

④ 消防職

区分	平均年齢	平均給料月額	平均給与月額	平均給与月額 (国比較ベース)
つくば市	39.4 歳	318,918 円	448,575 円	410,955 円
類似団体	39.4 歳	315,967 円	417,543 円	371,867 円

(注) 1 「平均給料月額」とは、令和5年4月1日現在における各職種ごとの職員の基本給の平均である。  
 2 「平均給与月額」とは、給料月額と毎月支払われる扶養手当、地域手当、住居手当、時間外勤務手当などのすべての諸手当の額を合計したものであり、地方公務員給与実態調査において明らかにされているものである。  
 また、「平均給与月額(国比較ベース)」は、比較のため、国家公務員と同じベース(=時間外勤務手当等を除いたもの)で算出している。

(2) 職員の初任給の状況(令和5年4月1日現在)

区分		つくば市	茨城県	国
一般行政職	大学卒	185,200 円	191,700 円	185,200 円
	高校卒	154,100 円	158,900 円	154,600 円
技能労務職	高校卒	151,900 円	156,800 円	- 円
	中学卒	143,800 円	147,700 円	- 円
消防職	大学卒	212,000 円	- 円	- 円
	高校卒	174,500 円	- 円	- 円

(3) 職員の経験年数別・学歴別平均給料月額の状況(令和5年4月1日現在)

区分		経験年数10年	経験年数20年	経験年数25年	経験年数30年
一般行政職	大学卒	256,438 円	345,650 円	364,908 円	399,961 円
	高校卒	- 円	- 円	- 円	372,917 円
技能労務職	高校卒	- 円	- 円	- 円	314,280 円
	中学卒	- 円	- 円	- 円	- 円
消防職	大学卒	273,156 円	358,840 円	- 円	409,525 円
	高校卒	- 円	- 円	- 円	384,782 円

3 一般行政職の級別職員数等の状況

(1) 一般行政職の級別職員数及び給料表の状況(令和5年4月1日現在)

区分	標準的な職務内容	職員数	構成比	1号級の給料月額	最高号級の給料月額
1級	主事の職務、技師の職務	187 人	19.7 %	150,100 円	258,400 円
2級	主任の職務、主任技師の職務	183 人	19.2 %	198,500 円	304,200 円
3級	主査の職務	90 人	9.5 %	234,400 円	350,000 円
4級	係長の職務、主任主査の職務	243 人	25.5 %	266,000 円	381,000 円
5級	課長補佐の職務、企画監の職務、参事補の職務	116 人	12.2 %	290,700 円	393,000 円
6級	課長の職務、参事の職務	92 人	9.7 %	319,200 円	410,200 円
7級	次長の職務、主任参事の職務	26 人	2.7 %	362,900 円	444,900 円
8級	部長の職務、主幹の職務	14 人	1.5 %	408,100 円	468,600 円

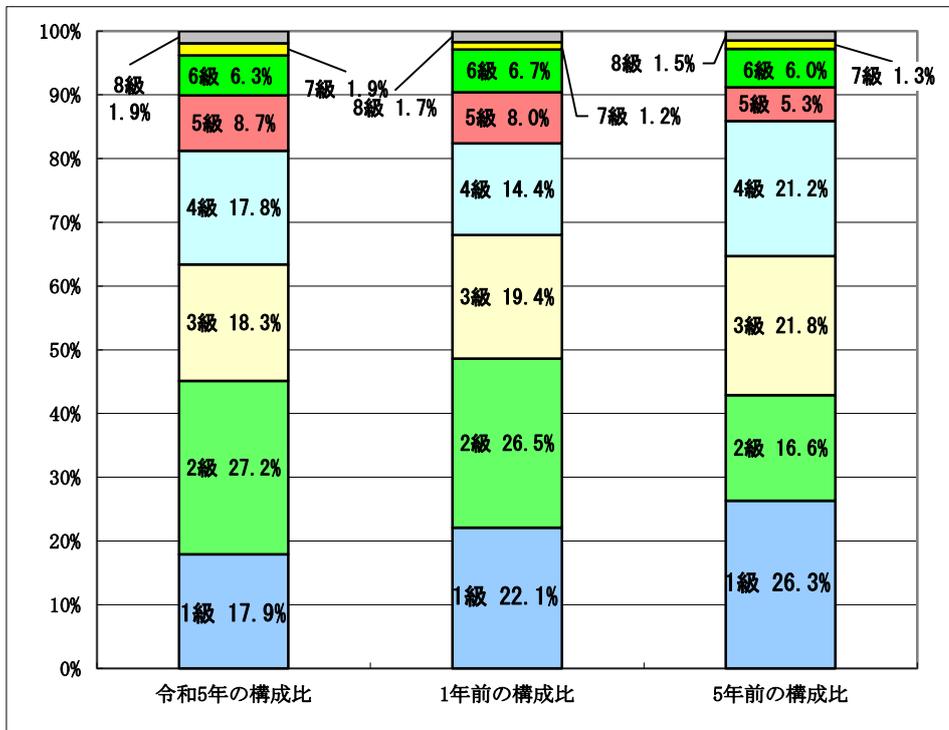
(注) 1 つくば市職員の給与に関する条例に基づく給料表の級区分による職員数である。  
 2 標準的な職務内容とは、それぞれの級に該当する代表的な職務である。

