

古瀬戸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8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月に古瀬戸小学校を含む市内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、跡地となった古瀬戸小学校については、主として事業者にはスポーツ施設として整備・利用してもらい、その一環として、整備した施設を活用して地域の活性化に資する取組などを提案・実施してもらうことで、遊休資産を有効活用しながら、これまで小学校が有してきた地域住民の交流拠点としての機能や防災機能を、民間活力を導入して維持していくこととしました。

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。

- ・小学校跡地全体を、スポーツ施設として整備、利用及び維持管理すること。
- ・災害発生時の緊急避難場所及び避難所の機能を確保すること。
- ・整備したスポーツ施設を活用して、地域の活性化に資する取組などを提案・実施すること。
- ・原則として、土地賃貸借契約、建物使用貸借契約及び建物譲渡契約の契約日から1年以内に整備に着手し、3年以内に利用を開始できる事業であること。

3 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

土地	土地賃貸借契約 (事業用定期借地権・有償貸付) ※体育館敷地を除くすべての土地が対象となりますので、一部の土地のみの土地賃貸借は行いません。
体育館	建物使用貸借契約(無償貸付)
体育館を除く建物等	建物譲渡契約(無償譲渡)

4 古瀬戸小学校跡地の概要

(1) 土地の概要

所在地	〒489-0032 愛知県瀬戸市古瀬戸町70番地	
面積	敷地26,218.98㎡	
地目	学校用地、山林、宅地、砂防地	
用途地域等	第一種住居地域・準工業地域 建ぺい率60% 容積率200%	
道路の状況	東側：市道拝戸東洞線 幅員約4m～8m 北側：県道窯元東古瀬戸線 幅員約7m ※中型バス以上の乗り入れは困難	
設備	電気	中部電力
	上水道	東側道路にDCIPφ150mm、北側道路にDCIPφ400mm敷設
	下水道	下水道共用区域外
	ガス	都市ガス 用水を挟んだ東側ガス本支管有 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	
廃棄物が地下にある指定区域	該当なし	
文化財保護法	事業対象地の南端(グラウンド南側丘陵残存部以南)には、文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地「古瀬戸小西窯跡」が所在します。整備の内容によっては、関係部局との協議が必要になります。 ※参考資料「埋蔵文化財包蔵地」参照	
瀬戸市景観条例	景観計画区域内(せと・やきもの文化景観ゾーン)	
埋設物	運動場に水道管が埋設されており、令和5年度に瀬戸市が運動場南側法面に移設する予定をしています。移設場所や工事の時期などの詳細については、事業者決定後に調整することとします。	
宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域内	
土砂災害防止法	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内(事業対象地北側の一部) ※参考資料「土砂災害防止法区域図」	

※土地の一覧は別紙1「古瀬戸小学校跡地 土地一覧」参照

(2) 建物及び構築物の概要

建物及び構築物の一覧は別紙2「古瀬戸小学校跡地 建物及び構築物一覧」参照

5 事業の詳細

(1) 実施事業

ア スポーツ施設の整備

古瀬戸小学校跡地全体をスポーツ施設として整備する。

整備にあたっては、災害発生時の緊急避難場所としての機能を担保するため、現行の運動場スペースを可能な限り確保してください。(固定されたフェンス、ポール等の構造物をその中に含むことはできません。)

(ア) 土地

- ・スポーツ施設としての整備を行うこと。
- ・新たな建物及び構築物の整備を認めます。

(イ) 既存の建物及び構築物

- ・改修、解体及び撤去などの工事を認めます。
- ・体育館については改修のみ認めます。

※改修にあたっては、事前の承認が必要です。

イ スポーツ施設の利用・維持管理

整備したスポーツ施設及び周辺環境を適切に利用・維持管理する。

(2) 提案を検討する取組

ア 古瀬戸連区住民の利用への対応

イ スポーツ振興、まちの賑わい創出及び活性化に資する取組

ウ 地域防災の向上に資する取組

エ その他独自の取組

(3) 対応を検討する事項

ア 備品保管場所の確保

イ 地域への配慮

6 事業を実施する上での条件

(1) 必ず満たさなければならない条件

ア 災害発生時の緊急避難場所及び避難所の確保

災害対策基本法に基づき、物件の一部は以下の指定がされていますので、その機能を必ず維持してください。

物件名	指定状況
土地	運動場は、地震及び大規模な火災発生時の避難場所に指定されています。
建物（体育館）	地震発生時の避難所に指定されています。

※体育館以外の建物等は、避難所に指定されていません。

(2) 対応を検討してもらう事項

次の事項については、必ず対応を検討し、対応方法を提案してください。

ア 古瀬戸連区住民の利用への対応

古瀬戸小学校の運動場や体育館については、現在、多くの古瀬戸連区住民が利用しており、参考資料「古瀬戸小学校 跡地活用についての要望書」が提出されていますので、可能な限り事業計画への反映に努め、使用を認める頻度、条件及び使用方法などを提案してください。

イ 備品保管場所の確保

地域住民が、運動場や体育館を利用する際に必要となる備品や災害時に必要となる備品が、別紙2「古瀬戸小学校跡地 建物及び構築物一覧」のうち、契約者所有者が瀬戸市及び自治会となっている倉庫等に保管されていますので、現状維持、移設又は別の保管場所を確保するなどを提案してください。

ウ 地域への配慮

整備時や活用時において、地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）にどのように対応や配慮するのかを提案してください。

古瀬戸小学校跡地 建物及び構築物一覧

A	B	建物及び構築物名	構造	延床面積 (㎡)	階数	建設 年度	現 所有者	契約後 所有者
1	12, 29	校舎	鉄筋コンクリート	2, 498	3	S50	瀬戸市	契約者
2	13	機械室	コンクリートブロック	7	1	S50	瀬戸市	契約者
3	14	プロパン庫	コンクリートブロック	4	1	S50	瀬戸市	契約者
4	15	校舎	鉄筋コンクリート	489	1	S51	瀬戸市	契約者
5	16	窯業室	鉄骨造	39	1	S51	瀬戸市	契約者
6		プロパン庫	コンクリートブロック	2	1	S51	瀬戸市	契約者
7		油庫	コンクリートブロック	4	1	S51	瀬戸市	契約者
8	21	倉庫	木造	10	1	S53	瀬戸市	契約者
9	22	体育館	鉄筋コンクリート	671	2	S55	瀬戸市	瀬戸市
10	23	便所	コンクリートブロック	10	1	S55	瀬戸市	契約者
11	24	倉庫	コンクリートブロック	10	1	S55	瀬戸市	契約者
12	25	プール付属室	コンクリートブロック	31	1	S56	瀬戸市	契約者
13	26	プール付属室	コンクリートブロック	36	1	S56	瀬戸市	契約者
14	27	倉庫	鉄骨造	18	1	S58	瀬戸市	瀬戸市
15	28	体育器具庫	コンクリートブロック	32	1	S63	瀬戸市	契約者
16		防災備蓄倉庫	鉄骨造	9	1	—	瀬戸市	瀬戸市
17		仮設トイレ(2個)	FRP	2	1	—	瀬戸市	瀬戸市
18		倉庫	鉄骨造	5	1	—	瀬戸市	瀬戸市
19		倉庫	鉄骨造	5	1	—	瀬戸市	瀬戸市
20		倉庫	鉄骨造	2	1	—	自治会	自治会
21		倉庫 A	鉄骨造	2	1	—	瀬戸市	瀬戸市
22		倉庫 B	鉄骨造	2	1	—	瀬戸市	瀬戸市
23		動物小屋	鉄骨造	—	1	—	瀬戸市	契約者
24		倉庫	鉄骨造	5	1	—	瀬戸市	瀬戸市
25		ごみ置場	CB造	9.4	1	—	瀬戸市	契約者

A：旧古瀬戸小学校建物等リスト B：旧古瀬戸小学校配置図

※校舎・体育館の一部は、土砂災害警戒区域内にあります。参考資料「土砂災害防止法区域図」参照

※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・体育館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。

【参考資料】

- 1 旧古瀬戸小学校配置図
- 2 旧古瀬戸小学校平面図
- 3 旧古瀬戸小学校建物等リスト
- 4 瀬戸市古瀬戸町地内公図集合図
- 5 現況測量図
- 6 合筆・分筆予定図
- 7 埋蔵文化財包蔵地
- 8 土砂災害防止法区域図
- 9 古瀬戸小学校跡地活用に関する要望書