

国立大学法人熊本大学

大江南団地土地有効活用に関する調査

その2

令和 5年 1月

熊本大学施設部

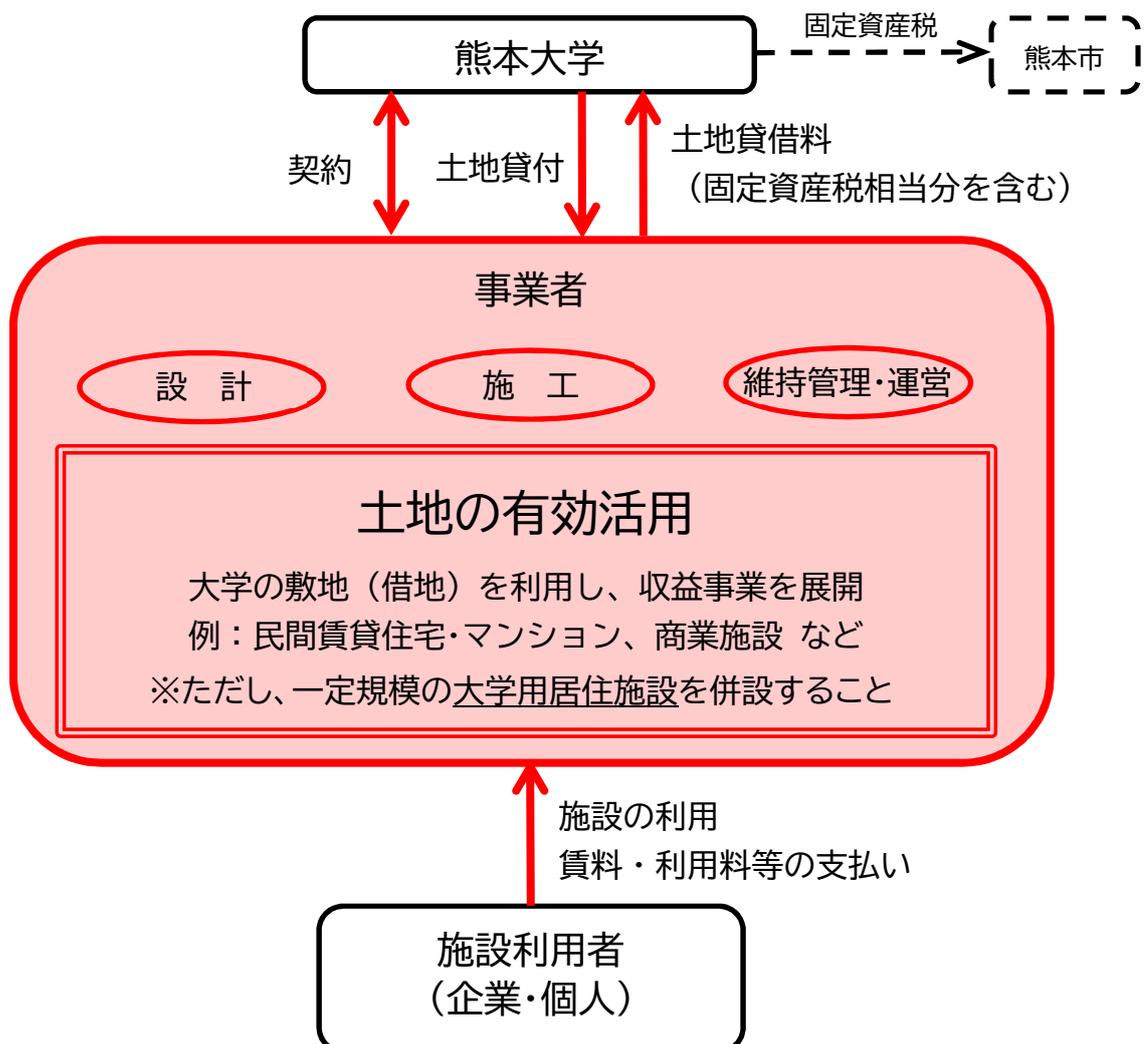
大江南団地土地有効活用に関する調査② 実施要領

1. 調査の目的

熊本大学大江南団地は、現在、学生グラウンド、テニスコート、薬草園及び教職員宿舎があり、そのうち、学生グラウンドを除くテニスコート、薬草園及び教職員宿舎の位置する範囲について、より有効な土地活用の可能性を検討している。また、当該土地の有効活用における用途は、大学の教育研究活動に限定せず、民間事業者への土地貸付(定期借地権の活用など)による土地の有効活用を考えている。

土地の有効活用を実現し、土地貸付による大学財源の収入増や地域の発展・振興を図っていくためには、本学の一方的な考え方だけでなく、民間事業者の活力や資金、アイデア等の導入が必要不可欠であると考えている。そこで事業者との対話を通して市場を把握するため、具体的な提案を求める本調査を実施し、今後の開発事業者公募に係る条件の参考とすることを目的としている。

2. 事業スキーム



3. 対象用地・施設の概要

所在地	熊本県熊本市中央区白山1丁目6番54号
土地・延床面積	貸付可能面積:約 19,200 m ²
都市計画等による制限	第二種住居地域(建ぺい率 60%/容積率 200%) 近隣商業地域(建ぺい率 80%/容積率 300%) 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地(大江遺跡群) ※包蔵地指定(無)だが、文化財保護法第 93 条の届出は必要
現況	既存施設の状況 ・野球場・運動場(防球ネット、バックネット有り) ・テニスコート(ネットフェンス有り) 1面 ・薬用植物園(薬草、樹木、パーゴラ、物置等有り) ・教職員宿舎(鉄筋コンクリート造3階建て 981 m ²) 1棟 ※杭無し ・駐輪場(屋根付き) ※運動場と教職員宿舎等の区画部分にネットフェンス有り
その他	・野球場の防球ネット(3塁側)、バックネットは再利用を行う。 ・テニスコート、教職員宿舎、駐輪場及び薬用植物園の工作物は事業者の負担にて撤去する(基礎まで撤去)。 ・薬用植物園の薬草等(教育研究活動に必要なものは、事前に大学において移植を行う。それ以外の樹木等は事業者の負担にて撤去する。 ・本敷地の接道は、北側の薬専通りについて確保できるものとする。本敷地の西側などからの自動車等の乗り入れについては、今後の検討状況により、本学が隣地所有者等と協議等を行う可能性がある。 ・教職員宿舎は、外壁仕上材にアスベスト含有が確認されている。

案内図



航空写真



配置図



4. スケジュール(予定)

実施要領の公表	令和5年 1月26日(木)
現地見学会の受付	令和5年 1月26日(木)から 令和5年 2月 8日(木)17時まで
現地見学会の開催	令和5年 2月13日(月)から 令和5年 2月16日(木)まで
質問の受付	令和5年 2月17日(金)から 令和5年 2月24日(金)17時まで
質問への回答	令和5年 3月 3日(金)まで
本調査への参加申込み期間	令和5年 1月26日(木)から 令和5年 3月 8日(水)17時まで
調査票(別紙4)の提出期間	令和5年 5月10日(水)から 令和5年 5月24日(水)17時まで
ヒアリングの実施	令和5年 6月 7日(水)から 令和5年 6月21日(水)まで
必要に応じて追加対話(個別)	令和5年 6月22日(木)以降
実施結果概要の公表	令和5年 7月 以降

5. 調査の内容

(1)調査概要

大江南団地の利活用の可能性について調査する。事業者は、事業を行うことを想定し、具体的な提案を行う。

※本調査にて提案された内容は、本事業の条件整理以外の業務には使用しないものとする。

(2)調査の対象

大江南団地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループ

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- (1) 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 条に規定する営業を営む者又は当該営業に類する事業を行う者
- (2) 行政機関からの行政指導を受け、改善がなされていない者
- (3) 社会問題を起こしている者
- (4) 暴力団(暴力団による不当な行為の防止に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の

統制下にある者

- (5) 消費者金融業又は事業者金融業に係る事業者
- (6) 賭け事に係る業種に属する事業者
- (7) 政治団体
- (8) 宗教団体
- (9) 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)又は会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定に基づく更生又は再生手続きを行っている者
- (10) 国税、地方税等を滞納している者
- (11) その他適当でないと認められる者

(3) 必須条件

基本的に事業者の自由な提案によるものとするが、下記施設については必ず設置すること。

- ① 留学生、研究者等の居住施設(45 戸以上)
 - ※1K(ショートステイ、単身用):30 戸以上、2LDK(世帯用):15 戸以上、
 - 駐車場:15 台以上、駐輪場:50 台以上
- ② 多目的運動場(6,400 m²(80m×80m程度)以上)
 - ※野球の練習ができること。野球の練習以外にも様々な利用ができること。
 - ※位置は、現在の位置から変更可能です。
 - ※学内利用を優先しますが、学内利用がない時間帯は一般の利用も可能とするなど、柔軟な利用形態をご提案ください。

(4) 調査項目(別紙4参照)

- ① 事業内容について
 - 1) 提案された内容について
 - 2) 課題、要望等について
 - 3) 提示条件による事業化が困難な場合について
 - 4) 居住施設の形態、規模、設備等について
 - 5) 居住施設の賃料等について
 - 6) 土地の借地料として支払い可能な水準について
- ② 事業契約の内容について
 - 1) 定期借地権設定の可能性について
 - 2) 最適な定期借地権の種類及び契約期間について
 - 3) 定期借地権以外の事業スキームについて
- ③ その他
 - 1) 大学の特色・魅力を活かした事業内容について

6. 手続き

(1) 現地見学会の開催

調査への参加を希望する事業者のうち、現地見学を希望される場合は現地見学会参加申込書(別紙1)に必要事項を記入し、期日までに下記申込先へ、所属企業部署名、参加者の氏名、電話番号、希望日時を明記の上、電子メールにてご連絡ください。

なお、件名は【見学会申込(事業者名)】としてください。

① 見学会受付期間 令和 5年 1月26日(木) ~ 2月 8日(水)17時

② 申込先 sis-fm@jimu.kumamoto-u.ac.jp

※現地見学会に参加しなくても本調査への参加は可能です。

※見学会は、本調査と並行して進めている、大江南団地土地有効活用に関する調査 その1と合同で行います。

(2) 調査内容に関する質問

質問をされる事業者の皆様におかれましては、質問書(別紙2)に必要事項を記入し、期日までに下記提出先へ、電子メールにてご提出ください。

なお、件名は【調査②質問(事業者名)】としてください。

① 質問受付期間 令和 5年 2月17日(金) ~ 2月24日(金)17時

② 提出先 sis-fm@jimu.kumamoto-u.ac.jp

③ 回答方法 本学 WEB ページにて随時更新

④ 最終回答 令和 5年 3月 3日(金)まで (予定)

(3) 本調査への参加申込み

本調査の参加を希望する場合は、本調査参加申込書(別紙3)に必要事項を記入し、下記申込先へ電子メールにてご提出ください。配置図の CAD データの提供を希望する場合はその旨記載をお願いします。

なお、件名は【調査②参加申込(事業者名)】としてください。

① 参加受付期間 令和 5年 1月26日(木) ~ 3月 8日(水)17時

② 申込先 sis-fm@jimu.kumamoto-u.ac.jp

(4)調査票の提出

調査票(別紙4)を、下記提出先へ電子メールにてご提出ください。なお、件名は【調査②調査票提出(事業者名)】として送付してください。

※ファイル容量が大きく、電子メールでの提出が難しい場合はお問い合わせください。

- ① 提出期間 令和 5年 5月10日(水) ~ 5月24日(水)17時
- ② 提出先 sis-fm@jimu.kumamoto-u.ac.jp

(5)ヒアリングの実施

参加申込をいただいたグループ等の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

- ① ヒアリング実施期間 令和 5年 6月 7日(水) ~ 6月21日(水) (予定)
- ② 所要時間 30分程度

※ヒアリング内容により、想定より時間がかかることがあります

- ③ 場 所 熊本大学 工学部1号館 1階 キャンパス整備戦略室 (予定)
- ④ その他

ヒアリングは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。

また、調査目的から逸脱していると考えられるものなどの場合は書面での調査のみとさせていただきます。あらかじめご了承ください。

(6)ヒアリング結果の公表

ヒアリ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。公表にあたっては、事前に各事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1)事業者の取り扱い

本調査への参加実績及び調査内容は、将来予定している事業公募時において評価の対象とはなりません。

(2)費用負担

本調査の参加に要する費用については、本学は負担いたしません。

(3)追加対話への協力

ヒアリング終了後も、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。

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。

連絡先：国立大学法人熊本大学 施設部企画課 施設・環境マネジメント推進室
所在地：〒860-8555 熊本市黒髪2丁目39番1号
電話：096-342-3222、3224
E-mail：sis-fm@jimu.kumamoto-u.ac.jp
担当者：柳詰(やなづめ)、田北(たきた)

(別紙1)

＜大江南団地土地有効活用に関する調査＞
現地見学会 参加申込書

1	事業者名			
	所在地			
	(グループの場合) 構成事業者名			
	担当者	氏名		
		所属企業 ・部署名		
E-mail				
Tel				
2	希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3か所記入してください。)			
	月 日()	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	月 日()	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	月 日()	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

※ 現地見学会の実施期間は、令和5年2月13日(月)～2月16日(木)午前9時～午後5時
(終了時刻)を予定しています(土曜・日曜・祝日を除く)。

参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所記入してください。

※ 参加申込書を受領後、日程調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)

※ 他の事業者と同時に行うことがありますので、予めご了承ください。

(別紙2)

令和 年 月 日

<大江南団地土地有効活用に関する調査 その2>
質問書

1	事業者名			
	所在地			
	(グループの場合) 構成事業者名			
	担当者	氏名		
		所属企業・ 部署名		
E-mail				
Tel				
2	質問			

(別紙3)

＜大江南団地土地有効活用に関する調査 その2＞
本調査 参加申込書

1	事業者名			
	所在地			
	(グループの場合) 構成事業者名			
	担当者	氏名		
		所属企業 ・部署名		
E-mail				
Tel				
2	ヒアリングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3か所記入してください。)			
	月 日()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
3	ヒアリング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		
4	WEB(zoom等)での ヒアリング	<input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> どちらでも良い(対応可能) <input type="checkbox"/> 対面を希望		

※ ヒアリングの実施期間は、令和 5年 6月 7日(水)～ 6月21日(水)の
午前9時～午後5時(終了時刻)とします。(土曜・日曜・祝日を除く)
参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所記入してください。

※ 参加申込書を受領後、日程調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき4名以内としてください。

(別紙4)

＜大江南団地土地有効活用に関する調査 その2＞
調査票

事業者名

- ・以下項目について、ご意見等を記載してください(記載内容に応じ改行・改頁をしてください)。
- ・記載が難しい項目については空欄で結構です。ヒアリングの際にお伺いします。
- ・本様式のみでは回答が難しい場合は、説明資料(任意様式)を補足資料として添付してください。

① 事業内容について

- 1) 周辺環境、立地条件などから、提案された内容についてお聞かせください。
 1. 提案された内容について、考え方やイメージを教えてください。

 2. 提案された内容について、具体的な内容をお聞かせください。
(例:用途(商業施設・賃貸(分譲)マンション・介護施設など)/規模(面積・階数)/その他)

- 2) 本事業における課題、大学に対する要望(事業範囲の変更など)、期待する支援や配慮してほしい事項、必要な条件などがありましたらお聞かせください。

- 3) 今回の条件による事業化が困難な場合、その内容、理由等をお聞かせください。
また、改善すべき(した方がよい)内容やその他の活用案についてお聞かせください。

- 4) 必須条件である居住施設について、適切と思われる形態、1戸当たりの規模・設備等をお聞かせください ※別図添付可(任意様式)

5) 必須条件である居住施設について、適切と思われる賃借料等(賃借以外の代金も含む)をお聞かせください。

6) 土地の借地料として支払い可能な水準(年間当たり)をお聞かせください。
(土地借地料には固定資産税相当分を含む)

② 事業契約の内容について

1) 土地の貸付による定期借地権設定の可能性についてお聞かせください。

可能性がある → 2)へ

可能性はない → 3)へ

2) 上記 1)にて「可能性がある」の場合は、最適な定期借地権の種類及び契約期間等をお聞かせください。

一般定期借地権

建物譲渡特約付定期借地権

事業用定期借地権

最適な契約期間 : _____ 年間

<ご意見(記述)>

3) 上記 1)にて「可能性はない」の場合はその理由をお聞かせください。また、定期借地権設定以外で本学に有効と思われる事業スキームがあればお聞かせください。

③ その他

1) 地域の発展・振興について、大学の特色・魅力を活かした事業内容についてご意見があればお聞かせください。