

上郷高校跡地に関する経過報告会 次第

日 時：平成29年5月18日（木）午後6時00分～

場 所：豊里交流センター 2階 視聴覚室

1 開会

2 出席職員紹介

3 経過報告

(1) 庁内利活用意向調査の結果について

(2) サウンディング型市場調査の結果について

4 質疑

5 閉会



上郷高校跡地に関する経過報告会

- (1) 庁内利活用意向調査の結果について
- (2) サウンディング型市場調査の結果について

平成29年5月18日(木)

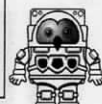
つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

1

大規模未利用地活用推進室
改め 公共施設跡地利用室
(H28.4設置 3名)の事務分掌



1. 旧庁舎跡地の利活用計画に関すること
 - ・ 7庁舎(荃崎, 筑波, 谷田部, 桜, 大穂, 豊里, 春日)
2. 旧消防本部跡地の利活用計画に関すること
3. 小中学校等跡地の利活用計画に関すること
 - ・ 筑波地区小中学校 9校廃校予定(H30年3月)
4. 上郷高校跡地の利活用計画に関すること
5. その他



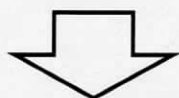
平成28年9月6日

上郷高校跡地利活用方策検討会(計7回開催)
から提言書提出

平成28年9, 10月

上郷高校跡地に関する経過報告会(計3回開催)

- これまでの経緯と取組みについて
- 検討会からの提言書の内容について

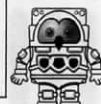


今後は提言に基づいて業務を具体的に進めていく

つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

3

提言書の内容



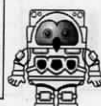
3 今後の取り組み

市は、基本方針に合致し、望ましい施設・機能を可能な限り実現する利活用方策を検討すること。ただし、過大な公共投資を抑制しつつ、より良いまちづくりを実現するため、必要なインフラは整備しながら、民間の活動や資本を誘導する観点を重視すること。

なお、民間事業者を活用する場合には、広く公に事業者を募り、選定すること。



庁内利活用意向調査



平成28年10月7日～10月31日

「広く公に事業者を募」ることに先だち、庁内各
部署に対して、公共施設として利活用することの
意向調査を実施



危機管理課，健康増進課の2課から回答

平成28年11月7，8日

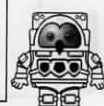
回答課に対するヒアリング

つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

5



庁内利活用意向調査



危機管理課

広域防災拠点の整備

- ・ 避難者受入施設，ヘリポート，備蓄倉庫等

※現在は，防災備品の備蓄場所として体育館を利用

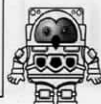
健康増進課

新型インフルエンザ等感染症や災害発生を想定し
た衛生物品（消毒薬等）の備蓄場所

※現在も，備蓄場所として教室2部屋を利用

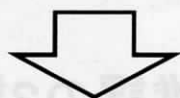
つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

6



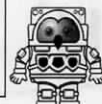
危機管理課，健康増進課ともに

- ・ 課単独での全体利用，整備は考えていない。
- ・ 他施設（公園等）の整備に付随して対応したい。
- ・ 備蓄物品を他の施設に代替移転することは可能。



（結果）

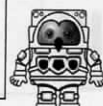
上郷高校跡地を公共施設として主体的に利活用する意向を示した庁内部署は無かった。



「広く公に事業者を募り，選定する」にあたって，
まずは，サウンディング型市場調査を実施

サウンディング型市場調査とは

市有地などの有効活用に向けた検討にあたり，行政内部だけで活用方法や公募条件を設定するのではなく，早い段階で活用意向・アイデアのある民間事業者と対話（＝サウンディング）することで市場性等を検討する調査のこと。



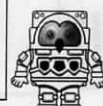
期待される効果

- ・ 民間事業者のノウハウやアイデアを活用した検討や、公募条件の策定ができる。
- ・ 民間事業者の意見を参考に、事業者が参入しやすい現実的な公募条件の策定ができる。
- ・ 事業者としても、事前に留意事項や市の意図が確認できるので、公募参加の判断がしやすくなる。

つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

9

サウンディング型市場調査

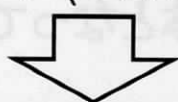


サウンディング型市場調査 実施要領を作成

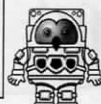
平成29年1月23日 市HPで公表

＜実施要領の主な内容＞

- ・ 実施スケジュール、サウンディングの内容、留意事項
- ・ 実施要領等に関する事業者説明会及び現地見学会(2月13日)参加の申込み
- ・ サウンディング(3月21～24日)参加の申込み



情報を必要としている事業者にいかに伝えるか



思いつく限りの様々な団体・個人(最終的に42)に情報の掲載を依頼



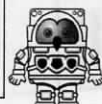
○新聞掲載6紙 毎日新聞, 産経新聞, 日刊建設工業新聞, 日刊建設新聞, 時事通信社, 常陽新聞

○HP掲載6団体 PFI/PPP協会, つくば市商工会, 日本看護学校協会, 全国専修学校総連合, 日経BP社, 日本FM協会

○会員向メルマガ等配信7団体(6,000社以上配信)

PFI/PPP協会(会員数180社+行政区分829団体), つくば市商工会(会員数3,328名), 県宅建協会(登録者数373件), 民都機構(登録者数約1,100件), つくば技術開発クラブ(会員数262社), 市内工業団地立地企業(登録団体数88団体), 筑協(91団体, 3名)

サウンディング型市場調査の結果



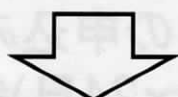
12の事業者から活用アイデアが提案され, 5日間にわたり対話を行った。

平成29年3月21日, 22日, 28日

つくば市役所本庁舎 8事業者

平成29年3月23日, 24日

つくば市東京事務所 4事業者



提案した事業者が自ら主体となって取り組もうとしているかどうかに着目し,
「事業主体型」「事業支援型」「その他」の3つに分類

サウンディング型市場調査の結果



【事業主体型】

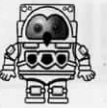
- ①②外国人留学生受け入れ
研修・専門学校(敷地全体利用)
- ③短期大学(敷地全体利用)
- ④社会人野球チーム練習
拠点及び事務所兼倉庫
(敷地北側利用)
- ⑤フィットネスクラブ
(敷地南側の一部を利用)



つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

13

サウンディング型市場調査の結果



【事業支援型】

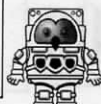
事業支援の申し出

- ⑥高齢者福祉施設の誘致
(敷地南側の一部を利用)
- ⑦他事業者による跡地活用
の支援



つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

14



【その他】市が整備し直した施設
(主に体育館)を利用

⑧バレーボールクラブチーム等
の練習拠点及び食育教室など

⑨校外活動利用

⑩スポーツ少年団
(バレーボール)練習拠点

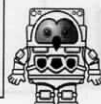
⑪無人航空機講習教室

⑫鉄道玩具博物館



つくば市都市計画部都市計画課
公共施設跡地利用室

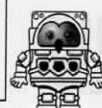
15



活用アイデアの分析・課題

【事業主体型】

- 主体性が高いとはいえ、現状はアイデア段階であり、より精度を高めた事業計画を求めていく必要がある
- 市街化調整区域において実現が難しい内容も含まれており、調整が必要



活用アイデアの分析・課題

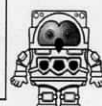
【事業支援型】

- 事業支援の申し出であり、別の事業主体者が必要

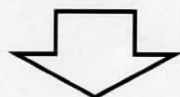
【その他】

- 市が整備しなおした施設を利用する事業提案のため、提言書にある「民間活動や資本を誘導する観点を重視する」ものではない
- 投資対効果や必要性の観点から検討が必要

