

嵐山町学校跡地利活用基本方針 (七郷小学校)

<構成>

- 00 七郷小学校跡地利活用のコンセプト
- 01 背景・目的
- 02 閉校施設の概要①②
- 03 嵐山町学校跡地利活用基本方針の位置づけ
- 04 学校跡地利活用の基本的な考え方
- 05 学校跡地利活用の分類
- 06 七郷小学校跡地利活用コンセプト検討のための分析①②③
- 07 七郷小学校跡地利活用検討の進め方（フロー図）
- 08 七郷小学校跡地利活用検討体制、判断基準及び留意事項

コラム 学校跡地利活用における区域区分の規制と利活用事例について

資料1 七郷小学校跡地利活用の方法ごとの分類

資料2 七郷小学校跡地利活用コンセプトとの一致度による分類

1. 子どもの笑い声が響く賑やかな交流拠点を目指します。
2. 民間事業者等による活用も検討します。
3. 実現性・継続性のある利活用案を優先して検討します。

00 | 七郷小学校跡地利活用のコンセプト (イメージ)

七郷小学校跡地の利活用イメージ

大型遊具



野菜の簡易販売



野菜収穫体験



足湯



デイキャンプ



キッチンカー



公園



オートキャンプ



※生成AIにより作成

- ・全国的に少子化・人口減少が進む中、嵐山町においても児童生徒数が減少を続け、学校の小規模化が進んでおり、今後もこの傾向は避けられない状況です。また、嵐山町立小中学校の全ての校舎は一定の建築年数を超えています。各校とも毎年多くの修繕を必要としている状況ではありますが、大規模な修繕への対応は困難であり、応急的な措置に留まっている箇所が多く、学校施設の老朽化や将来的な維持管理費等の財政負担の増加が大きな問題となっています。
- ・こうした中、児童生徒が未来社会を生き抜いていくことのできる資質・能力を育むための望ましい教育環境の整備に向けて、令和5年12月に学校再編の基本的な方針を示す「嵐山町立小中学校再編基本計画」を策定しました。本計画において、町立小学校3校を1校に再編統合すること、町立中学校2校を1校に再編統合すること、再編する小学校及び中学校は共に現菅谷小学校の敷地に新築すること並びに統合小学校・中学校に機能集約を図る方針を示しています。同時に、『嵐山町立七郷小学校』、『嵐山町立志賀小学校』、『嵐山町立玉ノ岡中学校』の施設を閉校とすることとしました。
- ・『嵐山町立七郷小学校』、『嵐山町立志賀小学校』、『嵐山町立玉ノ岡中学校』の校舎・グラウンド等は、町の貴重な財産であるとともに、地域にとってもコミュニティ活動の場として重要な役割を果たしてきました。この背景から、町は今後も地域の活性化に寄与することのできる利活用方法を検討すると同時に、町の所有資産の適正化及び維持管理費等の財政負担の軽減を図っていく必要があります。
- ・本基本方針は、学校跡地利活用の基本的な考え方や検討の進め方、利活用の方法を示すものです。町の各種計画との整合を図りつつ、行政側の視点だけではなく、令和6年7月に開催した懇話会でいただいた地域の意向を踏まえ策定しました。さらに、民間の活力とノウハウを活かしながら、効率的かつ効果的な学校跡地の利活用について検討していきます。

02 | 閉校施設の概要①

3校共通仕様

	七郷小学校	志賀小学校	玉ノ岡中学校
外観			
閉校年度	令和11年度	令和11年度	令和11年度
住所	嵐山町吉田1913	嵐山町志賀540	嵐山町大字杉山610
敷地面積	20,045㎡	24,361㎡	42,427㎡（借地1,082㎡を含む）
施設区分	①校舎、②体育館	①校舎、②体育館	①校舎、②体育館、③武道場
主体構造	①鉄筋コンクリート造、②鉄骨造	①鉄筋コンクリート造、②鉄骨造	①・②鉄筋コンクリート造、③鉄骨造
延床面積	①2,799㎡、②664㎡	①3,852㎡、②1,121㎡	①4,022㎡、②1,392㎡、③492㎡
階層	①3階、②1階	①3階、②2階	①3階、②2階、③1階
築年数	①S49.03、②H24.03	①S54.03、②S55.11	①S59.03、②S59.12、③H06.03
区域区分	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
その他	<ul style="list-style-type: none"> 避難所及び緊急指定避難場所に指定 校舎は旧耐震基準～耐震補強済 敷地の一部が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定 	<ul style="list-style-type: none"> 避難所及び緊急指定避難場所に指定 校舎、体育館ともに旧耐震基準～耐震補強済 既存集落内（11号、12号区域） 公共下水道区域 	<ul style="list-style-type: none"> 避難所及び緊急指定避難場所に指定 武道場は借地上（1,082㎡）に建設 校舎、体育館、武道場全て新耐震基準適合

02 | 閉校施設の概要② – 七郷小学校について –

七郷小学校の既存ストックに関する分析・評価を整理しました。

	メリット	デメリット
立地	<ul style="list-style-type: none">・周辺も含めた豊かな自然環境や景観が強み・ICが近く町外や県外からのアクセスが良好・地盤が強い・近隣に住宅が少なく、騒音などのトラブルの可能性が低い・夜は星空観察が可能・ノスタルジックな校舎や風景・やすらぎ、北部交流センターも隣接し、地域住民の活動や交流があるエリア	<ul style="list-style-type: none">・大型車両の進入が困難・公共交通の利便性が低い・高台に位置するため、シニア層の徒歩来訪は困難・避難所機能の代替案について検討が必要・市街化調整区域のため、開発行為に制限あり建替えが困難・公共施設と隣接する立地であり、利活用の内容によっては、隣接する施設の利用者への影響を検討する必要性あり・敷地の一部が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
敷地	<ul style="list-style-type: none">・広いグラウンドと敷地・コンパクトな前庭と遊具	<ul style="list-style-type: none">・駐車場面積が限定的
建物	<ul style="list-style-type: none">・コンパクトにまとまった建物・体育館が新しく、利用環境は良好・屋上の利用が可能	<ul style="list-style-type: none">・施設の老朽化・給排水設備等の補修が必要となる可能性大・社会体育施設として貸出中であり、現在の利用者への配慮が必要
その他	<ul style="list-style-type: none">・歴史があり、地域住民の思い入れが強い・長滑り台など唯一無二の設備が残存する	<ul style="list-style-type: none">・地域住民の減少、高齢化が課題・利活用を行う内容のターゲット(利用者)について検討が必要・事業の継続性について検討が必要・財政面の課題解消について検討が必要

嵐山町第6次総合振興計画

嵐山町都市計画マスタープラン
嵐山町立地適正化計画

嵐山町公共施設等総合管理計画
嵐山町公共施設個別施設計画

嵐山町立小中学校再編基本計画

嵐山町学校跡地利活用基本方針

学校跡地利活用の「基本的な考え方」「利活用方法」「検討の進め方」を定める

学校跡地利活用に関する基本的な考え方と配慮事項について分析・評価を整理しました。

基本的な考え方

民間事業者等の活力を活かす

- ・民間事業者等のノウハウを活かした効率的・効果的な活用を図る。また、これにより地域の雇用創出や活力向上を図る。
- ・可能な限り民間事業者等の自主運営を促し、町の財政負担軽減を図る。
- ・民間事業者の選定にあたっては、公平性・透明性の観点から住民ニーズとの整合や町の重要施策の方向性に沿った提案を優先する。

子ども・住民のニーズを踏まえた運用

- ・学校施設は、地域コミュニティの場として様々な活動に利用され、地域の子ども・住民に親しまれている。そのため、跡地の利活用にあたっては、学校が地域で担ってきた役割を十分に踏まえることとし、地域の活性化に資する利活用を図るという視点で検討する。
- ・子ども・住民・地域団体等の意向把握を適切に実施するよう努める。

施設の特性を考慮した運用

- ・既存の建物の構造、設備等を活かし、新たな用途への転用を検討する。
- ・地域住民や関係者と協議しながら、地域の自然環境や歴史、文化、産業等の特性を活かした活用方法を検討する。

利活用にあたっての配慮事項

災害発生時の避難機能への配慮

- ・体育館等の避難場所に指定されている施設については、地域住民の防災拠点としての機能について、学校跡地の利活用状況により新たな避難所等の設定が必要となる旨を考慮し検討する。
- ・学校跡地を民間事業者等により利活用する場合、災害発生時における避難場所としての機能を持つことが可能かどうか、町と事前に協議するものとする。

