

守谷駅東口市有地利活用基本計画



目 次

I. 守谷駅東口市有地利活用基本計画の策定経緯	1
II. 守谷駅東口市有地利活用基本計画	2
1 守谷駅東口市有地の特性	2
2 守谷駅周辺のまちづくりの方向性	9
3 守谷駅東口市有地の利活用のあり方	11
(1) 利活用構想	11
(2) ワークショップにおける意見等	12
4 守谷駅東口市有地の利活用方針	17
5 守谷駅東口市有地の利活用の仕組み	20
(1) 事業目的	20
(2) 事業手法	20

I. 守谷駅東口市有地利活用基本計画の策定経緯

守谷駅東口市有地は、守谷駅周辺の土地区画整理事業により公共施設を整備するための用地として確保されました。しかし、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とされ、これまでは暫定的に利用されてきました。

守谷駅周辺の土地区画整理事業が平成 22 年 3 月に終了し、松並青葉地区の宅地販売も始まるなど守谷駅周辺のまちづくりが新たな段階に入り始めたことから、市は、平成 26 年 3 月 31 日に守谷市総合計画審議会に対して「守谷駅東口市有地の活用のあり方」について諮問し、平成 27 年 4 月 10 日に「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」（以下「市有地活用答申」という。）が示されました。

この市有地活用答申においては、「市民のために積極的に活用できるように売却はせず、駅周辺のまちづくりに役立ち、市を象徴するようなオープンスペースとして活用する」という方向性が示されました。

市は、この市有地活用答申に基づいて、守谷駅周辺のまちづくりに関連する茨城県や市の計画、守谷駅東口市有地の利活用についての市民アンケート調査結果などを踏まえ、平成 28 年 3 月に「守谷駅東口市有地利活用構想」（平成 28 年 3 月守谷市。以下「利活用構想」という。）を策定しました。

利活用構想は、守谷駅東口市有地の利活用方針と、その利活用方針を具体化する仕組みである守谷駅東口市有地利活用事業の概要を定めており、市は民間活力を導入した官民連携事業として守谷駅東口市有地利活用事業を実施するために必要となる基本的な事項を定める守谷駅東口市有地利活用基本計画（以下「利活用基本計画」という。）を策定することとしました。

利活用基本計画の策定にあたっては、市民が直接的に検討に参加できる場を設け、意見を集めるために平成 28 年 9 月から平成 29 年 6 月までに合計 6 回の「守谷駅東口市有地利活用基本計画策定に関するワークショップ」（以下「ワークショップ」という。）を公開で開催し、その開催結果についても市のホームページにおいて逐次公開し、利活用基本計画策定に向けた基礎資料として活用しました。

以上のような経緯により、市有地活用答申に示された方向性を実現するために守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する基本的な事項を定めた利活用基本計画を策定しました。

Ⅱ. 守谷駅東口市有地利活用基本計画 1 守谷駅東口市有地の特性

守谷駅東口市有地は、守谷駅から北東に徒歩 5 分程度（約 300m）の距離にある約 1.2 ヘクタールの概ね平坦な未利用地です。



図 1. 守谷駅東口市有地周辺図（出典：地理院地図より作成）

表 1. 守谷駅東口市有地の敷地条件

項目	内容
所在地	茨城県守谷市中央二丁目 53 他（地番）
敷地面積	12,792.35 m ² （登記簿面積）
地域地区	第一種住居地域（建ぺい率 60%，容積率 200%） 地区計画（中央地区計画，ひがし野地区計画） 第 3 種高度地区（31m（中央地区），20m（ひがし野地区）） 建築基準法第 22 条の指定区域（建築物の防火制限） 景観計画区域

（出典：第 1 回守谷市総合計画審議会（平成 26 年 3 月 31 日）資料，守谷市ホームページより作成）

また、守谷駅東口市有地は、市が施行した守谷駅周辺一体型土地区画整理事業の施行区域（以下「中央地区」という。）内の用地と、守谷市守谷東特定土地区画整理組合が施行した守谷東特定土地区画整理事業の施行区域（以下「ひ

がし野地区」という。)内の用地から構成されています。

中央地区内の用地は中央地区計画の計画区域内、ひがし野地区内の用地はひがし野地区計画の計画区域内となり、それぞれの地区計画に基づいて建築物等の用途制限があります。



図2. 守谷駅東口市有地における中央地区内の用地とひがし野地区内の用地の構成（出典：第1回守谷市総合計画審議会（平成26年3月31日）資料，守谷市ホームページより作成）



