

# 筑西市学校跡地利活用計画

令和5年3月

筑西市

## 目次

1	背景及び目的	1
2	計画の位置付け	1
3	学校跡地利活用の基本的な考え方	2
4	計画の策定プロセス	3
5	利活用スケジュール	5
6	利活用計画	
	(1) 全体位置図	6
	(2) 個別の利活用計画	
	①下館北中学校	7
	②大村小学校	8
	③村田小学校	9
	④上野小学校	10
	⑤長讚小学校	11
7	参考資料	
	(1) サウンディング型市場調査の結果概要	12

## 1 背景及び目的

本市では、平成27年7月に策定した「小中一貫教育及び学校の適正規模・適正配置の基本方針」に基づき、「学校の在り方検討委員会」において検討を重ね、令和5年4月の下館中学校及び下館北中学校の統合や、明野地区における令和6年4月の施設一体型義務教育学校の設置（明野中学校及び明野地区小学校5校の統合）について決定しました。

そのため、この統合によって生じる学校跡地をどのように考え、どのような利活用を図っていくか、具体的な計画を示すことが求められています。

そこで本市では、令和4年1月に「学校跡地利活用検討委員会」を設置し、「学校跡地利活用基本方針」（以下「基本方針」という。）として学校跡地利活用に関する基本的な考え方を整理しました。

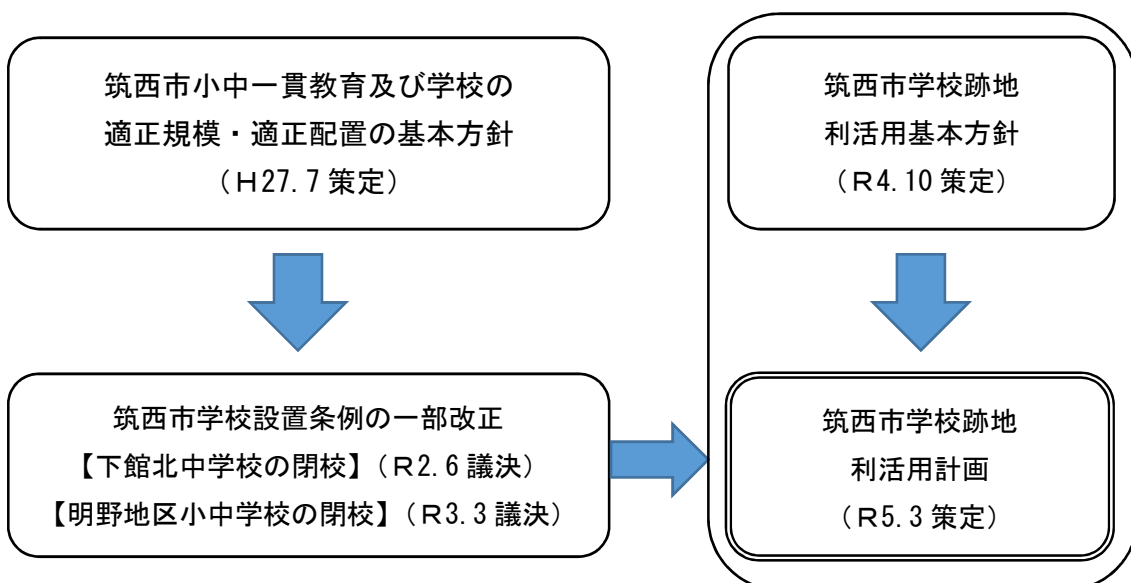
また、地域住民等に向けて、この基本方針に基づく利活用の方向性の説明を行ったところです。

この度、地域住民等の意見を踏まえ、学校跡地の具体的な方向性をとりまとめましたので、今後の学校跡地利活用の取組を効果的に推進するため、「学校跡地利活用計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

## 2 計画の位置付け

### （1）位置付け

本計画は、基本方針に基づき、今後の学校跡地利活用の取組を効果的に推進するための「実施計画」として位置付けます。



## (2) 対象施設

本計画は、次の閉校施設を対象とします。

- ・ 筑西市立下館北中学校（令和5年3月閉校）
- ・ 同 大村小学校（令和6年3月閉校）
- ・ 同 村田小学校（ 同上 ）
- ・ 同 上野小学校（ 同上 ）
- ・ 同 長讃小学校（ 同上 ）

