



陳情 3 第 | 号

令和3年5月28日

つくば市議会議長 小久保貴史様

高エネ研南側用地問題に関する陳情書

陳情者 住所 つくば市 [REDACTED]

氏名 [REDACTED]

連絡先 [REDACTED]

○陳情趣旨

市議会議員の皆様におかれましては、日頃つくば市民のためにご尽力いただいていることに対して、心よりお礼を申し上げます。

このたび、6月議会において、懸案となっております「高エネ研南側用地」についてご審議下さる予定とお聞きしましたので、以下の点についてご審議下さいます様、お願い申し上げます。

○陳情事項

五十嵐市長は、高エネ研南側用地について、UR に対して返還（再契約）の交渉をすることを公約しています。しかし、未だにその内容は明らかにされていません。

現在、つくば市は高エネ研南側用地を民間に売却することを念頭に、民間事業者を対象にサウンディング意向調査が進められています。「UR と返還交渉をしたが、UR がこれに応じないので、民間事業者に売却を検討せざるを得ない」というのが、売却

の理由だと聞いております。それならば、当該の公有地を売却するに当たっては、五十嵐市長が「やった」と言っている「UR との交渉内容」を、市民の前に明らかにする必要があります。

交渉の内容を明らかにせずに「交渉したがダメだった」と結論だけと言って、市民の財産である公有地を売却することは、民主主義社会では許されないことです。五十嵐市長が「やった」と言っている「UR との交渉内容」について、最低限、「つくば市の言い分」と、これに対する「UR の言い分」を、市民の前に明らかにしてください。

そして、公表された交渉内容が市議会議員の皆様から見て不十分な場合は、市民が納得するまで、UR と再交渉を行なう必要があります。

甚だ僭越ではありますが、多くの市民が議論して作成した「高エネ研南側用地問題の解決策」と「高エネ研南側用地（総合運動公園用地）問題の経過と本質」「意見書」を添付いたしますので、ご参考にしていただければ幸いです。

以上、何卒よろしくご検討のほどお願い申し上げます。

I. 原則論

1. 昭和 40 年頃、住宅都市整備公団が、研究施設用地として坪当たり千円で強制的に買収した土地です。

①全体の買収金額は 1 億 4 千万円でした。

②売却は想定していないが、公共目的で売の場合は、取得費用＋経費（金利を含む）の簿価が原則です。

③現在の簿価は、主に金利を含めて 11 億円（坪当たり 7 千 8 百円）程度と推定されます。

※UR 都市再生機構が、市場価格の 66 億円（坪 4 万 7 千円）でつくば市に売り付けたのは不当です。

2. 五十嵐市長は UR 都市再生機構と再交渉を行なうことを公約しました。（平成 28 年市長選挙）

3. 五十嵐市長は、自ら行なったと主張する平成 29 年 5 月 16 日から平成 29 年 6 月 29 日までの2 回の交渉の内容を、市民の前に明らかにしてください。

★つくば市の言い分とこれに対する UR 都市再生機構の言い分を、市民の前に明らかにすべきです。

★交渉内容が不十分な場合は、市民が納得するまで、UR 都市再生機構と再交渉を行なうべきです。

II. 現実論による当面の方策

1. 「研究施設用森林公園」としてお金をかけない整備を行ない、当面は市民の憩いの場を利用する案

①つくば市が研究施設用地として保存し、研究学園都市の新たな研究分野の発展の場を提供します。

②つくば市が研究施設用地として保管し、国が使う時には市は簿価（11 億円）で国に譲渡する条件にすれば、（市場価格の 66 億円の売買契約を元に戻して）簿価で再契約することは理にかなっています。

※（新しい分野の研究施設用地を）「国が確保できないなら、市が確保する」、「科学技術政策の国家戦略はどうなっているのか」、「国に代わって市が保管するのだから簿価で売れ」というのがつくば市の言い分です。

③UR・国が再契約に応じない場合は、用地取得費 66 億円－補助金 20 億円＝46 億円の出費が問題ですが、

(1) 国が研究施設用地に使う時には 46 億円＋金利で買い取ること (2) 新しく造る研究施設はつくば研究学園都市に造ることの 2 点を下記の「Ⅲ. 国益としてのつくば研究学園都市の価値」を絡めて交渉することです。

