

旧浜坂高等学校温泉校の有効活用に関するサウンディング型市場調査 結果の公表について

令和 7 年 9 月 30 日
兵庫県美方郡新温泉町 担当課：商工観光課

1. 調査の目的

新温泉町では、平成 19 年に廃校となった旧浜坂高等学校温泉校について平成 21 年 3 月に建物や土地を県より売買・譲与を受け、平成 21 年 4 月に「新温泉町地域活性化施設条例・施行規則」を施行し、雇用の拡大等を行う事業者や地域貢献事業として一定の事業を行う者に対して、同施設を貸与することにより、雇用機会の確保や地域の活性化を図ることを目的として事業者を募集していました。

しかし、同施設を現在までに利用した実績がなく、解体も含めた今後の施設の有効活用方法を検討していくため、民間事業者等からの意見や提案を対話形式で受ける「サウンディング型市場調査」を行いました。

2. サウンディングの実施スケジュール

サウンディング型市場調査実施要領の公表	令和 7 年 7 月 14 日（月）
現地説明会の参加申込期限	令和 7 年 7 月 25 日（金）
現地見学会・説明会の開催	令和 7 年 7 月 30 日（月）～8 月 5 日（火）
サウンディング参加申込期限	令和 7 年 8 月 15 日（金）
サウンディング実施日等の連絡	令和 7 年 8 月 19 日（火）
サウンディングの実施	令和 7 年 8 月 25 日（月） ～ 9 月 5 日（金）
実施結果概要の公表	令和 7 年 9 月下旬以降

3. サウンディングの手法

今回は以下の 2 通りの方法でサウンディングを行いました。

- ① 対面方式
- ② Web 方式

4. サウンディングの参加対象事業者及び申込数

今後の有効活用の方向性を検討する参考とするため、地域を限定せずに全国で廃校活用や地方創生事業に取り組む企業からも、旧浜坂高等学校温泉校の有効活用について幅広い事業手法や同施設の有効活用を検討する際の課題の抽出を目的としたサウンディング調査を実施しました。

参加申し込みは 4 事業者あり、1 事業者が対面方式で 3 事業者に対しては Web 方式でサウンディングを行いました。

4. サウンディング結果の概要

今回のサウンディングは旧浜坂高等学校温泉校を地域資源として活用するための可能性を最大限に引き出すことを目的とし、全国の活用事例として既存施設の有効活用や更地化後の複合施設整備、民間事業者との連携など、多様な活用手法を行っている事業者から各事業者の事例を基にヒアリングを行うことで、地域ニーズに即した具体的な活用アイデアの収集と課題の抽出を行うことができました。

【参加事業者 1】

参加事業者 1 は現在近畿地方で廃校を活用した事業を進めており、廃校活用の手法としての特徴や課題についてヒアリングを行うことができました。

参加方法	Web 方式
参加事業者の主な事業	建設業
有効利用の手法	①研修施設としての活用 ②農業での活用
学校の有効活用の特徴	①学校の校舎及び体育館等を活用することができ、設計荷重の課題も研修施設であれば問題がなかった ②現在、自社事業として農業を始めており、農地として活用することが可能
課題の抽出	①旧耐震の建物であるため耐震改修が必要 ②校舎は設計荷重が軽いため転用が難しい用途がある ③排水等インフラの整備が必要
事業の実現可能性	①自社の本支店から所要時間 80 分程度の場所に施設を計画する必要があるため、今回は実現が難しい ②現在行っている地域は事業者の発祥の地であるために事業を行っており、残念ながら同施設は対象とならない
インフラ整備について	①上下水道が通っていれば事業は可能 ②学校施設であったため、給排水については調理室程度の設備であろうため、行う事業によっては敷地内外の整備が必要となる
現況建物について	自社で行っている研修施設では校舎・体育館等の施設は活用できたが、それ以外も広く有効活用する事業者を募るのであれば、利用用途が限られないように解体したほうが事業者は見つかりやすい。(特に校舎)

【参加事業者 2】

参加事業者 2 は近接の鳥取県で事業を行っており、廃校活用の事例はないものの現状の事業の事業所としての活用やイベント等のにぎわい施設としてのアイデア等多様な活用方法・課題についてヒアリングを行うことができました。

