

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

2016年9月27日（火）

14：00～16：00

1. 開会

本日の議事次第

- 1. 開会
- 2. 挨拶
- 3. 自己紹介
- 4. ワークショップ（意見交換）
 - ①市有地利活用構想
 - ②ワークショップの進め方
- 5. その他
- 6. 閉会

2. 挨拶



3. 自己紹介

- ・ お名前
- ・ 関心のあること（守谷駅東口市有地利活用，
守谷市のまちづくり， 守谷市の将来展望など）
について一言



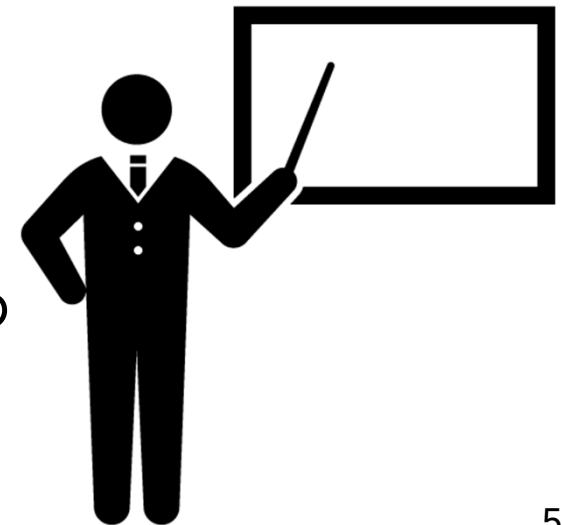
4. ワークショップ (意見交換)

検討事項

- ①利活用構想について
- ②今後の進め方について

目標

- ①利活用構想を理解する
- ②今後の進め方について共有する



本日のワークショップの進め方

1. 資料の説明
2. 意見交換のポイントを説明
3. 全員で意見交換
4. 意見のとりまとめ整理

意見交換の進め方

1. 参加者全員で意見を出し合う。
2. 出てきた意見を参加者全員で共有する。
3. 参加者全員で話し合いの後、意見をまとめる。

- ・ 進行係が司会進行と意見のとりまとめを行う。
- ・ 参加者全員が意見交換のポイントについて意見を出し合う。
- ・ 記録係が意見をパソコンに記録しながら随時スクリーンに投影し、出てきた意見を参加者全員で共有する。
- ・ 投影された意見のまとめ方について参加者全員で話し合い、進行係が意見のとりまとめを行う。
- ・ 最後に参加者全員でとりまとめた意見について確認する。

守谷駅東口市有地利活用構想

1. 守谷駅東口市有地利活用構想の策定経緯

- ・ 平成9年3月「駅周辺公共施設整備調査業務報告書（守谷町）」
⇒守谷駅東口市有地に文化施設を整備する方針を提示
- ・ 平成12年2月「守谷駅周辺地区ふるさとの顔づくり計画書（守谷町）」
⇒守谷駅東口市有地の土地利用について複合住宅用途として利活用を図る方針を提示

➡ イベント広場として市民交流に資する暫定的な利活用を実施

- ・ 平成22年3月 守谷駅周辺の土地区画整理事業が終了
- ・ 平成26年3月 市が守谷市総合計画審議会に「守谷駅東口市有地のあり方」を諮問
- ・ 平成27年4月「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」を提示

➡ 平成28年3月「守谷駅東口市有地利活用構想」を策定

守谷駅東口市有地利活用構想



守谷駅東口市有地周辺図（出典：地理院地図より作成）

守谷駅東口市有地利活用構想



守谷駅東口市有地の現況写真（2015年12月16日撮影）

守谷駅東口市有地利活用構想

2. 守谷駅東口市有地の概要

○立地：守谷駅から徒歩5分
(約300m)

○面積：約1.2ha
(野球グラウンド程度)

