

旧清水中河内小学校活用方針

令和 7 年 7 月

静岡市

目次

1 はじめに	1
2 所在地	2
3 施設概要等	3
4 関連計画等	6
5 対象地の立地等	8
6 基本方針	10
7 事業スケジュール	12

1 はじめに

旧清水中河内小学校は、明治7年(1874年)に宝樹寺において「一精舎」を設立したことが始まりであり、学校教育以外にも、地域における防災機能や地域活動の拠点として、重要な役割を果たしてきました。

しかしながら、少子化に伴う児童・生徒数の減少により、令和4年3月末をもって閉校し、令和4年4月から旧清水西河内小学校、旧清水和田島小学校及び旧両河内中学校と統合し、両河内小中学校に再編されました。

旧清水中河内小学校は、清流興津川の支流樽川沿いに立地し、自然豊かな環境にあり、清水森林公園、黒川キャンプ場、市営温泉やませみの湯など集客力ある施設が立地しており、ハイシーズンには多くの来訪者で賑わう環境にあります。

さらに、旧清水中河内小学校が属する両河内地区は、地元自治会によるまちづくりの取組や今後整備が予定されている両河内スマート IC(仮称)などにより交流人口の拡大が期待される地域でもあります。

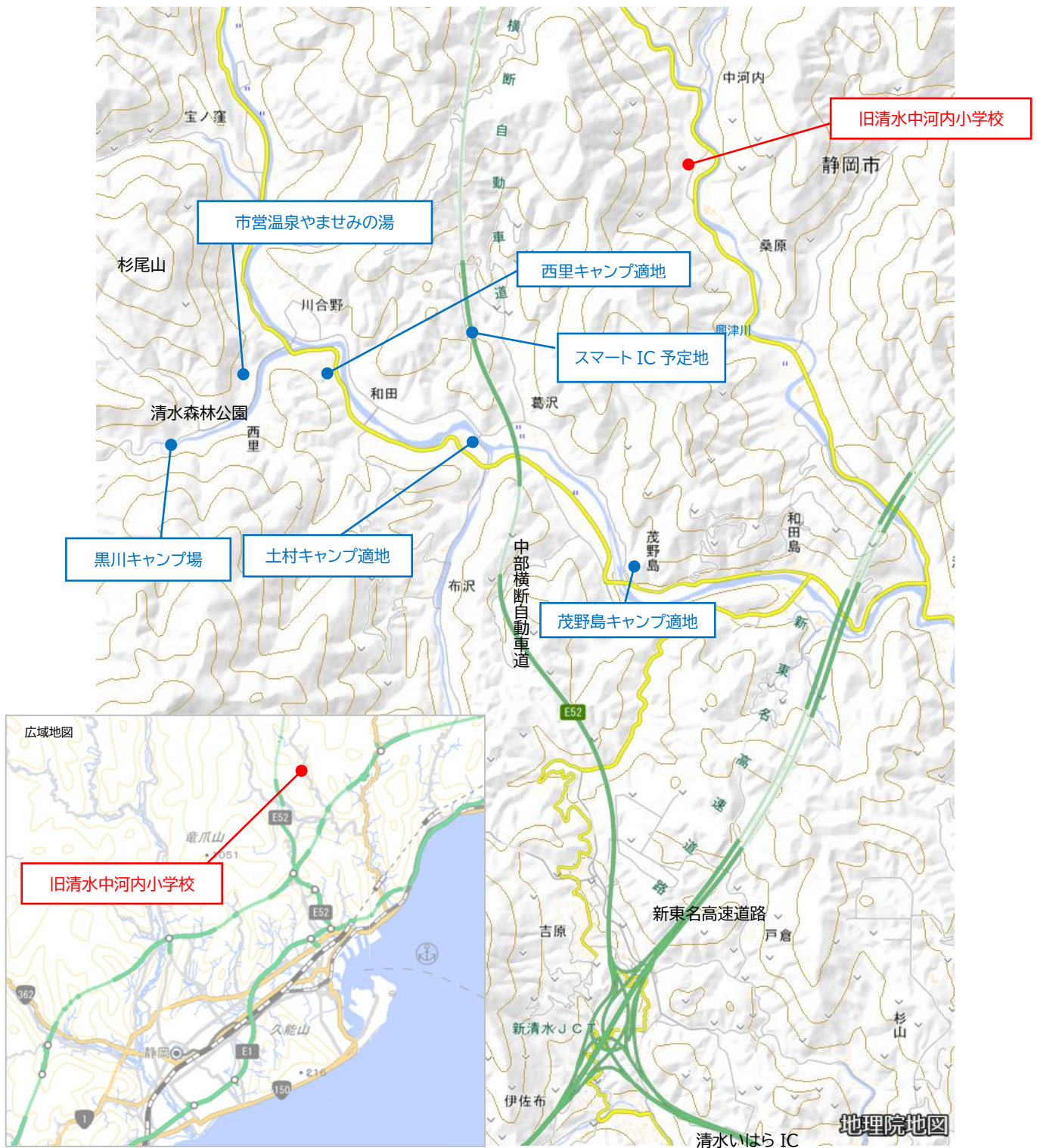
これらの環境を活用し、旧清水中河内小学校を拠点に地域の活性化を図るため、民間事業者のノウハウを取り入れ、持続可能な活用を図ることとしました。

