

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
「サウンディング」  
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
①団体名	滋賀県長浜市 総務部財政課財産活用政策室
②事業名	未利用地利活用事業（旧高月中学校跡地）
③本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○（いずれか一つ）	①.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（                  ）
④サウンディングの目的	長らく未利用状態にある旧高月中学校跡地（24,187㎡）について、民間事業者による利活用を想定しているが、公募型プロポーザル等を実施するとした場合の市場性の有無、用途、前提条件等をサウンディングにより把握したい。
⑤民間事業者に対する質問事項	・民間事業者が当該用地を取得した場合、どのような活用方法が考えられるか。（宅地分譲、商業施設、工場等） ・民間活用をする上で前提条件はあるか。（一括処分、分割処分） ・事業実現にあたって想定される課題や懸念事項はあるか。 ・譲渡以外には、どのような活用方法が検討できるか。
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可）	①.設計                  ②.建設                  ③.不動産 ④.金融機関                  5.維持管理                  ⑥.コンサルタント 7.運営（                                  ） 8.その他（                                  ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可）	①.全国展開している事業者                  ②.当該エリア外の事業者 ③.地元事業者                          4.その他（                                  ）
<b>2. 事業概要</b>	
（1）基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	①.公有財産利活用   2.都市公園   3.観光施設 4.教育・文化関連施設   5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（                                  ） 8.その他（                                  ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	①.新設                  2.建替え                  3.改修                  4.維持管理・運営 5.その他（                                  ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型                  2.収益型                  3.混合型 ④.その他（公的不動産の利活用）                  ）

<p>④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI事業方式（BTO、RO等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI事業」の○内に記載ください。</p>	<p>1.PFI事業（ ）方式 2.DBO方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借、8.建物の賃貸借 ⑨.その他（土地の売却・譲渡）</p>
<p>⑤事業内容</p>	<p>長らく未利用状態にある旧高月中学校跡地（24,187㎡）について、公募型プロポーザル等の手法を用いて選定した民間事業者による利活用の可能性について検討を行う。</p>
<p>⑥現状及び課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本件土地は、旧高月地区の中心部にあり、古くからの住宅密集地に隣接している。近くには長浜市役所高月支所や高月図書館、高月まちづくりセンター等の公共施設が立地。JR高月駅までは350mの位置にあり、道路を挟んで線路に隣接。また、国道8号まで230m離れており、1～2キロ圏内に複数のスーパーや大規模な製造工場棟が立地している。</li> <li>• 平成25年に高月中学校が新築移転したことにより、JR高月駅前にある本件土地については、全ての建物を解体除却し、長らく更地状態にある。</li> <li>• 市としては、未利用財産の利活用推進と税外収入確保のため、公募型プロポーザル等の手法により民間事業者へ売却し、地域の活性化につながるような形での利活用を進めたい。</li> <li>• 土地の課題としては大きく3点あるが、いずれも解決への見通しは立っている。</li> <li>• 【課題①】境界確定作業中。令和5年度中に確定の見込み。</li> <li>• 【課題②】昭和26年頃にグラウンドの水はけをよくするため、石炭殻が埋設されている。平成26年の土壤汚染調査では環境基準の超過なし。ただし、利活用を進めるうえで支障となるため、令和5～6年度に石炭殻有効利活用計画を策定し、令和7年度に搬出する予定。</li> <li>• 【課題③】埋蔵文化財包蔵地に該当するため、文化財発掘調査が必要。令和7年度に実施予定。</li> <li>• 土地利用を検討する上での課題は大きく2点あり、方針が定まっていない。</li> <li>• 【課題④】敷地が約24,000㎡と広大であり、民間事業者にとって市場性、採算性があるのかどうか全く見通しが立てられない。最適な土地利用の用途（住宅系、商業系、工業系）の見通しが立つと、公募型プロポーザル等も実施しやすくなる。</li> <li>• 【課題⑤】同様に、本件土地は一括処分か、いくつかに分割して処分する方が適しているのか、見通しを立てたい。</li> <li>• 参考として、本件土地がある高月地区では毎年10件強の宅地分譲が行われている。国道8号沿線には、売場面積1,000㎡</li> </ul>

	<p>以上のスーパーが複数立地している。また、日本電気硝子（株）、兵神装備（株）、湖北工業（株）等の工場も立地している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路である国道 8 号から約 230m 入った場所に位置している（国道 8 号から当該土地へは幅員 6m 以上の道路を通る）。なお、国道 8 号までの直線距離は約 40m。</li> <li>・当該地は非線引き都市計画区域に該当し、特定用途制限地域（幹線道路沿道指定地区 A 型）に含まれているため、用途制限がある。</li> </ul>
⑦前提条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募型プロポーザル等による有償譲渡を想定している。</li> <li>・特定用途制限地域の変更予定はない。</li> </ul>
⑧事業スケジュール（予定）	<p>令和 5 年度 境界確定、石炭殻有効利用計画検討  令和 6 年度 石炭殻有効利用計画策定  令和 7 年度 石炭殻搬出、文化財調査  令和 8 年度 公募型プロポーザル等</p>
<b>(2) 対象地</b>	
①所在地（交通情報含む）	滋賀県長浜市高月町高月字東田中 575 番 外 51 筆 JR 高月駅まで約 350m（徒歩約 5 分）
②敷地面積	24.187 m <sup>2</sup>
③土地利用上の制約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域：非線引き都市計画区域</li> <li>・用途：特定用途制限地域（幹線道路沿道指定地区 A 型）</li> <li>・防火地域：指定なし</li> <li>・建蔽率：70%</li> <li>・容積率：200%</li> </ul>
④所有者	長浜市
⑤周辺施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長浜市役所高月支所まで約 200m（徒歩約 3 分）</li> <li>・国道 8 号線まで約 230m（徒歩約 3 分）</li> <li>・長浜市立高月図書館まで約 260m（徒歩約 4 分）</li> <li>・長浜信用金庫高月支店まで約 270m（徒歩約 4 分）</li> <li>・長浜市立高月小学校まで約 320m（徒歩約 4 分）</li> <li>・ドラッグユタカ高月店まで約 450m（徒歩約 6 分）</li> <li>・ザ・ビッグ高月店（スーパー）まで約 1,200m（徒歩 15 分）</li> </ul>
⑥対象地周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1 市 8 町が合併した長浜市の中間地点。</li> <li>・国道 8 号線沿いにはスーパーマーケット・薬局・コンビニ・飲食店等、商業施設が複数ある。</li> </ul>
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	特になし。

- 添付資料
- 位置図
- 対象施設の概要
- その他資料