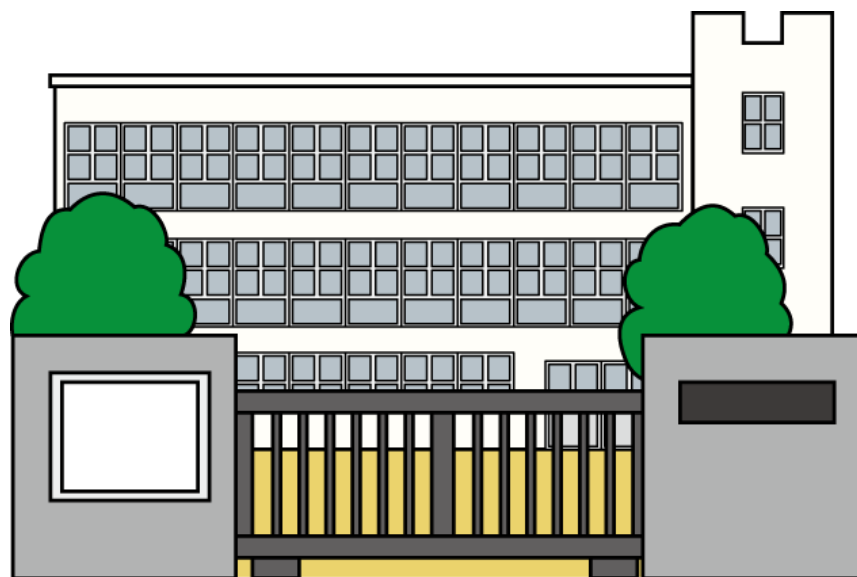


# 中郷中学校・富岡小学校の跡地活用にかかる サウンディング型市場調査について

---

(学校統合準備会資料)

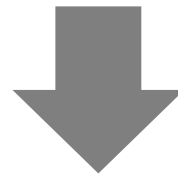


平成29年10月

総務部行政改革推進室

# 本市の公共施設マネジメント

- 都市化を背景に、昭和40年代から50年代にかけて集中的に整備された公共施設等が、建替え・大規模改修等の時期を迎えている
- 一方、少子高齢化の急速な進展に伴い、社会保障関係費の増大に歯止めがかからず、財政状況は年々厳しさを増している
- また、人口構造の変化に伴い、既存の公共施設に対する利用需要の変化が予想される



**公共施設等を適正に維持管理していくためには、長期的な視点をもって計画的な更新・統廃合・長寿命化等 積極的に再編を進めることが必要**

**平成28年5月**

**公共施設等総合管理計画策定**

**平成29年2月**

**公共施設再配置計画策定**

# 木更津市公共施設再配置計画

## 1. 目的

公共施設(ハコモノ)の再編に向けた具体的な取り組みの方向性及び実行プランを示す

## 2. 計画期間

平成29(2017)年度～平成58(2046)年度の30年間

## 3. 基本方針

- 原則として、新規の公共建築物は建設しない
- 建て替えの際は、統合及び周辺の公共施設との複合化し、重なる機能を集約する
- 適切に維持管理できる保有量まで削減する (▲26.7%)
- 近隣市との相互利用、共同建設など広域連携による取り組みを進める
- 民間事業者で提供可能なサービスは、民間に任せる
- 施設管理に要する費用や光熱水費は、利用者負担とする

# 跡地の利活用に向けた基本的な考え方

- ① 地域に新たな賑わいを創出する施設とする
- ② 既存施設の有効活用を図る
- ③ 統合後 速やかな利活用を目指す
- ④ 民間活力の導入を推進する

市街化調整区域の規制等もあり、地区や行政による企画立案では限界があるため、民間事業者から、専門的な知見、ノウハウを活かした事業提案を募集するなど 民間活力の導入を積極的に進める



**サウンディング型市場調査を実施**

- ⑤ 将来に負担を残さない利活用を検討する

# サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査は、市有資産の有効活用に向けた検討にあたり、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」を通じて市場性を把握する調査

## 【PPP(官民連携)フロー】

■■■■これまで■■■■



■■■■サウンディング型市場調査の場合■■■■



民間事業者との対話

※公平性・透明性を確保したうえでの対話を実施

- <メリット>
- ・市場性の把握（参入意欲）
  - ・公募による民間事業者との対話
  - ・活用アイデアの収集
  - ・参入しやすい公募条件の設定



民間事業者の  
参入意欲向上

# スケジュール(案)

平成29年 8月	統合準備会 施設整備部会で説明
平成29年10月	第2回統合準備会で了解 市ホームページ等で公募
平成29年11月	事前説明会・現地見学会
平成29年12月	対話の実施
	第3回統合準備会で概要報告
平成30年 1月	調査結果の公表



- ・統合準備会での協議
- ・市街化調整区域による規制検討

事業化に向けた取組み (本公募の実施)

# 市街化調整区域

## 中郷中・富岡小の学校跡地は、都市計画法上の市街化調整区域

市街化調整区域とは、

都市計画法及び関係法令により、開発及び建築行為に一定の規制がかけられている。市街化を抑制する区域のため、原則として、土地の売買・住宅の建設等は禁止、また、既存建物の用途変更についても、規制がある。

\* 以下の公益上必要な建築物のうち、支障がないものは用途の変更が可能

### 【用途変更が可能なもの】

- 市が設置運営：県の許可不要  
公民館、図書館、体育館、研修センターなど  
不特定多数が利用するもので条例に基づき設置
- 市以外が設置運営：県の許可必要  
介護老人保健施設、社会福祉施設、医療施設、大学・高校  
地域包括支援センター、農産物直売所
- 市以外が設置運営：県の許可不要  
郵便局、変電所、都市公園法に基づくキャンプ場

# 市街化調整区域での事例

## ○ 千葉県成田市

- ・平成28年12月 小学校跡地利活用に係る事業者公募を実施  
優先交渉権者の決定には至らず
- ・平成29年6月 対話型市場調査を実施 6社から提案
- ・今後の予定 市街化調整区域での事業展開の可否等を整理  
再公募実施予定

## ○ 群馬県前橋市

- ・平成27年6月 小学校跡地利活用に係る対話型市場調査を実施 16社から提案
- ・平成27年10月 小学校跡地利活用に係る事業者公募を実施 2社応募
- ・平成29年4月 20年間の定期建物賃貸借契約に基づく活用事業  
「イングリッシュビレッジMAEBASHI(英語村)」オープン

※ 市街化調整区域の開発規制については、[県の開発審査会の審議を経て、用途変更を行った](#)