本方針は、これらの経緯を踏まえ、市として旧清水中河内小学校の活用に関する基本的な考え方についてとりまとめたものです。



2 所在地

静岡県静岡市清水区中河内 2538 番地の 1



※国土地理院地図に施設名称等を追記して掲載しています

3 施設概要等

(1)施設概要

旧名称	静岡市立清水中河内小学校
所在地	静岡県静岡市清水区中河内 2583 番地の1
建築年	校舎:昭和 48年(1973 年) 体育館:昭和 51年(1976 年)
構造	校舎:RC 造 体育館:RC 造
規模	地上3階建
敷地面積	7,418.08 m ²
延床面積	2,213.67 m ²
接道状況	東:なし 西:なし 南:なし 北:幅員約 4～8mの市道に接道

(2)改修等履歴

年度	内容
昭和 47 年度	中河内小学校地質調査
昭和 47 年度	中河内小学校校舎建築工事
昭和 47 年度	中河内小学校校舎建築工事に伴う体育器具室その他工事
昭和 47 年度	中河内小学校給食室建築工事
昭和50年度	中河内小学校体育館建築工事
昭和50年度	中河内小学校体育館建築工事に伴う給排水衛生設備工事
昭和50年度	中河内小学校体育館建築工事に伴う井戸カサ上工事
昭和50年度	中河内小学校体育館建築に伴う浄化槽改修及びその他工事
昭和50年度	中河内小学校体育館建築工事に伴う電気設備工事
昭和50年度	中河内小学校高圧受電設備設置工事
昭和50年度	中河内小学校体育館建築工事に伴う塗装工事
昭和53年度	中河内小学校井戸掘工事
昭和53年度	中河内小学校プール給水工事
昭和61年度	中河内小学校体育館床改修工事
昭和63年度	中河内小学校給水管改修工事
平成元年度	中河内小学校飲料水道改修工事
平成2年度	中河内小学校合併処理浄化槽設置工事
平成3年度	中河内小学校ろ過機取替工事
平成3年度	中河内小学校体育館屋根改修その他工事
平成16年度	中河内小学校特別教室改修工事
平成16年度	中河内小学校管理諸室空調設置工事

平成17年度	中河内小学校受変電設備改修工事
平成17年度	中河内小学校校舎耐震補強工事
平成17年度	中河内小学校校舎耐震補強電気工事
平成20年度	中河内小学校体育館大規模改造・耐震補強工事
平成20年度	中河内小学校体育館大規模改造・耐震補強電気工事
平成21年度	中河内小学校外 3 給食受領室設置工事
平成21年度	中河内小学校外 4 給食受領室衛生等工事
平成23年度	中河内小学校トイレ改修工事
平成23年度	中河内小学校トイレ改修衛生工事
令和2年度	興津小学校外 4 校図書室空調設備設置工事

