

旧城山小学校跡地活用方針

令和 7 年3月

坂戸市

目次

はじめに	1
1. 城山地区の現状と課題	2
(1) 自然環境	2
(2) 人口動向	3
(3) 空き家	4
(4) 坂戸市民意識調査結果（令和2年）	5
(5) 各種施設の立地状況	6
(6) 公共交通の状況	7
(7) 旧城山小学校跡地活用に関する検討状況	8
①旧城山小学校の概要	8
②活用にあたっての課題	10
③これまでの住民からの要望	10
④旧城山小学校跡地の利活用に係るサウンディング型 市場調査結果（令和3年）	11
⑤旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第1回地区懇談会結果	12
⑥地区アンケート結果	13
⑦旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第2回地区懇談会結果	14
⑧地区住民からの意見募集結果	14
⑨旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第3回地区懇談会結果	15
⑩市民コメント結果	15
(8) 城山地区のまちづくりに関する課題	16
2. 城山地区のまちづくりの方向性	17
(1) 城山地区の将来像	17
(2) まちづくりの方向性	17
3. 旧城山小学校の活用方策	19
(1) 旧城山小学校利活用の考え方	19
(2) 導入機能	20
①健康・福祉	20
②交流	22
③商業・賑わい	23
(3) 利活用のイメージ	25
(4) 事業手法	26
資料編	資-1

はじめに

城山地区は、大家地区内の西坂戸地区と多和目地区とで構成される地区である。西坂戸地区は、本市でも早くから住宅地開発が進められ多くの方が暮らしている。また、多和目地区は、高麗川、城山の森、農地などの豊かな自然環境を有し、集落が点在している。

しかし、西坂戸地区の開発から半世紀が経ち、城山地区は市内で高齢化率が高い地区の1つとなり、こどもの数も減少している。

このような状況も影響し、児童数の減少や施設の老朽化などから、旧城山小学校と旧城山中学校は平成27年度に統合され、施設一体型小中一貫校である城山学園となり、同学園の校舎には、旧城山中学校が使用されている。一方で旧城山小学校跡地は、現在にいたるまで利活用されていない状況が続いている。

本方針は、城山地区において将来にわたり多様な世代がいきいきと暮らし続けられるようなまちづくりを目指していくために、地区の現状や課題を明らかにしたうえで、目指すべきまちの将来像を整理するとともに、その実現に資するため、旧城山小学校跡地の利活用のあり方に関する方向性を定めるものである。

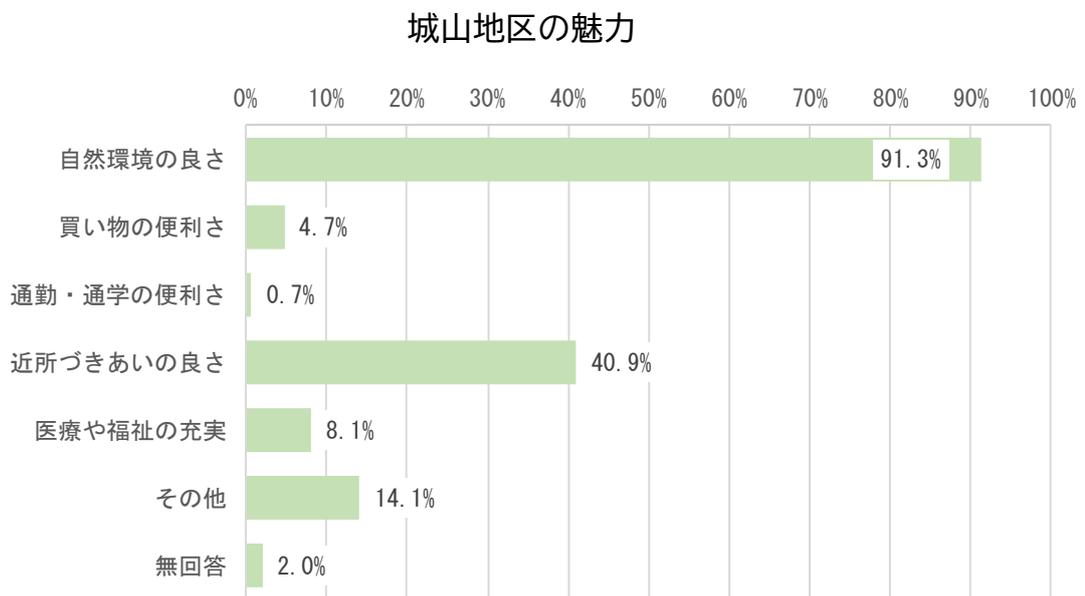
今後においては、本方針に示した内容を踏まえ、具現化を進めていく。



1. 城山地区の現状と課題

(1) 自然環境

- ・城山地区は、東側に高麗川が流れ、南西側には城山の森が広がるほか、周囲には農地も広がるなど、豊かな自然環境に囲まれている。
- ・地区内にも公園が点在するほか、多くの住宅が敷地内に植栽を行い、緑豊かな地区となっている。
- ・令和5年度に実施した地区住民へのアンケート調査においても、地区の魅力として、回答者のほとんどが「自然環境の良さ」を挙げている。

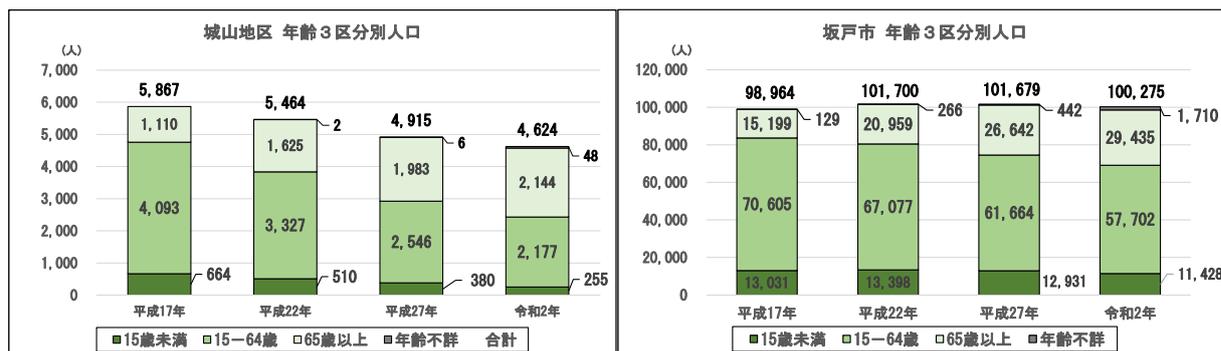


(令和5年度地区住民アンケートより)

(2) 人口動向

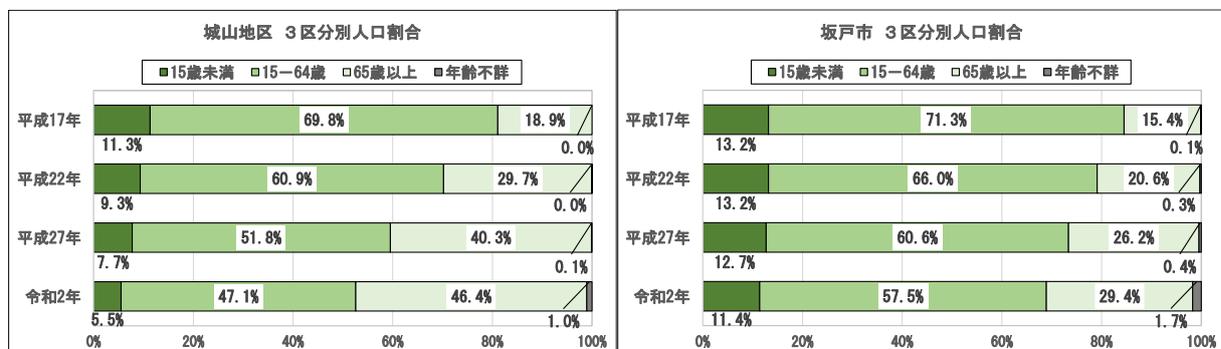
- ・坂戸市全体では、平成 22 年をピークに人口減少に転じている。城山地区では、それ以前から人口減少傾向にあるなかで、65 歳以上人口は増加し続けており、平成 17 年から令和 2 年までの 15 年間で約 2 倍となっている。
- ・城山地区の高齢化率は、令和 2 年には 46.4%となっており、人口のほぼ半数が高齢者である。

年齢 3 区分別人口の推移



資料：総務省「国勢調査」(令和 2 年)

年齢 3 区分別人口の割合の推移



資料：総務省「国勢調査」(令和 2 年)

(3) 空き家

- ・坂戸市を5つの地区に分けると、城山地区のある大家地区が2番目に空き家（※）の多い地区となっている。
- ・空き家件数が最も多い坂戸地区に比べると、空き家の件数自体は少ないが、坂戸地区は住宅団地内の空き家率が約3割であるに対し、大家地区は住宅団地内の空き家が約8割となっている。

地区別の空き家件数（令和4年）（単位：件）

地区別	空き家件数	住宅団地内	住宅団地以外
三芳野地区	38	0	38
勝呂地区	48	0	48
坂戸地区	264	85	179
入西地区	37	5	32
大家地区	183	141	42
合計	570	231	339

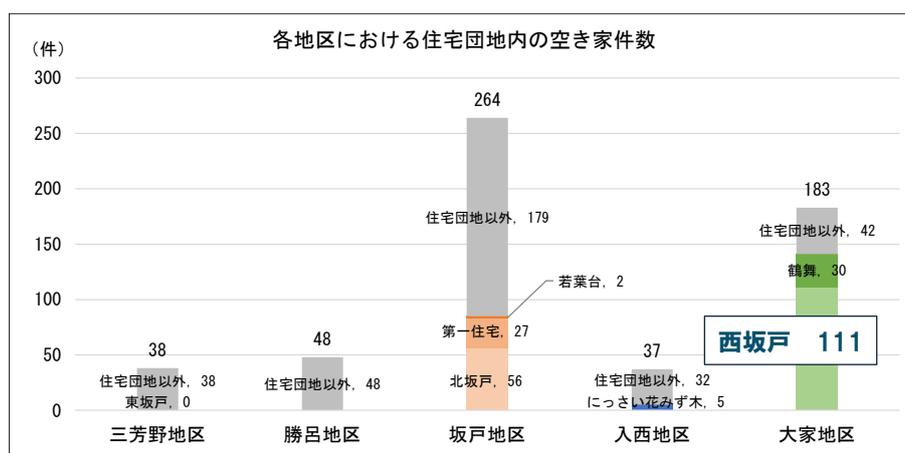
資料：坂戸市

住宅団地区別の空き家件数（令和4年）（単位：件）

地区別	住宅団地区分	空き家件数
三芳野地区	東坂戸	0
勝呂地区	なし	-
坂戸地区	北坂戸	56
	第一住宅	27
	若葉台	2
入西地区	にっさい花みず木	5
大家地区	西坂戸	111
	鶴舞	30
坂戸市全体	合計（住宅団地）	231

