

元愛知県立新城東高等学校用地活用基本構想

令和6年1月

新 城 市

愛知県立新城有教館高等学校

愛知県立新城東高等学校

はじめに

元愛知県立新城東高等学校の敷地（以下「元学校用地」といいます。）は、東三河地域の主要幹線道路である国道 151 号の沿道に位置し、その敷地面積は約 6.4ha という広大かつ纏まった面積を有しており、新東名高速道路の新城インターチェンジから約 3km、車で約 5 分という交通アクセスに恵まれるなど、様々な利活用を可能とする好条件を多く備えています。それだけに市民の関心も高く、新城東高等学校の閉校が決まって以来、元学校用地が今後どうなるのか、市民は期待と不安を抱えながらその動向を注視しています。

このような状況のなか、令和 4 年度に開催した第 11 回新城市市民まちづくり集会や新城市議会の意見、新城市商工会等で組織する旧新城東高校活用検討会議の要望等を踏まえ、市長が令和 5 年 3 月 24 日に元学校用地を市が活用していく考えを表明しました。

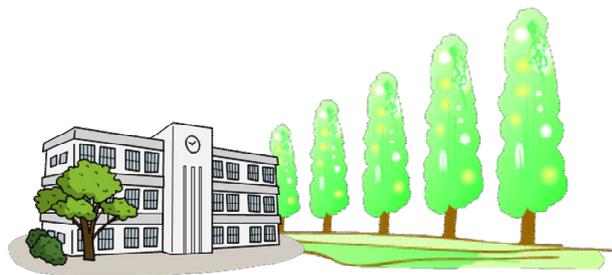
その後、市は元学校用地の活用を特定政策課題に位置付け、公共施設の適正管理の視点や今後の財政運営を見据えながら、元学校用地活用の方針について多角的な視点で検討しました。

元学校用地の活用については、生活利便性や防災機能の向上、健康機能の増進、商業・娯楽施設の誘致など魅力向上や賑わいの創出に期待する市民の声がある一方、誘致する施設によっては市内既存商店の淘汰や地域の労働力不足に拍車をかけるなど、地域経済全体に与える影響に不安を抱く市民もいます。

また、本市の財政においては少子・超高齢社会の到来により、財政状況が引き続き厳しく予断を許さない状況にあることから、一般会計に過度な負担をかけることは極力避け、既存施設の活用や民間活力の導入等により、財政の将来負担を軽減する必要があります。

これらの現状を踏まえた上で、第 2 次新城市総合計画の将来都市像に掲げる「つながる力 豊かさ開拓 山の湊しんしろ」を実現するため、元学校用地の有効活用について基本的な考え方を示した「元愛知県立新城東高等学校用地活用基本構想」を策定します。

令和 6 年（2024 年）1 月



目 次

序 章 元学校用地の概要

- 1 新城東高等学校の沿革 1
- 2 元学校用地の概要 1

第1章 新都市の現状

- 1 人口推移・将来推計 4
- 2 人口動態 4
- 3 人口重心 6

第2章 新都市民等の意向

- 1 市民意見等 7
- 2 市民等が求める機能等 12

第3章 元学校用地の有効活用

- 1 既存施設の活用の可能性 13
- 2 公共施設への活用 15
- 3 元学校用地周辺の都市基盤 18
- 4 元学校用地の土地利用規制 19
- 5 元学校用地周辺における不動産の市場動向 20
- 6 まとめ 21

第4章 民間活力の活用

- 1 基本的考え方 22
- 2 官民連携（PPP/PFI） 22
- 3 官民連携（Park-PFI） 26
- 4 対話型市場調査（サウンディング調査） 28

第5章 元学校用地活用の基本方針

- 1 基本的考え方 29
- 2 政策横断重点戦略 30
- 3 SDGs への取り組み 30
- 4 機能導入方針 31
- 5 整備方針 34
- 6 整備行程 35

- 参考資料 36

序章 元学校用地の概要

1 新城東高等学校の沿革

愛知県立新城東高等学校は、愛知県が昭和47年に愛知県立新城高等学校の普通科を分離させて新城市矢部・富永地内に創立した全日制課程の普通科高校です。最盛期には一学年あたり8クラスありましたが少子化の影響を受け、募集定員が4クラス※まで減少した時期もありました。平成28年2月に愛知県教育委員会が策定した県立高等学校教育推進実施計画（第1期）では新城高等学校と統合し、新城高等学校の敷地に新設の学校（現新城有教館高等学校）を創設する計画が策定されました。その後、愛知県教育委員会は当該計画に沿って学校改編を行い、新城東高等学校は令和3年3月をもって創立49年の歴史に幕を閉じました。

※最小募集定員は統合の発表後の3クラス（平成30年度）

2 元学校用地の概要

(1) 位置

○所在地：新城市矢部字広見 81 番 1、新城市矢部字広見 100 番、新城市富永字広見 90 番 1

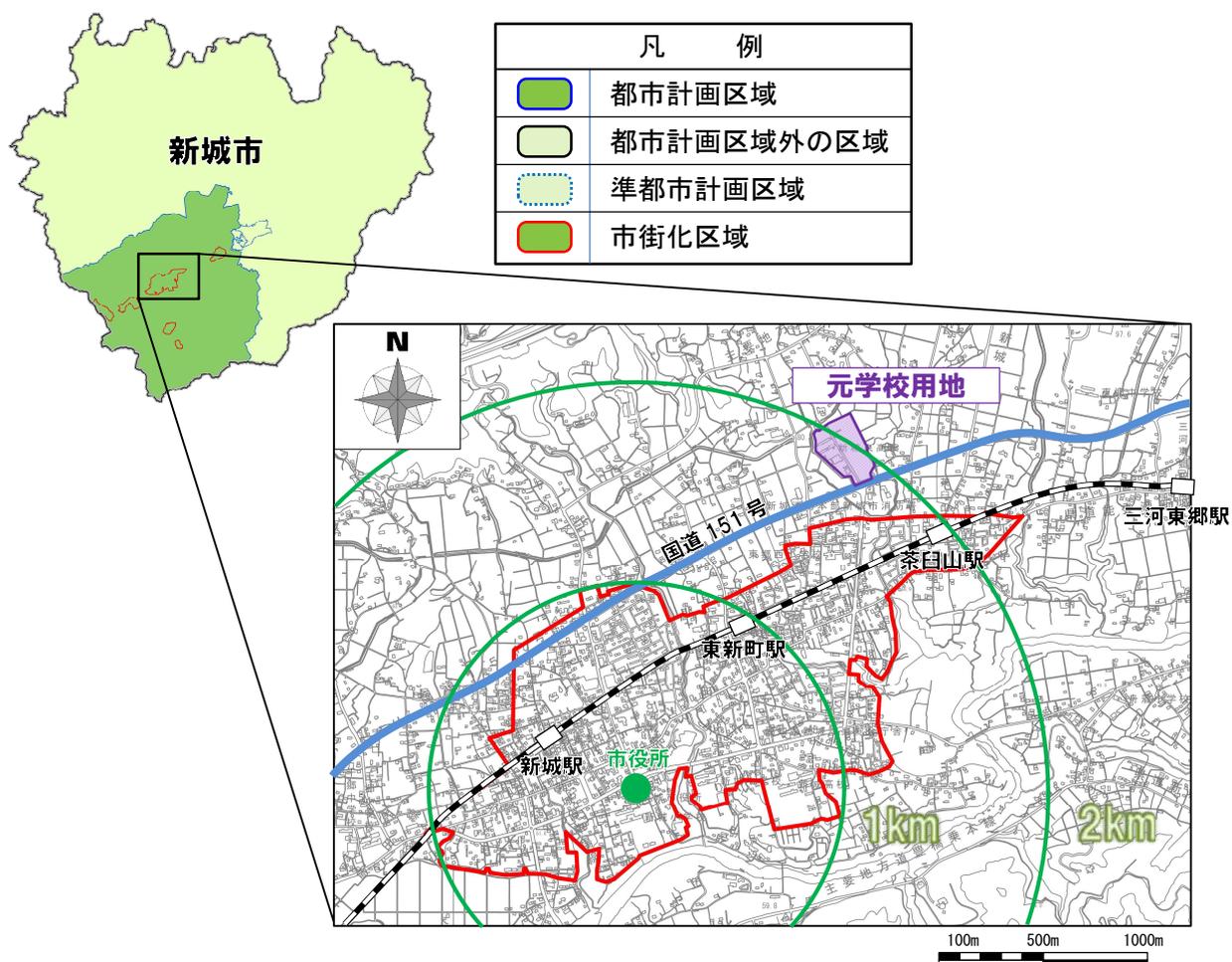


図 元学校用地の位置図

(出典：新城市地形図)

(3) 施設概要

1) 主要建築物

区分	建築年月	構造	床面積	備考
本館	S47年 3月	RC造 4階	3,838 m ²	校長室、職員室等
教室棟	S47年 3月 S49年10月増築 S53年 2月増築	RC造 4階	3,014 m ²	教室 (24室) 9.0D×7.3W (m)
体育館	S48年11月	RC・S造 2階	1,325 m ²	
武道場	S47年 5月	S造 1階	364 m ²	

表 主要建築物

2) その他の建築物

- ・ 渡り廊下
- ・ 購買室
- ・ 自転車置き場
- ・ クラブ室
- ・ 更衣室
- ・ 体育準備室・体育器具庫
- ・ 屋外便所
- ・ ポンプ室等

3) 施設

- ・ 野球場 (規格外)
- ・ 400mトラック (サッカーコート)
- ・ ハンドボールコート
- ・ 軟式テニスコート
- ・ 弓道場
- ・ プール (25m×9 コース)
- ・ 多目的広場
- ・ 庭園
- ・ ロータリー
- ・ 駐車場
- ・ その他 (門扉、フェンス、防球ネット、間知ブロック積擁壁等)

4) その他

- ・ 消防水利：プール
- ・ 雨水処理：調整池なし
- ・ 汚水処理：浄化槽 (校舎(440)、体育館(60)、プール(50)、運動場(40)) ※括弧：人槽
- ・ 給水設備：加入口径 75mm、受水槽 SUS 14 m³×2 基 (簡易専用水道)
高架水槽 SUS 10 m³ (本館)、SUS 8 m³ (教室棟)

第1章 新城市の現状

1 人口推移・将来推計

国勢調査によると、本市の人口は昭和60年の54,965人をピークに減少に転じており、令和2年は44,355人とピーク時から35年間で約11,000人減少しています。また、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、令和32年は25,647人と令和2年から30年間で約19,000人減少すると推測されており、これまで以上に人口が減少していくと予測されています。

