

# 県立高校跡地等利用庁内検討報告書



## はじめに

福岡県では、平成11年度に県立高等学校再編整備基本計画が策定され、以後、県立高校の統廃合が実施されている。

嘉麻市には現在3校の県立高校施設があるが、この内、山田高校と嘉穂工業高校は、再編整備計画によって平成19年4月から閉校状態となっている。この折、地域活力の低下や建物への不審者の出入りなどを心配する声が、地域住民をはじめ議会からも上がっていた。

一方、福岡県における、学校跡地利用の方針に関しては、地元自治体の意向を酌む考えがあると示された。このため嘉麻市では、当該高校跡地の有効な利用方針を実務者レベルで検討すべく「県立高校跡地等利用庁内検討委員会」を組織し、現在まで6回の検討委員会を重ねてきたところである。

しかし、これらの土地、建物は県有財産であり、福岡県の理解と協力がなければ有効な活用方法の検討はできない。

従って、私たち検討委員会が検討するにあたっては、福岡県の理解が得られることを前提として検討を行った。また、利用方針を明らかにするに当たっては、本来、建物の耐震強度の調査を行ったり、解体費用の積算を行ったりするなど、具体的な数値を示し、検討の精度を高めることが必要であると考えながら、予算的な面や時間がない中での検討であったため、この報告書ではその部分までの精査は行っていない。

また、当初は山田高校と嘉穂工業高校の2校の有効活用方針の検討が、私たちの任務であったが、平成19年12月11日に嘉穂工業高校跡地の利用に関しては、福岡県消防学校の誘致候補地として要望する旨の陳情書が福岡県に提出されたため、今回の検討項目から外し、山田高校跡地だけの活用方針を検討したものである。

平成20年3月28日

県立高校跡地等利用庁内検討委員会

# 位置図



嘉穂工業高校跡地

山田高校跡地



このものである。(承認番号 平17九機、第 358 号)

# I 県立山田高校跡地について

## 1 学校跡地の概要

山田高校は、旧山田市市街地の中心部に位置し、国道322号と面しており、近くには、病院、銀行、商店街、コンビニエンスストアなどの日常生活に必要な施設が揃っている。また、校舎敷地よりも一段高い場所に位置するグラウンドの周辺は、緑が多く自然環境に恵まれた条件にある。

しかし、近年は、学制の撤廃や少子化などの影響で定数割れの状態が続き、県立高等学校再編整備基本計画の推進によって平成19年3月31日限りで64年間の歴史に幕を閉じた。

## 2 土地の状況

土地については、国道322号に沿って校舎等の建物が建っている。校舎敷地の面積は、約19,000㎡で、この土地から市道を隔てた高台には、面積約22,000㎡(山林部分を含む。)のグラウンドがある。

校舎の建っている土地及び当時の校舎等(現在は建て替えにより現存していない。)については、昭和37年に当時の山田市が福岡県に対して寄附を行ったものであるが、県が高校としての用途を廃止した場合などは、山田市(現嘉麻市)に当該土地等を一切無条件、無償にて譲渡することを寄附条件としていた。

この無条件、無償による譲渡については、今後、福岡県との協議を進めなければならないが、跡地利用については、無償譲渡を前提として検討を行った。ただし、グラウンド敷地については、福岡県が国有地を買い上げたものであるため必要な場合は、買収しなければならない。

## 3 建物の状況

現在の校舎は、3階建の建物で校舎の床面積は5,397㎡、校舎延面積は、12,253㎡あり、昭和30年代後半から昭和40年代後半にかけて建設された。体育館(平成元年建設)を除く建物は老朽化が進み、耐震強度などに問題がある。

## 4 高校跡地の利用方針①(校舎解体による利用)

### (1)宅地分譲

#### ①効果等

近くに整備された、望が丘分譲住宅団地は、47区画の全部が完売し、(辺)近くに分譲地等がない。国道に面していることや病院、学校等が比較的近く住宅地としての立地条件に恵まれており、分譲地の需要は期待できると予想される。また、定住人口の増加、土地の売却益、固定資産税等の税収入や周辺商店街への経済効果も期待できる。

#### ②課題・問題点

建物の解体費用、土地造成費用等を積算した場合、分譲価格を低価格で設定できるか。また、定住人口の増加に対する期待については、嘉麻市外から購入希望者が見込めるか不透明である。

### ③課題・問題点に対する対処

効率的な分譲地造成と購入ニーズを把握するため、宅地分譲に関する住民アンケート調査を実施する必要がある。また、市のホームページや報道機関等を通じた広報活動を行うなどの検討が必要である。

## (2)事業所用地(低騒音の条件つき)

### ①効果等

雇用機会の確保や固定資産税等の増収が見込めるとともに、土地の売却益が生じる。

### ②課題・問題点

工場用地としては、面積が充分と言えず工場の規模が制限される。また、当該地が住宅地や病院にも隣接しているため、近隣住民の理解を得られるかの問題もあり、企業業種についての制限を検討する必要がある。

### ③課題・問題点に対する対処

面積規模から小規模工場用地(2,000~3,000 m<sup>2</sup>)として売却することや騒音問題に対処するため、防音壁の設置或いは、騒音の低い業種の誘致を視野に入れて検討する必要がある。

また、校舎部分の土地は、国道に面し交通アクセスに恵まれ、住宅地の中心にあることから商業施設用地としての活用も期待できる。

## (3)市営住宅建設

### ①効果等

定住人口の増加、家賃収入や周辺商店街への経済効果が期待できる。

### ②課題・問題点

建物の解体費用、土地造成費用や住宅建設費用、維持管理費など多額の費用を要する。また、民間アパート経営を圧迫するなどの問題点がある。

### ③課題・問題点に対する対処

本市における住宅政策の基本方針や住宅ストック計画との整合性を精査する必要がある。

また、市営住宅入居申し込み状況等を把握することが必要である。

## (4)都市公園

### ①効果等

市民の憩いの場として、また地域コミュニティ醸成などの効果が期待できる。

## ②課題・問題点

整備及び維持管理に多大な費用負担が生じるため、嘉麻市の財政状況からは非常に厳しいものがある。

## ③課題・問題点に対する対処

維持管理については、ボランティアなどの方向性を検討する必要がある。

# (5)農業公園

## ①効果等

グリーンツーリズムやスローライフなど、生活志向の変化に伴い、都市住民との交流が図れ、嘉麻市のイメージアップにもつながる。また、地域住民の憩いの場としての効果も期待できる。

## ②課題・問題点

整備費用、水の問題、利用者があるかなど課題は多く、また、この場所に整備する根拠或いは、適地として他地区との比較検討も必要である。

## ③課題・問題点に対する対処

整備に関しては、有効な補助制度を調査検討し、水の問題については、貯水施設の整備を検討する。また、都市住民との交流など地域間交流を促進するため、宿泊可能な施設の整備についても検討する必要がある。

また、利用者の有無等を把握するため、アンケート調査を実施することが必要である。

# (6)中高一貫校誘致

## ①効果等

地域学力の向上と嘉麻市のイメージアップに資するとともに、周辺商店街への経済効果も期待できる。

## ②課題・問題点

実現の可能性などについての確認を要する。

## ③課題・問題点に対する対処

福岡県教育委員会の方針を把握する必要がある。

# 5 高校跡地の利用方針②(既存校舎利用)

## (1)行政文書等の保管庫

### ①効果等

行政文書の保管庫が不足しており、この施設であれば充分に対応できる。また、イベント等で使用するテント等の機材などの保管にも活用できる。

### ②課題・問題点

行政文書の保管については、セキュリティ面が問題で、特に個人情報保護の観点からは特段の対策が必要となる。

### ③課題・問題点に対する対処

民間警備会社に委託することで、一定の問題は解消できるが費用負担が生じる。

## (2)子育て支援施設(学童保育所)

### ①効果等

現状の学童保育は、保護者から全学年を対象とした放課後児童への支援体制が期待されており、今ある学童保育所はキャパシティーに問題があるため、当該施設は、学童保育施設として十分な効果が見込める。

