

平成 20 年 7 月 25 日
企 画 部 企 画 課

「区立学校適正配置第一次実施計画」に伴う 学校跡施設活用に関する基本方針

「区立学校適正配置第一次実施計画」（平成 20 年 2 月策定）に伴う 4 小学校の跡施設の有効活用を図るため、学校跡施設活用に関する基本方針をつぎのとおり定める。

1 対象となる学校跡施設

(1) 学校名

- ① 光が丘第二小学校（光が丘 6-4-1 昭和 62 年建設 築 21 年）
- ② 光が丘第三小学校（光が丘 7-5-1 昭和 60 年建設 築 23 年）
- ③ 光が丘第五小学校（光が丘 3-1-1 昭和 61 年建設 築 22 年）
- ④ 光が丘第七小学校（光が丘 2-6-1 昭和 60 年建設 築 23 年）

(2) 配置図および施設概要

別図および別表のとおり

(3) 活用を検討する学校跡施設

- ①校舎 ②体育館 ③校庭 ④プール

2 練馬区中期実施計画（平成 20 年度～22 年度）における位置付け

○ 学校適正配置に伴う跡施設活用

「区立学校適正配置第一次実施計画」に基づき、光が丘地域における区立学校再編後の学校跡施設の活用策を検討することとしている。

平成 20 年度中に活用計画を策定し、平成 22 年度には整備に一部着手することを計画事業化している。

3 学校跡施設活用の前提となる条件

光が丘団地は、①「都市計画法による一団地の住宅施設の都市計画決定」（東京都による都市計画決定）および②「建築基準法による一団地の総合的設計の認定」（東京都による認定）がなされている。

学校跡施設の活用にあたっては、こうした都市計画法および建築基準法にかかわる規制が前提条件となる。

□ 小学校以外の用途に変更する場合の手続き概要

(1) 改修（既存建物をそのまま活用）をする場合

(2) 増築または建替えをする場合

ア 既存建物の容積率等の範囲内の場合

イ 既存建物の容積率等を超える場合

		①都市計画決定の変更 (都市計画法上の手続き)		②一団地の総合的設計の認定の変更 (建築基準法上の手続き)	
(1) の 場合		用途の変更	必要	不要	
		容積率等の変更	不要		
(2) の 場合	ア	用途の変更	必要	必要 地域住民を含めた関係者へ 説明をする必要がある	
		容積率等の変更	不要		
	イ	用途の変更	必要	必要 地域住民を含めた関係者へ説明を するとともに十分な調整が必要である	
		容積率等の変更	必要		

学校跡施設の活用にあたり、容積率等を超える建替え等を行うことは、多くの地域住民を含めた関係者との調整に時間を要する。また、現時点では、その見通しがたてにくいことから、短期間での対応は現実的に困難であると考えられる。

※ 光が丘団地における都市計画法・建築基準法に関する特徴等については、別紙参考のとおり。

4 学校跡施設活用の基本的な考え方

学校跡施設活用の前提となる条件を踏まえ、学校跡施設活用の基本的な考え方は以下のとおりとする。

なお、学校跡施設活用の実現までの期間は、学校統合に伴う改修など統合新校の教育環境を整備する間の代替学校施設としての利用を前提とする。

(1) 全区的視点からの活用

学校跡施設は、区民全体の貴重な財産であることから、練馬区新長期計画や中期実施計画における目標、計画化している施設について等、全区的視点からの活用を図る。また、将来の区政における重要となりうる課題への対応等を図るための活用も検討する。

(2) 現行校舎等の有効活用

学校施設の耐用年数は、「区立施設改修改築計画」において、鉄筋コンクリート造の校舎が 60 年間、鉄骨造の体育館が 45 年間と定めている。

現行の校舎等施設は概ね 20 年を経過した建物であり、適切な維持保全を行うことにより、引き続き有効活用が可能である。

そのため、活用にあたっては、可能な限り、現行校舎等の躯体構造をそのままの形状で有効活用していくことを基本とする。ただし、施設の種類によっては、必要に応じ、長期的な視点からの建替え等も検討する。

