

### 1. 第4回ワークショップの意見交換の進め方

本ワークショップは、守谷駅東口市有地利活用構想を踏まえ、市有地の利活用を実施する事業計画を作成するために、守谷市の住みよさを増進する観点から意見を出し合い、整理検討することとしています。

第3回までの意見交換において想定された利活用イメージごとに検討した事業計画の仮説案（利活用事業の目的、内容、範囲、主体、手法、期間等）の資料をふまえ、守谷市の住みよさを増進するような利活用を図るために、どのような利活用事業とするのがよいのかについてご意見を頂きます。

第5回のワークショップにおいては、第4回のワークショップにおける意見交換の内容をふまえ、利活用事業の事業計画案を提示しますので、改めて守谷市の住みよさを増進できるようにするための課題等についてご意見を頂く予定です。

### 2. 利活用イメージごとの事業計画の仮説案の整理検討条件

#### (1) 利活用イメージの想定

利活用構想において想定していた利活用イメージは次のとおりです。（利活用構想 46 頁表 26 参照）

- 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る。
- 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る。

第3回までの意見交換において想定された利活用イメージにおいては、広場等のオープンスペースを設けることに異論はなく、広場等の他に複合公共施設、産学官民連携施設、カフェ等の飲食店舗、住宅を設けることなどが想定されました。

このため、広場等と各々の用途の施設との組み合わせを基本として、それぞれの場合における事業計画の仮説案の特徴を整理することとしました。

守谷駅東口市有地の利活用イメージ
A. 広場等＋複合公共施設
B. 広場等＋産学官民連携施設
C. 広場等＋飲食店舗
D. 広場等＋分譲住宅
E. 広場等＋展示住宅
F. 広場等＋複合公共施設＋飲食店舗＋分譲住宅

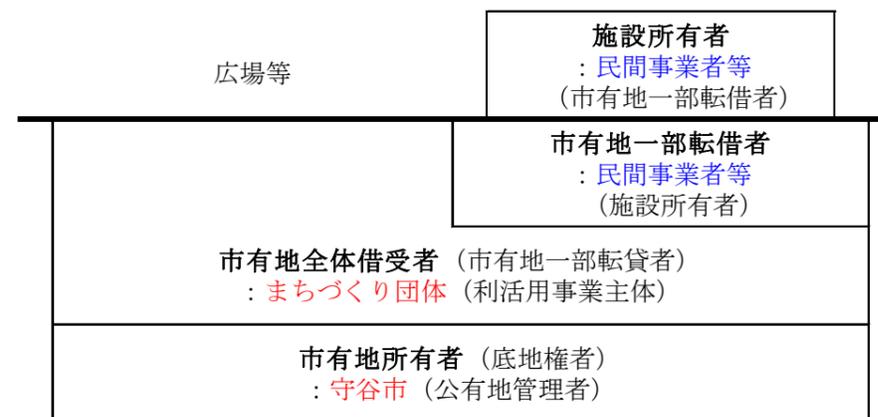
#### (2) 利活用事業の事業方式

利活用構想において想定していた事業方式は次のとおりです。（利活用構想 56 頁参照）

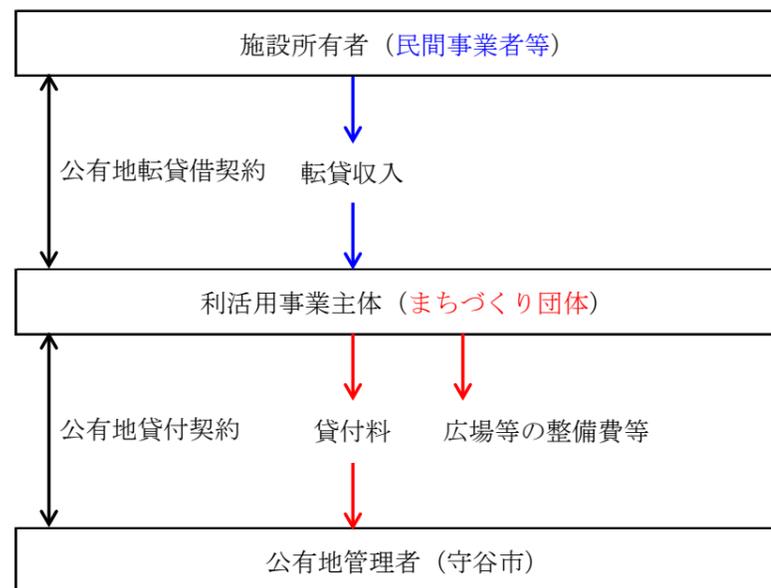
- 公有地貸付方式を基本とし、施設等を整備する場合は、市有地全体の貸し付けを受けた民間事業者等が施設等を所有する民間事業者等に市有地の一部を転貸する。

