

# 吉野小学校・吉野北小学校学校跡地 利活用方針（案）（概要版）

## 1. はじめに

吉野小学校及び吉野北小学校が閉校となることから、それらの学校跡地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。

## 2. 対象施設に関する現況整理

### 【上位関連計画】

上位関連計画から、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。

計画名	関連する主な内容
第5次吉野町総合計画	「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
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
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
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

### 【敷地条件】

吉野小学校は、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。

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。

項目	吉野小学校	吉野北小学校
面積	敷地：18,181㎡、床面積：5,368㎡	敷地：11,907㎡、床面積：3,843㎡
経過年数	53年～54年	16年～40年
地域地区等	・準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%) ・県立吉野川津風呂自然公園普通地域	・市街化調整区域 (建ぺい率70%、容積率400%)
災害区域等	・浸水区域（3m～5m） ・河岸浸食 ・氾濫流	・土石流警戒区域（イエローゾーン）

## 3. 類似事例

類似事例では、公共施設として活用するケースと民間が活用するケースがあり、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。

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、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。

所在地	分類	活用内容	活用方法
海南省	社会体育	スポーツ施設・簡易宿泊施設	公共施設として再活用
東近江市	社会教育・文化	文化研修施設	有償貸付
四日市市	福祉・医療等	市民交流施設・子育て支援施設	公共施設として再活用
八頭町	創業支援等	コワーキングスペース	無償貸与
橿原市	庁舎等（奈良県）	行政施設	公共施設として再活用
神戸市	体験交流施設等	複合観光施設（体験工房等）	有償貸付
吉野町	社会教育・文化	宮滝野外学校	使用貸借及び協定書
	社会教育・文化	くにすの杜	指定管理者
	福祉・医療等	特別養護老人ホーム	定期借地権

## 4. 地域懇談会の開催

学校跡地の利活用方針を作成するにあたり、地域の方など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を設置し、3回開催した。

### 【地域懇談会の開催概要】

回数	日時	主な内容
第1回	令和3年10月5日	・吉野町の現状について ・学校跡地の活用事例 ・意見等について一言ずつ ・今後のスケジュール
第2回	令和3年12月2日	・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
第3回	令和4年1月31日	・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

### 【地域懇談会における主な意見】

吉野小学校	吉野北小学校
・若い世代の定着等につながる事が重要 ・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 等	・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 ・民間機能の活用用途で制限されるのであれば町の施設として有効に活用してはどうか 等

## 6. サウンディング調査の実施

民間による学校跡地の利活用の可能性を把握するため、民間事業者等を対象にサウンディング調査を実施した。

### 【調査方法】

	アンケート調査（1次調査）	ヒアリング調査（2次調査）
目的	跡地の利活用に関する民間企業の幅広い意見を把握	より詳細な事業イメージ、条件等を把握
調査期間	令和3年7月～8月	令和3年9月
方法	指名型 公有地活用等の実績のある企業を対象に調査資料を配布・回収（11者）	アンケートに回答のあった企業のうち、事業への関心が高い企業を対象にヒアリング調査を実施（11者）
	公募型 吉野町ホームページに公表した調査資料をもとに企業の回答を回収（6者）	

### 【調査結果】

	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：76.5% 利活用は難しい：11.8% 分からない：11.8%	利活用できる可能性がある：35.3% 利活用は難しい：23.5% 分からない：29.4% 未回答：11.8%
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用可能な用途が限られており、民間による利活用が難しい。</li> <li>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ス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。</li> <li>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。</li> </ul>



跡地活用の方向性	<b>民間による学校跡地の利活用を推進</b>	イベントの実施やグラウンド等の一時的な利用、法令の範囲内で利用できる用途として <b>公共による利活用を検討</b>
----------	-------------------------	------------------------------------------------------------

## 7. 事業形態

民間による学校跡地の利活用を行う場合の建物については、無償で貸し付ける場合「使用貸借」、一定期間有償で貸し付ける場合「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には、民法の「使用貸借」「賃貸借」が想定される。

校舎等を公共施設として改修する場合は、「公設公営方式」に加えて、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）」等の事業手法がある。

## 8. 利活用方針

学校跡地の利活用方針（案）は、以下のとおりとする。

### 吉野小学校の利活用方針：民間による利活用を推進

- 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
- 事業に支障のない範囲で避難所機能について検討する
- 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による貸付とする
- 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
- 事業者は建物を無償で使用できるものとするが、地代を支払うこととする
- 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

### 吉野北小学校の利活用方針：公共による利活用を検討

- 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、イベントの実施等による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

### 【事業スケジュール】

年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8
利活用方針の策定	方針策定					
事業者の募集・選定等		公募・選定				
公共による利活用の検討		検討				
跡地活用事業の事業期間				校舎等の改修		学校跡地の利活用