

別紙 1

学校跡施設利活用の検討報告書

平成 22 年 3 月

北広島市学校跡施設利活用検討委員会

目 次

1.	はじめに	1
2.	検討の対象施設.....	1
3.	利活用の基本方針.....	1
	（1）公共的な施設としての利活用.....	2
	（2）公共的な施設以外の利活用.....	2
	（3）将来のまちづくりのための用地（種地）	2
4.	検討にあたっての留意すべき事項	3
	（1）周辺住環境の維持と計画への市民参加	3
	（2）学校という特殊性への配慮.....	3
	（3）既設機能の継続性	3
	（4）管理・運営経費等の低減化.....	3
	（5）その他	3
5.	施設転用に係る法的規制等について.....	4
	（1）都市計画法と建築基準法の規制について.....	4
	（2）建築基準法と消防法等の規制について	4
	（3）財産処分（国庫補助金）について.....	4
	（4）財産処分（地方債）について.....	4
	（5）耐震化と防災機能について.....	4
	（6）バリアフリーへの対応について	4
6.	学校跡施設の利活用方策.....	5
	（1）北海道（建設部まちづくり局都市計画課）との協議について.....	5
	（2）利活用の今後の方向性.....	5
	（3）公共的な利活用方策.....	5
7.	今後の検討課題について	6
	（1）対象施設の利活用のすみ分けについて	6
	（2）改修費用について	6
	（3）施設の運営管理等について.....	6
	（4）財産処分に係る国庫補助金等の取り扱いについて	6
	（5）都市計画用途地域の変更について.....	7
	（6）市民意見の反映について	7
8.	その他	8
	（1）学校施設跡施設の無償・有償転用の考え方について.....	8
	（2）検討委員会（幹事会）の検討経過.....	11

1.はじめに

北広島市学校跡施設利活用検討委員会（以下、検討委員会という。）では、学校統合による用途廃止後の施設の利活用のあり方等について、対象施設の現況調査を始め、都市計画上の用途制限等の法的規制や財産処分に係る制度上の適合性の精査等とともに、主に公共的な利活用を基本に、庁内より提案があった具体的な利活用案について、様々な角度から有効活用が図れる方策の検討を行ってまいりました。

検討委員会として、本格的な検討を今後進めていくうえで想起される法的規制や個別具体の事項に係る課題等について、現在までの検討状況なども含め、検討の結果を別記のとおり取りまとめたので、計画素案として報告を行うものであります。

2. 検討の対象施設

検討の対象となる学校施設は下記のとおり。

学校名	所在地 (用途区分)	校舎・屋体規模（完成年月／経過年数）	
		敷地面積（取得年月／経過年数）	
広葉小学校	広葉町3丁目1番地 (第1種低層住居専用地域)	校舎：	R C造2階建 4,081 m ² (S48年1月／39年)
		屋体：	R C造2階建 769 m ² (S49年3月／38年)
		敷地：	26,240 m ² (S50年11月／36年)
緑陽小学校	緑陽町1丁目2番地 (第1種低層住居専用地域)	校舎：	R C造2階建 4,785 m ² (S52年3月／35年)
		屋体：	R C造2階建 752 m ² (S52年12月／34年)
		敷地：	28,686 m ² (S56年2月／31年)

(※校舎の完成年月は新築当初のもの。経過年数は閉校となる平成24年4月時点)

3. 利活用の基本方針

利活用方策の検討を行うにあたり、下記の基本方針に基づき検討を進めた。

1. 校舎、屋内運動場などは、可能な限り有効活用する。
2. 公共施設等としての利活用及び民間による利活用などについて幅広く検討する。
3. 地域住民の意見等を十分に聴き、全市的な視点を持って検討する。
4. 北広島団地の活性化に配慮する。

上記の基本方針を基に、以下の3つの分類に区分を行った。

- ①公共的な施設としての利活用
 - I. 公共施設としての利活用
 - II. その他の利活用（公園、広場等）
- ②公共的な施設以外の利活用
 - I. 民間事業者による活用（貸付・交換・売却・誘致等）
 - II. 公益的サービス施設としての活用
- ③将来のまちづくりのための用地（種地）
 - I. 更地として保有

