

令和 8 年度 文教経済常任委員会 視察報告書

1 視 察 日

令和 8 年 7 月 13 日（月）～15 日（水）

2 参加委員

委員長 高山ゆう子、副委員長 上野公悦

委 員 渡邊希、熊倉隆将、降旗太地、大島美香、関川信之、宮川大樹

3 視察先等

月 日	視察先	調査事項
7 月 13 日（月）	京都府	民間活力の導入による産業団地の整備と企業誘致について
7 月 14 日（火）	静岡県静岡市	両河内小中学校の整備等について
7 月 15 日（水）	道の駅 保田小学校	廃校を活用した観光交流施設の整備について

4 所感等

■京都府 民間活力の導入による産業団地の整備と企業誘致について

1. 事業の概要

（1）事業の位置づけ

京都府南田辺西地区は、関西文化学術研究都市の一角として、食の最先端研究・製造拠点（けいはんなフードテックヒル）を形成することを目的に、民間事業者（株式会社フジタ）が施行者となり実施されている土地区画整理事業である。

（2）事業の基本情報

- ・施 行 者：株式会社フジタ
- ・事 業 面 積：約 43.7ha
- ・事 業 費：約 179 億円
- ・事 業 期 間：令和 7 年 10 月着工→ 令和 13 年度末完了予定
- ・土地の背景：日本生命保険相互会社から京都府へ約 60ha が寄附され、府が民間施行者を選定。

（3）民間活力・ノウハウの導入内容

- ・民間が施行者となり、造成・設計・企業誘致を一体で実施
- ・研究開発型企業のニーズに合わせた柔軟な区画設計
- ・建物用途制限、壁面後退、色彩規制など、都市環境の質を担保する詳細なルール設定
- ・長期事業を見据えた明確な工程管理とリスク分散

2. 事業の成果（期待される効果）

（1）企業集積の加速

民間施行により、企業ニーズに応じた区画設計や造成スピードが向上し、研究開発型企業の誘致が進む。産業テーマ（フードテック）を明確化したことで、地域ブランドの向上にも寄与。

（2）行政負担の軽減

- ・造成費用や事業リスクを民間が主体的に負担することで、行政は認可・調整に専念できる。
- ・179億円規模の事業を行政単独で実施する必要がなくなる。

（3）都市環境の質の向上

- ・緑地確保、景観規制、歩行者空間の整備など、研究都市としてふさわしい環境が形成される。
- ・民間の設計力により、土地の高度利用が可能となる。

3. 事業の課題

（1）採算性優先のリスク

民間主導であるため、収益性の低い公共的施設や中小企業向け区画が後回しとなる可能性がある。産業テーマが限定されることで、企業誘致が想定より進まない場合のリスクも存在。

（2）長期事業ゆえの社会情勢変化

令和13年度末までの長期事業であり、技術トレンドや産業構造の変化に対応できる柔軟性が求められる。

（3）行政の監督責任の増大

民間施行であっても、都市計画法・土地区画整理法に基づく行政の認可・監督は不可欠。専門性の高い審査能力や体制整備が行政側に求められる。

（4）地域住民との調整

大規模造成に伴う交通量増加、景観変化、環境負荷など、地域住民との丁寧な合意形成が必要。

4. 上越市の新産業団地造成（大潟工業団地等）との比較と示唆

上越市でも、民間施行者を公募し、造成と企業誘致を一体で進める方式を採用している。南田辺西地区の事例は、上越市の産業団地造成にとって参考となる点が多い。

（1）比較整理

項目	南田辺西地区（京都）	上越市（新産業団地）
産業テーマ	フードテック（研究開発中心）	製造業・物流など幅広い工業用途
規模	約43.7ha	約14ha
施行者	大手ゼネコン（フジタ）	市内・県内企業を対象に公募
都市計画規制	詳細な景観・用途規制	工業専用地域で比較的自由度が高い

（2）上越市への示唆

① 産業テーマの明確化

南田辺西地区のように、産業テーマを明確にすることで企業誘致が加速する。上越市でも「食品加工」「半導体周辺産業」「物流DX」など、地域特性に応じたテーマ設定が有効。

② 民間施行者の選定基準の厳格化

京都では大手ゼネコンが担うレベルの専門性が求められた。上越市でも、造成・企業誘致の実績や財務基盤を重視した選定が必要。

③ 長期事業のリスク管理

社会情勢の変化に対応できる柔軟な土地利用計画、段階的な区画販売戦略が重要。

④ 行政は「監督・調整」に集中

企業誘致は民間、都市計画の質保証は行政という役割分担を明確にすることで、事業の安定性が高まる。

5. まとめ

南田辺西地区の事例は、民間のノウハウを活用した土地区画整理事業が、造成の効率化だけでなく、産業テーマの明確化による企業誘致、都市環境の質向上に大きな効果をもたらすことを示している。一方で、民間主導ゆえの採算性偏重や長期事業のリスクもあり、行政の監督機能が極めて重要である。上越市の新産業団地造成においても、民間の力を最大限活かしつつ、地域にふさわしい産業テーマ設定、長期的なリスク管理、都市計画の質の担保を図ることが求められる。



■静岡県静岡市 両河内小中学校の整備等について

1. 再配置の目的と背景

静岡市両河内地区では、児童生徒数の減少が進行し、小規模校による学習機会の制約、教職員の負担増、施設の老朽化など複合的な課題が顕在化していた。また、中山間地域として、地域の教育資源（自然・産業・文化）を活かした学びを継続するためには、学校の持続可能な体制づくりが求められていた。

こうした状況を踏まえ、静岡市は「施設一体型の小中一貫校」を整備し、9年間の連続した学びを提供することで、教育の質向上と地域の教育力の維持を図る方針を決定した。

2. 再配置の方式（施設整備の概要）

両河内地区の再配置は、既存の両河内中学校を核とし、小学校棟を新設して一体化する「施設一体型」方式で進められた。小学校と中学校が同一敷地内で連結され、教職員室や特別教室を共有する構造となっている。

（1）小学校棟の新設

- ・地域産材を活用した木質系の内装
- ・地域交流スペースの設置（地域行事・学習発表の場）

- ・地域の歴史・文化を紹介する展示コーナー
体育館・技術科棟との連結動線を確保

(2) 中学校棟の改修

- ・内装・外壁のリニューアル
- ・小中共通職員室の設置（教員連携の強化）
- ・小学生も利用する保健室を1階に再配置
- ・ICT専用教室の新設、ネットワーク環境の整備

(3) 校舎配置の特徴

- ・小中の動線を分けつつ、必要な場面では連携できる構造
- ・9年間の学びを支える「共通スペース」を複数配置
- ・地域住民が利用できるスペースを校舎内に確保

3. 教育内容（9年間の一貫教育）

両河内地区の特徴は、地域の自然・産業・文化を体系的に学ぶ「ディスカバー両河内」という独自カリキュラムを導入した点である。

(1) 前期（小1～3）

「両河内を知る」

- ・地域の自然観察
- ・茶・わさびなど地域産業の基礎学習
- ・地域行事への参加

(2) 中期（小4～6）

「両河内の人の生き方に学ぶ」

- ・地域の名人・職人との交流
- ・茶摘み・製茶などの産業体験
- ・地域の課題を学ぶ探究活動

(3) 後期（中1～3）

「両河内に貢献する」

- ・地域活性化プロジェクトの企画・実践
- ・ICTを活用した遠隔交流（他地域との連携）
- ・地域の課題解決型学習（PBL）

4. 通学支援（スクールバスの整備）

中山間地域の再配置では通学距離の増加が課題となるが、両河内では以下のように具体的な対策が講じられた。

- ・スクールバス4台を整備（大型2台・小型2台）
 - ・2路線（大平方面／板井沢方面）を設定
 - ・既存の「ココバス停」を活用し乗降の安全性を確保
 - ・中学生の自転車通学（4km以上）には用品補助を実施
- これにより、通学負担の軽減と安全確保が図られた。

