

第1回 21世紀の森整備構想区域内の土地利用に係る市民委員会

資料

目次

【説明会関係資料】	2
I 委員会の概要について	2
1 委員会設置要綱	2
2 委員会の進め方	3
II 21世紀の森整備構想、文化コア整備基本構想について	4
1 21世紀の森整備構想の概要	4
(1) 基本理念等	4
(2) 構想推進の方策	4
(3) 現 状	6
2 文化・交流施設整備地区（文化コア）整備基本構想	6
(1) 文化コアの概要	6
(2) 基本構想の見直しと現状	7
(3) 用地の取得	7
参考資料1 21世紀の森整備構想の概要（構想策定時のイメージ図）	8
参考資料2 文化コアゾーンの用地の状況	9
【委員長・副委員長選定】	10
【協議関係資料】	11
I 今後のスケジュールについて	11

【説明会関係資料】

I 委員会の概要について

1 委員会設置要綱

(設置)

第1条 人口減少や高齢化の進展、厳しさを増す財政状況、地球温暖化の進行など、本市を取り巻く社会経済情勢の変化を踏まえ、21世紀の森整備構想区域内の「文化・交流施設整備地区（以下、「文化コア」という。）の土地利用のあり方を検討するため、21世紀の森整備構想区域内の土地利用に係る市民委員会（以下「市民委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 市民委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 21世紀の森整備構想区域内の土地利用のあり方に関する事項
- (2) その他、目的達成に必要な事項

(組織及び任期)

第3条 市民委員会の委員は、13人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 市民団体等関係者
- (3) 経済団体等関係者
- (4) 公募委員
- (5) 前号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は、任命の日から平成21年3月31日までとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 市民委員会に委員長及び副委員長各1名を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 市民委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

2 委員長は、必要に応じ、関係者に対し、会議の出席を要請し、説明又は意見を求めることができる。

(庶務)

第6条 市民委員会の庶務は、行政経営部行政経営課において処理する。

(補足)

