

牧之原市

学校跡地

Re活用

—検討状況資料—

*当資料について

この資料は、学校跡地の利活用の可能性を探っている段階の資料です。民間事業者の訪問状況やアンケート調査の結果を記載しておりますが、これは、学校跡地の利活用の可能性を探るために行ったもので、「この事業者が、この跡地を、こう利活用していく」と決まっているものではありません。

この資料でお示ししている利活用のイメージは、地域の意見や地域の特徴、民間事業者による利活用の可能性等を踏まえて、導き出したものです。

引き続き、民間事業者との意見交換を通じ、跡地利活用における可能性や魅力を探り、今後の事業推進の参考としていきます。各跡地を、どんな風にしていくか、何にするか、どう使うかの具体的な検討は各地域の皆さんのご意見を伺い、進めていきます。

目次

| | |
|-------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 1 学校跡地利活用で目指すもの | 2 |
| 2 利活用の考え方について | 3 |
| 3 利活用主体について | 4 |
| 4 これまでの検討状況 | 6 |
| (1) 地域の意向 | 7 |
| (2) 地域の状況 | 8 |
| (3) 市の取り組み | 9 |
| (4) 民間事業者への訪問状況等 | 10 |
| 5 利活用のイメージ | 12 |
| 6 今後の進め方 | 14 |
| 7 利活用までのスケジュール（案） | 15 |

はじめに

【牧之原市における学校再編】

- ・令和12年度に榛原地区の小学校4校と中学校1校、令和15年度に相良地区の小学校4校と中学校1校が再編され、義務教育学校が誕生する。

【再編後の現学校について】

- ・榛原地区の学校については5年後に、相良地区については8年後に、その役割を終える。
- ・現在の小中学校が役割を終えるまで、榛原地区では5年、相良地区では8年の期間を要するものの、閉校後なるべく早く利活用ができるよう令和4年度から検討を行っている。
- ・地区により、閉校までの期間は異なるが、市全体のバランスを考慮する必要があることから、全ての学校について検討する。

