

旧湊崎小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

土庄町

令和5年12月

1 調査の名称

旧湊崎小学校跡地の利活用に係るサウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査（以下「サウンディング調査」という。）とは、町有地等の有効活用に向けた検討に当たって、その活用方法について、事業者から広く意見や提案を求め、対話を通じて市場性等を把握する調査のことです。

2 調査の対象

旧湊崎小学校跡地の一部 ※別紙 利活用計画図参照
所在地 : 香川県小豆郡土庄町湊崎甲 1256
対象面積 : 6,040.00 m² (校舎及びグラウンド等の敷地)

3 調査の目的等

(1) 背景と目的

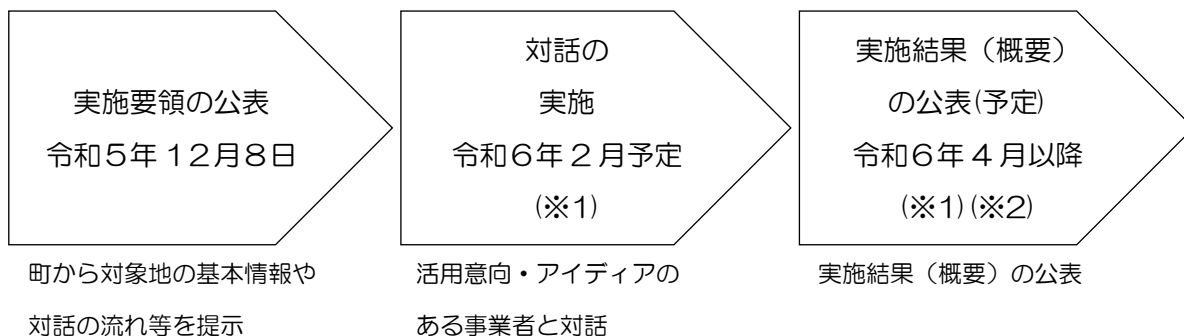
土庄町は、旧湊崎小学校跡地について、土庄町都市計画区域の中心部に位置し、周辺には大型商業施設、町役場及び金融機関が隣接していることから、商業施設、宿泊施設及び福祉施設等での利活用が期待できること、また、雇用の創出や交流人口の拡大などで町の発展にも資するような利活用が望まれることを踏まえ、その取扱いを検討しているところです。

この度、事業者との「対話」を通じて、当該土地に関する活用方法や事業手法等について、自由かつ実現可能なアイデアを広く求めるため、サウンディング調査を実施し、今後の利活用に向けた事務的な検討を進める上での参考とします。

(2) 期待される効果

検討の早い段階で、実施主体となる意向を有する事業者の「土地の利活用の可能性」を調査することで、利活用方法について幅広い検討が可能となります。

(3) サウンディング調査の進め方



※1 参加事業者が多数の場合は、実施時期を延長することがあります。

※2 公表(予定)内容は、事前に参加事業者を確認します。

4 対象地の基本情報



名称	旧湊崎小学校跡地
所在（地番）	香川県小豆郡土庄町湊崎甲 1256
対象面積	6,040.00 m ²
地目	学校用地
土地利用規制状況	土砂災害警戒区域(一部)
土壤汚染の有無	無し
現況等	建物等残存(校舎、プールなど)
最寄りの公共交通機関	オーリーブバス「オーリーブタウン前」下車徒歩約 4 分
周辺の公共施設等	土庄港から約 1.7 km 土庄町役場から約 0.4 km
接道状況	県道 253 号線に接道

5 活用方法の内容

対話においては、以下の内容に沿った活用方法をご提案ください。なお、必須事項に記載している内容は、今後の予定としているものも含まれており、すべてが決定しているものではありません。

基本的な考え方	商業施設、宿泊施設、福祉施設、観光施設、娯楽施設、事業所など、立地する施設の種類や利活用のジャンルは問いませんが、多様な人材や主体が活躍し交流できる場の創出、雇用の創出などにより、幅広く地域の活性化を図ることが期待できること。
必須事項	<ul style="list-style-type: none">・現状有姿での提供となります。・更地であるグラウンド部分のみの活用は、原則として認めません。・体育館は、町民が使用しているため、対象から外します。・残存建物（校舎及び対象地ではないプールも）は、解体してください。尚、プール跡地については公共利用（モニュメント集積及び地域住民憩い広場等）として利用します。・調査対象区域と隣接して東隣に公共利用地があります。・周辺道路（町道湊崎1号線等）の拡幅及び新規整備は計画であり、今後検討します。 ※別紙 利活用計画図参照
土地	跡地（6,040.00m ² ）売却（用地費-建物解体費）
事業方式	特に指定なし

