

日高市学校跡地個別活用計画 (旧高根中学校)



令和6年9月
日高市

目次

1. 計画の背景と目的（はじめに）	1
2. 個別活用計画の位置付け	1
3. 日高市学校跡地活用基本計画における活用の方向性の整理	2
(1) 学校跡地活用に向けた基本的な考え方及び留意事項	2
(2) 活用の方向性	2
4. 敷地条件等の状況の整理	3
(1) 敷地条件	3
(2) 校舎等の状況	3
(3) 土地利用の制限	4
5. 学校跡地活用事例の調査	6
(1) 地区計画の策定	6
(2) 条例の改正	7
6. 住民及び民間事業者等のニーズの把握	8
(1) 住民ニーズの把握	8
(2) 民間ニーズの把握	10
(3) 住民及び民間ニーズの整理	10
7. 活用手法の検討	13
(1) 財政比較	13
(2) 財産の管理及び処分	14
8. 個別活用計画の策定	16
(1) 活用内容	16
(2) 活用手法	16
(3) 事業者選定方法	16
(4) 留意事項	16
9. 今後のスケジュール	17

1. 計画の背景と目的（はじめに）

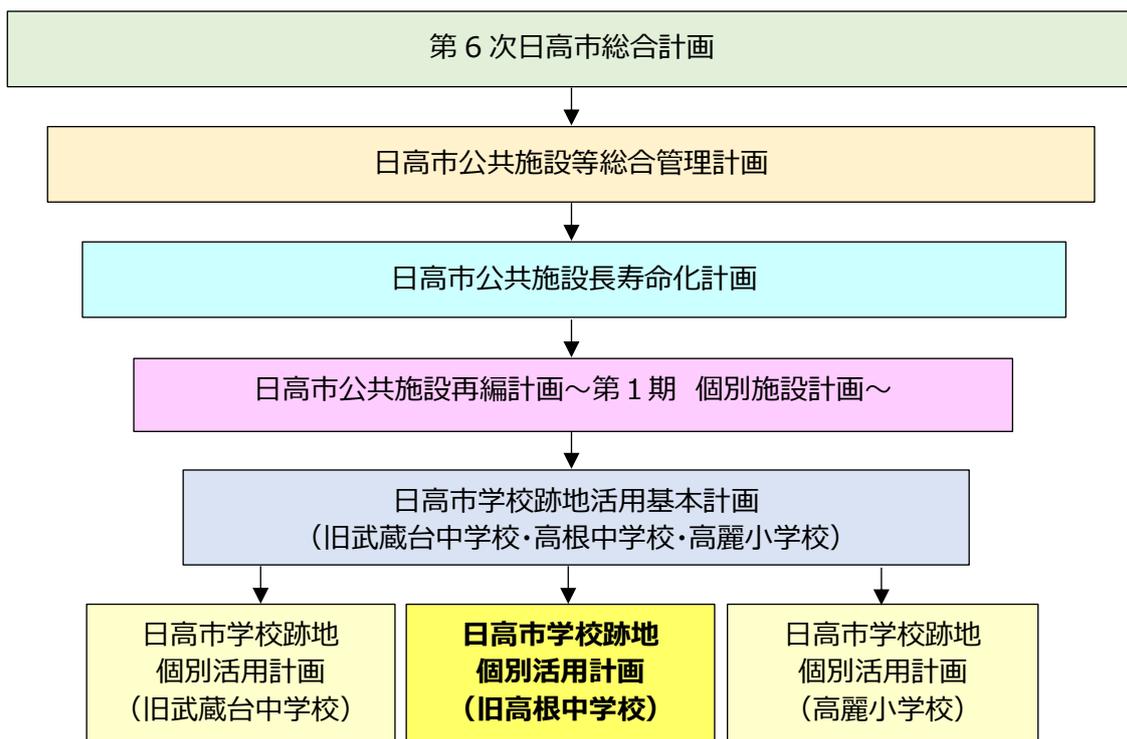
旧高根中学校は、施設一体型「義務教育学校」の開校に伴い、高根小学校へ集約することで令和6年3月末をもって閉校となりました。

これを踏まえ、日高市（以下「本市」という。）では、令和6年3月に『日高市学校跡地活用基本計画（旧武蔵台中学校、高根中学校、高麗小学校）』（以下「基本計画」という。）を策定しました。

