

松葉小学校・長山小学校の跡地活用に係る サウンディング型市場調査

令和8年4月

龍ヶ崎市総務部 管財課

サウンディング型市場調査とは？

国土交通省「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」より

事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法である。また、対象事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業への民間事業者の参入意欲の向上を期待するものである。

目 的

- ・ 民間事業者の参入意向の把握
- ・ 事業スキームや条件の検討整理
- ・ 将来の公募条件の精度向上
- ・ 事業成立性の確認

》》 民間事業者のニーズを把握し、松葉・長山小学校跡地活用検討の精度を高める

ポイント

※ ()内は実施要領のページ。詳細は実施要領参照。

- ・ 公募により事業者を募集。(P4)
- ・ 子育て支援施設など、特定の機能や用途は制限をすること無く、広く活用提案を募集。ただし、両地区の跡地活用検討委員会の理念である「住み続けたい・住みたくなるまち」となるための活用方策を求める。(P4)
- ・ 松葉・長山地区の現状や両地区のアンケート結果報告書を参考資料として添付した上で活用提案を求める。(P4)
- ・ 建物を「活用する」「活用しない」は問わない。(P5)
- ・ 土地・建物の活用方法は「売買」「賃貸借」は問わない。(P5)
- ・ 用途変更が前提となる提案も可とする。(P5)
- ・ 松葉小学校の跡地活用は、隣接する松葉コミュニティセンター・第三児童公園の再整備案、竜ヶ崎保健所との連携、元気サロン松葉館に関する活用アイデア等があれば提案を求める。(P5)
- ・ 松葉小学校と長山小学校は近距離に位置するため、市街地全体を俯瞰し、サービスが干渉しないように努めること(P5)

》》 参加要件はできるだけ緩和し、広く民間事業者から活用提案を募集する

広 報

- ・募集（実施要領の公表）は市公式HPで行う
- ・本調査を認知いただくため、市公式SNS（X）で調査開始を情報提供
- ・文部科学省 みんなの廃校プロジェクトへの掲載のほか、特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会や民間プラットフォームなどへの掲載も依頼予定

スケジュール

4月下旬	庁内調整・協議
4月26日	第5回松葉小学校跡地活用検討委員会 第5回長山小学校跡地活用検討委員会
5月上旬	庁内協議・跡地活用検討委員会の審議を踏まえて、サウンディング型市場調査内容を修正・整理
5月中旬	サウンディング型市場調査実施要領の公表（募集開始）
5月～7月中旬	サウンディング型市場調査実施（応募受付・各事業者とのヒアリング）
7月下旬	サウンディング型市場調査結果報告（市公式HPに概要を公開）

松葉小学校・長山小学校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(案)

令和8年 5 月●日
龍ヶ崎市総務部管財課

1 調査の目的

令和9年4月に現在の長山中学校敷地に施設一体型の小中一貫校(北竜台学園)が開校することに伴い、松葉小学校と長山小学校は令和9年3月末をもって、閉校する見込みです。

松葉小学校と長山小学校の跡地活用については、それぞれの地区で跡地活用検討委員会を発足し、すでに議論が始まっていますが、民間事業者等による活用も視野に検討を行っているため、今般、民間事業者等の皆さまとの「対話」を通じて、民間活力の導入可能性、事業アイデア、事業条件等を把握することを目的に、サウンディング型市場調査を実施します。

