

旧若葉小学校・現清掃工場跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査結果

1. 調査概要

市は、公共施設再編個別計画に基づき、第九中学校圏域である若葉町のまちづくりについて検討を進めており、令和4年度を目途に公共施設再編や旧若葉小学校・現清掃工場跡地の活用の方向性等を定める「若葉町まちづくり方針」を策定する予定です。

そこで、旧若葉小学校・現清掃工場跡地の利活用について、事業参画を希望する法人の皆さまとの「対話」を通じて、対象地の市場性を把握するとともに、事業手法及び活用方法の検討、今後の事業者公募に向けて、公募資料等に反映すべき事項の整理を行うために、サウンディング型市場調査（以下、「対話」という。）を行いました。

2. 調査の経過

実施要領公表	令和3年10月8日（金）
参加受付	令和3年11月17日（水）
調査実施	令和3年11月29日（月）～令和3年12月24日（金）

3. 参加状況

参加事業者：9団体

4. 調査結果（詳細は別紙参照）

A社	旧若葉小学校の校舎を使用し、外国人技能実習生向けの研修センターとして活用
B社	旧若葉小学校の体育館・校庭使用し、ドローンスクールとして活用
C社	旧若葉小学校全体を使用し、蝦夷あわびの陸上養殖、ドローンスクール、ボッチャ、グラウンドゴルフ、太陽光パネル設置、パネル下で水耕栽培、各種体験教室、避難所生活体験、古本のフリーマーケット、フードコートとして活用
D社	旧若葉小学校の体育館を使用し、アプリを用いてリユース品を収集、譲渡、販売する場として活用
E社	・旧若葉小学校全体を使用し、シェア店舗、スモールオフィス、各種教室、集会室、ネット配信スタジオ、ロケ地、体操クラブなどの活動、スポーツ利用、イベント会場、太陽光発電を利用した農業体験の場として活用 ・清掃工場跡地は、植樹をして武蔵野の雑木林に戻す考えもある
F社	・短期的には旧若葉小学校全体を使用し、総合型地域スポーツクラブとして活用 ・中長期的には旧若葉小学校・清掃工場跡地を一体的に使用し、小さな店舗、障害児入所施設、サービス付き高齢者向け住宅、学生向け住宅などとして活用
G社	旧若葉小学校全体を使用し、カフェ、ギャラリー、コワーキングスペース、テナントスペース、アトリエ、シェアハウス、マルシェ、集会活動、スポーツ活動の場として活用
H社	旧若葉小学校の校舎・校庭を使用し、学習支援活動、キャンプの場として活用
I社	旧若葉小学校全体を使用し、株式会社立の通信制高等学校として活用

※建築物用途については建築基準法による規制があり、適合性の検討が必要

5. 今後について

現在開催中の若葉町まちづくりワークショップに調査結果を参考資料として提供するほか、来年度以降の庁内での検討に活用し、令和5年度以降に予定する事業者公募に向け、事業手法の検討や公募条件の整理などを進めてまいります。なお、若葉町まちづくりワークショップでグループの最終とりまとめ案に入った事業については、来年度、改めて参加事業者を募集し、試験的に実施することも検討します。

【A 社 対話要旨】

- ・当社は、外国人材を活用する企業と、日本で活躍する外国人材の育成・支援事業を行っており、国内では東京に本社、事業所を愛知県、大阪府に置き、またベトナムに現地法人を置いている。加えて外国人材への研修センターを、東京都内にて運営している。
- ・国内の労働人口が減っていく中で、外国人材の活用が重要だと考えているが、日本企業における外国人材との共生力はまだまだ乏しいと考えており、その架け橋になることを目指している。
- ・提案する研修センターは、日本に入国してから1か月間研修センターでの研修・生活をした上で、各企業へ配属するという技能実習制度に基づき運営される。
- ・日本の生活開始に向けた準備期間という位置づけで、日本語や生活マナー・ルール、日本の法律等を学ぶ期間である。
- ・旧若葉小学校は元々小学校という教育やっていた拠点であったため、教室等を再利用し教育研修センターとして活用をしたい。
- ・廃校となっている施設は他にも国内で活用募集がされているが、元々東京に本社や研修センターの拠点を構えており、同じ都内に立地している立川に拠点を構えられたらスムーズな連携を図ることもでき、非常に良いと考える。
- ・研修の内容に関しては、労務系の知識を習得するほか、特に日本の文化理解、地域交流を意識し取り入れている。地域の清掃活動や行事に参加し、地域の理解が得られるよう努力している。
- ・現在の事業を、拠点を増やして拡充していく考えである。
- ・研修生本人は1か月間の滞在であり、都度新たな研修生が入れ替わりで入所する形である。ホテルのような運営形態に近い。
- ・外国人という異なる国籍、文化を持っている人達との交流が地域として求められているかどうかは課題である。パーティーなどの催し事を定期的に行い、理解してもらいたいが、一番は地域で何か困っていることが起きたときにボランティアで何かできればと常に考えている。
- ・元は学校という施設だったので、何か学びになることや、出会いがおき、新しいものに繋がっていくことが良いと考える。
- ・防災に視点では、宿泊機能として整備したスペースを活用してもらうなど、避難所機能として協力ができる。
- ・地域のコミュニティのスペースも運用ルール等決めていけば共存は可能。
- ・現在の都内の研修センターも住宅街の中にあるが、周囲の清掃や町内会の運動会にも参加するなど地域と上手くやれている。
- ・地域との交流に向けた調整などは行政側からも協力してほしい。