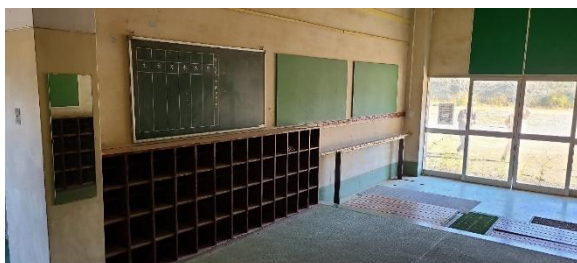
(3)法令に基づく制限等

法令等の名称	規制区分	規制内容
都市計画	用途地域	都市計画区域外
	高度地区	なし
	防火指定	なし
	特別用途地区	なし
	地区計画等	なし
	高度利用地区	なし
	景観地区	なし
	風致地区	なし
	駐車場整備地区	なし
建築基準法	建築規制	なし
	建築協定	なし
駐車場附置義務条例		なし
景観計画	区域ゾーン区分	自然景観ゾーン
	景観重点区域	なし
文化財保護法	埋蔵文化財調査	文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しません。
土砂災害防止法	土砂災害(特別)警戒区域	全域が「土砂災害警戒区域(土石流)」に指定されています。
地域防災計画	地震緊急避難場所(一次避難地)	指定あり(グラウンド)
	指定避難所	指定あり(校舎・体育館)

(4)主要設備概要

項目	設置状況・規格等
電気設備	高圧受電方式 容量:80kVA 電圧:6,600V
ガス	プロパンガス
水道	井戸水 受水槽:コンクリート 有効水量 63,000ℓ 高架水槽:FRP 有効水量 9,200ℓ
排水	合併処理浄化槽 分離接触ばっ気方式 35人槽
消防設備	学校用途に適合した設置
空調設備	一部居室 EHP マルチエアコンあり 普通教室 EHP マルチエアコンは移設済み(配管のみ残置)
トイレ	水洗(洋式)
エレベーター	なし
機械警備	なし
駐車場	10 台程度
グラウンド	約 2,750 m ² 小型照明あり
プール	25mプール

(5)施設写真



昇降口



音楽室



普通教室



理科室

4 関連計画等

(1)第4次静岡市総合計画(令和5年度～令和12年度)

総合計画とは、市政運営の最も基本となる計画であり、長期的な視点でまちの目指す姿を定め、実現に向けた取組などを示す、いわばまちづくりの羅針盤となる計画です。

また、静岡市が財政規律を堅持し、持続的な都市経営を進めるための指針としての性格も持ち合わせています。

第4次総合計画は「基本構想」「基本計画」「実施計画」の3層で構成しており、それぞれが役割を持っています。

まず、基本構想は、まちの将来像やまちづくりの目標を定めるもので、長期的に変わることのない基本的なまちづくりの方向性であり、期間の定めはありません。ただし、第4次総合計画では、概ね 2040 年頃を見据え基本構想を策定しています。

次に基本計画は、基本構想の実現のために取り組む政策・施策の体系を定めるもので、令和5年度(2023 年度)から 12 年度(2030 年度)までの8年間と定めています。「SDGs の推進」や「人口活力の向上」といった政策・施策の推進にあたっての基本的な考え方や、「分野別の政策」や「5大重点政策」などの具体的な取組を示しています。

さらに、実施計画は、基本計画に基づく個別の事務事業を定めるもので、期間を前期4年間、後期4年間と定めています。将来的な財政状況の見通しと整合を図りつつ、期間中に取り組む事業を位置付け、社会経済状況の変化などを踏まえ、毎年度改定を行うものです。

(2)静岡市社会共有資産利活用基本方針(令和6年7月全面改訂)

本市では、人口減少問題や子どもの数の激減(少子高齢化)、空き家の増加といった社会状況の加速度的な変化や市民ニーズの多様化など、大変革期を迎えています。

特に本市の人口推移は、ピークであった1990年代から6.2%の減少となっており、政令市の中でも減少が顕著な都市となっています。

人口が増加していた時代には、多くの施設・建物が整備され、現在において行政所有や民間所有を含めた多くの建物、つまり「資産」が社会全体にストックされています。

これからの人口減少時代は、この資産に対する需要が減少していくことが見込まれることから、蓄積されたストック資産をどのように活用していくかに焦点をあてた行政経営を行っていく必要があります。

そこで、従来の「アセットマネジメント基本方針」を全面的に改訂し、将来の人口推計を見据えて、新たに静岡市社会共有資産利活用基本方針を掲げ、「静岡市に存在する資産を最大限活用する」という考え方のもと行政経営を行っていきます。

