

守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）

目 次

1. 守谷駅東口市有地利活用基本計画の策定経緯	1
2. 守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）	2
(1) 守谷駅周辺のまちづくりの方向性	2
① いきいき いばらき生活大県プラン（茨城県総合計画（改定））	2
② 第二次守谷市総合計画	4
③ 守谷市都市計画マスタープラン	5
④ 守谷市低炭素まちづくり計画	7
⑤ 守谷駅周辺のまちづくりの方向性	9
(2) 守谷駅東口市有地の概要	10
(3) 守谷駅東口市有地の利活用のあり方	17
① 市有地活用答申	17
② 市民アンケート調査結果	19
③ 公共施設の整備予定等	23
④ 利活用構想	24
⑤ ワークショップにおける意見等	25
(4) 守谷駅東口市有地の利活用方針	27
(5) 守谷駅東口市有地の利活用の仕組み	28
① 事業手法	28
② 事業目的	29
③ 事業主体	29
④ 事業期間	31
⑤ 事業内容	31
⑥ 事業場所	32
(6) 守谷駅東口市有地利活用事業の実施手続き	34
別紙1 守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針（案）	37

1. 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 5 月に「守谷駅東口市有地利活用構想」（平成 28 年 5 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な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 1 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（意見交換の場。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（案）を策定しました。

2. 守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）

（1）守谷駅周辺のまちづくりの方向性

守谷駅周辺のまちづくりに関連する計画としては、「茨城県総合計画(改定) いきいき いばらき 生活大県プラン」(平成24年3月茨城県, 以下「県総合計画」という。), 「第二次守谷市総合計画」(平成24年3月守谷市, 以下「市総合計画」という。), 「守谷市都市計画マスタープラン」(平成22年3月守谷市, 以下「市都市計画マスタープラン」という。), 「守谷市低炭素まちづくり計画」(平成26年7月守谷市, 以下「市低炭素まちづくり計画」という。)があり, 守谷駅周辺のまちづくりについてそれぞれ次のような方向性が示されています。

① いきいき いばらき生活大県プラン（茨城県総合計画（改定））

茨城県は, 平成23年度からの県政運営の指針として県総合計画を策定し, 現状及び今後の課題を踏まえた政策展開の基本方向として「住みよいいばらきづくり」, 「人が輝くいばらきづくり」, 「活力あるいばらきづくり」の3点の目標を掲げています。

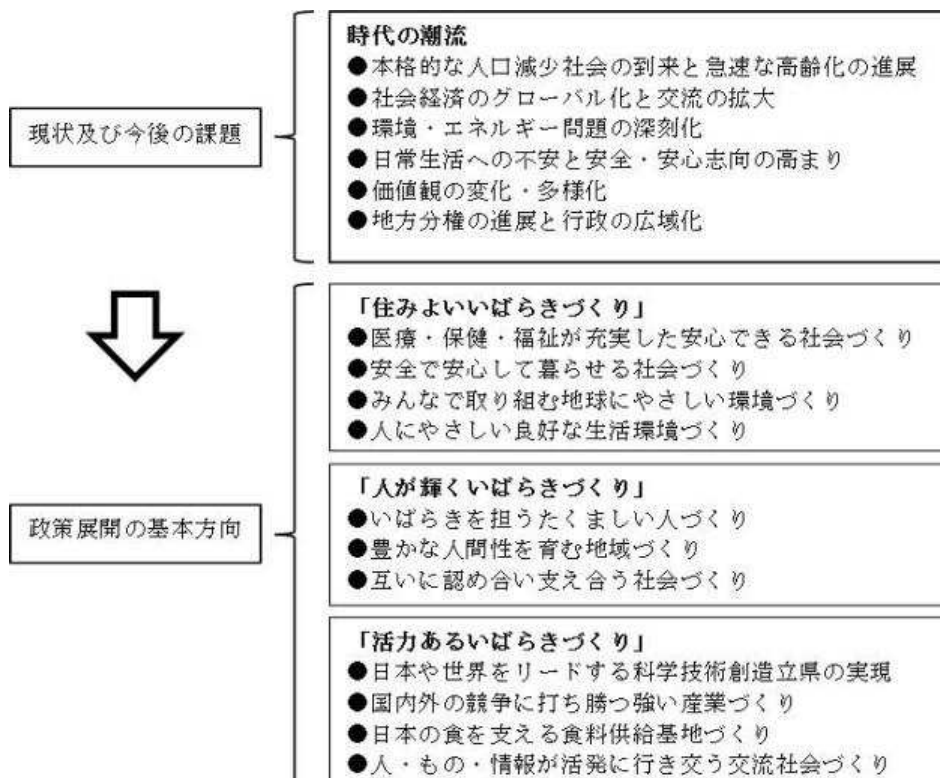


図1. 県総合計画の概要（出典：「茨城県総合計画(改定) いきいき いばらき 生活大県プラン」(茨城県企画部企画課 (平成24年3月23日計画改定))より作成)

守谷市は、茨城県の県南ゾーンの南側に位置し、東京圏（東京都，神奈川県，埼玉県，千葉県の一都三県の地域）に近接し，常磐自動車道，ＪＲ常磐線，つくばエクスプレスなどの交通体系の整備を背景に都市化が進展する一方で，筑波山や霞ヶ浦などの豊かな自然を有する地域内にあります。

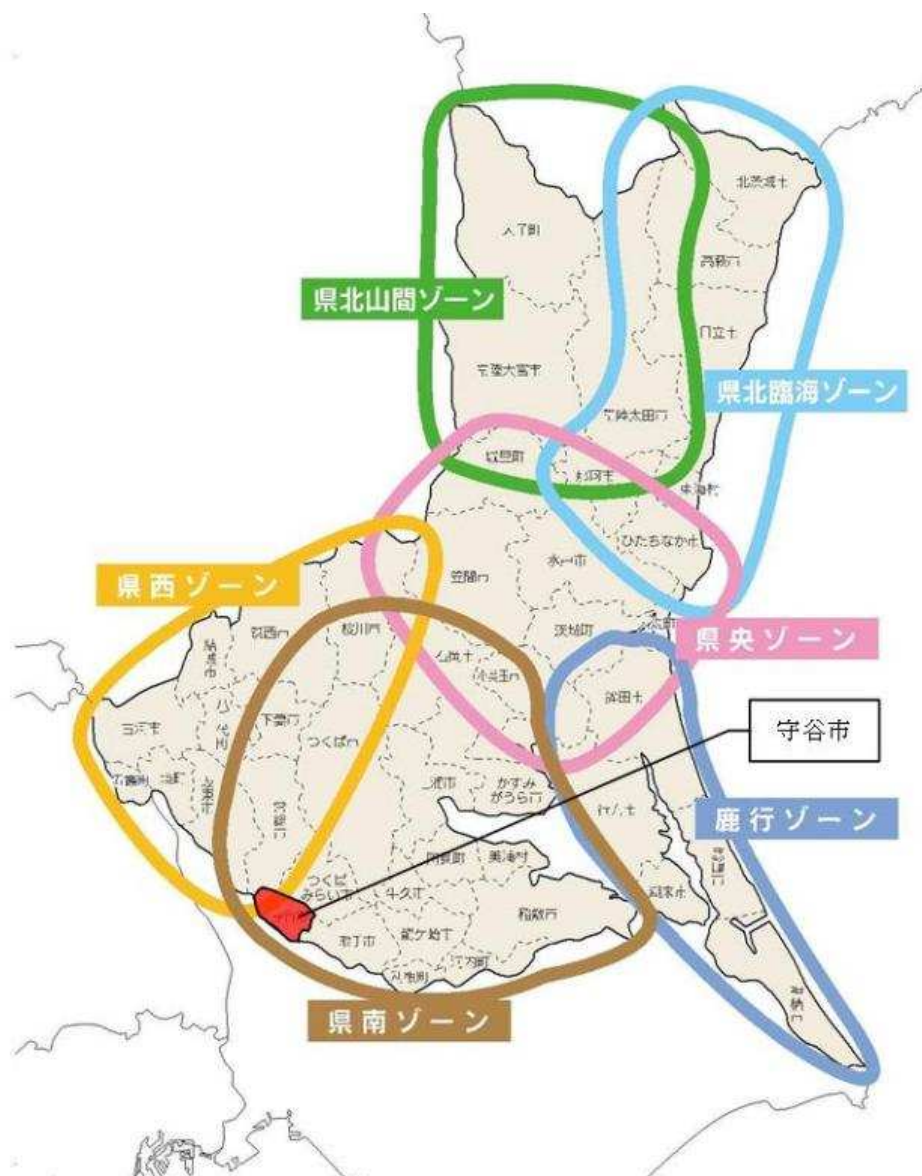


図 2. 県総合計画における地域区分（出典：「茨城県総合計画(改定) いきいき いばらき 生活大県プラン」（茨城県企画部企画課（平成 24 年 3 月 23 日計画改定））より作成）

このため、県総合計画は、守谷市を含む県南ゾーンの地域づくりの方向性として、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

② 第二次守谷市総合計画

市は、平成24年度(2012年度)を初年度とし、目標年次が平成33年度(2021年度)までとなる10年間を計画期間とするまちづくりの指針として市総合計画を策定しており、市を取り巻く状況や社会環境の変化と課題を踏まえた3点のまちづくりの基本姿勢と、政策展開の方向として7点の政策を定めています。

