旧男沼小学校跡地等利活用計画

令和８（2026）年５月

熊谷市

目次

１　利活用計画の目的 １

２　利活用計画策定までの経緯 ２

３　熊谷市公共施設跡地等利活用方針における基本的な考え方 ３

４　現況の整理 ４

５　上位計画等の関連計画の整理（まちづくり方針の整理） ８

６　行政需要の整理 １０

７　地域住民の意向 １１

８　民間事業者の意向 １３

９　行政、地域、民間の視点での課題等の整理 １５

１０　事業手法の整理 １７

１１　まとめ １９

１２　今後のスケジュール ２２

１　利活用計画の目的

本市では、公共施設跡地の有効活用を図るため、跡地利活用の基本的な考え方や検討の進め方などを定めた、「熊谷市公共施設跡地等利活用方針」を令和３年１０月に策定しました。

この方針では、学校施設は地域住民との関わりが深く、コミュニティや地域活動を支える中心的な場でもあるため、学校跡地の利活用に当たっては、地域の意向・ニーズに配慮することとしています。そのため、令和７年３月３１日をもって閉校した旧男沼小学校について、地域の意見等を盛り込んだ「旧男沼小学校跡地等利活用計画」を策定しました。

２ 利活用計画策定までの経緯

⑴ 閉校までの経緯

全国的に人口減少や少子化が進み、本市においても、児童・生徒数が減少し、学校の小規模化が進んでいます。こうした状況の中、少子化に対応した活力ある学校づくりに向けて、平成３０年１１月に「熊谷市立学校の適正な規模に関する基本方針」を教育委員会が策定しました。

この再編計画に基づき、複式学級の解消を図るため、保護者や地域住民と意見交換や協議を重ねた結果、令和７年３月をもって閉校することを決定しました。

⑵ 跡地等利活用に向けた検討経緯

本市では、公共施設の再編成により生じる跡地等の利活用について、基本的な考え方や検討の進め方を示すために令和３年１０月に「熊谷市公共施設跡地等利活用方針」を策定しました。

この方針を基に、令和６年度から本格的な検討を開始しました。まず、地域の意向を把握するため、地域の代表者により組織される「男沼小学校跡地等利活用検討委員会」を立ち上げ、地域の皆様に対してのアンケート調査や複数回の会議を重ね、どのような施設の利活用を望むかなど、地域の意見を集約しました。

また、民間事業者のニーズを把握するため、令和７年度にはサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者による利活用の見込みについて意見を求めました。

このような段階を経て、本利活用計画を策定しています。

３ 熊谷市公共施設跡地等利活用方針における基本的な考え方

基本的な考え方

① **熊谷市の行政需要への対応**
行政需要に適切に対応し、将来を見据えた利活用を図る。

② **公共・公共的団体等による利活用**
他の公共団体や、公共的な団体の事業展開の可能性を優先して検討する。

③ **民間事業者等による利活用**
民間事業者等の利活用は、市域全体の課題解決等に寄与することや、事業者の健全性、事業内容の安定性、継続性とともに、地域へ与える影響を考慮する。

