



旧城山小学校跡地活用基本計画

令和8年3月

坂戸市

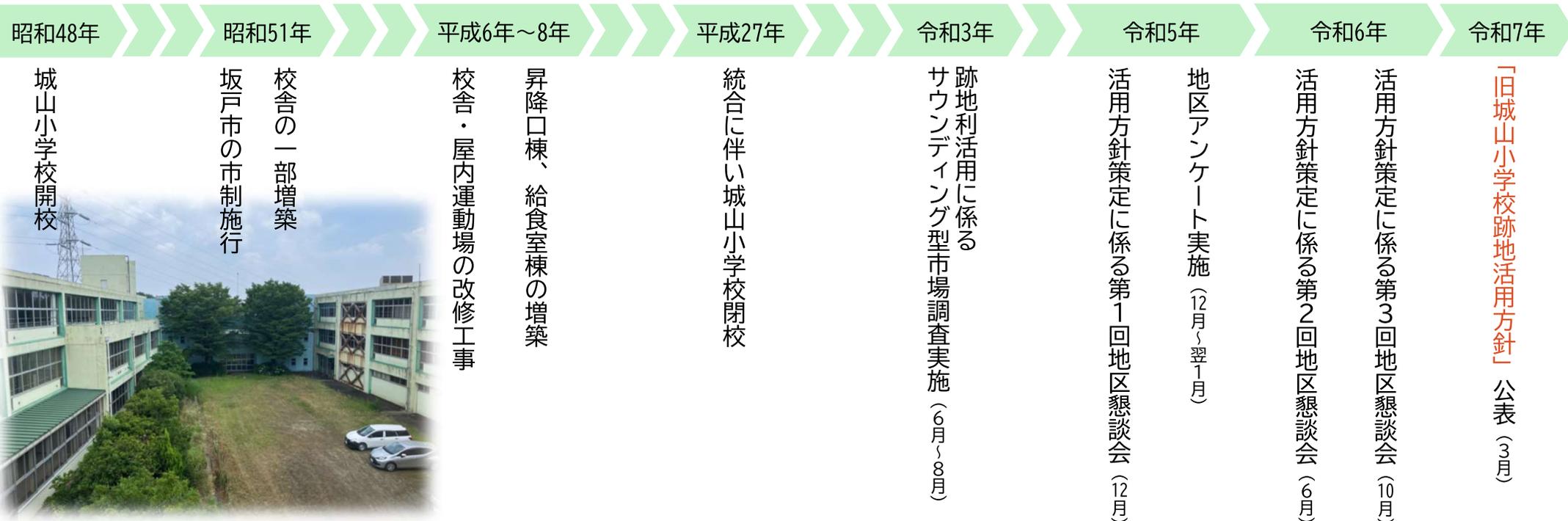


目次

1. 計画の背景と目的-----1	5. 導入機能-----12
(1) これまでの背景	(1) 導入機能の方向性
(2) 策定の目的	(2) 事業者意見
2. 城山地区と対象地の現状-----2	(3) 住民意見
(1) 城山地区と対象地の立地	(4) 先行事例の整理
(2) 城山地区の人口動向	(5) 導入機能の検討
(3) 周辺施設の立地	6. 土地利用方針-----18
(4) 敷地の概要	(1) 土地利用方針の検討
(5) 各種法令・都市計画の指定	(2) 土地利用方針図
(6) 災害発生リスク	7. 事業スキーム-----25
(7) 既存建物の状況	(1) 事業手法の比較
3. 城山地区のまちづくりの方向性----- 9	(2) 事業スキームの検討
(1) 城山地区の課題	8. 事業スケジュール（予定）-----28
(2) 城山地区の将来像	9. 今後の検討課題-----29
(3) まちづくりの方向性	
4. 対象地の利活用の考え方-----11	

1. 計画の背景と目的

(1) これまでの背景



(2) 策定の目的

坂戸市（以下「本市」という。）では、平成27年に廃校となった旧城山小学校の跡地（以下「対象地」という。）について、城山地区のまちづくりに資する利活用を進めるため、サウンディング型市場調査、地区アンケート、地区懇談会などを実施し、利活用に向けた検討を行ってきました。

令和7年3月に策定した「旧城山小学校跡地活用法針」では、城山地区における高齢化や生活利便施設の不足等のまちづくりに関する諸課題を解消するための役割を果たすべく、対象地における導入機能や事業手法の検討・整理を行い、利活用法針を定めました。

本計画は、活用法針に基づき、さらに利活用を前に進めるべく、導入する機能や配置、既存校舎等の活用の方向性、事業スキーム・スケジュール、概算費用に関する検討を通じて事業を具体化することを目的とします。対象地の利活用は、地域の未来を見据え、実現性があり、持続可能で魅力あるまちづくりの一步を踏み出すための重要な取り組みとなります。

