



跡地利活用の現状

第4回行財政改革審議会

令和6年9月3日

総務部 資産経営課





1. 掛川市の取組と課題
2. 廃校活用における課題
3. 廃校活用の全国的な傾向
4. 事例紹介



1. 掛川市の取組と課題

「未利用施設活用・財産処分ガイドライン」R3策定



掛川市では内規として、「建築物系公共施設 未利用施設活用・財産処分ガイドライン」をR3に策定し、跡地利活用を進めています。

検討の一般的プロセス



地域活用における条件

地域が活用する際の条件は原則以下の通りとします。

1 建 物

- 現状有姿での引き渡しとし、原則譲渡とします。貸付の場合は、維持管理・保存・利用・改良その他の行為に要する経費は全て地域負担とします。
- 地元区・地区まちづくり協議会が地域活動を行うために活用する場合は、無償譲渡(無償貸付)とします。

2 土 地

- 原則貸付とします。地元区・地区まちづくり協議会が地域活動を行うために活用する場合は、無償貸付とします。

ガイドラインに基づく跡地利活用の状況



公共施設再配置事業に伴い、跡地が増加しています。

南部幼保再編に伴う幼稚園跡地等の跡地利活用を進めています。

	施設名	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	閉所 時期	跡地利活用 開始時期	跡地利活用 主体	跡地利活用 内容
1	旧横須賀幼稚園	9,247	1,491	R2末	R6	民間	建物付土地売却 → 建物は当面活用
2	旧大淵幼稚園	7,400	1,115	R3末	未定	未定	売却に向けた公募中
3	旧佐束幼稚園	2,851	973	R4末	未定	未定	地域利活用を検討中
4	旧土方幼稚園	2,896	912	R4末	R6	民間	建物付土地売却 → 建物解体・民間土地利用
5	旧中幼稚園	1,851	604	R4末	R6	地域	地域に無償貸付 → 地域活動の場として活用
6	旧大須賀学校給食センター	3,027	982	R4末	R6	行政	「防災資機材保管場所」に転用
7	旧おだかちょうのぞみ保育園	191	118	R4末	R6	地域	地域に無償貸付 → 地域活動の場として活用

※跡地利活用前の土地・建物は全て市の所有

事例1：旧中幼稚園

～地域利活用～



- ・「幼稚園の建物・土地を残したい」という強い思いを持つ地域住民有志が利活用方法を検討。
- ・令和5年度は、お試し活用として、月1回イベント等を実施。
- ・令和6年度より建物・土地を中地区区長会に無償貸付。

①面積等

旧園舎 延床604m²
土地 1,851m²

②沿革

令和元年度～令和3年度 庁内活用検討
令和3年度 地域活用希望調査
令和4年度 住民有志の活用希望表明
令和4年度末 閉園
令和5年度 お試し活用
令和6年度 地域(中地区区長会)に地域コミュニティ活動実施場所として貸付

③運営形態(令和6年度～)

普通財産の無償貸付契約
維持運営・改修等の経費は地域負担



R5お試し活用チラシ



R5お試し活用の様子①



R5お試し活用の様子②



令和6年度～
地域活動の場として活用

- ・ ふれあい交流イベント
- ・ 各種クラブ・教室 等

事例2:旧土方幼稚園

～民間利活用～



- ・ 跡地利活用を通じて地域課題解決を図った事例。
- ・ 地域と協議し、公募条件に用途制限を加え、当該地域に不足している機能を誘致。
- ・ 建物付土地譲渡とし、買受者が解体をするスキームにすることで、早期の公募を実現。

①面積等

旧園舎	延床912㎡
土地	2,896㎡

②沿革

令和元年度～令和3年度	庁内活用検討
令和3年度	地域活用希望調査→希望なし
令和4年度	地域内にて民間活用を含めた跡地利活用の方向性を検討
令和4年度末	閉園
令和5年度	民間利活用可能性調査 用途制限等の公募条件の協議
令和6年度	公募 ※建物付土地譲渡 買受者決定

