

牧之原市学校跡地利活用方向性案 「素案」

令和5年 牧之原市

目次

1 地元意向の把握の状況について	3	3 学校跡地利活用方向性「案」の考え方について . . .	10
目的		学校跡地利活用の目的	
地元意向把握のテーマ		学校跡地利活用方向性について	11
参加された方々の主な意見や想い . . .	4	相良小・中学校	13
		菅山小学校	14
2 学校跡地利活用可能性調査について . . .	5	萩間小学校	15
目的		地頭方小学校	16
内容		川崎小学校	17
民間事業者へのヒアリング調査 . . .	6	細江小学校	18
商圈調査 商圈人口	7	勝間田小学校	19
地域の特性	8	坂部小学校	20
可能性調査結果	9		

1 地元意向の把握の状況（意見交換会の開催）について

- ・学校跡地の利活用を考える上で、将来、自分たちの地域がどんな地域となったら良いかの想いを聞くことを目的に開催した。
（閉校が想定される8地区の学校区において意見交換の開催（片浜地区と牧之原地区を除く））
- ・テーマ「**地域（地区）がどんなちいきになったら良いか**」
～大事にしていきたいもの・新たにやっていきたいこと地域がこうなったらいいのになぁ～ をテーマに意見交換の開催
- ・参加者：173人 + 8人（web）
- ・周知方法：班組回覧、保育園、幼稚園、小学校保護者宛通知およびメール、各団体への依頼

	開催日	会場	参加人数	主な参加者
勝間田地区	R5.2.7（火）	勝間田会館	24人	勝間田保育園保護者、勝間田小学校PTA、区役員、J A 青壮年部、地域団体
川崎地区	R5.2.21（火）	さざんか	23人	川崎小学校PTA、区役員、市内事業者、JC、商工会青年部、一般応募
坂部地区	R5.2.28（火）	坂部区民センター	19人	坂部保育園保護者、坂部小学校PTA、教員、区役員、市内事業者、一般応募
萩間地区	R5.3.15（水）	萩間公民館	23人	萩間保育園保護者、萩間小学校PTA、区役員、市内事業者、JC、商工会青年部、一般応募
地頭方地区	R5.3.16（水）	ジーボ	21人	地頭方小学校保護者、区役員、市内事業者、一般応募
菅山地区	R5.3.21（火）	農業就業改善センター	12人	区役員、市内事業者、商工会青年部、一般応募
相良地区	R5.3.22（水）	サーボ	15人	坂部小学校PTA、区役員、市内事業者、商工会青年部、一般応募
細江地区	R5.4.17（月）	細江コミュニティセンター	36人	みのり幼稚園保護者、細江小学校PTA、区役員、市内事業者、一般応募

参加された方々の主な意見や想い

地区名	意見の内容等
勝間田地区	人と人とのつながりを大事にしたい。誰もが気軽に集える場があるといい、それによって、地域で子を育てるなど助け合える地域
川崎地区	祭りや地域の文化、行事を残したい。子どもたちの未来のために、子どもが家族や地域の人と過ごす、交流する機会や自然に触れ合うきっかけを増やすことができる地域
坂部地区	農業は、坂部地域の大きな産業であり宝、農業を続けるために人の育成が大事。農業をもっと活性化させることで、働き場の確保（起業、雇用創出）や趣味として楽しむなど、新たな人の呼び込みにつながる地域
萩間地区	人と人とのつながりなど、今あるもの、やっていることを大切に続けていきたい。また、子どもが過ごしやすい地域
地頭方地区	若い人とともに、伝統文化を大切にしながら自然の中で、お互い助け合い安心して楽しく暮らせる地域
菅山地区	豊かな自然を維持し、若者が暮らしやすい地域
相良地区	子どもや若い人が、安心して帰ってこれる地域
細江地区	生活するうえで利便性の良い地域である。また、大人にとっても、子どもにとっても安心安全な暮らしができる地域、人を呼び込む魅力ある地域

