

小中学校の適正配置等に伴う跡地利活用に 関するサウンディング型市場調査 結果概要

1 調査目的等

小・中学校の適正規模及び適正配置の取組にあたって、今後、統合が検討されている学校について、民間事業者の皆様との対話を通じて、民間事業者ならではの、自由度の高い視点による事業アイデアや活用するための事業条件等の実現性を把握し、今後の跡地利活用の方向性を定める計画づくりに生かすことを目的とし、サウンディング型市場調査を実施しました。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くの御意見をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

2 参加事業者数

2事業者

3 意見交換実施日

令和5年10月 6日(金)15:00~16:00

10月10日(火)11:00~12:00

4 提案・意見の概要

事業者との個別対話の結果、以下の意向を把握しました。

希望施設
・現時点で具体的な希望施設はない。
活用範囲
・敷地一部(1事業者) ⇒対象の施設が市街化調整区域のため、敷地全体を活用するのは難しいと判断したため
利用用途及び事業スキーム
【社会教育系施設及び保健福祉施設の複合化(多世代交流地域拠点)+ 飲食・物販等】
<pre>graph LR; A[鴻巣市役所] -- "施設改修費(共用部)" --> B[民間事業者]; A -- "維持管理・運営費" --> B; B -- "賃借料(専有部分)" --> A; B -- "施設改修費(専用部)" --> C[飲食店物販等]; C -- "維持管理費" --> B; C -- "賃借料(専有部分)" --> B;</pre>
⇒現在、埼玉県内では、上記のような事業体系での取組み事例がある。その場所の持つ利活用の可能性によって変わってくるため、鴻巣市で同様に取り組むことができるかという難しい部分はある。

⇒コアテナントとして、例として示すような「公共施設」がないと、集客性からテナント誘致は厳しい。今回の対象地についてナショナルテナントが出店する可能性は限りなく低い。また、「一社だけ」等の運用も厳しいと考える。地元企業や地元で活動している方々とタッグを組んで、学校跡地という大きな空間を活用するのが現実的と考える。

【介護施設】

学校施設全体を介護事業者に貸し付ける。

介護事業者は自ら施設を改修し、介護事業を営む。

介護事業者は貴市と協定を結び、体育館及びグラウンドの地域開放、災害時の避難所としての機能を提供するものとする。

⇒市街化調整区域でも(建物用途を変更することで)事業化可能。高齢化が進む中で、今後も施設は増加していくことが見込まれる。しかし、従業員を確保する上で、交通の利便性を求める業者が多い。

【定住促進住宅】

他地域から移住を目的とした、定住促進住宅を整備する。

事業手法は※PFI方式とし、事業者は貴市と協定を結び、体育館及びグラウンドの地域開放、災害時の避難所としての機能を提供するものとする。

⇒公営住宅の面積は50㎡前後の建物が多く、家族3、4人で暮らすには狭い。学校のように、ある程度の広さがあれば、住宅として改修することで一定の需要はあると考える。

※民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

【ベンチャー等起業誘致拠点】

今後、事業として発展する可能性のある素晴らしい技術を持っているが、事業化のための資金に乏しいベンチャー企業に対して、事業活動の場として施設を貸し出す。

(例:陸上養殖、植物工場等)

⇒賃借料や使用料は取らなくても、例えば、雇用創出、観光誘致や飲食販売等による経済効果や賑わいの創出等、事業効果は多岐にわたると考えられる。

【日本版シュタットベルケ(地域エネルギーサービス)拠点】

地域資源を活用し、地域にエネルギーを供給する事業(日本版シュタットベルケ)を立ち上げ、拠点施設とする。

地域資源としては、下記を想定する。

- ①鴻巣市で発生する燃えるゴミ、農業残渣(家畜糞尿含)、食品廃棄物等を活用したバイオマス燃料
- ②飲食店や各家庭からの食用廃油
- ③空いているスペースを活用した太陽光発電