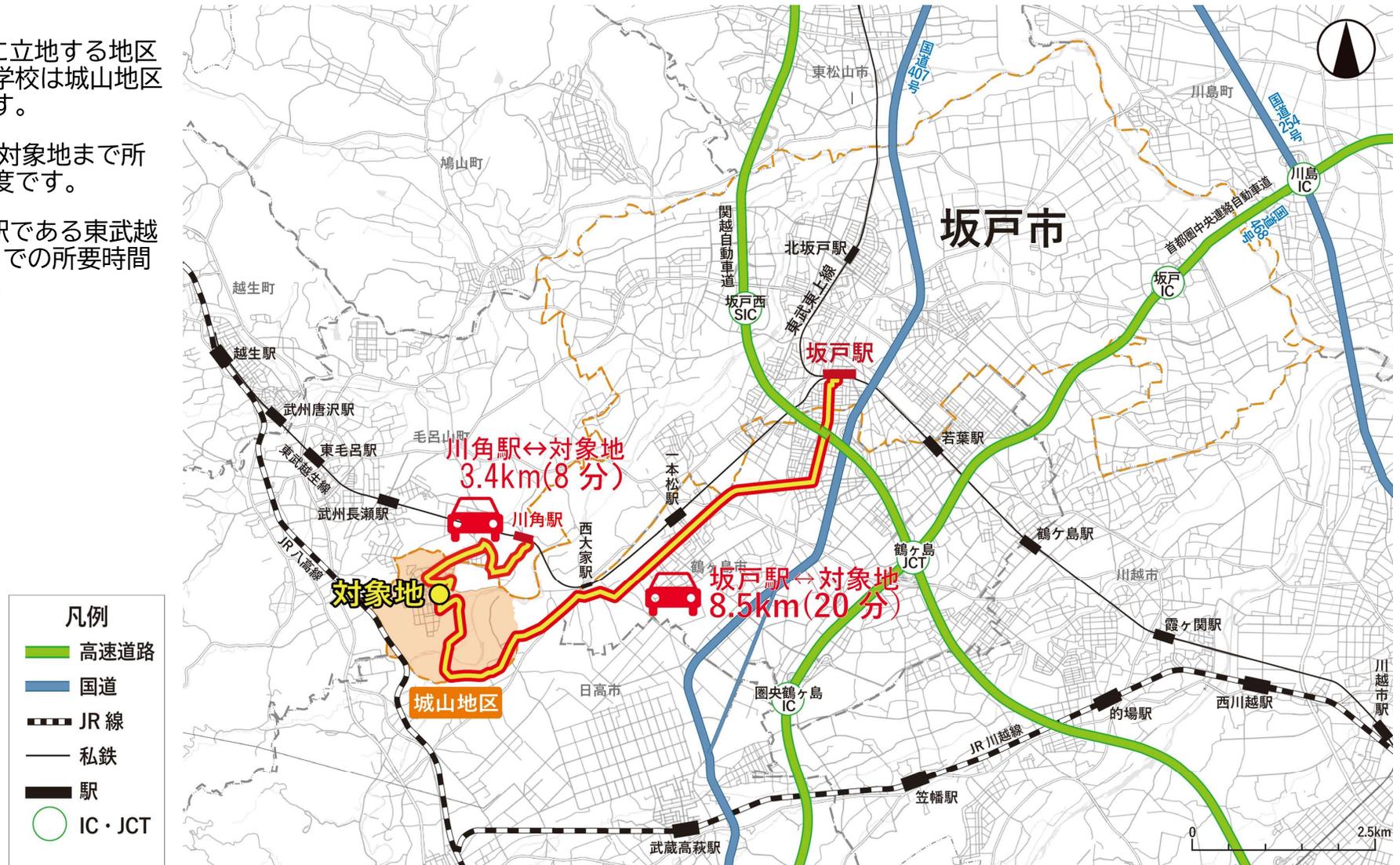
2. 城山地区と対象地の現状

(1) 城山地区と対象地の立地

城山地区は、本市西端に立地する地区です。対象地の旧城山小学校は城山地区の中央部に位置しています。

東武東上線 坂戸駅から対象地まで所要時間は自動車で20分程度です。

また、対象地の最寄り駅である東武越生線 川角駅から対象地までの所要時間は自動車で8分程度です。



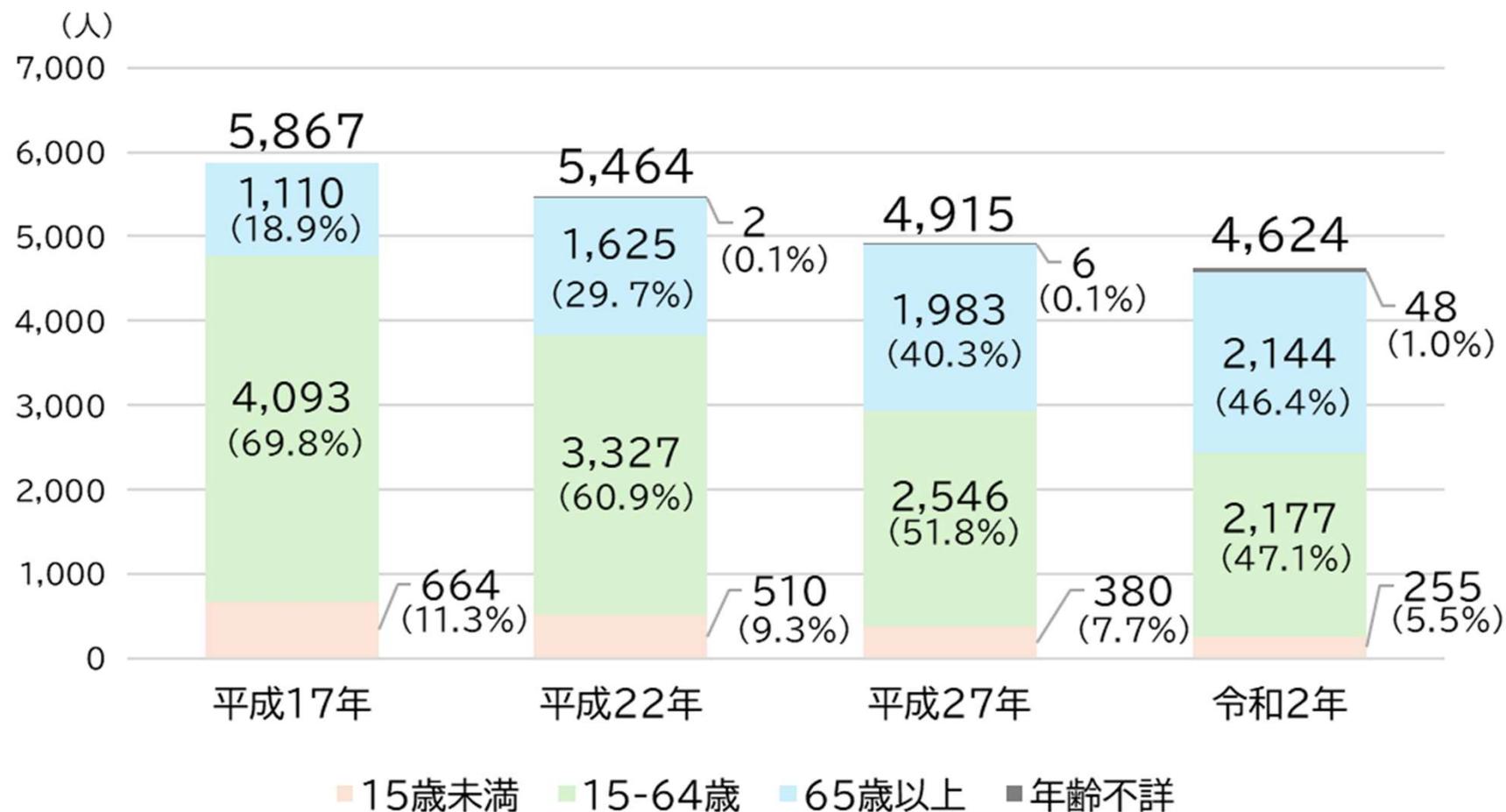
(地理院地図を一部加工)

旧城山小学校跡地活用基本計画

2. 城山地区と対象地の現状

(2) 城山地区の人口動向

令和2年度の国勢調査では、城山地区の人口は4,624人となっています。また、そのうち46.4%にあたる2,144人が65歳以上の高齢者です。城山地区の全体の人口推移は減少傾向にある一方で、65歳以上の高齢者の割合は増加傾向にあります。



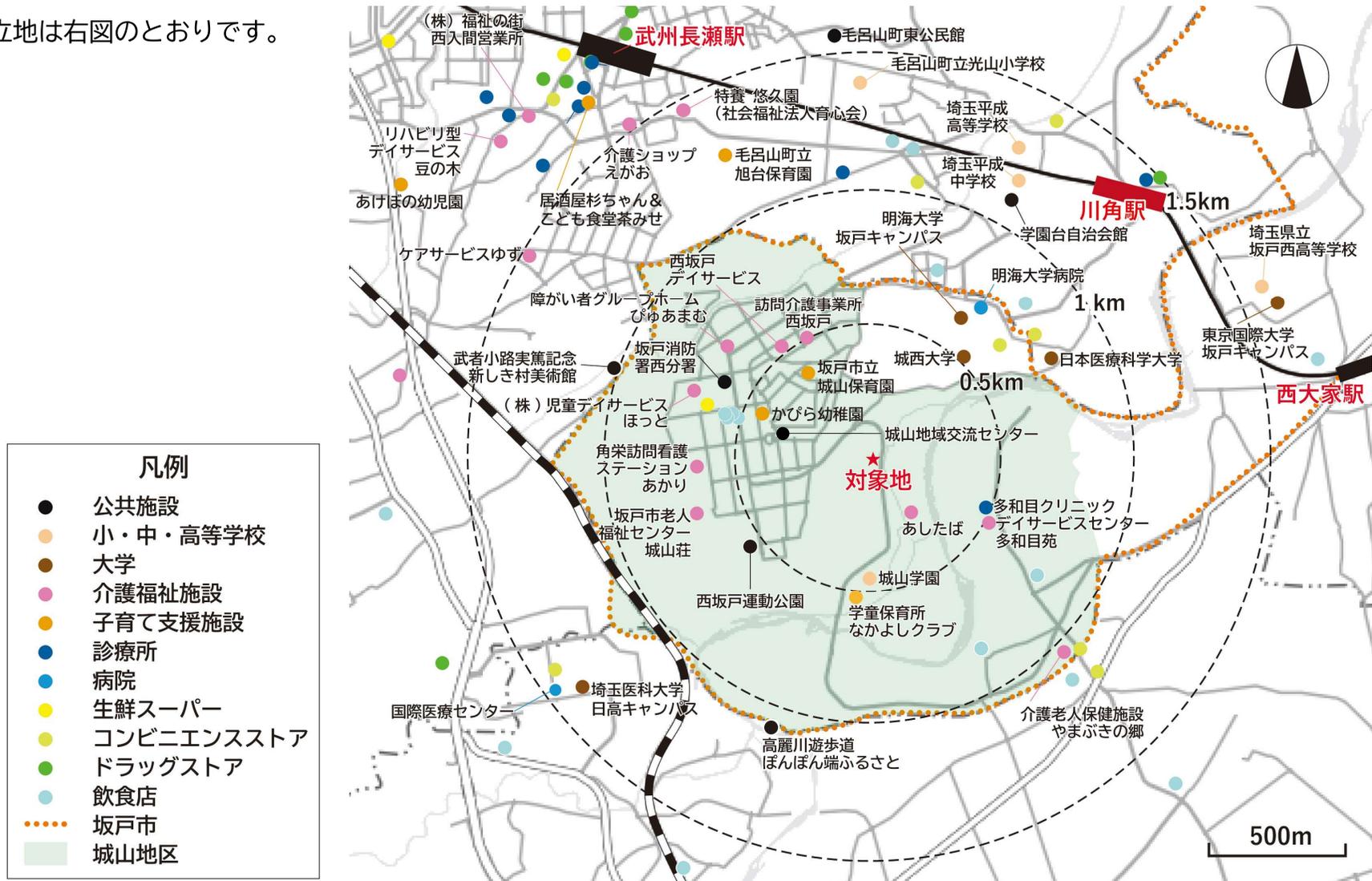
城山地区 年齢3区分人口の推移

(総務省「国勢調査」令和2年度)

2. 城山地区と対象地の現状

(3) 周辺施設の立地

対象地周辺の主要な施設の立地は右図のとおりです。



対象地の周辺施設の立地

(地理院地図を一部加工)