(3)静岡市市有資産活用方針(令和6年7月策定)

本市では、昨今の少子高齢化に伴い生産年齢人口が減少し、一般財源の大幅な増加が見込まれない中、物価高騰や人件費の上昇による建設費や委託料の増加に加え、金利上昇による公

債費の増加など、財政状況の厳しさが増えています。

一方で、人口増加の時代に整備された多くの公共施設が一斉に更新時期を迎えており、公共のサービス及び施設の在り方は大きな変革期を迎えています。

そのような状況下において、本市では、市が所有する土地・建物等の資産を徹底的に活用し、積極的な財源の創出を推進することとしました。

市有資産の活用は、財源創出だけでなく、地域活性化、雇用創出等の効果が期待できるとともに、人口減少、少子高齢化社会により、社会全体に蓄積された未利用資産を新たなニーズにより活用し、社会全体の力に変えていくといった観点からも非常に効果的であると考えています。

この市有資産の活用を着実に進めるため、新たに「静岡市市有資産活用方針」を策定しました。

本方針は、公共施設に加え市有地を含めた市有資産について、その所管局等と資産活用を統括して行う部署が連携し、全市的な観点で資産経営を行い、市有資産の有効活用に関する調査、精査、検討が行えるよう、その基本的な考え方や実施体制、仕組についてまとめたものです。

本方針に基づき、市全体の資産を見直し、効果的で効率的な資産運用を徹底的に進めることで、持続可能なまちづくりを目指します。

(4)第3次オクシズ地域おこし計画(令和5年度～令和12年度)

本市は南北83.1kmにわたる広大な面積を有しており、そのうちの約8割は豊かな自然が残る中山間地域です。

この地域は、地域住民の生活の場としての機能に加え、農地や森林など豊かな自然環境がもたらす多面的な機能により、市民一人ひとりの暮らしを支え、また多くの恵みをもたらしています。

本市では、市民の皆さんにこの地域をよく知っていただき、さらには愛着を持っていただけるよう「オクシズ」の愛称で呼んでいます。

一方、このオクシズは人口減少や少子高齢化、農林業の低迷をはじめとする課題を抱えています。今後の本市の発展に向け、この地域の特性や地域資源を最大限活かすためには、オクシズの重要性和果たす役割を踏まえ、その存在意義を全ての市民が十分に理解し、意識を共有しながら、課題を乗り越え、オクシズの維持・保全を図っていくことが必要です。

さらに、オクシズと都市部が互いに不足する機能を補完しあうことにより、健全な都市として持続的な発展が可能となるという視点も必要です。

旧清水西河内小学校もこのオクシズ内に位置しており、本計画に沿った取組を実施する必要があります。

(5)両河内まちづくりビジョン(令和4年3月策定)

両河内地域では、スマートICの事業化を契機に「安心して住み続けられる両河内」づくりを目指し、地域振興やまちづくりの促進などの効果を高めるため、令和3年11月に地域住民が主体となった「両河内まちづくり作戦会議(以下「作戦会議」という。)」をスタートさせました。

作戦会議は、計4回開催され、両河内の人口や高齢化率、産業、地域資源などの現状を振り返り、これからの両河内の将来像を「両河内まちづくりビジョン(以下「まちづくりビジョン」という。))としてまとめました。

まちづくりビジョンでは、概ね今後10年以内の地域の目標として「いつまでも、安心と誇りを持って住み続けられる両河内」と設定しています。

この目標達成の視点として、以下のとおり設定しています。

① マイナスを減らす

両河内のまちには、現状で暮らしやすさを阻害するマイナス要因があるため、それをしっかりと把握し、ひとつひとつ改善していきます。

② プラスを増やす

マイナス要因を改善するとともに、暮らしやすさ(プラス要因)を増やしていくことにも取り組みます。

③ プラスをつなげる

両河内には魅力的な多くの地域資源があり、それらの地域資源を磨き、組み合わせることで、プラスをつなげていきます。

④ 持続性を高める

定住者や交流人口を増やしたり、経済を活性化することで、プラスの状態が続くよう持続可能性を高めます。

まちづくりビジョンでは、これらの視点とその達成のための取組などが定められ、両河内地域が一体となり、積極的な活動が行われています。

5 対象地の立地等

(1)立地

旧清水中河内小学校がある両河内地域は、清流興津川の上流に位置し、自然豊かな環境に恵まれ、全国有数の上質茶の産地となっています。

両河内地区内には、清水森林公園、黒川キャンプ場、市営温泉やませみの湯など人が集まる機能があり、ハイシーズンには多くの来訪者でにぎわっています。

他の中山間地域同様、人口減少が進んでいますが、両河内地区は、移住施策や山村留学などの取組に積極的な地域です。

(2)交通アクセス

旧清水中河内小学校は、新東名高速道路清水いはら IC から車で 20 分程度の距離に位置しています。

アクセスは主に自家用車となりますが、一部相互通行が必要な道路以外は幅員が確保されており、自動車の運転に大きな支障はありません。

また、公共交通機関を利用する場合には、JR清水駅から静鉄ジャストラインのバス(三保山手

線)を利用し、但沼車庫から静岡市自主運行バス両河内線但沼系統に乗り換え、更に和田島車庫から坂井沢系統に乗り換えることでアクセスが可能です。

将来的には、当該地から車で 15 分程度の場所に中部横断自動車道のスマートインターチェンジが整備される予定となっており、開通後は、アクセスが飛躍的に向上します。

(3)人口(両河内地域)

令和 7 年 3 月末時点の両河内地域における住民基本台帳人口は、2,417 人(男 1,190 人、女 1,227 人)、世帯数は、1,154 世帯となっています。

また、年齢層別では、15 歳未満が117 人(男 63 人・女 54 人)、15 歳～64 歳が 1,141 人(男602 人・女539 人)、65 歳以上が 1,159 人(男525 人・女634 人)となっています。

(4)周辺の主な施設等

施設名等	施設の概要
清水森林公園 やすらぎの森	清水区を流れる興津川の上流に位置する両河内の西里・河内地区につくられた広大な公園です。敷地内には、「黒川キャンプ場」「西里温泉やませみの湯」「笑味の家」「食事処・たけのこ」などの施設がありハイキングコースも整備されています。
黒川キャンプ場	テントサイトや炊事棟を備えた本格的なキャンプ場。公園内の食事処や売店も利用できます。
清水西里温泉 やませみの湯	森林公園内にある日帰り公営温泉。大きな内風呂、男女各3つの露天風呂があります。地元の竹を使った変わり湯、「竹炭の湯」は美肌や打身などに効果があります。
笑味の家	地元で採れた新鮮な農産物やおでんなどを販売しています。
食事処たけのこ	健康的な食材にこだわり、森林公園を訪れるみなさまに丹精こめた料理を提供しています。
興津川	興津川水系の本流。清流として知られ、狩野川とともに静岡県の鮎釣りの名所で、東日本で一番早くアユ漁が解禁されます。「川遊び」等にも利用できます。
杉尾山	杉尾山山頂からは、興津川流域の竜爪山、真富士山、青笹山や富士山などが見渡せます。ハイキングコースとしても魅力的です。
キャンプ適地	両河内地域内にある無料キャンプ場。地元の方のご協力のもと、管理・運営を行っております。
スマートインターチェンジ	車で5分程度の場所に中部横断自動車道両河内スマートインターチェンジの整備が進んでいます。開通後は、県内外から多くの来訪者が期待されています。

(5) 地域の特産品等

特産品等	概要
両河内茶	旨みが多く、さわやかな香気が特徴のお茶。特に、高嶺の香(たかねのはな)は、静岡茶市場での新茶初取引において40年以上最高値を記録しています。
筍	柔らかく、えぐみの少ない特徴のある筍。2月～4月のシーズンには、各地で筍狩りを楽しむことができます。
鮎	清流興津川で育った鮎の遊漁を楽しむことができます。興津川の良質な水で育った鮎は、非常に良い香りです。
ここ豆	両河内地域の在来種の大豆。大粒で甘みが強い特徴があります。
湯沢そば	両河内地域の在来種の蕎麦。香り高く、独自の風味と食感があります。
わさび	両河内地域では興津川の清涼で豊富な水により、香り高く良質なわさびが育ちます。