国庫補助金等の清算及び補助制度の活用

- ・施設の廃止等による財産処分について、国庫補助金の返還、地方債の繰上償還等について調査対応する。
- ・廃校活用に利用可能な各省庁の支援制度を調査し、転用施設が国庫補助等の対象となる場合、補助制度を活用し、財政負担の軽減に努める。

暫定的な施設の使用に関する検討

- ・学校施設については、統合後に教育財産としての用途廃止の手続きに相応の時間を要することから、本格活用に至るまでの一定期間については、一時的な行政需要への対応や地域コミュニティの場としての利用、事業者への貸付など、暫定利用を検討する。

対象施設の利活用方法の例として、次の6つのカテゴリーを整理しました。

方法1 民間事業者等による活用

民間事業者等の活用によって地域活性化や町全体の利益にかなうと認められるものについては、企業誘致等を含め売却や有償貸付を検討します。
なお、民間事業者等による跡地利活用については、町の課題解決や重要施策の実現に寄与することに加え、地域の意向も尊重し、事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性ととも、地域へ与える影響などを検討したうえで検討します。

方法2 公共・公用施設として活用

町が、地域の活性化や防災対策、その他の公用目的で実施する事業に要する施設として活用、又は保有し、一時的に貸出等を行うことを検討します。なお、町の財政状況を鑑み、事業コストや採算性について十分検討したうえで検討します。

方法3 公共的団体による活用

公共的団体（NPO、社団法人）等から、公共又は公益用に供する事業で活用要望があり、地域貢献や福祉の向上へ効果が期待できる場合、売却のほか賃貸借も含めた活用を検討します。

方法4 地域による活用

地域活動を支える地域コミュニティの場として、維持管理費用も含め地域で管理することを前提として、地域住民から活用の要望があったときは、事業内容や継続性等を精査したうえで検討します。

方法5 除却（売却）等の実施

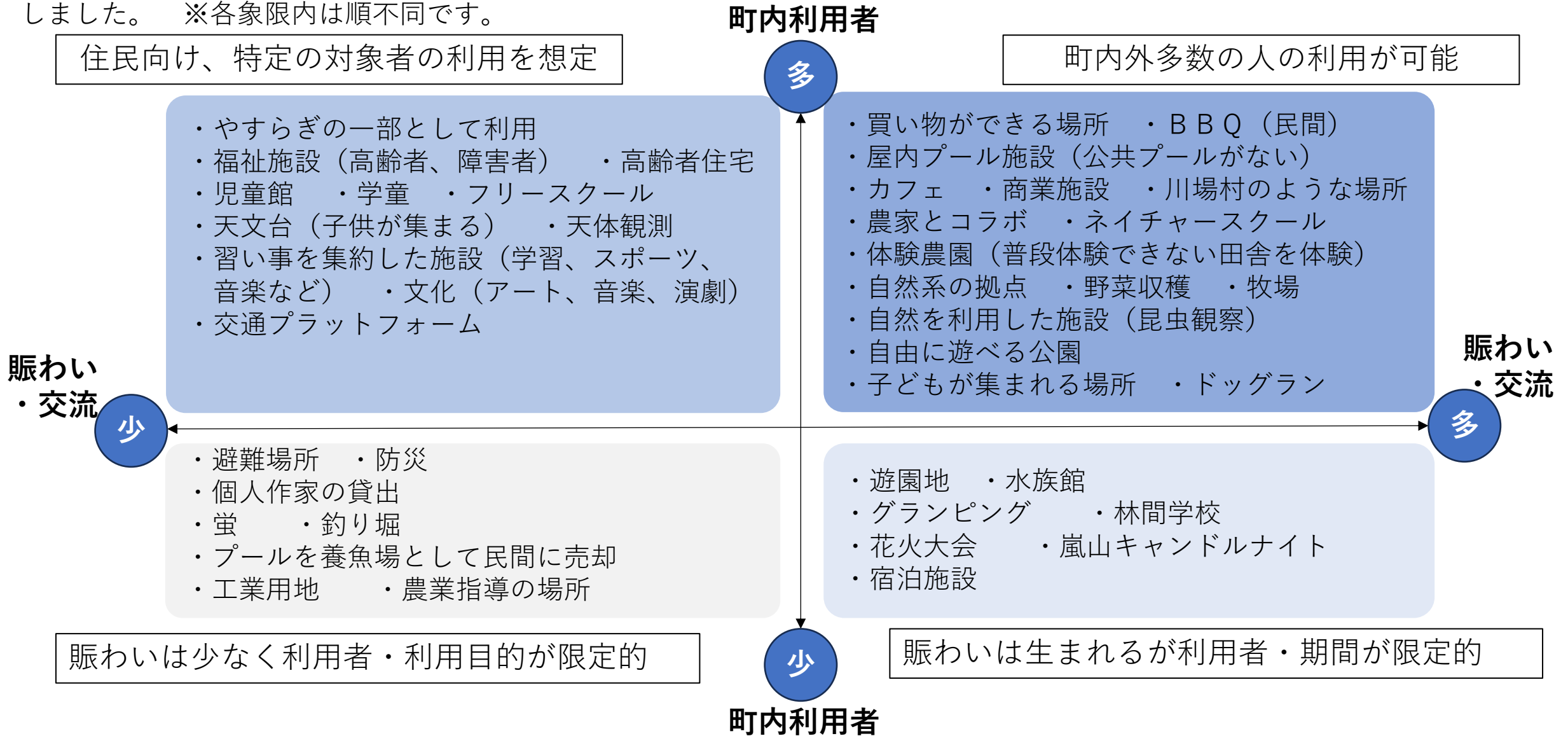
施設の経年劣化により維持管理費等の増大が見込まれ、耐震性もなく最終的に利活用に結びつかない施設については除却を検討します。
更地となる跡地については、公共的な利用、又は売却や有償貸付を検討します。
なお、老朽化の進行や災害等の状況によって、安全上の懸念がある施設については、利活用の検討を行うことなく、取り壊し等の対応を取ることがあります。

