

旧花園中学校跡地活用に係る「マーケットサウンディング調査」実施要領

1 調査名称

旧花園中学校跡地活用に係る「マーケットサウンディング調査」

マーケットサウンディング調査とは

- ・市有財産の有効活用等の方法について、検討段階で、民間事業者からご意見やご提案をいただく「官民対話」を通じて、市場性を確認する調査のことです。

2 調査の対象

旧花園中学校跡地の土地・建物等





3 調査の目的等

(1) 名切地区の再整備

佐世保市では、旧花園中学校をはじめ、市民会館や、ふれあいセンターから中央公園に至る一帯に連続する公共施設のリニューアルや跡地活用について、当地区全体の土地利用の方針を整理すべきという考えのもと、「名切地区まちづくり構想」を策定しました。

この「名切地区まちづくり構想」に基づく名切地区の再整備の具体の取組の一つとして、この旧花園中学校について、民間事業者から事業提案の公募を行い、名切地区および周辺地域の活性化、あるいは広く本市全域や県北地域全体の活性化に寄与する土地利用を図ることとしました。

名切地区まちづくり構想

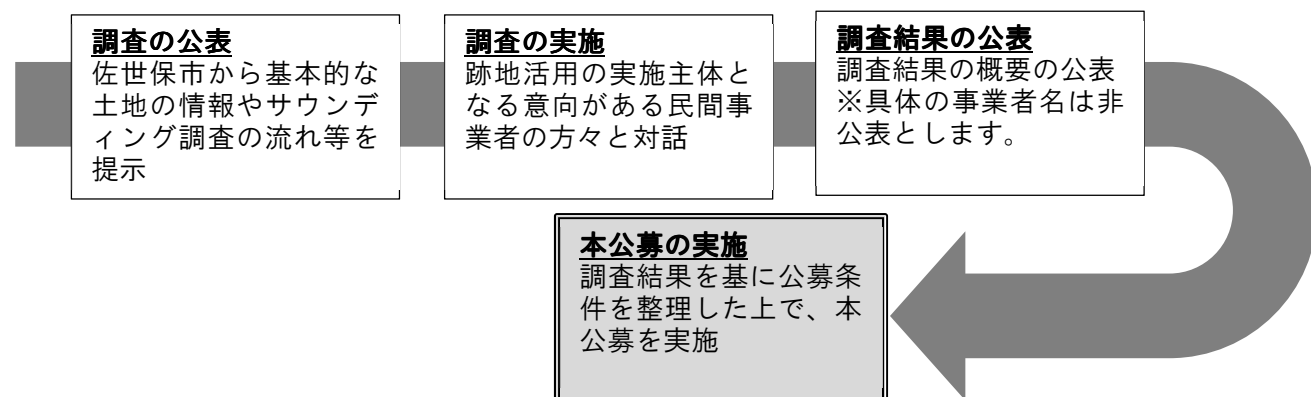
佐世保市HPにて公表しています。

<https://www.city.sasebo.lg.jp/kikaku/seisak/nakiritiku-saiseibi.html>

(2) マーケットサウンディング調査を実施する目的

本公募の実施に先立って、民間事業者の方々と直接対話を行うことによって、「市場性の確認」、「土地活用案の収集」、「参入可能な公募条件の整理」を行い、より確実に、より有効な土地利用の実現に繋げることを目的としています。

(3) マーケットサウンディング調査から本公募までの流れ



4 対象土地の概要

(1) 地番・地目・面積

地番	地目	面積 (㎡)
佐世保市花園町42番10	学校用地	10
〃 45番4	学校用地	12
〃 45番6	学校用地	17
〃 54番3	学校用地	882
〃 54番5	学校用地	346
〃 54番6	学校用地	12
〃 54番7	学校用地	2.25
〃 70番	学校用地	719
〃 70番1	学校用地	180
〃 70番2	学校用地	49
〃 77番の一部	学校用地	20,752
〃 81番1	学校用地	20
〃 82番	学校用地	259
〃 108番1	学校用地	302
〃 108番4	学校用地	865
〃 108番6	学校用地	211
〃 114番1	学校用地	587
合計		25,986.25

