

西浦地区意見交換会

旧西浦中学校の
今後について

令和8年7月23日（木）

午後7時から

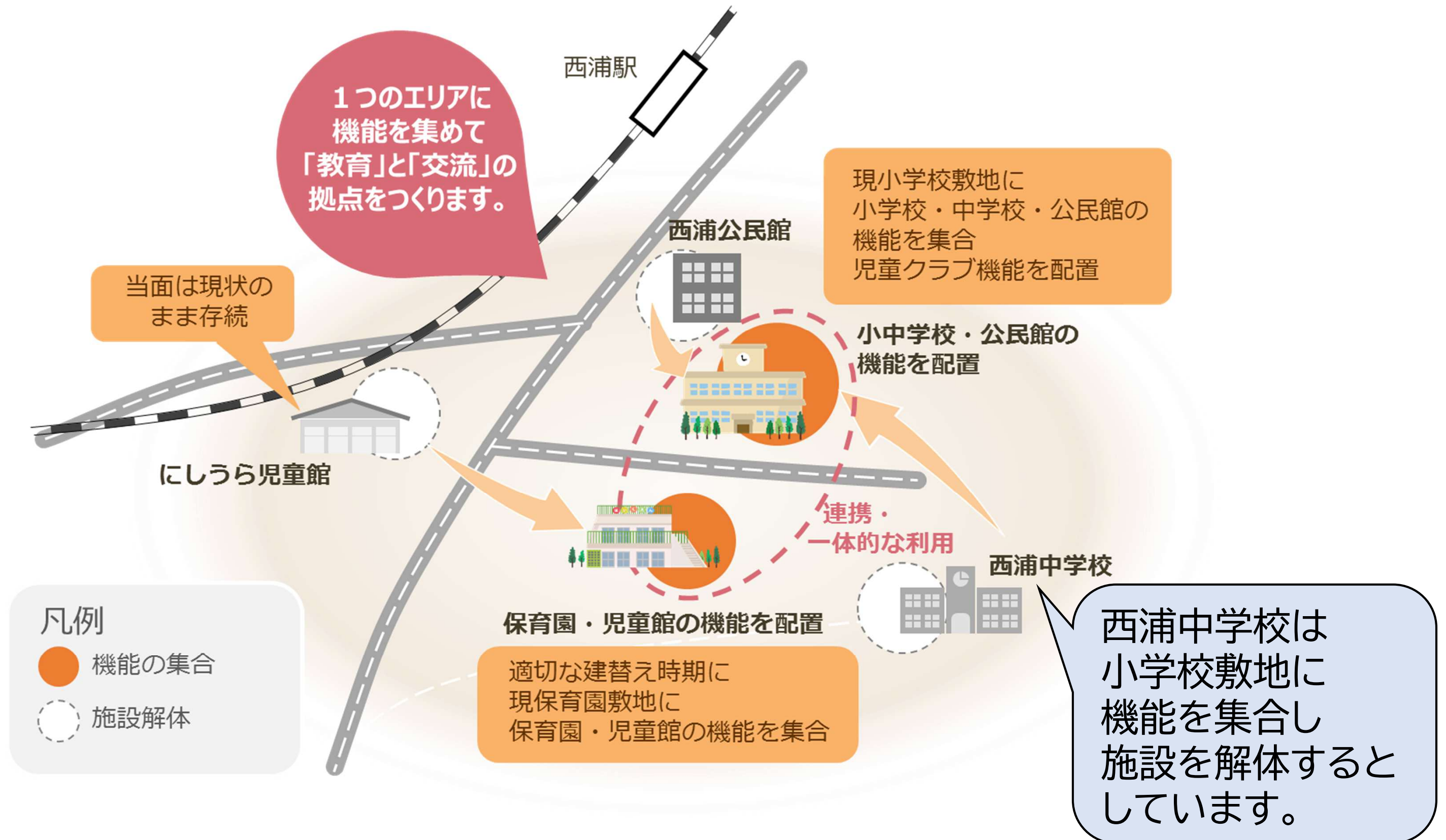
旧西浦中学校体育館

本日の内容

- 1 今までの振り返り
- 2 意見交換
- 3 今後の予定

1 今までの振り返り

西浦地区個別計画（H30.8策定）



第1回説明会での説明内容（R7.10.31）

【基本的な考え】

民間活力による利活用を想定

土地については、**民間への売却(または賃借)**を検討する

- ・建物(校舎等)については、すべて取壊しを予定
ただし、民間から既存建物の利活用の意向があれば、
建物も含めて活用を検討
- ・借地については、利活用の方向性によって、
今後の取扱いを決定予定
＜現時点において取扱いは未定です。＞

⇒ **地域のご意見、地権者のご意向、民間の利活用の意向**を
把握したうえで決定

第2回説明会での説明内容（R8.3.25）

【西浦中学校跡地の方向性】

建物は、すべて解体
借地は、解体更地後に返却
市有地は、今後改めて検討

- ・借地返却の時期
令和10年度末を想定
（令和8年度から建物解体に向けた設計着手）
- ・市有地部分は、市による維持管理、民間による利活用の可能性など、引き続き検討を行っていく。

⇒「引き続き意見を伺う機会を設ける」としました。

第2回説明会でのご意見等

① 地権者の皆様のご意向

地権者の意向はどうか

※市有地と民有地が入り組んで利活用の制約となる

② 西側の通路の取扱い

学校でなくなった後の西側通路の機能確保

※現在は学校への進入路（市道ではない）

③ 財政的な視点

建物解体に対する補助金の期限など

④ 災害に対する懸念

高台にある避難所（西浦中学校体育館）がなくなることへの心配

① 地権者の皆様の意向

借地部分の今後の意向について
地権者の皆様に個別に確認しています。

地権者の皆様に個別に確認をしたところ、
「返されても土地を使う予定がない」
「返されたのちの土地の維持管理が難しい」
というご意見を大多数の方からいただいております、
「無償で市に譲渡してもよい」
というご意向も、多くいただいております。