2 学校跡地利活用可能性調査について

- ・「牧之原市学校再編計画」において、市立小中学校10を閉校し、令和12年度から令和15年度までに2校の義務教育学校の開校を目指している。閉校となる市立小中学校10のうち、榛原中学校を除く9校について、可能性調査を行い利活用の方向性の検討に資するものとする。

“こうしなければならない”というやり方は存在せず、自治体・住民・事業者が満足できる内容であることが重要

牧之原市の農作物や水産物の加工工場、スタートアップ事業者の進出を受け入れるオフィス機能、製造業の多さを活かした地元企業の商工業団地など多くの可能性が感じられる。

ただし、資金的な問題や事業に対する需要（利用者数）の有無などが大きな課題である。また、民間事業者等の質による事業完成度の違いや学校跡地の大きさと立地の近接性などの課題もある。

（民間事業者へのヒアリング調査の実施）

学校跡地の具体的な利活用計画がなく、また、投資コストなどを明確に出せない状況でのヒアリングであり、各学校跡地の活用意向ということではなく、一般的に学校跡地を活用する場合のヒアリング調査である。

下記12社に対してヒアリングを行った。

（ヒアリング企業）

- ・飲食業（小規模2社、中規模1社）・小売系（食物販1社、アウトドア1社）・福祉系（介護1社、障がい支援1社）・観光系（宿泊2社）・製造系（1社）・不動産系（仲介1社、管理1社）

（民間事業者へのヒアリング調査）

（ヒアリング項目は、次のとおり）

①学校跡地にみる魅力は何か

学校跡地にどんな魅力を感じるか、その魅力は事業に活かすことができるのか。

②活用可能性について

もし学校跡地を活用することを検討した場合、どのような活用方法が考えられるのか（既存建物の活用、新築建築、土地のみの活用も含め）

③事業性（実現性）について

どのような事業であれば実現可能であるのか、また実現性が無いと判断する場合はその要素は何か。

④まちづくりへの波及について（地域貢献）

学校跡地となった場合においても地域にとって思い入れのある場所であるが、地域への貢献は何か考えられるか。

（ヒアリング調査結果の概要は次のとおり）

①学校跡地の魅力について

どの業種業態でもその特殊な建物群と元学校という歴史に魅力を感じていた。

⇒既存建物の改修費用や法規確認など、調査検討に時間がかかるという考えに至り、活用事業者誘致のハードルの一つとなっていると考えられる。

②活用可能性について

既存建物を活かした活用を検討する事業者が多い中、効率面を考えると更地の方が良いという業種も存在した。飲食、小売、福祉、観光などは積極的に既存建物を活用するイメージが多かった。

⇒特にサービス業は学校跡地の持つ魅力を積極的に活かしたいという思いが強く、具体的なサービス内容にまで言及している事から意欲の高い事業者を集めやすいと考えられる。

③事業性（実現性）について

どの業種でも投資コストを明確に出せないままでの回答であるが、漠然とイメージした金額に対し収益性が担保できない可能性を感じていると見られた。特に飲食、福祉、観光などサービス業は施設規模に対する投資コストと共に運営に必要な従業員数の多さについて不安が大きかった。

⇒サービス業は意欲こそ高いが、リスクに対しての言及が多く、リスクを軽減することで参画の可能性が高まると考えられる。

④まちづくりへの波及について（地域貢献）

飲食、小売、福祉、観光などは積極的な意見が出た一方で、そもそも地域に受け入れられるのかという不安を持つ事業者も存在した。

⇒地域へ受け入れられないといった状況は製造業に限らず、潜在的には全業種で可能性があるため、地域との意見交換は早い時期から行うべきである。

(商圈調査：人口)

各学校において調査した、1次商圈（半径1キロ）、2次商圈（半径3キロ）、3次商圈（車で30分）人口は下記のとおり
(人)

