

放生津小学校跡地利活用検討事業におけるサウンディング型市場調査結果

令和 7 年 9 月 30 日
射水市公共施設マネジメント推進課

射水市では、令和 9 年度以降の放生津小学校跡地利活用に向け、「放生津小学校跡地施設の利活用に関する基本方針（令和 7 年 3 月作成）」（以下「基本方針」という。）に掲げるテーマや考え方に沿った利活用に対する市場性の有無や利活用アイデアを、民間事業者等との対話を通じて把握するとともに、民間事業者等と行政との役割分担に関する考え方を確認し、運営（予定）事業者の公募に係る条件を整理することを目的にサウンディング型市場調査を実施しました。

その調査結果を公表します。

1 実施経過

日 程	内 容
令和 7 年 6 月 2 日（月）	募集要領の公表
令和 7 年 6 月 2 日（月） ～令和 7 年 6 月 13 日（金）	サウンディング型市場調査への参加受付
令和 7 年 6 月 20 日（金）	現地見学会及び説明会の実施
令和 7 年 7 月 1 日（火） ～令和 7 年 8 月 5 日（火）	サウンディング型市場調査の実施

2 参加事業者

10 事業者

<内訳>形態：株式会社 6、一般社団法人・社会福祉法人 3、個人事業主 1

所在：市内 2、県内 2、県外 6

3 参加事業者からの主な意見・提案

（1）施設全体の運営手法について

- ▶ 施設が大きいため、複数事業者がチームを組んで運営することが望ましいという提案が多くありました。

- ・ SPC（特別目的会社）※1 や GKTK（合同会社/匿名組合）※2 を組成しての運営

※1 S P C S p e c i a l P u r p o s e C o m p a n y

※2 G K T K 合同会社(GK)と匿名組合(TK)を組み合わせた投資スキーム

- ・ 複数企業のコンソーシアム（共同事業体）による公設民営、指定管理、業務委託による運営

(2) 施設の立地条件について

- ▶ 地域特性に関しては、公共交通機関（万葉線駅）が近く利便性が高いという評価や宿泊施設としてのポテンシャルが高いという評価などがありました。
- ▶ 施設の利用用途に応じて、用途地域の変更や建築基準法に基づく設備改修が必要であるというご意見のほか、安全管理や防犯対策などが重要であるというご意見がありました。

(3) 施設全体の課題について

- ▶ 複合施設とするための施設改修の規模や施設運営における民間事業と公的機能のバランスについての提案が多くありました。

- ・持続性を確保するために民間が実施する収益事業と公的機能のバランスが必要である。
- ・設備環境（Wi-Fi、省エネ対策、トイレの水回り等）の整備が必要である。
- ・運営側と設計側の綿密な連携が必要である。
- ・建築物の改修規模により、複合施設の機能や運営内容が変化する。
- ・複合施設としては駐車場が不足する可能性がある。
- ・保育園児の安全確保のために動線の分離や区分が必要である。
- ・テナント賃貸料により収支計画が変動する。

(4) 具体的な運営について

① 運営コンセプト

- ▶ 施設運営における事業コンセプトとして以下のような提案がありました。

- ・地域子どもたちが「やってみたい」と思える探究的な学びを支え、地域住民や企業、行政、大学といった多様なプレイヤーが協働できる共創のプラットフォームを築く。
- ・自由に学び、夢を育てられる場とする。
- ・地域住民の交流・学び・仕事の創出を一体的に実現する。
- ・20年先を見据えた、地域内外の人を「つなぐ」場を築く。
- ・暮らしと観光が両立する場とする。
- ・私立学校を核とした多目的施設として運営する。

② 具体的な事業内容

- ▶ 基本方針に掲げる利活用のテーマ「学びを通して つながりを大切にする 居場所」につながる提案が多くありました。

- ・子どもたちの主体性を重視したところを育む保育園
- ・小学生から高校生までのフリースクール
- ・通信制高校
- ・学童・放課後の探究スペース、子ども向け学習室
- ・他の利用者や事業者との交流の場
- ・釣りを通じて市民が集い憩える施設
- ・書店併設のブックカフェ
- ・コワーキングスペース
- ・チャレンジオフィスの拠点
- ・地域の特徴あるここにしかないものを体験する宿泊施設
- ・利活用のテーマを実現するレストランやカフェなど地域住民が日常的に訪問できる施設
- ・新たな産業・製品の生産開発拠点や地域の新たな産業・観光の担い手育成に寄与する学びの場

