

旧小天東小学校跡地の利活用に関する サウンディング型市場調査 実施要領



令和4年7月
熊本県玉名市

目次

1	事業の目的	1
2	対象用地・既存施設の概要	2
(1)	周辺地図	3
(2)	周辺の施設	6
(2)	土地の概要	11
(3)	建物等の概要	12
(4)	参考価格について	13
(5)	特記事項	14
3	本事業の概要	15
(1)	基本方針	15
(2)	想定する事業スキーム	15
4	スケジュール	17
(1)	サウンディング型市場調査のスケジュール	17
(2)	想定する事業スケジュール	17
5	サウンディングの内容	18
(1)	サウンディングの対象	18
(2)	サウンディングの項目	19
6	サウンディングの手続き	20
(1)	事前（現地）説明会の開催	20
(2)	サウンディングの参加申し込み	21
(3)	サウンディングの日時及び場所の連絡	21
(4)	提案書の提出	21
(5)	サウンディングの実施	22
7	留意事項	23
(1)	参加事業者の取り扱い	23
(2)	費用負担	23
(3)	提案書等の取り扱い	23
(4)	追加対話への協力	23
8	別紙・参考資料	24
9	問い合わせ先	24

1 事業の目的

玉名市（以下、「市」という。）では、学校規模・配置適正化計画による小学校の統廃合により、令和2年3月をもって廃校となった「旧小天東小学校」の跡地活用を検討しています。

跡地活用については、これまで学校という教育の場に加え、地域コミュニティの形成を担ってきた重要な地域資源であることから、地域の活性化や地域雇用の創出、地域貢献に寄与することを目的としています。また、令和4年4月に旧小天東小学校が属する旧天水町が過疎地域に指定されたことにより、本事業による活用を地域の持続的な発展に繋げることが期待されています。

本調査では、事業対象地の眺望景観などの優れたポテンシャルを踏まえ、導入可能な民間事業や適切な事業手法等について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、「対話」を通じて民間事業者の意向を適切に把握していくことを目的としています。



▲旧小天東小学校から有明海の眺望景観

2 対象用地・既存施設の概要

対象用地・既存施設は市の南東部に位置しており、JR 肥後伊倉駅から車で 16 分（10.5km）、JR 上熊本駅から車で 26 分（16.4km）、九州新幹線新玉名駅から 21 分（13.6km）、九州自動車道菊水 IC から車で 25 分（18.3km）の位置にあります。また、県道 332 号小天下硯川線に面しており、市が運営する乗合タクシーのルート上にあります。また、金峰山系二ノ岳（標高 685m）、三ノ岳（標高 681m）の中腹（標高 171m）に位置しています。

