

二宮町公有資産（跡地）活用に関する
サウンディング型市場調査 実施要領

**新たなビジネスフィールドとして、
二宮町公有資産を活用してみませんか！**

令和6年8月30日

神奈川県 二宮町 施設再編課

二宮町の公有資産(跡地)活用に向けて、民間事業者の皆さまとの「対話」(サウンディング型市場調査)を実施します。

二宮町では高度成長期、人口増加にともなって整備してきた多くの公共施設で老朽化が進んでおり、施設の更新や改修などの必要性に迫られています。

町では平成25年(2013年)より、公共施設の再配置と町有地の有効活用を推進するため、様々な議論と検討を重ね、平成30年(2018年)に「二宮町公共施設再配置・町有地有効活用実施計画」を策定し、令和5年(2023年)に改訂をしたところです。

この改訂を受け、本年度、未利用町有地の更なる有効活用を促進するため、民間事業者の皆さまからの意見や意向、また活用の提案をお伺いしたく、公有資産(跡地)活用に関するサウンディング型市場調査(以下、「本調査」という。)を実施することとしました。

本調査の趣旨としましては、二宮町が所有する「町民温水プール跡地」、「国立小児病院跡地」(以下、両跡地を「本跡地」という。)の有効活用について、民間事業者の視点から自由かつ実現可能なアイデアやノウハウをご提案いただくとともに、新たなビジネスモデルとしての本跡地の市場性や参加に向けた条件などに関する意向をお聞きしたく本調査を実施しますので、是非ご参加くださるようお願いいたします。

I サウンディング型市場調査の流れ

二宮町公有資産(跡地)活用に関するサウンディング型市場調査を以下のスケジュールで実施します。

① サウンディング型市場調査の実施について公表(町ホームページ掲載)	令和6年8月30日(金)
② 事前説明会の参加受付(事前申込み制)	令和6年8月30日(金)～ 令和6年9月12日(木)
③ 事前説明会及び現地視察会の実施	令和6年9月13日(金)
④ 個別対話の参加受付 (エントリーシート提出)	令和6年9月17日(火)～ 令和6年10月11日(金)
⑤ 個別対話の実施日時及び場所の連絡	令和6年10月18日(金)までに連絡
⑥ 個別対話の実施	令和6年10月21日(月)～ 令和6年10月25日(金)
⑦ 個別対話の実施結果概要の公表	令和7年1月下旬公表予定

II 事前説明会及び現地視察会の開催

本調査の事前説明会を以下の要領で実施します。

- ・参加申込み制とします。当日の都合によりキャンセルは可能です。
- ・開催日時及び場所

開催日時：令和6年9月13日（金）午後1時40分から（受付開始：午後1時30分）

開催場所：二宮町 緑が丘防災コミュニティセンター

〒259-0132 神奈川県中郡二宮町緑が丘三丁目29番地の2

- ・参加申込

申込受付：令和6年8月30日（金）から令和6年9月12日（木）午後5時まで

申込方法：サウンディング型市場調査に関する事前説明会への参加を希望する民間事業者は、別紙1「サウンディング型市場調査 事前説明会参加申込書」に所定の事項を記載し、【特記事項】をご確認のうえ、E-mailにファイルを添付して下記の送付先に送付してください。なお、件名は、【事前説明会 参加申込】としてください。

送付先：二宮町 政策部 施設再編課 施設再編推進班

E-mail：shisetsu@town.ninomiya.kanagawa.jp

- ・事前説明会に出席する人数は、1社で3名以内としてください。
- ・町のホームページに掲載している実施要領及び参考資料は、ダウンロードしてご持参してください。
- ・事前説明会への参加は、個別対話への参加条件ではありません。
- ・事前説明会終了後に町民温水プールの現地視察会を予定しています。なお、町民温水プールの内見にはヘルメットの着用が必須ですので、各自ヘルメットを持参されるようお願いいたします。
- ・国立小児病院跡地の現地視察は、希望があれば自由に視察いただいて結構です。