○用途地域：第一種住居地域
⇒整備可能な建物用途

- ・住宅
- ・店舗等
(床面積が3,000㎡以下)
- ・事務所等
(床面積が3,000㎡以下)
- ・公共施設
- ・病院
- ・学校等



守谷駅東口市有地利活用構想

3. 守谷駅東口市有地周辺の位置づけ（まちづくりの方針）

- 茨城県総合計画
- 第二次守谷市総合計画
- 守谷市都市計画マスタープラン
- 守谷市低炭素まちづくり計画



以下の3点のまちづくりに資するような土地利用を図ることが求められている。

- ① 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
- 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

守谷駅東口市有地利活用構想

4. 守谷駅東口市有地の活用について（答申）

■基本的な考え方

- まちづくりに係るビジョン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交通手段に配慮すること
- 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

■方向性

- 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

守谷駅東口市有地利活用構想

5. 守谷駅東口市有地の利活用方針

(1) 守谷駅東口市有地利活用事業の基本方針

- 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。

(2) 守谷駅東口市有地の利活用方針

- 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図る。
- 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。

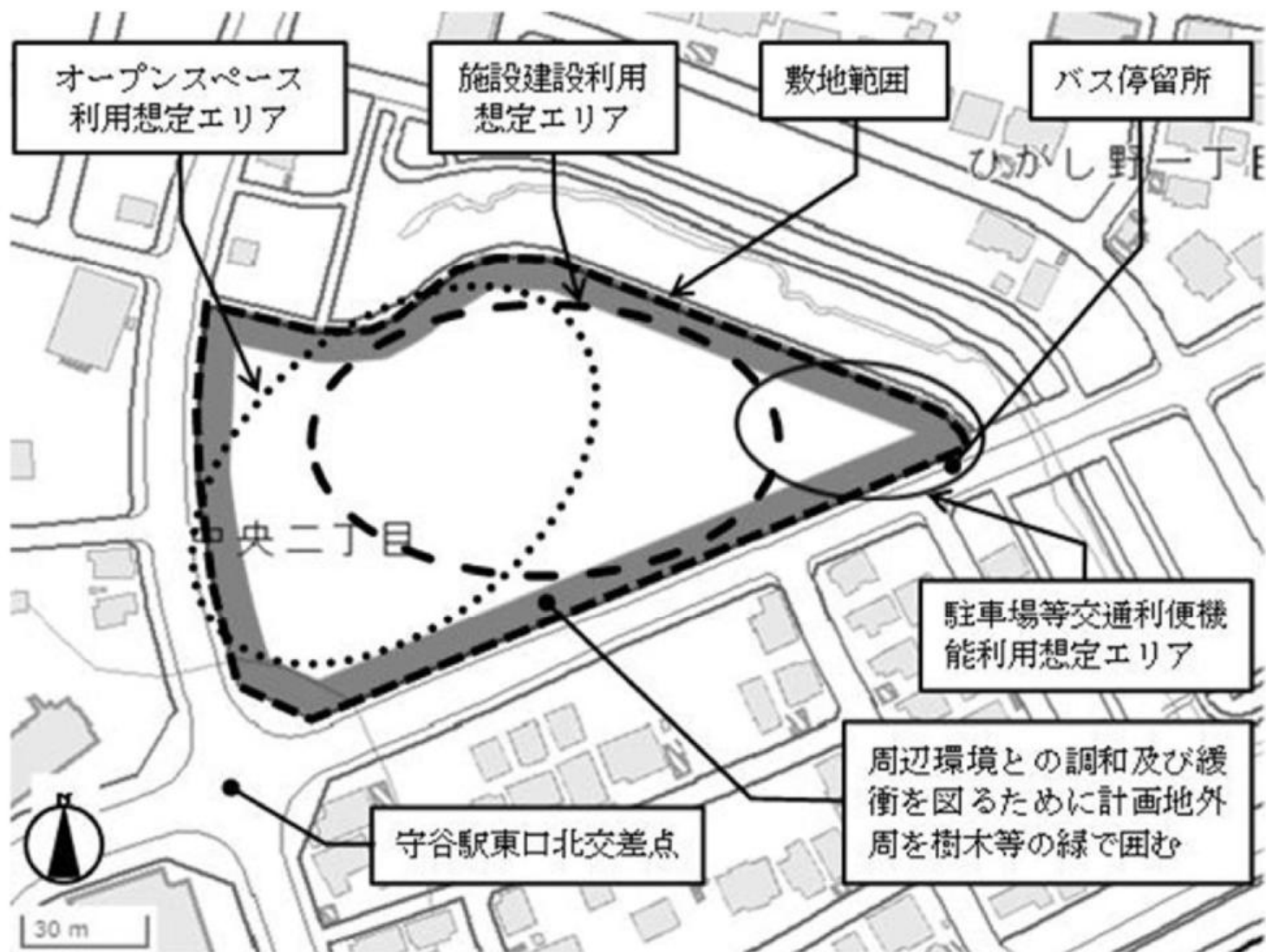
守谷駅東口市有地利活用構想

6. 守谷駅東口市有地利活用事業の事業概要

- ① 市が守谷駅東口市有地の所有を継続し，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る。
- ② 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。
- ③ 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る。
- ④ 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く。
- ⑤ 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する。

守谷駅東口市有地利活用構想

[守谷駅東口市有地利活用事業による敷地利用イメージ図]