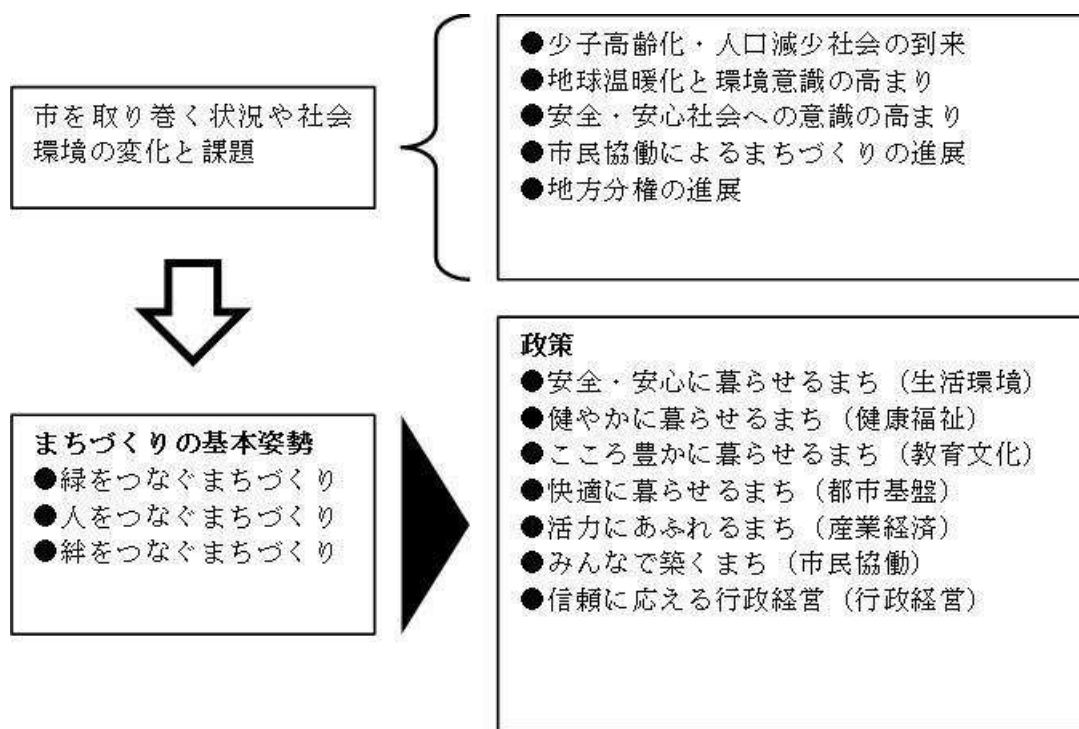


図3. 市総合計画の概要（出典：「第二次守谷市総合計画」（平成24年3月守谷市）より作成）

また、市総合計画においては、「国土利用計画（全国計画）－第四次－」（平成20年7月国土交通省・環境省）及び「茨城県国土利用計画（第四次）」（平成21年3月茨城県）で示された土地利用方針を基本とし、第二次守谷市国土利用計画として守谷市における土地利用の基本方針と土地利用構想を定めて

います。

この土地利用の基本方針は、守谷駅周辺などを含む市街地の土地利用について、「低未利用地の住宅地としての利用と、土地の高度利用を進めるとともに、緑と調和した良好な景観形成を図り、快適な住環境を保全・整備」する方向性を示しています。

また、土地利用構想においては、図4に示すように守谷市内を8つのエリア及び拠点に分けて、守谷駅がつくばエクスプレスと関東鉄道常総線との結節駅であることを踏まえ、守谷市の中心拠点として商業・業務機能の集積に努めるとともに、その周囲については、緑化の推進や建物の適正な誘導・規制等を行い、質の高い住宅地の維持・形成に努める住居系エリアとする方向性を示しています。

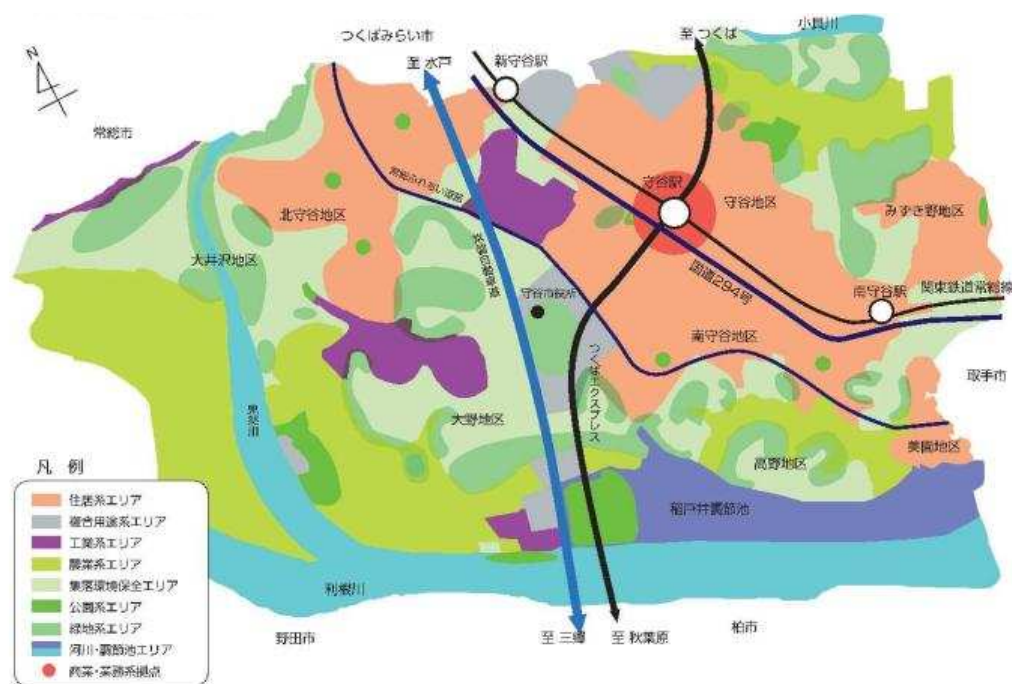


図4. 市総合計画における土地利用構想図（出典：「第二次守谷市総合計画」（平成24年3月守谷市）より転載）

③ 守谷市都市計画マスタープラン

市は、平成17年（2005年）を基本年次とし、目標年次が平成37年（2025年）までとなる20年間を計画期間とする都市計画の基本的方針として市都市計画マスタープランを策定しています。また、市都市計画マスタープランは、第二次守谷市国土利用計画に定める土地利用構想を展開させるための実現化計画として位置付けられています。

市都市計画マスタープランは、守谷市を6つの地区に区分し、それぞれの地区の課題を踏まえて地区別のまちづくりの目標を策定しており、守谷駅周辺については、「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。

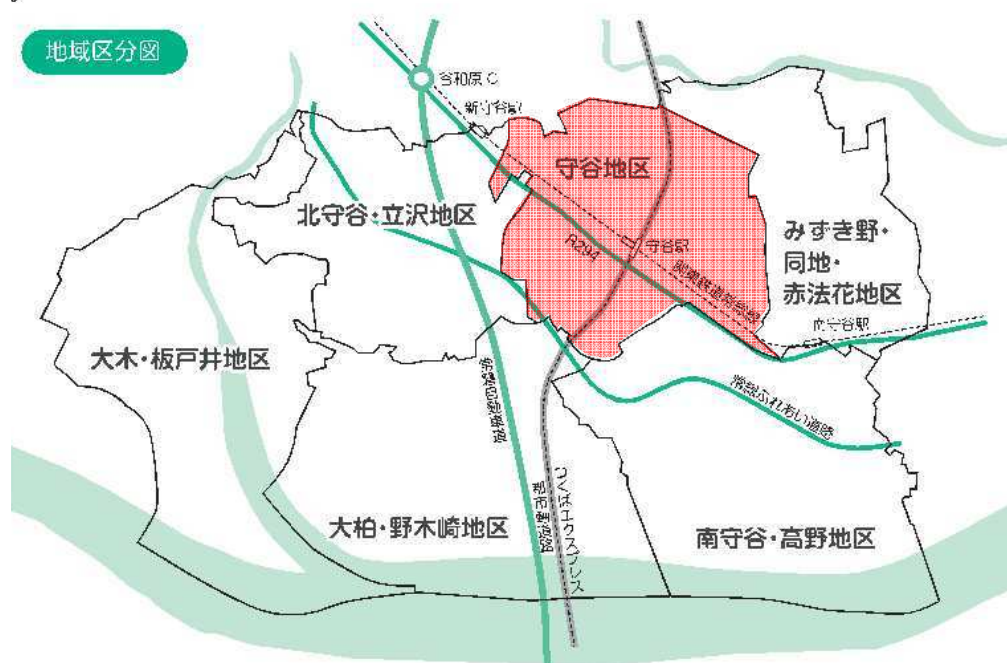


図5．市都市計画マスタープランにおける地域区分（出典：「第二次守谷市総合計画」（平成24年3月守谷市）より作成）

また、守谷駅周辺を守谷市の将来都市像における都市中心拠点として位置付けており、広域的な都市機能を立地誘導するとともに、地区への接近性の向上に努め、拠点としての機能の強化を図ることから、都市生活サービス機能の立地誘導などによる賑わいとふれあいのある土地利用を進めることを土地利用の方針として示しています。

表 1. 守谷駅周辺の将来地区構造

将来地区構造	目標
土地利用の骨格	守谷駅周辺は、広域的な商業・業務機能や都市型住宅等からなる土地の高度利用を図り、広域的な商業・業務地を育成します。
交通の体系	広域交通の拠点である守谷駅周辺で駐車場、駐輪場の整備や人にやさしい歩行空間の充実を進め、交通結節点機能の強化を図ります。
活動や交流の拠点	守谷駅周辺地区を広域的な商業、業務、文化、サービス等の機能集積を図る都市中心拠点として育成していきます。

(出典：「守谷市都市計画マスタープラン」(平成 22 年 3 月守谷市) より作成)

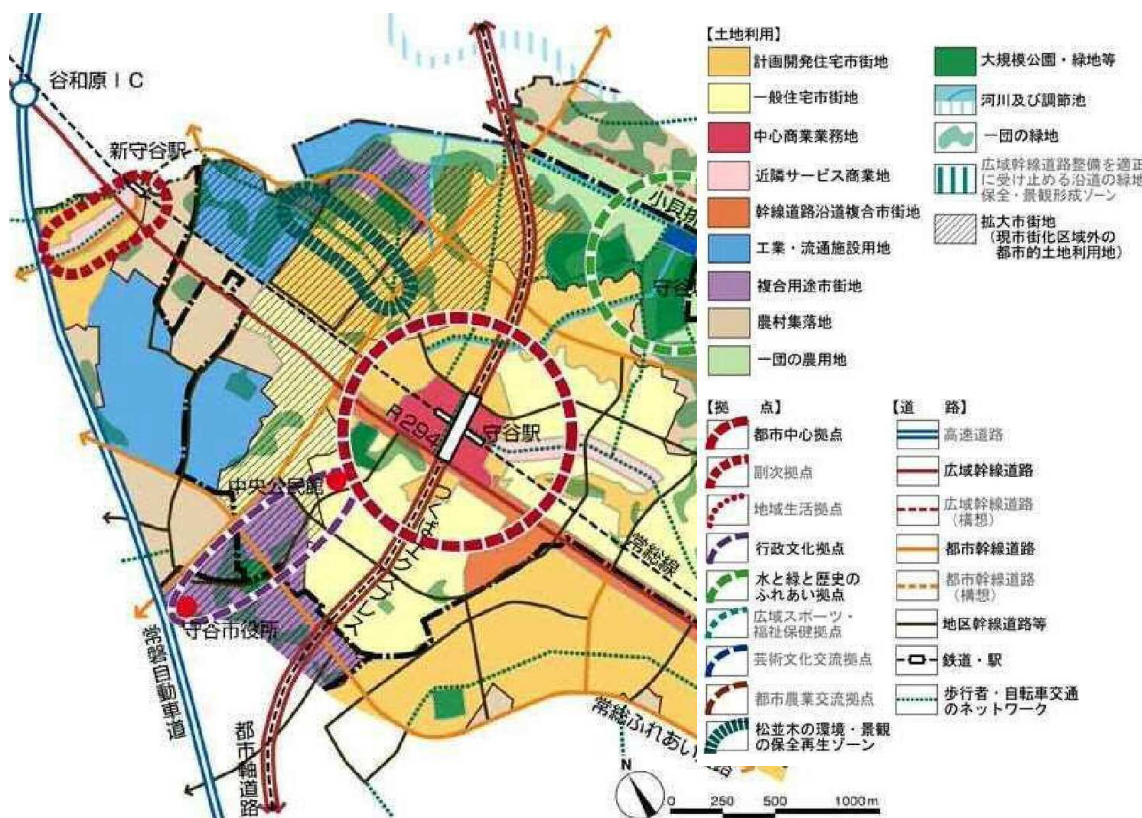


図 6. 守谷地区整備方針図 (出典：「守谷市都市計画マスタープラン」(平成 22 年 3 月守谷市) より作成)

