

真岡市新庁舎周辺整備事業に関するサウンディング調査 実施要領

1 調査の目的

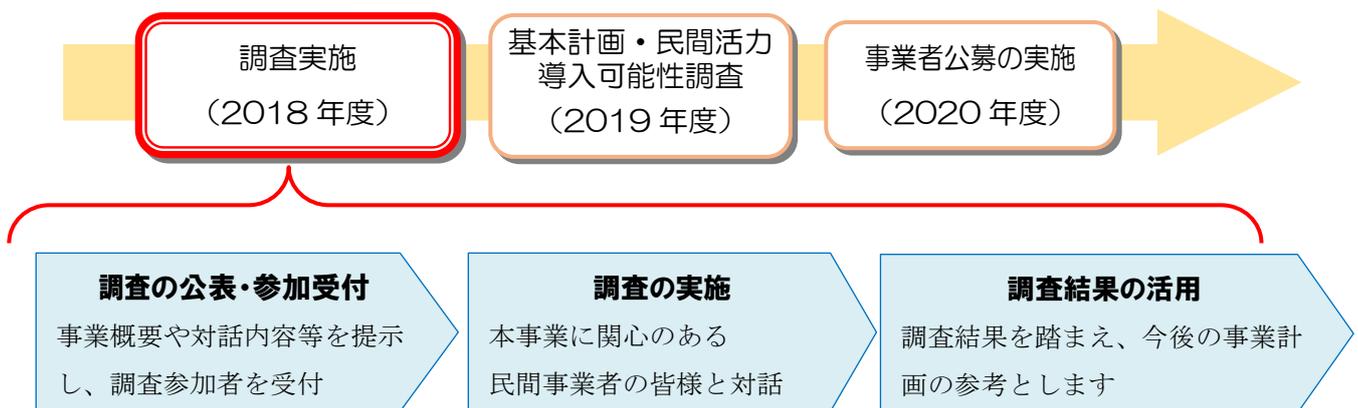
市役所新庁舎の建設に伴い、第11次市勢発展長期計画及び同増補版に基づき、市役所周辺の行政機能が集約されることから、行政棟跡地（現在の建設部棟、教育委員会棟、附属体育館、水道庁舎敷地）を有効活用し、中心市街地における「にぎわい」と「魅力」を創出するため、公共機能及び民間機能の導入を想定した複合施設の整備を検討しているところです。

今年度は、真岡市新庁舎周辺整備基本構想として、行政棟跡地（以下「事業対象予定地」という。）に導入が想定される公共機能及び民間機能や、導入に向けての課題を明らかにする予定です。

今回のサウンディング調査は、真岡市新庁舎周辺整備事業（以下「本事業」という。）における民間活力導入の検討に当たって、実現性の高い導入機能や事業方法等について民間事業者から広く意見、アイデアを求め、「対話」を通じて事業条件等を把握していくことを目的としています。

サウンディング調査における「対話」を通じて、本事業に関心がある民間事業者の皆様と真岡市とのコミュニケーションが図られ、市と民間ともに実現可能性の高い検討が可能となること、真岡市の現時点での基本的な考え方を理解していただけることなどを期待しています。

2 サウンディング調査の流れ



■サウンディング調査の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

(1) 日時・場所

平成30年10月4日（木）、5日（金）、9日（火）で1時間程度（申込後、個別に調整）
真岡市役所 建設部棟会議室

(2) 対象者

本事業に関心がある法人

■参加の申込み（事前予約制）

別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込締切までに電子メールで下記申込先へご提出ください。件名は【真岡市新庁舎周辺整備事業サウンディング調査申込み】としてください。

<申込先> 真岡市 総務部 新庁舎周辺整備推進室（担当：林、永岡、齋藤）

（Email: syuhenseibi@city.moka.lg.jp）

<申込締切> 平成30年9月25日（火）

3 本事業の検討経緯

(1) 真岡市第 11 次市勢発展長期計画増補版 (2018. 3)

