



# 原田小学校跡地利活用に関するアンケート調査 事業概要資料(案)

令和7年11月19日

掛川市人事・総務部 資産経営課





# 1. 事業名称

## 「原田小学校跡地利活用事業」

- ・ 令和7年3月末に閉校した原田小学校の校舎、体育館及び敷地の利活用を検討しています。
- ・ 民間事業者の皆さまのご意見をいただき、利活用の方向性や事業手法を検討したいと考えております。

### 1 旧原田小学校の現況

- ・ 市内北部に位置し、これまで地区の教育や市民交流、地域スポーツ及び防災拠点として長く利用されてきましたが、令和7年3月に原谷小学校と合併し、原田小学校としての150年の歴史に幕を閉じました。
- ・ 敷地内には校舎、体育館のほか、地域生涯学習センターがあり、このうち地域生涯学習センターは引き続き利用されています。

### 2 課題・目的

- ・ 小学校跡地は建物、敷地とも大きく、単独の担い手による利活用のほか、複数主体による複合的利活用も含めた検討が必要です。

### 3 利活用検討の経緯

- ・ 令和5年8月に策定した学校再編計画に基づき、令和7年3月に原谷小学校と統合し、現在は校舎・体育館及びグラウンドが未利用となっています。
- ・ 公共施設総合管理計画及び公共施設再配置計画に基づき、地域の意向を尊重しつつ、市の財政負担を軽減する形での利活用が求められます。
- ・ このため、令和7年9月より「原田小学校跡地利活用検討委員会」を立ち上げ、地域・市が一体となって跡地利活用の検討を開始しているところです。

