

2013年度 修士論文

東京都区部における廃校再利用の方策とマネジメントに関する研究

Planning Method and Management for Reuse of
Former Elementary and Junior High Schools in 23 Wards of Tokyo

遠藤 友里恵
Endo, Yurie

東京大学大学院新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻
Department of Socio-Cultural Environmental Studies
Graduate School of Frontier Sciences
The University of Tokyo

—目次—

第 1 章	序論	4
1.1	研究の背景	6
1.2	研究の目的	7
1.3	研究の位置づけ	7
1.4	研究の方法	8
1.5	研究の構成	9
第 2 章	東京都区部における廃校再利用の傾向と特徴	10
2.1	廃校再利用の現状	12
2.1.1	廃校の発生状況	
2.1.2	廃校再利用における問題	
2.2	年代別・23 区別の再利用用途と活用形態	19
2.2.1	廃校の再利用用途	
2.2.2	年代別・23 区別の廃校の再利用用途の傾向	
2.2.3	年代別・23 区別の廃校の活用形態の傾向	
2.2.4	まとめ	
2.3	再利用時の土地・建物形態の傾向	27
2.3.1	土地・建物形態	
2.3.2	年代別・23 区別の土地・建物形態集計	
2.4	小結	29
第 3 章	周辺環境条件からみた廃校敷地の類型	30
3.1	定量的評価指標の構築	32
3.2	主成分分析による廃校周辺地域の特性	34
3.3	クラスタ分析による類型と特徴	39
3.3.1	廃校敷地の類型別特徴と課題	
3.3.2	廃校敷地の類型からみた地域的特徴	
3.4	小結	48

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の特徴とマネジメント	51
4.1 3331 Arts Chiyoda の概要	53
4.1.1 3331 Arts Chiyoda の選定理由	
4.1.2 千代田区の概要	
4.1.3 旧練成中学校の歴史	
4.1.4 3331 Arts Chiyoda の概要	
4.1.5 周辺環境条件から推察される用途	
4.2 再利用検討プロセス	66
4.2.1 構想検討期	
4.2.2 実施計画期	
4.2.3 まとめ	
4.3 現在のマネジメント体制	74
4.3.1 千代田区の役割	
4.3.2 運営団体の役割	
4.3.3 今後に向けて	
4.4 小結	76
第5章 「ヘルスケアタウンにしおおい」の特徴とマネジメント	77
5.1 ヘルスケアタウンにしおおいの概要	79
5.1.1 ヘルスケアタウンにしおおいの選定理由	
5.1.2 品川区の概要	
5.1.3 旧原小学校の歴史	
5.1.4 ヘルスケアタウンにしおおいの概要	
5.1.5 周辺環境条件から推察される用途	
5.2 再利用検討プロセス	91
5.2.1 構想検討期	
5.2.2 実施計画期	
5.2.3 まとめ	
5.3 現在のマネジメント体制	96
5.3.1 品川区の役割	
5.3.2 運営団体の役割	
5.3.3 市民団体の役割	
5.3.4 今後に向けて	
5.4 小結	98

第6章 「旧北園まなび館」の特徴とマネジメント	99
6.1 旧北園まなび館の概要	101
6.1.1 旧北園まなび館の選定理由	
6.1.2 北区の概要	
6.1.3 北園小学校の歴史	
6.1.4 旧北園まなび館の概要	
6.1.5 周辺環境条件から推察される用途	
6.2 再利用検討プロセス	108
6.2.1 構想検討期	
6.2.2 運営期	
6.2.3 再検討期	
6.2.4 まとめ	
6.3 旧北園まなび館運営時のマネジメント体制	112
6.3.1 北区の役割	
6.3.2 運営団体の役割	
6.4 再々利用に向けた動向	112
6.5 小結	113
第7章 結論	114
7.1 ケーススタディの比較	116
7.2 持続的に地域に資する廃校再利用に必要な条件	118
7.2.1 公共施設の更新プロセスとの比較	
7.2.2 廃校再利用におけるマネジメントの構成と必要な要素	
7.3 結論	124
7.4 今後の課題	125
参考文献一覧	127
あとがきと謝辞	132

第 1 章 序論

-
- 1.1 研究の背景
 - 1.2 研究の目的
 - 1.3 研究の位置づけ
 - 1.4 研究の方法
 - 1.5 研究の構成

1.1 研究の背景

2013年現在、少子化の進む日本では文部科学省が実施する廃校調査を開始した1992年以来、全国で毎年約400校の公立学校（小学校、中学校、高等学校および特別支援学校）¹⁾が廃校となっている。東京都区部において、現在までに廃校となった公立小学校・中学校は累計167校となり、将来人口推計によると今後も廃校は増加することが予測される。人口構成の変化により社会構造が変化していく中、各地域のニーズを受け止める為に廃校を教育施設以外の用途へ再利用²⁾する試みが行われている。

特に公立小学校については1924年にC・A・ペリーが発表した「近隣住区論」³⁾以来、「住区」の核となる施設として認識されその機能を果たしてきた。少子化により小学校が不要となった現在において、現在の人口構成や社会需要に合った新たな地域の核施設が求められている。

また一方で、公立小中学校は各市区町村の公有財産であり、該当自治体に所属する市民の共有物と考えることが出来る。特に学校敷地は他公有財産と比べ大規模であり、箇所数も多い。社会構造が変化し、かつ個人が多様なニーズを持つ現代社会において、市民共有の財産を持続的に有効活用する為には、施設が柔軟性を有することが求められる。施設の柔軟性とは、多世代が多様な用途で使用できる状態を指し、社会構造の変化による利用者数の減少を抑えるために重要な要素である。

持続的に地域の核として機能する施設の用途決定や運営においては、公共的視点と経営的視点が必要とされている。そのため、質の高い公的サービスを提供する為の指定管理者制度やPFI制度等の法整備に伴い、民間活力を利用した事例が増加している。しかし、「民活」は施設運用の為のみに必要とされているのであろうか。特に廃校再利用においては施設の特性上、用途決定後の運用だけを任せるのではなく、企画段階から民間事業者や地域住民が参画し、一定の役割を果たすべきとも考えられるが、廃校再利用における過程の実態は明らかでなく、民間事業者や住民の役割も定かでない。

上記の役割を明らかにするために示唆を与える事例の1つとして、千代田区外神田6丁目に立地する3331 Arts Chiyodaが挙げられる。廃校を2010年より地域のアートセンターに再利用している事例である。行政と民間事業者、市民がそれぞれの役割を持って用途検討から施設運営までを行なっている。また、再利用により、周辺地域住民だけでなく、該当区以外からも多くの来訪者が訪れる施設となり、周辺に従来になかった人の流れを生み出した。

廃校となった学校敷地を適切に利活用することで、周辺地域に賑わいを与え、コミュニティのつながりを強化できることが事例を通じて明らかとなっている。しかし、廃校を再利用し持続的に地域へ寄与するための課題や方法については未だ論じられていない。

以上から、廃校再利用のための方策とマネジメントを論じることで、現在の社会構造に見合った地域に資する廃校のあり方を模索していく必要がある。

1) 文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査の結果について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/1325788.htm (2013/07/05 アクセス)

2) 文部科学省「廃校リニューアル50選」http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/03062401/50senn_index.html (2013/07/05 アクセス)

3) C・A・ペリー「近隣住区論」1975年 鹿島出版会 210pp.

1.2 研究の目的

前述した背景のもと、本研究では持続的に地域に資する廃校再利用のための方策とマネジメントについて提示する。そのために以下の3つを目的に設定した。

(1) 東京都区部に立地する廃校となった公立小中学校 167 校の用途や活用形態を整理すると共に、周辺の人口動態や環境条件から類型化し、各類型の地域ニーズと廃校再利用後の用途との適合性を評価することにより、課題を明らかにする。

(2) 代表的な事例を選定し、その民間事業者と住民、行政の役割に着目し、用途決定プロセス及び再利用後のマネジメント体制を整理し、廃校再利用におけるマネジメントの構成を明らかにする。

(3) 上記で得られた知見をもとに、今後も増加する廃校が社会構造の変化に適応し、持続的に地域の核として機能する施設となるために必要な要素を整理する。

1.3 研究の位置づけ

本研究に関する論文として、以下のものが挙げられる。

廃校の用途や利用状況については、東京大都市圏を対象に廃校跡地利用の傾向や地域差をまとめたもの⁴⁾東京都区部における廃校再利用を調査したもの⁵⁾、現存する校舎に着目して調査したもの⁶⁾がある。廃校の再活用プロセスについては、特定の県・市を対象に整理し考察したもの⁷⁾⁸⁾東京都 23 区の区毎の跡地活用の計画策定プロセスを整理したもの⁹⁾などが挙げられる。多くの論文は定性的な分析やケーススタディのみから考察を行っており、定量的な調査も廃校単体を調査対象とし、周辺環境を含めて論じているものはほとんどない。

しかし、長期的視点で廃校再利用を論じる際には、周辺環境を考慮した定量的な分析調査が不可欠である。また、167 校もの事例が集まった今日だからこそ、定量分析が可能になったとも言えるだろう。

そこで、本研究においては、廃校の立地条件や周辺の人口動態を分析する定量的調査と、ケーススタディによる定性的調査との両面からのアプローチを試みる。

4) 村井昂志 「東京大都市圏における公立小中学校の廃校跡地利用」 2010 年 地理学評論, pp.618-637

5) 西田恵 他 「東京 23 区における学校跡地の実態とその有効活用に関する研究」 2006 年日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.353-354

6) 鎌谷良 他「廃校施設にみる用途転換と活用についての研究—東京都 23 区を事例として—」 2010 年日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.179-180

7) 能勢温「京都市における方向小学校跡地利用計画策定プロセスに関する研究」2008 年度日本建築学会計画系論文集, pp.913-918

8) 斎尾直子「公立小中学校の統廃合プロセスと廃校舎利活用に関する研究 —茨城県過去 30 年間全廃校事例の実態把握と農山村地域への影響—」 2008 年度日本建築学会計画系論文集, pp.1001-1006

9) 植田有美 他「東京都 23 区における小中学校跡地の活用実態と計画策定プロセス」 2010 年日本建築学会技術報告集, pp.273-277

1.4 研究の方法

東京都区部に立地する公立小中学校のうち、廃校となった167校を本研究の対象として調査を行う(図1-1)。

本研究で対象とする廃校を次のように定義する。

1962年以降、区立小中学校の統廃合によって区立小中学校として使用されなくなった学校。統廃合の統合先として使用されているものは除く。ただし、仮校舎として使用されている(新校舎建設後移転の予定がある)ものは含む。

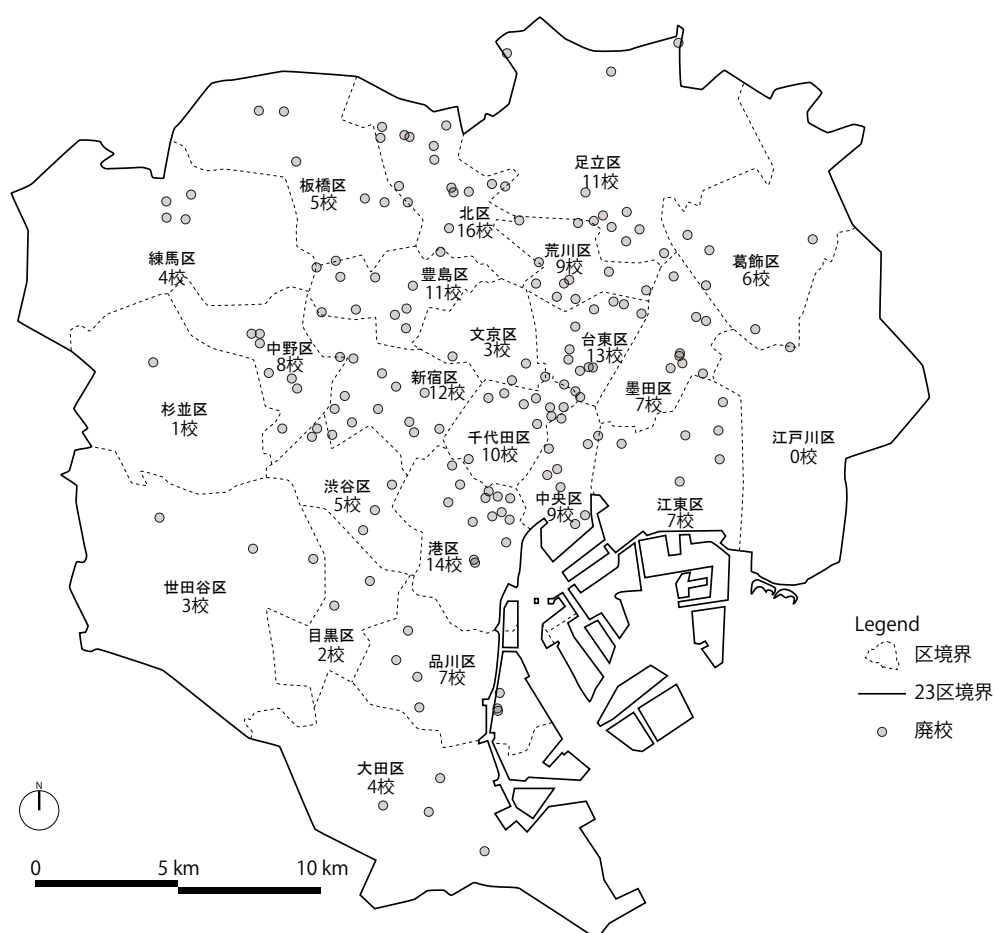


図1-1 研究対象の廃校 (167校)

まず、167校の用途、立地町丁目の人口構成、立地条件について地図および文献調査、現地調査をし、収集した情報をもとに主成分分析とクラスタ分析を行い、類型化する。

次に、各種図面、地図による文献調査および現地調査と行政公開情報収集および該当行政担当者と運営団体へのヒアリング調査を実施し、廃校再利用に関係する主体の役割を明らかにする。

1.5 研究の構成

第1章で研究の背景、目的、既往研究のレビューから本研究の位置づけを提示し、それに基づいた研究の方法を示す。第2,3章では、研究対象となる東京都区部に立地する廃校167校の再利用後の用途や校舎使用・土地所有の傾向を把握し、また周辺環境条件をもとに廃校敷地の類型を行うことで、廃校再利用の特徴や課題を明らかにする。第4-6章では、持続的な廃校再利用に示唆を与えられると考えられる事例を選定し、そのケーススタディを行う。第7章では、第2-6章から得られた知見から、持続的に地域に資する廃校再利用に必要な条件をまとめる。また最後に、研究の結論として廃校再利用プロセスモデルの提案と今後の課題をまとめる。

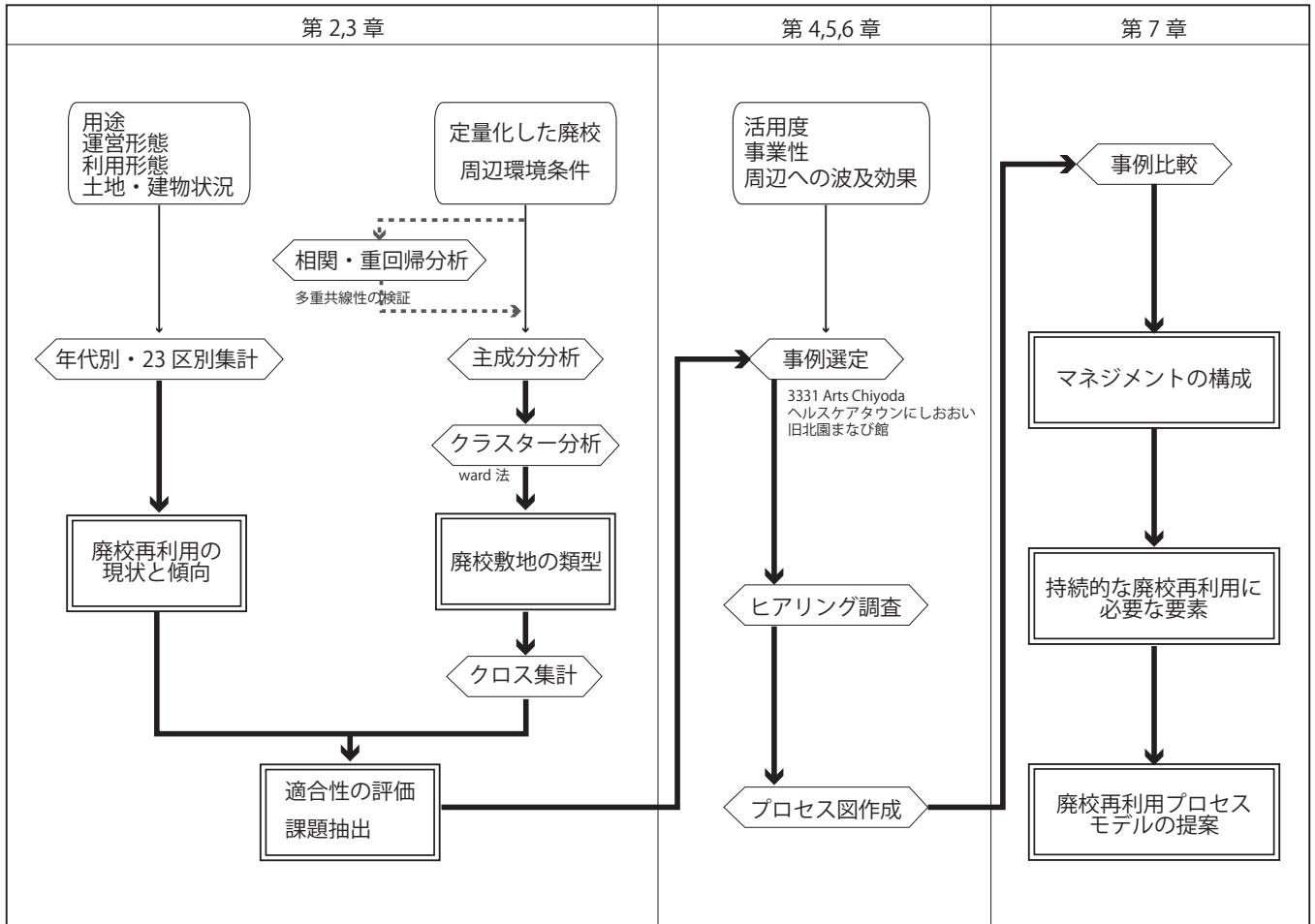


図 1-2 研究の構成図

第2章 東京都区部における廃校再利用の 傾向と特徴

-
- 2.1 廃校再利用の現状
 - 2.2 年代別・23 区別の再利用用途と活用形態
 - 2.3 再利用時の土地・建物形態の傾向
 - 2.4 小結

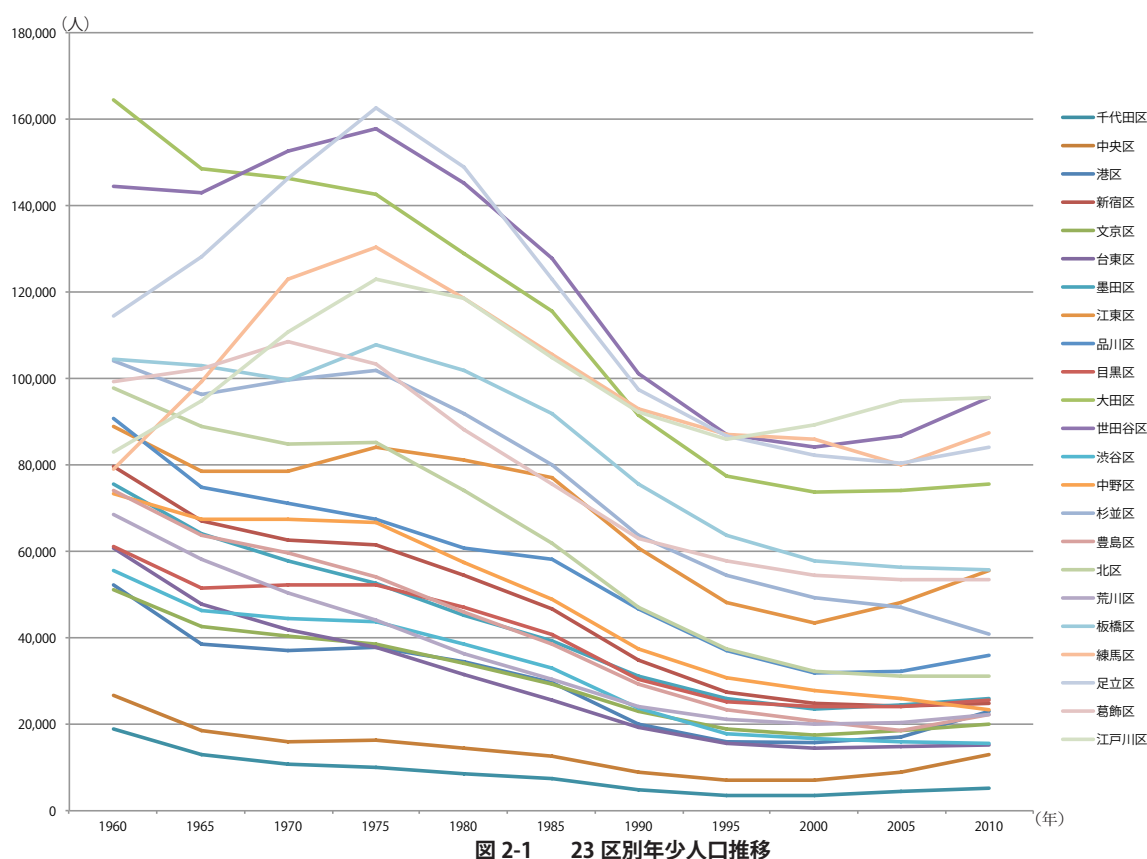
2.1 廃校再利用の現状

2.1.1 廃校の発生状況

本項では、東京都区部における廃校の発生状況を人口推移から考察した。まず、東京都公開情報および各区ホームページ、既往研究を使用し本研究における廃校の定義に当てはまるものを整理した。

東京都教育庁総務部調査課が毎年発行している「東京都公立学校一覧」¹⁰⁾ から廃校となった学校をまとめた。また、再利用後の用途については、三菱総合研究所作成「東京都区部における学校跡地活用状況に関する考察 その3」¹¹⁾ の参考文献「東京都区部における戦後の学校跡地の活用一覧表」をもとに更に筆者が現地調査と公開地図情報、各区ホームページを参照し、情報を更新あるいは新たに付与した。その一覧を表2-1に示す。東京都区部における廃校は2013年4月現在167校である。

1960年から2010年の23区別の年少人口推移を東京都発表資料¹²⁾を元に図2-1のグラフを筆者が作成した。1960-1970年代では練馬区、江戸川区、足立区など宅地開発が盛んに行われた一部地域において一時的な増加が見られるが、1975年をピークに23区全体で減少が進んだ。



10) 東京都教育委員会「平成24年度東京都公立学校一覧」<http://www.kyoiku.metro.tokyo.jp/toukei/24kouritsu/24mokuji.htm> (2013/07/07 アクセス) アドレスの数字部分を変更することにより、平成19年度まで表示可能。平成18年度以前は冊子のみ公開。

11) 三菱総合研究所報「東京都区部における学校跡地活用状況に関する考察 (その3)」2011年三菱総合研究所報 (54) pp.86-107

12) 東京都「東京都男女年齢 (5歳階級) 別人口の予測—統計データ—」<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/dyosoku/dy-data.htm> (2013/07/07 アクセス) 「第1-2表 区市町村別年少人口」

第2章 東京都区部における廃校再利用の傾向と特徴

表 2-1 東京都区部における廃校一覧

区名	旧校名	旧校施設の概要		施設名称/利用状況	再利用後の概要				
		住所	開校年		活用形態	既存校舎の扱い	開設年	土地(建物)権利	用途
1	千代田区 神亀小学校	内神田2-1-8	1966	区立総合体育館	本格活用	解体・新築	1972	区有	社会体育施設
2	千代田区 永田町小学校	永田町2-19-1	1993	<仮校舎として利用>	暫定利用	残存	-	区有	仮校舎
3	千代田区 淡路小学校	神田淡路町2-15	1993	ワテラス	閉鎖管理	解体	-	区有	再開発ビル
4	千代田区 千代田小学校	神田東松下町2-2	1993	神田東松下町計画民間住宅棟	閉鎖管理	解体	-	買付	住宅
5	千代田区 小川小学校	神田小川町3-6	1993	小川広電	長期暫定利用	解体	2002	区有	広場
6	千代田区 西神田小学校	西神田2-6-2	1993	西神田コスモス館	本格活用	解体・新築	1999	区有	社会教育施設
7	千代田区 今川小学校	若本町2-15-3	1993	若本町ほほえみプラザ	本格活用	解体・新築	1999	区有	住宅
8	千代田区 今川中学校	加加藤町2-4-2	2005	小学館アカデミー神田駅前保育園	暫定利用	解体(一部解体)	2003	一部買付	老人デイサービスセンター
9	千代田区 練成中学校	外神田6-11-14	2005	アーツ千代田 3331	長期暫定利用	残存	2010	建物買付	文化施設
10	千代田区 九段中学校	富士見1-11-6	2006	<仮校舎として利用>	暫定利用	残存	-	区有	仮校舎
11	中央区 有馬中学校	日本橋有馬町2-10-6	1962	現在、有馬町公園	本格活用	解体	-	区有	広場
12	中央区 月島第一中学校	月島1-2-2	1968	首都大学東京晴海キャンパス	本格活用	解体・新築	2005	権利交換	大学施設
13	中央区 月島第二中学校	月島1-8-16	1968	トリトンスクエア (市街地再開発事業)	本格活用	解体・新築	2001	区有(一部 権利交換)	再開発ビル
14	中央区 虹塚中学校	日本橋2-3-4	1974	日本橋プラザビル (第三セクターによる整備運営)	本格活用	解体・新築	1988	買付	再開発ビル
15	中央区 日本橋中学校	日本橋浜町三丁目37番1号	1974	区立浜町保育園	本格活用	解体・新築	1979	区有	保育所
16	中央区 第二中学校	明石町1-7	1984	ラ・フェール明石町 介護老人保健施設リハポート明石町、知的障害者生活支援施設 インポートハウス明石	本格活用	解体・新築	2004	買付	住宅
17	中央区 十思小学校	日本橋小伝馬町5-1	1990	十思スクエア	長期暫定利用	残存	2000	区有	老人デイサービスセンター
18	中央区 京橋小学校	銀座1-25-3	1992	京橋プラザ	本格活用	解体・新築	1999	区有	住宅
19	中央区 京華小学校	八丁堀3-17-9	1993	京華スクエア	長期暫定利用	残存	2000	区有	社会教育施設
20	港区 西板小学校	虎ノ門1-21-10	1964	グランスイート虎ノ門 とらトピア シティハイブツ芝	本格活用	解体・新築	2007	権利交換	住宅
21	港区 竹芝小学校	芝1-8-23	1989	区立障害保健福祉センター シューマンプラザ	本格活用	解体・新築	2000	区有	障害者福祉施設
22	港区 桜田小学校	新橋2-16-3	1991	生涯学習センターぱるーん	長期暫定利用	残存	2000	区有	社会教育施設
23	港区 桜小学校	西新橋2-10-13	1991	南桜公園	本格活用	解体	2009	区有	広場
24	港区 緑小学校	虎ノ門3	1991	阪物気象庁虎ノ門庁舎、区立教育センター整備(事業中) 旧エコ プラザ(1995-2008)	閉鎖管理	解体	-	区有(一部 国と権利交換)	庁舎等
25	港区 赤坂小学校	赤坂4-1-24	1992	<保健所仮庁舎として利用> 特別養護老人ホームサン・サン赤坂	本格活用	残存(一部解体)、増築	2003	区有	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
26	港区 永川小学校	赤坂6丁目6番14号	1993	区立永川武道場	本格活用	解体(一部解体)、増築	2003	区有	社会体育施設
27	港区 桜川小学校	新橋6丁目9-2	1994	福祉プラザさくら川	本格活用	解体・新築	2006	買付	老人デイサービスセンター
28	港区 神明小学校	浜松町1-13-1	1995	区民向け住宅シティハイブツ神明、エコプラザ	本格活用	解体・新築	2008	買付	住宅
29	港区 北芝中学校	芝公園3丁目2-25	1969	芝公園用地	本格活用	解体	2001	区有	広場
30	港区 三河台中学校	六本木4-7-14	1998	日みなと NPO ハウス (2002-07)、麻布書移転予定 東京インターナショナルスクール	閉鎖管理	解体	-	区有	庁舎等
31	港区 南海小学校	三田3-4-22	2000	<民間企業所有地と土地の権利交換>	閉鎖管理	残存(一部)	2004	区有	学校
32	港区 芝浜小学校	三田5-24-24	2001	<民間企業所有地と土地の権利交換> つばさ教室(不登校児童支援施設)	暫定利用	解体	-	権利交換	その他
33	港区 飯倉小学校	東麻布2-1-1	2004	港区東麻布保育室	長期暫定利用	残存	2007	区有	保育所
34	新宿区 深溝第二小学校	西新井1-23-3	1986	新橋ファーストウエスト	本格活用	解体・新築	2003	土地借託	再開発ビル
35	新宿区 四谷第五小学校	新宿5-18-21	1995	吉本興業東京事務所	長期暫定利用	残存	2008	建物買付	その他法人事務所等(企業・学校法人を除く)
36	新宿区 定塚第三小学校	西新宿6丁目12-30	1997	新宿区第二分庁舎	長期暫定利用	校庭部分に新築	2004	区有	庁舎等
37	新宿区 定塚中学校	北新宿1丁目21-10	1997	長程花伝舎 大野学園高等学校	長期暫定利用	残存	2005	建物買付	文化施設
38	新宿区 定塚第二中学校	西新宿4-35-5	1997	西新宿こども園(改修工事中、校庭は西新宿小が使用)	本格活用	残存	2011	区有	児童福祉施設(保育所を除く)
39	新宿区 半田原町小学校	原町2-41	1998	デンマークイン新宿	本格活用	解体・新築	2003	買付	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
40	新宿区 四谷第二中学校	左門町5	2001	新宿鍼灸柔整専門学校	本格活用	残存	2004	買付	学校
41	新宿区 戸山中学校	大久保3-1-1	2005	介護老人保健施設マイウェイ四谷 社会福祉法人新宿区社会福祉協議会事務所	本格活用	校庭部分に新築	2005	買付	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
42	新宿区 東戸山中学校	新宿7-3-29	2007	マリアス新宿 区立子ども総合センター	本格活用	解体・新築	2010	買付	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
43	新宿区 四谷第三小学校	本塩町2	2007	<保育所仮園舎として利用、市街地再開発事業予定中>	暫定利用	残存	2011	区有	その他
44	新宿区 四谷第四小学校	四谷4-20-1	2007	四谷ひろば	長期暫定利用	残存	-	区有	仮校舎
45	新宿区 戸山第二中学校	高田馬場4-36-12	2011	しんえい子ども園 もくもく 学習クラブ事業 新宿NPO協働推進センター	長期暫定利用	残存(一部)	2013	建物買付、区有	保育所
46	東京都 元町小学校	本郷1-1-19	1998	順天堂大学元町ビル	暫定利用	残存	-	建物買付	大学施設
47	東京都 第四中学校	本郷1-1-2	1998	総合体育館(実施設計中)	閉鎖管理	解体	-	区有	社会体育施設
48	東京都 第五中学校	小日南2-16-15	2009	文化福祉センター	本格活用	解体・新築	-	区有	その他老人福祉施設
49	台東区 台英小学校	横場1丁目36番2号	1978	洗車ものづくり工房 アクシス台東	本格活用	残存	2010	区有	創業支援施設
50	台東区 二長町小学校	台東1-25-12	1990	いきいきプラザ	本格活用	解体・新築	2001	買付	住宅
51	台東区 下谷小学校	東上野4-7	1990	<学校法人に一部買付>	暫定利用	残存	2001	区有	社会教育施設
52	台東区 福井中学校	浅草橋1-22-16	1991	ビューリック浅草橋ビル	本格活用	解体・新築	-	建物一部買付	学校
53	台東区 坂本小学校	下谷1-12-8	1996	<学校法人、東京都に一部買付>	暫定利用	残存	-	建物一部買付	学校
54	台東区 西町小学校	東上野2-23-16	1998	永寿総合病院	本格活用	解体・新築	2002	買付	医療施設
55	台東区 柳北小学校	浅草橋5-1-35	2001	区立台東保育園	本格活用	解体(一部解体・新築)	2013	区有	保育所
56	台東区 田中小学校	日本堤2-25-4	2001	区立たなかデイホーム 子ども家庭支援センター	長期暫定利用	残存	2006	区有	老人デイサービスセンター 児童福祉施設(保育所を除く)
57	台東区 蓮華中学校	清川1-14-7	2002	福祉プラザ台東清華会	本格活用	解体・新築	2010	買付	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
58	台東区 亀栗中学校	亀栗2-10-6	2002	亀栗保育園	暫定利用	残存	2012	区有	保育所
59	台東区 台東中学校	元浅草3-12-12	2002	都立白鳥高等学校附属中学校 東校舎	長期暫定利用	残存	2005	都に買付	学校
60	台東区 小島小学校	小島2-9-10	2003	小島アートプラザ	長期暫定利用	残存	2004	区有	創業支援施設
61	台東区 清美小学校	寿1-10-9	2003	ことぶき子ども園	長期暫定利用	残存	2009	区有	保育所
62	墨田区 西吾妻小学校	文花1-20-7	1999	すみだ産学連携プラザ	長期暫定利用	残存	2003	区有	創業支援施設
63	墨田区 文花小学校	文花1-32-9	1999	すみだ環境ふれあい館	長期暫定利用	残存	2001	区有	児童福祉施設(保育所を除く)
64	墨田区 泉舟中学校	文花1-18-6	1999	クレスタフォーム 亀戸ビューフォート	本格活用	校庭部分に新築	2004	売却	住宅
65	墨田区 第五吾妻小学校	八広4-35-17	2003	地域開放施設として利用	暫定利用	残存	-	区有	地域開放
66	墨田区 木下川小学校	東墨田2-15-13	2003	八広地域プラザ「吾妻の里」	本格活用	解体・新築	2013	区有	社会教育施設
67	墨田区 隅田小学校	墨田5-49-5	2005	産業教育資料室「きねがわ」 地域開放施設として利用	暫定利用	残存	2010	区有	文化施設
68	墨田区 立花小学校	立花1-25-27	2008	社会福祉法人賛育会東京清風園	本格活用	解体・新築	2012	買付	その他法人事務所等(企業・学校法人を除く)
69	墨田区 亀戸小学校	亀戸7-65-12	2000	区立立花幼稚園	本格活用	解体・新築	2012	区有	児童福祉施設(保育所を除く)
70	江東区 第二砂町小学校	東砂4-20-5	2000	中央学院大学中央高等学校	本格活用	解体・新築	2001	売却	学校
71	江東区 南砂小学校	南砂2-3-13	2000	愛育メディカルセンター 愛和病院	本格活用	解体・新築	2002	売却	医療施設
72	江東区 白河小学校	白河1-5-15	2002	介護老人福祉施設あじさい (改修工事中)	本格活用	解体・新築	2006	売却	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
73	江東区 亀島小学校	亀島3-36-6	2002	ケイ・インターナショナル スクール 母子生活支援施設パークサイド亀島	本格活用	解体・新築	2006	売却	学校
74	江東区 第三大島中学校	大島1-20-20	2002	老人ホームカメリア 介護老人保健施設キーストーン	本格活用	解体・新築	2008	買付	児童福祉施設(保育所を除く)
75	江東区 大島南小学校	大島5-52-13	2007	インディア・インターナショナルスクール・イン・ジャパン クレハの仮設により保育園仮園舎として利用	長期暫定利用	残存	2010	建物買付	学校
76	品川区 原小学校	西大井2-5-21	2007	ヘルズケアタウンにしおおい、ケアホーム西大井こうほうえん キッズタウンにしおおい	本格活用	残存	2009	買付	仮校舎
77	品川区 八潮北小学校	八潮8丁目2-1	2008	ヘルズケアタウンにしおおい、ケアホーム西大井こうほうえん 西大井いきいきセンター	本格活用	残存	2009	買付	老人デイサービスセンター 保育所
78	品川区 八潮南小学校	八潮9-9-11	2008	ウエルカムセンター原	本格活用	残存	2009	買付	その他老人福祉施設
79	品川区 荏原第二中学校	平塚3-9-1	2008	明瞭宇園	長期暫定利用	残存	2008	買付	社会教育施設
80	品川区 八潮南中学校	八潮5-9-2	2008	区立区民活動交流施設こみかにていぶらざ八潮 多目的広場(整備中)	本格活用	残存	2011	区有	社会教育施設
81	品川区 第一日野小学校	西五反田6-6-19	2010	八潮南特養ホーム	本格活用	残存	2011	区有	広場
82	品川区 第一日野小学校	西五反田6-6-19	2010	校庭部分を民間企業に駐車場用地として買付	暫定利用	残存	2010	買付	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム) 企業施設

第2章 東京都区部における廃校再利用の傾向と特徴

参考文献 12 を元に各区における 1960 年から現在までの年少人口の最大数をそれぞれ 100 として現在の年少人口減少割合および年少人口減少人数を計算した（図 2-2）。

割合の減少が特に見られる区は、台東区(24.7%)、千代田区(26.9%)、渋谷区(27.8%)、豊島区(30.0%)、新宿区(31.4%)である。減少人数の多い区は、大田区(88,812人)、足立区(78,466人)、北区(78,466人)、杉並区(63,208人)、世田谷区(61,868人)である。

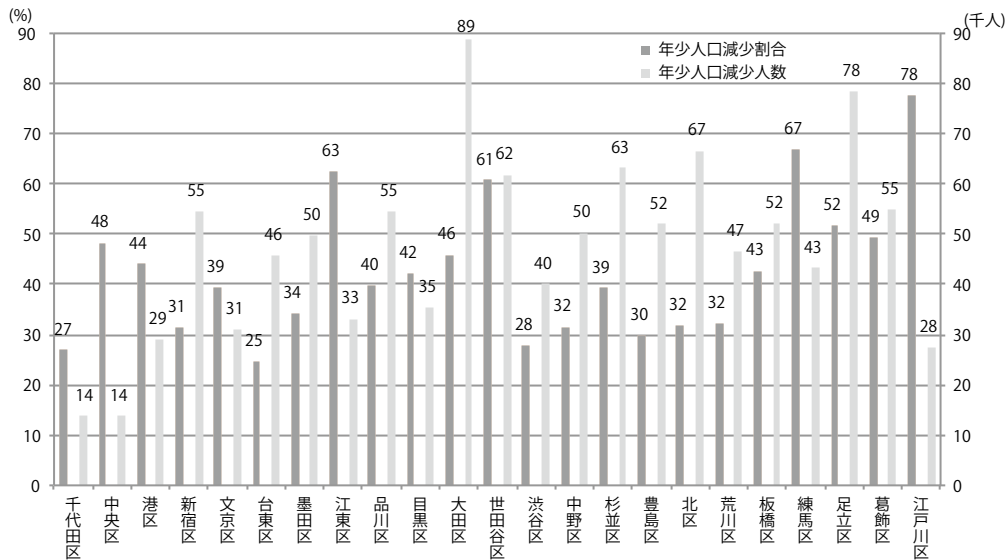


図 2-2 23 区別年少人口変化割合および減少数

一方、各区の廃校数を比較すると、北区が最も多く 16 校である（図 1-1）。港区 14 校、台東区 13 校、新宿区 12 校、豊島区・足立区 11 校、千代田区 10 校と都心部および北東地域に多く見られる。北区、足立区は減少人数が多いため、廃校数増加につながったことが考えられる。また、台東区、新宿区、豊島区、千代田区は減少割合の高さが廃校数増加につながったと考えられる。

港区については、比較的人口規模が小さいため、1 学校当たりの学級数および 1 学級当たりの児童・生徒数を確保するために積極的に統廃合を行ったことが以下の港区の報告書から推察される。

『港区では、昭和 30 年代後半から徐々に減少傾向にあった人口が、昭和 50 年代末のバブル経済期に急激に減少した。少子・高齢化の傾向とあいまって、小中学校の児童・生徒数が減少したため、学校の適正な規模を検討し、区立小中学校の適正配置を図っていく必要に迫られた。』¹³⁾

こうした背景を受け、港区教育委員会では、昭和 62 年に港区立学校適正規模等審議会を設置し、平成元年 12 月には同審議会が、「港区立学校の適正規模、適正配置および通学区域についての基本的考え方並びに具体的方策について」答申を出している。¹³⁾

以上より、東京都区部における廃校数は、年少人口の減少から影響を受けると共に各行政組織の方針によって変化し得るものであると言える。

13) 港区土地活用方針検討委員会「港区土地活用方針検討委員会 最終報告書」2006.04 p.4

年代別廃校数を筆者作成資料表 2-1 を元にグラフ化した(図 2-3)。1990-2009 年にかけて廃校数が急激に増加している。これは年少人口の推移と関係していると考えられる。年少人口は 1975 年から 2000 年まで減少したが、直近 10 年間では半数以上の区が増加をしている。現在とほぼ同規模の人口となっていた 1990 年頃から、港区のように統廃合の検討が始まり、その検討による計画をもとに 20 年間で統廃合を実施していきっていると考えられる。2010-2014 年では、予定されていた統廃合が完了しつつあることと、都心回帰によって人口増が生じていることから、過去 20 年と比較すると統廃合の数は少ないと予想される。

