

西山形小学校旧校舎跡地利活用に係るサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の趣旨

山形市立西山形小学校は、校舎の老朽化や活断層上に位置すること等を考慮し、令和5年2月に現校舎に移転しました。旧校舎は今後、解体を予定しており、学校用地としての役割を終える旧校舎跡地について、利活用の検討を進めていきます。

検討を進めるに当たり、山形市公民連携窓口（愛称「山ハブ」）^{※1}において、当該跡地の利活用に関するアイデアを募集したところ、1者から提案がありました。その内容は、グラウンド・ゴルフ場の整備を核とした利活用に関する提案であり、災害時のリスクを伴う建築物を必要としない形で賑わいを創出でき、かつ地域活性化に資する有効なものと考えています。一方、事業の実施主体や手法については検討の余地があることから、民間活力の活用による実現可能性を調査するため、サウンディング型市場調査^{※2}を実施するものです。

なお、現時点で山形市として当該跡地の利活用を決定しているものではなく、本調査の結果を踏まえて望ましい利活用を検討する予定です。

※1 山形市公民連携窓口「山ハブ」

山形市が設置する、民間事業者等の提案を広く受け付ける窓口です。提案の募集方法は課題設定型や自由提案型などがあり、民間事業者等と関係部課等との対話を円滑に進め、連携を検討するための役割を担います。山ハブに関する詳細は、市ホームページを参照ください。

(URL <https://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp/shiseijoho/seisaku/1006983/1012086.html>)



※2 サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、公的不動産の利活用や公共事業への民間活力の活用等の検討に当たり、民間事業者の皆様から広く意見や提案を求めることにより、より効果的な利活用策を検討するために行う市場調査のことです。

2 調査スケジュール

| 内容 | 日程 |
|----------------|---------------------------|
| ①調査実施の公表 | 令和6年3月11日（月） |
| ②現地説明会の参加申込受付 | 令和6年3月11日（月）～4月5日（金）午後5時 |
| ③現地説明会の実施 | 令和6年4月11日（木） |
| ④質問の受付期間 | 令和6年4月12日（金）～4月19日（金）午後5時 |
| ⑤質問への回答 | 令和6年4月26日（金）まで |
| ⑥対話への参加申込受付期間 | 令和6年4月30日（火）～5月10日（金）午後5時 |
| ⑦対話の実施日時・場所の連絡 | 令和6年5月17日（金）まで |
| ⑧ヒアリングシート等の提出 | 対話の日の5営業日前まで |
| ⑨対話の実施 | 令和6年5月27日（月）以降 |
| ⑩実施結果の公表 | 令和6年6月下旬 |

3 調査対象地

対象地の概要は以下のとおりです。

なお、都市計画による制限については、都市計画情報を参照してください。

(URL <https://www2.wagmap.jp/yamagata/Portal>)