なお、鳥羽小学校（令和6年3月閉校）については、後述（4－（2））の理由から、本計画の対象外とします。

## 3 学校跡地利活用の基本的な考え方

基本方針においては、学校跡地の利活用を図るうえでの基本的な考え方を次のとおり定めています。

なお、（3）配慮すべき事項のうち、③地域ニーズを踏まえた利活用については、市民サービスの継続・維持に配慮した代替案の検討が必要であることを定めています。

### (1) 全市的かつ中・長期的な視野に立った利活用

学校跡地については、市民共有の貴重な財産であることから、「第2次筑西市総合計画」に掲げるまちづくりの将来都市像との整合性に留意しつつ、市の公共施設全体の現状を把握したうえで全体の最適化を目指し、様々な全市的行政需要に対応できるよう有効活用を図るものとします。

また、中・長期的な視野に立ち、新たに生じる行政需要や、多様化・高度化する市民ニーズを考慮し、将来を見通した利活用を図ります。

### (2) 跡地利活用における優先順位

学校跡地の利活用検討にあたっての優先順位は、上記（1）を踏まえたうえで、①本市における利活用、②公共的・公益的団体等による利活用、③民間事業者等による利活用の順としますが、喫緊の政策課題にも留意し、総合的な見地に立って基本の方向性を定めることとします。

### (3) 配慮すべき事項

- ①老朽建築物の早期解体、借地の返還
- ②「公共施設適正配置に関する指針」との整合
- ③地域ニーズを踏まえた利活用
- ④都市計画法等の規制を踏まえた検討
- ⑤国庫補助金等の精算及び活用
- ⑥利活用募集期間の設定
- ⑦暫定的な管理期間
- ⑧利活用募集期間を終了した学校跡地の管理

## 4 計画の策定プロセス

### (1) 本市における利活用の検討

学校跡地利活用の検討にあたっての優先順位は、3-(2)で示した順としますが、本計画の策定に先立ち、市における行政需要の把握を目的に実施した「学校跡地の行政利活用調査」では、「事業展開の可能性を優先して検討すべき」と認められる市民ニーズの高い事業は見受けられませんでした。

そこで、今後の対象施設における利活用にあたっては、「事業提案型一般公募の実施」を基本の方向性とします。

### (2) 借地返還の検討

学校敷地のうち借地については、閉校の時点でその目的を終えることから、「借地の返還を優先する」こととします。

- ・大村小学校については、閉校と同時にプール南側の借地（528 m<sup>2</sup>）を所有者に返還し、借地以外の敷地及び建物について利活用を図ります。
- ・鳥羽小学校については、敷地全体（13,776 m<sup>2</sup>）のうち3,722 m<sup>2</sup>が借地であるうえ、借地内に受変電設備があることから、当該設備の移設・改修を行わないと建物を維持することはできません。そのため、建物の維持に必要な費用等を勘案し、建物を維持したうえでの利活用は図らないこととし、借地の返還及び施設の解体後に、改めて利活用を検討することとします。

### (3) 地域住民等への説明

本計画の策定に先立ち、次表のとおり、基本方針や閉校施設の利活用の方向

性について地域住民等への説明を行ってきました。

そのなかで、市民生活に密接に関わる「学校施設が担ってきた役割や機能」については様々な意見をいただき、特に、市民サービスの低下とにならないようにとの意見を多数いただきました。

