

# 豊能町学校施設跡地利活用に関する 基本方針（案）

令和7年12月

豊能町 総合政策課



## 豊能町学校施設跡地利活用に関する基本方針（案）

### 1. はじめに

町においては、現在の吉川小学校、光風台小学校、東ときわ台小学校及び吉川中学校を統合し、令和8年4月に、吉川中学校において施設一体型の義務教育学校として「とよの西学園」が開校することに伴い、吉川小学校、光風台小学校及び東ときわ台小学校の学校施設としての用途が廃止されるため、その跡地の利活用に関する考え方を整理する必要がある。

そのため、令和6年8月、豊能町学校施設等跡地利活用検討委員会に「学校施設等の跡地の利活用のあり方について」諮問し、令和7年9月に答申として、「豊能町学校施設等跡地利活用の基本的な考え方について」が提出されたところである。

答申では、地域住民の意見を聴きながら、地域防災機能など学校施設の役割や機能、跡地利活用における都市計画法等の制限、町の財政状況等を踏まえ、基本的な考え方として、地域の魅力発信の必要性や防災機能の維持、地域コミュニティによる利活用や民間活力の導入の検討の必要性等について取りまとめられたところである。

町として、答申を踏まえ、次のとおり学校施設跡地利活用に関する考えを整理し、基本方針とするものである。

### 2. 学校施設の概要

学 校 名	種別	建築年次	構 造	面積 (m <sup>2</sup> )
吉川小学校	校舎	昭和47年	R C造 (3階建)	2,765
	体育館	昭和54年	R C造	1,548
	運動場	—	—	4,823
光風台小学校	校舎	昭和53年	R C造 (3階建)	6,415
	体育館	昭和53年	R C造	1,032
	運動場	—	—	15,327
東ときわ台小学校	校舎	昭和57年	R C造 (3階建)	4,695
	体育館	昭和57年	R C造	1,072
	運動場	—	—	12,847

※ R C造：鉄筋コンクリート造

### 3. 課題・配慮すべき事項

#### (1) 地域防災機能の維持

豊能町地域防災計画において、吉川小学校及び光風台小学校の体育館は指定緊急避難場所及び指定避難所として、東ときわ台小学校の運動場は災害時用ヘリポートとして、それぞれ指定されているほか、各小学校は備蓄物資の保管場所にもなっている。

そのため、民間事業者等による利活用など、跡地利活用の形態に関わらず、これまで学

校施設が果たしてきた指定緊急避難場所、指定避難所及び災害時用ヘリポート等の防災機能については、今後も維持するものとする。

## （2）地域活動（学校開放）の継続

学校施設開放事業は、社会教育関係団体に対し、学校施設のうち体育館及び運動場を学校教育に支障のない範囲で開放し行っているものである。

これまで、体育館は、建築基準法上学校施設の一部として取り扱われてきたが、令和8年3月末で学校施設としての用途が廃止されるため、4月以降、具体的な利活用が始まるまで、体育館は利用できることとなる。

具体的な利活用までには一定の期間を要するため、その間、学校施設としての用途が廃止された体育館を広く体育施設として利用するには、吉川小学校では、市街化調整区域内の廃校・廃止となった公共施設について一定の基準のもと用途変更を可能とする豊能町提案基準B（以下「提案基準B」という。）の活用について、光風台小学校及び東ときわ台小学校では、用途地域の緩和を図る制度として都市計画法による特別用途地区の活用について、それぞれ検討する必要がある。

しかしながら、提案基準Bの活用には大阪府開発審査会の審議や開発行為等の許可、特別用途地区の活用には都市計画決定や条例制定等の手続きがそれぞれ必要であり、また、用途変更に伴い施設の改修も必要となるため、学校施設としての用途廃止後も継続して利用することは難しく、当面は、学校開放事業として、学校施設等の一部として取り扱われる体育館を利用することで調整を図ることとする。

なお、運動場については、建築物に該当せず、建築基準法上の用途制限等を受けないため、学校施設としての用途廃止後も継続して利用することは可能であるが、学校施設開放事業によるものではないため、改めて運営方法等について検討するものとする。

