

日高市学校跡地個別活用計画 (旧高麗小学校)



令和 8 年 3 月
日高市

目次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1. 計画の背景と目的（はじめに） | 1 |
| 2. 個別活用計画の位置付け | 1 |
| 3. 日高市学校跡地活用基本計画における活用の方向性の整理 | 2 |
| (1) 学校跡地活用に向けた基本的な考え方及び留意事項 | 2 |
| (2) 活用の方向性 | 2 |
| 4. 敷地条件等の状況の整理 | 3 |
| (1) 敷地条件 | 3 |
| (2) 校舎等の状況 | 3 |
| (3) 土地利用の制限 | 4 |
| 5. 学校跡地活用事例の調査 | 6 |
| (1) 官民共用事例 | 6 |
| (2) 地区計画の策定 | 7 |
| (3) 条例の改正 | 8 |
| 6. 住民及び民間事業者等のニーズの把握 | 9 |
| (1) 住民ニーズの把握 | 9 |
| (2) 民間ニーズの把握 | 11 |
| (3) 住民及び民間ニーズの整理 | 11 |
| 7. 行政需要 | 14 |
| (1) これまでの検討 | 14 |
| (2) 公共施設の集約等に関する検討 | 14 |
| 8. 個別活用計画の策定 | 16 |
| (1) 活用内容 | 16 |
| (2) 活用手法 | 16 |
| (3) 事業者選定方法 | 16 |
| (4) 留意事項 | 17 |
| 9. 今後のスケジュール | 17 |

1. 計画の背景と目的（はじめに）

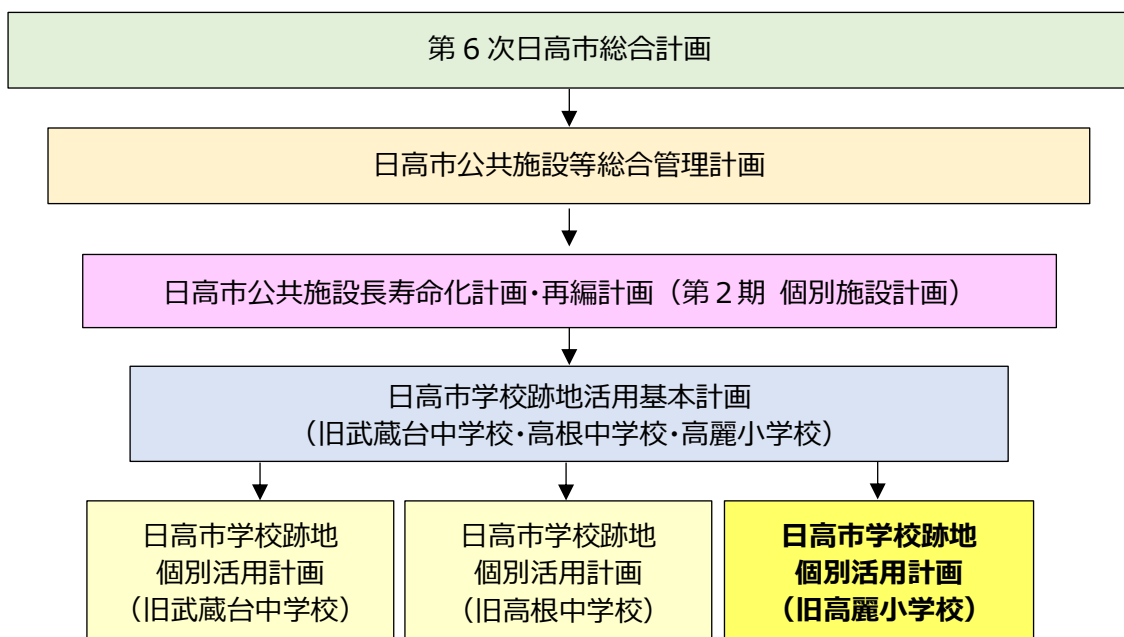
旧高麗小学校は、施設一体型「義務教育学校」の開校に伴い、高麗中学校へ集約することで令和7年3月末をもって閉校となりました。

これを想定の上、日高市（以下「本市」という。）では、令和6年3月に『日高市学校跡地活用基本計画（旧武蔵台中学校、高根中学校、高麗小学校）』（以下「基本計画」という。）を策定しました。

この基本計画では、順次空き施設となる3校の学校跡地の有効活用を図ることを目的とし、上位計画等との整合性や行政需要への対応、市民の意向、民間事業者等による活用の可能性を踏まえ、学校跡地活用に向けた基本的な考え方を整理しています。

『日高市学校跡地個別活用計画（旧高麗小学校）』（以下「本計画」という。）は、基本計画に基づき、先行事例等の情報調査、住民及び民間事業者等のニーズの把握、行政需要の整理、活用手法の検討などを行い、旧高麗小学校の跡地活用を推進することを目的とします。

2. 個別活用計画の位置付け



3. 日高市学校跡地活用基本計画における活用の方向性の整理

(1) 学校跡地活用に向けた基本的な考え方及び留意事項

基本計画における学校跡地活用に向けた基本的な考え方及び留意事項は、以下のとおりです。

| 基本的な考え方 | 留意事項 |
|---|---|
| <p>① まちづくりの方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「第6次日高市総合計画」等の各種上位計画に基づき、多角的に活用方法を検討 ・公共施設として再活用する場合は「日高市公共施設再編計画」の方針を踏まえ、機能集約等を検討 | <p>① 防災拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校が指定避難所として担ってきた役割を踏まえ、新たな地域の防災拠点の確保又は継続した防災拠点の維持を検討 |
| <p>② 民間事業者等の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の経済性や市民サービスの継続に向けて民間事業者等の活用を検討 ・活用に当たっては民間事業者等が進出できる条件を検討 | <p>② 国庫補助金等の清算及び活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助金等を財源として整備した建物等の財産処分について適切に対応 ・学校跡地の活用施設が国庫補助の対象となる場合、補助金制度を活用し、財政負担の軽減に努める |
| <p>③ 地域の意向と地域の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校が担ってきた役割を踏まえ、地域の意向を把握し、地域の活性化に資する活用方法を検討 | <p>③ 法の規制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校ではない用途として活用する場合の都市計画法、建築基準法、消防法等の規定に留意 |

(2) 活用の方向性

基本計画における旧高麗小学校の活用の方向性は、以下のとおりです。

| 活用の方向性 |
|---|
| ○行政と民間事業者等が共用する施設としての活用を基本とする |
| ○公共施設については、再編計画に基づく施設総量の最適化や更新コストの削減を図る必要があるため、学校周辺の公共施設の統合や集約化と併せて検討する |
| ○民間事業者等による活用については、市民アンケート調査、市民懇談会及びサウンディング型市場調査※において提案された内容に留意した活用を検討する |
| ○市街化調整区域により、土地の開発などが厳しく制限されるため、必要に応じて土地利用の規制緩和といった先行事例等を参考に検討する |

※ 『サウンディング型市場調査』とは、市有地などの有効活用に向けた検討に当たって、民間事業者から広く意見及び提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査です。

4. 敷地条件等の状況の整理

旧高麗小学校の敷地条件、校舎等の状況及び土地利用の制限については、以下のとおりです。

(1) 敷地条件

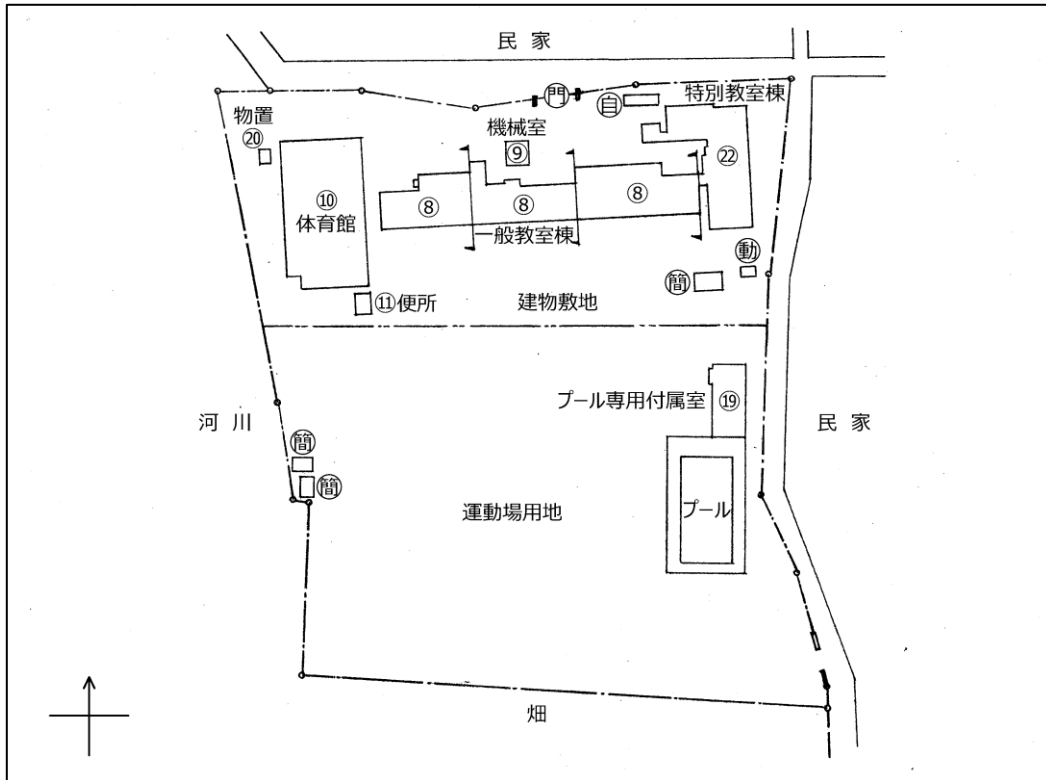
| | |
|---------|--|
| 所在地 | 埼玉県日高市大字梅原5番地 1 |
| 区域区分 | 市街化調整区域 |
| 建蔽率/容積率 | 60%/200% |
| 土地面積 | 21,396.15㎡ |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・校庭に夜間照明設備あり ・高麗川による家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に、校庭の一部が位置する ・平成25年度に学校施設環境改善交付金（地震補強、大規模改造、太陽光発電等設置）を活用 ・令和2年度に公立学校情報通信ネットワーク環境施設整備費補助金を活用 ・指定避難所として指定 |

(2) 校舎等の状況（配置図は図1のとおり）

| 建 物 概 要 | 建物名称 | 構造・階数 | 建設年月 | 法定耐用年数※ | 延床面積 |
|------------------|-----------|--------------|----------|---------|-----------|
| | ⑧一般教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和47年3月 | 47年 | 2,654.00㎡ |
| | ⑧一般教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和48年3月 | 47年 | |
| | ⑧一般教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和48年11月 | 47年 | |
| | ②特別教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和54年3月 | 47年 | 1,211.00㎡ |
| | ⑨機械室 | 鉄筋コンクリート造・1階 | 昭和47年3月 | 47年 | 33.00㎡ |
| | ⑩体育館 | 鉄骨その他造・1階 | 昭和47年9月 | 34年 | 702.13㎡ |
| | ⑪便所 | 鉄骨その他造・1階 | 昭和49年3月 | 34年 | 20.43㎡ |
| | ⑰プール専用付属室 | 鉄筋コンクリート造・1階 | 昭和60年1月 | 47年 | 137.05㎡ |
| ⑳物置 | 鉄骨その他造・1階 | 平成6年8月 | 34年 | 45.27㎡ | |

※出典 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）

図 1 : 旧高麗小学校 (配置図)



資料：公共施設台帳

(3) 土地利用の制限

旧高麗小学校は、都市計画法（以下「法」という。）による市街化を抑制すべき「市街化調整区域」内に位置し、開発行為（建築物を建築するための土地の区画形質の変更）や建築行為（建築物の新築や改修など）が制限されています。そのため、例外的に認められる立地基準（法第 34 条第 1 号から第 14 号まで）を踏まえた活用を行うことが前提となります。

このような開発許可制度は、良好な宅地水準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における適正な都市的土地利用を図る機能を担っています。

法第 34 条第 1 号から第 14 号までにおいて立地基準が定められている施設のうち、旧高麗小学校で適用の可能性がある施設概要と具体例については、次表のとおりです。

表 1 : 市街化調整区域において立地が認められる施設（法第 34 条一部抜粋）

| 第 34 条 | 施設概要 | 施設具体例 |
|--------|---------------------------------|--|
| 第 1 号 | 開発区域周辺に住んでいる人が必要とする施設 | 保育所・福祉施設・飲食店・診療所・店舗など |
| 第 4 号 | 農林水産物の処理・貯蔵・加工をするための施設 | 農産物加工工場、農産物保存施設、農産物販売所など |
| 第 10 号 | 地区計画又は集落地区計画の区域内における建築物 | 一戸建ての住宅、共同住宅及び長屋、小規模な店舗など地区計画等で定められた用途 |
| 第 12 号 | 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例に定められたもの | 分家住宅、自治会施設など |
| 第 14 号 | 開発審査会の議を経て許可する施設 | 病院、老人保健施設など |

市街化調整区域において立地が認められる施設については、単一用途を前提に適用されることから、法第 34 条第 10 号及び第 14 号を除く各号に合致しても、複合用途での利用は認められない可能性があります。

また、旧高麗小学校においては、校庭の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に位置しています。

なお、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は、水防法に基づき、洪水時に家屋等の倒壊・流出をもたらすような河岸浸食が発生することが想定される区域ですが、建築物の建築や土地利用について制限を課すものではありません。

5. 学校跡地活用事例の調査

(1) 官民共用事例

他自治体において行政機能及び民間機能の複合施設として学校跡地を活用している事例について調査しました。

表 2：他自治体の学校跡地の官民共用活用事例

| 所在 学校名 | 千葉県君津市 旧秋元小学校 | 茨城県城里町 旧七会中学校 |
|--------------|--|--|
| 区域区分 | 都市計画区域外 | 都市計画区域外 |
| 敷地面積 | 約 1.5ha | 約 1.6ha (グラウンド) |
| 施設名 | 清和地域拠点複合施設「おらがわ」 | 七会町民センター「アツマーレ」 |
| 活用施設 | 複合施設 (文化施設、福祉施設、事務施設、 商業施設) | 複合施設 (文化施設、体育施設、事務施設) |
| 活用内容 (行政) | 市民センター、公民館機能、こども園 | 支所、公民館機能、バーベキュー施設 |
| 活用内容 (民間) | 地域活性化センター (レンタルオフィス、コワーキングスペース、 飲食、物販) | プロサッカーチームのクラブハウス、練習場 |
| 整備費用 (概算) | 約 11 億円 | 約 3.3 億円 |
| 施設オープン時期 | 令和 6 年 1 月 | 平成 29 年 12 月 |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> 令和元年度末に閉校した旧秋元小学校に老朽化した市民センター、公民館、こども園の各機能を集約化した複合施設 校舎の一部をレンタルオフィス等として民間事業者等に貸出し | <ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年度末に閉校した旧七会中学校に老朽化した七会支所、公民館、バーベキュー施設の各機能を集約した複合施設 校舎の一部及びグラウンドをプロサッカーチームのクラブハウスとして活用 |

調査した 2 校では、統廃合や移転によって閉校となった学校跡地について、既存施設を一部改修した上で、各地区の実情に応じた多様な用途での活用が図られています。

(2) 地区計画の策定

旧高麗小学校と同一の区域区分である市街化調整区域において、地区計画※を策定した他自治体の学校跡地活用事例として、3校の事例を調査しました。

※『地区計画』とは、丁目や街区などの比較的小規模な地区において、地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限を地区計画に定めることで、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができるなど、地区の目標や方針に合わせた良好な環境を整備・保全するためのものです。

表3：地区計画の策定による学校跡地活用事例

| 所在 学校名 | 千葉県成田市 旧久住第二小学校 | 京都府福知山市 旧佐賀小学校 | 京都府南丹市 旧吉富小学校 |
|-----------------------------|--|---|--|
| 区域区分 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 | 市街化調整区域 |
| 敷地面積 | 約 1.1ha | 約 1.9ha | 約 0.9ha |
| 地区計画 | 久住第二小学校跡地地区 地区計画 | 佐賀地区計画 | 旧吉富小学校地区地区計画 |
| 活用手法 | 賃貸 | 売却 | 指定管理 |
| 活用施設 | 宿泊施設 | 商業施設、流通施設 | 文化施設 |
| 活用内容 | キャンプ場 「Ready to Flight! NARITA 校庭キャンプ場」 | 飲食、菓子工房 「里山ファクトリー」 | コミュニティ施設 「南丹市吉富地域活性化 センター」 |
| 施設オープン 時期 | 令和元年 8月 | 令和 3年 10月 | 平成 29年 4月 |
| 地区計画に おける 土地利用の 方針 | ・豊かな自然環境や空港に近い地域の特性を生かし、新たな賑わいを創出するために、既存の施設を活用した観光振興のために必要な宿泊施設や店舗、飲食施設などの整備を図る | ・周辺の田園風景と調和の取れた良好な日常生活拠点として、地域に暮らす人々の日常生活に必要な商業店舗や地域産業の活性化に資する業務施設の立地を誘導する ・佐賀小学校跡地については、地域振興に寄与する施設の立地誘導を図る | ・小学校施設の再利用を前提として、地域の集会・福祉・交流の拠点となるよう公益性の高い土地利用を基本とする ・周辺の歴史的な集落地と調和し、新たなコミュニティの形成を図るために、施設の利用に合わせた土地利用を図る |

調査した3校では、統廃合や移転によって閉校となった学校跡地について、各地区の実情に応じた地区計画を策定しています。これにより、活用用途が制限される市街化調整区域においても、多様な用途での活用が図られています。

(3) 条例の改正

旧高麗小学校と同一の区域区分である市街化調整区域において、条例の改正による学校跡地活用事例として、1校の事例を調査しました。

表4: 条例の改正による学校跡地活用事例

| 所在 学校名 | 埼玉県行田市 旧太田東小学校 |
|---------------|---|
| 区域区分 | 市街化調整区域 |
| 敷地面積 | 約 1.7ha |
| 活用手法 | 賃貸 |
| 活用施設 | 事務施設 |
| 活用内容 | 撮影スタジオ、企業の研修施設 （【校舎】撮影セット、研修施設 【体育館】体育シーンの撮影場所など 【校庭】ドローン撮影、大規模セットを組んでの撮影） |
| 契約時期 | 不明（優先交渉権者の決定：令和6年11月） |
| 施設オープン時期 | 令和7年5月 |
| 地域活性化・地域交流の取組 | ・避難所の機能維持 ・地域開放（事業者との協議により、校庭や体育館の貸し出し可能） ・制作会社や団体利用者が地元の飲食店等を利用することによって、外部からの経済的な流入の効果 |

【用途緩和手法】

埼玉県行田市においては、『開発許可等の基準に関する条例』を改正（令和5年6月29日施行）し、市街化調整区域における公共施設等の用途の変更について、制限の緩和が可能となる条項の追加を行っています。

これにより、「市長が地域の活性化に資すると認める業種」については、市が所有する建物であって、用途が廃止され、又は用途の廃止が見込まれるもの、かつ、変更後の用途が、周辺における市街化を促進するおそれがない等、上位計画等に基づくものである場合には活用が可能となることとしています。

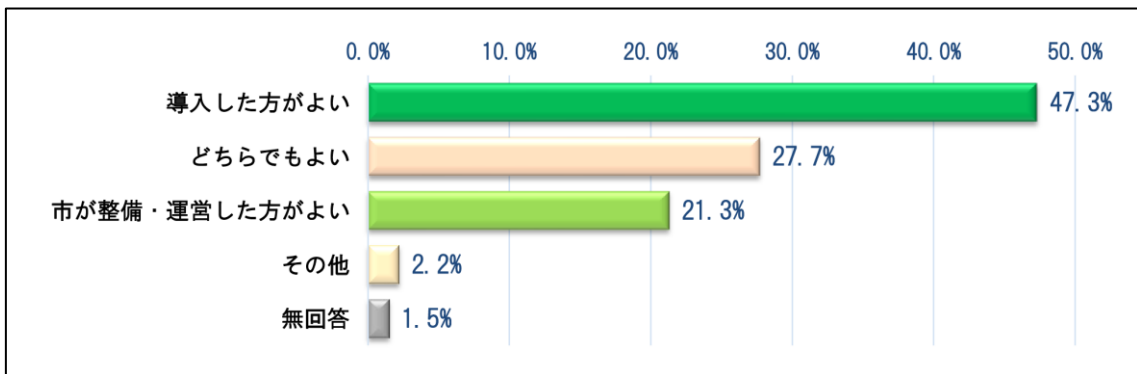
6. 住民及び民間事業者等のニーズの把握

(1) 住民ニーズの把握

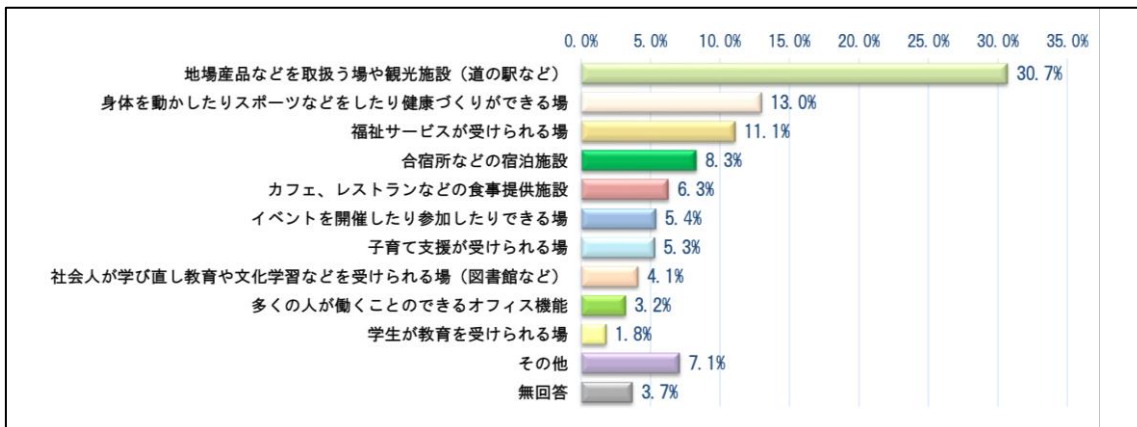
令和4年度に実施した「学校跡地活用に関わる市民アンケート調査」及び令和5年度に実施した「学校跡地活用に関する市民懇談会」における住民のニーズは、以下のとおりです。

【学校跡地活用に関わる市民アンケート調査（令和4年度実施）】

① 民間事業者の導入について



② 活用の方法について



【学校跡地活用に関する市民懇談会（令和5年度実施）】

| 種別 | 活用アイデア |
|-------------------|--|
| 福祉系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ デイケアセンター ・ 介護施設 |
| スポーツ・文化系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 校庭を遊び場として開放 ・ アトリエや工房、スタジオ等がある芸術文化施設 ・ カルチャーセンター |
| 観光・レジャー・アミューズメント系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ グランピング、キャンピング施設 ・ 観光客向けの宿泊施設 ・ 体育館等に隣接した合宿所 |
| 子育て・教育系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 児童館、子育て支援施設 ・ 子ども食堂 |
| コミュニティ系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 多世代交流センター ・ 市民活動拠点施設 |
| 農林水産系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 特産品や農産物の販売施設 ・ 農業体験施設 |
| 業務、IT系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ コワーキングスペース、シェアオフィス ・ スタートアップ企業の支援の場 |
| 商業系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店（カフェ、レストラン） ・ 道の駅 |
| 防災系 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 避難所 ・ 防災トレーニングセンター |
| 行政施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公民館、図書館 ・ 出張所 |

「学校跡地活用に関する市民懇談会」では、令和4年度に実施した「学校跡地活用に関わる市民アンケート調査」の結果も参考にしながら意見交換が行われ、活用アイデアが出されました。

住民ニーズを整理するに当たり、活用アイデアを施設別に分類すると「**文化施設**」「**体育施設**」「**福祉施設**」「**事務施設**」「**宿泊施設**」「**商業施設**」に分けることができます。（P12. 「図2：住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ」参照）

(2) 民間ニーズの把握

令和5年度に実施した「サウンディング型市場調査」での民間事業者等のニーズについては、以下のとおりです。

【サウンディング型市場調査（令和5年度実施）】

| | | | |
|------|--------------------|----------|----------|
| 提案数 | 24社 | | |
| 提案業種 | | 施設全体を活用 | 施設の一部を活用 |
| | スポーツ・文化系 | 2社 | 3社 |
| | 福祉系 | | 5社 |
| | レジャー・アミューズメント系 | 3社 | 1社 |
| | 子育て・教育系 | 2社 | 2社 |
| | 農林水産系 | | 2社 |
| | コミュニティ系 | 2社 | |
| | スタジオ系 IT系 | 1社 1社 | |
| 事業手法 | 買取り（2社） 賃借（22社） | | |

「サウンディング型市場調査」において参加した民間事業者等から、様々な業種が提案されました。民間ニーズを整理するに当たり、提案業種を施設別に分類すると、施設全体を活用する提案は、「文化施設」「教育施設」「福祉施設」「事務施設」「宿泊施設」「商業施設」に分けることができます。また、教室や体育館など、施設の一部を活用する提案は、「文化施設」「体育施設」「教育施設」「福祉施設」「宿泊施設」「商業施設」「情報通信施設」「流通施設」に分けることができます。（P12、「図2：住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ」参照）

事業手法に関するニーズとしては、買取りよりも賃借を希望する意見が多い結果でした。

(3) 住民及び民間ニーズの整理

(1) (2) で把握した住民及び民間ニーズ（活用施設）を整理すると、下表のとおりです。

表5：住民・民間ニーズ

| | 文化施設 | 体育施設 | 教育施設 | 福祉施設 | 事務施設 | 宿泊施設 | 商業施設 | 情報通信施設 | 流通施設 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|
| 住民 | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 民間（施設全体） | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| 民間（施設一部） | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ |

このように、住民及び民間ニーズとして多様な施設が挙げられていますが、次図及び次表のとおり、現行用途（市街化調整区域）で活用の可能性があるものは、「商業施設（地域住民のためのものに限る）」や、「文化施設」及び「福祉施設」などの公益上必要な建築物に限定されます。

また、市街化調整区域では、前述のとおり、現行用途で活用可能性があるものを複合用途で活用することもできません。

図2：住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ（現行用途の場合）

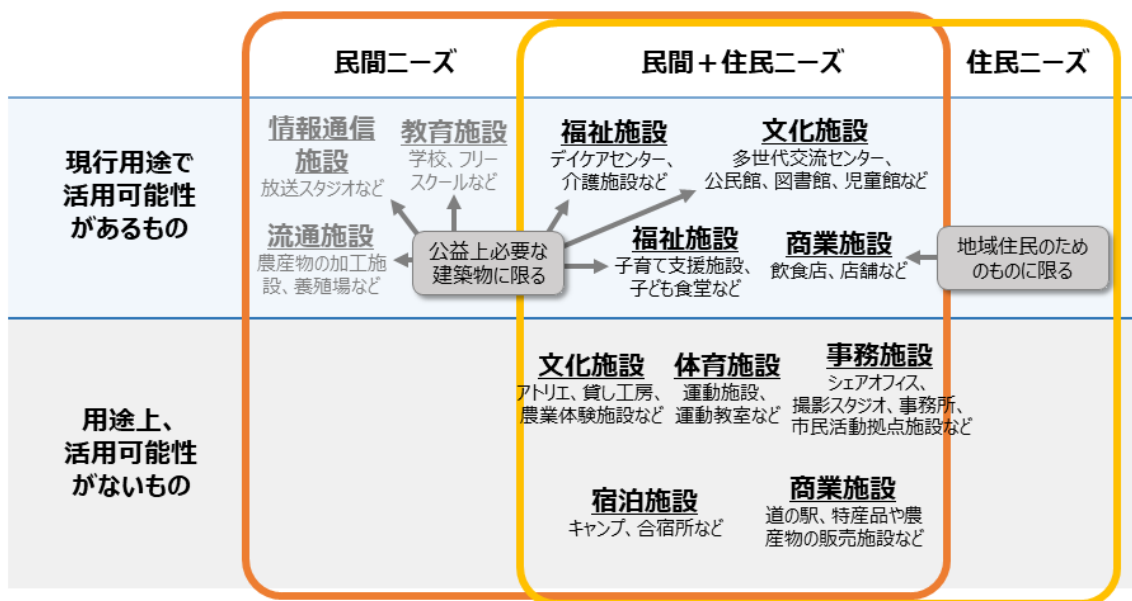


表6：住民・民間ニーズ及び用途別活用可能性（現行用途の場合）

| 施設用途分類 | | 活用例 | 民間提案 (全部) | 民間提案 (一部) | 市民アンケート (上位) | 市民懇談会 意見 | 現行用途での活用の可能性 (市街化調整区域) | |
|--------|--------------|--|--------------|--------------|-----------------|-------------|---------------------------|-------------------------|
| 大分類 | 中分類 | | | | | | 可能性あり○、可能性なし×、要検討△ | |
| 教育文化施設 | 文化施設 | アトリエ、工房、カルチャーセンター、貸し工房、農業体験施設 | ○ | ○ | | ○ | × | |
| | | 多世代交流センター、コミュニティセンター、公民館、図書館、児童館 | ○ | ○ | | ○ | △ | 公益上必要な建築物に該当すれば建築の可能性あり |
| | 体育施設 | 運動施設、運動教室 | | ○ | 2 | ○ | × | |
| | 教育施設 | 学校、フリースクール | ○ | ○ | | | △ | 法第34条に適合する場合は建築の可能性あり |
| 福祉施設医療 | 福祉施設 | デイケアセンター、介護施設、老人ホーム、障がい者福祉施設 | | ○ | 3 | ○ | △ | 法第34条に適合する場合は建築の可能性あり |
| | | 児童福祉施設、子育て支援施設、子ども食堂 | ○ | ○ | | ○ | △ | 法第34条に適合する場合は建築の可能性あり |
| 産業施設 | 事務施設 | コワーキングスペース、シェアオフィス、撮影スタジオ、事務所、市民活動拠点施設 | ○ | | | ○ | × | |
| | 宿泊施設 | グランピング、キャンプ、合宿所 | ○ | ○ | 4 | ○ | × | |
| | 商業施設 | 飲食店、店舗 | ○ | ○ | 5 | ○ | △ | 法第34条に適合する場合は建築の可能性あり |
| | | 道の駅、特産品や農産物の販売施設 | ○ | ○ | 1 | ○ | × | |
| | 情報通信施設 | 放送スタジオ | | ○ | | | △ | 公益上必要な建築物に該当すれば建築の可能性あり |
| 流通施設 | 農産物の加工施設、養殖場 | | ○ | | | △ | 法第34条に適合する場合は建築の可能性あり | |

市街化調整区域において活用の幅を広げるためには、他自治体の事例のように、地域の实情や住民ニーズ等に応じて地区計画を策定する等により、用途制限を緩和することが望ましいと考えられます。

旧高麗小学校においては、住民・民間ニーズから、文化施設・福祉施設などの公共や公益に資する「公共公益施設」、宿泊施設・商業施設などの「観光関連施設等」、地域活性化につながる事業の「事務所等」について、用途制限を緩和することが考えられます。

図3：住民・民間ニーズ及び活用可能性のイメージ（用途制限を緩和する場合）

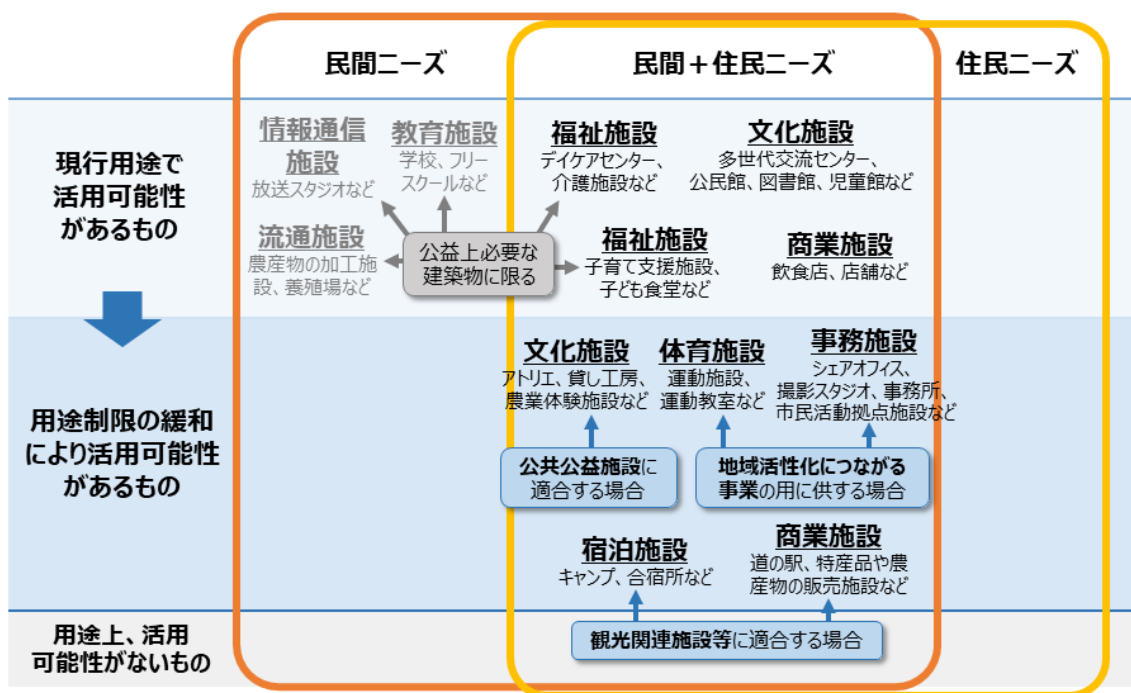


表7：住民・民間ニーズ及び用途別活用可能性（用途制限を緩和する場合）

| 施設用途分類 | 活用例 | 民間提案 (全部) | 民間提案 (一部) | 市民アンケート (上位) | 市民懇談会意見 | 現行用途での活用の可能性 (市街化調整区域) | | 地区計画を策定した場合の活用の可能性 | | |
|--------|--|------------------|-----------|--------------|---------|------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
| | | | | | | 可能性あり○、可能性なし×、要検討△ | 可能性あり○、可能性なし×、要検討△ | | | |
| 教育文化施設 | 文化施設 アトリエ、工房、カルチャーセンター、貸し工房、農業体験施設 | ○ | ○ | | ○ | × | △ | △ | 公共公益施設に適合する場合は建築の可能性あり | |
| | 文化施設 多世代交流センター、コミュニティセンター、公民館、図書館、児童館 | ○ | ○ | | ○ | △ | △ | ○ | | |
| | 体育施設 運動施設、運動教室 | | ○ | 2 | ○ | × | | △ | 地域活性化につながる事業の場合は建築の可能性あり | |
| 教育施設 | 学校、フリースクール | ○ | ○ | | | △ | △ | △ | 公共公益施設に適合する場合は建築の可能性あり | |
| 福祉施設医療 | 福祉施設 デイケアセンター、介護施設、老人ホーム、障がい者福祉施設 | | ○ | 3 | ○ | △ | △ | △ | 公共公益施設に適合する場合は建築の可能性あり | |
| | 福祉施設 児童福祉施設、子育て支援施設、子ども食堂 | ○ | ○ | | ○ | △ | △ | ○ | | |
| 産業施設 | 事務施設 コワーキングスペース、シェアオフィス、撮影スタジオ、事務所、市民活動拠点施設 | ○ | | | ○ | × | | △ | 地域活性化につながる事業の事務所は建築の可能性あり | |
| | 宿泊施設 グランピング、キャンプ、合宿所 | ○ | ○ | 4 | ○ | × | | △ | 観光関連施設等に適合する場合は建築の可能性あり | |
| | 商業施設 | 飲食店、店舗 | ○ | ○ | 5 | ○ | △ | △ | ○ | |
| | | 道の駅、特産品や農産物の販売施設 | ○ | ○ | 1 | ○ | × | | △ | 観光関連施設等に適合する場合は建築の可能性あり |
| | 情報通信施設 | 放送スタジオ | | ○ | | | △ | △ | △ | 公共公益施設に適合する場合は建築の可能性あり |
| 流通施設 | 農産物の加工施設、養殖場 | | ○ | | | △ | △ | △ | 観光関連施設等に適合する場合は建築の可能性あり | |

7. 行政需要

(1) これまでの検討

上位計画では、「日高市公共施設再編計画（第1期個別施設計画）」において、空き施設の活用にあたり、「時代の変化に対応した行政サービスを継続的に提供すること」、「人口減少社会の中で持続可能な行政経営を実現すること」、「将来世代に財政負担を先送りしないこと」という3つの基本的な考え方を定めており、これらに基づいた公共施設再編を着実に進める必要があります。

基本計画では、その策定過程において、全庁意向調査、市民アンケート、市民懇談会、民間事業者等に対するサウンディング型市場調査を実施した結果、旧高麗小学校に関しては、行政需要及び民間需要ともに「活用希望が最も多く、施設の一部の活用希望も多いこと」、市民アンケート調査では「観光施設としての活用が最も望まれていること」、市民懇談会では「市内外から人が集う場としての活用意見が多いこと」などが要望として挙げられています。

また、本市としても、引き続き巾着田でのイベント等、観光関連用途として使用できるようにしておくことが望ましいと考えられることから、旧高麗小学校を行政と民間事業者等が共用する施設として優先的に検討すべきと行政需要の方向性を定めています。

【基本計画における行政需要の方向性】

これまでの各調査の結果、施設の一部活用を含み活用希望が最も多いこと、観光施設や市内外から人が集う場としての活用が望まれていることなどから、旧高麗小学校を行政と民間事業者等が共用する施設として優先的に検討すべきと考えます。

(2) 公共施設の集約等に関する検討

旧高麗小学校の行政需要については、令和8年3月策定の「日高市公共施設長寿命化計画・再編計画（第2期個別施設計画）」の策定過程において、周辺に立地する老朽化した公共施設等の集約先として、検討を行っています。

- ① 令和7年度第1回日高市公共施設等庁内検討会議
旧高麗小学校に集約化する行政機能について検討
- ② 令和7年度第2回日高市公共施設等庁内検討会議
旧高麗小学校に集約化する行政機能について最終案の検討

また、同じく令和8年3月策定の「第6次日高市総合計画後期基本計画」では、子育て支援分野において、「子どもが安心して過ごせる、児童館などの居場所づくり」を掲げています。

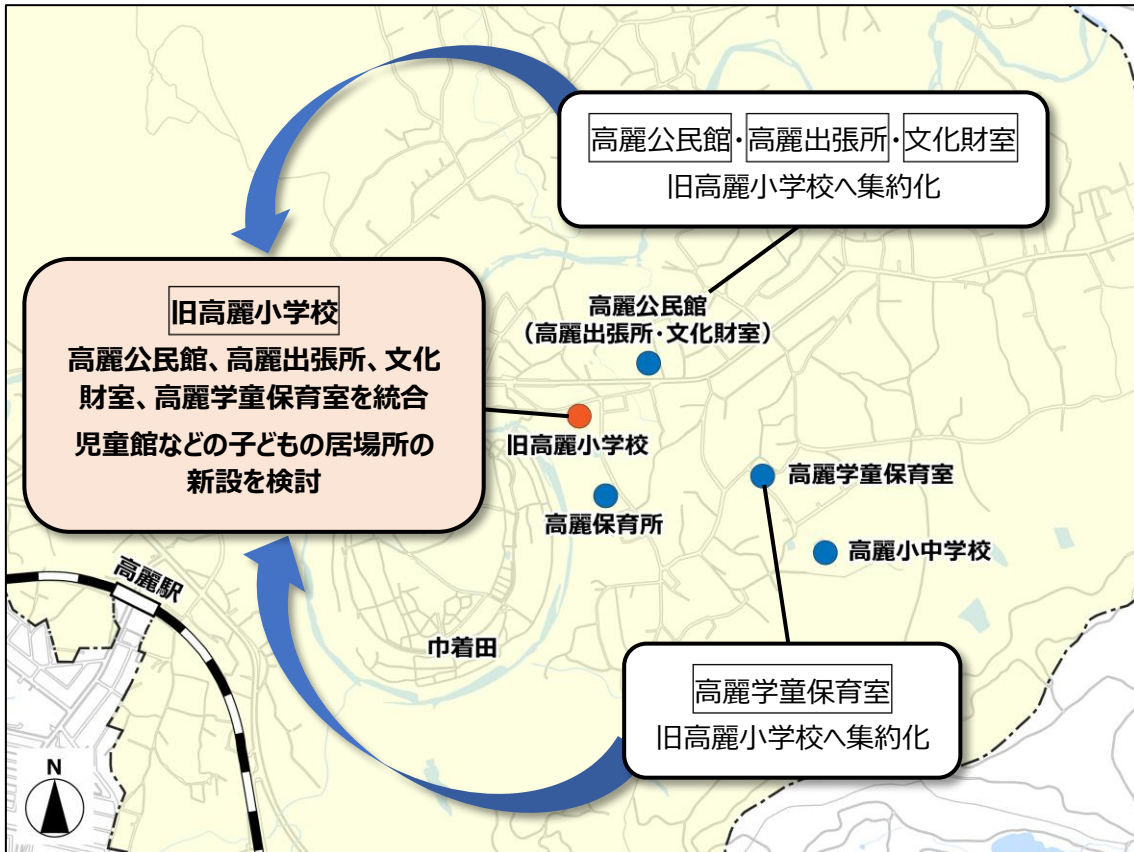
この施策の実現のため、今回、公共施設等の集約を検討している旧高麗小学校において、児童館などの子どもの居場所の新設も検討していきます。

【旧高麗小学校に集約・新設する公共施設】

日高市公共施設長寿命化計画・再編計画（第2期 個別施設計画）に基づき、高麗公民館・高麗出張所、文化財室、高麗学童保育室を、旧高麗小学校に集約します。

また、旧高麗小学校内に児童館などの子どもの居場所の新設を検討します。

図4：高麗地区における公共施設の集約等の方向性



地図：基盤地図情報（国土地理院）より作成

8. 個別活用計画の策定

(1) 活用内容

旧高麗小学校の活用に当たっては、行政需要及び民間需要ともに、施設の一部の活用を含む活用希望が多く、また、市民アンケート調査や市民懇談会の結果からも、民間活力の導入を期待していることが把握できました。そのため、同校においては、行政と民間事業者による複合的な施設活用を目指すこととします。

| 行政活用 | 民間活用 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○「第6次日高市総合計画後期基本計画」や「日高市公共施設長寿命化計画・再編計画（第2期 個別施設計画）」に基づく、周辺公共施設の集約を行います。 ○具体的には、地域コミュニティ活動や世代間交流の拠点など、旧高麗小学校が長年担ってきた役割を生かし、地域の公共公益に資する機能を集約します。 | <ul style="list-style-type: none"> ○上位計画との整合を図りつつ、市民アンケート調査や市民懇談会、民間事業者へのサウンディング型市場調査による住民・民間ニーズを踏まえた用途の活用を目指します。 ○具体的には、観光地に隣接する立地特性を生かした宿泊や商業などの観光関連機能、地域活性化につながる観光関連団体や地域ボランティア団体などの事務所機能による活用を目指します。 ○さらに、学校跡地であることを踏まえた健全な事業であること、収益性、経済性を発揮できる事業であることを民間事業者等に求めることとします。 |

行政と民間事業者による複合的な施設活用を実現するため、他自治体の事例を参考に、市街化調整区域における地区計画の策定等による用途制限緩和を目指します。

(2) 活用手法

行政部分については、本市が自ら管理・運営を行います。

民間部分については、地区計画の策定等により民間活用の幅を広げた上で、施設の一部の貸付けによる活用を図ります。

(3) 事業者選定方法

地域活性化につながる観光関連団体や地域ボランティア団体などの事務所機能による活用を除いた民間部分の活用については、(1)の活用内容を民間事業者等に求めるために、事業内容を評価する必要があります。そのため選定方法は、提案審査を行う公募型プロポーザル方式※によるものとします。

募集要項や審査基準に関しては、地域の意向の反映、財政負担の削減につながる活用となるように仕様の検討を行います。

※『プロポーザル方式』とは、不特定多数の事業者から、定められたテーマに対して提案書などの提出を求め、最も優れた提案をした事業者を契約相手として選定する方式です。

