

学校跡施設活用検討会議報告書
骨子（案）

平成 21 年 3 月

練馬区学校跡施設活用検討会議

はじめに

目 次

| | | |
|-----|------------------------|---|
| 第 1 | 学校跡施設活用検討会議の目的 | 1 |
| 1. | 学校跡施設活用検討会議の目的 | 1 |
| 2. | 検討対象となる学校跡施設の概要および特徴 | 1 |
| 3. | 他自治体における学校跡施設の活用事例 | 2 |
| 4. | 学校跡施設活用を検討する上での考え方 | 2 |
| 第 2 | 練馬区および光が丘における課題 | 3 |
| 1. | 練馬区全体について | 3 |
| 2. | 光が丘地域について | 3 |
| 第 3 | 学校跡施設の活用の方向性 | 4 |
| 1. | 学校跡施設活用に際しての基本的な考え方 | 4 |
| 2. | 学校跡施設に求められる活用機能 | 4 |
| 第 4 | 学校跡施設活用に際しての今後の検討・留意事項 | 7 |
| 1. | 都市計画法や建築基準法の規制に関わる事項 | 7 |
| 2. | ライフサイクルコストの低減 | 7 |
| 3. | 環境負荷の低減および周辺環境への配慮 | 7 |
| 4. | 周辺住民および校庭等利用者への配慮 | 7 |
| 5. | 将来を見据えた土地利用について | 8 |
| 6. | 導入施設の選定 | 8 |
| | (添付資料) | 9 |
| 1. | 検討会議設置 | 9 |
| 2. | 検討会議委員名簿 | 9 |
| 3. | 検討会議の流れ | 9 |
| 4. | 検討会議提出資料(抜粋) | 9 |

第1 学校跡施設活用検討会議の目的

1. 学校跡施設活用検討会議の目的

- 学校跡施設活用検討会議（以下、「検討会議」とする。）は、「区立学校適正配置第一次実施計画」に伴う、光が丘地域における区立学校再編後の跡施設を有効活用するために、その活用の基本的な方向性等を示すことを目的として、学識経験者、公募する区民、地元関係者等で委員を構成し、設置したものです。
- 検討会議は、次に掲げる事項について検討し、「検討会議報告書」をまとめ、区長に報告することになります。
 - ①学校跡施設に導入すべき機能
 - ②学校跡施設に整備すべき施設
 - ③学校跡施設の有効活用にあたり配慮すべき事項

2. 検討対象となる学校跡施設の概要および特徴

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

図表- 1 学校跡施設概要一覧

| 学校名 (所在地) | 建築 年次 | 施設 | | | 特記事項 | |
|-------------------------|------------|------------|-------|---------------------|-------------|---------|
| | | 種別 | 構造 | 面積(m ²) | | |
| 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 (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 (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 (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 (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 |

[資料] 「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

光が丘第二小学校

- ・ 光が丘駅から約 500m 西に立地
- ・ 敷地は南北に細長く、敷地北側と南側で接道し、西側に光が丘第一中学校が隣接
- ・ 敷地北部分に「コ」の字型の学校（教室棟）、屋内運動場、プールが配置され、南部分には校庭が配置

光が丘第三小学校

- ・ 光が丘駅から約 700m 南西に立地
- ・ 敷地はほぼ正方形で、敷地南側で接道
- ・ 敷地北部分に「一」の字型の学校（教室棟）、西部分に屋内運動場とプール、東部分に校庭が配置

光が丘第五小学校

- ・ 光が丘第五小学校は、光が丘駅から約 500m 南に立地
- ・ 敷地はやや不整形の四角形で、敷地東・西・南側で接道し、北側に光が丘第三中学校が隣接
- ・ 敷地東部分に「エ」の字型の学校（教室棟）、北部分に屋内運動場、西部分に校庭が配置
- ・ 本小学校は統合されますが、光が丘第三中学校と共用している光が丘第五小学校の給食室及び屋内運動場は、引き続き光が丘第三中学校が利用

光が丘第七小学校

- ・ 光が丘第七小学校は、光が丘駅から約 400m 北に立地
- ・ 敷地はほぼ正方形で、その北側に一の字型の学校（教室棟）、西側に屋内運動場、プールが配置され、敷地東・南側で接道

