

# 三田ケ谷小学校跡地活用計画について

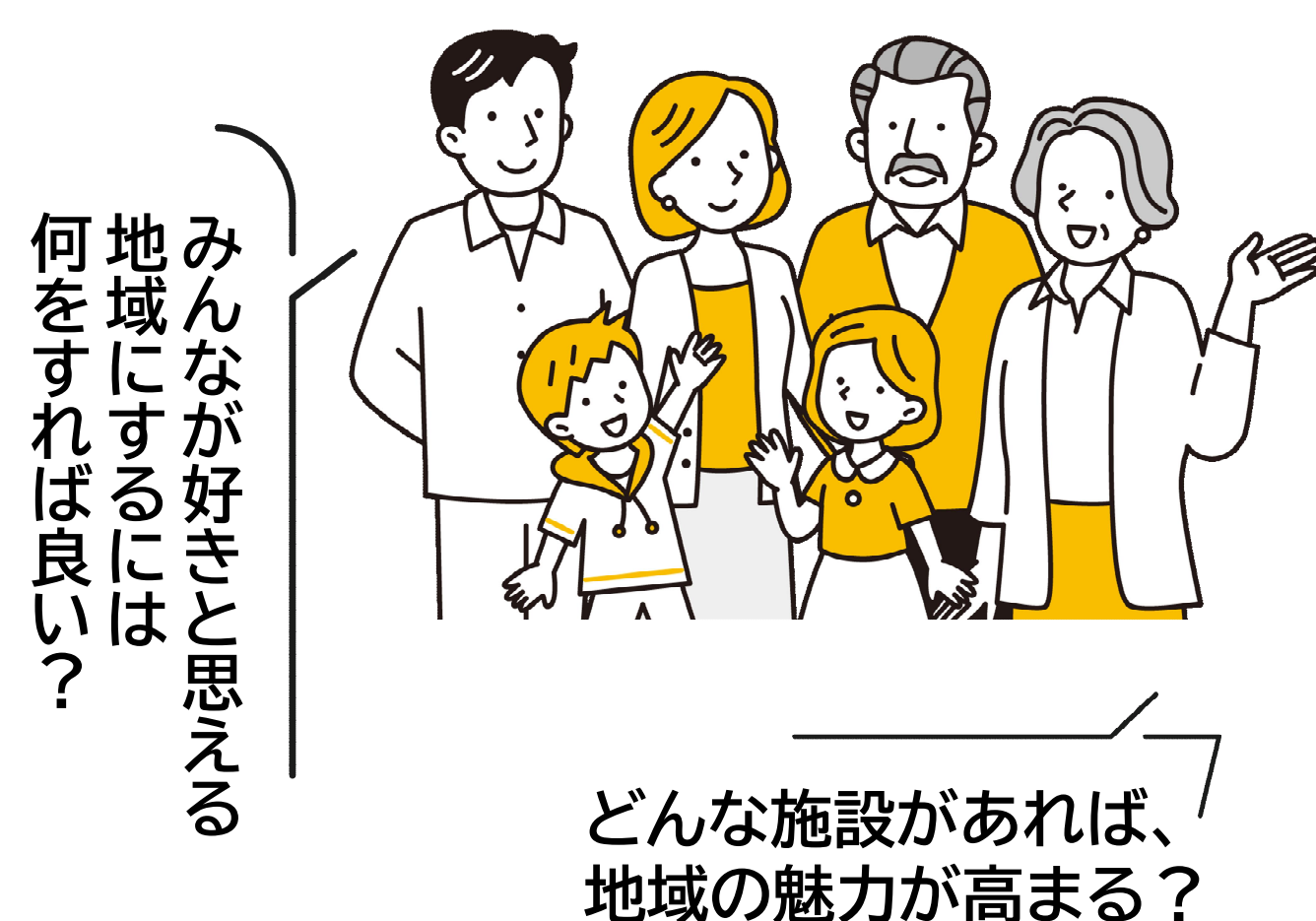


三田ケ谷小学校の今後の活用方法に関する  
パネル展示を実施しています。  
ぜひご覧いただき、みなさまのご意見をお聞かせください。

## ■ 活用計画の目的

本市では令和7年3月末に閉校となる学校跡地の有効活用を図るため、令和6年7月に「**小学校跡地利活用基本方針**」を策定しました。

この基本方針では、跡地の利活用にあたり、地域の活性化を図るという視点から**地域の意向を把握するとともに、民間事業者の活用についても検討し、学校ごとに個別の活用計画を策定することとしています。**そのため、市では基本方針に基づき、**跡地の活用コンセプト等を盛り込んだ「三田ケ谷小学校跡地活用計画」を策定しました。**



