

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	栃木県大田原市経営管理部総務課
②事業名	旧栃木県有施設跡地再整備事業
③本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○（いずれか一つ）	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	○令和 6 年 4 月に栃木県と市有地との交換により、現在は市の普通財産として管理している①旧栃木県那須庁舎跡地、②旧栃木県大田原土木事務所跡地、③旧栃木県県北健康福祉センター跡地の利活用検討を進めるにあたり、様々な活用の可能性や、民間事業者等との対話を行うことにより、市場性や活用方法、さらには民間活用の際の前提条件等を把握することを目的とする。 ○①旧栃木県那須庁舎跡地については、市の無形文化財で江戸時代から続く伝統行事「屋台祭り」の開催地であることから、屋台展示ができる屋台会館を核とした観光施設を官民連携で整備運営し、地域活性化の拠点として活用することを検討していることから、その実行可能性について民間の意見を伺いたい。民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。 ○敷地の一部または全部の譲渡も検討しており、譲渡の方針については、サウンディングを踏まえ決定したいと考えている。
⑤民間事業者に対する質問事項	○①旧栃木県那須庁舎跡地について、屋台会館として利用した場合の採算性や運営にあたってのアイデアなどの提案をいただきたい。 ○それぞれの土地について、官民連携としてどのような事業が想定されるか、また事業を行う上で、どのような手法が想定されるかについてご提案いただきたい。 ○それぞれが大田原市の中心市街地に位置し、公共施設や商店、大型スーパー等が近隣に立地していることから、分譲地や店舗用地としての活用の場合、それぞれの土地についてどのような活用方法・手法が想定できるか伺いたい。 ○近隣の公共施設との関係性など、民間独立採算制での事業運営の可能性についてご提案いただきたい。 ○地域住民への配慮や地域活動への貢献など、地域との調和が図れるような利活用の提案をいただきたい。 ○現在は、それぞれが更地となっていることから、上記にとらわれず効

	率的な活用を図るため幅広く意見を伺いたい。 ○3 か所の土地について、それぞれが連携した事業展開が提案できないか伺いたい。
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（ ）
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・宿舎等 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（売却）
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（市直営事業は想定しない）
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。	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.建物の賃貸借 9.その他（売却）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	○未利用地となっている旧栃木県有施設跡地の有効活用を図るため、民間事業者による利活用の可能性について検討を行う。 ○①旧栃木県那須庁舎跡地については、特に屋台会館の設置運営の可能性を検討する。 ○大田原市の中心市街地に位置するそれぞれの土地について、公共施設のトコトコ大田原や中央防災公園などが近接していることから、子どもから大人まですべての市民の憩いの場、交流の場として誰もが気軽に利用できる場としての公有財産の利活用を検討する。
⑥現状及び課題	○前述①旧栃木県那須庁舎跡地への屋台会館の設置について、行政のみの運営での採算性は望めないと思われる。採算性について当該地での観光施設を官民連携で整備運営し、地域活性化の拠点として活用できないか考えたい。

	○現状は、それぞれが更地となっているが、民間事業者に導入を期待する機能やその事業手法については、具体的に決まっておらず、多種多様な利用計画についての助言・提案を受けて決定したい。 ○敷地の一部または全部の譲渡も検討しており、譲渡の方針については、サウンディングを踏まえ決定したいと考えている。
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	○大田原市の財政状況から、市が積極的に建築物を新築するような計画は想定していない。しかしながら、提案の内容によっては費用の一部補助などの検討はできると想定している。 ○民間による利用を軸とした利活用を考えたい。 ○暫定的、段階的な利活用も含め導入する機能を検討したい。
⑧事業スケジュール（予定）	令和6年7月 サウンディング 令和6年8月以降 事業の決定及び計画策定 令和7年 プロポーザル等による実施事業者等の公募
（２）対象地	
①所在地（交通情報含む）	<u>①旧栃木県那須庁舎跡地</u> 栃木県大田原市中央一丁目 2255-4 <u>②旧栃木県大田原土木事務所跡地</u> 栃木県大田原市紫塚 2 丁目 2564-1 <u>③旧栃木県県北健康福祉センター跡地</u> 栃木県大田原市住吉町 2 丁目 2539-4、2545-1、2508-17 ・ JR 西那須野駅より車で約 10 分 ・ JR 那須塩原駅より車で約 20 分 ・ 東北自動車道西那須野塩原 IC より車で約 40 分
②敷地面積	<u>①旧栃木県那須庁舎跡地</u> 栃木県大田原市中央一丁目 2255-4 3, 645. 37㎡（宅地） <u>②旧栃木県大田原土木事務所跡地</u> 栃木県大田原市紫塚 2 丁目 2564-1 6, 575. 97㎡（宅地） <u>③旧栃木県県北健康福祉センター跡地</u> 住吉町 2 丁目 2539-4 2, 948. 18㎡（宅地） // 2545-1 583. 59㎡（宅地） // 2508-17 322. 05㎡（宅地） 合計面積 3, 853. 82㎡（宅地） ・ 当該③土地は、上記のように 3 筆に分かれる宅地で中央を国有地（白地）が横切る。
③土地利用上の制約	<u>①旧栃木県那須庁舎跡地</u> ○都市計画区域（用途地域：商業地域） ○建ぺい率80%、容積率400% <u>②旧栃木県大田原土木事務所跡地</u>

