

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の対話結果の公表について

令和4年9月

1 サウンディング実施の経緯

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実施しました。

2 サウンディング対象の土地、建物等

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。

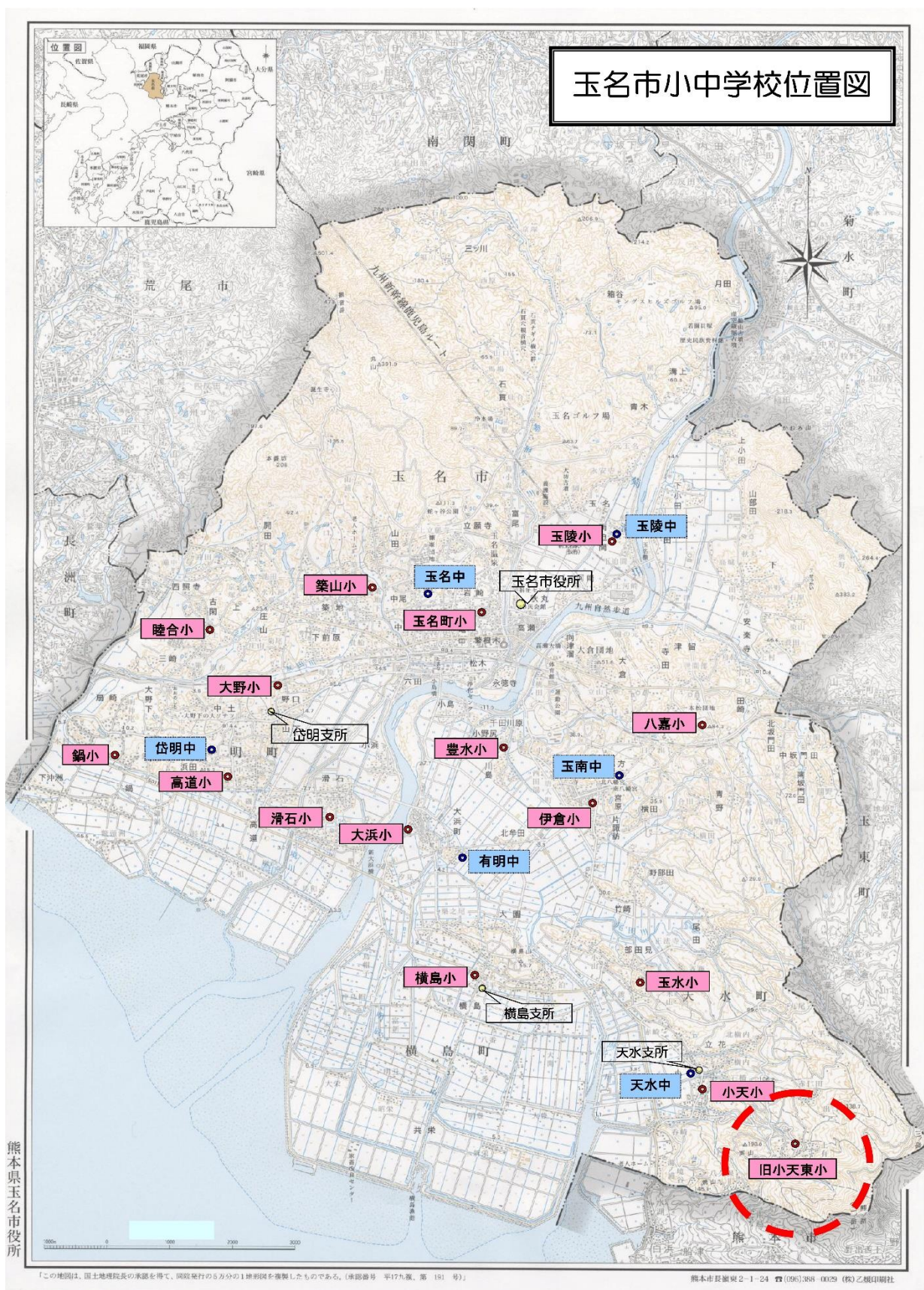
周辺は夏目漱石の小説「草枕」の舞台となった地域であり、同氏縁の温泉施設もあります。

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。

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) 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：20kW h、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

