

館林市サイクリングターミナル・公園用地の活用提案に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和2年2月5日

(館林市経済部つつじのまち観光課)

1 調査の目的等

(1) 調査を実施する背景

館林市サイクリングターミナルはこれまで簡易宿所として、春のつつじまつり等観光シーズンの宿泊、学生団体の合宿等に利用されてきました。サイクリングターミナル等の周辺に広がる城沼を含めた当市の沼辺文化は、「里沼」として令和元年度文化庁「日本遺産」に認定されました。これを契機に今後は、集客能力の高い観光関連施設の方向で、検討を進めます。

(2) 調査の目的と期待される効果

現在、サイクリングターミナル等の土地・建物について、集客能力の高い観光関連施設、継続的な運営形態、周辺施設への波及効果等の観点から、活用の検討を行っているところです。様々な可能性を調査・把握する必要があると考えています。そこで、活用案検討の段階で、市が民間事業者との“対話”を通じた、土地・建物活用のアイデア調査を実施します。

この調査により次のような効果が期待できると考えています。

ア 活用の検討に際し、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地・建物等の活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能となります。

イ 地域の状況や行政課題を提示して“対話”をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを生かした活用案の検討が可能になります。

ウ 民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映する可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能になります。

2 調査の内容

(1) 調査の対象

ア 館林市サイクリングターミナル（所在地：群馬県館林市花山町字大袋2916-3ほか）の建物・土地8,965㎡

イ 公園用地（所在地：群馬県館林市花山町字大袋2912-3ほか）の土地約12.7ha
※以下、アとイを合わせて「サイクリングターミナル等」という。

ウ ア・イと周辺を含む広範囲における提案

※活用の検討に当たっては、調査の対象ア～ウのいずれか1つの提案、またはあわせての提案、どちらも可とする。

(2) 求める提案内容

館林市サイクリングターミナルは、これまで簡易宿所として利用されてきました。今後は、集客能力の高い観光関連施設として活用方法のアイデアを求めています。ア～オの提案については必須としますが、カについては要望等があれば提案してください。別紙2の書式で提案してください。（任意書式での提案も可能です。）

ア サイクリングターミナル等のポテンシャル

立地、環境、施設等について特に強みと考えられている点があればご教示ください。

イ 事業コンセプトと地域活性化策

事業のコンセプトと集客ターゲット、地域活性化策についてお聞かせください。

ウ 具体的な事業の運営形態・事業スキーム

具体的な運営形態（公園施設設置許可・指定管理者制度・PFI R0方式等）、市に支払う使用料・市が支払う費用等について、事業スキームについてお聞かせください。

エ 土地・建物の利用方法や購入・賃貸の意向

周辺の沼・自然の環境を活かした土地・建物の利用方法についてお聞かせください。土地・建物の購入・賃貸の意向についてお聞かせください。

オ 事業を展開するまでの準備スケジュール

準備期間、事業開始時期等についてお聞かせください。

カ 市に対する要望事項等

市に整備して欲しい工事内容等、市に対する要望事項があればお聞かせください。

(3) 留意事項

ア 事業方式（所有形態、管理・運営方法等）はあらかじめ決めていませんので、自由に提案してください。

イ 活用の検討に当たっては、調査の対象ア～ウのいずれか1つの提案、またはあわせての提案、どちらも可とする。

3 対話型調査の実施について

(1) 提案者資格要件

- ア 調査に参加することができる事業者は、土地・建物の活用の実施主体となりうる法人又は法人のグループであること。
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ウ 市税及び国税の未納がないこと。
- エ 法人の役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である者でないこと。
- オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者でないこと。

(2) 調査の流れ（想定）

R2. 2. 5 頃	ア. 活用提案に関する対話型調査の実施について公表 (記者発表、市ホームページ掲載)
R2. 2. 20頃	イ. 希望事業者へ説明会及び見学会の開催
R2. 2. 5 ～4. 15	ウ. 対話型調査の参加受付 (事業者によるエントリーシート提出)
R2. 4. 23頃	エ. 対話型調査の実施日時及び場所の連絡
R2. 5. 8	オ. 事業者による提案様式提出期限
R2. 5. 18 ～ 5. 22	カ. 対話型調査の実施（民間事業者との対話）
R2. 6	キ. 対話型調査の実施結果の概要公表