2. 城山地区と対象地の現状

(4) 敷地の概要

概要

対象地の敷地面積は22,248.49㎡です。
敷地内の西側には旧城山小学校の校舎・屋内運動場が、東側にはグラウンドが、南東の端にはプールが残置しています。

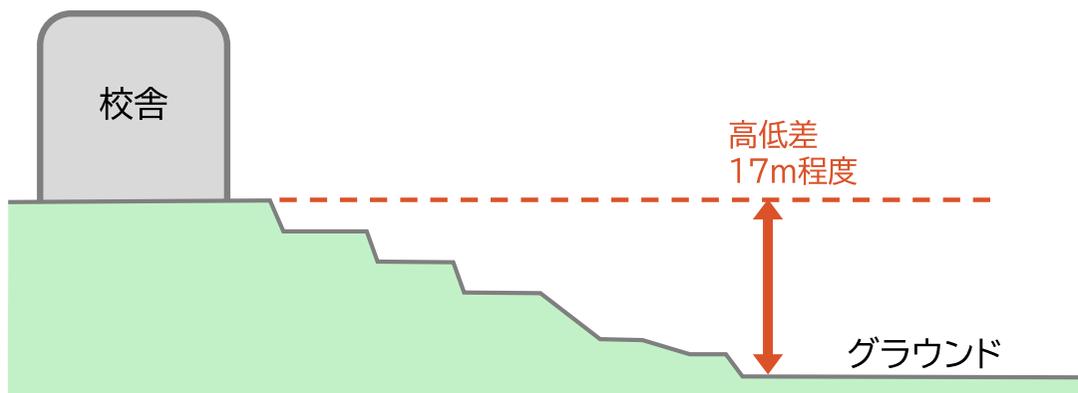
接道状況

敷地の東西には市道第5222号が通っており、接道条件は次のとおりです。

接道面	道路名	道路幅員	接道長さ	乗り入れ口
西側	市道第5222号	8.5m	約115m	3箇所
東側			約150m	1箇所

敷地内高低差

校舎のある土地とグラウンドでは17m程度の大きな高低差が存在しています。



敷地図

(地理院地図を一部加工)

旧城山小学校跡地活用基本計画

2. 城山地区と対象地の現状

(5) 各種法令・都市計画の指定

対象地における各種法令の指定や都市計画決定の状況を示します。

		校舎・屋内運動場、グラウンド (約21,500㎡)	プール (約750㎡)
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	無指定
建蔽率		50%	60%
容積率		80%	200%
絶対高さ制限		10m	—
北側斜線制限		5m+勾配1.25	—
隣地斜線制限		—	20m+勾配1.25
道路斜線制限		勾配1.25	勾配1.25
日影 規制	対象	軒高7m超、3階以上	高さ10m超
	測定面	1.5m	4m
	規制時間	3時間(5m~10m) 2時間(10m超)	5時間(5m~10m) 3時間(10m超)
防火地域等の指定		建築基準法第22条の指定区域	—
立地適正化計画 での位置づけ		居住誘導区域 都市機能誘導区域(西坂戸地区)	—



都市計画図

(e-マップさかどを一部加工)

旧城山小学校跡地活用基本計画

2. 城山地区と対象地の現状

(6) 災害発生リスク

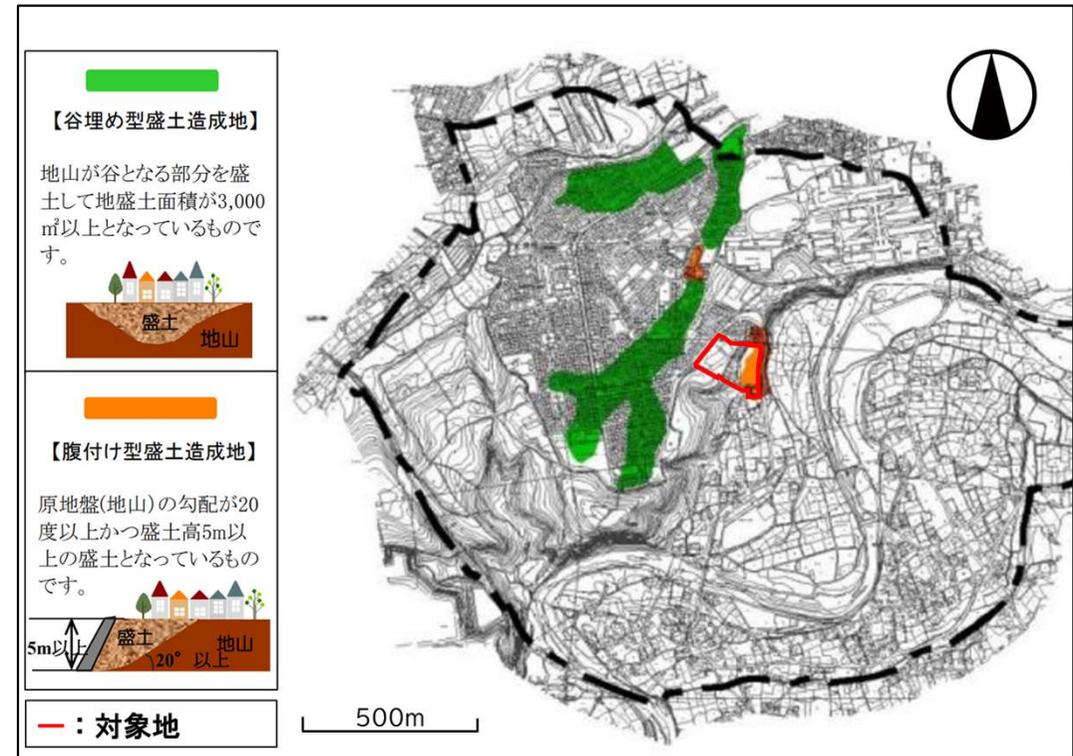
防災マップによる指定

令和3年3月に本市が作成した防災マップでは、対象地は液状化可能性が極めて高いエリアとなっています。

		対象地の位置づけ	備考
水害 ハザードマップ		洪水浸水想定区域に 該当しない	本市周辺を流れる河川が大 雨により氾濫した場合に想 定される浸水範囲
土砂災害 ハザードマップ		土砂災害警戒区域及び 土砂災害特別警戒区域 に該当しない	土砂災害防止法に基づく区 域
地震 ハザード マップ	揺れやすさ	6弱	本市に大きな影響を及ぼす と想定した地震が発生した 際の揺れやすさ(50mメッ シュ単位)
	建物倒壊 危険度	最大20%未満	本市に大きな影響を及ぼす と想定した地震が発生した 際に、全壊する建物の割合 (50mメッシュ単位)
	液状化 可能性	極めて高い	本市に大きな影響を及ぼす と想定した地震が発生した 際に、建物等に影響を及ぼ す液状化がおきる可能性 (250mメッシュ単位)

大規模盛土造成地

大規模な盛土を行い造成された宅地の分布状況等を把握するため、埼玉県が平成20年度から平成22年度にかけ調査・作成した「大規模盛土造成地マップ」によれば、対象地は原地盤の勾配が20度以上かつ盛土高5m以上の「大規模盛土造成地(腹付け型盛土造成地)」に該当しています。



大規模盛土造成地

(埼玉県宅地耐震化推進事業(大規模盛土造成地マップ)を一部加工)

2. 城山地区と対象地の現状

(7) 既存建物の状況

対象地における既存の建物の状況は次のとおりです。

昭和48年に新築された旧耐震基準の「①管理・普通教室棟」、「⑦屋内運動場」については、過去に耐震補強工事が行われています。また、平成7年に新築された「⑤昇降口棟」、「⑥給食室棟」及び平成5年に新築された「⑨外便所」は、新耐震基準に適合した建物です。

一方で、昭和48年、51年に新築された旧耐震基準の「②渡り廊下棟」、「③④特別・普通教室棟」については、平成19年の耐震診断の結果、「補強を要する建物」との判定がなされており、当該建物を活用する場合には耐震補強工事が必要です。



既存建物の立地状況

(地理院地図を一部加工)

建物	竣工年	構造	階数	延床面積	備考
①管理・普通教室棟	昭和48年	RC造	3階建	1,649㎡	旧耐震基準 (耐震工事実施済)
②渡り廊下棟	昭和48年	RC造	3階建	399㎡	旧耐震基準 (耐震工事未実施)
③④特別・普通教室棟	③昭和48年 ④昭和51年	RC造	3階建	2,762㎡	旧耐震基準 (耐震工事未実施)
⑤昇降口棟	平成7年	S造	3階建	726㎡	新耐震基準
⑥給食室棟	平成7年	S造	3階建	206㎡	新耐震基準
⑦屋内運動場	昭和48年	S造	2階建	654㎡	旧耐震基準 (耐震工事実施済)
⑧プール	昭和49年	RC造	平屋	825㎡ (うち付属室69㎡)	旧耐震基準
⑨外便所	平成5年	RC造	平屋	20㎡	新耐震基準

3. 城山地区のまちづくりの方向性

(1) 城山地区の課題

活用方針の再掲

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、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こっているため、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。

3. 城山地区のまちづくりの方向性

(2) 城山地区の将来像

活用方針の再掲

- ・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”

(3) まちづくりの方向性

活用方針の再掲

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。

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。

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。

4. 対象地の利活用の考え方

活用方針の再掲

地区の将来像

“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”

地区の課題

良質な住環境・自然環境の保全

安全・安心な暮らしに向けた取組

日常生活の交通利便性の向上

新たな商業・賑わいの創出に向けた取組

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”

方向性②
“新たな交流が生まれるまちづくり”

方向性③
“便利で賑わいのあるまちづくり”

