

吉田幼稚園跡地利用方針



令和5年9月
幸手市

目次

1	はじめに.....	1
2	吉田幼稚園跡地利用検討プロジェクト・チーム会議での取組.....	2
3	市の各種計画との整合性.....	5
4	市の財政状況.....	7
5	施設の利用状況.....	8
6	基本的な考え方.....	8
7	検討の視点.....	9
8	跡地利用に向けた取組.....	10
9	跡地利用の方向性（検討結果）.....	13
10	跡地利用に向けた今後の進め方（スケジュールイメージ）.....	14

1 はじめに

旧吉田幼稚園は、旧吉田中学校の閉校に伴って市内東部の子どもたちが地元で幼児教育を受けられるよう、昭和54年4月に開園しました。その後、旧吉田第二小学校（昭和38年10月竣工）の閉校に伴い、昭和59年に現在地に移転し、令和4年3月の閉園まで43年間運営されてきました。

旧吉田幼稚園は、市内唯一の公立幼稚園として、自然豊かな環境を活かした多様な教育活動を行い、近年は、4歳児以降の障がいのある子どもたちの受け皿としての役割も担っていました。

しかしながら、開園から長い時間が経過し、社会情勢等に変化が生じてきたことから、平成30年9月28日の市議会定例会におきまして、幸手市立学校設置条例の一部を改正する条例の可決により、旧吉田幼稚園の廃園が決定しました。

廃園にあたり、貴重な資源を有効利用するため平成30年8月1日に市内に幸手市立吉田幼稚園跡地利用検討プロジェクト・チームを設置し、跡地利用計画案の策定に関することや調査・研究に関することなど横断的に議論することとしました。

全国的な少子高齢化の進展に伴い学校の統廃合が進んでおり、同時に学校跡地の有効利用が進まず低利用になっているような事例も数多く見られ、課題の一つとなっています。



図1 旧吉田幼稚園の案内図

2 吉田幼稚園跡地利用検討プロジェクト・チーム会議での取組

(1) 吉田幼稚園跡地利用検討プロジェクト・チーム会議 計8回 開催

第1回 平成30年8月23日(木)

- 議 題 ①プロジェクト・チームの設置について
②今後の対応について
③現地視察

第2回 令和4年1月26日(水)

- 議 題 ①現状把握
②今後の方向性について

第3回 令和4年3月16日(水)

- 議 題 ①意見票の取りまとめ結果の報告
②意見票の取りまとめ結果についての検討・意見交換

第4回 令和4年9月27日(火)

- 議 題 ①建築可能と見込まれる建築物について
②旧吉田幼稚園に関する意見票の取りまとめ結果及び実現可能性
について
③今後の方向性について

第5回 令和4年12月15日(木)

- 議 題 ①サウンディング調査、みんなの廃校プロジェクトの結果について
②吉田幼稚園跡地利用懇談会について

第6回 令和5年5月9日(火)

- 議 題 ①これまでのプロジェクト・チーム会議の内容について
②民間企業等から寄せられた跡地活用案について
③今後の方向性について

第7回 令和5年6月21日(水)

- 議 題 ①事業提案会

第8回 令和5年8月1日(火)

- 議 題 ①事業提案会について(報告)
②吉田幼稚園跡地利用検討に係るプロジェクト・チーム方針について
③今後の進め方について

(2) 市民懇談会の開催

日 時 令和5年1月29日(日) 午前10時~12時

会 場 ウェルス幸手 研修室

開 催 対面による方法

出席者 39名(事前予約33名)

内 容 1 吉田幼稚園の概要、歴史
2 関連する計画
3 都市計画法の規制
4 現在の取組
5 現状のまとめ
6 市民の皆様へのお願い
7 質疑応答

意 見 ① 地域から愛される場所にしてほしい。市民に開放した施設にしてほしい。
② 建物は残してほしい。旧吉田幼稚園の作品や備品はそのまま処分しないでほしい。
③ 前向きな気持ちになれる方向に進めてほしい。
④ 都市計画の見直しをしてほしい。リーダーが方向性を示してほしい。
⑤ 検討過程に市民をいれてほしい。