※一部地図において最新の情報に更新されていない箇所があります。

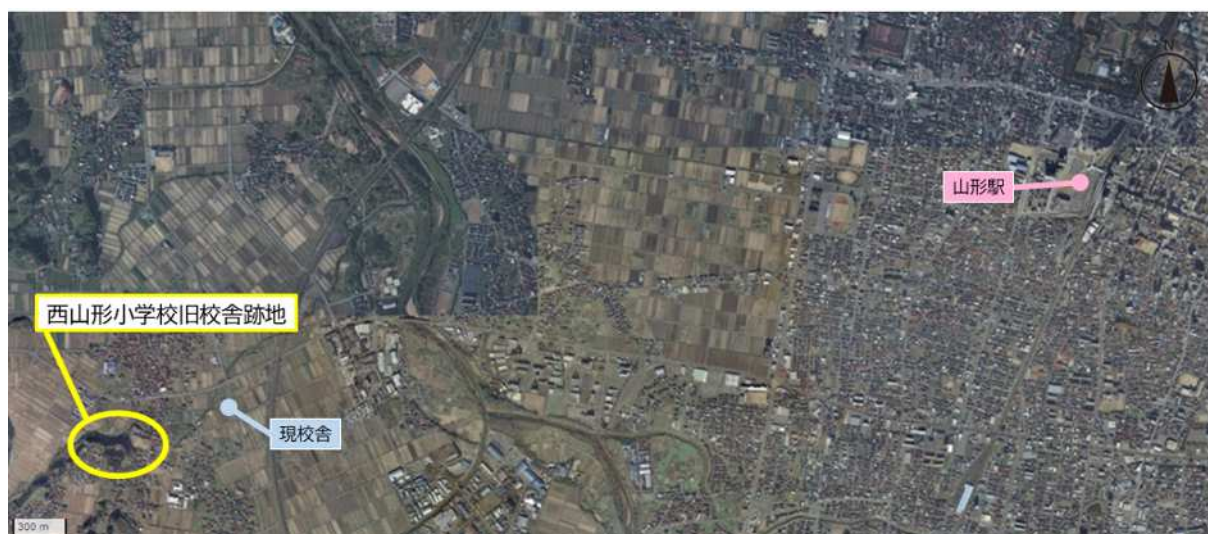


(1) 対象地概要

| | |
|------|--------------------------|
| 所在地 | 山形市大字柏倉 888 番地 |
| 地番 | 山形市大字柏倉字児子墓 888 ほか9筆 |
| 面積 | 17,964.41 m ² |
| 区域区分 | 市街化調整区域 |

(2) 位置図等

<航空写真(市内)>



出典：国土地理院の地理院地図写真を加工して作成

<航空写真(対象地拡大図)>



出典：国土地理院の地理院地図写真を加工して作成

敷地境界線は概略であり、正確な境界を示しているものではありません。

※ 青色で示した箇所(A)は、子どもたちが豊かな自然を観察する場所として、今後も学校や地域で活用する予定のため、提案の際はご配慮願います(通称「キラキラランド」)。

また、ピンク色で示した箇所(B)には、敷地内にある記念樹や記念碑等を移設し、集積することを検討しているため、提案の際はご配慮願います。

4 調査の内容

(1) 提案いただく内容

様式3「ヒアリングシート」のとおり、以下の項目について提案してください。

- ① 事業の概要（ビジョン、コンセプトなど）
- ② 事業の範囲（対象地をどの範囲で利活用するか）
- ③ 事業の内容（提案に求める条件等に沿って具体的に）
- ④ 事業の手法（購入、貸借、市からの委託、その他）
- ⑤ 事業の主体と役割分担（整備・運営・費用負担等、事業者と市の役割を具体的に）
- ⑥ 事業の想定スケジュール
- ⑦ 事業の効果
- ⑧ その他（事業実施に当たっての課題や障壁となる事項など）

(2) 提案に求める条件等

以下の条件等を踏まえて、提案してください。なお、現時点で山形市が利活用における条件等として決定しているものではなく、調査結果を踏まえ、変更となる場合があります。

① 提案に求める条件

提案に当たっては、以下に掲げる、必須とする条件（Must）及び可能であれば実現したい条件（Better）に従ってください。

<条件>

| | |
|--------|---|
| Must | <ul style="list-style-type: none"> ■ グラウンド・ゴルフ場の整備（トイレ、駐車場合む） ■ 当該跡地が活断層上にあることを踏まえた災害リスクの低減策 ■ 関連法令の遵守、市の計画等を踏まえた利活用 ■ 周辺環境、近隣の住宅に配慮した利活用 |
| Better | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 公益社団法人日本グラウンド・ゴルフ協会が定める認定条件を満たすコース整備やアンジュレーション（起伏）等による他のグラウンド・ゴルフ場との差別化 <input type="checkbox"/> 休憩、暑さ・寒さへの対策など、グラウンド・ゴルフ場の運営に必要な付帯機能の整備 <input type="checkbox"/> グラウンド・ゴルフに限らない降雪期における利活用 <input type="checkbox"/> 誰でも気軽に楽しめるスポーツ（ユニバーサルスポーツ等）や若年層向けのスポーツ（アーバンスポーツ等）のための設備の設置 <input type="checkbox"/> グラウンド・ゴルフ場を起点としたウォーキングコースの設定 <input type="checkbox"/> 周辺の市有地等と連携した利活用 <input type="checkbox"/> 売店・飲食などの付帯機能 <input type="checkbox"/> グランピングサイトの設置 |