必要な取組

- ・ 緑をコンセプトにした施設等の導入
- ・ 医療・福祉・生活サービスの集積等による安心して暮らせる環境の創出
- ・ 実用的な移動手段の整備

- ・ 気軽に会話や地域交流ができる施設、空間の整備
- ・ 地域の情報発信機能の導入・大学を活用した学生との交流

- ・ 商業及びサービス施設の導入による、住民等の利便性を向上し、交流できる空間の創出
- ・ 安心して子育てができる環境の創出

地区内外の人が日常的に利用できる取組を導入

学校跡地活用で想定される取組

- 「健康・福祉」
- ・ 地域福祉の充実などに寄与する多世代が楽しめる場の創出

- 「交流」
- ・ 地区内外の人の交流を目的とする施設の導入
 - ・ 避難所機能の導入

- 「商業・賑わい」
- ・ 日常的な利便性確保と一定のにぎわい創出に寄与する商業施設の導入

その他、地区内での取組

- ・ 地域の自然環境をアピールする施設の導入
- ・ 医療、介護サービスなどの充実
- ・ グリーンスローモビリティ等の移動手段の整備

など

- ・ 気軽に会話や交流ができる空間や、空き家活用による交流施設などの整備

など

- ・ 子育て支援施設等の整備
- ・ 子育てのアドバイスなど、親同士の交流の場となるカフェなどの整備
- ・ 既存商店街への支援

など

5. 導入機能

(1) 導入機能の方向性

活用方針の再掲

「旧城山小学校跡地活用方針」において、地区の将来像や課題、まちづくりの方向性に基づき設定した導入機能の方向性を改めて整理します。

① 健康・福祉

【方針】

- ◆ 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を整備する。
- 多世代が散歩や体力づくり、交流などに利用できる広場の整備・導入する。
- 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する。
- 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。

② 交流

【方針】

- ◆ 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。

③ 商業・賑わい

【方針】

- ◆ 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。

5. 導入機能

(2) 事業者意見

令和3年に実施したサウンディング型市場調査において、用途に関する具体的な提案がみられた事業者の回答を整理します。

A社

グラウンドを活用した
「子育て関連施設」

D社

グラウンドを活用した
「商業施設」

E社

校舎を活用した「通信制学校」

(3) 住民意見

これまでに実施された地区懇談会や住民アンケート等で挙げられた意見を抜粋して整理します。

① 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)

城山地区住民を対象に地区懇談会を実施し、24名が参加しました。地域交流の拠点とするなど、地域コミュニティへの活用や、教育施設、防災施設としての活用を求める意見がありました。また、既存校舎を残すことを求める意見もみられました。

② 住民アンケート(令和5年12月18日～令和6年1月11日)

城山地区住民を対象にアンケートを実施し、149件の回答が得られました。旧城山小学校跡地の活用方法として、「介護等の福祉サービス」の選択肢を選ぶ回答が最も多くありました。その他に、「地域活動の拠点」、「運動や健康づくりの場」、「商業施設の誘致」などを選択した回答も多くみられました。

③ 活用方針策定に係る第2回地区懇談会(令和6年6月24日)

城山地区住民を対象に地区懇談会を実施し、17名が参加しました。防災機能を持った公園や公共施設としての活用など、行政での活用を求める意見がありました。

④ 地区住民からの意見募集(令和6年7月19日～8月30日)

城山地区の住民から意見を募集し、2件の回答が得られました。レンタルスペースとしての貸出や家庭菜園、市民が集えるスペース、公園整備などの意見がありました。

⑤ 活用方針策定に係る第3回地区懇談会(令和6年10月22日)

城山地区住民を対象に地区懇談会を実施し、17名が参加しました。病院、自然を活かした取組等を求める意見があったほか、デイサービス導入に対する慎重な意見やWi-Fi整備等を求める意見もみられました。

⑥ 活用基本計画策定に係る地区懇談会(令和7年11月19日)

城山地区住民を対象に地区懇談会を実施し、24名が参加しました。対象地の活用方法として、既存の自然を保存していくことや、キャンプ場、防災拠点等の意見がありました。また、対象地の活用に関する積極的な情報発信を期待する意見や民間事業者の活用にあたっては、撤退のリスクも考慮することを求める意見もあげられました。

5. 導入機能

(4) 先行事例の整理①

導入機能を検討する上で参考となる、「①健康・福祉」「②交流」「③商業・賑わい」の用途を有する他自治体の廃校活用事例を整理します。

北広島団地地域

サポートセンター ともに 事例A

①健康・福祉	サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム 等
②交流	地域交流スペース
③商業・賑わい	喫茶レストラン

自治体 北海道北広島市 開業 平成26年4月

活用の概要

既存校舎1階の一部及び体育館を地域交流スペースとして、地域住民向けに貸出。また、地域交流スペースの一部として喫茶レストランを整備し、運営。

体育館は市避難場所として指定。

既存校舎はサービス付き高齢者向け住宅、グループホーム等の福祉施設として活用。

ポイント

地域交流拠点及び防災拠点以外の機能については、まちの活性化や地域の魅力を創出する機能を提案するものとし、高齢者福祉施設の機能導入が採用された。

同一規格の教室が連なる空間構成を活かし、サービス付き高齢者向け住宅やグループホームの入居居室として活用されている。

また、入居者やそれ以外の地域住民が利用できる喫茶レストランも設けられた。



(画像出典：北広島市ホームページ)

七浦プロジェクト 事例B

①健康・福祉	診療所、リハビリテーションセンター、病児保育室 等
②交流	図書室
③商業・賑わい	ななうら横丁

自治体 千葉県南房総市 開業 平成29年11月

活用の概要

既存校舎の分棟をいかし、診療棟（診療所、薬局など）と生活棟（ななうら横丁）として活用。校庭は駐車場となっている。体育館は市の教育委員会が管理し、市民への貸出が行われている。また、災害時の避難所や投票所としても利用される。

ポイント

交通手段の問題や商店の減少による買物弱者の増加など、地区の抱える課題解消のため、地域に医療、生活、介護の機能を集約した施設を整備し、生活の利便性を向上させたいとの思いから、医療法人、市、地元住民が協力した利活用が進められた。学校施設は地域コミュニティの中心であり、地域住民にとって通いやすく、高齢者も利用しやすい立地であることから、医療、生活、介護の機能が集約した施設として利活用することで、地域住民の利便性の向上や、減少しつつあった地域内のコミュニケーションの活性化につながっている。



(画像出典：文部科学省 廃校活用事例集)

THE 610 BASE 事例C

①健康・福祉	—
②交流	—
③商業・賑わい	いちご農業体験型施設・観光農園、カフェ運営 等

自治体 京都府福知山市 開業 令和2年10月

活用の概要

校庭部分に7棟のビニールハウスをつなげたイチゴ農園が整備され、観光農園として営業。既存校舎はリノベーションされ、カフェやクラフトビール醸造所として活用。

ポイント

地域の電気設備資材卸会社が地域貢献の一環で、自社の環境制御技術を活かし、廃校の農業利用を申し出たことで活用が行われた事例である。

体験型農業施設として、イチゴの摘み取り体験や、カフェの運営、地域で栽培された大麦を使ったクラフトビール醸造所など多様な機能が導入されており、地域における新たな体験・観光スポットとなっている。

実現にあたっては、市街化調整区域であったことから、店舗等の立地を可能とする地区計画の決定がされている。



(画像出典：文部科学省 廃校活用事例集)

5. 導入機能

(4) 先行事例の整理②

那須まちづくり広場

事例D

①健康・福祉	サービス付き高齢者向け住宅、セーフティネット住宅、デイサービス
②交流	交流ホール、ブックギャラリー、体育館
③商業・賑わい	カフェ・マルシェ、物販テナント

自治体 栃木県那須郡那須町 開業 令和3年11月

活用の概要

体育館を除くすべてを事業者が活用。既存校舎を改修し、賃貸セーフティネット住宅、デイサービス、カフェ・マルシェ、ギャラリー、交流ホール、テナント及び事務所などとして活用。グラウンドにはサービス付き高齢者向け住宅約80戸を建設。地元住民との協議により200mトラック（地元運動会）が確保できるオープンスペースが残された。屋内プールは解体され、介護が必要な方向けのサービス付き高齢者向け住宅として活用。体育館は防災拠点として市が管理。

ポイント

1haを超えるグラウンドとプール跡地にサービス付き高齢者向け住宅を新築した事例。既存校舎には、カフェやマルシェ、テナント、事務所など、住民が利用できる機能を導入するなど、学校跡地の敷地内で生活が完結できる、新しい街が誕生した。

防災拠点として、町の指定避難所である体育館は、公募対象施設から外し、行政が管理を行っている。



(画像出典：栃木県ホームページ)

まちのキャンパス

HIGASHI OGAWAプロジェクト 事例E

①健康・福祉	グループホーム、デイサービス
②交流	グラウンド
③商業・賑わい	コワーキングスペース、レンタルキッチン、サテライトオフィス 他

自治体 埼玉県比企郡小川町 開業 令和4年4月

活用の概要

中学校グラウンドの一部に「真美の郷」を新築。グラウンドの残り部分は子育て支援施設・賃貸集合住宅用地予定。中学校校舎を活用し、サテライトオフィス等を備えた「まちのキャンパスUECHU」を開業。小学校を活用し、ドローンスクールや撮影用スタジオ、地域住民用グラウンド等として利用される「東小川小学校スタジオ」を開業。

