

十四山中学校跡地利活用における整備方針 (案)

令和8年9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) 地域の活力につながる利活用の検討と整備の方向性	9
(2) 現況および行政需要・課題を踏まえた利活用の検討と整備の方向性	14
(3) 民間事業者等の需要を踏まえた利活用の検討と整備の方向性	19
7. まとめ	21
(1) 整備方針のコンセプト	21
(2) 整備方針のまとめ	21
(3) 整備方針のイメージ図	22

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	屋外運動施設の集約化・複合化の検討	●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		●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）の検討	
7～8月	●十四山中学校跡地利活用における整備方針（案）作成	
9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	
令和8年度 4～7月	市民活動団体等へのアンケート、民間事業者へのサウンディング調査 整備方針（案）の見直し	●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
8月	●総合教育会議 再度整備方針(案)について説明、協議	
9、10月 (予定)	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	
12月 (予定)	再度整備方針決定	
令和9年度 (予定)	整備工事の基本設計、実施設計	●設計説明会
令和10年度 (予定)	整備工事着手、完了	●工事説明会
令和11年度 (予定)	運用開始	

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

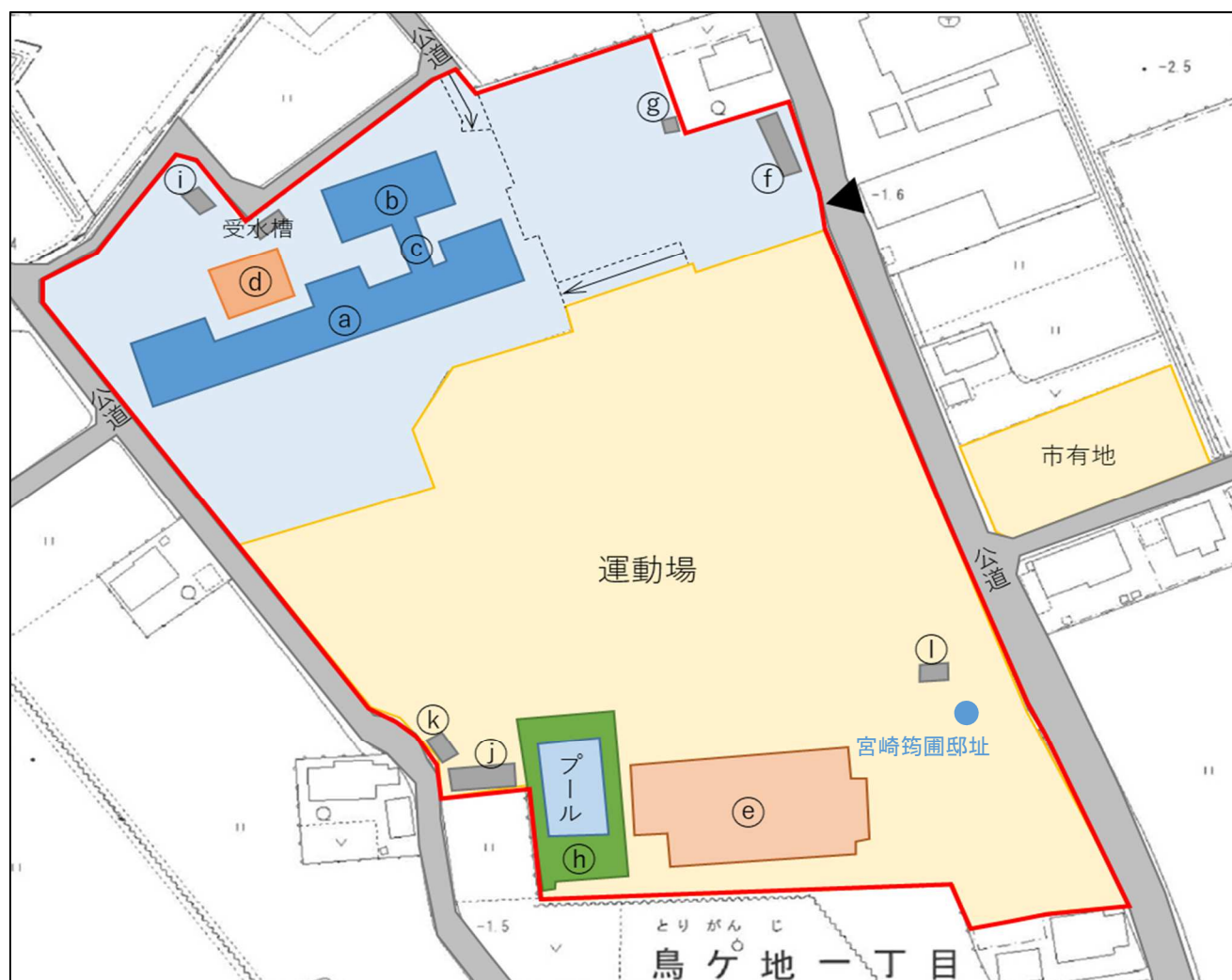
建蔽率：60%以下

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	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

