

旧長井小学校第一校舎活用基本計画

2018 年 3 月

長井市

目 次

1. はじめに	1
1.1 旧長井小学校第一校舎活用事業の目的	1
1.2 旧長井小学校第一校舎活用基本計画の位置づけ	4
1.3 旧長井小学校第一校舎の概要	5
2. 基本コンセプト	8
2.1 第一校舎に期待されていること	8
2.2 周辺施設との役割分担	9
2.3 第一校舎の利活用促進と持続的な運営	11
2.4 多様な施策分野で活用することによる地域への波及的な効果・影響	12
2.5 活用コンセプト	13
3. 活用事業の内容	14
3.1 施設運営の概要	14
3.2 第一校舎活用の事業内容	15
3.3 事業項目と利用ゾーンの関係	16
3.4 ゾーンごとの機能と活用例	17
3.5 動線計画・防犯計画	23
3.6 運営に係る収支の概算	26
3.7 内装工事費の概算	27
4. 施設の管理・運営体制	28
4.1 運営方式の想定パターンとその評価	28
4.2 第一校舎に適した運営体制	30
5. スケジュール	31

1. はじめに

1.1 旧長井小学校第一校舎活用事業の目的

(1) 背景

長井市は江戸時代は商業都市として、また大正から昭和にかけては企業城下町として発展してきましたが、近年は人口減少や大手企業の撤退、郊外への商業施設の立地等により、中心市街地の経済・産業活力が低下しています。

このため長井市では、都市機能が集積している利点を活かしたコンパクトなまちづくりを実現し、将来にわたり持続可能な都市を目指しています。平成 27 年 9 月に策定した「長井市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の中で、中心市街地のにぎわいづくりを具体的施策として位置づけました。公共複合施設、観光交流センター、市庁舎の整備、文化会館の大規模改修といった市中心部における全市的な施設の機能再編が進められています。

(2) 目的

長井市の学びのシンボルである登録有形文化財「長井市立長井小学校第一校舎」※¹は、平成 29 年 4 月に開設した長井市観光交流センター「道の駅・川のみなと長井」（以下、「道の駅・川のみなと長井」という。）から中心市街地の中心部への動線上に位置しています。

この校舎を学び舎の雰囲気を残しながら「まなび」と「交流」をテーマとした集客施設にリノベーションすることにより、中心市街地のにぎわいの創出を図ります。また、長期的には集客面だけでなく、子どもたちが「長井の心」※²を育みながら、自ら社会的課題の解決や起業に取り組む力を身につけるキャリア教育等の学びの実践により、長井市の地方創生に寄与するひとづくりを目指します。

※ 1

「長井市立長井小学校第一校舎」は、平成 27 年夏から使用を休止し、耐震性を高める工事の手法や工事後の使用方法を検討しました。平成 28 年度に学校施設から地方創生に向けた集客施設へ用途を変更することを決定し、平成 29 年 6 月に「長井小学校第一校舎活用基本構想」を策定しています。また、学校施設としての使用を停止したことを受けて、登録有形文化財や固有名詞として表記する場合を除き、本計画では「旧長井小学校第一校舎」の表記に統一しています。

※ 2

「長井の心」は、名誉市民である故長沼孝三氏が、長井市の自然環境とそこから生まれる風俗や習慣が平和を愛し共存を尊ぶ心の表れとなること、それが市民の心の土壌となっていることを説き、大切にしてほしいという思いを詩に表したものです。長井市では、この「長井の心」を教育の柱として、郷土愛や創造性などを育む教育を実践しています。

参考①：旧長井小学校第一校舎活用基本計画策定の背景とこれまでの検討経緯

基本計画策定の背景

- ・ 旧長井小学校第一校舎は昭和 8 年に建設され、築 80 年以上が経過し、老朽化が進んでいるものの、建築当初の雰囲気をもたらし、廊下や階段等、建築的な魅力を有する貴重な財産であることから、昭和 62 年及び平成 21 年に長井市教育委員会において「今後も第一校舎を保存活用していくこと」とすることが議決されています。
- ・ 平成 25 年度に耐震診断した結果、安全性を考慮し平成 27 年度から旧長井小学校第一校舎の使用を中止しており、また、従来どおり管理棟として活用するには昇降口やグラウンドから離れているなど学校運営上課題があることから、学校施設としての使用をとりやめることを決定しました。
- ・ このため、歴史的建造物としての価値や中心市街地に立地する特性等を活かし、まちづくりに資する活用を検討することが必要になっています。
- ・ 旧長井小学校第一校舎の耐震化等の工事については、地震の際に倒壊の危険があることから、早急を実施する必要があるため、平成 29 年度から全国でも稀有な事例となる木造建築の大規模な免震工事を含む耐震化等工事に着手し、平成 30 年度に工事完了予定となっています。
- ・ 建築当初の雰囲気や外観の変更を最小限に留めて実施しています。

これまでの検討経緯

- ・ 長井市の長期計画である「第五次総合計画」（計画期間：平成 26 年度～平成 35 年度）では、都市整備の目標を「にぎわいを生み利便性を高めるコンパクトなまち」と定め、商業機能や公共的施設の市中心エリアへの重点的な整備や交通・情報のネットワークを整備することにより、利便性の高いコンパクトなまちづくりを進めています。
- ・ 長井市の地方創生の方針である「長井市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成 27 年 9 月策定）では、「基本目標 4 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守る」及び「リーディングプロジェクト ⑧中心市街地活性化事業の実施」の具体的施策として、旧長井小学校第一校舎の保存・活用による中心市街地のにぎわい創出を掲げています。
- ・ 平成 28 年度には、本基本構想の策定のために「長井小学校第一校舎有効活用可能性等調査事業」を実施し、市の各種計画及び旧長井小学校第一校舎の特性等を踏まえた有効活用について検討、市内関係団体等のニーズ調査、シンポジウムの実施等により、活用の方向性が示されました。
- ・ これを受けて平成 29 年 6 月に「長井小学校第一校舎活用基本構想」（以下、「基本構想」という。）が策定、公表されました。

参考②：関連計画における位置づけ

①長井市第五次総合計画（平成 26 年 3 月策定）

- ・ まちの基盤づくりの分野において、にぎわいを生み利便性を高めるコンパクトなまちをつくるため、商業機能や公共的施設を市の中心エリアに重点的に整備することとしている。

②長井市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 9 月策定）

- ・ 基本目標 4「時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守る」及び長井市の地方創生施策を先導する 10 のリーディングプロジェクトのうち、「⑧中心市街地活性化事業の実施」において、旧長井小学校第一校舎の保存活用により、中心市街地全体の魅力を向上させ、交流人口の増加とまちなかのにぎわい創出を図ることとしている。

③長井市中心市街地活性化基本計画（平成 28 年 3 月国認定）

- ・ 山形鉄道フラワー長井線長井駅から市役所、旧長井小学校第一校舎を経て「長井市観光交流センター 道の駅・川のみなと長井」に至る駅前通りに対しては、地域活性化の主軸となる重要な位置づけが与えられている。

④都市再生整備計画（第 3 回変更長井地区）（平成 26 年 3 月策定）

- ・ 旧長井小学校第一校舎は、あやめ公園や白つつじ公園、桑島記念館や文教の杜等とともに、まち歩きのコースであるフットパスルートにおけるビューポイントに位置づけられており、まちなかの魅力を構成する地域資源の一つとなっている。

⑤長井市公共施設整備計画（平成 28 年 11 月策定）

- ・ 国登録有形文化財に指定されている文化財として貴重な旧長井小学校第一校舎については、耐震性の不足や設備等の老朽化が進んでいることから、耐震化等の工事を行い、にぎわいを創出する拠点としての利活用を図ることとしている。

出所：長井小学校第一校舎活用基本構想

1.2 旧長井小学校第一校舎活用基本計画の位置づけ

旧長井小学校第一校舎活用基本計画（以下、「本基本計画」という。）は、平成 29 年 6 月に策定された基本構想を受けて、さらに検討を進め、活用の基本コンセプト、事業概要、運営体制等を定めたものです。

