

市区町村名	京都府 京都市	担当部署	行財政局 資産活用推進室
		電話番号	(075) 222-4119

## 1 取組事例名

学校跡地活用の促進

## 2 取組期間

平成6年度～（継続中）

## 3 取組概要

京都市では、学校の統合によって生み出された、市民の貴重な財産である学校跡地（15校、平成28年8月現在）について、民間等事業者の活力を活かした提案を広く募集し、活用に向けた取組を行っている。

活用事業者の選定に当たっては、これまで学校跡地が担ってきた自治活動や防災拠点としての機能を継続・確保したうえで、本市の政策課題（地域の活性化、にぎわいの創出、文化・芸術の発信、雇用の創出、伝統産業の振興など）への対応に資する事業を募集し、プロポーザル方式により選定している。

また、活用後も本市・地域住民・事業者の3者による協議会を設置し、地域住民の意見等を聞きながら、長期にわたり事業が継続・発展するよう連携していくこととしている。

## 4 背景・目的

明治維新後、東京遷都により衰退の危機にあった京都において、京都の町衆は、まちの再興は人づくりにあると考え、明治2年に町の区分であった「番組」を単位として、地域住民の寄付により64の「番組小学校」を創設した。これは、わが国の近代的学校教育制度（明治5年）の先駆けとなり、「地域の子供は地域で育てる」という高い志のもと、学校が総合庁舎的な役割を担い、地域の中核的な施設として機能してきた。

こうした京都独自の歴史的背景を踏まえ、少子化等の進展により学校の統合が進み、閉校となった学校施設を、平成6年度から、本市主導で高齢者福祉施設、こどもみらい館、芸術センター、国際マンガミュージアムなど、多種多様な施設を整備し、教育・福祉環境の向上はもとより、本市の発展や人口の都心回帰など地域コミュニティの再生に寄与するとともに、文化芸術都市・京都のブランド力の向上に大きく貢献してきた。

平成23年度には、学校統合の進展や、本格的な活用に至らなかった学校跡地に対応するため、市民の貴重な財産である学校跡地の更なる有効活用に向けて、新たに「学校跡地活用の今後の進め方の方針」を策定し、従前の本市事業による活用に加え、公共的・公益的な団体や民間事業者による活用も可能とした。同方針の理念のもと、平成24年度から「京都市学校跡地の長期全面活用に関する貸付事業実施要綱」に基づき、民間等事業者から活用提案の募集を開始した。

その後、平成27年度からは、早い段階で民間等事業者の活用ニーズを集約し、地域住民が、より主体的に学校跡地の活用に参加できる仕組みとして、活用を希望する事業者に「希望する学校跡地」、「提案する事業内容」等を登録してもらう「事業者登録制度」を創設し、運用している。

## 5 取組の具体的内容

学校跡地の活用に当たっては、原則、土地の売却は行わず、10年～60年の貸付け（定期借地権又は事業用定期借地権の設定）としている。これは、学校跡地が現在でも地域の自治活動、防災拠点としての役割を担っているためであり、そうした機能の維持・継続を担保したうえで、本市の政策課題（地域の活性化、にぎわいの創出、文化・芸術の発信、雇用の創出、伝統産業の振興など）への対応に資する事業提案を、民間等事業者から募集している。

活用に向け地域住民との合意形成を図るため、まずは本市において「事業者登録制度」に基づき、民間等事業者から集約した活用ニーズをもとに、本市と地域住民で協議を行い、地域住民から聴取した要望等を登録事業者にフィードバックし、活用プランへの反映を求めている。

最終的に、地域住民から活用に向けた合意が得られた場合、その合意内容に基づき、登録事業者を対象としたプロポーザルを実施している。プロポーザルによる事業者の選定は、外部の有識者で構成する「契約候補事業者選定委員会」で行っており、同委員会において、応募事業者の事務遂行体制、財務状況、提案内容、土地の貸付価格等について審議し、最も評価が高かった事業者を契約候補事業者として選定。その後、事前協議会を経て貸付契約を締結する。

土地の貸付価格については、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに、プロポーザルの実施要項において最低価格を提示し、提案事業者には当該価格以上の貸付希望価格を提案してもらっている。

なお、地域の自治活動や本市事業等により土地・建物を使用する場合には、使用する面積に応じて貸付価格から減額を行っている。

## 6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

平成24年度までは、本市事業による活用を進めてきたが、にぎわいの創出、安定した雇用の確保、伝統産業の振興等、多岐にわたる政策課題に対応していくため、民間等事業者からの提案も可能とした。

しかしながら、事業者から受理した活用プランをもとに、まずは本市において地域住民と協議を進めるため、地域住民の様々な要望に、柔軟かつ迅速に対応しづらいという課題が生じていた。

これに対応するため、平成27年度に「事業者登録制度」を創設し、民間等事業者の活用ニーズを集約したうえで、早期に地元へ情報提供を行うことにより、地域住民が、より主体的に参加でき、事業者も地域住民の意向に沿ったプランを作成することが可能となった。

**事業者登録件数** 63社153件（平成28年7月末時点）

## 7 取組の効果・費用

- 元弥栄中学校跡地（土地の貸付料：78,358千円／年）  
⇒日本初の「漢字ミュージアム」として整備。平成28年6月オープン
- 元清水小学校跡地（土地の貸付希望価格：65,000千円／年 ※地元利用等の減額前）  
⇒既存校舎の意匠や構造を活かしつつ、京都の伝統技術や文化を取り込み、質の高いホテルとして整備予定。本市の学校跡地がホテルとして活用される初めての事例

## 8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦労した点）

本市としては、地域住民の要望に沿った活用が進められるという利点がある一方で、事業者にとっては、既存校舎の除却や耐震改修等の費用を全額負担するだけでなく、地域住民の自治活動スペースや備品倉庫等の整備についても費用負担する必要がある。

そのため、事業者選定プロポーザルを実施するための募集要項の作成に当たっては、多くの事業者が参画できる条件となるよう、本市において地元住民との協議に努める必要がある。

## 9 今後の予定・構想

今後も「事業者登録制度」を円滑に運用し、活用ニーズや学校跡地のポテンシャルを適切に把握するとともに、地域住民の要望等を的確に聴取し、本市・地域住民・事業者それぞれにとって、魅力ある活用が実現するよう、取組を進めていきたいと考えている。

## 10 他団体へのアドバイス

本市における学校跡地は、その多くが地域住民の寄付によって創設された学校であるという特殊な面を持っているため、学校跡地の活用にあたっては、地域住民の声に真摯に耳を傾け、要望を丁寧に聴取することが、重要な要素となっている。

学校跡地の活用にあたり、地域住民の要望や市の意向等を事業者のプランに反映させるためには、早い段階から事業者と情報を共有する仕組み（例：事業者登録制度）を構築することが有効であると考えている。

## 11 取組について記載したホームページ

<http://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-12-0-0-0-0-0-0-0.html>