資料：坂戸市

地区別の空き家のうち住宅団地内の空き家件数（令和4年）



資料：坂戸市

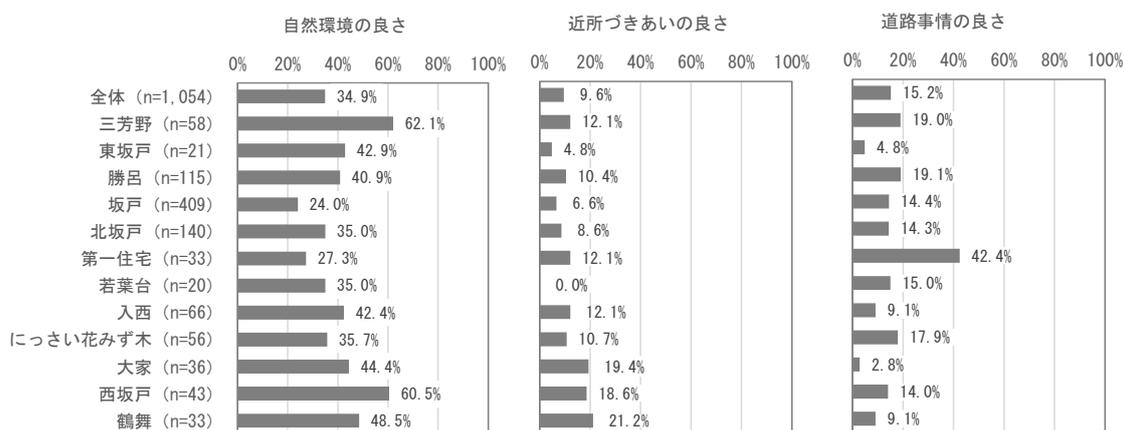
※住宅土地・統計調査（総務省）において定義される「空き家」のうち、「その他の住宅」に含まれる「一戸建て住宅」を対象

(4) 坂戸市民意識調査結果（令和2年）

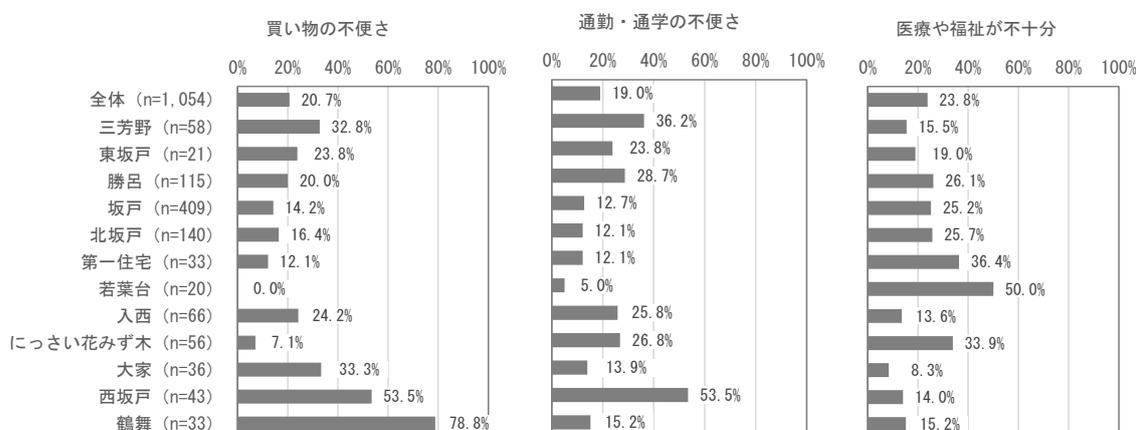
坂戸市市民意識調査（令和2年）で居住地区別に尋ねた設問の結果は次のとおりであった。

- ・坂戸市の住み心地について西坂戸地区は「住みにくい」、「あまり住みやすくない」と答えた人の合計の割合が最も多い。
- ・坂戸市が住みよい理由について、西坂戸地区で最も多かったのは、「自然環境の良さ」、次いで「近所づきあいの良さ」、「道路事情の良さ」であった。
- ・坂戸市が住みにくい理由について西坂戸地区は「買い物の不便さ」と「通勤・通学の不便さ」の割合が最も高く、次いで「医療や福祉が不十分」と「公共施設が不十分」が高かった。
- ・将来のイメージについて西坂戸地区で割合が最も高かったのは「社会福祉（高齢者、障害者、児童など）の充実したまち」、次いで「医療関連施設が充実したまち」、「子育て支援や教育の充実したまち」であった。

坂戸市が住みよい理由（抜粋）



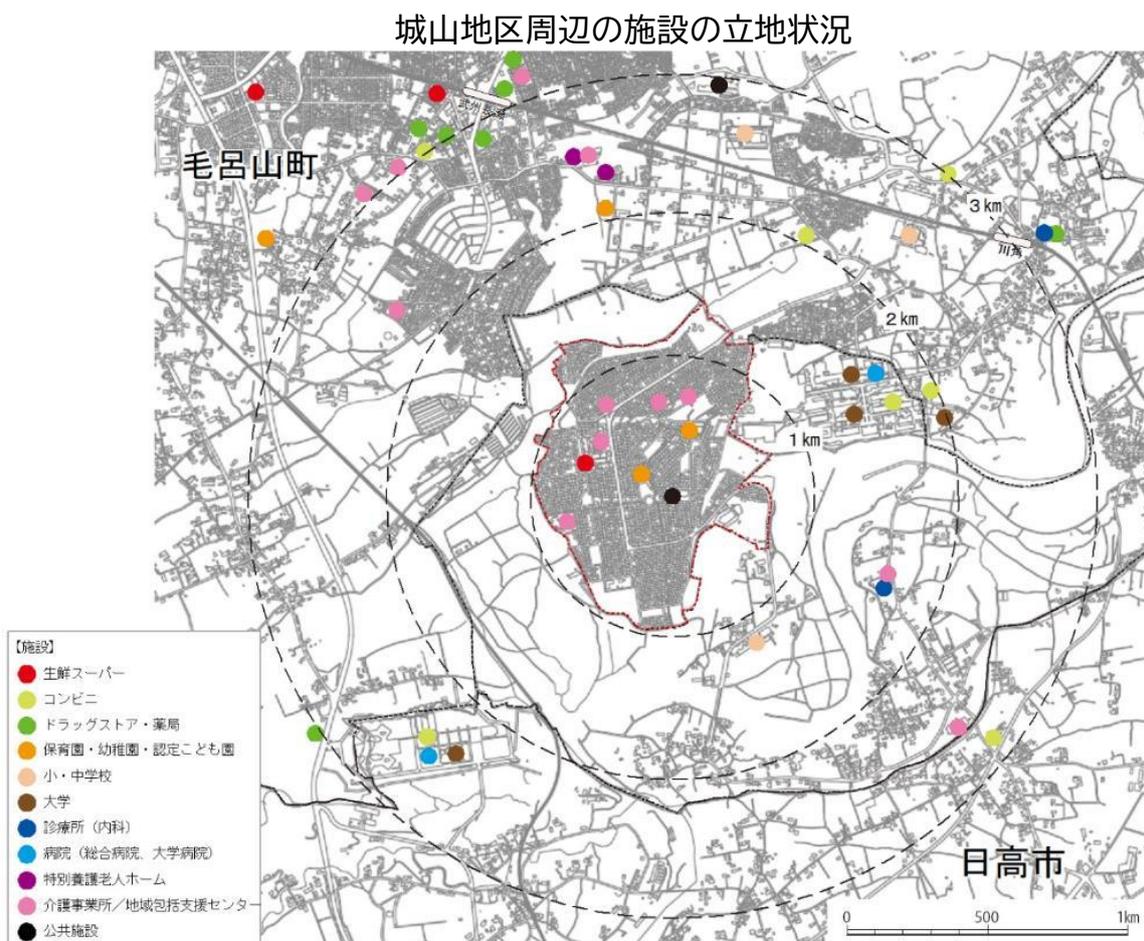
坂戸市が住みにくい理由（抜粋）



(5) 各種施設の立地状況

①城山地区周辺の施設

- ・城山地区周辺（概ね3 km 圏）の施設立地状況は下図のとおりであり、城山地区の生活利便施設は、小規模なスーパーと診療所が立地する程度となっている。2 km 圏にコンビニ、3 km 圏にスーパーなどが複数立地しているが、診療所は非常に少ない。



②西坂戸ショッピングセンター連合会の店舗

- ・令和6年6月現在、以下の18店舗が営業している。

西坂戸ショッピングセンター連合会の店舗数

店舗の種類別	立地数
小売店舗	小型スーパー：1、金物店：1、青果店：1、無人野菜販売所：1、鮮魚店：1、豆腐店：1、酒屋：1
飲食店	飲食店：3、カフェ：3、喫茶店：1
サービス等	美容院：1、不動産業：1、リフォーム会社：1、接骨院：1