市有地の貸し付けを受ける民間事業者等を「まちづくり団体」と呼ぶこととし、利活用事業の事業主体として位置付けます。

#### 利活用事業の基本的な事業方式における権利関係の概要



#### 利活用事業の基本的な事業方式における契約関係の概要



### 3. 各利活用イメージの事業計画の仮説案

#### A. 広場等+複合公共施設

##### ① 平面配置イメージ

別紙参照

##### ② まちづくり団体における概算事業費

収入		支出	
転貸収入	0 千円/年	貸付料	0 千円/年
		維持管理費等	37,400 千円/年
		整備費等	581,000 千円

##### ③ 利活用事業の目的 (Why)

- ・守谷駅周辺のまちづくりに資するよう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の場を整備。

##### ④ 利活用事業の内容 (What)

- ・事業目的の実現を図るための広場等の他、地域住民の課題解決を図る活動の場（児童センター、高齢者支援、地域活動支援）となる複合公共施設を整備。
- ・広場等の利用者は市民全体、複合公共施設の利用者は地域の市民が中心であり、相互の存在が集客の相乗効果を生ずる。
- ・広場等と複合公共施設は一体的に整備することが効率的かつ効果的。

##### ⑤ 利活用事業の範囲 (Where)

- ・広場等と複合公共施設はいずれも公共的な用途であり、一体的に整備することからそれぞれの敷地範囲の区分の明確化は不要。

##### ⑥ 利活用事業の主体 (Who)

- ・利活用事業の内容から守谷市がまちづくり団体を設立させて広場等及び複合公共施設を整備等を実施。

##### ⑦ 利活用事業の手法 (How to)

- ・市が公共事業として実施することとし、その効率的かつ効果的な実施方法としてPFI事業や指定管理者制度を適用。

##### ⑧ 利活用事業の期間 (When)

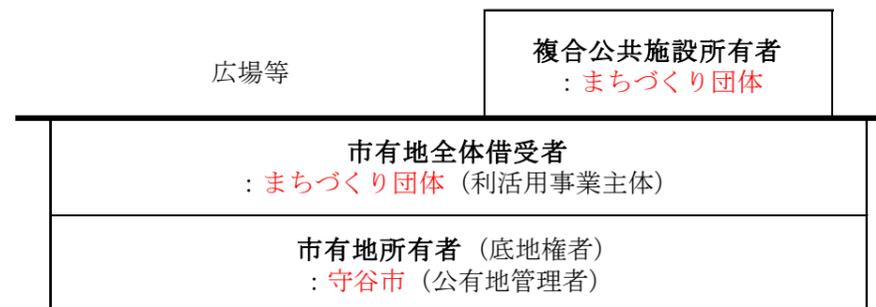
- ・広場等の部分においては、将来的に施設等の整備等も可能だが、複合公共施設の部分においては長期に利活用できるような施設として30年以上は存続。
- ・利活用事業の開始に至るまでには、市が公共事業として実施することの計画の立案及び決定を経てから、整備、維持管理及び運営を実施する民間事業者を募集。

##### ⑨ 利活用事業への市民関与

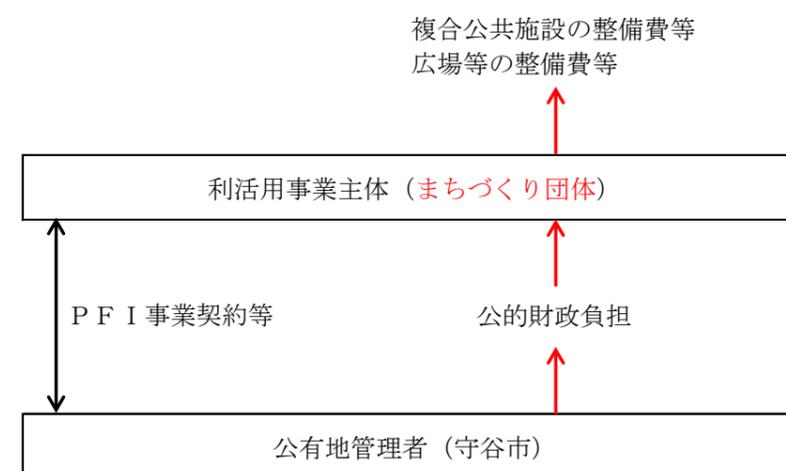
- ・公共事業として計画段階、実施段階のそれぞれにおいて市議会等を通じて確認又は意見等を行うことが可能。

