

坪沼小学校跡施設の利活用に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和3年5月20日

仙 台 市

1 調査の目的

仙台市では、学区内児童数の減少に伴い、平成 27（2015）年 3 月に他の小学校と統合したため閉校となった坪沼小学校の跡施設について、地域の方々とともに、利活用の検討を行っています。

跡施設は、竣工からの経過年数が比較的浅く、引き続き使用可能な状態にあり、資産の有効活用が期待されることから、民間活力の導入により利活用を図りたいと考えています。

事業の実施にあたり、民間事業者等のニーズや事業の実現可能性、利活用のアイデア等を把握し、今後の事業展開に活かすため、サウンディング型市場調査を実施します。

2 対象物件の概要

(1) 建物

	所在地	種類	竣工年	構造	床面積
建物諸元	太白区坪沼 字長田中 9-1	校舎棟	1999 年	鉄筋コンクリート造、 一部鉄骨造 (地階、1 階、2 階、R 階)	2,041.73 m ²
		給食棟			228.48 m ²
		屋内運動場棟			933.35 m ²
		プール棟			104.90 m ²
		ごみ置場	1999 年	軽量鉄骨造 (平屋建)	9.35 m ²
		屋外便所	2001 年	鉄筋コンクリート造 (平屋建)	9.96 m ²
		屋外体育倉庫	2003 年	プレハブ造 (平屋建)	33.12 m ²
その他					
コミュニティ・センター (利活用対象外) 合築					
ライフラインの状況	<p>(電 気) 引込方法：高压引込 契 約 者：仙台市 契 約 先：東北電力株式会社 契約内容：業務用電力 52kW そ の 他：併設のコミュニティ・センター分を含め 1 回線受電</p> <p>(ガ ス) 種 類：LP ガス そ の 他：学校とコミュニティ・センターは別系統。学校側は閉校時に閉栓し、以降未使用。</p> <p>(上水道) 引込方法：受水槽給水方式 契 約 者：仙台市 契 約 先：仙台市水道局 契約内容：給水管口径 20mm そ の 他：学校側で水質基準を満たしていないため、使用前に要調整。</p> <p>(下水道) なし (※小型合併処理浄化槽 [分離接触ばっ気方式] を設置)</p>				

(2) 敷地

	所在地	地番	地目	現況	公簿地籍	実測面積
土地諸元	太白区坪沼字 長田北	1番1	学校用地	学校用地	5,419 m ²	5,419.03 m ²
	太白区坪沼字 長田中	9番1	学校用地	学校用地	8,089 m ²	8,089.51 m ²
	太白区坪沼字 長田北	2番5	田	畑	168 m ²	168.69 m ²

(3) 法令等に基づく制限

法令等の名称	規制区分	規制内容
都市計画	都市計画区域	市街化調整区域
	高度地区	なし
	防火指定	なし
	特別用途地区	なし
	地区計画等	なし
	高度利用地区	なし
	景観地区	なし
	風致地区	なし
	駐車場整備地区	なし
建築基準法	建築規制	建ぺい率 60%/容積率 100% 道路斜線 1:1.25/隣地斜線 1:1.25 + 20m
	建築協定	なし
駐車場附置義務条例		なし
景観計画	区域ゾーン区分	山並み緑地ゾーン
	景観重点区域	なし
屋外広告物条例		第一種許可地域
文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地	なし
下水道処理区域		なし
土地利用調整条例		適用を受ける場合あり

(4) 周辺環境

坪沼地区は仙台市の西南部に位置し、市の中心部から直線距離で約 12km の位置にあります。195 世帯、617 人（平成 27 年度国勢調査）が居住しており、東は名取市、南は村田町、西は川崎町と隣接した農村地域です。低い丘陵性の山地に囲まれた盆地で、北に大八山（267m）、西に愛宕山（324m）を望むことができます。古くから拓かれた交通の要所でもあり、縄文土器や弥生土器が出土し、中世の館である根添館跡も残されています。また、坪沼八幡神社・宝善寺・善敬寺など、古い建物もあります。

1956年に仙台市と合併するまで、坪沼地区は茂庭地区と共に生出村と呼ばれていました。坪沼地区は、現在も里山の豊かな自然環境を残しており、夏には蛍が観察できます。坪沼地区には、根添・北・中沖・板橋の4町内会があり、地域活動が盛んに行われています。

