



日坂小学校跡地利活用検討における 基本方針の整理について

令和8年1月24日

人事・総務部 資産経営課





1. 第1回委員会で出た意見の概要
2. 基本方針とは
3. 基本方針策定に係る市の考え方
4. 基本方針（案）の整理
5. 日坂小の利活用方法（例）



1. 第1回委員会で出た意見の概要

1 第1回委員会で出した意見の概要



(1) 利活用の狙いに関するご意見

■ 福祉的な利活用

- ・ 10～20年後には地域のほとんどの人が老人ホームやデイサービスに行くことになると思うが、地域内にそうした施設がなく、通うのは大変である。そういうことを考えると、**賑わい創出よりも福祉施設があるといい**と感じる。
- ・ 東山口地区には高齢者施設があるが、日坂地区に入ると福祉に関する施設がない。あと20～30年は高齢者が多い状態だと思うので、その人たちの居場所も考えなければならないと思う。
- ・ 高齢者施設を民間企業も求めるなかで行えれば、災害拠点にもなれると思うので、福祉のことを考えて進められたらいい。

■ 宅地として利活用

- ・ 小学校は水害時にグラウンドが浸水してしまうため、広尾段の土で嵩上げして**宅地にして、住む人を増やす場所**にできたら。

■ 地域住民の交流の場

- ・ 地域の人やお年寄りも利用でき、子どもとの交流機会があり、外から来た人も利用できて交流できる**ような施設**を作つてほしい。
- ・ 地域の方が集う場所であり、東山地区の人も小学校の辺りを通つて色々な場所に行くので、**一つの拠点**になって**活性化**できればと思う。
- ・ 子どもから高齢者まで、地域住民が安心して暮らせるように跡地を有効活用できるとよい。
- ・ 道の駅や事任八幡宮までは沢山の人の流れがあり、福祉施設や地場産品の発信をこの小学校で展開できれば、人の流れを日坂小まで持つてこられるのではないか。

1 第1回委員会で出た意見の概要



(1) 利活用の狙いに関するご意見

■ 賑わいづくり

- ・ 地域に人が集まり、人や経済が動くことができるような民間企業に入ってもらい、日坂や東山以外からも人が集まり経済活性化することが望ましい。
- ・ 騒がしくならない方がいいと思う反面、近年は若者がイベントを開催し、地域外の人も来てくれており、人が集まる施設ができると嬉しい。
- ・ 日坂は元々宿場町で、小さなお店が頑張っており、東海道にちなんだ文化・宿泊施設があるといい。
- ・ お茶の産地であり、世界的な抹茶ブーム等もあるため、跡地利用にお茶を活かせないか。粉末の現地加工施設等、地場產品を盛り上げ、若者の働く場になれば、地域を盛り上げに繋がるのではないか。
- ・ 子どもがいなくなると寂しく部分が大きいので、賑わいも回復させていきたい。ウォーキング等での来訪者向けの食事場所や物販施設、日坂宿への観光客用の大きな駐車場等の用途か、あるいは合宿場等、スポーツ活動に活用し、グラウンドで子どもが元気に動き回る姿があればという気持ちがある。
- ・ 東山も、広域から栗ヶ岳に人が来ている。

■ その他

- ・ 経済効果を見込み民間企業を誘致するか、福祉施設とするかは意見が分かれると思う。
- ・ 現実的な視点で今の時代とこの先の時代を見据え、アドバイザーの協力を得ながら地域や民間企業と協力して、地域住民の意見が吸いあげられた事業ができたらいいと感じた。
- ・ 高齢化がすごく進み、学校も東山口に移ると、やがて日坂に子どもはいなくなってしまう。子どもを増やすということを考えると、高齢者と子どもたちを手繩り寄せるような施設を作らないといけないと思う。よほど魅力ある地区でなければ、若い人たちはどんどん外に出ていってしまう。

1 第1回委員会で出た意見の概要



(2) 利活用主体に関するご意見

■ 地元(地域)での管理

- ・ 地域で維持管理等に関わること、費用負担をすることは難しい。
- ・ **自分たち(地域)だけで施設を維持していくのは難しいと思うが、事例等からいろいろな維持の方法があると感じた。この地域に合った方法を探れたらいい。**
- ・ 一部、地域で使いたいという意見があることは承知しているが、日坂地区に限ったものでも本陣跡地など既にあるものに加えて、学校跡地も地域で管理することは正直難しい。
- ・ 地元や行政だけで行うとなると、長期間にわたって運営していくということがなかなか難しい。
- ・ 地元を運営主体としたい気持ちはあるが、**現実的には厳しく民間企業の力が必要だ**と思っている。

