

令和８年度第１回旧星陽中学校の利活用に関する地域との意見交換会 議事録要旨

１ 日 時

令和８年８月２５日（火） 午後７時～午後８時３０分

２ 会 場

三木市立細川町公民館 １階 講座室

３ 出席者

- ・ 地域（細川地区）：代表者８名
- ・ 地域（口吉川地区）：代表者３名
- ・ 市：総合政策部長、総務部長、教育総務部長、企画政策課長、
財政課長、細川町公民館長
- ・ オブザーバー：市議会議員１名

４ 議事録（要旨）

報告事項

（地域）

賃借料は高くないという事業者の意見があった。

年間約８００万円、１０年間で約８，０００万円の賃借料がかかることを踏まえると、売買したほうがよいと考えられて、応募しなかったのではないかと感じた。

（地域）

募集条件を変えれば、このたび応募を検討した事業者は応募を再検討してくれるのか。

（市）

再度、応募を検討したいという事業者もいるかもしれないが、他の物件の検討に進んでいる事業者もいると思う。

（地域）

事業者の意見の全てに対応することは難しいように思われるので、

特にどの点が大きな課題であったのか教えてほしい。

(市)

賃貸期間10年に限定して提案を求めたことが、事業者の応募に至らなかった要因であると思われる。

大がかりな設備投資を行う事業者にとっては、賃貸ではなく売買にしてほしいという考え方の方である。

また、賃貸期間は数年間とし、事業が軌道に乗れば売買してほしいという意見もあった。

事業者側の目線に立って、事業者のニーズに合わせた募集条件が求められていると考えている。

確認事項

(地域)

地域にとって望ましい事業者かどうかを見極めるため、地域から、賃貸期間を10年とするよう意見した経緯がある。

(地域)

他の自治体でも廃校利活用に取り組んでいると思うが、廃校利活用の際に地域とトラブルになった事例はあるのか。

(市)

他の自治体と情報交換を行っているが、事業者と地域でトラブルになったという事例は聞いていない。プロポーザル審査の中で、地域に調和する事業者をしっかりと選定しているため、トラブルなく取り組むことができているように思われる。

(地域)

廃校利活用にはさまざまな成功事例や失敗事例があると思われるが、淡路市などの成功事例を手本として、市はどのようなコンセプトで廃校利活用を進めようとしているのか。

(市)

募集要項にも記載しているとおり、地域活性化に資する事業を募集

する方針としている。淡路市の廃校利活用は成功事例として取り上げられることが多いように思われるが、廃校を無償譲渡しているなどの工夫が行われているようである。無償譲渡により、優良な提案が集まるようにしているのではないかと考えている。そのような成功事例も参考としつつ、市としては、しっかりと地域の意見を聴きながら進めていく考えである。

（地域）

このたびの旧星陽中学校の募集条件は、旧中吉川小学校及び旧上吉川小学校の募集条件と同じか。

（市）

同じである。

（地域）

旧中吉川小学校や旧上吉川小学校と比べても、賃借料は妥当な水準の設定であると思われる。

（地域）

建物を解体して使いたいというニーズはなかったのか。

（市）

現状在り姿での利活用を募集したため、建物を解体して使いたいという意見はなかった。

（地域）

募集条件を変えれば、すぐに事業者が集まるというものではない。廃校利活用事業者の募集のタイミングと、事業者のニーズやタイミングがマッチしたときに、応募が得られるものである。

今後の豊地小学校の統廃合の予定を踏まえ、豊地小学校と旧星陽中学校の２校を同時に募集する方法も考えられるのではないかと。

（市）

豊地小学校と旧星陽中学校の２校の同時募集も一つの方法であると考えている。

(地域)

これまでの協議では、一度募集しても事業者が決まらない場合は、条件を変えて複数回募集し、それでも決まらない場合は、校舎付き譲渡や、校舎を解体して更地として公募するという話であった。

現時点においては、まずは募集条件を見直し、再募集する段階であると認識している。

(市)

