

海南市学校跡地利活用に関するサウンディング型市場調査 実施要項

1 調査の趣旨

海南市では、少子化の影響により児童数が減少する中で、より良い教育環境の実現に向けて市内の小中学校の適正配置に取り組んできました。

そのような中で、下津第一中学校及び下津第二中学校は、令和9年3月末をもって閉校予定となっています。

今後、大規模な敷地と施設を有する学校跡地については、地域の活性化という観点から、民間事業者による活用など、幅広い視点から検討を進める必要があります。

そのため、民間事業者の方々との対話を通じて、市場性の有無や活用アイデアなどを調査するサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という）を実施します。

2 サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、市有地などの活用検討にあたって、その活用方法について民間事業者から幅広くアイデア・意見を求め、事業に反映させることで、より効果的な事業実施を可能とすることを目的とした調査を指します。

3 対象施設

（1）下津第一中学校

①所在地

海南市下津町下津 500 番地 2

②土地の概要

敷地面積：10,369 m²（建物敷地 3,142 m²、グラウンド 7,227 m²）

③アクセス

海南 I C から約 8km・下津 I C から約 7 km・下津駅から約 1 km・関西国際空港から約 55 km

④建物等の概要

棟等の名称	建設年	階数 構造	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	耐震性 の有無	指定避難場所
管理・普通特別教室棟	S36	3 RC	652	1,827	○	○
特別教室棟	S53	3 RC	418	1,253	○	
格技場	S54	2 S	176	351	○	
屋内運動場	S41	1 S	600	600	○	○
その他（部室、倉庫等）			1,296	185		

※サウンディング参加申込書提出者に、配置図・平面図をメールにてお送りします。

⑤災害関連区域

津波災害警戒区域	洪水浸水区域	土砂災害警戒区域
該当	該当（小原川）	該当

⑥用途地域

都市計画区域（容積率 200%/建ぺい率 70%）

⑦その他

- ・令和 9 年 3 月 31 日まで学校として利用します。
- ・閉校後も引き続き防災行政無線は使用します。
- ・校舎屋上に太陽光パネルが設置されており、今後も継続して運用します。

（2）下津第二中学校

①所在地

海南市下津町下 287 番地 2

②土地の概要

敷地面積：13,735 m²（建物敷地 5,968 m²、グラウンド 7,767 m²）

③アクセス

海南 IC から約 5km・下津 IC から約 4 km・加茂郷駅から約 1 km・関西国際空港から約 52 km

④建物の概要

棟等の名称	建設年	階数 構造	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	耐震性の 有無	指定避難 場所
普通教室棟	S31	2 RC	335	670	○	○
管理・特別教室棟	S37	3 RC	715	1,908	○	○
特別教室棟	S41	2 RC	220	440	○	
特別教室棟	S50	2 RC	359	717	○	
屋内運動場	S50	2 S	997	997	○	○
特別教室棟	S57	4 RC	220	497	○	
その他 (部室、倉庫等)			3,122	178		

※サウンディング参加申込書提出者に、配置図・平面図をメールにてお送りします。

⑤災害関連区域

津波災害警戒区域	洪水浸水区域	土砂災害警戒区域
非該当	該当（加茂川）	非該当

⑥用途地域

都市計画区域（容積率 200%/建ぺい率 70%）

⑦その他

- ・令和 9 年 3 月 31 日まで学校として利用します。
- ・閉校後も引き続き防災行政無線は使用します。
- ・周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内（下津二中校庭遺跡）のため、掘削を伴う工事（建築工事・解体工事・土木工事等）を実施する場合は、工事着手 60 日前までに文化財保護法に基づく届出が必要です。

4 サウンディングの対象者

対象者は、学校跡地活用事業の主体となる意向を有する民間企業、NPO 法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。

また、次のいずれかに該当する場合は参加できません。

- （1）地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定による入札参加の資格制限に該当しないこと
- （2）宗教活動・政治活動を行う事業者でないこと
- （3）既存事業において「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第 2 条第 6 項に規定する店舗型風俗特殊営業に該当する施設を運営していないこと
- （4）参加申込書提出時点で海南市建設工事等の契約に係る指名停止措置要綱に基づく指名停止措置を受けていないこと
- （5）国税、地方税等の滞納がないこと
- （6）会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしていない又は申立てをなされていない者であること
- （7）民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない又は申立てをなされていない者であること
- （8）海南市暴力団廃止条例(平成 23 年海南市条例第 14 条)第 6 条第 1 項に規定する者でないこと