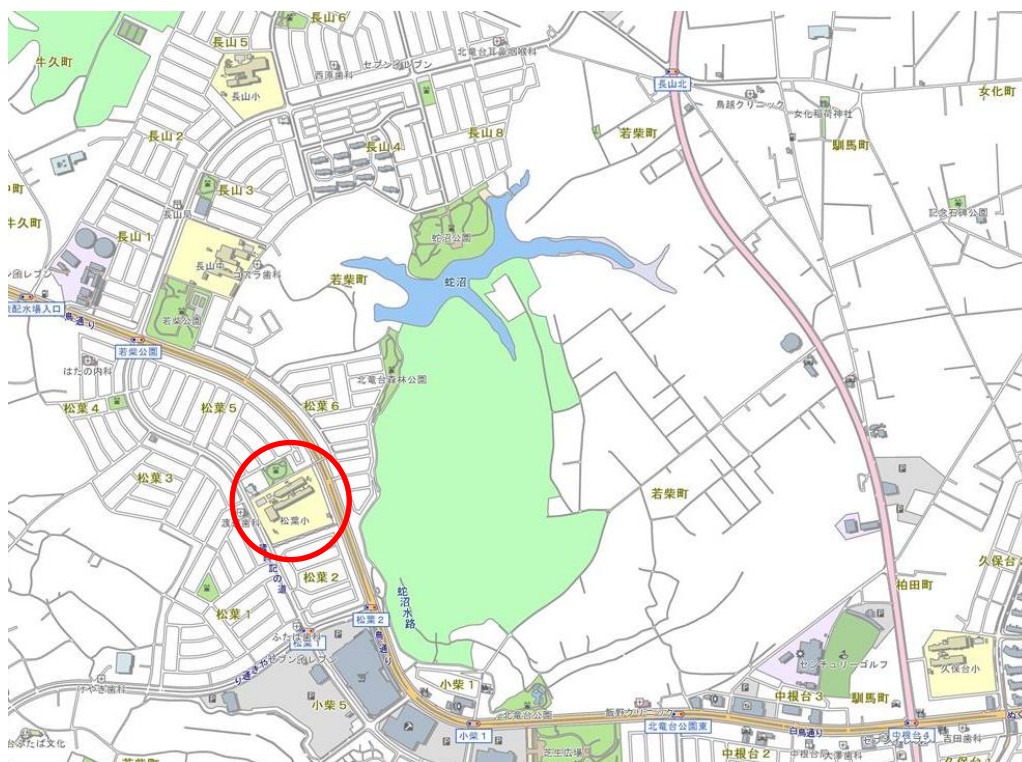
2 対象施設の概要

(1) 龍ヶ崎市立松葉小学校

所在地	龍ヶ崎市松葉二丁目 2 番 1				
敷地面積	20,897.83 m ²				
既存建物の概要		1 期校舎	2 期校舎	屋内運動場	プール付属棟
	構造・階数	RC 造・3 階	RC 造・3 階	S 造・1 階	CB 造・平屋建
	延床面積 (m ²)	3,178.66	1,644.35	853.00	96.58
	竣工年度	S57.3	S60.3	S57.3	S57.3
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	市街化区域、第一種中高層住居専用地域、 建ぺい率 50%、容積率 100% 等				

現 況	・学校統合により、令和 9 年 3 月閉校予定。 ・令和 11 年 4 月を目途に、茨城県がグラウンドの一部(約 5,600 m²)に竜ヶ崎保健所を新築する予定。 ・校舎内には高齢の方が健康で生きがいのある生活を営むこと及び介護予防の知識を高めることを目的とした、「元気サロン松葉館」を市が運営している。 ・グラウンド(約 5,200 m²)※竜ヶ崎保健所用地を除いた部分 ・敷地内に復元した竪穴式住居が設置されている。
その他	接道状況 北側：市道⑦-117 号線[幅員：約 4m]※歩道専用 東側：(県道)八代庄兵衛新田線[幅員：約 30m] 南側：市道⑦-118 号線[幅員：約 6m]※歩道専用 西側：市道⑦-151 号線[幅員：約 21m]

