

豊中市学校跡地の利活用方針

～ 子どもたちの未来へつながるまちづくり

まちの魅力・地域活性化の拠点をめざして～

平成 30 年（2018 年）8 月

豊中市

目次

第1章 背景と目的	1
第2章 学校施設の状況.....	2
1. 基本情報	2
2. 国庫補助金等の清算と活用.....	2
第3章 学校跡地の利活用に係る基本的な考え方	3
1. 利活用の基本コンセプト	3
(1) 防災機能の確保	4
(2) 地域活動の場の確保	5
(3) 教育・公共目的での利用.....	5
(4) 市の重要施策やまちづくりの方向性との整合	6
2. 利活用の検討手順	8

第1章 背景と目的

豊中市では、高度経済成長期の人口増加に対応するため、昭和30年代から50年代にかけて次々に小・中学校を新設してきました。

しかし、児童・生徒数はピークである昭和50年代の2分の1となっており、学校においては、人間関係の固定化や教育活動の制約などの課題が深刻化しています。

こうした課題を解消するためには、多様な出会いの中で、さまざまなものの見方や考え方、価値観に触れることができるように一定の学校規模の確保や教育環境の質的充実を図ることが求められています。そこで、市教育委員会は平成29年（2017年）に『庄内地域における「魅力ある学校」づくり計画』を策定し、地域の実情に応じた教育効果を得るための方策として、既存の小・中学校を再編し、施設一体型小中一貫校を新たに設置することとしました。

一方で、市有施設全体としても同時期に建設された施設の老朽化が進んでいる状況を踏まえ、平成28年度（2016年度）に「豊中市公共施設等総合管理計画」を策定し、全庁的な公共施設マネジメントの取組みを進めています。

豊中市公共施設等総合管理計画では、「施設の安全性能の維持・向上」「施設総量フレームの設定」「財政負担の平準化」など8つの基本方針を掲げ、多様化する市民ニーズに対応しながらも、将来的な財政負担を抑えつつ、安全で利用しやすい施設へと再編していくことを定めています。具体的には、建物施設については延床面積が大きいほど、建替えや改修、維持管理にかかる経費が増える傾向にあることから、学校施設を含めた市有施設の施設総量（総延床面積）を平成26年度（2014年度）比で80%と設定し、施設再編の取組みを進めています。また、施設再編に伴う跡地（土地・建物）の有効活用については、民間事業者から具体的な活用手法の提案を募集するなど、公民連携手法についても検討していくこととしています。

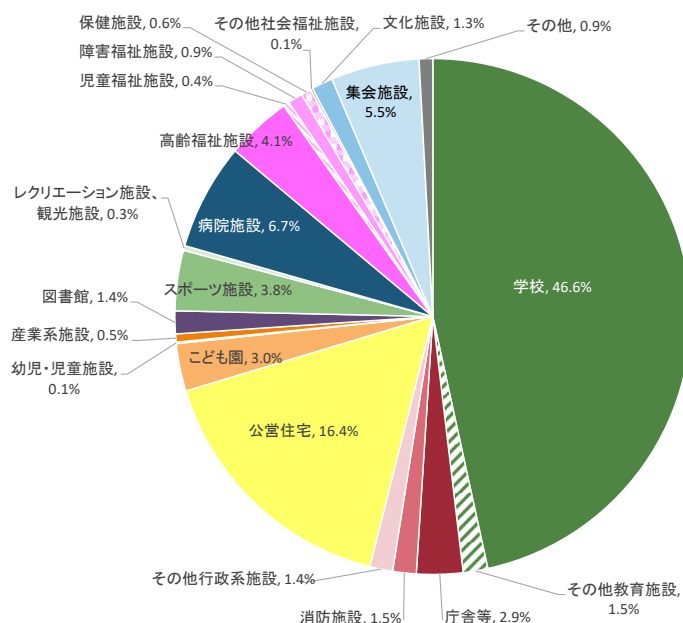
学校施設は地域の中でも特に規模の大きな敷地と施設を有していることから、学校再編に伴う跡地（土地・建物）をどのように利活用していくかは、まちの活性化や政策課題の解決を図るうえでとても重要な課題です。市全体のまちづくりの方向性と整合を図りつつ、市場性、利便性及び地域特性などについて多角的な評価を行いながら利活用方策を決定することが必要です。一方で、地域住民の活動拠点として、また災害時の避難場所として大きな役割を担ってきたという特性を踏まえ、とくに慎重に検討を進める必要があります。

このような観点から、学校跡地の利活用に関する基本的な考え方を整理するとともに、利活用方策を決定するための検討手順について明らかにすることを目的として、本方針を定めるものです。

第2章 学校施設の状況

1. 基本情報

豊中市には、平成30年（2018年）4月現在で市立小学校が41校、市立中学校が18校、合計59校あり、総延床面積は約47万㎡で、市有施設全体の約47%を占めています。



【用途分類別の延床面積割合】

豊中市公共施設等総合管理計画より抜粋

※データは平成27年（2015年）3月末時点

学校施設の耐震化については、平成29年度（2017年度）末時点で100%を達成しているものの、築30年を超える建物が多く、全体として老朽化が進行している状況です。

市が平成29年度（2017年度）に実施した学校施設の劣化状況調査によると、多くの建物で壁面のひび割れや鉄骨部分の錆び、漏水などが確認されています。今後は、各施設の保全計画（適切な修繕・更新時期やそのための必要経費の見込み額をまとめたもの）に基づき、長寿命化を図りつつ更新を実施していきませんが、更新時期の集中が見込まれることから、財源の確保と財政負担の平準化が課題となります。

2. 国庫補助金等の清算と活用

国庫補助を受けて建設された学校施設を、学校以外の目的に転用したり、譲渡や貸付、売却などを行ったりする場合には、原則として、補助金相当額の国庫納付等により文部科学大臣の承認を得るための財産処分手続きが必要となります。また、起債についても繰上償還となる可能性があります。しかし近年、国において財産処分手続きの大幅な簡素化・弾力化が図られている他、転用施設の改修に対する補助制度が創設されるなど、閉校した学校施設の積極的な利活用を進めるため、地方公共団体の取組みを支援する動きがあります。

よって、国の動向や最終の国庫補助年度に留意しつつ、転用にかかる改修等については可能な限り国の補助金等の活用を図るなど、市民負担の軽減に努めることとします。

第3章 学校跡地の利活用に係る基本的な考え方

1. 利活用の基本コンセプト

学校跡地利活用の基本コンセプト

- ① 子どもたちの未来につながるまちづくりをめざします
- ② まちの魅力、地域の活性化の拠点とします
- ③ 将来的な財政負担を抑えることを前提とします



本市における「魅力ある学校」づくりの取組みは、地域の子どもたちが自信と誇りを持てるよう育む教育環境を整えることを目的とするものです。

学校跡地については、子どもたちが大人になる未来へとつながるまちづくりの一環として将来的な財政負担を抑えることを前提とし、まちの価値の向上に資する、地域に根差した利活用のあり方をめざすものとします。

活用にあたり前提となる財政負担の抑制に関しては、過大な市費の投入を行わずとも目的を達成できるよう事業スキームを工夫することや、中長期的な歳入確保につなげる視点が必要となります。

近年、全国的に多くの自治体で統廃合などにより閉校した学校の跡地について多様な利活用が図られています。

個々の施設に着目すると、校舎や体育館などを解体せずに他の目的に転用するケースや、解体し敷地に新しい建物を建設するケースがあります。

既存の校舎や体育館を解体せず、不特定多数の人が利用可能な施設に転用する場合は、建設にかかる初期投資に代わり、建物内の防火・消防設備や冷暖房設備、内容仕様を更新するための大規模改修費用が必要となります。一方、校舎や体育館を解体し新しい建物とする場合は、新たな施設の設置目的を達成するために必要な機能を精査し、将来的な維持管理経費を抑えられるコンパクトな施設にすることが可能ですが、解体と建設のための初期投資が必要です。

また、事業スキームを工夫することで民間事業者の参入を促し、市費の投入を抑えられた事例や、定期借地などにより中長期的な歳入確保につながっている事例もみられます。

このような他自治体の事例を参考にしつつ、常にコスト意識を持ち、持続可能な形で利活用を図ることができるよう検討を進めることとします。

次に、具体的な学校跡地の検討にあたり必要な4つの視点についてまとめます。

(1) 防災機能の確保

本市には、平成30年度（2018年度）現在で、3か所の広域避難地、163か所の一時避難場所、163か所の避難施設、12か所（13施設）の福祉避難所があります。

広域避難地は、大規模な火災などにより危険が迫った場合の避難場所となる、概ね10ヘクタール以上の空き地で、大阪大学待兼山地区と服部緑地公園地区、野田中央公園周辺地区が指定されています。

一時避難場所は、地震・火災時などの場合における一時的な避難地で、大阪府の選定基準は概ね1ヘクタール以上の場所となっていますが、本市では空き地面積が概ね1,500㎡以上の公園・運動場などを指定しています。

避難施設は、地震などの災害による家屋の倒壊、焼失などの被害を受けたり、被害を受けたりするおそれのある人が臨時的に生活するための施設です。

福祉避難所は、被災者のうち一般の避難所で過ごすことが困難な人が生活するための施設です。

本市の小中学校は、運動場部分が一時避難場所として、また、体育館や教室の一部が避難施設として指定されている他、備蓄物資の保管場所にもなっています。

市民は、校区内か校区外かに関わらず、避難しやすい場所にある指定の公共施設等を利用することができますが、災害時には多くの人が身近な場所にある小中学校へと避難することが想定されます。

よって、学校跡地の利活用を検討する際には、一時避難場所については、従前の各小学校区の居住人口を基本に、隣接する校区の一時避難場所の立地状況を勘案しながら、地震災害の場合に必要な面積の確保に努めるとともに、水害時における一時的な緊急避難場所として有効な建物（垂直避難ができる建物）の確保に努めます。避難施設については、地域防災計画の地震被害想定における従前の各小学校区の避難所生活者数の想定を基本とし、隣接する校区の避難施設の立地状況を勘案しながら、必要となる施設面積の確保に努めることとします。その際、引き続き避難施設としての役割を果たす施設については、耐震性能や非構造部材の耐震化の進捗状況について留意することとします。

また、仮に学校跡地を有償貸付または売却し民間施設として転用する場合も、地域防災への協力等一定の条件を付すこととし、従前の防災機能が損なわれないよう配慮するものとします。

（２）地域活動の場の確保

学校は、地域コミュニティとの関わりが深い施設です。

本市には、校舎内に公民分館室が設置されている学校がある他、余裕教室が地域防災や地区活動の拠点として利用されている学校もあります。特に、徒歩圏内にある小学校は地域住民にとって訪れやすく、気軽に利用することができるため、幅広い世代の地域活動の場として利用されています。よって、学校再編の過程や再編後においても、地域活動が継続的に行われる環境を確保できるよう努める必要があります。

具体的には、学校跡地に確保する機能を検討する過程において、これまで学校を拠点に行われていた地域活動が継続するよう、活動主体となる地域住民と十分に協議を行うとともに、共同利用施設や地区会館等の近隣施設を含めた活動場所との調整を図るものとします。そして、身近な市有施設がこれまで以上に地域活動を支える場としての役割を果たすことができるよう、利用促進に努めます。

加えて、新たな活用コンセプトや具体的な活用方策を検討する中では、事業者・NPO・住民が協働して、まちの活性化や地域課題の解決に取り組むための場づくりに努めることとします。

その他、学校では体育施設開放事業が実施されています。これは、市民が日常生活の中でスポーツ活動に親しむことができるよう、学校教育に支障のない範囲において運動場や体育館を開放するものです。

これらのスポーツ活動については、代替となる近隣の市有スポーツ施設において活動を継続できるよう情報提供を行う等、支援に努めるものとします。

（３）教育・公共目的での利用

学校再編は教育環境の向上が目的であることから、学校跡地においても必要に応じて新設校の機能を補完するなど、学校教育活動を支える役割についても検討することとします。

また、豊中市公共施設等総合管理計画では、市有施設の将来的な維持管理経費に着目し、老朽化した建物施設を更新する場合は、複合化や多機能化を推進し、延床面積を縮小することを定めています。よって、学校跡地の周辺に更新時期の迫った市有施設があり、集約化により財政負担の軽減が見込まれる場合には、市有施設の移転について検討します。なお、その場合も、民間活力を活かした施設整備や管理運営を導入するなど、財政負担を極力抑える手法について検討するものとします。

（４）市の重要施策やまちづくりの方向性との整合

「第４次豊中市総合計画」の前期基本計画において、本市はまちの将来像である「みらい創造都市とよなか～明日がもっと楽しみなまち～」を実現するための１７施策を掲げています。とくに、前期基本計画のリーディングプロジェクトである南部地域活性化プロジェクトにおいて、（仮称）北校及び、隣接する（仮称）南部コラボセンター整備に伴い生じる公共施設跡の利活用は、主要な取組み項目として位置づけられています。

第４次豊中市総合計画



また、「第２次豊中市都市計画マスタープラン」では、周辺都市との連携や、適切な土地利用の誘導と公共交通を中心としたまちづくりによるコンパクトな都市構造の維持といった考え方に重点を置いて都市づくりの方針を定めています。

第4次豊中市総合計画 まちの将来像

みらい創造都市 とよなか ～明日がもっと楽しみなまち～

豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン 将来展望人口

平成52年（2040年）における人口の将来展望：38万人



第2次豊中市都市計画マスタープラン

活力あふれる便利で快適なまち

みどり豊かなうるおいのあるまち

～都市づくりの目標～

安全でゆとりのあるまち

地域の個性を活かすまち

都市づくりの重点的な視点

- 周辺都市との広域連携によるまちづくり
- 住・商・工が適切に立地し、公共交通を中心とした歩いて暮らせるまちづくり

都市空間の将来像

- 「都市構造」：拠点・道路・公園など都市の骨格を示す
- 「土地利用」：住・商・工の土地利用の適切な配置を示す



【都市づくりの課題】

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| ①人口減少・少子高齢化の進行を見据えたまちづくり | ⑦多様な取組みによるみどりの確保 |
| ②住宅と産業の立地に配慮した市街地の形成 | ⑧親しみの持てる水辺環境の確保 |
| ③低炭素都市づくりの推進 | ⑨魅力ある都市景観の形成 |
| ④公共交通の利便性を高める取組みの推進 | ⑩住み続けられる住宅・住環境の形成 |
| ⑤道路交通環境の改善に資する取組みの推進 | ⑪災害に対する安全性の向上 |
| ⑥周辺都市と連携したまちづくりの推進 | ⑫地域の特性を踏まえたまちづくりの推進 |

これらの上位計画で定めるまちづくりの方向性と整合を図りつつ、子育て支援や保健・医療の充実、魅力的な景観・住環境の形成、産業振興の充実など、学校跡地の利活用が市の諸課題の解決に効果的と考えられる場合には、市民や事業者から幅広い意見を募りつつ、地域の実情に合った利活用方策の検討を進めるものとします。

2. 利活用の検討手順

学校跡地の利活用に関する検討手順を示します。

Step1. 学校跡地に確保する機能の決定

検討の第一段階として、学校跡地において確保する機能を精査していきます。
そのうえで、地域課題への対応として必要な教育・公共目的での利活用を検討します。

● 防災機能の確保

周辺の一時避難場所、避難施設の立地状況を勘案し、必要となる面積の確保について検討します。

● 地域活動の場の確保

学校を拠点に行われていた地域活動が、学校再編後も継続するよう、近隣施設も含めた活動場所の確保について検討します。

● 教育・公共目的での利用

教育環境の向上や市有施設の集約化による財政負担軽減などの効果が見込まれる場合は、教育・公共目的での利用を検討します。

確保する機能の決定

防災、地域活動、教育・公共目的として利用するスペースを整理したうえで
民間活力の導入など幅広い可能性を視野に入れた利活用方策の検討を行います。

Step2. 利活用方策の決定

第二段階では、政策課題への対応や地域のにぎわい創出に向け、新たな利活用のコンセプトや具体的な方策を検討します。

また、必要に応じて、Step1 で決定した「確保する機能」も含めた利活用方策を検討します。

① 市民からの提案募集

学校跡地の利活用方策にかかる提案や意見を広く市民から募集します。

② 民間事業者との対話（サウンディング型市場調査）

市民提案を踏まえ、事業者と対話を行い、幅広い利活用の可能性を探ります。

③ 第三者機関（諮問機関）

有識者で構成される第三者機関が、市民・事業者の提案や意見を客観的に評価し、市へ提言します。

利活用方策の決定

まず検討の第一段階として、地域の防災機能が維持されることと、地域活動が継続されることに留意しつつ、学校跡地において確保する機能を精査していきます。

そのうえで、教育環境の向上や市有施設の集約化による財政負担の軽減などの効果が見込まれる場合には、地域課題への対応として必要な教育・公共目的での利用を検討します。

これらの検討結果を踏まえ、防災、地域活動、教育・公共目的として利用するスペースを整理したうえで、民間活力の導入など幅広い可能性を視野に入れた利活用方策の検討を行います。

第二段階では、政策課題への対応や地域のにぎわい創出に向け、新たな利活用のコンセプトや具体的な方策を検討します。ここでは、市の重要施策やまちづくりの方向性に基づき、市としてテーマ設定を行う場合と、自由な提案を求める場合が想定されます。

検討過程においては幅広く意見を収集することを原則とし、まずは地域住民をはじめとして広く市民から提案を募ります。その情報をもとに、事業主体となる民間事業者と対話を行い、幅広い活用の可能性を探ります。市民や民間事業者の意見は集約し、有識者等で構成される第三者機関において客観的な評価・検証を行い、最終的な利活用方策の決定に至ることとします。

豊中市学校跡地の利活用方針

発行：豊中市

作成：資産活用部 施設活用課