

第5回ワークショップの意見交換のテーマ

本市は、昨年（平成 28 年）に策定された守谷駅東口市有地利活用構想、今年度（平成 28 年度）の本ワークショップ（以下、「ワークショップ」を「WS」と略す。）における意見交換の結果等をふまえ、守谷駅東口市有地利活用基本計画をとりまとめ、当該基本計画に基づいて、本事業を実施していくことを予定しています。

本事業の基本的な仕組みとしては、第4回WSで示した利活用イメージの事業計画仮説案に示したように、本市が守谷駅東口市有地を「まちづくり団体」に貸し付け、「まちづくり団体」が守谷駅東口市有地利活用事業を実施するというものです。

このため、本市は、これまでのWSにおける意見交換の結果等をふまえ、守谷駅東口市有地利活用基本計画となる本事業の事業計画及び事業化手続のまとめ方として、本市がどのような形で「まちづくり団体」の選定等を行うのかをとりまとめ、来年度（平成 29 年度）から「まちづくり団体」の募集選定等を行うことにより本事業の事業化を図ることを想定しています。

このようなことから第5回WSでは、以下の2点を示した本資料の内容をふまえ、本事業の事業計画及び事業化に向けた進め方についてご意見等を頂きたいと思います。

- ① 市がどのような形で「まちづくり団体」の募集等を行うのかの例として、官民連携事業の事業化手続においてよく使われている実施方針の形で本事業の事業計画及び事業化手続をまとめた（仮称）守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針（案）
- ② 当該実施方針をふまえて「まちづくり団体」が応募する場合の提案内容がどのようなイメージとなるのかについて、第4回WSで示した事業計画仮説案のうち、A（複合公共施設）＋B（産学官民連携施設）＋C（飲食店舗）案の組み合わせの場合、E（展示住宅）案の場合のそれぞれの利活用イメージの事業計画提案イメージ

（仮称）守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針（案）	・・・02 頁
利活用イメージの事業計画提案イメージ（A＋B＋C案）	・・・10 頁
利活用イメージの事業計画提案イメージ（E案）	・・・13 頁
参考資料 公有地貸付契約書（イメージ案）	・・・16 頁

(仮称) 守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針 (案)

WSにおいては、守谷駅東口市有地の利活用について、以下のようなご意見等を頂きました。

- ① 広場等のオープンスペースを設けること
- ② 市民生活における様々な課題を解決するための活動（高齢者・福祉地域活動、「もりあぐ」や「ママプロ」等の活動）の場所として利活用すること
- ③ これらの広場等の整備、管理及び運営を実施するための費用を賄うための収益が得られるように敷地の一部では収益性のある用途による利活用を図ること
- ④ ①から③に掲げるような利活用事業の全体をマネジメントすることが必要なこと、また当該マネジメントを市民が行うには荷が重いこと
- ⑤ ④におけるマネジメントに対して本市や市民が意見等をし、必要に応じて反映させることができること
- ⑥ 将来における社会経済環境の動向や、実際に利活用を図る民間事業者等の意向もふまえなければ利活用事業の実現は難しいこと

このため、本市は、これらのご意見等をふまえ、守谷駅東口市有地利活用構想を具体化する守谷駅東口市有地利活用基本計画の成果として、守谷駅東口市有地における望ましい利活用のあり方（実現したい成果）を示し、そのような利活用を実現できる民間事業者を募集するための基本的な考え方を「(仮称) 守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針 (案)」として整理しました。

本事業は、守谷駅東口市有地を管理（所有）する守谷市が、公有財産である守谷駅東口市有地を利活用するにあたり、利活用構想に定める基本方針に基づいて実施することを示すと以下ようになります。

(仮称) 守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針 (案)

守谷市（以下「本市」という。）は、守谷駅東口市有地利活用構想（平成 28 年 5 月守谷市）をふまえ、①公益目的による利活用を図ること、②民間活力の導入を図ること、③必要最小限の公的財政負担とすること、の 3 点を基本方針とし、公有財産である守谷駅東口市有地の利活用を図る（仮称）守谷駅東口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関する方針を以下のとおり定めるものとします。

1. 事業名称

（仮称）守谷駅東口市有地利活用事業

2. 本事業の対象となる公有財産 (Where)

(1) 名称

守谷駅東口市有地

(2) 種類

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条第 4 項¹に定める普通財産

(3) 立地

- ① 所在地 茨城県守谷市中央二丁目 53 他（地番）
- ② 用途地域等 第一種住居地域，第 3 種高度地区，建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 22 条第 1 項²に定める指定区域（建築物の防火制限）
- ③ 敷地面積 12,792.35 m²（登記簿面積）
- ④ 法定建蔽率 60%
- ⑤ 法定容積率 200%
- ⑥ その他 守谷駅周辺地区地区計画，ひがし野地区計画及び景観計画区域の区域内。

3. 公有財産の管理者

守谷市長

利活用構想に定める基本方針である「公益目的による利活用を図ること」については，WSにおける意見交換をふまえ，利活用を図る施設の用途，利用者層，利用者数等をふまえて公益目的による利活用か否かを判断するのではなく，守谷市内外の人々から守谷駅東口市有地が公益目的による利活用が図られている場所として認識されるかどうかにより，公益目的による利活用か否かを判断されるものと考えました。

¹ 地方自治法第 238 条第 4 項は，「行政財産とは，普通地方公共団体において公用又は公共用に供し，又は供することと決定した財産をいい，普通財産とは，行政財産以外は一切の公有財産をいう。」と規定しています。

² 建築基準法第 22 条第 1 項は，「特定行政庁が防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域内にある建築物の屋根の構造は，通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので，国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし，茶室，あずまやその他これらに類する建築物又は延べ面積が十平方メートル以内の物置，納屋その他これらに類する建築物の屋根の延焼のおそれのある部分以外の部分については，この限りでない。」と規定しています。

