

## 公共施設有効活用のためのサウンディング調査 実施要領

### 1 調査の趣旨

大田原市では、現在活用されていない、又は今後空くことが見込まれる公共施設を有効に活用すべく、事業立案の前段階に民間事業者の皆様からご意見を募り、各施設の利活用の可能性や市場性の有無等を把握するための「サウンディング調査」を実施します。

#### 【「サウンディング調査」の実施手順】



#### ①調査の公表・調査参加事業者の募集

本調査についての情報を公表し、参加いただける事業者の皆様を募集いたします。また、希望者に対して、対象施設を内覧できる施設見学を開催します。

#### ②調査の実施

対象施設の利活用や市場性に関する聞き取り調査を実施します。後述しますが、調査にあたっての提出書類等は特に求めておりませんので（必要であればご用意いただくことも可能です）、「当社ではこのような事業展開が想定できる」「賑わい創出などの市場性は見込めないが、福祉施設等でニーズを掘り起こせる」など、様々なご意見・ご提案をお待ちしております。

#### ③調査結果の公表

本調査において事業者の皆様から頂いたご意見・ご提案につきましては、調査結果を取りまとめ、市ホームページ等にて公表いたします。調査結果について広く周知を図ることで、本調査に参加できなかった・参加されなかった事業者の皆様へも広く情報を提供いたします。

#### ④事業者の公募

本調査によって頂いたご意見を基に市で検討を進めた結果、利活用の可能性が見出せる施設につきましては、今後事業者の公募を実施する予定です。

## 2 調査の目的・期待される効果

本市は、財政負担の軽減・平準化、今後の少子高齢化・人口減少による利用状況の変化への対応や老朽化等による公共施設の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うため、「大田原市公共施設等総合管理計画」を平成28年に策定しました。

公共施設のうち、特に本調査において対象としております市内小学校、及び中学校については、今後も児童生徒数の減少に伴い統廃合が進められ、廃校施設の増加が見込まれています。

また、平成31年1月の市役所新庁舎が完成に伴う各部局の集約化により、利便性の向上・効率化が図れる一方、以前使用していたスペースの有効活用が求められます。今後の効果的な公共施設再配置を検討する上で、更なる遊休施設が発生する可能性もあります。

このような状況下、具体的な利活用方針が定まっていない施設について、事業立案の前段階から、多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者の皆様より利活用の可能性や市場性の有無など幅広いご意見を頂くことで、より効果的な事業検討を行い、地域課題の解決に繋がりたいと考えております。

### 【民間事業者のメリット】

- 提案にあたり、資料の作成は必須ではありません。対話による聞き取りが中心となりますので、負担が少なく、機動的・簡便に参加いただくことが可能です。
- 公募の前段階から、市が利活用を検討している施設の仕様や条件を確認でき、将来的な公募の検討を早期に判断することが出来ます。また、直接の対話による相互の意見交換により、市の意向を踏まえた上で検討することが可能です。
- 本調査にてご提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、公募仕様に反映される可能性があります。

### 【市のメリット】

- 事業の検討段階から施設活用の可能性や市場性の有無を確認できるため、より幅広い事業の検討を図れます。
- 民間事業者のノウハウ・アイデアや実情を反映した利活用方針、及び公募仕様の検討が可能となります。
- 市が考えている利活用における前提条件と、それに対する民間事業者の考えを摺合せることができ、実際の事業展開における官民の費用・役割・リスク分担（ソフト・ハード両面において）の判断材料となります。

### 3 調査対象施設・調査内容について

#### ■共通事項・留意点

本調査にあたっては、対象施設の利活用について下記の内容を中心に1事業者あたり60分程度を目安に自由な対話を実施させていただきます。下記の内容を全て網羅する必要は無く、詳細な事業・資金計画等は求めておりませんので、大枠の構想・アイデアの提案をお待ちしております。

1. 施設の利活用方針（業種・事業 など）
2. 物件の利活用の可能性（市場性の有無、必要な改修の規模 など）
3. 事業規模・手法（施設活用の規模 など）
4. 事業を実施することでの地域貢献について（地元雇用の創出、農産物の地産地消への取組み、賑わいの創出 など）
5. 事業実施における課題点や、官民の費用・役割・リスク分担について（改修費用、施設管理に関すること など）

- ✓ 各施設共に概ね5年以上の賃貸にて活用することを想定していますが、それ以外の手法や期間についての提案も広くお待ちしております。
- ✓ 事業を実施するにあたっての施設の改修・修繕等が発生する場合は、原則として利用事業者の負担を想定しています。
- ✓ 上記項目に該当しないような事項についても、積極的なご提案・ご意見をお待ちしております。