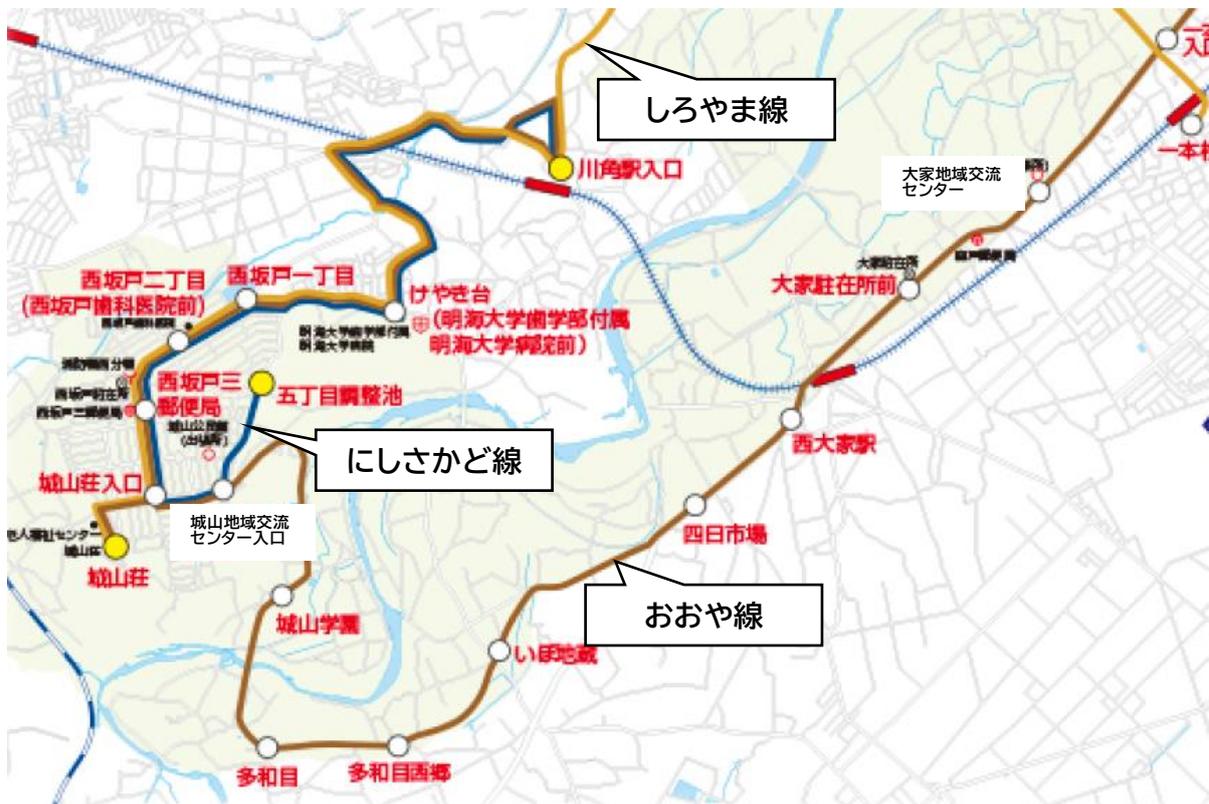
- ・西坂戸ショッピングセンター連合会の会員数は平成12年には38人だったが、令和6年6月には18人と、半数以下になっている。

(6) 公共交通の状況

・市民バス「さかっちバス、さかっちワゴン」が以下のとおり運行している。

おおや線	：川角駅と坂戸市役所間（城山地区と坂戸駅を經由）を運行する路線 1日8便（日曜日・祝日は1日4便）
にしさかど線	：城山地区と川角駅間を運行する路線 1日6便（朝と夕方に3便ずつ）
しろやま線	：城山地区と坂戸市役所間を運行する路線 1日5便（西坂戸⇒市役所）、1日4便（市役所⇒西坂戸）

市民バスの路線網



(7) 旧城山小学校跡地活用に関する検討状況

- ・旧城山小学校は平成 27 年に城山学園（小中一貫校）に統合し、現在は、暫定的な措置として体育館のみを防災備蓄品の保管場所として使用している。
- ・旧城山小学校は、地区における貴重な公有の遊休地・遊休施設であることから、令和 3 年度には、民間事業者に対して利活用に関するサウンディング調査を実施している（後段④を参照）。

①旧城山小学校の概要

- ・旧城山小学校に関する概要は下表のとおりである。

旧城山小学校の概要

敷地面積	22,248.49 m ²		
延床面積	6,443.00 m ²		
主な建物概要	校舎①：RC 造 3 階建 1,655 m ² 耐震工事实施済み	昭和 48 年度竣工	
	校舎②：RC 造 3 階建 1,189 m ² 耐震工事未実施	昭和 48 年度竣工	
	校舎③：RC 造 3 階建 1,406 m ² 耐震工事未実施	昭和 50 年度竣工	
	校舎④：S 造 3 階建 726 m ² 新耐震基準の建物	平成 7 年度竣工	
	体育館：S 造 2 階建 654 m ² 耐震工事实施済み	昭和 48 年度竣工	
		校舎・グラウンド	プール
都市計画 など	区域区分	市街化区域	市街化調整区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域	指定なし
	建蔽率／ 容積率	50％／80％	60％／200％
	絶対高さ制限	10m	-
	防火・準防火 地域	地域指定なし	地域指定なし
接道	市道第 5222 号路線（幅員 8.5m）		
災害 ハザード	水害、土砂災害などの想定区域外		

旧城山小学校の状況



「地区・空中写真閲覧サービス」(国土地理院、<https://mapps.gsi.go.jp/>) をもとに一部加工

②活用にあたっての課題

■既存建物の利用に関する課題

- ・既存校舎は絶対高さ制限（10m）を超えているが、市立の小学校として県の許可を受けている。校舎のリノベーションによる施設整備の場合には、建築制限の緩和等が必要となる。
- ・既存建物の老朽化が進行しているため、施設の改修には、多額の費用を要する。また、一部の校舎は耐震補強が必要となる。
- ・小学校敷地のうち市街化調整区域となっているプール部分は、グラウンドと一体で開発行為を行う場合、市街化調整区域の立地基準を順守する必要がある。
- ・既存校舎を撤去する場合、地域住民が愛着を持つ建物が無くなることから、地域の意見も踏まえて活用方法を検討する必要がある。

■敷地の利用に関する課題

- ・敷地の一部を活用する場合、未利用敷地部分の管理が不十分だと、周辺環境へ悪影響を及ぼす可能性があり、管理のあり方を検討する必要がある。
- ・大規模盛土造成地であり、定期的に安全性の確認を行っている。
- ・当地は第一種低層住居専用地域であり、建築物によっては、都市計画の変更等の検討が必要となる。

■交通に関する課題

- ・駐車場が少なく路上駐車を避けるため、車利用を前提とする場合には、駐車場確保が必要である。
- ・バスの便数が少ないため、公共交通の充実が必要である。

③これまでの住民からの要望

- ・旧城山小学校の跡地について、これまでに住民から以下の要望や意見が出されている。

1) 要望書（①平成27年6月）（②平成30年8月）（③令和元年9月）

①件名：旧城山小学校の管理の徹底及び早期跡地利用の決定に関する件

- ・要望要旨：城山学園の開校に伴い廃校された城山小学校の管理を徹底するとともに早期に跡地利用を決定し、効果的な土地利用を進められたい。
- ・要望理由：害虫の発生や施設のいたずらなど懸念される。

②③件名：旧城山小学校跡地の早期有効活用に関する件

- ・要望要旨：旧城山小学校跡地の有効かつ効率的な活用方法を早期に決定いただきたい。

2) サウンディング調査に関する報告に対して（令和3年10月）

○施設の利活用に関する意見

- ・地域活性化につながる施設として利用されることが望ましい
- ・用途地域の問題など課題は多い
- ・特別養護老人ホームなどに活用してはどうか
- ・人口減少が著しいため、にぎわいの施設がほしい

④旧城山小学校跡地の利活用に係るサウンディング型市場調査結果（令和3年）

1) 調査の概要

■調査の目的

- ・旧城山小学校の跡地利用の方向性を検討するため、予備的な調査を実施した。

■実施経過

- ・「旧城山小学校跡地の利活用に係るサウンディング型市場調査実施要領」に基づき、以下の日程で実施。

令和3年6月 1日（火） 実施要領公表

令和3年6月 17日（木） 現地見学会

令和3年8月 16日（月）～20日（金） サウンディング調査（6社）

■参加事業者

- ・現地見学会 5社
- ・対話の実施 6社

2) 調査の結果

- ・3社から具体的な活用の提案が行われた。校舎やグラウンドを含む敷地の全てを使用して活用する具体的な提案は行われなかったが、限定しての提案があった。
- ・提案の内容から、活用可能性がある事業がいくつかあることを確認できた。

No.	参加事業者名	提案内容	利用範囲	提案の熟度 ※	利用の形態
1	A社	子育て関連施設	グラウンド	具体的な提案	無償使用
2	B社	ペット関連施設	全体	構想案	－
3	C社	アウトドア関連施設	全体	構想案	－
4	D社	商業施設	グラウンド	具体的な提案	賃貸
5	E社	通信制学校	校舎	具体的な提案	所有・賃貸
6	F社	公共施設の統合	全体	構想案	－

※「提案の熟度」において「構想案」としているものは、①一般的な手法の提案
②検討の結果利活用が難しいとの結論に至った提案

⑤旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第1回地区懇談会結果

■開催日時 令和5年12月18日(月)午後7時～8時23分

■開催場所 城山公民館集会室

■参加人数 24名

■主な意見

1)地域コミュニティへの活用に関する意見

- ・地域交流の拠点として活用してほしい。
- ・地域の高齢者のコミュニティの拠点として活用することが望ましい。
- ・公民館機能(避難所機能含む)を移転し、現在の公民館用地は売却して住宅としてはどうか。

2)小学校校舎に関する意見

- ・旧城山小学校を次世代に残していく方法を考えるべき。卒業生にとって学校は心のふるさとであるため建物は残してもらいたい。
- ・旧城山小学校は内装が木質化されているなど、素晴らしい建物であるため、城山の森との一体的な活用をして子どもたちが楽しく過ごせる場所にしてほしい。

3)教育施設としての活用に関する意見

- ・教育の場として活用してほしい。(合宿所、スケートボード、ドローンの練習場など)
- ・できるだけ教育施設、避難所といった防災施設として活用してほしい。周辺は自然が豊富に残されており、また敷地は水害に強く強固な地盤であるといった特徴もある。

