



## 千代田中学校区廃校予定小学校の経過について

### ○廃校に至る過程

時 期	内 容
平成 24 年 1 月	学区審議会で、志筑・新治・七会・上佐谷小学校に係る統合後の新校の候補地は、志筑小学校とすることの答申が示される。
平成 25 年 3 月	小中学校適正規模化実施計画を策定。平成 28 年 4 月に（仮称）志筑・新治・七会・上佐谷統合小学校の開校が決定。
平成 29 年 4 月	学区審議会で、志筑・新治・七会・上佐谷小学校に係る統合後の新校の位置について、現計画の志筑小学校から、千代田中学校敷地内に見直すことについて、やむを得ないとの答申が示される。
平成 29 年 5 月	小中学校適正規模化実施計画を改定。令和 4 年 4 月に（仮称）千代田中学校区義務教育学校の開校が決定。

### ○廃校における利活用方針

#### ①小中学校適正規模化計画におけるの学校跡地の利活用方法

- ・統合後の空き校舎や跡地の利用については、公の施設としての転用または民間への売却等により、施設を生かした有効利用を最優先に検討します。
- ・施設の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します。
- ・具体的な利活用方法については、それぞれの目的に応じた検討組織や地元説明会等を設けるなど地域の意見を幅広く聞いて、地域の理解をいただき、決定するものとします。

### ○廃校ニーズ調査について

#### ①目的

令和 4 年 3 月をもって、千代田地区の小学校 4 校が統合となり、廃校となる見込みであることから、廃校の活用について、公的利用の可能性、市場のニーズ、地域の意見等を整理し、令和 4 年度以降に参入が有望な民間活力の獲得をスムーズに行うための準備を行うことを目的とする。

