

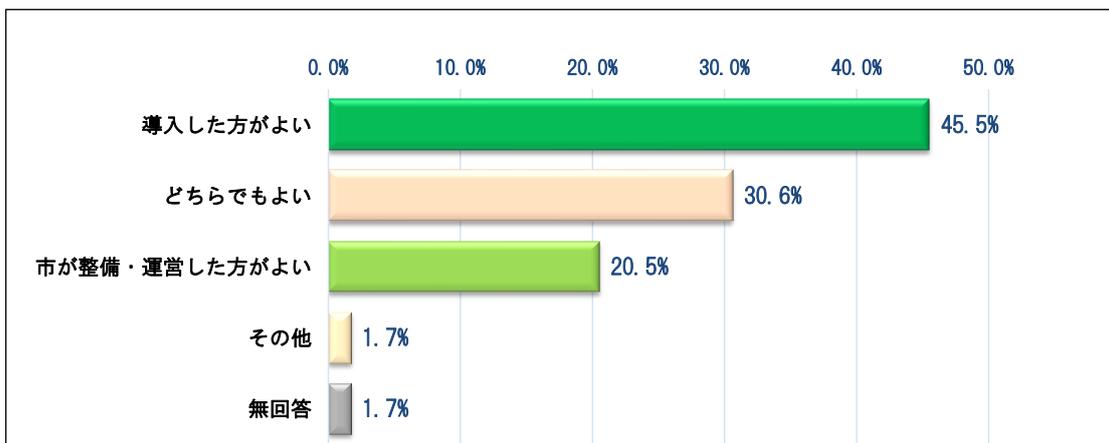
## 6. 住民及び民間事業者等のニーズの把握

### (1) 住民ニーズの把握

令和4年度に実施した「学校跡地活用に関わる市民アンケート調査」及び令和5年度に実施した「学校跡地活用に関する市民懇談会」における住民のニーズは、以下のとおりです。

【学校跡地活用に関わる市民アンケート調査（令和4年度実施）】

#### ① 民間事業者の導入について



#### ② 活用の方法について



【学校跡地活用に関する市民懇談会（令和5年度実施）】

種別	活用アイデア
福祉系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ デイケアセンター</li> <li>・ 介護施設</li> </ul>
スポーツ・文化系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 校庭を遊び場として開放</li> <li>・ アトリエや工房、スタジオ等がある芸術文化施設</li> <li>・ カルチャーセンター</li> </ul>
観光・レジャー・アミューズメント系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ グランピング、キャンピング施設</li> <li>・ 観光客向けの宿泊施設</li> <li>・ 体育館等に隣接した合宿所</li> </ul>
子育て・教育系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 児童館、子育て支援施設</li> <li>・ 子ども食堂</li> <li>・ 大学施設</li> </ul>
コミュニティ系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多世代交流センター</li> <li>・ 市民活動拠点施設</li> </ul>
農林水産系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特産品や農産物の加工販売施設</li> <li>・ 農業体験施設</li> </ul>
業務、IT系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コワーキングスペース、シェアオフィス</li> <li>・ スタートアップ企業の支援の場</li> </ul>
商業系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食店（カフェ、レストラン）</li> <li>・ 道の駅</li> </ul>
防災系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難所</li> <li>・ 防災トレーニングセンター</li> </ul>
行政施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公民館、図書館</li> <li>・ 出張所</li> </ul>

「学校跡地活用に関する市民懇談会」では、令和4年度に実施した「学校跡地活用に関わる市民アンケート調査」の結果も参考にしながら意見交換が行われ、活用アイデアが出されました。

住民ニーズを整理するに当たり、活用アイデアを施設別に分類すると、「**文化施設**」、「**体育施設**」、「**教育施設**」、「**福祉施設**」、「**事務施設**」、「**宿泊施設**」、「**商業施設**」、「**流通施設**」に分けることができます。（P10.「図2：住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ」参照）

