

羽鳥駅東口駅前市有地の利活用に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

平成29年12月

小美玉市

羽鳥駅東口駅前市有地の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の名称

羽鳥駅東口駅前市有地の利活用に関するサウンディング型市場調査

2 調査の対象

名 称	羽鳥駅東口駅前市有地
所 在 地	小美玉市羽鳥 2719-6 外
敷地面積	約 4,800 m ²
都市計画区域	区域内：小美玉都市計画区域
区域区分	非線引き
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容 積 率	300%
高さ制限	なし
北側斜線制限	なし
道路斜線制限	あり
隣地斜線制限	あり
防火規制	準防火地域

※敷地面積は、今後の道路整備等により変更になることがあります。

3 調査の背景・目的

小美玉市では、羽鳥駅東口駅前市有地について、平成 28 年 3 月に小美玉市議会から提言された「政策提言書」及び平成 29 年 2 月に「羽鳥駅東口拠点整備等検討委員会」から提出された「羽鳥駅東口市有地の活用等に関する提言」を踏まえ、羽鳥駅周辺を「まちの灯台」に見立て、いつも明るく安全安心な場とすることを目指し、便利で賑わいのある拠点として民間活力導入による官民複合施設の整備を検討しています。

検討にあたり、民間事業者との対話（サウンディング）を通して市場性等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

(2) 小美玉市都市計画マスタープラン（平成22年3月）（一部抜粋）

【まちづくりの将来像】

ふるさとの礎材を大切に、市民がいきいきと暮らし、輝く未来に翔くまち 小美玉

【将来都市構造】

●陸の交流エリア

広域的な交通体系によるアクセス性が高い羽鳥市街地を中心とした地域を「陸の交流エリア」と位置づけ、賑わいに満ちた交流空間の形成を推進します。

●市街地ゾーン

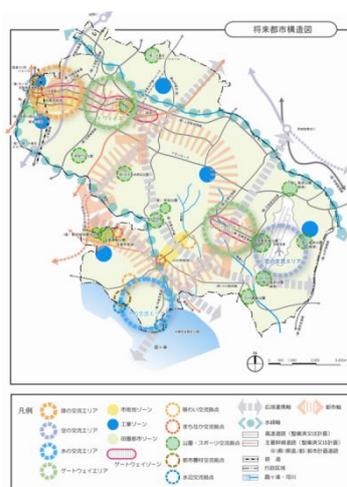
小川市街地、羽鳥市街地、玉里市街地の既存市街地を市街地ゾーンに位置づけ、住宅地、商業業務地など、地域や地区の特性に応じた個性と調和ある市街地づくりを推進します。

羽鳥市街地においては、周辺住宅地との調和に留意しつつ、JR 羽鳥駅の機能強化や景観整備を図り、賑わいと活気のある商業・業務機能の充実に努めます。

●まちなか交流拠点

本市の鉄道の玄関口となる JR 羽鳥駅周辺について、鉄道利用の利便性向上をはじめ、本市の顔としての新たな拠点性の創出や、茨城空港開港にともなうポテンシャルを生かし、多様な人々の交流を促進する「まちなか交流拠点」を配置します。

【将来都市構造図】



※小美玉市都市計画マスタープラン

<http://www.city.omitama.lg.jp/0102/info-0000000327-2.html>

(3) 小美玉市議会からの「政策提言書」(平成28年3月)(一部抜粋)

【羽鳥駅周辺整備事業の推進(陸の交流エリア)】

交通結節点であるJR羽鳥駅を中心とする地区には、陸の玄関口として、橋上駅舎の整備だけでなく、駅舎と周辺地区を有機的につなぎ、賑わいに満ちた交流空間を形成していくことが重要と考えます。

現在、羽鳥駅橋上駅舎化及び東西自由通路の建設計画が平成28年度の実施設計、再来年度からの工事着手、そして平成31年度の供用開始を目指している中、この機会を千載一遇のチャンスと捉え、羽鳥駅東側に隣接する市所有の一団の土地を含む周辺地域を一体的に有効活用していくことは、地方創生の視点から極めて重要であると言えます。具体的には、駅利用者ばかりでなく多くの市民にも広く愛される、ふれあいと賑わいに満ちた拠点として、各種機能を有する魅力的な複合型施設の設置を期待するところであります。

執行部におかれましては、羽鳥駅を核とする周辺整備をとおして、小美玉市のシンボルとしての魅力度向上を図るため、次の対策を早急に講じていただくよう強く要望します。

- ① 橋上駅舎と周辺地域(市所有地を含む)を一体化する複合型施設の設置
- ② ペDESTリアンデッキ、商業施設、金融機関など主要施設の設置検討
- ③ 民間活力の利活用(資金調達や開発スキルの活用)

(4) 羽鳥駅東口拠点整備等検討委員会からの

「羽鳥駅東口市有地の活用等に関する提言」(平成29年3月)(一部抜粋)

【整備方針】

小美玉市総合計画(平成20年3月策定)においては、羽鳥駅周辺を「陸の交流エリア」と位置付け、羽鳥駅東口市有地の拠点整備を含む羽鳥駅橋上化及び東西自由通路、東西駅前広場が整備されることにより、羽鳥駅周辺地区の活性化に資することが期待されています。

整備にあたっては、羽鳥駅周辺を「まちの灯台」に見立て、いつも明るく安全安心な場とすることをめざし、羽鳥駅及び東西自由通路と市有地の拠点及び東西駅前広場を一体的にとらえ、便利で賑わいのある拠点として整備することを提言します。

【市有地の施設機能】

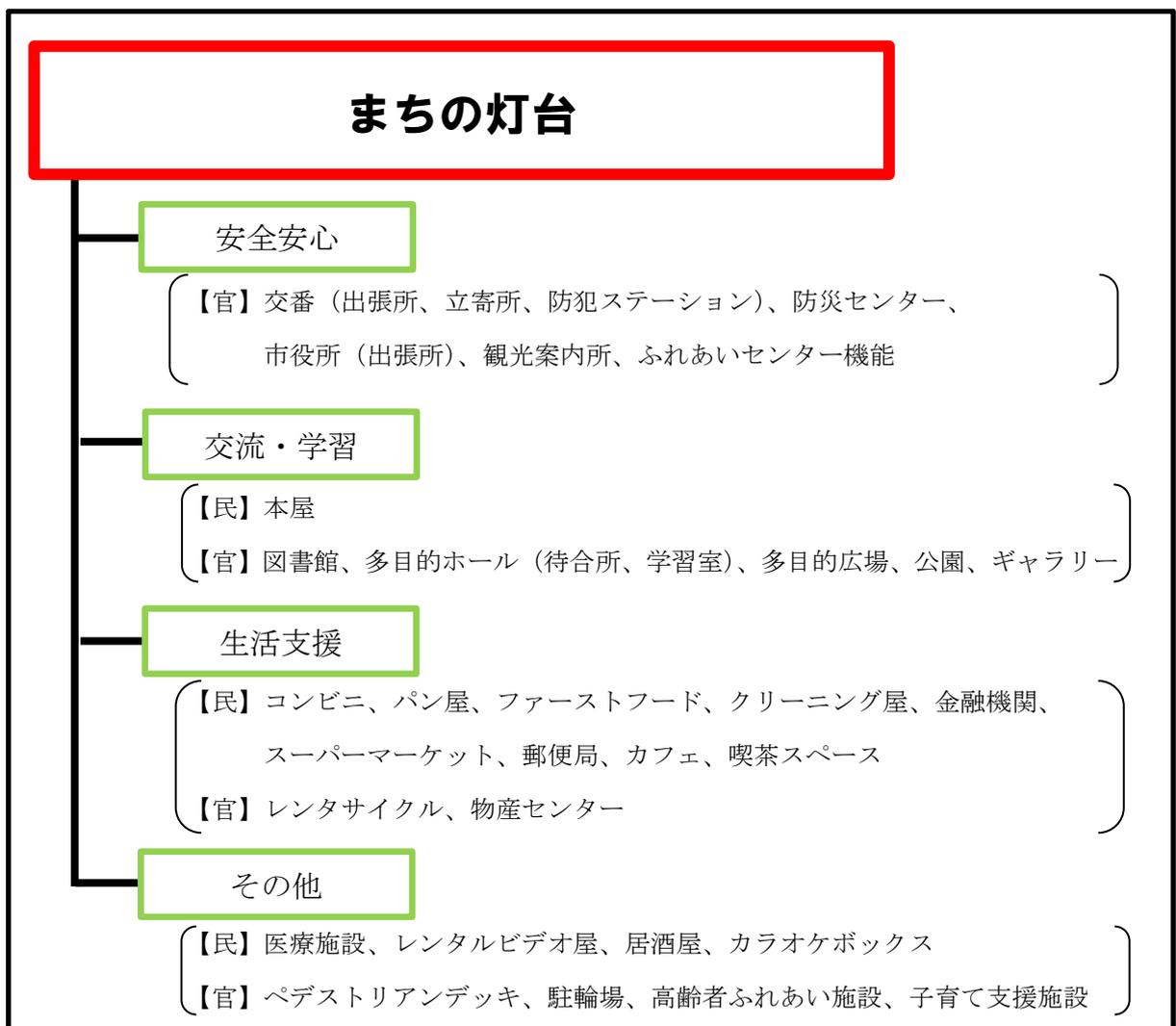
過去に行なったアンケート結果や検討経緯などを踏まえ、次のとおり提言します。

- ・「安全安心」「交流・学習」「生活支援」に資する施設整備とする。
- ・具体的には【市有地にあつたらいい機能一覧】を参照の上、実現性の高い整備をおこなう。
- ・既存施設の機能を維持しつつ、より発展させた整備をおこなう。

【整備手法】

従来の公共事業という発想ではなく、民間活力（資金調達や開発スキルの活用）を導入する手法を採り入れ、整備後の運営も含めて、プロポーザル方式などにより、多様な主体が参入できる方法を考慮することを提言します。

【市有地にあつたらいい機能一覧】



※羽鳥駅東口市有地の活用等に関する提言

<http://www.city.omitama.lg.jp/0174/info-0000003613-2.html>

5 期待される効果

本調査を行うことにより、以下のような効果が期待できると考えています。

- ①民間事業者と対話をすることで、民間事業者のノウハウを生かした実現性の高い検討が可能になります。
- ②民間事業者は、対話によって市の意図を直接聞くことができ、十分理解した上で事業提案が可能になります。

6 スケジュール

日 程	内 容
平成 29 年 12 月 21 日 (木)	実施要領の公表