6 基本方針

(1) 活用の方向性

旧清水中河内小学校の活用については、これまで学校が担ってきた地域の防災機能などの公共的機能を継承しつつ、次の3つの方針により有効活用していきます。

① 地域活性化に資する機能の導入

施設の活用にあたっては、地域の魅力や資源を活かし、地域活性化に寄与する機能を導入するものとします。活用主体となる民間事業者は、地域との連携を図りながら持続可能な運営を行うものとします。

② 地域と連携した活動

活用の主体となる民間事業者は、定期的に地域団体等と、当地と地域の価値向上及び施設運営について話し合う機会を持つものとします。

施設運営にあたっては、地元雇用に配慮するとともに、地域団体等と積極的に関わり、連携しながらすすめるものとします。

③ 避難所など防災機能としての利用

学校がこれまでに担ってきた災害時の避難所などの機能を継承します。

民間事業者は、地震、風水害等の災害発生時には、必要な期間について、避難所等として利用することに協力するものとします。

また、避難訓練等の実施や防災備蓄倉庫など地域に必要な防災機能の設置に協力するものとします。

(2)活用方法等

① 所有者等

旧清水中河内小学校は、これまでどおり、市が所有していきます。

土地、建物等を現状有姿で、民間事業者に貸し付けるものとします。

② 事業者の募集

旧清水中河内小学校を活用する民間事業者は、公募により選定するものとし、民間事業者は、本方針を踏まえた提案を行うものとします。

なお、公募に係る条件、判断基準、審査方法等の詳細は、募集要項で示すものとしませんが、選定に当たっての基本的な判断基準は、以下のとおりです。

③ 施設整備

民間事業者は、次の点に留意して、施設を再整備するものとします。

ア 施設の再整備は、民間事業者の提案、関係法令、本方針、募集要項等に基づき、民間事業者が実施するものとします。

イ 施設は、現状有姿で貸し付けます。必要な修繕については、民間事業者が実施するものとします。

ウ 校舎、体育館を除却し新築することはできませんが、市と協議し、承認を得て、活用する事業に合わせ、建築基準法はじめ関連法令に適合するよう改修・修繕することができます。

エ グラウンドの活用にあたって、建物を新築することはできません。プール及び附属建物については、市と協議し承認を得て、建物等を除却することができます。

オ 導入用途に応じて必要となる駐車場は、グラウンドの一部に整備することができます。ただし、指定緊急避難場所に指定されていることを踏まえ、避難を妨げない配置位置及び形状やデザインに配慮するものとします。

カ 民間事業者が工事等を行った箇所については、契約終了時までに撤去し、原状回復するものとします。ただし、建物の構造部、外装、建物に定着している内装、設備等で事前に市と協議し承認を得た場合、原状回復は不要とします。その場合においても、市は、買取り等の対応はいたしません。

キ 備品等建物に定着していない部分等については、民間事業者が撤去したうえで明け渡すものとします。事業の実施にあたり、市と協議し承認を得て民間事業者が撤去した設備・工作物については、原状回復は不要とします。

ク 施設計画の際には、地域利用等に配慮した計画を行うものとします。

④ 施設運営

民間事業者は、次の点に留意して、施設を運営するものとします。

ア 民間事業者は、事業目的達成のため、本方針、募集要項、提案内容に沿って、適切な施設運営を行うとともに、必要な調整等を積極的に行うものとします。

イ 民間事業者は、建物の定期検査や建物の修繕等、日常の維持管理を行うものとします。

ウ 提案事業の実施状況を確認するため、民間事業者は、運営開始前に市と協議し決定した

モニタリング事項について、運営開始後に定期的に市に報告するものとします。

また、定期的に、施設の活用状況について意見交換し、以降の事業運営に反映させるためのモニタリング会議を市に設けます。

⑤ 貸付料

貸付料は、市が基準価格を提示し、民間事業者からの提案により決定するものとします。

7 事業スケジュール(予定)

	令和 7 年度				令和 8 年度				令和 9 年度			
内容	活用方針検討・策定											
	民間事業者公募・選定											
	設計・改修工事				活用内容に応じた工事等完了後、供用開							

お問い合わせ先

静岡市 総合政策局 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室
〒420-8602

静岡市葵区追手町5-1 静岡庁舎 新館 12 階

電話 054-221-1167

FAX 054-221-1295

E-Mail asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp