



## 事例から学ぶスモールコンセプション【廃校活用】

# 「THE 610 BASE」における 事業化までの経過と課題への対応



令和7年2月21日

福知山市財務部資産活用課

課長補佐兼公民連携係長

土田 信広

# 廃校活用の現状と成果



福知山市では、平成24年度に27あった小学校から9年の短期間で16の廃校が発生。現在は、行政利用2校、民間活用8校の計10校（62.5%）で活用を実現！

| No. | 学校名    | 活用事業     | オープン   | No. | 学校名  | 活用事業         | オープン   |
|-----|--------|----------|--------|-----|------|--------------|--------|
| 1   | 旧明正小   |          |        | 9   | 旧細見小 |              |        |
| 2   | 旧育英小   | 文化財保存庫   | R4.9～  | 10  | 旧佐賀小 | 店舗兼工場        | R3.10～ |
| 3   | 旧精華小   | グループホーム  | R2.4～  | 11  | 旧天津小 | スポーツ施設       | R4.8～  |
| 4   | 旧三岳小   | 複合化施設    | R4.4～  | 12  | 旧金谷小 |              |        |
| 5   | 旧川合小   | サブリース事業  | R4.10～ | 13  | 旧公誠小 | キャンプ、スケボーパーク | R4.7～  |
| 6   | 旧上六人部小 |          |        | 14  | 旧美河小 |              |        |
| 7   | 旧中六人部小 | イチゴ農園等   | R2.10～ | 15  | 旧美鈴小 |              |        |
| 8   | 旧菟原小   | 着物配送センター | R4.10～ | 16  | 旧有仁小 | ハウス栽培、加工施設   | R6.8～  |

約1億5,000万円（売却：約7,000万、貸付：約8,000万）の歳入増  
年間約1,000万円の維持管理費等の歳出減のみならず、  
新たな雇用や売却による固定資産税収入増等

# 課題への対応①



## 市街化調整区域内にある廃校の活用

### ①旧中六人部小・旧佐賀小

→**地区計画**（都市計画法第12条の4第1項第1号）

### ②旧天津小

→**第二種特定工作物**（都市計画法第4条第11号）

- ・開発許可制度運用指針の一部改正（既存建築物の用途変更の運用弾力化）
- ・「地域再生法の一部改正に伴う開発許可制度運用指針の改正について」  
（令和2年1月9日・国土交通省都市局長通知）



○市街化調整区域内の未利用公共施設の利活用促進に向けた  
開発許可基準について（栃木県）

○千葉県開発審査会提案基準の改正について（千葉県）

○市街化調整区域において開発許可の審査基準を改正（東京都）

# 課題への対応②



## 法令上の課題や制限

- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| ①用地に関する課題         | 敷地内の里道・水路   |
| ②建築基準に関する課題       | 開発許可        |
| ③消防法に関する課題        | 消防設備の増設     |
| ④上下水道に関する課題       | 排水、特に農業集落排水 |
| ⑤文化財保護法に関する課題     |             |
| 埋蔵文化財包蔵地や古墳に関する制限 |             |

+

### ○学校特有の課題

指定避難所、消防団の訓練場所、地元要望等

# よくある質問①



Q サウンディングには、  
どんな方法で来てもらっている？

A 「金融機関との連携（by 福知山市）」  
「打てる手は全て繰り出す（by 津山市）」



# よくある質問②



Q たくさんの民間事業者を、  
どんな方法で発掘したのか？

A 「2つの偶然と、8つの努力」



# よくある質問③



Q 行政と民間の間には、  
どのようなギャップがあるのか？

A 「スピード感と“行政の常識”」

【行政】



【民間】



【議会】

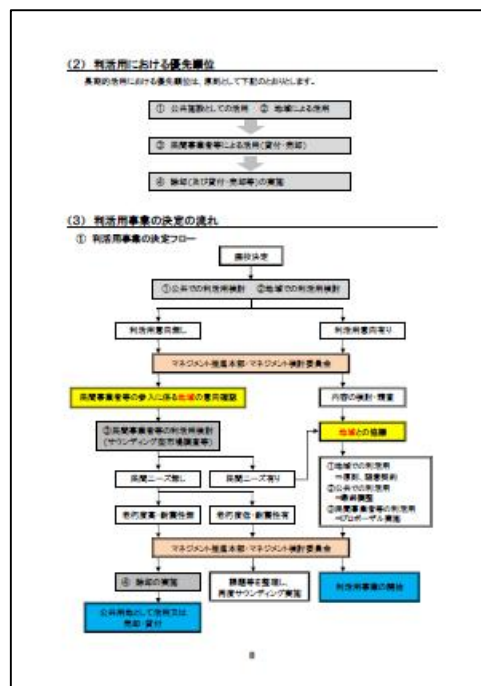
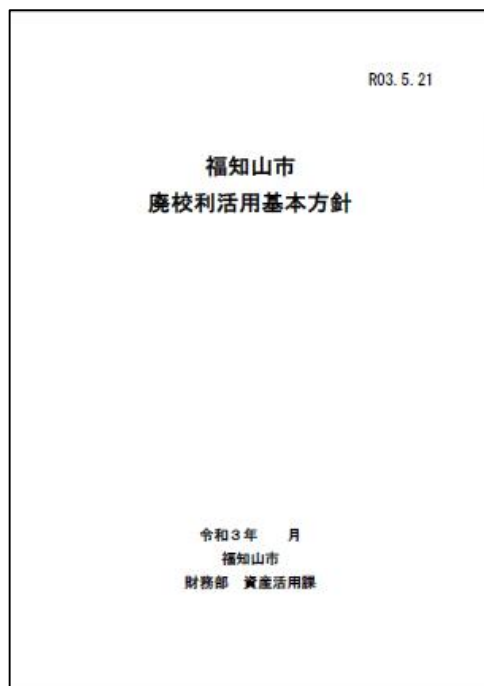


# よくある質問④



Q 「廃校活用基本方針」は策定しているか？

A 「内規的に整理したものはあります」



(5) 貸付・売却に関する判断基準や契約の条件等

① 貸付にあたっての判断基準及び契約の条件等  
 地域との協賛契約や民間事業者等による利用促進事業の推進にあたり、廃校を貸付して運営を行う場合の判断基準や契約の条件等は、以下のとおりとする。

| 項目   | 内容                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 判断基準 | <ul style="list-style-type: none"> <li>サランディング計画で指定された地域で民間事業者等より貸付のニーズがあること</li> <li>地域住民の意向に反しないこと</li> <li>施設環境を含めた当該施設の方向性との整合性が取れていること</li> <li>貸付を行うにあたって必要となる用地整理が完了していること</li> <li>現状有姿での貸付となること</li> <li>建物は耐震の要する程度であり、土地は有償の賃貸借契約であること</li> </ul> |
| 契約条件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>貸付期間は、当該民間事業者等による利用促進事業の完了までとする</li> <li>敷地金について、1回、事業等が完了後、一括して返還すること</li> <li>施設全体の維持管理(設備・事業等)が利用・管理すること</li> </ul>                                                                                                |

② 売却にあたっての判断基準及び契約の条件等  
 地域との協賛契約や民間事業者等による利用促進事業の推進にあたり、廃校を売却して運営を行う場合の判断基準や契約の条件等は、以下のとおりとする。

| 項目   | 内容                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 判断基準 | <ul style="list-style-type: none"> <li>サランディング計画で指定された地域で民間事業者等より売却のニーズがあること</li> <li>地域住民の意向に反しないこと</li> <li>施設環境を含めた当該施設の方向性との整合性が取れていること</li> <li>売却を行うにあたって必要となる用地整理が完了していること</li> <li>現状有姿での売却となること</li> <li>建物は耐震の要する程度であり、土地は有償の賃貸借契約であること</li> </ul> |
| 契約条件 | <ul style="list-style-type: none"> <li>売却期間は、当該民間事業者等による利用促進事業の完了までとする</li> <li>敷地金について、1回、事業等が完了後、一括して返還すること</li> <li>施設全体の維持管理(設備・事業等)が利用・管理すること</li> </ul>                                                                                                |

# よくある質問⑤



Q 「エリアビジョン」等が必要ではないか？

A 「福知山市廃校活用ビジョンはありませんが、  
状況によっては、有効だと感じます」



福知山市循環型森林ビジョン

令和6年8月