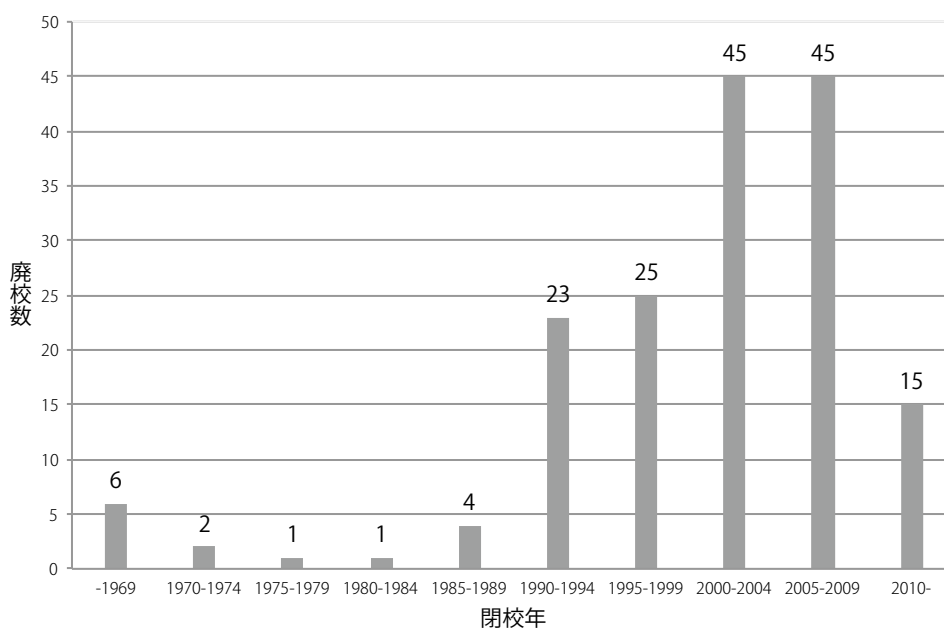


図 2-3 年代別廃校数

続いて、年代別廃校数を立地する区ごとに分類した。都心 3 区(千代田区、中央区、港区)と都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)とそれ以外の区(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区)を周辺区として集計を行った。ただし、都心 10 区については上記 10 区から都心 3 区を除いた 7 区を対象として集計を行った(図 2-4)。

年代を経るにしたがって、都心から周辺部へ廃校の発生地点が移行していきっていることが分かる。都心 3 区は 1990-1994 年、都心 10 区は 2000-2004 年、周辺区は 2005-2009 年にそれぞれピークがあることが分かった。2010 年以降は都心 3 区で廃校は発生していない。

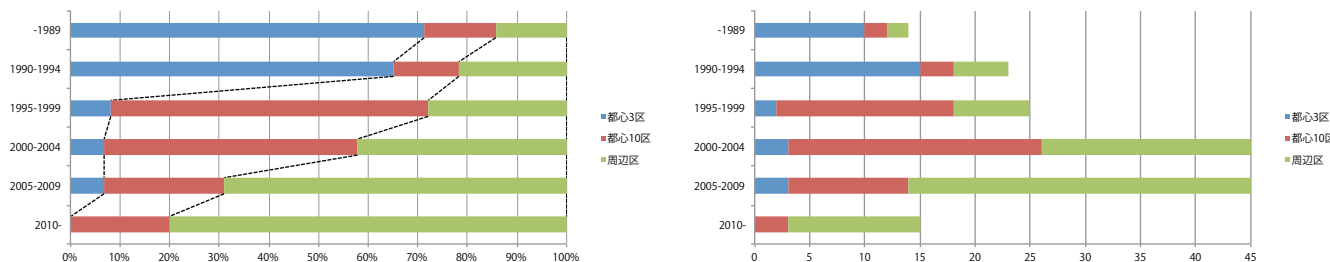


図 2-4 年代別廃校発生区集計

2.1.2 廃校再利用における問題

本項では、既往研究で指摘されている廃校の再利用をする上での問題を整理する。

廃校となった学校を再利用するためには、いくつかの要件を満たす必要がある。その要件が原因となり、再利用が困難となる場合がある。図2-5に再利用を制限する項目とそれによって発生する問題をまとめた。

1981年の建築基準法改正以前に建設された校舎は現在の法規に照らし合わせると既存不適格となるものもある。新耐震設計基準への準拠、変更後用途に求められる建築性能を満たすための改修が不可避となり、再利用に要するコストが増加する。また、「校舎平面の柱割りで用途変更のしやすさが変わる場合がある」¹⁴⁾。用途変更のための行政手続きでは、「国庫補助を受けて建設された学校施設を、学校以外に転用したり売却する場合は原則として、補助金相当額の国庫納付等により文部科学大臣の承認を得るための財産処分手続が必要」¹⁵⁾だったが「ほとんどのケースにおいて国庫納付金が不要となるよう」¹⁵⁾手続きの大幅な簡略化・弾力化が図られている。しかし、建築年数が10年以内かつ以下要件に当てはまらない場合は返済が必要である。「◎耐震補強事業、大規模改造事業（石綿およびPCB対策工事に限る）を実施した建物等の無償による財産処分（平成20年6月より）◎大規模改造事業（上記以外）で、補助後10年以上経過した建物等と併行してやむを得ずに行う無償による財産処分（平成20年6月より）◎市町村合併に伴う、学校統合等をした建物等の無償による財産処分（平成20年6月より）○学校統合後等に地域再生計画の認定を受けた建物等の無償による転用・貸与（平成16年4月より）」¹⁶⁾

A. 新耐震設計基準、B. 建築基準法、C. 消防法、D. 平面計画、E. 国庫補助金の返済義務は再利用後改修のコストを増加させ、その結果、活用形態が未利用・暫定利用といった「転用に補助金返還が必要な期間内は転用を見合わせるといった資金問題回避手段としての利用」¹⁷⁾をされる場合がある。暫定利用が長期化すると、「施設利用者という利害関係者と既得権益を生むため、将来暫定活用を終了することとなった場合、強い反発に遭う可能性も高いものと予想される。」¹⁸⁾

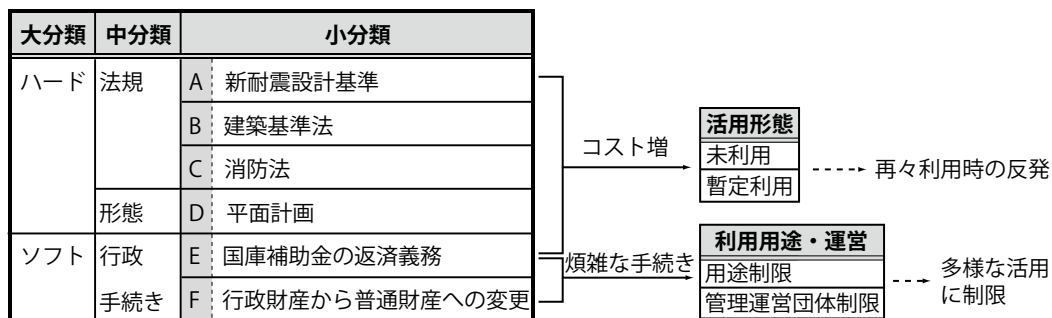


図2-5 再利用を制限する項目と発生する問題

14) 河野学 他「建築関連法規が廃校後の公立小学校の用途変更に及ぼす影響について—京都市・大阪市・神戸市の場合—」2006年日本建築学会計画系論文集, pp.47-52

15) 文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査の結果について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/1325788.htm (2013/07/09アクセス)

16) 文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/_icsFiles/afildfile/2012/09/14/1325788_1.pdf 資料9 2011.09.14

17) 西田恵 他「東京23区における学校跡地の実態とその有効活用に関する研究」2006年日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.353-354

18) 村井昂志「東京大都市圏郊外における公立小中学校の廃校と跡地利活用の経緯の分析—東京都多摩市を事例として—」2007年相関社会科学, pp.78-85

また、公立小中学校の土地と建物は、地方自治体が所有する公有財産の中で行政財産の公共用財産に区分されている¹⁹⁾（参考文献 19 を元に表 2-2 筆者作成）。「用途変更をする場合、行政財産から普通財産への変更が必要な場合がある。しかし、行政財産から普通財産の変更は簡単にできない」¹⁴⁾ ため、転用後の用途や管理運営母体に制限がかかってしまう。その結果、地域のニーズに応える用途への変更が困難となる可能性がある。

表 2-2 公有財産（土地）区分一覧

公有財産（土地）			
行政財産 行政の用に供するため所有する公有財産	公用財産 事務、事業又はその職員の住居の用に供し、又は供するものと決定した財産	本庁舎	
		その他	消防施設
		行政機関	その他の施設
		小学校	
	公共用財産 直接公共の用に供し、又は供するものと決定した財産	中学校	
		高等学校	
		中等教育学校	
		公営住宅	
		公園	
		その他の施設	
山林			
その他			
普通財産 行政財産以外の一切の公有財産	宅地		
	田畑		
	山林		
	その他		

東京都区部における年少人口は、東京都総務局統計部が発表している「東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測」²⁰⁾によると、2010年に約96万人であったが、2035年には約71万人に減少すると予測されている。今後も廃校が増加すると予測される中で、持続的な廃校再利用のための方策が求められている。

19) 財務省「第1 国有財産の制度」http://www.mof.go.jp/national_property/reference/statistics/ichiran23/h23a.htm（2013/07/10 アクセス）および総務省「公共施設状況調」<http://www.soumu.go.jp/iken/shisetsu/index.html>（2013/07/10 アクセス）

20) 東京都総務局統計部「東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測」<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/dyosoku/dy-index.htm>（2013/07/10 アクセス）

2.2 年代別・23 区別の再利用用途と活用形態

本節と次節では、廃校 167 校の再利用の傾向と特徴を考察する為に、廃校単体に焦点を当て分析を行う。廃校を用途・活用形態と土地・建物の要素に分解し、それぞれを年代別や立地する 23 区別に整理した上でその傾向を述べる。

2.2.1 廃校の再利用用途

廃校の再利用用途について全体像を把握するために、まず再利用の代表的事例からみていく。

1) 社会教育施設

既存校舎をそのまま使用し、教室空間をそのまま使用できるため軽微な改修や耐震工事のみで使用される。校庭は一般開放や地域開放されることが多く、地域住民や近隣を訪れた人たちに利用される。学校施設として使用していた頃よりも多様な主体による利用を見込むことが可能である。運営は行政が行う場合や、指定管理者制度を活用し民間事業者に委託する場合がある。

港区に立地する旧桜田小学校は現在生涯学習センターばるーんとして再利用されている（図 2-6,7）。



図 2-6 生涯学習センターばるーん外観



図 2-7 旧桜田小学校校庭

ばるーんは「子どもから高齢者まで幅広く区民や在勤者などを対象に学習機会、場、情報を提供する生涯学習の拠点として設置され」た²¹⁾。校門を通りぬけのために開門しており、2013/4/1 16:00-16:10 筆者実施の交通量調査時には 1 分間で 20 人以上が校庭を通り抜けていった。

2) 高齢者福祉施設

年少者が減少する一方で、増加する高齢者のために廃校を再利用する事例である。既存校舎を使用する場合と建て替えを実施する場合がある。既存校舎を使用する場合は耐震工事に加えてバリアフリー化が求められる一方、「学校は福祉施設や事務所よりも採光規定・天井の高さ・廊下の幅、階段の寸法の

21) 新橋ねっと <http://www.shinbashi.net/shop/202083> (2013/07/18 アクセス)

規定が厳しいので、他への用途変更時にこれらの規定が有利に働くことが多い」²²⁾。運営は事業者を民間委託する場合が多い。

中央区に立地する旧十思小学校は現在十思スクエアとして再利用されている（図 2-8,9）。



図 2-8 十思スクエア外観



図 2-9 十思スクエア看板

十思スクエアは既存校舎を改修して再利用している。『高齢化に対応した区民サービスと地域の方々の相互交流の場などに活用されています。…ここ「十思スクエア」は福祉の場として位置付けられている²³⁾。デイサービスのみならず、地域交流施設や保育園も併設している。

3) 広場

廃校となった校舎を完全に撤去し、校庭と一体的に広場として整備する場合がある。日常的に地域住民に利用されるとともに、非常時には防災活動の拠点として機能する。

港区に立地する旧桜小学校は現在南桜公園として再利用されている（図 2-10,11）。



図 2-10 南桜公園入口



図 2-11 防災用装置

図 2-11 に写っている円柱は、通常時には公園のツールとして利用され、震災等の緊急時には、座板を取り外して仮囲いを設置した上で、非常用仮設トイレとして使用できるようになっている。南桜公

22) 河野学 他「建築関連法規が廃校後の公立小学校の用途変更にあつての影響について—京都市・大阪市・神戸市の場合—」2006年日本建築学会計画系論文集, p.50

23) 中央区のまちづくり <http://www.tokyochuo.net/meeting/town/shisetsu/zisshi.html> (2013/07/18 アクセス)

第2章 東京都区部における廃校再利用の傾向と特徴

園は緊急時の地域避難場所に指定されている²⁴⁾。

4) 住宅

既存校舎を取り壊し、新たに高層マンションを建設する。区有の公営住宅となる場合と土地を民間業者に売却し、一般住宅となる場合がある。

千代田区に立地する旧西神田小学校は現在西神田コスモス館として再利用されている（図 2-12）。



図 2-12 西神田コスモス館外観

西神田コスモス館は地上 25 階の高さで、構成は西神田保育園（1～2 階）西神田児童センター（2～5 階）区民・区営住宅（7～25 階）となっている。「住宅の使用料（家賃）は、入居者の所得、住戸の広さ、立地条件、築年数などにより異なりますが、おおむね 5 万円～30 万円程度の範囲」²⁵⁾となっている。住宅用途のみでは利用者が限定されてしまうが、保育園や児童センターを併設し利用者増加を図っている。

5) 保育所

年少人口は減少しているが、女性の社会進出や家族形態の変化、ライフスタイルの多様化によって保育所に対するニーズは増加している。東京都の発表では、「平成 24 年 4 月の待機児童数は、昨年と比べ 598 人減少し、都全体で 7,257 人となりました。平成 23 年 4 月も前年と比べて 580 人減少しており、2 年連続の減少となります」²⁶⁾とあり、減少しているとはいえ未だ 7000 人を越える待機児童が存在する。

品川区に立地する旧原小学校はキッズダウンにしおおいとして再利用されている（図 2-13,14）。

24) 港区「芝地区防災マップ」http://www.city.minato.tokyo.jp/shibakyoudou/bosai-anzen/bosai/daishinsai/b-map/documents/shiba_bousaimap_nihongo_omote.pdf

25) 千代田区「千代田区内の公共住宅：区民住宅一覧」<http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/sumai/koejutaku/kumin.html> (2013/07/19 アクセス)

26) 東京都 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2012/07/60m7j100.htm> (2013/07/19 アクセス)



図 2-13 キッズタウンにしおおい入口



図 2-14 キッズタウンにしおおい外観

旧原小学校は保育所だけでなく、高齢者向け優良賃貸住宅や介護予防センター、地域交流施設が併設されており幼児から高齢者まで幅広く使用することができるようになっている。

6) 創業支援施設

廃校校舎を新産業創出拠点として再利用する場合がある。運営は行政によって行われることが多い。教室空間を1部屋ずつ入居希望者に貸し出すことができるため、既存校舎を使用する場合が多い。

台東区に立地する旧小島小学校は台東デザイナーズビレッジとして再利用されている（図 2-15,16）。



図 2-15 入居企業展示



図 2-16 入り口付近の打ち合わせスペース

「台東デザイナーズビレッジは、ファッション関連ビジネス分野での起業を目指すデザイナーを支援する施設として2004年4月に旧小島小学校の校舎を活用して設立されました²⁷⁾。制作を行うためのスペースのみならず、ショールームや商談室も用意されている。入居期間が3年以内と定められているため、入居者の新陳代謝が必ず生じる仕組みになっている。

27) 台東デザイナーズビレッジ公式ホームページ <http://www.designers-village.com/about.html> (2013/07/19 アクセス)

7) 再開発ビル

学校敷地を売却し、一体の土地と合わせ再開発が行われることがある。地価の比較的高い地域で行われる事が多い。校舎が解体され、土地の形状も変化するため、合意形成に必要な期間も含め開発には時間が必要である。

千代田区に立地する旧淡路小学校は現在 WATERRAS（ワテラス）となって再利用されている（図 2-17,18）。



図 2-17 WATERRAS 外観



図 2-18 隣接する街区公園

旧淡路小学校が 1993 年に閉校となってから WATERRAS がグランドオープンするまでに約 10 年の歳月を要した。主要用途は事務所・住宅・学生用住宅・コミュニティ施設・商業施設となっており、WATERRAS のコンセプトには、『地域コミュニティの核であった淡路小学校（明治 8 年開校）が平成 5 年に統廃合となるなど、連綿と続いてきたコミュニティも存続の危機に陥りました。そこで、地域の方々の呼びかけにより、明治以来この地区に権利を有していた安田不動産が加わり、「古き良き伝統を受け継ぎ、新しいコミュニティが育まれる街へ。」とのコンセプトのもと、「WATERRAS」は計画されました。働くだけの街ではなく、様々な年代の人々が住まう街。職種や世代の壁を越えた交流により、築き上げられていくコミュニティ。そのような街を目指し…』²⁸⁾と書かれている。小学校が高層ビルへと変貌しても地域コミュニティの核として機能させようとしている姿勢が見受けられる。

以上、廃校の再利用用途の代表例を挙げたが、他にも多様な用途で活用がなされている。全国の事例については、文部科学省「廃校リニューアル 50 選」²⁹⁾を参照されたい。

28) WATERRAS 公式ホームページ <http://www.yasuda-re.co.jp/waterras/> (2013/07/19 アクセス)

29) 文部科学省「廃校リニューアル 50 選」http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/03062401/50senn_index.html (2013/07/19 アクセス)

2.2.2 年代別・23 区別の廃校の再利用用途の傾向

本項では、東京都区部に立地する廃校 167 校の再利用用途を集計し考察を行う。

文部科学省が実施している、廃校施設等活用状況実態調査の発表資料 3「廃校の実態および有効活用状況」³⁰⁾ に挙げられている用途に学校（公立小中学校以外）、仮校舎、広場、地域開放、再開発ビル（商業用途を含むもの）を加え、廃校 167 校の再利用後用途を筆者作成の表 2-1 を元に集計した（図 2-19）。廃校 1 校に対して複数の用途が存在する場合は、用途ごとに集計している。そのため、重複を含めて全体数は 208 となっている。

公民館や生涯学習センターを含む社会教育施設が 19 校で最も多く、学校（公立小中学校以外の教育施設）、仮校舎、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）が 16 校と続いた。少ない用途では、備蓄倉庫（1 校）、企業施設（2 校）、医療施設（2 校）、放課後児童クラブ（2 校）となっている。

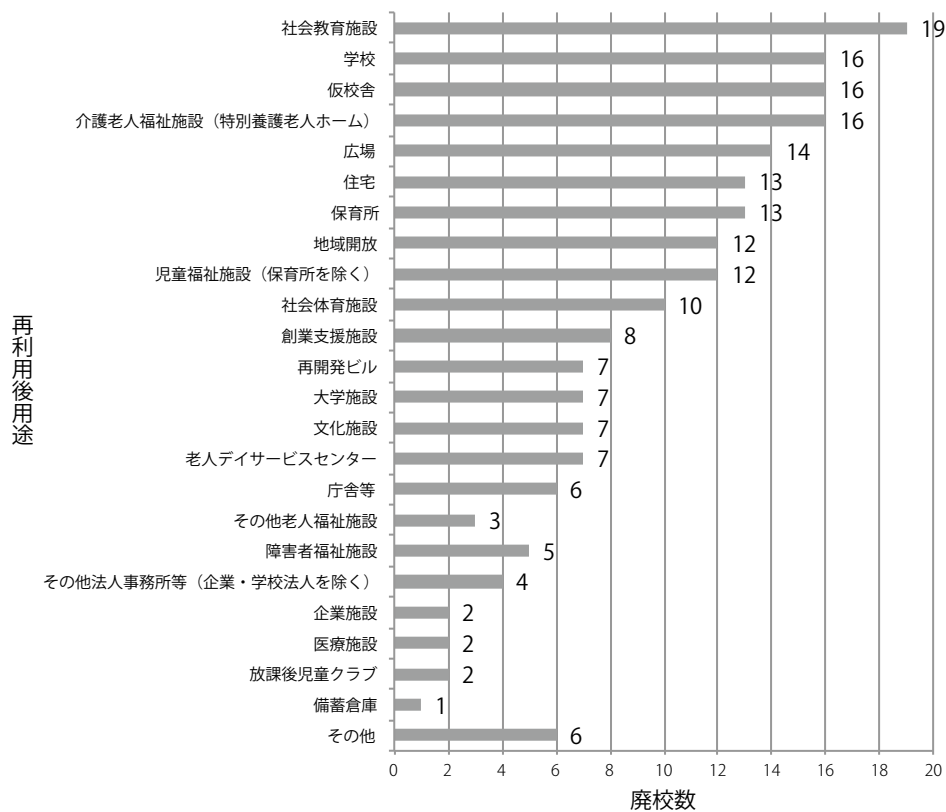


図 2-19 再利用用途集計

30) 文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/_icsFiles/afldfile/2012/09/14/1325788_1.pdf 資料 3 2011.09.14

第2章 東京都区部における廃校再利用の傾向と特徴

続いて、用途を8個のカテゴリに分けて年代別に用途を集計を行った(図2-20)。介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)、老人デイサービスセンター、その他老人福祉施設、障害者福祉施設、医療施設を「高齢・医療施設」とした。保育所、児童福祉施設(保育所を除く)、放課後児童クラブを「未就学・児童施設」とした。文化施設、社会教育施設を「文化・学習施設」とした。学校、仮校舎、大学を「教育施設」とした。庁舎等、創業支援施設、企業施設、再開発ビル、その他法人事務所等(企業・学校法人を除く)を「業務関連施設」とした。社会体育施設、広場、地域開放を「広場・体育施設」とした。住宅は住宅のみでカテゴリを作った。上記以外がその他に含まれる。

医療・高齢者施設が多く整備されたのは1990年代後半から2000年代である。住宅については、2000年以前、特に1990-1994年が多い。これは、人口減少が下げ止まりつつあり都心回帰の兆候が見え始めた時期とも一致する。住宅の需要が多かったことが要因の1つと言えよう。教育施設への転用は近年になるほど増加しているが、これは統廃合による廃校の場合、統合先の校舎を整備している間の仮校舎となることが多いためであると考えられる。また、竣工後10年未満の場合は転用の制限があるためとも考えられる。

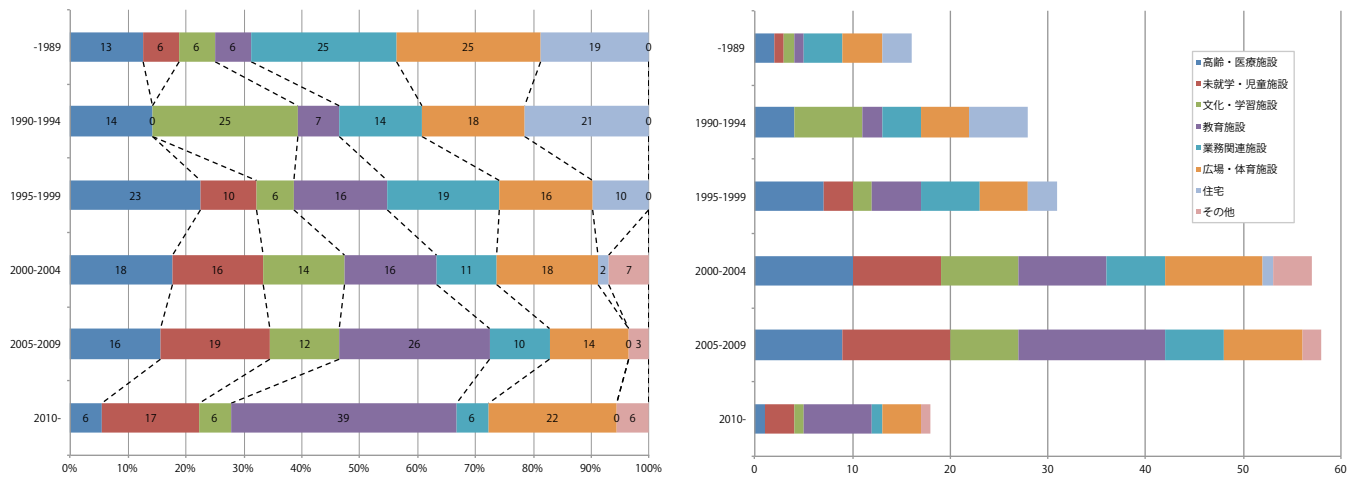


図 2-20 年代別用途集計

更に、用途を立地する23区別に集計した。都心3区、都心10区(都心3区を除く)、周辺区の3種類に分けてそれぞれ8個の用途カテゴリで集計を行なっている(図2-21)。

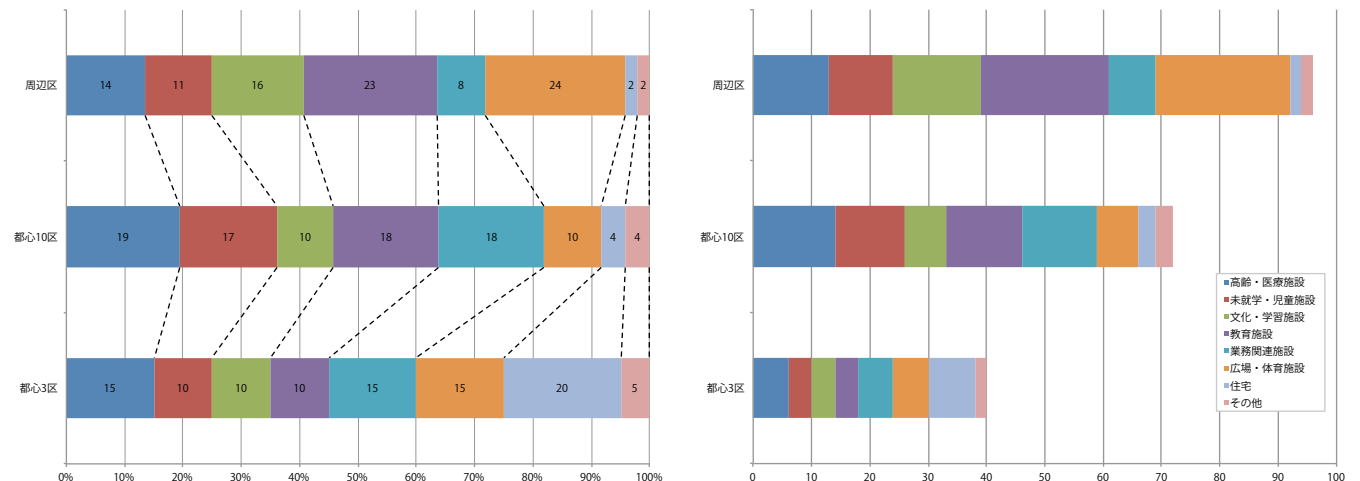


図 2-21 23区別用途集計

高齢・医療施設と未就学・児童施設が都心10区で多いことから、都心居住における生活福祉サービスを行政が向上させようとしていることが窺える。業務関連施設と住宅は都心3区、10区が比較的多い。これは土地への需要が周辺部より比較的高いためであると考えられる。広場・体育施設は周辺区に多く、これは、周辺区において転用・買収のニーズが無いまたは転用が難しい要件があるためであると考えられる。

2.2.3 年代別・23区別の廃校の活用形態の傾向

続いて、年代別、23区別で活用形態を集計した。本格活用、長期暫定利用、暫定利用、閉鎖管理の4種類に分類した(図2-22,23)。

本格活用されている廃校は年代が進むにつれて減少していく。都心10区と周辺区を比較すると、都心10区の方が早期から廃校が発生していたにもかかわらず本格活用の比率が低い。これは、文部科学省による財産処分手続きの大幅な簡略化・弾力化が2008年から施行されたため、2000-2004年にピークであった都心10区で補助金納付義務のあるものは暫定利用せざるを得ない状況にあったからである。周辺区は2005-2009年に廃校のピークがあり、2008年施行の手続きに則って申請するために、再利用用途を比較的早期に決定し本格活用に移ることが出来たと考えられる。

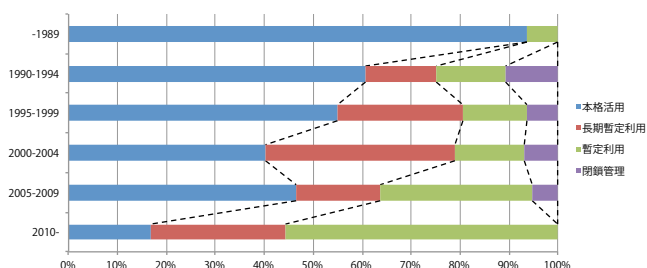


図 2-22 年代別活用形態集計

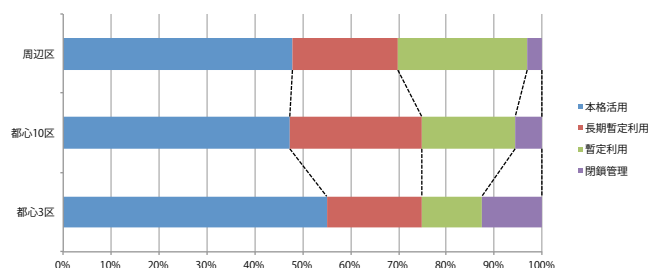


図 2-23 23区別活用形態集計

2.2.4 まとめ

再利用用途の傾向として、高齢者施設や保育所など基本的な生活福祉施設の転用数は減少傾向にあり、特に都心3区では廃校発生がピークであったことから、一定数の供給が完了したことが予想される。

仮校舎や地域開放など校舎の改修をしない暫定利用の形態が周辺区で増加しており、これから本格活用に移行していくことが予想される。今後発生する廃校と既に廃校となり暫定利用されているものと合わせて、どのような用途や形態での活用が求められているのか、次節で読み解いていく。

2.3 再利用時の土地・建物形態の傾向

本節では、年代別・23区別の廃校の土地・建物形態の傾向について分析する。再利用時に既存建築物である校舎を「校舎現存」「一部現存」「校舎解体」に分類した。土地については、「単独利用」「隣接地一体利用」「複合再開発」とした。

2.3.1 土地・建物形態

校舎の分類について説明する。校舎現存とは、校舎の躯体を残したままで改修を行い使用している状態を指す。一部現存は、校舎の一部を躯体まで解体し、新築・増築または何も建設せず使用している状態を指す。校舎解体は校舎を躯体ごと解体し新築または何も建設せず使用している状態を指す。

土地の分類について説明する。単独利用とは、廃校が使用していた敷地を使用時と変更せずに利用している状態を指す。隣接地一体利用とは、隣接する土地と一体的に整備して利用している状態を指す。複合再開発とは、近隣の土地と共に再開発を行った状態を指す。

隣接地一体利用について、例を示す。千代田区に立地している旧練成中学校は現在 3331 Arts Chiyoda として再利用されている。改修の際に隣接する練成公園と一体的に整備された（図 2-24）。



図 2-24 隣接する公園と一体整備された 3331

2.3.2 年代別・23区別の土地・建物形態集計

まず、23区別に都心3区、都心10区（都心3区を除く）、周辺区で集計を行った（図 2-25）。都心から周辺区にかけて校舎解体から校舎現存の割合が高くなっていく。また複合再開発の割合も減少していく。これは、都心3区の廃校のピークが1990年代前半であったことから、現在再利用するまでに解体や新築の出来る十分な期間が経過していることと、1990年代はバブル崩壊前後であり、行政も不動産投資に意欲的であったことが要因であると考えられる。

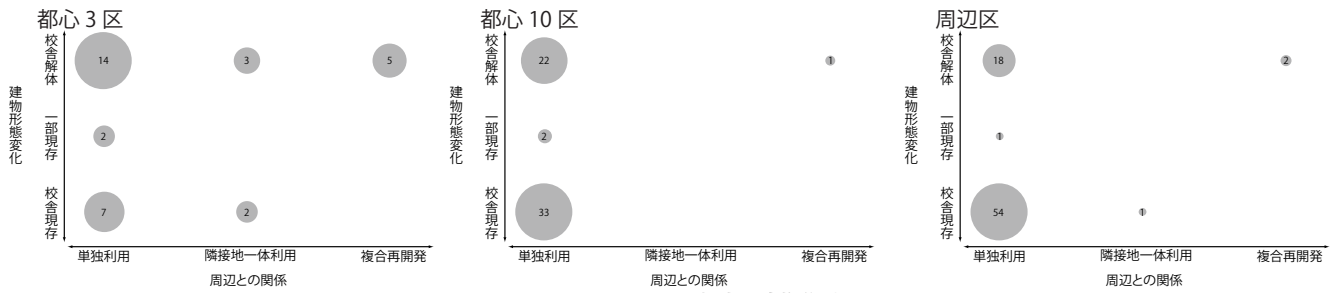


図 2-25 23 区別土地・建物集計

次に、年代別に集計を行った（図 2-26）。年代を経るごとに校舎解体から校舎現存へ、複合再開発から単独利用へと 23 区別の集計と同じ傾向が見られた。

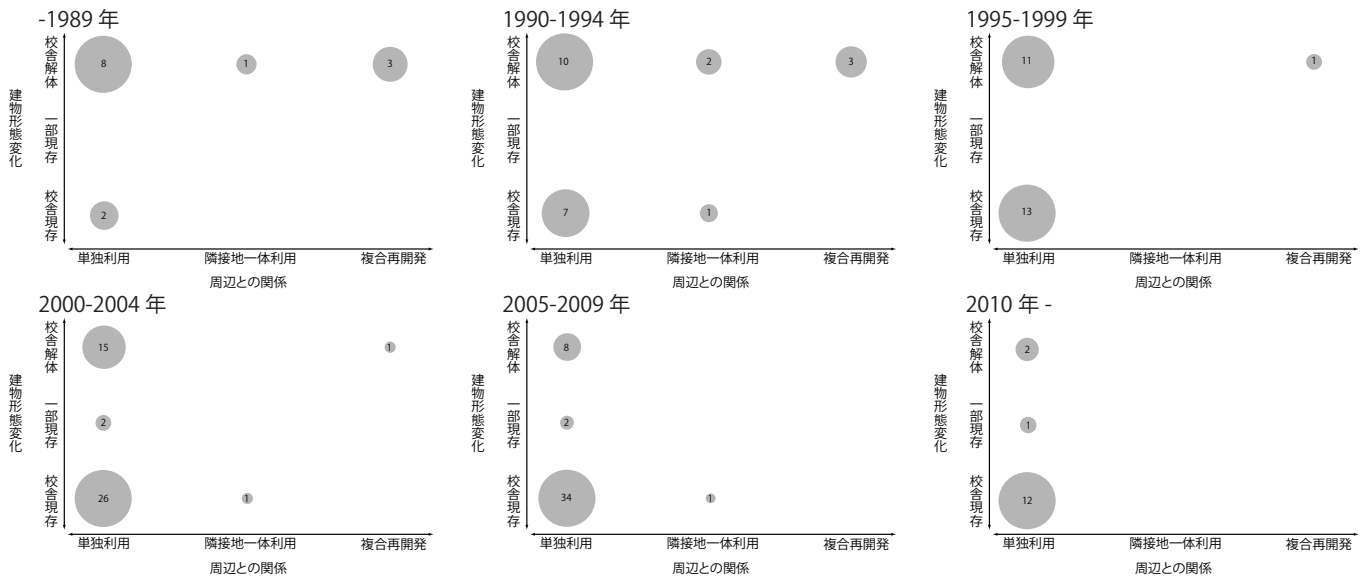


図 2-26 年代別土地・建物集計

1989 年以前に廃校となったにも関わらず校舎が現存しているのは、台東区立台英小中学校と荒川区立真土小学校だけである。台東区立台英小中学校は産業振興センターとしての利用を経て現在は浅草ものづくり工房として使用されている。真土小学校は校舎が現存している一方で、荒川区が三河島駅前北地再開発³¹⁾を計画しており、今後解体される可能性がある。

上記より、年代別・23 区別の傾向が明らかになった。また、隣接地との一体利用がなされている事例は少ないが、多様な再利用を考えていく上では、単独敷地での利用だけでなく隣接地との関係をつくり変えることも必要な要素の 1 つであると考えられる。

31) 荒川区「三河島駅前北地区再開発」<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/saikaihatsu/mikawashima/mikawashimakitachiku.html> (2013/07/11 アクセス)

2.4 小結

2.2 および 2.3 において、年代別・23 区別の用途・利用形態の観点から土地建物形態を分析した。年代を経るにつれ、高齢者施設や保育所など公共福祉の基礎的なサービスから教育施設や地域開放などの用途に移行してきている。ただし、教育施設や地域開放は暫定利用に過ぎず、校舎や土地も手付かずの状態が多く、今後の本格活用に向けた指針が必要であると考え。23 区別では、都心部は比較的種類用途へ再利用されており、本格活用も多い。一方都心周辺部は暫定利用が比較的多く、周辺地域のニーズを把握した上で再利用をしていく必要がある。

第3章 周辺環境条件からみた廃校敷地の類型

-
- 3.1 定量的評価指標の構築
 - 3.2 主成分分析による廃校周辺地域の特性
 - 3.3 クラスタ分析による類型と特徴
 - 3.4 小結

3.1 定量的評価指標の構築

本節では、廃校 167 校の再利用の傾向と特徴を考察する為に、廃校が立地している敷地の周辺環境条件に焦点を当て分析を行う。廃校の周辺環境条件を周辺人口構成と周辺施設条件、アクセス性に分解し、主成分分析とクラスタ分析を行い、傾向と特徴を述べる。

廃校を中心とした半径 600m の範囲を歩行圏内と定義し、①歩行圏内の人の特性、②廃校の立地特性、③廃校へのアクセス性の 3 つの観点から指標を選定した。指標の選定にあたっては、「GIS データや現地調査等によりその状況が把握できること」、「全てのデータが数値化され、主成分分析やクラスタ分析による類型化ができること」の 2 点を満たすことを条件とした。選定した指標は以下の通りである。

①歩行圏内の人の特性については、廃校周辺の特性をより正確に把握するために国勢調査の町丁・字等別集計および 250m メッシュ統計を使用した³²⁾。対象地の 2010 年人口密度、2005 年高齢者比率、2005 年生産年齢比率、2010 年昼夜間人口比率、2000 年から 2010 年の人口変化率、1995 年から 2005 年の高齢者人口比率変化率、1995 年から 2005 年の生産年齢比率変化率を指標とした。年少人口比率、年少人口比率変化率については、対象地が廃校となっているため、説明変数に適さないと判断した。

②廃校の立地特性については、周辺施設立地条件と周辺建物用途・密度を選定した。周辺施設立地条件において、分析対象とした施設は、廃校再利用時の用途と成り得るもの（公園、医療機関、未就学・児童施設、文化施設、高齢者向け施設）とした。上記施設の 2005 年時点（公園のみ 2010 年時点）での歩行圏内数、最近距離³³⁾を指標とした。周辺建物用途・密度では、居住形態を分析するために歩行検体戸建て住宅世帯数比率、歩行圏内共同住宅 6 階以上世帯数比率を選定し、業務集積については、歩行圏内事業所密度数、歩行圏内大規模小店舗施設数を選定した。

③廃校へのアクセス性については、廃校の利便性を評価するために、2012 年時点の最寄り駅までの距離、歩行圏内駅数、東京駅からの直距離、2010 年時点の最寄りバス停までの距離³⁴⁾を指標として選定した。

表 3-1 に挙げる合計 27 の評価指標を用い、重回帰分析による多重共線性の検討（VIF、5 以下）と廃校の特性軸を明らかにするための主成分分析のくり返し実施を通じ、最終的に 23 指標を選定した。A-W が選定された指標である。選定されなかった指標は AA-AD として示した。

32) 総務省統計局平成 22 年度国勢調査、平成 17 年度国勢調査

33) 『国土数値情報（公共施設データ、都市公園データ）国土交通省』

34) 『国土数値情報（鉄道データ、バス停留所データ）国土交通省』

第3章 周辺環境条件からみた廃校敷地の類型

表 3-1 廃校敷地評価指標

廃校敷地類型の観点	評価指標(23+4)
①歩行圏内の人の特性	A 歩行圏内人口密度
	B 歩行圏内高齢者比率
	C 歩行圏内昼夜間人口比率
	D 10年間の人口変化率
	E 10年間の高齢者人口比率変化率
	AA 歩行圏内生産年齢人口比率
	AB 10年間の生産年齢人口比変化率
②廃校の立地特性	F 歩行圏内大規模小店舗施設数(1000㎡以上)
	G 一人あたり公園面積
	H 歩行圏内公園数
	I 歩行圏内医療機関数
	J 歩行圏内年少施設数
	K 歩行圏内文化施設数
	L 歩行圏内高齢者施設数
	M 最寄り公園までの距離
	N 最寄り医療機関までの距離
	O 最寄り年少施設までの距離
	P 最寄り文化施設までの距離
	Q 最寄り高齢者施設までの距離
	R 歩行圏内戸建て住宅世帯数比率
	S 歩行圏内共同住宅6階以上世帯数比率
	T 歩行圏内事業所密度
AC 歩行圏内平均法定容積率	
③廃校へのアクセス性	U 最寄り駅までの距離
	V 歩行圏内駅数
	W 最寄りバス停までの距離
	AD 東京駅からの直距離

3.2 主成分分析による廃校周辺地域の特性

前節で得られた23指標を元に、167校の特性を明らかにするために主成分分析を行った結果、表3-2に示す4つの主成分因子が得られた。また、23の評価指標に関して抽出し、定量化したものを表3-3に示す。

表3-2 廃校敷地類型の評価指標と廃校周辺地区の特性軸

評価指標	主成分因子 (特性軸)			
	I軸 集業務 積性機 能	II軸 近福祉 性・文 化施設	III軸 住高 宅 率・戸 建 て	IV軸 集生 活余 暇空 間
V 歩行圏内駅数	0.801	0.107	0.196	-0.081
T 歩行圏内事業所密度	0.766	0.276	0.069	0.39
D 10年間の人口変化率	0.763	0.086	-0.111	0.38
C 歩行圏内昼夜間人口比率	0.756	-0.037	0.187	-0.084
J 歩行圏内年少施設数	-0.641	0.45	-0.24	-0.078
A 歩行圏内人口密度	-0.62	0.524	-0.127	0.155
K 歩行圏内文化施設数	0.562	0.289	-0.146	-0.379
E 10年間の高齢者人口比率変化率	-0.554	-0.256	0.325	-0.189
N 最寄り医療機関までの距離	-0.088	-0.553	-0.281	0.425
U 最寄り駅までの距離	-0.467	-0.521	0.067	0.094
P 最寄り文化施設までの距離	-0.303	-0.554	0.35	0.277
R 歩行圏内戸建て住宅世帯数比率	-0.327	-0.036	0.797	0.098
B 歩行圏内高齢者比率	0.137	0.328	0.75	0.046
S 歩行圏内共同住宅6階以上世帯数比率	0.316	-0.227	-0.698	-0.043
F 歩行圏内大規模小店舗施設数(1000㎡以上)	0.529	0.157	-0.007	0.533
M 最寄り公園までの距離	0.219	-0.24	-0.024	-0.528
G 一人あたり公園面積	0.044	-0.226	-0.192	-0.371
H 歩行圏内公園数	-0.428	0.31	-0.118	0.316
I 歩行圏内医療機関数	0.157	0.391	0.276	-0.497
L 歩行圏内高齢者施設数	-0.373	0.466	-0.034	0.16
O 最寄り年少施設までの距離	0.465	-0.315	0.331	0.111
Q 最寄り高齢者施設までの距離	0.193	-0.405	0.064	-0.144
W 最寄りバス停までの距離	-0.288	0.071	0.003	0.006
固有値(%)	23.292	11.46	10.536	8.28
累積寄与率(%)	23.292	34.752	45.287	53.567