	1次商圈	2次商圈	3次商圈
相良小学校	5,172	11,118	231,097
相良中学校	5,172	11,118	231,097
菅山小学校	1,249	12,378	282,431
萩間小学校	838	7,423	368,219
地頭方小学校	1,255	8,298	156,958
川崎小学校	5,011	18,262	489,184
細江小学校	4,401	27,213	495,898
勝間田小学校	598	4,757	527,344
坂部小学校	682	12,989	495,922

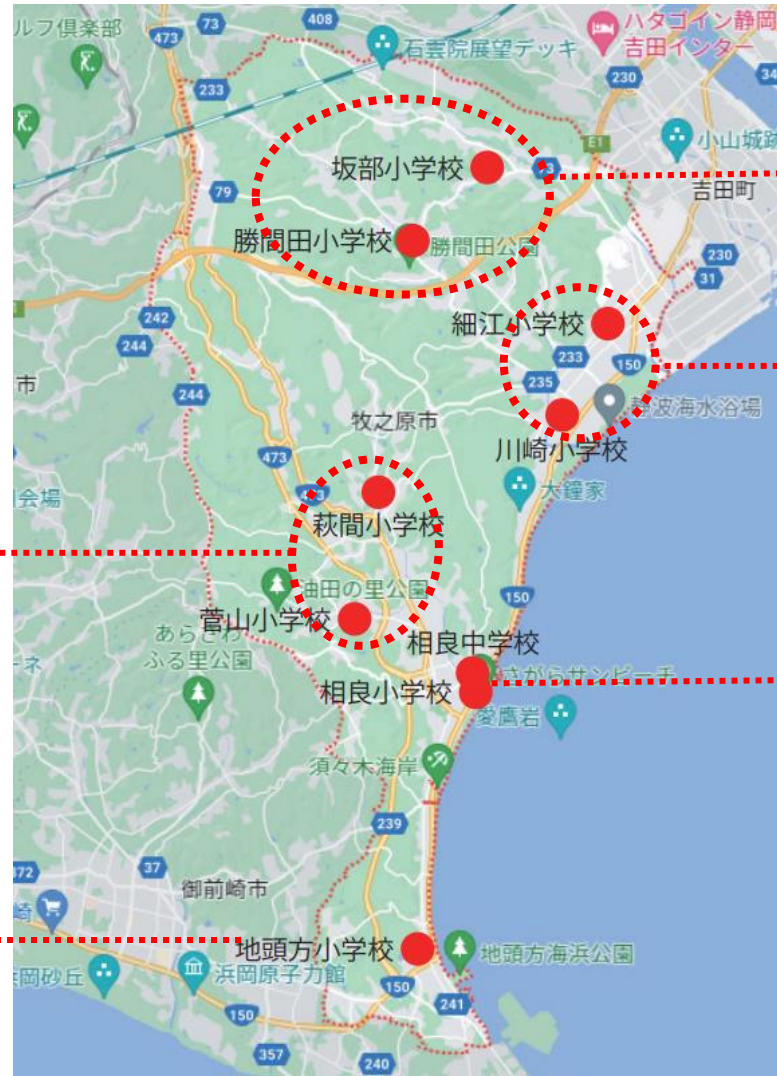
(地域の特性)

牧之原市の産品はお茶を筆頭にみかんやいちご、大根、レタス、メロン、いも切干、シラス等が挙げられる。牧之原大茶園、海水浴場、静波サーフスタジアムなどの名所や見学のできる工場や収穫体験ができる農園なども随所にみられる。利活用を方向付けるため、地域ごとの特色を考慮し各学校跡地の方向性を検討する。

菅山地区や萩間地区は、国道473号により隣接した市町とのアクセス性の高さと、自然環境を活かした生活拠点として検討しやすい。加えて油田の里公園や子生れ温泉会館を活かした観光・レクリエーションの要素を取り入れる事によって地域の特色を表しやすい。

また、アクセス性を活かした中小企業の団地なども検討できる。

地頭方小学校は海の目の前というロケーションや港湾が近いなど非日常感のある立地を活かした利活用を行う事で、他跡地と比較して人口密集地からの距離の不利を越えて観光目線での遠方からの集客が期待できる。



勝間田地区は第1次産業への就業率が約36%、坂部地区は約30%と農業と結びつきが強い地区であるため農関連のテーマでの活用が地域の特色を表しやすい。空港、東名高速道路IC等からのアクセスが良い。

市の中心部であり、公共施設、医療、生活関連サービスが集積しており、利便性の高い地域である。また海水浴場や静波サーフスタジアムなどの集客施設があり、人を集めやすい環境にあることから、移住者や企業の誘致など市外からの新しい賑わいを呼ぶ中心地として期待できる。

相良小中学校も市の中心部であり、移住者や企業の誘致など市外からの新しい賑わいを呼ぶ中心地として期待できる。また、敷地の広さを活かした平面的な土地利用や歴史を活かした活用などが考えられる。

(可能性調査結果)

地域の特性やヒアリング調査等により、各学校の跡地利活用の考えが次のとおり示された。

	1次商圈	2次商圈	3次商圈	浸水想定区域	想定できる用途	他地域との差別化 主要要素
相良小学校	5,172	11,118	231,097	津波1.0m~5.0m	飲食店・小売・研究拠点・企業誘致・宿泊・商工業団地・公園 文化施設・農場	敷地規模・歴史
相良中学校	5,172	11,118	231,097	津波1.0m~5.0m	飲食店・小売・研究拠点・企業誘致・宿泊・商工業団地・公園 文化施設・農場	敷地規模・歴史
菅山小学校	1,249	12,378	282,431	-	観光施設・教育施設・体育施設・福祉施設・商工業団地 住居・宿泊施設	周辺産業観光関連施設・ 居住利便性・自然環境
萩間小学校	838	7,423	368,219	-	観光施設・教育施設・体育施設・福祉施設・商工業団地 住居・宿泊施設	周辺産業観光関連施設・ 居住利便性・自然環境
地頭方小学校	1,255	8,298	156,958	津波1.0m~10.0m	飲食店・物販店・観光施設・教育施設・体育施設 文化施設・農場・製造加工場など	自然環境・周辺観光施設
川崎小学校	5,011	18,262	489,184	津波1.0m~2.0m	飲食店・小売・研究拠点・公園・企業誘致・宿泊	居住利便性・アクセス
細江小学校	4,401	27,213	495,898	-	飲食店・小売・研究拠点・公園・企業誘致・住居・宿泊	居住利便性・アクセス
勝間田小学校	598	4,757	527,344	-	農業生産拠点・農作物加工場・飲食店・物販店・観光体験施設 教育施設・福祉施設など	農業・アクセス
坂部小学校	682	12,989	495,922	-	農業生産拠点・農作物加工場・飲食店・物販店・観光体験施設 教育施設・福祉施設など	農業・アクセス

3 学校跡地利活用方向性「案」の考え方について

「学校跡地利活用の目的」

地域での意見交換で出された主な意見や想いは、

「誰もが（子どもや若者が）過ごしやすく、安心安全に楽しく暮らせる地域（安心して帰ってこれる地域）、人を呼び込む魅力がある地域」であった。



学校としての役割は終えるが、牧之原市に住む大多数の人が深く関わった場所としての思いを未来へつなぐ役目を担う

- ・ 学校が再び生活の中心へと据えられ、世代や地域を超えた交流など末永く愛される場
- ・ 地域の自然や歴史、風土の中にあって、いつでも、誰でも（新たな人も含む。）安心して過ごせる（働ける）場
- ・ 子どもの遊び場から高齢者、世代間の交流や休憩施設といった幅広い利用ができる環境を用意し、毎日通いたい、誰もが通いたいと想える場

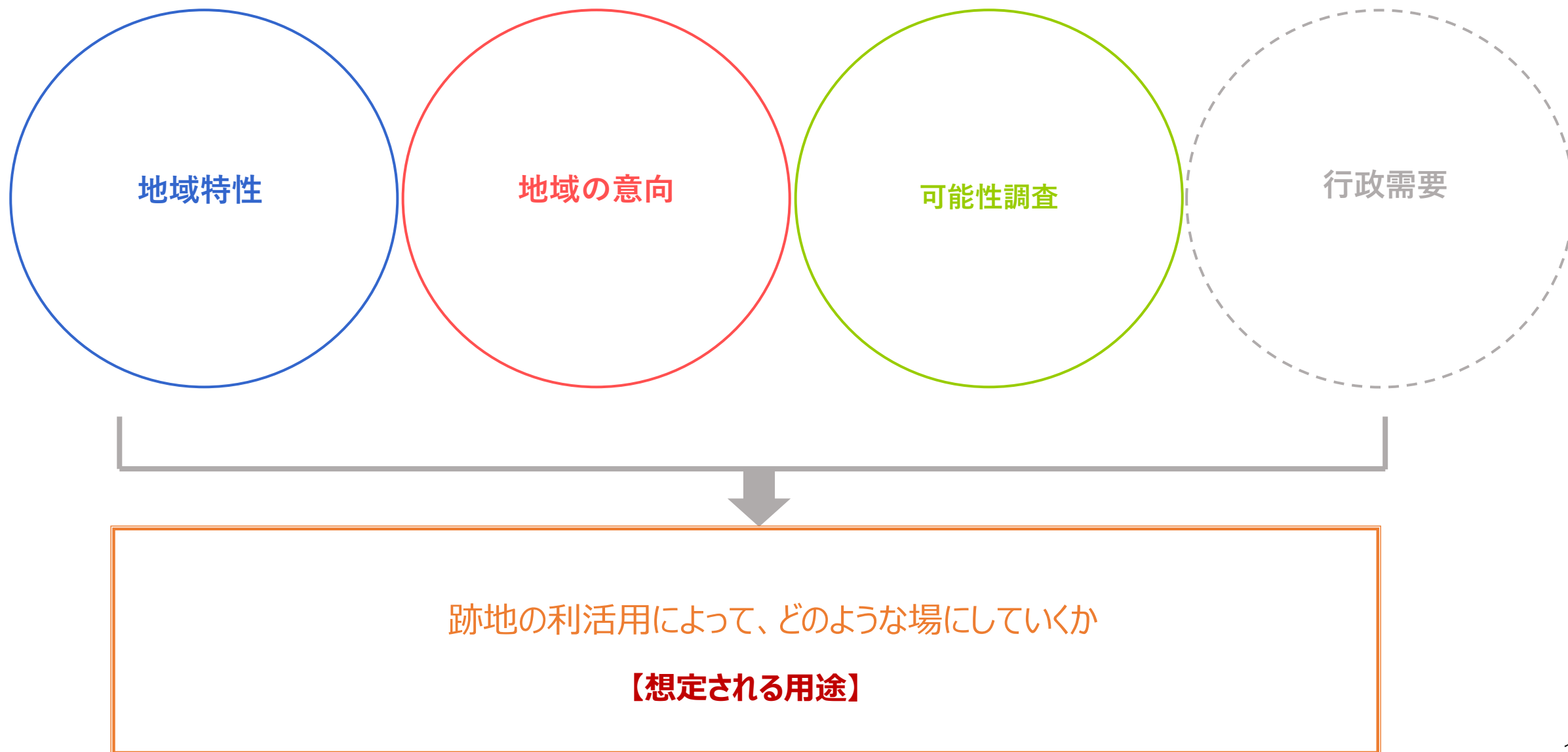


地域コミュニティの活性化・賑わいの創出・地域振興につながる場【住む魅力を高める場】

- ・ 各学校それぞれに特徴付けを行い9校のバリエーションを活かした施設活用を検討する。

※民間資本を呼び込む跡地については、このような利活用を促していく。

学校跡地利活用方向性「案」について



今回示す方向性「案」について

今回示す案については、検討するためのたたき台であり、決まったものではありません。

「地域の意向」について

各地区で行った意見交換会やWEB意見募集による意見である。

今後、より多くの方の意見を把握する必要がある。

「民間事業者の意向把握」について

民間事業者へのヒアリングについては、“学校跡地の利活用”という一般論的なヒアリングであるため、今後、各学校の立地等を踏まえたより具体的なヒアリングを行っていく必要がある。



今後の各地域での意見交換や民間事業者へのヒアリングを経て、利活用によってどのような場とするかやその用途については、変わっていくものである。

【相良小、中学校小学校】

地域特性

市の中心市街地
公共施設、医療、生活関連サービスが集積
海水浴、サーフポイントに多くの人を訪れる
田沼意次候ゆかりの地
小学校と中学校が隣接
津波、洪水浸水エリア
学校敷地は埋蔵文化財包蔵地

地域の意向

子、若者が安心して帰って来れる
子育て環境を整える
若者の集える場を
地元産業の活性化
人との交流がある地域
自然、歴史を活かす
家族で過ごせる場がある
外から人を呼び込む

可能性調査

市の中心部であり、企業誘致や
移住者の誘致など市外からの新
しい賑わいを呼ぶ中心地として
期待できる。敷地の広さを活か
した平面的な土地利用や歴史
を活かした活用などが考えられる。

- ・天候や季節に関わらず遊べる、体を動かせる場
- ・親子が安心して過ごせる場、また若者が集える場

【飲食店、小売、ワークスペース、文化施設、公園、宿泊】

【菅山小学校】

地域特性

- ・若手農家が多い
- ・アクセスが良い
- ・工業地域があり、工場が集積している
- ・静かでのどかな雰囲気がある
- ・自然と調和した観光、レクリエーション要素
- ・津波の影響等を受けにくい環境

地域の意向

豊かな自然を維持したい
若者が暮らしやすい地域
若者を呼び込む
人が増える
人のつながり

可能性調査

国道473号による隣接市町へのアクセスの高さと自然環境を活かし、生活拠点として検討できる。
油田の里公園や子生れ温泉会館を活かした観光・レクリエーション要素を取り入れる事により特色がさらに強まる。

・市外からの流入促進に資する場

【観光施設、教育施設、体育施設、福祉施設、商工業団地、居住、宿泊】

【萩間小学校】

地域特性

一次産業従事者の割合が高い
アクセスが良い
工業地域があり、工場が集積している
静かでのどかな雰囲気がある
自然と調和した観光、レクリエーション要素
地域内には公園がない
津波の影響等を受けにくい環境

地域の意向

人の繋がりを大切に
地域の文化や体験を繋げたい
自然を大切に
温泉や自然を活かして賑わいを
子どもたちが過ごしやすい
高齢者が活躍できる
よりみんなが住みやすい地域に
外の人が住みたいと思える

可能性調査

国道473号による隣接市町へのアクセス性の高さ
と自然環境を活かした生活拠点として検討しやすい。
アクセス性を活かした中小企業の団地なども検討できる。

- ・地域の人が集い、交流や地域活動ができる場
- ・企業の立地を促進し、産業の振興及び地域における雇用の創出に資する場

【観光施設、教育施設、体育施設、福祉施設、商工業団地、居住、宿泊】

【地頭方小学校】

地域特性

- ・海を目の前に臨むロケーション
- ・サービス業従事者の割合が高い
- ・海を活かした仕事、生活、遊びがある
- ・津波浸水エリア

地域の意向

自然を大切にかす、大切にする
祭りや伝統文化を大切にする
若者、人が集まるまち
世代間の交流がある
助け合う地域
地元の産物が売れるように

可能性調査

海の目の前というロケーションや港湾が
近いなど非日常感のある立地を活かした
利活用を行うことで、観光目線での
遠方からの集客が行えると予想できる

- ・自然環境や文化を活かしたコンテンツ（観光的要素を含む）により、賑わいと魅力を創出し、市内外の交流促進に資する場
- ・多世代が集い、交流が生まれる場

【観光施設、物販店、飲食店、教育施設、体育施設、文化施設、製造加工場】

【川崎小学校】

地域特性

公共施設、医療、生活関連サービスが集積
祭りが盛ん
桜、アジサイ、藤など見所がある
海等の集客施設がある
津波浸水区域エリア

地域の意向

祭り、行事、文化を残す
人の繋がり、コミュニティを大切に
子どもが自然に触れ合う
家族で過ごす時間を増やす
憩いの居場所
海や桜の魅力を活かす
子どもが遊べる場がある

可能性調査

市の中心部であり、海水浴場や
静波サーフスタジアムがあるなど、
人を集めやすい立地であり、企業
誘致や移住者の誘致など市外から
の新しい賑わいを呼ぶ地として
期待できる。
一方で、津波浸水区域でもある
ため、住居用途には適さない。

- ・地域住民や子どもたちの居場所として、交流が生まれる場
- ・若者が魅力を感じ、関係人口の拡大・創出に資する場

【飲食店、小売、宿泊、研究拠点、ワークスペース、公園】

【細江小学校】

地域特性

公共施設、医療、生活関連サービスが集積
利便性が良く、暮らしやすい
祭りが盛ん
海や施設、商店など集客施設がある
津波の影響等を受けにくい環境

地域の意向

安心して暮らせる
若い人が楽しく暮らせる
働く場がある
子育てしやすい
子にとって魅力ある地域
人を呼び込む地域
地域の交流がある

可能性調査

商圈人口に加え、津波の浸水域を考慮にいれると有利な立地である。市の中心部に近く、人を集めやすい立地であり、移住者の誘致など市外からの新しい賑わいを呼ぶエリアとして期待できる。

- ・地域の交流（スポーツ等）に資する場
- ・新たな住民の流入促進や関係人口の創出・拡大に資する場

【飲食店、小売、住居、宿泊、研究拠点、教育施設、ワークスペース、公園】

【勝間田小学校】

地域特性

農業が盛ん
のどか
自然豊か
アクセス良（3次商圏人口が多い）
学校敷地は埋蔵文化財包蔵地

地域の意向

地域の交流、つながりを守りたい
気軽に集える場がある
地域で子を育てる、見守る
働く場、体を動かせる場
農業が儲かる
外から人が増えるといい

可能性調査

第一産業への就業率が約36%
と農業と結びつきが強い。農関連
のテーマで活用が地域の特色を
表しやすい。

- ・地域のかかわりを維持し、地域住民が集える場
- ・地域の特色を生かした農を軸に、持続する産業と雇用を生み出す場

【農業生産拠点、農作物加工場、飲食店、物販店、観光体験施設、教育施設】

【坂部小学校】

地域特性

農業が盛ん
のどか
自然豊か
アクセス良（3次圏人口が多い）
災害リスクが少ない

地域の意向

農業を守りたい、農家を育てたい
坂部らしさ（歴史、文化）を残したい
子どもたちの居場所づくり
人との繋がりを大事にしたい
人を呼び込む

可能性調査

第一産業への就業率が約30%
と農業と結びつきが強い。農関連
のテーマで活用が地域の特色を
表しやすい。

- ・基幹産業である農業の発展に資する場
- ・市民や来訪者が農に親しみ、興味関心をもつことができる場

【農業生産拠点、農作物加工場、飲食店、物販店、観光体験施設、教育施設】