

# 坂戸市公共施設跡地等利用基本方針

平成 29 年 3 月

坂 戸 市

## 目 次

1 基本方針策定の目的 .....	1
2 公共施設の現状と課題 .....	1
3 利活用の基本的考え方 .....	4
4 利活用の検討手続き .....	5
5 特殊事情等の対応 .....	6
資 料 .....	7

## 1 基本方針策定の目的

坂戸市では、人口急増期に行政サービスの充実を図るために多くの公共施設を整備してきました。特に教育施設では、小学校 13 校、中学校 8 校を設置してきましたが、その後児童生徒数が大きく減少するとともに、地域のアンバランスも生じてきたことから、平成 23 年 4 月に北坂戸中学校と泉中学校が統合、平成 28 年 4 月に北坂戸小学校と泉小学校が統合、また、平成 27 年 4 月には施設一体型小中一貫校として城山小学校と城山中学校が統合され、現在までに閉鎖となった学校施設は 3 校になっています。

一方、最近における小中学校以外の主な公共施設においては、平成 20 年 3 月に市立北坂戸幼稚園が閉園、平成 27 年 6 月にコミュニティセンターが閉館されているところです。

これら施設のうち旧城山小学校と旧北坂戸小学校については、現状において、今後の利用が決定していない状況になっています。

市では、今後の持続可能なまちづくりの推進を図り、市民全体の貴重な財産を有効に利用するため、施設跡地の利用等の方策を早期に示すことが求められているとの認識のもと、今回「坂戸市公共施設跡地等\*利用基本方針」を作成することとしました。

少子化やファシリティマネジメント等による公共施設の統廃合が今後も進むものと思われ、特に大規模な敷地と施設を有する学校跡地については、市民との情報の共有化を図るとともに、市全体のまちづくりの方向性と地域住民の意向を尊重し、地域を活性化させるという観点から、その利用を図ることは本市の重要な課題であることから、本方針を策定し、具体的な利活用につなげていくことを目的とします。

※公共施設跡地等：市が保有する公共施設の跡地その他の市が保有する用途が定められていない土地及び建物

## 2 公共施設の現状と課題

主な公共施設の現況は表 1-1 のとおりです。学校をはじめとして例示した相当数の施設が 1970～80 年代(昭和 45～55 年頃)に建設され 40 年を経年した古い建物であり、今後、集中的に改修や建替えの時期を迎えます。坂戸市では「公共施設等マネジメント計画」を策定し、施設の長寿命化を進めるとともに、統廃合や複合化を検討していくこととしています。これらの進捗に合わせ、さらに施設跡地が発生することが想定されています。

表1-1 主な公共施設一覧

平成27年3月現在

区分	施設名	代表建築年度	経年	敷地面積 m <sup>2</sup>	延床面積 m <sup>2</sup>	主な用途指定等	耐震改修
小学校	坂戸小学校	1980	34	25,727.00	8,527.00	第二種中高層住居専用地域	実施済
	三芳野小学校	1976	38	18,016.00	4,675.00	市街化調整区域	実施済
	勝呂小学校	1978	36	25,428.00	5,508.00	市街化調整区域	実施済