高齢化率は、増加傾向にあり令和2年現在で36.2%です。将来推計においてもその傾向は変わらず、令和32年には50.8%にまで上昇すると見込まれています。

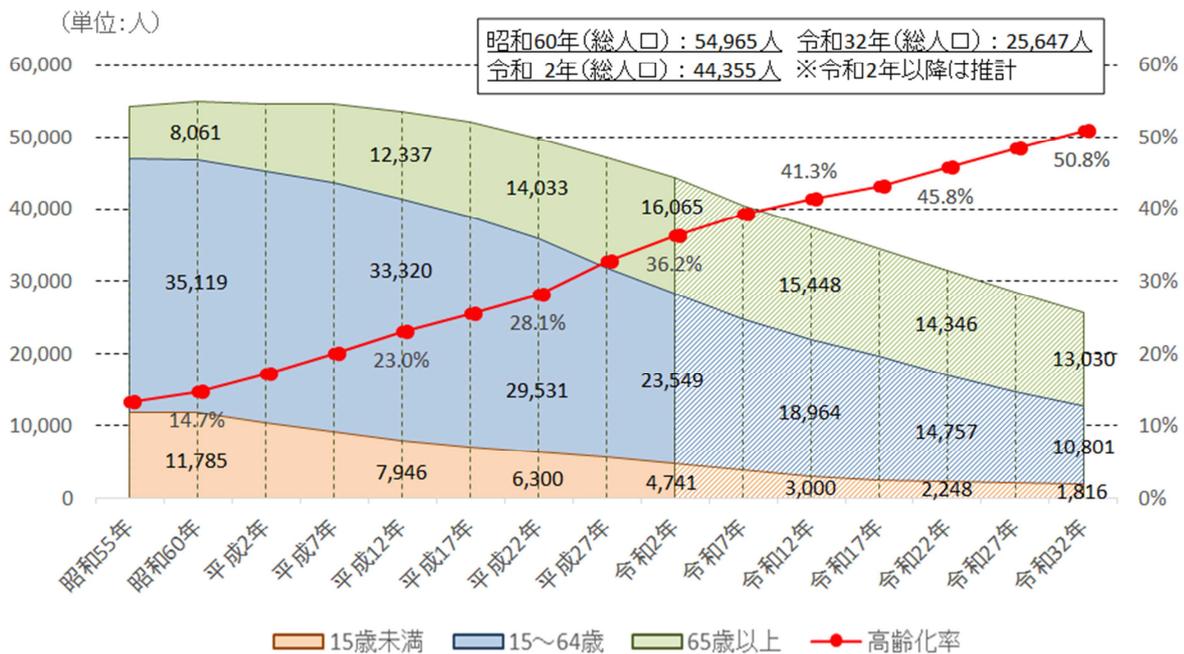


図 人口の推移・将来推計人口

(出典:国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計))

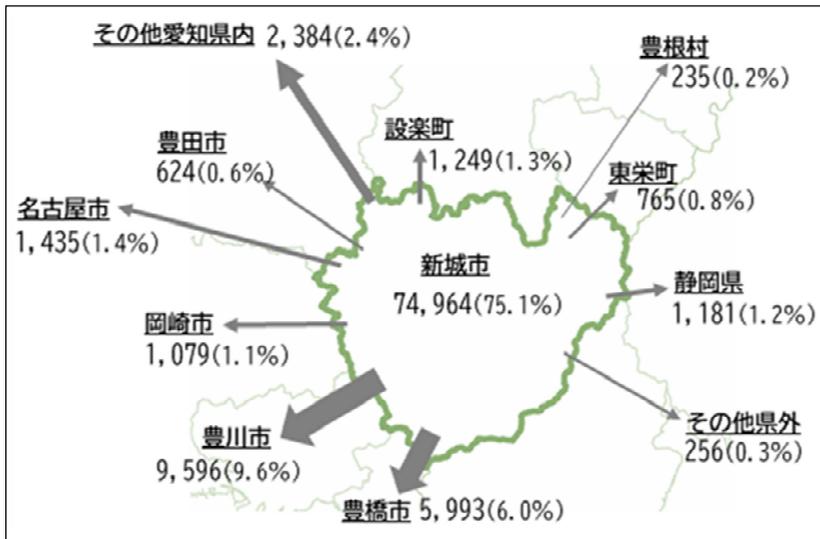
2 人口動態

(1) 地域間の移動

地域間の移動の状況を見ると、本市を出発地・到着地とする移動の約75%が市内で完結しています。また、本市を出発地とする移動については、豊川市を到着地とする移動が9.6%、豊橋市が6.0%です。本市を到着地とする移動については、豊川市を出発地とする移動が10.0%、豊橋市が6.1%です。

●本市を出発地とする移動

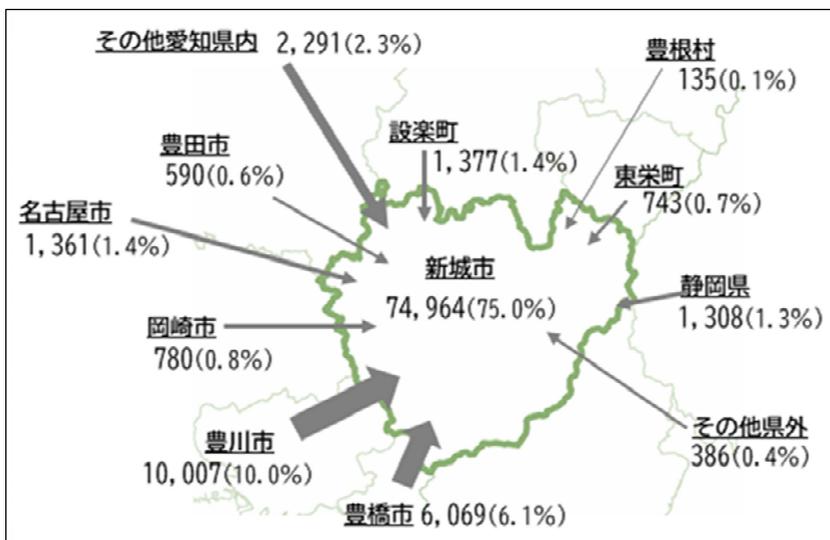
本市を出発地とするトリップ数⇒99,761



※（ ）内は本市を出発地とするトリップ数に総数に対する各地域へのトリップ数の割合

●本市を到着地とする移動

本市を到着地とするトリップ数⇒100,011



※（ ）内は本市を到着地とするトリップ数の総数に対する各地域からのトリップ数の割合

図 地域間の人口移動（平成23年）

（出典：第5回中京都市圏パーソントリップ調査（中京都市圏総合都市交通計画協議会））

※中京都市圏パーソントリップ調査：10年ごとに行う調査。第6回はコロナウイルス感染の影響により令和4年に実施。調査結果は令和6年に公表予定。

(2) 目的別の移動

目的別の人口移動の状況について、本市を出発地とする移動を整理すると、通学・通勤、日常的な家事・買い物、通院、デイケア・デイサービス、習い事・塾など、食事については7割以上が市内の移動で完結しています。特に、日常的な家事・買い物については、9割が市内の移動で完結しており、市外への依存は低い状況です。

一方、娯楽・文化、観光・行楽・レジャー、日常的ではない買い物については、市内の移動で完結しない割合が3割以上であり、特に娯楽・文化、観光・行楽・レジャーについては約5割から6割を市外に依存している状況です。

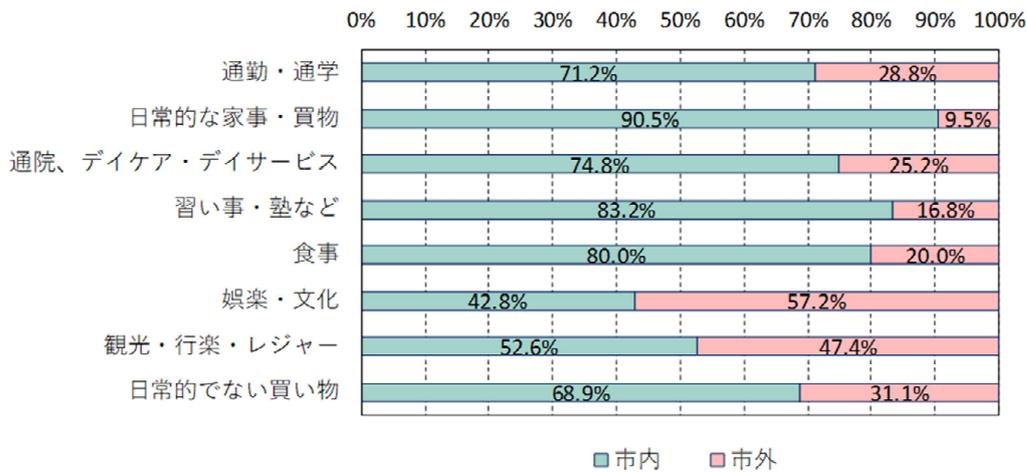


図 目的別の人口移動 (平成 23 年)

(出典：第5回中京都市圏パーソントリップ調査 (中京都市圏総合都市交通計画協議会))

3 人口重心

総務省統計局の令和2年国勢調査結果によると、本市の人口重心は富永字新栄地内に位置し、元学校用地は人口重心から西に約400mの場所にあります。

(N34° 54' 49.05"、E137° 30' 52.79")

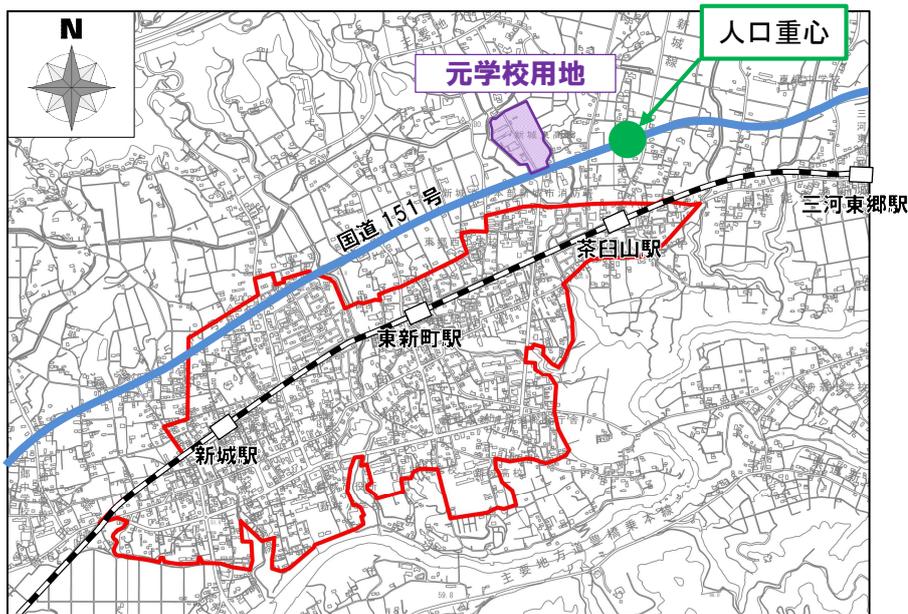


図 人口重心

(出典：令和2年国勢調査 新城市地形図)

