

# 閉校学校施設利活用方針

令和3年6月

宮古島市教育委員会

## はじめに

学校施設等は、学校教育施設としてだけでなく、地域の身近な(社会教育)施設として、コミュニティ活動など様々な場面で利用されてきたことから、地域の愛着も強く、跡地施設の利活用に強い関心を持っている。しかしながら、学校規模適正化による統廃合が進められてきた中で、閉校後の学校施設(以下「跡地施設等」という。)の管理運営及び利活用に関する検討が遅れていることから、跡地施設等の後利用を進めていく上での方針を定めることが求められている。また、利活用に向けたプロセスを透明化し、可能な限り地域住民の意見を反映したものとすることは、市民への説明責任といった側面から非常に重要となる。

このことから、施設の利活用に向けた基本方針及び利活用を決定するための判断基準を明らかにし、検討を含めた取り組みのプロセスにおいて、それぞれが果たすべき役割を認識し、跡地施設等の有効活用を図ることとして、利活用に向けた基本的な考え方を定める。

## ○利活用の基本方針

跡地施設等の利活用は、教育委員会が各部局に対して、公共施設及び公用施設としての利活用の計画や要望があるかの調査を行いつつ、地域及び地元自治会等（以下「自治会等」という。）から利活用についての要望を受け、判断基準に従い対応を検討し利活用を決定する。

### （１）所管替え

公共施設及び公用施設へ転用して利活用する場合や、市が積極的に自治会等及び民間事業者と協働しての利活用、又は実施させようとする場合においては、事業所管部において、施設の所管替えを行い、跡地施設等の維持管理及び利活用に係る諸手続等について、自治会等及び民間事業者との協議を行う。

市が関与しない自治会等及び民間事業者による利活用をしようとする場合

は、跡地施設等における建物等の譲渡、土地の売却又は賃貸及び建物等の改修の協議を経て、公有財産検討委員会に諮り承認を得て、財産を処分しようとする場合において、議会議決を要するものについては、議案提案及び議会議決を経るまで教育委員会が所管する。譲渡及び貸付等の処分決定後は、利活用する事業者との契約締結後に総務部財政課へ所管替えを行う。

施設等の利活用が見込まれない場合は、教育委員会において建物を除却し、除却後の土地については、総務部財政課へ所管替えを行い普通財産として土地の利活用を推進する。

## (2) 費用の負担

自治会等及び民間事業者は、譲渡及び貸付等決定後に事業を実施しようとする場合には、諸手続にかかる費用及び施設の改修等にかかる費用については、原則自己負担とする。

# 1 利活用の判断基準

## ○公共施設としての利活用を決定する判断基準

### (1)施設設置の必要性

#### ① 教育及び文化振興に寄与する施設

ア)現在の利用状況、代替施設の有無及び地理的条件から、地域の社会教育の振興に不可欠と認められること。

#### ② 各種計画・施設での利活用が期待される施設

ア)市の各種行政施策を推進する施設にあっては、他の施設での代替が敵わず、その設置が不可避であること。

イ)地域経済への寄与、コミュニティ活性化など、地域活力の維持、向上が目

的であることが望ましい。

## (2) 地域の意向との適合

- ① 地域の要望に基づく場合、当該地域の意見を反映した要望書等の提出がなされているものであること。
- ② ①以外の要望・提案の場合、原則、地域の同意が得られるものであること。

## (3) 財源投入の妥当性

- ① 具体的利活用に向けた土地の管理、耐震補強・改修工事及び維持管理に要する経費と、活用による便益の比較により、原則として一定の効果が認められるものであること。

- ② 維持管理、運営のためのいわゆるランニングコストに関して、適正な水準の負担を負うことが可能であること。

## ○自治会及び民間事業者の利活用を決定する判断基準

### (1) 活用主体に関する基準

次の要件をいずれも満たすもの

- ① 法人、団体もしくは個人が提案した事業を自ら実施することができる者
  - ア) 複数の法人・個人が共同で提案する場合は、施設の管理に責任を持つこ

とができる代表法人・代表人を定めること。

② 次の項目に該当しないもの

(法人・団体の場合は役員等がいずれにも該当しないこと。)

- ア) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- イ) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に基づく更生手続き開始の申し立てがなされている者。ただし、更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合はこの限りではない。
- ウ) 国税、都道府県税及び市町村民税の滞納がある者
- エ) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、又は同条第6号に規定する暴力団員。また暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- オ) 宮古島市工事請負契約に係る指名停止等の措置及び指名停止審査会に関する要領に基づく指名停止の措置の対象となっている者

カ)法令等に基づく営業停止命令又は業務停止命令を受けている者

## (2) 事業内容に関する基準

次の要件を満たすこと

- ① 次のいずれかに該当する事業であること
  - ア)雇用の創出が図られる事業であること
  - イ)産業振興が図られる事業であること
  - ウ)福祉の増進が図られる事業であること
  - エ)その他、地域の振興に資する事業
  
- ② 次の活動を含まないこと
  - ア)法令等に違反する活動
  - イ)公害等の環境汚染を引き起こす活動

ウ)地域の調和又は公序良俗を乱す活動

エ)宗教活動や政治活動を主な目的とする活動

オ)その他、本方針の趣旨や跡地施設等の活用にふさわしくない活動

### (3)譲渡及び貸付等に関する基準

- ① 建物等は譲渡(有償・無償)、土地については、売却又は賃貸を原則とする。
- ② 建物等の譲渡、土地の売却及び賃貸にあたっては、活用主体と市との間で契約を締結するものとする。
- ③ 土地の賃貸の期間は、原則3年とする。ただし、事業内容に応じて市と協議した場合には、最長で20年までとすることができる。事業が継続し、引き続き賃貸をしようとするときは、市と協議して延長するものとする。
- ④ 建物等及び土地は現状のまま譲渡(有償・無償)、売却及び賃貸するものとする。

- ⑤ 施設の利活用に関する権利の全部又は一部を第三者に譲渡することはできないものとする。ただし、事前に市と協議し、承諾を得た場合はこの限りではない。
- ⑥ 建物等の部分譲渡（有償・無償）、土地等の部分売却及び部分賃貸は行わないものとする。ただし、複数の団体等が共同して施設全体を利活用する事業計画により、それぞれが独立した事業を実施する場合において、施設を完全に分離し、管理できる場合は市との協議によりその利活用を判断する。
- ⑦ 次のいずれかに該当する場合、市は契約を解除することができるものとする。
- ア) 活用主体が判断基準に違反した場合
  - イ) 活用主体が契約に違反した場合
  - ウ) 活用主体が事業計画に基づく事業着手を行わない場合  
（ただし、やむを得ない理由により事業着手が遅れる場合で、あらかじめ書面にて市の承諾を得ている場合を除く。）

エ)活用主体が事業計画と異なる事業を行った場合

(ただし、変更計画書を提出するなど、あらかじめ書面で市の承諾を得ている場合を除く。)

オ)その他、契約を解除する相当の理由があると認められる場合

#### (4)費用負担に関する基準

- ① 譲渡した施設における光熱水費、維持管理経費等については、活用主体が全額負担する。また、協議等により建物等を一定期間の賃貸として活用する場合においても、利活用前に要する施設の改修及び修繕等、光熱水費などの維持管理経費等は活用主体が全額負担する。
- ② 賃貸している土地の維持管理は、活用主体が行い、維持管理経費等については活用主体が全額負担する。賃貸している土地に新たに施設等を設置する場合には、事前に市と協議し、了解を得た場合に

活用主体の負担により設置することができる。

- ③ 建物の譲渡を受け、土地を賃貸している活用主体が、事業を中止する場合は、活用主体の負担において原則建物を解体し、土地の賃貸契約を解除する。また、協議等により賃貸している土地に建物等を設置している場合は、建物を解体し、原状に復旧することとする。

## (5) 利活用計画と報告に関する基準

- ① 活用主体は、あらかじめ事業・収支計画及び事業に係る初期の資金計画を含む詳細な利活用計画を提出するものとする。
- ② 活用主体は、既に提出した事業・収支計画等及び事業に係る初期の資金計画に変更が生じる場合は、市と協議し、変更計画書を提出するものとする。
- ③ 市は必要に応じ、土地及び施設等の立入調査や事業報告を求めることができる。

## (6) 地域との合意形成に関する基準

- ① 利活用にあたっては、当該地域の理解を得なければならないものとし、合意形成が図られた旨の書面を提出するものとする。
- ② 活用主体は、市が必要と判断した場合は、地域への説明会を開催しなければならない。

## 2 利活用の基本的な考え方

### (1) 公共施設として利活用する場合

利活用の判断基準に基づき決定し、公共施設として利用をしようとする所管部局に施設の所管替えを行い、所管部局において事業計画に沿った利活用を検討する。

## (2) 公共施設として利活用しない場合

### 自治会等及び民間事業社からの利活用の要望への考え方

#### ア) 要望が自治会単独での利活用

利活用計画が産業振興や地域活性化につながるかを判断基準に基づき精査し、土地建物等の譲渡及び貸付等、施設の維持管理に係る負担について協議する。

#### イ) 市との協議による事業として自治会等が利活用する場合

自治会等が主体となり、利活用計画が産業振興や地域活性化が図られるなどの判断基準に基づき決定し、市と自治会等において土地建物等の取り扱い、管理方法及び維持管理費用の負担等について協議する。その際、市が積極的に関与しての利活用となる場合には、施設を事業所管部局へ所管替えをし、所管部局で対応する。

### ウ)自治会等と民間事業者が協働して利活用する場合

自治会等が事業者からの提案を受け入れ、利活用計画が地域の産業振興や活性化が図られるなどの判断基準に基づき決定し、土地建物等の譲渡(有償・無償)及び貸付等、施設の管理方法並びに維持管理費用の負担等について協議する。

### エ)民間事業者が独自に利活用する場合

公共施設としての転用及び自治会等での利活用計画がない施設等において、市及び自治会等が関与しない営利を目的とした、事業計画を提案したい旨の事業者からある場合には、地域への説明を事業者に求め、地域との合意形成を示す書面を添えて事業計画書を提出し、それを受け市は判断基準に従い決定し、施設の利活用を推進する。

## (3)利活用が図られない場合

公共施設等への転用、自治会等及び民間事業者での利活用の要望が

なく、利活用が見込まれない建物等、又は施設の老朽化や耐震性がない建物等については、安全管理及び維持管理コスト等の観点から、建物等を除却し、土地の有効活用を図ることとして、総務部財政課へ所管替えを行う。