

岡方地域の公有財産跡地等の概要・売却条件もしくは賃貸借条件(案)

1 調査対象地の概要

(1)岡方第一小学校（2027 年 3 月に廃校を予定）



国土地理院航空写真より作成

<敷地概要>

所在地	新潟市北区長戸呂 985		
敷地面積	12,525.69㎡		
竣工年(築年数)	1985 年（築 40 年）		
建物構造・階数	RC 造・4 階建て	延床面積	4,172.49㎡
敷地内の建物	校舎(1)（RC 造・4 階建て）		2,122.20㎡
	校舎(2)（RC 造・3 階建て）		930.00㎡
	渡り廊下（コンクリートブロック造・1 階建て）		32.22㎡
	機械室（木造・1 階建て）		9.93㎡
	体育館（S 造・1 階建て）		1,078.14㎡
区域区分	市街化調整区域		
建蔽率／容積率	70% ／ 200%		
浸水対象区域	あり(最大浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満)		

<現況に関するインフラの現状>

現時点で学校として稼働していることから、各種インフラは正常に稼働しています。

※引渡し時点における各種インフラの使用を保証するものではありません。

(2)岡方第二小学校（2027 年 3 月に廃校を予定）



国土地理院航空写真より作成

<敷地概要>

所在地	新潟市北区森下 1223		
敷地面積	13,662.00㎡		
竣工年(築年数)	1985 年（築 40 年）		
建物構造・階数	RC 造・3 階建て	延床面積	3,547.90㎡
敷地内の建物	校舎（RC 造・3 階建て）		2,394.37㎡
	体育館（S 造・2 階建て）		1,079.80㎡
	倉庫（コンクリートブロック造・1 階建て）		59.55㎡
	機械室(1)（コンクリートブロック造・1 階建て）		5.06㎡
	機械室(2)（木造・1 階建て）		9.12㎡
区域区分	市街化調整区域		
建蔽率／容積率	70％ ／ 200％		
浸水対象区域	あり（最大浸水深 0.5m 未満）		

<現況に関するインフラの現状>

現時点で学校として稼働していることから、各種インフラは正常に稼働しています。

※引渡し時点における各種インフラの使用を保証するものではありません。

(3)旧三ツ森保育園



国土地理院航空写真より作成

<敷地概要>

所在地	新潟市北区森下 1409		
敷地面積	2,332.72㎡		
竣工年(築年数)	1976 年 (築 49 年)		
建物構造・階数	S 造・1 階建て	延床面積	595.83㎡
敷地内の建物	園舎 (S 造・1 階建て)		574.46㎡
	器具置場 (コンクリートブロック造・1 階建て)		5.40㎡
	機械室 (コンクリートブロック造・1 階建て)		5.89㎡
	物置 (軽量鉄骨造・1 階建て)		10.08㎡
区域区分	市街化調整区域		
建蔽率／容積率	70% ／ 200%		
浸水対象区域	あり (最大浸水深 0.5m 未満)		

<現況に関するインフラの現状>

- ・ 本年廃園したばかりですが、各種インフラの状況は確認できていません。
- ・ 漏水、ガスの漏洩、漏電の有無等も確認できていません。
- ・ 同様に、消火栓などの消防用設備についても適法に使用できる状態か否か確認できていません。

※R7 年度まで消防用設備の定期点検を実施済

(4)旧教職員住宅跡地



国土地理院航空写真より作成

<敷地概要>

所在地	新潟市北区長戸呂字丸山 556-2
敷地面積	682.45㎡
区域区分	市街化調整区域
建蔽率／容積率	70% ／ 200%
浸水対象区域	あり（最大浸水深 0.5m 未満）

<現況に関するインフラの現状>

更地であり、かつ、活用できる引込可能なインフラの状況等は確認できていません。

(5)旧長戸呂浄水場



国土地理院航空写真より作成

<敷地概要>

所在地	新潟市北区長戸呂付近
敷地面積	9,501㎡
区域区分	市街化調整区域
建蔽率／容積率	70% ／ 200%
浸水対象区域	あり(最大浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満)

