

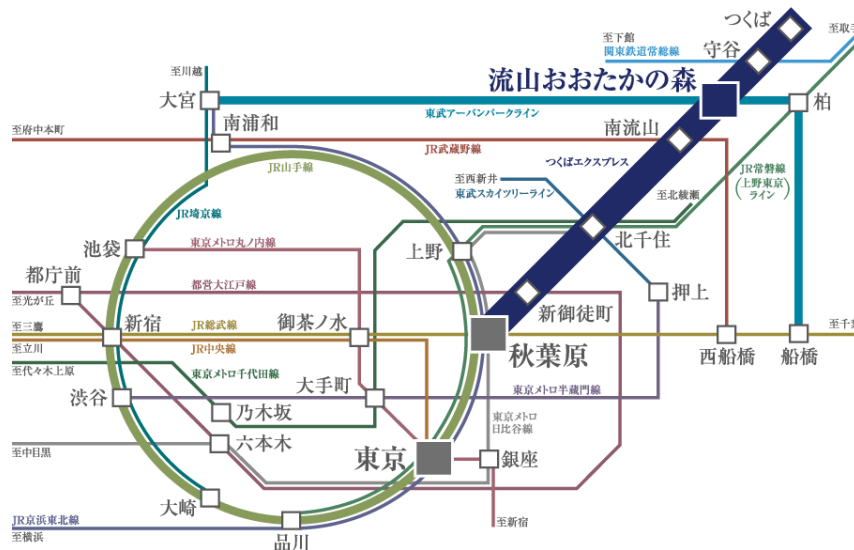
(2) 流山おおたかの森駅前 市有地活用事業



① 流山おおたかの森駅について

『つくばエクスプレスの交流拠点』

～東武アーバンパークラインとの結節点～



出典 : <http://wellith.jp/ootaka/access/index.html>

■ つくばエクスプレス(TX)利用

秋葉原駅から 25分

つくば駅から 19分

1日平均乗者人員(平成27年12月)

1位: 秋葉原(60,700人)

2位: 北千住(43,100人)

3位: 流山おおたかの森(32,000人)

4位: 南流山(31,800人)