【位置図】



(2)龍ヶ崎市立長山小学校

所在地	龍ヶ崎市長山 5 丁目 7 番 1			
敷地面積	23,600 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	S 造・1 階	RC 造・1 階
	延床面積(m ²)	4,604.67	1,119.91	102.00
	竣工年度	H1.3	H1.3	H1.1
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、 建ぺい率 50%、容積率 100% 等			
現 況	・学校統合により、令和 9 年 3 月閉校予定。 ・グラウンド(約 9,800 m ²)			
その他	接道状況 北側：市道⑦-13 号線[幅員：約 6m] 東側：市道⑦-37 号線[幅員：約 7m] 南側：市道 1-2 号線[幅員：約 17m] 西側：市道⑦-341 号線[幅員：約 4m]※歩道専用 市道⑦-14 号線[幅員：約 6m] 市道⑦-475 号線[幅員：約 4m]※歩道専用			

【位置図】



(3)その他

本調査の対象施設は、松葉小学校と長山小学校となりますが、民間事業者等の意向によってはいずれか1校としても構いません。

3 参加資格

(1)参加資格

申込者は、「2 対象施設の概要」に記載する物件の利活用の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。

参加者は単独またはグループとし、グループで申込みを行う場合は、主たる役割を担う代表者1者を選定してください。

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)参加者の制限

参加者数の上限は 10 者程度と考えており、上限を超える申込みがあった場合は、「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。

4 サウンディングの内容

両校の跡地活用については、現在、地区住民と対話を重ねている段階であり、具体的な活用方法は決まっていません。そのため、松葉地区・長山地区がさらに「住み続けたい・住みたくなるまち」とするため、広く民間事業者等の活用提案を求めます。

物件調書及び跡地活用住民アンケート調査結果報告書をお読みいただいたうえで、以下を参考にご提案ください。

(1)活用提案の要件

【松葉小学校・長山小学校 共通】

・現在お住まいの方が「住み続けたい」、地区外の若者・子育て世代が「住みたくなる」と思えるように、地域課題の解決や市民の幸福度向上につながる提案を求めます。

- ・小学校の建物を「活用する」、「活用しない」は問いません。
- ・土地・建物の活用方法については、「売買」、「賃貸借」は問いません。
- ・両校の敷地内には、非常災害時の防災情報伝達手段である防災行政無線放送塔がありますので、敷地内に残置してください(敷地内の移設は可)。
- ・両校とも、都市計画法の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」となっていますが、用途変更が前提となる提案も可とします。ただし、周辺環境との調和に配慮した提案としてください。
- ・松葉小学校と長山小学校は近距離に位置するため、2校の活用提案をする場合は、市街地全体を俯瞰し、相互に魅力的なサービス・コンテンツをご提案ください。

【松葉小学校】

- ・現在の松葉小学校敷地内に、竜ヶ崎保健所が移転予定です(令和11年4月供用開始予定)。保健所移転を勘案した土地利用方法等があればご提案ください。
- ・松葉小学校に近接する、松葉コミュニティセンター及び松葉第三児童公園を一体で再整備することを検討しています。松葉コミュニティセンターと松葉第三児童公園の再活用についても、活用方策があればご提案ください。
- ・コミュニティセンター機能と公園機能をどのような形で残すかは未定です。建物の改修・新築・移転及び運営面の活用アイデア等があればご提案ください。
- ・現在、松葉小学校内に市が設置している元気サロン松葉館(高齢者の居場所)について、松葉コミュニティセンターに包括整備をすることを検討しています。元気サロン松葉館に関する活用アイデア等があればご提案ください。

【長山小学校】

- ・【松葉小学校・長山小学校 共通】に記載する以外の要件はありませんので、長山小学校周辺の住環境等を考慮した自由な活用提案を求めます。

(2)提案内容

以下を参考に、両校でどのような事業等が展開できるかをご提案ください。

【共通】

- 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)
- 事業調達方法(従来型、指定管理者制度、PFI 等)
- 土地活用方法(購入、定期借地(設定期間)等)
- 既存施設の活用(再利用、改築、修繕、解体 等)
- 事業期間
- 資金計画(収支計画、返済計画 等)
- 周辺地域への波及効果
- 地域住民への配慮・参画の仕組み
- 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 スケジュール