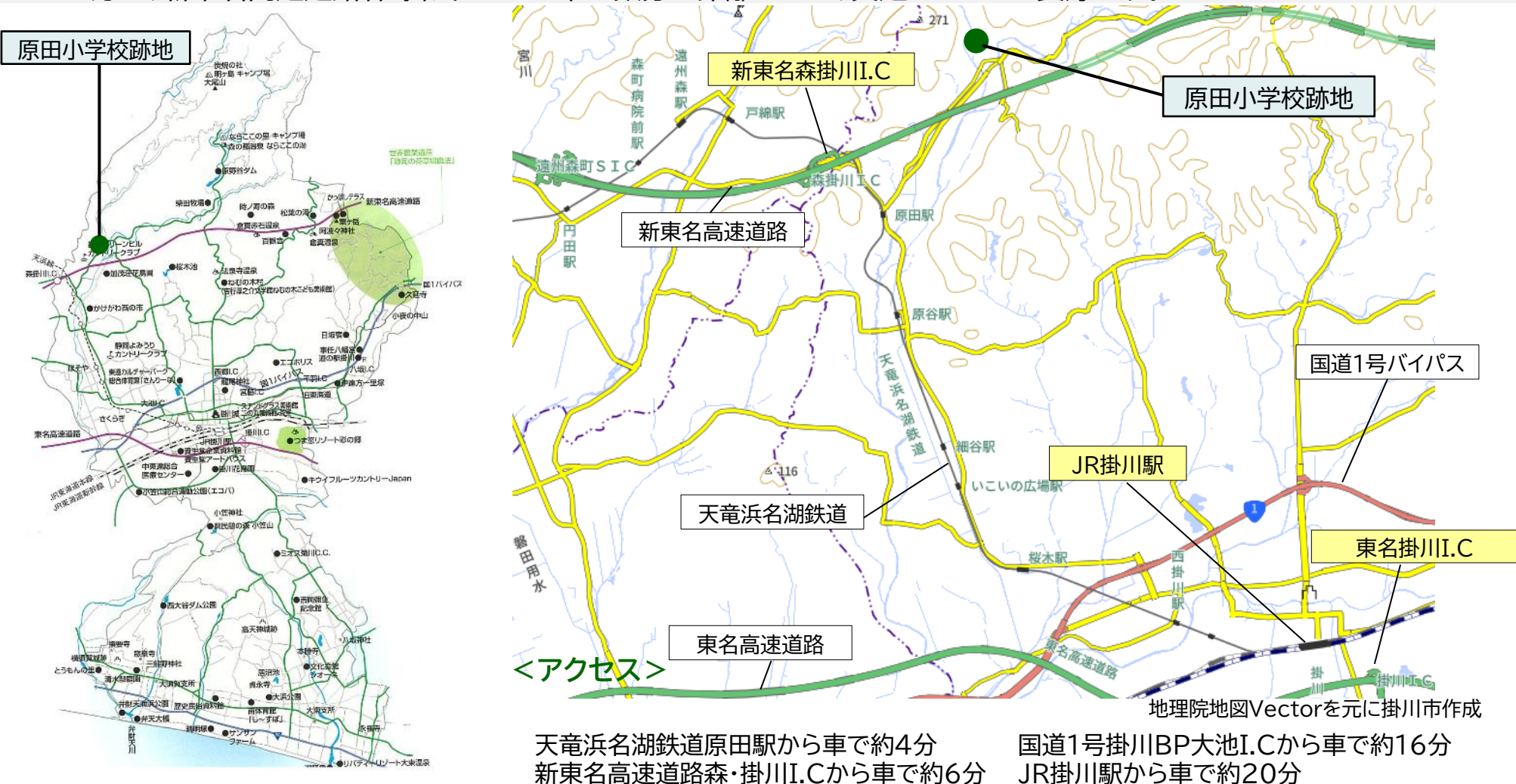




## 2. 事業予定区域

### 2-1. 原田小学校跡地の位置図

- ・ 原田小学校跡地は市の北部、自然豊かな中山間地域に位置しています。
- ・ 一方で、新東名高速道路森・掛川I.Cまで車で数分の距離にあり、交通アクセスも良好です。