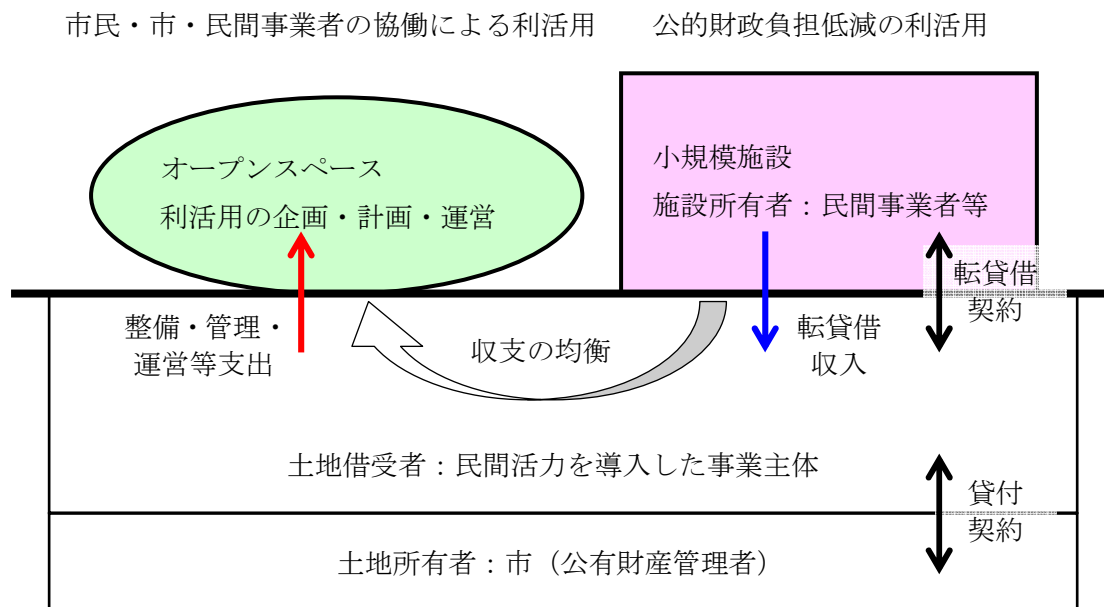
また、敷地の一部において収益目的による利活用が図られていても全体として公益目的による利活用が図られている、又は公益目的による利活用を図るために収益目的による利活用も一部で図られていることは差し支えないものと考えました。

このため、守谷駅東口市有地における公益目的による利活用のあり方について、本WSにおけるご意見等もふまえ、本事業の事業目的を示すと以下のようになります。

4. 本事業の目的 (Why)

守谷駅東口市有地において、誰もが親しめるような居心地の良い公共空間を整え、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による公共空間の利活用を促し、社会経済環境の変化に応じて利活用の内容を進化させることにより、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりに資することを目的とします。

利活用構想に定める基本方針である「民間活力の導入を図ること」及び「必要最小限の公的財政負担とすること」をふまえ、利活用構想においては本事業の事業イメージとして以下のような仕組み（公有地貸付方式）を想定していました。

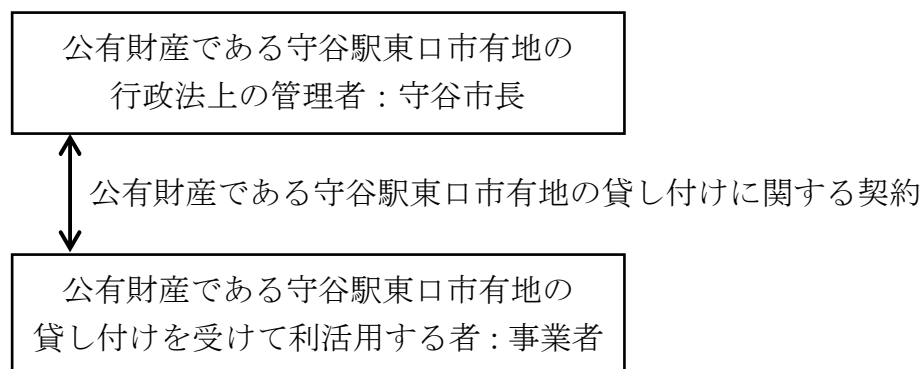


(守谷駅東口市有地利活用構想（平成 28 年 5 月守谷市）図 19（47 頁）抜粋）

本市が、守谷駅東口市有地の利活用を図る方法としては、自ら利活用を図るか、第三者に貸し付けて利活用を図らせるかのいずれかとなり、利活用構想において想定されていた事業イメージ(公有地貸付方式)を踏襲することとして、本事業の事業手法を示すと以下ようになります。

5. 本事業の手法 (How to)

本事業は、本市が本事業の目的を実現する上で適当と認める者（以下「事業者」という。）に対して、地方自治法第 238 条の 5 第 1 項³の定めるところにより守谷駅東口市有地を貸し付け、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりに資するように守谷駅東口市有地の利活用を図る事業とします。



本事業を実現するためには、本事業の目的及び手法に基づいて本事業を実施する具体的な事業主体と当該事業主体が実施する具体的な事業内容を定める必要があります。

WSにおいては、公有地利活用事業の参考事例（第3回WS）、利活用イメージの事業計画仮説案（第4回WS）を提示してご意見等を頂いてきましたが、それらを実現する具体的な事業主体や当該事業主体が実施する具体的な事業内容を定める実施計画は基本計画の次の段階で定めるものとなります。

また、「将来における社会経済環境の動向や、実際に利活用を図る民間事業者等の意向もふまえなければ利活用の実現は難しい」とのご意見も頂いているところです。

さらに、事業主体について、「公益目的による利活用を図る事業主体は市ではないのか」、「(事業主体が) 民間事業者であれば十分な利活用を図ることができ

³ 地方自治法第 238 条の 5 第 1 項は、「普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。」と規定しています。

て、市では十分な利活用を図れないというのであれば、市の存在意義が疑われてしまうのではないかとといったご意見等を頂き、「市が市有地を貸してイベントを開催したりする形では十分な利活用が図られない可能性があるということ。」などを説明したところです。

本市自らが守谷駅東口市有地において、「誰もが親しめるような居心地の良い公共空間を整え、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による公共空間の利活用を促し、社会経済環境の変化に応じて利活用の内容を進化させる」場合は、地方自治法等の行政法による制約の中で対応する必要がある、その実施に要する費用は基本的に公的財政負担によることとなります。

