

川島町

学校跡地活用基本計画(案)

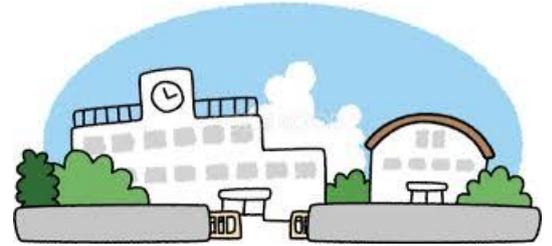


令和7年●月

川島町

目次

1	背景・目的	P 2
2	学校施設の現況	P 3
	（1）学校施設の基本情報	P 3
	（2）公共施設全体からみた学校施設の割合	P 5
	（3）都市計画マスタープランにおける位置づけ	P 6
3	まちづくりの課題	P 8
4	学校跡地活用の前提	P 9
	（1）検討体制	P 9
	（2）活用方法の分類	P 9
	（3）学校跡地活用のイメージ	P 10
5	学校跡地活用の基本的な考え方	P 11
	（1）基本的な考え方	P 11
	（2）配慮事項	P 12
6	学校跡地の活用における留意事項	P 13
	（1）都市計画法の規制について	P 13
	（2）市街化調整区域における用途制限について	P 16
	（3）建築基準法と消防法等の規制について	P 17



01 背景・目的

川島町では、昭和47（1972）年の町制施行以来、学校施設をはじめとした多くの公共施設の整備を進めてきました。平成5（1993）年度には西中学校が開校し、小学校6校、中学校2校となりました。

しかし、近年は児童・生徒数は年々減少し、平成30（2018）年3月には「出丸小学校」と「小見野小学校」、令和7（2025）年3月には「つばさ南小学校」と「つばさ北小学校」が閉校となりました。

これまで、町では、教育委員会での検討（「廃校後の跡地・施設の利活用検討に係る報告（平成30（2018）年2月）」）や川島町学校跡地・施設利活用検討委員会での検討（「学校跡地・施設利活用検討報告書（平成31年（2019）年3月）」）を経て、令和4（2022）年度からは、文部科学省「みんなの廃校プロジェクト」にも情報を掲載して民間企業による利活用案を募集し、学校跡地の活用を検討してきましたが、すべての施設が市街化調整区域に位置することから、法令の規制等により未だ活用が進んでいません。

大規模な敷地と施設を有する学校跡地の活用は、持続可能なまちづくりを推進するうえで重要な課題となります。地域活性化という観点を通理解としたうえで、町全体のまちづくりの方向性との整合を図り、また、地域住民の意向を踏まえながら推進する必要があります。

「川島町公共施設等総合管理計画」で掲げるとおり、川島町の公共施設の約5割を占める学校施設の延床面積の削減は必須ですが、削減ありきの取組としてではなく、町民共通の貴重な資産をまちづくりに活用していくという考え方で推進されなければなりません。

