

かすみがうら市千代田地区廃校活用ニーズ調査等業務委託仕様書

1. 業務名称

かすみがうら市千代田地区廃校活用ニーズ調査等業務
(以下、「本業務」という。)

2. 業務の目的

当市では、小中学校適正規模化実施計画に基づき、学校統合を推進しており、統合後の空き校舎や跡地の利用については、公の施設としての転用又は民間への売却等により、施設を生かした有効利用を最優先に検討することとしている。

また、公共施設等マネジメント計画（基本計画）においては、基本理念を「まちの魅力や市民生活の質が高まる施設へ」とし、基本方針として「まちづくりとの連動」や「効率的・効果的な管理運営」などを掲げ、「財産の処分と活用」や「民間活力の導入」などを取組み方針としている。

令和4年3月をもって、千代田地区の小学校4校が統合となり、廃校となる見込みである。いずれも市街化調整区域に立地しているため、活用の幅が狭いことや、建物の老朽化がすすみ、現状での利用が難しいという課題もみうけられる。

一方、平成28年3月をもって霞ヶ浦地区の小学校6校がすでに廃校し、利活用に関して調整を進めているが、公募の中では課題も見えてきたところである。

本業務では、廃校の活用についてこれらの諸課題を整理した上で、公的利用の可能性、市場のニーズ、地域の意見等を整理し、令和4年度以降に参入が有望な民間活力の獲得をスムーズに行うための準備を行うことを目的とするものである。

5. 業務概要

1) 業務内容

本業務の目的を踏まえ、廃校施設について、当市の各種事務事業における有効な活用方策の検討、当該建築物を用途変更する際の法規制の整理等をあらかじめ行い、ヒアリング等による市場調査により廃校等の活用に関するニーズの調査や地元説明会等の開催による地域意向の把握をした上で、団体や企業等が参入しやすい現実的な公募条件を設定し、参入事業者等の選考に係る仕組みづくり等を行うものとする。

①調査業務の準備

・関連する市の各種計画や既存資料等を確認し、調査業務全体の進行計画を作成する。

②対象施設の現況整理、優良事例の調査等

・対象施設は、廃校を予定している小学校施設4か所（志筑、新治、七会、上佐谷の各小学校）

・新治小学校に関しては、新治児童館を対象から除くものとする。

・諸元情報の整理、物件調書の作成（都市計画区分、アクセス、敷地面積、地目、接道状況、建ぺい率、容積率、用途地域、用水、排水、電力、ガス、周辺環境、劣化度状況など。概算売却価額の算出、見取り図の作成を含む。）

※当市が所有する学校施設台帳、劣化度状況調査等の参考資料は、協議により貸与する。

・当市及び周辺地域にかかわる関連情報の整理（人口、産業構造、福祉施設・商工業施設・直近の進出企業の状況など、廃校施設の活用にあたって参考となる情報）

・当市の廃校活用において参考となる先進事例、マーケット・サウンディング等の実施事例の調査・整理

③参入可能性の高い企業等の詳細調査・分析

・市の施策や各種事務事業の動向等を踏まえた活用形態^(※1)に合致すると思われる団体、企業等の事業分野を把握・整理した上で、特に参入が有望と思われる市内外の団体、企業などに対し、サウンディング調査^(※2)を実施し、廃校等の活用にあたっての条件^(※3)の把握、参入の可能性等の調査・分析を行う。

(※1) 活用形態としては、当該団体、企業等による直接的な活用、地域住民等との連携による活用のほか、公的利用が有効と思われる施設の民間連携による施設再整備、管理運営等を含むものとする。

(※2) 調査にあたっては、物件説明の際に各学校との調整が必要であるとともに、運営中の学校であることや新型コロナウイルス感染防止対策には十分に配慮した方策とすること。また、費用の見積りにあたっては、各種直接経費を含むこと。

(※3) 調査対象の団体、企業等が提示する条件として、対象施設周辺の遊休施設等の活用を含めても差し支えない。

・老朽化が著しい学校が多い中で、建物が解体され更地となった場合でのニーズを含め、調査すること。

・施設によっては、霞ヶ浦地区同様にニーズはあるものの、規模や法規制により利活用が進まないケースも想定される。維持管理費等と対比しつつ、順次解

体を進めていく方向性も考えられるため、段階的な利活用等のスケジュールについて提案を行う。

・各施設の状況及び事業者ニーズの説明に加え、地元意向の把握のための説明会等開催の後方支援を行う。

④公募要項案の作成支援業務

・参入可能性の高い企業等が提示する条件、当市が対応可能な条件等を総合的に勘案した上で、4施設ごとに民間活用の可能性を整理し、公募要項の案を作成する。

2) 成果品

①業務実施完了報告書

②業務報告書

③公募要項

④その他市長の指示するもの

※②、③とも紙媒体（A4判両面刷を原則）各2部（正・副）及び電子媒体（CD-R）各1部とする。本業務により作成された成果品及びその過程のデータの所有権は、当市に帰属するものとし、業務期間の終了後、本業務の成果品等について当市が問い合わせを行った場合等は、誠実にこれに対応すること。また、業務の内容に瑕疵があった場合は、当市と協議の上、無償で是正措置を講ずること。

3) その他

①具体的な調査手法等については、プロポーザル方式の手続きにおいて提出された企画提案内容を受けて決定し、仕様書に追加して記載するものとする。

②公共施設等マネジメント計画（基本計画）等の各種計画は、かすみがうら市のホームページに掲載する。

③業務期間終了前であっても、成果品の一部に対して納品を求め、適宜中間検査受験の指示を行う場合がある。

④この仕様書に定めるもののほか必要な事項が生じた場合は、その都度協議するものとする。