



＼城南中の新たな1ページに向けて／

旧城南中学校 跡地活用説明会



令和5年6月25日
龍ヶ崎市管財課

1. これまでの取り組み（P3～P7）
2. 市が求める跡地活用（P8～P9）
3. 「公募型プロポーザル」とは？（P10）
4. 公募の概要（P11）
5. 想定される活用用途（P12）
6. 今後のスケジュール（P13）



1. 土地

所在地	龍ヶ崎市1736番地
敷地面積	28,918.00㎡（実測：29,884.49㎡）

2. 建物

校舎	RC造3階 6,734.01㎡ H4.9
体育館	SRC造3階 2,989.38㎡ H9.3
プール附属棟	RC造一部鉄骨平屋建 125㎡ H7.1
駐輪場	S造 262.08㎡ H9.7

3. 接道状況

北側	県道竜ヶ崎潮来線[幅員：約15m]
東側	市道5-41号線[幅員：約3m]
西側	市道5-39号線[幅員：約7m]

建物外観



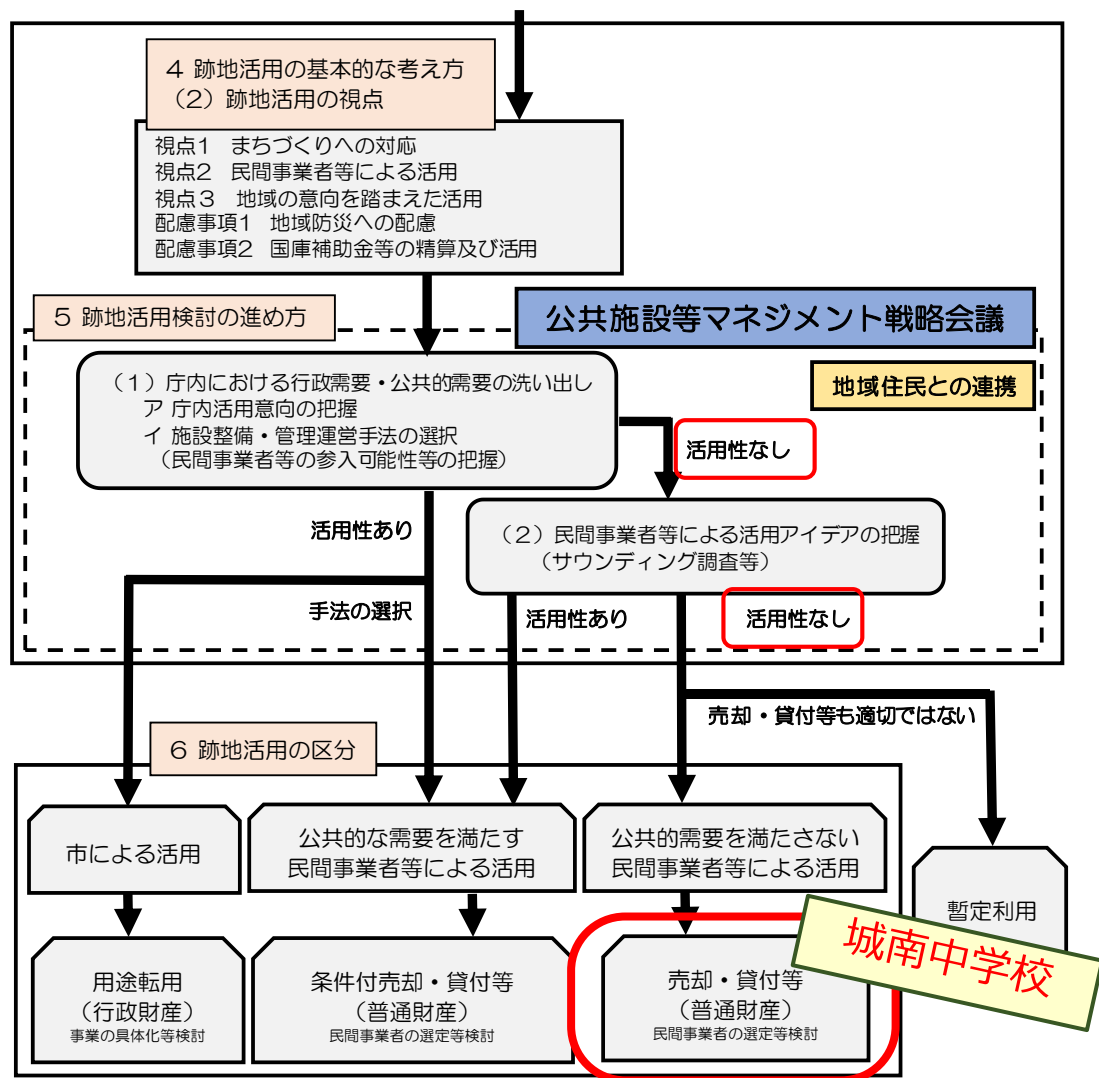
案内図



城南SC 徒歩3分
 龍ヶ崎小学校 徒歩13分
 龍ヶ崎中学校 自転車15分
 関鉄竜ヶ崎駅 車6分
 JR龍ヶ崎市駅 車16分
 済生会病院 車9分

龍ヶ崎市では、将来的に跡地活用の検討が必要になることから、令和3年3月に「龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針」を策定。

この方針に基づき、まずは「公共」としての活用を模索しました。



【跡地活用方針フロー図（抜粋）】

これまでの取組み

【令和3年度】

時 期	内 容
5月～6月	地域住民説明会（愛宕中城南中統合準備会・城南中学校付近の3協議会【龍ヶ崎・龍ヶ崎西・大宮】）計4回
6月～8月	・民間事業者等個別ヒアリング（7者） 流通経済大学、市内に工場を有する企業、金融など ・現地見学会（1者）流通経済大学 ・跡地活用意見 募集広報 りゅうほー、市公式HP、みんなの廃校プロジェクト（文科省HP）
