

北区学校施設跡地利活用指針



平成17年（2005）年3月
東京都北区

北区学校施設跡地利活用指針

北区では、昭和50年代後半以降における児童・生徒数の急激な減少により、小規模学校が多数出現した。この状況を受けて、適正規模及び適正配置に関する「北区立学校適正規模等審議会」の2次にわたる答申に基づき、平成7年4月には最初の適正配置を、平成14年4月に第2次の適正配置を実施した。

少子化の進行の中、北区における児童・生徒数の減少傾向に伴う学校の小規模化は今後も続くと予想される。このため、北区教育委員会では、北区全体を7ブロック8地域に分け、地域ごとに教育環境整備協議会を設置して地域における学校の適正配置について検討し、その結果を踏まえて適正配置を進めている。

各地域の教育環境整備協議会の検討作業の進捗に違いのあることなどから、全体の学校適正配置計画の策定は困難であり、区としては、学校施設跡地の発生状況に応じて利活用を検討していく必要がある。

一方、一層進行する少子高齢化、地球規模の環境問題、安全・安心への関心の高まりなど、急速に変化している新たな時代に対応するため、新たな北区基本計画を策定した。新基本計画「北区基本計画2005」では、北区基本構想実現のために、総事業費98,452百万円108事業の実施を計画化した。

地域ごとに整備すべき公共施設については、特別養護老人ホームなど一部を除いて、概ね整備が完了し、これからは公共施設の更新（改築、改修）が課題と言える。特に、区立小中学校の改築は、新基本計画では29,690百万円に上る事業費を要するものと想定しているが、区として最重要の課題である。

区立小中学校の改築は、施設の老朽度や新たな教育方法等への対応のため、精力的かつ継続して実施していく必要があり、区も学校改築基金を設けて改築資金を積み立てているが、早晩、基金の枯渇が危惧される状況にある。

また、三位一体改革による義務教育施設整備費をはじめとする国庫補助金削減や、地方債の制度改革などの国の動向や、さらには財調主要5課題の行方など、区財政に大きな影響を及ぼす事項が未だ不透明である。

このような状況のもとで、学識経験者や区民代表などから構成する北区学校施設跡地利活用検討委員会において、平成15年5月に策定した北区学校施設跡地利活用指針の見直しを行い、平成17年2月に報告を得た。

この報告をもとに北区学校施設跡地利活用指針を改定した。

今後、北区における学校施設跡地の利活用に当たっては、この指針をもとに、区政や地域の課題と照らし合わせ、区民、区議会などの意見を取り入れながら、個別の学校施設跡地について、具体的な利活用計画を検討していくものとする。

1. 指針策定の目的

- この指針は、学校の適正配置などにより発生する学校施設跡地の利活用について、計画的、効率的に進めるとともに、区民に説明責任を果たすために、学校施設跡地の利活用にあたっての区の基本的考え方をまとめたものである。
- 個別の学校施設跡地の具体的な利活用計画を策定する際は、この指針に基づき作成することとする。
- なお、ここでいう学校施設跡地（以下、「学校跡地」という）とは、用途廃止になった学校施設としての校舎、体育館、プール、校庭などの施設をはじめ、それらを撤去した後の学校敷地としての土地をいう。

2. 跡地の利活用の方向

北区基本構想を実現するための学校跡地の利活用の方向は以下のとおりである。

（1）北区基本計画実現のための利活用

- 学校跡地は、都市部における貴重なまとまった土地であるため、北区基本計画をはじめ北区都市計画マスタープランなどの区の全体計画に定める望ましいまちづくりに資する土地利用を図る。
- また、そこに残る既存施設は耐震工事などが実施されていれば相当な期間、十分使用に耐える貴重な空間となっている。
- そのため、周辺地域を含めた北区全体の住環境や公共施設の整備状況を勘案しながら、各学校跡地ごとに適切な利活用計画を策定し、利活用する。
- 基本的な利活用方法としては、北区基本計画（北区中期計画、区の主要な行政計画を含む）に位置づけられた事業のうち、その実現には一定規模以上の土地や施設が必要となる公共公益施設の事業用として利活用する。
- 学校改築をはじめ、北区基本計画を確実に実現していくためには、相当の財源が必要となる。学校跡地は、その財源調達手段として活用する。
- また、密集住宅市街地における防災まちづくり、定住化促進、地域産業の活性化、地域コミュニティの活性化など、学校跡地周辺をはじめ、北区全体の安全・安心で快適な活力あるまちづくりに資する利活用を図る。