## (2) 民間ニーズの把握

令和5年度に実施した「サウンディング型市場調査」での民間事業者等のニーズについては、以下のとおりです。

### 【サウンディング型市場調査（令和5年度実施）】

提案数	14社
提案業種	スポーツ・文化系（4社） 福祉系（2社） 農林水産系（2社） レジャー・アミューズメント系（2社） 子育て・教育系（2社） コミュニティ系（1社） スタジオ系（1社）
事業手法	買取り（2社） 賃借（12社）

「サウンディング型市場調査」において参加した民間事業者等から、様々な業種が提案されました。民間ニーズを整理するに当たり、提案業種を施設別に分類すると、「文化施設」、「体育施設」、「教育施設」、「福祉施設」、「事務施設」、「宿泊施設」、「商業施設」、「情報通信施設」、「流通施設」に分けることができます。（P10、「図2：住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ」参照）事業手法に関するニーズとしては、買取りよりも賃借を希望する意見が多い結果でした。

## (3) 住民及び民間ニーズの整理

(1) (2) で把握した住民及び民間ニーズ（活用施設）を整理すると、下表のとおりです。

表4：住民・民間ニーズ

	文化施設	体育施設	教育施設	福祉施設	事務施設	宿泊施設	商業施設	情報通信施設	流通施設
住民	○	○	○	○	○	○	○		○
民間	○	○	○	○	○	○	○	○	○

また、現行用途（武蔵台団地地区地区計画）で活用の可能性があるものと、地区計画の変更※（第一種中高層住居専用地域）により活用の可能性があるものについて次図及び次表のとおり整理しました。

※ 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と本市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて地区独自のルールを都市計画に位置づけ、「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画の変更には地元住民の合意が必要であり、本市が一方的に変更を行うことはありません。そのため、次図及び次表は住民・民間ニーズに対して用途別に活用の可能性を検証したものです。

図 2 : 住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ



表 5 : 住民・民間ニーズ及び用途別活用可能性

施設用途分類		活用例	民間提案	市民アンケート順位(上位)	市民懇談会意見	現行用途での活用の可能性 (武蔵台団地地区地区計画) 可能性あり○、可能性なし×、要検討△	地区計画を変更する場合における 活用の可能性	
大分類	中分類						可能性あり○、可能性なし×、要検討△	可能性あり○、可能性なし×、要検討△
教育文化施設	文化施設	アトリエ、工房、カルチャーセンター、貸し工房	○		○	×	×	
		多世代交流センター、公民館、図書館、児童館		4	○	△	○	
	体育施設	運動施設、運動教室	○	2	○	×	×	
	教育施設	学校、フリースクール	○		○	△	△	事業内容による
福祉医療施設	福祉施設	デイケアセンター、介護施設、老人ホーム、障がい者福祉施設	○	1	○	△	△	社会福祉事業に該当すれば建築の可能性あり
		児童福祉施設、子育て支援施設、子ども食堂			○	△	△	社会福祉事業に該当すれば建築の可能性あり
産業施設	事務施設	コワーキングスペース、シェアオフィス、撮影スタジオ	○	5	○	×	×	
	宿泊施設	グランピング、キャンプ、合宿所	○	3	○	×	×	
	商業施設	飲食店、店舗	○		○	○	○	規模等の条件あり
	情報通信施設	放送スタジオ	○			△	△	公益上必要な建築物に該当すれば建築可能
	流通施設	農産物の加工施設、養殖場	○		○	×	×	

住民及び民間における多様なニーズはあるものの、現行用途で活用の可能性があるものは「**教育施設**（事業内容による）」と「**商業施設**（規模等の条件あり）」です。また、地区計画を変更する場合には、「**福祉施設**」の可能性が出てきます。

なお、地区計画を変更した場合、住民ニーズのある用途が新たに活用可能となることはなく、文化施設の一部の「公益上必要な建築物に該当すれば建築の可能性あり」という条件が外れるという効果にとどまります。

また、この活用例にあるような用途について、サウンディング型市場調査による民間事業者等からの提案はありませんでした。

このようなことから、まずは現行用途（武蔵台団地地区地区計画）に合致する用途での活用を進めることとします。