10月	サウンディング型市場調査（4者）
3月31日	城南中学校 閉校

次ページで説明！

【令和4年度】

時 期	内 容
8月	測量・境界確定完了（地積・地目・登記の整理）
9月	不動産鑑定評価完了

【その他】

- 民間事業者等からの個別相談、現地見学対応
- 市公式HP、公共R不動産DB等による活用意見募集（継続）
- 公募要項の作成
- みんなの廃校活用プロジェクト オンライン廃校活用推進イベント参加（R4.10）
- 内部会議、公共施設等マネジメント推進委員会、市議会への審議・報告

など

サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは？

民間事業者との意見交換を通じ、事業に対して様々なアイデアや意見を把握する調査

法人A（住宅・不動産関連）

- ・ 定住促進住宅の建設と宅地分譲を合わせた開発計画を支援したい。
- ・ 定住促進住宅の事業スキームはBTO方式※を提案する。
※一括事業請負後譲渡方式（建設から運営まで）
- ・ 既存建物の利用はない。更地を希望する。
- ・ 当地は高校が近いことがアドバンテージになる。

法人B（住宅・不動産関連）

- ・ 宅地分譲で100区画程度を想定
- ・ 建物付きでも更地でも購入は可能。建物付きの場合は除却後分譲する。
- ・ 最低入札価格を設定していただくと応募しやすい。

法人C（住宅機器設備）

- ・ 校舎棟の1階部分を賃借したい。
- ・ 当社開発部門のオフィスとして利用したい。
- ・ 商品展示、試作工房、ストックルーム、会議室等。
- ・ 社員は常駐せず必要に応じて利用する。

法人D（住宅・不動産関連）

- ・ 宅地分譲で120区画程度を想定
- ・ 建物付きでも更地でも購入は可能。建物付きの場合は除却後分譲する。
- ・ 当地は近隣に商業施設もあり分譲環境がよい。
- ・ グループ企業へ売却できるような条件設定が望ましい。

