

Chapter 5

学校再生のための機能転換設計手法

角田 誠・倉斗綾子・森田真司

これまでの章で、学校建築の物理的・機能的特徴と、機能、構造、環境などの性能面の現状とその向上策についてまとめてきました。このような状況のなかで、学校建築の機能を更新・転換した実際の事例を取りあげ、再生における手法・プロセスについて説明します。さらに後半では、全国で実際に機能の更新・転換が行われた学校建築の改修事例を、「学校機能の更新事例」、「廃校の転用事例」としてそれぞれに取り上げ、紹介します。

5-1 学校コンバージョンの事例分析

ここでは、既にコンバージョンが行われた事例を取り上げ、既存の学校空間の特徴と転換後の機能との相互関係を述べるとともに、活用の際の留意点を明らかにします。対象とした事例は主に東京都下にある小学校をコンバージョンしたものです。

学校施設のコンバージョンは、廃校となった学校全体をコンバージョンした事例(全体コンバージョン)と児童数減少で発生した余裕教室をコンバージョンした事例(部分コンバージョン)と大きく二つに分けられます。全体コンバージョンには、単一用途と二つ以上の用途が複合化されたものがあり、複合化されたものは階の違いで用途を分けているものも多くみられます。部分コンバージョンの規模は300m²前後で、その内容は普通教室3室とその前面廊下部分となっています。部分コンバージョンでは学校の1階端部で行われている事例が多く、安全面の観点から既存の学校施設と新たな施設の動線が交わらないような工夫が見られます。

1 エントランス計画について

施設への入口は、全体コンバージョン、部分コンバージョンを問わず、既存の入口であった昇降口をそのまま利用することが多く見られます。面積の広い昇降口は学校施設の特徴ですが、新たな施設に対して大きすぎる場合は部分的に受付ホールや待合室などとして使用されています。

用途機能が学校と異なるため、エントランス部分には施設の管理機能を兼ねた事務室が必要になる場合があります。その際に、昇降口を部分的に居室化し事務室などを設けることは、面積の活用策として有効といえるでしょう。

部分コンバージョンでは、既存の昇降口を改修して使うもののほかに、従来の教室や廊下部分を改修してエントランスにするものがあります。限られた面積の中でのコンバージョンですから、管理諸室の配置も限定されます。事務室の配置は既存の昇降口をエントランスとする場合は昇降口部分に、教室部分とする場合には教室部分に、廊下部分をエントランスとする場合には向かい側の教室部分に設けるなどの対応が見られます。昇降口以外の場所でのエントランスは、外部からのアクセスのしやすさから決まることになります。(図5-1、写真5-1、写真5-2)

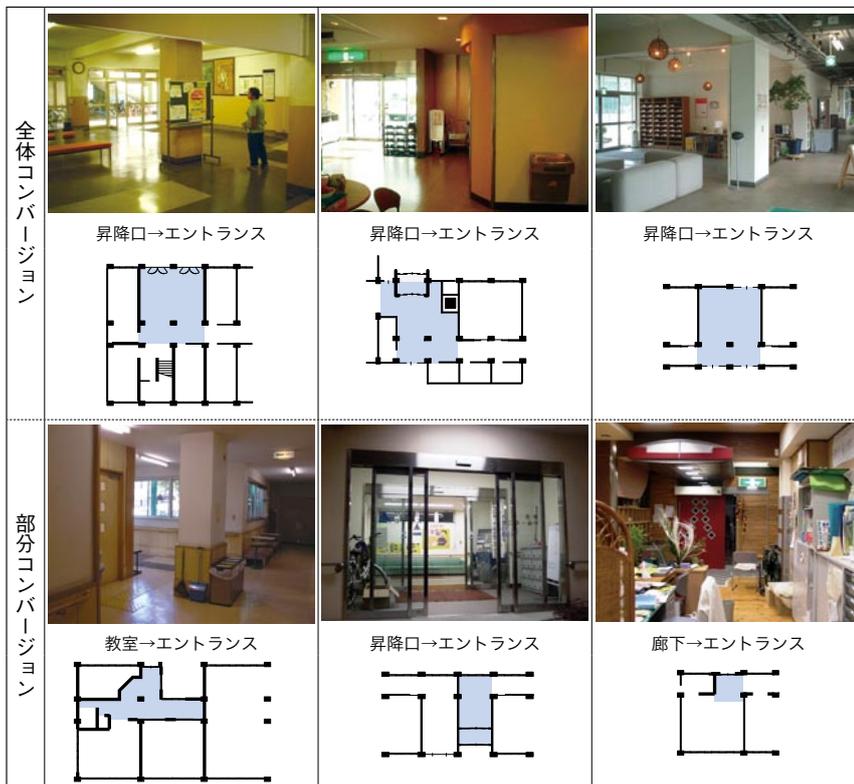


図5-1 コンバージョンによるエントランスの変容



写真5-1 2階に設けられた新たなエントランス



写真5-2 既存昇降口の改変

2 動線計画について

全体コンバージョンでは、ほとんどの事例で既存の廊下部分を主な動線として利用しています。学校施設の廊下幅員の広さを活用し、ベンチなどを置いて待合スペースとしているものもあります。商業施設へ転換した事例では、廊下と教室を仕切る間仕切り壁を部分的にガラスにすることで、視覚的に内部空間の連続性を持たせる工夫が採られています(写真5-3)。

部分コンバージョンでは、必要諸室を確保するために廊下の一部分を小さく仕切って居室化したり(写真5-4)、教室と廊下間の間仕切りを撤去し一体的な大きな空間として利用する事例などが見られます(写真5-5)。廊下の幅が広いというペースビルディングとしての学校施設の特徴は、新たな施設に必要な居室数や面積の確保に有効にはたらくていることが伺えます。

建物内の上下動線については、ほとんどの事例で既存の階段をそのまま動線として使用しています。全体コンバージョンではエレベーターを新設したものもあります。それらの事例では、

エレベーターをエントランスの近くの既存教室部分やトイレ、準備室を改修し設置しており、中には新たに増築して設けられたものもあります。教室部分にエレベーターを設置する事例では、エレベーター前に人がたまるスペースを設けたり、障害者トイレや給湯室などの設備的機能を集約した空間として扱うのがみられます。準備室やトイレを改修しエレベータースペースとしている事例では、設置必要面積が準備室やトイレの面積とほぼ同じであること、さらに準備室やトイレが廊下に接しているという既存空間の特性を上手に利用しています。室内に新たにエレベーターを設置するためには既存の床を撤去することが必要になり、コスト面、構造面の理由から設置の実現が妨げられることがあります。その点、建物外部に増築することは構造的な不都合が生じないため望ましい方法でしょう。しかし、建物周辺の空きスペースが充分あることや増築箇所が廊下部分に面していることなど、内部設置とは異なる条件があることを忘れてはなりません(図5-2)。



写真5-3 廊下の変化



写真5-4(左) 廊下の一部を居室に転用した例
写真5-5(右) 教室の一部を廊下に転用した例

| | | | | | | |
|------------|----------------------------------|----|----|----|----|--|
| 教室設置型 | 1F | | | 2F | | |
| | 増設設置型 | 1F | | | 2F | |
| 準備室・トイレ設置型 | トイレや準備室など小さな部屋に新設する場合EVがちょうどおさまる | | 1F | | 2F | |

図5-2 エレベーターの付加状況

3 諸室の平面計画について

全体コンバージョンでは教室部分を改修する事例は少なく、ほとんどの事例で新たな用途としてそのまま使用しています。3階建の学校施設のうち、1、2階のみをコンバージョンの対象とし、3階部分は閉鎖、あるいは一時的な倉庫として使用している例もありました。全体コンバージョンの場合、既存施設の面積と転換後の必要面積とのバランスを充分考慮する必要があります。

個別の居室を見ると、少数ですが、普通教室を間仕切りで十分に分割してレンタルオフィスとして利用するものや、教室内に新たに木製の床、天井、壁を作り居住空間にしているものも見られます。

部分コンバージョンでは、教室内に間仕切り壁を設置する事例が多く見られます。これは限られた対象の教室面積を上手に活用し、転換後に必要な諸室数の確保を目的として行われています。廊下と教室間の間仕切りを撤去することで空間を拡大する工夫もあります。既存教室や廊下の転用のされ方は、多種多様です。この点については、次章で詳しく解説します。

以上のように、現状の学校施設コンバージョンでは既存建物の平面計画を尊重した(平面計画に制約を受けた)、転換前後の空間機能の入れ替えで対応しているものが多い状況です。ベースビルディングの特徴を考慮した結果ともいえますが、空間の大きさ(広さ)を平面(二次元)でしか評価していないと捉えることもできます。「新たな機能に必要なスペース」という言

葉に代表されるように、どうしても面積的な思考が目先に出てしまいます。特に面積が限られる部分コンバージョンにおいては、天井高が大きい、つまり階高が高いという視点を加え、平面から空間へと対象を広げることも必要になるでしょう。一方で、居室形状を変えずに中身を入れ替えるという方法は、コンバージョンのためのコストが必要以上にかからないという点で妥当であることはいうまでもありません(図5-3)。

4 断面計画について

ベースビルディングの特徴である高い天井高の利用については、天井高を下げて天井裏に設備を設置する、床を上げその下に排水管を通すなどが見られます。既存の天井を撤去することでさらに天井高を高くし空間の拡大を計ったものもあります。これは単調になりがちであった学校施設の空間に多様性を与えるとともに、新しい用途機能に対応させることに対し効果的といえます。しかし、現状では十分に活かし切れていない印象を受けます(図5-4)。

5 構造面について

学校施設の耐震補強は順次行われていますが、コンバージョンと同時に補強がなされた事例はみられません。現在行われている耐震補強はブレースによるものがよく見られますが、この方法では新たな開口部を設けるなどのコンバージョン時にかえて障害となるケースも見られます。

