

市区町村名	京都府福知山市	担当部署	財務部 資産活用課
		電話番号	0773-24-7038
		所属メール	shisan@city.fukuchiyama.lg.jp

## 1 取組事例名

福知山市廃校 Re 活用プロジェクト

## 2 取組期間

令和元年度～（継続中）

## 3 取組概要

〈廃校活用実績 62.5%〉

全国的に少子化が進行する中、福知山市においても市の周辺部を中心に児童数が減少し、平成 24 年度には 27 校あった小学校も統廃合が進み、平成 24 年から令和 2 年までの 9 年の間に合計 16 校の廃校が生じることとなりました。廃校は、それまで小学校として子どもたちの学び舎や地域の公民館活動に使用されたり、運動会など地域活動の中心としての役割を果たしてきた地域のシンボルであり、長く地域の方々に愛されてきた場所でもありました。

本市では、その地域の思いに配慮しつつ、持続可能で発展性のある廃校活用を目指し、金融機関との公民連携等を通じて、民間事業者と廃校を繋げる廃校マッチングバスツアー、AI を活用したワークショップ、コロナ禍では YouTube での施設紹介動画の配信等により、廃校 Re 活用プロジェクトに取り組んできました。

その結果、令和 6 年 6 月現在、観光型いちご農園や和洋菓子店舗兼工場、スポーツ施設といった 8 校の民間活用と 2 校の行政利用が実現し、16 校中 10 校（実績 62.5%）、地域の価値向上にもつながる「廃校活用群」とも呼べる廃校活用実績と、現在進行形で進化させている取組みを御紹介するものです。

## 4 背景・目的

〈進まない廃校活用の転換〉

16 校の廃校では、統廃合が行われる前後から跡地活用について地域の方々と協議を重ねてきましたが、とりわけ人口減少が進み学校の統廃合が行われている地域において、地域住民が主体となって大規模施設である廃校を維持管理し、施設全体を継続的に活用していくことは不可能でした。

本市では、それらの課題に行政（公）と民間事業者（民）が手を取り合い連携して対応すべく、令和元年度に公民連携に特化した係を財務部資産活用課内に新設し、「廃校 Re 活用プロジェクト」として取組みを進めてきました。

プロジェクトを進める背景には、市内部での合意形成をはじめ、学校敷地内の用地整理や建築基準法、消防法、下水道法等の関係法令との整合性、民間事業者の事業スピードに合わせた行政側の事務執行スピード等の課題がありましたが、関係部局・関係機関との度重なる協議等を経て、進まない廃校活用を転換させ、廃校の持つポテンシャルを活かした新たな民間活用に繋げる目的で取組みを進めたところ、前述のとおり 10 校の廃校活用に結び付けました。

## 5 取組の具体的内容

### 〈令和元年度〉

- ・ 公民連携係を財務部資産活用課に新設、廃校 Re 活用プロジェクトに着手しました。
- ・ 初年度は情報収集や市内部、関係機関等との調整を実施しました。

### 〈令和2年度〉（事業化実績2校）

・ 本市の保有する公有財産情報と金融機関が保有する民間顧客情報をリンクさせて新たなビジネスチャンスを創出して地域活性化等を図ることを目的として、**2つの地元金融機関と公民連携協定を締結**しました。



参加者：39名（令和2年10月23日）  
40名（令和2年11月20日）



〈連携協定締結式〉

・ 関西初となる廃校マッチングバスツアーを開催し、その模様は関西全局の夕方テレビニュースで取り上げられたほか、報道を見ての問合せも増えるなど本市の「金融機関との連携」「廃校 Re 活用プロジェクト」を広く世間に PR できました。

### 〈令和3年度〉（事業化実績1校）

・ 令和2年度のバスツアーで活用意向のあった事業者とプロポーザルを経て契約を締結するケースが増加。コロナ対策を徹底する中でバスツアーを継続して実施。施設紹介映像を YouTube で公開するなど、事業の展開方法を模索しつつ、都市圏へ出向いて AI を活用したワークショップを開催するなど、積極的な民間事業者巻き込み型の廃校活用の取組みを展開しました。

・ 公募型プロポーザルによる廃校活用事業者の選定に加え、サウンディング調査と民間提案による事業者選定を一体化させた本市独自の「民間提案制度」を策定し、廃校活用の取組みを加速させました。