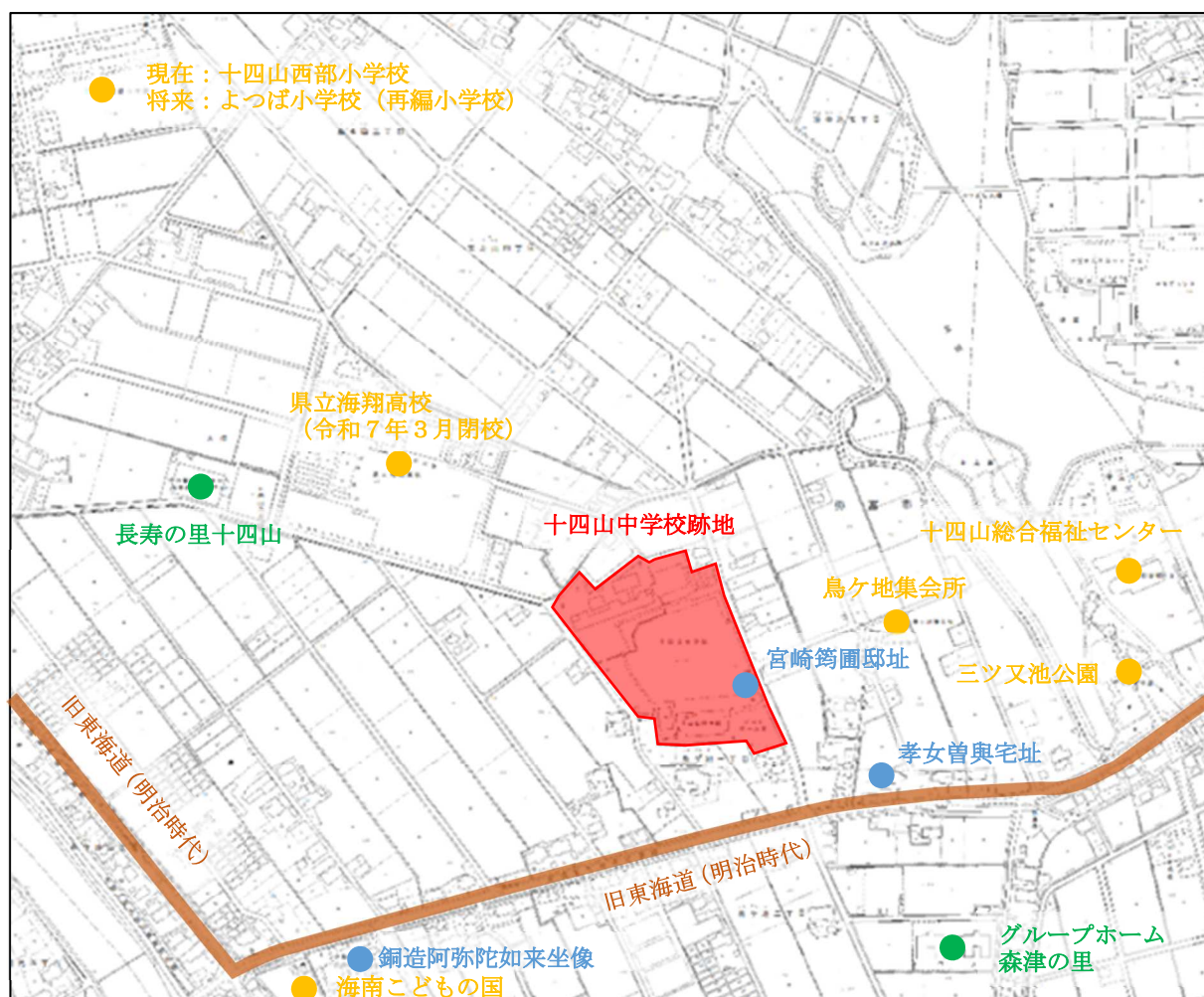
③ 配置図



(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 周边环境



② 地域の特徴

- ・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 進むと県道鳥ケ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グランド南東角には、弥富市指定の文化財である宮崎^{いんぼていし}筠^そ圃^ふ邸^{てい}址^しがあります。また、その周辺には孝女^そ曾^そ與^そ宅^そ址^し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、既存校舎などを学校以外の用途へ変更して利活用する場合は、建築基準法や消防法などの関係法令への適合が必要となるため、建築・消防設備等を含めた大規模な改修工事が必要となります。なお、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 m ² 以内）、デイサービス（敷地規模 2,000 m ² 以内）、診療所（敷地規模 1,000 m ² 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 m ² 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) 地域の活力につながる利活用の検討と整備の方向性

① 十四山地区の意見交換会

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。また、令和8年5月10日、6月10日に十四山地区の区長および区長補助員の方々と意見交換会を開催しました。その際の主な意見としては、以下のとおりです。

学校跡地の利活用について住民意見を求める前に、市が防災計画や都市計画を含めた将来方針を明確に示すべきであるとの意見が寄せられました。具体的には、「事前の情報提供や具体的な提案がないまま跡地に何が欲しいかと聞かれても答えられない」、「ただ形式的に住民の意見を求めるだけでは意味がない」、「市がどのような方向性を考えているのかを示した上で意見を求めるべきである」といった声があり、市の主体的な方針提示と十分な情報提供を求める意見が寄せられました。

防災面では、「避難所として利用していた学校の跡地をどう活用するのか検討する前に防災計画や都市計画を示すべきである」、「海翔高校が避難所として利用できなくなった後にどこへ避難すればよいのか分からない」、「避難所など防災機能に対する不安があるにもかかわらず、具体的な対応策が示されていない」といった声が寄せられ、防災機能の維持・確保について早急な説明を求める意見がありました。

また、「市長や議会も含めた説明の場を設けるべきである」、「教育委員会としての方針を示すべきである」、「公民館単位など地域ごとの説明会を開催してほしい」、「住民が継続的に意見を述べる機会を増やしてほしい」といった声もあり、行政の説明責任や住民との継続的な対話を重視する意見が寄せられました。

さらに、「十四山中学校跡地だけでなく、十四山東部小学校跡地や三ツ又池周辺、海翔高校跡地も含め、市全体で一体的・統一的なまちづくりを検討すべきである」、「海翔高校跡地について県が早期に方針を示した一方で、市の検討が遅れている」との声もありました。

加えて、「土壌汚染や地盤強度、支持層などの調査を実施し、その結果を公表すべきである」、「調査結果がなければ民間事業者も判断できない」、「公開すべき情報が不足している」といった声もあり、施設の利活用を検討する前提となる基礎情報の調査・公表を求める意見が寄せられました。

学校跡地等の活用方針については、「公園、防災拠点、多目的グラウンドなど公共施設としての活用を優先すべきである」、「民間売却ありきで検討しているように受け取られる」、「軟弱地盤や杭の安全性、校舎の耐用年数などを十分に検証した上で方向性を判断すべきである」といった声もありました。

