弥富市学校跡地利活用基本方針

令和７年３月

弥　　富　　市
弥富市教育委員会

目次

1 策定の背景と目的

2 利活用の課題

（1）学校跡地等を取り巻く状況

① 広い敷地や建物

② 学校教育以外の場としての利用

③ 維持管理等の費用負担や安全性

（2）法令による規制

① 建物における法規制（建築基準法、消防法等）

② 土地における法規制（都市計画法）

③ 市街化調整区域における建築できる可能性がある用途

3 利活用の基本的な考え方

・基本方針①　行政需要を踏まえた利活用

・基本方針②　地域の活力につながる利活用

・基本方針③　民間事業者等の需要を踏まえた利活用

4 利活用の検討体制と進め方

5 利活用に当たっての配慮事項

・配慮事項①　地域防災への配慮

・配慮事項②　国庫補助金等の活用

・配慮事項③　暫定的な施設の利用

6 学校施設の概要

1　策定の背景と目的

全国的な少子化傾向に伴い、小中学校の児童生徒数が減少している中で、次世代を担う子どもたちのより良い教育環境を整備するため、学校の規模･配置の適正化の推進は、重要な課題となっております。

これまでに、弥富市としては、平成 27 年度に「弥富市公共施設等総合管理計画」を策定し、平成 30 年度に「未来につなぐ公共施設を考えるワークショップ」、令和元年度には「子どもの教育環境に関するアンケート」、「公共施設市民フォーラム」により、有識者及び市民の方々の意見を聞きながら、「弥富市公共施設再配置計画」を策定しました。また、弥富市教育委員会では、小規模校学区の PTA 役員及び地域の区長の皆様、有識者の方等と意見交換をし、子どもたちのより良い教育環境を確保するために、学校統合の必要性について、検討を進め、令和５年２月に「弥富市小中学校未来構想」、令和５年 11 月に「弥富市小学校再編整備方針」を策定しました。

小中学校の編入及び再編については、令和７年４月に十四山中学校を弥富中学校へ編入します。また、令和 10 年４月には、大藤・栄南・十四山東部・十四山西部小学校の４校を再編し、十四山西部小学校の位置に再編校を設置します。

これら小中学校の編入及び再編に伴い、市民の大切な財産である閉校後の学校敷地や建物（以下「学校跡地等」という。）について、まちづくり及び地域の活性化等を考慮し、より良い活用を検討していくことが重要となります。

これらを踏まえ、今後の学校跡地等の利活用について、基本的な考え方、検討体制及び進め方を定め、より良い活用を実施していくために「弥富市学校跡地利活用基本方針」を策定します。

2　利活用の課題

学校跡地等の利活用を検討する際には、次の点が課題として考えられます。

（1）学校跡地等を取り巻く状況

①広い敷地や建物

学校跡地等は、公共施設の中でも比較的広い敷地や規模の大きな建物であり、利活用をする場合の課題となることがあります。

②学校教育以外の場としての利用

現在、学校跡地等は災害発生時の避難所等として指定されていることや地域コミュニティの拠点として、学校教育以外の場としても利用されています。

③維持管理等の費用負担や安全性

学校跡地等の利活用が進まない場合、草刈りや修繕等の維持管理費用が必要となります。また、恒常的に利用されていない敷地及び建物は、適切な維持管理ができず安全性を保つことが困難となってきます。

今後、少子高齢化が進み、大きな税収等の増加が見込まれない中では、費用負担の軽減や安全性確保のためにも、利活用を早期に進める必要があります。

また、利活用を進める上で、市だけでなく民間のノウハウや需要、資金等が必要となる場合があるため、民間事業者との連携が重要となっていきます。

（2）法令による規制

①建物における法規制（建築基準法、消防法等）

建物の内装仕様及び設備は、建築基準法や消防法等に従い利用目的に応じて異なっており、学校以外の用途で利活用する場合は、関係法令に規定される内装仕様や設備等の大規模な改修が必要となる場合があります。また、利活用する用途によっては、改修では対応が困難な場合は、建替えとなります。

②土地における法規制（都市計画法）

小中学校の編入及び再編に伴う学校跡地等は、全て市街化を抑制すべき「市街化調整区域」内に位置し、開発行為（建物を建築するための土地の区画形質の変更）や建築行為（建物の新築や改築など）を行う場合、都市計画法上の許可が必要となります。この許可制度は、良好な宅地基準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における適正な都市的土地利用を図る機能を担っ

ております。

市街化調整区域の学校跡地等を利活用するにあたっては、例外的に認められる立地基準（都市計画法第 34 条1号から第 14 号）を踏まえた検討が前提となります。

【都市計画法第 34 条（市街化調整区域における立地基準)】

1号	公益上必要な建築物、日常生活に必要な物品の販売、加工等の業務を営む小規模店舗、事業場等
2号	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利活用上必要な建築物・工作物
3号	政令で定める事業（ただし、現在は政令未制定）
4号	農林漁業の用に供する建築物（開発許可を要しないものを除く）又は市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理、貯蔵もしくは加工に必要な建築物
5号	「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」に定める所有権移転等促進計画に従った開発行為
6号	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体になって助成する中小企業者の高度化に資する事業に供する建築物
7号	既存工場と密接な関連を有し事業活動の効率化を図る工場
8号	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物・工作物 災害危険区域等開発行為に適当でない区域内に存する建築物等の移転
9号	沿道施設と火薬類製造所
10 号	地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
11 号	県の条例で指定した土地の区域内において行う開発行為（住居系）
12 号	市街化を促進するおそれがない等と認められる県の条例で定める開発行為（工業系）
13 号	既存権利者の開発行為
14 号	その他開発審査会にかけて個別に審査する開発行為

なお、都市計画法第 34 条第 10 号において新たに地区計画を定める場合には、「弥富市市街化調整区域内地区計画ガイドライン」に基づき、都市計画決定を行うことが必要となります。

また、都市計画法第 34 条第 14 号は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為について、愛知県開発審査会の議を経て許可をする開発行為となっています。

③市街化調整区域における建築できる可能性がある用途

学校跡地等の立地条件（場所、道路幅等）によりますが、「②土地における法規制」を考慮すると、弥富市における学校跡地等を一体的もしくは、大部分を利活用できる可能性がある建築行為の許可は、以下の内容が例として挙げられます。また、最終的には許可権限者の愛知県に確認する必要があります。

※過去５年間の許可実績*：令和元年度から令和５年度までの許可実績

公益上必要な建築物、日常生活のために必要な店舗等（法 34 条第１号）
図書館、保育所、公民館等あげられるが、行政需要として可能性は極めて低い。 その他に店舗、デイサービス、診療所等もあげられるが、民間需要に依存され、敷地規模は、店舗で 500 ㎡以内、デイサービス等の福祉施設で 2,000 ㎡以内、診療所で 1,000 ㎡以内と小規模のものしか許可されない。 （弥富市内における過去５年間の許可実績*：小規模店舗及び工場等で 12 件）

市街化調整区域内において生産される農産物等の処理、貯蔵もしくは加工に必要な建築物（法第 34 条第４号）
地元で生産された農作物の加工工場、貯槽所等があげられる。 （弥富市内における過去５年間の許可実績*：なし）

沿道施設と火薬類製造所（法第 34 条第９号）
休憩施設を備えたコンビニ、ガソリンスタンド等があげられ、コンビニについては、売場面積が 30～250 ㎡以内と制限がある。 （弥富市内における過去５年間の許可実績*：１件）

愛知県開発審査会基準９号（法第 34 条第 14 号）
幹線道路の沿道等における流通業務施設 （弥富市内における過去５年間の許可実績*：22 件）

愛知県開発審査会基準 10、13、18 号（法第 34 条第 14 号）
有料老人ホーム、介護老人保健施設、社会福祉施設 （弥富市内における過去５年間の許可実績*：社会福祉施設で２件）

愛知県開発審査会基準 11 号（法第 34 条第 14 号）
地域振興のための最先端型工場 （弥富市内における過去５年間の許可実績*：１件）

3　利活用の基本的な考え方

学校跡地等の利活用を検討する際は、法令遵守はもとより、市が定める「弥富市総合計画」及び「弥富市都市計画マスタープラン」、「弥富市公有地利活用基本方針」との整合を図りながら、地域活性化等を考慮した利活用方法を検討する必要があります。

そのためには、市としての行政需要では限りがあり、民間需要等に期待する必要があります。

そこで、学校跡地等の利活用は以下の基本方針に基づき、検討を踏まえた上で、総合的に判断します。

基本方針①　行政需要を踏まえた利活用

学校跡地等は、市の貴重な財産であり、これまで投資を行ってきていることから、「弥富市総合計画」等におけるまちづくりや重要施策に留意しつつ、市全体の利益という観点からの行政需要を踏まえ、他の公共施設等の利活用を検討します。

