



かすみがうら市

**(仮称)千代田中学校区義務教育学校
開校準備委員会**

廃校の跡地利用について

令和3年1月15日

かすみがうら市

行財政改革・公共施設等マネジメント推進室



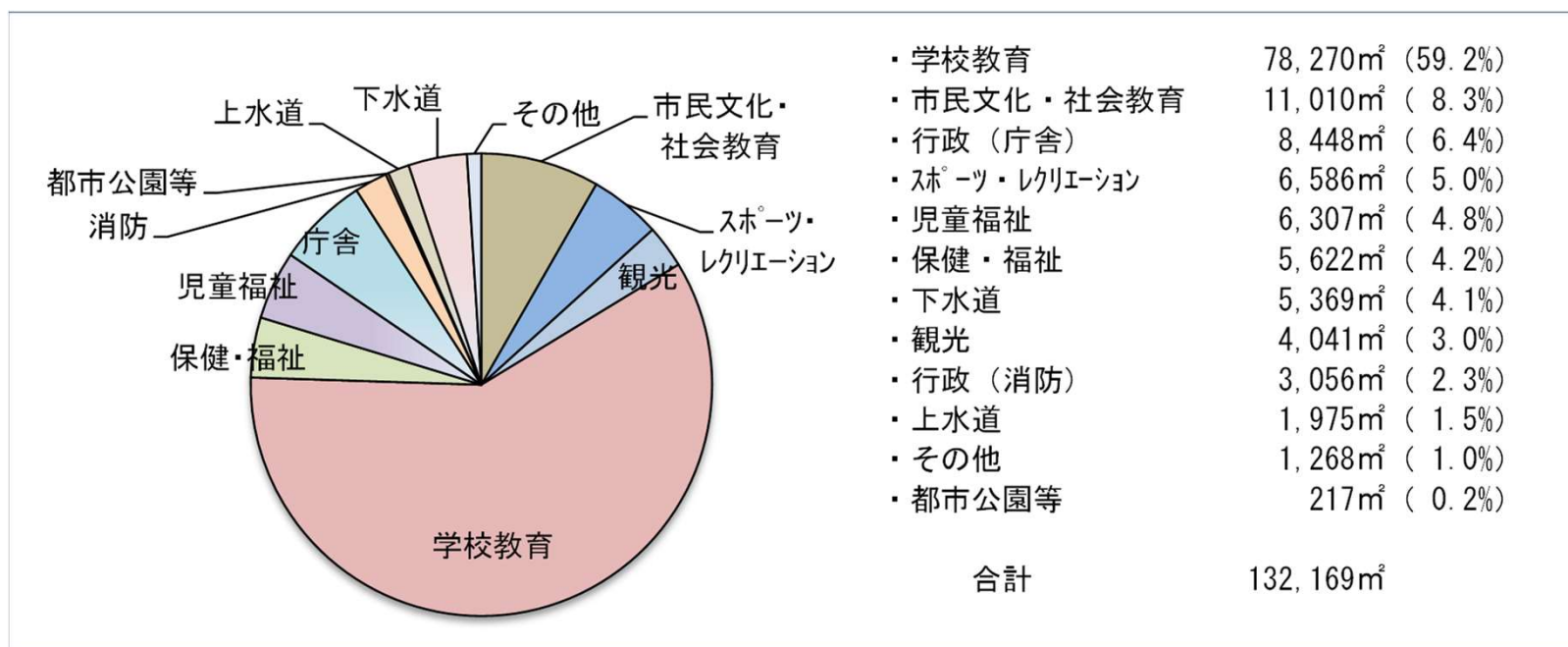
< 本日の内容 >

- 1 公共施設等マネジメント計画(総合管理計画)の概要
- 2 霞ヶ浦地区における廃校施設活用 of 取組み経過
- 3 千代田地区における今後の取組み(案)について
- 4 質疑応答、意見交換