このため、本事業においては公益目的による利活用を図ることを大前提として、効率的かつ効果的な実施を図る観点から官民連携事業として実施することとし、その実施方法として、本事業に即した公益目的による利活用の内容を定め、その効率的（必要最小限の公的財政負担とすること）かつ効果的な手法（民間活力の導入を図ること）として官民連携事業による公有地貸付方式としたところです。

公有地貸付方式を実施する場合は、本市において公有地の利活用の目的、公有地の貸し付けを受ける事業主体の要件、公有地の利活用を図るための条件を定め、民間事業者を募集することになります。

しかし、官民連携事業による公有地貸付方式を実施する場合には、本事業の実施に関する方針として、本事業の目的、事業主体の要件、事業内容の条件を公表し、民間事業者からの質問、意見又は提案等を受け付け、民間事業者の意向等もふまえた上で、必要に応じて当初に公表した事業主体の要件や事業内容の条件等の実施に関する方針を修正の上、当該方針に基づいて民間事業者を募集することになります。

このため、本市において策定する守谷駅東口市有地利活用基本計画の成果としては、本事業の実施に関する方針を定めることとし、守谷駅東口市有地利活用基本計画の策定後、本市は本事業の実施に関する方針を公表し、民間事業者の募集に向けた手続きを進めることにより本事業の事業化を図ることを想定しました。

以上のことから、本事業を実施する事業主体と当該事業主体が実施する事業内容については、WSにおけるご意見等をふまえ、事業主体による実施内容について本市及び市民の意見等を反映させることができること、将来における社

会経済環境の動向などへの対応を図ることができることなどの条件を設けることとし、事業主体の要件として「事業者の概要」、事業内容の条件として、「本事業の期間」、「本事業の内容」を示すとそれぞれ以下ようになります。

6. 事業者の概要 (Who)

事業者は、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりを推進することを目的とし、自らの責任と費用負担において本事業の目的を実現するための事業内容の企画及び計画を立案し、当該事業内容を適正かつ確実に実施するとともに、守谷駅東口市有地における公共空間及び本事業の事業内容を進化させるための改善等を追求していくことができるような民法（明治 29 年法律第 89 号）第 33 条第 1 項に定める法人⁴であることとします。

事業者は、本事業を実施するにあたり、予め自らが立案した本事業の目的を実現するための事業内容の企画及び計画を公表し、当該公表内容に対する本市及び市民からの質問、意見又は提案等をふまえ、必要に応じて事業内容の改善等を行った上で本事業を実施するものとします。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、毎年末（12 月末日）⁵までに当該年末までの約 1 年間にわたる本事業に関する実施内容を公表し、当該公表内容に対する本市及び市民からの質問、意見又は提案等をふまえ、必要に応じて改善等を行った上で翌年 1 年間の本事業に関する実施内容の予定を公表するものとします。

7. 本事業の期間 (When)

本事業の事業期間は、本市と事業者との間で守谷駅東口市有地貸付契約⁶（以下「公有地貸付契約」という。）を締結した日から 10 年間以上、50 年間未満⁷の期間のうち、事業者が計画して本市が認めた期間とします。

⁴ 事業者は、本市から守谷駅東口市有地の貸し付けを受け、本事業を実施する者として法律上人格が認められており、権利を有し、義務を負うことができる法人であることを必要最低限の条件として設定しています。

⁵ 事業者の事業年度（会計年度）は、4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までとすることを想定した上で、事業者における本事業の実施の状況及び予定を 12 月末までに明らかにさせることにより翌年の 1 月から 3 月までにおいて本市及び市議会（3 月の定例市議会）の対応等を図るための期間を設けることを想定しています。

⁶ 地方自治法第 238 条の 5 第 1 項に定める貸し付け及び借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条の規定に基づく定期借地権の設定を目的とした賃貸借を内容とする借地契約を想定しています。借地借家法第 23 条は事業用定期借地権等について規定しています。公有地貸付契約のイメージ案を参考資料 1 として添付します。

⁷ 借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地権等の存続期間は、10 年以上 50 年未満であることをふまえて事業期間を設定しています。

8. 本事業の内容 (What)

事業者は、本事業の事業期間にわたり、本市から守谷駅東口市有地の貸し付けを受け、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりに資するように社会経済環境の変化に応じて守谷駅東口市有地の利活用の内容を進化させるものとします。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、自らの責任と費用負担により誰もが親しめるような居心地の良い屋外広場等の公共空間の整備及び管理を実施するものとします。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、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による公共空間の利活用が図られるように自ら又は守谷市における市民活動と協働して屋外広場等の公共空間の運営を実施するものとします。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、本市から貸し付けを受けた守谷駅東口市有地の全部又は一部を自ら又は第三者に転貸するなどして利活用を図ることにより収益を得ることができるものとします。

以上が本事業の実施に関して定めるべき基本的な枠組み（5W1H（本事業の目的（Why）、本事業の手法（How to）、事業者の要件（Who）、本事業の期間（When）、事業内容の条件（What））であり、本事業を実施する事業主体と当該事業主体が実施する事業内容については民間事業者からの提案等を募集し、最も優れた提案をした者に本事業の実施を委ねることにより本事業の事業化を図ることを想定します。

守谷駅東口市有地利活用基本計画の策定後における本事業の事業化に向けた手続き等の想定を示すと以下ようになります。

9. 本事業の実施に関する事項

本市は、本事業の実施方針を公表し、民間事業者から質問、意見又は提案等を受け付け、より適切な本事業の実施方針を定め、当該実施方針に基づいて民間事業者の募集及び選定等を実施します。

民間事業者からは、本事業の事業者及び事業内容に関する提案を求めるものとし、本事業の目的を実現する上で最も適切であると評価した提案者との間で、公有地貸付契約を締結することにより本事業を実施するものとします。

事業者に関する提案の主な内容は以下のとおりとすることを想定しています。

(1) 事業者に関する事項

- ① 本事業の目的を実現するために最も適した事業者のあり方に関する提案
 - ② 自らが事業者として適していることの提案又は事業者として適している新たな法人を設立及び経営管理するための計画に関する提案等
- 事業内容に関する提案の主な内容は以下のとおりとすることを想定しています。

