

旧長洲中学校の利活用に係る
サウンディング型市場調査実施要領

令和 6 年 9 月 17 日

長洲町長 中逸 博光
(まちづくり課)



1 調査名称

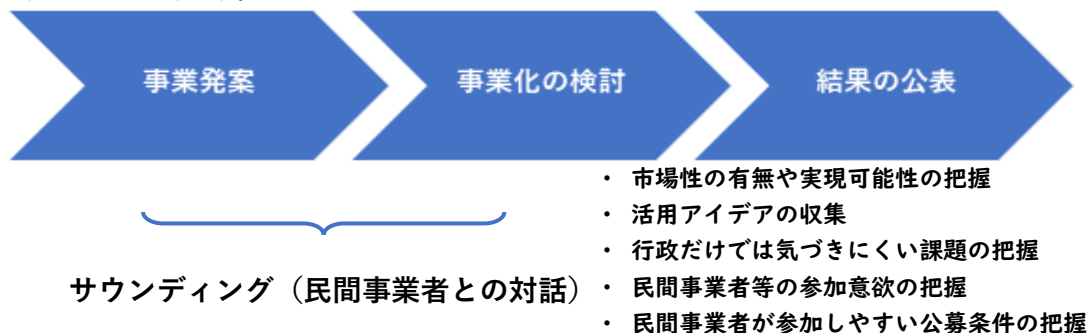
旧長洲中学校の利活用に係るサウンディング型市場調査

2 調査の目的

長洲町では、子どもたちのより良い教育環境の整備を目的として、腹栄中学校と長洲中学校を統合し、令和6年4月から新しい中学校として、「長洲町立 長洲中学校」を開校しました。このことに伴い、閉校した旧長洲中学校の土地及び建物（以下「本件土地等」という。）の有効活用を図るため、民間事業者から幅広い事業アイデアや事業条件についての意向等を把握することを目的にサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」といいます。）を実施します。

【サウンディング型市場調査とは】

個々の案件の内容や公募条件等を決定する前段階で、公募により民間事業者の意向調査・直接対話を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行うものです。このことにより、民間事業者にとっても自らのノウハウと創意工夫を事業に反映し、参入しやすい環境（公募条件）とすることができます。