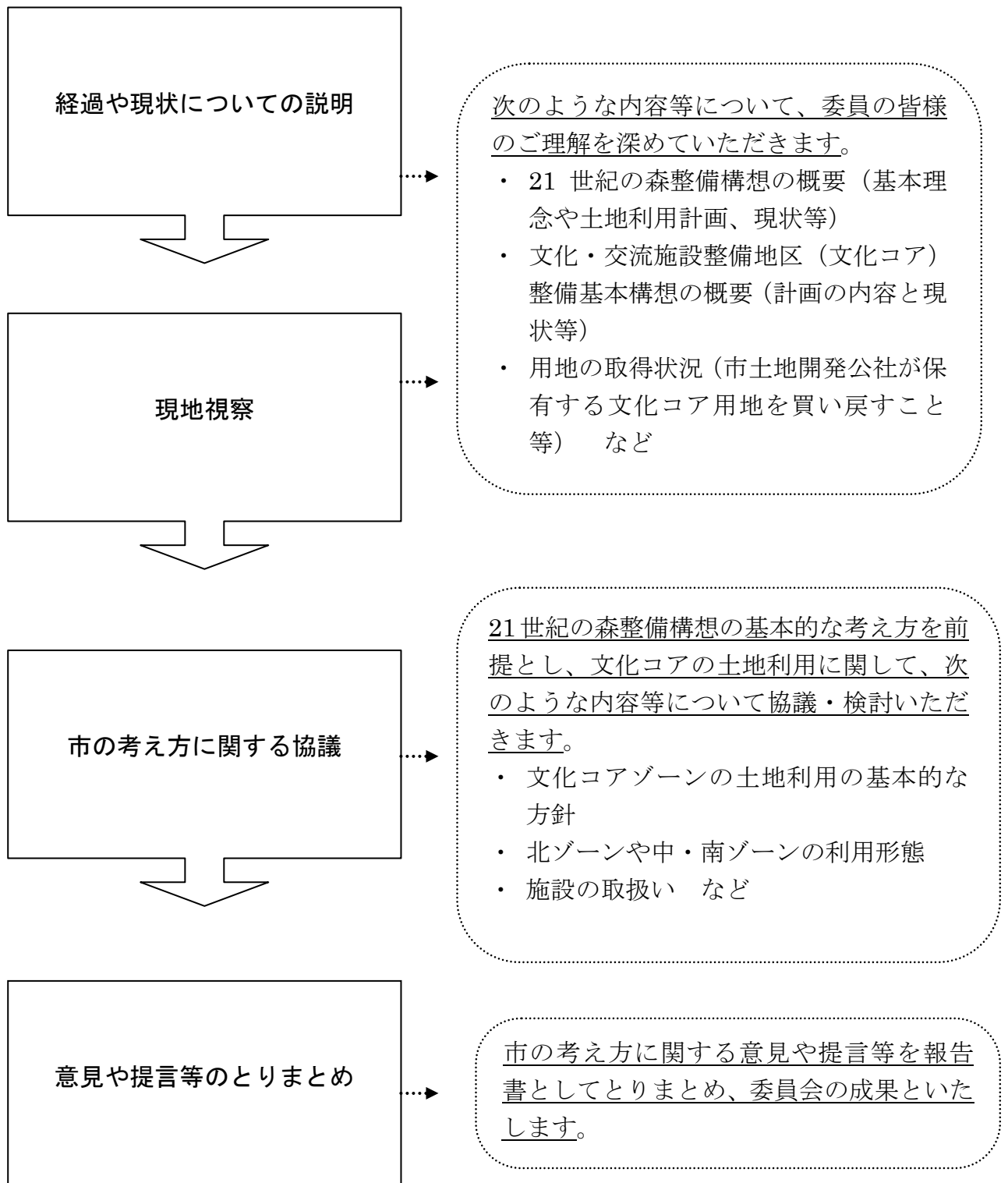
第7条 この要綱に定めるもののほか、市民委員会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

1 この要綱は、平成20年8月5日から実施する。

2 委員会の進め方

委員会の進め方は、次のとおり予定しております。



Ⅱ 21世紀の森整備構想、文化コア整備基本構想について

1 21世紀の森整備構想の概要

21世紀の森整備構想は、市中央部の丘陵地帯（市街化調整区域）約1,400haを対象として、緑豊かな自然を極力保全しながら、未来を目指して市民のふれあいの拠点づくりを進めることを目的に、平成3年2月に策定されたもので、構想の推進期間を概ね20年間（平成23年まで）としています。その概要は、以下のとおりです。

(1) 基本理念等

- ① 21世紀の森は、未来に向けて概ね次の事項を目標として形成します。
 - ア 循環都市を象徴する「森」を中心とする環境の保全と創造
 - イ いわき全市民の融和・交流の拠点づくり
 - ウ 市の今後の発展を先導する拠点づくり
 - エ 他地域との交流など広域の発展に寄与する拠点づくり
 - オ 全市民一体となった「森」づくりの推進
- ② 推進に当たっての基本的な考え方
 - ア 貴重な自然環境の保全を最大限に追及しながら、将来必要となる機能を部分的に配置・整備し、自然との共生を尊重した新たな環境の形成を目指します。
 - イ 国・県の制度や民間活力の導入を図り、また、財政状況等を勘案しながら、長期的視点に立って進めます。
 - ウ 21世紀の森周辺の開発等については、本構想との一体的な調和を図るとともに、社会経済情勢の動向にも配慮しながら進めます。

(2) 構想推進の方策

構想の具体化を目指すため、対象地域内における土地利用については、既存の集落や既に造成中の住宅団地の区域を除き、概ね次の区分に従って進めるものとし、現行法令等の厳格な運用の基で、対象地域内における無秩序な市街化を抑制しながら自然と調和のとれた計画的な土地利用を図ることとする方針が定められています。（→P8 参考資料1参照）