◎サウンディング型市場調査まとめ

	提 案	不動産所有の形態等
法人A	・ 定住促進住宅、子育て支援住宅 ・ 市有地に公共施設として新築	・ 土地 市有地の状態で定期借地 ・ 建物 活用無し、市による除却を希望
法人B	・ 住宅宅地分譲	・ 土地 購入 ・ 建物 活用無し（除却条件による購入可）
法人C	・ 自社開発部門オフィス	・ 土地 活用無し ・ 建物 一階部分を貸付希望
法人D	・ 住宅宅地分譲	・ 土地 購入 ・ 建物 活用無し（除却条件による購入可）

利根町のウェルネス大学のような活用であれば、住民感情としても問題ないのではないかな。

若い人が集まる教育施設。たとえば、専門学校や看護学校も良いのではないかな。

警察署、消防署、ショッピングセンターにも隣接しているので、住宅分譲も良いのでは？

城南中学校は売れる土地。住宅地として活用し、子育て世代等が住んでくればなお良い。

金額面も大事だが、専門学校のように若い人が集い、お金を使ってくれば、それで良いのではないかな。

建築物の耐用年数から考えると、まだまだ活用の余地があるように思う。

避難所や投票所がなくなると不便だが、維持管理コストを考えれば、民間活用がよい。

価格設定は、不動産鑑定評価額をベースに、根拠をもって検討してほしい。

公共施設として再利用するには広すぎる。

貸付の希望が多いのであれば、売却だけではなく、売却・貸付のどちらでも応募できる形の方が良いのではないかな。

不動産鑑定評価額での取引しが原則。市の財産＝市民の財産である。

価格点の配点をもう少し上げた方が良いのではないかな。

- …地域住民説明会
- …公共施設等マネジメント推進委員会
- …龍ヶ崎市議会

市では、旧城南中学校の跡地活用を通じて、地域課題の解決やにぎわいの創出などに結び付けたいと考えています。活用を検討する民間事業者等から、それらに関する解決策を引き出すため、以下の項目についての企画提案を求める予定です。

定住・交流人口

定住人口や交流人口増加に結び付く提案、または人口流出抑制対策として効果的な提案を求めます。

子育て・健康

子育て支援や若者の活躍支援、健康長寿社会づくりに向けた視点を踏まえた提案を求めます。

にぎわいの創出

地域住民との交流や地域コミュニティ活動との連携により、「まち・人」が躍動する提案を求めます。

周辺環境との調和

近隣の街並みとの親和性や、事業展開による影響に配慮した提案を求めます。

経済波及効果

地域産業の振興や市民の雇用創出等による地域への経済波及効果についての提案を求めます。また、地場産業の活用・育成の観点があればそれについても提案を求めます。

活用レイアウト

土地及び建物を効率的・効果的に活用する提案を求めます。

行政への協力

投票所や避難所など、地域に向けた行政サービスの提供が必要な際に、市に協力できる事項があれば提案を求めます。

その他

- ◆ 企画提案のコンセプト（的確性）
- ◆ 事業スケジュールの妥当性
- ◆ 収支計画・資金調達の確実性
- ◆ 業務実施体制

市が求める跡地活用の考え方に対して、民間事業者等が企画力・経験・事業ノウハウ等を発揮し、旧城南中学校の活用に関する企画提案をいただきます！

「公募型プロポーザル方式」とは？

業者の参加を公示により広く募集し、複数の事業者から企画提案や技術提案を求め、対案内容を審査し、企画内容や業務遂行能力が最も優れた者を選定し、契約する方式。

メリット

- ◆ 広く事業者の意見を聞くことができる。
- ◆ 民間事業者のノウハウや発想を最大限に引き出すことができる。
- ◆ 選定段階で提案内容を把握できるため、一定程度事業内容を担保できるとともに、ビジョンを共有できる。
- ◆ 内容の詳細は協議により定めるため、発注者サイドの要望を反映しやすい。

デメリット

- ◆ 手続きに時間と手間がかかる。
- ◆ 性能発注となるため、価格面では一般競争入札に比べると劣る傾向にある。
- ◆ 民間事業者側に高い企画力や高度な技術が求められ、応募する事業者が少ない傾向にある。
- ◆ 優先交渉権者決定後の協議結果によっては、契約の合意に至らない場合がある。
- ◆ 事業者選定の透明性、公平性（選定委員・評価方法など）について説明責任が問われる。