2. 全体の 3 割を防災公園として公共利用し、残り 7 割を民間事業者売却する案

①研究施設用地を売却することで、つくば研究学園都市の将来の発展の可能性が無くなります。

②UR との交渉を放棄し、UR の言い値（坪当たり 4 万 7 千円）で用地を購入することになります。

③13 ヘクタールの防災公園の用地取得費が 19 億円で、用地購入の補助金が 6 億円、整備費が 15 億円ですから $19 \text{ 億円} - 6 \text{ 億円} + 15 \text{ 億円} = \text{計 } 27 \text{ 億円}$ の負担が必要です。（施設に補助金が出る可能性はあります）。

④防災公園をつくる前に、つくば市全体の防災計画をつくり、本当に必要な施設の種類と規模、適地について比較検討を行い、十分な議論を行って市民の理解を得ることが必要です。

3. 損失を出しても早期に売却し、民間事業者市民のための土地利用をしてもらえばよいと言う案

①民間事業者による「市民のための土地利用」と「つくば市の活性化」は、具体性に乏しく不透明です。

②つくば市がこれからも研究学園都市を続けるならば、研究施設用地の売却は自殺行為です。

Ⅲ. 国益としてのつくば研究学園都市の価値（存在意義）

1. 研究施設の集積は先進国の趨勢です。（米国シリコンバレー、中国深圳、英国ハーウェルなど）

・日本の場合は、成田から圏央道で 40 分、都心に TX で 50 分の「つくば研究学園市」が最適地です。

・研究学園都市の将来の発展に不可欠な研究施設用地を、目先の利害（利権？）で「つくば売り」をすることは、国益に反する愚行です。つくば市民の見識が問われます。

2. 国レベルで長期的に取り組まなければならない研究課題があります。

例えば「地球温暖化防止の為の総合研究所」、「放射性廃棄物を核変換によって低毒化する研究施設」等々が考えられます。研究学園都市が発足してから 50 年、更なる発展の可能性は十分にあります。

3. 専制国家中国の膨張から、日本の自由と民主主義を守らなければなりません。

・経済規模や軍事力では対抗できなくても、日本に自由と民主主義がある限り、科学技術では負けません。

・つくば研究学園都市は、中国以外のアジアの研究拠点として、内外の希望の都市となります。

★五十嵐市長が進めようとしている「つくば売り」に、つくば市民は慎重であるべきです。

201123 高エネ研南側用地(総合運動公園用地)問題の経過と本質

1. 経過

①昭和40年(1965年)頃 住宅都市整備公団が、「一団地の官公庁施設用地」として「全面買収」した。

・「一団地の官公庁用地」は、道路や公園と同じ「都市施設」であり、通常は売却することは想定していない。

・「全面買収」とは、土地収用法を背景とした、事実上の強制買収である。

・買収単価は、坪(3.3㎡)当たり1000円であった！

・高エネ研南側用地の全体の買収金額は、1億4000万円である。

・平成13年まで、37年間、一団地の官公庁用地の状態が続いた。

②平成13年 高エネルギー研究所が独立行政法人となったために、一団地の官公庁用地の指定が廃止された。

③平成22年 地区計画の決定

高エネルギー研究所の敷地は、地区計画で「研究教育施設第一地区」に指定。

高エネルギー研究所南側用地は、地区計画の指定無し。(誰彼かまわずに転売してもよかった?)

※この時、つくば市の担当部局と都市計画審議会は、何をしていたのか!?

④平成25年 UR都市再生機構が、高エネ研南側の研究施設用地を、誰彼かまわずに売却(転売)しようとした。(独立行政法人であるUR都市再生機構は、研究学園都市の将来に責任は無いのか?)

⑤平成26年 つくば市は、総合運動公園用地として66億円で購入した。

※契約書の記述「つくば市が施工する総合運動公園整備事業のため必要な土地について、所有者独立行政法人都市再生機構を甲とし、つくば土地開発公社を乙として、下記条項により土地売買に関する契約を締結する。(後略)」

※さらに、UR都市再生機構は、民間事業者との競合を煽って、つくば市に早期の契約を迫っていたことが記録に残っている。(つくば市「報告連絡書」平成25年9月25日～平成26年3月3日)

⑥平成27年 総合運動公園は住民投票で中止になったが、研究施設用地として復活も可能になった。

⑦平成28年9月15日 市原市長は、「土地売買に関する契約」の解除、無効、取消の可能性について、UR都市再生機構に照会した。UR都市再生機構は照会内容を否定した。(UR回答書より)

⑧平成29年6月 五十嵐市長は、「契約の解除」もしくは「土地の買い取り」を、UR都市再生機構に要望した。UR都市再生機構は要望を拒絶した。(UR回答書より)

⑨令和1年8月 五十嵐市長は、40億円(26億円の損切り)で民間事業者に売却(転売)することを提案した。なぜUR都市再生機構と交渉をしないで、転売をするのか? 五十嵐市長の信義が問われる。(結局は市議会全員協議会が同意せず、転売は中止となった)

※市議会全員協議会の判断で「つくば研究学園都市」の将来は、首の皮一枚でつながったのである。

⑩令和2年8月 五十嵐市長は、再び民間事業者への売却(転売)することを主張した。(8月22日「いがらし立青活動報告第7号」)

⑪令和2年10月 選挙後のNHKのインタビューで、「なるべく早く民間事業者に売却(転売)する」と発言した。

※この件に関するお問い合わせは、[redacted] [redacted] までお願いします。

2. 高エネ研南側用地（総合運動公園用地）購入問題の本質

(1) 要点

- ①URは、つくば市民から強制買収した土地を、誰彼かまわずに市場価格で売ろうとした。
- ②市原市長は、民間事業者との競合で煽られ、市場価格で買い取った。
- ③五十嵐市長は、市民に公約したURとの交渉をやらずに、民間事業者へ転売しようとしている。

(2) 価格

原価＝1億4000万円

簿価＝14億円（50年間の金利を加えた元利合計）

- ・つくば市へ売値＝66億円
- ・値上がり差益52億円は、URの金庫に（66億円－14億円＝52億円）
- ・UR都市再生機構がつくば研究学園都市から出て行くな、市民から強制買収で取得した土地は、無償でつくば市に置いて行くべきだというのがつくば市民の総意である。

(3) 土地を買ったのは土地開発公社で、つくば市は未だ買っていないという詭弁

※土地開発公社とは、つくば市の飯野副市長が理事長で、つくば市が債務保証をしている。

- ①平成26年 土地開発公社が買った＝つくば市が借金をして代金をURに支払った。
- ②現在 土地開発公社が所有している＝つくば市が借金をしている。
- ③令和6年3月29日までに土地開発公社からつくば市が買う＝つくば市が借金を返す期限

(4) 今後予想される五十嵐市長の動向

- ①五十嵐市長はUR都市再生機構との再交渉をやらない（やれない）。
 - ・今さら交渉をやると、4年間の不作為とこの間の1億6千万円の金利の支払いの責任を問われる。
 - ②市民は、70億円の土地代金の財政負担（福祉予算・公共事業予算の削減）に耐えられない。
 - ③財政負担の問題を理由に、民間事業者への売却（転売）を急ぐ可能性が大きい。
- ※公約であるUR都市再生機構との交渉をせずに、研究学園都市の未来を売り渡してもよいのか？

(5) 五十嵐市長への質問（この先何度でも）

- ①「交渉はやった」と繰り返しているが、UR都市再生機構との交渉を本当にやったのか？
※UR都市再生機構から市への回答書では、市の「要望」となっている。（要望は交渉ではない）
- ②どんな交渉をやったのか？（交渉時の双方の言い分について、市民に明らかにしていない）
- ③UR都市再生機構とまともな交渉をせずに、売却（転売）をするのか？（最重要な公約違反）

(6) 解決策

- ①民間事業者へ転売は不可；UR都市再生機構の無責任を追認し、つくば研究学園都市の未来を壊す。
 - ・新しい研究機関を造れず、つくば研究学園都市の成長が止まり、衰退に向かう。
 - ・研究学園都市のブランドを失ったつくば市はどうなるか？
- ②売らずに公共利用する；市民は令和6年3月までに支払う70億円の土地代金に耐えられない。
 - ・国の補助金の付く公共事業をやれば、土地代の3割まで補助金が受けられるが、事業費を入れると市民の負担はかえって増大する恐れがある。市民を納得させることができるか？
- ③元の研究施設用地に戻す；研究学園都市は引き続き成長し、つくば市はそのブランドを生かせる。
 - ・当面は、市民が必要とする記録用の運動公園や防災公園等に使う。（土地は借地か簿価で購入）
 - ・公有地を持っていることは自治体の力になる。公有地を手放すとその分の力を失う。
 - ・国、県、UR、つくば市で話し合い、現在はUR都市再生機構にある66億円の土地代金を、どこに置くかを考える。（つくば市の担当部局、市長、市議会が一丸となれば、国は動かざるを得ません。）

