

東京都における小学校跡地の土地利用転換に関する研究

日本大学大学院理工学研究科土木工学専攻 学生会員 ○臼井 小春
日本大学理工学部土木工学科 正会員 大沢 昌玄

1. 研究背景と目的

近年、我が国において廃校が増加しており、平成23年度に新たに廃校になった公立学校（小学校、中学校、高等学校及び特別支援学校）は全国で474校であった¹⁾。東京都においても、平成14～27年度の14年間に於いて、285校が廃校となっている¹⁾。その要因として人口減少による学校の統廃合などが挙げられる。平成27年度に実施された国勢調査では、東京都（島嶼部を除く）の年少人口が22（区部：4、市：18）の地域において前回調査と比べ、減少していることが確認された。更に我が国は人口減少社会に突入し、今後も全国規模で廃校が増加していくことが予想されている。

そこで本研究では、東京都を対象として平成20年度以降に発生した小学校跡地の活用状況を調査する。そしてその結果より、今後の廃校の跡地を活用したまちづくりを行う際の一助となることを目的とする。

2. 既存研究の整理

植田ら²⁾は東京23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に着目している。村井³⁾は都区部と多摩市の跡地利用における地域差に着目している。しかし、東京都全域における学校の跡地活用に着目した研究は確認できなかった。

3. 研究方法

跡地活用の多様性が期待できることから、対象地域は島嶼部を除く東京都とする。また、まちづくりを行う際の一助となることを目的とするため、誰もが歩いて生活できる距離という点に着目し、近隣住区論に即した小学校区単位が重要であると考え、対象の廃校は小学校とする。

また今回は、東京都教育委員会において公開されている平成20～29年の10年間の閉校一覧を対象年度とする。

研究方法としては、平成20年度以降の東京都における新設校、廃校の住所を調べる。そして各行政の公共施設等総合管理計画等を用いて跡地の活用状況を調査する。更に、発生した跡地の土地所有者、校舎活用の有無、都市計画や地区計画変更の有無等を調べる。なお、跡地活用状況を踏まえ、表1のように跡地活用を7種類のタイプに分類する。さらに、IV・Vについては、民間利用、公有地としての利用、貸付・売却の有無等についても把握していく。

表1 跡地活用状況のタイプ別分類

I	統合新校としての利用
II	新校舎完成までの暫定的な利用(仮校舎等)
III	跡地利用決定までの暫定的な利用(一般開放等)
IV	複数用途への土地利用転換
V	1つの用途への土地利用転換
VI	未利用
VII	不明

4. 小学校廃校数と活用実態

(1) 跡地活用の実態とタイプ別分類

平成20年度以降に発生した廃校は78箇所あることが分かった。さらにその78箇所を表1の分類に基づいて整理した結果、表2となった。

表2 跡地活用の分類結果

タイプ	I	II	III	IV	V	VI	VII	合計
廃校数	30	8	4	7	20	8	1	78

タイプI 30校のうち現在新校建設中

タイプIが一番多く、全体の38%を占めていた。これは統廃合により新たに小学校が整備されたものであり、別の土地利用に転換されたものではない。次にタイプVが多く、全体の26%を占めていた。未利用というタイプVIが8件(10%)もあり土地利用転換の難しさも存在する。

本研究では、土地利用転換という観点に着目し、更にII・IV～VIについて詳細に状況を把握していく。

① 跡地活用タイプII

新校舎完成までの暫定的な利用が8箇所のうち仮校舎として利用終了後の跡地利用が明確だったのは2箇所であり、6箇所においては不明もしくは跡地利用検討段階であった。

② 跡地活用タイプIV

表3 複数用途への土地利用転換

箇所数	区部			市部		
	行政エリア	民間エリア	校舎利用の有無	行政エリア	民間エリア	校舎利用の有無
1	教育施設	私立小学校	校舎改修	屋外運動施設、中学校	—	解体
2	公園と区民センター	民間住宅(売却)	解体	公園	高齢者施設(貸付)	解体
3	地域センター、公立小学校	—	校舎改修			
4	公園	大学(貸付)	校舎改修			
5	公園	民間住宅(売却)	解体			