④ **地域ニーズを踏まえた利活用**
学校施設の利活用は、地域の意向、ニーズに配慮する。

⑤ **地域防災への配慮**
学校施設の利活用は学校が担ってきた防災機能を可能な限り継承できるよう検討する。

５つの基本的な考え方を前提に総合的に検討し、

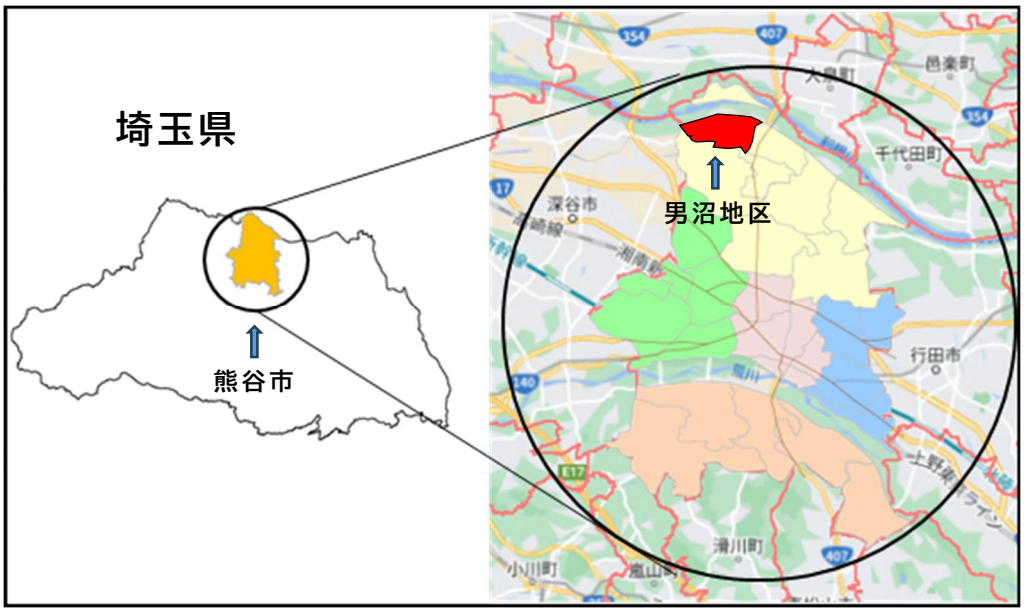
「旧男沼小学校跡地等利活用計画」

を策定

4 現況の整理

(1) 現況

【埼玉県熊谷市位置図】



【周辺環境】



【地域の特色】

○旧男沼小学校は明治８年に開校後、１５０年に渡り地域と共に歩んできました。

○男沼地区は熊谷市の北部地域に区分され、利根川がもたらす水と緑豊かな、生産性の高い集団的な優良農地が広がり、恵まれた自然環境を有しています。

○利根川沿いである立地特性のほか、県道に接しており、交通アクセスの良さを生かした施設利活用が期待できます。

【土地・建物の現況】

交通条件：JR 熊谷駅から約 13 ㎞

閉校年月日：令和７年３月３１日

敷地面積：13,797 ㎡　延床面積：2,949 ㎡

区域区分：市街化調整区域　避難所指定：有

用途	構造	延床面積	建築年	利活用期限の目安*
教室棟	鉄筋コンクリート造	1,091 ㎡	昭和 57 年	令和 24 年
管理棟	鉄筋コンクリート造	565 ㎡	平成 4 年	令和 34 年
体育館	鉄筋コンクリート造	883 ㎡	平成 28 年	令和 57 年
給食室	鉄骨造	70 ㎡	平成 2 年	令和 22 年
プール	鉄筋コンクリート造	340 ㎡ （水面積）	平成 9 年	令和 39 年

※利活用の期限の目安は施設の耐用年数等を踏まえた「熊谷市個別施設計画」（令和２年３月策定）で想定している期限です。

⑵　法令による制限（土地利用の制限）

旧男沼小学校跡地は、市街化を抑制すべき「市街化調整区域」内に位置し、開発行為（建築物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、改築）、建築物の用途変更を行うことが難しいため、例外的に認められる立地基準（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。

【都市計画法第３４条により市街化調整区域内において立地が認められる施設】

第３４条	施設概要
第１号	開発区域周辺に住んでいる人が日常生活において必要とする物品を販売、修理などをする施設や一部の公共公益施設
第２号	鉱物資源や観光資源等の有効利用上必要な施設
第３号	特別の自然的条件を必要とする施設
第４号	農林漁業用施設及び農林水産物の処理・貯蔵・加工をするための施設
第５号	特定農山村地域における農林業等活性化施設
第６号	中小企業の共同化・集団化のための施設
第７号	既存工場の関連施設
第８号	危険物の処理・貯蔵施設
第８号の２	災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域に存する建築物の移転により建築される施設
第９号	市街化区域に建築することが困難又は不適切な施設
第１０号	地区計画又は集落地区計画の区域内で建築される施設
第１１号	指定区域（市街化区域に隣接、接近している集落を対象）内で建築される施設
第１２号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例に定められた施設
第１３号	既存権利の届出に基づいて建築される施設
第１４号	開発審査会の議を経て許可する施設 （開発区域周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当であると認められるもの）

⑶　防災拠点

学校施設は、「指定緊急避難場所」として地震や洪水といった災害の危険から緊急的に非難し、身の安全を守るために利用されるほか、「指定避難所」として被害者が一定期間滞在することができる施設としても利用されています。

