

学校跡地活用に関する サウンディング型市場調査の結果について

1. 実施経緯

本市では、少子化の影響により児童数が減少する中で、より良い教育環境の実現に向けて取り組んできました。

そのような中で、下津第一中学校及び下津第二中学校は、令和 9 年 3 月末をもって閉校予定となっております。

閉校後の跡地の有効活用に向け、民間事業者等との対話を通じて利活用の可能性や市場性の有無のほか、活用アイデアなどを調査するため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。（※本調査は利活用事業者を決定するものではありません。）

2. 対象施設

（1）下津第一中学校

①所在地

海南市下津町下津 500 番地 2

②土地の概要

敷地面積：10,369 m²（建物敷地 3,142 m²、グラウンド 7,227 m²）

③アクセス

海南 I C から約 8km・下津 I C から約 7 km・下津駅から約 1 km・関西国際空港から約 55 km

④建物等の概要

棟等の名称	建設年	階数 構造	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	耐震性 の有無	指定避難場所
管理・普通特別教室棟	S36	3 RC	652	1,827	○	○
特別教室棟	S53	3 RC	418	1,253	○	
格技場	S54	2 S	176	351	○	
屋内運動場	S41	1 S	600	600	○	○
その他（部室、倉庫等）			1,296	185		

⑤災害関連区域

津波災害警戒区域	洪水浸水区域	土砂災害警戒区域
該当	該当（小原川）	該当

⑥用途地域

都市計画区域（容積率 200%/建ぺい率 70%）

(2) 下津第二中学校

①所在地

海南市下津町下 287 番地 2

②土地の概要

敷地面積：13,735 m²（建物敷地 5,968 m²、グラウンド 7,767 m²）

③アクセス

海南 IC から約 5km・下津 IC から約 4 km・加茂郷駅から約 1 km・関西国際空港から約 52 km

④建物の概要

棟等の名称	建設年	階数 構造	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	耐震性の 有無	指定避難 場所
普通教室棟	S31	2 RC	335	670	○	○
管理・特別教室棟	S37	3 RC	715	1,908	○	○
特別教室棟	S41	2 RC	220	440	○	
特別教室棟	S50	2 RC	359	717	○	
屋内運動場	S50	2 S	997	997	○	○
特別教室棟	S57	4 RC	220	497	○	
その他 (部室、倉庫等)			3,122	178		

⑤災害関連区域

津波災害警戒区域	洪水浸水区域	土砂災害警戒区域
非該当	該当（加茂川）	非該当

⑥用途地域

都市計画区域（容積率 200%/建ぺい率 70%）

3. 調査スケジュール

内容	日程
実施要項の公表	令和 8 年 7 月 15 日（水）
現地見学会の実施	令和 8 年 7 月 29 日（水）
サウンディング（対話）の実施	令和 8 年 8 月 25 日（火）・8 月 26 日（水）
実施結果概要の公表	令和 8 年 9 月 15 日（火）

4. 参加者

サウンディング参加者：7 者（法人・個人事業者を含む）

5. サウンディングの概要

下津第一中学校

提案内容	・リース方式による PPP/PFI 事業組成 ・民間事業者と公共施設の事業展開 ・地域振興事業：各種ビジネス支援、スポーツ及び一次産業振興 ・防災拠点機能と宿泊機能を組み合わせた複合施設。宿泊、食堂、温泉、カルチャー教室、二拠点居住支援等を段階的に展開
改修内容	・用途に応じて検討 ・バリアフリー対応（スロープ・エレベータの設置）
避難所機能の維持	・可能
地域活性化・地域貢献	・食堂を起点とした高齢者の見守り、生活支援、農業従事者の受入れ支援、観光、2 拠点居住促進による交流人口の増加 ・雇用創出・多世代交流機能
事業手法・契約方法	・公設民営・賃借を想定 ・リース方式による PPP 事業
行政への支援・要望	・改修費用への補助 ・公募条件の早期提示

提案内容	・食品スーパーを核とした複合商業施設 ・リース方式による PPP/PFI 事業組成 ・民間事業者と公共施設の事業展開 ・児童発達支援・放課後等デイサービス ・「製造」「物流」「体験」「地域交流」などの複合拠点 ・惣菜専門店やギフト専門店
改修内容	・用途に応じて検討 ・全施設活用 ・改修を必要としない ・全施設解体
避難所機能の維持	・可能
地域活性化・地域貢献	・雇用創出・多世代交流機能 ・子育て支援機能の強化 ・地域の若年層の人口流出対策として起業支援の場を提供 ・産業・観光の拠点化
事業手法・契約方法	・公設民営・賃借を想定 ・定期借地契約（20 年～30 年程度） ・賃借方式（10 年～20 年） ・リース方式による PPP 事業 ・土地の購入・賃借の両方を検討
行政への支援・要望	・改修費用への補助 ・全体一括借受ではなく、一部利活用の設定 ・浸水対策として造成・盛土 ・施設・事業内容の P R ・広報支援 ・周辺道路の幅員確保 ・解体費・埋蔵文化財調査費・防災設備の移設等の費用負担区分の明確化 ・中途解約条項の設定・事業性を考慮した低廉な土地賃料 ・事業提案内容を評価する総合評価方式の導入

6. 今後の予定

民間事業者等から頂いたご意見を参考に、両施設の有効な利活用について、具体的な検討を進めます。

なお、本調査の内容のうち、企業秘密等の理由により公表を控えるべき情報については、各参加事業者への確認を経たうえで、非公表情報として取り扱っています。