この基本計画では、順次空き施設となる3校の学校跡地の有効活用を図ることを目的とし、上位計画等との整合性や行政需要への対応、市民の意向、民間事業者等による活用の可能性を踏まえ、学校跡地活用に向けた基本的な考え方を整理しています。

『日高市学校跡地個別活用計画』（以下「本計画」という。）は、この基本計画に基づき、先行事例等の情報調査、住民及び民間事業者等のニーズの把握、活用手法の検討などを行い、旧高根中学校の跡地活用を推進することを目的とします。

2. 個別活用計画の位置付け



3. 日高市学校跡地活用基本計画における活用の方向性の整理

(1) 学校跡地活用に向けた基本的な考え方及び留意事項

基本計画における学校跡地活用に向けた基本的な考え方及び留意事項は、以下のとおりです。

基本的な考え方	留意事項
<p>① まちづくりの方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第6次日高市総合計画等の各種上位計画に基づき、多角的に活用方法を検討 	<p>① 防災拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校が指定避難所として担ってきた役割を踏まえ、新たな地域の防災拠点の確保又は継続した防災拠点の維持を検討
<p>② 民間事業者等の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の経済性や市民サービスの継続に向けて民間事業者等の活用を検討 ・活用に当たっては民間事業者等が進出できる条件を検討 	<p>② 国庫補助金等の清算及び活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助金等を財源として整備した建物等の財産処分について適切に対応 ・学校跡地の活用施設が国庫補助の対象となる場合、補助金制度を活用し、財政負担の軽減に努める
<p>③ 地域の意向と地域の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校が担ってきた役割を踏まえ、地域の意向を把握し、地域の活性化に資する活用方法を検討 	<p>③ 法の規制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校ではない用途として活用する場合の都市計画法や建築基準法、消防法等の規定に留意

(2) 活用の方向性

基本計画における旧高根中学校の活用の方向性は、以下のとおりです。

活用の方向性
○民間事業者等による活用を基本とする
○民間事業者等による活用については、市民アンケート調査、市民懇談会及びサウンディング型市場調査※において提案された内容に留意した活用を検討する
○売却、賃貸の順で検討を進める
○市街化調整区域により、土地の開発などが厳しく制限されるため、先行事例等を参考に、必要に応じて土地利用の規制緩和を検討する

※ 『サウンディング型市場調査』とは、市有地などの有効活用に向けた検討に当たって、民間事業者から広く意見及び提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査です。

4. 敷地条件等の状況の整理

旧高根中学校の敷地条件、校舎等の状況及び土地利用の制限については、以下のとおりです。

(1) 敷地条件

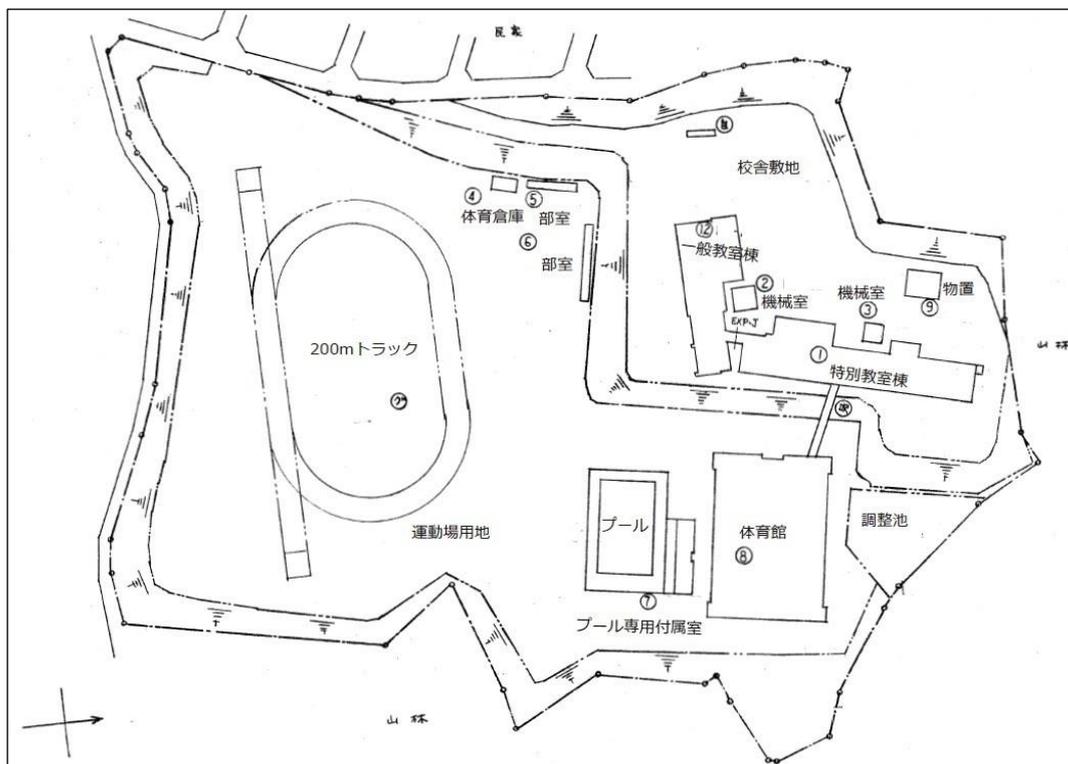
所在地	埼玉県日高市大字女影1180番地
区域区分	市街化調整区域
建蔽率/容積率	60%/200%
土地面積	34,910㎡
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）内に校舎西側駐車場の一部が位置する ・平成27年度に学校施設環境改善交付金（防災機能強化）を活用 ・令和2年度に公立学校情報通信ネットワーク環境施設整備費補助金を活用 ・指定避難所として指定