(2) 区有財産の資産としての活用

- 学校跡地は、いずれも都市部においては、貴重なまとまった空間であり、区民共通の資産である。利活用方法によっては、財産収入を得ることが期待でき、学校として使用しなくなった後に、行政需要のない学校跡地をいたずらに放置しておくことは、それらを得る機会を逸失することになる。
- 一方、北区基本計画の実現のため、学校跡地に新たに公共公益施設を整備し、又は既存施設を改修等して利活用する場合や、学校の統合に伴う統合校の教育環境を整備する場合などには多額の資金が必要となる。
- そのため、資金調達手段として学校跡地の売却を検討する。売却にあたっては、土地利用条件の設定についても検討するなど、当該跡地が北区のまちづくりに資する土地利用となるよう誘導する。
- また、区が土地を保有したまま、定期借地権などを活用し長期的に貸付することも検討する。

(3) 効率的かつ柔軟な利活用と管理運営

- 厳しい財政状況の下で、公共公益施設の整備・運営をはじめ、区政の課題解決に役立つ土地利用を行うには、より効率的・効果的な施設整備・管理運営を図っていくことが必要である。そのため、民間などの活力を積極的に最大限活用する。
- 学校跡地の利活用施設をコミュニティの拠点施設などにする場合には、管理・運営などに積極的に自治会・町会をはじめとする地元住民・団体、NPO・ボランティア団体など多様な主体の参画を促進し、区民との協働のまちづくりを推進する。

3. 暫定利用の推進

- 学校跡地は学校統合により発生する。そのため、統合校などの教育環境を整備する間の仮校舎としての利用は何をおいても優先する。また、近隣校の改築等の計画がある際も同様の扱いとする。
- 学校は、地域に開かれた生涯学習、スポーツ等の地域活動の拠点の一つである。そのため、閉校後であっても具体的な利活用が開始されるまでの間は、賃貸等の具体的要望などがなく、閉校施設の維持管理や安全面への配慮を十分行える場合に限り、住民の自主責任による暫定利用を認めることが望ましい。
- 利活用計画が策定されるまでの学校跡地は、原則として教育委員会事務局において、閉鎖管理することとするが、校庭や体育館など閉

校施設の管理上、比較的開放が容易な一部施設については、条件を整えば一時的使用を認めるなど暫定利用を図る。

- また、利活用計画が策定された後、事業や整備工事などが開始されるまでに相当な期間を要する場合も、暫定利用を図る。なお、この間の学校跡地の管理は、利活用計画の所管部において実施する。
- 将来的な利活用が計画されながら諸般の事情により、実現まで相当の期間を要する場合には、短・中期的に貸付けるなど、区有財産の有効活用に努める。

4. 利活用にあたっての留意点

学校跡地の特性などに配慮し、利活用にあたっては以下を留意することとする。

(1) 土地等所有関係の整理と効果的な利活用

- 相当数発生することが見込まれる学校跡地については、どの跡地を利活用していくかを一定の基準で峻別していくことが必要である。
- 平成17年1月1日現在、区立60小中学校のうち27校が、校地の全部又は一部について、財務省や東京都、民間など区以外から土地を借用し使用している。
- 特に財務省からは、教育目的に用途を特定することで使用料の減額優遇措置を受けており、閉校後は利活用内容によってはこれを期待することはできない。また、都区財政調整制度上も閉校施設は必要経費の措置がなくなることとなる。
- そのため、区有地以外が含まれる学校跡地が発生した場合には、まず土地の所有関係を適切に整理することが求められる。
- なかでも、学校跡地の大半を区以外の所有者が占める場合には、周辺地域の行政需要により当該学校跡地での事業展開の必然性が特に強く認められない限りは、原則所有者に土地を返還するなどして、所有関係を整理する。
- なお、返還する場合であっても、北区のまちづくりに資する土地利用となるよう誘導する。
- また、用途廃止する校舎の整備、改修等に国庫補助金等を導入している場合には、文部科学省の基準により財産処分制限期間が設けられている。これにより、利活用後の施設の種類によっては、補助金の返還問題等が生じる可能性があるため、留意する必要がある。