④ 守谷市低炭素まちづくり計画

市は、近年の深刻さを増す地球温暖化問題への対応も含め、市民生活を支える持続可能で活力ある都市づくりや地域づくりを進めるために、都市の低炭素化の促進に関する法律(平成 24 年法律第 84 号)第 7 条により平成 26 年(2014 年)7 月に市低炭素まちづくり計画を策定しています。

市低炭素まちづくり計画においては、低炭素まちづくりの実現に向けて集約型都市構造への転換を図るため、市都市計画マスタープランにおいて都市中心拠点と位置付けている守谷駅周辺（約 141 ヘクタール）を都市施設や商業施設等の集約化を図る集約拠点地区に設定しています。

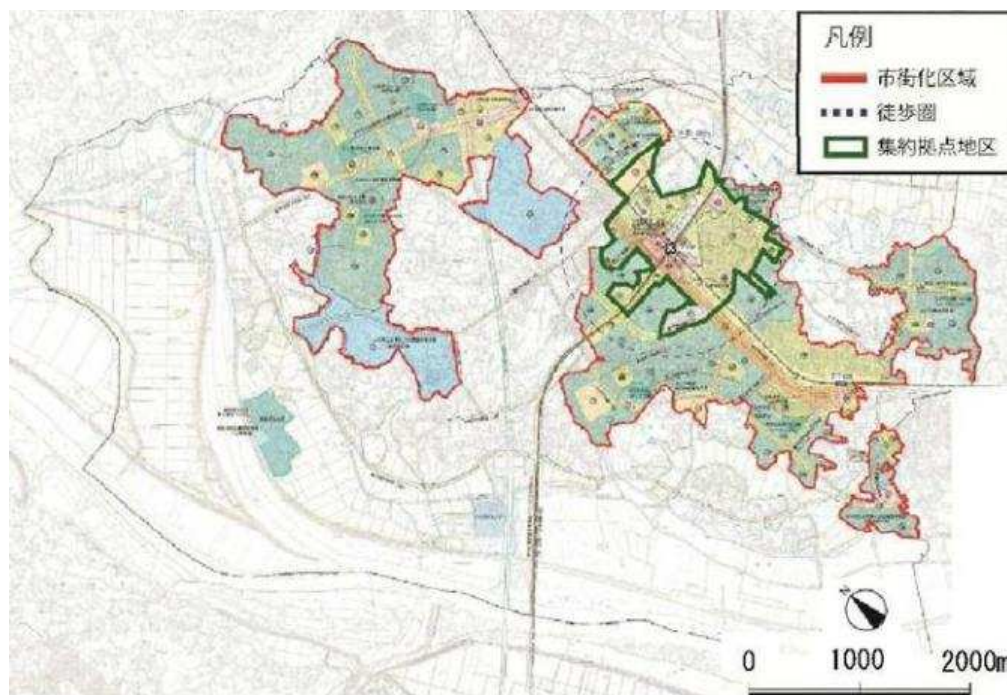


図 7. 守谷市低炭素まちづくり計画区域図（出典：「守谷市低炭素まちづくり計画」（平成 26 年 7 月守谷市）より転載。）

また、市低炭素まちづくり計画は、守谷市における現状と課題を踏まえ、計画目標の実現を図るための 4 つの基本方針を定めており、守谷駅周辺を含む集約拠点地区においては、都市機能を集約させることで都市の求心性を高めるとともに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方向性を示しています。

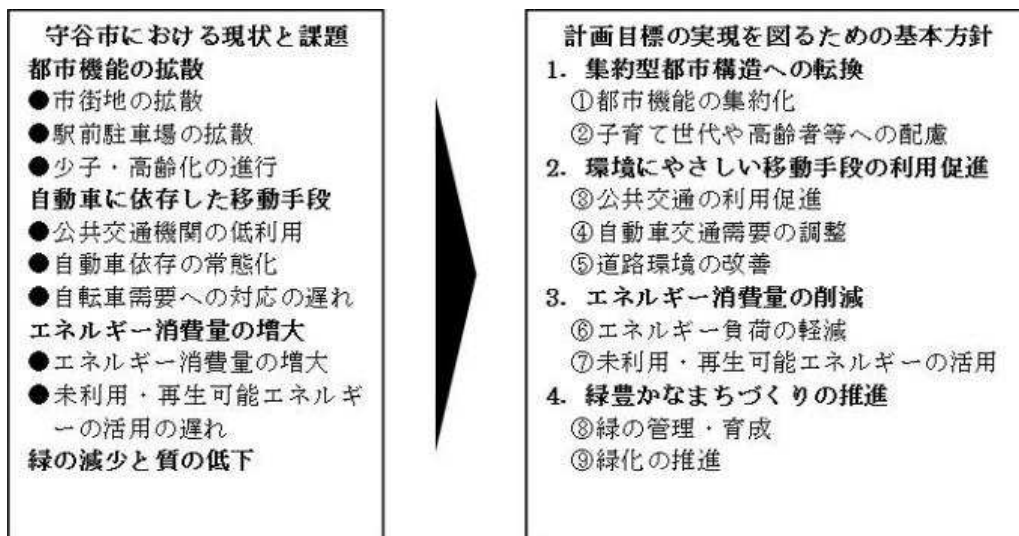


図 8. 市低炭素まちづくり計画における基本方針（出典：「守谷市低炭素まちづくり計画」（平成 26 年 7 月守谷市）より作成。）

⑤ 守谷駅周辺のまちづくりの方向性

守谷駅周辺のまちづくりに関連する計画において示されている方向性を整理すると、次のようになります。

県総合計画が掲げる県南ゾーンの地域づくりの 4 点の方向のうち、守谷駅周辺のまちづくりにおいては、特に「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」が求められています。

市総合計画においては、守谷駅周辺において商業・業務機能の集積を目指すとともに、人が集まるような拠点性のあるまちづくりに役立つような土地利用を図ることが求められています。

市都市計画マスタープランにおいては、守谷駅周辺において「都市の顔となる広域的な拠点づくり」を目標とし、守谷市を象徴するようなまちづくりに役立つような土地利用を図ることが求められています。

市低炭素まちづくり計画においては、守谷駅周辺を都市施設や商業施設等の集約化を図る集約拠点地区として定めており、守谷市内において都市の求心性を高め、まちづくりに役立つような土地利用を図ることが求められています。

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。

- ① 自然と都市が調和した住みよい魅力的な環境づくり
- ② 守谷市外に対して都市の顔となる拠点づくり
- ③ 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

(2) 守谷駅東口市有地の概要

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9. 守谷駅東口市有地周辺図（出典：地理院地図をもとに作成）

表2. 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（守谷駅周辺地区地区計画，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守谷駅周辺地区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 10. 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）資料より作成）



図 11. 守谷駅周辺地区地区計画区域図（出典：守谷市ホームページより作成）

表 3. 守谷駅周辺地区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。（角地におけるすみきり部分は除く。） 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。

項目	内容（住宅C地区）
建築物等の高さの最高限度及び最低限度	なし。（他法令等の規制による。）
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場合。 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 12. 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 4. 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下でなくてはならない。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、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。ただし、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もの。

項目	内容（沿道A地区）
	ただし、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、守谷駅周辺地区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た用地として、それぞれの地区計画において中央地区内の用地は住宅C地区、ひがし野地区内の用地は沿道A地区とし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 5. 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 m ² 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 m ² 以下のもの
事務所等	事務所等の床面積が 3,000 m ² 以下のもの
宿泊施設	ホテル又は旅館の床面積が 3,000 m ² 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 m ² 以下のもの

分類	整備可能な用途の概要
公共施設・病院・学校等	幼稚園，小学校，中学校，高等学校
	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。）

(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、市有地活用答申の他、市民アンケート調査結果、市における公共施設の整備予定を踏まえた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 市有地活用答申

守谷市総合計画審議会は、守谷駅東口市有地の活用について、すべての方向性を排除せずに検討し、審議の過程において市総合計画、守谷市を含む広域的な計画である首都圏整備計画(平成 18 年 9 月国土交通省)、県総合計画、茨城県都市マスタープランや平成 26 年度に成立したまち・ひと・しごと創生法(平成 26 年法律第 136 号)を勘案して以下のような基本的な考え方を答申しています。

[基本的な考え方]

- 市が長期的人口推計をもとに、まちづくりに係るビジョンを明確にし、それに沿った活用を選択すること。
- 守谷市全体の実情を勘案し、将来まで見据えた活用を選択すること。
- 市民が集まりやすいような交通手段について十分配慮すること。
- ワークショップ等、市民が直接的に検討に参加できる場を設け、意見を集めること。

[答 申]

- (1) オープンスペースとして活用
- (2) 施設建設
- (3) 売却

また、上記の答申の(1)から(3)のそれぞれにおける具体的な活用策を以下のとおり提案しています。

(1) オープンスペースとして活用の場合

- 守谷市を象徴するようなオープンスペースとしての活用を提案します。
- ・オープンスペースの良さを保持しつつ、自然を生かし、守谷市を象徴するような緑地、市民交流の場を設置する。
 - ・催事、集会、健康づくり等、多目的に利用できる公園整備を行う。
 - ・オープンスペースの一部に多世代交流が実現する小規模施設の建設を検討す

る。

- ・防災広場としての機能を備える。
- ・松並土地区画整理事業地との一体感のある憩いの場とする。

（２）施設建設の場合

施設を建設する場合、設置場所について、この守谷駅東口市有地に限らず、全市的な観点から検討する必要があります。

また、約 40 年間施設を維持することを想定し、その間の維持費用についても考慮する必要があります。

①守谷市の年齢別人口・将来の人口推計の視点から

- ・守谷市の年齢別人口を確認したところ、平均年齢 41.4 歳（平成 26 年 12 月現在）であり、特に子育て世代と考えられる 30 歳代から 40 歳代、及び高齢者が多いことから、その年齢層が必要な機能を備えた施設とする。
- ・守谷駅東口付近では、現在、松並土地区画整理事業が進んでおり、今後も、子育て世代の人口増加が見込まれることから、この人口変化に対応するため、子育て支援や児童館関係の施設とする。
- ・年齢別人口の現状から、10 年後、20 年後の将来を見据え、その時代の実情に合わせた活用ができるようフレキシブルな施設とする。