⇒無償譲渡にご協力いただける土地については
まずは市として土地をまとめたうえで、
今後、敷地をどうするか
検討していきたいと考えています。

① 地権者の皆様の意向

借地部分の今後の意向について
地権者の皆様に個別に確認しています。

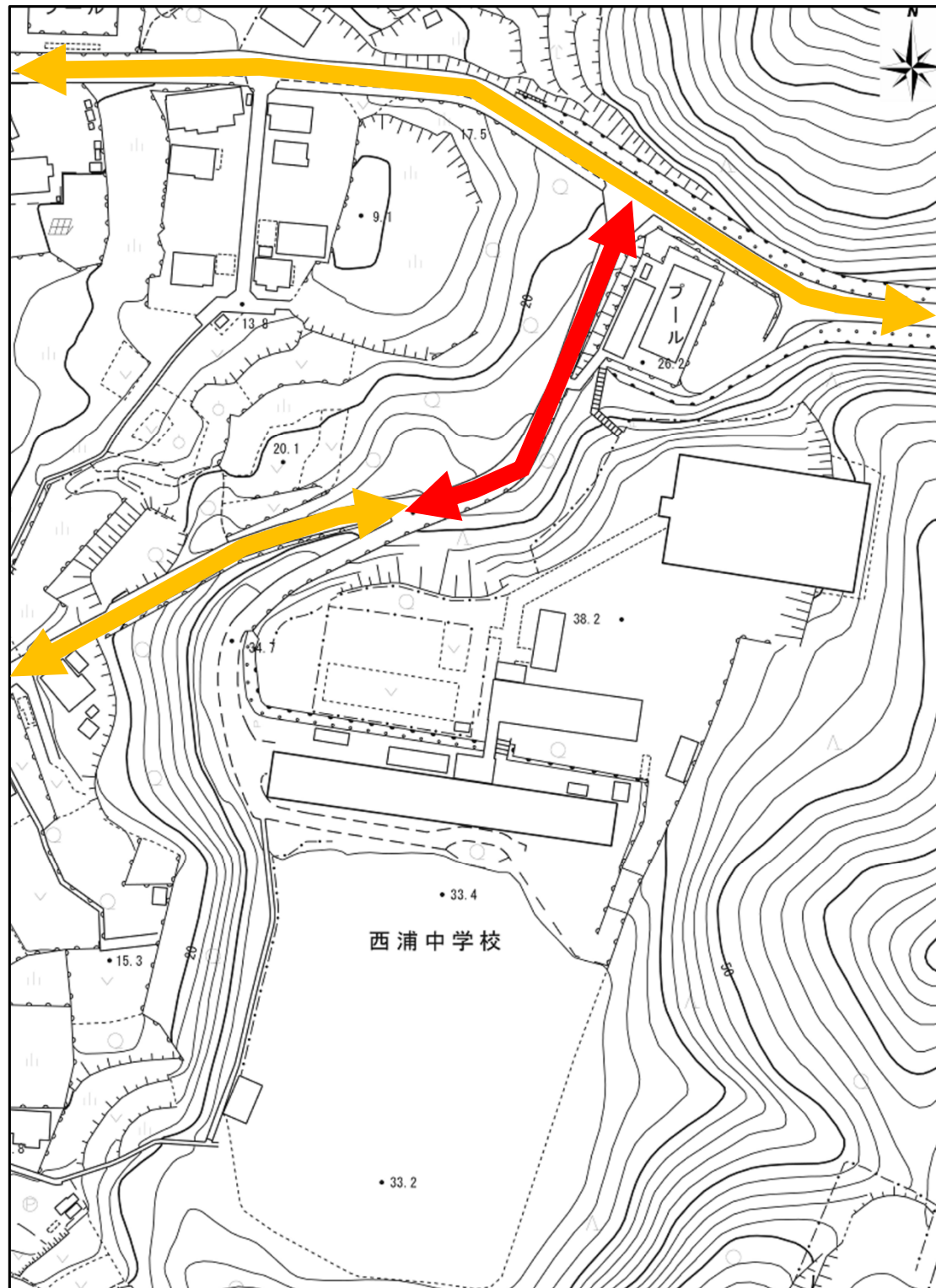
【土地の維持管理について】

前回説明会では、仮に土地を地権者に返した場合、**その後の土地の維持管理について、心配の声がありました。**

⇒無償譲渡された部分については市有地となりますので、
その後の土地の維持管理は、**市または活用する事業者が担う**こととなります。

② 西側の道路の取扱い

中学校西側の通路は、
道路としての機能を維持する予定です。



- ・ オレンジ色
市道になっている部分
- ・ 赤色
市道になっていない部分
(学校用地＝学校への進入路)

⇒ 借地も含まれるため
買収をお願いしています。
買収後、市道に位置付けます。

③ 財政的な視点

建物解体に対する補助金について

西浦学園の整備に伴い活用する補助制度（都市再生整備計画事業）では、新たな施設の整備に合わせて既存施設の解体等を行う場合、**既存施設の解体等についても国の補助金の対象となります。**

補助金の対象となる計画期間は「概ね3～5年」とされており、西浦地区の場合は**令和6年度～10年度の5年間**としています。

建物解体完了が令和11年度以降になった場合の補助金の取扱いについて、国に再度確認したところ、「**やむを得ない場合（天災など）を除き、認められない（＝補助金の対象とならない）**」という回答でした。

③ 財政的な視点

建物解体に対する補助金について

補助金を受けられない場合の影響額（試算）

- ・ 補助金の交付率
補助対象経費の50%以内
 - ・ 補助金対象経費（＝解体費用）
解体設計業務を行っていないため未確定ですが、
旧西浦小学校の解体工事費から逆算すると6億円程度
※西浦小学校の解体費用は約5億円
- ⇒ 補助金は**最大3億円程度**（6億円×50%）
※建物の解体完了が令和11年度以降となった場合、
全額市費で解体する必要があります。

