

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	茨城県猿島郡五霞町特定プロジェクト推進課市街地整備推進係
②事業名	地方創生の拠点を目指す五霞 IC エリアの公有地活用事業
③本事業の現在の検討の状況 ※該当する番号に○（いずれか一つ）	1.事業発案の検討 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討 来訪者が立寄り、賑わいが創出され、地方創生の拠点を目指す五霞 IC エリアの活性化に向けて、未利用公有地である旧五霞東小学校及び道の駅後背地の利活用（宿泊施設、イベント会場、ドローン試験場、サテライトオフィス、キャンプ、グランピング等）を進めている。事業者選定の段階で、民間事業者の関心・意向の把握、事業スキーム・公募条件の妥当性及びニーズを確認している。条件が整い次第、公募段階へ移行する予定。
④サウンディングの目的	○上記の観点から、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。新たな町の賑わいの場として、活用したいと考えているが、業種・業態については、サウンディングを踏まえ決定する予定である。
⑤民間事業者に対する質問事項	・地方公共団体の施策の方向性を踏まえた提案（地域貢献、環境対策等） ・実施する事業の内容、整備する施設の内容等に関する提案 ・公募条件に対するニーズ ・学校跡地（約 20,000 m²）を活用して、できるだけ多くの収益を上げるためには、どのような業態のテナントに入ってもらうのが良いかについて提案いただきたい。 ○設計・施工・運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合の事業期間や全体事業費についてどのような違いが出そうか意見をいただきたい。 ○地域住民が集まるような仕組みや地域資源を活用した事業があれば、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（ アウトドア事業者、サテライトオフィスに関心のある事業者、宿泊施設事業者 ） 8.その他（ 廃校利用に関心がある事業者、ホテル運営に関心がある事業者 ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア	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（ ）

※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	
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.スモールコンセッション 9.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）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（PFI 事業を含め新たな事業手法の提案も受け付ける）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	未利用公有地である①旧五霞東小学校、②道の駅後背地を対象として、当エリアの賑わい創出、交流の促進等に資する利活用を前提としている。 ①旧五霞東小学校 現存する校舎や体育館、校庭並びに隣接するごかみずべ公園の活用方法を民間事業者の専門的なノウハウと自由なアイデアを幅広く公募し、当敷地及び建物を民間事業者へ貸し出すことを目的に行う。 ②道の駅後背地 町内に現存しない宿泊機能の誘致を前提した利活用のアイデアを幅広く公募し、当敷地を民間事業者へ貸し出すことを目的に行う。
⑥現状及び課題	五霞町の人口は、平成 7 年の 1 万人をピークに減少の一途をたどっているが、昼間人口は夜間の 1.5 倍（県内 1 位）、圏央道整備により東京から 1 時間圏のアクセス性の高さなどの特徴を有する。一方で、来訪者が訪れる施設は、道の駅ごかに限定され、庁内に宿泊施設がないため、交流、関係の発展阻害となっている。 これらの現状をうけ、五霞町では五霞 IC 周辺エリアを地方創生の拠点と位置づけ、エリアの未利用公有地の活用を官民連携事業で推進することを目指している。またエリア一体のまちづくりを展開するため、公有地活用を行う民間事業者を含めたエリアマネジメント組織を組成し、持続可能なまちづくりの展開を進める

