



## 資料2

# 旧小高商業高等学校の土地・既存建物・ 跡地利用の取り扱いについて

令和7年6月25日（水）  
第3回小高区地域協議会

小高区地域振興課



## 目次

- < 1 > 福島県の動きについて
- < 2 > 旧小高商業高等学校の土地について
- < 3 > 旧小高商業高等学校の既存建物について
- < 4 > 具体的な利活用について
- < 5 > 現時点で想定している（簡易）スケジュールについて



# < 1 > 福島県の動き

## < 経過概要 >

### ・ 廃校・統合した県立高校の取り扱い

福島県は、令和5年に、県立高等学校の統廃合で生じる空き校舎や土地について、震災と原発事故以降、高校の統廃合の方針を決定した16校を対象に、立地自治体が土地や建物を活用する場合の支援策を構築しました。

市はこれを受けて、支援対象校に「旧小高商業高等学校」が含まれていなかったことから、福島県に対して旧小高商業高等学校を追加するよう要望を行ってきました。

その結果、福島県は、県立高校改革が始まった令和元年度以前に統合して閉校になり、跡地が未利用の状態になっている「旧小高商業高等学校」ほか2校についても、校舎や土地利用を活用する際の財政支援を構築するとの方針を示し、令和6年4月に「長期未利用財産活用促進事業補助金」を創設しました。



## < 参考：福島県の支援概要 >

|     | 旧小高商業高等学校ほか2校<br>長期未利用財産活用促進事業補助金                                                                                                                                     | 16校<br>福島県立高等学校空き校舎等<br>活用支援補助金 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 補助金 | (1) ハード事業<br>①施設を新設する場合<br>3億円 補助率 2/3<br>②既存の建物を改修して施設を整備する場合<br>3億円 補助率 3/4<br>(2) ソフト事業<br>①地域住民との協働等により行う跡地等の利活用に要する事業<br>1億円 補助率 2/3<br>(3億円のうちソフト事業の上限額は1億円とする) | 同じ                              |
| 土地  | 評価額の1/2減免<br>旧小高商業高等学校の場合は、1.4億円程度                                                                                                                                    | 無償                              |
| 解体  | 施設を使用しない場合<br>⇒福島県が全て解体<br>施設を使用する場合<br>⇒自治体が設計・解体<br>(費用は福島県が交付)                                                                                                     | 同じ                              |



# < 1 > 福島県の動き

## < 経過概要 2 >

### ・ 令和7年度の動き

5月19日に福島県担当者から市に、「福島県としては、令和7年6月中に市の意思（土地、建物の利活用）が無ければ、建物解体の設計を令和8年度に実施したい。」との方針が示されました。

### ・ 市の考え

現時点で、旧小高商業高等学校跡地の具体的な利活用方法は決まっていますが、福島県からは解体設計から解体工事完了まで4年程度かかる見込みとの見解が示されており、設計が1年遅れれば、旧小高商業高等学校跡地の利活用が遅れることになります。

これは、小高区において復興の遅れにもつながると考えることから、臨時の小高区地域協議会を開催させていただき、市として、旧小高商業高等学校の①土地を利活用すること②既存建物は利活用しないことについて報告した後、市として意思決定を行うこととしました。



# (参考) 令和前、以後に統廃合された県立高等学校

## < 令和前の 3 校 >

| No | 高校名       | 所在市町村名 | 閉校年度 | 既存建物 | 統合先（既存校舎を利用） | 現高校名       | 利活用計画等    |
|----|-----------|--------|------|------|--------------|------------|-----------|
| 1  | 棚倉高等学校    | 棚倉町    | H20  | 無    | 東白川農商高等学校    | 修明高等学校     | 義務教育学校を想定 |
| 2  | 喜多方商業高等学校 | 喜多方市   | H21  | 無    | 喜多方工業高等学校    | 喜多方桐桜高等学校  | 無         |
| 3  | 小高商業高等学校  | 南相馬市   | H28  | 有    | 小高工業高等学校     | 小高産業技術高等学校 | 計画中       |

## < 令和以後の 16 校 >

| No | 高校名      | 所在市町村名 | 閉校年度 | 既存建物 | 統合先（既存校舎を利用）  | 現高校名        | 利活用計画等/備考    |
|----|----------|--------|------|------|---------------|-------------|--------------|
| 1  | 喜多方東高等学校 | 喜多方市   | R2   | 有    | 喜多方高校         | 喜多方高等学校     | 基本構想（商業施設）   |
| 2  | 小名浜高等学校  | いわき市   | R2   | 有    | いわき海星高等学校     | 小名浜海星高等学校   |              |
| 3  | 新地高等学校   | 新地町    | R3   | 有    | 相馬東高等学校       | 相馬総合高等学校    |              |
| 4  | 長沼高等学校   | 須賀川市   | R3   | 有    | 須賀川高等学校       | 須賀川創英館高等学校  | 計画中          |
| 5  | 坂下高等学校   | 会津坂下町  | R3   | 有    | 大沼高等学校「会津美里町」 | 会津西陵高等学校    |              |
| 6  | 遠野高等学校   | いわき市   | R3   | 有    | 湯本高等学校        | いわき湯本高等学校   |              |
| 7  | 修明高校鮫川校  | 鮫川村    | R3   | 有    | 修明高等学校「棚倉町」   | 修明高等学校      | 義務教育学校/分校が廃校 |
| 8  | 梁川高等学校   | 伊達市    | R4   | 有    | 保原高等学校        | 伊達高等学校      |              |
| 9  | 安達東高等学校  | 二本松市   | R4   | 有    | 二本松工業高等学校     | 二本松実業高等学校   |              |
| 10 | 塙工業高等学校  | 塙町     | R4   | 有    | 白河実業高等学校「白河市」 | 白河実業高等学校    |              |
| 11 | 耶麻農業高等学校 | 喜多方市   | R4   | 有    | 会津農林高等学校      | 会津農林高等学校    |              |
| 12 | 田島高等学校   | 南会津町   | R4   | 有    | 南会津高等学校       | 南会津高等学校     |              |
| 13 | 好間高等学校   | いわき市   | R6   | 有    | いわき総合高等学校     | いわき総合高等学校   | R7-8は好間校舎も使用 |
| 14 | 平商業・四倉   | いわき市   | R7   | 有    | 平商業高等学校       | いわき商業情報高等学校 | R8-9は四倉校舎も使用 |
| 15 | 船引・小野    | 小野町    | R7   | 有    | 船引高等学校「田村市」   | あぶくま柏鵬高等学校  | R8-9は小野校舎も使用 |
| 16 | 福島西・北    | 福島市    | R8   | 有    |               | 未定          |              |





## < 2 > 旧小高商業高等学校の土地について

- ・ 土地（跡地面積35,279㎡）は、市が福島県から譲渡を受ける
- ・ 跡地北側の同窓会館等2筆（紫枠）についても譲渡対象



近傍に、小高小学校、おだか認定こども園、小高体育センターや中部グラウンドなどの運動施設や南側に小高中学校、小高産業技術高等学校がある。

これに、旧小高商業高等学校を加えた周辺を文教ゾーンと呼んでいる。

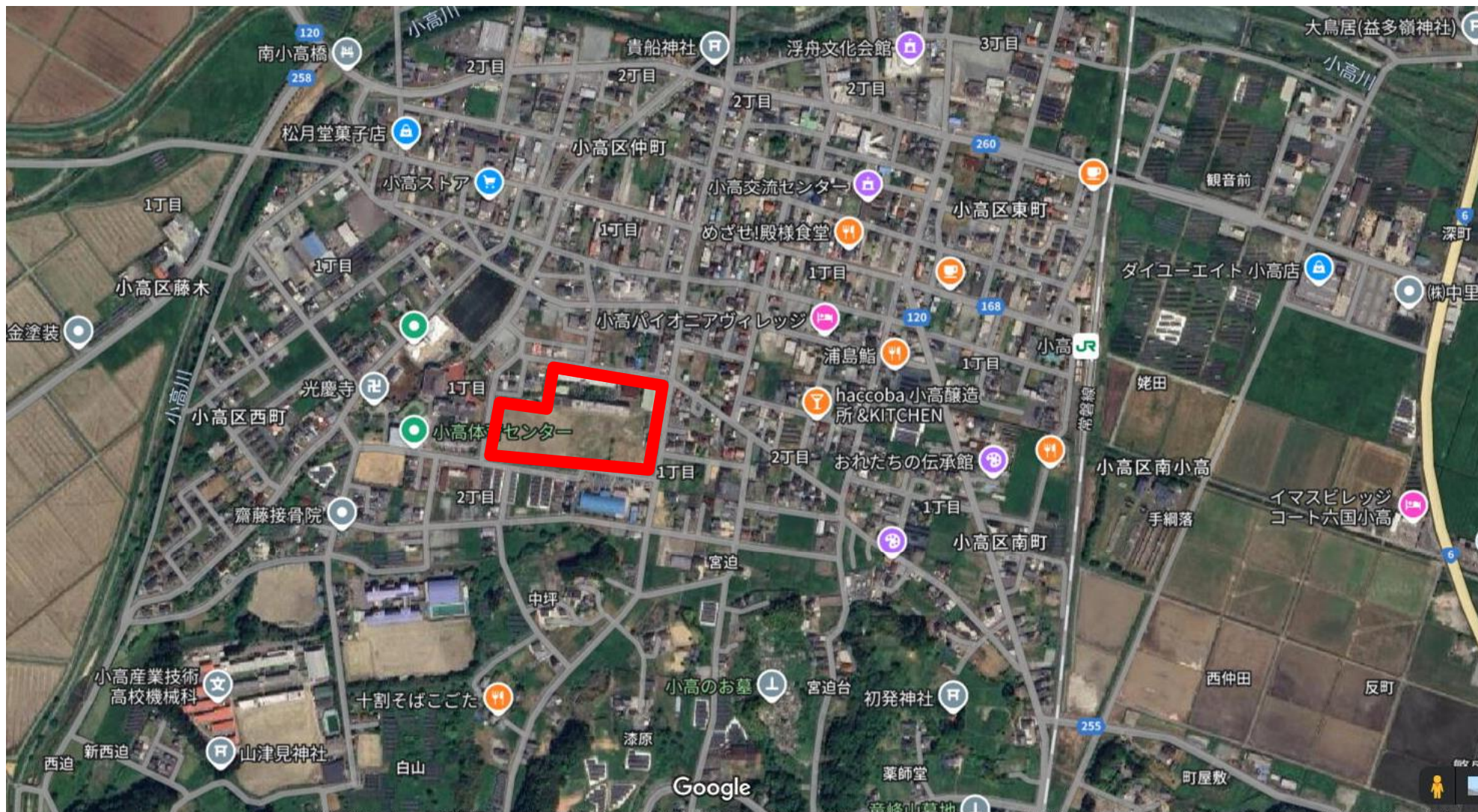
小高区民にとって、昔から文教の中心地だった場所が商業高校の閉校により土地が活用されていない状況のため、市は、この土地を活用したいと考える。





## ・小高区市街地の航空写真

小高区の市街地に長期に渡り、未活用の広大な土地があることは、小高区民にとって損失となる。







## < 3 > 旧小高商業高等学校の既存建物について







## < 3 > 旧小高商業高等学校の既存建物について

| 施設名                                                   | 今後の計画検討における留意事項等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 北側校舎                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Cのため、利活用においては大規模な耐震補強が必要。</li> <li>■ 屋上のアスファルト防水が耐用年数超過によって劣化しており、防水のやり変えが必要。</li> <li>■ 雨漏りによる天井のシミ及び損傷の補修が必要。</li> <li>■ 各所躯体にクラックがある。構造上大きな損傷は見受けられないが、利活用の際には要詳細調査。</li> <li>■ 開口部のサッシ等の断熱性能が低いため、利活用においては現行水準の断熱性能のものに改修必要がある。</li> <li>■ 空調設備の不足。居室として利用する際には空調設備が必要だと考えられる。バルコニーまたは屋上に室外機等の機器類は設置可能。</li> <li>■ 2Fバルコニーの手すりは、錆が目立ち劣化が見受けられる。仕様のにも転落の危険性があり、利活用においては縦桟手すりにする等、安全性に配慮した仕様に改修する必要がある。</li> <li>■ 外構部分の基礎立ち上がり部の損傷。震災の影響による損傷と思われる。躯体への影響が不明なため、利活用の際には要詳細調査。</li> </ul> |
| 南側校舎                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Aのため、利活用において耐震補強は基本的に不要と想定される。</li> <li>■ 屋上のアスファルト防水が耐用年数超過によって劣化しており、防水のやり変えが必要。</li> <li>■ 雨漏りによる天井のシミ及び損傷の補修が必要。</li> <li>■ 各所躯体にクラックがある。構造上大きな損傷は見受けられないが、利活用の際には要詳細調査。</li> <li>■ 開口部のサッシ等の断熱性能が低いため、利活用においては現行水準の断熱性能のものに改修必要がある。</li> <li>■ 空調設備の不足。居室として利用する際には空調設備が必要だと考えられる。バルコニーまたは屋上に室外機等の機器類は設置可能。</li> <li>■ 家庭科室の二重床の損傷。修復すれば使用上問題はない。</li> </ul>                                                                                                                           |
| 柔剣道場                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Bのため、利活用においては部分的に耐震補強が必要となる可能性がある。</li> <li>■ 重大な劣化及び破損等は見受けられない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 体育館                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Dのため、利活用においては大規模な耐震補強が必要。大空間のため耐震補強の難易度が非常に高いと考えられる。</li> <li>■ 重大な劣化及び破損等は見受けられない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 渡り廊下                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 北校舎側でエキスパンションジョイント(各校舎との接合部)に大きなズレが発生している。震災時にエキスパンションが機能したと言えるが、渡り廊下の除却など検討が必要。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| グラウンド                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大きな不陸等は見受けられないため、利活用時に大規模な造成工事は必要ないと考えられる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ※耐震補強の内容は詳細調査が必要。<br>※既存施設の利活用においては電気・機械設備の全面的な改修が必要。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 既存建物の状況

○耐震判定A以外の建物を利活用する場合は、補強工事が必要になる。

○既存建物の利活用には、電気・機械設備の全面的な改修が必要。

○開口部（窓等）の断熱性能が低いため、現行水準の断熱性能が高い物に改修が必要。

○空調（エアコン）が不足しており増設・更新が必要。

○渡廊下の接続部には、大震災によるズレが発生しているため、除却（解体）を要検討。

○グラウンドには、不陸が見られない。



## < 3 > 旧小高商業高等学校の既存建物について

| 施設名  | 利活用におけるメリット                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 利活用における課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 構造<br>建設年     | 利活用の<br>可能性            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| 北側校舎 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 学校用途のため建築の構造が整形で、平面計画の変更が容易。シンプルなスケルトン・インフィル構造(建築躯体と内装の組合せ)のため、内装工事でさまざまな用途に変更しやすい。</li> <li>■ 天井高3.0m程度のため、特殊な用途を除き、さまざまな用途に変更しやすい。</li> <li>■ RC造の耐用年数(47年)を超過するが、耐久性に優れたRC造のため構造躯体は長期に渡って利用できると考えられる。</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Cのため、利活用においては大規模な耐震補強が必要。</li> <li>■ 外皮性能が現在の水準に比べて低いため、居室の快適性を確保するためには開口部を高断熱にする等の改修が必要。</li> <li>■ 空調設備が部分的にしか整備されていないため、大規模な設備工事が想定される。(構造がシンプルのため難易度は高くない。)</li> <li>■ 床の積載荷重は、教室の基準値(230kg/m<sup>2</sup>)程度と想定されるため、2F以上の階には重量物を設置できない可能性がある。</li> <li>■ EVが設置されていない。(外付けで設置は可能。)</li> </ul> | RC造<br>S37年   | △                      |
| 南側校舎 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Aのため、利活用において耐震補強は基本的に不要と想定される。</li> <li>■ 学校用途のため建築の構造が整形で、平面計画の変更が容易。シンプルなスケルトン・インフィル構造(建築躯体と内装の組合せ)のため、内装工事でさまざまな用途に変更しやすい。</li> <li>■ 天井高3.0m程度のため、特殊な用途を除き、さまざまな用途に変更しやすい。</li> <li>■ 校庭に面しており、校庭との一体的な利用が可能。</li> <li>■ RC造の耐用年数(47年)を超過するが、耐久性に優れたRC造のため構造躯体は長期に渡って利用できると考えられる。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 外皮性能が現在の水準に比べて低いため、居室の快適性を確保するためには開口部を高断熱にする等の改修が必要。</li> <li>■ 空調設備が部分的にしか整備されていないため、大規模な設備工事が想定される。(構造がシンプルのため難易度は高くない。)</li> <li>■ 床の積載荷重は、教室の基準値(230kg/m<sup>2</sup>)程度と想定されるため、2F以上の階には重量物を設置できない可能性がある。</li> <li>■ EVが設置されていない。(外付けで設置は可能。)</li> </ul>                                          | RC造<br>S48年   | ○                      |
| 柔剣道場 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 貸工場等の用途に適した天井高と大空間を確保できる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Bのため、利活用においては部分的に耐震補強が必要となる可能性がある。</li> <li>■ S造の体育館の耐用年数(34年)を超えるため、構造躯体の老朽化が懸念される。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   | S造<br>S51年    | △                      |
| 体育館  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 屋内実験フィールドとして利用できる大空間を確保できる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震判定Dのため、利活用においては大規模な耐震補強が必要。大空間のため耐震補強の難易度が非常に高いと考えられる。</li> <li>■ S造の体育館の耐用年数(34年)を超えるため、構造躯体の老朽化が懸念される。</li> </ul>                                                                                                                                                                                 | RC+S造<br>S42年 | 有人利用<br>×<br>無人利用<br>△ |



北側校舎・柔剣道場・体育館は、安全性及び経済性の観点から利活用のハードルが高いと考えられる。  
南側校舎は、残置し利活用するケース、除却して必要な機能に適した建物を新築するケース、  
それぞれの経済合理性を比較検証する必要があると言える。

「旧小高商業高等学校の産業支援施設整備に向けた可能性調査」によると、南校舎の改修(内装工事・エレベーター増設・屋根防水シート張替え、開口部改修、空調設備増設)で  
8. 5億円程度かかる見込みとなっている。





## < 4 > 具体的な利活用について

- ・ 今回の福島県への意思表示には、具体的な利活用方法は含まれてません。

福島県から旧小高商業高等学校跡地の譲渡を受けるためには、建物解体工事中に旧小高商業高等学校の利活用を定めた「基本計画」を福島県に提出する必要があります。

福島県は、解体業務に着手するため、旧小高商業高等学校跡地の土地の利活用、建物の利活用すること/しないことについて確認が必要とのことでした。

旧小高商業高等学校跡地の利活用については、今後、小高区地域協議会をはじめ地域の皆様の意見を伺うとともに、公益社団法人福島相双復興推進機構が取りまとめた小高区まちづくりワークショップの結果も踏まえ、検討を行い市の方針を決定する考えです。



# 旧小高商業高等学校に関する市の基本的な考え

## ＜①土地について＞

市が現在、福島県所有地となっている、旧小高商業高等学校跡地の譲渡を受ける。  
(土地評価額の 1 / 2 減免)

## ＜②既存建物について＞

福島県は、既存建物について一括して市に譲渡するか、全てを福島県で解体（費用は福島県負担）し、更地で譲渡をするかの 2 択であるとしている。

補足）市が一部施設のみ利活用する場合は、解体費用を福島県が市に交付し、解体設計・解体工事は市が行うことになる。

旧小高商業高等学校の産業支援施設整備に向けた可能性調査では、北校舎、体育館、柔剣道場を利活用するには耐震補強工事が必要になること、加えて耐震基準を満たしている南校舎の改修費用に 8.5 億円程度見込まれることから、市では建物は使用しないこととし、福島県が解体を行い、更地としたうえで土地の譲渡を受けたい。

## ＜③具体的な土地の利活用について＞

今後、小高区地域協議会や市民の皆様と協議しながら、進めてまいります。



## < 5 > 現時点で想定している簡易スケジュールについて

| 主体者  | 年度        | R7年度 |    | R8年度 |    | R9年度 |    | R10年度 |    | R11年度 |    |
|------|-----------|------|----|------|----|------|----|-------|----|-------|----|
|      | 名称等       | 前期   | 後期 | 前期   | 後期 | 前期   | 後期 | 前期    | 後期 | 前期    | 後期 |
| 南相馬市 | 福島県との譲渡協議 | ○    |    |      |    |      |    |       |    |       |    |
|      | 小高区地域協議会  | ○    |    | ○    | ○  |      |    |       |    |       |    |
|      | 市民懇談会     |      |    | ○    | ○  |      |    |       |    |       |    |
|      | 基本計画策定作業  |      | ○  | ○    | ○  |      |    |       |    |       |    |
|      | パブコメ      |      |    |      | ○  |      |    |       |    |       |    |
|      | 基本設計委託    |      |    |      |    | ○    | ○  |       |    |       |    |
|      | 実施設計委託    |      |    |      |    |      |    | ○     | ○  |       |    |
|      | 福島県との譲渡契約 |      |    |      |    |      |    |       |    | ○     |    |
|      | 構築物工事     |      |    |      |    |      |    |       |    | ○     | ～  |
| 福島県  | 解体設計      | ○    | ○  |      |    |      |    |       |    |       |    |
|      | 解体工事      |      |    | ○    | ○  | ○    | ○  | ○     | ○  |       |    |
|      | 基本計画協議    |      |    |      | ○  |      |    |       |    |       |    |

○簡易スケジュールには、市議会対応や一部の庁内手続きを省略しております。

○今回、福島県に意思を表示しない場合、福島県の解体作業が1年遅れることになります。そのため、市が構築物等の工事に入れるのが、令和12年度以降となります。

○基本計画策定作業には、小高区地域協議会や地域の皆様の意見を伺うことも含まれます。

○供用開始時期ですが、跡地利活用法により工期が変わります。このため、現時点で具体的な供用開始時期は記載しておりません。