

旧若草幼稚園及び旧県営住宅（山陽6丁目）跡地の活用に関する サウンディング型市場調査実施結果（概要）

赤磐市では、旧若草幼稚園及び旧県営住宅（山陽6丁目）跡地の利活用を効果的に実施するため、民間事業者等の皆様との「対話」により、市場性の有無や事業化の要件等を把握することを目的とし、次のとおり個別対話（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。

1 名称

旧若草幼稚園及び旧県営住宅（山陽6丁目）跡地の活用に関するサウンディング型市場調査

2 実施主体

赤磐市 総合政策部 まちづくり推進室

3 実施経過

令和8年5月21日	実施要領の公表
令和8年6月5日～6月9日	現地見学会の実施
令和8年7月1日～7月3日	個別対話の実施

4 個別対話の参加状況

8事業者（建設業1者、製造業1者、金融業1者、不動産業1者、医療・福祉2者、サービス業1者、設計業1者）

5 実施結果の概要

別記1のとおり

6 今後の対応等

医療施設、福祉施設、地域交流拠点、住宅等、複数の利活用の方向性が示されました。一方で、調査対象地ごとの制約（埋設物、駐車場の確保、周辺立地等）や事業方式、担い手の確保の可否が事業成立性に影響するため、前提条件の整理が重要となります。

今後は、調査結果を踏まえ、公募を行う場合の条件の整理・検討を行うとともに、必要に応じて追加の個別対話等を実施し、民間事業者の参画意向や市場性を確認しながら、調査対象地の利活用方針の決定につなげていきます。

実施結果の概要（旧若草幼稚園）

調査内容	意見・考え方
事業の内容	・小規模保育、病児保育・病後児保育に加え、高齢者の居場所づくりとして地域交流スペースを備えた施設 ・高齢者、障害者、子ども、地域住民等、異なる対象に向けた複数の福祉サービスや交流機能を備えた複合的な福祉施設 ・自然、教育、健康、交流に関する地域課題を複合的に解決するための拠点。地域住民と協同して課題解決に取り組み、住民組織の育成・組織化を行う。 ・子育て世代が集う交流センター（内部と外部に遊具を設置、学習空間との分離のため防音対策を行う等、用途に合わせた施設づくりを検討。）
既存建物の取り扱い （改修、解体撤去等）	・初期費用を抑え、自由な設計とするため、解体の上、更地渡し希望。 ・改修か解体かについては、より費用負担の少ない方を希望。 ・耐震、長寿命化等を考慮すると、改修の方が難しい場合がある。 ・地域の歴史や思い出に配慮し、解体せずに改修して利用すべき。建て替える場合も、備品（靴箱や黒板等）を別用途で再利用した方がいいのでは。 ・遊具等、使用できそうなものがあれば使用したい。
事業手法 （購入、賃貸借等）	・可能な限り低廉な価格での購入。 ・可能な限り低廉な賃料での賃貸借。 ・民設民営は事業者のリスクが高いため、市がハード面を整備する公設民営方式が望ましい。
事業への参入可能性	・土地の金額による。 ・市がハード面を整備する公設民営方式であれば、参入可能性が上がる。
周辺地域との連携、地域への貢献の考え方	・散歩の休憩所として活用できるスペースを整備することで、高齢者等の健康増進に寄与する。 ・障害特性の有無に関わらず日常的に立ち寄れる施設とすることで、普段の交流の中で、必要な支援に早期かつ自然につながる仕組みづくりを行う。 ・高齢者のボランティア活動を通じて、生きがいを創出する。 ・子ども、高齢者等が共に集える場を設けることで、子どもたちの見守りもすることができる。

	・放課後の子どもの遊び場、高齢者と子どもの見守り、熱中症リスクを避けた室内遊び場の提供等により、山陽団地全体の活性化に寄与できる。 ・地域団体や教育機関、地域住民等との連携を構築する。にぎわいと交流が生まれるまちづくりを進めることで、山陽団地の持続可能性を高め、定住の促進につなげる。 ・園庭跡地を整備し、赤磐市初の「自然共生サイト¹」として認定を受けることで、地域のPRをすることができる。
標準的なスケジュール	・設計、工事に約2年かかる見込み。 ・改修の方が調査や補強の検討に時間がかかるため、解体し新築するよりも時間がかかる可能性がある。 ・市で解体を行う場合、予算取りや入札の手続きに時間を要するため、より長い期間がかかる。民間側で解体、設計、工事を一緒に発注することで、工期を短縮することができる。
事業金額	・複合的な福祉施設（2階建て）を整備する場合、工事費のみで4～5億円以上かかる。 ・構造物によって大きく変わってくるものの、解体後新築（2階建て）する場合、設計費3,000万円、建設費4億円かかる想定。 改修については、建物等の条件によるところが大きいので現時点での積算は困難。
事業の実施にあたり支障となる事項、市の支援や配慮してほしい事項	・地域課題の解決につながる事業として、活用可能な補助制度や支援制度を最大限活用しながら、市と協力して持続可能な運営モデルを構築したい。 ・運営費に対する補助を検討してほしい。 ・公募の際は、既存建物、土中埋設物等の資料が必要となる。 ・地域交流拠点は、運営する人が必要となる。NPOや地域団体が活用拠点として活用できるような仕組みづくりが必要。 ・創業支援やコミュニティカフェ等の実施には、外部のプレイヤー（担い手）が必要となる。 ・市による住民組織の活動に対する認定・表彰制度等の確立をしてほしい。

