資料No.3

跡地利用について

【廃止済のものに関する現状】

１．旧小学校

（廃止・転用済：３校

方針未決定　：４校）

２．旧福祉センター（２館）

【廃止した場合の検討（仮）】

３．総合体育館・温水プール・吉田グラウンド・弓道場

４．歴史民俗資料館・吉田記念郷土館・旧沢崎家

５．保育園（８園）

2019.6　魚津市公共施設再編推進室

跡地利用の考え方

	民間	地域	市
利活用	**メリット** ・民間のノウハウを生かした、効率的な施設運営が可能。 ・地域の雇用創出に繋がる。 **デメリット** ・市で改修したり無償貸与したりする等の配慮が必要となり、市の負担が増える可能性がある。 ・地域としての利用は難しい。	**デメリット** ・市の負担が残り、税収の増なども見込めない。 **メリット** ・地域のシンボルが残る。 ・地域の活性化や地域力の向上に繋がる。 ・やり方によっては、「稼ぐ地域」となることも可能。 **デメリット** ・一部のみを民間事業者に貸し出すこともできるが、民間側の自由度が低くなるため、応募しにくくなる。	・基本的には施設の集約化が必要。
売却・譲渡	**デメリット** ・地域のシンボルが無くなり、地域の活力低下に繋がる。 ・元の施設が避難所に指定されている場合、新たに場所を確保する必要がある。（公民館など） **メリット** ・税収の増が見込める。 ・人口増が見込める。　（住宅用地の場合） ・地域の雇用創出に繋がる。（事業所等の場合） **メリット** ・市の負担が減る。	・地域で施設を持つことは、不可能ではないが、ハードルが高い。	

今までは、
「地域における利活用」
が重視されてきた。

１．旧小学校（共通）

魚津市公共施設再編方針

- （小学校）閉校となる小学校の跡地へ地域の主要施設を中心に機能集約を行い、地域の活性化を図る。
- （公民館）公民館機能は耐震性のある小学校跡地へ機能集約

「公民館の校舎移転」をベースに、各地区と協議

<u>旧村木小学校の事例において、建築基準や消防法などの法令対応に多額の費用を要することが判明。</u>

関係法令

＜消防法令＞

地区住民のみが使用する場合は、非常用電源、避難器具、非常放送設備等が不要。

＜建築基準＞

学校から集会場等に用途を変更する場合は、改修を要する可能性がある。改修を要しないのは、次の場合。

①概ね地区内の住民を対象とするもの
②地区外から一時に多数の人・車が集散するおそれがないもの
③延床面積が1,500㎡以下であるもの

以上の場合においても、次の３点の改修は必須である。（旧村木小学校の実績では、約60万円/１部屋）

①内装を燃えにくい素材に変更する
②排煙設備を設置する
③非常用照明装置を設置する

１．旧小学校（廃止・転用済：３校）

①旧片貝小学校

＜経過＞

H28年３月　片貝小学校閉校

H28年７月　旧片貝小学校へ片貝公民館の機能が移転
（経費：約4,000万円）
［内訳］一般財源：約4,000万円

H31年度　２階を宿泊施設として整備
（予算：約4,600万円）
［内訳］国補助　：約2,300万円
市債　　：約1,700万円
一般財源：約　600万円

旧片貝小は、閉校する校舎で最も新しかったことから（H12年度に建築）、地区も校舎への公民館移転を希望していた。

まず、１階に公民館が移転したが、２階は使用しないため、防火扉で封鎖した。

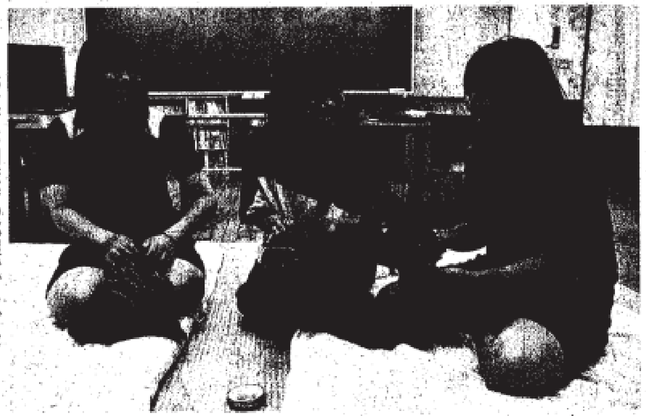
その後、地域で２階を利活用する検討を行い、H30年８月に大学女子野球に参加する生徒を宿泊させるなどの事業を実施した。（右の新聞記事）