6 サウンディング調査での対話内容について

（1）事業全体のコンセプト

（2）事業内容

- ①施設の内容
- ②施設の規模（必要な敷地面積、対象地の一部を利用する場合はゾーニング）
- ③事業費（土地購入費又は賃借料、施設建設費等）
- ④事業効果

（3）事業方式

- ①施設の整備・管理・運営方法
- ②資金計画等

（4）跡地を活用する際の課題・要望等

7 サウンディング調査の実施等について

(1) 調査の対象者

サウンディング調査に参加することのできる事業者は、跡地活用の実施主体となり得る法人又は法人のグループとします。

(2) サウンディング調査の流れ

内 容	日 程
① 調査実施要領の公表	令和5年12月8日(金)
② 現地説明会への申込受付	令和5年12月8日(金)～令和6年1月17日(水)
③ 現地説明会の開催	令和6年1月22日(月)・23日(火)・24日(水)
④ 対話への参加受付(※3)	令和6年1月4日(木)～対話実施日の7日前まで
⑤対話の実施日時及び場所の連絡	随時
⑥対話に係る説明資料等の提出	対話実施日の3日前まで(※1)
⑦対話の実施	令和6年2月予定(※2)
⑧実施結果(概要)の公表(予定)(※4)	令和6年4月以降(※2)

※1 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日は除きます。

※2 参加事業者が多数の場合は、実施時期を延長することがあります。

※3 参加受付の締め切りについては、随時お問い合わせください。

※4 公表(予定)内容は、事前に参加事業者へ確認します。

① 実施要領の公表

実施要領等を土庄町ホームページにて公表し、サウンディング調査への参加事業者を募集します。

<https://www.town.tonosho.kagawa.jp/gyosei/soshiki/somu/kanzai/sounding/3320.html>

② 現地説明会への申込受付

対象地の概要や対話の実施方法等について、現地見学会を兼ねた説明会を開催します。参加を希望される方は、次のとおり『(別紙1)事前説明会申込みシート』をご提出ください。現地説明会に参加しない場合も、対話への参加申込みは可能です。

- | | |
|-----------|--|
| (1) 申込期間 | 令和5年12月8日(金)～令和6年1月17日(水)午後5時まで |
| (2) 申 込 先 | 土庄町 総務課へ電子メール
・メール件名：【旧湊崎小学校跡地説明会申込み】としてください。
・メール添付：(別紙1)現地説明会申込みシート
(別紙2)現地説明会質問シート←質問がある場合のみ
➤ 郵送や持参による場合は、お電話ください。 |

③ 現地説明会の開催

現地説明会を次のとおり開催します。

- | | |
|---------|--|
| (1) 日 時 | 令和6年1月22日(月)・23日(火)・24日(水)の3日間
各日とも午前10時～正午 |
| (2) 場 所 | 旧湊崎小学校(香川県小豆郡土庄町湊崎甲1256) |

④ 対話への参加受付

対話への参加を希望される方は、次のとおり『(別紙3)対話エントリーシート』をご提出ください。

- | | |
|-----------|---|
| (1) 申込期間 | 令和6年1月9日(火)～対話実施日の7日前 午後5時まで |
| (2) 申 込 先 | 土庄町 総務課へ電子メール
・メール件名：【旧湊崎小学校跡地対話参加申込み】としてください。
・メール添付：(別紙3)対話エントリーシート
➤ 郵送や持参による場合は、お電話ください。 |

⑤ 対話の実施日時及び場所の連絡

対話エントリーシート受付後、日程調整の上、実施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添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

⑥ 対話に係る説明資料等の提出

対話を円滑に進めるために、次のとおり『(別紙4)ヒアリングシート』をご提出ください。また、対話に必要な説明資料(以下「説明資料」という。)がある場合は、ヒアリングシートに添付してください。

- | | |
|-----------|--|
| (1) 提出期日 | 対話実施日の3日前(※)の午後5時まで |
| (2) 申 込 先 | 土庄町 総務課へ電子メール
・メール件名：【対話資料提出】としてください。
・メール添付：(別紙4)ヒアリングシート
➤ 郵送や持参による場合は、お電話ください。 |