<主な公募条件>

引き渡し後3年以内に、以下のいずれかの用途を含む用に供すること

- ①コンビニ ②ドラッグストア ③飲食料品小売業
④病院 ⑤一般診療所 ⑥住宅用地



<建物付土地譲渡>

- ・ 買受者側が建物の解体を実施するスキーム
- ・ 土地価格から建物解体費相当額を控除した金額を最低売却価格とする
- ・ 解体費の予算化を待たずに公募開始



航空写真

ガイドラインに基づく跡地利活用の工夫と課題



ガイドラインに基づき、以下のポイントに留意しつつ進めています。

ポイント1

空家期間の短縮

- 閉所前から跡地利活用の検討を開始
 - 建物付土地売却(解体は民間負担)の手法を導入
- ※解体費の予算化を待たずに次の利活用へ

ポイント2

地域意向の尊重

- 地域利活用希望を優先
- 民間利活用の場合は、公募条件設定(用途制限等)について、地域と協議しながら検討

ポイント3

財政負担の軽減

- 地域利活用の場合は、経費は全て地域負担
←地域の負担大
- 民間利活用の場合は、原則「譲渡」
←賃貸借希望の声あり



2. 廃校活用における課題

小中学校跡地 特有の課題(1/2)



跡地利活用において、財政負担等の共通課題に加え、小中学校跡地には特有の課題があり、それらを踏まえた検討が必要です。

1 規模が大きい

(1) 敷地面積が広い

小学校	20,700m ² /校
中学校	33,900m ² /校

(2) 建物が大きい

①小学校

校舎	3,510m ² /校
体育館	830m ² /校

②中学校

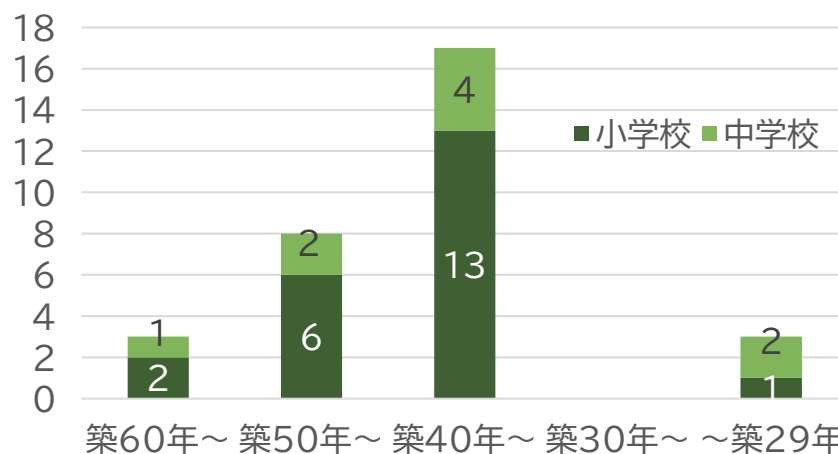
校舎	5,240m ² /校
体育館	1,560m ² /校

→整備費・維持管理費ともに負担大

2 建物の老朽化

(1) 校舎(主要棟)の建築年度

- ・ 31校中28校が築40年以上
- ・ 31校中11校が築50年以上



小中学校跡地 特有の課題(2/2)



跡地利活用において、財政負担等の共通課題に加え、小中学校跡地には特有の課題があり、それらを踏まえた検討が必要です。

3 学校が有する複合的機能

- (1) 地域まちづくり
 - ・ 掛川区域の15小学校中14校において地域生涯学習センターが敷地内設置or隣接設置
- (2) 地域スポーツ
 - ・ 体育館・グラウンドは、社会体育施設としての役割を有している
- (3) 地域防災
 - ・ 31小中学校中30校が広域避難所として指定されている

