

牧之原市学校跡地利活用方向性案「素案」 【考え方】

- ・学校再編により市内10校の小中学校の閉校が見込まれている。
- ・学校閉校後の跡地をなるべく早く利活用できるよう検討するため、令和4年度において地域の皆さんとの意見交換や可能性調査を実施し、これらを参考に、跡地利活用方向性（たたき台※）を作成した。
- ・たたき台を示すに当たり、跡地利用をどう考えるか（市による跡地保有の有無を含む）、利活用検討の進め方などの考え方を示す。

※より多くの方から意見を伺い検討していくため、また、より具体的な内容での企業ヒアリングを行う必要があることから、現時点においては、たたき台とする。

令和5年 牧之原市

目 次

1	方向性「案」作成の目的と位置づけ等	3
2	市の現状と第3次総合計画のポイント	4
3	学校跡地利活用の考え方について	5
4	学校跡地の保有等について	5
5	民間事業者による利活用の考え方について	6
6	跡地の運用を考える上での避難所の考え方について	7
7	学校跡地利活用までの流れについて	8

1 方向性「案」作成の目的と位置づけ等

第3次牧之原市総合計画

- ・基本構想 第6 実現に向けた基本的な考え方・姿勢
 - 2) 土地・空間利用の基本的考え方 ③公共施設や遊休公共用地の活用
- ・基本計画 第5 各施策の方向性
 - 政策7 市政経営 施策2 施設や財産の適正管理と活用
 - 第6 重点戦略・プロジェクト
 - 戦略5 次代を切り拓く力を育む新たな学校づくり 4) 学校跡地の活用

牧之原市都市計画マスタープラン

- ・市の都市計画、まちづくりに関する基本的な計画となるもので、市の目指すべき将来像や土地利用、道路、公園などの分野ごとの基本的な方針を示す。

牧之原市公共施設マネジメント基本計画

- ・第4部 施設分類別の方向性（学校施設）

統合により生じた空きスペースは、民間などによる施設の再生を通じて、地域活性化に資する活用方法を検討します。

学校再編計画

- ・相良地域の小・中学校を合わせて1校、榛原地域の小・中学校を合わせて1校の義務教育学校について、令和12年度までの開校を目指すものとしており、現在、学校毎の学校施設整備基本構想・基本計画の作成に取り組んでいる。
（開校時期については、令和12年度～令和15年度に変更）

（目的）学校跡地利活用方向性「案」の作成

- ・現時点においては、学校再編の内容が全て決まったわけではないが、学校再編に伴い、閉校が想定される市内10校のうち、9校の学校跡地の利活用について、閉校後なるべく早く利活用できるよう検討していくものである。
- ・検討にあたっては、市の課題解決に資する利活用ができるよう検討していくものとする。
- ・学校跡地の利活用までには7年～10年の期間を要することから方向性「案」として作成する。

2 市の現状と第3次総合計画のポイント

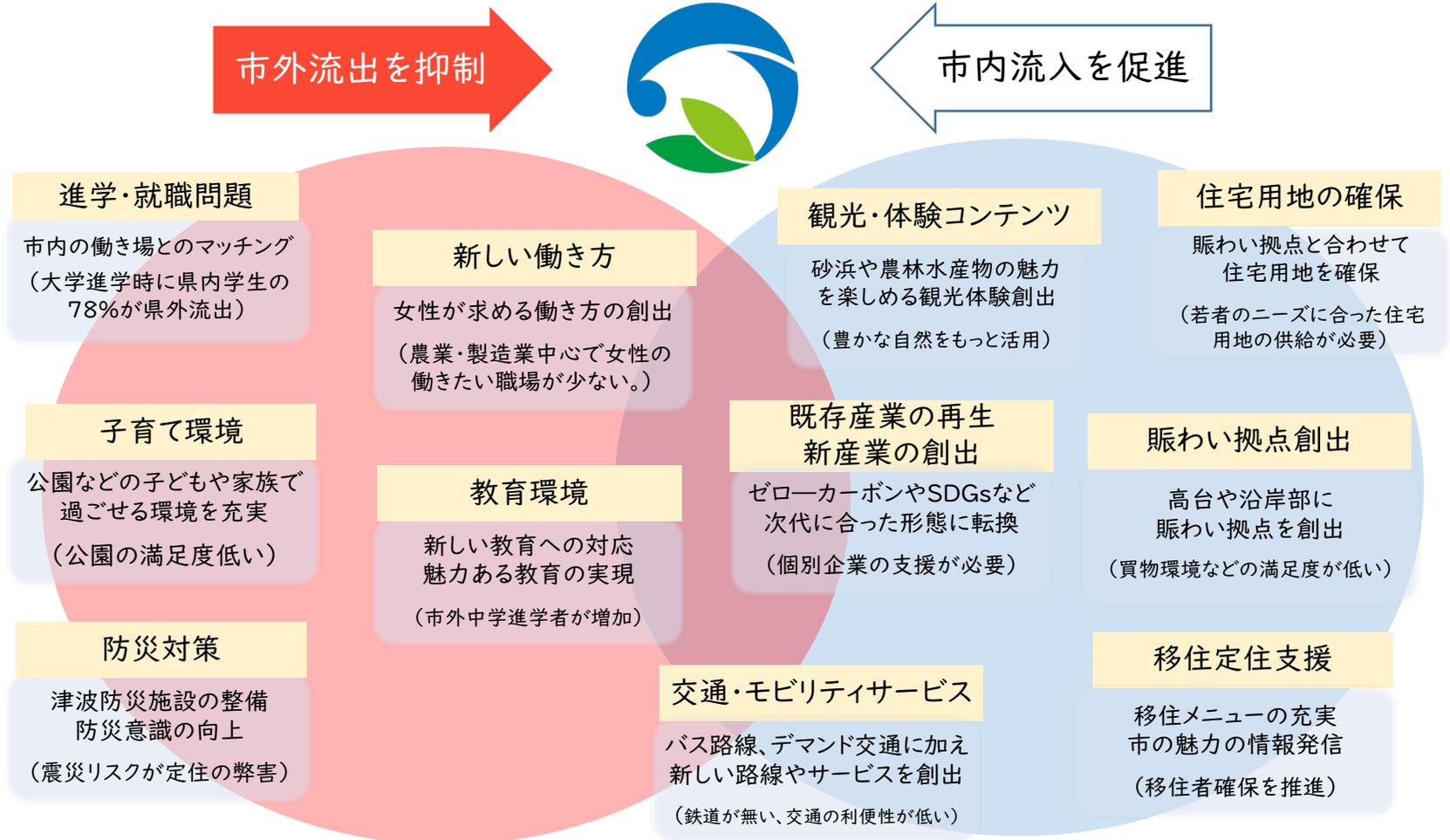
※交流人口や関係人口の増加が
将来的に定住に繋がる

現状

- ・人口減少(特に若者女性の減少)
- ・外国籍住民の増加
- ・自然減の拡大
(出生者の減少と死亡者の増加)
- ・高齢化の進展(高齢化率は32.9%)
- ・空き家は約1,000軒
- ・昼夜間人口比率は県内第1位
(114.9%)
- ・公示価等は下落傾向

市外流出を抑制

市内流入を促進



市外からの流入を促進し
今いる人の流出を抑える

今ある資源を活かし「**住む魅力**」に繋がる施策に重点的に取り組む

3 学校跡地利活用の考え方について

学校跡地の利活用は、民間事業者による利活用を基本に検討する。

- ・民間の人材、技術、知識、資金などを活かし、利活用していくことで、市民サービスの向上につなげたい。
- ・学校跡地を民間活用することで、公共投資を抑えるよう努める。

4 学校跡地の保有等について

市として保有する学校跡地について

- ・菅山小学校の体育館は、原子力防災専用シェルターが整備されており、今後も市として保有する。
- ・地域住民のために利活用の用途として市が保有することが望ましい場合（例えば、公園用地として利活用する場合等）

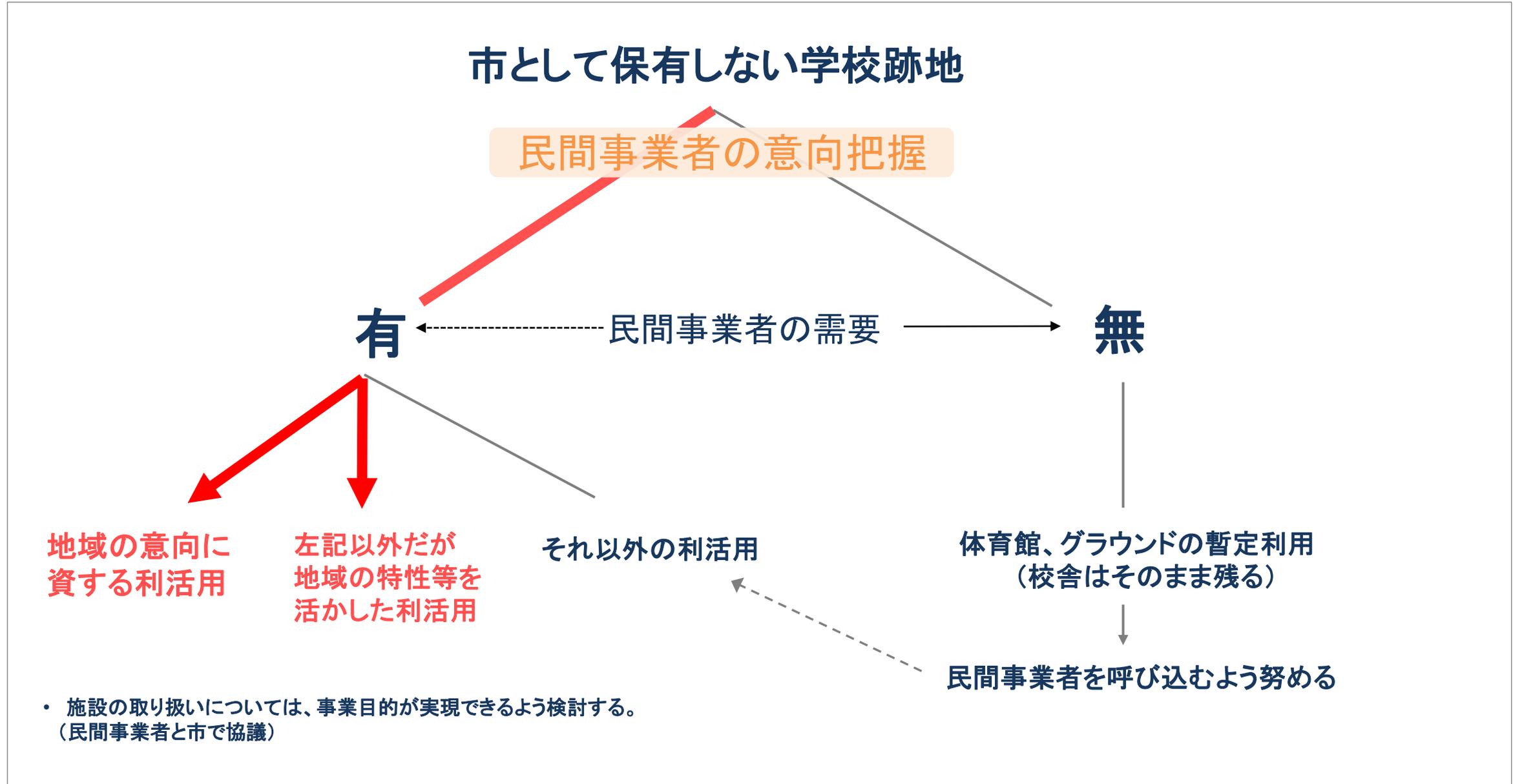
市として保有しない学校跡地について

- ・民間事業者への売却を前提に検討する。
- ・地域の皆さんの意向や地域の特性を活かした利活用となるよう市が積極的に取り組んでいく。（地元意向の把握、民間事業者の意向の把握、運営手法の検討等）

市として保有するかしないか検討が必要な施設について

- ・市民の健康増進等のため、確保が必要となる体育館やグラウンド等については今後検討していく。（市が保有するとは限らない）

5 民間事業者による利活用の考え方について



6 跡地の運用を考える上での避難所の考え方

(指定避難所の位置付け等)

- ・ 指定避難所とは、災害時に避難生活を送る施設。災害の危険があり避難した住民等を災害の危険がなくなるまで必要な期間滞在させ、また災害により家に戻れなくなった住民等を一時的に滞在させるための施設
 - ・ 避難対象者は、市民に限らず、観光客や通行者等も対象。何人とも避難できる。

 - ・ 各学校の校舎と体育館、その他建物が指定避難所に位置付けられている。
 - ・ 発災時に、建物がどのような状態になるかは分からない。その時点で、使用可能な施設において避難所を開設していく。
 - ・ 施設がさらに老朽化すると、いずれは避難所として使用できない状態になる。
- ➔ 義務教育学校が新たに指定避難所に位置付けられる。（新たに整備する体育館は冷暖房設備がある。）
- ・ まずは、跡地の利活用の観点から検討するものとする。また、事業者選定時、災害発生時における施設の開放などの要件を付すことも検討する。

7 学校跡地利活用までの流れについて

・学校跡地利活用方向性案「素案」作成のための対応

地域の意向の把握 学校跡地利活用可能性調査の実施

・学校跡地利活用方向性案 「素案（可能性）」の作成 *たたき台

「市として学校跡地（施設含む）のどこを保有するか」の検討が必要（全体的な考え方を示す。）

学校跡地毎に方向性を示す。

・地元意向の把握

・学校跡地利活用方向性案 「素案（可能性）」の作成

・民間事業者を呼び込めるような条件の検討

→ 先進地の調査や事業者の意向を幅広く聞き取り、条件等に反映していくことが必要

・学校跡地利活用方向性案 たたき台の作成

・地元意向との擦り合わせ

利活用の方向性、運営形態等の検討（単独か複数か、賃貸か売買か、その範囲（切り売り含む）、事業実施の時期・期間、行政への要望、地域への配慮等を調査する。

・学校跡地利活用方向性案の作成

・様々な利活用が考えられる中で、どのように利活用をするか、ということも課題であるが、誰がそれを担う（運営する）かが大きな課題である。

・方向性案に基づき、事業者の意向把握（サウンディング調査）公募条件の整理

・事業者の公募

→ 「投資、運営、資金調達を一体的に民間事業者に委ねる」

・事業者との協議、地元調整

①（運営事業者との売買契約）

・用途廃止

②（運営事業者との賃貸借契約）

・事業者との契約→利活用

・市や地元の意向と事業者の意向が合致しない場合は、売却条件を見直すこととする。

令和4年度

令和5年度

令和6年度以降

令和11年度以降

地元意向等の把握及び地域との協議等について

- ・学校跡地利活用方向性案「素案」作成のための対応

地元意向の把握 → 各地域において意見交換会を実施 テーマ「これからの地域がどんな地域になったら良いか」

学校跡地利活用可能性調査の実施

- ・学校跡地利活用方向性案 「素案（可能性）」の作成 たたき台の作成

- ・ **地元意向の把握** → ① 保育園、幼稚園保護者を対象にWEBアンケートによる意見を募集
「これからの地域がどんな地域になったら良いか」「学校跡地がどんな場所になったら良いか」
② 方向性案（素案）について、各地域において意見交換会を開催する

- ・学校跡地利活用方向性案 「素案（可能性）」の作成

- ・民間事業者を呼び込めるような条件の検討

- ・学校跡地利活用方向性案 たたき台の作成

- ・ **地元意向との擦り合わせ** → 方向性案について、各地域において意見を伺う。（地域意向の確認）

- ・学校跡地利活用方向性案の作成

- ・方向性案に基づき、事業者の意向把握（サウンディング調査）公募条件の整理

- ・事業者の公募

- ・事業者との協議、**地元調整** → 事業者（優先交渉権者）が、提案する事業について地元説明会を行う。

- ・用途廃止

- ・事業者との契約→利活用

令和4年度

令和5年度

令和6年度以降

令和11年度以降