検討において、その他配慮が必要な事項は下記のとおりである。

- 市のまちづくりなど行政課題への対応
～公共施設の再配置、未整備となっている公共施設の整備等を検討。
- 改修費用等を含め財政的な負担範囲への対応
～効果的な施設改修に努め、可能な限り改修費用の圧縮を検討。

（1）公共的な施設としての利活用

現在設置済の公共的な施設機能を用途廃止後に機能移転することにより、建設費など新たなインシヤルコストの支出は抑制できるが、一方、老朽化・耐震性への対応や防火・消防用設備の整備など、法的な基準を満たす施設保持のための一定の改修が必要となる。

（2）公共的な施設以外の利活用

市民にとって、有益且つ地域の活性化等に寄与することが認められるような利活用方策については、民間事業者による事業展開として、施設の貸付、交換、売却等も含め検討を行うことを基本とする。

なお、検討にあたっては、居住環境に配慮しつつ、市民サービスの向上や地域の活性化、地域コミュニティの増進に寄与することなど、一定の条件を付した中で適否を判断する必要がある。

（3）将来のまちづくりのための用地（種地）

将来に対するまちづくりの観点から、多様化する行政需要に対応するための柔軟な土地利用や新たな公共施設の整備の必要性に備え、弾力性のある対応ができるよう保有地（種地）として確保しておくことも利活用方策の一つとして考えられる。

4. 検討にあたっての留意すべき事項

(1) 周辺住環境の維持と計画への市民参加

対象施設周辺地域の良好な居住環境の維持を基本にしつつ、利活用による新たな騒音の発生や市民生活の秩序が乱されることのないよう、環境面等への配慮の必要性。

また、計画づくりにあたっては、まちづくりの観点からも市民意見を計画に反映させるため、「市民検討会議」や「各種団体との意見交換会」を設けるなど、市民と協働による計画案策定の必要性。

(2) 学校という特殊性への配慮

地域の人びとにとっては、単に教育施設としてではなく、「子ども時代を過ごした場所」、「子育ての思い出の場所」であるため、学校備品や展示品、シンボルツリーなど、学校が地域に存在していた歩みを残すことへの配慮の必要性。

(3) 既設機能の継続性

地域の市民活動団体への施設開放のほか、既に空き教室を他の公共的な用途としての地域利用が図られている。現在、広葉小学校は、施設の一部を学童クラブや高齢者のデイサービスセンターとして利用が図られており、また、緑陽小学校は地域交流のための活動スペースとしての利用がなされていることから、これら既設機能についての継続の必要性。

(4) 管理・運営経費等の低減化

施設の改修や管理運営機能については、現在の厳しい行財政状況を踏まえ、効果的な施設改修に努めるほか、施設の管理運営機能についても、指定管理者制度やNPO法人の活用、市民ボランティアなど多様な市民参画による運営管理システムの検討の必要性。

(5) その他

少子高齢化など北広島団地の急速に進む地域社会の変化に対応し、北広島団地活性化計画の提言内容との整合を図りつつ検討を進めていくほか、地域としてはもとより全市的な視点での利活用機能を有することなども想定され、既存バス路線の活用などを含め交通システムの検討の必要性。

5. 施設転用に係る法的規制等について

学校跡施設を利活用する上での法的な規制については以下の6項目が考えられる。

(1) 都市計画法と建築基準法の規制について

広葉小、緑陽小は、都市計画法の第1種低層住居専用地域に指定されており、低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護するための地域であることから、建築可能な用途規制が最も厳しい地域となっている。そのため、利活用の検討にあたっては、都市計画法の手続きとなる「用途地域の変更」を視野に入れるなど、用途地域の緩和の検討も必要である。

(2) 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の建築設備等は、建築基準法や消防法によって利活用目的別に備えるべき設備が異なっている。学校施設を不特定多数が出入りする施設等に変更した場合は、建物の用途変更の手続きと併せて、必要となる防火・消防設備や内装仕様を改修しなければならない。