因子抽出法: 主成分分析

I軸は、歩行圏内駅数、歩行圏内事業所密度、10年間の人口変化率、歩行圏内昼夜間人口比率、歩行圏内文化施設数が高いプラス相関を示す。また、歩行圏内年少施設数、歩行圏内人口密度、10年間の高齢者人口比率変化率がマイナス相関を示すので、都心部の特に業務機能が集積していることを示す「業務機能集積性」と解釈した。

II軸は、最寄り医療機関までの距離、最寄り駅までの距離、最寄り文化施設までの距離がマイナス相関を示した。対象と施設の近接を示す「福祉・文化施設近接性」と解釈した。

III軸は、歩行圏内戸建て住宅世帯比率、歩行圏内高齢者比率がプラス相関を示し、歩行圏内共同住宅6階以上比率がマイナス相関を示すことから、高齢者が多く戸建住宅または階高の低い建物が多い「高齢・戸建住宅率」と解釈した。

IV軸は、歩行圏内大規模小店舗施設数がプラス相関を示し、最寄り公園までの距離がマイナス相関を示したので、余暇時間に滞在する場が多い「生活余暇空間集積性」と解釈した。

4つの軸以外に3つの軸が明らかとなったが、固有値が6%以下で低い(V軸:5.79%、VI軸:4.94%、VII軸:4.72%)ため、特性軸としては取り上げないこととした。

3.3 クラスタ分析による類型と特徴

3.3.1 廃校敷地の類型別特徴と課題

廃校 167 校の敷地を類型化する為に、主成分分析から得られた主成分得点を用いてクラスタ分析 (ward 法) を行い、デンドログラムを作成した。その結果、A. 公共施設充足型 (55 校)、B. 高密・公共基本施設充足型 (25 校)、C. 高齢化・公共施設不足型 (33 校)、D. 居住業務バランス型 (27 校)、E. 業務中心型 (14 校)、F. 若年層重視型 (13 校) の 6 クラスタに分類された (表 3-4)。また、クラスタ分析 (ward 法) を行ったものを表 3-5 に示す。

表 3-4 クラスタ分析による廃校敷地の類型

類型	該当学校名
A(55) 公共施設充足型	練成中、淀橋中、淀橋第二中、四谷第二中、戸山中、東戸山中、第四中、第五中、竜泉中、曳舟中、第三大島中、荏原第四中、第二中(目黒区)、第六中(目黒区)、池尻中、第六中(中野区)、中野富士見中、朝日中、真和中、長崎中、桜田中、富士見中、新町中、赤羽中、滝野川中、第八中、道灌山中、第十六中、淀橋第三小、牛込原町小、四谷第三小、元町小、坂本小、西吾嬬小、文花小、堅川小、白河小、大島南小、第一日野小、北蒲小、渋谷小、本町小、本町東小、野方小、雑司谷小、時習小、大明小、北園小、桜田小、赤羽台東小、真土小、第八峡田小、小台橋小、千寿小、明石小
B(25) 高密・公共基本施設充足型	西戸山第二中、台英小中、蓬萊中、荏原第二中、若林中、第九中、日暮里中、板橋第四中、田中小、第五吾嬬小、立花小、第二砂町小、亀島小、原小、大森第六小、蓮沼小、仲町小、桃丘小、東中野小、沼袋小、平和小、神谷第二小、桐ヶ丘北小、板橋第三小、若葉小
C(14) 業務中心型	紅葉川中、原宿中、神竜小、永田町小、淡路小、千桜小、小川小、西桜小、桜田小、桜小、鞆絵小、淀橋第二小、下谷小、西町小
D(27) 居住業務バランス型	今川中、有馬中、月島第一中、月島第二中、日本橋中、第二中(中央区)、三河台中、福井中、台東中、西神田小、今川小、十思小、京橋小、京華小、竹芝小、氷川小、桜川小、神明小、四谷第五小、四谷第四小、二長町小、柳北小、小島小、済美小、大和田小、日出小、高田小
E(33) 高齢化・公共施設不足型	希望丘中、第十中、赤羽台中、清至中、豊島北中、南千住中、尾竹橋中、第三中、第二中(足立区)、木下川小、隅田小、南砂西小、羽田旭小、若杉小、千川小、北ノ台小、志茂小、第四瑞光小、光が丘第二小、光が丘第三小、光が丘第五小、千寿旭小、千寿第六小、桑袋小、竹の塚北小、入谷南小、本木東小、元宿小、西渋谷小、小谷野小、東堀切小、松南小、(旧)松上小
F(13) 若年層重視型	九段中、北芝中、芝浜中、八潮南中、赤坂小、南海小、飯倉小、八潮北小、八潮南小、豊島東小、高島第四小、高島第七小、光が丘第七小

次にクラスタ分析から得られた各クラスの特徴を明らかにするために、主成分得点からⅠ軸とⅡ軸（業務機能集積性－福祉・文化施設近接性）およびⅢ軸とⅣ軸（高齢・戸建て住宅率－生活余暇空間集積性）で2種類の散布図を作成した（図3-1,3-2）。各グループの特徴を以下に述べる。

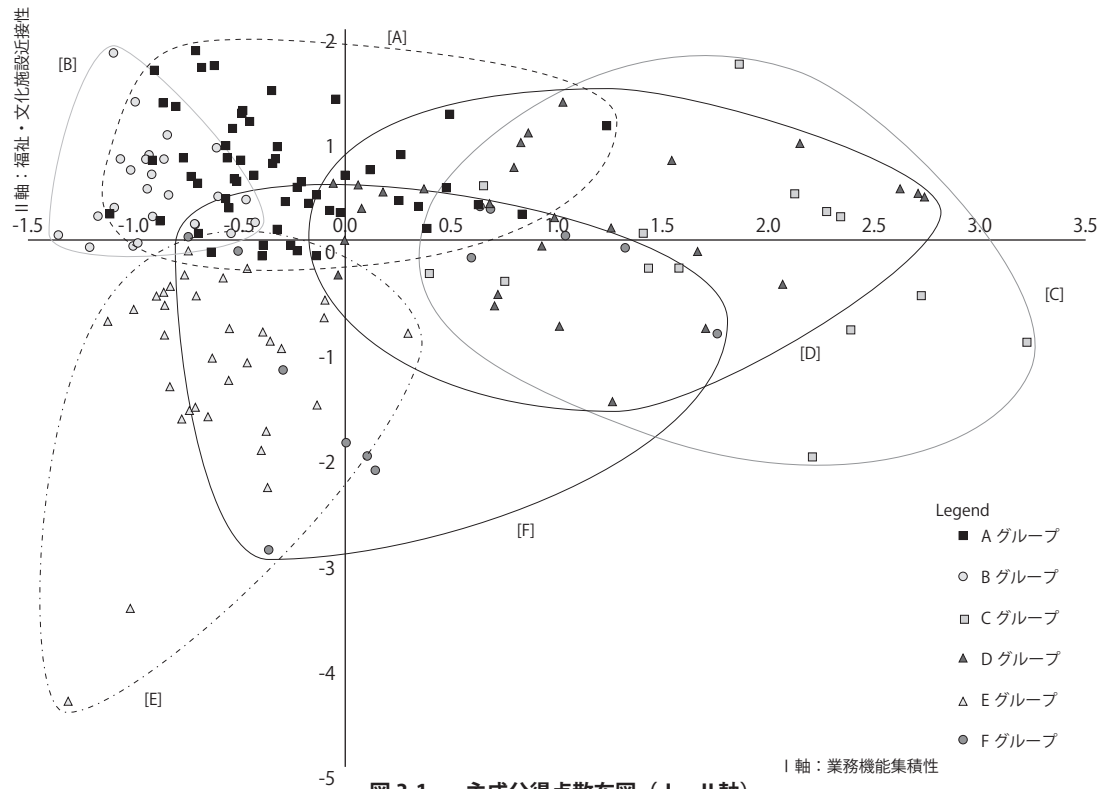


図3-1 主成分得点散布図（Ⅰ - Ⅱ軸）

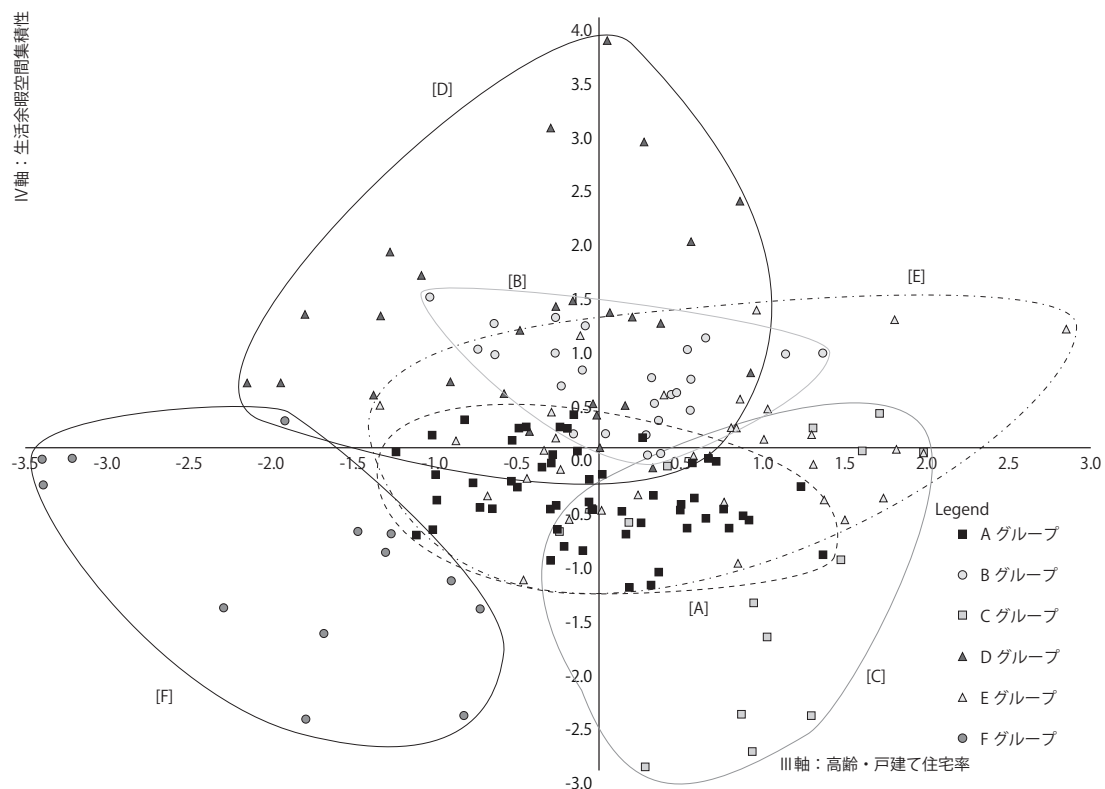
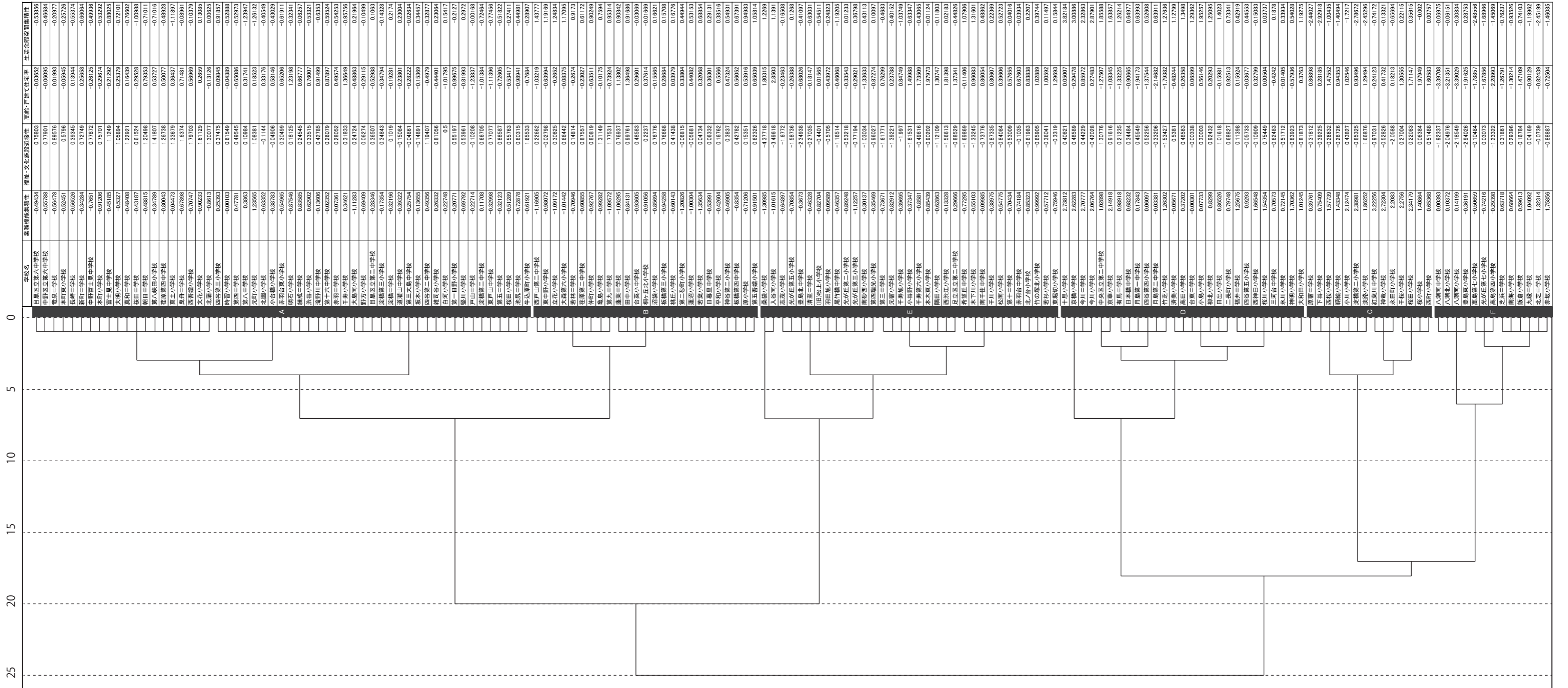


図3-2 主成分得点散布図（Ⅲ - Ⅳ軸）

表3-5 廃校敷地のクラスター分析の結果



各グループの名称
 A：公共施設充足型
 B：高密・公共基本施設充足型
 C：高齢化・公共基本施設不足型
 D：居住業務バランス型
 E：業務中心型
 F：若年層重視型

第3章 周辺環境条件からみた廃校敷地の類型

A. 公共施設充足型

他クラスタに比べ「福祉・文化施設近接性」が高く、「生活余暇空間集積性」がやや低い傾向にある。また、歩行圏内の公共施設数が全体的に多いことが特徴である。廃校再利用においては、他公共施設との役割分担や連携を考えていく必要がある。

B. 高密度・公共基本施設充足型

他クラスタに比べ「業務機能集積性」が低く「福祉・文化施設近接性」が高い。また「生活余暇空間集積性」はやや高いため、住宅地として良好な環境であると言える。6つのクラスタの中で最も夜間人口密度が高い。加えて、高齢者人口比率と高齢者人口比率変化率は2番目に高い為、高齢者向け施設以外でも高齢居住者に対応することが求められることになるだろう。

C. 業務中心型

他クラスタに比べ「業務機能集積性」が最も高い。歩行圏内駅数は平均8.4個となり、アクセス性も良好である。また、夜間人口密度は最も低く、昼夜間人口比率平均が23倍を越えるため、来訪者の利用も考慮に入れることが望ましい。

D. 居住業務バランス型

他クラスタに比べ「業務機能集積性」「生活余暇空間集積性」が高く、人口増加率も高い。事業所密度が最も高いが大規模小店舗も集積しているため、バランス型と名付けた。人口密度平均は132.9人/haで、昼夜間人口比率平均が6.5倍であるので、居住者の為の施設を確保しながらも来訪者の使用も考慮に入れることが望ましい。

E. 高齢化・公共施設不足型

他クラスタに比べ「福祉・文化施設近接性」が低く、「高齢・戸建て住宅率」が高い。高齢者割合変化率が高い反面、医療機関数や高齢者施設数が少なく距離も遠いため、増加する高齢者に対応する施設整備が望まれる。近接する廃校が比較的少ないため、高齢者のみならず他属性の利用も考慮する必要がある。

F. 若年層重視型

他クラスタに比べ「高齢・戸建て住宅率」が最も低い。臨海部や郊外の開発などで人口が増えつつある地域である。高齢者比率が最も低い。ニュータウンや大規模マンションが立地する地域では急速な高齢化が進む可能性もあるため、柔軟な施設利用が望まれる。

本項では、周辺環境条件から廃校敷地を類型化し特徴を述べた。

廃校周辺環境条件を周辺人口構成と周辺施設条件、アクセス性に分解し主成分分析を行うと、「業務機能集積性」「福祉・文化施設近接性」「高齢・戸建住宅率」「生活余暇空間集積性」の4つの軸で特性を表現することが出来ると分かった。更に、主成分分析によって得られた主成分得点を用いてクラスタ分析を行うと、A. 公共施設充足型、B. 高密度・公共基本施設充足型、C. 高齢化・公共施設不足型、D. 居住業務バランス型、E. 業務中心型、F. 若年層重視型の6つのクラスタに廃校敷地を類型化することが出来た。

Aでは他公共施設との連携、B、Eでは居住高齢者への対応、Eでは多用途・多世代への対応、C、Dでは昼間人口への対応、Fでは再々利用への柔軟性が求められていることが判明した。

3.3.2 廃校敷地の類型からみた地域的特徴

前項ではクラスタごとの傾向をみたが、本項では、各クラスタを地図上に示した図から地域ごとの特徴を述べる（図3-3）。

まず、クラスタ別の23区別割合を表3-6に示す。表3-6より、クラスタAは都心10区、周辺区に約半数ずつ立地している。クラスタBは64%が周辺区に立地している。クラスタCは71.4%が都心3区に立地している。クラスタDは都心3区、都心10区に約6:4に立地している。クラスタEは84.8%が周辺区に立地している。クラスタFは都心3区と都心10区に約半数ずつ立地している。

表3-6 クラスター別の23区別割合

	都心3区	都心10区	周辺区
A	1.8	52.7	45.5
B	0.0	36.0	64.0
C	71.4	28.6	0.0
D	59.3	40.7	0.0
E	0.0	15.2	84.8
F	46.2	0.0	53.8
全体	19.8	34.7	45.5

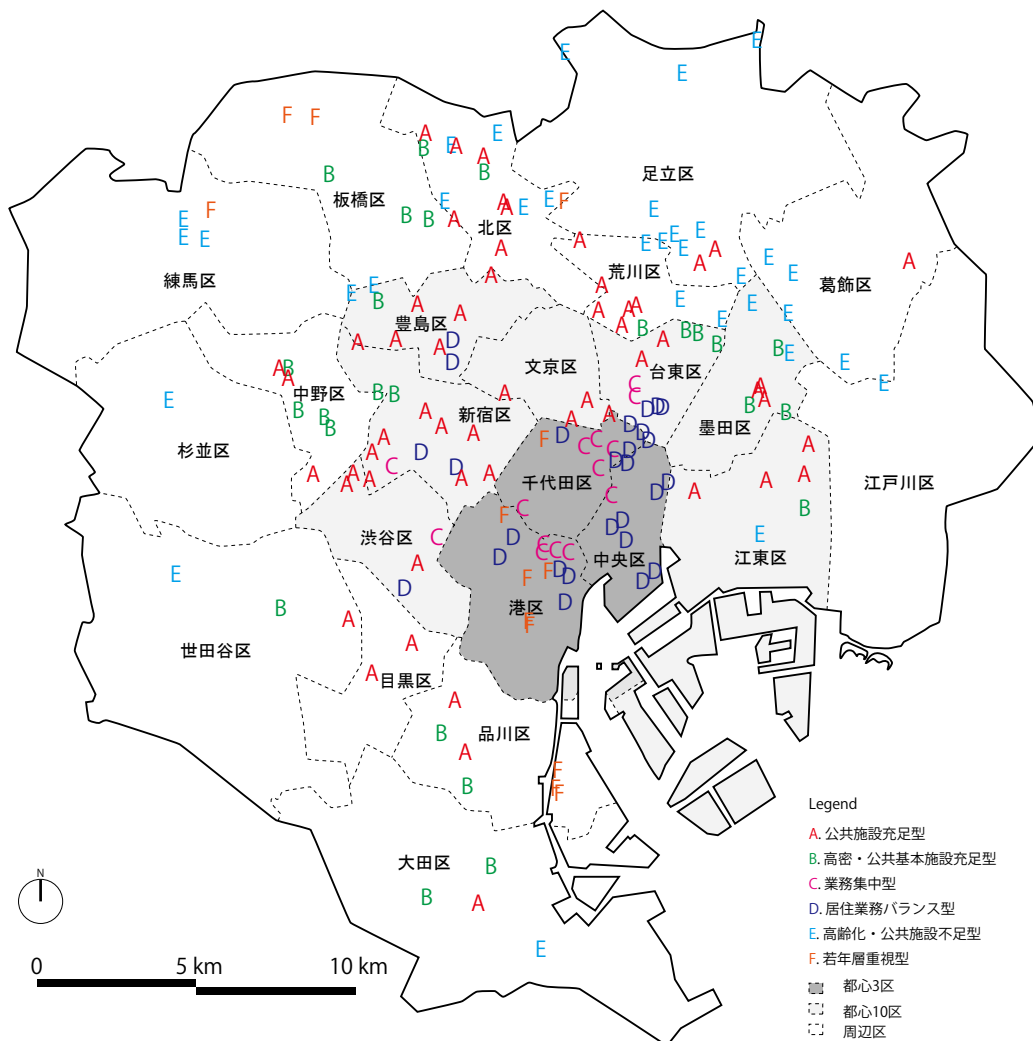


図3-3 クラスター分布

次に各軸の地域分布特性を把握するため、主成分得点を自然分類によって5段階に分類し、地図上に表した図を図3-4,5,6,7で示す。

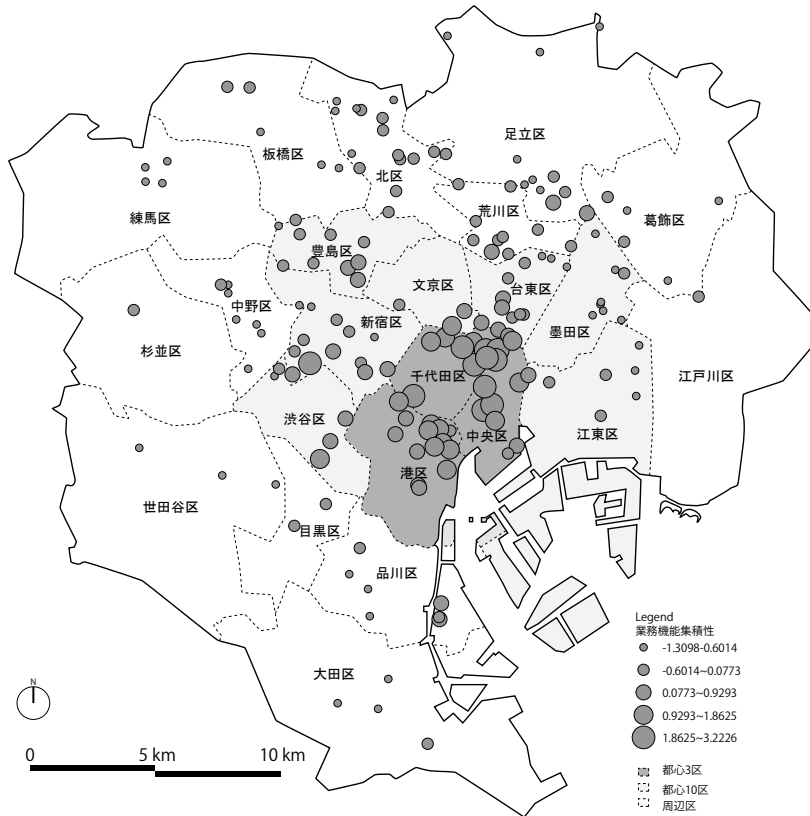


図3-4 I軸（業務機能集積性）からみた地区の分布

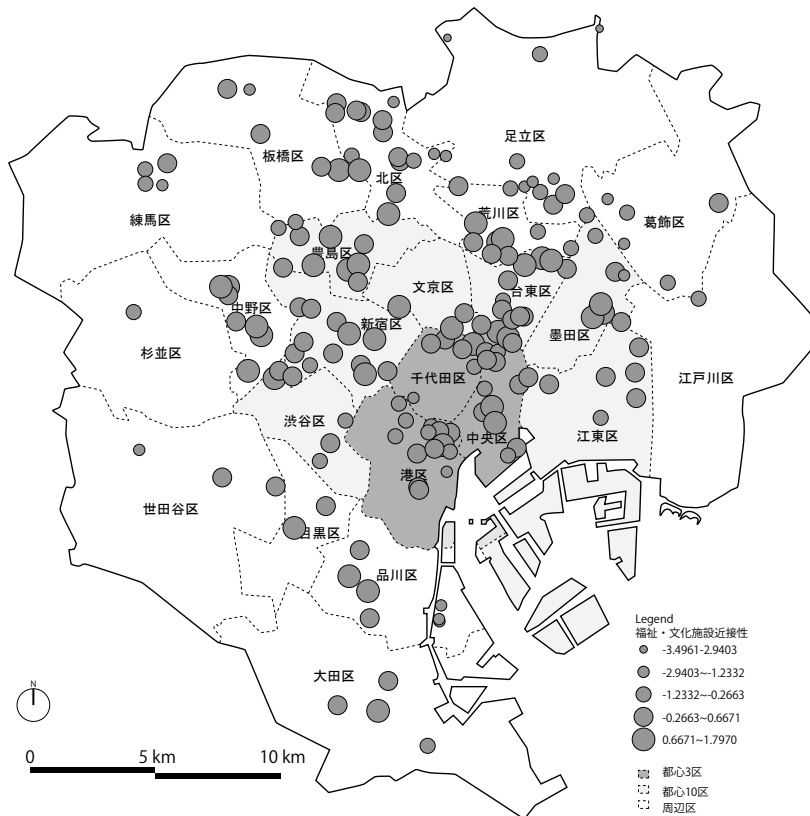


図3-5 II軸（福祉・文化施設近接性）からみた地区の分布

第3章 周辺環境条件からみた廃校敷地の類型

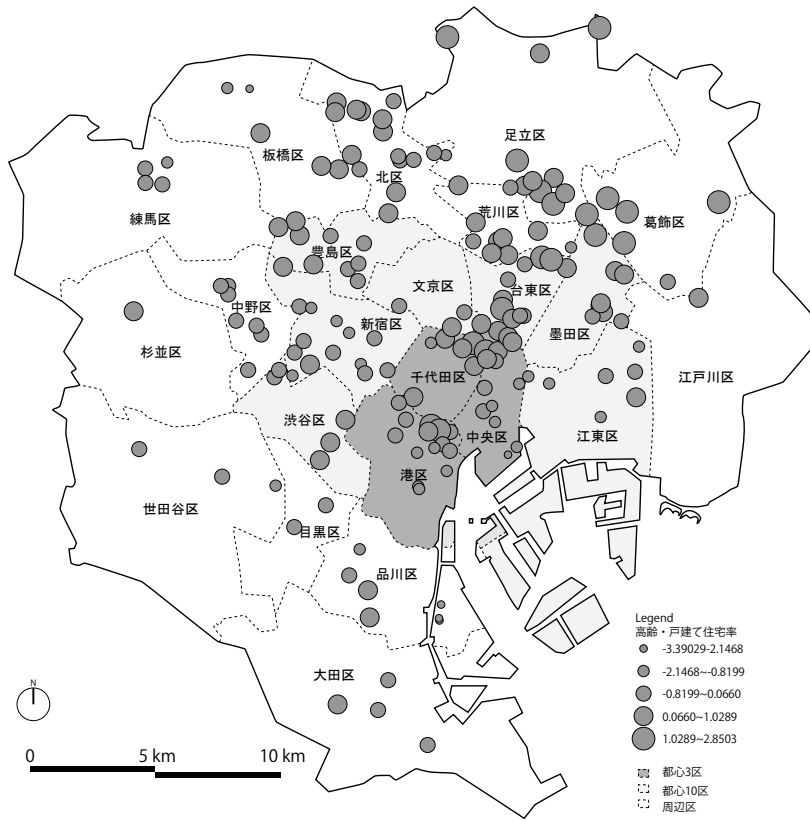


図 3-6 III軸（高齡・戸建て住宅率）からみた地区の分布

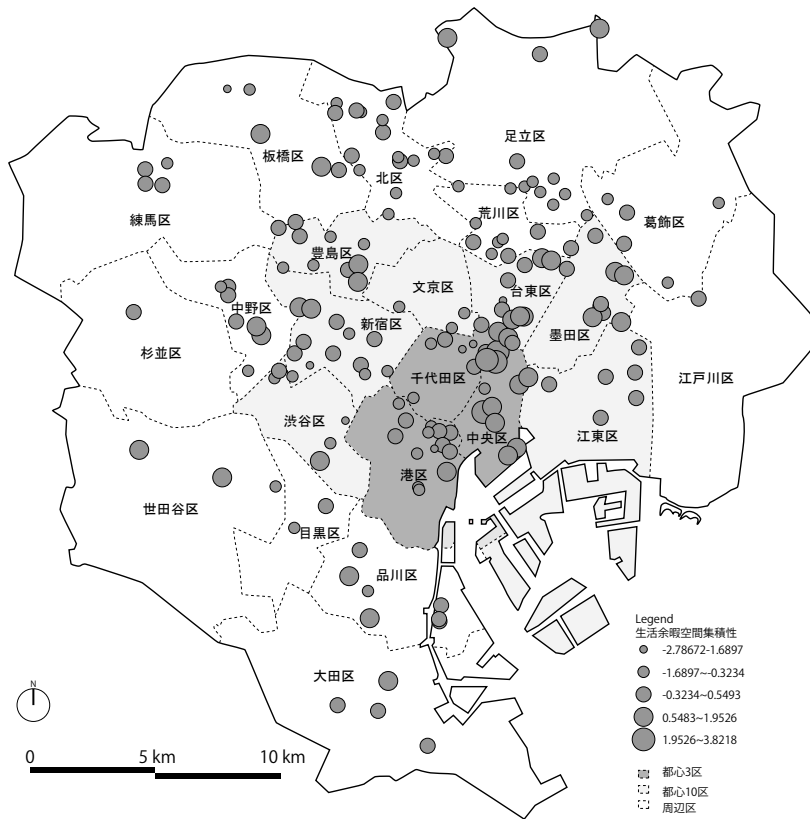


図 3-7 IV軸（生活余暇空間集積性）からみた地区の分布

図3-4から、Ⅰ軸の業務機能集積性は特に都心3区に集中しており、また渋谷、新宿、豊島付近などでも高い値を示していることが分かる。図3-3と比べると、高い値を示すものは、クラスターC、Dに分類されているものが多い。

図3-5から、Ⅱ軸の福祉・文化施設近接性はⅠ軸に比べ高い値を示すものが全体的に広がっているが、北東部の足立区、葛飾区は比較的低い値を示している。図3-3と比べると、低い値を示すものは、クラスターEに分類されているものが多い。

図3-6から、Ⅲ軸の高齢・戸建て住宅率は西部と比較して東部や北部の方が高い値を取っていることが分かる。図3-3と比べると、高い値を示しているものはクラスターAやEに分類されており、公共施設が付近にあるかどうかで分類先が分かれている。

図3-7から、Ⅳ軸の生活余暇空間集積性が高い値をとるものは、都心3区と周辺区の特に関心3区を中心から半径10km程度の地区に比較的多く見られる。都心3区は居住人口が他の区に比べ少ないことから、居住スペース以外の用途に使用されている場所が広いためだと考えられ、周辺部では、居住人口は一定数以上いるものの、都心10区と比較すると土地に余裕があり、生活余暇空間に使用されている。図3-3と比べると、顕著に分類されているクラスターは見受けられない。他の軸の要素を補強している軸だと言える。

3.4 小結

本節では、2章,3章それぞれで考察を行った廃校再利用用途と周辺環境条件による類型を合わせて考察を述べる。まず、クラスター別に立地条件や用途、運営・利用の状態、土地・建物形態のクロス集計を行った。

クラスター別の用途割合（表3-7）、クラスター別利用形態割合（表3-8）、クラスター別土地・建物形態割合（表3-9）を以下に示す。表3-7では、クラスター毎に各用途の割合を算出した。表3-8では、用途の利用形態を運営母体別（区/区以外）と利用対象者別（一般/区民）で整理し割合を算出した。表3-9では、校舎が現存しているものを1、解体されたものを0とおきクラスター別に平均値を算出した。土地については、分筆したものを-1、現存を0、拡大を1とおきクラスター別に平均値を算出した。

表3-7 クラスター別の用途割合

	高齢・医療施設	未就学・児童施設	文化・学習施設	教育施設	業務関連施設	広場・体育施設	住宅	その他
A	15.2	16.7	12.1	28.8	10.6	10.6	3.0	3.0
B	21.6	21.6	21.6	5.4	10.8	16.2	0.0	2.7
C	14.3	0.0	7.1	14.3	28.6	21.4	14.3	0.0
D	17.6	11.8	11.8	8.8	20.6	8.8	20.6	0.0
E	14.3	4.8	11.9	23.8	9.5	28.6	4.8	2.4
F	6.7	13.3	6.7	20.0	6.7	33.3	0.0	13.3
平均	15.9	13.0	13.0	18.8	13.0	17.3	6.3	2.9

表3-8 クラスター別利用形態割合

	1	2	3	4	-	利用対象	
						一般	区民
A	34.8	7.6	47.0	6.1	4.5	区 以 外	1
B	24.3	8.1	48.6	16.2	2.7		
C	35.7	14.3	42.9	7.1	0.0		
D	17.6	8.8	55.9	17.6	0.0		
E	31.0	19.0	42.9	4.8	2.4		
F	13.3	6.7	60.0	6.7	13.3		
平均	27.9	10.6	48.6	9.6	3.4	区	2

表3-9 クラスター別の土地・建物形態割合

	校舎	土地
A	0.75	-0.02
B	0.60	-0.12
C	0.29	0.07
D	0.37	0.04
E	0.64	-0.03
F	0.62	-0.08
平均	0.59	-0.02

上記の結果と2章、3.3の結果を合わせた考察を以下に述べる。

クラスターAは付近に公共施設が多く、未就学児や児童の為の施設や教育施設への転用が比較的多い。高齢・医療施設への転用は平均的な整備状況である。また、校舎が現存している割合が最も高い。改修コストを抑えた転用がなされていると言えるだろう。利用形態では、運営母体が区以外で利用対象を制限していないものが比較的多い。高齢者や年少者向けの施設への転用が一定水準以上であることから、区民への基本的なサービスを提供しつつ、余剰となるものを積極的に区外へも開放している、廃校再利用において最もバランスの取れたクラスターである。

クラスターBは高齢者向け施設21.6%、未就学児および児童向け施設21.6%が他クラスターと比較し最も多く、利用対象者が区民向けのものが64.8%である。3.3.1で述べたようにBでは居住高齢者への対応が求められていたが、廃校再利用により高齢者向けの公的サービスを提供できていると言える。

クラスタ C は、業務関連施設が 28.6% と最も高い。また、利用対象者の制限なしが 50% と多い。校舎の現存率は最も低く、土地拡大の値が高いことから再開発が行われていることが分かる。都心 3 区に 7 割以上が立地しており、人口密度平均が 50.9 人/ha と 6 クラスタの中で最も低いことから、昼間人口向け施設が求められている。また、利用対象者の制限なしの施設が半数を占めることから、求められている要件を満たしていると言える。

クラスタ D は住宅用途への転用が 20.6% と全体平均 6.3% を大幅に越えている。また業務関連施設も 20.6% と平均 13% を大幅に超えている。全てが都心 10 区内に立地しているため、地価の価格に見合う活用を意識すると再開発等による高層化が進むことが予想される。また 73.4% が区民向けの用途であり、都心部において公的サービスを提供できる貴重な場所であることが分かる。一方で、3.3.1 で述べたように昼間人口への対応も求められている。業務関連施設は昼間人口への対応であると言えるが、それ以外にも利用対象者を限定しない施設が求められている。

クラスタ E は教育施設や地域開放などの用途が比較的多い。また、利用対象者の制限なしが 50% と多い。校舎、土地共に現存率は 2 番目に高く、暫定利用が多いと言えるだろう。これは、暫定利用が多い周辺区に 8 割以上が立地していることからとも言える。3.3.1 から居住高齢者への対応と多用途・多世代への対応が必要であると述べたが、高齢者向け施設への転用は比較的少なく、廃校立地周辺地域のニーズを反映できていない可能性がある。

クラスタ F は広場・体育施設が最も多く、利用形態も区営かつ区民向けのものが 60% であることから地域開放などの暫定的な利用が多いことが分かる。今後の本格活用に向け用途検討が必要である。

本章では、廃校再利用用途と周辺環境条件の 2 つの視点から廃校再利用の傾向と特徴を述べた。2 つの視点からの考察を行うことにより、廃校が立地する周辺地域のニーズに対応出来ている A,B,C と対応出来ていない D,E と今後再検討が必要である F が明らかとなった。廃校のクラスタ分布と考察をまとめたものを表 3-10 に示す。

第3章 周辺環境条件からみた廃校敷地の類型

表 3-10 クラスター別の土地・建物形態割合

類型	特徴	各類型の地域的分布図
用途と周辺環境条件の適合	<p>A. 公共施設充足型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未就学児・児童施設や教育施設が比較的多い ・校舎が現存している割合が最も高い ・運営母体が区以外で利用対象を制限していないものが比較的多い ・最もバランスの取れたクラスター <p>B. 高密・公共基本施設充足型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け施設、未就学児・児童向け施設が最も多い ・利用対象者が区民向けのものが64.8%である ・廃校再利用により高齢者向けの公的サービスを提供出来ていると言える <p>C. 業務中心型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務関連施設が最も多い ・利用対象者の制限なしが50%と多い ・校舎の現存率低く土地拡大値高い ・求められている昼間人口向け施設の要件を満たしている 	
用途と周辺環境条件の不適合	<p>D. 居住業務バランス型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅用途、業務関連施設が多い ・73.4%が区民向けの用途である ・昼夜間人口比率が高いため、利用対象者を区民に限定しない昼間人口へ対応した施設も求められている <p>E. 高齢化・公共施設不足型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教育施設や地域開放が比較的多い ・利用対象者の制限なしが50%と多い ・校舎、土地共に現存率は2番目に高い ・高齢者向け施設への転用が比較的小なく、周辺地域の社会動態から推察される必要とされる公共サービス機能と合致していない可能性がある <p>F. 若年層重視型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場・体育施設が最も多い ・利用形態も区営かつ区民向けが60%と暫定的な利用が多い ・今後の本格活用に向け用途検討が必要 	

第4章から第6章では、上記で得られた課題に対応するケーススタディを行なっていく。課題とケーススタディの対応関係を表3-11に示す。課題に対応している又は課題解決に示唆を与えると考えられる事例の中で、施設活用度が高く、財政面においても経営が成立しており周辺への波及効果も見受けられる3331 Arts Chiyodaとヘルスケアタウンにしおおい、旧北園まなび館を選定した。

表 3-11 課題と対応するケーススタディ

類型	課題	対応するケーススタディ
用途と周辺環境条件の適合	<p>D. 居住業務バランス型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昼夜間人口比率が高い為、利用対象者を区民に限定しない昼間人口へ対応した施設も求められている 	<p>→ 第4章 3331 Arts Chiyoda (クラスター A)</p> <p>昼間人口も『区民』と捉えたアートセンター</p>
用途と周辺環境条件の不適合	<p>E. 高齢化・公共施設不足型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け施設への転用が比較的小なく、周辺地域の社会動態から推察される必要とされる公共サービス機能と合致していない可能性がある 	<p>→ 第5章 ヘルスケアタウンにしおおい (クラスター B)</p> <p>高齢者+子ども施設と地域自主運営交流拠点の複合施設</p>
	<p>F. 若年層重視型</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の本格活用に向け用途検討が必要 	<p>→ 第6章 旧北園まなび館 (クラスター A)</p> <p>本格活用に向け、再々利用が進む施設</p>

D. 居住業務バランス型では、昼間人口へ対応した施設が求められており、事例として昼間人口も「区民」と捉えて再利用をしている3331のケーススタディが示唆を与えると考えられる。

E. 高齢化・公共施設不足型では、高齢者も利用可能な施設が求められており、事例として高齢者施設と保育施設、地域交流施設から成る複合施設であるヘルスケアタウンにしおおいが示唆を与えると考えられる。

F. 若年層重視型では、今後、暫定利用施設の本格活用に向けた用途検討が行われる。旧北園まなび館は2度目の用途検討を行った施設であり、そこでのノウハウが示唆を与えると考えられる。

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の 特徴とマネジメント

-
- 4.1 3331 Arts Chiyoda の概要
 - 4.2 再利用検討プロセス
 - 4.3 現在のマネジメント体制
 - 4.4 小結

4.1 3331 Arts Chiyoda の概要

本節では、持続的な廃校再利用への示唆を得るためにケーススタディとして取り上げる、3331 Arts Chiyoda（以下、本文中では3331）の概要を整理する。

4.1.1 3331 Arts Chiyoda の選定理由

3331 の用途は文化施設に分類され、3.3 で行った類型では「A. 公共施設充足型」に分類される。この分類でははじめに基本的な公的サービス施設への転用が、つづいて周辺に住む多世代の人びとが利用可能な施設への転用が行われる。更に、昼間人口の多い地区では居住者以外の利用も考慮する必要がある。3331 は地域のアートセンターとして利用されており、また利用形態についても運営を民間事業者に委託している。加えて積極的に区民以外の集客も行なっており、上記要件を満たしていると言える。

