

旧王寺小学校及び旧王寺北小学校の跡地利活用に関する市場調査の概要

1. 市場調査の概要

旧王寺小学校及び旧王寺北小学校の跡地利活用に関する市場調査では、民間事業者からの意見を幅広く把握するため、アンケート調査を行った上で、より詳細な意見を把握するヒアリング調査を2段階で実施した。調査対象は、当該事業の実施主体となり得る法人又は法人のグループとした。市場調査の概要を表1に示す。

表1 市場調査の概要

	アンケート調査	ヒアリング調査
調査期間	令和4年8月12日～令和4年8月31日	令和4年9月13日～令和4年9月30日
調査方法	王寺町のホームページによる公募。アンケート調査に対して回答があった8者に対して、ヒアリング調査を実施した。	

2. 市場調査の結果

2.1 アンケート調査

アンケート調査では、旧王寺小学校及び旧王寺北小学校の跡地について、民間機能としての利活用の可能性、導入可能性のある機能、活用範囲、活用条件、事業への参加意欲を調査した。8者からアンケート調査の回答を得た。

2.1.1 利活用の可能性

旧王寺小学校跡地では、民間機能としての利活用できる可能性は極めて高く、回答結果から様々な用途の利活用が考えられる。旧王寺北小学校跡地は民間機能として利活用できる可能性が50%であり、住宅系、医療福祉系の用途とその他の用途を複合する利活用方法が想定されている。

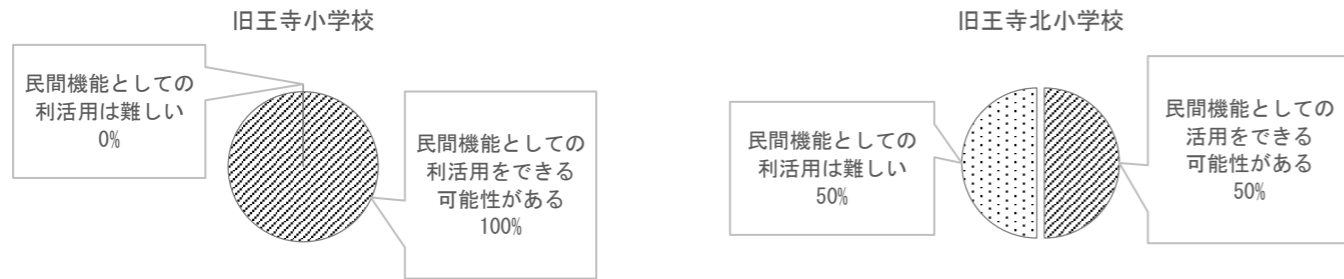


図1 利活用の可能性

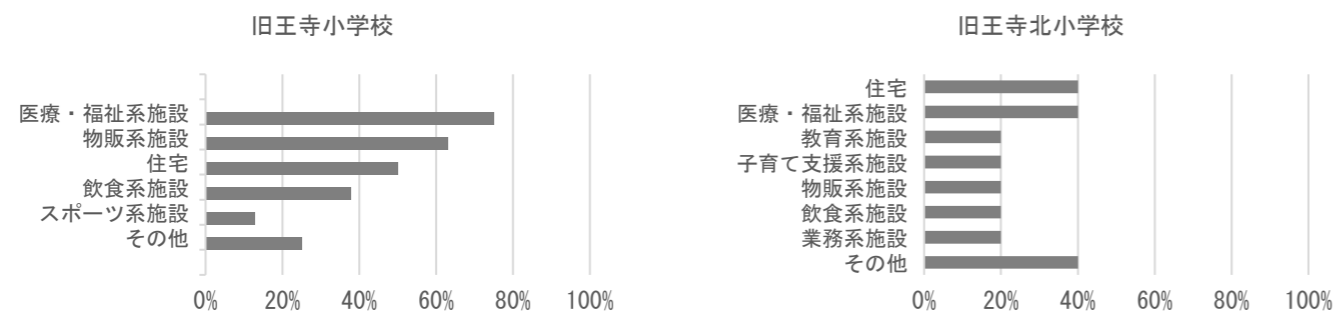


図2 導入の可能性のある施設(複数回答)

2.1.2 活用範囲・活用条件

活用範囲について、旧王寺小学校跡地は「用地全体を活用」の回答が6者であったのに対して、旧王寺北小学校跡地は「用地全体を活用」の回答が2者であった。活用条件については、旧王寺小学校、旧王寺北小学校ともに土地の「購入」よりも「賃借」を希望する意見が多い。

表2 活用範囲(複数回答)

範囲	回答数	
	旧王寺小学校	旧王寺北小学校
本用地全体を希望	6	2
本用地の一部を希望	3	3
体育館の活用を希望	-	1

表3 活用条件(複数回答)

条件	回答数	
	旧王寺小学校	旧王寺北小学校
学校跡地の賃借を希望	7	3
学校跡地の購入を希望	5	1
検討中	3	2

2.2 ヒアリング調査

アンケートに基づき実施したヒアリングにより事業者から得られたアイデアを表5に示す。

表4 ヒアリング調査の結果概要

導入用途	旧王寺小学校		旧王寺北小学校	
	住宅	商業施設(スーパー等)の複合開発	有料老人ホーム	既存校舎の改修工事を実施し、住宅型有料老人ホームとして活用。校舎部分以外の用地は他の事業者による開発を想定。既存体育館の運営・管理については、事業者で対応することも可能。
物販店舗	商業施設(3,000㎡~10,000㎡程度)		住宅	グラウンド跡地を分譲戸建て住宅地として整備
飲食店舗	大型商業施設内に飲食店舗		福祉(児童発達支援センター)	延床面積400㎡~500㎡(敷地面積2300㎡~3300㎡)、児童数30名程度の児童発達支援センター用地として検討。
スポーツ	ウェルネスのコンセプトに基づいたフィットネス施設		太陽光発電施設	プール跡地を活用し、太陽光発電施設を整備(水面に太陽光発電パネルを設置)。
その他	大型商業施設、医療・福祉施設、商業施設(スーパー・ドラッグストア等)の複合開発、役場等の入居も可		交通アクセス	広い道路(国道168号)から本用地に至るアクセス道路幅員が狭い。
課題	道路	国道168号線からのアクセスが限定的(南からの左折のみ)		

3. 事業実施の条件等

事業の実施条件について、民間事業者より意見があった。

表5 事業実施の条件等

各種調査費用	旧王寺小学校		旧王寺北小学校	
	埋蔵文化財調査、地中埋設物等発掘費用、土壌汚染対策費用等は発注者側の負担としてほしい。		各種調査費用	土壌汚染対策費用等は発注者側の負担としてほしい。
高さ制限	集合住宅を想定した場合に、十分な住戸数確保のために、地区計画等による高さ制限の緩和を希望。	事業期間	事業期間は「30年未満」を希望	
用途地域の変更	大型商業施設を想定した場合、施設規模および効果的な土地活用の観点から用途地域の変更を希望(西側敷地に第一種住居地域を拡張)	土地賃借料	既存校舎を活用する場合の改修費等を民間事業者が負担する代わりに校舎の無償譲渡、土地賃借料の減免を希望。事業終了後の既存校舎解体費用を民間で負担するのは難しい。	
埋蔵文化財	調査スケジュールと調査結果の提示を希望	交通アクセス(開発指導要綱)	開発許可申請が必要となる計画の場合、広い道路(国道168号)から本用地に至る道路は4.0m以上の幅員が必要。	