

龍ヶ崎市公共施設の跡地活用に関するサウンディング型市場調査

実施要領

令和3年7月9日

龍ヶ崎市市長公室企画課

1 調査の目的

龍ヶ崎市では、公共施設等の全体最適化と持続可能な財政運営の両立に向けて「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」を策定し、個別具体には、平成29年度から令和4年度の6年間の計画期間として策定した「龍ヶ崎市公共施設再編成の第2期行動計画」を推進しています。

第2期行動計画では、人口が減少することを念頭に、公共施設の面積や施設コストを縮小・削減しつつも、施設機能は強化・充実させるという考え方にに基づき、単なるハード面の縮減ではなく、公共サービスの見直しにより、市民にとって公共施設の価値向上につながる「縮充」を目指しています。

当市では、これらの取り組みの一環として、公共施設の跡地活用の検討を進めているところであり、現在、学校統合の準備を進めている「龍ヶ崎市立城南中学校」及び新施設建設を進めている「学校給食センター第一・第二調理場」、並びに近接する旧長戸小学校跡地へ移転する計画を進めている「長戸コミュニティセンター」の跡地活用について、民間事業者等の皆様と「対話」を行い、公共施設としての新たな可能性や民間事業者等による活用に関するアイデアなどを調査することを目的として、サウンディング型市場調査を行います。

なお、今回の「対話」により、周辺地域への波及効果のある「まちづくりの視点」を踏まえた具体的な提案があった場合には、「追加対話」を行いながら、用途地域等の変更の必要性や公募条件等の整理を進めていくことを検討しております。

2 対象用地・施設の概要

(1) 龍ヶ崎市立城南中学校

所在地	龍ヶ崎市 1736 番地			
敷地面積	28,924.16 m ²			
既存建物の概要		校舎	屋内運動場	プール付属棟
	構造・階数	RC造・3階	RC造・3階	RC造一部鉄骨・平屋建
	延床面積(m ²)	6,734.01	2,989.38	437.58
	竣工年度	H4.9	H9.3	H7.1
土地建物の権利状況	龍ヶ崎市所有			

都市計画等による制限	市街化区域、第一種中高層住居専用地域、 建蔽率 60%、容積率 200% 等
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・学校統合により、令和4年度以降使用可能予定。 ・その他施設等 テニスコート3面、バックネット1基、プール1面 グラウンド(約7,800㎡) 自転車置場(S造・262.08㎡)
その他	<p>接道状況</p> <p>北側：主要地方道(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]</p>

【位置図】



(2) 龍ヶ崎市学校給食センター第一調理場

所在地	龍ヶ崎市駒馬町 2830 番地			
敷地面積	3, 234. 28 m ²			
既存建物の概要		共同調理場	ボイラー室	車庫
	構造・階数	S 造・2 階	S 造・1 階	S 造・1 階
	延床面積(m ²)	973. 75	56. 27	50. 12
	竣工年度	S59. 3	S59. 3	S59. 3
土地建物の権利状況	龍ヶ崎市所有			
都市計画等による制限	市街化調整区域			
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・他所にて新学校給食センター建設事業が進行中。当該施設については令和 6 年度以降使用可能予定。 ・その他施設等 厨芥処理施設 S 造・1 階 15. 50 m² 			
その他	接道状況 北側：市道 I-8 号線[幅員：約 16m] 西側：市道 2-189 号線[幅員：約 5 m]			

【位置図】



(3) 龍ヶ崎市学校給食センター第二調理場

所在地	龍ヶ崎市 8757 番地			
敷地面積	1,997.00 m ²			
既存建物の概要		学校給食センター	厨房処理施設	車庫
	構造・階数	S造・2階	S造・1階	S造・1階
	延床面積(m ²)	1,207.65	約 50	約 36
	竣工年度	H11.3		
土地建物の権利状況	龍ヶ崎市所有			
都市計画等による制限	市街化調整区域			
現況	・他所にて新学校給食センター建設事業が進行中。当該施設については令和6年度以降使用可能予定。			
その他	接道状況 南側：市道 5-235 号線[幅員：約 7 m] 西側：市道 I-14 号線[幅員：約 12m]			

【位置図】



(4) 長戸コミュニティセンター

所在地	龍ヶ崎市高作町 162-9		
敷地面積	1,015.00 m ²		
既存建物の概要		コミュニティセンター	
	構造・階数	S造・2階	
	延床面積 (m ²)	503.00	
	竣工年度	S61.3	
土地建物の権利状況	龍ヶ崎市が所有		
都市計画等による制限	市街化調整区域		
現況	・他所にて新コミュニティセンター建設事業が進行中。当該施設については令和6年度以降使用可能予定。		
その他	接道状況 北側：市道 3-307 号線[幅員：約 3 m]		

【位置図】



※ 図面等については、必要に応じて個別に対応します。

※ 敷地面積については、敷地確定後の地籍測量により変更となる可能性があります。

3 スケジュール

実施方針の公表	令和3年7月9日（金）※市ホームページ等で公表
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和3年7月30日（金）
現地見学会・説明会の開催	令和3年8月2日（月）～令和3年8月12日（木）
質問の受付	令和3年8月18日（水）まで
質問の回答	令和3年8月26日（木）※市ホームページで公表
サウンディング参加申込期限	令和3年9月3日（金）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和3年9月8日（水）～令和3年9月10日（金）
サウンディングの実施	令和3年9月27日（月）～令和3年10月6日（水） （土曜・日曜・祝日を除く）
実施結果概要の公表	令和3年10月中旬