3 対象区域・施設の概要

(1) 対象区域

対象区域は、長洲町民体育館区域を除く旧長洲中学校敷地（プール敷地を含む。）とします。



(2) 旧長洲中学校

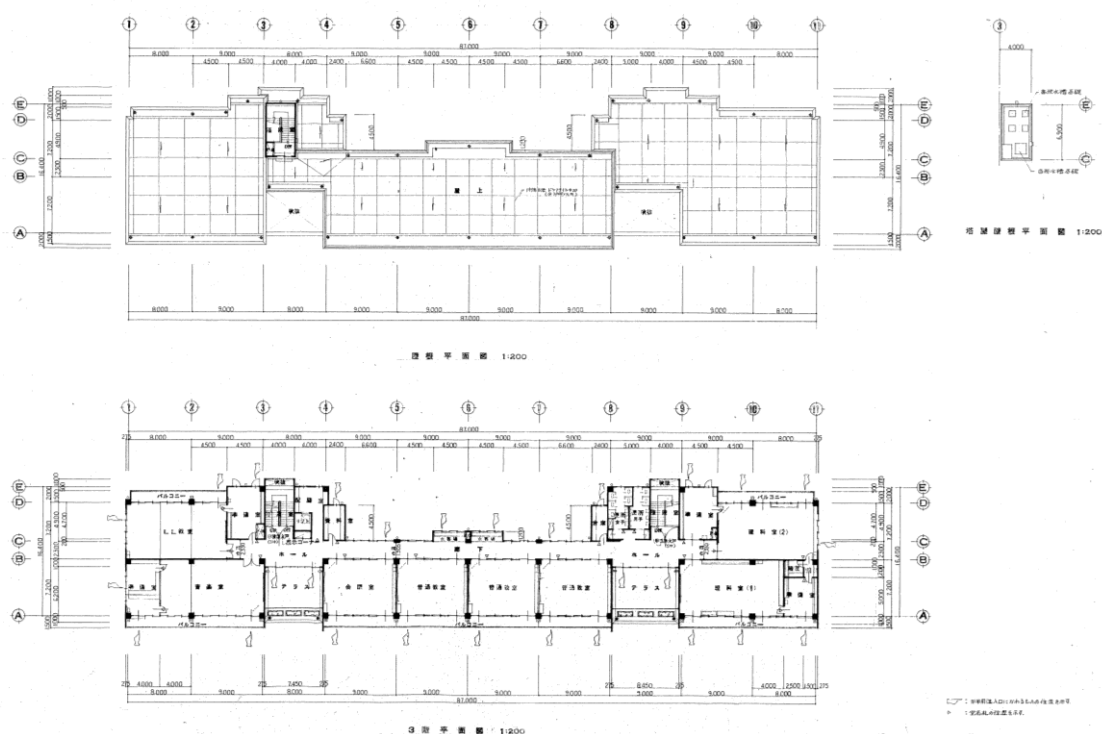
施設情報	所在地	玉名郡長洲町長洲 805-1					
	敷地面積	22,928.00 m ²		延床面積	5,554.00 m ²		
	部屋数	35		施設形態	併設		
	用途地域	第1種住居地域					
	建ぺい率	60%		容積率	200%		
	その他制限	建築基準法第22条区域					
	アクセス	JR長洲駅から徒歩約21分					
	バリアフリー	×	自動ドア	○	手すり	○	スロープ
		×	点字ブロック	×	エレベータ	×	多目的トイレ
省エネ化	×	太陽光発電	×	風力発電	×	屋上緑化	
災害情報	洪水：河川浸水想定区域			高潮：高潮浸水想定区域			
	区域外			2.0m以上5.0m未満			
	土砂災害警戒区域等			津波：津波浸水想定区域			
	区域外			区域外			
建物情報	建物名	校舎		構造	鉄筋コンクリート造		
	建築年度	1983		延床面積	3,358.00 m ²		
	耐震診断	不要		耐震補強	不要		
	階数	地上	3		地下	0	
	建物名	体育館		構造	鉄筋コンクリート造		
	建築年度	1998		延床面積	1,616.00 m ²		
	耐震診断	不要		耐震補強	不要		
	階数	地上	2		地下	0	
	大規模改修年		2016				
建物情報	建物名	部室		構造	コンクリートブロック造		
	建築年度	1991		延床面積	130.00 m ²		
	耐震診断	不要		耐震補強	不要		
	階数	地上	1		地下	0	
	建物名	プール		構造	鉄筋コンクリート造		
	建築年度	1983		延床面積	450.00 m ²		
	耐震診断	不要		耐震補強	不要		
	階数	地上	1		地下	0	

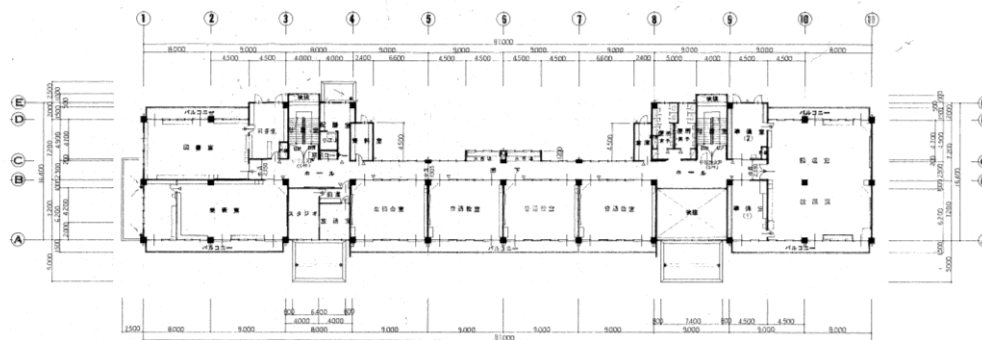
(3) 劣化調査結果の概要（令和 5 年度実施）

旧長洲中学校校舎は、不同沈下が見られず、平成 28 年 4 月の熊本地震による基礎杭の損傷はないと考えられる。また、コア抜きコンクリート圧縮強度は、十分設計基準強度を満足している。中性化の進行も標準的であり、鉄筋の腐食も心配ないが、海岸線に近接しているため、外部のコンクリート欠損から鉄筋に錆が生じ、コンクリートの爆裂等が生じる恐れがあるため、注意が必要である。内部のクラックは一部 0.3mm 以上のクラックが見られるが、仕上げモルタルの表面的な事象で構造耐力上問題になるものでない。

