

学校跡地の活用アイデア募集 実施結果概要

1. 調査概要

(1) 調査の目的

町田市では、「町田市新たな学校づくり推進計画」に基づく市立小・中学校（以下、「学校」という。）の統合によって、2027年度末に閉校となる本町田小学校、町田第三小学校、南成瀬小学校（以下、「学校跡地」という。）について、活用に向けた検討を行っています。

学校跡地を含む低・未利用（予定）の市有財産は、「市有財産の戦略的活用に関する基本方針（以下、「基本方針」という。）」（資料1参照）に基づき、その活用を検討しています。

また、学校跡地の活用にあたっては、避難施設や地域の活動の場など、地域の実情に応じて様々な用途に活用されてきた経緯等を踏まえ、基本方針に加えて、「学校跡地の活用に関する基本的な考え方（資料2参照）」をもとに検討を進めているところです。

こうしたことを踏まえ、市民の貴重な財産である学校跡地を効果的に利活用するためには、地域に必要な避難施設等の機能を学校跡地で担いながらも、市民サービスの向上や安定的な財源確保の観点から、民間活力を導入する活用方法がないか、検討・整理する必要があります。

このことから、対象の学校跡地について、民間活力導入の可能性や市場性等を把握するため、民間事業者等の活用アイデアを募集しました。

なお、いただいたご提案は、2028年度以降の学校跡地活用に向けた検討の参考とさせていただきますが、学校跡地活用に関する事業者公募の条件等に必ずしも反映されるものではありません。また、アイデア募集への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 実施経過

内容	日程
実施要領の公表	2023年5月19日（金）
提案受付期間	2023年5月19日（金）～7月14日（金）
対話期間（希望者のみ実施）	2023年5月19日（金）～8月28日（月）

(3) 調査対象用地の概要

対象の学校跡地の基本情報は下記のとおりです（資料3も併せてご参照ください）。

①本町田小学校

学校名	本町田小学校				
所在地	本町田 2032				
敷地面積	約 17,509 m ²				
既存建物情報	建物名称	延床面積(m ²)	建築年度	構造区分	地上階数
	校舎 1	4,963	1977	RC	3
	校舎 2	1,127	1977	RC	3
	体育館	659	1978	S	2
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> 第二種中高層住居専用地域（市道町田 623 号線より 20mの範囲） 第一種中高層住居専用地域（その他） 				

	<ul style="list-style-type: none"> 容積率/建ぺい率：100%/50% 31m第一種高度地区 準防火地域 埋蔵文化財包蔵地
現況及び予定	<ul style="list-style-type: none"> 2027 年度までは既存の校舎を使用します。既存の校舎、体育館は2028 年度以降に市で解体予定です。
周辺施設等	<ul style="list-style-type: none"> 北側には町田木曽住宅、南側には戸建住宅があります。 近隣には、私立幼稚園、市立中学校、私立大学があります。 木曽山崎団地地区（UR 山崎団地と町田木曽住宅）には、市が所有する 4 つのグラウンド（木曽山崎グラウンド、緑ヶ丘グラウンド、本町田後田グラウンド、七国山小学校の学校開放）が立地しています。 町田木曽住宅内には、スーパーマーケットや商店街などがあります。
対象地周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には団地が立地しています。 <ul style="list-style-type: none"> UR 山崎団地（独立行政法人都市再生機構） 約 4,000 戸 町田木曽住宅（東京都住宅供給公社） 約 4,500 戸 高齢化が進んでいます。 周辺には公園などのみどりも多くあります。 近隣のバス停（山崎団地センター）から町田駅まではバスで13 分かかります。バスの本数は平日の日中で 1 時間に 7 本程度です。 最寄りのバス停（原田向）から町田駅まではバスで 15 分かかります。バスの本数は平日の日中で 1 時間に 1 本程度です。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 木曽山崎グラウンドには2031 年度に町田第三中学校と山崎中学校の新設統合校が開校予定です。 土砂災害の危険性がある場所があります。 がけの周辺には建築が制限されている場所があります。 整備にあたっては注意が必要な道路があります。 敷地の西側を通る町田 3・3・36 号線には多摩都市モノレールが整備される予定であり、モノレール駅も木曽山崎団地にて想定されています。

②町田第三小学校

学校名	町田第三小学校				
所在地	本町田 1212				
敷地面積	約 13,982 m ²				
既存建物情報	建物名称	延床面積(m ²)	建築年度	構造区分	地上階数
	校舎 1	1,447	1965	RC	3
	校舎 2	3,672	1970	RC	4
	体育館	809	1974	S	2
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 容積率/建ぺい率：80%/40% 第一種高度地区 防火・準防火地域 指定なし 埋蔵文化財包蔵地 				
現況及び予定	<ul style="list-style-type: none"> 2027 年度までは既存の校舎を使用します。既存の校舎、体育館は2028 年度以降に市で解体予定です。 				
周辺施設等	<ul style="list-style-type: none"> 近隣には、日向山公園をはじめとした複数の公園があります。 				
対象地周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には戸建住宅があります。 高齢化が進んでいます。 				

	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の北側と東側を恩田川が流れ、西に50メートルほど離れて鎌倉街道が南北に通っています。 農地や樹木などのみどりも多くあります。 最寄りのバス停（第三小学校前）から町田駅まではバスで13分かかります。バスの本数は平日の日中で1時間に5本程度です。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 接道状況があまりよくありません。 がけの周辺には建築が制限されている場所があります。 土砂災害の危険性がある場所です。

③南成瀬小学校

学校名	南成瀬小学校				
所在地	南成瀬 3-6				
敷地面積	約 16,228 m ²				
既存建物情報	建物名称	延床面積(m ²)	建築年度	構造区分	地上階数
	校舎 1	3,143	1980	RC	3
	校舎 2	2,290	1980	RC	3
	校舎+体育館	1,507	1980	RC	3
	給食棟	224	1974	RC	1
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 容積率/建ぺい率：100%/50% 第一種高度地区 防火・準防火地域 指定なし 				
現況及び予定	<ul style="list-style-type: none"> 2027 年度までは既存の校舎を使用します。既存の校舎、体育館は2028 年度以降に市で解体予定。 				
周辺施設等	<ul style="list-style-type: none"> 成瀬駅前にはスーパーマーケットや飲食店などがあります。 				
対象地周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には戸建住宅があります。 高齢化が進んでいます。 北側に恩田川、南側に JR 横浜線が通るエリアのちょうど中央に位置しています。 JR 横浜線成瀬駅まで徒歩圏内です。 				
その他	<ul style="list-style-type: none"> 接道状況がよい敷地です。 一部に敷地外との高低差があります。 				

(4) 前提条件

アイデア募集の前提条件を示します。

- ① 学校跡地の活用開始時期は、2029 年度以降とします。但し、既存建物の活用を希望する場合は、2028 年度以降とします。
- ② 既存建物は、原則として 2028 年度に市が解体します。但し、既存建物の活用を希望する場合は除きます。
- ③ 提案の実現にあたって、原則として市の予算措置は前提としません。ただし、学校跡地の貸付・売却等により見込まれる市の歳入と相殺され、実質的な市の財政的負担が発生しないことが見込まれる場合は除きます。
- ④ 提案の内容は、基本方針及び「学校跡地の活用に関する基本的な考え方」の内容を踏まえたものとしてください。
- ⑤ 提案の実現にあたって、都市計画等による制限や接道等の条件に関する緩和（例：用途

地域の変更)等が必要な場合は、提案の実現にあたって市へ求めることとして、併せてご提案ください。

(5) 参加事業者

19 社 (設計・建設系: 3 社、小売系: 4 社、教育・福祉系: 7 社、
その他: 5 社)

2. 活用アイデア募集結果

本調査における活用アイデアの概要は次のとおりです。

(1) 学校跡地の活用アイデア

①本町田小学校

- ・賃貸住宅を中心とし、交流スペース(広場)等を複合化した施設
- ・高齢者・障がい者施設を軸とした地域に開かれた多世代交流拠点
- ・訪問看護ステーション、デイサービス、地域交流・イベントスペース等の複合施設
- ・既存の校舎等の建物の利活用した、商業を中心とした市民コミュニティの場を構築できる可能性がある施設
- ・公園と商業施設の複合化
- ・スーパーマーケットを核とした複合商業施設
- ・スーパー等の商業施設を中心とした生活利便施設
- ・既存校舎棟の教室等を活用した習い事、コワーキングスペース・シェアオフィス、セミナースペース等
- ・既存校舎棟の教室等を活用した在日外国人の日本語教室
- ・既存の体育館やグラウンドを使った主に子ども対象の体操教室
- ・既存校舎等を活用した公民連携による特色ある私立学校
- ・既存の校舎棟を活用した宿泊施設及び既存のグラウンドを活用したスポーツ施設
- ・キャンプ・幅広い年齢層を対象とした体験活動(日帰り、宿泊)、ポニーを初めとする動物と触れ合うことのできる施設、各種イベント等

②町田第三小学校

- ・賃貸住宅を中心とし、交流スペース(広場)等を複合化した施設
- ・学校施設を改修した老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅
- ・既存校舎棟の教室等を活用した習い事、コワーキングスペース・シェアオフィス、セミナースペース等
- ・既存の体育館やグラウンドを使った主に子ども対象の体操教室

③南成瀬小学校

- ・賃貸住宅を中心とし、交流スペース(広場)等を複合化した施設
- ・既存の校舎等の建物の利活用した、商業を中心とした市民コミュニティの場を構築できる可能性がある施設

- ・公園と商業施設の複合化
- ・スーパーマーケットを核とした複合商業施設
- ・既存の校舎、体育館、グラウンド等を活用スポーツ教室、放課後児童預かりサービス、部活動の支援、クラブ活動等の健康促進・多世代交流施設
- ・既存校舎棟の教室等を活用した習い事、コワーキングスペース・シェアオフィス、セミナースペース等
- ・既存の体育館やグラウンドを使った主に子ども対象の体操教室
- ・既存の校舎棟を活用した宿泊施設及び既存のグラウンドを活用したスポーツ施設

④活用を希望する学校の指定なし

- ・スーパーマーケットを核とした複合商業施設
- ・学びの拠点、自然体験施設、農業・農園プロジェクト、宿泊施設、アクティビティ施設、イベント会場、アート・クリエイティブスペースなど

(2) 非常時に避難施設等の防災機能を担うことができる民間サービス等のアイデア

- ・宿泊施設として活用する場合は、災害時に避難施設機能も担うことができると考える。
- ・商業施設として活用する場合は、災害時のトイレや駐車場等の開放、受水槽や非常用発電装置、かまどベンチ等の設置、食糧等の提供などが考えられる。
- ・当グループの商業施設を誘致することで、災害時の避難施設機能のほか、平時に防災訓練を行う等、啓発活動もできる。地域の方の避難受け入れ等に関して町田市と防災協定を締結するなどして、地域防災にも貢献できると考える。

(3) 対象学校跡地の事業性

①本町田小学校

- ・本町田小学校が最も事業性が高いと考える。
- ・特に本町田小学校については、道路付けの条件も良く、事業性が高いと考える。
- ・本町田小学校は、道路付けが良く、多摩都市モノレールの延伸を考えると最もポテンシャルが高いと考える。

②町田第三小学校

- ・町田第三小学校は、道路付けが悪く活用しにくい。大きな道路に近接しているよりも、少し奥まったところの方が配置しやすいような福祉サービスなどでの活用が考えられる。
- ・町田第三小学校は道路付けや地形が悪く、足元需要を中心としたスーパーマーケットなどの商業施設は難しいと思う。道路付けについて行政側で対策を施してもらえれば、レジャー施設や緑に囲まれたおしゃれなカフェなど、広域エリアから目的を持って来るような集客機能の可能性はある。

③南成瀬小学校

- ・南成瀬小学校は、成瀬駅から近く地形も良いが、周辺を住宅地に囲われており、商業施設の誘致は難しい。
- ・南成瀬小学校は成瀬駅から近く立地は良いが周辺一帯が一戸建ての密集した住宅街エリアと

なっていること、四方を道路に囲われており道路付けは良いが道路の幅員がさほど広くないことなどから、周辺環境への影響が懸念される。

- ・南成瀬小学校は、用途変更や周辺環境への配慮等の課題があると捉えているが、用途緩和が実現できれば商業施設を含めた施設整備を検討できる。

(4) 事業手法

- ・定期借地権方式を想定。
- ・定期借地権契約を想定。
- ・耐震補強の必要がなければ、既存建物の一部を利活用するなど定期建物賃貸借契約や定期借地権方式が想定される。
- ・定期借地権方式等で市から土地を借上げ、整備・運営することを想定。事業内容の公益性を考慮し、借地料は無償または低廉な水準としてほしい。
- ・定期借地権方式を想定。提案事業の公益性を考慮していただき、低廉な借地料水準としていただけるとありがたい。
- ・事業用定期借地権方式を想定。
- ・一般定期借地権方式等を想定。
- ・土地建物の無償貸与を希望する。
- ・土地建物の無償貸与を受け、安定的財源として市の委託事業等を受託することを希望する。
- ・テナント入居による賃貸借。時間借りでもよいが、その場合備品等の保管場所があると良い。
- ・テナント入居による賃貸借。事業内容の公益性を評価した低廉な賃料水準を希望。

(5) 事業期間

- ・民間収益施設のサービス提供開始時期から起算して最低 20 年間。
- ・サービス提供開始を起点として 30 年間ぐらいはあるとやりやすい。
- ・30～50 年間程度の事業期間を希望する。
- ・50 年以上を希望する。
- ・事業期間は長い方が安定的であると考えている。
- ・特に事業期間に限定はない。

(6) 活用の条件や市への意見・要望等

- ・既存の校舎等の建物は解体撤去のうえ更地で提供していただくことを想定。
- ・本町田小学校は、前面道路に沿うように校舎や体育館などの建物が建っており、駐車場の動線を確保しにくいので、敷地は更地引渡しを希望する。
- ・既存の体育館やグラウンドを利用したい。
- ・CO2 削減、SDGs などの視点から、学校の既存校舎棟などは、そのまま利活用できれば利活用することも考えられる。また、プレハブ校舎を残した場合の利活用も考えられる。
- ・学校跡地を更地にせず利活用する場合、市が既存解体費として想定していた予算を改修等に充てることができると良い。
- ・既存建物の解体撤去費用を既存建物の利活用に掛かる費用に回していただき、町田市と官民連携事業として一緒に取り組めれば有難い。

- ・町田第三小学校の場合、道路付けが悪いので、道路の引き込みなどについて、市に協力をお願いしたい。
- ・健康づくり、ウェルビーイング、防災拠点、少子高齢化、教育 ICT・メタバース、地域包括ケア・介護・訪看、脱炭素といったキーワードから、コンセプトを整理し、広大な学校跡地の複合的な活用を検討すべき。環境、防災の観点からは、電気自動車の充電設備付き駐車場兼防災時の電源としての活用の可能性も考えられる。
- ・複合型商業施設を設置する場合、第二種住居地域以上の用途緩和が必要である。
- ・3校の耐震補強工事の年月日を開示してほしい。
- ・今後、事業を具体化していく中では、サウンディング型市場調査の参加事業者などの情報を開示してもらえるとありがたい。
- ・学校跡地の活用に市内事業者が参画しやすいような配慮があるとありがたい。