

# 【先-1】 旧福岡高校跡地活用に向けたマーケットサウンディング調査 (対象箇所:埼玉県ふじみ野市)

【実施主体】ふじみ野市

平成26年度

## 調査目的・これまでの経緯

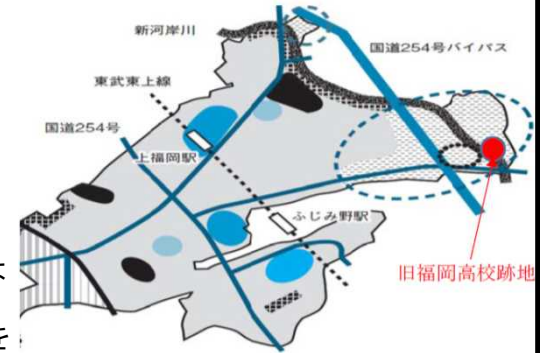
本調査では、旧埼玉県立福岡高等学校跡地を対象として、市街化調整区域における公的不動産の利活用のあり方等を民間事業者へのサウンディング調査等を通じて実証的に検討した。

- 平成25年3月 旧埼玉県立福岡高等学校閉校。以後、「オールふじみ野未来政策会議」等にて市民参加による跡地利活用の検討を実施。
- 平成26年1月 ふじみ野市役所職員PTにより「福岡高等学校跡地利用検討結果報告書」を取りまとめ
- 平成26年3月 未来政策研究会・公開討論会による活用方策の提案

## 施設の概要

旧埼玉県立福岡高等学校跡地(土地・建物)

- (1)所在地 ふじみ野市福岡5
- (2)地番 ふじみ野市福岡字川袋5-1(一筆)
- (3)登記地目 学校用地
- (4)登記地籍 40,114㎡(埼玉県所有地)
- (5)開校/閉校年度 昭和48年/平成25年3月
- (6)区域区分 市街化調整区域
- (7)耐震状況 普通教室棟、特別教室棟、体育館は耐震化済。格技場は未耐震。
- (8)設立経緯 ふじみ野市を含む地元地域が土地を準備し、県立高校を誘致



## 調査結果

### 1. 廃校跡地利活用に關する事例調査 及び法規制面からの検討

国内での廃校跡地利活用に係る事例調査を踏まえ、旧福岡高校跡地における課題を考察した。また、市街化調整区域における公的不動産の利活用に係る法規制や、開発許可の現状について課題を整理した。

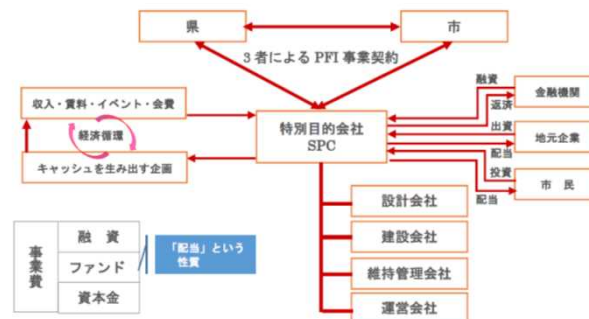
### 2. 廃校跡地利活用に關するマーケットサウンディング調査

廃校跡地の利活用について、マーケットサウンディング調査を行った。その結果、公的不動産の有効活用に前向きな民間事業者の存在も確認ができた。また、事業者にとっては対象不動産の規模や地理的条件が参画の判断基準となるが、それ以上に行政とのリスク分担や発注方法が大きな要素となることが確認できた。

### 3. 民間活力を活用したスキームの検討

本件は、対象不動産の所有者が県、利活用を図り、管理を担うのが市と、所有者と管理者が異なる前提条件である。

そこで、単に市が県から不動産購入するのではなく、県が所有したまま、市が利活用できるスキームの検討を行い、右記スキーム案を整理した。



メリット: 県は、不動産を手放すことなく、維持管理費が不要となる。

市は、不動産購入コストが不要となり、有効活用が可能となる。毎年の契約・支払事務が発生しない。

デメリット: 新しい手法のため、合意形成に負担が生じる。県と市で立場が異なり、共通理解の醸成が必要。

## 今後の展望

### ○今後の予定

- 平成27年度 今回の調査結果を踏まえ、具体的な事業の用途を決定する。また事業方針(計画)を策定し、手法等の検討を図る。
- 平成28年度 事業実施

### ○事業化にあたっての課題

- 市街化調整区域における用途等の制限や規制緩和策。
- 所有者である埼玉県との協議。特に新たな手法の導入には埼玉県の同意が必要。

上記課題については、事業内容や導入手法等を具体化させ、提案のあったスキームや開発許可等について、埼玉県と協議する。また、構造改革特区や地域再生計画等の導入を視野に検討することで解決を図る。