

令和5年度 第3回森町小中学校跡地利活用検討委員会 次第

日時：令和6年2月21日(水) 午後6時30分～
場所：町民生活センター2階 集会室

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 議 事
 - (1) 審査委員会における結果の詳細(資料4)
 - (2) 審査委員会における意見(資料5)
 - (3) 今後のスケジュールについて(資料6)
 - (4) その他
- 4 閉会

【配布資料】

- 資料1：森町小中学校跡地利活用検討委員会設置要綱
- 資料2：委員会名簿
- 資料3：森町小中学校跡地利活用方針
- 資料4：審査委員会における結果の詳細
- 資料5：審査委員会における意見
- 資料6：今後のスケジュール案

令和 2 年 6 月 30 日 森町告示第75号

森町小中学校跡地利活用検討委員会設置要綱

(設置)

第 1 条 森町における統廃合後の小中学校跡地及び施設等（以下「跡地及び施設等」という。）の有効的な活用方法を検討するため、森町小中学校跡地利活用検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 委員会は、次に掲げる事項について協議し、検討するものとする。

- (1) 跡地及び施設等の利活用に関すること。
- (2) その他委員会が必要と認めること。

(組織)

第 3 条 委員会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 町議会の議員
- (2) 当該地域及び地域団体等の代表者
- (3) 教職員代表者
- (4) 学識経験者
- (5) 副町長
- (6) その他町長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長)

第 5 条 委員会の委員長は、副町長をもって充てる。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 委員長に事故あるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が招集し、委員長が会議の議長となる。

2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 委員長は、会議において必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、企画財政課において処理する。

(雑則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この告示は、令和2年7月1日から施行する。

森町小中学校跡地利活用検討委員会委員

(任期：2024年9月30日まで)

No.	役職	氏名	役職等
1	委員	岡戸 章夫	森町議会議員
2	〃	吉筋 恵治	森町議会議員
3	〃	竹下 宣行	町内会長連絡協議会 三倉地区代表
4	〃	木村 直裕	町内会長連絡協議会 天方地区代表
5	〃	甚沢 万之助	森町森林組合 代表理事 組合長
6	〃	滝瀬 恵利子	三倉デイサービスセンターみやま荘 生活指導員
7	〃	渡辺 一正	株式会社アマガタ 代表取締役
8	〃	前田 光世	天方地区振興連絡協議会が推薦する者
9	〃	萩原 義顕	森小学校 校長 (前三倉小学校 校長)
10	〃	天野 隆	富士見小学校 校長 (前天方小学校 校長)
11	〃	小泉 祐一郎	静岡産業大学 教授
12	委員長	村松 弘	森町 副町長

森町小中学校跡地利活用方針

令和4年9月1日

1 趣旨

令和2年4月及び令和3年4月の町内中学校、小学校の統合に伴い、空き校舎となった3つの小中学校施設及び跡地の利活用方法を検討するため「森町小中学校跡地利活用検討委員会」を立ち上げ、地域と立地の現況に相応しい利活用の方向性をとりまとめました。町として小中学校跡地施設等の利活用について円滑な事務手続を進めるための方針を定めます。

2 対象施設

本方針では、下記の学校施設等を対象とします。

- (1) 泉陽中学校跡地 校舎、体育館、グラウンド及びプール
- (2) 三倉小学校跡地 校舎、体育館、グラウンド及びプール
- (3) 天方小学校跡地 校舎、体育館、グラウンド及びプール

3 基本的な方針

基本的な方針は以下のとおりですが、民間からの利活用提案がより地域の活性化に寄与すると見込まれる場合は、柔軟に対応することとします。

①泉陽中学校跡地

- ・民間による利活用を基本として、校舎、体育館、グラウンド及びプールを一括して活用できるところに売却・貸付を優先します。
- ・教育の振興、福祉の向上、産業振興に資する利活用を目的とします。

②三倉小学校跡地

- ・民間による利活用を基本として、校舎、体育館、グラウンド及びプールを一括して活用できるところに売却・貸付を優先します。
- ・観光振興(特にアウトドア)に資する利活用を目的とします。

③天方小学校跡地

- ・行政と民間による利活用を基本として、校舎、体育館、グラウンド及びプールを目的に応じて売却・貸付をします。
- ・行政では地域の複合施設として共同利用し、残った部分は、民間による産業振興、移住定住に資する利活用を目的とします。

4 方針の留意事項

- ・売却に当たっては、現状有姿を基本としますが、土地及び建物の現状や相手先の利用目的に応じてその都度判断します。

- ・土地・建物を貸付する場合は、有償を前提とし、借主が跡地施設等の適正な管理及び維持修繕等を行い、これらについて町の費用負担を伴わないことを基本とします。ただし、目的に応じてその都度判断することとします。
- ・売却・貸付であっても、現在の避難所としての機能を損なわない限り、地域の避難所として引き続き利用できるよう協議することとします。ただし、協議の結果、避難所として利用できなくなる場合は、町は新たに地域の避難所を指定します。

