

旧西浦中学校の利活用に関する
サウンディング型市場調査 実施要領

令和8年8月

蒲郡市

1 調査の目的

蒲郡市では、今後の人口減少、少子高齢化時代の到来を見据え、公共施設の保有量を適正化しながらも、社会の変化や新たなニーズに対応するために施設の機能を見直し、市民サービスを維持・向上させていくことを念頭に施設の再配置を進めています。

今回の調査は、小中学校の再編によって機能を終える学校施設について、民間事業者の皆様との対話及び意見交換を通じて利活用のアイデアを伺い、実現可能かつまちの活性化につながる利活用の方策を整理することを目的としています。

なお、令和8年2月に実施した前回のサウンディング型市場調査では、調査対象に借地が多く含まれていることが、利活用を検討する上での課題として挙げられました。

これを受け、市では地権者の意向を確認するとともに、土地の整理について検討した結果、地権者からご協力いただける土地については、市有地として土地をまとめることとなりました。

これにより、利活用を検討する上での条件が一部改善されたことから、改めてサウンディング型市場調査を実施します。

2 調査対象

調査対象は次のとおりです。詳細については、物件の調書をご参照ください。

旧西浦中学校（蒲郡市西浦町原山1番地24）

敷地面積：40,131㎡ 建物延床面積：7,003.93㎡

3 スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和8年8月24日（月）
現地見学会の受付	令和8年8月24日（月）～10月14日（水）
現地見学会の開催	令和8年10月19日（月）
質問の受付	令和8年8月24日（月）～令和8年10月23日（金）
質問に対する回答	令和8年10月30日（金）まで
エントリーシート兼誓約書の受付	令和8年8月24日（月）～令和8年11月6日（金）
サウンディングの実施	令和8年11月16日（月）～11月18日（水）
実施結果概要の公表	令和8年12月以降

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

事業主体となる意向を有する法人、法人グループ、任意グループ、個人。
ただし、個人、法人及びグループの構成員が次のいずれかに該当する場合は参加できません。

ア 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

イ 蒲郡市物品購入等の契約に係る指名停止等の措置要領（平成31年4月1日施行）、又は蒲郡市工事請負契約に係る指名停止等の措置要領（昭和59年12月1日施行）に基づく指名停止措置を受けている者

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続中の者

エ 宗教活動や政治活動を主たる目的とする者

オ「蒲郡市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成23年4月1日付け蒲郡市長・蒲郡警察署長締結）に基づく排除措置を受けている者

カ 国税、愛知県の県税、蒲郡市の市税を滞納している者

キ その他、本調査に参加することが適当でないと判断する者

(2) サウンディングの項目

調査対象の土地や建物を有効活用し、事業者自らが展開する実現及び持続可能な事業のアイデアをお聞かせください。項目については下記のとおりです。

なお、調査対象の土地は市街化調整区域に位置しており、敷地内にはがけに隣接し土砂災害特別警戒区域に指定されている部分もあります。提案にあたっては、物件調書にあるような各種法規制等にご留意ください。

ア 提案のタイトル

イ 既存建物の利活用の希望（選択式）

ウ 事業概要

エ 事業手法

オ 事業の想定スケジュール

カ 地域への貢献等

キ その他、事業実施にあたって市に期待する支援や配慮してほしい事項

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会（任意）

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を開催します。

ア 現地見学会日時

令和8年10月19日（月） 午後2時から1時間程度

イ 申込み方法

現地見学会参加申込書（様式1）に必要事項を記入し、下記へメールで提出してください。メールの到着確認のため、メールをお送りいただいた後、お手数ですがお電話にてお知らせください。

蒲郡市総務部資産マネジメント課

メール k-mane@city.gamagori.lg.jp

電話番号 （0533）66-1214

ウ 受付期間

令和8年8月24日（月）～令和8年10月14日（水）

エ その他

参加事業者1者（1グループ）につき、参加人数は3名以内としてください。

(2) 質問の受付及び回答

ア 申込み方法

実施要領等に関する質問がある場合は、質問内容を下記へメールで提出してください。メールの到着確認のため、メールをお送りいただいた後、お手数ですがお電話にてお知らせください。