4 サウンディングの内容

(1) 対象者

「2 対象用地・施設の概要」に記載の土地・建物の利活用による事業の実施主体となる意向を有する民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。

参加対象者は単独またはグループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます。）とし、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。ただし、次のいずれかに該当する場合は対象外となります。

- ア 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
- イ 龍ヶ崎市契約事務等に関する規定（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
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続中の者
- エ 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）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並びに龍ヶ崎市暴力団排除条例（平成23年龍ヶ崎市条例第23号）第2条第1号から第3号までの規定に該当する者
- オ 市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディング参加者数

参加者数の上限は10社程度と考えており、上限を超える申込みがあった場合には、多様な活用アイデアを把握するため、「業種」、「提案書の有無」等により、当市の判断により絞り込みを行う場合があります。

(3) サウンディングの項目

今回対象とした4施設の内、「龍ヶ崎市立城南中学校」を除く3施設については、市街化調整区域に立地しており、民間事業者等による活用は制限される区域となっていますが、本市では、民間事業者等による活用提案だけでなく、公共施設としての新たな可能性を探ることも目的としているところであり、本市の公共施設には無い新たな機能や先進事例を踏まえ、周辺地域へ波及効果のある提案を期待しています。

なお、民間事業者等の皆様にとっても、これらの施設が新たな機能を有する施設へ転換する場合には、指定管理者として管理運営への参加、さらに、改築等も伴う場合には工事を請け負う等、様々な条件にもよりますが、メリットを享受できる機会が広がることにつながります。

このような視点も踏まえ、「龍ヶ崎市立城南中学校」を含む4施設について、幅広い活用アイデアを求めます。

【サウンディングの項目】

- 事業のアイデア
- 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模 等）
- 事業方式（管理・運営方法 等）
- 土地活用方式（購入、定期借地（設定期間）等）
- 既存施設の活用（再利用、改築 等）
- 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- 周辺地域への波及効果
- 地域住民への配慮・参画のしくみ
- 事業実施に当たり龍ヶ崎市に期待する支援や配慮して欲しい事項

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加希望者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（または所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにて御連絡ください。なお、件名は「【現地見学会申込】法人等名」としてください。

※現地見学会・説明会への参加はサウンディングへの参加条件ではありません。

ア 申込受付期間

令和3年7月9日(金)～令和3年7月30日(金)

イ 申込先

「8 問い合わせ先」のとおり

- ウ 見学会開催日時
令和3年8月2日(月)～令和3年8月12日(木)
※ 個別に調整させていただきます
- エ 会場
会場ごとに個別調整させていただきます

(2) 質問の受付及び回答について

今回の調査に関する質問がある場合には、期日までに「(別紙1) 質問書」に必要事項を明記の上、Eメールにて送付願います。なお、質問に対する回答については、質問者を匿名にした上で質問内容とともに市ホームページにて公表します。

- ア 質問受付期間
令和3年8月18日(水)まで
- イ 質問先
「8 問い合わせ先」のとおり
- ウ 質問の回答
令和3年8月26日(木) 市ホームページで公表

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「(別紙2) エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「【サウンディング申込】法人等名」として、申込先へEメールにて送付願います。

- ア 申込受付期間
令和3年9月3日(金)
- イ 申込先
「8 問い合わせ先」のとおり

(4) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込みをいただいた法人等の担当者様あてに、実施日時及び場所をEメールにて御連絡いたします。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(5) サウンディングの実施

- ア 実施期間
令和3年9月27日(月)～令和3年10月6日(水) 午前10時～午後5時
※ 個別に調整させていただきます(土曜・日曜・祝日を除く)
- イ 所要時間
1グループにつき30分～1時間程度

ウ 場 所

龍ヶ崎市役所内会議室

エ その他

- ・ サウンディングは、参加される皆様のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・ サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計3部御持参ください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

概要の公表については、参加者の名称は公表しないこととし、ノウハウの漏洩につながるような情報が公表されることのないよう、事前に参加者へ内容を確認の上で行います。

6 留意事項

(1) 参加者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

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。その際には御協力をお願いいたします。

7 別紙・参考資料

別紙1 質問書

別紙2 エントリーシート

8 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地 龍ヶ崎市 市長公室 企画課 再生戦略グループ 担当：仲村・戸崎 TEL：0297-64-1111 内線 472 E-mail：kikaku@city.ryugasaki.lg.jp
--

別紙 1

龍ヶ崎市公共施設の跡地活用に関するサウンディング型市場調査

質問書

(法人等名)	
(所属部署)	(担当者名)
(所在地) 〒	
(電話番号)	(FAX 番号)
(E メールアドレス)	

《質問内容》

該当する施設をチェックしてください。

- 龍ヶ崎市立城南中学校 学校給食センター第一調理場
 学校給食センター第二調理場 長戸コミュニティセンター

※ 質問内容は、簡潔に記載してください。

龍ヶ崎市公共施設の跡地活用に関するサウンディング型市場調査

エントリーシート

1	法人名				
	所在地				
	(グループの場合) 構成法人名				
	サウンディング 担当者	氏名			
		所属企業・ 部署名			
E-mail					
TEL					
2	対象施設の別	<input type="checkbox"/> 城南中学校 <input type="checkbox"/> 給食センター第一調理場 <input type="checkbox"/> 給食センター第二調理場 <input type="checkbox"/> 長戸コミュニティセンター			
3	提案書の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
4	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。				
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
5	サウンディング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

※ 対話の実施期間は、令和3年9月27日(月)～令和3年10月6日(水)の午前10時～午後5時(終了時刻)とします。(土曜・日曜・祝日を除く)

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにて御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき2名以内としてください。