(2) 事業内容に関する事項

- ① 誰もが親しめるような居心地の良い公共空間のあり方についての提案
- ② 上記の公共空間の整備、管理、改善を実施するための計画に関する提案
- ③ 独立採算型の事業として実施するための事業内容の計画に関する提案
- ④ 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による公共空間の利活用が図られるように自ら又は守谷市における市民活動と協働して実施する運営内容の計画に関する提案等

(3) 事業期間に関する事項

- ① 本事業の目的を実現するために最も適した事業期間の提案
- ② 事業期間に関する公有地貸付契約の内容に関する提案等

(4) 事業手法に関する事項

- ① 本事業の事業内容に関する本市及び市民からの質問、意見又は提案等への対応に関する提案
 - ② 事業内容に応じた公有地貸付契約の内容に関する提案
 - ③ 独立採算型の事業として実施するための事業収支計画に関する提案等
- 本市は、本事業の事業目的を効率的かつ効果的に実施する観点から、最も優れた提案を評価することを想定しています。

守谷駅東口市有地利活用基本計画の策定後から実施方針の公表、民間事業者の募集及び選定、公有地貸付契約の締結に至るまでの期間については、概ね次のように想定しています。

- ①基本計画策定公表 【●●】月【●】旬
↓（約1ヶ月間程度）
- ②実施方針公表 【●●】月【●】旬
↓（約3ヶ月間程度）
- ③民間事業者募集開始 【●●】月【●】旬
↓（約4ヶ月間程度）
- ④民間事業者決定 【●●】月【●】旬
↓（約2ヶ月間程度）
- ⑤公有地貸付契約締結 【●●】月【●】旬

利活用イメージの事業計画提案イメージ（A＋B＋C案）

（１）事業目的（W h y）

守谷駅東口市有地（以下「事業用地」という。において、誰もが親しめるような居心地の良い公共空間を整え、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による公共空間の利活用を促し、社会経済環境の変化に応じて利活用の内容を進化させることにより、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりに資する守谷駅東口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）を実現します。

（２）事業場所（W h e r e）

所 在 地	数 量	備 考
茨城県守谷市中央二丁目 53 他(地番)	12,792.35 m ² (登記簿面積)	詳細は別紙のとおり。

（３）事業者（W h o）

事業者は、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりを推進することを目的とし、自らの責任において本事業の目的を実現するための事業内容の企画及び計画を立案し、当該事業内容を適正かつ確実に実施するとともに、事業用地における公共空間及び本事業の事業内容を進化させるための改善等を実施します。

事業者は、本事業を実施するにあたり、本事業計画提案を公表し、当該公表内容に対する本市及び市民からの質問、意見又は提案等をふまえ、必要に応じて事業内容の改善等を行った上で本事業を実施します。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、毎年末（12 月末日）までに当該年末までの約 1 年間にわたる本事業に関する実施内容を公表し、当該公表内容に対する本市及び市民からの質問、意見又は提案等をふまえ、必要に応じて改善等を行った上で翌年 1 年間の本事業に関する実施内容の予定を公表します。

（４）事業内容（W h a t）

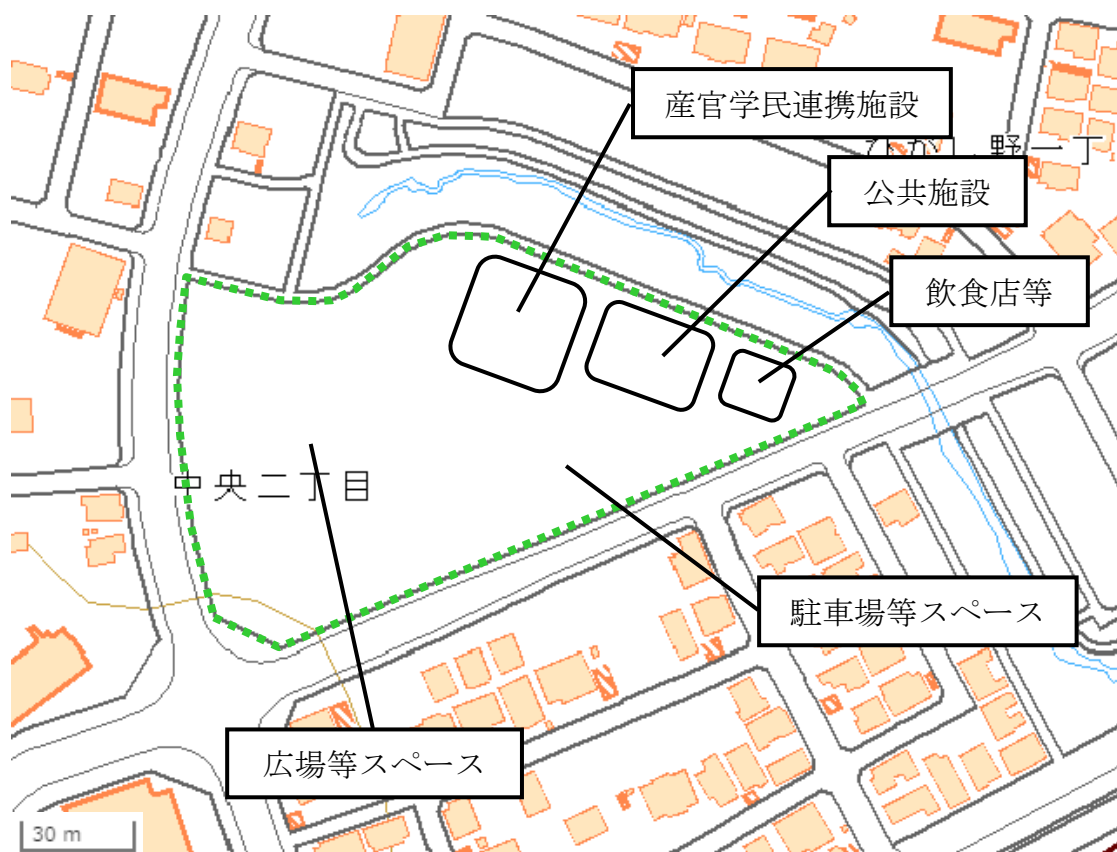
事業者は、本事業の事業期間にわたり、本市から事業用地の貸し付けを受け、事業用地の一部において市民に親しまれる居心地の良い屋外広場及び様々な市民活動の利用に供する会議室（事務所）スペースである公共空間の整備及び管理を実施します。