4)その他の意見

- ・交通の不便さと病院がないことが地区の課題である。
- ・城山地区に移住してきた子育て層の人から、今後学校がなくなることへの不安も聞いている。学校がなくなるとはやめてほしい。少人数であるから、手厚く対応することができるという側面もある。

⑥地区アンケート結果

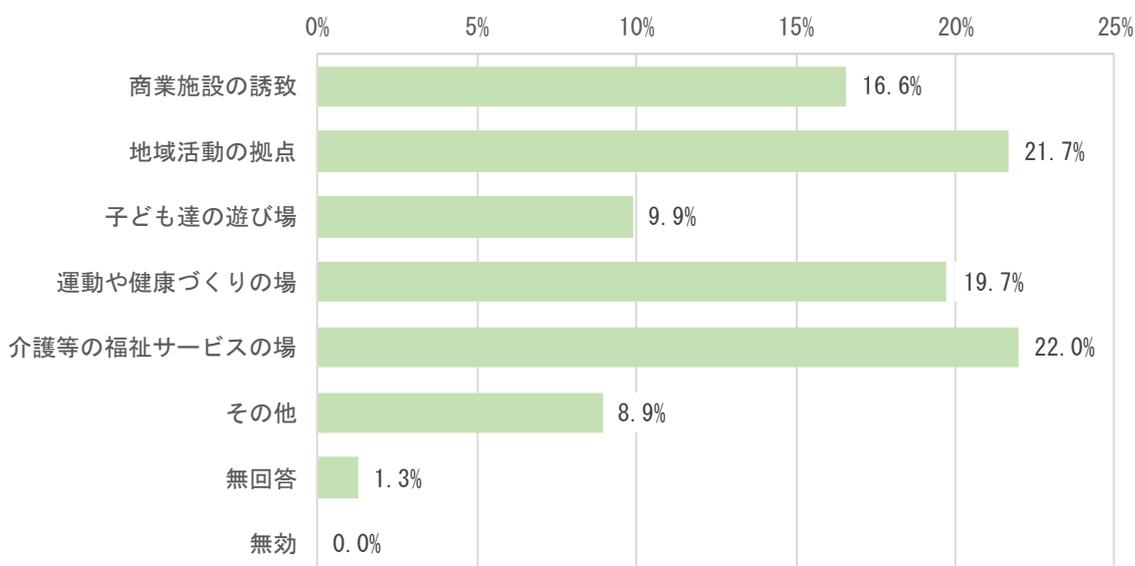
1) アンケート調査概要

- ・調査対象：城山地区の住民
- ・調査方法：配布 直接配布（懇談会出席者）24名、
回覧板による配布（出席者以外）約1,700世帯
提出先 城山公民館、大家公民館、西坂戸自治会館、web 回答
- ・調査期間：令和5年12月18日～令和6年1月11日
- ・回収結果：149名（紙での回答98名、web回答51名）

2) アンケート調査結果（一部抜粋）

問4 旧城山小学校跡地について、どのような活用が望ましいと思いますか（3つまで）

- ・「介護等の福祉サービスの場」が22.0%、「地域活動の拠点」が21.7%、「運動や健康づくりの場」が19.7%、「商業施設の誘致」が16.6%と様々な活用方法が望まれており、旧城山小学校跡地の活用にあたっては、城山地区の課題と必ずしもリンクしない結果となった。
- ・なお、50代以下では「商業施設の誘致」が最も多くなった。（資料編参照）



⑦旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第2回地区懇談会結果

■開催日時 令和6年6月24日(月)午後7時～8時50分

■開催場所 城山地域交流センター集会室

■参加人数 17名

■主な意見

1)活用方法に関する意見

- ・民間には売却せず、防災機能を持った公園として整備し、行政に資産として持っていてほしい。
- ・まずは公共施設として活用し、老朽化して建物が使えなくなったら公園として利用する。その間に良い土地利用が見つければ、公園から新たな土地利用に転換するといった柔軟な発想が必要ではないか。

2)その他の意見

- ・統廃合から9年も経っている。もっとスピーディーに進めてほしい。
- ・城山地区には山と川があり、市内でほかにこのような場所はないので、この自然を活かしてほしい。
- ・今回を含め2回の懇談会とアンケートにより意見は出尽くしたのではないか。次の基本計画策定の際にも、市民参加の場を設けてほしい。

⑧地区住民からの意見募集結果

■募集期間 令和6年7月19日～8月30日

■提出意見数 2件

■主な意見

- ・レンタルスペースとして教室単位で貸し出しし、カフェやアトリエ、ダンス、プログラミング教室などに利用する。
- ・中庭などに家庭菜園などをできるようにして、食育にも活かす。
- ・体育館は地域交流センターの体育館として使い、文化祭や体育祭にも活用して市民が集えるスペースにする。
- ・自然豊かでユニークな地形を活かした魅力ある公園の整備を行う。

⑨旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第3回地区懇談会結果

■開催日時 令和6年10月22日(火)午後7時～8時15分

■開催場所 城山地域交流センター集会室

■参加人数 17名

■主な意見

- ・防災機能を備えた公園にしてほしい。
- ・デイサービスの導入については、介護保険料の上昇につながることを、すでに地区には同様の施設があることから、慎重に検討してほしい。
- ・多世代交流拠点にはWi-Fi機能があると若い人たちが使いやすいと思うので、多世代交流の場を作るのであれば、整備をお願いしたい。
- ・検診等が受けられる場所が遠い、交通が不便、病院がないなどの課題があるので、記載をしてほしい。
- ・城山地区は自然豊かな地域であるので、この環境を活かした取組をしてほしい。
- ・地区アンケートの結果を尊重していただきたい。
- ・次世代に負担をかけないような取組をお願いしたい。

⑩市民コメント結果

■実施期間 令和6年12月6日～令和7年1月6日

■実施結果 意見提出者数 1人

■意見(要約)

地域住民の話し合いの中から、こういった用途や施設にしていくかを決めていくべきである。

■回答(要約)

来年度以降についても、地域住民の意見等を伺いながら検討を進める。

(8) 城山地区のまちづくりに関する課題

① 良質な住環境・自然環境の保全

- ・ 少子高齢化と人口減少によって地域の活力が低下しつつある一方で、新たに地区に転入してくる子育て層などがみられることから、これまでと同様の生活を送れるようにするため、また、新たに住民となる方に魅力を感じてもらえるようにするために、良質な住環境や自然環境を守っていく取組が求められる。

②安全・安心な暮らしに向けた取組

- ・ 65歳以上人口の増加により、今後、健康増進をはじめ、医療や介護を必要とする住民の増加が見込まれるため、地区に不足する医療・福祉機能などを充実させることが求められる。
- ・ 空き家の増加は周辺環境への悪影響が懸念されるため、空き家を活用して地区に必要な機能などを整備し、安心して暮らせる環境づくりを促進する取組を検討していくことが求められる。

③日常生活の交通利便性の向上

- ・ 通勤・通学の不便さによって住みにくさを感じる住民が多いため、生活に困難をきたすことがないように、日常生活の交通の利便性の維持・向上が求められる。

④新たな商業・賑わいの創出に向けた取組

- ・ 西坂戸ショッピングセンターの会員数が低下するなど、既存商店街等の衰退が起きているため、買い物に不便を感じている住民が多く、既存商店との共生に配慮しつつ、必要な都市機能の誘導を図っていくことが求められる。

2. 城山地区のまちづくりの方向性

(1) 城山地区の将来像

- ・城山地区では、人口減少や少子高齢化の進展といった社会環境の変化などにより、まちや暮らしの姿が変化しつつある。こうした課題は日本全体にも共通しているが、特に城山地区は、団塊世代などが同時期に居住を始めたことから、他の地域よりも変化が顕著に表れている。
- ・一方で、当初から計画的に整備された都市基盤や緑豊かな美しいまちなみ、長い月日をかけて醸成された近所づきあいの良さといった地域コミュニティの豊かさなど、素晴らしい資源を城山地区は有している。
- ・城山地区の様々な課題を踏まえつつ、地区の魅力や資源を生かして、将来にわたって幅広い世代がいきいきと住み続け、新たなまちの魅力や資源を生み出せることを目指して、地区の将来像とまちづくりの方向性を次のように定める。

“豊かな自然を感じながら、多様な世代がいきいきとくらす、オアシス城山”

(2) まちづくりの方向性

方向性① “安心して暮らし続けられるまちづくり”

- ・坂戸市民意識調査や地区アンケートの結果において、高麗川、城山の森、農地などの豊かな「自然環境の良さ」や「近所づきあいの良さ」を魅力に挙げる回答が多いため、これらの環境を積極的に守っていく。
- ・一方で、課題として「買い物の不便さ」や「通勤・通学の不便さ」を答えた方の割合が多くなっている。これらの買い物や交通といった心配事を解決することで、住民が安心して城山地区で暮らし続けられるような環境づくりを進める。

➡取組のイメージ

- ・地域の自然環境の良さをアピールできる、緑をコンセプトにした施設や機能を導入する。
- ・高齢になっても住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、医療・福祉・生活サービスを集積するなどにより、安心して生活できる環境を創出する。
- ・多世代が散歩や体力づくり、交流などに利用できる広場を整備・導入する。
- ・買い物などの移動が困難な方の実用的な移動手段として、グリーンスローモビリティ等の移動手段を検討する。

方向性② “新たな交流が生まれるまちづくり”

- ・城山は、良好な近所づきあいからなる良質な地域コミュニティが形成されている地区であることから、地区住民はもとより、地域外の住民にも地域の良さを知ってもらえるような機会や場づくりにより、コミュニティの維持に加えて、新たな交流やふれあいを創出する。

- ・ 坂戸市都市計画マスタープラン等において、大学と地域の連携や身近な交流の場の形成に努めるとしており、学生等との新たな交流が生まれる地域となることが期待される。

⇒取組のイメージ

- ・ 地区の住民などが気軽に会話や交流できる空間を整備、導入する。
- ・ 地域交流に資する施設の整備として、地域交流センター機能の移転を含め検討する。
- ・ 地域外の人が来訪するとともに、地域の情報発信を行う機能を導入する。
- ・ 地域にある大学との連携や、大学施設の活用を図ることで、学生と地域の交流機会を拡大する。