区分	施設名	代表建築年度	経年	敷地面積 m <sup>2</sup>	延床面積 m <sup>2</sup>	主な用途指定等	耐震改修
小学校	入西小学校	1968	46	21,792.00	5,194.00	市街化調整区域	実施済
	大家小学校	1982	32	20,891.00	5,337.32	市街化調整区域	不要
	浅羽野小学校	1973	41	20,959.00	6,200.00	市街化調整区域	実施済
	千代田小学校	1975	39	21,765.00	6,592.00	第一種中高層住居専用地域	実施済
	桜小学校(旧泉小)	1977	37	19,600.00	6,901.00	第一種低層住居専用地域	実施済
	片柳小学校	1979	35	17,386.00	6,634.00	市街化調整区域	実施済
	南小学校	1979	35	17,911.00	6,205.00	第一種中高層住居専用地域	実施済
	上谷小学校	1980	34	21,521.00	5,292.00	市街化調整区域	実施済
	(旧)城山小学校	1973	41	18,105.00	6,328.00	第一種低層住居専用地域	実施済
	(旧)北坂戸小学校	1973	41	18,322.00	6,138.00	第一種低層住居専用地域	実施済
中学校	坂戸中学校	1976	38	31,175.00	8,274.00	第一種中高層住居専用地域	実施済
	住吉中学校	1980	34	30,888.00	8,652.00	市街化調整区域	不要
	若宮中学校	1967	47	28,349.00	5,431.00	市街化調整区域	実施済
	城山学園(旧城山中)	1977	37	22,621.00	5,704.00	市街化調整区域	実施済
	千代田中学校	1978	36	22,817.00	6,483.00	第一種中高層住居専用地域	実施済
	浅羽野中学校	1981	33	27,842.00	5,915.00	市街化調整区域	不要
	桜中学校	1985	29	23,739.00	6,153.00	第一種低層住居専用地域	不要
	教育センター	1981	32	788.31	956.30	第一種低層住居専用地域	不要
幼稚園	末広幼稚園	1974	40	2,890.00	1,048.00	第一種中高層住居専用地域	不要
保育園	坂戸保育園	1972	42	2,662.44	755.34	第二種中高層住居専用地域	未実施
	東坂戸保育園	1977	37	2,200.00	700.00	市街化調整区域	未実施
	千代田保育園	1978	36	2,150.00	739.80	第一種中高層住居専用地域	未実施
	溝端保育園	1973	41	2,662.44	743.30	第二種中高層住居専用地域	未実施
	薬師保育園	1980	34	960.00	598.70	第二種中高層住居専用地域	未実施
	城山保育園	1974	40	1,624.00	705.51	第一種低層住居専用地域	未実施
	児童センター	坂戸児童センター	1985	29	2,276.16	796.47	第二種住居地域
千代田児童センター		1980	34	1,148.00	544.73	第一種中高層住居専用地域	未実施
大家児童センター		1982	32	2,080.00	561.37	市街化調整区域	不要
三芳野児童センター		1984	30	1,906.00	580.33	市街化調整区域	不要
公民館等	中央公民館	1966	48	1,939.84	1,546.38	第一種住居地域	未実施
	三芳野公民館	1981	33	2,562.67	1,087.16	市街化調整区域	不要
	勝呂公民館	1991	23	4,583.00	2,138.94	市街化調整区域	不要
	大家公民館	1996	18	3,810.01	2,323.73	市街化調整区域	不要
	北坂戸公民館	1977	37	3,205.00	1,444.68	第一種低層住居専用地域	未実施

区分	施設名	代表建築年度	経年	敷地面積 m <sup>2</sup>	延床面積 m <sup>2</sup>	主な用途指定等	耐震改修
公民館等	城山公民館	1978	36	2,875.98	1,461.76	第一種低層住居専用地域	未実施
	浅羽野公民館	1979	36	2,809.00	1,476.76	市街化調整区域	未実施
	千代田公民館	1980	35	1,918.00	1,057.06	第一種中高層住居専用地域	未実施
	入西地域交流センター	2013	2	5,195.35	2,739.92	市街化調整区域	不要
文化スポーツ施設	中央図書館	1983	32	2,408.52	2,707.07	商業地域	不要
	歴史民俗資料館	1980	35	1,668.12	805.02	市街化調整区域	未実施
	環境学館いずみ	2002	13	1,856.00	452.13	第一種低層住居専用地域	不要
	文化会館	1974	41	7,330.21	5,818.61	近隣商業地域	不要
	文化施設オルモ	1992	23	883.76	2,583.49	商業地域	不要
	運動公園(大体育館ほか)	1978	37	147,645.83	6,960.80	市街化調整区域	未実施
	健康増進施設	1998	17	6,500.07	3,682.16	準工業地域	不要
清掃センター	1975	40	8,063.63	959.56	第一種住居地域	未実施	
勤労女性センター	1972	43	2,642.24	1,002.75	第一種住居地域	実施済	

以上が、小中学校ほか主な施設の概要ですが、近年では、北坂戸中学校跡地が売却により住宅と店舗に、コミュニティセンター跡地が貸借により坂戸鶴ヶ島医師会地域医療センターに利用されています。また、北坂戸幼稚園跡地は民間保育園の誘致場所として決定しているところです。それぞれ、施設跡地の個別の状況やその時点における重要な行政課題への対処など、総合的に検討され、利用が図られてきました。

なお、恒久的利用が決定していない旧城山小学校と旧北坂戸小学校については、現在一時利用は行われていません。

### (1) 暫定利用の課題

ア 残された施設・設備をそのまま利用して、安価で運用でき、かつ二重投資を避けることができる利点がある反面、施設の安全管理や建物設備、消防施設等の機能維持等の課題があります。

イ 施設・設備の規模、機能と暫定利用の内容がマッチせず、光熱水費をはじめとする運営コストは相当の割高となり、費用対効果の課題があります。また、使用料等受益者負担について、ほかの公共施設との均衡が取りにくい課題もあります。

ウ 暫定利用は恒久的利用時には廃止となるので、利用が不安定です。また、暫定利用が長期にわたりかつ利用対象が限定されているような場合、占有的な利用状況や、利用者の既得意識を生むこともあり、市民のための恒久的利用への障害になる懸念も想定されます。

