

# 墨田区立学校統合跡地の利用 に関する基本方針

平成9年11月  
墨 田 区

(平成20年11月一部修正)

## 修正の目的

平成 9 年 11 月に策定した「墨田区立学校統合跡地の利用に関する基本方針」は、学校統合跡地の具体的な利用計画の作成を円滑に進めるため、すべての跡地利用に共通する基本的な考え方をまとめたものである。同基本方針を策定してから 10 年余が経過しており、その間、新たな墨田区基本計画や学校適正配置等実施計画等が策定された。

新たな墨田区基本計画において、区内交通網の向上などの状況変化を踏まえて、これまでの 8 つのコミュニティブロックから 6 つのコミュニティ・エリアとするなど新たな公共施設整備の考え方を示した。また、現行基本方針策定当時は暫定利用としたものや未整備となっている跡地利用計画もある。

一方、跡地活用に伴う法的な規制等が緩和されてきており、活用手法の幅が広がってきている。これまでは、工場等制限法の規定により、首都圏の既成市街地における工場や大学等の立地が厳しく制限されていたが、平成 14 年に同法が廃止され、工場や大学の区内への立地がしやすくなった。

また、公立学校施設の財産処分手法が弾力化され、民間事業者等への有償による譲渡・貸付がしやすくなった。

こうした状況を踏まえ、学校統合跡地の具体的な利用計画の策定を一層円滑に進めるため「墨田区立学校統合跡地の利用に関する基本方針」を一部修正することとする。

## 第 1 章 学校統合跡地利用の基本的な考え方

### 1 学校統合跡地の位置付け

#### (1) 区内に残された貴重な空間として、区政の課題を解決するための学校統合跡地の活用

学校統合跡地は、区民の共有財産であり、区内に残された貴重な空間である。

このため、跡地を地域の活性化に資するために活用していくのはもちろんのこと、墨田区基本構想及び基本計画に掲げる区政のさまざまな課題を解決し、良好なまちづくりを進め、もって区民福祉の向上を図るために最大限に活用できるよう、その利用計画を定めるとともに、計画の実現に向けて努力していく。

#### (2) 住宅密集市街地における防災の拠点としての学校統合跡地の活用

区立学校は、その多くが住宅密集市街地に立地している。現在、区立小中学校は災害時の避難所予定施設に位置付けられていることから、統合によって、避難住民を受け入れる施設が減少するなどの問題が生じる。

このため、跡地利用にあたっては、避難所予定施設として活用できるよう、必要な防災関係の設備を備えるほか、なるべくオープンスペースを残すなど、防災面の機能を考慮した計画を策定していく。

(3) 学校周辺住民等のコミュニティの育成と生涯学習の場としての学校統合跡地の活用

学校は、周辺住民などにとって、余裕教室や体育施設などの利用を通じて、コミュニティ活動や生涯学習活動の場としての機能を果たしてきた。

このため、統合後も引き続きこれらの機能が果たせるように、統合新校との連携を図りながら必要な施設の整備などを検討していく。

## 2 学校統合跡地利用計画の検討にあたっての留意事項

(1) 跡地の一体的な活用と周辺環境への配慮

跡地は、区内における貴重な大規模用地であることから、なるべく一体的に活用するように考慮し、複合的な用途に利用する場合においても敷地の一体性を確保するように努めるものとする。

また、跡地の緑化に努めるほか、必要がある場合には主要生活道路の拡幅等、周囲の道路整備を行うなど、跡地周辺環境の改善に努めるものとする。

(2) 施設整備への活用と広場的な活用とのバランスへの配慮

跡地の活用にあたっては、周辺の地域環境や公共施設の整備状況などを勘案して、各地区ごとに適切な利用計画を検討していく。その際には、施設建築物の整備と公園・緑地といった広場的な整備とのバランスに配慮するよう努めるものとする。

(3) 中・長期的な視点に立った跡地利用計画の検討

今後、統合対象とされている学校において順次跡地が発生していくなかで、全部の跡地について統合と同時に本格的な跡地利用計画をつくるのではなく、場所によっては、将来の利用方法も視野に入れながら当面は暫定利用を図るなど、中・長期的な視点に立った跡地利用計画も検討する。

## 3 民間事業者等の誘致

跡地の活用にあたっては、上記1及び2に掲げる事項に留意したうえで、民間事業者等の誘致も手法の一つとして有効に活用していく。

民間事業者等の誘致にあたっては、区の政策実現に向けた活用用途としていくことを前提として、事業者の健全性、計画事業の安定的・継続的な運営及び区や地域への影響などについて慎重に判断のうえ、適切な選考方法を選択していくこととする。

