

吉野小学校・吉野北小学校学校跡地 利活用方針（案）

令和4年2月
吉野町 政策戦略課

目 次

1. はじめに	1
2. 対象施設に関する現況整理	2
2.1 上位関連計画の整理	2
2.2 敷地条件及び現況の整理	3
2.2.1 敷地条件の整理	3
2.2.2 校舎等の状況	5
2.3 地域団体による利用状況	6
3. 類似事例の分析	7
3.1 類似事例	7
3.1.1 類似事例の概要	7
3.1.2 町内の活用事例	8
3.2 類似事例調査のまとめ	9
4. 吉野町小学校跡地活用地域懇談会の開催	10
4.1 地域懇談会の設置	10
4.2 地域懇談会の主な意見等	11
5. 跡地活用の方向性・想定機能案の検討	14
5.1 跡地活用の方向性	14
5.2 跡地活用における想定機能案の検討	15
6. サウンディング調査の実施	16
6.1 サウンディング調査の概要	16
6.2 サウンディング調査の結果	17
6.2.1 アンケート調査	17
6.2.2 ヒアリング調査	18
6.3 サウンディング調査のまとめ	19

7. 跡地活用における事業形態の検討	20
7.1 民間による利活用をする場合の事業手法	20
7.1.1 事業形態	20
7.1.2 事業期間	21
7.1.3 事業手法	21
7.2 公共施設を整備・運営する場合の事業手法	23
8. 利活用方針	24
8.1 学校跡地の利活用方針	24
8.1.1 吉野小学校の利活用方針	24
8.1.2 吉野北小学校の利活用方針	26
8.2 事業スケジュール	28

1. はじめに

吉野町（以下、「本町」という。）では、平成 30 年 11 月に策定した「吉野町小中一貫教育基本方針」に基づき、小中一貫教育校開校に向けた準備を進めており、それによって、上市地区の吉野小学校及び平尾地区の吉野北小学校は閉校となるため、閉校となる 2 つの小学校の学校跡地の今後の利活用を検討する必要がある。

また、両校が閉校した後も学校跡地は本町にとって貴重な財産であり、地域コミュニティの活性化、地域経済の発展、効率的な行財政運営の推進等のため、これらを有効に利活用することが重要であり、民間活力の導入も含めて学校跡地の有効活用に向けた検討を行い、新しいまちづくりを進めていく必要がある。

このため、本町のまちづくりの方向性との整合を図りつつ、両校の立地条件や法規制、民間活用のニーズ等の把握・分析を行いながら、吉野小学校及び吉野北小学校の利活用に向けた方針を検討することを目的として、「吉野小学校・吉野北小学校学校跡地利活用方針」を策定するものである。

2. 対象施設に関する現況整理

2.1 上位関連計画の整理

第5次吉野町総合計画、吉野町公共施設等総合管理計画等の学校跡地利活用に関連する上位計画について整理した。

第5次吉野町総合計画では、吉野小学校・吉野北小学校が位置する地区は、「地域活力創造地区」として、町内外の人との交流拠点や地域の防災・安全の創出など、地域活力を創造・創出する地区に位置づけられている。また、吉野町公共施設等総合管理計画では、公共施設の維持管理に係る財政負担を軽減する必要があることが示されている。吉野町人口ビジョン（改訂版）・第2期吉野町まち・ひと・しごと創生総合戦略では、将来人口が減少する中で、少しでも人口減少傾向を改善するよう、多様な連携や民間活力の利活用による地域経済の活性化を掲げている。

以上のことから、吉野小学校・吉野北小学校の跡地は、民間活用や多様な連携を行うことで、少しでも人口減少の抑制につながるよう、人々の交流を促進し、地域の活力を創出する活用が望まれる。

表 2-1 上位関連計画の概要

計画名	関連する主な内容	策定/改訂年月
第5次吉野町総合計画	吉野小学校・吉野北小学校が位置する地区を「地域活力創造地区」に位置づけ、町内外の人との交流拠点や地域の防災・安全の創出を図る	令和3年3月
吉野町公共施設等総合管理計画	町の財政が厳しいことから、今後30年間で公共建築物の延床面積を5～30%削減	平成29年3月
吉野町人口ビジョン（改訂版）・第2期吉野町まち・ひと・しごと創生総合戦略	多様な連携や民間活力の利活用により、地域経済を活性化し、安定した雇用を創出	令和3年6月
吉野町地域防災計画	吉野小学校・吉野北小学校を災害時の避難所等に指定	平成26年度

2.2 敷地条件及び現況の整理

2.2.1 敷地条件の整理

(1) 吉野小学校



吉野小学校は、鉄道駅からも近く、周囲には公共施設等があり、利便性の高い位置にある。吉野川に隣接し、準工業地域に立地しているため、多様な用途で活用できるが、県立吉野川津風呂自然公園普通地域内に立地しているため、一定規模を超える建築物を新築・改築・増築する場合には、届出が必要となる。また、グラウンドはヘリポートとしての活用が必要であることに加え、吉野川が氾濫した場合には、浸水（3m～5m）する可能性があることに留意する必要がある。

(2) 吉野北小学校

吉野北小学校は、市街化調整区域にあるため、開発行為や建築行為が制限されている。また、土石流警戒区域（イエローゾーン）に位置するため、がけ崩れ等には留意する必要がある。近傍には、吉野運動公園や「ワールドマスターズゲームズ 2021 関西」のカヌースプリント競技の会場として使用する津風呂湖がある。

表 2-2 吉野小学校及び吉野北小学校の敷地条件

学校名	吉野小学校	吉野北小学校
所在地	吉野町上市 2298	吉野町平尾 87
敷地面積	18,181 m ² (建物敷地: 6,622 m ² 、運動場: 11,559 m ²)	11,907 m ² (建物敷地: 5,257 m ² 、運動場: 6,650 m ²)
地域地区等		

