総務部 つくば市 -4.2.7 収受 1112

陳情４第３号

令和４年２月７日

つくば市議会議長　小久保貴史様

高エネ研南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、令和４年３月議会において、懸案となっております「高エネ研南用地」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

高エネ研南用地問題の経過と対策

つくば市における民主主義の危機

１．これまでの経過

①平成 13 年に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ました。

② 平成22年に地区計画が決定され、高エネルギー研究所の敷地は「研究教育施設第一地区」に指定されましたが、高エネルギー研究所南用地は、地区計画の指定無い状態となりました。

③ 平成25年頃、ＵＲが高エネ研南用地（研究施設用地）を、一般需要者を対象に売りに出しました。（議会特別委員会で、「URが50年間売りに出していて売れなかった土地」という意見が、一部の議員さんから出されましたが、これは事実を誤認しています。）

④ 平成26年、つくば市はＵＲがソーラー業者に売ってしまうという話を聞いて、総合運動公園および防災施設や障害者施設などの将来の公共施設用地として、高エネ研南用地を66億円で一括購入しました。

⑤ 平成27年に総合運動公園が中止になったことで、購入した土地の利用方法と66億円の購入資金が問題となりました。

⑥ 市原市長は、総合運動公園が中止になっても、長期的に見れば市の公共用地として重要な用地であるとの観点から、ＵＲに対して契約解除等による返還は求めませんでした。

⑦ 五十風市長は、ＵＲに返還する交渉を公約（総合運動公園問題の完全解決）して市長になりました。しかし、ＵＲに対して契約解除と買い戻しの要望をしただけで、66億円の資金の返還交渉は形だけのものでした。そして、未だに交渉の内容については明らかにしておらず、その内容を聞かれても具体的な交渉内容についての説明はありません。

⑧ 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）することを提案しましたが、市議会全員協議会が同意せず、転売は中止となりました。

⑨ その後、サウンディング意向調査等を行なって売却先の検討が行われ、議会特別委員会の審議を経て、令和３年12月に３回の市民説明会とパブリックコメントが実施されました。ところが、令和４年１月11日に行われた議会特別委員会で「１事業

者への一括売却」の方針で決定したことが報告され、「つくば市の土地開発公社の所有地なので、議会の議決事項ではない」という、市民感情からはかけ離れた執行部の見解が示されました。

2．これまで出された対策の考え方

① 売却して資金回収

当面必要のない土地に66億円の出費はムダだから、早く売って66億円を回収すべきだという考え。

② 公共用地として利用・保全

つくば市の中心部の貴重な公共用地なのだから、つくば市が保有して長期的に公共利用をするのが良いという考え。

③ 研究施設用地に戻して資金回収・研究学園都市の未来を確保

研究学園都市の将来を考えれば、ＵＲが研究施設用地を売りに出したのが問題（間違い）なのだから、元の研究施設用地に戻せば、国に対して応分の負担を求めることが出来るから、つくば市の財政負担は大幅に軽減されるという考え。

3．これまでに出された方策の問題点

3.1　五十風市長に公約の遵守を求める。

五十嵐市長の当初の公約は**2．③**の考えに近いもので、UR に返還する交渉を公約（総合運動公園問題の完全解決）して市長になりました。しかし、URに対して契約解除と買い戻しの要望をしただけで、66 億円の資金の返還交渉は形だけのものであった様です。公約の遵守を言うのであれば、五十嵐市長が公約し、「やった」と言っている対ＵＲ交渉について、以下の２点について交渉内容を明らかにすべきです。

① 交渉にあたってのつくば市の主張

② それに対するURの主張

つくば市議会は、交渉内容が十分でないと判断される場合は、五十嵐市長にURと

の再交渉を促してください。

法的に契約が成立していても、①瑕疵がある場合、②錯誤がある場合、③双方の合意がある場合は、再契約が可能です。この場合、瑕疵はないと思いますが、筑波研究学園都市の用地買収時に遡った来歴の調査不足により、主としてつくば市の側に錯誤はあったと思います。

「研究施設が集積した国際研究都市の国益」を基に、市長、市議会、つくば市の担当部局が一丸となれば、国の中枢は分かってくれると思います。市議会議員の皆様の見識により、③の双方の合意によって 66 億円の用地買収資金を取り戻し、つくば市の財政負担の問題を解決して、「つくば研究学園都市」の未来と日本の国益を守ることができます。そのためには、五十嵐市長が「やった」と言っている UR との交渉の内容について、不問にすべきではないと思います。

3.2　公共用地としての価値（2.③の考え）

用地取得費 66 億円は、つくば市の単年度予算の 879 億円の 7.5 パーセントですが、10 年単位の長期予算で考えれば、年間 0.75 パーセントの負担です。

しかも、研究・学園都市地区の東大通りと西大通りが交差する交通の要衝に位置した、唯一無二のまとまった公共用地です。この公共用地があれば、今後つくば市民は様々な将来構想を考えることが出来ます。先のパブリックコメントに寄せられた市民からの多彩な提案はその証です。また、研究・学園都市の研究施設用地としても、様々な将来計画の源となります。総合運動公園が中止になったからと言って売却してしまってよい土地ではありません。

国の研究施設用地に戻した場合には、国に対して応分の負担を求めることが出来ますから、つくば市の財政負担の問題は大幅に軽減されます。つくば市が必要としている市民のための陸上競技場や、防災施設、障害者用施設などは、研究施設用地に戻しても、臨海副都心の例にある様な「国有地の暫定利用」によってつくば市が利用することが可能であり、用地を購入するよりもはるかに軽い負担で済むはずです。

