

旧北溟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北溟中学校等の土地の利活用方法について、検討を行っています。

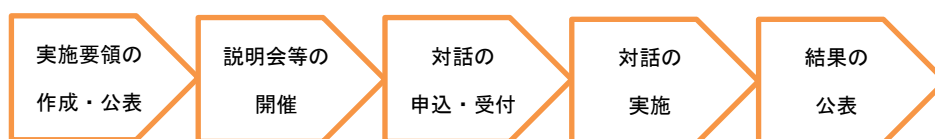
当該周辺地域は倉吉市の新興市街地に隣接し、流通の核となる国道179号を中心に商業地、住宅地が形成されています。また、公共施設、学校施設、スーパーや医院、銀行などの施設も立地しており、生活利便性の高い地域となっています。

年少人口率（15歳未満人口）が18.8%、高齢化率（65歳以上人口）が21.1%と町内で最も若年層が多い地域であり、転入による人口増が進んでいます。同地域にある町立羽合小学校は県下でも有数の大規模校となっているなど、とりわけ子育て世代が多い地域でもあります。

この度、旧北溟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	湯梨浜町大字田後 745 番、746 番、747 番 2・3、748 番 2、749 番 2、750 番 1、751 番、752 番 2・3、753 番 2、754 番、755 番 1・2、756 番、757 番、はわい長瀬 819 番 1、はわい長瀬 820 番、820 番 6・7、821 番、822 番 3、823 番、824 番 1・2、825 番、826 番 1・2・4・6、827 番 1・2・3、828 番、829 番、830 番、831 番、832 番、833 番、834 番、835 番 1、843 番 9・10（旧北溟中学校） 湯梨浜町はわい長瀬 836 番 1、837 番 1・2、838 番 2（羽合体育館）
土地面積	47,737 m ² （旧北溟中学校） 3,083 m ² （羽合体育館）のうちの一部

	※なお、旧北浜中学校敷地にたじりこども園を建設予定である。
建物概要	①屋内運動場（S造 1階建 1,472㎡） 昭和47年（1972年）築 ②多目的トイレ（S造 10㎡） 平成24年（2011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	町道 北浜中学校東線 幅員6.5m、町道 北浜中学校天神橋線 幅員9.0m
災害危険度	洪水想定浸水深 0～0.5m未満
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	国道179号線（県道羽合東伯線との重用区間）「北浜中学校前（バス停）」を西へ約200m

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26日（水） ※事前申込とする <u>申込期限 6月21日（金）17時 期限</u>
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）	6月27日（木）～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。（敷地の一部についての利活用でも可）
- ②屋内運動場（屋内運動場以外の建物は解体予定）の利活用も視野に入れていますが、屋内運動場を解体し、当該用地を含めて利活用する提案についても可能とします。
なお屋内運動場は旧耐震基準で建設されていますが、平成23年度に大規模改修を実施しており、 I_s 値が0.7、 q 値が1.0以上に改善されたため、耐震補強の必要はありません。
- ③屋内運動場と接している用地に、たじりこども園を建設する予定です。（面積は未定）
- ④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旧北浜中学校の土地・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。

- ・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
- ・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
- ・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】

・当該跡地は、商業、行政、医療等の都市機能が集積され、また幹線道路にも近く、優れた経済・流通拠点になり得るポテンシャルの高い優良立地である。その強みを最大限に生かし、高い経済効果と居住性が共存できる利用用途が望ましい。

・具体的には前者は消費活動や売上、雇用創出・拡大を図るもの、後者は宅地造成など新たな人口の受け皿としての住環境の整備などが挙げられる。

・一方、家族形態やライフスタイルの多様化により保育ニーズが拡大し、1歳未満児の入所児童への対応などの新たな行政課題も発生している。これらの課題克服はもちろん、さらなる子育て世代の人口流入・定着を促進するためにも、子育て環境の充実は不可欠であることから、こども園などの子育て支援施設の整備の検討も急務となっている。さらに生まれ育った町で学び、仕事を見出すことができるような大学や企業のサテライト、起業支援なども検討していく必要がある。

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26日（水）午前10時00分～

会場：湯梨浜町役場 第1・2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26日（水）午後1時30分～

会場：旧北浜中学校（湯梨浜町大字田後745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【旧北浜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6月27日（木）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【旧北溟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>