(3) 財産処分（国庫補助金）について

国庫補助を受けて建設した学校施設を学校以外の用途に転用したり、売却したりする場合は、原則として補助金相当額の納付が義務付けられている。近年、国では遊休施設を効果的に活用させる観点からこの返還義務の考え方を弾力化させ、国庫補助事業完了後10年以上の学校跡施設を有償により民間事業者等へ貸付・譲渡等する場合は、国庫納付金相当額以上を学校施設整備のための基金積み立てを条件に、国庫納付金が免除される。

(4) 財産処分（地方債）について

学校施設を建設した際の「地方債」については、国庫補助金の場合とほぼ同様の考え方で、利用用途の転用後も適償性がある場合には繰上償還が不要である。しかし、転用後の事業に適償性があっても、事業区分が変更となる場合は協議等が必要である。

(5) 耐震化と防災機能について

広葉小の屋体については、耐震化の措置が必要であるが、平成22～23年度の改修により耐震化の措置が完了する予定である。また、現在、学校施設は、収容避難場所、一時避難場所の指定を受けているため、利活用の検討にあっても、防災機能面の維持について十分考慮する必要がある。

(6) バリアフリーへの対応について

公共性の高い施設については、「北広島市福祉環境整備要綱」、「北海道福祉のまちづくり条例」、「北海道福祉のまちづくり指針」等に基づいて、障がい者に配慮した公共施設の整備とバリアフリー化に努めなければならない。そのため、利活用にあたっては、バリアフリー改修の検討も視野に入れる必要がある。

6. 学校跡施設の利活用方策

検討委員会において、主に公共的な利活用を想定し庁内から提案等のあった利活用案76件(78項目)に対する精査・整理と利活用の方向性を検討したところ、下記3点の意見が統一された。

- 1校あたりの建物の面積が大きいため、単独の用途で施設全体を利用することは困難である。
- 単独の用途より複数の用途として利用することで、利用率の向上のほか、地域の活性化として効果的に働く。
- 現行の都市計画の用途地域では建築できる利用用途が限られているため、市が必要とする施設や地域が望む施設への転用は困難な状況にある。

(1) 北海道（建設部まちづくり局都市計画課）との協議について

学校跡施設を柔軟に利活用し、さらに地域の活性化に寄与させるためにも、現行の都市計画の用途地域を変更する必要があることから、北海道まちづくり局都市計画課と協議を行った。

北海道としては、少子高齢化による人口減少等が顕著となっている北広島団地などのニュータウンの再生については、非常に重要な問題と捉えているため、北広島団地の活性化にとって必要な施設として地域住民との合意形成が図られるような利活用であれば、都市計画として必要となる「用途地域の変更」については、対応可能であるとの方向性が示された。

(2) 利活用の今後の方向性

上記のことから、地域の活性化に結びつく利活用の用途を基軸にしつつ、同時に他の用途も組み合わせた複合施設を検討していくことが望ましいとの結論に至った。

(3) 公共的な利活用方策

検討において庁内から提案のあった76件(78項目)の利活用案について、検討した結果、望ましい利活用は50項目の施設となった。その内の「公共的な利活用方策」を下記に示す。

今後の公共的な利活用方策については、

- ・ 児童福祉関連の施設 ・ 障害者福祉関連の施設 ・ 社会教育施設 ・ 社会体育施設
 - ・ 市役所関連の施設（既存公共施設の移転含む） ・ 市民活動に係る施設
 - ・ 高齢者向け福祉・介護関連の施設 ・ 公益団体（NPO含む）の活動に係る施設
 - ・ 農業・商工業関連の施設 （これらには防災機能を含む）
- となる。

7. 今後の検討課題について

(1) 対象施設の利活用のすみ分けについて

既存公共施設の機能の移転をはじめ対象施設の地域的な状況等も踏まえ、可能な限り有効活用が図れる方策の検討を進めていく必要がある。

特に、北広島団地内の既存のコミュニティ機能を持つ各施設との役割や機能の分担などについて、今後、十分検証を行う必要があると考えられるため、団地の活性化に寄与するよう施設の機能配置を検討していく必要がある。

(2) 改修費用について

学校施設の用途を転用する場合、消防法や建築基準法上の規制から新たに防火、避難、消防用設備等の設置が必要となり、それらに対応することによる施設の改修費用がある程度発生することが予想される。