今後の利活用の取組にあたっては、「学校施設が担ってきた役割や機能」の代替案や対応策を十分に検討、配慮していくこととします。

#### ○地域住民等への説明

年 月 日	会 議 等	主 な 意 見
R4. 10. 28 (金)	明野地区体育施設利用者会議での利用団体への説明	・明野五葉学園前期課程体育館における利用調整に関する意見 他
11. 15 (火)	義務教育学校・明野地区準備委員会幹事会	・投票所及び指定避難所の代替案に対する意見 他
11. 26 (土)	学校跡地利活用に関する説明会(中地区自治会)	・災害時の避難先及び避難情報の発信に関する意見 ・民間事業者等への募集(期間や内容)に関する意見 他
11. 29 (火)	下館北中学校体育施設利用者への説明	(質疑等なし)
12. 3 (土)	学校跡地利活用に関する説明会(五所地区自治会(対象5地区))	・災害時の拠点施設に関する意見 ・今後の学校統合に関する意見 他
同上	学校跡地利活用に関する説明会(河間地区自治会)	・河間地区における避難方法に関する意見 ・下館北中学校の閉校に関する意見 ・国又は県事業による利活用の可能性に関する意見 他
12. 14 (水)	学校跡地利活用に関する説明会(明野地区自治会)	・災害時における自主防災組織との連携に関する意見 他

#### (4) サウンディング型市場調査の実施

令和4年12月に実施したサウンディング型市場調査では、民間事業者等から5件の応募がありました(7-(1)参照)。

今後は、サウンディング型市場調査の内容を参考に、一般公募に際して説明を要する事項等の整理や公募条件を精査し、公募のための準備を進めていきます。

### (5) 暫定管理期間における管理の検討

本計画に基づく一般公募を実施し、仮に応募者とのマッチングが図られたとしても、利活用の開始には一定の準備期間を要するため、新たな利活用は最短でも令和6年度当初からと見込まれます。

一方、下館北中学校については令和5年3月に閉校を迎えるため、少なくとも令和5年度中は暫定管理期間となります。

そのため、この期間における下館北中学校の施設管理については、「利活用を前提とした必要最低限の維持管理」を基本とし、本市における一時的な利用を図りつつ、将来の利活用に備えることとします。

