

東京都北区学校施設跡地利活用
検討委員会
最終報告書（案）

平成30年（2018年） 月

東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会

はじめに

本検討委員会は、第三次北区学校適正配置方針により閉校が決定した旧赤羽台東小学校、第十次北区学校適正配置方針により閉校が決定した旧滝野川第六小学校の施設跡地利活用について検討するため、「北区学校施設跡地利活用指針」に基づき平成30年4月に設置されました。

検討対象の学校施設跡地が、いずれも区民の貴重な財産であることを充分認識した上で、地域の課題や特性を踏まえつつ、北区全体の視点から望ましい学校施設跡地の利活用について鋭意検討を重ねてまいりました。そして、平成30年4月から8月まで合計5回の委員会での検討の結果、ここに最終報告書としてとりまとめました。

とりまとめにあたっては、学校施設跡地周辺地域の視察や地域代表者の方々と直接意見交換を行うとともに、区が実施した区民意見募集結果等を参考とするなど、一人でも多くの区民から意見を聴取するよう努めました。

今後、区が本報告書をもとに、区民や区議会のご意見を踏まえながら、学校施設跡地利活用計画を策定し、区民のかけがえのない資産である学校施設跡地の有効な利活用が図られ、「北区基本構想」に掲げる北区の将来像「ともにつくり未来につなぐ ときめきのまち — 人と水とみどりの美しいふるさと北区」の実現につながることを期待いたします。

平成30年（2018年） 月

東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会
委員長 北原 理雄

目 次

I	検討対象の学校施設跡地	1
II	利活用の基本的考え方	1
	1. 北区学校施設跡地利活用指針の概要	1
	(1) 跡地の利活用の方向	2
	(2) 暫定利用の推進	2
	(3) 利活用にあたっての留意点	2
	2. 「北区基本計画2015」における公共施設等の課題	3
	(1) 公共施設等の整備について	3
	(2) 区立学校改築事業について	3
III	利活用の方向性	4
	1. 検討にあたって	4
	2. 各学校施設跡地の利活用計画案	5
	(1) 旧赤羽台東小学校施設跡地	5
	(2) 旧滝野川第六小学校施設跡地	7
IV	おわりに	9

参考資料

○東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会委員名簿	11
○東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会の検討経過	12
○東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会設置要綱	13

I 検討対象の学校施設跡地

今回、検討の対象とした学校施設跡地は以下のとおりである。

施設名	所在地	敷地・校舎の面積 (㎡)		現況及び経過等
旧赤羽台東 小学校	赤羽台 1-1-13	敷地	区 9,917.37	平成 17 年 3 月：閉校 平成 19 年 3 月： 学校施設跡地利活用計画策定 平成 29 年 4 月～ 平成 30 年 10 月（予定）： 公私連携型保育園として使用
		校舎	4,514.32	
旧滝野川第六 小学校	滝野川 5-44-15	敷地	区 5,726.31	平成 26 年 4 月： 滝野川北保育園つぼみ分園 開設 平成 29 年 3 月：閉校
		校舎	3,920.00	

II 利活用の基本的考え方

1. 北区学校施設跡地利活用指針の概要

学校施設跡地は、区民共通の財産であり、北区基本構想実現のための貴重な資源である。

この指針は、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。

今後、学校施設跡地の利活用にあたっては、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) 跡地の利活用の方向

①北区基本計画実現のための利活用

- 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。
- 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。学校施設跡地は、その財源調達手段として活用する。
- 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、学校施設跡地周辺をはじめ、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有効活用

- 学校跡地は利活用方法によっては、財産収入を得ることが期待でき、行政需要のない学校施設跡地を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。
- 資金調達手段として学校施設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。
- 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

- 民間などの活力を積極的に最大限活用する。
- 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・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。

(2) 暫定利用の推進

- 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を優先して行う。
- 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、条件が整えば一時的使用を認めるなど暫定利用を図る。
- 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。

(3) 利活用にあたっての留意点

- 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。
- 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。
- 学校施設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施設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、その学校施設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。

2. 「北区基本計画2015」における公共施設等の課題

北区では、急速に進行する少子高齢化、首都直下地震などを踏まえた防災・減災対策、公共施設の更新需要、本格化するまちづくりへの対応や新庁舎の建設などの多くの課題や社会経済情勢の変化に対応するため、平成27年度（2015年度）から平成36年度（2024年度）までの10カ年を計画期間とした「北区基本計画2015」を策定した。その中では、北区基本構想の実現に向け、124事業（事業費191,097百万円）を計画化し、総合的で重点的な施策展開を図っている。

なかでも、今後は公共施設の更新（改築、改修）を大きな課題として捉えており、特に区立小中学校の改築については、計画期間中29,083百万円に上る事業費を要するものと想定している。

（1）公共施設等の整備について

○北区の公共施設は、これまでの計画の着実な推進により、各地域において概ね整備が完了している状態である。

○そのため「北区基本計画2015」においては、公共施設の再配置の推進を施策の方向の一つに位置づけ、改修や改築を行う場合には、重要度、緊急度に応じて計画的に進めるとともに、周辺にある施設の集約化・複合化を図るものとしている。また、学校施設跡地など、遊休化した区有財産については、貸付、交換、売却などの方法を含め、利活用を図るものとしている。

○なお、整備位置が未定の計画事業としては、「特別養護老人ホームの整備・改修」「老人保健施設・都市型軽費老人ホームの整備」「障害者グループホームの整備」「保育所待機児童解消」「児童相談所の移管」「(仮称)子どもプラザの整備」「コミュニティビジネスの推進」「(仮称)教育総合センターの設置」「地域で活躍する学生向け住宅の誘致」が挙げられている。

（2）区立学校改築事業について

○区では、老朽化が進行している区立小中学校の教育環境の向上を図るとともに、児童・生徒の快適で安全な学校生活を実現するため、学校適正配置と調整を図りながら、計画的に改築を進めている。

○区では学校改築基金を積み立てるとともに、区の借金である特別区債や国からの補助金により財源を捻出している。平成26年3月に策定した「北区立小・中学校改築改修計画」では、1校あたりの改築経費を26億円と見込んでいたが、労務単価や建築資材の高騰などにより、現在改築中の学校の改築経費は1校あたり40億円から50億円となっている。

Ⅲ 利活用の方向性

1. 検討にあたって

今回、検討対象となった2つの学校施設跡地は、いずれも都市部におけるまとまった希少性の高い土地である。そのため、北区のまちづくりに資する大きな可能性を持っているとともに、北区基本計画に位置付けられている事業を確実に推進していくための財源調達手段としての活用も期待できる貴重な資源ともなる。

また、これまで学校が地域コミュニティの一つの拠点的機能を果たしていたことから、区民から多様な意見や提案が区に寄せられている。

このような状況をふまえ、本検討委員会では、区全体の課題及び地域の課題と照らし合わせつつ、学校施設跡地を含む地域全体を見たうえで、総合的・長期的な視点から北区にとって有効な活用となるよう、以下のとおり学校施設跡地ごとに、利活用についての基本的な考え方及び具体的な方向性をまとめた。

2. 各学校施設跡地の利活用計画案

(1) 旧赤羽台東小学校施設跡地

コンセプト

「人が集い、人を育み、未来への希望を紡ぐまち」

基本的考え方

○当施設跡地（以下「当跡地」という。）は、旧赤羽台中学校施設敷地とあわせ、平成19年3月に学校施設跡地利活用計画を策定した。利活用の基本的方向としては、「教育関連施設の誘致」「都市計画公園の整備」「その他、周辺地域における高齢者人口の増加等を踏まえた地域コミュニティの場の整備について検討」と位置付けている。

○利活用計画の進捗としては、旧赤羽台中学校跡地に東洋大学情報連携学部が開設されたほか、その南側用地には、同大学ライフデザイン学部の開設を予定（平成33年4月）している。また、近接地に（仮称）赤羽台のもり公園の整備を進めているところである。こうした情勢変化を踏まえ、現行の利活用計画を見直し、平成30年度に利活用計画を改定することとした。

○東洋大学ライフデザイン学部が開設される平成33年4月以降、当跡地周辺には4,000人規模の学生が過ごすようになり、新たなにぎわいが生み出されることとなる。福祉系学部を含めた東洋大学との更なる連携強化を図り、また、学生街としての魅力を高めていくことで、「教育先進都市・北区」をより確かなものにしていくことが望ましい。

○児童相談所を含めた複合施設（以下「複合施設」という。）を整備することは、現在、北区としての大きな課題である。複合施設の整備には一定規模以上の敷地面積が必要であり、学校施設跡地を除いては確保が難しい状況にある。また、複合施設には区内全域からの利用が見込まれるため、利便性の高いエリアに整備することが望ましい。当跡地は、赤羽駅から近い位置に立地しているため、広域的な行政サービスを展開するうえで効果的な場所となっている。

○当跡地は台地に属しており、起伏のある地形に位置している。駅からのアクセスという点においては、交通のバリアフリー化が課題である。

○当跡地は、地震や水害時における避難所として指定されており、また、当跡地を含む赤羽台1丁目地域は避難場所に指定されている。一方、当跡地周辺の状況としては、赤羽駅東口を中心に洪水ハザードマップにおける荒川浸水想定区域が広がっているため、そうした災害時における避難場所・避難所としての役割が求められる。

◎そこで、当跡地については、子ども・教育に関する複合施設を中心としながら、地域のにぎわいを高め、連携・交流を促すとともに、安全性・防災性を確保する利活用を基本的考え方とする。

基本的方向

① 子ども・教育に関する複合施設の整備

赤羽駅から近いという利便性を活かし、子ども・教育に関する施設・機能の複合化を行い、子どもに関する総合的な施設の整備を検討する。子育て・児童虐待・発達・教育等の相談を一元的に対応できるようにするほか、子育て世帯が伸び伸びと過ごすことのできるひろば空間や、青少年の活動ができる空間について検討する。また、複合施設を運営する際は、児童福祉・教育施策の充実・強化を図れるよう、東洋大学をはじめ関係機関との協議を進めていく。

② 魅力あるまちづくりのための有効活用

赤羽台周辺地域の状況に留意しつつ、地域のにぎわいに資する土地利用や利便性の向上、また、安全なまちづくりにつながる土地利用について検討を進める。具体的には、現行の地区計画において示している「中高層住宅複合B地区」としての活用を誘導するほか、歩行者ネットワークの整備やオープンスペースの確保等について検討する。

③ 防災機能の確保

東洋大学赤羽台キャンパスの一部をいっとき集合場所・避難場所として活用することをはじめ、これまで当跡地が担ってきた防災機能を踏まえ、東洋大学との協議を進めていく。

事業手法

○具体的に利活用を進める際は、用途地域や地区計画に定める土地利用方針との整合性を図りつつ、必要に応じて地区計画の見直しを検討する。

○より有効な土地活用を図るため、UR都市機構の用地との一体的な活用について検討し、土地利用の方法等について機構と協議を進める。

○資産としての活用方法の決定にあたっては、「北区学校施設跡地利活用指針」に基づき、将来的な土地利用のあり方を踏まえ十分に検討する。

(2) 旧滝野川第六小学校施設跡地

コンセプト

「安全で災害に強く多文化の交流から未来へつながるまち」

基本的考え方

○当施設跡地（以下「当跡地」という。）の所在する滝野川西地区は、今後の人口推計において、就学前人口が増加傾向にあるとともに、現在保育所待機児童が発生している地区である。さらに、当跡地は JR 板橋駅や都営三田線新板橋駅などへのアクセスも良いことから、さらなる保育需要の増加が見込まれ、就学前教育・保育施設の整備が求められている。

○当跡地を含む滝野川西地区の年少人口の比率は北区平均とほぼ同等であるが、生産年齢人口比率は北区平均を上回っている一方で、高齢化率は北区平均を下回っており、その傾向は今後も続くと考えられる。

○当跡地を含む滝野川5丁目地域は、木造住宅の密集地域であることから、地震に関する総合危険度が相対的に高く、当跡地についてもこれまで避難所に指定されており、引き続きオープンスペースの確保への配慮が求められる。

○滝野川紅葉中学校については、人口の増加により、改築時より生徒数が増えており、多目的教室等を活用し、学級数増加の対応を行っている状況である。今後も、区長部局と教育委員会が連携して良好な教育環境の確保に努めていく必要がある。

○東京国際フランス学園については、平成 24 年に当跡地の近接地に移転し、地元自治会や近隣小中学校との連携・協力を行ってきた。多文化理解や多文化共生の観点から、周辺地域も含め北区全体への広がりを持つような連携・協力をさらに行っていく必要がある。

◎そこで、当跡地については、待機児童対策や安全な地域づくりを中心としながら、区の貴重な資源である東京国際フランス学園との多文化交流を深化させ、未来へとつながる利活用を基本的考え方とする。

基本的方向

① 保育所待機児童の解消

保育所の待機児童が発生している状況であり、「子育てするなら北区が一番」をより確実なものとし、待機児童の解消に資するため、保育園及び認定こども園など就学前教育・保育施設の設置を検討する。

② 防災機能の確保

これまで当跡地が担ってきた防災機能を引き続き確保するため、地震や水害への対応など安全に暮らせるまちづくりのために有効活用する。

③ 東京国際フランス学園との連携の更なる強化

区の貴重な資源である東京国際フランス学園と更なる連携・交流を図り、多文化交流を深化させるため、地域や近隣中学校の教育活動への協力などの貢献に留意し、保育所待機児童の解消に差支えない範囲で、東京国際フランス学園の利活用の推進を検討する。

事業手法

○待機児童解消にあたっては、当地区の待機児童数の推移等を考慮しながら、施設の誘致等を検討する。

○東京国際フランス学園への利活用を推進する際には、区民への開放、オープンスペースの確保等防災への協力、地域や近隣小中学校等との連携・交流など一定の条件を付したうえで、資産としての活用方法を検討する。

○資産としての活用方法の決定にあたっては、「北区学校施設跡地利活用指針」に基づき、将来的な土地利用のあり方を踏まえ十分に検討する。

Ⅳ おわりに

本検討委員会では、区立学校の適正配置により発生する学校施設跡地の望ましい利活用の方向性を見出していくことは区政の大きな課題であり、「北区基本計画2015」を確実に推進していくための財源調達手段としての活用も期待できる貴重な資源であることを踏まえ、各委員がそれぞれの専門分野から多角的な意見を出しあい、できるだけ丁寧な議論を重ねるよう心がけてきました。

議論の結果として、検討対象となった学校施設跡地ごとにコンセプト、基本的考え方、基本的方向、事業手法を示しました。

そのなかには、学校の改築や児童・生徒数の増加による教育環境についての意見も寄せられました。教育環境の充実については、区長部局と教育委員会が連携して検討し、より良い教育環境の提供につながるよう期待します。

区には、検討の経緯を踏まえ、地域の特性を考慮しつつ、利活用計画策定の際には、丁寧な説明を行うなど、適切な対応をとられることを求めます。

また、資産としての活用方法の検討にあたっては、本報告書で示したコンセプトの趣旨を踏まえつつ、地域への貢献や地域の課題解決に資するなど総合的な条件を勘案し、十分な検討を行うことを期待します。

本報告書をもとに、「北区基本計画2015」に掲げる「人が輝く、まちが輝く、未来が輝く」魅力ある北区づくりにつながる学校施設跡地利活用計画が策定されることを切に願うものであります。

参 考 资 料

東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会委員名簿

	選出区分	氏 名	役 職 等
1	学識経験者 (4)	川村 匡由	武蔵野大学大学院教授
2		北原 理雄	千葉大学名誉教授
3		黒田 静男	(株)太陽不動産鑑定所所長
4		藤井 穂高	筑波大学人間系教育学域教授
5	区民代表 (3)	荒木 正信	北区社会福祉協議会会長
6		齋藤 邦彦	北区町会自治会連合会副会長
7		齋藤 範行	元教育委員
8	区職員 (3)	中嶋 稔	政策経営部長
9		中澤 嘉明	総務部長
10		横尾 政弘	まちづくり部長

東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会の検討経過

年月日		検討事項
第1回	平成30年4月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・委嘱状の交付、諮問等 ・検討対象跡地の現状について ・今後の進め方について
第2回	平成30年5月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・各学校跡地及び周辺地域の視察 ・各学校跡地周辺の地域代表者との意見交換
第3回	平成30年7月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・各学校跡地利活用にあたっての課題の整理 ・各学校跡地利活用の方向性について
第4回	平成30年7月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・各学校跡地利活用の方向性について ・利活用計画（案）の検討
第5回	平成30年8月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・利活用計画（案）の検討・まとめ

東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会設置要綱

29北政企第2094号
平成30年3月19日区長決裁

(目的)

第1条 区立学校の適正配置に伴い閉校となった学校施設（以下「学校施設跡地」という。）について、北区学校施設跡地利活用指針に基づき、学校ごとの利活用（処分を含む。以下同じ）計画を検討するため、「学校施設跡地利活用検討委員会」（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会の所掌事項は次のとおりとし、検討結果を区長に報告する。

- (1) 個別の学校施設跡地の利活用計画の検討
- (2) その他関連する事項

(組織)

第3条 委員会は次に掲げる者で、区長が委嘱する委員をもって構成する。

- (1) 学識経験者 4人
- (2) 区民代表 3人
- (3) 区職員 政策経営部長、総務部長及びまちづくり部長

2 前項に掲げる者のほか、区長は必要に応じて臨時委員を置くことができる。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委員会が第2条に規定する報告を行ったときに満了する。

- 2 委員が欠けたときは、補欠委員を置く。
- 3 前条第2項で定める臨時委員の任期は区長が別に定める。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故のあるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員長は、必要に応じて委員会を招集する。

2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員会の委員以外の者を出席させ、意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 検討委員会の庶務は政策経営部企画課が行う。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関する事項その他必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年3月19日から施行する。

(要綱の失効)

2 この要綱は、第2条の規定による報告が行われた日をもって、その効力を失う。