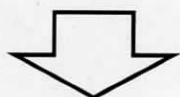
今後について



公募を実施するには、現段階ではまだ課題あり



必要に応じてサウンディングを追加実施（新規含む）



事業計画の精度を高めて、実現性・持続可能性を担保
公募実施の判断も含め、課題・公募条件の整理



公募

上郷高校跡地に関する活用アイデア及びサウンディング型市場調査実施結果一覧

No.	活用アイデア	概要	利用範囲	利用施設（利用方法等）	賃借／買取	市への要望	地域貢献性	参加事業者
①	外国人留学生受け入れ農業研修学校	国内学生だけでなく海外からの留学生も受け入れる農業研修学校を設立する。	敷地全体	本館及び特別教室棟（教室、宿舍、倉庫） 第一運動場（運動場として利用） 第二運動場及びラグビー場（農場）	買取	必要外建物の解体協力 税の優遇措置	文教的環境を維持する。	農業法人
②	外国人留学生受け入れ日本料理調理師専門学校	海外からの留学生及び海外勤務を目指す高校卒業生を対象とした日本食調理の専門学校を設立する。	敷地全体	本館（教室） 特別教室棟（宿舍） 体育館（食品加工工場を誘致したい） その他施設（未定）	賃借	低賃料での賃借 改修費の一部負担	文教的環境を維持し、地域の活性化に寄与する。	学校法人
③	短期大学	保育士及び幼稚園教諭育成のための短期大学を設立する。	敷地全体	本館（教室） 特別教室棟（特別教室） 体育館及びその他施設（用途の継続利用を基本）	買取	安価での取得	文教的環境を維持する。 保育士及び幼稚園教諭を育成することにより、社会的なニーズに応える。	学校法人
④	社会人野球チーム練習拠点及び事務所兼倉庫	自社の社会人野球チームの練習拠点として第2運動場（野球場）を利用し、ラグビー場には事務所兼倉庫を建設する。	敷地北側	第2運動場（野球場として利用） ラグビー場（事務所兼倉庫を建設）	買取	-	野球教室を開催することで、青少年の健全な育成に貢献する。 事務所兼倉庫において雇用を創出する。	製造・卸売業
⑤	フィットネスクラブ	屋内プール、トレーニングジム、スタジオなどを有するフィットネスクラブを運営する。	敷地南側の一部	第1運動場（屋内プールを建設） 体育館・合宿所（ジム、スタジオ等に改修して利用）	賃借	水質の確保 市による体育館の改修工事	運動施設の提供や高齢者向け介護予防事業を実施することにより、住民の健康づくりに貢献する。	スポーツ施設提供業
⑥	高齢者福祉施設誘致	高齢者福祉施設を誘致して、建物を建設する。	敷地南側の一部	第1運動場など更地部分（施設を建設）	-	-	-	建設業
⑦	他事業者による跡地活用の支援	他事業者による活用のコンサルタント業務を担う。	-	-	-	-	-	不動産業
⑧	バレーボールクラブチーム等の練習拠点及び食育教室など	バレーボールクラブチームとJr.チームの練習拠点や健康教室として体育館を利用し、教室をトレーニングルームや食育の場として利用する。	敷地南側の一部	体育館（市が改修後、利用） 本館または特別教室棟の教室一部（市が補強後、トレーニングルームとして利用）	賃借	低賃料での賃借 市による体育館等の改修工事	Jr.チームを組織することにより、青少年の健全な育成に貢献する。 子どもから高齢者までを対象とした地域密着型交流の場とする。	クラブチーム
⑨	校外活動利用	体育の授業や運動会で体育館及び校庭を利用する。	敷地南側の一部	第一運動場 体育館（市が改修後、利用）	賃借	低賃料での賃借 市による体育館の改修工事	-	学校法人
⑩	スポーツ少年団（バレーボール）練習拠点	地域のバレーボールチームの練習拠点として体育館を利用する。	敷地南側の一部	体育館（市が改修後、利用）	賃借	低賃料での賃借 市による体育館の改修工事	スポーツ少年団での活動を通して、青少年の健全な育成に貢献する。	地域団体
⑪	無人航空機講習教室	無人航空機の屋内練習場として体育館を利用する。	敷地南側の一部	体育館（市が改修後、利用）	賃借	低賃料での賃借 市による体育館の改修工事	集客による地域の活性化をはかる。	任意団体
⑫	鉄道玩具博物館	首都圏の鉄道網を鉄道玩具で再現するため、体育館を利用する。	敷地南側の一部	体育館（市が改修後、利用）	賃借	低賃料での賃借 市による体育館の改修工事	集客による地域の活性化をはかる。	小売業