- ・ 「真岡市第 11 次市勢発展長期計画増補版」にて、以下の施策の推進を掲げました。

施策 V-2：まちのステーション整備の推進

新庁舎整備に合わせて、まちのステーション（新庁舎周辺の交流拠点施設）の整備を図り、まちのにぎわいの創出と魅力の向上を推進します。

※参考 <https://www.city.moka.lg.jp/toppage/shisei/10/5519.html>

(2) まちのステーション整備検討委員会、同検討部会・分科会の開催 (2017 年度)

- ・ まちのステーション（新庁舎周辺整備事業における複合施設）整備に関して、各種協議を行うために庁内検討組織を設置し、複合施設の導入機能について調査・検討を行いました。

(3) 真岡市新庁舎周辺整備基礎調査

- ・ まちのステーション整備検討委員会、同検討部会・分科会での検討結果を、「真岡市新庁舎周辺整備基礎調査」（以下「基礎調査」という。）としてとりまとめました。

※参考

https://www.city.moka.lg.jp/toppage/soshiki/syuhenseibi/moka_sinntyousha_syuhenseibi/6270.html

(4) その他

上記の他、次の計画等も参考にご覧ください（市HP等に掲載されています。）。

- ・ 真岡市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 10 月策定）
- ・ 真岡市市勢要覧（平成 27 年 4 月）
- ・ 真岡市市民意向調査（平成 24 年度～平成 29 年度）
- ・ 真岡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）
- ・ 真岡市公共施設再配置計画（平成 30 年 3 月策定）
- ・ 真岡市都市計画マスタープラン（平成 26 年 3 月）

