

古河産業技術専門学院跡地活用に関するサウンディング調査（2回目）

実施要領

令和5年4月17日
古河市企画政策部企画課

1 調査の目的

古河市では、「古河市公共施設等総合管理計画」を策定し、市が保有する土地、建物、インフラ等の市民共有財産を、市の貴重な経営資源と捉えた上で、市行政全般における公共施設等の総合的な管理及び活用を推進しています。

当市では、これらの取り組みの一環として、公共施設の跡地活用の検討を進めているところであり、古河産業技術専門学院跡地につきまして、民間事業者等の皆様と「対話」を行い、活用に関するアイデアなどを調査することを目的として、サウンディング型市場調査を行います。

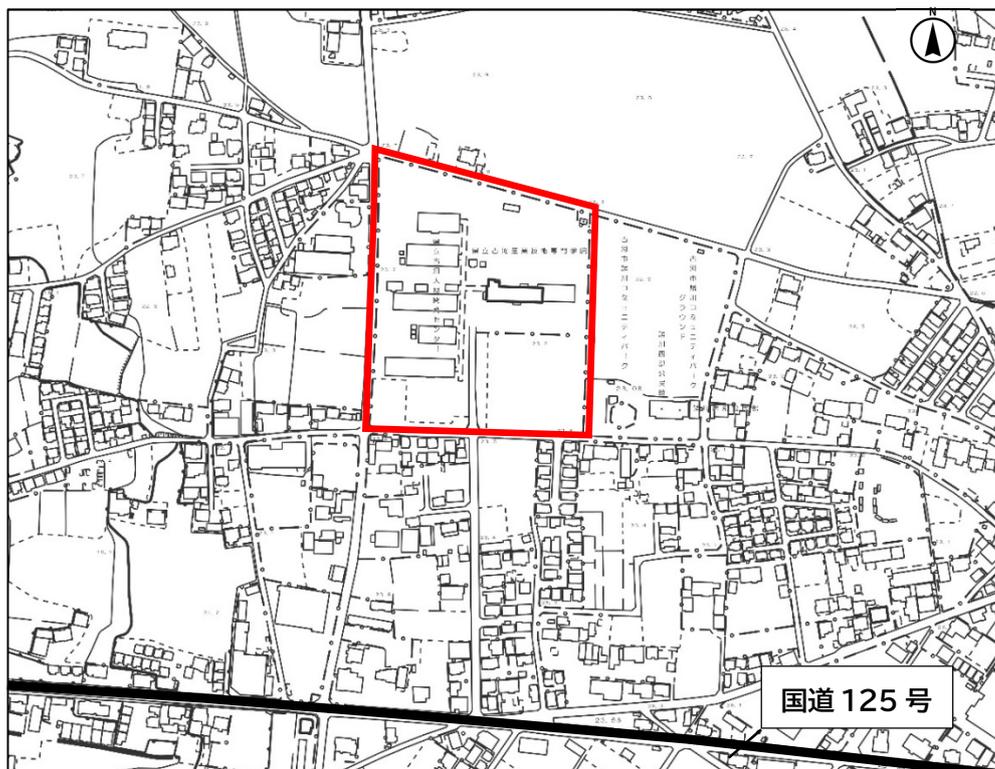
今回の調査は、広くオープンな形でサウンディング調査を実施し、より優れた提案を募集し、事業検討に役立つことを目的に実施します。また、今後の事業実施に向けて公募条件の整理を行うことを目的とします。

2 対象地・施設の概要

（1）古河産業技術専門学院跡地

所在地	古河市諸川字西浦 1844 番 1			
敷地面積	32,827.93 m ²			
既存建物の概要		本館・講堂	変電施設（西）	変電施設（東）
	構造・階数	RC造・3階建	CB造・平屋建	RC造・平屋建
	建築面積（m ² ）	811.88	30.00	10.89
	延床面積（m ² ）	1732.60	30.00	10.89
	竣工年	S47年	S46年	S63年
土地建物の権利状況	古河市所有			
都市計画等による制限	市街化区域、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%等 詳細な都市計画の制限は、以下のホームページにて確認ができます。 ○古河生活べんりMAP https://www.sonicweb-asp.jp/ibaraki-koga/map?theme=th_1&layers=th_2,dm#layers=			
その他	○接道状況 北側：古河市道三和1588線[幅員：約5m] 西側：古河市道0201号線[幅員：約7.2m] 南側：古河市三和1589号線[幅員：4.5～5.3m]			