改修費に係る国の補助制度については、利活用の用途によって補助対象となるかどうかの流動的な要素がある。また、本市の厳しい財政状況等も勘案し、改修費の財源確保の検討のほか、施設の改修にあたっては将来の運営や管理面等も視野に入れ、限られた予算の中で適切な費用対効果が図れる改修方策を検討していく必要がある。

(3) 施設の運営管理等について

施設の運営や管理にあたっては、公共施設、民間施設を問わず、多様化する利用者ニーズに対応し、より効率的な施設運営を行うことが求められている。

特に、公共施設としての用途の場合、適正な市民サービスの確保と管理コストの縮減等は必須であることから、運営にあたっては、民間能力を可能な限り活用すること等を基本に、指定管理者制度やNPO法人の活用など、市民にとって利便性が高く柔軟性のある施設運営を検討していく必要がある。また、施設の利用にあたっては受益者負担の原則に基づき、利用者に対し、維持管理費の一部を賄う応分な負担を求め、将来とも適正な維持管理を行うことが必要である。

(4) 財産処分に係る国庫補助金等の取り扱いについて

国庫補助金により整備した学校施設について、学校施設等の転用等にあたっては、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」等に基づき、財産処分手続きを実施することが必要となるが、近年、文部科学省は手続きの弾力化と一定条件における国庫納付金の免除など、規制緩和を行っており、防衛省についても同様の考えで対応することとしている。

また、財産処分にあっては、有償と無償による転用により考え方が大きく変わる。

有償による転用とは、有償により貸し付け、譲渡等を行う場合で、無償による転用とは、無償による貸し付け、譲渡等を行う場合が該当する。

ただし、条例等により規定された使用料又は利用料金を徴収することについては、無償による転用として認められている。

無償による転用（貸与・譲渡等）の場合

- 国庫補助事業完了後10年以上経過した建物等を無償により転用（貸与・譲渡等）～相手先を問わず報告によって国庫納付金の免除となる。
- 国庫補助事業完了後10年未満の経過した建物等を無償により転用（貸与・譲渡等）～承認によって国庫納付金の免除となるが、財産処分対象の状況により国庫納付金の返還が必要となる場合がある。

有償による転用（貸与・譲渡等）の場合

有償による処分の場合、「国庫補助事業完了後10年以上経過」の施設については、国庫納付金相当額以上の基金積立、「国庫補助事業完了後10年未満」の施設については、国庫納付金が必要となる。また、起債についても繰上償還となる可能性がある。

対象費用については、下記に示す国庫補助金残存額及び起債の償還残額となる。

OH24年4月1日時点における国庫補助金残存額及び起債の償還残額は広葉小学校、緑陽小学校分を合わせて、615,559千円が見込まれる。

地域再生計画を活用した学校施設転用について

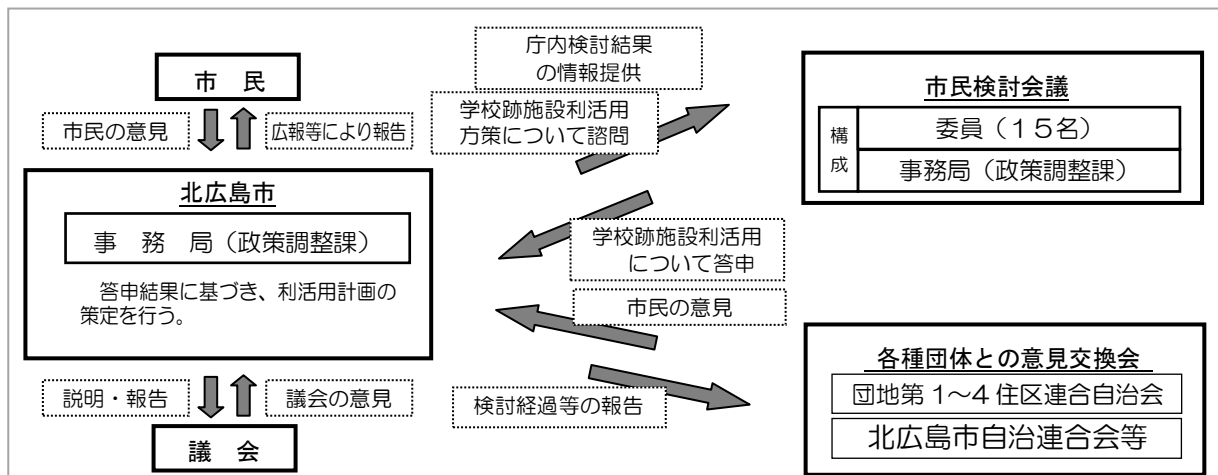
この制度は、地域経済の活性化と地域雇用の創造を、地域の視点から積極的かつ総合的に推進するため、地方公共団体が地域再生計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けることで、国から地域再生に必要な支援を受けるもの。

（5）都市計画用途地域の変更について

広葉小学校と緑陽小学校は、第一種低層住居専用地域に指定されているが、用途地域の変更にあたっては、地域住民による合意形成を進めながら利活用計画が決定されていることが前提であり、事前に北海道との協議が必要となる。

（6）市民意見の反映について

多様化する住民ニーズの対応と地域活性化に寄与する利活用方策の検討のため、新たに「北広島市学校跡施設市民検討会議（以下、市民検討会議）」の設置を行い、市民との協働により計画案の策定を進めていく。



8. その他

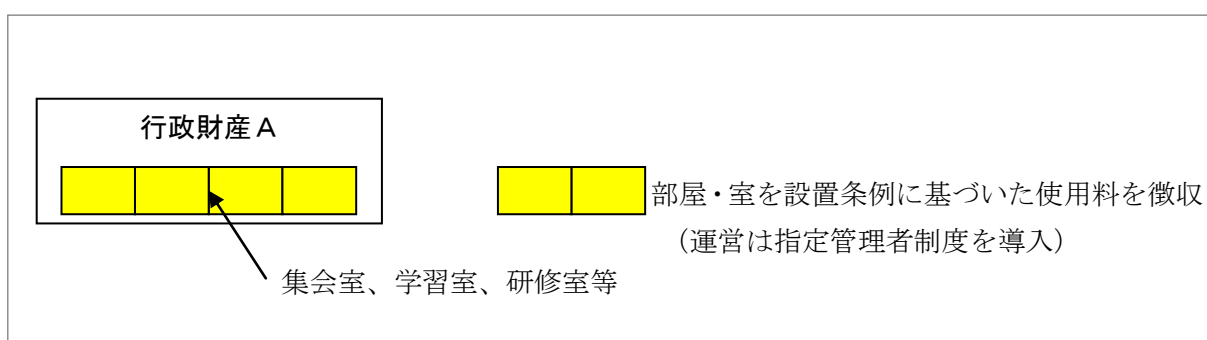
(1) 学校施設跡施設の無償・有償転用の考え方について

国庫補助金を受けて整備した学校施設の財産処分にあたり、無償による貸し付け、譲渡等を行う場合は、多くのケースで国庫納付等の免除となるが、有償による貸し付け、譲渡等を行う場合は、国庫納付金相当額の基金積立や国庫納付金が必要となる。ただし、条例等により規定された使用料又は利用料金を徴収する場合は、無償による転用として認められる。

