

加蘇地区遊休不動産の利活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領 (鹿沼市公共施設等民間提案制度 重点検討課題案件 提案公募要領)

※サウンディング型市場調査とは、公共不動産等の利活用を検討するにあたって、活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通じて市場性を確認する調査手法です

- 1 対象施設 加蘇地区における遊休不動産
- ・旧久我小学校（住所：栃木県鹿沼市上久我 60-1）
 - ・旧加蘇児童館（住所：栃木県鹿沼市加園 1857-1）
 - ・旧加蘇デイサービスセンター（住所：栃木県鹿沼市加園 1362）
 - ・旧やまびこ荘跡地（住所：栃木県鹿沼市上久我 984）

2 調査の目的等

(1) 市場調査を実施する背景

鹿沼市（以下「本市」という。）では、鹿沼市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月策定）に基づき、将来にわたって市民に対する行政サービスの維持向上を図る管理手法として、経営的な視点を導入し、市有施設の総合的な管理を推進しています。

効果的な施設の整備や管理をするためには、行政だけではなく、地域や企業の協力を得ることで、より市民のニーズにあった施設の整備や運営を行うことができることから、本市では、施設の見直しを行う場合、民間活力導入の検討を行うこととしています。

(2) 調査対象地区の概要

本調査の対象である加蘇地区は、明治 22 年、加園・上久我・下久我・野尻の 4 村をあわせ成立した旧村で、昭和 29 年に鹿沼市に合併した地区です。

足尾山塊の山におおわれた農村地域で、地区内を南東に流れる荒井川は曲折多く景勝地を形成しており、この流域に沿って集落が構成されています。

地区内には、おいしい蕎麦でリピーターも多い「そば処 久我」や地元で採れた野菜が並ぶ「野尻直売所」などがあり、市外からも多くの行楽客が訪れています。

また、西北部には軽装登山が可能な石裂山回遊登山コースや加蘇山神社等、県立前日光自然公園を控えた風光明媚な地区でもあります。

しかし、今年 3 月末をもって閉校した「旧久我小学校」があるとおり、人口減少、少子高齢化が進んでいる地区でもあり、地区人口は現在約 1,800 人です。

そのため、閉校となった校舎以外にも地区内には、廃止された「旧加蘇児童館（保育園）」や「加蘇デイサービスセンター」、「旧やまびこ荘（障がい者支援施設）跡地」といった遊休不動産が点在しており、行政・地域の双方にとって利活用が大きな課題となっています。

特に閉校に関する地元住民との協議では、残された校舎等を有効活用し、民間事業者による地域活性化を求める声が強く寄せられています。



旧久我小学校



旧加蘇デイサービスセンター



旧加蘇児童館



旧やまびこ荘跡地

加蘇地区 案内図



(3) 調査の目的と期待される効果

加蘇地区にある遊休不動産について、地域活性化の観点から民間事業者による利活用を推進しています。

遊休不動産の効果的・効率的な施設の活用を図るためには、多様なスキルやノウハウを持つ民間事業者から、市場性の有無や実現可能性、アイデアなど意見を幅広く募ることで、様々な可能性を調査・把握することが重要であると考えています。

特に平成 31 (2019) 年 3 月をもって閉校した「旧久我小学校」の利活用は、本市の公共施設マネジメント施策における重点検討課題として位置づけており、民間活力の導入による利活用を優先して進めていく予定です。

そこで、本市は、民間事業者等との対話を通じて、活用アイデアを調査するサウンディング型の市場調査（以下、「サウンディング調査」という。）を実施することとしました。

本調査により、次のような効果を期待しています。

【本市が期待する効果】

- ・民間事業者による建物の活用の可能性を調査することで、実現可能性の高い活用案を幅広く検討することが可能になります
- ・地域の状況や課題を提示して対話することで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを生かした活用案を検討することが可能になります

【民間事業者が参加する効果】

- ・民間事業者にとっても、対話を通じて本市の方針等を直接聞くことや、事業者としての考えを本市に伝えることができ、事業を実施しやすい条件整理も行政に求めることができます。
- ・有益かつ実現性の高い提案の場合、事業化に向けた具体的な手続（鹿沼市公共施設等民間提案制度）へ移行し、採用時には随意契約を前提とした具体的な協議を行います。

3 対象土地/建物の情報

別紙1「加蘇地区の遊休不動産の施設・土地情報」をご参照ください。

4 サウンディング調査での対話内容

(1) 建物活用の基本的な考え方

地域活性化・地域経済活動の促進に繋がる事業であれば、特に活用用途は問いません。

【旧久我小学校】

小学校として、長年地域に親しまれてきたことから、一部だけの活用だけではなく、全体的な利活用を図っていきます。

現在、上都賀郡市医師会附属准看護学校と老朽化した現校舎の移転先として、2021年度当初の開校に向け、2階・3階の利用を主軸に協議中です。

そのため、残る校舎1階、ランチルーム、体育館、校庭、プールの活用可能性について、特にアイデア・意見を募集します。

ただし、このことは、施設全体を利用するアイデア・意見を否定するものではありません。

(2) 事業スキーム

事業方式（所有形態、管理・運営方法等）は、あらかじめ決めていません。

幅広いご意見やアイデアをお聞かせください。

(3) 対話内容

個別対話を行い、建物・土地の活用の可能性をお聞きします。

次の事項を反映したご意見やアイデアを特に歓迎します（全ての事項を満たす必要はありません）。

- ①地域の活性化に貢献できる取組
- ②（旧久我小学校における）准看護学校との連携
- ③施設全体の一体的な利活用

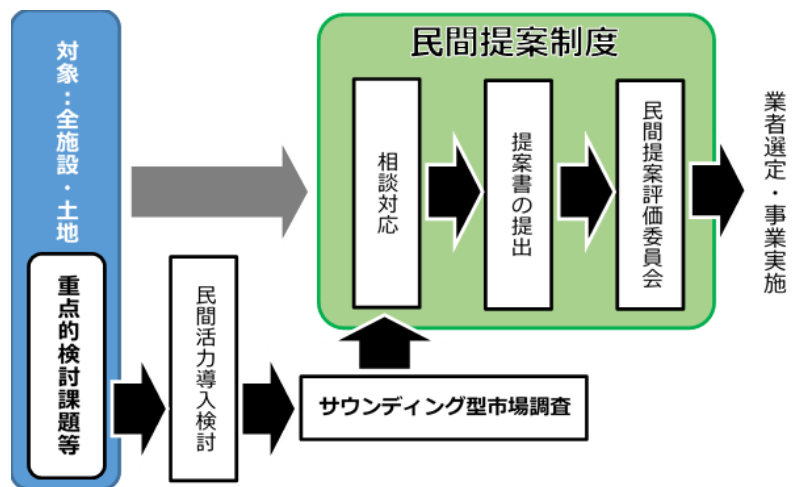
(4) 民間提案制度との連動

本調査は、本市の公共施設マネジメントにおける重点的検討課題である「閉校施設の利活用」を推進するため、民間活力導入に向けた検討の一環として実施するものです。

このため、本調査を通じて有益かつ実現可能性の高い意見・提案が出された場合は、鹿沼市公共施設等民間提案制度へ移行し、事業化に向けた検討を進めていきます。

事業者の皆様からの具体的・意欲的な提案をお待ちしています。

サウンディング型市場調査の民間提案制度への移行イメージ



【参考】

鹿沼市公共施設等民間提案制度（鹿沼市ホームページ）

<https://www.city.kanuma.tochigi.jp/0473/info-0000004464-1.html>

5 サウンディングの実施について

(1) 対象者

サウンディングに参加することができる者は、事業の実施主体となる意欲と能力を持つ団体（法人格の有無は問いません）とします。

(2) 実施スケジュール

① サウンディング調査実施の公表	4月22日（月）
② 現地見学会の開催	5月28日（火）
③ サウンディング調査の参加受付	6月28日（金）締切
④ サウンディング調査の日時及び場所の連絡	7月初旬
⑤ サウンディング調査の実施（個別対話）	7月8日（月）から12日（金）まで
⑥ サウンディング調査の結果概要の公表	8月以降
⑦ 公共施設等民間提案制度における提案受付※	10月末日まで

※提案の提出は必須ではありません。

① サウンディング調査実施の公表

実施要領等を本市ホームページ等にて公表し、サウンディング調査への参加事業者を募集します。

② 現地見学会の開催

サウンディングの実施方法等について、参加事業者向けの現地見学会を開催します。申込制としますので、参加希望者は事前にお申込みください。

【現地見学会】

- ・ 日 時 2019年5月28日（火） 午前10時30分から午後1時30分まで
- ・ 場 所 旧久我小学校など加蘇地区内の遊休不動産及び周辺施設
- ・ 当日の流れ（予定）

10:30	鹿沼市役所 集合
10:50	旧加蘇ダイサービスセンター 到着・見学
11:10	旧加蘇児童館 到着・見学
11:25	旧久我小学校 到着・見学
12:00	「そば処 久我」 到着・昼食休憩
13:00	旧やまびこ荘跡地 到着・見学
13:20	南摩ダム整備予定地等を巡回
13:30	鹿沼市役所 到着・解散
- ・ 留 意 事 項 市役所からはバスで移動します。
そば処久我の見学時に昼食休憩を取る予定ですので、昼食を希望される方は申込時にお伝えください（費用は自己負担となります）。

【申込方法】

次の必要事項を記載し、電子メールでお申込みください。

<ul style="list-style-type: none">●必要事項・事業者名・参加者の人数及び氏名・電話番号・メールアドレス・バス利用・昼食希望の有無・その他事前に確認したい事項	<ul style="list-style-type: none">●件名 加蘇地区現地説明会参加申込●連絡先メールアドレス kokyoshisetsu@city.kanuma.lg.jp●申込期限 5月24日（金）午後5時まで
--	--

現地見学会では、サウンディング調査の実施方法に関する説明や対象建物・土地の状況確認のほか、周辺施設の案内を予定しています。

説明会に参加しない場合でも、サウンディング調査への参加申し込みは可能です。

③サウンディング調査の参加受付（エントリーシートの提出）

参加を希望する場合、別紙2エントリーシートに必要事項を記入し、電子メールで送付ください。出席人数は、1団体につき5名以内としてください。

【サウンディング調査 実施期間】

- ・日時：平成31年7月8日（月）～12日（金）
それぞれ午前9時から午後4時までのうち1時間程度
- ・場所：鹿沼市役所

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">●件名 加蘇地区エントリーシート提出●連絡先メールアドレス kokyoshisetsu@city.kanuma.lg.jp●申込期限 6月28日（金）午後5時まで |
|---|

④サウンディング調査の日時及び場所の連絡

エントリーシートの受領後、実施日時及び場所を電子メールでご連絡します。都合により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。

⑤サウンディング調査の実施（個別対話）

指定の日時及び場所で、1団体につき30分から1時間を目安に個別対話を実施します。特に資料は求めませんが、説明に際して資料が必要な場合、4部を目安にご持参ください。

⑥サウンディング調査の実施結果概要の公表

サウンディング調査の実施結果について、概要を本市ホームページで公表します。公表に当たっては、知的財産保護等を考慮し、事前に参加事業者への内容の確認を行います。

⑦公共施設等民間提案制度における提案受付

現地見学会や個別対話を通じて、対象施設等の具体的な利活用提案の提出を希望する場合、公共施設活用課へご連絡ください。

本件に関する提案は、10月末までにご提出ください。

※本制度は随時募集するものですが、本件については同施設等へ複数の提案が出される可能性があるため、あらかじめ期日を設定しますので、ご了承ください

(3) 民間提案制度との関係

本調査において、鹿沼市公共施設等民間提案制度実施要綱（平成30年3月16日告示43号）に基づく提案と同等の水準にあると認められる提案があった場合は、当該提案について、同要綱に基づく提案がされたとみなし、本市民間提案制度での提案の採否検討・事業者の選定等を行います。

(4) その他

①参加事業者の扱い

サウンディング調査は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。

当該建物での事業実施に関する事業者公募が実施される場合、本サウンディング調査への参加実績が優位性を持つものではありません。

②サウンディング調査に関する費用

サウンディング調査の参加に要する費用（書類作成、交通費、現地見学会食事代等）は参加事業者の負担としますので、ご了承の上、ご参加ください。

③追加対話への協力

必要に応じて、参加事業者に追加対話（文書照会を含む）をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

6 本調査の連絡先

鹿沼市財務部公共施設活用課

担当：別井、金子、安生

電話：0289-63-2152 FAX：0289-63-2224

メールアドレス：kokyoshisetsu@city.kanuma.lg.jp

住所：〒322-8601 栃木県鹿沼市今宮町1688-1