## （3）上位計画との整合性

学校施設跡地の利活用にあたっては、次の計画に定める土地利用構想や土地利用方針と整合性を図りながら検討を進めるものとする。

### 《豊能町総合まちづくり計画（令和4年3月策定）》

豊能町総合まちづくり計画における土地利用構想では、学校跡地利活用の考え方について、「令和8年の学校再編により空くことが予定されている小学校の跡地活用については、周辺地域への影響を配慮しつつ、有効活用するための規制緩和や民間活力の導入も視野に入れた多様な活用をめざす」としている。

また、市街化整備ゾーン（光風台小学校・東ときわ台小学校）においては、「良好な住宅環境の保全を基本とする」としており、田園交流・就農移住促進重点ゾーン（吉川小学校）においては、「自然・歴史・文化など地域資源を活かした観光・交流拠点化をめざす」としている。さらに、沿道整備・産業誘致重点ゾーン（吉川小学校）においては、「民間活力の導入も視野に入れ、交流人口受け入れのための観光施設や交流施設、商業施設、農林業振興にかかる施設などの拠点整備の可能性を検討し、積極的な誘致や

景観整備に取り組む」としている。

#### 《第3次豊能町都市計画マスターplan（令和5年3月策定）》

第3次豊能町都市計画マスターplanにおける土地利用の方針では、市街化整備ゾーンとして、「市街化区域であるときわ台地区、光風台地区、東ときわ台地区、新光風台地区では、今後も良好な住環境を維持する。また、学校跡地については、まちづくりを行っていく上で重要な資産になると考えられることから、将来利用等を見越して、必要に応じて地区計画の指定又は用途地域の見直しを検討する」としている。

また、沿道整備・産業誘致重点ゾーンとして、「国道477号沿いでは、田園風景を保全しながら地域の活性化に資する施設の誘致や整備をめざす。必要に応じて地区計画ガイドラインに基づく地区計画や、都市計画法審査基準（町独自提案基準）を定め、無秩序な土地利用を規制し、田園環境を保全しながら、適正な開発・整備を誘導する」としている。

#### （4）地域の現状と課題

3小学校の位置する西地区の人口は、昭和40年代に始まった宅地開発に伴い増加してきたが、平成7年度を境に減少に転じ、令和7年9月末現在で13,680人となっており、平成7年度末（20,733人）と比べると7,053人（△34%）減少しており、人口の高齢化や若者の減少が進む中、地域の暮らしを支え、豊かさを維持していくうえで関係人口や交流人口の増加を図ることが求められる。

##### ○西地区の人口推移

（人）

	平成7年度末	平成17年度末	平成27年度末	令和7年9月末
人口	20,733	18,945	15,855	13,680

また、人口の減少や高齢化により能勢電車の利用者も減少しており、平成7年に15,114人/日であった町内3駅の乗降人員が令和6年には4,883人/日（平成7年比△68%）となっており、乗降人員の増加を図ることが求められている。特に、能勢電鉄（株）の運営する「妙見の森関連事業（ケーブル・リフト含む）」が令和5年12月で営業を終了したことにより、妙見口駅周辺のにぎわいが失われつつあり、地域の活性化を図ることが大きな課題となっている。

##### ○1日の乗降人員の推移（光風台駅・ときわ台駅・妙見口駅の計）

（人）

	平成7年	平成17年	平成27年	令和6年
乗降人員	15,114	11,536	7,328	4,883

その一方で、隣接する箕面市において、箕面森町が開発され、近隣地域に物流センターや工場が建設されるなど、周辺環境が大きく変化するとともに、府道豊能池田線（止々呂美吉川線）や箕面有料道路の開通により、大阪市内への利便性が向上し、さらに、新名神高速道路に関連し箕面とどろみインターチェンジが整備されたことで、人や車の流れも大きく変わり、地域活性化の効果が期待されるところである。

## (5) 都市計画法等の制限

都市計画法や建築基準法を踏まえた各学校の学校施設跡地の利活用の考え方は、次のことおりであるが、学校ごとに都市計画法上の都市計画区域の区分や用途地域が異なるため、それぞれ用途変更可能な施設の用途も異なっており、また、用途変更可能な施設以外の用途に利活用する際の制度も異なることとなる。

また、国の都市計画運用指針において、用途地域の区域等は、隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないよう定めることが望ましいとされており、用途地域を見直す場合、段階的に行う必要があることから、学校施設の跡地利活用にあたっては、その用途に応じて、特別用途地区の活用を検討することとする。