本基本計画の策定後、これを受けて、必要な条例の制定、運営事業者の選定など、平成 31 年 4 月の活用事業開始に向けた準備を進めていきます。

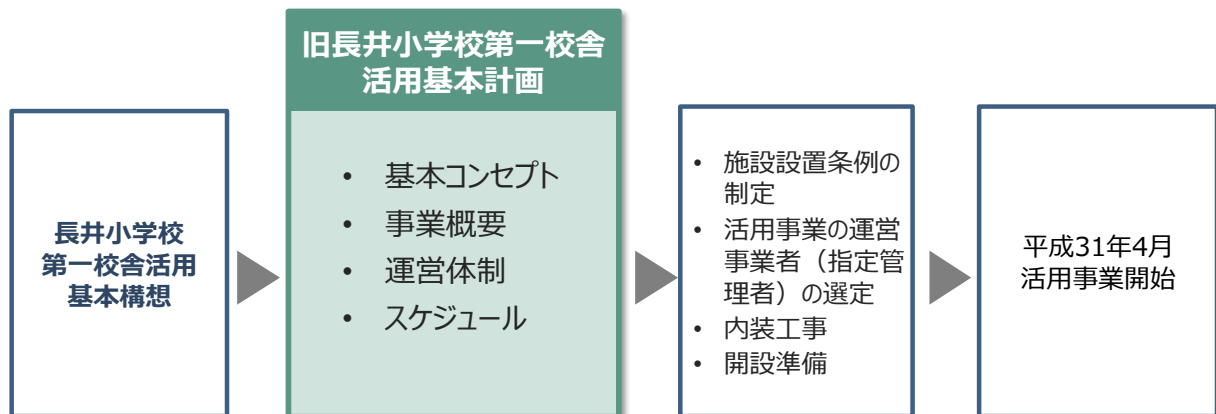


図 1-1 旧長井小学校第一校舎活用基本計画の位置づけ

1.3 旧長井小学校第一校舎の概要

(1) 旧長井小学校第一校舎の立地特性

旧長井小学校第一校舎（以下、「第一校舎」という。）は、現役の学校である長井小学校の敷地内に立地しています。長井小学校は、東西をフラワー長井線、最上川にはさまれた中心市街地内の東側に位置しています。また、校舎西側には市役所、商店街があり、さらにその西側に長井駅があります。

第一校舎東側は中心市街地を南北に走る国道 287 号に隣接しています。国道 287 号は、一日の車両の交通量が 17,000 台を超える幹線道路です。この国道 287 号をはさんで向かい側に平成 29 年 4 月に「道の駅・川のみなと ながい」が開設しました。



図 1-2 長井小学校周辺施設の立地状況①

出所：長井市中心市街地活性化基本計画を加工



図 1-3 長井小学校周辺施設の立地状況②

出所：長井市資料を加工

(2) 概要

第一校舎は昭和 8 年に建設され、山形県内でも有数の児童数を誇る長井小学校の校舎として平成 27 年まで 80 年以上使用されてきました。（第二、第三校舎は現在も使われています。）

外観や内装ともに建築当初の雰囲気が残る貴重かつ魅力的な財産であることから、長井市教育委員会において「今後も第一校舎を保存活用していくこと」が議決されています。

表 1-1 第一校舎の概要

住 所	山形県長井市ままの上 1764 他
築年数	昭和 8 年（1933 年）
延べ床面積	2,303 m ²
構 造	木造 2 階建瓦葺
大きさ	幅 92.82m（東西方向） 奥行 10.92m（南北方向）
その他	平成 21 年 1 月 国登録有形文化財（建造物）に登録

出所：長井小学校第一校舎活用基本構想



図 1-4 第一校舎写真

出所：長井市役所撮影

(3) 利用に際しての制約条件

第一校舎は登録有形文化財であり、外観を大きく変更することはできません。
その他、利用に際して、現時点で想定される制約の内容は以下のとおりです。

表 1-2 第一校舎利用における制約

項 目	制約内容
校舎外利用の制限	校舎外は長井小学校敷地であり、通常は利用できない。 ただし、休日のイベント利用については、教育委員会等との協議によって利用できる可能性がある。
火気の使用制限	ガスや火は使用できない。電気調理器の利用は可能。
土足利用の制限	廊下の床板を保全するため、校舎内の土足利用はできない。来館者は正面玄関で靴を脱ぐ必要がある。

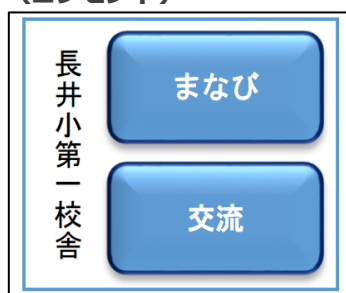
2. 基本コンセプト

2.1 第一校舎に期待されていること

現在、長井市の中心市街地では、イノベーション Lab.長井 i-bay（以下、「i-bay」という。）、
「道の駅・川のみなと長井」が開設されたほか、子育て支援・図書館の機能を持つ公共複合施設の整備や、市役所庁舎の建て替えが検討されているなど、都市機能の再編が進んでいます。

第一校舎には、それぞれ専門特化した各施設を“まなび”を基本テーマとして、ゆるやかにつなぎ、中心市街地でのにぎわい・滞留、活動の核として機能する役割や、市民の多様な活動を支える機能、居場所としての機能が期待されています。（市民ニーズ調査及び旧「長井小学校第一校舎」の利活用を推進する会の提言内容等に基づき、整理したものです。）

■ 第一校舎活用基本理念（コンセプト）



■ 第一校舎活用の方向性

- ①観光交流センター「川のみなと長井」と連携した観光交流促進拠点としての活用
- ②市民の新たな居場所や活動場所としての活用
- ③多様な働き方の実現・実践の拠点としての活用
- ④文化財としての保全・活用

図 2-1 第一校舎活用の基本理念と方向性

出所：長井小学校第一校舎活用基本構想

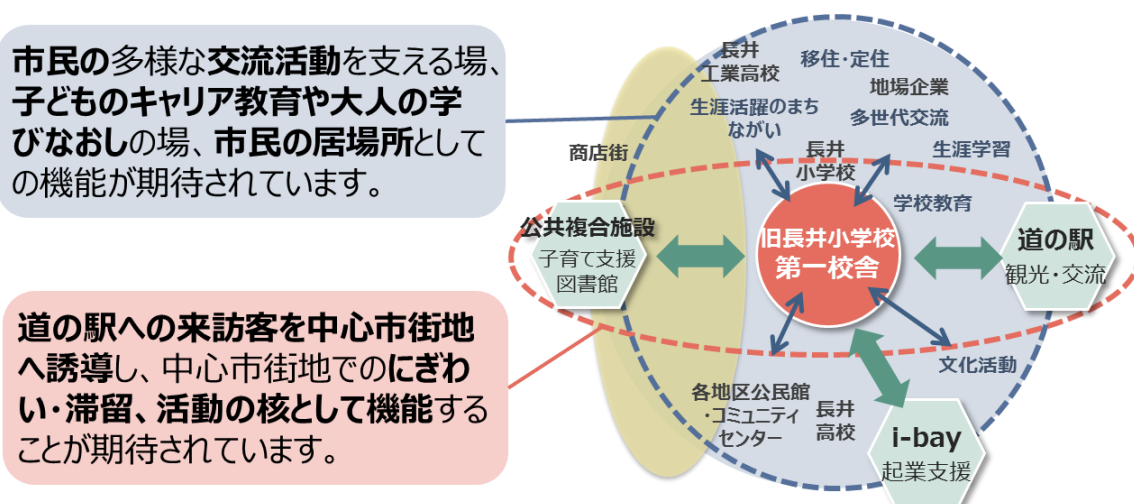


図 2-2 第一校舎活用に期待されていること

2.2 周辺施設との役割分担

(1) 飲食機能

第一校舎では直火が使えず、本格的な飲食サービスの提供には難しさがありますが、カフェ機能を設置するなど、室内での飲食は可能とし、「道の駅・川のみなと長井」等とも連携して観光交流の拡大を図ります。

例えば、昼食時に「道の駅・川のみなと長井」に観光バスで団体客が来訪した場合に、ケータリングやお弁当の配達サービス等と組み合わせ、第一校舎でこうした団体客に昼食を提供することを想定しています。

旧長井小学校第一校舎	道の駅 川のみなと長井
[地元向け+観光客・域外からの来訪者] ・ カフェ、カフェスタンド ・ ケータリング・出前・持込み（団体観光客昼食等）	[主に観光客・域外からの来訪者] ・ 軽食スペース － 地産地消メニュー、スイーツ等

(2) 事業者利用

第一校舎は木造校舎の持つ独特の雰囲気と教室の広さが特長です。この特長を生かし、一部の教室は、教育やICT事業者、デザイナーや工芸作家等がオフィスとして利用することを想定しています。

新規創業者や創業予定者を支援するi-bayとも連携し、多様な働き方を実現できる環境づくりを進めます。

旧長井小学校第一校舎	イノベーション Lab.長井 i-bay
[教育系・クリエイティブ系] ・ 比較的広い（教室 80～90 m²） ・ 他教室、交流スペースや展示スペースの利用も可能	[新規創業者・創業予定者] ・ 比較的コンパクト（個室 7～11 m²） ・ ホテル機能等との連動性がある

(3) 学び・交流・居場所

第一校舎は、学びの場や多世代の居場所となるような空間づくりをしています。

学びのプログラムや各種イベントについては、既存施設や平成 34 年 3 月オープンを目指している公共複合施設と連携した運営を行い、長井の未来を担う子どもたちの育成、生きがい輝く生涯学習の推進を目指します。

対象層	旧長井小学校第一校舎	公共複合施設 (図書館＋子育て支援)
幼児＋親	・ 居場所（お茶のみ、室内遊び）	・ 子育て相談、子育て世代向け各種講座 ・ ママカフェ、調理室、室内遊び 等
小・中学生	・ 居場所（自習、室内遊び） ・ 学びのプログラムへの参加 ・ 各種イベントへの参加	・ 図書館利用 ・ 図書館事業への参加
高校生 ・大学生	・ 交流活動の場としての活用 （部活の作品展示、子どもとの交流 等）	・ 図書館利用 ・ 居場所（自習）
大人	・ 大人向け学びのプログラムへの参加 ・ 市民活動の場 ・ 居場所（お茶のみ）	・ 図書館利用 ・ ギャラリー、スタジオ

2.3 第一校舎の利活用促進と持続的な運営

第一校舎を有効活用し、にぎわいづくりや市街地の活性化につなげるために、校舎活用の需要を喚起し、第一校舎を訪れる人を増やし、市全体の交流人口を拡大させていきます。

交流人口が増えることによって、第一校舎が立地する中心市街地の商業利用の場としての価値を高め、第一校舎の市民・事業者利用、観光客利用をさらに促進させる好循環を創出し、活用事業の持続的な運営を目指していきます。

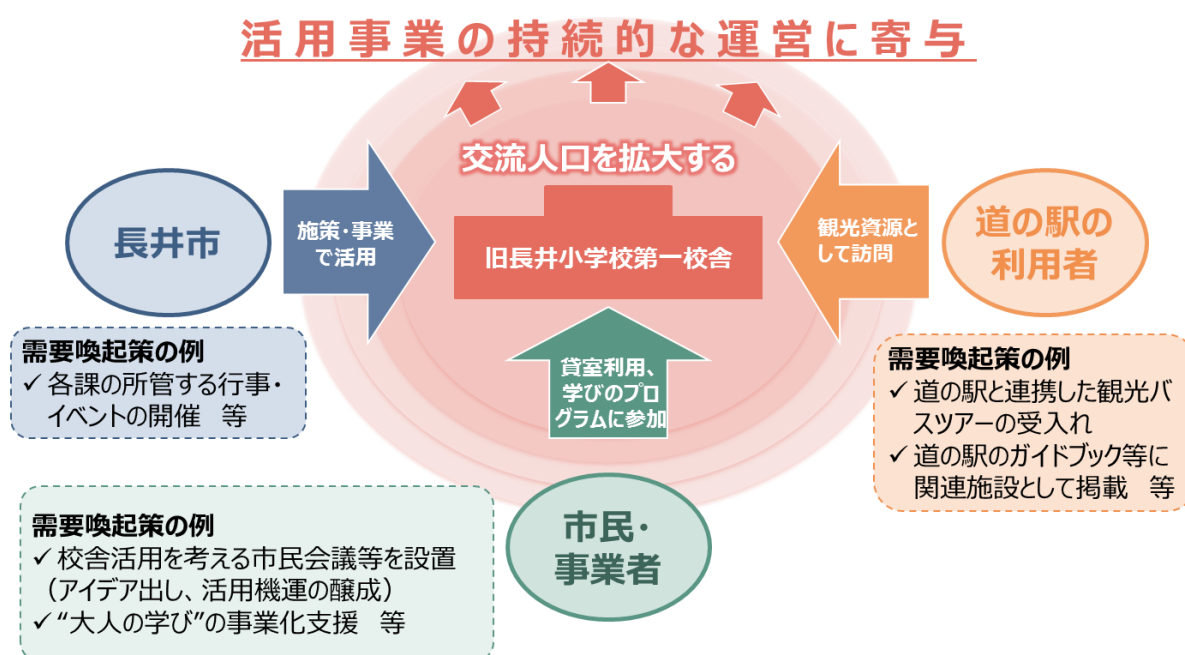


図 2-3 第一校舎が目指す持続的な運営

2.4 多様な施策分野で活用することによる地域への波及的な効果・影響

「まなび」と「交流」に関連した施策・事業は多く、これらの事業に関連した会議、行事、展示、イベント等の際に第一校舎を積極的に活用することで、交流人口の増加、商業立地ポテンシャルの向上、民間事業としての活用進展が期待できます。

校舎単体としての事業成立だけでなく、「ひとの循環・交流の活性化」の拠点とすることによって、中心市街地や全市的な効果波及が期待できます。

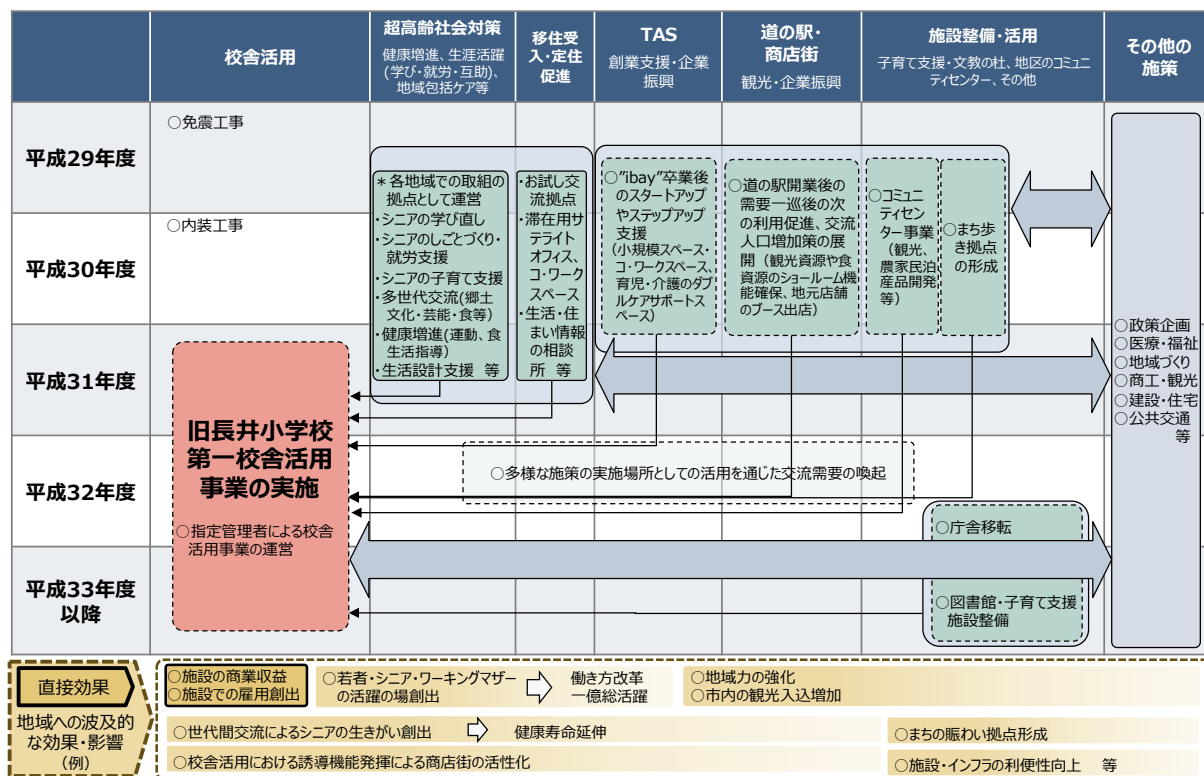


図 2-4 多様な施策分野との関わりと波及的な効果・影響

2.5 活用コンセプト

基本構想で定めた基本理念と 4 つの活用の方向性をもとに、第一校舎に期待されていることや、周辺施設との役割分担も踏まえ、第一校舎の活用コンセプトを、「感動を与える場」、「安心する場」、「将来への希望が湧いてくる場」の 3 つの場づくりを目指すものとししました。