② 山ハブに提案があった内容

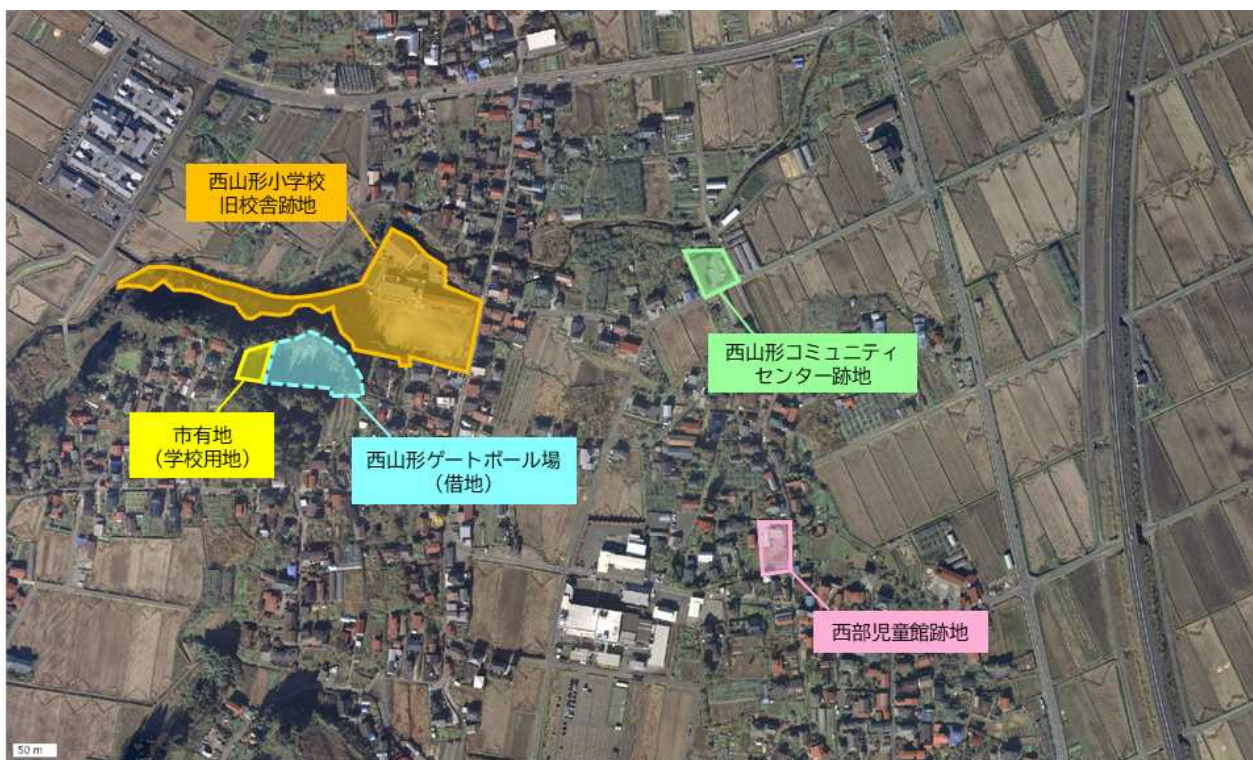
現地説明会において資料を提供しますので、その内容も提案の参考としてください。

③ 利活用における留意点

- ・幅広く利活用のアイデアを募集する趣旨から、条件等に縛られない自由な提案も拒まないものとします。
- ・提案内容に応じ、関連する法令（都市計画法など）を遵守した提案としてください。
- ・当該跡地は、山形市西部を南北に走る活断層である「山形盆地断層帯」上に位置しており、地震調査研究推進本部地震調査委員会が発表した「山形盆地断層帯の長期評価の一部改訂について」（平成19年8月23日）では、国内の主な活断層の中で今後30年の間に地震が発生する可能性が「やや高いグループに属する」と指摘されています。
- ・旧校舎の解体に当たっては、地中杭や敷地周辺を囲うフェンスを存置するほか、グラウンド内の暗渠や防火水槽、電柱、消火栓等、近隣住民の生活に必要な設置物についても、原則現状を維持することとしていますので、撤去の必要性がある場合には、市や関係機関との協議が必要となります。
- ・市有地の売却の可否は、山形市公有財産処分検討委員会の処分決定後となります。また、市有地以外における売却や賃借に当たっては、別途地権者との協議が必要となります。
- ・本実施要領に記載のない事項については、現地説明会時の資料や質問への回答をもって、補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とします。

④ 周辺の市有地等（参考情報）

<位置図>



出典：国土地理院の地理院地図写真を加工して作成

※過去の航空写真のため、一部施設等の状況が反映されていません。
 ※敷地境界線は概略であり、正確な境界を示しているものではありません。

| 名称等 | 所在地 | 面積 |
|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 西山形コミュニティセンター跡地 | 山形市大字柏倉 3800 番地 | 1,693.69 m ² |
| 西部児童館跡地 | 山形市大字柏倉 43 番地 | 1,416.77 m ² |
| 市有地（学校用地） | 山形市大字柏倉地内 | 277.86 m ² |
| 西山形ゲートボール場（借地） | 山形市大字柏倉 3403 番地 | 4,592.73 m ² |

⑤ 市の関連する計画

ア 山形市都市計画マスタープラン地域別構想（西山形地区）

