

県・市及び事業者間の土地の権利関係について

第 1	位置付け	1
第 2	合築方式における土地の取扱	1
1	民間施設整備にあたっての条件	1
2	土地の権利関係	1
第 3	分棟方式における土地の取扱	2
1	民間施設整備にあたっての条件	2
2	土地の権利関係	2

第 1 位置付け

東部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業(以下、「本事業」という。)において、事業者は県施設、市施設とは別に事業者が自らの提案により、商業サービス施設、ホテル等の民間のにぎわい施設を誘致することで、施設利用者の利便性の向上を図るとともに、ふれあい拠点施設の求心力を高め、春日部駅西口地区のにぎわいの創出を図るための施設(以下、「民間施設」という。)を整備することが求められている。

民間施設の整備にあたり、事業者は県施設、市施設と一体となった建物を整備する方式(以下、「合築方式」という。)及び県施設、市施設とは別に民間施設のみからなる施設を整備する方式(以下、「分棟方式」という。)のいずれかを選択することが求められる。

本書は、本事業において事業者が民間施設の整備方式を検討するにあたっての前提条件を理解いただくことを目的とし作成したものである。

第 2 合築方式における土地の取扱

1 民間施設整備にあたっての条件

- ・本事業の実施にあたり、事業者は業務要求水準書に基づき県施設及び市施設を整備することが求められる。この際、事業者は対象地において、業務要求水準の内容を満たす県施設及び市施設を整備した上で、余剰となる容積を活用し、合築にて民間施設を整備することができる。
- ・合築施設の内容として、県・市は民間のにぎわい施設を誘致することで、施設利用者の利便性の向上を図るとともに、ふれあい拠点施設の求心力を高め、春日部駅西口地区のにぎわいの創出を図るための施設であることを求めているが、具体的な施設用途等については事業者の提案によるものとする。
- ・なお、本事業において県施設・市施設は平成 23 年 3 月の供用開始を想定している。民間施設の開業が県施設・市施設の供用開始に間に合わない場合には、事前に県・市と協議すること。

2 土地の権利関係

- ・事業者は、合築施設を整備するにあたり、施設整備に必要な利用権原分の土地所有権(敷地権)を保有することが必要となる。事業者は、民間施設を整備するに必要な利用権原について、県が県施設を保有するために必要な利用権原及び市が市施設を保有するために必要な利用権原の割合を踏まえ、適切な費用にて敷地権を取得することになる。
- ・県・市は、土地所有権(敷地権)の売却にあたっての最低価格を、ともに 294,500,000

円と設定している。なお、売却にあたっては、合築施設を整備するにあたり事業者が必要となる敷地権（所有権）の割合を1㎡あたりに換算した際の単価を310,000円以上とすること。なお、単価は県・市同一の単価とすること。

- ・県・市が事業者に対し売却する土地所有権（敷地権）の割合については、財産交換契約締結時に県、市及び事業者による確認の上で決定するものとする。

第3 分棟方式における土地の取扱

1 民間施設整備にあたっての条件

- ・本事業の実施にあたり、事業者は業務要求水準書に基づき県施設及び市施設を整備することが求められる。この際、事業者は対象地において、業務要求水準の内容を満たす県施設及び市施設を整備した上で、余剰となった土地の全部若しくは一部を分筆することにより、県・市から買い取ることができる。
- ・県・市から買い取った土地において、事業者は分棟施設を整備する必要があるが、その内容として県・市は合築施設と同様に民間のにぎわい施設を誘致することで、施設利用者の利便性の向上を図るとともに、ふれあい拠点施設の求心力を高め、春日部駅西口地区のにぎわいの創出を図るための施設であることを求めている。具体的な施設用途等については事業者の提案によるものとする。
- ・なお、本事業において県施設・市施設は平成23年3月の供用開始を想定している。民間施設の開業が県施設・市施設の供用開始に間に合わない場合には、事前に県・市と協議すること。

2 土地の権利関係

- ・事業者は、分棟施設を整備するにあたり、施設整備に必要な利用権原分の土地を県・市から買い取ることが必要となる。この際、事業者は県・市それぞれから等しい割合にて土地所有権を買い取ることとなる。
- ・県・市は、土地所有権の売却にあたっての最低価額を、ともに294,500,000円と設定している。なお、売却にあたっては、1㎡あたりの土地売却単価を310,000円以上とすること。なお、単価は県・市同一の単価とすること。