活用コンセプト（どのような場づくりを目指すのか）		
	長井市・置賜を好きになる また来たくなる A.感動を与える場	・ 長井の良さを知る ・ 第一校舎の価値を知る ・ 長井・置賜の食を味わいたくなる ・ 街なかを回遊したくなる ・ 訪問、滞在、関与、移住したくなる 等
	居場所がある 縦・横のつながりがある B.安心する場	・ いつも誰かがいる・1 人でも入りやすい ・ 食事・お茶ができる ・ 居場所がある ・ 集まり・活動できる ・ 世代間の交流・関わりが生まれる 等
	知ってワクワクする 動いて生き活きる C.将来への希望が 湧いてくる場	・ 子どもたちの目を世界に開く ・ 大人の学びなおしができる ・ 多世代の交流・活躍の場がある ・ アイデアがもらえる・生まれる ・ 自分のスタイルで仕事ができる ・ 健康になる・元気でいられる 等

図 2-5 第一校舎の活用コンセプト

3. 活用事業の内容

3.1 施設運営の概要

開館時間	9時～22時 事業者利用ゾーンの契約者は24時間出入り可能とする
休館日	週1回（平日） 年末年始
施設構成	6種類のゾーンで構成 ・学び・芸術ゾーン ・くつろぎ・交流ゾーン ・学びのプログラムゾーン ・歴史・文化ゾーン ・多目的ホール ・事業者利用ゾーン

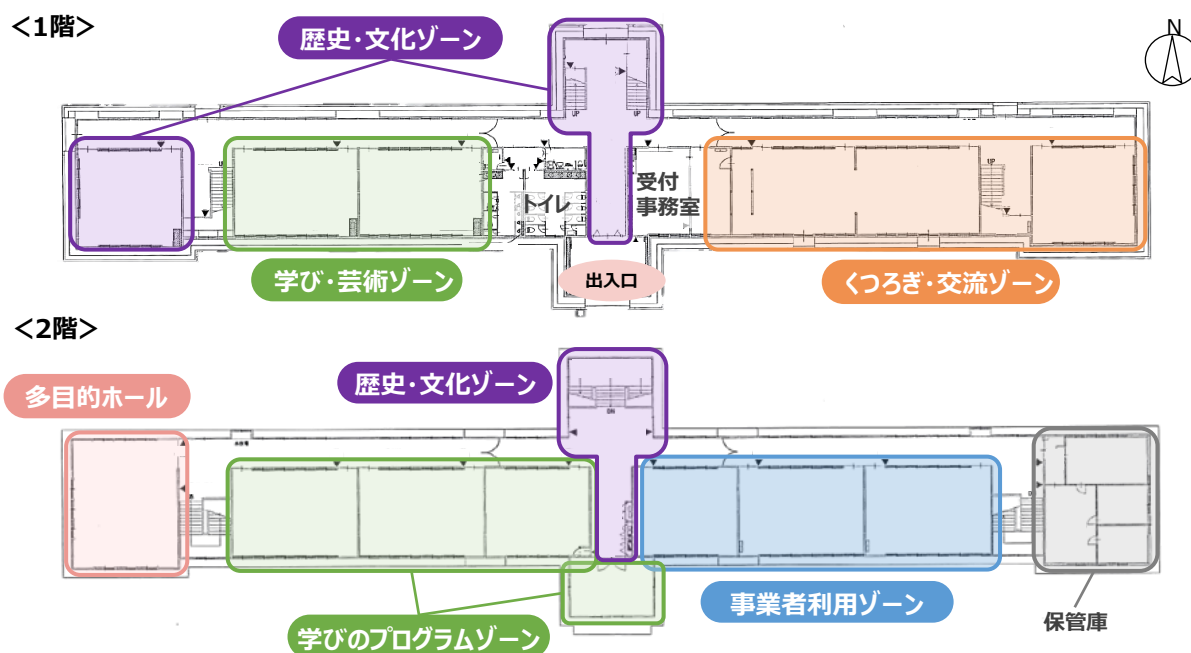


図 3-1 第一校舎活用ゾーニング計画

3.2 第一校舎活用の事業内容

活用コンセプトとして設定した3つの場づくりを実現するため、第一校舎活用の制約条件、ヒアリング調査、競合分析及び旧「長井小学校第一校舎」の保存・利活用を推進する会から頂いた提言内容等を踏まえて検討し、第一校舎活用の事業内容として整理しました（下表中列）。

また、多くの人に利用してもらうためには、ここで示した事業内容に加えて、市の事業での活用や市民活動等の様々な活用アイデアを組み合わせることで運営することが重要です（下表右列）。

表 3-1 第一校舎活用の事業内容

活用コンセプト	第一校舎活用の事業内容	活用アイデアの例 (市の事業、市民・事業者利用 等)
長井市・置賜を好きになる また来たくなる A.感動を与える場	・ 長井市の歴史・文化・産業紹介 ・ 第一校舎等の資料展示 ・ 観光案内、移住情報 等	・ 小学校の授業（社会科） ・ 歴史文化講座、街歩きのアークアイブ（市内団体と連携） ・ 他の文化施設との連携事業 ・ 市内の芸術家の作品展示 ・ 校舎中央階段での写真撮影・衣装貸し出し（事業者と連携） ・ 大学ゼミのフィールドワークの活動拠点 等
居場所がある 縦・横のつながりがある B.安心する場	・ 飲食・カフェコーナー ・ 飲食物持込み可の交流スペース ・ 小中学生向け勉強スペース ・ 貸し教室運営 ・ 市の事業・イベントの実施 等	・ 飲食可能なスペース ・ ケータリング、出前サービス（まちあるきイベント等と連携） ・ 豊かな食材を使った商品開発 学びと遊びの場づくり（ロボット、けん玉、勉強 等） ・ 介護予防事業等の福祉に関する活動（行政サービスと連携） ・ 市内各団体の活動（会議、展示、イベント 等） 等
知ってワクワクする 動いて生き活きる C.将来への希望が湧いてくる場	・ 学びのプログラム展開 -キャリア教育 キャリア教育、起業体験、ロボット教室、英語、プログラミング 等 ・ -大人の学びなおし ・ ワークスペース運営 ・ 交流・健康づくり活動運営 等	・ ビジネスチャレンジコンテスト等 ・ ロボット大会、けん玉大会等 ・ 農産加工品の試作、テスト販売 ・ 首都圏で活躍している市出身者等による講演・講座 ・ 頭と体を元気にする健康プログラム、交流型のフィットネス活動 ・ 教室利用(音楽教室、個人塾等) 等

3.3 事業項目と利用ゾーンの関係

事業内容の検討結果を踏まえて事業項目として整理すると、以下のとおりとなります。

表 3-2 第一校舎活用の事業項目と利用ゾーンの関係

事業項目	主な業務内容	活用するゾーン	
建物管理	施設の運営、建物・設備の維持管理 安全管理、経費管理	建物全体	
交流スペースの管理・運営	カフェスタンドの運営 飲食物持込み可の交流スペース運営 小中学生向け勉強スペース、ワークスペース運営	くつろぎ・交流ゾーン	
情報発信の場の管理	長井市の歴史・文化・産業紹介、第一校舎の資料展示	歴史・文化ゾーン	
	観光案内、移住情報の提供	くつろぎ・交流ゾーン	
学びのプログラムの企画・運営	キャリア教育、起業体験、ロボット教室、英語、プログラミング 高畠町・熱中小学校と連携した大人の学びなおし 交流・健康づくり活動運営	学びのプログラムゾーン 学び・芸術ゾーン	くつろぎ・交流ゾーン
オフィススペースの運営・管理	ワークスペース運営	事業者利用ゾーン	
貸し室の管理	各部屋の貸し出し・管理	多目的ホール	学びのプログラムゾーン 学び・芸術ゾーン

3.4 ゾーンごとの機能と活用例

(1) 学びのプログラムゾーン

校舎 2 階西側に位置する学びのプログラムゾーンでは、子どもを対象とした学びのプログラムに加えて、高畠町の熱中小学校や山形大学等との連携による大人向けの学びのプログラムの提供を行います。

また、これらの学びのプログラムが実施されていないときは、時間単位で貸し出しを行い、市民の活動場所として、あるいは大学など長井市を訪れた団体がフィールドワークの拠点として活用することが想定されます。

施設・設備	活用イメージ
・ 机、イス、プロジェクター・スクリーン 等 ・ 展示パネル、パーティション 等	・ 子どもの学びのプログラム （キャリア教育、起業体験、英語、ロボット工作、プログラミング体験 等） ・ 大人の学びのプログラム （熱中小学校、山形大学等との連携） ・ 貸し教室利用（時間貸し） － 大学等のフィールドワーク拠点 等



図 3-2 学びのプログラムゾーンの活用イメージ

(2) 学び・芸術ゾーン

校舎 1 階の西側に位置する学び・芸術ゾーンは、文化・芸術や健康づくり等、様々なテーマの活動を受け入れる場所として活用することが想定されます。歴史・文化をテーマに活動する市民や市内の団体の作品展示の場として、あるいはワークショップ形式で工作を行う場として活用することのほかに、健康づくり教室や交流型のフィットネス等を開催し、幅広い世代の交流を促す場として活用していくことが考えられます。