### 3 一般行政職の級別職員数等の状況

#### (1) 一般行政職の級別職員数及び給料表の状況（令和5年4月1日現在）

区分	標準的な職務内容	職員数（人）	構成比（％）	1号給の給料月額（円）	最高号給の給料月額（円）
1 級	主事又は技師の職務	103	17.9%	150,100	247,600
2 級	主幹の職務	156	27.2%	198,500	304,200
3 級	主任の職務	105	18.3%	234,400	350,000
4 級	室長、係長、政策員又は主査の職務	102	17.8%	266,000	381,000
5 級	1 課長補佐又は主任政策員の職務 2 議会事務局次長補佐の職務 3 監査委員事務局長補佐の職務 4 農業委員会事務局長補佐の職務	50	8.7%	290,700	393,000
6 級	1 課長の職務 2 議会事務局次長の職務 3 監査委員事務局長の職務 4 農業委員会事務局長の職務	36	6.3%	319,200	410,200
7 級	参事の職務	11	1.9%	362,900	444,900
8 級	1 部長（市長公室長を含む。）の職務 2 議会事務局長の職務	11	1.9%	408,100	468,600

- (注) 1 土浦市職員の給与に関する条例に基づく給料表の級区分による職員数である。  
 2 標準的な職務内容とは、それぞれの級に該当する代表的な職務である。  
 3 税務職、保健職、福祉職、消防職、企業職、技能労務職、短時間再任用職員等を含まない。



※ 平成24年度に7級制から8級制に変更。（旧給料表の5級を職務内容により、5級と6級に区分し、旧6級以上を1級上位へ）

(3) 職員の経験年数別・学歴別平均給料月額状況（令和5年4月1日現在）

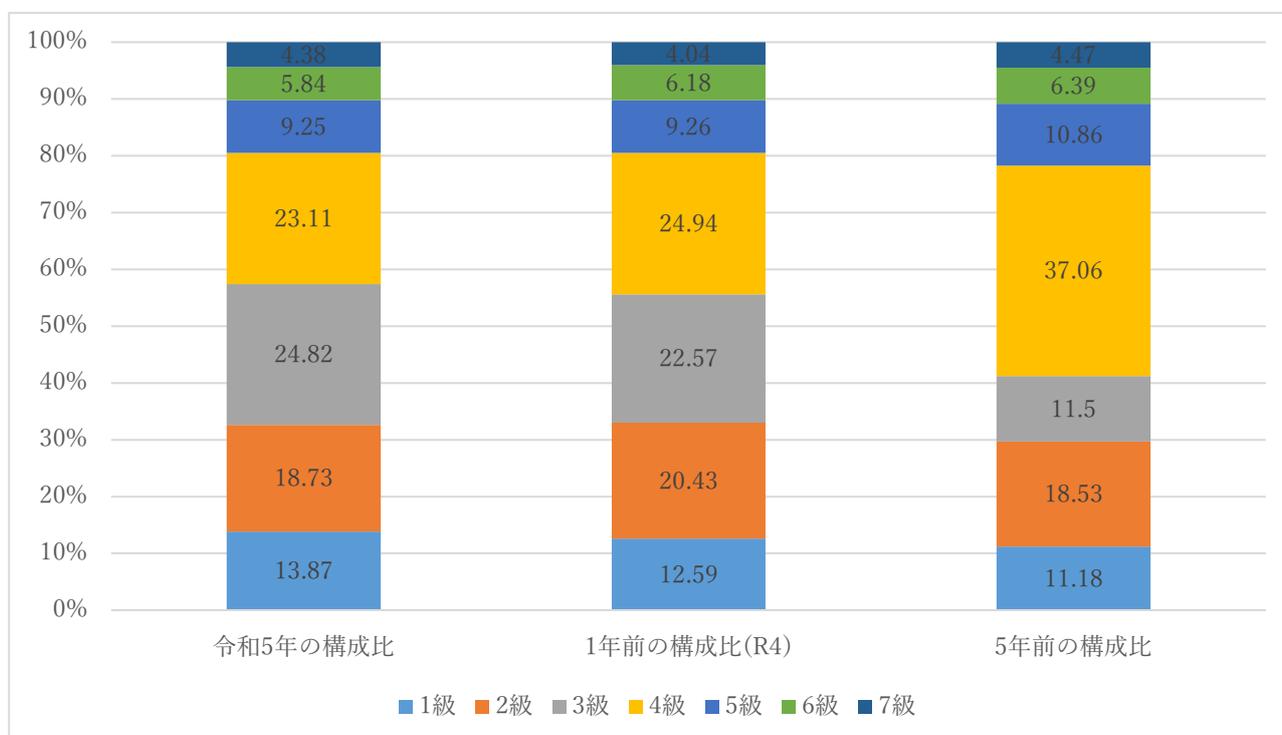
区 分		経験年数10年	経験年数20年	経験年数25年	経験年数30年
一般行政職	大学卒	270,306円	357,780円	383,866円	404,653円
	高校卒	243,100円	—	358,200円	365,470円
技能労務職	高校卒	—	—	—	—
	中学卒	—	—	—	309,700円