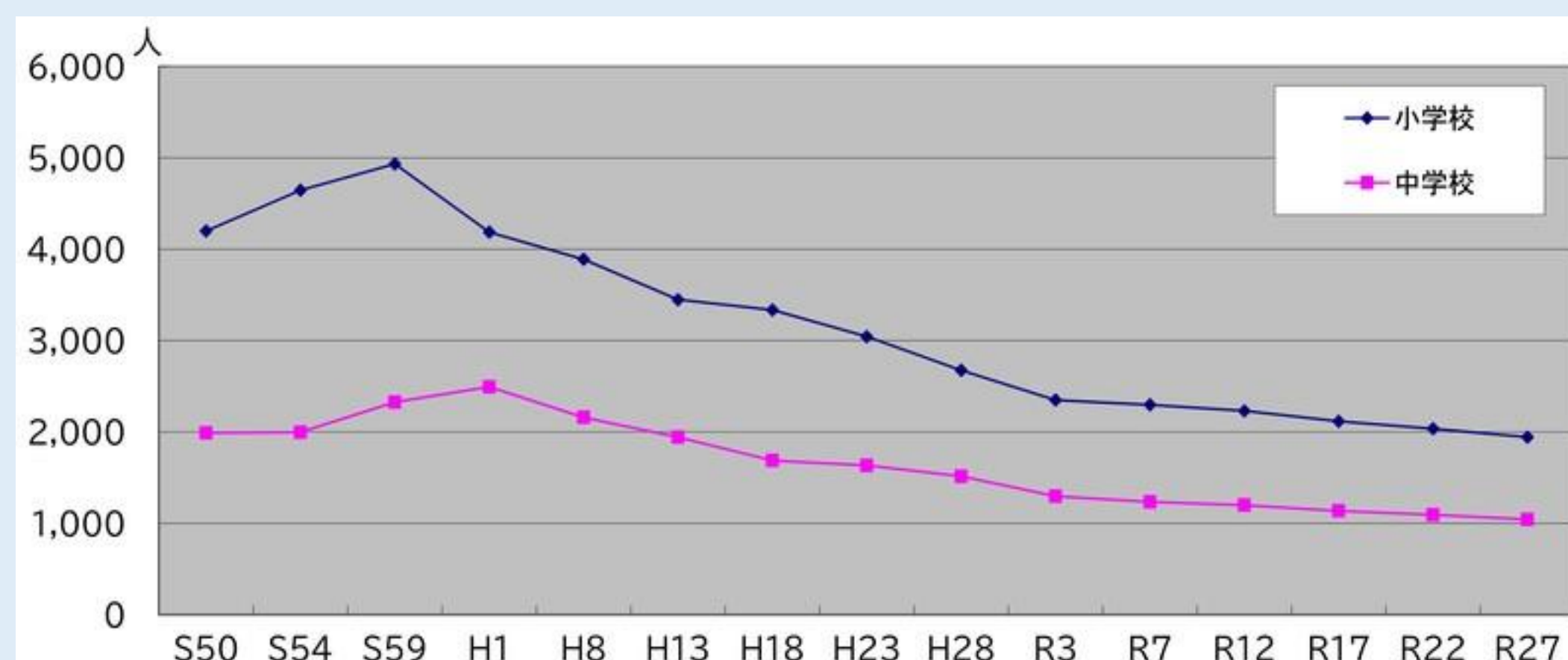
## ■ 閉校までの経緯

本市では、人口減少や少子高齢化により**昭和59年をピークとして、児童生徒数が減少し、小中学校の小規模化が進んでいます。**こうした状況の中、より良い学びの環境を確保することを目的に、令和元年12月に「**羽生市立学校適正規模審議会**」を立ち上げ、令和4年3月に「**羽生市立小中学校適正規模・適正配置に関する基本方針**」を策定しました。