【B 社 対話要旨】

- ・ドローンを活用したドローンスクールを設立したい。
- ・既に立川市内に国土交通省認定の資格学校があり、連携を図っていくことを考えている。
- ・駅周辺とは違い、高層ビルがないため、校庭が使用できるのであれば屋外操作がしやすい。
- ・アンケートの速報値では、福祉や公園機能の要望が多い印象だが、近未来の多様性を高める取組にも向いていると考える。
- ・人口減少社会における都市間競争の中、新たに思いきったチャレンジをすることで活気のある街として転入者の増加につながる取組をしていきたい。
- ・現段階では体育館のみを借りる想定である。屋外では制限があるため、体育館のような広い屋内空間は非常に優位性がある。金額によっては体育館を取得して手を入れて使うことも考えられる。
- ・屋外は航空法により、150m 以内の飛行まで認められており、土地所有者の立川市の許可があれば校庭での飛行も可能。
- ・校舎を練習台として、建設業で取り入れられている外壁点検、メンテナンスの技能訓練もできると考える。ビルやマンションの点検の分野の需要は高い。
- ・収支計画としては、毎月 15 名程度の新規受講生が必要であり、一人あたり 30 万円程度徴収する。受講期間 3 日間で免許が取得できる。(対話では話されていないが、計算で 1 か月 450 万円、12 か月 5,400 万円)
- ・ドローン市場は現在 2,000 億円規模だが、5~10 年程度で 6,000 億円以上の規模になることが予想されている。飲食の宅配サービスなどの実験をしている自治体もある。
- ・ドローンによる事件・事故の影響により、国内でのイメージはあまり良くないため、技術的な発展が遅れているが、中国、アメリカのように大きな成長が見込める分野である。
- ・国土交通省では免許制度の整理をしており、来年頃には物流業者を対象とした国としての免許が発行される計画があるほか、災害時の救助活動を想定して東京都の職員がスクールに通う動きもある。
- ・ドローンに対する良くないイメージを払しょくし、地域の理解を得るのが課題だと考える。
- ・ドローンに搭載されているカメラは防犯対策にも活用できる。また、食品だけでなく、薬の配達など一人で住んでいる高齢者にもメリットがある。
- ・ドローンをきっかけに自動操縦のプログラミングに子どもが興味を持つなど、今後発展する IT の入り口にもなり得ると考える。
- ・カメラによるプライバシーの課題は体育館での取組であれば問題ないと考え。無料体験会の実施など地域の理解が得られるような仕掛けはしたい。
- ・スクールの受講生は比較的年齢層が高い。高齢者にとっては手や目を動かすため健康維持や、ドローンを通じたコミュニティの形成にも役立つと考えている。
- ・校庭を他の事業者などが使用していてもスクールの運営には問題ない。
- ・スクールの運営には常設の施設が必要であるが、災害時には体育館を避難所として開放して協力できる。物資の運搬などドローンを活用した協定も考えられる。

