

R4 学校跡地の利活用に係るサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的等

(1) 調査の目的

現在用途廃止している旧神社小学校、旧大湊小学校については、利用できる間は、災害時の避難施設として利用することとしています。このことを前提に、地域貢献や財政的な貢献、施策推進への貢献につながる平常時の民間活用の可能性を把握する必要があります。

このことから、民間事業者の皆さまとの「対話」を通じて、学校跡地（校舎、体育館、プール、グラウンドなど）の市場性の有無や活用アイデアなどを調査するサウンディング型市場調査を実施するものです。

※サウンディング型市場調査とは、対象施設の活用方法や事業手法について、民間事業者から広く意見及び提案を求め、直接の対話により市場性を調査するものです。

（以下「サウンディング」という。）

(2) 期待される効果

サウンディングにより、次のような効果を期待しています。

- ① 民間事業者のニーズやアイデアを聞くことにより、施設の市場性を把握することができる。
- ② 民間事業者のノウハウを生かした実現可能性の高い利活用案を幅広く検討することができる。
- ③ 民間事業者にとっても、本市の考え方を直接聞くことや、事業者としての考えを本市に伝えることができる。

2 調査の対象

(1) 旧神社小学校

所在地	伊勢市神社港 294	
校地面積	11,472 m ²	
既存建物等	校舎	RC造4階建 2,932 m ² 昭和54年8月築（耐震改修実施済）
	特別教室棟	RC造2階建 338 m ² 昭和62年3月築（新耐震基準）
	体育館	S造1階建 680 m ² 昭和57年2月築（新耐震基準）
	その他	グラウンド、プール
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内 ・用途地域：第一種住居地域 ・建ぺい率：60% ・容積率：200% ・高度地区：なし ・その他制限：景観形成基準、埋蔵文化財区域外 ・防火指定：法22条指定区域 ・日影規制：10m以上の建物 	
活用にあたっての条件（避難所指定等）	<ul style="list-style-type: none"> ・校舎の2階以上は、指定避難所、津波緊急避難所として指定されていることから、開設の際に人員を収容するスペースが確保できることを条件とした利用となります。 	
防災情報	<p>津波浸水想定エリア内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津波浸水深：0.5～3.0m（予想津波到達時間：約55分） <p>洪水氾濫浸水想定エリア内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水深：0.5～3.0m <p>土砂災害計画区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・該当エリア外 <p>防災用倉庫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有 	
上下水道	<p>上水：伊勢市上水道</p> <p>下水：伊勢市下水道</p>	
その他（地域要望等）	特になし	
アクセス	伊勢自動車道 伊勢ICより車で約11分、JR伊勢市駅から三重交通バスで約10分「神社港」下車徒歩すぐ	
閉校年月	令和3年3月	
特記事項	既存建物や設備について、新築後または取付後一定の期間を経過していることや、閉校後使用を中止していたこともあり、施設運営開始後に不具合が生じるおそれがあります。	

(2) 旧大湊小学校

所在地	伊勢市大湊町 1118-194	
校地面積	16,485 m ²	
既存建物等	校舎	RC造3階建 2,896 m ² 昭和54年8月築（耐震改修実施済）
	体育館	RC造1階建 728 m ² 昭和57年2月築（新耐震基準）
	その他	グラウンド、プール
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内 ・用途地域：第一種住居地域 ・建ぺい率 60% ・容積率 200% ・高度地区：なし ・その他制限：景観形成基準、埋蔵文化財区域 ・防火指定：法22条指定区域 ・日影規制：10m以上の建物 	
活用にあたっての条件（避難所指定等）	<ul style="list-style-type: none"> ・校舎の2階以上は、指定避難所、津波緊急避難所として指定されていることから、有事の際に人員を収容するスペースが確保できることを条件とした利用となります。 	
防災情報	<p>津波浸水想定エリア内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・津波浸水深：0.5～3.0m（予想津波到達時間：約32分～46分） <p>洪水氾濫浸水想定エリア内</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水深：～0.5m <p>土砂災害計画区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・該当エリア外 <p>防災用倉庫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有 	
上下水道	<p>上水：伊勢市上水道</p> <p>下水：伊勢市下水道</p>	
その他（地域要望等）	地元自治会から地域活動の場として、校舎の一部を活用したいという要望があります。	
アクセス	伊勢自動車道 伊勢ICより車で約17分、JR伊勢市駅から三重交通バスで約25分「大湊」下車徒歩すぐ	
閉校年月	令和3年3月	
特記事項	既存建物や設備について、新築後または取付後一定の期間を経過していることや、閉校後使用を中止していたこともあり、施設運営開始後に不具合が生じるおそれがあります。	

※ 各施設の配置図・平面図等は、施設調書を参照してください。

3 サウンディング参加対象者

旧神社小学校、旧大湊小学校跡地の土地・建物の利活用による事業の実施主体となる意向を有する民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。