5 今後のスケジュール等

- (1) サウンディング型市場調査の実施
サウンディング型市場調査を実施することにより、民間事業者等の対話を通じて、各跡地の市場性、利活用の可能性等を明らかにしていきます。
- (2) 事業者募集の実施
町のホームページを始めとする各種メディアを活用し、広く、跡地利活用に係る事業者を募集します。
- (3) 地域説明会の実施
候補事業者が決まったら、地域説明会を実施し、利活用方法について情報共有を図り、地域への影響等について説明をします。
- (4) 財産の変更
営利事業に対する貸付等に対応するため、令和5年度末を目安に行政財産から普通財産に変更します。
- (5) 跡地利活用の意向がない場合
(2)の募集を開始してから、概ね20年が経過しても跡地利活用が見込めない場合は、本方針に基づく手続を終了し、建物の解体など必要な措置を行うこととします。ただし、老朽化等により危険性があると判断した場合は、早期の解体についても検討することとします。
- (6) 方針の見直し
跡地利活用の進捗状況を踏まえ、5年ごとにこの方針を見直すこととします。

令和5年度 森町小中学校跡地利活用事業公募型プロポーザル募集における取り扱いについて

令和5年度募集にあたり、以下の点について、補足説明がありますのでご確認ください。

3 基本的な方針

③天方小学校跡地

方針では、「行政と民間による利活用を基本」と記載していますが、令和5年度募集にあたっては、他の学校跡地と同様に「民間による利活用を基本」とします。

4 方針の留意事項 について

令和5年度募集にあたっては、土地・建物は貸付のみとします。

審査委員会における結果の詳細について

1. 日時・場所

令和5年12月25日(月) 13:00～ 町民生活センター第1会議室

2. 審査方法

応募事業者によるプレゼンテーション、ヒアリングを踏まえ、学識経験者、地域住民代表2名、町職員4名で構成される森町小中学校跡地利活用事業審査委員会により事業者選定基準に基づいて審査を実施した。

3. 応募事業者

① 泉陽中学校跡地

菊川市仲島 2-5-2

しずおか教育開発研究所株式会社

[提案事業内容]

- ・ 高等教育(障がい者に対する通信制高校)
- ・ 放課後等デイサービス(小・中・高校生対象)
- ・ 就労支援(移行支援・継続支援B型) 等

② 三倉小学校跡地

磐田市今之浦 2-8-2

D-HEARTS DOGSPORTS CLUB (ディーハーツドッグスポーツクラブ)

[提案事業内容]

- ・ ドッグラン、ドッグスポーツラン(室内・屋外)
- ・ ドッグプール
- ・ しつけ教室
- ・ ドッグスポーツ大会開催
- ・ DAY キャンプ 等

③ 天方小学校跡地

該当なし(参加表明後の辞退1事業者あり)

4. 審査結果

(1) 「審査事項に係る評価点」

【採点基準】

評価	評価内容	採点基準
A	非常に優れたアイデアやノウハウを発揮	配点×100%
B	優れたアイデアが盛り込まれている。	配点× 70%
C	可もなく不可もなく、極めて標準的	配点× 40%
D	優れたアイデアが無く、提案としてレベルが低	配点× 0%

審査事項	審査の視点	配点	評価点	
			泉陽中	三倉小
①計画全般に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・森町小中学校跡地利活用方針（別紙含む）に基づく提案であるか。 ・本事業を確実に遂行する高い履行能力が見込まれる体制となっているか。 ・類似事業の実績があるか。 ・想定されるリスクを認識し、その対応策は適切であるか。 ・指定避難所の継続に関して有効な提案があるか。 	20	16.6	11.4
②資金・収支計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・当初の資金計画、資金調達計画が十分検討されていて、具体的かつ実現可能な計画になっているか。 	10	4.3	3.9
③整備計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業開始までのスケジュールが具体的かつ実現可能なものとなっているか。 ・土地、建物全体が有効活用される内容になっているか。 ・具体的な整備計画が策定されているか（施設の使用方法、整備内容、関係法令等）。 	10	7.9	5.1
④維持管理計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・日常的な修繕等、施設を効率的かつ効果的に維持管理を行う提案がなされているか。 ・中長期的な視点から効率的かつ効果的に維持管理を行う提案がなされているか。 	10	5.3	4.3
⑤運営計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・運営体制は適切か。 ・運営上十分な人数が配置される予定か。 ・具体的かつ適切な運営計画が策定されているか（運営内容、営業日、営業時間、定休日等）。 	10	5.3	4.3
⑥地域活性化に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活性化やにぎわいの創出、地域振興への寄与が見込めるか。 ・地域活性化に資する具体的かつ効果的な取組が検討されているか。 ・地域課題の解決に向け有効な提案があるか。 	20	14.0	13.1
⑦地域との調和に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・地域社会との調和について配慮されているか。 ・近隣の住宅や周辺環境について配慮されているか（騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）。 ・学校施設の開放について有効な提案があるか。 	10	6.6	4.3
合計		90	<u>59.9</u>	<u>46.4</u>

(2) 「提案価格に係る評価点」

【採点基準】

提案価格／最高提案価格 × 10点

事業者名	提案価格	評価点
しずおか教育開発研究所株式会社	120万円/年	<u>10</u>
D-HEARTS DOGSPORTS CLUB	1.2万円/年	<u>10</u>