【C 社 対話要旨】

- ・既存の旧若葉小の利活用を想定
- ・現清掃工場跡地は既存施設の解体整地の計画が未定のため、スケジュールの見直しが立たず、事業を提案しづらい。
- ・10年程度で撤退ができるような事業形態
- ・地域住民の意見の反映、SDG'sの目標を念頭に置いている
- ・理科室及び準備室にて水槽を設置し、陸上養殖（蝦夷あわび）の場を整備。できれば加工場も併設したい。
- ・養殖期間8か月。生食、加工品での販売。立川の新ブランドの創造、ふるさと納税の返礼品とする。
- ・陸上でも水産資源が手に入ることをウリに見学できる体制をとり、環境学習として子どもの社会科見学をすることもできる。ノウハウはある。
- ・体育館では、ドローンとボッチャで活用したい。
- ・ボッチャは平日に利用、みんなに集まってもらうことの方がメイン。
- ・ドローンを屋内で飛ばせるところは少ない。初期投資をあまりかけずにできる。
- ・災害時にドローンを活用し、災害に強いまちづくりを目指したい。
- ・今後、災害時用、保安、商用で需要は増えると予想されている。
- ・プールでも水中ドローンの教習が可能。
- ・イベント、大会としてマイクロドローンレースを展開したい。市民交流の場として捉えてもらいたい。（災害ボランティアの養成、災害に強いまち、災害意識の高いまち）
- ・コースの設置費用は低額。
- ・校庭では、グラウンドゴルフを常設したい。公認を受けられればなおよい。
- ・低予算で道具を準備できる。
- ・生涯スポーツとしてシニア層をターゲットとしている。健康寿命の維持・延長の効果を期待している。
- ・屋上に太陽光パネルを設置したい。また、パネル下で水耕栽培（クレソン等）をしたい。
- ・立川市のブランディングを期待している。
- ・教育文化企画では、家庭科室や図工室を活用したい。
- ・主に平日の利用
- ・地元の花屋さん等を講師としてフラワーアレンジメント教室
- ・料理体験教室で地元食材を使っていきたい。（地産地消）
- ・講師（シルバー人材等）を呼んでの着物着付け教室
- ・立川市在住または近隣在住の職人を呼んでの「ものづくり」体験教室
- ・イベント企画では、主に週末に行いたい。
- ・災害ボランティア養成、避難所生活体験を開催。夜を想定して半日過ごすといった体験ができればよい。
- ・災害に対する意識を高める取り組みとなる。
- ・古本のフリーマーケットでは、古本をSDG'sに繋がる様な寄付を通じて、植林プロジェクトの

支援につながる流れを作りたい。

- ・校庭でフードコートを展開したい。また、先に述べたグラウンドゴルフと同時展開し、地域コミュニティの場としての相乗効果を期待できる。

- ・校庭・体育館で、ボッチャ、モルックの大会を開きたい。体験もできるような内容としたい。

- ・校庭を使用するとなると賃料がかなりかかるので、体育館、教室の一部、プールを借りたい。

校庭は企画ベースで借りられたらと考えている。

- ・現用途だとコワーキングスペースは難しい。

- ・全体統括の事業者がいて、下部にそれぞれの提案事業者がいる体制である。

- ・立川市であわびの養殖は温度管理ができれば気候等の影響はなく問題ない。

- ・あわびの加工場が設置できれば障害者などの雇用ができると考える。

- ・屋外だと盗難などセキュリティの問題があるため、室内が良い。

- ・グラウンドゴルフの公認は都道府県の協会で申請。

- ・教育・文化企画は、若葉町の地域住民向けを想定して提案している。

- ・若葉町を選んだ視点として、都内でドローン操縦ができる空間、都心（新宿）から1時間程度でアクセスできる立地が非常に魅力的。

- ・フラワーアレンジメント教室の講師は基本地元の花屋さんを想定。講師料など、地域の中でお金が回る仕組みとし、外部にのがさないようにしたい。

- ・着物着付け教室の講師は若葉町の年齢層を考え、シルバー人材など高齢の講師を想定している。勿論、若い講師であっても問題はない。

- ・災害時には避難所として開放できる。また、ドローン機器及び操縦士をセットで活用ができる。

- ・10年程度の短中期の事業の想定のため、既存施設の改修はほとんどしない想定でおり、提案に必要なものを最低限整備する考えである。

- ・養殖に騒音やにおいは発生せず、問題ない。

- ・他事業者が旧若葉小内の他の場所を借りている状況は問題なく共存できる。

- ・現在示されている賃料の妥当性はあるが、災害時に協力できる部分を考慮して、賃料の上でも一定の配慮があるとありがたい。

- ・災害時など何かあったときに施設の利用がすぐに市のコントロール下に戻るよう協定を締結するなどして配慮したい。

【D 社 対話要旨】

- ・旧若葉小の体育館を利用し、粗大ごみなど捨てる予定だがまだ使えるリユース品を集めて、リユースアプリを活用、仲介してリユースする協働を提案。
- ・ネット上のサイト運営や、pv ビューの数も多く、広告料での収益でもってすでに事業構築ができています。
- ・地元で個人・企業・行政の全てが参加して必要なものを必要な人へ届ける仕組みを作る。
- ・40 代以上の子どものいる女性の利用が多く、アプリには珍しく高齢者の利用も多い。
- ・持込・受取の場所を設けることで、送料などの費用削減を図れる。
- ・無料でひきとり、品によって価格をつけ販売。この販売利益でもって収益となる。
- ・オンラインでのやりとりをし、オフラインで直接取引を行う。
- ・全国 34 か所の自治体と協定を締結、1 つ目のステップとしてのリユースの啓発が主で、いくつかの自治体では 2 つ目のステップである行政改修品のリユースも行っている。
- ・次の 3 つ目のステップとして、行政回収品だけでなく、ひろく家電などを含む回収品をアプリを通して必要な人に譲渡・販売する取組を世田谷区と協力して実験している。
- ・持ち込み可能な品をあらかじめ指定し、事前にオンラインで予約した上で実際に持ち込んでもらい審査。その後使えるものを掲載し、受取側はそれを閲覧し引き取りをする。
- ・世田谷区の実績として、70 m³程度の規模にて一か月で持込人数は 728 人、2625 品の持ち込みがあり、リユースできた品は 2350 品で約 90%のリユース率である。想定される粗大ごみ削減量は約 14 トンとなっており、ごみ削減効果が出ている。
- ・理想は校舎も使用したいが、リユース事業だけを考えれば体育館の規模程度あればよいと想定している。次のステージがあるとしたら、地域のマッチングとして公民館をイメージしてリユースだけでない展開もしたい気持ちでいる。求人も得意分野であるため、シルバー人材だけでは賄えない部分も派遣したりできればよい。
- ・持込の品の品質を確保するため、申し込みの時点で次に使えるようなものを受け付ける仕組みとしており、世田谷区の場合では最初のうちは処分できる場所と勘違いして持ち込まれたりしたが、次第に浸透してきた現在はそういったものはなくなっている。
- ・地元地域の範囲の観点は必ずしも限定的ではなく、リユースアプリで受けたサービスを探る際には、自分の行動範囲ベースで検索したり、どうしても必要な場合は検索範囲を広げることができる。市区町村範囲、拠点から半径 5km 以内の範囲など指定できる。
- ・若葉町に特化した地域のサービス還元の考え方として、持込拠点が近くにあるということが利便性で優位である。
- ・西砂町にあるリサイクルショップと競合はしないような形をとることはできる。
- ・直接持ち込みするのは特に高齢者は避ける傾向にあるため課題がある。
- ・災害時の避難所機能の対応は可。協力、協定の観点で持込品の一部を避難所生活で使えるように協力できると考える。
- ・駐車場スペースについては世田谷区ではスペースが限られており、持込客用の 3 台で回しており、受取客には近所のコインパーキングの利用をお願いしている。そのため、6 台程度は必要と考える。

- ・既存施設の活用の期間は一般的な賃借期間3～5年で考えているが、できるだけ長く事業は行いたい。
 - ・他事業者の校舎や校庭の利用があっても問題ない。
 - ・土日メインに平日に定休日を設け、利用者の利用状況を考えた日取りを想定している。
 - ・持ち込む商品の対象に家電も入っている。
 - ・世田谷区では家電、レジャーグッズ、キャンプ用品が人気である。
 - ・行政の公共施設（リサイクルセンターとの区別）として展開し、ごみ減量に向け委託で事業展開することも考えられる。
 - ・施設改修費の負担の考え方は、実際の事業者募集のときには整理が必要であり、もう少し具体化してもらえれば、見通しが立てやすい。
 - ・頻繁に来店する方も多く、高齢者の方のコミュニティにもなると考えている。
 - ・体育館の使用が難しければ、普通教室や特別教室を2か所使うなども可能性として考えられる。
- 100 m²以上はあると良い。
- ・駐車場から台車で運ぶことが想定されるので、段差や階段が少ないことも考慮する必要がある。