旧 佐賀小学校  
・ 和洋菓子店舗兼工場



### 〈令和4年度〉（事業化実績6校）

・ 令和3年度にプロポーザルを経て契約締結した事業者が次々と事業を開始されました。本市独自の民間提案制度による選定事業者も1者誕生しました。行政利用2校もこの時期から始まっています。

・ 継続してバスツアーを実施。京阪神地区へ市職員が出向いて廃校活用を PR するセミナーの開催、本市での事例見学や活用後のイメージを膨らませることを目的としたツアー、国が主催する PPP/PFI 推進勉強会への参加を通じ、本事例についても知名度が上がりました。



旧 天津小学校  
・サッカー等スポーツ施設



旧 公誠小学校  
・キャンプ、スケボーパーク



旧 菟原小学校  
・配送センター



旧 川合小学校  
・キャンプ等施設



〈令和5年度〉（事業化決定1校）

- ・ 廃校 Re 活用プロジェクトで培ったノウハウを活かし、廃校以外の中小規模の未利用公有財産の活用にも本市独自の民間提案制度を用いて未利用公有財産の有効活用を広げてきました。
- ・ もちろん廃校においても、本市独自の**民間提案制度による事業者1者が決定**し、令和6年夏頃の事業開始を想定されて現在準備を行っておられます。

〈令和6年度〉

- ・ 2年ぶりに現地見学バスツアーと未利用公有財産活用フェアを実施予定で、見学先は廃園となった元保育園2園と、廃校を活用した観光型いちご農園でのトークイベントを開催します。廃校 Re 活用プロジェクトは、今では未利用公有財産を対象とした活用プロジェクトへと進化しています。

## 6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

〈大量の廃校を同時にサウンディングするには？〉

廃校活用は、施設をぜひとも使ってもらいたい行政と、ぜひとも使いたい民間事業者をいかにマッチングさせるかにかかっています。一方で、9年間で16校を数えるまで大量に発生した廃校の施設ひとつひとつを対象にサウンディングを行うことは膨大な時間がかかり、その間に施設は老朽化が進みます。民間事業者にとっても、形式ばったサウンディングの手続きが面倒に感じられる側面は否めません。

そこで、本市は、公民連携協定を締結した金融機関とともに「廃校マッチングバスツアー」を開催し、1度にたくさんの施設を見て回っていただける形でのサウンディングを実施しました。これが関西初の取り組みであり、定員を大きく超える100以上のお問い合わせを受け、バスを増便する対応を行うなど大盛況のサウンディングとなりました。ここで得られたアンケートで特に早期に活用を希望すると回答された民間事業者とオンラインで追加対話、調整等を経て活用アイデアの詳細や地域の意向との整合などを確認の上で、その後の活用実現に繋げる取り組みを行いました。

ツアーの様子は関西キー局全ての夕方テレビニュースで取り上げられたこともあり、ニュースを見て問合せをいただいたことがきっかけで廃校活用につながった事例もあります。

〈本市独自の民間提案制度〉

また、プロジェクトの当初は活用事業者をバスツアーである程度絞り込み、公募型プロポーザル方式で選

定していましたが、本市独自の民間提案制度を整備することで、廃校の活用事業者をより広く募集することとし、提案に先立って事前の相談（サウンディング）を必須とする仕組みとすることで、「サウンディングから事業者選定までを一つの手続きの中で完結させる」という試みも行いました。この民間提案制度で活用事業者を選定された事業者の実績が2者あります。

〈地域と一緒に事業者選定〉

そして、何よりも廃校活用がうまくいくためには、地域の意向をきちんと集約いただき、それを実施いただける事業者を、地域の代表とともに選定することが大切です。廃校の将来を考え、地域の窓口となっていただけの団体と意見を調整し、サウンディングやその後の調整の際にきちんと地域の意向を事業者に伝えること、事業者選定手続きには窓口となる団体から地域の代表が入っていただくことで、選定にも自分事として携わっていただくことが期待でき、地域の廃校活用を通じて、将来の在り方を一緒に考えていただくことは、事業者にとっても地域の方々の顔や要望が見える点でメリットでもあります。

こうした取組みを通じて、行政は、施設のマッチングから事業開始まで様々な調整に入ります。思っていたのと違ったり、事業がうまくいかないからと早期に事業者が撤退されることがないように、先んじて調整に入ること、そのための巻き込み型のプロジェクト展開が、本取組みの特徴です。

