資料３

日坂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　日坂小学校跡地の概要

「日坂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８年２月19日	調査実施要領の公表
令和８年２月19日から 令和８年３月９日まで	・　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　　２者の事業者に御参加いただきました。
(2) 参加事業者からの主なご意見

問１(1) 日坂小学校跡地の事業性（立地や建物規模等を踏まえた市場性）

・　立地、交通条件共によくないため、宅地分譲・民間収益施設・県外企業の進出拠点などには不向きと思われる。
・　周辺地元企業の拠点利用が望ましいと思われる。(以上A社)
・　事業実施において活かすことができる特性として、以下の点が挙げられる。
(1)国道1号バイパスに近く、交通アクセスが良好な点。
(2)道の駅掛川等の商業施設が近隣にある点。
(3)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点。
(以上Ｂ社)

問１(2) 事業実施における懸念点（立地・建物等に起因するもの）

・　宅地分譲には交通の便が重要であるが、当該地は交通機関が近くにない。
・　直線距離で5km～6kmと、東名IC・新東名ICまで距離がある。
・　周辺道路が広くなく、大型車両の往来に不便である。(以上A社)
・　避難場所としての活用を想定した場合、校舎や体育館など、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ィ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のかが不明である点も懸念事項である。
(以上Ｂ社)

問２(1) 現時点の参画意向

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		1

問２(2) 【参加は難しい】の理由
- （参加は難しいを選択した事業者はなし）

問３(1) 利活用提案・事業アイディア

※ 期待する利活用の方向性は事業概要資料P9・10のとおり。

① 医療・介護・福祉的な利活用
⇒ 周辺の医療法人・社会福祉法人であれば、活用の可能性あり。
② 戸建住宅・集合住宅として利活用
⇒ 当該地ロケーションにより活用は困難。
③ 地域住民の交流拠点
⇒ 指定管理など、市の資金負担がないと実現は困難。
⑤ 地場産品の活用
⇒ 周辺地元企業の活用は可能性あり。（以上Ａ社）

- 屋内あそび場の整備。人々が集まるあそび場、子どもから高齢者、障害のある方、保護者まで多様な人々が「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づくり。（Ｂ社）

問３(2) 施設の活用イメージ

箇所	活用イメージ
校　　舎	・ 事務所（Ａ社） ・ 年次に合わせたあそび場、保育スペース、休憩所として利用（Ｂ社）
体　育　館	・ 製造工場・製品加工後の倉庫（Ａ社） ・ 全天候型のあそび施設（Ｂ社）
グラウンド	・ 製造工場・製品加工後の倉庫用地 ・ 従業員駐車場、集荷・配送トラックの駐車場（以上Ａ社） ・ 掛川市の特性に合わせたゾーニング ・ 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とのできるグラウンドとして利用（以上Ｂ社）

問３(3)運営体制・地域との協働や連携の可能性

- 誘致企業の拠点整備について、建設を担う。（Ａ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。（以上Ｂ社）

問３(4) ①　事業手法について（複数回答可）

施設譲渡(建物)＋土地有償貸付	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
△１		○１	△１	○１

【施設譲渡(建物のみ)＋土地有償貸付】
・　当該地を活用するために、進出企業は初期投資がある。この手法であれば建物は改修費用のみとなり進出企業の費用負担は少し軽減されるが、土地は低廉な賃料設定が必要である。（A社）

【有償貸付（建物＋土地)】
・　当該地を活用するために、進出企業は初期投資がある。この手法では、事業期間内に初期投資を回収し、かつ土地・建物の賃料を払い続けるのは困難と思われる。（A社）

【敷地譲渡（建物解体後)】
・　記載選択肢の中で、最も利活用の可能性が高いと思われる。（A社）

【敷地貸付（建物解体後)】
・　有償貸付けで述べた理由を元に、低廉な金額（無償貸借を含む）での貸し付けが必要と考える。（A社）

【その他】
・　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である。
運営に関しては、運営費をいただく形では対応可能である。また、運営費の内容により、運営会社とJVを組んで対応することも検討ができる。（B社）

問３(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

・　20年以上
⇒　当該地を活用するために、進出企業は初期投資がある。事業期間内に初期投資を回収しなければならないため、賃借の場合は可能な限り期間を長く設定する費用があると思われる。（A社）

問４(1) 日坂地域生涯学習センターの使用
（日坂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）

・　公共エリアと民間エリアの区分けについて、関連法規制の整理が必要。（A社）
・　維持管理に関して弊社では対応することができない点が懸念としてあげられる。ただし、施設整備の管理（清掃、メンテナンス）に関しては対応を検討できる。（B社）

問４(2) 広域避難所・指定緊急避難場所等への指定
（体育館等で避難所機能を継続する場合の懸念点や課題等）

- 公共エリアと民間エリアの区分けについて、関連法規制の整理が必要。（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であるのかという点、遊具・遊び場がある関係上、体育館をすべて使用することができない点が懸念としてあげられる。ただし、避難所としてどのくらいのスペースが必要かによって、固定する遊具、稼働できる遊具、スペースの活用のご提案は可能である。（B社）

問４(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）

- 当該地利活用企業との取り決め、関連法規制の整理が必要。（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厳しい。
しかし、アイディア、協議によっては大規模スペースも提供は可能。（B社）

問４(4) 地区への施設一部賃貸
（校舎、体育館、グラウンドの一部について、地区へ賃貸する条件を付した場合の懸念点や課題）

- ワークショップやマルシェ、移動絵本、移動動物園等、地区と協働で行う場合のアイディアがある。（B社）

問４(5) 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）

- 子どもから高齢者、障がいの有無に関わらず、人々が集まることのできる場の創出。
遊び環境による賑わいの創出。（B社）

問４(6) 複数事業者による事業実施における課題等
（利活用にあたっての共同事業体の設立又は箇所を区切っての利活用　等）

- 進出企業のアイディアによる。（A社）
- 複数事業者による事業実施の際の連携を密に取ることができる体制が整っているかどうかが懸念点としてあげられる。また、騒音の問題、安全の確保ができるかどうかが懸念点である。（B社）

問５　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）

- 進出企業のアイディアによる。（A社）

問６　事業実施にあたっての条件・懸念点等

- どのジャンルで活用するにせよ、進出企業の財政負担を軽減する方法での募集をお願いしたい。低廉な賃借料（無償も検討）の設定、市の一部費用負担、補助金の活用など。（A社）
- 設備投資の市の予算、運営予算が条件となること。（B社）

問７　その他意見・要望等

- サウンディング参加企業名の公表、今後の事業実施までのスケジュールに関してご教授いただきたい。（B社）

４　今後について

限られた期間の中で複数の事業者様より御意見をいただき、まずは深く感謝申し上げます。

調査結果から、業界によって立地の良し悪しについては印象が異なる一方で、どのような用途を期待するにしても、何かしらの公共負担がなければ利活用事業実施が困難であり、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の明示が必要であること、複数事業者での利活用に関しては、各事業者の連携体制や相互理解が必要であると整理できました。

今後はこうした課題を踏まえて、日坂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