¹ 民間等の活動により生物多様性の保全が図られている場所。地域生物多様性増進法に基づき、生物多様性を「維持・回復・創出」する活動について、環境省、農林水産省、国土交通省が認定を行う。

その他	《駐車場について》 ・現状の建物の配置、道路との高低差から、職員や利用者用の駐車場が不足する。 ・敷地内に職員駐車場も整備する予定だが、十分な台数を確保できないようであれば、近隣の空き地を借りる予定。 ・近隣に確保することが難しいのであれば、建物をピロティ化して下に駐車場を設け、園庭にする予定だった機能を屋上に持っていくという手法もある。ただし、工事費は上がる。 《その他施設について》 ・集客を前提としたサービスは、人通りが多い大通り沿いが好まれるため、人口も減ってきている山陽団地内では難しいのではないか。 ・集客力、面積等が不足しているため、スーパーは難しい。 ・周辺は静かな住宅街のため、賑わい施設よりも地域住民の暮らしに寄与する学習塾や介護施設等が現実的ではないか。 ・工場や倉庫のニーズもあるが、製造音やトラックの出入りがあるため、山陽団地内では難しい。
-----	---

※対話内容については個々の事業者のノウハウや知的財産を含んでいるため、一部抜粋し公表しています。

実施結果の概要（旧県営住宅（山陽6丁目）跡地）

調査内容	意見・考え方
事業の内容	・地域優良賃貸住宅（国の補助を活用） ・移設可能な箱型のユニットを活用した商店街や地域交流（マルシェ等）で きる施設
事業手法 （購入、賃貸 借等）	・可能な限り低廉な賃料での賃貸借。 ・民設民営は事業者のリスクが高いため、市がハード面を整備する公設民 営方式が望ましい。 ・融資を利用する場合は購入か定期借地の方が望ましい。
事業への 参入可能性	・公設であれば参入可能性あり。
周辺地域と の連携、地域 への貢献の 考え方	・近隣の保育園等と連携を行い、子育て世帯向けの住環境を整備すること でまちの活性化を図る。
標準的なス ケジュール	・国の補助金の申請や公募手続きに約1年～2年、契約～完成までに約1 年～2年かかる想定。 ・箱型のユニットであれば、現場での設置は最短1～2週間で可能。
事業金額	・建設費高騰により、今後も上昇見込み。
事業の実施 にあたり支 障となる事 項、市の支援 や配慮して ほしい事項	・隣接する県営住宅や農地との調和について配慮が必要。 ・周辺景観も考慮すると2階建て～3階建ての低層住宅とすべき。 ・おためし住宅等のハード面の整備やソフト面での補助等も必要ではない か。 ・子育て世帯への賃貸住宅のニーズを確保するためには、適切な家賃設定 （近隣相場より1～2万円安い）が必要。 ・山陽6丁目の立地では、賃貸需要を見込みにくいという見方が強い。 ・地域交流拠点は、運営する人が必要となる。NPOや地域団体が活用拠点と して活用できるような仕組みづくりが必要。
その他	《駐車場について》 ・接道状況を鑑みると、駐車場の配置について配慮が必要。

	《その他施設について》 ・近隣にスーパー等の商業施設が充実していることから、スーパー等の店舗を出店しても山陽団地内の住民だけの利用となってしまう可能性が高い。人口が減少している山陽団地内では、採算が取れないため賃貸住宅の1階・2階へのテナント併設は難しい。 ・集客を前提としたサービスは、人通りが多い大通り沿いが好まれるため、人口も減ってきている山陽団地内では難しいのではないかな。 ・集客力、面積等が不足しているため、スーパーは難しい。 ・周辺は静かな住宅街のため、賑わい施設よりも地域住民の暮らしに寄与する学習塾や介護施設等が現実的ではないかな。 ・工場や倉庫のニーズもあるが、製造音やトラックの出入りがあるため、山陽団地内では難しい。
--	---

※対話内容については個々の事業者のノウハウや知的財産を含んでいるため、一部抜粋し公表しています。