

東京 2 3 区における廃校未改修校舎の活用に関する研究

A study about positive utilization of non-repair closed schoolbuildings

○寺岡良祐¹， 山中新太郎²

*Ryousuke Teraoka¹, Shintaro Yamanaka²

1. 研究の背景

我が国ではスクラップ・アンド・ビルドの社会状況から、新築を抑制し、ストック空間を活用する行政の体制への転換が急務となっている。特に地価が高い都心近郊においては、立て替えの際に代替敷地が入手しにくいこともあり、建設から60年を経過した校舎の扱いが問題となっている。都市部の常住人口は減少し、小学校の統廃合が進んでいる一方で、地震や洪水などの有事の際に、小学校や中学校といった施設は避難所・集会所として近隣の非常時コミュニケーションの核としての機能が保持されている側面もある。

2. 既往の研究について

都市部においては、児童人口の減少と周辺人口の高齢化が顕著であり、地価高騰による土地取得の難しさや景気の低迷で新規の事業も成立しにくい現状がある。

建替	廃校となった校舎が取り壊され、新しい建物に建替えられている状態を指す。	23校 (13%)		32校 (18%)
建替中	上記の内容の建替工事中を指す。	9校 (5%)		
改修	改修工事が行われた状態を示す。ここでは、内装の変化や居室数の変更が行われているが、面積の増減は殆ど無い。	46校 (26%)	54校 (31%)	135校 (78%)
改修中	上記の内容の改修工事中を指す。	8校 (5%)		
既存のまま	建築的な処理が行われていない状態を指す。		81校 (47%)	
不明	廃校後の校舎の状態が現在、不明なものを指す。			7校 (4%)
合計				174校 (100%)

Figure1. 廃校となった都内小学校の跡地利用分類 (1993年~2002年)

Figure.1 では、廃校となった校舎では解体後建て替えが行なわれた事例が全体の18%のみで、改修もしくは未改修での再利用が全体の78%を占めていることが示されていた。fig.2では、都内で廃校となった後の校舎（新築・改修含む）の利用は、学校としての利用と公共施設への転用で全体の8割を占める事が示されている。

3. 研究の目的

廃校の再活用における転用後の事例の多くは複数の利用者による複合利用が多くを占めている。その

都合が見つからない場合、廃校の跡地利用が停滞することになり、都内の廃校跡地の円滑な利用の妨げとなっている場合が多くある。そこで本研究では、廃校活用の実事例を通して、運営の実態、行政と民間事業者と地域住民の合意形成過程を分析する。その上で、再活用に関わるプログラムと、廃校の元校舎という性質が再活用に及ぼす影響を明らかにする事を目的とする。

4. 研究の方法

文献調査の他に、電話による口頭調査とアンケート調査を現状把握のための第一段階調査として行なった。後に未改修廃校に関する実踏調査を行ない、これを第二段階調査とする。その上で、再活用事例を平面図状にプロットし、新たな利用と平面計画との相関性を調べる。

5. 廃校の再活用の実態

2012年日本建築学会作品選奨を受賞した3331 Arts Chiyodaは、千代田区の旧練成中学校を改修し、テナントオフィス/アートギャラリー/カフェなどが入居するアートセンターという事例である。

IID世田谷ものづくり大学はIDEEアールプロジェクトが5年の定期借家契約で借り上げたクリエイターオフィスで、内部は貸しオフィス、イベント、セミナー、スクーリング事業を行なっている。

にしすがも創造舎はNPO法人アートネットワークジャパン代表が運営するアートのスペースで、旧朝日中学校が稽古場や劇場へと改装された。

これらの有名な成功例に共通するのは、運営者が比較的大規模な後ろ盾がある組織であり、収益性を確保したまま運営しているという特徴がある。



(左から) Figure.2 IID世田谷ものづくり大学

Figure.3 3331 Arts Chiyoda

Figure.4 にしすがも創造舎

Table 1 板橋区から返答された調査シート

校舎の名前	所在地	廃校年	転用実施年	転用後の用途(複数可)	用途転用している階層の範囲	現在の所有団体	現在の利用団体
旧板橋第三小学校	板橋区本町24-1	H14	H14.12 H18.9 H18.4	公文書館 いたばし総合ボランティアセンター いたばしポローニャ子ども絵本館 板橋第三小学校・稲荷台小学校記念室 地文書倉庫	校舎1, 2, 3階	区	区
旧高島第四小学校	板橋区高島9-1-1	H14	H14	学校敷地が借地のため除却し返還			
旧若葉小学校	板橋区若木3-15-1	H17	H17	転用後の用途が決定するまでの間、暫定的に校舎の一部を地域へ開放	校庭、体育館、1F2校	区	区、地域団体
旧高島第七小学校	板橋区高島早3-13-3	H19	H19	転用後の用途が決定するまでの間、暫定的に校舎の一部を地域へ開放	校庭、体育館、1F1校	区	区、地域団体

小学校 4 事例の内、改修工事を経て転用がされたのが 1 事例、借地の返還となり所有者が移った（後に校舎は取り壊し）のが 1 事例、転用までの間、未改修のまま暫定利用を続けているのが 2 事例であった。

耐震改修を含める何らかの工事をした上で廃校の再活用を目指すことが一般的ではあったが、実際には費用の発生が住民との合意形成の大きな足かせになるのではないかと考えた。

6. 現在のストック校舎の把握と現状

廃校の現状を調査するために、板橋区へ電話での口頭調査、そして書面でのアンケート調査を行なった。アンケート調査によって、(1.近 10 年で廃校となった校名 (2.転用された校舎の用途 (3.用途転用された校舎範囲 (4.転用後校舎の現在の所有団体・利用団体) の情報が得られた。

Table.1 によると、平成期に廃校になった板橋区立小学校 4 事例の内、改修工事を経て転用がされたのが 1 事例、借地の返還となり所有者が移った（後に校舎は取り壊し）のが 1 事例、転用までの間、未改修のまま暫定利用を続けているのが 2 事例であった。

未改修校舎の暫定利用に関しては、それぞれ廃校から 6 年・8 年経過した現時点でも跡地利用の計画は公開されていない。この 2 事例は、高齢者施設として利用される可能性が高い。

旧板橋第三小学校における再活用後の利用は、元校舎 1 階にいたばし総合ボランティアセンター、元校舎 2 階に公文書館、元校舎 3 階にいたばしポローニャ子ども絵本館である。ポローニャ子ども絵本館は海外絵本専用の図書館で、2 万 4 千冊の蔵書がある。公文書館は区の刊行物や、行政資料から歴史資料として価値のあるものを収集・保存して公開する施設で、区史編纂時の収集資料などの公開も行なっている。旧板橋第三小学校の施設は毎週火曜日から日曜日の 9 時～17 時まで開館しており、区民にそれぞれの施設が月に一度ほどイベントを開催しており、公共性の高い再活用がなされている。



(左から)Figure.5 旧板橋区第三小学校



Figure.6 いたばしポローニャ子ども絵本館

7. 考察

校舎を既存利用する際に円滑な転用を阻害する要因として考えられるのが、廃校跡地利用に対する住人と行政との意識の差、老朽化した校舎の耐震改修費用捻出の難航などがあげられる。特に、跡地利用が決定するまでの保留状態にある校舎が多く存在する結果、Figure.1 における「既存のまま」である校舎が 47%を占める原因なのではないかと考えた。ヒアリングによると跡地利用の保留状態にある校舎の利用度は低いが、十分な予算の下で運営者がつければ、高い実現性を持つのがわかる。運営者に着目すると、区の運営するケースでは地域への貢献性が高い用途への転用が多く、NPO 法人などが事業運営する場合は、テナント貸出などの収益性が見込まれる事業が多くみられる。

8. 今後の展望

板橋区では先行して調査を行なったが、同様の調査を 23 区全ての区にアンケート調査を行なった上で廃校の実態調査を実施する。一方、廃校校舎の魅力としては、高くとられた天井や南向きに大きく取られた窓からなる開放的な空間や、隣り合ったテナント同士の連帯感などが挙げられるので、廃校活用にむけて、空間的な魅力に着目した分析も行なう。

9. 参考文献

fig.1・徳重京子、湯澤正信：「廃校校舎の再利用に関する研究 ～東京都内小中学校を事例として～」日本建築学会計画系論文集第 609 号 p119-120 2003 年

10. 図版引用

3331 Arts chiyoda(<http://www.3331.jp/>) IID 世田谷ものづくり大学 (<http://setagaya-school.net/>) にしずがも創造舎(<http://sozosh.a.nj.or.jp/>)

板橋区 HP(<http://www.city.itabashi.tokyo.jp/>)