このような観点から本計画を策定し、学校跡地の具体的な活用につなげていくことを目的とします。

なお、本計画については、3年を目途に見直しを図ります。

02 学校施設の現況

(1) 学校施設の基本情報

施設の老朽化に視点を移すと、大規模改修が必要だと言われる築30年以上の建物は、学校施設（廃校施設を含む）の6/9校であり、今後、改修や建替えの時期を迎えます。

●町内学校施設（廃校含む）の概要

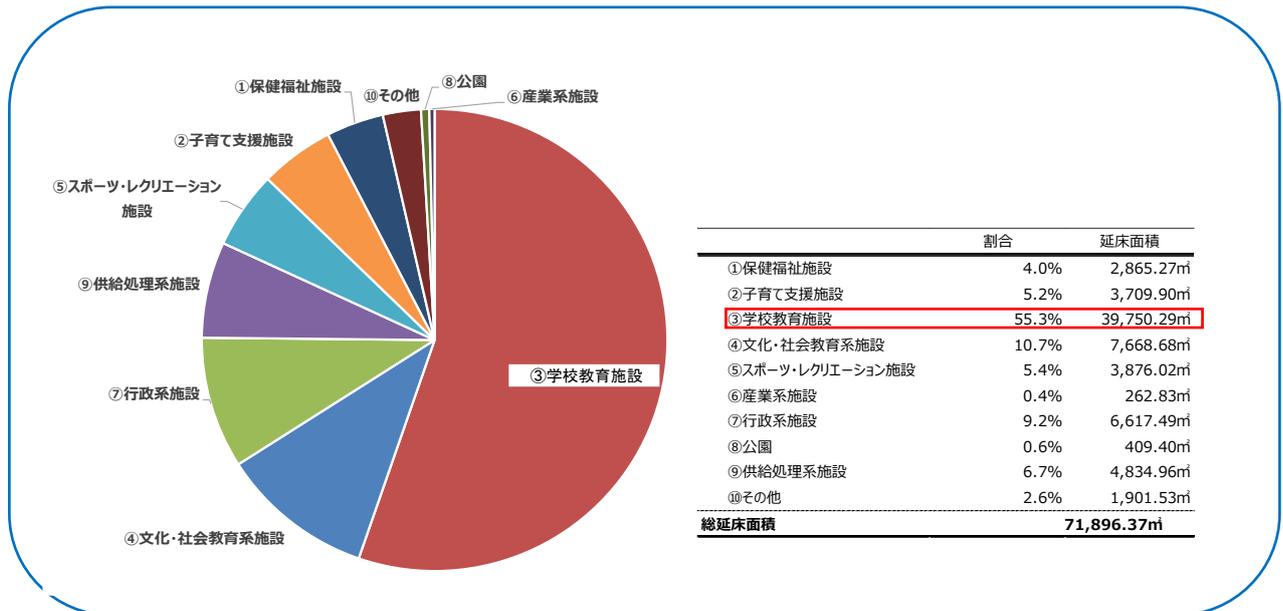
【2025.4.1現在】

学校名	用途	建築年	経過年数	延床面積	構造/階数	全体敷地面積 (建物・運動場等計)
中山小学校	校舎	1978年 (S53)	47年	4,657㎡	RC/3階	13,060㎡
	体育館	1978年 (S53)	47年	1,019㎡	RC/2階	
	運動場	—	—	5,003㎡	—	
伊草小学校	校舎	2005年 (H17)	20年	4,218㎡	RC/3階	14,451㎡
	体育館	2007年 (H19)	18年	902㎡	RC/1階	
	運動場	—	—	7,301㎡	—	
つばさ小学校 (低中学年棟)	校舎	2025年 (R7)	1年	1,388㎡	S/1階	※川島中敷地内
	体育館	1986年 (S61)	39年	1,487㎡	RC/1階	
	運動場	—	—	8,253㎡	—	
旧つばさ南小学校 ※廃校	校舎	1968年 (S43)	57年	1,731㎡	RC/2階	11,088㎡
	体育館	1980年 (S55)	45年	733㎡	RC/1階	
	運動場	—	—	6,033㎡	—	
旧出丸小学校 ※廃校	校舎	1976年 (S51)	49年	1,923㎡	RC/3階	12,640㎡
	体育館	1979年 (S54)	46年	761㎡	RC/1階	

	運動場	—	—	5,657㎡	—	
旧つばさ北小学校 ※廃校	校舎	1970年 (S45)	55年	1,706㎡	RC/2階	11,993㎡
	体育館	1980年 (S55)	45年	733㎡	RC/1階	
	運動場	—	—	7,400㎡	—	
旧小見野小学校 ※廃校	校舎	1972年 (S47)	53年	1,648㎡	RC/2階	18,908㎡
	体育館	1982年 (S57)	43年	740㎡	RC/1階	
	運動場	—	—	9,561㎡	—	
川島中学校	校舎	1996年 (H8)	29年	5,941㎡	RC/3階	24,383㎡
	体育館	1986年 (S61)	39年	1,487㎡	RC/1階	
	運動場	—	—	8,253㎡	—	
西中学校	校舎	1993年 (H5)	32年	6,656㎡	RC/3階	26,864㎡
	体育館	1993年 (H5)	32年	2,616㎡	RC/1階	
	運動場	—	—	13,939 ㎡	—	