平成 29 年 12 月 22 日 (金) ～平成 30 年 1 月 9 日 (火)	参加事業者事前説明会の受付
平成 30 年 1 月 12 日 (金)	参加事業者事前説明会の開催
平成 29 年 12 月 22 日 (金) ～平成 30 年 2 月 5 日 (月)	サウンディング参加申込の受付
平成 30 年 2 月 14 日 (水) ～平成 30 年 2 月 23 日 (金)	サウンディングの実施 (ただし、土・日曜日を除く)
平成 30 年 3 月以降	調査結果の公表

7 サウンディングの対話内容

当該地の活用にあたり、以下の項目についてご意見をお聞かせください。

- (1) 今回のサウンディングに参加した目的
- (2) 前述の「政策提言書」及び「羽鳥駅東口市有地の活用等に関する提言」を踏まえた当該地の活用アイデア

※注：(2) の上記提言を踏まえ、市として行政機能を備えた官民複合施設を想定しています。なお、複合施設内への実現性の高い行政機能として、「行政窓口機能」「図書館機能」「多目的スペース機能」を想定していますが、提案をお聞かせいただくにあたり、市の想定を踏まえるか否かは、この限りではありません。また、(2) によりがたい場合でも、どのような活用を検討しているかお聞かせください。その際、どの内容が難しいかもお聞かせください。

- (3) 最も重要と考える要素
- (4) 施設整備形態、運営方法、費用負担、土地・建物の利用方法（恒久的利用・一時的利用）等の事業方式

※注：市ではあらかじめ定めていませんので、自由に提案をお聞かせください。

- (5) 障壁になると思われる事項、市に求める支援や条件

8 サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、当該地について実施主体となりうる法人又は法人のグループとします。法人の規模や営利、非営利を問いません。

9 サウンディング実施の公表について

実施要領等を小美玉市ホームページ等にて公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

10 サウンディングの実施に係る質問受付

サウンディングの実施について、質問等がある場合は下記期限までに、Eメールアドレス（toshi@city.omitama.lg.jp）に送信してください。

受付方法：Eメールの送信にあたり、件名は【羽鳥駅東口駅前市有地サウンディング調査質問等】とし、下記事項をメール本文又は添付ファイル（自由様式）でお知らせください。

