

## 資料2 土地活用・施設整備事例

### (1) 全国の学校跡地活用事例（代表的な事例）

#### 学校跡地活用事例（主な事例）

事例名称	旧学校名	所在地	整備年次	主な機能	既存校舎の扱い	備考(事業手法・施設概要や位置付け)
京橋プラザ	京橋小学校	中央区	1999	区民館+住宅	取り壊し 新築	都市基盤整備公団が整備、完成後区が施設を買い取り管理運営(一部再委託)
十思スクエア	十思スクエア	中央区	1999	高齢者福祉施設	既存改修	公設公営(一部再委託)・地主から建物保存要請がありそのまま活用
リハポート明石町	第二中学校	中央区	2004	高齢者福祉施設+住宅	取り壊し 新築	都市基盤整備公団が整備、住宅は70年定期借地・住宅以外は公営
サン・サン赤坂	氷川小学校	港区	2003	高齢者福祉施設	既存改修	公設民営・S60新築のため補助金関係で解体できず改修と増築・特養の他デイケア、児童館
東京インターナショナルスクール 港区インキュベーションセンター	南海小学校	港区	2004	学校+創造支援施設	暫定利用	地域振興整備公団が整備・運営(所有は区)・学校は民間委託
新宿ファーストウエストビル	淀橋第二小学校	新宿区	2003	オフィス	取り壊し 新築	公設民営(安田信託銀行に土地信託)・12.9億円/年の信託支援が区に入る
デンマークイン新宿	牛込原町小学校	新宿区	2003	高齢者福祉施設 +児童福祉施設	取り壊し 新築	民設民営(定期借地権)・事業公募プロポーザル実施・区は売却に抵抗があった
ケアコミュニティ原宿の丘	原宿中学校	渋谷区	1999	高齢者福祉施設	既存改修	公設民営(一部公営)・第1種中高地域であり高層利用不可・屋上ピオトープ
南池袋三丁目地区福祉基盤等整備事業	雑司ヶ谷小学校	豊島区	2005	高齢者福祉施設+住宅	取り壊し 新築	民設民営(定期借地権)
公園・広場等と住宅、高齢者や子育て支援機能等を持った複合施設	出石小学校	岡山市		公園+高齢者福祉施設+住宅	取り壊し 新築	定期借地・民間活用型事業プロポーザル
西日暮里スタートアップ・オフィス	道灌山中学校	荒川区		創造支援施設	暫定利用	区内企業交流・IT化支援・地域産業活性化・ベンチャー育成
北野工房のまち	北野小学校	神戸市	1998	地場産業振興施設	既存改修	市・住民・民間企業協働によるチャレンジショップ的位置づけ
網小医院	網長小学校	宮城県牡鹿町		医院+福祉施設	既存改修	島の分院・町から無償貸与・当初半分を医院・軌道に乗った後残りを福祉施設
こどもみらい館	竹間小学校	京都市	1999	子育て支援施設	取り壊し 新築	子育てに関するあらゆる情報を発信する支援中核施設
京都芸術センター	明倫小学校	京都市	2000	文化芸術施設	既存改修	伝統文化を活かし、様々な芸術の集う施設・豊かな都市を再生させる場として構想
京都市学校歴史博物館	開知小学校	京都市	1998	博物館	既存改修	京都の教育と学校の歴史紹介・教材や学校文化財の展示
ヒューマンプラザ	竹芝小学校	港区		障害保健福祉施設+住宅	取り壊し 新築	障害者やその家族の保健福祉増進と自立支援
みなとNPOハウス	三河台中学校	港区		NPO活動拠点施設	暫定利用	教室をNPO活動拠点として貸与・運営は一部NPO
台東デザイナーズビレッジ	小島小学校	台東区		文化芸術施設	暫定利用	産業芸術文化生涯学習振興の地域活性化拠点施設・早大研究所や芸大アトリエ入居

(2) 特徴ある公共施設事例

特徴ある公共施設事例

分野・性格	施設種類	概要	事例	
成長15分野関連(厚生労働省、経済産業省の指定する成長15分野関連より)				
医療・高齢者福祉	クリニックビル	異なった診療科目の診療所が複数入居する賃貸施設	クリニックビル牛久(茨城県牛久市) 高知メディカルプラザ(高知県高知市)	
	高齢者向け優良賃貸住宅	60歳以上の自立した生活を営める高齢者を対象とした公的賃貸住宅	守山やすらぎの家(滋賀県守山市) メゾン・デュモンド(山形県米沢市)	
	有料老人ホーム	食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設	サン・オークス倉敷(岡山県倉敷市) サン・ソフィア新潟(新潟県新潟市)	
	ケア付きマンション	介護サービスを備えた民間の集合住宅	悠楓園(栃木県佐野市) メディカル権堂(長野県長野市)	
	生活支援ハウス (高齢者生活福祉センター)	自立可能だが、自宅での生活に不安のある高齢者に住宅・交流・介護を提供	粹いき・金華の元気館(岐阜県岐阜市) 七尾苑(島根県益田市)	
	デイサービスセンター	介護度の低い高齢者が通所して日中過ごす施設	本町デイサービスセンター 濱田屋(香川県坂出市) 宅幼老所陽だまり(静岡県富士市)	
	グループホーム	認知症状を持つ高齢者のための小規模な居住系施設	グループホーム明香苑(山口県周南市) グループホーム陽だまり(群馬県前橋市)	
	メディカル・フィットネス	医師の処方箋のもとで運動療法を行う施設	アンタレススポーツクラブ(栃木県足利市) 医療法人アクアクリニック伊賀(三重県上野市)	
	子育て支援	子育て支援センター	子育ての不安に対する児童相談・情報の提供を行う施設	子供劇場和歌山県センター「キッズステーション」(和歌山県和歌山市) 松江市子育て支援センター(島根県松江市)
		ファミリー・サポートセンター	育児援助を受けたい人と援助をしたい人を会員とする地域の子育て支援システム	天童ファミリー・サポート・センター(山形県天童市) 大分市ファミリー・サポート・センター(大分県大分市)
その他	コミュニティビジネス	コミュニティの社会性とビジネスの経済性を備えた地域密着型の事業	岩手県 まちおこし探偵団(商工会議所)	
	マルチメディア機能施設	幅広い年齢層の人々が情報通信に気軽に接する窓口	サーラ・デ・うすき(大分県臼杵市) 塩尻情報プラザ(長野県塩尻市)	
	エコステーション	商店などの軒先や空き店舗に空き缶などの回収機を設置	いいやまエコステーション(長野県飯山市) 大月商店街協同組合エコステーション(山梨県大月市)	
その他の分野				
公共・公益	合同庁舎	施設の老朽化等による立替時に効率的な整備観点から集合化して建設	旭川地方合同庁舎(旭川シビックコア地区・北海道旭川市) 鶴岡合同庁舎(山形県鶴岡市)	
	駐輪場・自転車利用システム	駐輪施設の整備、ネットワーク化による自転車利便性の高い市街地形成システム	せせらぎレンタサイクル(静岡県三島市) 福島市自転車利用環境総合整備事業(福島県福島市)	
	駐車場	市街地機能を維持・増進していくための需要に応じた駐車場整備	万代シティ駐車場(新潟県新潟市) リパーク(全国)	
	都市観光拠点施設	来訪者が地域の様々な情報を入手するための施設、NPOや地域商店との連携	まちなか観光拠点施設「平成大野屋」(福井県大野市) 長野市観光情報センター(長野県長野市)	
	サテライトキャンパス	郊外部や地方に立地する大学が社会人教育などを行う拠点として都市の中心部に設置	金沢大学サテライト・プラザ(石川県金沢市) 新潟大学新潟駅前南キャンパスCLLIC(新潟県新潟市)	
	テレワークセンター、 ビジネスインキュベーション施設	高度な情報通信環境を備えた共同利用型施設、ベンチャー・貸しオフィスなどの対応支援	IWAZAWAサテライトオフィス(北海道岩見沢市) 会津若松ビジネスインキュベーションセンター1号館(福島県会津若松市)	