(3) 民間活力の導入

学校跡施設については、区の財政状況や区を取り巻く社会情勢等を勘案し、より効率的・効果的な整備・管理運営を図っていくことが必要である。

そのため、区による学校跡施設の活用を基本としつつ、民間活力の導入による活用も検討する。

5 学校跡施設活用にあたっての留意点

(1) 光が丘団地におけるまちづくりの特徴

光が丘団地は、緑に囲まれた、便利で、住みやすい良好な居住環境を目指す未来のあるべきまちの理想という理念のもとに造られたまちである。

まち全体が、「一団地の住宅施設」の都市計画に基づいており、地域内に学校、区民施設、官庁施設、商業施設等が整備されている。

そのため、学校跡施設の活用にあたっては、引き続き、こうした良好な居住環境へ十分配慮し、その利便性が維持できるよう検討する。

なお、住宅団地を含め建物の建設年次が、ほぼ同時期であることから、将来一斉に建物の更新時期を迎えることが想定されることにも留意する。

(2) 現在、学校施設を利用している事業等への対応

震災時等の避難拠点、選挙の投票所・開票所および学校開放事業など、現在、学校施設を利用している事業等について、継続の必要性や全体計画の見直しなどが必要となることに留意する。

(3) 国庫補助金の返納および起債の繰上げ償還の必要性

建設時に導入した国庫補助金について、一定の要件を満たさない場合、補助金の返納問題が生じる可能性がある。同時に、起債分についても、繰り上げ償還が必要となる場合がある。

□ 公立学校施設の財産処分の弾力化

文部科学省においては、平成 20 年 6 月現在、国庫補助を受けて整備してから 10 年を経過した施設で、無償による転用・貸与・譲渡（相手先を問わない）する場合、国庫補助金の返納を免除することとしている。

また、有償による貸与・譲渡の場合においても、返納すべき補助金相当額以上を区内の学校の施設整備に充当する基金として積立てる場合、国庫補助金の返納を免除することとしている。

6 検討の進め方

(1) 区民を交えた検討会議の設置

区民等のご意見を反映するため、平成 20 年秋頃を目途に学識経験者、地元関係者、公募区民等により構成する「学校跡施設活用検討会議」（以下「検討会議」という。）を設置し、学校跡施設に導入する機能や整備する施設について検討を行う。

(2) 区議会への報告

検討状況等を踏まえ、適宜、区議会へ報告し、ご意見を頂く。

(3) 庁内検討組織における検討

「検討会議」の検討結果、議会のご意見、区民意見反映制度によるご意見等を踏まえ、平成 21 年度に庁内検討組織において、学校跡施設活用計画等を作成する。

7 今後のスケジュール

平成 20 年 8 月	「検討会議」公募委員の募集 ねりま区報（8 月 1 日号）、ホームページ掲載
平成 20 年 9 月	「検討会議」の設置
平成 21 年 3 月	「検討会議」からの検討結果報告
平成 21 年 7 月	活用計画素案の公表 地元説明会の開催およびパブリックコメントの募集
平成 21 年 11 月	活用計画の策定
平成 22 年 3 月	事業計画（基本計画）の策定
平成 22 年度	現況調査、基本・実施設計

(別表)

学校名	建設 年次	施設			特記事項
		種別	構造	面積㎡	
光が丘第二小学校 (光が丘 6-4-1)	昭和 62年	敷地 (校庭)	—	延面積 12,001 延面積 (7,515)	光が丘第一中学校に 隣接
		校舎	RC4階	床面積 4,604	
		体育館	S	床面積 1,044	
		プール	—	水面積 250	25m×10m
光が丘第三小学校 (光が丘 7-5-1)	昭和 60年	敷地 (校庭)	—	延面積 12,001 延面積 (6,125)	
		校舎	RC3階	床面積 4,432	
		体育館	S	床面積 729	
		プール	—	水面積 250	25m×10m
光が丘第五小学校 (光が丘 3-1-1)	昭和 61年	敷地 (校庭)	—	延面積 12,001 延面積 (5,530)	光が丘第三中学校に 隣接
		校舎	RC3階	床面積 4,579	
		体育館	—	床面積 —	光三中で使用
		プール	—	水面積 250	25m×10m
光が丘第七小学校 (光が丘 2-6-1)	昭和 60年	敷地 (校庭)	—	延面積 12,001 延面積 (6,610)	
		校舎	RC3階	床面積 4,244	
		体育館	S	床面積 725	
		プール	—	水面積 250	25m×10m