第2章 新城市市民等の意向

1 市民意見等

(1) 新城市市民まちづくり集会

令和4年9月23日に新城文化会館において「旧新城東高等学校の跡地について」をテーマに、第11回新城市市民まちづくり集会*を開催しました。

市民まちづくり集会のグループワークでは、「市の活用」「民間の活用」の視点で話し合いが行われ、令和4年11月2日に市民まちづくり集会実行委員会から市長及び市議会議長に報告がありました。

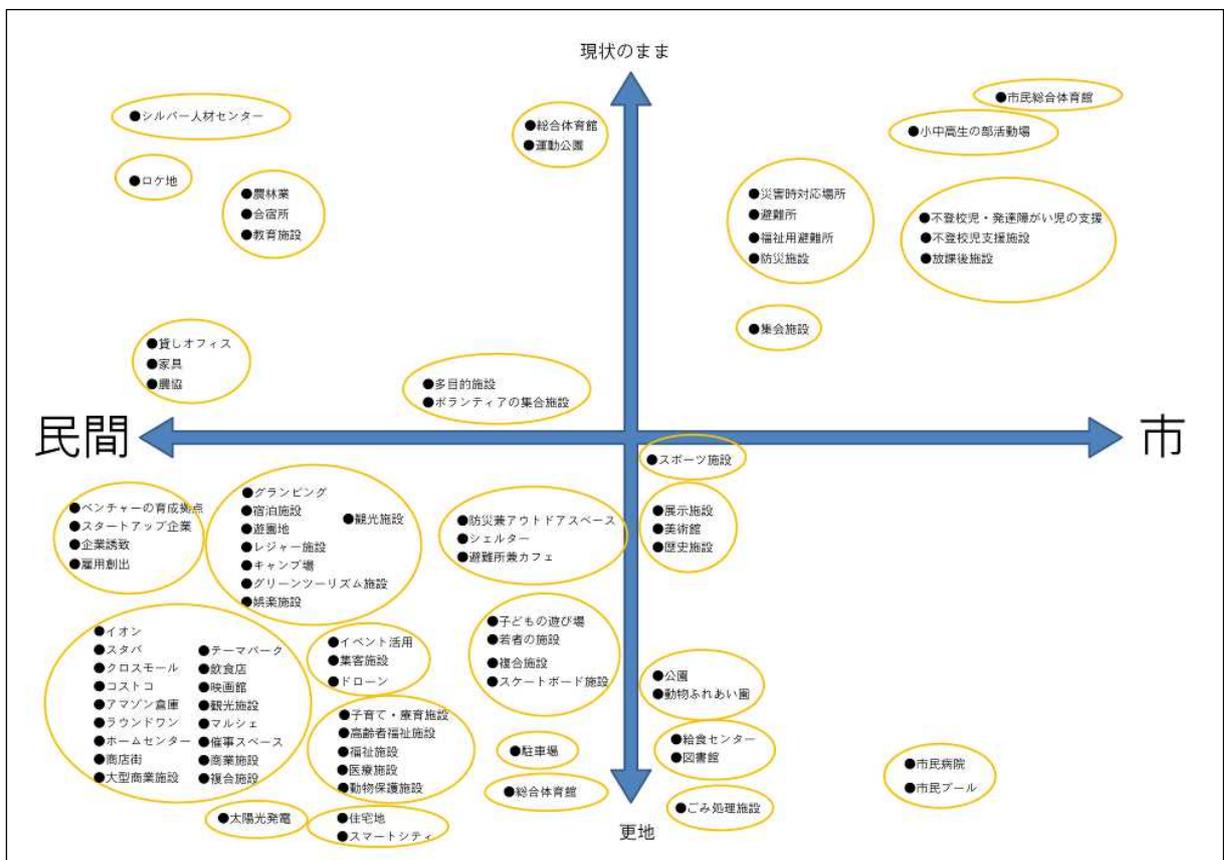


図 市民まちづくり集会意見4象限マトリックス

(出典：第11回新城市市民まちづくり集会意見一覧(令和4年11月2日 市民まちづくり集会実行委員会))

*新城市市民まちづくり集会：まちづくりの担い手である市民、議会及び行政が、ともに力を合わせてより良い地域を創造していくことを目指して、意見を交換し情報及び意識の共有を図るため、3者が一堂に会する集会をいう。(新城市自治基本条例第15条第1項)

■市民まちづくり集会におけるグループワーク意見まとめ1

カテゴリー	キーワード	
	市の活用	民間の活用
スポーツ	スポーツ施設、市民プール、市民総合体育館	運動公園、スケートボード施設
教育	小中高生の部活動場、不登校児、発達障がい児の支援	
医療・福祉	市民病院、医療機関、福祉施設	医療施設、福祉施設、動物保護施設
防災	災害時対応場所、避難所、福祉用避難所、防災施設	
多目的スペース	集会施設、多目的施設	
商業		イオン、スタバ、クロスモール、コストコ、アマゾン倉庫、ラウンドワン、ホームセンター、商店街、大型商業施設、テーマパーク、飲食店、映画館、観光施設、マルシェ、催事スペース、商業施設、複合施設
企業		貸しオフィス、ベンチャーの育成拠点、スタートアップ企業、雇用創出、企業誘致
レジャー		宿泊施設、遊園地、スポーツ施設、レジャー施設、キャンプ場、グリーンツーリズム施設、グランピング、娯楽施設
イベント		イベント活用
その他	グランピング、駐車場、その他の施設	シルバー人材センター、家具、農林業、合宿所、太陽光発電、教育施設、農協、ドローン、ロケ地、多目的施設、その他の施設

(出典：第11回新城市市民まちづくり集会意見一覧（令和4年11月2日 市民まちづくり集会実行委員会）抜粋）

■市民まちづくり集会におけるグループワーク意見まとめ2

カテゴリー	キーワード
	市 or 民間の活用
スポーツ	総合体育館、運動公園、スポーツ施設
医療・福祉	高齢者福祉施設、福祉施設、子育て支援・療育施設、医療施設
観 光	キャンプ場、宿泊施設、観光施設
多 目 的 ス ペ ース	子どもの遊び場、若者の施設、多目的施設、ボランティアの集合施設
イ ベ ン ト ス ペ ース	イベントスペース、集客施設
文 化 施 設	展示施設、美術館、歴史施設
公 園	公園、動物ふれあい園
住 宅 地	住宅地、スマートシティ
防 災	防災兼アウトドアスペース、シェルター、避難所兼カフェ、防災施設
教 育	小中学校の部活動場、不登校児支援施設、放課後施設、給食センター、図書館、教育施設
そ の 他	複合施設、ゴミ処理施設、その他の施設

(出典：第11回新城市市民まちづくり集会意見一覧(令和4年11月2日 市民まちづくり集会実行委員会)抜粋)

(2) 新城市商工会（旧新城東高校活用検討会議）

令和4年12月20日に新城市商工会（旧新城東高校活用検討会議）から旧新城東高等学校跡地の利活用に関する要望書が市長に提出されました。

開発の基本的方向性

■事業コンセプト

市の財政状況から新たな施策の施設建設は困難なため、県または市の重点施策に基づく拠点整備を主軸とし、当該及び関連事業に民間活力を導入して収益性を高めることで、施設の維持管理費を捻出する事業内容とする。

■エリアコンセプト

国道に接続し高速道路ICにも近接する好立地なため、市民だけでなく北設および都市部の住民も対象とした、市民の利便性と市外住民への訴求性が両立する拠点整備を行う。

■事業内容

- ・主軸：医療福祉事業、健康増進事業
- ・関連：奥三河メディカルバレー事業
スポーツツーリズム事業
東三河フードバレー事業

■事業形態

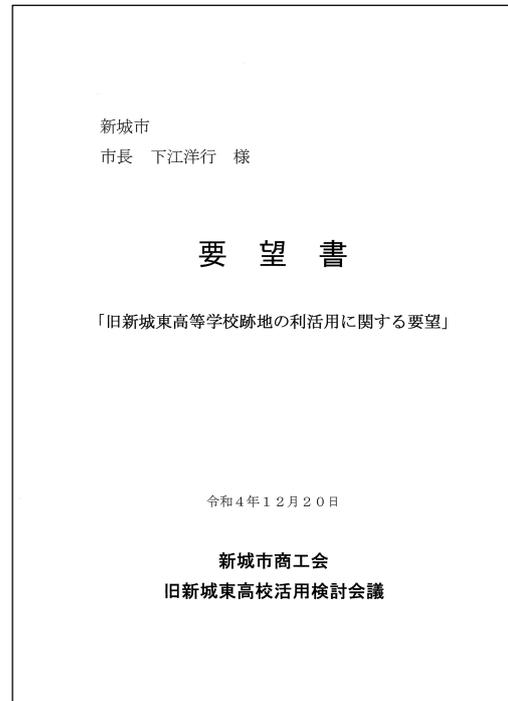
市で土地を取得後、PFI事業にて開発することが望ましい。

PFI(Private Finance Initiative)