3. 他自治体における学校跡施設の活用事例

少子化の進行等に伴い、全国的に学校の統廃合が進み、他自治体においても廃校後の施設の活用が大きな課題となっています。

廃校後の活用用途について見ると、社会体育施設や社会教育施設への転用事例が多いですが、地域の実情等に応じ、様々な用途に活用されています。

また、校舎部分を民間企業へ貸付または譲渡したり、あるいは運営を任せる事例も多数あります。

4. 学校跡施設活用を検討する上での考え方

- ・ 検討会議では、現在の光が丘地域を取り巻く状況等に配慮しつつ、区で抱えている課題への対応等、全区的な視点を踏まえて検討を進めてきました。

- ・ 建物施設の整備を検討する際は、当該施設が位置する土地・建物の都市計画法、建築基準法等規制への適合が必要となります。こうした配慮は実現化に向けて必要なものではありますが、検討会議では、そうした法規制に配慮しつつも、必ずしもそれにとらわれることなく、既存の校舎等建物の再活用としてどのような機能が望ましいか、また可能であるかに主眼をおき、検討を進めることとしました。

第2 練馬区および光が丘における課題

1. 練馬区全体について

- ・ 練馬区の人口は、平成20年1月1日現在で約68万人であり、平成20年4月14日には70万人を超えるなど、今後も増加が予測されています。
- ・ 人口が増加する一方、練馬区でも少子高齢化の傾向は例外ではなく、人口増とともに人口構成の変化に対する対応が求められています。また、様々な社会情勢の変化に伴って安全・安心、福祉、雇用、環境等、区民のニーズは多岐に渡り、地域参加、社会貢献等に自主的に取組む区民や地域団体等の活動も活発になる等、今後は区民の生活・活動を支援する行政サービスが一層求められてきています。
- ・ 区では、「練馬区新長期計画」において取組むべき重点課題を定めており、計画事業化している施設がありますが、計画地が未整備の施設があります。
- ・ また、その他将来の区政を見据えた視点として、民間企業の区内誘致による地域経済の活性化・雇用の創出、地域医療の確保のための医療施設の充実、区立施設等の建替え等の場合の仮設用地等の確保などが求められています。

2. 光が丘地域について

- ・ 光が丘の経緯、今後の人口推移、地域の特性等を踏まえ、光が丘地域における課題を以下のとおり考察しました。
- ・ 光が丘地域には、区全体と比べて人口の減少、少子高齢化の進行が更に顕著に現れています。平成35年の推計では高齢化率が41%まで高くなる等、世代バランスに極端な偏りが生じてくることも予測されており、今後は少子高齢化への変化等に対応した取り組み・支援が必要となっています。
- ・ また、今後は働く・働かないに関わらず子育て層により適した環境の整備、起業等にチャレンジしたりする若い世代が暮らしやすい地域づくりを行うことで地域に若年層を呼び込む等、光が丘地域の次世代層の増加を見据えた積極的な取り組みも望まれます。
- ・ 光が丘地域は、昭和58年の第一次入居以来、町会・自治会等が組織され、また住民が自主的に地域イベントを開催するなど、住民同士の交流が活発に行われています。

- ・ 今後も、これまで地域が培ってきた自治精神と、それを盛り上げていく活動の継続と促進をするとともに、団塊世代の地域参加と活躍の場、多様な住民の活動の場を創出する等、地域に住む人々の多様なニーズやライフスタイルへの対応、ライフステージの移行を支援することが必要です。

第3 学校跡施設の活用の方向性

1. 学校跡施設活用に関する基本的な考え方

(1) 貴重な区有財産の有効活用

- ・ 学校は、地域の方にとって思い入れがあり、シンボル性をもつものですが、一方、区民共有の貴重な財産でもあります。したがって、地域の課題や特性も踏まえつつ、長期的な展望に立ち練馬区全体の視点から、活用が図れる施設が必要です。

(2) 複合施設の検討化

- ・ 学校は、単独施設だけで使用するには、規模が大きいため、複数の施設での活用を検討していく必要があります。その場合、相互にメリットが図られる、事業の効率化が図れるような組み合わせでの複合施設とすることが必要です。

(3) 柔軟な民間事業者の活用

- ・ 区直営管理にこだわらず、地域の活性化のために公的な行政サービス施設のみでなく、逼迫する財政事情や効率性の観点からも、官民の適切な役割分担のもと様々なノウハウがある民間事業者の活用を図ることが必要です。

(4) 練馬区からの全国発信

- ・ 地場産業であるアニメ産業の育成やみどり30をはじめとした環境との共生など、練馬区ならではの特徴や発想を生かし、練馬区のイメージ向上に資する活用が必要です。