③ 基本方針に定める公的な利活用について

【保育園】

- ▶ 現在の放生津保育園の規模とほぼ同程度の運営が可能であり、施設内に保育園があることを活かした利活用が検討できるという意見が多くありました。

【避難所】

- ▶ 主にグラウンドや体育館での柔軟な対応ができるという意見が多くありました。

【多目的広場（グラウンド）】

- ▶ 地下に埋設されている放生津城跡を尊重し、地域文化の特色を活かした、にぎわい創出につなげたいという意見が多くありました。

機能	主 な 意 見
保育園	・ 公設民営を希望 ・ 現状の園児数と同程度の運営が可能 ・ グループ内企業との連携による運営が可能 ・ 複合施設内に保育園を併設することは好ましい
避難所	・ 保健室機能を維持することで応急手当にも対応可能 ・ 平常時は宿泊機能・温浴機能を備え、災害時には宿泊室・共有スペースとして避難者の受入に活用 ・ 連携協定等により災害時には弊社による一時運営も可能 ・ 体育館は、平時は学びの場・交流の場・イベント会場とし、災害時は地域のリビングとして柔軟な対応が可能 ・ 災害訓練を兼ねた野外炊飯等の実施

機能	主 な 意 見
多目的広場 (グラウンド)	・ 地域内外から訪れた方々の憩いの場として活用 ・ 史跡として大切に守りつつ、地域課題の解決に寄与する多機能な学びと交流のフィールドとして活用 ・ 地域の歴史や文化（獅子舞・曳山等）に関連する体験型プログラムの開催 ・ 地元の食・観光をテーマとした交流型イベントの開催 ・ 各種イベント（マルシェ、交流会 等）の開催 ・ 授業等での活用

（５）事業期間と資金調達の方法について

① 事業期間

- ▶ 対話を行った 10 者のうち、10 年を超える長期的な運営を希望する事業者は 7 者でした。特に、施設の一体的な活用・運営が可能と考える事業者の多くが長期的な運営を希望しています。

事業期間	一体活用・運営	一部活用	計
短期（5 年以内）	1 者	1 者	2 者
中期（10 年以内）	—	1 者	1 者
長期（10 年超）	5 者	2 者	7 者

② 資金調達の方法について

- ▶ 施設改修については躯体等の基本的部分は行政負担とし、施設運営については利用料金等による民間の独立採算や成果連動型委託契約による方法などの提案がありました。

項 目	主 な 意 見
改修費	・ 躯体等の基本的部分は補助金等を活用した行政負担をお願いしたい。 ・ 自己資金や金融機関からの融資、官公庁の補助事業を活用する。 ・ 協賛やクラウドファンディング等で調達する。 ・ 投資家から集めた資金を運用するファンドの活用や S P C（特別目的会社）により調達する。
運営費	・ 補助金等を活用した行政負担をお願いしたい。 ・ 自己資金や金融機関からの融資のほか、協賛、クラウドファンディング、ファンド等を活用する。 ・ 利用料金等による独立採算型の事業を行う。 ・ 市との成果連動型委託契約を活用する。

(6) 射水市に対する要望について

▶ 施設の改修にかかる費用負担、複合化による行政手続等への支援、施設運営における地元地域や各種関係団体等との連携支援などについて、要望や提案がありました。

- ・電気設備や水回りなどの基本的な改修は行政で実施して欲しい。
- ・市と委託契約を締結したい。
- ・賃貸料は無償を希望する。
- ・運営の核になる内容を早期に決めてチームを組成したい。
- ・運営段階ではコミュニティマネージャーの存在が大事である。
- ・市と協力し、教育及び福祉的な課題をサポートしたい。
- ・用途変更や史跡の配慮等に関する行政手続きがスムーズに進むよう地域の各種団体、関係部署との連携が必要である。
- ・多文化共生、防災、子育て支援など市の政策との連動・協働の枠組みづくりを進めたい。
- ・必要に応じ広報・情報発信の支援をして欲しい。
- ・実現したい社会課題解決に向けた事業設計への協力をして欲しい。

4 今後の取組について

今回の調査で確認できた市場ニーズを踏まえ、令和8年度のできるだけ早い時期に公募型プロポーザル方式により運営（予定）事業者を選定できるよう、与条件を整理していきます。

▶ 利活用開始までの流れ（イメージ）

