

十四山中学校跡地利活用における整備方針
(案)

令和7年8月

弥 富 市
弥富市教育委員会

目次

1. 整備方針の目的	2
2. これまでの検討経緯	2
3. 現況の整理および建築物にかかる法規制	3
(1) 現況の整理	3
(2) 周辺環境および地域の特色	5
(3) 建築物にかかる法規制	6
4. 上位計画等の関連計画の整理（まちづくり方針の整理）	7
5. 弥富市学校跡地利活用基本方針に基づく検討	9
(1) 行政需要を踏まえた利活用の検討	9
(2) 地域の活力につながる利活用の検討	12
(3) 民間事業者等の需要を踏まえた利活用の検討	13
6. まとめ	14
(1) 整備方針のコンセプト	14
(2) 整備方針のまとめ	14

1. 整備方針の目的

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ます。このような状況の中で、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に、弥富市では令和7年4月に十四山中学校を弥富中学校へ編入しました。さらに、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よつば小学校を設置します。

これらの小中学校の編入および再編に伴う、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」という。）の利活用について、基本的な考え方、検討体制および進め方を定めた「弥富市学校跡地利活用基本方針」（以下、「基本方針」という。）を令和7年3月に策定しました。

この基本方針に基づき、十四山中学校の学校跡地について検討を進め、より良い利活用を実現するために、「十四山中学校跡地利活用における整備方針」を策定しました。

2. これまでの検討経緯

これまでの検討経緯を次の表にまとめました。

年度	教育委員会	公共施設マネジメント 推進本部会議	地域住民
平成27年度		●弥富市総合管理計画策定	
平成28年度 ～30年度	学校再編やスポーツ・レクリエーション系施設の統廃合等について検討		●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		●弥富市公共施設再配置計画策定	●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
令和2年度 ～3年度	学校再編やスポーツ・レクリエーション系施設の統廃合等について検討		
令和4年度	●弥富市小中学校未来構想策定		●弥富市小中学校未来構想各種説明会
令和5年度	●弥富市小学校整備方針策定 ●弥富市立学校設置条例一部改正 十四山中学校を弥富中学校へ編入するための改正	屋外運動施設の集約化・複合化の検討	●弥富市小学校再編整備方針各種説明会
令和6年度	●弥富市立学校設置条例一部改正 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するための改正 ●定例教育委員会 屋外運動施設の集約化・複合化について協議		●大藤・栄南・十四山地区各種説明会および意見交換会
	学校跡地の利活用について検討 ●弥富市学校跡地利活用基本方針策定		

令和7年度 4～5月	●定例教育委員会 十四山中学校跡地を屋外運動施設の統合先とする利活用を要望 十四山中学校跡地利活用における整備方針（案）の検討	●十四山地区意見交換会 ●十四山中学校跡地利活用における整備方針（案）各種説明会およびパブリックコメント
6月	●十四山中学校跡地利活用における整備方針（案）作成	
7、8月	各種説明会およびパブリックコメントによる意見を検討	
今後の予定	上記でいただいた意見を検討し、整備方針（案）を修正した上で、再度地域説明会を開催	