周辺は夏目漱石の小説「草枕」の舞台となった地域であり、同氏縁の温泉施設もあります。

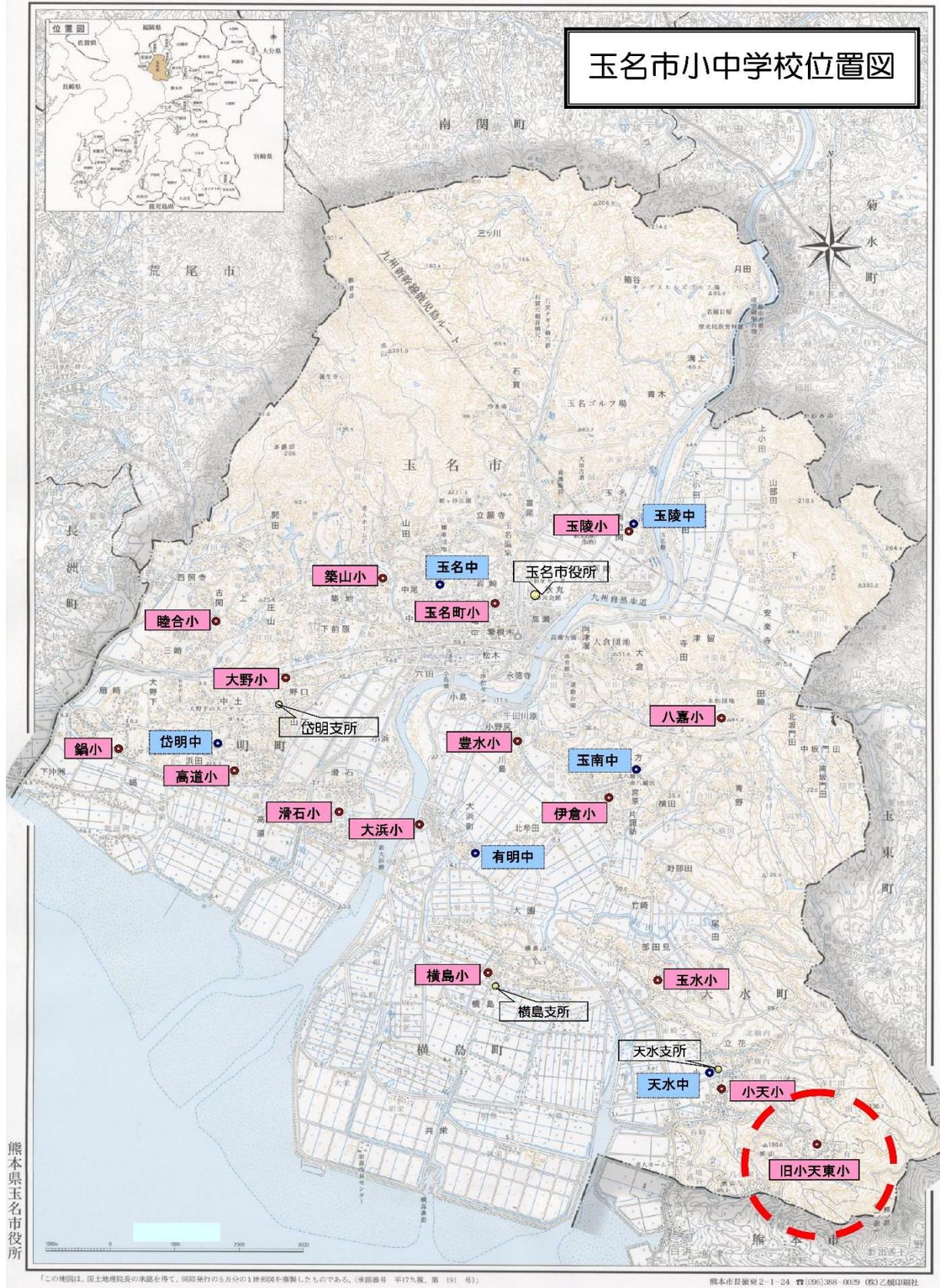
対象用地が属している旧天水町の区域は、古くから農業が盛んであり、特に「みかん」が多く栽培されております。旧小天東小学校跡地もみかん畑に囲まれており、農業を営む集落と共に良好な景観を形成しております。

(1) 周辺地図

ア 熊本県における玉名市の位置図



イ 玉名市における旧小天東小学校の位置図



ウ 旧小天東小学校周辺地図



(2) 周辺の施設

ア 公共施設

- 玉名市 天水市民センター

市役所支所と公民館、社会福祉協議会の複合施設
車で5分(2.4km)



【市民センターの諸室】

支所・公民館・農業委員会
社会福祉協議会・包括支援
センター事務所
会議室
和室
調理室
農産加工場
多目的ホール
図書館

- げんやま展望公園

車で5分(1.5km)



イ 観光施設

- 草枕温泉てんすい

車で8分(4.2km)



【草枕温泉てんすいの概要】

●入浴料

大人 600円 小人 220円

●泉質

45.5℃天然温泉(源泉かけ流し) 弱アルカリ単純泉

●効能

神経痛、筋肉痛、関節痛他

●その他の施設

レストラン、物産館、RVパーク、農村公園など



● 草枕山荘・キャンプ場

車で8分(4.2km)



【草枕山荘・キャンプ場の概要】

●草枕山荘

バンガロー 4棟

基本料金：14,000円～
20,000円(時期により変動)

管理料金：大人1,200円、
小人600円

●キャンプ場

フリーサイト

テント1張 1,500円

タープ1張 1,000円

● 花の館 (カフェレストラン)

車で8分(4.2km)