(2) その他

交通条件	J R 佐世保駅から北へ約 2.6km 市営花園町バス停近く
道路条件	敷地東側が市道名切俵町通線（幅員 20m）に接道
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 接続道路との関係：道路面よりも 0~4m 高い ・ 間口・奥行：間口約 120m 奥行約 250m ・ 形状：不整形 ・ 地勢：段差有、斜面含む
都市計画制限等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域 ・ 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% ・ 防火地域等の指定なし（建築基準法第 22 条指定区域） ・ 敷地北側山林及びテニスコートが八幡風致地区第三種に指定 ・ 敷地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定 ・ 宅地造成工事規制区域内
相続税路線価	東側市道 66,000 円/㎡（平成 28 年）
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なし

5 対象建物の概要（別図 1、別図 2 参照）

名称	構造	階数	延べ面積（㎡）	備考
教室棟①	RC 造	3 階 （一部 1 階）	1, 239	S60.3 新築（3F） S60.12 増築（3F） H4.3 増築（1F）
教室棟②	RC 造	3 階 （一部 1 階）	2, 129	S39.7 新築（3F） S54.2 増築（3F） S56.3 増築（3F） S56.3 増築（1F）
技術室棟	S 造	1 階	320	S55.2 新築
特別教室棟	RC 造	2 階	398	H4.3 新築
部室棟	RC 造	2 階	240	H5.9 新築
体育館	S 造	1 階	811	S37.2 新築 *新耐震基準を満たしていない
体育館横 便所	コンクリートブ ロック造	1 階	8	H4.3 新築
グラウンド 便所	コンクリートブ ロック造	1 階	10	S62.1 新築
便所棟	RC 造	1 階	42	S60.12 新築
体育倉庫	木造	1 階	45	S62.3 新築
倉庫	木造	1 階	20	S55.2 新築
プール 更衣室	RC 造	1 階	17	H1.3 新築

6 現時点での市の基本的な考え方

(1) 名切地区まちづくり構想における位置づけ

佐世保市では、3-(1)で記載しているとおり、「名切地区まちづくり構想」策定し、構想における土地利用の方針等に基づき、具体の土地利用を図っていきます。

名切地区まちづくり構想や本市の資産活用の方針を踏まえた今回のマーケットサウンディング調査における跡地活用の基本的な考え方は次のとおりです。

- **土地は事業用定期借地による賃貸借契約を考えています。**
 - *借地料：約 900,000 円/月（現時点のもので決定したものではありません。）
 - *借地期間は事業者の提案とします。（ただし 50 年以下）
 - *事業用定期借地の場合、住居の用に供するものはできません。
- **建物は有償による譲与を考えています。**
 - *売却価格：約 25,000 千円（現時点のもので決定したものではありません。）
 - *建物については、体育館を除けば新耐震基準を満たしていることが確認できており、耐用年数も残っていることから、有償での譲渡を基本としています。
 - *なお、賃貸借契約終了後には解体していただきます。
- **具体の土地利用については、現行の法規制を基本とし、公益的な土地利用に限定します。**
 - *当地は第一種中高層住居専用地域であり、住宅を除けば、学校、病院、福祉施設等の公益的施設に限定されています。
- **本市の地方創生（佐世保市まち・ひと・しごと創生総合戦略）における取組を促進するような事業提案を期待しています。**
 - *移住・定住の促進、若年層の就労機会の創出、女性の就労機会の創出、子育てを支えるまちづくりといった取組みを直接的、間接的に促進するような事業提案を期待しています。
 - *既に本市ある機能や事業の単なる移転ではなく、新たな機能や事業の拡充などを期待しています。
- **その他、地域貢献が可能な事業提案を期待しています。**
 - *地域からは、消防団活動の場としてのグラウンド利用の要望がされています。
 - *また、一帯の公有地が全て用途廃止していることから、人通りの減少による治安の悪化などが懸念されています。本市を象徴する「名切通り」における人通りを増やし、名切地区全体の昼間人口を増やすような事業提案を期待しています。

7 マーケットサウンディング調査（官民対話）における対話内容

(1) 事業方式について

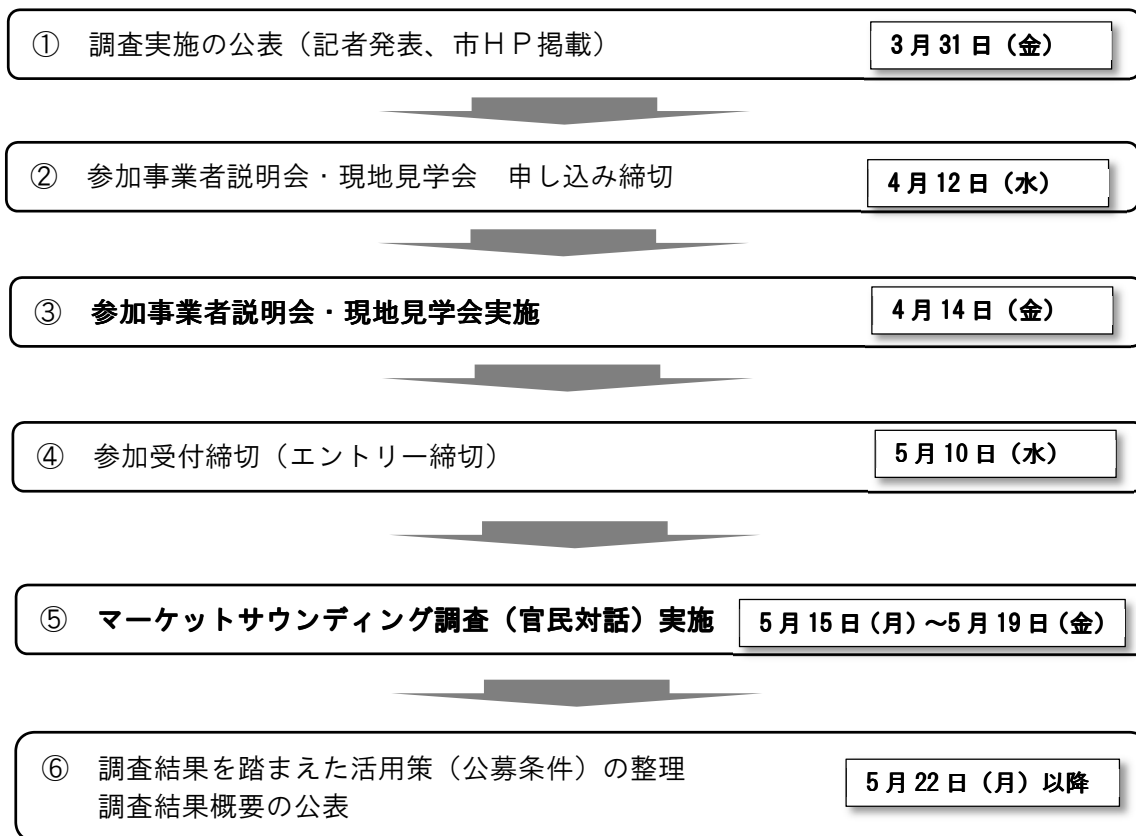
- ① 土地について（定期借地の期間など）
- ② 建物について（改修・改装・増築・建替などの考え方）
- ③ 事業費と資金計画（採算性）

(2) 事業計画について

- ① 提案事業のアピールポイント（地方創生への貢献度）
- ② 施設の地域開放について（提案可能な内容）
- ③ 施設利用者等について（従業員、利用者等の規模や対象範囲）

8 マーケットサウンディングの実施について

(1) スケジュール



(2) マーケットサウンディング調査実施の公表

当要領等を佐世保市ホームページにて公表し、参加事業者の募集を行います。

(3) 参加事業者説明会・現地見学会

当該地の概要及び調査の実施方法について、説明会を開催します。

《説明会》

日時：平成29年4月14日（金）午前10：00開始

場所：佐世保市役所4階全員協議会室（佐世保市八幡町1-10）

※お車でお越しの際は、本庁舎南側の高砂駐車場をご利用ください。

《見学会》

日時：平成29年4月14日（金）午後14：00開始

場所：旧花園中学校跡地（佐世保市花園町10-1）

※事前申し込み後にご案内します。

上記、説明会及び見学会は、事前に申し込みが必要です。4月12日（水）午後5時までに、参加者の氏名、所属企業及び部署名、電話番号、Eメールアドレスと参加希望の旨を連絡先のEメールアドレス宛に送付してください。なお、表題は【旧花園中説明会参加申込】としてください。

(4) マーケットサウンディング調査（官民対話）の実施

各民間事業者のアイデアやノウハウの保護の為、個別に実施します。

《マーケットサウンディング調査（対話）》

日時：平成29年5月15日（月）～5月19日（金）で、一時間程度を予定しています。

場所：佐世保市役所本庁舎の会議室を予定しています。

《参加受付（エントリー）》

締切：平成29年5月10日（水）午後5時まで

方法：連絡先のEメールアドレスに別紙のエントリーシートを送付

参加を希望する場合は、別紙エントリーシートに必要な事項を記入し、上記締切までに連絡先のEメールアドレスに送付してください。なお、表題は【旧花園中マーケットサウンディング調査参加申込】としてください。

調査実施の日程については、エントリーシートに希望日を3カ所記入してください。当方にて調整し、ご連絡します。

マーケットサウンディング調査（官民対話）に出席する人数は、1グループにつき5名以内でお願いします。

9 留意事項

(1) 本調査への参加の扱い

今後、予定している本公募にあたって、本調査への参加実績が優位性をもつものではありません。

(2) 本調査に関する費用

本調査に参加に要する費用は全て参加された民間事業者の負担とします。

(3) 資料提出

本調査にあたって、説明資料等の提出は不要です。必要と考える場合はご持参ください。

(4) 追加の問い合わせ

必要に応じて追加の問い合わせや文書照会等を行う場合がありますので、その際はご協力ください。

(5) 実施結果の公表

本調査の実施結果については、その概要を本市HP等で公表します。

公表にあたっては、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。

参加いただいた民間事業者の名称は公表しません。

10 連絡先

佐世保市企画部政策経営課 担当 山口

T E L : 0956-25-9620 (政策経営課直通)

E-mail : seisak@city.sasebo.lg.jp

〒857-8585

長崎県佐世保市八幡町1-10

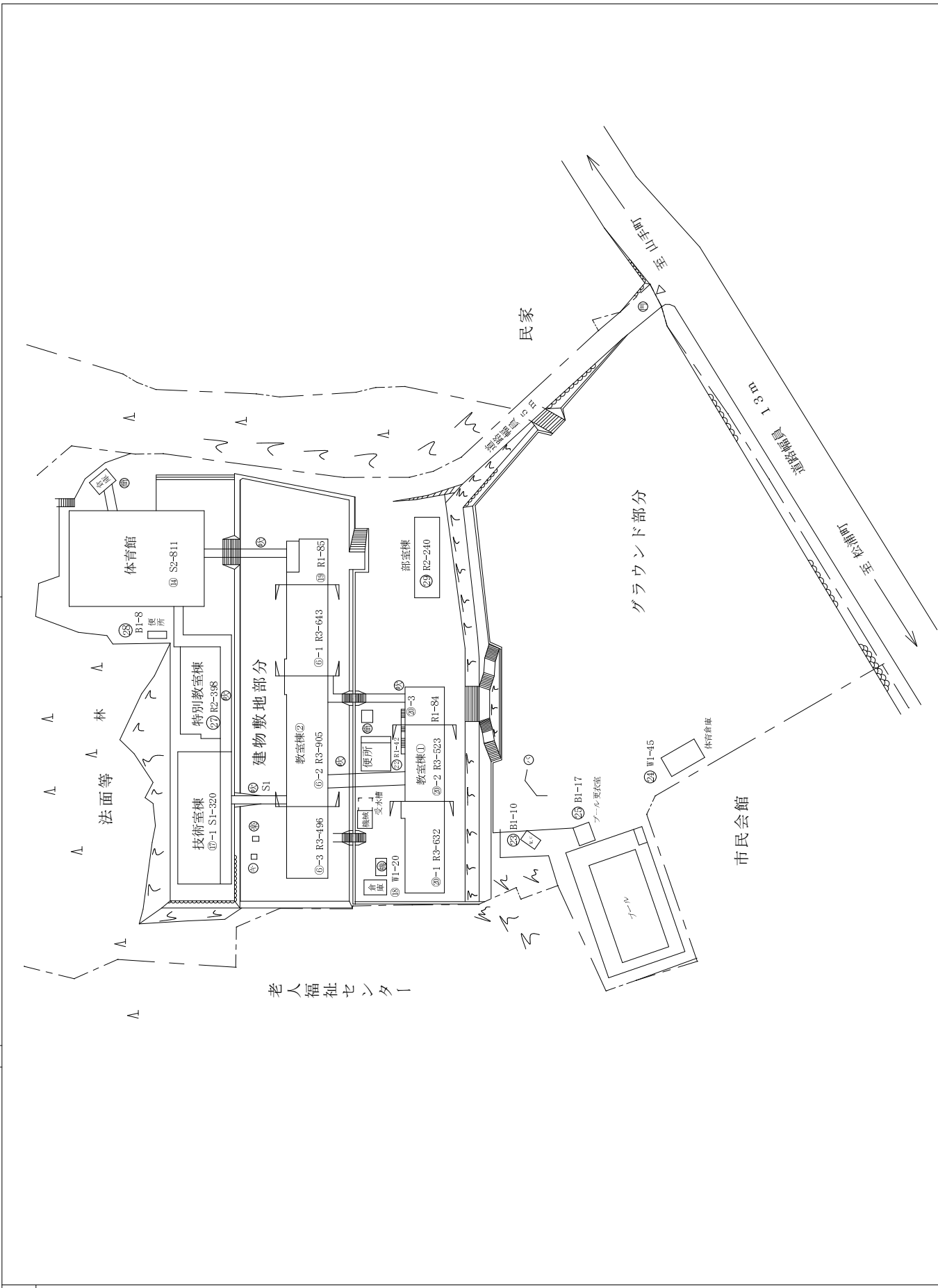
旧花園中学校跡地活用に係る「マーケットサウンディング調査」

エントリーシート

1 参加者の概要・連絡先		
(1) 法人名 *グループの場合代表の法人名		
(2) 法人所在地		
(3) グループの構成法人 *グループによる参加の場合		
(4) 担当者の連絡先等	氏名	
	役職名	
	所属法人名 部署名	
	TEL	
	E-mail	
2 マーケットサウンディング調査の日程		
※5月15日～19日の期間で、第1希望から第3希望日までご記入ください		
第1希望日	5月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
第2希望日	5月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
第3希望日	5月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
3 マーケットサウンディング調査の参加予定者		
※1-(4)に記入の担当者以外の出席があれば記入してください。(合計5名以内)		
参加予定者氏名	所属法人・部署・役職	