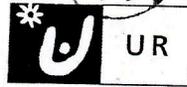
**3 一般行政職の級別職員数等の状況**

(1) 一般行政職の級別職員数及び給料表の状況（令和5年4月1日現在）

区 分	標準的な職務内容	職員数	構成比	1号給の給料月額	最高号給の給料月額
1 級	主事補又は主事	57人	13.87%	150,100円	247,600円
2 級	主事	77人	18.73%	198,500円	304,200円
3 級	主任	102人	24.82%	234,400円	350,000円
4 級	係長	95人	23.11%	266,000円	381,000円
5 級	課長補佐	38人	9.25%	290,700円	393,000円
6 級	課長	24人	5.84%	319,200円	410,200円
7 級	部長、次長	18人	4.38%	362,900円	444,900円

- (注) 1 守谷市の給与条例に基づく給料表の級区分による職員数である。  
 2 標準的な職務内容とは、それぞれの級に該当する代表的な職務である。





この写しは、情報公開により交付された物である。 つくば市

し 2 4 - 3 9  
平成 2 9 年 6 月 2 8 日

つくば市長 五十嵐 立青 殿

独立行政法人都市再生機構首都圏ニュータウン本部  
本部長 茂木 貴志



つくば市大穂 2 番地 1 ほか 37 筆の土地の取扱いについて (回答)

当機構の事業につきましては、平素より格別の御理解、御協力を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、標記につきまして、貴市総合運動公園事業検証委員会から報告された結果を踏まえ平成 2 9 年 5 月 2 2 日付 (29 つくばスポ第 6 0 号) で貴市から御要望がありましたが、当機構として検討した結果、下記のとおり回答いたします。

記

1 要望内容 (1)

平成 2 6 年 3 月 3 1 日付けで貴市土地開発公社と当機構との間で締結した「土地売買に関する契約書」に基づき、標記の土地は平成 2 6 年 3 月 3 1 日に貴市土地開発公社への土地引き渡し、並びに貴市土地開発公社から土地代金の支払いが完了し、双方契約履行を完了しており契約解除事由はなく、御要望にはお応えできません。

2 要望内容 (2)

当機構においては、事業の実施に必要な場合に限り土地を取得できることになっておりますが、当該地における事業の予定がないため、御要望にはお応えできません。

なお、本件については上記 1、2 のとおりですが、貴市のまちづくりにつきましては、当機構といたしましても引き続き協力をさせていただき所存ですので、今後ともよろしくお願いたします。

供 覧	市長	副市長	部長	次長	課長	文書管理 室長

以上

## 運動公園用地問題について、UR との再契約交渉のお願い

酒井泉

### 1. UR が公共利用目的の土地を市場価格で売ってはいけない理由

(つくば市には、簿価で売るのが道理である理由)

- ・ 徴税権を持つ行政機関は、徴税する国民（市民）から市場利益を得てはならない。
- ・ 要するに、国民（市民）から税金を徴収して、国民（市民）を相手にカネもうけをやってはならないということです。
- ・ 権力を使って徴税したカネで国民（市民）から強制的に土地を（安く）買い入れ、その土地を買値よりも高く国民（市民）に売りつけたらどうなるでしょうか？
- ・ 農民から年貢米を取り立てて、その米を窮乏した農民に高く売りつけるのと同じです。
- ・ 公団・UR は徴税権を持つ国と財政的に一体の団体です。