★つくば市は、今からでもUR都市再生機構と再交渉する以外に道はありません。

意見書

筑波研究学園都市の将来を考える

筑波研究学園都市は、1980 年にはすでに多くの研究機関が時代の先端を行く研究活動を始めていました。先端の研究がなされる特別な町であるというのが、つくば市の強みです。しかしそれだけではありません。多種多様な研究機関が、この街に共存しているということがそれ以上に大切なことです。それによって他の研究分野との意見交換や共同研究が容易に開始できます。これこそがつくば市の持つ最強の武器です。先端分野の研究というものは、日々新しい発見を生み出し、そのこと自体が縦割りの壁を突き破って、新たな分野に発展していきます。その新しい芽が陽の光を受けて育つ環境を準備することが、つくば市の次世代への発展を保証する大切な条件です。

研究分野は日々変化しながら発展を続けています。今後つくば市が、研究機関の集積した都市としての地位を維持してゆくには、新たな研究分野の発展に応じた成長余地があることが必要です。しかし、つくば研究学園都市には、新たな研究分野の発展のための予備地は用意されておらず、T X の沿線開発によってつくば市の地価は上昇したため、新たにまとまった土地を買うことは容易ではありません。このため、つくば市にはもう新しい研究施設をつくる余地は無いと言われています。このような状況のもとで、研究施設用地を売却（転売）してしまうことは、研究学園都市の新しい芽を摘んでしまうことになります。いわば自分の首を自分で締めることになるのです。

この観点からは、高エネルギー研究所の研究計画の変更によって生じた 46 ヘクタールの未利用地は、余った未利用地ではなく、将来必要とされる新たな研究分野のための施設用地として貴重な存在と言えます。そもそも筑波研究学園都市の研究施設用地は、UR の前身の住宅都市整備公団が、半ば強制的に 1 億 4 千万円（坪千円！）で買収した土地です。当時、土地を提供した地権者と地元の町村は、国の研究機関が利用する目的と信じて、強制買収に応じたのです。

ところが、筑波研究学園都市の建設と経営を担ってきた UR 都市再生機構は、平成 25 年頃、用途についての方針も無く、誰彼かまわずに急いで民間企業に売ってしまおうとしたのです。住宅都市整備公団の後身である UR 都市再生機構が、一団地の官公庁用地として強制買収した土地を、当時の取得価格の 45 倍も高い市場価格で民間事業者に転売するのは妥当ではありません。日本の都市造りのリーダーとしての UR 都市再生機構の企業理念からしても理解に苦しむところです。