これらの実績を受け、地域において活性化の取り組みを実施しやすいように、市が国の交付金を活用して環境を整備することとなった。

旧校舎 女子野球宿舎に

魚津、大学選手権開催で

格安で滞在■地域の魅力発信



滞在する旧校舎の部屋でクラブを磨く（右から）湯田さん、広島さん、菊地さん（26日、魚津市で）

魚津市で29日まで開かれている全日本大学女子野球選手権大会に合わせ、同市中山間地域の旧片貝小学校校舎を参加学生の宿舎として活用する取り組みを、同市と地元の片貝地域振興会が初めて実施している。格安で滞在でき、学生からは「経費の面で参加をあきらめかけていたのでありがたい」との声が上がっている。

旧片貝小は、児童数の減少などで近隣の2小学校と統合されて2016年3月に閉校。00年完成の校舎は現在は公民館として使われているが、それほど老朽化が進んでいないにもかかわらず十分に活用されていないことが課題だった。一方、毎年開かれている同大会では、敗退したチームなどから「魚津に残って観戦したいが、宿泊費がかさむ」という声が上がっていた。

そこで同振興会は、ほかの宿泊施設の妨げにならない範囲で、敗退チームやトーナメント戦以外の「交流戦」だけに参加するチームなどを対象に1泊2食付き3000円で旧校舎に宿泊してもらう計画を発案。25〜27日には他大との合同チームで交流戦に参加した立正大の学生3人が、28日以降にも敗退した2大学約20人が宿泊することになった。

旧校舎の保健室にはシャワー室などもあり、立正大の野球愛好会「COSMOS」の2年湯田真友さん（20）は「快適に過ごせた。宿泊費のために大会参加をあきらめかけていたので、利用できて良かった」と話す。同大1年の菊地美沙さん（18）と広島百萌さん（18）にとっては入学以来初の対外試合で「試合を経験できて魚津に来て良かった」と笑顔を見せる。

26日夜には同振興会の伊藤甚宰会長（63）らと学生らが交流会を開き、魚津の海の幸などを楽しんだ。伊藤会長は「地域の魅力を感じてくれたらうれしい。来年も来てくれれば」と話していた。市では、利用した学生へのアンケートなどを踏まえ、来年以降の実施について検討するという。

１．旧小学校（廃止・転用済：３校）

②旧西布施小学校

＜経過＞

H28年３月　西布施小学校閉校

H28年度　旧西布施小学校の解体及び西布施地域活性化センターの建築
（経費：約１億8,000万円）
[内訳]県補助　：約4,000万円（次世代林業基盤づくり交付金）
市債　　：約　１億円（交付税措置なし）
一般財源：約4,000万円

H29年４月　公民館を集約した西布施地域活性化センター運営開始

旧西布施小学校は、耐震性能が無かったため、当初から解体が予定されていた。

併せて、地区の規模に合わせて公民館を建替えするため、交付金を活用して、木造・平屋建の「西布施地域活性化センター（愛称：西布施交流館）」を新築した。

なお、建替えの協議の中では、消防団詰所の集約も検討されたが、現在の場所に比べて活動が難しくなるという意見があり、集約は行われていない。

１．旧小学校（廃止・転用済：３校）

③旧村木小学校

＜経過＞

H28年２月　地区との協議を開始　⇒　６月　地区から跡地利活用の要望書提出（公民館の校舎移転）

H30年３月　村木小学校閉校

H29年度　　設計
H30年度　　改修工事（児童玄関⇒ホール化、空調設置、内装制限・排煙設備・非常用照明の対応）
（経費：約9,000万円）
［内訳］市債　　　：約8,100万円（集約化：交付税措置率50%）
一般財源：約　900万円