<現況に関するインフラの現状>

ア 受電設備は使用期限を経過しているため、現状のままでは受電設備を使用することができると確認できていません。

イ 上記アにより、漏水、ガスの漏洩、漏電の有無等は確認できていません。

ウ 同様に、消火栓などの消防用設備についても適法に使用できる状態か否か確認できていません。

2 売却条件もしくは賃貸借条件(案)

前項1の調査対象地の各建物や土地（以下まとめて「対象施設等」という。）について、原則、現況のまま売却することで進めたいと考えますが、それによらず、現況の建物や土地を借り受けて賃貸借としたいか、についてヒアリングを行うものです。

ついては、以下に示す対象施設等の売却条件（案）、貸付条件（案）のいずれか、もしくは両方について、ご意見をうかがいます。

(1)売却もしくは賃貸借の共通条件

- ①現在、対象施設等のうち学校施設は地域の避難施設としており、今後買取者もしくは借受者が当該学校施設を買取もしくは賃借した場合でも避難施設として継続することとし、下記の学校施設については、災害時に地域の方が避難所利用できるようにすること。なお、買取もしくは賃借する際には、避難所利用の協定を新潟市と締結するものとし、避難所開設時にかかる費用は新潟市が負担する。

＜災害時に避難所とする学校施設＞

- ・岡方第一小学校校舎2階以上の部分
- ・岡方第二小学校校舎2階以上の部分

- ②対象施設等を利活用する前及び、それに関する改修工事等を実施する前には、あらかじめ、地域住民への説明会や協議の場を設け、地域住民の合意のもとで対象施設等を利活用すること。

- ③いずれの場合でも下記の活用によるものは認めないものとする。

- ・廃棄物（鉄くず、古紙などの資源物を含む）・汚泥（し尿含む）の最終処分地
- ・廃棄物（鉄くず、古紙などの資源物を含む）・汚泥（し尿含む）の焼却、破碎、裁断施設
- ・廃棄物（鉄くず、古紙などの資源物を含む）・汚泥（し尿含む）の中間処理（再資源化、分別に係るものを含む）施設
- ・廃棄物（鉄くず、古紙などの資源物を含む）・汚泥（し尿含む）のストックヤード

(2)売却条件

- ①対象施設等の校舎、体育館などの既存建物、土地の売却にあたり、現況のまま売り渡すこととする。また、各対象施設等の建物及び土地の全部を一体的に売却することを前提とし、部分的な買取は原則認めない。

- ②対象施設等のうち避難所として活用する学校施設の校舎については、解体・撤去は

認めず、そのまま活用すること。それ以外の活用については、各種法令等を遵守するなかですべて買取者の自由とする。

- ③上記共通条件の①②及び売却条件の①②に要する費用、またそれに関連する一切の費用は、買取者が負担するものとする。

(3)賃貸借条件

- ①各対象施設等の建物、土地の賃貸借において、建物及び土地の全部を一体的に賃貸借することを前提とし、部分賃貸借の利用は原則認めない。
- ②各対象施設等の校舎、体育館などの既存建物、土地を活用する場合において、改修や工事が必要な場合は、あらかじめ新潟市と協議、承諾を得たうえで実施すること。
- ③貸付期間が満了し、校舎、体育館などの既存建物及び土地を市へ返還する際は、原則、貸付時の状態に回復したのちに返還すること。
- ④各対象施設等の貸付期間は、10年以内とする。
- ⑤借受者は使用する用途や目的に応じた設備改修について、消防法、建築基準法等、各種法令等で定められた基準に適合するよう、借受者が借受後に各設備の改修を実施すること。
- ⑥上記⑤に関連し、借受者が消防法、建築基準法、用途変更手続き、開発許可などの利活用の目的に必要な各種手続きを行い、関係行政機関等からの許可等を得たのちに使用を開始すること。
- ⑦上記共通条件の①②及び賃貸借条件の①乃至⑥に要する費用、またそれに関連する一切の費用は、借受者が負担するものとする。