整備・改修内容
<ul style="list-style-type: none"> ・公共用途に応じた既存建物の改修(建築・設備・外構) ・民間テナントの用途に応じた既存建物の改修(建築・設備・外構)
管理運営手法
<ul style="list-style-type: none"> ・賃借する既存建物の維持管理業務、イベント開催、貸館業務等は指定管理にて想定 ・敷地全体の維持管理業務も指定管理方式にて想定
参画可能な事業形態
<p>【貸付】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の計画地について土地を購入して利活用できるポテンシャルはないと判断。 ・利活用に必要な部分は常時賃借し、その他グラウンドや屋内体育館については、利活用する際に利用料金を支払うという考え方を提案。 ・民間事業者が購入したとして、施設の解体費用を見込むと割に合わない可能性が高い。
事業実施に当たって行政に期待すること(支援・要望等)
<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施にあたっては、用途変更の対応は必須 ・補助金等の申請支援 ・維持管理や防災機能等の必要条件の明示 ・交通アクセスの改善(コミュニティバスの運行検討等)
その他
<ul style="list-style-type: none"> ・小学校を地域交流拠点として活用する検討を行っている自治体は増えている。 図書館等の公共施設は集客機能として、優れている点からも、今一度保有している公共施設について集約・複合化することで公共機能の導入について検討してもらいたい。他方、立地性や市の公共施設配置状況から見ると、中々難しい点も理解している。 コミュニティセンターや生涯学習センター、図書館等の公共施設には人が集まる。人が集まれば、そこで商売ができる可能性がうまれる。現在の計画地において民間用途の機能を単独で誘致できたとして、その商売を継続し成功する可能性は低いと思われる。商売が成り立たなくなって民間事業者が撤退することをリスクヘッジする意味でも、学校跡地の活用用途は官民連携であるべきだと思う。 ・ぜひ、地元企業や事業者の意見等の把握にも努めてもらいたい。小規模なら新しい取組を求める事業者が複数いれば、施設利用の幅や施設の複合効果も見えてくる。 ・事業者側から、単年での契約などトライアル創業等の希望が出るかもしれない。 ・民間の飲食店・物販誘致については、現在イメージの段階で具体的な参加者はいない状況。 ・公有財産である限り、維持管理費はかかってくる。跡地活用の結果として、経済効果や賑わいの創出がなされるのであれば、それ以上のことはないが、維持管理費を現状以下にし、かつ、地域の満足度(廃墟を防ぐ・景観維持)を考えた場合、公園として整備することも1案。 ・※<u>Park-PFI</u>は、さいたま市でも活用している便利な手法。面積の制限はあるが、市街化調整区域のままでも活用方法を検討できる。

※公園に飲食店や売店などの施設を設置・運営する民間事業者を公募で選ぶ制度。

・調整区域の用途制約の撤廃については、構造改革特別区域とし、当該地域の特性に応じた6次産業の実施等もあるかも。

・鴻巣市には市内に多くの販わい創出実績を持つ企業があるので、そういった企業と連携するのが良いのではないか。

・埼玉県内の自治体では、※PPAにも取り組んでいる。PPA導入の拠点として考えられる。

※太陽光で発電した電力に関して、電気の利用者である需要家と、太陽光発電事業を実施する発電事業者が結ぶ「電力販売契約」の一つ。

・三重県の桑名市等では、随意契約保証型民間提案制度を導入し、積極的に民間事業者からの提案を取り入れている。鴻巣市でも同様の制度を導入すると、より熱意のある事業者からも提案が引き出せる可能性はある。是非検討してみるといいのでは。

・跡地の利活用に関する目的は、もう一度地域の人口を増やす、雇用の創出に設定するべきではないか。

・ベンチャー企業等、民間企業も「旧学校を活用する」といった発想自体をあまりもっていないのは、相談事としてよく伺う。ニーズがないわけではなく、条件如何等による。

そのためにも周知の仕方や、ニーズの把握には工夫が必要。

この点、金融機関との連携を行うことで、より具体的な提案や与条件の把握が出来ると思われる。なお、地銀というより、関東圏等にまでエリアがあるほうが望ましいと思う。

・学校の跡地活用については、埼玉県内でも多くの自治体が動き始めている。早く動き、様々な事業者とのつながりを確保していくべき。

・学校の跡地活用に取り組む上では、市街化調整区域というのは非常にネックの部分。提案によっては、市として、用途変更積極的に取り組んでいくという覚悟を見せたほうが多くの事業者がサウンディング調査にも参加し、積極的に意見を出してくれるのではないか。

5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、※PPPの可能性等の御意見をいただく一方で、「参加事業者が限定的であったこと」「具体的な提案はいただけなかったこと」「利活用に関する市としてのビジョンや提案実現に対応する市の協力・支援範囲等の不透明さを指摘いただいたこと」等、民間事業者が事業検討を進める上では、より具体的に精査した条件を提示し、更なる意見交換を重ねる必要があることを確認できました。

今後も、サウンディングの開催等を予定しつつ、更なる事業検討を進めてまいります。

※行政が行う各種行政サービスを、行政と民間が連携し民間の持つ多種多様なノウハウ、技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化を図ろうとする考え方や概念。