

令和元年度 事務事業マネジメントシート

事業の基本情報				
事務事業名		守谷駅東口市有地整備事業		担当課 企画課
総合計画	政策	快適に暮らせるまち		計画期間 平成25年度～
	施策	調和の取れた市域の形成		種別 任意の事務
	基本事業	計画的な土地利用		市民協働 企画立案への参画
予算科目コード		01-020107-11 単独	根拠法令・条例等	

なぜ、この事業を実施しているか？ 何をどうするための事業か？	
背景（なぜ始めたのか）	内容（何の業務活動をどのような手法で行うか）
当該地は、守谷駅周辺土地区画整理事業により公共施設を整備する用地として確保されたが、施設の整備計画は周辺の開発状況を踏まえて策定することになり、これまでは暫定的に利用されてきた。区画整理事業が終了し、松並地区の宅地販売が始まるなど、駅周辺のまちづくりが新たな段階に入りはじめたことから、平成26年3月に守谷市総合計画審議会に当該地の活用のあり方を諮問し、平成27年4月	当該地の利活用計画に基づき、サウンディング型市場調査や事業者への聞き取りを参考に条件等を精査し、公募型プロポーザル方式により貸付事業者を選定する。 [当該地の情報] 所在地：中央二丁目5番地 他 面積：12,792.35㎡ [公募日程（予定）] 2019年3月中旬～5月上旬 募集要項公表・質問期間 2019年5月下旬～6月下旬 提案書類の受付・ヒアリング 2019年7月上旬 利活用事業者選定結果の公表
目的及び期待する効果（誰（何）をどうしたいのか）	
守谷駅東口市有地に居心地の良い公共的な空間や施設を整え、市内外からの幅広い年代層の人々が交流し、地域の課題解決を図るような活動を促すとともに、守谷市の住み良さを象徴するようなまちづくりに役立つ利活用を図る。	
（参考）基本事業の目指す姿	
市街化区域の有効な土地利用の促進を図る。 市街化調整区域の無秩序な開発を防ぎ、環境の保全に努める。	

事業の課題認識、改善の視点（次年度にどう取り組むか）	
目的達成のための課題（問題点、現状分析、課題設定）	具体的内容とスケジュール
・プロポーザル審査にて優先交渉権者(大和リース(株))を決定した。今後は提案内容を基にオープンスペースの設計協議や運営体制の構築を進める。特にオープンスペースは当該施設の賑わい創出の核になる部分であり、審査委員会からも提案内容に対する意見が出ている。 ・優先交渉権者と各種契約を進めるが、長期間の契約になるため、当市に不利な条件にならないよう注意して契約する必要がある。	[～令和元年12月] ・基本協定の締結 ・オープンスペースの協議 [令和2年1月～] ・オープンスペースの設計内容の確定 ・事業契約の締結準備 ・開発申請等の法的各種手続きのサポート ・東口利活用運営体制構築に向けた協議 ・オープンスペース実施設計・整備開始(4月～)
改善内容(課題解決に向けた解決策)	
・オープンスペースの設計に関しては、審査委員の一人である筑波大准教授に引き続きアドバイザーとしてプロジェクトに参加してもらう。その准教授はプレイスメイキングの専門家であり、審査委員会から意見のあった内容に関し専門家の知見を取り込みつつ設計を進める。 ・今後の契約は、基本協定と事業契約がある。大和リースに契約書の参考事例を共有してもらい、顧問弁護士に各種契約書を確認してもらいながら、契約を進める。	
次年度のコストの方向性（→その理由）	
■増加 □維持 □削減	・オープンスペースの整備内容は提案内容を基に大和リースと協議して決定するが、オープンスペースは市が整備するため、次年度以降のコスト増加が見込まれる。都市計画課と連携を図り、社会整備総合交付金(旧まち交、補助率40%)を採用する計画である。

H30年度の評価（課題）を受けて、どのように取り組んだか（R01年度の振り返り）	
H30年度の評価（課題）	R01年度の取組（評価、課題への対応）
プロポーザル審査にて優先交渉権者を募集するにあたり、市が理想とする利活用方針が事業者へ伝わるように募集要綱などを整えた。	プロポーザル審査にて優先交渉権者(大和リース(株))を決定した。 また、市内事業者向けにオープンスペースでのイベントを想定したワークショップを行い意見を伺った。さらに筑波大学の准教授にアドバイザーとしてプロジェクトに参加して頂き、大和リース㈱と市と3者で提案内容を基に、ワークショップの意見や要望、審査委員会から出た意見を設計へ反映する方向性を協議した。

評価（指標の推移、今後の方向性）					
指標名	基準値（H26）	H30年度	R01年度	R02年度	目標値（R03）
守谷駅東口市有地利活用方針検討状況（％）	10.00	90.00	100.00	100.00	100.00
守谷駅東口市有地利活用準備進捗状況（％）	0.00	0.00	20.00	60.00	100.00
成果の動向（→その理由）					
■ 向上 □ 横ばい □ 低下		優先交渉権者が決定し、利活用事業開始へ向けて具体的な準備を開始する段階となった。今後は、提案内容を基にオープンスペースの設計協議や運営体制の構築、各種契約行為、建築行為など、事業の開始に向けた具体的な調整項目を進捗させる。			
今後の事業の方向性（→その理由）					
■ 拡大 □ 縮小 □ 維持 □ 改善・効率化 □ 統合 □ 廃止・終了		事業の開始に向けた具体的な調整を進める。提案内容を基にオープンスペースの設計協議、オープン日を決定するためのスケジュール調整、運営体制の構築、各種契約行為、建築行為など調整項目が多岐にわたるため事務量が拡大する。 また、優先交渉権者と各種契約を進めるが、長期間の契約になるため、当市に不利な条件にならないよう注意して契約する必要がある。			

コストの推移						
項目		H29年度決算	H30年度決算	R01年度決算	R02年度予算	R03年度見込
事業費	計	10,800	0	213	252,083	0
	国・県支出金	0	0	0	48,000	0
	地方債	0	0	0	181,000	0
	その他	0	0	0	23,083	0
	一般財源	10,800	0	213	0	0
正職員人工数（時間数）		797.00	682.00	1,335.00	0.00	0.00
正職員人件費		3,268	2,847	5,478	0	0
トータルコスト		14,068	2,847	5,691	252,083	0

令和元年度 事務事業マネジメントシート

事業の基本情報				
事務事業名		みずき野地内商業施設跡地利活用事業		担当課 企画課
総合計画	政策	快適に暮らせるまち		計画期間 平成28年度～
	施策	調和の取れた市域の形成		種別 任意的事務
	基本事業	計画的な土地利用		市民協働 企画立案への参画
予算科目コード		01-020107-14 単独	根拠法令・条例等	

なぜ、この事業を実施しているか？ 何をどうするための事業か？	
背景（なぜ始めたのか）	内容（何の業務活動をどのような手法で行うか）
平成20年11月に商業施設が撤退して以降、利活用がなされないままになっている当該地を市が購入し、民間事業者の有する企画力、資金力、ノウハウ等により地域の活性化に繋がる施設を整備する方針が示された。	地元の意向を取り入れた当該地の利活用方針に基づき、サウンディング型市場調査や事業者への聞き取りを参 1に条件等を精査し、公募型プロポーザル方式により貸付事業者を選定する。 @当該地の利活用が開始されるまでは、土地の維持管理を行うとともに敷地内の建物を賃貸するが、利活用の内 eによっては建物の解体・撤去工事を要する。 [当該地の情報] @所在地：守谷市みずき野五丁目3番地1 @面積：8,403.63㎡ 公募日程（予定）] @2019年3月中旬～5月上旬 募集要項公表・質問期間 @2019年5月下旬～6月下旬 提案書類の受付・ヒアリング @2019年7月上旬 利活用事業者選定結果の公表
目的及び期待する効果（誰（何）をどうしたいのか）	
地域の活性化に繋がる施設を民間活力により整備することで、まちに魅力や活気を取り戻し、人口の回復に繋 める新しい循環型のまちづくりを進める。	
（参考）基本事業の目指す姿	
市街化区域の有効な土地利用の促進を図る。 市街化調整区域の無秩序な開発を防ぎ、環境の保全に努める。	

事業の課題認識、改善の視点（次年度にどう取り組むか）	
目的達成のための課題（問題点、現状分析、課題設定）	具体的内容とスケジュール
・みずき野地区全体の課題や要望を踏まえ、当該地の利活用方針を作成し公募を実施したところ、1社から申し込みがあったが、利活用条件に合致する提案が挙がってこなかった。 ・立地状況（郷州戸頭線に面していない）や周辺住民の高齢化により商圏として見込むにはかなり厳しい状況となっている。	[～令和元年12月] ・公募に参加申し込みのあった事業者と再度ヒアリングを実施し、状況を再整理する。 ・新たな事業者を探す。 [令和2年1月～] ・状況を再整理したうえで、市として対応可能かどうか検証し、必要に応じて関係課と協議する。 ・新たな事業者が見つかった場合、条件を整理する。
改善内容（課題解決に向けた解決策）	
・公募に参加申し込みがあった事業者に対し再度ヒアリングを実施し、事業展開するうえで課題となっていること、どうすれば解決できるかを確認し、市として対応可能な内容か検証する。 ・また引き続き並行して新たな事業者を探す。	
次年度のコストの方向性（→その理由）	
☐ 増加 ☐ 維持 ☒ 削減	・引き続き市が所有しているプール及びフィットネス施設を民間事業者へ貸し付けるため、維持管理費用等に市の財政負担は生じない。 ・現時点では利活用事業者が見つかっていないため、銀行棟等の撤去費用を見込まないため減となる。

H30年度の評価（課題）を受けて、どのように取り組んだか（R01年度の振り返り）	
H30年度の評価（課題）	R01年度の取組（評価、課題への対応）
早期の利活用開始に向け、継続的に事業者への聞き取りを実施しているが、事業者からは商業施設単独では立地条件等により、採算性が難しいとあるため、その辺を踏まえ利活用方針及び募集要項を作成する。	・利活用方針の作成に当たり、みずき野地区の現状や課題を整理し、「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」とした。 ・公募要項を作成し、6月から公募手続きを開始したが、利活用事業者が決定しなかったため、引き続き誘致を継続している。

評価（指標の推移、今後の方向性）					
指標名	基準値（H26）	H30年度	R01年度	R02年度	目標値（R03）
跡地の利活用方針検討状況（％）	0.00	50.00	70.00	100.00	100.00
跡地の利活用状況（％）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成果の動向（→その理由）					
☐ 向上 ☒ 横ばい ☐ 低下 ☐ 拡大 ☐ 縮小 ☒ 維持 ☐ 改善・効率化 ☐ 統合 ☐ 廃止・終了 ・公募手続きを開始したが1社のみの応募であり、また、応募内容が利活用条件に合致していなかったため、利活用事業者が決定しなかった。 ・引き続き事業者と協議を継続しているが、年度末の新型コロナウイルスの影響を受け、協議が停滞している。					
今後の事業の方向性（→その理由）					
☐ 拡大 ☐ 縮小 ☒ 維持 ☐ 改善・効率化 ☐ 統合 ☐ 廃止・終了 ・引き続き、応募してきた事業者と利活用条件について協議を継続するとともに、新たな利活用事業者を探し、早期利活用を目指す。 ・部分的でも利活用できるよう、柔軟に対応していく。					

コストの推移						
項目		H29年度決算	H30年度決算	R01年度決算	R02年度予算	R03年度見込
事業費	計	8,531	6,118	6,678	6,700	7,000
	国・県支出金	0	0	0	0	0
	地方債	0	0	0	0	0
	その他	8,531	6,118	6,678	6,700	7,000
	一般財源	0	0	0	0	0
正職員人工数（時間数）		416.00	324.00	627.00	0.00	0.00
正職員人件費		1,706	1,353	2,573	0	0
トータルコスト		10,237	7,471	9,251	6,700	7,000