	めの仕組みづくりを開始することを予定している。 特に、令和6年3月末をもって閉校した①旧五霞東小学校及び町内で最も来訪者の多い（年間66万人、R6）道の駅ごかに隣接する②道の駅後背地は、来訪者のアクセス性、インフラ条件が整っているが、未利用公有地であり、早期の利活用が課題となっている。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者にも考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	①旧五霞東小学校 ○事業手法 旧五霞東小学校については、賃借契約及び定期借地契約を想定 ○ごかみずべ公園について 1) 事業手法は、設置管理許可制度を想定するが、他の事業手法の提案も受け付ける。 2) 旧五霞東小学校に隣接し、都市公園に指定されている「ごかみずべ公園」も立地しており、廃校利用と公園を一体的に利用し集客の相乗効果を行うこと。 ○敷地内の立木や記念碑について 1) シンボルツリーは移設や伐採等をせずに残置のままとする。 2) 敷地内に記念碑は、移設を容認するが町と事前協議を行う。 ○敷地内に設置されている遊具について 1) 学校敷地内に設置されている遊具は残置のまま活用事業者へ引き渡す。遊具を撤去する場合は、事業者負担により実施する。 2) 遊具を利用継続していく場合は、運用及び遊具点検や改修等を活用事業者の負担のもと行う。 ○プール設備について 1) ろ過機が故障しており、現状のまま活用事業者へ引き渡す予定。 2) プールを利用する場合は、ろ過機の修繕やプールの改修等は事業者負担で実施する。 ○駐車場及び動線について 1) 公園区域内に駐車場はあるが、学校側を含めた活用事業で想定される利用者数を踏まえた駐車場計画及び動線計画を提案すること。 ②道の駅後背地 ○導入機能 宿泊機能・宿泊施設の立地を強く希望する。 ○事業手法 定期借地契約を想定するが、他の事業手法や参画条件の提案も受け付ける。 ①・②共通

	○（仮称）五霞 IC 周辺エリアマネジメント団体への参画 1) 五霞 IC 周辺エリアを地方創生の拠点と位置づけ、一体的なまちづくりを進めるために、町・民間企業などの複数関係者で構成されたエリアマネジメント団体を設立する予定である。 2) 活用事業者はこのエリアマネジメント団体に参画し、五霞 IC エリアのエリアマネジメントに取り組むこと。 ※2 世代交付金採択済み（令和 7 年度）
⑧事業スケジュール（予定）	・令和 7 年 12 月 募集要項の公表 ・令和 8 年 3 月 事業提案書等の提出期限 ・令和 8 年 5 月 優先交渉権者の決定及び公表 ※上記は、最短の事業スケジュールであり、民間事業者の参画意向や条件検討などを踏まえながら柔軟に対応
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	①旧五霞東小学校（茨城県猿島郡五霞町江川 200） 【圏央道五霞 IC より車で約 1 分】 【東武日光線幸手駅（東口）より車で約 15 分】 ②道の駅後背地（茨城県猿島郡五霞町ごかみらい 13-3） 【圏央道五霞 IC より車で約 1 分】 【東武日光線幸手駅（東口）より車で約 15 分】
②敷地面積	①旧東小学校跡地：敷地面積約 21,100 m² ごかみすべ公園：敷地面積約 24,300 m² ②道の駅後背地：敷地面積約 7,200 m²
③土地利用上の制約	①旧五霞東小学校 用途地域：市街化調整区域 建蔽率：60% 容積率：200% 都市計画法：地区計画の手続き中 文化財保護法：事業内容によっては、試掘調査が必要。 ②道の駅後背地 用途地域：準工業地域 建蔽率：60% 容積率：200% 都市計画法：R7.4 に地区計画を変更。宿泊施設等の建設が可能。
④所有者	五霞町
⑤周辺施設等	1km 圏内に、道の駅ごか、アクティビティ施設（Street sports park Goka、ラジコンパーク Goka）立地 道の駅ごか集客数 約 66 万人/年（令和 6 年度）
⑥対象地周辺の環境	・都市マスタープランで都市核（複合交流）に位置づけている ・新 4 号国道（交通量）約 44,660 台/日（令和 3 年度）

	・圏央道五霞 IC～幸手（交通量）約 32,300 台/日（令和 7 年 3 月～6 月平均値）※令和 7 年 3 月 14 日から 4 車線運用開始
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	大規模開発を五霞 IC 周辺で計画中

■ 添付資料

- ①：五霞町公民連携事業の概要
- ②：事業概要書
- ③：公有地の募集要項（案）