

山海ふれあい会館利活用 サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的

南知多町では、令和7年3月末で閉館する山海ふれあい会館（山海字後田32の1）の有効活用を検討しています。今回、サウンディング型市場調査として、企業をはじめとする民間事業者等の皆様に、市場性の有無や活用アイデアなどをお聞きする「サウンディング型市場調査」を実施し、利活用の可能性を調査します。

※サウンディング型市場調査とは、対象施設等の活用方法や事業手法について、民間事業者から広く意見及び提案を求め、直接の対話により市場性を調査するものです。

2 調査の対象

- （１）施設名 山海ふれあい会館
- （２）施設の概要 「物件調書」のとおり

3 基本事項・条件等

- ・現用途地域について、建物は市街化調整区域、グラウンドは第一種住居地域にあるため、利用に当たっては都市計画法等の規制があります。
- ・土地、建物全てについて現状有姿による一括売却を想定しています。なお、それが困難な場合は賃借による提案も可とします。
- ・施設の一部利活用での提案も可能ですが、施設管理は全体を引き受けることとなります。

4 サウンディング内容

「3 基本事項・条件等」に記載した内容を踏まえ、展開可能な事業アイデアをお聞かせください。

①事業概要（事業内容、事業手法等）

②現用途地域での実施の可否

- ・建物は市街化調整区域、グラウンドは市街化区域（第一種住居地域）となります。この用途地域でできる提案内容かどうか、現時点での考えをお書きください。

③用途地域に対する要望

- ・現用途地域では実施できない提案の場合、用途の変更など、用途地域に対する町への要望をお書きください。

④財産の活用方法（購入または賃借、施設全体または一部活用）

⑤地域への波及効果

- ・地域の活性化など、提案により期待される効果をお書きください。

⑥町に期待する支援や配慮してほしい事項等

- ・今までの設問内容以外での要望などお書きください。

5 サウンディング参加者

利活用意向を有する民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。

参加対象者は単独またはグループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます。）とし、グループで参加する場合は、参加者の構成員を全て明らかにすることとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加対象者と認めないこととします。

- ①地方自治法施行令（昭和22 年政令第16 号）第167 条の4 の規定に該当する者
- ②会社更生法（平成14 年法律第154 号）又は民事再生法（平成11 年法律第225 号）に基づく更生・再生手続中の者
- ③暴力団員（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（以下同じ。））又は暴力団関係事業者（暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。）に該当する者
- ④南知多町建設工事等資格（指名）停止措置要領に基づく資格（指名）停止を受けている者
- ⑤法人税、消費税及び地方消費税又は町税を滞納している者
- ⑥宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

6 サウンディングの手続き

（1）現地見学会※参加は任意です

「現地見学会参加申込書」を記入し、期限までにEメールにてご提出ください。

申込期限	令和7年1月27日（月）まで
実施日	令和7年2月3日（月） 13時30分から
会場	山海ふれあい会館（南知多町大字山海字後田32の1）
申込先	南知多町総務部企画財政課 kikaku@town.minamichita.lg.jp

※上記日程以外の見学を希望される場合は、「現地見学会参加申込書」の備考欄に希望日時等を記入してください。

（2）サウンディングの申し込み

「エントリーシート」を記入し、期限までにEメールにてご提出ください。

申込期限	令和7年2月27日（木）まで（エントリーシート提出期限）
実施日時	令和7年3月3日（月）～19日（水）のうち、希望日時で実施します。日時は別途調整の上、ご連絡します。
会場	南知多町役場（知多郡南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18番地）
申込先	南知多町総務部企画財政課 kikaku@town.minamichita.lg.jp
利活用 提案書	サウンディングの <u>2営業日前まで</u> に申込先へEメールにてご提出ください。
サウンディング 内容	・利活用提案書に基づき、1団体あたり1時間以内で実施。 ・アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。

8 留意事項

- ・サウンディングへの参加実績は、今後の対象地での公募等に際し優位性を持つものではありません。
- ・対話内容は、今後の公募に向けた検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点の想定のものとし、何ら約束をするものではありません。
- ・サウンディングへの参加費用は、参加民間事業者等のご負担とさせていただきます。
- ・必要に応じて、メール・電話等による追加サウンディングを実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。
- ・実施結果の概要は、参加された民間事業者等にあらかじめ内容の確認を行ったうえ、ホームページ等で公表します。
- ・参加された民間事業者等の名称は公表しません。

9 担当及び連絡先

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。

〒470-3495 愛知県知多郡南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18番地

南知多町総務部企画財政課 担当：保母、古田

TEL 0569-65-0711（内線323） FAX 0569-65-0694

Email kikaku@town.minamichita.lg.jp

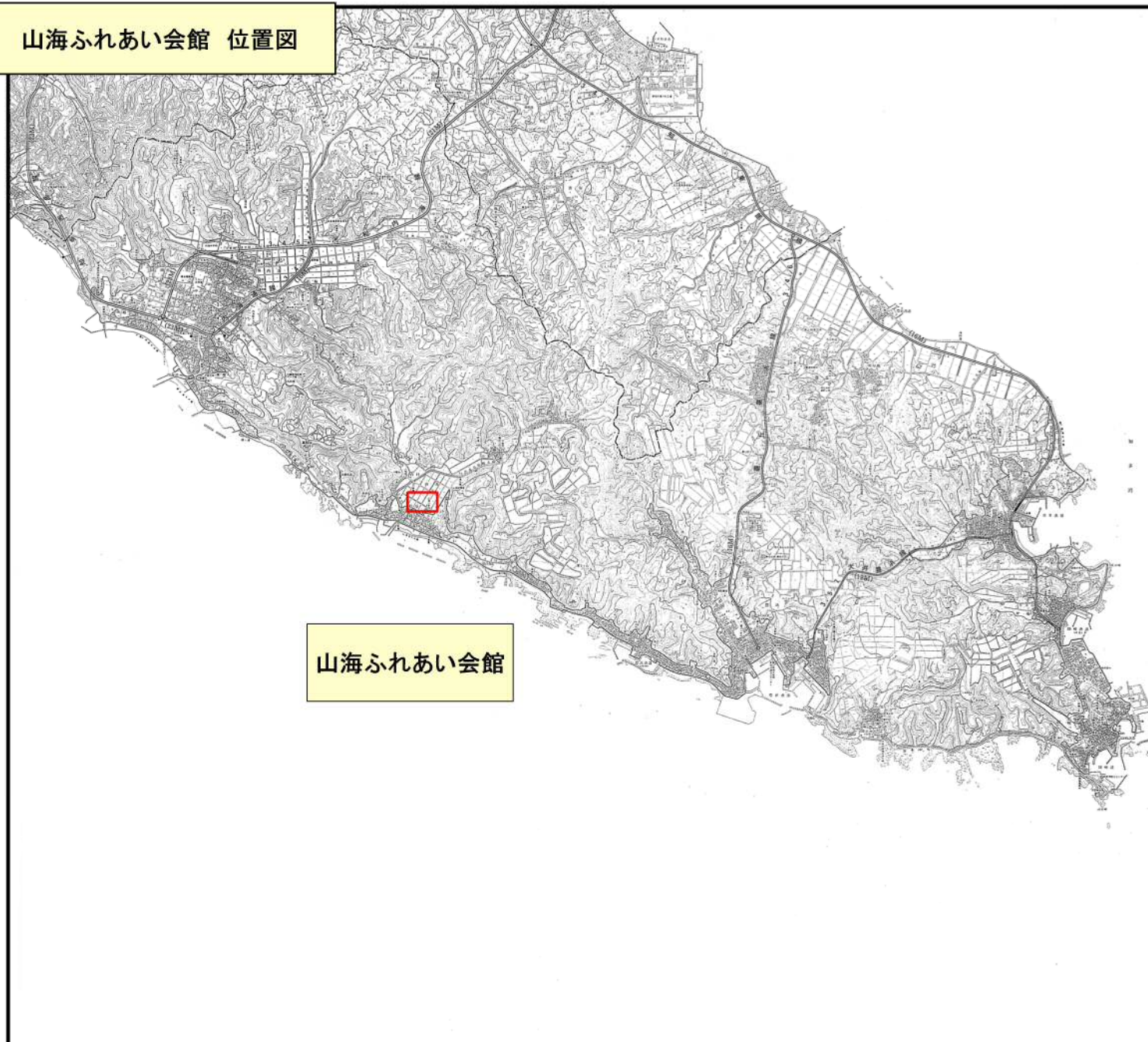
物 件 調 書（山海ふれあい会館）

建物	施設名	建築年	延床面積	主な構造	
	公民館	1974年3月	2461.34㎡	RC造3階建て（耐震性あり）	
	倉庫	1976年7月	56㎡	コンクリートブロック造	
	倉庫	1976年7月	24㎡	コンクリートブロック造	
土地	所在地			地目	地積
1	南知多町大字山海字荒布越 28-1			学校用地	340㎡
2	南知多町大字山海字後田32-1			学校用地	2,571㎡
3	南知多町大字山海字後田32-3			学校用地	3.87㎡
4	南知多町大字山海字後田143			学校用地	575㎡
5	南知多町大字山海字後田144			学校用地	653㎡
6	南知多町大字山海字後田145			学校用地	467㎡
7	南知多町大字山海字後田147			学校用地	1,022㎡
8	南知多町大字山海字後田148			学校用地	257㎡
9	南知多町大字山海字後田149			学校用地	845㎡
合 計					6733.87㎡
法令等に基づく制限	・ 建物：市街化調整区域 グラウンド：市街化区域（用途地域：第1種住居地域） ・ 建ぺい率：60％、容積率：200％ ・ 高度地区：なし ・ 防火指定：22条区域 ・ 愛知県屋外広告物条例：第5条第1項の区域内（グラウンド） ・ 土砂災害防止法：なし ・ 水防法：高潮浸水想定区域内（グラウンドの一部） ・ 砂防法：なし ・ 海岸法：なし ・ 津波防災地域づくりに関する法律：津波災害警戒区域内				
接面道路	東側：町道2132号線 幅員 5.8 ～ 6.0 m 北側：町道2114号線 幅員 3.6 ～ 3.8 m 南側：町道2135号線 幅員 2.0 ～ 3.5 m				
供給処理施設	電 気：あり				
	上水道：あり				
	下水道：なし（浄化槽あり）				
	ガ ス：あり（LPガス）				

特記 事項	・原則、土地及び建物内に存在する一切の工作物、設備及び備品等は、所有権移転と同時に買受人の所有となります。 ・当施設は令和7年3月まで会議室及び体育館として活用しますが、既存建物や設備について、新築後または取付後一定の期間を経過していますので、施設運営開始後に不具合を生じるおそれがあります。 ・物件調書と現状が異なる場合には、現状を優先します。 ・上水道給水管（φ50mm）が敷地内へ引き込まれています。 ・建物の吹付アスベスト使用調査を行った際には付着及び飛散の可能性なしと判断しました。 ・地下埋設物、地盤調査及び土壌汚染調査は実施していません。
----------	---

※ 面積は現状の公簿面積を記載しています。測量等により対象土地及び面積等が変更されることがあります。

山海ふれあい会館 位置図



山海ふれあい会館



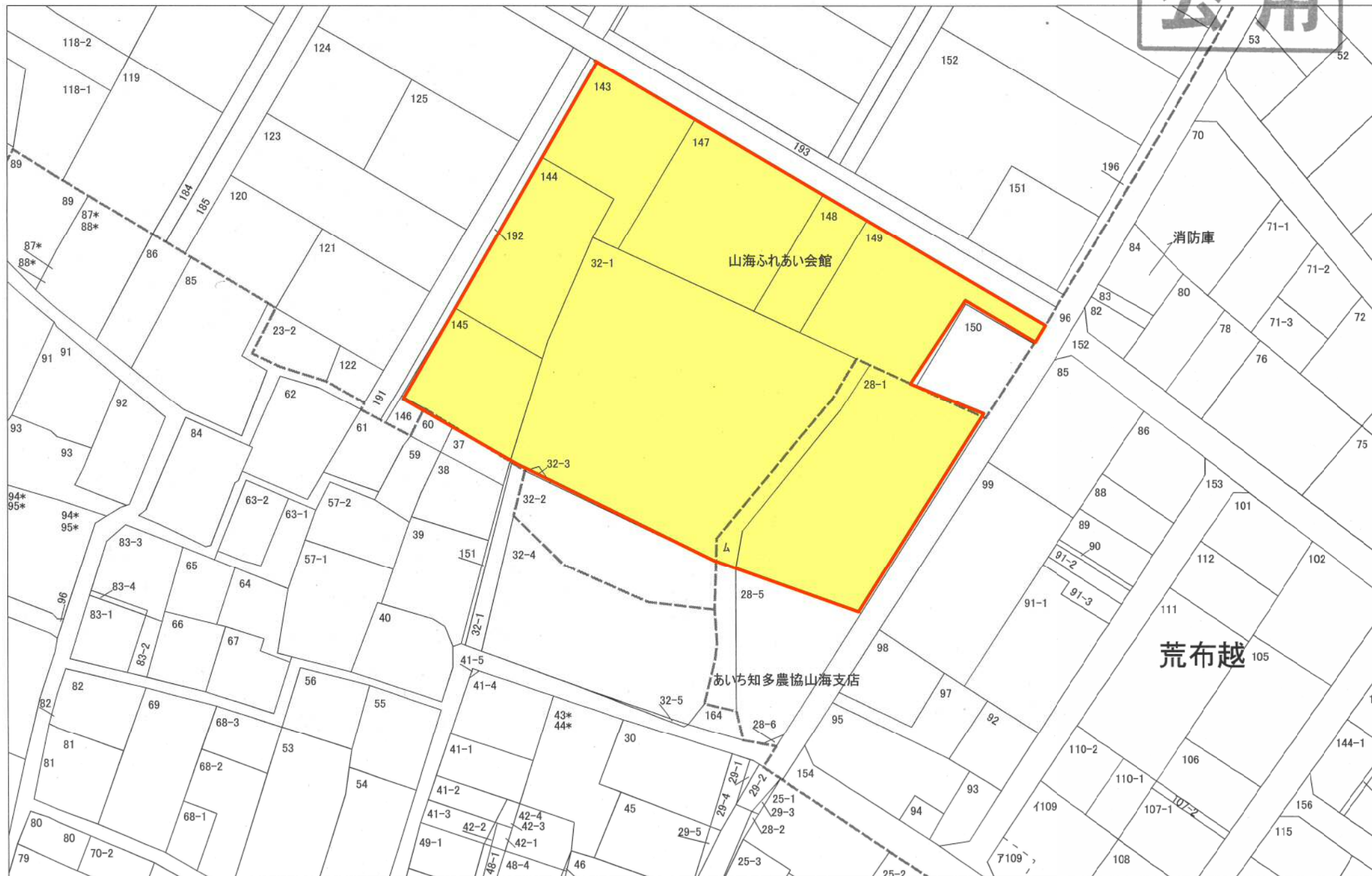
都市計画区域域外



山海ふれあい会館 参考図



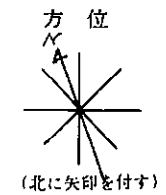
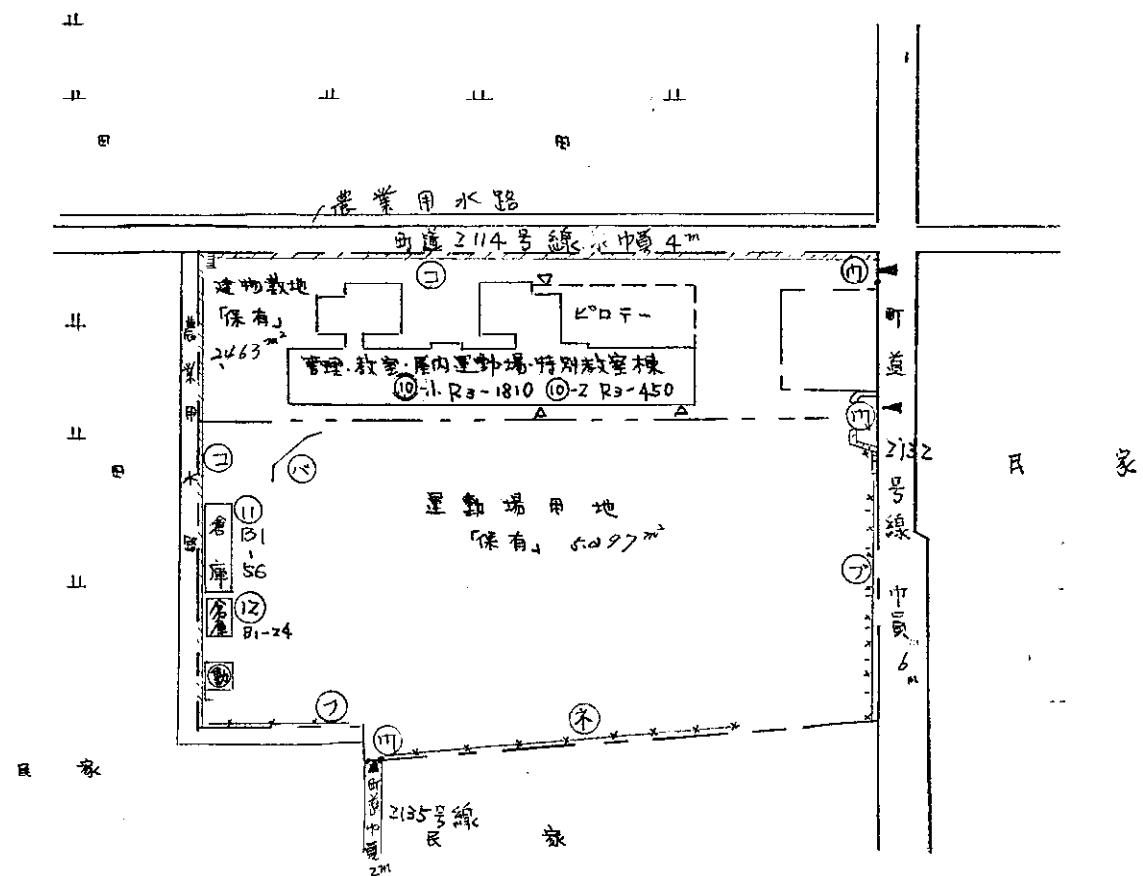
公用



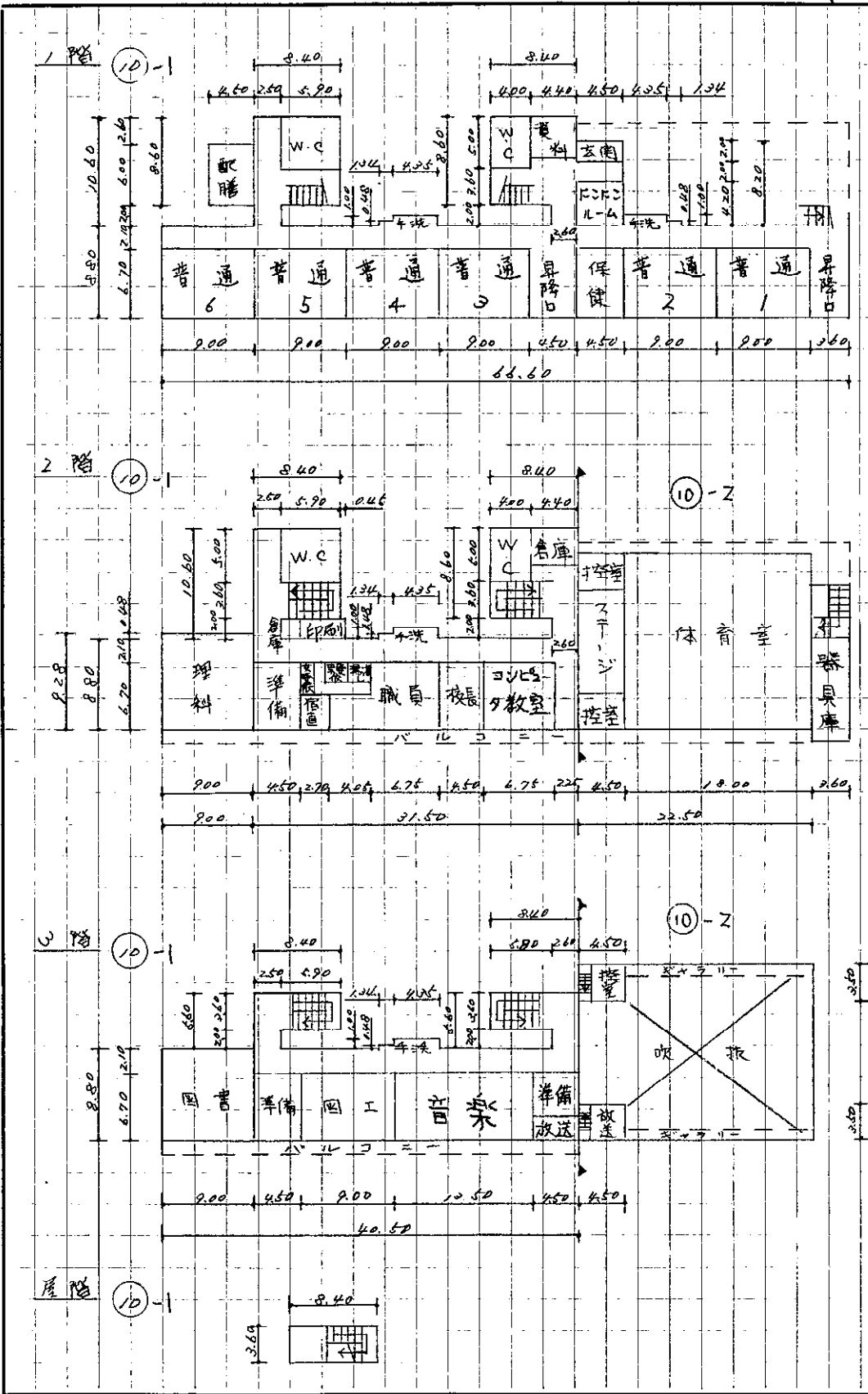
この図面は、一切添付書類等に使用できるものではありません。また、地番の配置を示したもので権利関係を確認するものではありません。

施設の配置図	縮尺	$\frac{1}{1,200}$ (B4) 0 5 10 15 20 30 40 50 m	学校名	調査番号	(都道府県)	(市町村)	(学 校)		整理番号
					23	44	51	88	
									933

- 凡 例
- 建 物
- ⊕ 未とりこわし建物
 - ⊖ 危険建物
 - 借 借用建物
 - 一時 一時使用建物
- 建物以外の工作物
- 自 自転車置場
 - 倉 倉 庫
 - 吹 吹き抜けの渡廊下
 - 温 温 室
 - 撲 相 撲 場
 - 簡 簡易な小規模構造物
 - 門 正門・通用門
 - コ コンクリート擁壁
 - ブ ブロック塀
 - フ フェンス
 - ハ ハーフネット
 - 不 防球ネット
- ⑩ 新垣小屋



平面图	縮尺	1/600 (B4)	学校名	通称番号	(都道府県)	(市町村)	(学)	(校)	整理番号	
					2	3	4	4		5
										933



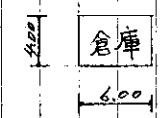
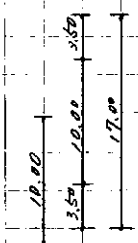
(10)-1

(10)-2

(10)-2

(10)-3

(10)-4



用途地域による建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品商店、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ホームセンター、ディスカウントストア等のスーパーマーケット、2階以下。 ② ①に加えて、物産商店、飲食店、衣料品店、靴店、文芸書物店等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物産販売店舗、飲食店を除く。■ 養育施設等、児童施設等のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
事務所等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの									○	○	○			▲2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	ボート場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等				▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、競馬券投票券発売所、場外券売場等				▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲10,000㎡以下
遊戯場、娯楽施設等	劇場、映画館、演習場、観覧場							▲	○	○	○				▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲				▲個室付浴場等除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	道庁派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
倉庫等	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫兼倉庫							○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫	倉庫（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、					▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり
	建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下					▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機：作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①60㎡以下 ②150㎡以下 ■ 養育施設等、児童施設等のみ、2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場									②	②	○	○	○	
倉庫等	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○	○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①60㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処置の場					①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
	量が非常に少ない施設														②3,000㎡以下
	量が少ない施設														
	量がやや多い施設														
	量が多い施設														
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に国の法律によって制限を受ける地域があります。