

みずき野地内商業施設跡地サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

守谷市では、みずき野地区のほぼ中央にある商業施設跡地の有効活用を検討しています。当該地については、みずき野地区全体の将来のまちづくりを考える中で、地区の課題解決につながるような利活用を想定していますが、平成 20 年に商業施設が撤退して以降、当該地の利活用が進まなかった経緯を鑑みると、市場性の有無や公募事業の成立の可否についての判断が難しく、様々な可能性を調査する必要があります。

今回、この調査を実施することで、事前に実施主体となる事業者の土地活用の可能性や市場性を確認することができ、また、公募条件の設定に事業者の意見や考えを一定程度反映させることができるため、現実的な公募条件を策定することができます。

2 みずき野地区の現状及び課題

- (1) みずき野地区は、守谷市南部に位置する 1980 年代に開発された地区です。短期間に入居が進んだこともあり、開発から 30 年以上が経過した現在では、60 歳代に極端に人口が集中し、一斉に高齢化が進んでいます。
↳ 地区内の 51.2%が 60 歳以上（平成 29 年 9 月 1 日現在）
- (2) 子どもたちが進学や就職といったタイミングで転出し、結婚等により U ターンを希望しても、宅地面積が狭いため、同居や二世帯居住が難しくなっています。
- (3) みずき野地区の長期ビジョン策定に向けて、平成 29 年 2 月に「みずき野のこれからのまちづくりに関するアンケート」を実施し、その結果をホームページで公表しています。

[URL]

http://www.city.moriya.ibaraki.jp/shikumi/project/matihitosigoto/mi_questionnaire.html

- (4) 上記アンケートの中では、当該地に望まれる複合施設について質問しています。その結果、地元野菜直売所、カフェ、デイサービス、医療施設、レストラン等が上位となっています。

3 当該地の情報

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
建ぺい率／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	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）。 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（別図参照）。 [建物①] ・ 家屋番号：3 番 1 ・ 種類：体育館（プール施設・昭和 59 年築） ・ 構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺き 2 階建 ・ 床面積：1 階 884.65 m² 2 階 353.79 m² ・ 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 [建物②] ・ 家屋番号：3 番 1 の 2 ・ 種類：店舗（フィットネス施設・平成 7 年築） ・ 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き 平屋建 ・ 床面積：136.51 m² ・ 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 [建物③] ・ 家屋番号：3 番 1 の 3 ・ 種類：事務所（銀行施設・昭和 59 年築） ・ 構造：鉄骨造スレート葺き 平屋建 ・ 床面積：81.17 m² ・ 三井住友銀行株式会社が A T M 施設として運営中

4 サウンディングでの対話内容

- (1) みずき野地区の課題解決につながり、将来にわたってまちづくりに貢献できるような、当該地利活用のアイディアをお聞かせください。
- (2) 当該地には現在3棟の建物があり、上記の表のとおりそれぞれ事業を運営していますが、当該地の利活用に当たりこれらの建物を存続させるかどうかは事業者の提案にお任せします（公募に当たっては、現状での引き渡しを想定しています）。
- (3) 当該地は定期借地による貸付を予定していますので、借地希望価格や借地期間についてお聞かせください。
- (4) 将来のまちづくりを展望したフレキシブルな利活用も可能です。
- (5) 利活用に当たり問題となる事項や市に求める条件等についてもお聞かせください。
- (6) 当該地には、市立郷州公民館、みずき野町内会集会所が隣接しています。この敷地まで含めた一体的な土地利用の可能性もお聞かせください。なお、この提案をする場合には、当該地に現在と同規模程度の公共スペースがある建物を確保してください。
- (7) 本調査は現実的な利活用を探るための事前対話であり、提案いただいた利活用案を審査するものではありません。

[隣接地の情報]

項 目	概 要
地番	みずき野五丁目3番地3及び4
敷地面積	計 1,350 m ²
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率／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	隣接地には2棟の建物があります。 [市立郷州公民館] ・ 平成4年建築 ・ 構造：鉄骨造 2階建 ・ 延床面積：889.72 m² [みずき野集会所] ・ 昭和60年建築 ・ 構造：鉄骨造 平屋建 ・ 延床面積：199.02 m²

5 サウンディングの実施

(1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加できる事業者は、当該地利活用の実施主体となる意向を持った法人又は法人のグループとします。

(2) サウンディングの流れ

内 容	日 程
実施要領の公表	平成 29 年 10 月 17 日（火）
サウンディング参加申込の受付	平成 29 年 10 月 18 日（水）～11 月 22 日（水）
サウンディングの実施	平成 29 年 11 月 27 日（月）～12 月 6 日（水）

① サウンディング参加申込の受付

サウンディングに参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、平成 29 年 10 月 18 日（水）から 11 月 22 日（水）午後 5 時の期間に、申込先 E メールアドレス宛てへ参加申込を行ってください。

② サウンディングの実施

- ・サウンディングの期間は平成 29 年 11 月 27 日（月）～12 月 6 日（水）（土、日除く）の午前 9 時から午後 5 時とし、1 事業者当たり 30 分～60 分程度を予定しています。
- ・実施日時の詳細は、エントリーシート受領後、調整の上、E メールにて御連絡いたします（希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください）。
- ・サウンディングの実施場所は、守谷市役所のいずれかの会議室とします。
- ・サウンディングに当たり資料の提出は任意です。

6 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

- ・サウンディングは参加事業者のアイディア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- ・当該地に関する公募事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

(2) サウンディングに要する費用

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加サウンディング等の実施

必要に応じて，追加サウンディングや文書等での問合せを行うことがありますので，御協力をお願いいたします。

(4) 情報の提供について

必要な資料や情報は極力開示しますが，未定の事項についてはお答えできない場合もありますので御了承ください。

(5) 実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果については，その概要をホームページで公表します。
- ・参加事業者のノウハウ保護に配慮し，事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。

(6) その他

市は提案された情報について秘密の保持に努めます。

7 問合せ・申込先

〒302-0198

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市総務部企画課 企画・統計グループ 担当 石神，大木

TEL 0297-45-1111 (内線 332・333)

E メール kikaku@city.moriya.ibaraki.jp

(位置図)



別図（杭位置図）

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
K15（境界）	1127.480	948.175
N01	1072.079	924.282
N02	1067.678	930.443
N03	1063.579	935.904
N04	1059.220	941.762
N05	1055.170	947.067
N06	1071.818	928.972
N07	1067.511	934.585
N08	1063.201	940.313
N09	1059.040	945.999
N010	1075.910	927.444
N011	1071.884	932.969
N012	1071.572	933.451
N013	1067.475	939.116
N014	1063.128	944.565
N015	1059.339	949.738
N016	1058.850	950.459
N017	1075.659	931.948
N018	1071.558	937.680
N019	1067.270	943.284
N020	1063.064	948.901
N021	1084.293	924.534
N022	1080.178	930.395
N023	1075.897	935.935
N024	1075.420	936.535
N025	1071.498	942.061
N026	1067.040	947.599
N027	1063.227	952.806
N028	1062.813	953.376
N029	1084.301	928.923
N030	1079.513	934.840
N031	1075.622	940.633
N032	1071.222	946.227
N033	1066.994	951.846
N034	1088.286	927.550
N035	1084.070	933.525
N036	1079.871	939.259
N037	1079.379	939.674
N038	1075.317	945.003
N039	1071.237	950.590
N040	1067.471	955.709
N041	1066.871	956.393
N042	1088.300	931.993
N043	1083.765	937.904
N044	1079.362	943.727
N045	1074.826	949.384
N046	1071.018	954.829
N047	1092.254	930.484
N048	1088.029	936.314
N049	1083.843	941.989
N050	1083.385	942.659
N051	1079.299	948.079
N052	1075.193	953.609
N053	1071.245	958.944
N054	1070.992	959.412
N055	1092.385	935.104
N056	1087.768	940.975
N057	1083.499	946.687
N058	1079.348	952.381
N059	1074.984	957.748
N060	1096.408	933.374
N061	1092.161	938.976
N062	1088.011	944.927
N063	1087.215	945.605
N064	1083.356	951.108
N065	1079.162	956.515
N066	1075.307	961.709
N067	1074.760	962.405
N068	1096.266	937.860
N069	1091.754	944.019
N070	1087.408	949.708
N071	1083.214	955.237

測点名	X座標	Y座標
N072	1079.015	960.990
N073	1065.638	917.689
N074	1061.621	922.713
N075	1057.741	927.859
N076	1055.854	932.683
N077	1053.188	936.261
N078	1068.770	919.831
N079	1064.915	925.160
N080	1061.061	930.197
N081	1072.625	922.635
N082	1068.631	927.814

測点名	X座標	Y座標
N083	1064.860	933.021
N084	1061.701	936.908
N085	1059.290	940.310
N086	1100.414	936.357
T2（新）	1023.073	874.935
T2-1（新）	1080.744	916.486