H30年12月　運営開始

旧村木小学校は、S60年代に建てられた比較的新しい校舎であり、村木地区からも公民館の校舎移転を要望されていたため、改修を実施。

しかし、その過程で、建築基準等の法令対応のため、多額の改修費を要することが判明した。（総経費の約半分が対応経費）

現在は、１階が公民館、２階が蝶六保存会・学童保育・図書館倉庫等、３階が教育センターとなっている。

１．旧小学校（方針未決定：４校）

①旧大町小学校

＜経過＞

H28年２月　地区との協議を開始　⇒　H29年11月　地区から跡地利活用の要望書提出

H30年３月　大町小学校閉校

H30年７月　サウンディング型市場調査（中止）

【サウンディング型市場調査とは】
　市が事業を行う前に、民間事業者と直接対話をして幅広く意見を聞くことで、事業の効果をアップさせるもの。
　意見が事業内容に反映されていれば、民間事業者としても、事業に参加しやすくなる。

大町地区では、施設利活用に係る検討会議を立ち上げ、活発な議論を行ってきた。

H29年11月、「おおまち未来会議」から、次のとおり要望が提出された。

①避難所として機能するよう、校舎を更新し、公民館を移転すること。

②跡地に魚津歴史民俗博物館を設置すること。

③子どもたちの遊び場となる施設を設置すること。

これに対し、市からは「保有総量の抑制や民間活力の活用等を踏まえて計画の素案を作成して、地域に提示して協議していきたい」と回答。

地区では、教室ごとに町内会を割り当てて避難所とすることや、校舎を清掃しながらイベントで使用することを想定している。

１．旧小学校（方針未決定：４校）

②旧上野方小学校

<経過>

H28年２月　地区との協議を開始　⇒　７月　地区から跡地利活用の要望書提出（具体的な要望事項なし）

H30年３月　上野方小学校閉校

H30年５月　サウンディング型市場調査（５者意見交換）

H30年９～10月　事業者募集（応募なし）

上野方地区では、H28年５月に住民アンケートを実施し、早い段階で地区の要望を提出されたが、具体的な要望事項は記載されておらず、その後も協議が続いた。市と地区の協議は、「校舎への公民館移転・公民館跡地売却」から始まったが、改修にかかる経費の増大等もあり、「公民館の建替え・一体的な土地の利活用」へと変わり、最終的には、「民間事業者による利活用の募集」へと至った。

H30年５月、サウンディング型市場調査を実施。この時、具体的な提案があったことから、H30年９月から10月にかけて施設利活用を希望する事業者を募集したが、結果として応募は無かった。一般的には、次の要因が考えられる。

①体育館・グラウンドは、地区住民が継続して利用したいとの希望があり、敷地利用に自由度を欠いたこと。
②学校施設の利活用には改修費用がかかり、事業期間も不明確な中で投資額の回収が困難であること。
③前館・後館の校舎一体で貸付けするとしたため、１部屋だけ使いたい借り手の希望に合わなかったこと。

その後、条件変更などの再検討・再募集は行っていない。

地区とは、公民館の建替えや体育館トイレ（現在は男女兼用）の更新などについて、協議を継続して行っている。
なお、体育館のトイレについては、「totoスポーツ振興くじ」からの助成を申請し、認可されたため、６月補正予定。

※借地の状況（旧上野方小学校）

■斜線部分が、おおよその借地部分

※学校施設等の総括表では、
校地面積 13,011㎡（うち借用 1,161㎡）

借地料：約36万円/年

１．旧小学校（方針未決定：４校）

③旧上中島小学校

<経過>

H29年４月　地区との協議を開始

H29年12月　現地確認（地区、総務・地協・建築士）

H30年10月　地区との協議（公民館の校舎移転には時間が必要と伝えた）

H31年２月　地区との協議（財政状況の説明）

上中島地区では、地域振興会役員が中心となって跡地利活用の検討を行った。

当初、市の基本的考え方である「公民館の校舎移転」をベースとして地区に協議を投げかけていたが、H30年10月頃、財政状況が悪化していたことから、改めて、「市の方針に合わせて、地区の意見を１つに絞ってもらいたいワケではなく、たたき台として協議いただきたいこと」「時期については、旧小学校の改修だから５年後、新築だから10年後、というものではなく、どちらも10年かかる可能性もあること」を伝えた。

現上中島公民館は、耐震性が不足しており、そのIs値は「0.52」。これは、国土交通省の評価基準で、「震度６～７程度の規模の地震において、倒壊、又は崩壊する危険性がある」に該当。

※借地の状況（旧上中島小学校）

■斜線部分が、おおよその借地部分

※学校施設等の総括表では、
　校地面積 7,872㎡（うち借用 142㎡）

借地料：約3万円/年

１．旧小学校（方針未決定：４校）

④旧松倉小学校

＜経過＞

H29年４月　地区との協議を開始

H29年11月　現地確認（地区、総務・地協・建築士）

H30年１月　地区から跡地活用に関する要望書提出

H31年２月　地区との協議（財政状況の説明）

松倉地区では、H29年３月に、地区内で検討委員会を立ち上げ、検討・議論を重ねてきた。

結果、H30年１月に次のとおり要望が出されている。

・プールの取扱いについては別途上申したいこと

・校舎には、公民館スペースと郷土、資料展示（松倉城跡関連など）、松倉小記念室を設けること

・体育館は公民館附属体育館とすること

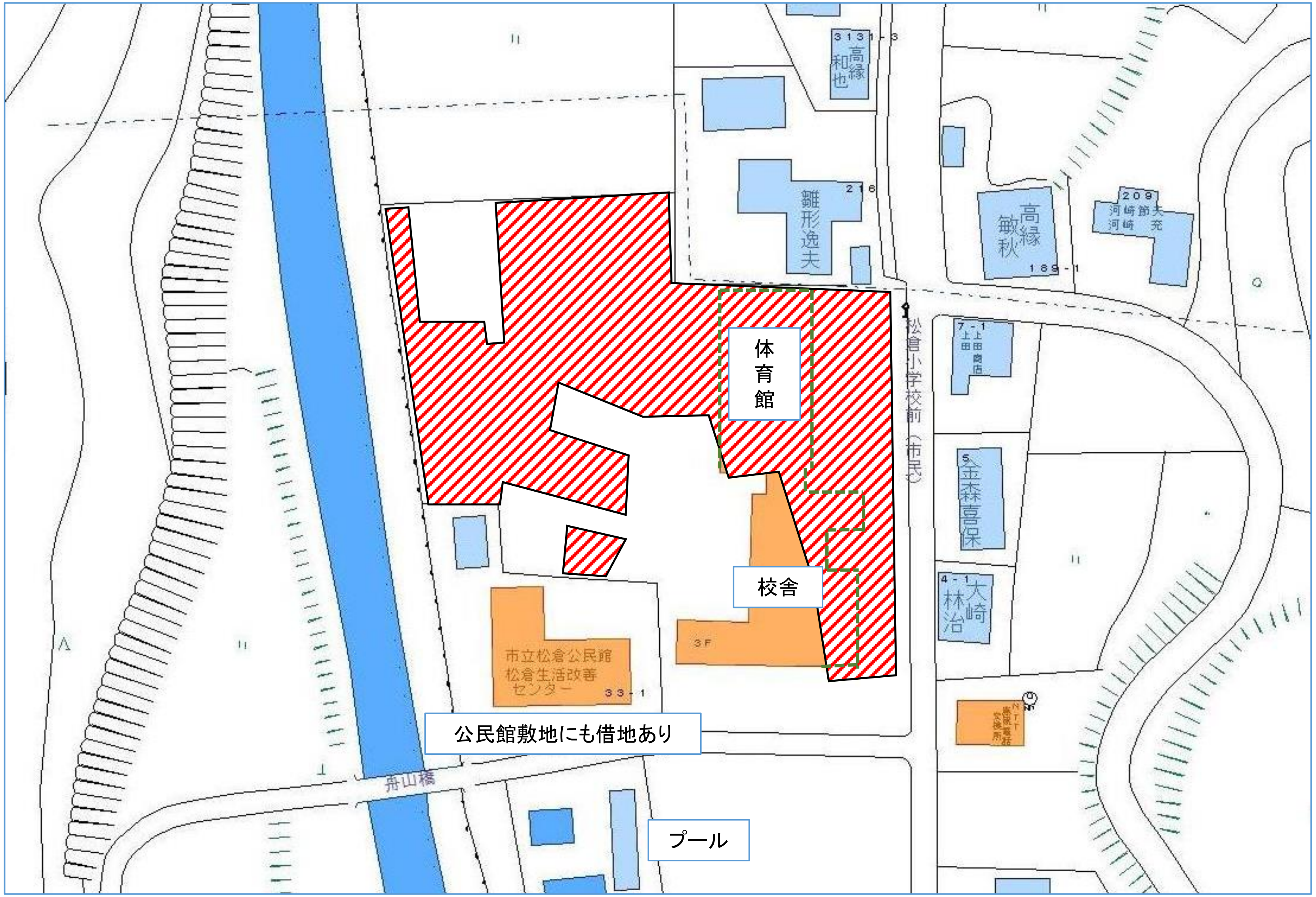
・グラウンドは公民館附属グラウンドとすること

・エレベータを設置すること

など

（改修に係る概算費用　約１億5,000万円）

※借地の状況（旧松倉小学校）



■斜線部分が、おおよその借地部分

※学校施設等の総括表では、
校地面積 7,813㎡（うち借用 5,334㎡）

借地料：約90万円/年

【参考】学校跡地利用の事例

廃校活用状況

平成14年度から平成29年度に発生した廃校の数			7,583校
活用されているもの			4,905校

[主な活用用途]	校舎	体育館等
学校	1,756	1,717
体育施設	164	1,417
教育・文化施設	744	450
福祉・医療施設	511	194
企業等	526	257
庁舎等	306	111
体験交流施設	302	175
備蓄倉庫	113	64

など

活用されていないもの　1,675校

- 用途が決まっているもの　204校
- 取壊し予定のもの　176校
- 用途が決まっていないもの　1,295校

[用途が決まっていない理由]
- 地域からの要望がない（約43%）
