

跡地利活用の基本方針（案）

<構成案>

- 1 跡地利活用基本方針の目的
- 2 対象とする跡地
- 3 跡地利活用の基本的考え方
 - (1) 跡地利活用の視点
 - (2) 跡地利活用の配慮事項
- 4 跡地利活用の方向性
 - (1) 跡地利活用の区分
 - (2) 跡地利活用の優先順位
- 5 跡地利活用の検討フロー

1 跡地利活用基本方針の目的

前章までに将来に向けた公共施設再配置のあり方として、公共施設毎に「継続」、「統合」、「複合化」、「減築」、「廃止」、「譲渡」の方向性を提示しています。これらの方向性に基づき公共施設の再配置の的確に実施していくためには、個別案件ごとに関係者と協議・調整、実施計画作成などのプロセスを通じて具体的に検討し、魅力的な地域づくりを進めていくことが必要です。あわせて、公共施設の統合、複合化、廃止等に伴い発生する跡地についても、適切な利活用を進めることは、まちづくりにおいて重要な事項です。

本市では、跡地の利活用について検討の一般的プロセスや地域活用における条件等を内容とする「未利用施設活用・財産処分ガイドライン」を令和3年度に策定し、公共施設再配置により発生した幼稚園跡地等の比較的敷地面積や延床面積が小さい跡地利活用を進めてきましたが、学校再編の推進に伴い、今後、小中学校の跡地が発生する見込みです。小中学校の施設は、敷地面積・延床面積が大きい施設であることに加え、教育施設としてだけでなく、地域の身近な施設として、コミュニティ活動や地域スポーツ活動、地域防災など、地域の核として様々な場面で利用されてきたことから、地域住民の愛着も強く、跡地施設の利活用は地域に大きな影響があります。

また、学校は大規模な施設であり、市民共有の貴重な地域資源であることから、その財産を利活用し魅力的な地域を創造するために、公共施設としての再活用のみを検討の際の候補とするのではなく、民間事業者等への譲渡や貸付けなどを、地域住民や民間事業者の意向や意欲を十分に把握した上で幅広く検証し、地域の活性化に向けた新たな拠点となるような利活用策を考えていく必要があります。

このようなことから、小中学校の跡地については、本市の各種計画との整合性を図りつつ、地域住民や民間事業者等のニーズを踏まえ、跡地の有効な利活用を図るため、利活用の基本的な考え方や検討の進め方などを定めます。

2 対象とする跡地

公共施設再配置によって発生する小中学校の跡地を対象とします。

なお、小中学校以外の跡地については、引き続き「未利用施設活用・財産処分ガイドライン」に基づき跡地利活用を進めることとします。

3 跡地利活用の基本的考え方

小中学校の校舎や用地は、教育施設としてだけでなく、地域の身近な施設として、地域の核として様々な場面で利用されてきた貴重な財産です。よって、これらの施設がその機能を終え、施設跡地となった場合には、改修や運営などのコストに相当の経費を要することも十分考慮し、人口減少、超高齢社会の進展及び公共施設の老朽化も念頭に、まちづくりを進める課題に適切に対応するため、最も有効な方策を厳選していく必要があります。そのため、利活用の基本的考え方を次のように定めます。

1) 跡地利活用の視点

小中学校跡地の利活用の視点として、次の4点を掲げます。

① 行政需要・市民ニーズを踏まえた利活用を進めます

少子高齢化や人口減少社会が進展するとともに、防災や防犯、子育て支援、高齢者の見守りなど、市域の課題は、ますます複雑化しています。このような状況から、公共施設の跡地利活用にあたっては、市民ニーズを考慮し、地域の活性化や地域の課題解決に向けて検討する必要があります。掛川市総合計画や各種計画に掲げられたまちづくりの方向性との整合性に留意し、市民全体の利益となるよう利活用を図ります。

② 地域の意向を踏まえた利活用を進めます

小中学校の跡地は、もともと地域活動を行ってきたシンボリックな存在であり、地域住民の愛着がある場所であることから、小中学校の跡地利活用については、学校施設が担ってきた役割や機能を踏まえつつ、地域の意向を十分配慮するよう努めます。