施設の年間来場者は約80万人（2012年度実績）であり、各種メディアで取り上げられ全国自治体から視察が来ている。財政面においても民間事業者が千代田区から有償で土地建物を貸借し、部屋賃料等から収入を得て安定した経営を行なっている。また、隣接する公園と一体整備を行い、施設の入り口を変更したことで周囲に人の流れを生み出し、周辺商業店舗の売上向上³⁵⁾などの波及効果も見受けられる。よって、本研究においてケーススタディの1つとして取り上げることとした。

4.1.2 千代田区の概要

3331 の立地する千代田区の概要について以下に整理し、3331 成立の背景への理解を進める。

1) 人口・財政

i) 人口：2013年7月1日現在の人口は住民基本台帳によると53,473人³⁶⁾である。2010年10月1日実施の国勢調査によると、昼間人口は819,247人であり、昼夜間人口比率は約15倍である。総人口は1990～2000年代に落ち込んだが、現在は生産年齢人口と年少人口の増加により1980年代後半の水準に回復してきている。昼間人口の減少が見られる一方で、依然として昼夜間人口比率は高いままである（図4-1³⁷⁾）。

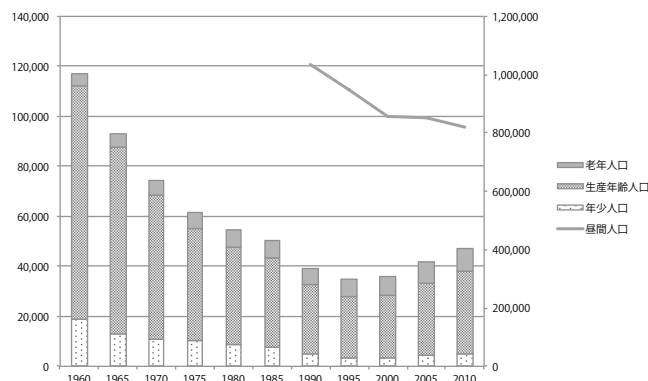


図 4-1 千代田区人口推移（参考文献 37 を元に筆者作成）

35) コマンド A 代表インタビュー

36) 千代田区役所「千代田区」<http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kuse/gaiyo/yokoso/ichi.html>（2013/07/13 アクセス）

37) 総務省統計局「平成 22 年国勢調査」

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の特徴とマネジメント

ii) 財政：千代田区の財政状況を、総務省が発表している地方財政状況調査に基づく主要財政指標によって把握する³⁸⁾。他22区と比較するために財政力指数、経常収支比率、実質公債費比率についてグラフを作成した(図4-2,4-3,4-4)。3つの指標についての説明を以下に示す。

財政力指数とは、「地方公共団体の財政力を示す指数で、基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去3年間の平均値。財政力指数が高いほど、普通交付税算定上の留保財源が大きいことになり、財源に余裕があるといえる」³⁸⁾。

経常収支比率とは、「地方税、普通交付税のように用途が特定されておらず、毎年度経常的に収入される一般財源(経常一般財源)のうち、人件費、扶助費、公債費のように毎年度経常的に支出される経費(経常的経費)に充当されたものが占める割合」³⁸⁾。

実質公債費比率とは、「当該地方公共団体の一般会計等が負担する元利償還金および準元利償還金の標準財政規模に対する比率の過去3年間の平均値で、借入金(地方債)の返済額およびこれに準じる額の大きさを指標化し、資金繰りの程度を表す指標のこと。「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」における早期健全化基準については、市町村・都道府県とも25%とし、財政再生基準については、市町村・都道府県とも35%としている」³⁸⁾。

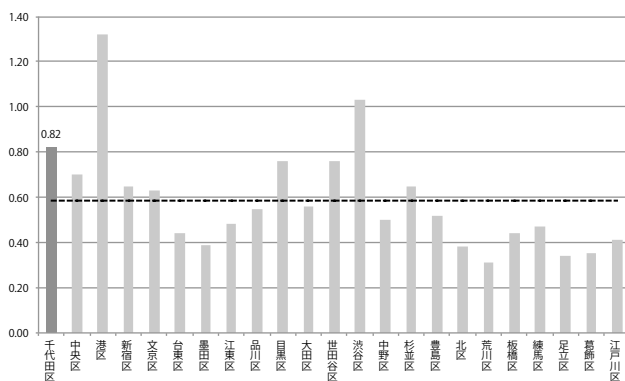


図 4-2 千代田区財政力指数 (参考文献 38 を元に筆者作成)

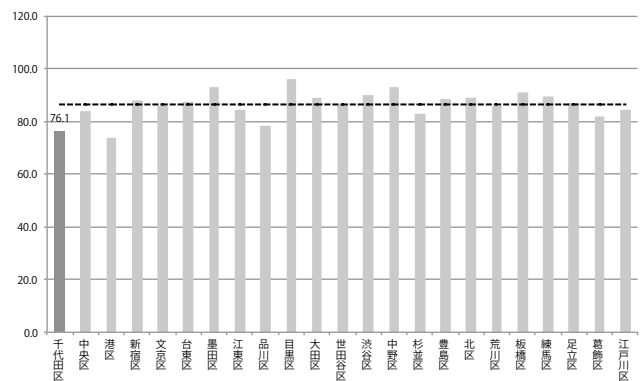


図 4-3 千代田区経常収支比率 (参考文献 38 を元に筆者作成)

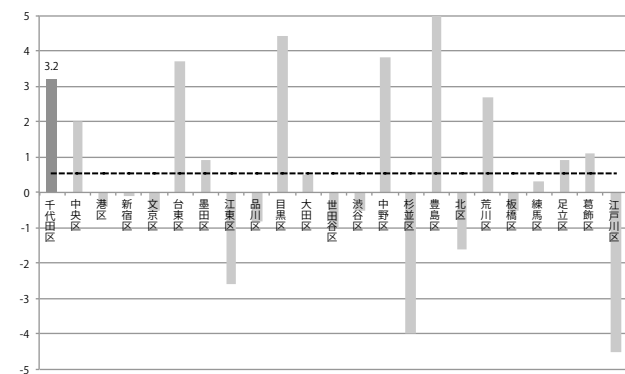


図 4-4 千代田区実質公債費比率 (参考文献 38 を元に筆者作成)

38) 総務省「平成23年度地方公共団体の主要財政指標一覧」http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/H23_chiho.html (2013/07/13 アクセス)

千代田区は、財政力指数 0.82、経常収支比率 76.1、実質公債費比率 3.2 の値をとっている。財政力指数は 23 区平均値 0.59 を越えており、23 区内では 3 番目に位置している。十分に財源に余裕がおあると言える。経常収支比率については、23 区平均の 86.3 を下回っており経常的経費以外へ使用可能な財源が比較的多いと言える。実質公債費比率については、23 区平均は 0.52 であり千代田区は平均を大幅に超えているが、早期健全化基準が 25 であることを考慮すると、健全な財政状況であると言える。

2) 公有財産についての方針

千代田区財産活用方針³⁹⁾によると、「区が所有する土地・建物は区民共通の貴重な財産であり、その有効活用は質の高い区民サービスの提供へ繋がるものである。本方針では、有効活用の方法を①施設需要への活用、②地域発展のための活用、③財政のための活用・将来需要に対応する保有、の3つに大別」と書かれており、①の施設需要（保育施設や高齢者施設など）のための活用を優先すると名言している。

3331 は③に該当し、民間事業者に対し土地建物の貸付を行うことで運用されている。また、特に 3331 が該当する学校敷地かつ商業地域に立地していることについては、「特に学校跡地については、それぞれ 3,000m² を超すものであり、それだけのボリュームのある土地は今後区内で発生することはほぼ難しいものと想定される。そうしたものと小・中規模の土地を一律に同じレベルで扱うことは得策でなく、規模に応じてめりはりを付けた活用策の検討が求められる」、「商業地域においては、多数の区民が集まる施設の整備が可能」との記述があった。

3331 の現在の活用は、大規模な敷地を運用しながら保有を続け、また多世代の集まることが可能な施設にしたい、という区の公有財産に対する方針が反映されていると言えるだろう。

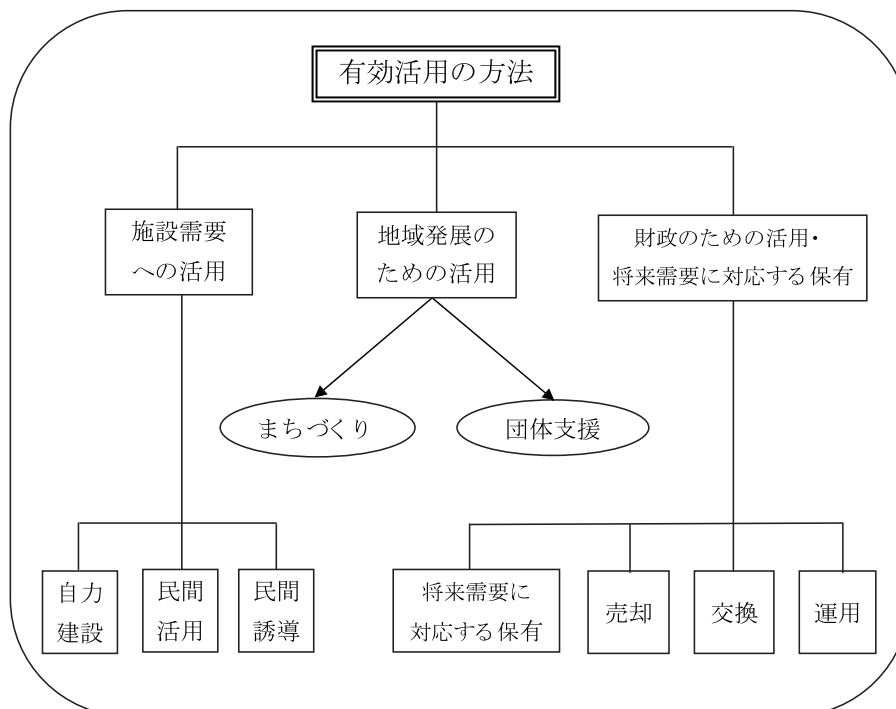


図 4-5 千代田区公有財産有効活用方法イメージ図（参考文献 39 p.9 より転載）

39) 千代田区「千代田区財産活用方針」2010.12.7

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の特徴とマネジメント

4.1.3 旧練成中学校の歴史

3331は廃校となった旧練成中学校を再利用している。旧練成中学校の前身は旧練成小学校であり、震災復興小学校のひとつである。隣接する練成公園は震災復興小公園であり、小学校との一体利用を目的に整備された。

1) 震災復興小学校・小公園とは

1923年9月1日の関東大震災の被害により、東京市内の小学校は全196校中117校が焼失した。それを受け、帝都復興事業の中で整備された小学校117校と併設して計画された52の公園が復興小学校と復興小公園である。震災時の火災に対し各地の公園が防火や避難場所として大きな役割を果たしたことから、復興小学校と公園は災害時の避難場所および都市の防火帯として機能するように設計され、都市計画で重要な役割を担う場所であった。実際の利用時には、「校舎を迅速に建設するための緩衝地として」⁴⁰⁾建設後は「校地の延長」⁴⁰⁾や「町会の行事が行われ」⁴⁰⁾る場所として使われた。公園を併設した復興小学校は時代ごとの地域ニーズを受け止めてきた場所と言える。

2) 公園を併設した震災復興小学校再利用の現状

全52校のうち幼児・初等教育施設が39校(75%)を占め、それ以外に用途変更されたものは13校(25%)を占める。用途変更されたうち、公園・校舎現存が6校、公園現存・校舎消失が6校あった(表4-1)。

校舎現存の用途は、アート・芸術活動に関わるものが半数を占める。公園との関係で動線、境界、視覚的繋がりにおいて関係が認められるものは3331のみである。

校舎消失について、住宅用途が半数を占め一定の傾向が見受けられる。公園との関係は、京橋プラザが上記3点を満たしているが、用途が区民住宅・区民館であるため、利用者が区民に限られる。

表4-1 公園を併設した震災復興小学校の現状

区分	校舎現存・初等教育用途		校舎現存・用途変更							校舎消失・用途変更							計																			
	名称	校舎名	名称	校舎名	所在地	用途	利用者	公園との関係			名称	校舎名	所在地	用途	利用者	公園との関係																				
公園現存・校舎現存	・丸根小学校(旧上小小学校)	・松葉小学校	3331 Arts Chiyoda	練成小学校	千代田区	アートセンター	制限なし	入り口	なし	オープンカフェ窓から	フェンス窓から	ワテラス	淡路小学校	千代田区	商業施設、オフィス、住宅	制限なし	なし	窓から	49校																	
	・お茶の水小学校(旧練成小学校)	・千束小学校																		・十思スクエア	・老人ホーム、デイケア	・中央区	・老人ホーム、区民	・なし	・フェンス窓から	・西神田コスモス館	・西神田小学校	・千代田区	・区営住宅	・区民	・なし	・道路	・バランダ			
	・昌平小学校(旧芳林小学校)	・石浜小学校																		・水天宮ビッド	・舞台芸術活動支援センター	・中央区	・舞台芸術活動支援センター	・制限なし	・なし	・フェンス窓から	・京橋プラザ	・京橋小学校	・中央区	・区営住宅、区民館	・区民	・入り口	・なし	・バランダ		
	・御徒町台東中学校(旧御徒町小学校)	・田原小学校																		・生涯学習センターはるーん	・生涯学習センター	・港区	・生涯学習センター	・区民	・通りぬけ	・なし	・なし	・中央区立月島図書館	・月島尊常・高等学校	・中央区	・図書館	・区民	・なし	・道路	・窓から	
	・駒形中学校(旧山伏小学校)	・金竜小学校																		・順天堂大学元町ビル	・保育所、大学	・元町小	・文京区	・保育所、大学	・区民	・なし	・フェンス窓から	・南桜公園	・南桜小学校	・港区	・公園	・制限なし	・一体	・一体	・一体利用	
	・稲葉中学校(旧台東小学校)	・蔵前小学校																		・台東デザイナーズビレッジ	・デザイナー起業支援、大学	・小島小	・台東区	・デザイナー起業支援、大学	・制限なし	・なし	・フェンス窓から	・永寿総合病院	・西町小学校	・台東区	・病院	・制限なし	・なし	・フェンス	・窓から	
	・台東区立保育園(旧練成小学校)	・中和小学校																																		
	・神田小学校	・横川小学校																																		
	・常盤小学校	・江東小学校																																		
	・久松小学校	・外手小学校																																		
・有馬小学校	・粟平小学校																																			
・秋篠川小学校	・菊川小学校																																			
・明正小学校	・深川小学校																																			
・月島第二小学校	・扇橋小学校																																			
・浦島小学校	・臨海小学校																																			
・東原小学校	・元加賀小学校																																			
・富士小学校	・八名川小学校																																			
	・川南小学校																																			
公園消失	・京橋築地小																																			
	・豊川中(旧日進尊常・高等学校)																																			
計	39校		6校									7校						52校																		

40) 三平久子 他「併設小学校との関係から見た震災復興小公園の成立過程に関する研究」1998年度日本都市計画学会学術研究論文集, pp.307-312

3) 旧練成小学校の歴史

旧練成小学校は、1878年に創立し（当時は公立神川小学校）、それ以降、移転、分割や統合を経て、第2次世界対戦による集団疎開等が原因で1946年に統廃合された。⁴¹⁾⁴²⁾ 復興小学校としての校舎は1929年に竣工し、併設する練成公園は1931年に開園された（表4-2）。

表4-2 練成小学校沿革

年代	出来事
1878.11.	神田佐久間町に公立神川小学校として創立
1879.7.	下谷練堀町（神田和泉町3番地）に移転し、下谷練堀小学校と改称
1891.4.	同一校地にて、神田練堀小学校と下谷練堀小学校に分割
1898.9.	練堀町とお成街道から練成小学校と改称
1899.1.	神田区五軒町七番地に新校舎建設し、移転
1908.4.	東京市練成尋常小学校に改称
1909.12.22	木造2階建新校舎竣工（現在地）
1910.2.25	隣接の芳林小学校へ一部児童を異動（学区整理）
1923.9.1	関東大震災に被災するも校舎損傷は軽微
1929.10.	新校舎竣工（震災復興小学校）
1931	練成公園開園
1941.4.1	東京府東京市練成国民学校と改称
1943.7.1	都制となり、東京都練成国民学校と改称
1944	埼玉県南埼玉郡（現さいたま市岩槻区）へ児童254名が集団疎開
1945	空襲による校舎損壊のため、職員は芳林国民学校にて執務
1946	集団疎開から帰校するも校舎使用不可のため、芳林国民学校へ全児童を統合（実質的な練成国民学校の統廃合）
1948.2.21	東京都千代田区立練成中学校と認可・改称。芳林小学校内に開設

4) 旧練成中学校の歴史⁴³⁾

1948年、小学校敷地に練成中学校が開校し、1978年に建て替えが行われた校舎が現在も使用されている。2005年に一橋中学校、今川中学校、練成中学校の三校統合により、千代田区立神田一橋中学校となり、練成中学校の廃校が決定した（表4-3）。

表4-3 練成小学校沿革

年代	出来事
1948.2.21	東京都千代田区立練成中学校と認可・改称。芳林小学校内に開設
1948.6.29	独立校舎完成
1976.9.21	校舎改築、神田和泉町の仮校舎に移転
1978.6.30	新校舎完成
1978.7.17	和泉町仮校舎から現在地に移転
1979.8.10	プール竣工
2005.3.31	一橋中学校、今川中学校、練成中学校の三校統合により、千代田区立神田一橋中学校となり、練成中学校の廃校が決定した

41) 昌平小学校「旧練成小学校沿革」http://www.shohei-e.ed.jp/lhtdocs/ES/gaiyo/hist_ren.htm（2013/07/14 アクセス）42) 神奈川大学非文字資料研究センター「関東大震災復興データベース」<http://kantoquake.kanagawa-u.ac.jp/pmapf/index.html>（2013/07/14 アクセス）43) 千代田区立神田一橋中学校「学校沿革」<http://www.kandahitotsubashi-j.ed.jp/outline/enkaku.html>（2013/07/14 アクセス）

4.1.4 3331 Arts Chiyoda の概要

3331 は旧練成中学校を再利用したアートセンターである。

千代田区芸術基本条例に基づき策定された千代田区文化芸術プランの重点プロジェクトの1つである「ちよだアートスクエア」事業の一環として、旧練成中学校の利用が決定した。運営団体を募集するプロポーザルでは事業計画とハード面の計画を含んだ提案が求められ、空間と一体となった活動内容と事業性を評価されコマンド A が選出され、3331 の創設に至った。

1) 用途・空間構成

旧練成中学校の敷地、校舎の概要は表 4-4 の通りである。また、3331 へ改修前の図面は図 4-6,7,8,9 の通りである⁴⁴⁾。

表 4-4 旧練成中学校土地建物概要

敷地面積	3,495.58 m ²
建築面積	2,086.48 m ²
延床面積	7,239.91 m ²
構造	RC 造 一部鉄骨造
階数	地下1階 地上3階 屋上有り
最高高さ	17.3m

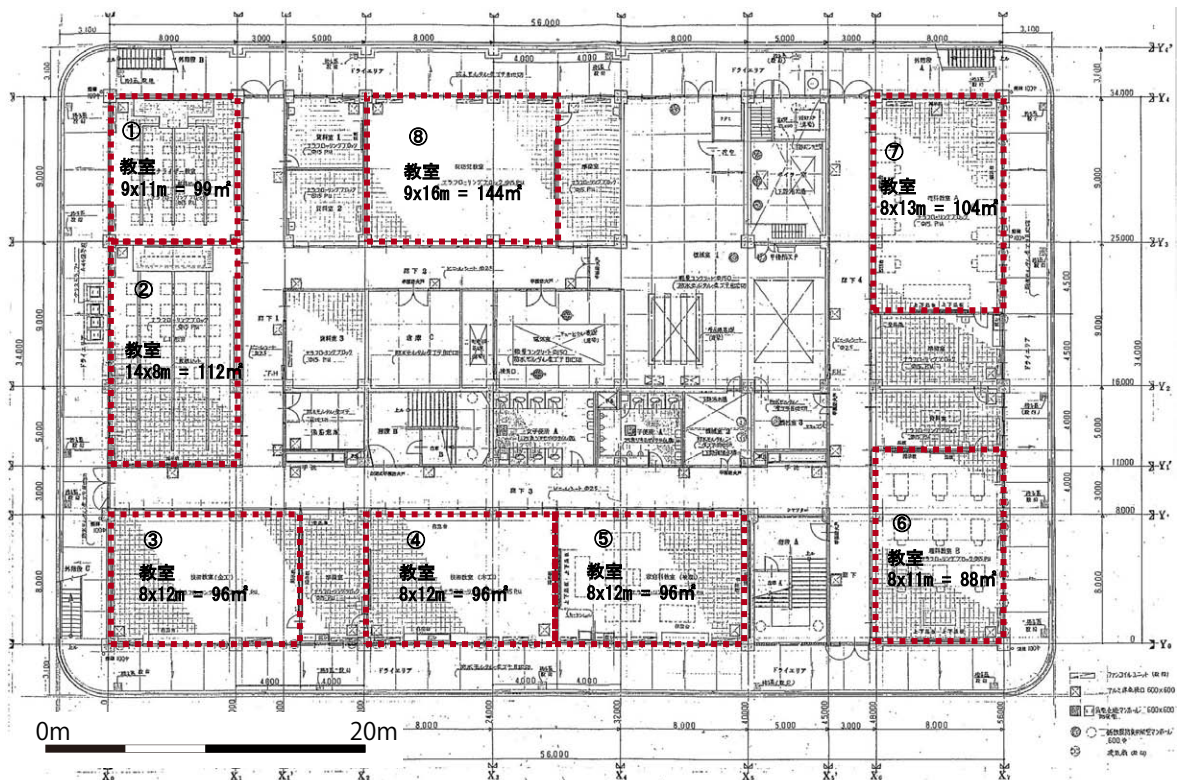


図 4-6 旧練成中学校地階 (参考文献 44 を元に筆者加筆)

44) ちよだアートスクエア実施委員会「ちよだアートスクエア (仮称) の設置について (答申)」2007.12

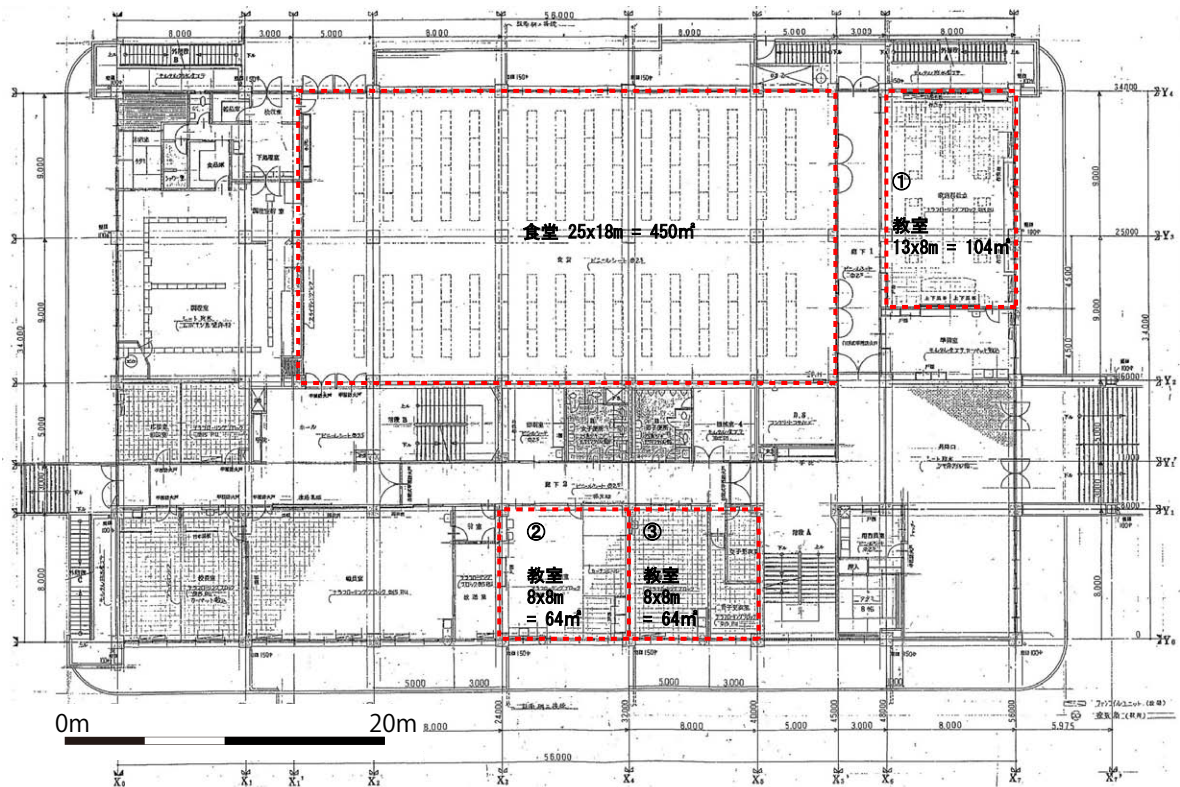


図4-7 旧練成中学校1階 (参考文献44を元に筆者加筆)

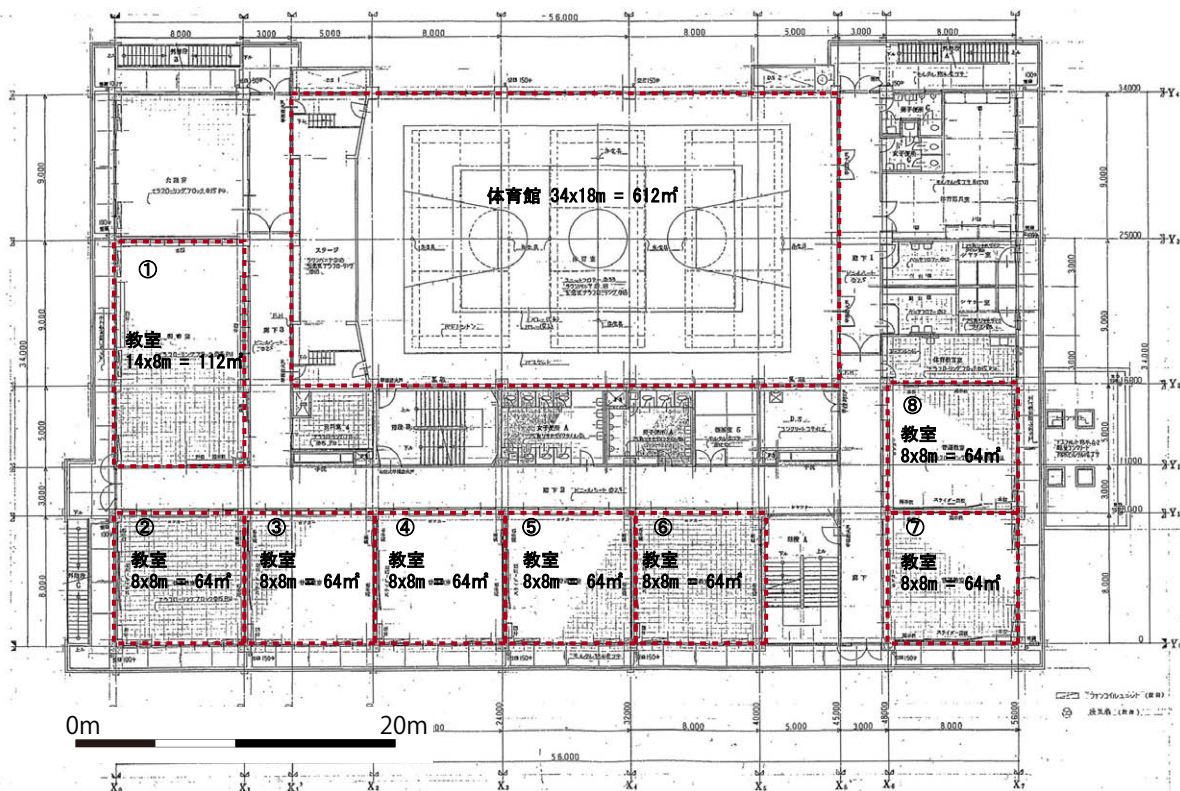


図4-8 旧練成中学校2階 (参考文献44を元に筆者加筆)

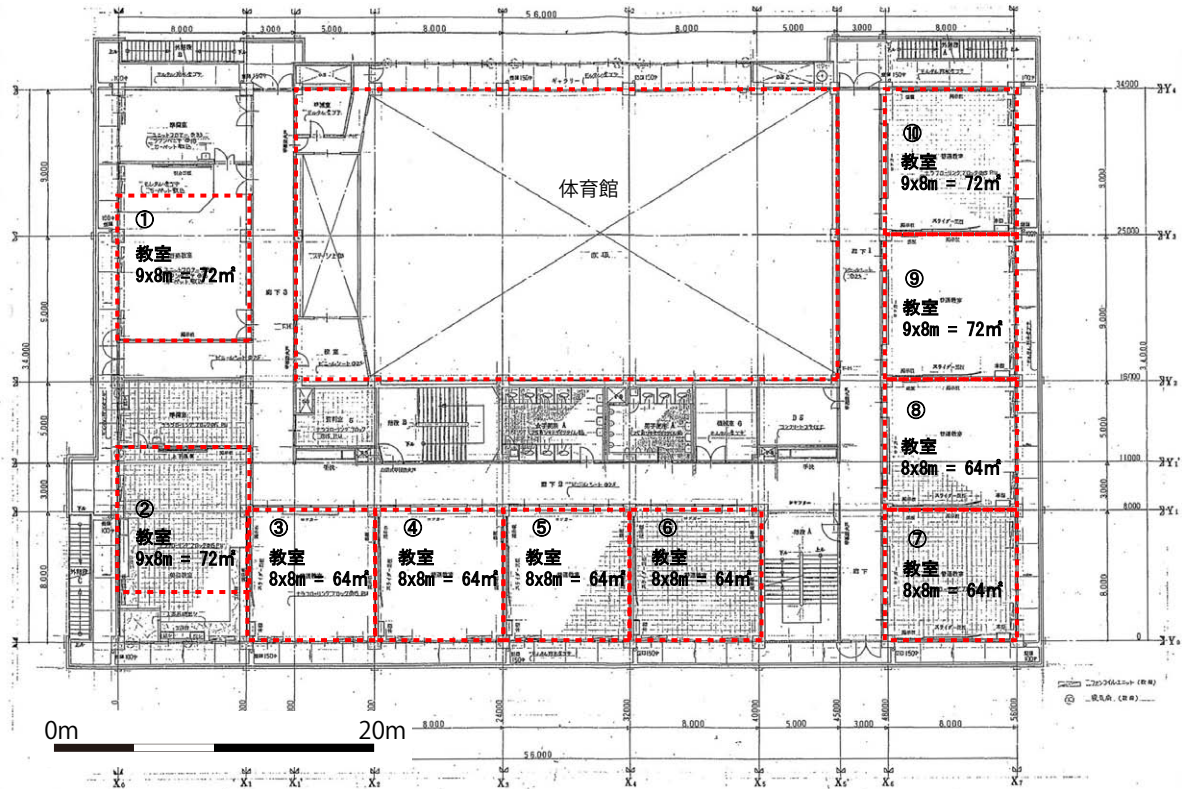


図4-9 旧練成中学校3階（参考文献44を元に筆者加筆）

プロポーザル実施の際に求められた用途は以下5点である。

1. 《アート・カフェ》1階に設置。「食の交流」をコンセプトに、入居者だけでなく来訪者がいつでも利用できるカフェ。食に関連したプロジェクト、ワークショップ、レクチャーなどを行うと同時に文化芸術情報の発信などのインフォメーション機能も持たせる。

2. 《グリーン・アート・スペース》屋上に設置。植物や自然と関連のあるアート・プログラムを実施する場として使用。植物などを介して来館者や区民等が交流することのできる場を提供する。レンタル菜園など、東京の屋上で栽培することでの付加価値をつけるオリジナル野菜の開発などのプログラムが考えられる。

3. 《イベント・スペース/ギャラリー》1階ランチルーム、および教室を使用。展覧会やワークショップなどをはじめとし、一般の来館者が日々楽しむことのできるさまざまなアート・プログラムを実施する。一元的な使用ではなく、出来るだけ多様な活動ができるスペースにすること、アート・カフェとの連携、オープンな空間づくりなどを考慮する。

4. 《活動スペース》教室20室程度を使用。区民団体やNPO等の文化芸術系の団体が年単位で入居し活動する施設の中核機能。国内だけでなく、海外の文化芸術団体を誘致することも検討。入居団体のネットワークによりコラボレーション事業が派生するなど、団体が同居することでのメリットを活かし相乗効果をねらう。

5. 《多目的スペース》体育館に設置。演劇・ダンス等の練習に使用。

コマンドAが上記5点を含み設計を行ったものが以下図4-10,11,12である⁴⁵⁾。要件を満たしながら、更にコミュニティスペース、貸し会議室、シェアオフィスの機能を追加した。特に、コミュニティスペースについては、公園の延長として区民が自由に使える場所を目指し、空間的に隣接する練成公園との一体整備を提案した。「公園には校舎の裏側が面していたが、大外団とデッキに続く巨大な開口部を設け、構造躯体を移設した広がりのある」⁴⁶⁾空間を創りだした(図4-13,14)。



図4-10 3331 平面図1階(参考文献45より転載)



図4-11 3331 平面図地下1階、2階、3階(参考文献45より転載)

45) 合同会社コマンドA「(仮称)ちよだアートスクエア事業計画書 ver.7」2009年

46) 佐藤慎也 他「3331 Arts Chiyoda」2012年建築雑誌. 作品選集 127 pp.64-65

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の特徴とマネジメント

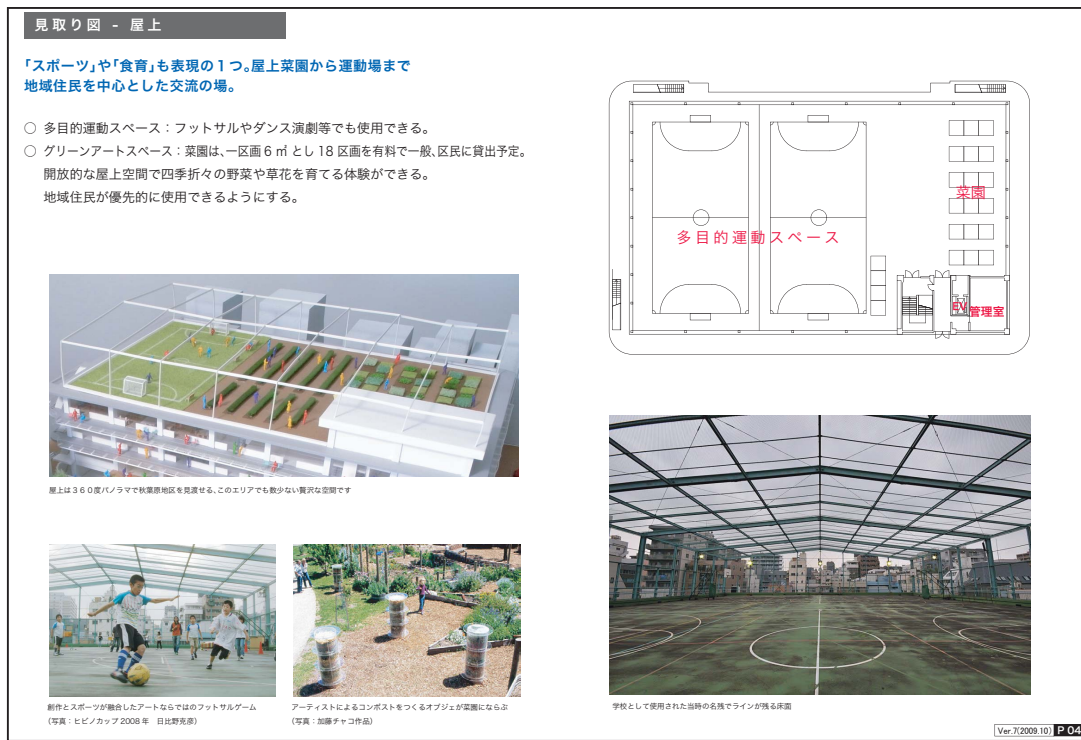


図 4-12 3331 平面図屋上 (参考文献 45 より転載)



図 4-13 練成公園から 3331 方向を見る

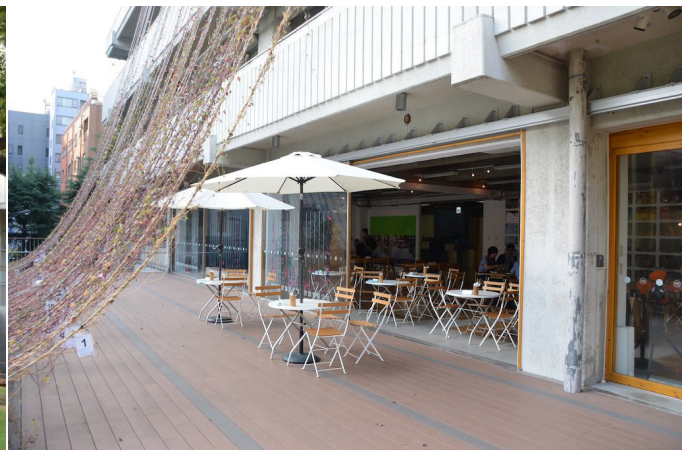


図 4-14 デッキから建物内部の方向を見る

震災復興小学校として竣工した校舎と復興小公園である練成公園との関係は、動線・境界・視覚の3点について、年代ごとに段階的に変化してきた(図4-15)。復興小学校設計時は「52小公園と小学校を『両者相連絡して其働を大ならしむるもの』にするため、一体をつくることを理想としていた」⁴⁷⁾が「昭和40年代以降に学校校舎の建て替えが頻繁になるが、公園との関係を意識した震災復興当時の校舎平面計画は、ほとんど受け継がれず、公園との関係が益々希薄になっていったところが多い」⁴⁷⁾。このような状況の中、3331は校舎の再利用による改修で、既存の校舎入口に加えて公園側に建物への主たる入り口を設け、また境界を撤去し公園面をオープンカフェとして利用できるようにした。現在の空間構成が、震災復興小学校・小公園計画時の意図を最も反映させていると言える。

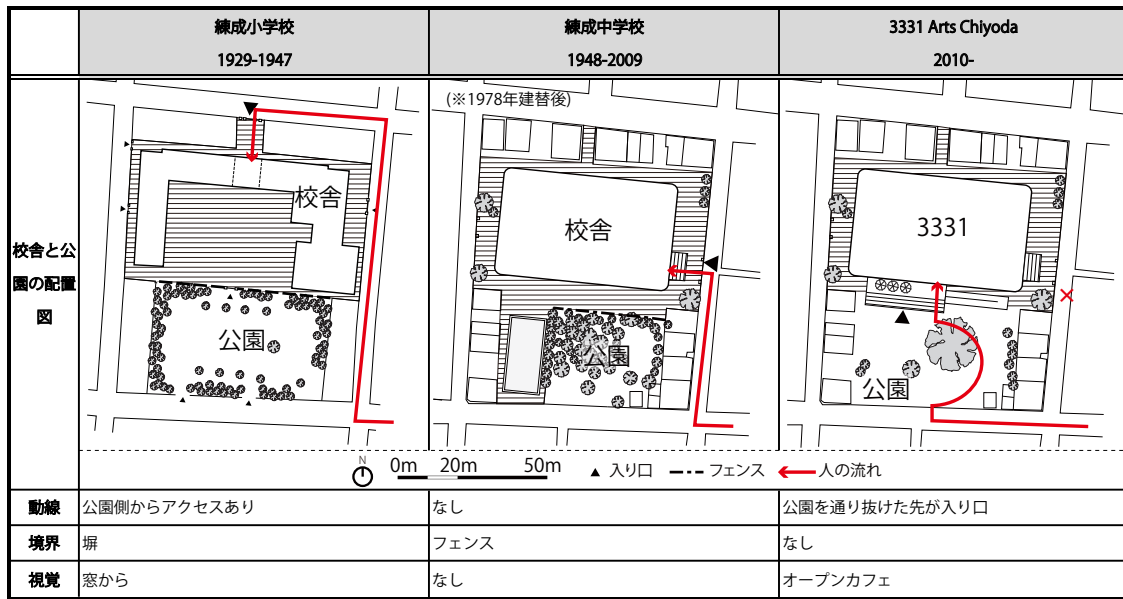


図4-15 学校敷地と公園との関係の変遷

3331が設置されたことによって、3331の付近は以前よりも多くの人を訪れるようになった。秋葉原という多くの人を惹きつける場所が近くにあるため、通常であれば3331の付近には来訪者は訪れない。しかし、老若男女誰でも訪れることができる3331という施設が出来た影響で、人の流れが変化した。コマンドAの代表の話では、3331だけでなく隣接する練成公園の利用度も格段に上がったと言う。3331と一緒に整備する以前は木々が鬱蒼としており、浮浪者の溜まり場になっていたが、3331と公園を一体整備したことにより、広く明るい空間に生まれ変わった。

空間としての質の高さは、建築学会が刊行している「作品選集2012」⁴⁸⁾へ掲載されていることから伺える。

47) 石山千代 他「震災復興小公園と小学校の関係に関する研究－52箇所の空間構成と利用の変遷過程を中心に－」2001年日本都市計画学会学術研究論文集 pp.235-240