- ・まちづくり団体に直接参画することはないが、まちづくり団体とは別に指定管理者となって広場等の管理及び運営に携わることは可能。

#### A. 広場等+複合公共施設における権利関係の概要



#### A. 広場等+複合公共施設における契約関係の概要



## B. 広場等+産学官民連携施設

### ① 平面配置イメージ

別紙参照

### ② まちづくり団体における概算事業費

収入		支出	
転貸収入	3,000 千円/年	貸付料	16,000 千円/年
		維持管理費等	19,000 千円/年
		整備費等	189,000 千円

### ③ 利活用事業の目的 (Why)

- ・守谷駅周辺のまちづくりに資するよう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の場を整備。

### ④ 利活用事業の内容 (What)

- ・事業目的の実現を図るための広場等の他、社会の課題解決を図る活動の場となる産学官民連携施設を整備。
- ・広場等の利用者は市民全体、産学官民連携施設の利用者は市内外の研究者等中心。
- ・広場等と産学官民連携施設はそれぞれ個別に利活用を図ることが基本。

### ⑤ 利活用事業の範囲 (Where)

- ・広場等と産学官民連携施設は個別に利活用を図ることからそれぞれの敷地範囲の区分の明確化は必要。

### ⑥ 利活用事業の主体 (Who)

- ・市有地全体の利活用を図るまちづくり団体が広場等の整備等を実施し、産学官民連携施設の整備等を行う者（学校法人等）に市有地の一部を転貸。
- ・まちづくり団体が産学官民連携施設の整備等を行う者を募集（誘致）及び選定。

### ⑦ 利活用事業の手法 (How to)

- ・まちづくり団体が転貸収入と広場等の整備等の支出を均衡できなければ、まちづくり団体に対して公的財政負担が必要。（本来、教育施設は土地建物の所有が原則。）

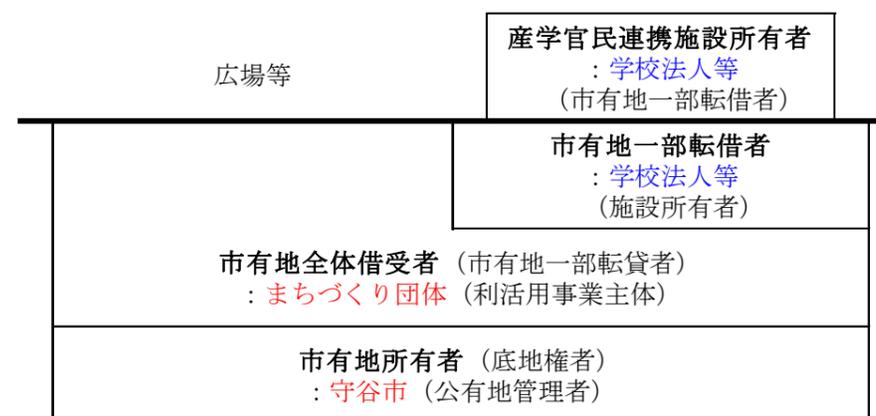
### ⑧ 利活用事業の期間 (When)

- ・広場等の部分は将来的に施設等の整備等も可能だが、産学官民連携施設の部分は長期に利活用できるような施設として30年以上は存続。
- ・利活用事業の開始に至るまでには、収支を均衡できるまちづくり団体が設立されれば、まちづくり団体が広場等の整備等を実施し、産学官民連携施設の整備等を行う者を選定。