エ 用途地域による建築制限や既存施設の建築時の許可の内容等により利用が困難な場合があります。

### 3 利活用の基本的考え方

学校施設をはじめとする公共施設は、それぞれの設置目的を達成するため、市民の理解のもと各種制度に位置付けられて整備し、これまで維持、運営されてきた市民共通の貴重な資源・財産です。したがって、これらの施設がその機能を終え、施設跡地となった場合には、「施設が余ったから何かに使う」という発想ではなく、改修や運営などのコストに相当の経費を要することも十分考慮し、今後における人口減少、超高齢社会の進展及び公共施設の老朽化も念頭に、まちづくりを進める課題に適切に対応するため、最も有効な方策を厳選していく必要があります。そのため、次の視点を定めます。

#### 視点 1 行政需要・市民ニーズへの対応

多様化・高度化する市民ニーズを考慮するとともに、中長期的な視野で、求められる行政需要に適切に対応し、将来を見通した活用を図る。そして、施設跡地は坂戸市民共有の財産であることから、総合振興計画をはじめ各種行政計画などとの整合性にも十分留意し、市民全体の利益につながる利活用を進める。

#### 視点 2 地域への配慮

学校施設などは、特に地域住民との関わりも深く、愛着があるとともに、地域の核施設的存在となってきた。こうした機能を果たしてきた経緯を踏まえ、利活用に当たっては地域全体の意向を十分配慮するよう努める。

#### 視点 3 民間活用

行政需要に対応した利活用を行う場合においても、市が直接実施しなくても、民間にできるものは民間に委ね、結果として市民の利益に還元できるよう努める。また、貸付や交換、売却など多様な選択肢により、財産の有効活用を進めるとともに、土地利用については、まちづくりの方向性に沿ったものとなるよう可能な限り誘導する。

また、利活用について具体的に検討を進める場合には、次の事項に配慮する必要があります。

#### 配慮事項 1 施設の水準・有効性・経済性

利活用施設を良好な管理・保全状況に保ち続け、効果的かつ効率的な施設サービスを図り、納税者に納得の得られるコストで改修、運営し、不効率・不公平とならないよう検討する。

#### 配慮事項 2 地域防災

地域の防災上施設の果たす役割を十分踏まえ、その機能が損なわれないよう努める。

#### 配慮事項 3 国庫補助金等の精算及び活用

学校施設など整備時に国庫補助金等を活用した場合、精算内容などの調査を踏まえ

対応する。また、改修等新たな施設整備を伴う場合は、可能な限り国庫補助金など特定財源の活用を図る。

#### 配慮事項 4 用途地域・建築制限

既存施設の建物用途や建築許可等の内容を踏まえ、次の施設利用の制約等の確認を進める。

#### 配慮事項 5 暫定利用の検討

施設跡地の利活用については、恒久的な活用が図られるまでに財源対策も含め、相応の時間を要することが想定される。一方、新たな行政需要が生じた段階で活用できるよう備えること(将来のまちづくりのための担保用地)もあり、暫定利用の可能性も踏まえ検討することが必要である。

## 4 利活用の検討手続き

個別の施設跡地の利活用を検討する場合には、上記の基本的な考えにしたがい、次のように進めます。

### (1) 検討体制

施設跡地の利活用を進めようとする場合は、庁内に組織した「公共施設跡地等検討委員会」において、具体的な有効利活用策を検討します。

また、地域では地域住民が主体となった跡地利活用の検討組織において議論が行われるよう促します。この地域組織と市の関係部署が相互に連携しつつ、協働により跡地等の利活用の検討を進めます。

### (2) 検討手続き

#### ア 全市的な行政需要への対応(跡地等利活用の基本コンセプトの取りまとめ)

全市的な観点から跡地等利活用のニーズ把握を行うとともに、市のまちづくりの視点から、重要施策の実現、課題解決に向け、どのような機能が最適かを検証し、基本コンセプトの取りまとめを行います。

また、基本コンセプトとそれに基づき想定される跡地等利活用案などについて、課題の抽出、解決策などについて整理します。

#### イ 地域ニーズを踏まえた検討

地域の検討組織による検討内容などの把握、分析を通じての地域の意向把握に努め、それらを十分踏まえた検討を行います。(特に、地域コミュニティに関わる利活用策をまとめる場合は、重要な手順となります。)

#### ウ 基本方向の決定

上記の検討内容を踏まえて、全市的な見地から施設等の必要性、地域間バランス、費用対効果など総合的に検証し、跡地等利活用についての基本方向を政策会議<sup>※</sup>に付議し定めます。

※政策会議：坂戸市の行政運営の基本方針及び重要事項を審議し、行政の適正かつ効率的な執行を図るため、市長、副市長、総合政策部長等で構成されている組織。

## エ 利活用計画の策定

基本方向に基づき、具体的な計画として取りまとめ事業化します。また、計画の内容に応じて、さらに市民参加条例に基づき必要な市民参加の手法を講じます。

## 5 特殊事情等の対応

特定の公共施設跡地等の利活用について、地域的に対策が求められるなど特殊事情が生じた場合等は、本方針の過程を経ることなく検討することとします。



## 利活用の検討手続きフロー