#### ②廃校ニーズ調査の事業内容

- ・利活用ニーズ把握
- ・対象施設の現況整理、優良事例の調査等
- ・参入可能性の高い企業等の調査・分析
- ・公募要項案の作成

#### ③委託先

株式会社常陽産業研究所（水戸市三の丸 1 丁目 5 番 18 号）

#### ④委託期間

令和 3 年 8 月 6 日から令和 4 年 2 月 28 日まで

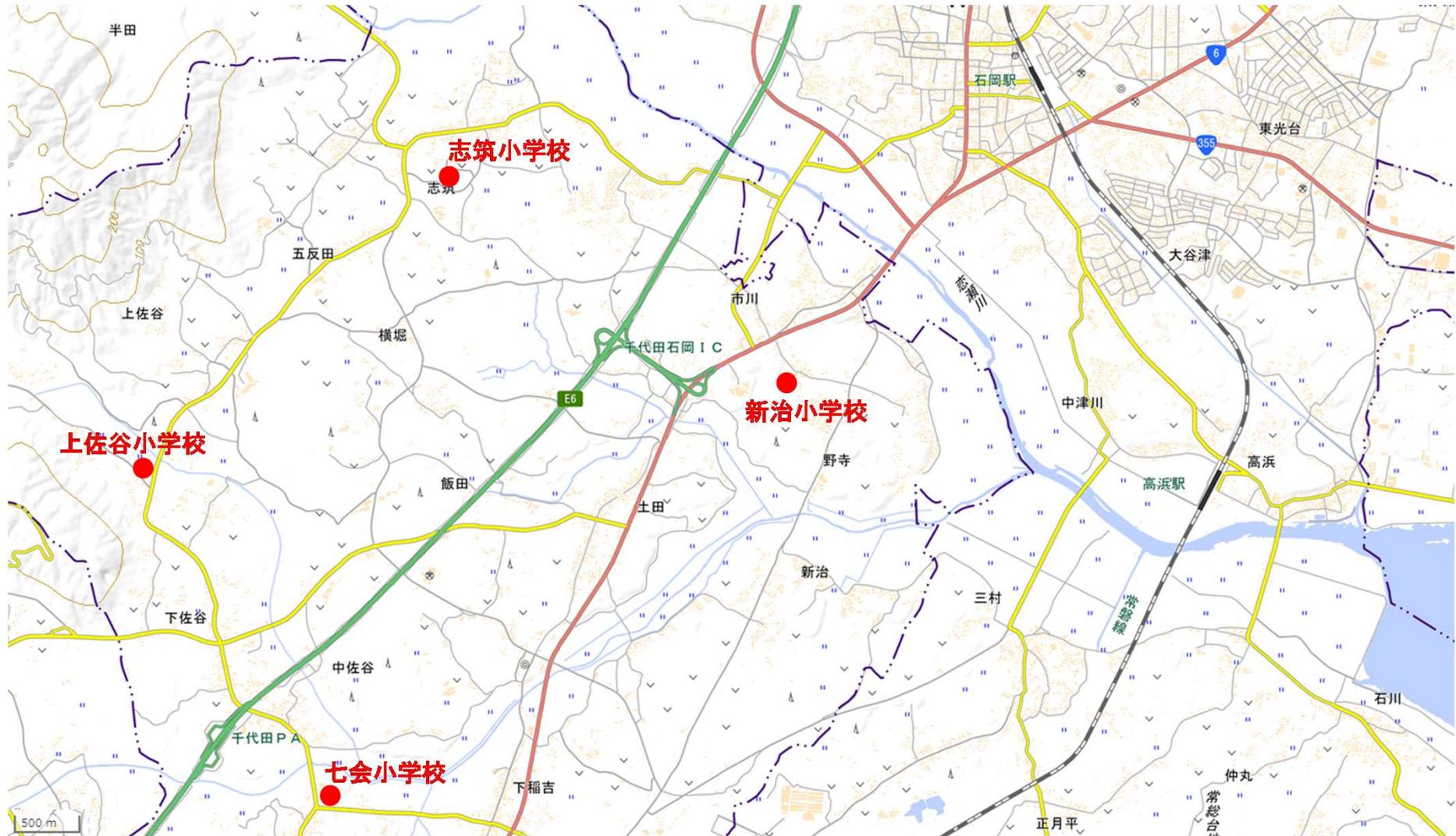
【新治小学校】

かすみがうら市千代田地区  
廃校活用ニーズ調査の地元説明会

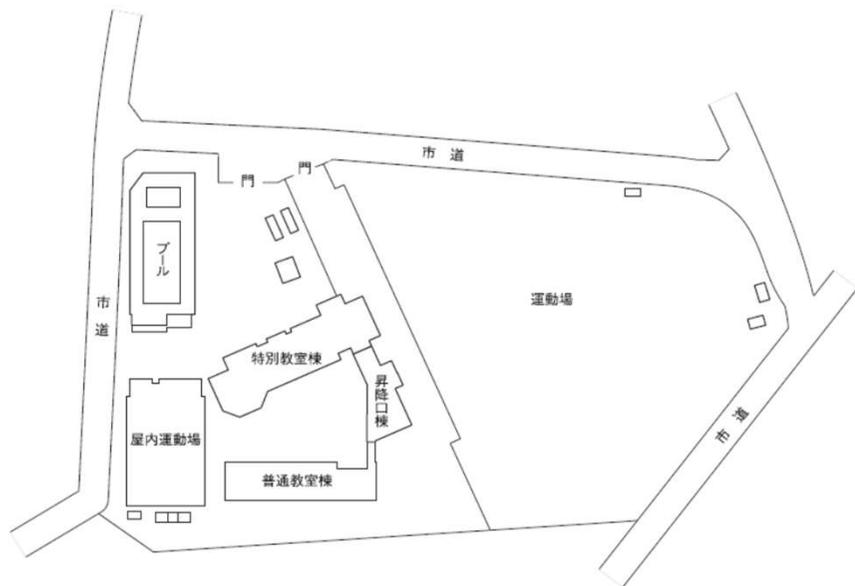
～ 民間事業者を対象としたニーズ調査の結果について ～

かすみがうら市  
公共施設等マネジメント推進室

# 1. 千代田地区閉校予定小学校 位置図

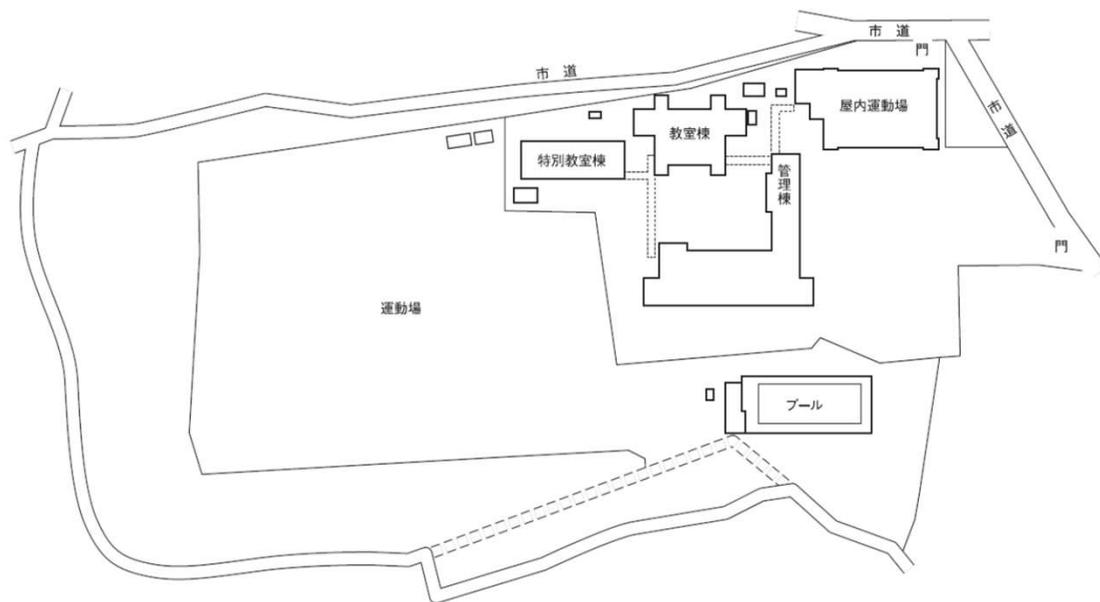


## 2. 物件概要 ～志筑小学校～



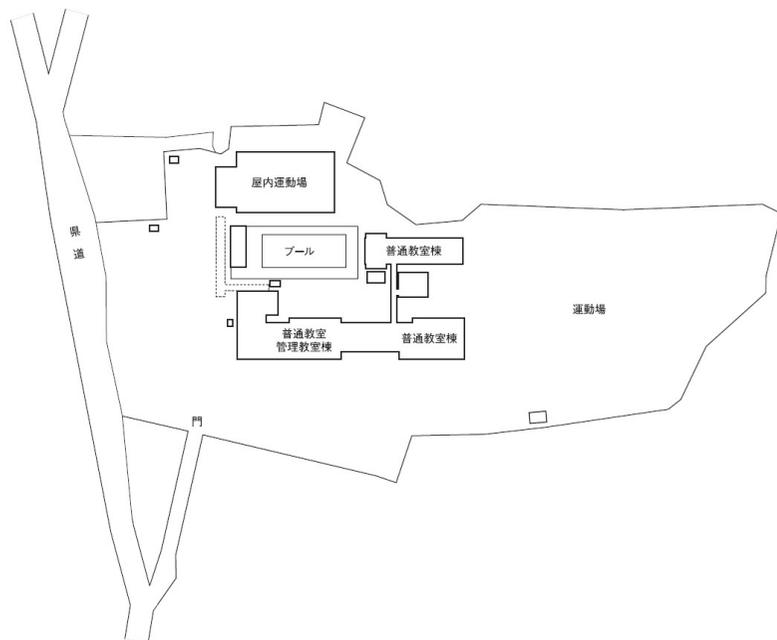
敷地情報		主要建物		
所在地	かすみがうら市中志筑2112番地	名称	管理教室棟	屋内運動場
敷地面積	20,621㎡	竣工年	平成22年	平成23年
建ぺい率/容積率	60%/200%	構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
都市計画区域区分	市街化調整区域	階数	地上2階	地上2階
アクセス	J R 常磐線石岡駅から車で10分 常磐自動車道千代田石岡 I C 下車8分	延床面積	2,879㎡	880㎡
		耐震性能	新耐震	新耐震

## 2. 物件概要 ～新治小学校～



敷地情報		主要建物		
所在地	かすみがうら市西野寺736番地	名称	管理教室棟	屋内運動場
敷地面積	34,875㎡	竣工年	昭和45年	昭和62年
建ぺい率/容積率	60%/200%	構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
都市計画区域区分	市街化調整区域	階数	地上2階	地上2階
アクセス	J R 常磐線石岡駅から車で8分 常磐自動車道千代田石岡 I C 下車3分	延床面積	1,422㎡	805㎡
		耐震診断	耐震診断実施済	新耐震