(2) 公共施設全体からみた学校施設の割合

学校施設は、川島町の公共施設全体の延床面積の約5.5割（55.3%、うち小学校54.3%、中学校42.3%、その他の教育施設3.3%）を占めています。学校施設の削減が公共施設等総合管理計画で掲げた総量削減のカギとなります。



※川島町公共施設個別施設計画（令和3（2021）年3月策定）より

(3) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

「川島町都市計画マスタープラン（2022（令和4）年3月）」では、地域の特性に応じたまちづくりを進めるにあたって、全体構想の将来都市構造における生活圏の位置づけを踏まえ、町域を3つの地域に区分しています。

都市計画法に基づく都市計画区域は、市街化を優先的に図る市街化区域と、自然や農業環境を守り、市街化を抑制する市街化調整区域があります。

川島町では、昭和45（1970）年に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（「線引き制度」）を定めています。

廃校になった小学校は全て市街化調整区域に位置します。

【都市計画区域】

- ・市街化区域：市街化を図っていく区域であり、各々の用途に合致した施設の建設等により活用する可能性が考えられます。
- ・市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域であり（都市計画法第7条）、原則として用途地域を定めないものとする等の規制があります。

【地域区分】

国道254号を軸に、本町西部に広がる市街地などについて、圏央道以北を「西部北地域」、圏央道以南を「西部南地域」とします。

一方、本町東部に広がる田園居住系地域や農業系地域、町役場周辺の公共公益施設が集約する行政系地域を「東部地域」とします。

●小中学校の都市計画区域等による分類

	市街化区域（用途地域）	市街化調整区域
西部北地域	・中山小学校（第一種低層住居専用地域） ・西中学校（第一種住居地域）	※該当なし
西部南地域	・伊草小学校（第一種、第二種住居地域）	※該当なし
東部地域	※該当なし	・旧つばさ南小学校 ・旧出丸小学校 ・旧つばさ北小学校 ・旧小見野小学校 ・川島中学校

