おくの義務教育学校北校舎跡地の利用に関するサウンディング型市場調査実施要領

１　調査の目的

牛久市では、奥野地区に学校を存続させるため、小規模特認校制度の活用と特色ある教育活動を行うことで、児童・生徒数を増やす政策を行い、奥野地区以外の地域から児童生徒の通学を可能とし、その後も様々な取り組みを行いましたが、牛久第二中学校が、県南地域で一番小さな学校となったことなどから、さらに一歩進んだ取り組みとして、奥野小学校と牛久第二中学校を一つの学校として、1年生から９年生までの児童・生徒による「おくの義務教育学校」を令和２年４月１日に開校しました。

その後、おくの義務教育学校北校舎（旧奥野小学校）及び南校舎（旧牛久第二中学校）の統合を決定し、現在の南校舎の敷地において一体型校舎の整備を進め、令和７年度開校の運びとなりました。

このような状況を踏まえ、本市におきましては、これまで活用してきた歴史ある「おくの義務教育学校北校舎」の跡地利用について、地域を活性化させるという観点から、重要な課題として捉え、民間事業者の皆様から、おくの義務教育学校跡地（校舎、体育館、グラウンドなど）の市場性の有無や活用アイデアなどを調査し、その有用性を把握するため、サウンディング型市場調査を実施するものです。

２　期待される効果

サウンディング調査により、次のような効果が期待できると考えます。

（１）民間事業者のニーズを聞くことで、施設の市場性を把握できる。
（２）民間事業者のノウハウやアイデアを活かした、実現可能性の高い利活用案を幅広く検討できる。
（３）民間事業者の意見を参考に、公募条件の策定ができる。

※今回のサウンディングは、おくの義務教育学校北校舎における今後の事業化に向け、市場性の把握を目的としたものであり、施設の整備、維持管理、運営等を行う事業者の募集を行うものではありません。また、今後事業者の選定（公募）を行う場合は、今回のサウンディングへの参加が優位性を持つものではありません。

3　おくの義務教育学校北校舎（土地・建物）の概要

(1)　おくの義務教育学校北校舎の施設概要は、次のとおりです。

全景		
所在地	茨城県牛久市久野町 725 番地	
敷地面積	25,292 ㎡	
都市計画	区域区分：市街化調整区域	
構造/ 建築年/ 床面積	延床面積	4,538 ㎡（うち保育園棟 980 ㎡）
	校舎	RC 造３階建（一部２階）/1966･1968･1978 年築/2,459 ㎡
		RC 造３階建/1977 年築（１・２階保育園利用）/980 ㎡
	給食室	S 造１階建/1968･1982･2000 年築/150 ㎡
	体育館	S 造２階建/1983 年築/850 ㎡
	便所･待合室	RC 造１階建/1992 年築/37 ㎡
	倉庫等	S 造１階建/1969･1988･2011 年築/62 ㎡
現在の 利用状況	おくの義務教育学校（１年生から４年生）（令和６年度まで） おくの義務教育学校児童クラブ（令和６年度まで） 奥野さくらふれあい保育園 学校開放（体育館・校庭を７団体利用）	
アクセス	圏央道阿見東ＩＣから約３ｋｍ 国道４０８号線正直交差点から約１ｋｍ 県道竜ケ崎阿見線に接道	
その他 条件等	・ 奥野さくらふれあい保育園は、令和７年度以降も同敷地内で運営します。 ・ 原則、施設と敷地全体を一体的に利活用する事業案を求めます。ただし、奥野さくらふれあい保育園が運営していることなど、一体的な利用が困難と思われる場合は、分割による利用なども含め、一部利用による提案も可とします。 ・ 事業アイデアは、その活用にかかる開発条件及び立地基準、建築行為などについて、関係法令の遵守が条件となり、法令の適合性の検討をお願いします。	

４　サウンディング調査の対象者

おくの義務教育学校北校舎の利活用の事業実施主体となる意向を有する者は、法人又はそれらのグループ若しくはそれらのグループを構成しようとする法人とし、グループで参加する場合は、参加者の構成員をすべて明らかにすることとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加対象者として認めないこととします。

（１）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する場合
（２）参加申込書提出時点で、牛久市契約規程（平成 11 年告示第 88 号）に基づく指名停止を受けている者
（３）会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てをしている者
（４）牛久市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 23 号）に定める暴力団、暴力団員若しくは暴力団員等又はこれらのいずれかと密接な関係を有する者
（５）法人税又は消費税及び地方消費税を滞納している者
（６）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条に定める営業に該当する者
（７）宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

５　サウンディングの内容

おくの義務教育学校北校舎は、長年地域の教育の場であるとともに、地域コミュニティの象徴でもあった小学校です。周辺環境との調和に配慮しつつ、地域の活性化と賑わいのある、地域への貢献ができる活用のアイデアを求めています。

