２　跡地活用に向けた基本的な考え方の整理

千葉県立大原高等学校勝浦若潮キャンパスの現況、勝浦市の現状、上位関連計画と市民意向での位置づけを踏まえて、跡地活用に向けた基本的な考え方を次のとおりとする。

（１）千葉県立大原高等学校若潮キャンパスの現況

①漁港に根ざした水産高校として独自の個性と歴史もつ高校

②Ａ棟・Ｂ棟は耐震補強がなされており、継続的に活用可能

③防災マップにおいて避難所・避難場所に位置づけられている

④旧国道１２８号（現市道墨名・部原線）に接する交通利便性の高い地区

（２）勝浦市の現状

①人口減少・少子高齢化・地域活力の低下

②就業者数の減少、賑わいの低下

③家庭日用品、食料品の市内購買率は４割であり、６割が市外に依存している

④公共公益施設は、新耐震基準の施設が少ない

⑤課題となっている古民具、遺物等の保管場所の確保

（３）上位関連計画及び市民意向

①住む場所について重視する点　「仕事」37%　「買い物の利便性」　32%

②勝浦市が住みにくかった点　「仕事がない」　74%

「買い物をする店が少ない・遠い」　61%

③取り組むべき移住・定住施策　「就職・求人情報の提供の充実」　57%

「出産や子育て等に対する各種支援の充実」　44%

（４）まとめ

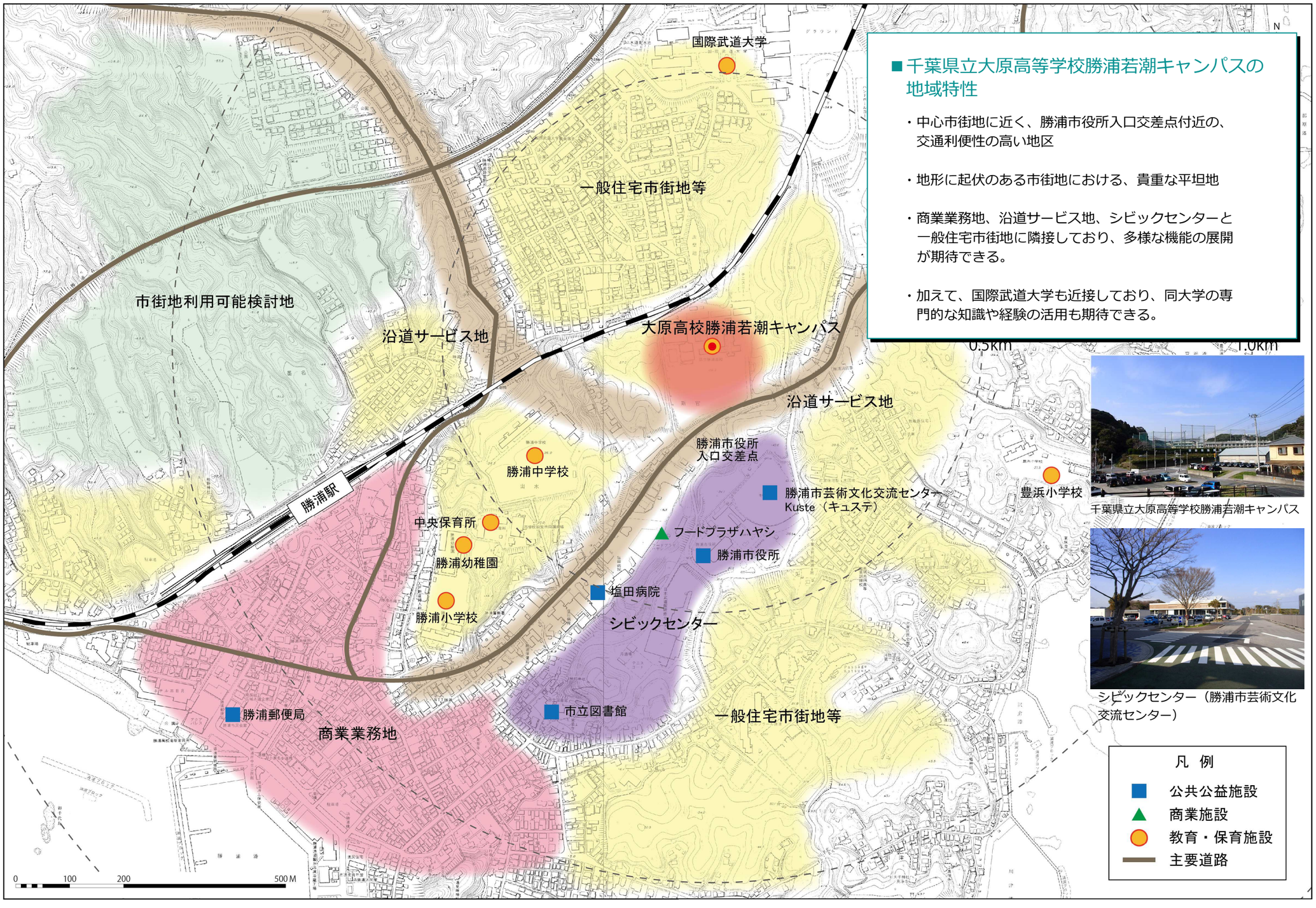
千葉県立大原高等学校勝浦若潮キャンパスの現況、勝浦市の現状、上位関連計画及び市民意向の内容から、跡地の活用は公共公益施設の再整備、雇用の確保、子育て環境の充実、市民交流の充実を図る上でも非常に重要であり、平成３１年３月開園予定の認定子ども園整備に係る、現中央保育所の仮園舎としての活用、また平坦地の少ない市街地における一団の土地として、跡地グランドへの商業施設を誘致することで、市の抱える諸問題を解決する貴重な財産と踏まえ、跡地活用に向けた基本的な考え方を以下のとおりとする。