【廃校となった小学校の位置図】



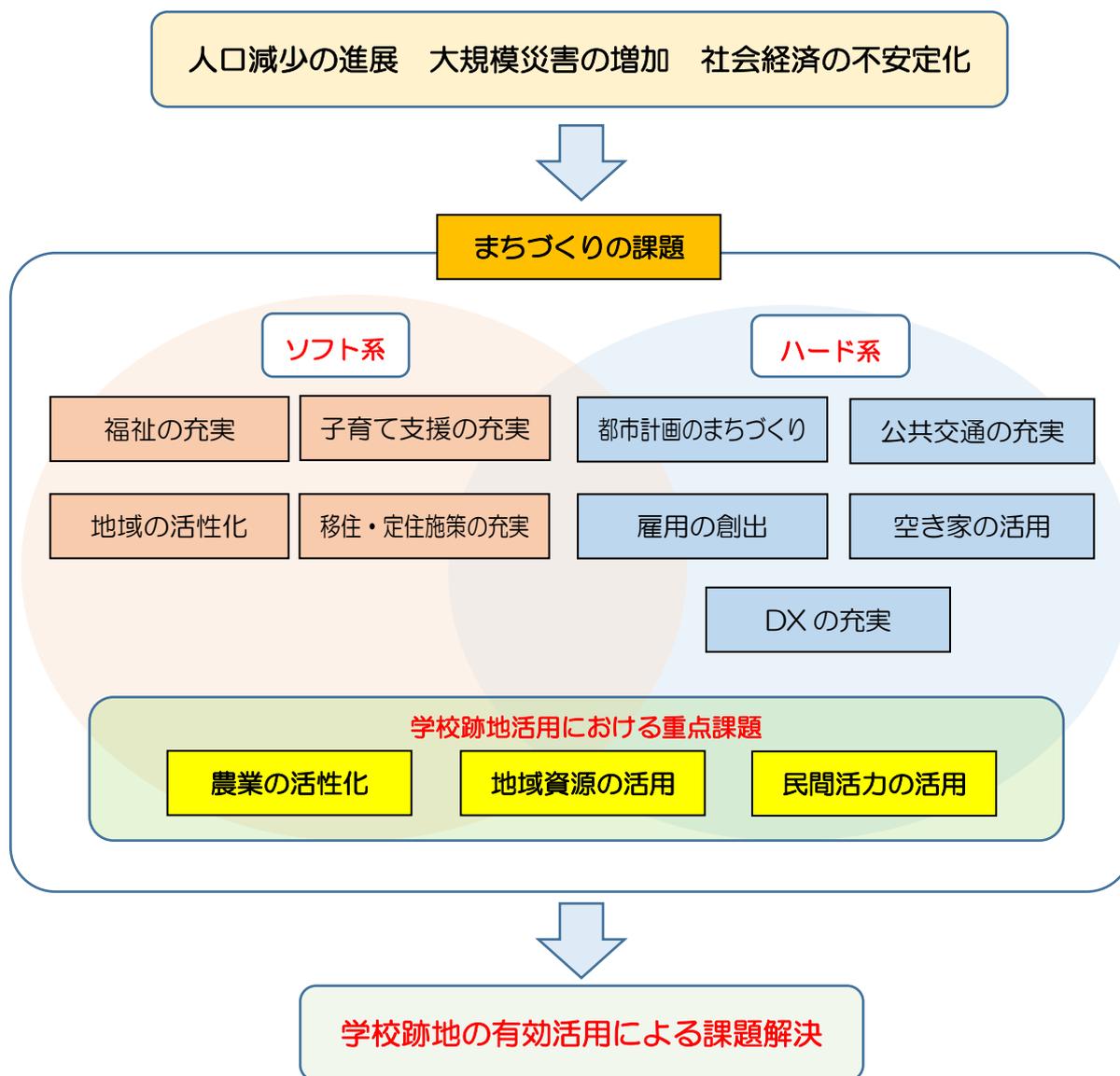
- : 小学校
- : 中学校



※都市計画マスタープラン（2022（令和4）年3月より）

03 まちづくりの課題

人口減少（少子高齢化）の進展や大規模災害の増加、国際情勢の不安定化など、急激に社会経済情勢が変化するなか、町では、次のような様々な課題等が発生し、その対応が求められています。



上図のとおり、学校跡地は、全ての課題に対応できるものではありません。しかし、広大な敷地や建物等その立地特性を活かすことにより、多くの課題に対応することができる潜在的な可能性を秘めています。

町では、町民共通の貴重な資産である学校跡地を有効活用するため、その可能性を活かした活用方策を検討・実施します。

04 学校跡地活用の前提

(1) 検討体制

学校跡地の活用については、庁内に組織した「廃校利活用マネジメント委員会」による会議等において、具体的な活用策を検討します。

町の関係部署が相互に連携しつつ、学校跡地の活用の検討を進めます。

(2) 活用方法の分類

学校跡地の活用方法は、「①町による公共施設（用途転用）」による活用、「②民間事業者への譲渡・売却・貸付等」による活用、そして、それ以外の「③暫定利用」による活用の大きく3つに分類されます。

① 公共施設（用途転用）

学校跡地の用途を転用し、町が公共施設として再活用する方法です。

「川島町公共施設等総合管理計画」に位置付けたとおり、公共施設は、初期投資ばかりではなく、維持管理や運用に多額の費用が必要となることから、新たな公共施設とすることは極力避けなければなりません。

しかし、他の公共施設の移転及び複合化を進めるにあたり、必要に応じ町が公共施設として活用する場合には、法規制等に対応した改修や運営などの費用対効果並びに複数棟ある校舎を一部解体する減築や全部解体による新築等も併せて検討し、民間活力を生かした施設整備や管理運営手法の導入等、最適な手法を選択したうえで、検討していきます。