1 公共施設等マネジメント計画(総合管理計画)の概要 ＜ 策定＝平成27年3月 ＞

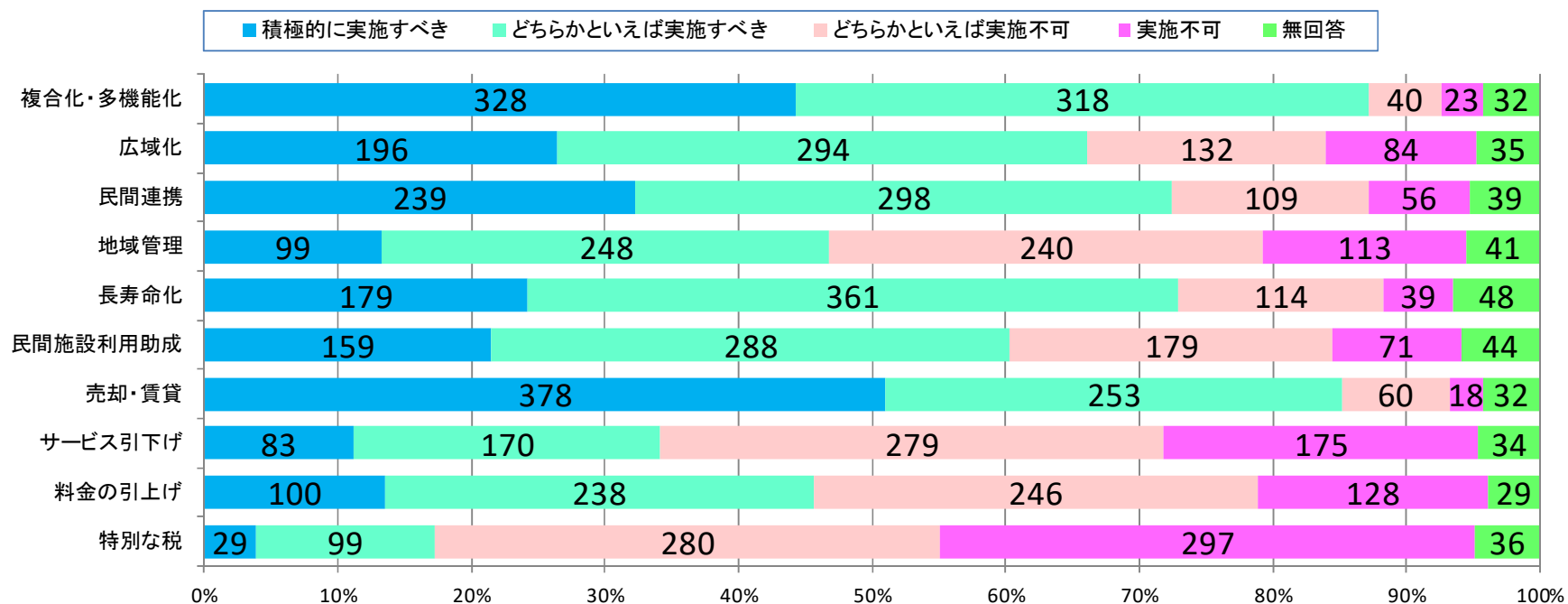
① 施設分類別の「延べ床面積」の状況



- ・ 公共施設の棟数は368、延べ床面積は約13万㎡。
- ・ このうち、学校教育施設が、全体の約6割を占めている。
- ・ 次いで、市民文化・社会教育施設が、約1割となっている。