学校跡地利活用で目指すもの

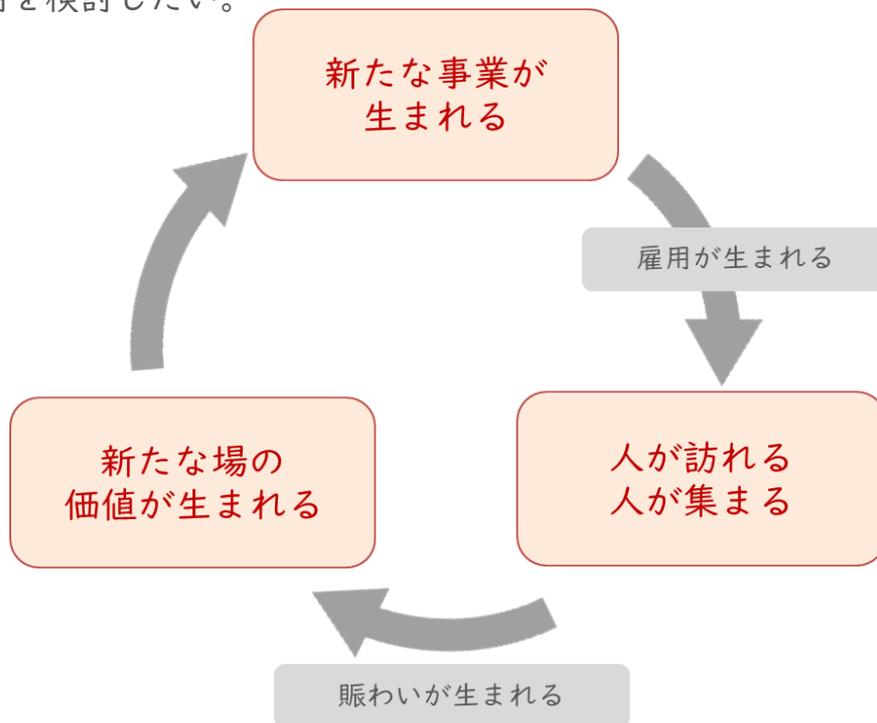
市の課題（若者人口の減少）と地域課題への対応



安心安全、交流や憩いの場、スポーツ、学びの場、雇用創出、外から人を呼ぶ

住む魅力 を高める場

※9校が近接していることから、取り組む事業のバランスも大切と考える。各学校に特徴付けを行い、バリエーションを活かした施設活用を検討したい。

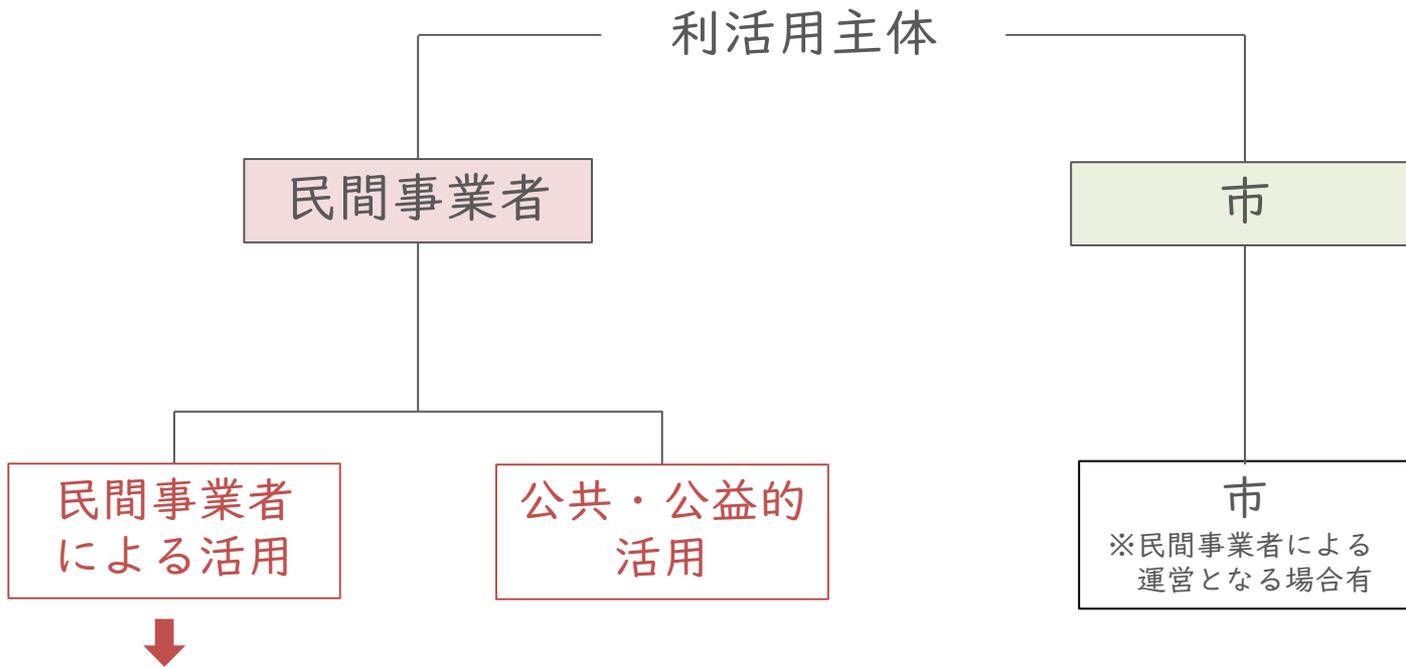


2 利活用の考え方について

- ・地域の意向や地域の特性、市の将来などを見据え、検討をしていくが、全ての学校を市が所有し利活用していくことは、コスト面からも、多様化する市民ニーズへの対応という面からも困難な状況である。
- ・民間事業者の事業ノウハウにより、跡地がもつポテンシャルを引き出し、魅力ある空間にしていくことで、市民がこれまで以上に、牧之原市に住んでいて良かったと思えるようなサービス、さらには場の価値が生まれる事業が実現できるものと考えており、民間事業者主導による利活用を検討していく。
- ・こうしたことから、学校跡地における民間事業者等の利活用ニーズを探るとともに、民間事業者が学校跡地を利活用するための条件等も把握し、利活用に繋げていきたいと考える。
- ・民間事業者による利活用の可能性を把握した上で、地域の意向や市の取り組み、地域の状況なども踏まえて、利活用におけるイメージを示す。

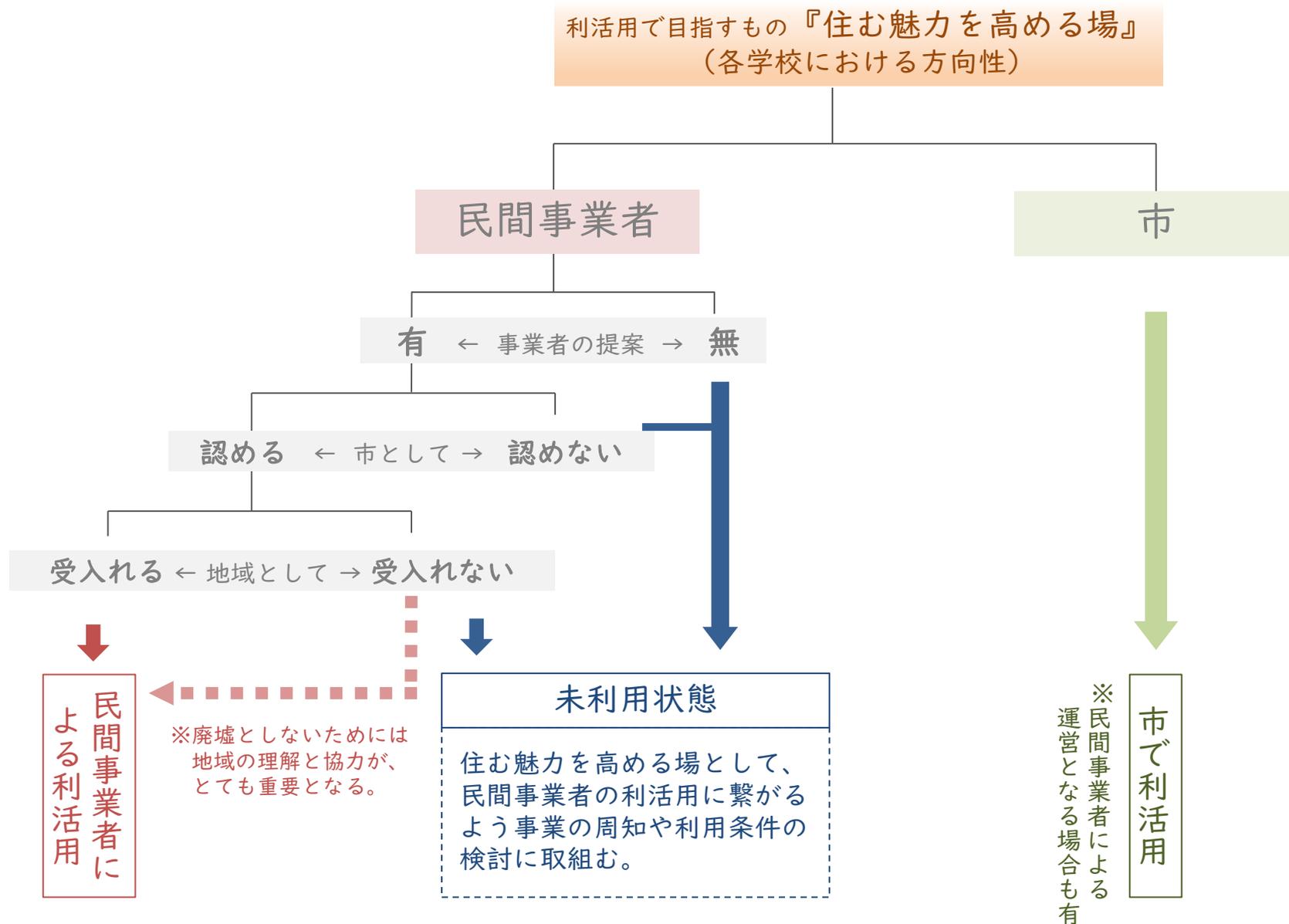
3 利活用主体について

- ◆ 民間事業者による利活用を基本とする。
市で利活用する必要がある跡地については、市等での利活用とする。



- ・公募を基本とするが、市の他の事業に基づき事業者を決定する場合もある。
- ・地域ごとの特性やニーズが異なることから、「住む魅力を高める場」という利活用のコンセプトをおさえた上で、市の意向、民間事業者等の動向を踏まえて検討する。

◆現時点で考え得るケースを示す



4 これまでの検討状況について

(1) 地域の意向（意見交換会）

令和4年度

- ・各地区において、「どんな地域になったら良いか」の意見交換会を開催
- ・民間事業者による利活用の可能性を探る可能性調査を実施

令和5年度

- ・意見交換会の結果や可能性調査結果をもとに、利活用の考え方やイメージ等の資料を作成
- ・11月、その資料を用いて各地区において、「跡地がどんな場になったら良いか」の意見交換会を開催

令和6年度

- ・前年度に開催した意見交換会の結果を各地区の皆さんに全戸配布し、周知

地域の意向（令和4年度、5年度）

| どんな地域になったら良いか | | どんな場になったら良いか | | | | | | | |
|---------------|---|---|-------------------|---------------|----------|---------------|-----------|---------------|--|
| 相良小中 | 子どもや若い人が安心して帰って来れる地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・相良を遊ぶ場（多目的に、キャンプ、グランピング等） ・高台化し、安心安全な防災拠点：（工法の問題） ・利益追求の場（相良城再建で人々を呼び） ・県外から人が集まれるような本格的なスポーツができる場 ・市民が集い交流ができる場、親子で遊べるアスレチック施設等がある場 | 公園 | 宿泊 | 歴史文化を学ぶ | スポーツ施設 | 防災拠点（水害） | 田沼を活かす | |
| 菅山小 | <ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然を維持したい ・若者が暮らしやすい地域に | <ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティの場（保育園や公民館などの複合） ・子どもから大人まで集まれる、区民の交流の場 ・健康づくりの場、屋内で子どもが遊べる場 ・観光、人が寄る場 ・区での活動（農業体験、油田）や炭焼きなどを体験、学べる場 | 屋内で遊べる子育ての場 | 地域コミュニティ（公民館） | 保育園 | 歴史文化体験 | 災害時の利用 | | |
| 萩間小 | 今あるもの、やっていることを大切に続けていきたい。 | <ul style="list-style-type: none"> ・校舎と萩間の自然、資源を活かしたレジャーができる場、校舎を生かす ・小さい子からお年寄りまで、寄り添える場（学校に行きづらい子、大人もホッとできる） ・買い物の利便性を向上させ、市民が集まる場 ・企業誘致の場（雇用の創出、企業とのコラボ） ・子どもとお年寄り、多くの世代が集える場、賑わいの場 | 自然を生かしたレジャーグランピング | 子や高齢者の居場所 | 企業誘致雇用創出 | 生涯学習の場 | 校舎を生かす | | |
| 地頭方小 | 若い人とともに、伝統文化を大切にしながら、自然の中でお互い助け合い、安心して楽しく暮らせる地域 | <ul style="list-style-type: none"> ・売却して企業で活用（雇用創出の場、住民の憩いや子どもが集う施設を併設） ・生涯学習の活動、研究体験ができる場 ・イベント広場、オートキャンプ場 ・ドローンなどの建設機械、農業用機械の訓練&実証実験の場 ・海産物の陸上養殖→体験型施設 | 企業への売却 | 産業機械の訓練、試験場 | 生涯学習の場 | 健康作りの場 | 魚の養殖体験型施設 | 観光、集客施設 | |
| 川崎小 | <ul style="list-style-type: none"> ・祭りや地域の文化、行事を残したい ・子どもたちの未来のために大人ができること | <ul style="list-style-type: none"> ・子どもからお年寄りまで、みんなが交流できる場 ・企業誘致で人口増加、雇用拡大ができる場 ・スポーツ施設の充実・拡大、外から呼び込む、市民もスポーツに親しむ。 ・老人ホーム（安い、会話ができる） ・外からも人を呼び込める場 | 高齢者の安心の場子どもが遊べる場 | 交流の場 | 人を呼び込む場 | 企業誘致雇用創出 | 学び生涯学習の場 | スポーツ施設 | |
| 細江小 | <ul style="list-style-type: none"> ・安心安全な暮らしができる地域 ・大人にとっても、子どもにとっても魅力あるまちづくりをしていきたい。 | <ul style="list-style-type: none"> ・公園、大きな広場、多目的公園（子どもの遊び場、多くの人の交流の場） ・スポーツ施設 ・人を呼び込む地域発展（映画館、宿泊所、キャンプ場など区外からの集客） ・商業施設など多くの人が集まる場 ・学童（現在より規模を上げ、預かる場ではなく学ぶ場に！） | 公園 | 商業施設 | 企業誘致 | スポーツ施設サッカーコート | 住宅地 | 避難所 仮設住宅用地 | |
| 勝間田小 | 人と人との繋がり（地域のコミュニティ）を大事にしたい | <ul style="list-style-type: none"> ・専門的な学びの場（農業、動画制作、高専など） ・子どもたちがスポーツができるようグラウンド、体育館は残したい。 ・防災活用の場（仮設住宅とか） ・居場所づくり、交流の場（ひきこもり対策など第三の場） ・にぎわいの場、イベント開催の場 ・お年寄りが楽しく過ごせる場（老人専用マンション、足湯） | 交流の場イベント開催 | 学童お年寄りの場 | 大学、専門、農業 | 仮設住宅用地 | | | |
| 坂部小 | 農業は坂部地区にとって、とても大事 | <ul style="list-style-type: none"> ・新規就農を考えている人が滞在し、研修を受ける場 ・校舎、体育館ともに避難所としての役割の場 ・道の駅と連携した食と人が関わる場、買い物を楽しめる場 ・交流人口、関係人口を増やせる場 ・子ども、高齢者が運動できる場（芝生のグラウンド、合宿所） ・地域の子どもの遊び場 | 道の駅との連携交流、関係人口増 | 商業施設、温泉 | 農業研修の場 | 子や高齢者の運動の場 | 住宅地 | 避難所 | |