3. 現況の整理および建築物にかかる法規制

(1) 現況の整理

十四山中学校の学校跡地の概要は以下のとおりです。

① 敷地の概要

所在地：愛知県弥富市鳥ヶ地一丁目176番地1他

交通条件：近鉄名古屋線佐古木駅から約2.5km

敷地面積：33,894 m²

区域区分：市街化調整区域

建蔽率：60%以下

容積率：200%以下

② 既存校舎等の概要

記号	名称	構造	階数	延床面積	建築年
㉑	南校舎	鉄筋コンクリート造	3階	3,314 m ²	昭和52年
㉒	北校舎・特別教室棟	鉄骨造	2階	728 m ²	平成4年
㉓	渡り廊下	鉄骨造	2階	55 m ²	平成4年
㉔	給食棟	鉄骨造	1階	183 m ²	昭和55年
㉕	体育館	鉄筋コンクリート造+鉄骨造	2階	1,482 m ²	昭和39年
㉖	倉庫①	鉄骨造	1階	68 m ²	昭和44年
㉗	倉庫②	鉄骨造	1階	9 m ²	平成4年
㉘	プール専用附属室	鉄筋コンクリート造	2階	474 m ²	平成4年
㉙	プロパン庫	鉄骨造	1階	15 m ²	昭和52年
㉚	部活動部室①	鉄骨造	1階	55 m ²	昭和54年
㉛	部活動部室②	鉄骨造	1階	28 m ²	昭和59年
㉜	部活動部室③	鉄骨造	1階	25 m ²	昭和59年