③ 財政的な視点

(参考) 施設を残した場合の維持コスト

使い方によってコストは異なりますが、参考として、旧西浦中学校と文化広場（形原町）の維持コストをお示しします。

	旧西浦中学校	文化広場
用 途	—	体育館、運動場、会議室
施設規模	敷地面積 約40,000m ² ・ 運動場 約10,000m ² 延床面積 7,004m ² ・ 体育館 2,590m ² ・ 校 舎 3,741m ² ・ その他 673m ²	敷地面積 約11,000m ² ・ 運動場 約 3,300m ² 延床面積 1,857m ² ・ 体育館 1,374m ² ・ 会 館 448m ² ・ その他 35m ²
建築年度	・ 体育館 1987年度 ・ 校 舎 1962年度	・ 体育館 1983年度 ・ 会 館 1984年度
運営方法	—	指定管理者制度

③ 財政的な視点

(参考) 施設を残した場合の維持コスト

使い方によってコストは異なりますが、参考として、旧西浦中学校と文化広場（形原町）の維持コストをお示しします。

R2～R6の平均額 (千円)	旧西浦中学校 (学校としての使い方の場合)	文化広場 (R6は大規模工事のため除外)
光熱水費	3,498	1,339
工事費・修繕費	12,505	5,295
土地賃借料	(※) 11,858	373
施設管理等委託料	9,679	1,203
人件費	(市負担のみ) 7,093	7,197
その他	11,207	667
支出合計	55,840千円/年	16,074千円/年