## 5 利活用スケジュール

上記を踏まえ、本計画の対象施設にかかる利活用スケジュールを、次のとおり定めます。

なお、本スケジュールは年度ごとに取組を検証し、見直しを図ります。

### (1) 下館北中学校

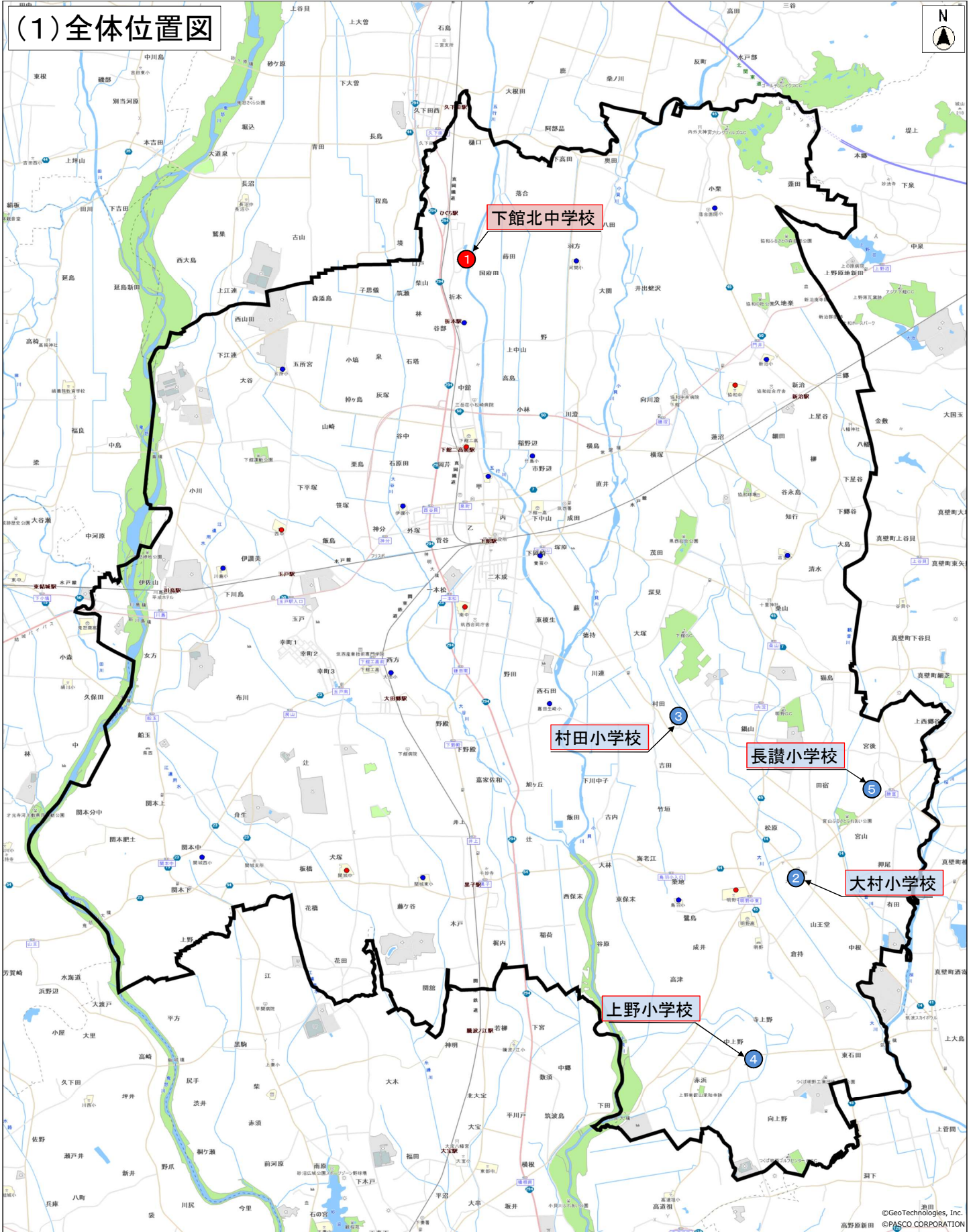
学校跡地の状況	R4	R5	R6	R7	備考
利活用計画の決定	●				
閉校	◆				令和5年3月31日
事業提案の募集期間		←————→			3年間（延長も可）
一般公募・マッチング		◆←————→	◆←-----→	◆←-----→	早期の利活用を目指す
新たな利活用			←-----→		
暫定管理期間		←-----→			

### (2) 明野地区小学校4校（大村小・村田小・上野小・長讃小）

学校跡地の状況	R4	R5	R6	R7	備考
利活用計画の決定	●				
事業提案の募集期間		←————→			2年間（限度）
一般公募・マッチング		◆←————→	◆←-----→		早期の利活用を目指す
閉校			◆		令和6年3月31日
新たな利活用			←-----→		
暫定管理期間			←-----→		
施設解体の検討				←-----→	利活用できない場合

# 6 利活用計画

## (1) 全体位置図





## (2) 個別の利活用計画

### ①下館北中学校

#### 【学校施設図】

#### 【校舎写真】



#### 【施設現況】

位 置	筑西市折本 8 9 5 番地				
敷地面積	28,540㎡	区 域		市街化調整区域（区域指定：第5種、一部第2種集落）	
項 目	校舎	体育館①	体育館②	武道場	プール
建築年度	H25	H25	H25	S55	S47
構 造	RC	RC	RC	S	S
階 数	3	2	2	1	1
延床面積	4,634	413	1,070	423	約836
耐震診断	新耐震基準	新耐震基準	新耐震基準	旧・補強済	-

#### 【周辺状況等】

下館駅から北に約5.2kmのところに位置し、南北方向に形成された台地上に立地している。

全体的に広大な田園風景が広がっており、水と緑に恵まれた環境となっている。

#### 【基本的な方向性】

公共的・公益的団体等又は民間事業者等による利活用を図ることとし、早期の事業展開を目指し、事業提案型の一般公募を実施する。

#### 【事業提案及び選定の考え方】

校舎及び体育館の建築年が比較的新しい（平成25年度）ことから、一般公募による事業提案の募集期間は3年間とするが、募集期間が終了するまでに事業展開が図られない場合でも、募集期間を延長することができる。