光が丘団地における都市計画法・建築基準法に関する特徴等について

1 光が丘団地における都市計画法および建築基準法に関する特徴

光が丘団地には、東京都決定の都市計画「光が丘一団地の住宅施設」（昭和 54 年決定、昭和 59 年変更）が定められている。

この都市計画の中で、一団地を 4 つのブロックに分割し、ブロックごとに公園、小学校、中学校等の公共施設・公益的施設の配置の方針ならびに建ぺい率および容積率が定められている。

また、あわせて建築基準法第 86 条の「一団地の総合的設計」の認定によって、都市計画で定められたブロック毎に規定する容積率等が計算されている。増築等を行う場合には、この規定の範囲内で行う必要がある。

2 「一団地の住宅施設」および「一団地の総合的設計」の概要

(1) 都市計画法における「一団地の住宅施設」（法第 11 条）の規定

「一団地の住宅施設」は、一団地における 50 戸以上の集団住宅およびこれらに附帯する通路などの施設をいう。その目的は、良好な居住環境を有する住宅およびその居住者の生活の利便の増進のために必要な施設を、一団の土地に集団的に建設することにより、適切な居住環境の確保や都市機能の増進を図ることである。

(2) 建築基準法における「一団地の総合的設計」（法第 86 条）の規定

建築基準法は、敷地を単位として様々な制限を定めている。第 86 条の規定は、複数の敷地で総合的に計画された一団地について、団地全体を一つの敷地として制限をかける制度である。

この一団地の総合的設計は、関係権利者の同意を得て、各建築物の位置や構造が安全上、防火上および衛生上支障が無いと特定行政庁が認めたものについて適用する。

3 光が丘団地の計画決定および認定の主体

都市計画法第 11 条の「一団地の住宅施設」 → 東京都による都市計画決定
建築基準法第 86 条の「一団地の総合的設計」 → 東京都による認定

4 小学校以外の用途に変更する場合の手続きおよび課題

(1) 改修（既存建物をそのまま活用）をする場合

①都市計画法上の手続き

用途変更について、都市計画決定の変更手続きが必要となる。

この場合、既存建物をそのまま活用することから、建替え等をする場合と比較し、他の建物への影響、地域住民等への影響は、比較的少ないと考えられる。

②建築基準法上の手続き

不要である。

(2) 増築または建替えをする場合

ア 既存建物の容積率等の範囲内の場合

①都市計画法上の手続き

(1)の①と同じ

②建築基準法上の手続き

ブロック内の全ての既存建物の容積率等の利用状況を調査・把握し、用途変更および建替え等について地域住民を含めた関係者へ説明した上で、一団地の総合的設計の認定の変更手続きが必要となる。ただし、工事内容が既存建物の容積率等の範囲内であるため、他の建物への影響、地域住民等への影響は、比較的少ないと考えられる。

イ 既存建物の容積率等を超える場合

①都市計画法上の手続き

用途変更および容積率等の変更について、都市計画決定の変更手続きが必要となる。

②建築基準法上の手続き

ブロック内の全ての既存建物の容積率等の利用状況を調査・把握し、用途変更および建替え等だけでなく、容積率の各建物への配分等ブロック全体の計画について、地域住民を含めた関係者へ説明し、十分に調整を図った上で、一団地の総合的設計の認定の変更手続きが必要となる。こうしたことから、地域住民を含めた関係者との調整に多くの時間を要し、また、現時点ではその見通しがたてにくいことから、短期間での対応は現実的に困難であると考えられる。