2. 学校跡施設に求められる活用機能

- ・ 上記の基本的な考え方に基づき、施設については、検討会議で学校跡施設活用が望ましいとされたものを網羅的に提案したものです。
- ・ 今後、区は、跡施設の具体的な実現に向けて、区の長期計画や個別計画との整合性を図るなど十分な検証を行った上で、最適な機能を選択することを期待するものです。

(1) 望まれる活用機能

《主な委員意見》

- 若者が活躍できる場や安心して子育てができる場を整えることが必要。
- 団塊世代が地域参加できる場、知恵・体験を生かせる場が必要。
- 地域だけでなく、全区的にコミュニティやサークル活動の場が不足。
- 医療分野の課題である病院の病床数(ベット数)の確保を考えることが必要。

- 教育現場を総合的に支援する施設が必要。

① 産業振興

- ・ 産業の振興による区内経済の活性化
- ・ 練馬区としての特徴ある産業の振興
- ・ コミュニティビジネス支援による地域の強化
- ・ 就労、創業支援

《委員意見》

- 地場産業であるアニメ関係の施設としたらどうか。
- 若者の雇用の場とする。
- ベンチャー企業に賃貸する。結果、地域の活性化につながる。

② 地域活動・文化振興

- ・ あらゆる年齢層の地域活動や文化活動を支援することによる交流の促進、コミュニティの醸成

《委員意見》

- コミュニティの場が不足。

③ 教育・人材育成

- ・ あらゆる年代において、継続して学ぶことができる環境の整備
- ・ 教育にかかわる人材の育成と研究の場の整備
- ・ 防災・環境・福祉等に強い人材を育成し、地域での活躍を促進

《委員意見》

- 団塊世代の中には、地域とのつながりが薄い人もいるため、生涯学習施設として使える施設が必要。
- 教育課題を研究する場、職場の研修の場がない。不登校児童も増えており、それらの児童が勉強する場も不足。

④ 生活支援

- ・ 子育て家族、高齢者、障害者、外国人等、練馬区に住むあらゆる人々が、安心して快適に住み続けられる支援体制と環境の整備

《委員意見》

- 光が丘を高齢者のまちにしないため、IT、音響、アニメなど若者が集まる施設が必要。
- 働く女性への支援として、子どもを緊急時に預けられる施設が必要。
- 高齢化が進む中で、介護者を支援するための施設、医療施設の充実が求められている。

⑤ 防災

- ・ 区内防災拠点の確保

- ・ 防災意識の啓発

《委員意見》

- 引き続き、震災時等の避難拠点としての機能が必要。

⑥ 環境

- ・ みどり豊かな練馬区・光が丘から環境について発信
- ・ 環境との調和、環境負荷の低減
- ・ 環境意識の啓発

《委員意見》

- 環境に関心を持ち、学習し、環境保全を啓発推進していく施設としたい。

⑦ 医療

- ・ 病院の建替え等の場合の種地

《委員意見》

- 練馬区全体として病院が必要。日大光が丘病院も今後老朽化が進めば、建替え等が必要となってくるため、建替え期間中の代替が必要。

⑧ その他

《委員意見》

- ・ 学校のシンボリックなものを残して欲しい。
- ・ 廃校となる8校のメモリアルコーナーを設け、自分たちの学校を感じられるスペースが欲しい。

(2) 施設構成例および用途地域との適合

| 機能 | 施設構成例 |
|---------------|-----------------------------------------------------|
| ①産業振興 | 地場産業支援施設（アニメ等）、起業支援施設（起業時活動拠点） 地域経済活性化施設（区民雇用創出） |
| ②地域活動 文化振興 | 地域交流施設 （区民交流活動・情報拠点、相談情報窓口、学習スペース） |
| | 文化芸術活動支援施設 （音楽、演劇練習スペース） |
| ③教育・ 人材育成 | 教育支援施設（学校教育支援センター（仮称）） |
| | 人材育成施設 （ねりま防災カレッジ、地域福祉パワーアップカレッジ） |
| | 生涯学習施設 |
| | 宿泊研修施設（セミナーハウス） |
| ④生活支援 | 子育て支援施設 （保育園（病児・病後児対象）、こども発達支援センター） |

| | |
|-----|-----------------------------------------|
| | 青少年活動支援施設 (小さい子どもから中高生まで対象とした交流活動の場) |
| | 高齢者福祉施設 (特別養護老人ホーム、介護老人保健施設) |
| | 障害者福祉支援施設 |
| ⑤医療 | 病院(日大光が丘病院の建替え等の場合の種地) |

