

令和7年度第1回廃校施設の利活用に係る地域との意見交換会次第

日 時 令和7年6月20日（金）
19時～
会 場 細川町公民館 講座室

1 開会

2 協議事項

- (1) 民間事業者による廃校利活用に対する市の考え方について
- (2) 売却・賃貸それぞれのメリットとデメリットについて
—意見交換—
- (3) 公募方針について
—意見交換—
- (4) プロポーザル審査委員名簿(案)について
- (5) 今後のスケジュールについて

3 その他

<配付資料>

- ・廃校施設の利活用に係る地域との意見交換会 参加者名簿
- ・資料1 民間事業者による廃校利活用に対する市の考え方について
- ・資料2 売却・賃貸それぞれのメリットとデメリットについて
- ・資料3-1、3-2
廃校施設の利活用事業者公募方針について（参考例）
- ・資料4 その他の公募条件について
- ・資料5 廃校利活用事業者選定プロポーザル審査委員会名簿（案）
- ・資料6 旧星陽中学校スケジュール表(予定)

民間事業者による廃校利活用に対する市の考え方について

民間事業者が廃校利活用を行う場合の市の考え方は、以下の通りとなっております。

(1) 施設所有の基本的な考え方について

維持管理に係る将来的な費用負担のリスクや、事業者の活用の自由度合いを考え、原則として売却を考えております。

(2) 賃貸での利活用について

一方、廃校施設が長年地域の教育の場、コミュニティーの拠点として大切にされてきたことから、地域の皆様の意向によっては、賃貸での利活用も含めて検討することとしています。

ただし、賃貸の場合であっても、貸与期間については10年間等の一定の期間とし、貸与期間経過後については、事業者は市と協議の上で、賃貸契約の更新又は土地・建物等の買取りをすることができます。

(3) 施設の整備費用について

売却・賃貸いずれの場合も、市は現状有姿で施設を引き渡すものとし、整備費用は事業者が負担します。

売却・賃貸それぞれのメリットとデメリットについて

	メリット	デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none"> ・土地と建物の所有権が事業者に移るので、事業者が思い切った投資に踏み切りやすくなり、地域への経済効果が高まる可能性がある。 ・賃貸期間が無いので、賃料の負担等によって参画意欲が損なわれる事がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地と建物の所有権が事業者に移るので、その用途や建築物・工作物の撤去については原則民間の自由となり、地域や行政の思いが反映されない可能性がある。 ・将来的に転売によって第三者へ権利が譲渡される可能性がある。 (売買契約時に一定期間の転売を禁止とする条件を付す事は考えられる。)
賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物や工作物の撤去等にはその都度市との協議が必要であるため、現状変更に一定の制限をかけることができる。 ・適切な管理ができていない等、契約内容に違反があった場合は市から催告等を行い、場合によっては契約の解除といった対応が可能である。 (ただし、事業者にも借地権・借家権があるので、契約の解除には相当の要件があることに留意) 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地と建物の所有権が市にあるので、思い切った投資が伴うような事業が呼び込めず、地域への経済効果が低くなる可能性がある。 ・買取りを希望している事業者にとっては、賃貸期間中に生じる賃料が無駄なコストとなるので、参画意欲が損なわれる可能性がある。

売却版

廃校施設の利活用事業者公募方針について（参考例）

- 1 募集方法
公募型プロポーザル
- 2 利活用方法の条件
現校舎付きの有償譲渡とします。ただし、公募を行っても事業者の決定に至らなかった場合は、現校舎を解体した上、更地での有償譲渡を条件とした公募を実施します。
- 3 売却範囲
売却範囲は学校敷地内の土地及び建物等のすべてとします。購入後に建物を建て替え、減築、解体する計画も可能です。
- 4 契約方式
土地・建物の売買契約
- 5 売却額（不動産鑑定額）
不動産鑑定を実施して算出します。
- 6 廃校利活用にかかる費用負担
廃校利活用に係る費用は維持管理費（光熱水費、点検費等）、改修費（大規模修繕も含む）などすべて事業者の負担とし、市は補助しません。
- 7 プロポーザルの主な評価項目
事業の趣旨、事業の継続性、地域活性化への貢献、地域社会との調和、周辺環境への配慮、買取希望価格など
- 8 避難所及び地域利用の取扱い
プロポーザルにおける評価項目（地域社会との調和）とし、事業者には避難所及び地域利用に提供が可能な内容を具体的に提案してもらい、評価を行います。