複数用途への土地利用転換を整理したものを表3に示す。施設や住居とともに公園を一体的に設置し

ている事例が7箇所中4箇所と多く確認された。校舎を解体し一部公園を整備、残りの用地で民間住宅等の建設を行っている事例も2箇所確認できた(図1)。民間住宅等の建物を公園と一体的に整備することによって、地域住民の憩いの場や地域交流の場を創出していると考えられる。なお、民間に売却し住宅が建築された2箇所は、区部に存在しており、人口増加に対応していることも考えられる。



図1 住宅への土地利用転換場所(東中野小学校)

③跡地利活用タイプV

1つの用途への土地利用転換したものを用途地域別に分類整理したものを表4に示す。

表4 用途地域別の土地利用転換の例

地域	用地地域	行政		民間利用	
		既存校舎の活用	解体	既存校舎の活用	解体
区部	1低層	保育室、障害者支援施設、震災救援所	—	—	—
	1中高	福祉センター、地域センター	区立中学校への転換	国際スクール(貸付)	—
	1住専	地域センター、福祉施設	老人ホーム	—	老人ホーム(貸付)
市部	1低層	—	—	—	都立公園(売却)
	1中高	コミュニティセンター、観光施設、教育施設	—	スポーツセンター(貸付)	私立小学校(売却)

表より、第1種中高層住居専用地域(1中高)は、既存校舎の活用や解体、民間利用など多くの土地利用へ転換されていることから活用の多様性が最も高いことがわかる。

なお第1種低層住居専用地域(1低層)は全て公有地であり、東久留米市第八小学校跡地の都立公園への転換(校舎解体)を除いて校舎活用となっていた。また区部の1低層では、校舎を解体せず校舎をリノベーションし、保育室等で活用していた。

④跡地利活用タイプIV

跡地が未利用となっている8箇所のうち、計画決定済みが3箇所、計画検討段階は5箇所であった。計画決定済みの未利用地の事例として、多摩市の西愛宕小学校跡地の都営住宅の種地としての利用予定がある。老朽化が進行しているニュータウンの更新を図っていると考えられる。計画段階としては2011

年に廃校となった多摩市の北貝取小学校が未だ検討段階である。また、足立区本木東小学校跡地では現在貸付等を含めた跡地利用を検討しているが敷地内の一部に民有地が存在していることが判明し、計画が停滞していると考えられる。

(2)廃止後の土地利用転換に伴う都市計画変更

今回の調査より都市計画変更の事例も確認された。昭島市のつつじが丘南小学校跡地では、社会教育施設の開業を踏まえ一団地の住宅施設を廃止し地区計画の策定を行っていた。また、西東京市の泉小学校跡地においては現在地区計画策定を行うために、都市計画変更の手続きを行っている状況であった。

5. まとめ

本研究において、東京都における直近10年間の小学校廃校の土地利用転換の把握を行い、土地利用転換を行っていた27箇所を中心に分析を行った。その結果、校舎活用を行いやすい教育施設や社会施設等の地域密着型施設への転換が多く見られたことから、校舎を活用した跡地利用のニーズが高いと考えられる。一方で民間に貸付や売却を行うことで財源へと活かす方法も見られた。その際、民間施設を公園等と一体的に整備することで地域の交流の場を図っているといえる。なお今回の調査結果より、土地利用転換が行われた跡地(タイプIV、V)において行政が活用を行っているのは、27箇所中19箇所であった。また今回跡地を種地とした事例は多摩市の西愛宕小学校のみであったが、老朽化が進んでいるニュータウンにおいて廃校跡地を種地として活用し、事業を円滑に進めることも有効であるといえる。

さらに昭島市の事例のように一団地の住宅施設の廃止を行うことで用途制限の緩和を行うとともに、地区計画を策定することで良好な住環境の形成も可能であると考えられる。

6. 今後の課題

近年、東京都市部では年少人口が減少しているものの区部では増加している地域も多く見られた。しかし廃校は発生していることから町丁目ごとの人口や跡地発生地の周辺施設との位置関係を調査することで廃校決定に至るまでのプロセスを明らかにしていく必要がある

参考文献

- 1) 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/24/09/1325788.htm
- 2) 植田有美他: 東京23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, 日本建築学会, 日本建築学会技術報告集16巻, pp.273-277, 2010
- 3) 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, 地理学評論83巻, pp.618-637, 2010