

桜川市学校跡地利活用事業者随時募集にかかる質問書・回答について（旧桜川市立猿田小学校）

令和8年（2026年）9月28日

該当箇所	質問	回答
1.募集要項 P.2「対象施設(旧猿田小学校)」	敷地の一部が借地とされていますが、借地部分の位置・面積が分かる図面をご提示いただけますでしょうか。また、当該借地の契約期間、更新条件、土地所有者との契約関係及び、事業者への貸付期間中に借地関係を継続する主体・費用負担の考え方をご教示ください。	借地は、校舎敷地の一部（414番地3、414番地7）2518㎡、屋内運動場の一部・プール（428番地1、430番地1）2993.55㎡となります。猿田小学校の「物件調書」「平面図」もご参照ください。借地の貸借契約について、校舎敷地の部分は1年契約、屋内運動場・プール部分は3年契約（令和9年3月31日まで）となっており、契約期間満了前に市で契約更新の手続を行います。また、所有者、借受者の3者を想定しており、賃借料の支払いは市より行います。
2.募集要項 P.2「対象施設」及び物件調書	貸付対象となる校舎、プール、校庭、附属工作物等の正確な範囲と、対象外の社会体育施設である体育館との境界・共用動線・駐車場・電気水道等の共用関係が分かる資料があればご提示ください。	体育館としての活用部分は、建物及び建物南側の駐車場となりますので、貸付対象となる部分は、それ以外となります。プールを利用する場合は、体育館の外側を通ってください。電気水道については、共用となりますので、場合によっては子メーターの設置など必要となる場合があります。
3.募集要項 P.2～3「現状有姿・調査等」	校舎について、把握されている雨漏り、漏水、電気設備、給排水、空調、消防設備、建具等の不具合・修繕履歴・法定点検結果があれば開示をお願いします。また、アスベスト含有建材調査等の既存資料が一部でもある場合は併せてご提示ください。	旧猿田小学校は、令和2年度に閉校となったため、電気保安、消防設備等の必要最小限の点検を除き、修繕等は行っていません。電気保安については、高圧交流負荷開閉器（LBS）や高圧受変電機器の更新等を推奨されています。消防設備点検については、消火器具、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備について指摘されております。アスベスト含有建材調査等は行っていません。

4.募集要項 P.3「都市計画法・建築基準法等」	当社では、校舎を主として地域BPO・事務業務、DX 支援、研修、人材育成、サテライトオフィス、地域課題相談等に活用することを検討しています。これらの用途について、市街化調整区域(田園集落エリア)での利活用に関し、現時点で市として想定される都市計画法・建築基準法上の手続、用途変更の要否、事前協議先をご教示ください。	旧猿田小学校の敷地は、東側の一部が土砂災害警戒区域に係るため、敷地全部が地区計画区域（田園集落エリア）に含まれていません。地区計画の適用を受けるためには、敷地面積の過半が地区計画区域（田園集落エリア）に含まれている必要があるため、注意してください。都市計画法の事前協議先は桜川市役所都市整備課です。校舎の用途変更にあたっては都市計画法第43条の許可手続が必要となります。また、変更後の建物用途が以下リンク先「地区計画の区域に係る建築物の用途の制限の概要表」の範囲を超える場合には、別途、桜川市土地利用基本条例に基づく立地調整協議手続（関係機関協議・要配慮項目の評価・説明会の開催含む）が必要となります。 https://www.city.sakuragawa.lg.jp/shisei/gyousei_keikaku/toshi_keikaku/page006053.html 建築基準法の事前協議先は茨城県県西県民センター建築指導課です。校舎の用途変更にあたっては、変更後の建物用途が工場・事務所以外の場合、原則として建築確認手続が必要となります。都市計画法・建築基準法の用途変更の手続にあたっては、各種申請図書の作成のほか、雨水流量計算・構造計算等が必要となることがありますので、行政手続に精通した設計士等を代理人とすること、及び手続に要する経費・期間をあかじめ考慮しておくことを強くお勧めします。
5.募集要項 P.2「一体的利活用」	土地及び建物は原則一体的に利活用するとのことですが、契約後は施設全体を維持管理しつつ、事業開始は校舎の一部区画から段階的に行い、利用需要に応じて使用区画を拡張する計画でも要件を満たすとの理解でよろしいでしょうか。	要件を満たすと考えていただいて問題ありません。
6.募集要項 P.3、P.5～6「改修・修繕・原状回復」	事業実施に必要な内装改修、通信設備、入退室管理、空調更新、看板設置、間仕切り変更等を行う場合の事前承認手続をご教示ください。また、契約終了時の原状回復について、通常損耗・市の承認を得た改修部分を含む基本的な考え方をご教示ください。	改修・修繕を行う場合は、事前に改修等の内容、時期を記載した文書を市に送り、市の承認後に改修等を行ってください。契約終了時の原状回復について、通常損耗・経年劣化の場合は不要となります。改修部分については、原則、原状回復を基本としますが、市と協議のうえ、市が原状回復を求めないこととした場合は、当該改修部分を現状のまま残置することを可能とします。

7.募集要項 P.3「排水処理」	旧猿田小学校の現在の排水方式(合併浄化槽又は農業集落排水)、処理能力、現在の稼働状況、想定利用人数に関する制約、直近の保守点検状況をご教示ください。	排水方式は、単独浄化槽となります。処理能力は、30人槽でBOD除去率は65%、処理水BODは90mg/Lです。現在は使用停止となっており、保守点検も行っておりません。
8.募集要項 P.4～5「貸付・賃貸借料」	建物の貸付は原則無償、土地の賃貸借料は市と協議して決定するとされています。土地賃料の算定方法・参考基準・最低額の設定の有無、ならびに提案時の希望賃貸価格を評価する際の基本的な考え方をご教示ください。	土地賃借にかかる算定方法・参考基準・最低額の設定はありません。希望賃貸価格を評価する際は、固定資産税評価額や借地料などを参考にしながら、評価します。
9.募集要項 P.3「地域防災への協力」	指定緊急避難場所として開放すべき具体的な範囲、開放判断・連絡体制、夜間休日を含む鍵の管理方法、防災備蓄倉庫の位置・管理主体、平常時に事業者が確保すべき避難動線等について、現行の運用があればご教示ください。	体育館が指定緊急避難場所となっているので、有事の際は開放となります。開放の判断は、市の災害対策本部で行われ、避難所開設責任者が鍵の開閉を行います。防災備蓄倉庫は、体育館の南側にあり、管理者は防災課となっています。平常時に事業者が確保すべき避難導線等について、現行の運用はありませんが、防災課との協議が必要となる場合もあります。
10.募集要項 P.3「記念品・記念樹等」	敷地内に保存が必要な記念碑、記念樹、卒業制作物その他の物件について、位置と対象物が分かる一覧又は図面があればご提示ください。	保存が必要な記念碑等の位置図を示した一覧、図面はありませんが、校舎西側に松の木、南側に桜の木があり、西側に別紙のとおり石碑と二宮金次郎像、正面玄関前に閉校記念石碑があります。また、校舎内部に絵画や模型などの展示品などがあります。
11.募集要項 P.3「地域との連携」	旧猿田小学校区で実施されたこれまでの地元説明会・サウンディング等において、地域住民から特に重視された要望、懸念事項、望ましい利活用に関する意見がある場合、今回の提案検討の参考として共有可能な範囲でご教示ください。	地元説明会では、周辺が過疎化しているので、地域の発展になるような提案を期待したい、地域との会話を密にして地域のためになるような会社が来るように協力してほしいといった意見がありました。地元説明会でのご意見は、市ホームページ「公共施設跡地等利活用」にも掲載しておりますので、ご覧ください。
12.現地見学会に関して	現地見学時に、建築士・設備担当者等の同行、写真撮影、寸法計測、分電盤・機械室・屋上・受水槽等の設備確認は可能でしょうか。確認に事前申請が必要な箇所がある場合はご教示ください。	建築士・設備担当者等の同行等の他、設備確認も可能です。事前申請等は不要です。

猿田小学校歴史資料等

NO	物品名	現所在場所	画像
1	石碑	校庭	
2	石碑	校庭	
3	石碑	校庭	
4	二宮金次郎像	校庭	
5	校訓石碑	校庭	