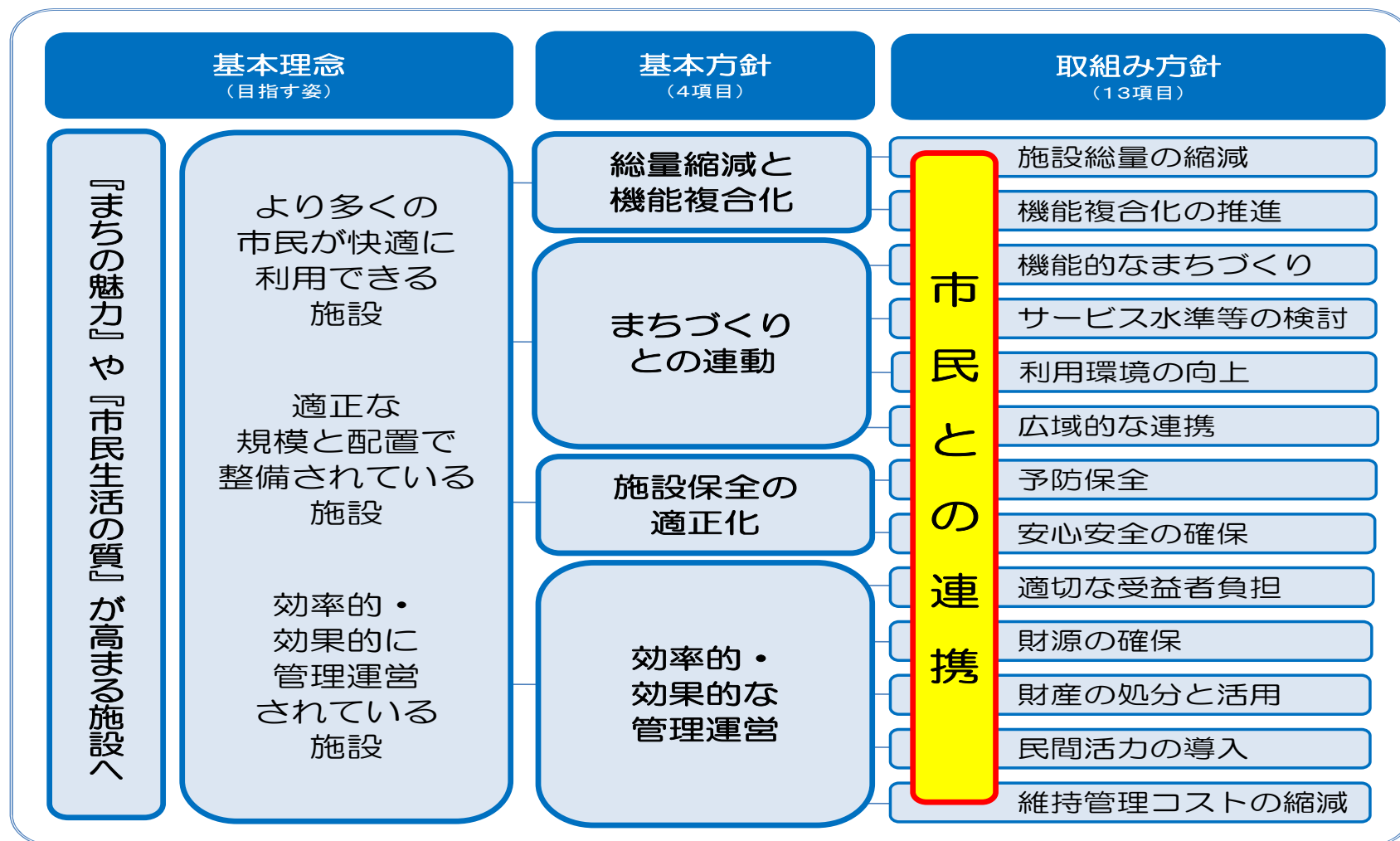
② 公共施設の管理運営に関する市民意識

- ・ 18歳以上（75歳未満）の市民2,000人を無作為抽出し、郵送によるアンケート調査を実施
- ・ 回答数（回答率） 741件（37.3%）





③ 基本理念と基本方針・取組み方針





④ 施設分類別の方向性…小中学校

- ・ 小中学校適正規模化実施計画の推進による施設環境及び教育環境の改善
- ・ 廃校後の施設及び土地の有効活用（売却、賃貸、用途変更）

【小中学校適正規模化実施計画…学校跡地の利活用】

- ・ 空き校舎や跡地は、公の施設としての転用、民間への売却等、施設を生かした有効利用を最優先に検討
- ・ 適当な利用方法がない場合は、施設の解体と土地の利用または売却を検討
- ・ 具体的な利活用方法は、地域の意見を幅広く聞き、理解をいただき決定



2 霞ヶ浦地区における廃校施設活用取組の経過

① 対象施設

市街化調整区域
 本校舎; 耐震あり
 体育館; 耐震なし

市街化調整区域
 本校舎; 耐震なし
 体育館; 耐震なし

都市計画区域外
 本校舎; 耐震なし
 体育館; 耐震あり

市街化調整区域
 本校舎; 耐震なし
 体育館; 耐震なし

都市計画区域外
 本校舎; 耐震あり
 体育館; 耐震なし

都市計画区域外
 本校舎; 耐震あり
 体育館; 耐震なし

**いずれの施設も、
 立地条件や建物状態など、
 活用上の制約が多い。**

【耐震の有無】

耐震あり＝旧耐震設計で、Is値0.6以上 または 新耐震設計
 耐震なし＝旧耐震設計で、Is値0.6未満

② 霞ヶ浦地区の学校統合の経過

◆ 平成25年3月

- ・ かすみがうら市小中学校適正規模化実施計画を策定

◆ 平成26年4月

- ・ 南中学校と北中学校を統合し、南中学校施設を活用した霞ヶ浦中学校が開校

◆ 平成28年4月

- ・ 下大津、美並、牛渡、穴倉の小学校4校を統合し、美並小学校施設を活用した霞ヶ浦南小学校が開校
- ・ 佐賀、安飾、志士庫の小学校3校を統合し、北中学校施設を活用した霞ヶ浦北小学校が開校
- ・ これにより、下大津・牛渡・佐賀・安飾・志士庫・穴倉の旧小学校6校が廃校施設となる。
- ・ 各廃校施設の屋内運動場(体育館)は、社会体育施設として位置付けし引き続き市民の利用に供するとともに、避難所指定を継続