ポイント

事業者活用意向を踏まえ、校舎部分、グラウンド部分等を切り分けて別事業とすることで、地域の需要にあった規模の施設として活用されている。



(画像出典：小川町版スーパーシティプロジェクト地域まちづくり計画)

清和地域拠点複合施設

おらがわ 事例F

①健康・福祉	こども園
②交流	公民館、行政窓口、交流スペース
③商業・賑わい	コワーキングスペース、レンタルオフィス

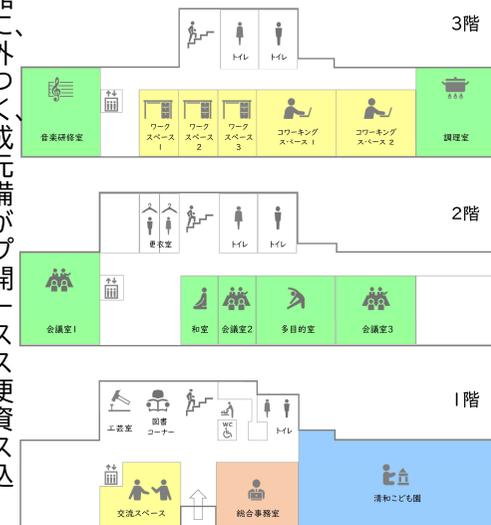
自治体 千葉県君津市 開業 令和6年1月

活用の概要

廃校校舎を活用し、1階をこども園、行政窓口、交流スペース等として、1階～3階を公民館などの社会教育施設として、3階をコワーキングスペースやレンタルオフィスとして、体育館を地域の避難所等として、複合化した。

ポイント

地域の公民館の移転を契機に、公民館機能以外の導入機能について検討すべく、地域住民で構成された「旧秋元小学校複合整備地域準備会」がワークショップ形式で計11回開催され、コワーキングスペースや交流スペース等、地域の利便性や活性化に資するレンタルスペースが組み込まれた。



(画像出典：君津市ホームページ)

5. 導入機能

(5) 導入機能の検討①

本事業においては、「旧城山小学校跡地活用方針」において整理した、①健康・福祉、②交流、③商業・賑わいのいずれかの機能、もしくは複数の機能の組み合わせにより、導入機能を検討します。また、これらの3つの機能を前提に、事業者意見（R3年度サウンディング型市場調査）、住民意見（R5年度～R6年度地区懇談会）、先行事例における実績等を踏まえ、本事業において想定される用途を設定します。

機能	用途	具体的イメージ（一例）	事業者意見 (R3年度サウンディング 型市場調査)	住民意見 (R5年度～R6年度 地区懇談会)	先行事例の実績
①健康・福祉	高齢者介護施設	特別養護老人ホーム、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅 等		●	●（事例A, B, D, E）
	子育て支援施設	こども園・保育園、キッズスペース、学童保育 等	●		●（事例B, F）
	診療所	診療所 等		●	●（事例B）
②交流	集会場	交流施設 等		●	●（事例F）
	屋外広場	公園、運動広場、野外イベント広場、キャンプ場 等		●	●（事例E）
③商業・賑わい	飲食店	カフェ、レストラン、イートインスペース等		●	●（事例A, B, C, D, E）
	小売店	スーパー、物品販売、薬局 等	●		●（事例B, C, D）
	レンタルスペース	サテライトオフィス、レンタルキッチン、コワーキングスペース 等		●	●（事例E, F）
	農園	農業体験施設、市民農園 等		●	●（事例C）

5. 導入機能

(5) 導入機能の検討②

事業者意見、住民意見、先行事例における実績等を踏まえ、設定した用途について、各指標により導入可能性を整理します。

機能	用途	ニーズ (住民意見)	市場性		規制・制約		災害リスク	総合評価
			事業者意見	周辺施設立地	都市計画	既存施設の活用		
①健康・福祉	高齢者介護施設	◎ 特別養護老人ホーム等の福祉サービスや高齢者コミュニティ拠点が強く望まれている。	— 要検証	◎ 周囲に類似施設が立地しているが、高齢者が増加する地区であるため需要が予測される。	○	○	△	◎
	子育て支援施設	○ 地域の人と子どもが一緒に過ごせる子育て関連施設の整備や子育て世代が移住したくなるまちづくりが望まれている。	△ 無償使用により、グラウンド部分を活用した具体的な提案があった。	△ 子どもの数が減少している地区であり、需要に課題があると考えられる。	○ 市街化調整区域を含む場合、開発許可を要する。	○ 既存教室等を活用可能。エレベーターやスロープの導入、廊下の拡張等、バリアフリー改修を要する可能性がある。	△	△
	診療所	○ 健診等が可能な医療施設が近隣に無いことが地区の課題として捉えられている。	— 要検証	○ 城山地区は診療所の空白地帯であり、需要が見込まれる可能性がある。	○	○	○	△
②交流	集会場	◎ 地域交流センターの移転や地域における交流拠点の設置が望まれている。	— 要検証	◎ 地域に不可欠な機能であり、既存施設の移転先としての可能性は高い。	○ 不特定多数の利用がある場合、都市計画の変更等を要する。	○ 既存教室等を活用可能。エレベーターやスロープの導入、廊下の拡張等、バリアフリー改修を要する可能性がある。	△	◎
	屋外広場	◎ 防災機能を備えた公園や、既存の自然を活かした空間づくりが望まれている。	— 要検証	○ 城山の森との連携など、地域における親和性があると考えられる。	◎ 課題となる制約や必要な手続き等は特にならない。	◎ グラウンドや校庭を活用可能。	△	◎
③商業・賑わい	飲食店	○ 地域活動の場として、カフェ等が望まれている。	○ 賃貸により、グラウンド部分を活用した具体的な提案があった。	△	△ 現行の都市計画では建築不可であり、用途地域の変更等を要する。	○ 既存教室等を活用可能だが、厨房機器などの必要設備の導入等の大幅な改修を要する。	○	◎
	小売店	◎ 買い物ができる場を望む声が複数あった。		△ 城山地区において同種施設の立地は、周辺地域に比べて少なく、市場性の程度については不透明である。				
	レンタルスペース	○ 地域の活動の場として、レンタルスペースが望まれている。	— 要検証	△	△	◎ 既存教室等を活用可能。	○	△
	農園	○ 家庭菜園の場としてのニーズがみられる。	— 要検証	○ 家庭菜園等のスペースとしての需要は見込まれる。体験型農業施設としての市場性は不透明である。	○	◎ 現行の都市計画では付属の建築物を建築する場合、課題となる可能性がある。	◎ グラウンドや校庭を活用可能。	○

6. 土地利用方針

(1) 土地利用方針の検討

既存建物の状況や導入機能の検討を踏まえ、対象地における具体的な土地利用方針を複数検討します。土地利用方針は、校舎とグラウンド敷地について、①健康・福祉、②交流、③商業・賑わい、それぞれの機能を核とした利活用プランを1案ずつ、6案を検討することとします。