5 サウンディングでの対話内容

調査対象施設は、災害時の避難所等の機能を確保しつつ、平時は民間へ貸し付けることを想定しています。周辺環境との調和に配慮しつつ、地域活性化に資する活用のアイデアを求めています。

- （1）事業アイデア（既存施設の活用方法など）
- （2）既存施設の改修等の計画（行う場合のみ）
- （3）管理方法（費用負担の考え方）
- （4）地域への貢献に対する提案
- （5）利活用にあたり想定される課題など
- （6）資金計画、事業の採算性など
- （7）活用スケジュール
- （8）その他、行政等に期待する支援や配慮してほしい事項など

※原則、各施設とも敷地全体を一体的に利活用する事業提案を求めますが、一体的な利活用が困難と思われる

る場合は、一部利用による提案も可能とします。

※提案については、実現可能な案とし、提案のあった事業内容をもとに、今後の活用を検討する予定です。

6 提供資料

サウンディング参加申込書提出者に、本市より下記の資料をメールにてお送りします。施設・教室の配置等を踏まえた提案をお願いいたします。

- (1) 教室配置平面図
- (2) 施設配置図
- (3) 航空写真

7 サウンディング型市場調査の流れ

日時	内容
令和8年7月15日（水）	●実施要項等の公表 実施要項等を市ホームページで公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者（グループ）を募集します。
令和8年7月29日（水）	●現地見学会の開催 現地見学を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は、令和8年7月24日（金）午後5時までに、「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、「10 連絡先」のEメールアドレス宛に提出してください。 また、メール送信後は「10 連絡先」に記載の電話番号に電話をお願いします。 (1) 申込受付期限 令和8年7月24日（金）午後5時 (2) 日程 令和8年7月29日（水） 午前9時～午前10時 下津第一中学校 午前11時～正午 下津第二中学校 ※現地見学会への参加は、サウンディングに参加するための条件ではありません。当日は現地集合とし、移動は各自で対応していただきます。出席者は1事業者につき、3名以内とします。
令和8年7月31日（金）	●質問票の受付 サウンディング調査に関する質問は、令和8年7月31日（金）までに、「質問票」に必要事項を記入の上、「10 連絡先」のEメールアドレス宛に提出してください。 また、メール送信後は「10 連絡先」に記載の電話番号に電話をお願いします。 回答は令和8年8月7日（金）にHPにて公表を予定しています。

日時	内容
令和8年8月25日（火）～ 令和8年8月27日（木）	●サウンディングの実施 参加を希望される事業者の方は、令和8年8月12日（水）午後5時までに、「サウンディング参加申込書」に必要事項を記入の上、「10 連絡先」のEメールアドレス宛に提出してください。 また、メール送信後は「10 連絡先」に記載の電話番号に電話をお願いします。 サウンディングの実施日時及び場所については、申込書受領後、別途調整させていただきます。都合により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。 ○実施期間 令和8年8月25日（火）～令和8年8月27日（木） ○開催場所 海南市役所 4A 会議室（オンライン参加も可） ●サウンディングの概要 ・サウンディングにあたり、企画書等の提出は求めませんが、説明用の資料等を用意される場合は、対話実施の3日前までに電子データで送付してください。 ・出席者は1事業者につき、5名以内とし、対話時間は約45分とします。
令和8年9月下旬	サウンディング結果の公表

8 留意事項

（1）参加事業者の扱い

- ・サウンディングについては、参加事業者の提案及びノウハウを保護するため、個別に行うこととし、参加事業者の公表は行いません。
- ・サウンディングに参加しなかった事業者についても、後日、事業者公募が実施された場合に参加することは可能です。本サウンディングへの参加実績が事業者選定の際に優位性を持つものではありませんが、いただいた提案内容が利活用案や公募条件等に反映される可能性があります。

（2）ハザードマップ

海南市のHP（<https://www.city.kainan.lg.jp/kinkyubosai/hazadmap/1399876235199.html>）にてハザードマップを掲載しています。

（3）サウンディング参加に係る費用

- ・サウンディング参加に係る費用（交通費、書類作成費、対話参加費用、通信費等）は参加事業者の負担とします。

（4）追加対話への協力依頼

- ・必要に応じて、追加対話（文書照会を含む）を行うことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

（5）その他

- ・対話にあたって知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。

9 今後のスケジュール

サウンディング等の結果を踏まえ、令和9年度中を目途に学校跡地利活用事業募集要項の公表を想定しています。

10 連絡先

海南市役所 総務部 企画財政課

担当者 蟹井

住所 〒642-8501 和歌山県海南市南赤坂11番地

TEL 073-483-8405

FAX 073-482-0099

Eメール kikakuzaisei@city.kainan.lg.jp