

第2回 原田小学校跡地利活用検討委員会

日時	令和7年11月19日（水）午後7時00分～午後9時00分
場所	原田地域生涯学習センター

■議事概要

1. 開会	
事務局	： 本日は御多忙のところ、お集まりいただき誠にありがとうございます。ただいまから第2回原田小学校跡地利活用検討委員会を開催いたします。よろしくお願いいたします。
2. 報告事項	
(1) 原田小学校跡地利活用検討に関する情報発信について	
(2) 地域意見について	
事務局	： それでは、次第の2に移りたいと思います。事務局より説明を行います。
事務局	： 一資料1を用いて説明—
事務局	： ただいまの報告事項につきまして、ご意見、ご質問等ございませんでしょうか。
委員	： なし
事務局	： ないようでしたら、進めさせていただきます。次に、「(2) 地域意見について」に移りたいと思います。原田地区の方だけで話し合いの場を設けていただき、その際の意見を資料2にまとめております。こちらの内容について、まず委員長から補足等ありましたらお知らせいただけますでしょうか。
委員長	： 第1回委員会後に、原田地区内で話し合いの場を設けました。話し合いは2班に分かれて行い、自分の考えを話してもらっていいというスタンスで進めました。話し合いでの意見を事務局がまとめた資料については、概ねこの通りだったかと思います。話し合いでは、基本的には防災のことを一番気にしているかと思いましたが、その辺りは今後も地区意見の主軸になると思いますので、そういったことを踏まえて進めていければと思います。
事務局	： ほかの方のご意見等はよろしいでしょうか。
委員長	： 資料に目を通していただいて、まとめに不足がある、追加してほしい意見があるという方がいらっしゃいましたら、発表していただければと思います。
A 委員	： 自分がいなかった班の様子はあまり分からなかったため確認ですが、具体的な活用案は出たのでしょうか。
委員長	： 内容としては、概ね資料に書かれていることが意見として出ていまし

た。

A 委員 : 資料を読んだ所感としては、まだ抽象的な意見が多く、具体的に「これをやりたい」という意見はないようなので、ここから煮詰めていくところかと思います。そこの意見交換については進めていければと考えております。

委員長 : ひとまず意見を出してもらい、内容については今後詰めていこうという流れになります。まずは、抽象的でも構わないので自分が思うことを話していただきました。

A 委員 : 煮詰め方をどうするかについては、またお願いしたいと思います。

委員長 : 他に意見はありますか。

一同 : 異議なし

委員長 : これからの進め方は、今後検討していくということをお願いしたいと思います。

3. 協議事項

(1) 利活用検討における基本方針について

事務局 : それでは、次第の3に移りたいと思います。
事務局より説明を行います。

事務局 : 一資料3を用いて説明一

委員長 : 説明があった通り、事務局説明では活用に関する基本方針が示されていきました。説明を受けた中で、不安を感じる点、こういったことを聞きたいということがあれば、ご意見いただければと思います。

B 委員 : 利活用手法としては、建物・土地を譲渡する、建物は譲渡して土地を貸し付ける、建物・土地を貸し付ける、その他、として4つが示されていたかと思います。こういったことは、活用を希望する民間事業者がどこまで使いたいのか、買いたいのか、借りたいのか、事業者側が選択するということが一般的に感じます。もし民間事業者が建物を買取りたいという意向がある場合、地域で使いたい教室があるなどという条件を多く盛り込んでしまうと、条件的な制約が厳しくなり買取ってもらえない可能性があるかと思います。例えば、市がこれからも維持管理や修繕を含めた全体の管理をして各部屋を民間事業者等に貸し出し、維持管理や大規模修繕をするための費用を稼ぐために貸出料を取って賃貸するといった方法もあるかもしれません。地域のなかでやりたいことばかりが増えてしまうと、建物を買いたい、借りたいという人の手がなかなか挙がらなくなってしまう恐れもあります。

広域避難所については、一貫校ができる中学校の場所に移るということは何となく聞いています。そういった災害時の機能以外に、地域で建物の一部を使いたいとなったときに、これから民間事業者が活用し始めて市の施設ではなくなってしまう場合、家賃を払う、修繕費を積み立てるといったことが必要になるかと思います。そうなった場合