民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法

■建物用途制限の整合性

- ・地区計画の導入の検討
- ・都市公園法及び設置管理許可制度の検討

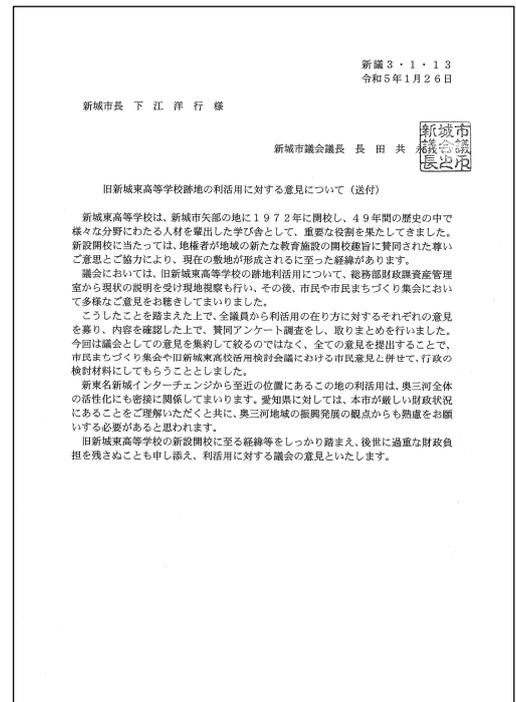


(3) 新城市議会

令和5年1月26日に新城市議会から旧新城東高等学校跡地の利活用に対する意見書が市長に提出されました。

■利活用方法に対する意見・提案

- 【順位1】現状の体育館、武道場、弓道場、運動場、野球場、テニスコート等をそのまま市の運動施設として活用する。(同意数10)
- 【順位2】病院と運動施設などの複合施設(同意数9)
- 【順位3】県から譲り受けない(同意数6)
- 【順位3】民間企業による地域開発(同意数6)
- 【順位3】市民病院と市民体育館(同意数6)
- 【順位6】市民体育館と複合的な健康施設(同意数5)
- 【順位7】市民病院の移設(同意数3)
- 【順位7】医療・福祉・保健体育の複合総合施設
／医療機関の総合的なエリアとして活用(同意数3)
- 【順位7】健康・スポーツ施設とショッピングモール等として利活用(同意数3)
- 【順位7】県の施設として行政目的を変えて維持する(同意数3)
- 【順位11】総合ショッピングモール(同意数1)



■決定方法や決定条件に対する意見・提案

- 【順位1】跡地の取得及び取得後の維持管理経費等への財政負担を考慮すべき(同意数6)
- 【順位2】市民意見を尊重すべき(同意数5)
- 【順位3】跡地取得に係る条件を検討する(同意数4)
- 【順位4】本市が有利な払い下げを受け、利活用が市民サービスの向上に寄与できる施設とすべき(同意数3)
- 【順位4】市内全体公共施設のバランス(同意数3)

2 市民等が求める機能等

第11回新城市市民まちづくり集会の報告や新城市商工会（旧新城東高校活用検討会議）の要望、新城市議会の意見を踏まえ、新城市民等が元学校用地に求める機能と配慮すべき事項を整理します。

■市民等が求める機能

機能	施設の内容
公園機能	市民体育館（総合体育館） スポーツ施設 レクリエーション施設 教養施設 イベント・集会施設
教育機能	小中高生の部活動の場 不登校児、発達障がい児の支援
医療機能	市民病院 奥三河メディカルバレー事業
福祉機能	子育て支援施設 老人福祉施設
商業機能	ショッピングモール レジャー施設 スポーツツーリズム事業 東三河フードバレー事業 企業誘致等
防災機能	避難所等

■配慮すべき事項

分野	キーワード
財政負担	既存施設の活用 官民連携（PFI事業）
合意形成	市民意見の尊重
広域拠点	市外への訴求

第3章 元学校用地の有効活用

1 既存施設の活用の可能性

(1) 主要建築物の諸元

元学校用地の既存施設の活用の可能性については、施設の構造や耐震性、アスベスト含有状況を考慮し、施設ごとにその活用の可能性を整理します。

■主要建築物の諸元

区分	建築年月	構造	床面積	耐震改修	アスベスト※
本館	S47年 3月	RC造 4階	3,838 m ²	済み	無し
教室棟	S47年 3月 S49年10月増築 S53年 2月増築	RC造 4階	3,014 m ²	済み	無し
体育館	S48年11月	RC・S造 2階	1,325 m ²	済み	無し
武道場	S47年 5月	S造 1階	364 m ²	済み	無し

※ アスベストの有無は建築基準法第12条第2項の規定に基づく定期点検報告書による。

(2) 用途変更（コンバージョン）に伴う基準適合

既存の建築物や工作物は、学校の用に供する建築物等として設計されているため、事務所や公会堂、集会場等に用途変更する場合は、変更後の用途に応じた基準に適合させる必要があります。用途変更における基準適合については、基本計画においてチェックすることとします。

■学校施設を用途変更する場合において新たに関係する法規定

住居系	宿泊施設系	事務所系	店舗系	ホール系	文化施設系	医療施設系	福祉施設系	産業施設系	倉庫系
FGJ	FGJL	DJ	DFGH IJKL	DGJKL	DJ	FGJL	FGJL	DJ	DJL

○法規定

- A 採光規定、B 天井の高さ、C 階段の寸法、D 床の積載荷重、E 廊下の幅
- F 直通階段及び屋外までの歩行距離とその重複距離、G 2以上の直通階段
- H 避難階段、特別避難階段の設置、I 物品店舗の避難階段、屋外への出入口の幅
- J 排煙設備（建築）、K 排煙設備（消防）、L スプリンクラー

■特に用途変更の妨げになると考えられる法規定

種 別	法 規 定	条 文
環境・構造に関する規定	採光	建基法 28 条、令 19 条
	階段の寸法	建基法令 23 条、24 条、25 条
	床の積載荷重	建基法令 85 条
	廊下の幅員	建基法令 119 条
避難に関する規定	直通階段までの歩行距離	建基法令 120 条
	2 以上の直通階段	建基法令 121 条
	重複距離	建基法令 121 条 3 項
	避難階段、特別避難階段の設置	建基法令 122 条
	物販店舗の避難階段、出入口の幅	建基法令 124 条、125 条 3 項
排煙に関する規定	排煙設備（建築基準法）	建基法令 126 条の 2
	排煙設備（消防法）	消防法令 28 条

(3) 主要建築物の活用の可能性

主要建築物の活用の可能性を以下に整理します。

区分	評 価	可 能 性
共 通	<ul style="list-style-type: none"> 学校施設から事務所や集会場等に用途変更する場合は、変更後の用途に応じて法令等で定める基準に適合させる必要がある。 経年劣化により給水設備に破損箇所がみられ、漏水が発生している。 	
本 館 教室棟	<ul style="list-style-type: none"> 本館は平成 22 年度に、教室棟は平成 26 年度に耐震改修が完了している。 諸室は片廊下型の平面配置になっており、廊下と諸室との間仕切壁の撤去は容易であるが、諸室間の間仕切壁が耐力壁の場合、撤去が難しいことから、導入する機能の配置計画に大きな制約があると考えられる。 2 階以上を活用する場合は、床の積載荷重を考慮する必要があるため、導入する機能の配置計画に大きな制約があると考えられる。 築 50 年の校舎であることから建物の状態が悪く、長寿命化やバリアフリー化に向けた大規模な改修工事に多額の費用がかかり、財政面で大きな課題である。 	<p style="text-align: center;">×</p> <p>校舎という規模・構造上の課題や老朽化・バリアフリー化への対応など、活用面や財政面から本館及び教室棟を活用する可能性は低い。</p>
体育館	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年度に耐震改修が完了している。 平成 27 年度に特定天井に該当する天井の改修が行われている。 現在、施設内漏水により給水が停止しているため、屋内消火栓の使用ができない。 	○
武道場	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年度に耐震改修が完了している。 安全性を高めるために特定天井に準じた改修を行うことが望ましい。 	○

2 公共施設への活用

(1) 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方

令和4年3月に改訂した新都市公共施設等総合管理計画では、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方として次のように掲げています。

○目指すべき姿

- ・公共施設等の安全・安心を確保すること
- ・市民に必要なサービスを適切かつ持続可能な形で提供すること

○全体方針

既存ストックの縮減・長寿命化・有効活用により維持更新費用の縮減を図り、公共施設等を適正な形で持続する。

○目標設定

建築物系施設を適切にマネジメントしていくため、30年間で建築物系施設に係る延床面積及び維持更新費用の30%程度縮減に取り組みます。

○建築物系施設の管理に関する基本方針

- ・基本方針1：公共施設の再編による総量圧縮と機能の向上
- ・基本方針2：公共施設にかかるコストの縮減
- ・基本方針3：公共施設の有効活用

○基本方針を実現するための具体的な手法

- ・機能に基づく適正配置
⇒ 新都市公共施設個別施設計画（第1期）（令和3年3月）

(2) 建築物系施設の再編

新城市公共施設等総合管理計画の実施計画である新城市公共施設個別施設計画（第1期）では、次表の分類により各公共施設の方針が示されています。ここでは当該方針において機能の方向性を「移転」としている公共施設を抽出し、元学校用地への移転の可能性について整理します。

■施設の方向性と機能の方向性

方向性	方 針	
施設 の 方向 性	施設を建物として捉え、方向性を決定します。	
	長寿命化	法定耐用年数を超えて使用することを目標とします。点検等によって建物の機能や性能の劣化の有無や兆候・状態を常に把握し、経年劣化の状態を予測した上で計画的な処置を行うことにより、機能停止などを未然に防ぐ予防保全を実施します。
	維 持	機器が故障したり、建物の機能や性能の異常がはっきり目に見えるような段階になって初めて修繕などの処置を施す事後保全を実施します。
	再 編	建物の集約・複合化・転用などを実施します。
	廃 止	建物の使用を取りやめ、処分します。
機 能 の 方 向 性	施設の持つ機能及び施設で提供される行政サービスに着目し、方向性を決定します。	
	維 持	行政サービスの提供を継続します。
	移 転	代替施設へ事業内容に移します。(次ページ一覧表参照)
	再編・廃止	行政サービス自体を見直します。

■機能の方向性を「移転」としている公共施設一覧表

施設分類 施設名称	方 針	可能性 ○：あり ×：なし
1 庁舎等 鳳来総合支所	鳳来総合支所周辺総合開発計画に基づき、移転し改築する。鳳来旧総合庁舎・開発センターと再編（機能集約）する。	× (地域・再編)
1 庁舎等 鳳来旧総合庁舎	鳳来総合支所周辺総合開発計画に基づき、機能移転し鳳来総合支所と再編（機能集約）する。建物は除却する。	× (地域・再編)
2 文化施設 長篠城址史跡保存館	国指定史跡長篠城跡の保存・研究施設であるが、老朽化が進み耐震性にも問題がある上、建物が文化財保護法の規制地域に立地しているため、移転整備を計画している。	× (地域・再編)
2 文化施設 新城城跡資料室	老朽化が進み耐震性にも問題があるため、機能移転を検討し再編（類似施設への集約）を図る。建物は除却を検討する。	× (地域・再編)
3 保健・福祉・医療施設 鳳来保健センター	鳳来総合支所周辺総合開発計画に基づき、複数の機能を併せ持つ複合施設として再編（転用）を図る。	× (地域・再編)
3 保健・福祉・医療施設 作手保健センター	老朽化が進み利用も限られているため、機能移転を検討し再編（転用）を図る。	× (地域・再編)
3 保健・福祉・医療施設 老人福祉センター	老朽化が進み耐震性にも問題があるため、機能移転し建物は除却することを検討する。	○
6 公民館・集会所等 連谷会館	老朽化が進み耐震性にも問題があるため、機能移転を検討し別建物を転用して使用するなどの再編を図る。現建物は除却する。	× (地域・再編)
6 公民館・集会所等 開発センター	鳳来総合支所周辺総合開発計画に基づき、機能移転し鳳来総合支所と再編（機能集約）する。建物は除却する。	× (地域・再編)
6 公民館・集会所等 作手担い手センター	老朽化が進み立地条件や耐震性にも問題があり利用も限定的であるため、必要な機能は移転し建物は除却する。	× (地域)
10 生涯学習施設 青年の家	老朽化が進行しているため、機能移転を検討する。	○
11 体育施設 新城武道場	老朽化が進み、耐震性に課題があるため、機能移転を検討する。	○
11 体育施設 作手武道場	老朽化・耐震性を考慮し、類似施設への集約など再編を検討する。	○ (類似・集約)
12 その他施設 旧黄柳野保育園	郷土資料館として使用中であるが、老朽化が進んだことから収蔵物を別の建物に移す機能移転を検討する。現建物は除却する。	○

※地域：その地域への立地が求められている施設

3 元学校用地周辺の都市基盤

(1) 道路

元学校用地の南側には東三河縦貫道路（軸）及び都市計画道路豊川新城線である国道151号が東西方向に通っており、東三河地域の都市間連携軸として機能しています。元学校用地から南に延びる県道新城引佐線は、都市計画道路として中心市街地と国道151号を結ぶ交通ネットワーク機能を有しています。また、新東名高速道路の新城インターチェンジが近くにあり、本市に隣接する岡崎市や豊田市、浜松市はもとより、東京圏や名古屋圏、大阪圏などの大都市圏との交流にも期待が持てます。

(2) 公共交通

最寄り駅はJR飯田線の「茶臼山駅」で鉄道駅の徒歩圏内にあります。また、最寄りバス停留所は豊鉄バス田口新城線、新豊線及びSバスの「旧新城東高校バス停留所」で徒歩約1分の場所にあります。旧新城東高校バス停留所は市内のバス路線が集中する停留所であることから、アクセス性の向上に期待が持てます。

(3) 上・下水道

上水道施設は、元学校用地の東側に隣接する市道に給水能力を有する配水管が埋設されています。一方、下水道施設は、元学校用地が下水道処理区域に含まれていないため、汚水、雨水共に整備されていません。

(4) 河川

元学校用地の東側に準用河川重広川が、西側に普通河川矢畑川があり、元学校用地の排水先として機能しています。

種類	詳細	備考
道路	国道151号新城バイパス（暫定2車線） （都市計画道路 豊川新城線）	計画幅員23m（標準） 4車線 第1次緊急輸送道路
	県道新城引佐線 （都市計画道路 沖野線）	計画幅員16m 2車線
	第二東海自動車道横浜名古屋線 （新東名高速道路 新城I.C）	距離約3km、車で約5分
鉄道	JR飯田線 茶臼山駅	距離0.7km、徒歩時間* 約9分
	JR飯田線 東新町駅	距離1.3km、徒歩時間* 約16分
路線バス	豊鉄バス 田口新城線及び新豊線 旧新城東高校バス停	距離0.1km、徒歩時間* 約1分
	Sバス 中宇利線及び作手線 旧新城東高校バス停	
上水道	DIP(NS)75mm、DIP(NS)100mm	国道151号（歩道）、耐震管
	DIP(SII)200mm	市道広見中屋敷1号線、耐震管
下水道	—	浄化槽
河川	準用河川重広川	
	普通河川矢畑川（準用河川半場川）	

*徒歩時間は、駅等から元学校用地入口（校門）までの道のりを図上計測し80m/分で算定した。

表 インフラストラクチャー

4 元学校用地の土地利用規制

(1) 敷地要件等

元学校用地の敷地要件を以下に整理します。

■敷地要件

所在地	新城市矢部字広見 81 番 1、新城市矢部字広見 100 番 新城市富永字広見 90 番 1
敷地面積	64,307 m ² (19,453 坪)
登記地目	学校用地
接道状況	国道 151 号 (幅員 26m) 交差点接続

■都市計画・集団規定等

区域区分	市街化調整区域
防火指定	建築基準法第 22 条指定区域内
都市施設区域	該当なし
災害危険区域	該当なし (災害ハザードエリア対象外)
容積率	200%
建蔽率	60%
絶対高さ	—
道路斜線規制	1.5L ₁ (20m)
隣地斜線規制	31m+1.25L ₂
北側斜線規制	—
日影規制	高さ 10m 超 4m 4 時間 (2.5 時間)
積雪荷重	30cm
風圧力	Ⅲ V ₀ =30
地震力	Z=1.0

(2) 開発許可制度

元学校用地において開発行為[※]をしようとする場合は、原則としてあらかじめ都道府県知事の許可を受ける必要があります。(都市計画法第 29 条第 1 項) また、市街化調整区域においては開発許可の基準が定められています。(都市計画法第 34 条)

元学校用地における開発行為については、これらの規定に十分留意する必要があります。

※開発行為：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。(都市計画法第 4 条第 12 号)

5 元学校用地周辺における不動産の市場動向

(1) 不動産評価

国土交通省によると、元学校用地から南西約300mに位置する土地（平井字新栄96-1）において地価が公示されています。当該土地の地価は平成25年から令和4年度まで公示されており、その地価の推移は下落傾向にあります。令和4年の公示地価は48,500円/㎡で過去最安値です。

年	公示地価平均 (円/㎡)	坪単価平均 (円/坪)	変動率 (%)
平成25年	64,300	212,561	
平成26年	63,000	208,264	-2.02
平成27年	61,600	203,636	-2.22
平成28年	59,200	195,702	-3.90
平成29年	56,800	187,768	-4.05
平成30年	54,700	180,826	-3.70
平成31年	53,000	175,206	-3.11
令和2年	51,400	169,917	-3.02
令和3年	49,900	164,958	-2.92
令和4年	48,500	160,330	-2.81

表 地価公示の推移

(2) 開発動向

- ・国道151号沿道は、コンビニエンスストアや医療機関、消防署など市街化調整区域で立地が可能な建築物が疎らに建ち並んでおり、小規模な開発行為が行われています。
- ・元学校用地の東側では都市計画法第34条第11号の規定に基づき都道府県知事が条例で定める区域（約4.2ha）があり、民間事業者による住宅地開発が行われています。
- ・元学校用地の北側では旧新城市において新城市ホワイトプランに基づく開発行為が行われており、新城市保健センターや新城医師歯科医師会館、休日診療所のほか、特別養護老人ホーム等の福祉施設や新城市シルバー人材センターが立地しています。
- ・元学校用地周辺の農地は、県営ほ場整備事業等により営農環境が整えられ、その多くを農業振興地域内農用地区域内農地（青地）に指定し農業利用の確保を図っています。一方で、国道151号沿道においては農業振興地域内農用地区域外農地（白地）となっており、農地転用を伴う開発行為を散見することができます。

6 まとめ

(1) 既存施設の活用の可能性

体育館及び武道場は築50年以上の建築物ですが、耐震改修や天井の改修が行われており、建築物としての安全性能が向上しています。また、施設全体で概ね良好な状態であることから、用途変更に伴う基準適合や施設の長寿命化を図った上で既存施設としての利活用が考えられます。

(2) 公共施設への活用

新城市公共施設個別施設計画（第1期）における各公共施設の方針に前述の「既存施設の活用の可能性」を考慮すると、青年の家の体育室は元学校用地の体育館に、新城武道場と作手武道場を集約し元学校用地の武道場に機能を移転する案が考えられます。また、旧新城市民体育館の代替施設として位置づけることも考えられます。

(3) 元学校用地周辺の都市基盤

元学校用地周辺の都市インフラは概ね整っていますが、元学校用地に導入する機能によっては、公共交通ネットワーク形成の再構築が必要です。

(4) 元学校用地の土地利用規制

元学校用地は、市街化調整区域内であることから、原則として開発許可又は建築許可若しくは用途変更に係る許可を受ける必要があります。開発行為や建築行為、建築物の用途変更にあつては、地区計画制度の活用や開発許可等の適用除外となる開発行為等を含めた検討が必要です。また、敷地を分割して利用する場合は、接道要件に留意する必要があります。

なお、防災面については災害ハザードエリアの対象外であるため、土砂災害や洪水害に関する規制はありません。

(5) 元学校用地周辺における不動産の市場動向

近年、元学校用地周辺において次々と医療機関が開院しています。また、元学校用地の北側には新城市保健センターや新城医師歯科医師会館、休日診療所のほか、特別養護老人ホーム等の福祉施設や新城市シルバー人材センターが立地しており、医療機関や福祉施設が集積しているため、元学校用地を医療・福祉拠点として開発することも考えられます。

なお、元学校用地周辺の地価は下落傾向にあるため、土地の買収においては有利な状況にあります。

第4章 民間活力の活用

1 基本的考え方

本市における公共サービスは公設公営が一般的であると考えられてきましたが、厳しい財政状況の中で多様化する市民ニーズに的確に対応するために、民間企業やNPO、住民等と公共が連携・協働して最も有効で効率的な公共サービスの提供を行う、いわゆるPPP（Public Private Partnership：官民連携手法）の活用が求められています。この章ではPPPの整理に留め、具体的な方策については基本計画において検討することとします。