- 建物が老朽化している（約47%）

など

既に取壊されているもの　1,003校

事例：戸倉しろやまテラス

所在地：東京都あきる野市
旧施設：戸倉小学校（昭和59年建築）
説　明：地域活性化を目的とし、平成28年４月、第三セクター運営による農業・自然体験・宿泊施設を開設。
宿泊・レストラン以外に、旧教室やグラウンド、体育館も利用可。
（有償。地区住民は無償。）
利用者：約21,000人（H29）
財　源：施設整備費　約２億3,000万円
指定管理料　約　2,200万円

事例：エネックス（株）

所在地：石川県加賀市
旧施設：菅谷小学校（昭和54年建築）
説　明：平成28年10月から、民間事業者の工場として運営開始。
校舎･体育館を工場・倉庫として活用。グラウンドには新工場や社員の福利厚生施設を新築予定。
地元雇用の促進と地域の活性化に寄与。
敷地の一部は地区住民の災害発生時指定緊急避難場所となっている。
財　源：売却代金　7,000万円
（売却後の民間事業者側の改修費用は約４億円）

出典：平成30年度廃校施設等活用状況実態調査結果（平成31年３月15日　文部科学省）

【参考】学校跡地を利用した庁舎移転の事例

事例：氷見市役所

整備手法：旧富山県立有磯高校の体育館・校舎の一部を改修。（敷地面積：20,356㎡、床面積：6,270㎡、メインとなる体育館の建設年度はH3）
建設費　：19億円（土地取得費３億円＋建設工事費16億円）
財源　　：緊急防災・減災事業債（充当率：100%、交付税措置率：70%）・・・津波浸水区域内からの移転事業が対象

【成功した理由（推測）】

〇移転先の施設が比較的新しかった（経過年数が20年程度）
〇有利な起債が利用できた　　　　（平成28年度までは、庁舎建設に使用出来る、交付税措置のある起債は当該起債以外にはなかった）

・魚津市には、移転先候補となる比較的新しい学校跡地はない・・・
・有利な起債もない？

庁舎建設に関する現在の財源措置

平成28年度の熊本地震を受け、災害対応拠点としての庁舎機能整備が急務とされた。

↓

公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）の創設（充当率：90%、交付税措置率：起債対象経費の75%の30%）