事業者は、事業用地の一部において産官学民連携施設の整備、管理及び

運営を行う学校法人と、カフェ等の飲食店の整備，管理及び運営を行う民間事業者を誘致し，当該学校法人及び民間事業者に事業用地の一部を転貸することにより得られた収入をもって屋外広場等の公共空間の整備及び管理，事業用地全体の利活用を図る運営のための費用に充当します。

事業者は，本事業の事業期間にわたり，事業用地において市内外の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ための様々な活動が行われるように自ら又は守谷市における市民活動と協働して屋外広場等の公共空間の運営を実施するものとします。

平面配置イメージ



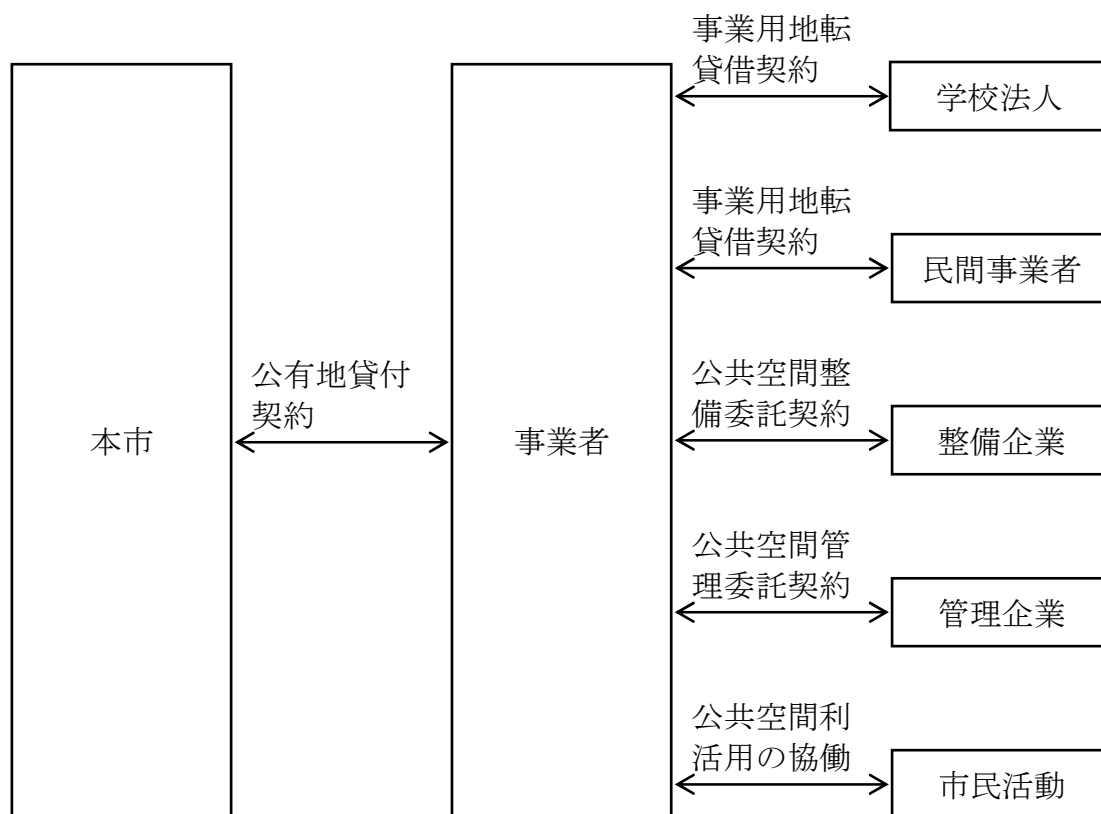
(5) 事業期間 (When)

本事業の事業期間は，本市と事業者との間で守谷駅東口市有地貸付契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結した日から 32 年間⁸とします。

⁸ 借地借家法第 24 条に定める建物譲渡特約付き借地権の設定期間が 30 年以上であることをふまえて学校法人による産官学民連携施設の整備期間が 2 年，施設の運営期間を 30 年と想定した。

(6) 事業手法 (How to)

事業者は、本事業の実施にあたり以下のような契約等を締結します。



学校法人等の支出イメージ

項目	全期間計	1年目	2年目	3年目	4年目	～	32年目
整備費等	1,408,000	469,000	939,000				
管理費等	2,010,000			67,000	67,000	～	67,000
支出計	3,418,000	469,000	939,000	67,000	67,000	～	67,000

事業者の収支イメージ

項目	全期間計	1年目	2年目	3年目	4年目	～	32年目
転貸収入	960,000	30,000	30,000	30,000	30,000	～	30,000
貸付料	0	0	0	0	0	～	0
整備費等	513,000	171,000	342,000				
管理費等	870,000			29,000	29,000	～	29,000
収支計	-423,000	-141,000	-312,000	1,000	1,000	～	1,000

利活用イメージの事業計画提案イメージ（E案）

（１）事業目的（W h y）

守谷駅東口市有地（以下「事業用地」という。において、誰もが親しめるような居心地の良い公共空間を整え、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による公共空間の利活用を促し、社会経済環境の変化に応じて利活用の内容を進化させることにより、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりに資する守谷駅東口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）を実現します。

（２）事業場所（W h e r e）

所 在 地	数 量	備 考
茨城県守谷市中央二丁目 53 他(地番)	12,792.35 m ² (登記簿面積)	詳細は別紙のとおり。

（３）事業者（W h o）

事業者は、守谷市の住みよさを象徴するまちづくりを推進することを目的とし、自らの責任において本事業の目的を実現するための事業内容の企画及び計画を立案し、当該事業内容を適正かつ確実に実施するとともに、事業用地における公共空間及び本事業の事業内容を進化させるための改善等を実施します。