図2 市民懇談会の様子

3 市の各種計画との整合性

(1) 第6次幸手市総合振興計画（平成31年3月）

総合振興計画は、本市の最上位計画であり、市の特性や課題、社会情勢などを見極めながら戦略的な市政運営を行うためのまちづくりの基本指針となるものです。

現在の、第6次総合振興計画前期基本計画の「土地利用構想図」では、旧吉田幼稚園は「良好な農地の保全と確保に努め、緑豊かな田園風景を維持し、農業の活性化を図る田園ゾーン」に位置づけられています。

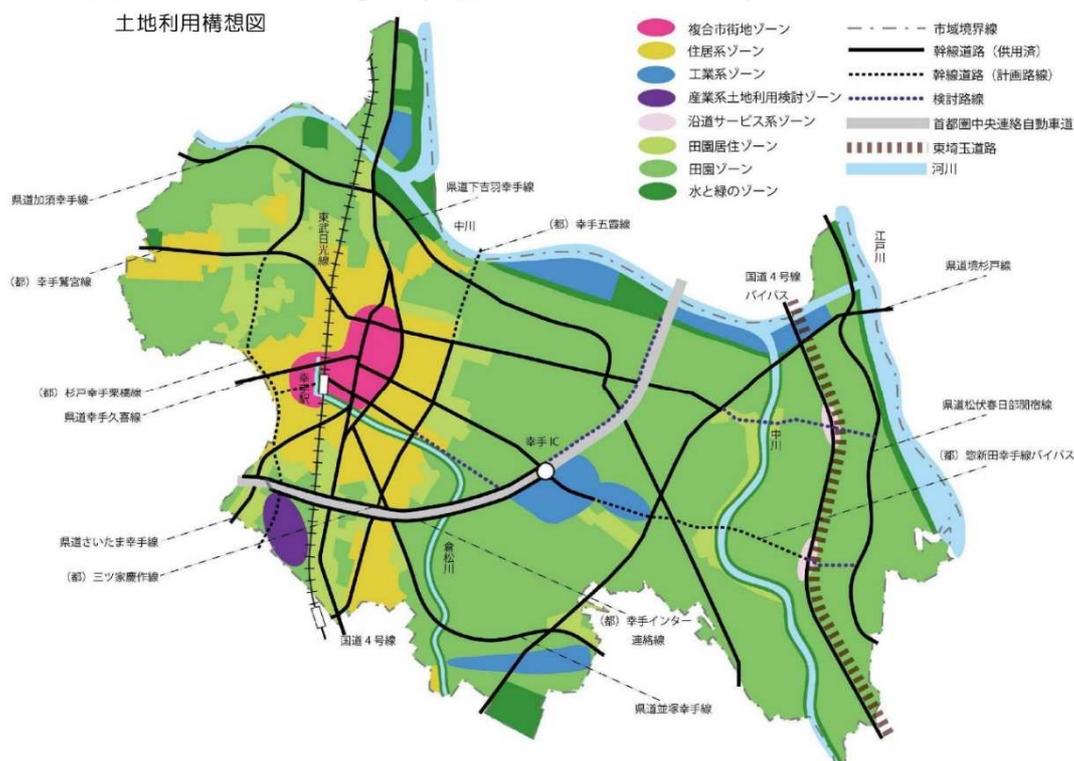


図5 第6次幸手市総合振興計画 「土地利用構想図」

(2) 幸手市公共施設等総合管理計画等（平成31年3月）

平成29年3月に「幸手市公共施設等総合管理計画」を策定し、令和38年度末までに建築物系公共施設の延床面積を30%削減することを目標としています。

また、同計画を受けて、令和2年11月に建築物系公共施設の複合化、廃止、長寿命化等に取り組むための「幸手市公共施設個別施設計画」を策定しました。

この個別施設計画は、令和3年度から令和10年度までを第1期の計画期間としており、旧吉田幼稚園は、第1期中に「廃止」としています。

さらに、旧吉田幼稚園の36年後の方向性について機能は「×」、建物は「△」としており、幼稚園としての「機能は廃止すること、建物については「改修、建替え又は解体、売却・譲渡等について検討すること」としています。

なお、「廃止」した場合の取組内容としては、速やかに、資産の活用（跡地活用、民間等への貸付・売却・譲渡等）を進め、総量削減による維持管理コストの削減を図るものとしています。

(3) 都市計画法による規制

旧吉田幼稚園の地域について、都市計画区域の区域区分は「市街化調整区域」とされており、かつ、「おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（以下「既存の集落」という。）に位置していないことから、都市計画法の規制が厳しくなっています。

ただし、全ての開発、建築物の用途を制限している訳ではなく、例外として許容される場合があります。

具体的には、以下の①～③のとおりとなりますが、最終的には開発許可権者との調整が必要になります。

①開発許可の手続きが不要とされるもの

主なものとして、公益上必要な建築物、農林漁業の用に供する建築物の2つが挙げられます。公益上必要な建築物の例としては、「図書館」、「公民館」など、農林漁業の用に供する建築物の例としては、「畜舎」、「育種苗施設」など農産物の「生産」又は「集荷」の用に供する施設となります。

②従前の建築物と同一・類似の用途（増築・改築）

従前の建築物と同一の用途については、既存施設が幼稚園であることから建築物の同一用途として「幼稚園」となります。

③1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物

1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物については、100㎡以内の「管理施設」となっています。具体的な建築物の用途として、「事務所」、「休憩室」、「物置又は便所」となります。



図6 都市計画法の区域区分図（一部抜粋）

4 市の財政状況

(1) 財政状況

財政健全化判断比率の1つである実質公債費比率は、平成17年度決算において、一般会計でウェルス幸手の建設に係る地方債の償還が開始したことなどにより、19.1%という県内ワースト3位の数値を記録し、地方債の借入に際し、許可が必要な団体となりました。

その後、財政健全化計画や公債費負担適正化計画などにより、財政の健全化を図ることで許可団体から脱却し、令和3年度決算では2.7%に改善しています。

これまで小中学校の耐震化やトイレ大規模改修に加え、平成31年3月には幸手駅橋上化及び自由通路整備事業、令和2年3月には古川橋架替事業などの大規模事業を実施してきたことから、令和2年度末の積立基金現在高は、財政健全化計画を策定した平成19年度を下回る8億7,668万4千円までに減少しましたが、現在は回復傾向にあります。

また、地方債に際しては、国庫補助等が活用できるもの及び充当率の高いものを基本にして借入れを行うとともに、基金残高にも留意してきたため、将来負担比率は直近5年間では20%から30%台で推移しています。

(2) 今後の財政見通しについて

市の歳入については、地方交付税や国県補助金などの依存財源の割合が高くなっていることから、国県支出金の動向に注視するとともに、歳出における社会保障関係経費などの扶助費に関する経費の増加にも留意する必要があります。

また、これまで教育に関する施設を優先的に整備する一方で、道路改良など投資的経費に関する費用の先送り、施設の維持補修等に係る経費の抑制を行ってきたため、これらに対応していく必要があります。

併せて、公共施設等総合管理計画や個別施設計画に基づき、施設の再編を行うとともに、計画的に維持管理などを実施していく必要があり、今後は本庁舎の整備をはじめ、し尿処理施設の老朽化対策など、建物・インフラの維持整備に要する費用の増加が見込まれます。

一方で、幸手中央地区産業団地において、企業の立地が進んでいることから、今後、企業立地による税収の増加は見込めます。しかし、企業誘致条例に基づく奨励金として固定資産税相当分を3年間交付するため、実質的に地方交付税が減額となります。

これらのことから、今後、数年間は厳しい財政運営となることが予想され、更なる財源の確保につなげていく必要があります。

5 施設の利用状況

(1) 施設の開放状況

これまで、イベント等で活用するため一部の団体に一時的な貸し出しを行っています。一方で、閉園以前から地域のスポーツ団体が毎週日曜日に園庭を使用していましたので、跡地利用が決定するまでの期間において貸し出しを行っています。

(2) 災害時の避難場所としての利用

旧吉田幼稚園は、地域の「避難場所」として指定を受けているほか、防災倉庫を設置しており、食糧や防災資機材などの備蓄を行っている状況にありますので、これらについても考慮する必要があります。

6 基本的な考え方

旧吉田幼稚園は、幼児期における子どもたちに良好な教育環境を提供することを目的として設置された施設でしたが、現在も災害時の避難場所として位置づけられているほか、イベント利用など住民への貸し出しをしています。

しかし、使用されなくなった園舎は、人の管理が十分に行き届かないことから老朽化が進行してしまう恐れがあります。旧吉田幼稚園は、地域住民の協力により設置され、地域の愛着が深い貴重な資産でありますので、今後の方向性については地域住民の意向を尊重しながらも、できるだけ早期に市民全体の利益にかなうものを選択していく必要があります。

まずは、プロジェクト・チームにおいて跡地利用の検討を行い様々な意見や提案がありましたが、個別施設計画による位置づけがなされているほか、都市計画法の規制が厳しいことなどから、公共施設としての再利用や新たな活用に向けた有効な提案はありませんでした。

そのため、民間事業者等から広く活用案を募ることとし、地域住民に対する配慮や都市計画法等の関係法令上の制限等の中において実現可能な事業であること、市の財政状況をはじめ社会情勢の変化など様々な事情を勘案して、次の「7 検討の視点」に示す条件に基づき検討を行いました。

7 検討の視点

(1) 基本条件

- ①個別施設計画に基づいて建築物系公共施設の複合化、廃止、長寿命化等に取り組んでいることを前提に検討します。
- ②教育施設としての活用方法に限らず、関係法令の範囲内で実現可能な用途について様々な角度から検討します。
- ③旧吉田幼稚園は園舎を除いて耐震補強工事が実施されていないことから、跡地利用が決定するまでの間は必要最低限の維持管理費用を計上しますが、耐震補強工事や修繕工事など大規模な建設工事に係る投資的経費は新たに計上しないこととします。
- ④地域団体や民間企業への貸し付けや売却等により有効活用が図られる場合には、その可能性について検討します。

(2) 施設面における課題（ハード）

- ①旧吉田幼稚園は主要な建物が3棟あり、昭和38年に建築されています。園舎については、平成29年度に耐震補強工事を実施していますが、それ以外の管理棟や会議室は未実施となっています。
- ②旧吉田幼稚園の建築にあたっては、地域の人から教育に使用するという前提で土地を取得していることから、今後の活用にあたっては都市計画法をはじめとする関係法令の制限に加え、地域の住民などに対して、一定の配慮が必要となります。

(3) 運営面における課題（ソフト）

- ①旧吉田幼稚園は、教育財産から普通財産に移行し、必要最低限の水道光熱費等は予算計上されておりますが、常駐する職員はいないことから、建築物に加え、敷地内の樹木等の維持管理が十分とは言えない状況です。
- ②旧吉田幼稚園は普通財産とされており、その使用にあたっては、「幸手市行政財産の使用料に関する条例」を準用して使用料を徴収することとなりますが、料金については、光熱水費や他の施設の使用料なども参考に決定する必要があります。
- ③跡地の利用方法が決定するまでは、支障のない範囲で一時的な利用は可能としていますが、当該利用者は、今後の跡地利用において有利な地位等が与えられるものではありませんので、その旨、十分に理解を得た者についてのみ使用を認める必要があります。

8 跡地利用に向けた取組

プロジェクト・チーム内で跡地利用について検討を行ったうえで、民間活用の可能性についても検討するために、広く活用案を募集するなど様々な取組を実施してきました。

具体的な利用方針の検討に当たっては、関係法令及び各種計画との整合性に加え、プロジェクト・チーム会議におけるこれまでの検討結果、市民懇談会、みんなの廃校プロジェクト、官民連携チャレンジ・ピッチ、聞き取り調査などの結果を踏まえて、最終的には第7回プロジェクト・チーム会議において以下のとおり事業提案会を行いました。

(1) 事業提案会の概要について

令和5年6月21日(水)の第7回プロジェクト・チーム会議において、事業提案会を実施しました。当日は7社が参加して、15分間のプレゼンテーション及び5分間の質疑応答の時間を設けました。

プロジェクト・チームにおいては、これまで市の各事業計画、都市計画法等の関係法令の研究、市民懇談会及び意見募集のほか、民間企業に対する聞き取り調査を行っており、本事業提案会は、それらを踏まえたものとしています。

また、地域コミュニティや避難場所としての機能維持など、地域住民への配慮を前提として、都市計画法上、許容された用途である「農林漁業系施設」、「同一・類似用途としての教育系施設」、「レジャー系の施設」を選定し、各事業者から吉田幼稚園跡地における活用事業案を提案いただきました。

農林漁業系施設又はレジャー系施設については、排水や騒音等の発生により環境負担が生じる可能性のある事業や法令等による制限と企業側との事業計画にミスマッチが生じるケースもありましたが、地域に愛された旧吉田幼稚園の既存施設をそのまま活かしながら、園舎及び園庭の形態を崩すことなく、地域住民への開放や防災機能などをさらに充実させる事業提案もありました。

教育系施設については、地域との積極的な交流を図りつつ、学び舎として受け継いでいく旨の事業提案もありました。

跡地利用方針の策定にあたり、都市計画法等の規制がある中での有効な活用方法について、民間事業者から具体的な提案を受けることができました。

《事業提案会における評価項目について》

各委員において、各事業に対して下記の3要素について○、△、×の評価を行いました（当日の出席委員は14名）。

表1 評価項目	
1 実現可能性（○良い、△どちらともいえない、×良くない）	法令等を遵守した提案又は地域住民に受け入れられるような提案であった
2 将来性（○期待できる、△どちらともいえない、×期待できな）	継続的な事業運営が期待できる提案であった
3 必要性（○有益である、△どちらともいえない、×有益ではない）	市として有益又は促進すべき提案であった

(2) 事業提案会の参加事業者について

①農林漁業系施設（参加団体7団体中3団体が農業施設）

園舎内での室内生産から出荷までの工程において環境に配慮された高い技術で生産方法が確立されている事業の提案がありました。

その他、SDGsの観点や地元地域への還元その他、特産品としてのプロデュースも展開できる活用事業の提案もありました。

②レジャー系施設（参加団体7団体中2団体がレジャー系）

レジャー系施設においては、売店や地域イベント等により、地域コミュニティに留まらず多くの世代の交流の場として地域を盛り上げる事業の提案がありました。

③教育系施設（参加団体7団体中2団体が教育施設）

旧吉田幼稚園は地域の学び舎であったことから、教育系施設は既存と類似の用途であり地域の理解も得られやすい分野となっています。

また、教育系施設は一般的に周辺地域の環境に著しく負担をかけるような活用は少なく、敷地内外の人の出入りや、既存及び未耐震の建物等をすべて使用する事業の提案がありました。

(3) 事業提案会の結果について

提案内容により、農林漁業系施設、教育系施設、レジャー系施設の分野に分類し、事業提案会の評価結果の項目毎に「○」が多い事業者順に順位をつけ集計したところ、以下のとおり農業分野が最も高い評価となりました。

①実現可能性について

実現可能性については、1位農業、2位レジャー、3位農業となっており、分野別で見た場合は農業の評価が高くなっています。

順位	分野	○	△	×	合計
1位	農業	8	5	1	14
2位	レジャー	7	7	0	14
3位	農業	5	8	1	14
4位	教育	3	8	3	14
4位	農業	3	7	4	14
6位	レジャー	2	9	3	14
6位	教育	2	8	4	14

②将来性について

将来性については、1位、2位、3位に農業が入っており、農業の評価が高くなっています。

順位	分野	○	△	×	合計
1位	農業	8	6	0	14
2位	農業	5	8	1	14
3位	農業	3	9	2	14
3位	教育	3	8	3	14
3位	レジャー	3	8	3	14
6位	教育	1	8	5	14
7位	レジャー	0	9	5	14

③必要性について

必要性については、1位農業、2位教育、3位レジャーとなっており、1位から3位までに全分野が入っています。

順位	分野	○	△	×	合計
1位	農業	6	6	2	14
2位	教育	4	7	3	14
3位	レジャー	3	8	3	14
3位	レジャー	3	7	4	14
5位	農業	2	12	0	14
5位	農業	2	11	1	14
7位	教育	1	10	3	14

9 跡地利用の方向性（検討結果）

事業提案会を実施した結果、旧吉田幼稚園における施設利用について実現可能性のある具体的な提案があったため民間事業者を活用し、今後プロポーザルによって選定することとしました。

旧吉田幼稚園は、これまでの長い歴史の中でも教育の場として子どもたちに良好な教育環境を提供しており、長年地元で愛されてきていることから今でも地域コミュニティの活動の場としても活用されています。

そのため、旧吉田幼稚園の風景を積極的に活用するとともに、避難場所などの機能についても勘案し、地域に愛される施設とすることが求められます。

また、旧吉田幼稚園は、市民の重要な財産であることから市全体の利益となる有効な活用を図るべきですが、市街化調整区域であることから、都市計画法等の関係法令を遵守することが求められます。

そのほか、市の各計画との整合性や、人口減少や将来の財政状況を踏まえた財政支出の削減を図ることも必要であることから、跡地利用においては民間のノウハウや運営力を活かした魅力ある跡地利用としていくことが重要となります。

このことから、プロポーザル選定にあたっては、下記の表5に掲げる内容に基づいて実施することとします。

表 5	
1 施設の方向性	民間事業者を活用することとし、プロポーザルによって選定する (賃貸又は売却については、提案内容により事業者と協議する)
2 建物の取り扱い	既存建物の「除却（一部除却含）」、「耐震化」、「現状のまま利用」については、提案内容により事業者と協議する
3 法令等の遵守	提案事業者は、都市計画法の外、関連する法令や条例等を遵守する計画とすること
4 地元（吉田地区）への配慮	旧吉田幼稚園は地元からも愛される園舎であり、地元の協力があつて設置された施設であることから、地元（吉田地区）に配慮した提案とすること
5 建築物の用途	農林漁業の用に供する建築物、1ヘクタール未満の運動・レジャー施設の管理に必要な100㎡以内の建築物（事務所、休憩室、物置又は便所）、学校教育法に規定する学校

