

令和8年1月15日

# 長浜市議会総務教育常任委員会

## 資料

案件名	所管局・課	ページ
旧高月中学校跡地活用に向けたサウンディング型市場調査の実施結果について	財政課	2

総務部

所管委員会	総務教育常任委員会
所管課	財政課

## 案件名

旧高月中学校跡地活用に向けたサウンディング型市場調査の実施結果について

### 1. 調査の目的

旧高月中学校跡地は令和8年度にプロポーザル方式による民間譲渡等を目指しており、今般、民間の資本やノウハウを活用した整備の可能性、開発するうえでの課題、様々なアイデアや各種条件等の聴き取りをすることを目的としたサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）を実施しました。

### 2. 調査対象物件

調査対象物件は下記のとおりです。

所在地	長浜市高月町高月字東田中 575 番ほか			
面積	約 24,000 m <sup>2</sup> ※	現況地目	雑種地	
接面道路 の状況	北側：市道高月北田中線	現況幅員約 4m～約 14m、舗装	有、高低差	無
	東側：市道高月駅西線	現況幅員約 10m、舗装	有、高低差	無
	西側：市道高月北部線	現況幅員約 4.5m、舗装	有、高低差	無
法令等による制限	都市計画区域	長浜北部都市計画区域（非線引き都市計画区域） 特定用途制限地域：幹線道路沿道指定地区 A 型		
	建ぺい率	70%	容積率	200%

※個人所有地 A、B 除く



### 3. スケジュール

下記スケジュールにより、公募型サウンディングを実施しました。また、直接企業を訪問し、聴き取り調査を行う企業訪問型サウンディングも同時に実施しました。

項目	日程
実施要領の公表	令和7年7月31日（木） （広報ながはま、プレスリリース、市やPPP/PFI協会のHPに掲載）
サウンディングへの参加受付	令和7年7月31日（木）から令和7年9月19日（金）まで
質問の受付	令和7年7月31日（木）から令和7年9月12日（金）まで
サウンディングの実施	令和7年9月29日（月）から令和7年10月1日（水）まで

### 4. 民間事業者との対話の視点及びポイント

サウンディングについては、主に下記の項目を中心に対話を実施しました。

- ・ 土地活用の提案内容※（プロポーザルに参加しやすい用途や業種等）
- ・ 事業を実施するにあたって課題や障害となること（敷地規模等）
- ・ 購入等の条件（購入又は貸付等の別等）
- ・ 価格帯（価格条件等）
- ・ 事業を実施するにあたり、市に期待する支援や配慮を希望すること

※敷地を一体的に活用するものとし、敷地の部分的な活用については対象外とする。

ただし、共同企業体による部分的な活用の集約による一体的な活用提案は可能とする。

### 5. 参加事業者及び業種

#### （1）公募型サウンディング

事業者数	6社
業種内訳	建設業関係 2社
	不動産業関係 3社
	金融業関係 1社

#### （2）企業訪問型サウンディング

事業者数	42社（組）	
業種内訳	建設業関係 8社	学識者・有識者 3組
	不動産業関係 5社	公的・公共的団体 5組
	金融業関係 5社	不動産団体 3組
	卸売業・小売業関係 3社	（※令和7年12月時点）
	製造業・運輸業関係 9社	
	生活関連サービス業関係 1社	

## 6. 結果概要（サウンディングでの意見まとめ）

「4. 民間事業者との対話の視点及びポイント」の項目について民間事業者へ聴き取りした結果、活用方法について主に下記の意見がありました。

### ①住宅地

住宅地として一定の需要が期待される一方、分譲区画が多く供給過剰のおそれや、建設費高騰や金利上昇による需要低迷が懸念される。

- 分譲宅地一択。定住人口増加が最も地域の活性化につながる。
- 既存住宅地に隣接し、小学校や駅直近で利便性が高く、良好な居住環境の住宅地が望ましい。
- 圏域の中心地であり、事業所や商業施設も多く、一定の住宅需要はコンスタントにある。
- 分譲宅地、集合住宅、商業施設を組み合わせられると、人が集まり活性化が期待できる。
- ×昨今の住宅市場は、急激な建設費高騰、金利上昇局面にあり、需要が低迷している。
- ×敷地が広大で、全体を宅地分譲すると80～100区画とれるが、供給過剰のおそれあり。
- ×一括売却は分譲業者の負担が大きく資金力が必要。敷地分割も検討の余地あり。
- ×以前は高月以北からの住み替えが一定程度あったが、今は落ち着いている。

### ②工業地

物流関係で倉庫等の需要が一定見込まれる一方、国道8号からのアクセスや近隣住宅地との調和が課題となる。

- 敷地が広大で、希少価値が高い。
- 県内では工業系の需要が強い。特に工場や倉庫はまだ勢いがある。
- 湖北地域は県南部より倉庫の賃料が安く、県外事業者は興味があるかもしれない。
- 再生エネルギーやデータセンター等の事業者を誘致してはどうか。
- ×既に自社隣接地等に将来の拡張用地を確保しており、新たな土地取得は考えていない。
- ×国道8号に接道がなく、大型トラック等が進入しにくいのが最大のネック。
- ×倉庫需要は縮小傾向。稼働状況もあまりよくない。
- ×近隣に住宅地があるため、工業系や商業系施設は騒音や交通面で環境悪化が懸念される。