### (3) 事例の紹介

(1)(2) で取り上げた事例を含め、港区での展開が考えられる施設を特筆すべき事例として取り上げる。これらはいくまで参考とする事例であり、具体的な導入検討は行っていない。

#### Ex) 新京橋プラザ（中央区）



##### 公園・区民館（住宅）

中央公園と一体整備され、中心地のシンボルとして期待される施設。会議室やイベント会場に利用できる企画展示、一般展示コーナーがあり、文化交流などの場となる施設。

#### Ex) 京都市学校歴史博物館（京都市）



##### 学校の歴史を紹介するミュージアム

京都の教育と学校の歴史を、教科書、教具・教材や古文書などの歴史資料により展示するとともに、学校ゆかりの作家から母校に寄贈された美術工芸品等を展示する全国に例を見ない施設。

#### Ex) 国際子ども図書館（台東区）



##### 児童書専門図書館

わが国初の国立の児童書専門図書館であり、国内外の児童書や専門書を取り扱う。子どもと本の出会いの場を創出・支援する施設。

#### Ex) こどもみらい館（京都市）



##### 子育て支援施設・幼稚園

子育てに関するあらゆる相談に応じ、情報を発信する子育て支援の中核施設。子供の遊び場の他、子育て関連の図書館、研修室や研究室なども備える施設。

**Ex) アンタレススポーツクラブ（足利市）**



**メディカルフィットネス施設**

医師の処方箋のもとで運動療法を行う施設。民設民営の施設であるが医療機関と連携したスポーツクラブであり、公共性が高い。600～800人/日の利用がある。登録文化財に指定された建物を改修して活用している。

**Ex) アクティブシニアセンター（海外）**



**高齢者健康増進・自己啓発施設**

高齢者の健康増進を目的とし、体力増進だけでなく、自己啓発・趣味・娯楽など、様々なプログラムを設けて、高齢者の生きがい探しやコミュニケーションの形成を行う施設。老人ホームとは異なり、社会貢献なども視野に入れる。パッケージとしての施設は国内では見られない。

**Ex) サン・サン赤坂（港区）**



**特別養護老人ホーム・デイケアセンター・児童館**

高齢者と子供たちの交流を目的とした地域福祉拠点の形成を図る。S60 新築のため解体せずに改修・増築。他にも様々な機能を複合して、総合交流拠点としての整備も考えられる。

**Ex) クリニックビル牛久（牛久市）**



**単科医院・クリニック複合施設**

各種専門医院・クリニックを集合させた施設。1箇所に集めることで利用者の利用円滑化や利便性の向上、医療機関への開業サポート及び連携サポートなどの大病院にないメリットを享受できる。他の施設との一体利用も考えられる。

**Ex) アクロス福岡（福岡市）**



シンフォニーホール、交流ギャラリー、国際会議場、民間オフィスなど

官民による複合施設。特徴的な建築意匠と共に都市拠点となっている施設である。

**Ex) 吉祥寺シアター（武蔵野市）**



小劇場、シアター、交流施設

芸術文化の振興を図るため、舞台芸術の創造、普及及び発信の拠点施設。演劇やダンスを中心とした優れた舞台芸術の鑑賞の機会を提供するとともに、舞台芸術活動を通じた市民や劇団の創造や交流の場として地域の活性化を図り新たな魅力を生みだす。

**Ex) せんだいメディアテーク（仙台市）**



図書館・シアター・ギャラリー  
メディアに関する複合施設

美術や映像文化の活動拠点であり、図書館・シアターを有する公共施設。映像鑑賞だけでなくスタジオやワークショップを提供する。斬新な建築が相乗となり仙台の一大拠点となっている。

**Ex) 私のしごと館（京都市）**



職業紹介・教育・異世代交流複合施設

子どもや若い人を対象として様々な職業に関する体験の機会や情報を提供し、必要な相談・援助等を行う施設。施設の運営面などの課題も取り上げられるが、先端技術の積極的紹介や修学旅行ルートとの連携など、取り組みが充実している。

Ex) 京都芸術センター（京都市）



文化芸術施設

京都における芸術振興の拠点施設。歴史的建造物（明倫小学校）を活用（改修）し、伝統文化と現在の芸術・産業の融合を図る。芸術家の創作活動支援や情報発信、国内外の交流の場として活用している。

