

旧大原高等学校勝浦若潮キャンパスに関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和5年4月13日
勝浦市企画課

1 調査の目的等

(1) 背景及び目的

勝浦市（以下「本市」という。）では、旧大原高等学校勝浦若潮キャンパスの機能が平成29年3月に大原高等学校本校舎に移管されたことを受け、当該施設を積極的に活用するため「大原高等学校勝浦若潮キャンパス跡地活用基本計画」を策定、平成29年に県より払い下げを受けました。

現在は、当時のグラウンドなどに商業施設が開業しており、また校舎の一部は「こども館」などとして利用されていますが、今後、本市では敷地及びその他の校舎等について利活用方法を検討していきます。

そこで、利活用方法を決定するにあたっては、施設の有効利用を図るため、民間事業者への貸付けなども視野に入れながら、様々な形で検討することが必要と考えています。

このことから、民間事業者との対話を通して、利活用のアイデアや課題などを把握するため、本調査を実施します。

(2) 期待される効果

サウンディング型市場調査とは、市有地などの有効活用に向けた検討にあたって、活用方法について民間事業者から広く意見・提案を求め、直接の「対話」を通じて市場性等を把握する調査です。

今回実施するサウンディング型市場調査は、事業化検討段階におけるものとして実施し、本調査後の公募の実施に向けて、次のような効果を期待しています。

ア 民間事業者と対話をすることで、その意向を把握し、実態に即した利活用方法について幅広い検討ができる。

イ 現在の状況や行政課題を提示して対話することで、課題の解決に向けて、民間事業者のノウハウを生かした利活用方法の検討が可能になる。

ウ 民間事業者は事業の検討段階で情報を得られ、また事業者公募がされた際には本市の意図を十分に理解した事業提案ができる。

2 施設の概要

(土地概要)

(1) 土地

- ・所在地 勝浦市新官 1394-1
- ・都市計画 都市計画区域内 非線引き区域 地区計画：有
- ・用途地域 第2種住居地域（建ぺい率 60%）
- ・土地面積 約 13,000 m²

※旧大原高等学校勝浦若潮キャンパスの敷地約 35,000 m²のうち、商業施設利用部分を除いた面積。

(建物概要)

(2) A 棟（管理・特別教室棟）

- ・構造 RC 造 3 階（耐震補強済）
- ・延床面積 2,717 m²
- ・建築年度 昭和 41 年
- ・現在の使用状況 未使用（一部倉庫として利用）

(3) B 棟（普通・特別教室棟）

- ・構造 RC 造 4 階（耐震補強済）
- ・延床面積 4,155 m²
- ・建築年度 昭和 41 年
- ・現在の使用状況 1 階の一部はこども館として使用（使用面積 638 m²）
2～4 階は未使用（一部倉庫として利用）

(4) 遊戯室ほか（B 棟隣接施設）

- ・構造 S 造 1 階（既存 I_s > 0.6）
- ・延床面積 290 m²
- ・建築年度 昭和 49 年
- ・現在の使用状況 放課後学習教室などとして使用

(5) C 棟（特別教室棟）

- ・構造 RC 造 3 階（新耐震基準）
- ・延床面積 847 m²
- ・建築年度 昭和 57 年
- ・現在の使用状況 未使用（一部倉庫として利用）

(6) D棟(小講堂・実習室)

- ・構造 S造1階(既存 $I_s > 0.6$)
- ・延床面積 339 m^2
- ・建築年度 昭和42年
- ・現在の使用状況 未使用

(7) 食品製造実習室

- ・構造 S造1階(既存 $I_s > 0.6$)
- ・延床面積 847 m^2
- ・建築年度 昭和42年
- ・現在の使用状況 未使用

(8) 体育館

- ・構造 RC+S造2階(耐震補強済み)
- ・延床面積 1,569 m^2
- ・建築年度 昭和45年
- ・現在の使用状況 未使用(一部倉庫として利用)

3 サウンディングの内容

以下の項目について、自らが実施主体となることを想定し、実現可能な事業アイデアやご意見・ご提案をお聞かせください。事前にご提出いただいたシートの内容をもとに、対話を進めさせていただきます。皆様の持つノウハウ、創意工夫を生かした幅広いアイデアをご提案ください。

なお、事業の提案にあたっては、別添資料1「大原高等学校勝浦若潮キャンパス跡地活用基本計画(平成28年6月)」を踏まえて検討してください。

(1) 土地・建物の利活用方針

当該土地・建物の利活用の可能性や、既存建物の取扱い(利活用または解体等の希望)についてお聞かせください。

(2) 事業アイデアの内容

対象物件の利活用にあたり、どのような事業化が考えられるか、事業構想や事業展開など、利活用に向けたイメージをお聞かせください。

なお、提案にあたっては、1施設のみ参加も可能であり、必ず対象物件のすべてについての提案を求めるものではありません。また、A棟(管理・特別教室棟)及びB棟(普通・特別教室棟)については、建物全体の利活用のほかに1階のみなど校舎の一部に係るアイデア等のご提案も可能です。

(3) 地域活性化・地域貢献に寄与する内容や期待できる効果

子育て・教育環境の向上と充実や市民の健康増進、地域交流の場としての活用など、対象案件の利活用によって地域活性化などに資する可能性についてお聞かせください。

(4) 事業方式等

事業化を進めるにあたり、購入または賃貸借のどちらを希望するか、どのような契約方法が良いか、希望する事業期間や価格ほどの程度かなどについてお聞かせください。

(5) 改修に関する費用

既存校舎等の利活用を開始するにあたって、内装や空調設備の改修、建築基準法や消防法その他の関係法令に対応するための改修について、想定している内容をお聞かせください。