対象：昭和56年５月31日以前に建築確認を受けて建設され、耐震化が未実施の本庁舎の建替事業（魚津市は対象！）

期限：令和２年度までに実施設計に着手する必要がある。

２．旧福祉センター

魚津市公共施設再編方針

・子どもから高齢者までの福祉向上を目的とした事業は、公共施設の再編により生じる空き施設を活用して実施し、福祉センターは廃止する。

・福祉センターの跡地については、民間への貸与や譲渡など有効活用を図る。

平成30年３月　廃止

・建物は残っており、跡地処分を含めた今後の対応を検討する必要がある。
・現在、空き施設の利活用として、介護予防教室を実施しているが、令和２年度からは別施設で実施することとし、廃止に向けて閉鎖予定。

①旧百楽荘

・現在、１階部分で週５回介護予防教室を開催。２階以上は、社会福祉協議会の事務所やヘルパーステーション、市老連の事務局等として利用中。

・解体には約6,000万円かかる見込みであり、財政状況を見ながら計画的に実施予定。（市債：約5,400万円、一般財源：約600万円）

※現在、建物の解体が進んでいないのは、教室や事務局としての利用があるからではなく、市の実施優先順位の問題である。

②旧経田福祉センター

・経田地区からは、旧経田福祉センターを利用した「経田コミュニティカフェ＆プラザ」の整備に関する財政支援の要望が出されているが、市では予算措置等は特に行っていない。

・また、同地区からは、解体までの期間、多世代の居場所作りのために活用したいとの要望も出されており、令和２年度中を目途に実施を検討中。

※①同様、現在、建物の解体が進んでいないのは、教室としての利用や地区からの活用要望があるからではなく、市の実施優先順位の問題である。

３．総合体育館・温水プール・吉田グラウンド・弓道場

跡地利用において考慮すべき事情

・吉田グラウンドは寄附を受けて整備されたものであるため、協議が必要。

・売却手法としては、解体して更地にしてから売却する方法や、解体しないで売却する方法などがある。

・重要なのは、「どのような条件を付けるか」。

【参考】条件付きマイナス入札

平成30年12月に埼玉県深谷市が実施。
私有地売却の際に、
　①土地の用途を限定（このケースでは、住宅に限定）
　②その土地に現存する施設を解体（このケースでは、体育館）
の２点を条件とした入札を実施。
（このとき、更地評価額から建物解体撤去費を差し引いた額がマイナスになったため、予定価格がマイナスとなった。）

[経緯]
　①体育館と敷地を一般競争入札で、予定価格 約1,780万円で売却しようとしたが、２回にわたり応札者が現れなかった。
　②上記の条件を付した制限付き一般競争入札に変更し、予定価格 マイナス約1,340万円（＝市がその分を支払う）で入札を実施。
　　２者の参加があり、マイナス795万円で落札された。

[メリット]
　①条件を付すことで解体後の土地利用が促進され、将来の税収や地域の活性化が見込める。
　②民間のノウハウを用いて、開発と解体を一体的に進めることにより、時間とコストを圧縮できる。

４．歴史民俗資料館・吉田記念郷土館・旧沢崎家

跡地利用において考慮すべき事情

・吉田記念郷土館は寄附を受けて整備されたものであるため、協議が必要。

・博物館の敷地は借地である。（借地料は年間約20万円）

・旧沢崎家は県指定文化財であり、歴史民俗資料館・吉田記念郷土館を廃止した後も管理が必要。

（周辺環境の整備や、週２・３日程度、施設内で火を起こす必要があるなど。）

⇒移設には約１億円かかる見込み。

５．保育園

跡地利用において考慮すべき事情

【住吉保育園】
・解体後、同敷地内に民営のこども園が新設予定。

【西布施保育園】
・職員駐車場は借地である。
・建物が古く（S47建築）、一部耐震性がない。

【片貝保育園】
・旧片貝小学校（現片貝公民館）と一体の施設である。

【松倉保育園】
・建物が比較的新しい。（H16建築）

【共通】
・売却手法としては、解体して更地にしてから売却する方法や、解体しないで売却する方法などがある。
・つくし学園（障害のある児童の発達支援センター）が移転する場合は、その移転先候補となるかもしれない。