① 緑地として保全する区域

- ア 自然原体験の森
21世紀の森中央部にある植生上、貴重な樹木等が現存する地区を対象として、自然のまま手を加えずに保全し、周辺の散策路からの自然や野鳥の観察等の場として活用を図りながら現状のまま継承します。
- イ オヌカザサ保全地区
全国的にも数例とされる「オヌカザサ」の貴重な群落を保全し、標本園としての活用を図りながら継承します。
- ウ 緑地保全地区
貴重な植生、樹林、巨木・銘木等が賦存し良好な自然環境が現存する地区、及び既成市街地からの良好な景観を保持するために緑地として継承する事が望

ましい地区を対象として、現状のまま保全します。

エ その他の緑地保全地区

全市民共有の「森」として、また、環状市街地中央部に賦存する豊かな自然の「森」として、極力現状のまま保全に努め継承します。

② 計画整備区域

ア 21世紀の森公園

良好な自然環境の下で、スポーツ・レクリエーションに親しみ、また、市民交流の場としてはもちろん、広域的なふれあいの拠点として活用を図るための都市公園として、野球場・球技場・その他の施設整備を進めます。

イ 文化・交流施設整備地区（文化コア）

自然の地形や植生の保全に最大限の配慮をしつつ、環境共生を基調とする新しい価値観が育ち、新しい文化や交流が生まれ育つ場となる施設機能を、森の中に点在させる形で整備し、「環境都市」を象徴する空間を形成します。

ウ 交流ネットワーク

「森」内に点在する、ため池や樹木等を活用しながら、13ヶ所の拠点となる適地を設定し、市内各地区の市民の参加を得ながら、それぞれに個性を持つ小規模なふれあいの広場の整備を進め、自然に親しみながら交流を深める場として活用を図ります。

また、各拠点を結ぶ「森の道」を整備し、散策やジョギング等の展開の場として活用します。

③ 計画誘導区域

ア 研究開発・研修施設整備地区（リサーチ・センター）

民間企業による研究開発業務の展開の場として、また、広く異業種間交流や人材育成につなげるための拠点として、民間企業等の施設誘導を図りながら、市内産業を先導し、その高次化と産業活力の創出を図るための拠点形成を促進します。

イ 自然融合型生産施設整備地区

良好な自然環境の中で、少量生産に適した製品や研究開発に伴う試作品等の小規模な生産活動を展開する場として、「ア 研究開発・研修施設整備地区」との連携を保ちながら、民間企業の誘導を図るための拠点形成を促進します。

ウ 福祉・保健施設整備地区（福祉・保健タウン）

長寿社会の中で、総合的かつ体系的な保健・医療・福祉などの社会サービスを楽しみ、長寿社会にふさわしい生活が展開できるような、新たな視点に立った「まち」の形成に向けて、民間を中心とした地域整備を促進します。

エ 高齢者福祉展開地区（シルバー・コミュニティ）

高齢社会に対応するため、高齢者福祉の向上に向けた民間の施設整備を誘導します。

オ 健康増進・保養施設整備地区（健康ランド）

対象地域内に賦存する温泉資源を活用し、市民の健康管理・増進・保養などのための施設整備に努めるとともに、民活の導入を図りながら、市民が気軽に享受できるレクリエーション活動の拠点として、また、周辺の観光資源と連動し

た観光客の魅力増大につながる拠点として集積を高めるよう促進します。

カ 沿道利用施設整備地区（サービス・エリア）

21世紀の森内に配置される各種施設等の利用者に対する利便性向上を図るため、文化・交流施設整備地区内の都市計画道路上荒川水野谷線の沿線（一部地区）において、沿道サービスを中心とした民間関連業種の誘導を図り、「森」と調和する施設等の集積を促進します。