方法6 その他：暫定的活用

方法1～5以外として、現状を理解したうえで、利用を希望する団体等がある場合は、暫定的に利用を許可するなど、弾力的な活用も検討します。

06 | 七郷小学校跡地利活用コンセプト検討のための分析①

学校跡地は地域住民にとって身近な公共資産である一方、地域活性化の拠点としての役割も期待されることから、「住民の利用しやすさ(利用者の多さ)」と「賑わい・交流の創出」の2軸で住民懇話会及び七郷小学校児童アンケートでいただいた意見を整理しました。 ※各象限内は順不同です。



06 | 七郷小学校跡地利活用コンセプト検討のための分析②

住民懇話会及び七郷小学校児童アンケートでいただいた意見を分析した結果、以下の傾向が明らかになりました。

1 子ども・住民が気軽に利用できる施設

一般利用を前提とした施設を求める意見が圧倒的に多くありました。

2 賑わいと交流が生まれる場

世代や属性に関わらず利用でき、賑わい・交流が生まれやすい施設を希望する声が多いことがわかりました。特に自然環境を生かした施設を望む意見が多くありました。

3 住民向けの施設・福祉施設への期待

町内向け、特定の対象者向けの施設を求める意見も散見されました。社会的属性ごとに、自分や家族の利用を前提として、身近に求める施設を希望したものと考えられます。ただし、これらの施設を管理・運営する主体は公共的な団体と想定され、財政負担の増加が懸念されます。

4 地域による主体的な活用は想定外

地域で学校を管理し、使用するという案はありませんでした。地区の集会所のような機能や活用方法をイメージする住民は少ないと考えられます。また、基本的に、地区や住民が自ら経費を賄い学校跡地を管理する発想はないことがわかりました。

5 実現可能性・継続性の調査・検討

住民向けの福祉的施設を希望する声も多くあることから、公共施設としての使用に関し、検討の必要性があることがわかります。町としては、今後の財政負担も踏まえ、実現可能性の調査・検討を行う必要があります。

これまでの分析を踏まえ、コンセプトを定めました。

1 子ども・住民が気軽に利用できる施設

2 賑わいと交流が生まれる場

子ども・住民の多くが気軽に利用できる施設であり、賑わい・交流の創出を重視する意見が多いことが分かりました。こうした施設は集客性や収益性が見込めるため、民間事業者等による運営が可能と考えられます。これを踏まえコンセプト2を設定しました。