※ 用途地域の適合の標記については、目安として表示したものです。

第4 学校跡施設活用に際しての今後の検討・留意事項

1. 都市計画法や建築基準法の規制に関わる事項

- ・ 基本的には、現行の都市計画法や建築基準法による規制を踏まえ対応していくものと考えますが、現行の制度のもとでは、提案した施設の利用は行えないものもあります。このため、将来においても光が丘が快適な街となるよう、東京都に働きかけ、周辺環境にも十分に配慮しつつ、用途地域の変更(見直し)し、本施設を有効に活用し、真に望ましい施設についてしていくことが必要です。

2. ライフサイクルコストの低減

- ・ 全体のライフサイクルコスト¹の低減を図る観点から、施設整備、施設維持管理、事業運営などあらゆる段階で、民間事業者の導入の検討が必要です。
- ・ ただし、民間施設の導入や導入機能の選定にあたっては、コスト面を重視することだけでなく、区民の福祉・生活の質向上や周辺住環境との調和など、区は総合的に勘案していく必要があります。

3. 環境負荷の低減および周辺環境への配慮

- ・ 学校跡施設の整備では、環境負荷の低減に努め、植栽や緑化を行うなど良好な住環境へ配慮していく必要があります。

4. 周辺住民および校庭等利用者への配慮

- ・ 学校が地域の中で果たしてきた役割を考慮し、周辺住民の理解と協力が得られるよう努めていく必要があります。
- ・ 校庭や体育館等学校開放事業として利用の要望がある場合は、その状況の把握・確認を行うとともに、可能な限り配慮していく必要があります。

¹ ライフサイクルコスト：Life Cycle Cost (LCC)。事業やプロジェクトにかかる生涯コストのこと。施設を活用した事業であれば、その企画・設計に始まり、整備、運用を経て解体処分・廃棄して事業終了するまでをその生涯(ライフサイクル)と定義して、その全期間に要する費用を指す。

5. 将来を見据えた土地利用について

- ・ 23区平均の3分の1しかない病床数の練馬区にとって、病床数の確保は大きな課題です。
- ・ こうした病床数の確保の一翼を担っている光が丘病院については、将来、老朽化が進行すると建替等が必要となってきます。練馬区における地域医療を確保していくという観点から、建替えの際の種地の一つとして学校跡施設の活用も視野に入れておく必要があると考えます。なお、その場合、建替までの期間の暫定活用についても、検討が必要です。

6. 導入施設の選定

- ・ 跡施設に整備する機能・施設を決定していく際には、以下の視点をもとに評価を行うことが必要と考えます。

| | | |
|-------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①法 | -1. 法的な制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法：一団地の住宅施設 ・ 都市計画法：用途地域（第一種中高層専用地域） ・ 建築基準法：一団地の総合的設計 |
| ②需要 | -1. 近隣需要 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 光が丘と周辺地域のニーズへの対応（少子高齢化等の人口構成の変化、団塊世代の地域デビュー等地域社会への参加、地域交流活発化の促進、若年層を中心とする人口流入促進への準備） ・ インフラ再整備等 |
| | -2. 区内需要 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 区内ニーズが高い機能（全区的に不足等） ・ 区計画上で未整備な機能（計画との整合） ・ 区の貴重な財産としての利活用 |
| ③性能 | -1. 建物性能 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 目的とする用途に対しての適性（転用に向けての適・不適等） ・ 建物性能上からの制限（追加工事等の要否） |
| | -2. 土地性能 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 目的とする用途に対しての適性（区内および地域内の配置、用途に対しての適否、土地性能の評価） ・ 土地性能上からの制限（近隣、道路づけの状況等） |
| ④ライフサイクルコスト | -1. LCC | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間中（ライフサイクル）の費用低減策、コストバランスと費用対効果の確認 |
| | -2. 民間活用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業における官民協働もしくは民間活用の検討（各事業種によって適否あり。関わり方も、①費用のみ、②運営のみ、③費用＋運営 等複数考えられる） |
| ⑤環境 | -1. LCC02 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間中（ライフサイクル）の環境負荷低減（スクラップ&ビルドからストックへの移行による環境負荷低減、改修・新設導入時の環境負荷低減 → 「環境にやさしいねりま」 |
| ⑤時期 | -1. 実施時期 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 各跡施設が一律の用途、事業期間とされないと考えられるため、長期的視点と短期的視点の双方で確認を行う。 ・ 区の実施計画との整合 |

(添付資料)

1. 検討会議設置
2. 検討会議委員名簿
3. 検討会議の流れ
4. 検討会議提出資料(抜粋)