#### ①大田原市役所湯津上庁舎

##### 【対象施設】

平成31年（2019年）1月に市役所新庁舎が開庁することに伴い、湯津上支所に配置されている部局が本庁舎へ集約され、約800㎡の空きスペースが生じることから、民間活力等による有効活用を検討しています。

所在地	湯津上5番地1081
構造規模	鉄筋コンクリート 一部鉄骨 地上2階地下1階 総駐車台数 327台
延床面積	3,328.29㎡
建築年次	平成16年度
現在の機能	1階： <u>執務スペース（約800㎡）</u> ※平成31年1月に新庁舎に移転。 支所機能（約200㎡） 会議室（5部屋：約330㎡）

	2階：図書室（約250㎡） 多目的ホール（約230㎡） 地下1階：市役所書庫（約150㎡）
運営状況	市（図書室以外） 図書室：指定管理（平成32年3月31日まで）
交通アクセス	JR西那須野駅より車・バスで40分 JR那須塩原駅より車・バスで50分
備考	新庁舎移転後の利活用開始となりますので、 <u>開始時期は平成31年4月以降</u> となります。 都市計画区域外地域。



#### 【調査に関する特記事項】

- ✓ 支所機能、図書室及び書庫機能は残したまま、新庁舎に移転するために生じるスペース約800㎡及び会議室の活用を想定しています。
- ✓ ただし、上記の条件にとらわれない提案（建物全部の利活用、大規模改修を伴う事業提案等）や、周辺施設と連携した事業の可能性も求めたいと考えています。

#### 【(参考) 利活用の検討経過について】

事業実施の可能性や市場性の有無の把握のため、平成29年度にサウンディング調査を実施し、専門機関HPへの掲載や金融機関を中心とした情報提供等広く周知を図りましたが、意見の聴取が出来ませんでした。

前回の調査では、「支所機能、会議室、図書室及び書庫機能は残したまま、大規模な改修を行わずに新庁舎に移転するために生じる空きスペース部分約800㎡の活用」を原則として行いましたが、調査実施後の聴き取り調査及び意見交換会において、金融機関・民間事業者から利活用条件の制限が強いとの意見を頂いたため、本調査では前提条件にとらわれない利活用の可能性も含めて調査したいと考えています。

## ②廃校施設について

### 【対象施設】

現在、廃校となった施設の有効活用を検討しており、調査の対象は下記の2校です。

学校名		旧片田小学校	旧須佐木小学校
所在地（住所）		片田973	須佐木540
建築年月		昭和62年3月	昭和43年12月
廃校年月		平成25年3月	平成23年3月
校舎	面積（㎡）	2,128	1,266
	構造・階数	RC造 3階	RC造 3階
交通アクセス		中心市街地より車で20分 JR西那須野駅より車で35分 JR那須塩原駅より車で30分	中心市街地より車で30分 JR西那須野駅より車で35分 JR那須塩原駅より車で30分
備考		管理・普通・特別教室棟を対象	<u>管理教室棟のみ利活用の対象</u> 指定避難所（体育館）

### ■旧片田小学校

都市計画区域外の地域で、地域の大部分が八溝山系の森林で構成されています。地域西部を流れる那珂川沿いの風景をはじめ、丘の上に立地する校舎からは、美しい夕焼けを見ることができ、良好な自然環境が広がる地域です。



### ■旧須佐木小学校

都市計画区域外の地域で、八溝山地のふところ、須佐木地区の集落の一角に位置し、周辺は森林に囲まれ、近隣には禅宗の日本四大道場の一つで臨済宗妙心寺派の名刹、雲巖寺があります。

特別教室棟については現在市で使用しておりますので、管理教室棟のみ調査の対象となります。

※旧須佐木小学校は、避難所に指定されており、校舎内に災害用備蓄品が保管されております。



### 【調査に関する特記事項】

- ✓ 本調査においては、事業業種・内容に関しては特に制限を設けず、様々な利活用方法について民間事業者の皆様のご意見をお伺いします。
- ✓ 対象施設の全部活用、一部活用など、利活用規模の制限も設けません。

### 【(参考) 大田原市の廃校利活用の取組について】

現在、市内に廃校施設は9施設あり、うち7校は障害者雇用の促進、賑わいの創出、芸術・文化活動の拠点など、地域課題の解決や活性化に繋がるような取組を促進しています。

#### ■利活用の取組例

学校名	利活用事業名	概要
旧蜂巢小学校	hikari no café 蜂巢小珈琲店	障害者就労支援事業 喫茶店経営、焼き菓子の製造販売 等
旧川西中学校	ポラリス	障害者就労支援事業 農作物の選別作業、農作業 等
旧両郷中学校	大田原市芸術文化 研究所	芸術・文化の研究 作家と市民の交流拠点 等
旧須賀川小学校		フィルムコミッション事業 都市交流事業（田舎暮らし体験） 等