48) 佐藤慎也 他「3331 Arts Chiyoda」2012年 建築雑誌作品選集 2012, pp.64-65

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の特徴とマネジメント

2) 周辺環境

3.3で行った類型では「A. 公共施設充足型」に分類され、多様な公共施設が近接しており、利便性の高い地区である(図4-16)。都心3区の千代田区に立地しているため、人口密度は89人/ha、昼夜間人口比率6.2倍であり、この昼夜間人口比率はクラスタ「D. 居住業務バランス型」の水準(Dの平均値6.5)である。また、事業所密度も30.0個/haと「C. 業務集中型」の水準(Cの平均値30.6)である。

最寄り駅は東京メトロ銀座線末広町駅であり、経路距離約150mの位置にある。東京メトロ千代田線湯島駅約200m、都営大江戸線・東京メトロ銀座線約600m、JR御徒町駅約650m、JR秋葉原駅約800m、JR御茶ノ水駅約850mも直距離600m内に位置し徒歩圏内である。

都市計画で定められた用途地域は商業地域(建ぺい率80%,容積率600%)であり、中央通りや蔵前橋通り沿いは10階以上のビルが立ち並んでいる。一方、3331が立地する街区の建物は周囲の道路幅員が6,8,11m⁴⁹⁾であるため、5階程度となっている。

都心部が近接し利便性も高く、公的サービスの整った地域である。

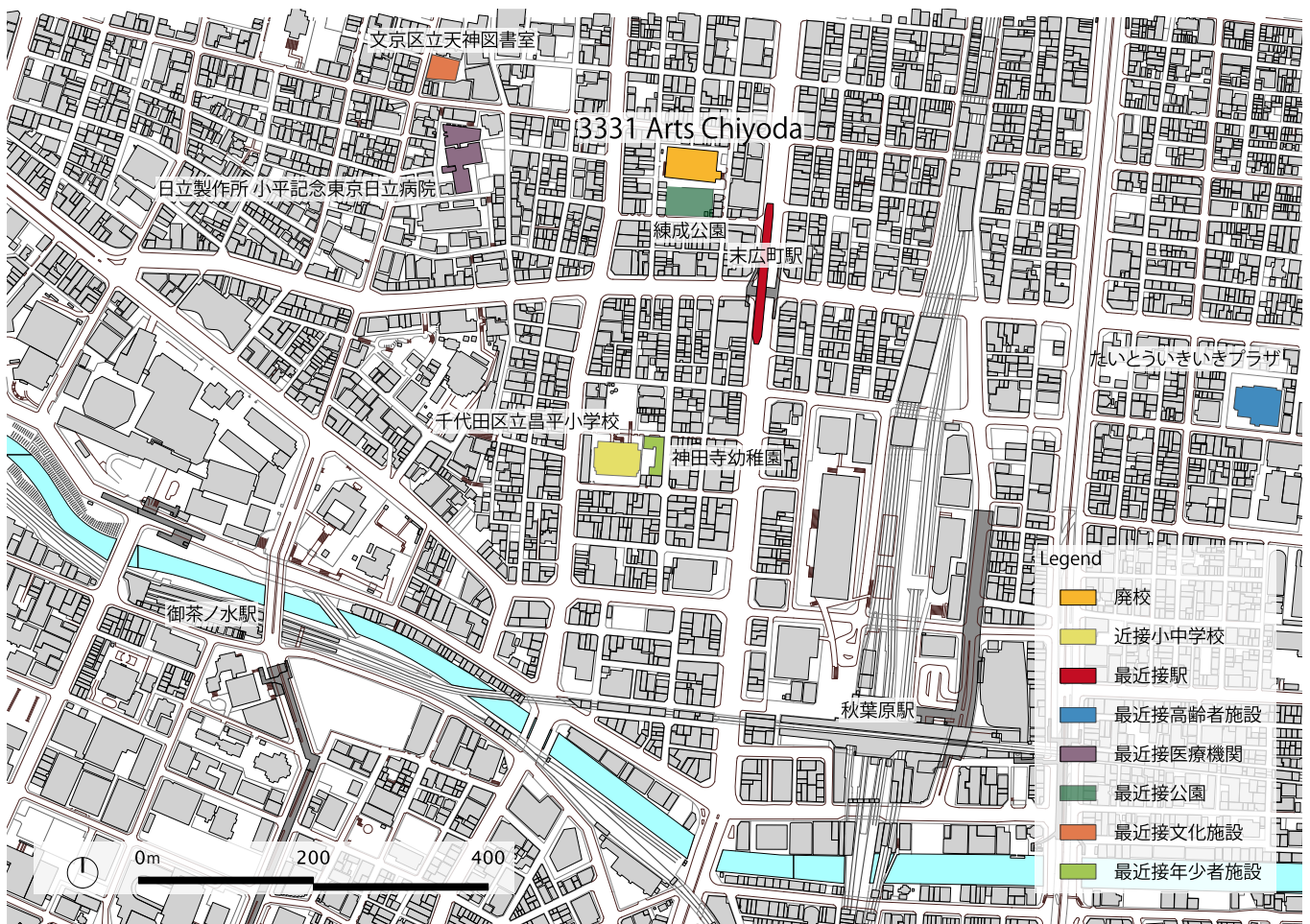


図4-16 3331周辺地図 (ZmapTownII 2008/09年度元に筆者作成)

49) 千代田区まちづくり推進部まちづくり総務課「千代田区路線網図および道路幅員図」2012年

4.1.5 周辺環境条件から推察される用途

廃校の再利用において、基本的な公的サービス施設への転用が充足した際に、次に必要とされる多世代が使用可能な施設のあり方の1つとして3331を選定した。

3331はクラスターAに属しており、基本的な公的サービスが充足している地域である。実際に3331の付近は、図4-16より医療機関、文化施設、幼稚園、高齢者施設が徒歩圏内にあるとわかる。

3331が立地する千代田区は、都心回帰によって1995年より人口が漸増しており、財政状況も健全である。また公有財産に対して、特に学校敷地に対して、大規模な敷地を運用しながら保有を続け、また多世代の集まることが出来る施設にしたい、という明確な方針がある。

3331は校舎の再利用による改修で震災復興小学校として竣工した校舎と復興小公園である練成公園との一体利用の意図を再現した。アートセンターというと単一機能の施設のように見えるが、実際は多用途であり、多世代が利用可能で、特に昼間人口の利用可能な施設となっている。

周辺環境条件から推察される地域に必要な機能の1つを満たしていると言える。

4.2 再利用検討プロセス

旧練成中学校の再利用用途、運営方法が決定されるまでの検討プロセスを「1. 構想検討期」、「2. 実施計画期」の2つの段階に分けて記述する。

4.2.1 構想検討期

千代田区立練成中学校が閉校となった2005年3月31日から（仮称）ちよだアートスクエア検討会がちよだアートスクエア構想の提言を行う2006年10月までを「構想検討期」と位置づける。

4.1.4で述べたように、2004年3月に施行された千代田区芸術基本条例に基づく具体的な行動計画として、千代田区文化芸術プランが策定された。このプランの重点プロジェクトの1つが（仮称）ちよだアートスクエア事業である。（仮称）ちよだアートスクエアのプロジェクト概要は、「文化芸術活動の場所や発表の機会を提供するなど、新たな文化芸術の拠点施設を整備し、区民の自主的で独創的な文化芸術活動を推進します。また、地域の団体や企業、アートの活動団体等が連携して、これまで個別に行われていた事業を横につなぎ、ネットワークの広がりを創ることで、一層の人材の育成を図ります。」⁵⁰⁾とある。

千代田区区民生活部文化学習スポーツ課が事務局となり「（仮称）ちよだアートスクエア」の方向性を検討する為に学識経験者、区民、地域団体関係者など11名が（仮称）ちよだアートスクエア検討会設置要綱に基づいて選出され、ちよだアートスクエア検討会が2005年9月に設置された。検討会名簿を表4-5に示す。

表4-5 ちよだアートスクエア検討会名簿

No	役職	氏名	現職
1	委員長	西野万里(座長)	明治大学商学部教授(現千代田区政策会議委員)
2	副委員長	木元尚男(副座長)	文化芸術協会理事長(区民)(元千代田区文化芸術振興施策に関する懇談会委員)
3	委員	稲岡稔	株式会社イトーヨーカ堂 取締役
4	委員	門田けい子	産業人文学研究所 代表理事
5	委員	白井衛	びあ株式会社 取締役 営業開発部長
6	委員	寺脇研	前文化庁文化部長(元千代田区文化芸術振興施策に関する懇談会委員)
7	委員	中川典子	青少年委員会会長(区民)(元千代田区文化芸術振興施策に関する懇談会委員)
8	委員	林勇	江戸天下祭運営委員会会長(区民)(現富士見地区町会連合会会長)
9	委員	原一平	日本大学芸術学部教授
10	委員	服部浩美	千代田区専修学校各種学校協会会長
11	委員	藤原房子	ジャーナリスト(区民)(現千代田区政策会議委員・元千代田区文化芸術振興施策に関する懇談会委員)
	事務局		千代田区文化スポーツ課

2006年10月までに10回の検討会が実施された。各検討会での検討内容の概略を参考文献52および千代田区提供資料を元に筆者が作成した(表4-6⁵¹⁾)。

50) 千代田区「千代田区文化芸術プラン(第二次)」2010年

51) ちよだアートスクエア検討会「ちよだアートスクエア構想の提言」2006.10

表 4-6 ちよだアートスクエア検討会概略

日時	会議名	検討内容	主たる論点
2005/9/6	ちよだアートスクエア検討会 第1回検討会	委嘱状交付、委員紹介 座長、副座長選出 意見交換	アートスクエアの定義：アート、文化は広い意味を持つので、何に焦点を当てるのか検討の必要あり。 コンテンツについて：部分的にはプロが入るが、まちの人であり次代を担う人を育てる場でもある。伝統文化。 拠点場所について：未定である。公共施設全体が候補。
2005/9/30	ちよだアートスクエア検討会 第2回検討会	新たな文化芸術の拠点のあり方について 具体的な文化芸術事業について	活動の拠点について：拠点は、新たな施設をつくるのではなく、廃校施設など既存の施設を活用すべきだ。 対象について：千代田区を訪れる人すべてを対象にする
2005/11/11	ちよだアートスクエア検討会 第3回検討会	今後の進め方について 施設に向けての各位委員の意見について 中間のまとめについて	千代田ならではのアートスクエア： 千代田区、東京ではじめてのものを作るべき 1. 雑誌図書館や神田の歴史の印刷屋、紙屋、装丁を象徴するもの。 2. 現代のアート建築についてのデータセンター。 3. 伝統工芸に携わる人が常駐し見学・体験できる場所。 4. 千代田の生活文化を取り込める場所(暮らしの中のアート空間)。 5. 若手演奏家・演劇等上演系の登竜門となる、民間にはない小ホール。 6. 継続的にやるには、プロデューサー的な役割が重要。
2005/12/3	ちよだアートスクエア検討会 第4回検討会	世田谷ものづくり学校 施設見学	—
2006/1/20	ちよだアートスクエア検討会 第5回検討会	中間のまとめについて ちよだアートスクエア提言に向けて	アートスクエアとして基本的な考え方： 1. 「アートスクエア区民」という言葉を使う。 2. 既存施設には、公共施設、民間のオープンスペース、地域の専門家施設の3つに分類する 3. 活動の場でもあり情報発信の場でもあり、常時使用でき、かつ、文化芸術に関する情報を発信する機能も併せ持つ。 4. ハードの拠点としてのアドバイザースタッフ、全体のマネージメント、調整機能としてのアートスクエア運営組織の設置が必要
2006/2/28	ちよだアートスクエア検討会 第6回検討会	ちよだアートスクエア提言について	アートスクエアの目的： 1. 自己表現の場や人々の交流の機会を設け、「生活の質を高める」役割 2. 区が持つ文化的・歴史的に貴重な財産の情報を有効に活用する。 3. 江戸時代以降の、歴史文化・伝統文化の良さを見直す必要 4. 千代田区の特性である産業文化を活かした文化の継承活動を推進する。 5. 新たな文化を地域から生み出し、区民の交流の輪を広げ深めることを支援する。 6. コンクールや展覧会など評価の場を提供する。 運営組織について：スクエア、運営組織の設置、アートスクエアで実施する活動を円滑かつ機能的に運営するため専門のコーディネーターや地域住民等で構成する運営委員会を設置する。
2006/3/22	ちよだアートスクエア検討会 第7回検討会	ちよだアートスクエア提言の今後の扱いについて 任期の延長について、今後の会議の進め方について	提言に向けて：検討会は理念を検討する場である。本構想の具体的な実施に向けて、新たな組織を設置し、専門家の意見等を盛り込み進める必要がある。
2006/7/5	ちよだアートスクエア検討会 第8回検討会	旧練成中学校の施設見学	10月の提言に向けて： 1. 本提言において、検討会でアートスクエアの拠点として最も適していると思われる場所を検討し、評価する。 2. 候補施設として考えられる区有施設のリストアップを行い、旧練成中学校を検討委員として実際に見学する。 3. アートスクエアの候補地として旧練成中学校の評価は高いが、本施設は、現在一部地域利用を継続しており、地元町会等から要望書も出されていることから、今後地域に理解を求めていくことが必要である。
2006/9/20	ちよだアートスクエア検討会 第9回検討会	ちよだアートスクエア提言について	本提言の内容について検討委員の意見を求め、修正及び補足を行い、再確認のうえ、提言としてまとめることで了解を得られた。
2006/10/4	ちよだアートスクエア検討会 第10回検討会	ちよだアートスクエア構想の提言の提出	—

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の特徴とマネジメント

ちよだアートスクエア検討会での検討開始時には、ちよだアートスクエアとして拠点を設置するかどうかも決定しておらず、旧練成中学校を再利用するということも決まっていなかった。

第1回では、アートスクエアの定義についてから検討が始まった。実施内容や拠点の有無についても議論が交わされた。第2回には、拠点設置について議論され、廃校施設利用というキーワードが出た。また、対象者について、千代田区を訪れる人すべて≒昼間人口とすることにも言及があった。提言書では、「『アートスクエア区民』アートスクエアの対象は、千代田区に在住・在勤・在学する人々および観光客（外国人を含む）など、千代田区とかかわるすべての人々とする」⁵¹⁾と書かれている。

第3回ではプロデューサーの必要性について言及があり、第5回、第6回でも運営方法についての議論が続けられた。第6回時点では、アートスクエア運営のために専門家と地域住民から構成される運営委員会を設置する、という結論であった。

第8回の検討会において、千代田区の区有財産の中で活用可能施設として、旧練成中学校、旧今川中学校（現・九段中学校クラブ活動施設、区民スポーツ施設）、旧永田町小学校（現・未利用）を、個室空間数、講堂やホールなどの大空間の有無、交通アクセスの良さといった観点から評価し、旧練成中学校に設置することが望ましいと最終的に判断された⁵¹⁾。ただし、旧練成中学校の利用について地元町会からの要望書が出されていたため、地域からの理解も必要であると「ちよだアートスクエア構想の提言」に書かれていた。

万世橋地区町会連合会から旧練成中学校利用に対する要望は以下の通りである。

- 「①民間への売却はしないこと
- ②有事に活用できる地域の防災拠点として現状のまま活用できるようにすること
- ③区民の要望に沿った活用を考慮すること
- ④場合によっては町会等が主体となり自主運営ができるような有効活用方法を検討すること
- ⑤地域住民と話し合いを充分にすること」⁵¹⁾

以上の内容を盛り込んだ「ちよだアートスクエア構想の提言」が2006年10月に区長に対して行われた。

4.2.2 実施計画期

ちよだアートスクエア検討委員会がちよだアートスクエア構想の提言を行った後の2006年11月から千代田区が運営団体と賃貸借契約を交わした2009年10月までを「実施計画期」と位置づける。

2006年12月にはちよだアートスクエアのオープンに向け、設置すべき機能や運営方法など具体的な検討を行うために、ちよだアートスクエア実施委員会設置要綱に基づく、ちよだアートスクエア実施委員会が組織された。実施委員会名簿を表4-7に示す。構成員は検討会から継続した委員5名、新規委員7名である。新規委員では、検討の具体性を向上させるために、旧練成中学校が立地する町会の町会長やアートスクエアで実際に活動する可能性のある団体関係者などが加入した。また、後のプロポーザルによって選定された運営団体である合同会社コマンドA（以下、本文中ではコマンドA）の前身であるNPOアーティストイニシアティブコマンドNの代表も委員会に参加していた。

表4-7 ちよだアートスクエア実施委員会名簿

No	役職	氏名	現職
1	委員長	西野万里	明治大学商学部教授(アートスクエア検討会委員)
2	副委員長	白井衛(07.10まで)	びあ(株)取締役 事業統括本部 渉外統括本部長(アートスクエア検討会委員)
3	委員	石田勝彦	神田五軒町々会長
4	委員	門田 けい子	産業人文学研究所 代表理事(アートスクエア検討会委員)
5	委員	小暮敏士	万世橋地区町会連合会長
6	委員	杉山 登志子	日本芸術文化振興会 国立劇場 営業部劇場課施設利用室 室長
7	委員	竹内誠	東京都江戸東京博物館 館長
8	委員	堤康彦	にしすがも創造舎 NPO法人芸術家と子どもたち代表
9	委員	中村政人	NPO アーティストイニシアティブコマンドN代表
10	委員	服部浩美	千代田区専修学校各種学校協会会長(アートスクエア検討会委員)
11	委員	原 一平(07.7まで)	日本大学芸術学部 演劇学科教授(アートスクエア検討会委員)
12	委員	峰村澄子	日本大学芸術学部 音楽学科教授
	事務局		千代田区文化スポーツ課

2007年12月までに9回の実施委員会を開催した。実施委員会での検討内容の概略を参考文献54および千代田区提供資料を元に筆者が作成した(表4-8⁵²⁾)。

第2回実施委員会では、隣接する練成公園側に入口を持ってきてはどうかとの提案があった。また、屋上やプールの利用にも言及があった。その後第3回から第5回にかけて、入り口付近にカフェを設け地域住民が気軽に入れるようにすることや、地元が緑を望んでいることから、屋上でガーデニングを行うのはどうか、など具体案に落とし込まれていった。

また、運営方法については、第4回から具体的な検討があり、施設をビジネス、ノンプロフィット、地域住民用の3つに分けて使用する案や、区から運営団体への資金サポートの必要性にも言及があった。

第6回には運営団体の選定を公募で行うと決定され、施設の内容と設計、運営方法について総合的に提案してもらうこととなった。

52) ちよだアートスクエア実施委員会「ちよだアートスクエア(仮称)の設置について(答申)」2007.12

第4章 「3331 Arts Chiyoda」の特徴とマネジメント

第7回、第8回と答申の内容の精査を行い、2007年12月27日に千代田区に対して「ちよだアートスクエア（仮称）の設置について」の答申を行った。

千代田区は答申をもとに2008年7月に実施要項を策定し、2008年8月1日から14日にかけて運営団体の公募を行った。7団体から応募があり、賃料設定や事業性を評価されて2008年9月3日コマンドAが第一候補団体として選出された。

その後、コマンドAと千代田区が事業計画書のやり取りや打ち合わせを重ね、2009年5月に正式にコマンドAが運営団体として決定された。2009年8月に協定書の締結を行い、2009年10月に5年間の一括定期借地の賃貸借契約を取り交わした。

実施委員会で、地元の声や利用想定団体の声を取り入れた具体的利用案策定後、運営団体となったコマンドAが大きな方向性を踏まえながら実現性を高め、また事業性を担保した運営方法を提案した。

表 4-8 ちよだアートスクエア実施委員会概略

日時	会議名	検討内容	主たる論点
2006/12/1	ちよだアートスクエア実施委員会 設置		
2006/12/20	ちよだアートスクエア実施委員会 第1回実施委員会	委嘱状交付、委員紹介 委員長、副委員長選出 意見交換	ちよだアートスクエア実施委員会は、事業の実現に向けた重要な場と考えている。 文化芸術を継承し、発展し、営むということがこの地域で積み重ねられていくことが、未来の千代田区の底力というものを作っていくものであり、文化芸術活動が活発になることが、結果的には生活の豊かさや質を高めることにもなってくるという考え方でいる。そういう観点から、千代田区としても文化芸術活動に相当に力を入れていきたいという思いでいる。 拠点は旧練成中学を使い、情報の発信基地、活動の場とする。ほかに、大学とか企業の例えば広場のようなところでの演奏活動、展覧会など、常設でないものも含めて、使用については自由なフレキシブルな考え方でいる。
2007/1/29	ちよだアートスクエア実施委員会 第2回実施委員会	旧練成中学校について 運営方法について	地下鉄の駅も周辺に多くあり、JR御徒町駅から徒歩7分と立地が良い。一方で施設の正面が分かりにくく、魅力的ではない。隣接する公園側へ入口を持つと建物全体が引き立ち魅力的になる。 防災という観点で地元と施設のネットワークを構築することも面白いかもしれない。 旧練成中にちよだアートスクエアの中心機能を置き、アートの情報の発信基地にするという方向で進める。 屋上とプールも活用したらどうか。
2007/3/28	ちよだアートスクエア実施委員会 第3回実施委員会	千代田区+コマンド N(代表中村政人委員)共催の日比野克彦氏によるワークショップ「ヒビノカップ」を見学 旧練成中学校使用中のお茶の水美術専門学校を視察施設の使用 方法、必要設備について	多岐に渡るアイデアが上がっているが、これらをどのように一つの建物にまとめて千代田区らしさを出していくかということが問題。 スポーツは除外されているが、アートとスポーツが融合したプログラムなどについては対象として考えて良い。 単なるスペース、場を提供するだけでは意味がなく、魅力的なプログラムなどを実施して情報や活動を発信していくことが重要。 秋葉地区のここできれないことがあるはず。そう考えると“伝統文化と現代の芸術文化が出会う場”というのは良い表現。 オタク文化やデザイナー、IT など秋葉原には人々が集まるエネルギーのようなものがあり、ものづくりの観点からは良い地場を持っている。
2007/5/9	ちよだアートスクエア実施委員会 第4回実施委員会	各委員からの運営方法に関する提案説明 意見交換	運営団体が軌道に乗るまでの期間、区から資金的なサポートが必要。 地元では緑を望んでいる。屋上緑化など、菜園やガーデニングが出来ることが望ましい。 コンセプトをどのように具現化するためには、施設をどう使い分けていくか、全体のバランスが重要。 どのような運営主体を選ぶかが重要。プロフェッショナルな人をコアにしていけないと面白いものにならない。 千代田区は、東京の中心ということで他の地域に対してイニシアチブをとりやすく、大使館や地方の行政との連携もしやすい。 ビジネスの部分とノンプロフィットの部分、地域の方が使える部分の大きく分けて3つの活動の場に分けられる。
2007/6/26	ちよだアートスクエア実施委員会 第5回実施委員会	施設の運営体制について 実施プログラムについて	建物だけあってもそこで何をやっているのかわからないと人は集まって来ない。注目を集めブランド化していくことが必要。 入居した団体を評価する組織が必要。 核になる人がそのファンディングにより無名のアーティストをサポートするようなプログラムができると良い。 入居者には年間を通じてワークショップや展示などをしてもらい、優れたものには家賃の一部を補助する方法もある。 ガーデニングやカフェがあり、地元の方々が自然に集まってくるような施設にしたい。
2007/10/5	ちよだアートスクエア実施委員会 第6回実施委員会	施設の活用方法について 施設の運営体制について 運営団体の選定方法について	運営方法については、前回までの議論の内容で了解。 バリアフリーに配慮して改修してほしい。 屋上までのエレベータを設置してほしい。 インターネットと建物全体のセキュリティーの設備は不可欠である。 運営団体への補助金についても、公募の中で提案してもらう
2007/11/7	ちよだアートスクエア実施委員会 第7回実施委員会	ちよだアートスクエアの設置について(全体調整)	運営方法の枠組みについて、運営団体が行わなくてはいけない事業を記載すること。 旧練成中学校改修箇所について、開放的な入口の改修、公園との連続を記載すること。
2007/11/28	ちよだアートスクエア実施委員会 第8回実施委員会	ちよだアートスクエアの設置について(全体確認)	運営方法の枠組みを(案)とし、ビル管理、光熱費の支払いについても千代田区が行うか運営団体が行うか要検討事項として記載すること。 旧練成中学校改修箇所について、施設インフラに関わる改修を行うなどの項目を追加し、再度内容を整理すること。
2007/12/27	ちよだアートスクエア実施委員会 第9回実施委員会	ちよだアートスクエアの設置について(答申)の提出	—

4.2.3 まとめ

旧練成小学校開校から旧練成中学校廃校、再利用検討から現在に至るまでの年表を表4-9に示す。

旧練成中学校が廃校となってからちよだアートスクエアの検討が進む間、一部で地域利用が行われており、また2007年1月から2008年8月は学校法人服部学園が御茶ノ水にある御茶の水美術学院と御茶の水美術専門学校の校舎建て替えの間の仮校舎として貸借をしていた。運営団体がコマンドAに選出された後、校舎の改修にあたって3331は公設民営方式を取り、建物改修費用約2億円は千代田区が負担した。また、千代田区における建物の管理区分が行政財産から普通財産へ移行された。設計・施工の期間を経て2010年6月26日に3331はグランドオープンとなった。

3331の用途決定プロセスを時系列でまとめたものを図4-17に示す。4.2.1、4.2.2で述べてきた様に、3331では委員会方式をとり、行政だけで検討を進めるのではなく、地域住民、民間事業者、学識者など多角的視点から再利用を検討してきた。また、検討から実施まで次の段階での合意形成に重要な役割を果たすと考えられる者、例えば町会長や施設利用想定団体関係者などを確実に押さえていたことが分かる。全体方針においては、検討会と実施委員会の座長を同じ者が務め、また運営団体の統括マネージャーが実施委員会のメンバーに選出されていた。各段階で重要な役割を担う者が前段階でも関わっていたことで、ちよだアートスクエアの全体構想や方向性を十分に引き継ぐことが出来たと言えるだろう。また、コマンドAの提案が残された施設の可能性を最大限に引き出し、新しい価値を付与したことに大きな意義があると考えられる。

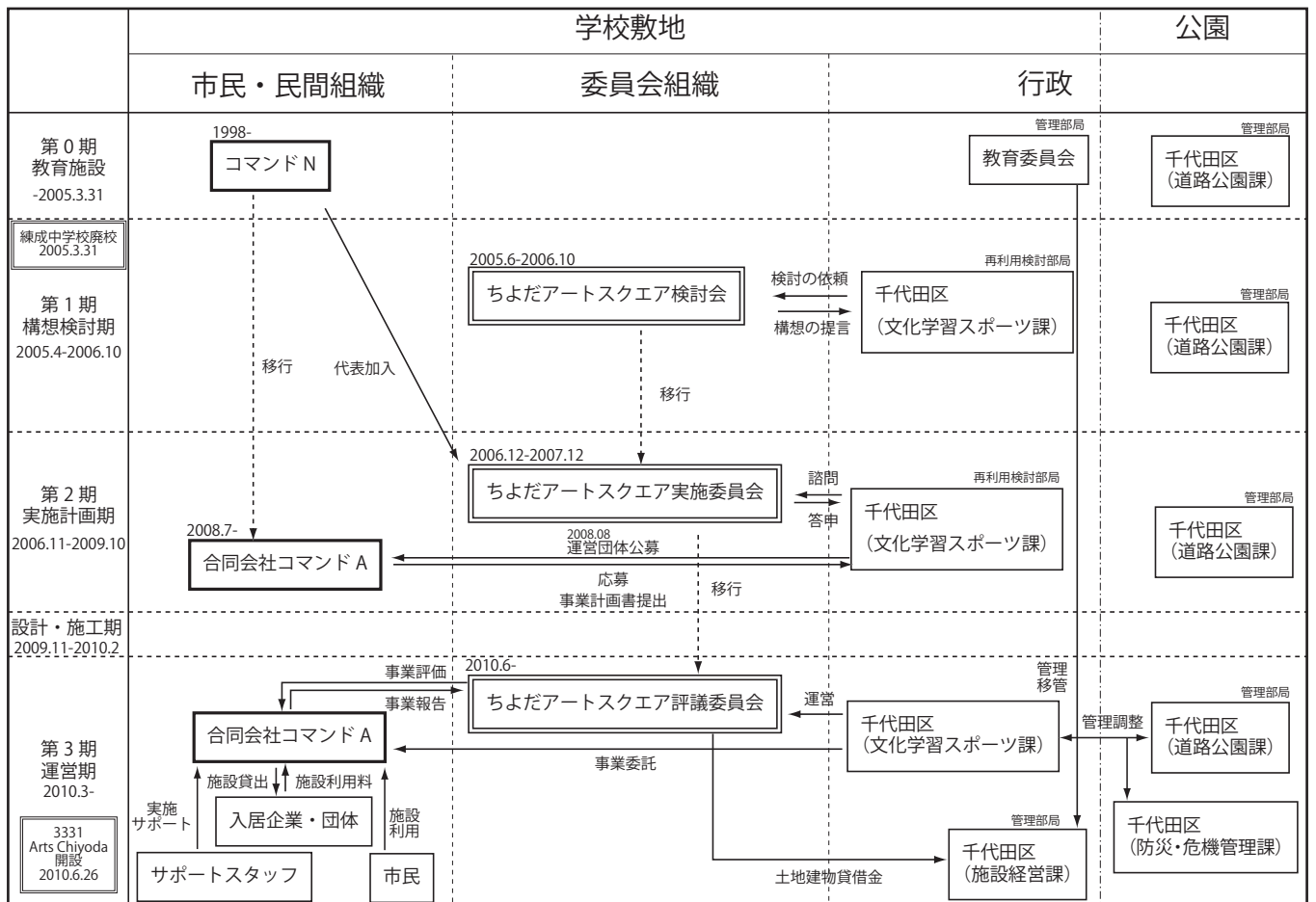


図4-17 3331用途決定プロセス図

表4-9 3331年表

期	年代	出来事
第0期 教育施設	1878.11.	神田佐久間町に公立神川小学校として創立
	1879.7.	下谷練堀町（神田和泉町3番地）に移転し、下谷練堀小学校と改称
	1891.4.	同一校地にて、神田練堀小学校と下谷練堀小学校に分割
	1898.9.	練堀町とお成街道から練成小学校と改称
	1899.1.	神田区五軒町七番地に新校舎建設し、移転
	1908.4.	東京市練成尋常小学校に改称
	1909.12.22	木造2階建新校舎竣工（現在地）
	1910.2.25	隣接の芳林小学校へ一部児童を異動（学区整理）
	1923.9.1	関東大震災に被災するも校舎損傷は軽微
	1929.10.	新校舎竣工（震災復興小学校）
	1931	練成公園開園
	1941.4.1	東京府東京市練成国民学校と改称
	1943.7.1	都制となり、東京都練成国民学校と改称
	1944	埼玉県南埼玉郡（現さいたま市岩槻区）へ児童254名が集団疎開
	1945	空襲による校舎損壊のため、職員は芳林国民学校にて執務
	1946	集団疎開から帰校するも校舎使用不可のため、芳林国民学校へ全児童を統合（実質的な練成国民学校の統廃合）
	1948.2.21	東京都千代田区立練成中学校と認可・改称、芳林小学校内に開設
	1948.6.29	独立校舎完成
	1976.9.21	校舎改築、神田和泉町の仮校舎に移転
	1978.6.30	新校舎完成
	1978.7.17	和泉町仮校舎から現在地に移転
	1979.8.10	プール竣工
	2004.3.1	「千代田区文化芸術基本条例」の策定
	2005.1.1	「千代田区文化芸術プラン」の策定
2005.3.31	一橋中学校、今川中学校、練成中学校の三校統合により、千代田区立神田一橋中学校となり、練成中学校の廃校が決定した	
第1期 構想検討期	2005.9.6	ちよだアートスクエア検討会 第1回検討会
	2005.9.30	ちよだアートスクエア検討会 第2回検討会
	2005.11.11	ちよだアートスクエア検討会 第3回検討会
	2005.12.3	ちよだアートスクエア検討会 第4回検討会
	2006.1.20	ちよだアートスクエア検討会 第5回検討会
	2006.2.28	ちよだアートスクエア検討会 第6回検討会
	2006.3.22	ちよだアートスクエア検討会 第7回検討会
	2006.7.5	ちよだアートスクエア検討会 第8回検討会
	2006.9.20	ちよだアートスクエア検討会 第9回検討会
	2006.10.4	ちよだアートスクエア検討会 第10回検討会
第2期 実施計画期	2006.12.1	ちよだアートスクエア実施委員会設置
	2006.12.20	ちよだアートスクエア実施委員会 第1回実施委員会
	2007.1.10	服部学園賃借
	2007.1.29	ちよだアートスクエア実施委員会 第2回実施委員会
	2007.3.28	ちよだアートスクエア実施委員会 第3回実施委員会
	2007.5.9	ちよだアートスクエア実施委員会 第4回実施委員会
	2007.6.26	ちよだアートスクエア実施委員会 第5回実施委員会
	2007.10.5	ちよだアートスクエア実施委員会 第6回実施委員会
	2007.11.7	ちよだアートスクエア実施委員会 第7回実施委員会
	2007.11.28	ちよだアートスクエア実施委員会 第8回実施委員会
	2007.12.27	ちよだアートスクエア実施委員会 第9回実施委員会
	2008.7.7	区において実施計画書を策定/合同会社コマンドA設立
	2008.8.1-14	運営団体の公募
	2008.8.31	服部学園賃借終了
	2008.9.3	コマンドAを第一候補団体として決定
2009.5.	運営団体決定	
2009.8.	協定書の締結	
2009.10.	賃貸借契約締結	
第3期 運営期	2009.12.10	名称決定
	2010.2.1	第1期工事終了
	2010.3.14	プレオープン
	2010.4.	第2期工事開始
	2010.6.26	グランドオープン

4.3 現在のマネジメント体制

本節では、2010年3月にグランドオープンした3331が現在に至るまで、どのような体制で管理運営されているのかについて、主に千代田区と運営団体コマンドAに焦点を当て記述していく。

4.3.1 千代田区の役割

ちよだアートスクエア構想が3331として実現され、ちよだアートスクエア実施委員会は解散した。その後、3331の運営状態や実施内容を評価するためにちよだアートスクエア評議委員会が設置された。千代田区はちよだアートスクエア評議委員会の運営を担っている。評議委員会名簿を表4-10に示す。

表4-10 ちよだアートスクエア評議委員会名簿

No	役職	氏名	現職
1	委員長	西野 万里	明治大学名誉教授
2	副委員長	椿 昇	京都造形芸術大学空間演出デザイン学科教授
3	委員	岡田 勉	複合文化施設「スパイラル」チーフキュレーター・アートプロデューサー
4	委員	長田 哲征	オフソサエティ株式会社代表取締役ナンジョウアンドアソシエイツ役員
5	委員	服部 浩美	千代田区専修学校各種学校協会会長
6	委員	新井 美智子	神田五軒町々会婦人部長
7	委員	石田 勝彦	万世橋地区町会連合会会長
8	委員	久保田 富三郎	練成中学校同窓会長
9	委員	大島 康平	区民生活部長
	事務局		千代田区文化スポーツ課

また、3331改修にあたり入り口を練成公園側に設け、練成公園も一体的に整備がなされた。練成公園は千代田区まちづくり推進部道路公園課の管理のため、3331の敷地とは管理運営体制が異なる。よって、3331で実施するイベントで公園敷地まで使用したい場合には、コマンドAから文化学習スポーツ課に連絡があり、千代田区役所内で管理調整を行う。また、3331は災害時の避難所として指定されている(神田五軒町々会、外神田五丁目栄町会、外神田五丁目元佐久町会、外神田五丁目亀住町会使用)⁵³⁾。災害時使用物資の保管などについては、千代田区環境安全部防災・危機管理課との管理調整を文化学習スポーツ課が行う。

維持管理に必要な費用について、大規模修繕費は千代田区の負担であるが、消耗品や軽微な改修についてはコマンドAの負担となっている。ただし、3331内の体育館および区民会議室はコマンドAから千代田区が借りているため、体育館と区民会議室でかかった光熱費、修繕費を千代田区が負担している。

千代田区からは3331開設当初より別途委託事業があり、アーティスト・イン・レジデンスとエイブルアート(障害者支援事業)を実施することとなっている。アーティスト・イン・レジデンスに対し年間約400万円、エイブルアートに対し約200万円がコマンドAに支払われている。千代田区とコマンドAは月1回定例会を実施しており、その際に委託事業の進捗確認や各種調整について話をしている。

53) 千代田区避難所一覧 <http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kurashi/bosai/hinan/kensaku/kai.html> (2013/07/20 アクセス)

4.3.2 運営団体の役割

3331の管理運営については、基本的にコマンドAが主体となり、運営方針やイベントの内容も決めている。コマンドAはアーティストイニシアティブコマンドN（以下、コマンドN）というアートを通じた社会貢献活動を実施する団体が母体となっており、コマンドAに所属する20数名の社員の多くがアーティストである。コマンドNは補助金を資金として活動していたが、コマンドAでは、区の遊休化した資産をプロパティ・マネジメントすることで、新たな収入源を得るモデルを生み出した。

土地建物貸付料はコマンドAが千代田区に対し月額約90万円（2011年度実績年間1090万円）を支払っており、コマンドAとの賃貸契約は千代田区政策経営部施設経営課が担当して行なっている。

収入については、テナント賃料、レンタルスペースの賃料が主たる部分を占める。テナントについては、文化芸術活動、建築まちづくりなどちよだアートスクエアの理念に合致する団体にのみ貸出が行われている。

月平均1.5個の主催事業（展示、スクーリング事業、屋上活用事業等）を継続的行なっており、3331で実施される他団体主催のイベントを合わせると年間で約400のイベントが開催されている。その実施における管理をしているのがコマンドAである。

コマンドA主催事業については、サポートスタッフによるイベント実施サポートを受けている。サポートスタッフは広く公募されており、ホームページから応募が可能である。⁵⁴⁾

4.3.3 今後に向けて

3331の年間来館者は約80万人（2012年度実績）となり、アートの拠点として多くのメディアに取材され、全国や世界的な知名度も向上した。夜間人口が少ない地域において、施設利用者を増加させ事業の持続性を担保するためには、周辺居住者以外にも参画意識を持たせることは重要である。

一方で、区民に対しての浸透が足りておらず、今後はより多くの区民に訪れてもらうことが課題である⁵⁵⁾。区民への理解促進の為に区民向けのページ(<http://www.3331.jp/civic/>)も3331公式ホームページ内に作成された。「アートスクエア区民」には昼間人口が含まれているが、区有施設である限り、まず基礎的な部分として区民の利用が促進されなければならないということであろう。

54)3331 公式ホームページ <http://www.3331.jp/ss/> (2013/07/20 アクセス)

55) 千代田区担当者インタビューより

4.4 小結

地域のアートセンターである 3331 の利用用途は、4.1.5 で述べたように基本的な公的サービスが充足しているため、一定数の来訪者を見込むことの可能な地域に適していると考えられる。

4.1.4 で述べたように、3331 は施設単体の再利用だけではなく、隣接する場所や付近の人の流れにまで影響を与えた。また、学校施設として使用されていた頃とは異なり、多種多様な用途を包含することで多世代が使用できるように変化した。まさに現状の人口構成や社会動態に見合った、地域の核の一つとして使用されていると言える。

上記を実現した要因は以下のように整理できる。

- (1) 隣接する公園と一体整備を行った、質の高い空間デザインによって人の流れを変えたこと (4.1 より)。
- (2) 民間事業者の中に施設の価値を再評価する者が存在したこと (4.2 より)。
- (3) 再利用用途検討プロセスで委員会方式を取り、多様な主体からの意見を事前に取り入れることで合意形成を容易にしたこと (4.2 より)。
- (4) 施設の運営に関与することによって周辺住民だけでなく区外の人々にも参画意識が芽生えたこと (4.3 より)。
- (5) 行政だけで運営するのではなく、民間事業者の力を取り入れ、事業性を持った活動をしていること (4.3 より)。

ただし、3331 は 5 年間の定期借地という条件でコマンド A に貸し出しされているため、契約が締結された 2009 年 10 月の 5 年後である 2014 年 10 月以降、どのように活用されるのかは決まっていない (2013/2/26 コマンド A 代表インタビュー時点)。検討開始からグランドオープンまで約 5 年の歳月を要した再利用であったため、更なる用途変更がなされる場合には各関係者と十分な議論と慎重な決断が必要であろう。

第5章 「ヘルスケアタウンにしおおい」の 特徴とマネジメント

-
- 5.1 ヘルスケアタウンにしおおいの概要
 - 5.2 再利用検討プロセス
 - 5.3 現在のマネジメント体制
 - 5.4 小結

5.1 ヘルスケアタウンにしおおいの概要

本章では、持続的な廃校再利用への示唆を得るためにケーススタディとして取り上げる、ヘルスケアタウンにしおおいの概要を整理する。

5.1.1 ヘルスケアタウンにしおおいの選定理由

ヘルスケアタウンにしおおいは、高齢者向け優良賃貸住宅と予防介護センター、保育施設、地域交流施設の4つの用途で利用されている。3.3で行った類型では「B. 高密・公共基本施設充足型」に分類される。6つのクラスタの中で最も人口密度が高く、高齢者比率も2番目に高いため、高齢者施設以外への転用に際しても高齢者の利用も考慮する必要がある。多用途で多世代が集まることの出来る施設になっており、また転用後の用途の1つが地域住民の方によって運営されているため、地域住民のための施設となっている。居住者に焦点を当てている点と高齢者と多世代の利用を促進している点が上記要件を満たしていると言える。

高優賃42室48名定員、保育施設100名定員ともに満たしており、予防介護センターの述べ利用者は約10ヶ月で27,000人を越えた⁵⁶⁾。全国各地の自治体から視察も来ている。財政面においては民間事業者が品川区から無償で土地建物を20年間貸借し、入居者賃料等から収入を得て安定した経営を行なっている。併設する地域交流施設については、地域住民が品川区からの支援を受けながら自主運営を行なっている。よって、本研究においてケーススタディの1つとして取り上げることとした。

5.1.2 品川区の概要

ヘルスケアタウンにしおおいの立地する品川区の概要について以下に整理し、ヘルスケアタウンにしおおい成立の背景への理解を進める。

1) 人口・財政

i) 人口：2013年7月1日現在の人口は住民基本台帳によると368,043人⁵⁷⁾である。2010年10月1日実施の国勢調査によると、昼間人口は522,252人であり、昼夜間人口比率は約1.4倍である。総人口は1990～2000年代に落ち込んだが、現在は生産年齢人口と老年人口の増加により1980年代後半の水準に回復してきている。昼間人口は年々増加傾向にある。(図5-1⁵⁸⁾)

56) 品川区「品川区民活動情報サイト」<http://genki365.net/gnks16/pub/sheet.php?id=1102> (2013/07/29 アクセス)

57) 品川区役所「品川区」<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/menu000015000/hpg000014918.htm> (2013/07/16 アクセス)

58) 総務省統計局「平成22年国勢調査」

第5章 「ヘルスケアタウンにしおおい」の特徴とマネジメント

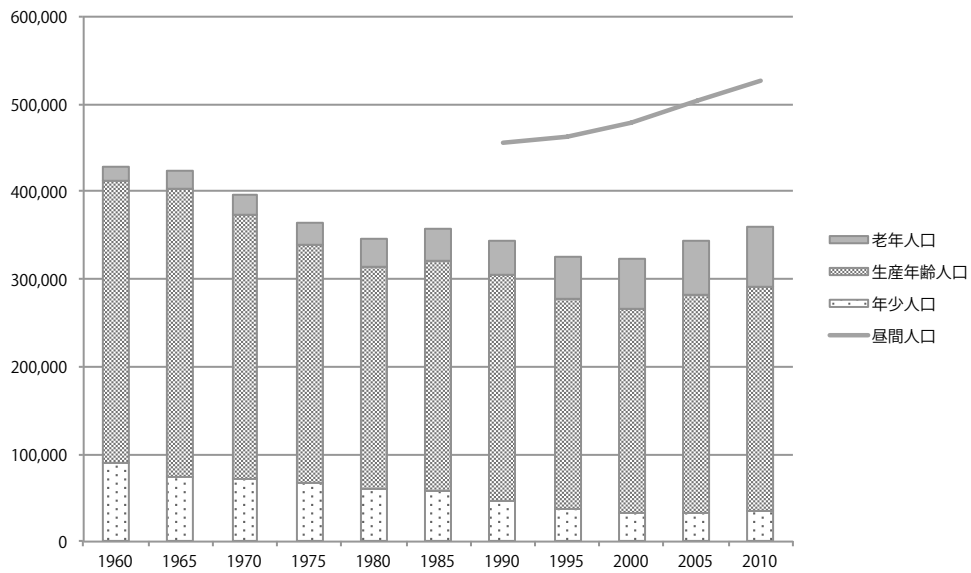


図 5-1 品川区人口推移 (参考文献 58 を元に筆者作成)

ii) 財政:品川区の財政状況を、総務省が発表している地方財政状況調査に基づく主要財政指標によって現状把握する⁵⁹⁾。他 22 区と比較する為に財政力指数、経常収支比率、実質公債費比率についてグラフを作成した (図 5-2,3,4)。

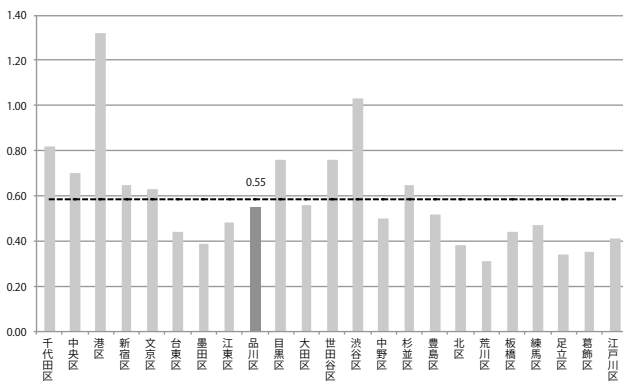


図 5-2 品川区財政力指数 (参考文献 59 を元に筆者作成)

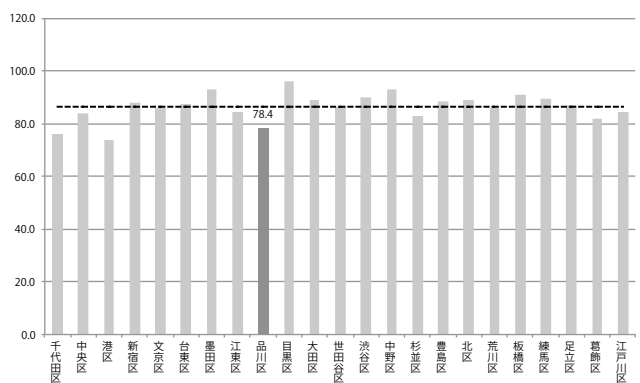


図 5-3 品川区経常収支比率 (参考文献 59 を元に筆者作成)

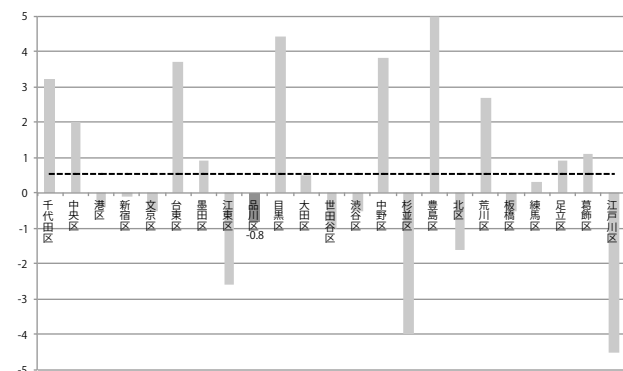


図 5-4 品川区実質公債費比率 (参考文献 59 を元に筆者作成)

品川区は、財政力指数 0.55、経常収支比率 78.4、実質公債費比率 -0.8 の値をとっている。財政力指数は 23 区平均値 0.59 を下回っており、財源については、23 区内では平均的であると言える。経常収支比率は 23 区平均値 78.4 と一致している。実質公債費比率は 23 区平均値 0.8 を下回っており、財政力指数と同様に、品川区は平均的であると言える。

59) 総務省「平成 23 年度地方公共団体の主要財政指標一覧」http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/H23_chiho.html (2013/07/13 アクセス)

支比率については、23区平均の86.3を下回っており、経常的経費以外へ使用可能な財源が比較的多いといえる。実質公債費比率については、23区平均は0.52であり品川区は大幅に平均を下回っており、大変健全な財政状況であると言える。

2) 公有財産についての方針

品川区公共施設有効活用プラン⁶⁰⁾によると、品川区では、「現在の区有施設は、年齢や使用目的ごとに利用者が限定されているものが多いことや、民間も含めた施設の選択肢の増加に伴い、施設のり用率が低く、本来の機能が十分に発揮されていないものが見受けられる」といった問題意識がある。再び始まる人口減少に備え「行政需要の変化に対する柔軟な対応が求められ」と書かれている。

上記問題を解決していく為の視点として、以下のものが挙げられている。「施設の複合的な利用」「施設の長寿命化」「行政ニーズへの対応」。また、既存施設の有効活用のために以下3つの方針を立てている。

「(1) 建設時の用途・目的の見直し それぞれの施設は、本来、建設時の目的を達成するために利用を促進することが重要です。…地域ニーズ、利用実態に合わせて当初の機能を見直し、他の施設との複合利用や他の機能への用途変更、または廃止を検討します。また、施設によっては、従来の目的別、対象別に利用対象者を固定した施設のあり方を検証し、幅広い区民が利用可能となるような条件整備を図ります。

(2) 資産としての有効活用 区有施設の跡地等については、…資産としての有効活用の視点も取り入れ、他の施設の更新や拡充が必要な事業の財源として活用していきます。また、例えば、区の施策上必要性の高い施設を民間事業者が整備するような場合、貸付の賃料を減額するなど、民間活力の積極的な誘導を図ります。

(3) 管理運営の改善 施設の管理運営にあたっては、…管理運営の改善を進めます。特に、民間に管理運営を任せることのできる施設は、民間事業者等の活用による民営化、指定管理者制度の導入などをさらに進めます。」⁶⁰⁾

ヘルスケアタウンにしおおいの現在の活用形態は、多世代が使用可能であり、民間事業者に無償で土地・建物を貸付を行い運営がなされており、建物については取り壊しをせず耐震補強を行い使用している。上記に挙げた公有財産に対する品川区の視点や方針を反映していると言える。

5.1.3 旧原小学校の歴史

ヘルスケアタウンにしおおいは移転した原小学校の学校跡地を再利用している。

1923年に大井町立原尋常小学校として創立し、近隣の伊藤小学校への異動や第2次世界大戦後に伊藤小学校と山中小学校と同一校舎での授業などを経て、1999年に品川区教育委員会が策定した「プラ

60) 品川区「品川区公共施設有効活用プラン」2013.2

第5章 「ヘルスケアタウンにしおおい」の特徴とマネジメント

ン21」に基づき、近接する伊藤中学校と小中一貫校となることが2003年に決定した。2007年4月1日に小中一貫校伊藤学園として、原小学校は伊藤学園内に移動となり、原小学校の跡地が発生した（品川区担当者インタビューによると、法規上、小中一貫校は存在しないため、原小学校と伊藤中学校を総称して伊藤学園という名称を使用しており、原小学校は存在する）。

表 5-1 原小学校沿革

年代	出来事
1923.7.1	大井町立原尋常小学校開校
1929	西側校舎竣工
1932	東京府東京市原尋常小学校と改称
1934	プール完成
1936	伊藤尋常小学校に一部児童異動
1941	東京市原国民学校と改称
1944	南多摩郡元八王子へ集団疎開
1945.5.24	空襲による東側校舎損壊
1945.10.20	児童帰還（山中小学校、伊藤小学校と同一校舎で授業開始）
1947	山中国民学校校舎完成、児童異動
1947.4.1	東京都品川区立原小学校と改称
1947.5.16	伊藤中学校が原小学校の校舎で授業開始
1948.6.1	伊藤小学校校舎完成、児童異動
1955	校舎増築
1960.3	講堂完成、校舎改築完了
1963	第1期鉄筋校舎竣工
1972	第2期鉄筋校舎竣工
1973	新プール完成
1975	鉄筋校舎改築完了
1984.1	講堂を改装し体育館となる
1988	校舎西側緑化フェンス完成
2007.3.31	小中一貫校伊藤学園へ移転の為閉校

5.1.4 ヘルスケアタウンにしおおいの概要

ヘルスケアタウンにしおおいは旧原小学校敷地を再利用した高齢者・保育複合施設である。

品川区教育委員会が策定した「プラン21」に基づき計画された小中一貫校6校構想の2番目の実施校として原小学校と伊藤中学校が候補となり、統合が決定した。統合後は伊藤中学校の敷地を使用するため、原小学校敷地は跡地となった。品川区企画部企画財政課が主導となり再利用用途を検討し、地域住民との意見交換を重ね、用途を決定し運営団体を募集するプロポーザルが行われた。プロポーザルでは、事業計画とハード面の駅書くを含んだ提案が求められ、社会福祉法人こうほうえん（以下、本文中ではこうほうえん）が選出され、ヘルスケアタウンにしおおいの創立に至った。

1) 用途・空間構成

旧原小学校の敷地、校舎の概要は表5-2の通りである。また、ヘルスケアタウンにしおおいへの改

修前の外観は図 5-5,6,7⁶¹⁾ の通りである。

表 5-2 旧原小学校土地建物概要

敷地面積	4,395.65 m ²
建築面積	1,815.79 m ²
延床面積	5,053.13 m ²
構造	RC 造 PCaPC造
階数	地上3階
最高高さ	11.5m



図 5-5 旧原小学校外観 校庭より (参考文献 61 より転載)



図 5-6 旧原小学校外観 沿道より 1 (参考文献 61 より転載)



図 5-7 旧原小学校外観 沿道より 2 (参考文献 61 より転載)

プロポーザル実施の際に、求められた用途は以下 3 点である。またプロポーザルにあたって、品川区が作成した敷地活用イメージを図 5-8 に示す⁶²⁾。

1. 高齢者福祉施設 特定施設入居者生活介護（高齢者向け優良賃貸住宅）定員 40 人程度、シルバーセンター、介護予防拠点定員 20-30 人程度
2. 幼保一元施設 定員 100 人程度
3. 地域交流・活動拠点施設 サークル活動や各種ボランティア活動および会議等のための集会機能

61) 品川区提供資料

62) 品川区「高齢社会に対応した保健と福祉の充実」<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/page000001700/hpg000001668.htm> (2013/07/21 アクセス)

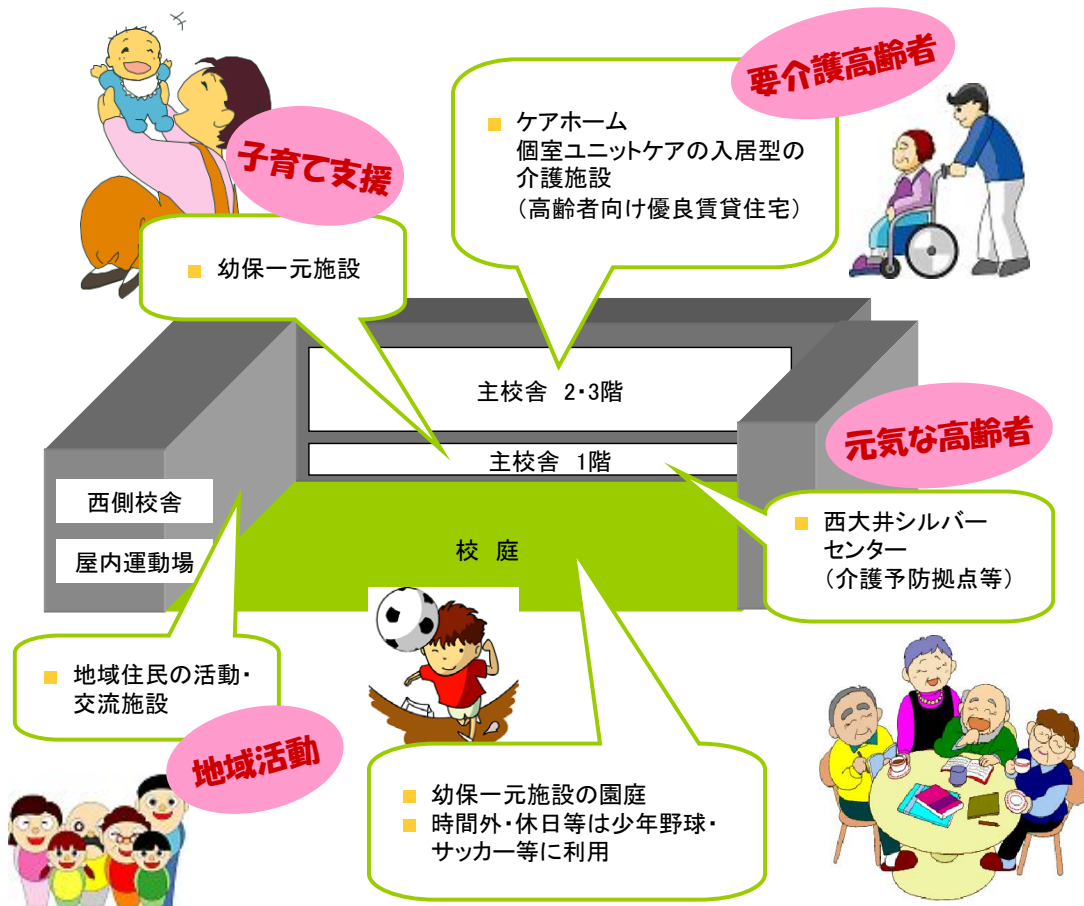
などを持たせ、合わせて地域の防災活動拠点として使用する

原小学校跡地施設の有効活用

子どもと高齢者がふれあえ、地域にも開放

全国初「高齢者向け優良賃貸住宅制度」と

介護保険サービスの「特定施設入居者生活介護」を活用



原小学校跡地施設概要

- (1) 所在地： 西大井2-5-21
- (2) 土地： 校地面積7,950㎡ (建物敷地4,922㎡、運動場2,958㎡)
- (3) 建物： 主校舎 (4,209㎡) 西側別棟校舎 (536㎡) 屋内運動場 (586㎡)

図 5-8 原小学校跡地施設有効活用イメージ図 (参考文献 62 より転載)

上記3点を含み設計が行われた。設計はこうほうえんがプロポーザルの際に提案したINA 新建築研究所が担当した(図5-9,10⁶³⁾)。

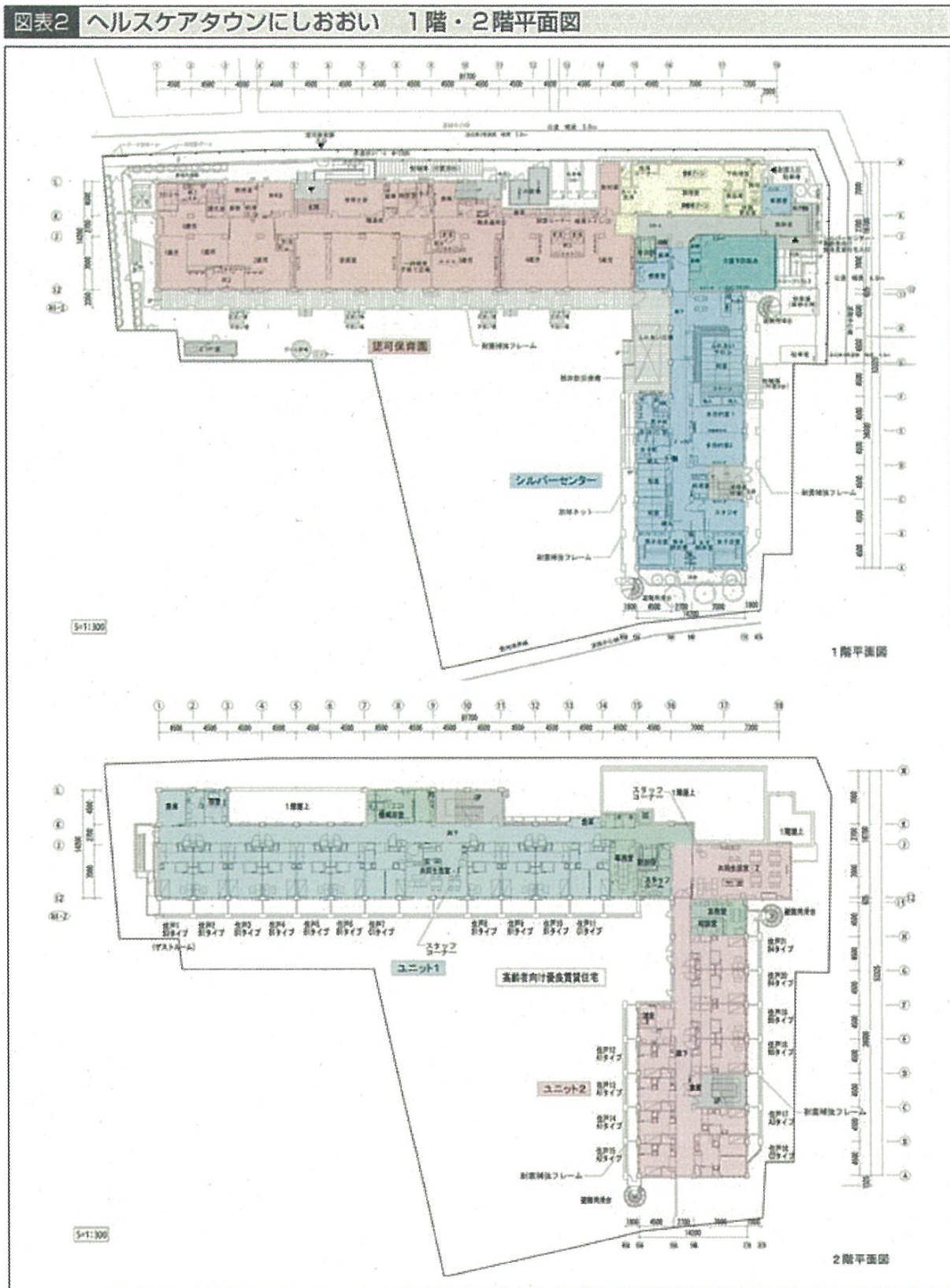
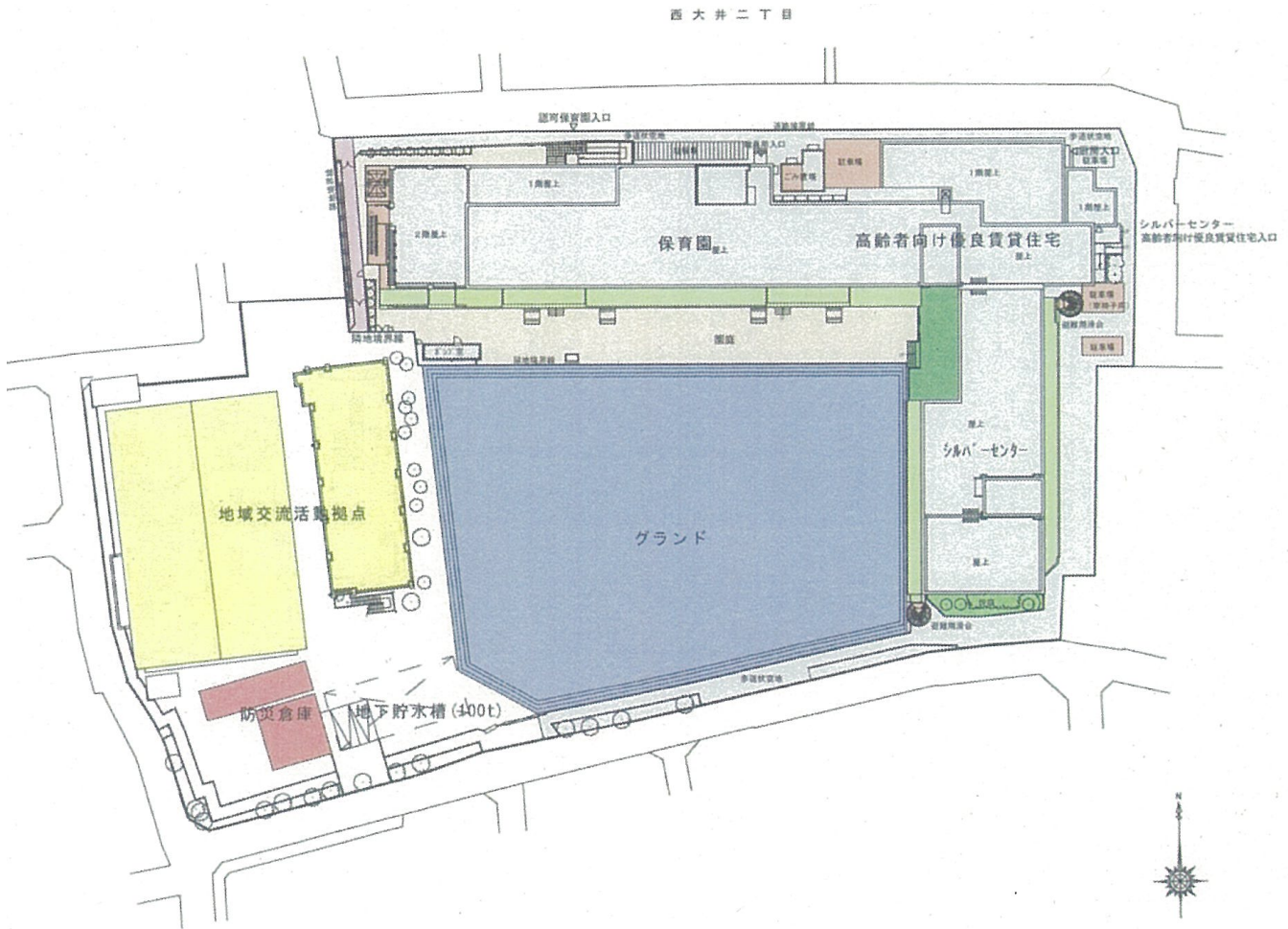


図5-9 ヘルスケアタウンにしおおい図面(参考文献63より転載)

63) 品川区提供資料



配置図 500 (A3)

図 5-10 ヘルスケアタウンにしおおい配置図 (参考文献 63 より転載)

改修によって、「要介護の高齢者が住み慣れた場所で、必要に応じた介護サービスなどを受け、社会とかかわりを持ちながら、生活が遅れる施設 高齢者、子供さらに地域住民が相互に交流が履かれ、地域振興の拠点となる施設」⁶⁴⁾に生まれ変わった(図 5-11)。

高齢者向け優良賃貸住宅は、旧主校舎および東校舎 2,3 階部分が使用され、42 戸の住戸が整備された(図 5-12)。旧東校舎 1 階が西大井いきいきセンター(介護予防拠点)となり元気な高齢者のための施設として使用されている(図 5-13)。現在は、体操やダンス、健康マージャン、グラウンドゴルフなど多数のプログラムが用意されている。そして、旧主校舎 1 階部分がキッズタウンにしおおい(認可保育園)となった(図 5-14)。旧主校舎と東校舎の中間部にふれあい広場が設置され、入居者、園児との交流と地域の交流活動を行う場となっている。上記施設がこうほうえんによって運営されている。

また、旧西校舎と体育会およびグラウンドが地域の活動・交流拠点として開放されており、運営は地域住民組織であるウエルカムセンター原・地域交流施設運営協議会によって自主運営がなされている(図 5-15)。攻守室や多目的室、交流サロンが設けられ、グラウンドには新たにフェンスを設置し少年野球やサッカー等様々なスポーツや地域のイベントに活用できるように整備された。

64) 品川区提供資料

改修にあたっては、既存校舎の躯体を残して耐震補強を行うアウトフレーム工法を用いた。既存校舎は築35年を経過しており、RC造の耐用年数50年には至っていなかったが、工事を進めると躯体の老朽化が発覚した⁶⁵⁾。改修費用は約9億円の予定であったが、更に1億円を要した。工事費用が高くなろうとも既存校舎を再利用した理由として、こうほうえん理事長は以下のように述べている。「地域のシンボルであった品川区立原小学校の校舎を丸ごと残して、コミュニティと一体化した再開発を実現した…既存校舎を再利用するといっても改修費は新築の8割り程度を要する。それほど安くはならない。しかし、卒業生にとって母校がなくなってしまうのは寂しいことだ」⁶⁶⁾。周辺住民の声を空間の中に積極的に残した事例である。



図 5-11 ヘルスケアタウンにしおおい改修後外観 (参考文献 64 より転載)



図 5-12 高齢者向け優良賃貸住宅内装 (参考文献 64 より転載)

65) 品川区担当者インタビュー

66) 日経アーキテクチャ (913), 61-64, 2009年 日経BP社

第5章 「ヘルスケアタウンにしおおい」の特徴とマネジメント



図 5-13 西大井いきいきセンター内装 (参考文献 64 より転載)



図 5-14 キッズタウンにしおおい内装 (参考文献 64 より転載)



図 5-15 ウェルカムセンター原・交流施設内装

2) 周辺環境

3.3で行った類型では「B. 高密・公共基本施設充足型」に分類され、人口密度が高く高齢者施設や保育所など基本的な公的サービスが充実している地域である（図 5-16）。人口密度は 229 人 /ha、昼夜間人口比率は 0.63 倍であり、高齢者比率は 20% を越える。

最寄り駅は JR 西大井駅であり、経路距離約 300m の位置にある。

都市計画で定められた用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、法定容積率 200%、建ぺい率 60% である。敷地周辺は戸建て住宅が立ち並んでいる。周辺道路は、4.4, 5.5m と比較的狭い。上記の要件より、「…旧校舎は既存不適格で、新たに建てる場合、床面積が現状よりも狭くなると分かり断念した」⁶⁷⁾ 経緯がある。

品川区は町会組織の活動が活発であり、原小学校跡地再利用の際にも町会組織との合意形成が行われた。品川区が再利用用途の説明を行った町会の範囲は図 5-16 に示した。



図 5-16 ヘルスケアタウンにしおおい周辺地図 (ZmapTownII 2008/09 年度元に筆者作成)

67) 日経アーキテクチャ (913), 61-64, 2009 年 日経 BP 社

5.1.5 周辺環境条件から推察される用途

廃校の再利用において、高齢者の利用を主たる部分に置きながら、多世代が利用可能な複合施設のあり方の1つとしてヘルスケアタウンにしおおいを選定した。

ヘルスケアタウンにしおおいはクラスターBに属しており、人口密度が高く高齢者比率も高い地域である。

ヘルスケアタウンにしおおいが立地する品川区は、経済状況が健全であり、公有財産に対して、「施設の複合的な利用」「施設の長寿命化」「行政ニーズへの対応」という3つの方針を掲げている。高齢者施設と保育施設、地域交流施設からなる複合的な利用、既存校舎を積極的に残した施設の長寿命化が図られた。また、品川区は町会組織の活動が活発であり、原小学校跡地再利用の際にも町会組織との合意形成が行われた。

高齢者施設と地域住民の自主運営による地域交流施設は、周辺環境から推察される地域に必要な機能の1つを満たしていると言える。

5.2 再利用検討プロセス

旧原小学校の再利用用途、運営方法が決定されるまでの検討プロセスを「1. 構想検討期」、「2. 実施計画期」の2つの段階に分けて記述する。

5.2.1 構想検討期

旧原小学校跡地の利用について、品川区と地域注音が意見交換を開始した2005年9月から品川区が区としての方針を決定した2006年5月までを「構想検討期」と位置づける。

5.1.4で述べたように、品川区教育委員会が策定した「プラン21」に基づき計画された小中一貫校6校構想の2番目の実施校として原小学校と伊藤中学校が候補となり、統合が決定した。統合が決定したのは2003年3月であり、2007年4月に移転が予定された。2007年4月の移転に向けて約1年半前から再利用用途の検討が始まった。

品川区の担当者によると、「品川区は地価の大変高い区である。学校敷地のように大規模な場所を休ませておくわけにはいかない。原小学校移転の日が検討スタートではなく、その日に向けて次の活用を調整していかなければならない」という方針のもと、検討が始められた。

活用用途の大枠をまずは品川区企画部企画財政課が担当となり検討し、地域住民との意見交換の結果も踏まえながら高齢者施設と保育施設、地域交流施設の3つの用途を含む複合施設とすることが決定した。その後、区役所内部で、高齢者施設については高齢福祉課、保育施設については保育課に企画を打診しどのような施設が必要とされているかの聴取および企画詳細の打ち合わせを進めた。地域住民や区議会への説明を行う為に2006年5月には品川区としての方針をまとめた。

公立小学校は他公共施設に比べて、地域住民自身が自分たちの財産であると捉える傾向がある⁶⁸⁾。近隣に長年居住している人たちは、該当小学校の卒業生である割合が高く、自分たちの母校が姿を変えていくことに抵抗感を覚える人もいるだろう。旧原小学校跡地の活用においては、学校の一部を地域住民に自主運営をお願いすることで、学校活用に対する参画意識を与えることに成功していると言えるだろう。また、運営をお願いすることで、地域の高齢者に活躍する場を与えているとも言える。周辺住民が参画意識を持つことで、合意形成が容易になった。

また、用途検討の際に品川区のある1つの課が主導して用途を決めたことで、迅速に用途決定がなされたことが考えられる。品川区担当者によると、「品川区は形式にはあまりこだわらない。区民の為に必要だと思われることならどんどん進めていく」⁶⁸⁾という姿勢がある。

5.2.2 実施計画期

区の方針決定後、2006年6月からの地域住民や区議会への説明、意見交換を経て、運営団体の公募

68) 品川区担当者インタビュー

第5章 「ヘルスケアタウンにしおおい」の特徴とマネジメント

を行い、こうほうえんが選定された2007年4月16日までを「実施計画期」と位置づける。

区の方針を持って、2006年6月22日に開催された第3回区議会定例会にて区長が利用の基本方針について答弁を行った。以下に区長の答弁の抜粋する。

「初めに、計画案の内容についてでございますが、区に寄せられている主な意見・要望は、区議会において、校庭・体育館の地域開放や保育施設の設置等に関するご提案をいただいているほか、地元住民の有志の方から、地域行事やスポーツ、レクリエーション、文化活動の場、現在活動している少年野球やサッカーの利用への配慮、防災拠点としての活用等について、要望が寄せられているところでございます。

学校跡地の利用計画の検討に当たりましては、貴重な区有財産活用の観点からも、立地環境を踏まえつつ、長期的な行政需要の見通しのもとに、多角的な検討を行うことを基本方針としております。

原小学校跡につきましては、住宅地域という立地環境や現在の校舎・体育館の耐用年数が残っていることなどを踏まえまして、補強・改修工事を行い、増大・多様化する福祉ニーズへの対応、地域の活動・交流拠点の整備、地域防災機能の維持・強化の3つの観点から利用計画を取りまとめたところでございます。寄せられました地域の要望におおむねおこたえできているものと認識をしております。また、耐震改修につきましては、現行の学校耐震と同様の基準を適用する考えでございます。

2点目に、計画発表後のスケジュールでございますが、地域や関係者の皆様に対しましては、6月29日の行財政改革特別委員会において、利用計画案の報告を行った後、大井第三地区の町会長会議やその他の機会を通じて地元への説明を行うとともに、区のホームページにより区民へ周知し、ご意見やご要望を承ってまいります。その上で来年度予算に補強・改修工事の設計予算を計上するよう、本年秋を目途に利用計画を取りまとめてまいりたいと考えているところでございます。

3点目に、今後の管理、運営に関する区としての考え方でございますが、原小学校全体は約8,000平米という大規模な敷地であることから、防犯・防災、維持管理コスト等の面はもとより、それぞれの施設用途に応じた適切な管理運営の方法を選択することが肝要でございます。

地域住民の活動・交流拠点については、地域の皆様にご参加をいただき、地域住民が主体となった自主的な管理運営方式を採用することが望ましいものと考えております。こうした考えをもとに、今後、施設用途に応じた管理運営体制等について具体的な検討、整備を進めてまいります。」⁶⁹⁾

また、第二回定例会では具体的に触れられていない管理、運営方法については2006年2月29日に開催された行財政改革特別委員会にて説明があった。以下に企画財政課長の説明を抜粋する。

「…運営方法でございます。二通りご提案をさせていただいております。先ほどのL字型の本校舎部分、幼保一体施設、ケアホーム、介護予防拠点等の福祉施設の部分につきましては、一括で社会福祉法

69) 品川区議会会議録「平成18年_第2回定例会(第1日目) 本文」

人をはじめとした民間事業者に校舎を貸し付けいたしまして、民間による運営を行うことをご提案させていただいております。

それから、2)につきましては、西校舎のすまいるスクールで使っている部分、体育館の部分の地域住民の活動・交流拠点の部分につきましては、地域住民自身による自主的な管理を基本としていく。ただ、具体的な方法については、今後いろいろ検討、調整をさせていただくことで考えてございます。」⁷⁰⁾

上記の基本方針を旧原小学校が立地する大井第三地区の町会住民に説明を行い、また地域交流施設の住民による自主運営を打診した。説明を行った範囲については、図5-16を参照されたい。

意見交換が終了後、区の利用計画案を2006年11月10日開催の行財政改革特別委員会にて再度確認をし、2007年1月23日に運営事業者公募要項の発表となった。

全国公募の形をとった意図として、「入札では運営の質如何に関わらず経済性が優先されてしまう。質の担保されたサービスを提供するためにプロポーザル方式を取った。また、高齢者施設と保育施設両方の運営実績のある事業者に任せなかった。両方の実績がある団体は数が少ない為全国公募とした。」⁷¹⁾

2007年2月26日から3月2日までの公募受付期間に4事業者からの応募があり、選定委員会によるヒアリングと評価を経て2007年4月16日にこうほうえんが運営事業者として選定された。選定委員会名簿は表5-3に示す。

一方で2007年4月1日を以って原小学校は伊藤学園（旧伊藤中学校敷地）へ移転が完了した。

表5-3 選定委員会名簿

No	役職	現職	選出区分
1	委員長	前東京家政大学教授	学識経験者
2	副委員長	福祉高齢事業部長	区
3	委員	品川区民生委員協議会会長	地域・福祉代表
4	委員	品川区社会福祉協議会事務局長	
5	委員	児童保健事業部長	区
6	委員	施設担当課長	

70) 品川区議会会議録「行財政改革特別委員会」06/29 本文

71) 品川区担当者インタビュー

5.2.3 まとめ

旧原小学校開校から伊藤学園への移転、再利用検討から現在に至るまでの年表を表5-4に示す。

小中一貫校への移行が決定してから旧原小学校が実際に移転をするまでの間に再利用の検討が行われ、跡地となってから、再利用用途での使用開始までかかった期間はわずか2年であった。運営事業者として、こうほうえんが選出された後、設計・施工に1年9ヶ月を要しており、再利用実施までの時間ロスがいかに短期間であったかが分かるだろう。

校舎の改修にあたってヘルスケアタウンにしおおいの部分は民設民営方式を取り、ウエルカムセンター原・交流施設部分は公設民営方式を取った。民設民営ではあるが、工事に要した約10億円のうちこうほうえんの負担は1割程度であった⁷²⁾。資金には国の補助金（地域住宅交付金、耐震補強に関するもの等）と都の補助金、また、こうほうえんに対して区から無利子での貸付を行った。ウエルカムセンター原については約3億円の改修費を区が負担した。工事単価は18.5万円/m²であり、品川区の通常の工事では20万/m²程度が標準的な金額⁷²⁾であることから、品川区にとっても民間事業者に資金援助をし発注を任せることで資金削減になったと言える。

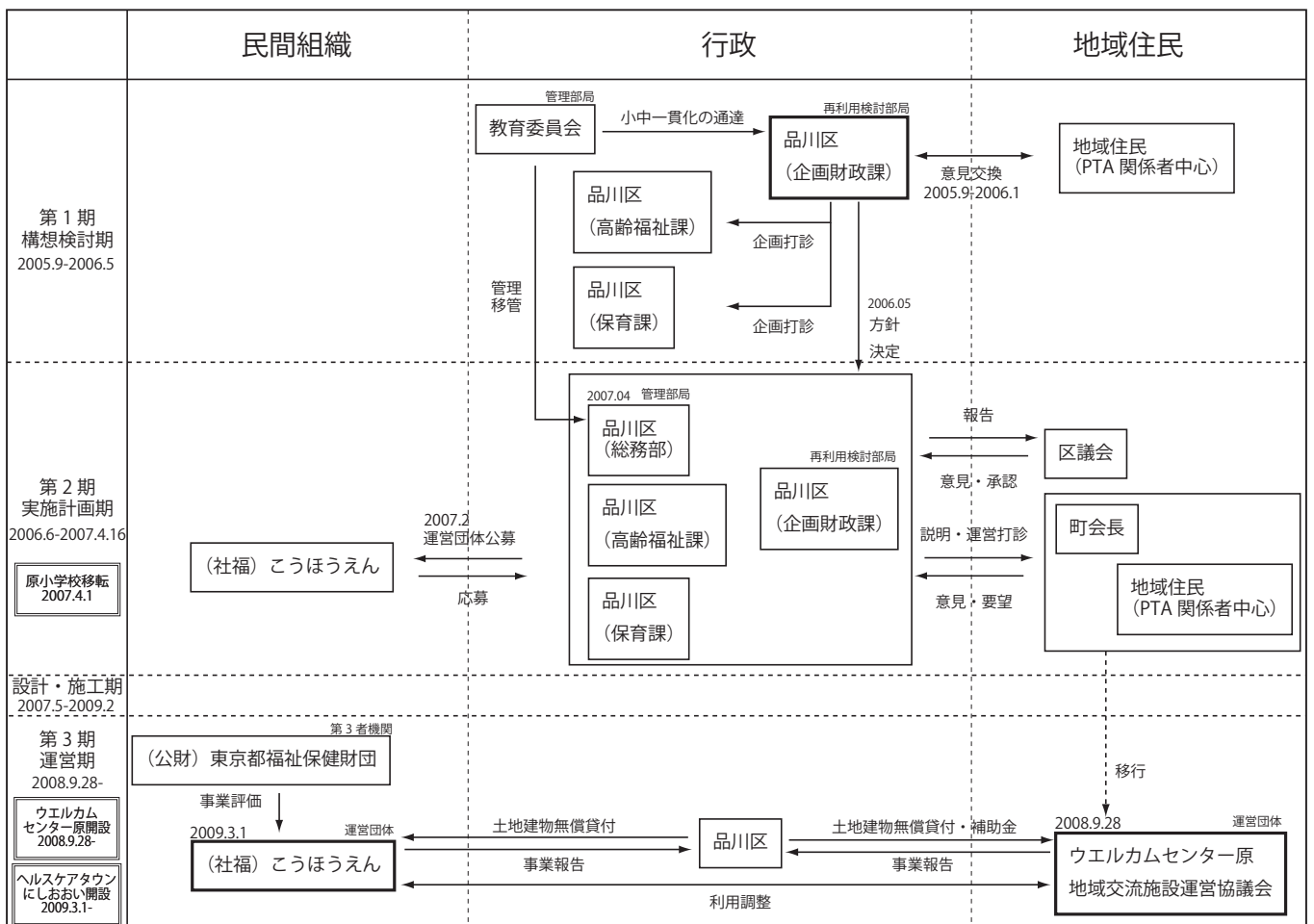


図 5-17 ヘルスケアタウンにしおおい用途決定プロセス図

72) 品川区担当者インタビュー

表 5-4 ヘルスケアタウンにしおおい年表

期	年代	出来事	
第0期 教育施設	1923.7.1	大井町立原尋常小学校開校	
	1929	西側校舎竣工	
	1932	東京府東京市原尋常小学校と改称	
	1934	プール完成	
	1936	伊藤尋常小学校に一部児童異動	
	1941	東京市原国民学校と改称	
	1944	南多摩郡元八王子へ集団疎開	
	1945.5.24	空襲による東側校舎損壊	
	1945.10.20	児童帰還（山中小学校、伊藤小学校と同一校舎で授業開始）	
	1947	山中国民学校校舎完成、児童異動	
	1947.4.1	東京都品川区立原小学校と改称	
	1947.5.16	伊藤中学校が原小学校の校舎で授業開始	
	1948.6.1	伊藤小学校校舎完成、児童異動	
	1955	校舎増築	
	1960.3	講堂完成、校舎改築完了	
	1963	第1期鉄筋校舎竣工	
	1972	第2期鉄筋校舎竣工	
	1973	新プール完成	
	1975	鉄筋校舎改築完了	
	1984.1	講堂を改装し体育館となる	
	1988	校舎西側緑化フェンス完成	
1999.8.	教育委員会「プラン21」決定		
2003.3.	教育委員会で大井地区小中一貫校（原小・伊藤中）決定		
第1期 構想検討期	2005.9- 2006.1.	地元との意見交換会（全5回）	
	2006.5.	区の方針決定	
	2006.6.14	「地元住民の有志」（PTA関係者中心）との意見交換 大井第3地区町会長会議 区の基本的な考え方を口頭にて説明	
第2期 実施計画期	2006.6.22	第2回区議会定例会 区長が基本方針について答弁	
	2006.6.29	区議会 行財政改革特別委員会 区の利用計画案を報告	
	2006.6.30- 8.15	区のホームページに利用計画案を掲載 意見・要望を募集	
	2006.7.7	大井第3地区町会長への説明、意見交換	
	2006.7.20	区の利用計画案を大井第三地区センター管内の全町会に回覧 西大井シルバーセンター内に掲出 「地元住民の有志」（PTA関係者中心）との意見交換	
	2006.7.26	大井第3地区町会長会議にて説明、意見交換	
	2006.8.15	区ホームページへの意見・要望募集期限 要望件数5件	
	2006.11.10	区議会 行財政改革特別委員会 区の利用計画案を再度確認	
	2007.1.23	運営事業者公募要項発表	
	2007.2.26- 3.2	公募受付期間	
	2007.4.1	原小学校移転	
	2007.4.6	第一回選定委員会（ヒヤリング）	
	2007.4.16	第二回選定委員会（選定）	
	第3期 運営期	2007.5- 2007.12	設計
		2008.3- 2009.2	施工
2008.9.28		ウェルカムセンター原開設	
2009.2.14		ヘルスケアタウンにしおおい完成記念式典	
2009.3.1		ヘルスケアタウンにしおおい開設	

