

岡山県総社市 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 結果の公表について

Ⅰ 調査概要

(1) 調査の目的

総社市では、旧総社市立維新幼稚園・旧総社市立維新小学校について、地域の活性化につながる施設等として有効活用していくための検討を行っています。

本施設の今後の利活用について、民間事業者の皆様との対話により、市場性の有無や参入しやすい公募条件の整理、自由な発想に基づく利活用アイデアなどを調査することを目的としたサウンディング型市場調査を実施しました。

(2) 調査の対象

① 名 称 旧総社市立維新幼稚園・旧総社市立維新小学校

② 土地・所在等

	旧維新幼稚園	旧維新小学校
所 在	総社市原2257番1	総社市原2229番1ほか
敷 地 面 積	1,572 m ²	10,641 m ²
現 況 地 目	学校用地	
都市計画区域	都市計画区域外	
用 途 地 域	指定なし	
建 ぺ い 率	指定なし	
容 積 率	指定なし	

③ 建物(主なもの)

種別	構造	延床面積	建築年月
旧維新幼稚園			
園 舎	S造平屋建	331.00 m ²	S46.12
旧維新小学校			
校 舎	RC造3階建	2,251 m ²	H3.6
体育館	S造平屋建・一部RC造	873 m ²	H4.3
プール	S造その他	敷地面積 695 m ²	S49.6

④ 設備

	旧維新幼稚園	旧維新小学校
電 気	低圧電力	キュービクル式高圧受変電設備
給水設備	上水道	
排水設備	合併処理浄化槽	
ガ ス	プロパンガス	

※上記①～④の他,実施要領に記載のとおり。

(3) 実施経過

- 実施要領の公表 …………… 令和7年6月10日
- 質問事項の受付 …………… 令和7年6月16日～7月11日
- 質問事項の回答 …………… 令和7年6月18日・7月14日
- 現地見学会の参加受付 …… 令和7年6月16日～7月11日
- 現地見学会の開催 …………… 令和7年7月3日・10日・24日・25日
- サウンディングの参加受付… 令和7年7月28日～8月8日
- サウンディングの実施………… 令和7年8月18日・22日

2 参加事業者数

4 事業者

3 提案・意見の概要

別紙のとおり

4 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

本調査結果や地域の方の意見などを参考に,民間活力を導入した有効活用に向け,公募条件の整理・検討を進めていきます。

別紙（提案・意見の概要）

事業者 A	
利活用のアイデア	<p>未来型の学びと地域の誇りの発信拠点としての活用 廃校を核にした地域福祉+教育・文化・国際交流の複合拠点 ・地域交流ラウンジ：地元住民・サークル活動・子どもの居場所 ・ラーニングセンター：教育プログラム、研修・ゼミ受入の基幹スペース ・可変エリア（レンタル型）：教室単位で企画を持ち込める柔軟性を確保 ・シンボルイベント：年1回「維新学びフェスティバル」開催（活動の成果を地域に還元）</p>
利活用の手法	<p>幼稚園・小学校の一体利用。 賃貸による活用。 運営主体は一般社団法人・NPO法人・合同会社などを母体とし、将来的には学校法人化を目指す。 地元住民と「運営協議会」を設置し、行政・地域・利用者で協働管理。 日常の運営は、常勤のコーディネーターが行う。 収益としては、教育受講料（子ども教育プログラム）、宿泊収入（教育キャンプ・里山留学・研修合宿）、研修・視察料（企業研修・自治体視察）・寄附（ふるさと納税（個人版・企業版））、施設貸出（イベント、会議、文化活動）を想定。 建物修繕・活用に係る初期費用は、ふるさと納税（クラウドファンディング型）・助成金・民間協賛を組み合わせる。維持管理については、賃貸料収入、利用料収入、外部補助金で賄う。</p>
事業の想定スケジュール	<p>1年目：地域住民・自治体と合意形成、ニーズ調査、コーディネート 2～3年目：施設を「住民福祉の向上+教育複合施設」として運用開始 4年目以降：施設のブランド化、持続可能な財源モデルの確立</p>
施設整備・改修等の内容	<p>活用を行うために必要となる建物修繕等を行う。</p>
地域活性化のための方策 ・地域コミュニティとの関わり	<p>多世代の学び場の創出、地域文化・歴史の再発見と誇りの再生、廃校資産を持続的に活用し、地域福祉の向上を図る。 活用に当たっては、地域ニーズの把握が重要であることから、コーディネーターを配置し、地域住民との交流、ニーズの吸い上げ、関係づくりを丁寧に行う。持続可能な運営をするため、日常の維持管理についても地域住民と共に行っていく。</p>
市に期待する支援等	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸条件の柔軟化（段階的な賃料設定） ・合意形成やモデル支援としての制度活用 ・行政資産ルールの調整（学校施設を住民利用や収益活動に適用できる手続き） ・広報協力（市HPや観光パンフへの掲載、都市部へのPR支援） ・住民を含めた教室の活用についての合意形成への伴走支援

事業者 B	
利活用のアイデア	ワイン醸造所・販売所として幼稚園を活用。 幼稚園の運動場(園庭部分)は児童公園として活用。
利活用の手法	幼稚園を活用(小学校部分については、収穫祭などのイベント実施時に一部使用希望あり。小学校側の活用事業者と連携していきたい。) 賃貸による活用。(譲渡については、他の経費とのバランスにより検討) 初期投資は自己資金により行う。 施設整備・改修については、補助や負担割合について市と協議の上進める。 醸造開始後は、主にワイン販売収入により運営。
事業の想定スケジュール	(R7年度中に事業者として選定されれば) R8年度～R10年度:醸造所 建屋・設備準備(幼稚園園舎の改修) R10年度:ワイン製造開始
施設整備・改修等の内容	屋根の修復 正門付近にある桜の木の剪定等 倉庫棟の撤去 浸水対策(必要であれば) 床の改修
地域活性化のための方策 ・地域コミュニティとの関わり	ワイン醸造所・販売所としての活用により、雇用の創出、新規就農者の転入を図るほか、地域特産品(地域のぶどうを使用した総社産のワイン)の創出による地域の活性化を図る。(将来的にはふるさと納税の返礼品としても活用も。) 児童公園については、地域の交流の場、子供が安心して遊べる場所を創出することにより、地域のコミュニケーション増加につなげる。
市に期待する支援等	施設整備・改修に係る費用についての負担割合・補助等についての協議。 児童公園の管理については一部を行うことは可だが、整備については市によることを希望。

事業者 C	
利活用のアイデア	簡易宿泊所、レンタルスペース、シェアオフィス、カフェ、RVパーク等の複合施設として活用。 合宿や研修等の受入れ、カフェの運営、地域特産品の販売を行う。 また、現代アートの常設展示を行い、市外からの来場者等への訴求を行う。 災害時には、主に教室部分を避難所として活用。
利活用の手法	幼稚園・小学校全ての施設を活用。 賃貸による活用。 初期投資については、自己資金(借入れ)・市の補助等により行う。 主な収入源は、宿泊代(研修・教育事業、合宿・遠征の受入れ等)、賃貸料(レンタルスペース、シェアオフィス、カフェ等)など。
事業の想定スケジュール	(R7年度中に事業者として選定されれば) R8年度から事業を段階的に実施。
施設整備・改修等の内容	シャワールの設置(小学校1階) 空調の設置(幼稚園遊戯室等) 太陽光発電の設置(体育館)等
地域活性化のための方策 ・地域コミュニティとの関わり	地域・近隣学校のニーズを把握し、地域の人と一緒に運営を行い、地域活性化を図る。
市に期待する支援等	イニシャルコストの支援 公共施設的な位置づけとしての配慮 利用できる補助金・助成金の紹介

事業者 D	
利活用のアイデア	<p>地域の特性を活かし、放課後等デイサービスとして活用し、自然体験・地域交流・心理的ケアを融合した支援拠点の創出を図る。</p> <p>不登校や学習困難などの困難さを抱えている児童生徒への支援も行うほか、心理カウンセラーによる保護者向けのサポートを行う。</p> <p>将来的にはカフェの展開や、災害時には、福祉避難所としての活用も視野に入れていく。</p>
利活用の手法	<p>幼稚園園舎・園庭を放課後等デイサービスとして活用。</p> <p>小学校の一部についても可能であれば活動場所としての利用を希望。</p> <p>無償貸与又は賃貸による活用。</p> <p>初期投資は補助金、助成金、放デイ給付金により行う。(不足分は借入れ。)</p>
事業の想定スケジュール	<p>(R7年度中に事業者として選定されれば)</p> <p>R8年度：市と協議・施設整備・人材採用・放課後等デイサービス プレ運営</p> <p>R9年度：放課後等デイサービス 本格運営</p>
施設整備・改修等の内容	<p>トイレの改修</p> <p>空調整備 等</p>
地域活性化のための方策 ・地域コミュニティとの関わり	<p>地域と連携し、愛される施設を目指す。</p> <p>地元高齢者が集まったり、子どもと高齢者がふれ合うなど、お互いに有用感をもてる場所とする。</p> <p>地元高齢者と連携し、世代間交流型の療育プログラムを行い、多世代共生のモデル地域を目指す。</p>
市に期待する支援等	<p>幼稚園の無償貸与又は賃貸</p> <p>小学校の一部(駐車場, 体育館, 運動場など)の使用許可</p> <p>小学校に残っている備品等の譲渡又は無償貸与</p> <p>改修等に関する助成制度の案内</p> <p>整備に関する助言・支援</p> <p>地域団体や関係機関との橋渡し</p> <p>電気・水道などインフラ設備の維持・改修支援</p>