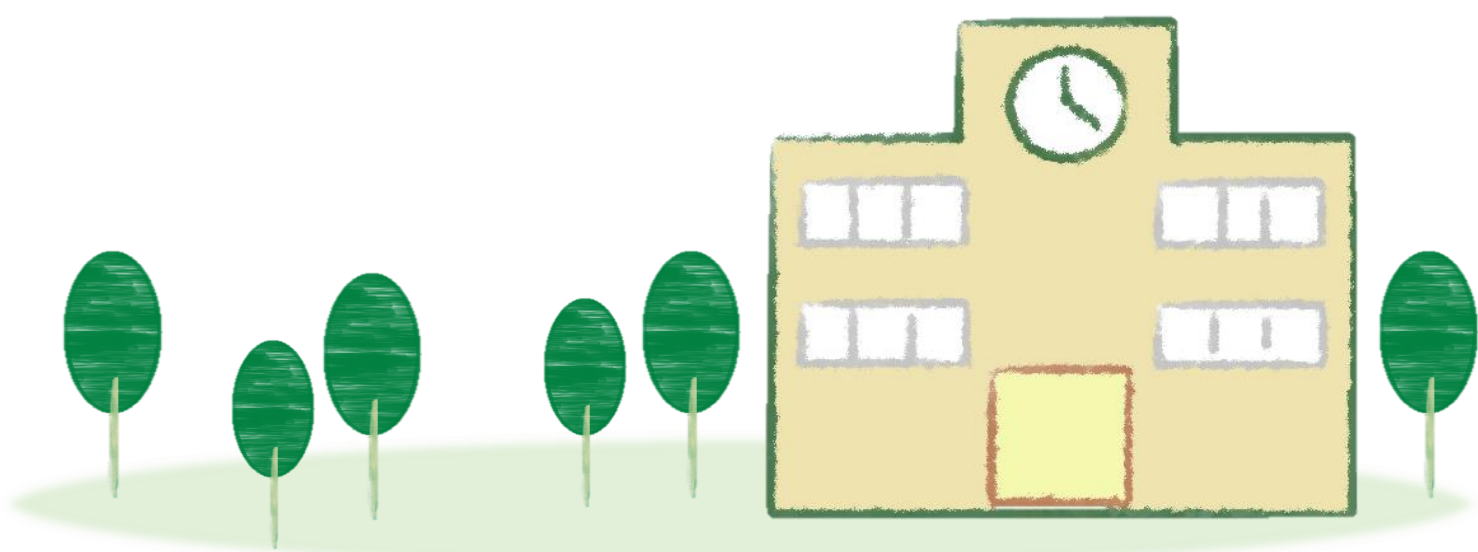


龍ヶ崎市

# 学校跡地活用方針



平成29年10月

龍ヶ崎市資産管理課

# 目次

## 目次

1	背景・目的 .....	1
2	学校施設の現況 .....	2
	（1）学校施設の基本情報 .....	2
	（2）公共施設全体からみた学校施設の割合 .....	3
	（3）都市計画区域（市街化区域・調整区域）等による分類 .....	4
3	施設の転用にかかる課題 .....	6
	（1）建築基準法と消防法等の規制について .....	6
	（2）都市計画法の規制について .....	7
4	学校跡地活用の基本的な考え方 .....	11
	（1）基本的な考え方 .....	11
	（2）配慮事項 .....	12
5	学校跡地活用の進め方 .....	13
	（1）検討体制 .....	13
	（2）基本の方向 .....	13



## 1 背景・目的



本市では、人口急増期（昭和 50 年代後半から平成 10 年代前半（1980～2000）にかけて）学校施設をはじめとした公共施設の整備を進めました。平成 13（2001）年度には城ノ内小学校が開校し、小学校 13 校、中学校 6 校となりましたが、その後、児童生徒数が大きく減少し、平成 27（2015）年 3 月に長戸小学校、平成 29（2017）年 3 月に北文間小学校が閉校しました。

今後も児童生徒数の減少が続き、小規模化が進行すると見込まれます。このままでは、子どものコミュニケーションの多様性が損なわれたり、集団教育に制約が生じたり、中学校の教科担任が配置できないなど、教育環境の悪化が懸念されます。