蒲郡市総務部資産マネジメント課

メール k-mane@city.gamagori.lg.jp

電話番号 （0533）66-1214

イ 受付期間

令和8年8月24日（月）～令和8年10月23日（金）

ウ 回答について

回答は、令和8年10月30日（金）までにメールで送付させていただきます。

(3) サウンディングの参加

ア 申込み方法

エントリーシート兼誓約書（様式2）及び提案書（様式3）に必要事項を記入し、下記へメールで提出してください。添付資料がある場合は、提出書類に併せてメールで提出してください。メールの到着確認のため、メ

ールをお送りいただいた後、お手数ですがお電話にてお知らせください。

蒲郡市総務部資産マネジメント課

メール k-mane@city.gamagori.lg.jp

電話番号 (0533) 66-1214

イ 受付期間

令和8年8月24日(月)～令和8年11月6日(金)

ウ サウンディング実施日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込みをいただいたご担当者様宛に、メールでお知らせいたします。実施日時は希望に沿えない場合もありますので、ご了承ください。

(4) サウンディングの実施

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。実施の日時については、下記期間の中で個別に調整させていただきます。なお、オンラインによるサウンディングを希望する場合は、エントリーシート兼誓約書にオンライン希望のチェックをしてください。

ア 実施期間

令和8年11月16日(月)～11月18日(水)

イ 所要時間

参加事業者1者あたり30分～1時間程度

ウ 場所

蒲郡市役所

エ その他

参加事業者1者(1グループ)につき、参加人数は3名以内としてください。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果の概要については、令和8年12月以降に市ホームページでの公表を予定しております。公表にあたっては、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

本調査は、旧西浦中学校の利活用に関する方向性を検討するための調査であり、事業内容や事業者を決定するものではありません。また、サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等において優位性を持つものではありません。

(2) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に要する費用（資料作成費、交通費等）は、参加事業者の負担とします。

(3) 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（文章照会含む）やアンケート等を実施させていただくこともあります。

(4) 地元との調整

調査対象は、地元の皆様が通学していた中学校の跡地であり、地域にとって思い入れのある場所となっています。また、調査対象地の一部には住民共有の財産が含まれているため、利活用にあたって地元との協議が必要になる場合があります。

(5) 市民への開放

現在対象物件は、避難所等に指定されているほか、体育館とグラウンドを運動施設として市民に開放してきました。事業を展開するうえで、地域住民に施設の一部を開放することが可能かお聞かせください。

(6) 土地について

調査対象地には民有地や境界未確定地があります。境界未確定地については、今後市で測量を実施し、境界を確定する予定です。

また、調査対象地には借地を含んでおり、令和10年度末までは賃貸借契約を継続する予定です。地権者からご協力いただける土地については、賃貸借契約の終了後、市有地として土地をまとめる予定です。