に、市は原田地区まちづくり協議会に対して補助金をずっと渡してくれるのか、そういったこともわからないためモヤモヤとしています。地域での話し合いが盛り上がり、良い方向に話が進んでいけばいいですが、まだ相手先が定まらない中でいろいろと条件を出してしまうと、最終的に夢が叶わないということもあり得ると感じています。

敷地に植林や法面がありますが、市や県が所有している場所であれば、崩れた場合に地域は直してほしいと伝えることができます。しかし、民間事業者が購入して公有の土地でなくなった場合には、そういったことにも対応していただけない、市としても対応ができないということもあるかと思えます。もし民間事業者に建物・土地を渡すとなっても、そういった問題がないように渡してほしいと思います。

また、グラウンドの地中に埋蔵文化財がある可能性も考えられます。そういったことを事前に考えておかなければ、グラウンドでサッカー場やハウスをつくるつもりでいたら後で発覚してできなくなるなど、民間事業者が運営出来なくなる可能性もあります。その辺についても、後出しにならないように地面の中まで調査してから、譲渡や貸付をしてほしいと思います。

今はまだ「借りたい」という事業者がいらないため、今の時点で地域から意見を出してやりたいことを膨らめてしまうと、これからの事業者募集の支障となってしまう、結局は地域のやりたいことができなくなってしまうのではないかと不安です。

事務局：譲渡か貸付かといったことについて、地域の皆さんとして、「これは嫌だ」というご意向もあるかと思えます。例えば「全て譲渡する」となったときに、民間事業者が長続きしなかった場合に施設が活用されず放置されてしまう、といった懸念もあるかと思えます。そうすると、建物を民間事業者に譲渡しても市が何らかのアクションを起こせるようにしてほしい、というご意向が出てくるかもしれません。

これについては、全て譲渡せずに土地は市が所有する、建物・土地の両方を市が所有するといったことで対応していくことが可能かと思えます。市内での例として、ならここの里キャンプ場や大東温泉シートピアについて、施設は譲渡していますが、土地は市が所有しています。事業継続など何かあった場合は事業者が責任をもって解体をするといったような条件を付けるなどで対応し、懸念を払拭できるように対策しています。

また、地域からの条件については「今の時点での考え」なので、これで確定させて事業者募集を進めてしまうのではなく、今後民間事業者にも意見を伺うなかで、その条件に対するリアクション等も聞いて調整していくことを予定しています。

B 委員：地域の希望で、条件がどんどん増えていってしまう可能性もあります。

事務局：地域からの条件についても、民間事業者に「その条件がない場合、ある場合」等の参入意向についても確認することを予定しています。そ

の結果を委員会で報告しつつ、最終的にどうするかをご相談していきます。しかし、あまりに条件をつけてしまうと民間事業者にとっても負担になるため、地域のなかで「そこは譲れない」というところを絞って設定する必要があると考えています。

使い方に関する意見はいくつか出していただいていると思います。これも民間事業者に意見を聞く中で、市場の状況もみながら検討していきますので、ご懸念は払拭できるように取り組んでまいります。

B 委 員 : 原泉のさくら咲く学校の修繕費はどこから出しているのかお聞きしたいです。

事 務 局 : さくら咲く学校については、建物・土地の両方を、地域の組合に無償で貸付をしています。ガラスが割れたなどといった細かい修繕は、部屋貸しの収益を使って地域の組合で対応しているようですが、屋根の雨漏り等の大きな修繕については対応できていない模様です。「無償で貸す代わりに、維持管理は地域で担う」というフレームであり、地域立の組織で運営しているため、そういった修繕への対応が難しくなっている状況です。ある程度資本力がある民間事業者でしたら、そういったことにも対応していけるものかと考えております。

C 委 員 : さくら咲く学校には、市から補助はしていないのでしょうか。

事 務 局 : 補助はしておりません。

B 委 員 : 原田小学校についても、地域で担うとなった場合にはそうなってしまうと思います。

C 委 員 : 菊川市の小菊荘は、市が所有している施設でしょうか。譲渡か売却かはわかりませんが、市の管轄でなくなったと聞きました。

事 務 局 : もともと市営の、指定管理で運営している施設です。

C 委 員 : 何かの跡地を活用して小菊荘を建てたというのではなく、最初から今の用途として作られた施設でしょうか。

事 務 局 : もともとスポーツ施設兼合宿場として造られた施設だと記憶しています。

C 委 員 : 市が運営できなくなったことから、民間事業者が運営し始めたということでしょうか。

事 務 局 : 市の建物であると使用に関する様々な制約がありますが、民間事業者が施設を譲渡したということであれば、可能性が広がるということは言えます。

指定管理者が中々見つからないという話は聞いたことがありますが、最新の情報については調査したいと思います。

C 委 員 : 小菊荘について、以前より施設が良くなったという話も聞いています。大東温泉シートピアについても、新しくなりましたが、民間事業者が運営しているのでしょうか。

