

# 令和6年度第4回龍ヶ崎市公共施設等マネジメント戦略会議

## 次 第

日 時:令和7年2月13日(木)

15時00分から17時00分(予定)

場 所:市役所 5 階第 2 委員会室

### 1 開 会

### 2 議 事

#### 【報告事項】

- (1) 農業公園豊作村の管理運営方針検討における温浴事業再開にかかる方針について【農業政策課】
- (2) 松葉小学校の跡地活用について【管財課】
- (3) 旧城南中学校の跡地活用について【管財課】
- (4) 新保健福祉施設の整備状況について【管財課】

### 3 その他

### 4 閉 会

農業公園豊作村の管理運営方針検討における  
温浴事業再開にかかる方針について

1. サウンディング型市場調査(募集:令和5年11月~結果の公表:令和6年3月)

農業公園豊作村の今後の運営方針を検討するにあたって、より効果的かつ効率的で、実現性の高い事業アイデアや事業条件、市場性等を把握し、方針検討の参考とするとともに、事業者公募の条件整理等に活かすため、サウンディング型市場調査を実施した。

サウンディング参加事業者 : 全6者	
事業提案あり : 参入意欲のある5者 参加者の業種 : 各種施設指定管理運営/農業公園・温浴施設等管理運営/癒しの空間・交流施設運営/健康増進・運動施設運営/再生エネルギー施設設置・活用事業	事業提案なし : 1者 参加者の業種 : 温浴施設運営コンサルタント・温浴事業に関する改善提案

- 温浴事業以外の事業提案は無し。いずれの事業者も、既存施設を活用した温浴事業を含む事業展開。
- 温浴事業と共に取り組む事業内容は提案により様々であるが、いずれの提案においても独立採算は困難であり、市財政負担を必要とする見解。
- 施設の無償貸与による事業運営であっても、参入希望事業者はいないだろうとの意見もあり。



これらを受けて、詳細について事業者ヒアリングを実施

2. 温浴事業再開の可能性の検討

(1)事業者ヒアリング

参入意欲のある事業者に対して、事業計画(案)及び事業費試算の提示を求めヒアリングを実施した。

ヒアリング事業者 : 全6者(サウンディング参加5者 + 新規提案事業者1者) 提案事業内容 : ※うち1者は、温浴事業検討としながらも具体の事業計画(案)及び事業費試算の提示はされず。 ①水素プール事業+水素活用した農水産物生産+健康増進事業+文化交流事業+シェアキッチン 等 ②サウナ事業+飲食事業+くつろぎ目的等の附帯事業(図書スペース・ワークスペース・自習室) ③温浴事業+フィットネス事業+子供向けインナーパーク+健康増進事業+スポーツ合宿施設 ④温浴事業+介護支援事業(デイサービス・ショートステイ)+デイキャンプ+イチゴ農園 等 ⑤温浴事業+介護支援事業(デイサービス・デイケア)+飲食事業+グランピング 等
--

- 1者は、温浴事業検討としながらも具体の事業計画(案)及び事業費試算の提示はされず。
- 2者は、事業費削減を理由に、温浴事業を含まない提案に転換。
- 2者は、主要事業のひとつとして介護支援事業を展開。
- 管理運営に係る継続的な市財政負担及び初期費用負担を求める提案が4件(①~④)、初期費用負担(温浴設備更新等費用)のみを求める提案が1件(⑤)。ただし、初期費用負担のみを求める提案事業者から提示された事業費試算においては支出が収入を上回り、黒字運営となる事業展開等は未提示。
- 1者は、利用料金制による管理運営であれば指定管理料不要とし、黒字決算の場合、黒字額の一部を還元可能との提案もあり。ただし、この場合は光熱水費を市の負担とする条件付き。

## (2)市財政負担額の試算

事業者から提示のあった事業計画(案)及び事業費試算、ヒアリング内容等を踏まえ、昨今の社会経済情勢等も加味して、当面10年間で想定される、再開に伴う市財政負担額を試算。

- 市負担額①:管理運営費 約6億7000万円(年間約 6700 万円)
- 市負担額②:リニューアル改修工事費 約2億3000万円
- 市負担額③:温浴設備更新等工事費 約1億500万円
- 市負担額④:総合交流ターミナル改修工事費 約4500 万円
- 維持管理(10 年間)に伴う工事修繕費用 約3500 万円



改修工事等費用、管理運営費用、再開後の経年修繕費用として

当面10年間で、約10億8500万円(1年あたり1億850万円)以上の財政負担が必要

## (3)提案のあった事業計画(案)等の精査

既存施設を活用して温浴事業を展開するには、設備更新を含め高額な初期投資費用を必要とすることから、設備機器類の耐用年数を考慮のうえ、長期的運営を見込む事業であることを前提に、以下の点を検討ポイントとして、より効率的かつ効果的、事業費削減を図れる事業展開の可能性について探った。

- ◆ポイント 必要性・・・市民ニーズ・公的事業とするメリット・民業圧迫の視点
- 有効性・・・目的に対して取組内容が有効であるか
- 安定継続性・・・事業の実現性・一定期間の安定継続性
- 地域還元性・・・地域住民への還元施設としての妥当性
- 市負担額・・・長期的視点での市負担総額

## 3. 検討結果

事業費削減の最大の課題である光熱水費については、事業運営面での大幅削減は極めて難しく、削減するには余熱利用や再生可能エネルギー利用など新たな設備投資により相応の初期費用負担が必要となるものである。

どのような事業展開であっても温浴事業を含むかぎり、概ね年間6700万円以上の運営費負担が必要となる。また、運営費負担のほかに、初期投資費用の負担などが生じることから、当面10年間で約 10 億 8500 万円(1 年あたり 1 億 850 万円)の費用負担が見込まれ、市運営時と同様の財政負担が必要となる試算結果である。なお、一部の事業者の提案においては、完全利用料金制の導入による事業費削減の可能性について示されたが、光熱水費負担のリスクに加え、事業の必要性や有効性において課題が残る内容であった。

検討においては、費用負担額のほかに、事業の必要性、有効性、安定継続性、地域還元性の視点などをもって提案内容を精査し、温浴事業の再開について判断したものである。



以上のことから、総合的に判断し、「温浴事業を終了する。」こととした。

速やかに、温浴事業に代わる今後の豊作村の新たな管理運営方針について検討を進める。



住みやすいまちを目指して

# 松葉小学校の跡地活用について

---

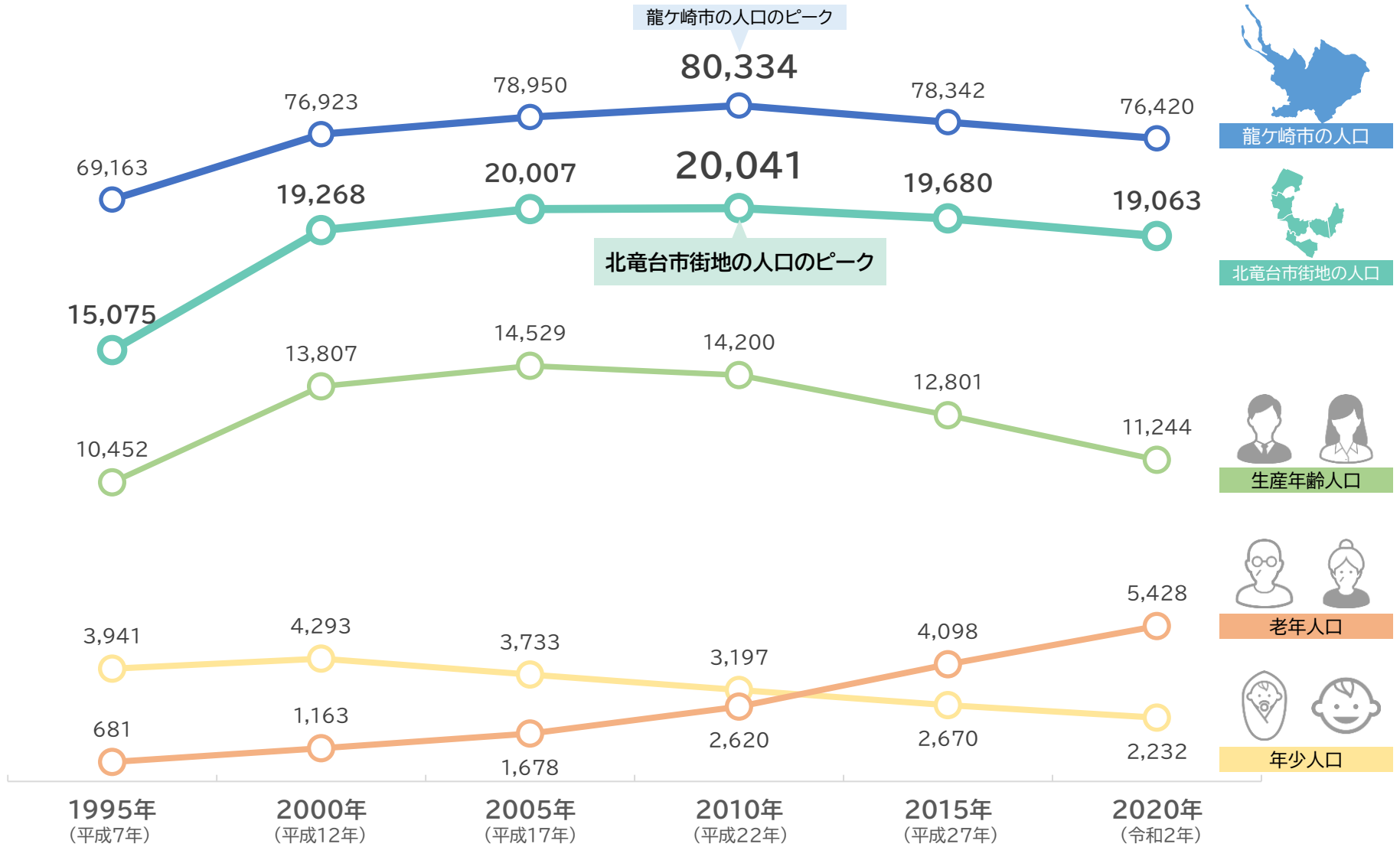


令和7年2月  
龍ヶ崎市管財課



# 松葉地区の現状と課題 ～北竜台市街地の人口推移～

(出典:国勢調査)



龍ヶ崎市の人口



北竜台市街地の人口



生産年齢人口



老年人口



年少人口

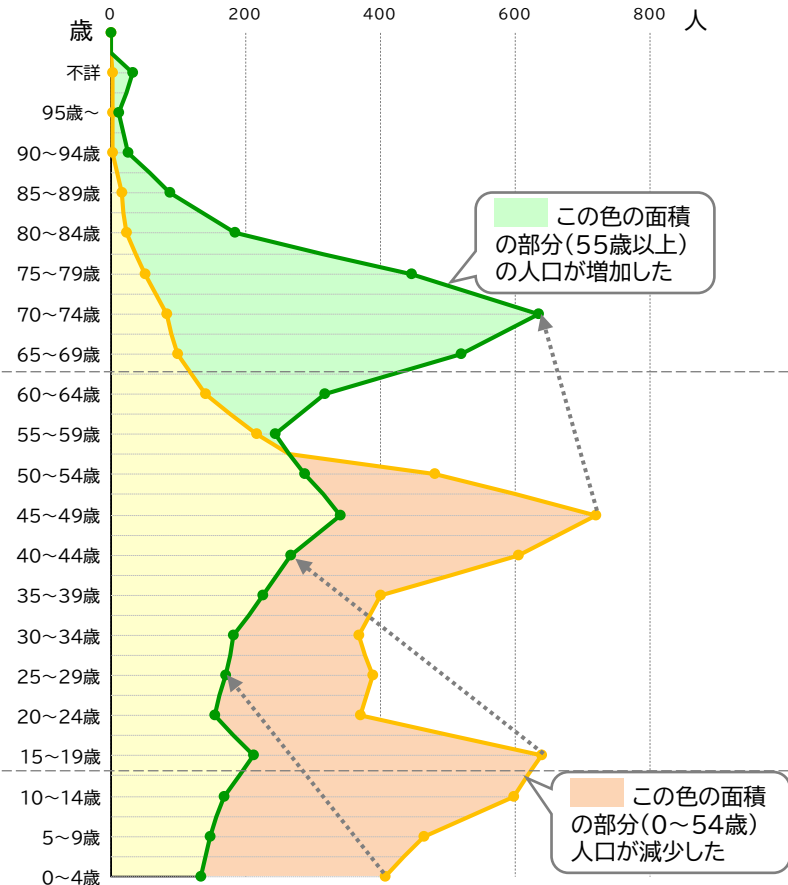
(出典:国勢調査、国総研(将来人口・世帯予測ツールV3))

過去25年で

減 1,283人(約21%減)

1995(H7)年と  
2020(R2)年の比較

1995年 6,068人	2020年 4,785人
-----------------	-----------------



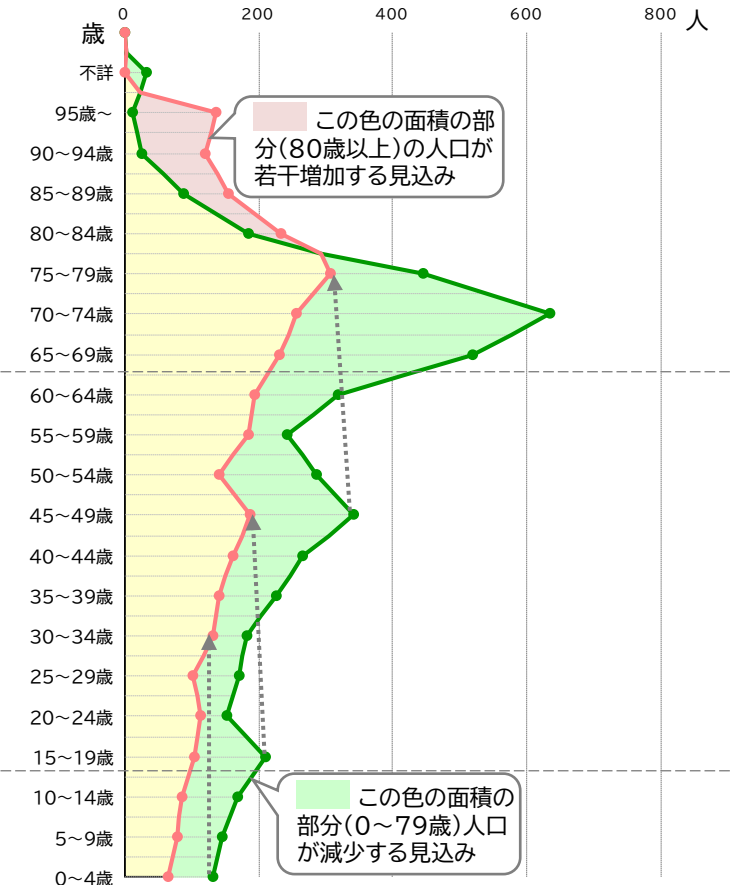
1995年の方が人口が多い年齢層	2020年の方が人口が多い年齢層
1995年の人口構成	2020年の人口構成

この先30年で

減 1,657人(約35%減)

2020(R2)年と  
2050(R32)年の比較

2020年 4,785人	2050年 3,128人
-----------------	-----------------



2020年の方が人口が多い年齢層	2050年の方が人口が多い年齢層
2020年の人口構成	2050年の人口構成

# 松葉地区の現状と課題 ～松葉小学校区の人口推移 (1995年～2020年)～

(出典:国勢調査)



1995年  
(平成7年)

6,068人/1,796世帯

1世帯当たり:3.38人  
平均年齢:31.7歳

2000年  
(平成12年)

5,957人/1,914世帯

1世帯当たり:3.11人  
平均年齢:35.5歳

2005年  
(平成17年)

5,737人/1,962世帯

1世帯当たり:2.92人  
平均年齢:39.3歳

2010年  
(平成22年)

5,306人/2,004世帯

1世帯当たり:2.65人  
平均年齢:43.6歳

2015年  
(平成27年)

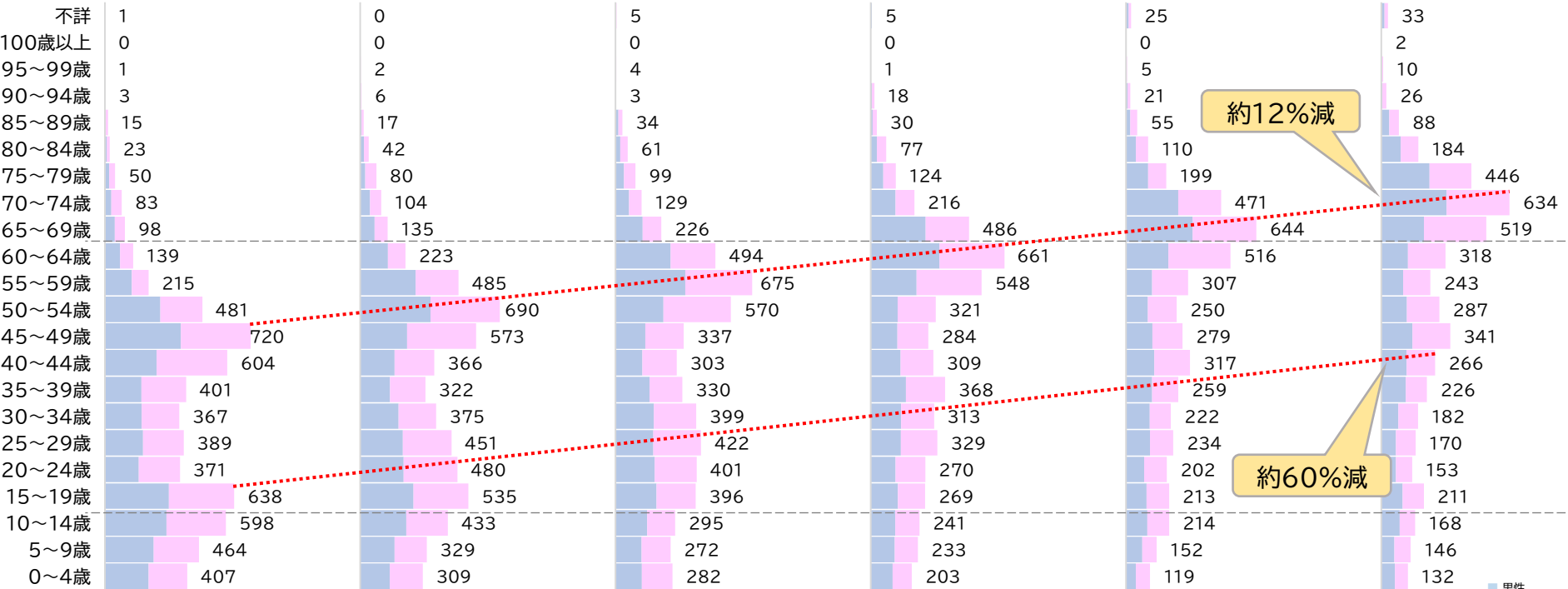
4,814人/1,921世帯

1世帯当たり:2.51人  
平均年齢:48.2歳

2020年  
(令和2年)