①実施要領の配布	令和8年●月●日(●)～●月●日(●)※市 HP で公表
②現地見学会・説明会	令和8年●月●日(●)
③質問の受付	令和8年●月●日(●)～令和8年●月●日(●)
④質問の回答	令和8年●月●日(●)※市 HP で公表
⑤サウンディングの実施	令和8年●月●日(●)～●月●日(●) (土曜・日曜・祝日を除く)
⑥実施結果の公表	令和8年●月●旬

①実施要領の配布(参加申込期間)

ア 配布期間

令和8年●月●日(●)～●月●日(●)<土・日・祝日を除く>

イ 配布時間

午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

ウ 配布場所

龍ヶ崎市総務部管財課再生戦略グループ(市役所本庁舎3階)

エ 応募書類

サウンディングの参加を希望する場合は、「エントリーシート(様式 3)」及び「守秘義務誓約書(様式 2)」に必要事項を記入のうえ、件名を「【サウンディング申込】法人等名」として、Eメールにて送付願います。

②現地見学会・説明会

本調査への参加希望者向けに現地見学会・説明会を実施します。参加を希望される方は、参加者の氏名、部署名(または所属団体名)、電話番号を明記の上、現地見学会参加希望の旨を記載いただき、開催日の2日前までに電子メールでご連絡ください(様式なし)。

なお、件名は「【現地見学会申込】法人等名」としてください。

ア 申込受付期間

令和8年●月●日(●)～令和8年●月●日(●)

イ 申込先

「8 問い合わせ先」のとおり

ウ 見学会開催日時

【松葉小学校】令和8年●月●日(●) △△:△△

【長山小学校】令和8年●月●日(●) △△:△△

エ 会場

松葉小学校・長山小学校

③質問の受付

ア 受付期間

令和8年●月●日(●)～令和8年●月●日(●)

※令和8年●月●日(●)午後5時必着

イ 提出書類

質問書(様式3)

ウ 提出方法

電子メールでのみ受付をします。

【提出先メールアドレス】 kanzai@city.ryugasaki.lg.jp

④質問の回答

質問書に対する回答は龍ヶ崎市役所公式ホームページで公表することとし、質問者に対して直接の個別回答は行いません。また、回答には質問書提出者の名称は記載しません。

なお、本調査実施上必要と認められるものについてのみ回答し、その他意見の表明等と解されるものについての回答は行いません。

質問回答予定日:令和8年●月●日(●)

⑤サウンディングの実施

ア 実施期間

令和●年●月●日(●)～令和●年●月●日(●) 午前9時～午後5時

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メールにてご連絡します。なお、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。

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または多世代交流センターRINK

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。
- ・ 都合により来所が困難な場合は、サウンディングをオンラインで実施します。
- ・ 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部ご持参ください。

⑥実施結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表をさせていただきます。概要の公表については、参加者の名称や個人情報等は公表しないこととし、法人等のノウハウ漏洩や不利益につながるような情報は公表しません。

なお、提案内容の知的財産については、当該事業者に帰属するものとします。

6 留意事項

(1)土地及び建物の利活用

土地及び建物については、既存建物・地中埋設物等の状況について、市は現況有姿での引渡しを想定しています。

(2)参加者の取り扱い

本調査への参加は、今後の事業者を公募することになった場合において、優位性を持つものではありません。

(3)費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(4)追加対話への協力

本調査終了後も、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。

7 様式・参考資料

【様式】

様式1 エントリーシート

様式2 守秘義務誓約書

様式3 質問書

【参考資料】

- ・松葉・長山地区の現状と課題
- ・松葉小学校物件調書
- ・長山小学校物件調書
- ・松葉小学校跡地活用住民アンケート調査 結果報告書
- ・長山小学校跡地活用住民アンケート調査 結果報告書

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 茨城県龍ケ崎市 3710 番地

龍ケ崎市総務部管財課 再生戦略グループ 担当:清原・海老原

TEL:0297-64-1111 内線 356

E-mail:kanzai@city.ryugasaki.lg.jp