

原田小学校跡地利活用プレサウンディング調査の結果概要

1 原田小学校跡地の概要

「原田小学校跡地利活用に関するプレサウンディング調査 事業概要資料」P8記載のとおり

2 プレサウンディング調査の経過

- ・ 調査は以下の流れで実施しました。
- ・ 御参加頂いた事業者様のうち、御希望いただいた事業者様を対象に現地案内や個別対話を行ったほか、アンケート調査に御協力いただきました。

日付	内容
令和7年12月5日	調査実施要領の公表
令和7年12月5日から 令和8年1月14日まで	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査期間 ・ 直接対話、現地案内 ※ 希望者のみ

3 調査結果

- (1) 参加事業者数 5者の事業者にご参加いただきました。
- (2) 参加事業者からの主なご意見

II-①-1 原田小学校跡地の市場性について

- ・ 周辺の交通量や人通りにより、商業施設には不向きである。
- ・ 高台に位置し搬入路が坂になっていること、道路幅が広くないことから、大手企業（特に製造業）誘致が困難である。（以上A社）
- ・ 弊社の事業である時間貸駐車場としては、事業性は厳しいが、他の事業者であれば取り組み可能と思われる。
- ・ 掛川市内にある企業の企業ミュージアムとして活用しながら、企業活動を市内及び近郊都市の方へ認知してもらい、都会への就職ではなく、市内企業への就職へと繋げたり出来る可能性がある。（以上C社）
- ・ 事業実施に活かせる特性として以下の点が挙げられる。
 - (1) 新東名高速道路森・掛川ICから車で約6分、天浜線原田駅から車で約2分と、訪れやすい立地にあること
 - (2) 自然、歴史、文化が調和した地域に位置し、豊かな自然を象徴する場所であること
 - (3) 地域のつながりが感じられ、自然の中で安心して暮らすことのできる環境が整っていること（以上D社）
- ・ 一定規模の敷地面積を有し、新東名高速道路森・掛川ICから数分の距離に位置し、マイカー一等での交通アクセスは良好な点で、広域からの集客に一定程度の優位性がある。一方で、市街地中心部からは距離があり、公共交通機関でのアクセスの利便性や周辺商業施設並びに観光スポットの集積という観点では、広域からの集客型事業に必ずしも適した立地とは言い難い。
- ・ そのため、市場性としては、周辺地域住民を主な対象とした、ローカル需要に根差した利活用が現実的であると考えられる。（以上E社）

II-①-2 事業実施における懸念点・諸条件

- ・ 周辺道路の整備
- ・ 利用時の条件（貸し付け条件・売却条件など）（以上A社）
- ・ 事業年数が最低でも5年以上なければ、定着が難しいと考えられる。（C社）
- ・ 避難場所としての活用を想定した場合、校舎や体育館等、どの施設を使用するかによっては弊社の提案できるアイデアに限りが生じる可能性がある。
- ・ 建物の耐用年数がどの程度残っているかが不明である点。
（以上D社）
- ・ 民間事業として成立させるためには、賃借料又は譲渡価格が極めて低廉であること、もしくは無償譲渡に近い条件設定が不可欠。
- ・ 賃貸借契約における原状回復義務の有無・範囲は、会計上「資産除去債務」の計上が必要となる可能性があり、事業収益を大きく圧迫し撤退時にもリスクとなる。
- ・ 既存建物の老朽化状況、耐震性能、改修コストが事業性に与える影響が大きい。
- ・ 周辺住民の意向を尊重することと、民間事業としての収益性確保の両立は難しい。
- ・ これらを踏まえると、参画する民間事業者に過度な初期負担や撤退時のリスクが生じない条件の整理が重要である。（以上E社）

II-②-1 利活用提案・事業アイデア

- ・ 事業拡大を目論む地元企業誘致（A社）
- ・ シニア向け健康体操教室可能なスタジオ・スポーツ施設
⇒ 市内でも高齢化の進んでいる地域との事なので、健康寿命延伸の為の健康体操やマシンを使ったトレーニング等、シニアが運動するきっかけの場となるスタジオ・トレーニングルーム。（B社）
- ・ 企業ミュージアム
⇒ 市内企業のアピール及び就業へ繋がられる。
- ・ 地元のPR
⇒ マルシェや学校給食などを提供し、道の駅ではなく「まちの駅」として運営する。
（以上C社）
- ・ 人々が集まる遊び場
⇒ 屋内遊び場の整備を通じて、保護者と子どもが安心して遊べる環境を提供できるとともに、子どもから高齢者、障害のある方や保護者まで多様な人が「ごちゃまぜ」に集い交流することで、誰もが気軽に利用できる地域コミュニティの拠点となることが期待できる。（D社）