このため、子どもたちのより良い教育環境の充実を図るために、平成 29（2017）年度中に新しい学校づくりのあり方や小中一貫教育について検討し、「（仮称）龍ヶ崎市の新しい学校づくりに関する基本方針」を策定する予定です。この「（仮称）龍ヶ崎市の新しい学校づくりに関する基本方針」及び「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」に基づき、今後、教育環境向上のための小中学校再編による統合についても検討が必要となります。

したがって、学校跡地の活用（公共施設として用途転用、あるいは売却・貸付等）の方策を早期に示すことが求められます。

「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017」では、統合等に伴う小中学校の跡地について、地域の活性化等に寄与する施設として、民間での活用も視野に入れながら、有効に活用できる用途への転用を図る旨を明示しています。大規模な敷地と施設を有する学校跡地の活用は、持続可能なまちづくりを推進するうえで重要な課題となります。地域を活性化させるという観点を共通理解としたうえで、市全体のまちづくりの方向性との整合を図り、また、地域住民の意向を尊重しながら推進しなければなりません。

「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」で掲げるとおり、本市の公共施設の約 6 割を占める学校施設の延床面積の削減は必須ですが、削減ありきの取組としてではなく、教育環境の向上及び貴重な財産をまちづくりに活用していくという取組として推進されなければなりません。

このような観点から本方針を策定し、学校跡地の具体的な活用につなげていくことを目的とします。

## 2 学校施設の現況



### (1) 学校施設の基本情報

施設の老朽化に視点を移すと、大規模改修が必要だと言われる築30年以上の建物は、学校施設全体のうち37%あり、今後集中的に改修や建替えの時期を迎えます。

#### 【学校施設の現況】

	代表建築年度 築年数	延床面積	構造区分	階層	敷地面積
龍ヶ崎小学校	昭和 52(1977)年度 築 40 年	7,251 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	35,891 m <sup>2</sup>
馴染小学校	平成 19(2007)年度 築 10 年	8,247 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 4 階	17,714 m <sup>2</sup>
八原小学校	昭和 55(1980)年度 築 37 年	7,527 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	30,718 m <sup>2</sup>
旧長戸小学校	昭和 41(1966)年度 築 51 年	2,468 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 2 階	11,712 m <sup>2</sup> (借地含む)
大宮小学校	昭和 47(1972)年度 築 45 年	2,991 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 2 階	14,885 m <sup>2</sup>
川原代小学校	昭和 44(1969)年度 築 48 年	3,671 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	11,862 m <sup>2</sup> (借地含む)
旧北文間小学校	昭和 46(1971)年度 築 46 年	3,642 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	12,563 m <sup>2</sup>
龍ヶ崎西小学校	昭和 57(1982)年度 築 35 年	5,057 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	21,949 m <sup>2</sup>
松葉小学校	昭和 56(1981)年度 築 36 年	5,654 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	26,500 m <sup>2</sup>
長山小学校	昭和 63(1988)年度 築 29 年	5,562 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	23,601 m <sup>2</sup>
馴染台小学校	平成 4(1992)年度 築 25 年	5,824 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	26,500 m <sup>2</sup>
久保台小学校	平成 7(1995)年度 築 22 年	5,985 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	26,496 m <sup>2</sup>
城ノ内小学校	平成 12(2000)年度 築 17 年	5,678 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	27,800 m <sup>2</sup>

	代表建築年度 築年数	延床面積	構造区分	階層	敷地面積
愛宕中学校	平成 2(1990)年度 築 27 年	9,495 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	37,110 m <sup>2</sup>
城南中学校	平成 4(1992)年度 築 25 年	9,722 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	29,199 m <sup>2</sup>
長山中学校	昭和 56(1981)年度 築 36 年	7,543 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	29,976 m <sup>2</sup>
城西中学校	昭和 58(1983)年度 築 34 年	7,061 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	37,265 m <sup>2</sup>
中根台中学校	平成 5(1993)年度 築 24 年	7,738 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	30,970 m <sup>2</sup>
城ノ内中学校	平成 10(1998)年度 築 19 年	8,774 m <sup>2</sup>	鉄筋コンクリート造	地上 3 階	29,798 m <sup>2</sup>

## (2) 公共施設全体からみた学校施設の割合

学校施設は、本市の公共施設全体の延床面積の約 6 割（62.5%、うち小学校 33.6%、中学校 26.8%、その他の教育施設 2.1%）を占めています。学校施設の削減が公共施設等総合管理計画で掲げた総量削減のカギとなります。