また、参加事業者 2 は利用に関して興味がありました。

参加方法	対面方式
参加事業者の主な事業	建設業
有効利用の手法	<ul style="list-style-type: none">①自社の事業所としての活用②イベント施設としての活用
学校の有効活用の特徴	<ul style="list-style-type: none">①学校の校舎及び体育館をはじめ自社の事業では水を利用するためプールを活用することができる②事業所として活用すれば地元からの雇用等地域経済への関与も可能③校庭をイベント会場として活用することが可能
課題の抽出	<ul style="list-style-type: none">①事業所としての収益性の見通しが十分に立たない段階では、設備投資や施設整備等の初期費用の負担が重くなる②事業所として活用した場合、税金等の軽減措置がないと活用しにくい③事業所で水を利用するためボーリング調査が必要④イベント施設として活用する場合はある程度の高低差のない土地が必要で、現在の校庭で採用できるかの検討が必要
事業の実現可能性	<ul style="list-style-type: none">①課題が払しょくできれば事業は可能②土地の活用方法については今後協議が必要
インフラ整備について	<ul style="list-style-type: none">①上下水道が通っていれば事業は可能。②現在のプールがどの水源を活用しているのか調査が必要
現況建物について	現建物の解体費がかなりの金額になると想定させるため、現時点では解体を行わずに、将来不要になってから解体を行えばよいのではないか

【参加事業者3】

参加事業者3はおもに関東圏・近畿圏で合宿所事業・キャンプ場事業を行っています。廃校を活用した事例もあり、具体的な特徴や課題についてヒアリングを行うことができました。

参加方法	Web方式
参加事業者の主な事業	施設運営事業
有効利用の手法	①合宿所としての活用 ②キャンプ場としての活用
学校の有効活用の特徴	①合宿事業では校舎を大人数収容できる大部屋として利用しやすく、体育館や格技場はそのままスポーツ合宿の目的として利用できる ②人流がない場所の方が合宿に集中しやすい
課題の抽出	①旧耐震の建物であるため耐震改修が必要 ②200名程度の宿泊が必要 ③廃校を利用する場合に排水等インフラの整備が必要
事業の実現可能性	①都市圏(今回は関西圏)から2時間程度の場所に施設を計画する必要があるため、今回は実現が難しい ②キャンプ場として活用するには面積が少しせまい
インフラ整備について	①上下水道が通っていれば事業は可能 ②学校と宿泊施設は排水の基準が違うため、浄化槽設備であれば整備が必要となる
現況建物について	自社で行っている合宿所では校舎・体育館等の施設は活用できたが、それ以外も広く有効活用する事業者を募るのであれば、利用用途が限られないように解体したほうが事業者は見つかりやすい ただ、合宿所としての活用を考慮すると校舎は活用しやすい

【参加事業者4】

参加事業者4は廃校活用の事例はないものの近畿圏で地域との官民連携包括協定を結んで地域創生事業を行っています。古民家等のリニューアルによる宿泊施設の整備等の事業を行っており、施設を単独で活用するだけでなく地域全体で連携した有効活用の手法について課題とともにヒアリングを行うことができました。

参加方法	Web方式
参加事業者の主な事業	建設業
有効利用の手法	①宿泊施設としての活用 ②地域創生事業としての活用
学校の有効活用の特徴	①町全体で空き家と連携して廃校を活用ができるのではないか ②観光地がすぐ近くにあるためそちらとの連携はできないか
課題の抽出	①今回の建物の場合、RCであるため想定している事業では活用しづらい ②人の回遊性のための交通インフラの整備が必要
事業の実現可能性	①想定する利用者の回遊性を確保できないため、実現が難しい ②現在行っている地域は企業の関係先の地縁があって実現した事業で、今回の施設は対象とならない
インフラ整備について	①上下水道は通っていれば事業は可能。
現況建物について	広く有効活用する事業者を募るのであれば、利用用途が限られないようにすべて解体して更地にしたほうが事業者は見つかりやすい。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

サウンディングを行った4事業者の中3事業者は、活用について立地・建物の現況等の理由により事業の実施について難しいという回答で、利用用途が限られないように建物を解体することや他の事業や周辺地域と連携することで実現の可能性も0ではないという見解でした。

事業者のうち1事業者は利用に関して興味があり、新温泉町に地縁もあるため旧浜坂高等学校温泉校の有効活用には前向きな姿勢でした。なお、その事業者の場合は現建物については解体が絶対必要という判断はしていませんが、解体費用の負担を軽減できる方法はないかということへの配慮や地元雇用等の地域経済への寄与についての意見もでていましたが、事業実施には課題が多いことがわかりました。

旧浜坂高等学校温泉校の利活用については、今回のサウンディング調査の結果を踏まえて町において方向性を検討していく予定です。町民にとって最も有益な活用方法を見出すため、引き続き議論を深めてまいります。