5.3 現在のマネジメント体制

本節では、2008年9月に開設したウエルカムセンター原・交流施設と2009年3月に開設したヘルスケアタウンにしおおいが現在に至るまで、どのような体制で管理運営されているのかについて、主に品川区と高齢者施設と保育施設を運営するこうほうえん、地域交流施設を運営する市民団体の3団体に焦点を当て記述していく。

5.3.1 品川区の役割

ヘルスケアタウンにしおおいおよびウエルカムセンター原・交流施設の運営は基本的に各団体に一任している。品川区はそれぞれに土地建物を無償で貸付をしており、こうほうえんについては20年間の期限付きである。地域交流施設については、運営に必要な経費を一部補助している。

また、各団体との定期的な打ち合わせの機会を持ち、事業報告を受け運営状況について評価を行っている。

5.3.2 運営団体の役割

ヘルスケアタウンにしおおいに含まれる高齢者施設と保育施設の運営の一切を行なっている。運営状況については、品川区および公益財団法人東京都福祉保健財団から事業評価を受けている。

施設の更なる改修や維持管理に必要な費用は、事業収入の中から賅っている。

5.3.3 市民団体の役割

地域住民が主体となってウエルカムセンター原地域交流施設運営協議会を組織し、ウエルカムセンター原・交流施設の運営を行なっている。会長は大井第三地区の町会である大井鹿島町会町会長が務めている。組織の中には企画、広報、予算管理などの事業部があり、任意団体としてボランティアで活動が行われている。施設の受付については有償で実施している。組織のイメージ図を図5-18に示す⁷³⁾。

『「どんな施設にするか」「どんな運営を行なっていくのか」、また「どんな名前にするのか」、地域の人たちのよる話し合い⁷⁴⁾によって検討され、地域住民が自主的に運営を行なっている。

民間事業者と市民団体が建物毎に管理を行い各々で事業を成り立たせながらも、両者が使用可能なグラウンドを調整して使用し、グラウンドで実施される地域イベントに高齢者施設入居者も参加するなど良好な関係を築いている。

73) 品川区提供資料

74) 広報しながわ「平成21年11月21日号」

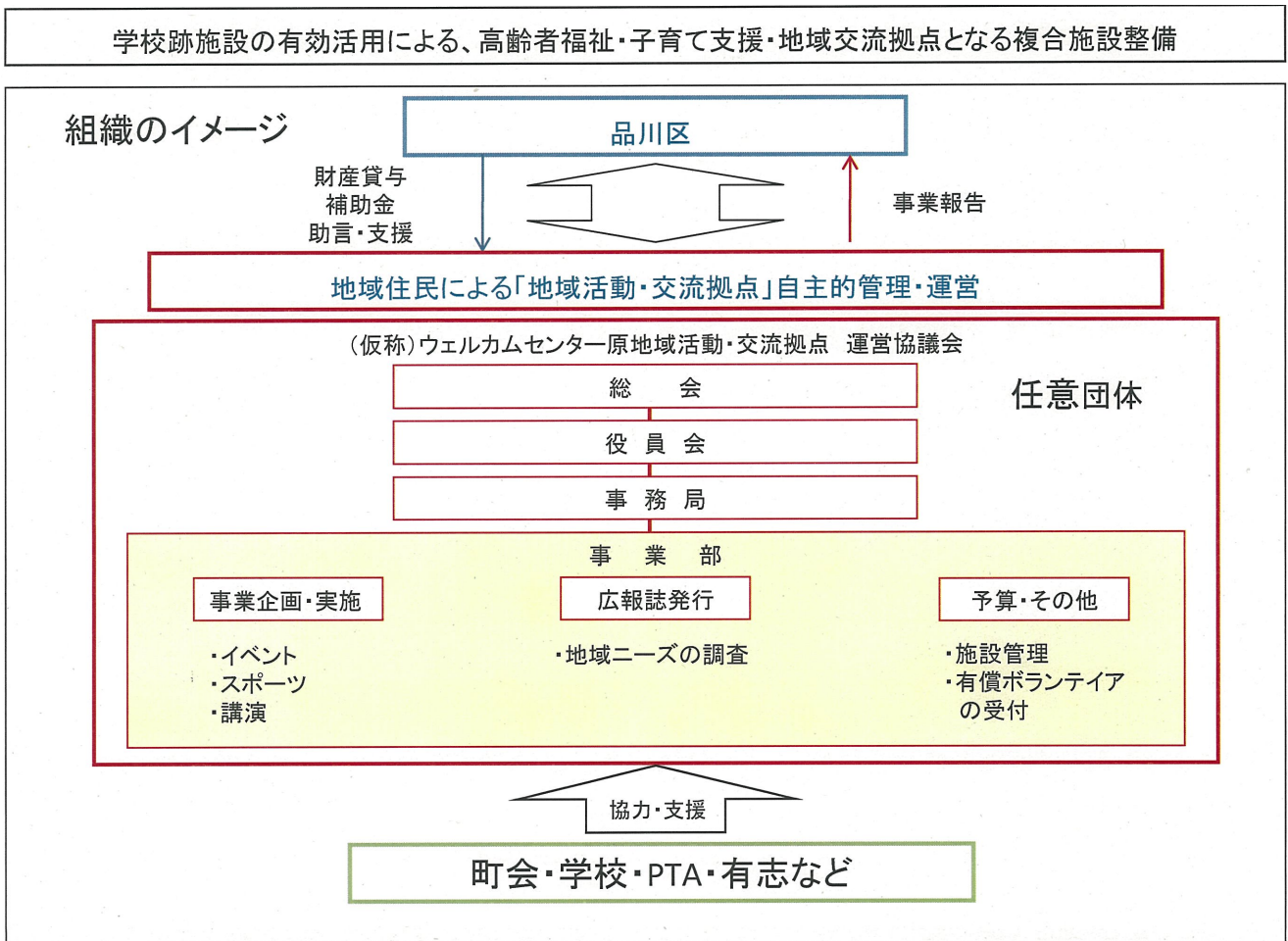


図 5-18 地域住民組織イメージ図 (参考文献 73 より転載)

5.3.4 今後に向けて

品川区担当者によると、「ヘルスケアタウンにしおおいは開設から4年が経過した。立地する大井第3地区での知名度も向上し地域のイベントがグラウンドで行われている。今後も地域との関係を維持、更に向上させ連携を保っていきたい」⁷⁵⁾ と言う。

また、「品川区の予測では現在から20年後に高齢者人口のピークがやってくる。その時に、更に再利用を考えることになると予想され、時代にあった転用をしていきたいと語った。今回の改修で建物の長寿命化が出来たと考えられ、20年後の選択肢が増えたと考えられる。」⁷⁵⁾

75) 品川区担当者インタビュー

5.4 小結

高齢者施設と保育所、地域交流施設の複合用途施設は、5.1.5 で述べたように、高齢者比率が比較的高く、施設が幅広い世代によって利用されることが望まれる地域における、廃校の再利用用途として適していると考えられる。

ヘルスケアタウンにしおおいとウエルカムセンター原・交流施設は、2006年6月時点で品川区が示した構想をほぼ体現している。また、その構想が比較的短期間で実現されたことも特徴である。

上記2点を実現させた要因を以下に整理した。

- (1) 厳しい建築条件の中、校舎を残して活用していること (5.1 より)。
- (2) 地元町会と行政が検討開始の最初期に意見交換を行ったこと。また行政側からは、意見交換や合意形成をする対象の地域住民が明確であったため、住民からの意見の吸い上げと反映が容易であったこと (5.2 より)。
- (3) 移転1年半前から検討を始め、必要最小限の人員で素早く決断していったこと (5.2 より)。
- (4) 民間事業者と地域住民の2つの団体が共存しながら、かつ経営も成り立つシステムを作り上げたこと (5.3 より)。

行政と民間事業者、市民で協議会を組織し検討を進めれば地域に必要な施設になる、というわけではなく、検討の内容や行政と住民の実際のやり取りの内容こそが重要であるということを表している。

第6章 「旧北園まなび館」の 特徴とマネジメント

-
- 6.1 旧北園まなび館の概要
 - 6.2 再利用検討プロセス
 - 6.3 運用時のマネジメント体制
 - 6.4 再々利用に向けた動向
 - 6.5 小結

6.1 旧北園まなび館の概要

本節では、持続的な廃校再利用への示唆を得るためにケーススタディとして取り上げる、旧北園まなび館の概要を整理する。

6.1.1 旧北園まなび館の選定理由

旧北園小学校は、地域再生計画の認定取得や複数の大学との連携事業、地域住民が主体となったNPO法人による施設の管理運営がなされてきたことが特徴として挙げられる。また、2005年から2013年までの約8年間の北園まなび館としての役目を終え、更なる活用の為に2度目の用途検討がなされた。

3.3で行った類型では「A. 公共施設充足型」に分類される。基本的な公的サービス施設への転用が充足した際に、次に必要とされる施設は、周辺に住む人々の多世代が利用可能なものであり、更に、昼間人口の多い地区では居住者以外の利用も考慮する必要がある。

旧北園まなび館は、上記に挙げた通り2度目の用途検討がなされ、再々利用が進んでいる。3.4で述べた様に、現在暫定利用されている施設がこれから本格活用される事が予想され、旧北園まなび館が8年間の暫定利用から本格活用に移行するプロセスを追うことで、他施設の再々利用検討時の一助となると考えた。よって、本研究においてケーススタディの1つとして取り上げることとした。

6.1.2 北区の概要

旧北園まなび館の立地する北区の概要について以下に整理し、旧北園まなび館成立の背景への理解を進める。

1) 人口・財政

i) 人口：2013年7月1日現在の人口は住民基本台帳によると334,535人⁷⁶⁾である。2010年10月1日実施の国勢調査によると、昼間人口は321,581人であり、昼夜間人口比率は約0.96倍である。総人口は2000年が最も落ち込んだが、現在は1995年頃の水準に回復してきている。しかし、人口構成は老年人口が増加している。昼間人口は総人口と同じ挙動を示している(図6-1⁷⁷⁾)。

76) 北区公式ホームページ <http://www.city.kita.tokyo.jp/docs/service/005/000521.htm> (2013/07/22 アクセス)

77) 総務省統計局「平成22年国勢調査」

第6章 「旧北園まなび館」の特徴とマネジメント

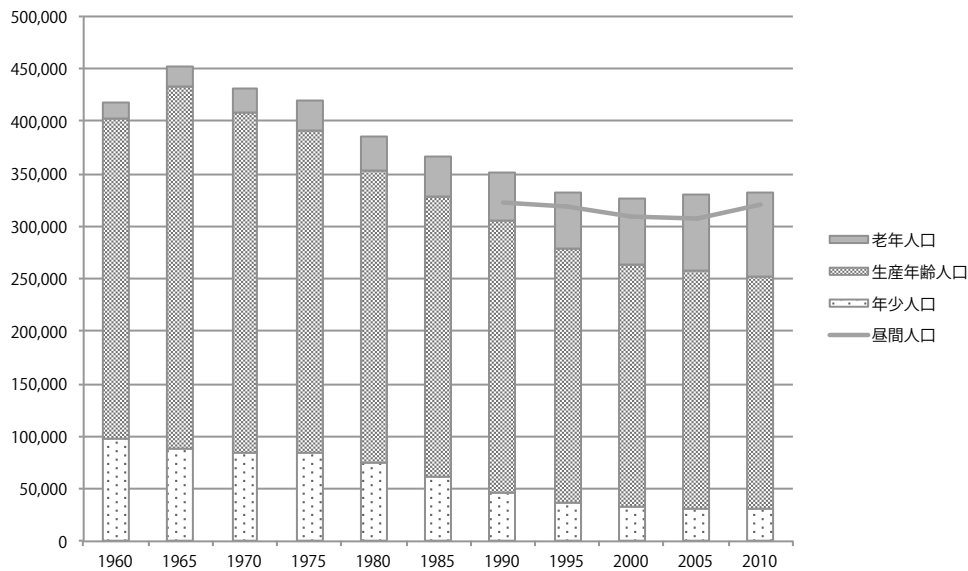


図 6-1 北区人口推移 (参考文献 77 を元に筆者作成)

ii) 財政：北区の財政状況を、総務省が発表している地方財政状況調査に基づく主要財政指標によって現状把握する⁷⁸⁾。他 22 区と比較する為に財政力指数、経常収支比率、実質公債費比率についてグラフを作成した (図 6-2,6-3,6-4)。

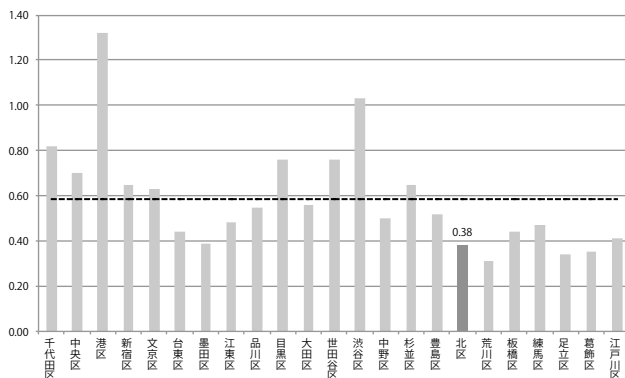


図 6-2 北区財政力指数 (参考文献 78 を元に筆者作成)

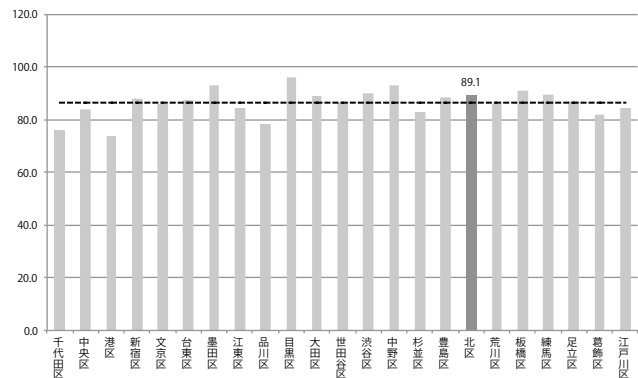


図 6-3 北区経常収支比率 (参考文献 78 を元に筆者作成)

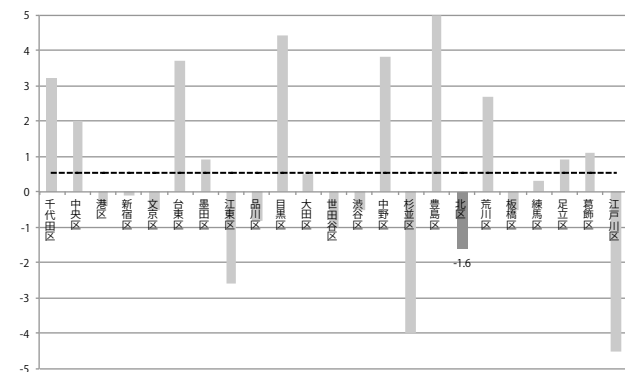


図 6-4 北区実質公債費比率 (参考文献 78 を元に筆者作成)

北区は、財政力指数 0.38、経常収支比率 89.1、実質公債費比率 -1.6 の値をとっている。財政力指数は 23 区平均値 0.59 を下回っており、財源については、23 区内ではやや低いと言える。経常収支比率については、23 区平均の 86.3 を上回っており、経常的経費以外へ使用可能な財源が比較的少ないとい

78) 総務省「平成 23 年度地方公共団体の主要財政指標一覧」http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/H23_chiho.html (2013/07/13 アクセス)

える。実質公債費比率については、23区平均は0.52であり品川区は大幅に平均を下回っており、大変健全な財政状況であると言える。

2) 公有財産について

北区公共施設再配置方針⁷⁹⁾によると、北区では「限られた資源の中で、区民サービスの向上を図る」⁷⁹⁾ 為に以下5つの視点を設定している。「(1) サービス水準をできる限り維持しながら、公共施設の総量を抑制し、将来コストを縮減する。(2) 施設サービスの費用対効果をモニタリングしながら、施設の長寿命化や管理運営の効率化を図る。(3) 「施設ありき」の考え方から転換し、施設から「機能」を切り離した上で、施設の有効活用を図る。(4) 地域特性、人口動態による区民ニーズの変化を考慮し、国、都、他自治体との連携も視野に入れ、施設構成を対応させる。(5) 区民の安全・安心のため、学校等公共施設における防災機能を強化する。」⁷⁹⁾

総量抑制と区民・民間事業者との協働による推進に対して具体的な方策を立てている。

「(1) 総量抑制のための3つの方策：①用途転換②学校等の施設への集約化・複合化 ③統廃合・廃止の検討 (2) 区民・民間事業者との協働による推進のための方策：①問題意識の共有と庁内体制の整備 ②PFI等PPP手法の導入」⁷⁹⁾

旧北園小学校の再々利用は特に(1)①に該当し、図6-5に示す用途転換方針が掲載されている。

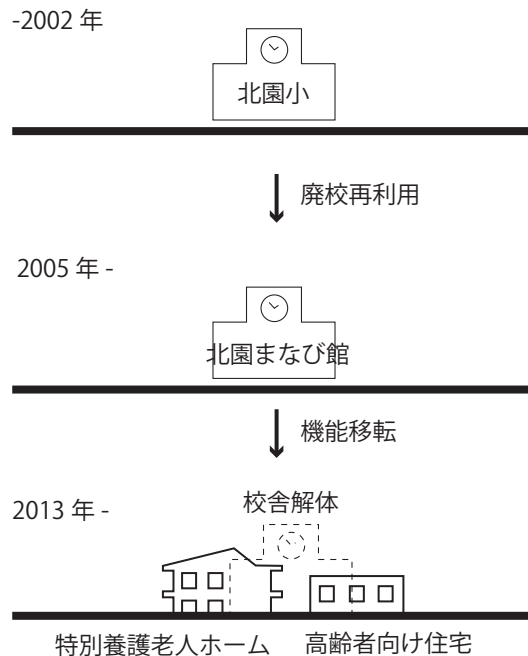


図6-5 旧北園小学校施設跡地の用途転換（北区提供資料を元に筆者作成）

79) 北区「北区公共施設再配置方針」2013.2

6.1.3 北園小学校の歴史

1959年に北区立北園小学校は開校した。1997年に校舎の耐震補強の為に地震防災事業国庫補助金を受給した(図6-6)。その後少子化の影響で2002年3月31日を以って閉校となった。



図6-6 耐震補強がなされた壁

6.1.4 旧北園まなび館の概要

北園まなび館は「まなび」をキーワードに「お茶の水女子大学サイエンス&エデュケーションセンター」「子ども文化村」「北区つかこうへい劇団」「総合型地域スポーツクラブ 北園クラブ」の4つの事業が入った社会教育施設である。

1) 用途・空間構成

旧北園小学校の図面を図6-7,⁸⁰⁾に示す。また、旧北園まなび館として使用されていた時の部屋割りを図6-9⁸⁰⁾に示す。L字型の4階建校舎を再利用していた。耐震補強実施済みだったこともあり、他事例に比べ改修は軽微なものであった。特にスポーツクラブ用に2階の一部を大部屋に変更しシャワー室の取り付けを行い1750万円程度の支出であった(図6-10)。既存の教室を活用しそれぞれの事業を行っていた(図6-11)。

80) 北区提供資料

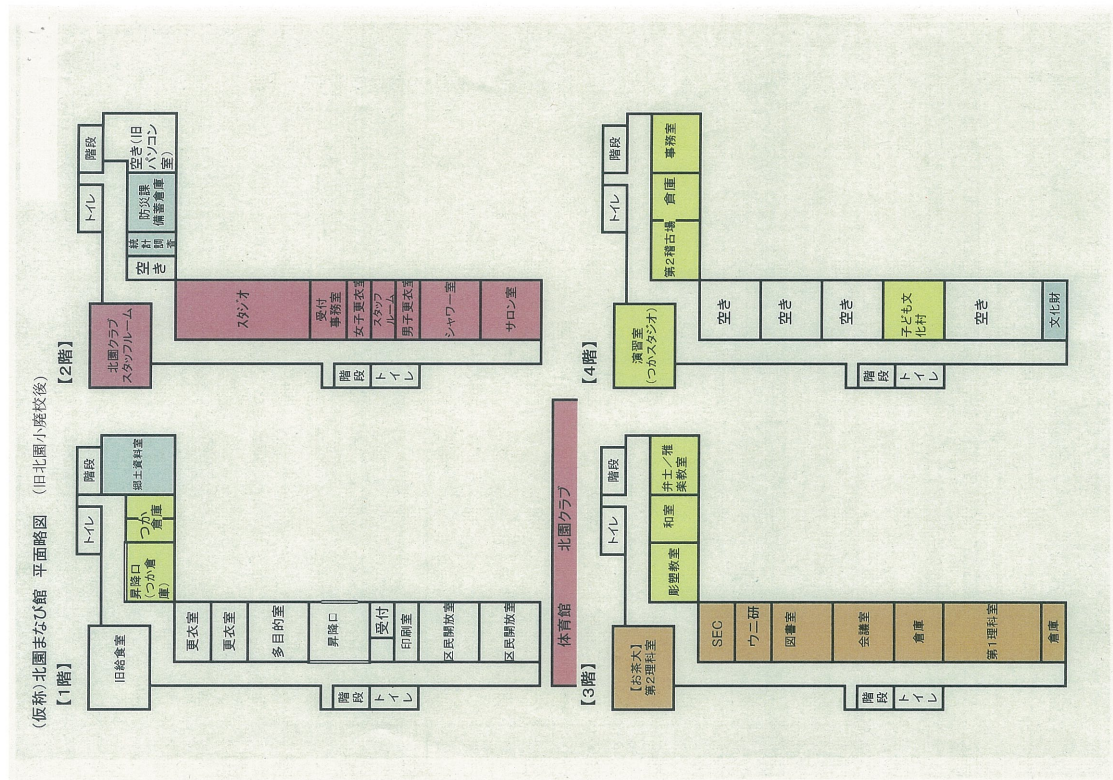


図 6-9 旧北園まなび館平面図 (参考文献 80 より転載)



図 6-10 新たに取り付けたシャワー室



図 6-11 つかこうへい劇団使用教室

2) 周辺環境

3.3 で行った類型では「A. 公共施設充足型」に分類され、人口密度が高く高齢者施設や保育所など基本的な公的サービスが充実している地域である (図 6-12)。人口密度は 180 人/ha、昼夜間人口比率は 0.85 倍であり、高齢者比率は 26.5% と高い。

最寄り駅は JR 北赤羽駅であり、経路距離約 300m の位置にある。

都市計画で定められた用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、法定容積率 200%、建ぺい率 60% である。敷地周辺は戸建て住宅が立ち並んでいる。周辺道路は、3.5, 6, 6, 6.5m と比較的狭い。また、南側東側は民家が立ち並んでいる。

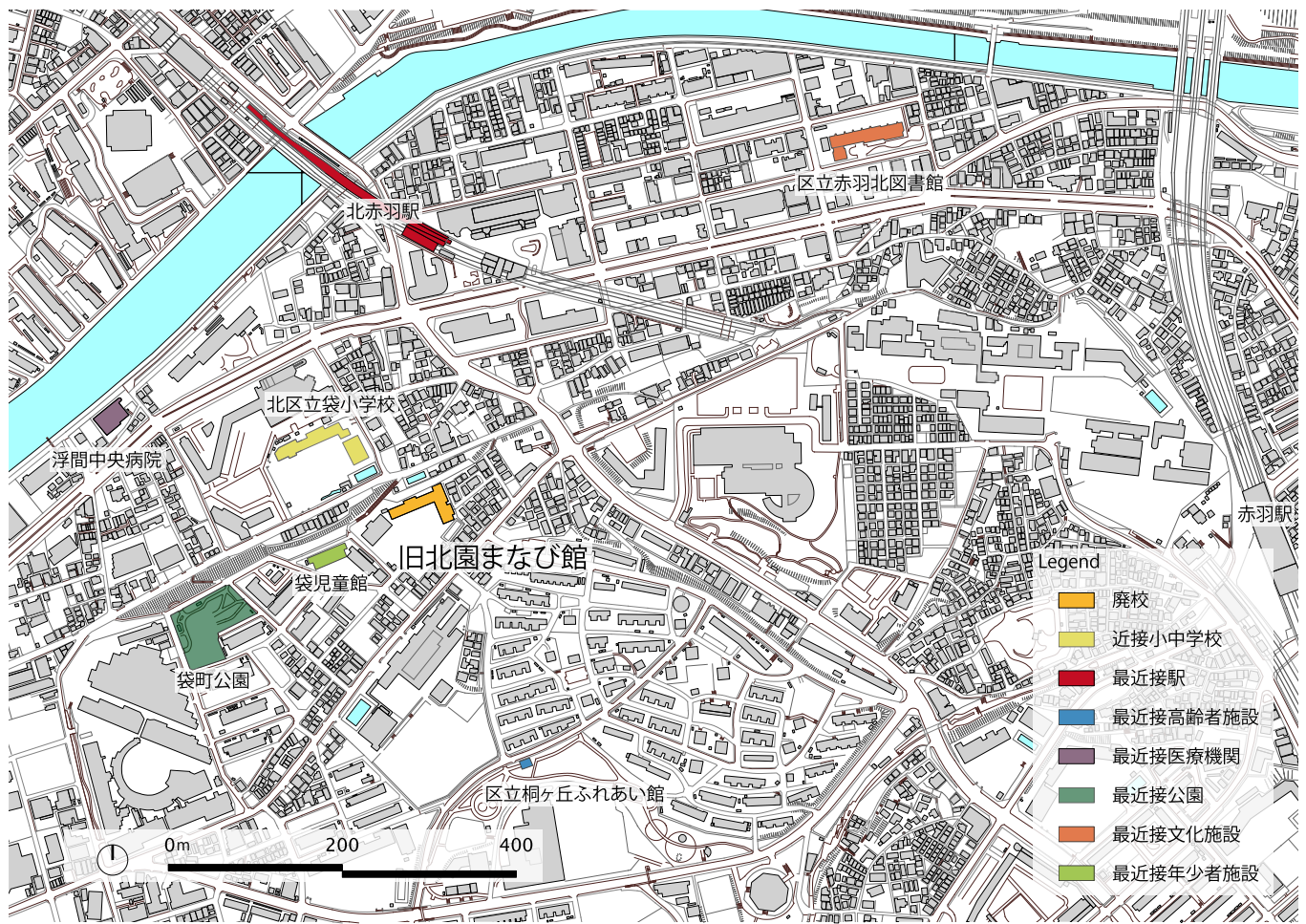


図6-12 旧北園まなび館周辺地図 (ZmapTownII 2008/09年度元に筆者作成)

6.1.5 周辺環境条件から推察される用途

旧北園まなび館はクラスター A に属しており、人口密度が高く高齢者比率も高い地域である。

旧北園まなび館が立地する北区は、経済状況は比較的健全であり、公有財産に対して、総量抑制と区民・民間事業者との協働による推進に対して具体的な方策を立てている。

夜間人口が多く、地域住民にとって公共施設が充足しているため、生涯学習施設として再利用された。通勤通学による流入者の使用は特に見込めないため、適切な用途であったと推察される。

6.2 再利用検討プロセス

旧北園小学校の再利用用途、運営方法が決定されるまでの検討プロセスを「1. 構想検討期」、「2. 運営期」、「3. 再検討期」の3つの段階に分けて記述する。

6.2.1 構想検討期

国庫補助金を受給し耐震補強を行なってから10年以内の転用となったため、地域再生計画を申請し活用方針を決定した。区役所による検討の中で「(返済期限が過ぎるまで)5年間使用せずに空けておくよりは、地域の為に有効活用したい」⁸¹⁾という声があがり、当時お茶の水女子大学との相互協力協定を結んでいたこともあり「まなび」をキーワードに様々な用途検討がなされた。方針決定は北区教育委員会が担当して進めた。これは、旧北園小学校を「まなび」の施設として再利用するために教育財産(行政財産)のまま使用することとなったことも関係している。

教育委員会による方針決定の後、北園☆学びのまちづくり実行委員会(以下、実行委員会)を組織し詳細検討を行った。実行委員会の構成員の内訳を表6-1に示す。地元住民と近隣の教育施設関係者が大多数を占め、地域密着型の施設を目指した。

前述した4つの事業のために改修を行い、廃校後3年で北園まなび館として活用が始まった。地域再生計画は2007年3月で終了ではあったが、計画当時は暫定利用ではなく本格活用としての運用を見込んでいた。

表6-1 北園☆学びのまちづくり実行委員会名簿

No	現職	選出区分
1	桐ヶ丘地区連合自治会長	地元住民
2	諏訪自治会長	
3	諏訪自治会副会長	
4	桐ヶ丘地区委員長	
5	赤羽北地区委員長	
6	袋小学校PTA会長	
7	桐ヶ丘中学校PTA会長	
8	公募1名	
9	赤羽文化センター利用団体代表	
10	NPO法人北園クラブ理事長	利用団体
11	お茶の水女子大学大学講師	
12	袋保育園長	教育関係
13	ふくろ幼稚園長	
14	袋小学校長	
15	桐ヶ丘中学校長	
16	桐ヶ丘高校長	
17	袋児童館長	
18	桐ヶ丘児童館長	
19	スポーツ施策推進担当課	行政
20	文化振興財団	

81) 北区担当者インタビュー

6.2.2 運営期

施設の運営は当初、実行委員会によって行われていた。一方で使用団体のひとつである、地域住民によって組織されている北園クラブが2007年4月NPO法人格を取得した。北園クラブは2003年に北区教育委員会によって策定された「地域が創る豊かなスポーツライフビジョン」のモデル事業の1つとして、早稲田大学スポーツビジネス研究所と共同して活動が行われていた。NPO法人取得1年後に実行委員会より北園クラブに運営が移行された。地域密着型組織であることと、施設について熟知していることから選定された。

その後2011年3月に実行委員会は解散し、実行委員会が担ってきた区民開放教室の運営も北園クラブが対応することとなった。また、2010年7月のつかこうへい氏の死去によって2011年7月に北区つかこうへい劇団が解散となり、空き教室が出た。続いて2012年3月にお茶の水女子大学連携事業（お茶の水女子大学サイエンス&エデュケーションセンター）が教育未来館へ移動となり、北区文化振興財団による子ども文化村事業は旧豊島北中学校へ移転することとなった。子ども文化村事業については、小学生と中学生向けで別の場所で行なっていたものを同じ場所で行う為に移転となった。相次ぐ移転により、開館当初行われていた4個の事業が北園クラブ1個に減少してしまった。

6.2.3 再検討期

1年弱の期間、北園クラブのみで利用していたが、学校という大きな施設を1つの団体だけでは使い切れず、空き部屋が多く存在した。

一方、時代の流れによって変化していく使用状況を鑑みて、資産の有効活用の観点から2010年から北園まなび館のあり方の検討要請が「緊急的な財源対策と財政健全化に向けた方針」⁸²⁾で定められた。これに基づき、教育委員会により旧北園小学校施設の利活用の見直しがなされた。その上で、施設の再活用について北区遊休施設利活用検討会で一定の方向性が出された。

区の課題として、民間住宅を借上げて提供している区営シルバーピア（高齢者住宅）の契約期間の満了時期が2017年に近づいていた。そこで、2017年度に借り上げ満了となる75戸分を確保するために旧北園小学校跡地に区営シルバーピアを建設することとなった。また、特別養護老人ホームと認可保育所を誘致することが決まった。

周辺住民からの意見や要望を取り入れる体制はあったが、施設を区の課題解決の為に使用することが決定した。施設利用者の活動を他施設に移動させるだけでなく、醸成した廃校に対する参画意識の行き場がなくなる事態が発生した。ここにおいて、反対意見が表されるようになった。

2013年3月4日に実施された文教委員会にて北区の方針を説明し、旧北園まなび館利用者にも説明がなされた。運営団体であるNPO法人北園クラブには事前に相談をしていた一方で、一般利用者にとっては、3月の説明が初めての説明であった。2013年6月末日閉館であったため利用者は4ヶ月の間に

82) 北区「緊急的な財源対策と財政健全化に向けた方針～健全で安定的な行財政運営の確保に向けて～」2010年9月

第6章 「旧北園まなび館」の特徴とマネジメント

移転先を探す必要があった。教育委員会は一般利用者に対して、代替場所の提案や情報提供を行い市民の活動を続けられるよう尽力した。

6.2.4 まとめ

旧北園小学校開校から旧北園まなび館を経て用途再検討後、現在に至るまでの年表を表6-2に示す。

旧北園まなび館として利用を開始した当時は、恒久的な活用方法と見込まれていた。年々利用団体が減少していき、用途を再検討するまでに至った。確かに、つかこうへい氏の死去による劇団の解散などは予測出来なかった事項である。しかし、大学との連携事業や子ども文化村事業については、他施設との連携を想定していれば、当初より北園小学校以外の選択肢があったのではないだろうか。今後も増加する廃校と他公共施設との役割分担や用途移転はサービス効率化や質向上のために推進されるべきであるが、事前の想定を十分に行う必要が明らかとなった。

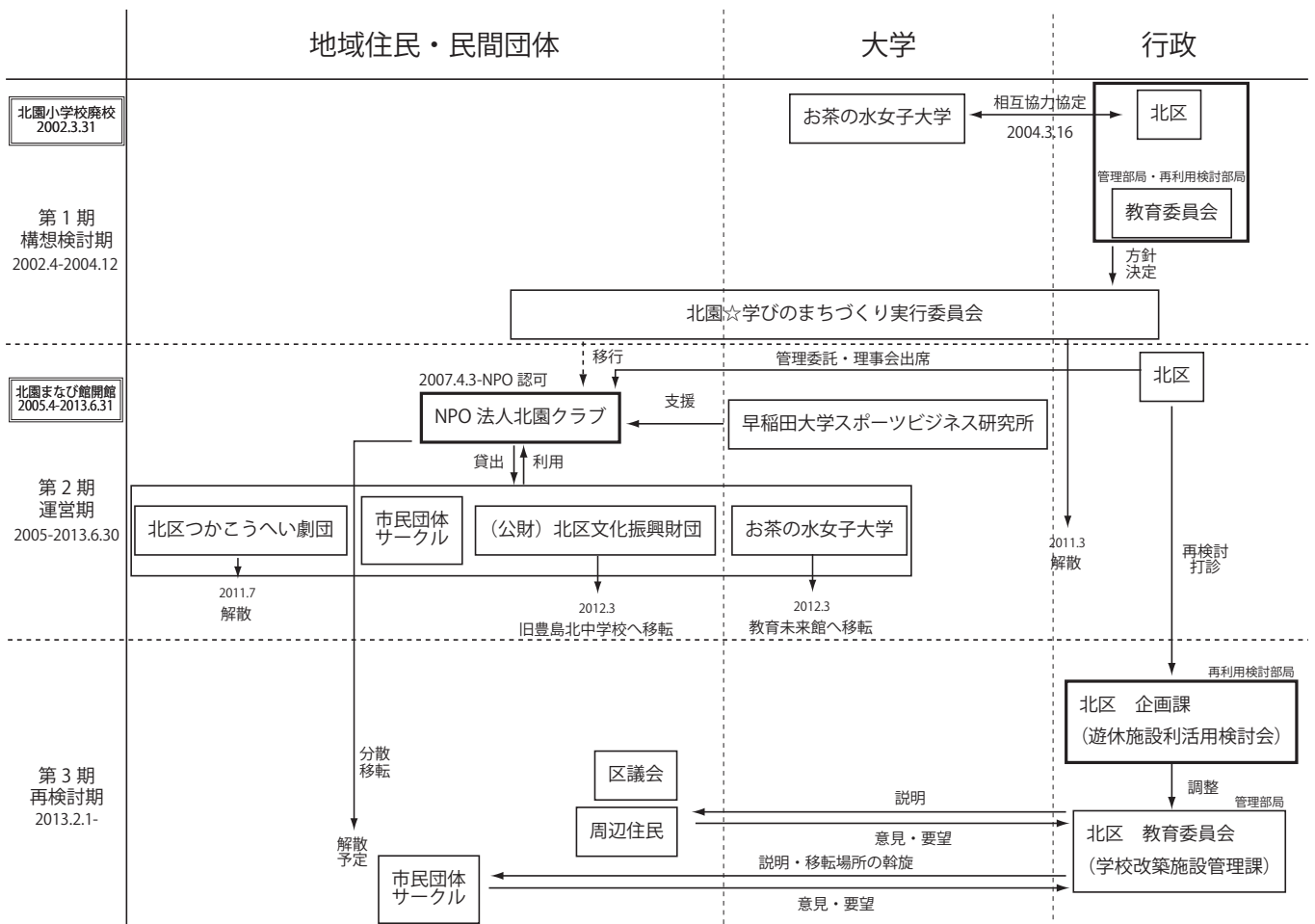


図 6-13 旧北園まなび館用途検討プロセス図

表 6-2 北園小学校年表

期	年代	出来事	
第0期 教育施設	1959	北園小学校開校	
	1997	地震防災事業の国庫補助を受給	
	2002.3.31	北園小学校閉校	
第1期 構想検討期	2002.4	第2次学校適正配置	
	2002.4- 2003.1	区立袋小学校仮校舎	
	2003.12	地域が創る豊かなスポーツライフビジョン	
	2004.3.16	北区とお茶の水女子大学相互協力締結	
	2004.6.21	地域再生計画認定	
	2004.12	学校施設跡地活用計画策定	
第2期 運営期	2005.4	北園まなび館オープン	
		北区と早稲田大学と協働して、クラブモデル事業開始	
		文化振興財団による子どもかがやき文化芸術事業及び北区つかこうへい劇団の活動開始	
	2006.7	お茶の水女子大学専門職大学院等の当施設への移転計画が消滅	
	2007.3	地域再生計画取り組み終了	
	2007.4.3	NPO法人北園クラブ認可	
	2008.4	北園クラブ管理運営開始	
	第3期 再検討期	2010.9	「緊急的な財源対策と財政健全化に向けた方針」において「施設活用の見直しを検討する」と位置づけ
		2011.3.31	学びのまちづくり実行委員会解散
		2011.7	北区つかこうへい劇団解散
		2012.4	北区つかこうへい劇団の解散に伴い、劇団「北区AKTSTAGE」として民間施設に移転
			大学との連携事業移転
			子どもかがやき文化芸術事業旧豊島北中学校へ移転
2012.10		遊休施設利活用検討会にて方針決定	
2013.2.1		北区公共施設再配置方針（案）	
2013.3.4		文教委員会にて説明	
2013.3.31		児童教室が旧豊島北中学校へ移転	
2013.6.6	庁議にて説明		
2013.6.26	健康福祉委員会、建設委員会にて説明		
2013.6.30	北園まなび館終了		
第4期 予定	2017.4	特別養護老人ホーム・認可保育所開設予定	
	2017.9	シルバーピア（区営住宅）入居開始予定	

6.3 旧北園まなび館運営時のマネジメント体制

6.3.1 北区の役割

旧北園まなび館の運営をNPO法人北園クラブに委託開始した2008年以降は、北区担当者はNPOが実施する月1回の理事会と年1回の総会に出席して運営状況を確認している。活用開始の為にを行った修繕は北区によって行われた。

6.3.2 運営団体の役割

NPO法人北園クラブが運営を行っていた。施設の管理および他団体の利用の調整を行っていた。また、早稲田大学スポーツビジネス研究所から運営のノウハウを教わっていた。総合型地域スポーツクラブとして経営するために必要な料金設定や賃金などの設定のコンサルティングが行われていた。

6.4 再々利用に向けた動向

2013年6月30日に閉館した北園まなび館は2017年4月に特別養護老人ホームと認可保育所の開設、2017年9月にシルバーピアの入居が開始できるように実施検討を進めている。2013年8月に近隣住民に説明が行われる予定である。

2013年度中に整備基本計画検討、測量調査、埋蔵文化財試掘調査、土壌汚染調査、地盤調査、崖地調査等を行い現状調査を終了させる、2014年度には既存建物の除去と実施設計に入り、2015,2016年度に施工工事を行う予定となっている。

6.5 小結

旧北園まなび館のような地域密着型生涯学習施設は、6.1.5 で述べたように、夜間人口が多くかつ高齢者比率が高い地域における廃校の再利用用途として適していると考えられる。周辺住民の参画意識が非常に高く、彼らを主体としてNPO 法人格を取得するまでに至った。