参加対象者は単独またはグループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます。）とし、グループで参加する場合は、参加者の構成員を全て明らかにすることとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加対象者と認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続中の者
- ③ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下同じ。））又は暴力団関係事業者（暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。）に該当する者
- ④ 伊勢市建設工事等資格（指名）停止措置要領に基づく資格（指名）停止を受けている者
- ⑤ 法人税、消費税及び地方消費税又は市税を滞納している者
- ⑥ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

4 調査概要及び実施スケジュール

日程	概要
① 令和4年9月8日（木）	本実施要領の公表（記者会見、市ホームページ）
② 令和4年9月8日（木） ～10月7日（金）	現地見学・説明会の参加受付
③ 令和4年10月7日（金） ～10月14日（金）	現地見学・説明会の開催 ・旧神社小学校【10/12(水)13:30～】 ・旧大湊小学校【10/12(水)15:00～】 ※希望があれば期間中、再度の現地見学や別日程の説明も対応します。（日程は調整による）
④ 令和4年10月14日（金） ～11月4日（金）	サウンディングの参加受付
⑤ 令和4年10月14日（金） ～11月11日（金）	事業者との対話実施期間 （対話日時は事業者の参加希望日により調整） ※対話の状況に応じ、11月12日以降も実施する可能性があります。
⑥ サウンディング実施期間以降	地元へのサウンディング実施結果の事前説明 サウンディング実施結果概要の公表 実施結果を踏まえた利活用の検討 事業者公募の実施

(1) サウンディング実施要領の公表（市ホームページ）

令和4年9月8日（木）

実施要領等を市ホームページにて公表し、基本的な施設の情報等を提示します。なお、実施要領公表後、市から意見を聴取したい事業者に連絡し、意見を求める場合があります。

(2) 現地見学・説明会の参加受付

令和4年9月8日（木）から令和4年10月7日（金）

(3) 現地見学・説明会の開催

旧神社小学校：令和4年10月12日（水）午後1時30分から

旧大湊小学校：令和4年10月12日（水）午後3時00分から

現地見学・説明会への参加は任意です。参加を希望される方は、期日までに、別紙の現地見学・説明会参加申込書に事業者名等を記入し、件名を【現地見学・説明会参加申込】として、問い合わせ先Eメールアドレス宛に送付してください。現地見学・説明会当日は現地集合とし、各自上履きをご持参ください（施設内の写真撮影可）。

なお、説明会前後にご質問がある場合は、問い合わせ先Eメールアドレス宛に送付してください。

また、上記日程以外の見学等を希望される場合は、現地見学・説明会参加申込書備考欄に希望日時等を記入してください。

新型コロナウイルス感染症の拡大状況によっては変更・中止になる場合があります。

(4) サウンディングの参加受付

令和4年10月14日（金）から令和4年11月4日（金）まで

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、受付期間内に問い合わせ先までメール（件名を【サウンディング参加申込】とする。）又は郵送で提出してください。

サウンディング（対話）の日時及び場所については、参加申込書受付後に調整させていただきます。

(5) 民間事業者との対話実施期間

令和4年10月14日（金）から11月11日（金）まで

事前申込のあった民間事業者との間で、30分から1時間程度の対話を実施します。なお、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。また、対話では特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計4部を当日にご持参ください。

(6) サウンディングの辞退

サウンディング申込み後に辞退される場合は、問い合わせ先までご連絡ください。

5 対話内容

(1) 学校跡地の周辺環境との調和に配慮し、地域貢献や財政的に貢献できるアイデアを求めています。

- (2) 「2 調査の対象施設」の「活用にあたっての条件」等を踏まえ、事業アイデアを自由にお聞かせください。
- (3) 上記(2)による提案が困難な場合、どのように活用したいか、自由にお聞かせください。
- (4) 事業方式(所有形態、管理・運営方法等)はあらかじめ決めていませんので、自由に提案してください。
- (5) 活用の検討にあたっては、土地・建物等について一体での活用を基本と考えていますが、一部(分割)での活用アイデアであれば、お聞かせください。なお、その場合に残りのエリアについての制限等があれば併せてお聞かせください。

《注意事項》

事業アイデアを実施する場合には、活用に係る開発条件及び立地基準、建築行為等について、都市計画法、建築基準法その他の関係法令の遵守が条件となります。事業アイデアの段階でも、関係法令の適合性の検討をお願いします。

6 留意事項

- (1) サウンディング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。
- (2) サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象にはなりません。
- (3) サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (4) 本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)を行うことがありますので、ご協力をお願いいたします。

7 実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果の概要については、地元住民団体等と共有するほか、令和5年1月以降に、市ホームページでの公表を予定してします。

- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・事前に参加事業者に内容の確認を行います。

8 問い合わせ先

ご質問等がある場合は、お手数ですが下記までお問い合わせください。

〒516-8601 三重県伊勢市岩渕1丁目7番29号 伊勢市役所資産経営部資産経営課 公共施設マネジメント係 担当：森口、池村 TEL 0596-21-5546(直通) FAX 0596-21-5700 Email sisan@city.ise.mie.jp