施設・設備	活用イメージ
・ 机、イス、パーティション 等 ・ 暗幕、展示関係備品 等 ・ 水回り	・ ギャラリー ・ 芸術系ワークショップ ・ 健康づくり教室、交流型のフィットネス ・ 貸し室利用（時間貸し） － 市民活動、部活動等の作品展示 － 工作教室 － 各種講座 等



図 3-3 学び・芸術ゾーンの活用イメージ

(3) 歴史・文化ゾーン

校舎 1 階西端等の歴史・文化ゾーンでは、長井市や第一校舎等に関する展示を行い、市内の子どもの学習の場として活用することが想定されます。また、市外からの観光客の観光ルートに第一校舎を組み込むことで、広く対外的に長井市の歴史や魅力を発信する拠点としての活用も期待されるところです。

第一校舎の建物の魅力や歴史を最大限に感じることができる廊下・階段部分は、来館者が写真を撮影する等、思い出に残る場所として、維持・活用していくことが考えられます。

施設・設備	活用イメージ
・ 長井市の歴史、文化、産業の展示 ・ 第一校舎等に関する展示	・ 市内の子どもの学習の場 ・ 団体観光客の観光ルートへの組み込み ・ 観光客への市の紹介・PR ・ 廊下、階段で写真撮影 等

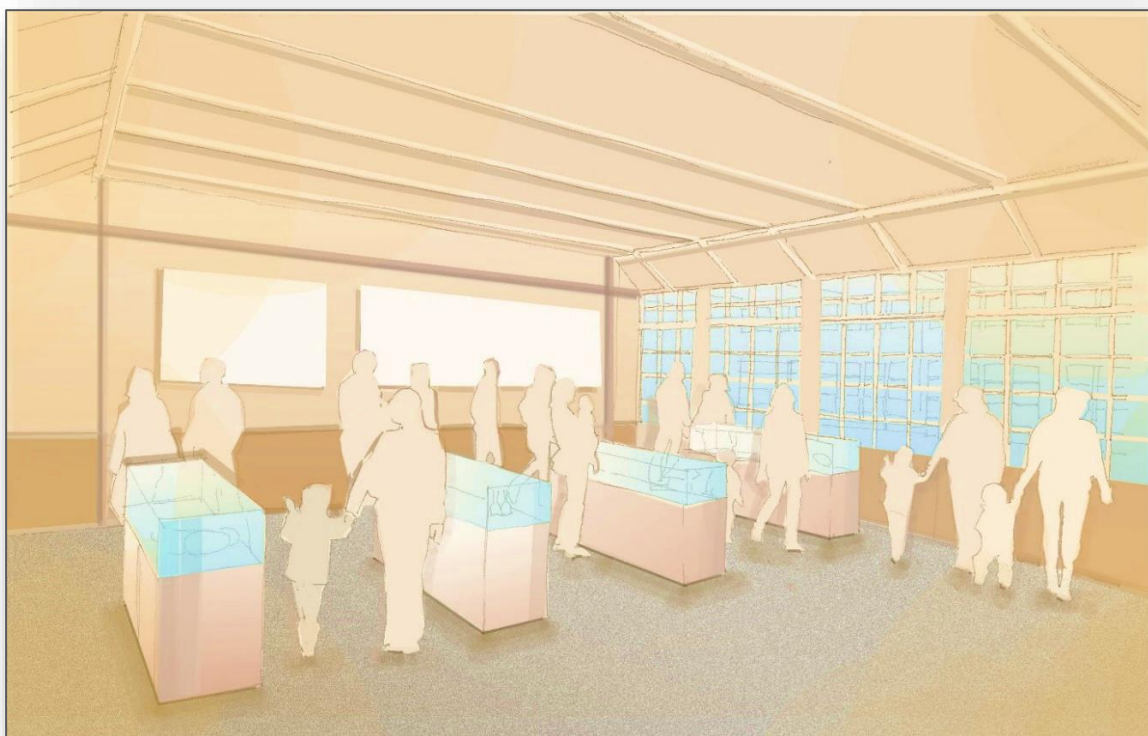


図 3-4 歴史・文化ゾーンの活用イメージ

(4) くつろぎ・交流ゾーン

校舎 1 階東側に位置するくつろぎ・交流ゾーンは、カフェスタンドや簡易な厨房設備を備え、市民や市外からの来訪者が気軽にくつろぐことのできる場所として活用します。休憩のためのテーブルやイスを配置するほか、長井市にゆかりのある作品や人物の展示を行うことで、長井市の魅力発信につなげていくことが考えられます。また、2 階の事業者利用ゾーンに入居する起業家や事業者が、休憩のために利用するという使い方が想定されます。

ゆるやかな利用を受け入れつつ、くつろいだ雰囲気の中で様々な活動に利用できるようにすることで、新しい発見や出会い、新しい活動へとつながる場として活用していきます。

施設・設備	活用イメージ
・ カフェスタンド、厨房設備、テーブル、イス、本棚 等	・ 長井市の情報発信・魅力発信スペース － 観光・まち歩き情報、地域コミュニティ情報 － 移住希望者、お試し居住者向けの情報提供 ・ 多世代交流活動（教えあい・学びあい） ・ 市内事業者等が開発した商品のテスト販売 ・ 角野栄子氏などの市ゆかりの作家の作品・グッズ展示 ・ 市内団体等のイベント利用 等



図 3-5 くつろぎ・交流ゾーンの活用イメージ

(5) 多目的ホール

校舎2階西端に位置する多目的ホールは、防音設備を備えるため、映画上映や音楽教室等、大きな音が出やすい活動であっても利用することができます。教室を時間単位で貸し出すことで、市民の様々な活動の拠点として活用することが考えられます。

施設・設備	活用イメージ
・ 防音設備（完全防音ではない） ・ 暗幕 等	・ 貸し室利用（時間貸し） －市民活動（会議・イベント） －映画（ビデオ）上映 －音楽教室 －健康づくり活動（軽運動） 等



図 3-6 多目的ホールの活用イメージ

(6) 事業者利用ゾーン

校舎 2 階東側の事業者利用ゾーンでは、クリエイターや i-bay を卒業した起業家もいない事業者等がオフィススペースとして活用することが想定されます。教室ひとつひとつが大きいので、利用者の要望に応じてパーティション等を設け、教室の一部のみ活用することも可能です。

施設・設備	活用イメージ
・ 共有スペース、ロッカー、Wi-Fi 環境 等	・ 教育系、ICT 系事業者の利用 ・ デザイナー、アーティストなど、クリエイティブ系、アート系事業者の利用 ・ i-bay 卒業企業の利用 等 ※利用者の用途に応じて、部屋の中をパーティション等で区切り、部屋を分割して貸し出すことも想定。



図 3-7 事業者利用ゾーンの活用イメージ

3.5 動線計画・防犯計画

(1) 訪問者の利用動線

学校外からの来館者は、南側中央のメインエントランスからアプローチし、受付前を通過して所定の室へ移動します。部外者の無用の侵入を避けるため、原則として利用者の入り口を南側中央の1か所に限定することとします。

1階北側中央の非常口、西側の非常口・搬入口は常時施錠され、外からは鍵がなければ入ることはできないこととします。ただし、事業者利用ゾーンの利用者については、求めに応じて24時間利用可能とし、この場合は搬入口の鍵を貸与して利用時間外もここから出入り可能とすることとします。