■ 企業による利活用

- ・ 最終的には民間企業の誘致が優先的になってくる。**行政と地域住民が意思疎通できるような状態で、民間企業を募集できるとよい。**
- ・ 地域の熱い思いと共存できる民間企業を、早めに公募したほうがいい。
- ・ 企業を募集するにしても、日坂地区の特性や条件にあった企業が参入してくれるかどうかは疑問があるし、企業にもある程度資本力がないと維持管理を含めて活用することは難しい。
- ・ 何年かおきに水害が発生してグラウンドが浸水しているため、そのような場所は民間企業が使えないという可能性もあるかと思う。そういうリスクを考えると、民間企業に来てもらうということも難しいかもしれない。

1 第1回委員会で出た意見の概要



(3) 利活用にあたっての諸条件に関するご意見

■ 防災面

- ・ 広域避難所であるので、何かあったときに地域住民が体育館や教室を使えるよう担保してほしい。
- ・ 災害時の利用と、学習センター機能の確保は必要だと思う。
- ・ 避難所等、地域が活用していく施設でもあるため、「地区の組織がどのように関わるのか」を考えたい。
- ・ 単に工場等になると災害時に集まれる場所がなくなる。災害時のことを考えることも大切と思う。

■ 諸条件と事業者の関わり

- ・ 地域との関わりを条件として付けてもらえば、民間企業を入れてもいいと思うが、参入するかどうかは企業の考えによる。委員会で「こういうものが欲しい」と話しても難しいかもしれない。

(4) その他のご意見

■ 学校跡地について

- ・ 放っておかれて、荒れてしまうことが一番怖い。
- ・ 繼続して運営してもらえるほうがいいが、草ばかりの環境になってしまったら困るため、いろいろと考えなければならないと感じている。

■ 利活用検討における留意点

- ・ 利活用に至った事例で、健全な経営が保てているのかが心配。
- ・ 民間企業へ移管すると、勝手に事業を辞めてしまうことがある。

1 第1回委員会で出た意見の概要



(4) その他のご意見

■ 今後の進め方

- ・ 広尾段、日坂宿片岡本陣扇屋跡、小学校跡地が未利用地であり、3つをうまく利用してほしい。
- ・ ワークショップという説明もあったが、どのような方法で意見をまとめていくのか。
- ・ 廃校の数は思ったより多く、活用するなら早く、うまくやっていければ。
- ・ 企業目線で跡地活用の条件等を聞き、どういった企業が活用可能か見えてくると、地域からも意見が出やすいと思う。地域の要望だけではなく、どういう企業がこの場所に興味を持ってくれているか、企業目線でどのような活用ができるか意見を聞きたい。
- ・ 早めに民間企業へ提案を聞くのはいいが、地域住民である程度は意見を集約しなければ、先走りしすぎてもいけないと思う。
- ・ 地域との関係性のバランスが重要だと思うので、そういうことについて話し合う時間を設けてほしい。地域の意見もあると思うが、そのために組織を作ったり、また課題が出てきたりすることもあると思うので、そういうことを経ながらいい方向性を見出していきたい。

1 第1回委員会で出た意見の概要



(5) 意見のまとめ

① 利活用の狙いに関する方向性は、大まかに分けると以下の4分類

- ア 福祉的な利活用
- イ 宅地としての利活用
- ウ 地域住民の交流拠点
- エ 賑わいの創出

- ・ サウンディング等を通じ、地域の希望と事業者意向をすり合わせていく必要がある。

② 主な利活用主体は民間事業者等を想定

- ・ 地域主体での管理は難しいという意見が大半であり、民間事業者募集にあたっての公募条件等が主な論点となる。地域とどこまでの関わりを持つか(施設の利用範囲や頻度、想定する利用方法等)という点も重要な要素である。
- ・ また、地区の特性や条件に合っており、ある程度の資本力を有する企業の参入は、グラウンドが水害に弱い等の要因も相まって難しいかもしれないという懸念がある。