また、地域コミュニティの維持、地域経済の活性化のために、地域あるいは地域に係る市民団体等による利活用意向が高い場合は、地域や市民団体が運営・維持管理の主体となることを基本として、積極的に利活用を図ります。

③ 民間活力を生かした利活用を進めます

民間事業者等の利活用意向が高く、民間企業のノウハウを活かすことにより、市民や地域住民の生活上の課題解決、満足度向上、生活利便性の向上等に資すると認められる場合は、積極的に民間活力を活かした利活用を進めていきます。

民間活力の導入にあたっては、有効な利活用と公益のバランスに留意しつつ、サウンディング型市場調査等により民間事業者等の意見を収集した上で、当該跡地を売却、貸付、譲渡等により民間利活用を進める方法を検討します。

④行政・地域・民間の複合的利活用への調整

小中学校施設は規模が大きいことから、1つの主体では有効な利活用が困難な場合が多々あることが想定されます。そのため、行政、地域、民間等の多様な主体のニーズを踏まえつつ、複数の主体による複合的利活用へ向けて調整していきます。

複合的利活用を進める際は、市が施設所有を維持することを基本とし、地域や民間の利活用用途に合わせて必要部分の中長期的に貸付する等、具体的な調整を進めます。

特に各主体の利用目的の方向性が調和されるよう配慮して、調整を進めます。

2) 跡地利活用の配慮事項

小中学校の跡地利活用について具体的に検討を進める場合は、次の事項に配慮していくこととします。

①既存建物の効果的・効率的な利活用

小中学校をあらためて公共施設として利活用する場合は、必要な費用について十分認識し、維持管理費等の軽減に努めた効果的・効率的な利活用をします。

②財産処分上の制約

跡地等に充当されている補助金等を的確に把握し、施設の廃止・転用等による補助金の返還または起債の繰上げ償還の必要性について検証したうえで、財産処分上の制約を踏まえた利活用とします。

③法令等の遵守

用途地域内の建築物用途制限など、都市計画法や建築基準法等の関係法令を遵守した利活用とします。

④まちづくりに係る諸計画等との整合

都市計画マスタープランなど、各種計画等で定められる、地域のまちづくりの方向性に即した利活用とします。

⑤地域防災への配慮

小中学校施設は、指定緊急避難場所や広域避難所であるなど、地域防災の拠点施設であることを十分踏まえた利活用とします。

4 跡地利活用の方向性

1) 跡地利活用の区分

「3 跡地利活用の基本的な考え方」を踏まえ、本市の小中学校跡地の利活用方法の区分は、次の3点が想定されます。

①市による利活用

小中学校跡地を他用途に転用し、市が行政需要を満たす公共施設として再活用する方法です。

市が小中学校から他の公共施設として転用する場合は、法的規制による施設の改修や運営などの費用対効果を十分考慮しつつ、民間活力を生かした施設整備や管理運営手法の導入など、最適な手法を選択します。

②自治会・地区まちづくり協議会・公益的団体等による利活用

小中学校跡地を、地元の自治会や地区まちづくり協議会、あるいは当該地域に関係する公益的団体による公共的な活動や取組みの場として利活用する方法です。

公共的な活動とは、保健、医療または福祉の増進、社会教育の増進、地域の学術・文化・芸術・スポーツの振興、農山漁村または中山間地域の振興、地域経済の活性化、さらに地域コミュニティの維持向上に関わる活動等を想定します。

③民間事業者等による利活用

自治会や地区まちづくり協議会等の利活用が見込まれない跡地については、民間事業者に売却や有償貸付、譲渡等により利活用することを検討します。

民間事業者等による利活用については、市域全体の課題解決や市の重要施策の実現に寄与することに加え、地域の意向も踏まえ、事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性に配慮するとともに、市や地域に与える影響などを考慮した上で利活用を進めます。

2) 跡地利活用の優先順位

跡地利活用に当たっての優先順位は、前述「3 利活用の基本的な考え方」を踏まえ、

①市による利活用→②自治会・地区まちづくり協議会・公益的団体等による利活用→

③民間事業者等による利活用

の順を基本とします。

ただし、「3 跡地利活用の基本的な考え方」を踏まえ、①～③による複合的利用を推進していくことも想定していきます。

5 跡地利活用の検討フロー

本日の審議会の結果を踏まえ検討し、次回提示する。