①勝浦市の喫緊の課題である、公共施設の老朽化対策・防災機能の強化に資する活用を図る。

②地方創生に資する活用を図る。

③千葉県立大原高等学校勝浦若潮キャンパスの特性を活かした活用を図る。

■ 千葉県立大原高校勝浦若潮キャンパス周辺の地域特性図



■ 千葉県立大原高等学校勝浦若潮キャンパスの地域特性

- 中心市街地に近く、勝浦市役所入口交差点付近の、交通利便性の高い地区
- 地形に起伏のある市街地における、貴重な平坦地
- 商業業務地、沿道サービス地、シビックセンターと一般住宅市街地に隣接しており、多様な機能の展開が期待できる。
- 加えて、国際武道大学も近接しており、同大学の専門的な知識や経験の活用も期待できる。

3　整備方針の検討（導入機能、コンセプト、ゾーニング図）

①勝浦市の喫緊の課題である、公共公益施設の老朽化・防災機能の強化に資する活用を図る。

②地方創生（勝浦市 まち・ひと・しごと創生総合戦略における４つの目標の実現）に資する活用を図る。

③千葉県立大原高等学校勝浦若潮キャンパスの特性を活かした活用を図る。

■ 導入機能

導入機能	考え方	施設例
①公共公益機能	・老朽化している勝浦市図書館、津波浸水想定区域内にある勝浦市保健福祉センターの移転先として活用する。 ・勝浦市では、古民具や遺物の保管場所として活用する。	・図書館 ・保健福祉センター ・郷土資料館
②産業振興機能	・地域の働く場となる、企業の誘致、賑わいの創出 ・農林水産物の高付加価値化、ブランド化、企業立地、新規就業者の支援に資する施設として活用する。 ・水産高校としての歴史、資産を活かした施設として活用する。	・店舗 ・事務所 ・物産展示 ・体験型施設 ・地域物産店 ・生鮮食品店
③子育て支援機能	・子育て世代を支援する施設として活用する。	・中央保育所仮園舎
④地域交流機能・健康増進機能	・地域交流、多世代交流の場として活用する。 ・市民の健康増進に寄与する場としての活用する。 ・健康に関する各種講座等が開催できる施設として活用	・研修室 ・調理室 ・コミュニティルーム ・セミナールーム ・体育館
⑤防災機能	・避難所・避難場所としての機能を維持	・防災機能に資する空地、倉庫等

■ 整備コンセプト

勝浦市　健康と文化の創造・交流施設　～　勝浦市　健康文化創生センター（仮）～

■ 基本方針

「教育文化の推進に向けた、保健福祉センター、図書館、郷土資料館等としての活用」

〇公共公益施設の老朽化対策と、防災機能の強化に向けて、「勝浦市保健福祉センター」と「勝浦市図書館」を、当高校跡地に移転する。
このことは、勝浦市内のコンパクトな市街地の形成にも寄与すると考える。

〇また、勝浦市では、古民具、遺物等の保管場所として活用し、あわせて郷土文化への再認識と、情報発信のため、郷土資料館・物産展示の場として活用する。

「産業振興、地域の雇用の場となる、商業施設の誘致」

〇地方創生の目標の１つである「産業振興」「雇用の場の確保」を実現し、賑わいと魅力ある中心市街地・中心商業地を形成するため、民間活力を活用した「商業施設」の誘致を図る。

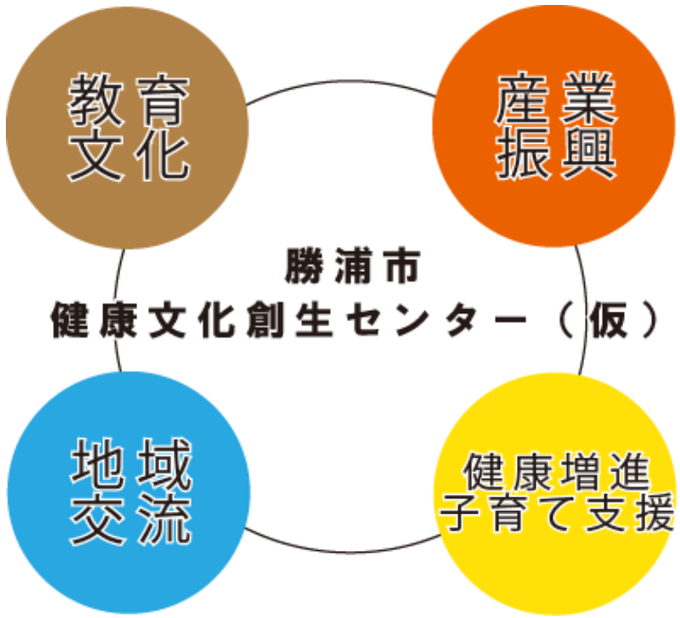
「健康増進・子育て支援に向けた、各種スポーツ教室・セミナー開催の場としての活用」

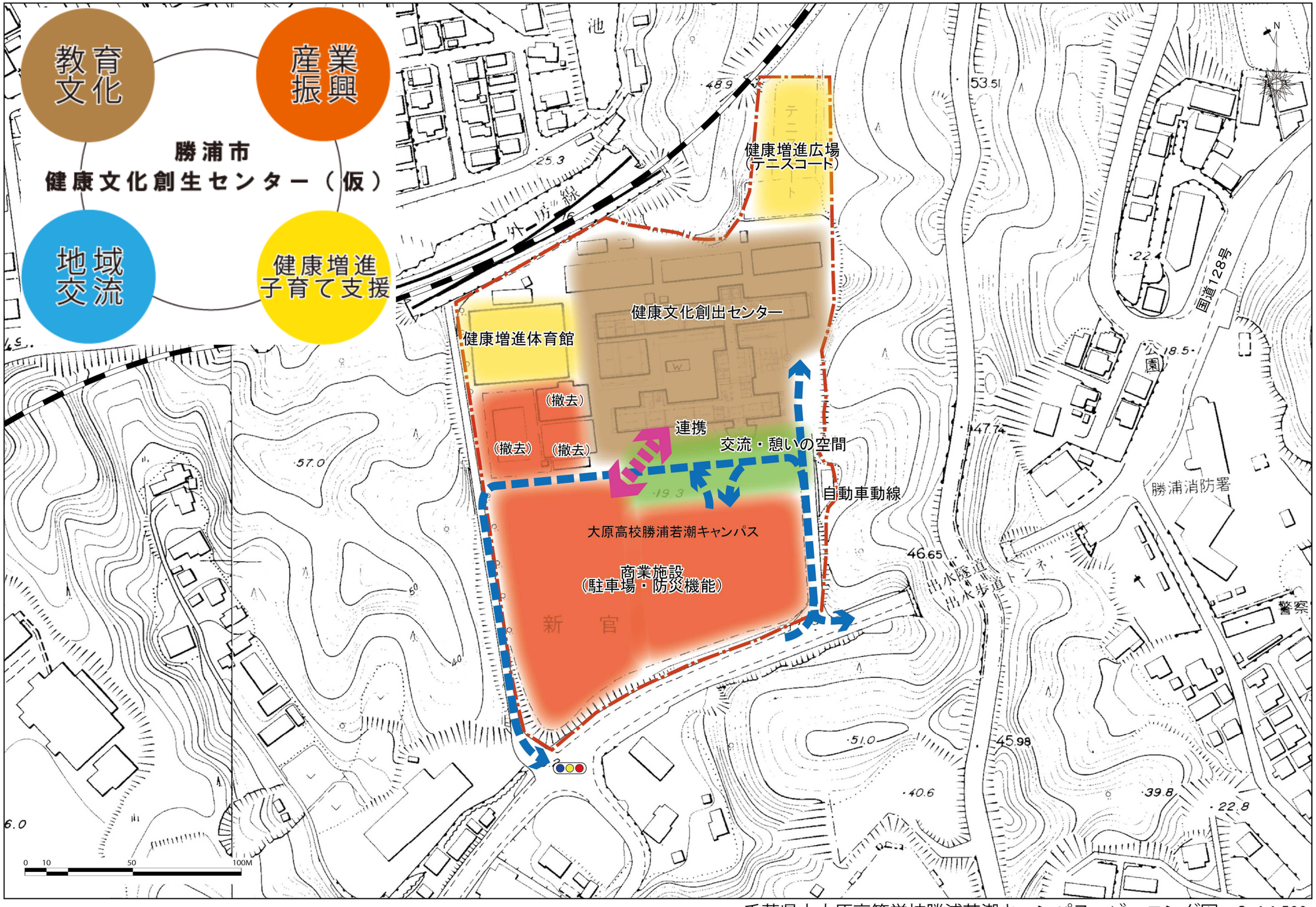
〇地方創生の目標の１つである、子育て・教育環境の向上と充実、高齢者がいつまでも暮らせるまちづくりに向けて、既存の体育館を活用した、各種スポーツ教室、セミナーの開催を推進する。