事業提案の募集は「施設の貸与又は譲渡」を基本とし、選定にあたっては最も効果が期待できる事業を総合的に判断する。

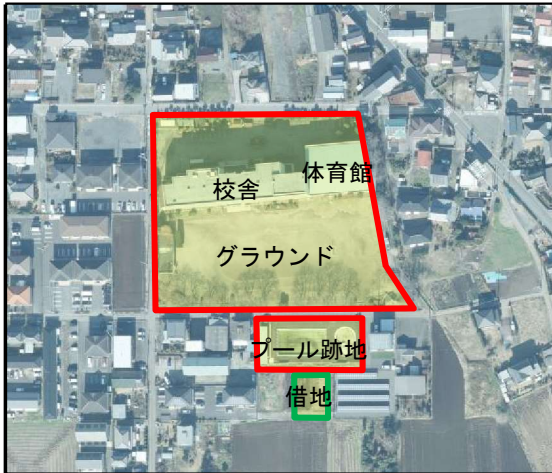
#### 【学校施設が担ってきた役割や機能】

- ・ 学校開放事業（体育館）
- ・ 指定避難所

## ②大村小学校

### 【学校施設図】

### 【校舎写真】



### 【施設現況】

位 置	筑西市海老ヶ島1313番地			
敷地面積	13,626㎡	区 域	市街化区域（第一種中高層住居専用地域）	
項 目	校舎	体育館	プール	解体済
建築年度	S58	S50		
構 造	RC	S		
階 数	4	2		
延床面積	3,906	850		
耐震診断	新耐震基準	旧・補強済		

### 【周辺状況等】

下館駅から南東に約8kmのところの位置し、周辺は住宅を中心とした生活空間が形成されている。

地域の商業や利便施設が集積し、明野地区の生活の拠点となっている。

### 【基本的な方向性】

公共的・公益的団体等又は民間事業者等による利活用を図ることとし、早期の事業展開を目指し、事業提案型の一般公募を実施する。

なお、借地（プール跡地の一部）については、令和5年度末の閉校と同時に返還する。

### 【事業提案及び選定の考え方】

校舎及び体育館の建築年が比較的古い（昭和50～58年度）ことから、一般公募による事業提案の募集期間は2年間を限度とし、募集期間が終了するまでに事業展開が図られない場合は、施設の解体を検討する。

事業提案の募集は「施設の貸与又は譲渡」の他、「施設を解体したうえでの利活用」を可能とし、選定にあたっては最も効果が期待できる事業を総合的に判断する。

### 【学校施設が担ってきた役割や機能】

- ・生きがいサロン事業
- ・学校開放事業（体育館）
- ・指定避難所

### ③村田小学校

#### 【学校施設図】

#### 【校舎写真】



#### 【施設現況】

位 置	筑西市村田 1 8 3 9 番地		
敷地面積	16,851㎡	区 域	市街化区域（第一種中高層住居専用地域）
項 目	校舎	体育館	プール
建築年度	S57	S51	S45
構 造	RC	S	S
階 数	3	2	1
延床面積	3,145	850	約1,196
耐震診断	新耐震基準	旧・補強済	-

#### 【周辺状況等】

下館駅から南東に約4.4kmのところのところに位置し、南北方向に形成された台地上に立地している。

地区全域に農地が広がり、中央部の南北方向に広がる台地には山林がまとまっている。

#### 【基本的な方向性】

公共的・公益的団体等又は民間事業者等による利活用を図ることとし、早期の事業展開を目指し、事業提案型の一般公募を実施する。

#### 【事業提案及び選定の考え方】

校舎及び体育館の建築年が比較的古い（昭和51～57年度）ことから、一般公募による事業提案の募集期間は2年間の限度とし、募集期間が終了するまでに事業展開が図られない場合は、施設の解体を検討する。