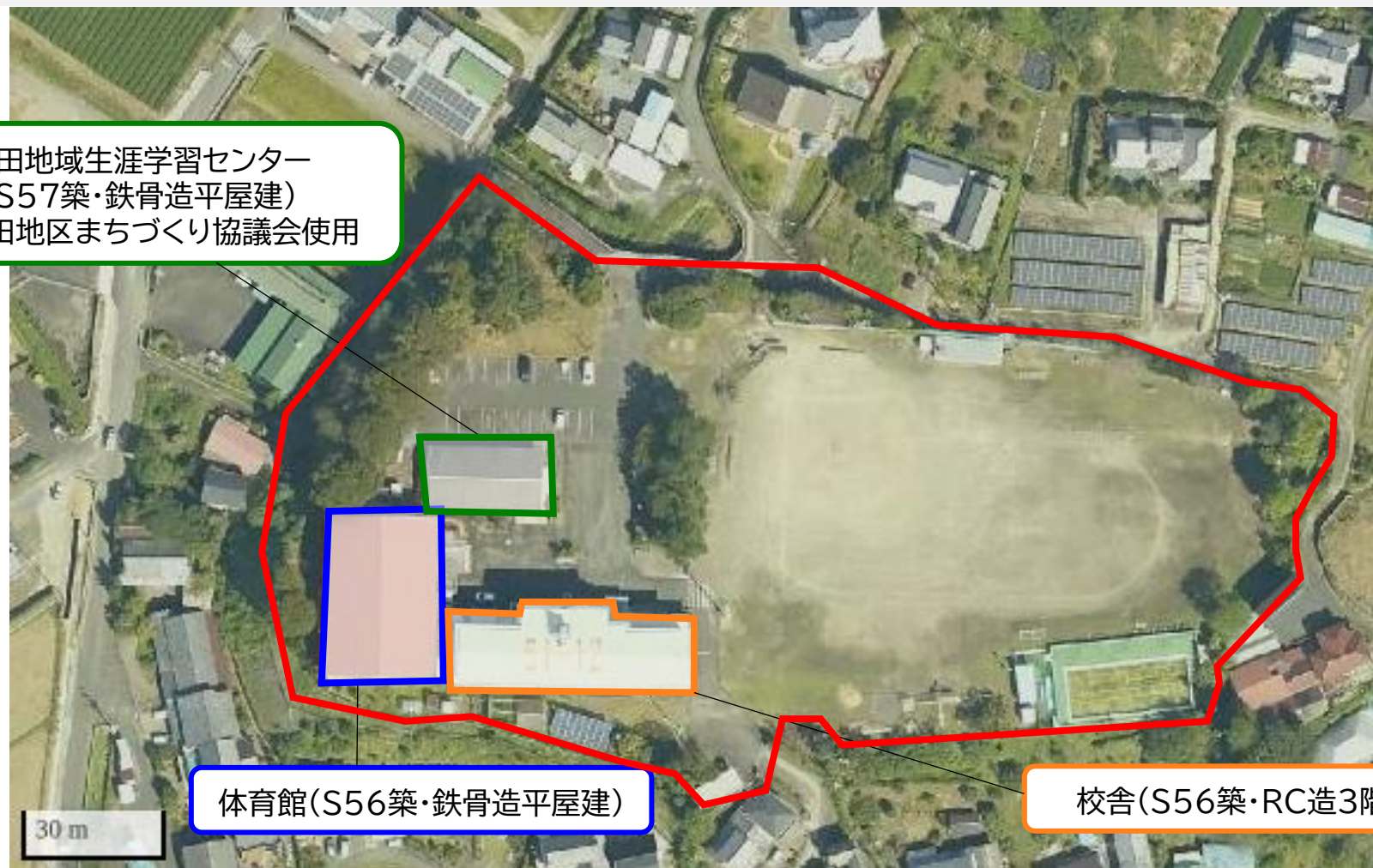




## 2. 事業予定区域

### 2-2.原田小学校跡地の敷地図(航空写真)

- ・敷地は周囲より高台に位置し、敷地の西側が舗装されています。
- ・原田地域生涯学習センターは、今後も原田地区まちづくり協議会が地区活動の拠点として使用していきます。