(URL <https://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp/shiseijoho/machizukuri/1007089/1002079.html>)



イ 山形市スポーツ推進計画 2028

(URL <https://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp/shiseijoho/keikaku/1008369/1001976.html>)



5 調査への参加対象

事業の実施主体者となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、対象外とします。

- ・ 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
- ・ 対話エントリーシート提出日時点において、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 号の規定に基づく清算の開始、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項若しくは第 19 条第 1 項の規定に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者
- ・ 対話エントリーシート提出の日からサウンディング型市場調査実施期間までの間において、市から指名停止の措置を受けている者又は受けることが明らかである者
- ・ 山形市契約規則（昭和 39 年市規則第 18 号）第 12 条第 1 項第 5 号に該当する者

6 調査の手続

(1) 現地説明会

本調査へ参加を希望する事業者向けに、現地で説明・見学会を開催します。参加を希望される事業者は、以下のとおりお申し込みください。

① 現地説明会開催日及び開催場所

日時 令和 6 年 4 月 1 日（木） 午前 10 時～正午、午後 1 時 30 分～3 時 30 分

場所 西山形コミュニティセンター（山形市大字柏倉 3 7 7 6 番地 3）

※コミュニティセンターにて本調査に関する説明の後、現地に移動し、見学する予定です。集合時間等の詳細は別途申込者に対し連絡します。

※申込多数の場合等、別途日程を設ける場合があります。

② 申込受付期間

令和 6 年 3 月 1 日（月）～4 月 5 日（金）午後 5 時

③ 申込方法

現地説明会エントリーシート（様式 1）により、「8 連絡先及び提出先」あて電子メールにてお申し込みください。電子メールの件名は「西山形小学校サウンディング型市場調査 説明・見学会参加申込」としてください。