③ 防災機能を重視

- ・ 災害発生時に何らかの形で使えることが必要であり、そのための条件設定が必要である。
- ・ 「地区の組織がどのように関わるのか」も含めた検討が必要。



2. 基本方針とは

2 基本方針とは(再確認)



利活用にあたっての基本的な考え方及び条件 … 第1回検討委員会【資料3】P4

どのように使いたい(使ってほしい)か = 基本方針 ≈ 公募の条件設定



(1) 利活用の狙いを絞り込む(複数案を提示してもよい)

- ① 特定の対象を中心とした支援(子育て世代・高齢者など) 例:福祉施設
- ② 定住人口の拡大 例:宅地開発
- ③ 日坂・東山地域の住民を中心とした交流拠点
- ④ 地域の賑わい創出 例:産直施設・宿泊施設

(2) 利活用の主体(誰が使うか、使ってもらいたいか)

- ① 地域 or 民間事業者が単独で使用
- ② 民間事業者が主で使用し、一部を地域で利活用
- ③ 複数の主体で複合的に利活用

(3) 利活用にあたっての諸条件

- ① 利活用用途の制限
- ② 建物及び土地の所有形態(譲渡・貸付あるいは形態を問わないなど)
- ③ 広域避難所や指定緊急避難場所機能の扱い
- ④ 利活用の年数(最低●年以上)など



3. 基本方針策定に係る市の考え方

3 基本方針策定に係る市の考え方



基本方針策定に係る与条件に関して、市の基本的な考え方は以下のとおりです。
(第1回委員会【資料3】P6～10より抜粋)

(1) 施設の運営及び維持管理に係る費用負担は、利活用主体が原則負担する

- 市の関連計画では、施設総量を圧縮する方向性としています。これは、今後更に少子高齢化が進み、税収減と社会保障費増が見込まれ、今ある全ての施設を更新するには年間約34億円が不足する見通しであるためです。
- 行政目的としての活用が終了した施設へ財源を充てていくことは困難なため、行政目的として活用しない学校跡地等を利活用する場合、全市的に初期費用、維持管理費用とも原則、利用者負担とします。

(2) 民間事業者の利活用参画は公募により決定する

- 学校跡地を含む「未利用施設」の利活用については、地域の意向を最大限尊重し、仮に地域が当該施設全体について利活用を図る場合は、民間事業者の利活用より優先して検討します。
- 民間事業者が主体的に利活用を図る場合は、公平性の観点からあらかじめ、利活用に関する条件や全体のスケジュールを公表の上、公募により事業者を募集します。

3 基本方針策定に係る市の考え方



(続き)基本方針策定に係る与条件のうち、市の基本的な考え方は以下のとおりです。

(3) 利活用手法については地域・利用者の意向を最大限尊重する

- ・ 民間事業者が利活用を図る場合の諸条件は、地域の意向を十分踏まえつつ、極端に事業者の参画可能性を損なうような条件は設定しない方向で調整してまいりたいと考えています。
- ・ 地域の意向については、本委員会での議論により決定し、今後民間事業者を対象としたサウンディング調査を実施する場合は、当該条件を付した形で事業者意見を聴取してまいります。
- ・ 利用者(民間事業者)の意向については、サウンディング調査で聴取し、その内容を本委員会で議論した上で利活用条件の設定時に反映させてまいります。

(4) 既存施設・機能における市の方針

- ① 日坂地域生涯学習センター
⇒ 現状の方式で利用を継続
- ② 社会体育施設の機能(グラウンド・体育館)
⇒ 今後の検討事項
- ③ 広域避難所・指定緊急避難場所
⇒ 日坂小学校跡地の広域避難所指定については、避難所以外の平時利用があれば指定可能。



4. 基本方針（案）の整理

4 基本方針(案)の整理



基本方針策定に係る与条件について、次の選択肢を元に整理します。

※ 1つの案をベースに選択肢を部分修正することも可能です。

4-1 利活用の主体に関すること(日常的に「誰が」跡地を利用・運営していくか)

【第1回委員会で出た意見】 本資料 P6 参照

- 【選択肢】 案1 民間事業者が施設・敷地を一体的に利活用する
案2 民間事業者が主に施設・敷地を利活用し、地域でも一部を活用する ※2
案3 地域が主体的に施設・敷地を活用する ※3

4-2 利活用手法に関すること(譲渡・貸付・その他)