これらの意見から、学校跡地等の利活用に当たり、市が防災計画や都市計画などの関連計画と将来ビジョンを分かりやすく示した上で、地域住民との丁寧な対話と合意形成が重要であることが確認されました。

② 整備方針（案）における住民説明会（令和7年度実施）

令和7年7月26日に開催した住民説明会の主な意見としては、以下のとおりです。

住民説明会では、硬式野球場整備案に対して、その必要性や整備効果、費用対効果に関する説明が不足しているとの意見が寄せられました。例えば、「既に市内に野球施設がある中で新たな整備が必要なのか分からない」、「硬式野球場は他用途で利用しにくい」、「整備費用や維持管理費を具体的に示してほしい」といった声があり、計画の目的や根拠をより明確に示すよう求める意見が寄せられました。

また、「海翔高校跡地など他の候補地との比較検討を行うべき」、「硬式野球場以外の活用案も幅広く検討すべき」といった声もある一方で、「学校統廃合による避難所の減少に不安がある」、「高齢者が遠方の避難所まで避難できるのか心配である」、「伊勢湾台風の教訓を踏まえ、防災を最優先に考えるべき」といった声もあり、防災機能に関する意見も寄せられました。

さらに、避難所の配置や収容人数、防災機能の維持・強化について具体的な説明を求める意見や、防災体験施設の整備を提案する意見もありました。

また、情報発信や合意形成の進め方についても、「住民説明会資料を事前に公表してほしい」、「現行案は結論ありきに見える」、「住民意見を反映できるよう計画内容を見直してほしい」といった声もあり、計画の検討過程における透明性の確保や、住民との継続的な対話の必要性を求める意見が寄せられました。

さらに、「地域住民や子どもたちが日常的に利用できる施設を優先してほしい」、「防災・交流・学びを兼ね備えた施設を検討してほしい」、「地域が将来に希望を持てる活性化ビジョンを示してほしい」などの声もあり、単一用途の施設ではなく、多様な世代が利用できる複合的な施設整備を期待する意見が寄せられました。

③ 整備方針（案）におけるパブリックコメント（令和7年度実施）

令和7年8月1日から令和7年9月1日の期間で実施したパブリックコメントでの主な意見としては、以下のとおりです。

パブリックコメントでは、防災機能の充実を最優先に求める意見が寄せられました。例えば、「南海トラフ地震等を想定した防災拠点として整備すべき」、「避難所の減少に不安があるため既存校舎を避難施設として活用してほしい」、「避難タワーや高層避難施設を整備してほしい」といった声があり、避難機能や備蓄機能の確保、防災体制の強化を重視する意見が寄せられました。

また、「平常時は交流施設、災害時は避難施設となる複合施設を検討してほしい」との声もあり、防災と日常利用を両立する施設への期待を示す意見が寄せられました。施設の活用に関しては、「校舎を解体せず有効活用してほしい」、「子どもが遊べる屋内施設や多目的室を整備してほしい」、「市民が気軽に利用できる複合施設として整備してほしい」といった声が寄せられたほか、「豊明市『カラット』のような交流施設を参考にしてほしい」など、子育て支援や交流機能を備えた施設を求める意見が寄せられました。一方、グラウンド整備や硬式野球場整備については、「硬式野球場整備ありきの計画を見直すべき」、「軟式野球場やソフトボール場で十分ではないか」、「既存施設との役割分担を再検討すべき」といった声があり、計画の妥当性や必要性について慎重な検討を求める意見が寄せられました。

また、「多目的広場や防災公園など他の活用案も検討すべき」との声もありました。さらに、計画策定の進め方については、「住民説明会の意見と市の考え方を公開してほしい」、「どの意見が採用・不採用となったのか明示してほしい」、「民間事業者募集より先に地域住民との合意形成を図るべき」といった声があり、情報発信の充実や検討過程の透明性確保を求める意見が寄せられました。加えて、「校舎解体前に試験的な利活用期間を設けてほしい」、「3年程度の実証期間を設けて地域に必要な機能を検証してほしい」といった声もありました。

これらの意見から、防災機能を基盤としながら、子育て支援、交流、文化活動など多様な機能を備えた複合施設への期待が高いこと、また計画の検討に当たっては情報発信と住民参加を重視し、地域住民の理解と合意形成を図りながら進めることが重要であることが確認されました。

④ 市民活動団体等からの意見

令和8年6月12日から6月30日の期間で弥富市地域資源バンク「やとみつけ」※1の登録者を対象にアンケートを実施した際の主な意見としては、以下のとおりです。

※1 弥富市地域資源バンク：市民ニーズへの対応や地域の課題解決を目的として行う市民の主体的な活動を促進するために、市内の様々な地域資源（人、場所、モノなど）の情報をわかりやすく提供し、市民、団体同士で有効に活用するためのポータルサイト

弥富市地域資源バンク登録者へのアンケートでは、学校跡地を利活用して地域課題の解決や地域活性化につなげたいという多様な意見が寄せられました。

防災分野では、「防災グッズや備蓄品の保管倉庫」、「ペット同行避難訓練ができる防災拠点」、「自治会等の防災訓練会場」など、防災機能の強化や地域防災活動の拠点として活用する意見が見られました。

子ども・教育・福祉分野では、「常設子ども食堂」、「食料支援やフードバンク機能」、「寄付食品等を保管する食料倉庫」、「フリースクール」、「子どもの居場所づくり」、「学習支援スペース」、「不登校児の居場所づくりや体験活動」、「保護者の相談・交流の場」など、子どもや子育て世代を支援する施設を求める意見が寄せられました。

地域交流の分野では、「世代間交流サロン」、「地域住民や地域団体、事業者等が交流する場」、「地域資源を活用した対話・ワークショップ」、「コミュニティカフェ」など、多様な主体が集い、交流や協働、新たな地域活動の創出につながる拠点として利活用する意見が寄せられました。

産業振興・地域資源活用の分野では、「農産物直売所」、「B級野菜の販売拠点」、「地元食材を活用したコミュニティカフェ」、「レンタルキッチン」、「金魚や文鳥を活用した体験・展示施設」など、地域産業や観光振興、地域資源の魅力発信につながる利活用の意見が寄せられました。

教育・ものづくり・デジタル分野では、「3Dプリンターやレーザーカッターを備えたファブラボ」、「工作、DIY活動」、「プログラミングスクール」、「ロケット制作ワークショップ」、「ドローン操縦施設」など、次世代人材の育成やものづくり、デジタル技術を活用した学びの場として利活用する意見が寄せられました。

そのほか、「スクールホール」、「音楽イベント」、「屋内野営場」、「屋内ドッグラン」、「恋活・婚活イベント」、「コワーキングスペース」、「教室や会議室の貸出」、「マルシェや地域イベント会場」など、文化活動、スポーツ・レクリエーション、起業支援、多世代交流など幅広い分野で利活用する意見も寄せられました。

これらの意見から、地域資源バンク登録者は、学校跡地を単一用途の施設としてではなく、防災、子ども・教育、福祉、地域交流、産業振興、観光、ものづくり、文化活動など複数の機能を備え、多様な主体が参画、連携しながら地域課題の解決や地域の魅力向上、にぎわいの創出につながる複合的な施設として利活用することを期待していることが確認できました。

⑤ 地域の活力につながる整備の方向性

地域住民や市民活動団体等から寄せられた意向および意見は、学校跡地の利活用を検討する上で重要な要素です。特に、学校統廃合に伴う避難所機能の減少に対する不安や、防災計画・都市計画に関する具体的な情報提供を求める意見が寄せられており、地域の安全・安心を確保するための防災機能の維持・強化が重要な課題であることが確認されました。

また、住民意見の聴取に先立ち、市がどのような将来像や整備方針を持っているのかを示すべきであるとの意見も求められ、単に住民へ意見を聴くだけではなく、市の考え方や検討条件、防災計画や都市計画との関係性を分かりやすく示す必要があります。

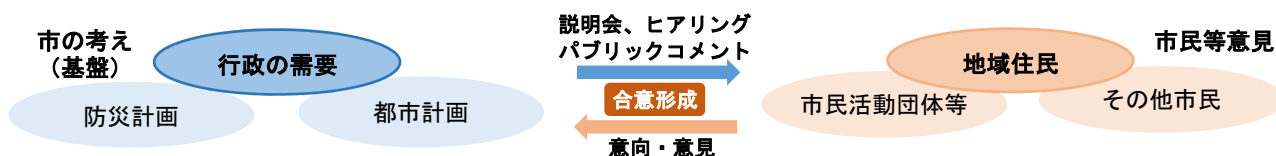
さらに、住民説明会やパブリックコメントでは、防災機能を優先すべきとの意見が寄せられたほか、防災・子育て・交流・学びを兼ね備えた複合施設の整備や、校舎を活用した試験的な利活用の実施を求める意見も見られました。

また、市民活動団体等からは、防災拠点、子どもの居場所づくり、地域交流拠点、ものづくりやデジタル教育の場、地域資源を活用した観光・産業振興施設など、多様な活用提案が寄せられております。

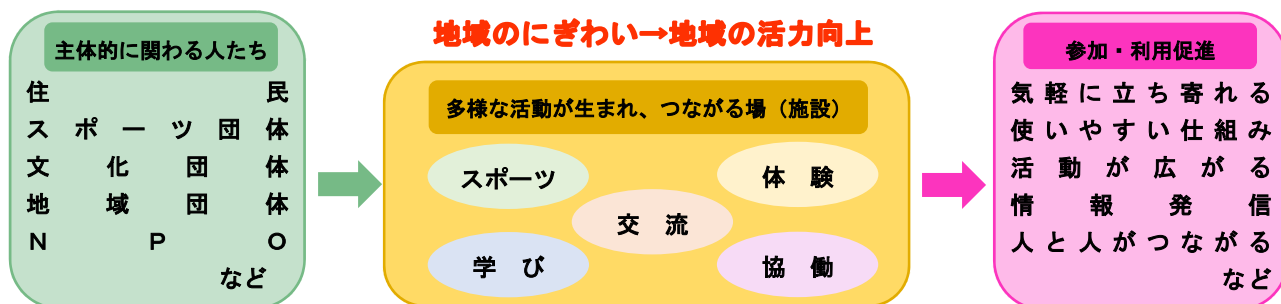
これらの意見から、特定用途に限定された施設ではなく、災害時は防災拠点としながら、複数の用途を兼ね備えた施設が望ましいと考えられます。

今後は、弥富市の防災計画、都市計画及び公共施設再配置計画等との整合を図りながら、住民説明会や意見交換会、パブリックコメント等を実施し、地域住民との合意形成を図るとともに具体的な整備内容について、市民活動団体等にヒアリング調査などを実施する必要があります。

【合意形成のイメージ】



【意見からの地域の活力につながる施設整備イメージ】



- ・利活用する既存校舎等は、災害時は防災拠点とし、平常時は誰もが自主的な活動を展開することで、日常的な交流やにぎわいが生まれる公共施設を目指していく。
- ・多様で自主的な活動ができる公共施設とするために、市民活動団体等にヒアリング調査などを実施し、具体的な整備内容を検討していく。

(2) 現況および行政需要・課題を踏まえた利活用の検討と整備の方向性

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・課題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。なお、既存校舎等については、現在利用はしておりません。

② 既存校舎等の状況

既存校舎等の延床面積および築年数、大規模修繕する場合の想定される費用、解体する場合の想定される費用を次の表にまとめました。

記号 ※2	名 称	延床面積	築 年 数	想定される 解体費用	想定される 大規模修繕費用
㉑	南校舎	3,314 m ²	49 年	165,700 千円	516,984 千円
㉒	特別教室棟	728 m ²	34 年	36,400 千円	113,568 千円
㉓	渡り廊下	55 m ²	34 年	2,750 千円	8,580 千円
㉔	給食棟	183 m ²	46 年	9,150 千円	28,548 千円
㉕	体育館	1,482 m ²	62 年	74,100 千円	231,192 千円
㉖	倉庫 1	68 m ²	57 年	3,400 千円	10,608 千円
㉗	倉庫 2	9 m ²	34 年	450 千円	1,404 千円
㉘	プール専用附属室	474 m ²	34 年	23,700 千円	73,944 千円
㉙	プロパン庫	15 m ²	49 年	750 千円	2,340 千円
㉚	部活動部室 1	55 m ²	47 年	2,750 千円	8,580 千円
㉛	部活動部室 2	28 m ²	42 年	1,400 千円	4,368 千円
㉜	部活動部室 3	25 m ²	42 年	1,250 千円	3,900 千円
合 計：				321,800 千円	1,004,016 千円

※2 記号：4 ページ③配置図参照

(ア) 既存校舎等の築年数について

既存校舎等の令和8年時点における築年数として、延床面積が一番大きな「@南校舎」は、築年数50年近く経過しており、「◎体育館」は、築年数60年以上経過しております。また、比較的築年数が浅い「⑥特別教室棟」や「◎渡り廊下」等が築年数34年となりますが、いずれも老朽化しており、現状のまま利活用をすることは困難な状況であり、利活用する場合は、大規模修繕が必要となります。

(イ) 既存校舎等を解体した場合に想定される解体費用

既存校舎等を解体する場合に想定される解体費用としては、全てを解体した場合は、3億円以上の費用がかかることが想定されます。ただし、十四山中学校は、令和7年度に弥富中学校へ編入したことから、令和11年度中までに解体を行うことで「公共施設等適正管理推進事業債」の集約化・複合化事業を活用することで、約1億円を交付税措置※3の算定に見込むことができ、よりよい既存校舎等の利活用に財源を充てることができます。

※3 交付税措置：地方自治体が事業実施や特定の施策を行うために必要な財源について、国が後年度の「地方交付税」のなかにその費用を算入する仕組みです。

(ウ) 既存校舎等を利活用した場合に想定される大規模修繕費用

今後、既存校舎等を利活用した場合に想定される大規模修繕費用としては、全てを利活用し、修繕した場合は10億円以上の多額な費用が生じる可能性があります。

(エ) 全ての既存校舎等を利活用した場合に想定される維持管理費

既存校舎等を集会施設やコミュニティセンターとして全て利活用した場合に、想定される維持管理費用は、右の表のとおりとなります。

毎年約5千万円の維持管理費が生じることが想定されます。

項 目	想定される 年間維持管理費用
人件費	11,686 千円
修繕費	3,610 千円
火災保険	531 千円
維持管理委託料	13,262 千円
光熱水費	19,753 千円
合 計：	48,842 千円

(オ) 既存校舎等を日常的に利用しない場合の維持管理

施設は、日常的に利用され、適切に維持管理されることで、災害時に避難所として本来の機能を発揮します。一方、既存校舎等を日常利用せず、避難所としてのみ維持する場合でも、光熱水費や設備点検、修繕などの維持管理費は継続して必要です。また、利用されない状態が続くと、建物の老朽化や防犯・環境面での問題が生じるおそれがあるほか、適切な維持管理が行われなければ、災害時に冷暖房をはじめとする設備が十分に機能しない可能性があります。加えて、全ての部屋に冷暖房設備が整備されているわけではないため、避難所として利用できる居室が限られることも課題となります。

このため、避難所としてのみ既存校舎等を維持することは、維持管理費や設備の状況、将来的な利活用を踏まえ、慎重に検討する必要があります。

③ 屋外運動施設の保有状況

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次の表にまとめました。

弥富市の住民 1 人当たりの屋外運動施設保有量は 4.55 m²/人であり、平均である 2.57 m²/人よりも 1.98 m²/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（m ² ）	一人当たりの屋外運動施設 保有量（m ² /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