閉校後においても引き続き地域の安全安心のため、災害に備えた資機材を備えるとともに、防災拠点として利用しています。

５ 上位計画等の関連計画の整理（まちづくり方針の整理）

⑴　第２次熊谷市総合振興計画（令和５（2023）年３月）

「第２次熊谷市総合振興計画」は、市の施策全般を網羅する最上位計画として、各分野の方向性を示しています。

その中で、公共施設マネジメントとして、公共施設の延床面積やインフラ施設の維持管理コストの縮減などを推進することを示しています。

⑵　熊谷市都市計画マスタープラン（令和４（2022）年３月）

「熊谷市都市計画マスタープラン」は、将来都市像を「未来に向かって人や地域がまとまり・つながるまち　くまがや」とし、都市計画に関する長期的な指針を示し、市の都市計画を進める上での指針となるものです。

旧男沼小学校が位置している北部地域では、妻沼聖天山などの歴史や豊かな農地等の緑を体感・共感することで、地域への愛着が生まれるまち、市内外の人々が立ち寄りたいまちを形成し、利便性とやすらぎの空間のバランスが良く、豊かな地域コミュニティによって安心・安全で暮らしやすい地域を形成することを方針としています。

また、旧男沼小学校周辺は生活の利便性及び地域の活力を維持するための施設の立地を許容する「暮らしを支えるエリア・コミュニティ拠点」に設定されています。

⑶　熊谷市公共施設等総合管理計画

（令和３（2021）年３月策定、令和８（2026）年３月改定）

熊谷市公共施設等総合管理計画は、今後の公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる見通しなどを把握し、総合的かつ計画的な公共施設等の管理を行うことを目的として策定されました。

公共施設等の今後の取組については、保有量の見直しをするとともに、「民間の活力や運営の工夫等を積極的に取り入れ、コストの最適化を図り、より効率的な維持管理」を目指すとしています。

⑷　熊谷市個別施設計画

（令和２（2020）年３月策定、令和５（2023）年３月改定）

熊谷市個別施設計画は⑶熊谷市公共施設等総合管理計画の下位計画であり、同計画が掲げている各公共施設の再編に向けた施設ごとの具体的な方針を示しています。

⑸　熊谷市公共施設跡地等利活用方針（令和３（2021）年１０月）

公共施設の再編成により生じる跡地等の利活用について、基本的な考え方や検討の進め方を示すために策定しました。

6 行政需要の整理

⑴ 公共施設としての利活用について

市では、令和６年５月から６月に学校閉校に伴う空き施設の利活用希望調査を全庁で行い、公共施設としての利活用方策の可能性を探りましたが、希望はありませんでした。

⑵ 地域会館転用についての検討

市では、熊谷市公共施設等総合管理計画のとおり、廃校後の学校跡地に男沼地域会館を整備することを検討しました。しかし、学校敷地全体をそのまま地域会館として転用した場合、施設全体の維持管理に要するコストや負担が過大となります。また後述する地域のニーズに対応するためには、解体・建替えを前提としない利活用方法を検討する必要があると判断し、地域会館への転用は見送ることとしました。

7 地域住民の意向

旧男沼小学校跡地等の利活用について地域の意向を把握するため、地域の代表者や、旧男沼小学校の PTA 役員等で組織した「男沼小学校跡地等利活用検討委員会」を立ち上げ、利活用に関する検討を重ねてきました。地域の意向を把握するため、地域住民アンケート調査を実施し、検討委員会で意見をまとめ、令和６年１２月に市へ男沼小学校跡地等利活用に関する意見書を提出しました。

⑴ 地域住民アンケート調査

【調査概要】

調査期間：令和６年９月～１０月
調査対象：旧男沼小学校学区内に住む全５５５世帯
　　旧男沼小学校に通う児童を持つ全５５世帯
回収結果：回収数２８６件　回収率４７％
調査方法：自治会や学校でアンケート用紙を配布・回収

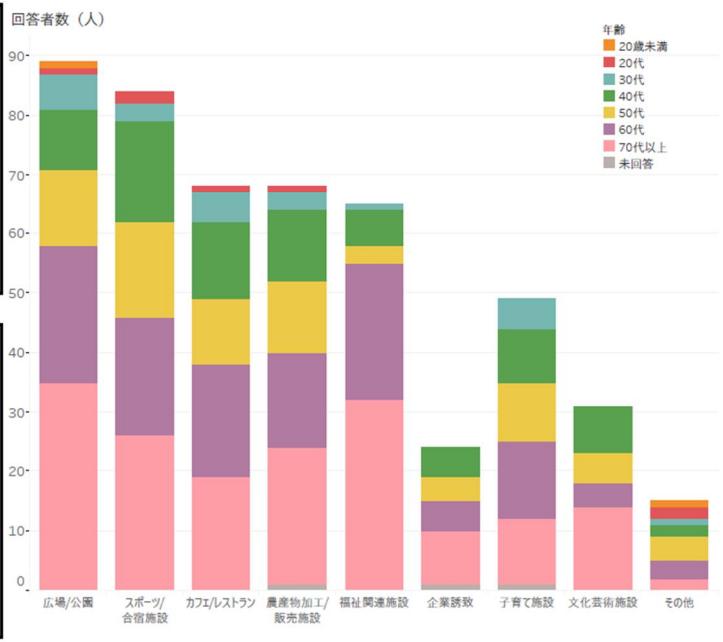
【結果概要】

旧男沼小学校を利活用する場合、どのような施設が望ましいか、意向を調査しました。集計結果は以下のとおりです。

★希望の施設系統（全体集計結果）

第１位：広場/公園
第２位：スポーツ/合宿施設
第３位：カフェ/レストラン　農産物加工施設/販売施設

10～30代の希望施設	40～50代の希望施設	60代以上の希望施設
1位 広場/公園	1位 スポーツ/合宿施設	1位 広場/公園
2位 カフェ/レストラン	2位 カフェ/レストラン 農産物加工/販売施設	2位 福祉関連施設
3位 スポーツ/合宿施設	3位 公園/広場	3位 スポーツ/合宿施設



⑵　男沼小学校跡地等利活用検討委員会

男沼小学校跡地等利活用検討委員会を以下のとおり開催しました。

	日程	内容
第 1 回	令和 6 年 8 月 24 日	跡地利活用の進め方 他市町村事例の紹介
第 2 回	令和 6 年 10 月 23 日	アンケート集計結果の報告 市に提出する意見書の作成
第 3 回	令和 6 年 11 月 20 日	市に提出する意見書の作成
第 4 回	令和 7 年 6 月 4 日	サウンディング型市場調査実施要領の確認
第 5 回	令和 7 年 12 月 3 日	サウンディング型市場調査の結果報告
第 6 回	令和 8 年 3 月 26 日	旧男沼小学校跡地等利活用計画作成に向けた意見交換

8 民間事業者の意向

民間事業者の利活用の可能性を把握し、今後の事業者選定に当たっての条件整理の参考とするため、サウンディング型市場調査を実施しました。

サウンディング型市場調査

【概要】

調査期間：令和７年１１月
調査対象：学校跡地の利活用事業に関心のある民間事業者
募集方法：インターネットや関係機関を通じて広く周知
興味・関心を示している民間企業へメール送付
調査方法：提案があった事業者（３者）に対面によるヒアリング調査
調査内容：事業展開内容
（事業内容、スケジュール、地域活性化への取組、地域の要望に対する取組、行政支援の必要の有無等）

【結果概要】

民間事業者からの事業参画の可能性がある施設として、次ページのとおり各種提案内容やヒアリング調査の結果を整理しました。

【サウンディング結果】

提案者業種		教育	障害者福祉	建物総合管理
提案内容	校舎	アフタースクール*	福祉施設、 地域生活支援、 短期入所、 産業振興拠点	スポーツ・文化活動施設
	体育館	子供の室内遊び場	リハビリ、 軽運動施設	
契約方法		賃貸借	売買	賃貸借
地域活性化への取組		・地域住民のアフタースクール参加 ・地域児童の遊び場の確保	地域雇用創出、地域経済波及、地域ブランド化	・一部運営を地元企業と連携し、雇用を創出する ・地域協議会による運営方針の協議
地域ニーズへの対応	① 地域交流拠点機能の確保	・講師として事業参加 ・コミュニティスペース併設	・コミュニティスペース整備 ・就労継続支援 B 型事業でのカフェ整備	・一部を地域交流拠点として整備
	② グラウンドの地域開放	土・日・祝日は一般開放（平日は事業で使用）	・平常時の一般開放 ・地域行事の優先利用	・地域行事やスポーツ活動の場として整備（一般開放可）
	③ 避難所利用	校舎全体を避難所として利用可能	福祉避難所として機能強化	災害時の避難所利用可能
	④ 地域住民の雇用	・アフタースクール講師 ・室内遊び場のスタッフ	・障害者・住民を含め２０～３０人の雇用予定	・地域住民の短時間勤務を可能とする仕組みの構築
行政支援の要否		施設整備の補助	都市計画規制緩和 補助金支援 避難所整備支援 技術的支援	広報支援 安全管理支援 防災連携