守谷駅東口市有地利活用構想

7. 守谷駅東口市有地利活用事業における3者の役割分担

市民

守谷駅周辺のまちづくりに参加する市民が，守谷市の住みよさを象徴するような活動主体として守谷駅東口市有地利活用事業に様々な形で参加する。

市

市民共有の財産である守谷駅東口市有地を所有及び管理する市は，公益目的による適正な利活用が図られるように守谷駅東口市有地利活用事業を管理する。

民間事業者

民間活力導入により守谷駅東口市有地の効率的かつ効果的な利活用を実施する民間事業者が，守谷駅東口市有地利活用事業の適正かつ確実な経営の遂行を図る。

利活用構想の要点

1. 基本方針と利活用方針に定めていること

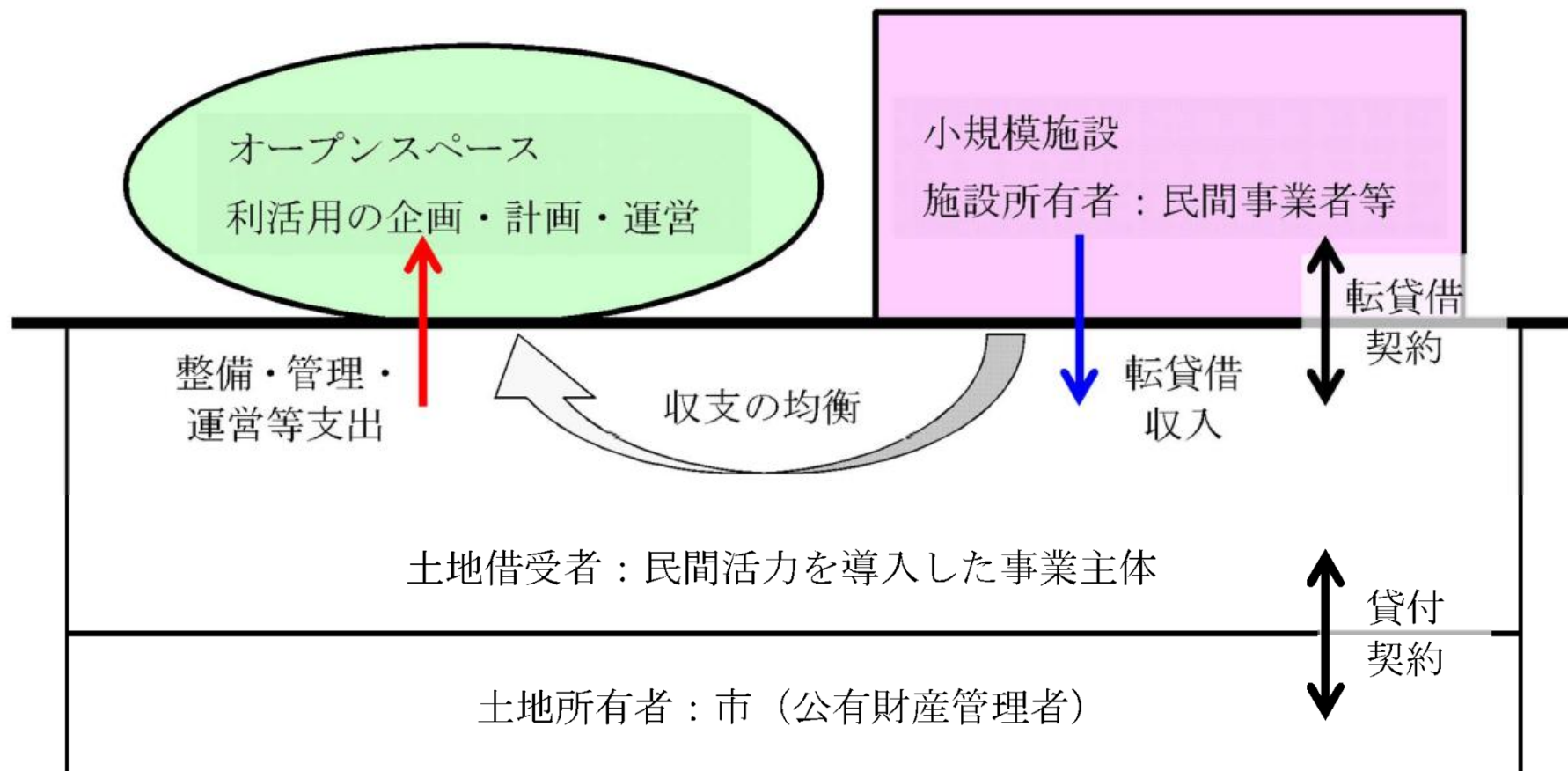
基本方針	利活用方針
① 公益目的による利活用を図ること	① 守谷市の公有地として公益目的による利活用を図る
	② 守谷市の住みよさを象徴するようなオープンスペースによる利活用を基本とする
	③ 長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資するような利活用を図る
② 民間活力の導入を図ること	④ 民間活力を導入し、市民、市、民間事業者の協働により利活用を図る
③ 必要最小限の公的財政負担とすること	⑤ 公有地の利活用における守谷市の公的財政負担を必要最小限とする

