

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

目 次

第1章 守谷駅東口市有地の利活用条件の整理.....	1
第1節 守谷駅東口市有地の諸条件の整理.....	1
第2節 上位計画等による守谷駅東口市有地周辺の位置付け.....	8
第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））.....	8
第2 第二次守谷市総合計画.....	10
第3 守谷市都市計画マスタープラン.....	12
第4 守谷市低炭素まちづくり計画.....	14
第5 上位計画等による計画地の位置付け.....	16
第3節 守谷駅東口市有地の現況と課題.....	18
第2章 守谷駅東口市有地の利活用方針の検討.....	22
第1節 計画地の利活用条件等の整理.....	22
第1 計画地の課題.....	22
第2 守谷市役所内の関係各課の視点からの利活用案.....	22
第3 守谷市総合計画審議会の視点からの利活用案.....	27
第4 市民アンケートの視点からの利活用案.....	29
第2節 守谷駅東口市有地の利活用方針.....	37
第1 公有地の利活用事業における事業主体，利活用目的，財政負担の関係.....	37
第2 守谷駅東口市有地の利活用方針の検討.....	42
第3章 守谷駅東口市有地の整備内容の検討.....	45
第1節 守谷駅東口市有地利活用事業の事業概要.....	45
第2節 守谷駅東口市有地の整備内容の整理.....	48

第4章 守谷駅東口市有地利活用の事業化方策の検討.....	56
第1 守谷駅東口市有地利活用事業の事業方式.....	56
第2 守谷駅東口市有地利活用事業の事業化方策.....	57
第5章 守谷駅東口市有地利活用構想の策定.....	59
第1 守谷駅東口市有地利活用構想の検討.....	59
第2 広報紙掲載内容の整理検討.....	59
別紙1 守谷駅東口市有地の利活用に関するヒアリングシート.....	60
別紙2 守谷市役所内の関係各課へのヒアリング結果.....	65
別紙3 守谷駅東口市有地利活用構想（案）.....	85
別紙4 市の広報紙掲載内容（案）.....	99
別紙5 「広報 もりや」（2016年5月10日号）抜粋.....	102

第1章 守谷駅東口市有地の利活用条件の整理

本章においては、守谷駅東口市有地（以下「計画地」という。）の概要、上位計画等による計画地周辺の位置付けを整理するとともに、計画地の現況と課題について検討する。

第1節 守谷駅東口市有地の諸条件の整理

計画地は、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ある。計画地周辺図を図1、計画地の敷地概要を表2に示す。

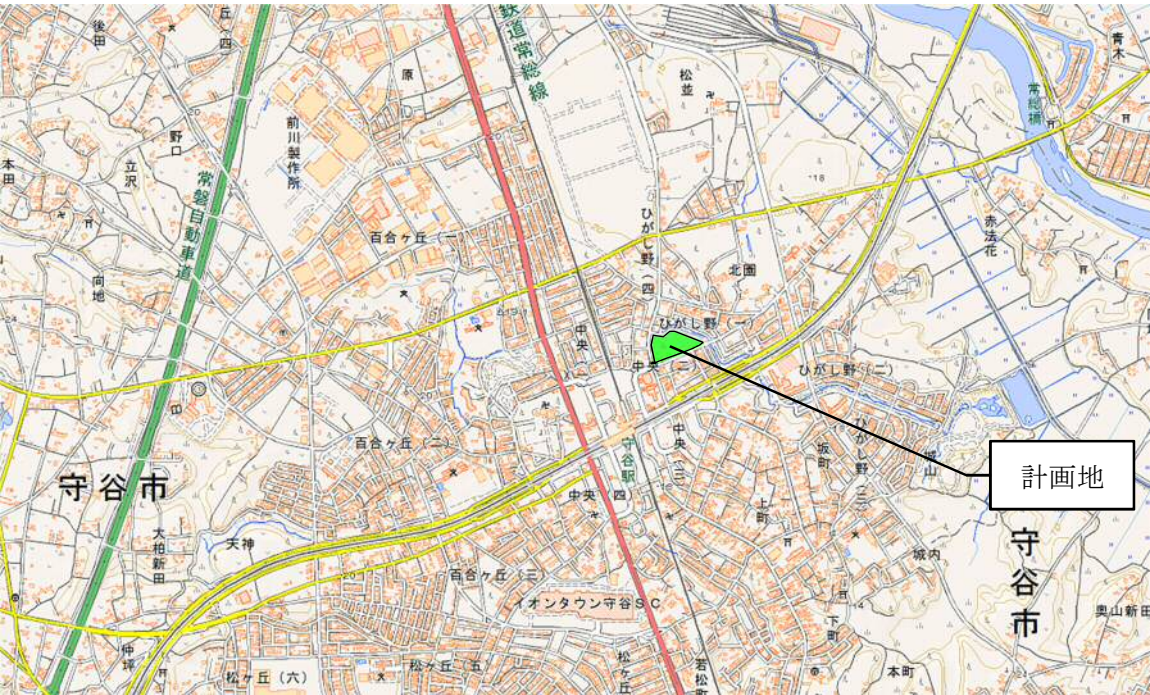


図1. 計画地周辺図（出典：地理院地図をもとに作成）

表2. 計画地の敷地概要

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）

計画地は、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る。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、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を受けている。

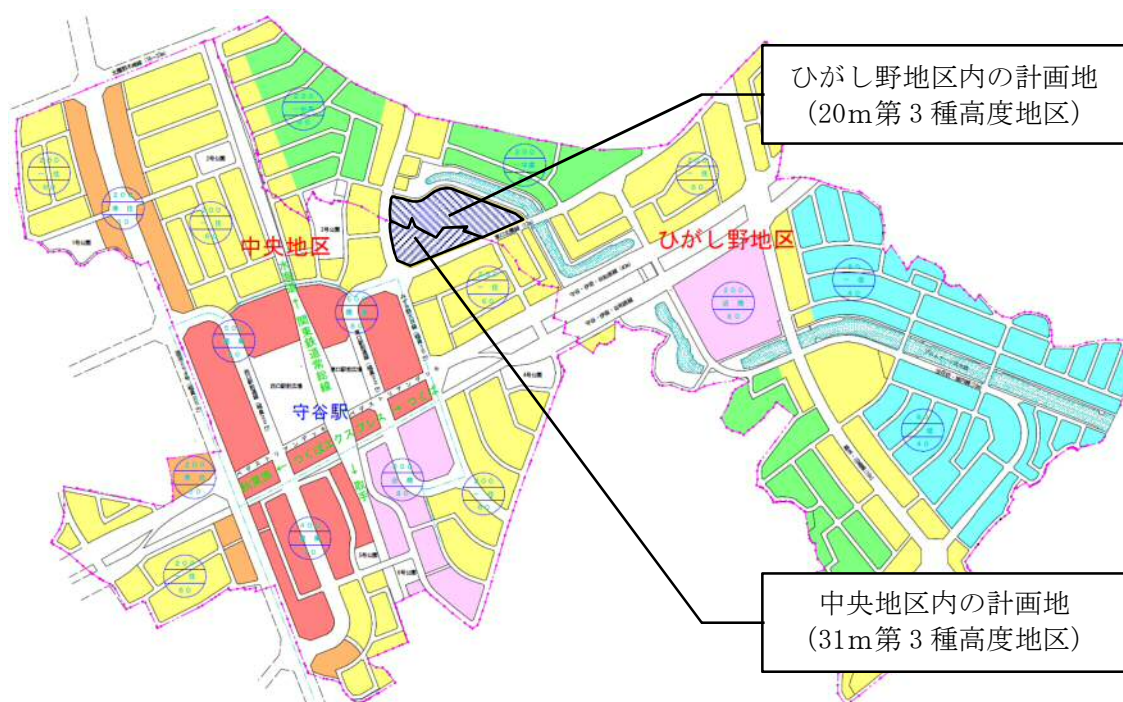


図 2. 計画地における中央地区内の用地とひがし野地区内の用地の構成（出典：第 1 回守谷市総合計画審議会（平成 26 年 3 月 31 日）資料より作成）

表 3. 守谷駅周辺一体型土地区画整理事業の概要

項目	内容
施行者の名称	守谷市
面積	約 38.7 ヘクタール
都市計画決定日	平成 6 年（1994 年）3 月 17 日
事業認可日	平成 7 年（1995 年）2 月 6 日
施行期間	平成 7 年（1995 年）2 月 6 日 から 平成 22 年（2010 年）3 月 31 日
換地処分	平成 22 年（2010 年）3 月 31 日

（出典：土地区画整理事業の実績（守谷市ホームページ）より転載）



図 3. 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 4. 守谷駅周辺地区地区計画区域内の計画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。
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。）

項目	内容（住宅C地区）
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、門扉にあつ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）

表 5. 守谷東特定土地区画整理事業の概要

項目	内容
施行者の名称	守谷市守谷東特定土地区画整理組合
面積	約 39.5 ヘクタール
都市計画決定日	昭和 63 年 (1988 年) 8 月 29 日
事業認可日	昭和 63 年 (1988 年) 12 月 12 日
施行期間	昭和 63 年 (1988 年) 12 月 12 日 から 平成 19 年 (2007 年) 3 月 31 日
換地処分	平成 16 年 (2004 年) 12 月 24 日

(出典：土地区画整理事業の実績 (守谷市ホームページ) より転載)

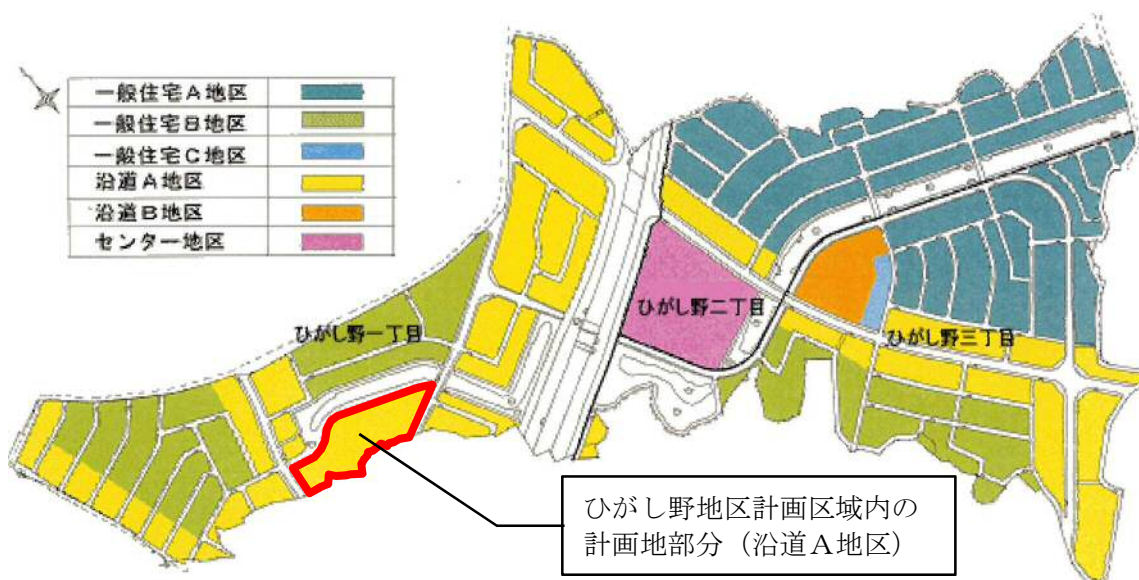


図 4. ひがしの地区計画区域図 (出典：守谷市ホームページより作成)

表 6. ひがし野地区計画区域内の計画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

項目	内容（沿道A地区）
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の。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）

このように計画地は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 9 条第 5 項に定める第一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る。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については住宅C地区、ひがし野地区内の用地については沿道A地区として用途が制限されている。このため、計画地においては、住居の環境を保護し、住宅地における生活環境づくりに資するような用途による利活用が図りやすく、具体的には表 7 に示すような建築物等を整備することができる。

表 7. 第一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，寄宿舎又は下宿
	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
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
工場・倉庫 等	自動車教習所で，延べ面積が 3,000 m ² 以下のもの
	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。）

第2節 上位計画等による守谷駅東口市有地周辺の位置付け

計画地周辺のまちづくりの方針等を定めている上位計画等としては、「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，計画地周辺についてはそれぞれにおいて以下のように位置付けられている。

第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る。

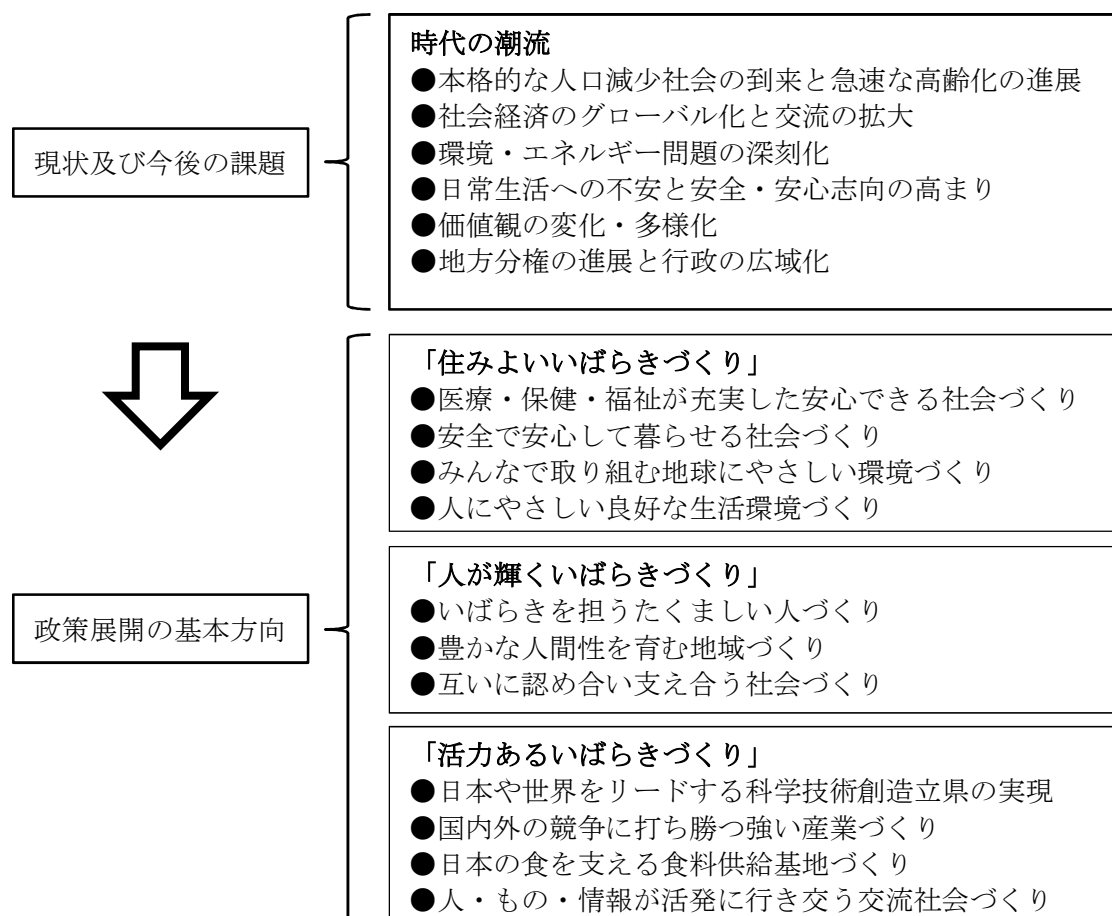


図 5. 県総合計画の概要（出典：「茨城県総合計画(改定) いきいき いばらき 生活大県プラン」（茨城県企画部企画課（平成24年3月23日計画改定））より作成）

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る。

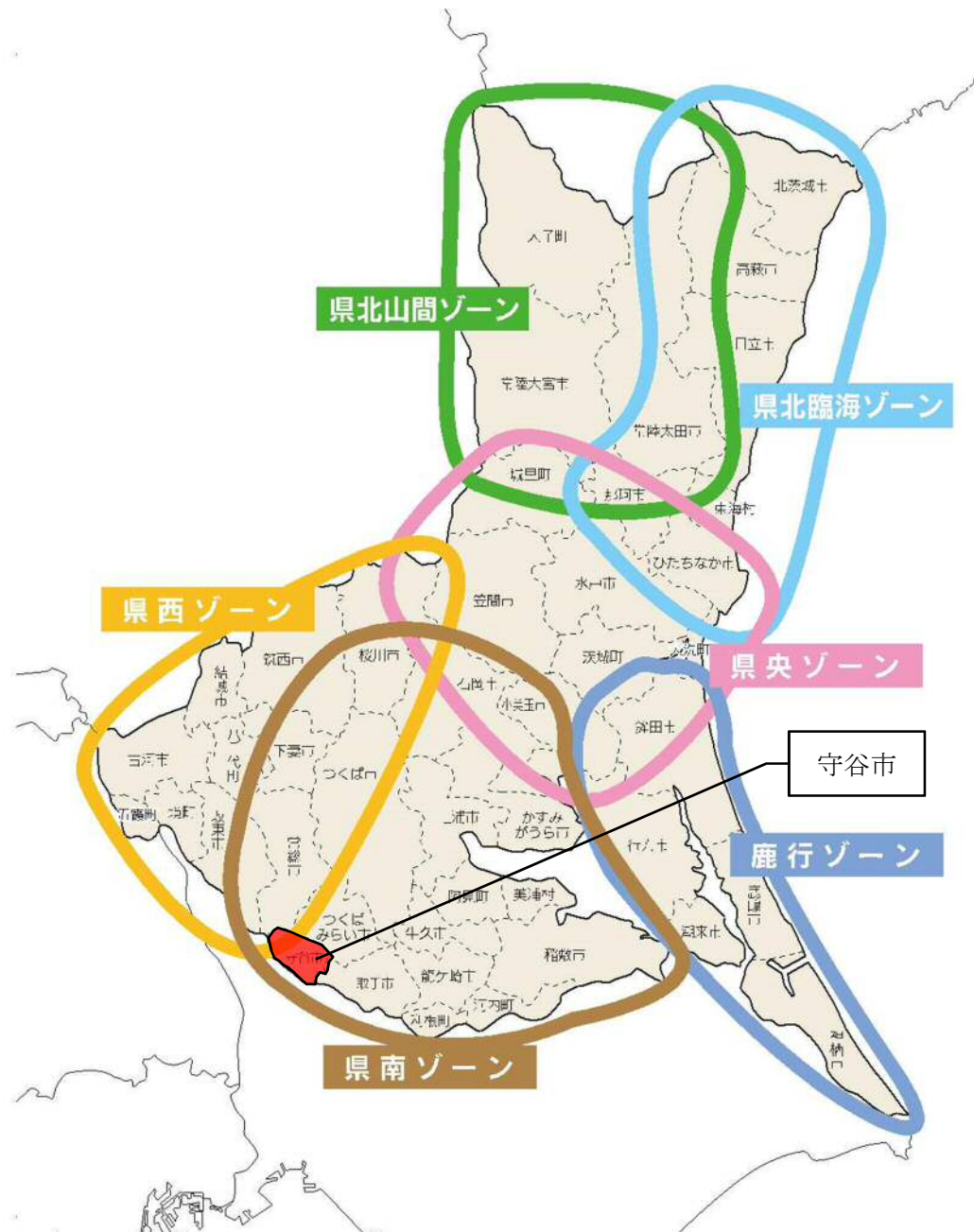


図 6. 県総合計画における地域区分（出典：「茨城県総合計画(改定) いきいき いばらき 生活大県プラン」（茨城県企画部企画課（平成 24 年 3 月 23 日計画改定）より作成）

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点を掲げている。

- 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、平成33年度（2021年度）を目標年次とする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る。

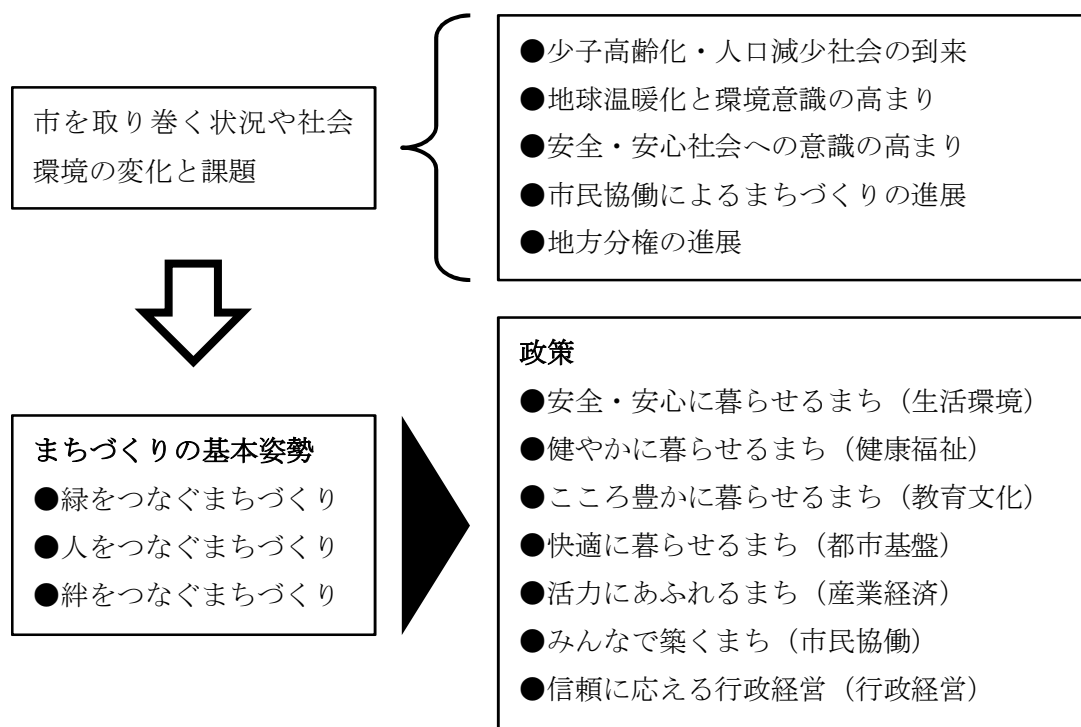


図7. 市総合計画の概要（出典：「第二次守谷市総合計画」（平成24年3月守谷市）より作成）

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が定められている。

計画地が含まれる市街地の土地利用については、「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」することを基本方針としている。

土地利用構想については、図6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、計画地周辺が含まれる商業・業務系拠点とその周囲にある住居系エリアについては表8に示すように定めている。

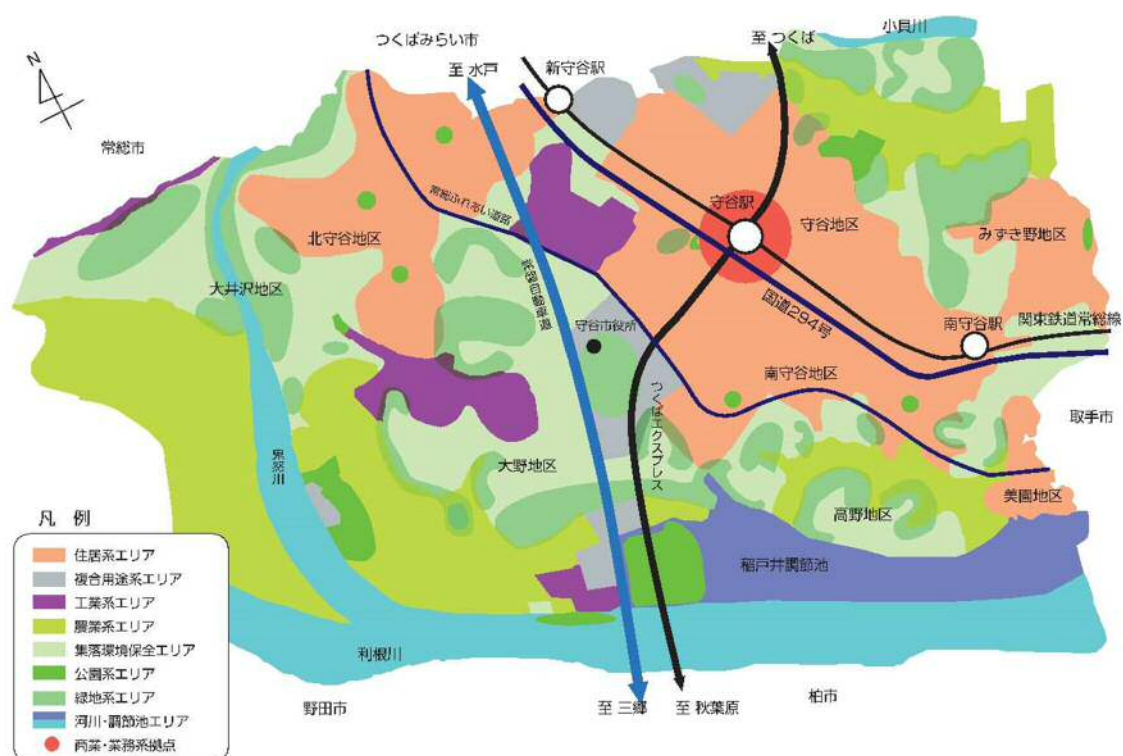


図8. 市総合計画における土地利用構想図（出典：「第二次守谷市総合計画」（平成24年3月守谷市）より転載）

表8. 住居系エリアと商業・業務系拠点の土地利用構想

エリア及び拠点	土地利用構想
商業・業務系拠点	つくばエクスプレスと関東鉄道常総線との結節駅となる守谷駅周辺については、中心拠点として適切な誘導・規制等を行い、商業・業務機能の集積に努めます。 また、市内各地に点在する商業・業務地区については、地域の生活拠点ととらえ、その地域に適用した土地利用に努めます。
住居系エリア	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・形成に努めます。

（出典：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）

第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、平成 37 年（2025 年）を目標年次とする 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る。また、市都市計画マスタープランは、市総合計画において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る。

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、計画地が含まれる守谷地区については、「都市の顔となる広域的な拠点づくり」を目標としている。