「３　おくの義務教育学校北校舎（土地・建物）の概要」に記載した内容を踏まえ、提案パターンを選択し、展開可能な事業アイデアをお聞かせください。

【提案パターン】校舎・校庭・保育園の利用パターンを選択願います（複数可）

（Ａ）全敷地・校舎（付属棟含む）
（Ｂ）保育園を除く全敷地・校舎（付属棟含む）
（Ｃ）校舎（付属棟含む）のみ利用
（Ｄ）校庭部分のみ利用（一部利用含む）

【提案項目】

（１）事業のアイデア
（２）既存施設の整備・改修・解体等の内容
（３）土地・建物の活用方式（購入、賃貸の希望等）
（４）管理運営手法（維持管理主体、費用負担方法等）
（５）地域への貢献に対する提案
（６）事業の実施に当たり想定される課題に関する提案
（７）その他行政等に期待する支援や配慮してほしい事項、想定される課題等

6　スケジュール

（１）実施要領の公表　　令和７年４月 21 日（月）
（２）現地見学・説明会の参加受付　令和７年４月 21 日（月）～５月２日（金）
（３）現地見学・説明会の開催　　令和７年５月 20 日（火）、５月 21 日（水）
（４）サウンディングの参加受付　　令和７年４月 21 日（月）～５月 30 日（金）
（５）サウンディングの実施　　令和７年６月９日（月）～13 日（金）
（６）サウンディング結果概要公表　令和７年７月中旬（予定）

7　進め方及び手続き

（１）サウンディングの実施

① 日時及び場所
日　時：令和７年６月９日（月）～６月 13 日（金）
場　所：牛久市役所会議室
・サウンディングは、１事業者当たり３０分～６０分程度とし、個別に実施します。
・当日の対話を効率的に行えるよう、可能な範囲で説明資料（提案書）をご用意ください。
・市の出席者は５名程度を予定しています。
・事業者から出席する人数は、１グループ５名以内としてください。

② 申込み手続き
「サウンディング調査エントリーシート（様式１）」、「事前ヒアリングシート（様式２）」に必要事項を記入し、期日までに電子メールでお申し込みください。なお、電子メール送信後には、電話による到達確認をしてください。
申込期間：令和７年４月 21 日（月）～５月 30 日（金）
申 込 先：牛久市経営企画部政策企画課
E-mail　kikaku@city.ushiku.ibaraki.jp
電　話　029-873-2111（内線 1212）

③その他
・上記日程で都合がつかず、参加を希望される場合は、別途ご相談ください。

（２）現地見学・説明会の開催

サウンディングへの参加を検討・予定されている事業者等を対象とした現地見学及び説明会を実施します。

① 日時及び場所

日　時：令和７年５月 20 日（火）・５月 21 日（水）

場　所：おくの義務教育学校北校舎

※当日の集合場所・時間等につきましては参加申込後にご連絡いたします。

② 申込手続き

「現地見学・説明会参加申込書（様式３）」に必要事項を記入し、期日までに電子メールでお申し込みください。なお、電子メール送信後には、電話による到達確認をしてください。

申込期間：令和７年４月 21 日（月）～５月２日（金）

申 込 先：牛久市経営企画部政策企画課

E-mail　kikaku@city.ushiku.ibaraki.jp

電　話　029-873-2111（内線 1211）

③その他

・当該申込みは、現地見学・説明会に対する申込みとなります。サウンディングへの参加を希望される場合は、別途申込みが必要となりますのでご注意ください。
・現地見学・説明会への参加は任意です。説明会へ参加がない場合でもサウンディングへ参加することができます。
・参加を希望するが、上記日程で都合がつかない場合は、別途ご相談ください。

８　留意事項

（１）サウンディング調査への参加に要する費用は、すべて参加事業者等の負担とします。

（２）ご提案いただいた書類・資料は、返却いたしません。

（３）本件にあたって知り得た情報を、市の許可なく第三者に伝えることを禁止します。

（４）サウンディング調査へ不参加でも、後に実施される事業者選定（公募）に参加することは可能です。本件サウンディング調査への参加実績が事業者選定（公募）にあたり、優位性を持つものではありませんが、いただいた提案内容が利活用案や公募条件等に反映される可能性がありますので、学校施設を活用した事業をご検討されている場合は、ぜひご参加ください。

（５）本サウンディング終了後も、必要に応じて追加のサウンディングやアンケート等を実施させていただくこともありますので、その際はご協力をお願いします。

（６）サウンディング調査の実施結果（概要）については、牛久市のホームページ上での公表を予定しています。ただし、参加者のノウハウや権利を侵害しないよう配慮し、事前に参加者への内容の確認を行います。

９　問い合せ先

牛久市経営企画部政策企画課
〒300-1292
茨城県牛久市中央３－１５－１
電　話：029-873-2111（内線 1212）
E-mail：kikaku@city.ushiku.ibaraki.jp