

これまでのこと、整理して教えて!

「高エネ研南側未利用地」に関することを、あらためておさらいしたいな。
土地の取得以降の主な動きについて、以下の年表にまとめましたので、一緒におさらいしましょう。

- 2014 **「総合運動公園」をつくるための土地を取得**
▶つくば市土地開発公社が、「(仮称)つくば市総合運動公園」を整備するため、「高エネ研南側未利用地」を都市再生機構(UR)から取得。
- 2015 **総合運動公園計画の白紙撤回(住民投票の結果、約8割が反対)**
▶建設費やニーズの観点からの反対意見があり、計画実行の可否を問う住民投票を実施。結果、投票の約8割が反対となり、計画の白紙撤回を決定。
- 2017 **都市再生機構(UR)への土地返還交渉へ**
▶交渉の結果、都市再生機構(UR)への返還は断念。「総合運動公園」以外の土地の利活用を検討することに決定。
- 2018 **市での利活用や、民間事業者による利活用を検討(1回目)**
▶市での利活用については「防災拠点施設」との意見があり、民間事業者による利活用についてはサウンディング型市場調査を実施し、1社から「大規模商業施設等の誘致」の事業提案があった。提案が1社のみであることなどの理由から見送りに。
- 2019 **市議会で「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」設置**
▶市議会として高エネ研南側未利用地の利活用について調査検討するための委員会を設置し、作業部会なども含めて20回開催。
- 2021 **市での利活用や、民間事業者による利活用を検討(2回目)**
▶市での利活用については引き続き「防災拠点施設」を求める意見。民間事業者による利活用については再度サウンディング型市場調査を実施し、多様な提案があった。
- 調査特別委員会から提言書の提出**
▶基本的な方向性と望ましい施設の役割・機能などの提案があり、過大な公共投資を抑制しつつ、民間の資本を誘導する観点も考慮して利活用方策を検討するよう求められた。
- 2022 **『高エネ研南側未利用地土地利用方針』の策定**
▶サウンディング型市場調査の結果や市議会による提言を踏まえ、望ましい施設の役割・機能や敷地全体の一体的整備の方針を示した。
- 現在 **公募型プロポーザルにより事業者選定、契約締結**

おわりに | 大きな注目を集めてきた高エネ研南側未利用地問題。今回、民間事業者に一括売却したことで、土地を地域にとってプラスとなる場所に変えていく道筋ができました。市としても、今後、民間事業者と協議しながら、市民が利用しやすい広場や防災拠点の整備などを進めていきます。詳細は、市ホームページなどで随時、施設の完成までの進捗状況を皆さまへお知らせしていきます。

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14号』をお読みになった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/3LorfiY>

パソコン スマホ

でつくば市かわら版をいつでもどこでも!

市ホームページ



マチイロ



YouTube



つくば市イメージキャラクターフックン船長

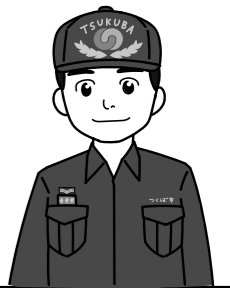


もっと知りたい!

第14号

つくば市 ばん

かわら版



つくば市長 五十嵐立青

2022年10月17日

皆さんのギモンに市長が答えます

今回のテーマ 高エネ研南側未利用地のこと、もっと知りたい!(続報)



- 広報つくばの10月号に「高エネ研南側未利用地の事業計画案をお知らせします」とあるフク…市長、ついに売却が決まったフク!?
- うん、民間事業者がこの土地に新しい施設をつくることになったんだよ!
- 「高エネ研南側未利用地」って…何年も前から利活用について議論されてきたところフクね。新しくできる施設のことや、これまでの経緯を教えてくださいフク!
- もちろん!じゃあ、詳しく説明するね!

