桜島地域の学校跡地利活用に関するサウンディング型市場調査
実施要領

（受付期間：令和８年１１月１６日（月）から令和８年１２月２８日（月）まで）

民間事業者の皆様へ　～まずは「相談」から参加できます～

・正式な事業計画や収支計画が固まっていない段階でも参加できます。
・対面、オンライン、書面での対話に対応します。現地見学のみの相談も可能です。
・提出資料は必要最低限とし、営業秘密や独自ノウハウの取扱いに配慮します。
・地域貢献度の高い提案は、将来公募時の評価項目として反映することを検討します。



【桜島の雄大な景観と錦江湾を望む旧桜島中学校】

鹿児島市　企画財政局　財政部　管財課　財産マネジメント推進係
令和８年１１月

※本実施要領は、民間事業者等からの利活用に関する意見把握を目的としています（対象施設の譲渡、貸付、使用許可、事業化等を約束するものではありません）。また、建物や土地（工作物含む）の情報や将来の公募の有無等については、今後の調査や庁内協議、法令確認等の状況に応じて変更となる場合があります。

1　本サウンディングの目的

鹿児島市では、令和８年３月に閉校した桜島地域に所在する８校の学校跡地について、今後の利活用の可能性を検討しています。（但し、旧桜島中学校は令和９年３月まで義務教育学校「桜島学校」の校舎として使用されています。）

学校跡地は、地域の歴史や記憶を有する公共資産であり、自然、景観、観光、防災、教育、交流、地域産業等と結び付けることで、新たな地域価値を生み出す可能性があります。

一方で、未利用又は低利用の状態が続くと、維持管理、修繕、安全管理、将来的な解体等に係る負担が継続的に生じます。こうした負担を将来に先送りせず、事業性や実現性、地域との関わり方なども含めて、利活用の可能性について幅広く意見を伺うことが重要だと考えております。

本サウンディングは、市が用途や条件を決める前に、民間事業者等の皆様から活用アイデア、事業化に必要な条件、参入にあたっての課題、市に求める情報提供や支援のあり方等についてご意見を伺い、今後の利活用方針の検討に活かすために実施するものです。

なお、本サウンディングは事業者の選定や公募を行うものではありません。参加の有無や対話内容が、将来の公募等における評価又は選定に直接影響するものではありません。

2　基本的な考え方

学校跡地の利活用に当たり、民間事業者等の自由な発想を尊重し、活用用途や事業スキームを必要以上に限定しないことを基本とします。

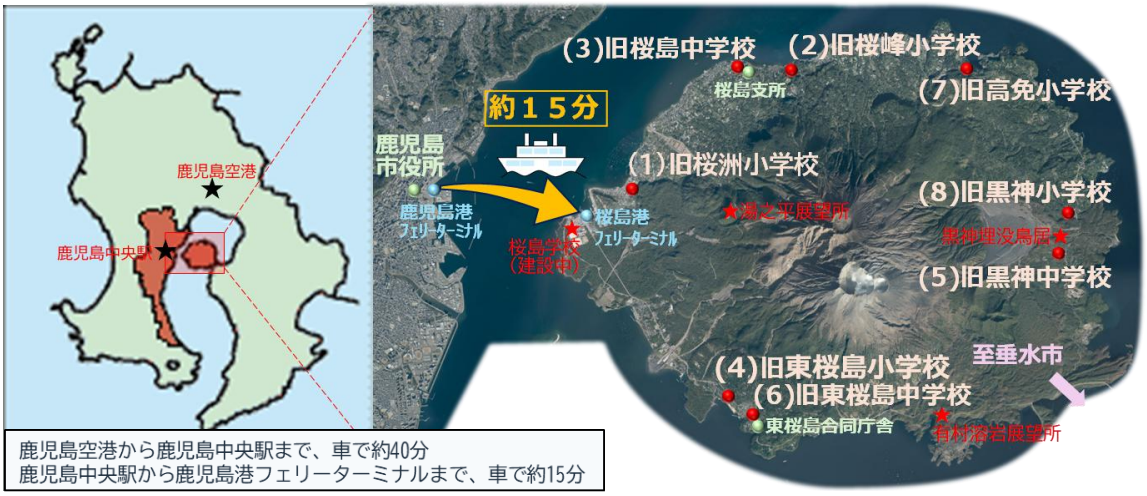
本市では、公共施設等総合管理計画の考え方を踏まえ、公共施設の適切な管理を通して将来の財政負担の軽減・平準化を図り、必要な行政サービスを将来にわたり持続的に提供することを最優先の判断軸とする観点から、対象施設の民間活用を検討します。

活用手法については、民間事業者による長期的な投資、改修及び維持管理を促す観点から、譲渡を有力な選択肢の一つとしつつ、施設の状況、提案内容、事業スキーム、地域との関わり、法令上の制約等を踏まえ、貸付、使用許可その他の手法についても幅広く意見を伺います。

また、本サウンディングでは、事業としての実現可能性に加え、地域のにぎわいの創出、地域課題の解決、雇用機会の創出、地域コミュニティとの連携など、地域の活性化や価値向上につながる提案についてもお聞きしたいと考えております。

本市では、対象施設の情報を可能な範囲で提供し、事業者による事業性の確保と地域との調和が図られるよう、民間活力を活かした持続可能な学校跡地等の有効活用を目指します。