◎ 「総合評価点」 = (1)+(2)

事業者名 (対象校跡地)	(1) 「審査事項 に係る評価点」 90点満点	(2) 「提案価格 に係る評価点」 10点満点	(1)+(2) 100点満点
しずおか教育開発研究所株式会社 (泉陽中学校跡地)	59.9	10	<u>69.9</u>
D-HEARTS DOGSPORTS CLUB (三倉小学校跡地)	46.4	10	<u>56.4</u>

※ 総合評価点が50点を下回った提案は失格となる。

上記の結果を踏まえ、以下の事業者を優先交渉権者として決定した。
今後は、事業者と条件面を詰めた上で、地域説明会を開催する予定である。

対象校跡地	優先交渉権者
泉陽中学校跡地	しずおか教育開発研究所株式会社
三倉小学校跡地	D-HEARTS DOGSPORTS CLUB
天方小学校跡地	該当なし (引き続き、利活用の検討を進める。)

審査委員会における意見

1. 共通

森町小中学校跡地利活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、事業者選定基準に基づいて応募者の事業提案について審査することを目的とする。

町は審査委員会の審査結果を踏まえ、利活用対象校ごとに優先交渉権者を選定した。

2. 応募事業者の提案内容に対する審査委員の意見

応募事業者の事業提案における審査委員の項目別の意見さらに充実した取り組みが実施されることを期待した要望等は次のとおりである。

(1) 泉陽中学校跡地

応募事業者：しずおか教育開発研究所株式会社

① 計画全般に関する事項

- ・福祉施設として、町内及び町外の需要について未知数である。
- ・地域を対象に実施した利活用アンケートの結果からも社会的な意味はある。
- ・子育て支援の観点から、福祉的な視点に力を入れてほしいという保護者の意見などもあり、本事業はそれらの解決につながると評価できる。
- ・町内に不足している就労型支援B型や放課後デイサービスを事業として展開することは、教育的な視点、福祉的な意味合いからも町の課題解決につながり、評価できる。

② 資金・収支計画に関する事項

- ・他市において、提案事業と同様の事業実績がある。

③ 整備計画に関する事項

- ・施設を全て学校として活用する提案内容であり、本事業の趣旨にも合致し、魅力的な計画であると評価できる。

④ 維持管理計画に関する事項

- ・古い施設の為、利活用開始後に維持管理費の負担が大きくなることが想定される。

⑤ 運営計画に関する事項

- ・公共交通機関を使用した通学者の受入も行ってもらえれば、更に地域の課題解決につながることから、今後に期待したい。

⑥ 地域活性化に関する事項

- ・町内及び町外から障がいのある子や不登校の子が通える場所がで
き、かつ民間が運営するのは、地域課題の解決策として意味がある
ことについて評価できる。

⑦ 地域との調和に関する事項

(2) 三倉小学校跡地

応募事業者：D-HEARTS DOGSPORTS CLUB

(ディーハーツドッグスポーツクラブ)

① 計画全般に関する事項

- ・ドッグスポーツに関しては、やり方次第と思うが、地域外からの
利用など、将来性に期待したい。
- ・災害時に道路が分断される恐れもあるため、三倉地区に複数の避
難所を設置する方法を含んだ検討が必要である。
- ・事業計画をどのようなスパンで進めていくのか不明な点があっ
た。

② 資金・収支計画に関する事項

- ・事業を継続していくためには、財務体質が弱い懸念がある。
- ・施設管理について、光熱水費などを含め、多くの維持費がかかる
ことが予想される。

③ 整備計画に関する事項

- ・校庭にフェンスを設置する計画となっており、その場合、ドクタ
ー（防災）ヘリの着地場所として、継続利用について調整が必要
である。

④ 維持管理計画に関する事項

- ・古い施設のため、上水道などの修繕等が心配である。利活用後の
修繕は確実に事業者負担いただくよう協議し、協定書や契約書
に残す必要がある。

⑤ 運営計画に関する事項

- ・学校施設の室内もドッグランとして利用するため、避難所として
そのまま利用するためには、物理的に部屋を分ける等整理が必要
である。現在の運営方法では、動物アレルギーの方への配慮がさ
れた避難所としての計画が不明であることから、犬を立ち入らせ
ない場所を作るなどの検討が必要である。

⑥ 地域活性化に関する事項

- ・計画に甘い部分はあるが、来場者の地域周遊の可能性に期待したい。
- ・森町にこれまでになかった視点（事業）であり、地域活性化という点では、地域外からの新たな層の交流人口の拡大に繋がる可能性に期待したい。
- ・運動場、プールを含め、施設全体を活用する利活用であること、地域外の利用者を取り込むことができる計画である。

⑦ 地域との調和に関する事項

- ・動物を扱うことは、重要なポイントである。臭気、騒音及び安全面等、地域の理解が必要である。

今後のスケジュール案

- 現在、想定しているスケジュール案は次のとおりです。
- 2024年(令和6年)7月の本契約締結に向けて、条件面の確認、地域説明会等について進めていきます。