4 事業対象予定地・導入機能

(1) 事業対象予定地の位置

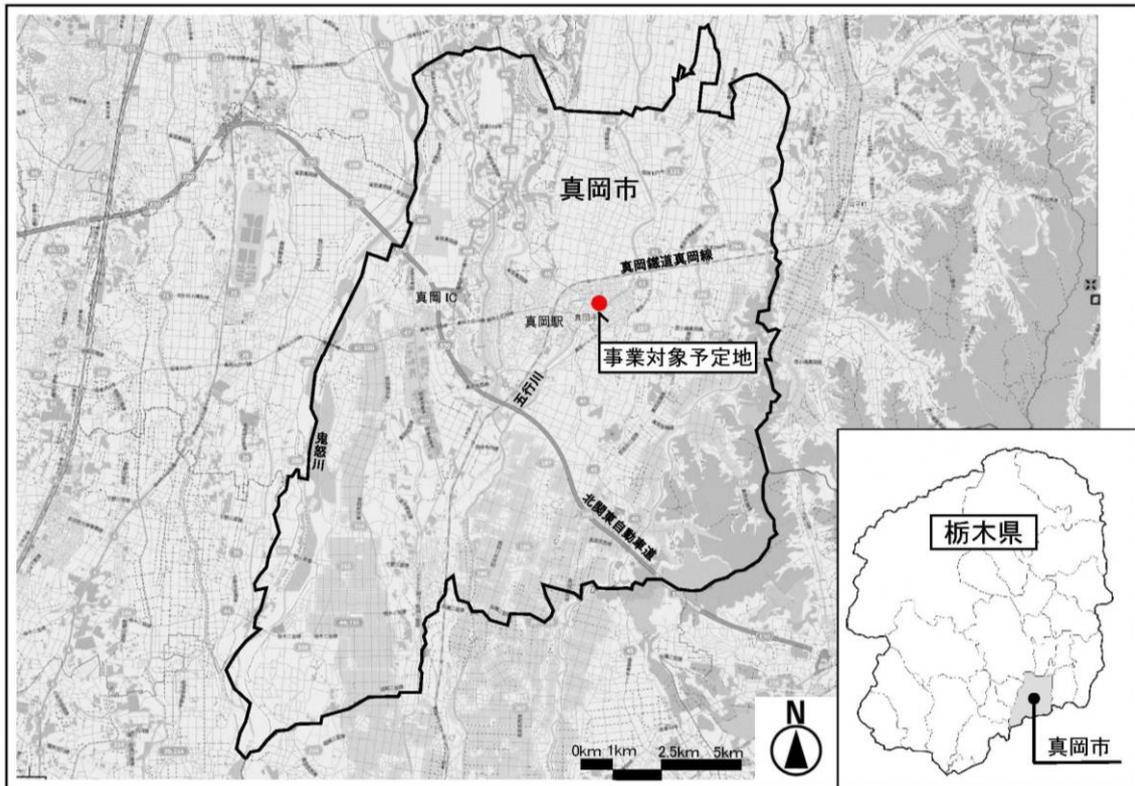


図 1 事業対象予定地の位置（広域）



図 2 事業対象予定地の位置

(2) 事業対象予定地

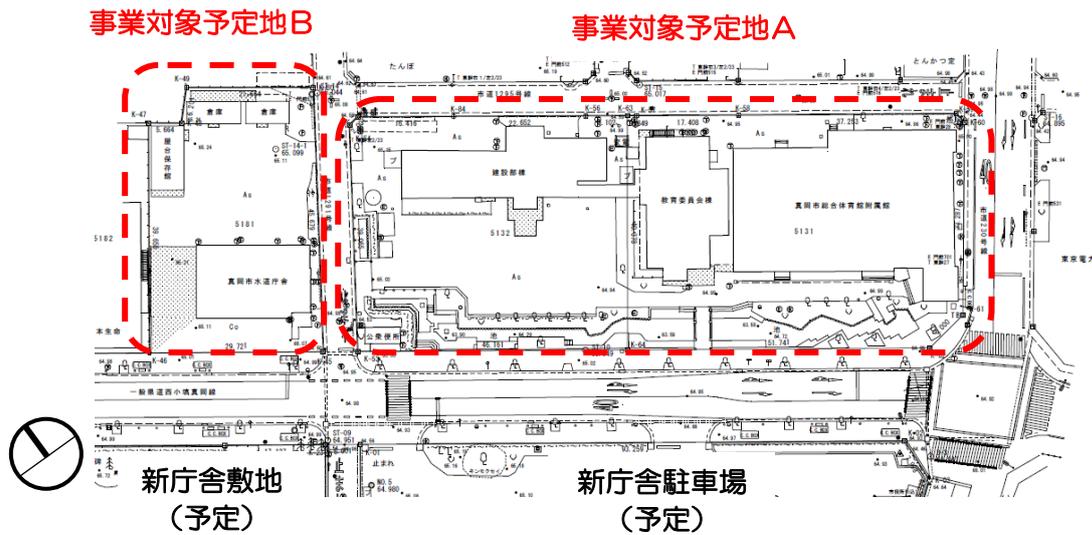


図 3 事業対象予定地

表 1 事業対象予定地の法規制等

所在地	栃木県真岡市荒町 5131 番地 他		
敷地面積	A	4,197 m ²	建設部棟、教育委員会棟、附属体育館
	B	1,284 m ²	水道庁舎
用途地域	近隣商業地域		
	容積率	200%	
	建ぺい率	80%	
防火指定	準防火地域		
高度地区	なし		
道路斜線	適用距離	20m	
	勾配	1.5	
隣地斜線	立ち上がり	31m	
	勾配	2.5	
北側斜線	なし		
日影規制	測定面4m、5時間－3時間		

表 2 事業対象予定地の接道状況

事業対象予定地	A(4,197 m ²) 建設部棟、教育委員会棟、附属体育館	B(1,284 m ²) 水道庁舎
北側	幅員 5.8～5.9m	－(隣接敷地)
東側	幅員 8.5m	幅員 5.8m
南側	幅員 16m	幅員 16m
西側	幅員 5.8m	－(隣接敷地)

(3) 事業対象予定地の留意事項

- ・日影規制の影響が出やすい敷地形状のため、事業対象予定地では3階以上の整備が難しいと想定しています。
- ・3階であっても事業対象予定地の北側に建物を寄せては配置できないと想定しています。