2 官民連携（PPP/PFI）

（1）公共施設整備における民間活力導入手法の整理

一般的に、公共施設の資金調達（建設時）、建設（改修）、所有及び管理運営の主体によって、事業手法を以下のように整理することができます。

■事業手法の整理

事業手法		役割分担				
		資金調達 (建設時)	建設 (改修)	所有	管理運営	
公設公営	業務委託	公共	公共	公共	公共 一部民間	
公設民営	D B O	公共	公民 民間	公共	民間	
	指定管理者制度 (行政処分)	—	—	公共	民間	
	包括的民間委託 (委託契約)	—	—	公共	民間	
民設公営	施設譲受	民間	民間	公共	公共	
	施設借用	民間	民間	民間	公共	
民設民営	P F I	B T O	民間	民間	公共	民間
		B O T	民間	民間	民間 事業終了後 は公共	民間
		B O O	民間	民間	民間	民間
		R O	民間	(民間)	公共	民間
		公共施設 等運営権 (コンセッ ション)	—	—	公共	民間
	第三セクター	第三セクター	第三セクター	第三セクター	第三セクター	
	定期借地権方式	民間	民間	民間	民間	

1) 公設公営（業務委託）

公共が建設、所有し、管理運営する施設について、清掃、警備、運営など、一部の業務を民間に委託します。管理運営責任は公共が担います。委託した業務に要する費用は委託費として公共が負担します。

2) 公設民営

① DBO (Design Build Operate)

管理運営 (Operate) のみならず、施設の設計 (Design) 及び建設請負工事 (Build) もまとめて一体的に民間主体に委ねるものです。公共の求める施設内容やサービスの水準のみを指定する性能発注により、民間のノウハウを活用することで設計、建設、管理運営を通してコストを抑制することができます。PFIでは、民間が建設（発注）主体となり、建設資金調達も行うのに対して、本方式では、公共が建設（発注）主体となり、建設資金調達を担っている点で異なります。

② 指定管理者制度

公共が施設を建設、所有し、その管理運営を公共が指定した民間に管理を代行させます。平成15年9月の改正地方自治法の施行により導入された制度で、従来、委託先が市の出資法人や公共団体等に限定されていた施設の管理運営について、民間も含めた幅広い団体に委ねることが可能となりました。

③ 包括的民間委託

公共が所有する施設を民間に委託し、受託した民間のノウハウの活用により、効率的かつ効果的に運営ができるよう、複数の業務や施設を包括的に委託するものです。

3) 民設公営

① 施設譲受

民間が建設した施設を公共が取得（所有）し、管理運営します。建設、管理運営に関する費用は結果的に公共が負担します。

② 施設借用

民間が建設、所有する施設を公共が借り受けて管理運営します。建設、管理運営に関する費用は結果的に公共が負担します。

4) 民設民営

① PFI (Private Finance Initiative)

PFIとは公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る手法です。建設、管理運営等に要する費用を負担する主体により、「サービス購入型」（行政がサービス購入料として民間に支払う）、「独立採算型」（民間が利用者から直接得た料金収入により賄う）、及びその併用型である「ジョイント・ベンチャー型」という3つに区分されます。また、事業のプロセスから次の5タイプがあります。

■ P F I の方式

方式	概要
B T O方式	民間が施設を建設し、施設完成直後に施設を公共に譲渡する。管理運営は民間が行う。
B O T方式	民間が施設を建設し、管理運営を行う。事業終了後に民間は施設を公共に譲渡する。
B O O方式	民間が施設を建設し、管理運営を行う。事業終了後も民間は施設を所有し、事業を継続するか施設を撤去して原状回復する。
R O方式	公共が所有する施設を民間が改修し、管理運営を行う。
公共施設等運営権 (コンセッション)	利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が有したまま、施設の運営権を民間に設定する。

※B : Build(建設)、T : Transfer(譲渡)、O : Operate(管理・運営)、R : Rehabilitate (改修)

※B O O方式の最初の「O」はOwn (所有)

■ P F I 方式の比較

項目	B T O方式	B O T方式
公租公課	基本的に非課税である。	固定資産税、都市計画税、不動産取得税等の課税対象となる。
施設所有のリスク	公共に所有権を移転した後は、施設に付随するリスクについて、要求水準、監視、支払方法などで契約上対処可能であるものの、民間に要求することは実質的には困難である。	施設に付随するリスクを民間に持たせることができる。
資金調達コスト	資金調達コストはB O Tに比べ、やや低くなる可能性がある。	民間のリスク度合いを反映し、資金調達コストは若干高くなる可能性がある。
施設の維持管理	大規模修繕の内容等に係わる責任は公共が持つことになり、維持管理、修繕に関する民間のリスクは基本的に契約不適合責任の範囲内に留まる。	大規模修繕を含む施設の維持管理に関する業務の大半を民間に任せることが可能である。
施設の性能確保	民間の責任は基本的に契約不適合責任の範疇であり、契約不適合責任期間を過ぎた後は、公共の責任で性能を維持、確保する必要がある。	民間は事業終了時の性能要求水準を満たす必要があるため、長期にわたり効果的かつ効率的な施設の維持管理、修繕を行う責任がある。
施設の性能確保の手法	施設整備時の公共側のモニタリング以外に建物が性能を満たさない場合にペナルティを課すことができない。	民間が契約において定められた施設の性能水準を満たすことができない場合、サービス料の支払額を低減することにより、業績の維持を誘導することができる。
民間による施設改築等	公共が所有する施設を民間が改築、改造等を行うため、実施の際の手続きが煩雑である。	事前に通知を行えば、改築も可能である。
支払方法	公共からの支払は、割賦販売契約による建物の購入にかかる割賦料と維持管理運営サービス料の2つから構成される。	公共からの支払は、建物コスト相当額とサービス提供相当額の一体的な支払(ユニタリーペイメント(ユニタリーチャージ))とすることも可能である。

② 第三セクター

公共部門（第一セクター）と民間部門（第二セクター）との共同出資により設立された経営事業体（第三セクター）に資金調達や施設の設計、建設及び管理運営を一体的に委ねます。この手法は民間活力の導入という目的で導入されましたが、官民の責任所在が不明確なこと等から経営破綻する事例が増えています。

③ 定期借地権方式

不動産開発事業者等の民間に土地活用の企画とセットで、施設等の設計、建設、管理運営を委ねる形態です。

(2) 公共施設整備における民間活力導入手法の比較検討

■事業手法の比較

項目	公設公営 (業務委託)	公設民営	民設公営	民設民営 (PFI)
概要	・公共が建設、所有、管理運営する施設の一部の業務を民間に委託する。	・公共が建設、所有する施設の管理運営を民間に委ねる。	・民間が建設する施設を公共が取得又は借用して管理運営を行う。	・民間が建設、管理運営を一体的に行う。
費用負担	・地方公共団体	・地方公共団体	・地方公共団体 (建設費も含めて、最終的に公共が負担する。)	・民間事業者 (公共負担はゼロではないが、公共側の負担は平準化される。)
リスク負担 (事業責任)	・地方公共団体	・地方公共団体 (建設、所有) ・民間事業者 (管理運営)	・地方公共団体 (管理運営、所有〔譲受の場合〕) ・民間事業者 (建設、所有〔借用の場合〕)	・事業内容に応じて地方公共団体と民間事業者でリスクを分担する。
サービスの質	・画一的になりやすい。市民ニーズに対する対応は遅くなりがちである。 ・利用者にとっては、安心感、安定感、公平感がある。	・市民ニーズや市場動向に応じて多様なサービスに柔軟に対応しやすい。 ・モニタリングによってサービスの質の継続性、公共公益性の確保を図る必要がある。	・画一的になりやすい。市民ニーズに対する対応は遅くなりがちである。 ・利用者にとっては、安心感、安定感、公平感がある。	・市民ニーズや市場動向に応じて多様なサービスに柔軟に対応しやすい。 ・モニタリングによってサービスの質の継続性、公共公益性の確保を図る必要がある。
事業課題	・建設時の事業費が大きく、財政負担の制約が重大な課題となる。 ・長期的には公設公営の事業は減少していく傾向にあると予想される。	・建設時の事業費が大きく、財政負担の制約が重大な課題となる。 ・DBOにより建設コストの縮減を図ることもできる。	・施設譲受の場合は一時的に事業費が大きいが、施設借用の場合は事業費が平準化される。	・事業費削減だけを目的にすると期待が裏切られる恐れがある。 ・事業実施に際して専門的な知識が必要であり、公共側の事務手続き業務が複雑である。

3 官民連携 (Park-PFI)

人口減少が進み地方公共団体の財政制約等も深刻化する中で公園施設を適切に更新し、都市公園の質を向上させることが重要となっています。このようななか、平成29年に都市公園法が改正され、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する「公募設置管理制度」(Park-PFI)が新たに設けられました。

本制度が広く活用されることで都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ることを期待するものです。

(1) Park-PFI の概要

Park-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と当該施設から生ずる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。



図 Park-PFI のイメージ

(出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン)

(2) Park-PFI のスキーム

Park-PFI の一般的な事業スキームは以下のとおりです。

民間事業者は、公園管理者が公示した公募設置等指針に基づき、公募設置等計画を提出し、選定された後、公園管理者から計画に係る認定を受けます。その後、民間事業者と公園管理者との間で、認定された公募設置等計画に基づき、施設の管理運営を含めた事業全体に係る条件等を規定した協定を締結します。

民間事業者は、公募設置等計画及び基本協定等に基づき、公募対象公園施設及び特定公園施設を一体で整備します。公園管理者は、公募設置等指針において特定公園施設の整備費を負担する旨を記載した場合にあっては、公募設置等計画において民間事業者から提案された負担額を、特定公園施設の引渡しを受ける対価として民間事業者に支払います。

民間事業者は、利用者に対してサービスを提供し、当該サービスの対価を得ます。

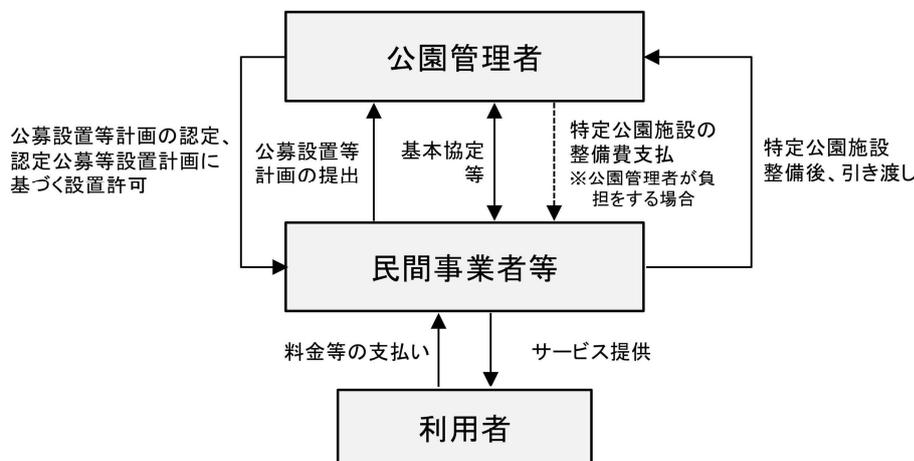


図 Park-PFI の事業スキームイメージ

(出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン)