図3．中央地区計画区域図（出典：守谷市ホームページより作成）

表2．中央地区計画区域内の守谷駅東口市有地部分に係る建築物等の用途の制限

項目	内容（住宅C地区）
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎
敷地面積の最低限度	165 平方メートル
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の後退距離は、以下のとおりとする。（角地における角切り部分は除く） 1. 道路境界から 1.0 メートル以上。ただし、建築物に付属する延べ面積が 20 平方メートル未満の車庫及び物置等はこの限りではない。 2. 隣地境界から 0.5 メートル以上
建築物等の高さの	なし（他法令等の規制による）

項目	内容（住宅C地区）
最高限度及び最低限度	
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色のある色調とする。 2. 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。 3. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するような設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。
垣又は柵の構造の制限	道路との境界に垣又は柵を設ける場合は、以下のうち一つに適合しなければならない。ただし、他の法令で設置を義務付けられた場合、別項に示す「適用の除外」に該当する場合については、この限りではない。 1. 生け垣。 2. 柵を構築する場合は、柵の高さは宅地地盤面から 1.2 メートル以下とし、鉄柵金網等の透視可能な柵とする。なお、基礎を構築する場合は、基礎の高さは宅地地盤面から 0.6 メートル以下とする。ただし、門柱、門扉にあってはこの限りではない。
土地の区画・形質の変更の制限	土地の区画形質の変更を行う場合は、以下に適合しなければならない。 1. 造成完了時の地盤面から切盛造成高さ 0.5 メートル以下。ただし、建物等の地階建設上、敷地への出入り上必要なもの、造園等部分的なものはこの限りではない。
適用の除外	建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」、「建築等の壁面の位置の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」に関して、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 1. 現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する。 2. 公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。 なお、「建築物等の敷地の再現限度」に関しては、本地区計画に係る都市計画決定時（基準時：平成 11 年 11 月 22 日）に、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地、及び基準時以後に土地区画整理法第 98 条に規定する仮換地指定、並びに同法第 103 条に規定する換地処分により当該規定に不適合になった土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は適用を除外する。