基本方針②　地域の活力につながる利活用

学校は、地域住民の学びの場として、地域との関わりも深く、地元の核となってきた施設であることから、地域の意向を踏まえながら、まちづくり、地域振興、産業振興等の多様な利活用を以下に基づき、検討します。

・行政需要との検討

市が進めるまちづくり等の方針を踏まえた利活用の検討

・民間事業者等の需要との検討

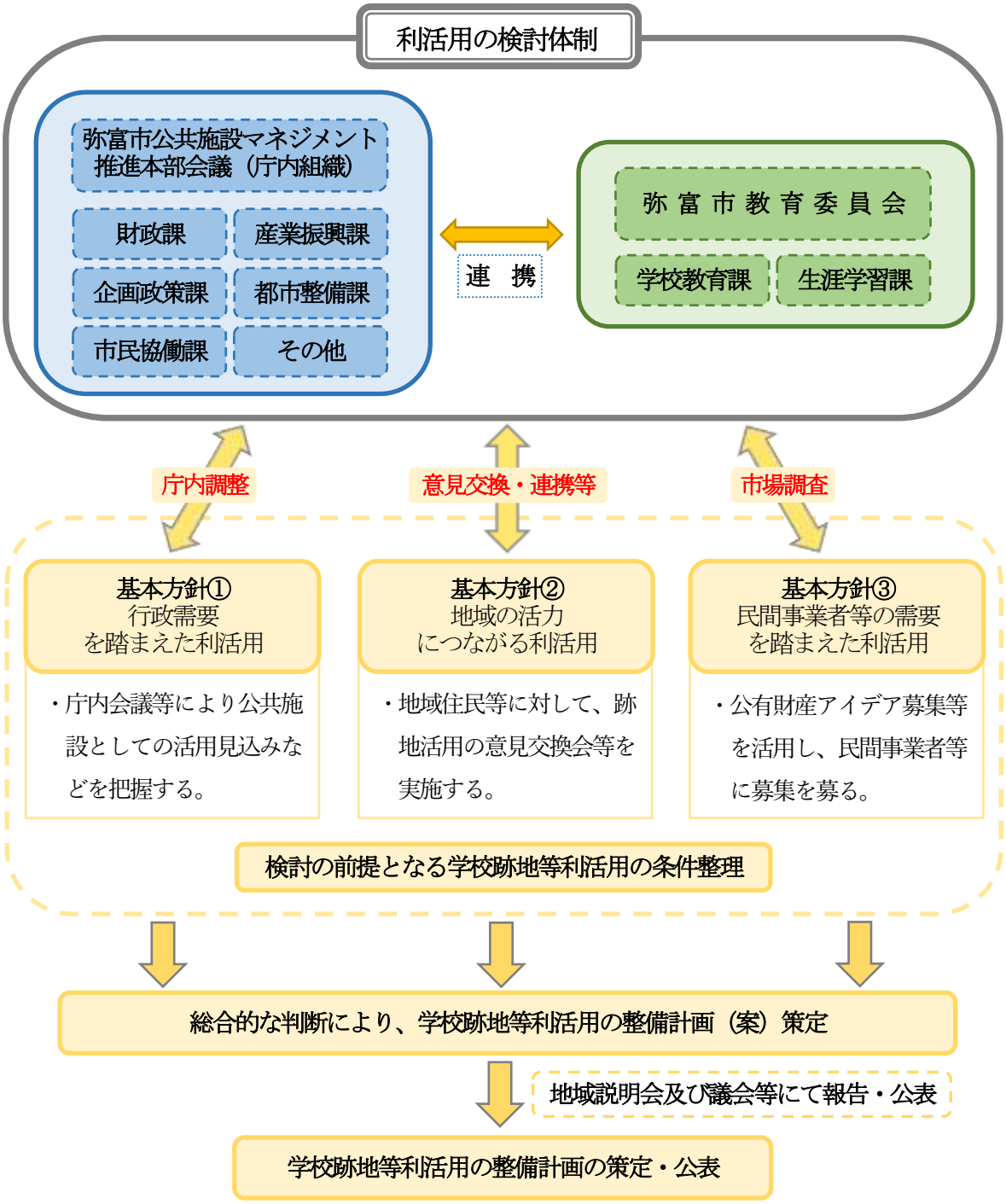
市による利活用が見込まれない場合、官民連携手法により事業機会を創出することで、市が進めるまちづくり等の方針を踏まえた地域活性化や、持続可能な都市経営につながる民間事業者等による利活用の検討