■PFI と Park-PFI との違い

項目	PFI 事業	Park-PFI (公募設置管理制度)
根拠法	PFI 法	都市公園法
事業期間の目安	10～30 年程度	20 年以内
議会の承認	必須	必須ではない
公共コスト削減効果	VFM	特定公園施設の整備費の全部又は一部
特別目的会社の設立	必須	必須ではない
収益施設以外の施設整備の要否	必要ではない	必須 (特定公園施設)

4 対話型市場調査（サウンディング調査）

サウンディングは、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法です。また、事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業に対する民間事業者の理解の促進や参入意欲の向上を期待するものです。

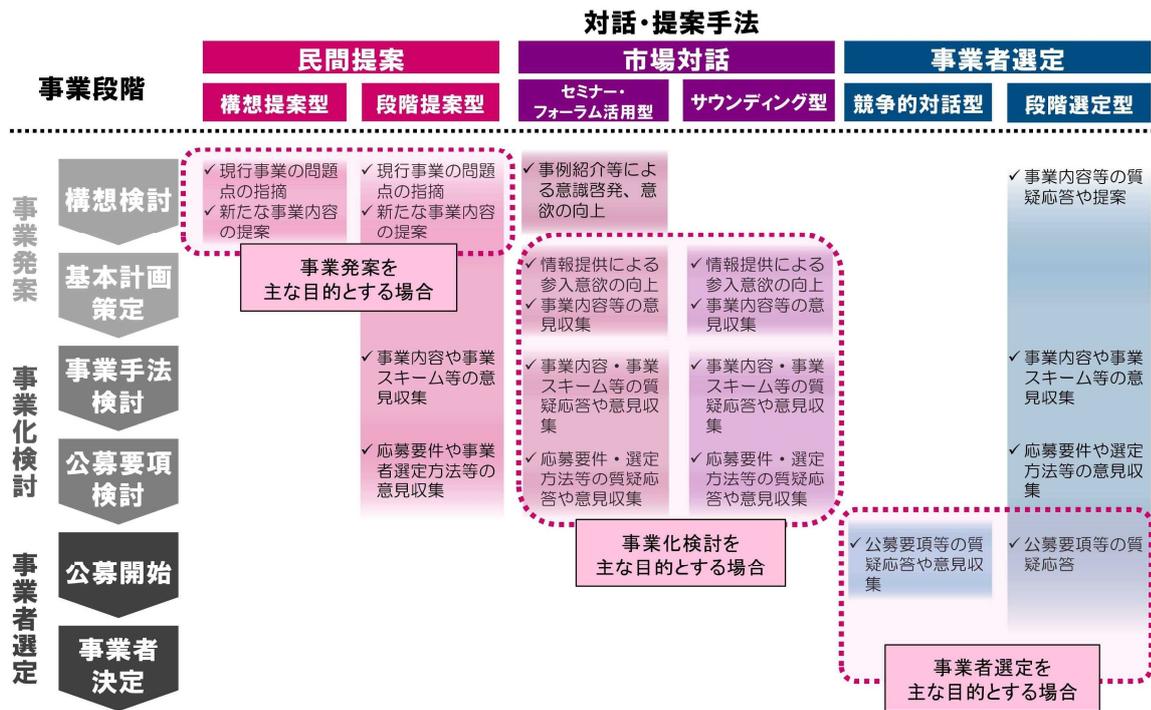


図 目的別に適用可能な対話・提案手法

(出典：PPP/PFI 事業を促進するための官民間の対話・提案 事例集)

(1) サウンディングの概要

サウンディングは個別の事業の必要性に応じて実施される検討プロセスの一つであり、法令等の定めにはよらないことが一般的です。このため、多くの事例においてはサウンディングの実施に際して各事業で個別に実施要領等を作成・公表し、その要領等に基づいて手続きを進めることが一般的です。

公的不動産の利活用や公共事業への民間活力の導入等の事業を実施する際に、構想段階の比較的初期の段階から、基本計画の策定や事業手法の検討、公募要項に定める条件等の検討の各段階において、民間活力を積極的に活用することを目的としてサウンディングを実施することになります。

必要な手続きは実施する事業の内容によって異なるため、サウンディングを実施する際に適宜検討する必要があります。

第5章 元学校用地活用の基本方針

1 基本的考え方

元学校用地の活用については、第2次新城市総合計画の土地利用構想に掲げる、「住みやすい・働きやすい・子育てしやすい暮らし環境を整え、安心して心豊かに暮らすことができるまちの形成」に向けた取り組みを基本とし、土地利用構想に示す重点的な取り組みに沿って、商業施設の誘致、医療・福祉サービスの提供など、経済機能、医療・福祉機能、行政機能の整備を進め、市の中心核としての魅力向上及び賑わいを創出し、拠点性や求心力を高めるものとします。

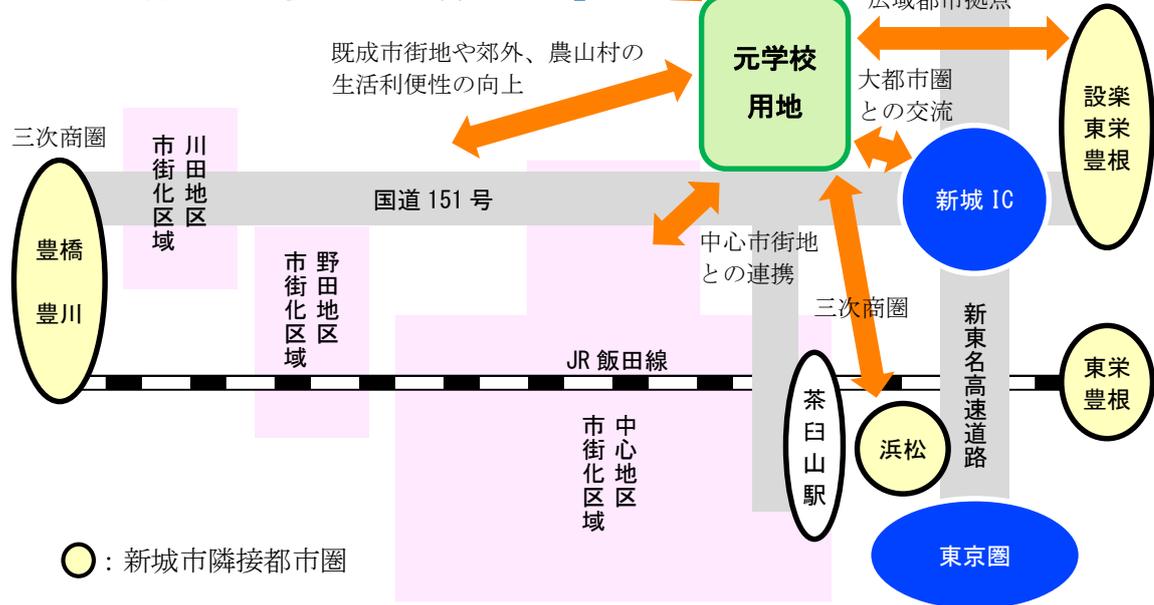
(1) 土地利用のイメージ

元学校用地は、国道151号（東三河縦貫道路（軸））の沿道に位置し、新東名高速道路の新城インターチェンジから約3km、鉄道駅及び路線バス停留所の徒歩圏内という交通アクセスに恵まれています。市街化調整区域内ですが、中心地区の市街化区域に近接し、本市の人口重心※から約400mという位置関係にあります。元学校用地の土地利用については、これらの地理的特性を最大限に生かした計画とします。

※令和2年国勢調査結果

○将来の都市像

「つながる力 豊かさ開拓 山の凌しんしろ」



○：新城市隣接都市圏

図 土地利用のイメージ

(2) 暫定的活用

元学校用地の整備に着手するまでの期間においては、短期的な取り組みとしてグラウンド等の既存施設を活用した取り組みについて検討します。

2 政策横断重点戦略

本市の将来像である「つながる力 豊かさ開拓 山の湊しんしろ」の実現に向けて、目指すべき姿である『個性輝く多様な「ひと」』『快適で潤いのある「ちいき」』『活力にあふれた「まち」』を達成するため、第2次新城市総合計画に政策目標を横断的に結び付ける3つの重点戦略を以下のとおり設定しています。元学校用地の活用についても、総合計画の中期基本計画に示す3つの重点戦略を踏まえた計画とします。

《重点戦略1》 バランスのとれた年齢構成への転換を進めます

- ・生産年齢人口を維持するため安定した雇用を生み出すしごとづくり
- ・国内外からの来訪者の増加や交流・関係人口を生み出す魅力づくり
- ・住みよいまちづくりを推進するとともに地域の活力を生み出すひとの流れづくり
- ・結婚・出産・子育て支援の充実やワーク・ライフ・バランスの実現に向けた暮らしづくり
- ・生きがいを持って安全安心に生活を楽しむことができるまちづくり

《重点戦略2》 支える側として活躍したい高齢者（はつらつ世代）を支援します

- ・生涯学習活動や地域活動等への参加促進
- ・生きがいや健康づくりの促進
- ・就業、創業、起業
- ・地域とのつながりの創出

《重点戦略3》 地域づくりに関わる人々（つながる 市民（ひと））を増やします

- ・イベントへの参画やまちづくりへの参加等ができる仕組みづくり
- ・移住、定住、二地域居住の促進
- ・交流による多様な効果を市内に波及するための仕掛けづくり

3 SDGsへの取り組み

元学校用地の活用においても持続可能な開発目標（SDGs）との関連性を基本計画で明確にし、一体的に取り組んでいきます。



4 機能導入方針

(1) 導入機能の設定

《コンセプトマップ》



(2) 機能構成

第2次新都市総合計画の土地利用構想のキーワード「暮らし」「賑わい」「交流」に市民等が求める機能を加味すると、以下のようなケースが考えられます。

■ 市民の「暮らし」に重点を置いたケース

福祉機能

医療機能

公園機能
教育機能
(運動・教養)

商業機能
(物販・飲食)