### 資料3 区外公有地の概況

(区外公有地 - 1)

## 旧仙石みなと荘

【所在地】神奈川県足柄下郡箱根町字大原 817 番 360  
 【用地面積】 6,635 m<sup>2</sup>  
 【延床面積】 2,956 m<sup>2</sup>  
 【用途地域】 第二種低層住居専用地域  
 【建ぺい率 / 容積率】 40% / 80%  
 【その他】 第2種観光地区 (旅館・ホテル緩和)  
 【建物の現状】 区内で発掘された埋蔵物の収蔵庫  
 【活用期間】 昭和 41 (1966) 年 ~ 平成 10 (1998) 年

#### 敷地概要・周辺の状況

- ・箱根町仙石原地域の湿生花園の南側、湿生花園から台ヶ岳に登る山腹に位置する。
- ・敷地は緩やかな北側斜面であり、周囲には山荘が集積する。
- ・敷地及び建物からは仙石原地域が一望でき、眺めの良い位置である。
- ・公共交通によるアクセスは、箱根登山バスにより小田原駅より 50 分、箱根湯本駅より 35 分であり台ヶ岳バス停下車である。



施設全景



施設への入口と最寄のバス停



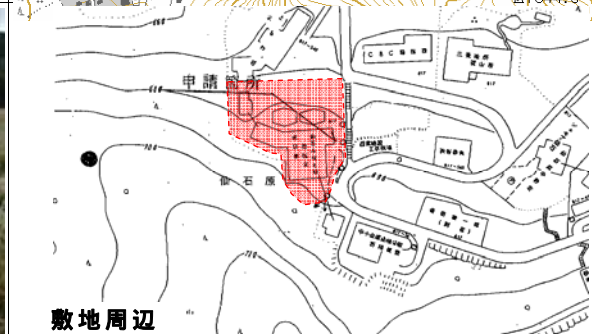
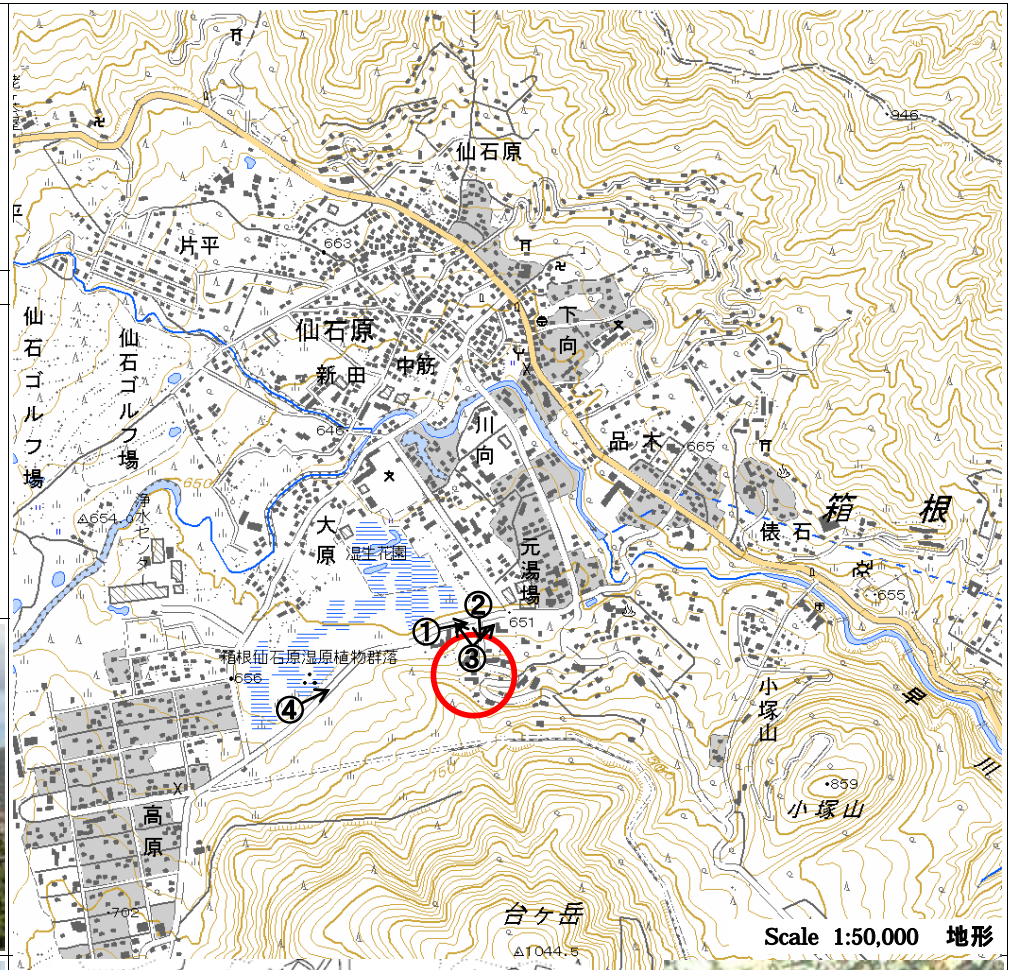
施設から仙石原を一望する