「地域の交流・地域振興の促進に向けた、各種教室・イベントの場としての活用」

〇市民の健康、地域コミュニティの維持・増進、観光による交流人口の拡大に向けて、各種教室・イベントの場としての活用を図る。

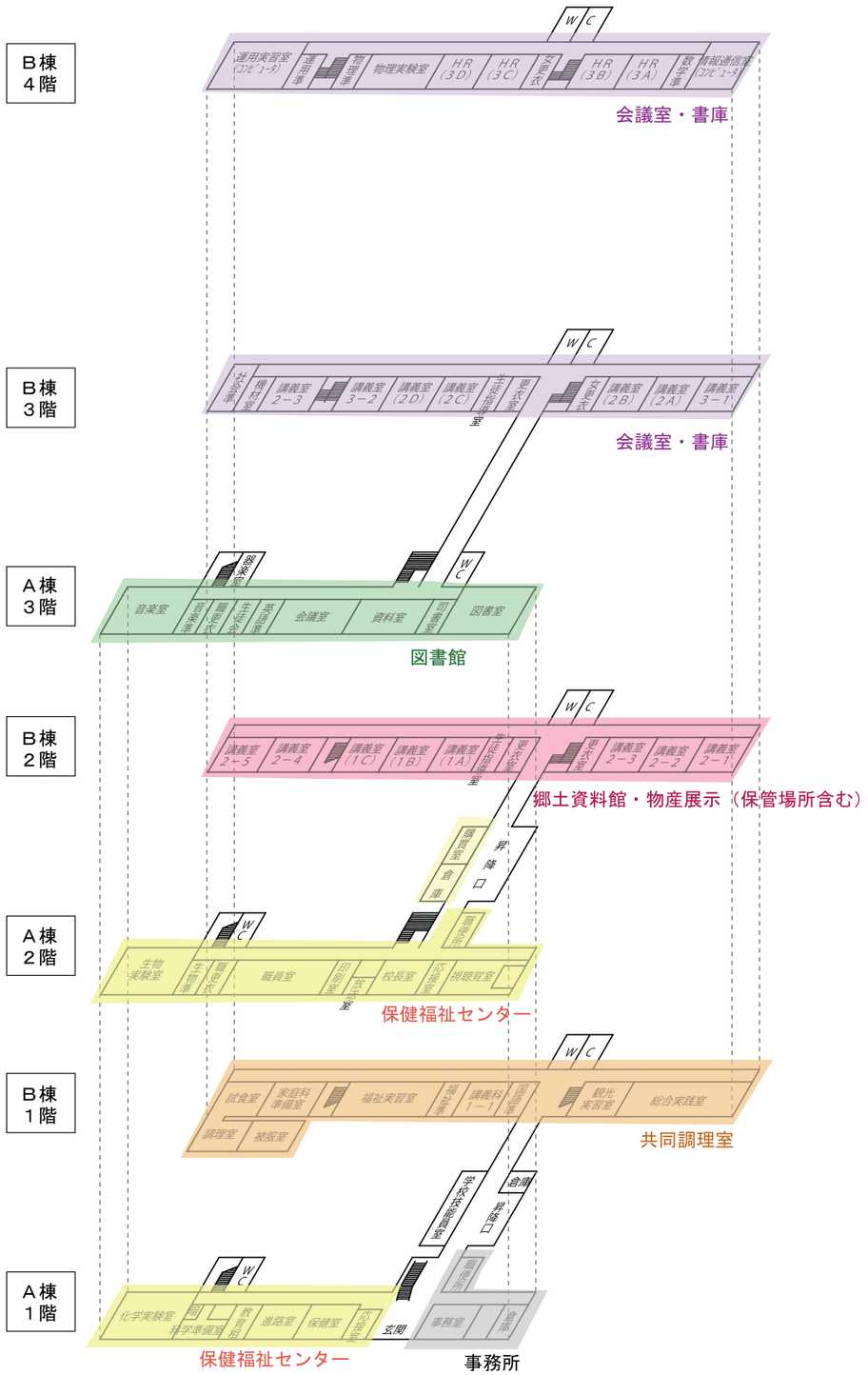
〇加えて、国際武道大学と連携し各種スポーツ教室等を開催し市民の健康づくりを推進する。