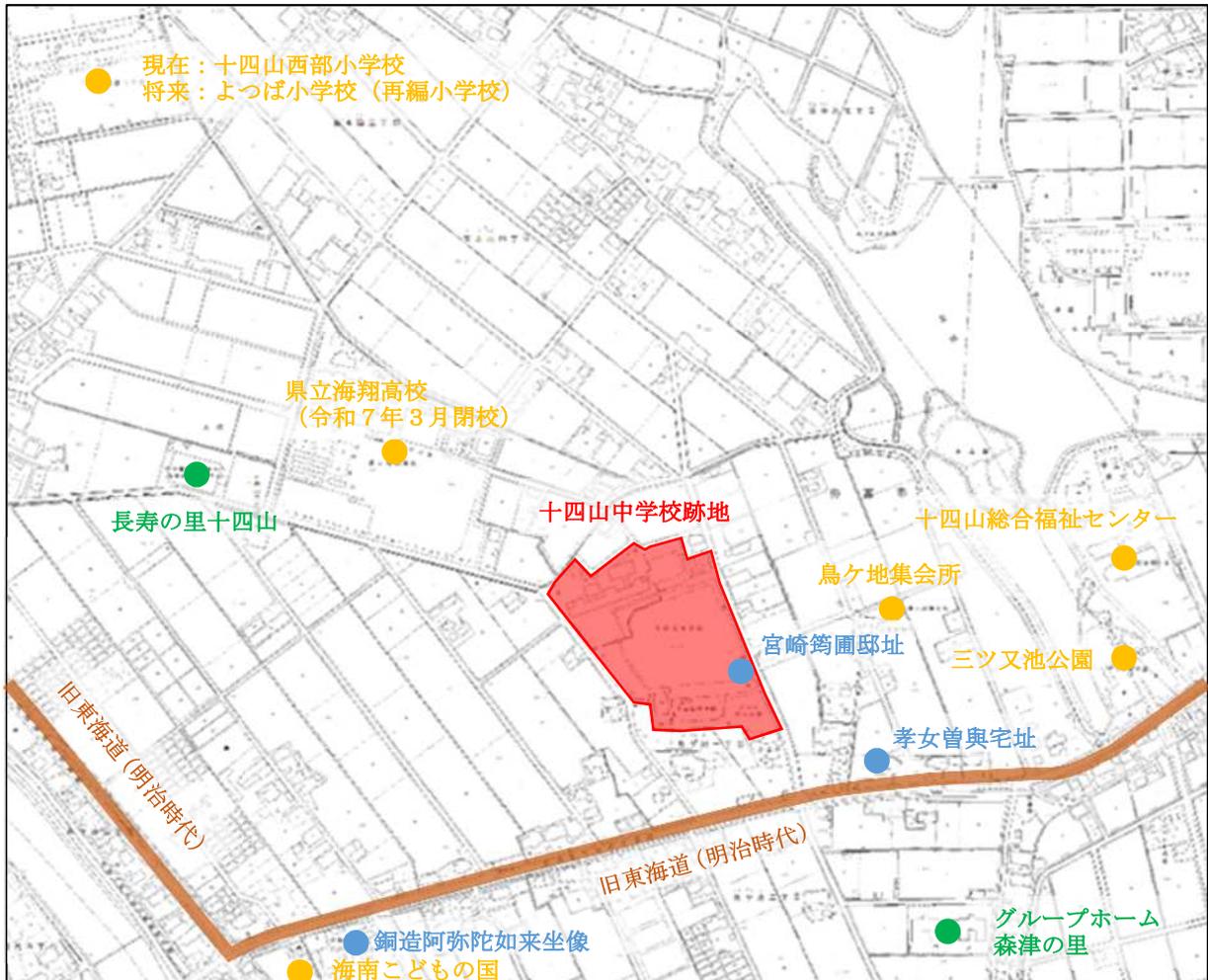
③ 配置図



(2) 周辺環境および地域の特色

十四山中学校の学校跡地の周辺環境および地域の特色は、以下のとおりです。

① 周辺環境



② 地域の特色

- ・十四山中学校は昭和22年に開校し、昭和29年に上記の場所へ移転しました。開校後、多い時には389人もの生徒が在籍し、「絆」などの教育目標を掲げ、生徒の成長を思いやる地域の学び場の核となっていました。
- ・十四山中学校の学校跡地は、弥富市東部に位置し、近くには宝川の遊水池である三ツ又池公園や、児童総合遊園である海南こどもの国があり、田園に囲まれた水と緑が豊かな場所となっています。
- ・接道については、東側に市道五斗山榎場線（幅員9.6m）があり、南に300m進むと県道鳥ヶ地名古屋線がありますので、比較的交通のアクセスが良い場所となっています。
- ・東西には旧東海道（明治時代）が横断しており、十四山中学校の学校跡地のランド南東角には、弥富市指定の文化財である宮崎筠圃邸址いんぽていしがあります。また、その周辺には孝女曾與宅址そや愛知県指定の文化財である銅造阿弥陀如来坐像なども存在しており、弥富市内でも歴史、文化的資源が豊富な地域です。

(3) 建築物にかかる法規制

十四山中学校の学校跡地は、市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に位置しています。このため、開発行為（建築物を建築するための土地の区画形質変更）や建築行為（建築物の新築や改修など）を行う場合には、都市計画法（以下、「法」という。）上の許可が必要であり、既存校舎などを利活用する際は法の制限を受けます。また、利活用が可能な用途としては、以下の内容が例として挙げられます。※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。

公益上必要な建築物、日常生活のために必要な店舗等（法第34条第1号）

保育所、店舗（敷地規模 500 m²以内）、デイサービス（敷地規模 2,000 m²以内）、診療所（敷地規模 1,000 m²以内）等

※民間需要に依存される施設は、敷地規模が小規模のものしか許可されません。

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

※地元の多くの農家は小規模であり、大規模な加工施設等の需要は低い。

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（売場面積が 30～250 m²以内）、ガソリンスタンド等

※前面道路の交通量は少なく、コンビニおよびガソリンスタンドの需要は低い。

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

※インターチェンジからの距離 5 km 以内および主要な道路の幅員 9 m 以上は、満たしていますが、「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」による認定を受ける必要があります。

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

※十四山地区内に有料老人ホーム、介護老人保健施設、介護老人福祉施設があります。

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

※業種が技術先端型業種の必要があります。

愛知県開発審査会基準21号（法第34条第14号）

農家レストラン

※弥富市内では許可の実績なし。また、農家レストラン設置に基づく認定が必要となります。

4. 上位計画等の関連計画の整理（まちづくり方針の整理）

関連計画を以下にまとめました。

第2次弥富市総合計画 後期基本計画《計画期間：令和6年度(2024)～令和10年度(2028)》

弥富市の最上位計画である本計画では、「学校規模の適正化に向けた取組の推進」および「公共施設・インフラの適正化」を主要施策として掲げており、施策の概要は次のように示しています。

- ・教育環境の充実を図るため、児童・生徒数が減少傾向にある地区における学校の望ましい在り方について検討し、学校規模の適正化に向けた取組を推進します。
- ・一学年複数クラス維持や男女比率の適正化のための小中学校の再編を推進します。
- ・統廃合後の公共施設等の在り方を行財政とまちづくりの視点で組織横断的に検討していきます。