## 2-2.原田小学校跡地の敷地図

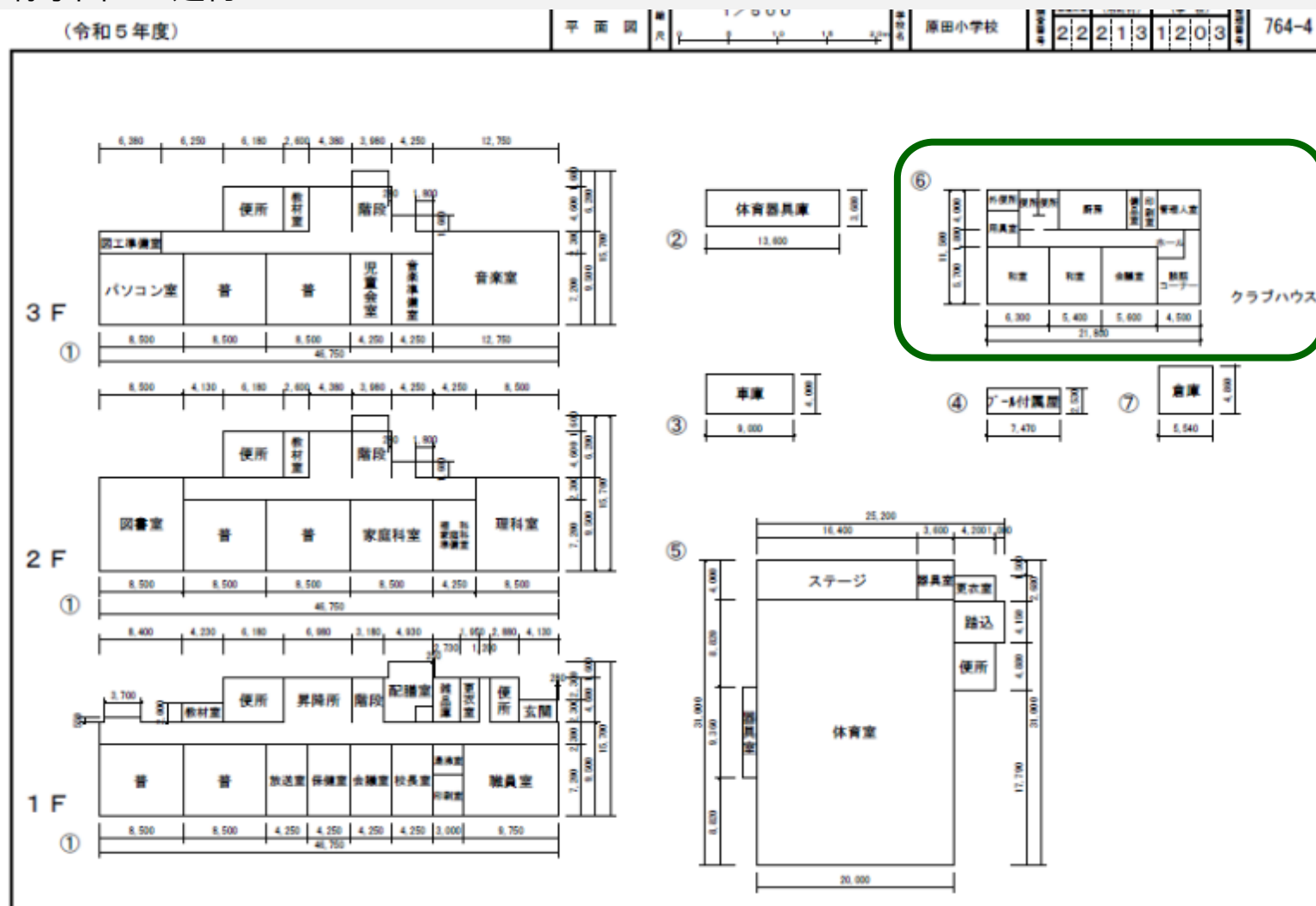




## 2. 事業予定区域

### 2-3.原田小学校跡地の施設平面図

- クラブハウス(原田地域生涯学習センター)は、今後も原田地区まちづくり協議会が地区活動の拠点として使用します。
- ※ 図の緑字囲いの建物





## 3. 事業内容

### 3-1. 対象施設の概要

- ・ 原田小学校は令和7年3月31日をもって廃校となりました。
- ・ 現在も広域避難所及び指定緊急避難場所として指定されています。

施設所在地	静岡県掛川市原里1623番地		
敷地面積	16,046.77㎡ うち運動場敷地:13,313㎡		
廃校年月日	令和7年3月31日		
建物建築年・構造	① 校舎 昭和56(1981)年築 RC造3階建 ② 体育館 昭和57(1982)年築 鉄骨造平屋建 ③ 地域生涯学習センター 昭和57(1982)年築 鉄骨造平屋建		
建物延床面積	① 1,681㎡ ② 699㎡		
耐震性能	① Is値=1.38 ET値=1.00 Is/ET=1.38 耐震性能ランクIa ② I=1.25 耐震性能ランクIa		
都市計画	都市計画区域外		
避難所指定	・ 広域避難所 ・ 指定緊急避難場所(地震・土砂災害・水害)		
概算管理費用 (小学校閉校前)	光熱水費	2,277千円	高圧電力・上水道(プール利用あり)・個別LPガス
	施設管理費	1,520千円	消防設備・昇降機・浄化槽・自家用電気工作物 プール循環浄化装置・空調設備・特定建築物定期報告 など
	その他管理費	5,457千円	
その他	・ 敷地の一部が土砂災害警戒区域の指定を受けています。 ・ 埋蔵文化財包蔵地に指定されています。		