③ 活用の進め方の検討段階の想定

- ◆ 活用アイデアはいろいろあるが、だれが実施するのか？
- ◆ 廃校活用に関心がある事業者を発掘する手段
 - ・ ホームページによる公募
 - ・ みんなの廃校プロジェクト(文科省) など…
 - ★ 一方的な情報発信だけで応募につなげるには限界
- ◆ 公募条件と事業者ニーズのミスマッチの回避
 - ・ どのような公募条件とするか？
 - ★ サウンディング型市場調査(先進事例＝横浜市、前橋市など)も有効だが、当市物件の場合、このサウンディングでさえ、成立しない可能性

④ 廃校活用ニーズ調査の概要

1 主 旨

地域の課題解決に向けた廃校施設の活用について、民間活力参入の実現性の高い方策を調査し、選考する。

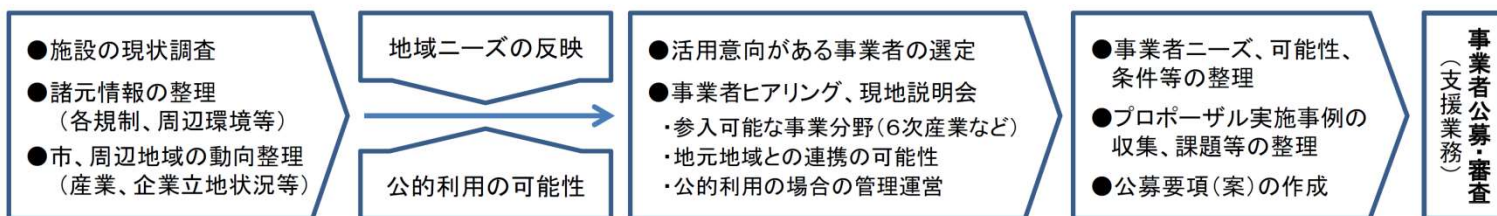
- ・廃校施設について、市場性や資産活用のアイデアを把握する。
- ・地域ニーズや用途などの配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案につなげる。
- ・民間企業等の参加意向を把握し、より参入しやすい現実的な公募条件を設定し、事業者を選考する。

2 対象施設

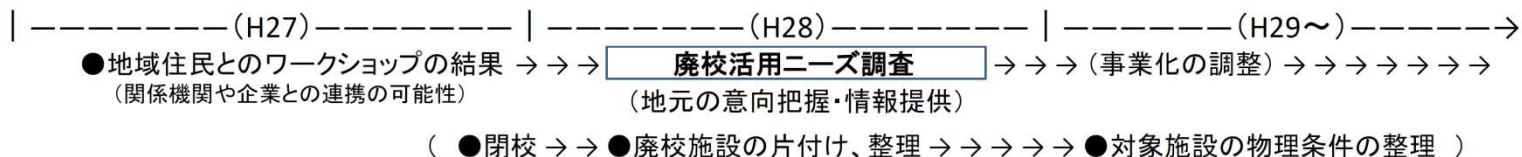
霞ヶ浦地区の廃校施設6か所（体育館施設は、暫定利用することを配慮）

※今後の千代田地区も、同様の対応を予定

3 調査の主な流れ（業務委託）



（参考）年次計画のイメージ



（廃校活用ニーズ調査等業務委託について）

- ・ 公募型プロポーザル方式により委託先を選定

- ＜参加資格／抜粋＞

- ・ 公共施設の土地・建物を対象とした市場性調査、民間事業者の資金を活用した公共施設の整備・活用のための調査の実績
 - ・ 企業の立地動向に関する調査などの業務の実績
 - ・ 市内外の企業等の今後の設備投資や規模拡張の動向等に関する情報収集が可能

- ・ 契約の相手方 株式会社常陽産業研究所

- （県内最大手地方銀行グループのシンクタンク）

- ⇒ 銀行のネットワークを活用した情報収集、情報発信が可能に

- ・ 委託期間 平成28年7月1日～平成29年3月15日

- ・ 契約金額 5,259,600円（税込み）

⑤ 廃校施設見学会の開催

- ・ 市内外の民間企業等に対し施設を紹介し、民間活力の導入による廃校活用の可能性と諸条件を把握
- ・ 地域住民などに対しても来場を呼びかけ、現実的な活用策に関するアンケート調査

(開催期日等)

平成28年9月21日 10:00～16:30

- ・ 企業等参加者は、バスで6施設を巡回後、個別相談
- ・ 地域住民、市議会議員等は、現地集合
- ・ 委託先のネットワーク等を活用し、参加企業を募集

(参加状況等)

企業等16社(29人)、地域住民等26人、市議会議員、
関係機関(茨城県、日本PFI・PPP協会)、県内自治体(2市)



(参加企業における活用意向)

	興味のある施設			希望活用形態		
	校舎	運動場	体育館	購入	賃貸	どちらでも
下大津小学校	3	4	4	2	4	0
牛渡小学校	5	3	4	2	4	1
佐賀小学校	8	6	6	5	3	1
安飾小学校	2	2	3	1	2	0
志士庫小学校	6	5	5	3	3	0
穴倉小学校	9	5	5	4	5	1

(見学会におけるミスマッチ案件への対応)

- ・ 調査委託先の親会社(銀行)の顧客企業から、
市街化調整区域の廃校施設に金属材料工場の進出意向

⇒ 見学会に同行した企業誘致部門に意向をつなぎ、
市内工業団地に進出決定

(地域住民の意向…アンケートの代表回答)

◆ 廃校施設活用の希望用途

- ・ 住民の多様な活動や交流を支援するための用途
- ・ 高齢者の健康増進に寄与するための用途
- ・ 都市部との交流促進に寄与するための用途

◆ 企業等が活用する場合に希望する地域貢献策

- ・ 運動場（校庭）の貸出し
- ・ 屋内運動場（体育館）の貸出し
- ・ 避難所指定の継続
- ・ 地域イベントの開催
- ・ 地域の防災やコミュニティ活動への協力

◆ 企業等が活用する場合、その企業等に協力できること

- ・ その企業を地域コミュニティの一員として迎え入れる。

⑥ 公的利用の可能性の整理

◆ 今後の健康増進や福祉、市民活動への対応

★ 地域住民の意向等を踏まえ、立地条件や建物状態などから企業においてもニーズが高かった旧穴倉小学校施設を、健康増進や地域コミュニティなど多目的な公共施設に再生

⇒ 「かすみがうらウェルネスプラザ」として、保健福祉機関等を集約。
平成29・30年度に基本・実施設計、H31～工事、R02. 6供用開始

◆ 増加する一方の歴史的資料、文書等の保管

★ 立地条件などを特に考慮する必要がないため、事業者公募の結果に応じ、活用施設を調整

⇒ 事業者公募の結果、旧安飾小学校は不調となり、施設見学会でもニーズが低かったため、歴史博物館の収蔵施設に転用する方向とし、平成30年度に転用予備調査、H31修繕工事、R02. 4供用開始

⑦ 旧小学校活用事業者の公募

(対象施設)

下大津小、牛渡小、佐賀小、安飾小、志士庫小（計5校）

※ 旧学校施設(屋内運動場を除く)及び敷地の一体的な利用を原則

※ 下大津小、志士庫小 … 一部を地域コミュニティ活動の場として利用できるよう配慮

(スケジュール)

主な手続き	時期・期間
公募要項の公表、受付開始	平成 28 年 11 月 30 日
応募登録書類の提出（エントリー）期間	平成 29 年 1 月 10 日まで
提案書類の提出期間（応募〆切）	平成 29 年 1 月 20 日～1 月 31 日
公開プレゼンテーション	平成 29 年 2 月 27 日
優先交渉権者の決定	平成 29 年 3 月 28 日

⑧ 優先交渉権者（活用予定事業者）の選定

（応募状況） 4団体から、のべ7件の事業提案の応募
下大津1件、牛渡小2件、佐賀小2件、安飾小1件、志士庫小1件

内訳＝農産物加工会社	1 団体（志士庫）
NPO法人	1 団体（下大津）
学校法人	1 団体（牛渡、佐賀）
日本語学校運営会社	1 団体（牛渡、佐賀、安飾のいずれか）

（公開プレゼンテーション）

- ・ 期日 平成29年2月27日
- ・ 審査員 学識経験者 6 人（公共施設等マネジメント推進委員会から）
地域代表者 3 人 × 5 地区（対象地区の施設の審査）
市職員 2 人（市長公室長、総務部長）