【花の館の概要】

平日ランチ、土日バイキング、
ガーデンパーティ、ホットヨガ、
雑貨や植物の苗、果物等の販売

- 草枕交流館

車で 8 分 (4.2km)



【草枕交流館の概要】

夏目漱石の小説、「草枕」の歴史資料館及び観光案内所。

開館時間：午前 9 時～午後 5 時 入館料：無料 休館日：水曜日

- 前田家別邸（草枕の舞台）

車で 8 分 (4.0km)



【前田家別邸の概要】

夏目漱石が宿泊した温泉宿。その体験を基に小説「草枕」を執筆した。

開館時間：午前 9 時～午後 5 時 入館料：無料 休館日：水曜日

- 農産物直売所 郷〇市 (ごうまるいち)

車で7分 (3.7km)



【郷〇市の概要】

地元で生産した野菜や果物、加工品などの直売所。

営業時間: 午前9時～午後6時 (2月～10月)、午前9時～午後5時 (11月～1月)

定休日: 年末年始

ウ 民間施設

- マルエイ 天水店 (スーパー)

車で5分 (2.4km)

- 那古井館 (温泉旅館)

車で8分 (3.9km)

- 水本オレンジガーデン (みかん狩り、バーベキュー)

車で7分 (3.2km)

(2) 土地の概要

所在地	861-5401 熊本県玉名市天水町小天 2896 番地
土地・延床面積	9,343 m ²
地目	学校用地
用途地域等	都市計画区域外
接道の状況	市道天神山線、市道馬場の谷線、市道下有所区内 2 号線
水道	上水道（高架水道）
下水道	単独処理浄化槽（処理対象人員：35 人）
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域（土石流）指定
埋蔵文化財包蔵地	未指定
その他	土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は未実施。

土地の一覧

土地の所在	地目	地積(m ²)	備考
玉名市天水町小天宇下有所 1925 番地 2	学校用地	1,904	用地確定測量済
玉名市天水町小天宇上古閑 2890 番地 2	学校用地	7,243	用地確定測量済
玉名市天水町小天宇上古閑 2919 番地 4	学校用地	196	用地確定測量済
	合計	9,343	

(3) 建物等の概要

施設名	建築年	構造	面積(m ²)	耐震補強	改修状況
校舎 1-1	平成 2 年 3 月	鉄筋コンクリート 2 階建	1,318	新基準	
校舎 1-2	平成 2 年 3 月	鉄筋コンクリート平屋建	178	新基準	
校舎 1-3	平成 2 年 3 月	鉄筋コンクリート 3 階建	435	新基準	
体育館	昭和 61 年 3 月	鉄骨造 2 階建	846	新基準	H9 屋根改修
倉庫	平成 4 年 7 月	鉄筋コンクリート平屋建	32	不明	
事務室	平成 11 年 8 月	鉄骨造平屋建	14	不明	
屋外便所	昭和 61 年 3 月	鉄骨造平屋建	17	不明	
プール専用 付属室	昭和 34 年 3 月	木造平屋建	5	なし	
プール専用 付属室	昭和 54 年 6 月	鉄骨造平屋建	20	なし	
特記事項	太陽光発電設備、プール、フェンス、外用放送設備、記念碑、施設内備品等 あり				

※別添にて図面等あり

(4) 参考価格について

旧小天東小学校跡地を利用する事業者に対し、下記の参考価格での取引を想定しております。

ア 売却の場合

1	土地	10,500,000円
2	建物等	17,900,000円
3	合計	28,400,000円

イ 賃貸の場合（年額）

1	土地	630,000円
2	建物等	2,148,000円
3	合計	2,778,000円

※参考価格には、消費税は含まれていません。契約時には消費税を加算することとなります。

※参考価格は、令和3年10月に鑑定評価を行ったものになります。

(5) 特記事項

- 跡地利用に伴う用途変更上の注意点として、建築基準法及び消防法に関する手続き等が必要になることがあります。
- 施設が老朽化しておりますので、改修して活用を検討されている場合は、必ず事前に現地を確認してください。
- 土砂災害警戒区域（土石流）に指定されています。
- 太陽光発電設備（発電容量：20kWh、設置年度：H22年度）が校舎に設置してあります。
- 施設内の備品は、現状のまま引渡となります。
- 現在のところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれておりませんが、埋蔵文化財の特質上、存在している可能性もあります。そのため、開発行為を行う際は、市文化課との協議が必要になります。

