

南丹市小学校跡施設利活用に関するサウンディング型市場調査
対話結果の公表について

令和8年1月21日

南丹市総務部総務課

1. サウンディング実施の経緯

本市では、人口減少、少子高齢化、財政の逼迫等の行政を取り巻く環境に対応した効率的な施設運営を実現するため、維持管理コストの最小化と施設の有効活用を推進しています。また、今後小学校跡施設の利活用方針を検討するにあたり、民間事業者から幅広く意見・アイデアを受け付け、民間活力の導入による活用の可能性や、事業スキーム、事業スケジュール、課題等を把握するためにサウンディング型市場調査を実施し、地域のニーズに対応する利活用の方向性を検討するため本調査を行いました。

<対象の施設>

- (1) 新庄小学校跡施設
- (2) 摩気小学校跡施設
- (3) 西本梅小学校跡施設
- (4) 五ヶ荘小学校跡施設

※物件の詳細は最終ページを参照

2. サウンディングの実施スケジュール

実施要領の公表	令和7年7月7日（月）
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和7年7月22日（火）正午まで
現地見学会・説明会の開催	令和7年7月24日（木）午後1時30分
サウンディング参加申込期限	令和7年8月1日（金）正午まで
サウンディングの実施	令和7年8月19日（火）から 令和7年10月16日（木）まで
実施結果概要の公表	令和8年1月21日（水）

3. 現地見学会及びサウンディングの参加者

(1) 現地見学会参加者

対象施設	参加団体の件数
新庄小学校跡施設	2者
摩気小学校跡施設	4者
西本梅小学校跡施設	4者
合計	5者

※参加事業者：建築業、社会福祉業、運送業、製造業、宿泊業、人材派遣業、保険代理業、教育・学習支援業等

※参加団体件数の合計は、複数施設を見学された団体も1者とカウント。

※五ヶ荘小学校跡施設は、同時期にトライアルサウンディングによる施設利用があったため、見学会は実施せずに希望者の申し出により随時対応。

(2) サウンディング参加者

対象施設	提案事業者数
新庄小学校跡施設	2者
摩気小学校跡施設	3者
西本梅小学校跡施設	4者
五ヶ荘小学校跡施設	3者
合計	8者

※提案事業者数の合計は、複数施設に提案された事業者も1者とカウント。

4. サウンディング結果の概要

各施設に対して、以下の提案がありました。

対話の提案施設	対話概要
(1) 新庄小学校跡施設	<p>【 提案事業 】</p> <ul style="list-style-type: none">・複合的な福祉施設「小さな福祉村」の展開 (乳幼児施設、学童保育、障害者施設、授産所、フリースクール、老人ホーム等)・体験型イベントの開催・空き教室を活用した水耕栽培の実施・空き教室の貸館展開 (オフィス・工場) <p>【 個別意見 】</p> <ul style="list-style-type: none">・南丹市は自然が多く山地の占める割合が大きくて平地がどちらかというと少ない。そういう場所に企業誘致や会社誘致で人を集めたり財政を潤わせるよりは、人を大事にする温かい市をめざしたい。
(2) 摩気小学校跡施設	<p>【 提案事業 】</p> <ul style="list-style-type: none">・教育関係のサテライト拠点の設置 (研究開発拠点、学習拠点、体験型施設等)・外国人向けの教育施設の展開・体験型イベントの開催・空き教室を活用した水耕栽培の実施・空き教室の貸館展開 (オフィス・工場) <p>【 個別課題 】</p> <ul style="list-style-type: none">・外国人向けの教育施設を展開する場合の周囲の理解・地区計画の策定が必要であるため、事業実施までに想定よりも時間を要する可能性がある。

対話の提案施設	対話概要
(3) 西本梅小学校跡施設	<p>【 提案事業 】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 教育関係のサテライト拠点の設置 (研究開発拠点、学習拠点、体験型施設等) ・ 外国人向けの教育施設の展開 ・ 体験型イベントの開催 ・ 空き教室を活用した水耕栽培の実施 ・ 空き教室の貸館展開 (オフィス・工場) ・ レジャー施設の展開 (飲食・宿泊) ・ ワークスペースの展開 <p>【 個別課題 】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人向けの教育施設を展開する場合の周囲の理解
(4) 五ヶ荘小学校跡施設	<p>【 提案事業 】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自社オフィス利用 (事務所) ・ 地域向け相談窓口の設置 (不動産関係) ・ 空き教室の貸館展開 (飲食店・オフィス等) ・ 複合的な機能を有する自然観察公園の設置 (自然体験・学習・販売・担い手育成) ・ 複合アミューズメント施設の展開 <p>【 個別意見 】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 校舎が老朽化していることもあり、校舎すべてを残すこと前提ではなく一部解体を含めた利活用を検討してはどうか。(解体資材を既存施設の補修もしくは新規施設の建材として使用する等)

また、以下の意見や課題が提示されました。

【施設活用に関する意見】

- ・ 各施設 1 事業のみで使用するには規模が大きいため、複合的な事業展開で施設を活用することが望ましい。
- ・ 施設の一部を間借りするのではなく、校舎、体育館、グラウンドなど施設全体を活用したい。事業段階に応じて徐々に使用範囲を広げていきたい。
- ・ これまで地域の拠点となっていた施設であることを踏まえ、事業に支障のない範囲で地域の団体がグラウンドや体育館、空き教室を利用ができるように協力する意向である。
- ・ 賑わい施設を整備するため、南丹市については顧客誘致のための広報活動やブランディングを支援してほしい。

【事業条件に関する意見】

- ・ 譲渡、賃貸、どちらのスキームでも問題はない。
- ・ 施設整備にかかる初期投資や、建物の維持管理のためのランニングコストが不明確であり、具体的な事業計画を策定することが難しい。
- ・ 建物が老朽化しており、維持管理におけるコスト負担が大きい。そのため、施設については譲渡契約ではなく賃貸契約が望ましい。
- ・ 建物が老朽化しており、かなりの修繕費が想定されるため、譲渡の場合は無償での譲渡が望ましい。
- ・ 投資回収の観点から、長期の賃貸契約（有償・無償含む）や長期の指定管理（10年程度）も検討して頂きたい。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、提案事業者からは各施設の敷地の広さを踏まえ、各教室棟や階層ごとに異なった事業を実施する複合的な事業展開のご提案を主にいただきました。また、施設の老朽化による施設管理者のコスト負担を踏まえ、無償譲渡だけでなく長期の貸付（無償含む）や指定管理による利活用の検討について意見が出ました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、事業方式や公募条件の整理・検討を進めます。

【資料】各施設の詳細について

(1) 新庄小学校跡施設

施設名	新庄小学校跡施設		
所在地	京都府南丹市八木町船枝才ノ上48番地外		
敷地面積	8,309㎡（台帳面積）		
施設の概要	【インフラ】	水道、電気（低圧引き込み）、下水道	
	【主な建物の概要】	①特別教室・管理棟 ※利用対象外	建設：1973年 構造：RC造 階数：2階
		②教室棟	建設：1982年 構造：RC造 階数：2階
		③屋内運動場	建設：1971年 構造：RC造 階数：1階
都市計画等による制限	市街化調整区域（地区計画策定済み）		
耐震性	①特別教室・管理棟は、耐震診断実施済み。 ②教室棟は、新耐震基準。 ③屋内運動場は、耐震補強済み。		
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・「①特別教室・管理棟」は市の施設として使用します。 ・「②教室棟」と「③屋内運動場」が譲渡対象です。 ・「①特別教室・管理棟」と「②教室棟」は一体の建物であるため、法令上の条件をクリアする必要があります。 		

(2) 摩気小学校跡施設

施設名	摩気小学校跡施設		
所在地	京都府南丹市園部町穴人市場111番地外		
敷地面積	9,290㎡（台帳面積）		
施設の概要	【インフラ】	水道、電気（高圧引き込み）、下水道	
	【主な建物の概要】	①教室・管理棟	建設：1989年 構造：RC造 階数：3階
		②屋内運動場	建設：1984年 構造：RC造 階数：1階
		③特別教室棟	建設：2000年 構造：RC造 階数：3階
都市計画等による制限	市街化調整区域（地区計画の策定が必要）		
耐震性	①教室・管理棟、②屋内運動場、③特別教室棟すべて新耐震基準		
特記事項	<p>（地元要望）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「③特別教室棟」の1室は、地域団体が有償もしくは無償で常時利用できるようにして欲しい。 ・「②屋内運動場」と「③特別教室棟」は、地域行事などを開催する時に一時的に利用できるようにして欲しい。 		

(3) 西本梅小学校跡施設

施設名	西本梅小学校跡施設		
所在地	京都府南丹市園部町南八田中山17番地外		
敷地面積	13,363㎡（台帳面積）		
施設の概要	【インフラ】	水道、電気（低圧引き込み）、下水道	
	【主な建物の概要】	①教室・管理棟	建設：1986年 構造：RC造 階数：3階
		②屋内運動場	建設：1989年 構造：RC造 階数：1階
		③ランチルーム棟	建設：2003年 構造：S造 階数：1階
都市計画等による制限	都市計画区域外		
耐震性	①教室・管理棟、②屋内運動場、③ランチルーム棟すべて新耐震基準		
特記事項	<p>（地元要望）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「③ランチルーム棟」内のランチルームは、地域団体が常時利用できるようにして欲しい。 ・「②屋内運動場」と「屋外運動場」は、地域行事などを開催するときに一時的に利用できる様にして欲しい。 ・施設や敷地の管理（清掃、草刈等）について地域団体に有償委託をいただくなど、地元雇用に繋がる事業展開を期待する。 		

(4) 五ヶ荘小学校跡施設

施設名	五ヶ荘小学校跡施設		
所在地	京都府南丹市日吉町四ツ谷柏木14番地外		
敷地面積	9,223㎡（台帳面積）		
施設の概要	【インフラ】	水道、電気（低圧引き込み）、下水道	
	【主な建物の概要】	①特別教室・管理棟	建設：1965年 構造：RC造 階数：2階
		②教室棟	建設：1958年 構造：W造 階数：2階
		③屋内運動場	建設：1953年 構造：W造 階数：1階
都市計画等による制限	都市計画区域外		
耐震性	①特別教室・管理棟、②教室棟、③屋内運動場すべて新耐震以前に改修無し		
特記事項	<p>・ 並行してトライアルサウンディング調査を行っているため、現地見学会・説明会は開催しません。ご希望の方は随時、対応しますので市へお知らせください。</p> <p>(地元要望)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来的な利用に関して、極力、校舎の一部では無く全部（全棟）を活用してほしい。 ・ 外国人も含め、地域の賑わいのためには観光客をもっと呼び込んでほしい。 ・ 地域の人も参加できるイベントを開催してほしい。 ・ 校舎を取り壊さず、木造校舎のまま使って欲しい 		