弥富市スポーツ推進計画《計画期間：令和6年度(2024)～令和15年度(2033)》

本計画の基本目標2「スポーツをとりまく環境の充実」では、施策の方向1において「スポーツ環境の整備・充実」を掲げており、施策の概要について、次のように示しています。

- ・継続的にスポーツを楽しむためには、スポーツ施設や広場、グラウンドといったスポーツをするための場所の充実が重要です。
- ・生涯にわたり快適で安全にスポーツが行える環境の整備に向け、社会情勢や公共施設マネジメントの考え方を踏まえながら、小中学校の統廃合に伴う跡地利用の有効活用を検討する中で、スポーツ施設の整備・充実について進めていきます。

弥富市公共施設等総合管理計画《計画期間：平成28年度(2016)～令和37年度(2055)》

本計画では、スポーツ・レクリエーション系施設および学校教育系施設の方針（小学校・中学校）について、次のように示しています。

【スポーツ・レクリエーション系施設】

- ・同様の機能を持つ施設が多いため、利用状況によっては、より広域的に活用するなど、施設の統合や廃止について検討していきます。

【学校教育系施設】

- ・教育委員会に設置および廃止等の職務権限があるため、統廃合等については教育委員会と協議しながら検討していきます。

弥富市公共施設再配置計画《計画期間：令和2年度(2020)～令和37年度(2055)》

「弥富市公共施設等総合管理計画」の下位計画に位置付けられる本計画では、学校教育施設の再配置の実現に向けた留意事項として、次のように示しています。

- ・統合した学校の跡地利用について、公共利用による活用や民間企業への賃貸および売却等を検討していきます。【ワークショップの意見】

弥富市第5次行政改革大綱《計画期間：令和6年度(2024)～令和10年度(2028)》

本大綱では、弥富市を取り巻く状況と課題のうち、公共施設・インフラの老朽化について、次のように示しています。

- ・近年の物価・石油価格高騰や会計年度任用職員制度の施行等により、公共施設の維持管理費は増加傾向にあります。そのため、今後も更新費用や維持管理費の確保に向けて、公共施設の複合化や集約化等も視野に入れた、更なる施設保有量の削減に取り組む必要があります。

弥富市都市計画マスタープラン《令和元年度(2019)～令和10年度(2028)》※目標年次より引用

本計画は「第2次弥富市総合計画」等に掲げる将来像を目指し、土地利用の基本的な方針を示したもので、公共建築物に総合管理について、次のように示しています。

- ・既存の施設は市の内外を含め広域的に有効活用することにより、サービス水準の向上を図りながら、施設の統廃合についても検討します。

5. 弥富市学校跡地利活用基本方針に基づく検討

(1) 行政需要を踏まえた利活用の検討

弥富市では、「2. これまでの検討経緯」にあるように教育委員会および全庁横断的な検討体制である公共施設マネジメント推進本部会議により、小中学校の再編やスポーツ・レクリエーション施設の統廃合、学校跡地の利活用について検討を進めてきました。検討の結果、行政需要を踏まえた利活用について、以下のとおりまとめました。

① 現在の十四山中学校の学校跡地の状況

十四山中学校は、令和6年度までの間、中学校としての利用だけでなく、市民の健康増進および児童の健全な育成等を図るため、「弥富市立学校施設開放に関する条例」に基づき、一般市民に開放しておりました。主に野球としての利用が多い状況でした。

弥富中学校編入後の令和7年度以降も、一般市民が引き続き利用できるように、「弥富市運動広場条例」により十四山グラウンドとして設置しております。

② 屋外運動施設の保有状況

次の表に、弥富市の屋外運動施設の保有量について、愛知県内の近隣および類似団体との比較をまとめました。

弥富市の住民1人当たりの屋外運動施設保有量は4.55㎡/人であり、平均である2.57㎡/人よりも1.98㎡/人多く、近隣および類似団体と比較して多い状況となっております。