**★住宅公団が国民（市民）から半ば強制的に買収した土地を、後継の UR が、市場価格でつくば市の公共用地に売って利益を得ることは、道義上許されないのです。**

### 2. つくば市は、なぜ「公共利用に限る」という制限を付けて、安く買わなかったのでしょうか？

(当時のつくば市の施策について、最低限明らかにしなければならぬ課題です。)

- ・ 現在は「公共利用に限る」という制限が付いていないので、市場価格で買わされても文句は言えません。
- ・ つくば市は「公共利用に限る」という条件を付けて、市場価格より安い価格で買う交渉をやらなかったのでしょうか？
  - ①市の担当者が知らなかった。(UR からの提示は無かった)
  - ②市の担当者は知っていた (UR からの提示があった) が、自由に使える方がよいから敢えて制限を付かなかった。

※将来裁判になった場合に備えて、これらの点を当時の担当者から聞き出して証拠固めをしておく必要があります。

### 3. これまでに、住宅公団、都市再生機構、UR が運動公園予定地に使った費用

- ・ 買収価格 1 億 4000 万円 (1963 年)
- ・ 金利 9 億 4243 万円 (1965 年～2016 年)  
昭和 40 年から平成 31 年までの、長期国債の利回りから計算した値です。  
買値 (1 億 4 千万円) の約 7.732 倍 = 10 億 8244 万円 (元利合計)
- ・ 公団・UR が支払った固定資産税の総額は不明ですが、つくば市は知っています。 15～30 億円？
- ・ 運動公園予定地は高エネ研が使用する予定だった土地で、マスタープランでは教育・研究施設用地として指定されていました。
- ・ 高エネ研の土地は、昭和 46 年頃、国が住宅公団から購入し、その後高エネ研が独立行政法人になった時に国から高エネ研が購入しました。

※運動公園予定地の場合は、国が公団から購入しておらず、前身の住宅公団と後継の UR が持ち続けて来た様です。(市民ネット調べ)。

従って、前回の報告で、運動公園予定地も「高エネ研と同様に公団から国が購入して、国から UR が購

入した」と記したのは、誤りであったことをお詫びいたします。

※しかし、間に国が入っていないことが分かったので、旧地権者→公団・UR→つくば市という構図になり、国を相手にした交渉が不要なので、UR との交渉はやり易くなります。

- ・高エネ研は独立行政法人ですが、教育研究施設用地なので土地の固定資産税は支払っていません。
- ・運動公園予定地は、公団・UR が 50 年以上も未利用地として放って置いた土地なので、その間の固定資産税を、経費として売却価格に全額を計上出来るのか疑問です。一団地の官公庁施設事業用地として買収した土地に、当時は特殊法人だった住宅公団が、固定資産税を払っていたのかも確認が必要です。

**★運動公園予定地の販売価格（66 億円）は、市場価格を根拠としており、簿価よりも遥かに高い金額です。簿価で買うことが出来れば、つくば市の財政負担はずっと軽くなります。**

#### 4. UR との 66 億円の売買契約を元に戻すことは可能です。

①錯誤による契約は無効です。（坂本博之弁護士）

UR とつくば市の間の情報格差。「公共利用に限る」という条件を付けて、安く買うことを知らなかった（知らせなかった）。

②公序良俗に反する契約も無効です。（坂本博之弁護士）

ソーラー業者の購入は一部の土地だけでした。同じ公共目的の団体なのに、つくば市の全面買収の弱みに付け込んだとすれば公序良俗に反します。

#### 5. 一刻も早く、UR と再契約の交渉を始めてください。

（市が民間に売却する話をしては、UR との交渉は不利になります。）

- ・UR の売却価格が高すぎた問題は、3 年前の運動公園問題の賛否とは関係ありません。
- ・当時、運動公園に反対していた人も、賛成していた人も、UR の売却価格の問題には誰も気付きませんでした。
- ・「総合運動公園事業検証委員会」の報告書も、なぜかこの問題に触れていません。

**★市議会議員の皆様におかれましては、この根幹の問題を明らかにし、一致して UR と再契約の交渉を行ってくださることをお願い申し上げます。**

- ・住民監査請求（1 年以内）は、もう間に合いません。
- ・疑問を持つ市民は、市議会議員の皆様へ頼る他はありません。

次ページの図は、国土技術政策総合研究所資料第 815 号「筑波研究学園都市の現状と初回台にみる都市形成過程上の問題」22 頁より引用したものです。

## 土地売買契約書

売主 つくば市土地開発公社（以下「甲」という。）と買主 グッドマンジャパンつくば特定目的会社（以下「乙」という。）は、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する別紙1に掲げる土地（以下「本件土地」という。）  
[redacted]  
[redacted]を乙に売り渡し、乙は、これを  
買い受けるものとする。