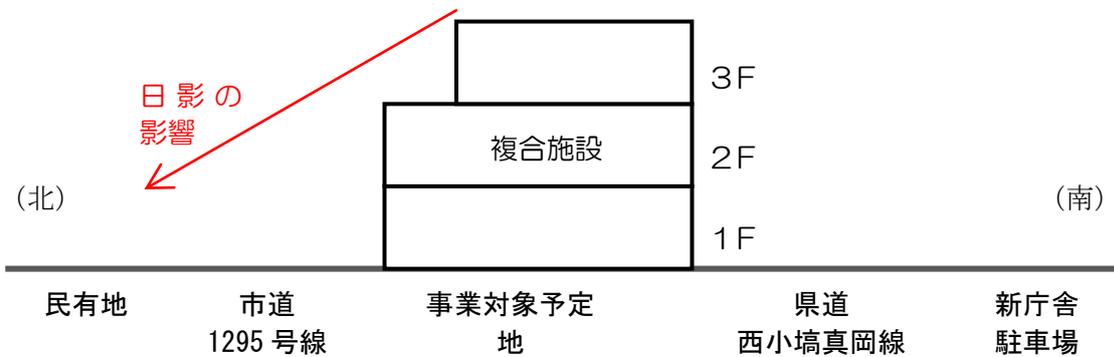


図 4 日影規制による施設配置における制限のイメージ

(4) 本事業のコンセプト

新庁舎周辺がまちの「顔」となるよう、多様な機能が集積した、多くの市民が交流する拠点として複合施設を整備し、「にぎわい」と「魅力」あるまちづくりを進めます。具体的な導入機能の方向性は「遊ぶ」「学ぶ」「にぎわう」とし、主に以下を想定しています。



(5) 基礎調査における事業対象予定地の導入機能の想定

想定機能	諸室の想定	想定面積
図書館	図書の貸出・返却（一般開架・児童開架） 学習室 会議室 交流スペース 多目的室 事務所・閉架書庫	3,800 m ²
子ども広場・ 子育て支援機能	屋内型子ども広場（小学生以下の子どもと親が対象） 屋外型子ども広場（小学生以下の子どもと親が対象） 子育てサロン（就学前までの乳幼児と親が対象） マタニティサロン ファミリー・サポート・センター 託児室（一時預かり） 休憩スペース 世代間交流スペース	3,400 m ²
観光機能	お祭り展示スペース 特産品の展示スペース	170 m ²
商業機能	軽食・カフェ 飲食店 物販施設（食料品や日用品などの販売施設） 農産物直売所 ファーマーズマーケット（青空市場） 起業者支援（起業者向け貸室）	700 m ²
その他	商工会議所	800 m ²

(6) 事業スキーム

今後、民間活力導入手法（PFI事業等）について検討します。現時点で想定している事業手法は以下のとおりです。

- ・公共機能は、施設整備（設計・建設）、維持管理、運営を包括的に委託する事業手法（PFI方式等）の導入を念頭に検討することを予定しています。
- ・民間機能は、公共機能との一体的な施設計画や相乗効果が望めるような機能・サービスを民間事業として実施することを想定しています。

5 サウンディング調査での対話内容

(当日の対話において、主にお聞きしたいと考えている事項です。)

以上の事業対象予定地の概要や現時点で市が想定する導入機能を前提に、以下の事項についてご意見等をお聞かせください。

なお、以下に示す【主な対話内容】のうち、一部の事項についてのみのご意見、ご提案も受け付けます(全ての事項についてご意見等をいただく必要はありません)。

様式は任意で構いませんので、期日までに【主な対話内容】へのお考えを示す資料を電子メールにてご提出ください。期日は、平成30年10月1日(月)までになります。

【主な対話内容】

1. 事業対象予定地のポテンシャル、本事業のコンセプトについて

- ・事業対象予定地で民間事業を行うにあたって、都市機能の集積や交通利便性、その他の立地状況等を踏まえ、事業対象予定地をどのように評価しているかお聞かせください。
- ・事業対象予定地の評価を踏まえ、本事業のコンセプト(「遊ぶ」「学ぶ」「にぎわう」)について、ご意見、お考え等があればお聞かせください。

2. 想定される民間機能・規模について

- ・事業対象予定地にはどのような民間機能が導入できると考えるか、それはどのくらいの床面積が必要と考えるか、お聞かせください。また、導入を想定する機能に必要な駐車場台数についてもお聞かせください。

3. 本事業のスキームについて

- ・本事業における公共機能は、施設整備(設計・建設)、維持管理、運営を包括的に委託する事業手法(PFI方式等)の導入検討を予定しています。
- ・民間機能は、公共機能との一体的な施設計画や相乗効果が望めるような機能・サービスを民間事業として実施して頂くことを想定しています。
- ・貴社はどのような立場で本事業に参加したいと考えますか。また、他の業務を実施する企業と事業グループを組成する必要があることについて、意見や質問があればお聞かせください。

