

もっと知りたい!



つくば市イメージ
キャラクター
フックン船長

つくば市 ばん

かわら版



つくば市長 五十嵐立青

2021年11月15日

皆さんのギモンに市長が答えます

(総合運動公園計画跡地)

今回のテーマ 高エネ研南側未利用地問題のこと、もっと知りたい!

つくば市には、約46ヘクタール(東京ドーム約10個分)もの広大な未利用の土地があります。この土地の活用をめぐる過去には住民投票も行われるなど、当時大きな注目を集めました。それから6年経った今、その後この問題がどうなっているのか気になっている方はもちろん、この問題をよく知らない方のために、きちんと説明する機会を設ける必要があると考え、『かわら版第5号』のテーマとしました。

市では、この土地の利活用について多くの検討を重ね、土地利用方針の案を作成するところまでできています。この未利用地問題の背景やこれまでの取り組みについて市民の皆さんと共有することが、より良い解決に向けて進むためには何よりも重要です。改めて一緒に振り返ってみたいと思います。

問 公有地利活用推進課

ギモン

01

高エネ研南側未利用地問題の背景、もっと知りたい!

そもそも、高エネ研南側未利用地ってなに?

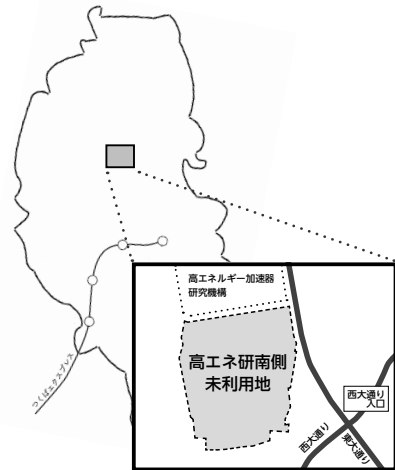
はい、まずはこの言葉の説明から始めましょう。高エネ研とは大学共同利用機関法人高エネルギー加速器研究機構のことで、市北部にある研究機関です。今回お話しするのは、この研究機関の南側に広がる約46ヘクタールの「未利用地」のことです。なぜ「未利用地」と呼ぶかということ、ここは「総合運動公園」を造る計画があった場所なんですね。その計画が白紙撤回され、以来使われないままなので、「未利用地」と呼んでいます。

総合運動公園計画はどうして白紙撤回になったの?

何より事業費がとても高額だったんです。なんと約305億円。当初は公式記録が取れる陸上競技場を造る計画だったのですが、体育館など、他にもさまざまな施設を造ろうと話がどんどん大きくなっていき、これだけの金額にまで膨らんでしまったんです。そして2015年8月に行われた住民投票では、投票した住民の約8割がこの計画に反対するという結果になり、総合運動公園計画は白紙撤回となりました。

計画が白紙撤回となり未利用地となったことの何が問題なの?

実は未利用地にしておくのは市にとって大きな問題です。この土地は、総合運動公園事業が計画されたときに都市再生機構(UR)から約66億円で作つくば市土地開発公社(公社)が買ったものなのですが、使用目的が失われたまま使われていないことで、現在の市の財政にとって大きな負担となり続けているんです。



略年表(利活用方針への転換まで)

- 2014年…都市再生機構から土地取得
- 2015年…総合運動公園基本計画策定
住民投票(投票の約8割反対)
計画の白紙撤回を表明
- 2017年…都市再生機構との返還交渉
土地利用へ方針変更



詳しい問題点と、解決への
取り組みは次ページから!

ギモン 02 高エネ研南側未利用地が抱える問題、もっと教えて!

土地を持っているだけで大きな財政負担になるって、どういうこと?

土地購入費約66億円はあまりに大きい金額です。じゃあなぜ買えたのかというと、後で市が買い戻す条件で、公社が借金をして買ったんです。借金をすると利子がかかりますが、その利子だけで年間なんと約3,500万円にもなり、しかも買ってから数年経っているのだからかなりの額に膨れ上がってきました。加えて、公社が土地を持っていることで、それまで市に入ってきていた固定資産税なども入ってこなくなっていました。※現在は、利子を含め、土地購入費の金融機関への返済は完了しています。

その状況で市はどんな手を打ったの?

まず2017年に、元々この土地を持っていたURに対し、返還交渉を行いました。URとは何度も交渉を行ったのですが、結局返還するには至らず…。交渉を何年も長引かせると市の財政負担が膨らんでいってしまうので、交渉を終了し、この土地を有効に活用する、つまり「利活用」する方針に切り替えて考えることにしました。

どんな利活用をしていくことにしたの?

まず最初に、市で土地全体を利活用できないかを考えました。公的利活用としては、部分的に防災拠点として利活用したいと考えていますが、約46ヘクタールという広さの土地を全て使うことは難しいという結論になりました。2018年には、民間事業者ならこの土地をどう使って

くれるのかを調べました。それが「サウンディング型市場調査」です。

サウンディング型市場調査って?

簡単にいうと、民間事業者と直接対話する形で、事業のアイデアや意見をいただき、必要な情報を集めていく調査です。民間事業者の視点で「こういう使い道はどうですか」と出してもらうんですね。結果として13件のアイデアが集まりました。このことを地元の皆さんに説明した上で、改めて事業者から提案を募集したんです。

どんな事業の提案があったの?

ある事業者から「大規模商業施設などに使おうと思うので土地全体を40億円以上で購入します」という提案が1件ありました。早速この案について地元や市議会の皆さんにお示しました。

市議会の反応はどうだったの?

多くの意見が出てひとつにはまとまらず、その結果、いったんこの事業者からの提案は見送ることになりました。すると、市議会の皆さんが、事業提案が1社だけであることや、計画を進めるには十分な市民説明と理解が必要であり、議会として調査検討すべきとして、「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」を立ち上げました。2019年9月に設置されたこの特別委員会では、数多くの勉強会が開かれ、さまざまな視点から議論を重ねていただきました。そして2021年6月、『高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書』という形で土地の利活用のあり方について提言をいただきました。

高エネ研南側未利用地利活用に関する提言書(抜粋)

基本的な方向性について

市は、2048年に約29万人のピークを迎える人口ビジョンを示しているが、将来人口は、増加地域と減少地域の二極化していくことが予想される。そのような中で高エネ研南側未利用地域のまちづくりにおいては、大幅な人口の増大が見込めず、産官学挙げて地域のもつ数多くのポテンシャルをいかした利活用が求められている。

その上で、良好な市街地が周辺に存在し、大穂庁舎などの公共施設や医療機関・研究所、また、商業施設が隣接する地域特性に配慮し、周辺環境へ影響を及ぼさないことを利活用の基本とすべきであるとする。

望ましい施設等について

社会情勢が大きく変化する中で、地域づくりを進めていくには地域ごとに知恵を出し合い、新たな地域資源を発掘することが必要と考える。その上で、その地域の価値を高め、つくば全域に活力を波及するものを目指すべきであるとする。望ましい施設等については、以下の役割・機能を持った内容等を提案する。

- (1)豊かな自然環境、幅広い分野の研究機関や人材の集積などの最先端の取組に代表されるつくばならではの資源・特性を十分いかせるもの
- (2)市民ニーズに対応し、地域の活性化に貢献するもの
- (3)東日本大震災等の教訓をいかし、市民が安全・安心に暮らせるまちを実現するため、災害に強いまちづくりに寄与するもの
- (4)市民のコミュニティ形成に寄与するもの
- (5)交通の利便性から観光や産業の振興に寄与するもの



提言書の全文はこちらから読めます▶

ギモン 03 高エネ研南側未利用地問題に対する市の取り組み、もっと知りたい!

2019年の事業提案を見送ってから、その後どんなことがあったの?

市議会の皆さんが特別委員会で議論を進めている間、市では、2回目のサウンディング型市場調査を行いました(2021年4~5月)。どうしても一度やる必要があったかという点、1回目の調査を行った3年前とは市場の動向が変化していて、この土地に対する民間事業者の考え方が変わっている可能性があったからです。

2回目のサウンディング型市場調査では、どんな提案があったの?

例えば、「物流・倉庫施設という使い道はどうですか」という提案が複数ありました。この提案は、新型コロナウイルス感染症の影響によるインターネットショッピングの需要の高まりによるものと考えられます。他にもデータセンター、産業団地・工業団地、太陽光発電施設、複合型商業施設など、多様なアイデアが寄せられ、その中のいくつかは、土地全体を使うような提案でした。市場の動向が変化しても、民間事業者がこの土地に可能性を感じていることがわかりますね。また今回は、市議会の皆さんからいただいた提言書で示された「望ましい施設」に該当する、地域にとってプラスとなるようなアイデアが多く集まったことも特徴的でした。

じゃあ、この土地の利活用は、民間に全部任せてしまうの?

そうではありません。市でも土地の一部を利活用していく必要があると思っています。具体的

には先ほどもお話しした「防災拠点」としての活用です。というのも、今のつくば市には防災備蓄倉庫がないため、やむを得ず旧上郷高校の体育館などに、災害時に使う物資などを置いているんです。

旧上郷高校の体育館などがあるなら防災拠点を造らなくてもいいんじゃない?

それが、旧上郷高校の体育館は、耐震基準を満たしていないんです。耐震基準を満たしていない建物に防災備品をしまっているのって、行政として非常に良くないことですよね。また、つくば市には防災備蓄倉庫だけでなく、災害が起きたときに警察や自衛隊、消防などの皆さんが集まる拠点もありません。これらを設ける場所として、土地の一部を使うのが良いのではないかと考えています。

市では土地全体を利活用できないの?

つくば市では、人口増加に伴い、何校もの小中学校建設や老朽化した公共施設の改修などに多額の費用がかかっています。そのため、行政だけでこの広い土地を使っていくのは、施設整備や維持管理による財政負担の大きさなどから現実的ではないんです。一方で、サウンディング型市場調査で、民間事業者が良いアイデアを数多く持っていることが明らかになりました。これらのことから、市では、一部を市の防災拠点として使いつつ、残りの部分は民間事業者のアイデアや、市議会による提言書を踏まえた、地域にとってプラスとなる使い方を検討し、土地の利用方針をまとめることにしました。

高エネ研南側未利用地の土地利用方針のこと、 もっと知りたい！



市はどんな土地利用方針を考えているの？



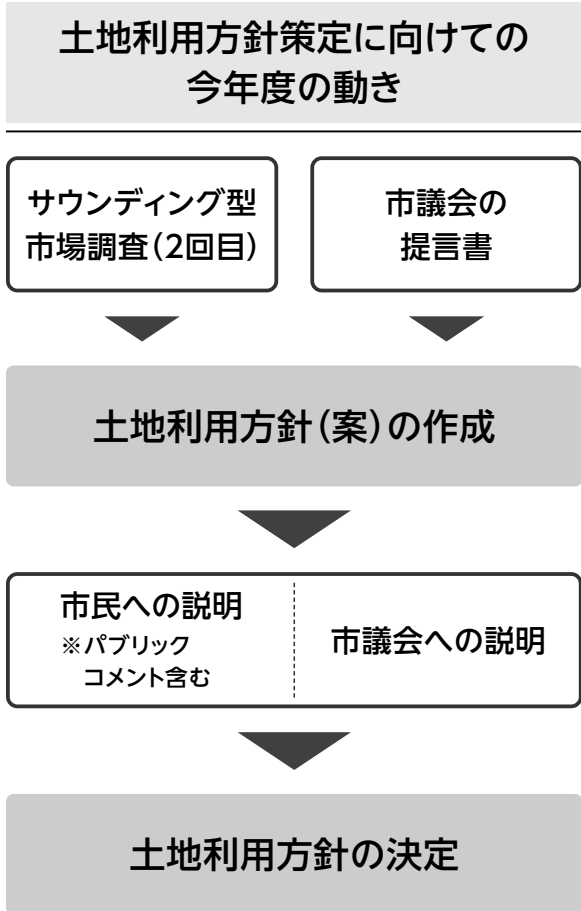
市議会の提言書で示された「望ましい施設」に該当するプランを、民間事業者によって実現していくことを前提に検討しています。具体的には、まずそのようなプランを実現してくれる民間事業者に土地全体を一体的に整備してもらい、その事業者から一部を借りて市の防災拠点として使わせてもらうことが、より有効な手法の一つだと考えています。また、防災拠点施設の機能や内容なども方針に示す予定です。



その方針はどうやって決められていくの？



そこが重要なんです。こんなに大事な問題のことを決めるのに、市民の皆さんの意見なくしては進められません。なので、この方針案ができたら、すぐに市民の皆さんにお示しします。市民の皆さんには、この方針案を見ていただき、意見を市にお寄せいただきたいんです。これを「パブリックコメント」といって、市民の皆さんの意見を反映し、市民の皆さんに寄り添った内容にするためにはとても大事なプロセスなんです。このパブリックコメントについては、広報つくばや市ホームページなどでお知らせしますので、ぜひ皆さんのご協力をお願いします！



高エネ研南側未利用地問題～より良い解決に向けて～

高エネ研南側未利用地問題の特集はいかがでしたか。つくば市には解決しなければならない問題が数多くありますが、それらの中でも、6年前の住民投票時に大きな注目を集めたこの問題は、市の最重要課題の一つとして検討を重ねてきた問題でもあります。今後、地域にとってプラスとなるような土地利用のあり方を実現させるためには、まずこの問題の経緯を市民の皆さんにしっかりと知っていただき、ご理解をいただきながら、解決に向けて市民の皆さんと行政と一緒に考えていくことが何よりも大切だと思っています。

これから行うパブリックコメントで多くの皆さんのご意見をいただくことが、土地利用方針をより良いものにしていく上で非常に重要です。今後もSDGs未来都市計画に掲げた持続可能なまちづくりに向けて、「誰一人取り残さないつくば」を目指し、丁寧な対話を積み重ねながら、問題解決に向けて取り組んでまいります。

アンケートへのご協力をお願いします。

今後の発行の参考とさせていただきますので、『もっと知りたい！つくば市かわら版 第5号』をお読みになったご感想などをお寄せください(各号ごとのアンケートとなります)。



※個別の質問にお答えすることはできません。 ▶ <https://bit.ly/2TUucWc>

でいつでもどこでも！

『もっと知りたい！つくば市かわら版』は、パソコン・スマートフォンなどからもご覧いただけます。

市ホームページ
かわら版をPDFで
掲載しています



マチイロ
かわら版を
アプリで読めます