【第1回委員会で出た意見】 譲渡や貸付などに関する意見は特になし

- 【選択肢】 案1 建物・土地の全部について譲渡 ※4
案2 建物は譲渡※4し、土地は貸付
案3 建物・土地の全部を貸付
案4 その他の利活用手法

(参考)

- ・譲渡…貰い受けた側の裁量で改修や工事ができる。
- ・貸付…市の関与が強く残る。

※1 有事の際を除く、普段の使用者(災害発生時等については後述の設問4-3にて整理します)

※2 地域活用の部屋及び用途(目的)を明確にする必要があります

※3 地域の利用範囲を定めるとともに、未利用部分に貸館機能等を設けるかを整理する必要があります

※4 譲渡の場合は敷地の確定測量が必要(測量は市予算にて実施)

4 基本方針(案)の整理



基本方針策定に係る与条件について、次の選択肢を元に整理します。

※ 1つの案をベースに選択肢を部分修正することも可能です。

4-3 広域避難所・指定緊急避難場所の取扱

【第1回委員会で出た意見】 本資料 P7 参照

【前提条件】 日坂小は広域避難所及び指定緊急避難場所(地震)に指定されている。

【参考:「避難所」「避難場所」とは】

種類	名称	概要
避難所 自宅に住めなくなった場合に避難生活をする場所	地域の避難所	自主防災会が設置する避難場所。 ※ 公会堂や地区防災センターなど
	広域避難所	自主防災会が運営、施設管理者と市がサポートする。 ※ 市が指定する避難所(学校など42か所)
	福祉避難所	一般の避難所での生活が困難な要配慮を受け入れる市が指定する二次的な避難所。
避難場所 命を守るために避難する場所	避難場所	※ 自宅近くの公園や広場 自宅の2階(垂直避難)など
	指定緊急避難場所	各地区で選定した「地域の避難場所」を市が指定。 ※ 公会堂や公共施設など

4 基本方針(案)の整理



基本方針策定に係る与条件について、次の選択肢を元に整理します。

※ 1つの案をベースに選択肢を部分修正することも可能です。

4-3 広域避難所・指定緊急避難場所の取扱(続き)

前頁『※参考:「避難所」「避難場所」とは』を元に整理すると…

区分	概要
避難所	<ul style="list-style-type: none">災害発災後、自宅での生活が困難な方が当面の間寝泊まりに利用する場一定期間以上の利用となり、長期的な利用となる可能性がある。 → 屋内で一定程度広い環境が必要。
避難場所	<ul style="list-style-type: none">災害が発生する恐れのある時、または災害発生中に、一時的に危険を回避するために逃げ込んで待機する場一時的な利用となり、利用は短期間(半日～数日程度) → 公園等、車中泊可能なスペースも含めて避難場所となっている

【選択肢】

- 案1 有事の際は引き続き広域避難所及び指定緊急避難場所として使用
- 案2 指定緊急避難場所として使用(避難場所はグラウンド等で確保)
- 案3 その他の利用方法