(3) 現 状

平成3年2月に策定した「21世紀の森整備構想」に基づき、これまで、様々な事業展開を図ってきたところであり、具体的には、公共で整備を行う「計画整備区域」において、21世紀の森公園の「いわきグリーンスタジアム（野球場）」や「いわきグリーンフィールド（球技場）」を整備し、その後、継続して「創造の森整備事業」、「健康とゆとりの森整備事業」及び「水環境整備事業（五安地区）」の整備が完了しています。

一方、民間活力の導入による整備を予定していた「計画誘導区域」においては、バブル崩壊等の民間開発力の低迷などにより、整備がなされていない状況にあります。唯一、区域内で整備が完了しているのは、市が事業主体となった「ふれあい健康・福祉プラザ（いわきゆったり館）」という状況になっております。

2 文化・交流施設整備地区（文化コア）整備基本構想

(1) 文化コアの概要

文化コアは、21世紀の森整備構想区域のうちの一部、約75haを対象区域として、いわき固有の文化の創造に向けた文化交流活動の拠点づくりを進めることを目的として、平成6年2月に策定した、「文化・交流施設整備地区（文化コア）整備基本構想」に位置づけられました。

当初計画においては、次の5施設の整備が予定されておりました。

施設名称	概 要
(仮称)いわき 21 世紀プラザ	生涯学習機能、女性や子どもの文化活動等支援機能、総合教育活動機能、国際化対応機能を持つ施設。
(仮称)いわき市民文化ホール	既存施設ネットワークの中核施設として、全市的行事、高度な芸術文化に触れられる市文化・交流の拠点施設、広域交流も含めた活動を支援する拠点施設。
(仮称)いわき市総合図書館	既存図書館ネットワークの中核施設として、高度で多様な参考図書機能や保存図書館機能をもつ図書館。
(仮称)いわき地域総合博物館	総合博物館機能を持ち、既存関連施設とのネットワークの中核施設として、また、調査・研究、収集・展示・保存、教育・普及の各機能を備えた施設。
(仮称)いわき芸術の森	芸術家育成機能を持ち、美術館と機能的に連携させ、市民と芸術家との交流を通して、芸術文化活動の推進に資する施設。

(2) 基本構想の見直しと現状

文化コア整備基本構想については、平成 12 年度に、社会経済情勢の変化等から、当初位置づけのあった 5 施設のうち 3 施設を既成市街地で展開するといった見直しが行われました。

当初計画	見直し後（現状）
(仮称) いわき 21 世紀プラザ	「生涯学習プラザ」として展開
(仮称) いわき市民文化ホール	「アリオス」として展開
(仮称) いわき市民総合図書館	「いわき総合図書館」として展開
(仮称) いわき地域総合博物館	(文化コア)
(仮称) いわき芸術の森	(文化コア)

見直し後の文化コアの土地利用の方針としては、自然の地形や植生の保全に最大限の配慮をしつつ、環境共生を基調とする新しい価値観が育ち、新しい文化や交流が生まれ育つ場となる施設機能を、森の中に点在させる形で整備し、「循環都市」を象徴する空間を形成すると位置づけられました。

なお、その見直しの中で、「(仮称) いわき地域総合博物館」及び「(仮称) いわき芸術の森」の 2 施設が引き続き位置づけられましたが、その後、事業は全く進展していない状況にあります。

また、用地については、一部平地で民間の福祉施設が整備されているエリアがあるものの、それ以外は現在、山林のままとなっているのが現状です。

(3) 用地の取得

文化コアの整備を図るため、平成元年度から平成 17 年度にかけて、市土地開発公社を通じて用地の一部、約 30ha の先行取得を行いました（共有地については、健康とゆとりの森などの関連事業が含まれることから、「21 世紀の森整備事業用地」として、個人所有地については、「文化交流施設整備地区用地」として取得しています）。市土地開発公社を通じて、用地を先行取得した理由は、施設整備が具体化した場合に、施設整備と公社からの用地取得を市が同時期に行えば、用地取得費にも、補助金や地方債を対象とすることが可能になるためです。

