

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
<b>1. サウンディング情報</b>	
①団体名	福島県桑折町
②事業名	現桑折町役場敷地の利活用事業
③本事業の現在の検討ステージ	<p>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p>1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（                                  ）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>【検討ステージの現状】</p> <p>桑折町は令和3年1月に新庁舎建設に伴う機能移転を控え、跡地となる現庁舎敷地の活用方法について検討しています。この敷地は、町の中心に位置し、周辺に多様な施設や主要道路があり利便性が高いと考えられ、活力ある地域づくりに繋がる土地利用が求められています。また、方向性となる「桑折町役場現庁舎敷地等に関する提言書」の提出があり、基本方針や留意事項が示されています。現時点では具体的な事業内容について決まっておらず、民間事業者からの助言・提案を踏まえ、事業内容等を決めていく段階です。</p> </div>
④サウンディングの目的	<p>○本町は民間事業者と対話を行なうことで、実現性の高い利活用方法を把握したいと考えており、このことから利用者等のターゲットを絞らず、自由度の高い助言・提案を希望するものです。サウンディング後は、事業案がまとまりしだい事業化を図りたい考えです。</p> <p>なお、本町の方向性となる考え方や提言書は下記のとおりで参考としてください。</p> <p>1.ゆとりある住環境（戸建・マンション等）を整備し、居住地として選んでもらうことで定住人口の確保が図れるもの。 2.地域における雇用の場を創出するとともに、他地区への流出減少、他地区からの流入の増加を促進できるもの。 3.新たな賑わいの場を創出し、交流人口の増加や地域住民間の交流機会の拡大を図れるもの。</p> <p>《参考資料：桑折町役場現庁舎敷地等の活用に関する提言書》 <a href="https://www.town.koori.fukushima.jp/material/files/group/5/gentyousyaatochirikatsuyou.pdf">https://www.town.koori.fukushima.jp/material/files/group/5/gentyousyaatochirikatsuyou.pdf</a></p>

<p>⑤民間事業者に対する質問事項</p>	<p>○この案件を事業化する場合、民間活力の活用や官民連携について、どのような方法が想定されるか？また、どのような手法が適しているか？を下記事項を可能な限り盛り込んで自由にご提案いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 土地・建物の事業方式（売却・賃貸・その他等）</li> <li>➤ 土地・建物の取扱い（全部利用・一部利用・解体等）</li> <li>➤ 土地・建物の参考とすべき市場のルールや法令等</li> <li>➤ 具体的な活用方法と運営の仕組み （例）低層部：店舗 上層部：住居</li> <li>➤ その他、行政に期待する支援や配慮すべき事項</li> </ul>
<p>④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</p>	<p>1.設計          2.建設          <b>3.不動産</b> 4.金融機関          5.維持管理          <b>6.コンサル</b> 7.運営（                                  ） <b>8.その他</b>（民間開発ディベロッパー                                  ）</p>
<p><b>2. 事業概要 （1）基本情報</b></p>	
<p>①事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.新設          2.建替え          3.改修          4.維持管理・運営 <b>5.その他</b>（ 開発 ）</p>
<p>②想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.サービス購入型          2.収益型          3.混合型 <b>4.公的不動産の利活用</b>          5.包括的民間委託 6.指定管理者制度          7.コンセッション <b>8.その他</b>（ 普通財産化による売買、賃貸等 ）</p>
<p>③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>・事業対象地は、桑折地区の市街地はもとより全町域の中心的位置にあり、土地の利活用で中心市街地の活性化や交流人口の拡大、定住人口の確保など次世代に繋げる活用に効果的な方法としたい。</p>
<p>④現状及び課題</p>	<p>・人口減少や中心市街地の衰退により、地域経済規模の縮小が懸念され、行政サービスや商業などの民間サービス、様々な地域社会活動（町内会活動、防犯・防災活動、集会所等の施設維持・管理活動、祭事等の活動）など、町民生活に大きな影響を及ぼすことが危惧される。特に中心市街地の衰退は、増加傾向にある高齢者世帯の身近な購買環境の確保などの課題を作っており、人口増加や、地域活性化につながる賑わい創出に向けた取り組みが必要である。</p>
<p>⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者にご考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間活力や官民連携を想定した事業を図りたいため、実現性の高い提案とする。</li> <li>・普通財産化も想定するため公共、民間いずれの可能性も排除しない。</li> <li>・町の財政負担が少ない事業内容であることが望ましい。</li> <li>・事業の実現性を高めるため、行政が実施すべきことを条件化して提案する。 例：建物の解体は行政負担</li> </ul>

⑥事業スケジュール (予定)	サウンディング後、事業化に着手				
<b>(2) 対象地</b>					
①所在地 (交通情報含む)	福島県伊達郡桑折町字東大隅18-5 (JR 東北本線桑折駅から徒歩10分) (「相馬福島道路」伊達桑折ICから車で5分)				
②敷地面積	3,953.71㎡				
③土地利用上の制約	地域地区：市街化区域 用途地域：第1種住居地域 防火地域：建築基準法第22条区域 建ぺい率：60%、容積率：200%				
④所有者	町				
⑤周辺施設等	1km圏内に保育園、幼稚園、小学校、中学校、桑折駅、新役場庁舎、公園、図書館、郵便局、特別養護老人ホーム、金融機関、中心商店街、スーパー等が所在				
⑥対象地周辺の環境	町の中心地				
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年8月に「相馬福島道路」伊達桑折ICが開通。これにより東北道と国道4号が直結</li> <li>隣市に大規模商業施設の出店計画があるとの報道あり</li> </ul>				
<b>(3) 対象施設</b>					
(3)-1. 建物	既存				
①施設名称 ②施設の延床面積 ③建物の構成(構造、階数) ④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	建築棟名	延床面積	竣工年度	耐震化	簡易劣化診断
	A 役場本庁舎	1417.6㎡	1957	未実施	C
	B 役場分庁舎	420.5㎡	1990	不要	B
	C 車庫	108.0㎡	1965	不要	B
	D 車庫・倉庫	289.8㎡	1982	不要	C
	E バス車庫	99.7㎡	2000	不要	A
	建築棟名	構造	耐震診断	平面図	
	A 役場本庁舎	鉄筋コンクリート造	有	有	
	B 役場分庁舎	鉄骨造	無	有	
	C 車庫	鉄骨造	無	無	
	D 車庫・倉庫	鉄骨造	無	無	
	E バス車庫	鉄骨造	無	有	
※役場本庁舎の耐震診断結果は、「耐震性能に問題あり」。					
(3)-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存				

①施設名称	
②規模、能力 等	
③運営状況 (運営主体、事業手法等)	
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	

#### ■参加予定形式

本取組は、現地会場及びWeb会議（Zoom 予定）を併用した開催を予定しています。

相談自治体の参加予定形式	1 現地会場で参加する 2 Web会議で参加する
--------------	-----------------------------

※今後の状況の変化に応じて、相談自治体の参加予定形式については変更となる場合があります。

#### 添付資料

- 計画地の位置図
- 敷地図・現況の写真
- 町の概要