II-②-2 施設の活用イメージ

箇所	活用イメージ
校舎	<ul style="list-style-type: none"> ・ 醸造所（例：兵庫県養父市大屋町筏 288-1：西谷小跡地） ・ 工場（例：石川県加賀市山中温泉菅谷町 32-1：菅谷小跡地） （以上A社） ・ 企業ミュージアムやまちの駅であれば、改修なく現存のまま活用が可能だと思われる。（C社） ・ 年次に合わせた遊び場、保育スペース、休憩所として利用（D社）
体育館	<ul style="list-style-type: none"> ・ 製造品の倉庫機能（A社） ・ 地域の方への開放 ⇒ 有事の際に活用すべき施設であるため、改修はせずイベント施設として活用。（C社） ・ 全天候型の遊び施設（D社）
グラウンド	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社員駐車場（A社） ・ 地域の方へのグラウンド提供 ⇒ サッカー大会等の会場として活用。改修は観覧席の設置。（C社） ・ ゾーニング(掛川市の特性に合わせたもの) ・ 地域のニーズに合わせたエリア分け ・ 多用途で使用するこことのできるグラウンドとして利用（以上D社）

II-③ 運営体制・地域との協働や連携の可能性

<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘致企業への（土地付き建物）賃借や売却のため、特に複雑な運営体制はなし。（A社） ・ 市内の大手企業工場を中心に運営していくのがベターと思われる。（C社） ・ 運営の外部委託を行う。 ・ 公共事業として運用していくこと。（D社）

II-④-1 事業手法について（複数回答可）

施設譲渡 (建物・土地)	建物譲渡 +土地貸付	有償貸付 (建物・土地)	敷地譲渡 (建物解体後)	敷地貸付 (建物解体後)	その他
2	1	1	1		2
<p>【施設譲渡（建物+土地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 進出企業の財政負担を極力減らすことにより、応募企業の間口を広げると良い。（A社） 事業収益性・長期的な運営安定性の観点から最も望ましい。譲渡価格は極めて低廉又は無償に近い条件が前提。（E社） <p>【施設譲渡(建物のみ)+土地有償貸付】</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料水準および原状回復義務の整理が必須。事業者の過度な初期負担や撤退時のリスクが生じない条件の整理が重要。（E社） <p>【有償貸付（建物+土地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃料水準および原状回復義務の整理が必須。事業者の過度な初期負担や撤退時のリスクが生じない条件の整理が重要。（E社） <p>【敷地譲渡（建物解体後）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 進出企業の財政負担を極力減らすことにより、応募企業の間口を広げると良い。（A社） <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 有料で貸付を行う場合は、企業として事業性も視野に入れないと判断ができない。無償なら、ESG※を意識した企業が参画する可能性がある。（C社） 公共事業としてコンサルティングや施設を設計することは可能。運営については運営費を頂く形では対応可能。（D社） 					

※ 環境 (E)nvironment)、社会 (S)ocial)、企業統治 (G)overnance) の頭文字をとったもの。投資判断の新たな判断基準として注目されるようになりました。現在は単なる投資の視点にとどまらず、サステナビリティ（持続可能性）を追求する経営の基盤として企業に広く活用されています。

II-④-2 貸付期間について

※ II-④-1が「建物譲渡+土地貸付」「有償貸付」「敷地貸付」を選択した場合に回答

- 15年～20年が望ましい。
⇒ 改修費や設備投資の回収期間を考慮すると、長期貸付でないと事業成立は困難。（E社）

II-⑤-1 原田地域生涯学習センターの使用

（原田地域生涯学習センターを地区活動拠点として継続使用する場合の懸念点や課題）

- 進出企業との区分け（使い勝手・建築の法律上など）（A社）
- 維持管理に関して弊社では対応できない点が懸念される。（C社）
- 地域活動拠点としての継続使用自体は理解できるが、「使用範囲」「管理責任」「光熱費、維持管理費負担」を明確に整理しなければ、事業者側の負担増につながる懸念がある。（E社）