## 2. 物件概要 ～七会小学校～



敷地情報		主要建物		
所在地	かすみがうら市上稲吉182番地1	名称	管理教室棟	屋内運動場
敷地面積	20,635㎡	竣工年	昭和49年	平成3年
建ぺい率/容積率	60%/200%	構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
都市計画区域区分	市街化調整区域	階数	地上2階	地上2階
アクセス	J R 常磐線神立駅から車で10分 常磐自動車道土浦北 I C 下車13分	延床面積	2,773㎡	805㎡
		耐震診断	耐震診断実施済	新耐震

## 2. 物件概要 ～上佐谷小学校～



敷地情報		主要建物		
所在地	かすみがうら市上佐谷1837番地	名称	管理教室棟	屋内運動場
敷地面積	11,790㎡	竣工年	昭和56年	昭和57年
建ぺい率/容積率	60%/200%	構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
都市計画区域区分	市街化調整区域	階数	地上2階	地上2階
アクセス	J R 常磐線神立駅から車で16分 常磐自動車道千代田石岡 I C 下車10分	延床面積	1,540㎡	516㎡
		耐震診断	耐震診断実施済	新耐震

### 3. 都市計画区域区分

#### ○市街化区域

既に市街地を形成している区域や、計画的に市街化を図るべき区域のこと

#### ○市街化調整区域

市街化を抑制する区域で、建物の建築が制限される。ただし、立地基準等(市街化区域においては立地困難なものや市街化調整区域にあっても最小限必要と認められるもの)に適合する開発行為や建築行為は特例的に認められる。  
市開発部局との協議が必要

⇒今回の対象小学校の都市計画区域区分は4校とも市街化調整区域

【参考：市街化調整区域における立地基準(都市計画法第34条)の一例

1号	公益上必要な施設、日常生活に必要な小規模店舗
4号	調整区域内の農産物等の処理、貯蔵若しくは加工施設
14号	茨城県開発審査会付議基準等

## 4. 民間事業者を対象としたニーズ調査

---

---

民間事業者への貸与・売却による利活用の可能性を検討することを目的に、県内外に営業拠点を有する民間事業者や団体等を対象に、ヒアリング調査を実施。

委託事業者である株式会社常陽産業研究所(常陽銀行のグループ会社)の会員企業約3,000社及びこれまでの業務実績から培ったネットワークの中から、興味関心を示しそうな対象企業を抽出し、合計16社へのヒアリング調査を行った。

### ○実施期間

令和3年10月1日～令和3年12月末日

### ○主なヒアリング内容

- ・活用アイデア、イメージ
- ・貸貸、購入の希望
- ・貸貸、購入の際の金額目線
- ・参入意欲を増進する行政支援 等

## 4. 民間事業者を対象としたニーズ調査 一覧

○:積極的な利用ニーズ

△:条件付きでの利用ニーズ

×:利用ニーズなし

	ヒアリング先の業種	事業ニーズ	志筑小学校	新治小学校	七会小学校	上佐谷小学校
1	青果、花きの卸	農作物の選別・洗い・出荷拠点	○	×	○	×
2	キャンプ場管理運営	キャンプ場、ゲストハウス	△	△	×	×
3	美術品の保管、修復	美術品の保管・展示	△	×	×	×
4	社会福祉事業	福祉施設	△	×	×	×
5	高齢者福祉事業	福祉施設	△	△	△	△
6	野菜卸	外国人技能実習生の居住施設	△	△	△	△
7	人材派遣、人材紹介	外国人技能実習生の居住施設	△	△	△	△
8	印刷業	サイクリング実証実験	△	△	△	△
9	総合建設	エネルギーの地産地消拠点	△	△	△	△
10	設計	エネルギーの地産地消拠点	△	△	△	△
11	野菜加工	ニーズなし	×	×	×	×
12	社会福祉事業	ニーズなし	×	×	×	×
13	社会福祉事業	ニーズなし	×	×	×	×
14	社会福祉事業	ニーズなし	×	×	×	×
15	自動車販売・整備	ニーズなし	×	×	×	×
16	農業生産・販売	ニーズなし	×	×	×	×

