

① 旧五霞東小学校



◆物件の概要

・名称等

名称	事業予定地	敷地面積
旧五霞町立五霞東小学校	茨城県猿島郡五霞町大字江川200（地番200、3161）	21,103m ²
五霞町立ごかみずべ公園	茨城県猿島郡五霞町大字江川3166（地番3166）	24,387m ²

・都市計画制限

用途地域	市街化調整区域
都市計画法	地区計画（都市計画法第34条第10号）の手続き中。 旧五霞東小学校の敷地は、「観光交流地区」に位置づけ。建築物等の用途の制限は、次に掲げる建築物の建築を制限する予定。 （1）建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（ハ）項に掲げるもの。 （2）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、海舟投票券売場その他これらに類するもの （3）カラオケボックスその他これに類するもの （4）床面積の合計が15m ² を超える畜舎
都市公園法	ごかみずべ公園は、都市公園に指定していることから、建築物を整備する場合には、建蔽率2%以下の公園施設（都市公園法第2条第1項に規定するものに限定する予定。
埋蔵文化財	文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。ただし、事業内容（杭を打つ、建築面積が大きい等）によっては試掘調査が必要となる。試掘調査は町の予算で行うことができる。 事前調査や工事時に埋蔵文化財が発見された場合には、対応策を別途協議すること。

・既存校舎等の概要①

建築年	A棟：1971年 B棟：1970年 C棟：1971年 プレハブ棟：1993年	体育館：1972年 プール：1973年
構造	A棟、B棟：RC造 3階建て C棟：RC造 2階建て プレハブ棟：軽量鉄骨造 1階建て 体育館：RC造 2階建て プール：RC造 1階建て	
延床面積	A棟：878㎡ B棟：1,566㎡ C棟：453㎡ プレハブ棟：440㎡	体育館：735㎡ プール：96㎡
構造躯体健全性	A棟～C棟、体育館：旧耐震／耐震補強済み	



	設備状況、規格等
電気	キュービクル式高圧受変電設備（平成12年度設置） 設備容量250kVA 受電電圧6600V
水道	①町営水道（メーター口径50mm） ②受水槽（FRP製 有効水量6.0m³） ③消火用補給水槽（鉄製 有効水量0.5m³） ④揚水ポンプ （口径50 吐出し量250L/min 動力2.2kW×2台）
污水处理	農業集落排水
雨水処理	宅内浸透処理
ガス	プロパンガス
給湯器	用務室に設置 ガス瞬間湯沸器 元止め式、壁掛型 5号×2台
空調設備	A棟2階、3階、B棟1階、2階、3階、C棟1階に 計19台設置（型式は省略）
消防設備	①消火栓ポンプユニット 口径65、吐出し量300L/min、動力7.5kw ②屋内消火栓箱 埋込型1号屋内消火栓×1箱 露出型1号屋内消火栓×1箱 ※消火器は撤去済み
通信設備	Wi-Fi機器撤去済み
警備設備	現時点では警備設備稼働中 廃校利用時の費用負担は優先交渉権者と町で別途協議 して決定

・既存校舎等の概要②

1) PCB使用電気機器の有無

PCB使用電気機器はすべて撤去済み。

2) 石綿の有無

平成12年に実施した耐震改修の際、当時の基準ではアスベストは未確認。
但し最新基準での調査は未実施。改修を行う際には事前調査を推奨。

3) 土壤汚染調査、地盤調査、地中埋設物調査等

いずれの調査も未実施。

土壤汚染調査、地盤調査、地中埋設物調査等の事前調査を希望する場合は、
町の承認を受けたうえで、活用事業者の費用負担により実施することを可能とする。

4) 避難所指定の状況

指定避難所・指定緊急避難場所（地震・洪水時）に指定。

5) 建築基準法第12条第1項の規定に基づく定期調査結果（令和4年）

定期調査結果資料は閲覧可能

⇒通達時点で東小の廃校が決まっていたため勧告については未対応。
現状引き渡しとなるため、改修工事等は事業者負担。

6) 建築基準法第12条第3項の規定に基づく定期調査結果（令和5年）

定期調査結果資料は閲覧可能

⇒通達時点で東小の廃校が決まっていたため勧告については未対応。
現状引き渡しとなるため、装置の設置等は事業者負担。

・ごかみずべ公園

ごかみずべ公園の園内には、ため池や芝生広場、グランドゴルフ場、東屋、トイレ、駐車場が配備。
グランドゴルフ場は、現在も地元住民等が利用しているため、利用について町と協議が生じる。

◆事業概要

・事業形態

本事業では、旧五霞東小学校跡地において既存校舎、校庭及び隣接するごかみずべ公園の利用、さらには、活用事業者が新たな民間施設を新設する場合は、その設計・建設・維持管理・運営等も含めて、事業者の経験・実績に基づく自由な提案により、当該エリア一帯の賑わい創出に資する公有地活用を事業目的とする。

・契約形態

対象施設	旧五霞東小学校	ごかみずべ公園
契約形態	①校舎及び運動場 建物使用賃借契約（民法593条） ②建物及び校庭を含む土地全体 建物を新築する場合： 事業用定期借地権設定契約（借地借家法第23条） 建物を新築しない場合： 土地賃貸借契約（民法601条）	都市公園法第5条第1項に基づく設置管理許可制度
賃貸借期間	公正証書締結日から10年以上30年未満	契約締結日から10年以内。 契約期間満了後は、原状回復した上で町へ返還
賃料	・旧東小学校校舎及び屋内運動場の貸付：無償 ・土地全体に対して定期借地権設定契約又は土地賃貸借契約を締結 ・賃料設定は、事業者が提案する価格を基に定める。提案価格は、町が定める貸付料基準額を下回る価格の提案も可能。 ・貸付料基準額：6,558,000円／年（消費税及び地方消費税含む）	公園使用料：無償 契約期間中における公園の維持管理（草刈り、芝刈り、日常清掃、公園内の樹木の剪定、トイレ清掃、あずまや等の管理、害虫駆除など）は活用事業者の責任と費用負担により実施
申請書記載事項	—	事業契約締結後、五霞町都市公園条例（令和5年12月13日条例第19号）第14条に規定する事項を記入した申請書を提出