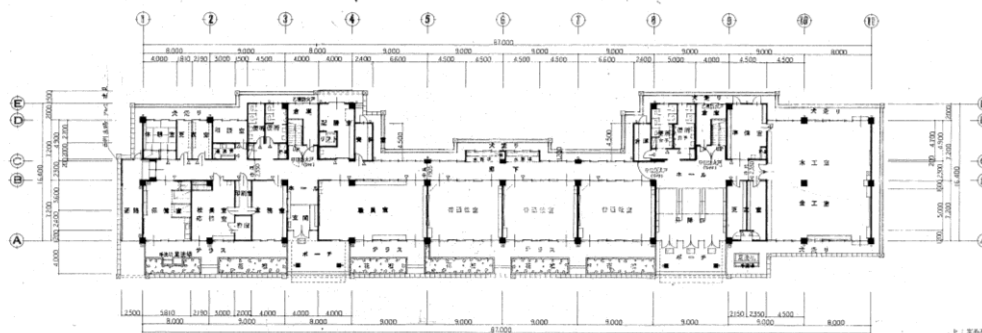
コンクリート強度は十分であり、補足調査により 3.0cm 以上の適正なかぶりを確認できるため、劣化箇所の外壁改修等の補修及び維持保全を行っていけば、JASS5 にいう標準級として、築後 65 年程度、今後 25 年程度（調査当時）は維持存続できると考えられる。

