

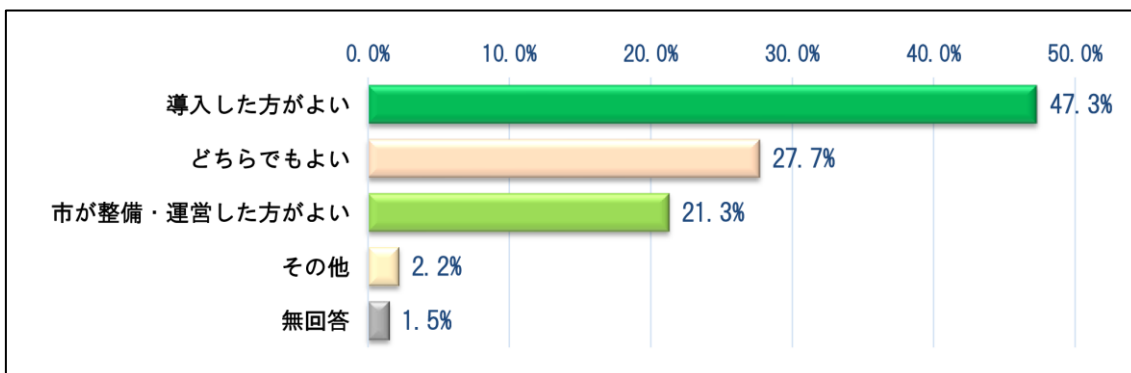
## 6. 住民及び民間事業者等のニーズの把握

### (1) 住民ニーズの把握

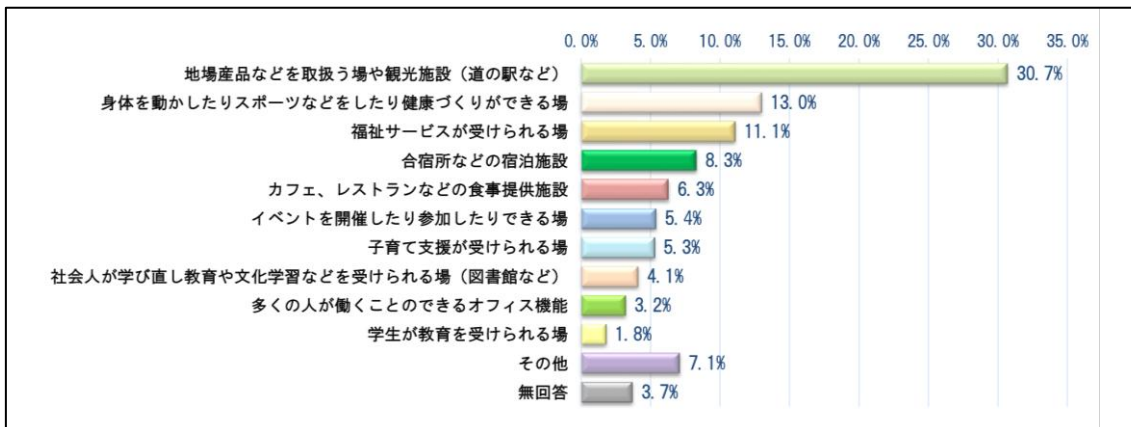
令和4年度に実施した「学校跡地活用に関わる市民アンケート調査」及び令和5年度に実施した「学校跡地活用に関する市民懇談会」における住民のニーズは、以下のとおりです。

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

「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）

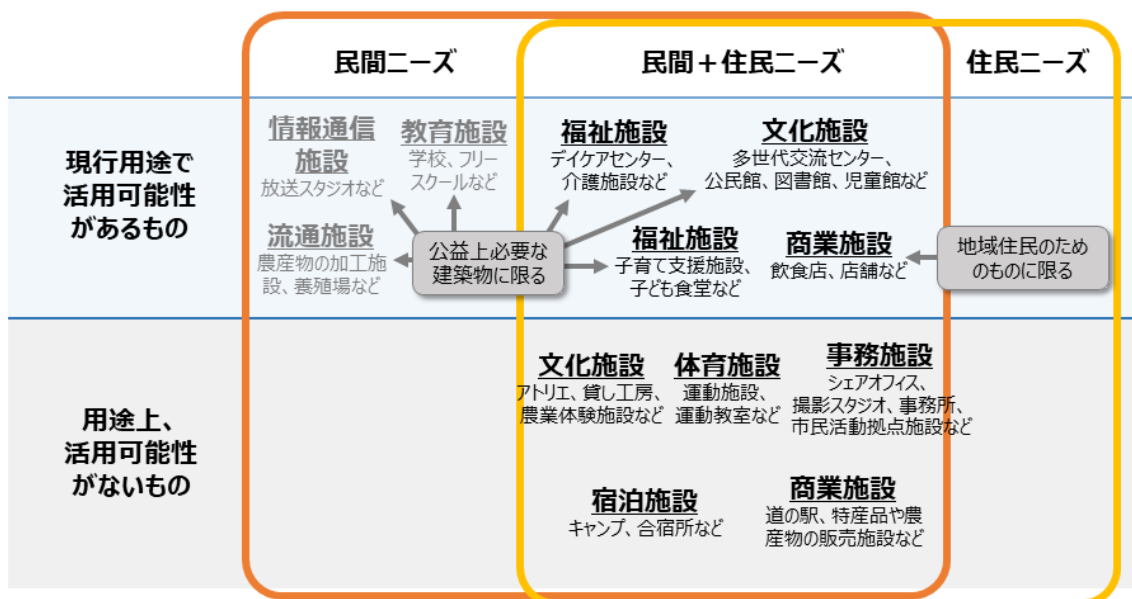


表6：住民・民間ニーズ及び用途別活用可能性（現行用途の場合）

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）

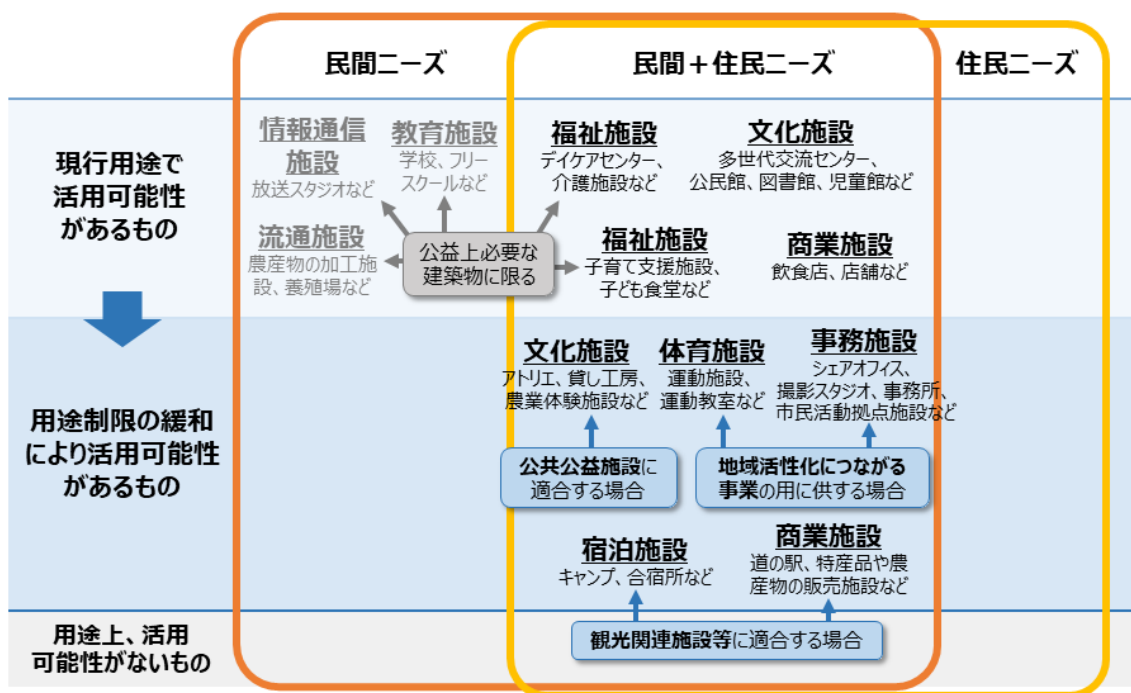


表7：住民・民間ニーズ及び用途別活用可能性（用途制限を緩和する場合）

施設用途分類 大分類 中分類	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△	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	商業施設	飲食店、店舗	○	○	5	○	△	○	
		商業施設	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		