

富山市立小・中学校の跡地利活用  
に関する基本方針

令和6年3月

富山市

# 目次

## はじめに

### 1 策定の目的と背景

#### (1) 策定の目的

#### (2) 策定の背景

### 2 学校跡地利活用の課題

#### (1) 学校跡地を取り巻く状況

##### ①大きな施設規模

##### ②学校教育以外の場としての利用

##### ③財政負担

#### (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、建築基準法）

### 3 学校跡地利活用における基本的な考え方

#### (1) 基本方針

##### ①市による利活用

##### ②民間事業者等による利活用

##### ③財産の処分

#### (2) 利活用に当たっての考慮事項

##### ①地域防災

##### ②地域特性

##### ③暫定利用

### 4 検討の進め方

## はじめに

我が国では、少子高齢化が急速に進展した結果、平成 20（2008）年をピークに総人口が減少に転じ、14 歳以下の年少人口は、昭和 55（1980）年と比べると令和 22（2040）年には 56.6%（1,557 万人）減少することが予想されています。

一方で、全国的な傾向と同様に本市の総人口についても、平成 22（2010）年をピークとして減少局面に入り、年少人口は、昭和 55（1980）年と比べると、令和 22（2040）年には 54.4%（48,964 人）減少する見込みです。

また、本市の小・中学校においては、昭和 60（1985）年度と比べると、令和 4（2022）年度では、学校数は 11.9%（12 校）減少し、児童生徒数は 48.1%（26,978 人）減少しており、今後も児童生徒数の減少傾向は続き、令和 22（2040）年度には、23,946 人となる見込みです。

これらの児童生徒数の減少に加え、情報化の加速度的な進展等、教育を取り巻く環境が変化している中で、富山市教育委員会では、令和 2（2020）年度に「富山市立小・中学校の適正規模・適正配置に関する基本方針」、令和 3（2021）年度に「富山市立小中学校再編計画」を策定し、市・保護者・地域が今後の学校のあり方の議論を進めています。

その議論の結果、学校の再編・統合により廃止となった小・中学校施設及びその敷地（以下、「学校跡地」という。）を市としてどのように利活用していくかは、市の総合計画に掲げる施策の実現や、市全体のまちづくり、市有財産の有効活用といった公共施設マネジメントの観点等を考慮し、慎重に検討を進める必要があります。

本方針は、こうした観点から、市立小・中学校跡地の利活用に関する基本的な考え方を整理するとともに、その検討手順を明らかにするものです。

# 1 策定の目的と背景

## (1) 策定の目的

本方針では、市有施設の跡地等の中でも、学校跡地に関して、跡地利活用の基本的な考え方と検討の進め方を定め、学校としての行政目的を終えた施設等を、「市民共有の資産」として持続可能な都市経営の観点から有効活用を円滑に行うことを目的としています。

## (2) 策定の背景

### ①学校の再編・統合について

平成 17 (2005) 年の市町村合併以降、本市では中心市街地における小学校統合をはじめ、八尾地域における中学校統合等が進められてきました。そして令和 8 (2026) 年には水橋地域の小中学校を再編した本市初となる義務教育学校が開校する予定となっています。これらの再編・統合によって発生した学校跡地については利活用が決まっていないものが多く、今後の各地域における再編・統合の議論によっては、さらに学校跡地が発生することが見込まれます。

### ②公共施設等のマネジメントに関する基本的な考え方

市では、最上位計画である「富山市総合計画」(以下「総合計画」という。)を公共施設等の適正化の観点から下支えする計画として、平成 28 (2016) 年に「富山市公共施設等総合管理計画」(以下「公共施設等総合管理計画」という。)を策定しています。そして、公共施設等総合管理計画に基づき、大沢野・大山地域における公共施設の再編・統合等、将来市民に憂いのないよう、公共施設等の管理を長期的な視点で計画的に行い、限られた財源の中で将来にわたって適切な維持管理ができるよう取り組んできました。

そこで、本市の公共施設の約 4 割 (延床面積) を占める学校施設のうち再編・統合により用途廃止となった学校施設については、こうした公共施設マネジメントの観点から跡地利活用を検討することが、持続可能な都市経営の面からも重要です。

## 2 学校跡地利活用の課題

学校跡地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) 学校跡地を取り巻く状況

#### ①大きな施設規模

学校は他の公共施設と比較すると、施設、敷地ともに規模が大きいことが再活用する場合の課題となります。

学校は児童生徒数、地域を考慮し適正な規模で整備されており、基本的には地区に1つの公共施設となっていますが、地区レベルではこのように大きな施設を学校用途以外に使用することは想定されていません。

#### ②学校教育以外の場としての利用

学校は災害発生時の避難所として指定されていることや、住民運動会等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財政負担

今後、学校の再編統合により学校数が減少しても、利活用が進まない場合は、閉校した施設に対しても維持管理費用が必要となり、施設の解体を行う場合にも多額の財政負担が必要となります。

少子超高齢化が進み、今後、大きな税収等の増加が見込まれない中では、財政負担の軽減のためにも資産としての活用が必要となります。

また、資産として活用を進める場合には公共だけでなく民間事業者との連携が重要となります。

### (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）

建物内の設備は、建築基準法や消防法等に従い利用目的に応じて異なります。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設備や内装仕様への改修が必要となります。

#### ②土地における法規制（都市計画法、建築基準法）

都市計画区域内に立地する学校は、都市計画法や建築基準法による立地規制の対象となります。

(ア) 用途地域の指定のある区域（市街化区域など）

用途地域は望ましい市街地の形成を誘導するために指定している区域であるため、各区域による制限に留意が必要です。

市街化区域は積極的に整備・開発を行っていく区域であることから、民間事業者等にとっても利活用しやすくなっています。

(イ) 市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、建築や開発行為に対しては原則、許可が必要です。（都市計画法第29条）

開発行為とは主として㊦建築物の建設、㊧第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、㊨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」を指します（都市計画法第4条）

ただし、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となっています。（都市計画法第29条）

このため、市街化調整区域にある学校跡地の利活用では、開発許可が得られるか確認する必要があります。さらに許可にあたっては、都市計画法第34条に関する許可基準、運用基準において、立地場所、建築物の規模等が定められており、詳細に確認する必要があります。

【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	公益上必要な施設、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	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、貯蔵もしくは加工施設
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用施設
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相当でない区域内に存する建築物等の移転

9号	市街化区域に立地することが困難又は不適當な建築物・工作物
10号	地区計画又は集落地区計画の区域
11号	区域指定（市街化近接）
12号	条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの
13号	既存権利を有する者からの届出
14号	その他開発審査会にかけて個別に審査するもの

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、「富山市の市街化調整区域における地区計画の運用基準」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當と認める開発行爲について開発審査会を経て許可するものですが、非常に限定的な土地利用のみとなっています。

(ウ) 用途地域の指定のない区域（市街化調整区域を除く）

用途地域による制限はありませんが、広域的に影響のある店舗や映画館などの集客施設で床面積の合計が1万㎡を超えるものは建築できません。

### 3 学校跡地利活用における基本的な考え方

#### (1) 基本方針

学校跡地の利活用を検討する際は、法令遵守はもとより、本市が定める都市計画や本市が進めるまちづくりの方針との整合を図りながら、地域活性化等を考慮した有効な活用方法を検討する必要があります。そのためには、公共施設マネジメントの観点からも市だけではなく、民間による利活用も含めた検討が重要です。そこで、学校跡地の利活用は以下の基本方針に基づく検討を踏まえ総合的に判断します。

なお、検討に当たっては①から③の順に検討を進めることを基本とし、総合的に判断します。

#### **基本方針①市による利活用**

学校跡地は規模が大きいことに加え、市がこれまで投資を行ってきたことから、総合計画におけるまちづくりや市の重要施策、公共施設等総合管理計画との整合性に留意しつつ、行政財産として用途を変更し、別の公共施設としての利活用の可能性を検討します。

## **基本方針②民間事業者等による利活用**

①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を検討します。

## **基本方針③財産の処分**

①市による利活用、②市が進めるまちづくりの方針を踏まえた民間事業者等による利活用が望めない場合は売却等の処分を行います。

### **(2) 利活用に当たっての考慮事項**

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、基本方針における検討にあたっては、以下の事項に配慮します。

#### **考慮事項①地域防災**

学校施設は、災害対策基本法に基づく避難所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。学校跡地の利活用の検討にあたっては、代替施設の避難所指定も含め、地域防災を考慮します。

#### **考慮事項②地域特性**

学校施設は市内のさまざまな地域に整備されています。そこで、今後、再編・統合により学校跡地となった場合には、その地域の課題や現状等の地域特性を考慮します。

#### **考慮事項③暫定利用**

学校跡地の本格的な利活用については、調査検討等、それ相応の期間を要することが想定されます。また、中長期的な視点に立ち将来的な行政需要に弾力的に対応できるよう、備えておくことも必要です。

したがって、本格的な利活用に至るまでの一定期間については、一時的な行政需要への対応、地域コミュニティの場としての利用、民間事業者等への貸付（トライアル事業の実施等）の暫定利用について考慮します。

なお、暫定利用を認める場合には、管理主体や維持管理の方法を明確にし、目的や期間等について考慮します。

※ 閉校後の校舎等において「地域児童健全育成事業」、「学校体育施設等開放事業」を継続実施されている場合は、基本的に利活用開始、解体・売却処分となった時点で

終了することを前提としますが、学校の再編・統合協議における調整事項を考慮します。

## 4 検討の進め方

学校跡地の利活用の検討は、再編・統合が決定し、学校施設として廃止済または廃止が予定されているものを対象とします。また、それぞれの学校跡地により状況に相違があるため、個別に検討を行います。

なお、検討に当たっては法令による規制への対応や配慮事項を踏まえて進めます。

### 【学校跡地利活用の流れ】

検  
討  
順

#### I 再編統合の決定（教育委員会）

#### II 基本方針に基づく検討（市長部局）

建物の状況、土地の状況（借地、都市計画法による用途規制等）、施設の利用状況の確認をしたうえで、①～③の順に検討することを基本とし、総合的に判断します。

##### ①市による利活用

公共施設マネジメントの観点も考慮したうえで市による利活用を検討します。

##### ②民間事業者等による利活用

官民連携提案制度による検討を基本としますが、各学校跡地の状況に応じて多様な官民連携手法による利活用も検討します。

#### 【参考：官民連携提案制度の手続きの流れ】



##### ③財産の処分

#### III 学校跡地の利活用方針の政策決定（市長部局）

#### IV 政策決定に基づき関係所属で対応

なお、地域への説明はそれぞれの利活用の検討状況に応じて適宜行います。