【E 社 対話要旨】

- ・跡地活用の考え方として、市の計画やワークショップの意見を踏まえて5つのキーワードを考えた。
- ・「地域に開かれた「もてなしの施設」をつくりたい。地域のコミュニティを生かしつつ世代を超えた交流の場を提供し、外来者も温かく迎え入れる居心地の良い空間をつくりたい。施設の中にシェア店舗やスモールオフィスをつくったり、新しい事業をやりたいと思っている人にきてもらうなど、チャレンジを応援し若い世代にも門をひらきたい。
- ・「玉川上水の歴史に育まれた「緑を楽しむ場」」。300余年の歴史を持つ玉川上水に沿う豊かな緑と、かつての武蔵野の面影を残す林が残っており、これらを保全する場を提供したい。
- ・「立川の魅力を発信する「立川力」」。既にたまがわ・みらいパークにおいてロケ地として活用されているが、学校施設跡地で同様に撮影の場を提供したい。また、最近 youtube 等で発信している人が増えているため、教室の一部を使用するなど撮影の場を提供したい。
- ・「健康増進を支援する「散策の駅」」。玉川上水緑道をランニング、ウォーキングしている人がいるが、立ち寄って休憩ができる場、ランニングステーションのような場を提供したい。
- ・「環境に配慮した「エネルギー選択」」。エネルギーの創出と消費の削減を目指す先端技術を導入したい。
- ・地域の特性として、当該敷地を取り囲むように緑が点在している。この緑を生かすことは必須と考えている。
- ・一次避難所の機能、防災機能は必要不可欠だと考えている。
- ・当該敷地と直接の関係はないが、歩道の狭さについてアンケートで挙がっていた。歩行者の動線を考えたい。
- ・ワークショップでの意見から、世代を超えて交流ができる場が求められていると考える。
- ・具体的な既存校舎の利活用として、校庭に面する1階教室部分を時間貸しできるシェア商店を展開し、チャレンジ精神のある人に起業してもらうなど地域の方に商売をしてもらう。イメージとして、高円寺アパートメント、樺の音 terrace、富士見台トンネルが挙げられる。
- ・たまがわ・みらいパークのサイクリングの休憩所からヒントを得て、玉川上水緑道をランニング、ウォーキングしている人を小学校跡地に休憩場所を設け呼び込むような仕掛けがしたい。
- ・既存校舎2、3階では、教室を生かしスモールオフィスとして起業を応援したい。図工室や理科教室の機能をそのまま生かし、工作、実験をしたり、家庭科室では、厨房機器を使用し、1階の商売の支援をすることを考えている。
- ・地元で習い事をしたい方向けにそろばん・書道教室といった様々な習い事を教室に集め、「習い事のデパートメント」として展開したい。また、集会機能も設けたい。
- ・一部の教室をネット配信スタジオに改装し、動画撮影初心者から youtuber を目指す本格的なネット配信者まで最適な環境を提供したい。
- ・合わせて、ロケ地で利用できるように、教室の雰囲気を残しながら活用したい。
- ・体育館・校庭は、撮影場所としてだけでなく、体操クラブなどの活動の拠点、スポーツ利用、イベント会場として貸出をしたい。
- ・玉川上水の豊かな緑に呼応するように緑のつながりを意識し、武蔵野の雑木林を保全する目的

