

みづき野地内商業施設跡地利活用方針

令和元年 6 月
守 谷 市

目 次

1	利活用方針策定の経緯	1
(1)	利活用方針の目的	1
(2)	これまでの検討状況	1
(3)	みずき野地区の現状や課題	2
2	当該地の概要	4
3	利活用方針	6
(1)	利活用の視点	6
(2)	当該地における利活用方針	6
(3)	利活用における当該地及び既存施設の取り扱い	6

1 利活用方針策定の経緯

(1) 利活用方針の目的

みずき野地内のほぼ中央に位置する当該地（みずき野五丁目3番地1）は、平成20年11月に商業施設が撤退して以降、その跡地については利活用がなされていませんでした。また、平成25年度以降、地元のみずき野町内会からも、当該地の利活用について請願が提出されました。

こうした状況を受け、市では平成28年度に当該地を一体的に購入し、利活用を図っていくことで、みずき野地区の活性化につなげることを決定しました。

本利活用方針は、民間事業者による地域の課題解決につながる利活用を通じ、まちに魅力や活気を取り戻し、人口の回復につなげる新しい循環型のまちづくりにつなげることを目的としています。これまでに地域で認識してきた課題並びに将来のみずき野を考えるアンケート、関係団体等からのヒアリング及びオープンハウス（展示型説明会）で示された御意見や、「みずき野地内商業施設跡地に係るサウンディング型市場調査」などにより得られた民間事業者からの提案等を踏まえ、当該地の利活用に係る基本的な考え方を示すものです。