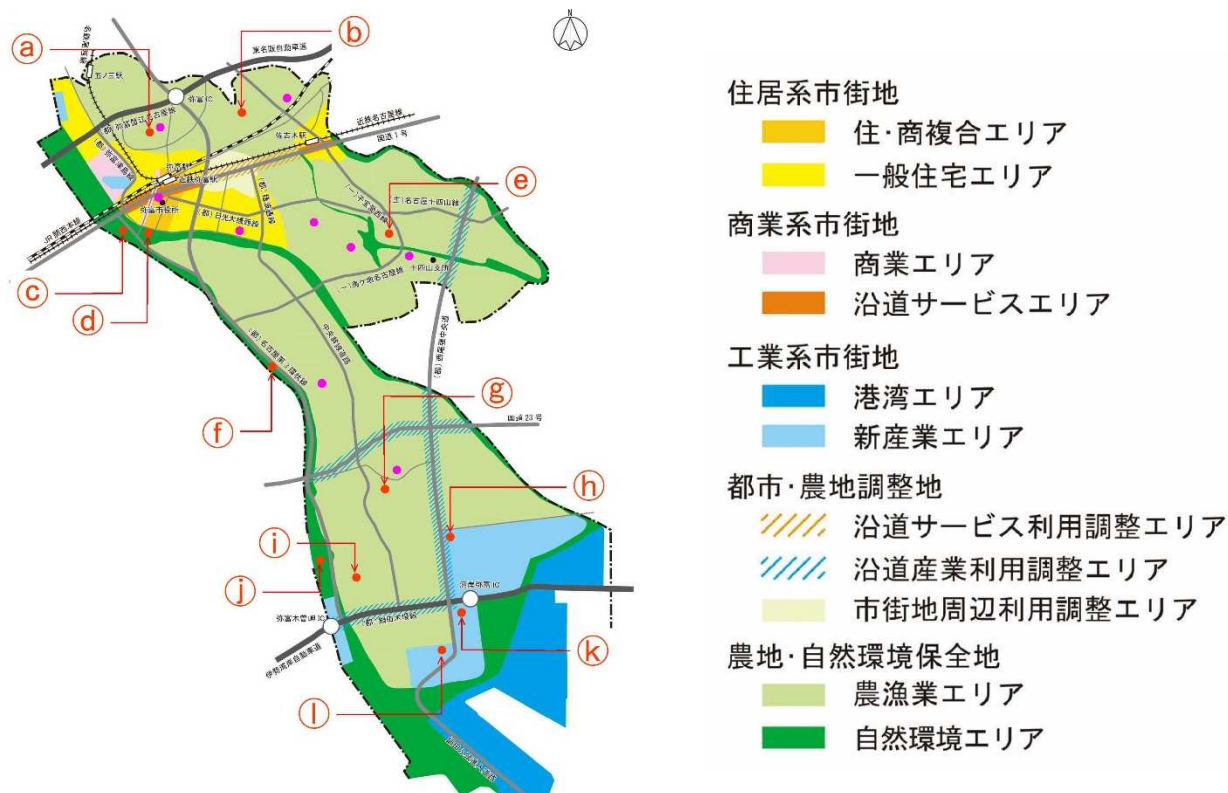
（各市町村の固定資産台帳より令和 7 年度調査）

④ 屋外運動施設の設置場所

弥富市の代表的な屋外運動施設の設置場所を、次の表と図にまとめました。

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
㊸	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
㊹	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
㊺	木曽川グラウンド	軟式野球、ソフトボール
㊻	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
㊼	子宝グラウンド	軟式野球、ソフトボール
㊽	鍋田川グラウンド	サッカー
㊾	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
㊿	亀の子グラウンド	硬式野球
①	二葉グラウンド	グラウンドゴルフ
②	境港多目的グラウンド	フットサル
③	上野グラウンド	硬式野球
④	八穂グラウンド	サッカー

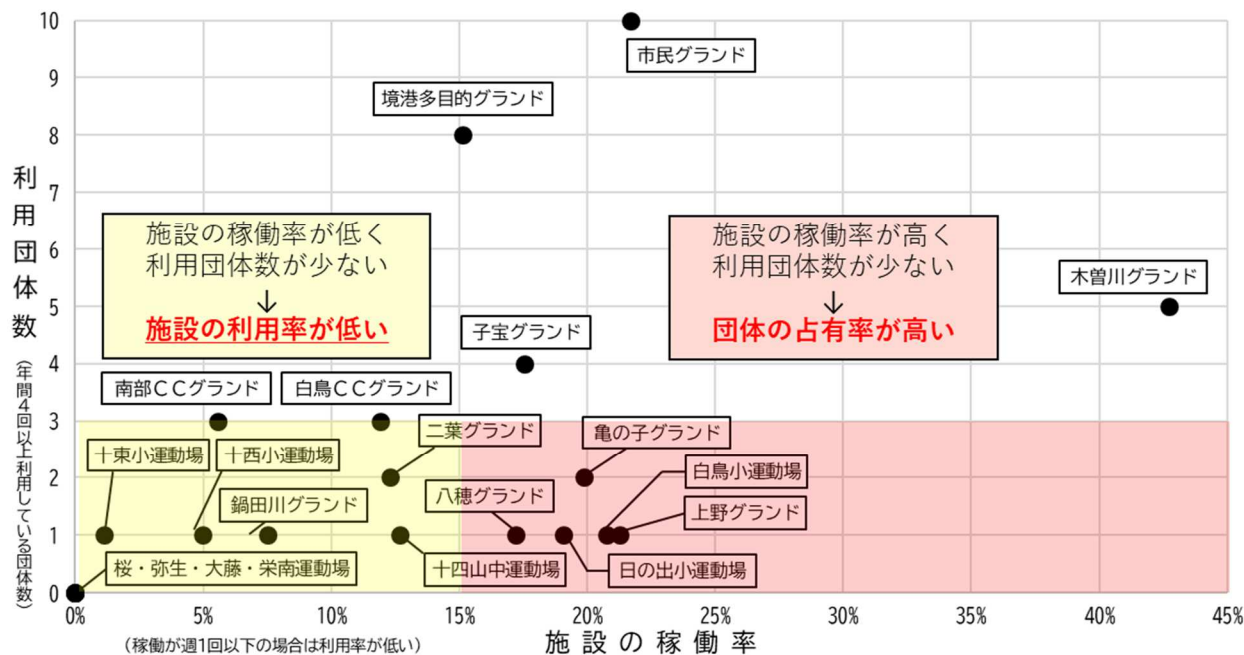


■土地利用計画図

⑤ 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次のグラフにまとめました。

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、団体の占有率が高い状況となっています。



⑥ 行政需要における課題の整理

②～⑤に基づき、課題を以下に整理しました。

課題 1：既存校舎等の状況および課題

既存校舎等は築 34～60 年以上が経過し、利活用には大規模修繕が必要です。全てを利活用した場合は 10 億円以上の費用と年間約 5 千万円の維持管理費が見込まれます。一方、全て解体する場合の費用は 3 億円以上を要し、時期が令和 12 年以降になってしまうと交付税措置の算定に見込まれなくなります。また、避難所としてのみ維持する場合でも継続的な維持管理が必要であり、利用されないままの状態が長く続けば、避難所機能や老朽化、防犯・環境面での問題等が生じるおそれがあります。

課題 2：屋外運動施設の保有状況

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

課題 3：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 4：屋外運動施設の利用状況

利用率が低い施設や団体の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。

※利用しづらい場所に屋外運動施設があることが、要因であることも考えられます。

⑦ 現況および行政需要・課題を踏まえた整備の方向性

「⑥行政需要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、整備の方向性は以下のとおりとなります。

- ・既存校舎等は、築年数や解体工事費用、大規模修繕工事費用、維持管理費用等を考慮し、令和 11 年度中までに一部を残して解体する。残す既存校舎等は、利活用していくものとし、より良い施設となるように大規模修繕を実施する。
- ・屋外運動施設の保有状況や設置場所、利用状況を考慮し、新産業エリア内の屋外運動施設を中央部にある「十四山グランド」に統合する。