2 本件土地の売買面積は、別紙1に掲げる登記簿面積とし、実測面積との差異が生  
じても売買代金等契約内容の変更はしないものとする。

（売買代金）

第2条 本件土地の売買代金は、金 11,029,248,000 円（以下「売買代金」という。）  
とする。 [redacted]

2 乙は、前項の売買代金を、甲の発行する納入通知書により一括して [redacted]  
[redacted]  
[redacted]までに甲が指定する金融機関に納入するものとする。なお、振込手  
数料は、乙の負担とする。

[Redacted text block]

(所有権の移転)

第5条 本件土地の所有権移転の時期は、乙が売買代金を完納した時とする。

(登記嘱託請求書等)

第6条 乙は、[Redacted]あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第15条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

(本件土地の引渡し)

第7条 甲は、第5条の規定により本件土地の所有権が乙に移転したときに引渡しがあったものとする。

(危険負担)

第8条 本契約締結後、

(契約不適合責任)

第9条 甲は乙に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件土地が契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。

(事業計画等の変更)

第10条 乙は、第13条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により「高エネ研南側未利用地の売却に係るプロポーザル」で提案した事業計画

を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の事業計画を記載した書面をもって甲に申請し、その承諾

を得なければならない。

(指定用途)

第11条 乙は、本件土地を「高エネ研南側未利用地の売却に係るプロポーザル」で提案した事業計画（乙が前条の規定により事業計画を変更しているときは、変更後の事業計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

(指定期日)

第12条 乙は、「高エネ研南側未利用地土地利用方針（2022年1月つくば市）」に基づく都市計画決定の告示があったときから 3年 に事業計画における一部の施設の供用を開始しなければならない。ただし、あらかじめ甲の承諾 を得た場合は、この限りでない。

(指定期間)

第13条 乙は、本契約締結の日から10年間 は、指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第14条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、本件土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは本件土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）

## (買戻しの特約)

第15条 甲は、乙が本契約締結の日から第2項に定める買戻しの期間満了の日までにおいて、甲の承諾を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、本件土地の買戻しをすることができる。

- (1) 第12条に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。
- (2) 第13条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (3) 第11条及び第13条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (4) 第14条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

[Redacted text block]

## (買戻しの登記)

第16条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第18条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

[Redacted text block]

## (違約金)

第17条 乙は、次の各号に掲げる場合、それぞれ当該各号に掲げる違約金(以下「違約金(乙)」という。)を、甲の指定する期間内に甲に対し支払わなければならない。

- (1) 乙が第15条第1項各号に掲げる義務に違反した場合において、甲が同条に定

める [redacted] 買戻しをしないとき。 売買代金の [redacted] 割に相当する金額

(2) 前号の場合において、甲が第15条に定める買戻しをしたとき。 売買代金の [redacted] 割に相当する金額

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

前 [redacted] 項に定める違約金 [redacted] は、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻権の行使)

第18条 甲は、第15条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金 [redacted] 及び乙が本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、 [redacted]

[redacted] 本契約を解除することができる。

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[Redacted text block]

(返還金等)

第20条 前条に定める解除権が行使されたときは、[Redacted] 乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲 [Redacted] は、[Redacted] 解除権を行使したときは、相手方の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、[Redacted] 解除権を行使したときは、乙が支払った違約金 [Redacted] 及び乙が本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

[Redacted text block]

(原状回復義務)

第21条 乙は、甲が第15条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第19条の規定により [Redacted] ときは、甲の指定する期日までに [Redacted] 本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted] 乙は、その損害賠償として、買戻権を行使した場合には買戻権行使

時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに [REDACTED]、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは [REDACTED] その損害の賠償を請求することができる。 [REDACTED]

(相殺)

第23条 甲は、甲が当該契約に基づき乙に対し負担する金銭債務について、乙が同契約に基づき甲に対し負担する金銭債務と対当額について相殺することができる。

(契約費用の負担)

第24条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

(信義則)

第27条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約に定める事項を履行するものとする。

(疑義の決定)

第28条 本契約に定めのない事項及び本契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上これを定めるものとする。

(管轄裁判所)

第29条 本契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和4年 月 日

- 甲 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1  
つくば市土地開発公社  
理事長 飯野 哲雄
  
- 乙 東京都渋谷区広尾一丁目11番2号  
嶋本公認会計士事務所気付  
グッドマンジャパンつくば特定目的会社  
取締役 佐藤 朋彦