10 跡地利用に向けた今後の進め方（スケジュールイメージ）

今後は、プロポーザル選定委員会を組織し、本跡地利用方針に基づき各事業者から具体的な提案を受けて最終的な事業者を決定していく予定です。

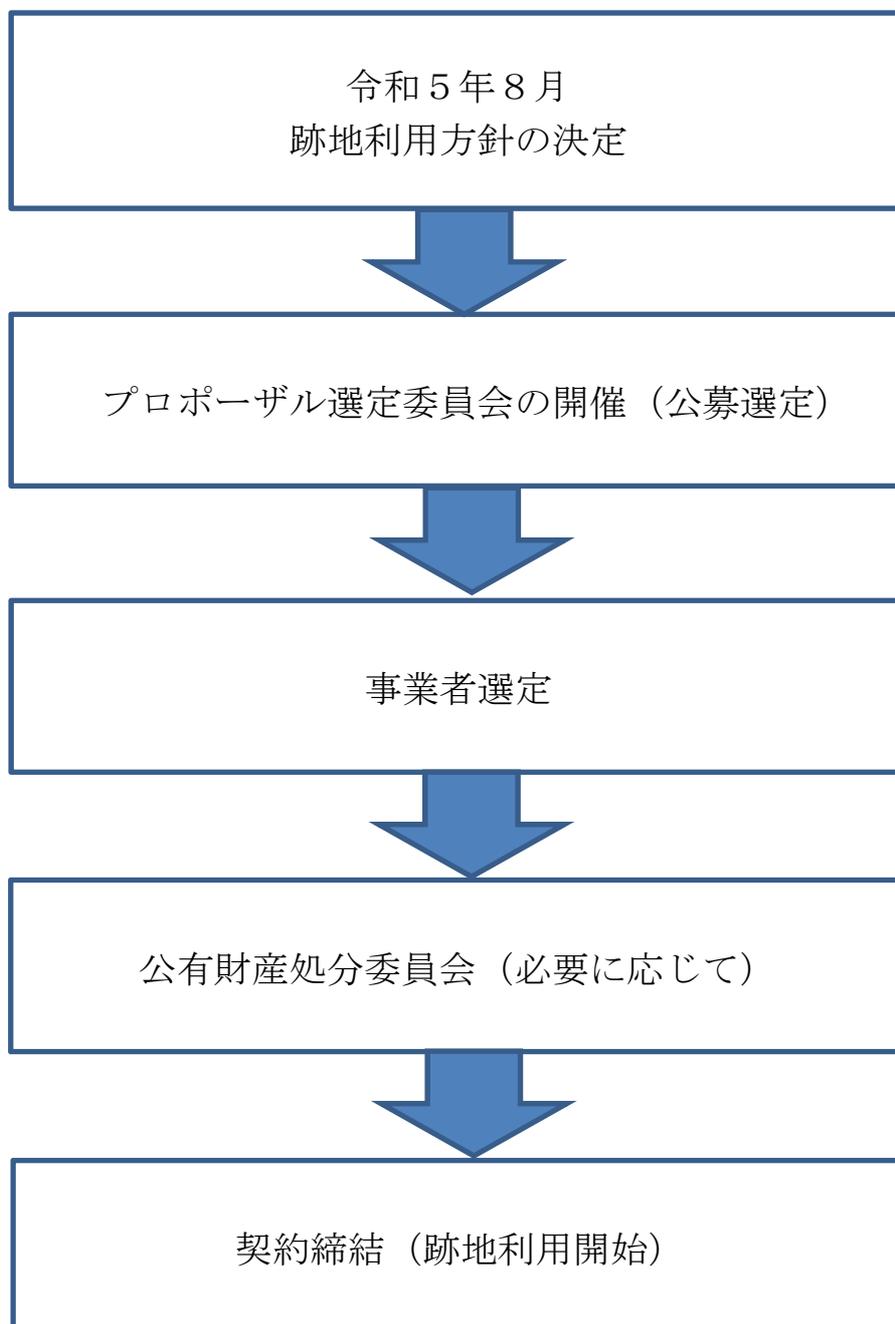
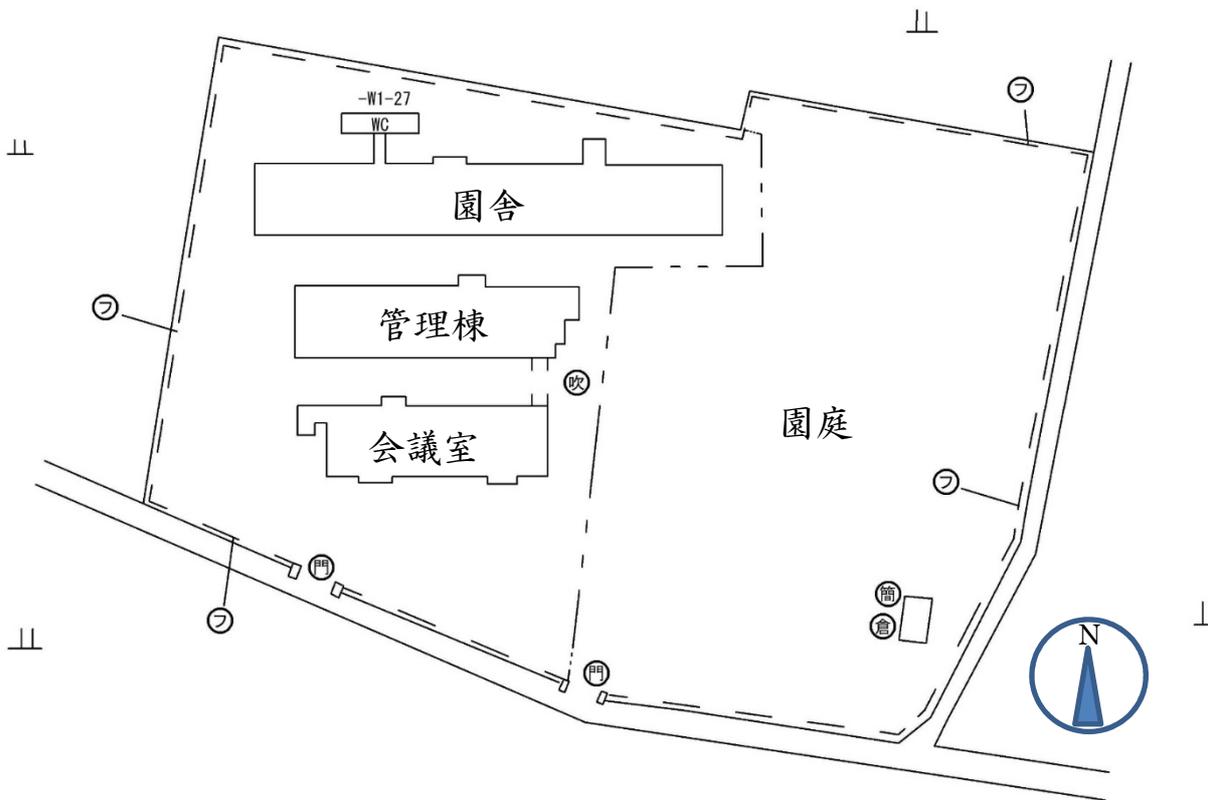


図7 スケジュールイメージ

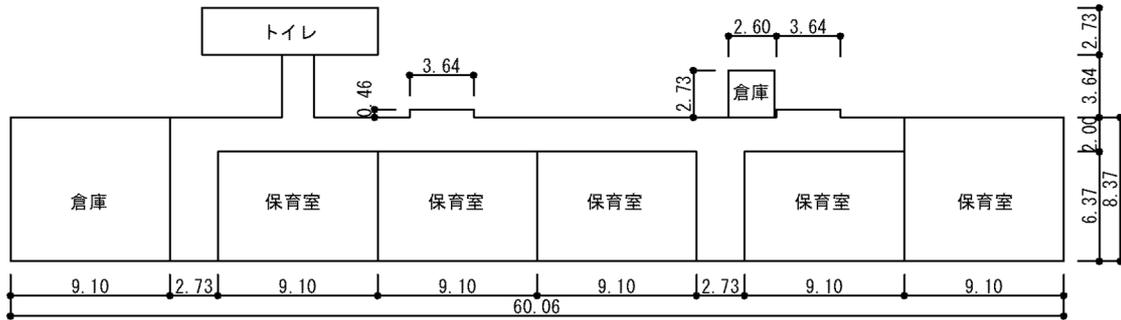
【参考資料】

(1) 配置図 敷地面積 8,815 m² (登記上)

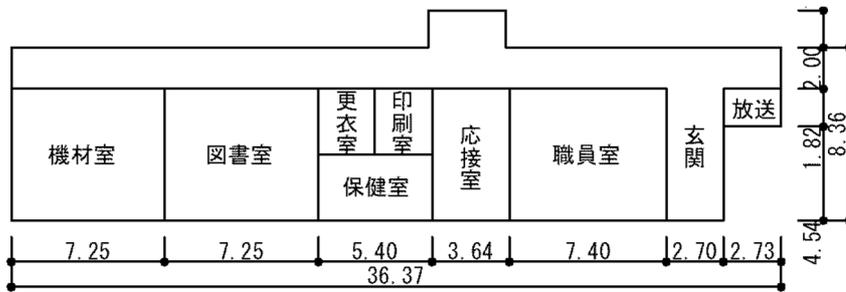


(2) 各棟平面図

①園舎 (542.04 m²) 耐震補強実施済



②管理棟 (事務所) 298.28 m²



③会議室 (集会所) 242.82 m²