## 7 取組の効果・費用

〈廃校 Re 活用 民間活用実績〉

小学校名	活用事業（オープン時期）	詳細
①旧育英小学校	文化財収蔵庫（行政利用） 令和4年9月～	文化財（民具等）を保管
②旧精華小学校	グループホーム 令和2年4月～	グラウンドにグループホームを建設し運営
③旧三岳小学校	複合化施設（行政利用） 令和4年4月～	周辺集会所や消防団詰所等の複合化施設
④旧川合小学校	サブリース事業 令和4年10月～	教室のサブリース事業、運動場をキャンプ場に
⑤旧中六人部小学校	観光型いちご農園等 令和2年10月～	運動場のビニールハウス7棟で観光型いちご農園、校舎でカフェやクラフトビールの販売
⑥旧菟原小学校	着物配送センター 令和4年10月～	レンタル着物のメンテナンス及び保管・配送センター
⑦旧佐賀小学校	店舗兼工場 令和3年10月～	和洋菓子の店舗兼工場（カフェ・ショップ併設）
⑧旧天津小学校	スポーツ施設 令和4年8月～	グラウンドに人工芝を敷設し、サッカーを中心とした複合型スポーツ施設
⑨旧公誠小学校	キャンプ場、スケボーパーク 令和4年7月～	グラウンドをキャンプ場に整備
⑩旧有仁小学校	ハウス栽培・加工施設 令和6年夏～	敷地にハウス栽培施設を設置して栽培・加工

この表のうち、②のグラウンドと⑦の土地建物は売却、その他の8事例は建物とその底地部分を使用貸借（無償貸付け）、土地は使用可能部分を賃貸借（有償貸付け）として、施設にかかる管理コストを削減するとともに、新たな歳入を増やすことができました。

建物については、雨漏りの応急修繕など安全性に関する最低限の修繕のみを実施し、原則として現状有姿での引渡しとしています。市としては使用貸借契約とすることで修繕義務を負わない、民間事業者は固定資産税等の負担を負わず、敷地を含めた施設全体を活用できるスケールメリットを活かしていただくスキームとしています。

〈歳出を減らし歳入を増やす〉

廃校16校の閉校時の維持費（光熱水費・共済・点検・修繕料等）は、合計で年間約17,000千円発生しており、廃校となっても避難所としての指定が残る場合があるなど、維持費は0円にはなりません。上記10校においては、光熱水費等これまでに支払っていた費用は年間約8,236千円でしたが、今後はこの経費負担



が無くなるため、年間経費は差引きで約 8,764 千円に圧縮されるとともに、職員の負担も減少します。

また、②と⑦の売却により約 70,000 千円、その他の 8 事例の土地貸付により年間約 10,000 千円の歳入が得られたことは、歳出を減らし歳入を増やす取組みとして有効でした。

廃校 Re 活用プロジェクトにかかる経費は、毎年の業務委託料や施設修繕料、職員人件費（3名）でしたが、人件費以外は、基金と京都府の交付金を財源とするなど一般財源からの支出を極力減らしています。

※活用事例写真を掲載している各廃校の土地貸付料は、合計で  
**年間約 10,000 千円**  
⇒貸付期間はほとんどの事例で 10 年としており、その間安定的に歳入確保ができています。

旧 中六人部小学校  
・いちご農園、カフェ



## 8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦労した点）

### 用地、建築基準、消防、文化財、排水等

→廃校（元学校）：学校以外の用途での貸付等が想定されていない  
例）敷地内の里道・水路、開発許可、消防設備の増設、文化財包蔵地や古墳に関する制限、指定避難所、そもそも図面がない 等

見ただ目で分からないこと（上下水道、特に農業集落排水）は要注意！

〈市街化調整区域内にある廃校〉

廃校活用に際して、市街化調整区域内の既存建築物（ここでは廃校となった学校施設）の用途変更についての壁が立ちほだかることがありました。

小学校が廃校になることを市街化調整区域の指定がなされた段階で予想することは到底不可能だったのですが、いざその段階に至ると建築物を別の用途に変更できないと事業計画がとん挫してしまいます。この壁を、「地区計画」（都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号）を地域住民のみなさまと協議しながら策定することで乗り越えたケースが 2 校ありました。また、「第二種特定工作物」（都市計画法第 4 条第 11 号）の位置づけに整理することで、土地の区画形質の変更なく、開発許可が不要な形で施設の運営にこぎつけたケースも 1 件ありました。

