

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28年（2016年）11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、第五次・第六次北区学校適正配置方針により閉校が決定した旧清至中学校、第七次北区学校適正配置方針により閉校が決定した旧赤羽中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28年6月に設置されました。

検討対象の施設跡地が、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28年6月から11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28年（2016年）11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) 旧清至中学校施設跡地	5
	(2) 旧赤羽中学校施設跡地	7
IV	おわりに	9

参考資料

○利活用検討委員会委員名簿	11
○利活用検討委員会の検討経過	12
○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
旧清至中学校	王子 6-7-3	敷地	10,053.61	平成 19 年 3 月： 閉校 平成 22 年 2 月～ 平成 30 年 3 月： 学校法人東京成徳学 園への貸付
			区 10,053.61	
旧赤羽中学校	志茂 1-19-4	校舎	4,733.97	平成 21 年 3 月： 閉校 平成 27 年 9 月～ 平成 30 年 3 月： なでしこ小改築に伴 う仮校舎として使用
			敷地	
			区 9,144.17	

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

- 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、「老人保健施設・都市型軽費老人ホームの整備」「保育所待機児童解消」「コミュニティビジネスの推進」「防災まちづくり事業の推進（広場整備・道路拡幅）」「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とりながら、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。学校の改築には、学校施設1校あたり約26億円、平成28年度から小中学校37校の改築を想定すると976億円の建設費を要すると見込んでいる。

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、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) 旧清至中学校施設跡地

コンセプト

「安全と安心の中でうるおいを感じながら未来の人づくりを担うまち」

基本的考え方

○当施設跡地（以下「跡地」という。）は、学校施設跡地利活用計画を平成20年12月に策定したところであるが、その時点では、当跡地周辺で予定されている国家公務員宿舎や国庁舎の廃止・移転に伴う跡地利用の動向を踏まえる必要があった。そのため、当面は暫定利用として学校施設を貸付けるなど、区有財産としての有効活用に努めること等を基本的方向とした。本格活用については、国家公務員宿舎等跡地の利活用の動向を把握したうえで、検討することにした。

○上記を踏まえ、平成22年2月から平成30年3月を期限として、学校法人東京成徳学園に貸付を行い、区有財産の有効活用を図っている。また、この間、国家公務員宿舎や国庁舎については、存置されることが示された。

○当跡地周辺は、公私立中学校、高等学校などの教育施設や国家公務員宿舎などの中高層住宅、法務局などの公共公益施設が集積した閑静なまちなみとなっている。教育機関の集積する地域の魅力を活かし、あらゆる世代において地域を支え未来を担う人づくりを推進することは、北区にとっても知的財産の提供やスポーツ交流が期待でき、「教育先進都市・北区」をより確かなものにするうえでも効果的である。

○また、当跡地を含む王子6丁目地域は、地震に関する総合危険度が低いものの、これまで避難場所や避難所が指定されており、オープンスペースの確保や水害対応への配慮が求められる。

○さらに、当跡地を含む王子東地区は、緑被率が低い地域であり、みどり豊かなまちづくりの推進が必要である。

◎そこで、本跡地については、教育施設を中心としながら、地域との連携・交流や安全・安心、うるおいを高める利活用を基本的考え方とする。

基本的方向

- ① 教育関連施設の誘致
連携と交流を視点としながら、地域に根差し、緑の充実について配慮しつつあらゆる世代を対象とした教育環境を提供する教育関連施設を誘致する。
- ② 防災機能の確保
これまで跡地が担ってきた防災機能を確保するため、地震や水害への対応を中心とした防災機能確保への協力を教育関連施設に求める。

事業手法

○教育関連施設の誘致にあたっては、区民への開放、オープンスペースの確保等防災への協力、地域の人材や教育機関等との連携・交流など一定の条件を付したうえで、売却または貸付を行う。

