

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	茨城県城里町財務課
②事業名	旧古内小学校利活用事業
③本事業の現在の検討ステージ	①.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	旧古内小学校は、現在使用していない廃校になります。廃校を含めた地域が茨城三大銘茶の古内茶の産地であることから、お茶を中心にした周辺環境との調和を図りながら事業展開ができないか、民間事業者様のアイデアをお聞かせください。現存建物の保全を前提とは考えておらず、売却もあわせて検討しています。
⑤民間事業者に対する質問事項	○対象地及び対象物件の市場性（事業可能性） ○対象地及び対象物件の有効活用に重要な要素 ○官民連携手法としてどのような手法が想定され得るのか、またどの手法が適しているかについて提案いただきたい。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（ ） ⑧.その他（全業種可能）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注)希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 ④.その他（全国・地元問わず）
2. 事業概要	
（1）基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	①.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	①新設 ②.建替え ③改修 ④.維持管理・運営 ⑤.その他（取り壊し可能）
③想定する事業類型	1.サービス購入型 ②.収益型 3.混合型

<p>※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>4.その他（ ）</p>
<p>④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の○内に記載ください。</p>	<p>1.PFI事業（ ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 ④.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI ⑦.土地の賃貸借 ⑧.土地の売却・譲渡 ⑨.建物の賃貸借 ⑩.建物の売却・譲渡 11.その他（ ）</p>
<p>⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>第2次城里町総合計画後期基本計画 P26 より</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1. 町の資源を活かした魅力づくり</p> <p>人口減少社会でも活力ある町であるためには、町内外の人を惹きつけるコレという魅力が必要です。「人」・「物」・「情報」が交流する環境を整備して、豊かな自然環境や多様な観光施設など本町がもともと持っている資源と、情報通信技術（ICT）等の新しい技術や他分野の視点、多様な人材・組織の知識や経験をかけあわせて、町の新しい魅力づくりを推進します。</p> </div> <p>第2期城里町創生総合戦略 P11 より</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>I-3 企業誘致・起業家支援</p> <p>■企業誘致推進事業</p> <p>企業訪問活動により立地動向や進出意向を把握し、これをもとに企業立地奨励金の交付や町遊休地情報の提供等の企業誘致を展開する。</p> <p>■廃校施設等活用推進事業</p> <p>廃校等の未利用の公共施設などを活用した工場や倉庫、研修所等の誘致を検討する。</p> </div> <p>公共施設等総合管理計画より</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>2 公共施設等の管理に関する基本方針 — 基本方針（2）</p> <p>★公共施設の再編・有効活用を促す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の利用・転用等、民間活用を促し、収益を投資的などに補充する </div> <p>他、古内地区まちづくり計画に古内小学校利活用推進の記載あり。</p> <p>上記記載のとおり、古内小学校の利活用は、町の各種計画に記載されている重要事項です。</p> <p>周辺地区は、茨城三大銘茶「古内茶」の産地でもあり、茶畑に囲まれる風光明媚な地で、また、近隣や周辺施設との重要なアクセス路線に面しており商業的価値も見込めます。</p> <p>これらの点を踏まえ、古内茶という地域資源を活用した多彩なイベントや体験などの交流活用ができる場として、地域活性化につながる事業提案を民間事業者から幅広く募集し、利活用の方法を模索したいと</p>

	考えております。
⑥現状及び課題	底地、建物とも町所有。上水道接続済み。浄化槽処理。 建物床面積 1,588.10 m ² （鉄筋コンクリート造陸屋根3階建） 昭和 49 年建設のため耐震基準非対応 給排水、電気設備等の更新が必要（費用は、事業者負担） 建物を取り壊したうえでの活用も可。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者に考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	施設の周辺住民、地域防災への配慮 体育館は、避難所となっていますが取り壊しての利活用も可能です。
⑧事業スケジュール（予定）	未定
(2) 対象地	
①所在地（交通情報含む）	東茨城郡城里町大字下古内字中坪前403番1 字宮脇402番1 字宮脇413番1 字中坪前376番2 字沸内382番3 県道51号線 水戸茂木線に隣接
②敷地面積	7,274m ²
③土地利用上の制約	都市計画区域外 建築基準法 容積率 400% 建ぺい率 70%
④所有者	城里町
⑤周辺施設等	徒歩5分圏内にコンビニあり。 隣接地に集会所あり。 水戸駅から北西方約1.7km 茨城交通「仲郷」バス停から東方約50m
⑥対象地周辺の環境	一般住宅・畑・田・作業所等が混在する地域
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	○西側に接面する県道は、栃木県茂木町の施設「ツインリンクもてぎ」への東京方面からのアクセスルートとなっており、イベント時には渋滞が発生しやすい。 ○近隣には日本自動車研究所の研究施設があり、ここ数年は町と連携し民間利用を促進していることから、サーキットを活用したイベント開催が増えており、参加者となる東京都心部からの通過人口が増加の傾向。 ○年に数回（過去2年はコロナで中止）、地域住民を主体に古内茶をテーマにしたイベントが開催されており、開催時には渋滞が発生している。 ○町内の主要な観光関連施設情報として、①道の駅かつら、②物産センター山桜、③ホロルの湯、④ふれあいの里、⑤フォレストピア七里の

