

旧維新幼稚園・旧維新小学校跡地の利活用 に関するサウンディング型市場調査

【質問への回答】

No.	質問事項	本市の回答
1	旧維新幼稚園と旧維新小学校，どちらか一方のみの活用法の提案でも可能なのでしょうか。それとも，2つの校園をまとめた活用法の提案をした方がよいのでしょうか。	基本的には，旧維新幼稚園及び旧維新小学校の一体での活用を想定していますが，どちらか一方のみの活用アイデアがあればお聞かせください。
2	1. 用途・活用内容に関する事項 ① 避難所機能との整合について ・簡易宿泊所（シェアハウス・民泊的活用）と避難所機能の併用は可能でしょうか。 ・平常時は簡易宿泊所、災害時は指定避難所として市と連携して運用するスキーム(仕組み)を提案したいが、制度上可能でしょうか。	いずれも可能です。 サウンディング調査の中でアイデアをお聞かせください。
	② 地域交流施設としての活用について ・多目的スペース（元教室・体育館等）を地域交流の拠点として使用可能でしょうか。 ・住民利用（自治会・子育てサロン等）と民間運営の併用は可能でしょうか。	いずれも可能です。 サウンディング調査の中でアイデアをお聞かせください。
	③ 屋外運動場の芝生化について ・校庭を芝生化し、多目的広場兼避難スペースとして整備する場合、市側での整備支援や交付金等の対象となる制度はありますか。	現在，市としての支援制度はありませんが，具体的な御要望があれば，サウンディング調査の中でお聞かせください。
3	2. 建物・設備等の現況に関する事項 ④ 建物の構造・耐震状況について ・旧小学校・旧幼稚園の耐震診断結果、修繕履歴はありますか。 ・今後の用途変更に際して必要な耐震補強・消防設備改修等の想定規模について参考資料はありますか。	旧維新小学校については新耐震基準で建築されており，旧維新幼稚園については，耐震補強を行っております。 今後の用途変更については，現段階では具体的な用途が未定であることから，参考となる資料はありません。
	⑤ インフラ設備について ・電気容量・上下水道・通信回線の現況はどの程度か。 ・給排水・ガス・空調・インターネット配線は現状有姿か、市側での補修予定はあるか。	小学校の高圧受変電設備の受電容量は，単相50kVA，三相75kVAです。 幼稚園は低圧受電 従量電灯B 15kVA，低圧電力2KWです。 上水道，排水設備については，使用可能な状況です。 通信回線については，現在，市専用の光回線が残っていますが，民間の方に御利用いただくことは想定しておりません。（将来的には撤去する予定です。） 給排水等の設備については，基本的には現状での引渡しを予定しております。
	⑥ 消防法・旅館業法等への適合状況 ・簡易宿泊所としての転用を検討しているが、既存校舎の用途変更にあたって行政指導・事前相談窓口はどちらになりますか。	建築物の用途変更についての相談窓口は，市 建築住宅課となります。

4	3. 法令・制度・手続きに関する事項 ⑦ 用途地域・法規制について ・当該地の都市計画法上の用途地域、建築可能用途、高さ制限、建蔽率・容積率について具体的な制限内容を教えてください。	本件土地は、都市計画区域外であり、建ぺい率、容積率等の制限はありませんが、建築基準法等の法令に適合させる必要があります。
	⑧ 契約形態・取得条件について ・今回の公募では「売却」「賃貸」「定期借地」等のどの方式が基本となりますか。 ・取得価格、賃料条件の決定方針は今後の公募で協議となるのか。	基本的には、賃貸又は売却を考えていますが、現段階では、条件を含め未定です。
	⑨ 公募後の審査・採択方法について ・想定している評価項目や優先順位等、可能な範囲で教えてください。	サウンディング調査の段階であり、具体的にお示しできるものではありません。
	⑩ 事業期間に関する条件について ・利活用にあたって、契約期間の上限や期間設定に制約はありますか。 （例：最長20年間などの年限が定められている場合、その基準をご教示ください。）	賃貸又は売却を考えていますが、現段階では未定です。仮に旧校舎等の建築物の貸付けの場合ですと、最長で10年間となります。 （総社市財産規則 第11条第2項）
	⑪ 契約終了時の原状復帰義務について ・契約終了時において、施設・設備等を原状復帰して返却する義務はありますか。 ・原状復帰の範囲（建物内装、屋外整備、設備類等）について、あらかじめ定められた基準や取り決めがある場合、ご教示ください。	現段階では、具体的に決めておりません。
5	4. 地域調整に関する事項 ⑫ 地域住民・自治会との調整について ・現段階で自治会・地域団体との調整状況はありますか。 ・事業検討段階で、事前説明等を希望する場合の窓口はどちらでしょうか。	地域住民の方からの御要望はおうかがいしております。地域住民の方への事前説明等のご希望があれば、教育委員会教育総務課へ御相談ください。
6	5. その他 ⑬ 現地見学の際に確認可能な範囲 ・立入可能区域、撮影可能範囲、計測・採寸の可否について事前に教えてください。	現地見学の際には、市職員が立ち会いますので、基本的には全て可能です。
	【経営費用・資金支援に関する事項】 ⑭ 利活用に伴う初期改修費用について ・建物を「簡易宿泊所」または「地域交流スペース」として活用する場合、消防・耐震・内装改修等にかかる初期整備費は、全額自己負担となるのでしょうか。 ・必要最低限の安全確保（例：避難経路、非常灯、耐震補強など）に関して、市からの補助・助成・制度紹介等の支援が可能であれば教えてください。	基本的には、事業者の方に全て御負担いただくことを想定していますが、御要望があれば、サウンディング調査の中でお聞かせください。

⑮ 公共性の高い用途に対する支援の有無について ・今回の事業提案には、災害時の避難所機能、地域住民との連携、過疎地域支援といった公共性の高い目的を含んでおります。 - このような内容がある場合、事業の一部に対して、総社市または岡山県、国などから活用可能な補助制度や支援メニュー（過疎地域活性、空き家活用、地域福祉推進、観光拠点整備等）はありますか。	事業主体、事業内容、事業実施時期などにより、活用可能な補助制度等が異なるため、現段階では具体的な回答はいたしかねます。 なお、文部科学省のホームページ「～未来につなごう～「みんなの廃校」プロジェクト」に廃校施設等の活用に当たっての利用可能な国庫補助制度の一覧が掲載されていますので、参考としてください。 https://www.mext.go.jp/content/20250401-mxt_sisetujo-100003126_03_01.pdf
⑯ 運営にかかる費用負担と市の支援可能性 ・施設の光熱費、水道代、固定資産税、維持管理費用について、市が一部を負担・軽減している前例、あるいは支援可能性はありますか。 ・仮に市との連携協定や地域貢献型事業として位置づけられる場合、補助金・指定管理・協働事業提案型予算など、財源支援の可能性があれば教えてください。	指定管理者制度の導入施設等で、相当分を市が負担している例はありますが、本件の場合においては、事業者の方の御負担を想定しています。御要望等があれば、サウンディング調査の中でお聞かせください。
⑰ NPO・小規模団体向け支援策の有無について ・当法人は小規模なNPO法人であり、資金的に大規模投資は難しい立場です。 - 小規模・地域密着型の団体が参入しやすくするための市独自の支援制度、事業共催の仕組み、段階的取得・賃貸など柔軟な制度設計の可能性についてご見解をお聞かせください。	基本的には、事業者の方に費用負担をしていただくことを考えておりますが、支援等の可能性を全く排除するものではありません。サウンディング調査の中でお聞かせいただいた御要望等も含め、こういった形での活用を進めていくかについて今後検討をすることとなります。