

旧国分東小学校に関するサウンディング型市場調査の結果

本調査は、民間事業者の皆様と対話による意見交換を行い、事業検討の早い段階での市場性の有無、立地評価及び事業参入の意向を把握する事を目的として実施したものです。

1 実施経過

令和4年8月18日	実施要項の公表
令和4年8月18日～ 令和4年9月30日	対話による意見交換の実施 参加者数5者 (不動産2者、福祉1者、その他2者)

2 意見交換の内容

① 土地を活用した事業内容についての意見	<p>イベント（運動会など）による一時利用（福祉事業者）</p> <p>福祉事業者の農園（福祉事業者）</p> <p>貸農園（不動産事業者）</p> <p>近隣企業の駐車場（不動産事業者）</p> <p>近隣企業の資材置き場（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法上、建物利用用途の制限があるため、グラウンド部分に限り資材置き場として利用する。 <p>自社の資材置き場（その他事業者）</p> <p>太陽光パネルの設置（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年、電気単価等の面で売電のメリットが少なくなっていることが課題として考えられる。 <p>インフラ施設（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電力会社の送配電基地として活用が考えられるが、電力会社の求める立地基準に該当するか確認が必要。
② 上記事業を実施するうえでの地域貢献についての意見	<p>近隣企業の駐車場（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣企業の工場見学者用の駐車場用地として利用した場合、市のPRにつながる事が想定される。 <p>貸農園（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸農園とすることで地域の利用が可能となる。
③ 土地を活用した事業化が難しい用途についての意見	<p>ザ ファーム ユニバーサル大阪(茨木市)のような園芸・子供広場・飲食などの施設（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市部から離れた立地でも可能な事業だが、都市計画法上の建物利用用途の制限があることや、当該地に至るための幹線道路からの視認性が悪いこと、アクセス道路の整備について課題があることから当該地では商業施設等の事業は難しい。 <p>自社の宿泊・研修施設（その他事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法上、建物利用用途の制限があること、土砂災害特別警戒区域に立地することから宿泊・研修施設としての事業

	<p>実施が困難。</p> <p>グランピング施設（その他事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・土地及び建物の規模が大きいため、貸付又は購入する際の費用が課題として考えられる。・利用者の受付を行う事務所としての校舎利用が必要だが、都市計画法上の建物利用用途の制限があるため校舎の事務所利用ができない。グランピング施設としての運営が困難。・土砂災害特別警戒区域に立地することからグランピング施設としての事業実施が困難。 <p>土地活用全般（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域に指定されており、立地条件や周辺環境から土地の活用は難しい。また、不動産価値は極めて低いと考えられる。
--	--

3 今後の予定

旧国分東小学校のグラウンドや校舎を活用した事業展開に関心のある事業者が複数社ありましたが、立地及び法令上の課題により、全ての事業者から校舎を活用した事業展開が難しいとの意見がありました。

今回ご参加いただいた民間事業者の皆様との意見交換結果については、今後の旧国分東小学校利用の事業化検討の参考とさせていただきます。

サウンディング型市場調査の結果は以上となります。

この度は本調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。