

旧上都賀農業振興事務所に関するサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の名称

旧上都賀農業振興事務所に関するサウンディング型市場調査

2 調査の対象

旧上都賀農業振興事務所（所在地：鹿沼市幸町一丁目79-1）

3 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。）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、本市の所有する施設や土地（以下「公共施設等」という。）の総合的な管理を推進しています。

さらに、平成30年4月から「鹿沼市公共施設等民間提案制度」を運用開始し、全ての公共施設等の更新や利活用について、民間事業者の自由な発想による創意工夫を活かした提案を随時募集しているところです。

(2) 調査対象の概要

本調査の対象施設「旧上都賀農業振興事務所」は、昭和57年から「栃木県上都賀農業振興事務所」として使用されましたが、平成30年3月末をもって事務所機能を移転し、平成31年3月に締結した財産交換契約により本市の所有する施設となっております。

本市においては、令和元年度から地元住民の要望を踏まえ、地域の「交流」「防災」機能の導入を条件に施設整備の検討を進めておりましたが、必要機能をより高めつつ財政負担を軽減するため、従来の行政主体ではなく民間主体の整備・運営を目指すことになりました。

対象施設は、本市の東部台地区にあり、周辺は住宅地となっています。雨水排水調整のため調整池が敷地内に設けられています。整備の課題として、県から譲渡後に上下水道・電気等をほぼ使用していないため、インフラの復旧費用等が発生いたします。

【地図・配置図・地積測量図】

別添案内図、配置図、地積測量図のとおり

【写真】

別添写真一覧のとおり

(3) 調査の目的と期待される効果

本市では、現在、「旧上都賀農業振興事務所」について、効果的・効率的な施設の活用を図るためには、様々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り、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。

そこで、本市は、民間事業者の皆様から広く「対話」を通じて、どのような利活用の可能性があるのかについて意見をうかがう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。）を実施し、今後の民間提案制度に基づく事業化の参考とさせていただきます。

本調査では、地域の「交流」「防災」機能の導入を条件とした民間事業者の方々の「借入した場合の建物及び土地の利活用方法」又は「売却した場合の土地及び建物の利活用方法」について、自由なご意見をいただきたいと考えておりますので、ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

（４）サウンディング調査の進め方

令和５年１２月１日	サウンディング調査について公表 ・基本的な土地・建物等の情報や調査の流れ等を提示
令和５年１２月１９日～ 令和６年１月３１日	サウンディング調査の実施 ・活用意向・アイデアのある民間事業者と対話
令和６年２月下旬頃	実施結果概要の公表 ・実施結果概要の公表 ・調査で把握した活用の可能性を踏まえた活用案の検討

４ 対象施設（土地及び建物）の情報

【旧上都賀農業振興事務所】

所在地	鹿沼市幸町一丁目７９-１
土地面積	４，９１３．４０㎡
建物等概要	<p>本館（事務所）鉄骨造スレート葺平屋建て 建築面積 ４８９．３５㎡、延床面積 ４８９．３５㎡ 建築年月日 １９８２年３月２０日</p> <p>新館（事務所）軽量鉄骨造陸屋根２階建て 建築面積 ３４０．２０㎡、延床面積 ６８０．４０㎡ 建築年月日 ２０００年３月２０日</p> <p>車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て 建築面積 １５３．９５㎡、延べ床面積 １５３．９５㎡ 建築年月日 １９８２年３月２０日</p> <p>倉庫① 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て 建築面積 １４．２２㎡、延べ床面積 １４．２２㎡ 建築年月日 １９９４年１月２６日</p>

	倉庫② 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て 建築面積 46.20 m ² 、延べ床面積 46.20 m ² 建築年月日 2000年3月22日 計 建築面積 1,043.92 m ² 、延床面積 1,384.12 m ²
都市計画の制限	宇都宮都市計画区域第二種中高層住居専用地域 市街化区域（住居系市街地）
供給施設等の 引き込み可否	上水道、下水道、高電圧受電引込み済み ※県からの譲渡後、水道・電気を使用していない。
建築・造成等に 関する制限	建ぺい率：60%・容積率 200% 防火指定：なし
その他法令等 による制限	なし
アクセス	市役所まで：3 km、JR 鹿沼駅まで：1.4km、 東武新鹿沼駅まで：3.1km、JR 宇都宮駅まで：13km

5 サウンディング調査での対話内容

(1) 基本的な考え方（現在の検討状況）

本調査対象施設は、市民との協働・共創による持続可能な「笑顔あふれるやさしいまち」の実現に向け、地域の「交流」「防災」機能の導入を条件に、民間活力を最大限導入し活用を図ることとしています。

①活用条件（最低限必要）の整理

ア)「交流」機能…コミュニティ活動の場（広場）の創出

イ)「防災」機能…地元住民（幸町1丁目自治会）向けの防災倉庫の確保

②想定される活用方法

ア) 民間施設の一部を地域が利用

- ・建物を改修又は新築により民間施設として利活用

- ・施設の一部を集会所や広場、防災倉庫として地域へ提供・共有する

イ) 施設の一部を民間へ貸付（売却）し、残りの公共部分も民間が整備

- ・集会所や広場、倉庫に必要な公共用地を残し、貸付又は売却

- ・集会所等の公共施設の整備は、借用（購入）した事業者が行い、整備費相当額を貸付料（売却額）から控除・整備完了後は、市又は地域で管理

※上記の活用方法は検討中のもので、事業内容が確定したものではありません。

③地元住民要望の整理

地元住民要望について、資料を添付いたします。その内容を実行した場合についても対話をさせていただきます。

(2) 事業スキーム

想定する事業スキームは、特にありません。

(3) 主な対話内容

対話を通じて、事業の可能性をお聞きします。

事業に特に条件は定めません。幅広いご意見やアイデアをお聞かせください。

(4) 民間提案制度への移行

本サウンディング調査を通じて、一定以上の水準にあると認められる提案が出された場合、「鹿沼市公共施設等民間提案制度」による事業化に向けた提案を進めていきますので、具体的・意欲的な提案を歓迎します。

※事業化の際には、提案内容によって、改めて事業者選定が行われることもあります。

(参考：鹿沼市公共施設等民間提案制度について

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

6 サウンディング調査の実施について

(1) サウンディング調査の対象者

サウンディング調査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) サウンディング調査の流れ

①サウンディング調査の実施について公表	令和5年12月1日(金)
②参加事業者説明会【兼現地見学会】の開催	令和5年12月14日(木)
③サウンディング調査の参加受付	令和5年12月1日(金)～ 令和6年1月10日(水)
④サウンディング調査の日時及び場所指定の連絡	令和5年12月11日(月)～ 令和6年1月12日(金)
⑤サウンディング調査の実施又は提案書等の提出	令和5年12月19日(火)～ 令和6年1月31日(水)
⑥サウンディング調査の結果概要の公表	令和6年2月下旬頃

①サウンディング調査の実施について公表

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

②参加事業者説明会【兼現地見学会】の開催

実施方法等について、参加を希望する事業者向けの説明会及び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。

説明会【兼現地見学会】

日時：令和5年12月14日(木) 13時30分～

場所：旧上都賀農業振興事務所

参加を希望する事業者は、必要事項を記載の上、下記の件名で、連絡先メールアドレス宛にお申込みください。

- 必要事項…①事業者名
 - ②参加者の人数及び氏名
 - ③メールアドレス
 - ④電話番号
 - ⑤説明会への参加希望の旨
- 件名…旧上都賀農業振興事務所_サウンディング調査事業者説明会参加申込
- 連絡先メールアドレス…gyouseikeiei@city.kanuma.lg.jp
- 申込期限…12月12日（火）17時まで

説明会【兼現地見学会】では、サウンディング調査の実施方法に関する説明、土地・建物の状況確認を予定しています。

説明会【兼現地見学会】に参加しない場合でも、サウンディング調査への参加申込は可能です。

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）

参加を希望する事業者は、別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、下記の件名で、連絡先メールアドレス宛に送付してください。

- 件名…旧上都賀農業振興事務所_サウンディング調査エントリーシート提出
- 連絡先メールアドレス…gyouseikeiei@city.kanuma.lg.jp
- 申込期限…令和5年12月1日（金）9時から
令和6年1月10日（水）17時まで

サウンディング調査実施期間

日時：令和5年12月19日（火）～令和6年1月31日（水）
9時から16時まで

場所：鹿沼市役所5階_行政経営課

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

指定の日時及び場所で、サウンディング調査（対話調査）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ある場合には、3部を目安に持参してください。

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。

なお、事業者名は、公表しません。

(3) 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。当該施設等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（文書による照会を含む）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。

7 本調査の連絡先

鹿沼市行政経営部行政経営課公有財産活用係

担当：黒川

電話：0289-63-2481、ファックス：0289-63-2224

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

〒322-8601 栃木県鹿沼市今宮町 1688-1 鹿沼市役所 5階