

三芳町政策研究所「未来創造みよし塾」
公有財産の利活用について
プロジェクトチーム

提言書

令和8年2月

1 プロジェクトの概要

1. はじめに

三芳町（以下「町」という）では、昭和40年代からの急速な人口増加に伴い、多くの公共施設を整備してきた。今後、これらの施設を維持していくためには、毎年度の維持管理・運営費用に加え、老朽化に伴う改修や更新費用が必要となる。また、これからの人口減少社会への流れとともに、利用者の減少も見込まれることから、限られた財源の中で適切な公共サービスを確保するため、施設の規模や運営手法を見直す必要がある。

一方、小中学校の児童生徒数も減少傾向にあり、学校規模の適正化や小規模化に伴う諸課題への対応は、継続的に検討していかなければならない重要な事案となっている。こうした中、令和6年度に学校再編等審議会から「三芳町立小中学校の再編について」の答申が出され、「上富小学校を三芳小学校に令和10年度を目途に統合する」方針が示された。

町の「公共施設マネジメント基本計画」においても、令和8年度に計画の見直し及び次期アクションプランの策定を予定している。今後多くの公共施設が更新時期を迎えるにあたり、令和7年度より公有財産の利活用に関する検討をさらに進めていく。

2. これまでの経緯

本プロジェクトについては、「公共施設マネジメント」及び「学校再編」の2つの流れから構成される。

○公共施設マネジメント

- 公共施設マネジメント基本方針
- 公共施設マネジメント基本計画（公共施設等総合管理計画）
- 公共施設マネジメント第1期アクションプラン
- 公共施設マネジメント基本計画改定

平成25年に公表した「公共施設マネジメント基本方針」、平成26年度に公表した「公共施設マネジメント基本計画」を統合し、総務省からの策定要請（平成26年4月22日付「総財務第75号」）に基づ

く計画として、「三芳町公共施設マネジメント基本計画改訂版（公共施設等総合管理計画）」を策定した。平成30年度には公共施設マネジメントに向けた短期的な修繕計画として「三芳町公共施設マネジメント第1期アクションプラン」を策定し、現在は藤久保地域拠点施設整備事業を進めている。

改訂から5年が経過した令和2年度に「三芳町公共施設マネジメント基本計画改訂版（公共施設等総合管理計画）」を見直すとともに、中長期的な個別施設の配置方針・修繕計画を取りまとめた「個別施設計画」を策定し、両計画を包括する「三芳町公共施設マネジメント基本計画」として再編・整備した。

○学校再編

- 小中学校適正規模適正配置検討委員会設置
- 小中学校適正規模適正配置報告書
- 小中学校適正規模適正配置基本方針策定
- 学校再編等審議会設置
- 学校再編等審議会（答申）
- 小中学校再編計画策定

町の将来を担う子どもたちによりよい教育環境を実現するため、令和4年5月に外部有識者による「適正規模適正配置検討委員会」を設置した。同年12月の「適正規模適正配置報告書」に基づき、令和5年2月には「適正規模適正配置基本方針」（以下「基本方針」という）を策定した。

この基本方針を受け、町および町教育委員会は令和5年7月、基本方針で対象となった「上富小学校」「竹間沢小学校」「町立各中学校」の再編時期等について、学校再編等審議会へ諮問を行った。審議会での検討を経て、令和7年2月、町および教育委員会に対し「三芳町立小中学校の再編について（答申）」が提出された。この答申では、跡地利用も地域課題と捉え、防災拠点としての位置づけや地域活性化への活用等について、十分に検討することが求められた。

また、この答申を受け、令和7年9月に「三芳町小中学校再編計画」を策定した。

2 事例収集（公有財産利活用の視察）

公有財産の利活用に向けた事例収集として、他自治体で活用されている事例の視察を行った。視察日時及び場所は、以下のとおり。

令和7年8月7日（木）

- ① 秋川溪谷戸倉体験研修センター | 戸倉しろやまテラス
（東京都あきる野市戸倉325）

参考：<http://tokura-taiken.jp/>



- ② たちかわ創造舎 | たまがわ・みらいパーク
（東京都立川市富士見市6-46-1）

参考：<https://tachikawa-sozosha.jp/>（たちかわ創造舎）

<https://tamagawa-mirai-park.jimdosite.com/>（たまがわ・みらいパーク）



【参考】

○道の駅 保田小学校
(千葉県安房郡鋸南町保田 724)

参考：<https://hotasho.jp/>



○らぽっぽ なめがたファーマーズヴィレッジ
(茨城県行方市宇崎1561)

参考：<https://www.namegata-fv.jp/>



○エトワ木更津

(千葉県木更津市下郡1886)

参考：<https://www.cigr.co.jp/etowa/kisarazu/>



3 政策研究所「公有財産利活用」プロジェクトチーム

1. スケジュール

実施日	審議内容
第1回 (令和7年7月3日)	①概要説明 ・町の現状、これまでの経緯 ・テーマ説明 ・過去の視察先事例紹介 ・今後の予定
第2回 (令和7年8月7日)	① 視察 ・秋川溪谷戸倉体験研修センター 戸倉しろやまテラス (あきる野市) ・たちかわ創造舎 たまがわ・みらいパーク (立川市)
第3回 (令和7年10月23日)	① これまでの振り返り ② 活用について発表 ③ 提言書骨子案について
第4回 (令和8年2月16日)	① 提言書内容検討
第5回 (書面開催)	① 提言書内容確認

2. 議事概要

第1回

事務局からのテーマ説明後、意見交換を行った。研究員からの意見は以下のとおり。

- ・出張所がない地域に支所のような施設を希望。
- ・高齢者が集える施設を希望。
- ・住民の居場所として子どもたちが集える場所。
- ・サード・プレイスとして活用し、高齢者と子どもがつながっていく。
- ・町に住みたいと思わせる場所の構築。
- ・子育て世代の移住を増やすために安全安心な場所の確保。
- ・放課後クラブは、学校とは違う遊びや昔ながらの遊びや体験ができ、高齢者の方と一緒にできればお互いにメリットがある。



- ・上富地区は子どもが少なくなっている。子どもの居場所が必要。
- ・今後、耐用年数を迎える施設は調査を実施。躯体等は問題ないと思うが、配管関係は、修繕する必要があるかもしれない。
- ・人口の維持・増加に寄与するような施設ができればいい。
- ・高齢者や子どもと一緒に楽しめるような施設があれば移住したいと思う。
- ・データセンターのような建物ではなく、地元の方に親しまれるような施設。
- ・大学の研究機関。
- ・上富地区は緑豊かでとてもきれいな地域、人口も増えず、学校も再編対象となるなど何とかしたい。畑も耕作されていないところも増えてきている。自然の中で移住者を定着できる地区にしてほしい。
- ・農業遺産や里山体験というのは外せない。
- ・地域を活性化するために、やはり賑わいをつくる必要がある。
- ・起業や挑戦ができるような場所。例えば飲食業やテストキッチン等。集まって、若者が自分で事業を始められるような場所。
- ・自然豊かで、しかも世界農業遺産に認定され国交省のガーデンツーリズムに登録されている。埼玉県の唯一の地域であり、拠点として「道の駅」や上富地域拠点もそうなり得る。
- ・世界に発信できる場所。いかに町を発信していくのかも必要。
- ・色々な仕事ができ収益を上げられ、元気が出るような施設。
- ・観光で来てもらって、移住先として町を見てもらいたい。
- ・農業者としては、自分たちで作った野菜でなにかしたいと気持ちはある。
- ・学校型の住宅を上部に、下は住民が集える場所。
- ・上部を起業家の方に賃借する。利便性は高い地域なので繋がりやすいのではないか。

第2回

視察

1 秋川溪谷戸倉体験研修センター | 戸倉しろやまテラス (あきる野市)



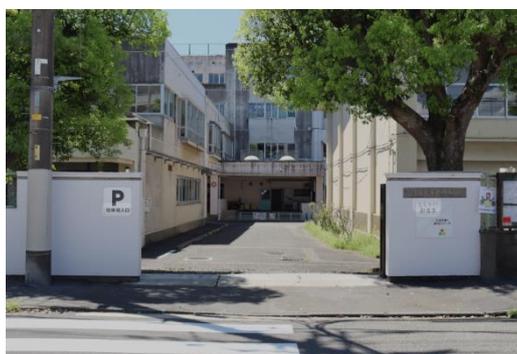
秋川溪谷戸倉体験研修センター（愛称：戸倉しろやまテラス）は、平成25年3月、139年の歴史をもって閉校したあきる野市立戸倉小学校の廃校を活用し、地域と都市間交流を目的とした「体験」「宿泊」「飲食」「展示」の4つの機能を備えた滞在型観光施設である。

さらに自然、歴史、文化等の地域資源の活用を図り、学校・企業等の団体向けに「農業」や「自然活動」の体験を通して、体験学習及び研修の場を提供し、地元の方と共に、将来を担うこどもから大人まで多様な人材を育成することを目的としている。

施設
<ul style="list-style-type: none"> ・ レストラン、お風呂、宿泊室（洋室、和室） ・ メモリアルラウンジ、展示室（アートインレジデンス） ・ 展示室 ・ 体育館 ・ 校庭→グラウンド、駐車場 ※避難場所、避難所の指定有
財源
<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費：約2億3,000万円 ・ 指定管理料：約2,650万円（維持管理費：約1,200万円）
利用者数
28,183人（令和6年度）
運営
第3セクター 新四季創造（株）
所有
あきる野市



2 たちかわ創造舎 | たまがわ・みらいパーク (立川市)



平成16年に多摩川小学校が閉校になったのに伴い、平成19年より「たまがわ・みらいパーク」として運営してきたが、稼働率が低いA棟を、民間事業者による運営とする方針になり、平成28年、貸事務所、撮影場所、サイクリストの休憩・交流の場として「たちかわ創造舎」が開設された。

① インキュベーション・センター事業 (起業事業育成)

- ・創業支援が目的であり、3階フロアを貸事務所、創作場所として貸し出している。
- ・この事業からの収入はあまり見込めないが、副次的な効果として、アーティストが、市内で芸術活動を行う。

② フィルムコミッション事業

- ・校舎フロア全体を撮影に使える場所が希少であることから、ドラマや映画のロケ地としてよく利用されており、たちかわ創造舎の大きな収入源となっている (月200~300万円程)。

③ サイクル・ステーション事業

- ・施設の目を多摩川が流れる。河川敷にサイクリングロードがあることから、サイクリストが立ち寄りやすい環境にある。
- ・多摩川に沿って奥多摩までサイクリングする途中にあたり、休憩する場所がなかったことから拠点となっている。

④ 地域交流事業

- ・A棟の利用は若者が多いのに対し、B棟の利用は高齢者、子育て世代が多い傾向があったが、世代間交流も見られるようになっていく。
- ・視察当日は、夏休み中ということもあり子ども食堂が行われていた。

施設
校舎 1階【サイクルステーション】サイクリスト休憩、交流の場 2階【フィルムコミッションフロア】撮影場所 3階【シェアオフィス】貸事務所 ※避難場所、避難所の指定
財源
整備費　　：約2億3,000万円 運営費補助：約600万円/（市） 撮影料金　：約200～300万円/月
運営
A棟【たちかわ創造舎】NPO法人(アートネットワーク・ジャパン) B棟【たまがわ・みらいパーク】たまがわ未来パーク運営委員会
所有
立川市

第3回

1. Aアドバイザーより提言発表

コンセプト	学校・職場と自宅との間の場所「サード・プレイス」
内容	学校・職場という「公」の場所・時間と、自宅という「私」の場所・時間の中に、誰もが一息つける場所。
具体的な利用方法	校舎の一部を誰でも利用できる空間とし、快適に過ごせる工夫をこらす。（例：畳を敷く、ソファ、クッション等を配置） 施設の維持運営のため、1回ごとの利用料を徴収するほか、1ヶ月単位での利用パスを発行する。
期待される効果	学童や習い事等、放課後の居場所のない子どもたちの「安全な場所」の提供。
その他	懸念点 <ul style="list-style-type: none"> 維持管理費、維持管理者の確保ができるか。 ボランティア（無償）で地元団体等に管理を委託するのは、責任者があいまいになるので望ましくないが、行政に予算・人的余裕があるか。 校舎及びそれ以外の施設（体育館・プール）を何年程度活用できるのかによって、利用方法及びそれに対する投資額も検討したほうがよい。

2. Bアドバイザーより提言発表

コンセプト	都心の足元から魅力配信
内容	<ul style="list-style-type: none"> • 当該地は都心から30キロ以内という好立地である。 • 都心では制約が多い事が当該地では可能である。 • 起業家発掘（近隣には多くの大学がある。近年、大学発起業家が多くなっている）
具体的な利用方法	<ul style="list-style-type: none"> • 生涯学習の場（1F） • 道の駅への出品作品の場（地産地消） • 音楽・芸術活動の場（2F）。都内では音漏れが気になるが当該地は住宅街も少ない。 • 近隣学校発、起業家への場を提供（起業家育成の場）。
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> • さつまいもを使用したモノを道の駅で販売する（町内には大学や多くの企業があるので、モノの選定においてはコンペを実施）。 • 都内近郊であり、スマートインターにも近いため、都内で制約がある文化、芸術等の多様な活動を招致でき、それによる新しいコミュニティの創出ができる。 • 三芳町発の起業により若者が集うことで、町の魅力を配信（高校、大学など）。

3. こども支援課より提案発表

コンセプト	地域の「あたたかい居場所」
内容	<p>「学び・遊び・体験そして学校」をキーワードに、人と地域の愛着形成を促し、地域社会全体で子育てを支える「あたたかい居場所」として活用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 子どもの遊びの保障 <ul style="list-style-type: none"> • 天候等を気にせず使える遊び場 • 子どもが自分を表現できる場 ② 地域での子育て支援 <ul style="list-style-type: none"> • 地域図書館、検索スペース • 地域資源（人）の活用 ③ 世代間交流・異文化交流 <ul style="list-style-type: none"> • 世代間・異文化間による交流の場 ④ 地球市民意識の醸成 <ul style="list-style-type: none"> • 町の特色（世界農業遺産）を活かした取組 • SDGsへの貢献

4. 福祉課より提案発表

コンセプト	高齢者にやさしいまちづくりの推進
内容	<p>① 健康・いきがい、安全安心な居場所として</p> <ul style="list-style-type: none">• 飲食しながら交流• 調理場• 交通手段の確保• カラオケスペースの場• 団体が一堂に集える広さの場所• バリアフリー• グラウンドの活用 <p>② 世代間交流の場として</p> <ul style="list-style-type: none">• 社会性の育成• 知識や経験の伝承• 高齢者の生きがい創出と介護予防• 地域コミュニティの活性化



4 今後の展開

1. 提言

これまでの検討結果を踏まえ、公有財産の利活用について以下のとおり提言する。

なお、活用の検討にあたっては、必ずしも以下3つの提言すべてを充足する必要はなく、対象施設の特性に応じて柔軟に判断されるべきである。

また、共通の検討事項として「防災拠点としての視点」を重視し、平時には防災情報を発信する機能を持ち、災害時には地域住民の避難所となり得る機能を備えることを期待する。

提言1：全世代の住民が安心して過ごせる「居場所」

子どもから高齢者まで、あらゆる世代の住民が集い、つながる場とする。世代間交流を活性化させることで、新たなコミュニティの創出につなげる。

提言2：多様な主体が交流できる地域活性化拠点

住民や団体及び事業者など多様な主体が連携し、それぞれの特性を活かした活動やイベントを展開する。交流の輪を広げることで、持続可能な地域づくりと地域の賑わいを図る。

提言3：地域特性を活かした観光拠点

「都市近郊農業」や「豊かな自然環境」といった町ならではの魅力を町外へ発信する。これにより、交流人口・関係人口の拡大を図る。

2. その他留意事項

町は、望ましい施設や機能の実現に向けて、まずは既存施設の利活用を検討されたい。

その上で、既存施設を利活用する場合は、初期投資を抑え需要に応じて段階的に規模を拡大する「スモールスタート」の手法を重視し、公共投資の妥当性を慎重に判断するとともに、施設の耐用年数を見据えた適切なインフラ整備を行うこと。また、民間活力・資本の導入を図るほか、施設単体での自律的な運営を視野に入れるなど、持続可能な管理運営体制の構築に留意すること。

また、公有財産を土地のみ（更地）もしくは既存施設を含めた不動産として活用する場合には、民間企業等への売却や賃貸借による町の財政強化につながるよう検討することを期待する。

なお、各研究員の意見を分野別に整理した結果は、以下のとおり。

分野	利用方法	該当提言		
		1	2	3
こども子育て	学童保育施設	○		
	子ども食堂	○		
	未就学児ルーム（ボールプール・すべり台・おもちゃ）	○		
	子どもパーク（校庭に大きな遊具等）	○		
	雨でも遊べる木育・プレイルーム（体育館）	○		
	天候に左右されない遊びの保障ができる施設	○		
	あたたかい居場所	○		
高齢者	生涯学習支援施設	○	○	
	地域サロン	○	○	
	健康・いきがい、安全安心な居場所（飲食、調理場、カラオケ、バリアフリー、世代間交流）	○	○	
	グランドゴルフ	○		
地域活性交流	学校・職場と自宅の間の「サード・プレイス」	○		
	食堂・カフェ（長時間滞在）	○	○	
	地元事業者と住民の交流施設（シェアキッチン・工場見学・ミニコンサート）		○	
	郷土芸能		○	
	体育館	○	○	
	ラプソード導入施設（野球・ゴルフ） ※球都桐生野球ラボ		○	
観光 地方創生	宿泊スペース（ゲストハウス・合宿）			○
	キャンプ、グランピング、BBQ、フェス			○
	サウナ、入浴施設			○
	遊具	○	○	○
	観光案内所			○

	音楽・芸術活動の場（アトリエ）		○	
	起業家支援施設		○	
	レンタサイクル			○
農業	農業遺産関連展示（歴史・研究成果）			○
	地割見学			○
	農業体験・自然観察等			○
	畑の貸出サービス			○
	農家支援ボランティア・アルバイト募集機能		○	○
	（アルバイト等の）宿泊スペース		○	○
	レンタルスペース（三富新田関連の木工職人・絵画・写真等）			○
	日替わり店舗		○	○
	大型アクアポニックス（プール）			○
	飲食（地場産品＋高価格帯食材）			○
	農園レストラン			○
	地元産品の加工場、加工体験室			○
	テストキッチン（農産物加工）			○
商品開発ラボ			○	
防災	指定避難所	共通		
	ボランティアセンター			
	備蓄倉庫			
	防災訓練拠点			
	要配慮者の受入れ場			
	啓発活動場（防災展示・紙芝居・クイズ・避難体験）			
民間活用	データセンター、太陽光発電、駐車場			
	分譲住宅地、ガレージハウス、セカンドハウス			
	企業誘致、スタートアップ起業支援			

参考資料

「公有財産の利活用について」プロジェクトチームメンバー

区分	所属・職名	名前
プロジェクトアドバイザー	淑徳大学観光経営学科 教授	朝倉 はるみ
プロジェクトアドバイザー	東洋大学国際PPP研究所 リサーチパートナー 郷土建設株式会社 代表 西入間青年会議所 元理事長	細谷 美正
市民研究員	埼玉りそな銀行 鶴瀬支店 支店長	遠山 浩一
市民研究員	三芳町商工会 副会長	武山 睦子
市民研究員	老人クラブ連合会	小高 尚子
市民研究員	三芳町農業経営研究会 会長	阿部 友祐
市民研究員	上富2区 区長	井田 和宏
市民研究員	上富小学校 PTA会長	島田 章
市民研究員	放課後子ども教室 上富教室	田中 絵美子
市民研究員	公募委員	齊藤 律恵
客員研究員	三芳町長	林 伊佐雄
研究員	三芳町 施設マネジメント課長	古山 智志
研究員	三芳町 教育総務課長	中島 弘恵

区分	所属・職名	名前
研究員 (庶務)	三芳町 政策推進室長	石川 英治
研究員 (庶務)	三芳町 政策推進室 副室長	南雲 玲
研究員 (庶務)	三芳町 政策推進室 主幹	荒居 優介
研究員 (庶務)	三芳町 政策推進室 主査	島田 高志