II-⑤-2 指定緊急避難場所等への指定

(原田小跡地を広域避難所又は避難場所に指定する場合の懸念点や課題)

- ・ 企業誘致した際は避難所として使用できなくなる。(A社)
- ・ 避難所として体育館を使用する場合に、遊具等のモノがある中で生活することが可能かという点が懸念。
- ・ 遊具や遊び場がある以上、体育館の全てを使用することができない点が懸念される。(以上D社)
- ・ 公共性の観点から理解はできるが、以下の点について、事業者単独での負担とならない制度設計が必要である。
「災害時の運営責任」「復旧対応」「保険、補償関係」(以上E社)

II-⑤-3 地域のイベント等での活用

(グラウンドや体育館を地域祭事に開放する条件を付した場合の懸念点や課題)

- ・ 企業誘致した際は、地域イベント活用は使用できなくなる。(A社)
- ・ 体育館の一部区画の利用は可能であるが、大規模スペースの提供が難しい点が懸念点である。(D社)
- ・ 地域イベントでの活用は可能だが、以下の点について、事前に明確なルール設定が不可欠である。
「利用日数、頻度」「原状回復の扱い」「管理人員の確保」(以上E社)

II-⑥ 地域貢献に関する取組

(跡地利活用を通じ、地域及び地域活動に貢献できる取組があれば記載)

- ・ 企業誘致により、周辺での社員募集など雇用が見込まれる可能性がある。(A社)
- ・ 企業ミュージアムであれば、市外への就職する為の転出を軽減出来る可能性だけでなく、逆に就職での転入の可能性もある。(C社)
- ・ 年齢・障がいの有無にかかわらず集まることのできる「ごちゃまぜ」の環境の創出
- ・ 地域コミュニティの創出 (D社)

III 事業スケジュール (実現可能な事業着手時期の希望や事業準備期間、実施期間等)

- ・ 調査、募集検討、事業契約に2年程度、その後は誘致企業の整備内容による。(A社)
- ・ 事業着手時期の希望としては令和10年を目安に考慮している。(D社)
- ・ 条件整理および地域調整に一定期間を要するため、事業着手までに1～2年程度の準備期間を想定することが現実的と考える。(E社)

IV 原田小学校跡地利活用事業への参画意向

IV-①・② 参画意向について (現時点)

積極的に参加したい	条件によっては参加したい	参加は難しい	その他
	1	3	1

【条件によっては参加したい】の理由

- 跡地の有償貸付等での参画が難しいため (D社)

【参加は難しい】の理由

- 何らかのスポーツ施設を整備するとしても独立採算では難しい (B社)
- 弊社の事業としては、事業性がないため (C社)
- 廃校の利活用という事業自体には一定の関心があるものの、学校という施設規模や建物の特性だけでなく、地域住民の想いがたくさん詰まった施設であるという観点から、現時点では民間企業としての事業が成立するようなアイデアがないため (E社)

【その他】の理由

- 企業誘致の場合、本事業に参画するのは進出企業であり、弊社は拠点整備時の建設を担う役割となる。
- 当該地への進出には、事業収支検討、整備内容検討に時間を要すると思われる。
(以上A社)

V その他意見・要望等

- 貸付期間や金額に関する希望がある (A社)
- 周辺住民の意向を尊重することと、民間事業としての収益性確保の両立は非常に難しい課題であると考えます。特に、周辺住民の意向に重点を置く場合は、行政、地域、民間が役割を分担し、現実的な条件設定を行うことが、持続可能な利活用につながると考えます (E社)

4 今後について

複数の事業者様より御意見をいただくことができましたが、調査結果を踏まえると公共負担が無い中での利活用事業実施が非常に困難であり、また施設の有事の際の利用や催事における地域開放等の条件を付すことについては、具体的な利用箇所や頻度等、明確な基準がないと判断できないといった御意見や、管理責任や復旧対応、補償等の明確なルール設定が不可欠であり、事業者単独負担とならないようにすべきという御指摘をいただきました。

今後はこうした課題も踏まえて、原田小学校跡地利活用検討委員会等で引き続き、利活用に関する検討を進めてまいります。

なお、本件も含めて学校跡地の利活用を希望、検討している事業者様と、その都度個別対話を行ってまいりたいと考えております。御興味のある案件がございましたら、下記まで御連絡いただけますと幸いです。

5 本件連絡先

掛川市人事・総務部資産経営課 管財係 TEL：0537-21-1132