(2)地域の状況

【菅山地区、萩間地区】

- ・国道473号により、他市へのアクセス性が高い。
- ・津波等の影響を受けにくい。
- ・油田の里公園や子生れ温泉会館、相良カントリー倶楽部など、市内外から人が訪れるスポットがある。

＊令和5年度来場者数

油田の里資料館 3,200人

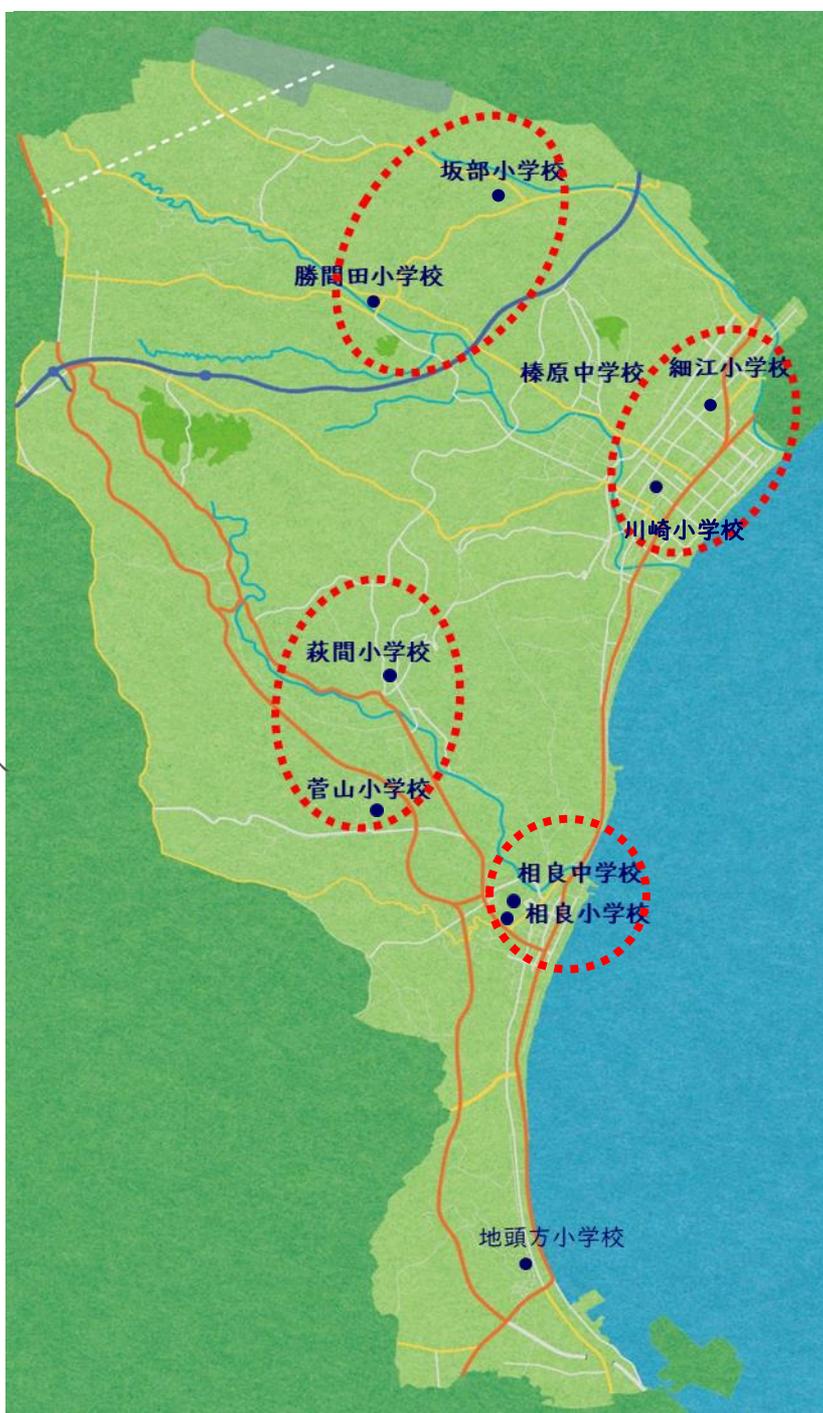
子生まれ温泉 197,000人

相良カントリークラブ 55,700人

- ・工業地帯には、多くの企業の工場等がある。

【地頭方地区】

- ・海を目の前に臨むロケーションで、海岸からは、富士山や駿河湾の眺望が楽しめる。
- ・駿遠線の線路道が残っており、散歩やサイクリングなどを楽しむ人も多い。
- ・郷土の偉人である鈴木梅太郎の顕彰として、ビタミンにちなんだ活動が行われている。



【勝間田地区、坂部地区】

- ・第一次産業への就業率が、勝間田地区は約36%、坂部地区は約30%と農業と結びつきが強い地区である。
- ・津波の影響を受けにくい地区である。
- ・スーパーなどの大型店舗はない。
- ・東名高速道路のICや富士山静岡空港に近く、アクセスが良い。

【川崎地区、細江地区】

- ・公共施設や医療、店舗など生活関連施設が集積する市の中心部である。
- ・海水浴場や静波サーフスタジアムがあり、一年を通して人が訪れる。
- ・沿岸部を中心にペンションや民宿等の宿泊施設がある。

【相良地区】

- ・川崎、細江と同じく生活関連サービスが集積する市の中心部である。
- ・江戸時代に田沼意次侯の城下町として栄え、田沼意次にまつわる神社仏閣・史跡が点在し、歴史文化を感じることができる。