5. 地域との協働体制

再配置にあたり、地域との丁寧な協議が重ねられた点も特徴である。

- ・地域説明会を複数回開催
- ・新校名の公募
- ・地域住民による「両河内サポーターズクラブ」設置
- ・地域行事と学校活動の連携強化
- ・子ども自身が新校づくりに参加するワークショップを実施

以上のように地域の理解と協力を得ながら、学校と地域が一体となって新しい教育環境を整備した。

6. 事例から得られる示唆（上越市への応用可能性）

両河内の事例は、人口減少が進む中山間地域における学校再編のモデルとして参考になる。

- （１）施設一体型は小規模地域で有効
 - ・小学校新設＋中学校改修により、教育環境を大幅に改善
 - ・教員連携が強化され、学びの質が向上
 - ・通学負担を最小化しつつ、地域の教育力を維持できる
- （２）地域学習の体系化は住民の理解を得やすい
 - ・地域の誇りを育てる教育は、学校存続の意義を明確化
 - ・上越市でも地域資源を活かしたカリキュラム設計が可能
- （３）スクールバス整備は再配置の必須条件
 - ・通学距離の増加を補うため、交通手段の確保は不可欠
 - ・上越市の地形・交通事情にも応用可能
- （４）地域との協働は再配置の成否を左右する
 - ・説明会・ワークショップなど、丁寧な対話が重要
 - ・新校名や学校づくりへの住民参加は効果的

7. まとめ

静岡市両河内地区の小中一貫校整備は、「教育の質向上」「地域資源の活用」「通学負担の軽減」「地域との協働」を同時に実現した事例である。

上越市における学校再編はすでに相当数行われている。今後もさらに再配置が検討されることになるが、教育委員会でも方向性としては検討の一つとなっているが、施設一体型の整備方式、地域学習の体系化、通学支援の具体策、地域との協働プロセスなど、多くの点で参考となった。

本事例を踏まえ、上越市の地域特性に応じた持続可能な学校配置の検討が求められる。



■道の駅保田小学校 廃校を活用した観光交流施設の整備について

1. 事業化に至る経過（要点整理）

●鋸南町の背景

人口減少と財政制約を受け、町は早期から公共施設の統廃合・再編を推進。

児童数減少により小学校 3 校を統合し、2014 年に鋸南小学校を新設。
統合に伴い閉校した旧保田小学校（126 年の歴史）が廃校活用の対象に。

●廃校活用の方向性決定

町は「都市交流人口の獲得」「地域製品の販売」「観光拠点化」を目的に、道の駅＋宿泊・温浴を備えた複合施設化を構想。2014 年、運営事業者の公募を実施し、ホテル運営に強みを持つ株式会社共立メンテナンスを選定。