従前の学校施設に十分な構造耐力が備わっていても、例えば耐震壁が撤去できないなど転換に制約が生じる場合もありま

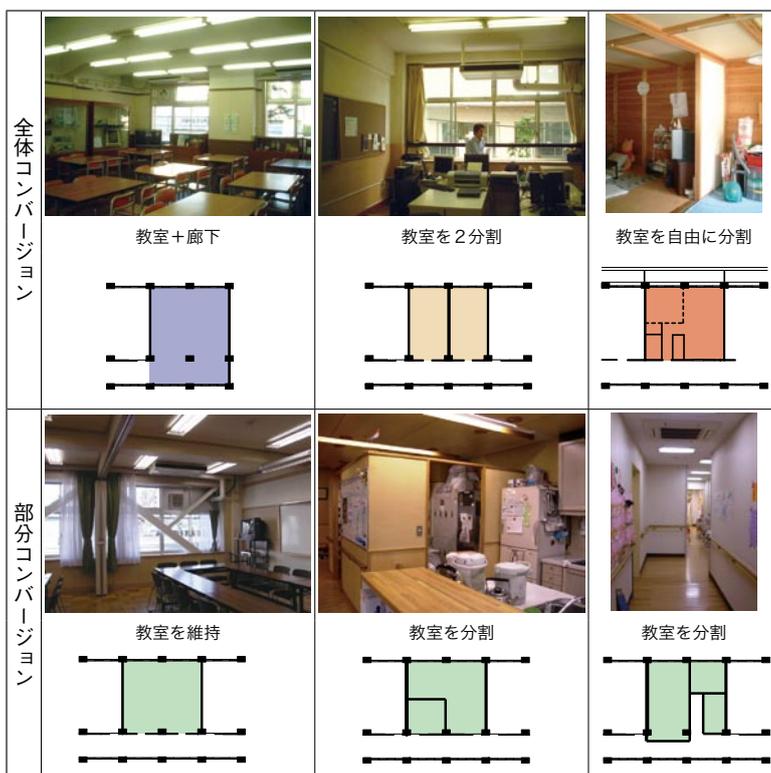


図5-3 コンバージョンによる教室部分の変容

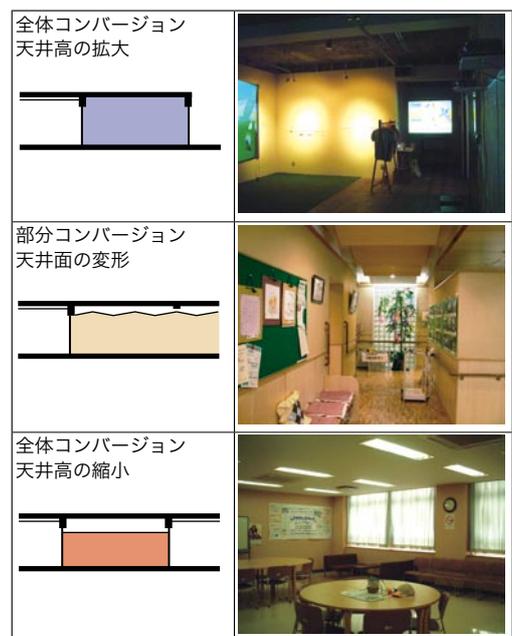


図5-4 居室内断面方向の変容

す。コンバージョンではある程度の改修が必要となるわけですから、耐震診断も含めた構造的検討を併せて行うことは合理的といえるでしょう(写真5-6、写真5-7)。

6 室内環境について

室内の温熱環境改善の点では、空調設備の設置が多くの事例でなされています。しかし、建物に十分な断熱が施されるわけではなく、居室面積に対応した機器の設置という対処的な方法ですから、その効果も大きくは期待できません。光環境の面では、開口部は全体／部分コンバージョンに限らずほとんど改修されていません。学校施設の窓面積が大きいため、敢えて開口部を広げる必要がないことや、窓サッシの改修には費用が多くなるためと考えられます。しかし、教室の分割や天井高の変更などの平面的、断面的変化に対応できていないものも多く、さらに熱負荷をいたづらに大きくしているものもあります(写真5-8、写真5-9、写真5-10)。



写真5-6 耐震補強ブレース



写真5-7 耐震補強ブレース

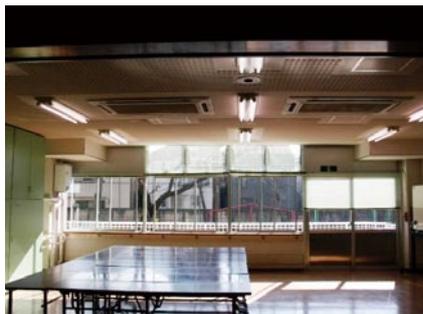


写真5-9 空調室内機の天井埋め込み



写真5-11 外部庇の付加



写真5-8 空調室内機の付加



写真5-10 排気ダクトの設置



写真5-12 外部庇の付加

7 外観について

室内温熱環境の改善のための庇・バルコニーの設置や開口部の変化がなされていないため、建物外観に変化は見られません。コンバージョンに相応しい、転換後の施設のアイデンティティを醸し出すような外観の変更も必要になるでしょう。一方で、住民の「外観を変えないで欲しい」という声も無視できません。学校施設のコンバージョンでは地域の核としての役割を担ってきた経緯や、その結果として人々が持つ印象といった、建物の持つ心理的な影響力についても考慮しながら設計する必要があります(写真5-11、写真5-12)。

以上述べてきたように、全体コンバージョン、部分コンバージョンといった、規模の違いで設計手法に特徴が見られます。部分コンバージョンしたものでは、室配置や天井高の変更など積極的な設計手法がとられていますが、全体コンバージョンしたものでは、あまり改修などは行わず教室部分をそのまま違う用途機能として転換しているものが増えてきました。構造面では、構造体に手を加えるものはほとんど見られませんが、学校施設における耐震化対策の遅れを考えると、今後耐震補強をかねたコンバージョン設計手法の構築も必要となるでしょう。室内環境に着目すると、温熱環境が向上していない事例がほとんどで、新たな用途に応じた室内環境の整備手法の構築が必要といえます。3章、4章で述べた構造面、環境面の具体的な対応策が加味されてこそ、学校コンバージョンのための理想的な機能転換手法ができあがることはいうまでもありません。

■ 5-2 部分コンバージョンの設計手法

東京23区内は少子高齢化が著しく進んでいる地域であり、小・中学校における余裕教室の増加、社会福祉施設の不足が生じています。そのため、小・中学校を部分コンバージョンし、他の公共施設に変更している事例が多く見られます。ここでは、東京都23区内の小・中学校で部分コンバージョンが行われた事例の施設変更内容に関する調査結果を述べ、設計内容の特徴を解説します。

コンバージョン後の用途別の事例数を見ると、社会教育施設が最も多く見られ、次いで老人福祉施設、保育園でした。コンバージョンの設計については、区の自主設計によるものと民間に委託されるものがほぼ半数ずつありましたが、区の方針によってどちらかに特化する傾向が見られます。4つの区では、区独自の学校コンバージョンの指針またはガイドラインを作成していました。

1 転用部分の面積

コンバージョン後の施設用途別の延床面積を見ると、社会教育、老人福祉、保育園とも平均面積は300m²前後です。

学校施設空間を教室と教室以外とに分類し、転用部分における旧教室部分の面積と転用全体延床面積との関係を見ると、いずれの事例においても転用部分の50%以上が旧教室部分でした。また、転用部分の延床面積が大きな事例ほど便所、廊下など旧教室以外の部分が占める割合が大きくなる傾向があります。

2 転用前後の室用途別に見た傾向

コンバージョン前後の室用途の転換状況を見ると、多目的室、機能訓練室、保育室などの平均面積の大きい室用途は、普通教室など元々面積の大きい室から転用されることが多くなって

います。便所や調理室など何らかの水廻り設備を必要とする室では従前に配管等を有している特別教室などに設置される傾向が見られます。

対象となる転用面積に占める昇降口の面積割合が高い事例では、昇降口を居室に転用しています。新規施設の利用者数に対して、既存の昇降口は過大であることが理由と考えられます。昇降口全体を居室化した4事例では、新たに他の部分に出入り口を設けています(表5-1、写真5-13、写真5-14)。

便所の転換状況を見てみると、転用部分に便所が含まれていた17事例のうち14事例では便所部分の変更は行われていませんでした。これは、転用後の施設でも必要な便所の面積があまり変わらないこと、新たな配管を設けるよりも既存配管を利用したほうが経済的にも有利であることなどが要因として考えられます(表5-2)。

3 転用前後の平面の変容(表5-3)

平面の設計時において、既存の部屋割り、つまり学校の平面プランがどの程度影響するかに着目し、部分コンバージョンの設計手法をパターン化してみます。教室相互間や教室と廊下との間仕切り壁を残したまま、既存の部屋割りを維持するA群が全体の6割強、既存の部屋割りに拘束されないB群が4割弱でした。既存の部屋割りを残したまま、間仕切り壁の新設のみを行うA群Sパターンが最も多く、17事例見られました。既存部屋割りに全く手を加えないもの(A群Rパターン)、つまり既存の学校施設空間に全く手を加えず、使われ方のみ変更したものは5事例ありました。

表5-1 コンバージョン後の昇降口

| 転用前 | 転用後 | | |
|-------------------------------|---------|-----------|----------|
| | 用途の変更なし | 部分的に用途を変更 | 全体の用途を変更 |
| 昇降口 | 玄関 | 居室 玄関 | 居室 |
| 事例数: 10 | 4 | 2 | 4 |
| 転用面積に対する 昇降口面積の割合 (平均値) | 7.6% | 12.0% | 12.2% |