に、清掃工場跡地を武蔵野の雑木林に戻す考えがある。

- ・最先端設備を設け、ランニングコストを抑制したい。空調機器にクラウド集中管理を導入することで、ピーク電力を抑制し、契約電力を下げるができる。
- ・校庭の一部に太陽光発電を設置し、その下でブルーベリー等の栽培の農業体験できるような形をとりたい。
- ・都心からのアクセスがよく、玉川上水が近くにあるロケーションを生かしてのロケ地の活用は期待できる。
- ・旧若葉小学校の耐用年数を迎える令和 12 年までの中期利用を想定している。その後は中期の状況を見極めて、既存施設の解体後の新築でも同様の機能が保持できれば良いと考えており、市とも協議しながら進めていきたい。
- ・事業スキームとして、地元企業と協力し建設部門として DBO 手法や PFI 手法を用いるなど官民連携を図ることを考える。特に DBO 手法が良いと考えている。
- ・運営者と利用者との顔が見える施設としたい。さらには利用者同士も顔見知りとなることで、災害時の安否確認などで共助ができる仕組みを築きたい。都市部の廃校では地方とはまた違った切り口があり、学校の「卒業生」が鍵となると考える。
- ・鉄道駅からのアクセスは少し弱く、大規模な集客は難しい面があるが、ロケ地の活用により事業者向けの収益を上げる方法を確保しつつ、地域に開かれた施設を目指したい。
- ・建築用途については、現状の法令に適合する形で提案していきたいと考えている。シェア商店は小規模店舗として整備ができると考えている。事務所用途については検討が必要。
- ・清掃工場跡地での雑木林に戻す取組は地元住民に植樹してもらい、コストを抑えたい。成木になるまでに 10~20 年の長いスパンを要する。維持管理はむしろできるだけ人の手を入れないような自然の形で見守ることを想定している。苗木からスタートするか、成木を揃えるかの規模設定にもよるが、1,000 万円程度からのコストが見込まれる。
- ・協力企業を募り、運営組織を構築することを想定している。運営費用は自前で賄うのが理想だが今後の検討事項である。
- ・大きく収入を得られる事業がなく、採算性はギリギリである。目玉となるような事業のアイデアはでていない状況である。
- ・地元への還元として、習い事の集積地として地元の子どもたちを呼び込みたい。
- ・ランニングステーションとして活用する場合は、玉川上水から当該敷地まで南下するための動線の確保は必要である。
- ・配信スタジオは教室 1 つ分あればよい。機材は運営者で整備する。
- ・ロケ地のオーディエンスの考え方はあらかじめ見学場所を指定するなど、見に来ることはできるが、その範囲をコントロールするための対応が考えられる。
- ・雑木林に戻す保全の取組は学習ができる場を確保できるように散策路を設ける。
- ・太陽光発電の範囲は事業に合わせて変えることができる。校舎の屋上も可能である。
- ・ハード面で防災、防犯面の強化を図り、安心安全なものができればと考えている。
- ・地元企業とのマッチングの機会を設けてほしい。

【F 社 対話要旨】

- ・更地になるまでの期間は廃校を活用し、総合型地域スポーツクラブを展開したい。立川市でいくつかプロチームも存在するので最適だと考える。
- ・総合型地域スポーツクラブは高齢者の健康増進、スポーツ参加機会の増加、世代を超えた交流など様々な効果が見込める。
- ・既存校舎を活用しスポーツだけでなく、地域住民間の交流を図り、セミナー、イベントができると考える。
- ・旧若葉小学校の建物の耐用年数を迎えたあと、清掃工場跡地も含めた一体的な活用として、「地域の方と一緒につくる複合型コミュニティ」を将来に向けて整備したい。例として社会福祉法人が運営している石川県金沢市の「Share 金沢」をイメージしている。
- ・障がい者、子ども、高齢者、学生といった多世代で助け合いをするようなコミュニティとなっている。
- ・小さな店舗、障害児入所施設、サービス付き高齢者向け住宅、学生向け住宅などを整備する。学生向け住宅には、地域ボランティア活動に参加する時間（居住条件）が設けられており、住宅費用を抑えている。
- ・青年海外協力協会との連携を図ることができれば、複合型コミュニティの整備費を抑えることができる可能性がある。
- ・施設整備に当たっては、空き地利用やショッピングモールの再生を手掛けている建築事業者と連携しながら進めていくことを想定している。
- ・総合型地域スポーツクラブは収益性に課題があるが、跡地を無償で貸与されるのなら運営が可能である。
- ・まずは総合型地域スポーツクラブの事業をスタートすることで、コミュニティの醸成を図り、後々の複合型コミュニティの整備につながると考える。複合型コミュニティの中に総合型地域スポーツクラブを残すことも考えられる。
- ・短期的に跡地を借りて総合型地域スポーツクラブを展開し、長期的には跡地を買収し複合型コミュニティを整備する流れである。
- ・総合型地域スポーツクラブの運営は主として民間組織で行い、プロチームと提携する。地域の価値を高めるためには、全てを民としない方が良いと考える。
- ・地域コミュニティの中には、運動できる屋内施設を整備することもできる。
- ・立地上の優位性は高い。高齢者が多い地域であれば、逆に学生が住みやすい環境をつくり、交流を持てる場をつくることで若者を呼び込めると考える。
- ・団地に住む高齢者のゴミだし等の手伝い含め、若者のボランティアがあるととても良い。
- ・若者のボランティアはやらされている感がでてしまうと残念である。将来につながるような取組になるとよい。
- ・防災機能は残すことを前提としている。運動できる屋内施設を避難スペースとすることができる。
- ・総合型地域スポーツクラブはある程度人口が多い場所でやりたい。会員制で 1,000 人程度は確保したい。プロチームとの協力の元、一定の収益はでるが、維持管理費を全て賄えるかは検討が

必要である。

- ・校舎はセミナーなどの活用が主で、2棟あるうちの1棟の使用を想定しているが、事業規模の検討のなかで維持費を確保できれば2棟の使用もあり得る。校舎の一部を除却し、住居などを先行して整備することも考えられるが、校舎を全て除却した方が効率が良い。

- ・このエリアにどの程度公共性を持たせるかで売却、貸付の要件を整理する必要がある。

【G 社 対話要旨】

- ・地域交流、多世代交流に欠かせないコンテンツとして飲食が挙げられるが、プラスアルファで何かを行うかが重要である。
- ・人が集まる場としては特に1階の使い方が重要である。都内の廃校の特徴として近隣に卒業生が多く住んでおり、卒業生を集客のターゲットとして考えている。
- ・アンケートによると地域の交流、みんなが集まれる場所が求められており、立川駅周辺のファール立川、グリーンスプリングスが整備されていることや、当該敷地の近くに武蔵野美術大学があり、アートというコンテンツが鍵になると考える。
- ・既存校舎を活用し、1階にカフェやギャラリーを配置し、人を呼び込みつつ、2階から上は、コワーキングスペース、テナントスペース、アトリエ、シェアハウスを展開し、地域の交流を活性化させたい。
- ・1階にはほかにもシェア工房、シェアキッチンを配置したい。
- ・コワーキングスペース、サテライトオフィスは昨今の郊外での需要増から立川市においても需要が高いと考える。
- ・けやきモールが近くにあり、そこまで悪くない立地であり、10月から試験運転が開始されたが、立川市内にシェアスクーターの普及が進めば、立川駅からの活動範囲が広がる可能性がある。施設間と連携したコンテンツが期待できる。
- ・最初の数年間、収支が安定するまでの間は無償貸与するなど、整理する必要がある。
- ・立川市には子どもからシニアまで多世代が交流できる場所はまだまだないと考える。常にコミュニケーションがとれるような場所が必要である。
- ・購入することはリスクがあり、賃貸借の方が安全策である。一定程度賃料の減額があると良い。
- ・年間600万円での賃借とした場合、全ての階を立川市内の平均賃料とすれば、事業として成立するが、この地域では現実的に難しいと考える。
- ・1, 2階中心の内装改修工事に3,000万円程度を見込んでいる。費用面を考えるとエレベーターの設置は検討を要する。使用後の原状回復は難しい。
- ・リノベーションが基本の考えで、あまりお金をかけないようにしたい。
- ・耐用年数を迎える今後10年の活用であるが、建物の安全が確保できている間は引き続き活用したい。
- ・校庭はグリーンスプリングスで実施しているマルシェのようなものができると良い。
- ・体育館は一般開放とし、地域住民の集会活動やスポーツ活動の場として開放したい。防災機能は維持できる。また、ドローンの大会イベントができるとよい。
- ・地域交流に資する部分として1, 2階を先行して整備し、3, 4階は段階的に整備できればよいと考えるが、住宅スペースは水回りを中心にある程度の規模の改修が必要である。
- ・高齢者が多い地域であるが、潜在的な要素があると考え。若者が入ってくるような仕掛けができれば、相乗効果が生まれると考える。
- ・シェア工房、シェアキッチンは高齢者の知的欲求を満たすための教室や、ビジネス支援として事業者にも使ってもらうことを想定している。
- ・アンケートでは福祉的な機能が求められている。多世代間交流できる場所、皆が集まれる場所

というのが福祉的な役割があると考ええる。多世代での会話を通じてであったり、習い事、教室では先生としての役割で関われると考ええる。福祉作業所との連携も図れると考ええる。

