

姫路市 学校跡地 利活用 基本方針

姫路市

施設マネジメント室

目次

第1章	はじめに	2
1	背景及び趣旨	
第2章	基本的な考え方	3
1	姫路市民全員の共有財産	
2	迅速に対応する	
3	財政負担の軽減を図る	
第3章	利活用に係る検討の順序	4
①	市による利活用	
②	民間事業者等への貸付け・売却	
③	維持管理	
第4章	検討における留意事項	5
1	全ての検討段階に共通する留意事項	
(1)	各種法令等による規制	
(2)	防災機能としての役割	
(3)	公共施設等適正管理推進事業債の活用	
(4)	地域への説明	
(5)	国庫補助施設に係る財産処分手続	
2	各検討段階における留意事項	
「① 市による利活用」	における留意事項	
(1)	公共施設等の最適化	
(2)	将来需要への対応	
(3)	借地の解消	
「② 民間事業者等への貸付け・売却」	における留意事項	
(1)	民間ニーズ・市場性の把握	
(2)	民間事業者等の選定	
「③ 維持管理」	における留意事項	
(1)	建築物等の除却	
(2)	必要最低限の維持管理	
(3)	検討の継続	
(4)	地域等への貸付け	
第5章	利活用が開始されるまで	8
1	適切な維持管理	
2	暫定的な利用	
第6章	検討の進め方	9
1	実施体制	
2	進め方	

第1章 はじめに

1 背景及び趣旨

昨今の人口減少や少子高齢化といった深刻な社会構造の変化に伴い、今後、公共施設等の利用需要は変化していくことが見込まれます。そのため、長期的な視点に立ち、更新、統合、長寿命化などを計画的に実施し、財政負担の軽減と平準化を図るとともに、公共施設等を最適に配置することが求められています。

特に小中学校については、「姫路市立小中学校適正規模・適正配置基本方針(令和2年2月策定)」に基づき、本市における今後の小中学校の適正規模・適正配置に関する基本的な考え方が整理され、令和7年3月に公表されました。

このことを受け、学校の統合により閉校となる学校施設(以下「学校跡地」という。)については、閉校後の利活用の検討に関する考え方を整理する必要があります。

また、学校跡地を未利用のまま放置すると、施設及び設備の老朽化が進行し、利活用がさらに困難となるだけでなく、維持管理経費も継続的に発生します。このため、財政面の観点からも、速やかな利活用が求められます。

これらを踏まえ、本方針は、学校跡地の利活用を検討するに当たっての、基本的な考え方や検討の進め方等について定めるものとします。

第2章 基本的な考え方

- ・利活用を検討するにあたり、基本的な考え方を示します。

1 姫路市民全員の共有財産

学校跡地に係る土地や建築物等は、本市の投資により整備され、本市が所有する財産です。

また、統合により閉校となる学校跡地は当該地域内にありますが、その利活用の検討については、当該地域にとどまらず、市全体の視点に立って進める必要があります。

一方で、学校跡地は、閉校となる以前から、学校としての機能に加え、長年にわたり地域利用等による交流の拠点としての役割を担い、地域コミュニティの核となってきました。

こうした背景を踏まえ、学校跡地は「姫路市民全員の共有財産」であることを念頭に置き、本市の各種計画との整合性を図りつつ、最適な利活用を見出せるよう検討します。

2 迅速に対応する

閉校後に利活用が行われない場合、学校跡地は空き施設となることから、定期的な除草や警備等の維持管理に経費及び労力を要するほか、防犯面でも懸念が生じます。

このため、長期間にわたり未利用のまま遊休資産とならないよう、迅速に利活用を検討します。

3 財政負担の軽減を図る

学校跡地が未利用のままで新たな利活用が行われない場合には、維持管理経費が継続的に発生します。

また、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、今後、税収等の大幅な増加は見込めない状況にあります。

このため、検討の結果、利活用しないこととなった場合は、建築物等を速やかに除却するなど、財政負担の軽減を図ります。

第3章 利活用に係る検討の順序

- ・検討に当たっては、以下の①から③の順序で検討を進めます。
- ・建築物等がない方が利活用に有利と判断される場合には、除却した上で利活用することを検討します。

① 市による利活用

学校跡地については、まずは、市の重要施策やまちづくりに資する目的で、別の公共施設等としての利活用を検討します。

② 民間事業者等への貸付け・売却

市による利活用が見込まれない場合は、民間事業者等への貸付けや売却を検討します。

貸付け・売却に当たっては、サウンディング調査等の手法により民間ニーズを把握し、公募型プロポーザル方式等により民間事業者等を選定します。

③ 維持管理

上記①及び②による利活用が見込まれない場合は、市が継続して保有し、維持管理を行います。

建築物等については、安全面、防犯面、財政面等を考慮し、速やかに除却します。

土地については、引き続き保有し、必要最低限の維持管理を行います。

あわせて、維持管理を継続しながら、貸付け・売却の募集を随時実施します。さらに、社会情勢の変化により新たな需要が生じた場合は、市による利活用について改めて検討するなど、継続的に利活用の可能性を検討します。

地域等から貸付けの要望がある場合は、貸付けについて検討します。

第4章 検討における留意事項

- ・利活用を検討するにあたり、全ての検討段階に共通する留意事項と、各検討段階における留意事項を整理し、十分に考慮しながら検討を進めます。

1 全ての検討段階に共通する留意事項

(1) 各種法令等による規制

利活用の検討に当たっては、各種法令等※による規制を踏まえる必要があります。

特に市街化調整区域内にある学校跡地については、都市計画法により活用できる用途が限定されるため、利活用の検討に際しては十分に留意する必要があります。

※ 都市計画法、建築基準法、消防法、土壤汚染対策法、文化財保護法 等

(2) 防災機能としての役割

学校は、地域防災計画において従前から避難所や緊急避難場所に指定されており、とりわけ小学校はコミュニティ防災拠点としての役割を担っています。

そのため、地域における防災機能としての役割も勘案しながら、学校跡地の利活用を検討します。

(3) 公共施設等適正管理推進事業債の活用

建築物等の除却事業については、公共施設等適正管理推進事業債を活用できることから、検討に当たっては当該事業債の活用を考慮する必要があります。

また、統合後の施設の供用開始から5年以内に実施する事業が対象となるため、利活用については速やかに検討する必要があります。

(4) 地域への説明

学校は、長期間にわたり地域利用等を通じた交流の拠点としての機能を有し、地域コミュニティの核としての役割を担ってきました。

こうした地域における役割を踏まえ、閉校後も地域の活力が維持されるよう、学校跡地の利活用を検討します。

必要に応じて説明会を開催するなど、地域の意見を伺いながら検討を進めます。

(5) 国庫補助施設に係る財産処分手続

国庫補助を受けて整備した学校施設を学校用途以外に転用して、貸付けや売却をする場合は、文部科学大臣の承認が必要となります。

このため、法律や国のルールに基づく手続を確実に行之、適正に検討を進めます。

第4章 検討における留意事項

2 各検討段階における留意事項

「① 市による利活用」における留意事項

(1) 公共施設等の最適化

姫路市公共施設等総合管理計画に基づき、将来にわたり持続可能な公共サービスを提供できるよう、時代に即した公共施設等の最適化を図ります。

公共施設等として市による利活用を検討する際は、同計画との整合性を十分に考慮して検討します。

(2) 将来需要への対応

早期に新たな利活用を開始できるよう検討しますが、敷地の規模や立地条件等を個別に検討した結果、早期の利活用を行わず、将来の行政需要にも対応できるよう、事業候補地として保有する場合もあります。

(3) 借地の解消

借地であった土地については、閉校後、土地所有者に返還し、新たな利活用は行わないこととします。

また、敷地の一部が借地であった場合は、借地部分を返還した上で、残りの部分について利活用を検討します。

「② 民間事業者等への貸付け・売却」における留意事項

(1) 民間ニーズ・市場性の把握

サウンディング調査等の手法により民間事業者等と対話を行い、アイデアや意向等を幅広く募ることで、民間ニーズ及び市場性の把握に努めます。

また、民間事業者等のノウハウを活かし、実現可能性の高い利活用の検討を進めます。

(2) 民間事業者等の選定

相手方となる民間事業者等は、提案内容を評価する公募型プロポーザル方式や、価格競争による入札方式等、学校跡地の状況に応じた適切な方法により選定します。

第4章 検討における留意事項

「③ 維持管理」における留意事項

(1) 建築物等の除却

「① 市による利活用」及び「② 民間事業者等への貸付け・売却」による検討の結果、新たな利活用が見込まれない場合は、安全面、防犯面及び財政面を考慮し、建築物等はできるだけ速やかに除却します。

(2) 必要最低限の維持管理

未利用の状態であっても、定期的な除草や警備等、維持管理に要する経費や労力は継続して必要となります。

このため、財政面を考慮し、維持管理は必要最低限にとどめ、機能向上を伴う修繕や改修等はありません。

(3) 検討の継続

利活用が行われず、維持管理を継続することとなった場合であっても、新たな行政需要が生じた際には、市による利活用を改めて検討します。

また、民間事業者等への貸付け・売却についても、公募又は入札について時期や条件等を見直した上で再度募集を行うなど、新たな利活用に向けた検討を継続します。

(4) 地域等への貸付け

地域等から貸付けの要望がある場合は、その内容を踏まえ、貸付けについて検討します。

検討の結果、貸付けを行うこととなった場合は、維持管理は借受人が行うこととし、市は原則として学校跡地の改修等を実施しません。

貸付けの期間は、新たな利活用が開始されるまでとし、その時点で終了します。

第5章 利活用が開始されるまで

- ・閉校後、直ちに利活用が開始されない場合もあります。
- ・利活用が開始されるまでの学校跡地については、下記の事項に留意します。

1 適切な維持管理

閉校した後、新たな利活用が開始されるまでの間は空き施設となるため、不法侵入等の犯罪が発生するおそれがあります。

このため、安全性や防犯機能の確保に配慮し、適切に維持管理を行います。

2 暫定的な利用

新たな利活用が開始されるまでの間に、学校跡地の利用を希望する団体等がある場合には、暫定的な利用について検討します。

ただし、暫定的な利用は新たな利活用が開始されるまでの間に限り、新たな利活用が開始された時点で終了します。

第6章 検討の進め方

- ・学校跡地の利活用に関係する部署で構成するプロジェクトチームを設置し、連携を図りながら組織横断的に検討を進めます。
- ・施設マネジメント室がプロジェクトチームを統括し、迅速に検討を進めます。

1 実施体制

利活用の検討に当たっては、調整すべき事項が多岐にわたるため、関係部署で構成するプロジェクトチームにより、組織横断的に検討します。

施設マネジメント室が同チームを統括し、利活用が決定するまでの間、総合調整を行います。

また、検討の各段階において、内容に応じて関係メンバーを適宜集めて協議することで、迅速に検討を進めます。

2 進め方

(1) プロジェクトチーム

統合により閉校し、学校跡地が生じる見込みとなった時点で、施設マネジメント室が関係部署と情報を共有し、プロジェクトチームを設置して検討を開始します。

(2) 各種調査、課題整理、情報共有

プロジェクトチームのメンバーは、それぞれの担当業務に関し、検討に必要な調査等を実施し、課題を抽出・整理するとともに、チーム内で情報共有を図ります。

(3) 利活用の検討

プロジェクトチームは、メンバー間で随時連携を図りながら、利活用に係る検討の順序に従い検討を進めます。

(4) 利活用が決定した後

利活用決定後は、利活用に係る業務を担当する部署が、プロジェクトチームから引継ぎを受け、必要な事務処理を行います。