3 本事業の概要

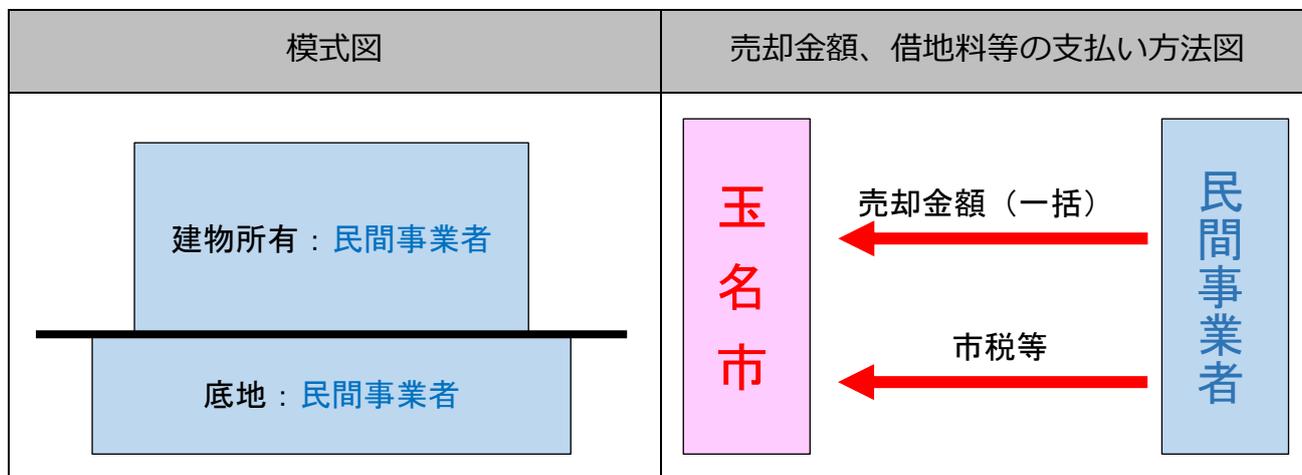
旧小天東小学校跡地活用の基本方針や事業スキームは下記のとおりです。

(1) 基本方針

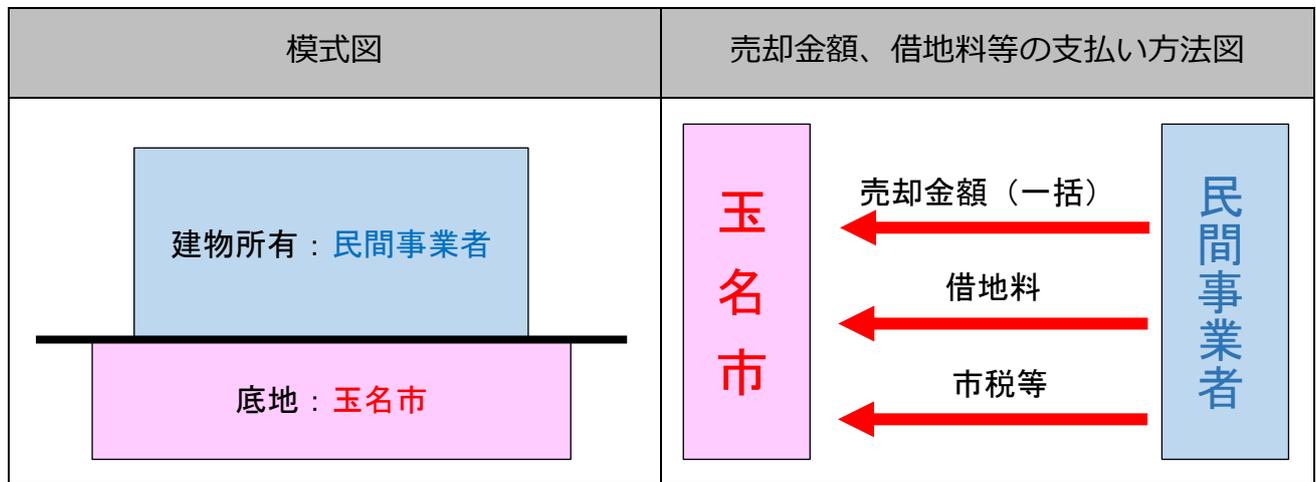
基本方針	
1	地域住民と事業者の交流による地域の活性化
2	新たな地域雇用の創出
3	事業者の地域に対する貢献
4	関係人口・交流人口の増加による地域の持続的な発展

(2) 想定する事業スキーム

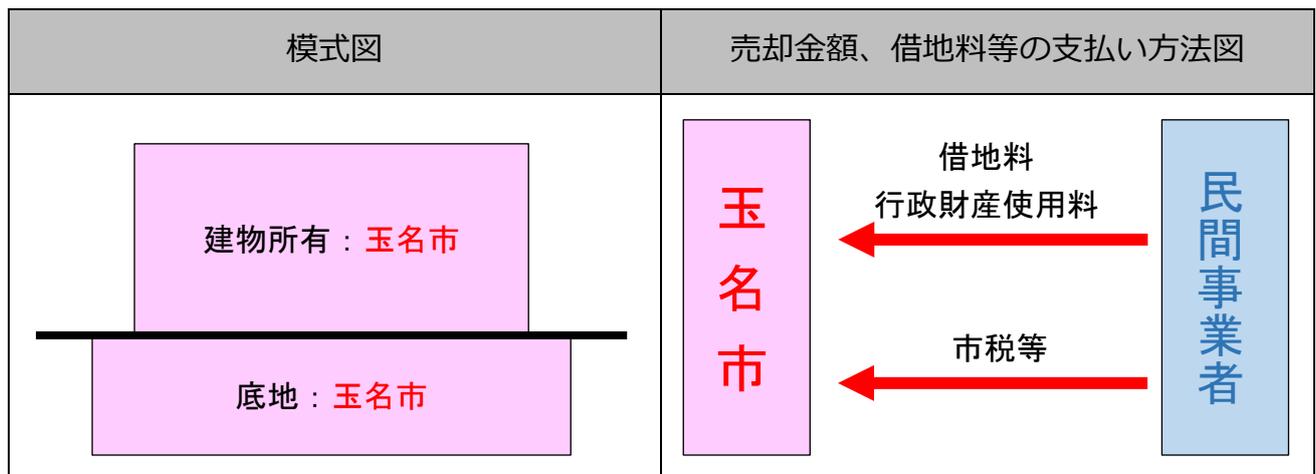
ア 全部売却の場合



イ 建物売却・土地賃貸の場合



ウ 全部賃貸の場合



4 スケジュール

(1) サウンディング型市場調査のスケジュール

	内容	期日
1	実施要領の公表	令和4年7月7日(木)
2	事前(現地)説明会の参加申込期限	令和4年7月25日(月)
3	事前(現地)説明会の開催	令和4年7月28日(木)
4	サウンディングの参加申込み及び実施	令和4年9月1日(木)~9月16日(金) (随時受付)
5	実施結果概要の公表	令和4年9月22日(木)

(2) 想定する事業スケジュール

	内容	時期
1	募集要項の公表	令和4年10月ごろ
2	募集期間	令和4年10月~令和5年1月ごろ
3	審査	令和5年1月ごろ
4	市の財産処分手続き	令和5年2月~5月ごろ
5	市議会への売買等報告	令和5年6月ごろ
6	契約締結	令和5年7月ごろ

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

旧小天東小学校の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- 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、玉名市工事等請負・委託契約に係る指名停止等措置要綱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）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- 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玉名市暴力団排除条例に該当する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

2 対象用地・既存施設の概要や3 本事業の概要を基に、以下の事項についてご意見等をお聞かせください。

なお、以下に示す【主な対話内容】のうち、一部の事項についてのみのご意見、ご提案も受け付けます。(すべての事項についてご意見等をいただく必要はありません。)

主な対話内容

1 施設内容について		
(1)	導入事業	導入が考えられる事業について、施設構成・規模及びその導入事業とした理由をお聞かせください。
(2)	施設の利用計画について	施設(建物・諸室)及び駐車場の配置計画等がわかる大まかなゾーニングや利用者動線の確保についてお聞かせください。
2 事業実施条件について		
(1)	基本方針	事業の基本方針として示した①地域活性化②地域雇用の創出③地域貢献④関係・交流人口増加による地域の持続的な発展について、ご意見をお聞かせください。
(2)	事業スキーム	本事業のスキームの選択肢として、①全部売却②建物売却・土地賃貸③全部賃貸を想定しています。これらを踏まえ、手法及び事業期間についてご意見をお聞かせください。
(3)	リスク分担	上記事業スキームについての回答を踏まえ、貴社が望ましいと考えられるリスク分担についてお聞かせください。
(4)	費用負担	売却金額や賃料等の考え方について、ご意見をお聞かせください。
3 スケジュールについて		
(1)	事業スケジュール	市が想定している事業スケジュールについて、ご意見をお聞かせください。

4 その他		
(1)	その他	その他、本事業についてご意見やご提案がありましたらお聞かせください。

6 サウンディングの手続き

(1) 事前（現地）説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの事前説明会を現地で実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の指名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにてご連絡ください。また、件名には【旧小天東小学校事前（現地）説明会参加申込】としてください。

なお、事前（現地）説明会のWEB参加については、市で機材の準備ができないため、対応できかねますことを申し添えます。

ア 申込受付期間

令和4年7月7日（木）～7月25日（月）

イ 申込先

（9 問い合わせ先のとおり）

ウ 事前（現地）説明会開催日時

令和4年7月28日（木）午前10時から

エ 会場

旧小天東小学校（熊本県玉名市天水町小天 2896 番地）

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別添のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【旧小天東小学校サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

ア 申込受付期間

令和4年9月1日(木)～9月16日(金)(随時受付)

イ 申込先

(9 問い合わせ先のとおり)

※なお、WEB会議(ZOOM等)での参加も受け付けておりますので、ご希望の際はその旨お申し付けください。

(3) 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グループの担当者1名あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。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。

(4) 提案書の提出

事前に送付いただける場合は、サウンディング事項についての意見・考え方等を記載した提案書を、件名を【旧小天東小学校提案書の提出】として送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料(イメージパース、配置図等)もご提出ください。

ア 申込先

(9 問い合わせ先のとおり)

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間

令和4年9月1日(木)～9月16日(金)(随時受付)

イ 所要時間

30分～1時間程度

ウ 場所

玉名市役所 会議室(別途連絡)

エ その他

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。

サウンディングの実施に際して、資料提出は必須ではありませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計8部ご持参ください。

7 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、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 提案書等の取り扱い

提案書における提案内容及び対話の内容については、参加者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、これらの知的財産権等の保護については以下のとおり取り扱います。

ア 知的財産権等

提案書等に係る知的財産権等は、参加者に帰属するものとしします。また、対話の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。

イ 情報公開

上記アについては、玉名市情報公開条例第7条第8号に該当する情報として、不開示とします。ただし、開示請求があった場合に参加者が開示することを承諾した場合は、この限りではありません。

ウ 対話結果の公表

対話の結果については、事前（現地）説明会参加者、対話実施者の事業種別ごとの数のみ公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しません。

(4) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には、ご協力をお願いします。

8 別紙・参考資料

- 旧小天東小学校跡地施設の概要
- 土砂災害警戒区域等の指定の公示に関する図書

9 問い合わせ先

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。

865-8501 熊本県玉名市岩崎 163 番地

玉名市役所 企画経営部 企画経営課 坂西（さかにし）

TEL:0968-75-1213 FAX:0968-75-1166 E-Mail:kikaku@city.tamana.lg.jp

※E-Mail でお問い合わせの際、件名冒頭に「旧小天東小学校跡地利活用事業」と入れてください。

※E-Mail で添付ファイルを送付いただく際、情報セキュリティシステムの都合上、①ファイルサイズが合計 4 MB 以下であること②パスワード付ファイルでないことが条件となっております。これらのファイルの送付を希望される場合は、別途ファイル送受信システムをご案内いたしますので、事前にご相談ください。