④ その他

現地説明会に参加しなくとも、その後の対話には参加可能です。

(2) 質問と回答

現地説明会の後、本調査に関する質問等を次のとおり受け付けます。

① 質問の受付期間

令和6年4月12日（金）～ 4月19日（金）午後5時

② 質問の提出方法

電子メールにて「8 連絡先及び提出先」あてお申し込みください。電子メールの件名は「西山形小学校サウンディング型市場調査 質問提出」としてください。

なお、質問に係る様式はありません。企業名、担当者の所属・氏名、連絡先も併せて記載してください。

③ 質問への回答

質問に関する内容及び回答は、令和6年4月26日（金）までに市ホームページ上で公表します。

回答の公表から対話が終わるまでの期間は、原則として質問を受け付けられませんので、ご了承ください。

(3) 対話への参加申込み

対話への参加を希望される方は、以下のとおりお申し込みください。

① 対話実施日、場所

日程：令和6年5月27日（月）以降

場所：山形市役所又は中心市街地内の会議室、オンライン会議システム（Zoom）

※参加申込をいただいた担当者へ、日時、場所等を電子メールにて連絡します。

※詳細な対話の実施日時は、現地説明会時にお知らせします。

② 申込受付期間

令和6年4月30日（火）～5月10日（金）午後5時

③ 申込方法

対話エントリーシート（様式2）により、電子メールにて「8 連絡先及び提出先」あて提出してください。電子メールの件名は「西山形小学校サウンディング型市場調査 対話参加申込」としてください。

(4) 対話の実施

対話への参加申込受付後、以下のとおり対話を実施します。

① 対話実施日等の通知

申込受付期間終了後、対話への参加申込をいただいた事業者あて、対話の実施日時及び場所、ヒアリングシートの提出期限について通知します。

② ヒアリングシート等の提出

①で通知する対話予定日の5営業日前までに、ヒアリングシート（様式3）により、電子メールにて「8 連絡先及び提出先」あて提出してください。電子メールの件名は「西山形小学校サウンディング型市場調査 ヒアリングシート提出」としてください。

補足資料がある場合、Power Point 形式（A4 横サイズ）の資料を併せて提出してください。

③ 対話の進め方

提案内容について、ヒアリングシートや補足資料を基に一括して説明いただいた後、意見交換を行います。ただし、提案内容によっては、対話の進め方を変更する場合があります。なお、時間は1提案者当たり1時間程度とします。

また、PC、プロジェクター、スクリーン等は市で準備します。

④ その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出いただいた資料について、市側出席者の必要部数は市で準備します。

対話の実施を希望しない場合は、ヒアリングシート等の資料のみ受け付けますので、エントリーシートにその旨を記載してください。

(5) 実施結果の公表

対話の実施結果については、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮し、参加事業者を確認した上で、要旨を市のホームページで公表します。なお、参加事業者の名称は非公表とします。

7 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

今後、当該施設に関する公募事業等を実施する場合、原則として本調査への参加実績を有利に取り扱うことは行いません。ただし、公募条件等に反映されるような有用な提案については、本募集時に加点の対象とする場合があります。

(2) 著作権等の扱い

本調査により提出されたヒアリングシートや補足資料に係る著作権は参加事業者に帰属しますが、書類等の返却は行いません。

また、本調査により提案された内容については、今後実際に事業を実施する場合、参加事業者に了承を得た上で市が無償で使用できるものとします。

(3) 調査に係る費用

本調査への参加に伴う移動や書類作成及び提出等に係る全ての費用は、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）を実施することがありますので、ご協力ください。

(5) その他

対話に当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。

8 連絡先及び提出先

〒990-8540 山形県山形市旅籠町二丁目3番25号

山形市役所 企画調整部企画調整課プロジェクト推進係（担当：佐藤、辻）

TEL：023-641-1212（内線 221・222）

MAIL：kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp