

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	埼玉県三郷市企画政策部企画政策課
②事業名	旧後谷小学校利活用事業
③本事業の現在の検討の状況 ※該当する番号に○（いずれか一つ）	以下の中から本案件の検討の状況を選択してください。 <u>1.事業発案の検討</u> 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討
④サウンディングの目的	本施設（旧後谷小学校）は、令和6年3月に閉校となり、現在まで市で維持管理を行っています。 築約30年と比較的若く良好な建物コンディションと、約14,011㎡の広大な敷地を有しています。さらに、近接する三郷料金所スマートICのフルインター化による優れた広域交通利便性や、市総合計画における「産業拠点」エリアへの位置付けなど、高いポテンシャルを秘めた施設と考えています。 現在、本施設を含む周辺地域では、土地区画整理事業協議会による一体的なまちづくりの検討が進められていますが、その本格始動までには一定の期間を要する見込みです（現状は市街化調整区域）。 そこで本調査では、本施設が持つ「建物・敷地」「交通利便性」「計画的位置づけ」の3つの強みを最大限に活かすため、以下の2つのフェーズにおける民間事業者の皆様からの自由なアイデアや市場性の有無を把握することを目的とします。 ・土地区画整理事業開始までの「暫定利活用（5年程度）」に関する提案 ・区画整理事業後を見据えた「将来的な利活用」に関する提案 民間ならではのノウハウや市場動向を反映した現実的な提案を広く募り、今後の公募条件や利活用の方向性を検討する基礎資料として活用させていただきます。
⑤民間事業者に対する質問事項	（必須項目） <u>1. 事業アイデアおよび市場性に関する提案</u> ・暫定利活用（5年程度）の事業内容とアイデア

本施設の「建物（校舎）」「広大な敷地」「三郷料金所スマート IC 近接」という強みを活かし、どのような事業（用途・コンテンツ）が想定されるか、市場性の有無も含めてご提案ください。

※仮に当該地が区画整理事業区域から外れた場合、暫定（5 年程度）という制限が外れます。

・将来的な利活用（区画整理事業後）を見据えた提案

周辺一帯の「産業拠点」としての開発を見据え、区画整理事業完了後にどのような事業展開や活用が期待できるか、中長期的な視点でのアイデアをご提案ください。

2. 事業方式および事業期間等の諸条件に関する提案

・事業方式（契約形態）に関する提案

本施設を暫定利用するにあたり、民間事業者が参入しやすい、あるいは本市にとって効率的な事業方式（例：賃貸借契約、管理委託など）はどのようなものか、ご意見をお聞かせください。

・事業期間（5 年程度）の妥当性について

暫定利用期間として想定している「5 年程度」という期間は、事業の初期投資（改修費等）を回収し、安定的なビジネスを行う上で適切であるか、ご意見をお聞かせください。また、より適切な期間の設定があればご提案ください。

（任意項目）

1. 資金計画・維持管理費の負担に関する提案

・現況有姿での利用における改修・維持管理計画

校舎の建て替え・除却を行わない「現況有姿」での引き渡しを前提とした場合、事業実施に必要な改修費用や、日々の維持管理費（光熱費、保守点検費等）を民間事業者がすべて負担する形で事業構築（収益化）は可能か、見通しをご提案ください。

2. 行政に期待する支援や配慮事項

・暫定利用から将来利用へのインセンティブに関する要望

暫定利用期間中の実績（適切な維持管理や地域産業への貢献など）が、将来的な利活用の事業者公募の際にどのように評価・反映されれば、参入意欲が高まるか、ご意見をお聞かせください。

・その他、事業化にあたっての課題や提案

本事業への参入を検討する上で、阻害要因となるリスクや課題、または市に対して求める条件等があれば、自由にご提案ください。

	○立地特性と法的規制（市街化調整区域）の乖離 本施設は三郷料金所スマート IC に近接し、市の「産業拠点」エリアに位置付けられるなど、物流・業務等の面で極めて高いポテンシャルを有しています。しかし、現状は「市街化調整区域」に位置しているため民間の一般的な商業・業務利用には法的な制限があること、また現状の接道が 5m 道路であることが、民間事業者が参入する上でのハードルとなっています。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者にご考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	○現況有姿での貸付・校舎の維持 暫定利用期間（5 年程度）においては、校舎の建て替えや除却（解体）は行わず、原則として現在の建物の状態（現況有姿）での引き渡しとします。 ○費用の民間事業者負担 暫定利用期間中の施設の維持管理費（電気・水道・ガス等の光熱費、各種保守点検費用等）および、事業実施に必要な内装改修等にかかる費用は、原則として事業者の負担とします。 ○暫定利用から将来利用への連動性 暫定利用期間において、本施設の利活用により地域の活性化に寄与した事業者に対しては、将来的な利活用にかかる事業者公募の際、何らかのインセンティブ（優遇措置や実績評価等）を付与する可能性についても検討を進めています。
⑧事業スケジュール（予定）	令和 8 年度 サウンディング・暫定利用活用方針策定・公募 令和 9 年度 暫定活用の開始 令和 13 年度 区画整理事業の進捗により判断（更新・終了・再募集）
（２）対象地	
①所在地（交通情報含む）	埼玉県三郷市後谷 36 番地 3 （三郷料金所 SIC すぐ：JR 三郷駅から徒歩 20 分）
②敷地面積	校舎面積 4,215 m ² 、敷地面積 14,011 m ²
③土地利用上の制約	市街化調整区域
④所有者	市
⑤周辺施設等	別紙（位置図・周辺情報）を参照
⑥対象地周辺の環境	別紙（位置図・周辺情報）を参照
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	○周辺環境及び近隣住民との関係性について 現時点で周辺住民からの特別な要望や利活用に関する意見等は少なく、民間主導のビジネスモデルを構築しやすいです。

	○現地見学会・説明会の実施について 現時点では未定ですが、具体的な提案の検討にあたり必要であれば、希望に応じて施設の内部や敷地の状況を直接確認できるよう、個別または合同での「現地見学会」の実施を検討します。
--	---

■ 添付資料

- ① ：位置図・周辺情報
- ② ：収支・客数
- ③ ：現況写真