## 3. 事業内容(案)

### 3-2. 本事業を通じ、掛川市が期待すること

- ・ 原田小学校の跡地利活用を通じ、原田地域に新たな雇用や定住人口・関係人口が創出されることを期待します。

#### 1 本事業を通じて実現したいこと

資料3「5原田小跡地の利活用方法(例)」に挙げたような具体例が「なぜそのような施設にしたいのか」をここで表現します

##### (1) 原田地区の活性化

- ・ 小学校の閉校に伴い、地区の衰退が懸念されています。
- ・ 本事業を通じ、**原田地域に新たな雇用やあるいは定住人口、関係人口の創出に繋がる事業展開を期待**します。
- ・ また、**生活支援サービスの提供や子育て環境の整備等、原田地区特有の課題解決に繋がることを期待**します。

##### (2) 小学校跡地利活用に係る付加価値の創出

- ・ 原田小学校は長年に渡り、教育や地域住民の交流、災害時の防災拠点機能を担ってきました。
- ・ また、敷地内にある原田地域生涯学習センターは、今後も地域活動の拠点として地区内住民に利用されます。
- ・ このような経緯を踏まえ、**可能な範囲で地域と連携した利活用が図られることを期待**します。

##### (3) 市の財政負担軽減

- ・ 公共施設等総合管理計画や公共施設再配置計画に記載のとおり、公共施設再編は市にとって喫緊の課題です。
- ・ 市の施設維持管理に関する財政負担をできるだけ軽減した利活用としていきたいと考えています。

#### 2 本事業の実施にあたり検討可能なこと

##### (1) 事業実施手法への柔軟な対応

- ・ 対象地及び施設については単一事業者への譲渡や貸付のほか、複数主体に対する譲渡や貸付、あるいは解体後の更地の活用等、柔軟にスキームを検討していきたいと考えています。

##### (2) 原田小学校跡地利活用検討委員会等との対話機会の創出

- ・ 必要に応じ、地区住民から成る上記委員会の場合等による対話機会やプレゼンテーションの場について、本市にて調整することが可能です。





## 3. 事業内容(案)

### 3-3. 本事業の実施に当たっての諸条件(案)

- ・ 地区内に安全な平場が少ないことから、有事の際に指定緊急避難場所として開放頂けることを条件とします。
- ・ その他、跡地利活用検討委員会における協議を踏まえ、利活用の方向性について一部制限を加える可能性があります。

### 3 本事業の実施にあたっての諸条件(案)

#### (1) 災害発生時の避難所機能

- ・ 現在、原田小学校は広域避難所並びに指定緊急避難場所(地震時・水害時・土砂災害時)に指定しています。
- ・ 地域住民の意向を踏まえ、指定緊急避難場所としての機能を継続することを利活用の条件に付す予定です。(避難場所に関する詳細は別途、協定等により整理させていただく予定です)

資料3「4-3広域避難所・指定緊急避難場所の取扱」検討結果を反映します

#### (2) 利活用用途の制限

- ・ 跡地利活用検討委員会での協議内容を踏まえ、本調査が終了した後に、新たに利活用用途を特定の用途に制限する場合や、逆に一部の利活用用途を制限する場合があります。

資料3「5原田小跡地の利活用方法(例)」に挙げたような内容を記載します

##### 例1:利活用用途を特定の方針に限定する場合

利活用にあたっては、以下のいずれかの用途に供することを条件とします。  
(複数用途を内包することに関する制限はありません)

- ① ●●●の用途      ② ▲▲▲の用途

##### 例2:特定の利活用用途に制限をかける場合

跡地利活用検討委員会における協議事項を踏まえ、以下のような用途での利活用は提案対象外とします。

- ① ■■■の用途      ② ○○○の用途

#### (3) 市の財政負担(初期費用・維持管理費用)について

- ・ 初期費用、維持管理費用とも、原則として施設や土地を利活用する方の負担とします。

資料3「3基本方針策定に係る市の考え方」(1)より



## 4. 想定する事業スキーム

### 4-1. 想定する事業手法

- ・ いずれの場合も、市費負担額を極力抑える形での利活用を検討したいと考えています。
- ・ 譲渡や貸付について、必要に応じて掛川市議会の議決が必要な場合があります。