手法：公募型プロポーザル方式により民間事業者等から活用提案を募集

対象物件

土地・建物のすべて。部分的な取引は×。

契約種別

売買契約 or 賃貸借契約

価格設定

売却…約6億円 貸付…約2,000万円／年額 ※価格は税別

活用条件（抜粋）

- 現状有姿での譲渡または貸付。
- 貸付の場合は20年程度の長期貸付契約を想定
- 建物を「活用する」or「活用しない」は、事業者の提案内容に委ねる
- 提案に当たっては一定程度までは用途変更の協議に応じる

求める提案

P8・P9に記載

審査方法

選定委員会委員が活用事業者から提出された企画提案書及び金額を点数化し、点数が最も高い事業者を優先交渉権者として選定する。

想定される活用用途

活用用途	売却or貸付	建物活用	備考
宅地分譲	売却	×	土地のみ活用。
イベント施設	売却	○	年数回程度の自社イベント及び研修での使用。 土地・建物全体を活用。
撮影スタジオ	貸付	○	映画等の撮影で使用。 土地・建物全体を活用。
貸しスペース	貸付	○	体育館をエンタメ施設、校舎をテナント貸で使用。当面は校舎 1階と体育館の活用を想定。
語学専門学校	貸付	○	外国人を対象とした日本語学校に加え、職業訓練学校なども検討。 建物の一部を活用。
研究施設	貸付	○	研究施設として活用。土地及び建物の一部を活用。
食品工場（栽培・加工）	貸付	○	食物の養殖及び加工で使用。土地及び建物の一部を活用。
ショッピングセンター	売却	×	建物を解体し、敷地全体を商業施設として活用。
事務所	貸付	○	農業系の事業所として活用。合わせて研修施設やドローンスクールなどで活用。
寄宿舍	貸付	○	既存校舎や体育館を寮として活用。

今後のスケジュール

内 容	日時（期間）
①募集要項の配布（応募申込期間）	令和5年7月4日（火）～7月28日（金）
②質問受付	令和5年7月4日（火）～7月21日（金）
③現地説明会	令和5年7月19日（水）～7月20日（木）
④質問に対する回答	令和5年7月25日（火）（予定）
⑤資格審査結果通知書発送	令和5年8月中旬
⑥企画提案書の提出	資格審査結果通知日～令和5年9月22日（金）
⑦プレゼンテーション・ヒアリング	令和5年10月上旬
⑧優先交渉権者の決定	令和5年10月中旬 ← 選定結果はHPで公表
⑨地域説明会	令和5年11月中旬 ← 活用予定者の事業説明
⑩仮契約の締結	令和5年12月中旬
⑪財産処分の申請・承認	優先交渉権者の決定～4ヵ月程度
⑫本契約の締結（市議会の議決）	令和6年3月下旬

※スケジュールは変更となる場合があります。ご了承ください。

校歌「城南の歌」

一 春らんまんの風かおる
桜吹雪の朝ぼらけ
未来の幸をはぐくみて
強く雄々しく進みゆく
一千の力
我ら城南の我ら城南の
旗のもとに



二 仰げば星座はてしなく
清らかに澄める天の川
理想の光求めつつ
共に貫くこの道を
こぞり立てここに
我ら城南の我ら城南の
光のために



三 雁鳴き渡る大空を
筑波は遠し紫に
けわしき山路続くとも
助け励まし一筋に
伸び行かん今日も
我ら城南の我ら城南の
希望を負いて

四 木枯らしすさぶ日も夜も
城南の学び舎に
真理の道を求めつつ
友情永遠に変わるなく
共に行く一路
我ら城南の我ら城南の
栄え折りて



城南の歌

作詞 瀧澤不二男 先生
作曲 豊島 きみ 先生



栄え

61年の栄光の足跡



龍ヶ崎市立

城南中学校

城南中学校閉校記念誌
「栄え」は市公式HPでご
覧いただけます。

