

土浦市生涯学習館・勤労青少年ホーム跡地利活用に係るサウンディング調査

の実施結果について

1. 実施の目的

本調査は、当該跡地への「児童発達支援センター」の整備にあたり、市民サービスの向上や事業費抑制のほか、エリアの魅力向上が図られるような対象地の利活用方法について、事業発案の段階で民間事業者の皆様からの意見やアイデアを伺い、今後の利活用の方向性を検討することを目的に実施しました。

2. 実施概要

実施概要は以下の通りです。

対象者	本事業への参画意向を有する法人、又は法人のグループ
調査のスケジュール	・実施要領の公表：令和7年7月31日（木） ・現地見学の実施：令和7年8月19日（火）～8月25日（月） ・対話の実施：令和7年9月3日（水）～9月12日（金）
対象地の概要	・名称：生涯学習館・勤労青少年ホーム跡地 ・場所：茨城県土浦市文京町9-2 ・敷地面積：約6,000㎡ ・用途：第二種中高層住居専用地域
参加者	・現地見学：3社 ・対話：5社

3. サウンディング結果の概要

対話項目	意見概要
事業コンセプト、導入機能、事業内容	・子どもたちの、「サードプレイス」となる場所を創出し、市民への子育てサービスの充実を図る。 ・子育て世代や中高生などをメインターゲットにしつつ、教育や子育て関連、世代間交流等の可能性も広げていく。 ・建物は2階建て（児童発達支援センターと合築）とし、1階（物販や飲食等のテナント）、2階（スタジオ）といった生活利便施設を誘致。 ・敷地内の中一校テニスコート、隣接するプールを修繕し、学校使用のない時間帯は市民への貸出を実施。多くの市民が訪れる場所・エリアを目指す。 ・児童発達支援センターを中心とした、地域コミュニティ施設として整備を行う。

	・公共施設(自習室、児童館、公民館、図書館等) ・民間(グループホーム、住宅分譲、診療所等) ・大人のワークスペース。 ・放課後に、宿題や談笑のできる屋内コミュニティスペース。 ・小規模なカフェスペース。 ・スタジオでは、児童発達支援センターの子どもたちも参加可能な内容も検討。 ・雨天時、猛暑日にも屋外遊びが楽しめる大屋根広場等を設置し、インクルーシブ遊具や人工芝を用いた遊び場の提供。 ・児童発達支援センターと合築。
契約締結から供用開始までの事業期間について	・設計、施工(1年半～2年程度) ・設計(約6か月)、建設(約10か月)。 ・DBOでの場合、整備期間は1.5年程度を想定。(解体は別途) ・プロポ、設計(1年前後)、工事(1～2年程度)。同程度の規模であれば、3年以内が目安。
施設の設計、施工、管理運営に関する意見	・DBO方式か民設民営を想定。 ・設計施工一括、PFI事業による事業手法が望ましい。 ・管理運営目線を取り入れることのできる、DBO方式での整備が望ましい。 ・同一事業者へ一括委託することで、トータルソリューション型の事業を実現し、民間ノウハウを効果的に導入できる。 ・社会情勢(働き方改革、人手不足、天候不順・猛暑等)を反映した工期設定と価格設定をお願いしたい。 ・施設ごとに、管理形態(公共、民間、指定管理)を分けて運営を行う。 ・合築の場合は、施設の維持管理は民間側で行い、民間施設と同じ扱いにしてもらいたい。
地域との連携や波及効果に関する考え方	・本事業の敷地内だけでなく、周辺エリアを含めた事業として、市と協働しながら検討していく。 ・スタジオを利用した、行政側との新たな連携の可能性。 ・テニスコートを人工芝にすることで、民間側の施設利用にも寄与すると考えている。 ・近隣住民、市民が利用できる施設を併設することにより、地域コミュニティ醸成ができる。 ・コミュニティスペースを市民へ開放することにより、近隣住民の散歩中の休憩場所や、談笑の場としても期待が持てる。 ・周辺住民によるワークショップの実施等、定期的にイベントを開催し、地域連携を目指した賑わいや、住民が生きがいを持てるような

	仕組みを作っていく。
検討されている事業の市場性や管理運営上の課題・経営環境等に関する課題等	・児童発達支援センターの隣接地のため、公共性の高い施設整備が望ましいと考える。 ・市場性等は、公民が連携して事業を行うことにより、行政課題を解決する為のエリア・事業として検討していく必要がある。 ・建物の大きさは用途地域の制限もあり、誘致できる機能は制限されてしまう。 ・立地や敷地面積から、収益施設をメインに据えた用地の活用は困難。 ・対象地は浸水地域であり、余剰地活用に影響がでる可能性もある。 ・グループホーム等は、参画事業者の有無や、近隣住民の理解も必要 ・テナントについては、需要の有無、撤退リスクも考えられる。 ・児童発達支援センターは専門性の高い施設であることから、民間事業者の事業と建物は分けた方が良い。
今後の公募条件や公募関連事項において、市に配慮してほしいこと等	・民間事業者への声かけの際に、スケジュール感が一番大事となってくるので、手続きを含め、スピード感をもって進めてもらいたい。 ・BTO方式やリース方式など、PPP手法を採用することで、民間企業の参画意欲を高めることが可能と考える。 ・DBO 事業の際には、公募の方針の公表から提案の締切までに、8ヶ月程度の時間を確保してほしい。 ・提案時の予算に対して、物価や人件費上昇への対応条件を加味していただきたい。 ・建物構造、要求水準等の内容について、参画しやすい条件としていただきたい。 ・住民サービスの向上や、行政課題解決を目的とした施設整備として条件検討して欲しい。 ・管理運営において、イベント等を企画するための人件費を検討していただきたい。

3. 結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングで頂いた貴重なご意見を参考に、市民サービスの向上や事業費抑制のほか、エリアの魅力向上が図られるような対象地の利活用方法について検討してまいります。