資料3「4-2利活用手法に関すること」で議論した内容を反映します

#### ○ 利活用イメージ

事業手法	概要
施設譲渡(建物+土地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地、建物を現状有姿にて譲渡するものです。</li> <li>・ 土地については確定測量、不動産鑑定評価を実施します(測量・調査経費は市負担)</li> </ul>
施設譲渡(建物のみ) + 土地の有償貸付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物は現状有姿にて譲渡し、土地は有償で貸付するものです。</li> <li>・ 貸付期間については応相談とします。</li> </ul>
有償貸付(建物+土地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物、土地のいずれも有償で貸し付けるものです。</li> <li>・ 貸付期間については応相談とします。</li> </ul>
従来手法(譲渡型)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市の費用負担で既存建物を解体後、民間事業者に土地を売却し利活用いただくものです。</li> </ul>
従来手法(貸付型)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市の費用負担で既存建物を解体後、民間事業者に土地を貸し付けて利活用いただくものです。</li> </ul>
その他の手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記以外の事業スキームにつきましても、積極的な御提案を期待します。</li> </ul>

#### ○ 共通事項

- ・ 原則、利活用に係る初期費用及びランニングコストについて、市が負担しない形で検討したいと考えています。



## 5. 事業スケジュール

### 5-1 原田小学校跡地利活用スケジュール

・ 下記スケジュールは最短のものです。跡地利活用検討委員会や庁内協議の進捗により、時期が前後する可能性があります。

年度	<譲渡(建物+土地)>	<譲渡(建物のみ)>	貸付	従来手法(譲渡型)	従来手法(貸付型)
R7 年度	原田小学校跡地利活用検討委員会(地域・市による協議)				
	跡地利活用に係るサウンディング調査(本調査)				
R8 年度	跡地利活用プランの策定(庁内協議)				
	土地確定測量 不動産鑑定評価	不動産鑑定評価	不動産鑑定評価		
	事業者募集(入札 or プロポーザル)				
R9 年度	跡地利活用事業者の決定			解体設計 土地確定測量	解体設計
				解体工事 不動産鑑定評価	解体工事 不動産鑑定評価
R10 年度				事業者募集(入札 or プロポーザル)	
R11 年度				跡地利活用事業者の決定	



## 6. その他・お問い合わせ先

### 6-1 民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

#### ◆ 民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

- 1 対象施設の利活用の内容に関するアイデア
- 2 複数事業者(地域含む)による利活用に関するアイデア
- 3 1・2の実施にあたっての事業手法に関するアイデア
- 4 利活用の可能性並びに事業手法
- 5 利活用事業の実現に必要な諸条件に関すること
- 6 利活用事業の実施にあたり支障となる事項 など

廃校後施設が別の形で地元や利用者になに愛され、利用される施設になるよう、本調査への御協力並びに忌憚の無い御意見をお願い申し上げます。

### 6-2 お問い合わせ先

#### ○ 本件問い合わせ先

掛川市 人事・総務部 資産経営課 管財係 鈴木・石原・伊藤

TEL : 0537-21-1132

E-mail: [sisankeiei@city.kakegawa.shizuoka.jp](mailto:sisankeiei@city.kakegawa.shizuoka.jp)





## 【その他参考事項】

関係資料を以下のとおりまとめました。御提案や御回答の参考となれば幸いです。

### ◆ 関連計画

- 1 掛川市公共施設等総合管理計画(H27策定・R03改訂)

<https://www.city.kakegawa.shizuoka.jp/gyosei/docs/8248.html>

- 2 掛川市公共施設再配置計画

<https://www.city.kakegawa.shizuoka.jp/gyosei/docs/617327.html>

### ◆ 原田小学校跡地利活用検討委員会(原田小跡地検討に係る地域・市で構成する委員会)

<https://www.city.kakegawa.shizuoka.jp/gyosei/docs/893085.html>

### ◆ 本調査に係る掛川市ホームページ

<https://www.city.kakegawa.shizuoka.jp/gyosei/docs/●●●●●●.html>



公共施設等  
総合管理計画



公共施設再配置計画



原田小跡地利活用  
検討委員会

準備中

本調査に係る  
掛川市HP