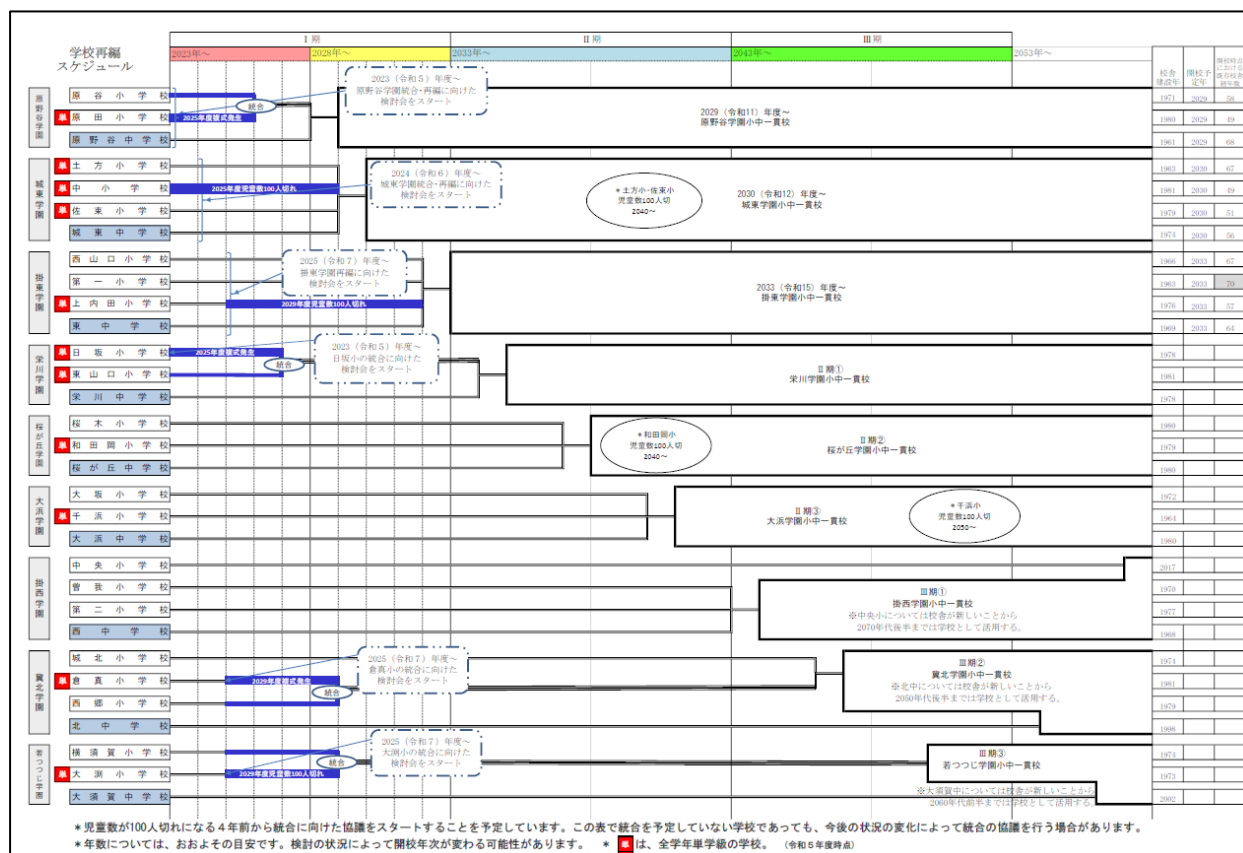
4 地域の思い

- (1) 地域コミュニティの中核的存在
 - ・ 地域のシンボル
 - ・ 地域住民の愛着
- (2) 地域の衰退懸念
 - ・ 子育て世代の減少
 - ・ 人口減少の加速

学校再編による大規模な跡地の発生見込



- 今後30年間で、現在の22小9中について、9中学校区ごとに小中一貫校(一体型、隣接型等)への再編を検討します。
- そのため、今後最大で22校の跡地が発生する可能性があります。



現在検討中の事例：原田小学校



- ・ 複式学級が発生する見込みがあるため、令和7年4月に原田小と原谷小を統合(統合先は原谷小)
- ・ 今年度(令和6年度)、庁内活用の可能性検討等を実施中
- ・ 令和7年度より、地域と跡地利活用について検討予定

①施設等

敷地面積	16,046.77㎡
運動場敷地	13,313㎡
校舎	延床1,681㎡ 昭和56年築 RC造3階
屋内運動場	延床 699㎡ 昭和57年築 鉄骨造1階
地域学習センター	延床 251㎡ 昭和57年築 鉄骨造1階