(2) 校舎等の状況（配置図は図1のとおり）

建物概要	建物名称	構造・階数	建設年月	法定耐用年数※	延床面積
	①特別教室棟	鉄筋コンクリート造・4階	昭和58年3月	47年	5,005.08㎡
	②一般教室棟	鉄筋コンクリート造・4階	昭和58年3月	47年	
	③機械室	鉄筋コンクリート造・1階	昭和58年3月	47年	42.25㎡
	④機械室	鉄筋コンクリート造・1階	昭和58年3月	47年	25.00㎡
	⑤体育倉庫	鉄骨その他造・1階	昭和58年3月	34年	27.08㎡
	⑥部室	鉄骨その他造・1階	昭和58年3月	34年	36.00㎡
	⑦部室	鉄骨その他造・1階	昭和58年3月	34年	54.00㎡
	⑧プール専用付属室	鉄骨その他造・1階	昭和59年3月	34年	98.76㎡
	⑨体育館	鉄筋コンクリート造・2階	昭和59年3月	47年	1,533.56㎡
	⑩物置	鉄骨その他造・1階	昭和62年3月	34年	64.80㎡
	渡り廊下	鉄骨造	昭和58年3月	34年	34.00㎡

※出典 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）

図1：旧高根中学校（配置図）



資料：公共施設台帳

(3) 土地利用の制限

旧高根中学校は、都市計画法（以下「法」という。）による市街化を抑制すべき「市街化調整区域」内に位置し、開発行為（建築物を建築するための土地の区画形質の変更）や建築行為（建築物の新築や改修など）が制限されています。そのため、例外的に認められる立地基準（法第34条第1号から第14号）を踏まえた活用を行うことが前提となります。

このような開発許可制度は、良好な宅地水準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における適正な都市的土地利用を図る機能を担っています。

法第34条第1号から第14号において立地基準が定められている施設のうち、旧高根中学校で適用の可能性がある施設概要と具体例については、次表のとおりです。

表 1：市街化調整区域において立地が認められる施設（法第 34 条一部抜粋）

第 34 条	施設概要	施設具体例
第 1 号	開発区域周辺に住んでいる人が必要とする施設	保育所・福祉施設・飲食店・診療所・店舗など
第 4 号	農林水産物の処理・貯蔵・加工をするための施設	農産物加工工場、農産物保存施設、農産物販売所など
第 10 号	地区計画または集落地区計画の区域内における建築物	一戸建ての住宅、共同住宅及び長屋、小規模な店舗など地区計画等で定められた用途
第 12 号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例に定められたもの	分家住宅、自治会施設など
第 14 号	開発審査会の議を経て許可する施設	病院、老人保健施設など

また、同校においては、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）内に校舎西側駐車場の一部が位置しています。なお、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は、土砂災害防止法に基づき、特定の開発行為や居室を有する建築物の構造が制限されています。