## 4. 民間事業者を対象としたニーズ調査

### (1) 積極的な利用ニーズ

○積極的な利用ニーズの事業者はなし

### (2) 条件付きでの利用ニーズ

○かすみがうら市で整備してくれれば、キャンプ場として活用(運用)できる【キャンプ場管理運営】

- ・千代田石岡ICから至近であることからキャンプ場としての利活用可能性は十分にある
- ・当社のビジネスモデルとして所有・賃貸特に決まっているわけではなく、物件によって都度検討している
- ・実績としては賃貸の方が多く、契約形態としては設置許可や管理許可を受け、賃料を支払うといったケースが多い
- ・指定管理で受けるケースもあるが、指定管理の場合期間が3年～5年となってしまう、自ら投資を行い、回収するということが難いため、投資が不要(少ない)な物件を選ぶようにしている
- ・キャンプ場として運営していくために最低限必要なものは、管理事務所兼受付とレンタル備品等を保管する場所
- ・プラスαとして、ロッジなどの宿泊所を設置できると収益性を高めることが出来て尚良い
- ・ロッジ等の建設が難しい場合は、トレーラーハウスでも良い
- ・新治小学校の校庭を見ると、林の方をテントサイトとして区画して、グラウンドの一部はボール遊び等が出来るようしておくのも面白いと思う
- ・校庭全体をテントサイトとして利用する場合は、芝生を植えた方が良い。サイトの人気は芝生⇒石⇒土・砂の順である。
- ・茨城県のキャンプ場全般に言えることだが、地域のブランド力が弱い。山梨や静岡であれば富士山の眺望、栃木であれば那須といった目的地となる観光地を抱えているが、茨城県にはこれといったものが無い
- ・そのため、キャンプ場を目的地として来てもらう工夫が必要であり、キャンプ以外のアクティビティの充実や、ファミリー層を狙うのであれば水回りの整備や子供を遊ばせる場所等の整備が必要

## 4. 民間事業者を対象としたニーズ調査

### (2) 条件付きでの利用ニーズ

#### ○無償譲渡してくれれば、福祉施設として活用(運用)できる【高齢者福祉事業】

- ・介護施設の新設許認可など市の全面協力を受けれるならば、学校を活用することが可能
- ・校舎は使わずに校庭に新しく施設を整備することになる
- ・市が建物を解体してくれるのであればベター
- ・校舎は、当社で活用するには規模が小さい。当社のビジネスでは60~70の個室を用意する必要がある。
- ・校舎は使い道がない。住民に開放しても良い
- ・体育館は、レクリエーションの場として活用できる。
- ・譲渡費用は無償が前提となる。
- ・その代わりに、1施設あたり30人程度の雇用が生まれるほか、市への法人税等の納税効果も年間3千万円程度ある。

#### ○かすみがうら市で整備してくれれば、外国人技能実習生の居住施設として活用(運用)できる【野菜卸】【人材派遣】

- ・学校施設を宿泊施設としてリノベーションすれば、農家で働く外国人技能実習生を迎え入れることができる
- ・外国人実習生の住まいは、法規制の変更により1人につき4.5㎡を確保する必要があり、農家の課題となっている
- ・教室を4分割程度に間仕切りして居住スペースを確保し、Wifi、ロッカーなど最低限の備品整備を行う
- ・集荷センター、物流センターとしての機能付与のほか、農地までの送迎、日本語学習講座、などもできると良い
- ・農業だけではなく、工場で働く外国人技能実習生の居住施設にもなり、工場誘致にも貢献する
- ・民間事業としては採算性が厳しく、資金面での行政関与が必須
- ・公の事業として民間事業者等に委託する形式が望ましい

#### ○かすみがうら市で予算を用意してもらえれば、暫定利用としてサイクリングの実証実験が可能【印刷業】

- ・かすみがうらリンロードと連携して、学校跡地を新たな拠点として活用できる
- ・関係団体等によるワークショップ等で体験ツアー等を企画することができる
- ・外部モニターによる体験ツアーを開催し、課題検証を踏まえるなど将来的な活用につなげることが可能
- ・市の予算として5百万円程度用意してもらいたい