1. 子どもの笑い声が響く賑やかな交流拠点を目指します。
2. 民間事業者等による活用も検討します。

3 住民向けの施設・福祉施設への期待

4 地域による主体的な活用は想定外

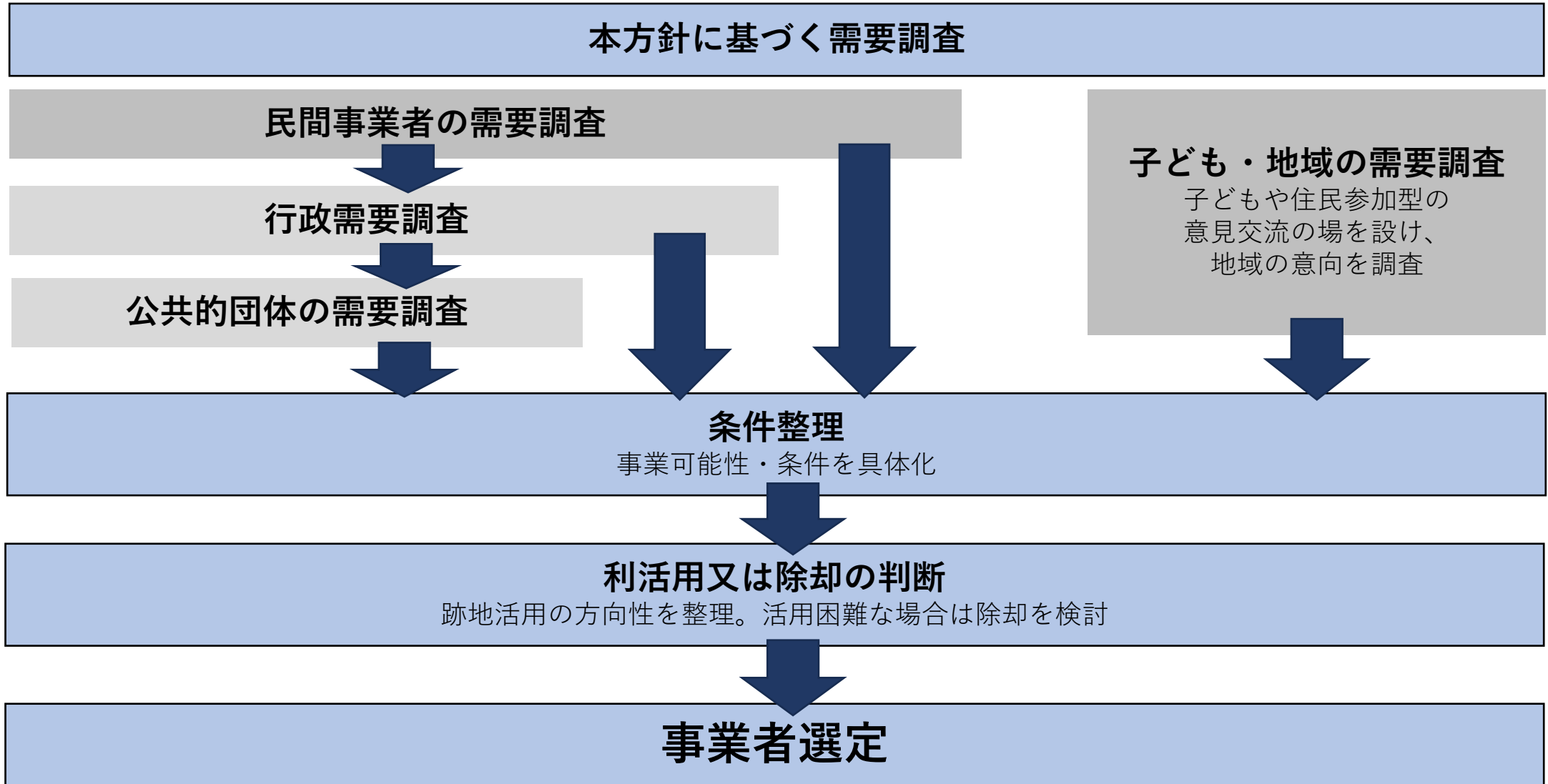
5 実現可能性・継続性の調査・検討

公共施設としての活用については、施設全体の有効活用や維持管理に係る費用において課題があります。また、民間事業者等による跡地利活用の可能性の検討においても、継続的な事業運営を行える経営基盤等を見定める必要があります。公共、民間どちらの場合においても、町の財政的な課題解決を考慮して、具体的かつ実現性のある計画案を優先的に検討します。これを踏まえ、コンセプト3を設定しました。