5. 学校跡地活用事例の調査

旧高根中学校と同一の区域区分である市街化調整区域における他自治体の学校跡地活用事例について、3校の事例を調査しました。

(1) 地区計画の策定

表2：他自治体の学校跡地活用事例

所在 学校名	千葉県成田市 旧久住第二小学校	京都府南丹市 旧川辺小学校	京都府南丹市 旧吉富小学校
区域区分	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
敷地面積	約 1.1ha	約 0.9ha	約 0.9ha
地区計画	久住第二小学校跡地地区地区計画	旧川辺小学校地区地区計画	旧吉富小学校地区地区計画
活用手法	賃貸	不明	指定管理
活用施設	宿泊施設	教育施設	文化施設
活用内容	キャンプ場 「Ready to Flight ! NARITA 校庭キャンプ場」	ドローンスクール 「Fujitaka ドローンパイロット スクール」	コミュニティ施設 「南丹市吉富地域活性センター」
契約時期	不明	不明	不明
施設オープン 時期	令和元年 8 月	令和 2 年 7 月	平成 29 年 4 月
地区計画における土地利用 の方針	・豊かな自然環境や空港に近い地域の特性を生かし、新たな賑わいを創出するために、既存の施設を活用した観光振興のために必要な宿泊施設や店舗、飲食施設などの整備を図る	・小学校施設の再利用を前提として、地域の集会・福祉・交流の拠点となるよう公益性の高い土地利用を基本とする ・周辺の歴史的な集落地と調和し、新たなコミュニティの形成を図るために、施設の利用に合わせた土地利用を図る	・小学校施設の再利用を前提として、地域の集会・福祉・交流の拠点となるよう公益性の高い土地利用を基本とする ・周辺の歴史的な集落地と調和し、新たなコミュニティの形成を図るために、施設の利用に合わせた土地利用を図る

調査した3校では、統廃合や移転によって閉校となった学校跡地について、既存施設を活用した地区計画を策定しています。これにより、各地区の実情に応じた多様な用途での活用が図られています。

(2) 条例の改正

【概要】

所在	埼玉県行田市
学校名	旧北河原小学校
区域区分	市街化調整区域
敷地面積	約 10,900 m ²
活用手法	賃貸
活用施設	事務施設
活用内容	撮影スタジオ
契約時期	不明（基本協定締結：令和 5 年 12 月）
施設オープン時期	令和 6 年 8 月
地域活性化・地域交流の取組	<ul style="list-style-type: none">・避難所の機能維持・撮影場所の公開、新たな観光スポットの発掘、聖地巡礼による観光客の増加、地域住民のエキストラ出演・地域開放（撮影等の予定がない日）・撮影関係者の来訪によるロケ弁の注文及び飲食・宿泊施設利用による経済効果

【用途緩和手法】

埼玉県行田市においては、『開発許可等の基準に関する条例』を改正（令和 5 年 6 月 29 日施行）し、市街化調整区域における公共施設等の用途の変更について、制限の緩和が可能となる条項の追加を行っています。これにより、「市長が地域の活性化に資すると認める業種」については、市街化調整区域においても、賃貸に限り、活用が可能となることとしています。

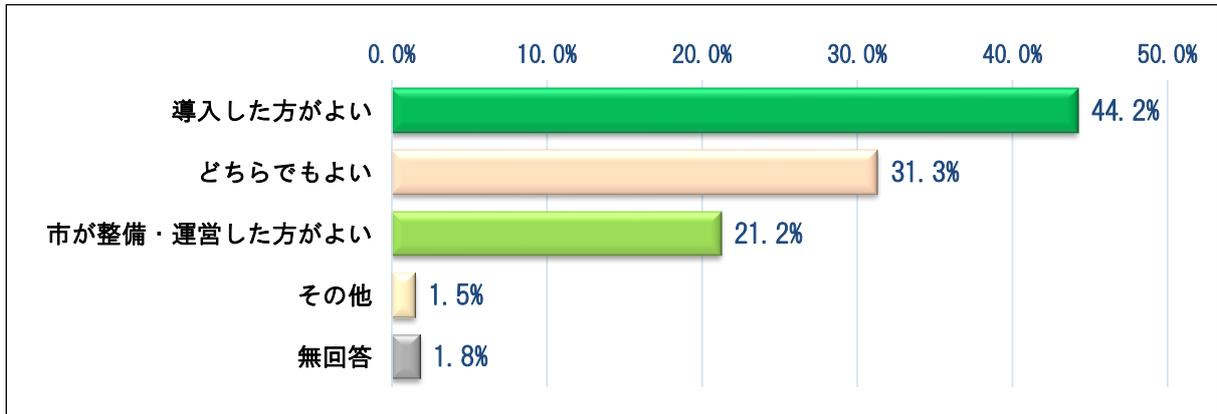
6. 住民及び民間事業者等のニーズの把握

(1) 住民ニーズの把握

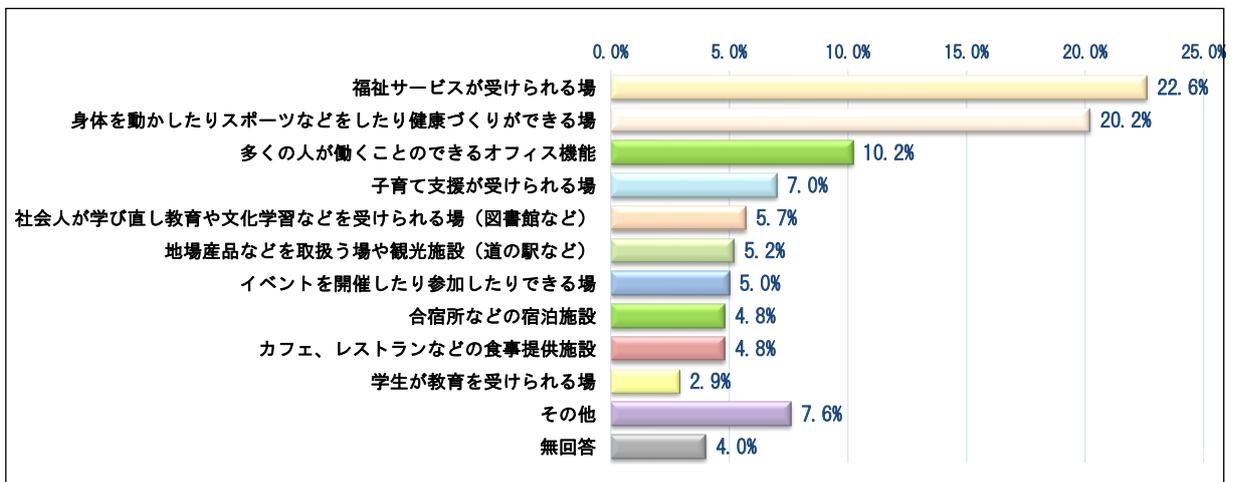
令和4年度に実施した「学校跡地活用に関わる市民アンケート調査」及び令和5年度に実施した「学校跡地活用に関する市民懇談会」における住民のニーズは、以下のとおりです。

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

「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。（P11.「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	18社
提案業種	スポーツ・文化系（4社） 福祉系（4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） スタジオ系（2社） コミュニティ系（1社） IT系（1社）
事業手法	買取り（2社） 賃借（16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」、「医療施設」、「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。（P11. 「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

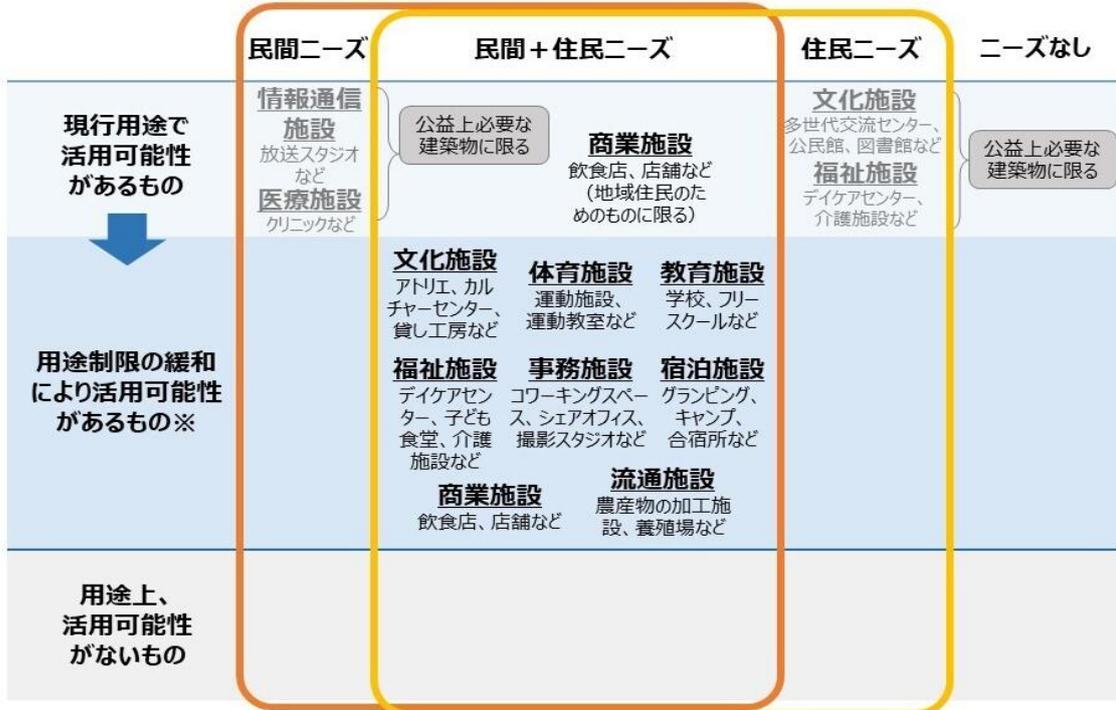
(1) (2) で把握した住民及び民間ニーズ（活用施設）を整理すると、下表のとおりです。