(2) 学校跡地の立地条件に配慮した区民共通の資産としての利活用

- 学校跡地は、密集住宅市街地や団地、商業地など、様々な立地条件にあり、地域の抱える課題も様々である。
- 学校跡地は、それらの課題解決への可能性を有する地域の資源であると同時に、区政の課題を解決するための区民共通の資産である。
- 学校跡地周辺に配慮することは重要なことであるが、北区全体の様々な課題解決のための利活用を最も重視する必要がある。
- なお、学校は、地域のコミュニティや防災・生涯学習・スポーツの場として、地域活動の一つの拠点的機能を担っていると考えられる。
- したがって、利活用をする場合には、その学校が果たしてきた機能を確認したうえで、統合校や新たに整備する施設への機能の代替えについて留意する。

(3) 複合化による周辺公共施設の適正配置と有効利用の推進

- 公共施設の中でも特に大規模施設にあたる学校は、そのすべてを単一機能で利活用していくことは難しい。また、大規模施設の一部を中途半端に使用することは、施設の効率的な運営や維持管理上からも問題がある。
- また、特別養護老人ホームなどのごく一部の施設を除いて、北区の公共施設は充足又は地域的には余剰状況にある。これら施設は北区の人口がピークを迎えた昭和40年代頃に整備されたものが多く、現在は大規模修繕や耐震補強、改築など、施設の更新時期を一度に迎えている。
- 一方、学校は、従来から地域コミュニティの一つの拠点的機能を果たしていたため、地域住民にとってはその立地に非常に馴染み深いものがあり、人々が集まり、交わる下地があるといえることができる。
- そのため、学校跡地に新たに公共施設を整備しようとするときは、周辺の小規模な公共施設の移転による当該学校跡地での複合化などを検討する。その際には、改築時期を考慮しつつ、その学校跡地周辺地域の公共施設の適正配置を実施するのはもちろん、施設そのものの見直しに努める。
- このことにより、施設管理及び運営のスケールメリットを十分生かすとともに、不要になった小規模公共施設跡地の処分を併せて実施し、その移転財源などに充てることを検討する。

5. 利活用の手順

具体的な利活用までの手順は以下の通りである（別図参照 P.7）。

＜第1段階＞仮校舎としての利用と暫定開放

- 学校跡地は学校統合により発生する。そのため、統合校などの教育環境を整備する間の仮校舎としての利活用は何を置いても優先する。また、近隣校の改築等の計画がある際も同様の扱いとする。

＜第2段階＞個別の学校跡地の利活用計画の策定と区民参画

- 個別の学校跡地を利活用する際は、これまで示した考え方に基づいて、必ず利活用計画を策定する。
- 学校跡地に将来的に行政需要がないと判断した場合や、土地など所有関係の整理などのため、学校跡地を売却、貸付、返還、交換など処分する際は、必ず処分計画を策定する。
- 利活用計画又は処分計画は、有識者などによる検討機関を設置して計画案を検討する。
- 計画策定までの過程においては、区民、地域住民などが参画できる機会を設ける。
- なお、利活用計画又は処分計画はできるだけ速やかに策定することが望ましい。

＜第3段階＞事業又は処分の実施

- 事業は、利活用計画の重要性や緊急性などを勘案し、可能なものから、計画的に順次実施する。また、処分は処分計画が決定次第、速やかに実施し、財産収入の早期確保に努める。

<別図（5. 利活用までの手順）>

