

# 笠原小学校跡地利活用基本計画

令和4年3月

鴻巣市

---



## 目次

1. 基本計画策定の目的 .....	2
2. 基本計画策定までの経緯.....	2
3. 笠原小学校跡地活用基本方針における基本的な考え方 .....	3
4. 笠原地域の現況.....	4
5. 学校施設の現況.....	6
6. 上位計画及び関連計画の整理 .....	8
7. 地域の意向.....	10
8. 民間事業者の意向 .....	14
9. 事業手法の整理.....	16
10. 3つの基本的な考え方と前提条件の整理 .....	17
11. 跡地の利活用イメージ.....	18
12. 総合評価 .....	20
13. 暫定利用方針について.....	21
14. 今後のスケジュール .....	21

## 1. 基本計画策定の目的

笠原小学校は、令和4年3月31日をもって、149年の歴史に幕を閉じます。笠原小学校は、地域に根付いた施設であり、跡地利活用にあたっての考え方を示すため、令和2年10月に「笠原小学校跡地利活用基本方針」を定めました。この基本方針では、地域の意向を十分に配慮するとともに、経済性や継続性、地域の活性化という視点から、民間事業者等との連携についても検討することとしました。

こうした基本方針のもと、令和3年度においては、地域の皆さんを対象としたアンケート調査及び懇談会、また、事業者へのアンケート及びヒアリング調査を実施しました。

これらの結果を踏まえ、跡地利活用の方向性を整理した「笠原小学校跡地利活用基本計画」を策定し、今後の事業展開にあたって活用していきます。

## 2. 基本計画策定までの経緯

### (1) 廃校までの経緯

○鴻巣市では、児童・生徒数の減少により、小・中学校の小規模化がさらに進んでいくものと考えられ、それに伴う子ども同士の間関係や社会性の育成など様々な課題が生じることから、下記の「鴻巣市立小・中学校の適正規模及び適正配置に関する基本的な考え方」に基づき、適正化に取り組むこととなりました。

○このような中、笠原小学校は、令和3年度に複式学級が見込まれる規模まで児童数の減少が予測され、子どもたちにとってより良い教育環境を整備することを第一に考え、令和2年12月に閉校を決定しました。

### ◆鴻巣市立小・中学校の適正規模及び適正配置に関する基本的な考え方（鴻巣市教育委員会平成27年3月）

○児童生徒に対する教育効果は、一定規模の集団の中で学ぶことにより得られるものであり、適正な学校規模を整えることで高められるものと考えられますが、本市においても少子化等の影響から学校規模に偏りが生じている状況が見受けられます。このため、今後は、地域の実情に合わせ、保護者や地域の方々の意向を尊重しながら、学校配置や通学区域の見直しを含め、適正規模化に向けた対応が求められています。

○学校の存置を検討する基準（小学校）は、「全ての学年が単学級になった状態、もしくは予想される状態であって、集団教育活動に制約が生じる場合」「小中一貫教育の推進と地域の実情を踏まえ、より大きな教育効果が期待される場合」とします。

### (2) 跡地利活用に向けた検討経緯

#### 【令和2年度】

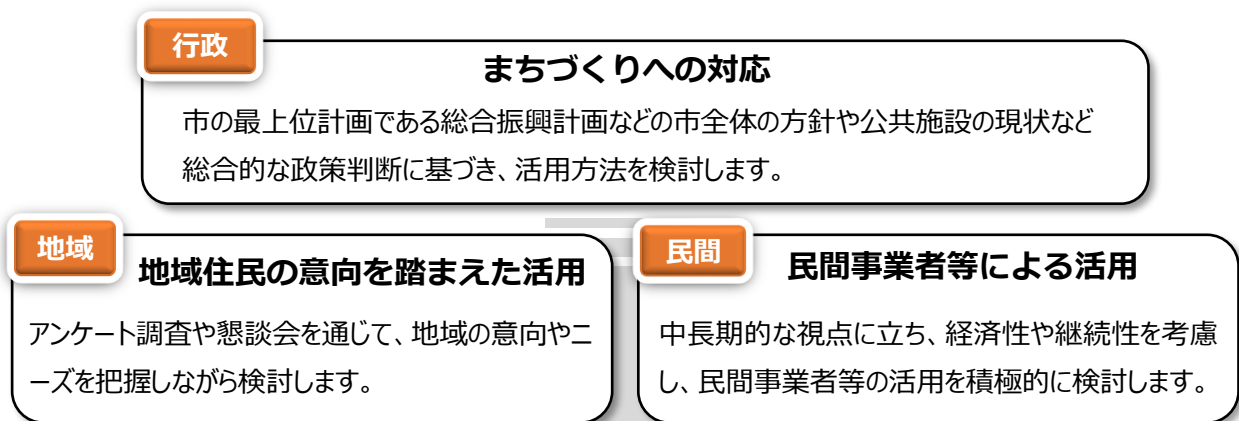
月	内容
10月	笠原小学校跡地利活用基本方針策定、笠原小学校跡地利活用庁内検討委員会設置
11月	第1回 庁内検討委員会 庁内検討委員会の進め方（調査事項とその担当課）について
12月	第2回 庁内検討委員会 課題事項、調査事項、暫定利用(案)、今後の進め方について
2月	第3回 庁内検討委員会 笠原小学校跡地利活用検討報告書（案）について
3月	笠原小学校跡地利活用検討報告書 作成

【令和3年度】

令和3年度は「行政」「地域住民」「民間事業者」の3つの視点から検討を進めてきました。

月	行政	地域住民	民間事業者
6月	<b>前提条件の整理</b> ●上位計画等の位置付け整理 ●学校・周辺地域の状況整理 ●立地可能な施設の整理 ●廃校活用事例研究		
7月		●笠原小学校跡地利活用に 関するアンケート調査	
8月			
9月		●第1回 笠原小学校跡地 利活用に関する懇談会	●民間事業者アンケート調査
10月		●第2回 笠原小学校跡地 利活用に関する懇談会	●民間事業者ヒアリング調査
11月		●第3回 笠原小学校跡地 利活用に関する懇談会	← 検討
12月	●地域住民懇談会・民間事業者へ の調査結果取りまとめ		
1月(R4)	第4回 庁内検討委員会 ▪利活用の方向性について ▪暫定利用方針 ▪今後のスケジュールについて	報告	
2月(R4)		●笠原小学校跡地利活用に 関する説明会(書面開催)	
3月(R4)	笠原小学校跡地利活用基本計画 策定		

### 3. 笠原小学校跡地利活用基本方針における基本的な考え方



3つの基本的な考え方から総合的に検討し、「笠原小学校跡地利活用基本計画」を策定します

## 4. 笠原地域の現況

### (1) 笠原地域のまちづくり

- 地区の中心部で交差する県道行田蓮田線と県道加須鴻巣線の沿線に住宅が連なり、集落を囲むように広大な水田と、元荒川がもたらす**水と緑が調和した良好な農業集落地**となっています。
- 県内でもいち早く農業集落排水事業を実施し、平成2年に笠原地区、平成7年に笠原第2地区、平成13年に郷地・安養寺地区の農業集落排水施設の供用を開始し、平成9年度から平成23年度にかけて実施した種足野通川地区ほ場整備事業では、248haの農地に加えて農道22.7km、用排水路54.1kmを整備しています。
- 道路については、西に県道鴻巣羽生線 三谷橋や、東に県道加須鴻巣線 笠原大橋のかけかえ、さらに、それを繋ぐ県道行田蓮田線の歩道整備、笠原郵便局前の拡幅及び歩道整備などが実施されています。