## 4. 民間事業者を対象としたニーズ調査

### (2) 条件付きでの利用ニーズ

○かすみがうら市で整備してくれれば、エネルギーの地産地消拠点として活用(運用)できる【総合建設】【設計】

- ・かすみがうら市の事業として、バイオマス処理施設の整備を行ってほしい
- ・有機残渣(家畜の糞尿、生ごみなど)を処理し、バイオマス燃料を製造する
- ・バイオマス燃料はボイラーで燃やし、その熱で発電を行う
- ・地域の防災機能向上にもつながるので、市の事業として整備してほしい
- ・家庭ごみのバイオマス燃料化を行えば、ゴミ持込量の削減が図られ、ひいてはかすみがうら市の財政負担軽減にもつながる
- ・カーボンニュートラルを達成するためにも、エネルギーの地産地消拠点施設の整備が必要である
- ・体育館を主に使うことになる
- ・民間ノウハウを活用したPPP・PFIも可能
- ・環境省には事業費の最大75%を受けられる補助金もある

### (3) 利用ニーズなし

- ・近隣で廃校活用を検討しているが、屋内運動場(体育館)への搬入動線(フォークリフト稼働)が難しく対象にならない【青果、花きの卸】
- ・近隣で廃校活用による美術品の保管・展示を検討しているが、施設の現況(劣化状況)から本校は対象にならない【美術品の保管、修復】
- ・以前は廃校活用を検討していたが、現状は本業で精一杯の状況【野菜加工】
- ・コロナの影響で、新規投資を検討できる状況にない【社会福祉事業】
- ・新事業用として、近隣市町村で土地を購入したばかり【社会福祉事業】
- ・以前別の廃校で利用検討したが1社で使うには大きすぎる【自動車販売】
- ・この場所で事業をやる理由がない【社会福祉事業】
- ・全国に多くの廃校がある中、事業者は関心を持つような強みがない【人材派遣】
- ・民間事業者に活用全てを委ねるのは厳しい。多少なりとも市が手を入れる必要がある【人材派遣】

## 4. 民間事業者を対象としたニーズ調査 総括

---

---

茨城県内には、多くの廃校が存在します。その中には、民間活用を目指し、事業者公募を行ったものの、契約に至らずそのままになっている施設も存在します。

土地・建物を探している事業者から見れば廃校も他の多くの物件と同じ不動産の一つです。活用してもらうためには、他に比して優れている「強み」が必要です。売却（賃貸）金額や立地環境、校舎や体育館の設備状況など民間事業者にとっての魅力がないと利用ニーズは生まれません。

今回のニーズ調査では、複数の事業者ニーズを確認することができました。一方、純粋な民間事業のニーズは少なく、条件付きでの利用ニーズが大半でした。今後実施する事業者公募の結果、民間活用の事業者が決まらない可能性も十分に考えられます。

そうなった場合には、民間活用を断念し、行政利用を再検討するとともに、安全面や維持管理コストを勘案し、校舎を解体して更地にすることなども検討する必要があると思われます。

## 廃校後の今後の予定について

### 今後の方向性

- ・今年度末にまとめる廃校ニーズ調査の結果や地区説明会の意見等に基づき、廃校予定小学校の今後の方向性を決定する。
- ・民間利活用として公募する場合は、現状有姿とし、市が改修や修繕は行わない。

### 次年度の予定

- ①令和4年度4月以降に、事業者向け公募要項にて、利活用提案型公募を開始。
- ②9月ごろを目安に公募を締め切り、審査会を開催。
- ③優先交渉権を獲得した事業者と契約に向けて協議。
- ④基本協定書の締結
- ⑤地区説明会を優先交渉権事業者が実施
- ⑥契約書を締結

### 検討事項

- 1 公共施設として利活用の検討
- 2 公募による民間事業者による利活用
- 3 校舎等の老朽化の状態の把握
- 4 建物等を解体し、敷地の再利用の検討

### その他

- 1 廃校後は、学校施設開放としての体育館とグラウンドの利用は行わないことでスポーツ振興課にて利用団体と調整中。
- 2 千代田義務教育学校の開校にむけて、学校教育課で開校準備委員会を設置し、詳細な検討をしています。