図 二宮町緑が丘防災コミュニティセンター案内図

Ⅲ 個別対話参加の申込み

個別対話に参加を希望する場合は、別紙2「サウンディング型市場調査エントリーシート」に必要事項を記入し、以下のエントリーシート送付先にE-mailにて参加の申込みを行ってください。なお、件名は【個別対話参加申込】としてください。

- ・申込受付

令和6年9月17日（火）から令和6年10月11日（金）午後5時まで

- ・個別対話実施希望日

実施期間内で、参加希望日を2日分記入してください。

- ・個別対話に出席する人数は、1事業者または1グループ3名以内としてください。

- ・エントリーシート送付先

二宮町 政策部 施設再編課 施設再編推進班

E-mail : shisetsu@town.ninomiya.kanagawa.jp

Ⅳ 個別対話の実施

※民間事業者のアイデアやノウハウを保護するため、対話は個別に実施します。

1 日時・場所

令和6年10月21日（月）～令和6年10月25日（金） 午前9時～午後5時

- ・エントリーシート受領後、実施日時及び場所を令和6年10月18日（金）までにE-mailにて連絡します。
- ・参加希望日で日程の調整がつかない場合は、別途にご連絡、調整させていただく場合があります。
- ・エントリーシートで申込みのあった民間事業者との間で、1社または1グループで30～50分を目安に個別対話を実施します。
- ・個別対話では、別紙3「個別対話シート」の様式にて資料の提出をお願いいたします。
- ・資料の提出分として、計5部を当日ご持参願います。

2 対象者

本調査の対象者は、本跡地の活用について意向や意見のある民間事業者・NP0法人等で、跡地全体又はその一部の実施主体となりうる法人又はそれらのグループ、若しくはそれらのグループの構成を検討している法人とします。（業種・業態は問いません。）

実施主体とは、本跡地の整備や維持管理・運営が可能な事業者とします。また、参加者は次の「参加除外条件」に該当しないものとします。

「参加除外条件」

- ① 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体。
- ② 二宮町暴力団排除条例（平成23年二宮町条例第21号）第2条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有する（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を

執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が暴力団員等と密接な関係を有する)と認められる者。

- ③ 神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第23条第1項又は同条第2項に違反している事実がある者

3 対話の内容及び実施方法

後述の「Ⅶ 個別対話の内容」を参照してください。

V 市場調査の目的及び本跡地の概要

1 調査の目的等

(1) 調査の背景・経過

二宮町(以下、「本町」という。)の公共施設は、老朽化が進み、一斉に更新する時期を迎えようとしています。しかし、本町の財政状況は厳しく、人口減少がさらに進むと予想される中で、全ての施設を町が更新することは現実的ではなく、施設の統廃合や管理運営への民間参入も考えなければなりません。また、その際には本町の有する町有地を有効に活用することも求められます。

本町では、平成25年10月に公共施設の更新や統廃合の考え方を整理した「二宮町公共施設再配置に関する基本方針」を策定しました。これを受け、平成28年3月には公共施設再配置・町有地有効活用等検討委員会を設置し、実施計画の策定にあたっての基本的な考え方を「二宮町公共施設再配置・町有地有効活用実施計画策定方針」として平成29年3月に策定しました。その後、町民アンケートや町民ワークショップを実施し、実効性のある「二宮町公共施設再配置・町有地有効活用実施計画」(以下、「実施計画」という。)を平成30年3月に策定し、令和5年3月には「実施計画」の改定追補版を公表しました。

(2) 調査の目的と期待される効果

《目的》

本調査は、このような背景・経過の中、町有地のうち、町民温水プール跡地及び国立小児病院跡地の有効活用に対して、広く民間事業者の皆さまから、本跡地活用に対する参入意向やアイデア、立地に対する評価等をお聞きすることを目的とし、個別対話を実施し、活用の可能性を調査します。

