

学校等跡地施設利活用 基本計画

大 分 県 玖 珠 町

目 次

| | | |
|---|--------------------------|----|
| 1 | 目的 | 3 |
| 2 | 活用基本原則 | 3 |
| 3 | 活用計画全般事項 | 4 |
| | (1) カテゴリーの設定 | |
| | (2) 行政財産施設としての利活用判断基準 | |
| | (3) 普通財産施設としての利活用判断基準 | |
| | (4) 市場提案公募等の判断基準 | |
| | (5) 売却及び除却の判断基準 | |
| | (6) その他手続き等の基準 | |
| | (7) 住民意見収集の在り方及び意思決定プロセス | |
| | (8) 学校施設等跡地施設利用決定フロー | |
| | (9) 計画策定における留意事項 | |
| 4 | 学校等跡地施設と関連した今後の行政サービス | 11 |
| 5 | 計画策定対象施設 | 14 |
| 6 | 今後策定する実施計画の方向性 | 15 |
| 7 | 各学校等跡地基本計画 | 16 |

1 目的

本町では生徒数の減少を踏まえて、平成 31 年 4 月から 7 中学校が統合され、くす星翔中学校が開校されます。そのため 7 つの中学校施設が学校としての利用を終了することになります。これらの学校等跡地施設については、地域住民の暮らしの拠り所・コミュニティ活動の精神的な支柱でもあり、町民の貴重な財産でもあります。

また一方で公共施設個別管理計画では、公共施設の老朽化による建物更新費用の増加及び人口減少による公共施設数の超過などが見込まれており、現在所有するすべての公共施設を維持・更新することは財政的な制約により不可能な状況です。

そのため今後の「まちづくりの拠点となる学校跡地等施設の活用」と「人口減少を見据えた質の高い公共施設・サービスの確保」の視点から基本計画の策定を行います。

なお本計画は社会情勢等を適宜反映させるために随時見直しを行い、公共施設個別管理計画と連動した基本計画書とします。

2 活用の基本原則

学校等跡地施設は玖珠町第 5 次総合計画の将来像をめざした施策実現のための活用計画を踏まえるものとし、次期総合計画も視野に入れた、今後の人口減少を見据えたまちづくりの視点についても留意します。

また、中学校創立以来、地域の実績や文化の蓄積、地域住民や卒業生の想いを大切にし、跡地活用に活かしていきます。

こうしたことを踏まえ、次の視点に立って学校等跡地活用の基本原則を定めます。

(1) 長期的視点

玖珠町第 5 次総合計画（H 2 3～H 3 2）に掲げた将来像をめざすため、社会情勢の変化や将来需要等踏まえた長期的活用を検討すること。また次期総合計画との整合性についても十分留意すること。

(2) 広域的視点

町の発展や町内外に波及する活用及び有効を検討すること。

(3)まちづくりの視点

行政施策と民意が共に反映されるようまちづくりの視点で検討すること。

(4)地域的視点

地域が抱える課題解消や今後の地域振興に資する活用を検討すること。

(5)公共施設マネジメント

玖珠町公共施設等総合管理計画及び公共施設個別管理計画との整合性を保つこと。

3 活用計画全般事項

基本原則に沿った検討を進めるにあたり、配慮する事項を次のように定め、跡地利用計画策定のための留意事項とします。

各施設単位に、最善な活用方法を検討していくための方針として、施設の在り方を次の4つのカテゴリーに分類するとともに、跡地施設利活用方法決定のための判断基準及びそのプロセスを以下のとおりとします。

また学校等跡地については、「校舎部分」「体育館部分」「グラウンド部分」などに区分されます。そのため各敷地、建物単位等でエリア設定などを必要に応じて実施します。

(1) カテゴリーの設定

①行政財産施設として活用（長期的活用）

町民若しくは行政内部からの提案などにより、町自らが安心・安全なまちづくり、活力あるまちづくりなどによる地域の活性化施策として取り組むべき事業に要する施設について、転用により、公共施設としての活用を実施。

②民間等施設として活用（長期的活用）

①による活用方策がないものの、民間事業者等の活用によって地域の活性化など町全体の利益に適うと認められる施設については、企業誘致等による売却又は貸付などの方策を選択する。なお、この場合においても、利活用する民間事業者に対し、周辺環境への配慮や地域活動への貢献など、町が一定程度関与し、地域の調和を保ちつつ、発展に繋がるように実施する。

③暫定的活用(短期的活用)

①及び②による活用が図られない場合、町において引き続き保有し、施設の老朽化状況等を理解の上、利用を希望する団体等に対して、暫定的に活用を許可するなど、弾力的な取扱いを行う。

④除却の実施

施設も経年劣化することにより維持管理経費などの増大などが見込まれるため、施策展開などが見込まれない施設については法定耐用年数等経過後に適切に除却等を実施する。

(2)行政財産施設としての利活用を決定するための判断基準

4つのカテゴリーのうち、行政財産施設として長期的活用を行うものについては、以下の5つの視点からの基準をすべて満たすことが望ましいものとします。

① 施設設置の必要性

「2 活用基本原則」に基づき、各種計画・施設での利活用が期待される施設であること。

② 地域の意向との適合

地域の要望に基づく場合、当該地域の総意を反映したものであること。また運営主体等について十分精査すること。

③ 公共施設マネジメントとの整合性

本町では公共施設等総合管理計画及び個別管理計画を策定し、公共施設の配置の適正化・適量化及び管理運営の最適化を目指し、基本的にその集約を図るべき立場にあることから、当該方針と相反しない利活用実施計画であること。

④ 財源投入の妥当性

具体的利活用に向けた土地の整理、改修工事及び維持管理に要する経費と、活用による便益との比較（費用対効果分析）により、原則として一定の効果（ $B/C \geq 1$ ）が生じるものであること。

⑤ 運営主体の妥当性

利活用による施設整備を実施する前に、施設整備後の運営主体の妥当性を判断すること。直営の場合は今後のランニングコストの見通し、民営の場合は、ランニングコスト及び運営主体の財務状況などを明確にし、分析判断すること。

(3) 普通財産施設としての利活用を決定するための判断基準

4つのカテゴリーのうち、「民間等施設としての活用」及び「暫定的活用」において普通財産貸付及び売却を実施する場合は、以下の事項に留意し、具体的には普通財産担当部署による管理基本計画による対応とします。

① 暫定利用

具体的な利活用（売却処分を含む）が実施されるまでの間、若しくは、譲渡や賃貸借等の具体的要望がなく、また、閉校施設の維持管理や安全面への配慮を予算確保と人的措置の面を含め、賃貸借等が十分行える場合には、住民や民間団体等の自主責任による暫定利用を認めるものとする。

② 貸付期間の明確化

各種計画、施設での利活用等及び貸付先主体の状況を鑑み、適切な貸付期間設定を実施すること

③ 施設改修経費負担の明確化

普通財産貸付を実施する場合は、施設劣化状況等を精査し、今後の中規模・大規模改修事業費などのコスト計算及び経費負担について明確にすること。

④ 貸付収入の基金積立

貸付収入で生じた財源については、基金設置及び積立を行い、補助金適正化法等により教育関係事業へ充当させる財源とすること。

⑤ 土地売却によるリスク軽減

多くの学校跡地は、地域の中心地に位置し、立地条件等が比較的に良好な場所が多い。土地売却を実施した場合は、当該地域の好条件用地を失うことになり、「今後のまちづくり」に大きな支障が発生する可能性がある。そのため「今後のまちづくりコンセプト」との整合に留意すること。

(4)市場提案公募等の判断基準

学校等跡地の活用については、本計画に定めるエリア単位での基本計画を踏まえた上で、民間事業者等（住民団体等含む）からの利活用についての提案を公募し取扱うことができるものとします。学校跡地の性質上、各コミュニティや各自治区の意向などの検証した上で、行政にない幅広い民間ノウハウの活用も積極的に行います。

なお公募要件等については学校区単位で別途定めます。

(5)売却及び除却の判断基準

施設も経年劣化することにより維持管理経費などの増大などが見込まれるため、施策展開などが見込まれない施設については法定耐用年数経過後に適切に除却等を実施します。なお公共施設個別管理計画第5章に基づき、売却及び除却について以下のとおりとします。

【公共施設個別管理計画第5章抜粋】

① 法定耐用年数までの利活用を実施

学校施設では、法定耐用年数が経過していない多くの施設が存在します。そのため施設稼働の目安となる法定耐用年数内では有効的な活用を最優先として実施します。具体的には以下の事由により有効活用を実施します。

A: 学校施設周辺の公共施設等の機能統合の検討

B: 地域で求められている公共サービスの器としての再活用

C: 余剰空間等の民間事業者等への貸付

② 利活用等がない施設に対する売却及び除却の実施

建物等の有効的な利活用等が見込まれない施設については、基本的には売却及び除却を実施します。具体的には次のとおりです。

D: 建物が法定耐用年数内で利活用及び貸付が見込まれない場合は、再度の貸付検討及び売却を実施。

E: 建物が法定耐用年数経過した施設は、建物の所要の目的を達したものと見なし、貸付等の実績がない場合は適切に除却を実施。

いずれも地域住民の方との協議により決定を行います。

また学校等跡地施設は未活用でも維持管理費が発生し、空調管理などによっては著しく劣化が進行します。そのため「安全管理の側面」及び「将来世代に負担を残さない」ためにも、次の事項を定めます。

F:2019年度から5か年は、実施計画策定や利活用及び維持管理を実施します。但し5年経過後には、再度各施設単位で検証します。

G:検証を実施後に、最終的な判断を実施。検証により利活用等が見込まれない場合は、2019年度から10年後若しくは法定耐用年数経過後に除却します。

(6) その他手続き等の基準

① 国庫補助を受けて建設された建物の転用・売却等について

国庫補助を受けて建設された建物の転用・売却等については、国に対する報告や承認申請が必要となり、有償による譲渡・貸付を行う際は、譲渡・貸付額や建物残存年数に応じた基金積立や補助金相当額の返納が必要となります。そのため各学校跡地の利活用策や事業スケジュール等に応じて報告・承認申請を行い、基金条例制定についても併せて進めることとします。

(7) 住民意見収集の在り方及び決定プロセス

学校跡地は地域住民の精神的な支柱、公の施設であった経緯もあり、関心が高い施設であります。そのため行政だけでなく幅広いアイデアを住民の方から公募し、意見反映を行います。

しかしながら住民ニーズは若者世代、子育て世代、高齢者世代や福祉団体、社会教育団体など、それぞれニーズが異なります。そのため以下のとおり整理を行い、決定プロセスを明確にします。

【住民と行政との関係】

① 情報提供から対話

幅広い住民から意見の収集し、意思決定の参考とする。
(主に個人提案を想定)

② 利活用プロセスの中で関与

一連プロセスの中で意見収集し、課題解決・計画へ反映させる。
(主に各種団体を想定)

③ 行政との協働

行政と住民等が限りなく対等な立場で、計画立案から意思決定まで関与する。

(主に総合行政審議会、玖珠町議会、各種団体等を想定)

上記 1 から 3 からの各段階において、多様な住民意見反映に努めます。

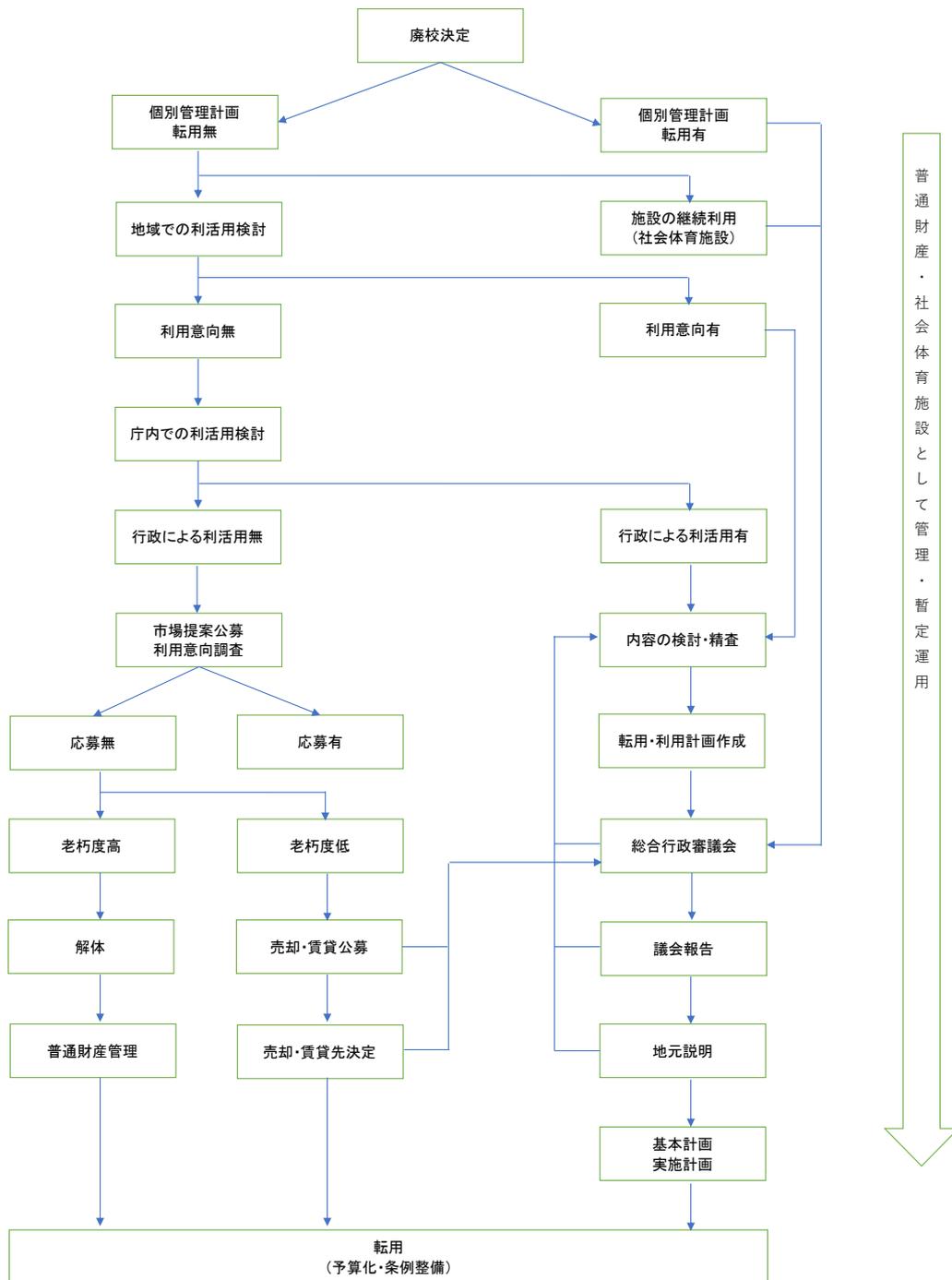
【具体的なプロセス】

住民意見の反映は、利活用決定までのプロセスの間に多くあり、またその関わり方も異なります。よって各段階における行政と住民等への関係について P 11 に例示して記載しています。住民ニーズは各年代や団体により多様にあります。また学校区や地区コミュニティによりその意見収集の在り方も異なります。

そのため最終的な実施計画の策定にあたり、住民意見の反映の在り方などについて地区コミュニティと個別に相談を行い、総合行政審議会や玖珠町議会と協議の上、決定を行います。

なお住民から提案された意見等については、行政がどのように判断し、決定したのか広報や説明会等をとおして住民の方へ説明を行います。

(8) 学校施設等跡地施設利用決定のフロー



※上記フローは基本的なプロセスを図解。転用により文科省財産処分手続きが異なるので留意すること。

(9) 計画策定における留意事項

① 行政内部事務事項（ステップ1）

- 町民、議会及び行政が情報・認識を共有する
 - 施設の現状を見極め、「活用する」施設と「活用しない」施設を仕分ける
 - 活用性・資産性の高い跡地施設の特性を活かし、施設を再生させる
 - ・学校施設独自の構成等を活かした再生を図る
 - ・地域特性、周辺環境等に対応した活用を検討
- ※基本的に既存校舎等の改修を行うことを前提とし、新設は行わない。事業費は個別管理計画と整合性を保つこと
- 活用までに生じる課題等を分析する
 - 人口減少等を踏まえた社会情勢を反映したまちづくりの観点による課題整理等を実施すること



② 現状調査（ステップ2）

- 行政課題を整理した上で、住民等の意見収集・集約の機会を創出する
- また当該施設の基本的な方向性・方針等を提示する



③ 活用検証（ステップ3）

- 当該施設の資産性及び活用性を調査・診断する
- 施設活用の計画を策定する
- 多様な住民参加を実施する
- 施設活用の推進主体・管理運営主体を確保する



④ 事業化（ステップ4）

- 行政内部協議・合意形成の推進
- 国・県等の制度を活用し財源確保を図る

※社会情勢による政策的判断、住民ニーズ等によりステップ1～3を往来する。

4 学校等跡地施設と関連した今後の行政サービス

(1) 体育施設の状況

学校施設は「校舎」「グラウンド」「体育館」に主に区分されます。基本的に学校は、児童生徒の教育サービスを提供するための施設であります。体育館及びグラウンドについては、地域住民の町民体育大会やスポーツ団体による利用など社会体育施設としての機能を有しています。特に更新事業費が多額に発生する見込みである体育館の状況については次のとおりです。

【体育館施設面積】

| 施設名 | 面積(m ²) | 施設名 | 面積(m ²) |
|------------|---------------------|-------------|---------------------|
| 塚脇小学校 | 919.00 | 玖珠町民体育館 | 1,393.21 |
| 小田小学校 | 399.00 | 森中学校 | 1,018.00 |
| 日出生小学校 | 600.00 | 北山田中学校 | 735.00 |
| 森中央小学校 | 663.00 | 小計(B) | 3,146.21 |
| 北山田小学校 | 576.00 | 合計(A)+(B) | 9,528.36 |
| 八幡小学校 | 747.00 | | |
| 古後小学校 | 649.60 | 星翔中学校(C) | 2,048.00 |
| B&G 海洋センター | 1,828.55 | | |
| 小計(A) | 6,382.15 | (A)+(B)+(C) | 11,576.36 |

※固定資産台帳による体育施設延床面積によるもの

※日出生、古後及び八幡小学校体育館は中学校体育館を活用したもの

また本町の人口推計は、まち・ひと・しごとビジョンの推計では、人口増加が見込まれず、2040年には約11,000人の将来人口の見通しです。

2015年 人口 16,452人 → 2040年 人口見込 10,649人

将来的な人口推計及び星翔中学校の供用開始により、体育施設に対する行政サービス提供の見直しが必要となります。そのため社会体育施設としての側面が強い「B&G 海洋センター」「玖珠町民体育館（玖珠中）」「森中学校」及び「北山田中学校」の今後の体育施設方針を示す必要があります。なお各施設の状況に

については、次のとおりです。

【長寿命化対策による改修サイクル】

(単位：千円)

| 施設名 | 建築年度 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | 備考 |
|------|------|---------|-----|-----|-----|--------|-------|
| B&G | 1993 | 131,656 | | | | | 中規模修繕 |
| 玖珠中 | 1978 | 236,846 | | | | | 大規模改修 |
| 森中 | 1983 | 173,060 | | | | | 大規模改修 |
| 北山田中 | 1968 | | | | | 38,016 | 中規模修繕 |

※ 改修サイクルは公共施設個別管理計画による。

※ 玖珠中は2011年に屋根改修事業実施。但し耐震化は実施していない。

※ 北山田中は2010年に体育館耐震改修事業を実施済み。

玖珠町民体育館については耐震化事業を実施していないため、施設改修が必要とされています。また森中学校及びB&G海洋センターについても今後改修が必要と見込まれています。

また体育施設の利用状況については、体育施設担当部署で調査・分析をしています。主な特徴として、都市計画区域内に位置する体育施設については利用状況が高いです。また森中学校及び玖珠中学校は地元団体の利用があまり高くはありませんが、北山田中学校は地元利用団体の高い傾向にあります。

(2) 中学校等跡地における体育施設整備について

今後の人口減少や財政状況を鑑み、すべての体育施設を維持更新することは困難な状況であります。そのため当面对処すべき体育施設は、中学校統合による「玖珠町民体育館」「森中学校体育館」及び「北山田中学校」となります。

そのため、体育施設の「選択と集中」を一層推進することにより、「**過大供給とならないための納税者視点**」、「**施設を快適に保ち、質の高い体育施設サービスの提供による利用者視点**」を基本として、以下の優先順位により整備方針の方向性を明確にします。

- 学校跡地活用の決定までの当分の間は、社会体育施設として暫定利用。
- 近隣体育施設の大規模改修実施する時に、玖珠町民体育館及び北山田中学校体育館は除却等を基本とする。(建替更新を実施しない)
なお近隣体育施設改修時には、施設機能強化の視点を取り入れる。
- 森中学校体育館は大規模改修を行わず、当面は中規模改修程度を行いつつ、行政財産としての活用を行う。但し、最終的には建替更新は実施しない。

【体育施設一覧表】

| 対象施設 | 体育施設 | 当面の方向性 | 整備方針 |
|--------|-------|-----------------|--------------------|
| 玖珠中学校 | 体育館 | 星翔中学校供用開始により休止等 | 利活用確定後に除却等 |
| | グラウンド | 社会体育施設として暫定利用 | 利活用確定後に貸付・売却等 |
| 森中学校 | 体育館 | 社会体育施設として暫定利用 | 建替更新時に除却等 |
| | グラウンド | 社会体育施設として暫定利用 | 利活用確定後に貸付・売却等 |
| 北山田中学校 | 体育館 | 社会体育施設として暫定利用 | 利活用確定後に除却等 |
| | グラウンド | 社会体育施設として活用 | 未利用の場合は社会体育施設として活用 |

5 計画策定対象施設

学校等跡地利活用のための計画策定等を実施する対象施設は次のとおりとし、当該施設及び地域での最適な施設運営について検討します。

なお休園及び休校中の幼稚園・小学校施設等については、今後の社会情勢や教育情勢等の鑑み適宜追加等を実施します。

| 小学校 | 中学校 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 八幡小学校 (現小学校は中学校跡地へ移転予定による) | 森中学校 日出生中学校 玖珠中学校 山浦中学校 北山田中学校 古後中学校 |

6 今後策定する実施計画の方向性

中学校跡地は、各学校区の中心地に位置し、地域の財産であると同時に、地域住民の貴重な財産でもあります。またその立地条件により、各学校区で利活用目的も異なるものです。

そのため

・まちづくりの拠点となる学校跡地等施設の活用

・人口減少を見据えた質の高い公共施設・サービスの確保

の視点から次の事項を留意の上、各学校施設単位での利活用基本計画とその優先順位について定めます。

- ① 複合的・多機能的に活用。
- ② 地域コミュニティ等の場として活用。
- ③ 町政発展のため民間活力を活かして活用。
- ④ 既存の校舎等を活用。
- ⑤ 人口減少を見据えた小さな拠点施設として活用。
- ⑥ 利活用等が見込まれない場合は、将来世代に負担を残さないために除却。

基本計画では活用案を1～3を例示し、各学校区単位で民間活用から行政による活用までの基本的な優先順位を個所付けしています。今後は各学校単位で基本計画に基づき、実施計画に着手します。なお優先順位については、社会情勢や各種行政計画の施策展開並びに企業等による民間事業者の参入により変更が生じます。

7 各学校等跡地基本計画

1. 森中学校……………P17
2. 古後中学校……………P22
3. 日出生中学校……………P27
4. 山浦中学校……………P32
5. 北山田中学校……………P36
6. 玖珠中学校……………P41
7. 八幡小学校……………P46

【森中学校跡地基本計画(案)】

1. 土地利用のコンセプト

森中学校は都市計画区域内に位置し、周辺に住宅街が形成され用途区域としては第1種中高層住居専用地域の境界となっています。そのため専用住居系市街地となる区域であるため、本町の中心地、住宅街形成及び今後のまちづくり計画などを考慮した上で、用途区域変更も視野に入れた取組みが必要となります。

【施設立地状況】

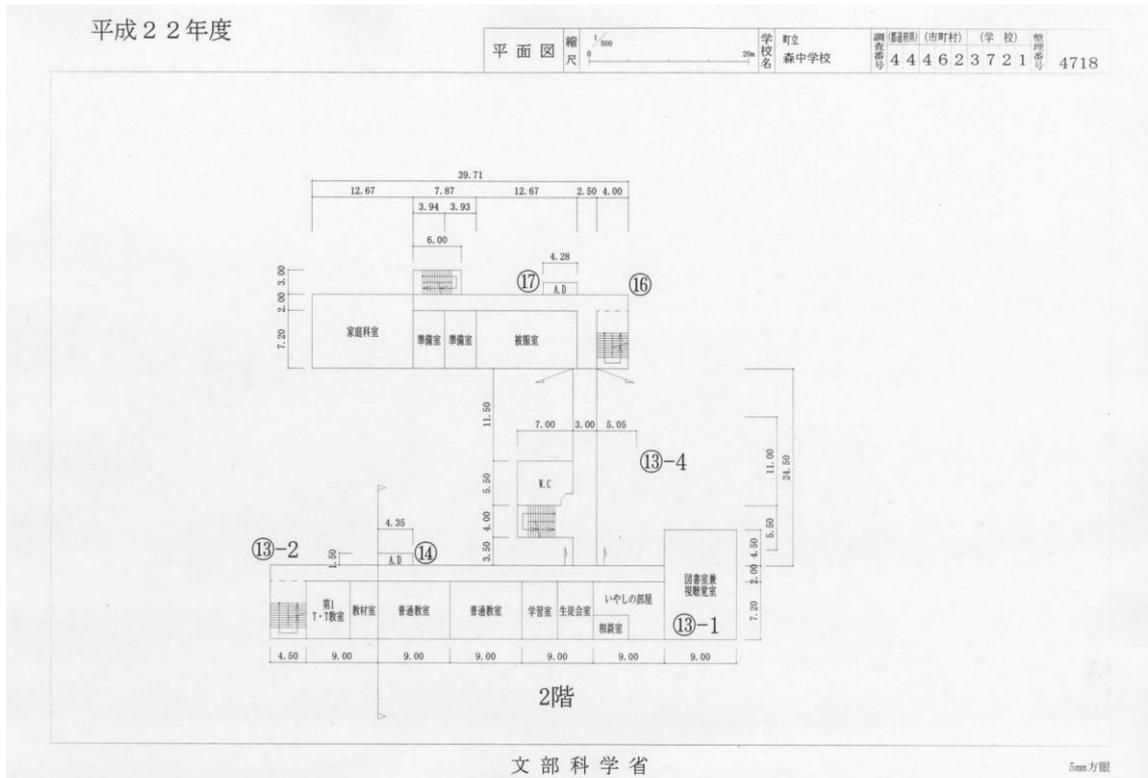
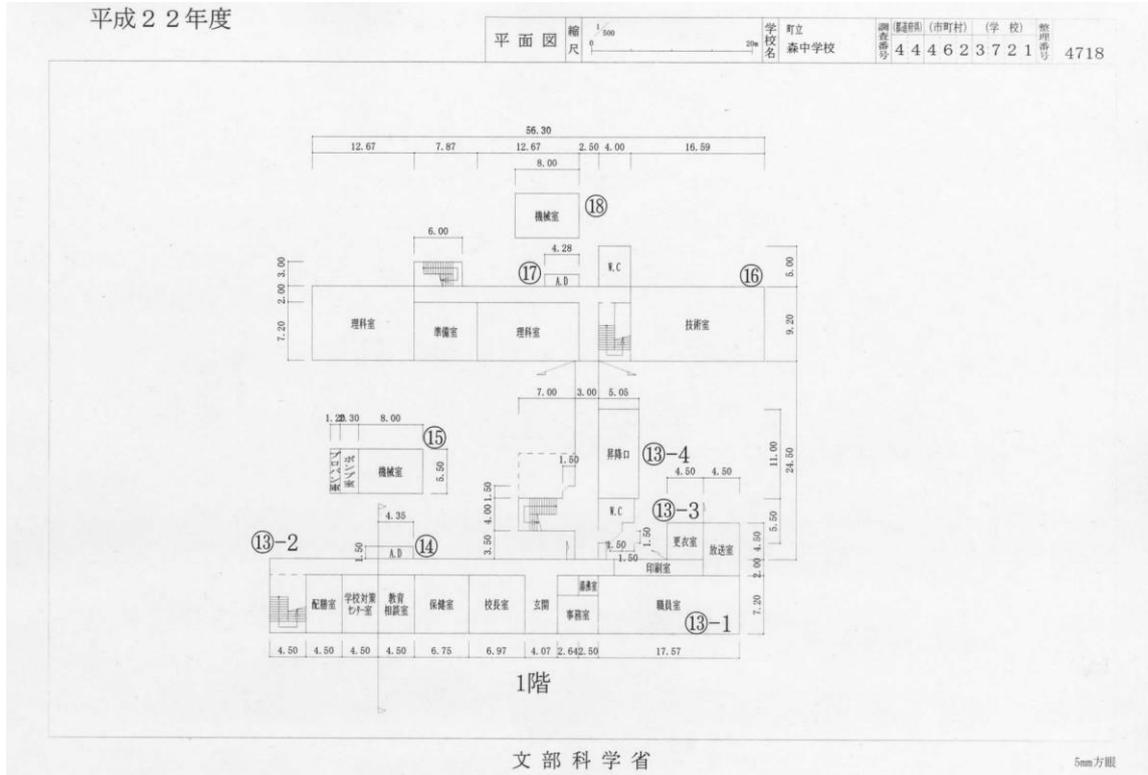


2. 施設状況

森中学校の代表的な建築物及び敷地については次のとおりです。

| 棟名 | 構造/階数 | 建築年 | 面積(m ²) | 耐震補強 | 法定耐用年数 |
|-------|---------|------|---------------------|---------|--------|
| 管理教室棟 | RC/3F | 1979 | 1,693 | H25 実施済 | 47 |
| 特別教室棟 | RC/3F | 1980 | 1,287 | H25 実施済 | 47 |
| 渡り廊下棟 | RC/3F | 1979 | 478 | H25 実施済 | 47 |
| 体育館 | RC+S/1F | 1983 | 1,018 | 補強不要 | 34 |
| 運動場 | — | — | 14,517 | — | |

【平面図】



3. 活用基本計画

活用基本計画は優先順位、メリット・デメリットを明示した上で基本的な方向性を定めます。

① 民間事業者及び社会体育施設活用

森中学校跡地については、立地条件等により多くの民間事業者からの活用が見込まれます。また跡地活用では福祉系施設の活用などの住民意見も多い場所でもあります。そのため都市計画や地域住民意向などを総合的に勘案し、活用計画を行います。

| 優先順位 1 | 校舎 | グラウンド | 附帯施設 | 体育館 |
|---------------|-------------------------------------|-------|------|-----------|
| 民間事業者等による施設活用 | 民間事業者による施設活用 (企業オフィス・民間社会福祉業者など) | | | 行政による暫定利用 |

| | | |
|------|----------------------------------|-----------|
| メリット | 施設の有効活用及び雇用創出 都市計画区域内への流動人口の増 | 施設の一体的な活用 |
|------|----------------------------------|-----------|

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| デメリット | 運営主体の経営状況 地域住民意向との整合 施設改修事業費負担の明確化 土地建物を売却した場合、利便性の高い用地等の喪失 都市計画用途地域変更の検討・開発許可手続き | 駐車場確保 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

民間事業者による活用を実施する場合は、上記のようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットを解消・軽減させる取組みが必要となります。

② 行政施設としての活用

森中学校跡地については、立地条件等も利便性の高い用地であります。また本町では、今後住民サービスを提供すべき施設整備などが多く見込まれています。そのためその候補用地としての活用を検討します。

| 優先順位 2 | 校舎 | グラウンド | 附帯施設 | 体育館 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-----------|
| 行政による施設活用 | 住民サービス提供による施設整備用地としての確保。 (事例:小学校建替用地、給食センター建替用地、図書館・文化財資料施設整備など) | | | 行政による暫定利用 |
| メリット | 今後の建替更新を迎える施設について、その代替地及び建築物の確保。 また本町の中心地に対する「まちづくりコンセプト」が行える。 | | | 施設の一体的な活用 |
| デメリット | 整備計画など未確定なため長期に未利用になる可能性がある。 (いわゆる塩漬け) 建築物本体の老朽化(屋根・外壁など)が進行しているため、その用途により多額の改修費用が発生する。 | | | 駐車場確保 |

行政による活用を実施する場合は、住民意向調査から建築着手まで相当期間の歳月を要します。また用途によっては多額の費用が生じるため、公共施設全体や政策的な経費全般の事業費調整が必要となります。

このようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットを解消・軽減させる取組みが必要となります。

③ 施設の除却及び売却

建築物は長年使用しない場合は、経年により建物自体の劣化状況が著しく進行します。そのため施設をそのまま保有した場合は危険建築物になる恐れがあり、安全面についても考慮する必要があります。

よって建築物の行政活用や民間事業者による活用・売却等が見込まれない場合は、一定期間経過後に除却及び再度の売却を行います。

| 優先順位 3 | 校舎 | 附帯施設 | グラウンド | 体育館 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----------|
| 施設の除却及び売却 | 優先順位1から2により利活用を推進。 基本計画策定の5年後に再度検証し、当初設立から47年経過後に除却。 当初設立：1979～1980年 再度検証：2024年度 除却目安：2027～2028年 | | | 行政による暫定利用 |
| メリット | 除却目安により、将来世代への負担軽減及び安全面の確保を実施。 用地更地化により土地利用需要が高まる。 | | | 施設の一体的な活用 |
| デメリット | 除却後の用地売却について住民意向との整合が必要。 現況では住宅街地であるため、都市計画との整合が必要。 適切な管理を行うためにも維持管理経費が発生する。 | | | 駐車場確保 |

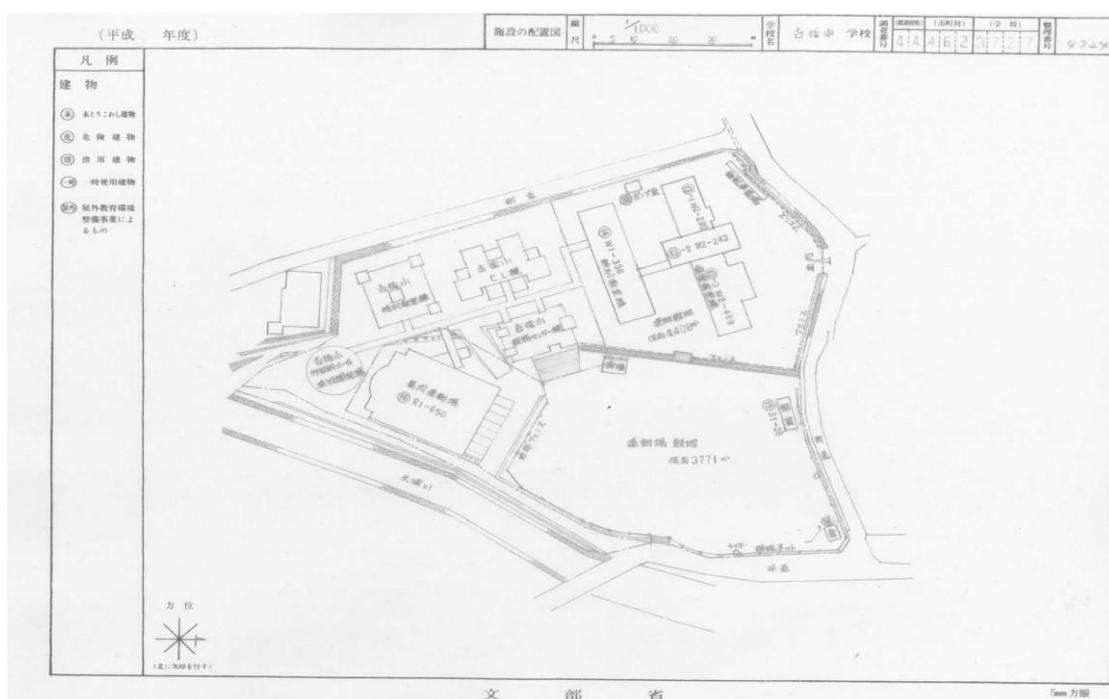
建物の経年劣化の進行を抑制するために適切な管理を実施しますが、管理経費が当面発生します。そのため一定期間経過後（法定耐用年数）は適切に除却します。なお除却に当たっては、改修による補助金制度の活用の場合は、補助金返還額等も十分考慮した上で決定します。

【古後中学校跡地基本計画(案)】

1. 土地利用のコンセプト

古後中学校は都市計画区域外に位置し、周辺には消防詰所、生活改善センターや旧古後保育所などの公共施設があります。また民間事業者からの提供による郵便局やガソリンスタンドなどもあり、日常地域生活圏が形成された地区でもあります。そのため今後の人口減少や高齢化による将来的な生活課題等が見込まれる地域でもあります。

【施設立地状況】

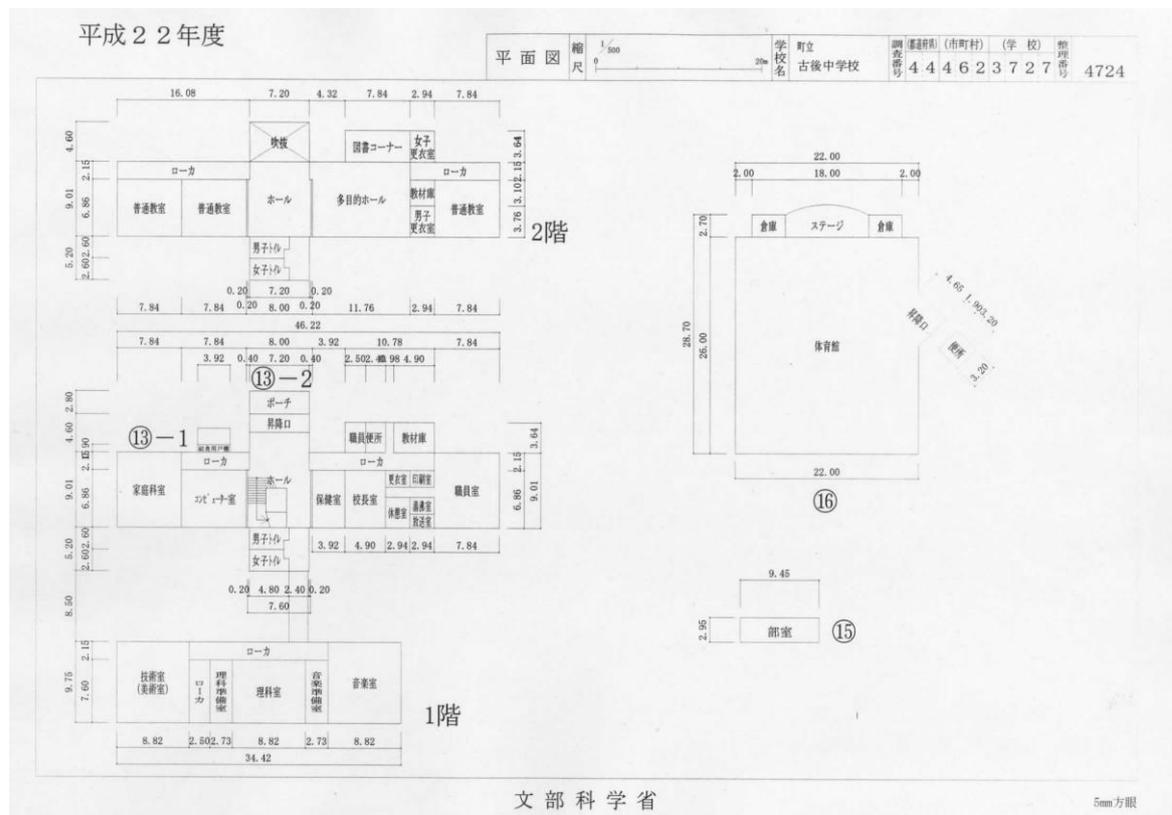


2. 施設状況

古後中学校の代表的な建築物及び敷地については次のとおりです。

| 棟名 | 構造/階数 | 建築年 | 面積(m ²) | 耐震補強 | 法定耐用年数 |
|-------|-------|------|---------------------|------|--------|
| 管理教室棟 | W/2F | 1990 | 489 | 補強不要 | 22 |
| 玄関廊下棟 | RC/2F | 1990 | 243 | 補強不要 | 22 |
| 普通教室棟 | W/2F | 1990 | 290 | 補強不要 | 22 |
| 特別教室棟 | W/1F | 1990 | 336 | 補強不要 | 22 |
| 体育館 | RC/1F | 1995 | 650 | 補強不要 | 47 |
| 運動場 | — | — | 3,771 | — | |

【平面図】



3. 立地及び今後の状況

古後中学校は古後小学校と隣接しており、体育館や運動場などは小学校と共有している状況です。そのため企業などの民間事業者が利活用を行う場合、小学校施設への安全対策等や学校及び地域住民との調整が必要となります。

本地区も少子化が進行し、現状の見込みでは、平成34年には児童数が2名となり、平成36年度では児童数が0名の見込みであります。

そのため今後は、小学校施設と中学校施設活用について地域住民の方と協議する必要があります。

4. 活用基本計画

活用基本計画は優先順位、メリット・デメリットを明示した上で基本的な方向性を定めます。

① 行政による活用

古後中学校跡地近郊には消防詰所、古後地区改善センター、古後へき地保育所などの公共施設が存在します。また当該地域は、今後人口減少や高齢化を迎え、今後の社会情勢に適応した公共サービス提供が求められます。そのため公共施設個別管理計画でもあるように公共施設多機能化を推進し、コミュニティ活性の場や公共サービス提供を維持させるための古後地区拠点整備を行います。なお整備に当たっては次期総合計画などで位置付けを行い、具体的な展開を検討します。

| 優先順位 1 | 校舎 | 附属施設 | グラウンド | 体育館 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|------|------------|-----|
| 行政による施設活用 | 公共施設多機能化施設として利活用。 (古後地区「小さな拠点施設」として利活用) | | 小学校施設として活用 | |
| メリット | 公共施設の延床面積を圧縮しつつ、当該地域に対する現状の行政サービスの維持。若しくは今後の将来的な課題に対応したサービス展開の拠点。 | | 小学校施設として活用 | |
| デメリット | 小学校施設との住み分け及び協議が必要。 次期総合計画での明確な位置付けが必要。 | | 小学校施設として活用 | |

行政による活用を実施する場合は、上記のようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットを解消・軽減させる取組みが必要となります。

② 民間施設としての活用

行政による活用の他に、民間事業者からの提案による利活用も行います。行政では補えない民間事業者からの提案による施設の有効活用を行います。なお地域説明会などでの住民意見としては、福祉サービス提供事業者などの活用意見があります。そのため地域意向に留意しつつ民間事業者活用を実施します。

| 優先順位 2 | 校舎 | 附帯施設 | グラウンド | 体育館 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------|------------|-----|
| 民間事業者(地域団体含む)による施設活用 | 住民意向を踏まえた上で、民間事業者の利活用を実施 | | 小学校施設として活用 | |
| メリット | 資産としての有効活用。 住民意向と合致した民間事業者の場合、当該地域での地域振興に寄与する。 | | 小学校施設として活用 | |
| デメリット | 小学校施設との住み分け及び協議が必要 地元意向との整合が必要。 民間事業者との当該施設の条件合致が必要 | | 小学校施設として活用 | |

民間事業者の利活用を幅広く公募した場合、地域意向との整合が重要となります。そのため地域意向を反映させるために、地元意向事前調査や利活用公募要件に一定程度の制約が必要となります。

このようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットを解消・軽減させる取組みが必要となります。

③ 施設の除却及び売却

建築物は長年使用しない場合は、経年により建物自体の劣化状況が著しく進行します。そのため施設をそのまま保有した場合は危険建築物になる恐れがあり、安全面についても考慮する必要があります。

よって建築物の行政活用や民間事業者による活用・売却等が見込まれない場合は、一定期間経過後に除却及び再度の売却を行います。

| 優先順位 3 | 校舎 | 附属施設 | グラウンド | 体育館 |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|-----|
| 施設の除却及び売却 | 優先順位1から2により利活用を推進。 法定耐用年数が当初設立より38年経過後に再度検証し、適切に除却 当初設立：1990年 再度検証：2024年度 除却目安：2028年（計画策定後10年を目安） | | 小学校施設として活用 | |
| メリット | 除却目安により、将来世代への負担軽減及び安全面の確保を実施 | | 小学校施設として活用 | |
| デメリット | 当該地域での拠点となる施設の再構築が必要。 | | 小学校施設として活用 | |

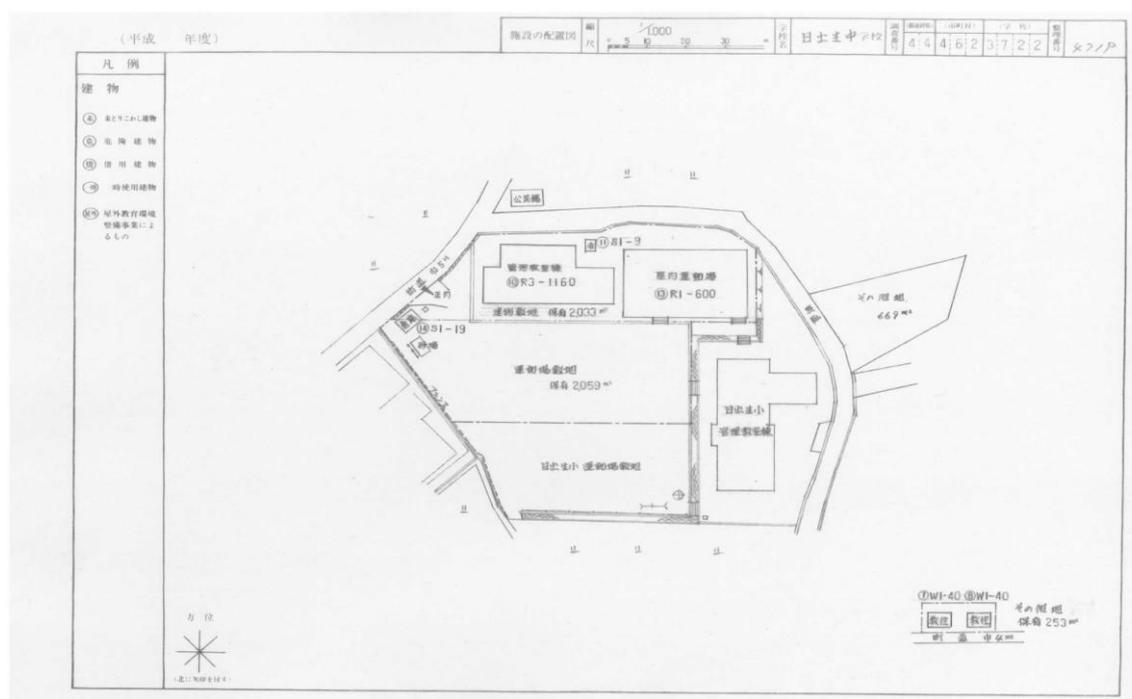
建物の経年劣化の進行を抑制するために適切な管理を実施しますが、管理経費が当面発生します。そのため一定期間経過後（法定耐用年数）は適切に除却します。なお除却に当たっては、改修による補助金制度の活用の場合は、補助金返還額等も十分考慮した上で決定します。

【日出生中学校跡地基本計画(案)】

1. 土地利用のコンセプト

日出生中学校は都市計画区域外に位置し、周辺には消防詰所、コミュニティセンターや自治公民館などの公共施設があります。また日出生北部地区の中心地に位置し、地域住民のアクセスが比較的良い場所にあります。しかしながら今後は、人口減少や高齢化による将来的な生活課題等が見込まれる地域であります。

【施設立地状況】

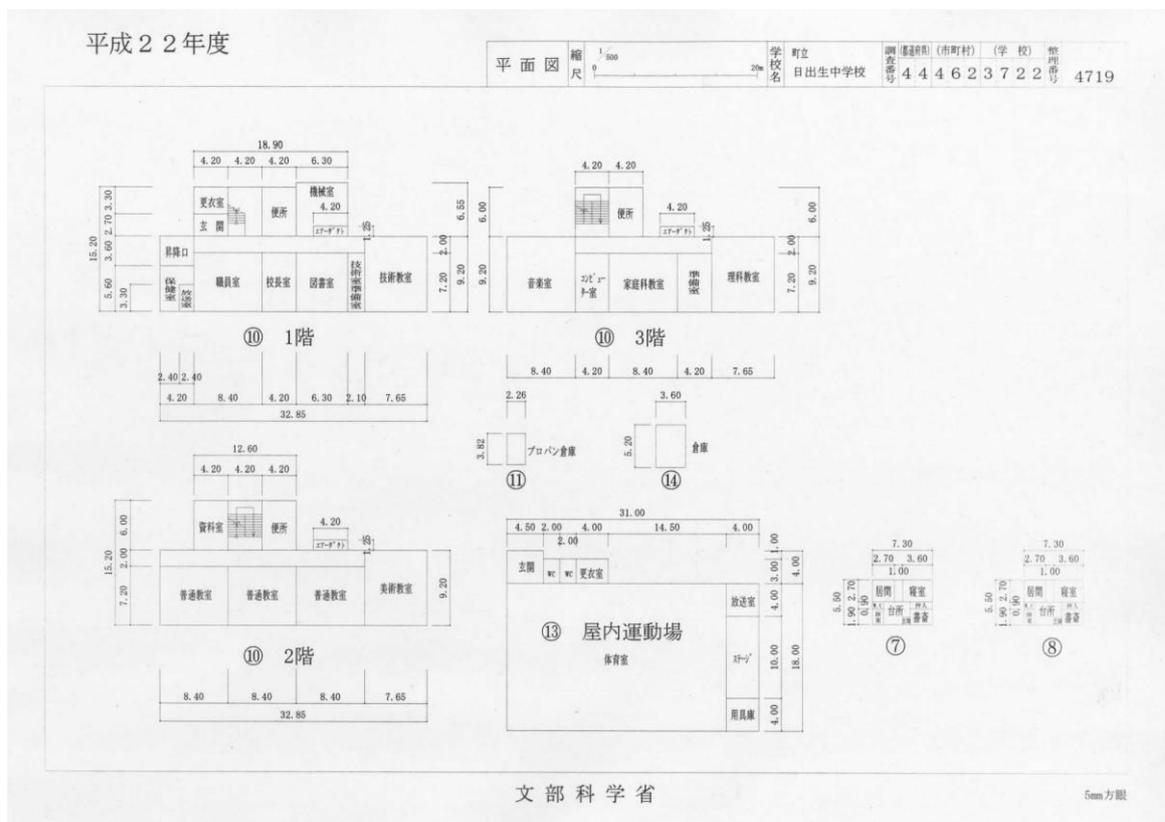


2. 施設状況

日出生中学校の代表的な建築物及び敷地については次のとおりです。

| 棟名 | 構造/階数 | 建築年 | 面積(㎡) | 耐震補強 | 法定耐用年数 |
|-----|-------|------|-------|------|--------|
| 校舎 | RC/3F | 1983 | 1,160 | 補強不要 | 47 |
| 体育館 | RC/1F | 1987 | 600 | 補強不要 | 47 |
| 運動場 | — | — | 2,059 | — | |

【平面図】



3. 立地及び今後の状況

日出生中学校は小学校と隣接しており、体育館や運動場などは小学校と共有している状況があります。また小学校と隣接しているため、企業などの民間事業者が利活用を行う場合、小学校施設への安全対策等が発生する見込みであります。

本地区も少子化が進行し、現状の見込みでは、平成33年には児童数が2名となり、平成36年度では児童数が1名の見込みであります。

そのため今後は、小学校施設と中学校施設活用について地域住民の方と協議する必要があります。

4. 活用基本計画

活用基本計画は優先順位、メリット・デメリットを明示した上で基本的な方向性を定めます。

① 行政による活用

中学校跡地近郊には消防詰所、コミュニティセンター、自治公民館などの公共施設が存在します。また当該地域は、今後人口減少や高齢化を迎え、今後の社会情勢に適応した行政サービス提供が求められます。そのため公共施設個別管理計画でもあるように公共施設多機能化を推進し、コミュニティ活性の場や行政サービス提供を維持させるための日出生北部地区拠点整備を行います。なお整備に当たっては次期総合計画などで位置付けを行い、具体的な展開を検討します。

| 優先順位 1 | 校舎 | 附帯施設 | グラウンド | 体育館 |
|-----------|------------------------------------------------------------------|------|------------|-----|
| 行政による施設活用 | 公共施設多機能化施設として利活用 (日出生地区「小さな拠点施設」として利活用) | | 小学校施設として活用 | |
| メリット | 公共施設の延床面積を圧縮しつつ、当該地域に対する現状の行政サービスの維持。若しくは今後の将来的な課題に対応したサービス展開の拠点 | | 小学校施設として活用 | |
| デメリット | 小学校施設との住み分け及び協議が必要。 次期総合計画での明確な位置付けが必要。 | | 小学校施設として活用 | |

行政による活用を実施する場合は、上記のようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットを解消・軽減させる取組みが必要となります。

② 民間施設としての活用

行政による活用の他に、民間事業者からの提案による利活用も行います。行政にはない民間事業者からの提案による利活用も行います。そのため地域意向に留意しつつ民間事業者活用を実施します。

| 優先順位 2 | 校舎 | 附帯施設 | グラウンド | 体育館 |
|----------------------|--------------------------|------|------------|-----|
| 民間事業者(地域団体含む)による施設活用 | 住民意向を踏まえた上で、民間事業者の利活用を実施 | | 小学校施設として活用 | |

| | | | | |
|------|---------------------------------------------------|--|------------|--|
| メリット | 資産としての有効活用。 住民意向と合致した民間事業者の場合、当該地域での地域振興に寄与する。 | | 小学校施設として活用 | |
|------|---------------------------------------------------|--|------------|--|

| | | | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|
| デメリット | 小学校施設との住み分け及び協議が必要 地元意向との整合が必要。 民間事業者との当該施設の条件合致 改修事業費負担の明確化など | | 小学校施設として活用 | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|

民間事業者の利活用を幅広く公募した場合、地域意向との整合が重要となります。そのため地域意向を反映させるために、地元意向事前調査や利活用公募要件に一定程度の制約が必要となります。

このようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットを解消・軽減させる取組みが必要となります。

③ 施設の除却及び売却

建築物は長年使用しない場合は、経年により建物自体の劣化状況が著しく進行します。そのため施設をそのまま保有した場合は危険建築物になる恐れがあり、安全面についても考慮する必要があります。よって建築物の行政活用や民間事業者による活用・売却等が見込まれない場合は、一定期間経過後に除却及び再度の売却を行います。

| 優先順位 3 | 校舎 | 附帯施設 | グラウンド | 体育館 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|-----|
| 施設の除却及び売却 | 優先順位1から2により利活用を推進。 法定耐用年数が当初設立より38年経過後に再度 検証し、適切に除却 当初設立：1983年 再度検証：2024年度 除却目安：2030年 (本計画策定後の10年を目安) | | 小学校施設として活用 | |
| メリット | 除却目安により、将来世代への負担軽減及び安全 面の確保を実施 | | 小学校施設として活用 | |
| デメリット | 当該地域での拠点となる施設の再構築が必要。 | | 小学校施設として活用 | |

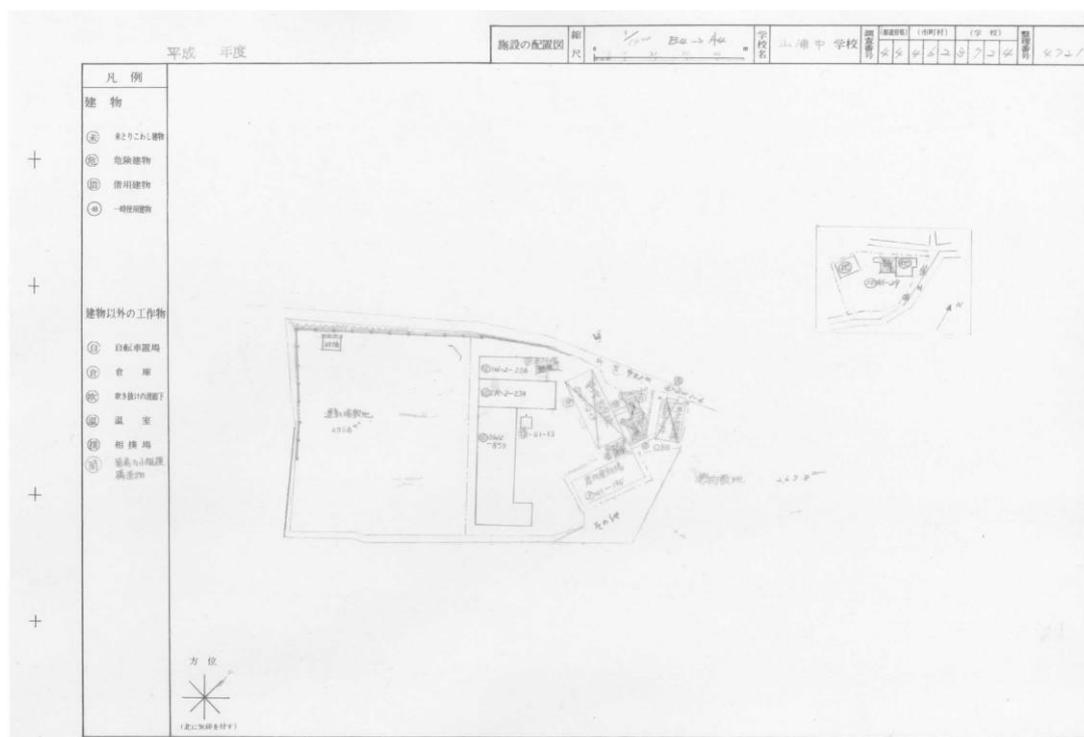
建物の経年劣化の進行を抑制するために適切な管理を実施しますが、管理経費が当面発生します。そのため一定期間経過後(法定耐用年数)は適切に除却します。なお除却に当たっては、改修による補助金制度の活用の場合は、補助金返還額等も十分考慮した上で決定します。

【山浦中学校跡地基本計画(案)】

1. 土地利用のコンセプト

山浦中学校は都市計画区域外に位置し、山間部に位置しています。周辺には中野自治区があり、災害時などでは山浦地区の緊急避難所に指定されています。また近郊の公共施設として中野自治公民館、消防備蓄倉庫があり、1km先には休校中である春日小学校があります。

【施設立地状況】

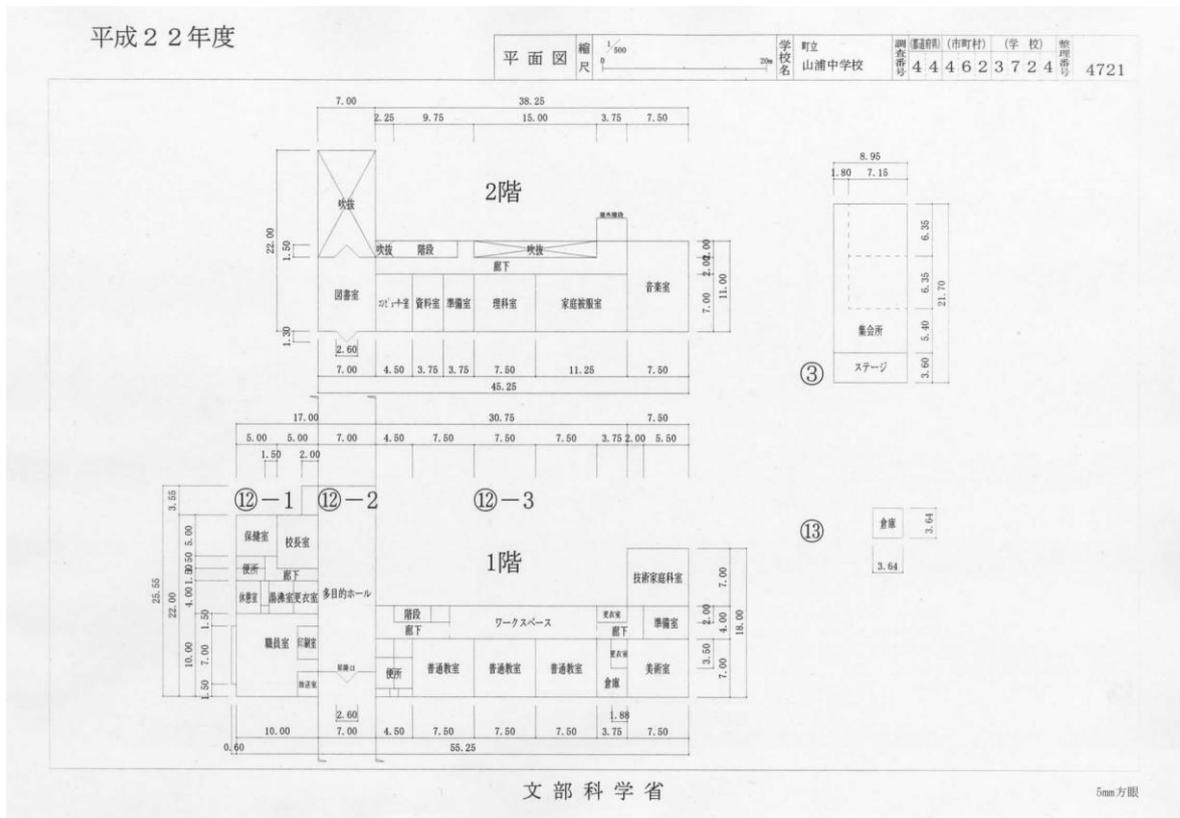


2. 施設状況

山浦中学校の代表的な建築物及び敷地については次のとおりです。

| 棟名 | 構造/階数 | 建築年 | 面積(m ²) | 耐震補強 | 法定耐用年数 |
|-------|-------|------|---------------------|------|--------|
| 管理教室棟 | W/1F | 1991 | 224 | 補強不要 | 22 |
| 教室棟 | RC/2F | 1991 | 234 | 補強不要 | 22 |
| 教室棟 | W/2F | 1991 | 859 | 補強不要 | 22 |
| 講堂 | W/1F | 1957 | 194 | 使用不可 | 22 |
| 運動場 | — | — | 4,968 | — | — |

【平面図】



3. 立地及び今後の状況

山浦中学校は山間部に位置しており、周辺集落は中野自治区となり、谷間を挟んで下園自治区などがあります。現在は山浦地区の災害時における避難所指定をしています。

住民説明会での意見では、災害時における高齢者の避難困難、水道確保が行えていないなど、施設管理上の課題と山の起伏による歩行アクセスが困難など多くの課題事項があります。

また本地区では周辺に良質な水環境や山間に佇む景観など、観光資源が豊富な地域でもあります。

3. 活用基本計画

活用基本計画は優先順位、メリット・デメリットを明示した上で基本的な方向性を定めます。

① 民間事業者による利活用

山浦中学校跡地については、周辺地域に休校中の小学校があるなど、資産活用の側面では、学校施設の一定程度の整理が必要となります。そのため行政による活用ではなく、民間事業者による利活用を優先に行います。

| 優先順位 1 | 校舎 | グラウンド | 附帯施設 | 講堂 |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------|------|----|
| 民間事業者等による施設活用 | 民間事業者(地域団体等含む)による施設活用 | | | |
| メリット | 施設の有効活用及び雇用・交流人口の創出 | | | |
| デメリット | 運営主体の経営状況 地域住民意向との整合 施設改修事業費負担の明確化 指定避難所の再度の構築 | | | |

民間事業者による活用を実施する場合は、上記のようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットをいかに解消・軽減させる取組みが必要となります。

② 施設の除却及び売却

建築物は長年使用しない場合は、経年により建物自体の劣化状況が著しく進行します。そのため施設をそのまま保有した場合は危険建築物になる恐れがあり、安全面についても考慮する必要があります。

よって建築物の行政活用や民間事業者による活用・売却等が見込まれない場合は、一定期間経過後に除却及び再度の売却を行います。

| 優先順位 2 | 校舎 | 附帯施設 | グラウンド | 講堂 |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----|
| 施設の除却及び売却 | <p>優先順位1により利活用を推進。 基本計画策定後の5年後に再度検証し、法定耐用年数経過施設により除却。 当初設立：1957年・1991年 再度検証：2024年度 除却目安：2025年度（法定耐用年数経過後）</p> | | | |
| メリット | <p>除却目安により、将来世代への負担軽減及び安全面の確保を実施 用地更地化により土地利用需要が高まる。</p> | | | |
| デメリット | <p>除却後の用地売却について住民意向との整合が必要 指定避難所の再度の構築 適切な管理を行うためにも維持管理経費が発生する。</p> | | | |

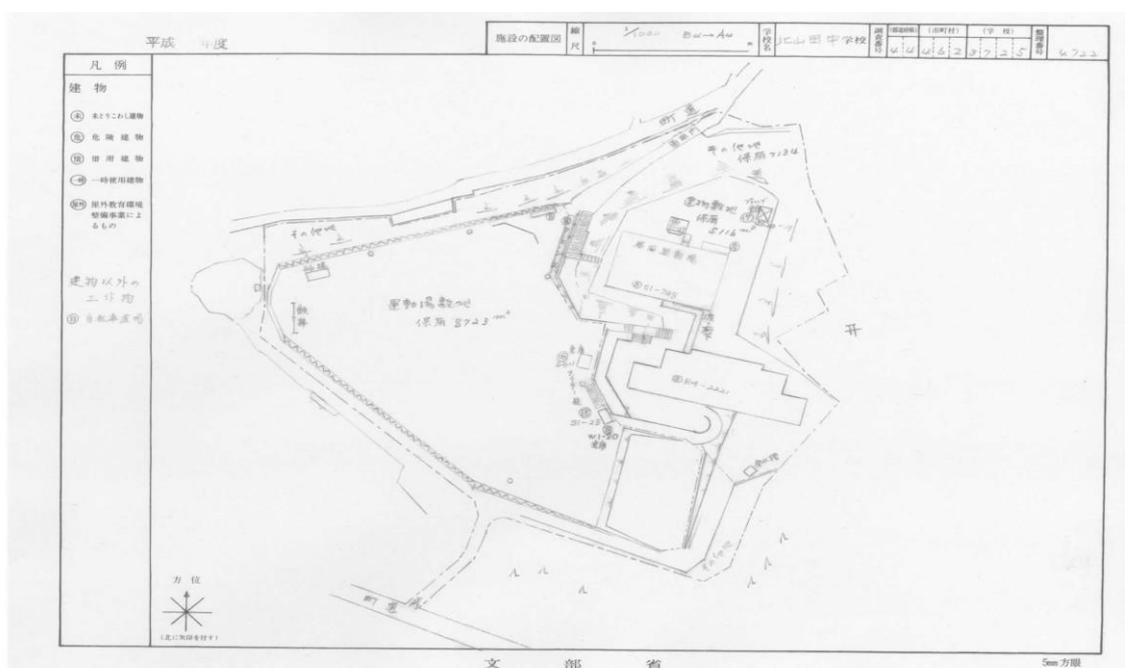
建物の経年劣化の進行を抑制するために適切な管理を実施しますが、管理経費が当面発生します。そのため一定期間経過後（法定耐用年数）は適切に除却します。なお除却に当たっては、改修による補助金制度の活用の場合は、補助金返還額等も十分考慮した上で決定します。

【北山田中学校跡地基本計画(案)】

1. 土地利用のコンセプト

北山田中学校は都市計画区域外に位置し、町道平川線沿いには郵便局やスーパーなどの商店街が形成され、北山田地区の中心街になります。しかし近年では空き店舗などが増加傾向であります。また北山田中学校は高台に位置し、高齢者などの歩行アクセスが困難な場所でもあります。なお学校へのアクセスは町道平川線からが正門となります。

【施設立地状況】

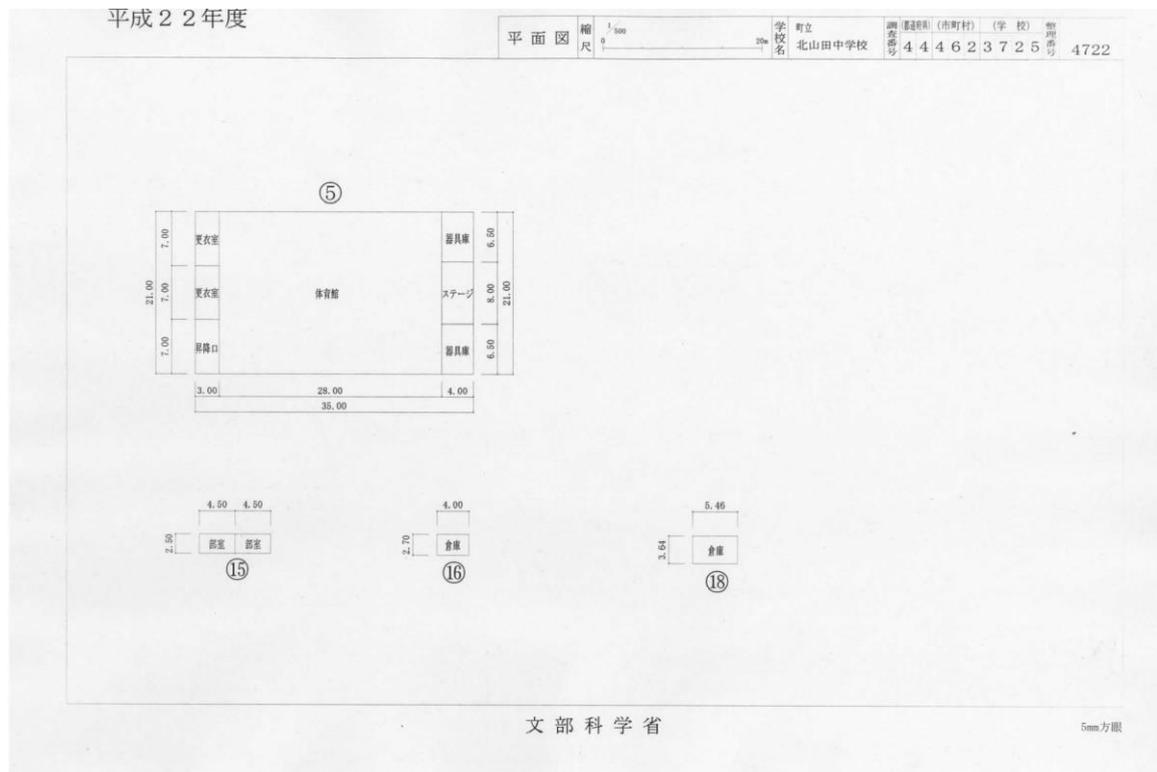
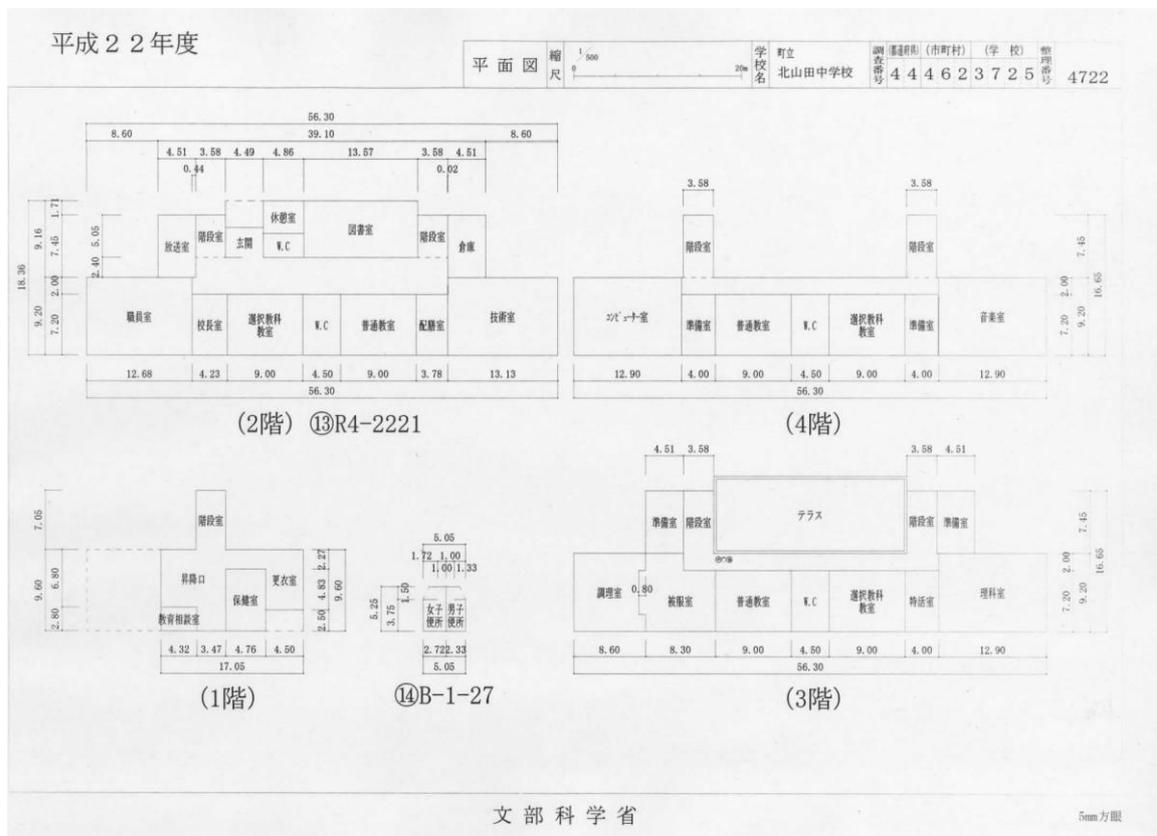


3. 施設状況

北山田中学校の代表的な建築物及び敷地については次のとおりです。また運動場にはナイター設備があります。

| 棟名 | 構造/階数 | 建築年 | 面積(m ²) | 耐震補強 | 法定耐用年数 |
|-----|-------|------|---------------------|---------|--------|
| 校舎 | RC/4F | 1981 | 2,221 | 補強不要 | 47 |
| 体育館 | S/1F | 1968 | 1,287 | H21 実施済 | 34 |
| 運動場 | — | — | 8,723 | — | |

【平面図】



3. 活用基本計画

活用基本計画は優先順位、メリット・デメリットを明示した上で基本的な方向性を定めます。

① 民間事業者及び社会体育施設活用

北山田中学校跡地については、立地条件等により多くの民間事業者からの活用が見込まれます。また跡地活用では福祉系施設の活用や新たな公民館などの住民意見があります。地域住民意向などを総合的に勘案し、活用計画を行います。

| 優先順位 1 | 校舎 | 附帯施設 | 体育館 | グラウンド |
|---------------|------------------------------------------|------|------------------------------|-----------|
| 民間事業者等による施設活用 | 民間事業者による施設活用 (地域団体・企業オフィス・民間社会福祉業者など) | | 行政による暫定利用 但し、利活用により変更が生じる | 行政財産として活用 |

| | | | |
|------|---------------------------------|-----------------------|-----------|
| メリット | 施設の有効活用及び雇用創出 北山田区域内への流動人口の増 | 更新事業費圧縮 体育施設規模の適正化 | 行政財産として活用 |
|------|---------------------------------|-----------------------|-----------|

| | | | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|
| デメリット | 運営主体の経営状況 地域住民意向との整合 施設改修事業費負担の明確化 土地建物を売却した場合、利便性の高い用地等の喪失 用途により開発手続きが発生する。 | | 駐車場の確保 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------|

民間事業者による活用を実施する場合は、上記のようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットを解消・軽減させる取組みが必要となります。

② 行政施設としての活用

北山田中学校跡地については、立地条件等も利便性の高い用地であります。また本町では、今後住民サービスを提供すべき施設整備などが多く見込まれています。そのためその候補用地としての活用を検討します。

| 優先順位 2 | 校舎 | 附帯施設 | 体育館 | グラウンド |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|-----------|
| 行政による施設活用 | 住民サービス提供による施設整備用地としての確保。(事例:給食センター建替用地、図書館・文化財資料施設整備・公営住宅など) | | 行政による暫定利用 但し、利活用により変更が生じる | 行政財産として活用 |
| メリット | 今後の建替更新を迎える施設について、その代替地確保 また今後の施設整備に対する用地確保など安易に行える | | 更新事業費圧縮 体育施設規模の適正化 | 行政財産として活用 |
| デメリット | 整備計画など未確定なため長期に未利用になる可能性がある (いわゆる塩漬け) 建築物本体の老朽化(屋根・外壁など)が進行しているため、その用途により、多額の改修費用が発生する。 | | | 駐車場の確保 |

行政による活用を実施する場合は、住民意向調査から建築着手まで相当期間の歳月を要します。また用途によっては多額の費用が生じるため、公共施設全体的な事業費調整が必要となります。

このようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットをいかに解消・軽減させる取組みが必要となります。

③ 施設の除却及び売却

建築物は長年使用しない場合は、経年により建物自体の劣化状況が著しく進行します。そのため施設をそのまま保有した場合は危険建築物になる恐れがあり、安全面についても考慮する必要があります。よって建築物の行政活用や民間事業者による活用・売却等が見込まれない場合は、一定期間経過後に除却及び再度の売却を行います。

| 優先順位 3 | 校舎 | 附帯施設 | 体育館 | グラウンド |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-----------|
| 施設の除却及び売却 | 優先順位1から2により利活用を推進。 基本計画策定の5年後に再度検証し、当初設立より47年経過後に除却。 当初設立：1968年(体育館)・1981年(校舎) 再度検証：2024年度 除却目安：2027～2028年 | | | 行政財産として活用 |
| メリット | 除却目安により、将来世代への負担軽減及び安全面の確保を実施 用地更地化により土地利用需要が高まる。 | | | 行政財産として活用 |
| デメリット | 除却後の用地売却について住民意向との整合が必要。 現況では住宅街地であるため、次期総合計画との整合が必要。 適切な管理を行うためにも維持管理経費が発生する。 | | | 駐車場の確保 |

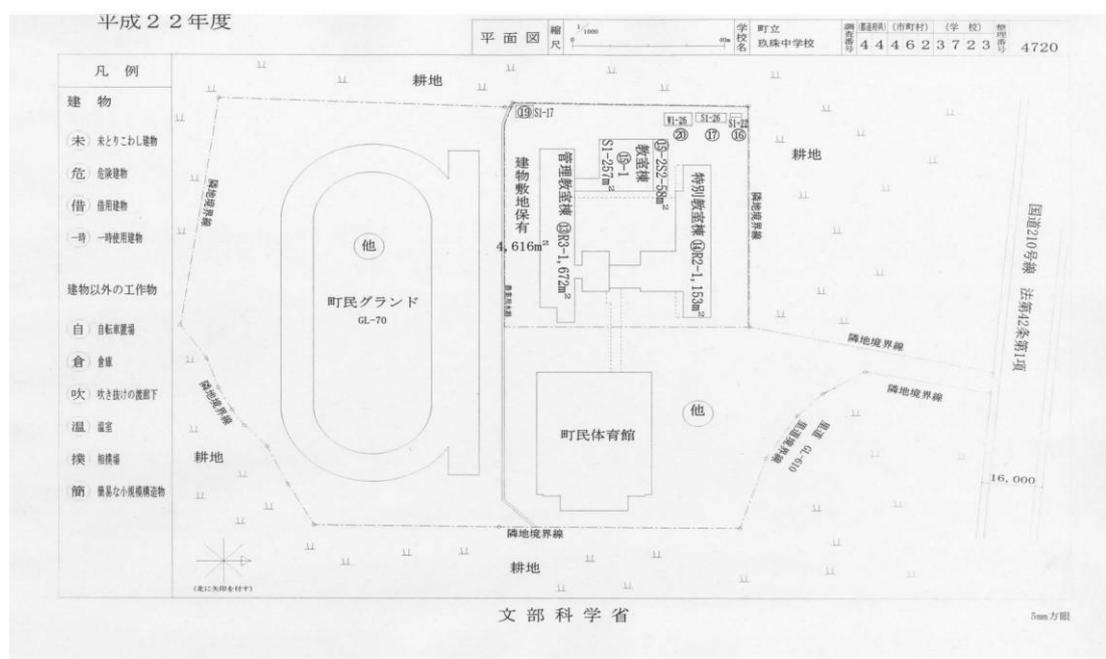
建物の経年劣化の進行を抑制するために適切な管理を実施しますが、管理経費が当面発生します。そのため一定期間経過後(法定耐用年数)は適切に除却します。なお除却に当たっては、改修による補助金制度の活用の場合は、補助金返還額等も十分考慮した上で決定します。

【玖珠中学校跡地基本計画(案)】

1. 土地利用のコンセプト

玖珠中学校は都市計画区域内に位置し、周辺に住宅街が形成され用途区域はない状況です。但し、国道 210 号線からの進入路近郊は近隣商業地域に指定されています。本町の中心地、住宅街形成及び今後のまちづくり計画などを考慮した上で、用途区域変更も視野に入れた取組みが必要となります。

【施設立地状況】



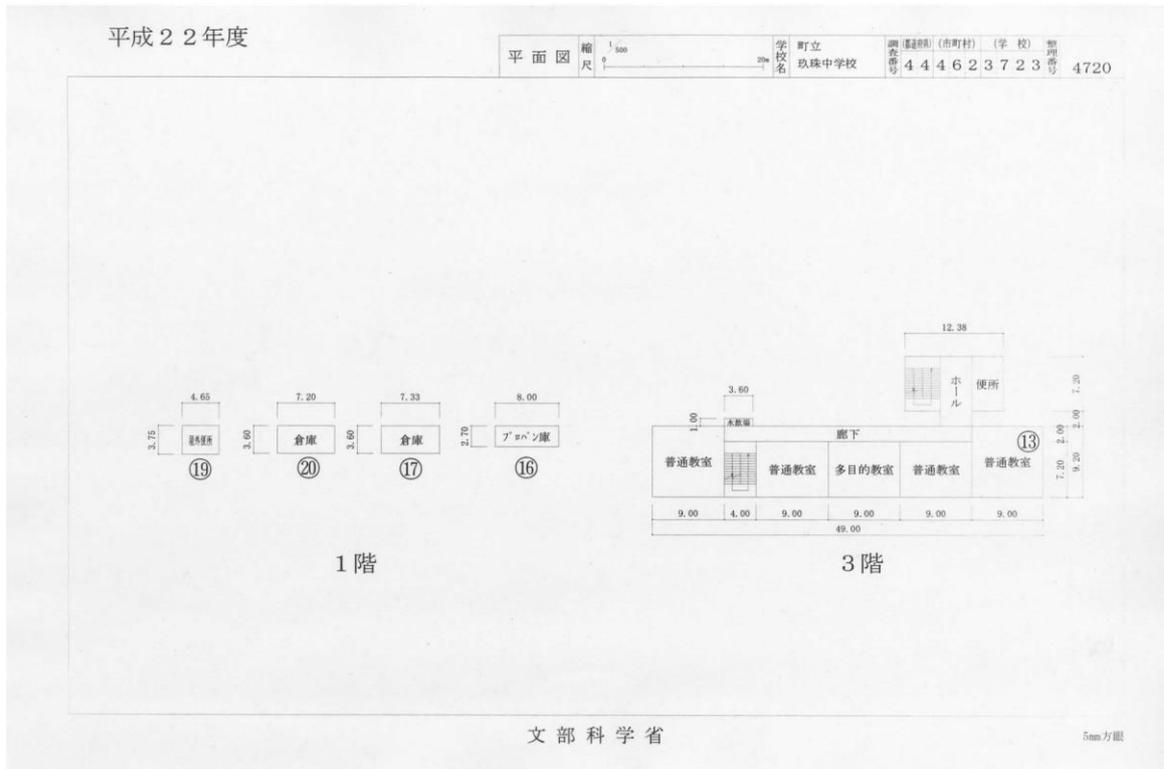
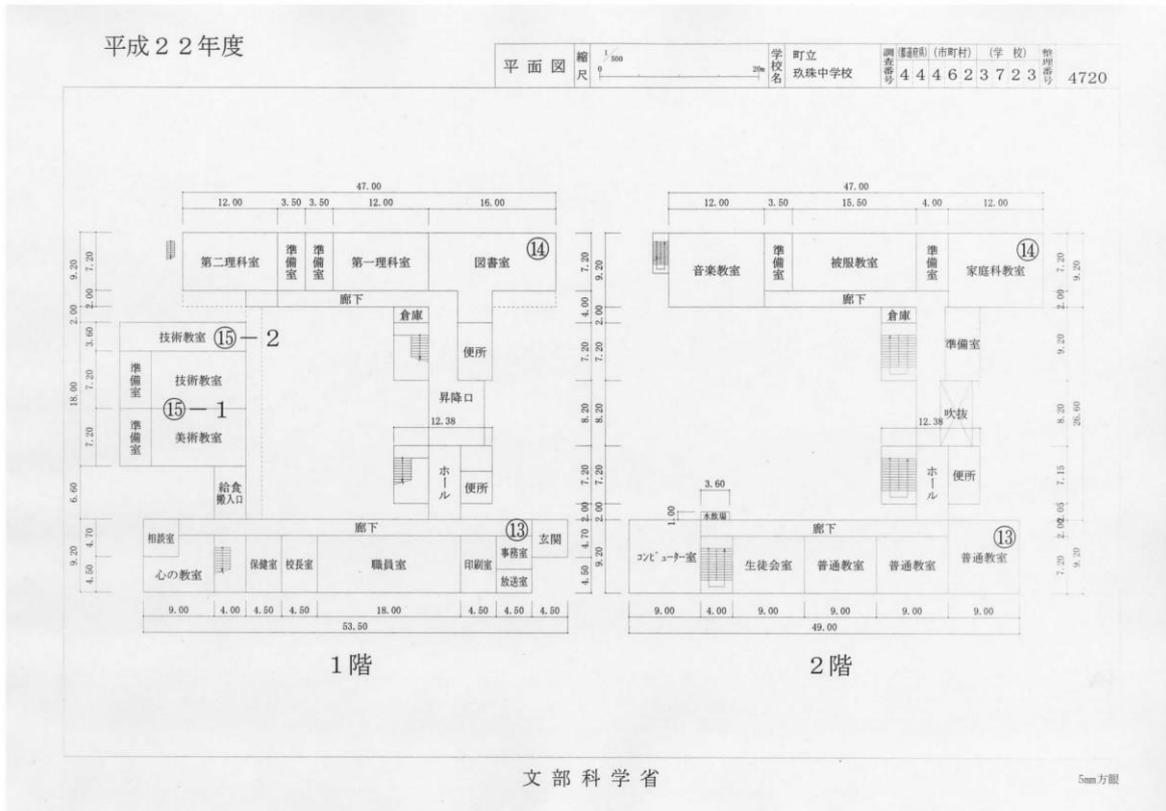
2. 施設状況

玖珠中学校の代表的な建築物及び敷地については次のとおりです。

| 棟名 | 構造/階数 | 建築年 | 面積(m ²) | 耐震補強 | 法定耐用年数 |
|-------|-------|------|---------------------|---------|--------|
| 管理教室棟 | RC/3F | 1976 | 1,672 | H26 実施済 | 47 |
| 特別教室棟 | RC/3F | 1977 | 1,153 | H26 実施済 | 47 |
| 特別教室棟 | S/1F | 1978 | 315 | H26 実施済 | 34 |
| 体育館 | RC/2F | 1978 | 1,393 | 未実施 | 47 |
| グラウンド | — | — | — | — | — |

※体育館屋根は 2010 年に改修工事を実施済み

【平面図】



3. 活用基本計画

活用基本計画は優先順位、メリット・デメリットを明示した上で基本的な方向性を定めます。

① 行政施設としての活用

玖珠中学校跡地については、立地条件等も利便性の高い用地であります。また本町では、今後住民サービスを提供すべき施設整備などが多く見込まれています。そのためその候補用地としての活用を検討します。

| 優先順位 1 | 校舎 | グラウンド | 附帯施設 | 体育館 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-----|
| 行政による施設活用 | 住民サービス提供による施設整備用地としての確保。 (事例:小学校建替用地、給食センター建替用地、図書館・文化財資料施設整備・公営住宅整備など) | | | |
| メリット | 今後の建替更新を迎える施設について、その代替地確保 また今後の施設整備に対する用地確保など安易に行える | | | |
| デメリット | 整備計画など未確定なため長期に未利用になる可能性がある (いわゆる塩漬け) 建築物本体の老朽化(屋根・外壁など)が進行しているため、その用途により 多額の改修費用が発生する。 | | | |

行政による活用を実施する場合は、住民意向調査から建築着手まで相当期間の歳月を要します。また用途によっては多額の費用が生じるため、公共施設全体的な事業費調整が必要となります。

このようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットをいかに解消・軽減させる取組みが必要となります。

② 民間事業者活用

玖珠中学校跡地については、立地条件等により多くの民間事業者からの活用が見込まれます。また跡地活用では福祉系施設や宿泊所などの住民意見も多い場所でもあります。そのため都市計画や地域住民意向などを総合的に勘案し、活用計画を行います。

| 優先順位 2 | 校舎 | グラウンド | 附帯施設 | 体育館 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-----|
| 民間事業者等による施設活用 | 民間事業者による施設活用 (企業オフィス・民間社会福祉業者・地域団体活用など) | | | |
| メリット | 施設の有効活用及び雇用創出 都市計画区域内への流動人口の増 | | | |
| デメリット | 運営主体の経営状況 地域住民意向との整合 施設改修事業費負担の明確化 土地建物を売却した場合、利便性の高い用地等の喪失 都市計画用途地域変更の検討・開発許可手続き | | | |

民間事業者による活用を実施する場合は、上記のようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットをいかに解消・軽減させる取組みが必要となります。

③ 施設の除却及び売却

建築物は長年使用しない場合は、経年により建物自体の劣化状況が著しく進行します。そのため施設をそのまま保有した場合は危険建築物になる恐れがあり、安全面についても考慮する必要があります。よって建築物の行政活用や民間事業者による活用・売却等が見込まれない場合は、一定期間経過後に除却及び再度の売却を行います。

| 優先順位 3 | 校舎 | 附帯施設 | グラウンド | 体育館 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|-----------|
| 施設の除却及び売却 | 優先順位1から2により利活用を推進。 基本計画策定の5年後に再度検証し、当初設立から47年経過後に除却。 当初設立：1976～1978年 再度検証：2024年度 除却目安：2027～2028年（基本計画策定後の概ね10年） | | | 行政による暫定利用 |
| メリット | 除却目安により、将来世代への負担軽減及び安全面の確保を実施 用地更地化により土地利用需要が高まる。 | | | 施設の一体的な活用 |
| デメリット | 除却後の用地売却について住民意向との整合が必要 現況では住宅街地であるため、都市計画との整合が必要。 適切な管理を行うためにも維持管理経費が発生する。 | | | 駐車場確保 |

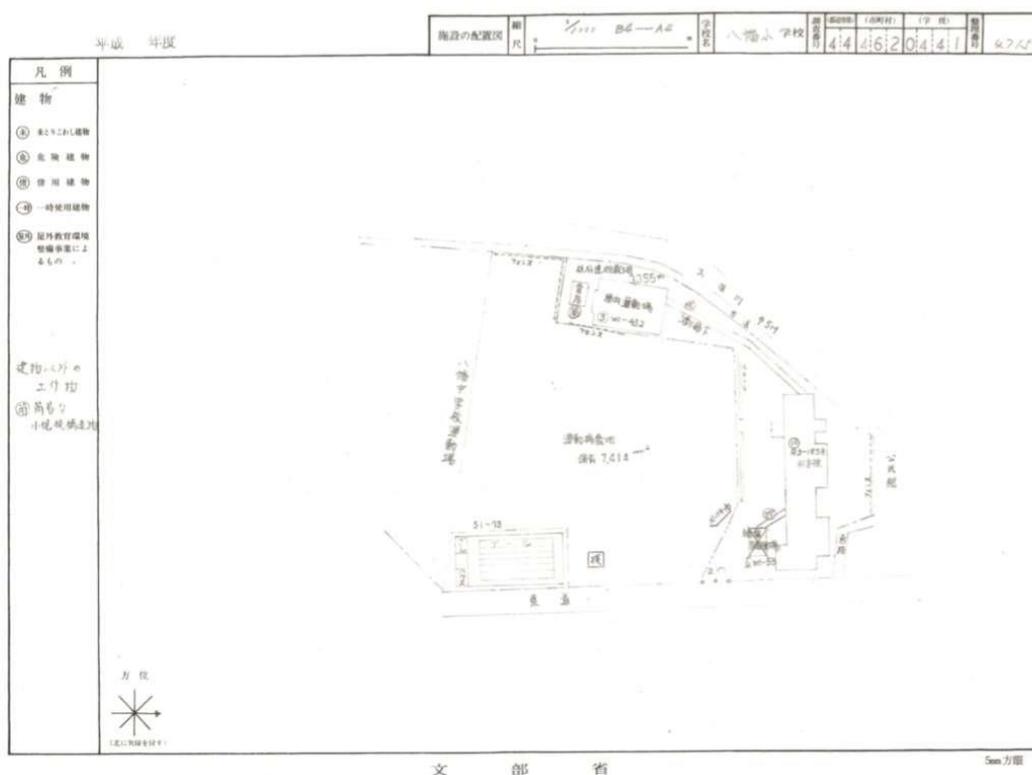
建物の経年劣化の進行を抑制するために適切な管理を実施しますが、管理経費が当面発生します。そのため一定期間経過後（法定耐用年数）は適切に除却します。なお除却に当たっては、改修による補助金制度の活用の場合、補助金返還額等も十分考慮した上で決定します。

【八幡小学校跡地基本計画(案)】

1. 土地利用のコンセプト

八幡小学校は八幡中学校と隣接しており、運動場などは中学校と共有している実情があります。また講堂については著しく老朽化し、利活用には不適格な建築物です。また隣接しているため、企業などの民間事業者が利活用を行う場合、小学校施設への安全対策等が発生する見込みであります。

【施設立地状況】

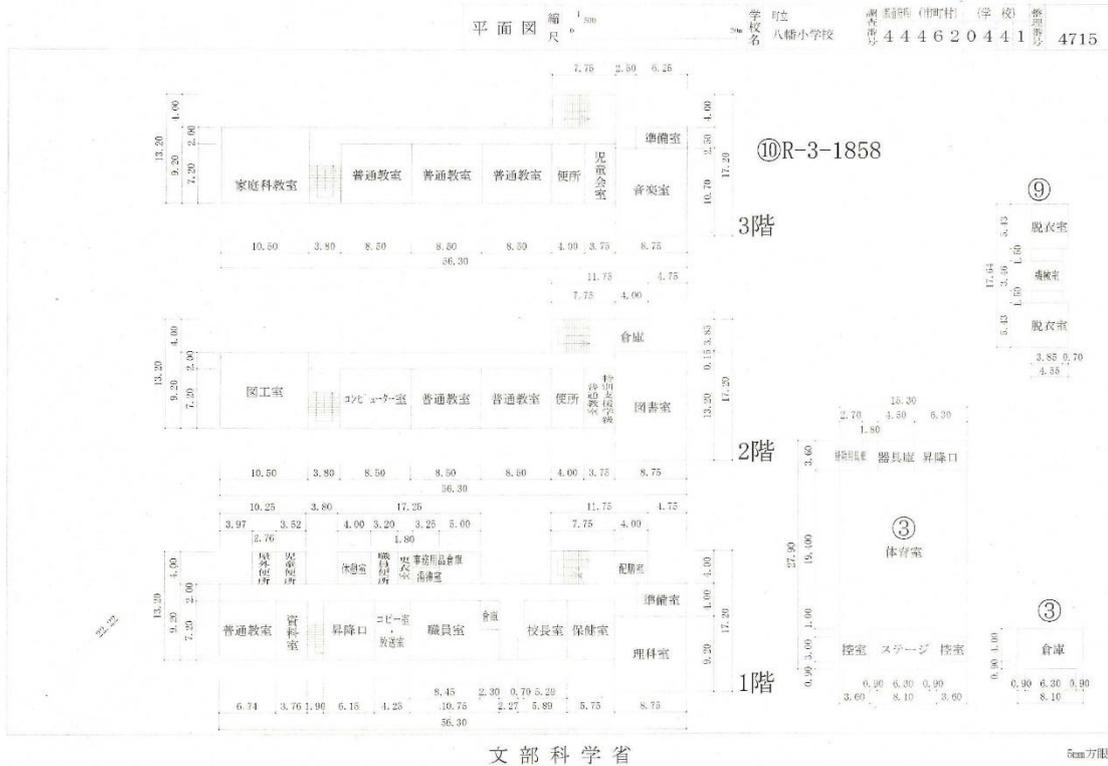


2. 施設状況

八幡中学校の代表的な建築物及び敷地については次のとおりです。

| 棟名 | 構造/階数 | 建築年 | 面積(㎡) | 耐震補強 | 法定耐用年数 |
|-----|-------|------|-------|------|--------|
| 校舎 | RC/3F | 1982 | 1,858 | 補強不要 | 47 |
| 講堂 | W | 1962 | 452 | 未実施 | 22 |
| 運動場 | — | — | 8,550 | — | |

【平面図】



3. 活用基本計画

活用基本計画は優先順位、メリット・デメリットを明示した上で基本的な方向性を定めます。

① 民間事業者活用

八幡小学校跡地については、公民館や消防詰所、コミュニティ施設などの多くの施設がありますが、公共施設の複合化（多機能化）が建築年数などにより困難な状況です。そのため住民意向に留意した民間事業者等の活用を行い、当該地区での住みやすい住環境整備を行います。

| 優先順位 1 | 校舎 | 附帯施設 | 講堂 | グラウンド |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------|
| 民間事業者等による施設活用 | 民間事業者による施設活用 (地域団体・企業オフィス・民間社会福祉業者など) | | 基本的に除却 | 行政財産として活用 |
| メリット | 施設の有効活用及び雇用創出 地域の活力振興に寄与 | | 更新事業費圧縮 体育施設規模の適正化 | 行政財産として活用 |
| デメリット | 学校施設との住み分け 運営主体の経営状況 地域住民意向との整合 施設改修事業費負担の明確化 土地建物を売却した場合、利便性の高い用地等の喪失 | | | |

民間事業者による活用を実施する場合は、上記のようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットをいかに解消・軽減させる取組みが必要となります。

② 行政施設としての活用

八幡小学校跡地については、立地条件等も利便性の高い用地であります。また本町では、今後住民サービスを提供すべき施設整備などが多く見込まれています。そのためその候補用地としての活用を検討します。

| 優先順位 2 | 校舎 | 附帯施設 | 講堂 | グラウンド |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|------|--------|-----------|
| 行政による施設活用 | 住民サービス提供による施設整備用地としての確保。(事例:小学校建替用地、給食センター建替用地、図書館・文化財資料施設整備など) | | 基本的に除却 | 行政財産として活用 |

| | | | |
|------|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------|
| メリット | 今後の建替更新を迎える施設について、その代替地確保。また今後の施設整備に対する用地確保など安易に行える | 更新事業費圧縮 体育施設規模の適正化 | 行政財産として活用 |
|------|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------|

| | | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| デメリット | 整備計画など未確定なため長期に未利用になる可能性がある (いわゆる塩漬け) 建築物本体の老朽化(屋根・外壁など)が進行しているため、その用途により多額の改修費用が発生する。 | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

行政による活用を実施する場合は、住民意向調査から建築着手まで相当期間の歳月を要します。また用途によっては多額の費用が生じるため、公共施設全体的な事業費調整が必要となります。

このようにメリット・デメリットが必ず存在します。そのため中長期的な視座のもと、デメリットをいかに解消・軽減させる取組みが必要となります。

③ 施設の除却及び売却

建築物は長年使用しない場合は、経年により建物自体の劣化状況が著しく進行します。そのため施設をそのまま保有した場合は危険建築物になる恐れがあり、安全面についても考慮する必要があります。よって建築物の行政活用や民間事業者による活用・売却等が見込まれない場合は、一定期間経過後に除却及び再度の売却を行います。

| 優先順位 3 | 校舎 | 附帯施設 | 体育館 | グラウンド |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-----------|
| 施設の除却及び売却 | 優先順位1から2により利活用を推進。 法定耐用年数が当初設立より47年経過後に再度検証し、適切に除却 当初設立：1982年(校舎) 再度検証：2024年度 除却目安：2027～2028年 | | | 行政財産として活用 |
| メリット | 除却目安により、将来世代への負担軽減及び安全面の確保を実施 用地更地化により土地利用需要が高まる。 | | | 行政財産として活用 |
| デメリット | 除却後の用地売却について住民意向との整合が必要 現況では住宅街地であるため、都市計画との整合が必要。 適切な管理を行うためにも維持管理経費が発生する。 | | | |

建物の経年劣化の進行を抑制するために適切な管理を実施しますが、管理経費が当面発生します。そのため一定期間経過後(法定耐用年数)は適切に除却します。なお除却に当たっては、改修による補助金制度の活用の場合は、補助金返還額等も十分考慮した上で決定します。