### (2) 笠原地域の人口

(人)

S10	S22	S25	S40	S50	S64	H10	H17	H25	H30	R4
3,082	3,784	3,656	3,370	3,252	3,260	3,334	3,192	2,959	2,697	2,502

### (3) 笠原小学校周辺の施設

県道を挟んで隣接している笠原公民館は、児童センターが併設されているほか、周辺にはスポーツやレクリエーションの拠点として整備されている上谷総合運動公園や憩いの場となっている竹林公園等が整備されています。





#### (4) 土地利用の制限

笠原地域は、市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に位置付けられ、開発行為（建築物の建築のための土地の区画形質の変更）や建築行為（建築物の新築や改築など）を行うことが難しいため、例外的に認められる許可基準（都市計画法第34条第1号から第14号）を踏まえた学校施設の利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、良好な宅地基準の確保とともに、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。

※市街化調整区域内における許可基準（法第34条）

第34条	概要	施設事例
第1号	開発区域に住んでいる人が必要な施設	学校・保育所・福祉施設・飲食店・診療所・店舗など
第2号	鉱山や観光資源の設備	セメント工場・展望台・宿泊施設・休憩施設など
第3号	自然的条件を有する施設	なし（本号に基づく政令が未制定であるため）
第4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工をするための施設	野菜缶詰・果実缶詰・農産物保存食料品製造業、精穀・製粉業、一般製材業の用に供する建築物など
第5号	農林業活性化における施設	農業体験施設、研究施設、加工販売施設、宿泊施設など
第6号	中小企業の共同施設	中小企業共同化施設
第7号	既存の向上事業を効率化するための施設	既存工場関連施設
第8号	危険物の処理・貯蔵施設	火薬庫など
第9号	道路など交通を確保する施設	道路管理施設・ガソリンスタンド・ドライブイン・コンビニなど
第10号	市街化区域に隣接して環境を損なわないと認可されたもの	一戸建ての住宅、共同住宅及び長屋、小規模な店舗等
第11号	市街化区域に建設ができない施設	社寺仏閣・ゴルフ練習場・老人ホームなど
第12号	条例によって市が区域や用途を限り、定めたもの	住宅の増築や改築・自治会施設など
第13号	既存の権利の届出によって行われるもの	自己住宅など
第14号	市街化区域において困難、または開発審議会の許可を得たもの	社寺仏閣・納骨堂・研究施設・小規模工場など

市街化調整区域内における許可基準から、笠原小学校跡地における立地可能な業種を踏まえ、今後の方向性としては、下記の3つのケースが想定されます。

ケース1	ケース2	ケース3
<b>農業系複合施設</b>	<b>文化・観光・スポーツ拠点施設</b>	<b>老人福祉・子育て施設</b>
○農業の6次産業化施設（生産・加工・販売） ○レストラン、カフェなども含めた農業系複合施設	○周辺の運動公園を活かしたスポーツ合宿施設 ○学校資源を活用したフィルムコミッション施設	○地域住民などを対象とした老人福祉施設 ○子育て世代を対象とした子育て支援施設
		
観光・農業6次産業化施設のじまスコラ (兵庫県淡路市旧野島小学校)	スポーツ合宿施設銚子スポーツタウン (千葉県銚子市旧銚子西高校)	老人福祉施設 十和の里 ひだまり (高知県四万十町旧十和小学校)

## 5. 学校施設の現況

### (1) 土地

項目	状況
地積	17,669.52 m <sup>2</sup> (登記面積)
地域区分	市街化調整区域

### (2) 建築物

用途	構造	延床面積	建築年	備考
体育館	鉄骨造	753.29 m <sup>2</sup>	S52	H24 年度 耐震・大規模改修済
校舎 (特別教室棟)	RC 造	1,133.74 m <sup>2</sup>	S54	H23 年度 耐震化済
校舎 (普通教室棟)	RC 造	1,934.28 m <sup>2</sup>	H1	耐震改修不要
給食室	RC 造	186.17 m <sup>2</sup>	H1	

### (3) 現有施設の機能

施設・設備	状況
校舎の耐震性	普通教室棟：耐震改修の必要なし、H14 年度にトイレの大規模改修 特別教室棟：H23 年度に耐震化済
エアコン	普通教室棟：19 部屋中 11 部屋にエアコン設置 (教室 6 部屋) 特別教室棟：9 部屋中 3 部屋にエアコン設置 (PC 室、図書室、音楽室)
Wi-Fi 設備	普通教室・理科室等に設置
体育館	H24 年度に耐震・大規模改修済
校庭	芝生の面積：1,160 m <sup>2</sup> (トラックの内側のみ) H24 年度に整備

### (4) 地域防災 (指定避難所) の機能

- ◆避難者収容数 地震時：572 人 (校舎 384 人、体育館 188 人)  
水害時：256 人 (2 階以上)
- ◆マンホールトイレ 10 基 (R3.2 完成)
- ◆自主防災組織等 19 自治会中 14 設立 (結成率 74%)、自主防災会数 8 (共同設立有)