4 基本方針(案)の整理



基本方針策定に係る与条件について、次の選択肢を元に整理します。

※ 1つの案をベースに選択肢を部分修正することも可能です。

4-4 その他の事項

4-1～4-3以外の事項で基本方針検討に反映させるべき事項があれば追加する。



5. 日坂小学校の利活用方法（例）

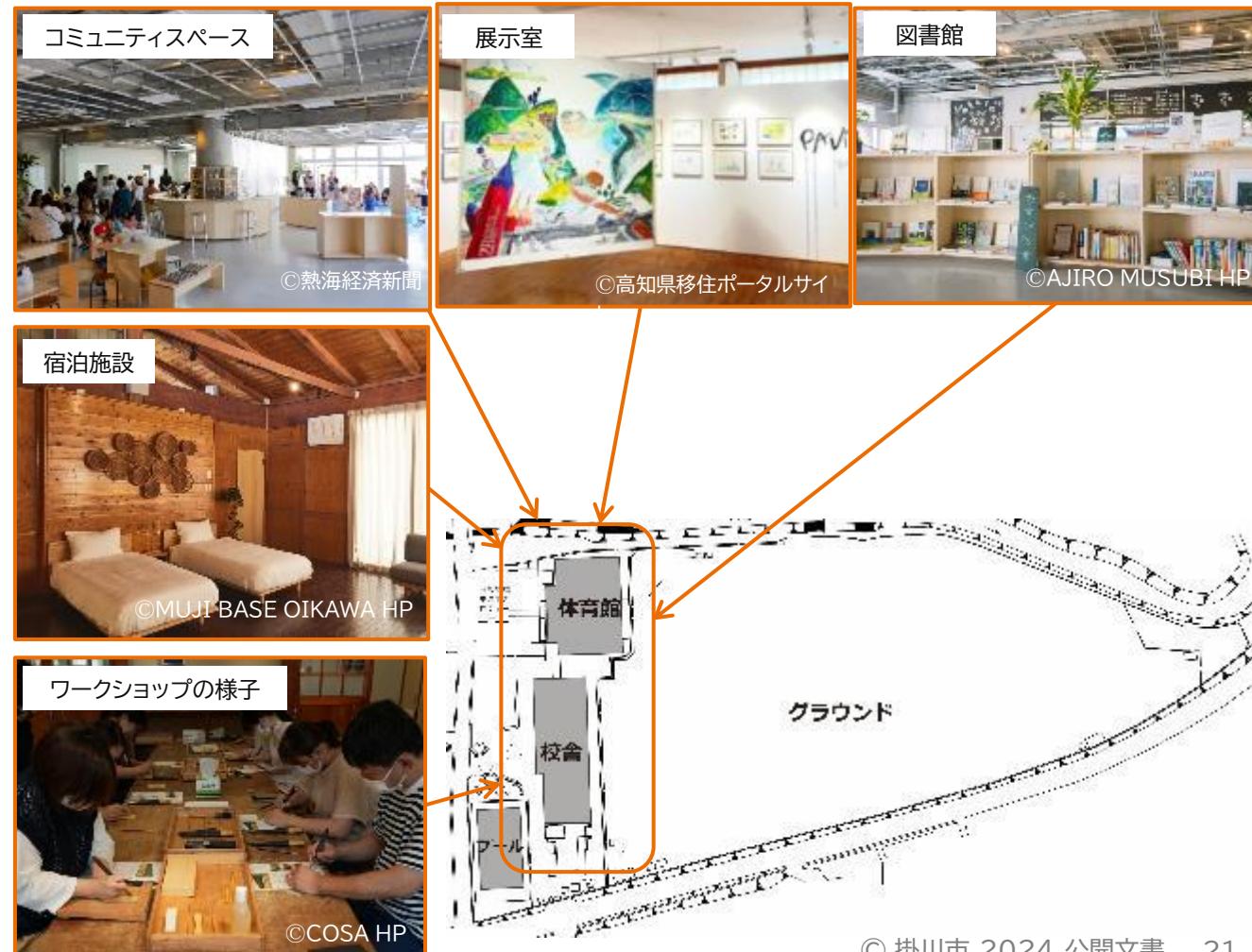
5 日坂小学校の利活用イメージ例



(1) 旧東海道の歴史・文化を活かした滞在施設

＜狙い＞ 旧東海道の歴史・文化が豊かな地域性とマッチした、文化的な活動やアートに関する取組や人材を呼び込む

活用用途	文化・芸術施設
活用主体	民間事業者
活用方法	
【校舎・体育馆】 制作室、展示室、宿泊施設、 調理室、コミュニティースペース、 図書館等	
【その他】 <ul style="list-style-type: none">・利用者向けに周辺での農業体験や地元住民との交流・地域住民も参加できるワークショップの実施・グラウンドの一部を指定緊急避難場所に	



