牛久沼東岸市有地の活用に向けた
サウンディング型市場調査

実施要領

令和８年１１月１０日

龍ケ崎市

まちの魅力創造課

1　調査名称

「牛久沼東岸市有地の活用に向けたサウンディング型市場調査」

2　調査の目的

牛久沼は県内で 3 番目に大きい湖沼であり、白鳥や水鳥などの多様な動植物が生息する本市の重要な地域資源です。

今般の調査対象地となる牛久沼東岸市有地については、「日本の夕陽百選」に登録されたダイナミックな夕陽の景観を望めることや、国道 6 号沿いに位置しており、アクセスが良好な土地であることから、本市の最上位計画においても、牛久沼は交流拠点としての活用を目指すこととしています。

また、令和 7 年度に実施した牛久沼の活用に関する LINE アンケート結果や牛久沼活用市民会議からの提言では、「夕陽など自然景観を活かした活用」「気軽に立ち寄れる交流広場としての活用」といった市民ニーズが確認できたことから、牛久沼東岸市有地を『美しい夕陽に癒やされる「ふれあい」と「親水」の広場』として整備する方針を策定したところです。

本調査は、民間事業者との対話を通じて、上記の整備方針に基づいた実現性の高い事業アイデアや事業条件の意向等を把握し、牛久沼東岸市有地の魅力向上と新たな交流拠点としての事業化の可能性を検討するとともに、官民連携による取組を視野に入れた、事業者募集に向けた条件の整理に活かすことを目的として実施します。

3　対象地



4　対象地の概要

項目	内容
名称	牛久沼東岸市有地
所在地	茨城県龍ケ崎市佐貫町字牛久沼番外 2 番 1 の一部
敷地面積	約 32,000 ㎡
土地所有者	龍ケ崎市（持分 8/10）、稲敷郡河内町（持分 2/10）
用途地域	市街地調整区域（河川区域内）
現況	◆更地 ※敷地内、国道 6 号沿いに土堤防あり ◆形状は国道 6 号に沿って細長い敷地 ※長さ約 700m、奥行き約 55m ◆出入口（堤防の切り欠き）は 2 箇所あり ※ただし、北側の 1 箇所は陸橋の橋脚部に位置し出入り不可 ◆南側の出入口（堤防切り欠き）の幅は約 30m ※南側出入口前面の歩道の切り下げ幅は約 12m ◆国道 6 号沿いに位置し、車でのアクセスは良好 ※JR 龍ケ崎市駅西口から車で約 4 分、徒歩で約 20 分 ◆対象地から「日本の夕陽百選」に登録された夕陽が望める ◆敷地中央部に樋管あり ◆上下水道なし ※対象地南端から最寄りの公設管まで直線距離で約 150m ◆既設護岸は老朽化により改修もしくは離隔を取る必要あり ◆軟弱地盤あり ※詳細は別途お問い合わせください。 ◆旧ドライブイン、旧宿泊施設の基礎杭あり ※詳細は別途お問い合わせください。
その他	◆道の駅整備事業のこれまでの取り組み https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/kanko/michinoekiushikunuma/michinoeki/torikumi.html ◆道の駅整備事業の再検証 https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/kanko/michinoekiushikunuma/michinoeki/houkousei.html ◆道の駅整備事業の中止 https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/kanko/michinoekiushikunuma/michinoeki/michinoeki_houkousei.html

５　現地の状況



敷地状況



対象地から望める牛久沼



対象地から望めるダイヤモンド富士



対象地にある土堤防



出入口（堤防切り欠き部）南側

６　スケジュール

項目	時期
実施要領の公表	令和 8 年 11 月 10 日（火）
現地見学会の参加申込	令和 8 年 11 月 10 日（火）～ 令和 8 年 12 月 4 日（金）
現地見学会の開催	令和 8 年 12 月 7 日（月）～ 令和 8 年 12 月 11 日（金）
質問の受付	令和 8 年 11 月 10 日（火）～ 令和 8 年 12 月 16 日（水）
質問の最終回答	令和 8 年 12 月 23 日（水）
サウンディングの参加申込	令和 8 年 11 月 10 日（火）～ 令和 8 年 12 月 28 日（月）
サウンディングの開催	令和 9 年 1 月 5 日（火）～ 令和 9 年 1 月 22 日（金）
結果（概要）の公表	とりまとめ次第、本市ホームページで公表

（１）実施要領の公表方法

本市ホームページで公表します。

（２）現地見学会の開催

このサウンディングに参加を希望する事業者向けに現地見学会を開催します。

参加を希望される場合は、「現地見学会参加申込書（様式 1）」に必要事項を記入し、受付期間内に申込先へ電子メールでご提出ください。

開催期間内で実施日時等を調整し、ご連絡いたします。（ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。）