【公共施設の用途別建築物延床面積】



※龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月策定）から

### (3) 都市計画区域（市街化区域・調整区域）等による分類

都市計画法に基づく都市計画区域は、市街化を優先的に図る市街化区域と、自然や農業環境を守り、市街化を抑制する市街化調整区域があります。本市では、昭和 45（1970）年に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（「線引き制度」）を定めています。

また、「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017」では、地域の特性に応じたまちづくりを進めるにあたって、全体構想の将来都市構造における生活圏の位置づけを踏まえ、市域を 4 つの地域に区分しています。

ここでは、各学校が存在する土地について、都市計画区域（市街化区域・調整区域）及び 4 つの地域のうちのどの地域に属するかを分類整理します。

#### 【都市計画区域】

市街化区域：市街化区域は、市街化を図っていく区域であり、各々の用途に合致した施設の建設等により活用する可能性が考えられます。

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域であり（都市計画法第 7 条）、原則として用途地域を定めないものとする等の規制があります。

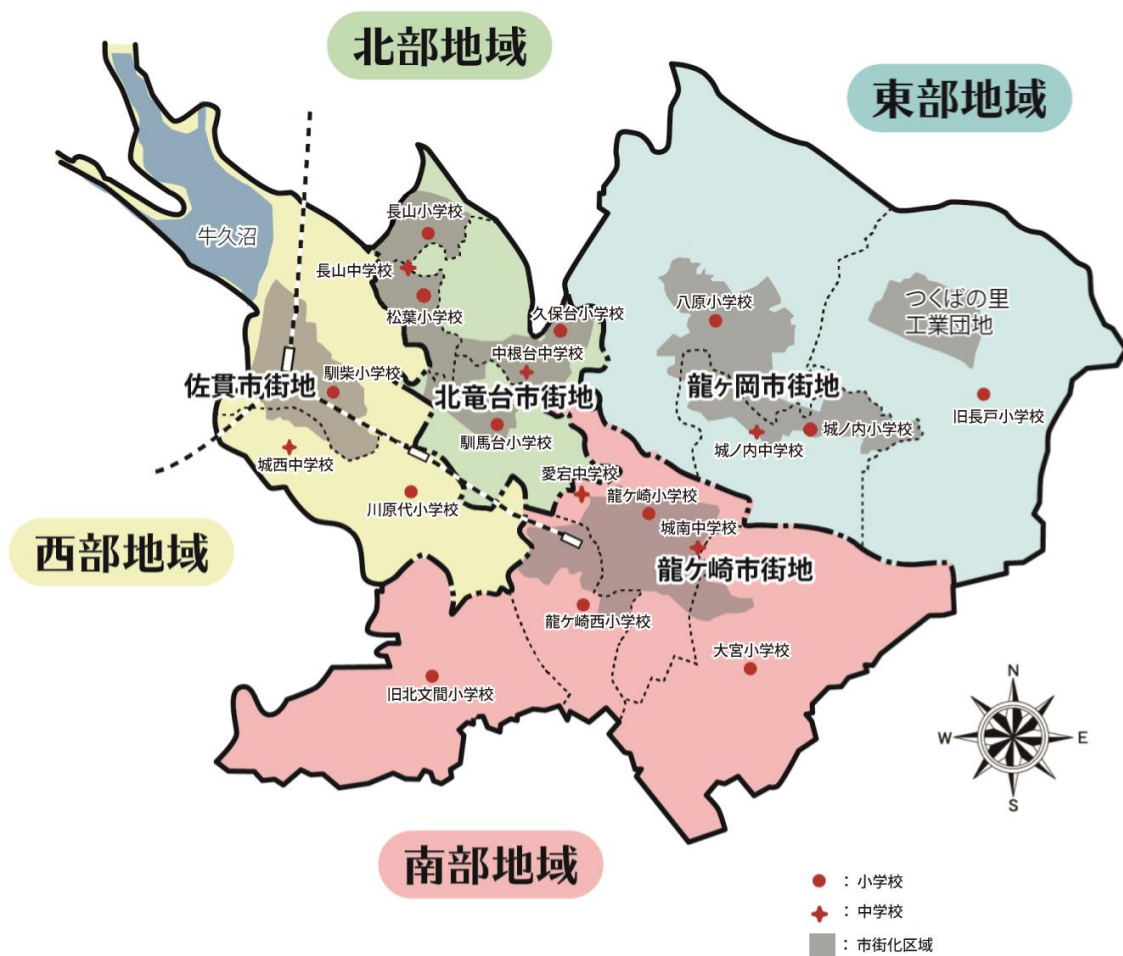
#### 【地域区分】

市内 4 つの住宅系市街地を中心にそれぞれの市街地との関連性や地形的なまとまりをいいます。将来的には地域区分に応じた小中学校の配置が考えられます。

#### 【小中学校の都市計画区域等による分類】

	市街化区域（用途地域）	市街化調整区域
南部地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>龍ヶ崎小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>城南中学校（第 1 種中高層住居専用）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大宮小学校</li> <li>旧北文間小学校</li> <li>龍ヶ崎西小学校</li> <li>愛宕中学校</li> </ul>
西部地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>馴染小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>川原代小学校</li> <li>城西中学校</li> </ul>
北部地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>松葉小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>長山小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>馴染台小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>久保台小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>長山中学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>中根台中学校（第 1 種中高層住居専用）</li> </ul>	（該当なし）
東部地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>八原小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>城ノ内小学校（第 1 種中高層住居専用）</li> <li>城ノ内中学校（第 1 種中高層住居専用）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧長戸小学校</li> </ul>

【小中学校の位置図】





### 3 施設の転用にかかる課題



学校跡地をそのまま他に転用して活用する場合や、建物を解体したうえで新たな施設を建設して活用する場合など、目的や期待する効果によって跡地の活用方法は多種多様となるため、初めに個別に目的や期待する効果を定めることが重要です。

その際、下記のこと課題になると考えられます。

#### (1) 建築基準法と消防法等の規制について

建物内の防火設備等は、建築基準法や消防法によって利用目的別に備えるべき設備が異なっています。学校施設を不特定多数が利用する施設等に転用する場合は、建築基準法や消防法等に規定される手続きが必要となり、防火・消防設備や内装仕様を改修しなければならないことに留意が必要です。

「学校」という元々の建築物の構造から、転用に伴う大規模改修には多額の費用が必要となります。学校施設を再利用するより、必要な機能だけを新たにコンパクトに作った方が利用しやすく、維持管理費が掛からない施設になることも考えられます。どこまで費用負担して施設を有効活用していくべきかとの判断は難しく、大きな課題となります。

【参考】学校施設の用途変更に要する費用実績

改修年度	改修前	改修後	費用	内容
平成 5 平成 6 (1993 1994)	旧馴馬小 学校 (一部)	馴馬台地区公 民館  719 m <sup>2</sup>	40,304 千円 (56 千円/m <sup>2</sup> ) 【内訳】 実施設計等 2,781 千円 改修工事 25,956 千円 冷暖房電気設備工事等 2,668 千円 空調機購入 3,500 千円 備品及び消耗品 5,399 千円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排煙窓、非常階段の設置等、法対応への最低限の改修</li> <li>・内装工事（一部）</li> <li>・障がい者用トイレの設置</li> <li>・空調機設置</li> </ul>
平成 14 平成 15 (2002 2003)	松葉小学 校 (一部)	元気サロン松 葉館 (高齢者いき いき活動支援 施設)  468 m <sup>2</sup>	63,267 千円 (135 千円/m <sup>2</sup> ) 【内訳】 実施設計等 2,174 千円 改修工事 27,689 千円 機械設備工事 19,425 千円 電気設備工事 10,006 千円 備品購入費 3,973 千円	<p>上記内容に加え、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内装工事（全部）</li> <li>・既存トイレの撤去</li> <li>・トイレ、調理室等水回りの新設</li> <li>・教室・廊下のパーティションの撤去</li> <li>・和室の新設（床暖房）等</li> </ul>



## (2) 都市計画法の規制について

### ① 市街化調整区域における開発許可制度について

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（「線引き制度」）を担保し、良好で安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としており、一定の開発を行う者は、あらかじめ許可を受けなければなりません（都市計画法第 29 条）。

- ・市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（いわゆる「線引き」）を担保するため、開発行為に対しては、開発許可制度を導入している。
- ・開発行為とは、主として
  - ① 建築物の建築
  - ② 第 1 種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設
  - ③ 第 2 種特定工作物（ゴルフコース、1ha 以上の墓園等）の建設
 を目的とした「土地の区画形質の変更」を指す（都市計画法第 4 条）
- ・ただし、図書館、公民館等の公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用上支障がない建築物の建築のための開発行為は適用除外である。（都市計画法施行令第 21 条）

市街化調整区域は、前述とおり市街化を抑制すべき地域であり、開発行為の制限が規定されています。市街化調整区域の開発行為にかかる許可の区分については、以下の表のとおり全ての開発行為に許可が必要となります。

#### 【開発許可の対象となる面積】

区域区分			基本要綱	都市計画法		
				適用面積	適用面積	適用基準
都市計画 区域	線引き	市街化区域	—	1,000 m <sup>2</sup> 以上 (近郊整備地帯は500m <sup>2</sup> 以上)	技術基準の適用 (法 33 条) <sup>1</sup>	—
	都市計画					立地基準適用
	区域	市街化調整区域		全て		—
	非線引都市計画区域		5ha 以上	3,000 m <sup>2</sup> 以上	—	
都市計画 区域外	準都市計画区域		又は農地	3,000 m <sup>2</sup> 以上		
	都市計画区域及び準都市計画区域外		4ha 以上	1ha 以上		

このため、市街化調整区域にある学校跡地活用の場合には、開発許可が得られる施設か否かを確認する必要があります。さらに許可にあたっては、都市計画法 34 条に関する許可基

<sup>1</sup> 技術基準の適用（法 33 条）：予定建築物の用途、道路・公園・広場、排水施設、給水施設、地区計画との整合、宅地の安全性、開発不適地樹木の保存、緩衝帯、申請者の資力及び信用、工事施行者の能力、区域内の同意等

準、運用基準において、立地場所、建築物の規模等が定められており、詳細に照合する必要があります。

【都市計画法 34 条（市街化調整区域における立地基準）】

1号	公益上必要な施設、日常生活に必要な小規模店舗	
2号	調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物・工作物	
3号	政令未制定	
4号	調整区域内の農産物等の処理、貯蔵もしくは加工施設	
5号	「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」（農村環境課）に定める所有権移転等促進計画に従った開発行為	
6号	中小企業者の高度化に資する建築物等	
7号	既存工場と密接な関連を有し事業活動の効率化を図る工場	
8号	危険物の貯蔵又は処理の供する建築物・工作物	
9号	市街化区域に立地することが困難又は不適当な建築物・工作物	
10号	地区計画又は集落地区計画（所管：都市計画課）の区域	
11号	区域指定（市街化近接）※別に 12号による区域指定あり	
12号	条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの（龍ヶ崎市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例）例）既存集落内の自己用住宅、公共移転等	
13号	既存権利の届出	
14号	茨城県開発審査会付議基準	
	提案基準	包括承認基準

都市計画法 34 条第 14 号では、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為として、開発審査会を経て、許可されるものもありますが、非常に限定的な土地利用のみとなっており、市街化調整区域で学校跡地を活用できるものは非常に限られています。

しかし、本市の将来的なまちづくりに学校跡地の活用が期待される場合は、以下の2つの方法を検討することが必要です。

ア 市街化調整区域における地区計画<sup>2</sup>制度の活用

市街化調整区域内での開発については、地区計画の都市計画決定を行い、計画的で一体的

<sup>2</sup> 地区計画：住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画。

な整備を行うことが考えられます。地区計画は、都市計画法第34条第10号に該当するもので、この地区計画が定められることにより、地区計画の内容に即した開発行為が行われることとなります。

この場合、学校跡地だけではなく、周辺地域と一体となったまちづくり計画を検討していくことが前提となります。

#### イ 特区制度の活用

ある特定の地域に限り、そのエリア内での従来の規制を緩和したり排除することにより、地域活性を促進しようというのが特区です。前提として、まちづくりの方向性や地域活性化など、市と開発する民間事業者の考えが一致することが必要です。

- 構造改革特区

実情に合わなくなった国の規制について、地域を限定して改革することにより、構造改革を進め地域を活性化させることを目的としたものです（構造改革特別区域法：平成14（2002）年12月18日法律第189号）。

- 総合特区

地域の産業を育成し、地域力の向上を目的とした「地域活性化総合特区」と国際的な競争力をもつ産業を育てる目的の「国際戦略総合特区」の2種類があります。規制の措置に加えて、予算や税制にも支援の措置が考慮されています（総合特別区域法：平成23（2011）年6月29日法律第81号）。

- 国家戦略特区

産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成に関する施策の総合的かつ集中的な推進を図ることを目的としたものです（国家戦略特別区域法：平成25（2013）年12月13日法律第107号）。前述の二つの特区と違い対象が地方自治体ではなく区域となっており、国主導で行うことから、前述の二つの特区と必要に応じて連携するなど補完関係にあります。

#### ② 市街化区域における用途制限について

市街化区域は積極的に整備・開発を行っていく区域であることから、市街化調整区域と比べ民間事業者にとっても学校跡地は活用しやすくなっています。本市の市街化区域内の小中学校の用途地域は、すべて第1種中高層住居専用地域（4ページ参照）で、中高層住宅のための良好な住環境を保護するための住居系の地域となっています。

低層住居専用地域のような高さ制限がないので、容積率に応じて4階建て以上の中高層建築物などが建築可能となっており、大学や病院も建築可能となっています。飲食店や店舗は2階建て以下で床面積500平方メートル以内なら可能であり、パチンコ店などの遊戯施設、ホテルなどの宿泊施設は不可となっています。

【第1種中高層住居専用地域内の建物の用途制限（概要）】（○可、×不可、\*政令で特殊扱い）

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○
兼用住宅（店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの）	*
幼稚園・小学校・中学校・中等教育学校・高等学校	○
大学・高等専門学校・専修学校等	○
図書館等	○
神社・寺院・教会等	○
老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホーム等	○
老人福祉センター・児童厚生施設等	○
病院	○
公衆浴場・診療所等	○
個室付浴場業に係る公衆浴場・ヌードスタジオ等	×
ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習所・バッティング練習場等	×
マージャン屋・パチンコ屋・射的場・勝馬投票券販売所等	×
カラオケボックス等	×
キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホール等	×
劇場・映画館・演芸場	×
ホテル・旅館	×
自動車車庫 2階以下、かつ、床面積の合計 $\leq$ 300㎡	○
自動車車庫 3階以上又は、床面積の合計 $>$ 300㎡	×
一定の店舗・飲食店等で当該用途部分が2階以下、かつ、床面積の合計 $\leq$ 150㎡	○
一定の店舗・飲食店等で当該用途部分が2階以下、かつ、床面積の合計 $\leq$ 500㎡	*
上記以外の物品販売店店舗・飲食店	○
上記以外の事務所等	○
倉庫（建築物に付属するものは、主たる用途で決まる。）	×
畜舎で床面積合計 $>$ 15㎡・自動車教習所	×
巡査派出所・公衆電話所・その他公益施設等	○
税務署・郵便局・警察署・保健所・消防署 等（上記の公益施設を除く）	○



## 4 学校跡地活用の基本的な考え方



### (1) 基本的な考え方

学校跡地は、学びの場としてだけでなく、地域コミュニケーションの中心を担ってきた地域の資産であるとともに、本市の課題を解決するための市民共通の貴重な資産です。

「龍ヶ崎市都市計画マスタープラン 2017」では、公共施設等整備方針の中で統合等に伴う小中学校の跡地については、次のように位置づけています。

『公共施設の大半を占める小中学校については、児童生徒数の推移を踏まえた適正規模・適正配置に努め、教育環境の向上を目指します。また、統合等に伴う小中学校の跡地については、市街化調整区域も含めて、地域の実情を踏まえた、地域の活性化等に寄与する施設として、民間での活用も視野に入れながら、有効に活用できる用途への転用を図ります。』

このため、学校施設がその機能を終え廃校となった場合には、まちづくりを進める有効な手段とする必要があります。廃校活用が過大な財政負担をもたらす負の資産としてでなく、本市を潤す資産とするために、次の視点から跡地活用を検討します。

#### 視点1 まちづくりへの対応

少子高齢化や人口減少社会の進展に伴い、防犯・防災、子育て支援や高齢者の見守りなど、まちを取り巻く課題が、ますます複雑化しています。このような状況から、学校跡地の活用にあたっては、市民ニーズを考慮し、地域の活性化や地域の課題解決に向けて検討する必要があります。市の最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」に掲げられたまちづくりの方向性との整合性に留意し、市民全体の利益という見方から活用を図ります。

この際、市民と行政がそれぞれの役割を明らかにし、連携・協力して、行政単独では実現困難な問題を、解決していくことを目指します。

#### 視点2 民間事業者等による活用

民間事業者の活用によって地域の活性化など市民全体の利益にかなうと認められる学校跡地については、有効活用と公益のバランスに留意した用途に限定するなどの工夫をしたうえで、民間事業者を公募するなどによって具体的な活用策を決定し、当該跡地を売却または貸付する方法を検討します。

また、学校施設の長寿命化に向けた改修や老朽化に伴う更新には、相当の財源が必要となることから、学校跡地の活用によって得られた財源を充当することも考えられます。

#### 視点3 地域の意向を踏まえた活用

学校施設は、地域活動を行ってきたシンボリックな存在であり、地域住民の愛着がある場所です。学校施設が担ってきた役割や機能を踏まえ、学校跡地の活用にあたっては、地域の意

向を十分に配慮するよう努めます。

また、その際には、地域住民に今後の厳しい財政状況や再編成の主旨を理解してもらったうえで議論することとします。市と地域住民が同じ方向を向いて、持続可能な自治体経営を考えていけるよう取り組みます。

本市では、市内 13 地区（旧小学校区ごと）にあるコミュニティセンターがそれぞれの地域活動拠点となっていることから、学校施設がなくなってもコミュニティセンターがこれまで以上に地域活動を支える場となるよう取り組みます。

## **(2) 配慮事項**

活用について具体的に検討を進める場合には、次の事項に配慮する必要があります。

### **配慮事項 1 地域防災への配慮**

学校施設は避難所になっているなど、地域防災の拠点施設であることを十分踏まえた跡地活用の検討を行います。民間事業者への売却や貸付であっても防災への協力・配慮など一定の条件を付すなど、その機能が損なわれないよう努めます。

### **配慮事項 2 国庫補助金等の精算及び活用**

整備時に国庫補助金等を活用した場合、施設の廃止・転用等による補助金の返還または市債の繰り上げ償還の必要性など、財産処分上の制約要件を踏まえ対応します。また、改修等新たな施設整備を伴う場合は、可能な限り国庫補助金などの特定財源の活用を図り、市民負担の軽減に努めます。

## 5 学校跡地活用の進め方



### (1) 検討体制

学校跡地の活用を進めようとする場合は、庁内に組織した「公共施設等マネジメント戦略会議」において、具体的な活用策を検討します。

また、地域では地域住民が主体となった跡地活用の検討組織において議論が行われるよう促します。

地域組織と市の関係部署が相互に連携しつつ、跡地等の活用の検討を進めます。

### (2) 基本の方向

「4 学校跡地活用の基本的な考え方」に基づく跡地活用方法は、市による「公共施設（用途転用）」としての活用、民間事業者等への「売却・貸付等」を通じた活用、それ以外の「暫定利用」の大きく3つあると考えられます。

#### ① 公共施設（用途転用）

学校跡地の用途を転用し、市が公共施設として再活用する方法です。

「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」に位置付けたとおり、公共施設は、初期投資ばかりではなく、維持管理や運用に多額の費用が必要となることから、新たな公共施設とすることは極力抑制しなければなりません。しかしながら、他の公共施設を移転、複合化して延床面積を縮小する方法は考えられます。他の公共施設に転用するにあたっては「3 施設の転用にかかる課題」にある法的規制による施設の改修や運営などの費用対効果を十分考慮して、跡地活用について対応します。この場合、複数棟ある校舎のうち、築年が古い校舎を解体し新しい校舎を残す減築や、全部解体したうえでの新築について検討していきます。

市が公共施設として直接対応する場合にあっても、民間活力を生かした施設整備や管理運営手法の導入等、最適な手法を選択していきます。

#### ② 売却・貸付等

民間事業者等に委ねることが適切なものや民間の事業機会を創出することを通じて地域経済の活性化に資するもの等については、学校跡地の売却や貸付等を実施していきます。

例えば、今後急速に進むと予測される人口減少への対応のために、民間事業者による定住人口の誘導や企業誘致、公共の補完となる公益事業等を行う場とすることが考えられます。この場合も、校舎を一部解体する減築や、全部解体について検討していきます。

### ③ 暫定利用

行政需要を満たすことができない場合、または民間事業者等への売却や貸付等も適切でない場合は、その活用方法が決定されるまでの間、校庭や体育館など比較的開放が容易な一部施設について条件を整えば一時的使用を認めるなど、暫定利用を図ります。

