

千葉県 PPP／PFI 地域プラットフォーム サウンディング案件概要書

■記入票

項目	記入欄
1. 団体名	千葉県市原市 資産経営部公共資産マネジメント課
2. 事業名	旧寺谷小学校活用事業
①事業内容	旧寺谷小学校は、令和7年3月で閉校した学校施設であり、その後は地域の活動の場として利用されている。 市は、地域の活動にも配慮しながら、民間活力を導入した公民連携による利活用を図り、さらなる地域の活性化に繋がりたいと考えている。 そのため、市のウェブページで旧寺谷小学校の資産情報を公表し、民間事業者と意見交換を行いながら利活用の可能性を探るサウンディング型市場調査を実施しているところである。 今般、当該施設が市街化調整区域にあり、利活用のハードルが高いことから、千葉県 PPP/PFI 地域プラットフォームの場を活用し、幅広い民間事業者と意見交換をするものである。
②事業の種類 ※該当する番号に○ (複数可)	1. 新設 2. 建替え 3. 改修 4. 管理運営のみ ⑤ 公有地活用 6. 包括委託 7. その他()
③施設等の用途	閉校施設
3. サウンディングの目的	
①検討ステージ ※該当する番号に○ (1つのみ)	①事業発案 2. 事業化検討 3. 事業者選定 4. その他() ※事業の市場性や有効性、実現可能性等、民間事業者から自由度の高い助言・提案を希望する段階 ※事業化に向けたより有益な助言・提案事業者の参加意向や、事業者がより参加しやすい公募条件を把握する段階 ※要求水準書等の解釈を確認し、民間事業者への理解を深めるとともに、提案の精度向上を図る段階
②目的 ※詳細は「8. 対話内容」に記載	市場性調査、望ましい事業範囲・規模の確認、活用方針作成前の課題整理等
4. 事業対象地の概要	
①所在地（交通情報含む）	・千葉県市原市寺谷 671-1 他 ・JR 五井駅から車で24分、小湊鉄道馬立駅からバス及び徒歩で26分、徒歩のみだと35分
②敷地面積	約 30,000 m ²
③土地利用上の制約	・市街化調整区域、指定建蔽率 60%、指定容積率 100% ・市原市道 6632 号線に接道
④所有者	市原市
⑤周辺施設等	・直線距離で姉崎・袖ヶ浦インターチェンジから約6km、市原・鶴舞インターチェンジから約9km ・市原ぞうの国、高滝湖グランピングリゾート、市原湖畔美術館、東京ドイツ村、袖ヶ浦フォレストレースウェイなどの観光アクティビティ施設が豊富 ・多数のゴルフ場が近隣に所在

⑥対象地周辺の一般的なイメージ	・周辺は高層建築物がなく、長年教育の場として地域コミュニティの形成に寄与してきた歴史ある落ち着いた雰囲気が維持されており、自然に恵まれ閑静な環境である	
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)	・境界立会を実施済。現在合筆、地積更正登記の準備中。 ・位置図及び周辺施設は別添参照。	
5. 対象施設の概要 ※可能な限り別資料でお示ください。		
(1)建物	既存	整備後
①施設名称	旧寺谷小学校	
②施設の延床面積	①管理教室棟 2,982 m ² ②特別教室棟 239 m ² ③屋内運動場 805 m ²	
③建物の構成 (構造・階数)	①管理教室棟 RC造3階建て 昭和56年築 ②特別教室棟 RC造3階建て 昭和56年築 ③屋内運動場 RC造平屋建て 昭和57年築	
④主な施設の内容・導入機能	学校機能	
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	・現在は閉校施設となっており、行政として運営していないが、地域住民が地域食堂、マルシェ、夏祭り会場等を実施している	
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)	①管理教室棟 IS値0.89 ②特別教室棟 IS値0.89 ③屋内運動場 IS値1.13	
(2)インフラ系(上下水道・道路等)	既存	整備後
①施設名称		
②規模・能力等	例) 〇〇m ³ /日、〇〇km、〇〇方式	
③運営状況 (運営主体、事業手法等)	例) 〇〇、〇〇を分割で委託	
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)		
6. 事業環境		
①人口、高齢化率	人口 264,996 人(2025 年時点)、高齢化率 31.4%(2025 年時点)	
②対象地周辺の人口構成		
③周辺市民・関係機関の意見	・地域住民と意見交換を行い、サウンディング型市場調査を実施し公民連携による活用を目指していくことについてはご理解をいただいている。 ・地域からは、当該施設を地域食堂、マルシェ、夏祭りの会場など様々な活動の場として利用するとともに、災害時の避難所や選挙における投票所にも指定されていることから、これらに配慮した活用を求める意見をいただいている	