千葉県立大原高等学校勝浦若潮キャンパス　ゾーニング図　S=1:1,500

■ 階別ゾーニング図



■ 建物内のゾーニングの考え方

・ 広く市民、高齢者等に利用される、保健福祉センターはＡ棟１階、２階に配置する。

・既存の調理室のあるＢ棟１階は、共同調理室として活用する。

・既存の図書館のあるＡ棟３階は、今後も図書館として活用する。

・郷土資料館・物産展示は、Ｂ棟２階に配置する。

・その他Ｂ棟３階・４階については、会議室及び書庫として活用する。

くつろぎの空間のある図書館

郷土資料館

健康増進に向けた各種教室

各種活動の実施

文化に触れる機会の創出

○千葉県立大原高等学校の各施設利用の考え方

前述のゾーニングでの各施設利用の考え方を整理する。

施設名称	構造	階数	延床面積(㎡)	築年数	耐震化	施設利用の考え方	ゾーン
A棟(管理・特別教室棟)	RC造	3	2717	S41年	済	・耐震化されているA棟は、今後とも施設の活用を図る。 ・多くの人に市民サービスを提供するよう、保健福祉センター、図書館を配置する。	健康文化創生センター
B棟(普通・特別教室棟)	RC造	4	4155	S41年	済	・耐震化されているB棟は、今後とも施設の活用を図る。 ・現在の施設利用を勘案して、共同調理室、郷土資料館・物産展示、会議室・書庫等を配置する。	健康文化創生センター
昇降口棟 ※A-B棟間	RC造	2	535	S41年	不明	(・現状と同じ利用と設定)	健康文化創生センター
C棟(特別教室棟)	RC造	3	847	S57年	－	・C棟は、事後保全型管理を行ない、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこととする。	健康文化創生センター
D棟(小講堂・実習室)	S造	1	339	S42年	既存	・D棟は、事後保全型管理を行ない、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこととする。	健康文化創生センター
食品製造実習室	S造	1	455	S42年	既存	・燻製器等の設備の充実している食品製造実習室は、水産高校としての歴史・資源として活かすため、事後保全型管理を行ない、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこととする。	健康文化創生センター
体育館	RC+S造	2	1569	S45年	済	・体育館は、子育て・教育環境の向上、高齢者の健康に資する場として活用する。	健康増進体育館
セミナーハウス・卓球場	RC+S造	3	1123	H3年	－	・セミナーハウス・卓球場は、校庭に誘致する「商業施設」の駐車場用地として利用するため、撤去する。	商業施設
武道館	RC+S造	2	499	S47年	未	・耐震化されていない武道館は、校庭に誘致する「商業施設」の駐車場用地として利用するため、撤去する。	商業施設
運動部部室	CB造	1	60	不明	不明	・耐震化が不明な運動部部室は、校庭に誘致する「商業施設」の駐車場用地として利用するため、撤去する。	商業施設
倉庫兼部室	CB造	2	120	S62年	－	・倉庫は、事後保全型管理を行ない、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこととする。	
(その他)							
校庭						・校庭は、産業の振興、地域の雇用の場となる「商業施設」の誘致を図る。	商業施設
小屋(受水槽付近)						・小屋は、事後保全型管理を行ない、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこととする。	－
外部通路						・外部通路は、事後保全型管理を行ない、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこととする。	－
自転車置場						・自転車置場は、事後保全型管理を行ない、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこととする。	－
プール						・プールは、校庭に誘致する「商業施設」の駐車場用地として利用するため、撤去する。	商業施設

※構造・階数・面積・築年数・耐震化状況は、勝浦市資料より
※耐震化については、以下の表記にて記載する
「－」:新耐震基準時に新築、「済」:耐震補強済、「施工中」:耐震補強工事中、
「既存」:診断結果 Is＞0.6、「未」:未実施、「不明」:詳細不明

※事後保全型管理とは

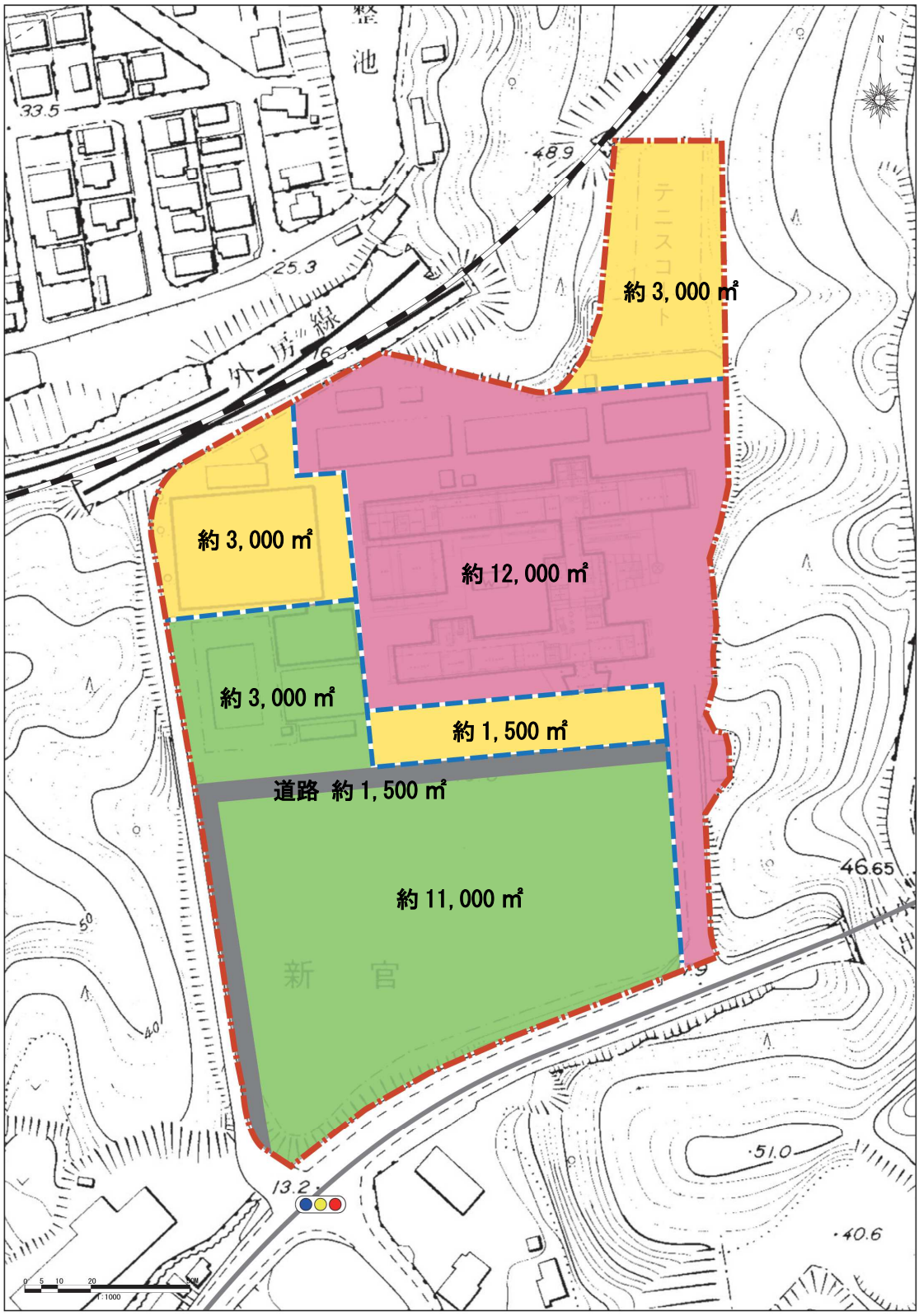
事後保全型管理では、維持保全や日常点検、定期点検を実施し、劣化や損傷、異常、故障が確認され、求められる機能が確保できないと判断された時点で、撤去・更新を行うこと。

