

旧宇部西高等学校利活用検討調査

令和7年度末に閉校となる宇部西高等学校の跡地について、施設の価値を活かしながら財政負担の軽減を図りつつ、民間活力の導入により新たな事業・雇用を創出し、産業力の強化や若者の定住促進を実現する。本跡地をまちづくりの起点として、持続可能な利活用にに向けたスモールコンセッション導入の調査・検討を行う。

遊休公的施設の概要



- ・所 在：山口県宇部市大字沖の巨字葉切
- ・竣工年月：昭和56～
- ・構 造：鉄筋コンクリートほか
- ・校舎敷地：20,434㎡
- ・延べ面積：18,835㎡
- ・校地面積：75,666㎡（運動場等を含む）
- ・規制等：第一種中高層住居専用地域

遊休公的施設の現状・施設の課題

- 【耐震診断の必要性】 必要・不要・**実施済み**・不明
- 【遊休公的施設期間】 令和8年3月に閉校、令和8年7月の技能検定（造園）実技試験の終了後から、遊休施設となる
- 【対象施設資料（図面等）】 **あり**・なし
- 【年間の維持管理費】 約16,600,000円/年

- ✓ 建物敷地20,434㎡・校地面積75,666㎡と広大な敷地を有する。昭和50年代建設の校舎が多く耐震性は確保されているものの老朽化が進行。住宅が近接しているため、校内の緑地帯については一定の配慮が必要である。都市計画上是第一種中高層住居専用地域に位置し、利活用に当たっては用途地域の規定を踏まえた検討が求められる。また下水道未整備のため集中浄化槽による排水処理を行っており、排水環境についても整理が必要。
- ✓ 校舎面積（本館棟 2,006㎡、第1総合教室棟 3,418㎡、第2総合教室棟 4,448㎡、総合学科棟 1,478㎡、実験実習棟 3,946㎡、屋内運動場 1,362㎡、武道場 359㎡、セミナーハウス 574㎡、その他）
- ✓ 施設（園芸科実習地、造園土木科実習地、運動場、古典植物庭園、造園施工実習場、校舎、総合学科棟、屋内運動場、武道場、プール、園芸科実習棟、温室、陶芸室、造園土木科実習棟、セミナーハウス、弓道場、その他）

これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

- 【サウンディングの経験】 **あり**・なし
- 【導入可能性調査等の経験】 あり・**なし**（調査名）

- ✓ 令和8年3月の閉校を見据え、令和7年度より所有者である山口県教育庁と廃校後の対応について協議を開始している。
- ✓ 廃校により残される学校施設については、民間事業者からも利活用に関する相談や提案が寄せられており、地域資源として最大限に活用する観点から、廃校施設を拠点としたまちづくりに向けた検討を進めている。
- ✓ 具体的には、どのような活用方法が検討され得るのか、また施設を保有・管理する場合にどのようなリスクが生じるのかについて、幅広く情報収集を行っている状況である。
- ✓ 令和7年度における具体的な検討の経緯は以下のとおりである。
- ✓ 同年6月、市内企業より海外からの人材研修を受け入れる施設としての活用提案を受け、これを一つの契機として、同時期より所有者である山口県と跡地利活用にに向けた情報交換を継続的に行っている。
8月には、利活用に關心を持つ市内企業とともに現地を視察し、施設の状況を直接確認した。
- ✓ また、同時期に市幹部職員も現地視察を実施し、公共施設や公用施設としての利活用の可能性について庁内から幅広く提案を募っており、老朽化する公共施設の代替施設としての検討も進める予定である。
- ✓ さらに、利活用にに向けた調査・検討を実行性のあるものとするため、「山口地域PPP/PFI官民連携プラットフォーム」を代表する地元金融機関など、スモールコンセッション形成の実績が豊富な事業者とも積極的に情報交換をおこなっている。
- ✓ 令和8年度は跡地利活用にに関する具体的な計画案を提示できるよう、調査費等の予算化についても現在検討中である。

旧宇部西高等学校利活用検討調査

既存施設を活用すべき理由

宇部西高等学校は、地域の誇りとして多くの人材を輩出してきたが、令和5年度から生徒の募集を停止し、令和7年度末（令和8年3月）をもって閉校となる。校舎及び研修施設は規模が大きく、未利用の状態が長期化すれば施設の荒廃や景観・防犯面など周辺地域への影響が懸念される。一方で、解体には多額の財政負担が見込まれることから、現存する資産を前提として最大限活用し、負担を抑えつつ持続可能な最有効利用を図る必要がある。加えて、県下において定時制・分校ではない全日制高校として初めての廃校であり、市民のみならず県民の関心も高いため、地域住民や卒業生等の理解を得ながら、地域資源として将来にわたり誇れる希望ある利活用の実現を目指す。

実現に向けた活動内容

①利活用の方向性

校舎・研修施設の規模を踏まえ、用途を限定せず幅広い可能性を検討する。「老朽化が進む公共施設・公用施設の代替としての活用」と「民間事業者による活用」を基本に、広大な敷地を活かした交流機能（賑わい・滞在・学び等）の併存も視野に入れる。施設使用料・利用料や事業収益等を安定財源として、維持管理を継続できる運営の仕組みを確立する。