施設へ続く道



施設近隣にあるススキ原野





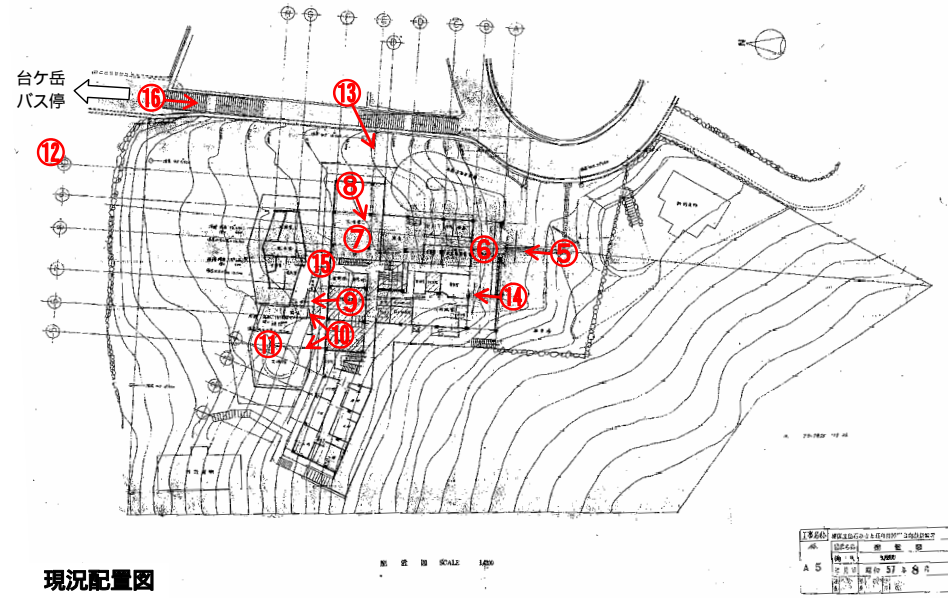
建物入口



エントランスホール



眺めの良い食堂



立面（傾斜地に立地している）



外壁



眺めの良い宿泊室



浴室



天井の様子



仙石原を一望できる屋上



屋上からの眺め



施設に隣接するリニューアル中の物件



施設へ続く階段







学校棟入口



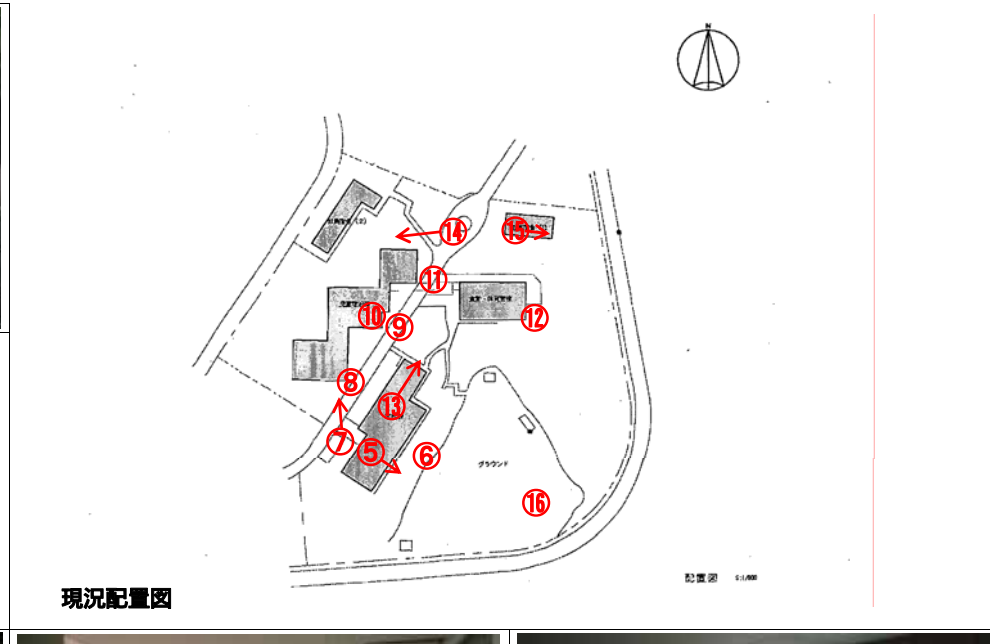
学校棟内部



生徒宿泊棟



生徒宿泊棟内部



現況配置図



宿泊室前の居間空間



浴室



宿泊室



体育室



敷地内を通る道路



職員宿舎(1)



職員宿舎(2)



グラウンドと周り

(区外公有地 - 2)

# 旧伊豆健康学園

【所在地】静岡県伊東市八幡野字磯道 1031 番地 28  
 【用地面積】 18,673 ㎡  
 【延床面積】 5,015 ㎡  
 【用途地域】 未指定 (都市計画区域内)  
 【建ぺい率 / 容積率】 60% / 200%  
 【その他】 高さ (斜線等) に関する制限あり  
 【建物の現状】 使用されていない  
 【活用期間】 昭和 54 (1979) 年 ~ 平成 13 (2001) 年

## 敷地概要・周辺の状況

- ・伊豆急行鉄道城ヶ崎海岸駅及び伊豆高原駅から連絡する位置にあり、相模灘に向かって緩やかに傾斜する丘陵地に位置する。
- ・周囲は別荘や企業保養所等の低層建物が立ち並び、緑があふれる静かな別荘地である。
- ・近隣の海岸は断崖絶壁であり、ダイビングや釣り客でにぎわう。雄大な景色が楽しめる。
- ・近隣に墨田区・足立区の保養所が立地する。