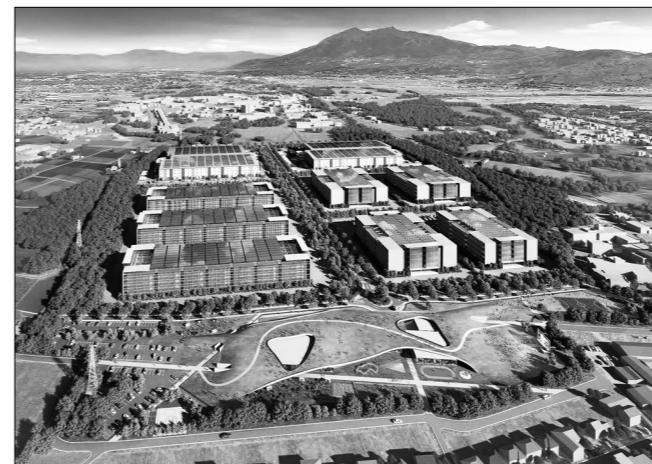
問▷公有地活用推進課▷危機管理課

ギモン

01 高エネ研南側未利用地には、どんな施設がつけられるの?

どんな施設がつけられるの?市民にとってどんな良いことがあるの?

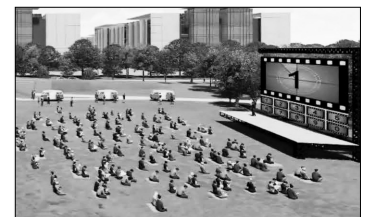
「データセンター」や「物流施設」、「防災拠点施設」、「アメニティ施設」などがつけられます。土地を購入した民間事業者がこれらの施設を整備することになるのですが、市や市民の皆さんにどのようなメリットがあるのか気になりますよね。まず、土地の大部分を占める「データセンター」や「物流施設」は、デジタル社会が発展していく中で、地方都市に整備していく必要性が高まっていて、特に「データセンター」は、まさに今、国が力を入れて整備を進めている重要な施設なんです。どちらの施設も、情報やビジネスの急速な電子化という世界規模の課題に 대응するために必要な施設で、市にとっても、土地や施設の固定資産税の税収増が相当額見込めます。一方、「防災拠点施設」は、災害時に皆さんの生活を守る大切な施設となります。防災拠点施設のあるエリアには、市民の皆さんが利用できるカフェなどの「アメニティ施設」の立地も予定されていますよ。



▲全体図



▲広場全景



▲屋外シアター



▲ドッグラン、ひるねテラス



▲マルシェ

※パース図はイメージであり、詳細は今後検討の上決定します。

次は防災拠点や、民間事業者との土地契約締結の経緯について説明するよ!

ギモン 02 防災拠点施設についてもっと教えて！

防災拠点施設のエリアには何を整備するの？

具体的には、現在「旧上郷高校体育館」に仮置きしている災害時用の物資を格納する「防災備蓄倉庫」や、災害時の活動拠点となる「防災多目的利活用広場」、災害時に飲用水・生活用水として利用できる「災害用水源」などの整備を考えています。「防災多目的利活用広場」は、災害時には消防や警察、自衛隊などの活動拠点としての利用のほか、車中避難場所や、災害などで多く出る瓦礫置き場としても利用できるんですよ。

市が使うための防災拠点施設を、民間事業者につくってもらえるのはどうして？

現在、つくば市には防災拠点と呼べる施設がなく、市の内部でも防災拠点施設を求める声が上がっていました。そこで、売却する際には、「民間事業者が防災拠点施設を整備すること」を条件として盛り込むことにしました。市議会の調査特別委員会の提言でも、「地域の発展のために土地を公共活用すべき」との結論が示され、市民の皆さんの意見を聞くパブリックコメントでも、防災拠点施設を求める意見が最も多いという結果でした。このように、市全体が必要としている施設をつくってもらえることになったのは、「ともに創る」という理念に民間事業者が共感してくれて、行政と民間で連携することができた結果だと思っています。

災害時を想定した防災拠点施設 (計画イメージであり、詳細は今後検討の上決定します)

● グリーンルーフ
● 防災備蓄倉庫
● アメニティ施設
● 車中避難場所
● 災害時瓦礫置き場
● ヘリポート(臨時)

----- 緊急時車両導線
■ 4万㎡以上確保範囲

防災備蓄倉庫 災害用水源 トイレ かまどベンチ 太陽光街灯 ヘリポート(臨時) 災害時瓦礫置き場 駐車場

※写真はイメージです

ギモン 03 土地の売却が決まった経緯を教えてください！

どういう手続きで土地を売却する民間事業者を選んだの？

公募型プロポーザル¹という方法で複数の事業者から提案を募り、2022年6月18日に7人の外部有識者に審査していただきました。審査の基準は、『高エネ研南側未利用地土地利用方針(以下、『土地利用方針』)²』の内容に沿って土地を整備してくれるかどうか(事業計画点)や、どれだけの金額で土地を買ってくれるか(価格点)などからなり、一番高い評価を得た事業者が買受候補者となりました。2022年8月30日には、土地所有者である「つくば市土地開発公社³」と「グッドマンジャパンつくば特定目的会社」との間で、110億2,924万8,000円を土地代金とする売買契約を結んだんですよ。

えっと、『土地利用方針』ってなんだっけ？

一言で言うと、「土地をどのように整備するか」という方針をまとめたものです。そもそも、約46ヘクタール(東京ドーム約10個分)もの広さを持つ土地を市で整備していくにはコストがかかり過ぎてしまいます。そこで、民間事業者なら土地をどのように活用してくれるのかを調べるため、サウンディング型市場調査⁴を行いました。その結果、土地に十分なニーズがあることが分かったんです。また、市議会の調査特別委員会から提言⁵を頂けたことから、それらを取りまとめて方針案を作り、パブリックコメントや市民説明会での意見も反映させ、策定したのが『土地利用方針』なんです。

簡単に説明するフク！

フックン船長のまめ知識

ポイント解説フク！

1 公募型プロポーザル

事業者を決定する方法の1つ。発注者(市)が決めた要件に対し、民間事業者が提案を行う。市は提案内容や価格を総合的に審査し、事業者を選定する。

2 高エネ研南側未利用地土地利用方針

2021年度に実施した「サウンディング型市場調査の結果」と「調査特別委員会の提言」(5参照)を踏まえて、具体的な施設などの整備方針について検討した土地利用方針を示すためのもの。



土地を売却することについて、みんなの意見は聞いたの？

土地を民間事業者に一括売却し、一体的に整備してもらう方針を定めている『土地利用方針』は、市議会の調査特別委員会からの提言やパブリックコメントなどでの市民の皆さんのご意見を踏まえたものとして、市議会にも報告しています。また、2021年12月の市議会では、つくば市土地開発公社が土地を市以外の第三者(民間事業者を含む。)に、直接売却できるとする議案が可決されています。以上のように、土地の売却が決まるまで、市民の皆さんの意見を聞きながら、法的にも問題ないように手続きを進めてきました。今後も、市民の皆さんに関わる大事な物事を決めていく際には、皆さんの声に寄り添いながら、丁寧に進めていきます。

土地を売却してしまったら、市はもう関わらないの？

そんなことはありませんよ。防災拠点施設については、この売買契約とは別に、今後協定などを結ぶ予定があります。この売買契約で、高エネ研南側未利用地は事業者の土地となり、今後は事業者主体で整備が進められていきますが、市としても、市民の皆さんに喜んでもらえる場所となるよう、責任を持って関わっていきます。

3 つくば市土地開発公社

市が出資する企業(公法人)で、市のために必要な土地の取得や管理を行う。高エネ研南側未利用地は、2014年につくば市土地開発公社が総合運動公園用地として都市再生機構(UR)から取得した土地。

4 サウンディング型市場調査

発注者(市)が事業発案段階に行うニーズ調査。民間事業者の意見や発案を把握するため、発注者(市)と民間事業者が直接対話(サウンディング)をして、情報収集を行う。

5 調査特別委員会からの提言

「調査特別委員会」とは、2019年9月に設置された、つくば市議会議員27名からなる高エネ研南側未利用地の活用方法について検討するための委員会。2021年6月には、その調査・検討の結果をまとめ、市に対し、望ましい施設などの提言を行った。