なお、特別用途地区の指定にあたっては、用途地域との関係を十分考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることが望ましいとされていることに留意する必要がある。

### 《吉川小学校》

市街化調整区域にあり、市街化を抑制すべき区域として開発行為が制限されており、都市計画法上、用途変更可能な施設の用途は、周辺住民が利用する公益上必要な施設や住民の日常生活に必要な物品を販売する小規模な店舗等に限られている。

そのため、こうした施設以外の用途に利活用する場合、提案基準Bを活用することとなるが、活用には大阪府開発審査会の審議や開発行為の許可等の手続きが必要であり、また、利活用の用途に応じて施設の改修も必要となるため、利活用までに一定の期間を要することとなる。

### 《光風台小学校》

第一種中高層住居専用地域にあり、用途変更可能な施設の用途は、住宅や事務所・店舗、学校、病院等に限られている。

そのため、こうした施設以外の用途に利活用する場合、特別用途地区を活用することとなるが、活用には都市計画決定や条例制定等の手続きが必要であり、また、利活用の用途に応じて施設の改修も必要となるため、利活用までに一定の期間を要することとなる。

なお、学校は、豊能都市計画豊能光風台山ノ手地区地区計画（以下「山ノ手地区地区計画」という。）において文教施設地区とされており、建築可能な施設が学校や図書館等に限られているため、それ以外の用途に利活用する場合、豊能都市計画豊能光風台山ノ手地区地区計画の区域における建築物に関する条例（以下「地区計画条例」という。）による手続きが必要となる。

### 《東ときわ台小学校》

第一種低層住居専用地域にあり、用途変更可能な施設の用途は、住宅や学校、診療所等に限られている。

そのため、こうした施設以外の用途に利活用する場合、特別用途地区を活用することとなるが、活用には都市計画決定や条例制定等の手続きが必要であり、また、利活用の

用途に応じて施設の改修も必要となるため、利活用までに一定の期間を要することとなる。

#### (6) 改修費用等の低減

学校施設跡地の利活用に伴い、施設の用途変更を行う場合、防火・消防設備の設置等、利活用に応じた施設の改修に多額の費用が発生する。

施設の改修に関しては、学校施設跡地の利活用方法に応じて、さまざまな国庫補助制度があり、町の厳しい財政状況を踏まえ、そうした補助制度を活用し財源の確保に努めるとともに、効率的な運営や維持管理が行えるよう改修方法を検討することとする。また、施設の運営や維持管理に関しても、町の財政負担を抑えるなど、持続可能なまちづくりに向けた利活用に努めるものとする。

### 4. 基本的な方針

#### (1) 民間による利活用

総合まちづくり計画では、学校跡地利活用の考え方として、小学校の跡地活用については、周辺地域への影響を配慮しつつ、有効活用するための規制緩和や民間活力の導入も視野に入れた多様な活用をめざすとしている。

学校跡地の利活用にあたって、公共施設としての利活用を検討する自治体もあるが、公共施設として利活用する場合、施設の改修だけでなく、運営や維持管理に相当の費用を要するため、町の厳しい財政状況に鑑みると、町が公共施設として整備し、維持管理することは難しいと考える。

また、町が令和5年6月に策定した公共施設再編に関する基本方針において、西地区内の公共施設については、住民の利便性を考慮し、西地区の中心部である公共施設が集積している「ふれあい広場から豊寿荘周辺」で整備するとしており、こうした総合まちづくり計画における考え方や町の財政状況等を踏まえ、学校施設跡地については、民間事業者等による利活用を基本として検討することとする。

その際、町においては、人口の減少や高齢化に伴い、地域の活性化が重要な課題となっていることから、利活用にあたっては、地域にぎわいを生み、地域の暮らしを支え、豊かさを維持していくうえで必要な施設とし、それぞれの学校が自然環境豊かな地域や豊かな自然に囲まれた閑静な住宅地にあることを踏まえ、周辺環境と調和の取れた学校や事務所（サテライトオフィス等）など利用者が特定される施設とすることが望ましいと考える。