４　施設規模の検討

施設規模は、前述のゾーニング計画を踏まえて、下表のように設定する。

ゾーン名称	施設規模の考え方	敷地面積	延床面積
健康文化創生センター（仮称）	・既存のＡ棟、Ｂ棟、昇降口棟と食品製造実習室を活用と設定する。	12,000 ㎡	次ページ参照
商業施設	・法規制（第１種住居地域）に基づき、延床面積を3,000 ㎡と設定する。	14,000 ㎡ 外周の緑地含む	3,000 ㎡ ※今後、用途地域の変更により変わる可能性がある。
交流・憩いの空間	・商業施設と既存の校舎をつなぐオープンな空間として、車道の両側に、幅 15 mの広場を設ける。	1,500 ㎡	－
健康増進体育館	・既存の体育館を活用する。	3,000 ㎡	1,569 ㎡
健康増進広場	・既存のテニスコート付近を、広場として活用する。	3,000 ㎡	
地区内道路	・各ゾーンの利用者のため地区内道路を配置する。	1,500 ㎡	
敷地面積　合計	－	35,000 ㎡	

○ 敷地面積　合計 35,000 ㎡



健康文化創生センター（仮称）　建物内の規模

施設名	構造	床面積(㎡)	階数	現状の室名(A)	活用計画
管理・特別教室棟（A棟）	鉄筋コンクリート造・3階	2,717㎡ 階別面積　約 900㎡	1F	化学実験室	保健福祉センター （既存施設の床面積712.72㎡）
				暗室	
				薬室	
				科学準備室	
				教育相談室	
				進路室	
				保健室	
				応接室	
				事務室	事務室
				書庫	
			2F	生物実験室	保健福祉センター （既存施設の床面積712.72㎡）
				生物準備室	
				更衣室	
				職員室	
				印刷室	
				放送室	
				校長室	
				応接室	
				視聴覚室	
			3F	音楽室	図書館 （既存施設の床面積435.67㎡）
				音楽準備室	
				器楽室	
				更衣室	
				生徒会室	
				英語準備室	
				会議室	
				資料室	
				司書室	
				図書室	
普通・特別教室棟（B棟）	鉄筋コンクリート造　4階	2,583㎡ 階別面積　約 650㎡	1F	調理室	共同調理室
				試食室	
				被服室	
				家庭科準備室	
				福祉実習室	
				福祉準備室	
				講義室	
				国語準備室	
				観光実習室	
				総合実践室	
			2F	講義室2-1	郷土資料館・物産展示
				講義室2-2	
				講義室2-3	
				講義室2-4	
				講義室2-5	
				教室1A	
				教室1B	
				教室1C	
				生徒指導室	
				更衣室	
				更衣室	
			3F	社会準備室	会議室・書庫
				機材室	
				講義室3-1	
				講義室3-2	
				講義室3-3	
				教室2A	
				教室2B	
				教室2C	
				教室2C	
				生徒指導室	
				更衣室	
				更衣室	
			4F	運用実習室（コンピュータ）	会議室・書庫
				運用準備室	
				物理準備室	
				物理実験室	
				教室	
				教室	
				教室	
				教室	
				数学準備室	
				情報通信室（コンピュータ）	
昇降口	鉄筋コンクリート造　2階	535㎡	1F	倉庫	現状の機能維持
				学校技能員室	
			2F	昇降口	
				購買室	
				倉庫	
食品製造実習室	鉄骨造　1階	455㎡	1F	食品製造実習室	食品製造実習室として活用
				食品科学実習室（調理可）	
				管理室	
				書道室	
建物合計		6,290㎡			

５　基本計画図の作成

前項までの内容をもとに、基本計画図を作成する。

６　概算事業費及び整備手法の検討

基本計画図をもとに概算事業費を算出するほか、整備手法（活用できる補助金や、民間活用に向けた事業手法等）を検討する。

（１）概算事業費の算出

概算事業費を算出する。

①　床面積当りの建築工事費

床面積当りの建築工事費は、平成 27 年 10 月の建築着工統計より設定する。

建築着工統計での構造別（鉄骨造）の床面積当り工事費は 212,857 円/㎡で、用途別の床面積当り工事費は、卸売業・小売業が 265,821 円/㎡、宿泊業・飲食サービス業が 195,043 円/㎡となっている。

今回設定では、鉄骨造の 212,857 円/㎡を採用し、約 220,000 円/㎡とし、加えて空調・給排水設備費を見込み、250,000 円/㎡と設定する。

表　着工建築物:都道府県別、構造別（建築物の数、床面積の合計、工事費予定額）

平成27年10月分

構造 / 都道府県	鉄骨造		
	建築物の数（棟）	床面積の合計（㎡）	工事費予定額（万円）
全国計	10,514	4,005,074	84,468,796
12000 千葉	369	109,145	2,323,232

千葉県　床面積当り工事予定額　212,857 円/㎡

表　着工建築物:用途別、工事種類別
（工事件数、建築物の数、床面積の合計、工事費予定額）

平成27年10月分

工事種類 / 用途	新築			
	工事件数（件）	建築物の数（棟）	床面積の合計（㎡）	工事費予定額（万円）
12000千葉				
全建築物計	1,754	1,754	282,663	5,354,996
J 卸売業，小売業用建築物	14	14	22,842	607,189
M 宿泊業，飲食サービス業用建築物	9	9	1,745	34,035

千葉県　卸売業・小売業用建築物　床面積当り工事予定額　265,821 円/㎡
千葉県　宿泊業、飲食サービス業用　床面積当り工事予定額　195,043 円/㎡

② 外構工事費

外構工事費は、公園整備と同等を考え、30,000 円/㎡と設定する。

③ 概算事業費

上記の結果、概算事業費は、次のとおりと算出される。

○敷地面積

35,000	㎡

○概算事業費

		面積				単価		事業費		備考
		数量	単位	数量	単位		単位		単位	
大規模修繕費	エレベーター	3	基			55,000,000	基	165,000,000	円	A棟：２基、B棟：１基
	計							165,000,000		
造成・道路	造成費	1,000	㎡	303	坪	4,000	円/㎡	4,000,000	円	擁壁なし、法面処理+芝生（種子吹付）と設定
	道路築造費W＝9.0m(地区外)	120	m			180,000	円/m	21,600,000	円	AS舗装と設定
	道路築造費W＝6.0m(地区内)	150	m			80,000	円/m	12,000,000	円	AS舗装（表層から路盤）+排水施設と設定
	計							37,600,000		
撤去費	建物撤去（セミナーハウス・卓球場）	1,123	㎡	340	坪	20,000	円/㎡	22,460,000	円	
	建物撤去（武道館・部室）	679	㎡	206	坪	20,000	円/㎡	13,580,000	円	
	建物撤去（プール）	1,123	㎡	340	坪	20,000	円/㎡	22,460,000	円	
	計	2,925	㎡	886	坪			58,500,000	円	
設計費	実施設計・監理費（建築）							4,095,000		撤去費×0.07
	計							4,095,000	円	
合計								265,195,000	円	

（２）整備手法

整備手法として、「①活用できる補助金」と「②事業手法」を検討する。

①　活用できる補助金

跡地に活用できる補助金としては、「ア　社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金」と「イ　過疎地域等自立活性化推進交付金」が挙げられるが、道路事業や各施設の改修等を総合的に行うことのできる、社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金の活用が望ましいと考える。

②　整備手法

跡地活用に向けた整備手法は、下表のメニューが挙げられ、今後の導入機能の確定等を踏まえて、検討・決定していくことが必要である。

参考　想定される整備手法

	想定される事業手法
①Ａ棟、Ｂ棟、昇降口棟、食品製造実習室の改修	・防災・安全交付金 ・社会資本整備総合交付金 ・過疎地域等自立活性化推進交付金　過疎地域遊休施設再整備事業 ・市単費
②エレベーターの新設	・社会資本整備総合交付金 ・過疎地域等自立活性化推進交付金　過疎地域遊休施設再整備事業 ・市単費
③造成（道路整備）	・防災・安全交付金 ・社会資本整備総合交付金 ・市単費
④商業施設・駐車場	・定期借地、ＰＦＩ等（詳細は次ページ参照）