## 4 実施方法について

### ■調査の対象者について

本調査の参加対象者は、提案事業の実施主体となる意向を有し、遂行する能力を有する民間事業者とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

ア 市民生活の安全と平穏を乱し、安全を確保せずに事業等を行い、公序良俗に反する行為を行おうとする団体等

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「法」という。）第167条の4の規定により大田原市の入札等の参加に制限を受けている団体等

ウ 大田原市暴力団排除条例第6条に基づく措置を受けている団体等

エ 会社更生法（平成11年法律第154号）の規定に基づく更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成14年法律第225号）の規定に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている団体等

オ 国税及び地方税を滞納している団体等

カ 正当な理由なく市との契約を拒み、又は契約を履行しなかった団体等で、当該事実があった後2年を経過していない団体等

### ■調査日程について

	内 容	日 程
1	実施要領の公表	平成30年 8月10日（金）
2	調査に係る質問の受付 質問についての回答の通知・公表	エントリーシート申込受付期間内に受付し、回答は随時通知・公表いたします。
3	エントリーシート申込受付期間	平成30年 8月10日（金）から 平成30年 9月21日（金）まで
4	施設見学	希望者に対して随時実施
5	調査実施予定期間	平成30年 9月25日（火）から 平成30年10月 5日（金）まで
6	調査結果の公表	平成30年10月内に公表予定

### ○調査に係る質問について

当該調査に係ることについて質問事項がある場合は、別紙「サウンディング調査質問用紙」に必要事項を記入の上、Eメール、郵送またはFAXでエントリーシート受付期間内にご提出ください。なお、Eメールでご提出いただく場合は、表題に「サウンディング調査に係る質問（事業者名）」と記載をお願いし

ます。回答につきましては、質問者の名称は非公開とし、随時質問者への通知及びホームページにて公表いたします。

※エントリーシート申込受付期限直前（平成30年9月18日（火）以降の提出分を目安とします）のご質問につきましては、エントリーシート申込受付期間内の回答が困難となる可能性がございますので、あらかじめご了承ください。

### ○施設見学について

希望者に対し、エントリーシート申込受付期間内に本調査の対象施設を事前に内覧する施設見学を随時実施いたします。参加ご希望の際はEメール、又はお電話でご相談ください。双方の日程調整の上、日時等を決定します。

### ○申込方法について

参加を希望される場合は、エントリーシート（別紙参照）に必要事項を記入の上、申込期間内にEメール、郵送またはFAXで担当課までご提出ください。なお、Eメールでご提出いただく場合は、表題に「サウンディング調査申込み（事業者名）」と記載をお願いします。

上記受付期間内に申込みの先着順で日程を決定し、実施日時や会場等の詳細について個別にご連絡いたします。

また、調査に参加できる人数は、1事業者あたり原則4名を上限とします。

### ○調査結果の公表について

結果の公表に関しては、当該調査の申込者の名称は非公開とし、対話内容を抽象化するなどした上で、調査実施結果として調査内容や申込者の業種等の概要を参加企業等への通知及びホームページにて公表します。

なお、公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。

### ○費用等について

本調査への参加費用につきましては、参加事業者等の負担とさせていただきます。また、対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。

### ■その他留意事項

- ✓ 対話資料等の提出は義務ではありませんが、対話の際に必要な場合はご用意いただいて差支えありません。
- ✓ 対話調査後に、必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施する場合がありますので、適宜ご協力をお願いします。



- ✓ 本調査への参加実績は、調査後に事業者公募等を実施する際の評価対象とはなりませんので、あらかじめご了承ください。また、対話の際の双方の発言につきましては、対話時点での想定のものとし、今後の事業展開を約束するものではないことをご了承ください。
- ✓ 当該調査は、本調査対象施設の利活用に関する可能性を調査するものであり、提案があった内容に基づき、必ずしも公募の実施をするものではありません。提案がありました事業内容を基に、施設の在り方や今後の方針の検討を行います。

■連絡先 大田原市総合政策部政策推進課政策推進係  
住所：栃木県大田原市本町1丁目4番1号  
電話：0287-23-8701  
FAX：0287-23-8748  
MAIL：seisakusuishin@city.ohawara.tochigi.jp

---

## 【参考資料】

### ◆大田原市役所湯津上庁舎に関するもの

1. 対象施設概要
2. 大田原市湯津上庁舎施設概要書
3. 湯津上庁舎平面図（配置図、地上1階・地下1階、地上2階）
4. 庁舎周辺図・庁舎周辺施設情報

### ◆廃校施設に関するもの

- 廃校施設の位置図・平面図