

**千葉県立館山総合高等学校水産校舎グラウンド利活用に関する
サウンディング型市場調査実施要領**

令和 7 年 1 月 2 4 日
千葉県総務部資産経営課

1. 調査の目的

県では、館山総合高等学校水産校舎において使用頻度の高くないグラウンドの一部について、その立地を生かして地域の活性化を図るため、当該学校の教育活動に支障のない形で、民間事業者への譲渡も含めた有効活用を検討しています。

このたび、民間事業者の皆様との対話を通して、利活用に向けたアイデアや御意見などを幅広く把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

2. 対象用地・施設の概要

対象用地・施設は、グラウンドの一部と実習施設敷地部分です【資料 1～4】。

敷地・建物は県から民間事業者へ売却の上、民間事業者により活用することを原則とします。ただし、貸付による活用やその他の提案を妨げるものではありません。

(1) 対象用地の所在地・地目・面積

番号 【資料 3】	所在地	面積 (㎡)		地目	現況
		公簿	実測		
①	館山市館山字古川 1457 番 1	5,520	5,520.08	学校敷地	グラウンド
②	館山市館山字古川 1457 番 10	385	385.93	学校敷地	グラウンド
③	館山市館山字東大浜 1510 番 36	667	667.95	学校敷地	グラウンド
④	館山市館山字東大浜 1510 番 39	287	287.65	公衆用 道路	グラウンド
	グラウンド 計		6,861.61		
⑤	館山市館山字東大浜 1510 番 1	6,901	6,901.35	学校敷地	実習施設敷地
⑥	館山市館山字東大浜 1510 番 8	414	414.76	学校敷地	実習施設敷地
	実習施設敷地 計		7,316.11		
	合計		14,177.72		

<土地活用パターン>

グラウンドを活用する提案（下表のパターンA）に加えて、グラウンドに隣接する実習施設敷地を併せて活用する提案（下表のパターンB）も募集します。また、両方（下表のパターンA＋パターンB）の提案も可能です。

ただし、グラウンドと実習施設敷地の活用開始時期は未定であり、必ずしも同じとは限りません。

	活用部分	2（1）記載の番号【資料3】
パターンA	グラウンド	①②③④
パターンB	グラウンド＋実習施設敷地	①②③④＋⑤⑥

<土地活用についての留意点>

- ・上記①（館山字古川 1457 番 1）の北側は現況グラウンドですが、活用対象外です。
- ・上記②（館山字古川 1457 番 10）の西側は現況グラウンドですが、活用対象外です。
- ・上記④（館山字東大浜 1510 番 39）は登記上の地目が公衆用道路（所有者：館山市）となっていますが、現況はグラウンドですので活用可能という前提で御提案ください。

※グラウンドと実習施設敷地間の道路（館山市道 116 号線・館山字東大浜 1510 番 37、38、40）は、活用対象外です。

（2）土地の状況

権利状況	所有権 千葉県（一部は館山市）
都市計画等による制限	<p><都市計画法による地域・地区等の規制></p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域区分 都市計画区域内非線引 ・用途地域 第1種住居地域、第2種住居地域 ・建ぺい率 60% ・容積率 200% 前面道路による基準容積率（建基法） 40% ・斜線制限 あり（道路斜線制限、隣地斜線制限） ・日影制限 あり ・建築基準法第22条指定（防火規制） あり ・その他制限 あり <p>館山市宅地等開発事業に関する指導要綱 館山市中高層建築物の建設に関する指導要綱</p> <p><その他法令上の制限></p> <ul style="list-style-type: none"> ・房総リゾート構想特定区域 ・館山市景観計画 ・館山市景観条例 <p>【問合せ：館山市建設環境部都市計画課都市計画係 電話 0470-22-3640】</p>

供給施設の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> ・電 気 東京電力パワーグリッド株式会社 千葉総支社 ・上水道 三芳水道企業団 (0470-22-3782) ・下水道 館山市都市計画課下水道室 (0470-22-3674) ・ガ ス 房州瓦斯株式会社 (0470-22-2251)
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・東側 市道 1091 号線 (42 条 1 項 1 号・道路幅員が 4m 以上ある場合) ・西側 市道 3016 号線 (42 条 1 項 1 号) ・実習施設敷地の南側 市道 105 号線 (42 条 1 項 1 号・道路幅員が 4m 以上ある場合) ・グラウンドの南側 市道 116 号線 (建築基準法上、非道路) <p>【問合せ：館山市建設環境部建設課管理係 電話 0470-22-3631 館山市建設環境部建築施設課計画管理係 電話 0470-22-3751】</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・館山市 web 版防災マップの津波に関するマップによると、当該地は、津波浸水想定区域 (津波高：内湾 5m・外湾 10m、千年に一度起こりうる可能性のある津波、南海トラフ地震における津波) に含まれている。また、大雨に関するマップによると、水防法の規定により定められた想定最大規模降雨による浸水想定区域 (想定最大規模) にも含まれている。 <p>【問合せ：館山市危機管理部危機管理課防災係 電話 0470-22-3442】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・館山総合高等学校水産校舎内には製造実習場や実験室があり、かつて水質汚濁防止法の「有害物質使用特定施設」であったため、今後、サウンディング調査対象地を含む学校敷地全体について土壤汚染対策法に基づく土壤汚染状況調査 (地歴調査や状況により試料採取等調査) を実施する予定である。 <p>【問合せ：千葉県教育委員会企画管理部教育施設課 電話 043-223-4154】</p> <p>土地の開発等 (建築を含む。) に当たっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の各法令及び各地方公共団体の条例等により、規制、指導がなされる場合があるので、詳細は各関係機関に確認すること。</p>

(3) 建物の状況 (実習施設敷地) ※グラウンドには建物なし

建物名称	構造	階数	延床面積	築年	耐震化
栽培漁業実習場	鉄筋コンクリート造	1	642 m ²	S55 年	不明
倉庫	木造	1	149.05 m ²	S52 年	不明
倉庫	木造	1	149.05 m ²	S52 年	不明
ポンプ小屋	コンクリートブロック	1	3.24 m ²	S52 年	不明

<建物活用についての留意点>

- ・上記建物は未登記です。(建物付きで売却の場合は表題登記をする予定です。)
- ・栽培漁業実習場は一次耐震診断の結果 IS 値 1.36 です。その他の建物の耐震診断は実施していません。

- ・アスベスト調査は実施していないため、アスベスト含有建材等の使用については否定できません。
- ・既存建物は、現在実習で使用しており、継続して県が使用するかどうかも含めて今後の取り扱いは決まっています。今回、実習施設敷地とグラウンドを両方活用する提案も受け付けており、その場合、建物を改修して使用、又は解体いずれの提案も可能です。

(4) 敷地内工作物の状況

- ・グラウンドには野球ネット、フェンス等の工作物があります。
- ・実習施設敷地内には井戸、貯水槽、流水池、養殖池、ビニールハウス、テニスコート等の工作物が多数あります。また、浄化槽が地中に残置されています。
- ・これらの工作物は、使用又は撤去いずれの提案も可能です。
- ・電柱類は、東京電力パワーグリッド株式会社、東日本電信電話株式会社に使用許可しています。電柱の移動の可否については各所有者にお問い合わせください。

3. スケジュール

実施要領の公表	令和7年1月24日(金)
現地見学会の参加申込期限	令和7年2月4日(火)
現地見学会の開催	令和7年2月6日(木)(参加申込がなければ不開催)
サウンディング参加申込期限	令和7年3月3日(月)
提案書の提出期限	令和7年3月3日(月)
ヒアリングの実施	令和7年3月10日(月)～12日(水)
実施結果概要の公表	令和7年3月(予定)

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

対象施設の利活用により事業の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場合を除く。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者 ② 参加申込書提出時点で、千葉県物品等指名競争入札参加者指名停止等基準第2条の規定により県から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 代表者、役員のうち次のいずれかに該当する者がいるもの <ul style="list-style-type: none"> 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)第2条第6号に規定する暴力団員である者 イ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者 ウ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者 エ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者 オ 暴力団又は暴力団員又は上記イからエに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている者。 ⑤ 県税を滞納している者 ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者 |
|---|

(2) サウンディングの項目

- 事業のアイデアに関する提案
 - ・実施する事業の内容、整備する施設の内容等に関する提案
 - ・事業方式に関する提案
 - ・千葉県や地元市の要望を踏まえた提案【資料5】
- 売却・貸付の希望、事業の対象範囲（パターンA・B）、事業期間等の諸条件に関する提案

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

サウンディングへの参加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、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【現地見学会参加申込】としてください。

① 申込受付期間

令和7年1月24日（金）～2月4日（火）

② 申込先

資産経営課（8. 問い合わせ先（1）のとおり）

③ 見学会開催日時

令和7年2月6日（木）13：30～

④ 会場

館山総合高等学校水産校舎

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙【資料6】のエントリーシートに必要な事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、電子メールにて御提出ください。

① 申込受付期間

令和7年1月24日（金）～令和7年3月3日（月）

② 申込先

資産経営課（8. 問い合わせ先（1）のとおり）

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた法人又は法人のグループの担当者あてに、ヒアリングの実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。

希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) 提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書やイメージパース、配置図等を、電子メールにて御提出ください。その際は、件名を【提案書の提出】としてください。紙での提出を希望される場合は、事前にお問い合わせください。

① 提出期間

令和7年1月24日（金）～令和7年3月3日（月）

② 提出先

資産経営課（8. お問い合わせ先（1）のとおり）

(5) ヒアリングの実施

① 実施期間

令和7年3月10日（月）～12日（水）

② 所要時間

30分～1時間程度 等

③ 場所

千葉県庁南庁舎7階 共用会議室Ⅳ

④ その他

ヒアリングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(6) サウンディング実施結果概要の公表

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。

なお、参加事業者の名称は公表しません。

また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

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費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

- ・位置図・案内図【資料1】
- ・平面図【資料2】
- ・利活用対象図【資料3】
- ・現況写真【資料4】
- ・県・館山市からの要望【資料5】
- ・エントリーシート（様式）【資料6】

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

(1) サウンディング型市場調査について

担当課 総務部 資産経営課 県有地等活用処分推進班

住 所 260-8667

千葉県千葉市中央区市場町1-1 南庁舎1階

連絡先 TEL 043-223-2078

E-mail shisan5@mz.pref.chiba.lg.jp

(2) 館山総合高等学校について

担当課 教育委員会企画管理部 教育政策課 高校改革推進室

住 所 260-8667

千葉県千葉市中央区市場町1-1 中庁舎9階

連絡先 TEL 043-223-4019

E-mail kyseisaku6@mz.pref.chiba.lg.jp

(3) 学校施設について

担当課 教育委員会企画管理部 教育施設課 施設・管理班

住 所 260-8667

千葉県千葉市中央区市場町1-1 中庁舎9階

連絡先 TEL 043-223-4154

E-mail kyshise2@mz.pref.chiba.lg.jp