

守谷駅東口市有地サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

守谷市では、守谷駅東口にある市有地の利活用を検討しています。当該地は、守谷駅に近接した一定規模を有する市有地であるため、誰もが親しめるような居心地の良い公共的な空間や施設等を整え、人々が集い、交流し、地域の課題解決につながるような利活用を想定しています。

今後、市では民間活力を利用した事業展開を図るものとし、公募事業を検討していますが、利活用の形態や市場性の有無、公募事業の成立の可否についての判断が難しく、様々な可能性を調査する必要があります。

今回、この調査を実施することで、事前に実施主体となる事業者の土地利用の可能性や市場性を確認することができ、また、公募条件の設定に事業者の意見や考えを一定程度反映させることができるため、現実的な公募条件を策定することができます。

2 守谷駅東口市有地の現状

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。当該市有地は、守谷駅周辺一体型土地区画整理事業（市施行：平成22年換地処分）の施行区域内の用地と、守谷東特定土地区画整理事業（組合施行：平成16年換地処分）の施行区域内の用地から構成されています。

守谷駅周辺は、平成17年のつくばエクスプレス開業に伴って都市化が急速に進み、周辺地域への定住が促進された区域で、守谷駅前の商業地域を除き、主に戸建て住宅や集合住宅として土地利用されています。

守谷駅東口市有地は、守谷の住みよさを象徴するような利活用が求められています。

3 当該地の情報

項目	概要
地番	茨城県守谷市中央二丁目53 外12筆
敷地面積	12,792.35 m ²
用途地域	第1種住居地域

建ぺい率／容積率	60％／200％
高度地区	20m第3種，31m第3種
防火地域等	建築基準法 第22条区域
地区計画	守谷駅周辺地区地区計画，ひがし野地区計画区域
その他特記事項	<p>・当該敷地の一部(ひがし野地区計画区域内)は，地盤改良(ペーパードレーン工法を併用した圧密)を実施しています。</p> <p>※そのほか，詳細な地盤データについては，別途，現地調査が必要となります。</p>

4 サウンディングでの対話内容

- (1) 守谷駅東口市有地において，守谷の住みよさを象徴するような利活用で，将来にわたって守谷駅周辺まちづくりに貢献できるような利活用のアイデアをお聞かせください。
- (2) 誰もが親しめるような居心地の良い公共的な空間として，一定規模の緑地等の「オープンスペース」を設けることを必須とします。
- (3) 民間活力を導入した利活用を図り，基本的に市の公的財政負担を必要最小限とする利用形態を望みます。
- (4) 施設とオープンスペースが連携した利活用を図ることで，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望みます。
- (5) 市民，市及び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望みます
- (6) 市有地は，貸付け方式(※参照)を想定しています。借地希望価格，借地期間についてお聞かせください。
- (7) 隣接するプロムナード水路用地を含めた一体的な利活用計画についてもご提案ください。
- (8) 利活用に当たり問題となる事項や市に求める条件等についてもお聞かせください。
- (9) 本調査は現実的な利活用を探るための事前対話であり，提案いただいた利活用案を審査するものではありません。

※貸付け方式は，「一括貸付け方式(土地借受者が，オープンスペースの整備，管理，利活用企画・運営を実施，負担する。土地借受者は，整備する施設とオープンスペースを連携して利活用する。)」を基本としていま

す。

ただし、「部分貸付け方式（市が、オープンスペースの整備，管理，利活用企画・運営を実施，負担する。土地借受者は，整備する施設とオープンスペースを連携して利活用する。）」がある場合は，合わせて御提案ください。

5 サウンディングの実施

(1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加できる事業者は，当該土地利活用の実施主体となる意向を持った法人又は法人のグループとします。

(2) サウンディングの流れ

内 容	日 程
実施要領の公表	平成 29 年 12 月 26 日（火）
サウンディング参加申込の受付	平成 29 年 12 月 27 日（水） ～平成 30 年 2 月 9 日（金）
サウンディングの実施	平成 30 年 2 月 15 日（木）～2 月 23 日（金）

① サウンディングの参加申込の受付

サウンディングに参加を希望する場合は，別紙のエントリーシートに必要事項を記入し，平成 29 年 12 月 27 日（水）から平成 30 年 2 月 9 日（金）午後 5 時の期間に，申込先 E メールアドレス宛てへ参加申込を行ってください。