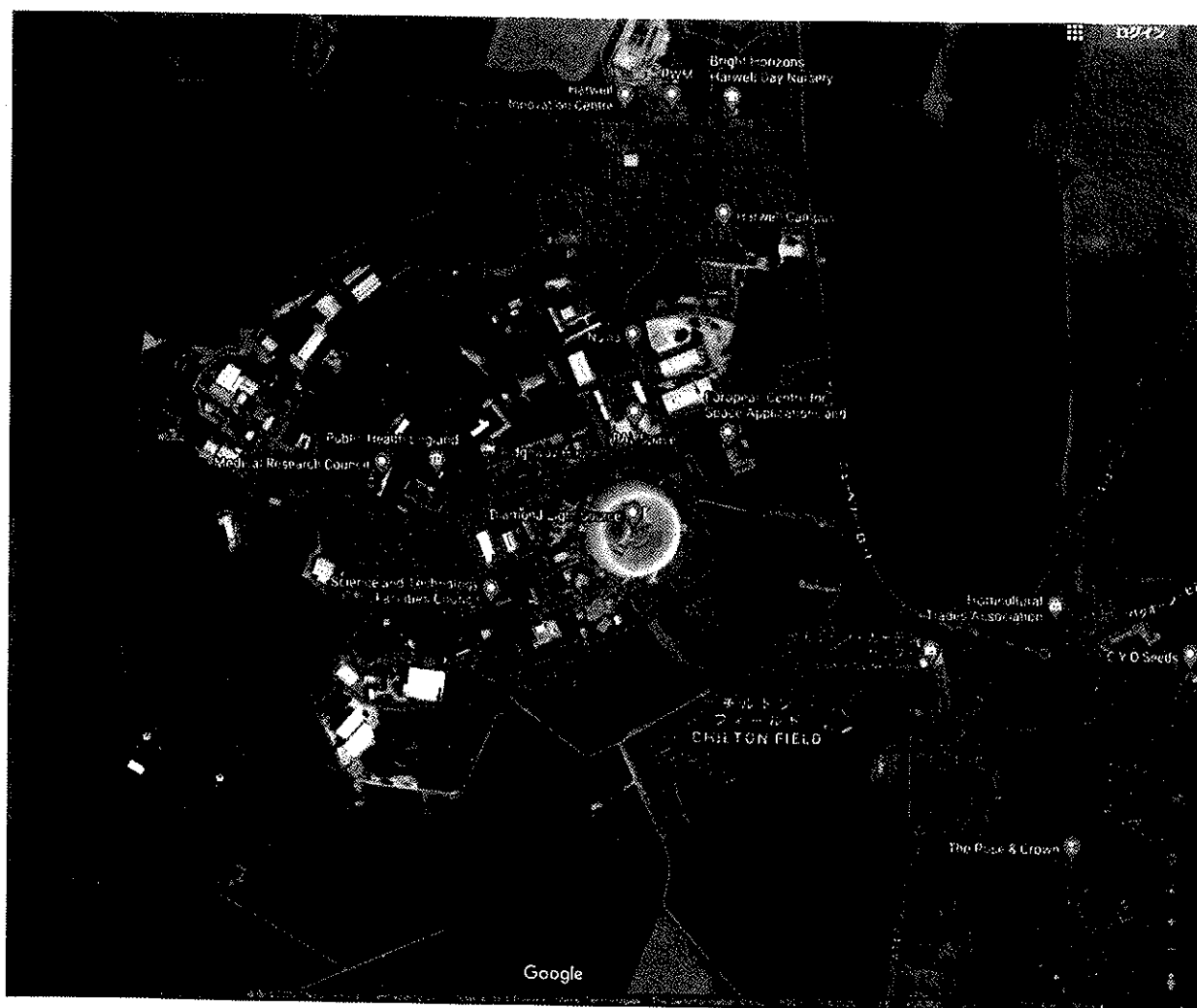
この用地は紆余曲折の末、平成 26 年につくば市が総合運動公園用地として 66 億円の市場価格で買い入れ、その後総合運動公園の計画は住民投票で否決されたため、買い入れた用地の用途と購入代金の財政負担がつくば市の大きな問題となっています。現在、つくば市は UR 都市再生機構と同様に、民間事業者に転売することで解決しようとしています。研究学園都市の将来を考えた場合、これには大きな問題があります。

英国のオクスフォード市の近くのハーウェル（Harwell）村に、研究機関が集積した地区があります（航空写真）。当初は原子核物理の研究所が建設されましたが、現在は医療関係の研究所や先端技術の研究機関（総数 11）が立地し、英国を代表する研究機関の集積地として成長を続けています。周辺は田園地帯ですから、このハーウェル研究団地（Harwell Campus）は将来にわたりいくらかでも拡張してゆくことが可能です。この様に、研究機関の

集まる街は、新しい分野の研究を取り入れて絶えず成長をすることによって、その存在価値が保たれてゆくのです。つくば研究学園都市の場合も、研究施設が集積した都市としての地位と機能を保つには、新しい研究分野を取り込みながら成長を続けてゆく必要があります。

46ヘクタールという東京ドーム10個分の高エネ研南側用地は、つくば市に残された最後のフロンティアです。将来の新たな研究分野のための予備地として活用することが強く望まれます。これを転売してしまうと、つくば研究学園都市は将来の成長余地を失い、遠からず衰退に向かいます。

国、県、UR、つくば市は、早急にこの問題について話し合い、日本を代表する研究機関が集積するつくば研究学園都市の未来について、悔いのない判断をすることが望まれます。



英国オクスフォード市近郊の、研究機関が集積するハーウェル（Harwell）村。

官民の新しい研究分野の研究施設が続々と立地し、現在も成長を続けています。

この様に、研究学園都市には成長（拡張）余地があることが重要です。