3　対象施設位置図



4　対象施設の概要

次に記載の対象施設の概要に関しては、現時点で判明しているものを記載したものです。今後の調査次第で追加、変更となる情報が生じる場合があります。

（1）　旧桜洲小学校

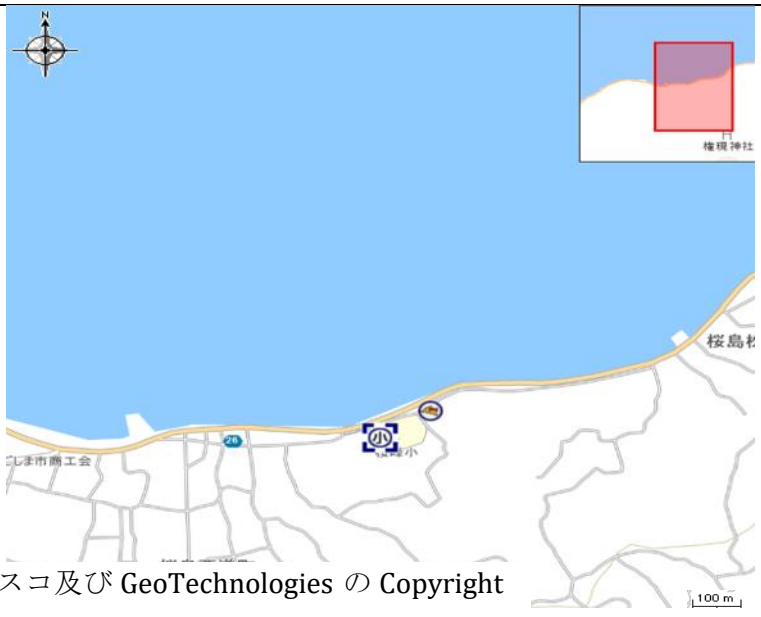
<table>
<tr><td>所在地</td><td colspan="6">鹿児島市桜島小池町 55 番地</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="6">13,912 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="7">主な建物の概要</td><td>建物</td><td>構造</td><td>階数</td><td>床面積（㎡）</td><td>建築年度</td><td>築年数</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td>ＲＣ造</td><td>2</td><td>2,489※</td><td>1963～※</td><td>63</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>894</td><td>2006</td><td>20</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td>Ｓ造</td><td>1</td><td>869</td><td>1978</td><td>48</td></tr>
<tr><td>校区公民館</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>143</td><td>2008</td><td>18</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 2,489 ㎡（1963 年度～）：532 ㎡（1963 年度）、690 ㎡（1964 年度）、
1,262 ㎡（1967 年度）、5 ㎡（2014 年度）</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="7">耐震性</td><td>建物</td><td colspan="2">区分</td><td>建築時
耐震基準</td><td>耐震診断等の
実施状況</td></tr>
<tr><td rowspan="2">校舎</td><td colspan="2">1963～1965 年度
の一部（2,484 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td>耐震診断済
（IS 値 0.88）</td></tr>
<tr><td colspan="2">2014 年度（5 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td>－</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td colspan="2">2006 年度（894 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td>－</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td colspan="2">1978 年度（869 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td>耐震診断未実施</td></tr>
<tr><td>校区公民館</td><td colspan="2">2008 年度（143 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>土地建物の権利状況</td><td colspan="5">土地：境界未確定
建物：未登記</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画等による制限</td><td>都市計画区域</td><td colspan="4">都市計画区域外</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td>―</td><td>用途地域</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>―</td><td>容積率</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>その他の制限</td><td colspan="4">宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、
文化財保護法、自然公園法</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="5">・敷地内に記念碑等あります（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談）。
・敷地内に遊具等あります（継続利用は任意、撤去等は事業者負担）。
・敷地内に旧校区公民館があります。
・県道、市道に接道しています。</td></tr>
</table>

位置図	

【現況写真】

	
全体像	**校舎**
	
校庭	**屋内運動場**
	
校区公民館	**プール**

（２）　旧桜峰小学校

<table>
<tr><td>所在地</td><td colspan="6">鹿児島市桜島松浦町 355 番地</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="6">13,714 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">主な建物の概要</td><td>建物</td><td>構造</td><td>階数</td><td>床面積（㎡）</td><td>建築年度</td><td>築年数</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td>ＲＣ造</td><td>3</td><td>2,522※</td><td>1959～※</td><td>65</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>894</td><td>2008</td><td>18</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td>Ｓ造</td><td>1</td><td>1,015</td><td>1979</td><td>47</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 2,522 ㎡（1959 年度～）：466 ㎡（1959 年度）、1,162 ㎡（1960 年度）、894 ㎡（1961 年度）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">耐震性</td><td>建物</td><td colspan="2">区分</td><td>建築時
耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断等の
実施状況</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td colspan="2">1951～1961 年度
(2,522 ㎡)</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断済
(Is 値 0.75)</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td colspan="2">2008 年度（894 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td colspan="2">1979 年度（1,015 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断未実施</td></tr>
<tr><td>土地建物の権利状況</td><td colspan="6">土地：境界未確定
建物：未登記</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画等による制限</td><td>都市計画区域</td><td colspan="5">都市計画区域外</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">―</td><td>用途地域</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">―</td><td>容積率</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>その他の制限</td><td colspan="5">宅地造成等工事規制区域、土砂災害特別警戒区域、
土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域（1.0～5.0m未満）、
文化財保護法</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">・敷地内に記念碑等あります（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談）。
・敷地内に遊具等あります（継続利用は任意、撤去等は事業者負担）。
・敷地内に旧児童クラブの建物があります。
・市道に接道しています。</td></tr>
<tr><td>位置図</td><td colspan="6">