② サウンディングの実施

- ・サウンディングの期間は平成 30 年 2 月 15 日（木）～2 月 23 日（金）（土，日除く）の午前 9 時から午後 5 時とし，1 事業者当たり 30 分程度を予定しています。
- ・実施日時の詳細は，エントリーシート受領後，調整の上，E メールにて御連絡いたします（希望に添えない場合もありますので，あらかじめ御了承ください）。
- ・サウンディングの実施場所は，守谷市役所のいずれかの会議室としますが，一旦，庁舎 3 階企画課までお越しくください。会場に御案内いたします。
- ・サウンディングに当たり資料の提出は任意です。

6 留意事項

- (1) 参加事業者の扱い
 - ・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護ため、個別に行います。
 - ・当該土地に関する公募事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- (2) サウンディングに要する費用
サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (3) 追加サウンディング等の実施
必要に応じて、追加サウンディングや文書等での問合せを行うことがありますので、御協力をお願いいたします。
- (4) 情報の提供について
必要な資料や情報は極力開示しますが、未定の事項についてはお答えできない場合もありますので御了承ください。
- (5) 実施結果の公表
 - ・サウンディングの実施結果については、その概要をホームページで公表します。
 - ・参加事業者のノウハウ保護に配慮し、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
 - ・参加事業者の名称は公表しません。

7 問合せ・申込先

〒302-0198

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市総務部企画課 企画・統計グループ 担当 出野, 吉野

TEL 0297-45-1111 (内線 332・333)

E メール kikaku@city.moriya.ibaraki.jp

(位置図)