学校名	吉野小学校	吉野北小学校																																
地域地区等	i) 用途地域：準工業地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%) ii) 県立吉野川津風呂自然公園普通地域 ※一定規模以上の工作物の新築・改築・増築には届出が必要	i) 区域区分：市街化調整地域 (建ぺい率 70%、容積率 400%) ※開発行為や建築行為が制限されている地域																																
最寄りの公共交通機関	i) 近鉄吉野神宮駅：約 0.7km (徒歩約 10 分) ii) 近鉄大和上市駅：約 0.8km (徒歩約 11 分) iii) 上市橋バス停留所 (奈良交通、吉野町コミュニティバス)：約 350m (徒歩約 5 分)	i) 近鉄大和上市駅：約 5.0km (自動車約 10 分) ii) 近鉄吉野神宮駅：約 5.0km (自動車約 10 分) iii) 吉北小バス停留所 (吉野町コミュニティバス)：約 50m (徒歩約 1 分)																																
災害区域等	 <p>・浸水区域 (3m~5m) ・河岸浸食 ・氾濫流</p>	 <p>・土石流警戒区域 (イエローゾーン)</p>																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">凡例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>浸水区域(想定最大規模降雨)</td> <td>家屋倒壊等</td> <td>土石災害</td> </tr> <tr> <td>20m~</td> <td>河岸侵食</td> <td>土石流 特別警戒区域(レッドゾーン)</td> </tr> <tr> <td>10m~20m未満</td> <td>氾濫流</td> <td>土石流 警戒区域(イエローゾーン)</td> </tr> <tr> <td>5m~10m未満</td> <td></td> <td>急傾斜 特別警戒区域(レッドゾーン)</td> </tr> <tr> <td>3m~5m未満</td> <td></td> <td>急傾斜 警戒区域(イエローゾーン)</td> </tr> <tr> <td>0.5m~3m未満</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0.5m未満</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※想定最大規模降雨とは橋本地点上流域の48時間総雨量が678mmの場合です。</p> <table border="1"> <tr> <td> 指定避難所兼指定緊急避難場所</td> <td> 福祉避難所</td> </tr> <tr> <td> ヘリポート (災害時)</td> <td> 学校</td> </tr> <tr> <td> 警察署</td> <td> 消防署</td> </tr> <tr> <td> 病院</td> <td></td> </tr> </table>			凡例			浸水区域(想定最大規模降雨)	家屋倒壊等	土石災害	20m~	河岸侵食	土石流 特別警戒区域(レッドゾーン)	10m~20m未満	氾濫流	土石流 警戒区域(イエローゾーン)	5m~10m未満		急傾斜 特別警戒区域(レッドゾーン)	3m~5m未満		急傾斜 警戒区域(イエローゾーン)	0.5m~3m未満			0.5m未満			指定避難所兼指定緊急避難場所	福祉避難所	ヘリポート (災害時)	学校	警察署	消防署	病院	
凡例																																		
浸水区域(想定最大規模降雨)	家屋倒壊等	土石災害																																
20m~	河岸侵食	土石流 特別警戒区域(レッドゾーン)																																
10m~20m未満	氾濫流	土石流 警戒区域(イエローゾーン)																																
5m~10m未満		急傾斜 特別警戒区域(レッドゾーン)																																
3m~5m未満		急傾斜 警戒区域(イエローゾーン)																																
0.5m~3m未満																																		
0.5m未満																																		
指定避難所兼指定緊急避難場所	福祉避難所																																	
ヘリポート (災害時)	学校																																	
警察署	消防署																																	
病院																																		

2.2.2 校舎等の状況

(1) 吉野小学校

吉野小学校の校舎等は、いずれの建物も 50 年以上経過しており、老朽化しているが、耐震補強が完了している（表 2-3）。

表 2-3 校舎等の概要（吉野小学校）

建物		建築年	階数／ 構造	経過年数 (2021 年現在)	法定耐用 年数*	床面積 (㎡)
校舎	西棟	1968 年 3 月 (耐震補強:2010 年実施)	3 階／ RC 造	53 年	6 年超過 (RC:47 年)	2,130
	渡り廊下棟	1968 年 3 月 (耐震補強:2010 年実施)	2 階／ S 造	53 年	19 年超過 (S:34 年)	72
	東棟 (特別教室棟)	1967 年 12 月 (耐震補強:1995 年実施)	2 階／ RC 造	54 年	7 年超過 (RC:47 年)	1,383
	管理棟	1968 年 3 月	1 階／ RC 造	53 年	6 年超過 (RC:47 年)	576
	玄関棟	1968 年 3 月	1 階／ RC 造	53 年	6 年超過 (RC:47 年)	188
体育館		1968 年 6 月 (耐震補強:1999 年実施)	2 階／ RC 造	53 年	6 年超過 (RC:47 年)	1,019
合計		体育館を除く				4,349
		体育館を含む				5,368

S 造：鉄骨造 RC 造：鉄筋コンクリート造 W 造：木造

※法定耐用年数：S 造の耐用年を 34 年、RC 造の耐用年を 47 年、W 造の耐用年を 22 年としたときの残り年数もしくは超過年数

(2) 吉野北小学校

吉野北小学校の校舎等は、北館は築 40 年を経過するものの、耐震補強は完了している。また、南館・体育館は築 20 年未満であり、比較的新しい（表 2-4）。

表 2-4 校舎等の概要（吉野北小学校）

建物		建築年	階数／ 構造	経過年数 (2021 年現在)	法定耐用 年数*	床面積 (㎡)
校舎	北館	1981 年 1 月 (耐震補強:2003 年実施)	2 階／ RC 造	40 年	残り 7 年 (RC:47 年)	1,215
	北館	1981 年 1 月 (耐震補強:2003 年実施)	1 階／ RC 造	40 年	残り 7 年 (RC:47 年)	169
	南館	2003 年 12 月	2 階／ RC 造	18 年	残り 29 年 (RC:47 年)	1,705
体育館		2005 年 3 月	1 階／ W 造	16 年	残り 6 年 (W:22 年)	754
合計		体育館を除く				3,089
		体育館を含む				3,843

S 造：鉄骨造 RC 造：鉄筋コンクリート造 W 造：木造

※法定耐用年数：S 造の耐用年を 34 年、RC 造の耐用年を 47 年、W 造の耐用年を 22 年としたときの残り年数もしくは超過年数

2.3 地域団体による利用状況

吉野小学校の令和3年度の地元団体による利用状況を表2-5・表2-6に示す。

平日の夜間や土・日曜日には体育館・運動場を活用して地域団体によるスポーツ活動が実施されている。また、いずれも利用料金は無料となっている。

表 2-5 令和3年度の利用状況（吉野小学校）

団体	バレーボール クラブ	サッカークラブ	野球クラブ	丹治体育協会	上市体育協会
活動頻度	毎週 火・木・金曜日	毎週土曜日	毎週土・日曜日	毎週木曜日	毎週金曜日
利用時間	17～20時 (火曜：17～22時)	午前	土曜：午後 日曜：午前・午後	20～22時	20～22時
利用場所	体育館	運動場・体育館 (雨天時)	運動場・体育館 (雨天時)	体育館	体育館
その他の場 所での活動 場所の有無	不明	有	不明	不明	不明
利用料金	無料	無料	無料	無料	無料

(出典) 吉野町資料より作成

表 2-6 令和3年度の利用状況（吉野北小学校）

団体	バレーボール クラブ	サッカークラブ	グラウンド ゴルフ	バレーボール クラブ(成人)	龍門体育協会
活動頻度	毎週 火・木・金曜日	毎週土・日曜日	月1回	不定期	年2回 (8月と10月)
利用時間	19～21時	9～12時	9～12時	夜間	夜間
利用場所	体育館	運動場・体育館 (雨天時)	運動場	体育館	運動場・体育館
その他の場 所での活動 場所の有無	有	有	無	無	無
利用料金	無料	無料	無料	無料	無料

(出典) 吉野町資料より作成

3. 類似事例の分析

3.1 類似事例

3.1.1 類似事例の概要

学校跡地の利活用に関する類似事例を表 3-1 に示す。

学校跡地活用事例については、公共施設として活用する事例と民間事業者に貸与し、民間が活用する事例がある。

活用方法については、公共施設の場合は転用や指定管理、民間活用の場合は有償貸付（定期借地権を含む）、無償貸付（使用貸借）がある。

表 3-1 類似事例の概要

所在地	人口・世帯数	分類	活用内容	活用方法
和歌山県 海南市	48,966 人 22,129 世帯 (2021 年 6 月 30 日)	社会体育施設	スポーツ施設・ 簡易宿泊施設	公共施設として再 活用（転用：指定管 理）
滋賀県 東近江市	113,229 人 45,771 世帯 (2021 年 9 月 1 日)	社会教育施設・ 文化施設	文化研修施設	有償貸付
三重県 四日市市	310,259 人 142,262 世帯 (2021 年 8 月 1 日)	福祉施設・ 医療施設等	市民交流施設・ 子育て支援施設	公共施設として再 活用（転用）
鳥取県 八頭町	16,514 人 6,136 世帯 (2021 年 7 月 31 日)	企業等の施設・ 創業支援施設	コワーキングス ペース	無償貸与
奈良県 橿原市	1,315,605 人（推計） 603,748 世帯（推計） (2021 年 7 月 1 日)	庁舎等	行政施設（奈良県 橿原総合庁舎）	公共施設として再 活用（転用）
兵庫県 神戸市	1,521,241 人（推計） 738,541 世帯（推計） (2021 年 7 月 1 日)	体験交流施設等	複合観光施設（体 験工房等）	有償貸付
奈良県 吉野町	6,549 人 3,167 世帯 (2021 年 7 月 31 日)	社会教育施設・ 文化施設	宮滝野外学校	使用貸借及び管理 に関する協定書
		社会教育施設・ 文化施設	くにすの杜	指定管理者
		福祉施設・ 医療施設等	特別養護老人ホ ーム	定期借地権