(7) 参考資料

西浦地区での跡地活用説明会等で使用した資料や、活用方法についての住民アンケートは、下記の蒲郡市ホームページに掲載しています。

【URL及び二次元コード】

<https://www.city.gamagori.lg.jp/site/management/atochikentou.html>



7 提出様式

(1) 現地見学会参加申込書（様式1）

(2) エントリーシート兼誓約書（様式2）

(3) 提案書（様式3）

8 お問い合わせ・申込み先

蒲郡市総務部資産マネジメント課 公共施設マネジメント係
〒443-8601

愛知県蒲郡市旭町17番1号

電話番号 (0533) 66-1214

メール k-mane@city.gamagori.lg.jp

物件調書

物件名		旧西浦中学校			
所在地		蒲郡市西浦町原山1番地24			
土地		40,131㎡			
建物		構造	階層	延床面積	建設年
	中央棟（校舎）	RC	地上2階	814.58㎡	昭和38年
	管理棟（校舎）	RC	地上3階	2,594.36㎡	昭和38年
	管理棟（校舎）	RC	地上3階	289.56㎡	昭和58年
	管理棟（屋外便所）	CB	地上1階	11.30㎡	昭和52年
	管理棟（屋外多目的トイレ）	RC	地上1階	6.25㎡	平成22年
	管理棟（便所）	CB	地上1階	6.09㎡	昭和54年
	管理棟（更衣室）	CB	地上1階	23.50㎡	昭和55年
	管理棟（倉庫）	RC	地上1階	12.40㎡	昭和38年
	部室棟（部室）	RC	地上2階	217.47㎡	昭和63年
	体育館・武道場	RC	地上2階	2,590.08㎡	昭和63年
	体育館渡り廊下	S	地上1階	29.30㎡	昭和63年
	倉庫	W	地上1階	38.88㎡	昭和48年
	倉庫	CB	地上1階	9.88㎡	昭和62年
	倉庫（体育倉庫）	S	地上1階	50.00㎡	昭和57年
	吹抜け渡り	S	地上1階	187.59㎡	昭和63年
	吹抜け渡り	S	地上1階	51.41㎡	昭和39年
	プール付属屋（付属室）	S	地上1階	71.28㎡	昭和48年
	プール本体	RC			昭和48年
都市計画上の規制項目	区域区分	市街化調整区域			
	用途地域	指定なし			
	建ぺい率	60%			
	容積率	200%			
インフラ整備等の状況	上水道	あり			
	下水道	なし			
	電気	あり			
	ガス	LPG			
災害区域	土砂災害	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）（敷地西側ほか）			

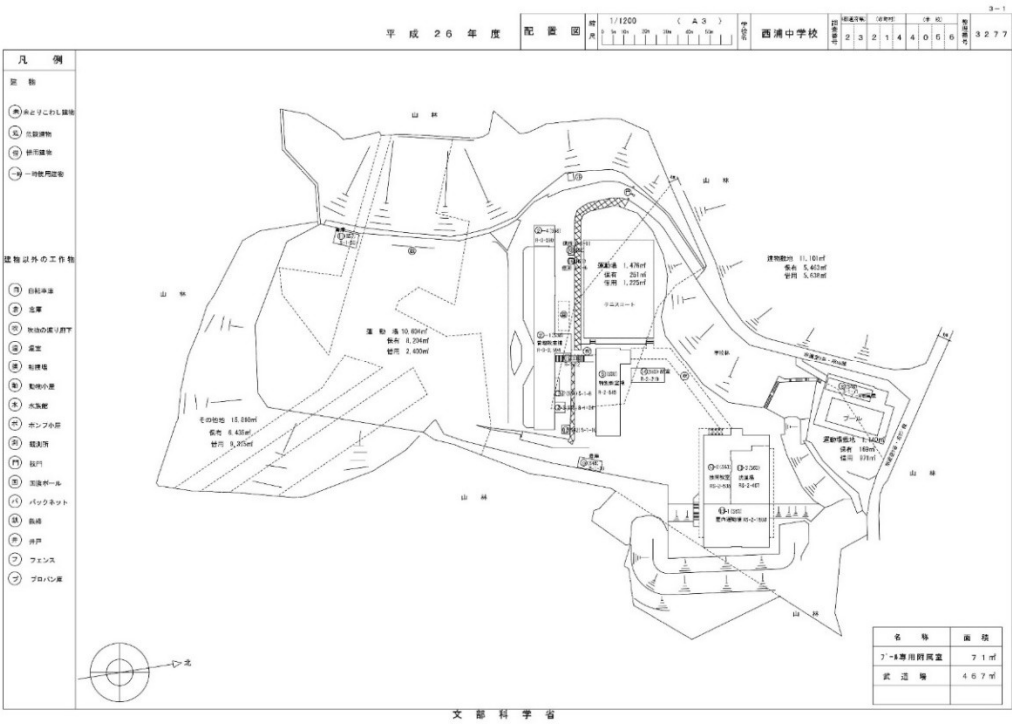
	区域	※ホームページにハザードマップを掲載しています。
	浸水想定 区域	なし
交通アクセス		名鉄西浦駅から1.2km 国道23号蒲郡西ICから8.9km
避難所等指定		・体育館（指定避難所） ・グラウンド（指定緊急避難場所）
備考		・グラウンド部分は令和10年度頃まで使用する予定です。 ・敷地に借地を含む（地権者は25者）

位置図



出典 地理院地図（標準地図をもとに蒲郡市作成）

配置図



平面図