施設全景



施設への入口



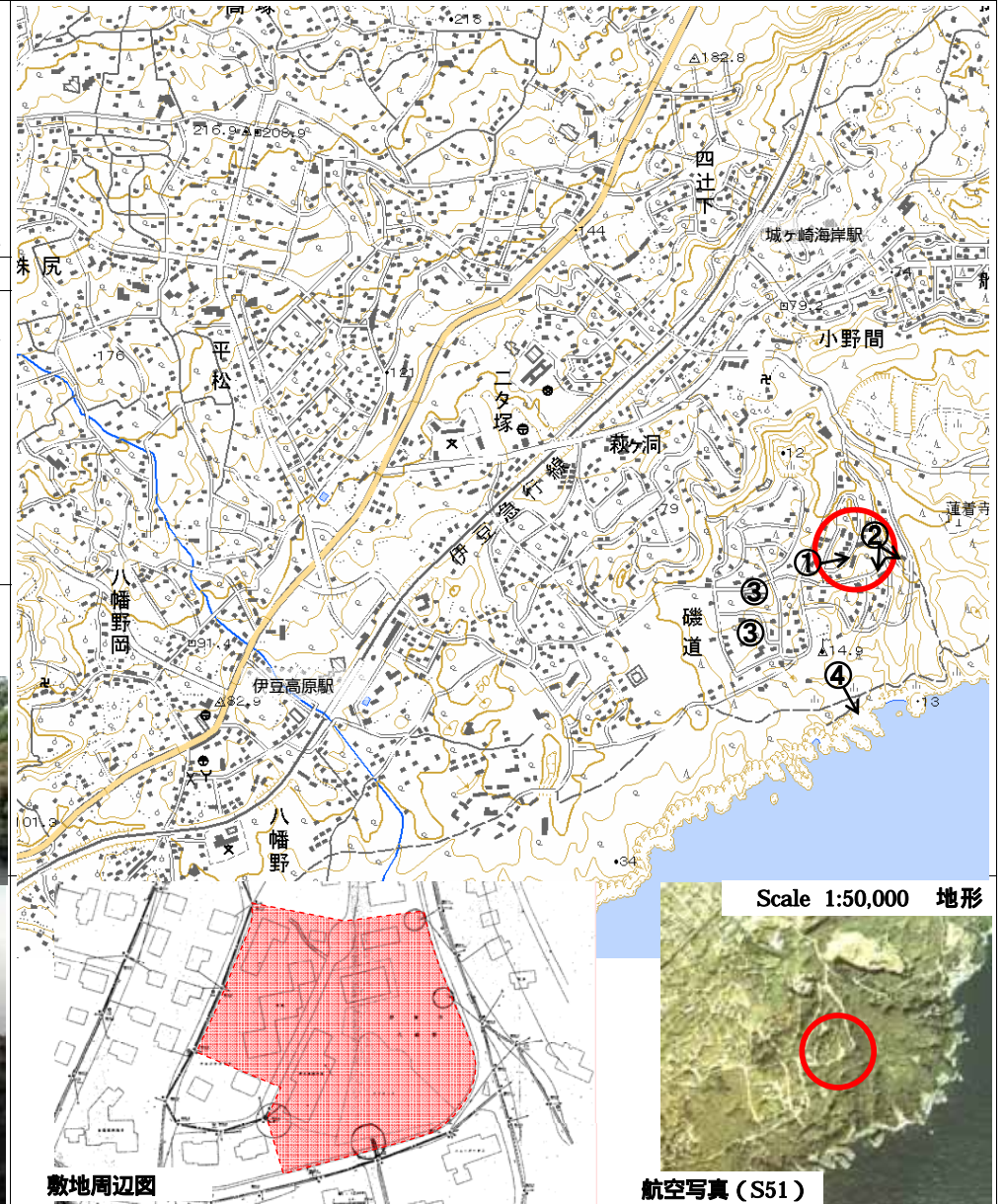
施設から水平線を望め



周辺の保養所  
(上: 足立区)  
(下: 墨田区)



施設近隣の海岸の様子



(区外公有地 - 3)

### 旧小諸高原学園

【所在地】長野県小諸市甲 4717 番地  
 【用地面積】 43,542 m<sup>2</sup>  
 【延床面積】 4,525 m<sup>2</sup>  
 【用途地域】 未指定 (都市計画区域内)  
 【建ぺい率 / 容積率】 60% / 100%  
 【建物の現状】 使用されていない  
 【活用期間】 昭和 41 (1966) 年 ~ 平成 15 (2003) 年

#### 敷地概要・周辺の状況

- ・小諸駅北東部約 3km の緩斜面に位置し、周囲を林地・畑地に囲まれている。
- ・敷地は緩やかな南側斜面であり小諸市を見渡す眺望が楽しめる。
- ・周囲には農家が点在するほか、国立療養所などの施設がある。
- ・敷地内には宿泊・学校施設、体育館やグラウンドなどの運動施設のほか、林地環境を活かしたバーベキュー場やキャンプ場などもある。



施設全景



屋上から小諸市街地を望む



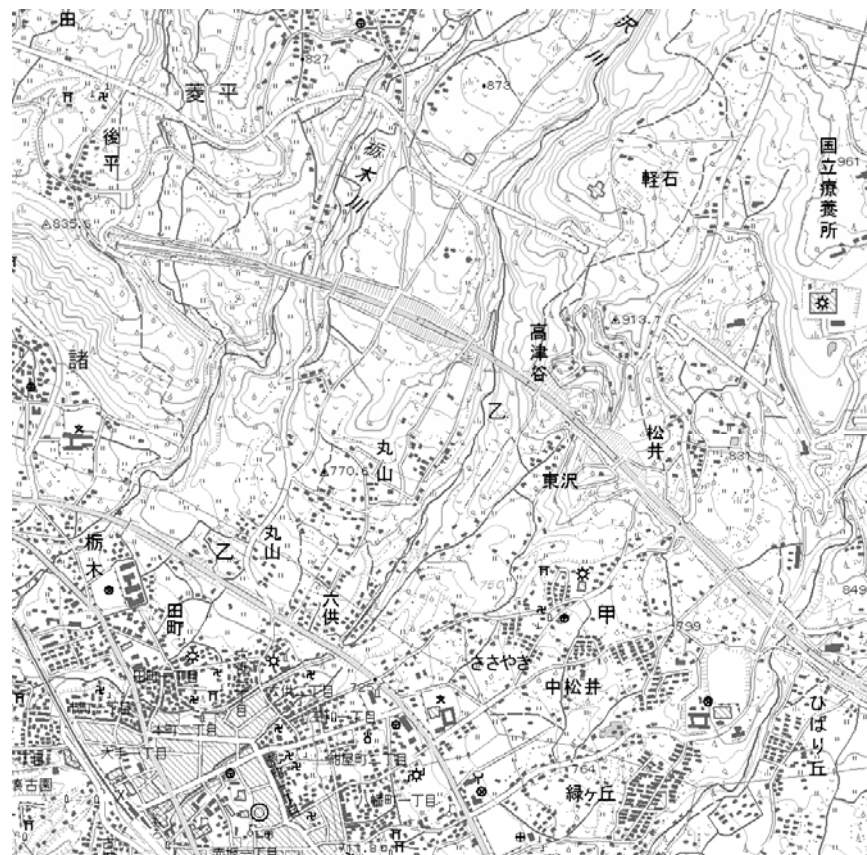
敷地周囲の道



敷地内から浅間山を望む



周辺の様子



Scale 1:50,000 地形図



敷地周辺図



航空写真 (S50)



建物入口



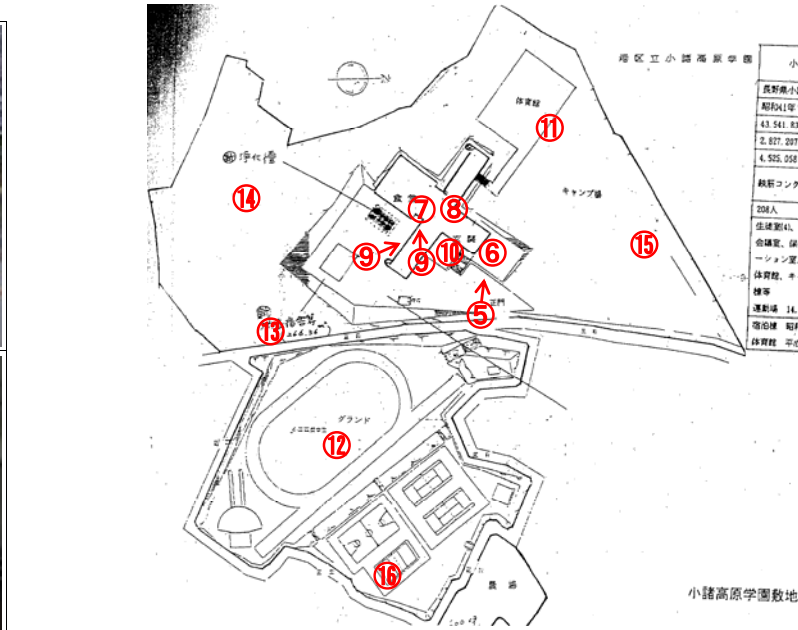
エントランスホール



眺めの良い食堂



大教室(会議室)



現況配置図



ファサード



体育館



コテージ(所長宿泊棟)



屋外ステージ



キャンプ場



宿泊室



グラウンド



屋外バスケットコート

## 資料4 港区土地活用方針検討委員会で検討された意見

### 公有地活用の基本的な考え方

高齢化や少子化などの社会背景を視野に入れるとともに、緑の創出や良好な環境の創出など公有地活用にあたっての全体を貫く視点を示していきたい。

緑や防災を共通コンセプトとして、整備する施設にそのような機能を付加していくことが重要と考える。

### 地域の特性や地域のまちづくりに資する活用

子ども達や地域の人たちの生活に根付いた、例えば公園などの生活風景を創り出すような施設の充実が必要である。

周辺の住民が集まる場や在勤者の息抜き場、また子どもや家族が集える公園としての活用など、都市の中の理想的な空間としての視点も重視していきたい。

### 新たなコミュニティ形成に資する活用

国際性豊かな港区の特性を踏まえ、用地の活用においてもグローバルな視点を重視すべきである。外国人が観光や仕事で来たときにわかりやすいサイン表示は港区の特色となる。一方、地域の方々の意見を生かしたローカルな視点も重要である。この2つを融合させた概念、いわばグローバルな視点を踏まえる必要がある。

退職期を迎える元気な高齢者を対象に、区が活動や学習、資格取得などができる機会を提供し、まちづくりのリーダーを育成することができるような活用を考えるべきである。

### 多様性に富んだ人が集まる港区の特性に対応した活用

港区は、外国人や多くの在勤者が集まる街である。こうした多様な人々にも配慮した活用を考える必要がある。

公有地の活用にあたっては、少子高齢化対策などとともに、区外からの来街者にも配慮した活用を視野に入れる必要がある。

都市の中における自然と人間の共生の視点が重要である。緑が豊かであることなど、働く人にとっても、誇れるまちという印象を打ち出す必要があるのではないか。

少子高齢化への対応だけでなく、在勤者も視野に入れるなど、港区らしさを打ち出すことも重要と考える。

### 都市環境の質の向上に資する活用

区内にはヒートアイランド現象が著しい場所もあり、こうした地域こそ環境のマイナス面を変えていく必要があるのではないかと思う。

緑化などの視点も重要であり、民間では出来ないことだからこそ、区がかかわる必要がある。

人が主役であるということを基本に、ヒューマンな視点や住む人の快適性という視点を盛り込んでほしい。

低層で良好な環境の住居系地域には、現状を維持する方向で規制をかけるなど、超高層ビルの建設などについては、メリハリをもった施策を展開していく必要がある。

### 安全・安心なまちづくり、防災性の向上に資する活用

災害時は防災拠点として機能し、また普段は一般の人が安らぎを求める緑の場所として機能するなど、都心においても人間的な営みを持てる環境づくりに配慮する必要がある。

災害への準備や災害時におけるネットワーク機能を確保できるような活用が重要である。

地震だけではなく、大雨による水害被害を受ける地区もある。防災機能や雨水貯留機能が地下にあり、上部は憩いの場として活用するなど、災害時も視野に入れた対応が重要である。

### 港区らしい魅力ある景観の形成、歴史・文化に配慮した活用

施設整備にあたっては、港区らしい、魅力的で温もりのある建物デザインにも配慮したい。また、デザイン性ばかりでなく、緑を植えていくなど景観の形成に配慮した活用も重要である。

地域に受け継がれてきたものを継承していくことも重要である。例えば、鳥居坂グラウンドなどは、跡地を活用する上で、レンガの塀を残した活用などできないか。

古くから屋敷街や寺町であった地域では、過去から受け継がれてきた歴史や文化にも配慮した活用を考える必要がある。

### 将来の需要に備えた長期的な視点からの活用

跡地ありきで施設整備を行うのではなく、地域や区全体の需要に応じた土地利用展開を図ることが重要である。土地は、必要に応じて本来の目的に最も即した形で活用できるように、用地の交換や都市基盤整備のための活用を行うなど、中長期的な視点で活用していくべきである。

### 地域特性に応じた公有地の活用の考え方

#### 芝地域

人口減少が著しい地域では、地域の特性や課題に対応する活用策を議論する必要がある。

オフィスビルが多い地域であることから、在勤者が安心して働くための環境づくりにも貢献できるような活用も考える必要がある。

場所によっては老朽化したビルも多い。災害時は防災拠点として機能し、また普段は一般の人が安らぎを求める緑の場所として機能するなど、都心においても人間的な営みを持てる環境づくりに配慮する必要がある。

#### 麻布地域

地域の特性を踏まえると、施設整備にあたっては高齢者の憩いのスペースの確保という視点も必要である。また、施設の運営面においては、高齢者の活躍の場や活動の場を生み出すこともあわせて考えていくことが重要である。

麻布には数多くの外国人が住んでいると思うが、有栖川公園で日本の子どもと外国人の子どもが遊んでいる姿を見ない。中央区の浜町公園では、外国人と日本人の子どもの交流があり、そのような交流を進める役割を担う人がいる。施設整備にあたってはそのような人材育成という視点も重要ではないか。

国が処分を予定している自治大学校等跡地は、都心の中でも非常に環境に恵まれた場所であるという認識のもとに活用すべきである。

博物館やミュージアムという機能を持つ施設の整備にあたっては、周辺の緑を生かしたデザインを建築に生かす必要があるのではないか。

港区の歴史や街並みについて展示し、地域の交流を進めるためのワークショップも開催できるような施設も必要ではないか。

少子・高齢化ということでは、子育て支援施設や高齢者施設が必要である。高齢者の施設では欧米にあるようなアクティブシニアセンターというような発想も必要ではないか。

#### 赤坂地域

赤坂の商店街を歩いたときに感じるのは、人が通過し、一時的に訪れる施設が多いような気がする。ブティックやレストランなど集客性のある施設が少ないように思う。

麻布地域と並んで外国人が多いことから、国際性や外国人にとって利便性の高い施設を考えるべきである。

#### 高輪地域

調査などからも、一人暮らし高齢者が多い地域であり、地域特性に応じた対応が必要と思われる。

高齢者施設の整備にあたっては、既存の機能の導入だけではなく、地域の住民も取り込んだ施設の展開が考えられるのではないか。国の基準にあった限られた施設を入れるだけではなく、何か新しい機能を導入していいものか。例えば横浜市では、中学校区に1つずつ、デイケアを持った地域施設の整備を進めており、そこに街づくり専門家を派遣するという施策を進めている。このような発想も必要であると思う。

#### 芝浦港南地域

芝浦港南地域は人口急増に対応するため、生活インフラの整備が重要であると思う。例えば医療や福祉機能、また文化機能を充実すべきと思われる。

新しい街が生まれつつある芝浦港南地域では、集中冷暖房や緑化に対する助成や誘導を積極的に進める必要がある。

芝浦港南地域には、運河などの水辺があり、貴重なオープンスペースになっている。道路の付け替えなどにより、運河が見えるまちづくりを進めることができないか。

## 公民協働による土地活用の推進

基本的には、区として土地の所有権を手放すべきではないであろう。定期借地権などで底地権を維持していくことなどが必要ではないか。

現時点で区の財政は堅調に推移しているとは言え、土地活用においては民間との協働の視点も重要である。官と民が連携した土地活用の手法は難しい面がある。高度な行政手腕と政治的な対応が必要であろうが、方針として盛り込み検討していきたい。

官民の役割分担という表現よりも、むしろ協働という言葉が望ましいと思う。PFIなどのPPP（公民協働）の新しい手法を積極的に取り込むべきである。

ひとつの事例として、PFI手法を用いて公共施設の整備と緑地の保全を実現させたものがある。これは公共施設整備と緑地の保全を条件として民間施設の建設も可能にするという手法で参考になるのではないか。

他の自治体では、地元で誘致したい事業だが公共で整備するのが難しいもの（例えばホテルなど）について、定期借地権を活用して管理運営者を民間から募集し、整備・管理運営を行ったという事例がある。

## 公有地の有効活用と用地の確保

跡地ありきで施設整備を行うのではなく、地域や区全体の需要に応じた土地利用展開を図ることが重要である。区内のまちの姿は今後も刻々と変化していくものと思われ、各地域に必要な公共施設やサービスの需要も変化していくものと思われる。必要な機能を整備するための用地を確保することも必要ではないか。

国有地に限らず、必要に応じて民間の未利用地も購入してはどうか。

土地は、必要に応じて本来の目的に最も即した形で活用できるように、用地の交換や都市基盤整備のための活用を行うなど、中長期的な視点で活用していくべきである。

学校跡地は区の北側を中心に分布している。地域的な偏りも加味して、土地の持つ価値を最大限に引き出すような活用も考えられるのではないか。

## 区外公有地の活用の考え方

### (1) 基本的な考え方

都心生活者として、子どもたちが郊外で様々な体験ができるということ自体は良いと思う。

他区と同種施設の相互活用計画を検討することも運用の効率性の面などから有意義なことである。

都心にはない生活体験拠点となる土地や施設であり、区民のために積極的に活用する方策を検討すべきである。都会の生活の価値観から離れた体験ができる施設が望まれる。施設を拠点として、都会では持つことのできない生活観、価値観を子どもが育めるようになればよい。山、海の自然と、都会の資源循環を学べる場が重要である。

### (2) 活用の方向性

#### 区民参加と地元自治体等との連携による魅力的な体験を実現する活用

周辺の自治体と連携して学べる場が整備されると良い。

他自治体の事例に、教育委員会が施設を運営し、周辺の生活を学ぶなど積極的なプログラムを展開している取り組みがみられる。生き物のことなど含めて、宿泊先の村と連携してプログラムを展開している。周囲の暮らしや生業など田舎の生活を学ぶことは若者の成長に好影響がある。

民間団体の中には、公共から施設運営を受託して自然体験などの充実した内容を提供している例がある。

子どもたちが施設の内容や、運営を考えることがあっても良い。

#### 民間との協働による効率的・効果的かつ魅力的な施設運営の実現

区が土地所有を継続し、民間が定期借地により施設を整備し運営するなど、公民連携の方法を考えることが重要である。

民間活用を図りながら運営していくことを基本としてはどうか。



## 各施設の特性を活かした活用

誰もが満足するというのは難しいので、テーマを明確にして運営するのがよい。

旧小諸高原学園では体育館が再活用できる施設である。グラウンドも整備されており、サッカー・野球の合宿などに使いやすいのではないかと。

旧仙石みなと荘と旧伊豆健康学園はリゾートとして一等地なので保養所としての活用が望ましいのではないかと。

## 土地活用やまちづくりについて出された意見

以下の7つの視点は、港区土地活用方針検討委員会で学校跡地や区外公有地等の活用策を議論する中で、検討された多くの視点をまとめたまちづくりのイメージです。

### - 魅力ある 場 づくりを目指した、港区独自の7つの視点 - ~みなとにハーモニー~

1. **みんなで創る街**：暮らし、働き、学び、集う人とともに創るまちの実現
  - ・外国人も日本人も気軽に「あいさつ」できるインターナショナルな街
  - ・在住者や在勤者、外国人も含めた多国籍交流の「場」の創出
2. **なん（難）を逃れる街づくり**：防災を考えた、安全な街づくり
  - ・備蓄、避難対策の周知徹底やPR
  - ・防災シミュレーションイベントなどの体験・啓発
3. **ともしびが燈る街**：電球色の街の灯で、都会の夜の寒々しさを払拭
  - ・公共施設や街路灯のデザインに配慮した品格のある街
  - ・「ふるさと感」のある、帰りたくなるあたたかい街
4. **にこにこ元気な子どもと若者**：子ども達の声があちこちで聞こえ、活力ある若者がいる街
  - ・明日の未来をはぐくむための施策の展開
  - ・子育て支援（WWWK サポート計画 Working Women With Kids）
5. **ハートフルな街づくり**：誰にでもやさしい、やすらぎのある街
  - ・植栽、芝生、屋上緑化などによる緑被率を向上
  - ・高齢者や障害者にやさしい、こころ豊かな健やかなまち
  - ・水路、水運、岸辺を整備し、「港」区らしい特色を活かした景観の連続性
6. **モデルとなるコミュニティ**：街に住む人々がまめに顔を合わせられるコミュニティづくり
  - ・リタイアする団塊世代とシニアのチカラを活用
  - ・地域におけるファシリテーターの育成
7. **ニーズにこたえるまちづくり**：住んでいる人、働きに来ている人、外国人や来街者のリアルニーズの反映の工夫
  - ・アンケートや企画募集など、区民の高い能力を活かした参加型システム
  - ・すぐ改善できる、柔軟なスキームづくり

## 資料5 港区土地活用方針検討委員会 名簿

### 港区土地活用方針検討委員会 名簿

(敬称略)

	氏 名	備 考
委員長	日 端 康 雄	慶應義塾大学大学院 政策・メディア研究科教授
副委員長	河 合 克 義	明治学院大学 副学長・社会学部社会福祉学科教授
委員	三井所 清 典	芝浦工業大学 工学部建築学科教授
委員	荒 木 陽 子	港区民(港区元麻布在住)
委員	荒 木 義	港区民(港区高輪在住)
委員	中 島 俊 夫	港区民(港区東新橋在住)
委員	野 村 茂	港区助役
委員	山 田 憲 司	港区街づくり推進部長(平成18年3月まで) 港区環境・街づくり支援部長(平成18年4月から)

## 資料6 港区土地活用方針検討委員会 検討の経過

区分	開催日	内容等
第1回	平成17年6月27日	検討内容や委員会の進め方について 検討対象用地について 公有地に望むこと
第2回	平成17年7月4日 平成17年7月12日	現地視察会
第3回	平成17年7月27日	区内の公有地の活用のあり方について 公有地・公共施設の役割について
第4回	平成17年8月25日	基本的な考え方について 対象用地周辺や地域の特性について 公有地利用に考えられること 土地活用方針の論点の整理について
第5回	平成17年9月22日	全体的な土地活用の方針 地域別の整備の考え方 中長期的な活用の視点 土地活用方針の論点の整理について
第6回	平成17年10月14日	学校跡地等に整備すべき機能 区全体、地域別の機能・施設 中間のまとめについて
第7回	平成17年11月1日	中間のまとめの最終確認 校外施設等の活用の考え方について
第8回	平成18年1月24日	校外施設等の検討について 最終報告書のまとめ方について
第9回	平成18年2月24日	校外施設等の活用にあたっての課題、今後の 検討の方向性について 最終報告書(案)の検討について
第10回	平成18年4月10日	最終報告書について

## 資料7 港区土地活用方針検討委員会 設置要綱

### 港区土地活用方針検討委員会設置要綱

平成17年5月31日  
17港政用第33号

#### (設置)

第1条 港区内における学校跡地等の区有地その他の用地の活用策を中長期的な視点から検討するため、港区土地活用方針検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事項)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項について検討し、その結果を区長に報告する。

- (1) 学校跡地等の活用に関すること。
- (2) 旧伊豆健康学園等郊外施設の用地の活用に関すること。
- (3) その他関連する事項

#### (組織)

第3条 検討委員会は、次に掲げる者で区長が委嘱し、又は任命する委員をもって構成する。

- (1) 学識経験者 3人以内
- (2) 区民 3人以内（公募による選考とする。）
- (3) 区職員 2人（総合経営部を担任する助役及び環境・街づくり支援部長をもって充てる。）

#### (委員の任期)

第4条 委員の任期は、委員の委嘱又は任命の日から検討の結果を区長に報告した日までとする。

#### (委員長及び副委員長)

第5条 検討委員会に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、会務を統括する。
- 4 副委員長は、委員のうちから委員長が指名する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### (運営)

第6条 委員会は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

#### (意見聴取)

第7条 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して検討委員会への出席を求め、その意見を聴くことができる。

#### (会議の非公開)

第8条 会議は、原則として非公開とする。ただし、出席委員の過半数の同意を得て公開とする

ことができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、検討委員会の審議において知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

(庶務)

第10条 検討委員会の庶務は、総合経営部用地活用担当において処理する。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、区長が定める。

付 則

この要綱は、平成17年6月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

刊行物発行番号  
18021 - 5426

港区土地活用方針検討委員会 最終報告書 【資料編】

平成 18 年（2006 年）4 月 発行

港区土地活用方針検討委員会

（事務局 港区総合経営部用地活用担当）