- ・テナントスペース、住宅スペースが収支の肝であるため、整備できるかどうかで全体の提案内容を見直す必要がある。

- ・建築用途の課題はあるものの需要が見込めるので、コワーキングスペースが可能であれば選択肢が増える。

【H 社 対話要旨】

- ・本格活用の前の暫定的な活用の提案である。
- ・平日は校舎の教室で児童を対象とした学習支援活動、学習塾で利用を想定している。自宅で勉強習慣のない児童向けに活用したい。(考え方は立川市の「放課後子ども教室」に相当する。)
- ・休日は校庭をキャンプで活用したい。また、校舎1階の一部をリノベーションして宿泊場所として整備したい。
- ・提案に必要な費用は全て提案者側が負担をする想定である。
- ・一般的なキャンプとは違う学校を活用することによる独自性がある。
- ・キャンプ人口は激増しているため、川や森林がなくてもテントをはれるスペースがあれば利用者はいると考える。
- ・提供するの場所のみで、必要な道具は利用者自ら持込を想定している。
- ・校庭をロープ等で区切り、30組程度がテントをはれるようにしたい。
- ・キャンプは1区画 5,000 円程度、校舎内の宿泊スペースは1区画 20,000 円程度徴収し運営費に充当することを想定している。
- ・本格活用の段階では他の事業者の提案内容によるが、共存できる範囲でキャンプ場が引き続きできるのであれば連携してやりたい。
- ・都内のキャンプ場は限られている。近隣に学校を活用してのキャンプ場はない。
- ・市内在住の人には利用料金を値引きするなどのインセンティブをとりたい。
- ・校舎で肝試しをするようなイベントスペースとして活用できると考える。
- ・月に 120 万円程度の収益を想定しているため、現在の維持管理費を全て充当することは難しいが、少しでも充当できればと考える。
- ・高齢者が多い地域であるが、高齢者に一度はキャンプの体験をしてもらいたい。
- ・騒音やにおいの問題はある。地域の理解が得られればというのが前提であるため、理解が得られなければ実現は難しい。
- ・体育館の利用は想定していない。地域住民の集会利用やスポーツ利用、避難所としての機能は引き続き利用できる。
- ・校庭に直接車は乗り入れる想定である。
- ・常駐で1人管理員をつける想定でいるが、安全管理面で課題があれば増員する。
- ・提案内容の利用期間は短期でも長期でも可能である。
- ・焚火が前提でありそれを制限するとキャンプの良さが出ず集客が見込めない。

【I 社 対話要旨】

- ・学校跡地に日本全国から入学可能で高卒資格が取得できる株式会社立の通信制高等学校を設立したい。
- ・学校の設置は原則として国、自治体、学校法人に限定されており、株式会社立の学校を設立するためには構造改革特区を活用する必要がある、市が内閣府への特区申請と学校の設置認可をする必要がある。
- ・旧若葉小学校の規模は多くの生徒が見込める東京校として調度良いと考えている。
- ・小学校の校舎、体育館、校庭の賃借を考えている。
- ・最低 20 年間の賃借期間を希望する。
- ・必要であれば、建物を改修して活用をしたい。
- ・通信制であるが、校舎や体育館等で面接指導をするため、年間を通じて、スクーリングといって生徒が登校する日がある。
- ・事業における施設規模は調整ができ、活用の範囲は必ずしも校舎全部でなくても可能と考える。
- ・特区の申請から審査、認定までは概ね 2 か月、学校の設立認可は 3 ～ 4 か月程度となると考えているため、手続き全体としては半年程度を要する。
- ・跡地の活用意向として学校と決まった後に特区の手続きに入る流れである。
- ・特区を認められないケースは想定しづらい。
- ・他事例では、宿泊や地元バス会社協力の元での登下校支援、地元土産品の購入など、生徒が登校することによる経済効果が期待されることから構造改革特区申請をしている。また単純に学校跡地の活用をするという目的から構造改革特区申請をしているところもある。
- ・学校跡地を活用した事例では、防災の観点から避難所機能を引き続き維持しており、当該地でも同様の対応が可能である。
- ・地域へのメリットとして、防災の観点以外では、学校跡地を学校として使う安心感はあると考える。今までの学校開放として利用していた地域の集会機能やスポーツ、行事で同じように利用することができる。地域の方が望めば、地域の方向けの教育サービスを提供することができると考える。
- ・中長期的に活用するため、建物は無償譲渡とし、定期借地権を設定して地代を支払うことについて、今まで経験したことはないが、可能性はある。
- ・教育部門の構造改革特区は多いときで年間 25 特区ほど申請があった。現在は半分程度と思われる。要因として、学校の設立主体が株式会社から学校法人へ変わったことが挙げられる。
- ・地元の教育委員会とは、教育に関する意見を求めることはあるが、私立の学校であるため、直接の管轄下にはない。