方向性③ “便利で賑わいのあるまちづくり”

- ・ 地区内における既存商店街が、買い物や賑わいの中心となっていたが、高齢化や後継者不足等によって縮小し、買い物の利便性や活気が低下しつつあるため、商業機能の充実を図りつつ、新たな賑わいを創出する地域づくりを目指す。
- ・ 地域で人口減少や少子高齢化が進行することで、さらなる活気の低下が懸念されることから、子育て層を中心とする生産年齢人口を増加させることが一層重要となるため、これからのまちづくりにおいては、子育て世代にアピールする取組を積極的に展開する。

⇒取組のイメージ

- ・ 一定規模以上の商業及びサービス施設を導入することで、利用者が買い物、飲食等で一定時間滞留でき、昼間帯は周辺住民も含めた利用者が交流できる空間を創出する。
- ・ 子育て支援施設又は、子育てのアドバイスや親同士の交流の場となるカフェなど、子育てに関連した機能を導入することで、地域で安心して子育てができる環境を創出する。

3. 旧城山小学校の活用方策

(1) 旧城山小学校利活用の考え方

- ・城山地区の将来像やまちづくりの方向性を実現するため、旧城山小学校の活用方策を次のとおり定める。



- ・旧城山小学校において「健康・福祉」、「交流」、「商業・賑わい」の一部又は複数の考え方に即して利活用を図っていくものとする。

(2) 導入機能

- ・導入機能については、地区懇談会、地区アンケート、民間サウンディング調査結果やコンセプト等を踏まえて、『健康・福祉』『交流』『商業・賑わい』といった機能の導入を想定する。
- ・これら機能のうち単一機能で学校敷地全てを利活用するパターンと、複数機能で敷地・施設を分割して利活用するパターンが考えられる。

①健康・福祉

- 高齢化が進むなか、地域の誰もが安心して生活できる地域づくりを推進し、児童や障害者も含めた地域福祉の充実にも寄与する多世代の様々な方が交流できる場を整備する。
- デイサービスや介護施設などの機能を導入する。

【機能・施設イメージ】

- ・高齢者の居場所や子育て支援となる場、地区の憩いの場となるカフェなどが併設された、すべての年代・新旧住民といった多様な方が利用できる施設。
- ・多世代が散歩や体力づくり、交流などに利用できる広場の整備・導入。
- ・何歳になっても住み慣れた地域で安心して生活できるよう、デイサービスや介護施設などの機能の導入。
- ・校舎のリノベーションによる施設整備あるいは、グラウンドでの施設新設が想定される。

【機能導入に向けた主な課題】

- ・第一種低層住居専用地域は建築物の用途や形態の規制が厳しい地域であり、原則として小規模施設しか立地できない。
- ・介護や医療については、民間事業者の参入が必要となる。

【先進事例】

メディカルタウン東大島

- ・小学校跡地を活用した事例。
- ・特別養護老人ホームやクリニック等のほか、高齢者の「健康づくり」や「生きがいづくり」を担う健康増進・地域交流サロンを併設した医療・福祉の複合施設。
- ・医療・福祉施設としては、クリニックや通所リハビリテーション、ショートステイ、特別養護老人ホームが入る。
- ・健康増進・地域交流サロンを併設し、地域住民に開放し、日常的な憩いの場としても活用されている。



メディカルタウン東大島の施設概要



入居者以外の一般外来も可能なクリニック



ふれあいラウンジでのイベント

②交流（地区内・地区内外）

○地区内住民などの交流や、地区外の人との交流を目的とする施設を導入する。
○これら施設の導入に際しては、地域交流センター機能の移転による確保についても検討する。

【機能・施設イメージ】

- ・地域の交流拠点の整備を行う。（地域交流センター機能の移転検討も含む）
- ・広い敷地を有することから、災害時の避難所や校舎の一部を防災備蓄倉庫として活用するなど、地域の防災拠点としての機能を整備する。
- ・また、学校施設であった記憶をとどめる上でも、地区内外のこどもなどを対象とした林間学校や合宿所、キャンプ訓練場などとして活用することも考えられる。

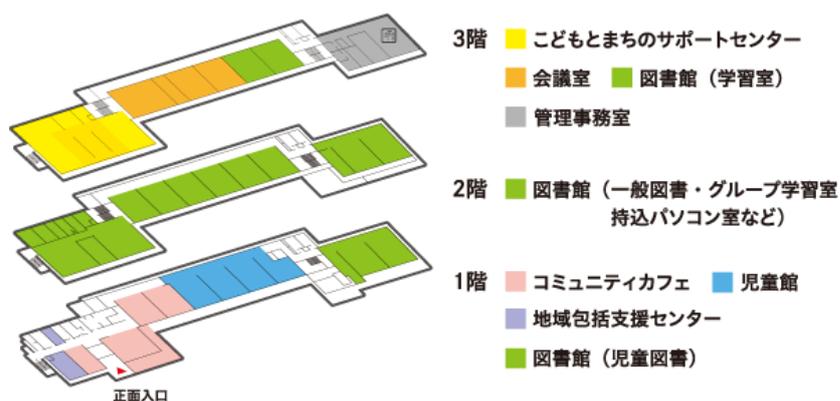
【機能導入に向けた主な課題】

- ・既存の校舎を活用する場合、一部耐震補強や改修が必要となる。（校舎の一部のみを活用する方法もある）
- ・旧城山小学校近隣に城山地域交流センターがあるため、交流施設整備の必要性や各施設の役割分担について検討が必要となる。

【先進事例】

グルッポふじどう（高蔵寺まなびと交流センター）

- ・旧藤山台東小学校施設のリノベーションを経て、平成30年4月に開所。「まなび」・「交流」・「居場所」をコンセプトとした多世代交流拠点施設。



グルッポふじどうの施設概要

コミュニティカフェ（上）
地域包括支援センター（下）

③商業・賑わい

○地区の課題である日常的な買い物をはじめとする利便性の低さを解消するとともに、周辺環境に配慮しつつ一定のにぎわい創出に寄与する商業施設を導入する。

【機能・施設イメージ】

- ・施設規模の小さな店舗や医療施設などの利便施設で構成される複合型の施設に賑わいや交流、健康づくりなど、憩いの空間としての広場などの機能を併せて整備する。
- ・校舎改修での整備は困難なため、グラウンドでの施設新設が想定される。

【機能導入に向けた主な課題】

- ・第一種低層住居専用地域は建築物の用途や形態の規制が厳しく、商業施設の土地利用を目指すには、都市計画の変更等が必要である。
- ・旧城山小学校は西坂戸団地の東端に位置するため、地区住民の買い物需要の受け皿とするためには移動手段の確保とセットで整備する必要がある。
- ・既存の店舗との共存や役割分担について、検討が必要である。

【先進事例】

夙川グリーンプレイス

- ・周辺が住宅団地となっている変電所跡地に整備された商業施設。第一種中高層住居専用地域のまま、店舗面積 500 m²以下の店舗などを敷地を分ける構成で整備している。



夙川グリーンプレイスの施設概要



商業・賑わい施設の例（兵庫県西宮市 夙川グリーンプレイス）



グリーンスローモビリティ導入実験の例

(3) 利活用のイメージ

まちづくりの方向性や、地区懇談会、地区アンケートの結果を踏まえた旧城山小学校の利活用のイメージの一例です。あくまで参考であり、決定したものではありません。

「健康・福祉」「交流」「商業・賑わい」を旧城山小学校跡地で一体的に整備

【校舎部分】

- ・既存の校舎の一部又は全部を利用した地域交流拠点の整備（地域交流センター機能の移転検討を含む）
- ・既存の校舎の一部を利用し、福祉機能（デイサービス、介護施設など）や子育て支援施設の導入。
- ・既存の校舎及び体育館は、地域交流施設及び防災施設として利用する。

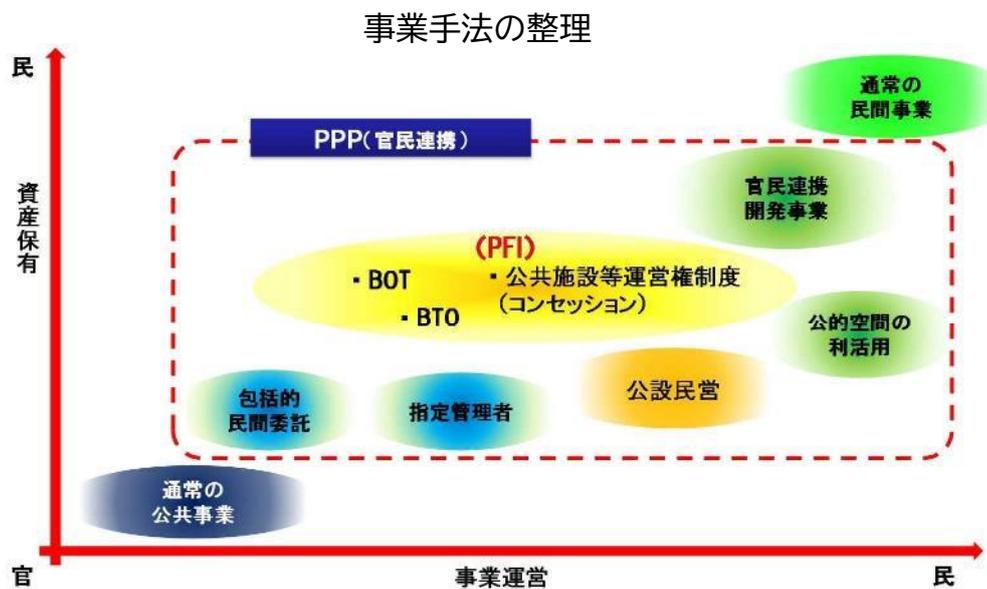
【グラウンド部分】

- ・商業施設の整備（施設規模の小さな店舗や医療施設などの利便施設で構成）
- ・商業施設と併設した、多世代が利用できる健康づくりや交流に寄与する公園、広場の整備。