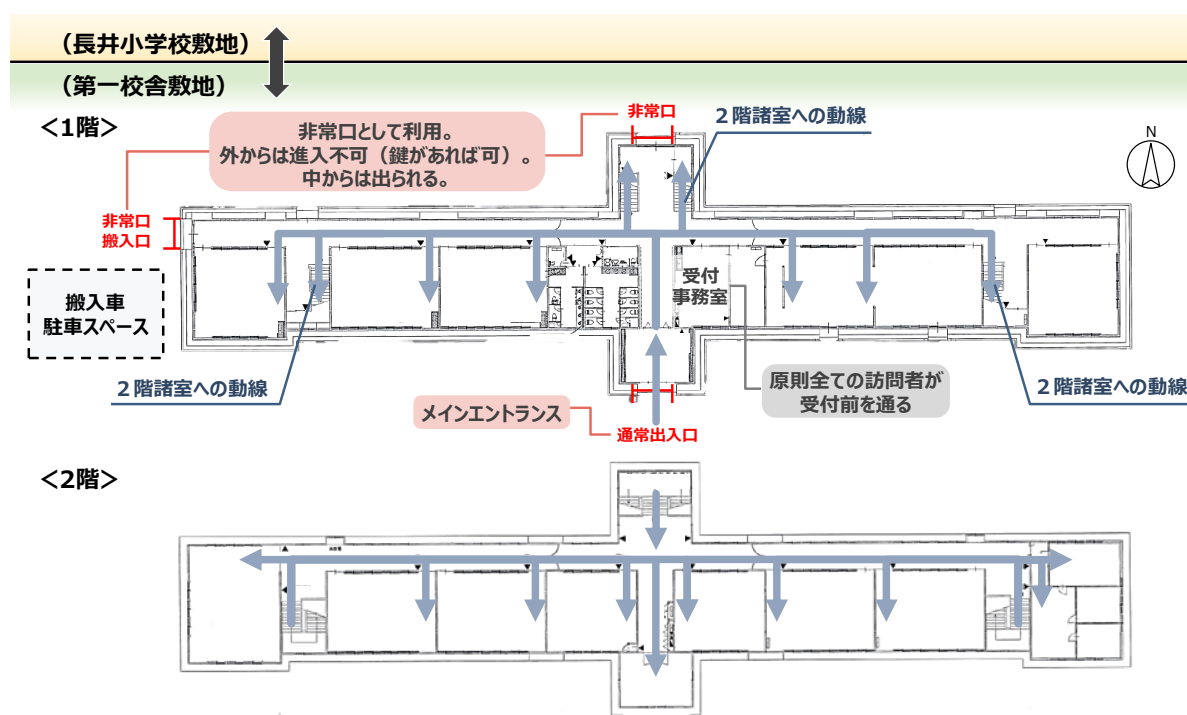


図 3-8 第一校舎の訪問者の利用動線

(2) 部外者の侵入対策

第一校舎への部外者の侵入対策として、必要に応じて、各階廊下の東西両端に監視カメラを設置します。また、児童の安全を確保するため、長井小学校敷地内への部外者の侵入対策として、建物東西両端の外側及び北側中央の出入りに監視カメラを設置し、受付や警備会社等でモニターします。

(3) 駐車場

利用者向けの駐車場は第一校舎の南側道路の向かい側（市役所旧第二庁舎跡地）に、また、搬入用の駐車スペースは搬入口とする第一校舎西側の出入り口前に設けます。

(4) 避難動線

火災等の場合は避難経路を確保し、2 階においては 3 つの階段のうち最寄りのものから、1 階においては 3 か所のうち最寄りの出口から避難を行います。

避難出口は消防法令に従った誘導標識を設けるとともに、必要に応じて受付等で来訪者に避難経路図の配布等による周知を行うことが望ましいです。

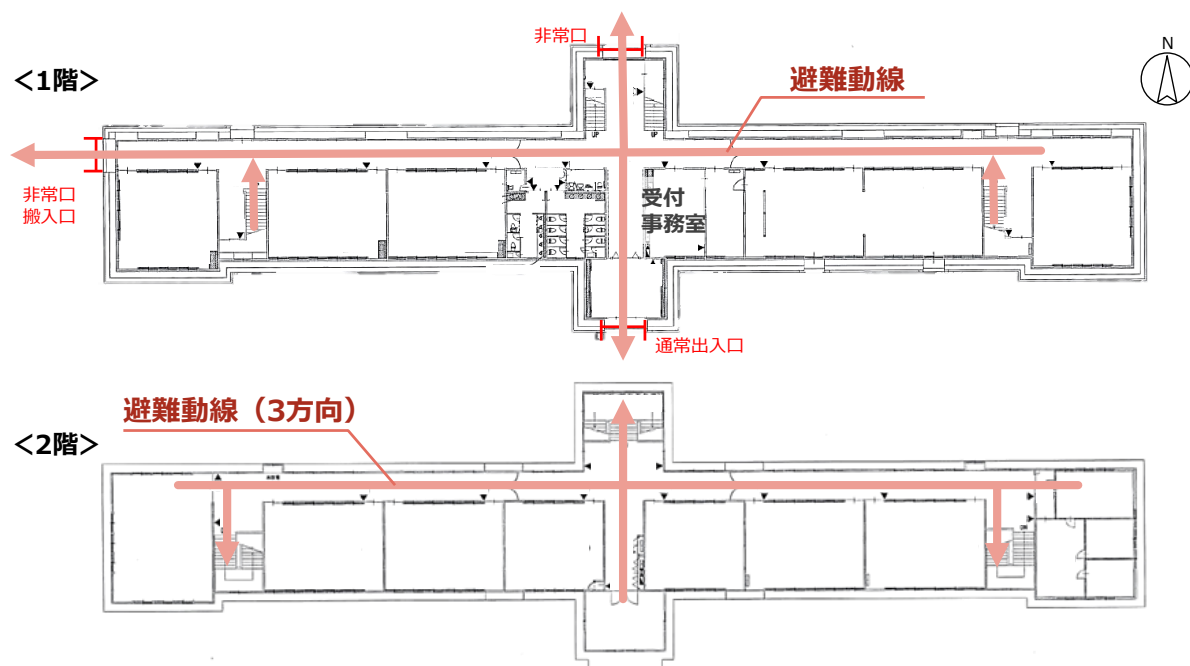


図 3-9 第一校舎の避難動線

(5) 搬入動線

搬入は第一校舎西側出入り口から行い、展示品等の大型物品を2階保管庫へ搬入する際には、西側の階段を利用します。搬入の際は、事前に日時等を長井小学校に連絡し、児童の安全や学校生活の妨げとならないよう配慮します。

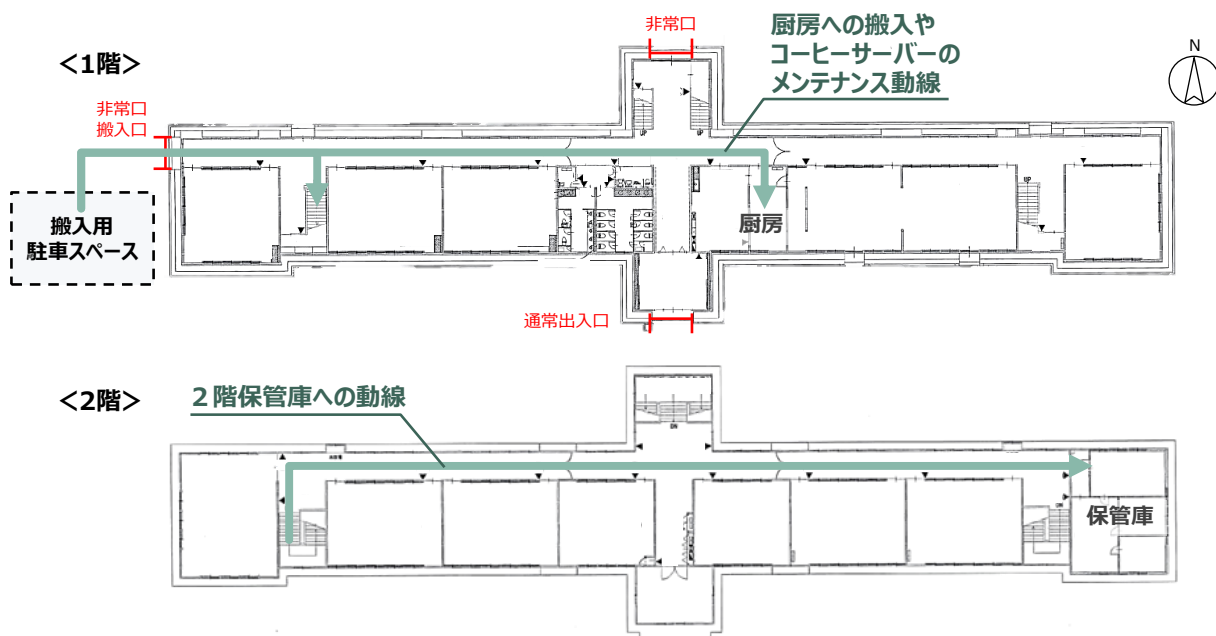


図 3-10 第一校舎の搬入動線

3.6 運営に係る収支の概算

事業内容の検討結果を踏まえて、運営に係る概算収支を算出すると以下のとおりです。

表 3-3 第一校舎の運営に係る収支概算（千円）

項 目		金 額				
		平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度
収入	指定管理料	38,000	37,200	33,800	33,400	33,100
	事業収入（利用料金等）	4,200	5,200	6,200	6,800	7,300
	合 計	42,200	42,400	40,000	40,200	40,400
支出	事業費	18,700	18,700	16,700	16,700	16,700
	うち人件費	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
	うち企画事業	6,700	6,700	4,700	4,700	4,700
	業務管理費	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	維持管理費	13,200	13,300	13,400	13,500	13,700
	うち人件費	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	うち保守点検委託料	6,100	6,100	6,100	6,100	6,100
	うち光熱水費等	4,100	4,200	4,300	4,400	4,600
	小 計	34,900	35,000	33,100	33,200	33,400
	一般管理費	3,500	3,500	3,300	3,300	3,300
	租税公課	3,800	3,900	3,600	3,700	3,700
	合 計	42,200	42,400	40,000	40,200	40,400