(3) 民間事業者等の需要を踏まえた利活用の検討と整備の方向性

① サウンディング調査※4 結果

「十四山中学校の学校跡地」や「上野グランド」等の利活用については、令和6年6月から弥富市ホームページ及び国土交通省の「公的不動産ポータルサイト」等を活用し、「公有財産の活用アイデア募集」を実施するとともに、令和8年2月からは「弥富市未利用地等のサウンディング調査業務委託」を実施し、民間事業者における市場性や事業参画の可能性、利活用に関するニーズ等の把握を行いました。

サウンディング調査の実施に当たっては、土地活用や事業参画の可能性を把握するため、複数のデベロッパー、建設会社、金融機関及び介護福祉事業者に対してヒアリングを実施しました。各事業者からは、「十四山中学校の学校跡地」および「上野グランド」の市場性や利活用の可能性、事業参画に当たっての条件や課題などについて、専門的な視点から幅広い意見を聴取しました。

「十四山中学校の学校跡地」については、市街化調整区域に位置していることに加え、接道条件や周辺人口の少なさ、交通利便性などの立地条件を踏まえ、多くの事業者から、一般的に民間開発を前提とした事業化は困難であるとの意見が示されました。また、防災拠点、多世代交流施設、農業体験施設、民泊、イベント利用など、様々な利活用のアイデアが提案されたものの、その多くは参考提案であり、具体的な事業化や収益事業としての参画を前提とした提案ではありませんでした。さらに、多くの事業者が「参画は難しい」又は「参画しない」との見解を示しており、立地条件や市場性を総合的に勘案すると、現時点において本格的に事業参画する民間事業者を見出すことは容易ではない状況であることが確認されました。

一方、「上野グランド」については、物流施設を中心とした民間需要が十分見込まれることが確認されました。デベロッパー、建設会社及び金融機関など複数の事業者からは、物流系用途や工業系用途に対する需要を評価する意見が多く寄せられ、大型物流施設、冷凍冷蔵倉庫など、高付加価値型物流施設としての活用の可能性が示されました。また、車による交通アクセスの良さや高速道路、港湾へのアクセスに優れた立地条件についても高く評価されており、物流・工業系用途に適した土地であるとの意見が多く見受けられました。一方で、水害リスクや軟弱地盤への対応、物流施設の供給状況、建設費の高騰などを課題として挙げる意見もありましたが、立地条件や交通利便性の優位性を踏まえると、物流・工業系用途を中心とした民間需要は今後も十分見込まれる結果となりました。

なお、「十四山中学校の学校跡地」については、「公有財産の活用アイデア募集」において民間事業者から提案がありましたが、その内容は既存校舎の一部を活用するものであり、校舎全体や敷地全体の利活用を想定した提案ではありませんでした。また、跡地全体を有効に活用する事業計画とは言い難く、施設全体の利活用につながる内容ではないことから、「十四山中学校の学校跡地」全体の利活用方策として採用することは困難であると考えられます。

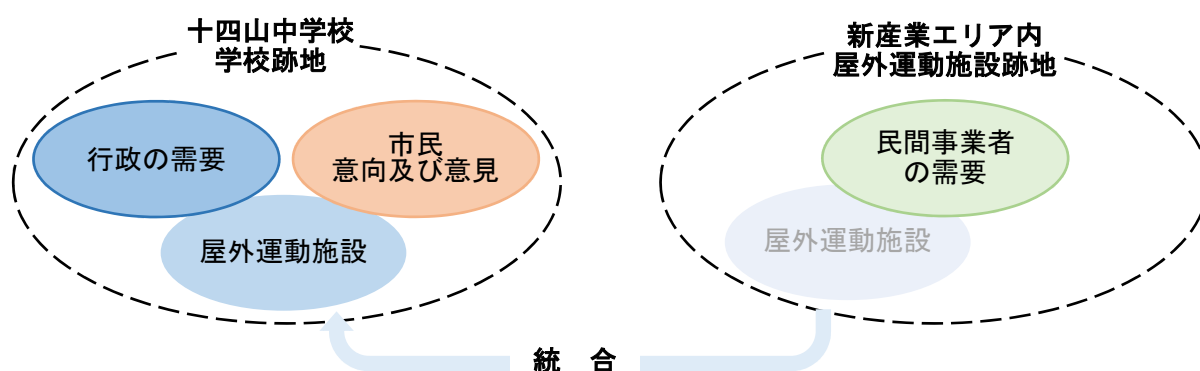
※4 サウンディング調査：公共施設や公有地などの活用を検討する際に、事業者から市場性や事業アイデア、実現可能性などを事前に聞き取る対話型の調査です。

② 民間事業者等の需要を踏まえた整備の方向性

十四山中学校の学校跡地については、行政需要があることに加え、サウンディング調査の結果、民間需要が低いことが明らかとなったため、民間活用を前提とした利活用ではなく、防災機能や地域交流、教育、体験、スポーツ活動などを重視した利活用を基本に検討していくことが望ましいと考えられます。

一方、新産業エリア内の屋外運動施設の「上野グランド」については、民間需要が高いことが確認されており、中央部にある「十四山グランド」に統合することにより、民間事業者の需要を踏まえ、「新産業エリア」として市の活性化につながる利活用を検討することが望ましいと考えられます。

【利活用のイメージ】



- ・十四山中学校の学校跡地は、地域住民等や行政での需要がある一方で、民間事業者からの需要が低いことから、防災機能や地域交流、教育、体験、スポーツ活動などを重視した利活用を基本に検討していく。
- ・新産業エリアの屋外運動施設の「上野グランド」は、民間事業者からの需要が高いことから、「十四山グランド」へ統合し、統合後の跡地は、民間事業者の需要を踏まえ、新産業エリアとして市の活性化につながる利活用を検討する。

6. まとめ

(1) 整備方針のコンセプト

豊かな自然環境に囲まれた十四山地区の特色を活かしながら、地域の歴史や文化を学び継承するとともに、子どもたちがスポーツや様々な活動を通じて仲間との絆を育み、多世代が交流する地域の拠点を目指します。また、災害時は地域の安全・安心を支える防災拠点として機能し、平常時には地域団体や市民等の誰もが自主的な活動を展開することで、地域住民が気軽に参加し、日常的な交流やにぎわいが生まれる場を目指していきます。