基本方針③　民間事業者等の需要を踏まえた利活用

民間事業者等の需要を踏まえた利活用は、市内全体の課題解決や市の重要施策の実現に寄与することに加え、事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性とともに市や地域へ与える影響などを十分考慮した上で、検討します。

4　利活用の検討体制と進め方

学校跡地等の利活用検討を進めるうえでは、まちづくりや地域振興、産業振興等様々な視点が必要となってきます。そのために「弥富市教育委員会」のみならず全庁横断的な組織「弥富市公共施設マネジメント推進本部会議」と相互に連携しつつ、一丸となり進めます。



５　利活用に当たっての配慮事項

学校施設は、児童生徒への教育以外にも公共施設として利用されていることから、検討にあたっては、以下の事項に配慮します。

配慮事項①　地域防災への配慮

学校の建物は、避難所等として指定されており、地域防災の拠点施設となっています。学校跡地等の利活用の検討に当たっては、代替施設の避難所等の指定も含め、地域防災を考慮するとともに、民間事業者等への貸付や売却等であっても防災への協力及び配慮など一定の条件を付す等、その機能が損なわれないように努めます。

配慮事項②　国庫補助金等の活用

利活用にあたり、改修及び整備工事が伴う場合は、可能な限り国庫補助金等の活用を図り、市民負担の軽減に努めます。

配慮事項③　暫定的な施設の利用

利活用が決定するまでの間は、必要最小限の経費によって、施設を維持管理することを基本とします。施設開放及び地域コミュニティ活動、にぎわい創出等の利用希望があれば、限定的に認めるものとします。

6　学校施設の概要

項目		十四山中学校	大藤小学校	栄南小学校	十四山東部小学校
全体敷地面積(借地等面積除く)		33,894㎡	15,310㎡	15,001㎡	22,199㎡
内運動場面積		18,214㎡	7,787㎡	7,833㎡	9,662㎡
基礎杭関係	校舎基礎杭種別	支持杭	支持杭・摩擦杭	支持杭	摩擦杭
	校舎杭の長さ(m)	42	46・5.5m	43	4-5
	体育館基礎杭種別	摩擦杭	摩擦杭	摩擦杭	摩擦杭
	体育館杭の長さ(m)	5	6	4-6	4-5
校舎	建築年度	昭和52年度 (南校舎)	昭和35年度 (北校舎　西側)	昭和47年度 (北校舎　東側)	昭和35年度 (北校舎)
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
	階層	3階	2階	2階	2階
	床面積（㎡）	3,314	399	804	688
校舎	建築年度	平成3年度 (北校舎　特別教室等)	昭和55年度 (北校舎　東側)	昭和53年度 (北校舎　西側)	昭和47年度 (南校舎　東側)
	構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
	階層	2階	2階	2階	2階
	床面積（㎡）	728	1,290	1,629	1,467
校舎	建築年度	昭和55年度 (給食棟)	昭和54年度 (南校舎)	平成12年度 (東校舎　特別教室等)	昭和54年度 (南校舎　西側)
	構造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
	階層	1階	2階	4階	2階
	床面積	183	1,235	1,146	773
校舎	建築年度		昭和55年度 (給食棟)	昭和53年度 (給食棟)	昭和53年度 (給食棟)
	構造		鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
	階層		1階	1階	1階
	床面積		166	176	191
体育館	建築年度	昭和39年度	昭和51年度	昭和49年度	昭和43年度
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
	階層	2階	1階	1階	1階
	床面積（㎡）	1,482	809	880	496
	耐震診断(IS値)	---	0.76	1.08	---
プール	建築年度	平成3年度	昭和56年度	昭和56年度	昭和62年度
	規模	25m×15m	25m×12m /小プール	25m×12m /小プール	25m×12m / 小プール
都市計画情報		市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
特記事項		・敷地南東に弥富市文化財あり ・敷地外東側にグラウンドあり(1,533㎡)	・敷地内に用悪水路用地あり ・敷地外東側に駐車場2ケ所あり(1,142㎡) ・敷地外西側に畑あり(402㎡)	・敷地内に公衆用道路用地、用悪水路用地あり ・敷地外南側に駐車場あり(1,502㎡)	・一部借地あり(1,719㎡) ・敷地外南東側に田あり(2,171㎡)