以下に、行政財産、普通財産に転用した場合を想定し、無償・有償の考え方について解説する。

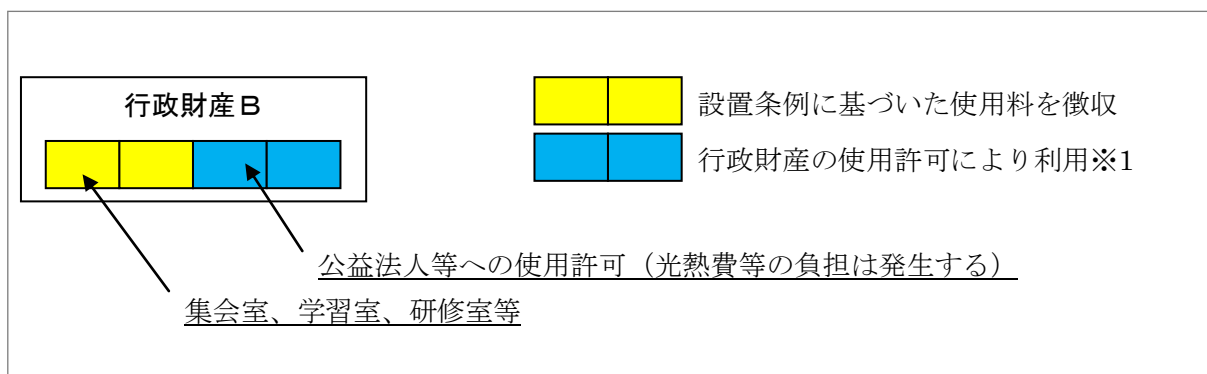
1. 学校施設以外の行政財産に転用した場合

(1) 行政財産 A



⇒ 無償による財産処分となる。

(2) 行政財産 B



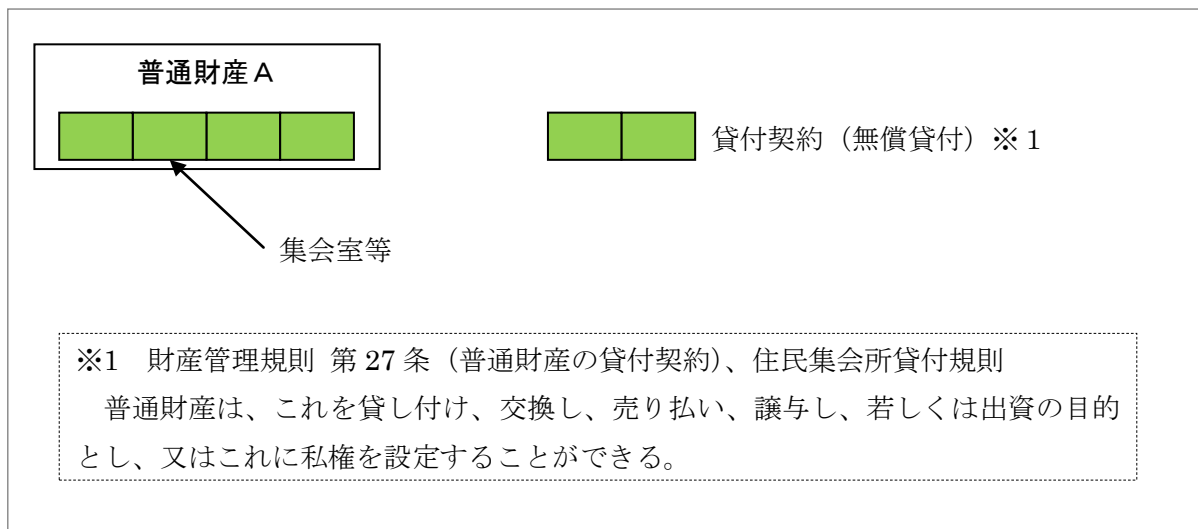
⇒ 無償による財産処分となる。

※1 地方自治法第 238 条の 4 第 7 項、財産管理規則 第 22~24 条による。

行政財産の貸し付けは、自動販売機設置等について想定されているものであり、それ以外の用途での利用は原則認められない。

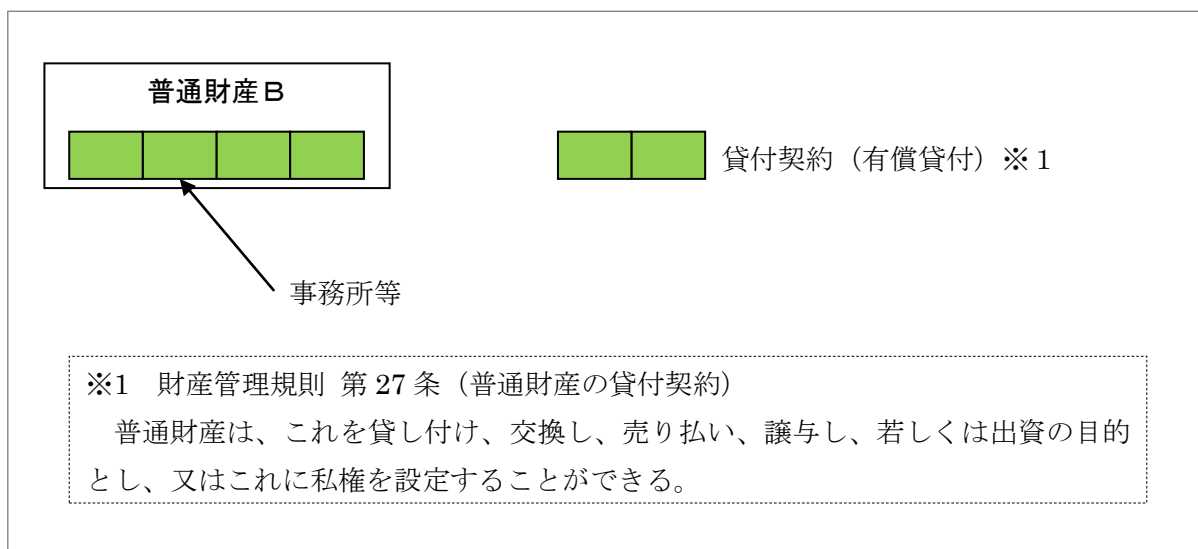
2. 普通財産に転用した場合

(1) ○○集会所



⇒ 無償による財産処分となる。（無償の貸付契約を行えばよい。）

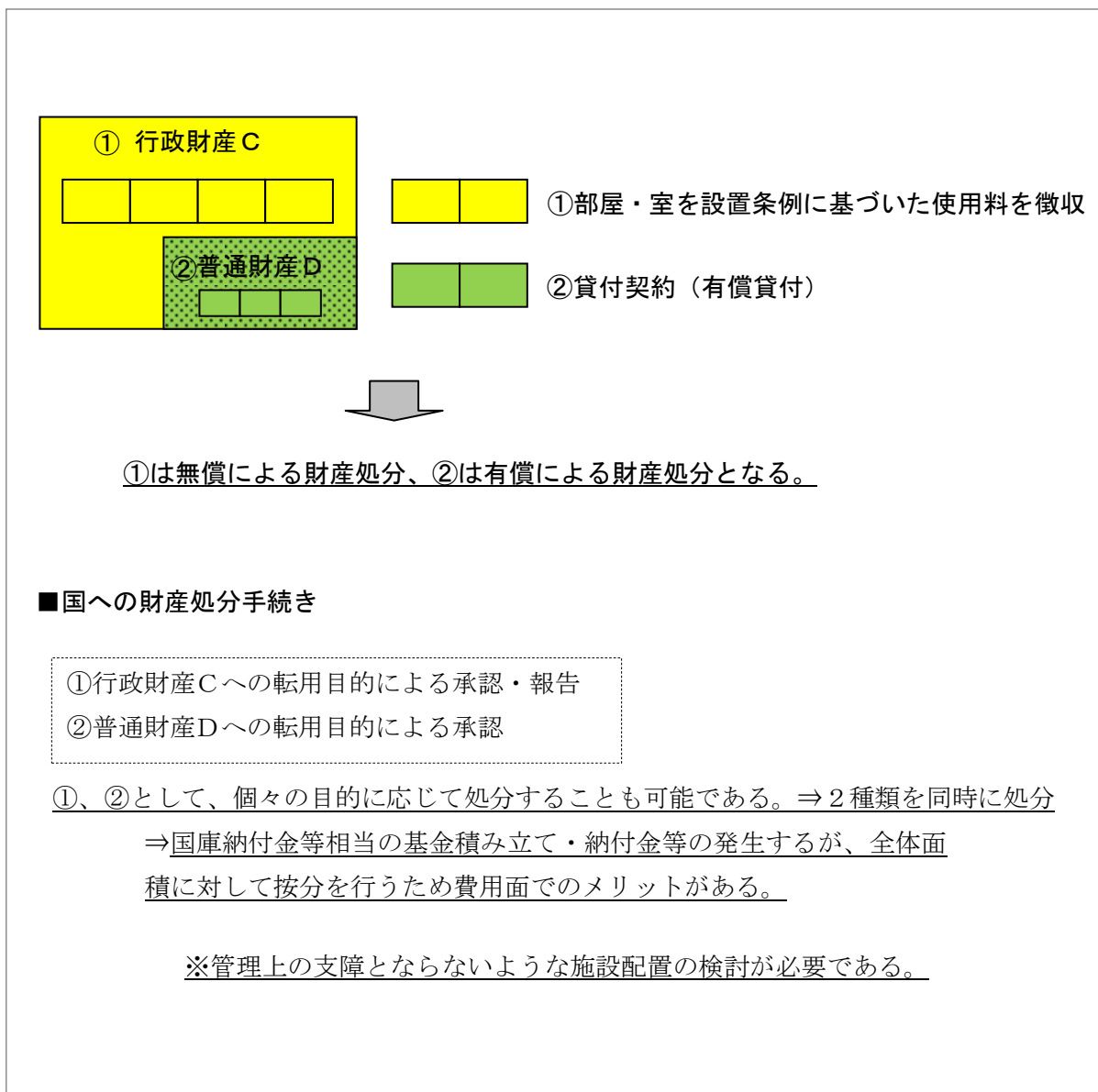
(2) 民間企業等



⇒ 有償による財産処分となる。

3. 行政財産と普通財産を併設した施設に転用した場合

(1) 公共施設 (①行政財産C + ②普通財産D)



(2) 検討委員会（幹事会）の検討経過

第1回検討委員会（H21年2月10日）

- 1) 学校跡施設利活用検討委員会の確認設置について
- 2) 検討対象施設の状況について
- 3) 今後のスケジュール（案）

第2回検討委員会（H22年2月5日）

- 1) 幹事会からの学校跡施設利活用計画（素案）の報告について
- 2) 北広島市学校跡施設市民検討会議の設置について

第3回検討委員会（H22年3月19日）

- 1) 学校跡施設利活用の検討報告書
 - 2) 北広島市学校跡施設市民検討会議の設置について
-

第1回幹事会（H21年4月30日）

- 1) 利活用検討委員会の検討の確認
- 2) 検討対象施設の状況、設備等の状況
- 3) 国庫補助の学校施設の財産処分(文部科学省)
- 4) 広葉小学校、緑陽小学校に係る起債の返還、年度末現在高
- 5) 学校跡施設の「想定される利活用方法」等の調査(照会)

第2回幹事会（H21年5月26日）

- 1) 広葉小学校・緑陽小学校の現地視察
- 2) 学校跡施設の「想定される利活用方法」等の調査に係る報告
- 3) 学校跡施設として参考なる市民等の要望調査に係る報告
- 4) 学校跡施設の「想定される利活用方法」等の検討方法
- 5) 「北広島団地活性化委員会」の考え方について