事業者は、本事業を実施するにあたり、本事業計画提案を公表し、当該公表内容に対する本市及び市民からの質問、意見又は提案等をふまえ、必要に応じて事業内容の改善等を行った上で本事業を実施します。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、毎年末（12 月末日）までに当該年末までの約 1 年間にわたる本事業に関する実施内容を公表し、当該公表内容に対する本市及び市民からの質問、意見又は提案等をふまえ、必要に応じて改善等を行った上で翌年 1 年間の本事業に関する実施内容の予定を公表します。

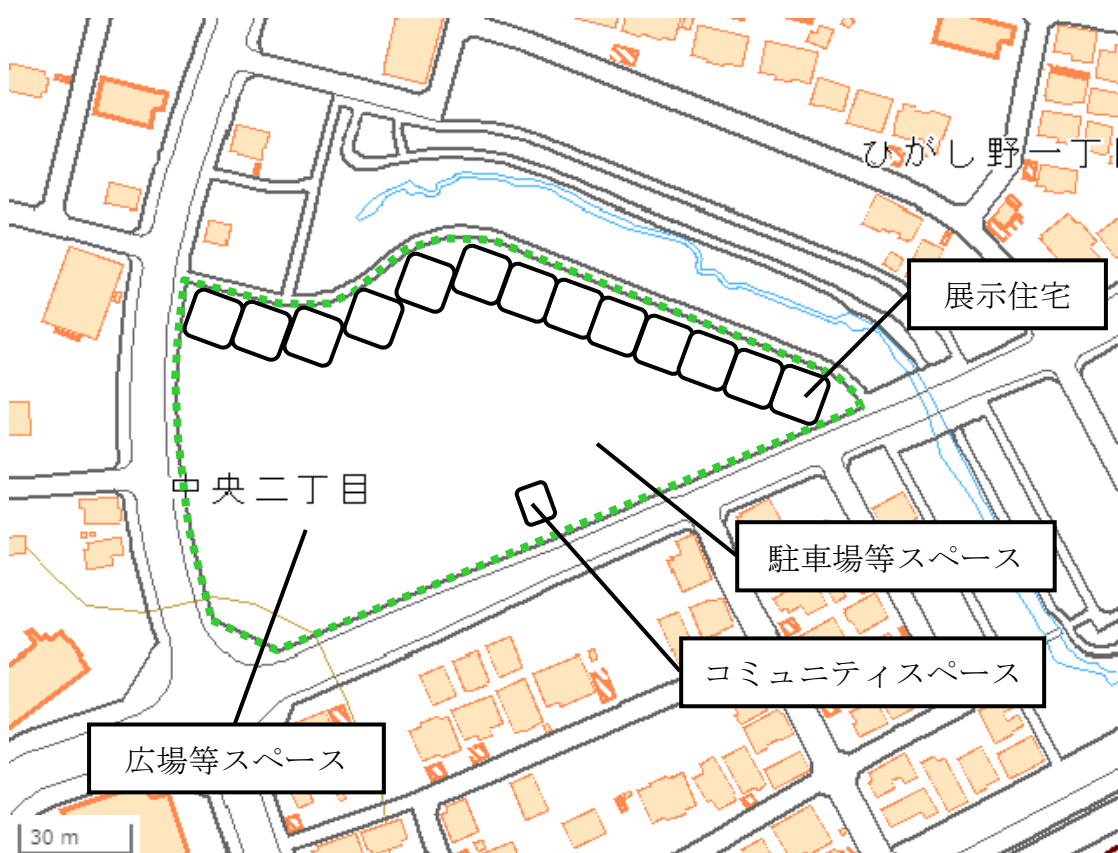
（４）事業内容（W h a t）

事業者は、本事業の事業期間にわたり、本市から事業用地の貸し付けを受け、事業用地の全部又は一部を住宅展示場に転貸し、住宅展示場における付帯機能として誰もが親しめるような居心地の良い屋外広場及び様々な市民活動の利用に供する会議室（事務所）スペースであるような公共空間の整備及び管理を実施します。

事業者は、事業用地の全部又は一部を住宅展示場に転貸することにより得られた収入をもって屋外広場等の公共空間の整備及び管理、事業用地全体の利活用を図る運営のための費用に充当します。

事業者は、本事業の事業期間にわたり、事業用地において市内外の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ための様々な活動が行われるように自ら又は守谷市における市民活動と協働して屋外広場等の公共空間の運営を実施するものとします。

平面配置イメージ



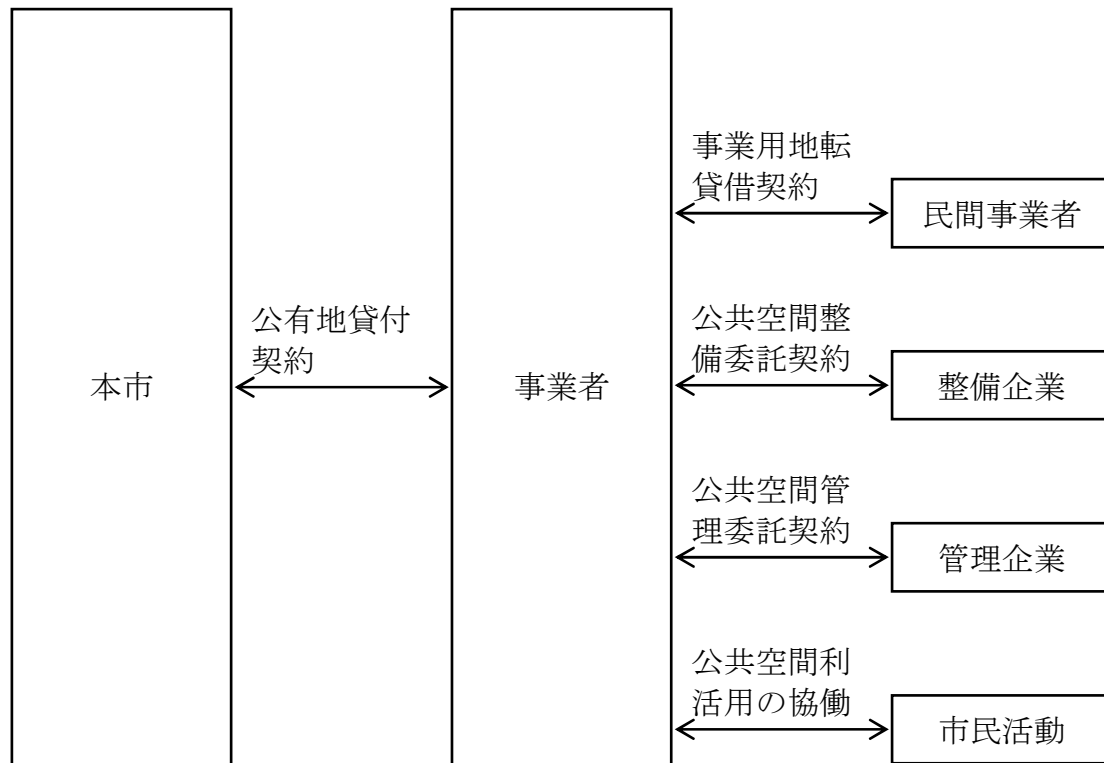
(5) 事業期間 (When)

