

まちを考える住民説明会

西浦中学校敷地の
今後について
～どんな場所になるといい？～

令和7年10月31日（金）

午後7時から
西浦中学校 体育館

本日の内容

- 1 西浦学園の整備スケジュールについて
- 2 敷地の活用にあたっての制約について
- 3 活用にあたっての市の考え方について
- 4 今後の検討の進めかたについて
- 5 ご意見、質疑

| 西浦学園の
整備スケジュールに
ついて

想定している整備スケジュール

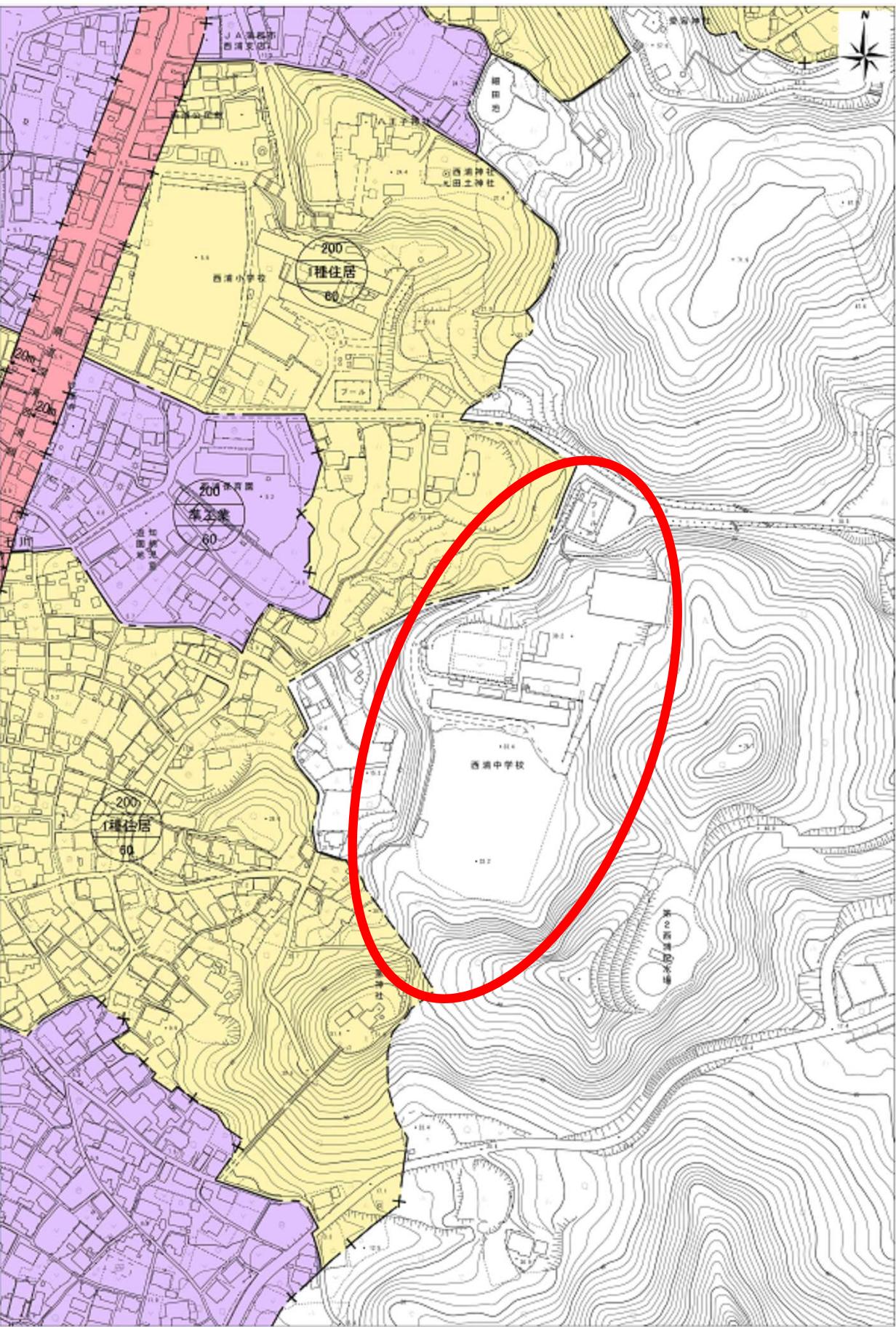
	R7	R8	R9	R10	R11
西浦学園 整備工事 〔 小学校 敷地 〕	新校舎 建設	現校舎 解体	グラウンド 整備		
西浦中 学校敷地	中学校として 運用	グラウンド 利用	現校舎 解体	用途変更 (最短)	

※建物も活用することとなった場合は活用する校舎は解体しない

※今後の事業の進捗状況により、変更する場合があります。

2 敷地活用にあたっての 制約について

制約① 市街化調整区域



色がある区域:市街化区域

=市街地を形成している区域
市街化を図るべき区域
→用途地域(色の種類)に応じて
建てられる建物用途に決まり
(参考)

- ・赤色:近隣商業地域
近隣住民向けの店舗 など
- ・黄色:第一種住居地域
一般的な住宅 など
- ・紫色:準工業地域
小規模な工場 など

色がない区域:市街化調整区域

=市街化を抑制すべき区域
→建物の建築や用途変更に
大きな制約

制約① 市街化調整区域

市街化調整区域の土地の使い方例

(1) 建物を建築しない使い方

- ・田畠や山林
- ・広場、駐車場、資材置場 など

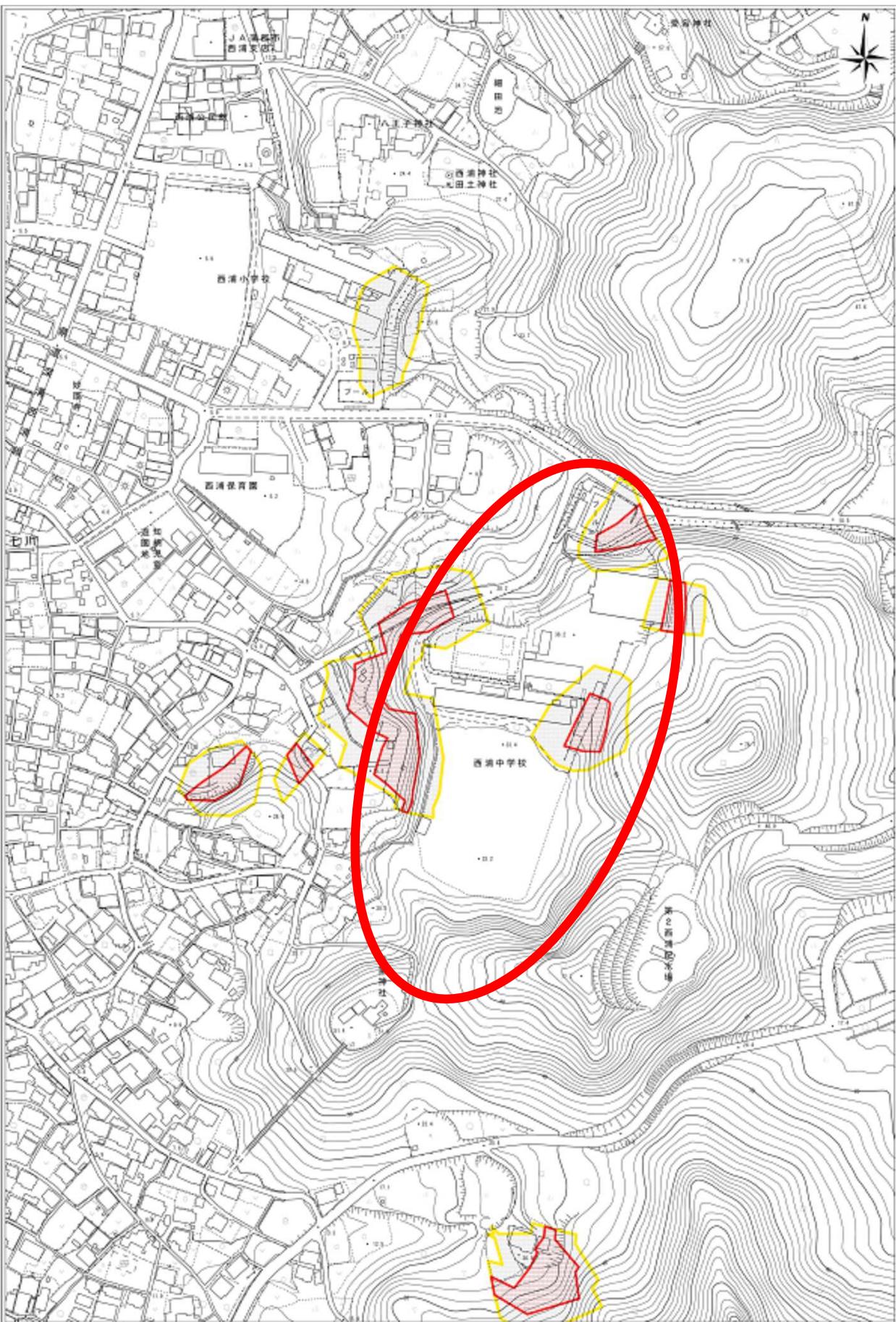
(2) 法律上の許可(許可権者は県)が不要な用途での使い方

- ・農業用の施設
- ・公園の施設(法律に基づくもの)
- ・国や自治体の事業用施設(例:消防署) など

(3) 法律上の許可が得られる用途での使い方

- ・学校や社会福祉施設、有料老人ホーム
 - ・分家住宅
 - ・既存の宅地(※)における住宅、小規模な店舗や事務所 など
- ※「既存の宅地」には、西浦中学校敷地の一部が該当する見込

制約② 災害レッドゾーン



黄色の区域(イエローゾーン)

:土砂災害警戒区域

= 土砂災害の恐れのある区域
→ 土地利用に直接的な制限なし

赤色の区域(レッドゾーン)

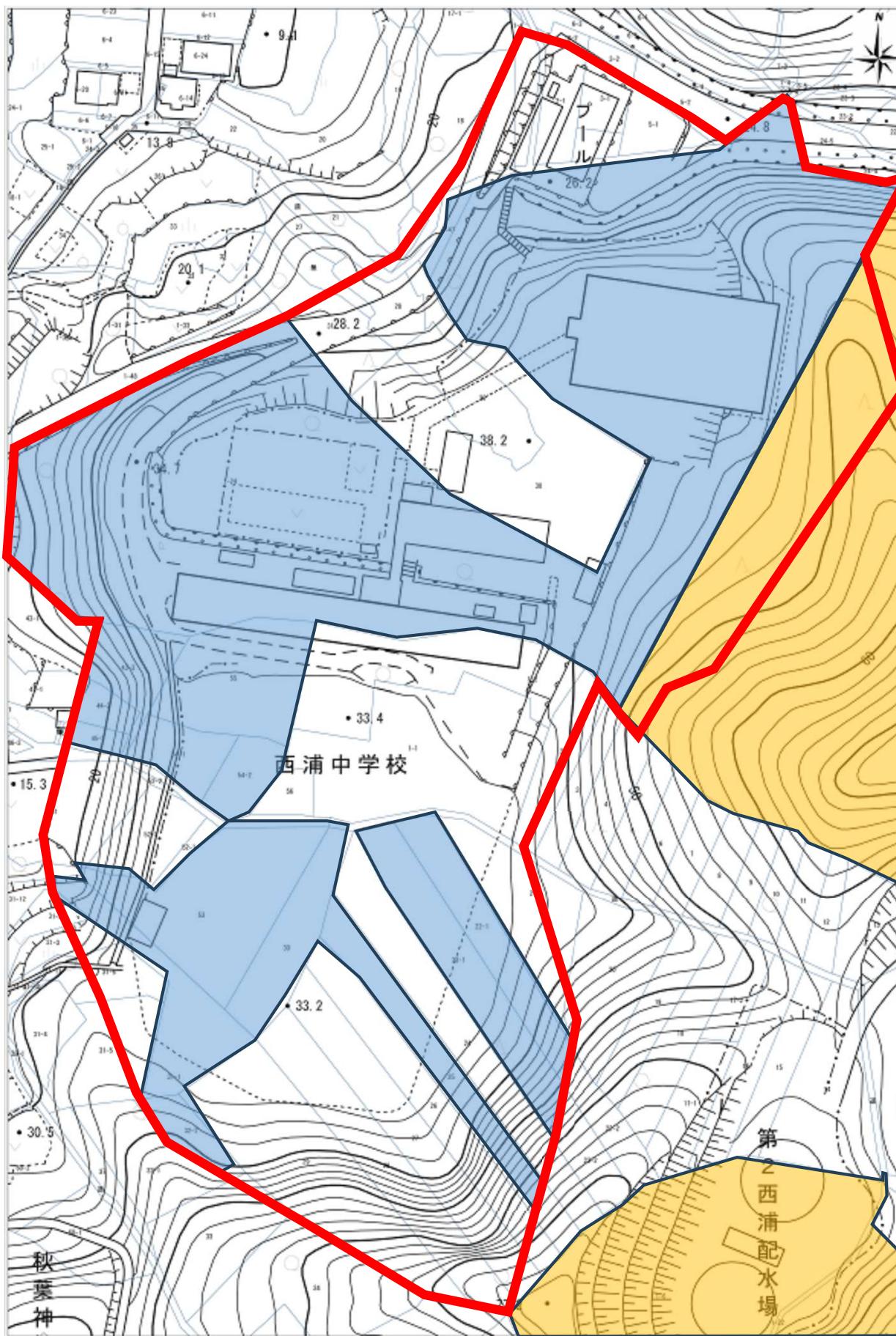
:土砂災害特別警戒区域

= 土砂災害警戒区域のうち
土砂災害が発生した場合に
住民等に大きな危害を生ずる
恐れのある区域

→ **建築できる建物の用途や
建物の構造に大きな制約**

(※令和4年度より規制強化)

(参考) 西浦中学校の土地所有関係



青色の区域

:学校敷地のうち市有地

黄色の区域

:西浦町財産区有地

(一部を学校用地として借用)

色がない区域

:民有地

(学校敷地は個人から借用)

※学校敷地境界は概ねの位置です。

(参考)

借地の状況(財産区有地を含む)

・中学校の敷地面積 約40,000m²

うち借地面積 約19,000m²

・地権者 25名

・賃借料 合計約1,200万円/年

3 活用にあたっての 市の考え方について

【基本的な考え方】

民間活力による利活用を想定

土地については、**民間への売却(または賃借)**を検討する

- ・建物(校舎等)については、すべて取壊しを予定
ただし、民間から既存建物の利活用の意向があれば、建物も含めて活用を検討
- ・借地については、利活用の方向性によって、今後の取扱いを決定予定
<現時点において取扱いは未定です。>

⇒**地域のご意見、地権者のご意向、民間の利活用の意向を把握したうえで決定**

4 今後の検討の 進めかたについて

(1) 地域のご意見

- ① 本日(説明終了後)
直接ご意見を伺いたいと考えています。
- ② アンケートの実施(11月末日まで)
 - ・回答フォーム(web)での回答
最終ページの二次元コードからご回答いただけます。
 - ・アンケート用紙での回答
本日アンケート用紙を配布させていただいている。
→お帰りの際にご提出 または 回収箱(西浦公民館)
※アンケート用紙は公民館にも設置します。

⇒利活用の方針決定や、民間利活用の際の条件設定に反映

(2) 地権者のご意向

今後、**ご意向を伺うアンケート**を依頼予定

アンケート用紙を郵送いたしますので、ご協力をお願いいたします。

(3) 民間の利活用の意向

今後、**サウンディング型市場調査**(※)を実施予定

※サウンディング型市場調査

事業化の検討段階において、検討内容を広く公表したうえで、民間事業者と直接対話し、アイデアや意見を伺うもの。

(4) 今後の予定

令和7年度末までに

事業の方向性を決定したい

- ・民間への売却(または賃借)を進めるのか。
- ・既存の建物(校舎等)はどうするのか。

⇒方向性の決定後

地域への説明会を開催予定

お問い合わせ先

担当：蒲郡市 総務部資産マネジメント課

- ・電話 0533-66-1214（直通）
- ・メール k-mane@city.gamagori.lg.jp

【アンケート回答フォーム】

<https://logoform.jp/form/UpCD/1272087>

（または右の二次元コードより）



ご理解・ご協力
よろしく
お願いします