暮らし

イメージ

■ 市の中心核の「賑わい」に重点を置いたケース

福祉機能
(子育て)

商業機能
(集客施設)

公園機能
(レクリエーション)

賑わい

イメージ

■ 市内・市外の「交流」に重点を置いたケース

福祉機能
(子育て)

公園機能
(レクリエーション)

商業機能
(ツーリズム)

交流

イメージ

(3) 導入する機能

前ページの「暮らし」「賑わい」「交流」のケースを元に、民間活力の導入や産学官連携による課題解決策の視点を加え元学校用地に導入する機能を決定します。

なお、元学校用地に導入する具体的な機能については、基本計画で検討します。

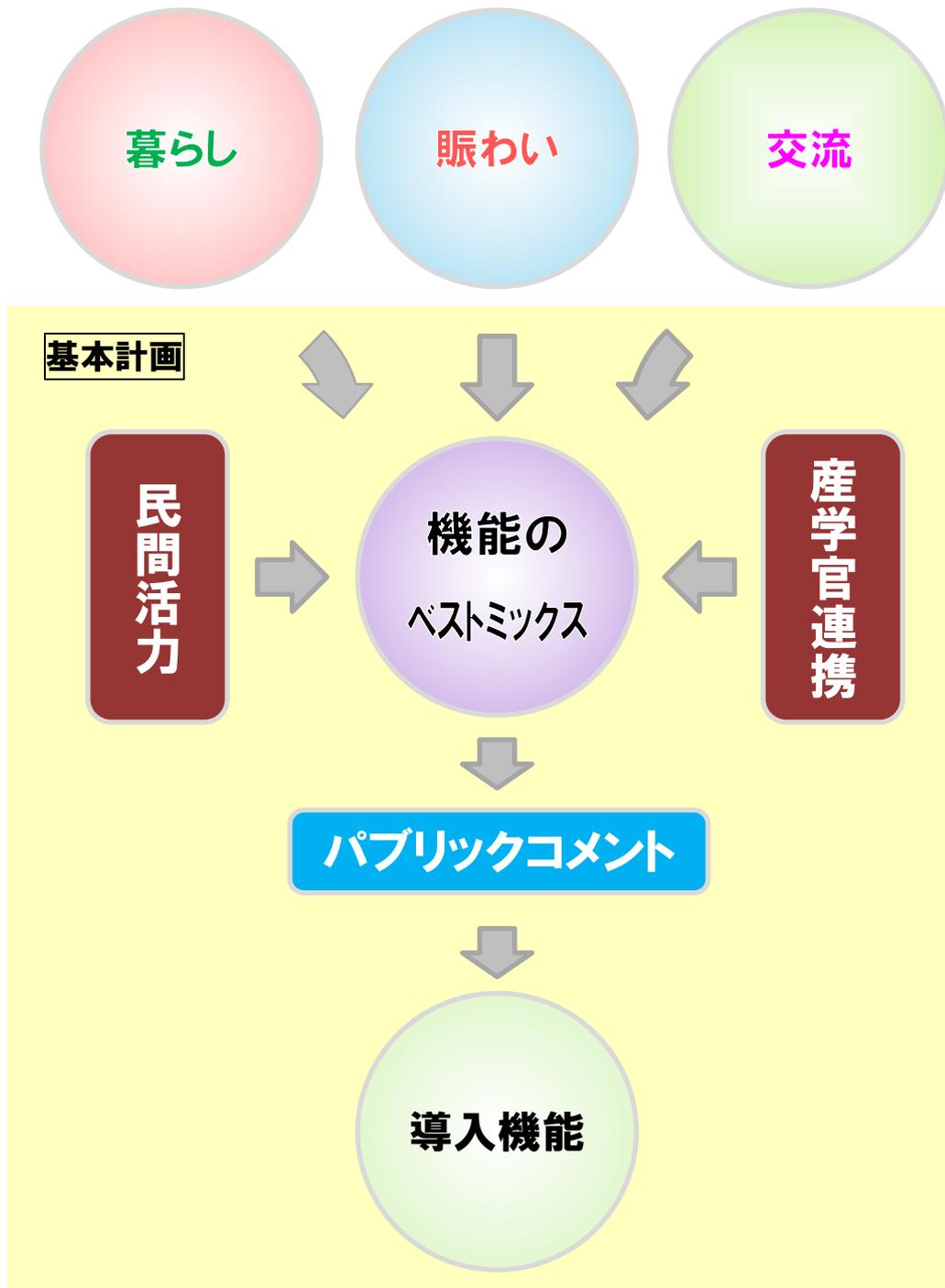


図 導入機能決定のプロセス

5 整備方針

(1) 土地の購入等

今後、市が元学校用地を活用するためには、土地・建物の所有者である愛知県から譲渡を受ける必要があります。しかし、厳しい財政状況から借地・借家（普通財産の借受け）を含め検討します。また、民間活力を導入する場合は、民間事業者との分割購入も視野にいれ検討します。

(2) ゾーニング

市民等が求める機能のうち、行政課題の解決に繋がる「公園機能」「教育機能」「医療機能」「福祉機能」「防災機能」については「行政機能ゾーン」に、民間活力を活用し魅力の向上や賑わいを創出する「商業機能」については「民間開発ゾーン」に区分し、具体的なゾーニングは基本計画で検討します。

(3) 官民連携

行政機能ゾーンにおいても可能な限り民間活力を導入し、行政サービスの向上とライフサイクルコストの削減に努めます。また、民間開発ゾーンにおいて民間から都市計画マスタープランの土地利用方針に沿った都市計画の提案があった場合は、原則として、提案に対し協力するものとします。

(4) 防災対策

元学校用地は、第1次緊急輸送道路（国道151号）に隣接しており、広大で纏まった土地です。また、防災拠点である新城市消防防災センターに近接していることから、これらの立地条件を踏まえた防災機能を検討します。

(5) 交通アクセス

元学校用地の立地条件を踏まえると、元学校用地へのアクセスは自動車が主体となります。市内・市外からのアクセスに対応できるよう、交差点改良や敷地への進入路、駐車場の規模について検討します。大規模な集客施設を整備する場合は、必要に応じて国道151号の早期4車線化を道路管理者（愛知県）に働きかけます。

また、子どもから高齢者まで、誰もが容易に訪れることができるよう、市内各地域からのアクセス方法についても検討します。

(6) レガシー創出

約半世紀にわたり地域住民の学力向上や健やかな心身の育成に多大な貢献を果たした「新城東高等学校」の記憶を後世に伝えるメモリアル施設の整備について検討します。

6 整備行程

(1) 段階的な整備

行政主導で早期に整備が可能な機能については短期的な取組とし、官民連携の整備で調整が必要なものや政策的な取組又は財政面などで十分な検討が必要なものについては、中・長期的な取組とします。

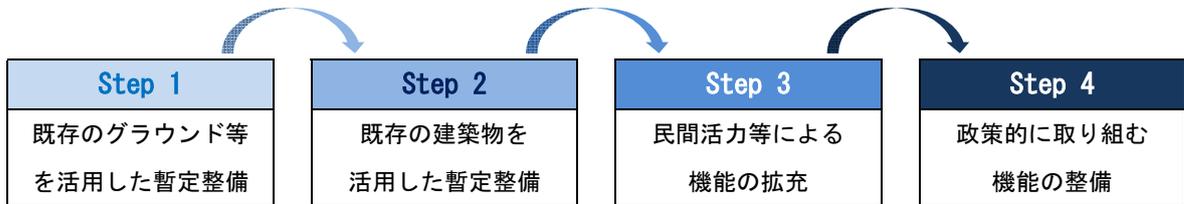


図 段階的整備のイメージ

(2) スケジュール

総合計画		第2次新都市総合計画							
		中 期				後 期			
年 度		R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030
全 体	基本構想	■							
	基本計画		■						
	基本設計			■	ランドスケープデザイン				
暫定整備			Step1	Step2					
官民連携				Step3					
政 策 的 機 能 (施 設) 等	基本構想				Step4				
	基本計画					Step4			
	基本設計						Step4		
	実施設計							Step4	
	用地購入								Step4
	工 事								

※Step 4 のスケジュールについては、現時点における見込みです。

参考資料

これまでの主な経緯

日付	主な内容
令和3年2月25日	愛知県教育委員会からの照会 ・令和3年2月25日付け2教財第1493号「新城東高等学校跡地の利活用について」の照会
令和3年3月5日	愛知県教育委員会への回答 ・「令和3年度から1年間かけて利活用の検討を行う」
令和3年6月3日	市政経営会議 ・利活用、土地購入等については次期市長、市議会に最終判断を委ねる
令和3年10月31日	市長・市議会議員選挙
令和3年11月11日	愛知県教育委員会との打合せ ・利活用の検討結果は令和4年7月頃までに回答する
令和4年1月28日	議員定例報告会 ・市作成「旧新城東高等学校の跡地利用について」を市議会議員へ情報提供
令和4年5月19日	新城市商工会からの要望書を受理 ・「旧新城東高等学校跡地の利活用に関する要望」を受理
令和4年5月20日	市長・議長が愛知県教育委員会を訪問 ・県への報告時期を令和5年3月まで延長することについて了承を得た
令和4年9月23日	第11回 新城市市民まちづくり集会 ・「旧新城東高等学校の跡地について」をテーマにした市民ワークショップを開催
令和4年11月2日	市民まちづくり集会市長報告 ・市民まちづくり集会実行委員会から市長への報告（意見一覧の受理）
令和4年12月20日	新城市商工会及び旧新城東高校活用検討会議からの要望書（検討会議報告書）を受理 ・旧新城東高校活用検討会議の検討結果を踏まえた「旧新城東高等学校跡地の利活用に関する要望」の受理
令和5年1月26日	市議会議長から市長への意見書を受理 ・利活用のあり方に対する議員の意見及び当該意見への賛同アンケートをとりまとめた意見書を受理
令和5年3月24日	活用の方針決定及び表明 ・市が活用する方針を決定し、県に対し文書にて土地活用の協議を申出 ・議員への情報提供及び報道機関発表
令和5年5月12日	愛知県への跡地活用通知 ・「医療・福祉・健康増進」分野での複合的活用を行う方針を県知事宛に通知

元愛知県立新城東高等学校用地活用基本構想

令和6年(2024年)1月

発行 新城市

編集 企画部 総合政策課

〒441-1392 愛知県新城市字東入船 115 番地

TEL : 0536-23-7696

URL : www.city.shinshiro.lg.jp