3 スケジュール

実施要領の公表	令和3年5月20日
サウンディング参加申込期限	令和3年5月27日
サウンディング（個別ヒアリング）の実施	令和3年5月31日～6月4日

4 サウンディングの内容

(1) 対象者

坪沼小学校跡施設利活用の事業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の規定に該当し入札に参加できない者
- ② 参加申込時点で、有資格業者に対する指名停止に関する要綱（昭和60年10月29日市長決裁）第2条第1項又は第3条各号の規定による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 仙台市入札契約暴力団等排除要綱（平成20年10月31日市長決裁）別表に掲げる措置要件に該当する者
- ⑤ 本市の市税を滞納している者並びに法人市民税及び事業所税に係る市長に対する申告を行っていない者（申告義務を有する場合に限る）
- ⑥ 消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) 調査項目

① 募集要件等に関する意見

本市では、次の募集要件を想定しており、これらについて、事業者の視点からの意見を求めます。

ア 事業方式

定期建物賃貸借契約（及び事業用定期借地契約）による貸付

イ 契約期間

10年（提案により10年以上とすることも可）

ウ 貸付対象範囲

校舎のうち幼児学園教室部分を除く学校建物全体及びその敷地（提案により一部のみとすることも可）

エ 用途

本物件は市街化調整区域内にあり、開発及び建築行為の制限を受けるほか、利活用にあたり、用途変更の手続きを要する見込みであること。

オ 地域要望への配慮

- i) 跡施設利活用の基本理念を『自然とこころの癒しの場づくり』とすること。
- ii) 校舎のうち幼児学園教室については、地域住民が専用利用すること。
- iii) 体育館、校庭、駐車場は、地域住民が地域のイベント等のために利用を希望する場合は、地域住民と事業者間の調整等を行う場として設置する協議会において事前調整のうえ、無償で使用させること。
- iv) 災害等の発生時、体育館を指定避難所として、校庭をドクターヘリのランデブーポイントとして開放すること。

カ 維持管理費負担の考え方

貸付物件の使用・維持管理に要する一切の費用（建築物・建築設備の法定点検や修繕等に要する費用を含み、経年劣化に伴い必要となる大規模な模様替えに要する費用は除く。）は事業者負担とする。

キ 光熱水費負担の考え方

- i) 電気代・水道代は、基本料金を貸付物件とコミュニティ・センターの面積按分、従量料金は実際の使用量で按分とし、貸付物件分については事業者が、コミュニティ・センター分については市が負担する。
- ii) 浄化槽の維持管理費は、事業者負担とする。

ク 物品の貸与

- i) 事業者が希望する場合、跡施設の既存物品を無償で貸与する。
- ii) 貸与物品は、現況有姿での引渡しとし、修繕・更新する場合は、事業者負担とする。
- iii) 事業者が借り受けて使用した給食室の物品については、事業期間終了後、原則として事業者の負担により処分すること。

- ② 想定される利活用の内容
- ③ 公募の実施時期に関する意見

5 サウンディングの手続き

(1) 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、別紙エントリーシートに必要事項を記入し、期日までに下記申込先へ電子メールにて提出してください。なお、件名は「坪沼小学校跡施設利活用サウンディング参加申込」としてください。

- ① 申込受付期間
令和3年5月20日～令和3年5月27日
- ② 申込先
「8 問い合わせ先」記載のとおり

(2) サウンディングの日時及び会場

サウンディング参加申込者のご担当者様あてに、電子メールにてご連絡します。ご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。

(3) サウンディングの実施

① 実施期間

令和3年5月31日～令和3年6月4日

② 所要時間

1者（グループの場合は1グループ）あたり30分～1時間程度

③ 実施方式

ア 原則、オンライン方式の開催とします。

なお、やむを得ない事情により対面方式を希望される場合、会場は申込受付後ご連絡します。

イ サウンディングは、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別ヒアリング形式で実施します。

ウ サウンディングの実施に際して、事業者側からの説明等のために資料を用いる場合は、前日までに資料を電子メールにて送付してください（市側から特定の資料の提出を求めめるものではありません）。

(4) サウンディング結果の公表

① サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

② 参加者の名称は公表しません。

③ 参加者のアイデア及びノウハウ保護の観点から、結果概要の公表にあたっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 参加者の地位

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

サウンディングへの参加に要する一切の費用は、参加者の負担とします。

(3) 追加対話等への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書による照会を含む。）やアンケート等への協力をお願いする場合があります。その際には、ご協力をお願いいたします。

7 付属資料

別紙 エントリーシート

参考資料1 坪沼小学校各階平面図・立面図

参考資料2 地元組織による利用例

参考資料3 貸与予定物品一覧

8 問い合わせ先

〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号 仙台市役所本庁舎4階

仙台市財政局財政部財政企画課 担当：菅生

電話：022-214-8068/E-mail：zai003005@city.sendai.jp