

庄和北部地域学校施設跡地活用方針

平成31年2月

春日部市

< 目 次 >

1	活用方針策定の目的	1
2	学校施設跡地活用にあたっての基本的な考え方	2
	(1) 地域住民の参加と協力による活用方法の検討	2
	(2) 庄和北部地域学校検討協議会からの具申	2
	(3) 「庄和北部地域学校再編計画」における考え方	2
	(4) 「第2次春日部市総合振興計画」における考え方	2
	(5) 「春日部市公共施設マネジメント基本計画」における考え方	2
	(6) 法令等の規定	3
3	対象となる学校施設跡地の概要	4
	(1) 宝珠花小学校	4
	(2) 富多小学校	4
4	学校施設跡地活用にあたっての制約等	5
	(1) 市街化調整区域による規制	5
	(2) 農地法による規制	5
	(3) 雨水流出抑制施設に関する手続き等	5
	(4) 既存建築物の用途変更に係る規制	5
5	検討経過	6
	(1) 地域との意見交換等	6
	(2) 宝珠花小学校の行政利用に向けた検討	6
	(3) 富多小学校の民間活用に向けた検討	9
6	学校施設跡地における活用方針	12
	(1) 庄和北部地域の学校施設跡地活用における基本的な方針	12
	(2) 宝珠花小学校における跡地活用方針	12
	(3) 富多小学校における跡地活用方針	12
7	学校施設跡地の具体的な活用内容決定手続き	14
	(1) 宝珠花小学校	14
	(2) 富多小学校	14

1 活用方針策定の目的

宝珠花小学校及び富多小学校は、庄和北部地域における教育環境の向上を目的とした学校再編により平成31年3月末をもって閉校となる予定であるが、両校とも明治時代から続いてきた歴史と伝統のある学校であり、地域住民にとって愛着のある施設でもある。

そのような学校が閉校となることから、その跡地については地域にとって有意義な活用を図っていく必要があるため、庁内検討を進めるとともに地域住民との意見交換を行い、学校施設の跡地活用についての理解を得ながら検討を進めてきた。

これらの内容を踏まえ、学校施設の跡地活用について、地域及び春日部市にとって有意義な活用を図るための基本的な方向性として「庄和北部地域学校施設跡地活用方針」を定めるものである。

2 学校施設跡地活用にあたっての基本的な考え方

宝珠花小学校及び富多小学校は、長い間、子どもたちに良好な教育環境を提供してきた場であるとともに、地域コミュニティ活動の場でもある。また、地域住民の理解と支えによって運営されてきた市民共通の貴重な財産である。

このため、地域に配慮した活用を図ることはもちろんのこと、市政の様々な課題を解決し、第2次春日部市総合振興計画（平成30年3月策定）に掲げる春日部市の将来像である「つながる にぎわう すまいるシティ 春日部」の実現に向けた活用を図ることとする。

（1）地域住民の参加と協力による活用方法の検討

これまで多くの子どもたちが通い、コミュニティの核であった学校の跡地活用にあたっては、学校に対する地域の愛着が強いものであることを踏まえ、地域との意見交換等を通して、地域住民の理解が得られるよう最大限の配慮を持って進めることとする。

（2）庄和北部地域学校検討協議会からの具申

地域住民や小中学校のPTAの代表者で組織する庄和北部地域学校検討協議会から提出された「庄和北部地域のより良い学校教育環境に関する具申」における「学校の跡地利用等について」の意見を踏まえることとする。

（3）「庄和北部地域学校再編計画」における考え方

「庄和北部地域学校再編計画」において掲げる「跡地利用の方向性」の考え方を踏まえることとする。

（4）「第2次春日部市総合振興計画」における考え方

春日部市の将来像を実現するために、まちづくりの理念「市民が主役」、「まちの魅力を創る」、「共に未来へチャレンジする」を念頭に置きながら、「まちづくりの基本目標」に位置付けられた各種施策を総合的に進めて行くこととする。

（5）「春日部市公共施設マネジメント基本計画」における考え方

公共施設マネジメントの3つの視点「まちづくりの視点を重視する」、「既存施設を有効活用する」、「施設総量の適正化を図る」を踏まえることとする。

(6) 法令等の規定

学校跡地の開発及び建築行為については、市街化調整区域における立地基準に適合するとともに、各種法令の規定に準拠するものとする。

3 対象となる学校施設跡地の概要

(1) 宝珠花小学校

名 称	宝珠花小学校	
所 在 地	春日部市西宝珠花 593	
所 有 者	春日部市	
抵 当 権 等	なし	
敷 地 面 積	13,092 m ²	
建 物 概 要	普通教室棟	構造：鉄筋コンクリート造／地上3階建 延床面積：2,155 m ² 、建築年：昭和63年築
	特別教室棟	構造：鉄筋コンクリート造／地上1階建 延床面積：299 m ² 、建築年：平成17年築
	体 育 館	構造：鉄筋コンクリート造／地上1階建 延床面積：992 m ² 、建築年：昭和63年築
用 途 地 域 等	市街化調整区域、建蔽率：60%、容積率：200% 埋蔵文化財包蔵地内	
交 通	朝日バス「大風公園入口」停留所から約400m	

(2) 富多小学校

名 称	富多小学校	
所 在 地	春日部市神間 872	
所 有 者	春日部市	
抵 当 権 等	なし	
敷 地 面 積	16,948 m ²	
建 物 概 要	普通教室棟	構造：鉄筋コンクリート造／地上2階建 延床面積：2,422 m ² 、建築年：平成6年築
	体 育 館	構造：鉄筋コンクリート造／地上1階建 延床面積：1,225 m ² 、建築年：平成6年築
用 途 地 域 等	市街化調整区域、建蔽率：60%、容積率：100%	
交 通	朝日バス「立野」停留所から約700m	

4 学校施設跡地活用にあたっての制約等

(1) 市街化調整区域による規制

宝珠花小学校及び富多小学校はいずれも市街化調整区域に立地しており、開発及び建築行為は都市計画法等の関係法令により規制されている。よって、跡地活用にあたっては、市街化調整区域における立地基準に適合する必要がある。

(2) 農地法による規制

宝珠花小学校及び富多小学校はいずれも学校用地へと地目変更済みであることから、今後の土地利用においては農地法の許可は不要である。

(3) 雨水流出抑制施設に関する手続き等

宝珠花小学校及び富多小学校はいずれも開発する区域の面積が1ヘクタール以上となる見込みであるため、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づき、雨水流出量を増加させるおそれのある行為をしようとする場合は、あらかじめ知事の許可を受ける必要がある。

なお、富多小学校は、中川・綾瀬川流域での雨水流出抑制施設として登録されているため、雨水貯留施設に変更がある場合は、別途、協議が必要となる。

(4) 既存建築物の用途変更に係る規制

既存建築物の用途変更にあたっては、都市計画法や建築基準法、消防法等に適合させる必要がある。

5 検討経過

宝珠花小学校及び富多小学校の跡地活用については、説明会を開催するとともに、地域との意見交換等を通して、地域住民の理解が得られるよう最大限の配慮を持って検討を進めてきた。

(1) 地域との意見交換等

日程	内容
平成30年 5月22日	庄和北部区長会（13区）への事前説明
平成30年 6月30日	庄和北部地域全体に向けた跡地活用イメージに関する地域説明会（会場：江戸川中学校）
平成30年 7月28日	各小学校区に分けた跡地活用イメージに関する地区説明会（会場：宝珠花小学校、富多小学校）
平成30年 9月14日	庄和北部区長会との意見交換会（第1回）
平成30年 9月14日 ～平成30年10月10日	宝珠花小学校の跡地活用に関する庄和北部地域13区での意見集約
平成30年10月23日	庄和北部区長会との意見交換会（第2回）
平成30年10月23日 ～平成30年11月20日	宝珠花小学校の跡地活用に関する庄和北部地域13区での意見集約
平成30年12月19日	庄和北部区長会との意見交換会（第3回）
平成30年12月19日 ～平成31年 1月16日	跡地活用方針（案）に関する庄和北部地域13区での意見集約
平成31年 1月22日	庄和北部区長会との意見交換会（第4回）

(2) 宝珠花小学校の行政利用に向けた検討

宝珠花小学校の跡地活用については、「庄和北部地域のより良い学校教育環境に関する具申」の内容や、郷土の文化・歴史、大鳳会館や庄和北公民館といった地域の公共施設が廃止されてきた経緯などを考慮した上で、『既存校舎を活かした行政による活用を図る』ことで検討を進めた。

① 説明会のアンケートや意見交換会などで寄せられたご意見（要約）

■賑わい（コミュニティ）

◆趣味や地域活動、飲食等に使える多目的な空間 ⇒ 庄和北公民館のような施設が欲しい／施設を誰でも時間単位で借りられるようにして欲しい／地元住民が利用できるような施設として欲しい／講座活動、サークル活動など参加できるような場所／公民館的な使い方／高齢者が利用できる場所を作って欲しい／図書館や児童生徒が自主学習できる場所が欲しい／飲食できるような場所が欲しい

◆多世代間の交流ができる場所 ⇒ 多様化している施設／賑わい、コミュニティができる場所／2階部分に和室を設置して欲しい／コミュニティセンターが欲しい

◆スポーツができる場所 ⇒ 運動ができる場所が欲しい／地元の少年野球で利用できるようにして欲しい／スポーツができる場所／グラウンドを利用／テニスコートが欲しい／ソフトボールができる場所

（その他の意見：人が集まるようPRすることが重要である／交通機関を充実させて欲しい）

■大凧・文化財

◆大凧の展示スペース ⇒ 宝珠花小学校を「新大凧会館」として欲しい

◆郷土資料の展示・收藏スペース ⇒ 文化・歴史等の資料は支所へ設置すれば良いと思う／神明貝塚等の展示品と貝塚までの中間設備としての機能／郷土資料の展示

（その他の意見：大凧や郷土資料の展示施設はあっても良いが、それだけでは地域のためにならないと思う／宝珠花小学校で大凧文化や神明貝塚だけでなく、首都圏外郭放水路と関連させれば観光地となるのではないかと）

■避難場所

◆防災機能 ⇒ 災害時の避難場所として、使えるようにして欲しい／地域防災の拠点をつくってもらいたい／避難場所があった方が良い

■民間活用

◆大学 ⇒ 市内にある大学の校舎として利用してもらうのはどうか／東武鉄道沿線にある大学の誘致

- ◆カルチャースクール ⇒ カルチャースクール等が欲しい／カルチャー教室が欲しい
- ◆店舗・飲食店 ⇒ スーパーマーケットが欲しい／カフェが欲しい
- ◆高齢者施設 ⇒ 高齢者施設が欲しい／老人ホーム設置希望
- ◆スポーツ施設 ⇒ 宝珠花小学校を民間へ売却し、スポーツクラブ等を誘致できれば良いと思う／スポーツ健康センター、エアロバイク、ウォーキング器具／スポーツ少年団等が利用する合宿施設も良いのではないかと
(その他の意見：宝珠花小学校の民間活用を考えるべき／行政と民間がうまく連携できると良いと思う)

■窓口サービス

- ◆支所・出張所機能 ⇒ 住民票をはじめ各証明書の手続きが出来るようにして欲しい／市役所の分室的な機能が欲しい

- 暫定開放等 ⇒ 平成31年4月1日以降、本格的な整備がされるまでは暫定開放して欲しい／本格的な運営が始まるまでの維持管理等はどうするのか

② 地域としての活用の視点

①の説明会のアンケートや意見交換会などで寄せられたご意見を踏まえるとともに、庄和北部区長会との意見交換会、地域住民からの意見集約を行い、今後の施設整備を具体的に検討していく上で、地域としての活用の視点をまとめた。



(3) 富多小学校の民間活用に向けた検討

富多小学校の跡地活用については、今後、市としての利用予定がないこと、また、春日部市の公共施設マネジメントにおける施設総量の適正化の考え方から、サウンディング型市場調査を実施した上で、『既存校舎を活かした民間による活用を図る』ことで検討を進めた。

① サウンディング型市場調査の実施

富多小学校が市街化調整区域内に立地していることやその周辺環境を考慮すると、跡地の市場性の有無や公募事業の成立の可否の判断が困難であり、様々な可能性を調査・把握する必要から、民間との対話を通じて土地や建物の活用アイデアを調査する「サウンディング型市場調査」を実施した。

② サウンディング型市場調査実施スケジュール

日程	内容
平成30年 9月 7日	サウンディング型市場調査実施の公表
}	参加事業者の募集期間
平成30年10月15日	サウンディング型市場調査の参加申込（エントリーシート）の受付締切
平成30年10月22日～31日	サウンディング型市場調査（対話）の実施
平成30年12月26日	サウンディング型市場調査実施結果概要の公表

③ サウンディング型市場調査の参加者

この調査では、4者から活用アイデアの提案がされた。

④ サウンディング型市場調査実施結果概要

参加者から提案された活用アイデアの概要は以下のとおり。

■活用アイデアの概要

- ・民間が運営する通信制かつ全日制の高等学校
- ・学校施設を活かした福祉施設
- ・サッカースクールを中心としたスポーツ振興拠点
- ・ビニールハウスによる野菜や果物の生産工場とバーベキュー場等が併設された観光農園
- ・複数の芸術家の活動場所となるシェアアトリエと制作体験施設
- ・家具の修理工房と体験見学施設
- ・食育の一環として「育てる・つくる・食べる」をテーマに、地元食材を活かしたカフェ・レストランの運営と地元食材の販売
- ・江戸川サイクリングロードを活かしたサイクリング拠点と観光案内所
- ・住民が主体となった仕事おこし、まちづくりのサポート

■想定している主な地域貢献等

- ・事業に支障の無い範囲での施設開放
- ・地域住民向けの講座の実施
- ・集客や観光拠点化に伴う地域活性化
- ・雇用創出
- ・住民立起業活動のサポートによる地域貢献と地域活性化

■その他の主な対話内容の概要

- ・所有形態については、購入、賃貸借、どちらも希望があった。
- ・既存建物については、改修をする場合もあるが、有効活用を図る方針であった。
- ・災害時の避難場所や選挙の際の投票所としての使用については、協力の意向が示された。

注) 富多小学校は市街化調整区域にあり、立地できる建築物や用途変更などについて関係法令により制限されている。当該調査で提案された活用アイデアは、この制限との適合性について具体的に判断したものではない。制限との適合性については、慎重な検討が必要となる。

⑤ サウンディング型市場調査の結果から確認できたこと

この調査によって、参加者から様々な活用アイデアが提案され、対話を通じて以下のような内容を確認することができた。

- ・複数者が当該跡地の利用に関心を寄せていること。
- ・校舎を始めとする既存施設を有効に活用する提案があったこと。
- ・地域貢献に関する提案があったこと。
- ・避難場所や投票所等として使用することに協力的であったこと。

これらのことから、跡地活用の方向性として地域からの要望や市の考え方に合った内容が含まれていることが確認できた。

また、対話の中では、次のような留意すべき事項も確認できた。

<主な留意事項>

- ・アイデアの段階であるため、法令上、実現性の判断が難しい内容も含まれている。
- ・土地、建物の売買金額や賃借料について、無料または低廉な額を望む意見がある。
- ・施設の改修や運営等において、市に費用面の負担を求める意見がある。

6 学校施設跡地における活用方針

以上の内容を勘案し、活用方針を次のとおりとする。

(1) 庄和北部地域の学校施設跡地活用における基本的な方針

- ① 「庄和北部地域のより良い学校教育環境に関する具申」、「庄和北部地域学校再編計画」、地域との意見交換等を踏まえ、地域活性化、地域貢献等に資する活用を図る。
- ② 既存の校舎や体育館は新耐震基準の建築物であり、引き続きの利用が見込めることから可能な限り有効活用を図る。
- ③ 市街化調整区域における立地基準に適合するとともに、関係法令の規定に準拠する土地利用を図る。
- ④ 災害発生時の避難場所や、選挙時における投票所としての継続利用を図る。
- ⑤ 宝珠花小学校の学校施設については行政利用、富多小学校の学校施設については民間活用を図る。

(2) 宝珠花小学校における跡地活用方針

- ① 世代間交流や地域のサークル・スポーツ団体等の活動などに使える地域コミュニティの拠点を整備する。
- ② 大凧あげ祭り、郷土の文化財、神明貝塚等の観光資源や地域の文化遺産を活かし、地域の文化・歴史を発信できる場所を整備する。
- ③ 民間と連携し、そのノウハウやアイデア等の活用を図るため、施設の整備や管理運営における PFI や指定管理者制度の導入等を検討する。

(3) 富多小学校における跡地活用方針

- ① 今後、市としての利用予定がないこと、また、公共施設の施設総量適正化の観点等を踏まえ、公募型プロポーザル方式による土地・建物一体での売却とし、跡地活用を図る民間事業者を募集する。
- ② 公平性、透明性、競争性を確保しつつ、応募があった事業者の中から優先交渉権者の決定を行うため、跡地活用提案審査委員会を設置する。
- ③ 最低売却価格の設定にあたっては、土地・建物に対する不動産鑑定評価額を基本とする。

- ④ 一定期間の事業継続を担保することができる事業とする。
- ⑤ 選定する事業は、地域の環境を損なうことや公益を害するおそれがなく、かつ地域の活性化に資するような事業とする。
- ⑥ 地域住民への施設の一部開放や交流の場の設置等による地域貢献について、事業者と協議・調整を図る。

7 学校施設跡地の具体的な活用内容決定手続き

(1) 宝珠花小学校

① 基本計画等の策定

地域との意見交換等を踏まえて、基本計画等の策定により、具体的な施設整備の内容を決定する。

◆基本計画策定にあたり、想定される主な検討内容

- ・施設の設置目的、位置付け
- ・導入する施設機能と施設内での配置
- ・民間活力導入の検討
- ・工事、管理、運営方法等の事業手法
- ・事業実施スケジュール

② 市民公表

市民に対して、広報かすかべやホームページ等を活用し、周知する。

<宝珠花小学校における国庫返納金について>

土地に関わる国庫補助は受けていないが、施設に関しては国庫補助を受け整備していることから、学校施設を他の行政用途へ転用する場合には、文部科学省から示されている「公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続」に基づき、国庫補助事業完了後10年未満の場合は承認申請が必要となる。

(2) 富多小学校

① 公募型プロポーザル方式による事業者の募集

本方針を公表の上、跡地活用提案審査委員会によって決定された募集要項により事業者を募集する。

募集期間内に応募がなかった場合、また、応募内容が本方針にそぐわないと判断された場合は、募集内容の検証を行った後、再度、募集を行う。

② 優先交渉権者の決定

優先交渉権者の決定は、春日部市による応募者が参加資格に適合していることを判断する資格審査及び跡地活用提案審査委員会による提案審査によるものとする。

提案審査については、応募者からの説明の機会を設けるとともに、応募された提案書について、本方針との整合性、事業実施が可能な企画力、資金力及び経営能力等を

有する事業者であり、かつ自ら事業を行おうとする者であることを重点的に審査することとする。

③ 跡地活用事業者の決定

優先交渉権者との協議が整った後（不調の場合には、次点者との協議が整った後）、事業者を決定する。

④ 仮契約

土地建物売買契約について、都市計画法に基づき開発行為等の許可を得ることを停止条件とする、停止条件付売買契約を締結する。

⑤ 開発事業の手続き

都市計画法や春日部市開発事業の手続及び基準に関する条例に基づき、必要な開発事業の手続きを行う。

⑥ 議会による議決

富多小学校の学校施設の財産処分について、地方自治法第96条第1項第8号及び、春日部市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定により、市議会においての議決を得る。

⑦ 本契約

市議会の議決をもって、仮契約を締結している事業者との売買契約を締結する。

⑧ 市民公表

市民に対して、広報かすかべやホームページ等を活用し、周知する。

<富多小学校における国庫返納金について>

土地に関わる国庫補助は受けていないが、建物に関しては国庫補助を受けて整備していることから、学校施設を売却する場合は原則として、補助金相当額の国庫納付（返納）が必要となる。

ただし、国庫補助事業完了後10年以上経過した建物等については、有償貸与・譲渡する場合、条例を整備し、補助金相当額以上の額を学校施設整備のための基金に積み立てることによって国庫納付が免除されることが、文部科学省から示されている。

また、富多小学校の雨水貯留施設（校庭貯留）についても、国庫補助事業を活用して整備しているため、補助金の取り扱いについて国・県等と協議が必要となる。