3.3　1つの事業者へ一括売却の不利

「１事業者への一括売却」というのは、買い取る側に圧倒的に有利な条件です。一般に土地は分割して売る方が売却の総額は大きくなります。規模が小さい方が競争に参入できる事業者の数が増えるからです。

都市計画法では、地区計画などにより「しつらえ」は規定出来ても、「利用法」については規定出来ないので、市が「地域を活性化することも出来る」などというのは希望的観測に過ぎません。業種によって（例えば大規模な物流基地など）は、周辺の市街地の不活性化要因となることが各地で問題となっています。売却後の土地利用については「買戻し特約」を付けることによって規制するというのが市の説明ですが、「一括売却」した土地に対して買戻し特約が機能するためには、「一括買戻し」の特約が必要になり、つくば市は 66 億円の買戻し資金を用意しなければなりません。その場合の金利は未利用地を UR からの購入した時よりもはるかに高い金利になる恐れがあります。また、「一括買戻し特約」の実行の判定等について、事業者側から訴えられる可能性もあります。「一括売却」に対する「一括買戻し特約」は非現実的であり、市が市民に約束する「地域を活性化する」条件は担保されません。

以上の理由により、「１事業者への一括売却」は、市民の公有財産を不利な条件で売却することにより、市民に大きな損失を与える可能性があり、３月の市議会において十分に審議し、再考することが必要です。

3.4　民主主義の危機

高エネ研南用地の購入の際は議会の議決を経ており、総合運動公園の建設の中止については、住民投票が行われました。これに対して、土地開発公社を通して実質的につくば市が取得した公共用地の売却の際には、その是非と方法について、議会の議決も、住民投票も行わずに、買い取る側に圧倒的に有利な「１事業者への一括売却」という条件で売却してしまうことは、つくば市民の市政に対する信頼を著しく損ねる行為ではないでしょうか？

現在、高エネ研南用地の一括売却について住民投票を行ったと仮定すると、反対する市民の方が多いと思います。つまり、市長・市議会と市民の間には意見の乖離があ

ると思われます。この乖離を無視して施策が強行されれば、つくば市の民主主義の危機を招くと思います。

４．慎重なご議論をお願い致します。

現在、このつくば市における民主主義の危機を回避することが出来るのは、つくば市議会議員の皆様の良識だけです。将来は「常設型住民投票条例」の制定が必要となる案件と思いますが、当面は令和４年３月議会において、高エネ研南用地の「１業者への一括売却」について慎重なご議論が行われることを切にお願い申し上げます。

【参考資料】市民の皆様に配布している文書

高エネ研南用地問題の経過と対策

220205[redacted]

1．経過

・URが高エネ研南用地（研究施設用地）を売りに出しました。
・つくば市は、総合運動公園用地として66億円で購入しました。
・総合運動公園が中止になったことで、購入した土地の利用方法と66億円の購入資金が問題となっています。

2．対策の考え方

①当面必要のない土地に66億円の出費はムダだから、早く売却して66億円を回収すべきだという考え。
②つくば市の中心部の貴重な公共用地なのだから、つくば市が保有して長期的に公共利用をするのが市民の利益という考え。
③そもそもＵＲが研究施設用地を売りに出したのが問題（間違い）なのだから、元の研究施設用地に戻して、66億円の購入資金はつくば市に返還すべきだという考え。

3．これまでに出された方策の比較

・市原市長は、ＵＲがソーラー業者に売ってしまうという話を聞いて、総合動公園を含めたつくば市の将来の公共施設用地として一括購入しました。そこには総合運動公園以外にも、防災施設や障害者用施設なども含まれており、つくば市の将来を見据えた公共施設用地の取得だったのです。総合運動公園が中止になっても、長期的に見れば市の公共用地として有用な用地であるとの観点から、ＵＲに対して契約解除等による返還は求めませんでした。（②の考え）

・五十風市長は、ＵＲに返還する交渉を公約（総合運動公園問題の完全解決）して市長になりました。しかし、ＵＲに対して契約解除と買い戻しの要望をしただけで、66億円の資金の返還交渉は形だけのものであった様です（URの回答書から）。未だに交渉の内容については明らかにしておらず、その具体的な内容を聞かれても答えない状態が続いています。そして、「元々本気で返還交渉をやる気はなく、最初から民間の事業者のために売却するつもりだったのではないか？」という疑惑を持たれています。現在、五十嵐市長は「市が選定した１事業者へ一括売却する」方針で売却を進めています。市民の財産である大規模な公共用地の売却の是非と売却の方法について、議会の議決も、無論住民投票も行わずに、「買い取る側の事業者に圧倒的に有利な一括売却」で売却しようとしています。（公約は③の考えだったが、市長になってからは①の考え）

・[redacted]は、「研究学園都市の将来のために、新しい研究分野のための施設用地が重要である」、「日本だけでなくアジアの研究拠点として、つくば市は最適の立地である」との観点から、つくば研究学園都市の価値と将来について、国、県と再検討を行なうことを主張しています。「売却を止めて元の研究施設用地に戻すことの重要性」は、特に対中国の国家戦略を考えている国の中枢は必ず理解をしてくれるはずであり、市長・市議会・市民が一丸となって取り組めば解決出来る問題です。また、必要とされている市民のための陸上競技場や、防災施設、障害者用施設などは、研究施設用地に戻しても、臨海副都心の例にある様に「国有地の暫定利用」によってつくば市が利用することが可能であり、用地を購入するよりも、市の負担は軽くて済むはずです。（主に③と②の考えだが①にも配慮）