以上の内容を踏まえ、十四山中学校の学校跡地における整備方針のコンセプトを以下のように決めました。

**豊かな自然の中、歴史を未来へつなぎ、人と人との絆を育む
みんなでつくる地域の拠点**

(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 既存校舎等の一部を利活用し、交流やにぎわいが生まれる公共施設を目指す。

既存校舎等は、築年数や解体工事費用、大規模修繕工事費用、維持管理費用等を考慮し、築年数の浅い「⑥特別教室棟」「⑨渡り廊下」を利活用する。大規模修繕工事を実施し、災害時には防災拠点として、平常時には誰もが利用でき、交流やにぎわいが生まれる魅力ある公共施設として整備し、地域の活力向上につなげる。なお、利活用しない既存校舎等は、令和11年度中までに解体する。

整備方針② 市民活動団体等にヒアリング調査などを実施し、具体的な整備内容を検討していく。

市民活動団体や市民等の誰もが自主的な活動ができる公共施設とするために、ヒアリングなどを実施し、具体的な整備内容を検討していく。

整備方針③ 新産業エリアの「上野グランド」を「十四山グランド」に統合する。

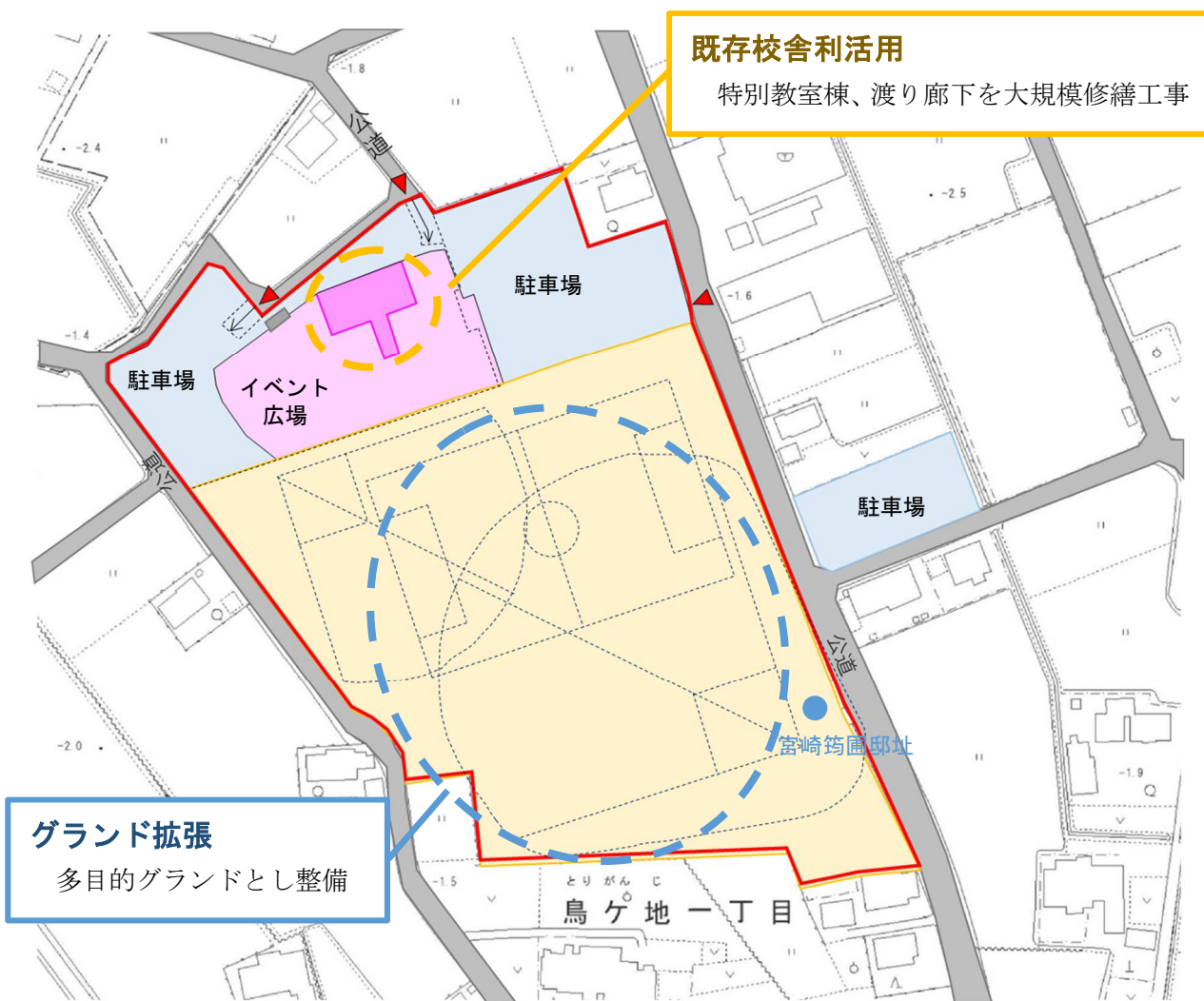
新産業エリアの屋外運動施設である「上野グランド」は、行政需要や民間事業者の需要を踏まえ、十四山グランドへ統合する。統合後の跡地は、新産業エリアとして民間事業者の需要を踏まえた利活用を検討し、市の活性化につなげる。

(3) 整備方針のイメージ図

整備方針のコンセプトである「豊かな自然の中、歴史を未来へつなぎ、人と人との絆を育む みんなでつくる地域の拠点」を踏まえ、整備のイメージとして以下の内容を示します。

※本イメージ図は整備の方向性を示すものであり、今後の設計や関係機関との協議等により変更となる場合があります。

① 敷地配置イメージ図



スポーツで絆をつむぐ



子どもたちが仲間とともに
成長し、絆を育む場

地域のにぎわいをつくる



マルシェやイベントで
地域のにぎわいを創出

みんなで交流する



世代を超えた交流や
地域活動の拠点に

② 利活用する特別教室棟および渡り廊下の平面イメージ図