② 譲渡・売却・貸付等

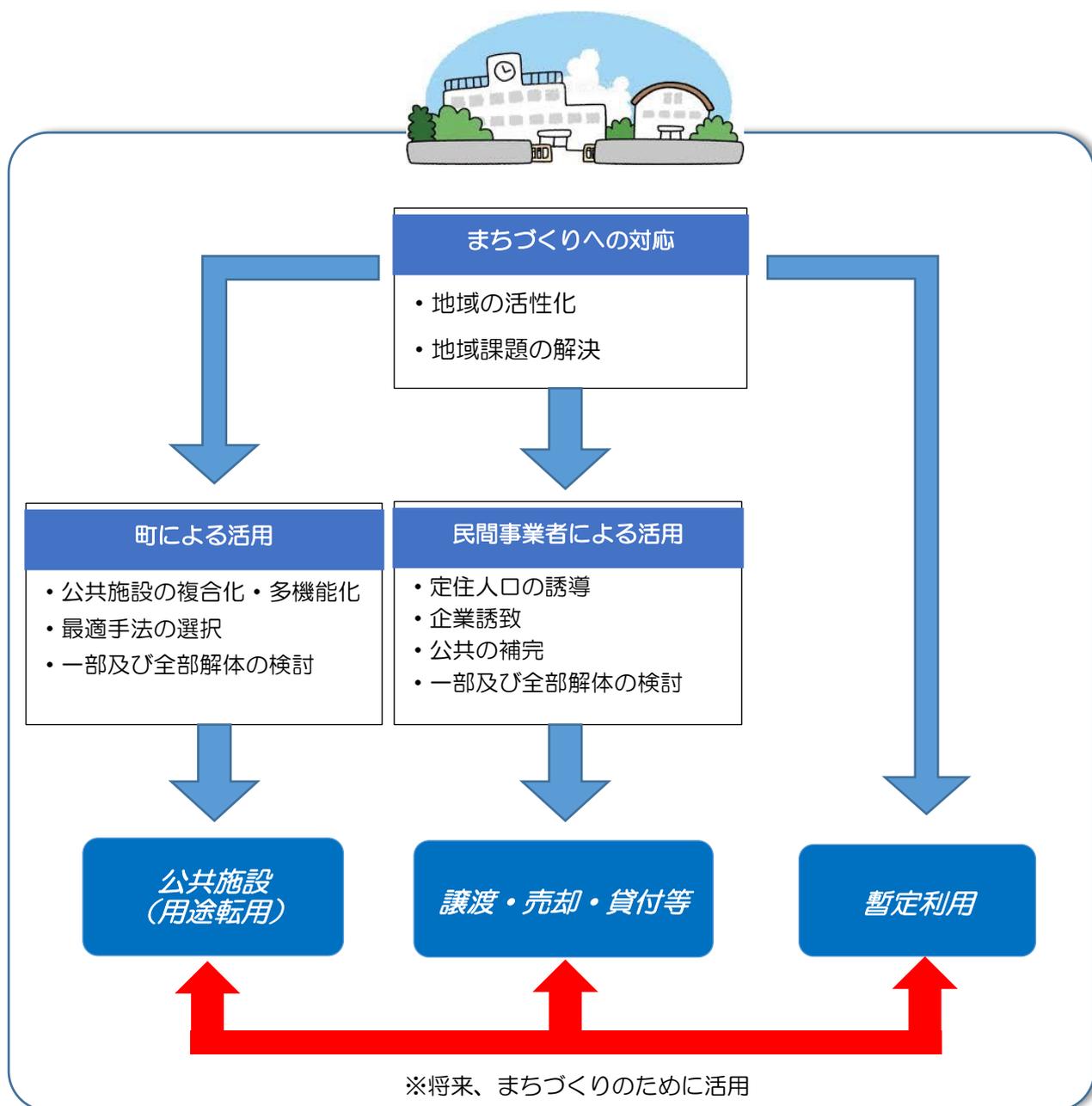
学校跡地を民間事業者に委ね、民間事業者のノウハウを活用する方法です。民間事業者等に委ねることが適切なものや、民間の事業機会を創出することを通じて地域の活性化に資するもの等については、学校跡地の譲渡や売却、貸付等を検討・実施していきます。

例えば、今後急速に進むと予測される人口減少への対応のために、民間事業者による定住人口の誘導や企業誘致、公共の補完となる公益事業等を行う場とすることが考えられます。この場合も、校舎を一部解体する減築や、全部解体について検討していきます。

③ 暫定利用

行政需要を満たすことができない場合、または民間事業者等への売却や貸付等も適切でない場合は、その活用方法が決定されるまでの間、校庭や体育館など比較的開放が容易な一部施設について条件を整えば一時的使用を認めるなど、暫定利用を継続する方法です。

(3) 学校跡地活用のイメージ



05 学校跡地活用の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

学校施設は、学びの場としてだけでなく、地域コミュニティの中心を担ってきた施設であり、町民共通の貴重な資産であると考えられます。

統合等により生じた学校跡地については、学校施設が有していた地域コミュニティの中心施設としての機能を踏まえながら、地域の活性化等に寄与する施設として、民間による活用も視野に入れながら、有効活用できる建物への転換を図る必要があります。

このため、学校跡地が過大な財政負担をもたらす「負の遺産」としてではなく、川島町を潤す「資産」とするため、次の3つの視点から跡地活用を進めます。

～ 視点1 まちづくりへの対応 ～

人口減少社会（少子高齢化）の進展に伴い、防犯・防災、子育て支援や高齢者の見守りなど、町を取り巻く課題が、ますます複雑化しています。このような状況から、学校跡地の活用にあたっては、町民ニーズを考慮し、地域の活性化や地域の課題解決に寄与する必要があります。

また、町の最上位計画である「第6次川島町総合振興計画」に掲げられたまちづくりの方向性との整合性に留意すると共に、町民全体の利益という観点からも活用を図ります。

なお、行政と民間事業者がそれぞれの役割を明らかにし、行政単独では実現困難な課題を、民間事業者が持つ知見を活かし、連携・協力して解決していくことを目指します。

～ 視点2 民間事業者による活用 ～

民間事業者の活用によって地域の活性化など町民全体の利益にかなうと認められる学校跡地については、有効活用と公益のバランスに留意した使用用途に限定するなどの工夫をしたうえで、譲渡、売却または貸付する方法を検討します。

また、その際には公募などによって民間事業者を選定したうえで、より具体的な活用策を決定していきます。

～ 視点3 地域資源を活かした活用 ～

学校施設は、地域に根付いたシンボリックな存在であり、地域住民にとって愛着のある場所です。学校跡地の活用にあたっては、町の基盤である農業をはじめとする各種産業や、自然、歴史、文化、伝統、特産品などの地域資源を有効に活用することで、町民の地域への愛着醸成を促し、ひいては、更なる町の持続可能な発展を目指します。

また、地域資源を活用することで、町民だけでなく、町外の方にも町の魅力を伝えることにより、関係人口の創出など地域の活性化を図っていきます。

(2) 配慮事項

活用について具体的に検討を進める場合には、次の事項に配慮する必要があります。

配慮事項1 地域防災への配慮

学校施設は避難所など、地域防災の拠点施設であることを十分踏まえた跡地活用の検討を行います。民間事業者への売却や貸付であっても防災への協力・配慮など一定の条件を付すなど、その機能が損なわれないよう努めます。

配慮事項2 国庫補助金等の精算及び活用

学校整備時に活用した国庫補助金等は、施設の廃止・転用等による補助金の返還または町債の繰り上げ償還など、財産処分上の制約要件を踏まえて対応します。

また、改修等新たな施設整備を伴う場合は、可能な限り国庫補助金などの特定財源の活用を図り、町民負担の軽減に努めます。

06 学校跡地の活用における留意事項

学校跡地をそのまま他の施設に転用して活用する場合や、建物を解体したうえで新たな施設を建設して活用する場合など、目的や期待する効果によって学校跡地の活用方法は多岐にわたります。そのため、初めに個別に目的や期待する効果を定めることが重要です。

なお、その際には、次の3点が課題となると考えられます。

(1) 都市計画法の規制について

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（「線引き制度」）を担保し、良好で安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としており、一定の開発を行う者は、あらかじめ許可を受けなければなりません。※都市計画法第29条

- 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（いわゆる「線引き」）を担保するため、開発行為に対しては、開発許可制度を導入している。
- 開発行為とは、主として
 - ① 建築物の建築
 - ② 第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設
 - ③ 第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」を指す（都市計画法第4条）
- 図書館、公民館等の公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用上支障がない建築物の建築のための開発行為は適用除外である。※都市計画法施行令第21条

市街化調整区域は、前述とおり市街化を抑制すべき地域であり、開発行為の制限が規定されています。市街化調整区域の開発行為にかかる許可の区分については、次の表のとおり全ての開発行為に許可が必要となります。

【開発許可の対象となる面積】

区域区分			都市計画法		
			適用面積	適用基準	
都市計画 区域	線引き 都市計画 区域	市街化区域	1,000㎡以上 (近郊整備地帯等は 500㎡以上)	技術基準の適用 (法33条) (※)	—
		市街化調整区域	全て		立地基準適用
	非線引都市計画区域		3,000㎡以上		—
都市計画 区域外	準都市計画区域	3,000㎡以上			
	都市計画区域及び準都市計画 区域外	1ha以上			

市街化調整区域にある学校跡地活用の場合には、開発許可が得られる施設か否かを確認する必要があります。さらに許可にあたっては、都町計画法第34条に関する許可基準、運用基準において、立地場所、建築物の用途・規模等が定められており、詳細に照合する必要があります。

(※) 技術基準の適用(法33条)：予定建築物の用途、道路・公園・広場、排水施設、給水施設、地区計画との整合、宅地の安全性、開発不適地樹木の保存、緩衝帯、申請者の資力及び信用、工事施行者の能力、区域内の同意等

【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	周辺居住者の利用に供する公益上必要なもの又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営むもの
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用上必要なもの
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする事業の用に供するもの
4号	農業、林業若しくは漁業の用に供するもの（法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外）又は農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要なもの
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の所有権移転登記等促進計画に定める利用目的によるもの
6号	都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供するもの
7号	市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供するもので、これらの事業活動の効率化を図るために必要なもの
8号	火薬類取締法で定める危険物の貯蔵又は処理に供するもので、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの 市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する住宅、施設等が従前と同一の用途で市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転するもの
9号	前各号に規定するもののほか、市街化区域内において建築又は建設することが不適当なもの（休憩所、給油所、火薬類の製造所、道路管理施設）
10号	地区計画又は集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域において、定められた内容に適合するもの
11号	町が条例で指定する市街化区域に近接する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの
12号	市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められ、町が条例で区域、目的、建築物用途を限り定めたもの
13号	市街化調整区域が定められた（線引き）後、6ヶ月以内に該当する者が届出をして、5年以内に届出の内容とおりに行うもの
14号	開発審査会の議を経て、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、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの

(2) 市街化調整区域における用途制限について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき地域であり、現在の廃校施設（4校）は、全て市街化調整区域内（都市計画法第34条11号区域）にあります。この地域は、第二種低層住居専用地域内の建物の用途制限が適用されます。

【第二種低層住居専用地域内の建物の用途制限（概要）】（○：可、×：不可）

No	建築物	建築の可否
1	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○
2	一定規模以下の併用住宅	○
3	店舗（150㎡以下）	○
4	店舗（150㎡超）	×
5	事務所	×
6	ホテル、旅館	×
7	遊戯施設・風俗施設	×
8	幼稚園、小中高等学校	○
9	大学、専門学校等	×
10	図書館等	○
11	巡査派出所、一定規模の郵便局	○
12	神社、寺院、教会等	○
13	病院	×
14	公衆浴場、診断所、保育所等	○
15	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○
16	老人福祉センター、児童厚生施設等	○（600㎡以下）
17	自動車教習所	×
18	単独車庫	×
19	一定規模の建築物附属自動車車庫	○
20	倉庫業倉庫	×
21	畜舎	×
22	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等	×
23	工場	×
24	自動車修理工場	×
25	危険物の貯蔵施設	×

(3) 建築基準法と消防法等の規制について

建物内の防火設備等は、建築基準法や消防法によって利用目的別に備えるべき設備が異なっています。学校施設を不特定多数が利用する施設等に転用する場合は、建築基準法や消防法等に規定される手続きが必要となり、防火・消防設備や内装仕様を改修しなければならないことに留意が必要です。

「学校」という元々の建築物の構造から、転用に伴う大規模改修には多額の費用が必要となります。学校施設を再利用するより、建物を除却することで、必要な機能だけを新たにコンパクトに作った方が利用しやすく、維持管理費が掛からない施設になることも考えられます。どこまで費用負担して施設を有効活用していくべきかとの判断は難しく、大きな課題となります。