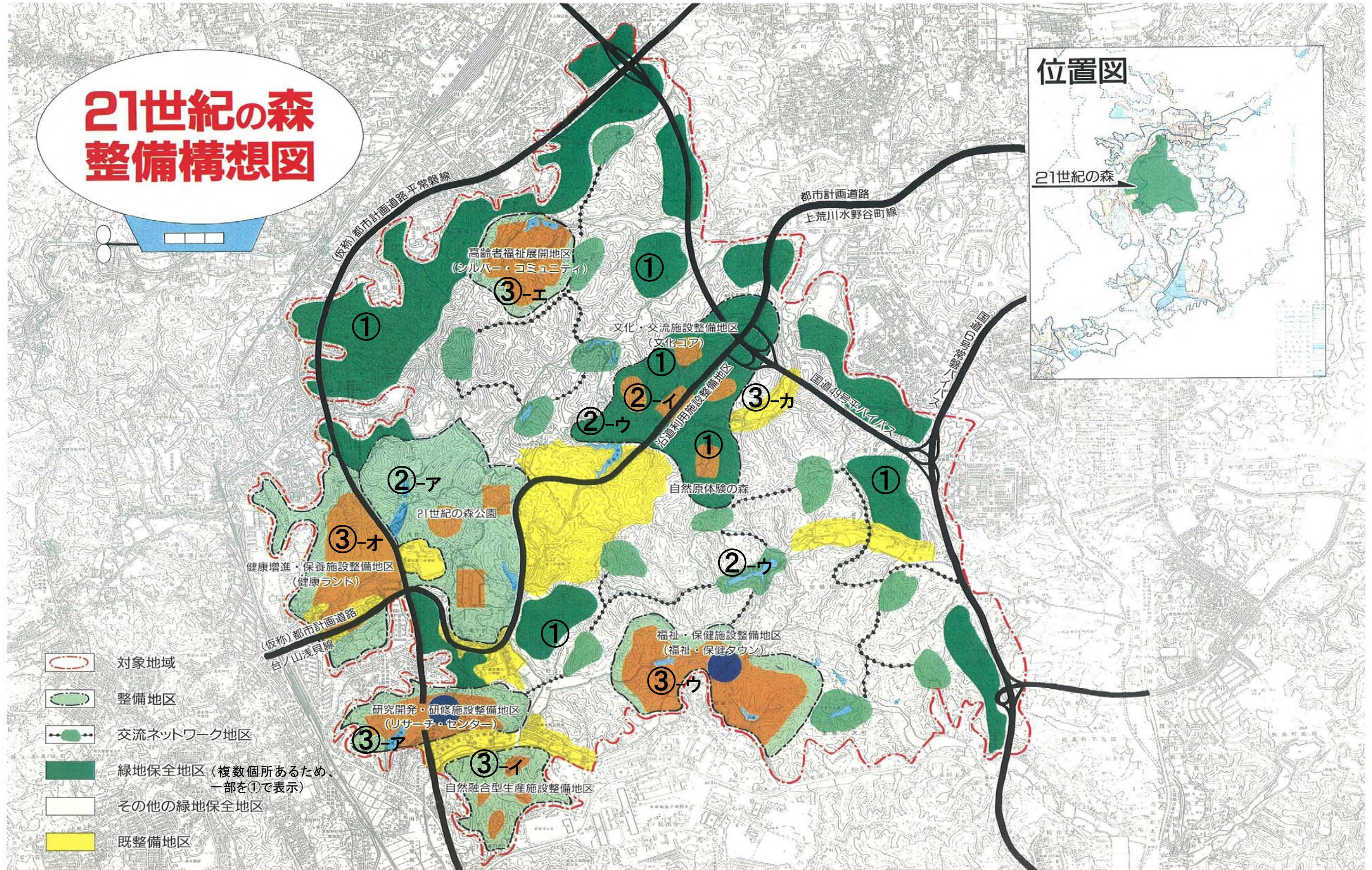
公社が借り入れるにあたっては、市がその借り入れの担保として返済までの期間、債務保証を行っています。

一方で、公社による先行取得は、市内の金融機関から公社が資金を借り入れて行うため、市がその用地を買い取るまでは返済ができず、利子も加算されることとなります。

市土地開発公社が保有する約 30ha の文化コア用地については、平成 21 年度末までの債務保証期間を設定しており、当該年度末に買い戻すこととすれば、その費用は約 8 億円となる見込みです。

(→ P 9 参考資料 3 参照)

（図中の番号は、「1 21世紀の森整備構想の概要（1）構想推進の方策」の内容に記載の番号に該当します）



参考資料2 文化コアゾーンの用地の状況

【文化コア用地を平成21年度末に買い戻した場合の費用（単位：円）】

面積・費目等	21世紀の森整備事業用地（注1）	文化交流施設整備地区用地（注2）	合計
面積（㎡）	198,220.09 ㎡	98,324.62 ㎡	296,544.71 ㎡
用地費など平成21年度末の買戻し額	426,498,758	368,140,029	794,638,787
うち支払利息額	151,827,874	69,772,421	221,600,295
うち直近2年間（平成20・21年度）の支払利息額（利率1.9%、2年間）	15,010,000	12,920,000	27,930,000
	（借入額）395,000千円×（利率）1.9%×2年間＝15,010,000	（借入額）340,000千円×（利率）1.9%×2年間＝12,920,000	年間支払利息は約14,000千円

（注1）21世紀の森整備事業用地

共有地（平上荒川地内の北白土共有地）の取得分。

（注2）文化交流施設整備地区用地

個人所有地（平上荒川地内の個人所有地）の取得分。

▼ 土地開発公社制度とは？～土地開発公社による先行取得～

- 市などの自治体が様々な公共施設の整備を行う際は、予算に用地取得費を計上し、議会の承認を経た後に自ら土地を取得します。
- しかし、公共施設を計画的かつ円滑に整備するためには、あらかじめ必要な土地を取得しておく場合もあります。それは、土地取得には地権者との交渉が必要で、「必要なときにいつでも必要な土地を確保できる」ものではないからです。
- このように、市などの自治体が事業に先行して土地の取得を行う必要がある場合、これに変わって土地の取得を行うことが、土地開発公社による先行取得です。この時、市などの自治体は、後年度にその土地を土地開発公社から買い戻すことについて議会の承認を得て、土地開発公社と契約を締結します。
- この契約により、土地開発公社は銀行などから資金を借り入れて、土地の取得や管理を行い、市はこの債務を保証します。その後、買い戻しの期限が到来した際、土地開発公社は市などの自治体に当該土地を引き渡すこととなります。
- こうした仕組みは、公共用地等を円滑に取得し、地域の秩序ある整備と公共福祉の増進を目的とした「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく制度です。

【委員長・副委員長選定】

職名	機関・職名等		氏名
委員長			
副委員長			

<参考・委員会設置要綱>

(委員長及び副委員長)

第4条 市民委員会に委員長及び副委員長各1名を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 市民委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

2 委員長は、必要に応じ、関係者に対し、会議の出席を要請し、説明又は意見を求めることができる。

【協議関係資料】

I 今後のスケジュールについて

委員会のスケジュール（案）は次のとおりです。

回数・時期等	主な内容等
1回目 (10月10日)	・委嘱状交付 ・経過と現状、協議事項等についての説明
2回目 (10月下旬)	・現地視察 ・市の原案に対する意見交換（1回目）
3回目 (11月上旬～中旬)	・市の原案に対する意見交換（2回目）
4回目 (11月または12月)	・市の原案に対する意見や提言等のとりまとめ

※ 委員会の回数や時期等は、協議の状況等に応じて対応する予定です。

※ 委員会開催前に資料等を配布し、委員会を活性化させる予定です。

※ 委員会終了後、委員会でとりまとめた意見や提言等を踏まえ、市としての土地利用のあり方を決定する予定です。