利活用構想の要点

2. 民間活力を導入した事業主体が整備等の事業を実施

市民・市・民間事業者の協働による利活用

公的財政負担低減の利活用



意見交換のポイント

①なぜ公益目的による利活用を図るのか。

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を前提。

②なぜ民間活力の導入を図るのか。

効率的かつ効果的な利活用を図るためには民間事業者の能力等の活用が必要。

③なぜ必要最小限の公的財政負担とするのか。

市民ニーズに即し、財政規模に見合った維持管理が可能な最小限の施設とすることが必要。

意見交換のまとめ

①利活用構想について



②今後の進め方



WSの成果

守谷駅東口市有地利活用事業を実施する計画を検討

事業計画（事業を実施する計画（5W1H））を検討

○事業場所：守谷駅東口市有地において，（Where）

○事業目的：どのような成果（最終目標の実現）を目指し，（Why）

○事業内容：どのような利活用を実施し，（What）

○事業主体：誰が利活用の責任ある遂行を担い，（Who）

○事業期間：いつからいつまでの期間において，（When）

○事業手法：どのような（事業の）仕組みで，（How to）

実施するのかを検討する。

WSの進め方

<u>第2回ワークショップ</u> 10月 日 ()	・ 利活用事業における事業内容の整理 (どのような利活用を実施するのか)
<u>利活用の試行</u> 11月 日 ()	・ 守谷駅東口市有地 (の一部) の利活用を試行
<u>第3回ワークショップ</u> 11月 日 ()	・ 利活用事業を実施する事業主体の整理 (どのような事業主体 (法人等) とすれば民間活力が導入できるのか)
<u>第4回ワークショップ</u> 12月 日 ()	・ 利活用事業を実施する事業手法の整理 (どのような事業の仕組みとすれば必要最小限の公的財政負担となるのか)
<u>第5回ワークショップ</u> 1月 日 ()	・ 利活用事業の事業計画の整理 (利活用事業を実施するための事業計画 (5W1H) はどのようなになるのか)

WSの進め方

■第2回ワークショップ (10月) ⇒ 10/

【検討成果】

- ・ 利活用事業における事業内容の整理（どのような利活用を実施するのか）

【検討事項】

- ・ 公益目的による利活用方法を整理する。

【意見交換のポイント等】

- ・ 住みよさを象徴するような利活用とは？
- ・ 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とは？
- ・ 公益目的による利活用を図る場合の条件とは？

【5W1H】

What

WSの進め方

■第3回ワークショップ（11月）

【検討成果】

- ・ 利活用事業を実施する事業主体の整理（どのような事業主体（法人等）とすれば民間活力が導入できるのか）

【検討事項】

- ・ 民間活力の導入方法を整理する。

【意見交換のポイント等】

- ・ 民間活力を導入する方法にはどのようなものがあるのか？
- ・ 民間事業者の活用と市民協働はそれぞれどのような特徴があるのか？
- ・ 本事業において市民，市及び民間事業者はどのような役割を果たすのがよいか？

【5W1H】

Who

WSの進め方

■第4回ワークショップ（12月）

【検討成果】

- ・ 利活用事業を実施する事業手法の整理（どのような事業の仕組みとすれば必要最小限の公的財政負担となるのか）

【検討事項】

- ・ 必要最小限の公的財政負担とする事業の仕組みを整理する。

【意見交換のポイント等】

- ・ 公有地の利活用を図る事業手法にはどのようなものがあるのか？
- ・ 事業が安定して成立するために必要な条件等は何か？
- ・ 長期にわたり事業が継続していくために必要な条件等はなにか？

【5W1H】

How to

WSの進め方

■第5回ワークショップ（1月）

【検討成果】

- ・ 利活用事業の事業計画の整理（利活用事業を実施するための事業計画（5W1H）はどのようなになるのか）

【検討事項】

- ・ 本事業を実施するための方法について整理する。

【意見交換のポイント等】

- ・ 守谷駅東口市有地において，（Where）
- ・ どのような成果（最終目標の実現）を目指し，（Why）
- ・ どのような利活用を実施し，（What）
- ・ どのような者が利活用の責任ある遂行を担い，（Who）
- ・ いつからいつまでの期間において，（When）
- ・ どのような仕組みにより実施するのか？（How to）
- ・ また，今後，どのような手続きにより本事業を実施するのか？

WSの進め方

■利活用の試行

【目的】

- ・ 守谷駅東口市有地の利活用における現状と課題を確認する。

【内容】

- ・ 守谷駅東口市有地の全体又は一部の利活用を試行する。

【確認のポイント】

- ・ 守谷駅東口市有地のどのようなところが利活用しやすいか。
- ・ 守谷駅東口市有地のどのようなところが利活用しづらいか。

意見交換のポイント

- ①事業計画をまとめるための検討事項に不足はないか。
- ②事業計画をまとめるために新たに加える検討事項はないか。
- ③意見を出しやすくするために必要なものがあるか。

意見交換のまとめ

②今後の進め方



5. その他

次回の日程

10月〇〇日（〇） 13:00～16:00

- ・ 現地視察 13:00（現地集合）
- ・ 前回（第1回ワークショップ）のおさらい
- ・ 利活用事業における事業内容の整理
（どのような利活用を実施するのか）
- ・ 利活用の試行についての検討

6. 閉会