

旧西在田小学校利活用に関する サウンディング型市場調査の結果

1 調査の概要

(1) 目的

本調査は、加西市学校跡地利活用基本方針に基づき、旧西在田小学校（加西市上道山町 47-1）の利活用に関心を有する民間事業者との対話を通じて、活用用途や市場性、施設改修上の課題等を把握することを目的として実施した。

調査の内容については、実施要領に基づき、各事業者のノウハウ等に関わる事項を匿名化・集約した上で、以下の通り公表する。なお、本調査は特定の事業者を選定するものではなく、参加の有無が将来の事業者公募における評価等に影響を与えることはない。

(2) 実施経緯・スケジュール

募集要項の公表	令和 8 年 6 月 29 日（月）
参加申込期間	令和 8 年 6 月 29 日（月）～7 月 31 日（金）
対話（サウンディング）の実施	令和 8 年 7 月上旬～8 月中旬

(3) 参加状況

- ・ 参加申込者数 2 者
- ・ 実施方式 1 事業者ごとの個別対話形式

2 実施結果の概要

(1) 想定される活用用途、事業内容について
・ 宿泊施設、レストラン、カフェ等の飲食事業、特産品販売所、イベントスペースの運営 ・ オフィス、研究開発施設、サテライトオフィス、中規模な工場・加工施設等の誘致 ・ コインランドリー、証明書発行機等の地域住民の日常的な利便性を高める生活支援機能の導入
(2) 活用条件について
・ 事業運営には施設改修が必須。多額の初期投資を伴うことから、事業採算性を考慮し、譲渡または 20 年から最長 50 年の長期貸付け（事業用定期借地権等）を希望する。 ・ 周辺インフラの整備や施設改修費用の民間負担を考慮し、採算性を確保できる安価な価格設定や契約条件の設定を要望する。 ・ コミュニティ利用など地域要望をすべて優先させると採算が合わず事業が破綻するリスクがある。利益を生む構造でなければ継続できない。 ・ 木造校舎を購入する場合、固定資産税の負担が相当大きくなることが懸念される。

(3) 施設改修と運営について
▪ 長期利用を前提とした原状回復義務の免除や、不要な既存備品・遊具等の撤去又高木の伐採などについて支援の要望があった。 ▪ 校舎の改修等に要する費用負担を軽減するため、施設改修に係る補助制度の導入を求める意見があった。 ▪ 既存校舎の活用を基本としつつも、企業ニーズへの適合性やコスト面を考慮し、必要に応じた一部解体、増築等の柔軟な施設改修が認められるよう意見があった。 ▪ 管理境界の明確化及び体育館の取り扱いについて、民間利用との両立が困難な場合の市による直接管理の要望、並びに委託料のあり方を含めた管理委託の可能性など、具体的な運営スキームの検討が求められた。 ▪ 民間が管理する校舎と市が管理する体育館との間に道路や駐車場を設置することで、体育館利用者が直接アクセスできるようにし、それぞれの利用者が混在しないようにすることが望ましいとの意見があった。
(4) 市に期待する支援や事業スケジュールについて
▪ 公募に向けた審査基準や契約ルールの透明性確保に加え、地元住民・自治会との調整における市職員の同行など、事前の合意形成に向けた積極的なバックアップについての意見があった。 ▪ 都市計画区域外での建築確認や増改築許可等の行政手続きにおいて、円滑な協力体制を求める意見があった。 ▪ 民間事業者にとって、計画の遅延は事業収支に直結し、経営上の大きなリスクとなり得るため、市が掲げる跡地活用の予定スケジュールに沿った着実な事業者選定等を求める意見があった。
(5) その他
▪ 市の学校跡地利活用基本方針に示されているとおり、民間の事業運営において自立した利益構造の確保が不可欠であるとの共通認識が示された。 ▪ 地元雇用の促進、周辺インフラの整備、事業収益の地域還元など、地域社会と共生を図るための取組みについて提案があった。

以上