表5-2 コンバージョン後の便所

| 転用前 | 転用後 | | |
|---------|---------|-----------|----------|
| | 用途の変更なし | 部分的に用途を変更 | 全体の用途を変更 |
| 便所 | 便所 | 便所 居室 | 居室 |
| 事例数: 17 | 14 | 2 | 1 |



写真5-13 コンバージョン後の昇降口



写真5-14 コンバージョン後の昇降口

パターンごとの延床面積を見ると、A群に比べB群の面積は小さくなっており、少ない面積の中で必要諸室を設けるというコンバージョンの条件が、既存部屋割りにとらわれない設計につながっていると考えられます。施設の用途毎の事例数を見ると、社会教育施設ではほとんどが既存部屋割りに合わせた設計がなされているのに対し、老人福祉施設、保育園、複合施設では部屋割りに拘束されない事例が半数程度見られます。

4 転用前後の廊下部分の変容

A群とB群では廊下部分の変容の仕方に大きな違いが見られます。A群Sパターンではほぼ全ての事例で廊下部分の用途変更は見られませんが、B群Xパターンでは既存の教室の一部を廊下に転用し動線部分を拡大している事例がありました。またB群Yパターンでは4件ともに廊下の一部と隣接する既存教室を一体化して居室に転用しており、これらのうち3件は中廊下型の教室でした。これらは空間の連続性を確保するための設計手法といえます。

部分コンバージョンについては、構造や面積など様々な制限がある中で、設計手法に多様なバリエーションがあることがわかります。平面の設計に着目すると、延床面積と転用後の施設用途に必要な諸室の種類・数が設計計画に密接に関わっていることに加え、動線位置の取り扱いが大きく影響することが明らかとなりました。

一方で、部分コンバージョンの大きな問題として、従来通りに使われている学校部分との繋がりがあげられます。今回の事例では、学校と新規施設との境界部分は全て閉じられており、空間の連続性はありません。そのため、新たな施設専用の出入口が必要となっています。管理面、安全面の問題が存在することは理解できますが、部分コンバージョン＝施設の複合化という視点からいうと、上手な解決とはいえません。社会状況の変化の中で、これからの初等教育も当然変化することでしょう。その変化に対し、余裕教室の部分コンバージョンは、何らかの役割を担ってくるのではないのでしょうか(写真5-15)。

表5-3 教室におけるコンバージョンの平面設計パターン

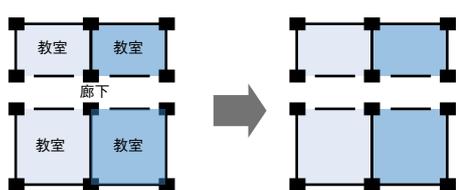
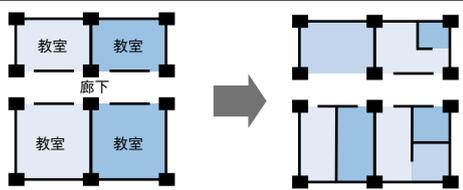
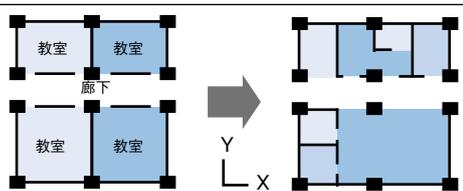
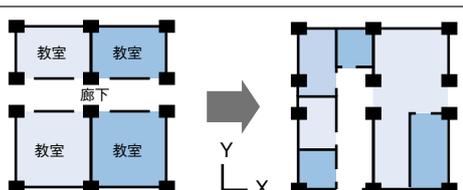
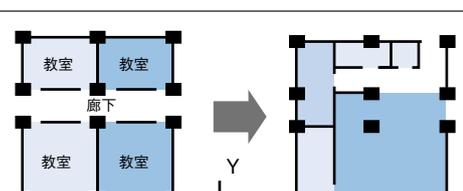
| | | | | 事例数 |
|---------------------------------|----|----|---|-----|
| 大 ↑ 既存の部屋割りの影響度 ↓ 小 | A群 | R |  | 5 |
| | | S |  | 17 |
| | B群 | X |  | 4 |
| | | Y |  | 4 |
| | | XY |  | 4 |



写真5-15 既存学校部分と新規施設部分の境界部

■ 5-3 部分コンバージョンの設計プロセス

今まで紹介した部分コンバージョン事例が、実際にどのような経緯を経て実現されたのか、その設計のプロセスを中心に述べてみます。ここでのお話は、「余裕教室群を何とかコンバージョンによって有効活用したい。でも、どんな手順で行えばよいのだろう。どんな点が問題になるのだろう。」と考えている方々にとって、参考になるとと思います。

以下、調査結果に基づき説明していきます(表5-4)。

1 計画段階

まずコンバージョンのイニシアチブを取る提案者については「教育委員会」、「転用後の施設を主管する部署」という回答でした。また、全ての事例で、発注者である教育委員会および転用後の施設の主管課から、施設における必要な室の種類とその数の指定がなされていました。さらに約半数の事例では、それぞれの室の床面積についても指定されていました。このように設計の条件を予め確定しておくことがコンバージョンの第一歩ということができます。また、いくつかの事例において、施設の玄関位置や専用出入口の設置も指定されていました。なお行政主導で計画が進められることからコストに関しても厳密な指定があったと考えられますが、事例による条件が様々であるため、ここでは述べないことにします。

2 設計段階

全ての事例において、構造(既存躯体)部分には手を加えないことを前提に設計が進められています。その理由としては、莫大なコストがかかる、施設部分だけでなく建物全体の構造性能に影響を与えてしまう、構造に手を加えずとも求められている施設機能を充足できる、などが挙げられています。既存躯体に十分な構造性能が無い場合は、耐震補強を施す必要がありますが、コンバージョンと補強を同時に行うことも検討項目になると考えます。学校建築では教室間の境界壁が耐震壁となっている場合が多く、構造に手を加えずに設計を行なうと、特に桁行方向(建物の長手方向)についてプランニングに大きな制約が生じますが、設計者は総じて構造に手を加えることは現実的でないとの方え方で一致しています(表5-5)。

また、学校部分と施設のアプローチ動線を分離するために、施設の玄関位置に制約が生じている事例が多く見られます。事例Bでは、玄関位置があらかじめ指定されており、既存の廊下部分に玄関を設置したことで、必然的に施設内の動線として元の廊下を使うことになりました。それに対して事例Dでは、事例Bと同様に玄関位置が指定され、玄関と事務室を隣接させるという条件があったのですが、アプローチ方向の違いから、結果として既存部屋割りを逸脱した設計が行なわれています。部分コンバージョンの場合、施設が複合化するわけですから、エントランスの位置が全体の設計に大きく影響するのは当然といえます。

表5-4 調査対象の概要(東京都23区内の部分コンバージョン事例)

| 事例 | 平面設計パターン | 変更後用途 | 設計者 | 施設部分床面積[m ²] | 計画段階 | | 設計段階—具体的な設計内容 | |
|----|----------|--------|-----|--------------------------|------------|--|---|---|
| | | | | | コンバージョン提案者 | 設計と条件(主管部署からの指定) | 平面設計 | 断面設計 |
| A | S | 社会教育施設 | 自治体 | 319 | 施設を主管する部署 | ・室種類 ・室数 | ・躯体に手を加えない ・多目的室に対する十分な採光を確保 | ・空調機器の天井埋め込み |
| B | S | 老人福祉施設 | 民間 | 207 | 教育委員会 | ・室種類 ・室数 ・玄関の位置 | ・躯体に手を加えない ・便所は既存の配管を利用して同じ場所に造る ・玄関と事務室を隣接させる | ・空調機器の天井埋め込み ・圧迫感が無いように適切な天井高を確保する |
| C | X | 老人福祉施設 | 民間 | 187 | 教育委員会 | ・室種類 ・室数 ・増築をしない | ・躯体に手を加えない ・スロープ勾配をゆるくするため床下の配管がコンパクトになるような室配置とする ・事務室は壁で囲わずにオープン型とする | ・空調機器の天井埋め込み ・木質材料を使い有機的なデザインとし安らげる雰囲気を出す |
| D | Y | 保育園 | 民間 | 162 | 施設を主管する部署 | ・室種類 ・室数 ・各室の床面積 ・玄関の位置 ・調理室専用出入口の設置 | ・玄関と事務室を隣接させる ・保育室に対する十分な採光を確保 ・できる限りどの位置からでもスタッフが保育室内の幼児を見られるようにする | ・空調機器の天井埋め込み ・給排水配管を床下に新設 |
| E | Y | 老人福祉施設 | 自治体 | 223 | 施設を主管する部署 | ・室種類 ・室数 ・各室の床面積 | ・躯体に手を加えない ・玄関と事務室の隣接 | ・空調機器の天井埋め込み ・圧迫感が無いように適切な天井高を確保する ・底冷え・転倒時の怪我防止のための二重床 |
| F | XY | 保育園 | 自治体 | 237 | 施設を主管する部署 | ・室種類 ・室数 ・各室の床面積 | ・躯体に手を加えない ・保育室に対する十分な採光を確保 ・玄関と事務室の隣接 ・昇降口と廊下の一部を居室化することで面積不足をカバーする | ・空調機器の天井埋め込み ・給排水配管を床下に新設 |

「主要室である保育室(または多目的室)の採光を重視した」という事例では、元々採光条件の良い教室部分を保育室(または多目的室)に転用し、便所や事務室などを廊下側に設置するようなプランニングがなされています。学校建築の特徴である大きな開口面を活用した結果といえます。

また、転用後の必要諸室の面積が厳密に定められていた事例Fでは、必要な室面積を確保するために、既存の昇降口を居室化して別の出入口を設け、さらに教室と廊下を一体的に捉えて廊下の一部を居室化することで難解なパズルを解いています。設計条件の確定は重要なことですが、固定化の度合いによっては、望ましいコンバージョンを阻害することにもなりますので注意が必要でしょう。

高さ方向の変化では、ヒアリング対象事例は全て転用前後で天井高が縮小していました。コンバージョン後に必要な設備機器・配管類を、天井懐や床下に新設したことが主な理由です。全ての事例で天井埋め込み型の空調機器が採用されており、転用前よりも低い位置に天井面が設置されていました。天井高さ位置を決める際に「圧迫感が無いように」など、施設利用者の居住性に配慮していた事例も見られました。これらは学校建築特有の高い階高がコンバージョン設計において有利に働くことを示しています。

全事例で仕上げの更新を行っています、壁紙を更新するだけのものから、老人福祉施設などでは施設の雰囲気重視した木材仕上げにするなど様々なレベルがありました。また断熱性能などの建物性能を向上させる試みはあまり行われておらず、設計者からも特に考慮しているという回答は得られませんでした。この点については、より一層の配慮が必要となるでしょう(表5-6)。

最後に学校の部分コンバージョンに対する設計者の意識について簡単に紹介します。

約半数の設計者が「階高が高く断面方向の設計の自由度が高い」ということを利点として挙げています。これは全体コンバージョンにおいても同様の利点です。また、地域の中心施設である学校と複合化することで施設の認知度が高まることや、施設利用者と児童・生徒達との交流が双方にとって良い効果を生むなどのメリットを挙げる設計者が多く見られました。

一方で「動線分離、管理区分など学校との区別が難しい」という回答が得られました。部分的なコンバージョンを行う対象建物は一つですから、用途の複合化は避けられません。それらが接する部分の管理方法については、安全面・防犯面、また施設主管の違いなどから簡単には解決できない問題です。しかしながら、複合化するので、その利点をもっと積極的に見出すことも必要でしょう。最近では学校に異なる施設が複合化した建築が作られるようになってきました。それらで行われている工夫などは大いに参考になると思います。

設計者の使命は、要求される条件を建築的に解釈することであって、施設の運営管理の検討までは力が及ばないこともあります。学校コンバージョンを実施しようとする方々の役割は建物を活かし続けるソフト的な仕組みの推進といっても過言ではありません。

表5-6 設計者から見た学校コンバージョンの利点、課題・問題点

| 学校の部分コンバージョンの利点 | |
|------------------------|---|
| ハード面： | <ul style="list-style-type: none"> ・階高が高いので断面方向の設計が自由にやりやすい ・建物がRC造の場合、気密性・遮音性が高い |
| ソフト面： | <ul style="list-style-type: none"> ・学校は地域の中心施設であり、そこに併設されることで地域住民に認知がされやすくなる ・学校との複合施設になるので、児童・生徒たちとの交流が図りやすい ・施設を利用する地域の人々の意識が学校にも向きやすくなる |
| 学校の部分コンバージョンにおける課題・問題点 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・構造体に手を加えることが難しく、設計上の制約が大きい ・動線分離、管理区分の区別が難しい ・設備配管が無い室が多く、新設が必要となる ・既存不適格の整備が必要となることが多い ・工期が限られている |

表5-5 調査対象の平面

| | 事例B Sパターン | 事例D Yパターン | 事例C Xパターン | 事例F XYパターン |
|-----|---------------------|-----------|---------------------|------------|
| 転用前 | | | | |
| 転用後 | | | | |
| 用途 | 老人福祉施設(高齢者サービスセンター) | 保育園 | 老人福祉施設(高齢者サービスセンター) | 保育園 |

■ 5-4 先駆的な学校建築ストックの再生事例 (取材2005年～2006年3月)

1 太田市 休泊小学校【学校機能の更新事例】

■所在地：群馬県太田市

■建物概要：昭和49年5月 RC校舎(1,975m²)新築
 昭和60年3月 RC校舎(2,220m²)新築
 平成11年2月 南校舎大規模改造工事完了
 平成16年3月 RC校舎増築(南校舎)
 現在：RC造3階建×2棟
 改修工事費：約3億4千万円

■改修の経緯・目的・概要：

太田市は市町村合併(2005年)などを背景に、徐々に人口を増やしており、現在では43の公立学校を所有しています。休泊小学校は周辺農地の宅地化などの影響により、現在では市内でも2番目に大きい規模の学校となっており、近年では毎年30～40人ほどの児童が増加しています。

平成10年より市内の43校を対象とした大規模改修・耐震化事業への取り組みが始まり、平成10年より休泊小学校南校舎の

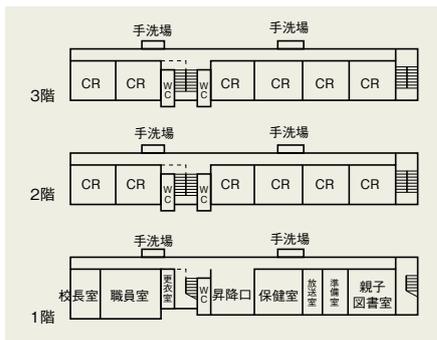
大規模改修及び耐震化が行われました。この改修では、耐震補強のみならず、校舎の環境性能・機能の向上が同時に図られており、アタッチドフレームを用いた新しい耐震補強技術が採用されました。この改修ではフレームの取り付けにより400m²ほどの増築もされており、職員室の拡張や特別活動室(親子図書室)などの新しい空間が付加されると共に増築部分の屋上としてできたスペースを教室と連続的な広々としたテラスとして使えるようにしました。

平成16年には、児童数増加に伴う教室数の確保を目的として、改修の施された南校舎の東側に更に3教室分の増築が行われ、平成10年度に行われた改修における反省点などを生かした細かい設計が行われています。

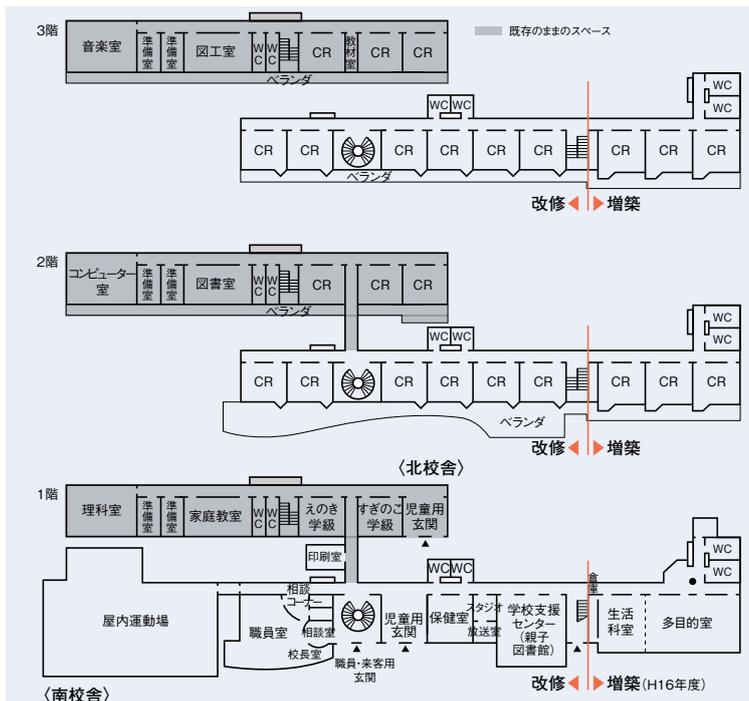
■現在の使用状況

改修により南側の腰壁を撤去し、従来校舎に比べ明るく開放的になった教室は、廊下側のスライド式の引き戸を開放して廊下と一体的な空間としても利用できるようになっていました。この引き戸を閉じて半透明の素材から柔らかな光や教室内外の雰囲気伝わり、閉鎖的な教室のイメージはありません。廊下側の壁面が引き戸になった分、教室背面の壁は天井からの大きな掲示板となっており、子どもたちの作品が展示されています。教室の南側に設けられた教師コーナーは、休み時間には子どもたちのたまり場となっており、先生を囲む楽しそうな姿が見られます。

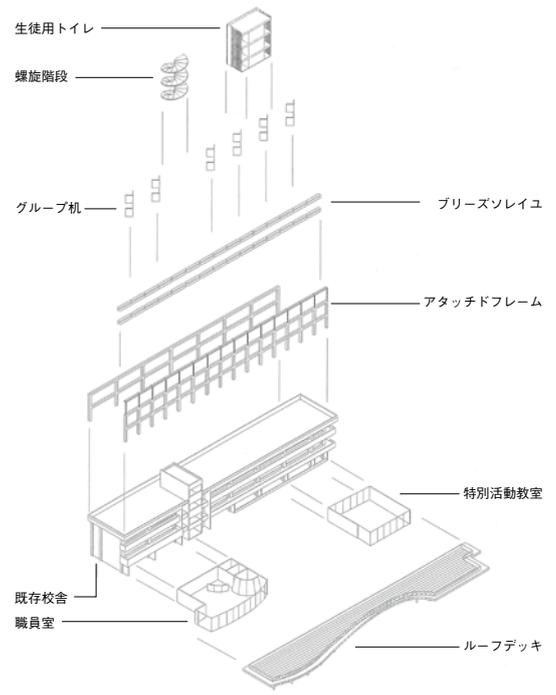
2階の教室から連続したテラスは、改修時に取り付けられていた杉材のウッドデッキが劣化したため、現在では撤去されており、夏期は日差しの照り返しが問題になっているようです。



改修前(南校舎)



改修後



アタッチドフレーム工法概念図

(図面：『新建築』1999年8月号 p.160掲載図を加工)



フレームに挟み込むように改修された外観



最後に増築された3教室分も同様のデザイン要素で構成されている外観



廊下と教室の間の壁は全て撤去され、ポリカーボネートの半透明の引き戸により間仕切られている



改修前にトイレと階段だった部分の床スラブを撤去し、鉄骨階段を取り付けて軽量化している→トイレは北側へ移設



教室南側に設けられた小さな教師コーナー
室内は間接照明により柔らかく天井を照らしている



1階の増築部分の屋上はウッドデッキであったが、劣化が激しく、現在は屋根面が露出している



1階の増築によりつくられた特別活動室(親子図書館)。ランチルームや第2図書室としても利用されている



職員室(1階)も増築により拡張。校長室も職員室内にコーナー化し、窓面の多い、明るく開かれた職員室になっている

2 横浜市 港北小学校【学校機能の更新事例】

■所在地：神奈川県横浜市

■建物概要：昭和24年7月 開校
 昭和47年4月 RC4階建校舎(C棟)竣工
 昭和48年4月 RC3階建校舎(B棟)竣工
 昭和49年9月 RC4階建校舎(A棟)竣工
 平成12年1月 分散型図書室改修
 9月 普通教室のオープン化改修
 平成13年3月 特別教室改修
 9月 ミュージックステーション完成
 平成14年 校務センター・
 地域交流センター改修
 改修工事費：約4億2千万円

■改修の経緯・目的・概要：

市内に500以上もの学校を所有している横浜市において、学校建築の老朽化対策と共に新しい教育方式に対応した施設整備を進めていくことは、財政上大きな課題となっています。そこで、改修工事を進める際、学習環境的にも経済的にも不利となるプレファブ校舎の使用を避け、夏期・春期などの長期休暇を利用して改修工事を繰り返す方法で、よりよい学校へと更新する取り組みが行われるようになりました。

そうした背景の下、港北小学校では新しい教育環境を創るにあたり、教職員が100時間以上の議論やオープン教室での実験などを重ね、基本方針をつくりあげてきました。こうした設

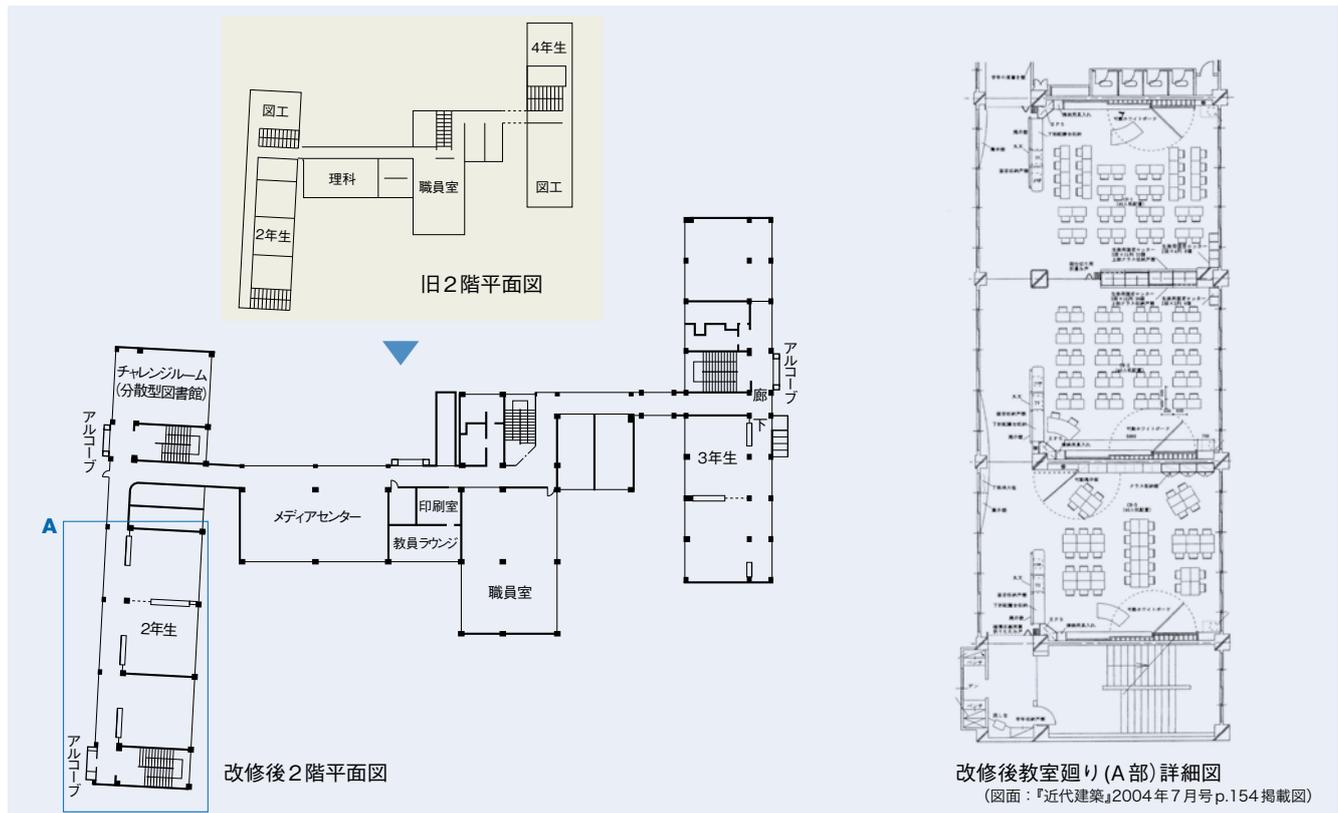
計者との対話型プロセスを経て、3年間にわたる工事を行い、改修モデル校として生まれ変わったのです。

■現在の使用状況：

学年3クラスのまとまりをユニットとしてまとめて配置し、廊下を学年の共有スペースとして活用しています。また、各棟の端にあった特別教室を改修し、分散型の図書メディア室としているため、学習活動の中で教室からすぐにそれぞれの図書室にアクセスしやすい空間構成となっています。さらに、教室をオープン化するにあたり、天井面には吸音材が取り付けられ、床もカーペットにすることで発生する音自体を和らげる工夫もされました。内装には木質の材料がふんだんに使われており、柔らかく暖かみのある学習空間は、堅く冷たい従来の教室のイメージを一扫しています。教室をただ開くだけでなく、黒板周りには作り付け家具による工夫が施されており、授業展開以外にも掲示、収納等に関する先生方の意見が十分に反映されていることが分かります。

こうした工夫により、教員・児童のこの開かれた教室への評価は非常に高く、耐震壁があるために隣の教室との開口を設けられなかった教室では、そのことが不満としてあがるほど、オープンな環境が学習や生活に根付いているようです。

分散型図書室はそれぞれ部屋名や機能などに特徴を持たせ、雰囲気の違いを楽しめるようになっています。また、階段や廊下、踊り場、そして特別教室も内装や家具により様々な工夫が施されており、画一的なイメージの従来型校舎とは全く異なる新しい学習環境が創り出されています。





教室と廊下との間の壁を撤去し、廊下部分までを一体的に利用している。また、耐震壁以外の教室間の界壁にも開口を設け隣の教室との一体感を出している



黒板は、引き込み式のホワイトボードとして収納・展示スペースを兼ねている



廊下の突き当たりにあった閉鎖的な理科室を開放的なメディアセンターとして改修



メディアセンターには図書やPCの他、従来、放送室に設置していた機材を自由に利用できるよう設置している



畳敷きの多目的室(さくらルーム)。図書やPCも置かれており、休み時間には子どもたちの人気の場所になっている



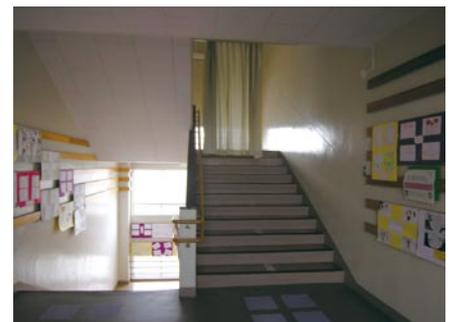
調べ学習や創作的な学習など多目的に利用できるチャレンジルーム



階段正面の小さな空間をアルコーブや小舞台として改修(左・中)



階段の壁面にも展示可能な仕掛けを作り、教材や作品、図書案内などを彩り豊かに設けている(右)



3 上勝町 落合集合住宅【廃校の転用事例】

■所在地：徳島県上勝町

■建物概要：旧福原小学校

(明治42年開校・昭和45年現校舎建設)

平成11年3月 閉校

平成12年10月落合複合住宅完成

RC造3階建 延床面積：1,328m²

改修工事費：約2億円

■転用後施設概要：

1F 賃貸事務所スペース(5室)

2～3F 賃貸住宅(8戸：全て間取り可変型1LDK)

2F：56m²×4室+72m²×1室

3F：54.6m²×2室+72m²×1室

校庭 利用者用駐車場

■改修の経緯・目的・概要：

旧福原小学校(明治42年開校・昭和45年現校舎建設)は、少子化の影響により平成11年3月に閉校しました。そこで町は、総事業費約2億円をかけてこのRC造3階建の廃校跡施設を改装し、若者の定住、雇用創出などを目的としたオフィスと賃貸住宅による複合施設に転用しました。

予算などの都合により「模様替え」の項目で工事を実施し、外壁・内壁の補修、塗り替えの他、大きな構造体の変更は行わず、教室のもともとの大きさを利用してオフィス、住宅を挿入しています。したがって、昇降口、階段、階段ホール、廊下などは学校校

