

守谷駅東口市有地利活用構想



目 次

1. 守谷駅東口市有地利活用構想の策定経緯	1
2. 守谷駅東口市有地利活用構想	3
(1) 守谷駅東口市有地の概要.....	3
(2) 守谷駅東口市有地の位置付け.....	4
(3) 守谷駅東口市有地の利活用方針.....	5
(4) 守谷駅東口市有地利活用事業の概要.....	8
(5) 守谷駅東口市有地利活用事業の事業化方策.....	11

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。

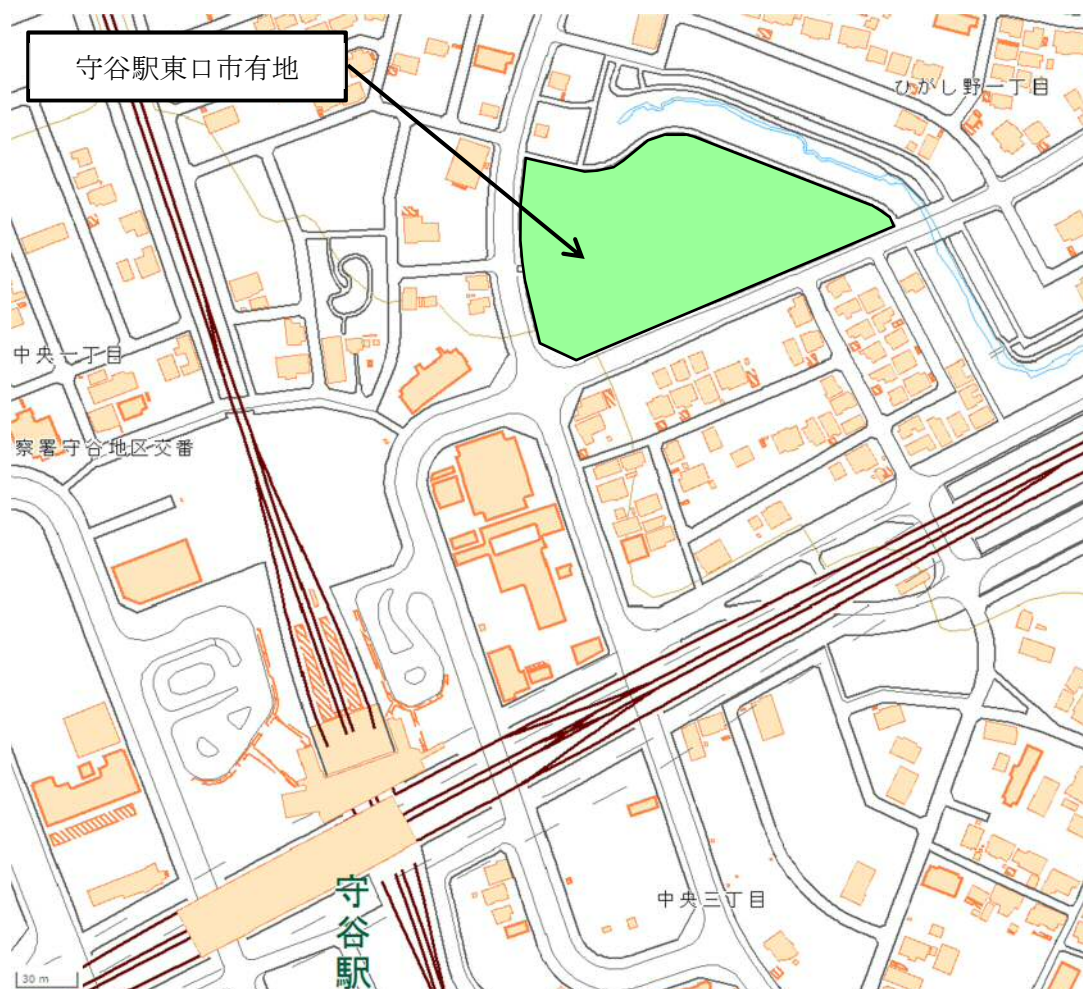


図. 守谷駅東口市有地の位置図（出典：地理院地図より作成）

(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。

- | |
|---|
| <ol 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。

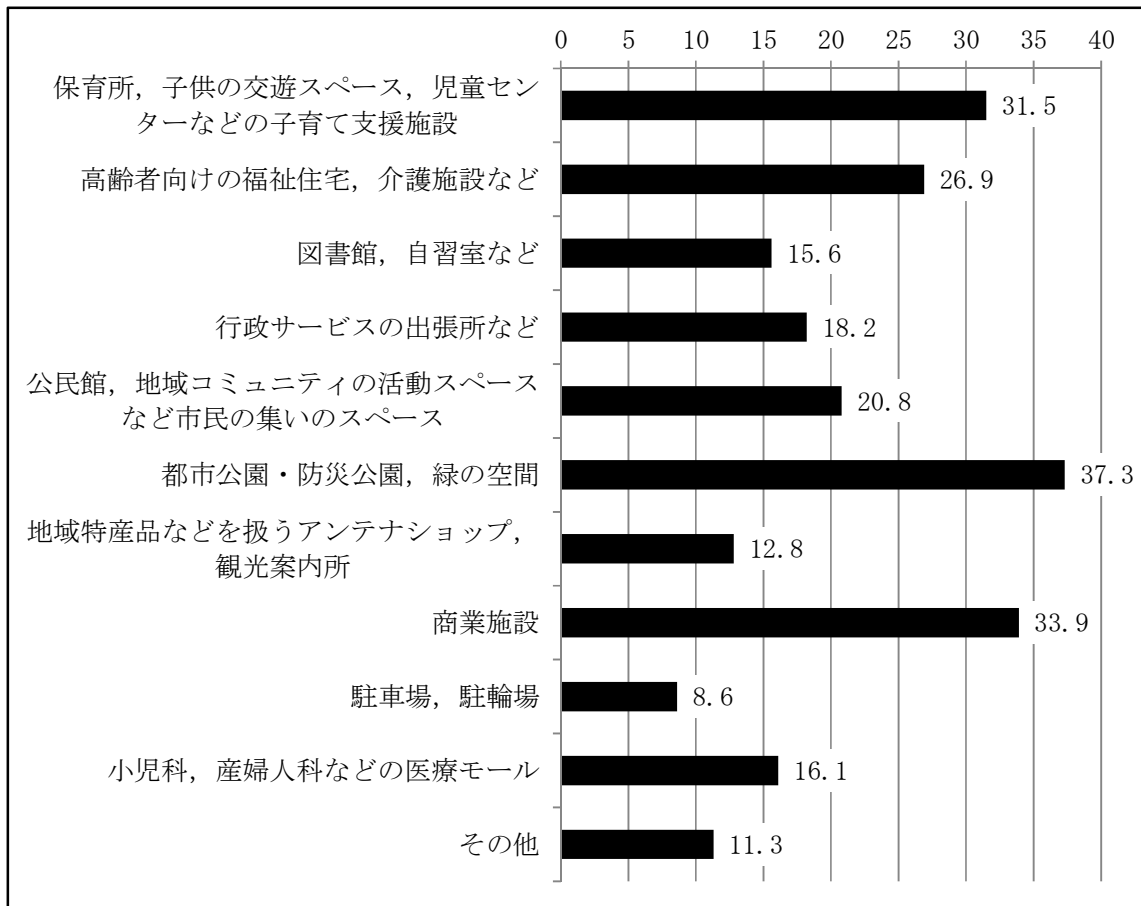
1 点目の方向性である『売却しないこと』については、長期にわたり守谷駅周辺のまちづくりに資する利活用を図るとともに、市民のために積極的な活用を図るために守谷駅東口市有地を公有地とし、公益目的による利活用を図ることを求めています。

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が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きます。
- 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。

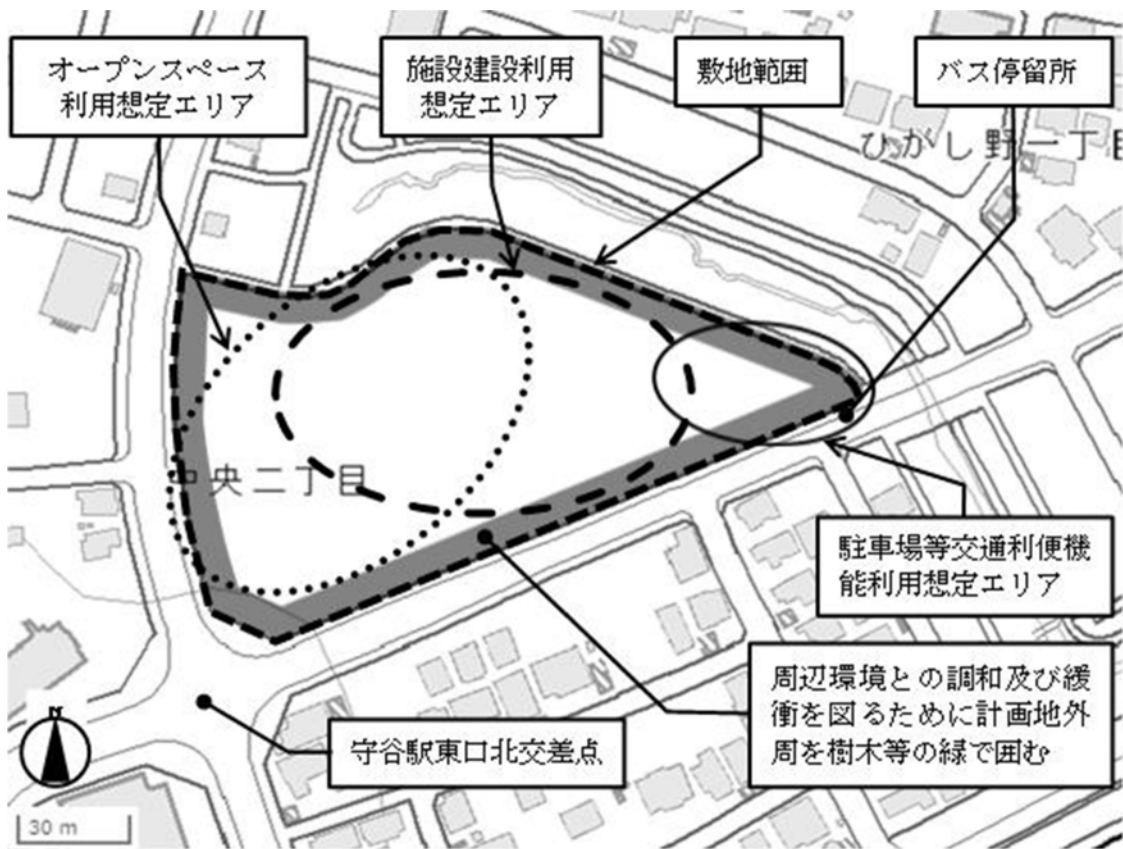
■ 条件③（敷地東側ゾーン）

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 3 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