- ・相良小学校は、田沼意次侯によって築かれた相良城の二の丸跡に建てられている。

(3)市の取り組み

【高台開発】

安心安全、アクセスの利便性などに優れた東名相良牧之原IC北側のエリアに、商業施設、産業施設、住宅地、公園などの新たな拠点を整備。新たな雇用が創出される。

まちびらき：R9年中

面積：22.59ha

施設概要：商業施設
物流倉庫
住宅地、公園

【萩間工業用地造成】

スズキ株式会社が進出する工業用地の開発事業。造成後、スズキ（株）の研究開発施設が整備され、新たな雇用が生まれる。

面積：約47ha

造成完了時期：R14年（予定）

用途：EV化、自動運転等の次世代モビリティの研究開発

【人口芝グラウンド】

相良総合グラウンドにある多目的グラウンドを芝生化。

規模：サッカーフルコート 1面
(105m×68m)

多目的体育館との連携によるスポーツ合宿の誘致も期待できる。



【空港直下駅構想】

富士山静岡空港の真下に、新幹線新駅整備の構想がある。整備時期は未定であるが、新駅が整備されれば、交流人口の拡大や通勤圏の拡大などが期待される。

【道の駅そらっと】

富士山空港のおひざもとである坂部地区に、地元農作物の市場規模拡大や交流人口の増加などを目指し、道の駅を整備。開業時期：R7年度4月（予定）
施設概要：

- ・地域振興施設
(農産物直売所、飲食コーナー)
- ・情報発信施設（観光情報等）
- ・休憩施設（トイレ、ベビーコーナー）

【静波地区沿岸部活性化】

海岸周辺地域に人を呼び込み、沿岸部の賑わい創出の拠点とするため、静波サーフスタジアムを中心としたエリアにおいて、市有地の有効活用や海岸周辺地域のまちづくりを推進していく。

【多目的体育館】

バスケなら2面、バレーなら3面のコートがとれるメインフロアをはじめとし、トレーニングルームや会議室等を備えた多目的体育館を整備。

【まきチャレ】

新産業の創出のため、市内での創業・事業化に向けた支援
(エントリー数)
R4 91件、R5 133社、R6 149件

(4) 民間事業者訪問の状況等

- ◆地域の意向に沿うであろうと考える業種の企業や、市の事業と関係のある事業者
- ◆市内外の民間事業者約30社と意見交換

地域としての評価

- ・跡地に魅力は感じるが、地域としてずば抜けた魅力がない。
- ・足元人口が少ない、収益が見込めなければ進出は難しい。
- ・首都圏等からのアクセス性には課題がある。
- ・若い人がいると街が賑わう。若者の呼び込みには大学等の誘致が良い。
- ・津波浸水区域においても、アイデア次第で利活用の可能性はある。

事業実施に関する課題

- ・先の経済状況が見えない中では、5年先等の検討は難しい。
- ・更地の方が使い勝手が良い。(利活用の検討がしやすい。)
- ・建物を活用すればコストは抑えられるが、給排水設備等の老朽化が懸念される。
- ・企業進出には、人材確保が不可欠、またインセンティブの検討も必要

利活用の可能性

- ・立地(生活利便性の良さ)を活かす観点から、教育関係、住宅メーカーでは、前向きに検討していきたいという声があった。
- ・スポーツ関係や観光業では、近隣の施設との連携による可能性に言及
- ・市の農業を発展させる農業人材の育成を検討する機会となるという声も聞かれた。

アンケート結果の状況

- ・意見交換を行った民間事業者約30社のうち、利活用の意向がないと明確に意思表示をした企業などを除いた16社へアンケート調査を実施し、13社から回答を得た。

| アンケート項目 | 回答 | | | |
|--------------------|--------------|-----|--------|----|
| 学校跡地に物件としての魅力を感じるか | 感じる | 12社 | 感じない | 1社 |
| 学校跡地を活用する可能性があるか | 具体的に検討したい | 3社 | 可能性はない | 1社 |
| | 今後検討する可能性がある | 9社 | | |



* 事業者が関心を示している学校は、地域によって差が出ている。

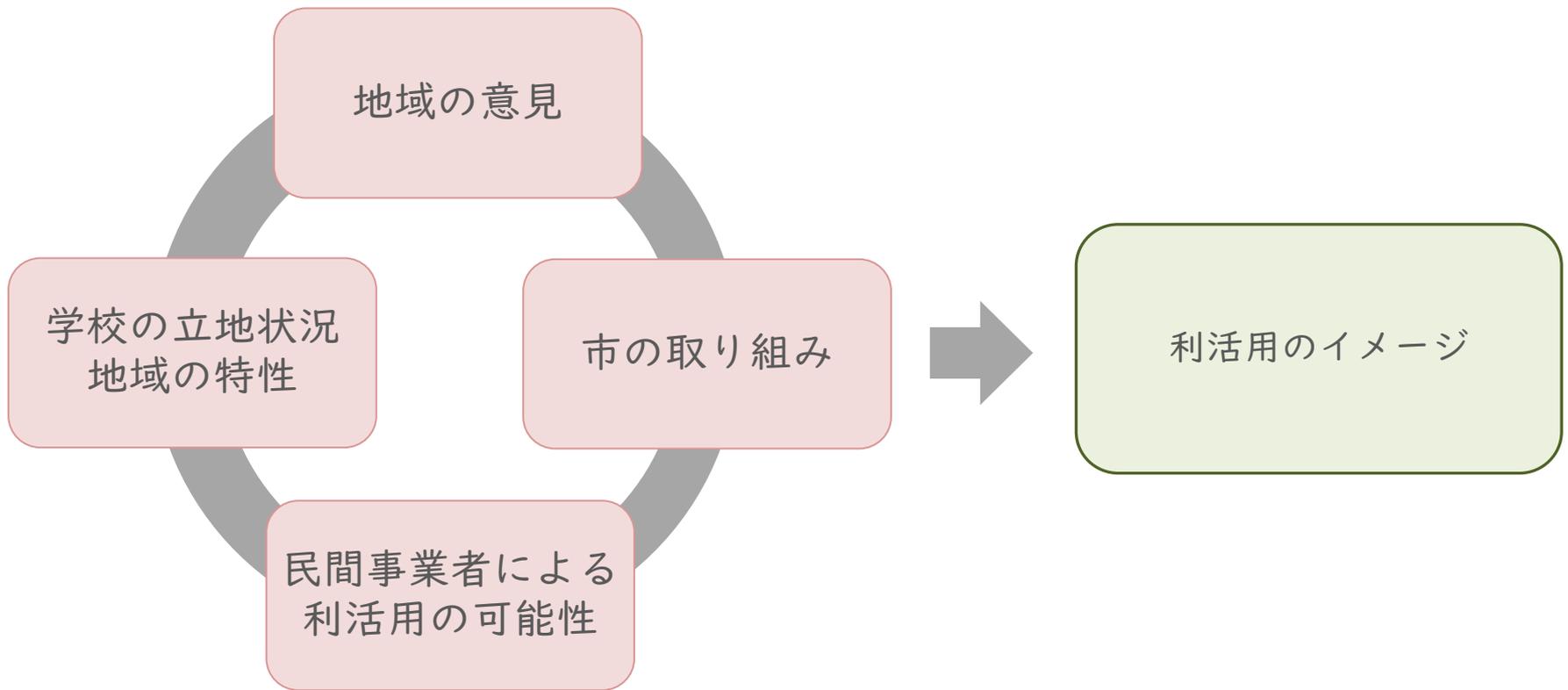
利活用できるまでの期間が短い、または市街地に位置している学校は関心度が高い。
一方、閉校までに期間がある、アクセス性や利便性が低い場所の学校は関心が少ない結果となった。