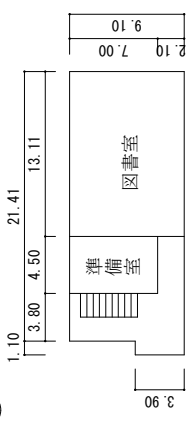
施設の配置図 縮尺 1/1000 0 10 20 30 40m

学校名 旧花園中学校

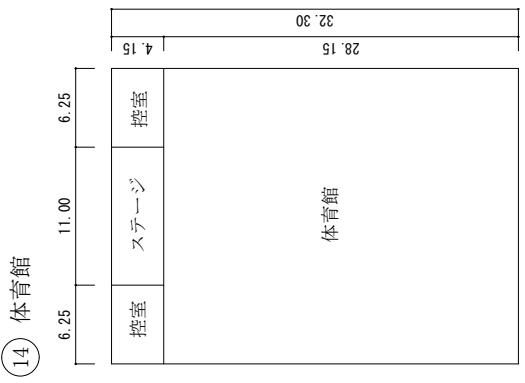


- 凡例**
- 建物
 - ① 一時使用建物
 - ② 借用建物
 - ③ 危険建物
 - ④ 当該学校建物以外の建物
 - ⑤ 未とりこわし建物
 - 建物以外の工作物
 - ⑥ 自転車置き場
 - ⑦ 倉庫
 - ⑧ 吹き抜け渡廊下
 - ⑨ 相撲場
 - ⑩ 正門、通用門
 - ⑪ 動物小屋
 - ⑫ 簡易な小規模構造物
 - ⑬ 屋外運動場
 - ⑭ プロパン庫
 - ⑮ 灯油庫
 - ⑯ 機械室
 - ⑰ 楽焼室
 - ⑱ ゴミ保管庫
 - ⑲ バックネット
 - 方位
- (北に矢印を付す)

27) 特別教室棟



14) 体育館

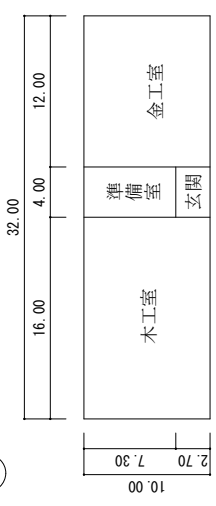


1階平面図

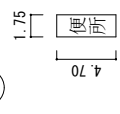
18) 倉庫



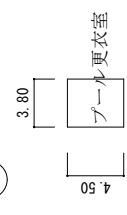
17) 技術室棟



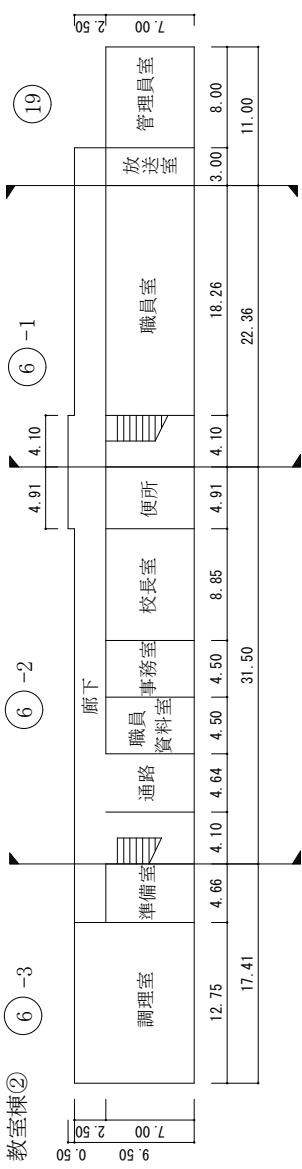
28) 体育館横(便所)



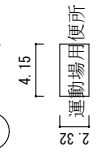
25) プール更衣室



教室棟②



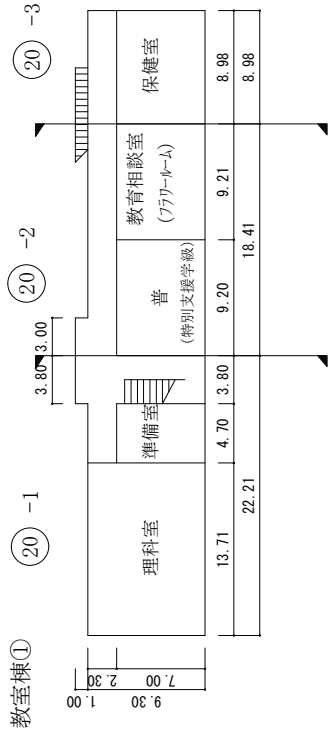
23) グラウンド便所



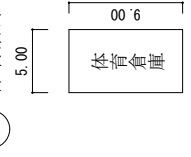
22) 運動場用便所



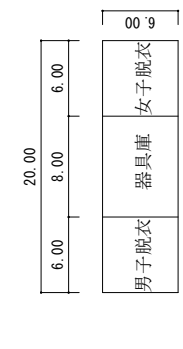
教室棟①



24) 体育倉庫



29) 部室棟



※図面は学校利用時のものであり、現状は異なる場合があります。