

# 道泉小学校跡地活用事業 募集事業概要



瀬戸市役所経営戦略部  
政策推進課公共施設マネジメント係

令和4年10月

## 1 事業実施の検討経緯

瀬戸市では、平成29年3月に第6次瀬戸市総合計画を策定し、将来像である「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」の実現に向けたまちづくりを推進しています。

将来像の実現に向けた取組として、教育環境のさらなる充実を図るため、令和2年4月に道泉小学校を含む市内7つの小中学校を統合し、市立小中一貫校「にじの丘学園」を開校しました。

同時に、小中一貫校整備に伴って跡地となる小学校については、地域住民と意見交換を重ねて、民間活力を導入した新たなまちづくりの拠点としての活用を検討してきました。

今回、跡地となった道泉小学校のうち校舎及び敷地並びに通路については、民間事業者のノウハウや資金を活用する手法により、地域の賑わいの創出や新たな雇用創出、子育て環境の充実など、地域の発展に寄与する等を目的として整備することとし、事業者を選定することとしました。

## 2 募集対象事業

以下のことをすべて満たす事業を募集します。

- (1) 地域の賑わいの創出や新たな雇用創出及び子育て環境の充実など、地域の発展に寄与することができる事業であること
- (2) 第6次瀬戸市総合計画をはじめとした本市の政策的観点に合致している事業であること
- (3) 原則として、土地賃貸借契約及び建物譲渡契約の締結日から1年以内に整備に着手し、3年以内に活用を開始できる事業であること

### 3 道泉小学校跡地の概要

#### (1) 土地の概要

所在地	〒489-0054 愛知県瀬戸市道泉町44番地	
面積	敷地6,710.15㎡	
地目	宅地	
用途地域等	市街化区域、第1種住居地域、建築基準法22条区域指定なし、建ぺい率60%、容積率200%	
道路の状況	南側：十三塚西谷線 幅員：約4.9m	
設備	電気	中部電力
	上水道	南側市道にCIPφ100mm ※敷地内の既存の引込管（φ75mm）は利用できません。
	下水道	下水道共用区域外
	ガス	都市ガス 南側市道に本支管有 100mm
農地法	該当なし	
森林法	該当なし	
鉱業法	該当なし	
自然公園法	該当なし	
砂防法	砂防指定地内行為許可申請手続きの要否について愛知県尾張建設事務所維持管理課に確認してください。	
廃棄物が地下にある指定区域	該当なし	
文化財保護法	事業予定地には埋蔵文化財は確認されません。工事中に新たに埋蔵文化財を発見した場合は、文化課文化財係と協議してください。（文化財保護法）	
瀬戸市景観条例	景観計画区域内（せと・街なか景観ゾーン）	
宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域内	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共用物の敷地又はその上空若しくは地下に工作物（ケーブル、排水管等）を設置する場合は、公共用物占用許可申請の手続きが必要。</li> <li>・瀬戸市道路敷の改変をする場合は承認工事の手続きが必要。</li> </ul>	

※土地の一覧は別紙1「道泉小学校跡地 土地一覧」参照

#### (2) 建物及び構築物の概要

別紙2「道泉小学校跡地建物及び構築物一覧」参照

## 4 土地及び建物等の使用概要

### (1) 期間

令和5年4月上旬から10年以上、30年以内  
※事業者からの提案に基づき、協議の上決定します。

### (2) 契約方法

校舎	建物譲渡契約（無償譲渡）
土地 （校舎敷地及び南側市道から校舎東側への通路）	土地賃貸借契約（事業用定期借地権） 校舎敷地：有償貸付 南側市道から校舎東側への通路：無償貸付 ※ただし、事業に供する利用をする部分については、有償とします。

## 5 事業の詳細

### (1) 活用を募集する対象

ア 校舎及び敷地

イ 南側市道から校舎東側への通路

※校舎については、事前に市の承諾を得た場合、解体も認めます。

南側市道から校舎東側への通路のうち、事業者が活用を必要としない部分については、提案対象から外すことも認めます。

### (2) 活用上必ず満たさなければならない条件

ア 南側市道から校舎東側までの通路について、市民等の通行を確保すること。

### (3) 事業者を求める提案事項

ア 道泉小学校跡地を活用して実施する事業の概要

校舎及び敷地並びに南側市道から校舎東側までの通路を活用して、地域の賑わいの創出や新たな雇用創出及び子育て環境の充実など、地域の発展に寄与するどのような事業を実施するのか提案すること。

イ 地域からの要望の対応

道泉地区協議会から提出された要望の内容（主に2. 避難経路の確保や5. 地域協力）を、どのように事業に反映するか提案すること。

ウ 地域への配慮

活用時において、地域環境に与える影響（景観、騒音、交通渋滞等）にどのように配慮するのか提案すること。

エ その他独自の提案

ア～ウのほか、独自の提案がある場合は提案してください。

## ◆道泉小学校跡地 土地一覧

本件契約者と賃貸借契約を締結する土地は次のとおりです。

	所在	地番		実測面積 (㎡)		
				校舎敷地	南側市道から校舎東側への通路	小計
				参考資料 4 緑色部分	参考資料 4 赤色部分	
1	道泉町	44	一部	518.76	2,215.58	2,734.34
2	道泉町	45	一部		133.12	133.12
3	道泉町	76-2	一部	304.16		304.16
4	道泉町	76-15	一部	377.36		377.36
5	道泉町	76-8	一部	2,998.31	162.86	3,161.17
			合計	4,198.59	2,511.56	6,710.15

※当該土地の外周部（赤線部分）については、現在測量業務を進めており、10月現在では仮測量時点のものです。

実測面積については、10月現在の参考値になりますので、変更が生じる場合があります。

## ◆道泉小学校跡地 建物及び構築物一覧

建物譲渡契約において譲渡する建物は、次のもののほか、土地賃貸借契約により貸借する土地上にある全ての構造物とします。

配置図 番号	建物及び 構築物名	構造	延床面積 (㎡)	階数	建設年度
①	校舎	鉄筋コンクリート	3,639	3	昭和 37 年度
⑦	窯業室	鉄骨造	23	1	昭和 52 年度
⑧	校舎（特別教室棟）	鉄筋コンクリート	335	2	昭和 53 年度
⑨	体育器具庫	鉄筋コンクリート	32	1	昭和 53 年度
⑬	倉庫	鉄骨造	4	1	昭和 62 年度
⑭	トイレ	鉄骨造	5	1	平成 19 年度