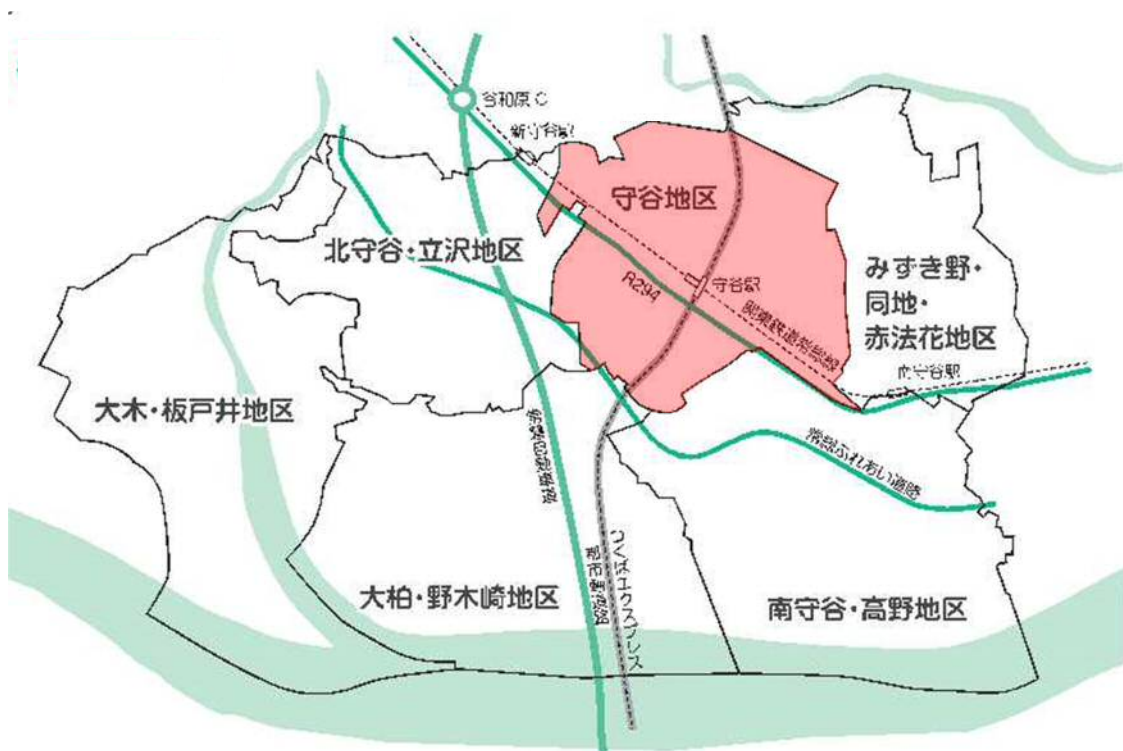


図 9. 市都市計画マスタープランにおける地域区分（出典：「第二次守谷市総合計画」（平成 24 年 3 月守谷市）より作成）

計画地が含まれる守谷駅周辺については、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られており、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が土地利用の方針として示されている。

表 9. 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)

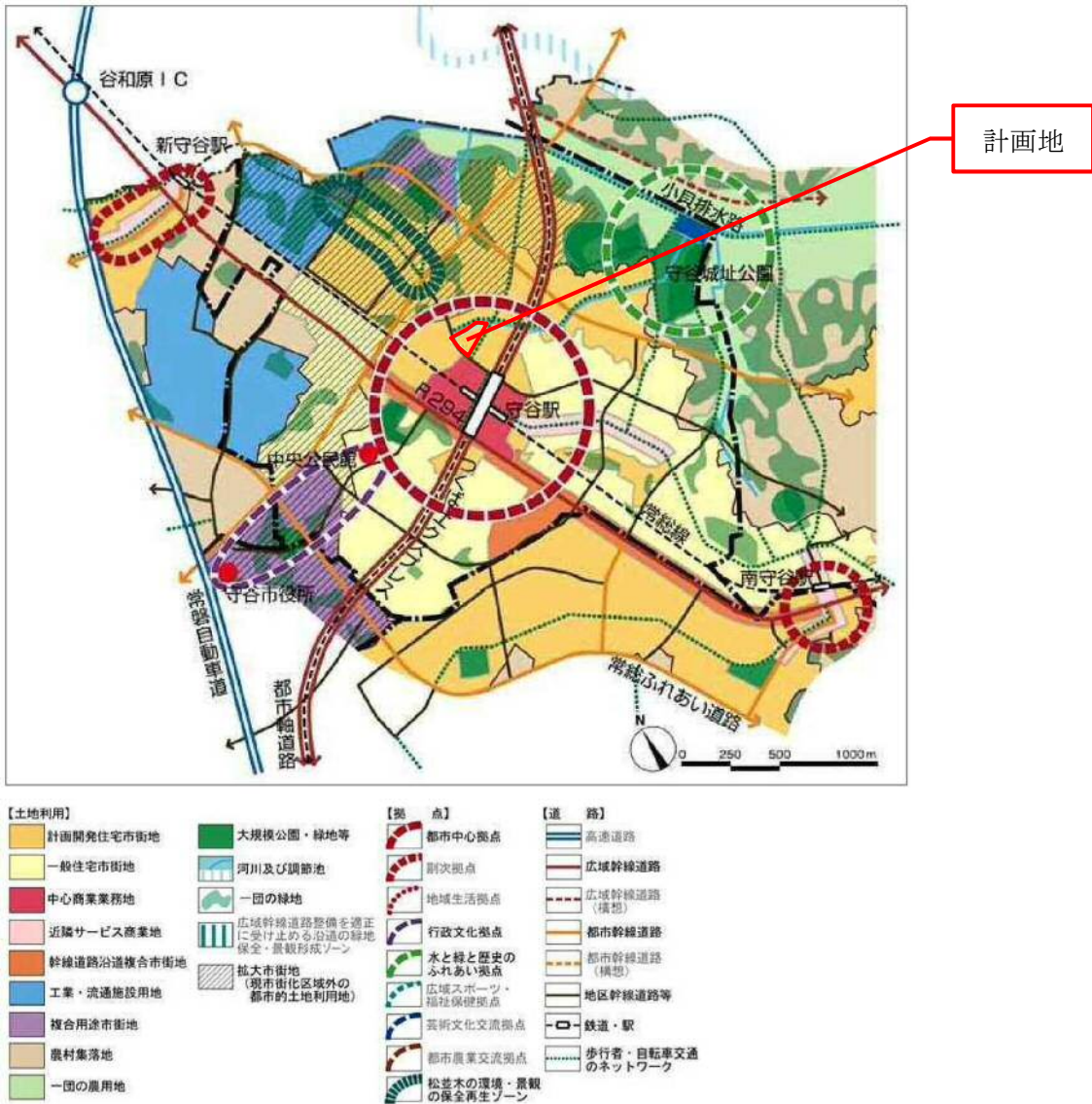


図 10. 守谷地区整備方針図 (出典：「守谷市都市計画マスタープラン」(平成 22 年 3 月守谷市) より作成)

第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 条の定めるところにより平成 26 年（2014 年）7 月に市低炭素まちづくり計画を策定している。

市低炭素まちづくり計画は、守谷市の市街化区域全域（約 985 ヘクタール）を計画区域と定め、平成 26 年度（2014 年度）を始期として平成 35 年度（2023 年度）までを短期計画期間、平成 45 年度（2033 年度）までを中期計画期間、平成 65 年度（2053 年度）までを長期計画期間とし、市街化区域における都市活動（家庭部門、業務部門、運輸部門）に起因する CO_2 排出量の計画目標を設定している。

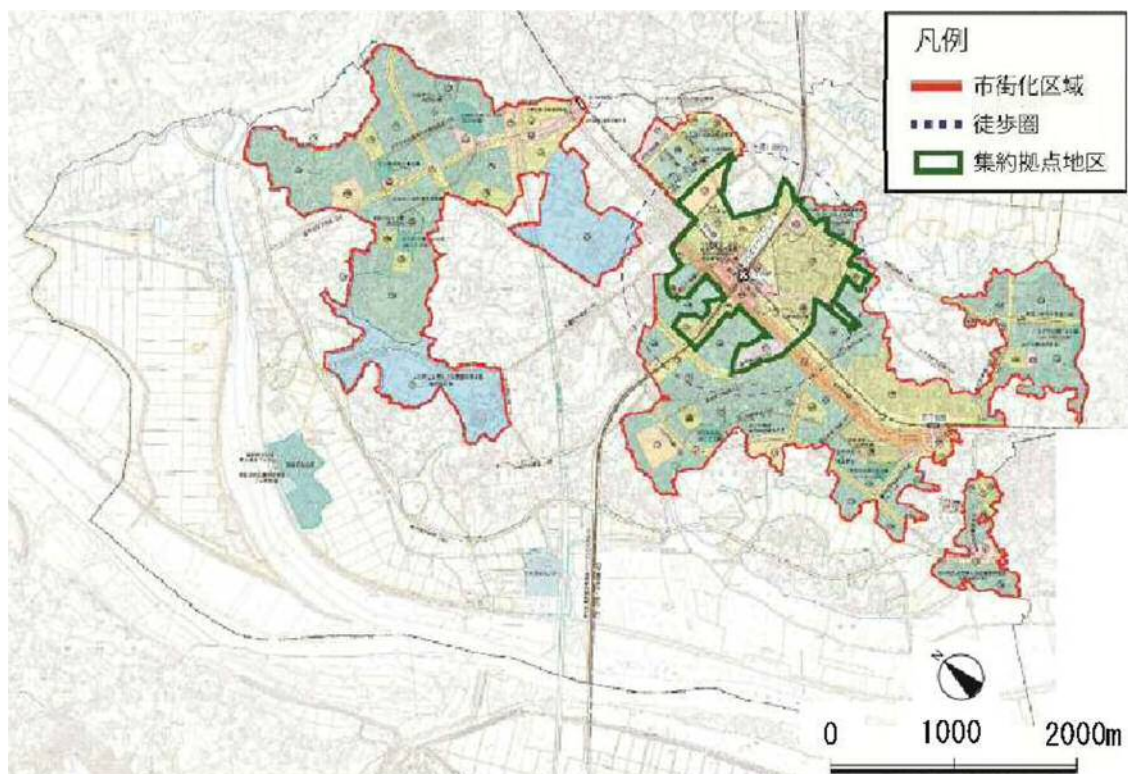


図 11. 守谷市低炭素まちづくり計画区域図（出典：「守谷市低炭素まちづくり計画」（平成 26 年 7 月守谷市）より転載。）

また、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る。

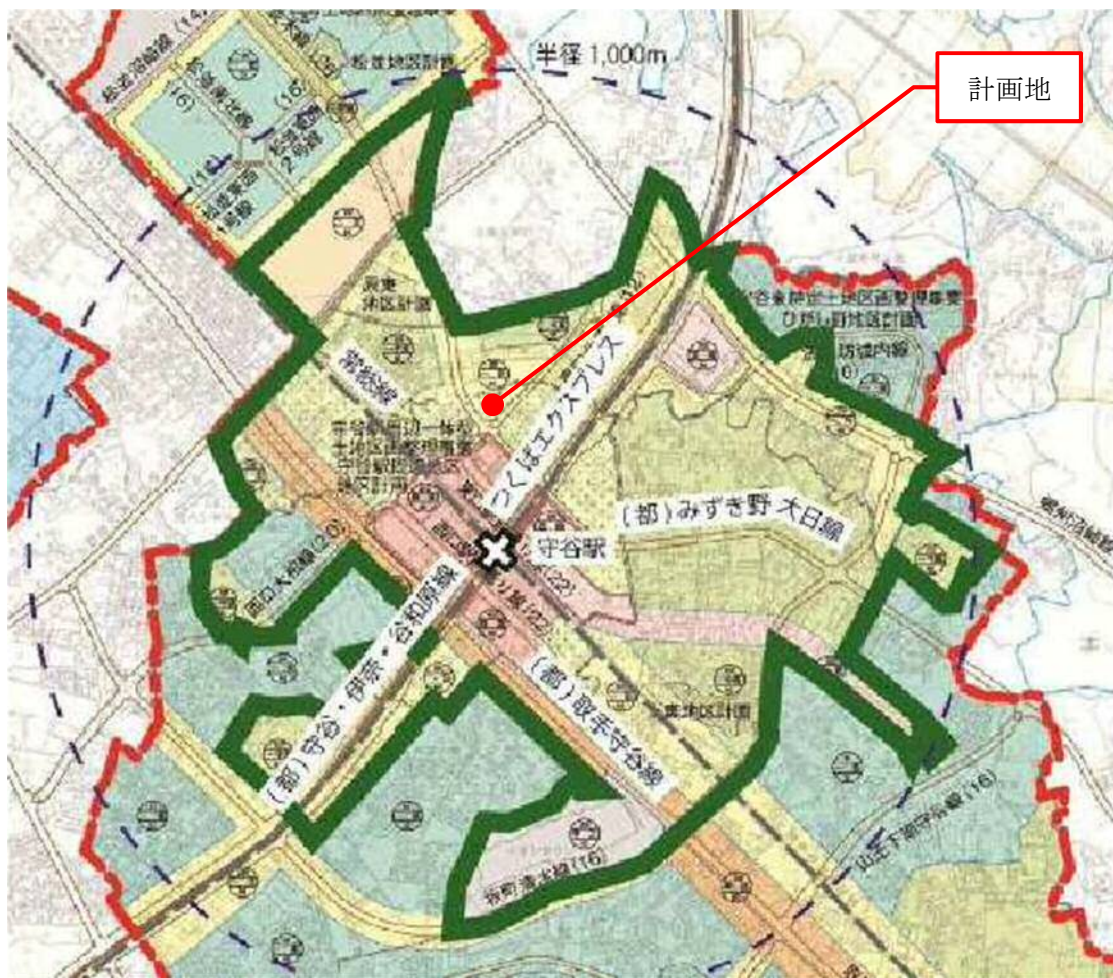


図 12. 市低炭素まちづくり計画において設定した集約拠点地区の区域図（出典：「守谷市低炭素まちづくり計画」（平成 26 年 7 月守谷市）より作成。）

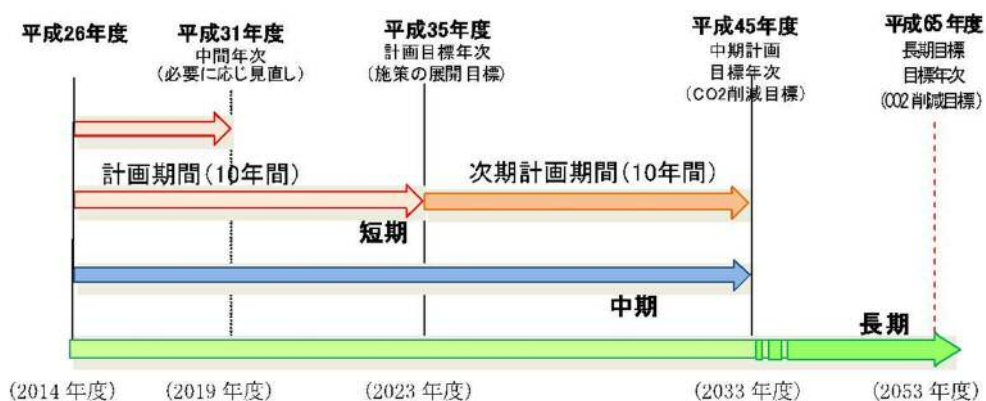


図 13. 守谷市低炭素まちづくり計画の計画期間（出典：「守谷市低炭素まちづくり計画」（平成 26 年 7 月守谷市）より転載。）

表 10. 市低炭素まちづくり計画において設定しているCO₂排出量の計画目標

項目	計画目標	低炭素まちづくりをしない場合
短期計画（H35 年度まで）	約 28 万 t－CO ₂ ／年	約 33 万 t－CO ₂ ／年
中期計画（H45 年度まで）	約 23 万 t－CO ₂ ／年	約 36 万 t－CO ₂ ／年

（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。）

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いる。

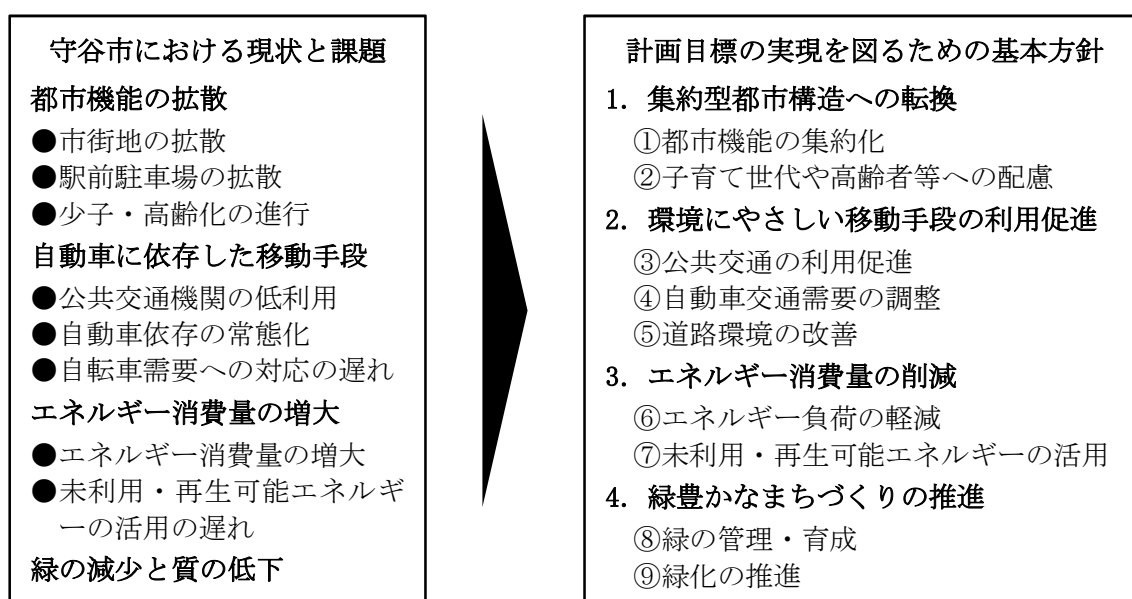


図 14. 市低炭素まちづくり計画における基本方針（出典：「守谷市低炭素まちづくり計画」（平成 26 年 7 月守谷市）より作成。）

計画地が含まれる集約拠点地区では、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ことを目指している。このため、市有地などに集約駐車場を設置することで低・未利用となっている守谷駅周辺の土地利用の転換を図ること、子育て世代や高齢者の要望に対応した施設の整備や多世帯・多世代住宅の誘導とともに、ソフト施策を実施することで集約拠点への居住の誘導を図ることなどが想定されている。

第 5 上位計画等による計画地の位置付け

県総合計画は、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 点を掲げている。

- 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

計画地は住居の環境を保護し，住宅地における生活環境づくりに資するような用途による利活用を図りやすいことを踏まえると，これらの４点のうち，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」に資するような土地利用を図ることが求められると考えられる。

市総合計画においては，計画地が含まれる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」することを基本方針としており，県総合計画に定める「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」を図るなかで，守谷駅周辺の土地利用については商業・業務機能の集積に努めることを目指しており，人が集まるような拠点性のあるまちづくりに資する土地利用を図ることが求められていると考えられる。

市都市計画マスタープランにおいては，計画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，計画地が含まれる守谷駅周辺については「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い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掲げており，守谷市外に対する都市の顔として守谷市を象徴するようなまちづくりに資する土地利用を図ることが求められていると考えられる。

市低炭素まちづくり計画においては，計画地が含まれる守谷駅周辺について，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，「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」を目指しており，守谷市内において都市の求心性を高めるようなまちづくりに資する土地利用を図ることが求められていると考えられる。

このようなことから計画地については，上位計画等に定める以下の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。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 |
|---|

第3節 守谷駅東口市有地の現況と課題

計画地は、守谷駅周辺一体型土地区画整理事業及び守谷東特定土地区画整理事業により公共施設用地として整備された用地であり、平成22年（2010年）3月に守谷駅周辺一体型土地区画整理事業の終了後から現在に至るまでは、イベント広場等として市民交流に資するための暫定的な利用が図られており、毎年約100万円弱の費用をかけて草刈り等の管理が行われている。

守谷駅周辺一体型土地区画整理事業に関する「駅周辺公共施設整備調査業務報告書」（平成9年3月守谷町）においては、「21世紀の守谷町の姿を想定した時必要であると想定される施設」と「現在あるいは（常磐）新線開業時にその不足が際立つと考える施設」の双方に関係する施設として計画地に文化施設を整備する方針が示され、計画地と守谷駅の間に位置する東口駅前地区の用地においても公共文化施設の整備が想定されていた。

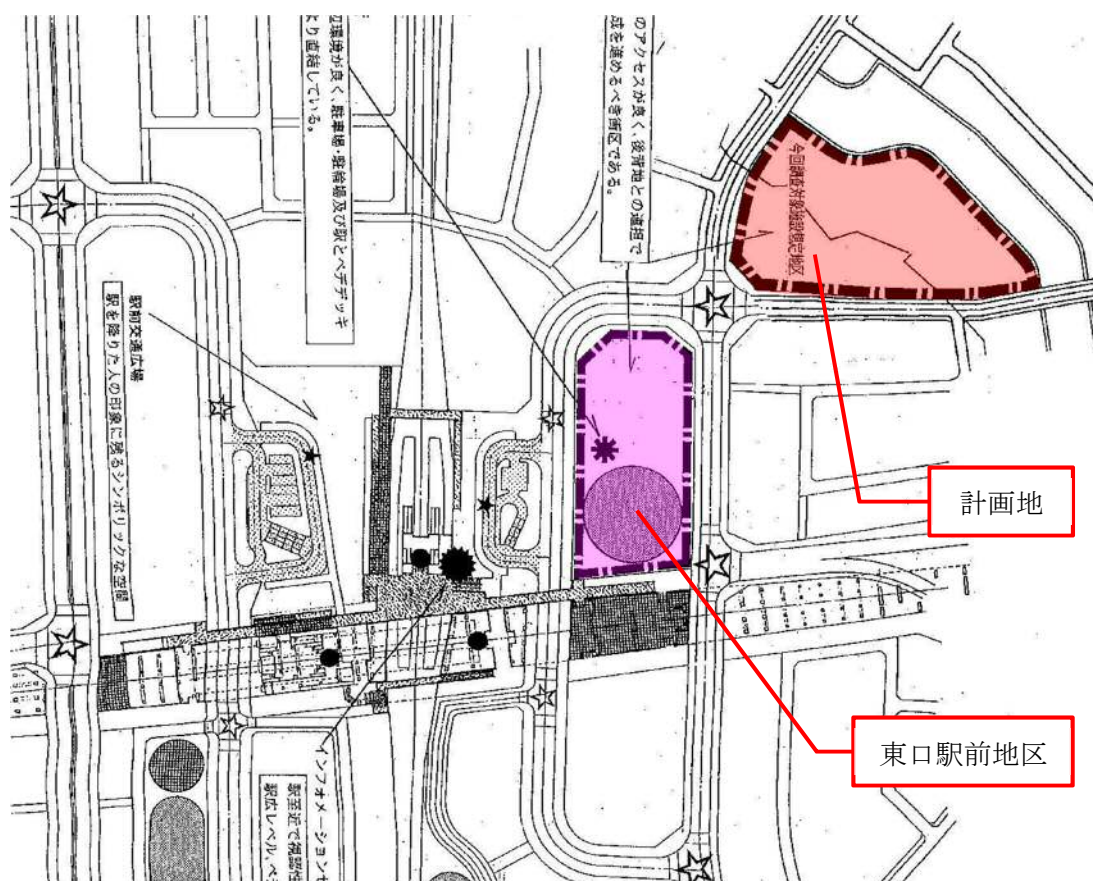


図15. 公共整備マップ（試案）（出典：「駅周辺公共施設整備調査業務報告書」（平成9年3月守谷町）より作成。）

また、平成11年11月22日に決定した守谷駅周辺地区地区計画においては、計画地の部分の用地を住宅C地区、東口駅前地区用地の用地を商業A地区の区域として定められた。（前掲（6頁）の図3に示す守谷駅周辺地区地区計画区域図参照）

その後、守谷駅周辺一体型土地区画整理事業は、国土交通省による「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」のモデル地区に指定されたことにより「守谷駅周辺地区 ふるさとの顔づくり計画書」（平成12年2月守谷町）を策定しており、計画地の部分の用地については複合住宅用途，東口駅前地区の用地については文化交流拠点用途による土地利用を図る方針が示された。