《期待される効果》

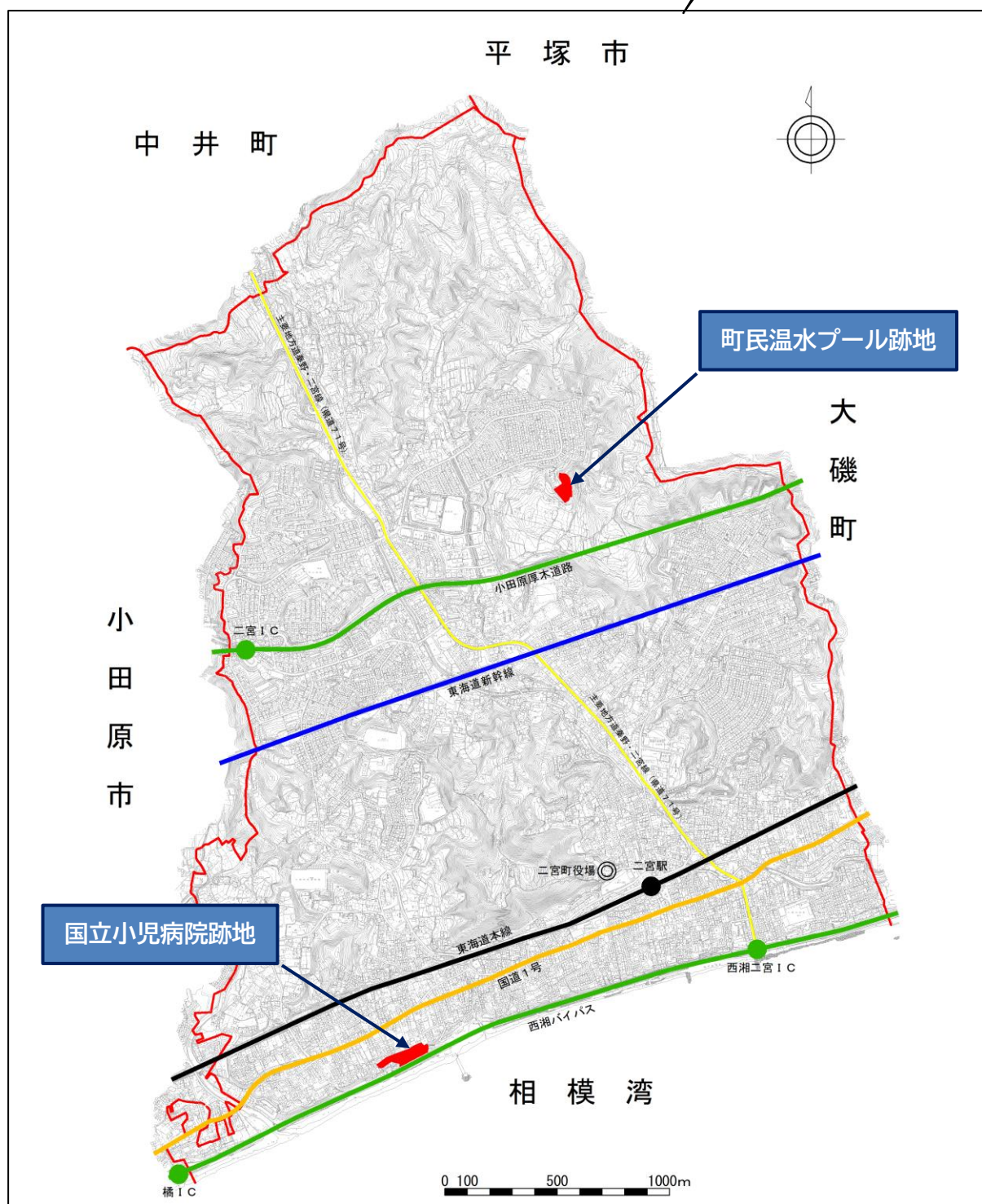
- ① 本跡地の有効活用の実現可能性や市場性の把握
- ② 調査を通じて事業内容を広くPRし、多様な民間事業者の参画機会を確保
- ③ 民間事業者が参入しやすい事業実施要件の把握・設定

2 本跡地の概要・基本情報

(1) 位置情報

「町民温水プール跡地」は、JR 東海道本線二宮駅より北方向へ約 1.8km に位置し、緑が丘地区（住宅団地）に隣接しています。

「国立小児病院跡地」は、JR 東海道本線二宮駅より南西方向へ約 1.3km に位置し、西湘バイパスの沿道にあります。



(2) 施設情報

●町民温水プール跡地

所 在	二宮町中里308
敷地面積	3,702.00 m ²
	敷地外に第2駐車場※有り
延床面積	2,022.37 m ²
構 造 等	R C造2階建
区域区分／用途地域	市街化調整区域 / 指定なし
建蔽率／容積率	50% / 100%
備 考	令和5年2月に天井材の崩落により、令和6年3月末日をもって閉館しています。現在、敷地内は立ち入り禁止となっています。

町民温水プールの閉館に関する情報は、町ホームページに掲載しています。

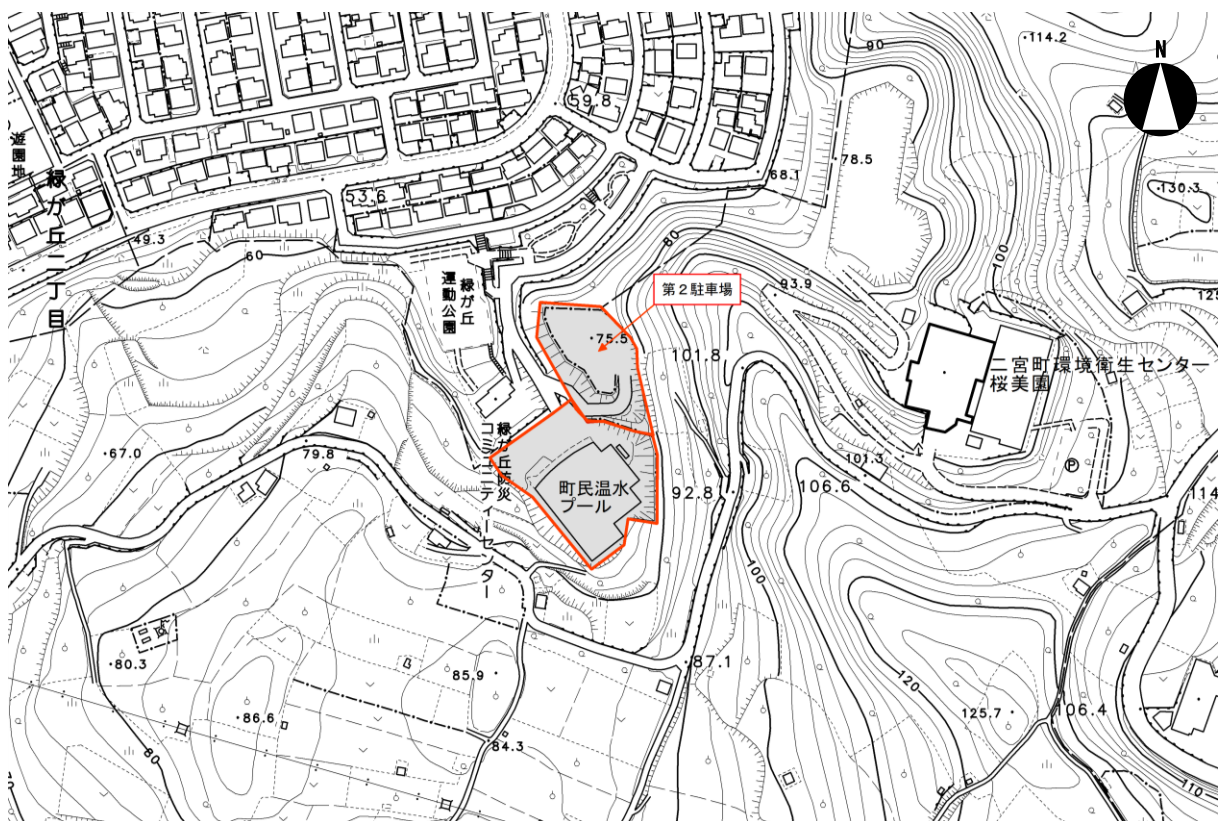
<https://www.town.ninomiya.kanagawa.jp/0000001010.html#index-1-67>

※第2駐車場

地 番	二宮町中里字棚田332番、335番
敷地面積	2,485 m ² （駐車場区画約30台分）
備 考	現在、町が民地を借り上げています。



《周辺位置図》



《敷地平面図》



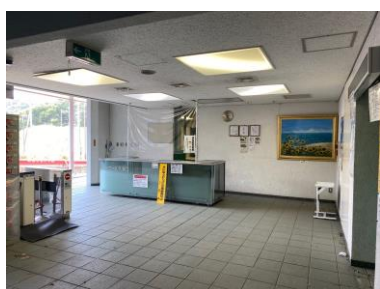
《正面入口》



《建物正面》



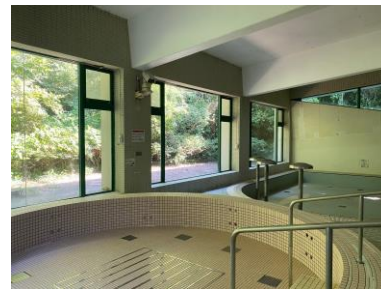
《第2駐車場》



《エントランスホール》



《25Mプール》



《ジャグジー・幼児用プール》



《2階見学ロビー》



《2階多目的ルーム》



《天井崩落箇所》

●国立小児病院跡地

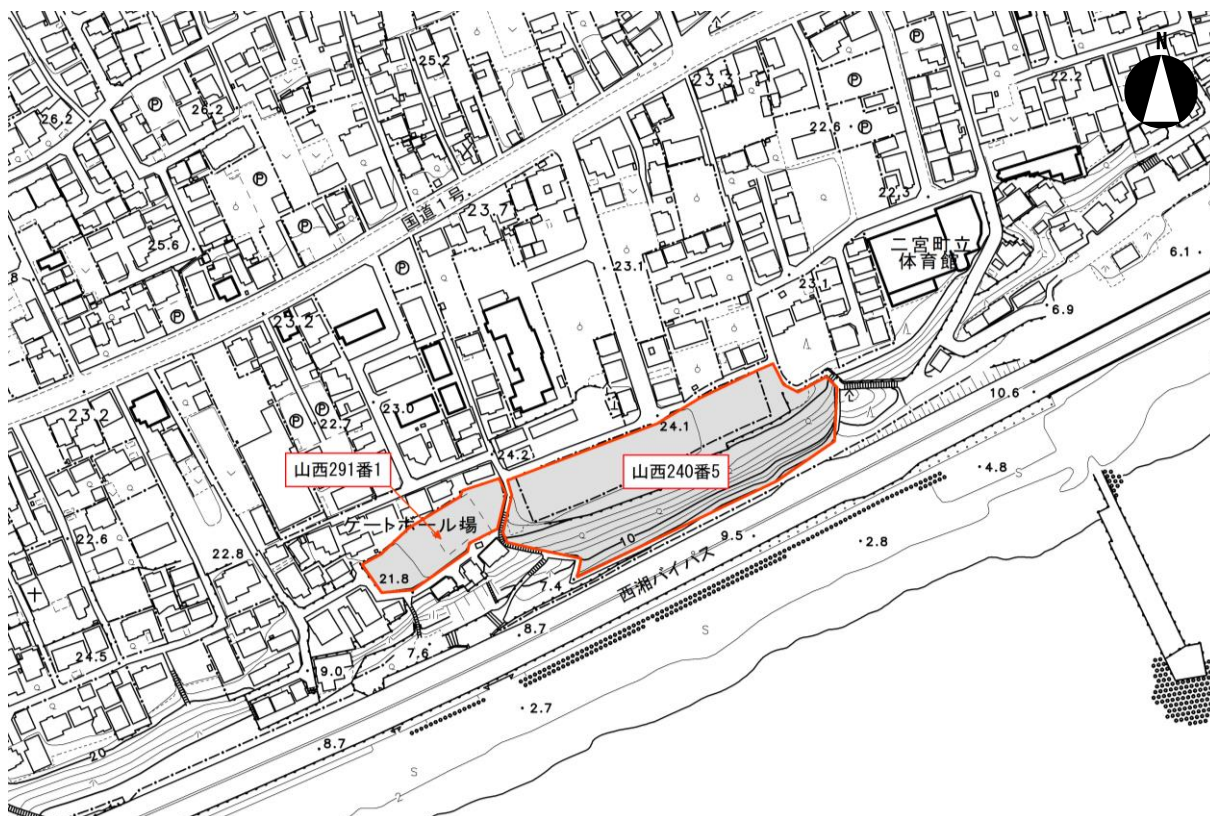
所 在	二宮町山西240番5外
敷地面積	敷地全体：9,861.12 m ² (東側敷地) 山西240番5：8,213.17 m ² (西側敷地) 山西291番1：1,647.95 m ²
	東側敷地は南側に向かって崖地になっており、土砂災害特別警戒区域に指定されています。このため、活用に有効な平地面積は約2,700 m ² となっています。
区域区分／用途地域	市街化区域 / 第一種中高層住居専用地域
建蔽率／容積率	60% / 200%
備 考	敷地内に建築物等はなく更地の状況です。現在、東側敷地は仮設子どもの広場、西側敷地の一部はゲートボール場として暫定利用されています。

国立小児病院跡地に関する情報は、町ホームページに掲載しています。

<https://www.town.ninomiya.kanagawa.jp/0000000954.html> (仮設子どもの広場)



《周辺位置図》



《敷地平面図》



《正面入口》



《東側敷地》



《東側敷地》



《西側敷地》



《西側敷地》



《西側敷地》



《国道1号からの進上路》



《東側敷地の正面道路・東》



《東側敷地の正面道路・西》

VI 本跡地活用の町の考え方

1 町民温水プール跡地

市街化調整区域であることから活用事業としては、「①町が設置者としたPFI事業による公設民営の施設」または「②市街化調整区域で実施可能な施設（農林漁業的土地利用、都市計画法第34条該当施設）」を想定しています。

①町が設置者としたPFI事業による公設民営の施設

- ・ 条例設置は行うが、増改築を含めた改修費や運営費については町は一切負担せず、民間事業者の独立採算を前提としています。
- ・ 町民の健康福祉増進など公益性の高い施設でなければならないため、転用性を考慮し体育施設を想定している。
- ・ 体育施設の具体的なイメージは、フットサル場、ボルダリング施設、スケートボード場、屋内アスレチックなど
- ・ 体育施設の他には、体験型施設、学習施設なども想定しています。

②市街化調整区域で実施可能な施設（農林漁業的土地利用、都市計画法第34条該当施設）

- ・ キノコや植物の栽培場
- ・ 農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工場

※上記施設の開発や用途転用に係る許認可は保証されるものではありません。また、この場合には取得、所有権移転を前提とします。

2 国立小児病院跡地

定期借地による賃貸借を基本とします。

また、町民の福祉に寄与するため、一部に公共的な空間や機能を設けることや、土地を一体利用することを要件にする活用を検討しています。

（1）基本方針

- ①周辺環境や景観に馴染んだ利活用とする
- ②二宮町に対して地域貢献が期待できる機能を付加した利活用とする

（2）事業条件

①地域貢献に関して

- ・ 「高齢者を含めた多世代がコミュニティをはぐくめる場」、「生活支援として、医療介護等に係るサービスを提供する場」等の地域に貢献できる機能を導入すること

②周辺環境景観に関して

- ・ 住宅地に適した整備とすること
- ・ 敷地の特徴的な景観に適した整備とすること

③その他整備内容について

- ・ 敷地全体を一体的に整備運営することを基本とすること

VII 個別対話の内容

個別対話では、「町民温水プール跡地」、「国立小児病院跡地」の有効活用について、二宮町の考え方をご理解いただき、民間事業者の視点から自由かつ実現可能なアイデアやノウハウをご提案いただくとともに、新たなビジネスモデルとしての本跡地の市場性や参画に向けた条件などに関するご意向、ご意見をお聞かせください。

本調査は次の①から⑤の内容で別紙3「個別対話シート」に概要を記載いただき、これを基に個別対話を実施させていただく予定です。なお、すべての項目にお答えいただかなくても構いません。可能な範囲でお聞かせください。

●個別対話の内容

①対象跡地のポテンシャル等

対象跡地を活用する上で、現状や将来的なポテンシャル、メリット・デメリットについて、ご意見等をお聞かせください。

②活用事業アイデア