(優先交渉権者（活用予定事業者）の選定結果)

- ・ 下大津小学校 ⇒ N P O 法人 《貸付希望》
サッカーを中心とした総合型地域スポーツクラブの拠点。
あわせて、絵画や囲碁教室など交流の場を創出
- ・ 牛渡小学校・佐賀小学校 ⇒ 学校法人 《貸付希望》
和食の調理系専修学校と寄宿舎。2校活用。生徒は主に
留学生。レンコンを高級食材・調理品として世界にP R
- ・ 志士庫小学校 ⇒ 食品加工会社 《売却希望》
農産物(ごま)加工の事業を拡大し、校舎を原料・商品の
衛生検査室、事務所に活用。生産農家の活性化に寄与
- ・ 安飾小学校 ⇒ 【不 調】

(施設見学会に参加したが、応募を見送った主な理由)

- ★ 廃校の規模が大きく、1事業者単独では使用しきれない。
- ★ 商業施設など、集客を期待することができない立地環境にある。
- ★ 土地の購入(賃貸)のタイミングが今ではなくなった。
- ★ 廃校活用に興味はあるが、自社では事業主体になれない。
- ★ 調整区域であり制約が大きい。
- ★ 進入路が狭い。

⑨ 優先交渉権者との交渉、その後の経過

- ・ 下大津、牛渡・佐賀、志士庫の各優先交渉権者と平成29年5月に基本協定を締結。地域説明会や事業化に向けた交渉開始
- ・ 下大津は、グラウンドのみ平成31年度から貸付(3年)。校舎等は今後解体し、地元の旧地区公民館の機能を移転改築予定
- ・ 牛渡・佐賀・志士庫…事業環境の変化や法規制の対応が困難等の理由により、平成30年10・12月に基本協定をそれぞれ解約
- ・ 平成31年2月に再公募を実施。牛渡、佐賀について優先交渉権者を選定し、地域説明会を経て交渉開始。志士庫は不調となったが、企業誘致として相談があった事業者と具体化に向けた調整
- ・ 佐賀は、優先交渉権者において事業計画を精査した結果、令和元年7月に活用辞退
- ・ 志士庫、牛渡についても、コロナ禍の影響により、今後の投資の見通しが立たないとの理由により令和2年7月に活用辞退



3 千代田地区における今後の取組み(案)について

① 基本的な考え方（1－④の再掲）

- ・ 小中学校適正規模化実施計画の推進による施設環境及び教育環境の改善
- ・ 廃校後の施設及び土地の有効活用（売却、賃貸、用途変更）

【小中学校適正規模化実施計画…学校跡地の利活用】

- ・ 空き校舎や跡地は、公の施設としての転用、民間への売却等、施設を生かした有効利用を最優先に検討
- ・ 適当な利用方法がない場合は、施設の解体と土地の利用または売却を検討
- ・ 具体的な利活用方法は、地域の意見を幅広く聞き、理解をいただき決定

② 今後の取組み（案）

✓ 公の施設としての転用、民間への売却等、施設を生かした有効利用を最優先に検討

○閉校前（令和3年度）から取組みに着手

- ・ 閉校によって「役割を終える」施設であり、次世代に「負担」だけ残らないように対応する必要
- ・ 地域での課題や困りごとを、廃校施設を活用することで解決できないか？

○公的利用の検討、民間企業や団体、地域等における活用の可能性（ニーズ）の調査（活用事業者の募集ではない。）

例；オンライン見学会やVR動画の作成・公開等により、企業等に幅広く情報提供し、意向を把握

★活用ニーズや用途、各種規制等の調査結果を整理★

✓ 適当な利用方法がない場合は、施設の解体と土地の利用または売却を検討

○活用事業者等を募集する場合、目標年限を定める。

⇒ 建物を使用しない期間が長引くほど劣化も顕著となり、廃墟と化していく。

○建物の活用が見込めない場合、解体し、土地として活用、処分、管理することも検討

✓ 具体的な利活用方法は、地域の意見を幅広く聞き、理解をいただき決定

○活用ニーズ等の調査結果を報告

○ご意見を踏まえたうえで、現実的な対応策を決定

○地域の課題として、ご協力をお願いします。



4 質疑応答、意見交換



< 問合せ先 >

かすみがうら市 行財政改革・公共施設等マネジメント推進室

(略称;行革FM推進室) TEL.0299-59-2111(ex1251)

電子メール zaisan@city.kasumigaura.lg.jp

担当; 豊崎、齋藤