②推進体制の構築

所有者である山口県と連携し、活用方針を協議する体制（検討会等）を設置する。あわせて、山口県や県内自治体が参加する「山口地域PPP/PFI官民連携プラットフォーム」など、既存の官民連携の枠組みを活用することで、様々な民間事業者が持つ事業アイデアや参画の可能性、参入条件等を把握し、検討・調査の実行性を高める。

③調査・検討（事業化に必要な基礎作業）

宇部西高等学校及び周辺地勢の整理（上位計画、改修歴、立地条件、周辺施設の状況等）を把握する。利活用アイデアや参入条件、収益性、運営体制の観点を把握するための市場調査を行い、周辺のまちづくりや公共施設再編との整合を踏まえたエリアビジョンを検討する。併せて、官民連携スキーム、契約形態、リスク分担、運営体制など事業手法を整理し、都市計画等の手続き・必要調査を洗い出して山口県との調整を進める。

④事業化に向けた具体化

民間活用品を複数案で比較し、実現性の高い案へ絞り込む。跡地利活用の持続可能性を高めるため、コンセッションや定期借地・建物賃貸借、指定管理者制度を活用しながら外部資金の活用も検討する。公共機能移転と民間導入の工程を設計し、事業者公募（プロポーザル等）に向けた条件を整理する。

今後のスケジュール

R8.4～ 専門家派遣、サウンディング調査、都市計画手続き・調査

R8.9 民間活用品 議会報告

R8.10～ 住民・関係者説明（利活用、都市計画等）

R9.9 所有権等の移転に必要な予算を計上（補正予算）

R10.3 施設整備等に必要予算を計上

R10.4～ 公共機能の移転、民間事業者プロポーザル

地域課題

本市は瀬戸内海に面した工業都市として発展し、複数の高等教育機関が集積するとともに、空港により都心へのアクセスにも優位性があり、子育て支援も充実している。一方で、就職等を契機とした若年層の転出が増加傾向にあり、市全体として転出超過の傾向が続いている。有効求人倍率は横ばいで推移する一方、大学生・高校生の市内就職割合は減少傾向で、若者が「市内で働き続けたい」と思える就業機会の質と量の確保が課題である。さらに、就業者一人当たりの総生産が県平均を下回っていることから、生産性が高く魅力ある仕事を増やし、雇用や定住につなげる必要がある。また、市内には更新時期を迎える公共施設が多く、公共機能の集約・再編を進めることもまちづくりの大きな課題となっている。

専門家に求める内容

①エリアビジョン検討（前提条件等の情報整理）

- ・地勢等の地域特性（立地条件、周辺施設の状況等）の整理
- ・経済状況の見通しや不動産取引の情勢などの市場分析
- ・類似する廃校活用の事例を収集し、利活用に向けて想定される機能や整備・運営手法を整理
- ・本施設を起点とするまちづくり（産業力の強化、定住促進等）の実現に向けた構想・計画への助言

②市場調査

- ・整理した内容をもとに民間事業者に対し、利活用のアイデアや参入条件（事業期間、対象施設等）、想定される事業手法等に関する市場調査（アンケート・サウンディング）の実施
- ・スモールコンセッション事業を得意とする全国事業者に加え、地元事業者の発掘・マッチング支援
- ・周辺住民や関係者からの意見収集、合意形成を目的としたワークショップの開催

③事業手法検討

- ・民間事業者に対する市場調査の結果やワークショップの結果に基づく利活用方針の策定
- ・利活用方針の実行性を高めるための事業スキームの提示（建物賃貸借・定期借地、コンセッション方式、指定管理者制度等の事業手法を想定）
- ・想定される利活用用途・事業条件を踏まえ、収入・支出・投資額等の前提条件を整理した上で、概算の事業収支の作成
- ・クラウドファンディングの活用等の新たな資金調達方法の検討

（期待する地域課題の解決方法）

- ・官民連携による宇部西高等学校の活用に向けた事業の方向性及び参画事業者の発掘

地域への効果等

本プロジェクトにより、閉校に伴う「地域の象徴を失う」という負のイメージを払拭し、既存施設を地域資源として再定義することでエリア価値の向上を図る。対象地は市内の東西を結び、近隣自治体との往來の動線にも位置することから、市内にとどまらず広域からの投資や回遊、交流の呼び込みも期待できる。産業力の強化やにぎわい・交流の創出につながる多様な事業が動き出すことで、地域全体の付加価値が底上げされていく。そうした動きが新たな投資や関心を呼び込み、さらなる事業・雇用の創出へとつながるとともに、若者にとって魅力ある就業機会を生み出し、市内定着やUターンを受け皿づくりを実現していく。あわせて、施設・敷地規模を活かした交流機能（学び、活動、滞在、イベント等）を組み込むことで、交流人口の増加と賑わい創出を見込む。

こうした好循環が自律的に継続することで、跡地利活用の実効性と地域の魅力を高めていく。さらに、本件で得られる官民連携の知見は、更新時期を迎える県内・市内の他公共施設の再編・集約にも波及し、持続可能な公共施設マネジメントのモデル形成に寄与する。

旧宇部西高等学校利活用検討調査

参考資料一覧

No,	資料名
参考資料 1	施設写真①（宇部西高校）
参考資料 2	施設写真②（宇部西高校）
参考資料 3	施設配置概要図