②原田小学校が有する複合的機能

機 能	施 設	利用状況等
地域まちづくり	原田地域生涯学習センター (原田地区まちづくり協議会)	地区民・まち協スタッフ 136日/年 1,890人/年
地域スポーツ	屋内運動場・グラウンド	一般市民、スポーツ少年団等 78日/年 2,357人/年
地域防災 (広域避難所)	屋内運動場等	対象自治区:8区 対象人口:213 ※人口の25%が要避難と仮定

現在検討中の事例：原田小学校



- 個々の状況・課題を踏まえつつ、地域等と協議・調整し、跡地活用の方向性を決定していく必要があります。



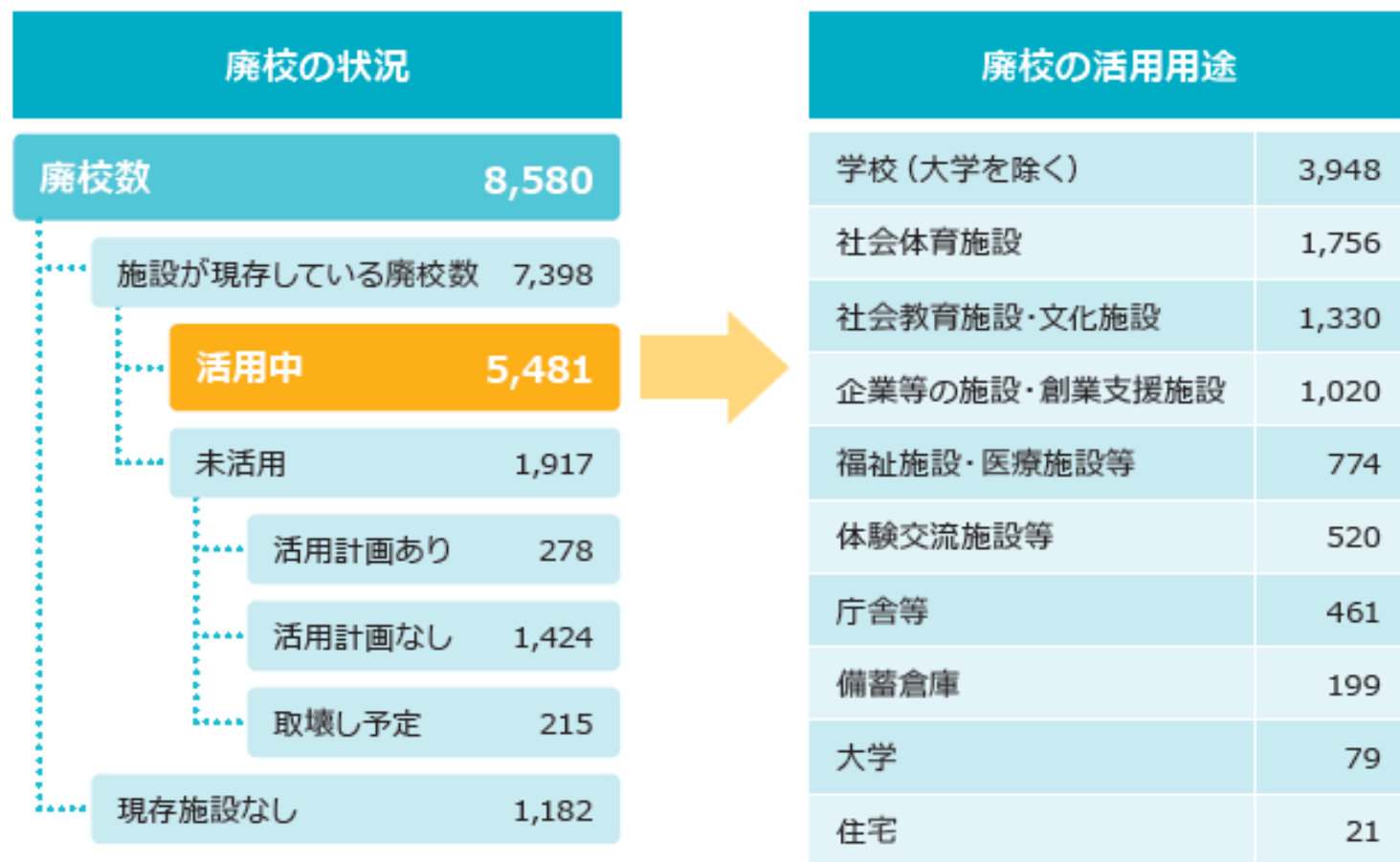


3. 廃校活用の全国的な傾向

廃校活用の全国的な傾向



●公立学校の廃校施設の活用状況（平成14年度～令和2年度）



（複数回答。校舎と屋内運動場の合計件数）

出典：令和3年度廃校施設等活用状況実態調査（文部科学省）

（調査対象：公立の小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校）

出所：廃校活用事例集（文部科学省 R5年3月）



4. 事例紹介

事例1：施設現存＋地域活用



さくら咲く学校(旧掛川市立原泉小学校)

- ・ 地域による管理運営(無償貸借) + 広域避難所
- ・ 収益の柱はテナント(協働事業者)と体育館・グラウンドの貸出
- ・ 今後の課題は、施設老朽化時の対応

①主な建物

旧校舎 延床1,098㎡ 1968年(築55年)
屋内運動場 延床 708㎡ 1983年(築40年)

②沿革

平成22年3月 原泉小学校廃校
平成23年4月 運営開始

③運営形態

普通財産の無償貸借契約
維持運営・改修等の経費は地域負担

④運営者

さくら咲く学校管理運営組合
※原泉地区 428人(2020国調人口)

⑤運営内容

「交流型施設」テナント6団体、施設貸出、自主事業

⑥収支(H30決算)

・収入 2,843千円
うち事業協力費1,322 施設利用料1,032
・支出 2,641千円
うち光熱水費645 人件費1,000