表3：住民・民間ニーズ

	文化施設	体育施設	教育施設	福祉施設	医療施設	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（市街化調整区域）で活用の可能性があるものと、用途制限の緩和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。

図2：住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ



※地域活性化に資する用途の場合

表4：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 (市街化調整区域) 可能性あり○、可能性なし×、要検討△		他自治体の事例を基に条例改正する場合 における活用の可能性(賃貸の場合のみ) 可能性あり○、可能性なし×、要検討△	
大分類	中分類					可能性あり○	可能性なし×	可能性あり○	可能性なし×
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	○		○	×		△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
		多世代交流センター、公民館、図書館、児童館		5	○	△	公益上必要な建築物に該当すれば建築の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
	体育施設	運動施設、運動教室	○	2	○	×		△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
	教育施設	学校、フリースクール	○		○	△	都市計画法34条に適合する場合は建築の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
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	○	△	都市計画法34条に適合する場合は建築の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
		児童福祉施設、子育て支援施設、子ども食堂	○	4	○	△	都市計画法34条に適合する場合は建築の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
	医療施設	クリニック	○			△	都市計画法34条に適合する場合は建築の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
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、事務所	○	3	○	×		△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
	宿泊施設	グランピング、キャンプ、合宿所	○		○	×		△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
	商業施設	飲食店、店舗	○		○	△	都市計画法34条に適合する場合は建築の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
	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の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり
	流通施設	農産物の加工施設、養殖場	○		○	△	都市計画法34条に適合する場合は建築の可能性あり	△	地域活性化に資する用途に適合する場合は建築の可能性あり

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、「**商業施設**（地域住民のためのものに限る）」と「**福祉施設**」などの公益上必要な建築物に限定されます。

また、賃貸の場合、他自治体の事例のように、本市が施設を所有した上で地域活性化に資する用途に限定し、用途制限を緩和した場合は、活用の用途が広がる可能性があります。

7. 活用手法の検討

(1) 財政比較

基本計画における旧高根中学校の活用の方向性では、「売却、賃貸の順で検討を進める」としてあります。ここでは、活用手法の検討として下表のとおり、売却と賃貸に関して、収入面と支出面から財政比較を行いました。

表5：財政比較

項目		売却	賃貸
収入	契約時 (契約期間中)	・売却時に譲渡収入がある ※売却価格は不動産鑑定等を基に算定した時価を想定	・借地期間中に一定の賃料収入がある ※賃貸価格は不動産鑑定等を基に算定した時価を想定
	租税公課	・毎年度、土地、建物等に係る固定資産税等の収入がある ・法人の場合は法人市民税の収入がある	・なし ・法人の場合は法人市民税の収入がある
	間接的な収入	・本社を設置した場合は法人税の収入がある ・交流人口の増加等に伴う収入が見込める	・本社を設置した場合は法人税の収入がある ・交流人口の増加等に伴う収入が見込める
支出	活用に伴う改装費	・なし（購入者負担）	・なし（借主負担）
	維持管理費	・なし（購入者負担）	・水道光熱費等（借主負担）を除く既存施設の法定点検等の費用について、契約内容に応じ、貸主（市）が一部負担する
	日常修繕費	・なし（購入者負担）	・施設の経年劣化による簡易的な修繕の費用について、契約内容に応じ、貸主（市）が一部負担する
	大規模改修費	・なし（購入者負担）	・大規模改修の費用について貸主（市）が負担する
	建物除却費	・なし（購入者負担） ※売却価格から差引くことを検討	・物理的耐用年数を迎えた場合、建物除却の費用について貸主（市）が負担する
	起債返済	・あり（要繰上償還）	・あり（通常償還）
	学校関係国庫補助金の返還 又は基金積立	・あり	・あり
まとめ	・売却収入が得られる ・固定資産税等の収入が得られる ・維持管理は購入者が行うため、費用及び事務負担が不要となる	・賃料収入が得られる ・借主が維持管理を行うのが基本となるため、費用及び事務負担は少なくなるが、市の所有であるため、大規模改修等の費用負担が必要となる	

収入面において売却の場合は、売却時の譲渡収入と合わせて、売却後の固定資産税等の収入が継続的に見込める可能性があります。賃貸の場合は、長期間継続して貸出すことができれば、売却価格を上回る収入が得られる可能性があります。

支出面において売却の場合は、維持管理費や日常修繕費等の費用が不要となります。賃貸の場合は、契約期間中の維持管理費及び日常修繕費の一部や大規模改修費、建物除却費として約8億円から12億円の費用が生じる可能性があります。

以上のことから、賃貸よりも売却の方が収入を見込めるとともに、売却の場合は維持管理や修繕・改修を購入者が行うため、費用及び事務費が不要となることから、大幅な財政負担の軽減を図ることができます。

活用手法としては、本市のまちづくりの方針を踏まえ、財政に及ぼす影響の観点から、売却を優先とします。ただし、売却先が見つからない場合は、賃貸による活用も視野に入れ、柔軟な対応を行うこととします。

(2) 財産の管理及び処分

財産の分類とそれに応じた管理及び処分等について、下図のとおり整理しました。

図3：本市における財産の種類（地方自治法による財産の分類）

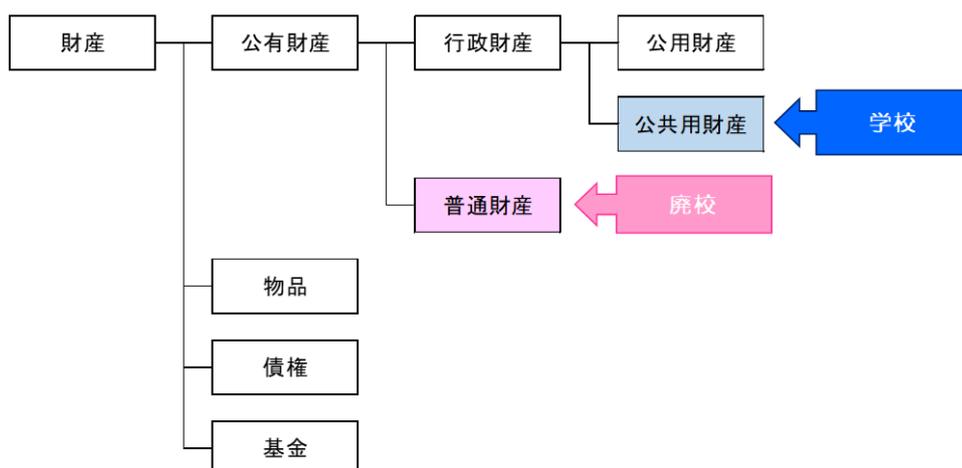


表 6 : 財産の管理及び処分等

公共財産 の分類	行政財産 (地方自治法第238条第3項)		普通財産 (地方自治法第238条第3項)
	公用財産	公共用財産	
定義	公用又は公共用に使用しているか、使用することを決定したもの(地方自治法第238条第4項)	市がその事務を処理するために直接使用するためのもの、または、使用することを決定したもの	行政財産以外の公有財産(地方自治法第238条第4項) (公用・公共用に用いておらず、あるいは用いる予定もない財産)
例		市役所、議事堂など	用途を廃止した土地、建物など
管理・ 処分	<ul style="list-style-type: none"> 行政財産は、公用又は公共用に供するためのものであるから、その行政目的が消滅しない限り、当該財産は、公用又は公共用の目的に沿って供用され続けなければならない このことから、行政財産は、原則として、これを貸し付け、交換し、売払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することはできない(地方自治法第238条の4第1項) 		<ul style="list-style-type: none"> 普通財産は、行政財産と異なり、貸し付けること、交換すること、売り払うこと、譲与すること、信託すること、出資の目的とすること、私権を設定することができる(地方自治法第238条の5第1項) これは、普通財産は、公用又は公共用に供される行政財産と異なり、直接行政目的に使われるものではなく、一般私人と同等の立場で保持し、その管理処分から生じた収益をもって地方公共団体の財源に充てることを主目的とするものであるため
賃貸借	<ul style="list-style-type: none"> 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる(地方自治法第238条の4第7項) 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、その余裕がある部分を貸し付けることができる(地方自治法第238条の4第2項第4号) 		<ul style="list-style-type: none"> 貸付けは、民法、借地借家法による
制限	<ul style="list-style-type: none"> 公の財産は、宗教上の組織若しくは団体の使用、便益若しくは維持のため、又は公の支配に属しない慈善、教育若しくは博愛の事業に対し、その利用に供してはならない(憲法第89条) 		
料金	<ul style="list-style-type: none"> 条例に基づく使用料による(法令上使用料という名称は用いていないが、例えば、授業料、道路占用料等も使用料である) 		<ul style="list-style-type: none"> 条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくして譲渡若しくは貸し付けてはならない(地方自治法第237条第2項) ※「適正な対価」とは、通常その財産が有する市場価格(時価)をいう

学校跡地を民間事業者等が活用する場合、売却、賃貸にかかわらず、本市における財産区分は普通財産です。賃貸により活用する場合は、土地建物賃貸借契約により条件を定めることになり、また、憲法第 89 条により制限される用途を目的とした活用はできません。

売却、賃貸いずれの場合も、適正な価格で取引を行う必要があるため、不動産鑑定評価等に基づき、適正な価格を決定します。

また、本市においては『財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例』により、「普通財産の譲与又は減額譲渡」が可能な場合の条件、「無償貸付又は減額貸付」が可能な場合の条件が、それぞれ定められています。

なお、この条例に該当しない減額譲渡や無償貸付等に関しては、別途議会の議決が必要です。

8. 個別活用計画の策定

(1) 活用内容

市民アンケート調査及び市民懇談会の結果や民間事業者等へのサウンディング型市場調査により、旧高根中学校の活用に対して民間活力の導入が期待できることが把握できたため、同校の活用に当たっては、民間事業者等のノウハウや資源等を有効活用した施設を目指します。

活用内容については、幅広い活用の可能性を考慮し、活用内容は一つに絞り込まず、また、市街化調整区域に位置しているため、都市計画法の制限を踏まえ、用途制限緩和の方策を検討します。

さらに、学校跡地であることを踏まえた健全な事業であること、収益性、経済性を発揮できる事業であることを民間事業者等に求めることとします。

なお、旧高根中学校は地域コミュニティ活動の場としての機能を有していたことから、地域の活性化につながる活用内容も求めることとします。

(2) 活用手法

活用手法については、現在の用途制限下においても市民アンケート結果の上位に挙げられた用途で活用することができることから、経済的合理性のある売却を優先とし、売却先が見つからない場合は、賃貸による活用を図ります。

(3) 事業者選定方法

事業者選定に当たり、(1)の活用内容を民間事業者等に求めるために、事業内容を評価する必要があります。そのため選定方法は、提案審査を行う公募型プロポーザル方式※によるものとします。

募集要項や審査基準に関しては、地域の意向の反映、財政負担の削減につながる活用となるように仕様の検討を行います。

※ 『プロポーザル方式』とは、不特定多数の事業者から、定められたテーマに対して提案書などの提出を求め、最も優れた提案をした事業者を契約相手として選定する方式です。

(4) 留意事項

用途制限緩和の方策の検討に当たっては、他自治体の先事例を基に、周辺における市街化を促進するおそれがない等、都市計画の観点から支障がないものであって、かつ、地域の実情等に応じた運用などに留意する必要があります。

旧高根中学校においては、国庫補助金等を活用して施設等の整備を行っているため、処分制限期間内に、転用、貸与、譲渡及び取壊し等を行う場合には、原則として、文部科学大臣への承認申請や報告などの財産処分の手続きが必要となります。また、地方債においても未償還残高がある場合は、繰上償還となる可能性があります。これらに留意して、同校の活用を目指します。

サウンディング型市場調査において、売却の場合であっても避難所機能の維持は可能との回答が得られたことを踏まえ、避難所機能の維持について民間事業者等へ協力を求めます。

9. 今後のスケジュール

本計画策定後、令和6年度の後半期に公募条件の整理を行い、令和7年度に公募準備の上、公募を実施します。その後、候補者を決定し、地元説明、契約締結などを経て、令和8年度からの活用開始を目指します。

また、並行して、令和7年度から令和8年度末にかけて公立学校施設に係る財産処分手続として、財産処分の承認申請、学校施設整備のための基金条例制定及び基金積立等を進めます。

図4：今後のスケジュール