ア 活用提案に関する対話型調査の実施について公表
実施要領等を館林市ホームページで公表・記者発表し、対話型調査への参加事業者を募集します。

イ 希望事業者へ現地説明・見学会の開催
現地見学を希望の事業者から申込みをいただいた場合は、現地説明・見学会を実施します。

○日時：令和2年2月20日（木）午後2時00分開始

○会場：つつじが岡公園総合管理事務所（群馬県館林市花山町3181）

※資料説明後、館林市サイクリングターミナル（群馬県館林市花山町字大袋2916-3）へ移動して見学会

現地説明・見学会への参加は事前申込制とします。参加を希望する場合は2月17日（月）午前11時までに、参加者の氏名、所属企業部署名、Eメールアドレス、電話番号をメール本文中に明記の上、参加希望の旨を連絡先Eメールアドレス宛てに送付してください。件名は【事前説明会参加申込】としてください。

※開催日以外においても、施設外観の見学は自由に行っていただくことが可能です。その際、説明等が必要な場合は可能な範囲で対応しますので担当までご相談ください。

ウ 対話型調査の参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

参加を希望する場合は、別紙1のエントリーシートに必要事項を記入し、令和2年2月5日（水）から4月15日（水）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに参加申込を行ってください。件名は【対話型調査参加申込】としてください。調査の実施期間は、令和2年5月18日（月）～5月22日（金）午前10時～午後4時とします。参加希望日を実施期間内で3か所記入してください。調査に出席する人数は1グループにつき5名以内としてください。

エ 対話型調査の実施日時及び場所の連絡

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。（都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）

オ 事業者による提案様式提出期限

別紙2の提案様式についてご記入いただき、令和2年5月8日（金）午後5時までに連絡先Eメールアドレス宛てに送信してください。件名は【対話型調査提案様式】としてください。

カ 対話型調査の実施

事前申込のあった民間事業所との間で、1グループ30～60分を目安に対話を実施します。対話は提案していただいた資料を基に実施します。対話実施後、活用案の検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を依頼することがありますので、その際にご協力をお願いします。

キ 対話型調査の実施結果の概要の公表

参加事業者の名称は一切公表しませんが、透明性の観点から、調査全体の概

要について、本市のホームページ・記者発表等で公表します。実施結果についてもその概要を公表しますが、公表にあたっては事業者のアイデア保護の観点から、保護すべき情報について事前に協議を行ったうえで行うものとします。

(3) その他

ア 参加事業者の扱い

対話型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。当該土地・建物等に関する事業者公募が実施される場合、対話型調査への参加実績が優位性を持つものではありません。

イ 対話型調査に関する費用

調査への参加に要する交通費、資料作成費等の費用は参加事業者の負担でお願いします。

ウ 質者の受付・回答

質問がある場合は随時受付しております。質問していただいた事業者にのみ回答させていただきます。

エ 個人情報

提出書類に記載された個人情報は、本調査の事務で使用し、その他の目的のためには使用しません。ただし、資格確認のため、警察当局に情報提供をする場合があります。

4 対象土地・建物の情報

(1) 館林市サイクリングターミナル

ア 土地の情報

所在地	館林市花山町 2916 番地 3 ほか
土地面積	8,965 m ²
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	40%
容積率	80%
高さ制限	10m
その他の規制	城沼風致地区

イ 建物の情報

現在の建物は平成3年に建築審査会により「青少年の健全育成を目的とした簡易宿所」の用途として特別に許可され建築されました。

※簡易宿所：「宿泊する場所を多人数で共用する構造および設備を設けてする営業のこと」

主要用途	簡易宿所
許可面積 敷地面積	7,941 m ²
建築面積	1,123 m ²
延べ面積	1,599 m ²

建物名称	構造等	床面積	建築年度
本館（宿泊棟）	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 2階建	1階：945.39 m ² 2階：641.65 m ²	平成5年
レストラン	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 （最大80名）	129.17 m ²	平成5年
浴室関係	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 （男女各最大18名）	105.60 m ²	平成5年
自転車倉庫	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 （各種合計90台）	100.00 m ²	平成5年