(6) 提案事業の実施にあたっての本市への要望

対象案件を利活用し、事業運営を図っていくうえで想定される課題や希望等について、本市に要望したい点があればお聞かせください。

(7) その他

上記のほか、対象案件を利活用し、事業化を成立させるにあたり、議論しておくべき内容等についてお聞かせください。

4 スケジュール

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| (1) 実施要領の公表 | 令和5年4月13日(木) |
| (2) 現地見学会への参加申込期限 | 令和5年5月10日(水) |
| (3) 現地見学会の開催 | 令和5年5月15日(月)～5月19日(金) |
| (4) 質問書の提出 | 令和5年5月26日(金) |
| (5) サウンディングへの参加申込期限 | 令和5年6月9日(金) |
| (6) 個別対話の実施 | 令和5年6月19日(月)～6月23日(金) |
| (7) 調査結果の概要公表 | 令和5年8月 |

5 サウンディングの手續

(1) 実施要領の公表

実施要領、様式及び資料を本市ホームページにて公表します。

(2) 現地見学会への参加申し込み

調査への参加希望事業者に対して、現地見学会を実施します。現地見学会の内容は、主に土地・建物等の現状確認を予定しています。

ア 申込期限 令和5年5月10日(水)午後5時まで

イ 申込方法 「現地見学会参加申込書(様式1)」に必要事項を記載し、電子メールで提出してください。

受領後、調整のうえ、現地見学会の日時を電子メールにて連絡します(都合によりご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。)

ウ 提出先 「8 問合せ先・提出先」に記載のメールアドレスあて
※メール件名は、「現地見学会参加申込書の提出」としてしてください。

(3) 現地見学会の開催

ア 日時 令和5年5月15日(月)～5月19日(金)

イ 場所 旧大原高等学校勝浦若潮キャンパス
(勝浦市新官 1394-1)

※事業者の参加者は5名以内とさせていただきます。

※参加申し込みがない場合は、現地説明会は開催いたしません。

(4) 質問の提出

本件に関して質問がある場合は、質問書をご提出ください。

ア 提出期限 令和5年5月26日(金)午後5時まで

イ 提出方法 「質問書(様式3)」に必要事項を記載し、電子メールで提出してください。受け付けした質問には、電子メールにて個別に回答します。

ウ 提出先 「8 問合せ先・提出先」に記載のメールアドレスあて
※メール件名は、「質問書の提出」としてしてください。

- (5) サウンディングへの参加申し込み（サウンディングシート提出期限）
個別対話への参加を希望する場合は、以下のとおりお申し込みください。
- ア 申込期限 令和5年6月9日(金)午後5時まで
- イ 提出方法 サウンディングシート（様式2）に必要事項を記載し、電子メールで提出してください。また、補足資料がある場合は、あわせてご提出ください。
受領後、調整のうえ、個別対話の日時及び場所を電子メールにて連絡します（都合によりご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）。
なお、提出された書類は返却いたしませんので、ご了承ください。
- ウ 提出先 「8 問合せ先・提出先」に記載のメールアドレスあて
※メール件名は、「サウンディングシートの提出」としてください。

(6) 個別対話の実施

令和5年6月19日(月)～6月23日(金)

※申し込みいただいた事業者と30～60分を目安に個別に対話を実施します。

※事業者の参加者は5名以内とさせていただきます。

※オンラインでの対話を希望する場合は、その旨ご連絡ください。

(7) 実施結果概要の公表

ア 調査の実施結果について、概要を本市ホームページで公表する予定です。

イ 参加事業者の名称等は公表しません。

ウ 公表にあたっては、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、事前に参加事業者の皆様にご確認します。

6 その他

(1) 調査の参加条件

調査の参加対象者は、当該施設の利活用に係る実施主体となる意向を有する法人若しくは法人のグループ、または事業をコーディネートできる事業者とします。法人の規模、営利・非営利は問いません。なお、法人またはその代表者が次のいずれかに該当する場合は、本調査に参加することはできません。

ア 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

イ 参加申込書の提出時点で、競争入札参加資格者指名停止を受けている者

ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者、または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者

エ 勝浦市暴力団排除条例（平成 23 年勝浦市条例第 21 号）に規定する暴力団及び暴力団員、若しくは暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者

オ 国税及び地方税について滞納がある者

カ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に掲げる営業をする者

キ 宗教活動または政治活動を主たる目的としている者

(2) 個別対話の不実施

提出された対話シートの内容が、調査の趣旨から逸脱していると考えられる場合は、調査（対話）を実施しない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(3) 参加事業者の取り扱い

利活用に関して事業者公募等が実施される場合においても、サウンディングへの参加実績があることで優位となることはありません。

(4) 調査に関する費用

調査の参加に要する費用（書類作成、現地見学会や個別対話参加に要する旅費等）は、参加事業者の負担とします。

(5) 追加対話への協力

調査後、必要に応じて意見交換やアンケートなどの文書照会をお願いすることがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7 参考資料

- (1) 別添資料 1 「大原高等学校勝浦若潮キャンパス跡地活用基本計画
(平成 28 年 6 月)」
- (2) 別添資料 2 地区計画
- (3) 別添資料 3 施設配置図・敷地現況写真

8 問合せ先・提出先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

勝浦市役所企画課

住所：299-5292 千葉県勝浦市新官 1343 番地の 1

電話番号：0470-73-6654 FAX：0470-73-9066

電子メールアドレス：seisakutoukatu@city-katsuura.jp