3.1.2 町内の活用事例

町内では学校跡地の活用事例は3事例あり、それらの概要は表3-2のとおりである。

表 3-2 町内の活用事例

旧施設	旧中荘小学校	旧国栖小学校	旧中竜門小学校
所在地	吉野町宮滝 103 番地	吉野町大字窪垣内 49 番地の 1	吉野町大字柳
契約	・使用貸借及び管理に関する協定書	・指定管理	・定期借地権
契約期間	R2.4～R7.3 (5年間・延長可能)	H31.1～R10.3	H23.4～R23.3 (30年間・延長可能)
施設の種類	民間施設	公共施設	民間施設
事業内容	吉野町野外活動拠点 ・青少年健全育成に関する主催事業及びそれに関する事業の実施 ・施設・設備の管理に付随する維持及び補修	吉野町地域交流施設 ・国栖の杜かなで館 ・国栖の杜こもれび館 ・国栖の杜グラウンド	介護老人福祉施設 ・特別養護老人ホーム
敷地面積	7,883 m ² (建物敷地 3,988 m ² 、 グラウンド 3,895 m ² (プールは除く))	—	7,437 m ²
既存校舎等の概要	校舎：1,911 m ² (延べ面積)、RC造、2階建 体育用具倉庫 多目的広場 グラウンド	582 m ² 、RC造・木造	—
計画建物の概要	—	—	4,122.97 m ² (延べ面積) S造、3階建
指定管理料	—	無償	—
利用料金	事業者の収入	事業者の収入	事業者の収入
土地の貸付	—	—	有償
施設の貸付	無償 (使用貸借)	—	—
備品の貸付	無償 (使用貸借)	—	—
施設管理分担金	有償	—	—
建物の改築または大規模修繕	協議による	協議による	事業者の負担
建築物の新設等	協議による	協議による	事業者の負担
機械装置の新設等	協議による	協議による	事業者の負担
備品等の購入等	事業者の負担	事業者の負担	事業者の負担
維持管理費の負担	事業者の負担 (電気、ガス、水道等の使用料及び施設の管理に関する消防設備点検等の費用)	事業者の負担 (大規模修繕は協議、建物災害共済、総合賠償補償保険は町負担)	事業者の負担

3.2 類似事例調査のまとめ

活用主体・方法としては、公共施設として活用するケース（転用、指定管理）と民間が活用するケース（賃貸、使用貸借）があり、それぞれ地域の課題や地元住民の要望、施設の立地状況等に応じて、活用内容や貸付条件を検討していることが把握できた。

町内の学校跡地の活用事例としては、公共施設または民間施設として活用しているが、いずれの事例においても、運営については町の負担なく学校跡地を活用できており、低廉な価格設定ではあるが、土地の地代や施設管理分担金の収入を得ることができている。

吉野小学校及び吉野北小学校についても、財政状況を鑑みると、町内の先行事例のように可能な限り町の費用負担なく、学校跡地を活用する方法や条件を検討することが求められる。

4. 吉野町小学校跡地活用地域懇談会の開催

4.1 地域懇談会の設置

学校跡地の利活用方針を作成するにあたり、地域住民からの意向把握や検討内容に関する周知・意見収集を行うため、吉野町小学校跡地活用地域懇談会（以下、「地域懇談会」という）を設置し、3回開催した。

地域懇談会には、吉野町区長連合会、吉野町社会福祉協議会、吉野町老人クラブ連合会、吉野町教育委員会、吉野町連合 PTA、吉野町消防団、吉野町商工会、吉野貯木未来会議、生き生き町づくり燦・産・参、よしのっこ食堂、にじいろサロン、吉野中学校生徒会より、各団体の代表等が参加した。

表 4-1 地域懇談会の開催概要

回数	日時	場所	概要
第 1 回	令和 3 年 10 月 5 日（火） 午後 7 時 00 分～ 8 時 30 分	吉野町中央公民館 大ホール	<ul style="list-style-type: none">・町長挨拶・参加者、事務局紹介・地域懇談会の概要・吉野町の現状について・吉野小学校・吉野北小学校の活用に向けて・学校跡地の活用事例・意見等について一言ずつ・フリーディスカッション・今後のスケジュール
第 2 回	令和 3 年 12 月 2 日（木） 午後 7 時 00 分～ 8 時 30 分	吉野町中央公民館 大ホール	<ul style="list-style-type: none">・第 1 回地域懇談会の振り返り・民間へのサウンディング調査の結果報告・跡地活用の方向性・学校跡地の利活用に関する意見について・今後のスケジュール
第 3 回	令和 4 年 1 月 31 日（月） 午後 7 時 00 分～ 8 時 30 分	吉野町中央公民館 大ホール	<ul style="list-style-type: none">・第 2 回地域懇談会の振り返り・学校跡地の利活用方針案の骨子・学校跡地の利活用方針案に関する意見・感想等・今後のスケジュール

4.2 地域懇談会の主な意見等

(1) 第1回地域懇談会

第1回地域懇談会では、吉野町の現状や、吉野小学校・吉野北小学校の状況や活用について説明し、学校跡地の活用事例について紹介した。そして参加者で意見交換やフリーディスカッションを実施した。主な意見は以下のとおりである。

【主な意見と具体的な活用案】

- ・ 教育の場として使ってきた建物なので、子どもたちからも広く意見を聞いてほしい
- ・ 補助金等に頼らなくても継続的に活用できる必要がある
- ・ これからの未来の発展のために何が大事かという視点が重要
- ・ 未来だけではなく、吉野の今の良いところを残してほしい
- ・ 吉野小と吉野北小では立地・環境が違うので、分けて考える必要があるのではないか

表 4-2 地域懇談会で挙げた具体的な活用案

種別	主な意見
子育て教育等	<ul style="list-style-type: none">・ 療育施設・ こども食堂・ フリースクール・ 多くの本がそろった図書館・ グラウンドを遊び場としての開放
レジャー・交流	<ul style="list-style-type: none">・ 全天候型で遊べる施設・ グランピング、キャンプサイト、テントサウナ・ 温水プール
食品加工・販売	<ul style="list-style-type: none">・ 農作物の加工場・ 農産物の販売・ マルシェ・ カフェ
産業振興	<ul style="list-style-type: none">・ 集合住宅（吉野町への移住支援）・ スタートアップ企業の支援の場
宿泊	<ul style="list-style-type: none">・ 観光客向けの簡易宿泊施設
交流・イベント	<ul style="list-style-type: none">・ 学校で行われている地域イベントの継続・ 木工のワークショップ・ 講演会
防災・救急	<ul style="list-style-type: none">・ 消防団員の訓練の場・ 救命講習の場・ プールを防火水槽として活用・ ドクターヘリ発着の継続・ 町役場

(2) 第2回地域懇談会

第2回地域懇談会では、町が実施した民間へのサウンディング調査の結果を報告し、それを踏まえて、跡地活用の方向性や学校跡地の利活用に関する意見について参加者で意見交換を実施した。主な意見等は以下のとおりである。

【吉野小学校に関する主な意見と具体的な活用案】

- ・ 多くの改修費用をかけるのであれば、民間に貸してはどうか。活用方法は民間の提案でもよいのではないか
- ・ 費用対効果や目的も含めて考える必要がある
- ・ 若い世代が吉野町に継続的に住む、あるいは住んでくれる人を増やしていくということが大事である

表 4-3 地域懇談会で挙げた吉野小学校に関する具体的な活用案

種別	主な意見
文化・教育	・ 図書館と自習スペース ・ 漫画や映画が見れる場所
道の駅	・ 吉野町の玄関となる道の駅 ・ 農産物直売所、土産・名産品の販売
産業振興	・ 集合住宅（一人暮らし向け） ・ 大規模な製材所
複合施設	・ 道の駅、ジム、カフェ、こども食堂等の複合施設 ・ 町と民間の複合施設
交流等	・ 公園やお祭り会場 ・ 自動販売機の設置

【吉野北小学校に関する主な意見と具体的な活用案】

- ・ 民間機能としての活用に制限があるのであれば、町の施設として有効に使えるように考える必要がある
- ・ 校舎内がきれいであり、バリアフリーにもなっているため、それを生かすことができればよい
- ・ 地元に根付いた、人が集えるような場所として考えるべき
- ・ 日中も人が通るような、人が集まるような場所になるとよい

表 4-4 地域懇談会で挙げた吉野北小学校に関する具体的な活用法

種別	主な意見
防災	・ 防災拠点
教育・福祉	・ 療育施設、学習スペース、フリースクール、フリースペース、プレイパーク等の複合施設（必要な物品を購入して既存施設を活用）
業務	・ テレワークスペース（部分的にでも民間が活用）
市民活動	・ 貸しスペース、サークル活動等の活動の場
産業振興	・ 農作物の加工所等
交流等	・ 野外学校（旧中荘小学校のような活用） ・ グラウンドの開放

※上記の意見は、都市計画法等により制限される可能性がある

【両小学校に共通する主な意見】

- ・ どちらか一方の学校跡地には災害対策本部を設置し、もう一方の土地をどのようにに活用するか考えればよい
- ・ 町役場機能を移転することを積極的に考えるべき

(3) 第3回地域懇談会

第3回地域懇談会では、学校跡地の利活用方針案の骨子について説明し、それに関する意見交換を実施した。主な意見等は以下のとおりである。

【主な意見】

- ・ 吉野小学校は、民間機能として活用できる可能性が高いということであるが、今後の人口減少を見据えて、町の状況や需要の変化に対応する必要があるのではないか
- ・ 吉野北小学校は、町内の北部に位置するため、県内他市町にもアクセスしやすいことを活かさないか
- ・ 町内には自習のできる図書館がないため、例えば、吉野北小学校の体育館などを使って図書館のような自習スペースをつくることができないか

5. 跡地活用の方向性・想定機能案の検討

5.1 跡地活用の方向性

上位関連計画や対象施設の立地状況、地域団体の利用状況、全国や町内の跡地活用事例、地域懇談会での意見等を踏まえ、吉野小学校及び吉野北小学校における跡地活用に関する基本的な方向性を以下に示す。

(1) 民間による利活用を優先的に検討

吉野小学校及び吉野北小学校は、町内外の人との交流拠点や地域の防災・安全の創出など、地域活力を創造・創出する「地域活力創造地区」に立地しており、吉野町人口ビジョンでは、人口減少傾向を少しでも改善するよう、多様な連携や民間活力の利活用による地域経済の活性化を図ることとしている。また、「吉野町公共施設等総合管理計画」では、公共施設の維持管理に係る財政負担を軽減するため、公共施設の床面積を 5～30%削減することとしている。なお、町内の学校跡地の活用事例においても、運営については町の負担なく、跡地を活用している。

以上のことから、吉野小学校及び吉野北小学校の学校跡地の利活用に際しては、地域の活性化や賑わい形成、新たな雇用創出による地域活力の創造、公共施設の維持管理費の軽減等の観点から、まずは民間による学校跡地の利活用の可能性を優先的に検討し、可能な限り、民間活力を導入した事業の実施を検討することとする。

(2) 学校跡地の地域特性に応じた利活用

吉野小学校は、準工業地域に立地しており、周辺には、木材関連産業施設や店舗、公共施設等がある。また、鉄道駅からの距離が近く比較的利便性が高い場所にある。ただし、校舎等が老朽化していることに加え、県立吉野川津風呂自然公園普通地域や浸水等の水害が想定される区域に該当することから、景観への配慮や災害への対策等が必要となる。

一方、吉野北小学校は、市街化調整区域に立地しており、周辺には民家や農地があり、吉野運動公園や津風呂湖等の豊かな自然に囲まれた環境にある。交通の面では、吉野町コミュニティバスの停留所はあるものの、鉄道駅からの距離も遠く、アクセスしやすい場所ではない。校舎については、築年数は 20 年未満と比較的新しいが、市街化調整区域にあることから、都市計画法等により建築物の新築・改築・用途変更が制限されるという法的な制約がある。

以上より、吉野小学校及び吉野北小学校の学校跡地の利活用にあたっては、それぞれの立地条件や周辺環境、法令による制約等の地域特性を勘案し、実現性を踏まえた上で、学校跡地の利活用の方向性を検討する。

(3) 地域住民等の継続的な利用

吉野小学校及び吉野北小学校は、平日や夜間・休日を中心とした地域団体による学校施設の利用や緊急時のドクターヘリのランデブーポイント（場外離着陸場）としての利用等、地域住民の生活に必要な施設として、地域に大きく関わってきている。

また、地域行事での利用や地域住民によるグラウンドの維持管理など、地域コミュニティの中心的な場としても活用されてきた。

以上のことから、学校跡地の活用に際しても、できる限り地域住民等が継続して地域活動を行うことができるよう、跡地活用に係る条件や方策を検討する必要がある。

5.2 跡地活用における想定機能案の検討

吉野小学校及び吉野北小学校の立地条件や周辺環境、法令による制約等を踏まえ、跡地活用の可能性のある機能案を表 5-1 に示す。

吉野小学校は、町内の中心的な場所に位置し、地域住民の日常利用や吉野山等への観光客の利用を想定した飲食系施設・物販系施設、昨今のコロナ禍において浸透してきているテレワークやワーケーションなどの新たなニーズへの対応として業務系施設、少子化対策のための子育て支援系施設、高齢者世帯の増加への対応のための医療・福祉系施設、地域団体や町外からの利用も含めた宿泊系施設、スポーツ系施設の導入が考えられる。

吉野北小学校は、建築が制限される地域であるが、市街化調整区域でも整備可能な施設として、医療・福祉系施設や、木材産業が盛んであることから農林業系施設、用途変更なく利用できる教育系施設としての活用が想定できる。

前項の学校跡地における基本的な考え方や想定機能案については、民間事業者へのサウンディング調査を実施し、実現性も踏まえた上で、導入可能性のある機能を検討する。

表 5-1 跡地活用における想定機能案

学校跡地	機能	具体的な施設の例
吉野小学校	飲食系施設	カフェ・レストラン
	物販系施設	お土産店・コンビニ・スーパー・農産物直売所
	業務系施設	サテライトオフィス・テレワーク用の貸スペース
	子育て支援系施設	学童保育施設・学習塾・こども園・保育園
	医療・福祉系施設	診療所・介護福祉施設
	宿泊系施設	ホテル・合宿所・簡易宿泊施設
	スポーツ系施設	フットサルコート・スポーツジム
吉野北小学校	医療・福祉系施設	診療所、介護福祉施設等
	農林業系施設	処理・貯蔵・加工施設等
	教育系施設	学校、専修学校等

※都市計画法等の制限を考慮した想定機能案を記載

6. サウンディング調査の実施

6.1 サウンディング調査の概要

民間による学校跡地の利活用の可能性を把握するため、吉野小学校及び吉野北小学校が立地する地域のポテンシャルや想定し得る導入機能及び利活用の条件・課題等を把握するために、民間事業者等を対象にサウンディング調査を実施した。

サウンディング調査は、アンケート調査（1次調査）とヒアリング調査（2次調査）による2段階の調査とし、アンケート調査にて幅広く学校跡地の利活用の可能性を把握した後、本事業への関心の高い民間事業者を対象として詳細な意見・要望・アイデア等をヒアリングした。

サウンディング調査の対象は、当該事業の実施主体となり得る法人又は法人のグループとし、調査方法は、主に公有地活用等の実績のある企業を対象とした「指名型」と、それ以外の企業も回答できる「公募型」を併用することとした。

サウンディング調査の概要を表 6-1 に示す。アンケート調査は 17 者（指名型 11 者・公募型 6 者）から回答を得ることができ、そのうち 11 者（指名型 6 者・公募型 5 者）にヒアリングを実施した。

表 6-1 サウンディング調査の概要

調査期間	1次調査：令和3年7月15日（木）～8月13日（金） 2次調査：令和3年9月3日（金）～9月9日（木）
調査内容	・導入機能（吉野小学校・吉野北小学校） ・活用範囲（校舎・体育館・運動場） ・事業期間（賃貸の場合） ・本事業に関する意見等 ・活用条件（売却・賃貸） ・事業への参加意向 ・本事業に参考となる事例等
調査方法	■アンケート調査（1次調査） 指名型：Eメールにより、事業概要資料、アンケート調査票を配布・回収 公募型：吉野町ホームページに公表した資料、アンケート調査票をもとに回答 ■ヒアリング調査（2次調査） ・アンケート調査へ回答のあった企業のうち、事業への関心が高い企業にヒアリングを実施
調査対象（指名型）	・全国の跡地活用 PPP・PFI 事業（過去5年）における代表企業のうち、奈良県を営業範囲に含む建設企業、不動産企業 ・文部科学省「廃校施設活用事例集～未来につなごう～みんなの廃校プロジェクト」近畿圏の事例における建設企業、不動産企業、運営企業 ・吉野土木事務所に登録している奈良県内の建設企業で資格業種「建築一式」が A ランクである企業 ・吉野町の要望本事業に関心のある企業（町への事前営業等）
回答者数	■指名型：調査対象 28 者、うちアンケート回答 11 者、ヒアリング実施 6 者 ■公募型：アンケート回答 6 者、ヒアリング実施 5 者

6.2 サウンディング調査の結果

6.2.1 アンケート調査

アンケート調査結果の概要を表 6-2 に示す。

表 6-2 アンケート調査の結果概要

項目	吉野小学校	吉野北小学校
利活用の可能性	利活用できる可能性がある：13 者 (76.5%) 利活用は難しい：2 者 (11.8%) 分からない：2 者 (11.8%)	利活用できる可能性がある：6 者 (35.3%) 利活用は難しい：4 者 (23.5%) 分からない：5 者 (29.4%) 未回答：2 者 (11.8%)
導入の可能性のある施設 (複数回答)	飲食系施設：8 件 物販系施設：9 件 業務系施設：8 件 子育て支援系施設：1 件 医療・福祉系施設：3 件 宿泊系施設：8 件 スポーツ系施設：4 件 その他：2 件	医療福祉系施設：1 件 農林業系施設：1 件 教育系施設：3 件 その他：5 件
活用範囲 (複数回答)	校舎：12 件 体育館：7 件 グラウンド：10 件 その他：1 件	校舎：5 件 体育館：3 件 グラウンド：5 件 その他：3 件
活用条件 (複数回答)	跡地の売却を希望：2 件 跡地の賃借を希望：7 件 その他：2 件 【賃借を希望と回答した場合の賃借期間】 15 年程度：1 者 20 年程度：2 者 30 年程度：2 者 未回答：1 者	跡地の売却を希望：0 件 跡地の賃借を希望：4 件 その他：2 件 【賃借を希望と回答した場合の賃借期間】 15 年程度：1 者 20 年程度：2 者 30 年程度：1 者
事業への 参画意向	積極的に参加したい：7 者 (41.2%) 参加したい：4 者 (23.5%) 参加は難しい：1 者 (5.9%) 参加できない：2 者 (11.8%) 分からない：2 者 (11.8%) 未回答：1 者 (5.9%)	

6.2.2 ヒアリング調査

ヒアリング調査結果の概要を表 6-3 に示す。

表 6-3 ヒアリング調査の結果概要

項目	民間事業者の主な意見
吉野小学校の利活用について	<ul style="list-style-type: none">・吉野山の観光や木材関連産業を関連付けた利活用ができないか。・地域には飲食店が少ないため、カフェや地元農産物の販売による賑わい拠点にできないか。・吉野川から近い立地を生かし、レジャー、アウトドアとして活用できないか。・テレワークスペースなどワーケーションによる業務・交流の場として活用できないか。
吉野北小学校の利活用について	<ul style="list-style-type: none">・活用可能な用途が制限されており、民間による利活用が難しい。・市街化調整区域の制約はあるが、津風呂湖から近い立地やワールドマスターズゲームズが開催されることから、スポーツ等で活用できないか。・改修を必要としない範囲で、イベント等による一時的な利活用はできる可能性はある。
事業参画の条件・要望等	<ul style="list-style-type: none">・民間がすべての費用を負担して校舎等の改修や解体を行うことは難しい。・多くの収益を得る事業というよりは、吉野町全体の活性化に寄与する事業としたい。・最初から多額の投資をして施設整備を進めるよりも、段階的に進めてはどうか。

6.3 サウンディング調査のまとめ

「4.2 跡地活用における想定機能案の検討」で示した想定機能案を提示した上で実施した民間事業者へのサウンディング調査の結果を以下にまとめる。

(1) 吉野小学校の利活用について

吉野小学校においては、「民間機能としての利活用をできる可能性がある」(76.5%)という回答が多くあり、物販系や飲食系、業務系のほか宿泊系の施設やそれらの複合施設等、幅広い機能での利活用が想定できるとしている。

具体的な施設としては、飲食店やカフェ、地元農産物の販売による地域の賑わい拠点や、吉野川に近い立地を生かしたレジャーやグランピング等のアウトドア施設として利活用できる可能性を把握できた。また、近年のテレワークの普及や多様な働き方によるワークスペースの需要の拡大や、周辺の観光施設等との連携によるワーケーションの場として利活用できるという意見がある。

(2) 吉野北小学校の利活用について

吉野北小学校においては、市街化調整区域であり建築が制限される地域であることから、「民間機能としての利活用をできる可能性がある」(35.3%)という意見はあるものの、「分からない」(29.4%)・「民間機能としての利活用は難しい」(23.5%)を合わせて52.9%と過半数であったことから、民間機能を導入できる可能性は低いと考えられる。

「民間機能としての利活用をできる可能性がある」という意見の中では、近傍の津風呂湖でワールドマスターズゲームズが開催されることから、スポーツに関連した利活用や、既存校舎等の改修を必要としないグラウンドでのイベント等による一時的な利用についてのアイデアがあった。

(3) 活用範囲及び活用条件等について

学校跡地の活用範囲については、校舎やグラウンドを活用したいという意見が多い。また、建物や土地の取扱いとしては、「賃借」を希望という意見が多く、賃借期間については「20年程度」を希望する意見が多い。

既存校舎等の改修や解体に係る費用については、民間事業者がすべてを負担することは難しいという意見や、多額の投資をして施設整備をするよりも事業を進める中で段階的に整備を進めてはどうかという意見があった。

7. 跡地活用における事業形態の検討

学校跡地の利活用において学校跡地の利活用に向けた活用範囲や事業期間、事業手法等を検討する。

7.1 民間による利活用をする場合の事業手法

7.1.1 事業形態

民間による跡地活用の利活用の方法としては、土地・建物を「売却」または「貸付」がある。民間へのサウンディング調査では、多くの民間事業者は「賃借」（吉野小学校：63.6%、吉野北小学校：66.7%）を希望しており、「売却」（吉野小学校：18.2%、吉野北小学校 0%）の意向は少ない。

また、本事業の終了後の将来の再活用の可能性や、地域住民の継続的な利用についての要望があり、それに可能な限り対応することも勘案し、校舎等の建物・土地は売却せず、「貸付」とする。

(1) 建物の貸付方法

建物を貸し付ける場合は、貸し付けの費用が有償または無償によって、「賃貸借」（有償）または「使用貸借」（無償）となり、賃貸借には借地借家法、使用貸借には民法が適用される。

「賃貸借」は、貸し付けの期間によって、普通建物賃貸借・定期建物賃貸借に区分され、使用貸借・定期建物賃貸借では貸付期間に制限はないが、普通建物賃貸借では1年以上となる。

賃貸借、使用貸借ともに、校舎等を事業用の目的で貸し付けることは可能であるが、契約期間が終了した場合は、使用貸借、定期建物賃貸借では建物は返還されるが、普通建物賃貸借の解約には正当事由が必要であり、借主から解約されない限り、自動更新されるため、留意が必要となる。

以上のことから、本事業では、校舎等の建物を無償で貸し付ける場合は「使用貸借」、有償で一定期間貸し付ける場合は「定期建物賃貸借」での契約が有効と考えられる。

(2) 土地の貸付方法

土地を貸し付ける場合には、建物の所有を目的とするか否かで方法が異なり、建物の所有を目的としない場合は民法の「使用貸借」または「賃貸借」、建物の所有を目的とする場合は借地借家法の「普通借地権」、「定期借地権（一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権）」、「一時使用目的」がある。

建物の所有を目的としない場合においても、無償の場合は「使用貸借」、有償の場合は「賃貸借」となる。民法の「賃貸借」は、建物の所有を目的としないため、例えば、駐車場用地としての土地の賃貸借に利用される。

一方で、建物の所有を目的とした土地の貸付方法は、「普通借地権」、「定期借地権（一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権）」、「一時使用目的」があるが、主な特徴としては、「普通借地権」では、契約の終了の際には正当事由が必要となり、それがない場合には自動的に更新が継続されるため、留意が必要である。「一般定期借地権」は、50年以上の契約となるため、本事業の場合は校舎等が老朽化している状況を踏まえれば、一般定期借地権の導入は想定しにくい。

「建物譲渡特約付借地権」については、30年以上の契約であり、30年が経過した時点で契約を終了するためには、借主が建てた建物を貸主が買い取らなければならないため、建物譲渡特約付借地権についても適用の可能性は低い。「一時使用目的の借地権」は、例えば、工事期間中の仮設用地として土地を一時的に貸す等の利用が想定されるため、本事業の場合には適用できない。

以上のことから、建物の所有を目的としない場合には民法の「使用貸借」「賃貸借」、建物の所有を目的とする場合には借地借家法の「事業用定期借地権」が想定される。

7.1.2 事業期間

事業期間については、サウンディング調査の結果による民間事業者の意向から、20年程度を希望する意見が最も多い。また、建物の大規模修繕の周期は15～20年程度で発生することや、校舎等は既に50年程度以上が経過しており長期の利用は難しいと考えられることから、事業期間は「20年程度」とする。

7.1.3 事業手法

前述のとおり、本事業では、校舎等の建物については、無償で貸し付ける場合は「使用貸借」、一定期間有償で貸し付ける場合は「定期建物賃貸借」が有効と考えられる。

土地については、建物の所有を目的とする場合には借地借家法の「事業用定期借地権」、校舎等のみの利用を主として建物の所有を目的としない場合は民法の「使用貸借」「賃貸借」が想定される。それらを踏まえ、想定できる事業手法を表7-1に示す。

民間事業者へのサウンディング調査では、校舎・グラウンドの利用の意向が高かったことから、学校敷地全体を活用することを原則とし、ケース2「建物：定期建物賃貸借または使用貸借＋グラウンド：賃貸借」やケース3「建物の使用貸借＋敷地全体の事業用定期借地権設定」、ケース4「建物：使用貸借＋一部の敷地：賃貸借＋グラウンド：事業用定期借地」が有効と考えられる。

ケース2「建物：定期建物賃貸借または使用貸借＋グラウンド：賃貸借」では、グラウンドは賃貸借のため、建物の所有を目的としない場合に有効であり、グラウンドは駐車場等での利用が想定される。

ケース3「建物：使用貸借＋敷地全体：事業用定期借地権設定」では、事業用定期借地権を設定するため、建物の所有を目的とすることから、グラウンドの一部に何等かの民間施設を新たに整備することが想定される。

ケース4「建物：使用貸借＋一部の敷地：賃貸借＋グラウンド：事業用定期借地」では、校舎部分は建物の所有を目的としないことから賃貸借とし、グラウンドの一部には事業用定期借地により民間施設を新たに整備することを想定する。

ケース2～ケース4では、グラウンドに新たに民間施設を整備するか否かによって、採用する手法は異なるが、既存の校舎等を利用しつつも、敷地全体を有効に活用する観点では、ケース3「建物：使用貸借＋敷地全体：事業用定期借地権設定」が望ましいと考えられる。一方で、民間の提案によっては、比較的小規模な施設を設置することも考えられるが、その場合にはグラウンドの一部に事業用定期借地を設定するケース4も有効である。

表 7-1 民間による利活用をする場合の事業手法

	ケース 1 敷地全体：売却 (建物を含む)	ケース 2 建物：定期建物賃貸借または 使用貸借+グラウンド：賃貸借	ケース 3 建物：使用貸借+ 敷地全体：事業用定期借地	ケース 4 建物：使用貸借+ 一部の敷地：賃貸借+ グラウンド：事業用定期借地	ケース 5 建物：使用貸借+ 一部の敷地：賃貸借
イメージ					
所有	売却	貸付			
概要	学校敷地全体を校舎・体育館の建物を含めて売却する。	校舎・体育館の建物のみを貸付を行う。グラウンドは従前どおり町が活用する。	学校敷地全体に事業用定期借地権を設定し、校舎・体育館には使用貸借契約を締結する。	学校敷地の一部は土地賃貸借契約、校舎・体育館は使用貸借契約で貸付を行い、グラウンドに民間施設を整備する場合には事業用定期借地権を設定する。	学校敷地の一部は土地賃貸借契約、校舎・体育館は使用貸借契約で貸付を行い、グラウンドは従前どおり町が活用する。
収入	・ 売却収入（敷地全体・建物付き）	・ 定期建物賃貸借収入（校舎・体育館） ※有償で貸し付ける場合 ・ 土地賃貸収入（グラウンド）	・ 事業用定期借地権収入（敷地全体） ※校舎・体育館は無償で使用	・ 土地賃貸収入（敷地の一部） ※校舎・体育館は無償で使用 ・ 事業用定期借地権収入（グラウンド）	・ 土地賃貸収入（敷地の一部） ※校舎・体育館は無償で使用 ・ 一時使用収入（グラウンド）
メリット	・ 売却収入が得られる。 ・ 町が事前に校舎・体育館を解体しなくてよい。	・ 長期にわたる賃料収入を得られる。 ・ 契約期間終了後に土地が返ってくる。	・ 長期にわたる賃料収入を得られる。（貸付のなかでは最も収入が高い） ・ 契約期間終了後に土地が返ってくる。	・ 長期にわたる賃料収入を得られる。 ・ 契約期間終了後に土地が返ってくる。 ・ 学校敷地とグラウンドの契約を分けることで、グラウンドについては情勢に応じた活用を行いやすい。	・ 長期にわたる賃料収入を得られる。 ・ 契約期間終了後に土地が返ってくる。 ・ グラウンドは従前どおり地域のニーズに応じて地域開放できる。
デメリット	・ 町の財産ではなくなるため、将来の利活用ができない。	・ 土地賃貸借は解約に際して正当事由が必要となるため、契約時に留意が必要。	・ 売却に比べて一時金は少ない。	・ 売却に比べて一時金は少ない。	・ 売却に比べて一時金は少ない。
備考	—	・ 建物所有を目的としない事業者には有効	・ 建物所有を目的とするため、校舎等の譲渡または事業者による建物の設置が必要	・ 建物所有を目的とするため、校舎等の譲渡または事業者による建物の設置が必要	・ 建物所有を目的とするため、校舎等の譲渡または事業者による建物の設置が必要 ・ 民間にグラウンドの使用意向がない場合は、町が引き続きグラウンドを利用
評価	△ ・ 土地を購入したい事業者は少なく、実現性は低い。	○ ・ 建物所有を目的としないため、主に校舎・体育館のみの利用となり、グラウンドは駐車場等の利用にとどまる。 ・ グラウンドは、事業者による新規に施設を設置することは想定しないため、事業の拡張性は限定的である。	◎ ・ 敷地全体を民間へ貸し付けて活用するため、権利関係が明確で分かりやすく、民間としても事業の幅が広がる。 ・ 敷地全体に事業用定期借地権を設定するため大規模な施設を設置する事業者が参入できる。敷地全体を使いきれず、一部のみ使用したい運営企業は、テナントとして入居することとなる。	◎ ・ 民間が新規に施設を設置する部分のみ事業用定期借地を設定し、それ以外は土地賃貸借とするものであり、民間が比較的小規模な施設を設置する場合に有効である。	○ ・ 校舎等の建物のみを活用したい事業者には実現性は高い。 ・ イベント等を実施する場合のみグラウンドを一時的に借りることになる。 ・ 町はグラウンドを従前どおり地域のスポーツ団体等に地域開放できるが、町側の賃料収入は少なくなる。

7.2 公共施設を整備・運営する場合の事業手法

跡地活用において、既存校舎を公共施設として改修・運営する場合には、活用できる事業手法は表 7-2 のとおりである。

校舎等を町が直営で公共施設として改修に係る設計・工事・運営する「公設公営方式（従来方式）」、改修に係る設計・工事を一体的に発注する「DB方式」、改修に係る設計・工事・維持管理を包括的に実施する「DBO方式」、民間が資金調達を行い、改修に係る設計・工事・維持管理を包括的に実施する「PFI（RO方式）」がある。

表 7-2 公共施設を整備・運営する場合の事業手法

手法	事業方式	資金調達	設計建設	維持管理運営	施設の所有	
					運営中	事業終了後
	公設公営方式（従来方式）	公共	公共	公共	公共	公共
	DB方式（Design-Build）	公共	民間	公共	公共	公共
	DBO方式（Design-Build-Operate）	公共	民間	民間	公共	公共
PFI	BT方式（Build-Transfer）	民間	民間	公共	公共	公共
	BTO方式 （Build-Transfer-Operate）	民間	民間	民間	公共	公共
	BOT方式 （Build-Operate-Transfer）	民間	民間	民間	民間	公共
	RO方式 （Rehabilitate-Transfer）	民間	民間 （改修）	民間	公共	公共

8. 利活用方針

8.1 学校跡地の利活用方針

前項までの検討を踏まえ、吉野小学校及び吉野北小学校における学校跡地の利活用方針を以下に示す。

8.1.1 吉野小学校の利活用方針

吉野小学校は、吉野川に隣接し、周辺には店舗や木材関連施設、公共施設等があり、利便性の高い場所にある。また、鉄道駅からも近く、吉野山への観光客も利用しやすい位置にある。

用途地域としても幅広い用途で活用できる地域であり、民間へのサウンディング調査においても、地域住民や観光客等の利用を想定した飲食店やカフェなどの飲食系施設・物販系施設、吉野川に隣接した立地を生かしたバーベキュー・キャンプなどのアウトドア施設、都市部からも2時間程度でアクセスできる立地を生かしたワーケーション施設等、多様な用途で利活用できることが分かった。また、地域の産業である木材関連施設や観光施設と連携し、吉野小学校を起点に吉野町全体を周遊・活性化を図るアイデアもあった。

地域懇談会においては、様々な具体的な活用アイデアに加えて、若い世代の定着や人口の増加につながるということが重要であるという意見や、多くの改修費用をかけるのであれば民間に貸し、活用方法についても民間の提案としてはどうかという意見もあった。

以上を踏まえ、吉野小学校では、民間による利活用を推進できる可能性が高いことが確認できたことから、上位関連計画で示す地域の活性化や交流の促進、町の財政負担軽減等を図るためにも、民間による学校跡地の利活用を推進する方針とする。

導入機能については、民間事業者ごとに多様な提案があったため、吉野町の地域の活性化や魅力の向上等を図ることを前提とし、民間の自由な発想、創意工夫を最大限に引き出すよう、具体的な用途に限定せずに、多様な提案を受け入れることとする。

しかしながら、現在は災害時には避難所に指定されていることや、グラウンドは緊急時のドクターヘリのランデブーポイントとしても活用されていることを踏まえ、それらの機能については維持することを想定し、民間活用を行う上でも条件の一つとして設定する。

費用負担については、これまでの町内の跡地活用事例では、町は費用負担なく跡地活用を進めることができたが、今回の民間へのサウンディング調査では、民間がすべての費用を負担して施設の大規模な改修を行うことは難しいとの意見が複数あることから、大規模修繕に係る費用の負担方法については、今後検討を行う必要がある。また、事業の進捗に応じて徐々に活用範囲を広げてはどうかという意見もあったことから、グラウンドへの新築や事業年度の途中からの段階的な施設の拡張も可能とする。

以上を踏まえ、利活用方針（案）を以下に示す。

【利活用方針(案)】

- 吉野小学校は、民間による学校跡地の利活用を前提として事業を推進する。
- 「地域活力創造地区」として、地域の賑わい創出や活性化、地域の利便性や魅力の向上、交流の促進等に資する利活用を前提とし、具体的な活用内容は民間による提案とする。

-
- 現在、吉野小学校は土砂災害や地震時の避難所に指定されていることから、民間による学校跡地の利活用を行う場合においても、事業に支障のない範囲で避難所機能について検討することとする。
 - 利活用に際しては、学校用地・校舎等の売却はせず、土地賃貸借または事業用定期借地権（新たに民間施設を建築する場合）による貸付とする。また、校舎・体育館・グラウンドは現状有姿により貸し付ける。
 - 校舎・体育館の建物も含め、学校敷地全体を活用することとする。
 - 校舎・体育館の建物は無償で使用できるものとするが、土地賃貸借または事業用定期借地権による地代を支払うこととする。
 - 校舎等の躯体や防水など大規模修繕を実施する場合は協議により必要に応じ町が費用を負担することとし、それ以外に民間の事業内容に応じて必要となる校舎・体育館の内装の改修や設備の設置等に係る費用は民間事業者の負担とする。
 - グラウンドに新たに施設を建築することは可能とし、その費用は民間事業者の負担とする。また、校舎を解体・撤去して民間施設を新築する場合は、解体・撤去及び民間施設の整備に係る費用は民間事業者の負担とする。
 - これまでの地域のスポーツ団体による利用や地域でのイベント等を実施してきたことを踏まえ、事業に支障のない範囲で、可能な限り、地域住民等が継続して利用できることが望ましい。

8.1.2 吉野北小学校の利活用方針

吉野北小学校は、その近傍には吉野運動公園や津風呂湖等があり、自然豊かな環境にある。周辺は民家や農地が多く、吉野町コミュニティバスの停留所はあるものの、鉄道駅からの距離が離れている。また、校舎等の築年数は20年未満と比較的新しいが、市街化調整区域のため、都市計画法等により建築物の新築・改築・用途変更が制限される。

民間へのサウンディング調査においても、一部の事業者からは「民間機能としての利活用をできる可能性がある」という意見があるものの、「民間機能としての利活用は難しい」「分からない」という意見が過半数を占めており、民間事業として成立する可能性は高くない。

また、地域懇談会では、防災や市民活動などでの活用アイデアに加え、建物が比較的新しくバリアフリーにも対応できるため、有効に活用できればよいという意見や、民間機能としての活用に制限があるのであれば町の施設として有効に活用してはどうかという意見があった。

以上を踏まえ、吉野北小学校も「地域活力創造地区」に位置しており、町内外の人との交流拠点や地域の防災・安全の創出などが求められることから、施設の新築・改修・用途変更を伴わない範囲で、イベントの実施やグラウンド等の一時的な利用、公共による利活用（老朽化した公共施設の代替としての利用等）が考えられる。

【利活用方針(案)】

- 市街化調整区域であり、民間主導での新築・改築・用途変更の要件が限定的になることから、イベントの実施やグラウンド等の一時的な利用を含め、法令の範囲内で利用できる用途として主に公共による利活用を検討する。

【参考】市街化調整区域にある小学校等を別の用途で活用したい場合の検討事項等

市街化調整区域における学校跡地を別の用途で活用する場合の検討事項を図 8-1 に示す。

学校跡地を別用途で活用する場合は、現行の都市計画法の技術的基準に適合する必要がある、それに該当しない場合には、都市計画法第 43 条の許可（都市計画法第 34 条第 14 号開発審査会提案基準 21「既存建築物の再活用」）を受けられるよう検討する必要がある。

1. 既存建築物及びその敷地等の状況確認（開発許可：都市計画法第29条に基づく許可）

・既存建築物の建築確認の方法を確認

- ・建築確認の敷地と活用を検討する区域が異なる場合は開発許可が必要
（小学校の建築は、平成19年の都市計画法の改正により開発許可が必要となったことから、それ以前の小学校の敷地は現行の都市計画法の技術的基準に適合していない可能性あり）

・敷地内に里道・水路などが含まれていないか、擁壁は適法か、境界明示等の有無を確認

- ・里道・水路がある場合は、官民境界明示を行い、付け替えや廃止などを行うことが必要
- ・敷地内の擁壁（高さ50cm以上）について、手続きの有無、適法性について確認
- ・都市計画法第29条許可の場合：敷地の外周すべての境界明示等が必要
都市計画法第43条許可の場合：道路等の公共施設との境界明示が必要

・活用を検討する区域が接続する道路の状況を把握（幅員も含む）

- ・道路幅員 4 m未満の場合：開発許可を受けることができない
→都市計画法第43条の許可を検討
（都市計画法第34条第14号開発審査会提案基準21「既存建築物の再活用」など）
- ・道路幅員 4 m以上の場合：既存小学校の敷地が3ha未満の場合は、幅員6m以上の道路までの間に概ね300m以内ごとに待機所が設置されているかどうか確認
→上記がない場合：都市計画法第43条の許可を検討
（都市計画法第34条第14号開発審査会提案基準21「既存建築物の再活用」など）

・敷地内の建築物を調査（建築年、耐震改修の有無、建築確認の有無、検査済証の有無等）

- ・法不適合の場合は、撤去等の検討も必要

2. 用途の検討

・都市計画法第34条第1号～第9号ほか（都市計画法第29条、第43条）

- ・都市計画法第34条第1号～第9号ほか該当

・都市計画法第34条第14号開発審査会提案基準21「既存建築物の再活用」（都市計画法第29条、第43条）

- ・第一種住居地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物
- ・準工業地域において立地可能であり、かつ原則として自己の業務用である建築物
（周辺の土地利用状況及び地元市町村の意見を踏まえ、支障がないと認められるもの）

・都市計画法第34条第10号 地区計画（都市計画法第29条）

- ・都市計画マスタープラン等に「まちづくり」としての位置づけ

3. その他の検討事項

- ・地区計画によって敷地を分割する場合
- ・既存建築物を用途変更して再活用する場合：建築基準法、消防法等への適合が必要

（資料）奈良県資料をもとに作成

図 8-1 市街化調整区域にある小学校等を別の用途で活用したい場合の検討事項等

8.2 事業スケジュール

本事業の想定スケジュールを表 8-1 に示す。

吉野小学校・吉野北小学校は、令和 4 年度からの小中一貫教育校の開校に伴い閉校となる。令和 3 年度は、学校跡地の利活用方針を策定し、令和 4 年度以降に民間事業者の公募・選定及び公共による利活用の検討を行った後、学校跡地活用事業を開始する。

表 8-1 事業スケジュールの想定

項目	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度
小中一貫教育校の開校及び吉野小学校・吉野北小学校の閉校		● 小中一貫教育校の開校 ● 吉野小学校・吉野北小学校の閉校				
学校跡地の利活用方針の策定	利活用方針の策定					
学校跡地活用事業者の募集・選定等		民間事業者の公募・選定				
主に公共による利活用の検討		利活用の検討				
学校跡地活用事業の事業期間			校舎等の改修 (活用部分のみ)		学校跡地の利活用 (施設の供用)	