- 部 屋 数
- ①客室 14室（定員60名）
 - 和室：1階 6部屋（10畳 定員5名）30名
 - 2階 7部屋（10畳 定員4名）28名
 - 洋室：1階ツイン1部屋バリアフリー対応（定員2名）
 - ②大広間 1室 60畳（20畳×3部屋に分割可能）
 - 宴会（最大60名）
 - 宿泊（定員30名）
 - ③研修室 1室 40畳（定員30名）
 - 宴会（最大20名）
 - 宿泊（定員10名）
- 宿泊収容人数 100名

その他施設 ①電気自動車用急速充電器 1台

設置年月日：平成27年3月2日

設置義務期間：平成27年3月2日から令和5年3月1日まで

施工業者：大光電設株式会社

※本充電器は設置にあたって補助を受けた際に、設置工事完了日から8年間の設置・維持管理が義務付けられています。

【本体】

台数：1台

製造者：株式会社ハセテック

型式：QC02-2P2W-EN

入力電圧：単相2線式 AC200V±15% 50/60HZ

入力電流：140A

出力電圧：DC500V（最大）

出力電流：DC65A（最大）

総質量：約300kg

【引込盤】

台数：1台

製造者：河村電器産業株式会

【カーポート】

台数：1台

製造者：株式会社LIXIL

【案内板】

枚数：2枚（本体脇・南側道路脇）

②駐車場 普通自動車約60台分

ウ 過去5年の主な工事履歴

年度	修繕・工事名	内容	契約額
24	浴室内外部木部カビ腐食防止剤塗裝修繕	腐食防止用塗装・清掃(三年に一回)	808,500円
	二階大広間畳表替え修繕	2階大広間畳表替え修繕	315,000円
	非常灯蓄電池交換修繕	非常等蓄電池交換修繕	577,500円
	レストラン前庭園灯取替	庭園灯交換修繕	367,500円
	自動火災報知設備受信機修繕	自動火災報知設備受信機故障修繕	682,500円
	談話室空調機設備工事	空調機設備工事	2,677,500円
			合計
25	浴室内木部及び天井塗装修繕	浴室内カビ防止塗装・清掃(年一回)	346,500円
	PAS交換修繕	PAS(電気設備)交換修繕	787,500円
	合併浄化槽マンホール交換修繕	浄化槽交換修繕	224,700円
	小荷物専用昇降機修繕	巻き上げ機取り替え	267,750円
	風呂場建具修繕	風呂場建具修繕	420,000円
	玄関タイル修繕	玄関タイル修繕	462,000円
	男女浴室シャワー付混合水栓交換修繕	シャワー付混合水栓交換修繕	399,000円
	男女浴室脱衣室床修繕	脱衣室床修繕	661,500円
	倒木撤去工事	ケヤキ倒木撤去	248,850円
		合計	3,817,800円
26	浴室内木部及び天井塗装修繕	浴室内カビ防止塗装・清掃(年一回)	432,000円
	浴槽目地修繕	浴槽からの水漏れ修繕	324,000円
	水道用減圧弁及びボイラー部品修繕	減圧弁(水道)・電極棒(ボイラー)交換	345,600円
	浴槽循環浄化装置洗浄交換修繕	ろ材交換、ろ過タンク溶接修理	745,200円
	レストラン空調機改修工事	つり下げ式空調機設置	2,991,600円
			合計
27	浴室内外木部及び天井塗装等修繕	腐食防止用塗装・清掃(三年に一回)	982,800円
	ボイラー用抽気ポンプ交換修繕	ボイラー点火用抽気ポンプ交換	302,400円
	濾過装置用モーター交換修繕	モーター交換工事	205,200円
	合併浄化槽亀裂修繕	合併浄化槽亀裂補修	388,800円
	防犯灯改修工事	防犯灯改修	172,800円
	ホール照明設備改修工事	ホールほか施設内照明LED化	842,400円
	脱衣所電気設備改修工事	漏電事故防止用工事	507,600円
	浴室換気扇改修工事	男女浴場換気扇改修	864,000円
		合計	4,266,000円
28	浴室漏水修繕	浴室床内部配管修繕	1,836,000円
	浴室換気扇設置工事	男女浴場換気扇設備設置	1,404,000円
	樹木伐採工事	ケヤキ伐採	216,000円
		合計	3,456,000円
		総合計	21,806,700円