※無償譲渡を受けた土地については、土地賃借料はかからなくなります。

④ 災害に対する懸念

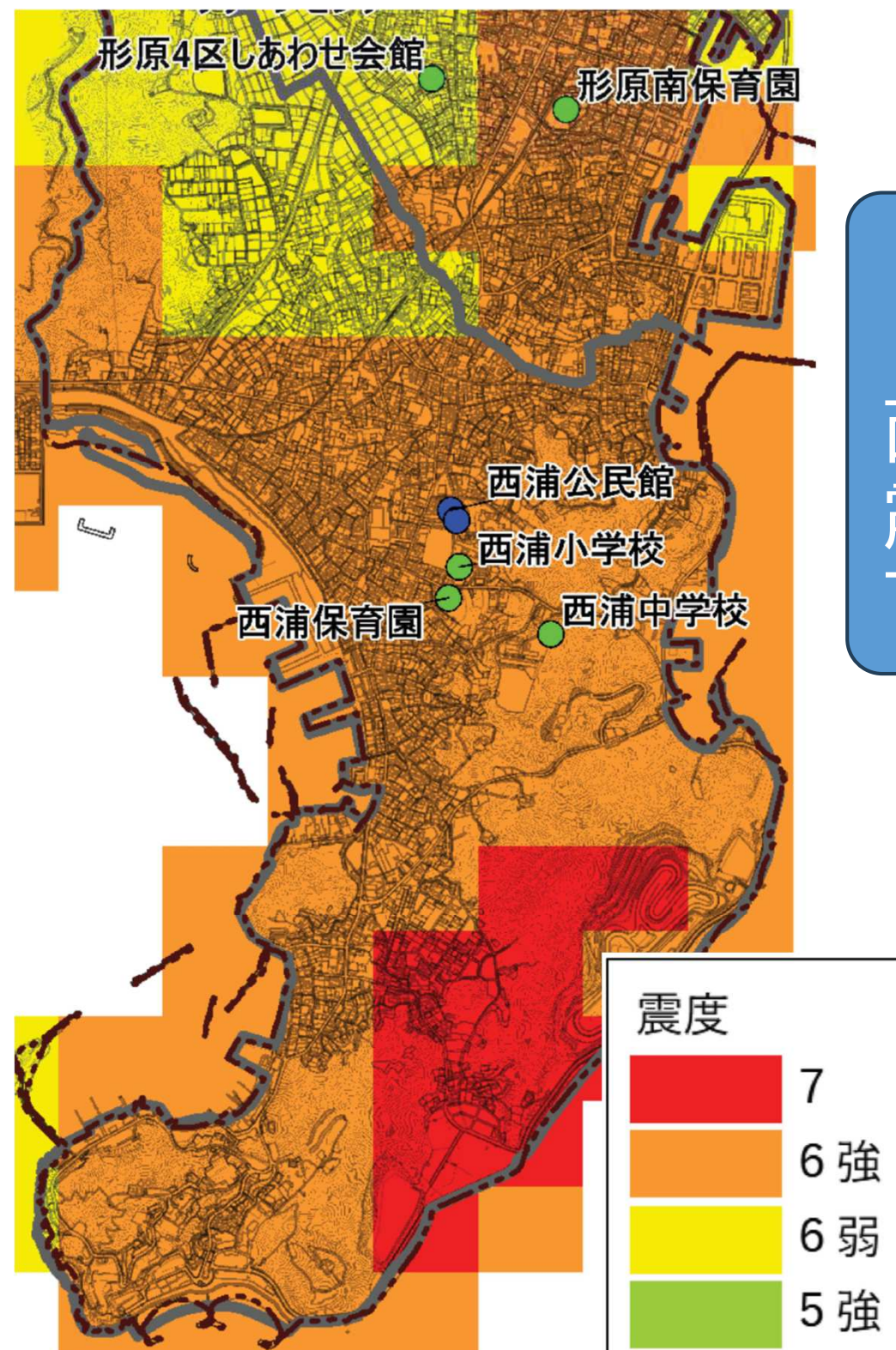
南海トラフの新たな被害想定公表（R8.6）

震度想定（新）

震度想定（旧）



（愛知県防災学習システムより）



（地区別避難行動計画より）

【震度想定の比較】

西浦地区においては
震度ランクは
下がっている傾向

④ 災害に対する懸念

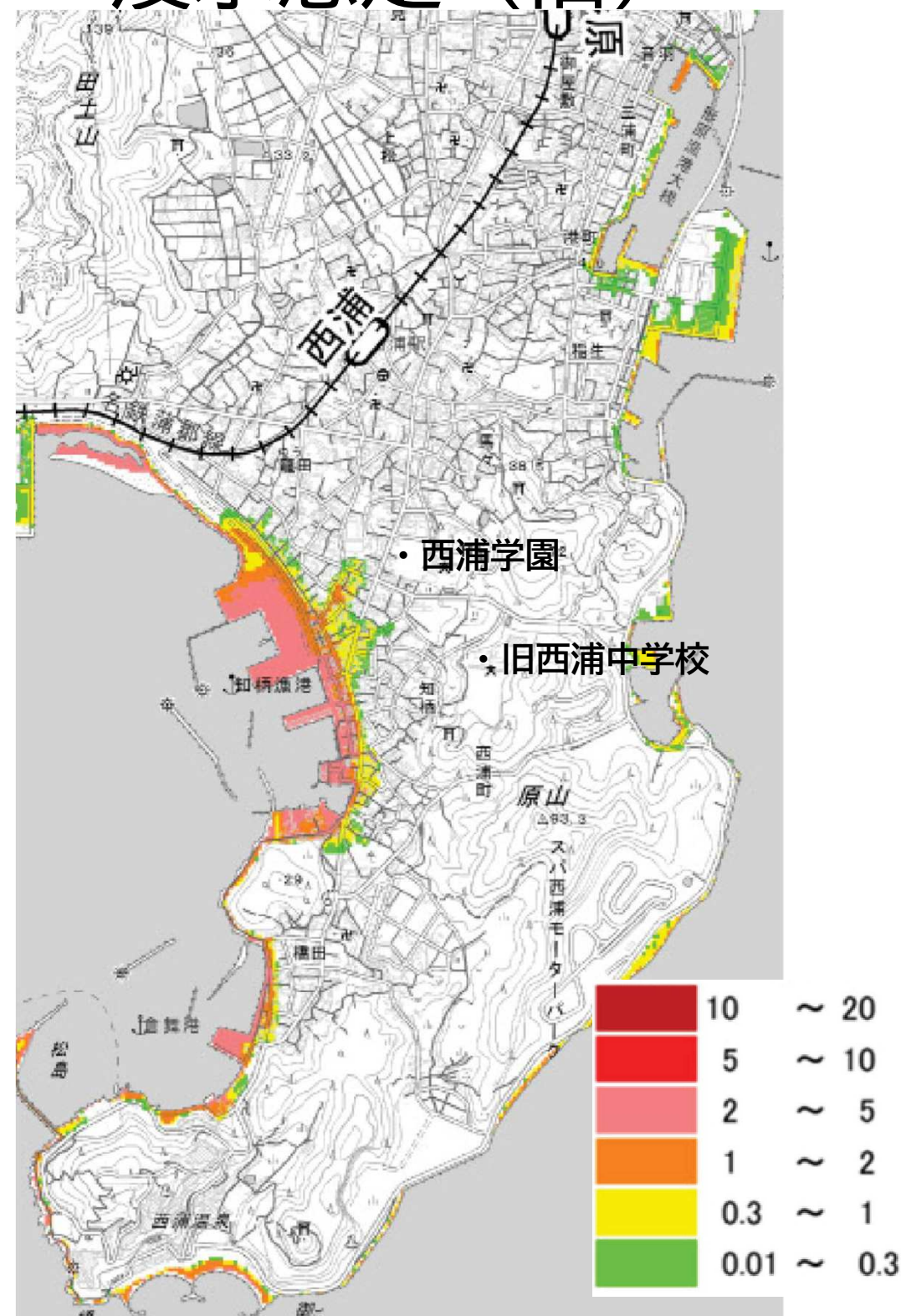
南海トラフの新たな被害想定公表（R8.6）