（出典：守谷市ホームページより作成）

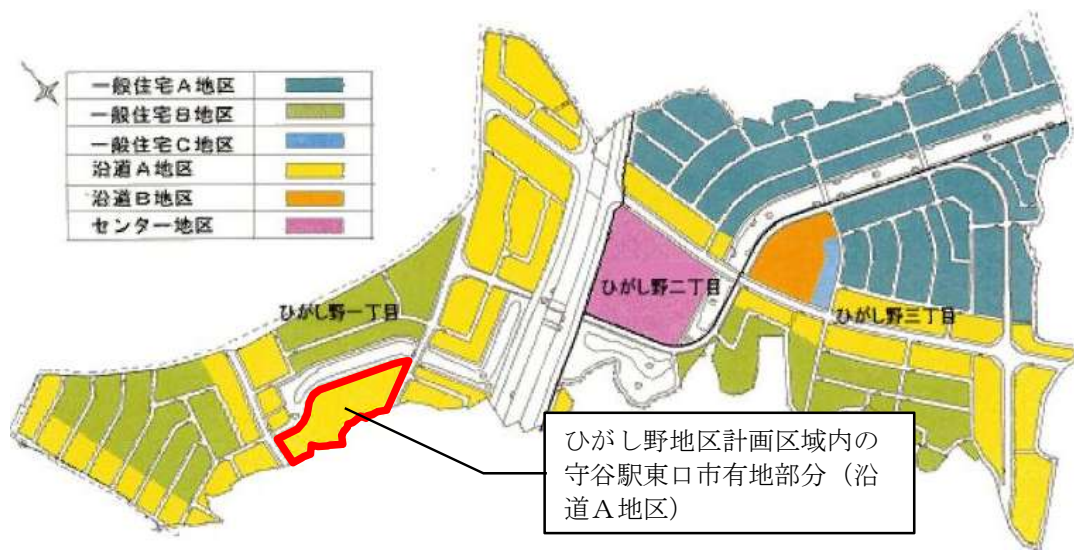


図4. ひがしの地区計画区域図（出典：守谷市ホームページより作成）

表3. ひがし野地区計画区域内の守谷駅東口市有地部分に係る建築物等の用途の制限

項目	内容（沿道A地区）
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物 2. 自動車教習所 3. 畜舎
敷地面積の最低限度	165 平方メートル
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（角地におけるすみきり部分を除く。）もしくは隣地までの距離は以下の数値以上でなくてはならない。但し、建築物に付属する延べ面積が 20 平方メートル未満の車庫、物置及び別項に示す「適用の除外」に該当する場合については、この限りではない。 1. 道路境界から 1.0 メートル 2. 隣地境界から 0.5 メートル
建築物等の高さの最高限度	なし（他法令等の規制による）
垣又は柵の構造の制限	道路に面する側に垣又は柵を設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。ただし、他の法令で設置を義務付けられた場合、別項に示す「適用の除外」に該当する場合については、この限りではない。 1. 道路側に突出しないよう管理できる生け垣。 2. 高さ 1.2 メートル以下の鉄柵・金網等の透視可能な柵。但し、基礎を構築する場合、基礎の高さは 0.6 メートル以下とする。 3. 高さ 1.2 メートル以下の上記各号に属さない構造の垣又は柵で、道路側に幅 0.5 メートル以上の植栽帯を設け植栽を施した

項目	内容（沿道A地区）
	もの。但し、商業施設等で商品、塵芥の集積及び搬入出口を設置する場合には、付近の垣又は塀の透視を避ける等、景観形成に配慮すること。なお、幅が1.5メートル以内の門柱・門の袖等にあつてはこの限りではない。
適用の除外	建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築等の壁面の位置の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」に関して、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 1. 現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 2. 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しない又は適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 3. 公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。

（出典：守谷市ホームページより作成）

このように守谷駅東口市有地は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第9条第5項に定める第1種住居地域として指定されており、住居の環境を保護するための地域として定められています。

また、中央地区計画の計画区域である中央地区とひがし野地区計画の計画区域であるひがし野地区から構成され、それぞれの地区計画において用途が制限されています。

このため、具体的には表5に示すような建築物等を整備することができることを踏まえ、守谷駅東口市有地においては住みよさを象徴するような用途による利活用を図ることとします。

表4. 第1種住居地域における建築物の用途制限の概要

分類	整備可能な用途の概要
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿
	住宅で事務所、店舗等を兼ねる兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの
店舗等	店舗、飲食店等で床面積が3,000㎡以下のもの
事務所等	事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの
宿泊施設	ホテル又は旅館の床面積が3,000㎡以下のもの
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の運動施設で床面積が3,000㎡以下のもの
公共施設・	幼稚園、小学校、中学校、高等学校

分類	整備可能な用途の概要
病院・学校等	大学，高等専門学校，専修学校等
	図書館等
	神社，寺院，教会等
	老人ホーム，保育所，福祉ホーム等
	公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第一号に該当する営業に係るものを除く。）
	診療所，病院
	巡査派出所，延べ面積が 500 m ² 以内の郵便局等
	地方公共団体の支庁又は支所，老人福祉センター，児童厚生施設等
	税務署，警察署，保健所，消防署等
	自動車教習所で，延べ面積が 3,000 m ² 以下のもの
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）の床面積が 300 m ² 以下かつ 2 階以下のもの
	建築物附属自動車車庫で，建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満かつ 2 階以下のもの
	畜舎（15 m ² を超えるもの）の床面積が 3,000 m ² 以下のもの
	パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋，洋服店，畳屋，建具屋，自転車店，家庭電気器具店等で作業場の床面積が 50 m ² 以下かつ 2 階以下
	自動車修理工場で作業場の床面積が 50 m ² 以下のもの
	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設の床面積が 3,000 m ² 以下のもの

（出典：建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）を踏まえ作成。）

2 守谷駅周辺のまちづくりの方向性

市は、守谷駅東口市有地の利活用を図るため平成 26 年 3 月 31 日に守谷市総合計画審議会に対して守谷駅東口市有地の活用について諮問し、市有地利活用答申では、守谷駅東口市有地の活用について以下の 3 点の基本的な方向性が示されました。

- ① 市民のために積極的な活用を図るために売却しないこと。
- ② 守谷市を象徴するようなオープンスペースとして活用すること。
- ③ 守谷駅周辺のまちづくりに資する施設を建設すること。

市では、この市有地利活用答申に基づき、平成 28 年 3 月に「守谷駅東口市有地利活用構想」を策定しています。策定にあたっては、守谷駅周辺のまちづくりに関連する計画を踏まえ、守谷駅周辺のまちづくりの方向性を次のように整理しています。

【茨城県総合計画】

茨城県が県政運営の指針として定めた茨城県総合計画（平成 24 年 3 月茨城県）においては、守谷市が含まれる県南ゾーンの地域づくりの方向として、以下の 4 点を掲げています。