※上記の諸条件については、担当部署等との協議の結果、変更となる可能性があります。

賃貸版

廃校施設の利活用事業者公募方針について（参考例）

1 募集方法

公募型プロポーザル

2 利活用方法の条件（貸与・譲渡）

市の方針として、普通財産は売却による処分を前提としていますが、学校が地域コミュニティの核であったこと等を考慮させていただき、現校舎の活用を条件とした貸与とします。

また、貸与の公募を行っても事業者の決定に至らなかった場合（条件を緩和して、複数回は実施予定）は、現校舎付きの有償譲渡又は現校舎を解体した上、更地での有償譲渡を条件とした公募を実施します。

3 貸与期間

10年間（期間の満了後に、借受事業者は市と協議の上、契約の更新又は土地・建物等の買取りをすることができます。）

4 貸与範囲

貸与範囲は学校敷地内の土地及び建物等（校舎及び体育館、プール、グラウンド、倉庫等）とし、一括貸与とします。

また、一括貸与した施設の一部の転貸（転貸を前提とした複数事業者が一体となった提案など）も可能とします。

5 契約方式

土地・建物の賃貸借契約

6 賃借料（不動産鑑定額）

不動産鑑定を実施して算出します。賃借料12カ月分の契約保証金あり。

7 廃校利活用にかかる費用負担

廃校利活用に係る費用は維持管理費（光熱水費、点検費等）、改修費（大規模修繕も含む）などすべて事業者の負担とし、市は費用を負担しません。

8 プロポーザルの主な評価項目

事業の趣旨、事業の継続性、地域活性化への貢献、地域社会との調和、周辺環境への配慮、借受希望価格など

9 避難所及び地域利用の取扱い

プロポーザルにおける評価項目（地域社会との調和）とし、事業者には避難所及び地域利用に提供が可能な内容を具体的に提案してもらい、評価を行います。

※上記の諸条件については、担当部署等との協議の結果、変更となる可能性があります。

その他の公募条件について

公募方針で定める条件のほか、公募要項で以下のような条件を付すことを考えております。

1 提案に関する条件

施設計画及び運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に配慮した計画であること。

2 事業の実施

提案した事業は引き渡し後1年以内に実施するものとし、提案内容に基づく用途に供するものとする。また、提案内容に含まれていない事業を実施することは認めない。

3 近隣住民等との関係

- ・近隣の住宅に十分配慮すること。
- ・兵庫県景観条例及び規則に基づき、良好な景観の形成に努めること。
- ・地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。
- ・事業実施に当たっての事前説明等、地域住民等に対しては誠実に対応し、円滑な関係の構築を図ること。

4 敷地内の立木及び記念碑について

敷地内の記念樹や記念碑をなるべく残すような活用方法とし、移設する場合は市と事前に協議すること。

5 （売却の場合）特記事項

売買契約締結日から10年間は、原則として転売を禁止する。
（違約金支払い義務の規定等を検討。）

廃校利活用事業者選定プロポーザル審査委員会名簿（案）

R7.6.20

区分	部署名	職位	氏名
委員長	総合政策部	部長	
副委員長	細川地区	代表	
	口吉川地区	代表	
委員	総務部	部長	
	教育総務部	部長	
	増田地区	区長	
	大柿地区	区長	
	中小企業サポートセンター	相談員	

旧星陽中学校スケジュール表(予定)

	R7												R8			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月				
地域との調整			地域との意見交換会	公募方針の調整												
不動産鑑定の実施																
プロポーザル審査委員会設置準備																
募集要項作成																
プロポーザルの実施																
審査																

地域との意見交換会

公募方針の調整

プロポーザル審査委員会設置要項の制定、委員就任依頼等

公有財産運用委員

委員会報告

一次審査(書面)

二次審査(プレゼン)

優先交渉権者決定