- (ア) 法人名または法人のグループ名
- (イ) 連絡先となる法人部署名（グループの場合は代表社を1社お決めください）
- (ウ) 連絡先となる方の役職及び氏名
- (エ) 連絡先となるEメールアドレス
- (オ) 連絡先となる電話番号

受付期限：平成29年12月22日（金）～平成30年2月2日（金）午後5時まで

※質問に対する回答については、Eメールにて返信するとともに、小美玉市ホームページに掲載します。

11 参加事業者事前説明会について

サウンディングの参加を希望する事業者を対象に、以下のとおり説明会を実施します。

日 時：平成30年1月12日（金）午後1時から受付 午後1時30分開始
会 場：羽鳥ふれあいセンター 2階 集会室A
(住所：茨城県小美玉市羽鳥 2663-70)

参加を希望する事業者は、下記により事前にお申込みください。

申込方法：別紙1「参加申込書」に必要事項を記入の上、申込期限までにEメールアドレス（toshi@city.omitama.lg.jp）に送付してください。送信にあたり、件名は【羽鳥駅東口駅前市有地事前説明会参加申込】としてください。

申込期限：平成30年1月9日（火）午後5時まで

- ・期限を過ぎた申込はお断りする場合があります。
- ・説明会の内容は、主にサウンディングの実施方法に関することや現在の土地の状況に関することを予定しています。
- ・参加は任意となります。サウンディングの実施や今後の公募等への影響はありません。

12 サウンディングの実施について

サウンディングを以下のとおり実施します。

日 時：平成 30 年 2 月 14 日（水）～平成 30 年 2 月 23 日（金）

（ただし、土・日曜日を除く）

会 場：小美玉市役所 2 階 第 2 会議室

- ・午前 10 時～午後 4 時の間で 1 事業者あたり 30 分～60 分程度を予定しています。
- ・エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を E メールにて連絡します。都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。
- ・上記の期日でご都合が悪い場合は、別途ご連絡ください。

参加を希望する事業者は、下記により事前にお申込みください。

申込方法：別紙 2 「エントリーシート」に必要事項を記入の上、申込期限までに E メールアドレス (toshi@city.omitama.lg.jp) に送付してください。送信にあたり、件名は【羽鳥駅東口駅前市有地サウンディング参加申込】としてください。

申込期限：平成 30 年 2 月 5 日（月）午後 5 時まで

- ・期限を過ぎた申込はお断りする場合があります。

13 留意事項

(1) 資料等の提出

サウンディングにあたり資料の提出は任意ですが、説明のために必要な場合は、市への提出用として 6 部ご用意ください。

(2) 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保護のため、個別に行います。

参加の有無により、今後当該地について事業者公募や入札などが行われる際に、有利又は不利になるものではありません。

(3) 情報の提供

事業実施の判断材料とするための必要な資料や情報は極力開示します。
ただし、未定の事項についてはお答えできない場合があります。

(4) 参加にかかる費用

サウンディングの参加に係る費用（書類作成費、対話参加経費、通信費等）は参加事業者の負担とします。ご了承ください。

(5) 追加対話への協力

サウンディングの実施後、活用案の検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会含む。）を行うことがあります。その際にはご協力をお願いします。

(6) 実施結果の公表

実施結果の概要を小美玉市ホームページで公表します。公表にあたっては、参加事業者のノウハウ保護等を考慮し、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) 参加除外条件

下記に該当する事業者は、今回のサウンディングに参加することはできません。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②暴力団（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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者が含まれている者。

14 問合せ先・送付先

〒319-0192 茨城県小美玉市堅倉 835 番地

小美玉市 都市建設部 都市整備課 特定事業推進室

担当：長島、沼田、大枝

T E L : 0299-48-1111 (内線 1411・1412)

F A X : 0299-48-1115

E メール : toshi@city.omitama.lg.jp

参加事業者事前説明会 参加申込書

羽鳥駅東口駅前市有地の利活用に関するサウンディング型市場調査（事前説明会）

1 参加事業者情報		
①法人名		
②法人所在地		
③グループの場合の 構成法人名		
④事前説明会 担当者	氏名	
	所属法人名・部署・役職	
	電話番号	
	Eメールアドレス	
2 参加予定者（3名まで）		
氏名	所属法人名・部署・役職	
①		
②		
③		
3 特記事項があれば記入してください。		