浸水想定（新）



（愛知県防災学習システムより）

浸水想定（旧）



（愛知県津波浸水想定より）

④ 災害に対する懸念

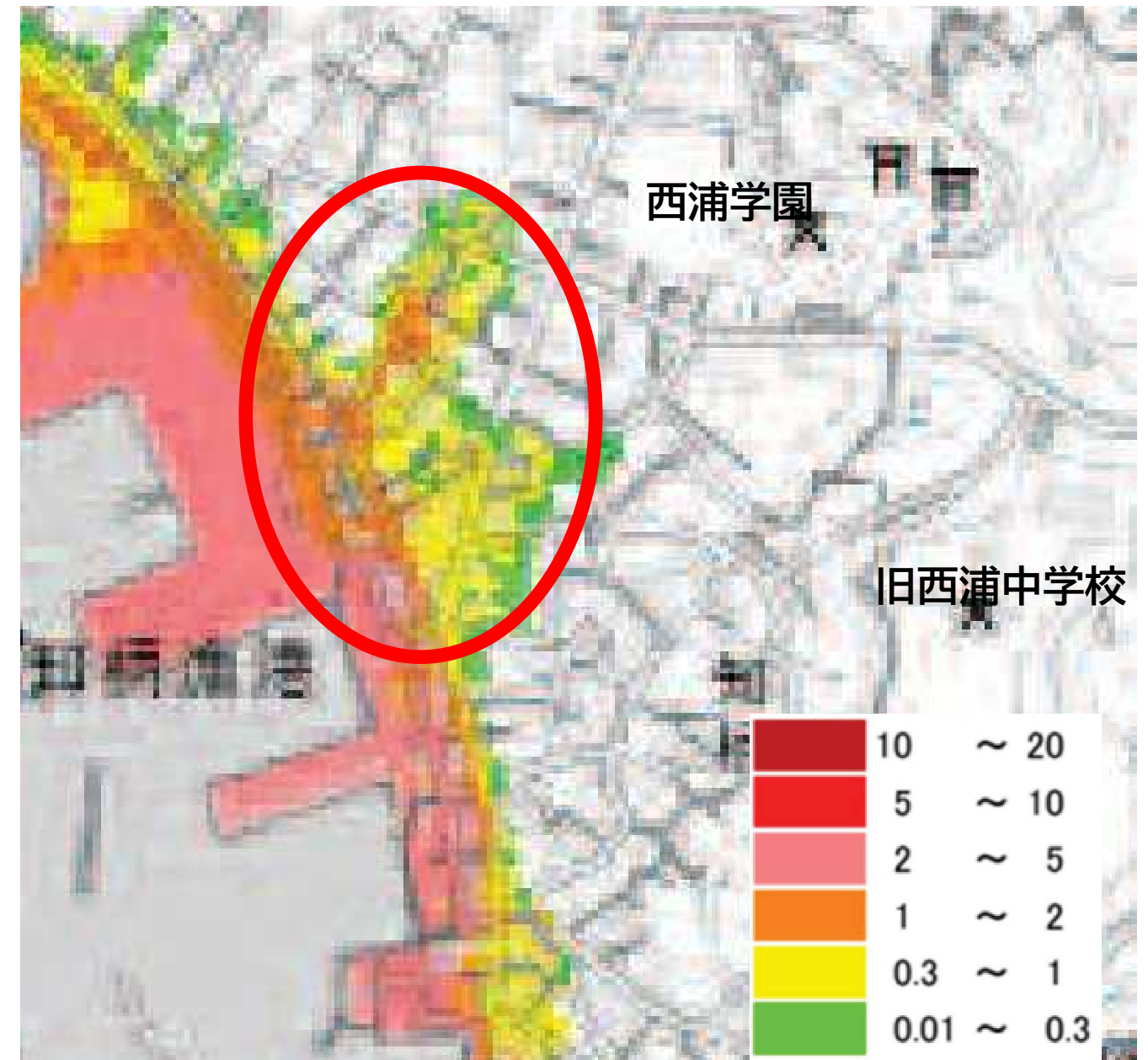
南海トラフの新たな被害想定公表（R8.6）

浸水想定（新）

浸水想定（旧）



（愛知県防災学習システムより）



（愛知県津波浸水想定より）

【浸水想定と比較】

市街地部分においては、浸水区域・浸水深ともに縮小している傾向
西浦学園敷地は、浸水の想定はない

2 意見交換

旧西浦中学校の今後について、
皆様のご意見をお聞かせください。

- ・建物について
- ・敷地について
- ・今までの説明へのご質問も

【参考】市の考え（建物の解体について）

- ・ 様々なご意見をいただいているところですが、仮に建物を解体をする場合は、補助金が活用できるよう、準備を進めていく必要があると考えています。
- ・ 令和10年度末までに解体を完了するために想定されるスケジュールは、以下のとおりです。

令和8年度後半～令和9年度前半 解体設計業務

令和9年度後半～令和10年度末 解体工事

※準備（解体設計業務）は、進めていく考えです。

⇒ 令和8年度末までに、建物の方針を整理していきます。

※借地部分の賃貸借は、令和10年度末までは継続する予定です。

3 今後の予定

サウンディング型市場調査

民間活用のニーズを再調査します。

※建物を含む活用の見込みがあると判断した場合は、
建物の民間譲渡も含めて検討します。

⇒次回の開催

11～12月ごろを予定

お問い合わせ先

担当：蒲郡市 総務部資産マネジメント課

- ・電話 0533-66-1214（直通）
- ・メール k-mane@city.gamagori.lg.jp



**ご理解・ご協力
よろしく
お願いします**