	<p>森がある。</p> <p>①道の駅かつら、②物産センター山桜はいずれも30分程度の移動時間を要するが、地域の野菜・果樹等を中心に販売し売上高を毎年度更新している。</p> <p>④ふれあいの里、⑤七里の森はキャンプ施設として近年のアウトドアブームを背景に売り上げを伸ばしている。</p> <p>③ホロルの湯は温浴施設で、ふれあいの里に近接していることから、ふれあいの里利用者や近隣・地域住民を中心に利用されている。</p>
--	--

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	茨城県城里町財務課
②事業名	長峰団地跡地利活用事業
③本事業の現在の検討ステージ	①.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	現在使用していない宅地です。町としては、町中心部に近く比較的価格水準が高い住宅地域であるため、事業所等用地及び戸建て分譲地として考えております
⑤民間事業者に対する質問事項	売却を前提に考えています。個人の需要としては大きな区画となること、過去に実施した公売では反応がなかったことを踏まえ、どのような形であれば購入・利活用が可能か事業者から提案をいただきたい。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 ②.建設 ③.不動産 ④.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（ ） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 ④.その他（全国・地元問わず）
2. 事業概要	
（1）基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	①.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	①.新設 2.建替え 3改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 ②.収益型 3.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）	1.PFI事業（ ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI

<p>が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の()内に記載ください。</p>	<p>⑦.土地の賃貸借 ⑧.土地の売却・譲渡 9.建物の賃貸借 10.建物の売却・譲渡 11.その他()</p>
<p>⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>第2次城里町総合計画後期基本計画 P92より</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(5) 財源の確保と公正な賦課徴収の推進 (7) 既存公共施設の活用・適正化</p> </div> <p>公共施設等総合管理計画より</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>2 公共施設等の管理に関する基本方針 — 基本方針(2) ★公共施設の再編・有効活用を促す ・施設の利用・転用等、民間活用を促し、収益を投資的などに補充する</p> </div> <p>第2期城里町創生総合戦略 P15より</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>II-1 移住・定住の促進 施策② 住む場所の供給の促進 施策③ 移住・定住の支援</p> </div> <p>総合計画及び公共施設等総合管理計画記載の方針により、遊休資産の活用が課題とされています。また、町創生総合戦略において、移住定住に向けた住宅供給促進が明記されていることから、宅地の供給は重要な政策目標です。</p> <p>特に今回の対象地である長峰団地跡地は、周辺環境が整備されていることから、住宅として比較的優良な物件であり、売却や利活用は計画に定める政策課題の解決に大きく寄与する案件です。</p> <p>しかし、過去の公売では売却できず、また、売却や利活用につながる有力な情報も得られていません。</p> <p>そのため、今回サウンディングという形式により需要を把握し、売却もしくは利活用につなげたいと考えております。</p>
<p>⑥現状及び課題</p>	<p>東向きの下り傾斜地で段差がある。また、区画が大きいため、用途に応じ分筆・造成対応も必要。</p> <p>平成28年度に不動産鑑定を実施し、鑑定価格に基づき公売を実施。この際には購入希望の反応は得られなかった。</p> <p>参考：長峰957-3 1899.78㎡ 7,220,000円 長峰957-12 1839.51㎡ 5,920,000円</p> <p>区画内には現在都市建設課の資材が残置されているが、売却等成立時には町において撤去を行います。</p>
<p>⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者に考慮してほしい事項等を簡潔に</p>	<p>周辺が住宅地のため、周辺住民への配慮が必要</p>

ご記入ください	
⑧事業スケジュール（予定）	未定
(2) 対象地	
①所在地（交通情報含む）	東茨城郡城里町大字石塚字長峰957番3 字長峰957番12 対象地の南側に県道61号線（日立笠間線）
②敷地面積	3,739.29㎡
③土地利用上の制約	都市計画区域内（非線引） 建築基準法 容積率 200% 建ぺい率 60%
④所有者	城里町
⑤周辺施設等	町道挟んだ反対側（東側）に消防署。他近隣に県立高校あり。 徒歩20分圏内にコンビニあり。 水戸駅から北西方約1.8km 茨城交通「常北高校入り口」又は「石塚車庫」バス停
⑥対象地周辺の環境	一般住宅・畑・山林が見られる地域
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	上下水道整備区域内。全面町道内に管理設済み。 東側が舗装町道と接面。

■ 添付資料

- 城里町・施設概要資料（旧古内小学校・長峰団地）
- 城里町総合計画 <https://www.town.shirosato.lg.jp/page/dir003380.html>
- 城里町地方創生総合戦略 <https://www.town.shirosato.lg.jp/page/page002975.html>
- 城里町総合管理計画 <https://www.town.shirosato.lg.jp/page/page005639.html>