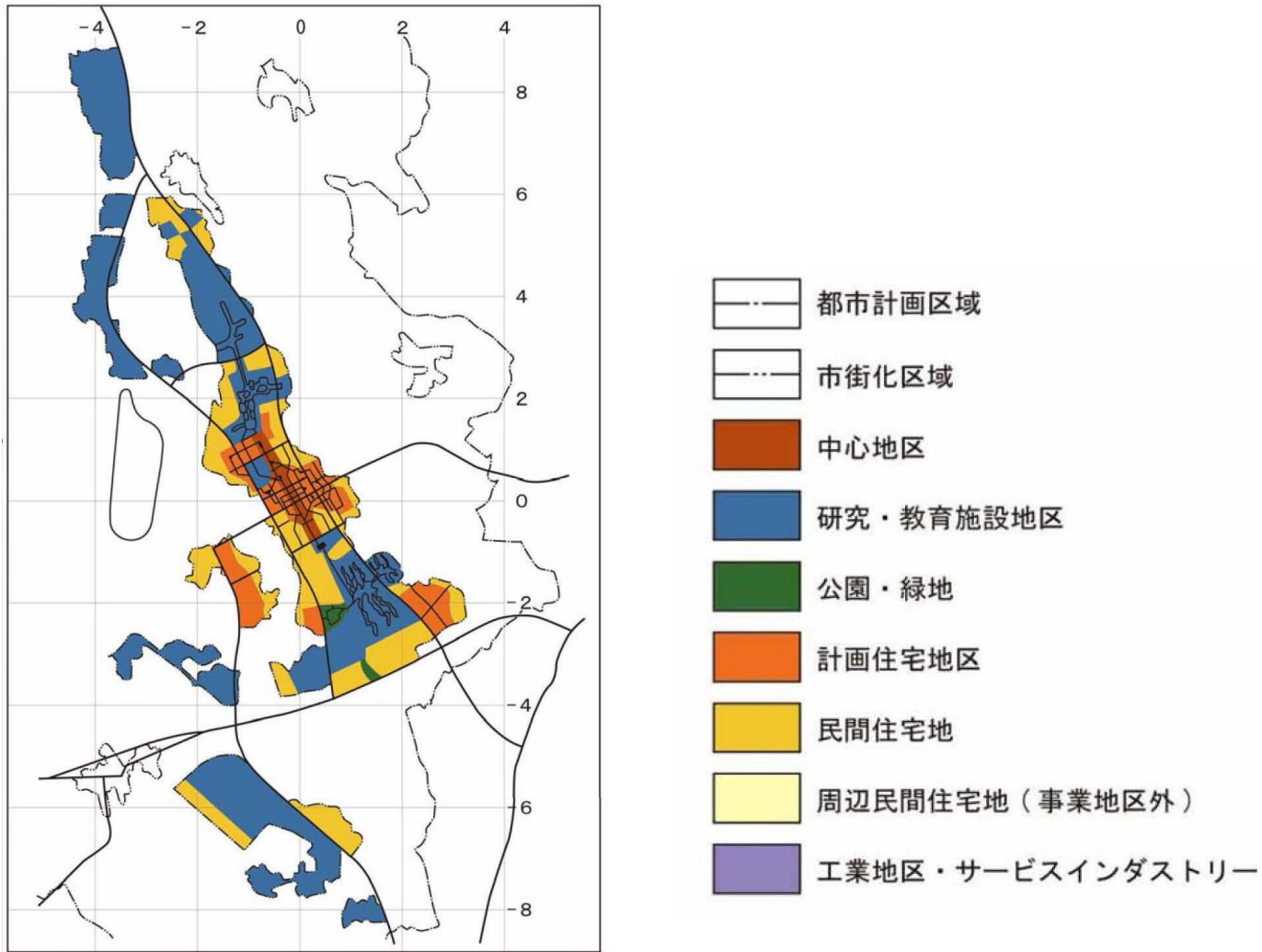


筑波研究学園都市の都市計画 (第4次マスタープラン)



出典；平成27年1月国土技術政策総合研究所資料，河中俊・金子弘，「筑波研究学園都市の現状と諸課題に見る都市形成過程上の問題」

3. (土地利用方針の) 基本となる考え

提言で示された望ましい施設の役割・機能	サウンディング型市場調査結果等で適合する施設
(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	研究・開発施設、発電施設、データセンター、技術者養成学校
(2) 市民ニーズに対応し、地域の活性化に貢献するもの	アメニティ施設（カフェ、レストラン等）、商業施設
(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	防災備蓄倉庫（公）、防災多目的利活用広場（公）、物流施設
(4) 市民のコミュニティ形成に寄与するもの	スポーツ施設、公共施設（公）、アメニティ施設（カフェ、レストラン等）
(5) 交通の利便性から観光や産業の振興に寄与するもの	物流施設、データセンター、工場、商業施設