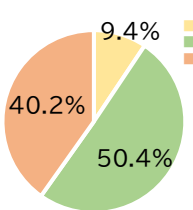
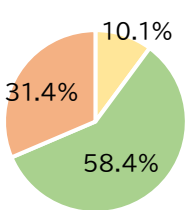
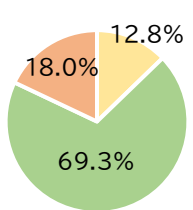
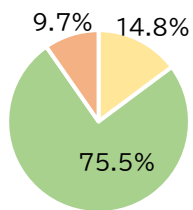
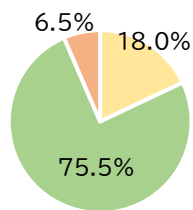
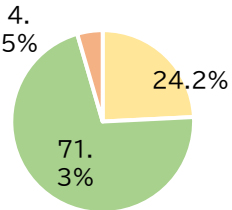
4,785人/2,048世帯

1世帯当たり:2.34人  
平均年齢:51.3歳



約12%減

約60%減



● 男性  
● 女性  
● 年少人口  
● 生産年齢人口  
● 老年人口

(出典：国勢調査、国総研(将来人口・世帯予測ツールV3))

2025年  
(令和7年)

4,621人

2030年  
(令和12年)

4,372人

2035年  
(令和17年)

4,067人

2040年  
(令和22年)

3,736人

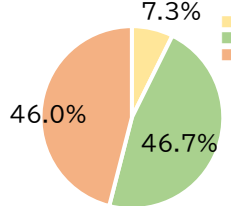
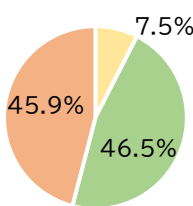
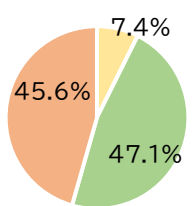
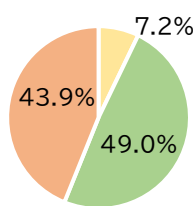
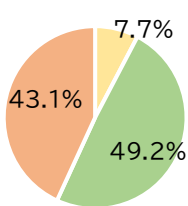
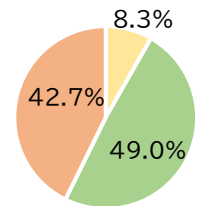
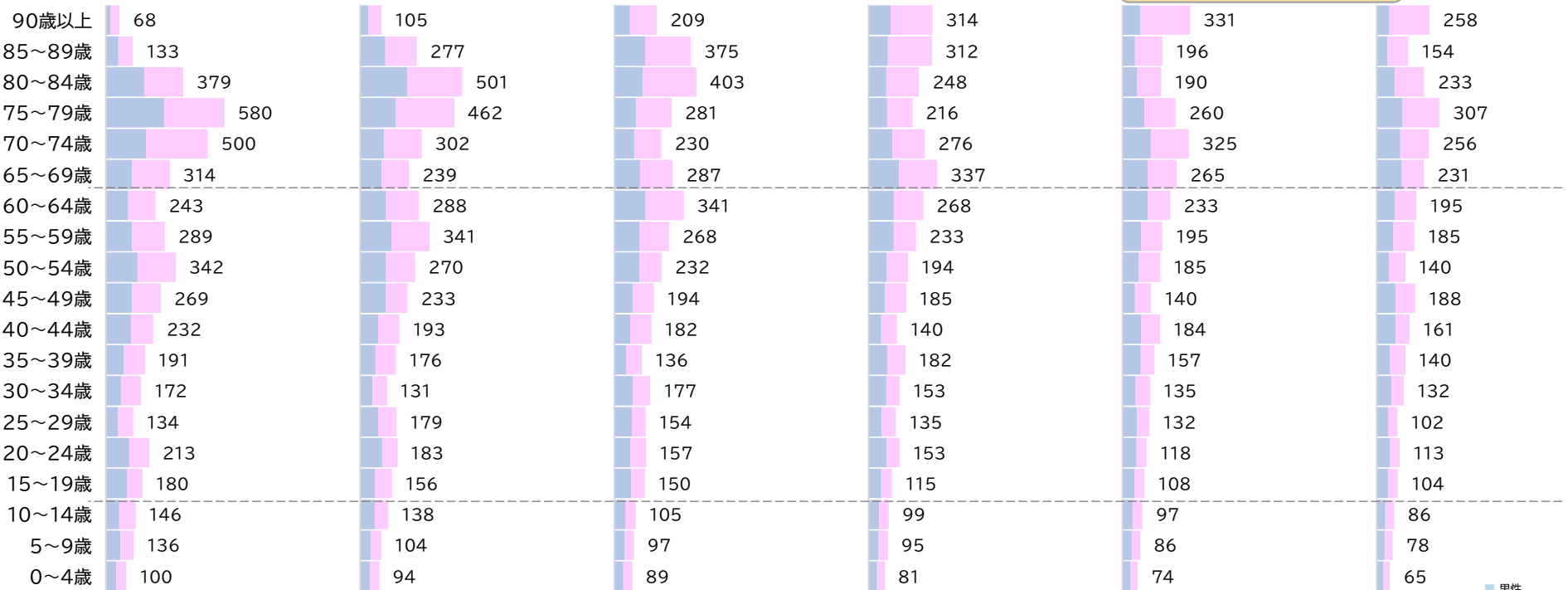
2045年  
(令和27年)

3,411人

2050年  
(令和32年)