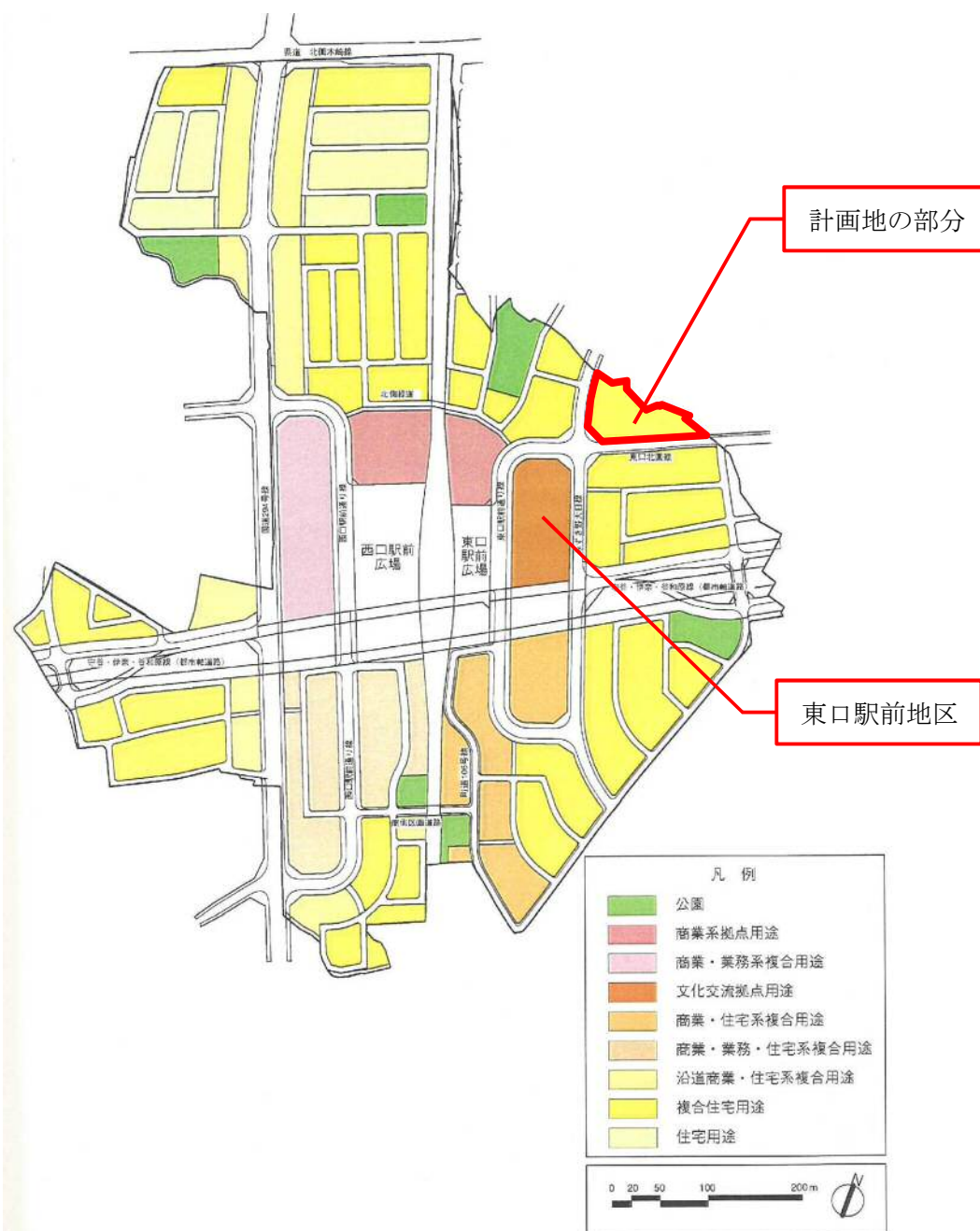


図 16. 土地利用イメージ図（出典：「守谷駅周辺地区 ふるさとの顔づくり計画書」（平成12年2月守谷町）より作成。）

複合住宅用途による土地利用としては、中低層住宅の良好な住環境の形成を目指すとともに、一部駅前広場に面した商業地区の背後にあるポテンシャルの高いブロックについては商業・住宅系複合用途の誘導を図る方針が示されており、文化交流拠点用途による土地利用としては、駅東側には計画地があり、守谷城址や守谷沼など歴史・自然・文化的要素を含む資源が多いことから文化交流系の拠点施設の誘導を図る方針が示されていた。

しかし、市は、これらの方針に基づいた公共施設等の具体的な整備計画について、守谷駅周辺一体型土地地区画整理事業の進捗状況、計画地周辺における土地利用の状況、さらには平成 23 年度から開始した守谷市松並土地地区画整理事業の進捗状況を踏まえた上で策定することとしていた。

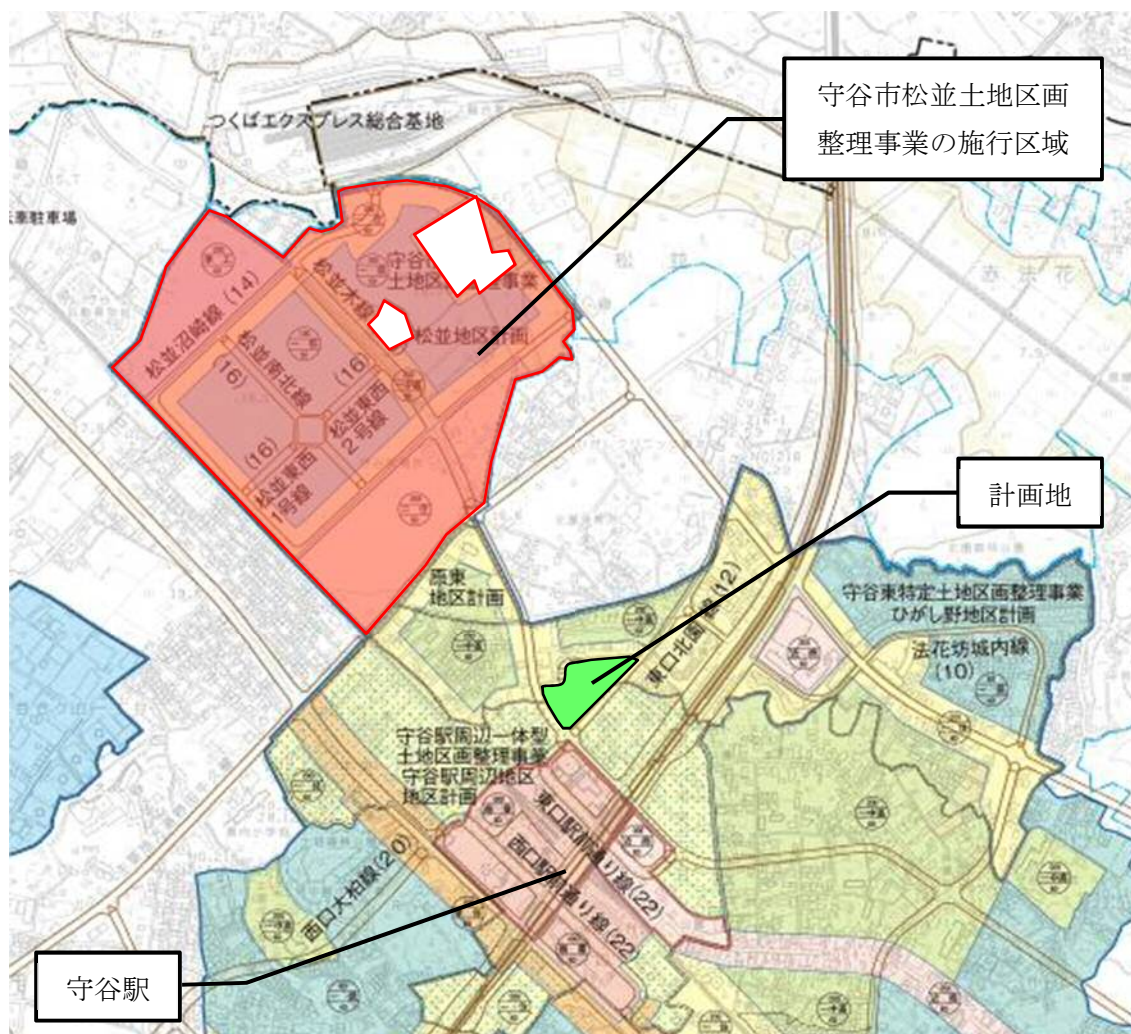


図 17. 守谷市松並土地地区画整理事業の施行区域の位置図（出典：第 1 回守谷市総合計画審議会（平成 26 年 3 月 31 日）資料より作成）

守谷駅周辺一体型土地区画整理事業が進められている間に計画地周辺においては、市有地と民間所有地から構成されていた東口駅前地区の用地において、一部の民間所有地にビジネスホテル（平成 20 年（2008 年）10 月開業）、その他の市有地及び民間所有地にも商業・医療複合施設と立体駐車場から構成される「アワーズもりや」（平成 21 年（2009 年）7 月開業）が整備された。

「アワーズもりや」は、守谷駅周辺地区土地区画整理事業完了後の土地利用について、多くの市民から「空き地や駐車場等が目立ち、駅前に賑わいや活気がない」という意見があり、守谷駅前の賑わい創出を目的として、民間事業者が駅前東口地区内の市有地と一部の民間所有地について定期借地権により一体的に賃借して整備した。

このように計画地周辺の土地利用の状況は、必ずしも当初に計画された土地利用の方針に基づいた利活用が図られているとは限らず、事業環境等に応じてビジネスホテルや商業・医療複合施設などによる利活用が図られている。

平成 22 年 3 月に守谷駅周辺一体型土地区画整理事業が終了し、平成 26 年 4 月には守谷市松並土地区画整理事業による「ビスタシティ守谷」の第 3 期の販売が開始されるなど、守谷駅周辺のまちづくりが新たな段階に入り始めた。このため、市は平成 26 年 3 月 31 日に守谷市総合計画審議会に「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（2015 年）4 月 10 日に守谷市総合計画審議会から市に対して「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」が示された。

このようなことから市は「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」に基づいて、事業環境等も踏まえながら守谷駅周辺のまちづくりに向けた計画地の利活用の推進を図ることが求められている。

第2章 守谷駅東口市有地の利活用方針の検討

本章においては、前章において整理検討された計画地の課題の他、市役所内の関係各課の視点からの利活用案、守谷市総合計画審議会の視点からの利活用案、市民アンケートの視点からの利活用案を踏まえ、計画地の利活用条件等を整理して利活用方針について検討する。

第1節 計画地の利活用条件等の整理

前章において整理検討された計画地の特性の他、市役所内の関係各課の視点からの利活用案、守谷市総合計画審議会の視点からの利活用案、市民アンケートの視点からの利活用案は以下のとおりである。

第1 計画地の課題

計画地は、守谷市の中心拠点となる守谷駅周辺地区内の守谷駅の近くに位置する約1.2ヘクタールの市有地であり、主に住宅地における生活環境づくりに資するような用途による利活用が図りやすい第一種住居地域に定められている。

また、計画地については、上位計画等に定める以下の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 守谷市外に対して都市の顔となる拠点づくり
- ② 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 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

このため、計画地においては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に資するような守谷市内外の拠点として利活用を図ることが求められており、守谷駅周辺一体型土地地区画整理事業の終了後、守谷市松並土地地区画整理事業の進捗状況も踏まえながら計画地の具体的な利活用の推進を図る必要がある。

第2 守谷市役所内の関係各課の視点からの利活用案

市役所内の関係各課の視点からの利活用案として、市役所内にて組織した守谷駅東口市有地検討ワーキングチームによる「守谷駅東口市有地施設の検討」（平成27年4月守谷駅東口市有地検討ワーキングチーム）に示された主な提案、及び当該提案も踏まえた市役所内の関係各課における要望等は以下のとおりである。

1 守谷駅東口市有地検討ワーキングチームの検討結果

「守谷駅東口市有地施設の検討」（平成27年4月守谷駅東口市有地検討ワーキングチーム）に示された主な提案（ブレインストーミング）、施設イメージ等及び施設用途（案）は以下のとおりである。（以下の表11、表12及び□内は「守谷駅東口市有地移設の検討」（平成27年4月守谷駅東口市有地検討ワーキングチーム）より作成。）

表 11. 主な提案（ブレインストーミング）

主な機能	概要
保健福祉施設	・保健福祉部機能移転（保健センターを含む） ・産後ケア施設 ・看護師，保育士等専門学校 ・昔遊びの伝承 ・障がい児の芸術の場 ・子どもの遊び場機能 ・高齢者サロン ・児童宿泊体験施設
市民活動施設	・市民活動支援センター ・市民活動団体事務室（有料貸出） ・集会施設（自治公民館）
生涯学習施設	・郷土資料館 ・歴史館 ・図書室 ・学習スペース
行政施設	・行政窓口（証明書，使用料支払） ・期日前投票所 ・多目的ホール
民間施設	・商業施設（オープンカフェ，レストラン等） ・レンタルスペース（起業者，若年層向け） ・研究施設 ・劇場 ・温泉施設 ・大学
その他	・パティオ（中庭） ・公園（広場）

施設イメージ等

施設イメージ

コンセプト：子が育ち，人が集う，ふれあいの施設

- ・主たる対象：誕生～小学校児童，市民（子育て世代，市民活動団体，自治会等）
- ・二次的対象：市民（上記以外），市民以外の来場者

その他

- ・低層建築物（用途による別棟平屋，または2～3階程度）
- ・木造（延面積3,000㎡以下の場合），一部木造・木質化（耐火構造等の場合）
※守谷市有公共建築物の木造化・木質化等の推進に関する指針参照
- ・駅に近い位置の1階部分に集客効果のある施設を配置
- ・障がい者就労支援
- ・市産品展示販売（市PR／雇用創出）
- ・オープンカフェ，中庭等，人が居続けられる雰囲気
- ・施設配置は，棟別によるゾーニング等も可能
- ・子どもたちのための野外空間
～自ら遊ぶ力，造る力，学ぶ力を育む箱庭

表 12. 施設用途（案）

主な機能		概要
①子が育ち人が集う施設	子が育ち…	・産前産後ケア機能【個室相談室】 （妊娠前から出産後まで段階に応じた相談，生後6ヶ月未満対象のファミリーサポート等） ・児童施設（児童館，ファミリーサポート機能の集約），遊び場等 ※児童宿泊体験施設の提案あり
	人が集う…	・市民活動支援施設【集会室，事務所】※既存施設移転 ・集会室，研修室（高齢者，市民大学，自治会等利用）【市民活動支援施設併用可】 ・図書室【図書貸出・返却，学習スペース】 ・多目的オープンスペース【エントランス等を利用】 ・商業施設【飲食店（カフェ等），障がい者就労支援，市産品展示販売等】 ・展示スペース【共用スペース，壁面等】※臨時対応 ・資料館（郷土資料館，歴史館機能）【常設展示】※別棟を検討
②行政機能		・窓口機能（諸照明発行，料金収納等）【窓口，事務室】 ・期日前投票所【オープンスペース，または集会室等利用】 ※臨時対応

守谷駅東口市有地検討ワーキングチームは、市役所内の生活経済部の経済課、市民協働推進課、保健福祉部の児童福祉課、社会福祉課、介護福祉課、国保年金課、総務部秘書課、都市整備部都市計画課の職員の参加を得て、各参加者の自由な発想に基づいて必要な機能等についての意見をとりまとめたものである。このため、守谷駅東口市有地検討ワーキングチームによる利活用案は、必ずしも市役所内の関係各課における要望等を反映したものではなく、計画地の利活用を図るための機能を絞り込むような検討も行っていない。守谷駅東口市有地検討ワーキングチームによる自由な発想に基づく意見を集約した結果、計画地においては小学生以下の児童と市民を主な対象として「子が育ち、人が集う、ふれあいの施設」をコンセプトとした利活用を図ることが提案されている。

2 守谷市役所内の関係各課における要望等

計画地の利活用に関する市役所内の関係各課の要望等については、守谷駅東口市有地検討ワーキングチームの提案内容も踏まえ、①提案された公共施設又はその他の公共施設の整備要望の有無、②整備要望のある公共施設の整備を必要とする理由、③守谷駅東口市有地を整備要望のある公共施設の整備候補地とする理由の3点について、市役所内の関係各課を対象としたヒアリングを行い、その結果は以下のとおりである。ヒアリング対象とした関係各課の一覧を表13、ヒアリングに当たり予め関係各課に配布したヒアリングシートを別紙1、ヒアリング結果の詳細を別紙2に示す。

表13 ヒアリング対象とした関係各課の一覧

利活用方法・関係施設	関係各課
公共施設、現状維持、売却	(1)財政課
投票所	(2)総務課
諸証明発行施設	(3)総合窓口課
福祉施設	(4)児童福祉課、(5)社会福祉課、(6)介護福祉課、(7)保健センター
スポーツ施設・文化施設	(8)生涯学習課、(9)中央図書館
防災施設	(10)交通防災課
市民活動施設	(11)市民協働推進課
公園	(12)建設課

ヒアリング結果から市役所内の関係各課からの要望等を整理すると、整備要望等のある公共施設は大きく以下の3つの機能に分類することができる。

- ① 行政機能（既存の行政機能を計画地に移転する）
- ② 利便機能（守谷駅利用者の利便性向上に資する利便機能（行政窓口等を含む。））
- ③ 拠点機能（守谷市内の唯一の拠点となるような機能（行政機能を含む。））

ただし、これらの整備要望等が示された公共施設のうち、現段階において具体化に向けた検討が進められているのは交通防災課から提示された自転車駐車場のみである。表 14 にヒアリング結果に基づく市役所内の関係各課からの公共施設の整備要望等を示す。

表 14. 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。

このようなことから、市役所内の関係各課の視点からの利活用案としては、自由な発想に基づいた提案として、小学生以下と市民を対象とした「子が育ち、人が集う、ふれあいの施設」、関係各課からの要望等に基づいた公共施設等は、主に守谷駅利用者を対象とした行政窓口等の利便機能や福祉等に関する拠点機能となるが、現段階で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場のみである。

第3 守谷市総合計画審議会の視点からの利活用案

守谷市総合計画審議会は、計画地の活用について、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る。「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」（平成27年4月10日守谷市総合計画審議会）の答申内容は以下のとおりである。（以下の□内は「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」（平成27年4月10日守谷市総合計画審議会）より転載。）

〔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る。

（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。

このように守谷市総合計画審議会の視点からの利活用案は、市民のために積極的な活用を図ることを基本とし、計画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ことを答申している。

第4 市民アンケートの視点からの利活用案

市民アンケートの視点からの利活用案については、平成24年度～33年度を計画期間とする「第二次守谷市総合計画」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計画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る。当該市民アンケート調査の調査概要、計画地の利活用に関する設問、当該設問に対する回答の結果、主なその他（自由回答）の内容は以下のとおりである。（以下、グラフ1、表15から表21まで及び□内は『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）より作成。）

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

計画地の利活用に関する設問

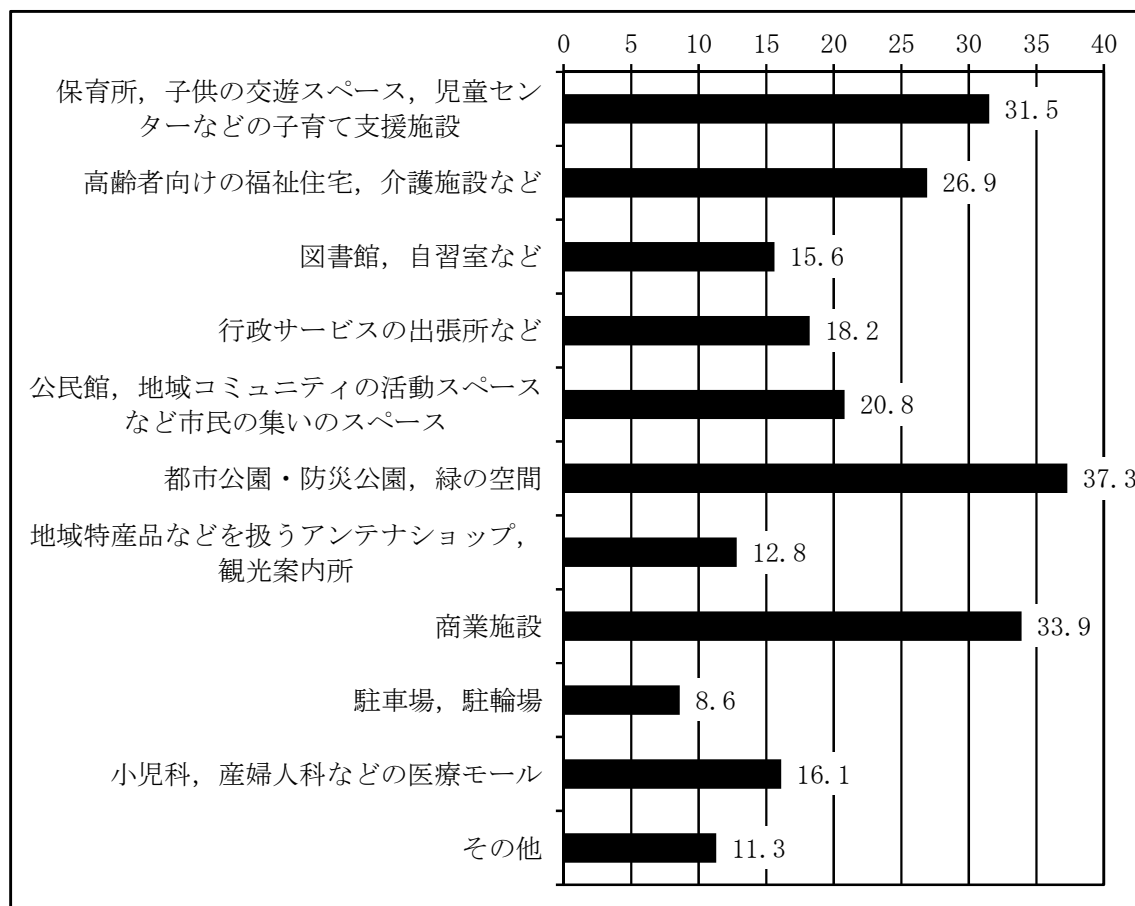
問4 守谷市では、守谷駅東口付近に広さ1.2ヘクタール（野球場のグラウンド程度）の市有地を保有していますが、今後、どのような土地利用を行うと良いと思いますか。当てはまるものに○をつけてください（3つまで）。

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：)

計画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。

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）

表 15. 男女別守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）

回答	合計	男性	女性
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	33.2	30.3
高齢者向けの福祉住宅，介護施設など	27.0	27.6	26.2
図書館，自習室など	15.8	14.6	16.8
行政サービスの出張所など	18.2	18.8	17.8
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	19.4	21.8
都市公園・防災公園，緑の空間	37.3	36.7	38.0
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	13.4	12.1
商業施設	34.1	36.1	32.8
駐車場，駐輪場	8.7	8.8	8.6
小児科，産婦人科などの医療モール	16.2	15.9	16.2
その他	11.3	10.7	11.8
有効回答数（人）	1,177	521	196

※30%以上の回答があった場合を黄色に着色。

表 16. 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。

表 17. 職業別守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）

回答	合計	商・工・サービス業	農林水産業	自由業	専門的技術職	事務職	労務職	内職・アルバイト	専業主婦（主夫）	学生	無職
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	36.4	－	55.6	37.8	33.1	27.8	27.6	23.1	41.2	29.8
高齢者向けの福祉住宅，介護施設など	27.0	17.0	33.3	37.0	17.7	18.9	22.2	27.6	26.7	11.8	47.0
図書館，自習室など	15.9	13.9	－	18.5	21.3	19.6	11.1	14.5	13.9	35.3	11.2
行政サービスの出張所など	18.2	17.0	－	22.2	21.3	21.6	22.2	18.4	19.2	11.8	14.4
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	20.7	17.0	33.3	14.8	17.7	16.9	5.6	23.7	24.2	11.8	24.2
都市公園・防災公園，緑の空間	37.3	33.9	33.3	37.0	37.2	37.2	33.3	34.2	42.0	35.3	34.9
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	9.7	33.3	3.7	7.9	12.8	22.2	15.8	12.8	29.4	15.8
商業施設	34.2	43.6	－	14.8	37.8	37.2	55.6	30.3	34.9	47.1	23.7
駐車場，駐輪場	8.7	6.1	－	22.2	4.9	6.8	16.7	13.2	7.5	5.9	12.1
小児科，産婦人科などの医療モール	16.2	22.4	－	3.7	18.3	16.2	5.6	9.2	17.4	5.9	15.3
その他	11.2	15.2	33.3	3.7	13.4	15.5	－	6.6	9.3	11.8	6.0
有効回答数（人）	1,171	165	3	27	164	148	18	76	281	17	215

※「農林水産業」「自由業」「労務職」「学生」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。

表 18. 居住地区別守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）

回答	合計	守谷	高野	大野	大井沢	北守谷	みずき野	南守谷	御園
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	33.0	29.2	32.3	28.6	33.8	32.1	24.9	31.0
高齢者向けの福祉住宅，介護施設など	26.9	23.4	29.2	19.4	28.6	27.6	30.2	29.4	42.9
図書館，自習室など	15.8	19.3	－	6.5	4.8	14.1	14.2	16.2	19.0
行政サービスの出張所など	18.2	22.7	16.7	3.2	9.5	12.8	25.5	16.2	19.0
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	20.0	25.0	25.8	21.4	18.6	26.4	21.8	14.3
都市公園・防災公園，緑の空間	37.4	37.8	50.0	35.5	40.5	32.8	37.7	42.1	33.3
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	13.7	12.5	9.7	21.4	10.3	12.3	12.2	19.0
商業施設	34.1	38.7	20.8	32.3	11.9	33.8	33.0	32.0	31.0
駐車場，駐輪場	8.7	5.8	12.5	－	9.5	14.8	4.7	7.6	14.3
小児科，産婦人科などの医療モール	16.1	18.2	12.5	12.9	19.0	13.4	9.4	20.3	11.9
その他	11.3	12.6	16.7	9.7	9.5	10.3	12.3	9.6	9.5
有効回答数（人）	1,177	445	24	31	42	290	106	197	42

※「高野」「大野」「大井沢」「御園」は回答数が少ないため参考データとして回答を灰色に着色。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。

表 19. 出生地別守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）

回答	合計	守谷市	茨城県内の 他の市町村	茨城県外、 国外
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	31.9	32.8	33.2	31.3
高齢者向けの福祉住宅，介護施設など	26.8	30.2	25.8	26.6
図書館，自習室など	15.8	11.2	17.6	15.9
行政サービスの出張所など	18.0	11.2	16.4	19.6
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	20.5	20.7	19.9	20.7
都市公園・防災公園，緑の空間	37.1	42.2	39.1	35.7
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	13.8	14.5	12.1
商業施設	34.2	29.3	33.6	35.1
駐車場，駐輪場	8.5	4.3	7.4	9.5
小児科，産婦人科などの医療モール	16.3	13.8	16.8	16.5
その他	11.2	12.1	12.9	10.5
有効回答数（人）	1,164	116	256	792

※30%以上の回答があった場合を黄色に着色。

表 20. 居住年数別守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）

回答	合計	1 年未満	1 年以上 5 年未満	5 年以上 10 年未満	10 年 以上 20 年未満	20 年 以上 30 年未満	30 年 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	31.9	35.4	42.1	32.7	24.3	34.3	27.2
高齢者向けの福祉住宅，介護施設など	26.9	12.2	14.0	16.8	26.2	33.5	43.2
図書館，自習室など	15.8	23.2	21.6	18.7	16.0	14.5	8.0
行政サービスの出張所など	17.9	23.2	20.5	18.2	15.0	20.7	14.0
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	20.5	13.4	11.7	18.7	19.4	26.0	26.0
都市公園・防災公園，緑の空間	37.1	25.6	32.7	45.3	34.5	35.5	40.4
地域特産品などを扱うアンテナショップ，観光案内所	12.9	6.1	13.5	8.4	14.6	13.2	16.8
商業施設	34.1	47.6	41.5	39.7	35.9	26.9	25.2
駐車場，駐輪場	8.7	7.3	11.7	9.8	9.7	9.1	4.8
小児科，産婦人科などの医療モール	16.0	22.0	22.8	16.4	16.0	11.6	13.2
その他	11.2	15.9	12.3	13.1	10.2	9.5	10.0
有効回答数（人）	1,165	82	171	214	206	242	250

※30%以上の回答があった場合を黄色に着色。

表 21. 通勤・通学先別守谷駅東口の土地利活用について（単位：％）

回答	合計	1. 守谷市内	2. 取手市	3. 常総市	4. つくばみらい市	5. つくば市	6. 1～5以外の県内市町村	7. 千葉県	8. 東京都	9. 7～8以外の県外市町村
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	35.5	33.0	37.5	38.5	14.3	49.2	45.5	36.7	35.8	21.1
高齢者向けの福祉住宅、介護施設など	21.4	23.9	25.0	25.6	14.3	15.4	25.0	24.5	18.7	21.1
図書館、自習室など	18.0	14.2	12.5	7.7	17.9	30.8	18.2	14.3	20.9	23.7
行政サービスの出張所など	18.7	9.6	33.3	12.8	14.3	15.4	18.2	20.4	27.3	18.4
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	17.7	20.8	14.6	15.4	14.3	18.5	11.4	18.4	17.1	18.4
都市公園・防災公園、緑の空間	36.7	35.0	29.2	28.2	46.4	33.8	40.9	46.9	38.5	34.2
地域特産品などを扱うアンテナショップ、観光案内所	11.5	12.7	8.3	15.4	14.3	7.7	18.2	10.2	10.2	10.5
商業施設	36.4	29.9	35.4	43.6	42.9	36.9	36.4	40.8	40.1	34.2
駐車場、駐輪場	7.6	10.2	2.1	5.1	3.6	6.2	6.8	4.1	9.1	7.9
小児科、産婦人科などの医療モール	16.8	12.2	16.7	23.1	3.6	21.5	13.6	18.4	20.9	18.4
その他	13.4	13.7	12.5	7.7	21.4	18.5	13.6	6.1	13.4	13.2
有効回答数（人）	695	197	48	39	28	65	44	49	187	38

※「取手市」「常総市」「つくばみらい市」「つくば市」「その他の茨城県内市町村」「千葉県」「その他の茨城県外」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。

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）

このように市民アンケートの視点からの利活用案は，要望の高い順に「都市公園・防災公園，緑の空間」，「商業施設」，「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」，「高齢者向けの福祉住宅，介護施設など」が支持されている。また，各々の利活用案に対する回答者の特性をみると，それぞれの利活用案を支持する男女差はほとんどないが，年代層には偏りが見られる。「都市公園・防災公園，緑の空間」については，全ての年代層（参考データである10歳代を除く。）にわたり30%以上の支持が示されているのに対して，「商業施設」については20歳代から50歳代までの年代層，「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」については20歳代から30歳代までの年代層，「高齢者向けの福祉住宅，介護施設など」については60歳代以上の年代層において30%以上の支持が示されている。このため，市民アンケートの視点からの利活用案としては，「都市公園・防災公園，緑の空間」，つまり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る。

第2節 守谷駅東口市有地の利活用方針

計画地の利活用方針を検討するに当たり、公有地の利活用事業における事業主体、利活用目的、財政負担の関係を整理し、前節で整理した利活用条件等を踏まえ、計画地における利活用事業の事業主体、利活用目的、財政負担の観点から利活用方針を検討する。

第1 公有地の利活用事業における事業主体、利活用目的、財政負担の関係

土地の利活用を図るためには、土地の利活用目的に応じた施設を整備し、当該施設の維持管理及び運営を実施することになる。この施設の整備及び整備に必要な資金の調達、維持管理及び運営を実施する事業（以下「利活用事業」という。）を責任をもって主体的に遂行する者が利活用事業の事業主体である。

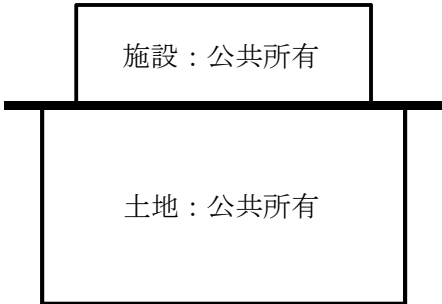
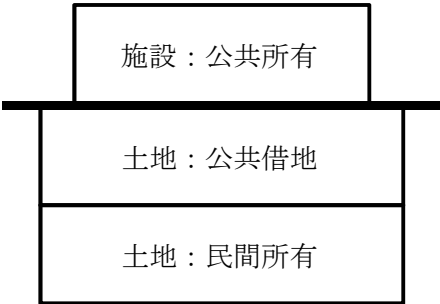
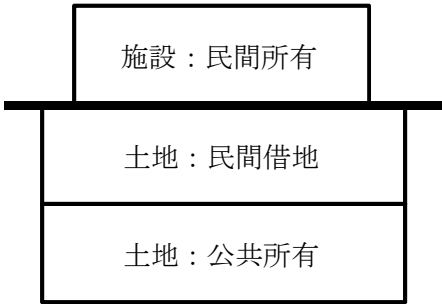
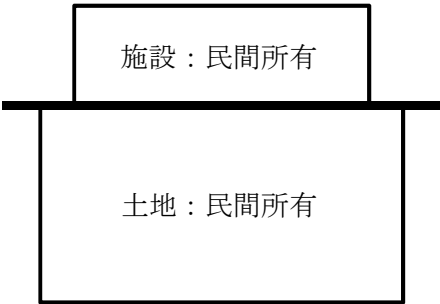
公有地の利活用事業の事業主体としては、守谷市などの地方公共団体（以下「公共」という。）である場合の他、公共以外の民間事業者や特定非営利活動法人等（以下、これらを総称して「民間」という。）である場合に大別できる。また、利活用事業を実施するために必要な「人、物、金」のうち、「物」に該当する土地及び施設の所有者に着目すると、利活用事業の事業主体は施設の所有者にはなるが土地の所有者になるとは限らない。これは施設の所有者は必ずしも土地を所有する必要はなく、第三者が所有する土地を借地することにより施設を所有することができるためである。このため、公有地の利活用事業における事業主体と土地所有者との関係は表22に示すとおりとなる。

表22. 公有地の利活用事業における事業主体と土地所有者との関係

項目		土地	
		A 公共所有	B 民間所有
施設	① 公共所有	ケースA① 公共が事業主体として自らの所有する公有地において自らが所有する施設の整備等を行う利活用事業を実施する。	ケースB① 公共が自らの所有する公有地を民間に売却した後、公共が事業主体として民間に売却した土地を借地して自らが所有する施設の整備等を行う利活用事業を実施する。
	② 民間所有	ケースA② 民間が事業主体として公共が所有する公有地を借地して自らが所有する施設の整備等を行う利活用事業を実施する。	ケースB② 公共が自らの所有する公有地を民間に売却した後、民間が事業主体として公共から取得した土地において自らが所有する施設の整備等を行う利活用事業を実施する。

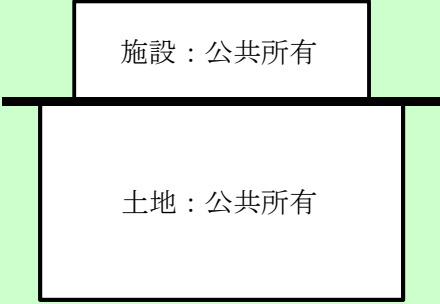
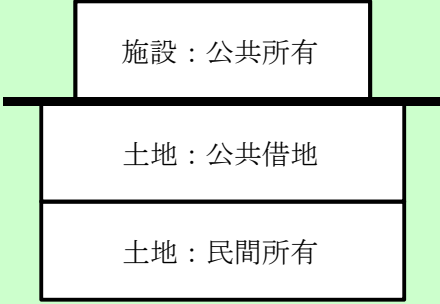
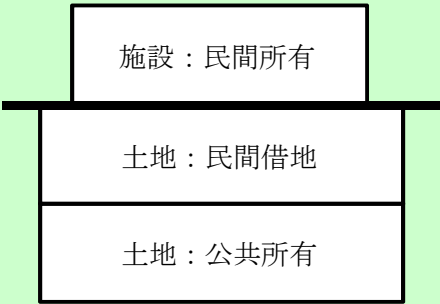
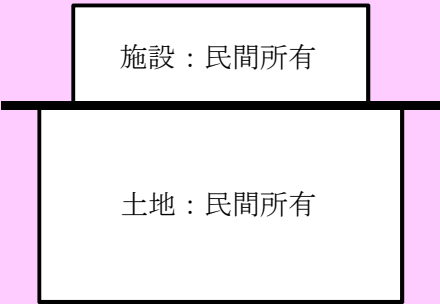
公有地の利活用を図る場合、公共が事業主体として施設所有者となる場合（表 22 におけるケース A①及びケース B①）と、民間が事業主体として施設所有者となる場合（表 22 におけるケース A②及びケース B②）があり、さらにそれぞれの場合において事業主体自らが土地を所有している場合（表 22 におけるケース A①及びケース B②）と、事業主体が土地を借地している場合（表 22 におけるケース A②及びケース B①）がある。公有地の利活用事業における事業主体と土地所有者の関係について、事業主体が公共か民間か、あるいは事業主体は土地を所有しているか借地しているかの観点で整理すると表 23 に示すとおりとなる。

表 23. 公有地の利活用事業における事業主体と土地所有者との関係

ケース A①	ケース B①
・事業主体は公共 ・事業主体が土地を所有 	・事業主体は公共 ・事業主体は土地を借地 
ケース A②	ケース B②
・事業主体は民間 ・事業主体は土地を借地 	・事業主体は民間 ・事業主体は土地を所有 

このとき、公共が所有する土地又は施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条第 1 項に定める公有財産（不動産）に該当することから、その管理及び処分については地方自治法の適用を受け、基本的には公益目的による利活用を図ることが求められる。このため、ケース A①、ケース B②及びケース A②においては公益目的による利活用を図ることが前提となり、ケース B②においては利活用目的に特に制約がなく、私益目的による利活用を図ることもできる。

表 24. 公有地の利活用事業における事業主体と土地所有者との関係

ケース A①	ケース B①
・公益目的による利活用が前提 ・事業主体は公共 ・事業主体が土地を所有 	・公益目的による利活用が前提 ・事業主体は公共 ・事業主体は土地を借地 
ケース A②	ケース B②
・公益目的による利活用が前提 ・事業主体は民間 ・事業主体は土地を借地 	・私益目的による利活用が可能 ・事業主体は民間 ・事業主体は土地を所有 

ただし、ケース B②の場合においても、公有地の売却に当たり、予め公共が定めた公有地の取得後の利活用条件に従うことを条件とした土地売買契約に基づいて売却することに民間が合意した場合は、当該利活用条件に基づいた利活用を図ることを民間の事業主体に課すこともできる。

このように公有地の利活用を図る事業主体と利活用目的の関係については、①利活用事業の事業主体が施設所有者であること、②施設所有者は必ずしも土地所有者であることを必要としないこと、③公共が所有する土地又は施設は公益目的による利活用が前提となることの3点の理由から、公益目的による利活用を図る場合は公共又は民間が利活用事業の事業主体となることができるが、私益目的による利活用を図る場合は民間が利活用事業の事業主体となり、公共が利活用事業の事業主体となることはない。

また、公益目的により公有地の利活用を図る場合は、公共が公有地の所有を継続して自らが事業主体として利活用を図る場合（ケース A①）と、公有地を民間に貸し付けて民間が事業主体として利活用を図る場合（ケース A②）のいずれかが一般的であり、公

有地を売却した後に公共が事業主体として改めて民間に売却した土地を借地して利活用事業を行う場合（ケースB①）は稀である。ただし、ケースB①の場合における資金の流れに着目すると、公共は公有地を民間に売却することにより売却収入を得ることができ、その後、民間との間で借地契約を締結して地代を毎年支出するとともに、施設の整備及び管理運営に必要な費用も負担し、借地期間の終了後に施設の解体撤去費を支出することになる。このとき、仮に公有地の売却収入が地代支出や建設投資等を合計した支出合計よりも上回る場合は、公共は期間限定で公的財政負担を負うことなく公益目的による利活用事業を実施することができる。このように公有地を売却して利活用を図る場合には、ケースB①のように期間限定で公益目的による利活用事業を実施するための資金調達を意図する場合もあり、同様にケースA②の場合においても、公有地を民間に貸し付けることにより公共は公有地の貸し付け料収入を得ながら民間に事業主体として公益目的による利活用事業を実施させることができる。ケースB①において公有地売却により期間限定で公益目的の利活用事業を実施する場合の資金の流れ等を図18に示す。

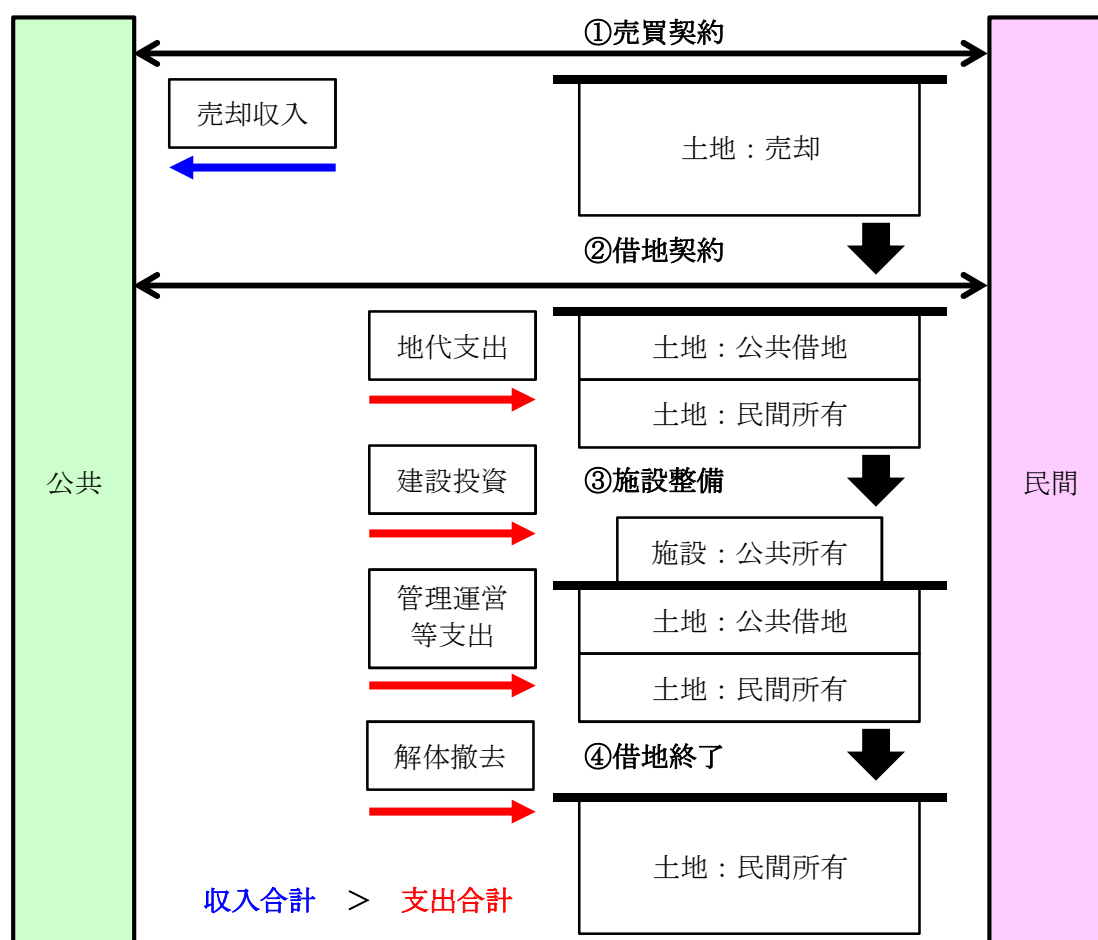


図18. ケースB①において公有地売却により期間限定で公益目的の利活用事業を実施する場合の資金の流れ等

このように公有地の利活用事業においては、公有地の一部を売却するなどして資金調達を図るような場合も想定されることから、土地及び施設のそれぞれについて公共が全部を所有する場合（以下「公共全部所有」という。）、公共と民間がそれぞれを分割して所有する場合（以下「公民分割所有」という。）、民間が全部を所有する場合（以下「民間全部所有」という。）における公有地の利活用事業における利活用目的、事業主体及び財政負担の関係を整理すると表 25 に示すとおりとなる。

表 25. 公有地の利活用事業における事業主体、利活用目的、財政負担の関係

項目		土地		
		A 公共全部所有	B 公民分割所有	C 民間全部所有
施設	① 公共全部所有	ケース A① 公有地全体を公益目的により利活用することとし、公共が事業主体として公的財政負担により利活用事業を実施する。	ケース B① 公有地と民有地全体を公益目的により利活用することとし、公共が事業主体として公有地の一部売却収入も活用して公的財政負担により民有地の借地代も負担しながら利活用事業を実施する。	ケース C① 民有地全体を公益目的により利活用することとし、公共が事業主体として公有地の全部の売却収入も活用して公的財政負担により民有地の借地代も負担しながら利活用事業を実施する。
	② 公民分割所有	ケース A② 公有地全体を公益目的により利活用することとし、公共が事業主体として公有地の一部を民間に貸し付けることにより得た資金も活用して公的財政負担により利活用事業を実施する部分と民間が事業主体として利活用事業を実施する部分が併存する。	ケース B② 公有地においては公共が事業主体として公有地の一部の売却収入も活用して公的財政負担により公益目的の利活用事業を実施し、民有地においては民間が私益目的による利活用事業を実施する。	ケース C② 民有地の一部を公益目的により利活用することとし、公共が事業主体として公有地の全部の売却収入も活用して公的財政負担により民有地の借地代も負担しながら利活用事業を実施し、その他の民有地においては、民間が私益目的による利活用事業を実施する。
	③ 民間全部所有	ケース A③ 公有地全体を公益目的により利活用することとし、民間が事業主体として公有地の全部の貸し付けを受けて利活用事業を実施し、公共は必要に応じて公有地の貸付料収入を活用して民間の公益目的による利活用事業を支援する。	ケース B③ 民間が事業主体として公有地の貸し付けを受けて行う公益目的による利活用事業と民有地における私益目的による利活用事業を一体的に実施し、公共は必要に応じて公有地の一部の売却収入と貸付料収入を活用して民間の公益目的による利活用事業を支援する。	ケース C③ 民有地全体を民間が私益目的による利活用事業を実施し、公共は公有地の全部の売却収入を得て、基本的には売却後の土地の利活用には関与しない。

公有地の利活用事業においては、利活用目的が公益目的、私益目的又は公益目的と私益目的の併存のいずれか、事業主体が公共、民間又は公共と民間の共同のいずれか、公的財政負担の可否などにより、公有地の利活用を図るために土地の全部の所有を続けるか、一部又は全部を売却するかなどの基本的な方針が異なる。このため、公有地の利活用方針については、公有地の利活用事業における利活用目的、事業主体及び財政負担の観点から検討する必要がある。

第2 守谷駅東口市有地の利活用方針の検討

前節で整理された計画地の利活用条件等を踏まえ、計画地の利活用方針について以下のように整理する。

1 利活用事業の事業目的

計画地においては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に資するとともに守谷市内外の拠点として利活用を図ることが求められている。

また、計画地の利活用の方向性として守谷市総合計画審議会による「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」は、

- 長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資する利活用を図ること。
- 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。

の3点を基本的な考え方とし、

- 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。

の3点の方向性を示している。

つまり、守谷市総合計画審議会の答申は、計画地が守谷市の中心拠点となる守谷駅周辺地区内において、守谷駅の至近に位置するとともに約1.2ヘクタールの規模を擁する希少性の高い公有財産であり、長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資する利活用を図るとともに市民のために積極的な活用を図る必要があることから、計画地について売却せずに公有地として利活用を図ることを求めている。

また、市民アンケート結果の視点からは、「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、最も幅広い年代層からの支持が得られており、このような利活用を図るためには計画地が公有地である方が望ましい。

さらに市役所内の関係各課の自由な発想に基づく視点からは「子が育ち、人が集う、ふれあいの施設」により利活用する案が提案されているが、その施設内容のほとんどは

公共施設であることから、基本的には計画地が公有地である方が望ましい。

このため、計画地の利活用を図る利活用事業においては、計画地の全てを守谷市が所有し続けることとし、公有地の利活用を図る公益目的の利活用事業を実施することを基本方針とする。

2 利活用事業の事業主体

守谷市が所有する公有地において、公益目的の利活用事業を行う事業主体は、公共、民間又は公共と民間の共同のいずれかになる。

市役所内の関係各課の自由な発想に基づく視点からは「子が育ち、人が集う、ふれあいの施設」により利活用を図ることが提案されているものの、その後の関係各課のヒアリングにおいて確認した結果、現時点では施設整備等のための予算措置等に向けた具体的な検討が進められているような公共施設等はなかった。

また、「人口」を切り口として守谷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）においても、計画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」ことを定めている。

さらに、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）においては、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必要最小限の施設とする」ことを建物施設の建設方針として定めている。

このように現時点では、守谷市が単独で事業主体となり、自らが所有する計画地に公共施設等を建設することは想定されていない。また、今後、新しく公共施設等を整備するとしても民間活力の導入を含めて検討し、財政規模に見合った維持管理が可能である必要最小限の施設とすることが求められている。

このため、計画地における利活用事業の事業主体としては、民間又は公共と民間の共同のいずれかとし、守谷市が公有地を民間等に貸し付けるなどして民間活力の導入を図ることを基本方針とする。

3 利活用事業の財政負担

市民アンケート結果の視点からは、「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、最も幅広い年代層からの支持が得られている。

この計画地の利活用に関する市民ニーズは、現状の空間や環境を活用し、幅広い年代層の市民が利活用できることを求めているものと考えられる。

また、施設を整備するほどの建設投資の負担は生じないものの、オープンスペースとして整備、管理及び運営するにあたっては、民間活力の導入を含めた検討を行い、財政規模に見合った維持管理を可能とすることが求められる。

このため、計画地の利活用事業における整備、維持管理及び運営に関する公的財政負担については必要最小限度とすることを基本方針とし、民間活力を導入した独立採算型の利活用事業とすることが望ましい。

4 計画地の利活用方針

このようなことから計画地の利活用については、守谷市総合計画審議会における答申に示された方向性、守谷市役所内の関係各課の視点からの提案等、市民アンケート結果の視点を踏まえ、売却せずに公有地として利活用を図ることを前提とし、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ことを基本とした上で、長期にわたる守谷駅周辺のまちづくりに資する施設を必要に応じて建設することも妨げないこととする。

また、公有地である計画地の利活用事業の観点からは、

- 公益目的による利活用を図ること。
- 民間活力の導入を図ること。
- 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、守谷駅東口市有地の利活用方針として以下の5点を定める。

- 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。

第3章 守谷駅東口市有地の整備内容の検討

本章においては、前章において整理検討された計画地の利活用方針を踏まえ、計画地の利活用を図る事業概要及び整備概要を検討する。

第1節 守谷駅東口市有地利活用事業の事業概要

守谷駅東口市有地利活用方針に基づいて計画地の利活用を図る利活用事業（以下「守谷駅東口市有地利活用事業」という。）については、守谷市が所有する公有地において民間活力を導入した利活用事業を行うことから、その事業概要について以下のように整理する。

1 権利関係

市は計画地の所有を継続した上で利活用を図ることから、市は計画地の所有者であるとともに地方自治法に定める公有財産の管理者として公益目的による利活用が図られるように管理しなければならない。また、計画地においては民間活力を導入し、市民、市、民間事業者の協働により利活用を図ることから、民間活力を導入した事業主体が、市から地方自治法に定める公有地の貸し付けを受けて、計画地の利活用を図るための整備、維持管理及び運営を実施することを想定する。

2 収支構造

計画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とから、民間活力を導入した事業主体が計画地の利活用を図ることにより収入を得て、当該収入をもって計画地の利活用を図るための整備、維持管理及び運営の実施に必要な費用を賄うような独立採算型の利活用事業を実施することを想定する。具体的には、民間活力を導入した事業主体が計画地の一部をさらに第三者の民間事業者等に転貸することにより収入を得て、市民及び市との協働によりオープンスペースの整備、維持管理及び運営を実施することなどを想定する。

3 事業内容

計画地においては、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ものの、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、必要に応じてオープンスペース部分に施設を建設することなども想定する。

オープンスペースによる利活用を図る場合は、守谷市総合計画審議会の答申を踏まえ、市民交流の場を設けるための催事、集会、健康づくり等の企画及び運営を実施することを想定し、計画地の一部にはオープンスペースの利活用を図るための飲食等の店舗などの小規模な利便施設等の誘致を図ることなどを想定する。

守谷駅東口市有地利活用方針を踏まえた守谷駅東口利活用事業の概要を表 26、事業イメージ例を図 19 及び図 20 に示す。

表 26. 守谷駅東口市有地利活用方針を踏まえた守谷駅東口市有地利活用事業の概要

守谷駅東口市有地利活用方針	守谷駅東口市有地利活用事業の概要
① 市の公有地として公益目的による利活用を図る。	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が守谷駅東口市有地を貸し付ける。
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。	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。	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。	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く。
⑤ 公有地の利活用における市の財政負担を必要最小限とする。	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する。

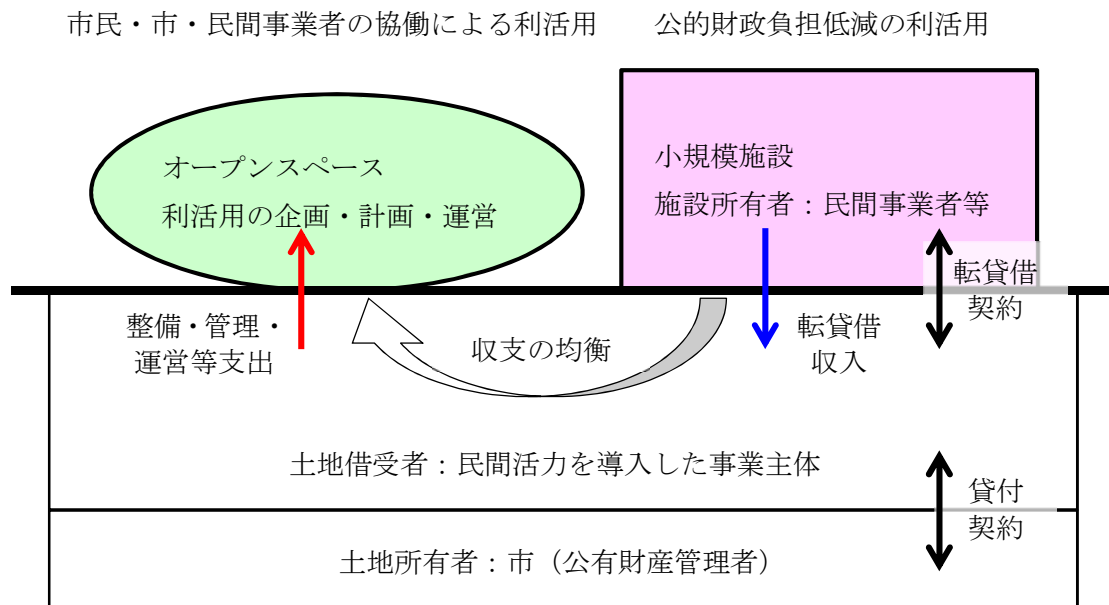


図 19. 守谷駅東口市有地利活用事業の事業イメージ例（オープンスペース）

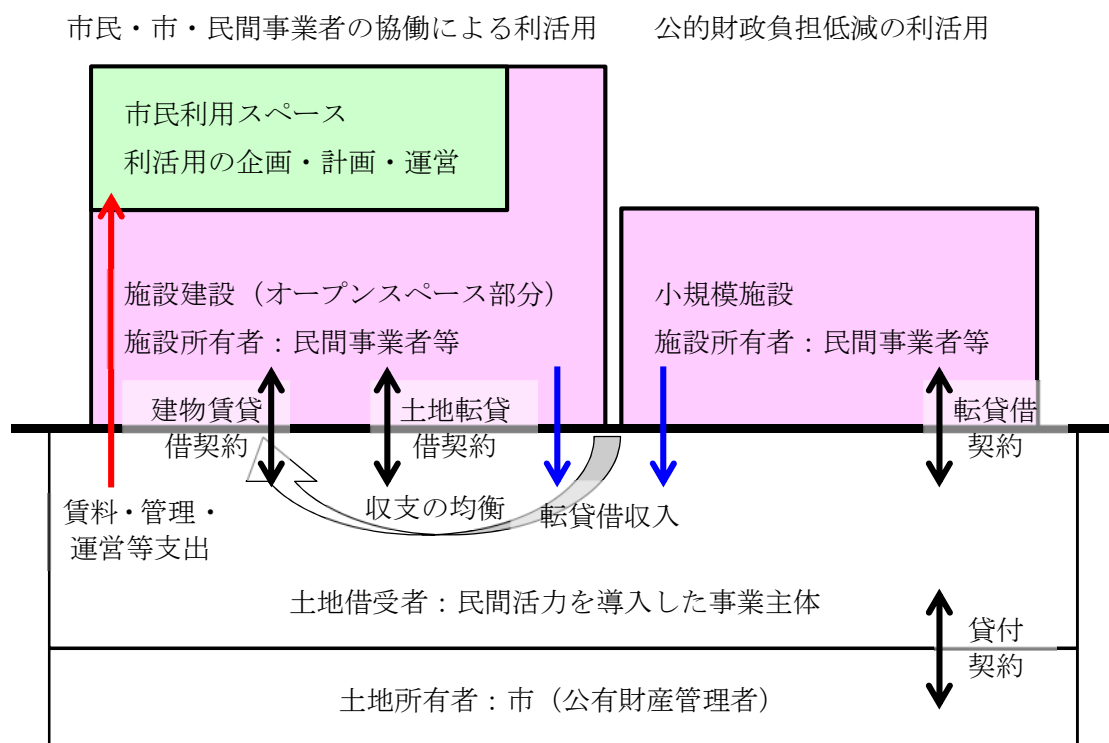


図 20. 守谷駅東口市有地利活用事業の事業イメージ例（施設建設）

第2節 守谷駅東口市有地の整備内容の整理

前節に示した守谷駅東口市有地利活用事業の概要を踏まえ、利活用事業による整備内容については、オープンスペースによる利活用を基本とするものの必要に応じてオープンスペースにおいても施設を整備することも想定し、計画地における施設整備のための敷地利用条件を整理する。

1 敷地特性の分析

計画地の敷地形状は、西側が広く東側が細くなる台形のような形状であり、敷地の南西角が守谷駅東口北交差点に面した角地であり、当該南西角が守谷駅に最も近くに位置している。守谷駅東口北交差点から敷地の西側と南側が、それぞれ歩道を有する車道に面しており、敷地の北側には歩道を挟んで河川に面している。敷地内には、敷地に面した道路から敷地内へ車両等が容易に出入りできるように敷地地盤面を切り下げた場所が敷地西側に1ヶ所、敷地南側に2ヶ所あり、敷地の東端には既存樹木が10本程度残っている。その他、敷地の東端の南面には防火貯水槽があり、守谷市のコミュニティバスであるモコバスの買い物・病院Cルート右回りの二ツ塚橋停留所がある。

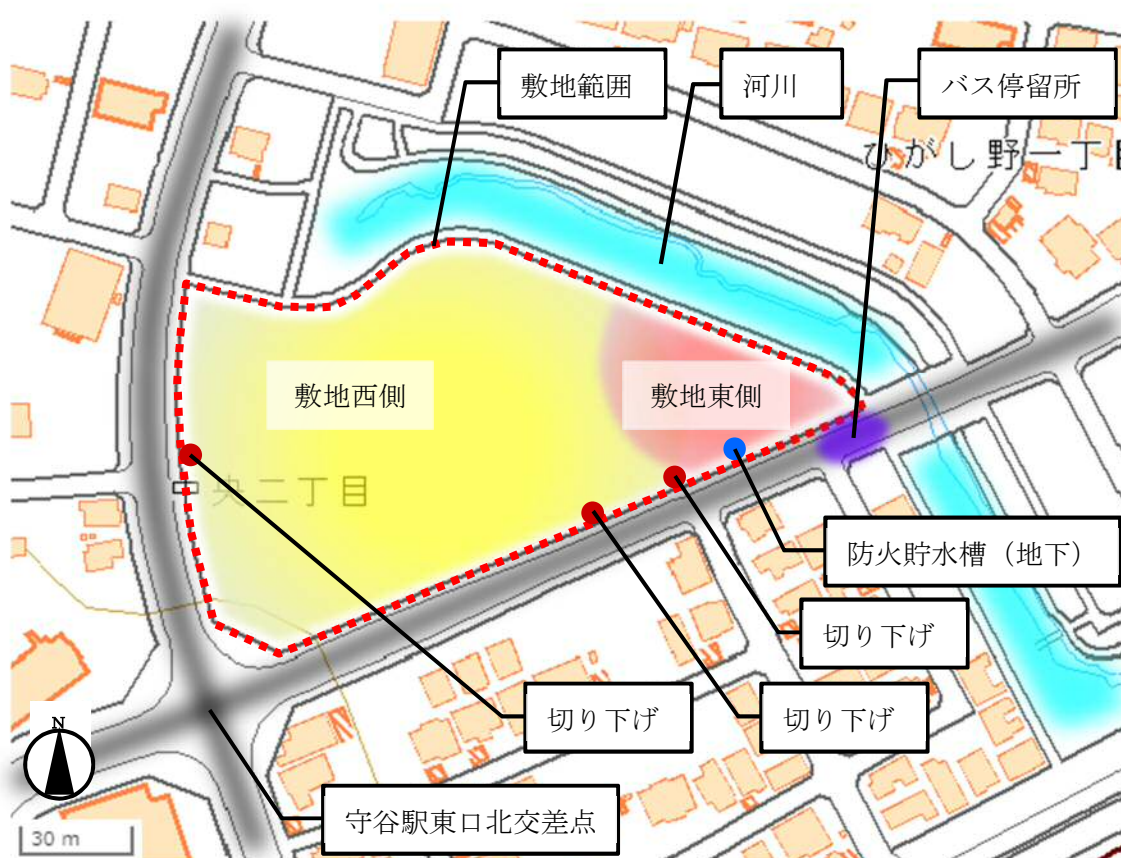


図 21. 計画地周辺図（出典：地理院地図をもとに作成）

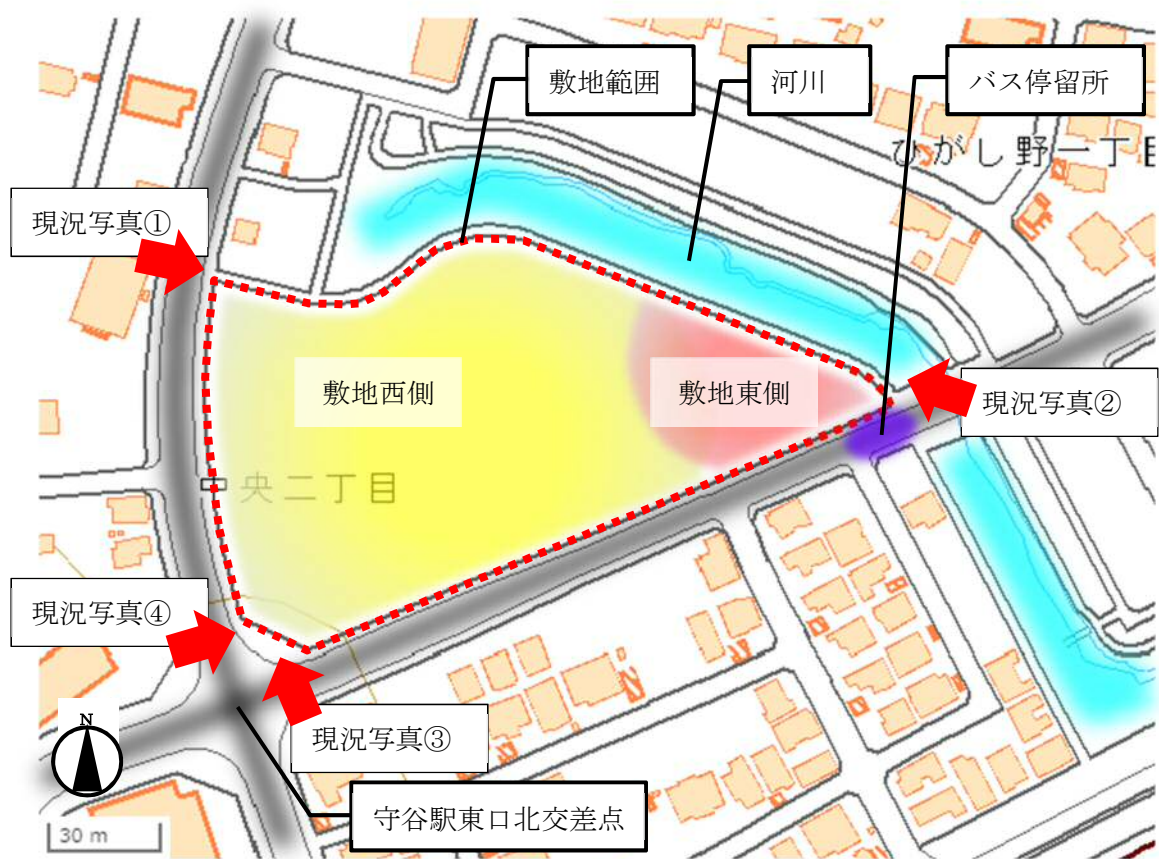


図 22. 計画地周辺図（現況写真撮影位置表示）（出典：地理院地図をもとに作成）



現況写真①（2015 年 12 月 16 日撮影）



現況写真②（2015 年 12 月 16 日撮影）



現況写真③（2015 年 12 月 16 日撮影）



現況写真④（2015 年 12 月 16 日撮影）

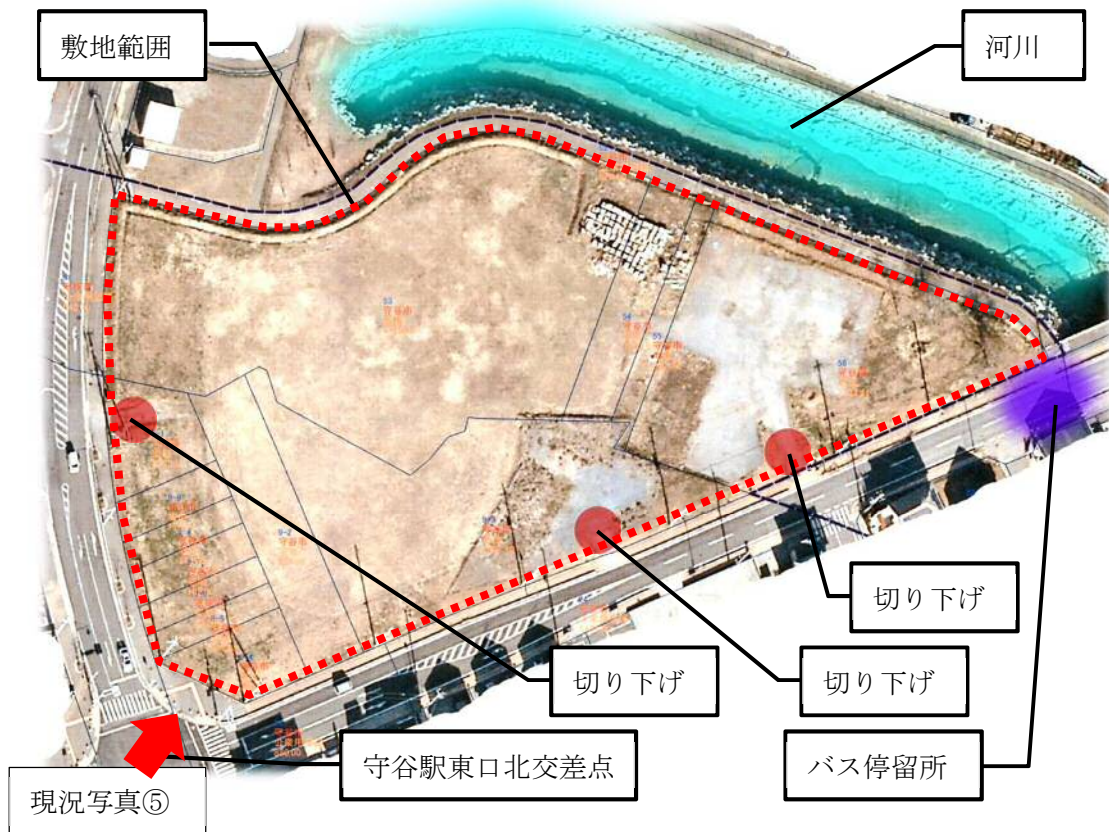


図 23. 計画地の航空写真（出典：第 1 回守谷市総合計画審議会（平成 26 年 3 月 31 日）資料より作成）



現況写真⑤（2015 年 12 月 16 日撮影）

2 敷地利用の基本的な考え方

(1) オープンスペースの配置について

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り、守谷市外に対して都市の顔となるような拠点づくりを図る観点からは、計画地へ向かうための主要動線を守谷駅から計画地に向かう動線とし、計画地の南西角に面している守谷駅東口北交差点から計画地全体を見渡せるような景観を形成する必要がある。

また、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し、暫定的に施設を整備することが可能なオープンスペースとするためには、広く敷地が活用できるとともにひがし野地区内の計画地よりも施設整備の自由度を高くできる中央地区内の計画地が多く含まれる敷地の西側にオープンスペースを配置することが合理的である。

このため、計画地の西側にオープンスペースを配置し、小規模施設を整備する場合は守谷駅東口北交差点からオープンスペースの視覚的な奥行きを演出できるように敷地の北東側に配置する。

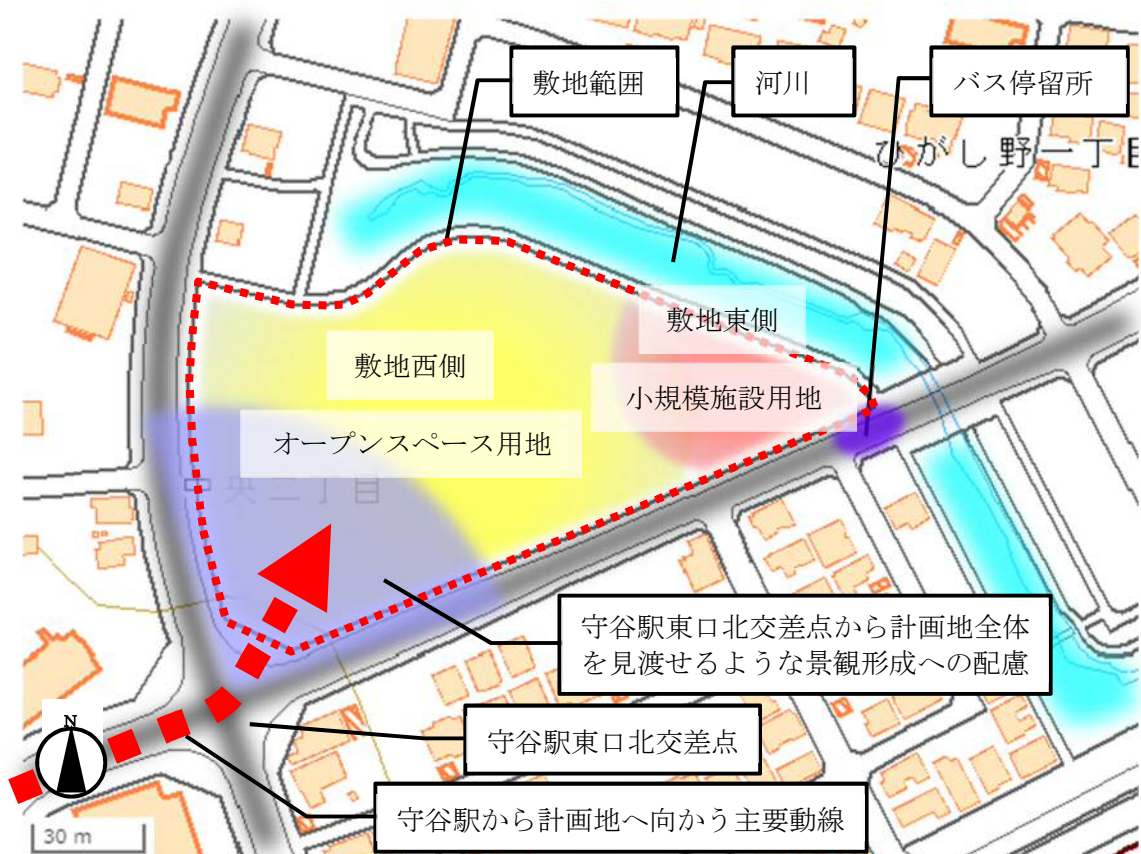


図 24. 敷地利用の考え方（オープンスペースの配置）

(2) 駐輪場及び駐車場の配置について

守谷市において都市の求心性を高めるような拠点づくりを図る観点からは、守谷市総合計画審議会の答申における基本的な考え方においても示されていた「市民が集まりやすい交通手段に配慮する」必要があり、駐輪場及び駐車場等の交通利便機能のためのスペースを想定する必要がある。

計画地において車道に面しているのは敷地西側と南側であり、車道から敷地内への出入り口を守谷駅東口北交差点の近傍に設けることはできないため、敷地西側の北寄り、又は敷地南側の東寄りに駐車場の出入り口を設けることになる。

計画地においては、敷地西側に配置するオープンスペースによる利用を基本とすることから、敷地西側のオープンスペースによる利活用の自由度を高め、敷地東側の小規模施設利用者の利便性を踏まえると、敷地西側の北寄りよりも、敷地南側の東寄りに駐車場の出入り口を設け、小規模施設に近接して駐輪場及び駐車場を設けることが合理的である。

また、敷地東側にはコミュニティバスの停留所もあることから、敷地南側の東寄りに駐輪場及び駐車場等の交通利便機能を集約する。

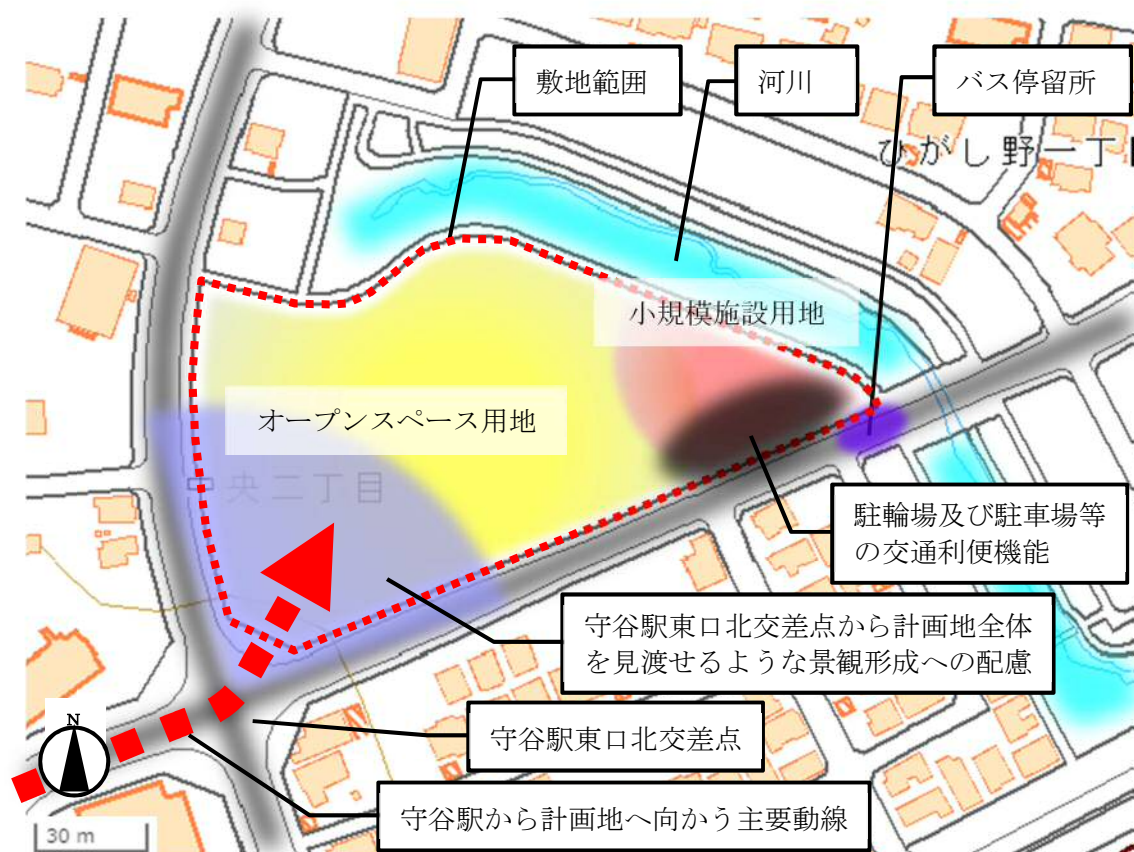


図 25. 敷地利用の考え方（駐輪場及び駐車場の配置）

(3) 周辺環境との調和への配慮について

守谷市の住みよさは、自然と都市が調和した生活環境に象徴されることから、守谷市総合計画審議会の答申に示されていた「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」ことも踏まえ、計画地の外周に周辺環境との調和及び緩衝を図るために樹木を植栽することを想定する。

計画地の外周に植栽する樹木は、オープンスペース部分に施設を建設する場合においても妨げとなることなく、計画地と周辺環境との調和を図る街路樹として存続させることも可能である。特に敷地北側の河川沿いに並行する街路樹は、夏期に敷地北側の歩道に対して木陰を提供することなどが想定される。

このため、民間活力を導入し、市民、守谷市、民間事業者の協働により利活用を図ることや、計画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ことなども踏まえ、市民交流の催事として費用負担の少ない低木等の植栽等を行い、時間をかけて中高木に育てていくような維持管理を行うことなども想定される。

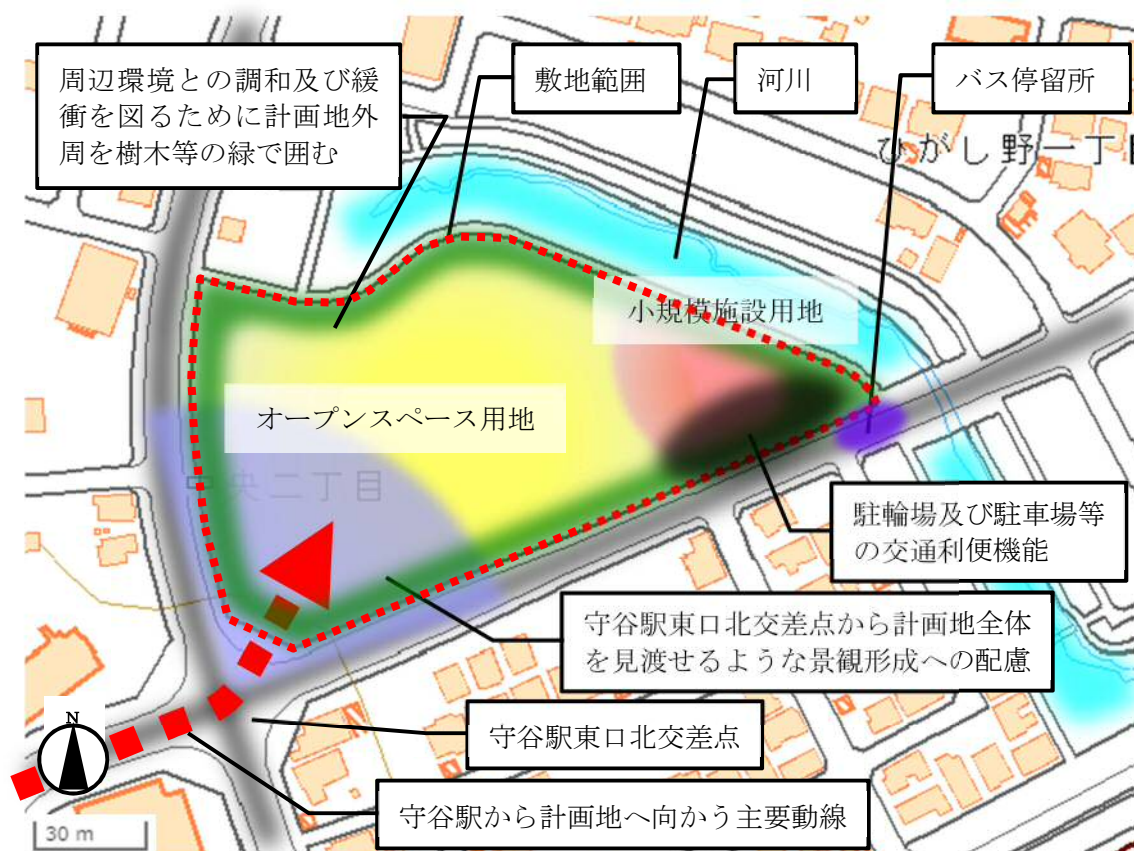


図 26. 敷地利用の考え方（周辺環境との調和への配慮）

3 敷地利用条件の整理

このようなことから計画地の敷地利用については、守谷市の住みよさを象徴するようなオープンスペースを整備することを基本とし、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可能とするために、以下の表 27 に示すように敷地利用条件を定め、図 27 に計画地の敷地利用イメージ図を示す。

表 27. 計画地における利活用を図るための敷地利用条件

項目	内容
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する。
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する。
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する。
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う。

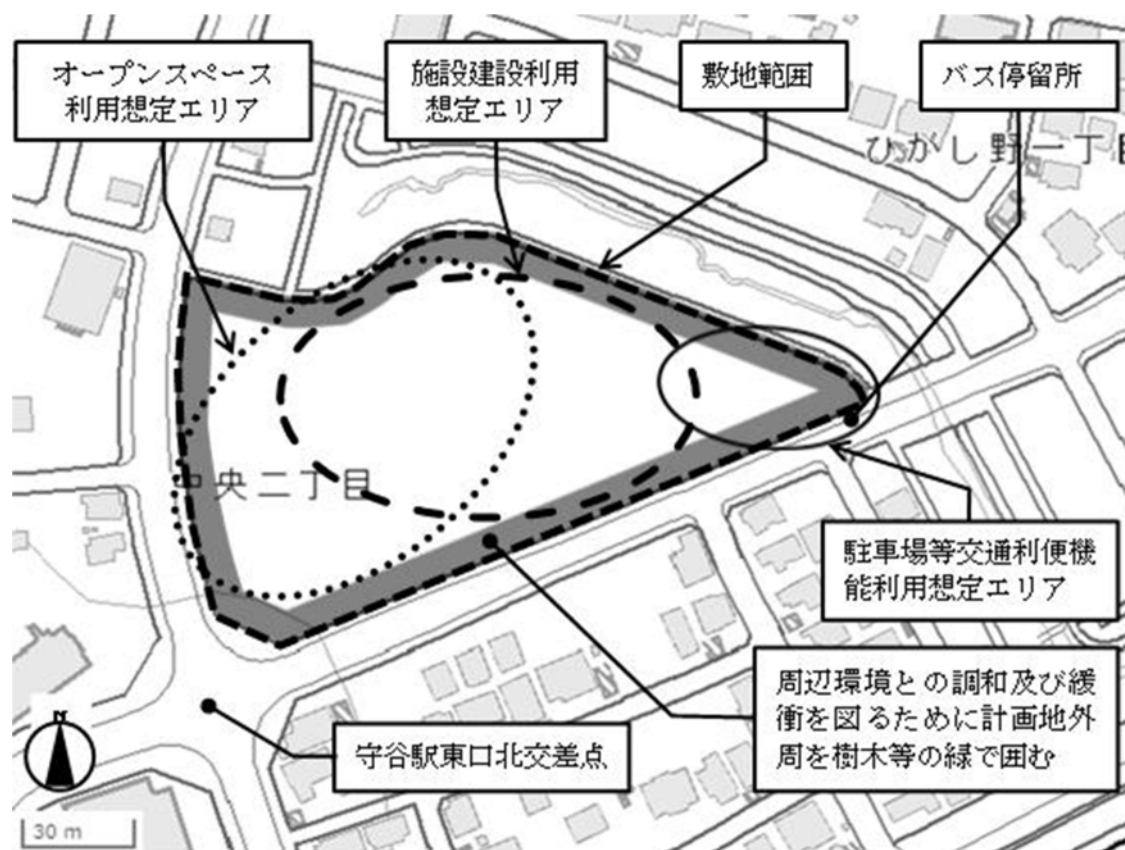


図 27. 計画地の敷地利用イメージ図

第4章 守谷駅東口市有地利活用の事業化方策の検討

本章においては、前章において検討した守谷駅東口市有地利活用事業の事業内容及び整備内容の具体化を図るための事業方式を整理し、その実現を図るための工程や手続などの事業化方策について検討する。

第1 守谷駅東口市有地利活用事業の事業方式

守谷駅東口市有地利活用事業における権利関係は、守谷市が計画地全体の所有を継続し、民間活力を導入した事業主体が、守谷市から地方自治法に定める公有地の貸し付け等を受けて、計画地の利活用を図るための整備、維持管理及び運営を実施することを想定している。

このため、守谷駅東口市有地利活用事業における事業方式は、地方公共団体が所有及び管理する公有地を民間事業者等に貸し付ける公有地貸付方式が基本となる。守谷駅東口市有地利活用事業は、公益目的による利活用を図ることから守谷駅東口市有地は地方自治法第238条第3項に定める行政財産に該当し、公有地の貸し付けは地方自治法第238条の4第2項第1号に基づいて行うこととなる。

また、民間事業者等に公有地を貸し付ける事業方式としては、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。）の定めるところにより実施する選定事業（以下「PFI事業」という。）として実施する場合もある。

しかし、PFI事業として実施するためには、公有地の貸し付けを受けて整備する施設がPFI法第2条第1項に定める公共施設等に該当する必要がある、当該公共施設等の管理者等である地方公共団体の長がPFI法に定める手続きを行う必要がある。

守谷駅東口市有地利活用事業においては、公益目的による利活用を図ることを前提として、守谷市が公有地の利活用を図る民間事業者等に公有地を貸し付けることを想定しており、現時点では公共施設等を整備することを想定していないことから、PFI事業における事業手法には該当しない。

なお、守谷駅東口利活用事業においては、公益目的により民間事業者等がオープンスペースによる利活用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おいても施設を整備することも想定している。この場合は、守谷市から公有地の貸し付けを受けた民間事業者等が施設を整備する第三者に公有地を転貸し、かつ、民間事業者が第三者から得る転貸収入により三者が整備した施設の賃借料を負担して市民利用のスペースを第三者が整備した施設の一部を賃借して設けることなども想定される。（前掲（50頁）の図20に示す守谷駅東口市有地利活用事業の事業イメージ例（施設建設）参照。）

第2 守谷駅東口市有地利活用事業の事業化方策

守谷駅東口市有地利活用構想の策定後については、当該構想に基づく守谷駅東口市有地利活用事業を事業化するために、具体的にはどのようにして守谷駅東口市有地利活用事業を始動させるのかについて整理検討する守谷駅東口市有地利活用基本計画を策定し、当該基本計画に基づいて民間活力を導入した事業主体を設立し、守谷駅東口市有地利活用事業を実施する。

守谷駅東口市有地利活用基本計画においては、利活用事業の事業主体をどのような組織とするのかなどの事業主体に関する条件、どのような事業の仕組（以下「事業スキーム」という。）により利活用事業を実施するのかなどの事業内容の実施に関する条件、事業主体の設立から公有地貸付契約等の締結などの事業の実施に向けた手続き等を整理検討しなければならない。

また、守谷駅東口市有地利活用事業については、民間活力を導入し、市民、市、民間事業者の協働により計画地の利活用を図ることから、市民、市及び民間事業者のそれぞれが表28に示すような役割を担うことが期待され、かつ、図28に示すような協働イメージにより、それぞれが最も効率的かつ効果的に連携できるような事業主体に関する条件、事業内容の実施に関する条件及び事業の実施に向けた手続き等を整理検討しなければならない。

表28. 守谷駅東口市有地利活用事業における市民、市及び民間事業者に期待される役割

主体	役割
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。

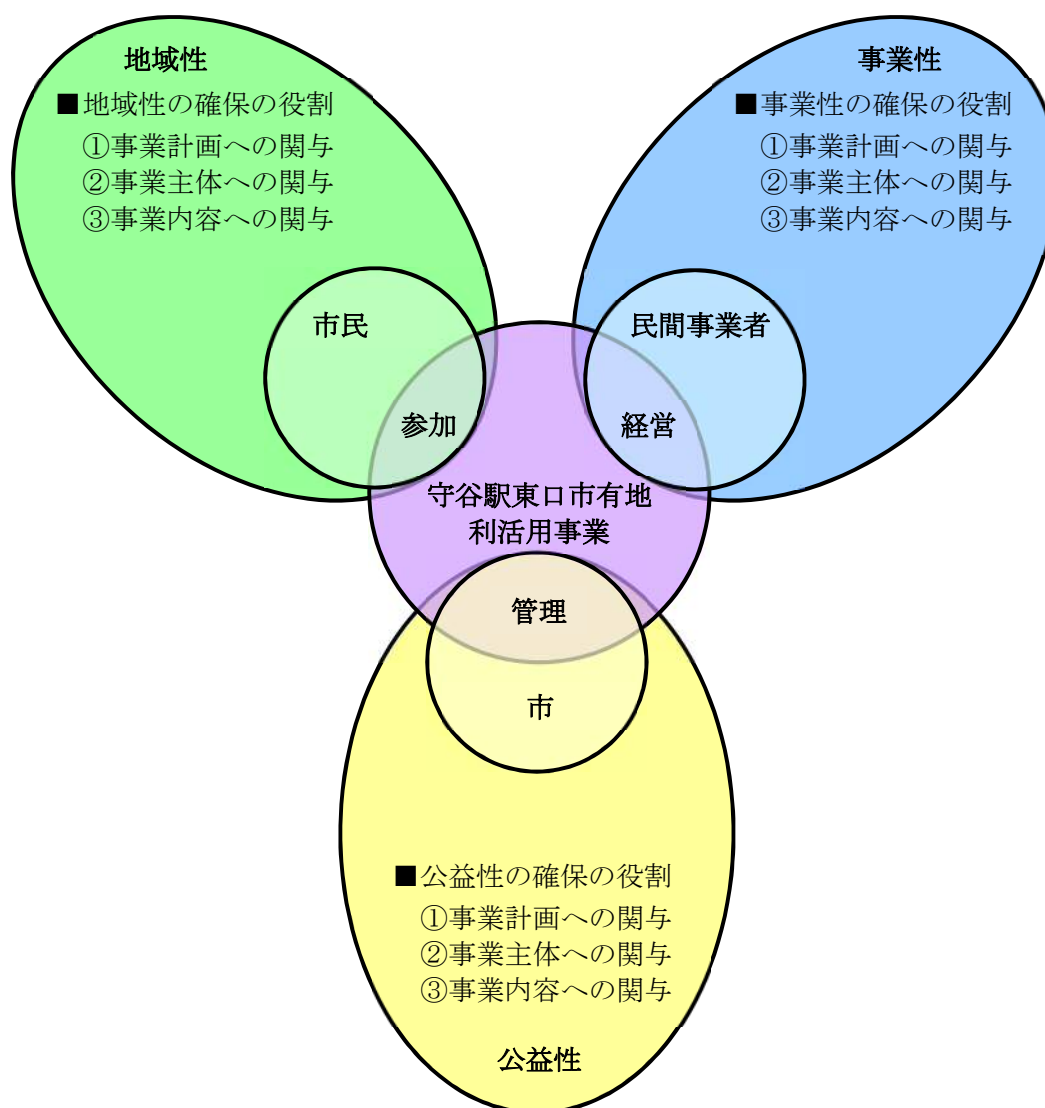


図 28. 守谷駅東口市有地利活用事業における市民，市及び民間事業者の協働イメージ図

このため，市は，守谷市総合計画審議会の答申における基本的な考え方にも示されていたように「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」などの対応も図りながら，平成 28 年度中に守谷駅東口市有地利活用基本計画を策定し，平成 29 年度から事業主体を設立し，利活用事業の始動を図ることを想定する。

第5章 守谷駅東口市有地利活用構想の策定

本章においては、第1章から第4章までの整理検討結果を踏まえ、守谷駅東口市有地利活用構想を策定し、当該構想を市の広報紙に掲載するための内容を整理する。

第1 守谷駅東口市有地利活用構想の検討

第1章から第4章までの整理検討結果を踏まえ、守谷駅東口市有地利活用構想（案）の策定に至るまでの経緯と、利活用構想の内容として守谷駅東口市有地の概要、位置付け及び利活用方針、それらを踏まえて守谷駅東口市有地の利活用を図る守谷駅東口市有地利活用事業の概要及び事業化方策について整理検討した結果を別紙3に示す。

第2 広報紙掲載内容の整理検討

前節における守谷駅東口市有地利活用構想の策定後においては、当該構想に基づく守谷駅東口市有地利活用事業の事業化に向けて守谷駅東口市有地利活用基本計画を策定することとしている。また、守谷駅東口市有地利活用基本計画の策定においては、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、意見を集めるような対応を図りながら検討を進める必要がある。このため、守谷駅東口市有地利活用構想を策定したことと、その概要について広く市民への周知を図ることを目的として、市の広報紙である「広報 もりや」に掲載する内容について整理検討した結果を別紙4に示すとともに、当該内容をふまえて「広報 もりや」（2016年5月10日号）に掲載された内容を別紙5に示す。

別紙1 守谷駅東口市有地の利活用に関するヒアリングシート

守谷駅東口市有地の利活用に関するヒアリングシート

本ヒアリングシートは、守谷駅東口市有地利活用構想の策定に当たり、現時点における関係各課が所管する公共施設の整備要望の有無を確認するものです。

「守谷駅東口市有地施設の検討」（平成27年4月守谷駅東口市有地検討ワーキングチーム）に示された内容を踏まえ、①提案された公共施設又はその他の公共施設の整備要望の有無、②整備要望のある公共施設の整備を必要とする理由、③守谷駅東口市有地を整備要望のある公共施設の整備候補地とする理由の3点について以下に記入いただき、それらの内容についてヒアリングすることを予定しています。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、守谷駅東口市有地利活用構想の策定にご協力頂けますようお願い申し上げます。

■ヒアリングシート提出日

平成27年11月27日（金）午前中

■ヒアリング実施日

日時 平成27年12月1日（火）午前10時～正午

場所 庁議室

- ① 「守谷駅東口市有地施設の検討」（平成27年4月守谷駅東口市有地検討ワーキングチーム）に示された公共施設に限らず、現時点における公共施設の整備要望の有無をご記入ください。

② ①において公共施設整備要望が「有る」と記入された場合は、当該公共施設の内容、整備を必要とする背景及び理由についてご記入ください。

※ ①において公共施設整備要望が「無い」と記入された場合は特に記入の必要はありません。

③ ①において公共施設整備要望が有ると記入された場合は、当該公共施設の整備に適した立地条件と、守谷駅東口市有地に整備することの有効性の有無についてご記入ください。

※ ①において公共施設整備要望が「無い」と記入された場合は特に記入の必要はありません。

記入者（所属、氏名、連絡先（内線）をご記入ください。）

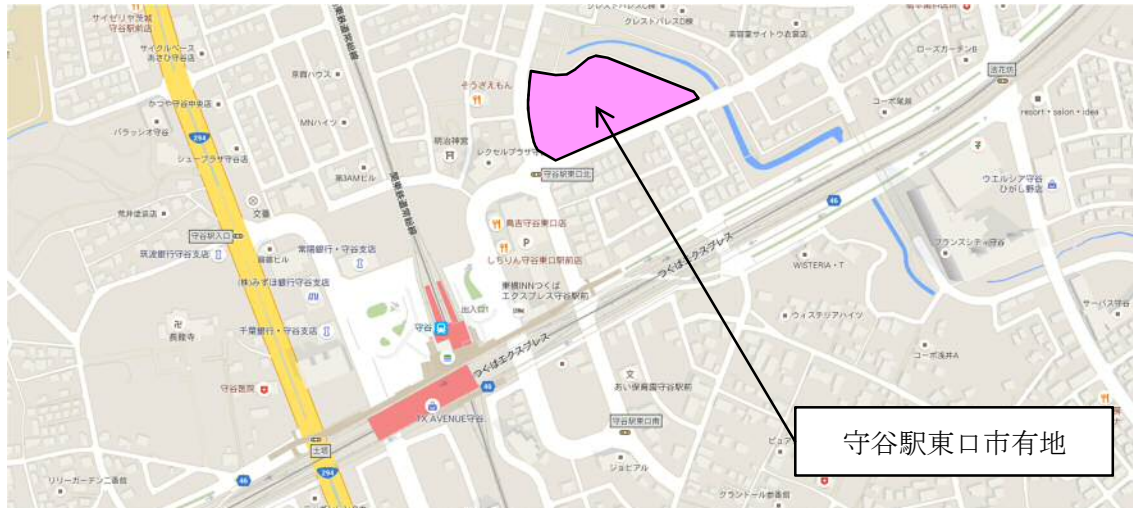
所 属	
氏 名	
連絡先	

ご協力ありがとうございました。

総務部企画課 高橋淳 宛に返信願います。

参考

■ 守谷駅東口市有地 位置図



■ 守谷駅東口市有地の敷地概要

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

■ 上位計画等における守谷駅東口市有地の位置付け

以下の 3 点のまちづくりに資するような土地利用が図られることが求められている。

- ① 守谷市外に対して都市の顔となるような拠点づくり
- ② 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 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

また、現在策定中の「守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、市民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る。

■ 「守谷駅東口市有地施設の検討」の概要

[主な提案（ブレインストーミング）]

主な機能	概要
保健福祉施設	・保健福祉部機能移転（保健センターを含む） ・産後ケア施設 ・看護師，保育士等専門学校 ・昔遊びの伝承 ・障がい児の芸術の場 ・子どもの遊び場機能 ・高齢者サロン ・児童宿泊体験施設
市民活動施設	・市民活動支援センター ・市民活動団体事務室（有料貸出） ・集会施設（自治公民館）
生涯学習施設	・郷土資料館 ・歴史館 ・図書室 ・学習スペース
行政施設	・行政窓口（証明書，使用料支払） ・期日前投票所 ・多目的ホール
民間施設	・商業施設（オープンカフェ，レストラン等） ・レンタルスペース（起業者，若年層向け） ・研究施設 ・劇場 ・温泉施設 ・大学
その他	・パティオ（中庭） ・公園（広場）

[施設イメージ等]

[施設イメージ]	
コンセプト：子が育ち，人が集う，ふれあいの施設	
・主たる対象：誕生～小学校児童，市民（子育て世代，市民活動団体，自治会等） ・二次的対象：市民（上記以外），市民以外の来場者	
[その他]	
・低層建築物（用途による別棟平屋，または2～3階程度） ・木造（延面積3,000㎡以下の場合），一部木造・木質化（耐火構造等の場合） ※守谷市有公共建築物の木造化・木質化等の推進に関する指針参照 ・駅に近い位置の1階部分に集客効果のある施設を配置 ・障がい者就労支援 ・市産品展示販売（市PR／雇用創出） ・オープンカフェ，中庭等，人が居続けられる雰囲気 ・施設配置は，棟別によるゾーニング等も可能 ・子どもたちのための野外空間 ～自ら遊ぶ力，造る力，学ぶ力を育む箱庭	

[施設用途（案）]

主な機能		概要
①子が育ち人が集う施設	子が育ち…	・産前産後ケア機能【個室相談室】 （妊娠前から出産後まで段階に応じた相談，生後6ヶ月未満対象のファミリーサポート等） ・児童施設（児童館，ファミリーサポート機能の集約），遊び場等 ※児童宿泊体験施設の提案あり
	人が集う…	・市民活動支援施設【集会室，事務所】※既存施設移転 ・集会室，研修室（高齢者，市民大学，自治会等利用）【市民活動支援施設併用可】 ・図書室【図書貸出・返却，学習スペース】 ・多目的オープンスペース【エントランス等を利用】 ・商業施設【飲食店（カフェ等），障がい者就労支援，市産品展示販売等】 ・展示スペース【共用スペース，壁面等】※臨時対応 ・資料館（郷土資料館，歴史館機能）【常設展示】※別棟を検討
②行政機能		・窓口機能（諸照明発行，料金収納等）【窓口，事務室】 ・期日前投票所【オープンスペース，または集会室等利用】 ※臨時対応

別紙２ 守谷市役所内の関係各課へのヒアリング結果

関係各課	財政課
公共施設 整備要望	今後、守谷市においては、市税等の増収が見込めない中、財源はますます 厳しいものとなることが予想されます。扶助費の増や各施設の改修等も発生 してきます。新しい施設の建設は、建設費だけでなく維持費も負担となっ てきますので、市有地の利用に当たっては、施設・土地の賃貸等財源として増 収が見込めるものを検討していった方が良いと思われます。
公共施設 整備理由	－
計画地に 整備する 必然性	－
ヒアリン グ結果	・ 守谷市役所が平成２年（１９９０年）に整備され、その後、保健センター、図 書館と同時期に整備したような状況もあり、これらの改修等が同時期に発 生してくることなども想定されるため、今後、大規模な整備費の負担等 を行うことは難しいと考えられる。また、新たな施設を整備した場合、建設 費のみならず、その管理運営費の負担も生じることも新たな負担となる。 このため、何等かの収益を生み出せる施設なり、土地の利用を考えた方が よいと考えられる。 ・ 今後、何等かの公共施設を整備する場合、例えばマンションと一体的に整 備することにより建設費の負担なく整備した豊島区役所のように、市の財 政負担を低減できるような形での施設整備等が図られることが望ましい。

関係各課	総務課
公共施設 整備要望	ア 期日前投票所としての活用 イ 当日投票所としての活用
公共施設 整備理由	ア 期日前投票所 ○整備の内容 ・投票所及び事務室を確保するために必要なスペース 約 50 坪 (165 m²) ※スペース：衆・参同日選挙を想定 ※参考 市役所中会議室の広さ 11.5m×8.8m ・ネットワーク環境の整備（二重投票の防止対策含む） ・人員の確保（投票管理者等，投票従事者，選挙管理委員会書記の常駐） ・防犯対策 ・投票所と事務所を隔てるための設備 ○背景・理由 市民の利便性と投票率の向上（一般質問において，駅前周辺に期日前投票所設置を求める声がある。） イ 当日投票所 ○整備の内容 ・投票所に必要なスペース 約 60 坪 (184 m²) ※スペース：衆・参同日選挙を想定（2 レーン） ○背景・理由 駅前及び松並青葉の人口増加に伴い，第 1 投票所（北園保育所）の投票スペースでは手狭になっていることから，区割りの変更等を含め，新たに投票所を設ける時期にきている。
計画地に 整備する 必然性	選挙人にとって「駅に近い＝投票しやすい」場所か否かは疑問が残るが，新たに駅前広場等に期日前投票所を設置するよりは経費面での抑制が見込める。 ※守谷駅構内の会議室等を活用ができれば，当該施設の利用よりも効果は見込める。
ヒアリン グ結果	・市民の利便性向上に資する施設として位置付けられる。 ・市議会議員からの一般質問等において，駅の広場などの駅前に期日前投票所を設けて欲しいという要望も出ている状況。 ・ただし，一時的に駅前投票所を設けるには費用が生じることから，計画地において何等かの公共施設が整備された場合に，その一部を一時的に利用することが想定される。 ・駅前に仮設により対応することは可能だが，常設することはできないため，適宜，設置及び撤去等を行うことにより，その費用は 1 回の設置につき 300

関係各課	総務課
	～400 万円が想定される。 ・ 駅周辺の施設を一時的に賃借する観点からは，T X の構内に首都圏新都市鉄道の社員が利用する会議室が候補として挙げられるが，以前，聞いたところでは利用を認めることは難しいという話があったようであり，至近では正式な打診等はしていない。 ・ 駅周辺の投票所が 1 箇所（北園保育所）しかなく，松並の区画整理が進むことによる人口増が見込まれ，その松並の開発エリア内にも集会所が 2 箇所整備される予定であるものの，それらの集会所の面積は小さいことから，それらを利用するよりは，駅前に約 60 坪程度の広さを確保できるようなことがあれば，そちらを活用したいという意向。ただし，期日前投票所又は当日投票所のいずれか一方による利用になることが想定される。

関係各課	総合窓口課
公共施設整備要望	公共施設内の一部に，諸証明発行の窓口整備を要望します。
公共施設整備理由	自動交付機等の設置により，市民の利便性が図れます。
計画地に整備する必然性	駅近に，諸証明書の自動交付機等の設置について，市民からの要望があります。
ヒアリング結果	・利用者のための利便施設。 ・どの程度の規模のものを整備するべきかなどは具体的に検討していないが，何等かの公共施設が整備されるのであれば，その中にはこのような機能を備えるべきであると考えられる。 ・自動交付機は来年から市役所に設置予定であり，自動交付機が今後，どのような形で普及するのかは，マイナンバーのカードがどれだけ普及するのにかにもより，長期的な観点からは，今後，公共施設には備えていくべき機能の一つとして考えられることからの設置要望。

関係各課	児童福祉課
公共施設 整備要望	○土塔中央保育所の移転 ○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拠点施設 ○医療・療育・子育て支援拠点の複合施設（主に障がい児が利用できる施設）
公共施設 整備理由	○土塔中央保育所の移転 →施設老朽化のため ○守谷駅前親子ふれあいルームの移転 →適切なスペースと利便性の確保 ○送迎保育ステーション拠点施設 →将来的に交通の便が悪い施設への送迎サービスの開始に備えてスペースの確保 ○医療・療育・子育て支援拠点の複合施設（主に障がい児が利用できる施設） →学齢期前の子どもの総合的支援策の一環で必要と考えたため
計画地に 整備する 必然性	—
ヒアリン グ結果	・土塔中央保育所については、築30年以上で老朽化しており、建替えも難しいところがあることから、仮に移転できるのであれば、駅周辺に保育所を設けて欲しいという要望も多いことから計画地への移転が望ましいという意向。 ・土塔中央保育所については、今年度（平成27年度）に廃止を含めた検討を行うことも予定していたが、「認可保育所の利用を希望しているが利用できない児童」が多い状況も鑑みて、当分の間（4～5年）は存続することとした。また、施設も老朽化はしているものの、当分の間の使用には差し支えない状態である。このため、将来的な対応の方向性としては、移転するのか、あるいは民間保育所での対応を図るのかなども検討する必要がある。 ・親子ふれあいルームについては、現在、もりやアワーズの3階の200㎡程度の1室に入居しており手狭であることから、仮に移転を視野に入れられるのであれば、整備要望の対象になるとの意向。 ・送迎保育ステーションについては、流山市で行われているものであり、待機児童はほとんどいないものの保育園が居住地から離れており、通勤等の関係で親が子供を保育園に連れて行くことが難しい場合に駅前で子供を一時的に預かり、保育園への送迎を行うものである。ただし、守谷市においては、将来において同様のサービスを提供する可能性を踏まえると、そのような対応を図ることを想定したスペースが確保されているとよいのでは

関係各課	児童福祉課
	ないかという意向。 ・送迎保育ステーションは、子供を一時的に預かるためのスペースを保有し、そこから各保育園に子供を送り、帰りは、各保育園から子供を集めてきて、通勤帰りの親が立ち寄り子供を連れ帰るまでも一時的に預かるスペースとなる。ただし、現在、整備要望があるわけではない。 ・医療・療育・子育て支援拠点の複合施設については、将来的に特に障がい児が利用できる施設があるといいのではないかと意向であり、その立地条件としては必ずしも駅周辺であることは必要ない。 ・医療・療育・子育て支援拠点の複合施設は、現在、これらに対応する個別の施設は市内にあるものの、1箇所にて全ての機能が集約した施設はない。 ・以上、各施設は、基本的には長期的な観点から検討を要する施設。

関係各課	社会福祉課
公共施設 整備要望	—
公共施設 整備理由	—
計画地に 整備する 必然性	—
ヒアリン グ結果	・ヒアリングシートには回答していないが、障がい者（児）の就業体験の場として、ビスケットやパンなどを販売するような場所を施設の入り口付近に部分的に設けてもらおうとよいと考えられる。 ・現在、障がい者（児）の作業所は、市の管理している施設としてはなく、委託等をしている状況であり、市役所では月に1回、ロビーのところで販売等を行っている。 ・本来は、喫茶店のような飲食サービスを提供できるようなものが設けられるとよいと考えられるが、そこまで対応できるかどうか不明であったことから、今回のヒアリングシートには回答していなかったが、飲食サービスではなく物販の店舗等であれば、よいのではないかと考えられる。 ・長期的な観点から、何等かの公共施設を整備するのであれば、その一部に設けて欲しい機能の一つという意向。

関係各課	介護福祉課
公共施設整備要望	庁舎における保健福祉部門のフロア面積は狭い状況であり、個別検討会議や面接において配慮を要す場合が生じている。 会議室が少なく、オープンな場所での個別会議をせざるを得ない状況である。 28年4月には、現在のフロアから生活経済部生活環境課が移動し、児童福祉課、社会福祉課、介護福祉課の3課のみになるが、各課における拡大面積はわずかである。 介護福祉課においては、高齢福祉グループは、横並びの配置になる予定である。
公共施設整備理由	高齢化率が県内では低い守谷市ではあるが、確実に高齢者は増加している。特にみずき野地区、北守谷地区は急激に高齢化が進んでいる状況にある。 介護と医療との連携はもとより、個人の相談内容は経済的、精神的な事項、など、多岐にわたっている状況である。 よって、福祉部門が近接して、担当職員の連携が迅速に行われるよう施設整備の要望は大変高いと言える。
計画地に整備する必然性	守谷市の北側には、キターレ、文化会館、北守谷公民館が配置されている。南側にはミナーデ、高野公民館、 本町には保健センターがあるが、国道294号線の東側には公共施設は、少ない。(整備されていない) 【都市の顔になる】 守谷駅に近く交通の便がよいことは、市民、親族にとって大変有効である。守谷市に高齢の両親がいて、他市から親族が相談に来庁するケースも少なくない、公共機関を利用しやすいことは、大変有効である。 今後は、様々な個別事情に柔軟に対応できることが自治体の価値になる。福祉部門を集約して、迅速に、各分野が連携して対応するために、施設整備することは、大変有効性があると言える。 よって、東口市街地に公共施設を整備することは、市有地の利用にはもっとも有効なものと思う。
ヒアリング結果	・保健福祉部門の執務スペースが現在よりも広く必要であることから、計画地に保健福祉部門全体が執務する庁舎を整備することを想定した意向。このため、計画地に何等かの公共施設が整備され、そこへ現在の庁舎内から移転する部署等があり、庁舎内において保健福祉部門の執務スペースとして利用できる場所が増えることでもよい。 ・福祉関係の相談業務は様々な要素が含まれたかなり複雑なものであること

関係各課	介護福祉課
	が多く、介護福祉課のみでは対応できず、保健福祉部門全体が連携して対応できるような執務スペース等であることが必要である。 ・現在のフロアには生活環境課，児童福祉課，社会福祉課，介護福祉課があり，来年度（平成 28 年度）からは生活環境課が移動するので，保健福祉部門で利用できる面積はいくらか広がるものの十分な広さには程遠い状況である。 ・福祉関係の相談窓口が駅の近いところにあるのは相談者の利便性を向上させると考えられるが，相談窓口業務に特化した機能のみを設けられるかどうかは，各分野の専門家が対応する必要があることから，市役所と駅前の相談窓口の双方にそれらの職員を配置できるかどうかは疑問であり，それならば，保健福祉部門全体が駅前に移転している方がよいと考えられる。 ・近隣では，千葉県白井市の保健福祉センター，柏市のウェルネス柏，取手市の取手ウェルネスプラザなどに保健福祉部門が集約した施設が整備されており，保健福祉分野に関する市民サービスにおいて近隣との格差が生じているようにも感じる。 ・財政面での負担までは考慮していないが，可能であれば整備したいとの意向。 ・福祉関係の相談窓口については，守谷駅に近いところに立地することが求められるが，当該相談窓口を機能させるためには，現在の保健福祉部門を全て移動させなければ対応が難しいというところ。現時点で，保健福祉部門の一部で相談窓口を設けることは難しい。

関係各課	保健センター
公共施設 整備要望	・保健福祉部機能(保健センター含む) ・行政窓口(諸証明等)が整備された場合、保健センターの諸証明交付と収納業務の移動。
公共施設 整備理由	・みずき野大日線の整備が進む場合、保健センター駐車場の確保が難しくなる可能性がある。 ・保健センターの老朽化にともない、施設の修繕計画を検討している。
計画地に 整備する 必然性	—
ヒアリン グ結果	・現在の保健センターの施設において保健センターの業務が滞ることはない。 ・ただし、今後、周辺道路整備が進められることにより保健センターが借り受けている駐車場部分が損なわれることにより来場者のために十分な駐車場を用意することが困難になること、保健センターの建物は築23～24年の建物であり、修繕計画を検討している段階にあるが、実際に修繕等を行えばそれなりの費用負担が生じること、現在の事務室が手狭で職員等が収まりにくい状況にあることなどを踏まえると、移転等により対応することも考えられるという意向。 ・このため、緊急的に対応しなければならない状況であるとか、何か拠点性のある事業を展開していくという意向ではない。 ・保健センターの立地条件として、計画地よりも現在のところの方がよいということはないと考えられるが、一方で、公共交通機関に近接している利便性はあっても、車の利用者も多いことから、今後、駐車場が損なわれることによる利便性の低下が危惧される。

関係各課	生涯学習課
公共施設 整備要望	歴史民俗資料館 内容：埋蔵文化財・民俗資料・古文書を収蔵，常時展示するほか，企画展を行なう。
公共施設 整備理由	守谷市には，豊かな歴史・自然・伝統文化が息づいており，これらは，未来へ継承していかなければならない貴重な財産です。社会変化のなかにあつて，先人たちの残した貴重な歴史資料（考古資料・文書資料・民俗資料）を収蔵し，過去の人々の経験を知り，未来の生き方を考える機会を与えてくれる場として歴史民俗資料館整備の要望をいたします。
計画地に 整備する 必然性	財政負担を極力抑えるため，新たに用地を買収するのではなく，現在市が所有している公有地を最大限利用することが可能であること。 多くの人に利用してもらうため，TX・関東鉄道利用者，車利用者，徒歩の見学者ともアクセスしやすい場所であること。
ヒアリン グ結果	・市民アンケートなどにおける優先順位は低いことが多いが，近隣には，つくばみらい市の間宮林蔵記念館，取手市の埋蔵文化財センター，利根町の歴史民俗資料館，常総市の地域交流センターなどがあるものの，守谷市にはこのような施設はなく，中央公民館の一部に展示スペースがあるだけなので，あるとよいのではないかという意向であり，整備の緊急性があるわけではない。 ・守谷市内では，図書館において古文書のサークルがあり，歴史を学ぶ会というものが公民館等を利用して活動している。

関係各課	中央図書館
公共施設整備要望	図書館分館
公共施設整備理由	・ 守谷駅の利用者から駅近くに図書館の設置要望が出ている。 ・ 守谷駅の東側に図書館は、郷州公民館しかないこと、守谷東、松並地区などの区画整理事業で人口が増えていること。 ・ 図書館は、公共施設では一番利用の多い施設であり、他の施設と複合した施設とした場合においても、市民へのサービス向上につながる。
計画地に整備する必然性	・ 守谷駅の利用者から駅近くに図書館の設置要望が出ている。 ・ 守谷駅の東側に図書館は、郷州公民館しかないこと、守谷東、松並地区などの区画整理事業で人口が増えていること。
ヒアリング結果	・ 図書館については、中央館 1 館と 4 つの地区の地区公民館にある図書室がある。これらの施設の市内での分布をみると、常総線の東側では守谷駅から南側に最も離れたみずき野地区にある郷州公民館の図書室しかない。このため、市議会等においても計画地を想定しながら図書館を整備して欲しいという要望がある。また、前回の土地利用の検討（守谷市総合計画審議会による検討）をする際にも図書館の利用団体の方から図書館を整備して欲しいという要望も出ていた。 ・ 現在の守谷市の図書館は、県内でも 1 番か 2 番目に位置するほどの利用率が高い図書館だが、最大の問題は駅から遠いことであり、計画地にもう一つの核となるような図書館が整備されれば、非常に利便性が高まる。 ・ 図書館は、公共施設のなかでは定常的に利用者の多い施設であり、現在の中央図書館においては 1 日千人程度の利用者がいる。また、守谷駅の利用者も多いことから、駅の近くで本を借りたり返したりするスペースがあるとよい。このため、駅に本の返却ボックスを置いて欲しいとか、予め予約した本を借りられる施設が欲しいなどの要望も多数ある。ただし、返却ボックスを駅に設置した場合は、利用者が多いことからすぐに返却ボックスが満杯になってしまうことが想定され、人を配置するなどの対応が必要となる。 ・ 守谷市の図書館は来年度から指定管理者が管理運営することになるが、近年の指定管理者が管理運営する図書館にはカフェを併設したものなどもあり、そのような図書館を整備することにより駅前の集客施設として活用していくことも可能であると考えられる。 ・ 駅東口地区で人口が増加していること、市内の図書館が少ないという現状などを踏まえれば、ある程度の規模の図書館を整備する必要があると考えられる。公民館図書室の場合は約 2 万冊程度の蔵書数だが、その倍（4 万

関係各課	中央図書館
	冊程度の蔵書数)、あるいはそれ以上の大きさの規模(例えば 5 万冊、10 万冊という蔵書数の規模)の図書館があれば望ましいと考えられる。 ・計画地は駅前の一等地であり、基本的には市役所関係の施設を整備することとし、図書館のみならず、他の機能も複合して整備することが望ましいのではないかと考えられる。 ・必要な規模が確保できるかどうかは別として、計画地以外の駅周辺の市有地でも立地条件としては遜色ないと考えられるが、車利用者が多いことを考えると、計画地において駐車場を併設している方が望ましいと考えられる。 ・以前、もりやアワーズ内の 1 フロアを利用して図書館の分館を設けるということが検討されたことはあるが、他の利用を図ることとなり、立ち消えになった。 ・計画地における図書館分館の整備に向けた具体的な動きがあるわけではないが、今後、計画地に何等かの大きな公共施設を整備していくのであれば、その施設を構成する一要素として検討する必要があるというところ。 ・守谷市においては、現在、電子書籍は取り扱っていない。ただし、来年度からは指定管理者において対応する予定である。今後、若い年代を中心に電子書籍による提供等の要望は増えてくるものと考えられる。ただし、紙媒体による書籍の利用に関する需要も高いので、基本的には現状のような図書館サービスの提供は、今後も継続していくことと考えられる。 ・現在の図書館利用者の動向としては、高齢者の利用、幼児等による利用も多いが、若い年代(中学生ぐらいから 20 代辺り)の利用が少ない傾向にある。

関係各課	交通防災課
公共施設整備要望	守谷駅利用による通勤通学者のための自転車駐車場の整備が必要です。
公共施設整備理由	現在の守谷駅東口の自転車駐車場は、鉄道高架下に 1 箇所（収容台数自転車 839 台、ミニバイク 110 台）のみとなっており、現在でも駐車できない自転車の違法駐輪が絶えない中、松並地区ビスタシティ居住者の増加に伴い発生する通勤通学者の自転車があふれ出すのが必至であります。 当該市有地のほかに、自転車駐車場として適当な市有地がもう 1 箇所土塔踏切付近にありますが、この敷地は駐車場用地として区画整理事業で生み出したものであり、また、松並地区からの通勤者対応と考えると、駅を通り越した先にあるため、利用者の利便性を考えると駅の手前にある当該市有地に設置するのが適当と考えます。 設置する駐車場については、大きな敷地を必要としない立体タワー型や地下埋設式のタワー型の自転車駐車場を駅に近い交差点角付近に設置する。 なお、自転車駐車場整備センターが運営する方式を採用することで、設置にかかる費用はかからない。
計画地に整備する必然性	同上
ヒアリング結果	・ 守谷駅利用者のための利便施設であり、守谷駅東口側の今後の人口増を踏まえると、計画地以外の駅周辺市有地では立地条件としての有効性に難点がある。 ・ 松並地区のヴィスタシティによる人口増を踏まえ、計画地以外の駅周辺市有地についても検討したが、駅を通り越して反対側の市有地にある駐輪場を利用することは考えにくい。ただし、それでも計画地とその他の市有地の双方において整備すべきとの考えもある。これは西口の方の現在の駐輪場も一杯になるような状況であることによる。このため、駅周辺の 3 箇所の市有地全てを利用したいという考えもある。 ・ 特に東口の方は、現在駐輪場が 1 箇所しかない状況にあり、違法駐輪もかなりあり、自転車の整理に関する人件費の負担も生じており、自転車に乗って来られない方の送り迎えの車で朝夕は高架下の道路の渋滞や交通事項も生じているようなことから、早急に対応を図らなければならない状況にある。 ・ 自転車駐車場整備センターの場合、市有地を無償で貸与すれば、駐輪場の設置から管理運営までを自転車駐車場整備センターが独立採算で行うことから、この駐輪場整備の問題について、既に自転車駐車場整備センターと

関係各課	交通防災課
	の間では何度か協議をしている状況である。 ・現在の守谷駅東口及び西口の高架下の駐輪場は、自転車駐車場整備センターが設置及び管理運営している。 ・公有地の貸し付け等については、必ずしも無償としなければならないわけではないが、自転車駐車場整備センターとの協議により定めることになる。ただし、現状においては有償での貸し付け等の対応は想定できない。 ・現状の東口及び西口の高架下の駐輪場を2層にして駐車容量を増加させることはできない。何回か首都圏首都圏新都市鉄道、自転車駐車場整備センターとも検討したが、対応できないということで結論が出ている。 ・規模については未定だが、計画地に駐輪場を整備できるとなれば、自転車駐車場整備センターにおいて直ちに規模を検討することは可能であり、タワー式にするのか、地下式にするのかにより建築面積も抑えることができると考えられる。このため、計画地の角地に面積を抑えた形での整備が可能であると想定される。 ・自転車駐車場整備センターの想定では、守谷駅周辺の駐輪場需要は旺盛であり、まだまだ整備余地があると想定している。現在の東口及び西口の駐輪場においても数箇月以上の待ちが生じている状態である。 ・スケジュール的には、整備期間を踏まえると、来年度（平成28年度）からでも着手しなければならないイメージである。

関係各課	市民協働推進課
公共施設整備要望	・市民活動支援センター ・市民活動団体事務室 ・貸出用会議室及びフリースペース
公共施設整備理由	・市民活動支援センター 内容：市民公益活動に関する情報提供，相談対応，貸出備品等を配備した拠点施設 理由：市民公益活動促進のため ・市民活動団体事務室 内容：NPO 等，団体結成時に必要となる事務室の貸出し（有料・期間限定） 理由：NPO 設立及び市民公益活動促進のため ・貸出用会議室（集会室）及びフリースペース 内容：自治会を含む市民活動団体の打合せ，活動発表用スペースの貸出し 理由：市民活動促進のため ※近隣地区向けの自治公民館機能に限定せず，広く市民一般に貸出しする
計画地に整備する必然性	現在，市民活動支援センターは御所ヶ丘地内に立地しており，利用者に地区的な偏りが見られる（北守谷地区利用者が多い）。このため，公平なサービス提供という観点から，より全地区が利用しやすい場所への移動を希望する。 さらに，駅前，学校帰り，会社帰りの方でも立ち寄りやすい場所であることから，市民公益活動への若い世代の取込みが期待できるほか，市外からの訪問者・通勤者へ向けて市の市民公益活動等を発信する機会にもなり得る。 また，公益活動のみに限定せず，様々な市民活動団体が利用できる貸出用会議室（集会室）を利便性の良い場所へ設置することで，自治会，サークル，市民公益活動等，様々な市民活動が促進されるとともに，多様な団体の交流の場が提供できる。
ヒアリング結果	・現在の市民活動支援センターの場所が守谷駅から北の方へ離れた北守谷地区内に立地しており，どちらかというと北守谷地区の利用者が多いなど偏りが見られることから，守谷駅に近い場所に移転させることにより，より市内各地の利用者に利用されるようにした方がよいのではないかと意向であり，駅に近い場所に立地することにより駅利用者も利用しやすくなるのではないかと意向。 ・また，市民活動支援センターのみを整備するのではなく，何等かの公共施設が整備されるのであれば，その一部に現在の市民活動支援センターの機能の全てを移転させるのがよいとの意向。 ・現在，移転に向けた具体的な検討を行っている段階にはない。 ・現在の市民活動支援センターには会議室が 1 つとフリースペースしかない

関係各課	市民協働推進課
	が、新たに市民活動団体事務室というものも必要だと想定している。NPO法人や市民団体のグループを立ち上げる場合に当該団体の事務所を個人の自宅等に対応していることが多く、そのような各種団体の立ち上げ時の事務所として利用できるスペース等が欲しいという要望がある。そのような事例を調べてみると有料で有期（2 年ぐらい）を条件に貸し出しているようなところもあることから、それらに倣った市民活動団体事務室が必要になると考えられる。 ・ 有料でも市民活動団体事務室のような場所が欲しいというようなNPO団体の意向は確認しているわけではないし、有料とするにしても一般的な賃料よりは低廉にする、又は無償とすることなどによりNPO等の立ち上げを支援できることが想定される。 ・ 計画地以外の駅周辺の市有地でも立地条件としては遜色ないが、駐車場のスペースを確保できるかどうかや、市民活動支援センター単独というよりは何等かの公共施設の一部の機能として整備される方がよいと考えられることから計画地の方が望ましいと考えられる。 ・ 現在の市民活動支援センターは来年度（平成 28 年度）から業務委託することとしているが、本来は指定管理者に管理運営させたかったが、現在の市民活動支援センターは守谷市市民交流プラザ（北守谷児童センター等のある複合施設）内にあり、守谷市市民交流プラザにおいて既に指定管理者に管理運営させることにより、市民活動支援センターに関して新たに指定管理者に管理運営させることができなかった。このため、何等かの公共施設の一部の機能として整備するような場合でも、独立した建物とまではする必要はないが、その管理運営については他の機能から独立して行えることが必要。

関係各課	建設課
公共施設整備要望	駅周辺は、土地区画整理事業により計画的に都市計画法に定める公園が整備されていること、さらに維持管理費用というランニングコストを鑑みると、この市有地を新たに都市計画法に定める公園とする必要はないと考えられる。
公共施設整備理由	—
計画地に整備する必然性	—
ヒアリング結果	・駅周辺は、土地区画整理事業により計画的に公園が整備されており、現時点で、都市計画法に定める公園は充足していると考ええる。 ・公園や緑地についても、施設と同様に維持管理費用が発生する。1.2haというまとまりのある市有地について、公園や緑地と考えた場合、膨大な維持管理費用が発生することが懸念される。 ・この市有地周辺には、北園森林公園や栄町公園、新町公園、さらにはプロムナード水路による緑地が整備されており、これらに配慮した利活用を求める。

関係各課	守谷駅東口市有地検討ワーキングチーム
公共施設 整備要望	—
公共施設 整備理由	—
計画地に 整備する 必然性	—
ヒアリン グ結果	・守谷駅東口市有地検討ワーキングチームによる「守谷駅東口市有地施設の検討」は、庁内関係各課からの要望をヒアリング等により整理するなどの対応はしていないが、ワーキングチームそのものが関係各課の担当者から構成されていることにより、関係各課からの要望をある程度は踏まえている。ただし、基本的には関係各課からの担当者による自由な発想に基づいて市民目線で必要な機能等についての意見を尊重してとりまとめた検討結果であり、計画地に整備すべき行政機能の絞り込み等の検討を行ったものではない。このため、整備する機能を絞り込んだような検討結果とはなっていない。

その他（市民アンケート結果について）

- ・市民アンケートにおいて公園のような空間として利活用を図る意向が大きく示されていることについては、検討ワーキングチームにおいてもこの空間を大切にしていこうという意見はあり、検討結果においても中庭を設け、あまり大きな施設を全面的に整備することはしないという考え方に現れている。（検討ワーキングチーム）
- ・市民アンケートにおいて公園のような空間として利活用を図る意向が大きく示されていることについては、市内には多くの公園があり、守谷駅周辺でも守谷城址公園などの大きな公園もあるので、計画地のような利便性の高い立地条件に公園のようなものを整備することが妥当かどうかには疑問がある。また、図書館等として利活用を図る意向があまり大きく示されていないことについては、現状の施設においても十分に利用されていることの結果として、新たに要望するほどでもないとの意向が示されたとも考えられる。ただし、図書館のみを整備するのではなく、図書館機能も含めた複合施設とするのであれば、現状においても利用者の多い図書館を整備することの有効性は高いと考えられる。（中央図書館）
- ・市民アンケートにおいて駐車場・駐輪場として利活用を図る意向が大きく示されていないことについては、市民全体から見れば駐輪場の利用者数が占める割合は大きくないことによるものであると考えられ、逆にそのような状況の中でも、これだけの意向が示されているととらえるべきではないかと考えられる。また、設問が駐輪場のみではなく、駐車場・駐輪場となっていることから、車利用者からすれば駐車所は現状でも多くあることから高い意向が示されていないことも考えられる。このため、駐輪場のみを対象とした場合は、もう少し高い意向が示されるものと考えられる。（交通防災課）

守谷駅東口市有地利活用構想（案）



目 次

1. 守谷駅東口市有地利活用構想の策定経緯	87
2. 守谷駅東口市有地利活用構想	89
(1) 守谷駅東口市有地の概要.....	89
(2) 守谷駅東口市有地の位置付け.....	90
(3) 守谷駅東口市有地の利活用方針.....	91
(4) 守谷駅東口市有地利活用事業の概要.....	94
(5) 守谷駅東口市有地利活用事業の事業化方策.....	97

1. 守谷駅東口市有地利活用構想の策定経緯

守谷駅東口市有地は、守谷駅周辺の土地区画整理事業¹により公共施設を整備するための用地として配置されました。

守谷駅周辺の土地区画整理事業に関する「駅周辺公共施設整備調査業務報告書（平成9年3月守谷町）においては、守谷駅東口市有地に文化施設を整備する方針が示され、その後、「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」のモデル地区に指定されたことにより策定した「守谷駅周辺地区ふるさとの顔づくり計画書」（平成12年2月守谷町）においては、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が示されました。

しかし、これらの方針に基づいた公共施設等の具体的な整備計画については、守谷駅周辺の土地区画整理事業の進捗状況と実施された土地利用の状況、さらには平成23年度から開始した松並土地区画整理事業の進捗状況を踏まえた上で策定することとし、その間、守谷駅東口市有地は、イベント広場等として市民交流に資するための暫定的な利用を図ってきました。

平成22年3月に守谷駅周辺の土地区画整理事業が終了し、平成26年4月には松並土地区画整理事業による「ビスタシティ守谷」の第3期の販売が開始されるなど、守谷駅周辺のまちづくりが新たな段階に入り始めました。

このため、市は平成26年3月31日に守谷市総合計画審議会に「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。

市は、市有地活用答申に基づいて、「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。）、「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。）の他、『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。以下「市民アンケート調査結果」という。）を踏まえ、守谷駅東口市有地の利活用を図る「守谷駅東口市有地利活用構想」を策定することとしました。

¹ 土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等を整備、改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。



守谷駅東口市有地周辺図（出典：地理院地図より作成）



守谷駅東口市有地の現況写真（2015年12月16日撮影）

2. 守谷駅東口市有地利活用構想

(1) 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（野球場のグラウンド程度）の広さのほぼ平坦な土地です。

また、守谷駅東口市有地は、都市計画法に定める第一種住居地域として指定されているので、住宅の他、店舗等（床面積が 3,000 ㎡以下のもの）、事務所等（床面積が 3,000 ㎡以下のもの）、公共施設、病院、学校等を整備することができます。

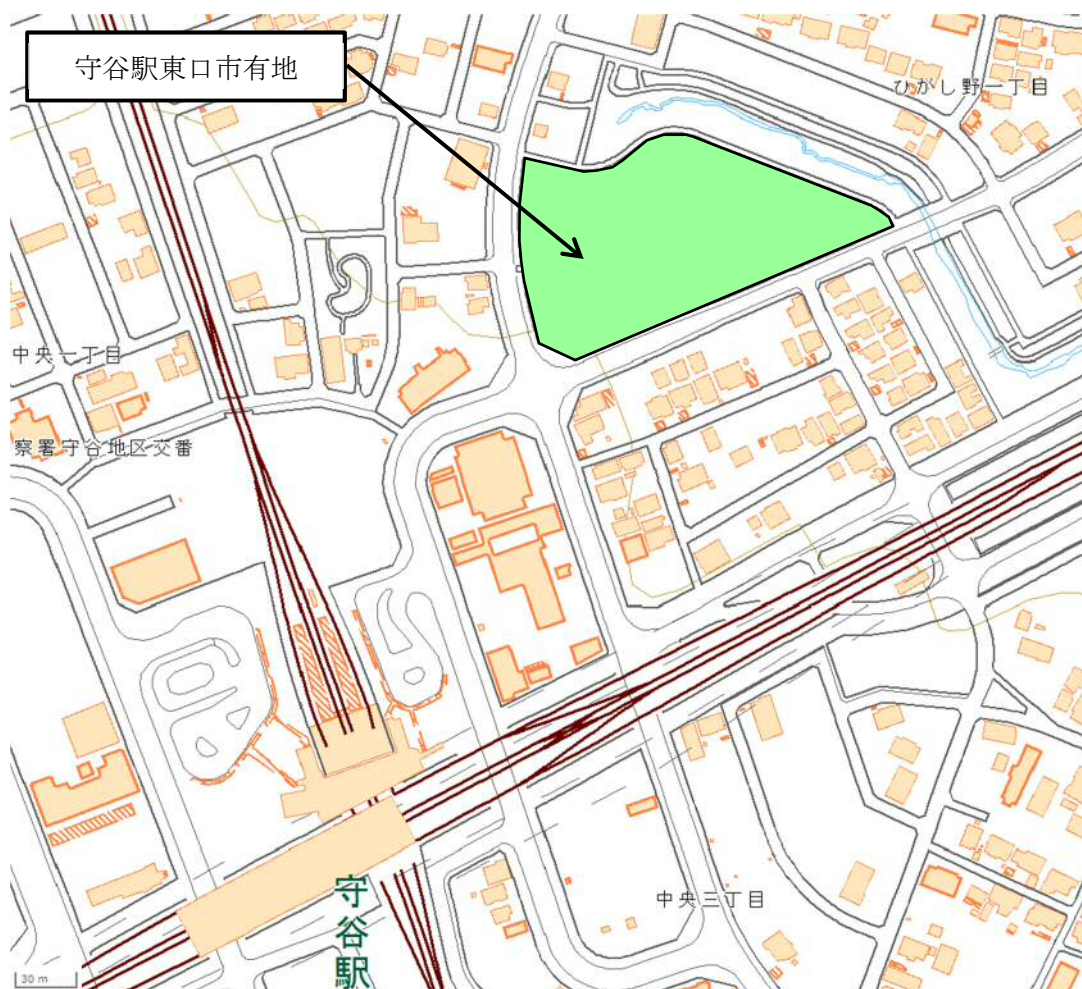


図. 守谷駅東口市有地の位置図（出典：地理院地図より作成）

(2) 守谷駅東口市有地の位置付け

守谷駅東口市有地の土地利用については、茨城県及び市の上位計画²において次のように定められています。

【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東口市有地については、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ます。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">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 |
|---|

² 上位計画とは、土地の利用に関する基本的な制度や計画のことです。

(3) 守谷駅東口市有地の利活用方針

市有地利活用答申は、

- 長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資する利活用を図ること。
- 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。

の3点を基本的な考え方とし、

- 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。

の3点の方向性を示しています。

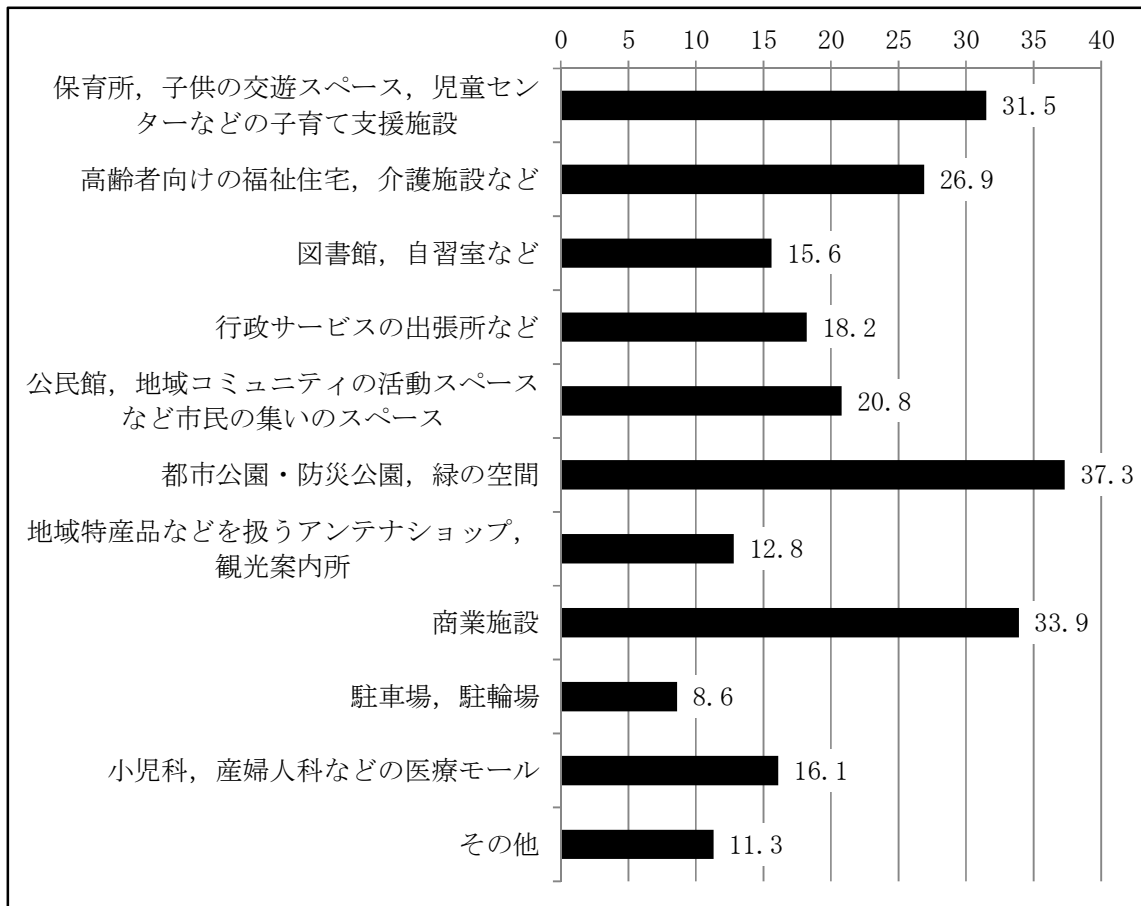
1 点目の方向性である『売却しないこと』については、長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資する利活用を図るとともに、市民のために積極的な活用を図るために守谷駅東口市有地を公有地とし、公益目的による利活用を図ることを求めています。

2 点目の方向性である『オープンスペース』としての活用については、市民アンケート調査結果において、守谷駅東口市有地の利活用について要望の高い順に「都市公園・防災公園，緑の空間」，「商業施設」，「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」，「高齢者向けの福祉住宅，介護施設など」が支持されています。

また、それぞれの利活用案を支持する年代層には偏りが見られるものの「都市公園・防災公園，緑の空間」については、幅広い年代層にわたり30%以上の支持が示されています。

つまり、市民アンケート調査結果においては、「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、幅広い年代層の支持が示されています。

グラフ．守谷駅東口の土地利活用に関するアンケート調査結果（単位：％）



※ 有効回答数 1,189 件 回答は複数可（3 つまで）

3 点目の方向性である『施設の建設』については，現在，守谷駅東口市有地において公共施設等の具体的な整備計画は検討されておらず，総合戦略において「守谷駅東口の市有地について，市民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。」ことを定めています。

また，今後の公共施設等の建設方針については，公共施設等総合管理計画において「市民ニーズに即した施設とし，PFI³／PPP⁴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」ことを定めています。

³ PFIとは、Private Finance Initiative の略で、公共施設等の建設，維持管理・運営等に民間の資金，経営能力及び技術的能力を活用することで，効率化やサービス向上を目指す手法です。

⁴ PPPとは、Public Private Partnership の略で、公共サービスの提供に関して民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で，民間の資金やノウハウを活用して効率化や公共サービスの向上を目指すものです。PPPには，PFI，指定管理者制度，市場化テストなどの様々な民活手法が含まれます。

このようなことから市有地利活用答申に基づいて、総合戦略、公共施設等総合管理計画の他、市民アンケート調査結果を踏まえると、守谷駅東口市有地を売却せずに公有地として利活用を図ることを前提とし、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ことを基本とするものの、必要に応じて長期にわたる守谷駅周辺のまちづくりに資する施設を整備するような利活用を図る必要があると考えられます。このため、次の5点を守谷駅東口市有地の利活用方針として定めます。

【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。

(4) 守谷駅東口市有地利活用事業の概要

守谷駅東口市有地の「利活用方針」を踏まえ、次のような「守谷駅東口市有地利活用事業」を行うことにより利活用を図ることとします。

[守谷駅東口市有地利活用事業]

- 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。
- 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。

また、守谷駅東口市有地には、次のような敷地の特性があります。

- 敷地の西側が広く、東側が狭くなるような三角形のような形状で、敷地南西角が守谷駅東口北交差点に面して守谷駅に最も近く位置しています。
- 敷地の東側の南面には、市のコミュニティバスであるモコバスの停留所があります。
- 敷地の西側と南側に歩道を有する車道に面しており、敷地の北側には歩道を挟んで河川に面しています。

このため、「守谷駅東口市有地利活用事業」においては、守谷駅東口市有地の特性を踏まえ、次の４点を施設整備のための「敷地利用条件」とします。

[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。

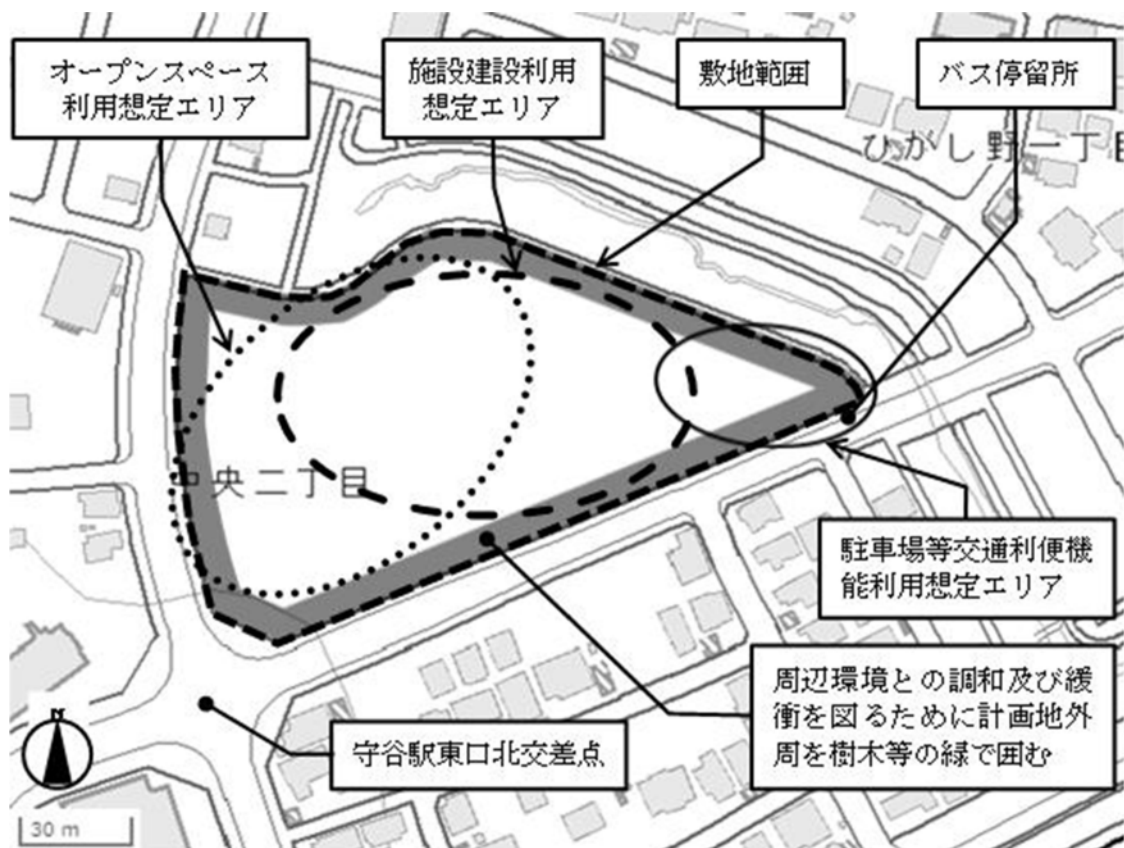
■ 条件③（敷地東側ゾーン）

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。

[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]



(5) 守谷駅東口市有地利活用事業の事業化方策

市は、今後、「守谷駅東口市有地利活用事業」を実施する事業主体に関する条件、事業内容の実施に関する条件及び事業の実施に向けた手続き等を整理検討した「守谷駅東口市有地利活用基本計画」を策定します。

また、「守谷駅東口市有地利活用事業」においては、民間活力を導入し、市民、市及び民間事業者の協働により利活用を図ることから、市民、市及び民間事業者のそれぞれが次のような役割を担うことが期待されます。

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します。
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します。
事業者	民間活力の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ります。

このため、市は、「守谷駅東口市有地利活用事業」の計画段階から、ワークショップ等、市民が直接的に参加できる場を設け、市民や民間事業者の意見なども集めながら「守谷駅東口市有地利活用事業」を実施するための具体的な事業手法及び事業内容を定める「守谷駅東口市有地利活用基本計画」を策定します。

守谷駅東口市有地利活用構想

発行年月		平成 28 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

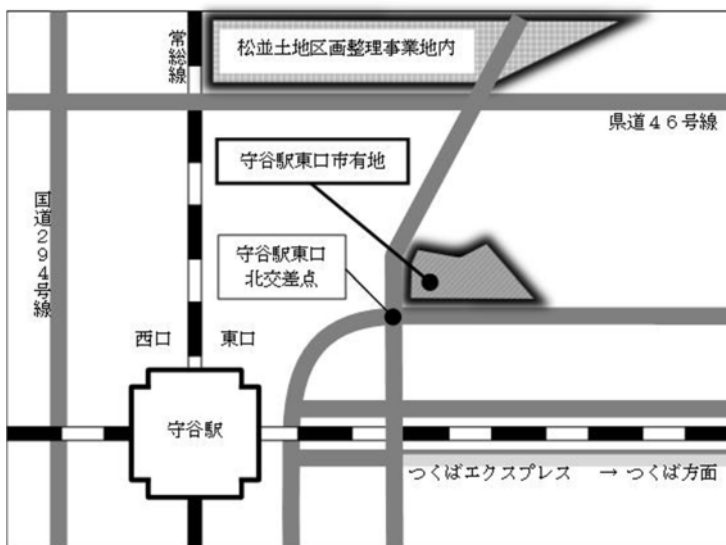
別紙4 市の広報紙掲載内容（案）

守谷駅東口市有地利活用構想を策定しました。

守谷駅東口付近にある市有地の利活用方針等を定めた構想を策定しました。今後、市民の皆さんの意見も伺いながら市有地の利活用を図る守谷駅東口市有地利活用事業の実施に向けて検討していきます。

1. これまでの経緯

守谷駅東口市有地は、区画整理により公共施設用地として整備されました。しかし、公共施設の整備については、区画整理の進捗状況や周辺の土地利用の状況をふまえて策定することとし、これまではイベント広場等の暫定的な利用が図られてきました。



平成22年3月に守谷駅周
辺の区画整理が終了し、平

成 26 年 4 月には「ビスタシティ守谷」の第 3 期の販売が開始されるなど、守谷駅周辺のまちづくりが新たな段階に入り始めました。

このため、市は平成 26 年 3 月に守谷市総合計画審議会に諮問し、平成 27 年 4 月に「守谷駅東口市有地の活用について（答申）」が示されました。市は、この答申に基づいて、関連する市の計画や市民アンケート調査の結果などを踏まえ、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守谷駅東口市有地利活用事業の概要を定めた「守谷駅東口市有地利活用構想」を策定しました。

2. 守谷駅東口市有地利活用構想の概要

答申は守谷駅東口市有地の利活用について次の3点の方向性を示していました。

守谷駅東口市有地の利活用の方向性

- 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ようなオープンスペースとして活用すること。

これらの方向性に基づいて、市は公共施設等を整備する計画がないこと、市民アンケート調査の結果において公園などによる利活用の要望が幅広い年代層において高かったこと、市の公的財政負担の低減を図るために民間活力の導入が求められていることなどを踏まえ、次の５点を守谷駅東口市有地の利活用方針として定めました。

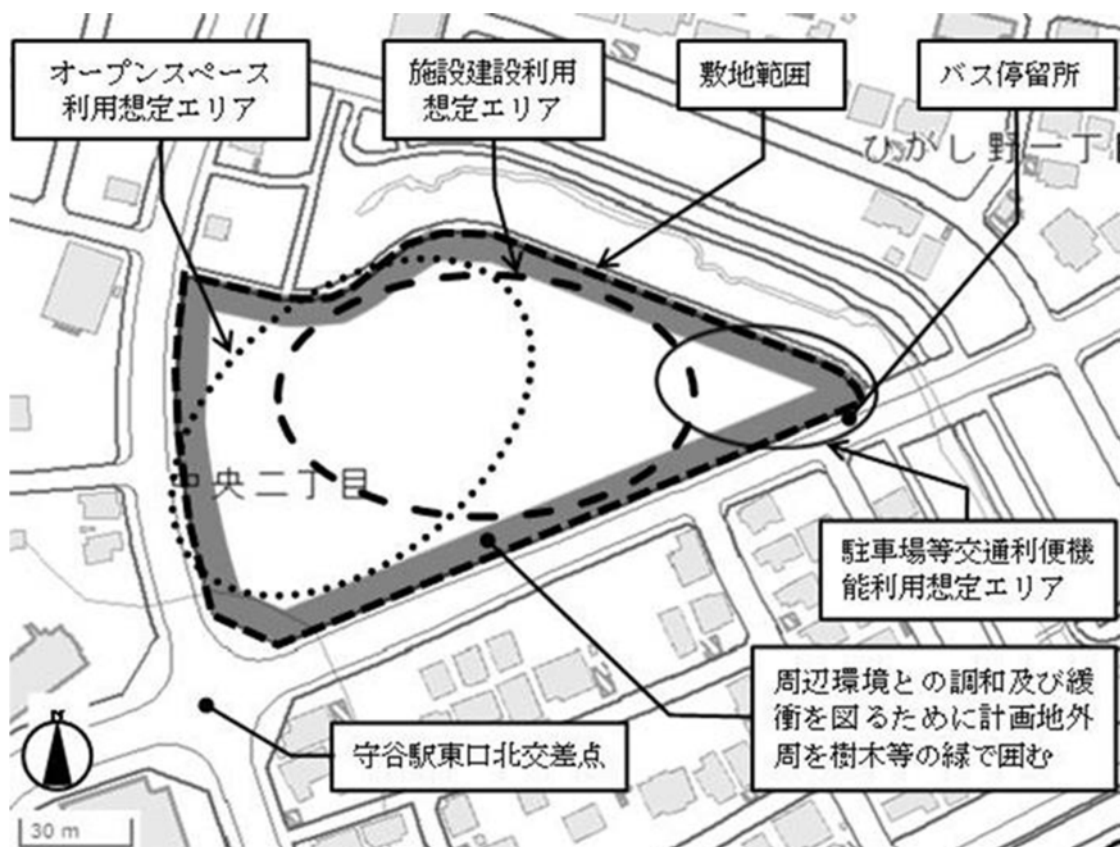
守谷駅東口市有地利活用方針

- 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。

この利活用方針の具体化を図るために、次のような守谷駅東口市有地利活用事業を行うこととしました。

守谷駅東口市有地利活用事業の概要

- 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。
- 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。



市は、今後、守谷駅東口市有地利活用事業の実施に向けて、市民の参加や意見を求めながら事業を実施する事業主体に関する条件、事業内容に関する実施条件及び事業の実施に向けた手続き等を整理検討していきます。

また、守谷駅東口市有地利活用事業においては、民間活力を導入し、市民、市及び民間事業者の協働により利活用を図ることにより、それぞれが次のような役割を担えるような官民連携事業として計画していきます。

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します。
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します。
事業者	民間活力の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ります。

守谷駅東口にある市有地は、これからどうなる？

「守谷駅東口市有地利活用構想」を策定しました

●問合せ先 市役所企画課 内線 332

守谷駅東口近くには約1.2ヘクタールの市有地があります。現在は、イベント広場など暫定的に利用されていますが、この土地の活用方法について、方針などを定めた守谷駅東口市有地利活用構想を策定しましたので、お知らせします。



経緯

守谷駅東口の近くに何も無い広い土地があるけど、いったい何のためなの？

守谷駅東口市有地は、公共施設用地として確保されましたが、施設の整備計画は周辺の開発状況を踏まえて策定するとされ、これまでは暫定的に利用されてきました。現在、駅周辺の区画整理事業は終了し、松並地区の宅地販売も始まるなど、駅周辺のまちづくりが新たな段階に入っています。



市は、市有地の活用方法について、平成26年3月に守谷市総合計画審議会に諮問し、平成27年4月に「守谷駅東口市有地の活用について(答申)」が示されました。答申では、「市民のために積極的に活用できるよう売却はせず、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ていました。

市は、この答申に基づいて、関連する市の計画や市民アンケート調査の結果などを踏まえ、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守谷駅東口市有地利活用事業(以下、本事業)の概要を定めた「守谷駅東口市有地利活用構想」を策定しました。

概要

市有地ということはわかったけど、どんなふうに使っていくつもりなのかな？

「守谷駅東口市有地利活用方針」と「守谷駅東口市有地利活用事業の概要」では、市有地の利活用について、次のように定めています。



方針① 公有地として公益目的による利活用を図る

【概要】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。

方針④ 市民、市、民間事業者の協働により、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

【概要】本事業の計画段階から市民の参加や意見を求めていきます。

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

【概要】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

【概要】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、必要な支出との均衡を図るようにします。

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

【概要】オープンスペースによる利活用を図ることを基本としますが、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役立つ施設を建設することなども想定した利活用を図ります。



▲アワーズ守谷から市有地を望む

今後

方針は決まったようだけど、具体的なことはどうやって決めていくのかな？

市は、今後、本事業の実施に向けて、市民の皆さんにも参加していただきながら、事業主体や事業内容の条件、実施に向けた手続きなどを整理検討していきます。

また、本事業は、民間の活力を導入し、市民・市・民間事業者が協働する官民連携事業として計画していきます。

この3者は、それぞれ次のような役割を担っていきます。

～市民・市・民間事業者の役割～

市民	守谷市の住みよさを象徴するような活動主体として事業に参加します
市	公益を目的とした事業に適正に使われるように事業を管理します
事業者	適正かつ確実に事業を実施します



業務名称 守谷駅東口市有地利活用構想策定業務

委託期間 平成 27 年 6 月 23 日から平成 28 年 3 月 10 日まで

平成 28 年 3 月 31 日まで（第 1 回変更）

平成 28 年 5 月 31 日まで（第 2 回変更）

委 託 者 守谷市

受 託 者 株式会社オリエンタルコンサルタンツ