【事業収支検討に際しての主な前提条件】

- ・ 指定管理者の視点から収支を計算。
- ・ 開館時間は 9：00～22：00 と想定。
- ・ 常駐の従業員数は 4 人（事業 3 人、維持管理 1 人で計算）。
- ・ 休館日は週 1 回（平日）及び年末年始 6 日間（12 月 29 日から翌年 1 月 3 日）を想定。営業日数は平日 206 日、土日 102 日。
- ・ 使用料は「長井市財産の交換・譲渡・無償貸付等に関する条例」を基に、時間貸しの場合は 1 m²あたり 1 時間 2.2 円の設定で積算。
- ・ 事業費は、子どものキャリア教育、大人の学びなおし、その他交流事業の実施に係るもので積算。
- ・ 業務管理費は、消耗品費、役務費（通信費）、賃借料（リース料）、印刷料等、日々の業務の実施に係るもので積算。

3.7 内装工事費の概算

事業内容の検討結果を踏まえて内装工事費を算出しました。内装工事費の算出に際し、まず部屋のタイプごとの費用単価を以下の方法に沿って算出しました。

- ・ 内装工事の際に一般的に発生する工事メニューを抽出し、それぞれの工事の想定単価を算出
- ・ その上で各ゾーンの諸室用途に応じて工事メニューの中から必要工事を選択し、面積あたりの単価を算出（表 3-4）

この単価にゾーンごとの部屋面積を乗じることで、内装工事の概算費用を算出しました（表 3-5）。

表 3-4 第一校舎の内装工事費の概算に用いた費用単価

		想定単価	室名：多目的ホール	室名：学び・芸術ゾーン 学びのプログラムゾーン	室名：事業者利用ゾーン	室名：くつろぎ・交流ゾーン	室名：歴史・文化ゾーン
			単価：¥103,800/m ²	単価：¥10,270/m ²	単価：¥87,000/m ²	単価：¥68,210/m ²	単価：¥90,816/m ²
基本メニュー	内装基本メニュー計	-	¥74,820/m ²	¥28,030/m ²	¥84,070/m ²	¥71,600/m ²	¥47,340/m ²
	内装解体	×	-	×	×	×	-
	内装更新	○	内装更新	×	○	内装更新	○
	内建具の更新	×	-	-	○	内建具の更新	×
	外部窓の更新	○	外部窓の更新	×	×	-	×
	ドアの更新	○	ドアの更新	×	○	ドアの更新	×
バスター・エアコン設置	エアコン新設	○	エアコン新設	○	エアコン新設	○	エアコン新設
既存利用の減算(内装費)	一部既存利用する場合○	-	¥6,910/m ²	¥17,760/m ²	¥6,910/m ²	¥4,440/m ²	¥10,850/m ²
	床を既存利用	○	床を既存利用	○	床を既存利用	×	×
	天井を既存利用	×	-	×	○	天井を既存利用	○
	内壁を既存利用	×	-	○	内壁を既存利用	×	○
特別な仕様	特別な仕様ある場合○	-	¥35,890/m ²	¥0/m ²	¥9,840/m ²	¥1,050/m ²	¥54,326/m ²
オフィスなど	防音（軽）仕様	×	-	×	○	防音（軽）仕様	×
音楽の頻度が高い	防音（高）仕様	○	防音（高）仕様	×	×	-	×
OA機器の使用率が高い	OA仕様	×	-	×	○	OA仕様	×
水回りがある	日常防水仕様	×	-	×	×	○	日常防水仕様
水の使用が頻密である	屋内防水（高）仕様	×	-	×	×	×	×
保健室など	医療系仕様	×	-	×	×	×	×
和室など	休憩室・和室仕様	×	-	×	×	×	×
展示	ショーケース床置き×3壁面×2	×	-	×	×	×	○
木目調+カーペット、和室など	高級感仕様	×	-	×	×	-	×

注）工事費には工事の一般管理費・消費税は含まれていない。

想定単価は、学校の改修事例 2 例の積算結果と、平成 27 年度の物価情報からシミュレーションした結果の平均値としている。

表 3-5 内装工事の概算費用

ゾーニング	場所	面積 (m ²)	採用単価	内装費概算 (千円)
学び・芸術ゾーン	1 階西	470.94	10,270 円/m ²	4,800
学びのプログラムゾーン	2 階西			
歴史・文化ゾーン	1 階西端	74.36	90,816 円/m ²	6,800
くつろぎ・交流ゾーン	1 階東	282.58	68,210 円/m ²	19,300
多目的ホール	2 階西端	107.65	103,800 円/m ²	11,200
事業者利用ゾーン	2 階東	253.39	87,000 円/m ²	22,000
合 計				64,100

4. 施設の管理・運営体制

第一校舎活用の「まなび」と「交流」という基本理念の実現には、民間の発想に基づく多様な視点を取り入れ、利用者にとって魅力ある施設にしていくことが求められることから、指定管理者制度を活用し、官民連携により事業を進めることとします。

4.1 運営方式の想定パターンとその評価

運営方式の検討に際し、いくつかの運営のパターンを想定した上で、事業者へのヒアリング調査等を通じて、実現可能な運営パターンについての検討を行いました。

(1) 収益事業としての飲食事業の実施を含むパターン（パターン A、B）

事業者へのヒアリング調査を通じ、施設管理、飲食、キャリア教育、交流事業、貸し館業務の全てを自社で実施できると表明した事業者はありませんでした。特に、飲食事業については市の人口規模や近隣に道の駅があることを考慮すると、収益性の観点からリスクが高く、いずれの事業者も自主事業（自らの責任で経営を行う事業）としての実施は難しいとの見解を示しました。

これにより、自主事業としての飲食機能を含み、指定管理者が全ての業務を担うパターン A や、当初想定していた飲食業を本業とする事業者が指定管理者となるパターン B は、成立しないことが分かりました。

