

官民連携事業の推進に向けた首長意見交換会

～つくば市のまちづくりの課題と官民連携の取組～

平成28年10月21日（金）



1. つくば市の概要

■つくば市の概要

□つくば市の位置, 面積

位置：水戸，東京から約50km
成田空港から約40km
秋葉原駅からTXで45分
面積：283.72 km²（東西：14.9km
南北：30.4km）

□人口

人口：229,905人（H28.9）
世帯数：99,805世帯
外国人住民数
約8,500人 約130カ国
（中国，韓国，フィリピン，インドネシアなど）

□つくば市と言えば？

- 筑波山
- 筑波研究学園都市（32の国の研究機関をはじめ，約300にも及ぶ研究機関が立地）



2. つくば市におけるまちづくりと課題

□つくば市のまちづくり

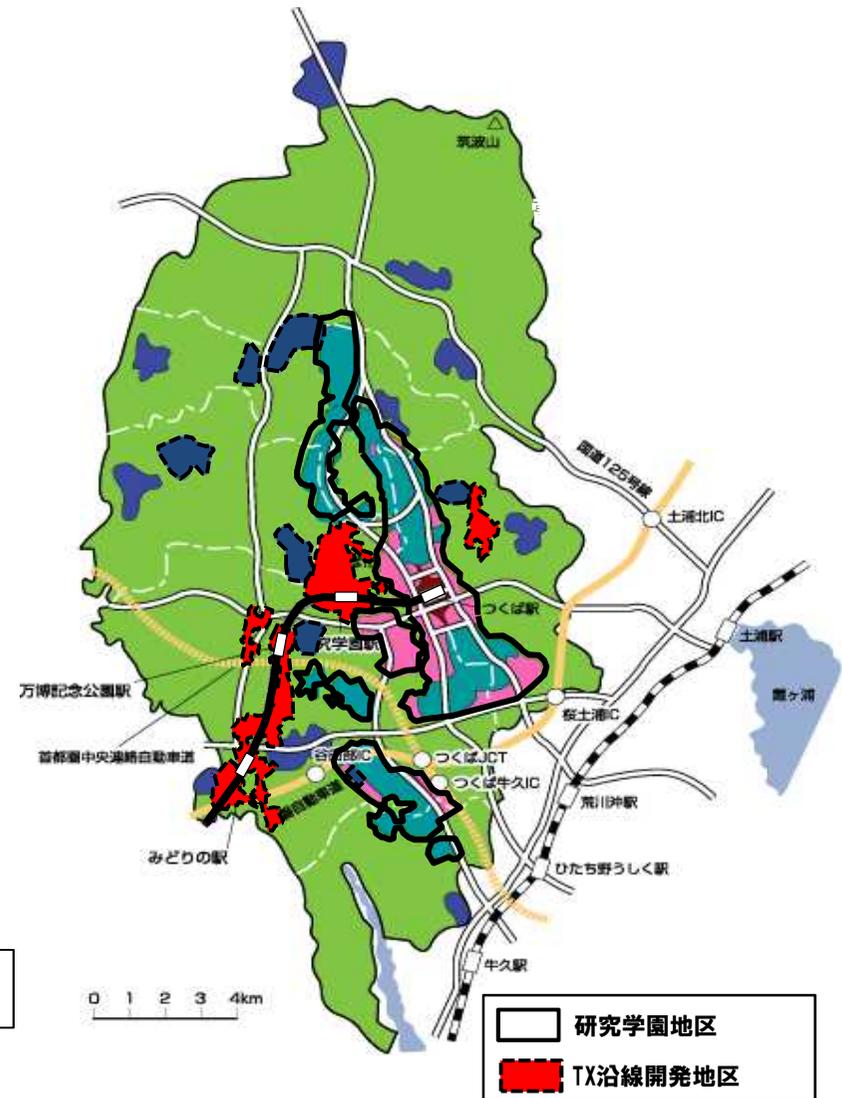
大きく3つの地域に分けられる

- ①旧来からの街
- ②筑波研究学園都市建設による街
(S38：閣議了解，S55：都市の概成)
- ③つくばエクスプレス沿線開発による街
(H17:TX開通)

□筑波研究学園都市建設による街の課題

- ①閣議了解から約半世紀が経過し，都市基盤が老朽化，多くの公共施設も建替え時期
- ②多くの国家公務員宿舎が廃止・売却されるなど官中心のまちづくりから民主導のまちづくりへ

まちづくりの転換期にさしかかっている



3. 現在取り組んでいる官民連携事業

①つくば駅前ターミナルビル(Biviつくば)(H27オープン) つくば駅前(つくば市吾妻)