事例2：施設現存＋民間活用（宿泊施設）



Glamping & Port 結(旧島田市立湯日小学校)

- 民間企業によるグランピング施設運営(有償貸借) + 広域避難所
- 文科省HPへの廃校情報掲載→問い合わせ複数有

①沿革

2020年1月	地域と協議開始
2020年9月	文科省HPに掲載
2020年11月	公募
2020年12月	優先交渉権者決定
2021年3月	廃校
2022年2月	オープン

施設の基本情報

建築年度	1985 (昭和60) 年度
活用開始年度	2021 (令和3) 年度
現在の施設名	Glamping & Port 結 (ぐらんびんぐ あんど ぽーと ゆい)
活用事業者名	(株)アイワコネクト(有償貸与)
改修費用	総額約4億600万円 (うち自治体負担額: 約600万円) (うち事業者負担額: 約3億7,600万円) (うち補助金額: 約2,400万円)
活用した補助金等の名称	地方創生テレワーク交付金(内閣府)、 新型コロナウイルス感染症対応 地方創生臨時交付金(内閣府)
施設の規模	13,143㎡



出所:廃校活用事例集(文部科学省 R5年3月)

出所:廃校活用事例集(文部科学省 R5年3月)

事例3：施設現存＋民間活用(地域包括ケア等)



那須まちづくり広場(旧栃木県那須町立朝日小学校)

・ 民間企業による地域交流・地域包括ケア施設(有償貸借) + 地域の防災拠点

①施設規模

敷地面積 13,200㎡
旧校舎等建物 延床3,300㎡

②沿革

平成29年 廃校
平成29年 公募 → 選定
令和3年度 オープン

③施設内容

- 多世代が交流するコミュニティカフェ(1階)
- 地元の産物等を販売するマルシェ(1階)
- 交流ホール(1階)
- 貸し事務所(2階)
- ゲストハウス(2階)
- セーフティネット住宅13室(2階)
- 自立型高齢者向け住宅(校庭)
- 要介護者向けサービス付き高齢者住宅(校庭)
- 医療行為対応型シェアハウス(校庭)
- 町の防災拠点(体育館)

④運営内容

運営組織：那須まちづくり(株) 有償貸与



出所：地域づくり事例集(公益財団法人北海道市町村振興協会 R4年2月)