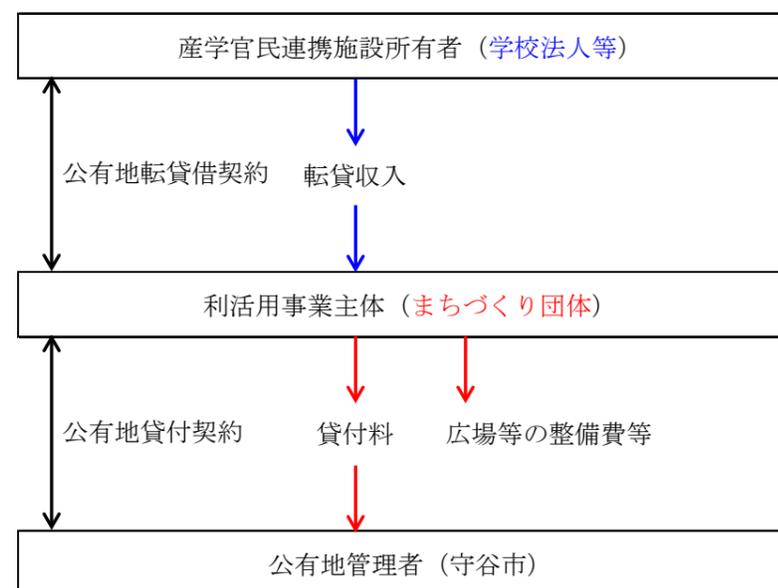
### ⑨ 利活用事業への市民関与

- ・まちづくり団体が市民に対する情報公開と市民対話を行うこととすれば、実施内容に対する確認又は意見等を行うことが可能。
- ・まちづくり団体に直接参画して情報公開と市民対話の実施状況を監視することも可能。
- ・まちづくり団体から委託を受けて広場等の管理及び運営に携わることも可能。

## B. 広場等+産学官民連携施設における権利関係の概要



## B. 広場等+産学官民連携施設における契約関係の概要



C. 広場等+飲食店舗

① 平面配置イメージ

別紙参照

② まちづくり団体における概算事業費

収入		支出	
転貸収入	7,000 千円/年	貸付料	16,000 千円/年
		維持管理費等	21,000 千円/年
		整備費等	209,000 千円

③ 利活用事業の目的 (Why)

- ・守谷駅周辺のまちづくりに資するよう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の場を整備。

④ 利活用事業の内容 (What)

- ・事業目的の実現を図るための広場等の他、広場等の利便施設となるカフェ等の飲食店舗を整備。
- ・広場等と飲食店舗等の利用者はいずれも市民全体であり、相互の存在が集客の相乗効果を生ずる。
- ・広場等と飲食店舗は一体的に利活用することが効率的かつ効果的。

⑤ 利活用事業の範囲 (Where)

- ・広場等と飲食店舗は一体的に利活用を図るが、広場等は公共的な用途、飲食店舗は収益的な用途であることからそれぞれの敷地範囲の区分の明確化は必要。

⑥ 利活用事業の主体 (Who)

- ・市有地全体の利活用を図るまちづくり団体が広場等の整備等を実施し、飲食店舗の整備等を行う者（民間事業者）に市有地の一部を転貸。
- ・まちづくり団体が飲食店舗の整備等を行う者を募集及び選定。

⑦ 利活用事業の手法 (How to)

- ・まちづくり団体が転貸収入と広場等の整備等の支出を均衡できなければ、まちづくり団体に対して公的財政負担が必要。

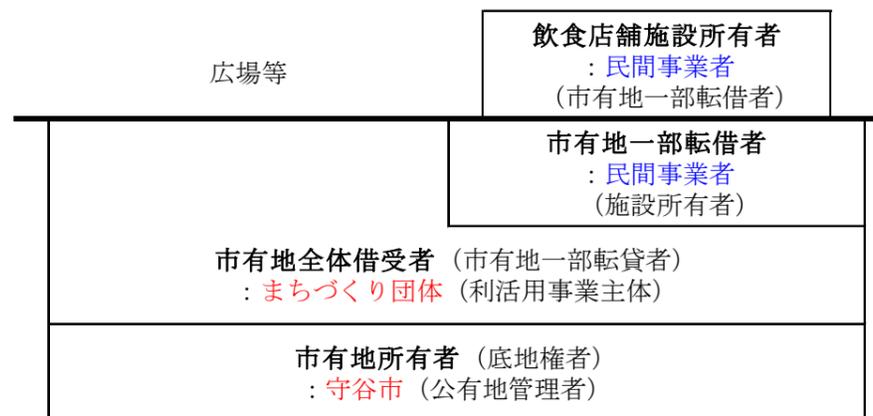
⑧ 利活用事業の期間 (When)