○つくばエクスプレスが開業したことにより駅前広場(バスターミナル)を改修

○バスターミナルに隣接している土地を市がターミナルビル用地として購入

○官民連携の事業手法として、

- ・市が土地を所有したまま定期借地権で貸す
- ・建築物は民間事業者が建築、運営(プロポーザルで選定(大和リース))
- ・市は床を借りてターミナルビルに必要な機能を導入(観光案内、情報発信)
(借地料と同等額程度の床を借りる)



3. 現在取り組んでいる官民連携事業

②竹園三丁目地域拠点再構築事業(現在検討中) つくば駅から徒歩15分程度(つくば市竹園三丁目)

○老朽化している公共施設の建替えと市以外の地権者の土地活用を一体となり，再構築を行うことで，統一のとれた魅力あるまちなみを創出（公共施設の建替えと都市再生を同時に実施）

○官民連携の事業手法として，

- ・公共施設を合築等し，市有地の一部を売却することにより市の財政負担を軽減
- ・公共施設の建替，市有地の売却，再構築を一括して1つの民間事業者が実施
- ・再構築を実施するSPC（特別目的会社）に市が土地を出資（現物出資）することを検討中

※現在事業が実施できるかを検討中



建設時の航空写真



現在の街並み

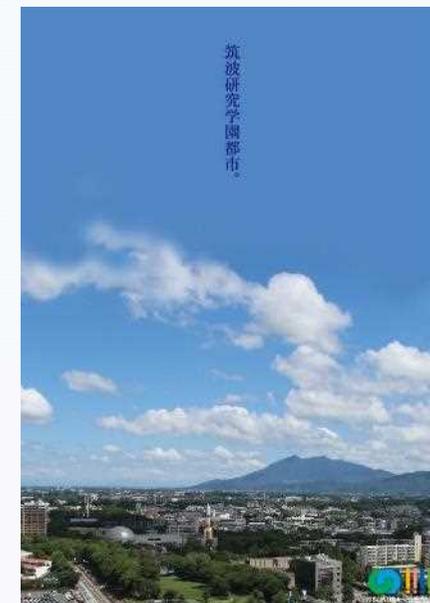


現在の街並み

官民連携事業の推進に向けた首長意見交換会

～官民連携を進めるにあたっての課題～

平成28年10月21日（金）



1. 官民連携を進めるにあたっての懸念等

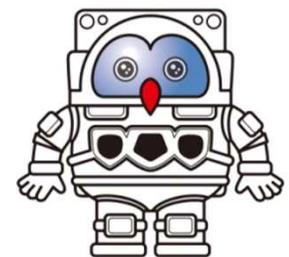
①住民側のコンセンサスと民間の収益性の確保をいかに調整するか

- 官民連携事業を進めるためには、住民の意向を踏まえた事業とする必要があるが、民間事業者は一定程度の収益性が無いと事業を行うことができないことから、その調整をいかにするかが難しい

②官民連携事業の際の行政と民間事業者のリスク分担の難しさ

- 市場動向の変化や社会情勢の変化等による事業のリスクをどのように分担するかが非常に難しい

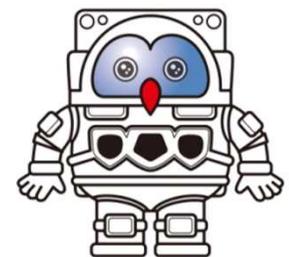
(ex.竹園三丁目地域拠点再構築において土地の処分が想定より低い金額の場合や売却できなかった場合のリスク等)



2. 有識者等からアドバイスをもらいたい点

- 民間事業者が参画するための付加価値を出すために、行政はなにをやるべきか
- 民間が投資をしたくなる条件とは

官民連携事業を実施するためには、民間事業者が魅力ある環境を創出する必要があるが、何を付加価値（売り）にすることがいいのか。そのために行政が求められることとはなにか。



これからの官民連携に期待
すること

これからの官民連携に期待すること

つくば市の特徴

◆公共施設の老朽化

国家プロジェクトにより計画的につくられたまち



1970～80年代に集中的に整備



老朽化した公共施設が大量発生
(建築後30年以上の公共施設

全体の54% → 10年後76%)

◆つくばエクスプレス沿線地区の人口増への対応

開業後約10年間 2万5千人 → 30年後 約6万5千人(想定)

昨年10月との比較 4,300人増加(うち15歳未満 1,000人)



学校や集会施設などの公共施設が早急に必要

官民連携への期待

- ◆維持管理, 整備等における財政負担の軽減
- ◆民間のノウハウの活用



- ◆市民サービスの向上
- ◆市民の安全・安心の確保