【位置図】



3 対象地における上位計画等の位置づけ

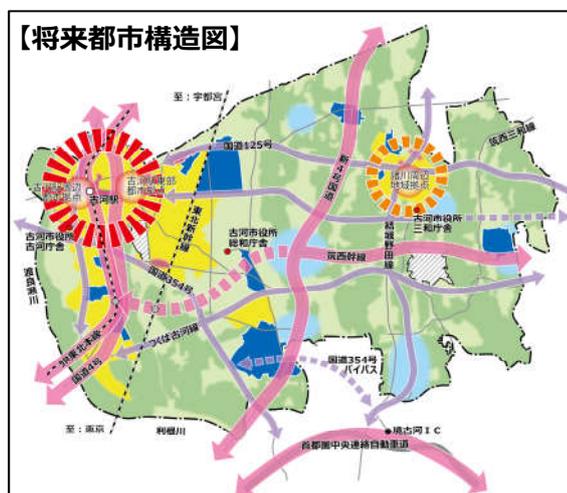
① 都市計画マスタープランにおける位置付け

本市の都市計画の基本方針である「古河市都市計画マスタープラン（平成31年（2019年）3月）」において、対象地を含む三和地区は次のとおり方針等が定められています。

○ 将来都市構造

諸川の既存市街地で構成される「諸川周辺地域拠点」に位置しており、「拠点周辺における居住誘導を図るとともに、高齢者が歩いて暮らすための生活サービス施設の維持・誘導により、将来にわたって住み続けることができる都市機能の充実を目指す。」と定められています。

【将来都市構造図】



出典：
古河市都市計画マスタープラン

○ 地区別構想（三和地区）

「豊かな自然と産業が調和した健康なまちづくり いつまでも住み続けられるまち」と定め、跡地を含む諸川周辺においては、既存市街地の都市機能の充実を図るとともに、安全・安心に暮らせる環境づくりを推進することとしています。

【参考】古河市都市計画マスタープラン

<https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/bunrui/shiseimatidukuri/machidukuri/12/15/8455.html>

② 立地適正化計画における位置付け

本市の中長期的な視点に立った将来の都市像を明確にするとともに、持続可能な都市として誘導すべき土地利用や施設を設定する「古河市立地適正化計画（令和元年（2019年）7月）」において、対象地を含む地区は次のとおり方針等が定められています。

○ 都市機能誘導区域

跡地は「諸川周辺都市機能誘導区域」に位置付けられており、「安心して暮らすことができ定住につながる地域の拠点づくり」と方針が定められています。

また、「周辺の既存集落の利便性の確保と工業団地等、従業者をはじめとする新たな居住者に向けた生活利便性の向上を行い、三和地区の中心としてまちの形成を図る。」と定められています。

【参考】古河市立地適正化計画

<https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/bunrui/shiseimatidukuri/machidukuri/12/13/10801.html>

③ 古河市公共施設等総合管理計画基本方針による位置付け

市が保有する公共施設等の適正な管理及び活用方針を定めた「古河市公共施設等総合管理計画基本方針」によると、以下のとおり位置付けられています。

○ 公有財産の有効活用

「未利用財産や施設の空きスペースについては、貸付けや転用など、有効的な活用を図る。また、利活用を見込めない公有財産については、積極的に処分（売却）することを検討する。」と定められています。

【参考】古河市公共施設等総合管理計画基本方針

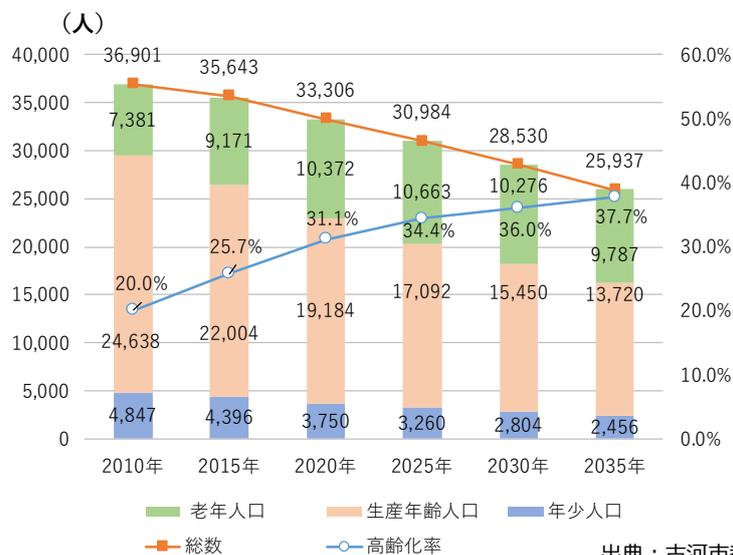
<https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/soshiki/zaisankatsuyo/2/2037.html>