各案の考え方は以下のとおりです。

なお、グラウンド敷地には、都市計画上の制約が生じる可能性があることから、プール敷地は含みません。

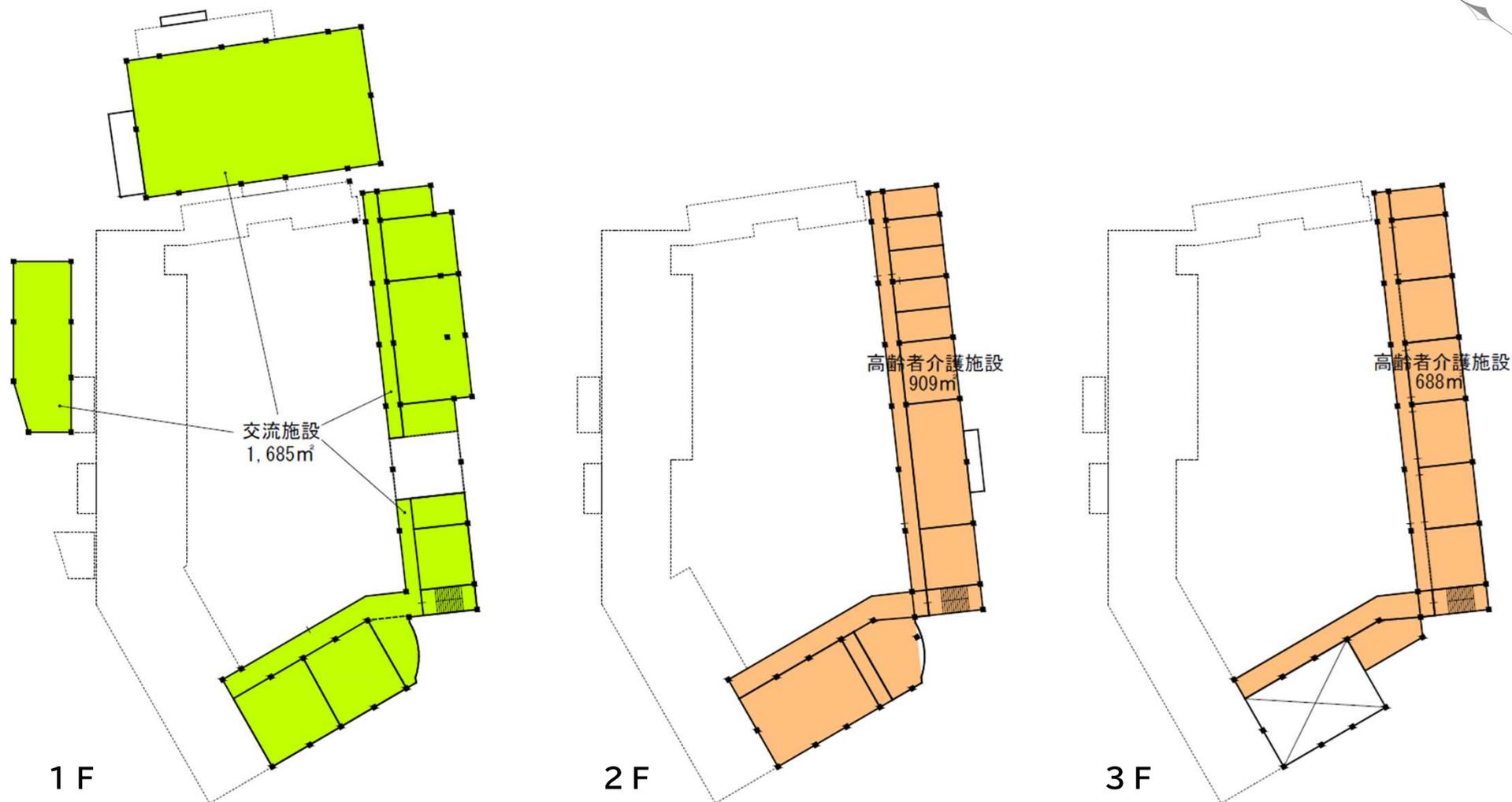
核とする機能	(I) 校舎の利活用プラン	既存校舎の方針		(II) グラウンド敷地の利活用プラン
①健康・福祉	【案Ⅰ-A】 2階・3階を民間の「 高齢者介護施設 」として利活用する。 1階を「 交流施設 」として利活用する。	①管理・普通教室棟	保存・利活用	【案Ⅱ-A】 民間の「 高齢者介護施設 」を新築し、 高齢者の健康づくりの場として「 屋外運動広場 」を整備する。
		②渡り廊下棟	解体撤去	
		③④特別・普通教室棟	解体撤去	
		⑤昇降口棟	保存・利活用	
		⑥給食室棟	保存・利活用	
		⑦屋内運動場	保存・利活用	
		②交流	【案Ⅰ-B】 全てを「 交流施設 」として利活用する。	
②渡り廊下棟	解体撤去			
③④特別・普通教室棟	解体撤去			
⑤昇降口棟	解体撤去			
⑥給食室棟	解体撤去			
⑦屋内運動場	保存・利活用			
③商業・賑わい	【案Ⅰ-C】 3階及び2階の一部を民間の「 レンタルスペース 」として、1階の一部を民間の「 カフェ 」として利活用する。 1階の一部及び2階の一部を「 交流施設 」として利活用する。			①管理・普通教室棟
		②渡り廊下棟	解体撤去	
		③④特別・普通教室棟	解体撤去	
		⑤昇降口棟	解体撤去	
		⑥給食室棟	保存・利活用	
		⑦屋内運動場	保存・利活用	