出所：那須まちづくり広場HP(<https://nasuhiroba.com/about/>)

事例4：施設現存＋行政活用（多文化共生）



浜松市外国人学習支援センター（旧雄踏町役場）

- 旧役場建物を活用して、地域の課題であった多文化共生拠点を整備

①施設規模

旧庁舎 延床2,526㎡

②沿革

平成17年7月 雄踏町が浜松市に編入
平成19年4月 浜松市が政令指定都市に移行
平成22年1月 外国人学習支援センター オープン

③整備内容

外国人の子どもから大人を対象に総合的な学習支援を充実するとともに、日本人市民と外国人市民の交流を推進するため、旧役場建物を活用して、多文化共生の拠点を整備

④運営内容

- 1階：浜松市外国人学習支援センター
日本語学習支援講座、日本語学習等支援者育成講座、交流活動等
- 2階：ムンド・デ・アレグリア学校
南米系の児童・生徒の教育



出所：浜松市HP

(https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/maps/n-gaikoku_c.html)



出所：総務省HP

(https://www.soumu.go.jp/main_content/000662141.pdf)

事例5：施設現存＋行政活用(文化財)



静岡県埋蔵文化財センター(旧静岡県立庵原高等学校)

- 学校再編により平成25年3月に閉校となった旧県立高校建物を、埋蔵文化財センターに活用

①施設規模

旧校舍等 延床10,797㎡

※グラウンドは令和4年より「トライアルパーク庵原」として静岡市が活用

②沿革

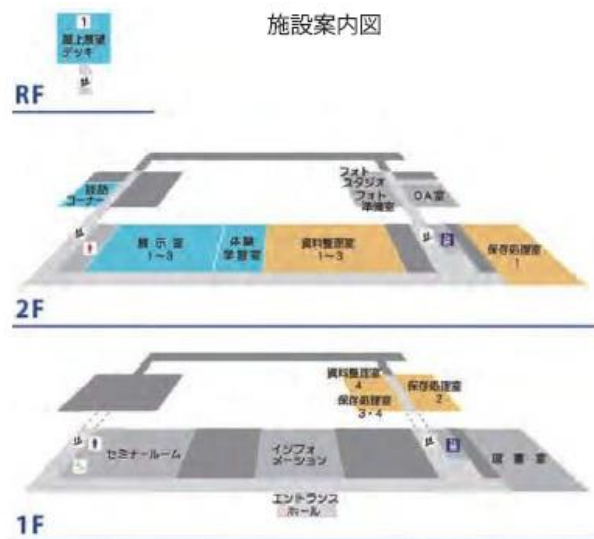
昭和55年4月 県立庵原高等学校 開校

平成25年3月 県立庵原高等学校 閉校

平成28年10月 静岡県埋蔵文化財センター 移転オープン

③施設内容

事務所及び収蔵庫、保管庫、機械室等



【展示室】



【保管庫】



【収蔵庫】

事例6：施設解体＋行政＆民間活用



松戸市市民交流会館＋戸建住宅団地(旧千葉県松戸市立新松戸北小学校)

- ・ 小学校跡地を活用し、敷地の半分に市民交流会館、もう半分に戸建分譲住宅を整備
- ・ 分譲宅地用地売却益により、施設整備に必要な事業費を確保

①施設規模

敷地面積 13,372㎡(うち公共施設 7,078㎡)

②沿革

平成17年3月 廃校

平成24年4月 基本計画 策定

平成24年11月～2月 事業者募集・決定

平成26年8月 戸建分譲住宅(38戸)販売開始

平成28年8月 市民交流会館 オープン

③施設内容

- ・ 文化施設 他目的ホール・会議室・音楽スタジオ
- ・ 運動施設 屋内運動場、屋外運動場 等
※広域避難所としての機能有



【文化施設】 出所:松戸市HP



【運動施設】 出所:松戸市HP



出所:公共施設の集約化・再配置に係る官民連携事業事例集
(国土交通省平成26年7月)



出所:公共施設の集約化・再配置に係る官民連携事業事例集
(国土交通省平成26年7月)