笠原小学校（普通教室棟 外観）



笠原小学校（普通教室棟 教室）



笠原小学校（特別教室棟 外観）



笠原小学校（特別教室棟 家庭科室）



笠原小学校（体育館 外観）



笠原小学校（体育館 内観）



笠原小学校（プール）



笠原小学校（プール）



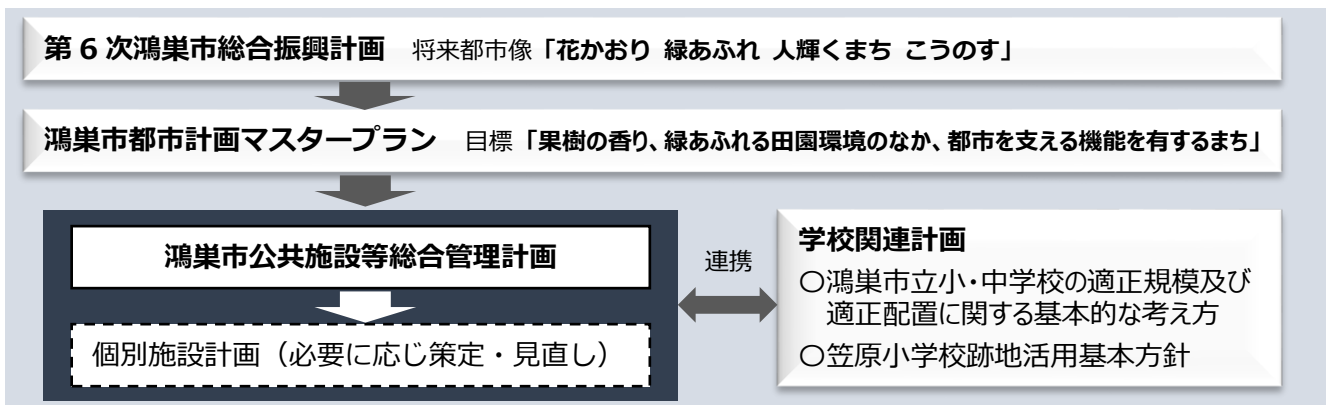
笠原小学校（校庭 遊具等）



笠原小学校（校庭 遊具等）

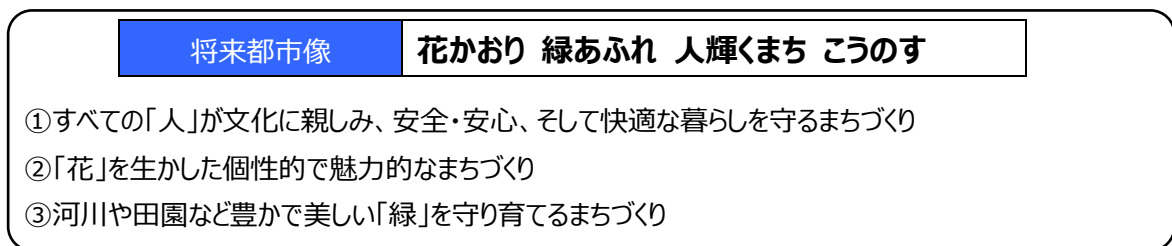


## 6. 上位計画及び関連計画の整理



### 第6次 鴻巣市総合振興計画（平成29年度策定）

鴻巣市総合振興計画は、鴻巣市が進むべき方向を明確に示した行財政運営の最上位計画であり、全ての事業はこの総合振興計画に基づいて実施されています。



- 政策1 子育て・教育・文化に関する政策 ～未来をひらく人材を育て、確かな学びと文化が根付くまちづくり～
- 政策2 保健・福祉・医療に関する政策 ～いきいきと健康で充実した生活を過ごせるまちづくり～
- 政策3 安全・安心に関する政策 ～安全・安心に暮らせるまちづくり～
- 政策4 都市基盤に関する政策 ～都市機能と豊かな自然が調和した住みよい快適なまちづくり～
- 政策5 産業に関する政策 ～にぎわいと活力と魅力を創出できるまちづくり～
- 政策6 市民協働・行政運営に関する政策 ～市民協働による一人一人が主役のまちづくり～

### 鴻巣市都市計画マスタープラン（平成29年3月策定）

鴻巣市都市計画マスタープランは、計画的かつ効率的な都市計画行政の運営に資することを目的として、今後の土地利用や都市の基盤となる施設整備の基本方針を定めたものです。

【笠原・常光地域のまちづくりの目標】

#### 果樹の香り、緑あふれる田園環境のなか、都市を支える機能を有するまち

○笠原地域を含む市街化調整区域には、広大な優良農地や河川敷などの自然・レクリエーション空間が広がっており、特徴ある田園風景を形成しています。これらの地域資源・空間を保全するとともに、本市の魅力向上に向けて、農地や自然環境と調和した新たなレクリエーション空間の創出を推進します。



【笠原地域周辺の状況図】

○良好な農地により  
広大な田園風景が楽しめる。



○農地・集落地となっており、ゆとりある敷地に緑豊かな屋敷林等があり、良好な田園風景が残されている。

○元荒川では、良好な水と緑の空間が形成されている。

○良好な工業地としての生産環境の維持が望まれる。

凡例

- 市街化区域
- 鉄道
- 河川
- 主要な道路（現道）
- 主要な道路（計画）
- 主要な公共施設（現況）
- 主要な公共施設（計画）
- 主要な公園・緑地（現況）
- 学校
- その他の主要施設



○上谷総合公園を中心としたレクリエーション拠点が形成されている。

○果樹栽培が盛んに行われている。

○農地・集落地となっており、ゆとりある敷地に緑豊かな屋敷林等があり、良好な田園風景が残されている。

（出典：都市計画マスタープラン 6-5 笠原・常光地域）

鴻巣市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）

公共施設は、高度経済成長期に合わせ、多くの施設が整備されましたが、少子高齢化・人口減少社会へ本格的に突入し人口構造が変化していく中、全ての公共施設及び土木インフラを対象に、財政負担を軽減・平準化するとともに、将来を見据えた公共施設の総量等の最適化を実現するための基本方針を定めたものです。

○笠原小学校跡地の活用方針の検討にあたっては、「地域の要望」「総量管理」「市全体の利益」等の複数の視点により、民間活用も含めて検討することとしています。

「上位計画等を踏まえた考え方」

総合振興計画、都市計画マスタープラン、公共施設等総合管理計画等の市の計画を踏まえた施設の利活用を進めていきます。

## 7. 地域の意向

### (1) 地域住民アンケート調査結果

#### 《調査の目的》

地域住民の意向を把握し、その後に実施する地域住民との懇談会や民間事業者への意向調査の基礎資料とすることを目的としています。

#### 《概要》

調査期間：令和3年7月21日（水）～令和3年8月10日（火）

調査方法：郵送、WEB アンケート（QRコード付き）

調査対象：①笠原地域の全世帯 999 世帯 回収結果：回収数 293 世帯（回収率 29.3%）

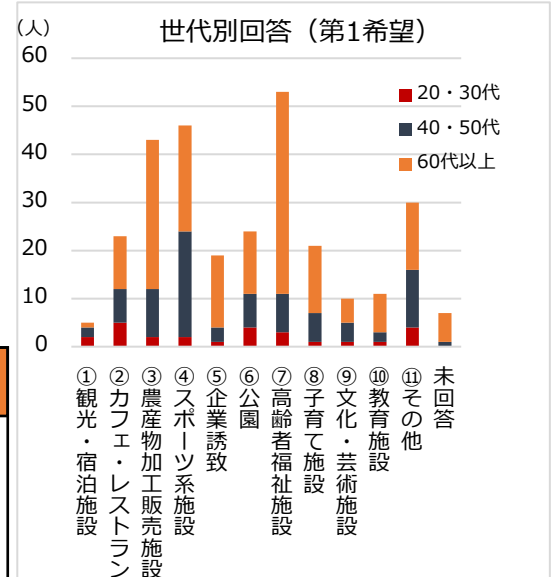
#### 《結果概要》

##### ① 学校跡地の利活用の方向性について

笠原小学校の跡地を利活用する場合、その方向性としてどのようなものが望ましいか、第3希望までの意向を調査しました。全体集計結果及び世代別の第1希望施設の結果は以下の通りです。

#### ◆ 第1希望の施設（全体集計結果）

第1位：高齢者福祉施設	18.1%
第2位：スポーツ系施設	15.7%
第3位：農産物加工・販売施設	14.7%



20・30代の希望施設	40・50代の希望施設	60代以上の希望施設
1)カフェ・レストラン	1) スポーツ系施設	1) 高齢者福祉施設
2)公園	2) 農産物・加工販売施設	2) 農産物・加工販売施設
3)高齢者福祉施設	3) 高齢者福祉施設	3) スポーツ系施設

笠原小学校跡地利活用における第1希望の方向性は、**高齢者福祉施設等（18.1%）**、**スポーツ系施設（15.7%）**、**農産物加工・販売施設（14.7%）**が上位を占める結果となりました。

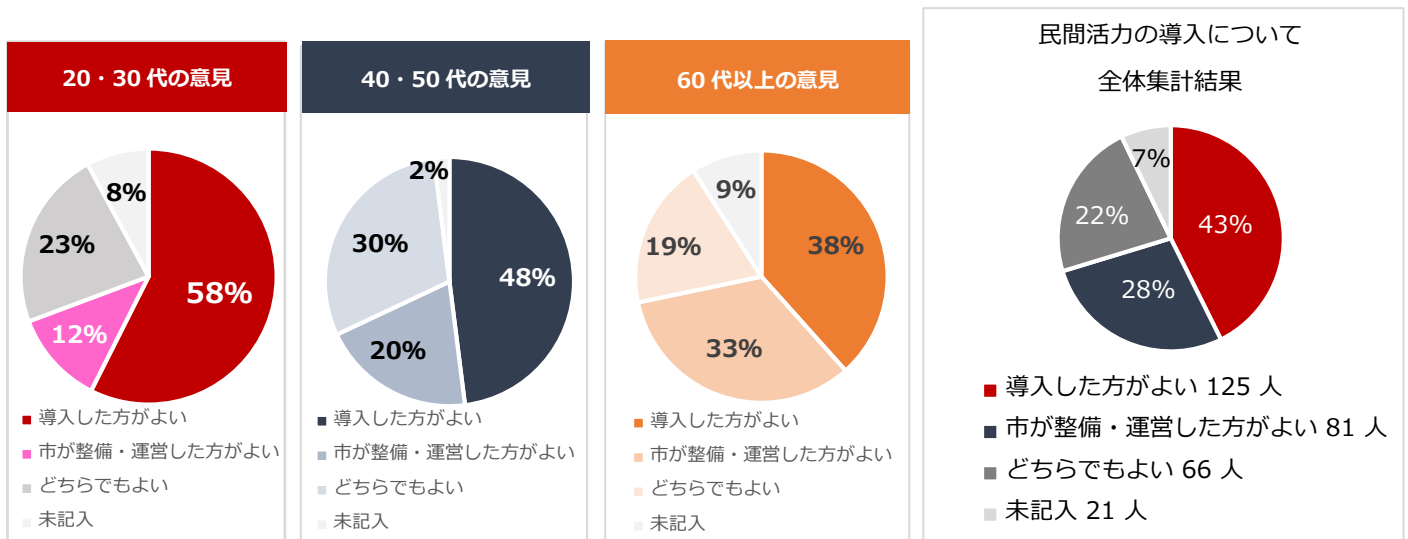
また、世代別の傾向として、60代以上は、高齢者福祉施設希望する割合（23%）が多く、「笠原地区の高齢者が増えているので必要」という意見が多数ありました。

40・50代については、スポーツ系施設を希望する割合（26%）が多く、「上谷総合公園との連携」を提案する意見が複数ありました。また、子育て世帯では、子どもたちが関われる施設を望んでおり、スポーツ施設や公園を希望する割合が多くなったと考えられます。

20・30代については、カフェやレストラン等の飲食店（19%）を希望する割合が最も多く、他の世代と異なる傾向が見られました。

## ② 民間活力の導入について

市では公共施設の整備や運営にあたり、少ない財政負担でより良い住民サービスの提供が期待できることから、民間事業者の資金やノウハウの活用を検討しています。民間活力の導入について、全体集計結果及び世代別の意向の結果は、以下の通りです。



全体では、**民間活力を導入した方がよい（43%）**、**市が整備・運営した方がよい（28%）**、**どちらでもよい（22%）**と、民間活力の導入を希望する意見が最も多い結果となりました。

世代ごとの特徴として、20・30代（58%）、40・50代（48%）、60代以上（38%）と若い世代ほど民間活力の導入を期待する割合が大きく、「地域の活性化のためには民間ノウハウが必要」とする意見が多数ありました。

また、どちらでもよいと回答した中には、「地域が活性化するならば民間・市を問わない」という意見が多数ありました。

一方で、60代以上では「民間の営利追求」を懸念する意見も多く、市が整備・運営した方がよい（33%）と回答した割合は他の世代より多い結果となりました。

## ③ 地域住民が参画できるような活用方法について

<主な意見>

### ●地域の農業との連携・農産物を活用する方法：13件

・地元の農産物加工・販売及びレストラン等が出来れば、地元農家など地域雇用促進に繋がる。

### ●スポーツに関する活用方法：7件

・ゲートボール、グラウンドゴルフ、バスケットボールなど、地域住民が楽しめる施設があると賑わいが生まれる。

### ●サークル活動に関する活用方法：4件

・料理教室やお花教室、スマホ教室等の習い事のほか、定期的に地域行事を行うことで、活気のあふれる場所にする。

地域住民が参画できる活用方法については、地域の農業との連携・農産物を活用した施設に関する意見（13件）が最も多く、笠原地域の特徴の1つである農業と連携することで「地元住民の優先的な雇用機会の創出を図り、働き手のやりがいや生きがいに繋がりたい」という意見が多く挙げられました

また、スポーツ施設（7件）やサークル活動（4件）に関する意見としては、「高齢者の健康づくりのため」「子供が活動できる場所が必要」など、地域住民が体を動かせる場所やコミュニティの場を求める傾向が見られました。

## (2) 笠原小学校跡地利活用に関する懇談会結果

### 《懇談会の目的》

地域の状況を1番理解している地域の皆さんと、跡地利活用に関する方法の意向や利活用アイデアを共有し、地域の活性化について考えることを目的としています。

### 《概要》

参加者：笠原地域（笠原・郷地・安養寺）在住の20代～80代 30名

	第1部	第2部
第1回 9月25日	<b>【説明】</b> ・笠原小学校利活用の検討事項 ・地域住民アンケート調査結果 ・廃校の活用事例	<b>【意見交換】</b> ・地域住民アンケート調査の感想・意見 ・廃校活用事例の感想・意見 ・第2回テーマ「地域の魅力」について
第2回 10月23日	<b>【意見交換】</b> ・笠原地域の魅力について ・地域のニーズ・希望について	<b>【意見交換】</b> ・施設の活用アイデアについて
第3回 11月20日	<b>【意見交換】</b> ・第2回「活用アイデア」のふりかえり ・民間事業者への調査結果について	<b>【意見交換】</b> ・「施設の利活用について」深堀り

### 《結果概要》

#### ①第2回懇談会における主な意見

##### ●高齢者と子供たちが交流できる場

- ・校舎1階を高齢者施設として、2階はキッズニアのような子供の体験型テーマパークとする。
- ・定期的に地域の人が集まる祭りのようなイベントを開催し、地域交流を図る。

##### ●外部から人が集まるような施設

- ・西裏用水の桜や田園風景を活かしてサイクリングの拠点とし、地元食材を使った飲食店を取り入れる。
- ・体験型の宿泊キャンプ場や運動施設等のアウトドア施設として、子供が遊べる場・学べる場とする。

##### ●農業を活かした活用

- ・日本酒やビール等の製造体験・販売など収益を生む農業を活かした事業を行い、地元の人の活躍の場とする。
- ・農業に従事する後継者のためのSDGsを進める学校とし、校舎に加工施設等の機能も取り入れる。

##### ●自分たちの子供の世代が笠原にずっといたい、戻ってきたいと思える場所

- ・笠原地域は星空が見える自然豊かな環境が魅力であり、都会ではできない農業体験などを実施する。

地域住民の希望としては、「これからの世代や子どもの活力となる施設」「多世代交流の場」「外部から人が集まる施設」などのニーズがある一方で、「高齢化による農業の後継問題」等が課題として挙がりました。

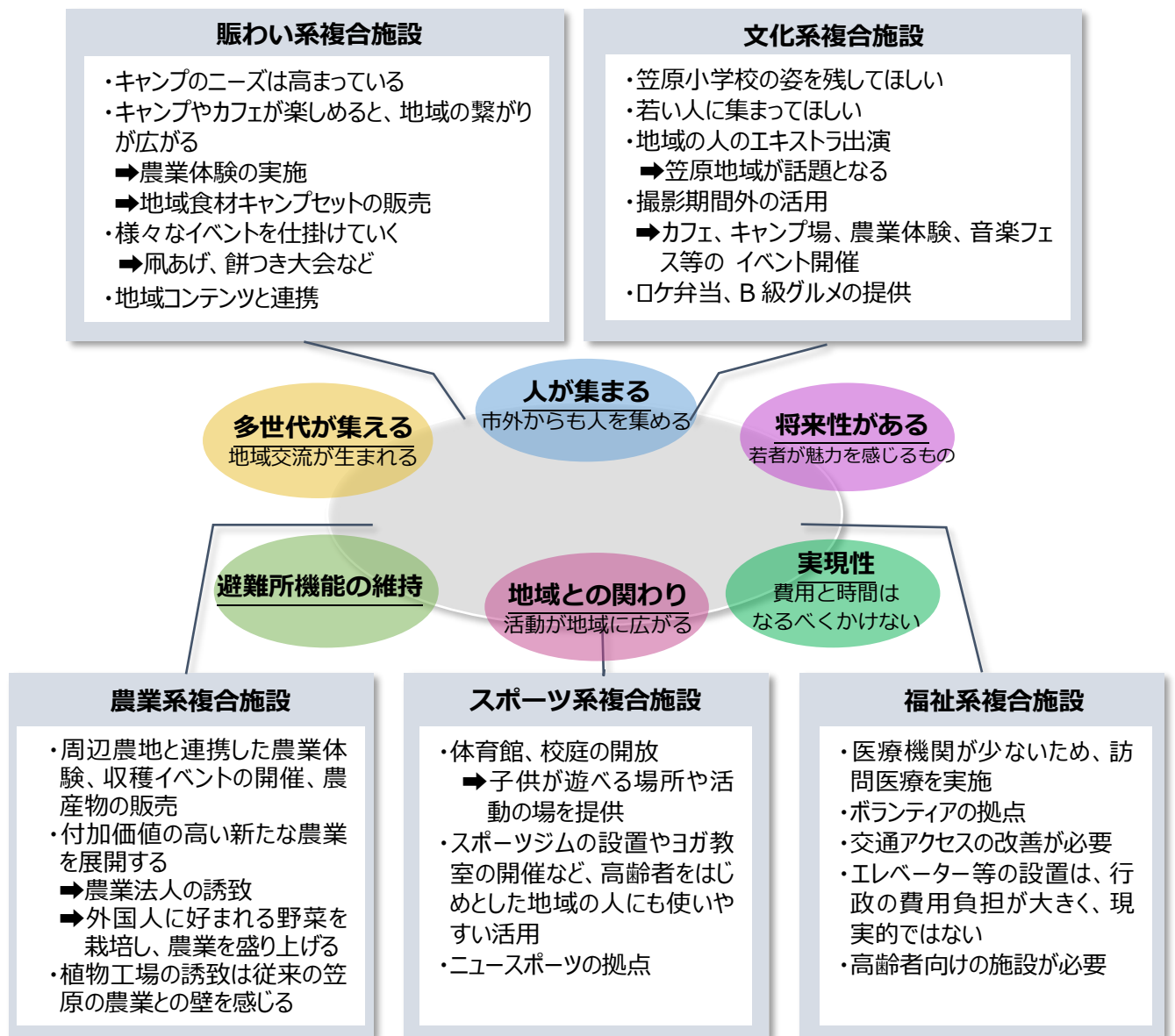
課題解決へ向けては、「豊富な農業資源」を活用し、子供たちの農業体験や学習ができるような施設、地元食材を使った飲食店等を取り入れ、新たな地元雇用に繋げるアイデア等が出されました。

また、「豊かな田園風景」を活かしたサイクリング拠点の整備や、体験型の宿泊キャンプ場、運動施設等のアウトドア施設も併設することで、外部からも人が集まる交流の中心の場にしたい、といった要望がありました。



## ②第3回懇談会における主な意見

民間事業者の関心が高く、事業参画の可能性のある5つのジャンルの施設（文化系施設、賑わい系施設、農業系施設、スポーツ系施設、福祉系施設）について、地域との連携方法や施設活用アイデアについて検討しました。



参加者からは「地域との関わり」「人が外部から集まる」「将来性がある」「実現性が高い」「多世代交流」「避難所の維持」などを求める意見があがり、文化系施設や賑わい系施設が、地域の求める機能やニーズの実現性が高い施設として分類されました。また、どの世代からも「笠原小学校の姿を残したい」「地域との関わり・交流を大切にしたい」という意見があがりました。

### 「地域の意向を踏まえた考え方」

地域住民アンケート調査や懇談会の結果を踏まえ、地域が求める施設や機能等に留意した施設の利活用を進めていきます。

## 8. 民間事業者の意向

### (1) 民間事業者アンケート調査結果

#### 《調査の目的》

民間活力の導入検討にあたり、笠原小学校を利活用の可能性がある対象事業者に対し、利活用可能な企業の把握、その際の利活用内容等を把握し、ヒアリング調査（直接対話）へと繋げることを目的としています。

#### 《概要》

調査期間：令和3年9月14日（火）～令和3年9月30日（木）

調査方法：前提条件資料及び調査票を郵送送付/返信用封筒またはFAXによる回収

調査内容：①廃校活用実績の有無（活用施設内容・土地取得方法・施設面積規模等）

②対象地における活用の可能性（活用施設内容・施設面積規模・行政支援等）

民間事業者のセグメント：

市街化調整区域における立地可能な業種業態の整理及び、他地域における廃校の利活用事例から判断した導入可能機能を整理し、下表の通り、調査対象企業の絞り込みを行いました。

調査対象企業	送付先 141社 (市内企業)	調査対象企業	送付先 141社 (市内企業)
農業観光施設運営企業	9(0)社	不動産デベロッパー	7(0)社
農業系企業 周辺地域食品系企業	17(10)社	教育系	24(3)社
文化施設	3(0)社	旅行代理店	1(0)社
スポーツ合宿 埼玉県内スポーツチーム 県内スポーツ関連企業	26(0)社	建設業	3(0)社
老人福祉施設運営企業	14(6)社	サービス業	6(1)社
子育て支援施設運営企業	6(0)社	宿泊業	1(0)社
		製造業	22(9)社
		物流業	2(1)社