※上記は、現時点での案であり、今後の各種調査の結果、検討状況を踏まえ、変更となる可能性があります。

6. 土地利用方針

(2) 土地利用方針図

校舎利活用案 I - A

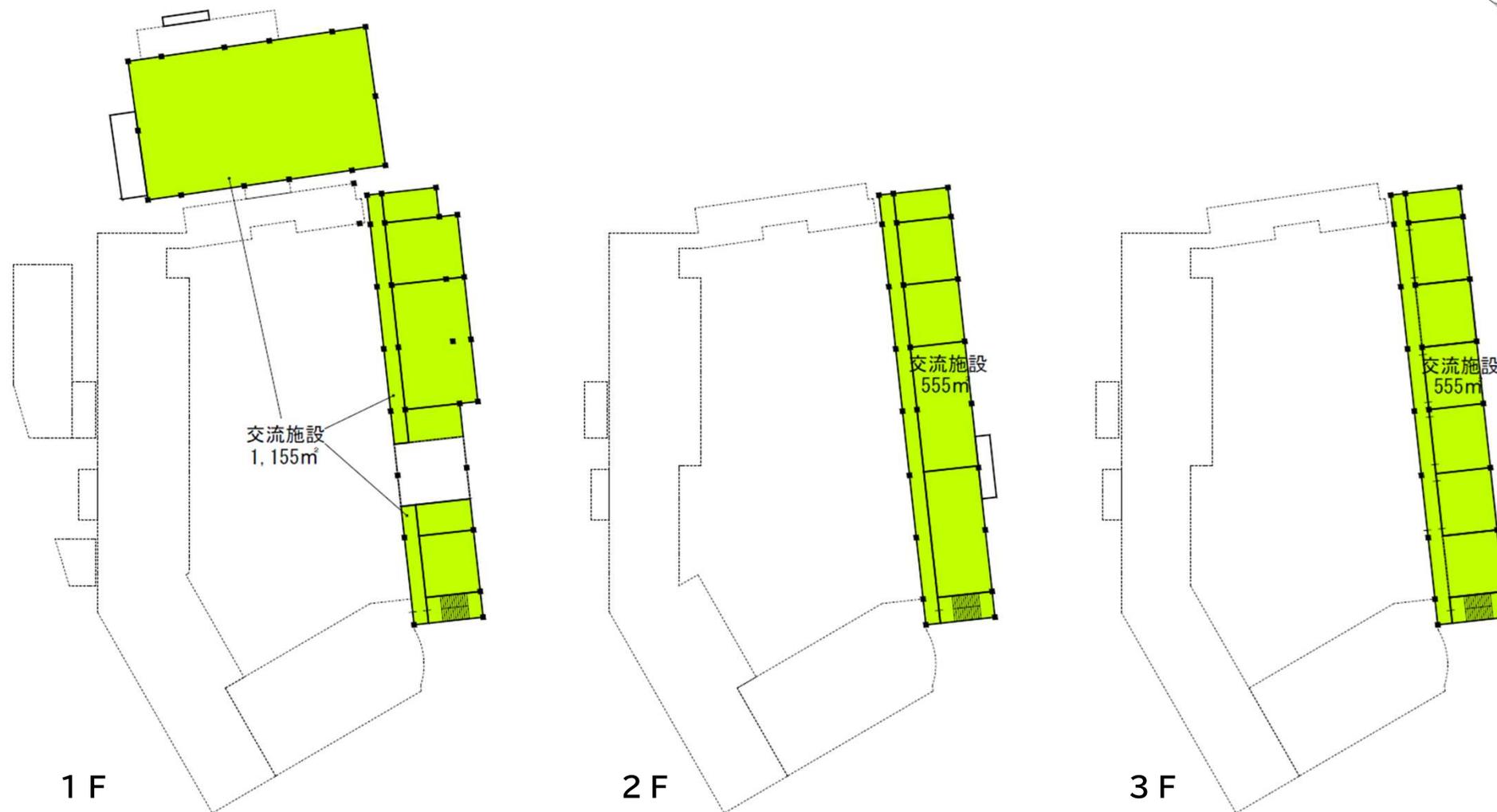


■ : ①健康・福祉機能 ■ : ②交流機能 ■ : ③商業・賑わい機能

6. 土地利用方針

(2) 土地利用方針図

校舎利活用案 I - B



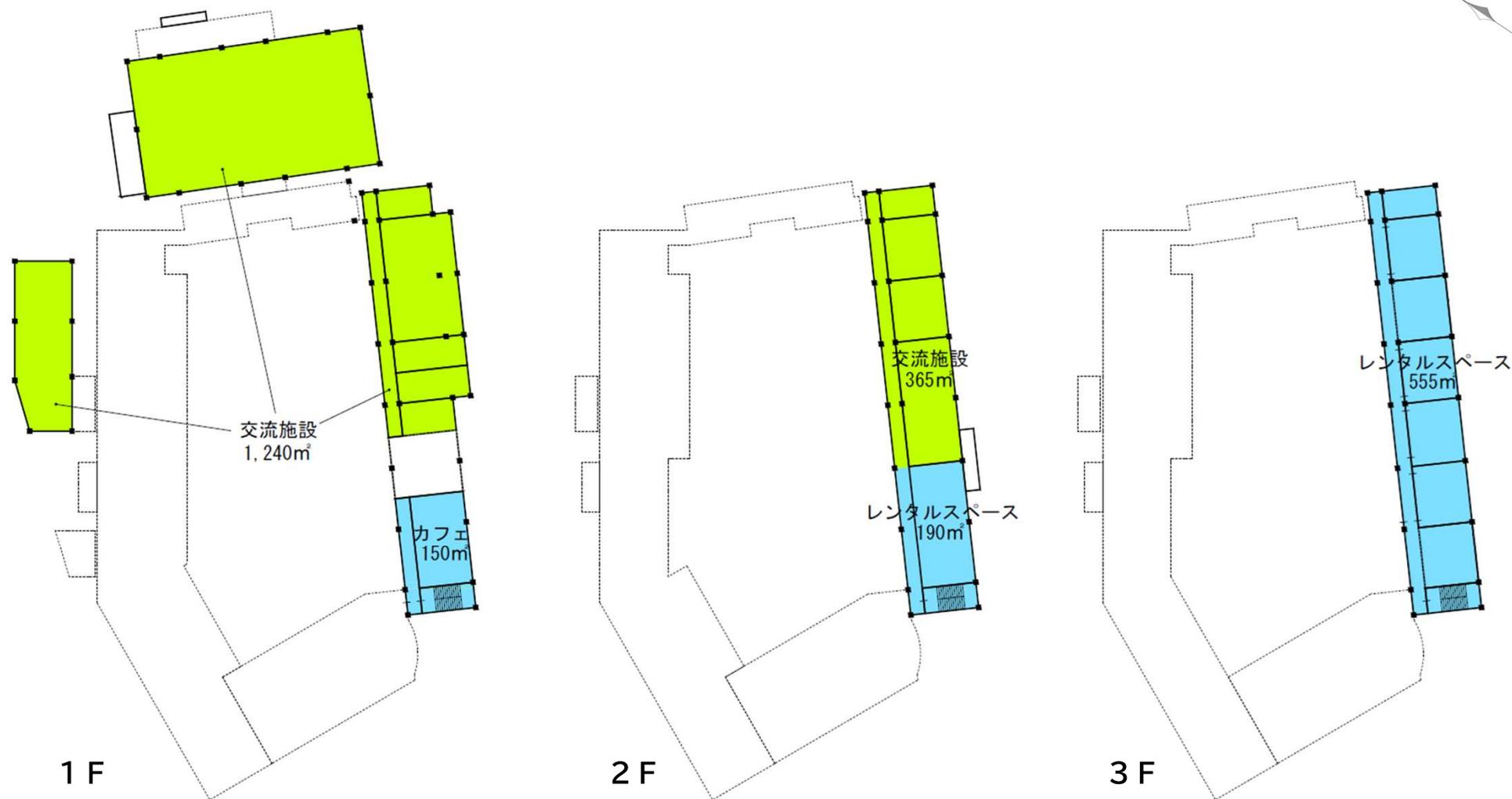
■ : ①健康・福祉機能 ■ : ②交流機能 ■ : ③商業・賑わい機能

20m

6. 土地利用方針

(2) 土地利用方針図

校舎利活用案 I - C



■ : ①健康・福祉機能 ■ : ②交流機能 ■ : ③商業・賑わい機能

6. 土地利用方針

(2) 土地利用方針図

グラウンド敷地利活用案Ⅱ-A



■ : ①健康・福祉機能 ■ : ②交流機能 ■ : ③商業・賑わい機能

6. 土地利用方針

(2) 土地利用方針図

グラウンド敷地利活用案Ⅱ－B

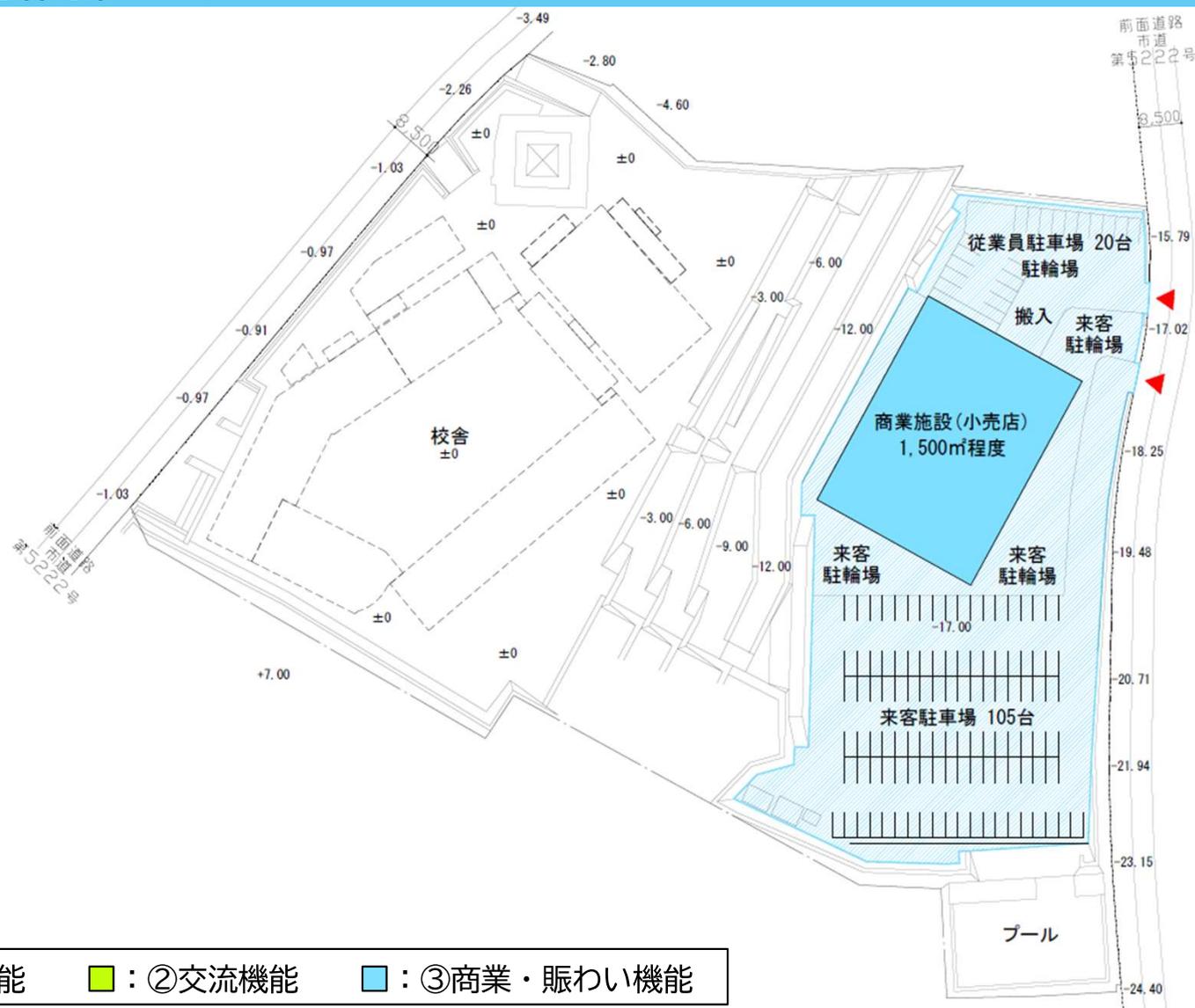


■ : ①健康・福祉機能 ■ : ②交流機能 ■ : ③商業・賑わい機能

6. 土地利用方針

(2) 土地利用方針図

グラウンド敷地利活用案Ⅱ-C



■ : ①健康・福祉機能 ■ : ②交流機能 ■ : ③商業・賑わい機能

7. 事業スキーム

(1) 事業手法の比較

「旧城山小学校跡地活用方針」にて検討した事業手法について、官民の役割分担を再整理します。

施設分類		公共施設				民間施設		
		直営	業務委託	指定管理	PFI手法	定期借家	定期借地	売却・譲渡
概要		施設の整備・運営の一切を公共が実施する。	委託可能な業務ごとに仕様を定めて民間に委託する。	利用料金徴収も含め民間が一括で管理運営する。	民間が資金調達を行い、整備・管理運営する。	民間が契約の範囲で施設を借用し、整備・管理運営する。契約終了後は、行政に返還する。	民間が契約の範囲で土地を借用し、施設整備・管理運営する。契約終了後は、行政に返還する。	民間が土地・建物を所有し、施設を整備・管理運営する。
所有	土地	行政	行政	行政	行政	行政	行政	民間
	既存建物	行政	行政	行政	(R0方式) ^{※1} 行政	行政	—	民間
	新築建物	行政	行政	行政	(BT0方式) ^{※2} 民間→行政	—	民間	民間
施設整備		行政	行政	行政	民間	民間	民間	民間
管理運営		行政	民間	民間	民間	民間	民間	民間