なお、現地見学会への参加は、サウンディングへの参加に対する必須条件ではありません。

① 受付期間

令和 8 年 11 月 10 日（火）～令和 8 年 12 月 4 日（金）17 時まで

② 申込先

参加申込・連絡先のとおり（P.9）

③ 開催期間

令和 8 年 12 月 7 日（月）～令和 8 年 12 月 11 日（金）

※この期間内で、個別に調整いたします。

（３）質問の受付および回答

このサウンディングに関する質問がある場合は、「質問シート（様式2)」に質問事項を明記のうえ、受付期間内に申込先へ電子メールでご提出ください。

質問に対する回答は、質問者を匿名にしたうえで本市ホームページに掲載するとともに、質問者へ個別に電子メールを送信いたします。

（※質問内容によっては、一部要約する場合があります。）

① 受付期間

令和 8 年 11 月 10 日（火）～令和 8 年 12 月 16 日（水）17 時まで

② 申込先

参加申込・連絡先のとおり（P.9）

③ 質問に対する最終回答

令和 8 年 12 月 23 日（水）

質問に対する回答がまとまり次第、随時本市ホームページへ掲載します。また、質問者に対して電子メールを送信します。

（４）サウンディングの開催

サウンディングに参加を希望される場合は、「エントリーシート（様式 3)」及び「守秘義務誓約書（様式 4)」に必要事項を記入し、受付期間内に申込先へ電子メールでご提出ください。

その他、必要に応じて提案書（任意様式)、その他補足資料（イメージパース、配置図など）も電子メールでご提出ください。なお、提案書などは A4 サイズで作成をお願いします。

開催期間内で実施日時等を調整し、ご連絡いたします。（ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。）

① 受付期間

令和 8 年 11 月 10 日（火）～令和 8 年 12 月 28 日（月）17 時まで

② 申込先

参加申込、連絡先のとおり（P.9）

③ サウンディング開催期間（民間事業者との対話）

令和 9 年 1 月 5 日（火）～令和 9 年 1 月 22 日（金）

※この期間内で、個別に調整いたします。

④ 場所

龍ケ崎市役所 会議室（予定） ※WEB でも対応可能

⑤ 所要時間

30 分～60 分程度

⑥ 実施方法

参加事業者から提案書の内容をご説明いただき、その内容について意見交換させていただきます。

（５）サウンディング調査結果の公表

サウンディング調査結果について、概要を公表する予定です。参加事業者の名称は公表しませんが、参加事業者のノウハウに配慮し、公表する内容は事前に参加事業者に確認させていただきます。なお、提出書類の著作権は、それぞれの参加者に帰属しますが返却いたしません。

本市は、結果概要の公表・事業の諸条件の検討以外の目的に提出書類等を使用したり、外部に提供することはいたしません。

７　サウンディング参加者の条件

（１）牛久沼東岸市有地の魅力向上と新たな交流拠点としての活用につながるアイデア及びノウハウを有する法人または複数の法人で構成されるグループ（以下、「法人グループ」という）とします。

（２）法人グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表法人（代表者）を 1 社に定めて応募してください。

（３）ただし、次のいずれかに該当する場合は参加対象者から除外します。

・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

・参加申込書提出時点で、龍ケ崎市契約事務等に関する規程（平成 6 年 3 月 31 日告示第 7 号）に基づく指名停止期間中にある者

・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者

・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又は茨城県暴力団排除条例第 2 条第 1 号から第 3 号までの規定に該当する者

・龍ケ崎市暴力団排除条例（平成 23 年龍ケ崎市条例第 23 号）第 2 条第 1 号から第 3 号までの規定に該当する者

・市税を滞納している者

・法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

８　サウンディング（意見交換）の内容

主に以下の事項を参考にして、民間事業者ならではの工夫と発想に富んだご提案やご意見をお聞かせください。（可能な範囲で構いません。）

【共通】

・事業コンセプトについて
・事業内容、整備する施設内容や規模などについて
・事業調達方法（従来型、指定管理者制度、PFI など）について
・土地活用方法（購入、定期借地（設定期間）など）について
・事業期間について
・資金計画（収支計画、返済計画など）について
・環境への配慮について
・事業実施にあたり龍ケ崎市に期待する支援や配慮してほしいことについて

９　留意事項

（１）参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。なお、公募等の実施を必ずしも約束するものではありません。

（２）サウンディングに関する費用

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）追加対話への協力のお願い

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

１０　公表資料

◆牛久沼東岸市有地の活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領

・様式 1「現地見学会参加申込書」

・様式 2「質問シート」

・様式 3「エントリーシート」

・様式 4「守秘義務誓約書」

◆牛久沼活用市民会議からの提言

https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/kanko/michinoekiushikunuma/ushikunuma/teigennsyoteisyutu.html

◆牛久沼の活用に関する LINE アンケート結果

https://www.city.ryugasaki.ibaraki.jp/kanko/michinoekiushikunuma/usikunumaquestionnai.html

◆牛久沼東岸市有地の整備方針（抜粋）

１１　参加申込・連絡先

担当　龍ケ崎市 総合政策部 まちの魅力創造課 地域資源活用推進グループ

所在　〒301-8611　茨城県龍ケ崎市 3710 番地

電話　0297-64-2751

FAX　0297-60-1583

Ｅ-mail　miryoku@city.ryugasaki.lg.jp