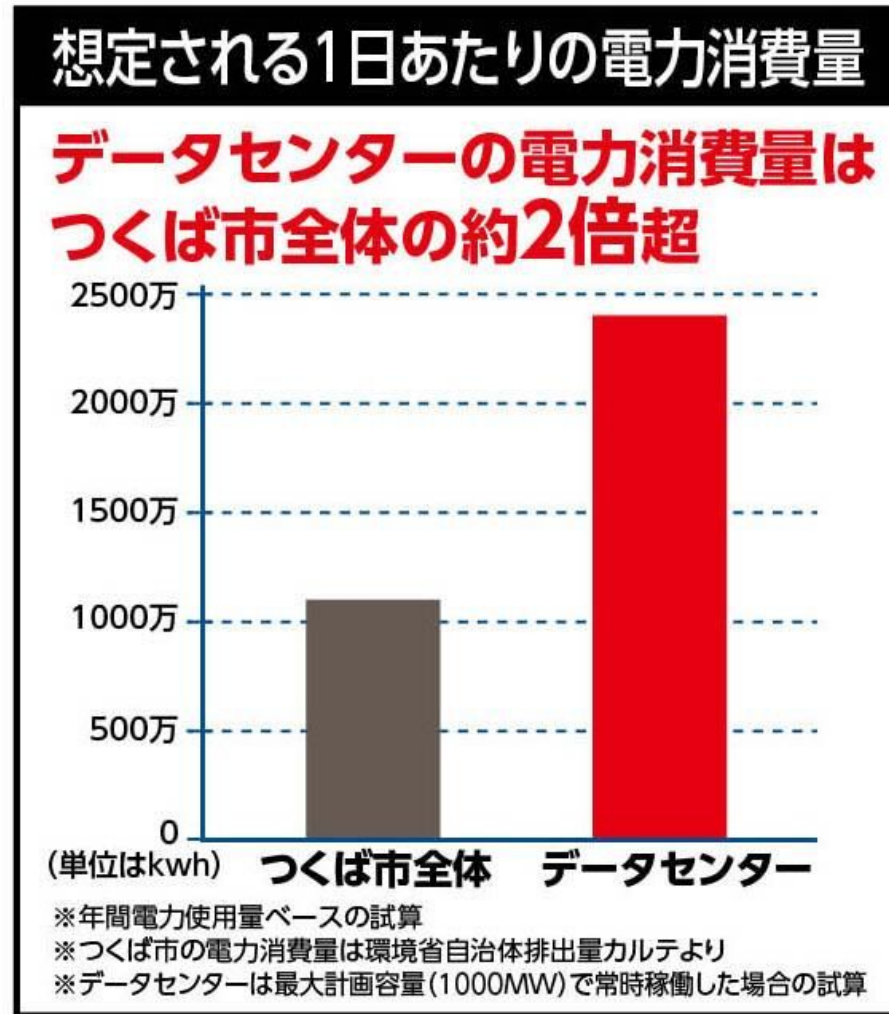
5. 市民からの意見

【図表2】 市民からの提案施設 単位:件

提案施設名	提案件数
防災施設	15
公園・緑地	9
道の駅	9
学校(大学増設、高校新設等)	7
カフェ、レストラン	7
キャンプ場	6
再生可能エネルギー施設	6
研究所(国等)	5
テーマパーク・遊園地・動物園	5
商業施設	4
陸上競技場	4
温浴施設	3
研究開発施設(民間)	3
公共施設	3
宿泊施設	3
テニスコート	3
農園	3
その他(3件未満)	39
合計	134



高エネ研南用地に計画中のデータセンターの電力使用量



出典 ; 2026年4月28日, 脱原発ネットワーク茨城学習会, 歌川学「地域の巨大データセンターの地域への影響」

データセンターの排熱による環境への影響

想定される排熱量

近隣の住宅地や学校公共施設
などへの影響が心配されます!

大量の排熱、夏の暑さはどうなる!?

1000メガワットのデータセンター群が2028年の完成予定で、現在1棟目が着工されています。

1000^{メガワット}の電力が全て熱になった場合

毎日3万8千トンの水を沸騰させて
全て水蒸気にするほどの熱量です!



最近、大型のデータセンターの排熱が引き起こす都市の高温化現象に関する研究論文が複数発表され**半径10km圏内**の平均気温が**2度も上昇**すると指摘しています。

●巨大データセンターからつくば駅・つくばセンタービルまで約8km

■既にこの土地の樹木は伐採されており、今までの森林の状態より
気温が**2~3度**上昇していると考えられます。

皇居の緑地による、丸の内地域の冷却効果に基づく。



論文を元にした
関係記事

出典；理科年表（国立天文台編），Gizmodo 日本語；<https://www.gizmodo.jp/article/data-centers-create-heat-islands-stretching-6-miles-study-finds/>
ヒートアイランド現象の主な原因は、データセンター。半径10kmを2℃上昇させている Ece Yildirim - GIZMODO US[原文]（ Kenji P. Miyajima / GIZMODOライター ）

高エネ研南用地における土地利用計画の変遷

高エネ研南用地の過去の計画と現在の状況。 そして未来のあるべき姿とは!?

つくば市総合運動 公園計画2016年



反対運動により中止

現在の巨大データ センター計画



1棟建設中

市民本位の利用例

アリーナは20万都市に必要な、観客席のあるスポーツ・劇場施設です。

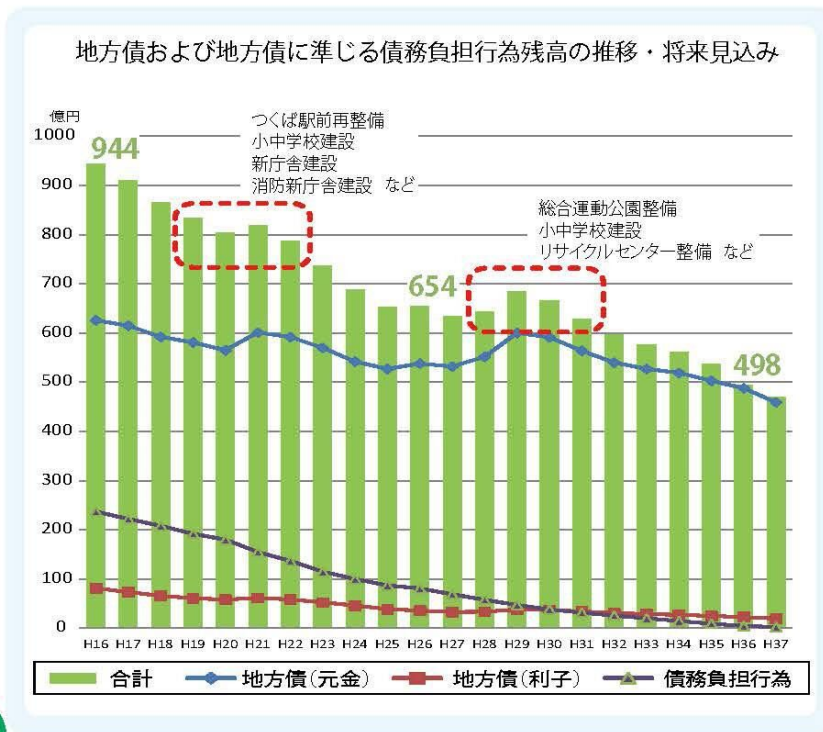


災害時には駐車場は緊急避難所、アリーナは救護施設などに使用。

運動公園債務予測（平成27年5月1日）

2 借金（地方債）が増えて、つくば市の財政は大丈夫？

…今後10年間の財政を検証すると、返済に問題はない金額です。



財政状況は改善されてきています。

平成17年から平成26年の10年間で、つくば駅前の再整備、小中学校建設、新庁舎建設、消防新庁舎の建設などを行っていますが、借入金の残高は、平成16年度末の約944億円から、平成26年度末見込みで約654億円と、約290億円減少しています。

今後10年間で、総合運動公園整備や小中学校の建設などにより、利子を含め約567億円程度の借入れが予定されますが、借入れ金の残高は、平成36年度末で、約498億円に減少すると見込まれます。

これまでの実績を考慮すると、返済に問題は無い金額であるといえます。

※平成16～25年度は決算額、平成26年度以降は予算案および見込み額になります。

※地方債に準じる債務負担行為とは、UR立替施行等、権利を取得した後に分割で払うものです。

※将来負担額（地方債の元金と利子および地方債に準じる債務負担行為の償還金支出）は、平成16年度末と平成26年度末比較で約290億円縮減しました。今後も、健全な範囲で推移すると見込んでいます。

買戻し特約の条件（令和4年1月11日、「高エネ研南側未利用地に関する調査特別委員会」議事録

- ①事業者側が独自に事業計画の変更や契約上の責務を果たさないことがないようにする条件。
 - ②買戻し特約をベースとして売買契約を締結した10年間は、書面による承諾を得なければ事業計画を変更できない
 - ③第三者への転売に関しても売主側の書面による承諾を得なければならない
 - ④公有地を売却する場合には、買戻し特約などを設定して、10年間においては、いわゆる契約上の債務不履行があった場合には、市が買い戻すことができる内容の特約を登記することとする
 - ⑤全ての自治体において主流な売却条件となって、担保するものになっている
 - ⑥実際に建物が立地する、主には以前の、その前の話になりまして、事業計画の変更があったり、転売したり、あるいは当該地に権利を設定したりとか、そういったことに関して、10年間の間であった場合は買い戻すという特約を設定する
 - ⑦そういったリスクを防ぐための担保するものであるということで、売却条件に買戻し特約を設定する。
- ※他自治体でも、このように公有地に関して処分する、いわゆる売却するということに関して行っている。