### ③商業地他

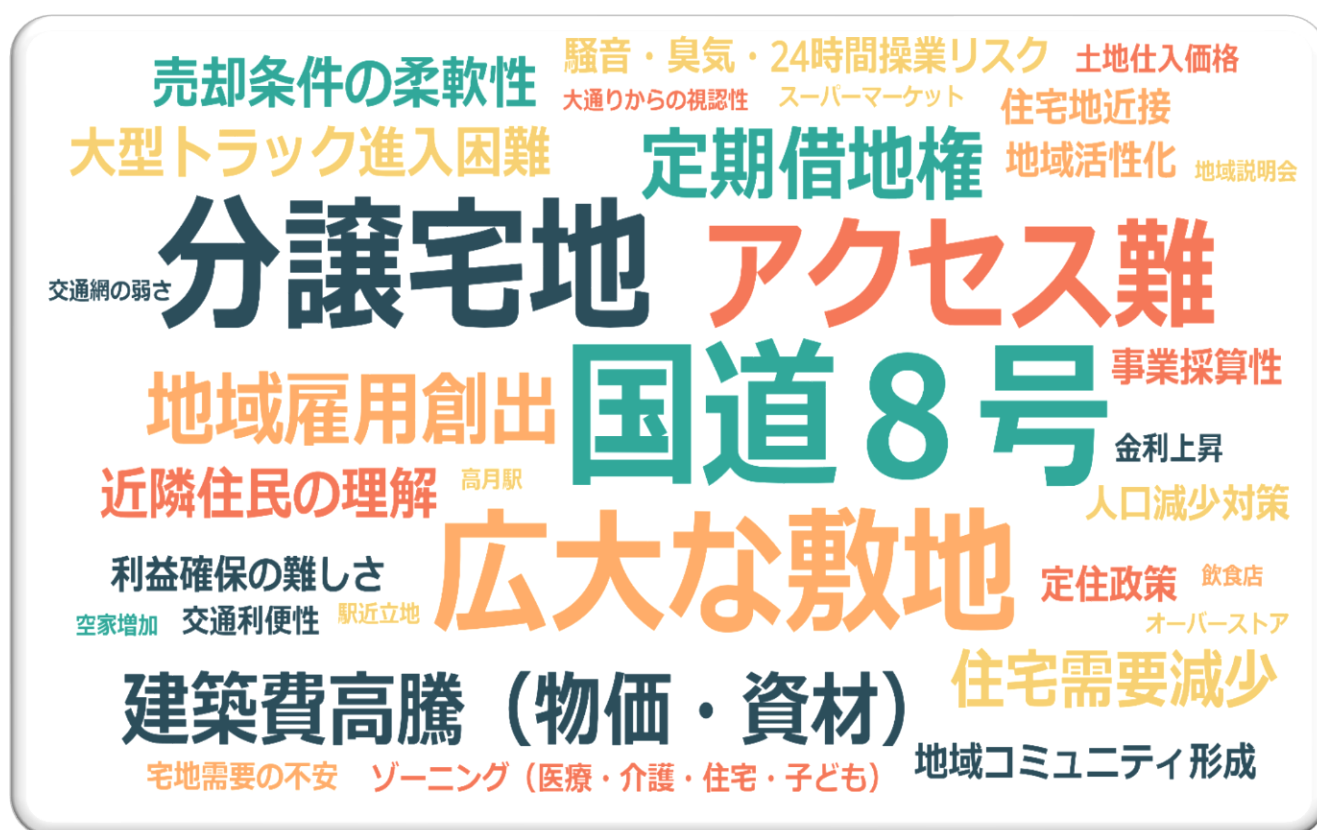
商業施設や飲食店、ホテル等の可能性を模索しつつも、既に商業集積は飽和状態にあり、市場性は弱い。

- 商業、観光、飲食、宿泊、住宅地等の多様な機能を組み合わせよう。
- 周辺に飲食店が少ない。ビジネスホテルもない。一定の需要があると思う。
- 周辺の福祉施設は利用率が高いため、福祉タウンにしてはどうか。
- こどもの遊び場や若者が地元に残りたいと思えるインパクトのある施設が望ましい。
- ×国道背後に位置しており、集客施設としては立地的に劣る。
- ×既に国道8号沿道に商業集積があり、飽和状態に近く、商業的な市場性は弱い。
- ×商業施設の場合、早期の撤退や既存店への打撃が懸念される。
- ×集客施設になると、周辺道路で交通渋滞が起きる可能性がある。

#### ④市況、公募条件等

- ・昨今の建設費高騰、金利上昇局面において、公募型プロポーザルの実施時期としてはあまりよくない。
- ・敷地が広大であり、用途によっては土地を分割した土地利用が有効と考えられる。一方、そうすると一括取得を希望する事業者を排除することになり、また、分割の仕方によっては残りの土地利用が困難になることも想定されるため、分割して公募するのは避けた方がよい。
- ・募集時に示される土地価格は極力抑えて、できるだけ多くの事業者の関心を刺激し、より魅力的な提案を広く募った方がよい。
- ・売却だけでなく、定期借地権による土地利用も可能にすれば、事業者にとっては利活用検討の幅が広がる。

《参考》ワードクラウドによる視覚化



## 7. 今後の進め方

- ・今回のサウンディングをとおして、市内外の多くの民間事業者に市の方向性やスケジュール感などを予め周知することができ、多くの意見をいただくことができました。
- ・今後はサウンディングの結果をふまえ、来年度の公募型プロポーザル方式による民間譲渡等に向け、実施要領等の作成を進めます。
- ・公募条件等については、できる限り多くの民間事業者のプロポーザル参加を促すため、土地利用計画（用途や区画割り等）について条件は設けず、地域の活性化に資する土地利用について広く提案を募ることとします。

### <スケジュール（予定）>

令和8年 1月	総務教育常任委員会（実施結果報告） 高月地域づくり協議会（実施結果報告）
1月～5月	公募条件・実施要領の作成
6月	プロポーザル選定委員会（事前審査）
7月～9月	プロポーザル募集期間
10月	プロポーザル選定委員会（事後審査） 優先交渉権者の決定