次の3点について、提案をお聞かせください。対象跡地の全てを活用しなくても構いません。貴事業者が活用できる範囲で提案してください。なお、町民温水プール跡地については、第2駐車場の使用有無をお聞かせください。

- ・跡地活用の方針（コンセプト）
- ・活用範囲
- ・事業採算性があると想定される活用内容

③事業内容

跡地活用を実施するにあたっての事業手法や事業期間、着手時期等についての意向・考え方をお聞かせください。

④跡地活用を実施するための条件等

借地料や費用負担の条件など、跡地活用を実施する上で、官民の費用負担の考え方について、貴事業者が求める内容をお聞かせください。

⑤その他課題、要望など

現時点で貴事業者から提案していただいた跡地活用を実施していく上での課題や町に対する要望等があれば、お聞かせください。

VIII 留意事項 ※必ずご確認の上、ご参加ください

1 参加事業者の扱い

- ・対話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。
- ・本跡地活用に関する事業者公募が実施される場合は、個別対話への参加実績が優位性をもつものではありません。また、評価の対象にもならないことをご理解ください。
- ・対話において、ご意見、ご提案をいただいた内容は、本跡地活用の事業者公募の条件を検討する際の参考といたしますが、必ず条件に反映されるものではないことにご留意ください。
- ・提出資料の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。
- ・本調査に関係のない提案など、対話の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対して対話を実施しない（中断する）場合があります。

2 参加に関する費用

本調査への参加に要する費用（説明会・対話への参加費、書類作成等）は参加事業者の負担となりますので、あらかじめご了承ください。

3 個別対話の場におけるコンサルタントの同席

個別対話は、施設再編課の職員で実施、対応を予定していますが、本調査業務を株式会社パスコ横浜支店に委託しているため、原則として、個別対話の場に同席させることを想定しています。

4 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。その際はご協力お願いします。

5 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を二宮町ホームページで公表します。
- ・公表にあたっては、事業者ノウハウ保護のため、参加した民間事業者に公表の有無並びに公表内容の確認を事前に行います。
- ・対話に参加した民間事業者の名称は、承諾の得られた事業者に限り、公表させていただきます。

IX 連絡先等

(1) 連絡先

連 絡 先：二宮町 政策部 施設再編課 施設再編推進班

担 当：梅原、上原

所 在 地：〒259-0196 神奈川県中郡二宮町二宮 961 番地

電話番号：0463-75-9483

F A X：0463-73-0134

Eメール：shisetsu@town.ninomiya.kanagawa.jp

受付時間：平日の 8:30～17:00（F A X及びEメールを除く）

(2) 参考資料（町ホームページに掲載）

- ・二宮町公有資産（跡地）活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領
- ・公有資産（跡地）現況分析資料〔町民温水プール跡地、国立小児病院跡地〕