上記を実現させた要因を以下に整理した。

- (1) 改修を最小に抑え、比較的少ない改修費で新しい用途として利用開始できたこと (6.1 より)。
- (2) 幅広い検討から地域住民が運営可能な用途を提示できたこと (6.2 より)。
- (3) 詳細検討の際に実行委員会を組織し、参画意識を醸成していったこと (6.2 より)。
- (4) 運営を任されたNPO 法人が大学から運営ノウハウについて支援を受けながら事業を運営していったこと (6.3 より)。

しかし、旧北園まなび館は2005年から2013年までの約8年間の役目を終え、更なる活用のために2度目の用途検討がなされた。3.4で述べた様に、現在暫定利用されている施設はこれから実施計画が進んでいく。

用途再検討においては、周辺住民からの意見や要望を取り入れる体制は出来ていた一方、区の課題解決のために使用することが決定されてしまったため、施設利用者の活動を他施設に移動させるだけでなく、醸成した廃校に対する参画意識の行き場がなくなる事態が発生した。ここにおいて、反対意見が表されるようになった。

留意したい点として、再々利用時には、廃校再利用のプロセスではなく一般的な区有財産の活用プロセスに則って検討が進められるということである。学校施設特有の周辺住民の抱く参画意識・所有意識・帰属意識を反映させる方法を検討プロセスの中に盛り込むことが望まれる。

第 7 章 結論

-
- 7.1 ケーススタディの比較
 - 7.2 持続的に地域に資する廃校再利用に必要な条件
 - 7.3 結論
 - 7.4 今後の課題

7.1 ケーススタディの比較

第4章から第6章では、各事例について再利用のプロセスと運営方法をまとめた。本節では、3つの事例を比較検討し、考察を述べる。3つの事例の要素を表7-1にまとめた。

表7-1 ケーススタディ比較

	3331 Arts Chiyoda	ヘルスケアタウンにしおおい	旧北園まなび館/新用途
学校の歴史	1878年創立	1923年創立	1959年創立
地縁コミュニティ	町会	町会・PTA	自治会・PTA/利用者
上位計画	千代田区財産活用方針	品川区公共施設有効活用プラン	北区公共施設再配置方針
周辺環境条件	昼間人口多・公共施設充足	夜間人口多	高齢者比率高
用途検討開始時期	廃校後	移転決定後	廃校後
再利用用途検討方法	委員会方式	行政主導型・意見交換	行政先行・委員会方式/行政主導
アイデンティティ	江戸文化+現代文化	住民・町会の為の施設	地域密着生涯学習
運営者決定方式	プロポーザル（運営+設計）	プロポーザル（運営+設計）、依頼	依頼/公募
空間デザイン	隣接する公園と一体整備	敷地分割利用・校庭の園庭化	現状維持/解体
改修の特徴	耐力壁の挿入	アウトフレーム工法	改修量少・コスト安/解体
資金援助	事業委託費	補助金	委託/指定管理者
土地建物賃付	有償	無償	無償
運営者	営利法人（合同会社）	非営利法人（社会福祉法人+市民）	非営利法人（市民）/未決定
評価機関	独自評議委員会	第3者機関、区	区
コーディネーター	コマンドN	区役所	区役所

旧学校の歴史は3331が最も古く明治時代の創立である。最も新しい旧北園まなび館でも50年以上前に創立された。学校の周辺地域には2代3代と親子で該当学校に通った方も多くいるだろう。周辺には地縁コミュニティが存在しており、町会や自治会に加え元PTAの方々も用途検討の際には意見を出した。

3事例とも公共施設に対する区の方針を有しており、またその方針を反映させた再利用となっている。周辺環境条件に合わせて、区からの用途提案があり委員会や意見交換を経て詳細を決定していった。

3331は、4.2でも述べたように再利用用途検討方法に委員会方式を取ったことで、多角的視点から十分な議論がなされた。一方で関係者・団体の増加によって機動性が落ち、廃校後本格活用までに約5年を要した。ヘルスケアタウンにしおおいは、再利用用途の検討を区の一つの課が主導して行ったことで意思決定のロスも減少し、検討開始から約3年半、廃校後約2年で本格活用にまで至った。

ここで、それぞれの夜間人口、昼夜間人口比率に注目したい。3331が立地する千代田区外神田6丁目付近では、夜間人口89人/ha、昼夜間人口比率6.2倍である。一方ヘルスケアタウンにしおおいが立地する品川区西大井2丁目付近では、夜間人口229人/ha、昼夜間人口比率0.63倍となっている。にしおおいは、居住人口が多く、昼間流入人口が少ないため、再利用の際の合意形成主体の特定が容易であった。一方3331は、居住人口が少なく利用対象者も多岐に渡ることが予想されたため、用途決定に時間がかかったことが予想される。

文化芸術等、生活の質を高めるための施設は、施設設置までの期間の制約がない場合も多い。一方で高齢者施設や保育所など生活の基本的なサービス機能を持つ施設は、待機高齢者・待機児童が何名であ

第7章 結論

り何個の施設が不足していると定量的に提示されるため、行政が作成する他計画によっても期限が設定され得る。これは、6.2.3 で述べたように北園まなび館の用途再検討の際に生じていた。

施設のコンセプトについては、3331 は付近の住民も少なく、周辺に近年ダイナミックに変化をしている秋葉原も近接しているため、地域のアイデンティティとして掲げるものが「江戸」まで遡ることとなったのではないかと推察される。一方にしおおいは、居住人口が十分であり、また「町会組織が発達しており、旧原小学校のことを地域住民の方々が自分たちの学校だと認識していた」⁸³⁾ ため、住民が使いやすい施設というアイデンティティの形成に至った。また、旧北園まなび館についても、「各々の世代がともに学ぶ地域づくりの拠点施設」⁸⁴⁾ として整備され、運営団体の選定においても、地域住民が主体となっている総合型地域スポーツクラブを選んでいる。廃校の立地する周辺地域からアイデンティティが形成されている。

しかし、北園まなび館の再々利用については、北園まなび館として運用する際に関わっていた人たちが醸成した参画意識を他施設に分散させる必要が生じたために、再々利用に対しての反対意見が出たことが考えられる。2.1.2 でも述べたように今後、他事例においても、暫定利用が長期化すると利用者による既得権益が生じ、更なる転用の際に障害となることが予想される。

このような運営者の選定については、3331 とヘルスケアタウンにしおおいはプロポーザル方式が取られた。これは、コストだけでなく質の担保を目的としたためである。また、旧北園まなび館については、地域密着というコンセプトがあったため、地域住民からなる組織に運営依頼をすることとなった。

空間デザインについては、3331 の公園との一体整備が特徴的である。周辺の環境整備も同時に行い、場所としての価値を高めた事例となっている。

運営方式については、3331 は民間事業者が収益事業として行っており、ヘルスケアタウンにしおおいは民間事業者による事業と地域住民による非営利の自主運営からなっており、北園まなび館については、地域住民による非営利の自主運営で行われていた。3331 は営利事業として行われるため、土地建物の貸借が有償である。

全体のコーディネーターとして、3331 では民間事業者が、他 2 事例では行政がその役割を務めた。

以上が各事例の比較であり、次節において廃校再利用に必要な条件をまとめる。

83) 品川区担当者インタビュー

84) 北区提供資料

7.2 持続的に地域に資する廃校再利用に必要な条件

1.1でも述べたように、公有財産とは、該当自治体に所属する市民の共有物と捉えることができる。特に公立義務教育施設は、「住区」ごとに存在し、他公有財産と比較して大規模な敷地を有する地域の象徴でもある。

学校は「住区」コミュニティの核として機能してきた場所であり、少子化によって使用が中止されたとしても、その周辺に一定数以上の居住者が存在する場合は、周辺の人口構成に見合った用途へと変更して使用されることが望ましい。

社会構造の変化や科学技術の進歩に伴いコミュニティの在り方も変化した。個人の属するコミュニティの増加・多様化が起こり、物的空間を伴わないコミュニティも出現している。しかしながら、人間の生活が営まれる居住地のコミュニティは必要とされ続ける。町会組織やご近所付き合いの必要性・重要性が2011年の東日本大震災を経て叫ばれたのは記憶に新しい。現代の人口構成に見合ったコミュニティのあり方を体現する場として再利用された廃校は機能するのである。

以上より、廃校は持続的に地域コミュニティに資する場として再利用されるべきである。

廃校再利用を進める上で必要な要素を、活用度が高く、財政面においても経営が成立しており、周辺への波及効果も見受けられる事例の調査より抽出した。以下にその要素を述べる。

7.2.1 公共施設の更新プロセスとの比較

本項では、一般的な公共施設の更新プロセスと本研究で行った調査の結果とを比較し「方策」と「マネジメント」の連続性を述べる。

従来の公共施設の更新・再利用においては、行政が用途検討から整備、運用までを一貫して担ってきた。施工については入札によって民間事業者が発注が行われたが、意思決定には基本的に関与していなかった（図7-1）。行政のみで行われる建て替え更新・施設再利用に当たる事例として、例えば図書館の更新などが挙げられる。

1986年に制定された民活法（民間事業者の能力の活用による特定施設整備の促進に関する臨時措置法）を契機として、質の高い公的サービスを提供するための、PFI制度や指定管理者制度等の法整備が進んだ、それに伴い民間活力の利用事例が増加し、その結果「行政以外の主体が行政とともに公共サービスの実施を担う」⁸⁵⁾よう変化してきた。一般的に言われる官民連携による施設の更新・再利用においては、行政が用途や諸条件を決定し、それをもとに行政が運営団体の公募やプロポーザルを実施し、選定された民間事業者が詳細設計や施設運営までを行う（図7-2）。例えば高齢者施設の設置などが挙げられる。行政が抱えていた役割を民間へと委託した形を取っており、業務効率性や経済性の向上は見られるが、共同で用途検討を行うまでには至っておらず、依然として「方策」と「マネジメント」は分断されている。

本研究において実施した事例調査に基づき、廃校再利用の流れを図7-3に整理した。まず、用途検討時から行政と民間事業者、市民の3者が横断的に検討を行うことの出来る仕組みが存在した。つまり、一般的な官民連携を発展させた、官民（間事業者と市）民の連携が行われていたことを示す。これは事例によって委員会方式や意見交換など様々であるが、用途検討が行政のみによって実行されることはない。3者によって検討した用途や利用方法を行政が取りまとめ、運営団体の公募やプロポーザルを実施する。設計から事業内容、運営方針までを総合的に判断され、選定された団体が施設運営を行っていく。地域交流施設を含む場合は検討に参加していた市民を中心として自主運営が行われる。行政は民間事業者や市民の活動を支援する立場として財政支援や助言をする。

上記のように、用途検討から施設運営までのプロセスは連続しており、廃校再利用のプロセスを「方策」と「マネジメント」として二分することは不可能であることが分かった。

行政主導の「方策」と想定していた行為は、行政、民間、住民を巻き込んだ用途転換に向けた企画立案と合意形成のプロセスであり、行政単独による意志決定が可能なものではない。多様な主体を調整して一つの方向にまとめ上げていく施設運営以前の行為とそれを含んだ全体プロセス設計が必要とされている。廃校再利用における「マネジメント」は、より広義のマネジメントとして捉えるべきである。

85) 大橋豊彦「公共サービスの民間委託等の推進—公民役割分担の再定義による新しい公共空間の形—」 尚美学園大学総合政策研究紀要第18号 2009年

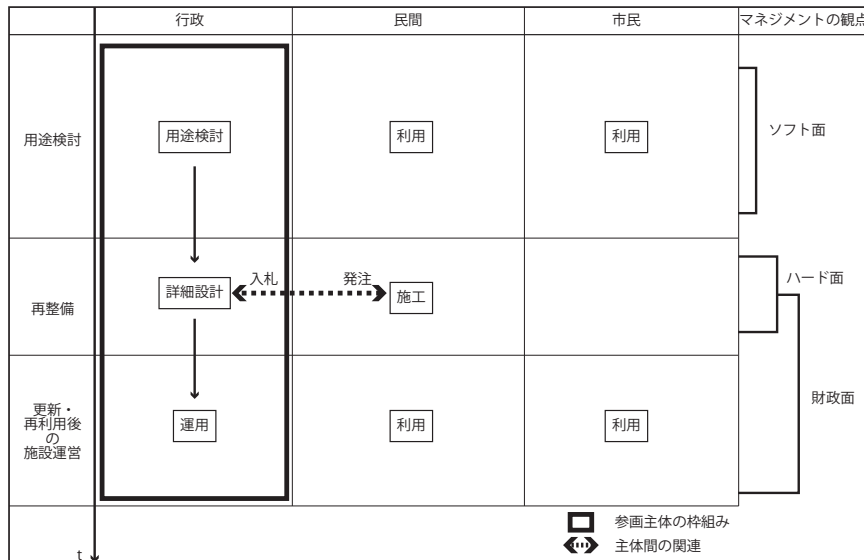


図 7-1 従来の公共施設の更新・再利用

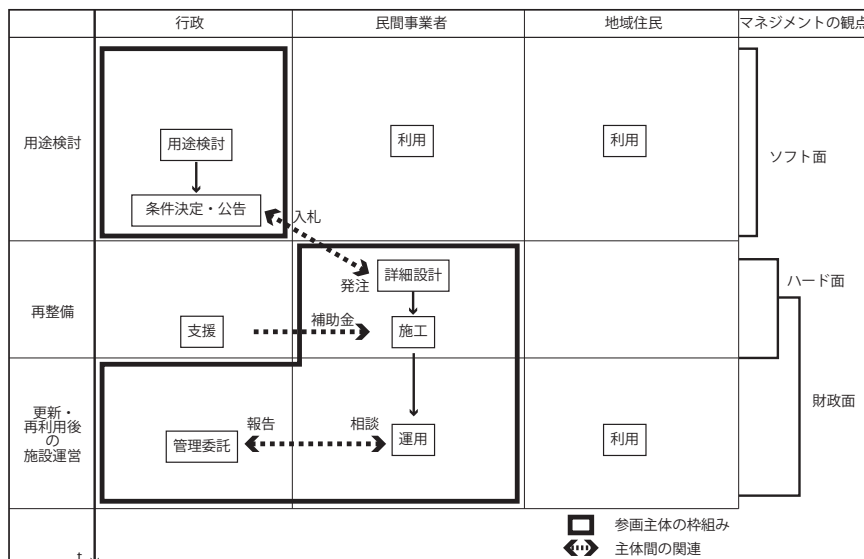


図 7-2 一般的な官民連携による公共施設の更新・再利用

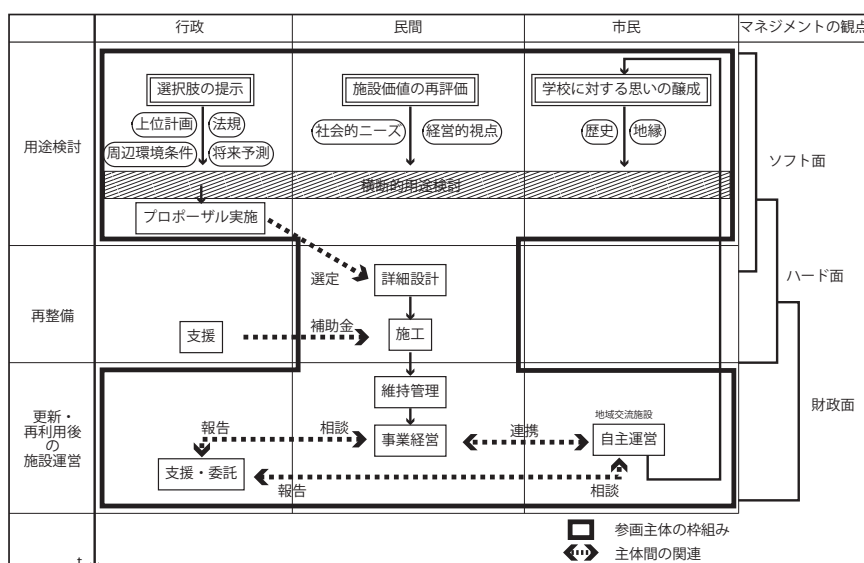


図 7-3 官民連携による施設再利用の流れ

7.2.2 廃校再利用におけるマネジメントの構成と必要な要素

本項では、廃校再利用におけるマネジメントの構成とそれを実現させる要素を述べる。

4.4,5.4,6.5において各事例の用途検討プロセスとマネジメント体制のポイントをまとめた。それらをもとに再整理を行うと、廃校再利用における広義のマネジメントはソフト面、ハード面、財政面の3種類に大別出来る。それぞれの内容および手段と目的を以下で述べる。

1) ソフト面

用途検討からプロポーザルの実施までが主な内容である。検討会議の構成主体の選定と会議の運営や合意形成の方法を設計することにより、各主体に参画者としての意識を醸成させることが目的である。

民間事業者や市民が検討に加わることにより、検討に加わっていた事実や再利用後の用途や使用方法に自分たちの意見が少なからず反映されていることで、参画者としての意識が醸成される。この参画者としての意識が運営を支援するモチベーションや施設の利用を促すこととなり、廃校が地域の核としての機能を持つことに繋がる。そして、運営への参画行動や主体的な施設利用は更なる参画者としての意識を醸成していく。

事例調査から得られた、3者による用途検討を開始する際に各主体に求められる役割は以下である。

- i) 行政：周辺環境条件や法規に基づき対象地の課題を整理し、柔軟性を持って幅広い選択肢を提示する
- ii) 民間事業者：社会ニーズを汲み取り経営的観点から施設の価値を再評価するプロデューサーの役割を担う
- iii) 市民：歴史と地縁から生じる地域の人々の学校に対する思いを醸成し、それを表明する役割を担う

先述したコミュニティの在り方の変化として、人口総数そのものがコミュニティを維持可能な水準を下回ってしまう場合(過疎地域)とコミュニティの維持可能な人数は存在するがその人口構成が変化(少子高齢化など)したことがある。特に東京都区部では後者の状況にあり、その変化の内実というものが、少子高齢化の場合と人口流出による地縁者の減少が起こった場合の2つのパターンがある。

5.4、7.1で述べたように、居住者による参画意識の高さは再利用を促進させることが分かった。参画意識は場所に対する所有意識と密接に関わっている。所有意識は「地域住民やその他利用者、ある場所が彼らの所有する場所であると感じさせること、また、その場所をつくることに責任があることを自覚させること…その場所で起こる事柄に責任を負うのが自分たちであることを明確にすることができ」⁸⁶⁾る。これによって廃校の再利用の持続性を向上させることができると考えられる。地域住民が自

86) 樋野公宏 他「第3回『所有意識 (Ownership)』と『物理的防御 (Physical Protection)』」 2006年 新都市 vol.60, No.2

分の事として廃校の再利用を捉え、能動的な活動が見込めるからである。

では、所有意識が薄い場合にはどのようにすればいいのか。所有意識を醸成する手法についての記述を以下に抜粋する。

「(1) その場所が公的空間、半公的空間、半私的空間、私的空間のうちどれであるかが、犯罪企図者や警備員などを含むあらゆる利用者に明確であるか。

(2) 公的空間、半公的空間、私的空間、(半私的空間)の境界が、舗装、建物のテクスチャや色、植栽、サインの変化などの心理的障壁や、(柵やゲートなどの)物理的障壁のうち、適切な手段によって区切られているか。

(3) その場所が独自のアイデンティティを持っているか。

(4) 場所のアイデンティティの確立に、所有意識を持つべき人が関与しているか。

(5) 質の良いデザインの障壁が細部に組み込まれ、かつ周辺に調和しているか。」⁸⁶⁾

廃校の再利用においては、特に(3)(4)(5)の手法を用いることが出来ると考えられ、(3)(4)はまさに検討会議への参画に他ならない。

2) ハード面

プロポーザルの実施から施設詳細設計と施工、維持管理までが主たる内容である。周辺条件と建物条件を十分に考慮し、事前に決定した検討の内容を反映させた質の高いデザインを行うことによって、空間に対して新しい意味を付与し新たな「場所」として認識させることが目的である。「場所」とは、物的空間に対して、観測者が主観的に意味を見出すことが可能な領域のことである。

ある人が空間を場所として認識するためには、対象の空間に意味付けがされる必要がある。学校という空間に対する意味付けの観点には、用途・機能と建築デザイン、利用者が重要であると考えられる。廃校の転用にあたり、これら全てが変更されてしまうと、従前に場所と認識していた人たちが対象地を場所ではなく文脈のない空間として認識するようになってしまう。文脈のない空間に対して興味や愛着を持つことは難しい。周辺住民に場所として認識され続けるためには、上記の要素のどれかを残しておき、場所と認識するための手がかりとする方法がある。

廃校再利用では、用途・機能の変更が生じるため、既存校舎を残して改修する又は利用対象者に周辺住民を含めるといった選択肢がある。2.1.2で指摘したように、1981年以前に建設された校舎は現在の法規に照らし合わせると既存不適格となる場合が多い上に、校舎建築特有のスパンや柱など空間の変更には多くの条件がある。諸条件を解決し求められる空間を設計する能力を有する人や団体の参画が必要である。

3) 財政面

維持管理から運営に至るまでが財政面の内容である。安定して資金を循環させることにより、事業の持続性を担保することが目的である。

公的サービスを一部担う場合は、行政から補助金等の財政支援が期待できるが、収入の全てを行政に依存してしまうと、行財政の浮沈に施設の存続も依存してしまう。収入源を分散させることで、リスクも分散させることができる。

また、利用対象者の範囲によって運営における収益性担保の必要度も異なる。地域住民が自主的に使用する形態の場合は自身の生活の質の向上に必要なだけの求められているので、事業としての規模は比較的小さくても良く、収益性も求められない。一方、多様な主体が利用者として関わる場合、事業規模が大きくならざるを得ず、それに伴い事業失敗時のリスクが高まるため、一部の事業の補填を他事業で可能なように収益を上げることが求められるようになる。

公共性のある事業で如何に収益を生み出すか。ケーススタディを行った3331では民間企業が収益事業として運営している。賃料収入などによって収入を得ているのはもちろんであるが、まず、多くの人・団体を惹きつける魅力的な場所に仕立てる必要があった。そのためには、質の高い空間設計と質の高いコンテンツが必要である。上記2つを実現させた要因の1つは、3331の運営団体コマンドAの前身であるコマンドNがアート活動を行う団体であったことが挙げられる。また、コマンドAや3331に関わる人々が自身の生活のかかった本気の事業として運営していることも、3331を魅力的にした要因の1つであると考えられる。

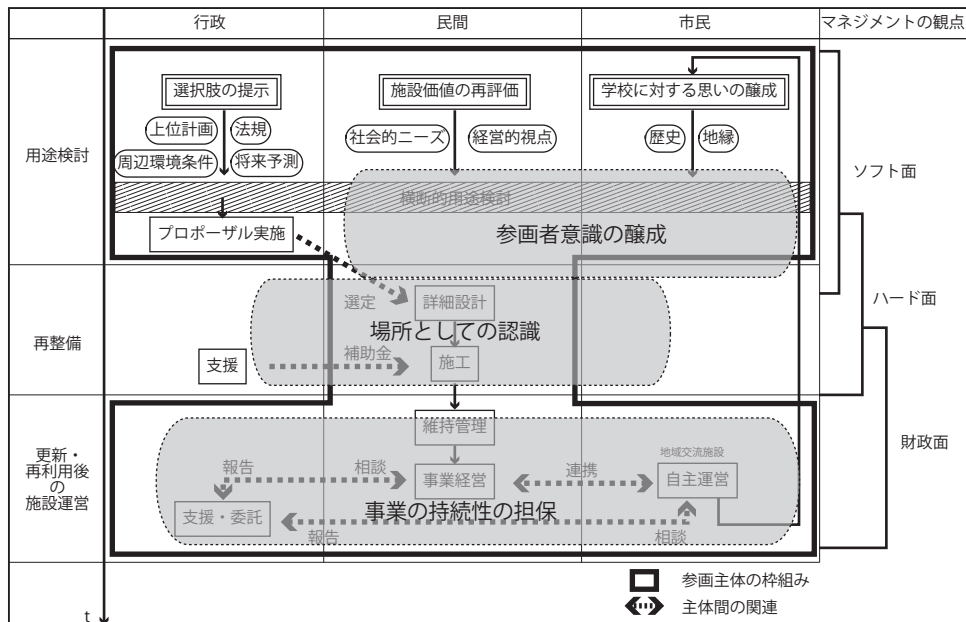


図 7-4 官民連携による各プロセスにおける目的

7.3 結論

本研究で得られた結論を以下に整理した。

(1) 東京都区部における廃校 167 事例を分析した結果、用途が周辺環境条件からみたニーズと適合していない 3 クラスタ (167 事例中 73 事例が属す) があり、各クラスタの課題を提示した。

(2) 廃校再利用をマネジメントし持続的に地域の核として機能する施設とするための必要条件を以下の 3 点のように整理した。

① 廃校再利用検討開始時に行政、民間事業者、市民それぞれの役割を明確にすること。すなわち、廃校再利用に関わる 3 者の役割としては、行政は周辺環境条件や法規に基づき対象地の課題を整理し、柔軟性を持って幅広い選択肢を提示し、民間事業者は社会ニーズを汲み取り経営的観点から施設の価値を再評価するプロデューサーの役割を担う。市民は歴史と地縁から生じる地域住民の学校に対する思いを醸成し、それを地域のニーズとしてまとめあげる役割を担う。

② 3331 で建物の裏と表を入れ替え隣接する公園と一体整備を行ったように、既存の空間を組み合わせてたり創り変えたりすることにより、既存の空間に新たな意味や機能を与えるような、既成概念に囚われない創造的なデザインが施されること。

③ ソフト面、ハード面、財政面を担う主体間を調整し、プロセスを組み立てること。一般的に公共施設の更新過程では、廃校再利用の「方策」としての用途転換への意思決定は行政主導で敢行され、用途決定後、民間に委託して施設運営が実施される。本研究では当初、官民の役割分担として「方策」と「マネジメント」を捉えていたが、各事例の再利用過程を丹念に観察した結果、用途検討から施設運営は連続性があり不可分であると分かった。

(3) 本研究の事例調査を通じて得られた知見から、行政主導の用途転換の「方策」は、行政、民間、市民を巻き込んだ用途転換への企画立案と合意形成の過程であり、行政単独による意志決定でなされたものではないと言える。多様な主体を調整して 1 つの方向にまとめ上げていく施設運営以前の行為とそれを含んだ全体プロセスの設計が極めて重要であると分かった。廃校再利用における「マネジメント」は、より広義のマネジメントとして捉えるべきであり、その構成を以下 3 点に整理できる。

① 検討過程への参加メンバーの選定と合意形成に至る過程を設計することにより、各主体に参画者としての意識を醸成させる。

② 周辺条件と建物条件を十分に考慮し、事前に決定した検討の内容を反映させた質の高いデザインを行うことによって、空間に対して新しい意味を付与し新たな場所として認識させる。

③ 安定した資金循環により、持続的に廃校を活用する。

廃校の発生は周辺地域にとってコミュニティ喪失の危機となるが、一方で廃校を地域ニーズに見合った用途へ再利用することによって、周辺地域をより生き活きとさせ、賑わいを与える契機にも成り得る。そのためには、本研究で論じたマネジメントの概念をその関係者全員で共有する必要がある。

7.4 今後の課題

本研究では、東京都区部に立地する公立小中学校の廃校を対象を限定し、調査研究を行った。

東京都区部においては人口減少や少子高齢化も生じてはいるが、地方と比較するとその水準は低い。日本全国における廃校の再利用について論じていくためには、本研究で扱うことの出来なかった郊外部や地方、過疎地域における廃校再利用について調査・研究が必要であると考えられる。

また、本研究によって明らかとなった行政と民間事業者、市民それぞれの役割を担うことのできる人材の育成方法や、3者の合意形成プロセスの詳細設計方法についても研究が待たれる。

以上の追加調査・研究が行われることにより、都市の資産として残された廃校を持続的に地域に資する存在として利用することが期待される。

参考文献一覽

第1章 序論

- 1) 文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査の結果について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/1325788.htm(2013/07/05 アクセス)
- 2) 文部科学省「廃校リニューアル50選」http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/03062401/50senn_index.html(2013/07/05 アクセス)
- 3) C・A・ペリー「近隣住区論」1975年鹿島出版会 210pp.
- 4) 村井昂志「東京大都市圏における公立小中学校の廃校跡地利用」2010年地理学評論, pp.618-637
- 5) 西田恵他「東京23区における学校跡地の実態とその有効活用に関する研究」2006年日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.353-354
- 6) 鎌谷良他「廃校施設にみる用途転換と活用についての研究—東京都23区を事例として—」2010年日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.179-180
- 7) 能勢温「京都市における方向小学校跡地利用計画策定プロセスに関する研究」2008年度日本建築学会計画系論文集, pp.913-918
- 8) 斎尾直子「公立小中学校の統廃合プロセスと廃校舎利活用に関する研究—茨城県過去30年間全廃校事例の実態把握と農山村地域への影響—」2008年度日本建築学会計画系論文集, pp.1001-1006
- 9) 植田有美他「東京都23区における小中学校跡地の活用実態と計画策定プロセス」2010年日本建築学会技術報告集, pp.273-277

第2章 東京都区部における廃校再利用の傾向と特徴

- 10) 東京都教育委員会「平成24年度東京都公立学校一覧」<http://www.kyoiku.metro.tokyo.jp/toukei/24kouritsu/24mokuji.htm>(2013/07/07 アクセス) アドレスの数字部分を変更することにより、平成19年度まで表示可能。平成18年度以前は冊子のみ公開。
 - 11) 三菱総合研究所所報「東京都区部における学校跡地活用状況に関する考察(その3)」2011年三菱総合研究所所報(54)pp.86-107
 - 12) 東京都「東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測—統計データ—」<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/dyosoku/dy-data.htm>(2013/07/07 アクセス) 「第1-2表区市町村別年少人口」
 - 13) 港区土地活用方針検討委員会「港区土地活用方針検討委員会最終報告書」2006.04p.4
 - 14) 河野学他「建築関連法規が廃校後の公立小学校の用途変更に及ぼす影響について—京都市・大阪市・神戸市の場合—」2006年日本建築学会計画系論文集, pp.47-52
 - 15) 文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査の結果について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/1325788.htm(2013/07/09 アクセス)
 - 16) 文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/_icsFiles/afieldfile/2012/09/14/1325788_1.pdf 資料 92011.09.14
 - 17) 西田恵他「東京23区における学校跡地の実態とその有効活用に関する研究」2006年日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.353-354
 - 18) 村井昂志「東京大都市圏郊外における公立小中学校の廃校と跡地利活用の経緯の分析—東京都多摩市を事例として—」2007年相関社会科学, pp.78-85
 - 19) 財務省「第1国有財産の制度」http://www.mof.go.jp/national_property/reference/statistics/ichiran23/h23a.htm(2013/07/10 アクセス) および総務省「公共施設状況調」<http://www.soumu.go.jp/iken/shisetsu/index.html>(2013/07/10 アクセス)
-

- 20)東京都総務局統計部「東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測」<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/dyosoku/dy-index.htm>(2013/07/10 アクセス)
- 21)新橋ねっと <http://www.shinbashi.net/shop/202083>(2013/07/18 アクセス)
- 22)河野学他「建築関連法規が廃校後の公立小学校の用途変更に及ぼす影響について—京都市・大阪市・神戸市の場合—」2006年日本建築学会計画系論文集 ,p.50
- 23)中央区のまちづくり <http://www.tokyochuo.net/meeting/town/shisetsu/zisshi.html>(2013/07/18 アクセス)
- 24)港区「芝地区防災マップ」http://www.city.minato.tokyo.jp/shibakyoudou/bosai-anzen/bosai/daishinsai/b-map/documents/shiba_bousaimap_nihongo_omote.pdf
- 25)千代田区「千代田区内の公共住宅:区民住宅一覧」<http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/sumai/koejutaku/kumin.html>(2013/07/19 アクセス)
- 26)東京都 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUUSA/2012/07/60m7j100.htm>(2013/07/19 アクセス)
- 27)台東デザイナーズビレッジ公式ホームページ <http://www.designers-village.com/about.html> より抜粋 (2013/07/19 アクセス)
- 28)WATERRAS 公式ホームページ <http://www.yasuda-re.co.jp/waterras/>(2013/07/19 アクセス)
- 29)文部科学省「廃校リニューアル50選」http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/03062401/50senn_index.html(2013/07/19 アクセス)
- 30)文部科学省「廃校施設等活用状況実態調査について」http://www.mext.go.jp/b_menu/houdou/24/09/_icsFiles/afieldfile/2012/09/14/1325788_1.pdf 資料 32011.09.14
- 31)荒川区「三河島駅前北地区再開発」<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/kurashi/sumai/saikaihatsu/mikawashima/mikawashimakitachiku.html>(2013/07/11 アクセス)

第3章 周辺環境条件からみた廃校敷地の類型

- 32)総務省統計局平成22年度国勢調査、平成17年度国勢調査
- 33)『国土数値情報(公共施設データ、都市公園データ)国土交通省』
- 34)『国土数値情報(鉄道データ、バス停留所データ)国土交通省』

第4章 3331ArtsChiyodaの特徴とマネジメント

- 36)千代田区役所「千代田区」<http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kuse/gaiyo/yokoso/ichi.html>(2013/07/13 アクセス)
- 37)総務省統計局「平成22年国勢調査」
- 38)総務省「平成23年度地方公共団体の主要財政指標一覧」http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/H23_chiho.html(2013/07/13 アクセス)
- 39)千代田区「千代田区財産活用方針」2010.12.7
- 40)三平久子他「併設小学校との関係から見た震災復興小公園の成立過程に関する研究」1998年度日本都市計画学会学術研究論文集 ,pp.307-312
- 41)昌平小学校「旧練成小学校沿革」http://www.shohei-e.ed.jp/!htdocs/ES/gaiyo/hist_ren.htm(2013/07/14 アクセス)
-

参考文献一覧

- 42) 神奈川県立総合研究センター「関東大震災復興データベース」<http://kantoquake.kanagawa-u.ac.jp/pmapf/index.html>(2013/07/14 アクセス)
- 43) 千代田区立神田一橋中学校「学校沿革」<http://www.kandahitotsubashi-j.ed.jp/outline/enkaku.html>(2013/07/14 アクセス)
- 44) ちよだアートスクエア実施委員会「ちよだアートスクエア(仮称)の設置について(答申)」2007.12
- 45) 合同会社コマンド A「(仮称)ちよだアートスクエア事業計画書 ver.7」2009年
- 46) 佐藤慎也他「3331ArtsChiyoda」2012年建築雑誌. 作品選集 127pp.64-65
- 47) 井下清「公園の設計」1928年雄山閣 pp.105-111
- 48) 石山千代他「震災復興小公園と小学校の関係に関する研究－52箇所の空間構成と利用の変遷過程を中心に－」2001年日本都市計画学会学術研究論文集 pp.235-240
- 49) 千代田区まちづくり推進部まちづくり総務課「千代田区路線網図および道路幅員図」2012年
- 50) 千代田区「千代田区文化芸術プラン(第二次)」2010年
- 51) ちよだアートスクエア検討会「ちよだアートスクエア構想の提言」2006.10
- 52) ちよだアートスクエア実施委員会「ちよだアートスクエア(仮称)の設置について(答申)」2007.12
- 53) 千代田区避難所一覧 <http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kurashi/bosai/hinan/kensaku/kai.html>(2013/07/20 アクセス)
- 54) 3331公式ホームページ <http://www.3331.jp/ss/>(2013/07/20 アクセス)

第5章 ヘルスケアタウンにしおおいの特徴とマネジメント

- 56) 品川区「品川区民活動情報サイト」<http://genki365.net/gnks16/pub/sheet.php?id=1102>(2013/07/29 アクセス)
- 57) 品川区役所「品川区」<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/menu000015000/hpg000014918.htm>(2013/07/16 アクセス)
- 58) 総務省統計局「平成22年国勢調査」
- 59) 総務省「平成23年度地方公共団体の主要財政指標一覧」http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/H23_chiho.html(2013/07/13 アクセス)
- 60) 品川区「品川区公共施設有効活用プラン」2013.2
- 62) 品川区「高齢社会に対応した保健と福祉の充実」<http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/page000001700/hpg000001668.htm>(2013/07/21 アクセス)
- 66) 日経アーキテクチュア(913),61-64,2009年日経BP社
- 69) 品川区議会会議録「平成18年_第2回定例会(第1日目)本文」
- 70) 品川区議会会議録「行財政改革特別委員会_06/29本文」
- 74) 広報しながわ「平成21年11月21日号」

第6章 旧北園まなび館の特徴とマネジメント

- 76) 北区公式ホームページ <http://www.city.kita.tokyo.jp/docs/service/005/000521.htm>(2013/07/22 アクセス)
 - 77) 総務省統計局「平成22年国勢調査」
-

- 78)総務省「平成23年度地方公共団体の主要財政指標一覧」http://www.soumu.go.jp/iken/zaisei/H23_chiho.html(2013/07/13 アクセス)
- 79)北区「北区公共施設再配置方針」2013.2
- 82)北区「緊急的な財源対策と財政健全化に向けた方針～健全で安定的な行財政運営の確保に向けて～」2010年9月

第7章 結論

- 85)大橋豊彦「公共サービスの民間委託等の推進－公民役割分担の再定義による新しい公共空間の形－」尚美学園大学総合政策研究紀要第18号2009年
- 86)樋野公宏他「第3回『所有意識 (Ownership)』と『物理的防御 (Physical Protection)』」2006年新都市 vol.60, No.2

本研究は東京大学空間情報科学研究センター (CSIS) の空間データ利用による共同研究 (No.482) の成果に基づく。ご協力頂いた方々に厚く御礼申し上げます。

あとがきと謝辞

あとがき

都市において、教育施設の為に用意された大規模敷地は、我々の先人たちが苦心して確保した都市の資産である。都市の基本原単位は人であり、その人と人との関係の中で都市が形成されていく。その都市の核を教育施設においたことは人間の構成要素を考える上でも非常に示唆深い。

修士論文に取り組んで、やっと都市を「工学」する姿勢（のようなもの）が身についたような気がする。進振りで理系と文系の狭間の文科IV類と自称する都市計画に進み、これが「工学」なのかと上手く咀嚼できない時期が続いた。修士で社会文化環境学という更に専門性がひとつに定まらない専攻に入り、その中で、自分の専門性について翻って考えることが出来たのは良かったと思う。

栄光の都市工をあなた達がつくるのよ、と都江堰で石川先生に言われてから、ふらふらと迷い始め、本郷に別れを告げ柏に来てみたり、ミュンヘンに行ってみたり。所謂ここではないどこか症候群だったのだと思う。色々ふらふらした結果、ここではないどこかへ行ったとしても、求められるのは自分の専門性・立ち位置・視座であることにやっと気がついた。決して真面目な学生ではなかったけれど、ひとつひとつの演習課題に真摯に取り組んだ学部生活が私の根幹を築いています。

大学生生活6年半の集大成に選んだテーマが、結局コミュニティとか学校とか子どもとか都市への思いとかに行き着いて、なんだかとっても都市工ばいし私ばいなど思っている。そのテーマに対して定量分析と定性分析の両面から挑んだのは社文ばいなど思っている。同じ専門の研究室がないとなると自分の分野の内容を手広く扱う必要があると思い、このような構成になった。我ながら良いテーマ、良い方法に行き着いたと思っている。

最後に、都市における学校の特異性と重要性について再度言及し、あとがきとする。

謝辞

本論文の執筆にあたって、まず東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境専攻教授の出口敦先生に感謝の意を表したいと思います。出口先生から見ると本当にふらふらとしている私に、先生は研究を進める心構えから方法まで丁寧に指導してくださいました。本郷の都市工出身で研究室の後輩でもある私が全然頼りなくて随分失望させてしまったかなと思っています。教授との距離が近い柏で出口先生を独占できたのは、私にとって大変ありがたく勿体無い機会でした。

副指導教員である同大学准教授の清家剛先生、お忙しい中ご指導いただきありがとうございました。大風呂敷を広げた論文で、細部にハマっていきそうな私に対して、そもそもなんで…の視点に何度も立ち返らせてくださいました。清家先生には、論文指導以外の機会にもよく声をかけて頂きました。

副査に名乗りをあげて下さった同大学教授の大野秀敏先生には、AUSMIP 留学時から大変お世話になりました。先生の鋭い指摘にたじろぎながらも、それによって多くの視点を得ることが出来ました。

また、インタビューに対応して下さった千代田区・品川区・北区の皆様、業務のお忙しい中お時間を取っていただき誠にありがとうございました。事前に資料作成して頂いたりインタビュー後に更なる資料・情報を送付頂いたり大変助かりました。

千代田区千代田区文化スポーツ課山崎様

品川区企画財政課宮尾様・高齢福祉課賀沢様

北区企画課青木様、田中様・教育委員会事務局沼田様・まちづくり推進課山上様

そして、廃校再利用というテーマに至るキッカケを与えてくださった清水義次さん。清水さんと出会わなかったら廃校再利用も 3331 も取り上げることはなかったと思います。HEAD 研究会での出会いから、娘のように孫のように可愛がってくださいました。都市工の先輩でもある清水さんが作り上げた、大好きな 3331 について研究ができて幸せです。HEAD に誘ってくださった海野さんにも感謝の念が尽きません。海野さんは、忙しい中、ここぞという時にいつも声をかけてくれました。

AUSMIP 留学後、同時期の留学仲間達が 3 月卒業を選ぶ中で秋卒業を押し切り、1 人での孤独な戦いを挑んだのですが、結局は研究室の先輩・同期・後輩に大変助けられ励まされました。宋さんには、解析の仕方から論文の書き方まで丁寧に教えて頂きました。今まで全然解析っぽいことをしてこなかった私にとって宋さん無しでは完成しなかった論文だと思います。また、三浦さん・井上くん・久野くん・宮崎くん・中野くんのお陰で最後の最後、完成度をグッとあげることが出来ました。ありがとうございました。また、社文の他研究室のみなさんは、寂しそうに執筆している私によく声をかけてくれました。

わたしのお世話をよくしてくれる友人たちには大変ご迷惑をおかけしました。切羽詰ると突然電話してすみません。いつもありがとう。

最後に、大学院進学から留学までいつも私の背中を押して応援してくれたお父さん、お母さん、お兄ちゃん、本当にありがとう。遠藤家の娘でよかったです。

2013 年 7 月 31 日 遠藤 友里恵