## 第2章 区政における主な課題と学校統合跡地の活用

### 1 墨田区基本計画における主な課題と跡地の活用

本区は、墨田区基本構想(平成17年11月策定)及び墨田区基本計画(平成18年

12月策定)において「～水と歴史のハーモニー～人が輝くいきいき すみだ」というまちづくりの基本理念や5つの基本目標ごとに描かれた将来の姿を協治(ガバナンス)の考え方に基づき、区、区民及び事業者の役割分担のもと、魅力や活力あふれる「すみだ」をつくり出していくこととしている。

また、新たな公共施設整備の考え方の中で、学校施設の活用方針として、次に掲げる課題解決のために学校跡地を活用していくこととしている。

跡地の活用にあたっては、各跡地の特性や周辺地域の環境と公共施設の整備状況などを十分に考慮して、その利用計画を検討していく必要がある。

#### (1) まちづくり事業(ハード面)の推進

本区は、全般的に住宅・商業・工業が混在した市街地を形成している。これからのまちづくりは、居住環境や産業の調和した複合的な土地利用を前提として、地域ごとに特徴をもった市街地を形成するとともに、誰もが快適に住み、働き、憩うことができる魅力と活力あふれるまちを形成することが求められている。

跡地は、まちづくり事業における貴重な大規模用地であることから、これをまちづくりの促進に活用していくために利用計画を検討する必要がある。

#### (2) 防災対策の推進

本区では、「燃えないまち、壊れないまち」を実現するため、主要生活道路の拡幅や細街路等の道路整備とともに、耐震補強や建築物の不燃化が求められており、地域特性に応じた市街地の防災性能を向上させていく必要がある。

跡地利用にあたっては、住宅密集市街地における貴重なオープンスペースとして、また、地域の防災活動拠点として従来から学校が果たしてきた役割の重要性を十分に考慮し、今後とも一定の防災機能及び施設を備えた利用計画を考えていく必要がある。

#### (3) 少子高齢社会への対応と障害者福祉等の充実

本区は、23区平均に比べて少子高齢化の傾向が顕著であり、特に高齢者対策については緊急の対応が求められている。特別養護老人ホームへの入所待機者が多数いるほか、在宅サービスを提供する拠点となる高齢者在宅サービスセンターなど、高齢者福祉施設を設置していく必要がある。また、少子化対策については、安心して子どもを産み育てることができるまちを目指して、保育園の待機児童の解消に向け、定数の拡大や民間の保育所の誘導など、子育て支援施設の整備が求められている。

さらに、障害者が地域社会の中で健康で安定した生活を送ることができるように生活の場や作業訓練等を行う場を整備するとともに、各種サービスを提供する障害者福祉施設の整備が求められている。

跡地を活用してこれらの施設整備を進めることにより、福祉サービスの充実を図っていく必要がある。

#### (4) 生涯学習、スポーツ、レクリエーションの充実とコミュニティ活動の促進

経済的な豊かさよりも心豊かに健康に暮らすことへの欲求が高まり、生涯にわたって学習活動やスポーツ活動を続けたいと望む人が増えている。地域においても、総合型地域スポーツクラブ「スポーツドアあずま」をはじめ、余暇を活用した生涯学習やスポーツ活動を通じた交流が盛んになっている。このような生涯学習活動等に対する区民の強い関心に対して、地域コミュニティを育成する面からも、区がその活動の場と機会を提供していく必要性が高まっている。

跡地利用においても、今まで培われたこれらの活動の場が失われることがないように配慮していく必要がある。

#### (5) 公園・緑地の整備による住環境の向上

区民がみどりの豊かさを十分に感じるためにも、区民一人当たりの公園面積を今後、5㎡まで順次拡大していくことや、みどり率（緑被率の区域に水辺部分と裸地の区域をプラスした面積が行政面積に占める割合）を高めていく必要がある。また、うるおいのある空間を創出するために、区民や事業者の協力を得ながら花と緑の環境づくりを推進する必要がある。

跡地の活用にあたっては、跡地を住まいに身近な公園・緑地として整備することにより、近隣住民の散策や軽運動などのやすらぎの場、コミュニティ形成の場、さらには災害時の避難場所として活用し、住環境の向上を図っていくことが求められている。

また、敷地内への植栽や屋上・壁面緑化を取り入れるなど、緑地を推進していくこととする。

#### (6) その他の課題

このほか、基本計画で掲げている区政の課題等の解決に向け、必要に応じて跡地活用の可能性について検討していく。

### 第3章 学校統合跡地の活用にあたっての制約

跡地を活用するにあたっては、解決をしなければならないいくつかの制約がある。したがって、跡地利用計画を具体的に検討するにあたっては、区教育委員会など関係部署とも協議のうえ、各校が抱えている制約に十分に留意をし、慎重な対応を図っていく必要がある。

#### 1 跡地利用における制約等

##### (1) 財源措置に伴う制約

学校用地の権利関係

学校によっては敷地の全部又は一部において、国有地や民有地が含まれてい

るものや、都から一定の条件付きで無償譲渡を受けた用地がある。このため、用途変更を行うにあたっては、地権者の承諾を得ることや区が用地を買い取る、あるいは借り受けることなどの対応を行うことが前提となってくる。

#### 国・都の補助金の導入

学校の用地購入や校舎・屋内体育施設・プールなどの改築等にあたって国や都の補助金の交付を受けているものが多い。このため、補助事業として取得又は建設した財産の用途変更等の処分を行う場合には、各種の制限が課せられており、国や都の承諾を得ることが前提となっている。

国庫補助を受けて建設された建築物等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納付をするなど、文部科学大臣の承認を得るための財産処分手続きが必要となる。

#### 特別区債の発行

学校施設を整備する際の財源として、大部分の施設において起債を活用している。このため、用途変更を行う場合には、原則として、借入残額の一括繰り上げ償還が必要とされている。

### (2) 建築基準法等の法的な制約

跡地利用にあっては、学校施設の全部又は一部を活用することも考えられるが、建物の用途変更や一定規模以上の改修を行う場合は、建築基準法、都市計画法、東京都建築安全条例などの法的な制約を受けることになる。

### (3) 土壌汚染への対応

「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、学校跡地の土壌調査を行う必要があり、万一、学校跡地の土壌が有害物質に汚染されている場合は、汚染土壌の処理を行うとともに、その汚染土壌の処理費用を負担する必要がある。

## 2 制約への対応

これらの制約のもとで跡地利用を実現していくためには、制約条件の解除ができるところから計画を具体化していく必要がある。そして、本格的な跡地利用ができるまでの間は、できる限り有効活用を図っていく観点から、既存の学校施設を生涯学習施設などの教育財産として暫定利用するなど、状況に応じた対応も検討する必要がある。

また、本格的な跡地利用が早期に実現できるよう、国や都の関係機関に理解と協力を求めるため、必要に応じて積極的に働きかけていく。

なお、下記の制約要件は、廃止あるいは弾力化されたので留意すること。

### (1) 工場等制限法の廃止等

都市部に制限区域を設け、その制限区域内に人口・産業の過度の集中を防ぐことを目的として、その区域内での一定面積以上の工場、大学の新設・増設などが工場等制限法により制限されていたが、同法が平成14年7月廃止になり、工場や大学の区内への立地がしやすくなった。

なお、現在においても、工場立地法の規定により、一定面積以上の工場を新設・増設する場合は、一定規模以上の緑地等の確保が義務づけられる。

工場立地法：特定工場（敷地面積が9,000㎡以上、または建築物の建築面積の合計が3,000㎡以上の中・大規模工場）を新設・増設する場合は、生産施設に面積制限を課し、一定規模以上の緑地、環境施設の確保が義務づけられる。

## （２） 公立学校施設の財産処分手続の弾力化

国庫補助を受けて建設された建物等を学校以外に転用したり、貸与・売却する場合で、国庫補助事業完了後、次の要件を満たしていれば、国庫納付金が免除される。

国庫補助事業完了後10年以上経過した建物や学校用地を、無償により転用・貸与・譲渡（相手先を問わない）する場合

国庫納付金相当額以上を学校施設整備のための基金に積み立てたうえで、学校施設を民間事業者等へ有償により貸与・譲渡する場合

ただし、国庫補助を受けて取得した学校用地を有償により貸与・譲渡する場合は、補助金相当額の納付など、文部科学大臣の承認を得るための財産処分手続が必要になる。

## 第4章 学校統合跡地利用の実現に向けて

跡地利用の具体化にあたっては、具体的な跡地利用の方向を示した「学校跡地の利用に関する実施計画」（以下「実施計画」という。）を策定して行う。

実施計画は、以下の諸点を踏まえて策定し、これを推進していく。

### 1 住民の参加と協力

実施計画は、学校、地域の関係者等の意見を踏まえて策定していく。

### 2 学校統合跡地の実施計画の策定

学校統合跡地の実施計画は、学校適正配置等実施計画の策定を踏まえて、基本計画に掲げる区政の課題やその他個別課題の状況等を見ながら適宜策定していく。

### 3 跡地活用に際して考慮すべき施設の整備

学校統合跡地には、既存施設の活用や統合新校との連携も含めて、備蓄倉庫や貯水槽などの防災関連施設等の整備を考慮していく。ただし、類似する機能が近隣に存在する、あるいは近い将来、整備される計画がある場合は、この限りではない。

#### 4 実施計画で定める内容

実施計画では、計画策定の目的、跡地利用の方向と施設整備の内容、跡地利用の進め方、その他必要な事項を定めるものとする。

#### 5 今後の取り組み

本基本方針に基づき、現行実施計画の見直しを必要に応じて行っていく。

また、現行学校跡地の中で活用に向けた実施計画が定まっていないものについては、状況を勘案して適宜策定していく。