舎のときと同じ状況で残されており、住宅部分は町内産の杉材による内装パネルユニットを用いて、スケルトンインフィル^{*1}の考え方で計画されています。

注*1) 建物の構造部分であるスケルトン(柱、梁、床スラブ、階段など)と内装部分(設備、間仕切壁、内装材など)のインフィルに分けて建物をつくる考え方。

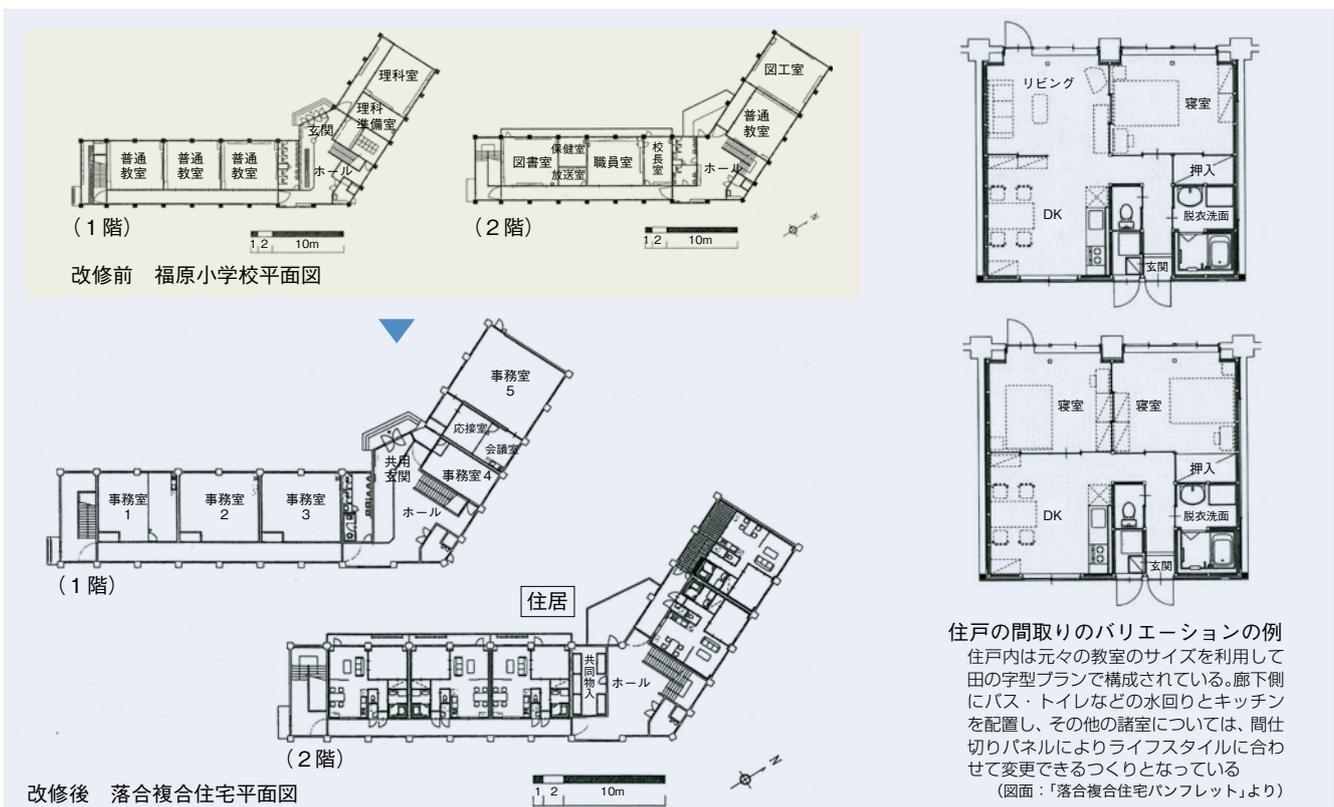
■現在の使用状況：

1F オフィス部分：もともと特別教室が配置されていた1階は、オフィス用に改修されており、校舎北西側は第3セクターの事務所とその会議室、応接室、更衣室、南東側はNPO法人の事務所、研修室、資料室などとして利用されています。

2、3F 住居部分：階段及びその踊り場・ホールなどは既存のまま。階段向かいにあったトイレは改修し、住民用のトランクルームとして利用しています。

住居の内部は、廊下や階段室とは違い、杉材をふんだんに取り入れた内装で、ふすまのようなスライディングウォールによって部屋を間仕切れるようになっています(廊下側居室を無窓居室としないよう)。上下水道は、横引き配管で対応。ガスは引かず、IHヒーターを利用しています。

高台の町内で最も安全でいい場所にこの学校が建てられたことから、昔から地域の人々がこの学校を大事にしてきたということが分かるように、こうした小さな町の学校には、廃校になっても取り壊したくないという住民の感情が強くあります。その学校を、町内産の杉材のみを利用して新しく生まれ変わらせるこの取り組みには「廃校の活用」とは違うもう一つの意味があるように思えます。





こぢんまりとした小さな学校校舎。左側にある体育館は今後の仕様について検討中



事務所スペースとして改修された1F部分には、第三セクターやコンサルタント会社等が入居している

〈住居部分〉



廊下は既存のまま残し、ドアを取り付けて各居室のエンタランスとしている



居室内：廊下側ダイニングキッチン



居室内：南側の居室(勉強部屋)+押し入れ



廊下側に設けられた水回りのスペース



居室は、既存のRC校舎(スケルトン：構造)に対して木造のインフィル(：内装・設備)を挿入する方法で住戸を構成

4 神戸市 北野工房のまち【廃校の転用事例】

■所在地：兵庫県神戸市

■建物概要：旧北野小学校(明治41年開校)平成8年閉校
 L字形校舎・東校舎：昭和6年建設(現存→転用)
 北校舎：昭和34年建設(震災により全壊)
 平成10年6月改修工事完了
 RC造3階建 延床面積：2,061㎡
 改修工事費：約4億円(1階部分耐震補強工事含む)

■転用後施設概要：

1F 菓子中心の店舗(11ブース) 27.68㎡
 2F クラフト中心の店舗(10ブース)および
 ギャラリー 27.68㎡
 3F 講堂 405㎡
 校庭 観光バス駐車場・21台(近隣に観光バス
 が止められる場所がなかったため)
 プール 防火水槽に転用、上部は「トーア公園」と
 して利用(地元住民が管理運営)

■転用の経緯・目的・概要：

旧北野小学校は、児童数の減少と震災被害の影響により平成8年に閉校しました。閉校時で87年の歴史があった同校の閉校を惜しむ声は強く、「北野小学校暫定活用検討懇談会」において検討が続けられました。その結果、総事業費4億円で校舎を工房に、グラウンドを観光バス専用駐車場として転用し、「北野工

房のまち」が開設しました。

北野地区と旧外国人居留地を結ぶトアロードは、神戸のハイカラ文化発祥の地でした。かつての繁栄をもう1度とトアロードの復興および被災地神戸の産業復興を願う地域住民から、拠点施設として活用したいとの声上がり、神戸のものづくり文化を発信する目的から、地元住民、観光客、一般市民をターゲットとした「神戸ブランドに出会う体験型工房」が提唱されました。しかし、敷地が第2種住居専用地域であったため、工房を建てることは難しく、都市計画審議会等を通して平成9年11月に改修工事が着工されました。

■現在の使用状況：

校舎部分：公募によるテナント選定で選ばれた約20の工房が1～2階に入っており、1Fには和・洋菓子、パン、コーヒー、神戸牛おにぎり、イタリア料理等、2Fには手作り靴、和紙、押し花、中華菓子、ガラス工芸、化粧品およびギャラリーが入っています。3Fには学校の面影を残す講堂があり地域活動やイベント、工房体験教室等に活用されています。

運営資金は神戸市都市整備公社が徴収するテナント賃料、公益費、駐車場料金などによる年間約8千万円ほどで賄っています。校舎建設時に使われた国庫補助金に関しては、廃校になった時点で既に校舎が古く、償却済みの市の普通財産として位置づけられていたため、返済の必要は生じませんでした。

現在では、年々来場者数を増やし、新しい観光スポットとしてにぎわいを見せています。



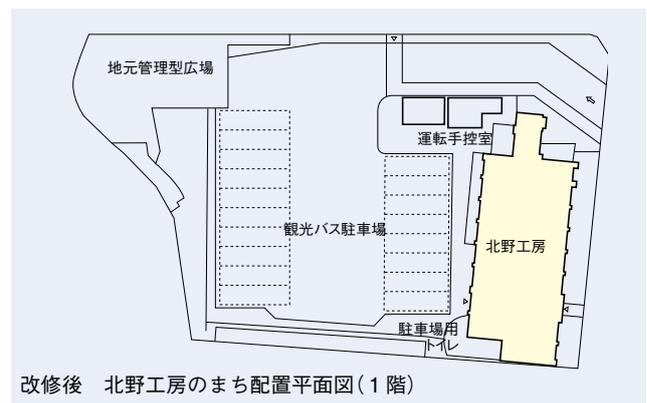
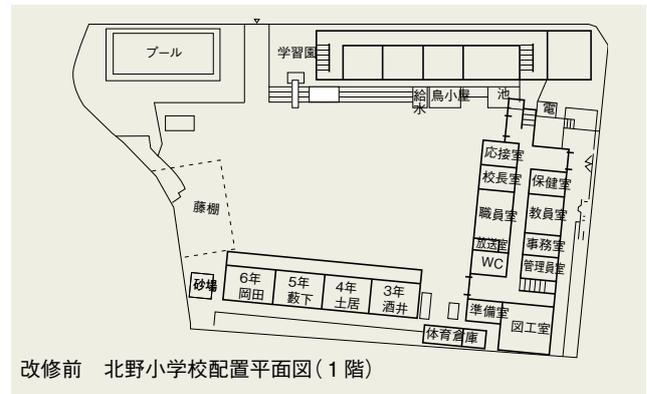
北野工房のまちエントランス



グラウンドを観光バス専用駐車場に転用



プールを防火水槽として上部を「トーア公園」として利用





昇降口部分の段差を解消してエントランスとしている



既存校舎に新たに付加された駐車場用トイレ



色とりどりの工房(店舗)が並ぶ中廊下式の構造



かつての学校の面影が残る市民ギャラリー、各種体験教室等に利用されており、普段は休憩室として利用



かつての学校の講堂をそのまま保存。地域活動やイベント、工房体験教室などに利用されている



工房(店舗)内部 換気扇や空調機などの設備が新たに付加されている



1階部分の耐震補強 改修前の耐震診断により1階にのみ一部ブレースを加えた



学校時代の面影を残す階段照明とスタンドグラス(左)



新たに付加されたエレベーター(右)

5 京都府 京都芸術センター【廃校の転用事例】

■所在地：京都府京都市

■建物概要：旧明倫小学校

(明治2年開校・昭和6年現校舎建設)

平成5年3月 閉校

(平成7年3月まで高倉西小学校として活用)

平成12年1月芸術センター 改修工事完了

RC造3階建一部(南館)4階建

延床面積：5,209㎡

改修工事費：9億8,500万円

■転用後施設概要：

芸術振興施設。地域の学生などを対象とした芸術活動の拠点として開設。ギャラリーや情報コーナーなど芸術に関する情報・活動の収集・発信の場となっている

■転用の経緯・目的・概要：

京都が文化首都の中核であるための不可欠な機構として、

①芸術文化活動センター機能、②芸術文化情報センター機能、③芸術文化交流センター機能の機能をもつ芸術センターを開設しました(明倫小学校閉校～平成10年まで「芸術祭典・京」の会場として利用)。地域の思い入れが強い施設である小学校の面影をできる限りの残し、活かす改修を行う一方、自由な芸術表現活動を行えるように内部を改修しています。



旧い学校の面影を残す外観(正面：南館，左：西館)



北館・西館・南館に囲まれた校庭
外壁などは小学校当時のまま保存し、南館にはエレベーターを増設している

■施設内容：

施設配置図参照

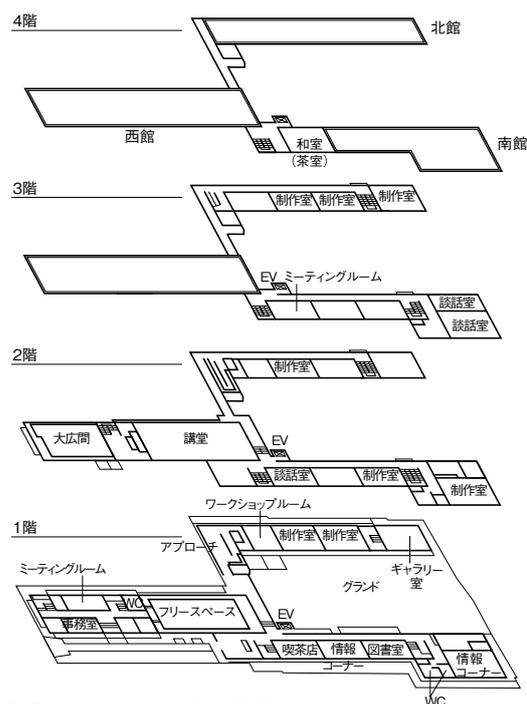
| 用途 | 室名 |
|------------------------------|---|
| 稽古場・アトリエ・たたき場など制作活動 | 制作室1～12 |
| 小規模の舞台公演・展覧会・シンポジウム、ワークショップ等 | 講堂・フリースペース・大広間・和室・ギャラリー(2)、ワークショップルーム |
| 情報の提供、交流 | インフォメーション、情報コーナー、図書室、談話室、カフェ |
| 事業の企画・実行 | スタッフルーム(2)、ボランティアルーム、ミーティングルーム(2)、事務機器室 |
| 管理スペース | 事務室、応接室、館長室、倉庫他 |

■現在の使用状況：

単なる箱物の貸出(貸館事業)ではなく、フレキシブルな事業展開の場とすることを目的とし、主催及び共済事業のみを実施しています。また、抽選や予約順ではなく、活動内容や制作意図を審査し制作支援事業(制作活動の場の提供)の利用者を選定しています。制作活動の場は、市民との交流事業の実施と館内の清掃を条件に使用料無料で3ヶ月以内の連続使用を可能としており、さらに、アートコーディネーターなどの人材育成、芸術関係者のネットワーク作りなども施設の役割・事業として実施しています。

行政と芸術家などとのパートナーシップで運営することを目的とし、館長(千宗室)、評議会、運営委員会、各種プロジェクトチームが主体となって運営をしています。実際の受付・誘導、ギャラリー監視、設営補助などは市民ボランティアにより行われており、管理は財団法人京都市芸術文化協会に委託しています。

南、西、北館の3棟により囲まれたグラウンドはかつての姿のまま残され、南館と西館の間にはエレベーターを新設し、バリアフリー対応となっています。旧明倫小学校の同窓会館だった南館最上階は現在、茶室として利用されています。



京都芸術センター施設配置図



当時の面影を残す西館エントランス



談話室。フリースペースとして来館者が自由に利用できる



学校の面影を残す廊下の様子



南館のエントランスは改修されバリアフリー対応になっている(写真奥はスロープ)



図書室。芸術分野の書籍・雑誌約4,000冊が収蔵されている



ギャラリー。用途によりスタジオ、音楽室等の設備を持つ制作室と自由な芸術活動を可能にするギャラリーが設けられている



西館大広間(明倫小学校時代からこの状態)。取材当日は祇園山笠の展示が行われていた



京都の老舗「マエダコーヒー」の喫茶店。軽食や喫茶が楽しめる

6 港区 みなとNPOハウス【廃校の転用事例】

■所在地：東京都港区

■建物概要：旧三河台中学校

昭和33年建設(以後4回程度に分けて増築)

平成10年 閉校

RC造4階建

延床面積：2,800㎡

改修工事費：9億8,500万円

■転用後施設概要：

1F 賃貸事務所スペース4室 交流サロン1室

2F 賃貸事務所スペース6室 小会議室1室
防災備蓄倉庫2室

3F 賃貸事務所スペース9室

4F 賃貸事務所スペース7室 大会議室1室

■転用の経緯・目的・概要：

旧三河台中学校は、地下鉄六本木駅から徒歩2分程の都心部に立地していながら、少子化のため平成10年に閉校しました。その後、跡施設をどのように利用するか協議を経て、区民に利益をもたらすNPO団体一つに対し、平成13年に旧三河台中学校の使用許可が出されました。この業績を踏まえ平成14年には、区民福祉の向上と区の財産を有効利用し財産収入を得る目的で、新たに入居するNPO団体を募集し、みなとNPOハウスとして開設することになりました。取材時点(2005年9月)では29団体が事務所を構えており(内閣府認定団体が多い)、NPO交流サロンの利用登録は45団体(平成15年6月現在)にまで増えていました。施設運営は入居団体であるNPO事業サポートセンターに委託されており、その中間支援により入居者全体で「入居者協議会」を設置し運営しています。



六本木の街中に立地する旧三河台中学校

■現在の使用状況：

もともと職員室だった部屋の家具を取り除き、ほぼそのままの形で区の管轄する交流サロンとして共同利用しています。また、給食室だった部分も改修し、一時期食事を提供するサービスも行っていました。

2、3、4F両端の特別教室と、普通教室を個々のNPOオフィスとして利用しています。一部の教室は1教室に2つのNPO団体が入居していますが間仕切りなどは設けず、教室をそのまま利用していました(賃料：使用量+公益費+光熱費=約7万円/月・1教室分)。

バリアフリー対応の改修予算は区が出資していますが、空調機・室外機を含むインフラ改修工事費は入居者協議会、各室内内装改修費は各団体の負担で行われており、入居当初は5年間の使用を想定して各団体が出資する形を取っていました。しかし、NPO団体入居後に、この校舎の耐震診断結果が判明し、その判定により継続使用が困難となったため、新規入居団体の受付を取りやめ、入居団体の移転計画が始まっています。



区の管轄により運営されている交流サロン(元職員室)



1Fに「車いすステーション*2」を設置

注 *2) 車いすステーション：住民が地域で安心して暮らしていけるよう、いつでも、身近なところで気軽に車いすを借りることができる小地域福祉活動拠点



(上)校庭は、現在ほとんど利用されていないが、周辺からの要望もあり施設入居団体が当番制で周辺地域の清掃活動を行っている
(下)エントランスホール(旧昇降口)



昇降口を改修しバリアフリー対応のスロープ及び自動ドアを設置したエントランス



1教室分のオフィス。内装を自らの予算で改修し、フローリングの居室としている
写真右上は、改修したフローリングの床と既存の床



半教室分のオフィス。内装などはほとんど改修せずに会議室として利用



1.5教室分のオフィス(旧特別教室)。床にはカーペットを敷き、その下にPC等の配線をはわせている



特別教室だった少々広めの部屋をNPO事業サポートセンター事務所として利用。空調機のダクトなどが露出している

7 渋谷区 ケアコミュニティ原宿の丘 【廃校の転用事例】

■所在地：東京都渋谷区

■建物概要：旧原宿中学校
昭和37年 建設
平成9年 閉校
RC造3階建
延床面積：3,593㎡
改修工事費：4億5,000万円(外構含む)

■転用後施設概要：

1F デイサービスセンター
2～3F コミュニティ施設
屋上 ビオトープ・屋上菜園
体育館 レクリエーションホール

■転用の経緯・目的・概要：

旧原宿中学校は外苑中学校分校として開校、その後生徒数増加に伴い原宿中学校となり、平成9年に人口転出や少子化により廃校となりました。区は地域、中学校OB、元PTA等を含む施設利用検討会を開設し、廃校跡施設の利用を検討しました。その結果、①地域のコミュニティー拠点、②介護保健制度(平成12年にスタート)に対応した地域高齢者介護保健拠点、③中学校の外観を保存したい、等の要望がまとめられ、これらを基に複合施設への転用計画が進められました。

1階部分は、間仕切りの変更・撤去や浴室の設置、エントランスホールの自動ドア設置などの改修が行われています。2、3Fは内装の更新程度にとどめ、廊下には施設利用者のためのベンチが設置されています。また、全館バリアフリー対応とするため、エレベーターの設置、各階のトイレ改修が行われました。