パスコ及び GeoTechnologies の Copyright</td></tr>
</table>

【現況写真】

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>全体像</td><td>校舎</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>校庭</td><td>屋内運動場</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>児童クラブ</td><td>プール</td></tr>
</table>

（３）　旧桜島中学校

所在地	鹿児島市桜島藤野町 1342 番地					
敷地面積	25,847 ㎡					
主な建物の概要	建物	構造	階数	床面積（㎡）	建築年度	築年数
	校舎①	ＲＣ造	4	3,086	1971	55
	校舎②	ＲＣ造	2	835	1971	55
	屋内運動場	ＲＣ造	2	1,286	1972	54
	柔剣道場	Ｓ造	1	350	2009	18
	給食室	ＲＣ造	1	125	1971	55
	プール上屋	Ｓ造	1	1,101	1980	46

耐震性	建物	区分	建築時耐震基準	耐震診断等の実施状況
	校舎①	1971 年度（3,086 ㎡）	旧耐震基準	耐震改修済（IS 値 0.74）
	校舎②	1971 年度（835 ㎡）	旧耐震基準	耐震診断済（IS 値 1.03）
	屋内運動場	1972 年度（1,286 ㎡）	旧耐震基準	耐震診断済（IS 値 0.94）
	柔剣道場	2009 年度（350 ㎡）	新耐震基準	－
	給食室	1971 年度（125 ㎡）	旧耐震基準	耐震診断未実施
	プール上屋	1980 年度（1,101 ㎡）	旧耐震基準	耐震診断未実施

土地建物の権利状況	土地：境界未確定 建物：未登記			
都市計画等による制限	都市計画区域	都市計画区域外		
	区域区分	―	用途地域	―
	建ぺい率	―	容積率	―
	その他の制限	宅地造成等工事規制区域、洪水浸水想定区域（3.0～5.0m未満）、文化財保護法		
備考	・敷地内に記念碑等あります（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談）。 ・敷地内に遊具等あります（継続利用は任意、撤去等は事業者負担）。 ・鹿児島市役所桜島支所に近接しています。 ・県道、市道に接道しています。 ・令和９年３月３１日まで校舎として利用する予定です。学校への直接の問合せ及び訪問はご遠慮ください。			

位置図	

【現況写真】

	
全体像	**校舎**
	
校庭	**屋内運動場**
	
柔剣道場	**プール**

（４）　旧東桜島小学校

<table>
<tr><td>所在地</td><td colspan="6">鹿児島市東桜島町 17 番地</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="6">9,205 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="7">主な建物の概要</td><td>建物</td><td>構造</td><td>階数</td><td>床面積（㎡）</td><td>建築年度</td><td>築年数</td></tr>
<tr><td>校舎①</td><td>ＲＣ造</td><td>2</td><td>640</td><td>1968</td><td>58</td></tr>
<tr><td>校舎②</td><td>ＲＣ造</td><td>3</td><td>963</td><td>1975</td><td>51</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>650</td><td>1988</td><td>38</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td>Ｓ造</td><td>1</td><td>530</td><td>1985</td><td>41</td></tr>
<tr><td>校区公民館</td><td>ＲＣ造</td><td>2</td><td>162</td><td>1986</td><td>40</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">耐震性</td><td>建物</td><td colspan="2">区分</td><td>建築時
耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断等の
実施状況</td></tr>
<tr><td>校舎①</td><td colspan="2">1968 年度（640 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震改修済
（IS 値 1.02）</td></tr>
<tr><td>校舎②</td><td colspan="2">1975 年度（963 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断済
（IS 値 1.12）</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td colspan="2">1988 年度（650 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>屋内プール</td><td colspan="2">1985 年度（530 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>校区公民館</td><td colspan="2">1986 年度（162 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>土地建物の権利状況</td><td colspan="6">土地：境界未確定、公図上に登記不存在（白地）あり
（２か所・所有権等確認中）
建物：未登記</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画等による制限</td><td>都市計画区域</td><td colspan="5">鹿児島都市計画区域</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市街化調整区域</td><td>用途地域</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">５０％</td><td>容積率</td><td colspan="2">８０％</td></tr>
<tr><td>その他の制限</td><td colspan="5">立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、文化財保護法</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">・敷地内に記念碑等あります（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談）。
・敷地内に遊具等あります（継続利用は任意、撤去等は事業者負担）。
・敷地内に桜島降灰観測容器、防災行政無線スピーカーがあります。（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談。）
・敷地内に旧校区公民館建物があります。
・県道に接道しています。
・市街化調整区域内における建築制限があります。ただし、桜島地域では「観光資源の観光者が利用すると認められる宿泊施設又は休憩施設」の建築が認められています。</td></tr>
</table>

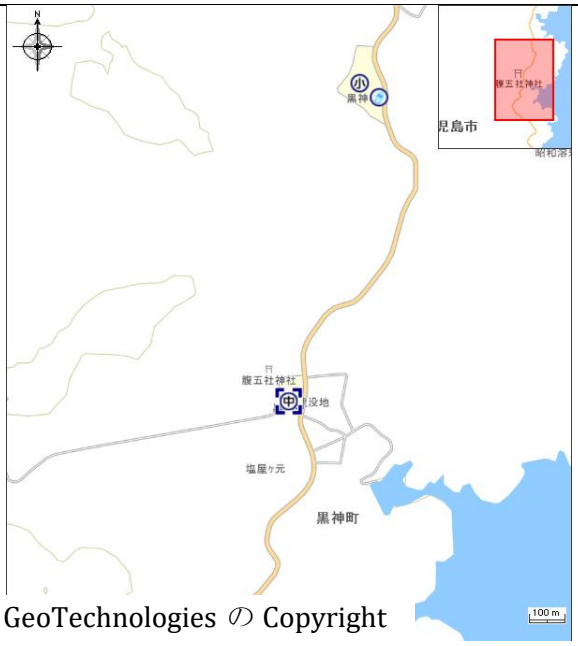
位置図	

【現況写真】

	
全体像	**校舎**
	
校庭	**屋内運動場**
	
校区公民館	**プール**

（５）　旧黒神中学校

<table>
<tr><td>所在地</td><td colspan="6">鹿児島市黒神町 647 番地</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="6">4,731 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">主な建物の概要</td><td>建物</td><td>構造</td><td>階数</td><td>床面積（㎡）</td><td>建築年度</td><td>築年数</td></tr>
<tr><td>校舎①</td><td>ＲＣ造</td><td>2</td><td>430</td><td>1967</td><td>59</td></tr>
<tr><td>校舎②</td><td>ＲＣ造</td><td>3</td><td>560</td><td>1990</td><td>36</td></tr>
<tr><td>校舎③</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>100</td><td>1973</td><td>53</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>450</td><td>1979</td><td>47</td></tr>
<tr><td rowspan="5">耐震性</td><td>建物</td><td colspan="2">区分</td><td>建築時
耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断等の
実施状況</td></tr>
<tr><td>校舎①</td><td colspan="2">1967 年度（430 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断実施済
（IS 値 1.26）</td></tr>
<tr><td>校舎②</td><td colspan="2">1990 年度（560 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>校舎③</td><td colspan="2">1973 年度（100 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">不明</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td colspan="2">1979 年度（450 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断実施済
（IS 値 1.24）</td></tr>
<tr><td>土地建物の権利状況</td><td colspan="6">土地：境界未確定
建物：未登記</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画等による制限</td><td>都市計画区域</td><td colspan="5">鹿児島都市計画区域</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市街化調整区域</td><td>用途地域</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">５０％</td><td>容積率</td><td colspan="2">８０％</td></tr>
<tr><td>その他の制限</td><td colspan="5">立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、文化財保護法、自然公園法</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">・敷地内に記念碑等あります（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談）。
・敷地内に遊具等あります（継続利用は任意、撤去等は事業者負担）。
・敷地内に旧職員住宅（建物）があります。
・県道、市道に接道しています。
・黒神埋没鳥居に隣接しています。
・市街化調整区域内における建築制限があります。ただし、桜島地域では「観光資源の観光者が利用すると認められる宿泊施設又は休憩施設」の建築が認められています。</td></tr>
</table>

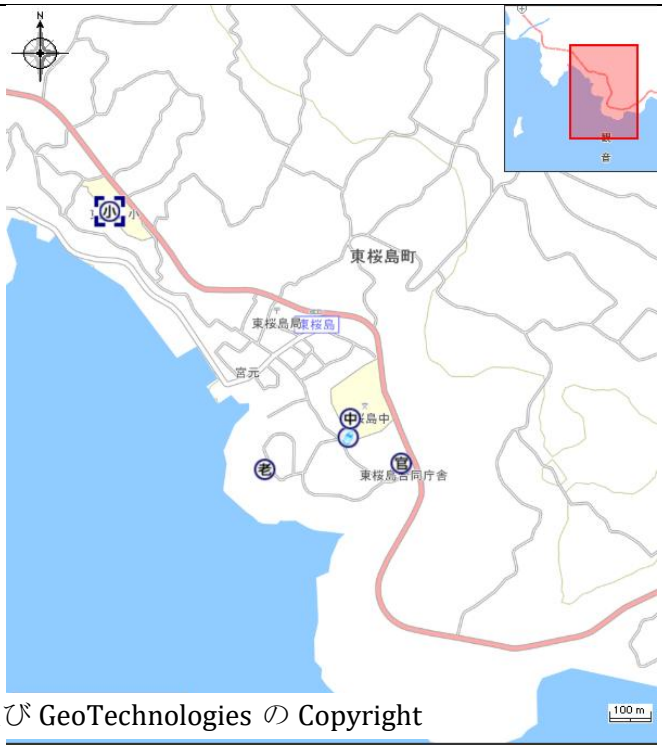
位置図	 パスコ及び GeoTechnologies の Copyright

【現況写真】

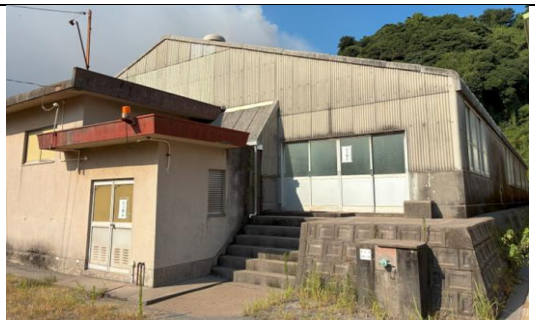
	
全体像	**校舎**
	
校庭	**屋内運動場**
	
弓道場	**職員住宅**

（６）　旧東桜島中学校

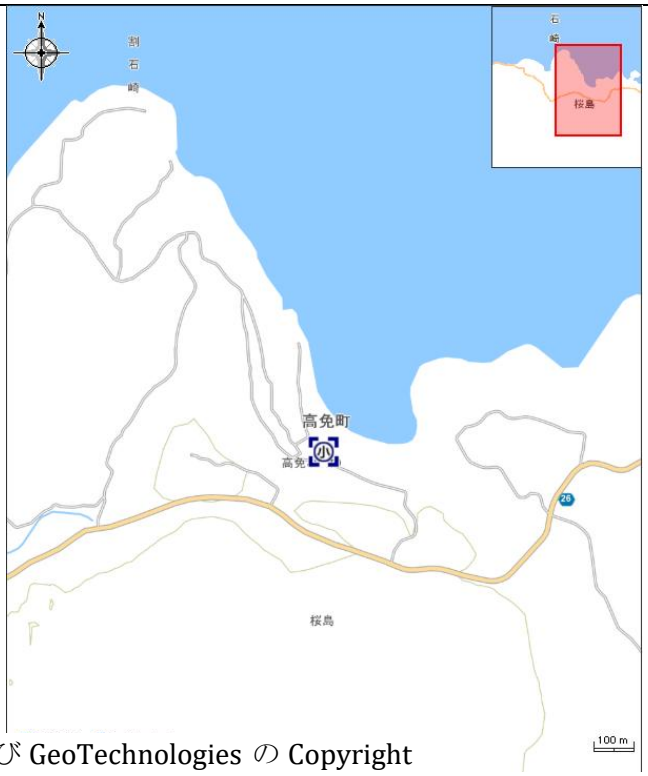
<table>
<tr><td>所在地</td><td colspan="6">鹿児島市東桜島町 810 番地</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="6">15,343 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">主な建物の概要</td><td>建物</td><td>構造</td><td>階数</td><td>床面積（㎡）</td><td>建築年度</td><td>築年数</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td>ＲＣ造</td><td>2</td><td>1,692※</td><td>1963～※</td><td>63</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>830</td><td>1997</td><td>29</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td>Ｓ造</td><td>1</td><td>649</td><td>1979</td><td>47</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 1,692 ㎡（1963 年度～）：744 ㎡（1963 年度）、314 ㎡（1964 年度）、383 ㎡（1967 年度）、251 ㎡（1975 年度）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">耐震性</td><td>建物</td><td colspan="2">区分</td><td>建築時耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断等の実施状況</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td colspan="2">1963～1975 年度（1,692 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断実施済（IS 値 1.28）</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td colspan="2">1997 年度（830 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td colspan="2">1979 年度（649 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断未実施</td></tr>
<tr><td>土地建物の権利状況</td><td colspan="6">土地：境界未確定
敷地内に所有権移転登記未了の土地あり（２筆・長年学校用地として使用）
建物：未登記</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画等による制限</td><td>都市計画区域</td><td colspan="5">鹿児島都市計画区域</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市街化調整区域</td><td>用途地域</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">５０％</td><td>容積率</td><td colspan="2">８０％</td></tr>
<tr><td>その他の制限</td><td colspan="5">立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、文化財保護法</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">・敷地内に記念碑等あります（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談）。
・敷地内に遊具等あります（継続利用は任意、撤去等は事業者負担）。
・鹿児島市東桜島合同庁舎と隣接しています。
・国道、市道に接道しています。
・市街化調整区域内における建築制限があります。ただし、桜島地域では「観光資源の観光者が利用すると認められる宿泊施設又は休憩施設」の建築が認められています。</td></tr>
</table>

位置図	 パスコ及び GeoTechnologies の Copyright

【現況写真】

	
全体像	**校舎**
	
校庭	**屋内運動場**
	
プール	**外観**

（７）　旧高免小学校

<table>
<tr><td>所在地</td><td colspan="6">鹿児島市高免町 32 番地</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="6">2,119 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主な建物の概要</td><td>建物</td><td>構造</td><td>階数</td><td>床面積（㎡）</td><td>建築年度</td><td>築年数</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td>ＲＣ造</td><td>2</td><td>388※</td><td>1973～※</td><td>53</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 388 ㎡（1973 年度～）：381 ㎡（1973 年度）、7 ㎡（1990 年度）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">耐震性</td><td>建物</td><td colspan="2">区分</td><td>建築時
耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断等の
実施状況</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td colspan="2">1973～1990 年度
（388 ㎡）</td><td>旧耐震基準
※一部新耐震基準
（7 ㎡）</td><td colspan="2">耐震診断実施済
（IS 値 1.06）</td></tr>
<tr><td>土地建物の権利状況</td><td colspan="6">土地：土地の大部分について境界確定及び所有権移転登記が未了
建物：未登記</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画等による制限</td><td>都市計画区域</td><td colspan="5">鹿児島都市計画区域</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市街化調整区域</td><td>用途地域</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">５０％</td><td>容積率</td><td colspan="2">８０％</td></tr>
<tr><td>その他の制限</td><td colspan="5">立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、文化財保護法、自然公園法</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">・観測機器等が残置されています。
・平成５年３月から休校となり、令和８年３月に閉校となりました。
・市道に接道しています。
・市街化調整区域内における建築制限があります。ただし、桜島地域では「観光資源の観光者が利用すると認められる宿泊施設又は休憩施設」の建築が認められています。</td></tr>
<tr><td>位置図</td><td colspan="6">

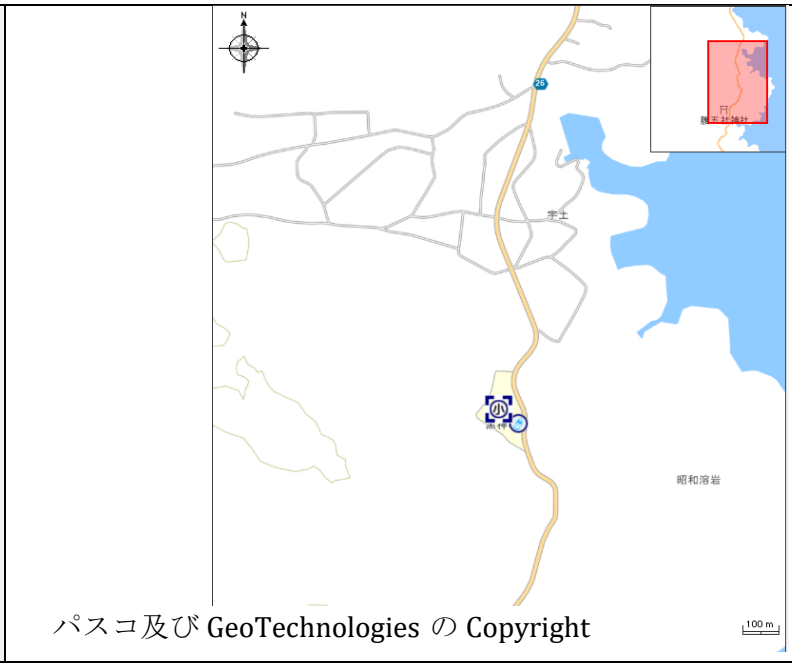
パスコ及び GeoTechnologies の Copyright</td></tr>
</table>

【現況写真】

	
全体像	**校舎**
	
校庭	**入口**
	
接道	**校舎裏**

（８）　旧黒神小学校

<table>
<tr><td>所在地</td><td colspan="6">鹿児島市黒神町 2561 番地</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="6">9,946 ㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">主な建物の概要</td><td>建物</td><td>構造</td><td>階数</td><td>床面積
（㎡）</td><td>建築年度</td><td>築年数</td></tr>
<tr><td>校舎※</td><td>ＲＣ造</td><td>2</td><td>773</td><td>1961～</td><td>65</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td>ＲＣ造</td><td>1</td><td>650</td><td>1991</td><td>35</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td>Ｓ造</td><td>1</td><td>465</td><td>1985</td><td>41</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 校舎（建築年次別）： 613 ㎡（1961 年度）、160 ㎡（1962 年度）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">耐震性</td><td>建物</td><td colspan="2">区分</td><td>建築時
耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断等の
実施状況</td></tr>
<tr><td>校舎</td><td colspan="2">1961～1962 年度
（773 ㎡）</td><td>旧耐震基準</td><td colspan="2">耐震診断実施済
（IS 値 0.84）</td></tr>
<tr><td>屋内運動場</td><td colspan="2">1991 年度（650 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>プール上屋</td><td colspan="2">1985 年度（465 ㎡）</td><td>新耐震基準</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td>土地建物の権利状況</td><td colspan="6">土地：土地の大部分について、境界確定及び所有権移転登記が未了
建物：未登記</td></tr>
<tr><td rowspan="4">都市計画等による制限</td><td>都市計画区域</td><td colspan="5">鹿児島都市計画区域</td></tr>
<tr><td>区域区分</td><td colspan="2">市街化調整区域</td><td>用途地域</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td colspan="2">５０％</td><td>容積率</td><td colspan="2">８０％</td></tr>
<tr><td>その他の制限</td><td colspan="5">立地適正化計画区域、宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、自然公園法、文化財保護法</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">・敷地内に記念碑等あります（原則現状保存、移設・撤去等は利活用手法により要相談）。
・敷地内に遊具等あります（継続利用は任意、撤去等は事業者負担）。
・敷地内に旧職員住宅（建物）があります。
・県道、市道に接道しています。
・市街化調整区域内における建築制限があります。ただし、桜島地域では「観光資源の観光者が利用すると認められる宿泊施設又は休憩施設」の建築が認められています。</td></tr>
</table>

位置図	 パスコ及び GeoTechnologies の Copyright

【現況写真】

	
校舎	**校庭**
	
屋内運動場	**入口**
	
接道	**職員住宅**

5　対象となる事業者

桜島地域の学校跡地の利活用に関心を有する法人、団体、複数事業者によるグループ等を対象とします。１者単独による参加のほか、企画、運営、宿泊、飲食、設計、施工、資金調達、地域連携等の役割を分担する複数企業による共同提案、コンソーシアムによる参加も可能です。

参加時点で具体的な事業計画や収支計画が固まっている必要はありません。現地確認、課題確認、将来的な連携可能性の相談も受け付けます。

・観光、宿泊、飲食、物販、体験型観光、交流拠点運営等に関心のある事業者
・教育、研修、自然体験、スポーツ、文化芸術、火山・防災学習等に関心のある事業者
・ワーケーション、サテライトオフィス、企業研修、地域拠点整備等に関心のある事業者
・地域課題解決、コミュニティ形成、地域産業、農水産物活用等に関心のある事業者
・不動産活用、施設運営、公共施設マネジメント、リノベーション等に関心のある事業者

ただし、次のいずれかに該当する場合は、個別対話の実施は致しません。

・会社更生法（平成１４年法律第１５４号）、民事再生法（平成１１年法律第２２５号）等の規定に基づき、更生手続又は再生手続をしている事業者
・本市が行う契約からの暴力団排除対策要綱（平成２６年３月２７日制定）に基づく入札参加除外措置を受けている事業者
・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号に規定する暴力団又は同条第６号に規定する暴力団員の統制下にある団体

※本サウンディングは、学校跡地の利活用に関する事業化の可能性や参入条件等を把握することを目的としているため、自ら事業主体となる意思を有する法人、団体等を対象としており、個人単独での参加はお断りしております。

6　活用イメージ

次の用途は例示です。原則として学校全体を一体的に活用することを念頭に置いていますが、体育館、運動場など部分的な活用に関する提案も受け付けます。

モデル	想定される活用内容	参加しやすい事業者・始め方の例
桜島リトリート	火山、海、景観を活かし、宿泊、ワーケーション、企業研修、合宿等を組み合わせた滞在型の活用	宿泊事業者、観光事業者、旅行会社、アウトドア事業者等。まずは合宿、研修、週末イベント等から段階的に開始することも想定
火山・防災学習	校舎、体育館、校庭を活かし、教育旅行、探究学習、防災学習、研究・実証、地域ガイド等を組み合わせた学びの拠点	教育旅行事業者、研修事業者、大学・研究機関、地域ガイド団体等。学校単位の受入れ、企業研修、防災プログラム等から開始
地域連携型アウトドア	キャンプ、火山・海の体験、地元食材、学校・企業研修、地域イベント等を組み合わせた段階的な活用	キャンプ・体験事業者、飲食・物販事業者、イベント運営事業者等。校庭や体育館の一部利用、地域イベント等から開始
仕事・実証実験型	サテライトオフィス、コワーキング、ワーケーション、創業支援、防災・観光・環境分野の実証フィールドとしての活用	IT 企業、スタートアップ、研究開発型企業、官民連携に関心のある企業等。短期滞在、実証実験、企業研修等から開始

地域産業・食の拠点型	地域産品の加工、販売、飲食、体験、ふるさと納税返礼品開発、地域商社的な取組を組み合わせた活用	食品加工、飲食、物販、地域商社、農水産関係事業者等。小規模販売、試食会、マルシェ等から開始
学校全体・企業連合型	校舎、体育館、校庭等を一体的に捉え、宿泊、飲食、体験、研修、地域利用等を組み合わせる活用	代表企業、宿泊・飲食、設計・施工、地域事業者、金融機関等による企業連合。役割分担を整理して参加可能

上記のほか、宿泊・滞在、観光・交流、教育・研修、仕事・創業、地域・防災、産業・研究など、事業者の得意分野を組み合わせた自由な提案を歓迎します。

7　サウンディングで確認したい事項

すべての項目について回答いただく必要はありません。完成した事業計画を求めるものではなく、現時点での活用アイデアや事業化に向けた課題などについて、率直なご意見をお聞かせください。

項目	確認したい内容
活用アイデア	希望する施設、学校全体の活用イメージ、利用したい建物・校庭等、想定用途、地域資源との連携可能性
事業化の可能性	想定利用者、収益化の考え方、準備期間、投資・改修規模、段階的な事業展開、学校全体活用への展開可能性
参入条件	契約形態、契約期間、譲渡又は貸付等の希望条件、初期投資や維持管理費の考え方
課題	老朽化、設備、法規制、用途変更、消防、交通アクセス、集客、降灰・災害対応、地域合意形成
対象施設の運用	先行して対話を希望する施設、将来的に追加を希望する施設、複数施設を段階的に活用する可能性
地域貢献	地元雇用、地域事業者連携、地域産品活用、地域利用、防災・教育活動、学校の記憶の継承
今後の進め方	公募時に必要な情報、参加しやすい条件、現地見学会、企業連合による参加、事業者間連携、別冊資料に必要な情報
共同提案・企業連合	代表企業の有無、構成員の役割分担、責任体制、地域事業者や金融機関等との連携可能性

本市では、事業としての実現可能性に加え、地域との連携や地域価値の向上につながる活用についても意見を伺いたいと考えています。地域貢献の考え方や地域との関わり方について、お聞かせください。

地域貢献提案の取扱い

・将来、対象施設について事業者公募等を実施する場合には、地元雇用、地域事業者との連携、地域産品の活用、住民利用への配慮、防災・教育活動との連携、学校の記憶の継承、景観・環境への配慮など、地域貢献や地域連携に関する提案については、将来の公募等において評価項目の一つとすることを検討しています。

8　参加方法等

・申込書は１枚を基本とし、提案概要書や会社案内等の資料提出は任意とします。資料がない場合でも参加できます。
・アイデア段階、課題確認段階、現地確認のみの段階でも参加できます。
・１者単独に限らず、複数企業による共同提案、コンソーシアムによる参加も可能です。各企業の役割分担や責任体制についても、対話の中で確認します。
・対話は対面、オンライン、書面のいずれかを選択できます。遠方事業者の参加にも配慮します。
・現地見学は個別に調整します。活用提案の提出を前提としない現地見学のみの参加も可能です。
・対話は原則として個別に実施し、他の参加者に提案内容が知られないよう配慮します。
・サウンディング結果については、令和９年３月頃の公表を予定していますが、独自のノウハウ、営業秘密、事業化前の構想等については、参加者の意向を確認したうえで取り扱います。
・将来、事業化の可能性が高い施設については、公募条件や契約条件を整理したうえで事業者公募等を検討します。

段階	内容
実施要領・概要資料の公表	実施要領・概要資料、参加申込書等を市ホームページに掲載します。
参加申込の受付	電子申請システムもしくは電子メールで受け付けます。
日程調整	市担当者から連絡し、対話方法、実施日時、場所、現地見学の希望等を確認します。
個別対話・現地見学の実施	対面、オンライン、書面又は現地見学後の意見交換により実施します。対話時間は１事業者あたり 30 分から１時間程度を想定します。

9　申込方法及び受付期間

項目	内容
受付期間	令和８年１１月１６日（月）から令和８年１２月２８日（月）まで
提出書類	必須：参加申込書（１枚）／任意：提案概要書、意見メモ、会社概要、参考資料等
提出方法	電子申請システムもしくは電子メールより提出
提 出 先	鹿児島市　企画財政局　財政部　管財課　財産マネジメント推進係
連 絡 先	電話 099-216-1158　メール kan-zaisan@city.kagoshima.lg.jp

現地見学や対面での対話を希望する場合は、日程調整の都合上、希望日の７日前までにお申し込みください。受付状況や施設の都合により、実施日時の調整をお願いする場合があります。

10　参加にあたっての留意事項

(1) **本サウンディングの位置付け**　桜島地域の学校跡地の今後の取扱い及び利活用方針の検討に向けて、民間事業者等の意向を把握するものです。

(2) **費用負担**　参加に要する交通費、資料作成費、通信費等は、参加者の負担とします。

(3) **提案内容の取扱い**　提出資料及び対話内容は今後の検討に活用します。独自ノウハウ、アイデア、営業上の秘密等は、参加者の意向を確認したうえで適切に取り扱います。

(4) **公表**　実施結果として申込件数や意見の概要等を公表する場合があります。参加者名、具体的な提案内容、営業上の秘密等が特定されないよう配慮します。

(5) **追加対話**　必要に応じて、市から追加資料の提出や追加対話をお願いする場合があります。

(6) **対象施設の取扱い**　本サウンディングにより、対象施設の譲渡、貸付、事業化等を約束するものではありません。今後の市の方針、関係機関との協議、地域との調整、法令確認等により条件が変更となる場合があります。

(7) **議会その他必要手続**　財産の処分、無償又は減額での譲渡・貸付、長期契約等に関し、議会の議決又は関係手続が必要となる場合があります。必要な手続が整わない場合は、事業化できないことがあります。

(8) **将来公募時の評価との関係**　地域貢献や地域連携に関する提案を将来公募時に重視する場合があります。ただし、本サウンディングへの参加、対話内容又は意見提出は、選定、随意契約、優先交渉権その他の契約上の地位を保証するものではありません。

11　問い合わせ先

項目	内容
担当部署	鹿児島市　企画財政局　財政部　管財課　財産マネジメント推進係
担　　当	奥村、海江田、徳見、富田
住　　所	〒892-8677　鹿児島市山下町 11 番 1 号
電　　話	099-216-1158
メ ー ル	kan-zaisan@city.kagoshima.lg.jp
受付時間	平日 8 時 30 分から 17 時 15 分まで（開庁時間 8 時 45 分から 16 時 30 分まで）

別紙１

桜島地域の学校跡地利活用に関するサウンディング型市場調査　参加申込書

令和　　年　　月　　日

鹿児島市長　殿

項目	記入欄
法人名・団体名	
所在地	
代表者名	
担当者名	
所属・役職	
電話番号	
メールアドレス	
対話希望日時	
対話方法の希望（対面・オンライン・書面・その他）	
現地見学の希望（あり・なし）	
提出資料の有無（あり・なし）	
事業名	
関心のある施設（未定可、複数選択可）	
関心のある活用内容（アイデア段階で可）	
想定する利用者・ターゲット	
想定する施設改修内容（任意）	
希望する契約形態（譲渡・貸付・未定・その他）	
希望する契約期間（任意）	
行政に期待する支援（任意）	
事業化にあたっての課題（任意）	
地域貢献提案の概要（任意）	

地元雇用・地域事業者連携の考え方（任意）	
地域利用・防災・教育活動等への協力可能性（任意）	
秘密情報として扱ってほしい事項（任意）	
その他連絡事項	
共同提案の有無	単独・共同提案・未定
共同提案の場合の構成員・役割分担	
本サウンディングを知ったきっかけ	市ＨＰ・市公式ＳＮＳ・市長定例記者会見・その他 （知人、業界団体からの紹介など）