

国立大学法人佐賀大学役職員宿舎に関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和 6 年 1 2 月 6 日
国立大学法人佐賀大学環境施設部

1. 調査の目的

佐賀大学では、役職員宿舎の入居率が低く老朽化が進んでおり、4 団地（大和町、鍋島、八戸溝、一本杉）を令和 9 年 3 月で廃止することを決定しました。当該用地については、売却又は資産の有効活用を行う予定ですので、民間事業者との対話により、実現可能な民間活用等の前提条件や参入意向などの可能性について調査を実施します。

2. 対象用地・施設の概要

①大和町宿舎

所在地	佐賀市大和町久池井 1022-1
土地面積	9,561.71 m ²
既存建物の概要	構造 : 鉄筋コンクリート造 階数 : 1 棟～4 棟 3 階建 建築面積 : 1,693 m ² 延床面積 : 4,973 m ² 竣工年度 : 1 棟、2 棟 昭和 56 年 3 棟、4 棟 昭和 57 年 付帯設備 : ポンプ室 ポンベ庫 大規模修繕履歴 : なし 耐震性能 : 1 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 1.03） 2 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.88） 3 棟、4 棟 新耐震基準
土地建物の権利状況	特筆事項なし
都市計画等による制限	市街化区域 第 1 種低層住居専用地域 埋蔵文化財包蔵地
現況	1 棟、2 棟は退去済。 3 棟、4 棟には入居者有。令和 9 年 3 月までに退去予定。

②鍋島宿舎

所在地	佐賀市鍋島 3-11
土地面積	7,489.52 m ²
既存建物の概要	<p>構造 : 鉄筋コンクリート造</p> <p>階数 : 1 棟、2 棟 4 階建 3 棟 3 階建</p> <p>建築面積 : 984 m²</p> <p>延床面積 : 3,693 m²</p> <p>竣工年度 : 1 棟、2 棟は昭和 53 年 3 棟は昭和 55 年</p> <p>付帯設備 : 自転車置き場</p> <p>大規模修繕履歴 : なし</p> <p>耐震性能 : 1 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.73） 2 棟 旧耐震基準 3 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.85）</p>
土地建物の権利状況	<p>九州電力送配電（株）による 110KV 高圧送電線にかかる地役権（R7 登記予定）</p> <p>高圧送電線にかかる主な制限は以下の通り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電線の最下垂部の高さ : 27m ・電線と建築物の離隔距離 : 4.2m ・電線と工作物の離隔距離 : 2.6m
都市計画等による制限	<p>市街化区域</p> <p>日影規制（二）</p> <p>第 2 種中高層住居専用地域</p> <p>浸水想定区域</p>
現況	入居者有。令和 9 年 3 月までに退去予定。

③八戸溝宿舎

所在地	佐賀市八戸溝 3-10
土地面積	9,547.43 m ²
既存建物の概要	<p>構造 : 鉄筋コンクリート造</p> <p>階数 : 全 6 棟 3 階建</p> <p>建築面積 : 2,279 m²</p> <p>延床面積 : 5,220 m²</p> <p>竣工年度 : 昭和 54 年</p> <p>付帯設備 :</p> <p>大規模修繕履歴 : なし</p> <p>耐震性能 : 1 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.7）</p>

	2 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.65） 3 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.65） 5 棟 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.68） 6 棟 旧耐震基準 7 棟 旧耐震基準
土地建物の権利状況	特筆事項なし
都市計画等による制限	第 1 種中高層住居専用地域 日影規制（二） 浸水想定区域
現況	入居者有。令和 9 年 3 月までに退去予定。

④一本杉宿舎

所在地	佐賀市本庄町本庄一本杉 1034-4
土地面積	3,215.93 ㎡
既存建物の概要	構造 : 鉄筋コンクリート造 階数 : 1 棟 5 階建 建築面積 : 271 ㎡ 延床面積 : 1,355 ㎡ 竣工年度 : 昭和 50 年 付帯設備 : ポンプ室 大規模修繕履歴 : なし 耐震性能 : 旧耐震基準（耐震診断 IS 値 0.64）
土地建物の権利状況	特筆事項なし
都市計画等による制限	市街化調整区域（解除調整中） 洪水浸水想定区域 内水浸水想定区域
現況	入居者有。令和 9 年 3 月までに退去予定。

※そのほか、対象用地・施設の概要等は、別添資料 2 のとおり。

3. スケジュール

実施要領等の公表	令和 6 年 12 月 6 日（金）
サウンディング参加申込期限	令和 6 年 12 月 26 日（木）
事前調査票の提出期限	令和 7 年 1 月 24 日（金）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 7 年 1 月 24 日（金）まで
サウンディングの実施	令和 7 年 1 月 27 日（月）～ 2 月 7 日（金）
実施結果概要の公表	令和 7 年 3 月 17 日（月）

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

役職員宿舍の購入・活用実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとする。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 国立大学法人佐賀大学契約事務取扱規程第3条及び第4条に該当する者。
https://kiteikanri2011.admin.saga-u.ac.jp/browse.php?action_treeList&rule=508
- ② 参加申込書提出時点で、国立大学法人佐賀大学における供給等契約に係る取引停止等の取扱細則に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 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法第2条第6号に規定する暴力団員に該当する者

(2) サウンディングの項目

下記項目等について、対話型の聞き取り調査を行います。

- ① 周辺環境、立地条件等から、活用イメージ、アイデア等
- ② 対象用地内の既存宿舍の取扱い（改修、解体撤去等）
- ③ 事業手法（購入、借地権の設定等）
- ④ 対象用地を購入・借地する場合の課題・要望・条件等
- ⑤ 事業実施に当たって大学に対する支援や配慮してほしい事項
- ⑥ その他対象用地の有効活用に関する意見、提案等

5. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙様式1 エントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、下記申込先へ電子メールにて御提出ください。

- ① 申込受付期間
令和6年12月6日(金)～令和6年12月26日(木)17時
- ② 申込先
国立大学法人佐賀大学 環境施設部企画管理課
メール：sisanunyo@mail.admin.saga-u.ac.jp

(2) 事前調査票の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した別紙様式2による事前調査票をご提出ください。その他、必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）も御提出ください。

- ① 提出期間

令和6年12月6日(金)～令和7年1月24日(金)17時

② 提出先

国立大学法人佐賀大学 環境施設部企画管理課

メール：sisanunyo@mail.admin.saga-u.ac.jp

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者宛に、1月24日(金)までに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。エントリーシートに記載した希望日を優先して設定いたしますが、希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(3) サウンディングの実施

① 実施期間

令和7年1月27日(月)～2月7日(金) 10時～16時

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所

佐賀大学本庄キャンパス 法人本部1階小会議室

④ その他

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。

サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計5部御持参ください。

(4) サウンディング結果の公表

サウンディ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。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、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) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 現地見学会・説明会

現地見学会等は、開催いたしません。現地を視察していただいても構いませんが、事前に「8. お問い合わせ先」へご連絡ください。また、入居者様のご迷惑になる行為はお控えください。

(4) 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。

7. 別紙・参考資料

別紙様式1 エントリーシート

別紙様式2 事前調査票

参考資料1 案内図

参考資料2 図面一式

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。

国立大学法人佐賀大学 環境施設部企画管理課

住 所：〒840-8502 佐賀市本庄町1番地

電 話：0952-28-8137

メール：sisanunyo@mail.admin.saga-u.ac.jp