(4) 旧長洲中学校校舎図面

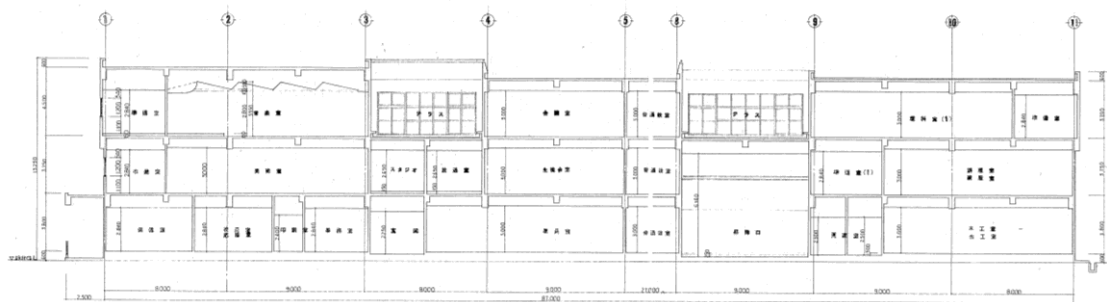




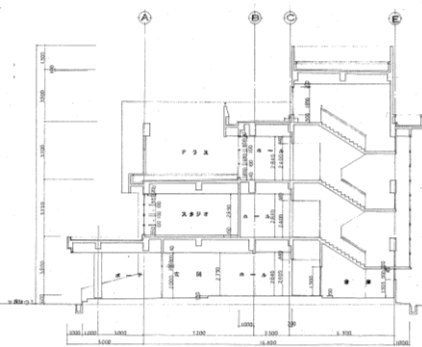
2 樓平面圖 1:200



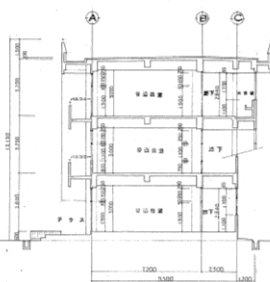
1 樓平面圖 1:200



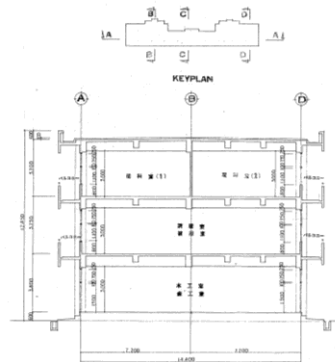
A-A 斷面圖 1:100



B-B 斷面圖 1:100



C-C 斷面圖 1:100



D-D 斷面圖 1:100



KEYPLAN

4 スケジュール

① 実施要領の公表	令和 6 年 9 月 17 日(火)
② 現地見学会・説明会参加申込期間	令和 6 年 9 月 17 日(火)～9 月 30 日(月)
③ 現地見学会・説明会の開催	令和 6 年 10 月 3 日(木)、4 日(金)
④ 質問受付期限	令和 6 年 10 月 11 日(金)午後 5 時まで
⑤ サウンディング参加申込期限	令和 6 年 10 月 25 日(金)午後 5 時まで
⑥ 提案書の提出期限	令和 6 年 11 月 20 日(水)
⑦ サウンディングの実施	令和 6 年 11 月 25 日(月)～27 日(水)
⑧ 実施結果概要の公表	令和 6 年 12 月 6 日(金)頃を予定

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの参加資格

サウンディングに参加することができる民間事業者は、本事業に関心のある団体、企業又は企業のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- 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 参加申込書提出時点で、長洲町工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領(平成 7 年長洲町告示第 53 号)に基づく指名停止を受けている者
- ③ 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・再生手続中の者その他の経営状態が著しく不健全な者
- ④ 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 2 号に規定する暴力団又は長洲町暴力団排除条例(平成 23 年条例第 14 号)第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団員若しくは第 3 号に規定する暴力団関係者に該当する者
- ⑤ 国税(法人税及び消費税)、本店所在地の都道府県税(法人都道府県民税及び地方消費税)及び本店所在地の市町村税(法人市町村民税、固定資産税及び都市計画税)を滞納している者

(2) サウンディングの項目

本件土地等の利活用について、地域活性化に資する有効活用のアイデアを求めています。サウンディングの際、以下の項目を中心に対話を行います。「利活用に当たっての留意事項」を御確認いただいた上で、展開可能な事業アイデアをお聞かせください。

- ① 利活用可能な用途、範囲（規模）
- ② 整備・改修内容
- ③ インフラ設備の更新や老朽化箇所の対応
- ④ 管理運営手法
- ⑤ 参画可能な事業形態
- ⑥ 貸付期間
- ⑦ 貸付、売却価格の想定
- ⑧ リスク分担に関する意見
- ⑨ 地域活性化に資する方策
- ⑩ 公募スケジュール、課題、参画意欲、町への要望

※⑨地域活性化に資する方策に関する事業アイデアには、次のア～キの可能性のうち、1項目以上を含めて提案をお願いします。

- ア 地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献
- イ 子育て、教育、文化、スポーツを具現化できる地域への貢献
- ウ 人々が集い、交流できる地域への貢献
- エ 地域住民ニーズや地域課題への貢献
- オ 商業、農林水産業、伝統産業等各種産業への貢献
- カ 地域医療、福祉への貢献
- キ 防災、災害に強い地域への貢献

また、具体的な提案は、下記の項目を含めるようお願いいたします。

- ・ 事業の概要（事業方式、管理手法、事業実施体制等）
- ・ 整備イメージ（整備イメージ、施設イメージ等）
- ・ 対象土地の事業性（事業規模、事業契約期間、整備範囲等）
- ・ 民間活用の可能性（事業の業種・業態）
- ・ 想定事業収入及び支出（サービス提供等による事業収入、整備費、管理運営費等）
- ・ 想定するスケジュール（供用開始までのスケジュール）
- ・ その他自由提案（各民間事業者による具体的な提案等）

【利活用に当たっての留意事項】

- ・ 利活用に当たっては、既存建物の取扱いや本件対象区域を分割した提案、土地及び建物を分けての提案など制限を設けていませんので、ご自由に提案ください。残る区域や土地及び建物への制限が生じる場合は、併せてお聞かせください。
- ・ 売却にあたっては、現状有姿を基本としますが、本件土地等の現状や相手先の利用目的に応じてその都度判断します。
- ・ 本件土地等を貸付する場合は、有償を前提とし、借主が旧校舎等の適正な管理及び維持修繕等を行い、これらについて町の費用負担を伴わないことを基本とします。ただし、目的に応じてその都度判断することとします。
- ・ 旧校舎を活用する提案の場合は、これまで災害時の避難場所等として役割を担ってきたという特性を踏まえ、地域防災への協力等に関する提案、ご意見をお聞かせください。
- ・ 今回の対象区域外としている隣接の町民体育館は、現在地域のスポーツ団体等が有償にて利用していますが、今回の提案やご意見と併せて、体育館を活用することで地域への貢献度の向上が期待できる提案、ご意見があれば併せてお聞かせください。