- ・広場等の部分は将来的に施設等の整備等も可能だが、飲食店舗の部分は営業内容に応じて短期（1年以内）の仮設建物から長期（20年以上）の本設建物として存続。
- ・利活用事業の開始に至るまでには、収支を均衡できるまちづくり団体が設立されれば、まちづくり団体が広場等の整備等を実施し、飲食店舗の整備等を行う者を選定。

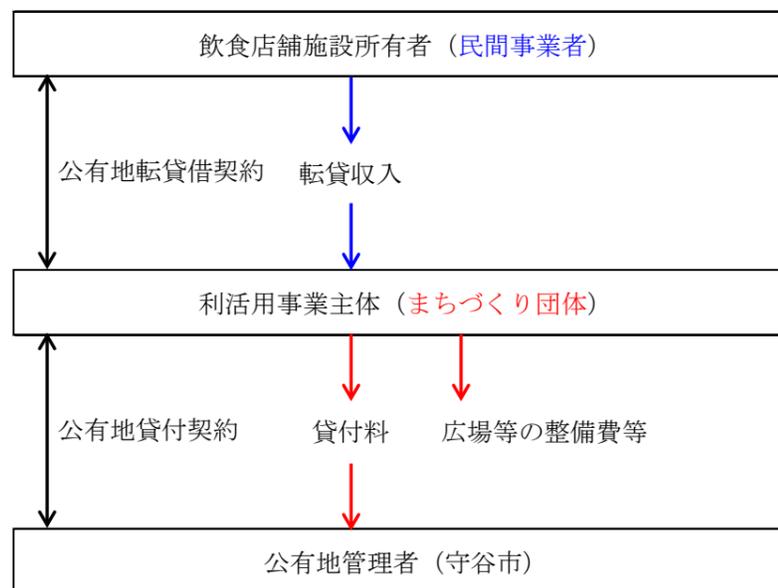
⑨ 利活用事業への市民関与

- ・まちづくり団体が市民に対する情報公開と対話を行うこととすれば、実施内容に対する確認又は意見等を行うことが可能。
- ・まちづくり団体に直接参画して情報公開と対話の実施状況を監視することも可能。
- ・まちづくり団体から委託を受けて広場等の管理及び運営に携わることも可能。

C. 広場等+飲食店舗における権利関係の概要



C. 広場等+飲食店舗における契約関係の概要



## D. 広場等+分譲住宅

### ① 平面配置イメージ

別紙参照

### ② まちづくり団体における概算事業費

収入		支出	
転貸収入	41,000 千円/年	貸付料	16,000 千円/年
		維持管理費等	11,000 千円/年
		整備費等	109,000 千円

### ③ 利活用事業の目的 (Why)

- 守谷駅周辺のまちづくりに資するよう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の場を整備。

### ④ 利活用事業の内容 (What)

- 事業目的の実現を図るための広場等の他、広場等の整備費等を捻出するために市有地の不動産価値を活用する分譲住宅（定期借地権付分譲）を整備。
- 広場等の利用者は市民全体であり、分譲住宅の利用者は当該住宅に居住する市民。
- 広場等と分譲住宅はそれぞれ個別に利活用を図ることが基本。

### ⑤ 利活用事業の範囲 (Where)

- 広場等と分譲住宅は個別に利活用を図ることからそれぞれの敷地範囲の区分の明確化は必要。

### ⑥ 利活用事業の主体 (Who)

- 市有地全体の利活用を図るまちづくり団体が広場等の整備等を実施し、分譲住宅の整備等を行う者（民間事業者及び入居する市民）に市有地の一部を転貸。
- まちづくり団体が分譲住宅の整備等を行う者を募集及び選定。

### ⑦ 利活用事業の手法 (How to)

- まちづくり団体が転貸収入と広場等の整備等の支出を均衡できなければ、まちづくり団体に対して公的財政負担が必要。

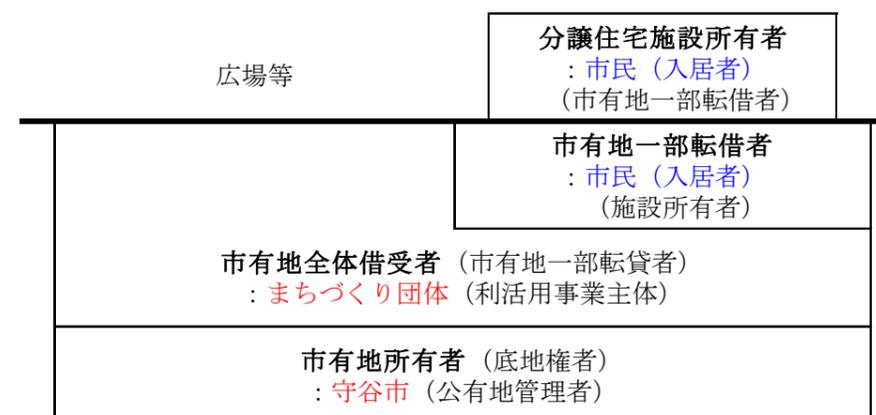
### ⑧ 利活用事業の期間 (When)

- 広場等の部分は将来的に施設等の整備等も可能だが、分譲住宅の部分は長期に利活用できるような施設として50年以上は存続。
- 利活用事業の開始に至るまでには、収支を均衡できるまちづくり団体が設立されれば、まちづくり団体が広場等の整備等を実施し、分譲住宅の整備等を行う者を選定。

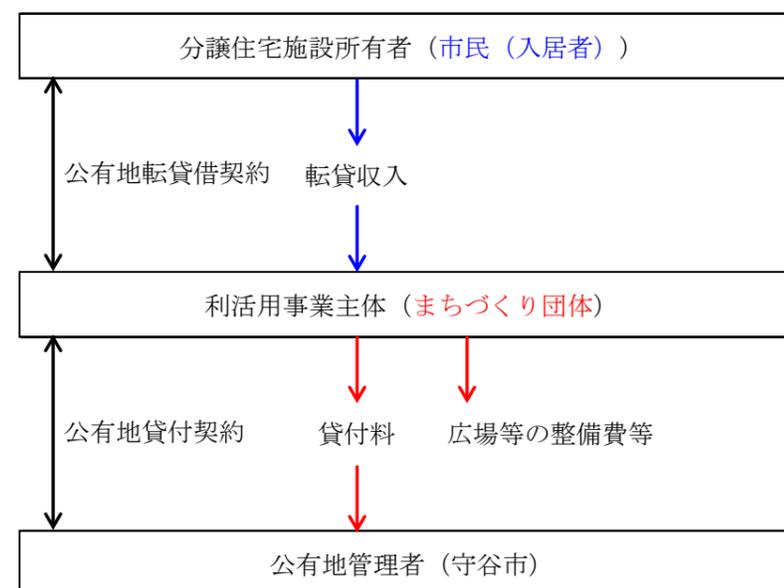
### ⑨ 利活用事業への市民関与

- まちづくり団体が市民に対する情報公開と対話を行うこととすれば、実施内容に対する確認又は意見等を行うことが可能。
- まちづくり団体に直接参画して情報公開と対話の実施状況を監視することも可能。
- まちづくり団体から委託を受けて広場等の管理及び運営に携わることも可能。

## D. 広場等+分譲住宅における権利関係の概要



## D. 広場等+分譲住宅における契約関係の概要



E. 広場等+展示住宅

① 平面配置イメージ

別紙参照

② まちづくり団体における概算事業費

収入		支出	
転貸収入	83,000 千円/年	貸付料	16,000 千円/年
		維持管理費等	11,000 千円/年
		整備費等	

③ 利活用事業の目的 (Why)

- ・守谷駅周辺のまちづくりに資するよう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の場を整備。

④ 利活用事業の内容 (What)

- ・事業目的の実現を図るための広場等と、民間事業者において住むことの提案等を行っている展示住宅を住宅展示場として整備。
- ・広場等の利用者は市民全体であり、展示住宅の集客対象も市民が中心。
- ・住宅展示場として広場等と展示住宅を一体的に整備。

⑤ 利活用事業の範囲 (Where)

- ・市有地全体を住宅展示場として広場等と展示住宅を設けることから広場等と展示住宅の敷地範囲の区分の明確化は不要。

⑥ 利活用事業の主体 (Who)

- ・市有地全体の利活用を図るまちづくり団体が、広場等を整備することなどを条件として住宅展示場の企画及び運営を行う者（民間事業者）に市有地全体を転貸。
- ・まちづくり団体は住宅展示場の企画及び運営を行う者を募集及び選定。

⑦ 利活用事業の手法 (How to)

- ・まちづくり団体が転貸収入をもとに広場等において事業目的の実現を図るための活動等を実施。

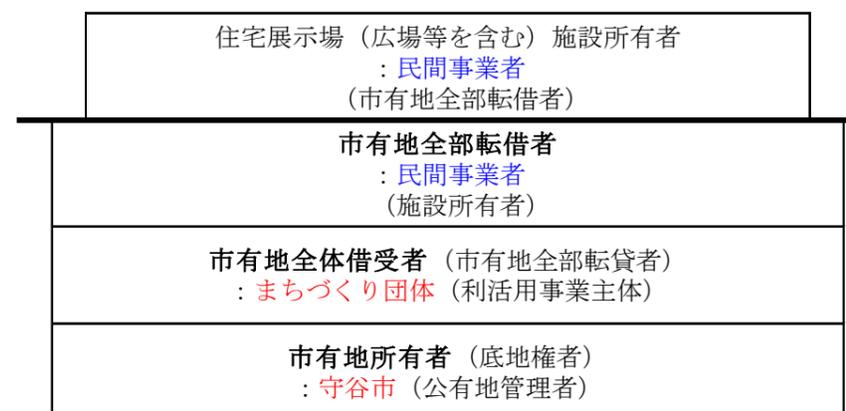
⑧ 利活用事業の期間 (When)

- ・広場等の部分は将来的に施設等の整備等も可能だが、分譲住宅の部分は長期に利活用できるような施設として 50 年以上は存続。
- ・利活用事業の開始に至るまでには、収支を均衡できるまちづくり団体が設立されれば、まちづくり団体が住宅展示場の企画及び運営を行う者を選定。

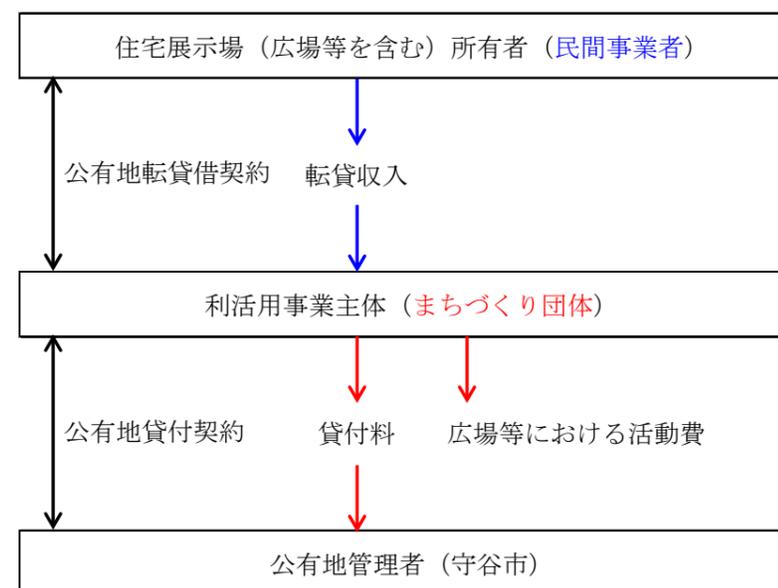
⑨ 利活用事業への市民関与

- ・まちづくり団体が市民に対する情報公開と対話を行うこととすれば、実施内容に対する確認又は意見等を行うことが可能。
- ・まちづくり団体に直接参画して情報公開と対話の実施状況を監視することも可能。
- ・まちづくり団体から委託を受けて広場等の管理及び運営に携わることも可能。

E. 広場等+展示住宅における権利関係の概要



E. 広場等+展示住宅における契約関係の概要



F. 広場等+複合公共施設+飲食店舗+分譲住宅

① 平面配置イメージ

別紙参照

② まちづくり団体における概算事業費

収入		支出	
転貸収入	35,000 千円/年	貸付料	15,000 千円/年
		維持管理費等	29,000 千円/年
		整備費等	510,000 千円

③ 利活用事業の目的 (Why)