3,128人

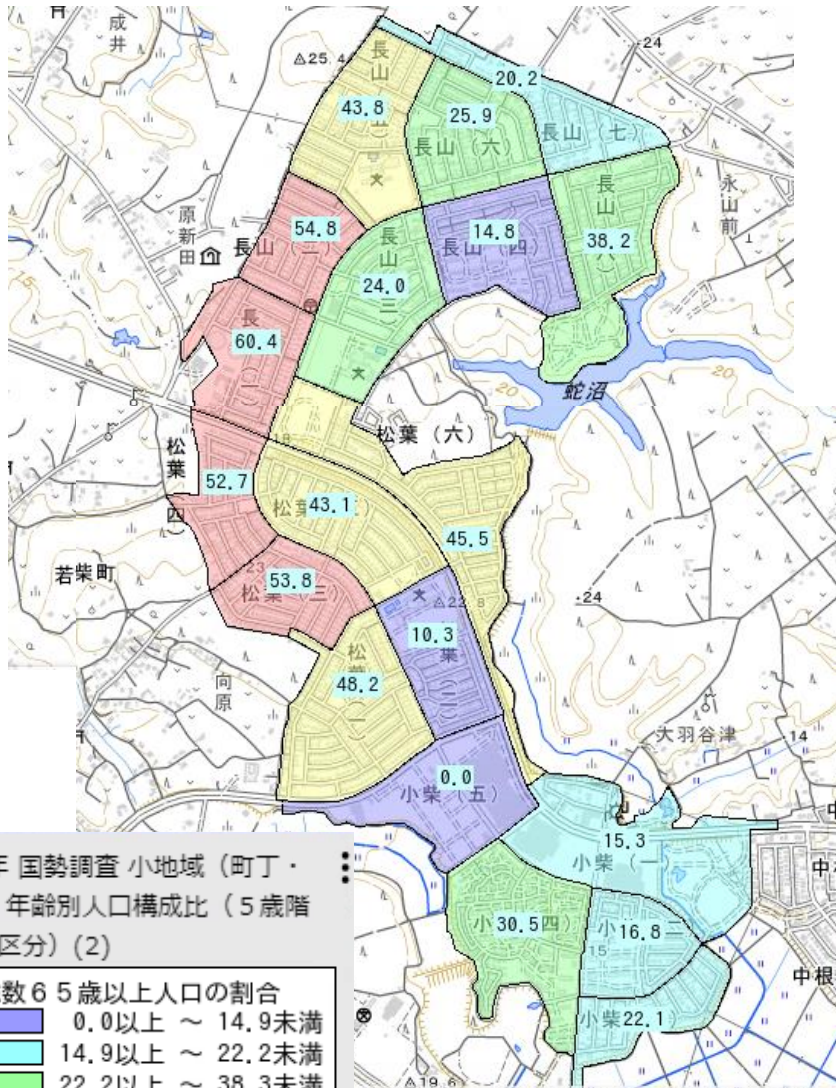
1995年の人口ピーク  
時から半減



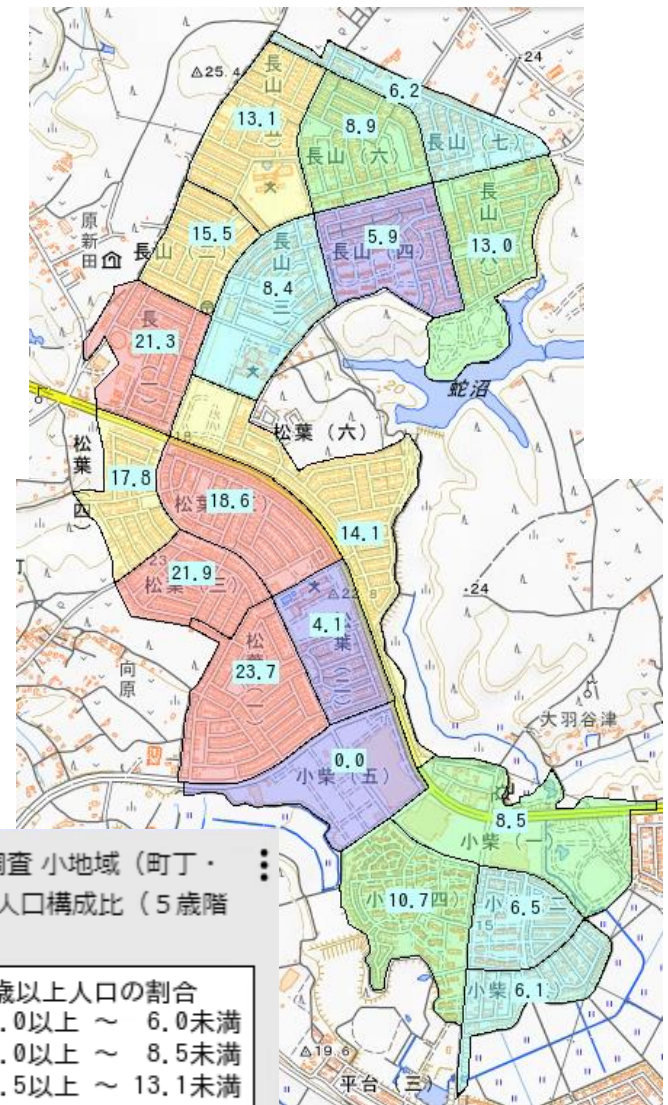
■ 男性  
■ 女性  
■ 年少人口  
■ 生産年齢人口  
■ 老年人口



<65歳以上人口の割合>



<75歳以上人口の割合>



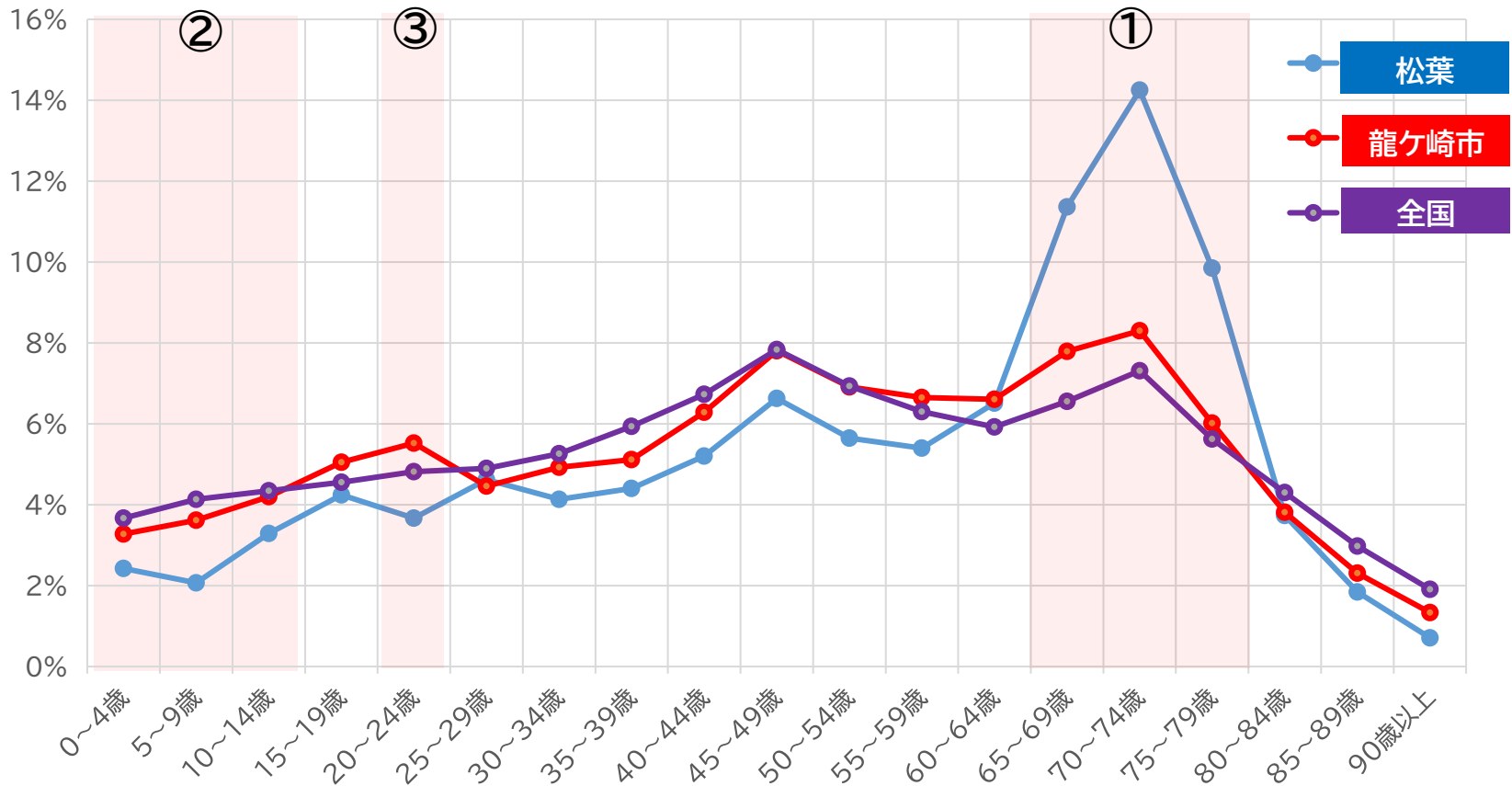
2020年 国勢調査 小地域 (町丁・字等) 年齢別人口構成比 (5歳階級、4区分) (2)

総数 65歳以上人口の割合	
紫	0.0以上 ~ 14.9未満
青	14.9以上 ~ 22.2未満
緑	22.2以上 ~ 38.3未満
黄	38.3以上 ~ 48.3未満
赤	48.3以上

2020年 国勢調査 小地域 (町丁・字等) 年齢別人口構成比 (5歳階級、4区分)

総数 75歳以上人口の割合	
紫	0.0以上 ~ 6.0未満
青	6.0以上 ~ 8.5未満
緑	8.5以上 ~ 13.1未満
黄	13.1以上 ~ 17.9未満
赤	17.9以上

- ① 65歳～79歳の人口が全体の35%を占めている。(全国:19%)
- ② 0歳～14歳の人口が全体の7.7%と低い傾向にある(全国:12%、龍ヶ崎市:11%)
- ③ 20歳～24歳の人口が少なく、大学卒業後に転出する傾向がある。



年齢構成比較(2020時点) ～松葉・龍ヶ崎市・全国～

### 課題①

一定の年齢(18歳～23歳)を超えると、こどもがまちを離れる

- ✓ 大学入学や都心方面への就職が大きな要因と思われる。

### 課題②

Uターンが進まない

- ✓二世帯で住むには手狭である（50坪前後の敷地が多い）。
- ✓いまの子育て世代のライフスタイルに二世帯で住むという選択肢は薄い。
- ✓親元に近いところに住みたいが、空き物件がない（想定）。

### 課題③

今後の空き家問題

- ✓これから空き家が増える時期に差し掛かる（もう到来している？）。

### 課題④

移動手段

- ✓免許返納をした場合の病院等へのアクセスが不安。
- ✓駅まで徒歩または自転車で行けることはできるが、“駅近”とはいえない。

松葉地区の課題は、

## 少子高齢化 と 年齢構成の集中化

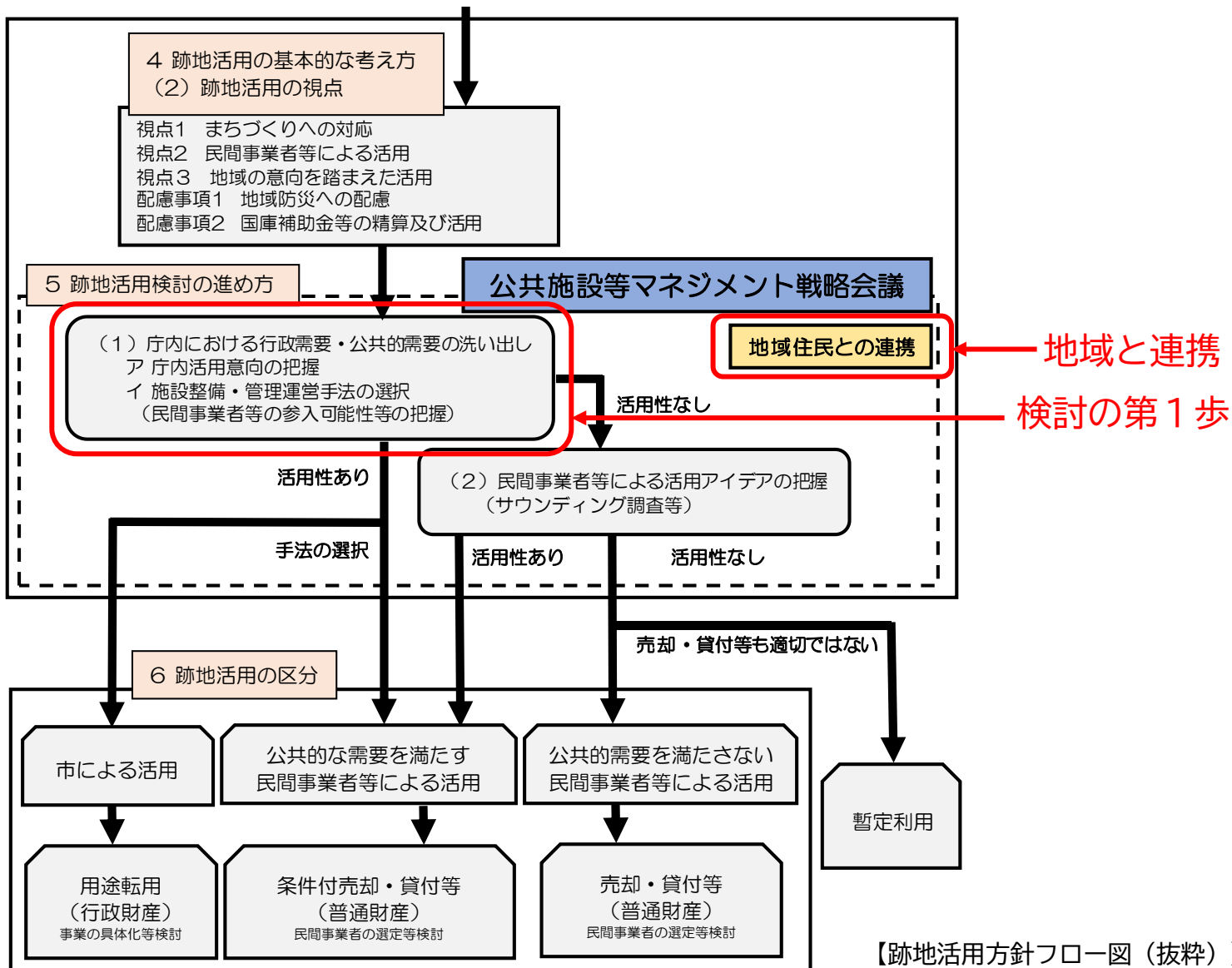
である。

市は跡地活用により、

## まちのにぎわい創出 と 地域課題の解決

を図りたい。

公共施設の跡地を有効に活用するため、令和3年3月に「龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針」を策定しています。





＼ 跡地活用に求めること ／

定住・交流人口

定住・交流人口の増加、若者・子育て世代の流入促進（空き家の抑制・利活用）

健康長寿社会の実現

スポーツや健康を通じて、生きがいをもって健康に暮らし続けるための仕掛け

若者・子育て支援

若者が活躍するまち、子育てのしやすいまち。世代間交流機会の創出。

地域活動拠点

自然に市民が集い、語り合う場所。まちの中央にある利点を活かしたターミナルのような役割

防災機能

引き続き市民が安全・安心に暮らし続けるための防災機能を確保

上記に記載したものは一例です。今後、お住まいの皆さまの意向や対話を重ね、跡地活用を通じて、住み続けたい・住みたくなるようなまちを目指します。

時 期	内 容
令和5年11月5日	松葉小学校区協議会に対し、旧城南中学校跡地活用の事例紹介を行った上で、今後の松葉小学校の利活用についての対話を行う。
令和5年11月13日	茨城県から松葉小学校敷地に保健所を移転したい旨の要望がある。
令和6年2月28日	市議会全員協議会に上記を報告し、松葉小学校敷地に保健所を移転する方向で地域住民との対話を行うことので了承を得る。
令和6年3月10日	松葉小学校区協議会に対して、茨城県が閉校後の松葉小学校への保健所移転を検討しており、市としてもその方向で検討していく旨を説明。
令和6年5月30日	市議会全員協議会（中間報告）
令和6年6月2日	松葉小学校区協議会に対し、跡地活用全般に関して市の考え方を説明
令和6年7月7日	松葉小学校区協議会に対し、茨城県から保健所について説明
令和6年9月1日	松葉小学校区に市の方針を示し、本件について松葉地区住民を対象とした説明会を開催することを決定。
令和6年9月4日	市議会全員協議会（中間報告）
令和6年9月28日	松葉小学校区住民説明会
令和6年10月2日	市議会へラインワークスで報告
令和6年10月3日	竜ヶ崎保健所庁舎の移転先決定を茨城県が発表

**跡地活用全般**

- 跡地活用の全体スケジュールを知りたい。
- 現在の街並みはURが区画整理を行い作り上げたものである。まちづくりのコンセプトを考慮した跡地活用を行ってほしい。
- 小学校は教育施設としての機能だけではない。住民は町全体の機能を考えて購入しているので、その機能が落ちることのないように検討してほしい。
- 松葉地区の課題は高齢化ではあるが、高齢者を対象とした活用に重点を置くと、地域からさらに若者が減ってしまう。
- 松葉小学校のグラウンドは、夏祭りの会場として地域住民が利用してきた。
- 松葉小学校と長山小学校が閉校となるが、距離が近いため同時期に同じようなことをやっては上手くいかない。
- 跡地活用を検討していくチームを作った方がよいのではないか。
- 短期的・長期的なプランに分けて考えていく必要があるのではないか。
- 住宅地の空き家を流動化したい。種地として使えないか。
- 住民は基本的に素人である。市の方で「このような活用でいかがですか」という形にした方がスムーズに議論が進むと思う。
- 夜間開放や土日に体育館やグラウンドを使用している団体がいるため、その受け皿も考える必要があるのではないか。



## 保健所

- 保健所がどのようなサービスを提供する施設かが分からない。
- 交通量に影響がないか、大型車両の出入りがあるか等を知りたい。
- なぜ、茨城県は松葉小学校への移転を検討したのか。
- 保健所が住民にどのようなメリットをもたらすのか。
- 保健所へのアクセスは県道4車線側からの進入とすることが妥当ではないか。

## 活用提案

- 高齢福祉施設も悪くはないが、子育て支援施設や児童館などの方が好ましい。
- 医療モールを誘致し、さらにサービス付き高齢者住宅を併設した福祉医療ゾーンのような形も良いのではないか。
- 既存施設の大規模改修を行って民間活用することも考えられるのではないか。
- コミュニティセンターと公園を一体で活用してはどうか。
- 跡地活用を通じて避難所の環境改善を図ってほしい。
- 地域福祉や防災の観点から、住宅地として販売するのではなく、地域拠点として整備してほしい。
- 元気サロン松葉館の今後が気になる。
- 保健所だけで敷地を使い切れないのであれば、他の公共施設を集約することも検討してはどうか。



## 保健所ってどんなところ？

保健所は、地域の医療機関や市町村保健センターなどと連携し、住民の健康を守るための業務を行っています。保健所では、難病や結核・感染症対策、薬事・食品衛生に関する監視指導など専門性の高い業務を行っています。保健所の所長は、原則として医師であり、薬剤師、獣医師、保健師、栄養士などが配置されています。

例) 感染症の拡大防止、健康に関する情報の収集・分析、市町村への助言、食品販売店などの許可や監視指導、理美容所・公衆浴場などの営業許可、病院・医師会・消防署と調整した地域医療体制の構築、災害時の統括 など

## 保健所と保健センターの違い

保健所が広域的・専門的な保健サービスを行う施設であるのに対し、保健センターは地域住民に身近な保健サービスを直接行う施設です。どちらも地域保健法において定義されています。



## 保健所移転候補先の条件

- ◆ 浸水想定区域外【必須事項】
- ◆ 敷地面積5,000㎡程度を確保できる土地
- ◆ 接道条件（道路幅員等）が良い場所

## スケジュール（R6当初）

- 茨城県内9保健所のうち5保健所の建て替え・移転を検討しており、そのうちの 하나가竜ヶ崎保健所。
- 竜ヶ崎保健所の移転については、令和6年度に基本設計、令和7年度に実施設計、令和8年度以降に建設工事を予定しており、令和6年度に関しては2,700万円の設計費が事業予算として計上。
- 松葉小学校は令和9年3月末の閉校予定であり、着工が令和9年4月以降になることは承知しており、建設工事完了後、令和11年4月の供用開始を目途に進めている。

## 茨城県の立地の考え方

- 接道条件・アクセスなどを考慮し市道側が適地。
- ※竜ヶ崎保健所の管轄区域（5市3町1村）  
 龍ヶ崎市、取手市、牛久市、守谷市、稲敷市、美浦村、阿見町、河内町、利根町



地域との対話内容、松葉地区の現状、茨城県の意向、市の跡地活用方針等を総合的に勘案し、それらを“まちのにぎわい”や“地域課題の解決”につなげるため、活用のポイントを以下にまとめました。

### 活用ポイント

- 竜ヶ崎保健所機能を加えた形で、松葉小学校の跡地活用を行う  
⇒事業スケジュールが速いため先行着手（R9から工事着手。R11.4供用開始）

- 元気サロン松葉館機能の受け皿（健康長寿社会の促進）
- 安心して暮らし続けるための地域の防災拠点
- 地域コミュニティ活動施設の利便性向上
- 世代間交流機会の創出
- 夏祭り会場

⇒元気サロン松葉館機能の継承、防災拠点機能の強化、世代間交流の創出を目指し、現在よりも規模が大きいコミュニティセンターを新設。また、隣接する公園と一体整備とすることで、子どもの遊び場や夏祭り会場として地域に親しまれる空間を目指す。

- 若者・子育て世代にとって魅力的な場所
- 生活利便性の向上
- 空き家の流動化

⇒民間事業者のノウハウを活かし、住みやすいまち、若者・子育て世代に選ばれるまちへの転換を図る。店舗、医療、住宅等、どのようなコンテンツが松葉地区の未来にとって必要かを行政・住民で練り上げるとともに、民間事業者の市場調査も実施。



コミュニティセンターの防災機能を強化し、元気サロン機能を統合。現在よりも規模が大きい施設を新設。

コミュニティセンター・公園・遊歩道を一体で再整備することで、様々な世代が自然に集う空間を創出。（公園の位置付けは変わらず）

松葉第三  
街区公園  
約3,300㎡

コミュニティセンター  
約3,000㎡

遊歩道を再整備することで、通学路の安全確保や夏祭り会場としての活用等も視野に検討。

民間活用ゾーン  
約21,500㎡

緑豊かな住宅地という特性を尊重しつつ、にぎわいの創出、生活利便性の向上を図り、まちの価値をさらに高める。

若者・子育て世代の定住につながる、魅力的な提案を民間事業者に求めていく（詳細はこれからの協議）。

保健所用地  
約5,000㎡

コミュニティセンターのイベント等で集客が見込まれる際は、保健所の駐車場利用について柔軟に対応。

保健所の業務効率、アクセス面を考慮し、市道に面する場所に立地。まちなかへの移転を契機に地域に親しまれる保健所を目指す。

市道 7-151号線

県道 243号線

## 令和6年度

- ✿ 松葉小学校跡地活用検討委員会の設置
- ✿ 民間事業者へのヒアリング
  - ・ 住民アンケート、若者・子育て世代への意向調査

## 令和7年度

- ✿ 住民との意見交換(随時)
- ✿ 住民アンケート、若者・子育て世代への意向調査
  - ・ 民間事業者との対話
  - ・ 事業手法の検討
- ✿ コミュニティセンター検討
- ✿ 跡地活用に関する市民広報

## 令和8年度

- ✿ 住民との意見交換(随時)
- ✿ 活用計画に係る住民説明会
  - ・ 民間事業者との対話
- ✿ コミュニティセンター検討

✿ …住民の皆さまとの協働の取組み



### 質疑応答

- 保健所がどのようなものかが分からない。なぜ松葉小学校なのか。
- 避難所等の防災対策が損なわれることがないようにしてほしい。
- 跡地活用の決定プロセスに問題がある。
- 保健所移転の件は、初めて聞いた話である。もっと丁寧に進めてほしい。
- 感染症や難病に苦しむ方にとって、保健所は大切な施設である。移転に賛成。
- 元気サロン松葉館が今後どのようなようになるか気になる。
- 保健所が移転することで、**周辺**の交通状況に支障が出ないか心配。
- 保健所は現在の市民活動センターが適地ではないか。

### 意見・要望

- 感染症対策をしっかりと行ってほしい。
- 保健所はどの自治体にもあるわけではないため、市外移転は阻止してほしい。
- 松葉地区は緑豊かなまち。樹木はできるだけ残してほしい。
- 若い世代が移住しやすい環境整備と空家問題を跡地活用で解決してほしい。
- タワーマンションのような建物が建つ場合、日照が気になる。
- 子どもたちがスポーツを行う環境を引き続き提供してほしい。
- 民間活用を進める上で、活用条件を付した形がいいのではないか。
- 竪穴式住居はどのようなようになるのか。何らかの形で伝承してほしい。

## 結論

説明会では、跡地活用についての要望や避難所機能など多様なご意見をいただくと共に、保健所の移転につきましては、否定的な意見もありましたが、賛成意見が多く、跡地活用についても前向きな意見も多くいただいた。

また、当日に実施したアンケートにおきましても、103件の回答をいただいたなかで、自由意見記載欄には、保健所の移転については反対意見が1件、賛成意見は10件でした。これらの結果から、松葉小学校の跡地活用について一定の理解を得たと判断。



10月2日：市議会議員へラインワークスで報告、茨城県に保健所移転について報告



10月3日：竜ヶ崎保健所庁舎の移転先決定について茨城県が発表

### 竜ヶ崎保健所

茨城県と連携し保健所の移転を推進していく

### 松葉小学校跡地

松葉地区住民等で構成する検討員会を設置し、コミセン・公園を含め、学校跡地の活用を検討していく。



## 保健所移転スケジュール（令和6年10月3日茨城県発表）

### 1 事業名 保健所庁舎リニューアル事業

2 事業の目的 保健所は庁舎は、9保健所のうち5保健所が築40年を経過し、老朽化・狭隘化が進んでいることから、建て替え・移転により、新興感染症対策や大規模災害時の健康危機管理の司令塔としての機能を強化する。

保健所名 (建築年)	建設予定地	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
竜ヶ崎保健所 (1979.11)	松葉小学校 (市有地)	基本設計	基本設計 実施設計	実施設計	建設工事	建設工事	供用開始
(以下参考)							
土浦保健所 (1973.4)	現地建替	建設工事	建設工事	供用開始			
古河保健所 (1973.4)	古河産技専跡 地(市有地)	基本設計	実施設計	建設工事	建設工事	供用開始	
潮来保健所 (1978.5)	津知小学校 (市有地)	基本設計	実施設計	建設工事	建設工事	供用開始	
つくば保健所 (1981.3)	現地建替	基本設計	実施設計	建設工事	建設工事	供用開始	



## ＼取り組んでいます！公共施設の跡地活用／ 旧城南中学校跡地を活用する優先交渉権者が決定

龍ケ崎市では、令和4年3月末をもって閉校となった、「旧城南中学校」の活用提案を広く募集するため、「公募型プロポーザル」を実施し、この度、優先交渉権者を決定しました。

旧城南中学校は、「定住人口・交流人口の増加」「にぎわいの創出」等を目的に跡地活用を検討。公募型プロポーザルを、本年5月10日から11月6日の期間で実施しました。



▲旧城南中学校の校舎と体育館

プロポーザルでは、価格面だけではなく、定住・交流人口の獲得、地域のにぎわい創出、経済波及効果など、地域課題の解決やまちづくりに寄与するかなどを評価しました。

今後、優先交渉権者との協議を経て、詳細な事業内容及び事業開始までのスケジュールなどを決めていきます。

### ■優先交渉権者・提案内容等の概要

優先交渉権者：	大和ハウス工業株式会社茨城支店(つくば市東新井38番地1)
提案内容：	スーパーマーケットや物販店舗、飲食店、ボルダリングを含めたサービス施設などが集積する複合商業施設
オープン時期：	令和9年秋(予定)
所在地：	龍ケ崎市1736番地 外2筆 29,884.49㎡
事業手法：	売買
提案価格：	279,936,000円(税抜き)

■資料 地図、施設イメージパース、プロポーザル選定委員会答申

担当課

龍ケ崎市 総務部 管財課 再生戦略グループ  
 担当者：櫻井・清原(さくらい・きよはら)  
 連絡先：0297-60-1533(直通)

## 【地図】



## 【施設イメージパース】



令和6年11月6日

龍ヶ崎市長 萩原 勇 殿

旧城南中学校跡地利活用に係る  
龍ヶ崎市プロポーザル選定委員会  
委員長 増田 勝

旧城南中学校跡地活用事業(第2回)優先交渉権者の選定について(答申)

令和6年10月2日付け龍管第109号で諮問された件について、次のとおり答申いたします。

記

【優先交渉権者】

大和ハウス工業株式会社茨城支店

## 旧城南中学校跡地利活用に係る優先交渉権者の審査結果

### 1. 審査の過程

#### (1) 参加申込書の提出

令和6年4月25日に第1回旧城南中学校跡地利活用に係る龍ヶ崎市プロポーザル選定委員会(以下「選定委員会」という。)を開催し、公募型プロポーザルの実施要領・評価基準について審議決定しました。その後、実施要領等を龍ヶ崎市ホームページに掲載し、令和6年5月10日から7月31日までの参加申込期間に、3者から参加申込書が提出されました。

#### (2) 応募資格審査

応募資格は、実施要領に定める応募要件に基づき事務局が審査を行いました。

審査の結果、参加申込者3者はいずれも応募資格を有すると認められたことから、令和6年8月8日付で当該3者にプロポーザル参加資格審査結果通知書を発出し、企画提案書の提出を求めました。

#### (3) 企画提案書の提出

令和6年9月17日から9月26日までの企画提案書の提出期間に当該3者から企画提案書が提出されました。

#### (4) プレゼンテーション及びヒアリングの実施及び優先交渉権者の選定

令和6年10月23日に第2回選定委員会を開催し、各事業者から提案内容のプレゼンテーション及びヒアリングを実施しました。

ヒアリング終了後、評価基準に基づき各委員が企画提案内容を審査・採点を行い、各委員の提案評価平均点に価格評価点を加えた、評価点合計の最も高い大和ハウス工業株式会社茨城支店を優先交渉権者に選定しました。

なお、実施要領では売買、賃貸借又はその両方を組み合わせた提案を可としていましたが、3者ともに土地建物を売買で取得する提案でした。

### 2. 審査結果

	配点	大和ハウス工業株式会社茨城支店	A者	B者
提案評価点	100	74.4	67.2	58.6
価格評価点	30	4	2	1
評価点合計	130	78.4	69.2	59.6
希望価格 (税抜) 【価格順位】		279,936,000円 (内建物 17,526,000円) 【1】	251,000,000円 (内建物 0円) 【2】	236,000,000円 (内建物 36,000,000円) 【3】

### 3. 審査講評

選定委員会は、学識経験者や子育て世代の市民を加えた4名と市職員2名の計6名で構成されています。審査当日は、委員5名の出席をもって開催し、厳正に審査を行いました。

審査は、実施要領に記載する定住人口・交流人口の増加、子ども・子育て支援、にぎわいの創出、経済波及効果等に対する提案の優劣を視点として評価を行いました。

大和ハウス工業株式会社茨城支店の提案内容は、スーパーマーケットを中心に物販店舗、飲食店などが集積した複合商業施設での活用でした。この提案は、地域住民の利便性向上、雇用の創出、地域経済活性化等に寄与するものであり、定住促進効果が期待されるものです。また、ボルダリングを含めたサービス施設の提案が盛り込まれており、「スポーツクライミングのまち龍ヶ崎」を推進する市の施策とも合致することから、スポーツを通じたさらなる交流人口の増加や、まちのにぎわい創出も期待ができるもので、事業実施にかかる事業運営・資金計画も確実性が高い提案と認められました。

以上のことから、大和ハウス工業株式会社茨城支店を本事業の優先交渉権者として選定しました。

### 4. 選定委員会からの意見

- (1) 優先交渉権者においては、近隣との調和や周辺交通状況等に配慮いただきたい。併せて、提案のあったボルダリングを含めたサービス施設については「スポーツクライミングのまち龍ヶ崎」を推進している龍ヶ崎市と連携しながら、子ども・子育て支援や健康長寿促進等にも視点を置き事業に取り組んでいただきたい。
- (2) 龍ヶ崎市においては、「定住・交流人口の増加」や「にぎわいの創出」等の学校跡地活用事業の目的や市の最上位計画等を踏まえ、優先交渉権者と協議のうえ、より良い「まちづくり」につなげるよう取り組んでいただきたい。

#### 【旧城南中学校跡地利活用に係る龍ヶ崎市プロポーザル選定委員会】

委員長 増田 勝  
副委員長 鬼沢 浩志  
委員 大山 文彦  
委員 森上 由里  
委員 大貫 勝彦  
委員 坪井 龍夫

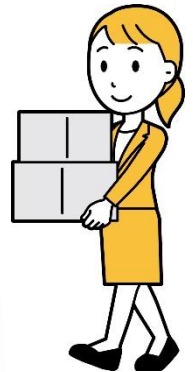


# 新保健福祉施設の整備状況について 龍ヶ崎市役所保健福祉棟

## 完成報告

令和7年2月

管財課



# 新保健福祉施設の概要

こどもから高齢者まで、全ての市民が健康で安心して暮らし続けるための健康づくりや子育ての総合的な支援拠点。

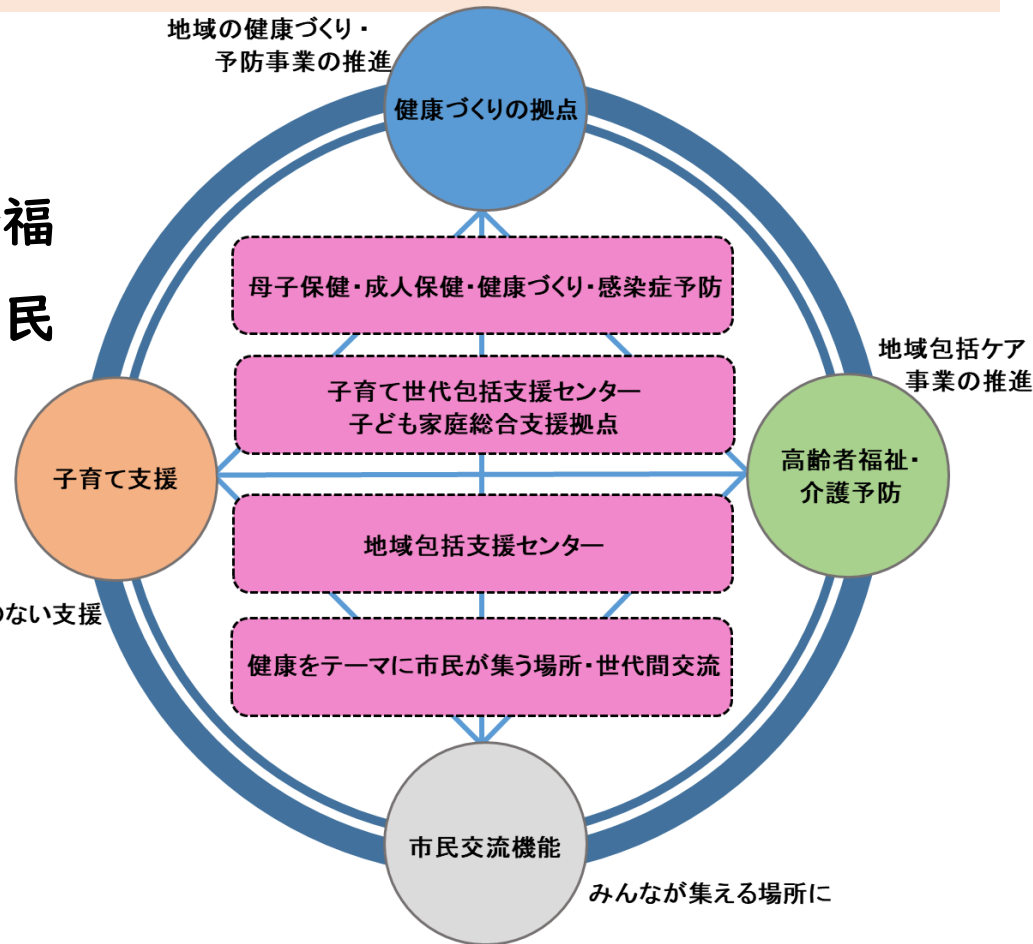
施設には保健センターを中心に、子育て窓口、高齢福祉窓口、社会福祉協議会、包括支援センター、市民交流機能（3F）が入ります。

＼市役所から徒歩30秒／



【施設完成イメージ】

妊娠期から子育て期における切れ目のない支援



【新保健福祉施設イメージ】



# 新保健福祉施設の概要



RiNK

## ○施設概要

3階	RINK	約750㎡
2階	健診エリア	約750㎡
1階	市民窓口エリア	約1,200㎡
合計		約2,700㎡



【3F パブリックスペース】

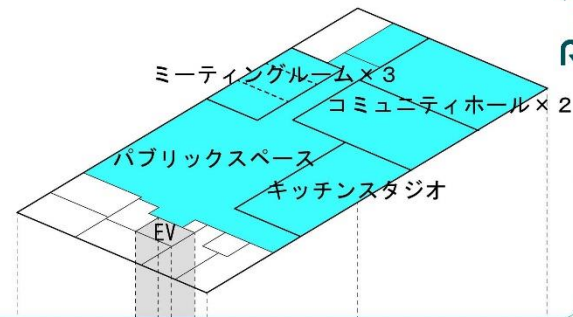


【2F 待合室】

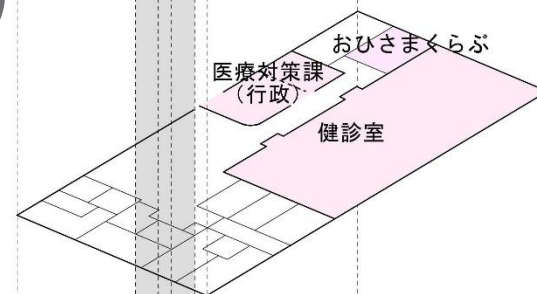


【1F ホール】

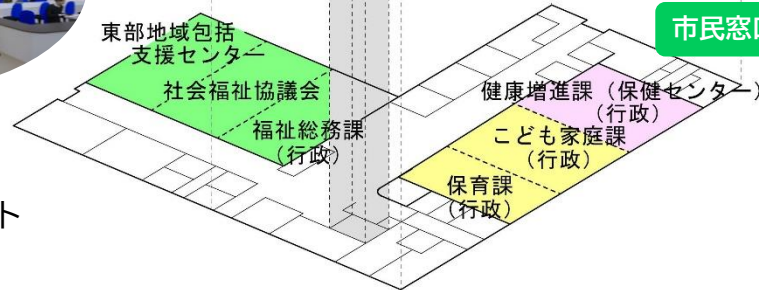
多世代交流センター RINK



健診エリア



市民窓口エリア



## ○入居部署

3階 アクティオ(株) <指定管理者>

2階 医療対策課

1階

(北側)

東部地域包括支援センター、社会福祉協議会、福祉総務課

(南側)

保育課、こども家庭課、健康増進課

## ○主なサービス

3階 交流空間の提供、貸館機能、  
「健康・子育て・健康・市民交流」に関する各種講座・イベント

2階 各種健診、健康講座等

1階 健康・子育て・高齢者福祉に関する手続き・相談等

## 「多世代交流センター」指定管理者決定

「龍ヶ崎市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例」に基づき、多世代交流センターの運営受託者を公募により決定。第3回定例会の議決により指定管理者を指定した。

**法人等の名称：アクティオ株式会社**

**指定期間：令和6年10月1日から令和12年3月31日まで**

アクティオ株式会社は、施設の貸館業務だけではなく、3月開催のオープニングイベントや施設内部署で構成される運営協議体の事務局を担うなど、今後の施設運営に大きく関与することになります。

また、アクティオ株式会社は、施設の設置目的である「健康づくり・子育て支援・高齢者福祉・市民交流」に資する様々な講座やイベントを積極的に実施予定であり、これまで市が実施してきた既存事業や人員・予算の都合で実施を見合わせている事業を、より魅力的かつ効率的に実現することが可能となります。

### 多世代交流センターの特徴

- ✓ 休館日は12月29日から翌年1月3日
- ✓ 午前9時から午後9時までの開館
- ✓ 多目的スペースは飲食可
- ✓ 施設予約にオンライン予約を実装（市公式LINEを使った予約システムを想定）
- ✓ キャッシュレス決済導入
- ✓ 健康・子育てに資する講座やイベントの企画
- ✓ 施設やイベントの広報など
- ✓ 市民及び市民団体への施設貸出（使用許可等）

## 「多世代交流センター」愛称決定

(仮称) 新保健福祉施設3階 多世代交流センターの愛称が決定しました。

(10月21日リリース)

**【最優秀賞】RINK (りんく)** <応募者> 豊嶋莉子さん (龍ヶ崎市馴馬町)

### 【愛称への思い】

R…龍ヶ崎(ryugasaki) I…交流(interaction) N…寄り添う(nestle) K…優しい(kind)  
それぞれの文字にこのような意味が込められています。様々な世代の人がいつでも、優しい気持ちを持って、互いに寄り添える、龍ヶ崎市の新しい交流場所になればいいなという想いを込めて、この愛称をつけました。

令和6年7月1日(月)～7月31日(水)までの期間に愛称を募集したところ、**市内外から561点の応募**がありました。その後、愛称選定委員会での**一次審査および市内高校生の投票による二次審査**を経て、最優秀賞に選ばれたものです(最優秀賞1点、優秀賞3点を決定)。

愛称「RINK」は、今後各種広報媒体などで活用します。

### 【優秀賞】

龍の和(りゅうのわ) <応募者> 木村恵子さん (龍ヶ崎市川原代町)

リュピア(りゅぴあ) <応募者> 松岡光雄さん (新潟県新潟市)

りゅうウェル(りゅううえる) <応募者> 原田典子さん (龍ヶ崎市馴馬町)

## 「多世代交流センター」ロゴマーク決定

多世代交流センターの愛称「RINK」決定後、指定管理者からロゴマーク作成の提案を受け、市がこれを承認し、ロゴマークの作成が始まりました。デザイナーから提案された複数のロゴマークの中から、施設コンセプトや愛称との親和性などを考慮し、以下のロゴマークに決定（1月27日定例記者会見で公表）。



龍が地域の環となり、人々を乗せ交流を促す場所「RINK」。  
ロゴマークに込めた思いは、龍ヶ崎市民がここに集い、  
多世代、多様性を実現していく未来の暮らしです。

マークについては、

龍の環は市民一人ひとりを繋げていくその意思を表し、  
龍の中に点在する大中小3つの「円/縁」は、  
高齢者、大人、子どもを表しています。

また3つの「円/縁」は、それぞれの世代が  
龍の背中に乗っているようにも見え、

さらには、高齢者、大人、子どもが手と手を取り  
家族のように繋がっているようにも見えます。

これからの少子高齢化時代に、市民の新しい関係性を  
龍ヶ崎「RINK」から創っていく。

そのシンボルになるデザインとしました。

また、ロゴについては、人感を出しながら、  
硬すぎず柔らかくスマートな印象に。

誰もが気軽に利用できるようデザインにリズムを持たせています。

# 新施設 5つのチャレンジ

## 1. 市内初の複合施設

- ✓ 健康・子育て・高齢者福祉・市民交流の4つのコンセプトから成る複合施設
- ✓ 集約化することで公共施設の必要面積をスリム化
- ✓ 様々な目的を1箇所で達成（市民の利便性向上）

## 2. 市内初！「ZEB Ready」を達成

- ✓ 建物で消費する年間の一次エネルギーを50%以下まで削減した施設「ZEB Ready」を達成
- ✓ この施設から市民に向けて、脱炭素社会の実現を発信
- ✓ カウンターに県産材を使用。自然との共生を喚起

## 3. 職員の働き方改革

- ✓ 従来型の事務机配置を基調としたグループアドレスを採用
- ✓ 机には収納（ワゴンも含む）を設けず、個人ロッカーに各自のPCや書類等を保管
- ✓ 事務室内にミーティング、作業場所、WEB会議などを想定した空間（ABW）を整備

## 4. デジタル技術の活用（DX化）

- ✓ 広報媒体にデジタルサイネージ、講座イベントの習熟度向上のため電子黒板を配備
- ✓ R I N K予約はオンライン予約・キャッシュレス決済・スマートロックを実装
- ✓ 3階に利用者分析や混雑度検知に使用するA Iカメラを導入

## 5. R I N K

- ✓ 民間事業者による管理運営。工事期間とラップすることで民間のノウハウを最大化
- ✓ 多様なライフスタイルに対応するため、年末年始の休館、朝9時から夜9時までの開館
- ✓ だれもが集い・つながる空間、パブリックスペース
- ✓ ダンスや体操を想定した、防音・弾性床のコミュニティホール
- ✓ 利用者の創作意欲やあたたかみ感じさせる内装・備品の選定



# おわりに

---

新保健福祉施設は、この時代に作る新たな“複合施設”であり、また、環境性能としても市内で初めてZEB Ready\*を達成する施設となります。そのため、新施設に従事する職員はもちろん、来館者も含めてSDGsの取り組み、ペーパーレス化等によるカーボンニュートラルの実現が社会の要請として求められます。

本施設では電気錠による入退室管理、デジタルサイネージや電子黒板の導入、AIカメラの導入、施設予約のオンライン化・キャッシュレス化など、様々なデジタルデバイスを駆使してDX化による市民の利便性や満足度の向上を目指します。さらには、非常用発電設備を備え、また受水槽から直接採水できる等、耐災害性の高い施設でもあり、市内の中央という立地特性から、避難所としても有用な施設となるため、市民の安全・安心という面においても有益な施設となります（福祉避難所としての位置付けを予定。）。ソフト面においては、3階に「RINK」を設置し、民間事業者の創意工夫を活かした魅力的なコンテンツを提供予定です。

平成27年の市民ワークショップで提唱された「ヒトとヒトが繋がり、心のオアシスになる新保健福祉施設」に始まり、コロナ禍におけるオンラインワークショップ、健診受診者へのアンケート、さんさん館での座談会を経て、市民の想いを乗せた施設ができました。

結びとなりますが、保健福祉棟の整備へのご助言、ご理解をいただきましたことに、心より感謝申し上げます。

※Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、「ゼブ」と呼びます。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。ZEB Readyは省エネで建物で消費する年間の一次エネルギーを50%以下まで削減する施設を指します。