②地域のつながり作り・人材作りの視点から

- ・ひがし野地域をはじめ、守谷市内各地域の市民が、地域に対する愛着や連帯感を醸成することができる施設とする。
- ・地域のつながりを大切にし、多世代交流が実現する施設とする。
- ・大学の分校など、若い世代が全国から集まり、将来の人材作りにつながる施設とする。

③守谷駅東口市有地の立地条件の視点から

- ・つくばエクスプレス守谷駅の 1 日の平均乗車人員は、平成 24 年度 23,709 人、平成 25 年度 24,326 人と年々増加しているという状況、また、守谷市は常磐自動車道や茨城空港・成田空港からもアクセスが良好という状況から、交流人口の増加に重きをおいた施設とする。
- ・知的産業を誘致又は起業を支援することで、産業立地拠点とし、雇用創出が実現する施設とする。

④現有施設の視点から

- ・ホール、集会施設については現有施設の規模を上回る施設とする。
- ・守谷駅周辺の公共施設等の稼働率を考慮し、既存施設と重複する機能を備える施設や過剰な設備・機能を備える施設とならないよう配慮する。

(3) 売却

- ・本審議会で審議した結果、この守谷駅東口市有地については、市民のために積極的な活用をすべきであり、売却すべきではないと判断する。

このように市有地活用答申は、市民のために積極的な活用を図ることを基本とし、守谷駅東口市有地を売却せずにオープンスペース又は施設を整備して活用する方向性を示しています。

また、「人口」を切り口として市の目指すべき方向を明示する「守谷市人口ビジョン」（平成 28 年 2 月守谷市）の実現に向けた施策の基本的方向や具体的施策をとりまとめた「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。）においても、守谷駅東口市有地の利活用については「市民のニーズを踏まえながら、都市拠点として求められる機能の導入等による有効活用を進める」ことが求められています。

② 市民アンケート調査結果

市総合計画において基本政策として定められた 7 つの分野（生活環境，健康福祉，教育文化，都市基盤，産業経済，市民協働，行政経営）を柱とする各種施策について、その進捗度合いや評価を確認することを目的としたアンケート調査において守谷駅東口市有地の利活用に関する設問を設けて市民からの回答を得ています。

調査概要

- 調査対象者の抽出
16 歳以上の市民 3,000 人（無作為抽出）
- 調査方法
郵送によるアンケート用紙の送付及び回収
- 回収状況
回収票数 1,229 票（回収率 40.9%）
- 調査期間
平成 27 年 5 月から平成 27 年 6 月

守谷駅東口市有地の利活用に関する設問

問 4 守谷市では、守谷駅東口付近に広さ 1.2 ヘクタール（野球場のグラウンド程度）の市有地を保有していますが、今後、どのような土地利活用を行うと良いと思いますか。当てはまるものに○をつけてください（3 つまで）。

1. 保育所，子供の交遊スペース，児童センターなどの子育て支援施設
2. 高齢者向けの福祉住宅，介護施設など
3. 図書館，自習室など
4. 行政サービスの出張所など
5. 公民館，地域コミュニティの活動スペースなど市民の集いのスペース
6. 都市公園・防災公園，緑の空間
7. 地域特産品などを扱うアンテナショップ，観光案内所
8. 商業施設
9. 駐車場，駐輪場
10. 小児科，産婦人科などの医療モール
11. その他
(具体的に：)

守谷駅東口市有地の利活用に関する設問に対する回答の結果

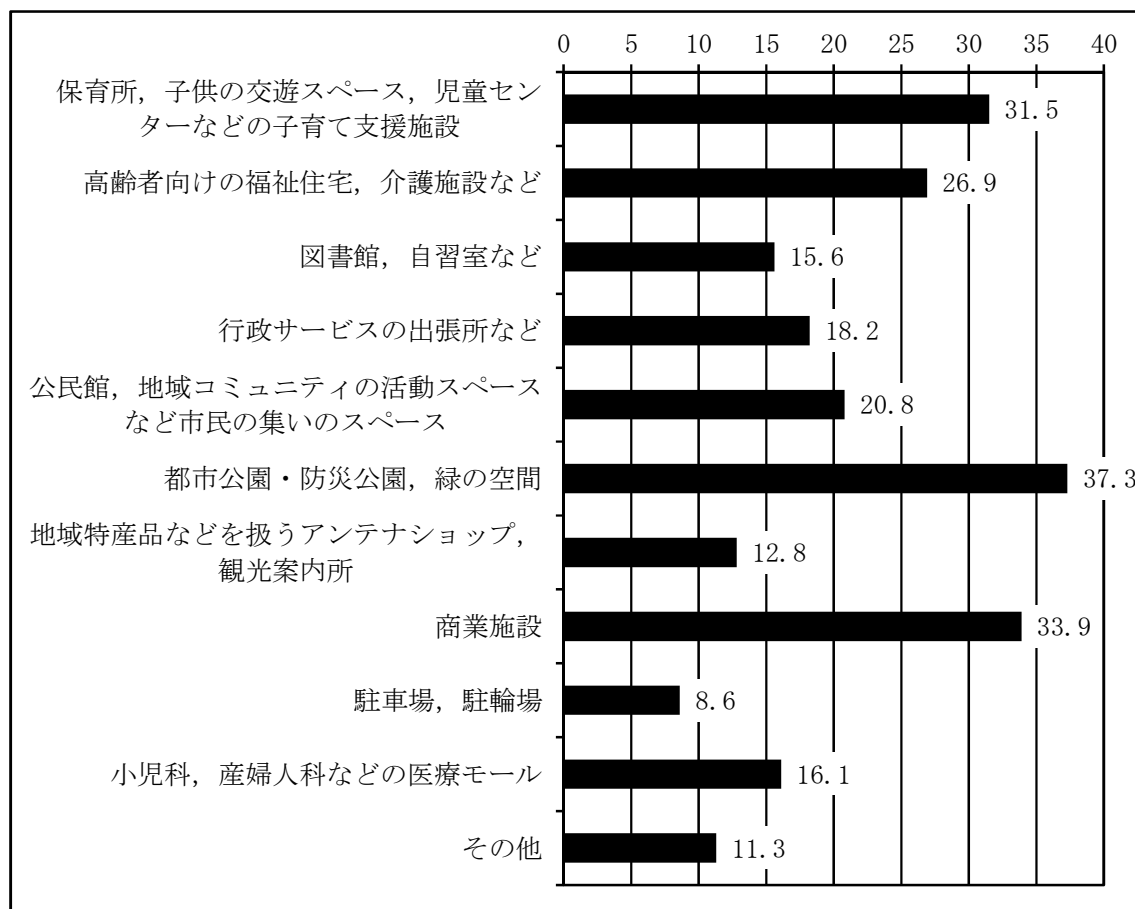
- ・市有地の利活用に対するニーズで最も高かったのは「都市公園・防災公園，緑の空間」で，次いで「商業施設」や「保育所，子どもの交遊スペース，児童センターなどの子育て支援施設」，60 歳代以降で「高齢者向けの福祉住宅，介護施設など」，20～50 歳代で「商業施設」へのニーズが高い。
- ・出生地別では，特に市外出身者において「商業施設」へのニーズが高い。
- ・居住年数別では，特に居住年数が短いほど「商業施設」へのニーズが高い傾向がみられる。
- ・通勤・通学先別では，特に都内に通勤・通学している方で「商業施設」に対するニーズが高い。

表 6. 年齢別守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）

回答	合計	10 歳代	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60～64 歳代	65～69 歳代	70 歳以上
保育所, 子どもの交遊スペース, 児童センターなどの子育て支援施設	31.4	45.5	39.7	51.0	25.0	21.1	29.6	27.4	19.9
高齢者向けの福祉住宅, 介護施設など	27.0	18.2	11.0	14.0	16.1	26.6	30.6	45.1	46.4
図書館, 自習室など	15.8	36.4	27.4	16.3	20.6	16.5	17.6	12.0	5.6
行政サービスの出張所など	18.2	18.2	16.4	16.7	19.4	24.8	14.8	20.6	15.3
公民館, 地域コミュニティの活動スペースなど市民の集いのスペース	20.6	-	20.5	12.1	17.3	13.8	38.0	28.0	25.0
都市公園・防災公園, 緑の空間	37.3	27.3	31.5	40.9	37.5	31.2	35.2	41.1	36.2
地域特産品などを扱うアンテナショップ, 観光案内所	12.8	18.2	13.7	10.1	10.1	13.8	13.9	16.0	15.3
商業施設	34.1	36.4	42.5	40.5	41.5	39.4	23.1	23.4	25.5
駐車場, 駐輪場	8.7	9.1	12.3	5.8	9.3	5.5	10.2	8.6	11.2
小児科, 産婦人科などの医療モール	16.2	9.1	21.9	21.4	16.5	13.8	11.1	10.3	16.8
その他	11.3	18.2	11.0	14.8	13.7	19.3	8.3	4.0	7.1
有効回答数（人）	1,177	11	73	257	248	109	108	175	196

※「10 歳代」は回答数が少ないため参考データとして灰色に着色。参考データを除き 30% 以上の回答があった場合を黄色に着色。

グラフ 1. 守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）（有効回答数 1,189 件）



※ 回答は複数可（3 つまで）

主な「その他」（自由回答）の内容

- ・文化センター・多目的ホール
- ・スポーツ施設（テニスコート，体育館，プール，ジム等）
- ・警察署
- ・郵便局
- ・大学・専門学校等の誘致
- ・スーパー・市役所・保育施設等の複合施設
- ・民間に売却（宅地利用等）

このように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は、「都市公園・防災公園，緑の空間」というようなオープンスペースとして利活用する案に対する要望が最も高く，かつ，幅広い年代層の市民の支持が示されています。

