南相馬市公有財産に係るサウンディング型市場調査実施要領

令和８年１１月５日
南相馬市総務部公有財産管理課

１　調査の目的

南相馬市は、公共施設等総合管理計画（以下「管理計画」という。）に基づき施設総面積の縮減や長寿命化、施設運営の効率化などに取り組んでいます。

管理計画に基づき、公共施設として役割を終えた施設については、民間事業者等への貸付や譲渡等を通じた地域の活性化のために活用をすることとしていますが、施設の利活用が進んでいない状況があり、施設の規模や特性を活かした有効活用や処分が課題となっています。

このことから、施設の利活用に係る民間事業者等の募集及び選定などを実施するに当たり、広く民間事業者の皆様から意見や提案のほか、施設利活用事業者の公募への参画意向や条件等を伺い、これら施設の市場性の有無や、より参加しやすい公募条件などを把握・整理するため、民間事業者等の皆様から様々な意見や提案をお聞きするサウンディング型市場調査を実施します。

サウンディング型市場調査：公有財産をどのように活用するかを検討するにあたって、事業者の意見や提案を聞き、市場性を把握し、有効活用方法の具体案を固めていく方法

２　調査対象施設

下記施設について、民間事業者の皆様から広くアイデアや意見を募ります。

なお、複数の対象施設への提案も可能です。

【調査対象施設】

名　称	旧鳩原小学校
所在地	南相馬市小高区南鳩原字西畑７６番地の１外
敷地面積	１３，２０６．３２㎡
主な建物等	・校舎（構造：鉄筋コンクリート造　床面積：1,614 ㎡　建築年月：昭和５８年３月） ・屋内運動場（構造：鉄筋コンクリート造　床面積：576.00 ㎡　建築年月：昭和５９年２月） ・プール専用附属棟（構造：鉄筋コンクリート造　床面積：175.00 ㎡　建築年月：昭和４７年５月） ・プール（２５m、４レーン） ・ポンプ室（構造：鉄骨造　床面積：8.00 ㎡　建築年月：昭和３６年５月） ・倉庫・物置（構造：木造　床面積：20.00 ㎡　建築年月：昭和６０年２月）
都計法の制限	なし

名　称	旧おだか保育園
所在地	南相馬市小高区吉名字岩屋堂６２番地の１外
敷地面積	５，３９０．０８㎡
主な建物等	・保育室・育児室（構造：鉄筋コンクリート造　床面積：943.91 ㎡　建築年月：昭和５９年３月） ・保育室・育児室(増築)（構造：木造　床面積：51.75 ㎡　建築年月：平成２０年１０月） ・自転車置場（構造：鉄骨造　床面積：9.00 ㎡　建築年月：昭和５９年３月） ・倉庫・物置（構造：木造　床面積：17.39 ㎡　建築年月：昭和５９年３月）
都計法の制限	第一種住居地域

名　称	旧小高老人福祉センター
所在地	南相馬市小高区東町三丁目２２番地外
敷地面積	３，４６８㎡
主な建物等	・集会室（構造：鉄筋コンクリート造　床面積：806.70 ㎡　建築年月：昭和５８年１月） ・配電室（構造：鉄筋コンクリート造　床面積：22.00 ㎡　建築年月：昭和５８年１月）
都計法の制限	第一種住居地域

名　称	旧原町老人福祉センター
所在地	南相馬市原町区北町１５９番地外
敷地面積	２，８４４．３０㎡
主な建物等	・集会室（構造：鉄筋コンクリート造　床面積：809.03 ㎡　建築年月：昭和５６年４月）
都計法の制限	第一種中高層住居専用地域

名　称	旧ハートランドはらまち
所在地	南相馬市原町区高倉字堂前４２番地の７外
敷地面積	１５，６９６㎡
主な建物等	・農業体験実習館（構造：木造　床面積：384.23 ㎡　建築年月：平成３年７月） ・バンガロー(３棟)（構造：木造　床面積：136.00 ㎡(各棟 45 ㎡程度)　建

	築年月：平成２年２月） ・共同炊事場（構造：木造　床面積：33.12 ㎡　建築年月：平成２年２月） ・体験乗馬場（構造：パドック　面積：1,700.00 ㎡）
都計法の制限	なし

※各施設の詳細については、別添の物件調書のとおり。

３　サウンディング型市場調査の対象者及び参加資格

調査対象者は調査対象施設の活用に関心がある民間事業者で、企業グループでの参加も可とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、対象施設のサウンディング型市場調査に参加できることができません。なお、個人での参加は不可とします。

(1) 市税等に滞納がある者

(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に掲げる営業に該当する者

(3) 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 2 号から第 6 号の規定に該当する者

(4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 77 号）第 5 条に規定する観察処分の決定受けた団体または当該団体の役職員もしくは構成員

(5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続きの申し立てがされている者

(6) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第１６７条の４の規定により、一般競争入札の参加を制限されている者

４　サウンディング型市場調査の内容

サウンディング（対話）は、提案をされる事業者のノウハウを保護するため個別に行います。調査項目については以下のとおりですが、ご提案が可能な項目のみでもかまいません。

なお、施設の早期利活用と財源確保の観点から譲渡を基本としますが、地域への貢献度が高い事業提案については、長期貸付等も検討が可能です。

【全施設共通】

（１）当該物件の活用について

・当該施設を活用し、どのような事業展開を考えることができるか。コンセプトや概要、活用イメージをお聞かせください。

・市の施策の方向性を踏まえた活用への提案をお聞かせください。

・当該物件の活用方法（建物の解体や改修、増改築など）をお聞かせください。

・事業の対象範囲・事業開始等の諸条件に関する提案をお聞かせください。

（２）地域貢献について

・地域貢献に対する考え方や提案可能な取り組み内容をお聞かせください。
（地域の活性化や地域の賑わい、人々が集い交流できる場所づくりなど）

（３）資金計画等について

・資金計画などはどのように考えているか、お聞かせください。

・貴社の買収希望価格をお聞かせください。

（４）活用にあたっての課題について

・当該物件を利用し、持続性のある事業運営を行うことへの課題をお聞かせください。

（５）その他、提案の実現化のための要望について

・事業を進めるにあたり、本市に求める支援や配慮して欲しい点などがありましたら、お聞かせください。

５　南相馬市における未利用公共施設の利活用への視点

未利用公共施設は、用途廃止前には地域の行政課題や地域振興に寄与する機能を有し、地域との関わりが高い施設であったことを踏まえ、未利用公共施設の利活用にあたっては、地域課題に対応した活用や地域振興に寄与することを考慮する必要があると考えています。

このことから、未利用財産の活用にあたっては、地域住民の理解に配慮しつつ、地域経済の振興や雇用の確保につながる事業が望まれると考えています。

【未利用公共施設等利活用に係る公共性を踏まえた想定利活用事業】

対象事業	用途に係る事例
地域産業振興に寄与する事業	事務所、工場、販売所、店舗、倉庫、社員寮、資材置場、事業用作物栽培農地など
社会福祉の増進に寄与する事業	老人ホーム、グループホーム、障害者自立支援施設、高齢者福祉施設など
文化振興に寄与する事業	研究所、展示ギャラリー、劇場、カルチャーセンター・イベント会場など
観光振興に寄与する事業	宿泊施設、ピクニック場、キャンプ場、温浴施設、観光施設など
子育て・教育に寄与する事業	学習塾、スポーツ関連施設、合宿所など
地域の活性化に寄与する事業	ゲストハウス、集会施設、イベント会場・まちづくり組織の活動拠点など

６　サウンディング型市場調査のスケジュール

（１）実施要領の公表　　令和８年１１月５日（木）

実施要領等を市のホームページ等にて公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。

（２）現地見学会の開催　　令和８年１１月３０日（月）

当該調査施設の概要等について、サウンディング型市場調査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。

説明会に参加を希望される方は、下記のとおり、参加者(全員)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、期日までに E メールにてお申し込みください。

申し込み際の件名は【現地見学会参加申込】としてください。また、見学会時に確認をしたいことがあれば、質問事項を併せてお送りください。

なお、**現地見学会に参加されない場合でも、サウンディング型市場調査への参加は可能です。**

【申込受付期間】

令和８年１１月５日（木）～１１月２６日（木）１７時まで

【申込先】

南相馬市総務部公有財産管理課（担当：早坂・松浦）

E-mail：koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp

電話：0244-24-5405　FAX：0244-24-5214

【現地見学会日時・会場】

開催日：令和８年１１月３０日（月）

日程等：(午前の部)

サンライフ南相馬駐車場集合	１０時００分
旧ハートランドはらまち	１０時１５分から１１時００分
旧原町老人福祉センター	１１時１５分から１１時３５分
(午後の部)	
サンライフ南相馬駐車場集合	１３時００分
旧鳩原小学校	１３時３０分～１４時１５分
旧小高老人福祉センター	１４時３０分～１４時５０分
旧おだか保育園	１５時００分～１５時３０分
サンライフ南相馬駐車場到着解散	１６時００分

【留意事項】

・当日の見学会は市の公用バスにより実施します。
・一部施設のみの見学を希望される場合でも、基本は午前の部、又は午後の部のいずれかは通しでの参加をお願いいたします。
・バスに乗車の場合は参加申込団体当たり４名以内の参加をお願いします。
・バスには乗車せず、任意の施設を見学することも可能ですが、時間が前後する場合がありますので、ご留意ください。
・当日は上履きを必ずご持参ください。
・この日程での調整が難しい場合は別途ご相談ください。

（３）サウンディング型市場調査参加申込期限　　令和８年１２月２１日（月）

サウンディング型市場調査への参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項に記入し、件名を「サウンディング参加申込」として、申込先まで E メールにてご提出ください。なお、リモートでも参加が可能となりますので、その旨をエントリーシートに記載してください。

【申込受付期間】

令和８年１１月５日（木）～令和８年１２月２１日（月）１７時まで

【申込先】

南相馬市総務部公有財産管理課（担当：早坂・松浦）

E-mail：koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp

電話　0244-24-5405　FAX　0244-24-5214

（４）サウンディング型市場調査実施日時及び場所の通知　　令和８年１２月２４日（木）頃

サウンディング型市場調査への参加申込をいただいたグループのご担当者様宛に、実施日時及び場所等を E メールにて通知します。なお、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。

（５）提案書等の提出

サウンディング事項への意見や考え方などを記載した提案書を、サウンディング型市場調査実施日に４部提出してください。その他、必要に応じてイメージパース、配置図等補足資料を提出頂いても結構です。

（６）サウンディング型市場調査の実施

【実施日】

期　　日	時　　間
令和９年１月１２日（火）	１０時００分から１７時００分まで
令和９年１月１３日（水）	
令和９年１月１４日（木）	

【所要時間】

１５分＋１５分×提案施設数（１施設の場合３０分、２施設の場合４５分など）

【場所】

南相馬市役所内会議室又はリモート

【その他】

サウンディング型市場調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。

（７）実施結果概要の公表　　令和９年３月以降予定

サウンディング型市場調査の実施結果について、概要を市のホームページで公表します。公表にあたっては、予め参加された民間事業者様に内容の確認を行います。な

お、参加事業者の名称やノウハウに係る内容は、公表しません。

７　留意事項

（１）費用負担

サウンディング型市場調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（２）追加対話への協力

本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。その際にはご協力をお願いいたします。

８　別紙・参考資料

①エントリーシート

②調査施設関係資料

物件調書

施設の位置図・配置図・平面図・写真

③市の支援制度の概要

④南相馬市第三次総合計画概要版

９　問い合わせ先

質問等がある場合は、下記連絡先までお問合せ願います。

〒975-8686　福島県南相馬市原町区本町二丁目２７番地

南相馬市総務部公有財産管理課　担当：早坂・松浦

Tel：0244-24-5405　　FAX　0244-24-5214

E-mail：koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp