

売却予定地活用に係る
サウンディング型市場調査
実施要領

国分中央高校実習田跡地

令和8年7月

霧島市 財産管理課

目次

第1	調査の趣旨	03
第2	対象財産の概要	03
第3	想定される活用の方角性及び基本スキーム	04
第4	対話内容	05
第5	参加対象者	06
第6	実施スケジュール	06
第7	参加申込・提出書類	06
第8	個別対話の実施方法	07
第9	留意事項	07

第1 調査の趣旨

本市では、関係人口の創出、地域活性化、移住定住の促進、歳入確保及び未利用財産の有効活用を図るため、売却予定地について、民間活用の可能性を検討しています。

現時点では、住宅地開発等を含めた活用の可能性が考えられますが、本件土地は地目が田であり、県道までのアクセス道路が狭いことから、住宅地開発等を行う場合には、進入路、開発道路、造成、排水、農地転用等が重要な論点となる可能性があります。

一方で、民間事業者の活用方法は住宅地開発等に限られるものではなく、農地としての特性を活かした観光農園、体験農園、農産物直売、カフェ、地域交流、滞在型体験、二地域居住、企業研修等、複数の可能性が考えられます。

そのため、現況条件を前提としたサウンディング型市場調査により、民間事業者から活用可能性、道路整備の必要性、民間による用地取得の可能性、事業化に係る実務上の妥当性等、その他の活用提案について意見を聴取し、頂戴した意見は公募条件等策定の参考にします。

第2 対象財産の概要

項目	内容
財産名称	国分中央高校実習田跡地
所在地	霧島市国分向花 28 番地 ※売却地 2 筆と進入路・排水路（市所有）2 筆に分筆予定。 関連資料内の地籍図を参照。
地目／現況／面積	田 / 未利用地 / 8,106 平方メートル（分筆前）
用途地域／建ぺい率／容積率	第 1 種中高層住宅専用地域 / 60% / 200%
設置物	・土地内西側に市が排水路を設置する予定があります。 ・土地内東側に携帯電話の基地局と隣接宅地からの排水管があり、これらは市が所有者へ賃貸しています。 （土地内中央の市所有接道に西側宅地への水道管が埋設されています）
接道状況	県道までのアクセス道路が狭く、住宅地開発等に当たっては進入路・開発道路等が論点となる可能性があります。
法令等確認事項	農地法、農業振興地域、都市計画法、開発許可、建築基準法、排水、接道、道路管理、隣接地取得の可否等について、提案内容に応じて関係部署と確認します。
市の検討状況	活用の方向性によっては道路用地の確保や測量・分筆等の手続が必要となることから、関係土地所有者との簡易的な協議を行っている段階です。

※対象財産の面積、区域、法令制限、道路計画等は現時点の整理であり、今後の測量、分筆、関係部署協議、法令確認等により変更となる場合があります。

第3 想定される活用の方向性及び基本スキーム

・ 想定される活用の方向性

方向性	想定される活用例	確認したい論点
住宅地開発等	小規模住宅地、分譲地、移住定住向け住宅地等	道路用地の幅員・線形、造成、排水、農地転用、開発許可、販売可能性、整備費負担
農地性を活かした活用	観光農園、体験農園、農産物直売、農家カフェ等	農地利用を基本とした活用の可否、必要最小限の施設整備、来訪者動線、駐車場、農地転用の要否
関係人口創出型	滞在型体験、二地域居住、地域交流、企業研修等	宿泊・滞在機能の必要性、地域連携、運営主体、収益性、交通動線
民間一体開発型	周辺農地・施設との一体活用、隣接地取得、段階開発等	民間による地権者調整、事業スケジュール、市の関与範囲、段階整備の可否

・ 想定される基本スキーム

段階	主な内容
1 道路用地確保	市が必要な道路用地の取得、測量、分筆その他必要な手続を検討します。市が道路用地が必要と判断し取得する道路用地は、原則として売却対象に含めず、市有地として道路又は通路等の用に供することを想定します。
2 売却公募	売却予定地の活用予定者を公募し、提案内容・金額、道路施設等の整備、寄附、農地転用、開発許可等を条件として事業者を選定します。
3 仮契約	選定事業者と停止条件付売買仮契約を締結します。期限までに必要な許可等が確認できない場合、仮契約は効力を生じないものとし、原則として市及び活用予定者は相互に損害賠償その他の請求を行わないこととします。
4 許認可手続	仮契約締結後、活用予定者は自己の責任と負担により、農地転用、開発許可、建築確認その他必要な手続を行います。
5 正契約	農地転用及び開発許可等の必要な許可等が下りた状況を市が書類等により確認したことを停止条件として、正契約に移行します。
6 道路施設等整備・寄附	活用予定者は、分筆予定の市所有進入路（水道管理設箇所）及び市が取得した道路用地について、舗装、排水路、側溝、集水桝、取付部、その他提案内容及び関係部署協議により必要となる施設を自己の負担により整備するものとします。整備後に市の確認を受けたうえで、市へ無償で寄附します。

第4 対話内容

以下の事項について、ご意見、ご提案をお聞かせください。なお、全ての事項ではなく、一部の事項についてののみのご意見等でも構いません。

●提案について

1 想定される活用の方向性

第3「想定される活用の方向性」について、どのような方針かをご教示ください。

2 提案内容

以下の項目等について、できる範囲で詳細にご教示ください。

- ・事業コンセプト（何をを目指すか）
- ・具体的な整備内容（造成、建築物、道路、付帯工事等）
- ・雇用、交流人口、地域連携、移住定住、地域資源活用等への効果

3 提案の実施に向けた課題等について

提案の実施に向けた課題となる事項、必要な期間、リスク等があればお聞かせください。

4 市に求める支援等について

法令確認、資料提供、道路整備、関係部署協議等、市に求める事項があればお聞かせください。

●住宅地開発に係るご意見について

以下は、活用用途において接道整備や許認可が必要な場合のみ、ご意見をお聞かせください。

1 取得意欲及び希望する事業手法

市が道路用地を確保した場合の取得意欲、売却の希望手法、希望時期等をお聞かせください。

2 道路用地及び道路施設等に関する意見

必要な幅員、線形、接続位置、舗装、排水路、側溝、取付部、その他必要な整備をお聞かせください。

3 活用予定者負担による整備及び市への寄附

舗装、排水路等を活用予定者が整備し、市の確認後に市へ寄附する条件について、妥当性、課題、必要な調整事項をお聞かせください。

4 農地転用及び開発許可等の見通し

想定する許認可、必要期間、主なリスク、市に求める協力事項をお聞かせください。

5 停止条件付契約に関する意見

仮契約後に許可等を取得し、市が書類等で確認した段階で正契約へ移行する方法について、実務上の課題や必要条件をお聞かせください。

6 事業収支及び価格への影響

道路施設等の整備費、造成費、許認可費用等が取得価格又は事業収支に与える影響を、可能な範囲でお聞かせください。

第5 参加対象者

特に業種の指定はありませんが、個人は提案者になることはできません。

また、次の各号に該当する場合は、提案者または提案者の構成員となることはできません。

- 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立て、及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがされている者
- 法人の役員等が、暴力団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）に規定する暴力団、又は暴力団若しくはそれらと密接な関係を有する者

第6 実施スケジュール

項目	時期
実施要領の公表	令和8年7月15日
参加申込期限	令和8年7月15日～9月8日
事前ヒアリングシート提出期限	令和8年9月8日（個別対話の3営業日前まで）
個別対話実施期間	令和8年7月21日～令和8年9月11日
結果概要の整理・公表	令和8年9月以降

第7 参加申込・提出書類

参加を希望する方は、次の書類を提出してください。書類は市ホームページの入力フォームから入力・提出するか、Eメールにて提出してください。

書類名	内容	様式
参加申込書	参加者の概要、担当者、連絡先等	様式1
事前ヒアリングシート	活用提案、道路整備、許認可、停止条件付契約、市に求める事項等	様式2
参考資料	提案内容を補足する資料がある場合は任意提出	任意（様式2にて提出）

Eメール提出先：霧島市役所 総務部 財産管理課 財産活用グループ

kanzai@city-kirishima.jp

第8 個別対話の実施方法

市は、提出された提案・意見書の内容に応じて、必要により個別対話を実施します。

- 個別対話は、1 者あたり 30 分から 60 分程度を想定します。
- 対話は、対面又はオンラインにより実施します。
- 対話内容は、将来の売却公募条件、道路用地確保、道路施設等の整備、農地転用、開発許可、停止条件付契約、関係部署協議等の参考とします。
- 個別対話への参加は、将来の公募における参加資格又は審査上の優位性を保証するものではありません。

第9 留意事項

- 本調査は、事業者選定を目的とするものではありません。
- 本調査への参加の有無は、将来実施する公募等における評価に影響しません。
- 提案内容の採用、事業化、契約締結、道路用地取得、予算化等を約束するものではありません。
- 道路用地の取得は、予算措置、議会議決、地権者協議、測量、分筆、登記その他必要な手続を前提とします。
- 農地転用、開発許可、建築確認その他必要な許可等について、市が取得を保証するものではありません。
- 本調査に要する費用は、参加者の負担とします。
- 参加者から提出された資料は返却しません。
- 提出資料に含まれるノウハウ等については、参加者の承諾なく公表しません。ただし、市が調査結果の概要を整理し、公表又は庁内・議会説明に使用する場合があります。
- 本件土地の売却手法、価格、条件、時期、契約内容等は、本調査の結果を踏まえ、市が別途判断します。