ひがし野地区計画
20m第3種

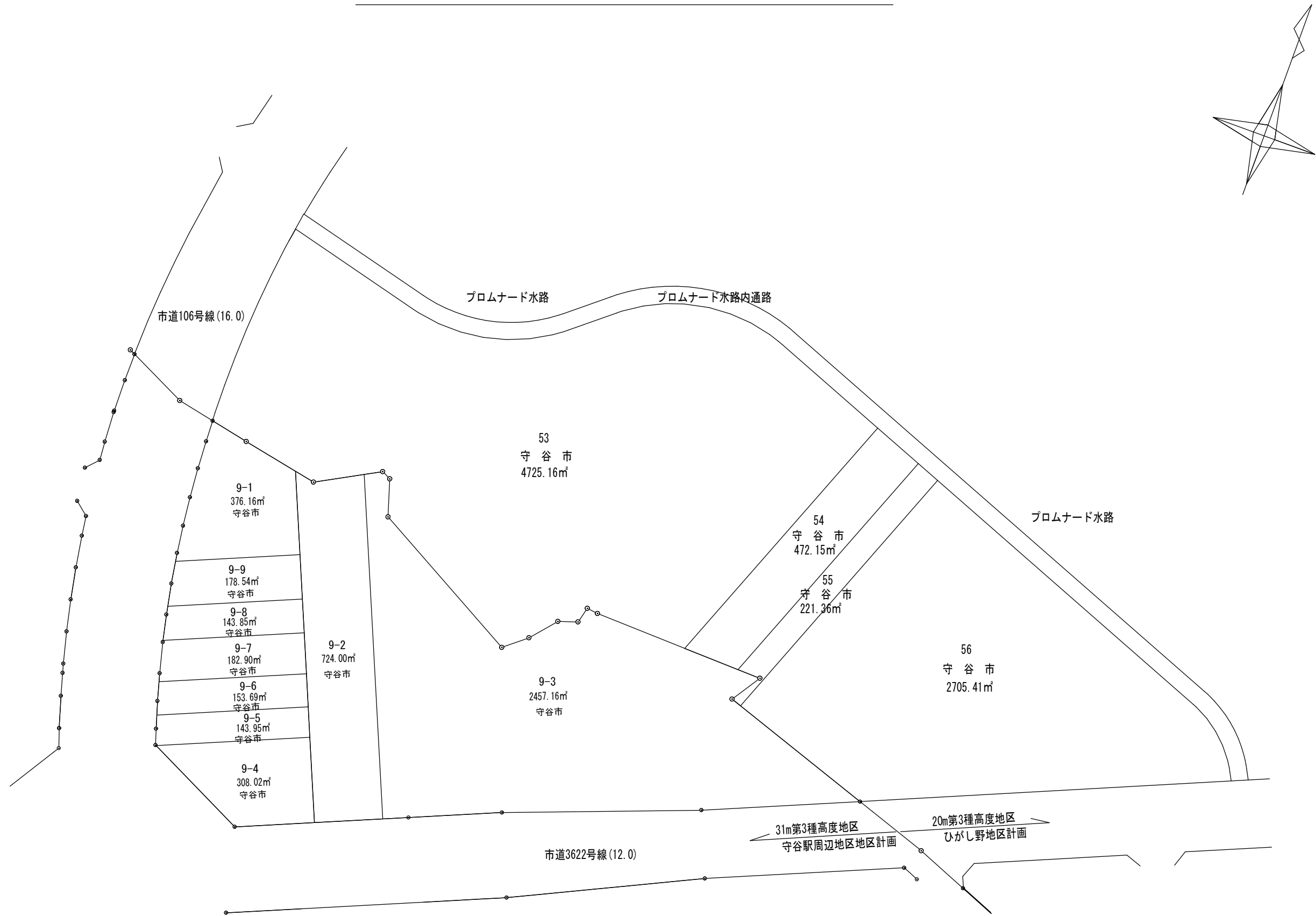
プロムナード水路用地

当該地

守谷駅周辺地区地区計画
31m第3種

守谷駅

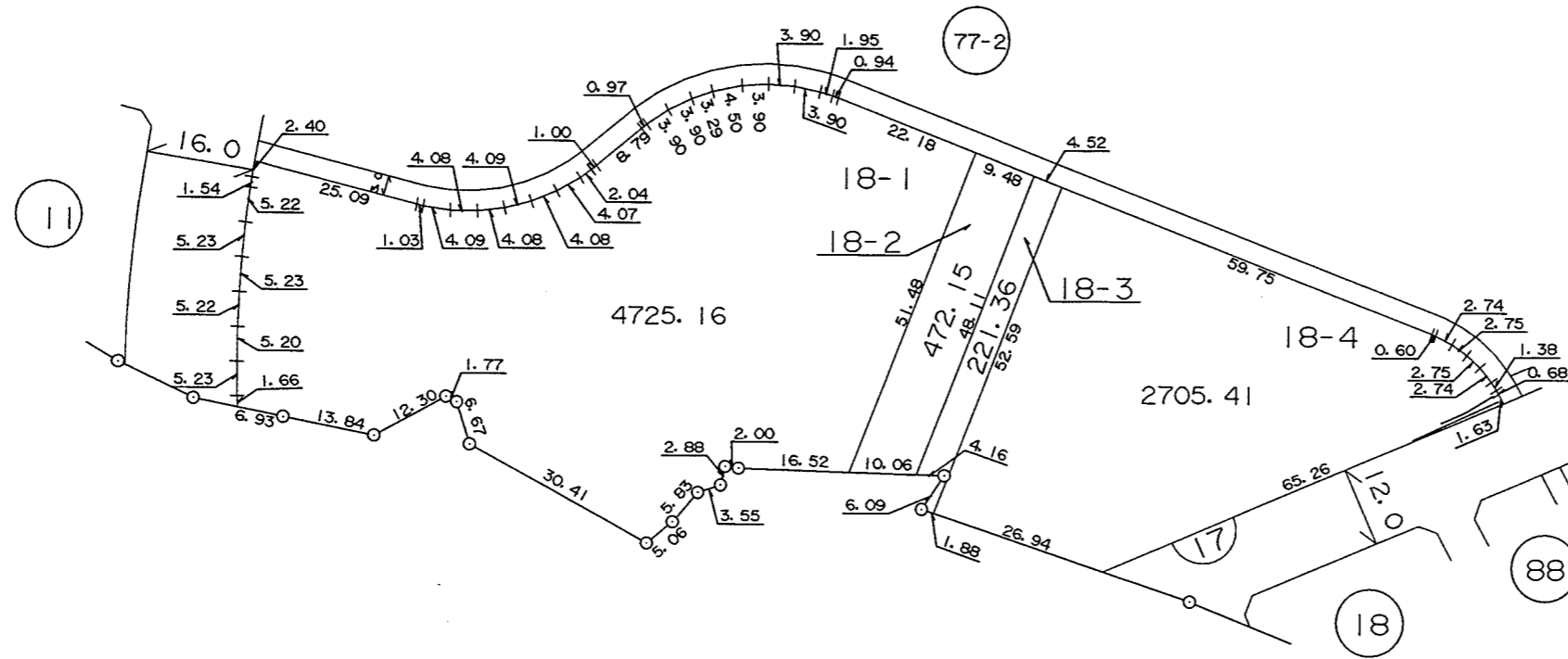
守谷駅東口市有地 参考図



街区番号 17

守谷市ひがし野一丁目

換地図



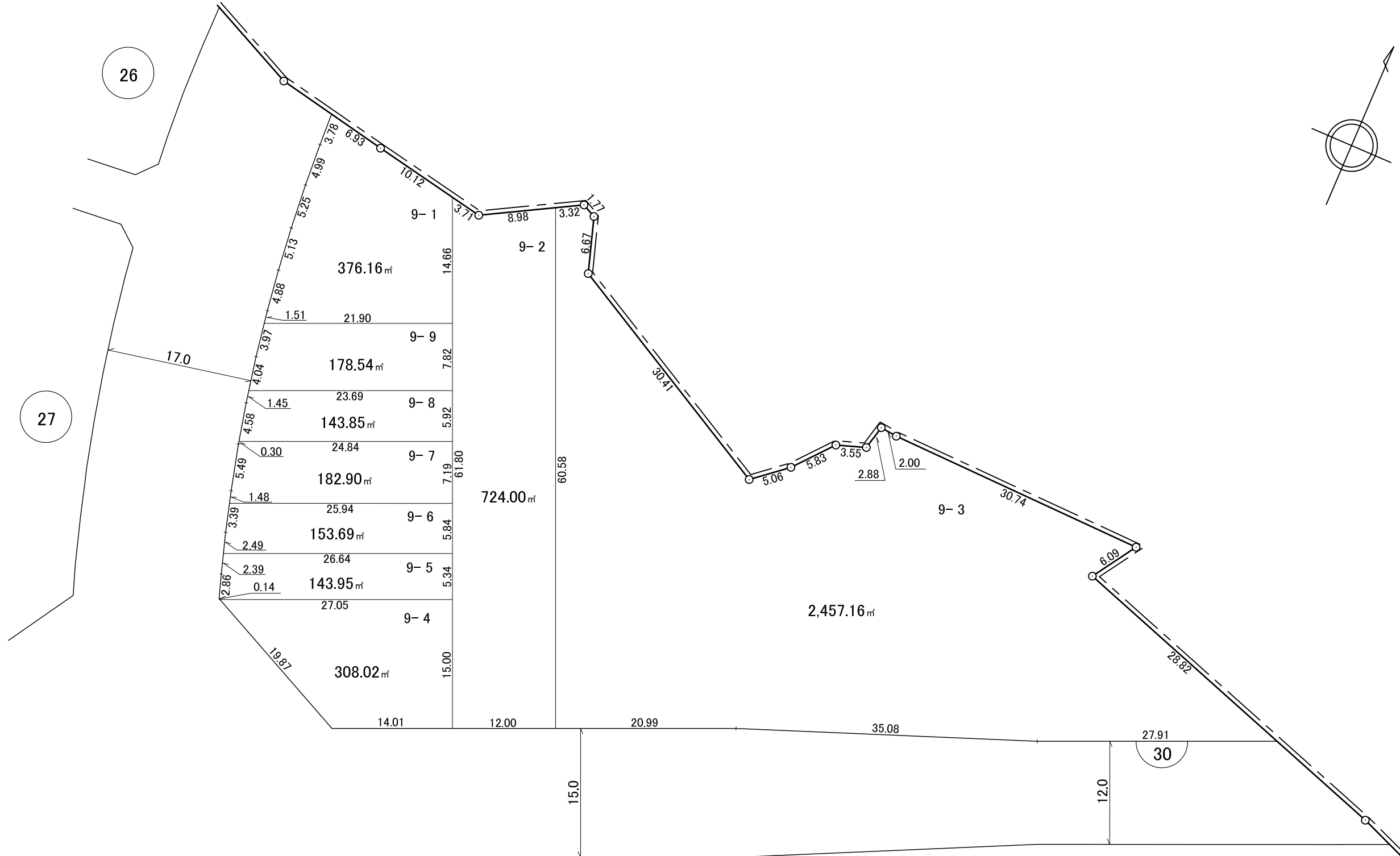
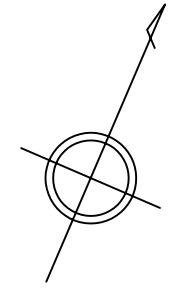
縮尺 1:1,000

凡	例
	街区番号
	換地位置及び地番
	辺長及び面積
	施行区域界

換地 図

街区番号 30 縮尺 1:500

守谷市中央二丁目



26

27

29

31

凡 例	
	街区番号
	地区界
	町(丁目)界
	地 番
	辺長(m)及び換地面積
	換地位置

守
谷
市