申込先：toshi@city.omitama.lg.jp

申込期限：平成30年1月9日（火）午後5時まで

※送信の際、件名は【羽鳥駅東口駅前市有地事前説明会参加申込】としてください。

サウンディング エントリーシート

羽鳥駅東口駅前市有地の利活用に関するサウンディング型市場調査

1 参加事業者情報		
①法人名		
②法人所在地		
③グループの場合の 構成法人名		
④サウンディングの 担当者	氏名	
	所属法人名・部署・役職	
	電話番号	
	Eメールアドレス	
2 サウンディング参加希望日（希望時間帯□にチェック）（2月14日～2月23日，土日除く）		
第1希望	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 午前 ・ <input type="checkbox"/> 午後 ・ <input type="checkbox"/> どちらでも可
第2希望	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 午前 ・ <input type="checkbox"/> 午後 ・ <input type="checkbox"/> どちらでも可
第3希望	月 日（ ）	<input type="checkbox"/> 午前 ・ <input type="checkbox"/> 午後 ・ <input type="checkbox"/> どちらでも可
3 参加予定者（3名まで）		
氏名	所属法人名・部署・役職	
①		
②		
③		
4 特記事項があれば記入してください。		

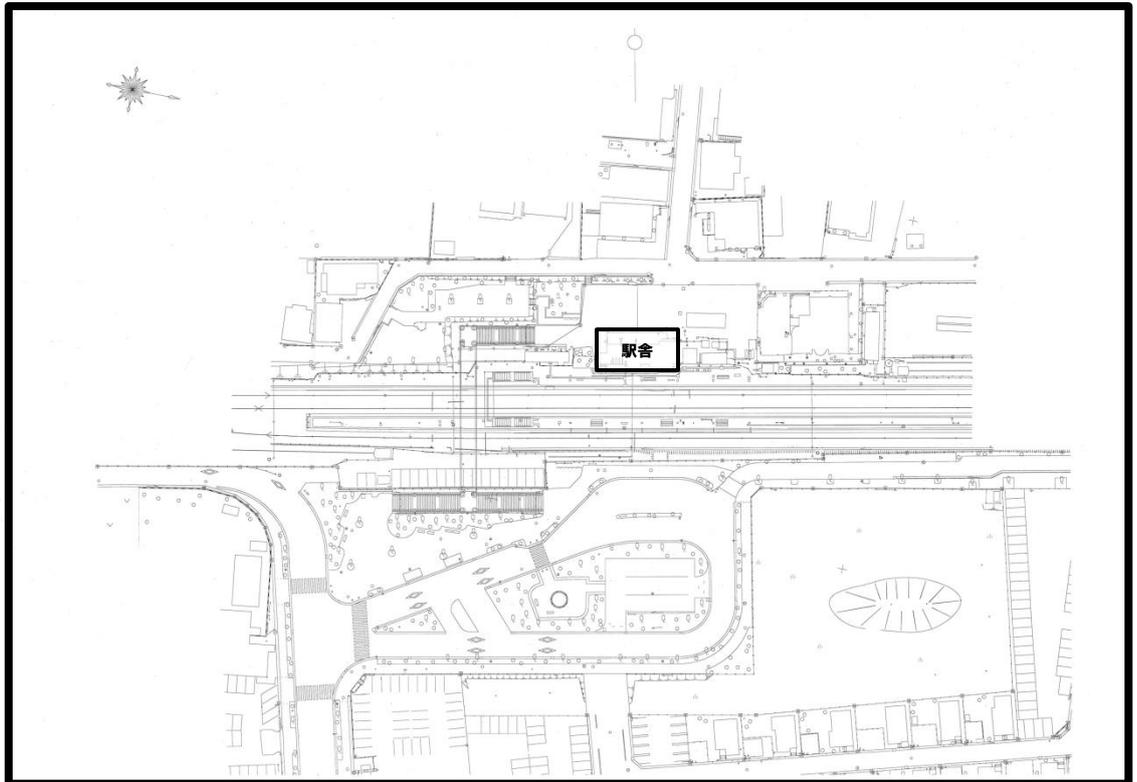
申込先：toshi@city.omitama.lg.jp

申込期限：平成30年2月5日（月）午後5時まで

※送信の際、件名は【羽鳥駅東口駅前市有地サウンディング参加申込】としてください。

【対象地を含む羽鳥駅周辺整備計画（現況駅前広場、計画駅前広場）】

●現況



●計画

