

旧中の島保育所及び旧豊岡幼稚園活用の検討に関する
サウンディング型市場調査の結果の公表について

茂原市総務部管財課公有財産管理室

1. サウンディング型市場調査実施の経緯

茂原市では、現在、「旧中の島保育所」及び「旧豊岡幼稚園」について活用の検討を進めております。

このたび、事業者の皆さまから活用内容や事業手法等についての意見を伺うため、サウンディング型市場調査を実施いたしました。「旧中の島保育所」及び「旧豊岡幼稚園」の再活用に向けて、今後の事業スキームの検討に生かすことを目的としております。

●対象物件

(1) 旧中の島保育所

①土地

| 所在 | 地番 | 地目 (公簿) | 地積 (公簿) |
|-----------|--------|---------|------------------------|
| 茂原市下永吉字川田 | 786 番地 | 宅地 | 2883.73 m ² |

| 法令の制限 | |
|----------|--------------|
| 都市計画区域区分 | 都市計画区域内非線引 |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 指定建ぺい率 | 60% |
| 容積率 | 200% |

②建物等

| 名称 | 構造等 | 建築年 | 延床面積 |
|--|--------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 木造保育施設、木造平屋建住宅、倉庫、建物の付帯設備、工作物、樹木、その他一切の動産を含む | 木造スレートぶき平屋建 (保育所、管理人室) | 昭和 50 年 3 月 | 634.97 m ² (保育所) |
| | コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋 建 (倉庫) | | 40.57 m ² (管理人室) |
| | | | 16.41 m ² (倉庫) |

(2) 旧豊岡幼稚園

①土地

| 所在 | 地番 | 地目 (公簿) | 地積 (公簿) |
|------------|-----------|------------|----------------------|
| 茂原市栗生野字南川間 | 2653 番地 1 | 山林 | 3,363 m ² |
| 法令の制限 | | | |
| 都市計画区域区分 | | 都市計画区域内非線引 | |
| 用途地域 | | 無指定 | |
| 指定建ぺい率 | | 60% | |
| 容積率 | | 200% | |

②建物等

| 名称 | 構造等 | 建築年 | 延床面積 |
|--|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 木造平屋建校舎、軽量鉄骨造平屋建校舎、倉庫、建物の付帯設備、工作物、樹木、その他一切の動産を含む | 木造スレートぶき平屋建 (管理教室棟・普通教室棟) | 昭和 40 年 7 月頃 昭和 53 年 3 月頃 | 726 m ² (保育所) |
| | 軽量鉄骨造平屋建 (普通教室棟) | 平成 7 年 4 月頃 | |
| | コンクリートブロック造平屋建 (物置) | 建築年不詳 | 約 8 m ² (物置) |

2. 実施スケジュール

| 日 程 | 内 容 |
|------------------------------------|---------------|
| 令和 6 年 1 月 22 日 (月) ~ 2 月 2 日 (金) | サウンディング参加申込受付 |
| 令和 6 年 2 月 8 日 (木) ~ 2 月 16 日 (金) | 現地見学会 |
| 令和 6 年 2 月 21 日 (水) ~ 2 月 29 日 (木) | 対話式調査の実施 |

3. サウンディングの参加者

建 設 業 : 1 者
医 療 ・ 福 祉 : 2 者
合 計 : 3 者

4. サウンディング結果の概要

事業者 A

| | |
|--------|--|
| 対象物件 | 旧豊岡幼稚園 |
| 提案者の業種 | 建設業 |
| 提案の内容 | フリースクールを誘致し、そのスクールと相乗効果の高い事業も同時に行うことでマネタイズの健全化を目指す。教育の選択肢の自由がある地域づくりの足掛かりとし、将来的に他地域へ展開するテンプレートにする。 |
| 事業方式 | 土地建物売買契約 |

事業者 B

| | |
|--------|--|
| 対象物件 | 旧中の島保育所 |
| 提案者の業種 | 医療、福祉 |
| 提案の内容 | デイサービス事業を軸とし、地域住民の憩いの場となるように、コミュニティ事業（フレイル予防、趣味の会等）やマルシェ（物販ブース、フードブース）を実施する。 |
| 事業方式 | 賃貸借契約 |

事業者 C

| | |
|--------|--|
| 対象物件 | 旧豊岡幼稚園 |
| 提案者の業種 | 医療、福祉 |
| 提案の内容 | 住宅型有料老人ホームやデイサービス事業を軸として、地域で不足しているコインランドリーや小規模のスーパー、お年寄りや子供たちの触れ合いの場などを展開する。 |
| 事業方式 | 土地建物売買契約 |

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングでは、様々な事業内容及び事業方式をご提案頂きました。引き続き事業者の皆様の意見を受け付けるとともに、公募条件や実施時期の検討を進めてまいります。