また、答申における検討部会の意見（提案）には、体験施設やアウトドア施設、宿泊施設など、不特定多数の利用者を対象とする施設として利活用するものもあり、こうした利活用は、関係人口や交流人口を増やし、地域にぎわいを生むものではあるが、それぞれの学校が自然環境豊かな地域や豊かな自然に囲まれた閑静な住宅地にあることから、検討にあたっては、特別用途地区の制度の趣旨等を踏まえるとともに、豊かな自然環境や良好な住環境に十分配慮し、地域の意向を尊重するなど、慎重に対応するものとする。

## (2) 地域コミュニティによる利活用

現在、地域には、自治会館の狭小や老朽化、地域で活動している団体の活動場所の確保など、さまざまな課題があることから、こうした課題を整理するとともに、町内に関わらず広く地域交流を促進し、地域の活性化を図るため、地域の交流施設やコミュニティ施設としての利活用の可能性について検討する。

また、地域の交流施設やコミュニティ施設としての利活用の可能性を考える際には、町の厳しい財政状況を踏まえ、利用者に対し維持管理費について応分の負担を求めるなど、受益者負担のあり方を含め、施設の運営方法や利用方法について検討するものとする。

なお、それぞれの学校施設を地域の交流施設やコミュニティ施設として利活用する場合の都市計画法等の取り扱いは次のとおりである。

### 《吉川小学校》

市街化調整区域にあるが、近隣住民を対象とする自治会館として利活用することは可能であり、防火・消防設備の設置等、施設の改修も不要とされている。

一方で、地域の交流施設など近隣住民以外の人も対象とする施設として利活用する場合は、提案基準Bを活用し、施設の改修が必要となる。

### 《光風台小学校・東ときわ台小学校》

建築基準法上、近隣住民を対象とする自治会館として利活用する場合、用途変更は可能とされており、防火・消防設備の設置等、施設の改修も不要とされている。

一方で、地域の交流施設など近隣住民以外の人も対象とする施設として利活用する場合は、特別用途地区を活用し、主要用途を公会堂又は集会場とする必要があり、施設の改修も必要となる。

なお、光風台小学校を公会堂又は集会場として利活用する場合は、併せて地区計画条例による手続きも必要となる。

## (3) 複合的な利活用

学校施設は、敷地や建物の面積が大きく、単独の用途で施設全体を利活用することは困難であると考えられるため、学校や事務所、地域の交流施設やコミュニティ施設など複数の機能を持たせた複合的な施設の利活用について検討する。

## (4) 当面の利活用の検討

学校施設の跡地については、具体的な利活用までに一定の期間が必要であり、その間、施設の維持管理や安全面への配慮が十分行えることを前提に、地域におけるさまざまな活動の可能性を探るとともに、施設の維持管理や費用負担の在り方など、利活用にあたっての課題を整理するため、期間を限定し、当面の利活用について検討する。

その際、学校施設は、都市計画法等により、それぞれ利活用できる用途が限られており、用途変更可能な施設以外の用途に利活用する場合、提案基準Bや特別用途地区の活用を検討することとなるが、こうした制度の活用は、手続きに時間を要するなど当面の利活用には馴染まないため、それぞれの学校施設において、用途変更可能な施設としての利活用

を検討することとする。

なお、そのために必要な手続きや建築基準法上求められる施設改修については、必要最小限のものとする。

## 5. 各学校施設の利活用の方向性

### (1) 吉川小学校

学校が市街化調整区域にあり、市街化を抑制すべき区域として開発行為が制限された自然環境豊かな地域にあることから、周辺環境に配慮する必要がある。

妙見口駅周辺のにぎわいが失われつつある中、地域の活性化や能勢電車の利用促進を図ることが重要な課題となっており、学校が豊かな自然や景観に恵まれた静かな環境にあり、妙見口駅から比較的近い場所にあることを踏まえ、学校や事務所など特定の目的を持った人を対象とした施設として利活用を検討する。

なお、市街化調整区域においては、用途変更可能な施設が住民の日常生活に必要な物品を販売する小規模な店舗等に限られていることから、利活用の検討にあっては、提案基準Bを活用するものとする。

### (2) 光風台小学校

学校が豊かな自然や良好な住宅に囲まれた第一種中高層住居専用地域にあるため、自然環境や住環境に配慮する必要がある。

学校施設跡地の利活用には、学校や事務所、体験施設や宿泊施設など、さまざまなもののが考えられるが、学校が、光風台駅から比較的近く利便性のよい場所にあること、また、国道や府道など幹線道路から離れた第一種中高層住居専用地域にあり、山ノ手地区地区計画において文教施設地区とされていること等を踏まえ、学校や事務所など利用者が特定される施設として利活用を検討する。

その際、第一種中高層住居専用地域において、用途変更可能な施設が限られているため、必要に応じ特別用途地区の活用について検討するとともに、併せて、地区計画条例による手続きについても検討するものとする。

なお、答申における検討部会の意見（提案）には、地域ににぎわいを生む施設として体験施設や宿泊施設など、不特定多数の利用者を対象としたものもあるが、そうした施設の利活用を検討するにあたっては、特別用途地区の制度の趣旨等を踏まえるとともに、豊かな自然環境や良好な住環境にも十分配慮し、地域の意向を尊重するなど、慎重に対応するものとする。

### (3) 東ときわ台小学校

学校が豊かな自然や良好な住宅に囲まれた第一種低層住居専用地域にあるため、自然環境や住環境に配慮する必要がある。

学校が、低層住宅中心の子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる環境が整った静かで落ち着いた地域にあることを踏まえ、学校や事務所など利用者が特定される施設として

利活用を検討する。

しかしながら、一方で、答申における検討部会の意見（提案）には、地域にぎわいを生む施設として体験施設や宿泊施設など、不特定多数の利用者を対象としたものもあり、隣接する箕面森町の開発により周辺環境は大きく変化しており、府道豊能池田線（止々呂美吉川線）からも比較的近く、箕面有料道路の開通や新名神高速道路の箕面とどろみインターチェンジの整備により交通の利便性も向上していることから、利活用の検討にあたっては、こうした環境の変化についても考慮するものとする。

なお、第一種低層住居専用地域においては、用途変更可能な施設が限られているため、必要に応じ特別用途地区の活用について検討することとなるが、特別用途地区の活用を検討するにあたっては、制度の趣旨等を踏まえるとともに、豊かな自然環境や良好な住環境にも十分配慮し、地域の意向を尊重するなど、慎重に対応するものとする。

## 6. その他

### （1）サウンディング型市場調査について

学校施設跡地は、敷地や施設が大きく、複合的な利活用を含め有効に活用していくことが課題となる。そのため、民間事業者等に町の考え方を示すとともに、それぞれの学校施設跡地の市場性を把握し、利活用の実現可能性を幅広く検討するため、サウンディング型市場調査を実施し、その内容を踏まえ、財政負担を含め実現性や妥当性等を見極めることとする。

サウンディング型市場調査については、町内で活動する団体をはじめ町外で活動する団体や民間事業者等から広く意見や提案を求めるとしており、その内容によっては、学校や事務所など利用者が特定される施設以外の利活用について検討することも考えられるが、その際、それぞれの学校が自然環境豊かな地域や豊かな自然に囲まれた閑静な住宅地にあることから、自然環境や住環境に十分配慮し、地域の意向を尊重しながら、慎重に検討するものとする。

### （2）施設の利活用方法

学校施設跡地の利活用にあたっては、学校施設が地域にとって大切な財産であり、また、町にとっても限られた貴重な財産であり、地域防災機能や地域コミュニティ機能を維持するうえで必要な財産であることから、長期的な貸付によるものとする。特に、吉川小学校跡地の利活用にあたり提案基準Bを活用する場合、施設の用途変更後も所有者は町でなければならないとされており、貸付によることが前提となる。

### （3）財産処分について

国庫補助金により整備した学校施設を他の用途に転用する場合、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」等に基づき、財産処分手続きをを行う必要があり、原則として補助金相当額の納付が義務付けられている。

ただし、文部科学省においては、既存施設の有効活用を推進する観点から、国庫納付を

ほとんどの場合に不要とするなど、公立学校施設に係る財産処分手続きの大幅な弾力化・簡素化が図られていることから、財産処分に関し改めて国と協議を行うこととする。

具体的には、国庫補助を受けて整備した学校施設の財産処分にあたり、文部科学大臣の「承認」を得ることとなる。

また、学校施設整備のために借り入れた地方債については、国庫補助において文部科学大臣の承認を得ることができた場合、繰上償還は不要となるが、取得財産の処分行為にあたることから財務大臣等の承認が必要となる。