7. 事業関連	
①現状及び課題	・令和7年3月に閉校して以降、行政として具体的な利活用は行われておらず、地域の活動団体が子ども図書館、地域食堂、夏祭り等の活動を実施している ・市街化調整区域であることから、活用にあたっては地区計画の位置付けや開発審査会の許可が必要になる可能性がある ・学校用途から他用途へ転用する場合は、建築基準法や消防法に係る法令適合のための改修が必要になる可能性がある
②目的、考え方、基本方針	市では、スピード感を持って閉校施設等の活用を図るため、「市原市閉校施設等活用強化方針」を策定した。本方針に基づき、以下の4つの考え方のもと、多様な主体との「対話と連携」により閉校施設等の活用を目指す。 (1) 本市のまちづくりとの整合 総合計画や各種個別計画に定める、これからのまちづくりの方向性と整合した活用を図る (2) 民間活力の積極的な導入 民間事業者のアイデアやノウハウを積極的に取り入れ、公民連携により活用を図る (3) 地域の意向への配慮 学校施設は、地域との関わりが深く、地元の中核となってきた施設であり、市民共有の貴重な財産であることから、地域の意向に配慮し、活用を図る (4) 中長期的な視点に基づく活用 複雑多様化する行政需要を踏まえ、将来を見通した活用を図る
③前提条件	・施設の所有形態は特に決まっていないので、幅広くご意見・ご提案をいただきたい ・売却額、賃料、改修費なども特に決まったことはないので、どのような条件であれば活用事業が実現できるのか忌憚りの無いご意見・ご提案を伺いたい
④事業スケジュール	発注時期や今後のスケジュールは確定していないため、意見交換の中で柔軟に検討したい
8. 対話内容	○閉校施設の利活用について、ゼロベースでの検討を行っている。活用のアイデアや所有形態、改修の考え方、金額等に関して、どのような条件であれば参入可能であるか意見交換したい ○地域から要望がある地域活動等への配慮・連携や、地域活性化と言った観点からもご意見をいただきたい ○市街化調整区域であることを踏まえ、千葉県の開発審査会の許可や地区計画の位置付けが必要になるが、事業の実施に向けては市も連携しながら進めていく
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） ※希望業種の事業者の参加を確約するものではありません。	1. 設計 2. 建設 3. ビル管理 4. 金融 5. 保険 6. 不動産 7. 運営 ⑧ その他(特に希望や制限はなく、幅広く対話したい)

■関連情報

関連情報 ※該当する番号に○（複数可）	1. 事業対象地（施設）の位置図 2. 事業対象地（施設）の周辺情報
-------------------------------	---------------------------------------

	3. 事業対象地（施設）の現況写真 4. 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等） 5. その他（ ）
--	--

■連絡先

団 体 名	市原市役所
住 所	千葉県市原市国分寺台中央1-1-1
部 署 名	資産経営部公共資産マネジメント課
職 ・ 氏 名	係長 鈴木 慎介
電 話 番 号	0436-23-7007
メールアドレス	koukyoushisan@city.ichihara.lg.jp
備考(URL など)	https://www.city.ichihara.chiba.jp/article?articleId=69efed93da1ff12f00d03b89