※上記建物のアスベスト含有調査は行っておりません。

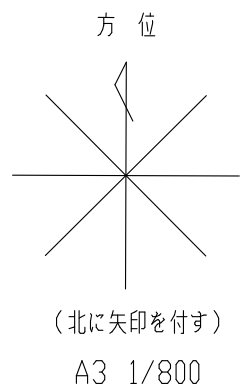
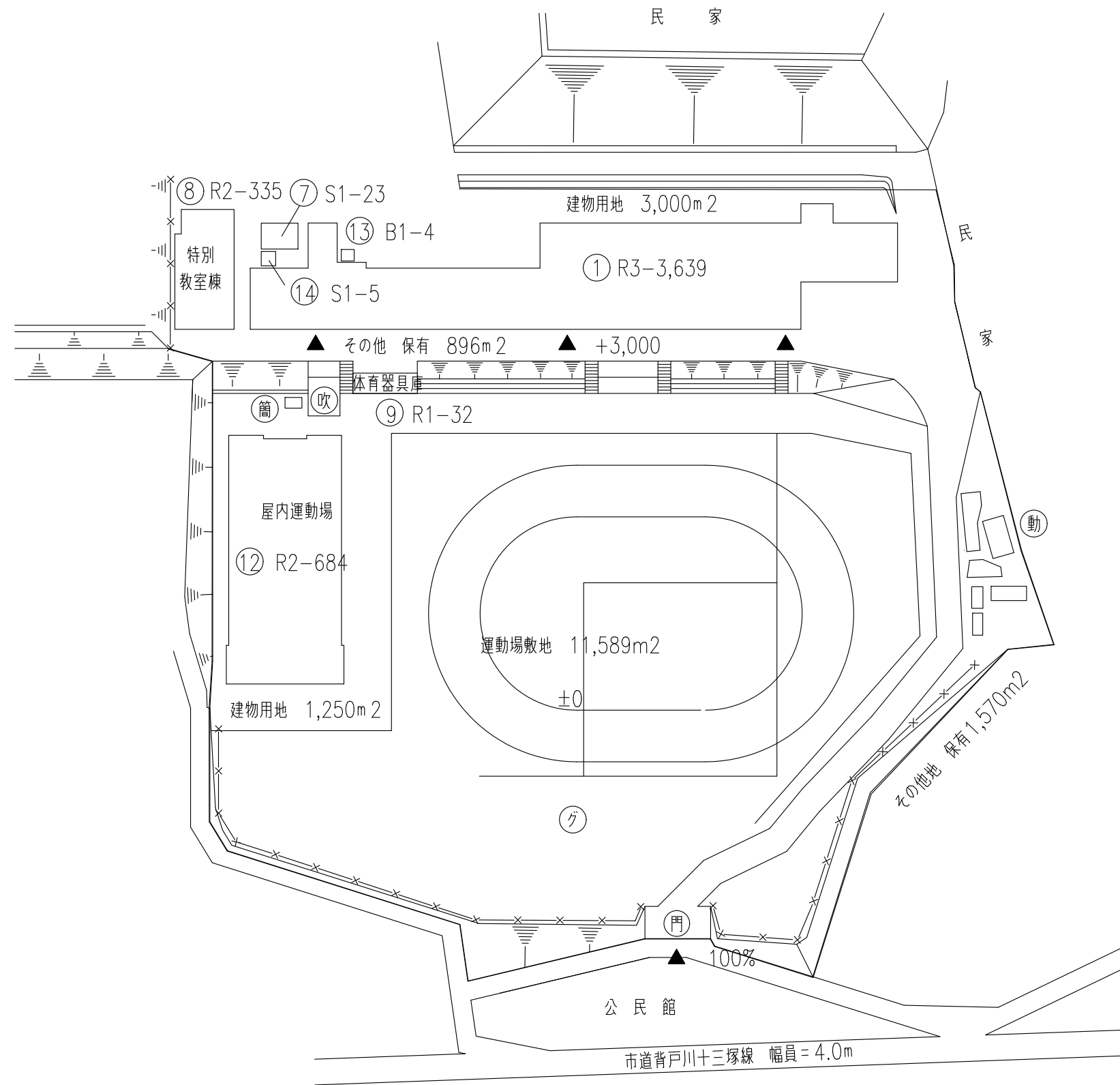
建物の改修・解体等を行う場合は、関係法令に基づき、事業者の責任において適切に実施してください。

※校舎については耐震診断、または耐震改修を行い、 $I_s$  値 0.7 以上を確保しています。

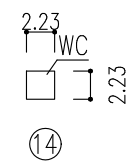
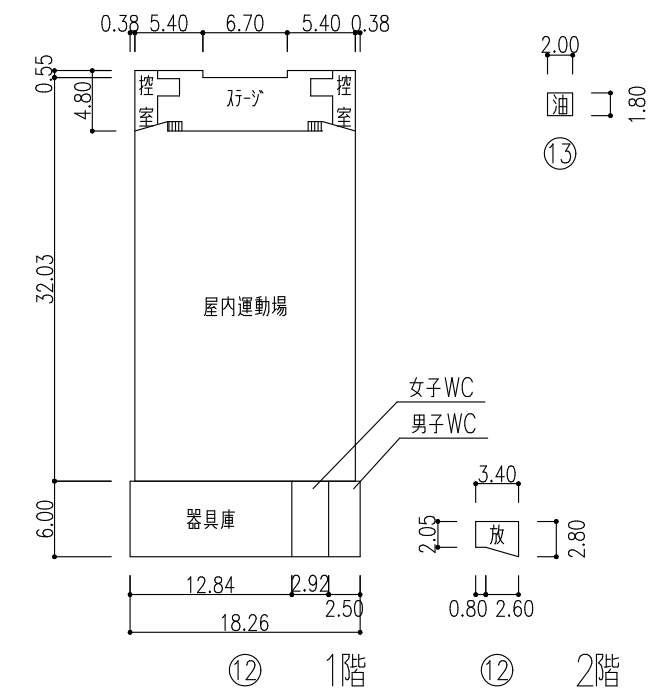
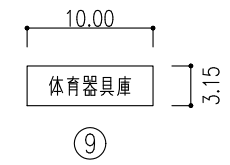
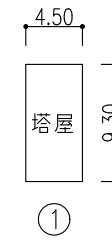
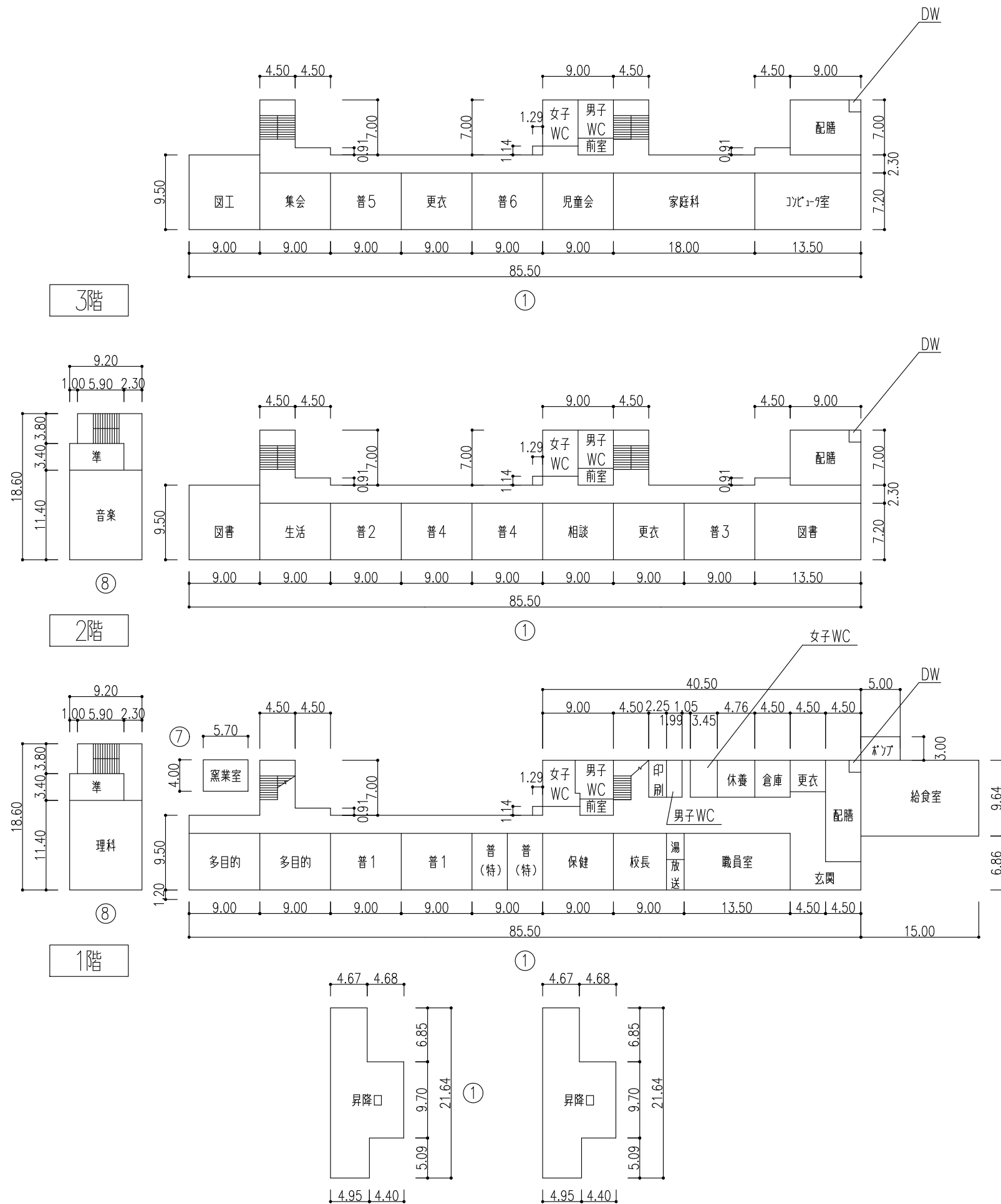
※建物の排水（雨水、汚水、雑排水）が民有地内を經由し、公共水路に放流されていますので、民有地内における排水の対応については、事業者の責任において適切に実施してください。

## 【参考資料】

- 1 旧道泉小学校配置図
- 2 旧道泉小学校平面図
- 3 道泉町地内公園集合図
- 4 現況平面図（仮測量反映）
- 5 道泉地区協議会からの要望





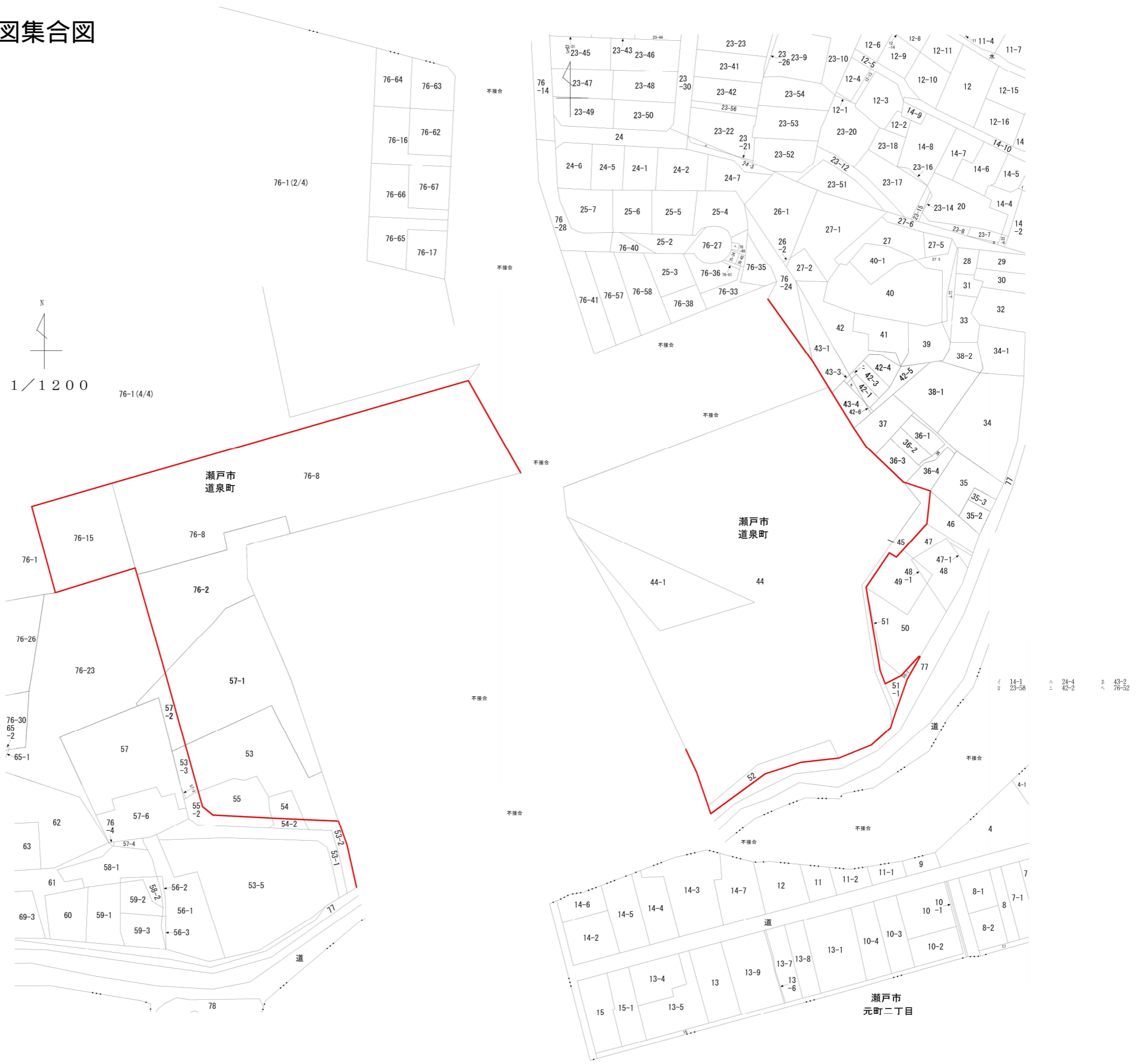


凡例

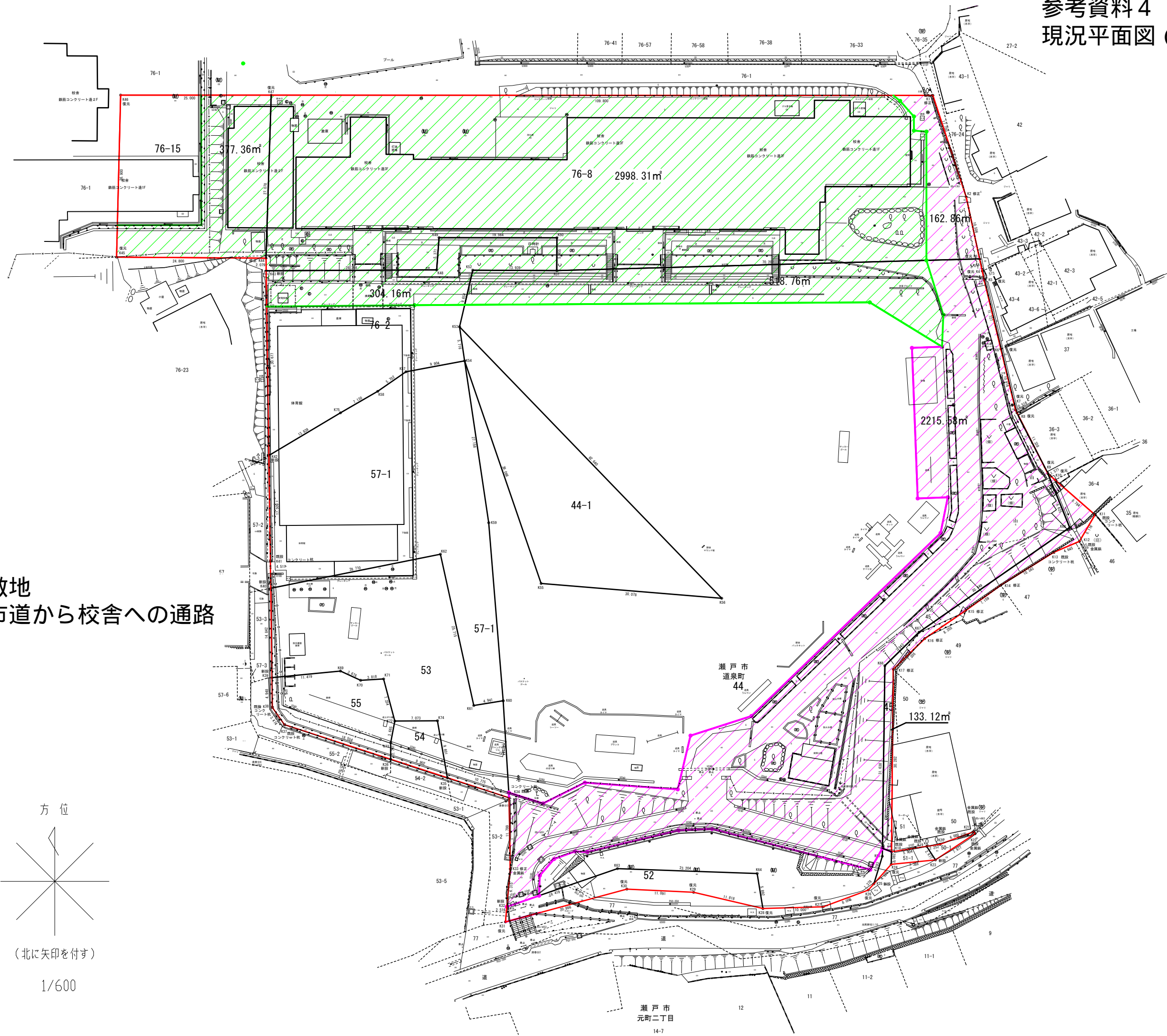
- 普 ……普通教室
- 普(特) ……特別支援学級
- 更 ……更衣室 湯 ……給湯室
- 音 ……音楽室

給食室…201㎡

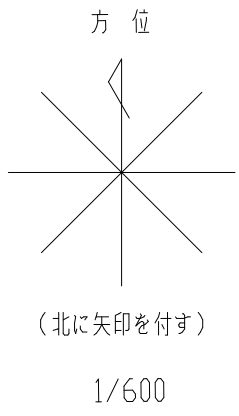
# 参考資料3 道泉町地内公園集合図



参考資料4  
現況平面図（仮測量反映）



綠色部分：校舎敷地  
赤色部分：南側市道から校舎への通路



## 旧道泉小学校跡地の施設活用に係る民間事業者から 提案を公募するにあたっての地元要望について

### (防災機能)

1. 体育館及びグラウンドは、地域の防災拠点及び避難所としての機能を確保することはもとより、旧道泉小学校跡地は道泉連区の中心に立地する重要な公共用地であることから、応募事業者の経営状況にかかわらず、保全する必要があるため、活用は賃貸借とすること。

### (避難経路の確保)

2. 瀬戸 SOLAN 小学校正門(旧本山中学校)から旧道泉小学校正門までは、連区北部地区からの避難場所への緊急時の避難経路となることから、通行を確保すること。

### (地域活動)

3. 体育館及びグラウンドは、土日祝祭日、平日夜間の地域活動の場として、旧道泉小学校が閉校になるまでのとおり、地域団体、住民の利用ができるよう配慮要請をすること。

### (子どもたちの外遊び場)

4. これまでも日常的に旧道泉小学校が果たしていた子どもたちの外遊びの場としてのスペースの配慮要請をすること。

### (地域協力)

5. 旧道泉小学校跡地及び同施設は、道泉連区の中心施設であり応募事業者は、旧道泉小学校が有していた地理的、歴史的、心情的な側面を尊重し、地域協力及び貢献を行うこと。

### (透明性の確保)

6. 瀬戸市は、公募の募集要件の設定、応募者の提案、事業者選定等の経緯、結果を公開するとともに、地元地域へ適宜、説明会を開催し、地元理解を得ること。

以上

## 令和4年度・旧道泉小学校グラウンド&体育館の利用状況

### 【グラウンド】

	利用種目・用途	団体名	利用日	利用時間	備考欄
1	グラウンドゴルフ	道泉シニアクラブ ●	毎週、火・木・金	午前中	
2	道泉夏まつり	自治会他	8月・第一土曜日	3日間(準備・片付け含)	年1回
3	敬老会	社協	9月・第3日曜日	1日間駐車場のみ	年1回
4	防災運動会	地域力協議会	10月・第3日曜日	3日間(準備・片付け含)	年1回
5	消防訓練	道泉消防分団	不定期	夜間	年4~5回

### 【体育館】

	利用種目・用途	団体名	利用日	利用時間	備考欄
1	バレーボール	パパさんバレーボール ●	毎週・木曜日	夜間	
2	ビーチバレー	ツーステップ ●	毎週・水曜日	午前中	
3	少年野球	にじの丘ドリームズ ●	毎週、土・日	午前と午後	雨天のみ
4	バスケ他運動	オアシス21 ●	毎週、月・金	午後	市・適応指導教室
5	道泉夏まつり	自治会他	8月・第1土曜日	グラウンドと同じ	年1回
6	敬老会	社協	9月・第3日曜日	グラウンドと同じ	年1回
7	防災運動会	地域力協議会	10月・第3日曜日	グラウンドと同じ	年1回
8	市防災訓練	自治会	11月・第3日曜日	午前中	年1回

※ この他に単発のイベントが入る場合がある(商工会議所などの)

※ ●は道泉地区学校跡地施設解放登録団体です