事業提案の募集は「施設の貸与又は譲渡」の他、「施設を解体したうえでの利活用」を可能とし、選定にあたっては最も効果が期待できる事業を総合的に判断する。

#### 【学校施設が担ってきた役割や機能】

- ・生きがいサロン事業
- ・学校開放事業（体育館）
- ・投票所（体育館）
- ・指定避難所

#### ④上野小学校

##### 【学校施設図】

##### 【校舎写真】



##### 【施設現況】

位 置	筑西市中上野6 2 1 番地 3		
敷地面積	14, 049㎡	区 域	市街化調整区域（区域指定：第1種集落）
項 目	校舎	体育館	プール
建築年度	S53, S58	S53	S45
構 造	RC	S	S
階 数	3	2	1
延床面積	2, 406	829	約1, 219
耐震診断	旧・補強済 (一部新耐震基準)	旧・補強済	-

##### 【周辺状況等】

下館駅から南南東に約10.5kmのところに位置し、周辺は全体的に農地が広がっている。産業の拠点として、つくば明野工業団地が整備され、研究学園都市とのアクセスを向上させる主要地方道筑西つくば線バイパスの整備が進められている。

##### 【基本的な方向性】

公共的・公益的団体等又は民間事業者等による利活用を図ることとし、早期の事業展開を目指し、事業提案型の一般公募を実施する。

##### 【事業提案及び選定の考え方】

校舎及び体育館の建築年が比較的古い（昭和53年度）ことから、一般公募による事業提案の募集期間は2年を限度とし、募集期間が終了するまでに事業展開が図られない場合は、施設の解体を検討する。  
事業提案の募集は「施設の貸与又は譲渡」の他、「施設を解体したうえでの利活用」を可能とし、選定にあたっては最も効果が期待できる事業を総合的に判断する。

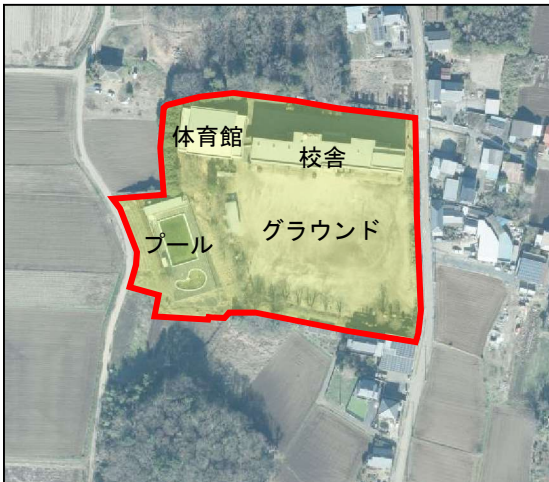
##### 【学校施設が担ってきた役割や機能】

- ・生きがいサロン事業
- ・学校開放事業（体育館）
- ・投票所（体育館）
- ・指定避難所

⑤長譚小学校

【学校施設図】

【校舎写真】



【施設現況】

位 置	筑西市宮後1480番地		
敷地面積	17,159㎡	区 域	市街化調整区域
項 目	校舎	体育館	プール
建築年度	S56	S56	S46
構 造	RC	S	S
階 数	3	2	1
延床面積	2,821	813	約1,219
耐震診断	旧・補強済	旧・補強済	-

【周辺状況等】

下館駅から東南東に約8.2kmのところのところに位置し、周辺は全体的に農地が広がっている。  
 近隣の宮山ふるさとふれあい公園は、地域の憩いの場となっており、公園内にある農産物直売所『あけのアグリショップ』が賑わいを見せている。

【基本的な方向性】

公共的・公益的団体等又は民間事業者等による利活用を図ることとし、早期の事業展開を目指し、事業提案型の一般公募を実施する。

【事業提案及び選定の考え方】

校舎及び体育館の建築年が比較的古い（昭和56年度）ことから、一般公募による事業提案の募集期間は2年を限度とし、募集期間が終了するまでに事業展開が図られない場合は、施設の解体を検討する。  
 事業提案の募集は「施設の譲渡」の他、「施設を解体したうえでの利活用」を可能とし、選定にあたっては最も効果が期待できる事業を総合的に判断する。

【学校施設が担ってきた役割や機能】

- ・生きがいサロン事業
- ・学校開放事業（体育館）
- ・投票所（体育館）
- ・指定避難所

## 7 参考資料

### (1) サウンディング型市場調査の結果概要

相手方	日時	希望校	事業提案の概要	主な聞き取り内容
提案者 A	12/19(月) 13:00～	公募予定校(5校)のいずれか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃校利用による「きくらげ栽培」型障害者雇用支援モデル</li> <li>・敷地建物の10年間の定期借地(賃料:200万円/年)を希望</li> <li>・基本的には、現状の施設を維持する。(一部排水設備追加)</li> <li>・提案者が主体となり、地元の労働力を借りて事業を進める。</li> <li>・障害者の就業にも取り組んでいく。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・筑西市では障害者雇用事業が不足している。</li> <li>・事業化を希望する時期等については、早ければ早いほどよく、どの学校跡地でもよい。</li> <li>・提案者単独での事業実績はないが、生産・加工・販売のノウハウは持っている。</li> <li>・他市町村でも、同様の内容で提案を行っている。</li> </ul>
提案者 B	同上 14:00～	大村小及び村田小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯に向けた賃貸住宅の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が建物を整備。</li> <li>・市は住宅の賃料を30年間定額で「事業者」に支払う。</li> </ul>
提案者 C	同上 15:00～	下館北中学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「いつでも立ち寄れる、地域の『開かれた場』の創出」</li> <li>・1教室の借り受け(賃料:2～3万円/月)を希望</li> <li>・跡地利活用に係る市の「ビジョン」が必要。</li> <li>・市が事業主体となり、コミュニティーセンターとしてはどうか。</li> <li>・コワーキングスペースとしての開放(利用料:300円/日、1,000円/月)や、スタートアップ企業向けの教室の貸し出し(1教室あたりの賃料:2～3万円/月)他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案した賃料等であれば、需要が見込めるものとする。</li> <li>・管理運営の主体は、第三セクター等の外郭団体が現実的。</li> <li>・行政のバックアップがあれば、民間企業ではできない取り組みが実現できる。官民一体となって、地域活性化を図りたい。</li> <li>・サウンディング提案者による「座談会」を開いてはどうか。</li> </ul>
提案者 D	12/21(水) 14:00～	大村小,村田小,上野小,長讃小学校のいずれか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市がバックアップするフリースクール・介護デイサービス・就労継続支援B型(農業やその加工品)の事業化</li> <li>・敷地建物を無償で使用賃借し、提案者が維持管理する。</li> <li>・基本的には、現状の施設を維持していく。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上野小学校を第一に希望する。(名称は「明野未来小学校」)</li> <li>・リハビリを通して、社会復帰を目指す人の支援をしたい。</li> <li>・永続的な使用賃借を希望する。</li> <li>・同じような思いを持つ方々とのマッチングを希望する。</li> <li>・今こそ、官民一体となって筑西市の未来を創りたい。</li> </ul>
提案者 E	同上 15:00～	下館北中学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドリームスクール(困り感のある子どもに居場所を提供)、学習支援、発達・学習相談、カフェ&amp;子ども食堂、訪問看護、デイケアサービス、及び連携医療事務局等として活用</li> <li>・敷地建物の15年間の定期借地(賃料は、使用賃借(無償)又は不動産固定資産相当額まで)を希望</li> <li>・初年度は校舎の1階を中心に再利用する他、校庭・体育館・武道館・プールは現状のまま再利用(次年度以降、部分改修を計画する)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣市で事業実績がある。</li> <li>・近隣市での学校跡地利活用も、令和5年度から開始予定。</li> <li>・緊急時に避難所として貸し出すことについて、柔軟に対応したい。</li> <li>・宿泊機能やスポーツ・スクール等の事業展開も計画している。</li> <li>・周辺地域への説明も丁寧に実施していく。</li> <li>・収益が取れないので、無償で貸し出して欲しい。事業の公共的要素も勘案し、応援してほしい。</li> </ul>



発 行 令和5年3月

編 集 筑西市教育委員会 義務教育学校整備推進課  
茨城県筑西市丙360番地  
TEL 0296-24-2338  
<https://www.city.chikusei.lg.jp>