当時の担当者が、都市計画法等を隅々まで確認し、なんとか廃校の活用に繋げられる方法がないか、地域と事業者それぞれの思いを形にすべく汗をかいた事例の 1 つです。

なお、国も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）や、「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）が出されるなど、こうした廃校活用を促進させるための制限緩和の必要性を認識しており、栃木県や千葉県、東京都などでは、開発許可基準や審査基準を改正する動きにつながっています。

〈用地整理未了の廃校〉

廃校は、学校として運営されている間は当然にそれ以外の用途を想定されていません。したがって、敷地内に里道・水路といった法定外公共用物が存在したり、隣地境界があいまいなままになっていることも多く、用地整理未了の状態での廃校活用の目標が先行してしまうことがあります。

こうした用地整理や、土地の利用制限、消防設備の増設といった、廃校になってから顕在化する様々なハードルには、ある程度の知識を持った職員が課内にいたことが大きな力となりました。公民連携係が民間事業者を相手にするだけでなく、課内において必要な事務を分担して用地整理にかかる各種資料の取り寄せ

や分析等を協力して実施できたことは、スピード感を損なうことなく多くの民間活用に結び付いた大切なポイントであると考えています。

## 9 今後の予定・構想

〈民間活用はさらに幅広く継続した取組みに〉

令和元年度から丸5年を経て、廃校 Re 活用プロジェクトは計 10 通りの活用事例を数えるまでになりました。それぞれの利用形態や民間事業者の個性も発揮された十人十色の廃校活用をこれからも公民連携の取組みで支えていきます。

廃校に止まらず、いまだ活用に至っていない未利用公有財産の活用を目指して、地元金融機関と連携した民間事業者への営業活動やイベント企画を引き続き行っていきます。活用事業者への施設修繕費や備品等の購入に対する補助を検討しており、民間事業者に本市での事業意欲を高めていただける新たな施策を打ち出していきます。

また、市の職員にも PPP/PFI 手法の理解を深めてもらい、民間事業者からの施設活用要望に柔軟な発想で対応できる技量を持った職員の育成にも注力して、この数年での取組みで終わってしまわないようプロジェクトを継続していきます。

## 10 他団体へのアドバイス

〈鉄は熱いうちに打て+α〉

行政と民間のスピード感の差を実感されている方は御理解いただけるとは思いますが、民間事業者へのサウンディングを実施し、意欲を確認できた事業者に再度連絡を取るのが数か月後になっていたのでは廃校活用は進みません。本市での経験では、瑕疵のないよう、完璧な状態で廃校の引渡しを目指すスピードが落ちるくらいなら、「質よりスピード」を掛け声として、まず民間事業者のスピード感に寄り添うことを大切にしてきました。

さらに、活用意向のある事業者にはこまめに連絡を取るなど、相互に「きちんとグリップ」している・されているという認識を持つことも欠かせません。そのためには、事業者に対しては「いつからできるか、逆算で」説明することも必要です。例えば、施設の無償貸付けには、地方自治法の定めにより、議会の議決が必要となるため、いつからできるのかの見通しとその共有は必須となります。

庁内の関係部局との調整においてもさまざまな制約があることは承知の上で、できない理由を答えてもらうのではなく「できる方法を考えてもらう」ことを意識し、その方法を一緒に実行してみます。

もともと、このような手法をできる限り駆使したにも関わらず、どうしてもできないということもあり得ます。議会の議決を経ないで活用したいなど、無理な要求に対しては「できないことはできない」と言うことも必要になります。その意味で、公民連携は魔法の言葉ではありません。

できる範囲の中で、可能な限りのたくさんの条件をクリアし積み重ねていくことで、形になり、廃校活用という結果に結び付くことがあるというのが実態ですし、初期の事例がかなり良い形で民間活用の先導的な事例となったことも大きかったことから、その意味でも初めが肝心、鉄は熱いうちに打て、がポイントでした。

## 11 取組について記載したホームページ

福知山市 廃校 Re 活用プロジェクト

<https://www.city.fukuchiyama.lg.jp/soshiki/10/28852.html>

