

旧長沼高等学校跡地の利活用について



共につくる 住み続けたいまち すかがわ



須賀川市 企画政策課

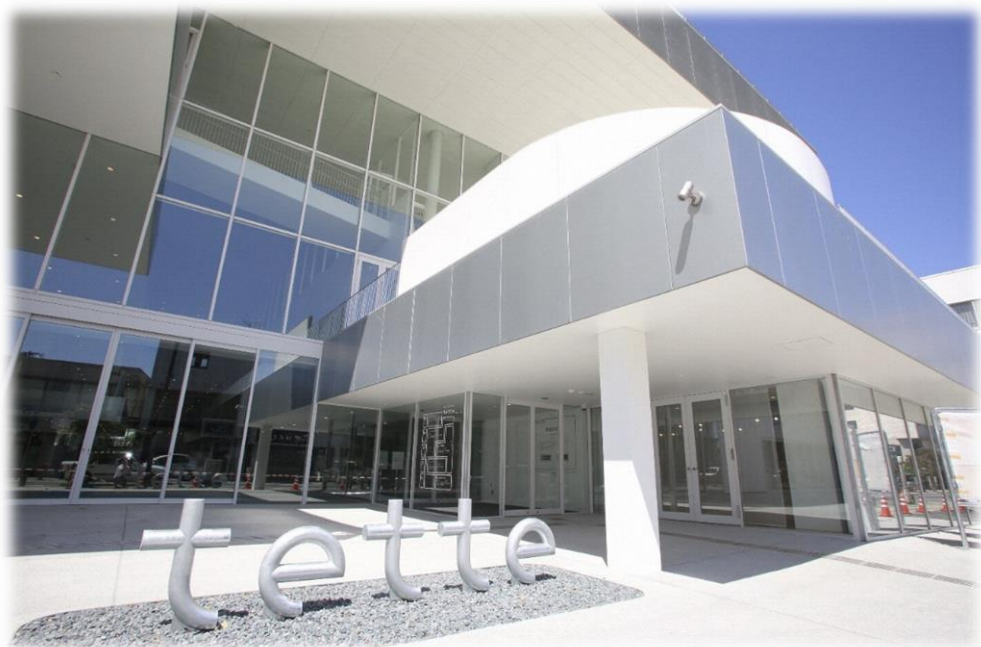
- 面積 279.43Km²
- 人口 72,145人（男 35,451人、女 36,694人）【令和6年9月1日現在（現住人口調査）】
- 世帯数 28,014世帯【令和6年9月1日現在（現住人口調査）】
- 位置

福島県のほぼ中央に位置しており、北は郡山市、南東は石川郡、南西は岩瀬郡に隣接し、西に那須連峰、東に阿武隈高原の山並みを望み、阿武隈川、釈迦堂川の流域を中心として開けた自然豊かなまちです。また、「特撮の神様」と称される、円谷英二監督の出身地であり、ウルトラマンの故郷である「M78星雲 光の国」と姉妹都市を締結しています。

市のメイン通りに立つ
ウルトラマン像



©円谷プロ



須賀川市民交流センターtette

H31.1.11の開館後、令和5年度末までに、約64万人の方が来館。

須賀川特撮アーカイブセンター
特撮文化拠点都市の構築・発信における中心施設



旧長沼高等学校について（位置図）

○所在地：須賀川市長沼字子ッ橋（都市計画区域外） ○敷地面積：3.6ha

○備考：令和4年3月に廃校、**校舎等の建物は令和9～10年度には除却完了予定**

横山工業団地	: 81区画
テクニカルリサーチガーデン	: 16区画
北部工業団地	: 10区画
南部工業団地	: 2区画
越久工業団地	: 7区画
茶畑地区産業拠点	: 3区画