(4) 事業手法

①事業手法の類型

- ・各種事業は、資産保有（整備）・事業運営（運営主体）の観点から以下のとおり整理される。
- ・公共が整備と運営を自ら行う事業を一般的な公共事業とし、民間が自らのために設置・運営を行う事業が通常の民間事業としている。その中間に位置するものを官民連携事業としている。
- ・今後、これらの比較検討を行い、施設の質や事業コスト、管理運営のあり方等を総合的に勘案して最適な事業手法を定めることとする。



資料：国土交通省

②事業手法の比較

・本跡地で想定される事業手法を整理すると、以下のように整理される。

事業手法の比較

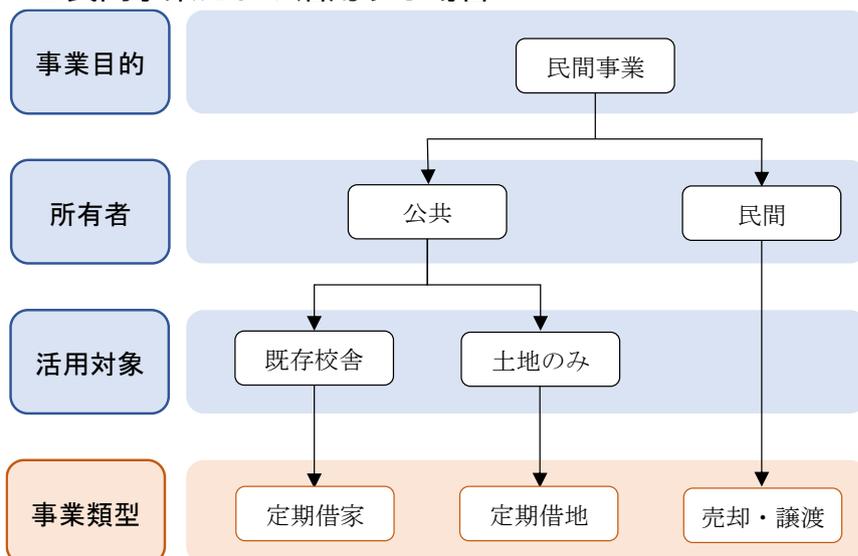
		直営	業務委託	指定管理	PFI	定期借家	定期借地	売却・譲渡
概要	所有	公共	公共	公共	民間→公共※	公共	公共(土地) 民間(施設)	民間
	運営	公共	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	上表での分類 (最も近いもの)	通常の公共事業	(包括的)民間委託	指定管理者	PFI	公設民営	官民連携開発事業	官民連携開発事業
観点別特徴	概略	施設活用のすべてを公共が実施	委託可能な業務ごとに仕様を定めて委託	利用料金徴収も含め民間による一括管理が可能	民間が資金調達・設計・施工・運営を実施	民間が契約の範囲で施設を運営し、契約終了後に返還	民間が契約の範囲で土地を運営し、契約終了後に返還	民間が契約の範囲で運営
	マネジメント	公共	公共	公共(モニタリングあり)	公共(モニタリングあり)	民間	民間	民間
	民間ノウハウ	なし	運営ノウハウ活用のみ	運営ノウハウ活用及び利用者増のインセンティブあり	設計～運営ノウハウ活用並びに工期短縮可能性及び利用者増のインセンティブあり	民間事業となるため全面的にノウハウを活用	民間事業となるため全面的にノウハウを活用	民間事業となるため全面的にノウハウを活用
	財政効果	なし	入札時の価格競争のみ	一括管理により運営全体が効率化される	性能発注により設計～運営が効率化される	期間中に賃料収入が入る	期間中に賃料収入が入る	売却益が入る

※事業形態により所有の時期が変動する。

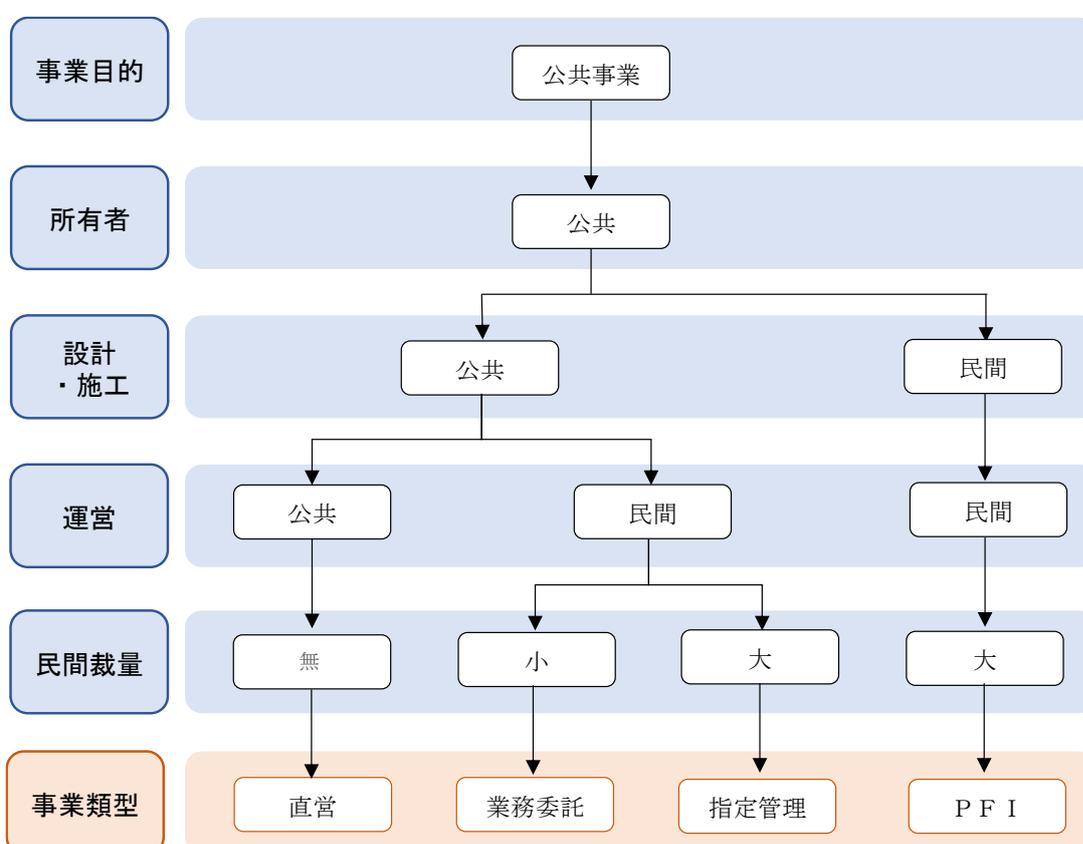
③事業手法の選択

- ・事業手法については、事業を公共事業とするか民間事業とするかで変化する。
- ・本方針に基づき、具体的な導入機能について検討を行い、一定の方向性が決定した段階で、対象地を民間事業用地として活用するか検討する。
- ・民間事業用地として活用しない場合は、公共事業用地となるが、従来型手法によるか、または民間活力を導入する方法が適切かについて検討を行い、民間活力導入の程度によって、いずれかの方法に基づき具体化に取り組むことになる。

■民間事業により活用する場合



■公共事業により活用する場合



資料編

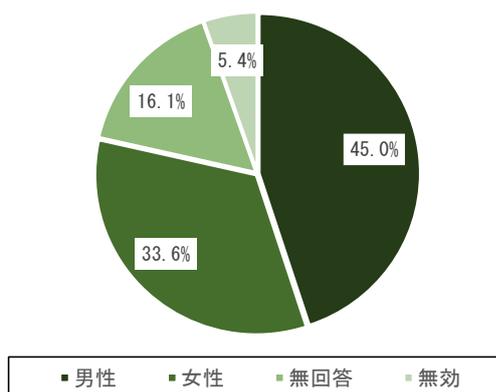
城山地区住民アンケート結果

(1) アンケート調査概要

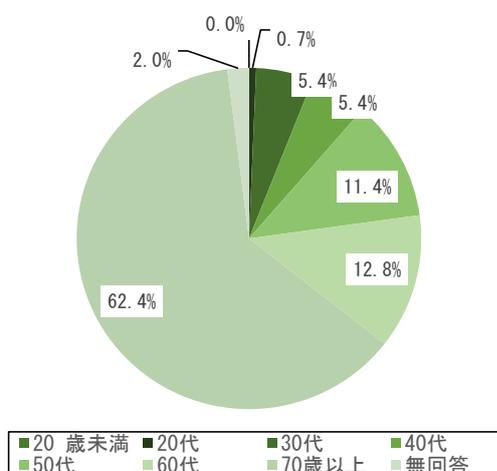
- ・調査対象: 城山地区の住民
- ・調査方法: 配布 直接配布(懇談会出席者)、回覧板による配布(出席者以外)
回収 城山公民館での回収、web による回答
- ・調査期間: 令和5年12月～令和6年1月
- ・回収結果: 149名(公民館回収98名、web回答51名)
(うち50代以下の回答者は34名)

(2) アンケート調査結果

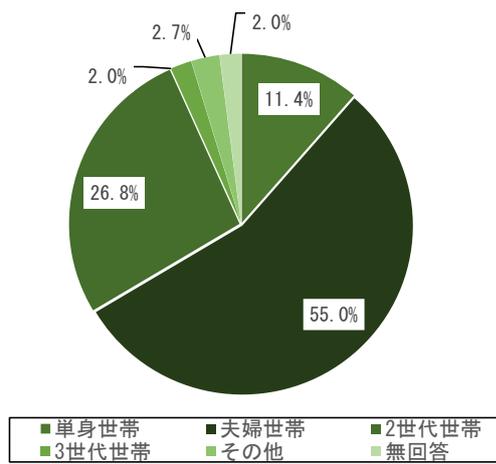
回答者の性別



回答者の年齢



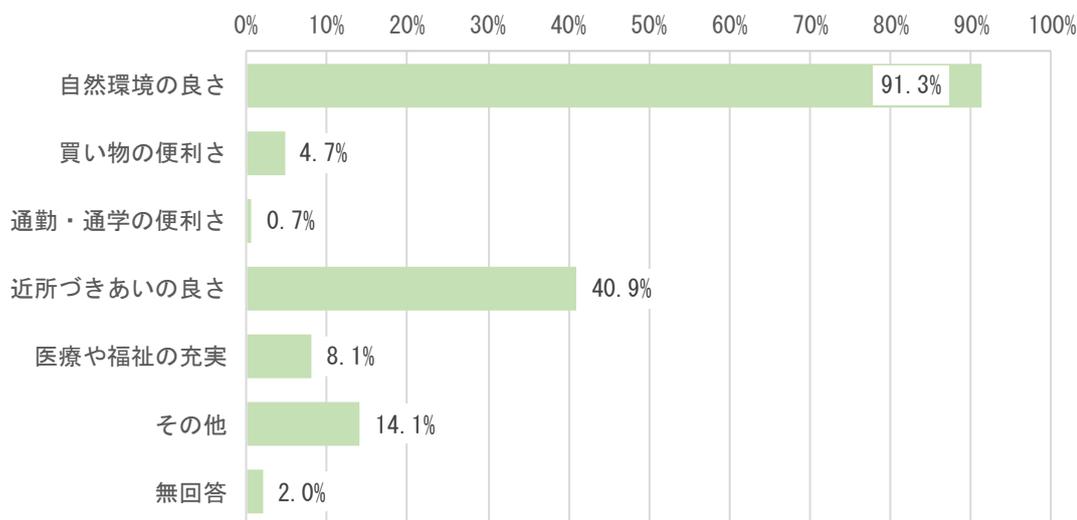
回答者の世帯構成



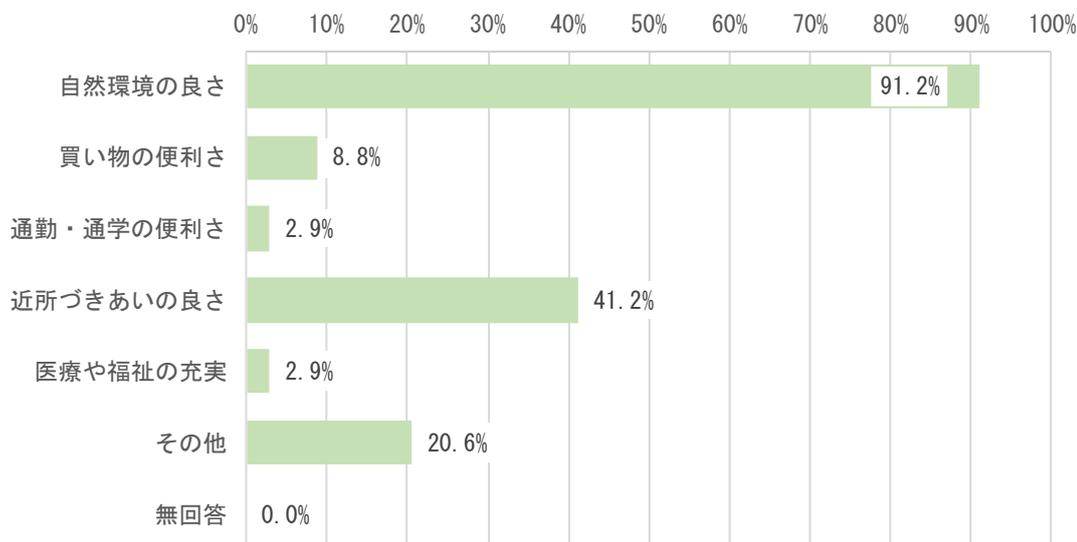
問1 あなたが感じる城山地区の魅力についてお答えください(3つまで)

- 「自然環境の良さ」が 91.3%と最も多く、豊かな自然環境が地区の大きな魅力と捉えられている。次いで「近所づきあいの良さ」が 40.9%と高く、長年にわたり培われてきたコミュニティを魅力と感じる人が多くみられる。
- 50 代以下の世代による集計も同様の結果となっている。

【合計】



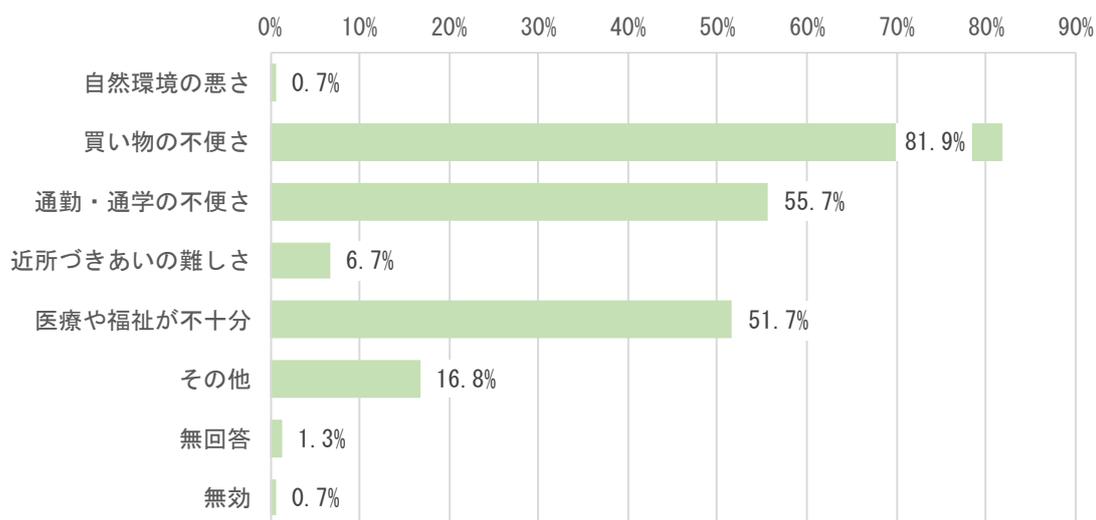
【50 代以下】



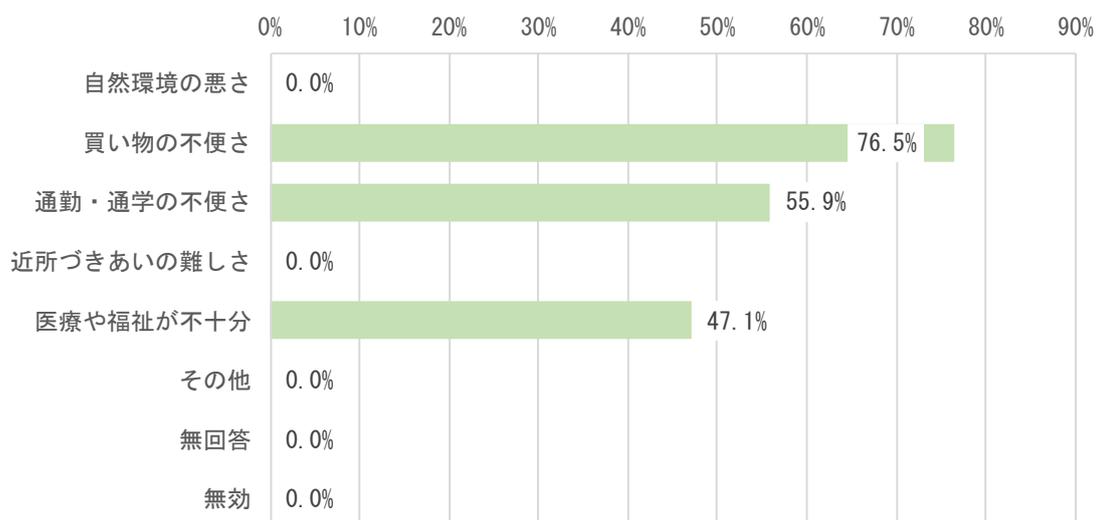
問2 あなたが感じる城山地区の課題についてお答えください(3つまで)

- 「買い物の不便さ」が 81.9%と最も多く、「通勤・通学の不便さ」が 55.7%、「医療や福祉が不十分」が 51.7%と続いており、日常生活を送る上での利便性に課題を感じる人が多くみられる。
- 50 代以下の世代による集計も同様の結果となっている。

【合計】



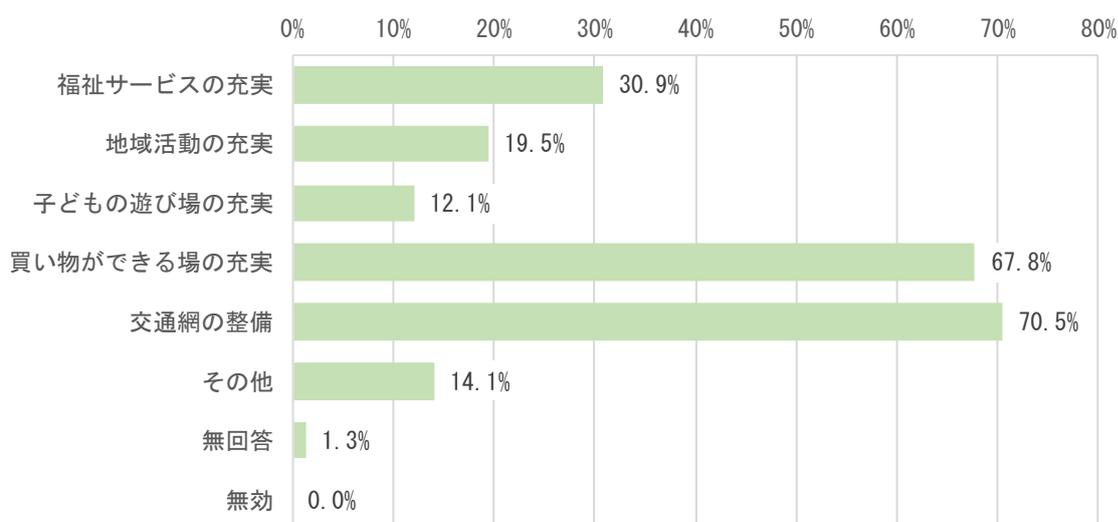
【50 代以下】



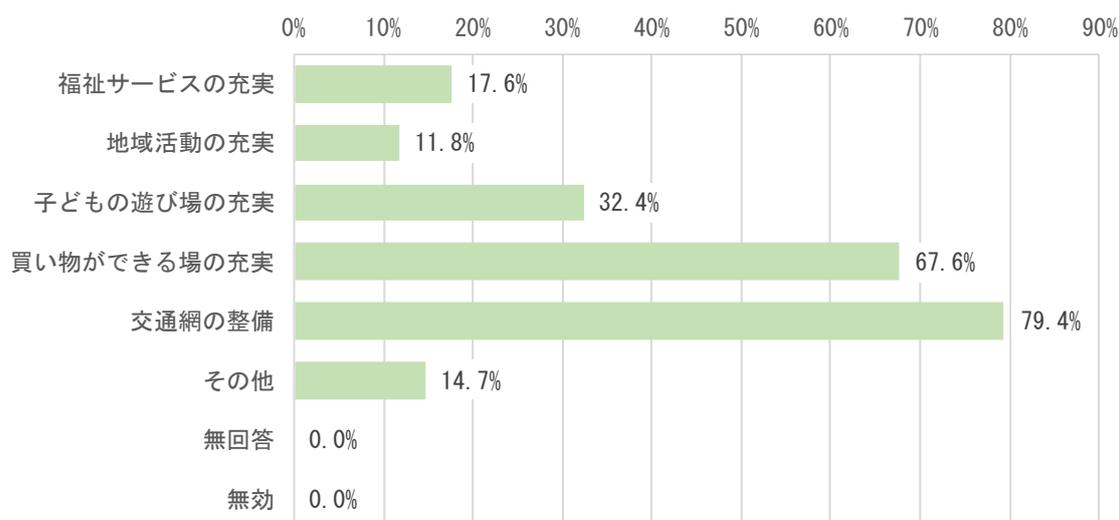
問3 城山地区を良くするためには、何が必要だと思いますか(3つまで)

- 「交通網の整備」が70.5%と最も多く、「買い物ができる場の充実」が67.8%、「福祉サービスの充実」が30.9%と続いており、おおむね問2の課題意識に準じた結果となっている。高齢化が進んでいることもあり、移動手段の確保への期待が強くみられる結果となった。
- 50代以下では、「子どもの遊び場の充実」が3番目に多い回答となっており、世代による違いが見られる。

【合計】



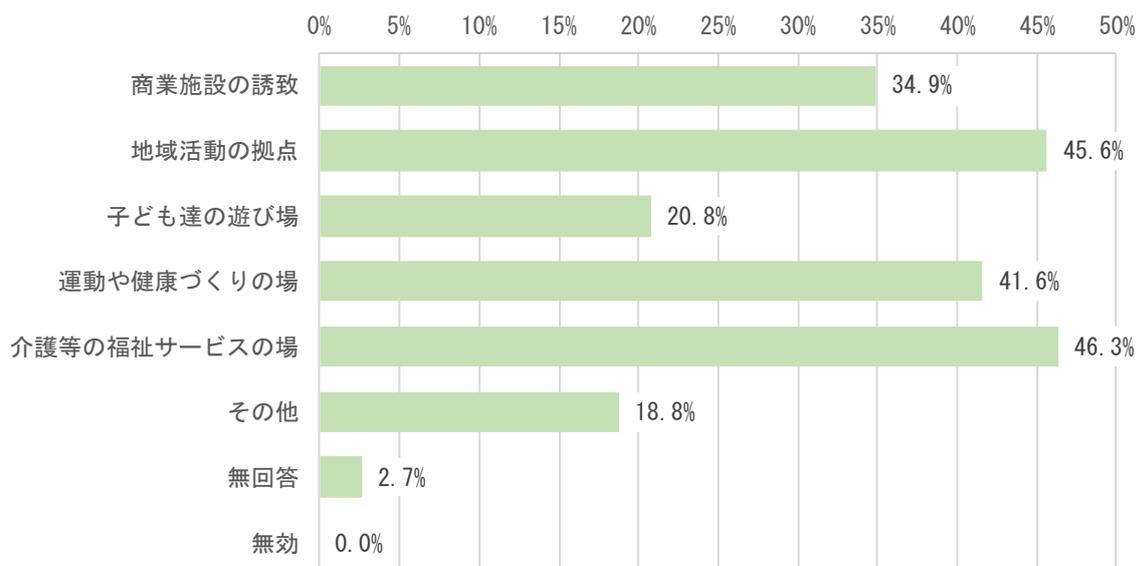
【50代以下】



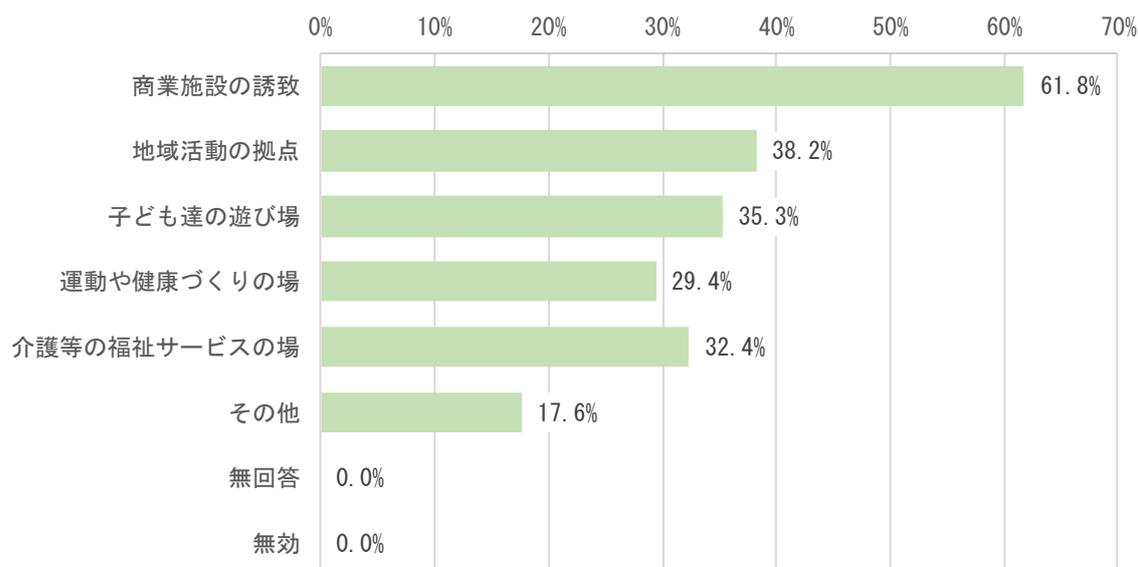
問4 旧城山小学校跡地について、どのような活用が望ましいと思いますか（3つまで）

- 「介護等の福祉サービスの場」が46.3%、「地域活動の拠点」が45.6%、「運動や健康づくりの場」が41.6%と、回答が多くなっており、地区の課題などと必ずしもリンクした結果とはなっていない。
- 50代以下では「商業施設の誘致」が最も多い回答となっており、若い世代ほど商業施設に対するニーズが高いことが伺える。

【合計】



【50代以下】



問5 そのほかに城山地区のまちづくりに関するご意見がありましたら、自由にご記入ください

主な意見の概要（●：地区全体に関する意見、○：小学校跡地に関する意見）

【自然】

- 自然環境には満足している
- 城山の森を有効活用してほしい

【交通】

- バス路線の充実、運行本数の拡充が必要（同様の意見多数あり）
例）1時間に1本の運行がほしい
埼玉医大、川角、長瀬方面などのバス路線がほしい 等
- 周辺地区（他市含む）への道路整備が必要（同様の意見複数あり）
例）毛呂山方面への道路整備
県道30号線へ通じる道路整備 等
- 交通の安全性の向上が必要（同様の意見複数あり）
例）城山通りの歩道整備
自動車のスピード制限 等

【安全安心】

- 放置空き家の対策が必要（同様の意見複数あり）
- 路上駐車 of 改善
- 小学校跡地の防災拠点としての活用は有効（同様の意見複数あり）
- 公民館（令和6年度から「地域交流センター」に改称）、城山学園では避難所は足りないため、旧城山小学校も必要。普段は公園として活用

【医療、福祉】

- 病院、診療所がほしい
- ワンストップ型の福祉施設があると良い
- 高齢者が孤立することない福祉サービスの場の充実
- 老人ホームなど静かな環境としての活用が望ましい
- 多世代交流できる場やイベントがあっても良い

【子育て、教育など】

- 空き家のリフォームなどにより若い世代が入居しやすくしてもらいたい
- 子育て関連の施設が少ないので、地域の人と子どもが一緒に過ごせる施設などがあると良い
- 子育て世代が移住したくなるまちづくりを希望
- 大学生も活用できる学校跡地活用の検討が必要

【商業、にぎわい】

- 高齢者が多く活性化していない。若い世代が集まる施策が必要（同様の意見複数あり）
- 温浴施設の拡大
- 買い物ができる場が必要（同様の意見複数あり）

- 例) ●全日食スーパーは必要（閉店しないようお願いする）
●薬局がなく不便
○道の駅的な楽しみができる買い物娯楽施設
○ドッグラン
○首都圏から人を呼べる施設（小旅行の拠点など）

【日常生活に資する機能】

- 公園などが市の中心部にしかなく、利用しづらい
- 住民の憩いの場がほしい
- グラウンドの健康増進活用、市民菜園などとしての活用

策定経過

令和5年9月25日 第1回旧城山小学校跡地活用方針策定庁内委員会

令和5年9月26日～10月10日 庁内意見照会

令和5年10月26日 第2回旧城山小学校跡地活用方針策定庁内委員会

令和5年12月18日 旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第1回地区懇談会

令和5年12月18日～令和6年1月11日 地区住民へのアンケート調査

令和6年2月20日 第3回旧城山小学校跡地活用方針策定庁内委員会

令和6年6月24日 旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第2回地区懇談会

令和6年7月19日～8月30日 地区住民からの意見募集

令和6年10月22日 旧城山小学校跡地活用方針策定に係る第3回地区懇談会

令和6年10月30日～11月15日 庁内意見照会

令和6年12月6日～令和7年1月6日 市民コメント

令和7年2月28日 第4回旧城山小学校跡地活用方針策定庁内委員会