第3回幹事会（H21年9月24日）

- 1) 「想定される利活用施設」の幹事による個人診断結果
- 2) 「想定される利活用施設」の担当課による診断結果
- 3) 学校跡施設利活用検討に係るスケジュール(案)
- 4) 現況施設の維持管理費
- 5) 「北広島団地活性化委員会」の審議経過
- 6) 学校跡施設の先進地視察についての報告(札幌市: 曙小学校)
- 7) 広葉小学校・緑陽小学校の耐震診断の結果

第4回幹事会（H21年10月16日）

- 1) 「想定される利活用施設」等の検討
（「想定される利活用方法」の用途地域との関り）

第5回幹事会（H21年12月17日）

- 1) 「検討委員会への中間報告」（素案）
- 2) 来年度の予算
- 3) 「想定される利活用施設」の法的な規制等
- 4) 広葉小学校・緑陽小学校における他の利用用途
- 5) 公共施設の指定管理者制度による運営費用
- 6) 学校施設の転用に係る消防法・建築基準法による制限内容

第6回幹事会（H21年12月28日）

- 1) 「検討委員会への中間報告」（素案）
- 2) 平成22年度における学校跡施設利活用に関する検討体制
- 3) 「想定される利活用施設」の法的な規制等

第7回幹事会（H22年2月2日）

- 1) 「検討委員会への報告」（素案）