③ 公共施設の整備予定等

市は、利活用構想の策定にあたり、市の関係各課からの公共施設の整備要望等をヒアリングしています。

表 7. ヒアリング結果に基づく守谷市役所内の関係各課からの公共施設の整備要望等

関係各課	公共施設の整備要望	分類	備考
財政課	—	—	財政負担の少ない利活用が望ましい。
総務課	期日前投票所	利便機能	一時的な利活用。
総合窓口課	諸証明発行の窓口	利便機能	
児童福祉課	医療・療育・子育て支援拠点の複合施設	拠点機能	守谷駅前親子ふれあいルームの移転、送迎保育ステーションを含む。
社会福祉課	障がい者の就業体験の場	利便機能	飲食・物販等の店舗での就業体験。
介護福祉課	保健福祉部機能	利便機能	利便機能である相談窓口を設けるためには保健福祉部門全体を移転。
保健センター	保健福祉部機能	行政機能	保健センターを含む保健福祉部機能を移転。
生涯学習課	歴史民俗資料館	拠点機能	
中央図書館	図書館分館	利便機能	
交通防災課	自転車駐車場	利便機能	守谷駅周辺の他の市有地も含めて早急に整備を要する。
市民協働推進課	市民活動支援センター	拠点機能	現在の市民活動支援センターを移転。
建設課	—	—	都市計画法に定める都市計画公園は整備しない。

(出典：守谷駅東口市有地利活用構想に関する報告書(平成 28 年 5 月守谷市)より作成)

※ 分類における行政機能は、既存の行政機能を守谷駅東口市有地に移転する場合、利便機能は、守谷駅利用者の利便性向上に役立つ利便機能(行政窓口を含む。), 拠点機能は、守谷市内唯一の拠点となるような機能(行政機能)を含む。

このように市の関係各課からの公共施設の整備要望等は、主に守谷駅利用

者を対象とした行政窓口機能や福祉等に関する拠点機能が示されていますが、具体的な整備に向けた検討が行われているのは利便機能である自転車駐車のみであり、基本的には守谷駅東口市有地において整備する必要性のある公共施設等について具体的に検討されているものではありませんでした。

また、公共施設等の最適な維持管理・配置を実現することを目的として計画した「守谷市公共施設等総合管理計画」（平成 28 年 3 月守谷市。以下「公共施設等総合管理計画」という。）には、公共施設等の管理に関する基本的な考え方を踏まえ、公共施設等の適正な規模と健全な財政運営の推進を図る基本方針の下に、今後、新しく建物施設を建設する場合には、「市民ニーズに即した施設とし、PFI／PPPなどの民間活力の導入を含め検討し、財政規模に見合った維持管理が可能である最小限の施設とする」ことを建物建設の建設方針として示しています。

④ 利活用構想

市は、市有地活用答申、総合戦略、市民アンケート調査結果、市における公共施設の整備予定等及び公共施設等総合管理計画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、守谷駅東口市有地利活用事業の概要及び守谷駅東口市有地の敷地利用条件について、それぞれ以下のように定めています。

ア 守谷駅東口市有地の利活用方針

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 市の公有地として公益目的による利活用を図る。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。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。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。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。 |
|---|

イ 守谷駅東口市有地利活用事業の概要

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 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し、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。 |
| <ul style="list-style-type: none">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。 |

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。

④ 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。

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。

ウ 守谷駅東口市有地の敷地利用条件

■ 条件①

守谷駅周辺のまちづくりにおいて都市の顔となるような拠点づくりを図る観点から、守谷駅から守谷駅東口北交差点に至る動線を守谷駅東口市有地への主要動線とし、守谷駅東口北交差点に向けて守谷駅東口市有地全体の顔となるような景観づくりに配慮します。

■ 条件②（敷地西側ゾーン）

オープンスペースによる利活用を基本とし、必要に応じてオープンスペースに施設の整備も可能とする観点から、広く敷地が活用できるとともに施設整備の自由度が高い敷地西側にオープンスペースを配置します。

■ 条件③（敷地東側ゾーン）

オープンスペースによる利活用に資する利便施設等の小規模施設を敷地東側に配置し、コミュニティバスの停留所と近接させて駐車場等の交通利便機能を集約します。

■ 条件④（敷地周囲ゾーン）

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を象徴する利活用を図る観点から、敷地西側及び南側の住宅地、敷地北側の河川との調和及び緩衝を図るために守谷駅東口市有地の周囲を樹木等の緑で囲います。

⑤ 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 1 月ま

でに合計5回のワークショップを開催しました。

初めに守谷駅東口市有地の利活用に関する3点の基本方針，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を前提とし，守谷駅東口市有地における利活用の内容等について意見交換を行い，次のような要望や課題が示されました。

- 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の場として利活用できること
- ③ 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も差し支えないこと。
- ④ ①から③に掲げるような利活用を行う事業を実施する者が必要であり，当該事業を市民のみで行うのは困難であること
- ⑤ ④における事業を実施する者に対して，市及び市民が意見等をする機会を設け，必要に応じて当該意見等を事業に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，民間事業者の意向も踏まえなければ利活用を図る事業を実施することは困難であること

(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は、次の3点を目指すことです。

- ① 自然と都市が調和した住みよい魅力的な環境づくり
- ② 守谷市外に対して都市の顔となる拠点づくり
- ③ 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、守谷駅東口市有地は、守谷駅に近い約1.2ヘクタールの概ね平坦な未利用地で、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た公有地です。

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、次の5点の利活用方針を定めました。

- ① 市の公有地として公益目的による利活用を図る。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

この利活用構想に定めた利活用方針にワークショップにおける意見等を反映させて具体化することにより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。

- 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ることを基本とします
- 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を設けることを基本とします
- 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

(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の実施に関する基本的な事項を次のように定めることとします。

① 事業手法

守谷駅東口市有地利活用事業の事業手法は、守谷駅東口市有地の利活用方針の①及び⑤を踏まえ、公有地貸付方式による独立採算型の官民連携事業として実施することとします。

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を求めています。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る公有地貸付方式とします。

公有地貸付方式においては、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おいて公有財産の賃貸借を目的とした契約を締結します。このため、市は当該契約に基づいて民間事業者が公有地を適正かつ確実に利活用していることを確認し、適正に利活用しないおそれがあるとき、又は適正に利活用していないことを確認した場合は、その是正又は改善を民間事業者に請求することとします。

また、市の公的財政負担を必要最小限とすることから、公有地の貸し付けを受けた民間事業者が公有地の利活用を図ることにより得られる収入を自らの収入として得ることができると共に、当該収入をもって公有地の利活用を図るために必要な施設の整備、維持管理及び運営の費用を負担するような独立採算型の官民連携事業として実施することとします。

このようなことから守谷駅東口市有地利活用事業の事業手法は、図 13 に示すような公有地貸付方式による独立採算型の官民連携事業とします。

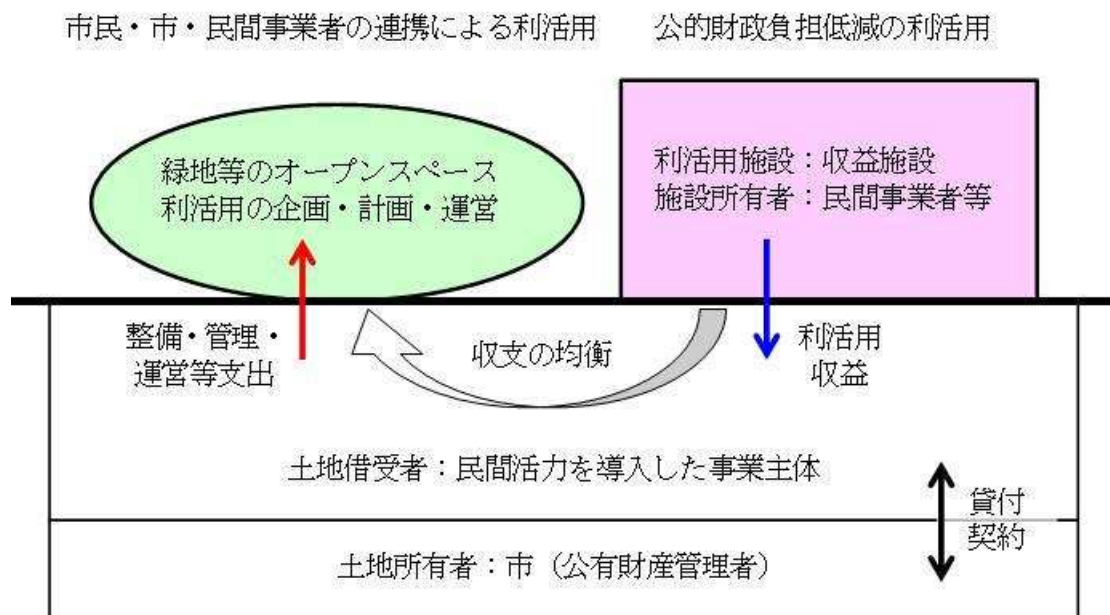


図 13. 公有地貸付方式による独立採算型の官民連携事業の事業イメージ

② 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、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。

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。

なお、公有地貸付方式による独立採算型の官民連携事業を効率的かつ効果的に実施することを目指す観点から、守谷駅東口市有地利活用事業を実施する事業主体、事業期間及び事業内容に関する実施条件については、市において予め定める条件を最低限に留め、民間事業者の裁量により定めることができる範囲を広く保つように配慮することとします。

③ 事業主体

守谷駅東口市有地利活用事業の事業主体は、市との間において公有財産の賃貸借を目的とした契約を締結し、自らの責任と費用負担により守谷駅東口

市有地において事業目的に基づいた効果的な利活用を実施することとします。

このため、事業主体が市との間で当該契約を締結する相手方となるための最低限の条件としては、次の全ての要件を満たしていることとします。

- ア 民法（明治 29 年法律第 89 号）第 33 条に定める法人格を有すること。
- イ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 9 条（欠格事由）の規定に該当する者でないこと。
- ウ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当する者でないこと。
- エ 経営不振のおそれがあると認められる次のいずれかに該当していないこと。
 - a 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。
 - b 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。
 - c 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定により破産の申立てがなされている。
 - d 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定により特別清算開始の申立てがなされている。
 - e 経営不振の状態にあるおそれがある者として、直近の 2 営業年度において法人税、消費税及び地方消費税を滞納していること。
- オ 反社会的勢力のおそれがあると認められる次のいずれかに該当していないこと。
 - a 自らが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である者。
 - b 自らの役員等が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員である者。
 - c 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者。
 - d 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者。
 - e 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者。
 - f 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難さ

れるべき関係を有している者。

g 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者。

また、事業主体には自らの責任と費用負担により守谷駅東口市有地において事業目的に基づいた効果的な利活用を適正かつ確実に実施できるような資質と能力を備えていることが求められます。

このため、事業主体は、守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する計画及び技術提案を記載した提案書をもって自らの資質と能力を提示することとし、その提案内容に類似又は関連するような官民連携事業の実施に関する計画の作成や実施に関する実績を有していることも条件とします。

なお、事業主体は、単独の民間事業者の他、複数の民間事業者から構成される民間事業者のグループ、あるいは単独の民間事業者又は民間事業者のグループが守谷駅東口市有地利活用事業の遂行のみを目的として設立する新たな法人でも差し支えないこととします。