■ 東武アーバンパークライン利用

柏駅から 5分

② 駅前市有地について

- ・ 流山おおたかの森駅の北口に直結
- ・ UR都市再生機構が施行する区画整理事業地内
- ・ 平成28年3月に流山市へ引渡し予定



敷地面積：10,145㎡

地域地区：商業地域

建蔽率：80%

容積率：400%

③ 事業の目的・内容・方針

■ 事業の目的

流山市の新拠点にふさわしい交流空間を形成すること

■ 整備内容

市民からの要望の強い **音楽ホール**、
旅券発給機能も備えた **市役所の
出張所**、**シティホテル** 等から
なる **複合施設** を整備

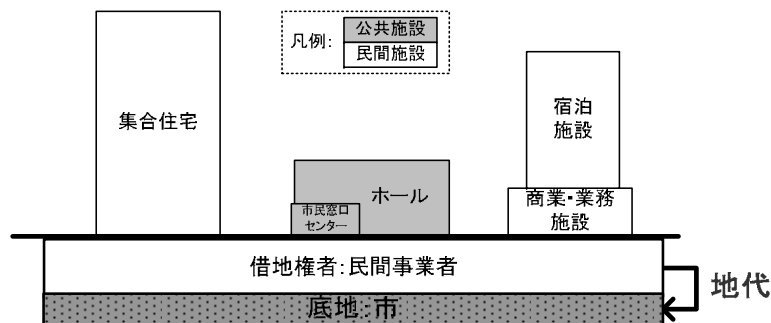
■ 取組方針

民間活力を利用して、施設整備
にあたっては、**市の財政負担**を
発生させない。

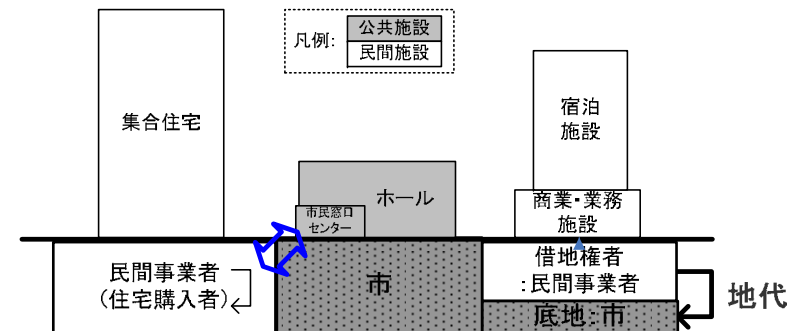


④ 市の財政負担を伴わない事業スキームの検討

定期借地権方式における
施設構成イメージ



等価交換方式 + 定期借地権
方式における施設構成イメージ



当該事業に関心のある複数の企業との意見交換を基に
市の財政負担を伴わない事業スキームとして上記の2パターンを設定

⑤ 事業の実現性を高めるための工夫

■ 事業者との直接対話の実施

- ・「実施方針」公表時に16社、「募集要項」公表時に13社

■ ホテル用地の地代の減免※

- ・シティホテル（バンケット付） ⇒10年間 100%
- ・ビジネスホテル（バンケットなし） ⇒10年間 50%

※地方自治法第96条に基づく議会の議決を要する

■ 事業スキームの選択制

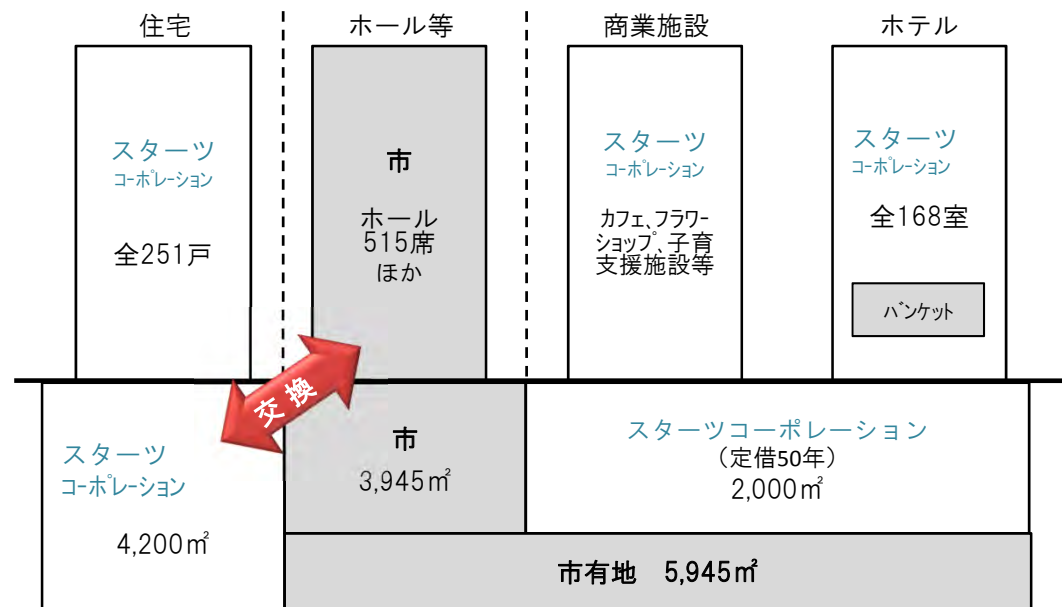
- ・「定期借地権方式」又は「等価交換+定期借地権方式」のどちらかを選択

⑥ 優先交渉権者

代表企業：スターツコーポレーション株式会社

公共施設の設計：大成建設株式会社

公共施設の建設：大成建設株式会社



⑦ 採択した事業スキームがもたらす財政効果

■ 公共施設整備に係るイニシャルコストが発生しない

事業者が建設した公共施設（音楽ホール、市役所の出張所）と等価となる市有地（4,200㎡）を交換する。

■ 市有地を活用した歳入確保

ホテル、商業施設部分の土地（2,000㎡）は、50年間の定期借地権を設定し、市は事業者から地代（約1,460万円/年）を徴収する。

■ 民間施設整備による歳入確保

集合住宅の土地と建物に係る固定資産税と都市計画税、ホテルと商業施設の建物に係る固定資産税と都市計画税が歳入として確保できる。

現在進行中の改革事例
(2) 流山おおたかの森駅前市有地活用事業

平成31年春完成予定 (集合住宅は平成31年秋完成予定)