事務局 : 大東温泉シートピアは施設が老朽化しておりましたが、温泉は継続してほしいという地元の強い意向がありました。そういったことから、最低何年間かは温泉事業をするということを条件として、民間事業者が無償で建物を譲渡しました。

C 委員 : 企業名は公開されているのでしょうか。

事務局 : 市のホームページでも公開されています。
話は変わりますが、原田地域生涯学習センターについては、現状のように地域で使用するというを想定しています。もし学校跡地の土地を売却する場合には、施設に関わる土地を測量して分筆し、センター部分を切り離して売却するというを検討しています。

B 委員 : そのセンター部分については、建物も市が所有するというのでしょうか。

事務局 : そこはこれまでと変わらず、原田地域生涯学習センターに係る部分は市が所有するということになります。

B 委員 : 中学校は9校ありますが、それぞれの中学校に1つずつの生涯学習センターにするといった話がありますでしょうか。

事務局 : 学校再編は始まったばかりで、まだそこまでの話は出てきていません。

B 委員 : 小中一貫校の敷地内に生涯学習センターや共有の場ができるという可能性がある場合、この原田地域生涯学習センターをそのまま市で維持管理するのは負担になってしまうと思います。

また、災害時の使い方についても、各区の公会堂を地域の避難所として開設する場合、わざわざ生涯学習センターを避難所として開設しなくても、より身近にある公会堂に避難しようと考えて学習センターまで来る人はあまりいないということも考えられるのではないのでしょうか。

そういったことも考えた上でセンターを残すようにしているのか、それとも地域でどうしても使いたいという意見があるから、このまま使えるようにするといった条件になっているのでしょうか。

事務局 : 生涯学習センターの維持管理については、原田地区まちづくり協議会へ協働推進課から交付金が出ており、それを活用して修繕費を支払っているかと思います。その交付金が今後増えるといったことは想定できないので、あくまで現状維持で考えていただければと思います。20～30年後がどのような状況になっているかはわかりませんが、建物の劣化状況によりセンターの機能を移すという可能性もゼロではないかと思います。

B 委員 : 新たな小中一貫校に、生涯学習センターの代わりになるような予備の部屋があるのか、そういった予定はないのかも私たちはわからない状況です。

D 委員 : 小中一貫校に生涯学習センターの機能が移るという可能性はないかと

思います。生涯学習センターが学校の敷地内にあるということは恐らく珍しく、小中一貫校ができて、そこにまた生涯学習センターがあるということはあまり想像できません。

また、原田地区と原谷地区は区長会も分かれていますし、一貫校の敷地の中にまた新しく生涯学習センターを設けるということは可能性として低いかと思います。

B 委員 : 小中一貫校の図面について、どのように作成されているかもわかりませんが、地域の人が入ることができるスペースもあるという話は聞いています。

E 委員 : そういう話があったと記憶しています。

D 委員 : 原田地区と原谷地区が一つの地区だったら、そういったこともあるかもしれません。

B 委員 : 原田地区と原谷地区で部屋を分けて使うとかはあるかもしれません。校舎の中なら2教室、校舎とは別屋ならセンターは1つで中に2地区の事務所があるような。

C 委員 : 現状で大東区域には地域生涯学習センターがないとなると、学校が廃校になったからといって生涯学習センターが集約されるといったことはないかと思います。

事務局 : 地域生涯学習センターについて、北部では学校内にセンターが配置されていることが殆どですが、南部にはありません。北部と南部では考え方が違うという前提の上での例ですが、学校再編検討中の城東学園では、土方、中、佐東の3地区うち、小中一貫校内に生涯学習センターを配置するという選択をした地区もあります。このセンター機能移転については、地区へ意向を伺い、選択されたものです。移転に関しては市が要望をお伝えするようなものではなく、地域の意向を最大限に尊重すべきだと考えています。

20～30年後にもしこの建物が継続できなくなりそうとなったときに、完成した一貫校のところへセンターを移転できる可能性があるかどうかということも含めて城東学園の各3地区でご検討いただいた結果の地域意向です。

B 委員 : 生涯学習センターがこの敷地内にあるメリットやデメリットが分かりません。センターを使い続けるかどうか、使用継続にあたり市が負担してくれる金額はあるのか、負担する金額が見えてくれば、この場所でやっていけるかどうかを検討することができます。また、もし今後修繕しなければならないとなったときのことについても、予めイメージしておかなければならないかと思います。今後30年を見据えたいうえで、地域でこのセンターを使うとなったときのメリットやデメリットが見えたほうがわかりやすいと思います。

想定が多いので言いにくいこともあるとは思いますが、そういったことがわからないと判断ができません。

事務局：小中一貫校がどういった設計になるかについては、我々事務局でも現段階では把握できていません。ただし、このセンターがここに残るメリットとしては、今のセンターの規模が確保されるということは挙げられるかと思えます。このような規模の施設を、小中一貫校の施設内に新しく配置することは難しいのではないかと考えます。

B 委員：そういった状況がわからない中で跡地について話していますが、横のつながりで絡み合っていると思うので、いろいろな情報があったほうが判断しやすいです。

委員長：この話については、今日結論が出るような話でもないですし、小中一貫校も設計段階ですので、今はあくまでこの基本方針を頭に入れていただき、必要とあれば地区住民だけで集まって話し合いをしたいと思えます。

A 委員：この基本方針を基盤にして、企業や法人にプレゼンしていくものであり、まだ内々でもどこの企業からも話がないような段階かと思えます。原田地区の話合いでは、条件というよりは、要望が載っているものかと思えます。

まずは、市でアナウンスやプレゼンをして、やる気のある企業や法人を見つけてもらい、「ここまでできる」という姿勢を見せてもらいたいです。センターのことを含めて良い企業を見つけてもらい、「このような条件であれば」といったことをある程度提示してもらえれば、前に進めていけると思えます。

C 委員：学校をこのまま置いておいてもお荷物になってしまうことはわかっているのですが、施設を引き取ってくれる可能性のある人を探してもらって、具体的などころでなくても「このようなどころがあります」くらいの情報でも貰いたいです。このまま話をしても、想像で盛り上がって毎回同じ話になり、前に進まないと思えます。前回の委員会では、検討から3～4年後には事業者を決定するという話がありましたが、とてもそこまで間に合わないと感じました。

原泉のさくら咲く学校の話を知ると、迂闊に地元で運営するということはとても言えないと感じています。原泉では、当時やる気があるメンバーで運営し始めましたが、今はもうそこまでできないような状況になっています。地元を良くしたいという若手もいますので、ひとまずは相手「らしき」民間事業者、可能性のある民間事業者の話を知りたいと思えます。

委員長：跡地利活用の情報がまだ出しておらず、サウンディングで事業者の意向を聞くということはこれから進めていくところになります。基本的なところは市で本日の意見交換の内容を詰めていただくとともに、地域の意見を集約する会合もまた別に設けたいと思えます。引き続き会合は続きますので、よろしくお願いいたします。

B 委員：掛川市の公共施設で、民間事業者に譲渡したという施設、市から手を

離れて民間事業者が管理している施設があるかと思えます。その事例で敷地の草刈りへの対応や修繕費の負担者等についてわかるような情報がほしいです。市が担っていること、民間事業者が担っていることについて、事例があればわかりやすいと思えますし、そのような情報があれば、地域でどこまで担っていきけるかがわかりやすいと感じました。

事務局：まずは使い方について、どういった民間事業者がいるかというところですので、一旦、用途等を絞らずに、フラットにお聞きしてよければサウンディングに進もうと思えますが、よろしいでしょうか。

委員：意義なし

事務局：それでは、そのように民間事業者への意見聴取を進めていきたいと思えます。

(2) 民間事業者からの意見聴取について

事務局：—資料4-1、4-2を用いて説明—

F 委員：周知方法について、記載の方法だけでは情報を見る人が少ないかと思えます。市のホームページについて、市外の方は見る機会がないと思えますので、宣伝方法を検討しなければ手を挙げてもらえないと思えます。また、若い世代はSNSやYouTubeで情報を得ていますが、そういったところでの情報発信は検討していないのでしょうか。

事務局：SNSでも広く情報発信をしつつ、市ホームページには詳細に関する情報を載せることを検討しています。また、静岡県や県内政令市が開催するプラットフォーム（官民対話の機会）に参加するうえで、動画をつくる予定もありますので、なるべく広く情報発信をしていくこととします。

G 委員：自分たちとしても、民間事業者に担ってほしいという考えが強いのですが、民間事業者に手を挙げてもらえないという可能性もゼロではありません。もし、手を挙げた民間事業者がいなくなったときに、市として対策は考えているのでしょうか。また、民間事業者が手を挙げるまでは施設を放置してしまうのでしょうか。

事務局：まずは、跡地を利活用してもらえることがベストですが、万一運営する民間事業者が決まらなかった場合については、建物を放置するのではなく、どこかで線を引いて更地にするということも判断しなければならないかと思えます。利活用を進めたいという思いがある一方で、子ども達に学校が朽ちていく様子を見せたくはないので、時期を見て検討していきたいと思えます。

G 委員：半年以上空き家状態ですが、維持管理の経費はかかっています。今の段階ではまだ貸すことができないのかもしれませんが、現段階で「一部屋でも借りたい」、「何かをやりたい」という方がいた場合に、少額かもしれませんが、一部の部屋でも賃借料をもらって貸すことが

できれば、ただゼロやマイナスにしておくよりも、自己責任で借りてもらおうということをしたほうがいいのではないのでしょうか。一部屋2～3万だったとしても、借りたい人がいるならば、利用者が決まるまで貸し出すということは考えられないのでしょうか。

原田フェスの際に、子ども達から学校に入りたいという意見がありましたが、許可が下りていなかったため叶いませんでした。寂しがっていましたが、そういった気持ちにも寄り添えるように、借り手が決まるまでは貸し出してもらえれば、面白いことをやれるという人もいますし、市としても収入が少しでもあればまた違うと思います。

事務局：おっしゃったように、物件によってはトライアルサウンディングをしているという事例もあります。全体の検討に差し障らないように注意は必要ですが、どう対応していくかは持ち帰って検討させていただければと思います。

(3) 事例視察について

事務局：—資料5を用いて説明—

委員長：資料のなかで行ってみたいという施設があれば教えていただきたいと思います。

A 委員：島田市の「Glamping & Port 結」はいろいろ聞いてみたいです。

C 委員：島田市の「Glamping & Port 結」と、同じく島田市の「山村都市交流センターささま」の両方に行くことは可能でしょうか。

F 委員：牧之原市の「遊んで泊まれる小学校 カタショー」も行ってみたいです。

事務局：視察先で説明を聞くことを考慮すると、2箇所くらいがよろしいかと思います。

C 委員：牧之原市も近いですので、「Glamping & Port 結」、「遊んで泊まれる小学校 カタショー」の2箇所はどうでしょうか。

事務局：視察先に都合を確認する必要がありますが、「Glamping & Port 結」、「遊んで泊まれる小学校 カタショー」を視察候補として先方に連絡してみます。

委員長：視察については、年明けになるかと思います。第3回委員会については、案を出さなければ話が進まないですし、市のサウンディング結果も報告してもらう必要があります。視察と第3回委員会は、1～2月に実施することを想定しておりますので、また連絡させていただければと思います。

事務局：1月～2月中旬を目途に視察、第3回委員会の開催とできればと思います。視察について、平日と土日、どちらがよろしいでしょうか。

委員長：できれば土日がいいかと思います。

事務局：施設の営業の関係もありますので、確認してみます。

4 その他

委 員 長 : その他、内容について質問はありますか。

委 員 : なし

委 員 長 : また原田地区の中で話し合いを行い、まとめていきたいと思いますので、引き続きよろしく願いいたします。

5 閉会

事 務 局 : 委員長ありがとうございました。皆さんもご意見いただきありがとうございました。視察と次回の委員会の日程については、また別途お知らせします。

以上をもちまして、本日の検討委員会を閉会します。長時間に渡り、ありがとうございました。