(2) これまでの検討状況

平成27年12月	市が当該地の購入を決定 └ 購入に向けて所有者と協議を始める
平成28年9月	購入に係る予算が議会で可決
平成28年11月	市が当該地の購入に係る仮契約を締結 └ 平成28年12月：議決により本契約 └ 平成29年4月：引き渡し
平成29年2月	みずき野地区全世帯を対象に「みずき野のこれからのまちづくりに関するアンケート」を実施
平成29年5月	アンケートの結果を公表
~~~~~ ↓ この間、現状やアンケートの分析、事業者ヒアリング等を実施 並行して、より多様な地域主体との対話ができる場を検討 ~~~~~	
平成29年10月 ～12月	サウンディング型市場調査の実施 └ 2社からの提案
平成29年10月 ～11月	課題の裏付け、アンケート等からは見えない意見を探ることなどを目的に、以下の内容を実施 ◆ステークホルダーヒアリング ・地域で活動している複数の団体からヒアリングを実施

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・6団体・24名から意見を徵取</li> </ul> <p>◆オープンハウス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングやアンケートの概要をパネル展示し、様々な方からの声を集めると同時に、今後、利活用を図ることを周知</li> <li>・2箇所で2日間開催・51名から意見を徵取</li> </ul> <p>◆WEBでのアンケート</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集期間：10月6日～10月31日・18件の意見</li> </ul>
平成29年12月	これまでの地域での課題認識に加え、アンケート、ヒアリング、オープンハウス等の結果を分析し、たたき台となる当該土地の利活用方針（案）をまとめる
平成30年1月 ～2月	<p>利活用方針（案）について意見収集</p> <p>◆オープンハウス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用方針（案）をパネル展示し、様々な方からの声を集めると同時に、利活用方針（案）の周知を行う</li> <li>・当該地で2日間開催・71名から意見を徵取</li> </ul> <p>◆WEBでのアンケート</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集期間：1月25日～2月28日・13件の意見</li> </ul>
平成30年4月 ～平成31年3月	<p>◆利活用方針（案）に基づき事業者と協議を継続</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・7社15回</li> </ul>
令和元年6月	利活用方針の決定

### （3）みずき野地区の現状や課題

当該地の利活用に当たっては、その利活用方針がみずき野地区全体の課題解決に資する必要があります。これまでの認識（地域福祉計画や地域団体からの提案）やアンケート、ヒアリング及びオープンハウス並びに事業者に対するヒアリング等で示された意見を基に、以下のとおり課題を整理します。

#### ①商業施設跡地利活用に関するここと

##### ・衣食住に関するここと

運転免許を持っていない人や、今後免許証の返納を考えている人が徒歩圏内で日用品の買い出しや飲食できる場所がない。

当該地は主要道路に面していないため、商業施設が立地しても地域外の利用者は少ない。

#### **・地域活動に関すること**

現在の集会所や公民館の規模では用途が限られてしまい、幅広い活発な地域活動が行えない。

#### **・健康、医療、福祉に関するこ**

健康的に過ごすためには、歩いて行ける範囲に世代・性別を問わず気軽にいろいろなスポーツができる施設が欲しい。

### **②みずき野地区全体に関するこ**

#### **・移動に関するこ**

守谷駅へのアクセスが便利ではなく、また、コミュニティバスの本数も少ないため、自家用車を運転しなくなると外出機会の減少や、社会人になる際にみずき野地区から離れてしまう傾向がある。

#### **・衣食住に関するこ**

みずき野地区内には地区内外の人が集まる飲食店やスペースがない。

1区画当たりの敷地面積が狭く3世代で住み続けられる区割りになっていない。

緑豊かな環境は評価されているが、高齢化により植栽等の管理が行き届かなくなる可能性があり、防犯・防災上も懸念される。

#### **・地域活動に関するこ**

地域に長く住んでいる人同士は、顔見知りの関係が強く新たに地域活動に参加しようとしてもしづらい面がある。

#### **・健康、医療、福祉に関するこ**

高齢化が進んでいるのは地域住民だけではなく、地区内の医療機関における医療従事者にも言える事であり、今後はかかりつけ医の承継問題や、身近な医療機関の診療科の充実が求められる。

#### **・少子高齢化に関するこ**

子育て環境に一定の評価はあるが、若い世代の外部からの流入が少ない。

高齢化の進展や転入者との交流の少なさから、自助・共助が難しくなってきている。

#### **・雇用に関するこ**

もともとみずき野地区には、都内で働く男性と専業主婦というスタイルが多く、地区内で働ける場所が少ない。

## 2 当該地の概要

### ■みずき野地内商業施設跡地位置図



### ■みずき野地内商業施設跡地敷地概要

項目	概要
地番	みずき野五丁目 3 番地 1
敷地面積	8,403.63 m ²
用途地域	近隣商業地域
建蔽率／容積率	80%／200%
高度地区	20m 第3種
防火地域等	建築基準法 第22条区域
その他特記事項	<p>当該事業用敷地には、既存建物として以下の3棟が存在します（現在の建物所有者は守谷市です。市とそれぞれの運営事業者が建物賃貸借契約を締結しています）。</p> <p>また、既存建物の跡地（現在、プール駐車場として利用）には、杭（φ300～350）が80本程度残存しています。</p> <p>[建物①]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>家屋番号：3番1</li><li>種類：体育館（プール施設・昭和59年築）</li><li>構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺き 2階建</li><li>床面積：1階 884.65 m² 2階 353.79 m²</li><li>守谷インターナショナルスイミングスクールとして株式会社海宝が運営中</li></ul>

	<p>[建物②]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 家屋番号：3番1の2</li><li>・ 種類：店舗（フィットネス施設・平成7年築）</li><li>・ 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き 平屋建</li><li>・ 床面積：136.51 m²</li><li>・ 守谷インターナショナルスイミングスクールとして株式会社海宝が運営中</li></ul> <p>[建物③]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 家屋番号：3番1の3</li><li>・ 種類：事務所（銀行施設・昭和59年築）</li><li>・ 構造：鉄骨造スレート葺き 平屋建</li><li>・ 床面積：81.17 m²</li><li>・ 現在利用なし</li></ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3 利活用方針

---

#### (1) 利活用の視点

みずき野地区は市内で最初に大規模開発によって整備され、昭和 57 年から入居が始まりました。現在では 65 歳以上の方が 4 割を超え、高齢化が進行しています。また、地区の成熟化により当該地以外に事業用に供する用地の確保が難しい状態です。

現在の地域内には飲食や買い物ができる場所が少ないとため、住民の多くが近い将来車を運転できなくなった場合に、食料品や日用品などの調達が難しくなるという不安を感じています。加えて、健康や医療への関心が高いことが伺われます。

そこで、地域の中心に位置する当該地に日常生活に資する飲食、買い物、健康増進または交流のいずれかの基軸となる施設が求められています。

また、地区内には若い世代が利用できる施設も少ないとため、高齢者世代と若い世代が交流する機会が少ないことが課題です。

よって、地域内のみの活性化に限らず、地域外からも積極的に多様な人の日常的な流入が期待できるような環境を整備することも求められます。

#### (2) 当該地における利活用方針

上記で整理した課題や視点は、高齢者世代のみでなく、若い世代にとっても課題となる内容です。これら地域の課題解決に資する当該地の利活用方針を以下のように定めます。

**みずき野に住む人の日常生活に資することができ、また、地域と地域外をつなげ、多様な人が日常的に使える環境**

#### (3) 利活用における当該地及び既存施設の取り扱い

当該地の利活用に当たっては、地域の活性化を目的に当該地を取得した経緯を踏まえると、売却して市の関わりがなくなってしまうよりは、当面、市が所有することが望ましいと判断し、当該地に定期借地権を設定し賃貸することとします。

なお、プール施設については、現在でも地域と地域外をつなぐ役割を果たしていること、隣接する小学校の授業で利用していることから、利活用範囲の対象外とします。