- ・守谷駅周辺のまちづくりに資するよう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の場を整備。

④ 利活用事業の内容 (What)

- ・事業目的の実現を図るための広場等と、地域住民の課題解決を図る活動の場となる複合公共施設、広場等の利便施設となるカフェ等の飲食店舗、広場等の整備費等を捻出するための分譲住宅を整備。
- ・広場等、複合公共施設、飲食店舗の利用者は市民全体が中心であり、分譲住宅の利用者は当該住宅に居住する市民。
- ・広場等、複合公共施設、飲食店舗は一体的に利活用を図ることが効率的かつ効果的であり、分譲住宅はそれらの施設とは別に個別に利活用を図ることが基本。

⑤ 利活用事業の範囲 (Where)

- ・広場等、複合公共施設、飲食店舗は一体的に利活用を図るが、広場等及び複合公共施設は公共的な用途、飲食店舗は収益的な用途であることからそれぞれの敷地範囲の区分の明確化は必要。
- ・広場等、複合公共施設及び飲食店舗と、分譲住宅はそれぞれ個別に利活用を図ることからそれぞれの敷地範囲の区分の明確化は必要。

⑥ 利活用事業の主体 (Who)

- ・市有地全体の利活用を図るまちづくり団体が広場等及び複合公共施設の整備等を実施し、飲食店舗及び分譲住宅の整備等を行う者（民間事業者等）に市有地の一部を転貸。
- ・まちづくり団体は飲食店舗及び分譲住宅の整備等を行う者を募集及び選定。

⑦ 利活用事業の手法 (How to)

- ・まちづくり団体が転貸収入と広場等及び複合公共施設の整備等の支出を均衡できなければ、まちづくり団体に対して公的財政負担が必要。

⑧ 利活用事業の期間 (When)

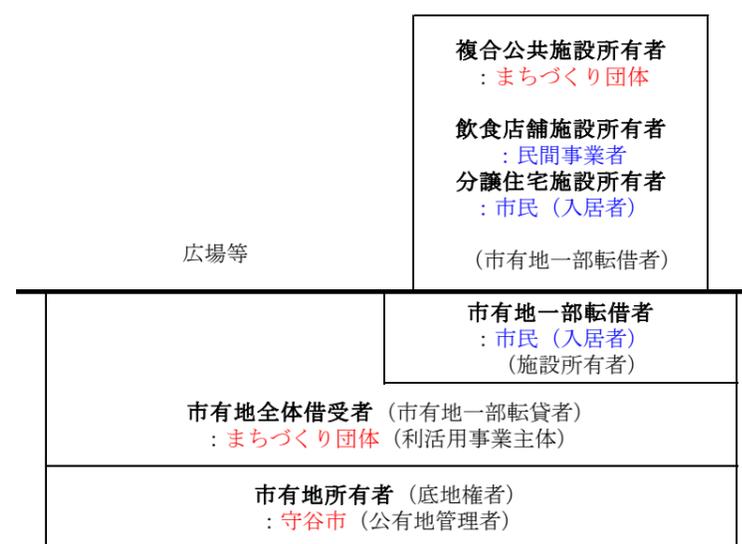
- ・広場等の部分は将来的に施設等の整備等も可能。
- ・飲食店舗の部分は営業内容に応じて短期（1年以内）の仮設建物から長期（20年以上）の本設建物として存続。
- ・複合公共施設の部分においては長期に利活用できるような施設として30年以上は存続。

- ・分譲住宅の部分は長期に利活用できるような施設として50年以上は存続。
- ・利活用事業の開始に至るまでには、収支を均衡できるまちづくり団体が設立されれば、まちづくり団体が飲食店舗及び分譲住宅の整備等を行う者を選定。

⑨ 利活用事業への市民関与

- ・まちづくり団体が市民に対する情報公開と対話を行うこととすれば、実施内容に対する確認又は意見等を行うことが可能。
- ・まちづくり団体に直接参画して情報公開と対話の実施状況を監視することも可能。
- ・まちづくり団体から委託を受けて広場等の管理及び運営に携わることも可能。

F. 広場等+複合公共施設+飲食店舗+分譲住宅における権利関係の概要



F. 広場等+複合公共施設+飲食店舗+分譲住宅における契約関係の概要