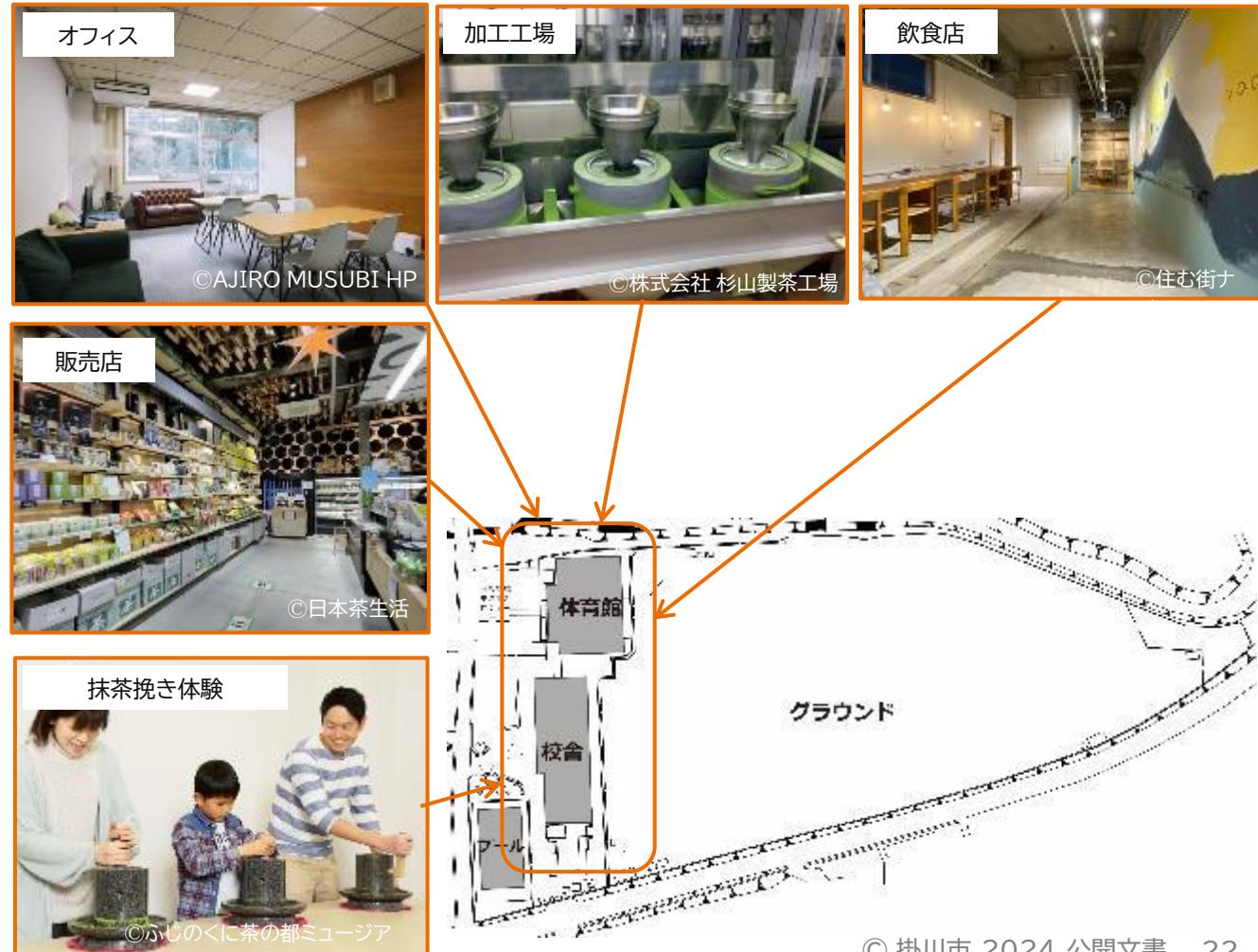
5 日坂小学校の利活用イメージ例



(2) 茶産地の価値を高める抹茶加工・販売施設

<狙い> 抹茶の加工並びに、販売や抹茶に関する体験の提供を通じ、茶産地としての価値を高めることを期待する

活用用途	工場・飲食施設
活用主体	民間事業者
活用方法	
【校舎・体育館】 加工工場、オフィス、倉庫、 直売所(地元産品の出店含む)、 飲食店等	
【その他】 <ul style="list-style-type: none">・地域住民や観光客を対象とした抹茶の販売や、体験機会の創出・グラウンドの一部を指定緊急避難場所に	



5 日坂小学校の利活用イメージ例



(3) 高齢者の生活をサポートする福祉施設

<狙い> 地域の高齢者が安心して暮らせる環境をつくる拠点として活用する

活用用途	福祉施設
活用主体	民間事業者
活用方法	
【校舎・体育館】 <ul style="list-style-type: none">・デイサービス・コミュニティカフェ・運動施設等	
【その他】 <ul style="list-style-type: none">・地域住民も利用できるコミュニティカフェを活用した交流創出・グラウンドは、グラウンドゴルフ等の運動に利用可能・グラウンドの一部を指定緊急避難場所に	