※1：PFI手法のうち、民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

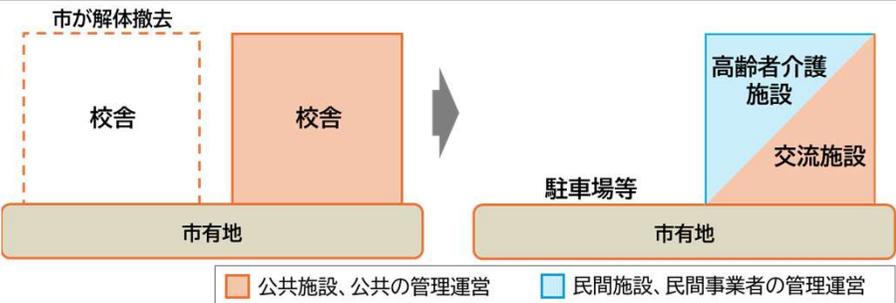
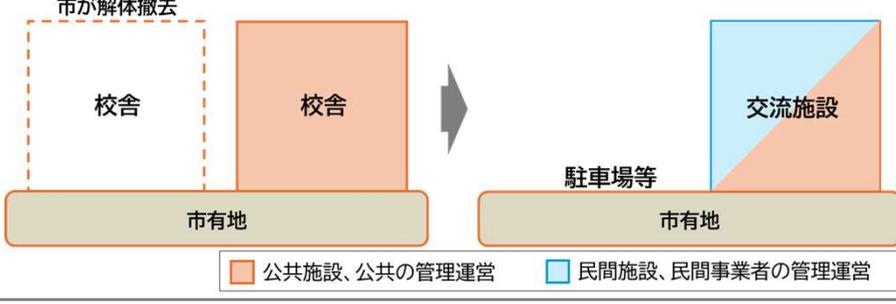
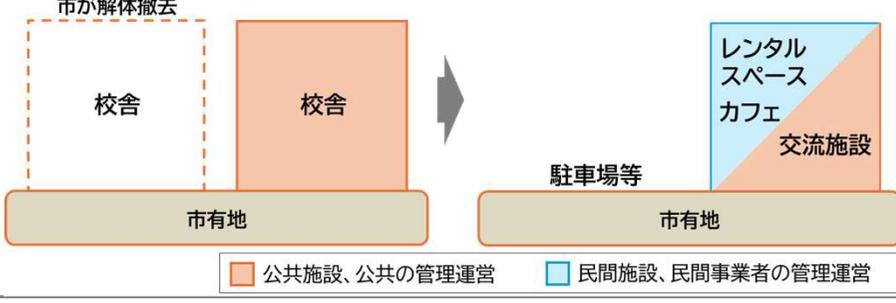
※2：PFI手法のうち、施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。

7. 事業スキーム

(2) 事業スキームの検討①

「6. 土地利用方針」にて作成した土地利用方針図計6案（校舎利活用プラン3案、グラウンド敷地利活用プラン3案）について、それぞれ想定される事業スキームを検討します。

(I) 校舎利活用プラン

	土地利用方針図	想定される事業スキーム	スキーム図
案 I-A		<p>既存校舎のうち利活用しない部分について、本市が解体撤去を行う。</p> <p>既存校舎の保存部分や屋内運動場については、本市または民間事業者が一部を交流施設として整備し、管理運営を行う（公共工事+直営、業務委託、指定管理 等）。</p> <p>残りの校舎を、本市が民間事業者に貸し出し、民間事業者が高齢者介護施設として整備し、管理運営を行う（定期借家 等）。</p>	 <p>市が解体撤去</p> <p>校舎</p> <p>校舎</p> <p>市有地</p> <p>市有地</p> <p>高齢者介護施設</p> <p>交流施設</p> <p>駐車場等</p> <p>公共施設、公共の管理運営</p> <p>民間施設、民間事業者の管理運営</p>
案 I-B		<p>既存校舎のうち利活用しない部分について、本市が解体撤去を行う。</p> <p>既存校舎の保存部分や屋内運動場については、本市または民間事業者が交流施設として整備し、管理運営を行う（公共工事+直営、業務委託、指定管理 等）。</p>	 <p>市が解体撤去</p> <p>校舎</p> <p>校舎</p> <p>市有地</p> <p>市有地</p> <p>交流施設</p> <p>駐車場等</p> <p>公共施設、公共の管理運営</p> <p>民間施設、民間事業者の管理運営</p>
案 I-C		<p>既存校舎のうち利活用しない部分について、本市が解体撤去を行う。</p> <p>既存校舎の保存部分や屋内運動場については、本市または民間事業者が一部を交流施設として整備し、管理運営を行う（公共工事+直営、業務委託、指定管理 等）。</p> <p>残りの校舎を、本市が民間事業者に貸し出し、民間事業者がカフェやレンタルスペースとして整備し、管理運営を行う（定期借家 等）。</p>	 <p>市が解体撤去</p> <p>校舎</p> <p>校舎</p> <p>市有地</p> <p>市有地</p> <p>レンタルスペース</p> <p>カフェ</p> <p>交流施設</p> <p>駐車場等</p> <p>公共施設、公共の管理運営</p> <p>民間施設、民間事業者の管理運営</p>

7. 事業スキーム

(2) 事業スキームの検討②

(II) グラウンド敷地利活用プラン

	土地利用計画	想定される事業スキーム	スキーム図
案 II-A		<p>本市が民間事業者に貸し出し、民間事業者が高齢者介護施設や駐車場、屋外運動広場を整備し、管理運営を行う（定期借地 等）。</p>	<p>グラウンド 市有地</p> <p>高齢者介護施設 民間事業者の借地 市有地</p> <p>駐車場・屋外運動広場 民間事業者の借地 市有地</p> <p>公共施設、公共の管理運営 民間施設、民間事業者の管理運営</p>
案 II-B		<p>本市または民間事業者が公園を整備し、管理運営する（公共工事+直営、業務委託、指定管理/Park-PFI(※1)）。</p> <p>また、本市または民間事業者が園内に公園施設を整備し、管理運営を行う（公共工事+直営、業務委託、指定管理、管理許可(※2)/設置許可(※3)+管理許可/Park-PFI/定期借地 等）。</p> <p>(※1)Park-PFI：民間事業者が公園内に収益施設を設置・運営し、その収益を活用して園路や広場などの公園施設を整備・管理することを条件に、行政が公園施設の設置・管理を一体的に許可する。</p> <p>(※2)管理許可：都市公園の一部または公園施設について、民間事業者や地域団体などにその管理運営を許可する。</p> <p>(※3)設置許可：公園内に新たな公園施設の設置を、民間事業者や団体などに許可する。</p>	<p>グラウンド 市有地</p> <p>飲食・休憩施設 (公園施設) 民間施設、民間事業者の管理運営</p> <p>公園 市有地</p> <p>公共施設、公共の管理運営 民間施設、民間事業者の管理運営</p>
案 II-C		<p>本市が民間事業者に貸し出し、民間事業者が商業施設や駐車場を整備し、管理運営を行う（定期借地 等）。</p>	<p>グラウンド 市有地</p> <p>商業施設 (小売店) 民間事業者の借地 市有地</p> <p>駐車場 民間事業者の借地 市有地</p> <p>公共施設、公共の管理運営 民間施設、民間事業者の管理運営</p>

8. 事業スケジュール（予定）

民間事業者の参画を想定して公募を行う場合について、事業スケジュール（予定）は以下に示すとおりです。

	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	令和13年度 (2031年度)	令和14年度以降 (2032年度以降)
跡地活用基本計画 (本計画) 策定	★策定						
募集・選定	導入機能の選定等各種調査 (測量調査・アスベスト調査・地質調査等適宜実施)		公募準備 (公募資料作成等)	公募・選定 ・契約	★事業開始		
校舎利活用					設計・施工		開業
グラウンド敷地利活用					設計・施工		
校舎の一部解体			解体設計	解体工事			
都市計画の変更	関係機関との調整		都市計画 手続き				

※上記スケジュールはあくまで現時点での想定であり、今後の各種調査の結果、検討状況を踏まえ、変動する場合があります。

9. 今後の検討課題

今後の本市における今後の検討課題を以下に整理します。

導入機能・土地利用方針	✓ 間取りや建築設備、防災性等を踏まえた既存校舎の転用について、実現性を検証する必要があります。
事業スキーム	✓ 活用範囲や事業手法、貸付・売却の費用、官民の役割分担等について精査する必要があります。
都市計画に関する手続き	<ul style="list-style-type: none">✓ 「6. 土地利用方針」にて作成した土地利用方針図に基づき利活用を図る場合、対象地における用途地域の変更等の規制緩和を要します。✓ グラウンド敷地とプール敷地を一体的に利活用する場合には、用途により、プール敷地の市街化区域編入を要する場合があります。✓ 開発許可申請が必要な場合には、調整池等の必要な施設・機能の確保等について検討する必要があります。
事前調査、事業者募集準備	<ul style="list-style-type: none">✓ 民間事業者の参画意欲を促すため、測量調査・土壌汚染調査・地質調査等を行い、対象地の状態を明らかにする必要があります。✓ 対象地の一部を民間事業者に貸付・売却・譲渡等をする場合、崖地部分も含めた境界確定を行い、管理者を明確にする必要があります。✓ 既存建物の解体業務を本事業に含めない場合、事業者の利活用に先立ち、解体設計・工事を行う必要があります。✓ 校舎とグラウンド敷地の間、グラウンド敷地と東側道路の間等に位置する崖地部分について、擁壁等の安全性を確認する必要があります。
資金調達	✓ 行政負担軽減のため、廃校の利活用等を対象とした補助金等の利用やガバメントクラウドファンディングの活用を検討します。