エ 現在修繕又は交換が必要な箇所

(ア) 配管全般 要交換

(イ) 浴室・浴槽漏水

(ウ) ボイラー・ろ過装置 要交換

ボイラー仕様：メーカー「前田鉄工」無圧缶水型鑄鉄セクショナル型（2回路）

定格出力：400,000kcal/H（給湯側 300,000kcal/H 浴槽側 200,000kcal/H）伝熱面積 67 m² 電気 200V 0.75KW

使用燃料 A 重油 低騒音型バーナー 全自動制御版 その他 1式

ろ過装置仕様：メーカー「トースイ株」TS式循環ろ過装置
型式 TSA-20 型

※バリアフリー化は実施していません

令和2年1月現在・目視確認できる箇所のみ記載

<注意事項>

当該地の用途地域は第一種低層住居専用地域のため、建築物の用途制限があります。現施設を用途変更する場合も同様です。新たに建築物を建築する場合、建蔽率は40%、容積率は80%です。また、高さ10mを超えて建築することもできません。また城沼風致地区のため建築物の建築等の行為を行う場合は、別途許可が必要になります。

(2) 公園用地

ア 土地の情報

所在地	館林市花山町 2912 番地 3 ほか
面積	約 12.7ha（土地面積約 7.5ha 水面面積約 5.2ha）
区域区分	市街化調整区域
建蔽率	70%
容積率	200%
その他の規制	都市計画公園区域・一部河川区域を含む 県有地を含む (建築物等を建築する際には都市計画法第53条の許可を要します・都市公園法第4条の制限に係る場合があります)

<注意事項>

公園用地は市街化調整区域に立地しています。市街化調整区域内での開発行為は、都市計画法（昭和43年法律第100号）等の関係法令により規制されていますの

で、今回の対話で出された事業アイデアを実施する場合には、都市計画法に適合することが必要となります。

都市計画公園区域・一部河川区域となりますので、都市公園法（昭和31年法律第79号）・河川法（昭和39年法律第167号）等の関係法令により規制されています。

5 別紙・参考資料

- ・ エントリーシート 別紙1
- ・ 提案様式 別紙2
- ・ 区域図概要
- ・ 建設からの経緯
- ・ 施設図面
- ・ 施設平面図
- ・ 施設写真
- ・ チラシ

6 問い合わせ先

館林市つつじのまち観光課つつじが岡公園係 担当八木（ヤギ）

所在地：〒374-0005 群馬県館林市花山町3181

TEL：0276-72-6718

連絡先Eメールアドレス：tsutsuji@city.tatebayashi.gunma.jp

エントリーシート

館林市サイクリングターミナル・公園用地の活用提案に関するサウンディング型市場調査

1	法人名				
	法人所在地				
	グループの場合の 構成法人名				
	対話型調査 の担当者	氏名		所属法人名 部署	
E-mail					
Tel					
2	対話型調査における対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3か所記入してください。)				
	第1希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	第2希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
	第3希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

(別紙2)

提案様式

館林市サイクリングターミナル・公園用地の活用提案に関するサウンディング型市場調査

サイクリングターミナル等の ポテンシャル	
事業コンセプトと地域活性化 策	
具体的な事業の運営形態・ 事業スキーム	
土地・建物の利用方法や 購入・賃貸の意向	
事業を展開するまでの準備 スケジュール	
市に対する要望事項等	