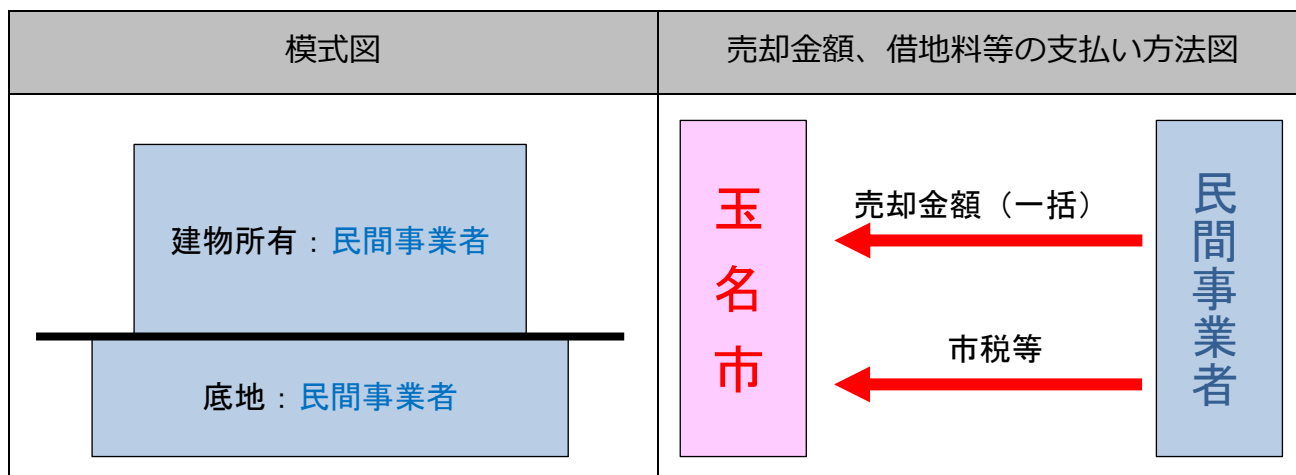
旧小天東小学校跡地活用の基本方針や事業スキームは下記のとおりです。

(1) 基本方針

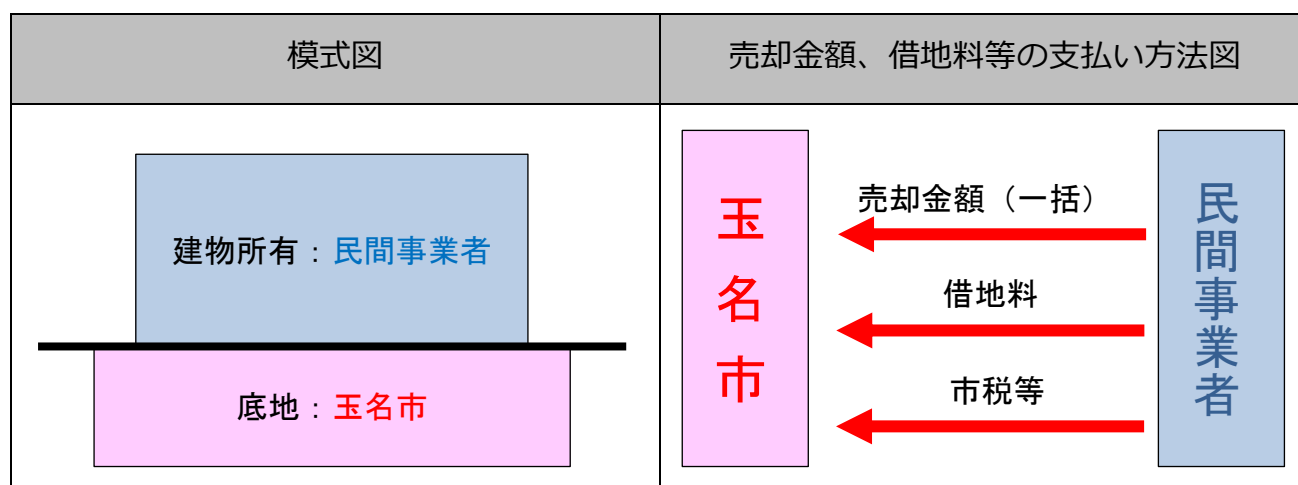
	基本方針
1	地域住民と事業者の交流による地域の活性化
2	新たな地域雇用の創出
3	事業者の地域に対する貢献
4	関係人口・交流人口の増加による地域の持続的な発展

(2) 想定する事業スキーム

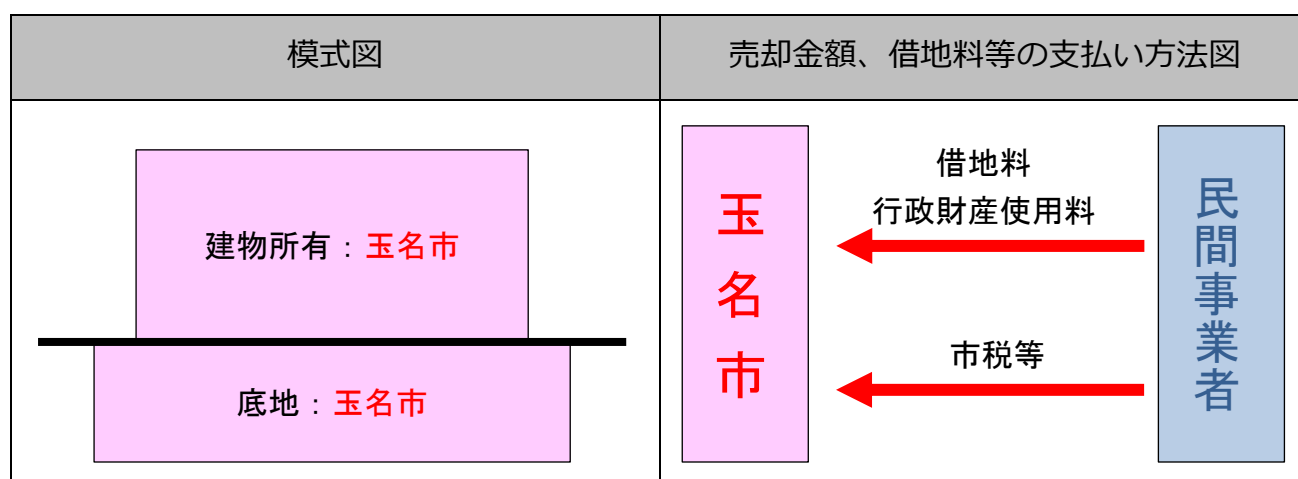
ア 全部売却の場合



イ 建物売却・土地賃貸の場合



ウ 全部賃貸の場合



4 サウンディングの実施スケジュール

	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）説明会の開催	令和4年7月28日（木）
3	サウンディングの実施	令和4年9月9日（金）
4	実施結果概要の公表	令和4年9月22日（木）

5 サウンディングの参加者

（１）事前（現地）説明会参加者

デベロッパー系事業者	1 者
維持管理・運営系事業者	3 者
合計	4 者

※共同で参加された場合、代表企業のみカウントしています。

（２）サウンディング参加者

設計・建設系事業者	1 者
合計	1 者

※共同で参加された場合、代表企業のみカウントしています。

6 サウンディング結果の概要

(1) 施設内容について

1	導入事業	●地元特産のみかんを活用できるのではないかな。 ●台湾 TSMC 関連の企業誘致が図れるのではないかな。 ●台湾の大学のサテライトキャンパス誘致を考えられるのではないかな。 ●草枕を活用した事業展開を考えられるのではないかな。 ●養殖や水耕栽培を行い、食育などの事業を考えられるのではないかな。
2	施設の利用計画について	●シェルター機能を持たせて国防に資する計画があっても良いのではないかな。

(2) 事業実施条件について

1	基本方針	
2	事業スキーム	
3	リスク分担	
4	費用負担	●PFI 方式等も考えられるのではないかな。

(3) スケジュールについて

1	事業スケジュール	●提案事業が既にあれば十分だと考える。 ●これから提案事業を検討していくとすると不足するのではないかと考えられる。 ●公募前にもう少し市と事業者の意見交換会等を行っていく時間が必要と考える。
---	----------	---

(4) その他

1	その他	
---	-----	--

7 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、様々な御提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、公募条件の整理・検討を進めて参ります。公募条件の整理・検討を進めるにあたり、本サウンディングに御参加いただいた事業者に対し個別ヒアリングをお願いすることがあります。

また、実施要領のとおり10月ごろの事業者募集に向け進めて参りたいと考えております。