●整備と開業

2015 年、校舎の増改築工事を開始。

総事業費 12.9 億円（町負担約 4.9 億円）

国交付金・過疎債を活用し、町の実質負担を大幅に圧縮。

2015 年 12 月「道の駅保田小学校」として開業。

開業初年度から年間 60 万人前後の入込客を記録し、全国的な注目事例となる。

2. 事業概要（施設構成・運営・収支）

●施設構成

旧校舎の「学校らしさ」を残しつつ、複合機能を持たせた点が特徴。

1 階：飲食・物販・観光案内

給食風メニューの「里山食堂」

地元製品の販売

観光案内所「まちのコンシェルジュ」

2 階：宿泊施設「学びの宿」

教室を客室化、黒板・机など学校備品を活用

校舎東西 70m の「まちの縁側」を増築

旧体育館：産直市場「きょなん楽市」

温浴施設「里の小湯」（屋上増築）

※校旗掲揚ポール、チャイム、跳び箱など、学校の記憶を残す演出が高評価。

●運営方式

指定管理者制度（利用料金制）

指定管理料は原則ゼロ

開業初期 3 年間のみ赤字補填（計 3,749 万円）。

黒字年度は利益の 20%を町へ分配、40%を設備更新積立→ 行政負担を抑えつつ、民間の経営努力を促す仕組み。

●収支状況

2024 年度売上：6 億 4,742 万円（過去最高）

過去 10 期中 6 期が黒字、累計利益 5,636 万円（民間側）

指定管理料ゼロの年度が多く、町の財政負担は極めて低い。

3. 廃校活用としての評価（成功要因）

① 学校の記憶を残した高いデザイン性

黒板・机・校舎の雰囲気を残し、「昭和の学校体験」を提供。

SNS 拡散が強く、観光客の誘引力となった。

② 都市交流人口の獲得

東京から車で約 80 分という立地を最大活用

地元住民より都市部観光客が中心で、地域外需要の取り込みに成功。

③ 民間ノウハウの最大活用

宿泊・飲食・物販を一体運営し、行政が苦手な収益事業を民間が担う

指定管理料ゼロで運営できる年度が多く、財政負担の最小化を実現。

- ④ 地域経済への波及
雇用の約半数が地元住民
直売所の町内産品比率も高く、地域産業の販路拡大に寄与

4. 課題（鋸南町自身が認識する論点）

- ① 観光依存のリスク
主な顧客は都市部観光客
コロナ禍では入込客が減少し、収益が不安定化
- ② 維持管理コストの重さ
校舎の増改築により、長期的な更新費用は大きい
黒字でも設備更新積立を必要とする構造
- ③ 民間事業者への依存
運営の質は事業者の力量に左右される
事業者変更時のリスク管理が必要
- ④ 地域住民の参加度
観光型施設であり、地域コミュニティ機能は限定的
「地域の居場所」としての役割は別途設計が必要

5. 上越市への提言

上越市は多数の廃校・廃施設を抱えており、鋸南町モデルをそのまま移植するのではなく、上越の地理・人口・産業構造に合わせた設計が必須。

- (1) まず整理すべき「戦略的論点」
施設の類型化（観光型／地域福祉型／産業振興型／教育文化型）
立地ポテンシャル評価（交通・景観・周辺資源）
民間活力導入の可否（指定管理／PFI／公募型プロポーザル）
初期投資・更新費用の見通しと財政負担の上限設定
地域住民の利用目的（居場所・交流・産業支援）
- (2) 鋸南町モデルから学べる再現可能要素
学校の記憶を残すデザインは強力なブランド資産
宿泊・飲食・物販の複合化は収益安定に寄与
都市部からのアクセスが良い施設は観光型に向く
民間ノウハウの活用は必須
- (3) 上越市で特に重要となる検討課題
 - ① 「観光型」か「地域型」かの明確化
上越市は鋸南町ほど都市近接ではないため、観光型は立地が限られる。地域型の方が再現性が高い。
 - ② 廃校の「原風景」をどう残すか
黒板・机・体育館など、学校の記憶は強い資産。
デザインの質が成功を左右する。
 - ③ 民間事業者の参入可能性調査
宿泊業者、アウトドア事業者、福祉事業者、教育事業者など、ターゲットを絞った公募が必要。
 - ④ 優先順位付け
施設数が多いため、「投資効果」「地域ニーズ」「立地条件」で優先順位を明確化する必要。
 - ⑤ 地域住民の参加設計
地域コミュニティ拠点化

地元産品の販売

地域企業の入居など、住民参加型の設計が重要。

6. まとめ

「道の駅保田小学校」は、廃校活用の全国的成功事例であり、民間活力の導入・学校の記憶を残すデザイン・都市交流人口の獲得が成功要因。

一方で、観光依存・維持管理コスト・民間依存などの課題も明確。

上越市では、施設の類型化・立地評価・民間参入可能性・財政負担の上限設定・地域参加設計を特別委員会で重点的に検討することが有効。