- 科学技術の集積や広域交通ネットワークを活かした産業・研究拠点づくり
- 自然と都市が調和した住みよい魅力的な生活環境づくり
- 自然、歴史、科学などを活かした多彩な交流空間の形成
- 豊富な資源の活用による農業等の振興

【第二次守谷市総合計画】

市がまちづくりの指針として定めた第二次守谷市総合計画（平成 24 年 3 月守谷市）においては、守谷駅周辺の土地利用について商業・業務機能の集積に努めることを定めています。

【守谷市都市計画マスタープラン】

市が都市計画の基本方針として定めた守谷市都市計画マスタープラン（平成 22 年 3 月守谷市）においては、守谷駅東口市有地が含まれる守谷地区について、都市の顔となる広域的な拠点づくりを目標としています。

【守谷市低炭素まちづくり計画】

市が定めた守谷市低炭素まちづくり計画（平成 26 年 7 月）においては、守谷駅東口市有地が含まれる守谷駅周辺に都市機能を集約させることで都市の求心性を高め、市街地の拡散を抑制することにより集約型都市構造への転換を図ることを目指しています。

このようなことから守谷駅周辺のまちづくりにおいては、次の 3 点の方向性を目指していくこととします。

- 自然と都市が調和した住みよい魅力的な環境づくり
- 守谷市外に対して都市の顔となる拠点づくり
- 守谷市内において都市の求心性を高めるような拠点づくり

3 守谷駅東口市有地の利活用のあり方

守谷駅東口市有地の利活用のあり方については、利活用構想及び利活用構想の具体化に向けたワークショップの意見等から、それぞれ次のような方向性が示されています。

(1) 利活用構想

市は、市有地活用答申、「守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成 28 年 2 月守谷市。以下「総合戦略」という。）、『第二次守谷市総合計画』に関わる市民アンケート調査結果」（平成 27 年 7 月守谷市）における「守谷駅東口市有地の利活用に関する市民アンケート調査結果」、「守谷駅東口市有地利活用構想（案）に関する報告書」（平成 28 年 5 月守谷市）における市の関係各課からの公共施設の整備要望等のヒアリング結果及び「守谷市公共施設等総合管理計画」（平成 28 年 3 月守谷市）を踏まえて策定した利活用構想において、守谷駅東口市有地の利活用方針及び守谷駅東口市有地利活用事業の概要について、それぞれ以下のように定めています。

【守谷駅東口市有地利活用構想の利活用方針及び事業の概要】

■方針①「市の公有地として公益目的による利活用を図る」

公有地として公益目的による利活用を図る観点から、市が守谷駅東口市有地の所有を継続するとともに、民間活力の導入を図る観点から、公有地の利活用を図る民間事業者に守谷駅東口市有地を貸し付けます。

■方針②「守谷市の住みよさを象徴するようなオープンスペースによる利活用を基本とする」

市の住みよさを象徴するようなオープンスペースによる利活用を基本とする観点から、オープンスペースを中心に幅広い年代層の市民が集い、交流し、守谷市に住むことを誇りに思えるような活動により利活用を図ります。

■方針③「長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資するような利活用を図る」

長期にわたり駅周辺のまちづくりに資するような利活用を図る観点から、オープンスペースによる利活用を図ることを基本とするものの、必要に応じてオープンスペース部分に守谷駅周辺のまちづくりに資するような施設を建設することなども想定した利活用を図ります。

■方針④「民間活力を導入し、市民、市、民間事業者の協働により利活用を図る」

市民、市、民間事業者との協働により、長期にわたり守谷駅周辺のま

ちづくりに資するような利活用を図る観点から、守谷駅東口市有地利活用事業の計画段階から市民の参加や意見を求めています。

■方針⑤「公有地の利活用における市の公的財政負担を必要最小限とする」

市の公的財政負担を必要最小限とする観点から、公有地の利活用を図る民間事業者は公有地の利活用により得られる収入と、公有地の利活用を図るための整備、維持管理及び運営に必要な支出との均衡を図るようにします。

(2) ワークショップにおける意見等

市は、利活用基本計画の策定にあたり、市民が直接的に利活用基本計画の検討に参加できる場を設けることとし、平成 28 年 9 月から平成 29 年 6 月までに合計 6 回のワークショップを開催しました。

市民が直接的に検討に参加できる場を設ける趣旨から、限られた時間において円滑な意見交換が行える人数としてワークショップの参加者を表 6 に示す 8 名とした上で、より広く意見等が求められるようにワークショップを公開（傍聴可能）とし、ワークショップの開催後には資料及び意見交換の概要を市のホームページにて公表しました。

表 5. ワークショップ参加者の構成等

参加者の属性等	選定理由等
守谷駅東口市有地 周辺地域関係者	守谷地区地域福祉活動計画実行委員長であり、守谷駅東口市有地周辺の自治会等の代表者。
市民活動団体（「ママが活躍する“まち”」プロジェクト）	子育て世代のニーズや女性視点からの意見等を期待し、地方創生事業の 1 つとして市が進める「ママが活躍する“まち”」プロジェクトの関係者。
市民活動団体（もりや循環型農食健協議会）	市内において農林水産省の支援を受けながら地産地消の推進、市内への社会移動の増加を目指し、精力的に活動している団体の代表者。
地域金融機関（（株）常陽銀行）	事業者の誘致等に関する金融機関としての助言等を期待し、総合戦略の策定に深く関わってきた地域金融機関の関係者。
不動産関係者（（公社）茨城県宅地建物取引業協会）	昨今の土地利用、ニーズ等、不動産関係者からの意見等を期待し、公益社団法人茨城県宅地建物取引業会の関係者。

参加者の属性等	選定理由等
公募市民3名	守谷駅東口市有地の利活用，まちづくり，守谷市の将来展望に関心のある市内在住者であり，満20歳以上で年5回程度のワークショップに参加できる市民を公募。

第1回から第6回までのワークショップの開催概要及び意見交換の概要は表6に示すとおりです。

表6．第1回から第6回までのワークショップの開催概要及び意見交換の概要

開催概要		意見交換の結果等
第1回	日 時：平成28年9月27日 (火) 14時から16時	・利活用構想に示された3点の基本方針に従い検討を進めていくことを合意。 ・今後のワークショップの進め方については，必要に応じて進行方法を工夫しながら進めていくことを確認。
	場 所：市役所3階庁議室	
	参加者：7名 傍聴者：5名	
第2回	日 時：平成28年10月19日 (水) 14時から16時	・公益目的によりまちづくりに資するような利活用内容の基本的なイメージについて，公共性が高く収益性の低い広場のような空間と民間事業者による収益性のある建物等をバランス良く整備し，守谷駅東口市有地周辺との関係性にも配慮した魅力的な環境としていくことを想定。
	場 所：保健センター2階 会議室	
	参加者：7名 傍聴者：1名	
第3回	日 時：平成28年11月29日 (火) 14時から16時	・守谷駅東口市有地利活用事業における事業主体のあり方などについては，どのような事業主体とするのかというような条件について意見を出し合うような形ではなく，守谷駅東口市有地において想定される利活用のイメージ案において想定される事業主体や事業の仕組みを叩き台にして意見を出し合うような形で進行することを確認。
	場 所：市役所3階庁議室	
	参加者：7名 傍聴者：2名	

開催概要		意見交換の結果等
第 4 回	日 時：平成 28 年 12 月 13 日 (火) 14 時から 16 時	・守谷駅東口市有地の利活用内容としては人が集まる活動が行われる広場等オープンスペースと，当該オープンスペースと連携が図られた施設を設けること，利活用事業の仕組みとしては，当該施設の所有者から得られる地代収入をオープンスペースの整備及び維持管理の費用に充てること，これらの利活用事業の事業主体については，市から市有地全体を借り受け，市有地の一部をさらに第三者に転貸するなどして利活用事業の全体を経営管理し，その経営管理に市及び市民が何等かの形で関与するという基本的な方向性を確認。
	場 所：市役所 3 階庁議室	
	参加者：8 名 傍聴者：1 名	
第 5 回	日 時：平成 29 年 1 月 24 日 (火) 10 時から 12 時	・守谷駅東口市有地利活用事業を官民連携事業として実施すること，その事業計画については実施方針を参考とした形式でまとめること，実施方針の他に当該実施方針をまとめた背景となる考え方などを基本計画としてまとめて示すこと，実施方針の内容として本事業を実施する民間事業者に求められる責任や能力等，必要最小限の公的財政負担を含めた市の関与，貸付料の考え方を含む市有地の貸付条件，民間事業者からの提案に対する評価選定方針などを明確に示すことなどを確認。
	場 所：市役所 3 階庁議室	
	参加者：5 名 傍聴者：2 名	
第 6 回	日 時：平成 29 年 6 月 16 日 (金) 14 時から 16 時	・守谷駅東口市有地の利活用の試行（ふれあいマルシェ）の結果を踏まえ，守谷駅東口市有地における居心地の良さや，立地の良さ，地域の方の協力によるイベント等の開催を継続的に行うことなどに配慮した対応を守谷駅東口市有地

開催概要		意見交換の結果等
	場 所：市役所議会棟 3 階 第 3 委員会室	利活用事業の実施において反映することを確認。 ・これまでのワークショップにおける意見交換の結果等を踏まえ、守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）のまとめ方として、ワークショップにおける意見交換を通じて確認されてきた公益目的による利活用の真意をわかりやすく伝えられるように示すこと、守谷駅東口市有地利活用基本計画がワークショップにおける意見交換を経てまとめられてきたことも示すことなどのご意見を頂き、それらの修正を反映して守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）をまとめることを確認。
	参加者：5 名 傍聴者：1 名	

このワークショップにおける意見交換を通じて、利活用構想を踏まえた守谷駅東口市有地の利活用に関する基本方針を前提とし、次のような要望や課題が確認できました。

- （１） 直接的に収益を生み出す施設ではないものの、季節の変化に応じた居心地の良さを感じられる質の高い環境を備え、自然と都市が調和した守谷市の住みよさを象徴するような広場等のオープンスペースを、少なくとも敷地面積の４分の１程度から概ね半分程度の規模で設けること。
- （２） 市などの行政、商店などの民間事業者及びボランティア団体などの市民がつながる場、社会課題解決型の事業等を対象とした産学官民連携による活動や、今後の市民生活における高齢者福祉や地域活動の課題を解決するための活動の場として利活用できること。
- （３） 直接的に収益を生み出さないような広場等のオープンスペースの整備、管理及び運営を実施するための費用を賄うために守谷駅東口市有地の一部においては収益性のある利活用を図ることは差し支えないものの、その収益性のある利活用についても多様な利用者が楽しめるようなものとする。
- （４） （１）から（３）に掲げるような利活用を行う事業を経営管理する能力があり、社会全体の利益を志向するとともに市民団体等との協働を図る

ことができるような民間事業者等が実施すること。

(5) 公有地を活用して公益目的による利活用を図る観点から、④における事業を実施する者に対して、市及び市民がその実施内容を確認し、必要に応じて是正等ができるような仕組みが設けられていること。

(6) 将来における人口減少などの社会経済環境の変化により不動産の利活用需要が変化することなどを踏まえた長期的な視点による利活用のあり方や、実際に利活用を実施する可能性のある民間事業者の意向なども踏まえながら利活用を図る事業を実施すること。

また、ワークショップに関連して守谷駅東口市有地を実際に利活用する試みとして、ワークショップに参加している市民活動団体の方々の他、守谷駅東口市有地周辺の地域の方々の協力を得て、一時的に市場（マルシェ）を設けるイベント（以下「ふれあいマルシェ」という。）を実施し、地元飲食店による出店や市民によるフリーマーケットを開催しました。

ふれあいマルシェ開催概要

日 時 平成 29 年 4 月 23 日（日曜日）10 時から 14 時まで

場 所 守谷駅東口市有地

出店者 もりや循環型農食健協議会及び「ママが活躍する“まち”」プロジェクトに協力頂き、地元飲食店による出店及び市民によるフリーマーケット等、合計 27 店舗が出店。

守谷駅東口市有地の概ね半分ぐらいのスペースにおいて、守谷の特産物、手作り作品、軽食等の販売を行う 27 店舗が出店し、出店者の知り合いの他、守谷駅東口市有地の近隣に住む親子連れなどを中心に延べ 500 人程度が来場したものと想定され、来場者からは簡易なテーブルとイスを用意しただけでも居心地の良さが評価され、出店者からは守谷駅東口市有地の敷地の広さと駅から近い立地の良さが魅力であると評価されました。このように守谷駅東口市有地の規模や立地の特性は、何ら整備等を行わない現況においても、仮設のテントやトイレ、簡易なテーブルやイスを用意して一時的な利活用を図ることにより近隣の親子連れが楽しめるような居心地の良い空間を提供することができることが確認できました。

4 守谷駅東口市有地の利活用方針

守谷駅周辺のまちづくりの方向性については、茨城県や市の上位計画における守谷駅周辺の土地利用の位置付けを整理し、次の3点を目指すこととしています。

- 自然と都市が調和した住みよい魅力的な環境づくり
- 守谷市外に対して都市の顔となる拠点づくり
- 守谷市内において都市の求心性を高めるような拠点づくり

また、この守谷駅周辺のまちづくりの方向性及び守谷駅東口市有地の特性を踏まえ、利活用構想においては、守谷市の住みよさを象徴するような利活用を図ることを基本として、次の5点の利活用方針が定められています。

守谷駅東口市有地利活用構想の利活用方針

- 市の公有地として公益目的による利活用を図る。
- 守谷市の住みよさを象徴するようなオープンスペースによる利活用を基本とする。
- 長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資するような利活用を図る。
- 民間活力を導入し、市民、市、民間事業者の協働により利活用を図る。
- 公有地の利活用における市の公的財政負担を必要最小限とする。

この利活用構想に定めた利活用方針を踏まえ、ワークショップにおける意見交換を通じて確認された守谷駅東口市有地の利活用のあり方を整理し、守谷駅東口市有地利活用基本計画における利活用方針を次のように定めます。

守谷駅東口市有地利活用基本計画の利活用方針

- ① 市の中心拠点に位置する公有地であることを踏まえ、守谷市の住みよさを象徴する公益目的による利活用を図ります。
- ② 誰もが親しめるような居心地の良い緑地等のオープンスペースなどにより求心性の高い公共的な空間や施設等の整備を図ります。
- ③ 市内外から幅広い年代層の人々が集い、交流し、都市の顔となるような守谷駅周辺のまちづくりに役立つ利活用を図ります。
- ④ 市民、市及び民間事業者が連携して地域の課題解決を図る様々な活動が促されるような利活用を図ります。
- ⑤ 民間活力を導入し、公有地の効果的な利活用を図るとともに市の公的財政負担を必要最小限とします。

これらの各利活用方針について、以下のとおり補足します。

- ① 市の中心拠点に位置する公有地であることを踏まえ、守谷市の住みよさを象徴する公益目的による利活用を図ります。

公益目的による利活用として、直接的に収益を生み出すことはないものの、季節の変化に応じた居心地の良さを感じられる質の高い環境を備え、自然と都市が調和した守谷市の住みよさを象徴するような緑地等のオープンスペースの整備、管理及び運営を図ります。

- ② 誰もが親しめるような居心地の良い緑地等のオープンスペースなどにより求心性の高い公共的な空間や施設等の整備を図ります。

公益目的による利活用の核となる緑地等のオープンスペースについては、守谷駅周辺東口市有地が守谷市の中心拠点である守谷駅から徒歩5分程度の距離にあり、約1.2ヘクタールの概ね平坦な公有地であるなどの特性を踏まえ、概ね敷地面積の半分程度について、幅広い年代層の市民が思い思いに憩うことができ、多くの市民が守谷市に抱く原風景となるような公共的な空間や施設等の整備を図ります。

- ③ 市内外から幅広い年代層の人々が集い、交流し、都市の顔となるような守谷駅周辺のまちづくりに役立つ利活用を図ります。

守谷市の中心拠点を構成する守谷駅周辺に位置する立地特性を生かし、市内外から幅広い年代層の人々が集い、交流し、都市の顔となるような賑わいを醸成し、周辺の施設等との関係性にも配慮しながら守谷駅周辺のまちづくりに役立つような利活用を図ります。

- ④ 市民、市及び民間事業者が連携して地域の課題解決を図る様々な活動が促されるような利活用を図ります。

守谷駅東口市有地を所有、管理する市、守谷駅東口市有地利活用事業を運営、管理する民間事業者等及び守谷市の住みよさを向上させる活動を担う市民団体等の3者が協働し、今後の市民生活における課題解決を図る様々な活動が促されるような利活用を図ります。

⑤ 民間活力を導入し，公有地の効果的な利活用を図るとともに市の公的財政負担を必要最小限とします。

市から守谷駅東口市有地の貸し付けを受けた民間事業者等が，利活用施設を設けることで収益を得るとともに，公益目的による利活用の核となる緑地等のオープンスペースの整備，管理及び運営について計画し，利活用施設とオープンスペースを連携させた効果的な利活用を図ります。オープンスペースの整備，管理については，市が民間事業者等に土地を貸し付けることにより得る貸付料の一部を充てるなど，市の公的財政負担を必要最小限とする官民連携事業とします。

5 守谷駅東口市有地の利活用の仕組み

守谷駅東口市有地の利活用方針を踏まえ、守谷駅東口市有地利活用事業を実施するための基本的な事項を次のように定めます。

(1) 事業目的

守谷駅東口市有地利活用事業の事業目的は、事業手法において守谷駅東口市有地の利活用方針の①及び⑤が反映されていることから、以下の利活用方針の②、③及び④を踏まえて次のように定めることとします。

- ① 誰もが親しめるような居心地の良い緑地等のオープンスペースなどにより求心性の高い公共的な空間や施設等の整備を図ります。
- ② 市内外から幅広い年代層の人々が集い、交流し、都市の顔となるような守谷駅周辺のまちづくりに役立つ利活用を図ります。
- ③ 市民、市及び民間事業者が連携して地域の課題解決を図る様々な活動が促されるような利活用を図ります。

守谷駅東口市有地利活用事業は、守谷駅東口市有地に誰もが親しめるような居心地の良い公共的な空間や施設等を整え、市内外から幅広い年代層の人々が集い、交流し、地域の課題解決を図るような様々な活動が促され、いつまでも守谷市の住みよさを象徴するようなまちづくりに役立つ利活用を図ることを目的とします。

(2) 事業手法

守谷駅東口市有地利活用事業の事業手法は、以下の守谷駅東口市有地の利活用方針の①及び⑤を踏まえた官民連携事業とします。

- ④ 市の中心拠点に位置する公有地であることを踏まえ、守谷市の住みよさを象徴する公益目的による利活用を図ります。
- ⑤ 民間活力を導入し、公有地の効果的な利活用を図るとともに市の公的財政負担を必要最小限とします。

市有地活用答申においては、守谷駅東口市有地を売却せずに市民のために積極的に利活用することが求められていました。このため、民間活力を導入し、公有地の効果的な利活用を図る観点から、市が守谷駅東口市有地を民間事業者に貸し付けて利活用を図らせる公有地貸付方式とします。

公有地貸付方式は、市が公有地の管理者（所有者）として、公有地の利活用を図る民間事業者との間に公有財産の賃貸借を目的とした契約を締結します。

この場合、守谷市の住みよさを象徴するような質の高い緑地等のオープンスペースを確保し、安定した管理、運営を図るため、また、市の公的財政負担を必要最小限とする観点から、オープンスペースに利用する用地以外の部分を市が事業主体となる民間事業者に利活用施設用地として貸し付ける仕組みを採用することとします。(図5参照)

また、利活用施設とオープンスペースを連携させた効果的な利活用と円滑な運営を図るため、オープンスペースの管理及び運営は市有地を借り受けた民間事業者が主体となって実施することを基本とし、民間活力を導入して利活用施設とオープンスペースの一体的な活用を図るものとします。

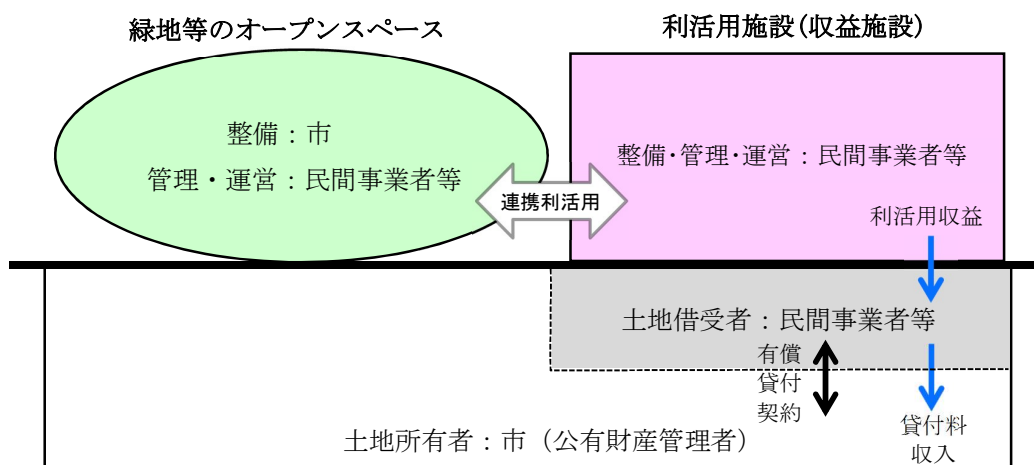


図5. 公有地貸付方式による官民連携事業の事業イメージ

守谷駅東口市有地利活用基本計画

発行年月		令和元年 6 月
発 行 者		茨城県守谷市 〒302-0198 茨城県守谷市大柏 950 番地の 1 TEL :0297-45-1111 (代表) http://www.city.moriya.ibaraki.jp
編 集		総務部 市長公室 企画課