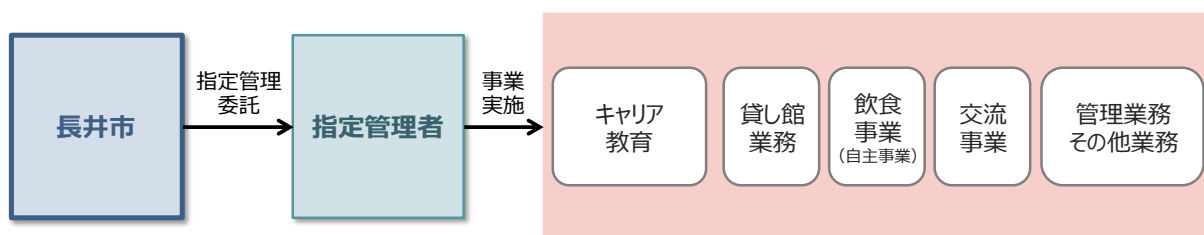


図 4-1 自主事業としての飲食を含め、指定管理者が全ての事業を担う（パターン A）

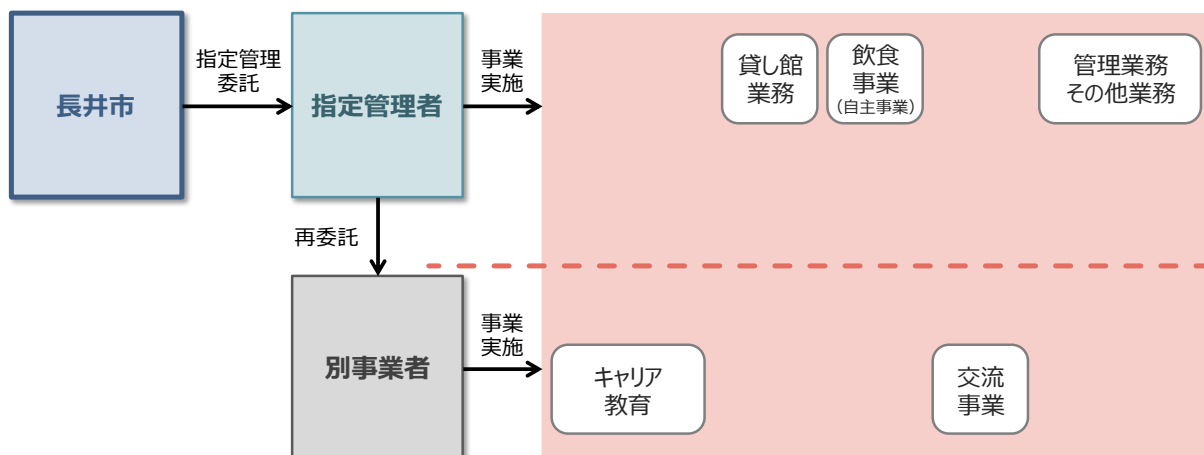


図 4-2 飲食業事業者が指定管理者となり一部事業を再委託する（パターン B）

(2) 収益事業としての飲食事業の実施を含まないパターン（パターンC）

自治体の交流施設の管理や校舎等の活用事業運営等の経験を持つ事業者の中には、飲食事業以外の事業、すなわち施設管理、キャリア教育、交流事業、貸し館業務については運営ノウハウを有し、第一校舎の指定管理者となることに関心を持つ事業者が複数確認できました。ただし、この場所で運営する場合は、一部の業務を地元の別事業者にも再委託するなどして対応することが考えられるとの見解を示した事業者も複数ありました。

以上のことから、飲食事業については簡易なカフェ機能を指定管理業務と位置づけることを前提とすれば、活用事業全体を担う指定管理者は確保し得るとの結論に達しました。

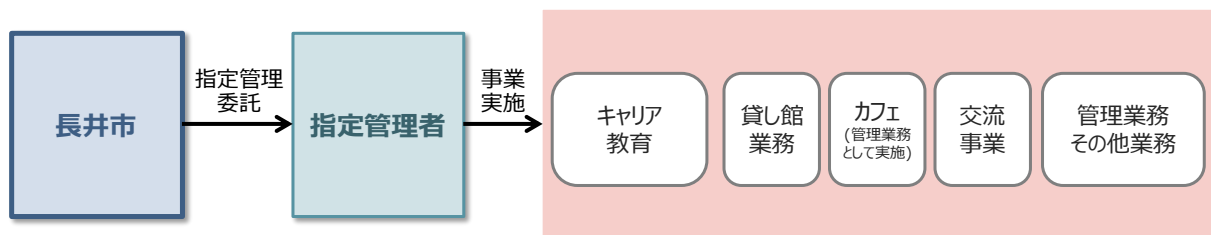


図 4-3 指定管理者が全ての事業を担う（パターンC 1）

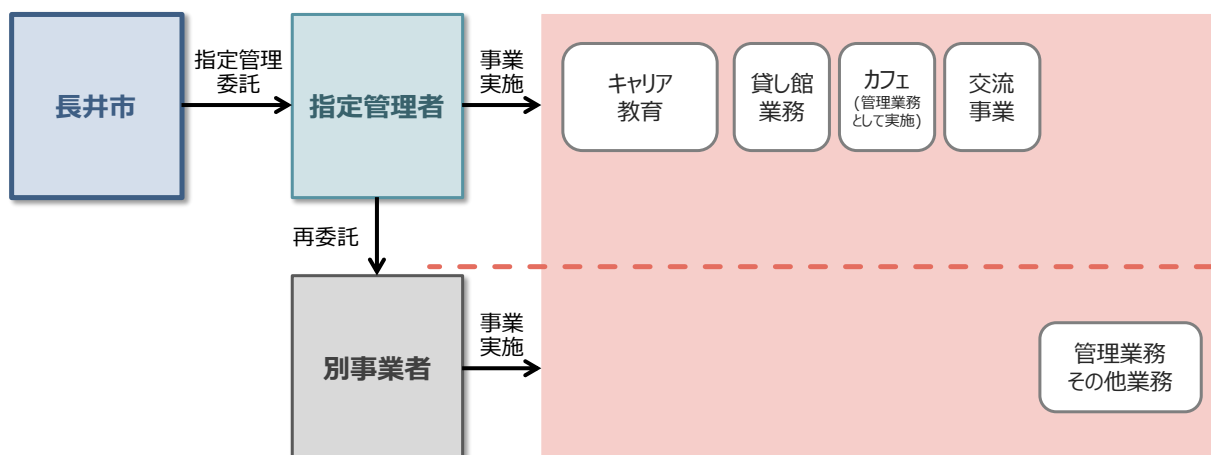


図 4-4 指定管理者が一部の事業を再委託する（パターンC 2）

また、キャリア教育や交流事業等、長井市の地域資源を活用しながら実施することが望ましい業務については、地元の事業者、団体、住民等と連携して実施する必要があるとの指摘も受けました。

4.2 第一校舎に適した運営体制

第一校舎は官民連携による事業運営を行うこととし、指定管理者制度を活用します。

また、市民とともに育てていく施設とするため、運営に対する校舎活用のアイデアの共有や利用者の意見の反映、校舎を活用したイベント等の企画運営の協力者の確保等を目的に、（仮称）第一校舎の利用を考える会を設置します。

この会は、長井市の歴史・文化に係る事業や、その他の地域資源を活用した事業を実施する際に、関連するノウハウや知識を持つ市民の協力を呼び掛ける場としても活用されることを想定します。

第一校舎の施設運営にあたっては、市、指定管理者、市民の3者が連携して、より良い施設づくりを進められる運営体制を構築します。

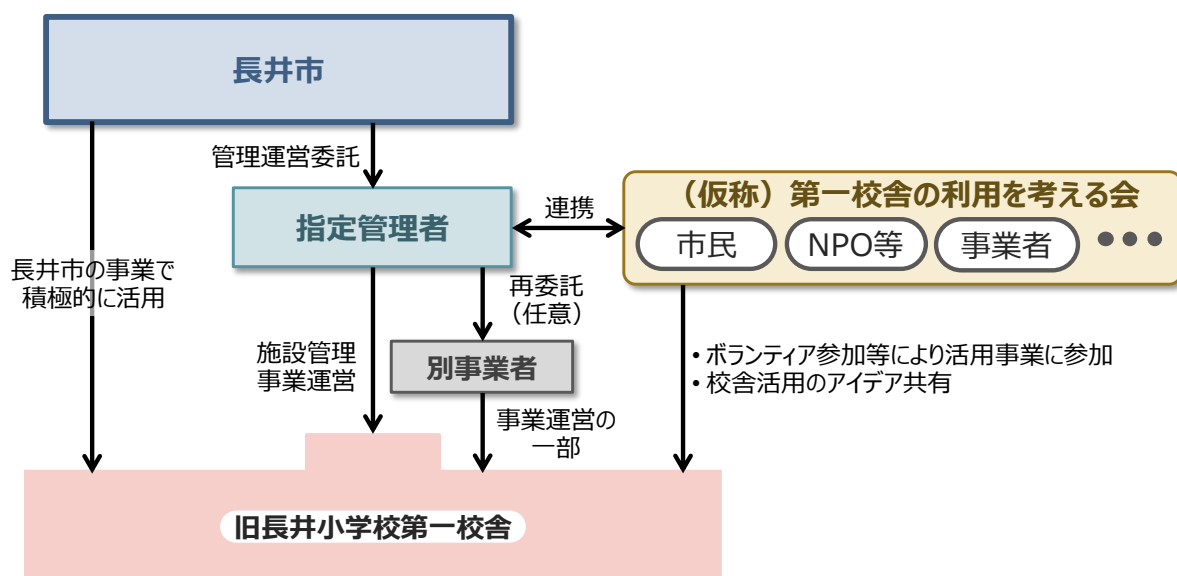


図 4-5 第一校舎の施設管理・運営体制

5. スケジュール

本基本計画の策定後、これを受けて、施設の設置条例を制定します。また、第一校舎活用事業を担う指定管理者の募集・選定や事業者利用スペースの利用者の募集、内装工事等を経て、平成 31 年 4 月に活用事業を開始する予定です。

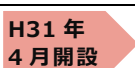
工 程	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度
基本計画策定 (H30.3)			
施設設置条例の制定 (H30.6)			
指定管理者の募集・選定 (H30.7-9 頃)			
事業者利用募集 (H30.11 頃)			
内装工事等、開設準備作業 (H30.12-H31.4)			
供用開始			 H31 年 4 月開設

図 5-1 第一校舎活用開始までのスケジュール

旧長井小学校第一校舎活用基本計画

2018 年 3 月

山形県長井市 総合政策課 総合戦略室

〒993-8601 山形県長井市まもの上 5 - 1

TEL : 0238-84-2111 (代表)