今回応募がなかったからといって、すぐに更地にして売却するという考えではない。

事業者から、賃貸期間や売買についての意見が上がってきていることも踏まえ、事業者が応募しやすく、地域も望む条件で募集したいと考えている。

豊地小学校とセットで公募することについては、まだ統配合に向けて調整を進めている段階であることから、現時点での実現は難しいと思われるが、今後の論点になってくると考えている。

(地域)

旧星陽中学校の建物の耐震性に関する意見はなかったのか。

(市)

特に意見はなかった。

(地域)

外廊下であることが課題として挙げられているが、改修して内廊下にすることもできないのか。

(市)

事前に市と協議の上、改修することは可能である。

(地域)

新たな建物を建築することはできないのか。

(市)

そのとおりである。

(地域)

原状復帰する場合であっても、建築は不可となるのか。

(市)

借地上に建物を建てることと借地借家法が適用され、現状の契約内容では契約は無効となるため、建築物の建築を不可としている。

| | |------| | 協議事項 | |------|

(地域)

市が事業者の募集を調整してくれていることに、地域としては安心している。皆さんの意見を聴きながら、どのような募集条件にすればよいか考えたい。この条件であれば、事業者も応募してくれるのではないかという目線で協議してほしい。

(地域)

賃貸期間 5 年とした場合、隣接地区としての反応はどうか。

(地域)

しっかりと検討した結果、賃貸期間を 5 年にするというのであれば、地域住民も納得されるのではないかと考えている。

(地域)

募集条件をどのように変更すれば、応募が得られたのかについて、教えてほしい。

(市)

売買であれば応募したいという意見や、3 年程度で事業が軌道に乗れば、新たな建物を建築する必要があるのでは、その際は売買してほしいなどの意見があった。また、数年は賃貸で利用し、事業の進捗状況を見て、売買できるとよいという意見もあった。

しかしながら、これらの意見はあくまでこのたび応募を検討した事

業者の意見であり、そのとおりに募集条件を見直したとしても、応募が得られることを保障するものではない。

（地域）

賃貸期間 3 年の間に事業がうまく進まなければ、廃校利活用をやめるということなのか。例えば、賃貸期間を 10 年としつつ、定期的に事業者ヒアリングを行い、事業者のニーズに合わせて、賃貸継続の可否や売買の可否を協議してはどうか。

（市）

定期的に事業者ヒアリングを行い、事業者のニーズに合わせて、方向性を判断することも一案であると考えます。

また、年数を定めず、例えば、1 年以上 10 年以内で事業計画に合わせて賃貸期間を提案してもらう方法も考えられる。

（地域）

賃貸期間 5 年の更新を繰り返し、賃貸のまま活用し続けることも可能であるのか。

相当年数が経過すれば、建物も状況が変わってしまうと思われる。

（地域）

それは、難しいのではないかと。

（市）

市としては、公共施設の削減を進めていく必要がある中で、基本的には施設の売却を大前提としている。

（地域）

市としては、賃貸で儲けようという考えではなく、すみやかに売却したいという考えであるということか。

（市）

そのとおりである。

(市)

売買を希望する事業者からは、物件を自己所有とし、事業をしっかりと進めていこうという強い意欲が感じられた。

(地域)

校舎をそのまま利活用することが前提となるのか。

(市)

そのとおりである。

(地域)

売買であれば、校舎を解体し、事業に合わせた建物を建築することもできるようになると思う。

(地域)

廃棄物処理法に関する事業の提案は不可とされているが、廃棄物処理業にも多様な業態があり、地域に悪影響のない事業もあると思うので、その条件を緩和することもある一案であると思う。

募集条件を限定するのではなく、募集の間口を広げる考え方にしていく必要があると感じる。

プロポーザルであるため、応募があったからといって、必ずしも事業者を選定する必要はない。また、事業者から提案を受けたからといって、提案どおりに契約しなければならないということでもない。

(市)

事業者の間口を広げて、多くの事業者から提案を受け、審査の中で選定していく方法もある一案と考えられる。

プロポーザルであり、応募が1社しかない場合であっても、その事業者を選定しなければならないということではない。

(地域)

事業者の業態は多種多様であり、我々が知らないこともたくさんあるので、まずは事業者の提案をみて、その上で地域にマッチした提案を判断すればよいと思う。

最初から条件を絞ってしまうと、選択の余地が減ってしまう。

できる限り多くの応募を受け、その中から我々が選んでいく方法が望ましいと思われる。

(地域)

廃棄物処理法に関する事業内容についての意見があったが、隣接地区としては、環境問題にかかわるおそれのある事業は受け入れられないと考えている。もし、そのような条件緩和を行うのであれば、あらためて地域に丁寧に説明してほしい。

(市)

前回の募集においては、廃棄物処理法に関する募集条件が課題となったという事例はなかった。

(地域)

事業者に賃貸期間を提案してもらう方法がよいのではないか。

(地域)

賃貸期間はこれまでどおり 10 年としておき、5 年ごとに契約内容を見直すことができる方法であれば、地域にも説明しやすいのではないか。

(地域)

賃貸期間 10 年が長いため、応募が得られなかったわけであり、賃貸期間を変更しなければ、意味がないのではないか。

それよりも、賃貸期間 10 年以内とし、事業者から提案してもらう方法や、賃貸期間を 3 年、5 年、7 年から選んでもらうなどの方法がよいのではないか。

賃貸から売買にスムーズに移行できるようにすることが、事業者にとってのメリットであると考えられる。

(市)

隣接地区としては、「賃貸期間 10 年ありき」という意向ではなく、どのような事業者であるか見極めたいという意向であるという認識でよい。

(地域)

そのとおりである。

(市)

地域が事業者を見極める期間として、例えば、少なくとも2年間は操業することなどの条件を付すことは考えられるのか。

(地域)

賃貸期間を緩和すること自体に反対するものではない。

(地域)

2年程度は操業することとなると、賃貸期間は5年程度が必要と思われる。

(地域)

操業していない段階で売買に進むと、どのような事業であるかを見極めることができない。

(地域)

提案書のような書類で確認するのではなく、実際に稼働している状況を確認できるようにしたほうがよい。そういう意味で、賃貸期間は5年や7年が妥当と思われる。

(地域)

再募集のスケジュールはどうなるのか。

(市)

売買を条件とする場合は時間がかかるが、賃貸であれば速やかに調整できると思う。

(地域)

賃貸で募集する間に、売買に必要な準備を進めておけばよいと思う。

(市)

賃貸期間が短くなればなるほど、事業者が提案してくれる可能性が

広がる可能性もあると思われる。事業内容と比べ、極端に短い賃貸期間であれば、審査で選別することが可能である。

（地域）

優良な提案内容であっても、スケジュール等が合わなければ、審査で選別することも可能である。

（地域）

事業の実態がないにもかかわらず、売買に移行することは厳しいと考えている。

（地域）

プロポーザル審査を行ったからといって、その事業者と契約するのではなく、事業者と契約条件を詰めていけばよいと考えている。

条件が合わなければ、次点候補者との協議に移ればよいと思う。

最初から条件を付け、募集の間口を狭めるのではなく、できるだけたくさんの応募を受け、事業者を選んでいくほうがよいと思う。

事業者からの提案は、あくまで提案であり、提案どおりに契約しなければならないということではない。

（市）

事業者から賃貸期間の提案を受けたり、売買も含めて提案を受けたりすれば、応募を広く求めることができる。

（地域）

事業者の提案どおりに契約しなければならないわけではないので、提案を受け、こちらから要望があれば、しっかり事業者に伝え、条件を詰めていけばよいと考える。

どのような提案があるのか分からない中、募集条件を絞って、視野を狭めるのではなく、柔軟性をもって進めたほうがよいと思う。

（市）

賃貸期間をどのように設定するかが論点であると認識している。

事業者の間口を広げるため、売却も含めて募集するという案もあるが、それについてはどのように考えているか。

(地域)

間口を広げると、審査員の責任が大きくなるということも考えられる。

(地域)

いろいろな提案を見てみたいという気持ちはあるが、賃貸期間を短縮する案が妥当ではないか。

(地域)

売買も条件とし、大手企業など、優良な提案が得られるのであれば、見てみたいという気持ちはある。

(市)

まずは、賃貸期間を短縮し、それでも応募がなければ、売買も検討する方法もある。

一方、廃校利活用までに時間を要すれば、廃校の老朽化が進むなどの御指摘も出てくると思われる。

(地域)

最終的にいつまでに利活用するつもりであるのか。

(市)

明確に定めているわけではない。

(地域)

なぜ決めないのか。廃校利活用が進まないまま、時間だけが過ぎてしまうのではないか。

(市)

地域の意見をしっかりと聴き、募集条件に反映した上で、廃校利活用を進めていくため、期限を設けていない。

(地域)

廃校利活用が進まない間にも、経費がかかっているのではないか。

(市)

電気とセコムの経費はかかっているが、大きな金額ではない。

(地域)

近隣地区のことを考慮すれば、慎重に対応していく必要があると考える。

(地域)

近隣地区からすれば、時間がかかってもよいので、慎重に対応してほしい。

(地域)

話し合いを重ねることはよいが、いつまでも決まらないまま時間が過ぎてしまうことを懸念している。

(地域)

再募集にはどれくらいの時間がかかるのか。

(市)

賃貸期間の見直しであれば、再募集に大きな時間はかからないと思う。

(市)

現時点において、売却は困難という意見傾向の中で、売買も含めて募集し、事業者の間口を広げてはどうかという意見もあったが、どうであるか。

(地域)

売却も含めて募集し、地域に合わない提案については選別すればよい。最初から募集の間口を狭めてしまったら、応募が出てこなくなる。

例えば、20社から提案がある場合、事業者から話を聞き、質問しながら審査した結果、20社の全てが落選ということもあり得る。

多数の提案が出てくれば、審査がたいへんになるというデメリットはあると思う。

(地域)

あまり多くの提案を受けてしまうと、どのように断るのかなど、交渉がたいへんになるのではないかな。

(地域)

プロポーザル審査であれば、結果を通知するだけでよいので、問題ないと考えている。

(市)

場合によっては、賃貸の提案には加点するなどの対策も考えられる。

(地域)

近隣地区の意見は重要であるため、地区の意見をしっかりと聞いたほうがよい。

(地域)

売買を提案する事業者のほうか熱意があるというわけではないと思う。本当に廃校利活用に取り組むのであれば、賃貸でも応募するのではないかな。

(地域)

賃貸の場合、利活用に制限がかかり、自由度が低い点が課題になっていると思われる。

(地域)

近隣地区の区長が地区に説明しやすい範囲で見直しを検討するほうがよいのではないかな。

(市)

売買を含めて条件化するというのはどうか。

(地域)

賃貸期間の緩和で進めてほしいと思う。それであれば、地域にも説明しやすい。

(地域)

売買を条件に入れずに、賃貸期間を緩和するというのがよいのではないか。

(市)

基本的には、賃貸期間の短縮を検討していくという方向性で承知した。

賃貸期間 3 年、5 年、7 年というのはあくまで例示であり、2 年、4 年、6 年、8 年でもよいと思う。

賃貸期間を何年とするのか。例えば、賃貸期間を 2 年以上とし、事業者から賃貸期間を提案してもらうのか。

応募の間口を広げる観点でいうと、賃貸期間を事業者から自由に提案してもらったほうがよいと思うが、最低期間をどのように設定するかという点については議論の余地があると思う。

本日の意見交換会での意見を踏まえ、事務局で案を作成し、再度、意見交換することとする。