### ②課題・問題点

各学校からの距離があり、移動など安全面が問題となる。

### ③課題・問題点に対する対処

移動については、スクールバス、市バスを利用し、ボランティアの活用により安全面への対応を図る。

## (3)医療・介護・福祉施設及びスタッフ育成施設

### ①効果等

地域医療、福祉等の充実に寄与すること及び売却益又は、賃貸料収入が見込める。

### ②課題・問題点

賃借とした場合は、改築費(バリアフリー化を含む。)費用負担の問題が発生する。

### ③課題・問題点に対する対処

賃借者との協議により対処する。

## 6 その他の利用方針

その他の利用方針として協議、検討した事項については次のとおりである。

### ①窯業技術者育成施設

### ②施設の一般開放(カルチャーセンター)

### ③緊急避難所

### ④刑務所

## II 県立嘉穂工業高校跡地について

当初は検討対象としていたが、平成19年12月に市が、福岡県知事に対して、「福岡県消防学校誘致に関する要望書」を提出したため、検討項目から除いている。

## III 基本方針(山田高校)

### (1)校舎解体による利用

建物を解体した場合は、財政的な観点等から嘉麻市が実施主体として行う市営住宅の建設、都市公園、農業公園については、建設、整備及びその維持管理に多大な費用が必要となり、実現は困難である。また、中高一貫校の誘致については、福岡県の方針を確認する必要があるが、実現の可能性は極めて低い。

そこで、第1案としては建物を解体し、嘉麻市が条件整備までを行うこととして、住宅地として分譲することが望ましい。住宅地として分譲した場合、現在校舎が建っている土地に道路等の必要な面積を除外すると約30戸程度が分譲できる。

第2案としては、第1案と同様な条件整備を行い、工場用地、商業用地として売却することも財政状況からは望ましいものと言える。

また、グラウンドについても同様のことが言える。

ただし、グラウンドについては、買収費用が発生するが、住宅地として分譲した場合は道路等の必要な面積を除外すると約35戸程度が分譲できる。

この場合、進入道路等の条件整備が必要となる。

#### 【具体的方針】

- ①住宅地として分譲
- ②事業所用地(工場用地、商業用地)として売却



#### (2)既存校舎利用

既存の校舎を利用する場合、解体費用等は発生しないが建物の老朽化等による安全面等の問題から、行政文書等の保管庫として使用することが望ましいと思われる。

#### 【具体的方針】

- ①行政文書等の保管庫として使用

#### (3)嘉麻赤十字病院

嘉麻赤十字病院については、別紙事務協議書を添付しているが、当病院の外来者等の駐車場としての利用希望がある。

また、現在の病院施設が耐用年数等の状況から今後10年程度の期間で建て替えを予定されており、その有力な候補地として山田高校跡地が挙げられている。



## 県立高校跡地等利用庁内検討委員会の概要

委員会	開催日時	検討の内容等	備考
第1回	平成19年11月14日	検討委員会要綱、スケジュール等の説明 正副委員長の選出	山本委員長 岡田副委員長
第2回	平成19年12月5日	現地視察(山田高校、嘉穂工業高校)	
第3回	平成20年1月22日	利用方針の検討	
第4回	平成20年2月13日	利用方針の検討	
第5回	平成20年3月17日	利用方針及び報告書の検討	
第6回	平成20年3月24日	報告書の最終検討	事務局会議



## 県立高校跡地等利用庁内検討委員会

職名	氏名	職名	氏名
土木係長	山本英二(委員長)	社会福祉係長	岡田弘子(副委員長)
管財係長	大里芳明	教育企画係長	畑俊一
財政係長	森田正裕	都市公園係長	伊藤喜浩
商工観光係長	永水史朗		

## 事務局

職名	氏名	職名	氏名
企画調整課長	白石二郎	企画調整課長補佐	大里喜久雄
企画調整係長	田中義文	企画調整係	江藤浩史