4 現状と課題

（1）三和地区の人口動向

対象地が含まれる三和地区の人口は、2015年時点で市の総人口の25.3%を占めています。人口は既に減少に転じており、将来的にもさらなる減少が予想されます。

年少人口・生産年齢人口は減少し、老年人口が増加することが予想されており、特に高齢化率は 2035 年時点で 37.7%と、古河地区、総和地区よりも高い傾向を示しています。

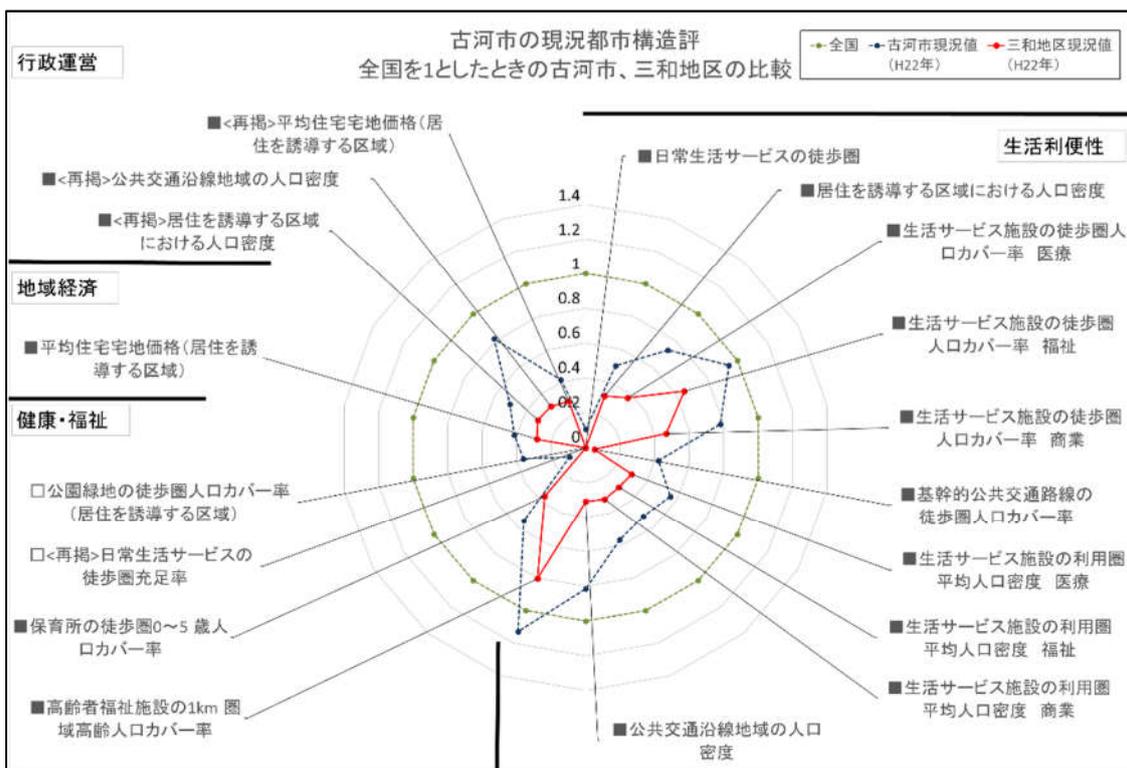


出典：古河市都市計画マスタープラン

(2) 三和地区の都市構造の評価

国道 125 号沿道を中心に、商業施設や医療施設、金融機関、子育て支援施設が立地しています。また、市街化調整区域の集落周辺では、コンビニエンスストアが立地しており、地域住民の日常生活における利便施設としての役割を果たしています。

一方で、医療・福祉施設や商業施設の徒歩圏人口カバー率が約 30～50%程度と低い水準にあり、自動車による移動を前提とした都市構造となっています。



出典：古河市都市計画マスタープラン

(3) 対象地の利用の現況

- 既存建物：防災備蓄倉庫・地区コミュニティ倉庫・指定避難所
- 土地：ペット同伴にて避難可能な避難場所・学童野球・グラウンドゴルフ

(4) 対象地・対象施設が抱える課題

- ① 三和地区の都市機能の維持
 - 高齢者が増加している中で、自家用車に頼らずに医療・介護・商業が提供できる環境がない。
- ② 防災機能への対応
 - 避難所・避難場所としての機能があるため近年の大規模災害等の経験を踏まえ機能維持が求められる。
- ③ 既存建築物の解体費用
 - 校舎の延床面積を鑑みると多額の解体費が必要となる。

5 土地利用方針（案）

(1) 基本的な考え方

市の上位計画や課題を踏まえ、現時点で本市が考えている活用の考え方は、以下のとおりです。

土地利用の基本的な考え方

- 国道に近接し、地域拠点としての役割を担う諸川地区に位置していることを活かし、多世代が集い、交流する空間として活用し、地域の課題解決や賑わいの創出・魅力の向上を図る。また、災害時のリスクに対応するため、状況に応じて物資集積等の拠点や一時的な避難所などの役割を果たせるよう、柔軟な活用が可能となるオープンスペースを確保するとともに災害時には地域への貢献を図ることとする。
- 古河産業技術専門学院跡地は、地域住民にとって愛着のある土地であるため、売却せずに当面の間、貸し付けとし地域の生活利便性の向上や賑わいの創出に寄与する土地活用とする条件とする。
- 既存建築物については、老朽化している状態を鑑み、利活用は困難と判断したことから、解体することとする。
- 跡地等の立地条件や価値を十分に活かすために、活用にあたっては民間活力により整備・運営を行うこととし、民間ならではのアイデアやノウハウを最大限に活用して効率的・効果的な土地利用につなげる。

(2) 事業スキーム

事業スキームについては、以下を基本として進める予定です。

- 土地利用方針に沿った事業提案をプロポーザル方式によって募り、事業者を選定します。選定にあたっては、提案内容が単に借地料が高い、または内容が優れているものだけでなく、地域の課題解決に資するものを評価する。
- 市と民間事業者が 20 年ないし 30 年の借地契約等を締結し、市は民間事業者に対象地を貸付け、民間事業者が事業を行う。契約期間終了時の社会状況により事業継続の判断を行う。

6 スケジュール

実施要領の公表	令和5年4月17日(月) ※市ホームページ等で公表
質問の受付期間	令和5年4月28日(金)まで
質問の回答	令和5年5月9日(火) ※市ホームページで公表
サウンディング参加申込期限	令和5年5月12日(金)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和5年5月15日(月)～5月17日(水)
サウンディングの実施	令和5年5月22日(月)～6月2日(金) (土曜・日曜・祝日を除く)
実施結果概要の公表	令和5年6月下旬予定

7 サウンディングの内容

(1) 対象者

「2 対象地・施設の概要」に記載の土地・建物の利活用による事業の実施主体となる意向を有する民間企業、NPO 法人等の法人、個人事業主、各種団体とします。

参加対象者は単独またはグループ(複数の企業・団体等の共同体)とし、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。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に該当する者
- イ 古河市建設工事請負業者指名停止措置要綱(平成17年9月12日告示第25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
- 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) サウンディング参加者数

参加者の上限は10社程度と考えており、上限を超える申込みがあった場合には、多様な活用アイデアを把握するため「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。

(3) サウンディングの前提条件

- 土地利用の基本的な考え方を踏まえた事業を基本として提案してください。
- 市の上位計画を踏まえ、当該地の課題解決に寄与する事業提案としてください。

(4) サウンディングの項目

- 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)
- 対象地の市場性

- 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- 周辺地域への波及効果
- 地域住民への配慮・参画の仕組み
- 事業実施に当たり古河市の期待する支援や配慮してほしい事項

8 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加者向けの現地見学会・説明会は実施しません。現地の見学や概要の説明を求める場合には、個別に対応しますので、下記の連絡先までお問合せ下さい。

(2) 質問の受付及び回答について

今回の調査に関する質問がある場合には、期日までに「(別紙1) 質問書」に必要事項を明記の上、Eメールにて送付してください。なお、質問に対する回答については、質問者を匿名にした上で質問内容とともに市ホームページにて公表します。

ア 質問受付期間

令和5年4月28日(金)まで

イ 質問提出先

「11 問合せ先」のとおり

ウ 質問の回答

令和5年5月9日(火) 市ホームページで公表

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「(別紙2) エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「【サウンディング申込】法人名等」として、申込先へEメールにて送付してください。

ア 申込受付期間

令和5年5月12日(金)

イ 申込先

「11 問合せ先」のとおり

(4) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの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メールにてご連絡いたします。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間

令和5年5月22日(月)～6月2日(金)

※ 個別に調整させていただきます(土曜・日曜・祝日を除く)

イ 所要時間

1グループにつき30分～1時間程度

ウ 場所

古河市役所内会議室

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。
- サウンディングの実施に際して、特に資料は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計5部ご持参ください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

概要の公表については、参加者の名称は公表しないこととし、ノウハウの漏洩につながるような情報が公表されることのないよう、事前に参加者へ内容を確認の上で行います。

9 留意事項

(1) 参加者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、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いたします。

10 別紙・参考資料

別紙1 質問書

別紙2 エントリーシート

11 問合せ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問合せください。

〒306-0291 茨城県古河市下大野 2248 古河市 企画政策部 企画課 企画調整係 担当：羽部・鬼ヶ原 TEL：0280-92-3111 内線：2123 E-mail：kikaku@city.ibaraki-koga.lg.jp