※ 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日は除きます。

⑦ 対話の実施

対話は、事業者のノウハウ等の保護のため、個別に非公開で実施します。1グループ当たり、30分～60分を目安とします。

⑧ 実施結果(概要)の公表(予定)

サウンディング調査の実施結果については、その概要の町ホームページでの公表を予定してします。公表に当たっては、事業者のノウハウの保護等を考慮し、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

8 留意事項（必ずご確認のうえ、ご参加ください。）

（1）参加の取扱い

- ・サウンディング調査への参加実績は、今後対象地での活用事業者の募集を行う場合において、優位性を持つものではありません。
- ・対話の内容は、今後の検討において参考とさせていただくものであり、対話によって町と事業者との間で約束を交わすものではありません。

（2）調査に要する費用及び説明資料

- ・サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・説明資料の作成は任意です。なお、説明資料に係る費用等も、参加事業者の負担でお願いします。

（3）調査への同席

- ・サウンディング調査に、土庄町が委託又は協力を依頼したアドバイザー等が同席する場合があります。

（4）追加対話への協力

- ・必要に応じて追加対話（文書による照会を含む。）やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

（5）参加除外条件

- ・次のいずれかに該当する場合は、対話に参加できません。

- ア 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条に規定する暴力団
- イ 代表一般役員等（参加者の代表役員等（代表権を有する役員（代表権を有すると認めるべき肩書を付した役員を含む。）をいう。）、一般役員等（法人の役員（執行役員を含む。）又はその支店若しくは営業所を代表する者（代表役員等に含まれる場合を除く。）をいう。）又は経営に事実上参加している者をいう。以下同じ。）が暴力団関係者（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員以外の者で同条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として同条第1号に規定する暴力的不法行為等を行うもの若しくは暴力団に資金等を供給すること等によりその組織の維持及び運営に協力し、若しくは関与するものをいう。以下同じ。）であると認められる者
- ウ 代表一般役員等が、業務に関し、自社、自己若しくは第三者の不正な財産上の利益を図るため又は第三者に債務の履行を強要し、若しくは損害を加えるため、暴力団又は暴力団関係者を利用したと認められる者
- エ 代表一般役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して、名目のいかんを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益を与え、又は便宜を供与したと認められる者
- オ 代表一般役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

カ 契約等の相手方がイからオまでのいずれかに該当する者であることを知りながら、当該者と下請契約又は資材等の購入契約を締結する等当該者を利用したと認められる者

キ イからオまでのいずれかに該当する者と下請契約又は資材等の購入契約を締結する等当該者を利用していた場合（カに該当する場合を除く。）において、町が当該下請契約又は資材等の購入契約を解除する等当該者を利用しないように求めたにもかかわらず、これに従わなかった者

ク 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条に規定する観察処分の決定を受けた団体及び代表一般役員等が当該団体の役職員又は構成員である者

9 参加申込み・その他連絡先

所 属 名	土庄町 総務課
担 当 者	笹山、山本
所 在	〒761-4192 香川県小豆郡土庄町淵崎甲 1400 番地 2
電 話 番 号	0879 (62) 7000
F A X	0879 (62) 4000
E-m a i l	soumu@town.tonosho.lg.jp

【参考情報】

1 既存建物等の概要

校舎	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：2 延床面積：1,928.76 m ² 竣工時期：S43年(I期)、S44年(II、III期)、S54年(IV期) 耐震性能：旧耐震基準(改修実績なし)
プール	構 造：FRP プール 水 面 積：447 m ² (25m、7コース) 竣工時期：S49 付帯施設：男女更衣室、管理室、機械室、トイレ
※体育館	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：1 延床面積：499.76 m ² 竣工時期：S48年1月 耐震性能：耐震あり(H8年耐震診断)

※体育館はサウンディング調査の対象外ですが、参考までに情報提供します。

2 立地状況

旧湊崎小学校跡地は、土庄町都市計画区域の中心部に位置し、周辺には大型商業施設、町役場及び金融機関が隣接しています。また、古くは代官所跡を陣屋として、行政上のすべてを処理していたとされ、小豆島の中心的な役割を担い発展してきた場所です。

3 写真

航空写真(施設配置状況)



ハザードマップ(土砂災害警戒区域 急傾斜地)





正門から主校舎



グラウンドから
主校舎と体育館



グラウンド



校庭の
モニュメント



プール及び体育館