6 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

本件土地等の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、申込期間内に下記申込先へ参加者の氏名、所属部署名（企業の場合）又は所属名、電話番号を明記の上、Eメールにて御連絡ください。なお、件名は【旧長洲中学校の利活用に係るサウンディング現地見学会参加申込】としてください。

① 申込期間

令和6年9月17日(火)～30日(月) 午後5時まで

② 申込先

長洲町役場 まちづくり課 定住促進係

Eメール：haikoukatsuyou@town.nagasu.lg.jp

③ 見学会開催日時

令和6年10月3日(木)、4日(金) 午前10時から正午

④ 会場

(旧長洲中学校の会議室等を予定)

(2) 質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査全般について質問がある場合は、【別紙 1】質問書に必要事項を記入し、件名を『旧長洲中学校の利活用に係るサウンディング質問書』として、下記送付先へ E メールにて提出してください。

① 質問の受付期間

令和 6 年 10 月 7 日(月)から 10 月 11 日(金) 午後 5 時まで

② 質問の送付先

長洲町役場 まちづくり課 定住促進係

E メール：haikoukatsuyou@town.nagasu.lg.jp

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを町ホームページ上に掲載します。回答の掲載は、令和 6 年 10 月 18 日(金)頃を予定しています。

(3) サウンディングの参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、【別紙 2】エントリーシートに必要事項を記入し、件名を『旧長洲中学校の利活用に係るサウンディング参加申込』として申込先へ E メールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和 6 年 10 月 4 日(金)から 10 月 25 日(金) 午後 5 時

② 申込先

長洲町役場 まちづくり課 定住促進係

E メール：haikoukatsuyou@town.nagasu.lg.jp

(4) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた担当者あてに、実施日時及び場所を E メールにて連絡します。調整の結果、希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) 提案書の提出（任意）

サウンディングの実施にあたって資料をご用意される場合には、サウンディング事項についてのアイデアやご意見、考え方等を記載した資料（PDF データ。A4 及び A3 サイズを基本とします。）を件名『旧長洲中学校の利活用に係るサウンディング提案書の提出』として、下記提出先へ E メールにてご提出ください。

※ご提出いただいた資料は、サウンディング当日に必要な部数を町で準備しますので、事業者の皆様がお持ちいただく必要はございません。

※ご提出いただきました資料は、当日の資料としてのみ使用させていただきます。

① 提出期限

11月20日(水) 午後5時

② 提出先

長洲町役場 まちづくり課 定住促進係

Eメール：haikoukatsuyou@town.nagasu.lg.jp

(6) サウンディングの実施

① 実施期間

令和6年11月25日(月)から27日(水) 午前10時から午後3時

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所

長洲町役場 デジタル会議室（予定）又はオンライン

④ その他

- ・ サウンディングは、参加事業者の皆様のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・ サウンディング当日の参加人数は、3名までとします。
- ・ サウンディング当日は、事前に提出いただいた提案書に基づき、参加事業者の皆様から本件土地等の利活用に係る内容の説明を行っていただき、その後、意見交換を行う流れを想定しています。
- ・ サウンディング当日は、デジタルモニター（65型）の使用が可能です。ご使用を希望される参加事業者の皆様は、必要なパソコン等（HDMI端子又はUSBタイプC端子付き）をご用意ください。

(7) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、町ホームページで概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の皆様の名前は公表しません。また、参加事業者の皆様がのノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者の皆様へ内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

今回の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とすることがあります。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、すべて参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8 別紙・参考資料

(1) 別紙

【別紙 1】質問書

【別紙 2】エントリーシート

(2) 参考資料

① 航空写真

② 公図

③ 公共下水道・上水道敷設状況

④ 用途地域図及び建築基準法第 22 条区域図

⑤ ハザードマップ

9 問い合わせ先

〒869-0198 熊本県玉名郡長洲町大字長洲 2766 番地

長洲町役場 まちづくり課 定住促進係

電話：0968-78-3239（直通）

Eメール：haikoukatsuyou@town.nagasu.lg.jp