利活用における条件について

- ・事業者のほとんどが、土地、建物の売買価格や賃料などの検討を求めている。
- ・敷地全体を更地として利活用したいという声が多い。

5 利活用のイメージ

地域の意見及び跡地毎の立地状況や地域の特性、市の取り組み、民間事業者による利活用の可能性などから、現時点での利活用のイメージを示す。



利活用（住む魅力を高める場）のイメージ

「安心して憩う空間」

- ・みんなが集い憩える場
- ・周辺施設との調和を図り、安心して過ごせる場

スポーツ施設、住宅分譲地、公園、
子どもの遊び場、地域住民の交流の場、
福祉施設、子育て施設など

「未来につながる人材育成」の場

- ・牧之原市で活躍する人材を育てる場
- ・異文化理解やコミュニケーション力などグローバル人材を育てる場

教育、学習施設など

「関係人口創出」の場

- ・市外の人に地域の魅力を伝え、関係人口創出に繋がる場
- ・賑わい創出の場

研修・合宿施設、観光施設、複合施設など

「産業を守り起こす」場

- ・市内企業の発展や新たな産業（企業）誘致の場
- ・職業として農業を目指す人が、栽培技術や経営等を学ぶ場

市の取組みとの連携、工業団地、商業施設
農業の学校、スタートアップ事業用地など

6 今後の進め方

跡地利活用の検討に取り組んでいることを広く民間事業者にPRしていくことは、事業者を掘り起こし、可能性を広げることに繋がる大事な取り組みである。

こうしたことから、引き続き、民間事業者との対話をしていくものとする。並行して、民間事業者の参入ハードルを下げるため次の検討を行う。

民間事業者との対話

- ▶ 利活用のテーマを掲げたうえで、可能性があるか否か、またその条件などについて、事業主体となる民間事業者の意向を確認する。
- ▶ 民間の柔軟な発想による提案等を受け、検討していくことも選択肢のひとつと考える。

条件等の検討

- ▶ 売買価格等の検討
- ▶ 改修、整備に関する補助制度等の検討

事業者の公募に向けて

民間事業者との対話を続け、実現可能な方向性を見極めていくとともに、具体的な利活用の検討を進めていきます。その過程において、地元と協議、調整をし、事業者の公募に向けて進めていく考え。

7 利活用までのスケジュール（案）

- ・ 利活用可能性調査
- ・ 地元意向の把握

-
- ・ 民間事業者の意向把握
 - ・ 利活用の前提条件の検討

-
- ・ 民間事業者による利活用の可能性の把握
 - ・ 地元意向との擦り合わせ
 - ・ 学校跡地利活用方向性案の作成
 - ・ サウンディング調査
 - ・ 公募条件の整理

-
- ・ 事業者の公募
 - ・ 優先交渉権者との協議、地元調整
 - ・ 財産処分手続き
 - ・ 議会の議決（または報告）
 - ・ 優先交渉権者との基本協定締結
 - ・ 事業者との契約

-
- ・ 用途廃止
 - ・ 利活用開始