- ・利用上の制約等

- 1) 敷地内の立木や記念碑について

シンボルツリーの「ケヤキたろう」は移設や伐採等をせずに残置のままとする。
それ以外の立木は、移設や伐採等を活用事業者に委ねる。
また、敷地内の記念碑は、移設を容認するがその場合は町と事前に協議すること。

- 2) 敷地内に設置されている遊具について

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に引き渡す予定。
遊具を撤去する場合は、事業者負担により実施すること。
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こと。

- 3) プール設備について

プールはろ過機が故障しており、現状のまま活用事業者に引き渡す予定である。
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こと。

- 4) 駐車場及び動線について

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。

- 5) (仮称) 五霞 I C 周辺エリアマネジメント団体への参画

町では、五霞 I C 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、町や民間企業などの複数の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。
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 I C エリアのエリアマネジメントに取り組むこと。

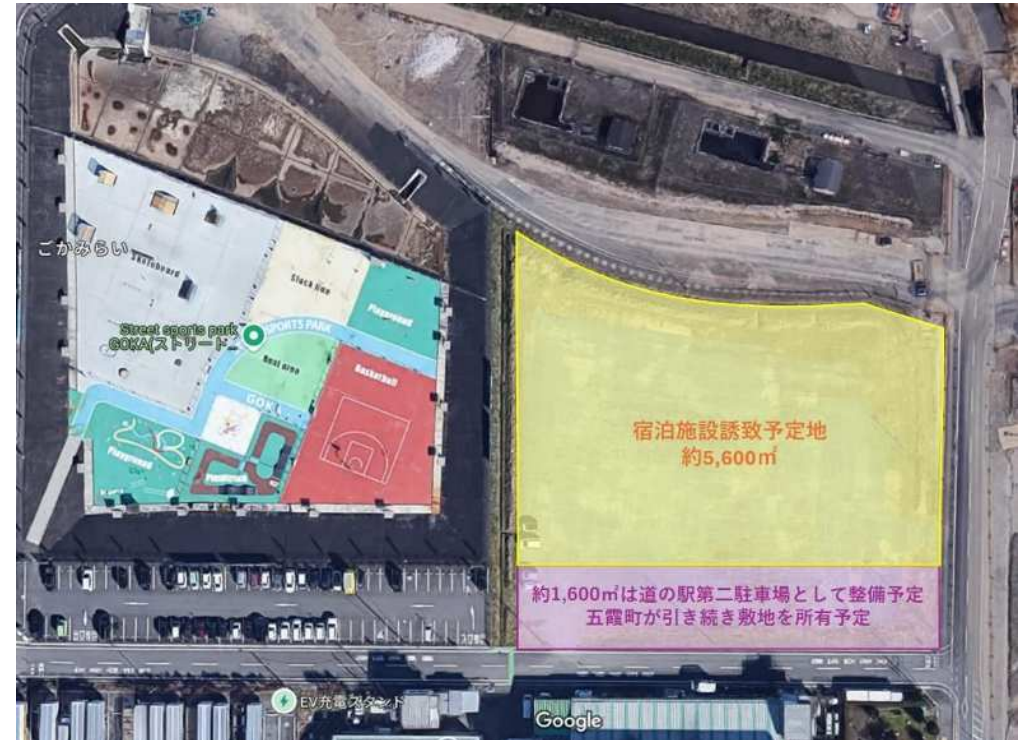
②道の駅後背地



◆必須条件

・敷地面積

- ・敷地面積7,243m²のうち、隣接するストリートスポーツパークの駐車場の延長線分は道の駅「ごか」の第二駐車場として整備し、町側が引き続き敷地の管理をしていく予定
- ・宿泊施設・宿泊者専用駐車場の配置検討は、残りの面積内を設定
- ・定期借地権契約締結の面積も、五霞町が管理する敷地面積を除いた面積（約5,600m²）とする予定



・基本協定締結後3年以内の着工

優先交渉権者に選定された事業者と五霞町の相互による基本協定の締結から3年以内に着工することを五霞町は最も高く評価する予定であり、公募時の必須条件に位置付ける予定。

◆要望機能

本事業の必須条件には定めないものの、宿泊事業を含めて採算性が成立する見込みがある場合に設置してほしい機能等は以下。要望機能を配置することにより収支が成り立たない、安定的・継続的運営が見込めないと判断した場合には、事業提案に盛り込む必要はない。また、事業提案に盛り込んでいないことを理由に、提案受付を断ることもない。

(1) バンケットルーム

諸室の広さに対する要求水準は定めない。採算性が成り立つ場合、バンケットルームの設置を要望。

(2) 温浴施設

宿泊者の利用とともに五霞町民をはじめとする一般客利用の可能性も含めて検討を要望。

(3) 飲食施設

道の駅ごかの営業時間が休日含めて18時まで、さらに町内には飲食店の立地が少ないため、宿泊客が食事処に困らないためにも飲食機能の配置の検討を要望。

◆借地料

借地料の設定金額については、事業者への負担軽減を考慮するため、民間事業者側からの要望額を尊重する考え。そのため、収益性が成り立つ希望額の検討・提示依頼予定。