4. 土地利用に関する要望等について

- ・事業対象予定地に、公共機能及び民間機能を整備するにあたり、複合施設として合築を望むか、別棟の整備を望むか、課題となる事項等、土地利用や施設配置イメージについてお聞かせください(できるだけ図示にてご提示ください)。

5. その他の意見・要望等について

- ・上記の他、本事業に関するご意見、ご要望、ご質問等があればお聞かせください。

6 調査の実施方法等

(1) 調査対象者

本事業に関心がある法人

(2) サウンディング調査への参加申込み

- ①申込締切 平成 30 年 9 月 25 日 (火)
- ②申込先 真岡市総務部新庁舎周辺整備推進室 (担当: 林、永岡、齋藤)
(Email: syuhenseibi@city.moka.lg.jp)

参加を希望する場合は、別紙 1「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込締切までに、上記申込先に電子メールでご提出ください。なお、件名は【真岡市新庁舎周辺整備事業サウンディング調査申込み】としてください。

※サウンディング調査の参加希望日時は、必ず第 3 希望までご記入ください。

(3) 【主な対話内容】の事前提出

- ①提出締切 平成 30 年 10 月 1 日 (月)
- ②申込先 真岡市総務部新庁舎周辺整備推進室 (担当: 林、永岡、齋藤)
(Email: syuhenseibi@city.moka.lg.jp)

サウンディング調査への参加を申し込まれた事業者は、「5 サウンディング調査での対話内容」に示す【主な対話内容】についての考えをまとめた資料を事前にご提出ください。【主な対話内容】の項目すべてに回答する必要はありません。現時点でお答え可能な考えについて資料を作成してください。様式、枚数は任意とします。

(4) サウンディング調査

- ①日 時 平成 30 年 10 月 4 日 (木)、5 日 (金)、9 日 (火)
エントリーシートを受領後に調整の上、9 月 28 日 (金) までに実施日時及び会場を電子メールにてご連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、ご了承ください。)
- ②会 場 真岡市役所 建設部棟会議室
- ③実施方法
 - ・参加申込のあった事業者との間で、1 事業者あたり 30 分から 1 時間を目安に、聞き取りによる調査を行います。
 - ・サウンディング調査での事業者から説明にあたり、特に必要な資料等がある場合には、当日 10 部ご持参願います。
 - ・調査に出席する人数は、1 事業者につき 3～5 名以内としてください。

7 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

- ・本事業に関する公募事業等が実施される場合、サウンディング調査への参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・サウンディング調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・サウンディング調査における対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束等するものではないことをご理解ください。

(2) サウンディング調査に関する費用、説明資料の提出

- ・サウンディング調査に要する費用（サウンディング調査（対話）への参加費用等）は、参加事業者の負担となりますので、ご了承ください。
- ・説明資料が必要と考える場合は持参していただいて結構ですが、作成資料は参加事業者の負担となります（資料を持参する場合は10部ご準備ください。）。

(3) 追加調査への協力

- ・必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書照会含む）の実施を予定しています。その際にご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・サウンディング調査の実施結果の概要については、市のホームページで公表する場合があります。ただし、参加事業者の名称やノウハウに係る内容、本事業に関係がないと考えられる内容については、公表しません。

(5) 参加除外条件

参加しようとする法人又はその役員が、真岡市暴力団排除条例（平成24年真岡市条例第32号）第2条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等に該当する場合は、今回のサウンディング調査に参加することはできません。

8 サウンディング調査実施主体者

当日は、以下の体制によりサウンディング調査をさせていただきます。

- ・真岡市総務部新庁舎周辺整備推進室
- ・八千代エンジニアリング株式会社（本調査委託業者）

問い合わせ先

真岡市 総務部 新庁舎周辺整備推進室（担当：林、永岡、齋藤）

〒321-4395 栃木県真岡市荒町5191番地

T E L : 0285-83-8059 F A X : 0285-83-5896

E-mail : syuhenseibi@city.moka.lg.jp