本事業の事業期間は、本市と事業者との間で守谷駅東口市有地貸付契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結した日から10年間⁹とし、当該事業期間の終了日までに事業期間の延長について協議できるものとします。

⁹ 借地借家法第23条に定める事業用的借地権等の存続期間が10年以上50年未満であることをふまえ、当初は最低存続期間の10年間とし、事業期間の延長を図ることを想定した。

(6) 事業手法 (How to)

事業者は、本事業の実施にあたり以下のような契約等を締結します。



民間事業者の支出イメージ

項目	全期間計	1年目	2年目	3年目	4年目	～	10年目
整備費等	607,000	607,000					
管理費等	279,000		31,000	31,000	31,000	～	31,000
支出計	886,000	607,000	31,000	31,000	31,000	～	31,000

事業者の収支イメージ

項目	全期間計	1年目	2年目	3年目	4年目	～	10年目
転貸収入	830,000	83,000	83,000	83,000	83,000	～	83,000
貸付料		0	0	0	0	～	0
整備費等							
管理費等	99,000		11,000	11,000	11,000	～	11,000
収支計	731,000	83,000	72,000	72,000	72,000	～	72,000

参考資料 1 公有地貸付契約書（イメージ案）

守谷市（以下「本市」という。）と【●●●】（以下「事業者」という。）とは、次の条項により守谷駅東口市有地について地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 2 項第 1 号に定める貸し付け及び借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条の規定に基づく定期借地権の設定を目的とした賃貸借を内容とする借地契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結する。

第 1 条（貸付物件）

貸付物件は、次のとおりとする。

所 在 地	区分	数量	備 考
茨城県守谷市中央二丁目 53 他（地番）	土地	12,792.35 m ² （登記簿面積）	詳細は別紙のとおり。

第 2 条（指定用途等）

- 事業者は、貸付物件を貸付申請書に記載又は添付した計画提案書に示した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業内容のとおり用途に自ら使用し、本市の承認を得ないで変更してはならない。
- 事業者は、貸付物件を次の各号に掲げる用に供してはならない。
 - 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 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業その他これらに類する業の用
 - 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
 - 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用
 - その他社会通念上不適切と認められる目的の用

第 3 条（事業内容の変更）

- 事業者は、前条に定める貸付申請書に記載した内容又は添付した計画提案書の内容を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、本市の承認を受けなければならない。
- 前項に基づく本市の承認は、書面によるものとする。

第4条（貸付期間）

- 1 貸付物件の貸付期間は、平成【●●】年【●●】月【●●】日から平成【●●】年【●●】月【●●】日までとする。
- 2 前項に定める貸付期間の終了日の1年前までに本市と事業者との間で貸付期間を延長することについて合意した場合は、前項に定める貸付期間の開始日から50年間の範囲内で貸付期間の延長を図るため、前項に定める貸付期間の終了日の前までに公有地貸付契約における貸付期間に関する変更契約を締結することができる。

第5条（契約更新等）

公有地貸付契約は、借地借家法第23条の規定に基づくものも含むものであり、借地借家法第4条から第8条まで及び第18条の規定は適用されず、また民法（明治29年法律第89号）第619条の規定は適用されないものとし、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の貸付期間満了時において公有地貸付契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）は行われず、建物の築造による貸付期間の延長も行われないものとする。

第6条（貸付料）

- 1 貸付料は、平成【●●】年【●●】月【●●】日から平成【●●】年【●●】月【●●】日までの期間については、次に掲げるとおりとする。ただし、本市は事業者による貸付物件の使用目的、利用計画及び事業内容の公益性に鑑みて、必要に応じて貸付料を無償又は時価より低い対価で事業者を使用させることができるものとする。

年次	期 間	貸付料年額	備考
第一年次	自平成【●●】年【●●】月【●●】日 至平成【●●】年【●●】月【●●】日	【●●●●】円	
第二年次	自平成【●●】年【●●】月【●●】日 至平成【●●】年【●●】月【●●】日	【●●●●】円	
第三年次	自平成【●●】年【●●】月【●●】日 至平成【●●】年【●●】月【●●】日	【●●●●】円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、改めて本市から通知する。なお、貸付料は3年毎に改定するものとし、改定の都度、3年間に係る貸付料を本市から通知する。

第7条（貸付料の納付）

- 1 前条に定める貸付料は、次に定めるところにより、本市の発行する納入通知書により

納付しなければならない。

年次	回 数	納付金額	納 付 期 限	備考
第一年次	第1回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第2回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第3回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第4回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	計	【●●●】円		
第二年次	第1回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第2回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第3回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第4回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	計	【●●●】円		
第三年次	第1回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第2回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第3回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	第4回	【●●●】円	平成【●●】年【●●】月【●●】日	
	計	【●●●】円		

- 2 事業者は、前項に基づき、本市が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年5%の割合により算定した延滞金を本市に支払わなければならない。
- 3 事業者が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、まず延滞金から充当する。