*アフタースクール：放課後時間を活用して、様々な経験やスキルを身につける学びの場

９ 行政、地域、民間の視点での課題等の整理

本市の上位計画や行政需要、地域住民の意向や民間事業者の意向を踏まえて、学校跡地利活用の課題、考え方やアイデアの整理を行いました。

行政の視点

本市全体としては、社会保障費の増加等による厳しい財政状況を踏まえると、コストを意識した跡地利活用を推進しなければなりません。そのため、民間事業者による管理運営を通じ、行政負担を軽減することが必要です。

あわせて、民間のアイデアによる利活用により、地域の活性化を図ることも目指していきます。

ただし、熊谷市の北部地域は大半が災害時の浸水地域となっており、民間活力による跡地利活用の場合でも、地域の防災拠点としての機能を維持することが重要です。

また、閉校に伴い地域コミュニティが失われないように配慮することも必要です。

地域の視点

跡地等利活用検討委員会での意見や住民アンケート結果から、「地域の人々が集まれるような場所」や「地域の人々が体を動かすことのできる広場・公園」を望む声が聞かれたほか、「避難所の維持」についての要望もありました。

また、民間利活用の場合、地域の雇用を生む制度を作ってほしいとの要望がありました。

民間事業者の視点

旧男沼小学校が市街化調整区域に位置していることから、実際に利活用するに当たり、都市計画法上の制限があることを民間事業者は課題として捉えています。

また、運営や維持管理においては、事業開始に当たって、施設の改修費用の行政補助を望む意見が多くありました。

サウンディング型市場調査を実施した結果、民間のノウハウを生かした３つの施設利活用のアイデアが出されました。いずれのアイデアも、校庭の開放や、コミュニティスペースの併設など、地域へ配慮した取組を求めることは可能であることを確認しました。

行政、地域、民間の視点でのまとめ

地域からは避難所機能の維持を望む声が最も多く挙がっており、行政としても防災拠点を確保する必要性があると考えています。また、民間事業者においても避難所機能の維持は可能との回答があったことから、防災拠点の機能維持を前提として利活用を検討していきます。

次に、当該学校跡地は市街化調整区域に位置しており、民間事業者は法令上の制限を課題として挙げていることから、都市計画法を踏まえた利活用を行えるよう検討する必要があります。

こうしたことから、これまでに整理した前提や課題を踏まえたうえで、方向性を立てていくこととし、民間事業者のノウハウが生かされ、地域の活性化につながるよう検討することとします。

１０ 事業手法の整理

民間事業者の意向を基に、事業手法について比較検討を行いました。

⑴　想定される事業手法について

①売却による土地・建物の処分

②土地建物賃貸借契約による利活用

③公共施設としての利活用（指定管理者制度等）

⑵　事業スキームの比較検討

項目	①売却	②土地建物賃貸借契約	③公共施設 （指定管理者制度等）
概要	学校敷地全体を校舎･建物を含めて売却	学校敷地全体を校舎・体育館を含めて賃貸借契約	市が選定する法人が施設を管理・運営
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。 ・行政は施設の維持管理が不要となる。 ・売却収入が得られる。	・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。 ・賃料収入を得られる	・行政の意向を反映した事業の内容で､事業者を選定することが可能。 ・民間事業者が保有するノウハウや自由な発想等が発揮される。
課題	・市の財産ではなくなるため､行政や地域の意向が反映しにくくなる。	・民間主導の事業のため、施設の使い方については、行政の関与の幅が公共施設としての利活用と比較して狭い。	・施設の改修等に膨大な費用が発生する。 ・施設整備の整理､施設改修の設計施工業務が必要となり､施設の利活用開始までに時間を要する。
行政負担	費用､事務負担ともになくなる。	費用面、事務負担が共に少なくなるが、施設の維持に関する費用負担が出る場合がある。	民間事業者が運営及び維持管理を行うため､運営における事務負担は少なくなるが､費用負担が膨大となる。

【事業手法まとめ】

「公共施設（指定管理者制度等）」については、施設の利活用に伴う費用を、市が負担することとなり、行政負担を抑えたいという意向と異なります。

また、「売却」については、事業者が膨大な施設解体費を負担することとなるほか、行政が関与しづらいことが影響し、地域のニーズに対応することが難しくなることが予想されます。

このことから、防災拠点機能の維持及び行政負担軽減の視点から、**「土地建物賃貸借契約」**での事業手法で跡地等利活用を検討することとします。

１１ まとめ

⑴ 方向性の取りまとめ

これまでの検討を踏まえ、目指すべき方向性を以下のとおり整理しました。

【目指すべき５つの方向性】

まちづくりへの対応	・市の上位計画を踏まえた施設の利活用に当たっては、「豊かな自然環境との調和」、「地域コミュニティの維持及び活性化」を図ります。 ・コストの最適化のため、民間活力やノウハウを積極的に取り入れます。 ・市街化調整区域に位置しているため、都市計画法の制限を踏まえた施設を目指します。
地域住民の意向	・「地域交流拠点機能の確保」や「グラウンドの地域開放」、「避難所利用」、「地域住民の雇用」など地域へ配慮した利活用を望んでいます。 ・民間活力の導入等により、「行政負担を軽減」しつつ、「複合的な利活用」など、魅力やニーズを取り入れた施設を望んでいます。
民間利活用	・まちづくりへの対応、地域住民の意向を反映し、民間事業者のノウハウや資源等を有効活用した施設を目指します。
事業手法	・サウンディング型市場調査の結果、民間事業者の意向としては、賃貸借契約が多く、避難所機能の維持と行政負担軽減の観点からも「土地建物賃貸借契約」による事業手法を検討します。
防災拠点	・サウンディング型市場調査の結果から、民間事業者の利活用による場合でも避難所機能の維持は可能であること。また、地域住民の意向でも避難所機能の維持が求められていることから、避難所機能の維持を前提とした利活用を目指します。

⑵　提案のあった３つの施設種別と５つの方向性

利活用計画をとりまとめるに当たり、目指すべき５つの方向性と民間事業者から提案された３つの施設種別について実現可能か確認した結果、概ね適合していると判断できます。

なお、ここで示されるものは、今回実施したサウンディング型市場調査に参加した事業者の提案に基づいているものです。

種別	子育て・教育施設	複合施設 （福祉・産業）	生涯活動施設
まちづくりへの対応	･地域コミュニティの維持	・地域コミュニティの維持	･地域コミュニティの維持
地域住民の意向	・地域住民の雇用 ・地域コミュニティ拠点の併設	・地域住民の雇用 ・地域コミュニティ拠点の併設	・地域住民の雇用 ・地域コミュニティ拠点の併設
民間利活用	民間主導での利活用	民間主導での利活用	民間主導での利活用
事業手法	賃貸借	売買*	賃貸借
防災拠点	機能維持 （校舎のみ）	機能維持 （福祉避難所としての機能強化）	機能維持
総括	･賑わいを創出することができる ・地域住民参加型の事業展開 ･民間主導で行政負担は少なく、民間の収益も見込める	・複合施設として利活用が可能 ・地域の特色を生かした運営が可能 ・民間主導で行政負担は少ない	･大規模な修繕が不要 ・地域協議会により地域の意見を柔軟に取り込める ･民間主導で行政負担は少ない

*賃貸借契約で調整が必要

⑶　利活用計画の取りまとめ

利活用方法・手法

地域住民を対象としたアンケート調査の結果、跡地等利活用検討委員会での意見や民間事業者サウンディング型市場調査により民間活力が十分に期待できることが把握できたため、**民間事業者による利活用を基本**とします。利活用内容については、さまざまなアイデアがあったことから、**利活用の種別を１つに限定しない**こととします。

なお、学校跡地であることを踏まえた健全な事業であること、収益性、継続性のある事業が実施できること等を踏まえたものであることを民間事業者に求めることとします。また、学校施設は地域コミュニティ活動の場としての機能も有していたことから、地域の活性化に配慮した利活用方法についても求めることとします。

事業手法については、民間事業者の意向や、行政の財政状況、地域の防災拠点の位置付けを考慮し、**土地建物賃貸借契約**によるものとします。

民間事業者の選定方法

上記にとりまとめた利活用方法・手法を民間事業者へ促すためには、事業内容を評価する選定方法が必要となります。そのため、選定方法は、提案審査を行う公募型プロポーザル方式によるものとします。

募集要項や審査基準は、地域住民の意向の反映、防災拠点の維持、行政負担の軽減を踏まえた利活用となるように仕様の検討を行います。

１２ 今後のスケジュール

本計画を基に、令和８年度に公募条件を整理した上で、事業者公募の開始を予定しています。事業者から、地域振興・地域活性化に資する利活用に係る提案を求め、令和９年度の事業開始を目指します。