※工業団地はいずれも完売

長沼第一工業団地	: 1区画
長沼第二工業団地	: 3区画
長沼第三工業団地	: 7区画

長沼高校

【周辺IC・駅へのアクセス】
須賀川ICまで車で約25分
須賀川駅まで車で約30分
郡山南ICまで車で約25分
郡山駅まで車で約40分

【東京方面からのアクセス】
浦和ICから須賀川ICまで車で約2時間30分
東京駅から須賀川駅まで新幹線・電車で約1時間40分



旧長沼高等学校について（現況写真）

①



②



③



④



⑤



⑥



敷地の概要

所在地	地番	地目	地積 (㎡)
須賀川市長沼字子ッコ橋 (都市計画区域外)	12番4	宅地（校長公舎用地）	361.84
	32番1	雑種地	57.00
	58番	学校用地	35,290.00
	65番	学校用地	218.00
	120番	学校用地	49.00
			35,975.84

※ 1 敷地は市の所有であり、県へ無償貸付している。（維持管理業務は県対応）

※ 2 校舎等の建物（県所有）が残っており、今後県において除却予定。（令和9～10年度には除却完了予定）

周辺状況

- 敷地東側には県道長沼喜久田線が通っており、北上すると郡山南ICへ、南下すると国道118号へつながる。
※給水、排水（農業集落排水）の本管は県道に敷設。
- 敷地西側は山林となっており、勾配の急な斜面も見受けられる。
- 敷地南側は、学校敷地より一段低く（3～4m程度）となっており、数件の住宅と田畑が広がっている。
- 敷地北側は民地（空き工場）となっている。

○令和4年3月

県立高等学校改革に伴い廃校となる。（須賀川高等学校と統合し、須賀川創英館高等学校として開校）



○令和5年度

市の利活用方針【第1段階】である『県所有の校舎等建物を市が譲渡を受けるか否か』について、庁内検討会や地域との意見交換を実施。



○令和6年6月

上記の検討結果をとりまとめ、市の利活用方針【第1段階】を公表。

⇒校舎等建物は譲渡を受けず、県による除却とし、建物除却後の土地の利活用検討に入る。

【方針決定の理由】

- ・地域の意見 : 既存建物の活用希望は少なく、長沼地域では過半数が敷地の新たな利活用を選択
- ・行政需要 : 庁内としての利活用需要はない
- ・施設規模や劣化状況 : 建物が大きく、築年数も経過しているため、多額の改修費用がかかる
- ・民間事業者の活用 : 建物活用の具体化には至っていない



○令和6年度～

県による建物除却は令和9～10年度を予定。

⇒この間に利活用方針を決定し、建物除却完了後、速やかに新たな利活用を図りたい。

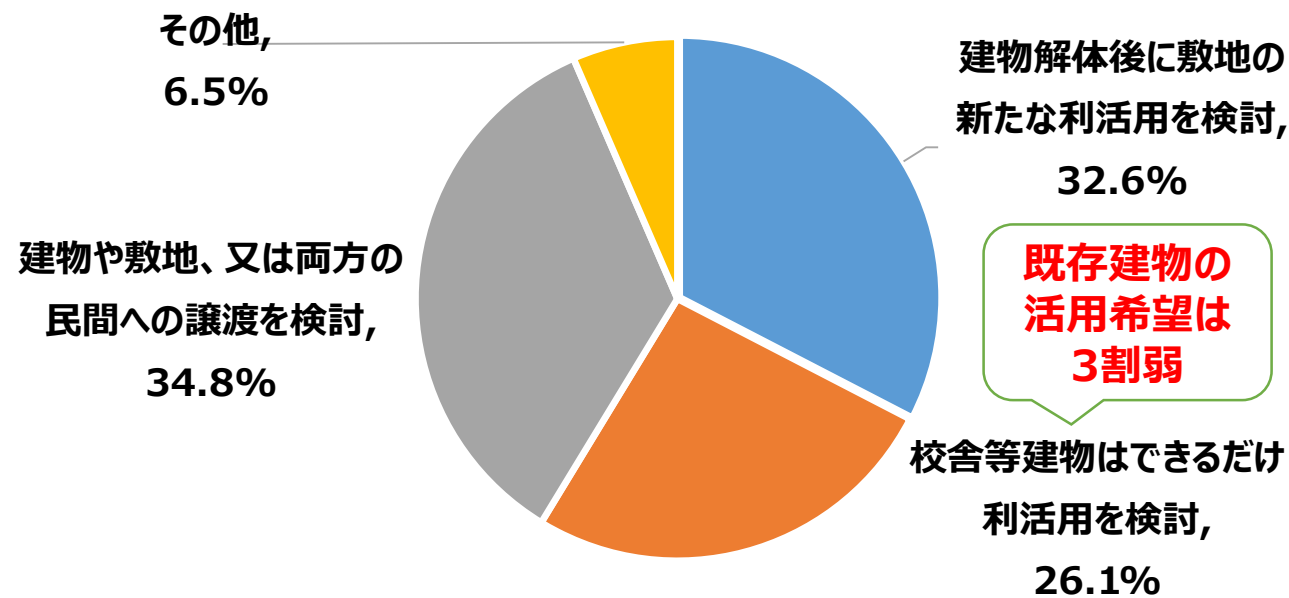
地域との意見交換では、長沼地域に隣接する岩瀬地域の住民も交え、利活用方針の検討を実施しました。

地域	日時	人数	実施概要	参加者からの主な意見等
長沼	令和5年12月18日	23人	意見交換会	長沼地域では今後、こども園整備により幼稚園が無くなり、小中一貫校の整備により小学校が無くなるなど空き校舎等が増えていく中で、旧長沼高校跡地の利活用もこれらと一体的に捉えて地域での利活用を考えてほしい。
岩瀬	令和6年 1月22日	24人	意見交換会	旧長沼高校施設を地元で活用するというのは、実際のところ難しいのではないかと思います。民間から利活用の話があるのであれば、そちらを先ずは検討しても良いのではないかと思います。
両地域	令和6年2月4日	30人	ワークショップ	①「既存建物を使う」主な利活用アイデア 専門学校、オープンスペース・多目的利用、学ぶ場 ②「既存建物を使わない」主な利活用アイデア アウトレット等の複合施設建設、大型商業施設誘致
長沼	令和6年3月12日	19人	結果報告	・ 他自治体の廃校事例を見ると、利活用は上手くいっていないケースも見受けられる。旧長沼高校は建物のサイズや構造からしても活用は容易ではない。上物は活用を考えなくても良いのではないかな。 ・ 市の財政状況を考えれば地元活用より民間活用が良いのでは。

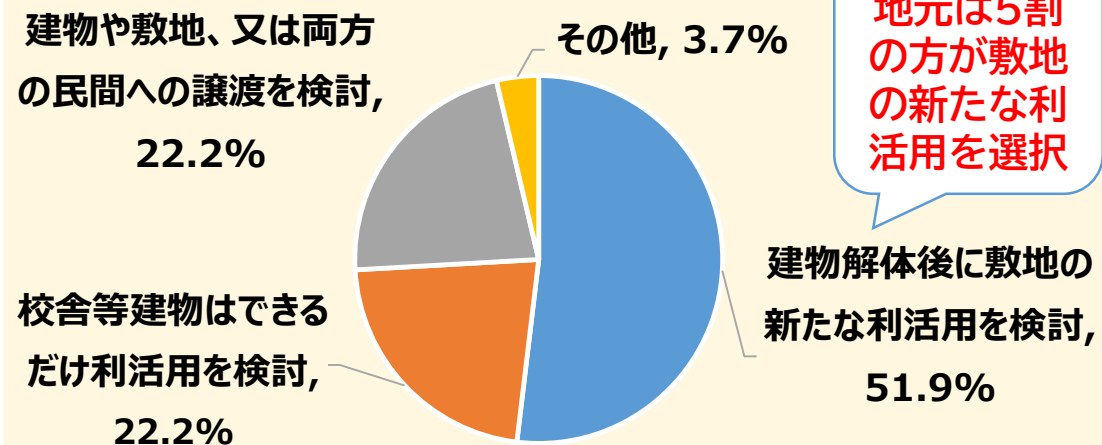
地域との意見交換会に参加いただいた地元住民等へのアンケート結果は下記のとおりです。

<全体集計結果>

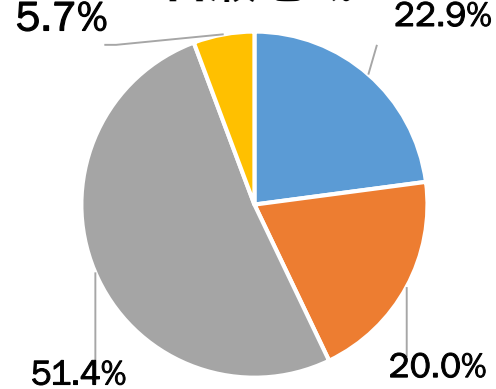
	回答項目	回答数	割合
1	建物解体後に敷地の新たな利活用を検討	30	32.6%
2	校舎等建物はできるだけ利活用を検討	24	26.1%
3	建物や敷地、又は両方の民間への譲渡を検討	32	34.8%
4	その他	6	6.5%
	合 計	92	100%



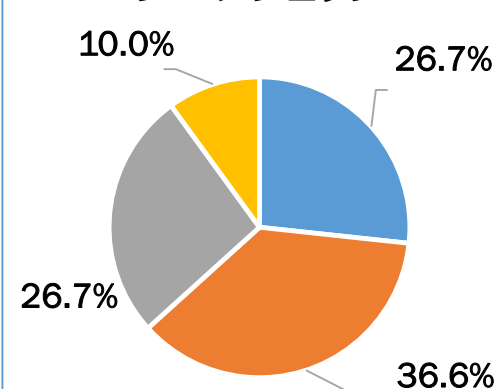
地元の長沼地域



岩瀬地域



ワークショップ



① 利活用にあたっての課題について

旧長沼高校跡地を利活用するにあたって課題はありますか。（人材確保（市街地からの距離）、資金調達、自社工場・取引工場からの距離など）

② 用途について

この土地の面積や形状、周辺環境や景観は、どのような用途に適していると考えますか？
（農業やスポーツ施設、住宅開発など）

③ 地域住民からの要望について

地域との意見交換やアンケート結果から、地域住民が求めているサービスや施設を実現する方法をお持ちですか？

④ スケジュールについて

校舎等の建物を除却するまでに3～4年程度の期間を要しますが、具体的な事業提案は可能でしょうか。
（建築資材の高騰や経済情勢の見通しがつきにくいなど不確定要素があるものと思われます。）

⑤ 市に求める支援制度について

立地の判断材料として、市に求める支援制度は何ですか？
（立地補助制度の適用、人材確保支援など）

藤沼湖自然公園

20haの湖面と周囲5kmに整備された遊歩道、
18,000本もの樹木など、四季を通じて自然を楽しむほか、
コテージやキャンプサイト、温泉施設もある自然公園。



特撮アーカイブセンターも
近隣施設の一つであり、
いずれの施設も
車でおよそ10分圏内



長沼城址

須賀川市指定史跡であり、山桜、ソメイヨシノ、彼岸桜
など300本が咲き誇る桜の名所。



ながめまラボ

多様な文化活動を促進し、市民の文化の振興を図るための施設。テレビドラマ、劇場映画の特撮シーンの撮影や、自主怪獣映画の撮影など、特撮シーンの撮影地として活用している。

旧長沼高等学校の立地する長沼地域（旧長沼町）は、平成17年4月に隣接する岩瀬地域（旧岩瀬村）とともに、合併により本市の一部となりました。

長沼地域の人口(令和6年4月1日時点)は4,758人で、人口ピラミッドはいわゆる「つぼ型」となっており、少子高齢化が進行しています。（高齢化率：39.32%）

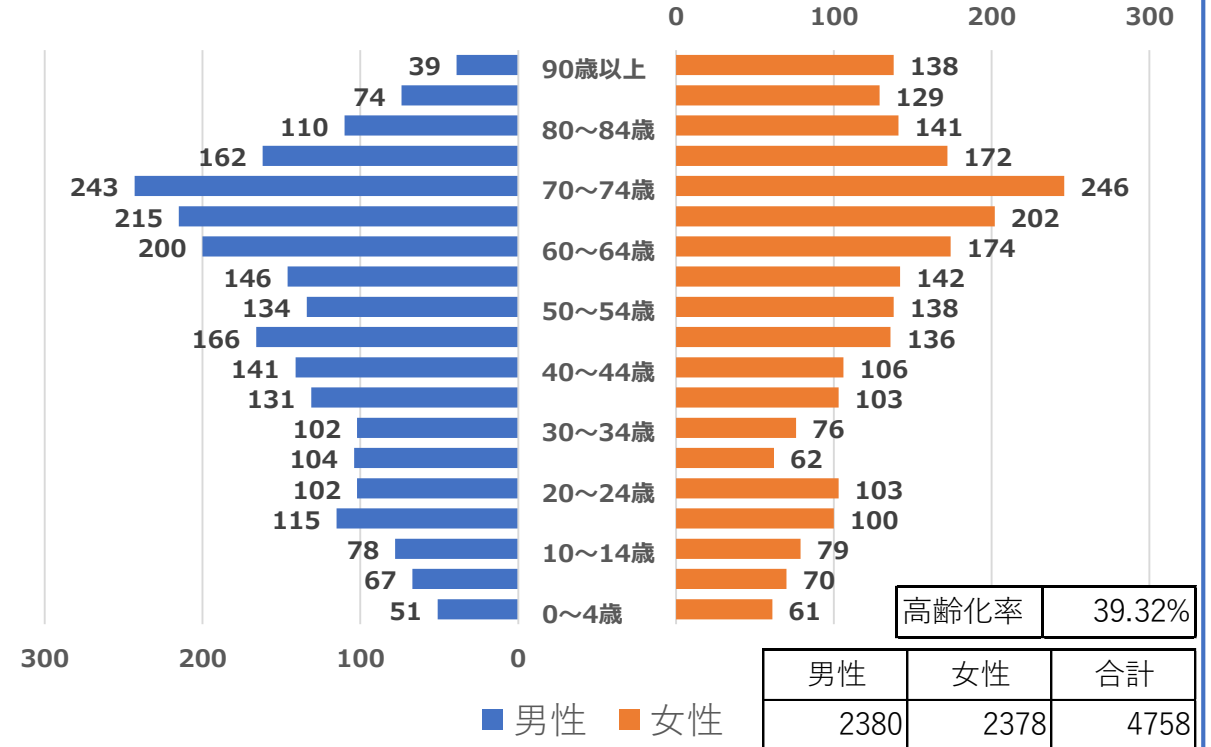
また、令和2年国勢調査の結果により過疎地域の指定要件に合致したことから、令和4年4月1日より岩瀬地域とともに過疎地域に指定されています。

事業所数・従業者数（令和6年6月1日時点）

市、地区名	経営組織	総数													
				1～4人		5～9人		10～19人		20～29人		30人以上		出向・派遣従業者のみ	
		事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)
須賀川市	総数	3,186	31,703	1,818	3,786	619	4,095	406	5,551	126	3,009	204	15,262	13	—
須賀川市	うち民営	3,080	28,698	1,800	3,742	593	3,913	383	5,191	113	2,702	178	13,150	13	—
長沼	総数	218	1,620	129	259	45	309	31	450	5	129	8	473	—	—
長沼	うち民営	203	1,450	125	250	41	280	25	347	4	100	8	473	—	—

人口構成（令和6年4月1日時点）

長沼地域年齢別人口（5歳刻み・男女別）



長沼第一工業団地（南東へ約8.5km（直線距離））

1	武蔵野精機(株)福島工場	矢田野字四十壇1-8	事務用機械部品製造
---	--------------	------------	-----------

長沼第二工業団地（南東へ約4km（直線距離））

1	マルチ計測器(株)福島工場	堀込字堀切156-5	電流計測器、電流センサー開発・造・販売
2	(株)ヤナイ	堀込字堀切156-1	運送業
3	竹松工業(株)須賀川工場	堀込字堀切93-7	ガラス、ミラー加工

長沼第三工業団地（南東へ約5.5km（直線距離））

1	根津鋼材(株)長沼工場	木之崎字石切山1-12	冷延熱延表面処理鋼板切断加工
2	パラマウント硝子工業(株)長沼工場	木之崎字大ヶ久保24-4	硝子短繊維製造販売
3	スカイフィルム(株)福島第一工場	木之崎字入大ヶ久保29-1	プラスチックシート、ポリエチレンフィルム製造
4	(株)ムサシノキカイ福島工場	木之崎字大ヶ久保9-5	産業機械コーティングマシーン製造
5	武蔵野産業(株)福島工場	木之崎字入大ヶ久保1-6	包装資材製造
6	スカイフィルム(株)福島第二工場	木之崎字岩崎山18-11	プラスチックシート、ポリエチレンフィルム製造
7	八潮建材工業(株)	木之崎字石切山1-1	建築用鋼製下地材、太陽光架台製造

① 事業用設備等に係る割増償却（所得税・法人税）

「須賀川市過疎地域持続的発展計画」で定められた産業振興促進区域（長沼地域、岩瀬地域）において、一定の事業用資産を取得等した場合に、5年間の割増償却を行うことができます。

【対象事業】

- 製造業 ○旅館業（下宿営業を除く） ○農林水産物等販売業
- 情報サービス業等（情報サービス業、有線放送業、インターネット付随サービス業等）

【取得期間】

令和9年3月31日まで取得した機械・装置、建物・附属設備、建築物

【償却率】

機械等：普通償却限度額の32% 建物等：普通償却限度額の48%

② 固定資産税の課税免除

「須賀川市過疎地域持続的発展計画」で定められた産業振興促進区域（長沼地域、岩瀬地域）において、一定の事業用資産を取得等した場合に、固定資産税の課税免除を受けることができます。

【対象事業】

- 製造業 ○旅館業（下宿営業を除く） ○農林水産物等販売業
- 情報サービス業等（情報サービス業、有線放送業、インターネット付随サービス業等）

【課税免除の対象資産】

- 家屋（建物および附属設備で、直接事業の用に供する部分）
- 土地（取得の翌日から起算して1年以内に当該家屋の建設の着手があった場合における、直接事業の用に供する部分に限る）
- 償却資産（機械および装置で、直接事業の用に供するもの）

【取得期間】

令和9年3月31日まで取得した対象資産

【課税免除期間】

当該固定資産税が課されることとなった年度から3年度分

① 喜多方東高等学校（喜多方市）

- 令和3年3月に閉校し、空き校舎となっている。
 - 市民懇談会等を経て、想定される活用のテーマおよび施設のイメージを設定し、令和6年9月中旬～下旬にかけてサウンディング型市場調査を実施。
 - ・建物の利活用案のほか、施設の新設や一部建物の利活用による提案を募集。
 - ・市がまとめた利活用案（議論のたたき台）として、商業施設を併設した複合施設としての活用案を提示
- ⇒今後、事業者からの提案の概要が公表予定

② 棚倉高等学校（棚倉町）

- 平成21年3月に閉校し、現在は更地となっている。
- 令和6年6月に棚倉高校跡地の利活用に向け、町民の意見や提案を聞き、意見交換するための町民参加型のタウンミーティングを開催。