第8条（担保の提供等）

- 1 事業者は、本契約から生じる債務の担保として、本契約締結と同時に、本市の指示するところにより、第6条に定める貸付料年額に相当する額以上の担保を提供しなければならない。
- 2 本市が担保価値が減少したと認めて、事業者に対して増担保又は代わりの担保の提供を請求したときは、事業者は遅滞なく増担保又は代わりの担保を提供しなければならない。
- 3 本市は、事業者が本契約から生じる全ての債務を完済したとき又は担保処分により残額が生じたときは、遅滞なく担保を返還する。

第9条（使用上の制限）

- 1 事業者は、貸付物件について第2条に規定する使用目的、利用計画及び事業内容の変更若しくは貸付物件及び当該物件上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について増改築等により現状を変更（軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって本市に申請し、その承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく本市の承認は、書面によるものとする。

第10条（権利譲渡等）

- 1 事業者は、次の各号に定める場合には、事前にその理由を記載した書面によって本市に申請し、その承認を受けなければならない。
 - （1）貸付物件の全部又は一部を第三者に貸付けようとする場合
 - （2）事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け若しくは使用収益を目的とする権利を設定し又は転貸若しくは賃借権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権の設定をしようとする場合
- 2 前項に基づく本市の承認は、書面によるものとする。
- 3 事業者は、本市の書面による承認を受けずに事業者が建設した建物を第三者に譲渡し、又は担保の目的に供し、又はその他の方法による処分をしてはならない。

第11条（建物の賃貸借等に関する措置）

本市の承認を得て事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は事業者が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が借地借家法第23条に規定する事業用借地権に基づくものであり、第3条に定める貸付期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければならない。

第12条（物件保全義務）

- 1 事業者は、善良なる管理者の注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。
- 2 本市は、貸付物件の保全義務を負わないものとし、貸付物件について維持、保存、改良その他の行為をするため支出する費用は、すべて事業者の負担とする。
- 3 事業者は、貸付物件に関わる土地の工作物の設置保存の瑕疵により第三者に損害を発生させた場合には、その賠償の責めを負うものとし、本市が事業者に代わって賠償の責めを果たした場合には、事業者に求償することができる。

第 13 条（実地調査等）

本市は次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、事業者に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考になるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、事業者は、調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

- （１）第 2 条第 2 項に定める使用してはならない用途等に関して、本市が必要とみとめるとき。
- （２）第 7 条に定める貸付料の納付がないとき。
- （３）第 9 条に定める本市の承認を受けなかったとき。
- （４）第 10 条に定める本市の承認を受けなかったとき。
- （５）本契約に定める義務に違反したとき。

第 14 条（違約金）

事業者は、第 6 条第 1 項に規定する期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、本市に支払わなければならない。

- （１）第 9 条第 1 項の増改築に係る事前承認を受ける義務又は前条に定める義務に違反した場合 金 （貸付料年額）円
- （２）第 2 条第 1 項、同条第 2 項、第 3 条第 1 項又は第 10 条第 1 項に定める義務に違反した場合 金 （貸付料年額の 3 倍）円
- 2 事業者は、第 6 条第 1 項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第 6 条第 2 項の期間について本市の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については本市から通知する。
- 3 前 2 項に定める違約金は、第 19 条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第 15 条（契約の解除）

- 1 本市は、事業者が本契約に定める義務に違反した場合又は次の各号のいずれかに該当していると認められるときは、本契約を解除することができる。
 - （１）事業者に関して、特定調停、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含む。）があったとき、事業者の取締役会若しくはその他の権限ある機関で当該申立を決議したとき、又はこれらの手続が開始されたとき。
 - （２）事業者が解散の決議を行い又は解散命令を受けたとき。
 - （３）事業者が貸付物件申請書に記載又は添付した資料に示した内容の遂行を放棄し、30 日間以上当該状態が継続したとき。
 - （４）事業者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

- (5) 事業者が公有地貸付契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令等の違反をしたとき。
 - (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、公有地貸付契約上の事業者の義務の履行が不能となったとき。
 - (7) 事業者の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
 - (8) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。
 - (9) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
 - (10) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
 - (11) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- 2 本市は、貸付物件を国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法第238条の4第5項及び同法第238条の5第4項の規定に基づき、本契約を解除することができる。
- 3 本市は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより事業者が生じた損害について、何らの賠償ないし補償を要しない。
- 4 事業者は、本市が第1項の規定により本契約を解除した場合において、本市に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

第16条（原状回復等）

- 1 事業者は、第4条に定める貸付期間が満了したとき、又は前条の規定により本契約が解除されたときは、本市の指定する期日までに、本市の指示により自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他工作物を除去し、貸付物件を原状に回復して、本市に更地で返還しなければならない。ただし、再契約のほか、本市が指示した場合にはこの限りではない。
- 2 事業者は本市に対し、第4条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等貸付物件の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
- 3 事業者は、第6条第1項に定める期間中に、第1項に定める義務に違反した場合には、金（貸付料年額）を違約金として、本市に支払わなければならない。
- 4 事業者は、第6条第1項に定める期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、本市の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額に

については本市が事業者に対し通知する。

5 前2項に定める違約金は、第18条に定める損害賠償の予定又はその一部を解釈しない。

6 本契約は、借地借家法第23条の規定に基づくものも含むものであり、借地借家法第13条の規定にかかわらず、第4条に定める貸付期間が満了したとき又は前条第1項の規定により本契約が解除されたときに、事業者は本市に対し、建物を買い取るべきことを請求することはできない。また事業者は、民法第608条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

第17条（貸付料の精算）

本市は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りではない。

第18条（損害賠償）

事業者は、本契約に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

第19条（信義誠実等の義務、疑義の決定）

- 1 本市及び事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 事業者は、貸付物件が本市の公有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、本市と事業者が協議の上決定する。

第20条（裁判管轄）

本契約に関して生じた本市と事業者間の紛争又は訴訟については、本市の事務所の所在地を管轄する裁判所を合意による専属的管轄裁判所とする。

＜本頁以下余白＞

上記契約締結の証として本書2通を作成し、当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成【●●】年【●●】月【●●】日

貸付人 茨城県守谷市大柏950-1
守谷市長 【●● ●●】 印

事業者 【住所】
【事業者の商号又は名称】
【代表者役職及び氏名】 印

別紙 貸付物件の概要