#### 《結果》

総発送数：141社（市内企業 30社）

回収結果：33社（回答率約24%）うち利活用の可能性有 15社

○利活用の可能性のある施設

カテゴリ	利活用の可能性のある施設
農業用施設	水耕栽培、農業体験宿泊施設
文化・観光・スポーツ拠点型施設	・撮影ロケ誘致、イベント企画運営、シェアオフィス、レンタルスペース ・スポーツ実業団の練習場（体育館）、ミーティングルーム
賑わい施設	・カフェ、マルシェ、道の駅 ・キャンプ、プール
医療・福祉施設	診療所、助産所、保育所、社会福祉施設
教育	老健、保健所、訪問看護

○利活用の可能性がない主な理由

計画（予定）がない：4社 / 立地条件が合わない：4社 / 用途地域等が合わない：2社

## (2) 民間事業者ヒアリング調査結果

### 《調査の目的》

民間事業者アンケート結果より、学校跡地利活用の実現性が高い民間事業者に対して、本活用及び暫定活用の可能性について具体的かつ現実的な事業内容・条件・事業スキーム等を把握することを目的としています。

### 《概要》

実施期間：令和3年10月～令和3年11月下旬

実施方法：訪問またはオンラインによるヒアリング

調査内容：事業の可能性を把握するため、施設内容、施設規模、事業スキーム、必要な行政支援、指定避難所の維持や学校開放など、学校施設の利用にかかる条件、懇談会で検討した地域住民が望む施設の可能性や地域との連携できるアイデア等を調査

### 《結果》

民間事業者の関心度が高く、事業参画の可能性が高いジャンルを5つに絞り、下表の通り整理しました。

	文化系複合施設	賑わい系複合施設	農業系複合施設	スポーツ系複合施設	福祉系複合施設
施設内容	【核となる施設】 ・映画、ドラマ、CMの撮影所  【付帯施設等】 ・スポーツ系の合宿施設 ・カフェ、レストラン ・企業運動会 ・ドローンスクール	【核となる施設】 ・キャンピング施設  【付帯施設等】 ・カフェ、レストラン ・周辺の耕作放棄地を活用したコンテンツ	【核となる施設】 ・植物工場（ビニールハウス、水耕栽培）  【付帯施設等】 ・キャンピング施設 ・カフェ、レストラン ・ワークスペース	市民や市外の人向けの多世代型スポーツ施設	・老人福祉施設 ・サテライトオフィス ・放課後デイサービス ・カフェ ・農産物販売所 ・子供交流拠点
規模	学校全体	校舎、校庭を想定	一部からスタートし、徐々に機能を拡充	体育館	学校全体
事業手法	土地建物賃貸借契約	土地建物賃貸借契約	土地建物賃貸借契約	指定管理	土地建物賃貸借契約
課題	撮影期間中は利用が制限される	周辺でコト消費の期待ができないエリア	周辺に魅力ある施設等の観光資源が乏しい	・行政が施設を支える必要あり ・交通アクセス	・交通アクセス ・学校施設の改修
地域との連携	・施設の活動状況報告 ・地域のお祭りやコミュニティ活動に参加 ・市や地域住民とイベント等を実施	・地域のコンテンツと連携が必要 ・地域の農産物の連携の可能性有	・地域農産物と組み合わせた加工品の生産 ・婚活事業の実施	・上谷総合公園等の近隣のスポーツ施設との連携	・地元雇用

廃校利活用の上記5つのジャンルのうち、文化系複合施設と賑わい系複合施設については、実現の可能性が高いとの回答でした。

地域の要望が多かった施設については以下の理由から活用は難しいとの回答でした。

- ・医療施設：ベッド数やドクターの確保が難しく、移転は既存の病院から2km以内という規定がある。
- ・高齢者福祉施設：実態として地域の需要が見込めないことに加え、改修するより新設の方が安く早くできる。
- ・教育施設：人口が多い都心への立地が進んでいる中、学生を集めるのは難しい。

### 《民間事業者の活用を踏まえた考え方》

施設の活用規模や事業スキーム、実現に向けた課題を踏まえ、まちづくりへの対応や地域の意向を取り入れ、民間事業者のノウハウを活かした施設を目指します。

## 9. 事業手法の整理

### (1) 想定される事業手法について

#### ① 土地建物賃貸借契約による活用

#### ② 公の施設としての活用

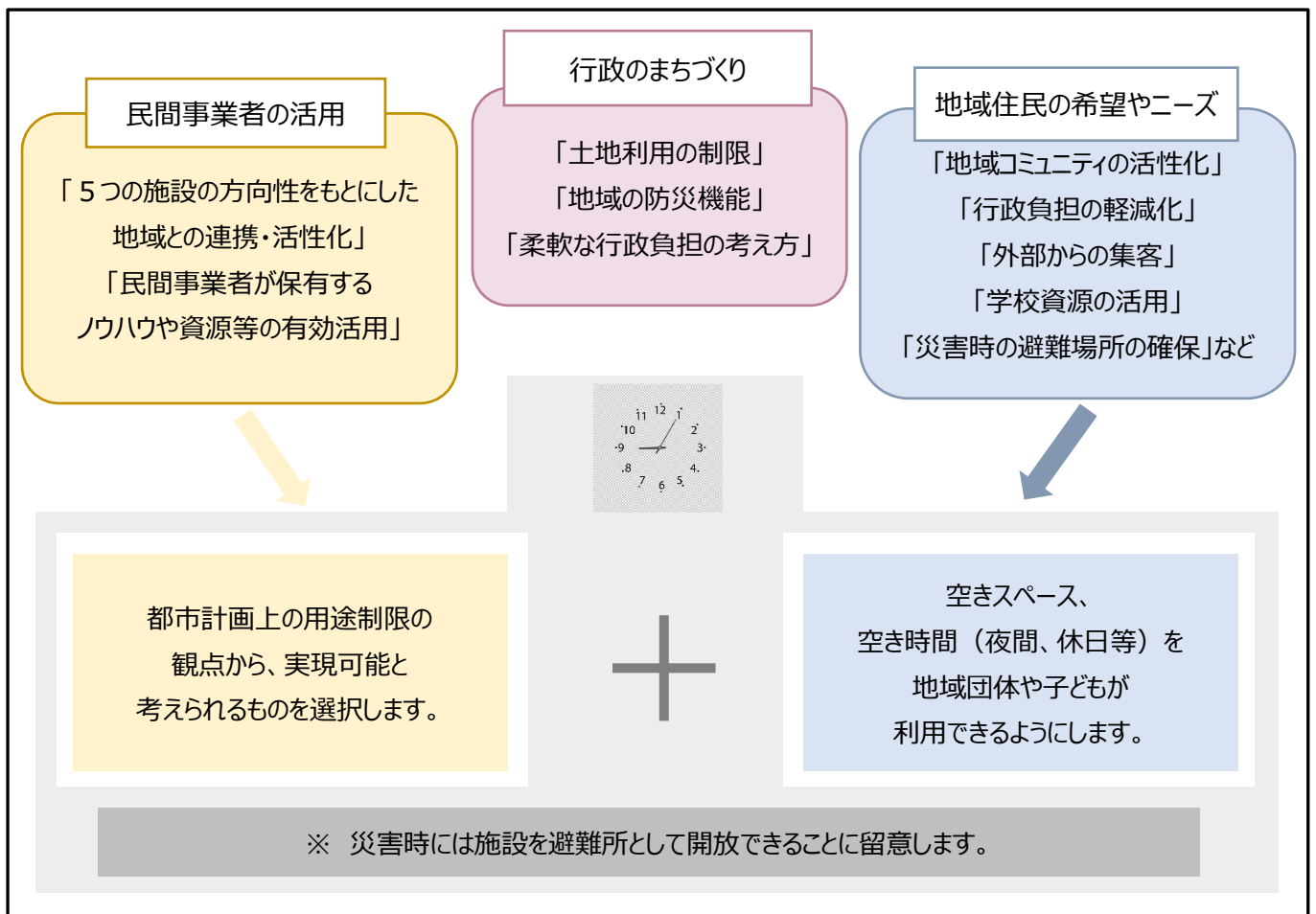
- ・直営施設（市が管理・運営する施設）
- ・指定管理者制度導入施設（市が指定する法人が「指定管理者」として、管理・運営する施設）

### (2) 事業スキームの比較検討

項目	土地建物賃貸借契約	指定管理者制度
事業スキーム		
利点	・民間事業者が保有するノウハウや資源、自由な発想等が最大限発揮される。	・行政が主体となり、施設及び実施する事業の内容について決定し、民間事業者が運営管理をするため、行政の意向を反映しやすい。
課題	・民間主導の事業のため、施設の使い方については、行政の関与の幅が指定管理者制度と比較して狭い。	・指定管理の位置付けや利用内容・施設整備の整理、施設改修の設計業務、工事などが必要となり、施設の利活用に時間を要する。
行政負担	小	大
事業開始スケジュール（想定）	令和4年度：事業者公募 令和5年度：利活用開始	令和4年度：指定管理の整理検討 令和5年度：施設整備等の基本設計・公募要件等整理 令和6年度：指定管理者の公募、協議 令和7年度～：施設整備 令和8年度：指定管理開始

施設の利活用にあたっては、「土地建物賃貸借契約」「直営」「指定管理者制度」といった3つの事業手法が考えられますが、①施設の利活用に伴う費用（運営経費・施設の維持管理経費等）、②利活用開始までの期間、③民間事業者の意向、④地域振興を総合的に判断し、土地建物賃貸借契約による利活用の検討を進めます。

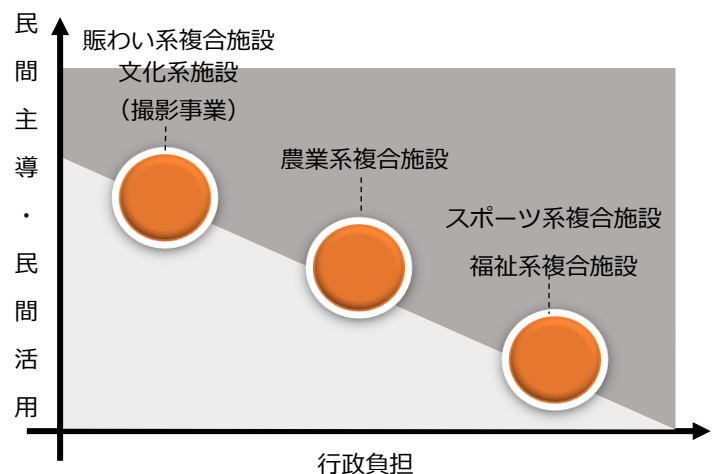
## 10. 3つの基本的な考え方と前提条件の整理



### ※ 民間活用の導入と行政負担の考え方

民間活力の導入については、学校施設を拠点に**市及び地域の活性化に資する利活用事業とし、民間事業者が保有するノウハウや資源等の有効活用**を行います。

行政負担の考え方については、経済性や継続性を考慮した上で、**施設の維持管理や事業の運営に要する費用の負担は柔軟に考えることとし、学校施設の利活用を検討**します。



図：民間活用の推進と行政負担の考え方

### ◀前提条件を踏まえた考え方▶

まちづくりへの対応、地域住民の意向、民間活用を踏まえ、都市計画上の土地利用の制限、地域防災の機能や学校資源の活用、地域との連携・活性化などの前提条件を基に施設の利活用を進めていきます。

## 1 1. 跡地の利活用イメージ

### ～次世代へつなぐ 学校資源を有効活用した地域拠点の創出～

#### 前提条件

- 市街化調整区域内で実施可能な施設。または、学校施設を活用することを前提とします。
- 笠原小学校にて地域防災（指定避難所）機能を維持していくことを前提として検討します。
- 地域との連携や地域活性化の拠点となる使い方を含めた利活用を目指します。
- 民間活力の導入については、民間事業者が保有するノウハウ資源等を活用し、学校施設を拠点に地域の活性化に資するものとします。
- 行政負担については、経済性や継続性を考慮した上で、施設の維持管理や事業の運営などの行政負担については柔軟に考えます。

#### まちづくりへの対応（上位計画等）

- 都市計画マスタープラン  
「地域資源・空間を保全」「農地や自然環境と調和した新たなレクリエーション空間の創出」を目指します。
- 公共施設等総合管理計画  
「地域の要望」「総量管理」「市全体の利益」等の視点から、民間活用も含めて検討します。
- 笠原小学校跡地利活用基本方針  
「まちづくりへの対応」「地域の意向を踏まえた活用」「民間事業者等による活用」を目指します。

#### 地域の意向（地域住民アンケート調査や懇談会の結果）

- 「地域との関わりが持てる場所」活動が地域に広がるもの
- 「人が集まる場所」外部から人を集めるもの
- 「多世代」が交流できるもの
- 「将来性」があり若者が魅力を感じるもの
- 「実現性」費用と時間はなるべくかけない
- 「避難所機能」の維持

#### 民間事業者の活用（民間事業者サウンディング結果）

- 賑わい系複合施設：キャンプ施設を核とした賑わい施設
- 文化系複合施設：映画、ドラマ向けの撮影所を核とした施設
- 農業系複合施設：植物工場（水耕栽培）を核とした施設
- スポーツ系複合施設：多世代型スポーツ施設
- 福祉系複合施設：老人福祉、サテライトオフィス、子育て支援施設、カフェ等





## 12. 総合評価

### (1) 想定される5つのジャンルに関する総合評価

項目	文化施設 (映像撮影)	賑わい系 複合施設	農業系 複合施設	スポーツ系 複合施設	福祉系 複合施設
まちづくりへの 対応	学校施設の保全 地域、市や住民イ ベント等の実施 ○	自然と調和した施 設活用 ◎	地域農業との連携 ◎	上谷総合公園との 連携、市民の健 康づくり ◎	高齢者福祉などの 対応 ◎
地域 住民 の意向	校舎を残す 若い人が集まる ◎	賑わいができる 地域とのつながり ◎	地域農業と連携 付加価値付け ◎	地域の利用 健康づくり ◎	高齢者が利用 行政負担大 ○
民間 活用	民間事業 ◎	民間事業 ◎	民間事業 ◎	行政主体の事業 △	民間事業 ◎
事業 スキーム	土地建物 賃貸借契約 ◎	土地建物 賃貸借契約 ◎	土地建物 賃貸借契約 ◎	指定管理 △	土地建物 賃貸借契約 ◎
施設 規模	学校全体 ◎	校舎、校庭 ○	校舎 ○	体育館 ○	学校全体 ◎
課題	撮影中心の使い 方、地域の方の利 用が制限される ○	周辺でのコト消費 の期待ができない ◎	学校改修 ○	交通アクセス改善 学校改修 △	交通アクセス改善 学校改修 △
事業開 始時期	令和5年度 ◎	令和5年度 ◎	令和6年度 ○	令和8年度 △	令和7年度 △
総合 評価	◎	◎	○	△	○

### (2) 6つの目指す方向性

①まちづくりへの対応	上位計画で位置付ける「環境の保全」「地域との連携」「レクリエーション機能の創出」などへ対応した活用を目指します。
②地域住民の意向	「地域との関わり」「外から人が集まる（賑わいの創出）」「将来性がある（若い世代にとっての魅力の創出）」を実現する活用を目指します。
③民間活用	民間事業者の自由な発想やアイデアを生かし、まちづくりの対応や地域の意向を踏まえた施設の利活用を目指します。
④事業手法	民間活用、行政負担、事業開始までの期間など総合的に考え、土地建物賃貸借契約での事業実施を予定とし、施設の経済性と継続性の両立を目指します。
⑤指定避難所機能	笠原小学校での機能維持を前提とした活用を目指します。
⑥事業開始時期	できるだけ早い利活用が望ましく、令和5年度からの利活用開始を目指します。

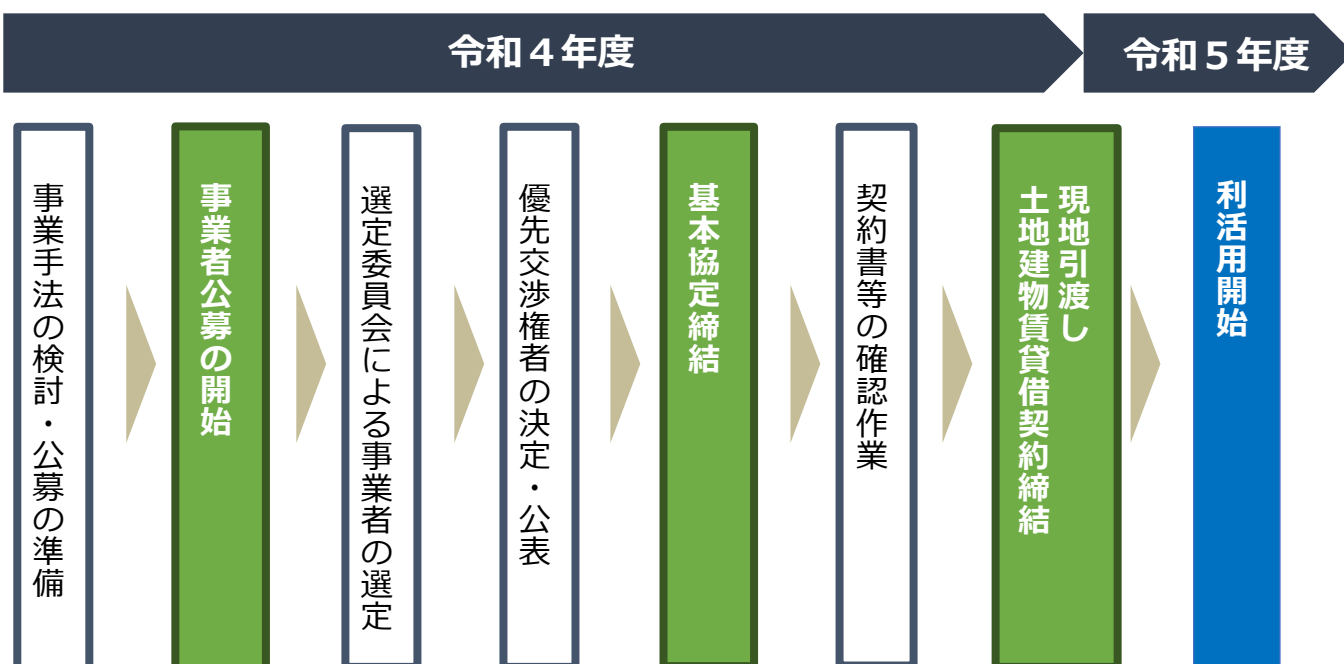
### 1 3. 暫定利用方針について

令和4年度以降の本利活用までの暫定利用期間について、地域から要望のあった「校庭・体育館の開放」「校舎の開放」「朝市」「指定避難所」の4つの方針を下表にまとめました。アンケート調査や懇談会では、学校を地域の交流の場としたいといった意見が挙がっていたことから、地域交流イベントを開催し、本利活用においても、継続的な実施を目指していきます。

内容	概要
校庭・体育館の開放	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現在の利用団体には、これまで同様に学校開放割振会議にて調整して枠を確定します。</li> <li>●校庭については、上記利用団体の利用を優先したうえで、自由に（8時30分～17時00分の時間帯）立ち入れることとします。</li> </ul>
校舎の開放	<ul style="list-style-type: none"> <li>●校舎開放デーとして、月に1回程度地域住民が立ち寄れる日を設け、民具の展示も行います。また、年に3、4回地域と協働し、イベントを開催します。</li> </ul> ≪例≫ ・スポーツ関連イベント ・地域交流イベント⇒ 農業関連イベント、公民館・児童センターまつりと一体的なイベント
朝市	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の特産品や季節の野菜などの販売を行う朝市を上記イベントの開催と併せて企画します。</li> </ul>
指定避難所	<ul style="list-style-type: none"> <li>●指定避難所としての機能を維持し、災害時に対応します。</li> </ul>

### 1 4. 今後のスケジュール

令和5年度の事業開始を目指し、公募の準備として、①**学校施設概要**（建物概要、法規制、防災施設としての位置付け、現在の利用状況など）、②**事業スキーム**、③**賃貸価格**、④**提案を求める内容**（施設の利活用内容、市への貢献、地域への貢献、運営体制、事業実績など）、⑤**土地建物の引き渡し方法**、⑥**市と事業者の役割分担**（維持管理方法など）、⑦**事業者の選定方法や選定基準**、⑧**事業スケジュール**などを検討し、それらを記載した募集要項を作成します。そして、事業者の公募にあたり、本計画を公開し、笠原小学校の利活用の提案に合わせて、地域住民の意見を踏まえた地域活性化に資する提案を求め、事業者を選定します。



---

発 行 令和4年3月

企画・編集 鴻巣市 市長政策室 総合政策課

埼玉県鴻巣市中央1-1

TEL 048-541-1321

FAX 048-543-5480

<http://www.city.kounosu.saitama.jp/>

---