7　管理・運営方法の検討

管理・運営方法は、健康文化創生センター（仮称）と、健康増進広場・体育館と交流・憩いの空間を対象に検討する。

（1）跡地における施設管理に対する基本的な考え方

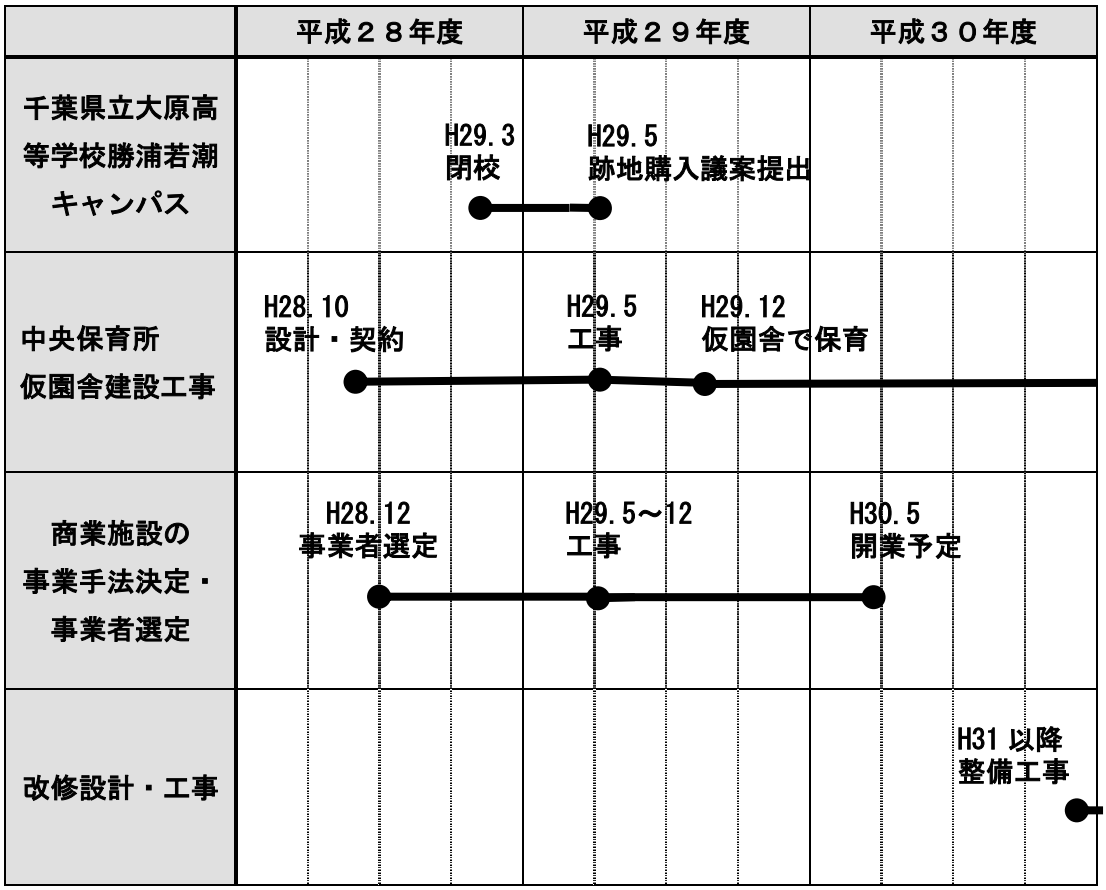
公共施設については、維持管理・運営に指定管理者制度の民間活力を活用することも考えられる。しかし、跡地活用に際しては、複数の機能の導入が想定されるため、民間活力を活用する部分を整理・検討し、施設管理・運営の効率を高める工夫が必要である。

民法に基づく民間委託では、施設の点検、維持補修等が一般的で、PFI 制度は、民間事業者による建設（改修含む）から運営までを一体的に実施する場合に適した制度である。また、指定管理者制度は、施設の整備は伴わず、管理・運営までを一体的に実施する場合に適した制度であり、検討が必要である。

	民法（民間委託）	PFI制度（PFI法）	指定管理者制度
主旨	・明確な定義はないが、公共サービスの提供のもと民間に委託を行う。	・民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の建設、維持管理及び運営の促進を図る	・公の施設のより効果的・効率的な管理を行うため、民間の能力を活用して、住民サービスの向上や経費の削減等を図る
制度活用できる主体	①民間事業者	①PFI事業者 （SPC（特定目的会社））	①法人で政令で定めるもの ②公共団体 ③公共的団体
対象	公共施設	公共施設	公の施設
	―	新規施設の設置又は管理を対象	（設置ではなく）管理を対象
手続き	―	議会の議決 （契約の締結）	議会の議決 （指定管理者の指定）
民間事業者が可能な取り組みの範囲	・施設の点検、維持補修、巡回、施設の清掃、植栽管理が一般的	・施設の点検、維持補修、巡回、施設の清掃、植栽管理 ・自らの収入としない利用料金の収受 ・ソフト面の企画	・施設の点検、維持補修、巡回、施設の清掃、植栽管理 ・自らの収入としない利用料金の収受 ・ソフト面の企画 ・使用料等の収入の徴収 ・物品の販売、催し利用
責任とリスク	―	・事業手法（BTO、BOT、BOO）により異なる。	・実施団体が実施する業務は実施団体が負うことが原則

８　整備スケジュールの検討

跡地活用の実現に向けた、整備スケジュールを作成する。



※なお、跡地活用にかかる整備工事（改修設計・工事等）については、中央保育所仮園舎として使用する間は、園児の保育環境及び防犯の点から、中央保育所仮園舎の機能が終了した後に整備検討を図るものとする。

９　整備に向けた課題の整理

本業務では、勝浦市の現状及び課題を整理し、整備コンセプト等を検討したところであるが、今後の課題として、次のことが挙げられる。

（１）関係機関、地元住民との協議・調整

・今後、庁内関係各課・教育委員会、警察等の関係機関との協議・調整を進める必要がある。また、地域に愛される施設として、地元住民の理解のもと計画を進める事が必要不可欠である。

・特に、商業施設を導入すると中心市街地で店舗を経営している人の反対意見も出てくる可能性もあるため、地元専用のテナント床を設ける等の配慮も検討していくことが必要と考える。

（２）事業手法の検討・決定

・今後、勝浦市の財政負担の軽減や民間活力の活用、市民サービスの向上等を総合的に検討し、勝浦市にとって最適な事業手法を採用・決定することが必要である。

（３）用途地域の変更検討

・千葉県立大原高等学校勝浦若潮キャンパスは、現在、第一種住居地域に指定されており、店舗の延床面積は 3000 ㎡までしか建てることができない。

・一方、勝浦市の地方創生に向けて、当概敷地を有効に活用していくことが必要と考えられる。

・そのため、第一種住居地域から沿道利用を積極的に進めていくよう準住居地域等（店舗面積 10,000 ㎡まで建築可能）への用途地域の変更を検討することが必要である。