

# 旧東郷中学校跡地の活用検討に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和元年 6月 3日  
湯梨浜町企画課

## 1. サウンディング型市場調査の目的

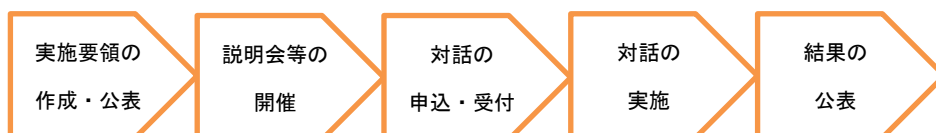
湯梨浜町では統合により閉校となった旧東郷中学校等の土地等の利活用方法について、検討を行っています。

当該地域は日本一の二十世紀梨の特産地であり、自然豊かな農耕地域に位置しています。旧東郷中学校が位置する東郷地域は高齢化率（65歳以上の人口）が34.4%、年少人口率（15歳未満人口）が11.5%と町内でも少子高齢化が進行している地域です。近辺には町立東郷小学校、湯梨浜学園中学校・高等学校が半径1キロメートルの範囲内、東郷運動公園が半径2キロメートルの範囲内にあります。

この度、旧東郷中学校の土地等の利用については、地域課題、配慮事項等を事前に伝え、市場性の有無、資産の活用アイデア、事業者の参加意向を把握した上で、地域貢献・財政貢献・施策推進への貢献など、多角的な視点で検討を行うこととしています。

本件調査は、民間事業者との対話を通して、当該土地の活用の可能性を調査する官民連携による市場調査です。当該土地の市場性、利活用の可能性を明らかにし、その結果を参考に今後の公募等に向けた検討に活用させていただきます。

## 2. 調査の進め方



## 3. 対象土地の情報

所在地	湯梨浜町大字久見 101 番 3・4・7、102 番、103 番 1・3、110 番、115 番 1 (旧東郷中学校校舎・旧東郷学校給食センター用地) 久見 117 番 1、135 番 1、137 番 1 (旧東郷中学校グラウンド) 久見 134 番 1、136 番 1 (東郷運動場) 久見 141 番 1、385 番 2 (東郷運動場駐車場)
土地面積	34,896 m <sup>2</sup> 【内訳】旧東郷中学校校舎・旧東郷学校給食センター用地 14,318 m <sup>2</sup> 旧東郷中学校グラウンド 10,778 m <sup>2</sup> 東郷運動場 8,326 m <sup>2</sup> 東郷運動場駐車場 1,474 m <sup>2</sup>

建物概要	①教室棟 (RC造 3階建 1,287㎡) 昭和51年(1976年)築 ②教室棟 (RC造 3階建 664㎡) 昭和53年(1978年)築 ③教室棟 (RC造 2階建 796㎡) 昭和36年(1961年)築 ④技術室棟 (RC造 1階建 288㎡) 昭和53年(1978年)築 ⑤美術室 (RC造 1階建 125㎡) 昭和53年(1978年)築 ⑥屋内運動場 (S造 1階建 204㎡) 昭和41年(1966年)築 ⑦屋内運動場 (RC造 1階建 1,027㎡) 昭和58年(1983年)築 ⑧屋内運動場 (RC造 1階建 200㎡) 昭和58年(1983年)築 ⑨職員室 (S造 1階建 36㎡) 平成4年(1992年)築 ⑩生徒玄関 (S造 1階建 64㎡) 昭和51年(1976年)築 ⑪部室棟 (S造 1階建 125㎡) 平成13年(2001年)築 ⑫旧東郷学校給食センター (S造 1階建 299㎡) 昭和55年(1980年)築
都市計画による制限	都市計画区域内 非線引き
接道状況	<b>【旧東郷中学校校舎・旧東郷学校給食センター用地】</b> 町道 中学校線 幅員 11.2m、町道中学校支線 幅員 3.3m 町道 中学校北線 幅員 4.2m <b>【東郷運動場】</b> 町道 久見線 幅員 7.5㎡ 町道中学校線 幅員 11.2m 町道 田畑中学校線 幅員 3.5㎡
災害危険度	災害想定区域外
土地の傾斜	平地
土壌汚染	中学校として利用する以前に工場等が立地していた経緯はなし
アクセス	J R松崎駅より約 900m 県道三朝東郷線より約 500m

#### 4. スケジュール

①実施要領の公表	6月3日(月)
②事業者説明会及び現地見学会の開催	6月28日(金) ※事前申込とする 申込期限 6月21日(金)17時 期限
③サウンディングの参加受付(事業者による エントリーシート提出)	7月1日(月)～7月11日(木)
④サウンディングの実施日時の連絡	7月12日(金)

⑤サウンディングの実施(民間事業所との対話)	7月17日(水)～7月26日(金)
⑥実施結果概要の公表	7月29日(月)以降

## 5. 土地・建物の利活用の基本的な考え方

①当該土地・建物の利活用の可能性について調査したいと考えていますが、敷地全体の一体的な利活用に限定するものではありません。

②建物の利活用も視野に入れていますが、既存の建物の全部または一部を解体し、土地のみを利活用する提案についても可能とします。

- ・①教室棟(昭和51年築)、②教室棟(昭和53年築)、⑥屋内運動場(昭和41年築)については耐震診断取得、耐震補強計画策定済
- ・③教室棟(昭和36年築)については耐震診断が不可能
- ・④技術室棟(昭和53年築)、⑤美術室(昭和53年築)については耐震診断の結果、基準値以上のため耐震補強不要
- ・⑥屋内運動場(昭和41年築)耐震診断取得、耐震補強計画策定済
- ・⑦屋内運動場(昭和58年築)、⑧屋内運動場(昭和56年築)については新耐震基準で建設

③当該土地上に建設する建物、工作物を次の用途に供することは不可とします。

- 風俗営業の用に供する施設、暴力団その他反社会的団体がその活動のために利用する施設
- 政治的用途、宗教的用途に供する施設
- 公の秩序または善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設

## 6. サウンディングの内容

### (1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる対象者は、個人事業者(個人事業主、事業を行う個人)、法人、団体とします。

### (2) サウンディングの項目

中学校跡地の有効活用を図るとともに、周辺の環境との調和に配慮し、地域に貢献できる視点を持ち、さらに地域活性化に資する活用のアイデアを募集します。

①旧東郷中学校の土地・建物を活用して展開できる事業アイデアをお聞かせください。事業アイデアには以下の可能性も含めて、提案をお願いします。

- ・町の振興の中核となり、地域を支える人材育成を具現化し、活力あるまちづくり

への貢献

- ・すべての住民の社会参加や自立を促進し、健康で生きがいの持てる地域社会への貢献
- ・豊富な地域資源、特産物活用を核として、一次産業の盛り返しを図り、地場産業の振興を図るような地域への貢献
- ・新たな人材育成、産業拠点を形成し、雇用の創出を行うなど新しい活力を生み出すような地域への貢献
- ・移住定住の促進を行い、地域人口増加に寄与するような地域への貢献
- ・その他、地域特性・立地条件を生かした賑わいのあるまちづくりへ寄与するもの

【参考：湯梨浜町学校跡地施設利用検討委員会報告書より】

- ・立地条件や施設の位置する地域の人口構造などを勘案すると、利潤を上げ、営利活動を追求する事業よりも自然豊かな立地条件を生かした公益性の高い事業がふさわしい。
- ・具体的な利用用途としては、湯梨浜町の特産物である「梨」をモチーフにした地場産業発展、観光振興を図るものが望ましい。例としては梨を利用した加工食品工場やJ Aなどの研究所としての利用、また観光客をターゲットにした梨づくりの体験農園などが挙げられる。
- ・加えて、住民の多様な活動や地域内活性化を図るため、高齢者サロン・子ども食堂などの高齢者や子どもの居場所づくりや地域拠点としての利用、住民の健康増進及び文化団体の活動の場としての利用も検討されたい。

②活用アイデアについては一体的な利活用に限定していません。分割（一部）でのアイデアがあればぜひお聞かせください。

③以下の点についても自由に提案をお願いします。

- 事業方式（直営、転売）
- 土地活用方式（売却、定期借地、設定期間等）
- 既存施設の活用（再利用、取壊し後新築、活用しない等）
- 既存施設を解体する場合の工事主体
- 事業の対象範囲、事業期間の諸条件について 等

④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（文書照会含む）を実施することがあります。その際にはご協力をお願いします。

⑤対話にあたっては、特に資料は求めませんが、説明のために必要な場合には町提出分として3部を当日持参ください。

## 7. サウンディングの手続き

### (1) 参加事業者説明会及び現地見学会の開催（任意参加）

実施方法について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会及び現地見学会を実施します。希望者は下記により事前に申込みください。

#### ◇説明会

日時：令和元年6月28日（金）午前10時00分～

会場：湯梨浜町役場 第3会議室（湯梨浜町大字久留19番地1）

#### ◇現地見学会

日時：令和元年6月28日（金）午後1時30分～

会場：旧東郷中学校（湯梨浜町大字久見110番地） 現地集合

・上記説明会及び現地見学会への参加は事前申込制とします。参加を希望される場合は6月21日（金）午後5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、ファックス番号を明記の上、参加希望の旨を連絡先Eメールアドレスあてに送付をお願いします。メール送信の際には件名を【旧東郷中学校跡地説明会参加申込】としてください。

・説明会の内容は主にサウンディングの実施方法に関するものを、現地説明会の内容は主に現地の土地・建物等の状況確認に関するものを予定しています。

### (2) サウンディングの参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

参加を希望される場合は別紙のエントリーシートに必要事項を記入の上、令和元年7月1日（月）から7月11日（木）までに連絡先Eメールアドレスあてに参加申込をお願いします。メール送信の際には件名を【旧東郷中学校跡地サウンディング参加申込】としてください。

・サウンディングの実施期間は令和元年7月17日（水）から7月26日（金）までとします。（時間：午前9時～午後5時）

参加希望日を実施期間内で3か所記入してください。

また場合によっては実施期間を延長することがあります。その場合は連絡いたします。

・サウンディングに出席する人数は1グループにつき3名以内としてください。

### (3) サウンディング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（もしくはファックス）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。（予定：令和元年7月12日（金））

#### (4) サウンディングの実施

事前申込のあった民間事業者との間で、1グループ30～60分を目安に対話を実施します。対話では特に資料は求めませんが、説明の補足に必要な場合は町提出分として計3部を当日に持参ください。

- ・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実施します。

### 8. 留意事項

#### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等の際において、優位性を持つものではありません。

#### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、説明会・現地見学会・対話への参加費用等）はすべて参加事業者の負担とします。

#### (3) 実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、湯梨浜町ホームページで概要の公表を行います。公表にあたっては参加事業者のノウハウ等の保護に考慮するため、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。また、参加事業者の名称は公表しません。

#### (4) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加対話（文書照会含む）を実施することがあります。その際にはご協力をお願いします。

### 9. 連絡先

〒682-0723

鳥取県東伯郡湯梨浜町大字久留 19 番地 1

湯梨浜町役場 企画課 西川、上井

電話 0858-35-5304

ファックス 0858-35-3697

Eメールアドレス ykikaku@yurihama.jp

湯梨浜町ホームページ <http://www.yurihama.jp>