さらに、平成13年より始まった渋谷区緑化推進条例に基づき、屋上プールをビオトープ(総工費：800万円)および屋上菜園(総工費：1,070万円)として転用しました。現在ではNPO団体に管理運営を委託し、利用者を対象とした講座なども開いています。



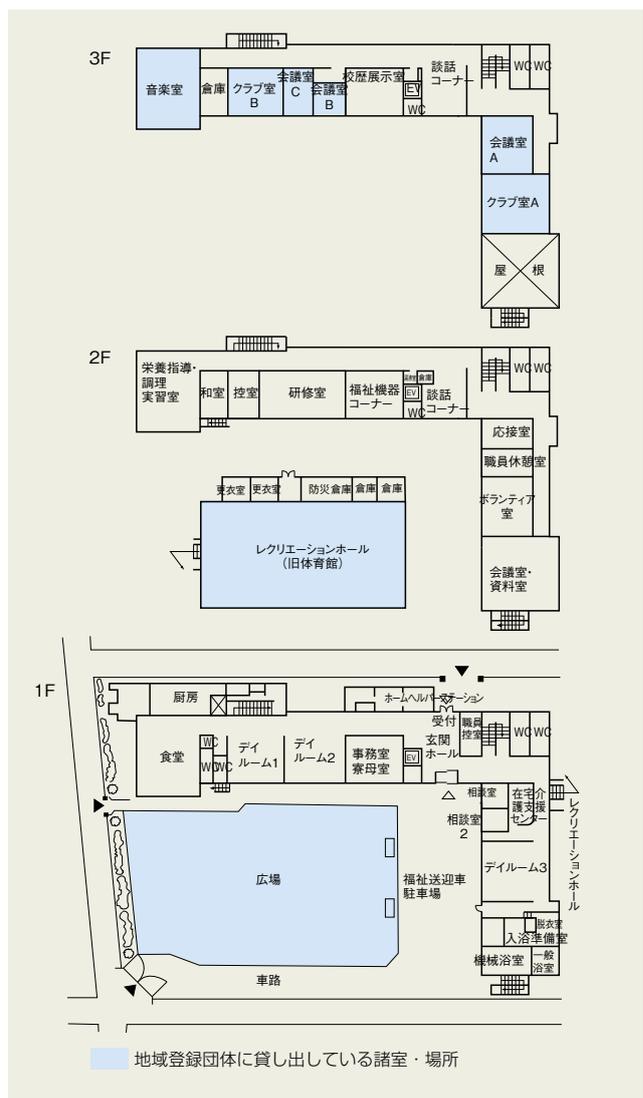
旧原宿中学校

■現在の使用状況：

1階のデイサービスセンター部分は民間会社(ダスキン)に委託し、2、3階のコミュニティ施設部分をサービス公社が運営・管理しています。コミュニティ施設は登録団体への貸室サービスも行っており、年間およそ3,500万円ほどの予算で運営されています。

2006年度より2年間の期限付きで2階部分を改修し、障がい福祉センターとして利用することになり、取材時点では2006年1月より改修工事が開始される予定となっていました(2008年度より現状復帰予定)。

| 登録団体の種類 | | 登録団体数 (2005年時点) |
|---------|-----------------------------------|--------------------|
| A登録団体 | コミュニティ委員会・神宮前地区町会連合会・福祉ボランティア団体など | 12 |
| B登録団体 | 主として神宮前地区に居住する者で構成する団体 | 54 |
| C登録団体 | 主として区内に在住する者で構成する団体 | 42 |
| D登録団体 | 主として区内に在学・在勤する者で構成する団体 | 17 |



ケアコミュニティ原宿の丘諸室配置図



1階は界壁の撤去(左)、浴室の改修(中)など比較的大きな改修を行いデイサービスセンターとして運用している給食室だった部分は現在、デイサービスセンター利用者の食事を作る厨房として機能している(右)



2、3階のコミュニティ施設は、主に内装の改修を行い、教室サイズをそのまま他の用途に変更している廊下の様子(左)、校歴展示室(中)、和室(右)



屋上プールをビオトープに転用。プールサイドは木のデッキや人工芝を敷いて居心地のよい空間をつくり出している。鍵を借りれば誰でも自由に入ることができる



一方の棟の屋上は菜園としてNPO団体が管理運営し、栽培指導などを行っている。取材時点では15枠の菜園中13枠分が利用されており、野菜などを栽培していた



バリアフリー対応とするために、エントランス周り、エレベーターの取り付け、トイレの改修が行われている

8 荒川区 西日暮里スタートアップオフィス 【廃校の転用事例】

■所在地：東京都荒川区

■建物概要：旧道灌山中学校

昭和38年4月開校(校舎は昭和40年代)

平成13年3月閉校

RC造4階建 延床面積：2,996㎡

(1～2F：1,376.32㎡)

改修工事費：7,600万円

■転用後施設概要：

1～2F スタートアップオフィス(NSO)

1階部分には共用スペースとオフィス6室、

2階はオフィス14室を設置(オフィスは全て30㎡)

3F 撮影用セットとして利用：別運営(観光振興課が管理)

4F 日本語学校へ貸出中(区の経理部門が管理)

体育館 地域開放施設(区の教育委員会が管理運営)

校庭 駐車場として民間委託(区の経理部門が管理)

体育館下及び周囲 駐輪場として貸出(区の土木部が管理)

■転用の経緯・目的・概要：

道灌山中学校は学年1クラス規模まで少子化が進み、平成13年に地域の4中学校の統廃合が行われた際、廃校となりました。そこで区の施設検討委員会により、新たにIT関連などの創業を目指す事業者に対し低廉(周辺物件の賃貸料相場に比べ約1/10)でオフィスを提供し、区内産業の活性化を図ることを目的として、道灌山中学校跡施設を創業支援施設として開設することが決定されました。

JR山手線と東京メトロ千代田線の西日暮里駅から徒歩3分という立地から、このオフィス環境が最大限に活用され、区内産業がより活性するよう創業5年未満の企業(もしくは個人)を対象とし、2年間の期間(1年まで更新可)を設けてオフィスの貸出を行っています。この施設の設置期間は平成13年10月よ



旧道灌山中学校 RC4階建ての校舎：うち1～2階を区で運営する西日暮里スタートアップオフィス(NSO)へ転用

り5年間となっており、その後の活用方法については区で検討を進めています。建物について、アスベスト撤去などは完了している一方、耐震診断の結果耐震性能が低いことがわかり、また建設時の補助金返済もまだ終わっていないため、今後の活用についてもこの点が課題となっています。

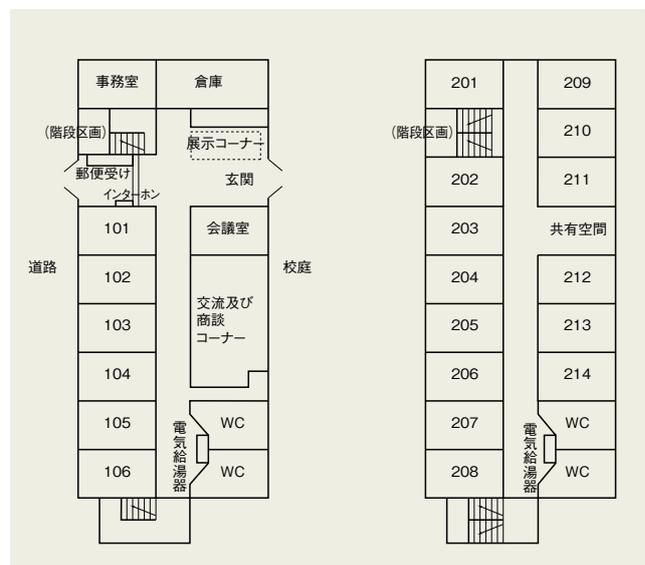
普通教室を半分に区切ったオフィスには空調、セキュリティー、光ファイバーによるネット環境を完備しており、入居企業からは、入居時の保証料、月毎の賃料、清掃費・共有部光熱費などの共益費を区が徴収しています。また、各室の光熱費は個別に各入居者が負担しています。

■現在の使用状況：

1F、2Fともオフィスは全て企業が入居しており、取材時点では募集は行っていませんでした。平成13年と16年の2期にわたり行われた入居企業募集時には、好立地条件、低額の賃料などからかなり高い倍率となりました。さらに本施設では、区内への企業の定着を推進させるために、入居企業に対してコーディネーター支援、区内の安価な物件探しのサポート、本施設共有部を利用できるなどの利点を提供しています。そうした取り組みの結果、実際の創業率が6割程度といわれる中、第1期の入居企業は10割の創業を果たし、そのうち約半数の企業は区内に定着しました。

もとの普通教室は半分に区切られて約30㎡のオフィスとして貸出、トイレや流しなどは改修せずそのまま利用しています。交流および商談コーナーは1階の技術教室だった部屋(90㎡)を転用し、入居者以外に地域住民にも開放しています。2階は14の賃貸オフィスの他、1オフィス分のオープンスペースを設け、自動販売機やソファを設置して企業間交流が可能な共有空間としています。

グラウンドは民間運営の駐車場として、体育館の下と前のスペースは駐輪場として利用されており、駅に近いという立地条件から、かなり利用率の高い施設となっています。



西日暮里スタートアップオフィス平面図



玄関・展示コーナー。玄関の正面は一般開放している体育館



交流・商談コーナー（元技術室）。入居企業の商談の他、地域住民も自由に利用できる空間として開放している



トイレ水回りは改修せずに学校当時のものをそのまま利用している



2階。中廊下式で両側にはオフィスが14室並んでいる



北側外壁に並ぶ室外機



半教室分のオフィス。内装を更新している企業もあるが、多くはそのままの状態でのオフィスとして利用している



2階の共用スペース。入居者の休憩・交流スペースとして利用されている



体育館の下（ピロティ）と周囲を駐輪場として利用



民間委託運営をしている駐車場（元校庭）