○事業者の選定にあたっては、跡地利活用のコンセプトにかなった事業者を選択する。

○売却または貸付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) 旧赤羽中学校施設跡地

コンセプト

「安全で災害に強く誰もがいきいきと健やかにくらすまち」

基本的考え方

○当施設跡地（以下「跡地」という。）を含む志茂地域は、東京都防災都市づくり推進計画において、整備地域（地域危険度が高く、かつ老朽化した木造建築物が集積するなど震災時に特に甚大な被害が想定される地域）の一つとして指定されている。加えて、東京都が平成24年1月に公表した「木密地域不燃化10年プロジェクト」の実施方針に基づき、「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」に指定され、当跡地の一部が区域となっている都市計画道路補助第86号線（東京都施行）が特定整備路線として指定されている。

○こうしたことから、当地域では、特定整備路線の整備や建物の耐震化・不燃化やオープンスペースの確保等、防災まちづくり事業の推進が喫緊の課題となっている。

○また、当地域を含む赤羽東地区は、今後の人口推計において、就学前人口が増加傾向にある。さらに、JR赤羽駅へのアクセスも良いことから、保育需要の増加が見込まれ、待機児童対策としての保育所整備が求められている。

○さらに、当地域は、高齢化率が比較的高く、一戸建が多い地域であり、いつまでも住み慣れた地域で安心してくらす在宅生活の充実や介護と医療の連携が求められている。

○一方、当跡地周辺には赤羽会館や元気びらざが設置されている。また、現在改築中のなでしこ小学校にはふれあい館が複合化される。そのため、当地域におけるコミュニティ機能は比較的充足している。

◎そこで、本跡地については、防災まちづくりと待機児童対策や介護・医療に資する利活用を中心に、多世代がくらしやすい地域づくりを基本的考え方とする。

基本的方向

- ① 安全で災害に強いまちづくりのための有効利用
道路事業等の防災まちづくりを推進し、水害への対応等地域の防災性を高め、安全で災害に強いまちづくりのために有効利用する。

② 保育所待機児童の解消

保育需要の急速な高まりを解消することで「子育てするなら北区が一番」をより確実なものにするため、保育施設の設置を検討する。

③ 介護と医療機能の確保

誰もが安心・安全に住み慣れたまちで、その人らしく充実して元気でくらすよう、介護と医療連携の機能を有する病院等医療機関や老人保健施設等高齢者施設の誘致等、地域課題の解決につながる利活用を検討する。

事業手法

○施設の整備にあたっては、周辺環境との調和を基本に地震・水害をはじめとした災害に対する防災への配慮や高齢化率の高い当地域の実情を十分考慮した地域ニーズへの貢献度など一定の条件を付したうえで、効率的な土地利用を視点とした提案方式による売却または貸付を検討する。

○東京都と十分に条件等の協議を行った上で、都市計画道路の整備に必要な用地の売却とともに、地域の特性を考慮しつつ施設整備に支障の無い範囲において道路事業用の代替地に最低限必要な用地の売却を検討する。

○売却または貸付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基本的方向や事業手法を示しました。

そのなかには、特定整備路線である都市計画道路補助86号線（東京都施行）の整備等、防災まちづくり事業が推進されているため、学校施設跡地の敷地の一部が道路区域となる等、利活用検討においては一定程度の制約がありました。また、本事業は地域の方々の生活に影響を与えることから、多くの意見等が寄せられました。

区には、このような経緯を十分に斟酌しながら、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。

本報告書をもとに、「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

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		小澤 浩子	赤羽消防団副団長
7		斎藤 邦彦	北区町会自治会連合会会長
8	区職員 (2)	依田 園子	政策経営部長
9		中澤 嘉明	総務部長

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28年6月22日	①委嘱状の交付、諮問等 ②検討対象跡地の現状について ③今後の進め方について
第2回	平成28年7月26日	④各学校跡地及び周辺地域の視察 ⑤各学校跡地周辺の地域代表者との意見交換
第3回	平成28年8月25日	⑥各学校跡地利活用にあたっての課題の整理 ⑦各学校跡地利活用の方向性について
第4回	平成28年9月28日	⑧各学校跡地利活用の方向性について ⑨利活用計画（案）の検討
第5回	平成28年11月9日	⑩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

28北政企第1327号

平成28年6月17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、区長が委嘱又は任命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 政策経営部長及び総務部長

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条の規定によ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 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、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28年6月17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。