④ 事業期間

守谷駅東口市有地利活用事業の事業期間は、守谷駅東口市有地の貸付期間と同一にすることを原則とします。市は公有地の貸し付けを行うにあたり、貸付期間の満了時に確実に借地権を消滅させる必要があることから、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条（事業用定期借地権等）に定める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締結することとします。事業用定期借地権における借地権の存続期間は10年以上50年未満であることから、その範囲内において民間事業者が計画した期間を事業期間として市が定めることとします。

⑤ 事業内容

守谷駅東口市有地利活用事業の事業内容は、事業目的に基づいて守谷駅東口市有地の効果的な利活用を図るものであり、その具体的な内容については民間事業者の責任と費用負担により計画及び実施することとします。ただし、守谷駅東口市有地の利活用方針を踏まえ、次の4点を満たすことを最低限の条件として定めることとします。

- 誰もが親しめるような居心地の良い広場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の整備、維持管理及び運営を実施すること
- 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ること

- 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ること
- 敷地の一部を転貸するなどして利活用を図る場合においても、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ような公益目的による利活用を図ることに配慮すること

⑥ 事業場所

守谷駅東口市有地利活用事業の事業場所は、守谷駅東口市有地の敷地範囲内であることを原則とします。ただし、守谷駅東口市有地利活用事業は、守谷駅周辺のまちづくりに役立つ利活用を図ることを目的としていることから、守谷駅東口市有地の敷地の範囲外にある土地や建物との連携を図った利活用を実施することも差し支えないこととします。

守谷駅東口市有地の位置及び敷地条件等は次のとおりです。

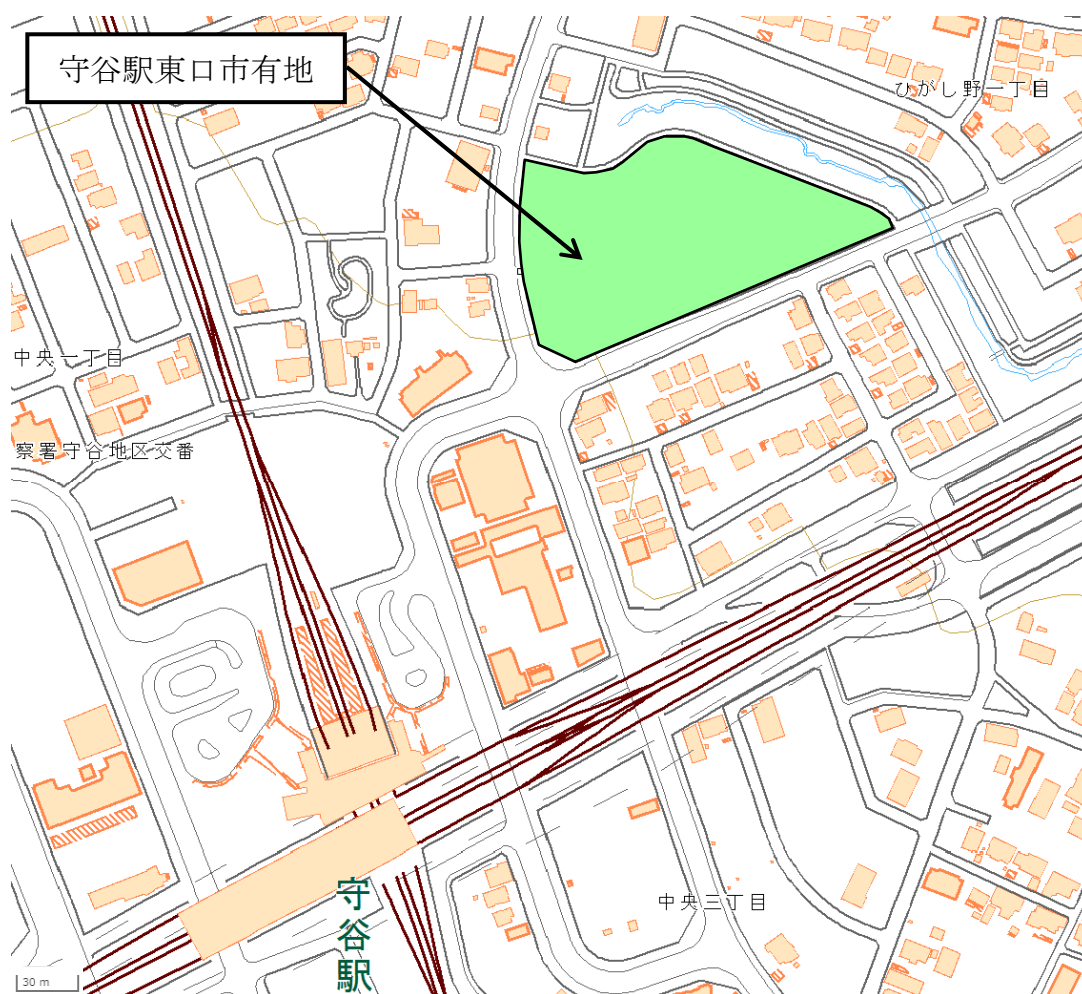


図 14. 守谷駅東口市有地の位置図（出典：地理院地図より作成）

ア	所在地	茨城県守谷市中央二丁目 53 他（地番）
イ	用途地域等	第 1 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 項に定める指定区域（建築物の防火制限）
ウ	敷地面積	12,792.35 m ² （登記簿面積）
エ	法定建蔽率	60%
オ	法定容積率	200%
カ	その他	守谷駅周辺地区地区計画，ひがし野地区計画及び計画計画区域の区域内

(6) 守谷駅東口市有地利活用事業の実施手続き

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していくためには、市が一方的に定めた実施条件に基づいて事業を実施するのではなく、民間事業者からの意見や提案等も踏まえ、必要に応じて実施条件を改善した上で実施することとします。

このため、官民連携事業の一つである民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に定める事業を実施する場合の手続きを踏まえ、次のような手続きにより守谷駅東口市有地利活用事業を実施することとします。

表 8. PFI 事業の実施手続きと守谷駅東口市有地利活用事業の実施手続きの関係

PFI 事業の実施手続き	守谷駅東口市有地利活用事業の実施手続き
実施方針の策定等 (PFI 法第 5 条関係)	実施方針の策定及び公表を行います 市は守谷駅東口市有地利活用事業の実施条件を定めた実施方針を策定及び公表し、民間事業者からの意見や提案等を広く求め、必要に応じて実施方針を修正して民間事業者の募集及び選定を行います。
特定事業の選定等 (PFI 法第 7 条関係)	特定事業の選定等はいりません 守谷駅東口市有地利活用事業においては、市が民間事業者に対価を支払うことを想定していない独立採算型の事業であるため、市の財政負担の低減が図られることを定量的に確認し、その結果を公表する特定事業の選定手続きはいりません。
民間事業者の選定等 (PFI 法第 8 条関係)	民間事業者の募集及び選定を行います PFI 事業においては総合評価一般競争入札方式により民間事業者の募集及び選定を行うことが原則とされていますが、守谷駅東口市有地利活用事業においては、市が民間事業者に対価を支払うことを想定していない独立採算型の事業であるため、随意契約による契約の相手方を特定するための手続きとして、公平性及び透明性の確保を図り、客観的な評価により市との間において契約を締結する相手方となる民間事業者を選定する公募型プロポーザル方式により民間事業者の募集及び選定を行います。
客観的な評価 (PFI 法第 11 条関係)	民間事業者の選定にあたり客観的な評価を行います 市有地の効果的な利活用を図ることにより市民に提供されるサービスの質その他の条件について評価し、その結果を公表

P F I 事業の実施手続き	守谷駅東口市有地利活用事業の実施手続き
	します。
議会の議決 (P F I 法第 12 条関係)	議会の議決は必要としません 守谷駅東口市有地利活用事業においては、市が民間事業者に対価を支払うことを想定していない独立採算型の事業であることから契約の締結にあたり議会の議決を必要としません。
選定事業の実施 (P F I 法第 14 条関係)	契約において市と民間事業者の責任分担を明記します 市と民間事業者との間で締結する契約において、市有地の管理者である市の責任と、守谷駅東口市有地利活用事業を適正かつ確実に実施しなければならない民間事業者の責任を明記し、民間事業者による契約の履行状況を確認します。

守谷駅東口市有地利活用基本計画（案）

発行年月 | 平成 29 年 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 企画課

別紙1 守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針（案）

守谷市は、公有財産の利活用を図る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にあたり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第5条第1項の規定に準じて、守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針を定め、本事業の実施に関して配慮すべき事項に関連する質問、意見又は提案を広く求めるために同条第3項の規定に準じて別冊のとおり公表します。

平成29年●月●日

守谷市長 ●● ●●

目 次

第 1	本事業の実施に関する事項	40
1	事業名称	40
2	事業の対象となる公有財産	40
	(1) 名称	40
	(2) 種類	40
3	公有財産の管理者	40
4	本事業の目的	40
5	本事業の事業手法	41
6	本事業の実施条件	41
	(1) 事業者に関する事項	41
	(2) 事業期間に関する事項	42
	(3) 事業内容に関する事項	42
第 2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	43
1	民間事業者の募集及び選定方法	43
2	事業者の募集及び選定手続き	43
	(1) 募集要項等の公表	43
	(2) 第 1 回質問受付	43
	(3) 第 1 回質問回答の公表	43
	(4) 応募資格審査資料の提出	43
	(5) 応募資格審査結果の通知	43
	(6) 第 2 回質問受付	44
	(7) 第 2 回質問回答の公表	44
	(8) 計画提案書の提出	44
	(9) 提案内容ヒアリング	44
	(10) 優先交渉権者の決定	44
	(11) 客観的評価結果の公表	44
3	応募者の評価及び選定方法	45
	(1) 提出書類の概要	45
	(2) 計画提案書の評価方法	45
	(3) 交渉権者及び交渉順位の決定等	45
4	民間事業者の応募要件	46

第3	本事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	48
	(1) 事業者の責任の明確化に関する事項	48
	(2) 事業者の責任の履行の確保に関する事項	48
第4	事業用地の立地及び規模並びに利活用に関する事項	49
	(1) 事業用地の立地及び規模に関する事項	49
	(2) 事業用地の利活用に関する事項	49
第5	本事業の実施に関する契約に関する事項	50
	(1) 事業契約に疑義が生じた場合の措置	50
	(2) 事業契約に関する管轄裁判所の指定	50
第6	本事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	51
1	本事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	51
2	本事業の継続が困難となった場合の措置	51
	(1) 事業者の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合	51
	(2) 市の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合	51
	(3) いずれの責めに帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合	51
第7	本事業に対する支援等に関する事項	52
	(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項	52
	(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項	52
	(3) 市による支援に関する事項	52
第8	その他本事業の実施に関して必要な事項	53
1	本事業の実施に関する事項	53
2	実施方針等の公表に関する事項	53
	(1) 担当部署	53
	(2) 質問の受付及び回答	53
3	実施方針等に関する意見又は提案の受付及び個別ヒアリング	54
4	今後のスケジュール	55
5	その他	55
	(1) 情報公開及び情報提供	55
	(2) 問合せ先	55

第1 本事業の実施に関する事項

守谷市（以下「市」という。）は、守谷駅東口市有地利活用基本計画（平成29年●月守谷市。以下「利活用基本計画」という。）に基づいて、守谷駅周辺のまちづくりに役立つように守谷駅東口市有地（以下「事業用地」という。）の利活用を図る仕組みとして守谷駅東口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）を計画し、その実施を目指しています。

このため、本事業の実施に向けて、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第5条第1項の規定に準じて、本事業を実施するための基本的な考え方を定めた守谷駅東口市有地利活用事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を公表し、市民及び民間事業者からの質問、意見又は提案等（以下「質問等」という。）を広く求め、それらを適宜反映させた形で本事業の実施を担う民間事業者の募集及び選定を実施することとします。

1 事業名称

守谷駅東口市有地利活用事業

2 事業の対象となる公有財産

（1）名称

守谷駅東口市有地

（2）種類

公有地（地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条第4項に定める普通財産である市有地）

3 公有財産の管理者

守谷市長（地方自治法第149条第1項第6号の定めるところにより事業用地を取得し、管理し、及び処分する権限を有する普通地方公共団体の長である者）

4 本事業の目的

本事業は、利活用基本計画に定める利活用方針を踏まえ、事業用地に誰もが親しめるような居心地の良い公共的な空間を整え、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。

利活用基本計画に定める利活用方針

- 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ることを基本とします
- 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を設けることを基本とします
- 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

5 本事業の事業手法

市は、本事業の目的を効果的に達成することが大いに期待できるような民間事業者（以下「事業者」という。）に事業用地を貸し付けることとし、事業者は、本事業を自らの責任と費用負担により行う独立採算型の事業として実施することを原則とします。

市は、事業用地の貸し付けに関する事項などを定めた本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）を事業者との間で締結することとし、事業契約の定めるところにより事業用地を有償で貸し付けることを原則とします。また、事業者は事業契約の定めるところにより事業用地の利活用を図ることにより得られる収入（以下「利活用収入」という。）を自らの収入として得ることができることとします。

6 本事業の実施条件

（１）事業者に関する事項

本事業を実施するために市との間で事業契約を締結する事業者は、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 33 条に定める法人格を有することとします。また、本事業に関する民間事業者の募集及び選定の手続きにより、本事業の実施を担う民間事業者として選定された者は、自らを事業者として又は自らが本事業の遂行のみを目的として新たに設立した事業者により市との間で事業契約を締結することとします。なお、本事業の遂行のみを目的とした事業者を新たに設立する場合は、本事業の実施を担う民間事業者として選定された者が、自らの責任と費用負担により本事業を適正かつ確実に履行できる資質と能力を備えた事業者を設立するとともに、当該事業者が本事業を遂行できるような実施体制を構築しなければならないこととします。

(2) 事業期間に関する事項

本事業の事業期間は、事業契約に定める事業用地の貸付期間と同一とし、本事業の実施を担う民間事業者の提案に基づいて定めることとします。

(3) 事業内容に関する事項

事業者は、市から事業用地の全部を対象として貸し付けを受け、自らの責任及び費用負担により事業用地の利活用を図り、当該利活用により得られる収入を自らの収入として得ることができることとし、広場等のオープンスペースを基本とする公共的な空間の整備、維持管理及び運営を自らの費用負担により実施することとします。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定方法

市は、実施方針及びその添付資料（以下「実施方針等」という。）に対する質問等を踏まえ、必要に応じて本事業の事業目的を効果的に達成できるように実施方針等の内容を改善した上で、民間事業者の募集及び選定を行い、事業契約を締結する相手方を特定します。

市は、地方自治法第234条第1項及び第2項並びに地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第6号に定める随意契約の方法により事業契約を締結する相手方の特定にあたり、公平性及び透明性の確保を図り、客観的な評価により事業者を特定するための手続きとして公募型プロポーザル方式の手続きにより民間事業者の募集及び選定を行うこととします。

2 事業者の募集及び選定手続き

（1）募集要項等の公表

市は、本事業の実施を担うことを希望する民間事業者の募集及び選定を行うにあたり、本事業に関する募集要項を市のホームページその他適宜の方法により公表します。

（2）第1回質問受付

市は、本事業に関する募集要項及びその添付資料（以下「募集要項等」という。）の内容に関する質問を受け付けます。

（3）第1回質問回答の公表

市は、第1回質問及び第1回質問に対する回答を市のホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

（4）応募資格審査資料の提出

本事業の実施を担うことを求める民間事業者（以下「応募希望者」という。）は、募集要項等の定めるところにより、応募表明書及び応募資格確認資料（以下「応募表明書等」という。）を市に提出します。

（5）応募資格審査結果の通知

市は、応募表明書等を提出した応募希望者を対象として本事業への応募資格の有無を確認し、その結果を当該応募希望者に通知します。

応募資格が有ると認められた応募希望者（以下「応募者」という。）は、以後の手続きにおいて本事業の実施に関する計画及び技術提案を記載した提案書（以下「計画提案書」という。）を市に提出することができることとします。

なお、応募資格の確認は、応募表明書等の提出期限の日を基準として行うこととし、応募資格の確認後、事業契約を締結するまでに応募資格を欠くこととなった応募者は失格とします。

応募資格が無いと認められた旨の通知を受けた応募希望者は、市に対して応募資格が無いと認めた理由について書面により市に説明を求めることができることとします。

(6) 第2回質問受付

市は、応募者から第1回質問に対する回答に関する事項について質問を受け付けます。

(7) 第2回質問回答の公表

市は、第2回質問及び第2回質問に対する回答を市のホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

(8) 計画提案書の提出

応募者は、募集要項等の定めるところにより計画提案書を市に提出します。

(9) 提案内容ヒアリング

市は、計画提案書を提出した応募者を対象として、計画提案書の内容を確認するために応募者に計画提案書の内容を説明させるとともに質疑応答を行うヒアリングを行うことができることとします。

(10) 優先交渉権者の決定

市は、計画提案書の内容を評価し、本事業の目的を効果的に達成することが大いに期待できると認められる資質と能力を備えた応募者を、事業契約を締結する相手方となる交渉権者として選定し、交渉権者として認められる応募者がいない場合は、その旨を公表の上、本事業に関する民間事業者の募集及び選定の手続きを終了します。

市は、選定した交渉権者のうち最も優れていると評価された計画提案書を提出した交渉権者を優先交渉権者とし、以下、計画提案書の評価が優れている順に各交渉権者に交渉順位を付与した結果を全ての応募者に通知します。

市は、募集要項等に定める期限までに優先交渉権者との間で事業契約の締結に合意した場合は、その旨を公表します。優先交渉権者との間で事業契約の締結に合意しなかった場合は、新たに期限を定めた上で次順位の交渉権者との間で事業契約の締結に向けて交渉することとし、合意した場合は、その旨を公表します。全ての交渉権者との間で事業契約の締結に合意しなかった場合は、その旨を公表して本事業に関する民間事業者の募集及び選定の手続きを終了します。

(11) 客観的評価結果の公表

市は、事業契約の締結後又は事業契約を締結せずに民間事業者の募集及び選定の手続きを終了した場合は、計画提案書の内容を評価した結果について、市のホームページへの掲載その他適宜な方法により公表します。

3 応募者の評価及び選定方法

(1) 提出書類の概要

市は、応募希望者から応募表明書等として、応募表明書の他、応募希望者を構成する全ての民間事業者に係る資格及び実績等を確認するための資料として応募資格確認資料の提出を求めることとします。

また、応募者からは、本事業の事業目的を踏まえて実現を目指す成果及び当該成果を得るための事業経営方針、事業経営方針に基づいて事業用地において展開する利活用の内容を示した利活用計画、利活用計画を独立採算型の事業として実現するための体制及び方法などの仕組みを示した事業計画の3点から構成された計画提案書の提出を求めることとします。

提出書類の著作権は、当該提出書類を提出した応募者に帰属することとします。ただし、公表、展示その他市が本事業に関して必要と認める範囲において、市はこれを無償で使用する事ができることとします。

計画提案書に記載された提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、管理又は運営方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負うこととします。

(2) 計画提案書の評価方法

市は、応募者から提出された計画提案書の内容を評価する「守谷駅東口市有地利活用事業に関する審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置することとします。

審査委員会は、計画提案書に示された提案内容及び応募者による計画提案書の説明に対して、

- ① 本事業の事業目的の効果的な達成を図るために具体的かつ有効な事業経営方針が示されているか、
- ② 事業経営方針に基づいて事業目的を効果的に達成することが大いに期待できるような事業用地の利活用内容が計画されているか、
- ③ 利活用計画を適正かつ確実に実施するための体制及び方法などの事業の仕組みが構築されているか

の3つの観点から計画提案書进行评估し、その経過及び結果を市に報告することとします。

(3) 交渉権者及び交渉順位の決定等

市は、審査委員会から報告された評価の結果を踏まえ、交渉権者及び交渉順位を決定し、事業契約の締結後又は事業契約を締結せずに民間事業者の募集及び選定の手続きを終了した後に計画提案書の評価の経過及び結果を公表することとします。

4 民間事業者の応募要件

(1) 応募者の構成

- ① 応募者は、本事業を実施する単独の民間事業者（以下「単独企業」という。）又は複数の民間事業者（以下「構成企業」という。）から構成される民間事業者のグループ（以下「グループ企業」という。）とします。
- ② 単独企業は自らを代表企業とし、グループ企業は自らの構成企業の中から代表企業1者を定めるものとし、代表企業は本事業に関する民間事業者の募集及び選定手続きを代表して行うこととします。
- ③ 代表企業は、自らを事業者として、又は新たに事業者を設立して市との間で事業契約を締結することとします。
- ④ グループ企業については、応募資格確認資料の提出期限日以降において、代表企業及び構成企業の変更及び追加は認めないこととします。
- ⑤ 単独企業又はグループ企業の各構成企業は、それぞれ他の単独企業又はグループ企業の構成企業になることはできないこととします。
- ⑥ 単独企業又はグループ企業の各構成企業の親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号に規定する親会社）又は子会社（同条第3号に規定する子会社）及び関連会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第5項に規定する関連会社）に該当する法人は、それぞれの他の単独企業又はグループ企業の構成企業になることはできないこととします。
- ⑦ 同一応募者が複数の計画提案書を提出することはできないこととします。

(2) 応募者の資格要件

単独企業又は応募グループの構成企業は、次の要件を全て満たさなければならないこととします。

- ① PFI法第9条の規定に該当する者でないこと。
- ② 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ③ 経営不振のおそれがあると認められる次のいずれかに該当していないこと。
 - ア 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。
 - イ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。
 - ウ 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定により破産の申立てがなされている。
 - エ 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定により特別清算開始

の申立てがなされている。

- ④ 直近の 2 営業年度において法人税，消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ⑤ 反社会的勢力のおそれがあると認められる次のいずれかに該当する者ではないこと。
 - ア 自らが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である者。
 - イ 自らの役員等が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員である者。
 - ウ 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者。
 - エ 自ら又は自らの役員等が，自社，自己若しくは第三者の不正の利益を図り，又は第三者に損害を加える目的をもって，暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者。
 - オ 自ら又は自らの役員等が，暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し，若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し，又は関与している者。
 - カ 自ら又は自らの役員等が，暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者。
 - キ 自ら又は自らの役員等が，暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら，これを不当に利用する等をしている者。
- ⑥ 本事業に類似又は関連するような官民連携事業の実施に関する計画の作成や実施に関する実績を有していること。

第3 本事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 事業者の責任の明確化に関する事項

事業者は、本事業の目的の効果的な達成に向けて、事業契約及び計画提案書の内容に基づき、自らの責任及び費用負担により本事業を実施することとします。

また、事業者は、本事業が公有地においてまちづくりに役立つ利活用を図ることを目的としていることを踏まえ、自らの責任及び費用負担により本事業に関する計画又は実施内容に関する事項を定期的に公表するとともに、市及び市民と協働して本事業の目的の効果的な達成に向けて事業内容の改善等に努めることとします。

(2) 事業者の責任の履行の確保に関する事項

市は、事業契約に基づいて事業者が本事業を適正かつ確実に履行していることを確認するために、事業用地における利活用内容及び事業者の経営管理に関する計画又は実施内容等の報告を求めることができることとします。

市は、事業者による本事業に関する計画又は実施内容について、公有地の適正な利活用を図る観点、本事業の目的を効果的に達成するための観点、事業契約及び計画提案書の内容に基づいて本事業を適正かつ確実に実施する観点から懸念又は問題が生じていると判断した場合は、当該事項及びその判断理由について事業者に通知し、事業者に対して改善を求めることができることとします。

事業者は、市から本事業に関する計画又は実施内容について懸念又は問題が生じていることを指摘された場合は、その改善を図るための対応に関する計画（以下「改善計画」という。）を検討し、市の確認を得た上で改善計画を定め、改善を図らなければならないこととします。

第4 事業用地の立地及び規模並びに利活用に関する事項

(1) 事業用地の立地及び規模に関する事項

事業用地の立地及び規模に関する事項は、次のとおりであり、参考として資料●●(番号) ●●●(測量図等)を示します。

- | | |
|--------|--|
| 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1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項に定める指定区域(建築物の防火制限) |
| ③敷地面積 | 12,792.35 m ² (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計画計画区域の区域内 |

(2) 事業用地の利活用に関する事項

事業用地は市民共有の財産である公有地であることを踏まえ、本事業の目的を効果的に達成することに役立つような利活用を図ることとし、誰もが親しめるような居心地の良い公共的な空間となるような広場等のオープンスペースを設けなければならないこととします。

第5 本事業の実施に関する契約に関する事項

(1) 事業契約に疑義が生じた場合の措置

本事業の実施に関して事業契約に疑義が生じた場合は、市と事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図ることとします。

(2) 事業契約に関する管轄裁判所の指定

市及び事業者との間において事業契約に関する紛争又は訴訟が生じた場合は、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します。

第6 本事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 本事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

市又は事業者は、本事業の継続が困難となる事由が発生していると判断した場合は、当該事由とその判断理由について相手方に通知し、事業契約に定める事由ごとに市又は事業者の責任に応じて必要な修復その他の措置を講じるとともに、市及び事業者との間において本事業の継続の可否について協議することとします。

2 本事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業者の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合は、市は事業契約の全部又は一部を解除できることとし、市に生じた損害の賠償を事業者に対して請求できることとします。ただし、当該損害は市に直接かつ現実に生じた通常の損害の範囲に限られることとします。

(2) 市の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合

市の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除できることとし、事業者に生じた損害の賠償を市に対して請求できることとします。ただし、当該損害は事業者に直接かつ現実に生じた通常の損害の範囲に限られることとします。

(3) いずれの責めに帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

市又は事業者のいずれの責めにも帰さない不可抗力その他事由により本事業の継続が困難となった場合は、市及び事業者が協議の上、事業契約の全部又は一部を解除することができることとします。

第7 本事業に対する支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、本事業に関連して法制上又は税制上の特別の措置が適用されることとなる場合には、それによることとします。

なお、現時点では、本事業にかかるこれらの措置等は想定していませんが、今後、法制又は税制の改正により本事業に関連して特別な措置の適用が可能となる場合は、市は当該措置の適用以降の事業契約上の措置等について事業者と協議することとします。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるように努めることとします。

(3) 市による支援に関する事項

本事業の実績等を踏まえ、市が事業用地の管理者として本事業の事業内容の一部を支援することにより本事業の目的をより効果的に達成できる場合は、必要に応じて市による支援についても事業者と協議することとします。

第8 その他本事業の実施に関して必要な事項

1 本事業の実施に関する事項

本事業において使用する言語は日本語とし、通貨は円を使用します。

実施方針等に関する質問等の手続に要する費用は、質問等を提出する者の負担とし、民間事業者の募集及び選定の手続きに参加するために要する費用についても当該手続きに参加する応募希望者又は応募者の負担とします。

本事業に関する追加的な情報は、適宜、市のホームページに掲載することとします。

2 実施方針等の公表に関する事項

(1) 担当部署

- ① 担 当 総務部 企画課 ●●●
- ② 所在地 〒302-0198 茨城県守谷市大柏 950 番地の 1
- ③ 電 話 0297-45-1111 (代表) 内線 ●●●
- ④ F A X 0297-45-6529
- ⑤ E-mail kikaku@city.moriya.ibaraki.jp
- ⑥ U R L <http://www.city.moriya.ibaraki.jp>

(2) 質問の受付及び回答

実施方針等に関する質問の受付及びこれらに対する回答の公表方法は、次に掲げる①から⑤までのとおりとします。

① 受付期間

平成 29 年●月●日 (●曜日) 9 時から

平成 29 年●月●日 (●曜日) 17 時まで

ただし、上記期間のうち、土曜日及び日曜日又は休日を除く毎日とし、正午から 13 時までの間を除くこととします。

② 提出先

上記 (1) に同じ。

③ 提出方法

実施方針等に関する質問を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書」(様式 1) に記入し、上記 (1) の担当部署へ持参、郵送(簡易書留に限る。)又は電子メールのいずれかの方法により提出することとします。

様式 1 を電子ファイルで提出する場合は、Microsoft Excel (Excel2010 に対応した形式とする。)により作成し、持参又は郵送による場合は当該電子ファイルを CD-R に保存して提出することとし、電子メールによる場合は当該電子ファイルを電子メールに添付して送信することとします。

なお、電子メールにより提出する場合は、担当部署が電子メールの着信

を確認できたことを電話にて確認することとします。

④ 回答方法

質問に対する回答は、回答公表予定日に市のホームページへの掲載により公表することとします。なお、公平性及び透明性を確保するため、実施方針等の内容について電話での直接回答は行わないこととします。

⑤ 回答公表予定日

平成 29 年●月●日（●曜日）

3 実施方針等に関する意見又は提案の受付及び個別ヒアリング

実施方針等に関する意見又は提案の受付及び個別ヒアリングに関する手続は、次に掲げる①から⑤までのとおりとします。

① 受付期間

平成 29 年●月●日（●曜日） 9 時から

平成 29 年●月●日（●曜日） 17 時まで

ただし、上記期間のうち、土曜日及び日曜日又は休日を除く毎日とし、正午から 13 時までの間を除くこととします。

② 個別ヒアリング実施期間

平成 29 年●月●日（●曜日）から平成 29 年●月●日（●曜日）までの毎日 9 時から 12 時及び 13 時から 17 時までの期間

③ 提出先

上記（１）に同じ。

④ 提出方法

実施方針等に関する意見又は提案を簡潔にまとめ、個別ヒアリング希望日時の候補 5 点と共に「実施方針等に関する意見等」（様式 2）に記入し、上記（１）の担当部署へ持参、郵送（簡易書留に限る。）又は電子メールのいずれかの方法により提出することとします。

様式 2 を電子ファイルで提出する場合は、Microsoft Excel（Excel2010 に対応した形式とする。）により作成し、持参又は郵送による場合は当該電子ファイルを C D - R に保存して提出することとし、電子メールによる場合は当該電子ファイルを電子メールに添付して送信することとします。

なお、電子メールにより提出する場合は、担当部署が電子メールの着信を確認できたことを電話にて確認することとします。

⑤ 個別ヒアリング日時等の通知

実施方針等に関する意見又は提案を提出した者を対象として、当該意見又は提案について個別ヒアリングを行う日時及び場所を平成 29 年●月●日（●曜日）までに通知することとします。

なお、個別ヒアリングの日時については、予め提出された個別ヒアリング希望日時の候補を踏まえて調整を図ることとしますが、都合により希望に応じられない場合もあることとします。

⑥ 個別ヒアリングの実施

実施方針等に関する意見又は提案を提出した者を対象として、1者につき1時間を目安に個別ヒアリングを行うこととします。この個別ヒアリングは、実施方針等の改善を図る必要性の有無を確認するために、担当部署において予め提出された実施方針等に関する意見又は提案に対する理解を深めることを目的として行うこととします。

⑦ 個別ヒアリング結果の概要の公表

個別ヒアリング結果の概要については、平成29年●月●日（●曜日）を目途として市のホームページにて公表することとします。

ただし、公表にあたっては、実施方針等に関する意見又は提案を提出した者の権利が著しく阻害されると認められる内容を除くこととし、詳細については予め個別ヒアリングを行った者のそれぞれに対して公表する内容と範囲について確認を得ることとします。

4 今後のスケジュール

実施方針公表後のスケジュールについては、次のとおり予定することとします。

平成●年 ●月頃 民間事業者の募集及び選定手続きの開始
平成●年 ●月頃 計画提案書の受付
平成●年 ●月頃 優先交渉権者の選定
平成●年 ●月頃 事業契約締結

5 その他

(1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて適宜行うこととします。

(2) 問合せ先

上記2(1)に同じです。

なお、実施方針等の内容について電話での直接回答は行わないこととします。