市町村名	人口（人）	屋外運動施設の 保有面積（㎡）	一人当たりの屋外運動施設 保有量（㎡/人）
弥富市	43,366	197,364	4.55
市町村 A	約 60,000	145,525	2.43
市町村 B	約 50,000	87,639	1.75
市町村 C	約 37,000	97,950	2.65
市町村 D	約 59,000	113,580	1.93
平均	49,873	128,411	2.57

(各市町村の固定資産台帳より調査)

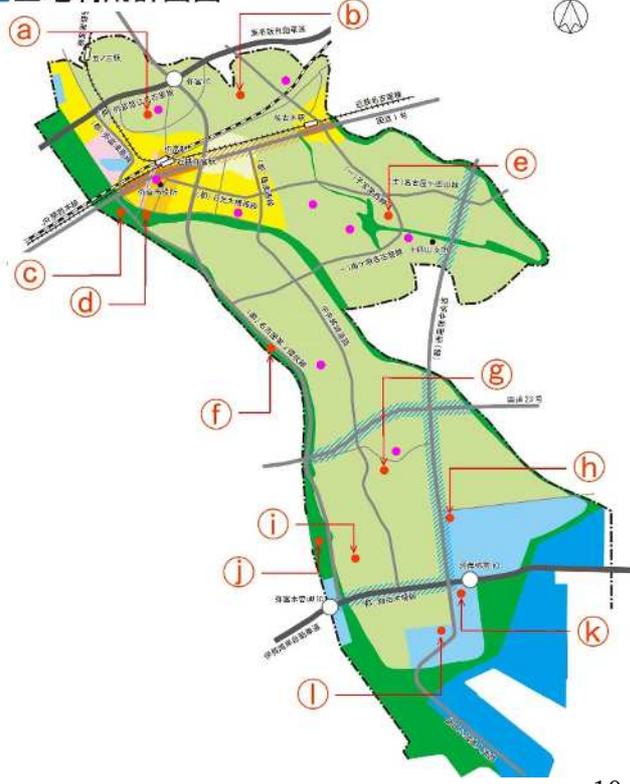
③ 屋外運動施設の分布

弥富市の代表的な屋外運動施設の分布は、下記のとおりです。

弥富市の中央部に屋外運動施設が少ないことが見受けられます。また、南部地域において、弥富市の都市計画マスタープランに基づき、物流・工業等の産業基盤の整備や企業誘致を進め、弥富市の産業活動の中核を担うゾーンに位置づけられている新産業エリア内に、複数の屋外運動施設が設置されています。

記号	名称	主な利用種目
㉑	総合福祉センター（多目的グラウンド）	サッカー、グラウンドゴルフ
㉒	白鳥コミュニティセンター（グラウンド）	グラウンドゴルフ、サッカー
㉓	木曽川グラウンド	軟式野球、ソフトボール
㉔	文化広場（市民グラウンド）	軟式野球、サッカー、ソフトボール等
㉕	子宝グラウンド	軟式野球、ソフトボール
㉖	鍋田川グラウンド	サッカー
㉗	南部コミュニティセンター（グラウンド）	軟式野球、ソフトボール
㉘	亀の子グラウンド	硬式野球
㉙	二葉グラウンド	グラウンドゴルフ
㉚	境港多目的グラウンド	フットサル
㉛	上野グラウンド	硬式野球
㉜	八穂グラウンド	サッカー

■土地利用計画図

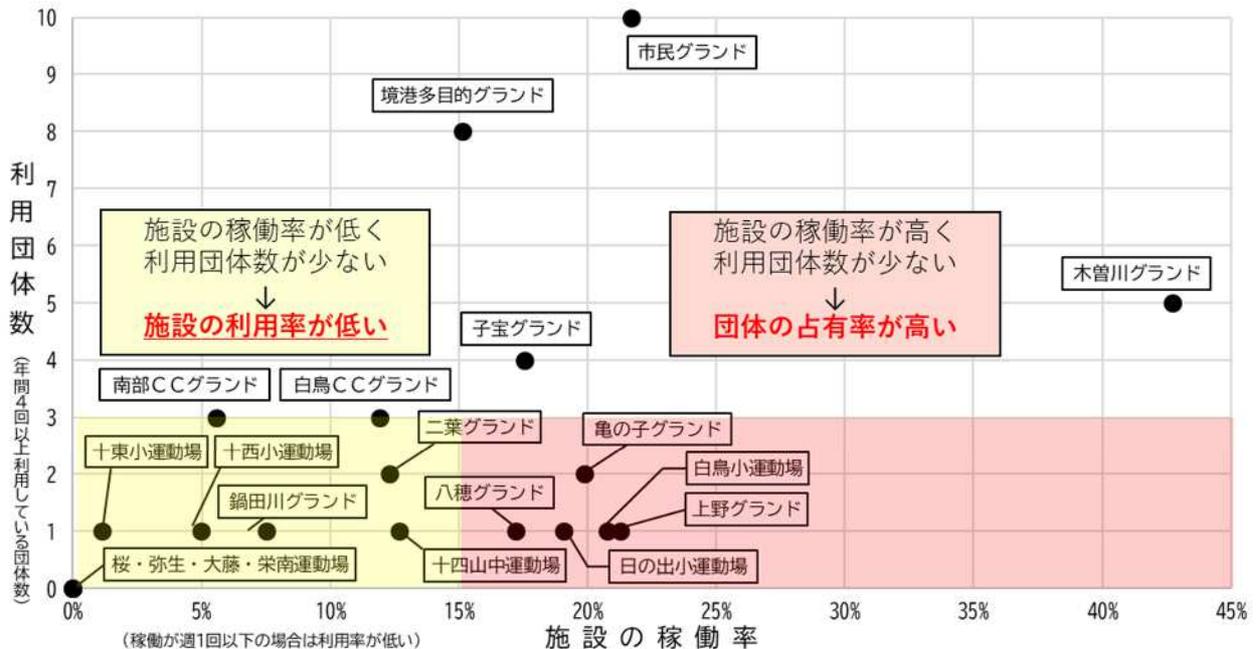


- 住居系市街地**
 - 住・商複合エリア
 - 一般住宅エリア
- 商業系市街地**
 - 商業エリア
 - 沿道サービスエリア
- 工業系市街地**
 - 港湾エリア
 - 新産業エリア
- 都市・農地調整地**
 - 沿道サービス利用調整エリア
 - 沿道産業利用調整エリア
 - 市街地周辺利用調整エリア
- 農地・自然環境保全地**
 - 農漁業エリア
 - 自然環境エリア

④ 屋外運動施設の利用状況（令和6年度）

弥富市の屋外運動施設における稼働率および利用団体数状況をグラフでまとめました。

多くの屋外運動施設は稼働率が低いことや利用団体数が少ないことから、占有率が高い状況となっています。



⑤ 屋外運動施設における課題の整理

①～④に基づき、屋外運動施設における課題を以下に整理しました。

課題1：屋外運動施設の保有量

住民1人当たりの屋外運動施設の保有面積は4.55㎡/人であり、近隣・類似団体の平均である2.57㎡/人に比べて、多い状況です。

課題2：屋外運動施設の設置場所

中央部に屋外運動施設が少なく、都市計画マスタープランにおいて、産業活動の中核を担うゾーンの新産業エリア内に、複数の屋外運動施設が設置されています。

課題3：屋外運動施設の利用状況

利用率が低い施設や占有率が高い施設が多く、施設の統合等により利用状況を見直す必要があります。※利用しづらい位置に屋外運動施設があることが、要因の場合もあります。

⑥ 行政需要を踏まえた方向性

「⑤屋外運動施設における課題の整理」にある課題を解決するとともに、十四山中学校の学校跡地の利活用を考慮すると、行政需要を踏まえた方向性は下記のとおりとなります。

十四山中学校の学校跡地を利活用し、新産業エリア内の屋外運動施設を統合する。

(2) 地域の活力につながる利活用の検討

① 地域の意見

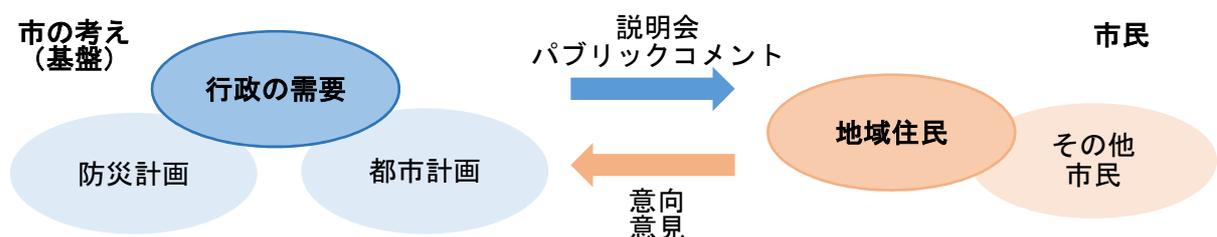
地域の活力につながる利活用を検討する上では、地域住民の意向を確認する必要があります。そのために、令和7年4月13日に「弥富市学校跡地利活用基本方針説明会」を開催しました。その際の意見としては、下記のとおりです。

- ・ただ形式的に意見を求めるだけでは意味がない。
- ・大切な議題に対して、しっかりとした説明の場を設けるべきではないか。
- ・この重要な話を、事前にしっかりとした情報提供や準備なしに「跡地に何が欲しいか」と聞かれても漠然としていて答えられない。
- ・避難所としている学校の後に何を作るかと考えた時、都市計画・防災計画等を示すべきではないか。
- ・防災（避難所）や都市計画において、弥富市がどのように考えているか、どうしたいのか。都市計画、防災計画が示されないままでは困る。
- ・私たちが何を望んでいるかを知る前に、市側が何を計画しているのか示すべき。
- ・どこに避難したらいいのか。
- ・提案を持ってこず、ただ住民の意見を求めるだけでは…。特に避難所など防災機能については多くの不安があるにもかかわらず、具体的な対応策がないのはおかしい。
- ・新しい学校を造ることは教育委員会だが、跡地は関係ない。今度行うときは、市長、議長、副議長にも参加してもらいたい。
- ・海翔高校が廃校となることで、避難所として使えなくなる通知をいただいたが、その後、どこに避難すればいいのか分からない。早急に回答が欲しい。

② 地域の意見による方向性

地域住民から意向および意見は、重要なものです。特に、学校跡地に関わる避難所としての機能や防災計画、都市計画に関する具体的な情報提供が求められていることは、地域の安全と安心を確保するために欠かせない要素です。まず、加えて、意見聴き取りに先立って、市側の提案が必要との意見もありました。弥富市がどのような計画および方針を持っているのかを示し、具体的な意見を持ち寄るための基盤を作るとともに、防災計画や都市計画についての情報および方針を提供する場を設ける必要があります。

今後は、市としての跡地利活用の整備方針（案）を作成し、地域住民はもちろん、その他の市民に対しても、情報を提供するための説明会を開催するとともに、パブリックコメントも実施する予定です。



(3) 民間事業者等の需要を踏まえた利活用の検討

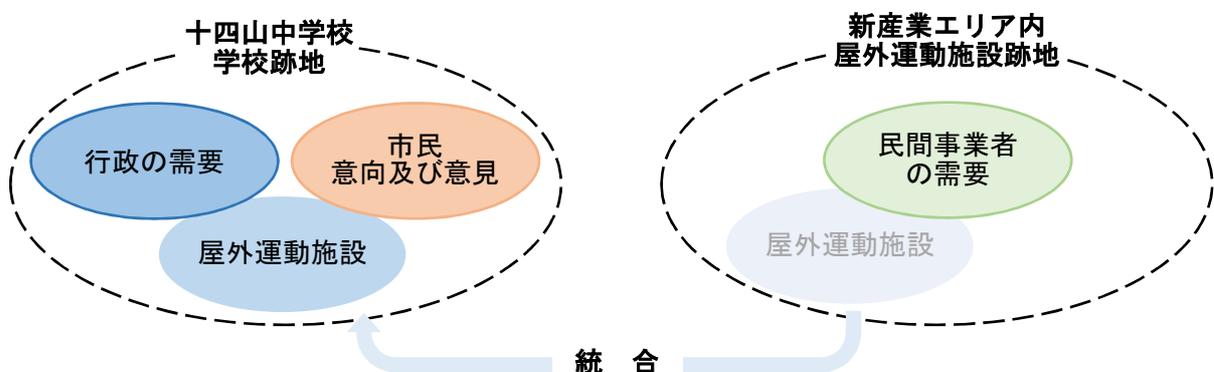
① 民間事業者等の需要の検討

十四山中学校の学校跡地における民間事業者等の需要の検討については、以下のとおりです。

- ・市街化調整区域内に位置しており、法に基づき、原則として新たな市街地の開発が制限されています。このため、民間企業や個人が新たな事業を展開する際に、土地利用に関する制約が多く存在します。
- ・地域の人口動態や経済状況も重要な要素です。市街化調整区域は一般的に人口が少なく、経済活動も活発でない場合が多いといえます。このため、商業施設や住宅などの需要が限られ、民間企業が進出するインセンティブが低くなります。特に、少子高齢化が進む中で、若年層の流出や高齢者の増加が顕著な地域では新たなビジネスモデルを構築することが難しくなる傾向があります。
- ・商業施設の場合、顧客の来店を促すためには、公共交通機関等の良好なアクセスが求められます。
- ・工場や物流センターの場合、インターチェンジからの距離や県道、国道に接道していないことも課題となります。

② 民間事業者等の需要を踏まえた方向性

上記のとおり、民間事業者等の需要を検討した結果、十四山中学校の学校跡地において、民間需要が低いことが想定されます。また、令和6年6月から弥富市のホームページや国土交通省の「公的不動産ポータルサイト」などで「公有財産の活用アイデア募集」を掲載しておりましたが、現在まで民間事業者からの提案はありませんでした。ただし、「(1) 行政需要を踏まえた利活用の検討」の方向性にある「新産業エリア内の屋外運動施設」については、民間需要が高いことが想定されるため、新産業エリア内の屋外運動施設の統合に伴う跡地については、民間事業者の需要を踏まえた活用を検討します。



6. まとめ

(1) 整備方針のコンセプト

十四山地区は、自然環境が豊かで、旧東海道（明治時代）が東西に横断しており、歴史的・文化的な資源も豊富です。さらに、子どもたちが体を思いっきり動かして遊べる海南こどもの国や、ウォーキングなどを楽しむことができる三ツ又池公園など、弥富市を代表する観光資源が立地しています。また、十四山中学校は、「絆」などを教育目標に掲げ、子どもたちの成長を思いやる地域の学び場の核ともなっていました。

これらを踏まえ、十四山中学校の整備方針のコンセプトを以下のように決めました。

**豊かな自然環境のなか、地域の歴史も学び、
子どもたちがスポーツを通じて「絆」をつむぐ場**

(2) 整備方針のまとめ

「5. 弥富市学校跡地利活用基本方針に基づく検討」を踏まえ、十四山中学校の学校跡地の利活用についての整備方針を以下のとおりまとめました。

整備方針① 行政需要を踏まえ、南部地域のグラウンドの統合先とする。

民間需要が期待されないため、行政需要としての利活用を基本とし、南部地域に設置されている「上野グラウンド」などの移転および統合先として活用を図ることとします。

整備方針② 利活用する既存校舎等は、地元住民の意向および意見も反映させる。

利活用する既存校舎等は、地元住民やそれ以外の市民の意向および意見も反映させ、より良い施設にしていきます。