

元新城東高等学校用地活用に関するサウンディング型市場調査の実施結果の公表について

1 サウンディング型市場調査の概要

令和3年3月31日をもって閉校となった元愛知県立新城東高等学校用地は、国道151号に接し、新東名高速道路の新城インターチェンジからのアクセスも良い広大な土地であり、その活用については本市が積極的に関わる必要があると考えているため、「医療・福祉・健康増進」の分野における活用の検討を進め、令和6年1月に土地活用の基本方針を示した「元愛知県立新城東高等学校用地活用基本構想」を策定しました。

本調査は、基本構想を基に学校用地の具体的な活用方針を定めた「基本計画」を策定するにあたり、民間事業者等との対話を通して、元愛知県立新城東高等学校用地の土地及び施設の活用並びに市場性の有無などについて幅広く意見、提案を求めることを目的としました。対話の結果をとりまとめましたので、その概要を公表します。

2 サウンディング型市場調査の実施スケジュール

令和6年3月26日（火）	サウンディング型市場調査実施要綱の公表
令和6年4月15日（月）	現地見学会・説明会の開催
令和6年5月14日（火）～17日（金）	サウンディング型市場調査の実施
令和6年6月27日（木）	サウンディング型市場調査実施結果概要の公表

3 サウンディング型市場調査の参加者

- （1）現地見学会・説明会の参加者：4団体
- （2）サウンディング型市場調査の参加者：3団体

4 サウンディング型市場調査の概要

別表のとおり

5 サウンディング型市場調査の結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、3団体から元愛知県立新城東高等学校用地の活用方法や今後の課題等に関する様々なご意見・ご提案をいただきました。当市としましては、元愛知県立新城東高等学校用地の活用を重要政策の一つとして位置づけています。「医療・福祉・健康増進」の分野における活用を基本方針に据え、具体的な土地活用方法を検討するとともに、土地所有者の愛知県との協議を進めていきます。

今後、学校用地の具体的な活用方針を定めた基本計画を策定するにあたり、各事業者からいただいた意見等を参考にさせていただきます。

別表(サウンディング型市場調査の概要)

項目	提案・意見等
施設提案	・若者から高齢者まで幅広い世代が心身ともに健康になるためのウェルネスづくりが出来る集合施設
	・良い施設があれば利用者は集まるので、中途半端なものではなく、クオリティの高い施設を整備。校舎を宿泊施設とすることで、合宿や大規模な大会も開催でき、親子で宿泊することで、スポーツと観光を兼ねた拠点施設となる
	・体育館・武道場は、現施設をレガシーとして引き継ぎ全天候型運動施設として活用
	・記念庭園は、地域の子どもや高齢者、病院利用者が憩いの場として気軽に利用出来る遊歩道や遊び場を設置
	・野球場は、農協と提携し地元農産物を扱う食品スーパーを設置
	・施設活用案の一つとして、集客力のある体育館やスーパーと市民病院が連携し、健康講座を開催
	・「生活習慣病予防」、「介護予防」、「子どもの運動機会の創出」をはじめとした市民の健康づくり施設
	・ジョギングや健康体操、少年サッカーなどができる施設の設置
	・無理に大型商業施設を設置しても地域とのまちづくりが上手くいかないなので、病院に絡めて、ドラッグストアや公園に来る人の飲食機能を持った施設を設置
	・公設民営での運営業務委託を想定
	新市民病院等及び中央の道路については市の直営
	新市民病院等及び中央の道路以外を公園や商業施設として官民連携
	指定管理あるいは商業施設については一般的に定期借地が主流
	・まちづくりを考えたら、運動施設や商業施設と共に複合的な施設の一つとして病院を建設した方が良い
	・体育館と武道場をコストを抑えて、改修合築して総合体育館とし、球技や武道、他に新たにレッスンスタジオ、インフォメーション機能設備を設置
	総合体育館について
	・総合体育館を設けるなら、他の公共施設を廃止してでも立派なものを作ったほうがいい
	大都市の真似をするのではなく、独自性をもった総合体育館とすべき
	・全世代対応の屋内プールを組み込む
	市内全学校のプールを廃止して、冬でも水泳の授業が出来るようにすればメリットもある
	市民病院と連携し、プールをリハビリ後の運動施設として活用できる
	・住民同士のコミュニティの場
	・喫茶店や本を読むところなど病院に来る人の隙間時間を埋める施設
	・診療行為は介護施設ではできないので、市民病院と連携した介護系の施設
	・健康文化の地域の拠点として、検診を受けやすくするとか相談を受けやすくする環境を整え、本格的な治療になる前の未病段階を促進していく機能を持った施設
	・都市計画公園とせず、どんな子どもでも使えるような遊具を置いたインクルーシブ公園を暫定設置。暫定利用後、具体的提案があれば、遊具を取り除く
	・将来の病院建て替えを見据えて、同じ規模の病院を建てることのできる面積の駐車場を確保
	・新城インターからも近く、立地のポテンシャルが高い
	・初期投資は市が行い、市民病院以外の運営を民間で行う
	・市が必要なものを整備し、安価で民間へ貸し出す

別表(サウンディング型市場調査の概要)

項目		提案・意見等
課題	全般	・民間に出来ること、行政でやるべき事をきちんと整理する
		・民間事業者が施設への初期投資を行うことは、事業収支を考えると難しいのではないか
		・出店希望する民間事業者はスピードを重視するので、早期の方針決定を望む
		・長期間の施設管理や運営は採算がとれるのか不安
		・現市民病院が移転した後の土地活用も同時にすすめるべき
	学校施設活用	・近くに県営総合公園があり、運動施設がどこまで受け入れられるのか
		・スポーツ施設は、週末や休日以外の集客が見込めず運営が厳しい
		・部活動の地域移行の拠点として使用する場合は、多岐にわたる部活(運動部だけでなく文化部もある)の指導者の確保など課題も多い
	PFI	・PFIは行政側に財政力がないと厳しい
		・公共も民間もスタート時点で契約内容を固めないで契約締結できないうえに契約期間が15年や30年とかなり長くなり、契約期間中に時代が変わっていくので、臨機応変に時代にあわせていくのが大事
	病院候補地以外の土地活用	・住民福祉に重点を置くか、外から人を呼ぶことに重点を置くのかなど、病院用地以外の余剰地の活用方法を明確に決定する
		・余剰地活用の成功事例は、民間がまず事業地を活用して、残地を公共施設にする事例が多い
		・中途半端な残地にならない土地活用を考える
		・市民病院以外の用地を民間で分割活用となると、民間事業者で使いきれなかった部分が活用残地となり、その後の活用が困難になると思われる
	アクセス	・敷地の入口については視認性を高める必要がある
		・学校用地内通路の公道化は、学校用地活用の選択肢を広げるうえでもとても重要なポイントである
		・敷地の活用だけでなく、広い敷地に合わせたアクセス道路についても考える必要がある