東京都区部における廃校校舎の福祉施設としての後利用事例に関する研究

1314108　水島千尋（指導教員 八尾廣）

1. 研究背景と目的

近年の少子高齢化による児童数の減少、市町村合併などの影響により、地方のみならず都市圏でも多くの廃校が発生しており、その施設の有効活用が求められている。高度成長期に近隣住区論を背景としてコミュニティー単位の中核施設としての役割も果たしていた小中学校が廃校となる場合には、現代の人口構成や社会需要に合った施設にとして活用されることが望ましい。コミュニティー施設や高齢者福祉施設、公園などに生まれ変わるケースも増え、自治体により取り組み方も様々である。新たに施設を建設する財源も限られるため､既存校舎を再利用する事例も増加しているが、中でも高齢者福祉施設としての後利用は、用途変更等建築基準法上の問題、建物自体の改修における平面の改変や構造上の問題など比較的転用のハードルが高いと思われる。

そこで本研究では東京都 23 区の既存校舎活用の実態を把握する。さらに東京都区部において既存校舎を高齢者福祉施設に用途変更した事例を取り上げ、その建築計画上の要点と、地域の核として機能するために必要な計画の条件や要素を整理する。

2. 研究対象と方法

東京都23区において2016年現在に至るまでの統廃合により発生した既存廃校校舎を対象とする。統廃合後に区立小中学校として使用されているもの及び、使用予定が決定しているものは除く（ただし現在仮校舎として利用し、今後移転の予定があるものは含む)。

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」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」を元に各区にヒアリングを行い、又ホームページ等よりデータを補足し､平成28年度までの集計表として完成させる。

上記表の内、現在高齢者福祉施設の用途が含まれている事例は7件あり、その中から福祉サービスの形態が異なる5事例を選定した｡これらについて現地調査、資料調査、各区・管理者及び設計者等へのヒアリングを行う。

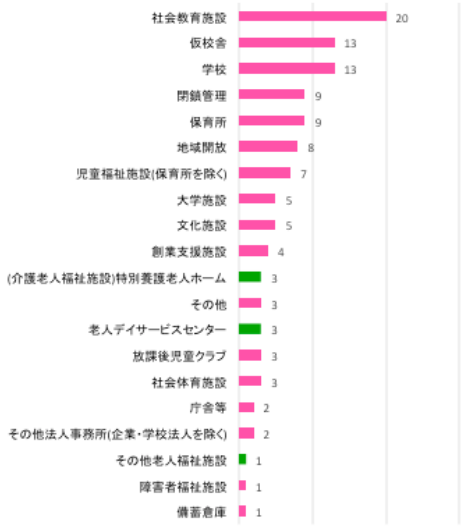
3. 東京都区部における既存校舎再利用の現状

東京都区部の平成 28 年度までの実態及び高齢者福祉施設としての活用状況は表 1 の通りである(公立小中学校として利用されているものは除く)

表１　東京都区部における廃校跡地の利用状況

総数188件	校舎現存97件	高齢者福祉施設の用途	7件
		上記以外の用途	81件
		用途未定 ･取り壊し予定	9件
	校舎取り壊し		91件

図１ 東京区部における既存校舎活用の用途内訳



学校としての機能を終えた後も9割以上が何らかの用途を持ち機能している。また廃校跡地全体における校舎の再利用率は5割を超えている。高齢者福祉施設の需要は近年高まっていると考えられるが、その割合はまだ少ない。

4.既存校舎を高齢者福祉施設に用途転換した事例

1）経緯・概要

2）福祉施設としての計画の要点

4-1. 旧 十思小学校

1）区が高齢者福祉施設として改修。現在本館の高齢者福祉施設部分を児童福祉施設にする計画を進めている。また、震災復興小学校ということもあり、歴史的建造物の保存としての役割も担う。保育室を併設。

2）築年数は長いが、柱数が多く時代柄強固に建てられているため耐震補強は行っていない｡2015年には

旧校庭部分に別館として特養ホーム・公衆浴場・多目的ホールを整備し、多世代交流が行われる。

写真１　十思スクエア外観

写真２　十思スクエア別館

4-2．旧　田中小学校

1）児童数の減少によって、小学校が廃校になる前に空き教室を改装して設置された。続いて廃校後に子ども家庭支援センターが設置され､2014 年にたなか舞台芸術スタジオとたなかスポーツプラザが追加される。

2）旧校舎 1 階の保育室 2 部屋を改装してデイホームになっている。トイレ・シャワー室・厨房を新たに取り付けた。各施設間の交流はなく、あくまで別の施設として機能している。

4-3．旧　原小学校

1）品川区教育委員会が策定した「プラン 21」に基づき統合が決定した。3 施設が入る複合施設である。

2）建物を壊し、新築した場合の約 9 割の費用をかけ、大幅に改修をした例である。経年劣化を考えた家賃の改定や東京都住宅局の施設監査が厳しい等といった課題があるにもかかわらず校舎を残している。町会議が頻繁に行われ、住民と行政の意思の疎通が取れているこの地区だからこそ実現したと考える。

間取りは旧教室を 3 種類の部屋タイプに分け完全個室としている。高齢者向け社会教育施設と保育園の間にはテラスを設け、両者が交流できるイベントスペースとしている。デッキの下には既存防火水槽がある。

写真３　イベントスペース

写真４　ケアホーム西大井 個室

4-4．旧　八潮南中学校

1）八潮パークタウン内にある高齢者複合施設である。同区の 4-3 よりも介護度の高い高齢者を受け入れることのできる施設である。

2）旧教室部分を個室プランと多床室プランに分けて設計し、入所料金の設定を行う。個室は採光の関係から旧１教室に対し３室。多床室は４室となっている。多床室は間仕切り壁の一部にプラスチック障子を設け日照を確保すると同時に個室に近い環境を作る工夫をしている。

写真５　多床室プラン

写真６　個室プラン

4-5．旧　原宿中学校

1）廃校に伴い跡地利用検討会を発足。財政負担を最小限にすること、校舎の外観をそのまま利用することの方向性を示した。また、介護保険導入をにらみ、福祉施設の整備を行う必要があった。菜園を併設。

2）貸館部分が大半を占めており、避難所としての役割を強く持つ建物である。デイホーム内部で新たな部屋を増やす等の改修が設置後数回行われている。

5．まとめと考察

事例 4-3・4-4 の様に、宿泊の機能を持つものではアウトフレーム構法を用いてベランダに利用する等、間取りを自由にする部分もあり、入居者の方からは懐かしむ声や、自主的に集まり掃除をしてくれるといった行動も見られる。しかし用途変更を行うにあたり設計段階での多くの制約と、行政と改修設計者の間でのやり取り・既存校舎の状態の把握といった作業に大変時間を要するといった問題点がある。

以上を踏まえ、本研究で明らかになった事を以下に記す。

・大胆な改修を行った事例では、バルコニー設置による居室性の向上、間取りの自由度を増す事ができ、また内部の構造壁の改変を行うことができる。しかし各機関での意思の伝達に多大な手間を要する。

・地域住民からの要望を汲み取った用途の施設を高齢者福祉施設と併設させ、それとの関係性を考慮しながら計画する事が地域の核として機能する上で重要である。

・各区で独自に廃校再利用に取り組んでおり、経験が蓄積し企画が進む区そうでない区に、大きく差が出るのが現状である。

・自治体同士で経験を共有する機会を設ける事が今後の発展につながると考える。