	○都市計画区域（用途地域：第二種中高層住居専用地域） ○建ぺい率60%、容積率200% ③旧栃木県県北健康福祉センター跡地 ○都市計画区域（用途地域：近隣商業地域） ○建ぺい率80%、容積率200%
④所有者	○大田原市
⑤周辺施設等	①旧栃木県那須庁舎跡地 ○形状はほぼ四角形で、北側は市道中央103号線、南側は住吉町101号線（共に建築基準法第42条第1項1号道路）に接道している。 ○周辺には公共施設であるトコトコ大田原（約120m）や中央多目的公園（約270m）など、子どもから大人までの市民の憩いの場が近接している。 ②旧栃木県大田原土木事務所跡地 ○形状はほぼ四角形で、市道紫塚202線（建築基準法第42条第1項1号道路）に接する。 ○周辺には、公共施設として大田原市役所本庁舎（約700m）、栃木県那須庁舎（約1,100m）、紫塚小学校（約700m）、県立大田原高等学校（約500m）、商業施設として大型スーパーが2店舗（約400m、600m）がある。 ③旧栃木県県北健康福祉センター跡地 ○周辺は大田原市の中心市街地として商店や住宅が多く混在している。 ○当該地の北部、西部は住宅地となっている。 ○南側は、市道西那須野線（幅員9.8m）、北東側は、旧東野鉄道線路跡を利用した歩行者専用道市道ぽっぽ通り線（幅員8.4m）に一部接道している。北側及び西側は、認定外道路で接しており、幅員約4.0m程度である。（建築基準法第42条1項3号）
⑥対象地周辺の環境	①旧栃木県那須庁舎跡地 ○大田原市の中心市街地として商店や住宅が多く混在しており、当該地北側、市道中央103号線沿線には、古くから飲食店が軒を連ねる通りとなっている。 ②旧栃木県大田原土木事務所跡地 ○商店や住宅が混在し、多くの分譲地が立地している。 ③旧栃木県県北健康福祉センター跡地 ○大田原市の中心市街地として商店や住宅が多く混在しており、当該地の北部、西部は住宅地となっている。
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	【共通事項】 ○栃木県と交換した土地であるため、大田原市公共施設個別施設計画の対象外となっている。 ○R6年度中に公共施設等総合管理計画等庁内検討委員会の「調査研究グループ」を置き、利活用方針等について検討している。その際の検

	討資料として、プラットフォームを活用してのサウンディング調査結果を活用したい。 ①旧栃木県那須庁舎跡地 ○一般国道461号から約85m入るため主要幹線道路からだとはわりづらい位置となっており、入出についても接道幅が狭い状況である。 ○前述のとおり敷地は更地となっているが、敷地内にアカマツが1本存置してあり、栃木県との協定で市の利活用方針が決定した際には撤去することも可能とされている。 ②旧栃木県大田原土木事務所跡地 ○事務所解体の際に隣接地権者からの要望により、境界擁壁を残してあるが強度等は点検を行っておらず不明。 ○該当地は地下水位が高いため排水処理については、検討を要する可能性が高い。 ③旧栃木県県北健康福祉センター跡地 ○土地の中央部分に国有地(白地)があり、現状は2つに分断されているが、払下げは可能と思われる。 ○南側の市道西那須野線については幅員15.0mにする拡幅計画がある。
--	--

■添付資料

- ①：位置図
- ②：空中写真
- ③：敷地図