この再編成計画に基づき、井泉小学校、三田ケ谷小学校、村君小学校の3校を再編成し、羽生東小学校が開校することとなりました。

それに伴い、**三田ケ谷小学校、村君小学校の2校については、令和7年3月をもって閉校することとなりました。**

| 昭和59(1984)年 | ⇒ | 令和3(2021)年 | ⇒ | 令和27(2045)年 |
|-------------|---|------------|---|-------------|
| 小学生 4,933人  |   | 小学生 2,349人 |   | 小学生 1,943人  |
| 中学生 2,326人  |   | 中学生 1,296人 |   | 中学生 1,043人  |



市内児童生徒数の推計

■ 地域の特徴

- 三田ケ谷小学校は明治6年(1873年)に開校後、151年に渡り地域を見守って来ました。
- 三田ケ谷地区は、観光農園である羽生チャレンジファームやキヤッセ羽生、さいたま水族館などが立地しており、自然と観光施設が調和した地域となっています。また、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。
- 交通面では、東北自動車道羽生ICから車で5分という交通アクセスの良さを生かした施設活用が期待できます。



■ 土地・建物の現況

| 三田ケ谷小学校 |      |                    |     |      |                    |
|---------|------|--------------------|-----|------|--------------------|
| 交通条件    |      | 東北自動車道羽生ICから車で5分   |     |      |                    |
|         |      | 東武鉄道羽生駅から約6km      |     |      |                    |
| 区域区分    |      | 市街化調整区域            |     |      |                    |
| 避難所指定   |      | あり                 |     |      |                    |
| 敷地面積    |      | 25,465㎡            |     |      |                    |
| 校舎      | 建築年度 | 昭和53年度<br>(1978年度) | 体育館 | 建築年度 | 昭和57年度<br>(1982年度) |
|         | 主体構造 | 鉄筋コンクリート           |     | 主体構造 | 鉄骨造                |
|         | 延床面積 | 2,597㎡             |     | 延床面積 | 750㎡               |
|         | 耐震改修 | 平成10年度に実施          |     | 耐震改修 | 新耐震基準につき<br>不要     |

## ■ 小学校跡地利活用基本方針

学校跡地の有効活用を図るため、跡地活用の基本的な考え方や検討の進め方などを定めた「**羽生市立三田ケ谷小学校及び村君小学校跡地利活用基本方針**」を令和6年7月に策定しました。

### 基本的な考え方

#### ① まちづくりの方針との整合

総合振興計画をはじめとする各種計画や重要政策など、本市のまちづくりの方針に沿った活用策を検討する。

#### ② 地域の意向への配慮

学校が地域で担ってきた役割を踏まえ、地域意向を把握し、地域の活性化に資する活用を検討する。

#### ③ 民間事業者の利活用

民間の知恵やこれまで培ったノウハウが生かせるよう、民間事業者の利活用を検討する。

#### ④ 財政健全化に資する

人口減少、高齢化の進行等を踏まえ、持続可能で安定した財政運営に資するように利活用を検討する。

#### ⑤ 都市計画法等への留意

市街化調整区域に位置し、活用用途が限定されるため、利活用に当たっては関係法令等に留意する。

小学校跡地利活用基本方針  
における基本的な考え方を  
前提に検討し、

### 羽生市立三田ケ谷 小学校跡地活用計画

を策定

## ■ 跡地利活用に向けた検討経緯

基本方針を基に民間事業者等による活用を含め本格的な検討を開始しました。

### ① 地域の意向を把握

地域の皆様に対して、座談会や説明会を開催し、基本方針の説明や事例紹介、三田ケ谷小学校を取り巻く状況等を説明した後、地域の意見を伺いました。

### ② 民間事業者のニーズを把握

ニーズの把握、都市計画法上の制約、地理的条件、活用できる業態、利活用における付加価値等を検討・調査する可能性調査を実施しました。

### ③ 活用計画を策定

上記①②の結果を反映した学校ごとの跡地活用計画を策定しました。

## ■ 公共施設の可能性の検討結果

跡地活用の検討にあたり、事前に全庁へ照会し、公共施設としての活用について検討しましたが、施設全体の有効活用や維持管理に係るコスト面において課題があるため、**公共施設として活用し続けるのは難しい**と判断しました。

## ■ 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、今後の民間事業者選定にあたっての条件整理の参考とするため、意向調査を実施しました。

|        |                                         |
|--------|-----------------------------------------|
| 調査対象   | 三田ヶ谷小学校跡地の活用に関心のある民間企業                  |
| 調査方法   | ヒアリング調査                                 |
| 事業者数   | 4社                                      |
| 事業手法   | 売買の希望はなく、 <b>賃貸借契約を希望</b>               |
| 避難所機能  | 市と地域からの関心が高い<br><b>避難所機能の維持は可能</b>      |
| 地域への配慮 | イベントの実施や施設の開放により、<br><b>地域と関わる提案が可能</b> |

## ■ 方向性の決定(目指すべき5つの方向性)

これまでの検討を踏まえ、目指すべき方向性を整理しました。

|           |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| まちづくりへの対応 | <ul style="list-style-type: none"><li>● 市の上位計画を踏まえ、農村・観光交流エリアに位置している特性を生かし、<b>交通利便性</b>や<b>豊かな地域資源</b>を生かした利活用</li><li>● コスト最適化のため、<b>民間活力</b>やノウハウを<b>積極的に取り入れる</b>。</li><li>● <b>市街化調整区域</b>に位置するため、<b>都市計画法の制限</b>を踏まえた施設</li></ul> |
| 地域住民の意向   | <ul style="list-style-type: none"><li>● <b>地域の環境や農業を生かした利活用</b>や<b>避難所機能の維持</b>など地域へ配慮した活用</li><li>● 適切な雑草対策や周辺環境へ影響がないような<b>適切な施設管理</b></li></ul>                                                                                     |
| 民間活用      | <ul style="list-style-type: none"><li>● まちづくりへの対応、地域住民の意向を反映し、<b>民間事業者のノウハウや資源等を有効活用した施設</b></li></ul>                                                                                                                                 |
| 事業手法      | <ul style="list-style-type: none"><li>● 民間事業者の意向と行政負担軽減の観点から「<b>土地建物賃貸借契約</b>」を締結</li></ul>                                                                                                                                            |
| 避難所機能     | <ul style="list-style-type: none"><li>● 民間事業者の活用による場合でも避難所機能の維持の可能性が見込まれること、また、まちづくりへの対応と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、<b>避難所機能を維持した活用</b></li></ul>                                                                                   |

## ■ 活用計画のとりまとめ

### 活用方法

地域住民を対象とした座談会・説明会の結果や可能性調査により、民間活力が十分に期待できることが把握できたため、**民間事業者による活用**を基本とします。

活用内容については、様々な提案があったことから、**活用の種別を限定しない**こととします。

民間事業者に求めることとして次の3つが挙げられます。

- ① 学校跡地であることを踏まえた健全な事業であること
- ② 収益性、継続性を考慮したものであること
- ③ 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活用方法**であること

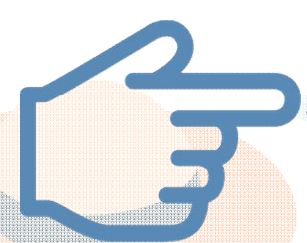
### 事業手法

民間事業者の意向や、行政の財政状況、地域の避難所としての位置付け、利活用開始時期等を考慮し、**土地建物賃貸借契約**によるものとします。

## ■ 活用コンセプト



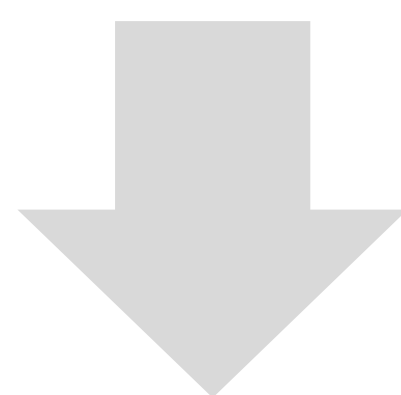
三田ヶ谷地区の環境や農業を生かした利活用を望む声



東北自動車道羽生ICに近く交通利便性が高い



農村・観光交流エリアに位置する



地域資源を生かし、生み出す  
産業・農業・観光拠点