

旧霧が丘第一小学校跡地サウンディング型市場調査

実施結果（概要）

1 名称

旧霧が丘第一小学校跡地サウンディング型市場調査

2 実施主体

財政局資産経営課

3 実施経緯

平成 28 年 6 月 7 日	公表
6 月 16 日	事前説明会開催（参加：6 事業者）
6 月 16 日～7 月 11 日	申込受付
7 月 7 日～11 日	対話実施

4 参加状況

5 事業者（業種は全て教育関係事業）

5 対話内容

別紙のとおり

6 実施結果

(1) 総括

- ① 跡地活用の基本的な考え方として示した「既存校舎を用いた教育機関による長期的な活用」について、複数の教育関係事業者から提案が寄せられ、既存校舎について、学校教育法第 1 条に掲げる学校、各種学校及びその他の教育機関としての活用が可能であることが確認できました。
- ② 「活用事業者による地域貢献の実施」については、校舎・グラウンド等の地域利用・開放、地域防災への関与、各種講座の開催等、多様な提案が寄せられ、教育機関としての活用が地域貢献につながるものであることが確認できました。
- ③ 今後の活用に向け、事業者の独自性を発揮しながら、地域貢献につながる提案内容を更に検討することについて、各事業者に促しました。

(2) 事業内容について

- ① 通信制高等学校、義務教育学校、インターナショナルスクール、NPO 法人による教育機関等、多様な教育機関を設置する提案がありました。
- ② 複合用途として、本部機能の移転や介護教育の技能実習を行う研修所を設置する等の提案がありました。

(3) 建築基準法第 48 条許可等の考え方について

当該地の用途地域である第一種低層住居専用地域に建築できる用途以外の場合、建築基準法第 48 条許可により建物の設置を検討していくとの認識が示されました。

※ 建築基準法第 48 条では、当該地の用途地域である第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物が定められており、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校以外の教育機関を設置するには同条による許可が必要となります。

(4) 地域貢献について

- ① 校舎及びグラウンドの地域利用・開放については、複数の事業者から可能であるとの認識が示されました。地域利用・開放のスケジュールや時間については、事業者により異なる認識が示されました。
- ② 環境面での配慮については、緑化の推進や再生エネルギーの活用が可能との認識が示されました。
- ③ 地域防災の観点からは、避難所としての活用、防災備蓄庫の設置等の提案がありました。
- ④ また、地域向けの講座を開催する提案も複数の事業者からありました。

(5) 事業方式について

- ① 土地については、売却を希望する事業者のほかに、定期借地を希望する事業者が多くありました。
- ② 既存校舎の活用については、多くの事業者から可能との認識が示されました。建物の改装等については、現況を確認した上での判断との認識も示されました。

7 活用の方向性

- (1) 第一種低層住居専用地域で建築が認められている用途以外では、建築基準法第 48 条許可等が前提となり、同許可等の手続・要件を十分に把握する必要がありますが、教育関係事業者による長期的な土地・建物の活用可能性が確認できたことから、公募による活用を幅広く検討していくこととします。
- (2) 事業者の事業提案に当たっては、計画の策定に一定期間が必要であることなどが確認できたことから、公募スケジュール等についても十分に検討を進めていきます。
- (3) また、これまでの周辺地域におけるまちづくり活動の状況を踏まえると、当該地は、地域コミュニティの活性化につながる様々な取組の場としての活用が期待されています。
当該地の活用が、そうした地域活動にも貢献できるよう、公募条件の中で位置付ける可能性も含め、関係区局と十分に情報共有を図っていきます。

8 今後の対応

今後の対応としては、関係区局と連携しながら、公募実施に向けた取組を着実に進めていきます。

【別紙】対話内容

項 目	事業者の皆様の御意見・御提案、御要望
(1) 教育機関の運営 ア 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・特区制度を活用し、株式会社立の通信制高等学校を設置する。 ・通信制に加え、通学機能を拡充していく。 ・本部機能の移転も検討する。 ・学校法人による義務教育学校（小中一貫）を設置する。 ・グラウンド及び合宿施設として活用する。 ・NPO法人による教育機関（小中一貫）を設置する。 ・複合用途として、障害者が働く施設及び介護教育の技能実習を行う研修所を設置する。 ・インターナショナルスクールを設置する。
イ 管理・運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者による直営
ウ 建築基準法第48条の許可等の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・高校は学校教育法第1条に該当するので、許可は不要 ・義務教育学校は学校教育法第1条に該当するので、許可は不要 ・本部機能を移転するのであれば、用途が事務所となるので許可が必要 ・NPO法人による教育機関及びインターナショナルスクールは各種学校に該当するので、許可が必要
(2) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・校舎及びグラウンドを開放する。 ・土日の開放については、年数回なら対応可能である。 ・グラウンド、体育館の地域開放は可能である。 ・グラウンドが狭いので地域利用時間は限られる。 ・グラウンドの3分の1程度を地域開放する。 ・地域開放に当たっては、地域住民も入った運営委員会の設置を検討する。 ・緑化計画は重要と捉え、ゴミ対策も含めて考えている。 ・緑化の推進、再生エネルギー活用については検討中である。 ・避難場所としての活用も可能である。 ・地域と協定を結び、災害時には地域の人たちの受入れを行いたい。 ・防災備蓄庫を設置する。 ・近隣の地域防災拠点をサポートするような取組を行いたい。 ・プールに水を張っておき、火災時の消火活動に寄与することも可能である。 ・非常用電源を設置する。 ・生涯学習講座の開催も可能である。 ・地域向けの各種講座等を開催する。 ・待機児童対策の一つとして保育士養成の過程も検討している。 ・運営している学校の事例も踏まえ、地域貢献の検討を行う。 ・敷地周辺のフェンスを撤去し、敷地内外の連続性を確保する。
(3) 事業方式 ア 土地	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地が良い。 ・定期借地を希望する。定期借地期間は50年 ・売却が良い。 <p>【要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地期間は長期間を考えているが、契約は短期間での更新を希望する。 ・地域開放するグラウンド部分は無償を希望する。

<p>イ 既存校舎の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・用途変更が不要になるため、そのまま活用する。 ・改装工事は、当初は必要最小限のものにとどめる。 ・旧小学校の卒業生のためにも、そのままの状態の方が良い（卒業制作をそのまま残すことも考えられる。）。 ・現況を確認した上で、全面リフレッシュ又は建替えの可能性もある。 ・既存校舎を活用する（一棟を教育機関、もう一棟を複合用途で利用する。）。 ・校舎の状態によるが活用したい。 <p>【要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物は、市が事前に修繕した上での引き渡しを望ましい。
<p>ウ 事業費、資金計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡し時の状況次第 ・多くても約2億円（校舎の躯体はそのまま利用する。） ・本事業の収益だけで賃料の支払いは可能である。 ・金融機関等からの借入れ ・学校法人全体の中で計画を立てる。 ・授業料と寄附で賄う。 ・基本的には寄附で賄う。これに加え金融機関から融資を受ける。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・他の廃校についても、活用の検討を行いたい。 ・将来構想として保育園の設置を考えている。 <p>【要望】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事前に校舎の状況を調査したい。 ・修繕費算出のため内覧会の実施を希望する。 ・詳細な図面の提供を希望する。 ・建物を見てから費用の算定に2～3か月程度必要である。