3. 実現性・継続性のある跡地利活用案を優先して検討します。

07 | 七郷小学校跡地利活用検討の進め方（フロー図）

七郷小学校跡地の利活用検討においては、以下のフローで進めていくこととします。



08 | 七郷小学校跡地利活用検討体制、判断基準及び留意事項

01 検討体制

総務課が中心となり庁内の関係各課において相互に連携し進めるほか、必要に応じ外部の知見も取り入れるなど、庁内外の意見を幅広く集約し検討します。

02 活用等を決定するための判断基準及び留意事項

「民間事業者」や「公共的団体」等、行政以外から活用を行う要望があった場合、利活用のコンセプトを前提として、以下の点を踏まえ判断します。

項目	内容
判断基準	○地域ニーズとの整合
	○賑わい・交流の創出
	○実現可能性、継続的運営の可能性
	○財政負担の抑制
留意事項	○原則として用途等は法令の範囲内で検討が必要
	○貸付期間及び貸付収入の明確化
	○経費負担の明確化
	○時期的制約（令和11年度閉校）と町の意向（施設を長くそのまま置いておかない）

○学校跡地利活用における区域区分の規制と利活用事例について

学校跡地の利活用は、市街化区域と市街化調整区域の区分により、利活用方法や実現手法が大きく異なります。

都市計画とは、まちの無秩序な広がりを防ぎ、暮らしやすい環境をつくるために、土地の使い方や施設の配置などをあらかじめ定める計画です。この都市計画により、都市計画区域は、市街地として整備を進める「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分されます。

市街化区域では用途地域に応じた土地利用が可能であり、事業性を重視した多様な活用が比較的容易です。一方、市街化調整区域では、開発行為や建築行為は原則として制限されており、開発行為については都市計画法第34条各号の立地基準を満たすものに限定されています。また、建築行為や既存建築物の用途変更についても都市計画法第42条や43条の許可が必要となる場合があります。ただし、市街化調整区域においても、地域の実情によっては、周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる行為や地区計画等に適合する開発行為や建築行為、既存建築物の用途変更については、個別に許可される場合があります。

このような制限がある中でも、跡地利活用が実現している事例があります。例えば、京都府福知山市の「610ベース」では、市街化調整区域内の旧小学校を農業と地域交流の拠点として再活用しています。本事例では、都市計画マスタープランにおいて当該地域の位置づけを整理したうえで、地区計画により土地利用の方向性を明確化し、都市計画法第34条の立地基準への適合が図られている点が特徴です。

このように、市街化調整区域における学校跡地活用は、立地基準への適合を前提とした計画が重要となります。区域特性を踏まえ、持続可能な利活用方針を検討することが求められます。

資料 1 | 七郷小学校跡地利活用の方法ごとの分類

住民懇話会及び七郷小学校児童アンケートでいただいた意見を、利活用の方法ごとに4分類に整理しました。

①民間事業者等により活用する案

- (1)自然を生かす
【例】体験農園、農業指導所、グランピング施設、BBQ施設
林間学校、ネイチャースクール、天文台、ドッグラン
- (2)既存施設を生かす
【例】やすらぎの一部、福祉施設
コワーキングスペース、レンタルスペース
養魚場（プール活用）、個人作家貸出
- (3)交通の便（ICの近さ）を生かす
【例】工業団地、商業施設
ショッピングモール、アウトレット
- (4)イベント利用
【例】花火大会、天体観測、キャンドルナイト
- (5)その他
【例】病院、文化施設、カフェ、太陽光発電施設、宿泊施設、屋内プール
遊園地、水族館

②公用・公共施設として活用する案

児童館、学童、避難所、プール、交通プラットフォーム
子どもが集まる場所、自由に遊べる公園
福祉施設、高齢者施設、高齢者住宅

③公共的団体により活用する案

子どもが集まれる場所
福祉施設、高齢者施設、高齢者住宅

④地域が活用する案

地域住民が主体となり活用する具体案はなし

資料2 | 七郷小学校跡地利活用コンセプトとの一致度による分類

住民懇話会及び七郷小学校児童アンケートでいただいた意見とコンセプトの一致度については以下のとおりです。

※各象限内は順不同です。

