

## 第8章 廃止施設の有効活用について

- ・ 本マスタープランでは、廃止が決定した施設の有効活用についても検討の指針を示します。
- ・ 廃止施設については、行政需要の有無を判断し、公共施設跡地活用方針（平成 20 年 9 月策定）に示したフローのもとに、活用の方向性を検討します。

### 8-1 板橋区公共施設跡地活用方針（抜粋）

#### 8-1-1 方針策定の背景・目的

平成 18 年 1 月に策定した板橋区基本計画（平成 18～27 年度）では「施設整備方針<sup>15</sup>」を定め、その方針に基づき、将来需要を見通した施設の適正配置を推進するとともに、改築・改修・機能転換・再編・縮小・廃止など、区民ニーズと社会経済状況を踏まえた適切な施設整備に取り組むべきことを謳っています。

また、「板橋区立学校適正規模及び適正配置審議会」の答申（平成 13 年 3 月）を基に、区立学校の小規模化による学校教育への影響に鑑み小・中学校の統廃合を進め、さらに「板橋区経営刷新計画」に基づき、施設の維持管理経費をはじめ一般財源を充当してきた既定事業など事務事業のあり方を抜本的に見直したこともあり、職員・防災住宅などの廃止施設が生じていました。

このような状況を受けて、公共施設の跡地の有効活用することによって、社会経済状況の変化に伴う行政需要に対応するとともに、今後の行政需要の増大に備えた財源を確保することが重要であり、公共施設の跡地を有効活用するうえで基本となる考え方・方向性などを示す必要があるため、「板橋区公共施設跡地活用方針」を平成 20 年 9 月に策定しました。

#### 8-1-2 活用の基本的な考え方

##### (1) 基本構想・基本計画などの行政計画実現のための活用

区は、平成 17 年 10 月、概ね 20 年後の区がめざす将来像を「いきいき暮らす緑と文化のまち“板橋”」とする基本構想を策定し、これに基づき基本計画（平成 18～27 年度）や「いたばし No.1 実現プラン」（平成 20～22 年度）を策定している。また、これらとの整合を図りながら、地域保健福祉計画など施策分野別の個別事業計画も定めている。これらの計画の実現に向け、計画の中で設置が位置づけられている施設や、計画で掲げる目標を達成するうえで必要となる施設を整備していくため公共施設跡地を活用する。

##### (2) 将来的な行政需要を勘案した活用

今後の社会経済情勢や人口構成の変化等に伴って必要とされる施設も変わってくるこ

<sup>15</sup> P8 参照

とから、現在の状況のみならず将来的な行政需要も踏まえて、公共施設跡地の活用を図る。

### (3) 公共的な需要を満たす民間事業者の活用

保育所、高齢者・障がい者施設の運営など公共的な需要を満たす事業を民間事業者が行う場合は、公共施設跡地を長期的に貸し付け、又は売却することにより民間事業者の円滑な事業展開を進め、公共的な需要の充足を図る。

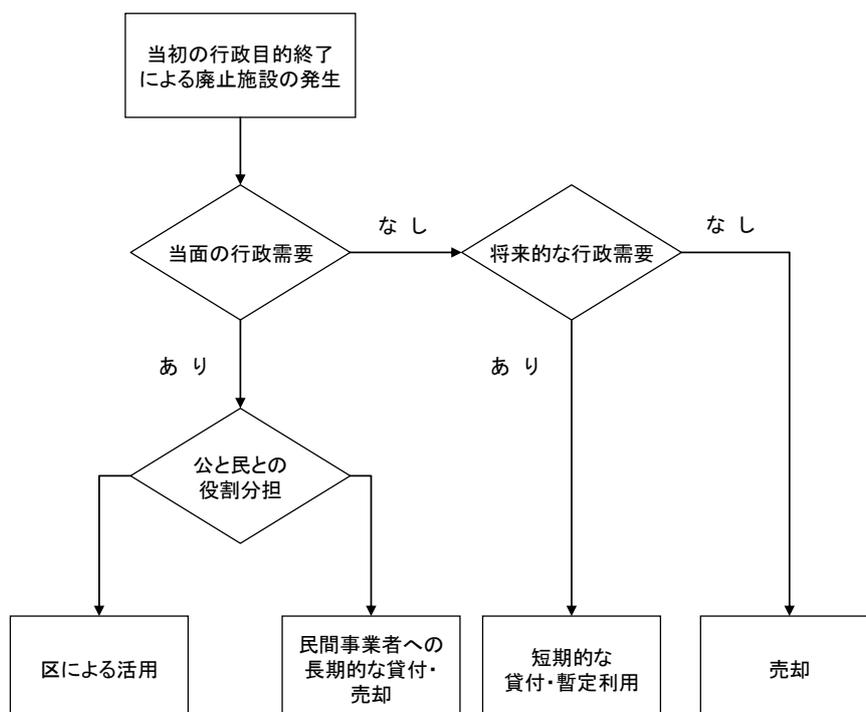
また、区が行政需要に直接対応する場合であっても、民間事業者が有するノウハウや資金を施設建設等に生かすことを検討し、効率的・効果的な跡地活用を進めるとともに、指定管理者制度の導入、業務委託等により、跡地に整備された施設の管理運営に要する経費の節減に努める。

### (4) 資産としての活用・暫定利用

敷地の形状、面積、立地条件などの要因により、将来的な行政需要が見込まれず、区有財産として保有し続ける必要性のない公共施設跡地については、原則として売却する。

また、将来的に行政需要が見込まれる場合であっても、当面利用されることのない公共施設跡地については、比較的短期の貸付により財源の確保や土地・建物に係る維持管理経費の負担軽減を図るか、若しくは、庁舎・施設等の改築に伴う仮移転先・倉庫等として暫定利用する。

廃止が決定した施設や資産について、(1)から(4)までを図式化した次に示すフローに基づく検討のもと、跡地の活用方針を定めています。



出典：板橋区公共施設跡地活用方針

図 8.1 跡地活用方針検討フロー

### 8-1-3 廃止施設活用における新たな視点

廃止施設の活用については、「板橋区公共施設跡地活用方針」（平成20年9月策定）をもとに活用の方向性を検討していきますが、改めて公共施設として維持していくためには、中長期的な視点で活用について検討を行うことが不可欠であり、以下の点に留意することとします。

- 廃止施設の敷地において大半を区以外の所有者が占める場合、周辺地域の行政需要を十分に勘案し、所有者への土地の返却など土地の所有関係について留意する。
- 施設整備等に国庫補助金等を導入している場合、財産処分について制約が設けられている可能性があるため、跡活用の状況によって生じる補助金の返還問題等に留意する。

### 8-2 行政需要の有無の判断について

図 8.1 に示したフローを検討するにあたり、行政需要の有無を判断することが重要です。判断に必要な視点を以下のとおり整理します。

表 8.1 行政需要の有無についての判断の視点

判断の視点		行政需要ありと判断するケース
当 面 の 行 政 需 要	・ 付近に改築予定の施設がある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従来の立地場所よりも利便性が向上する</li> <li>・ 配置の偏在が改善される</li> </ul>
	・ 付近に複合化や集約化の検討対象となる施設が複数立地し、複合施設としての種地となるだけの面積が確保できる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多くの施設において利便性の向上が期待される</li> <li>・ 複合施設として立地することにより、敷地の高度利用、施設の利便性の向上が期待できる</li> <li>例：集会施設と高齢者福祉施設の複合化によるワンストップサービス、等</li> <li>・ 複合施設の種地として整備することにより、民間参入による公民連携が期待できる</li> <li>・ 複合施設として複数の施設を統合して新規整備することによりLCCの改善が見込める</li> </ul>
将 来 的 な 行 政 需 要	・ 都市計画、関連計画、基本計画との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該地区の整備の方向性、都市計画等との整合性の観点から区で保有した方が望ましいと判断される</li> </ul>

### 8-3 行政需要ありと判断された資産について

「行政需要あり」と判断された資産については、個別の事情を踏まえ、区直営施設としての活用、又は民間との連携・活用を検討します。

#### 8-4 行政需要なしと判断された資産について

「行政需要なし」と判断された資産については売却・定期借地権の活用を検討します。

#### 8-5 廃止施設等の有効活用方針

廃止を決定した資産（土地・建物）について、建物機能等の状況、土地の市場・資産価値等を現地確認などにより調査・把握したうえで、有効に活用するための方策のシミュレーションを行いました。

個々の検討対象施設の具体的な検討にあたっては、将来的な行政需要、地域特性を十分に踏まえ、平成 25 年度に詳細な活用調査を行ったうえで活用策をまとめていきます。

表 8.2 検討対象施設一覧（平成 24 年 4 月現在）

【廃止施設】

施設名	旧板橋第三小学校 (行政財産)	旧職員住宅高島寮 (普通財産)	旧職員住宅新河岸寮 (普通財産)	旧清水図書館 (行政財産)	旧保健所 (行政財産)
住居表示	本町24-1	高島平8-30-12	高島平8-31-1	宮本町62-19	板橋二丁目61番7号
最寄り駅	都営地下鉄三田線	都営地下鉄三田線	都営地下鉄三田線	都営地下鉄三田線	都営地下鉄三田線
	板橋本町駅徒歩5分	高島平駅東口徒歩8分	高島平駅東口徒歩8分	本蓮沼駅徒歩7分	板橋区役所前駅徒歩1分
用途地域	準工業地域第二種特別工業地区	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	準工業地域	商業地域
建蔽率/容積率	60/300	60/200	60/200	60/200	80/600
敷地面積(㎡)	6,271	707.64	547.39	154.84	1,316.39
延床面積(㎡)	3,618	1,166.23	923.19	380.6	3,056.30
建築年次 (築年数)	昭和34～41年 (築46～53年)	昭和49年 (築38年)	昭和51年 (築36年)	昭和40年 (築47年)	昭和50年、54年 (築35年、31年)
構造	R C 3階	R C 3階	R C 4階	R C 3階	R C 5階、地下1階
改修等					
現在の 利用状況	公文書館、いたばし総合ボランティアセンター、いたばしボローニャ子ども絵本館ほか	O A 機器倉庫、文書倉庫	屋上に防災カメラ	未利用	南館改築中の文書倉庫
地域の まちづくり	密集住宅市街地整備促進事業(平成22年終了)、地区計画策定中				

【廃止施設】

【今後検討が必要な施設】

施設名	旧三園中継所処理棟 (普通財産)	向原教職員住宅 (普通財産)	旧板橋第四中学校 (行政財産)
住居表示	三園二丁目9番	向原三丁目1番12号	富士見町3番1号
最寄り駅	都営地下鉄三田線	東京メトロ有楽町線・副都心線	都営地下鉄三田線
	西高島平駅徒歩11分	小竹向原駅徒歩7分	板橋本町駅徒歩5分
用途地域	準工業地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居、近隣商業地域
建蔽率/容積率	60/200	60/200	60/300、80/300
敷地面積(㎡)	1,264.00	485.71	11,407.88
延床面積(㎡)	1,013.96	635.14	5,783.85
建築年次 (築年数)	昭和59年 (築28年)	昭和45年 (築42年)	校舎棟-昭和37、40、53年 体育館-昭和59年 校舎棟-(築50、47、34年) 体育館-(築28年)
構造	R C 2階	R C 3階	R C 4階、3階
改修等			
現在の 利用状況	未利用	未利用	板橋フレンドセンター、同体育館、富士見地域センター、文書倉庫
地域の まちづくり			敷地の一部が「環状7号線沿道地区計画」の区域に該当

## 8-6 廃止施設の現状と将来の方向性

### 8-6-1 旧板橋第三小学校

#### 【概要】

施設名	旧板橋第三小学校（行政財産）
住居表示	本町 24-1
最寄り駅	都営地下鉄三田線 板橋本町駅徒歩 5 分
用途地域	準工業地域第二種特別工業地区
建蔽率/容積率	60/300
敷地面積	6,271 m <sup>2</sup> （国有地 1,729.6 m <sup>2</sup> を含む）
延床面積	3,618 m <sup>2</sup>
建築年次（築年数）改修等	昭和 34～41 年（築 44～51 年）
構造・階数	RC 3 階
耐震状況	西半分は支障なし。東半分はDランク。体育館は耐震診断未実施
現在の利用状況	公文書館、いたばし総合ボランティアセンター、いたばしボローニャ子ども絵本館、更生保護サポートセンター

#### 【人口】

圏内人口	半径 500m 圏				半径 1 km 圏			
	世帯数	男	女	人口計	世帯数	男	女	人口計
	9,664	8,676	8,867	17,543	37,770	34,612	34,902	69,514

※500m 圏：仲宿、本町、大和町

※1 km 圏：稲荷台、栄町、加賀 2、宮本町、清水町、泉町、双葉町、板橋 3、氷川町、富士見町、蓮沼町、北区西が丘 3

将来推計	総人口は平成 22 年以降、漸減する。生産年齢人口は 22 年から 47 年にかけて減少し、高齢者人口は約 10%増加する。一方で、年少人口はほぼ横ばいに推移する。
------	--

#### 【事業所】

	製造業	情報 通信業	卸売業、 小売業	金融業、 保険業	不動産 業、物品 賃貸業	学術研 究、専 門・技術	宿泊業、 飲食業	生活関 連、娯楽 業	教育、学 習支援 業	医療、 福祉	その他
500m 圏	70	7	214	18	74	25	100	82	22	61	46
1 km 圏	386	24	658	35	206	94	319	223	95	178	124

#### 【不動産価格・取引状況】

地価公示価格	
板橋-12（住宅地） 33.2 万円/m <sup>2</sup> 板橋 5-8（商業地） 58.0 万円/m <sup>2</sup> 板橋-20（住宅地） 37.2 万円/m <sup>2</sup>	
土地取引	
過去 1 年における、板橋本町の取引事例は 51 件 主な事例は、準工業地域、60/300、駅から徒歩 5 分前後 m <sup>2</sup> 単価は、18～48 万円	
マンション取引	
過去 1 年における、板橋本町の取引事例は 63 件。 m <sup>2</sup> 単価は、16 万円（S53 年）～67 万円（新築）	

出典：土地総合情報システム（国土交通省）

【土地・建物評価】

周辺状況	公共交通	都営地下鉄三田線板橋本町駅から徒歩5分 国際興業バス上宿バス停から徒歩6分	
	道路	国道17号線及び環7通りからそれぞれ約150m	
	周辺施設	【商業】板橋本町商店街 【教育】加賀小学校・中学校、帝京中学校・高校、 【医療福祉】敬隣保育園、帝京大学付属病院、岩淵診療所、太田内科クリニックなど	
	周辺環境	敷地周辺は、主に低層木造住宅が密集、敷地北側には高層マンションあり	
土地	面積	大型施設の立地が可能となる十分な面積を有するものの、周辺の低層住宅への圧迫等に対する十分な配慮が必要	
	地形・形状	正方形に近い敷地、平地	
	接道	主要アプローチは敷地北側（6m道路）、それ以外は幅員4m未満	
建物	物理的劣化	西半分は支障なし。東半分はDランク。体育館は耐震診断未実施	
	社会的劣化	【バリアフリー】	
	転用可能性	事務所としての活用は一部可能 住宅への転用は困難 既存施設の活用は限定的	

【課題】

- \*敷地のほぼ中央を縦貫する形状で国有地が入っているため、跡活用に当たっては「換地」や「取得」について要検討。現在は国から有償で借りている。
- \*周辺地区は木造住宅密集地域であり、現在も地区計画の策定に向けた取り組みが行われている。跡活用の際には、敷地の北側及び東側の狭隘道路を拡幅する必要がある。
- \*現在、当該施設にある区施設の扱いを決める必要がある。
- \*耐震性や築年数を勘案すると、現行施設の活用は困難。

【民間施設の立地可能性評価】

分類	用途地域	敷地規模	立地条件評価	既存建物利活用の可能性	競合・類似施設の立地状況	立地可能性
住宅	○	○	◎駅から近く、周辺の宅地取引事例多	△学校校舎であるため利用困難	周辺は住宅が多いが、取引事例も多い	○マンション用地等の可能性あり
事務所	○	○	△業務機能集積少	○小規模事務所として利用可（要改修）	周辺に事務所は少なく、需要は限定的	△大規模事務所の可能性は低
店舗等	○	○	○商圏人口が多く、近隣商業の可能性あり 多数の車でのアクセスに問題あり	△効率的なフロアの確保が困難	板橋本町商店街への影響あり	○近隣商業の可能性あり（規模は限定的）
工業	○	○	△住宅密集地のため周辺への影響大	△効率的なフロアの確保が困難	準工業地域であり、事業者多	△周辺への影響を考慮すると可能性低
その他	—	—	—	—	—	—

【総括】

跡地活用に当たっては、敷地に隣接している狭隘道路を拡幅するなど地域の防災性向上に資する活用とすることや、敷地中央部に国有地があること、現に区施設が入っていることなど、各種課題の解消に向けた検討を行う。また、活用にあたり施設建設を行う場合は、全区的な行政需要と敷地全体の活用について検討を行う。

立地などの状況から定期借地権方式による民間活力の活用が可能であるが、商店街に隣接していること及び住宅密集地域であることを考慮する。

また、民間への売却も可能な用地であることから、行政需要がない場合は、狭隘道路や国有地などの課題解決策と併せて売却も視野に入れつつ検討を行う。

## 8-6-2旧職員住宅新河岸寮

### 【概要】

施設名	旧職員住宅新河岸寮(普通財産)
住居表示	高島平 8-31-1
最寄り駅	都営地下鉄三田線 高島平駅東口徒歩8分
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	547.39 m <sup>2</sup>
延床面積	923.19 m <sup>2</sup>
建築年次(築年数)改修等	昭和49年(築36年)
構造・階数	RC4階
耐震状況	耐震診断未実施
現在の利用状況	屋上に防災カメラ

### 【人口】

圏内人口	半径500m圏				半径1km圏			
	世帯数	男	女	人口計	世帯数	男	女	人口計
	2,996	3,143	3,050	6,193	27,233	25,202	26,091	51,293

※500m圏：高島平8、新河岸1

※1km圏：高島平1・2・3・7・9、新河岸2・3、船渡4

将来推計	総人口は平成22年以降、漸減する。生産年齢人口は22年から47年にかけて約23%、年少人口は約28%減少する。一方で、高齢者人口は約3%の増加が予測される。
------	--

### 【事業所】

	製造業	情報通信業	卸売業、小売業	金融業、保険業	不動産業、物品賃貸業	学術研究、専門・技術	宿泊業、飲食業	生活関連、娯楽業	教育、学習支援業	医療、福祉	その他
500m圏	51	4	79	1	20	8	50	44	16	35	20
1km圏	189	21	395	13	88	38	238	154	66	130	95

### 【不動産価格・取引状況】

地価公示価格	
板橋-30 (住宅地)	29.3万円/m <sup>2</sup>
板橋5-2 (住宅地)	45.1万円/m <sup>2</sup>
板橋5-16 (住宅地)	31.9万円/m <sup>2</sup>
土地取引	
過去1年における、高島平の取引事例は179件 主な事例は、1種住居または1種住居専用、60/100~200、駅から徒歩10分前後 m <sup>2</sup> 単価は、27~42万円)	
マンション取引	
過去1年における、高島平駅周辺の取引事例は34件 m <sup>2</sup> 単価は、13万円(S50年)~43万円(H16)	



出典：土地総合情報システム（国土交通省）

【土地・建物評価】

周辺状況	公共交通 道路	都営地下鉄三田線 高島平駅東口徒歩8分 国際興業バス板橋特別支援学校バス停から徒歩3分 高島通り（都道446号線）から北に約500m	
	周辺施設	【商業】高島平商店会、高島平とうきゅう、東武ストア、松坂屋ストア 【教育】こうま幼稚園、高島第一小学校・中学校 【医療福祉】高島平あやめ保育園、宮田医院、高橋医院、高島平診療所など	
	周辺環境	敷地東側に板橋清掃工場、東側に高島平あやめ保育園あり 北側は新河岸川があり、200年に1度の洪水で2m以上の浸水の可能性あり（ハザードマップによる） 同一街区には民間の集合住宅が立地	
土地	面積	1,000㎡以下であり、小規模施設の立地が可能	
	地形・形状	平坦で東西方向に長い長方形。	
	接道	接道は北、南、東側にあり、主要アプローチは敷地南側（幅員は約5m）	
建物	物理的劣化	耐震診断未実施	
	社会的劣化	【バリアフリー】エレベーターなし	
	転用可能性	転用に当たっては改修が必要 住居施設のため、小規模事務所としての利用は可能	

【課題】

- \*施設の耐震状況や間取りから、現行施設の利用は困難。
- \*用途地域から、学校・医療・福祉系の施設は可能だが、不特定多数を集客する施設は建設不可。
- \*大きな施設には敷地面積が不足（約550㎡）

【民間施設の立地可能性評価】

分類	用途地域	敷地規模	立地条件評価	既存建物利活用の可能性	競合・類似施設の立地状況	立地可能性
住宅	○	○	○駅から距離があるものの、周辺も住宅地であるため可能性あり	△元職員住宅の間取りのため、一般住宅としては可能性が低い（要改修）	高島平での取引事例は極めて多い	○住宅用地としての利用可能性あり
事務所	△※	○小規模	△住宅地であり業務機能集積少	○小規模事務所として利用可（要改修）	周辺に事務所はなく、需要は限定的	△用途地域から事務所の可能性は低い
店舗等	△※	○小規模	△駅及び駅前商店街から離れ、敷地へのアクセスも不便	△効率的なフロアの確保が困難	用途地域上、周辺に店舗はないが、徒歩圏に駅前商店街あり	△用途地域や敷地条件等から店舗の可能性は低い
工業	△※	○小規模	△住宅地のため周辺への影響大	△効率的なフロアの確保が困難	住宅専用地域であり類似施設はなし	△用途地域や周辺環境から可能性は極めて低い
その他	—	—	—	—	—	—

※延べ床面積が50㎡以下、延べ床面積の1/2未満で住宅付属の場合に限られる。

【総括】

現行施設の活用が困難であることから、跡活用を行う場合は改築が必要となるが、用途地域や周辺状況から事務所や店舗などの立地が難しく、民間活力の活用も「住宅併設」方式に限定されると考えられる。住宅用地としての活用は見込めることから、行政需要がない場合は売却も視野に入れつつ検討を行う。

### 8-6-3旧職員住宅高島寮

#### 【概要】

施設名	旧職員住宅高島寮(普通財産)
住居表示	高島平 8-30-12
最寄り駅	都営地下鉄三田線高島平駅東口徒歩 8 分
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	707.64 m <sup>2</sup>
延床面積	1,166.23 m <sup>2</sup>
建築年次(築年数)改修等	昭和 49 年(築 36 年)
構造・階数	R C 3 階
耐震状況	耐震診断未実施
現在の利用状況	O A 機器倉庫、文書倉庫

#### 【人口】

圏内人口	半径 500m 圏				半径 1 km 圏			
	世帯数	男	女	人口計	世帯数	男	女	人口計
	3,346	3,549	3,392	6,941	23,069	21,067	22,280	43,347

※500m 圏：高島平 8、新河岸 1・3

※1 km 圏：高島平 2・3・7・9、舟渡 4、新河岸 2

将来推計	総人口は平成 22 年以降、漸減する。生産年齢人口は 22 年から 47 年にかけて約 23%、年少人口は約 28%減少する。一方で、高齢者人口は約 3%の増加が予測される。
------	---

#### 【事業所】

	製造業	情報 通信業	卸売業、 小売業	金融業、 保険業	不動産 業、物品 賃貸業	学術研 究、専 門・技術	宿泊業、 飲食業	生活関 連、娯楽 業	教育、学 習支援 業	医療、 福祉	その他
500m 圏	60	11	141	5	23	17	65	60	24	61	29
1 km 圏	156	15	288	10	57	31	166	110	46	88	78

#### 【不動産価格・取引状況】

地価公示価格	
板橋-30 (住宅地)	29.3 万円/m <sup>2</sup>
板橋 5-2 (住宅地)	45.1 万円/m <sup>2</sup>
板橋 5-16 (住宅地)	31.9 万円/m <sup>2</sup>
土地取引	
過去 1 年における、高島平の取引事例は 179 件 主な事例は、1 種住居または 1 種住居専用、60/100~200、駅から徒歩 10 分前後 m <sup>2</sup> 単価は、27~42 万円	
マンション取引	
過去 1 年における、高島平駅周辺の取引事例は 34 件 m <sup>2</sup> 単価は、13 万円 (S50 年) ~43 万円 (H16)	



出典：土地総合情報システム（国土交通省）

【土地・建物評価】

周辺状況	公共交通	都営地下鉄三田線高島平駅東口徒歩8分 国際興業バス板橋特別支援学校バス停から徒歩3分	
	道路	高島通り（都道446号線）から北に約500m	
	周辺施設	【商業】高島平商店会、高島平とうきゅう、東武ストア、松坂屋ストア 【教育】こうま幼稚園、高島第一小学校・中学校 【医療福祉】高島平あやめ保育園、宮田医院、高橋医院、高島平診療所など	
周辺環境	敷地東側に板橋清掃工場、南側に高島平あやめ保育園あり 北側は新河岸川があり、200年に1度の洪水で2m以上の浸水の可能性あり（ハザードマップによる） 同一街区には民間の集合住宅が立地		
土地	面積	1,000㎡以下であり、小規模施設の立地が可能	
	地形・形状	平坦で東西方向に長い長方形	
	接道	接道は北、西側にあり、主要アプローチは敷地北側（幅員は約5m）	
建物	物理的劣化	耐震診断未実施、建物は劣化が進行	
	社会的劣化	【バリアフリー】エレベーターなし	
	転用可能性	転用に当たっては改修が必要 住居施設のため、小規模事務所としての利用は可能	

【課題】

- \*施設の耐震状況や間取りから、現行施設の利用は困難。
- \*用途地域から、学校・医療・福祉系の施設は可能だが、不特定多数を集客する施設は建設不可。
- \*大きな施設には敷地面積が不足（約700㎡）

【民間施設の立地可能性評価】

分類	用途地域	敷地規模	立地条件評価	既存建物利活用の可能性	競合・類似施設の立地状況	立地可能性
住宅	○	○	○駅から距離があるものの、周辺も住宅地であるため可能性あり	△元職員住宅の間取りのため、一般住宅としては可能性が低い（要改修）	高島平での取引事例は極めて多い	○住宅用地としての利用可能性あり
事務所	△※	○小規模	△住宅地であり業務機能集積少	○小規模事務所として利用可（要改修）	周辺に事務所はなく、需要は限定的	△用途地域から事務所の可能性は低い
店舗等	△※	○小規模	△駅及び駅前商店街から離れ、敷地へのアクセスも不便	△効率的なフロアの確保が困難	用途地域上、周辺に店舗はないが、徒歩圏に駅前商店街あり	△用途地域や敷地条件等から店舗の可能性は低い
工業	△※	○小規模	△住宅地のため周辺への影響大	△効率的なフロアの確保が困難	住宅専用地域であり類似施設はなし	△用途地域や周辺環境から可能性は極めて低い
その他	—	—	—	—	—	—

※延べ床面積が50㎡以下、延べ床面積の1/2未満で住宅付属の場合に限られる。

【総括】

現行施設の活用が困難であることから、跡活用を行う場合は改築が必要となるが、用途地域や周辺状況から事務所や店舗などの立地が難しく、民間活力の活用も「住宅併設」方式に限定されると考えられる。住宅用地としての活用は見込めることから、行政需要がない場合は売却も視野に入れつつ検討を行う。

## 8-6-4旧清水図書館

### 【概要】

施設名	旧清水図書館(行政財産)
住居表示	宮本町 62-19
最寄り駅	都営地下鉄三田線 本蓮沼駅徒歩 7分
用途地域	準工業地域
建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	154.84 m <sup>2</sup>
延床面積	380.6 m <sup>2</sup>
建築年次(築年数)改修等	昭和 40 年(築 45 年)
構造・階数	R C 3 階
耐震状況	耐震診断未実施
現在の利用状況	未利用

### 【人口】

圏内人口	半径 500m 圏				半径 1 km 圏			
	世帯数	男	女	人口計	世帯数	男	女	人口計
	10,234	9,437	9,045	18,482	37,448	35,382	35,719	71,101

※500m 圏：宮本町、清水町、泉町、蓮沼町

※1 km 圏：稲荷台、小豆沢 1、前野町 1・3、双葉町、大原町、大和町、富士見町、本町、北区西が丘 1・2・3、北区赤羽西 5・6

将来推計	総人口は平成 22 年以降、漸減する。生産年齢人口は 22 年から 47 年にかけて約 19%、年少人口は約 17%減少する。一方で、高齢者人口は約 18%の増加が予測される。
------	--

### 【事業所】

	製造業	情報 通信業	卸売業、 小売業	金融業、 保険業	不動産 業、物品 賃貸業	学術研 究、専 門・技術	宿泊業、 飲食業	生活関 連、娯楽 業	教育、学 習支援 業	医療、 福祉	その他
500m 圏	205	4	193	8	55	15	109	65	23	41	25
1 km 圏	515	25	591	32	174	73	284	188	71	162	88

### 【不動産価格・取引状況】

<p>地価公示価格</p> <p>(商業地) 板橋 5-14 37.0 万円/m<sup>2</sup>          (住宅地) 板橋-20 37.2 万円/m<sup>2</sup>          (準工業地) 板橋 7-6 35.6 万円/m<sup>2</sup></p>
<p>土地取引</p> <p>過去 1 年における、宮本町の取引事例は 51 件          主な事例は、商業、80/500、本蓮沼駅から徒歩 5 分          m<sup>2</sup>単価は、70 万円)</p>
<p>マンション取引</p> <p>過去 1 年における、本蓮沼駅周辺の取引事例は 22 件          m<sup>2</sup>単価は、19 万円 (S53 年) ~52 万円 (H14)</p>



出典：土地総合情報システム（国土交通省）

【土地・建物評価】

周辺状況	公共交通	都営地下鉄三田線 本蓮沼駅徒歩7分 国際興業上宿バス停から徒歩2分	
	道路	中山道(国道17号線)から東に約20m	
	周辺施設	【商業】本蓮沼駅通り商店会 【教育】志村第一・三小学校、志村第一中学校 【医療福祉】板橋宮本病院、清水児童館など	
	周辺環境	敷地東側に首都高、敷地周辺は、戸建て住宅等が密集	
土地	面積	500㎡以下であり、利活用は限定的	
	地形・形状	ほぼ正方形、平地	
	接道	接道は北、東側にあり、主要アプローチは敷地東側(幅員は約4m)	
建物	物理的劣化	耐震診断未実施、建物は経年劣化が進行	
	社会的劣化	【バリアフリー】エレベーターなし	
	転用可能性	転用に当たっては改修が必要 小規模事務所としての利用は可能	

【課題】

- \*敷地面積が小さい。(約155㎡)
- \*耐震状況や築年数から、現行施設の活用は困難。

【民間施設の立地可能性評価】

分類	用途地域	敷地規模	立地条件評価	既存建物利活用の可能性	競合・類似施設の立地状況	立地可能性
住宅	○	○	△駅から徒歩圏ではあるが、用途地域などから、評価は高くない	△住宅への転用は非効率率	宮本町でのマンション取引事例は少ない 土地取引は、一定数あり	○住宅用地としての利用可能性あり
事務所	○	△	○駅から徒歩圏であり、用途地域上問題なし	○小規模事務所として利用可(要改修)	周辺に事務所ビル等あり	△事務所の可能性はあるものの、敷地規模から限定的
店舗等	○	△	△駅から徒歩圏ではあるものの、人通りは少ない	○1階部分の開口部が広く、可能性あり(要改修)	国道沿いに各種小規模店舗あり	△店舗の可能性はあるものの、敷地規模から限定的
工業	○	△	○準工業地域ではあるが、前面道路が狭く、車でのアクセスに難あり	○小規模工場として利用可(要改修)	準工業地域であり、周辺に類似施設あり	△用途地域から工場の可能性はあるものの、敷地規模から限定的
その他	—	—	—	—	—	—

【総括】

現行施設の活用が困難であることから、跡活用を行う場合は改築が必要となる。また、敷地面積が狭く、住宅地の中にあることから、民間活用による施設整備は可能性が低い。  
用途地域や立地条件から売却は可能であると考えられるため、行政需要がない場合は売却も視野に入れつつ検討を行う。

## 8-6-5旧保健所

### 【概要】

施設名	旧保健所(行政財産)
住居表示	板橋二丁目 61 番 7 号
最寄り駅	都営地下鉄三田線板橋区役所前駅徒歩 1 分
用途地域	商業地域
建蔽率/容積率	80/600
敷地面積	1,316.39 m <sup>2</sup>
延床面積	3,056.30 m <sup>2</sup>
建築年次(築年数)改修等	昭和 50 年、54 年(築 35 年、31 年)
構造・階数	R C 5 階、地下 1 階
耐震状況	平成 9 年耐震診断Dランク
現在の利用状況	南館改築中の文書倉庫

### 【人口】

圏内人口	半径 500m 圏				半径 1 km 圏			
	世帯数	男	女	人口計	世帯数	男	女	人口計
	15,568	13,543	13,531	27,074	47,395	41,851	42,539	84,390

※500m 圏：大山東町、仲宿、板橋 2・3、氷川町

※1 km 圏：栄町、加賀 1・2、熊野町、大山金井町、大山町、大和町、板橋 1・4、本町、豊島区池袋本町 3・4

将来推計	総人口は平成 22 年以降、漸減する。生産年齢人口は 22 年から 47 年にかけて約 21%、年少人口は約 12%減少する。一方で、高齢者人口は約 48%の増加が予測される。
------	--

### 【事業所】

	製造業	情報 通信業	卸売業、 小売業	金融業、 保険業	不動産 業、物品 賃貸業	学術研 究、専 門・技術	宿泊業、 飲食業	生活関 連、娯楽 業	教育、学 習支援 業	医療、 福祉	その他
500m 圏	134	22	396	16	182	93	262	145	44	115	92
1 km 圏	414	75	1,055	49	461	249	707	359	122	315	202

### 【不動産価格・取引状況】

地価公示価格	
板橋-17 (住宅地)	44.6 万円/m <sup>2</sup>
板橋 5-5 (商業地)	58.6 万円/m <sup>2</sup>
板橋 5-18 (商業地)	67.0 万円/m <sup>2</sup>
土地取引	
過去 1 年における、板橋の取引事例は 96 件 主な事例は、商業、80/500、新板橋駅から徒歩 2 分 m <sup>2</sup> 単価は、45 万円)	
マンション取引	
過去 1 年における、板橋区役所前駅周辺の取引事例は 43 件 m <sup>2</sup> 単価は、17 万円 (S49 年) ~57 万円 (H14)	



出典：土地総合情報システム (国土交通省)

【土地・建物評価】

周辺状況	公共交通	都営地下鉄三田線板橋区役所前駅徒歩1分 国際興業バス板橋区役所前バス停から徒歩2分	
	道路	中山道（国道17号線）から北に約50m 山手通り（都道317号線）から西に約100m	
	周辺施設	【商業】仲宿商店街 【教育】板橋第一・二小学校、板橋第一中学校 【医療福祉】—	
	周辺環境	西側に板橋区役所が立地。同一敷地内には、低層階に店舗を配置した事務所ビルやマンション等が立地	
土地	面積	1,000㎡以上あり、一定規模の施設立地が可能	
	地形・形状	長方形。平地	
	接道	接道は南、西側にあり、主要アプローチは敷地南側（幅員は約5m）	
建物	物理的劣化	平成9年耐震診断Dランク。外壁にクラック多数あり	
	社会的劣化	【バリアフリー】エレベーターあるが要設備更新	
	転用可能性	事務所施設のため、事務所としての利活用が想定されるが、利用には改修が必要	

【課題】

\*耐震状況や築年数から、現行施設の活用は不可。

【民間施設の立地可能性評価】

分類	用途地域	敷地規模	立地条件評価	既存建物利活用の可能性	競合・類似施設の立地状況	立地可能性
住宅	○	○	○地下鉄駅前であり利便性は極めて高い	△既存建物の活用は困難	板橋区役所駅前でのマンション取引事例は多い	○上層階を住宅としての利用可能性あり
事務所	○	○	○地下鉄駅前かつ区役所前であり、利便性は極めて高い	△既存建物の活用は困難	周辺に事務所の空きが目立つ	△事務所ビルとしての可能性は低い
店舗等	○	○	○地下鉄駅前であり利便性は極めて高い	△既存建物の活用は困難	周辺の商業施設が多く、需要の期待大	○物販・飲食としての利用可能性あり
工業	△※	○	△市街地のため周辺への影響大	△既存建物の活用は困難	商業地域であり類似施設はなし	△用途地域や周辺環境から可能性は極めて低い
その他	—	—	—	—	—	—

※作業場の床面積が150㎡以下で、危険性や環境を悪化させるおそれが少ないに工場に限られる。

【総括】

区役所本庁舎の至近に立地し、板橋区役所前駅から徒歩1分という利便性の高さを踏まえると、将来的な活用も視野に入れて、用地を保持することが望ましい。

現行施設の活用は困難であること、民間活力の活用による施設整備が可能な立地条件にあることから、定期借地権方式を用いた民間活用による施設整備を中心に検討を行う。

## 8-6-6旧三園中継所処理棟

### 【概要】

施設名	旧三園中継所処理棟(普通財産)
住居表示	三園二丁目9番
最寄り駅	都営地下鉄三田線西高島平駅徒歩11分
用途地域	準工業地域
建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	1,264.00 m <sup>2</sup>
延床面積	1,013.96 m <sup>2</sup>
建築年次(築年数)改修等	昭和59年(築26年)
構造・階数	RC2階
耐震状況	新耐震
現在の利用状況	未利用

### 【人口】

圏内人口	半径500m圏				半径1km圏			
	世帯数	男	女	人口計	世帯数	男	女	人口計
	3,903	4,313	3,796	8,109	16,438	17,276	15,948	33,224

※500m圏：三園1・2、和光市下新倉5

※1km圏：高島平5・6、新河岸3、成増4・5、赤塚4、和光市白子3、和光市下新倉6、和光市大字下新倉

将来推計	総人口は平成22年から47年にかけて概ね横ばいに推移する。生産年齢人口は約23%、年少人口は約14%減少する。一方で、高齢者人口は約51%の増加が予測される。
------	---

### 【事業所】

	製造業	情報 通信業	卸売業, 小売業	金融業, 保険業	不動産 業,物品 賃貸業	学術研 究,専 門・技術	宿泊業, 飲食業	生活関 連,娯楽 業	教育,学 習支援 業	医療, 福祉	その他
500m圏	35	1	49	2	7	7	17	16	6	15	24
1km圏	135	8	233	9	54	20	58	54	19	47	73

### 【不動産価格・取引状況】

地価公示価格
板橋-36(住宅地) 28.3万円/m <sup>2</sup>
板橋-23(住宅地) 30.5万円/m <sup>2</sup>
和光-10(住宅地) 19.4万円/m <sup>2</sup>
土地取引
過去1年における、西高島平の取引事例は55件 主な事例は、1種低層住居専用、50/200、西高島平駅から徒歩11分m <sup>2</sup> 単価は、29万円)
マンション取引
過去1年における、西高島平駅周辺の取引事例は8件。 m <sup>2</sup> 単価は、18万円(S58年)～36万円(H7)



出典：土地総合情報システム(国土交通省)

【土地・建物評価】

周辺状況	公共交通	都営地下鉄三田線西高島平駅徒歩11分 国際興業バス笹目橋バス停から徒歩3分	
	道路	笹目通り（都道68号線）から南に約100m	
	周辺施設	【商業】— 【教育】みその幼稚園、三園小学校、高島第三中学校 【医療福祉】下新倉みどり保育園、成増厚生病院、木村整形外科、近藤胃腸科内科クリニックなど	
周辺環境	敷地西側に福祉施設及び霊園、南、東側に採石置き場あり 街区の北側は、浄水場が立地 同一街区にマンションが立地		
土地	面積	1,000㎡以上あり、一定規模の施設立地が可能	
	地形・形状	南北軸の長方形、平地	
	接道	接道は北、東側にあり、主要アプローチは敷地北側（幅員は約7m）	
建物	物理的劣化	新耐震 建物の劣化が進行、一部鉄筋露出	
	社会的劣化	【バリアフリー】	
	転用可能性	建物は一部除却済みで、残存部分の劣化も進行しており活用は不可	

【課題】

- \*施設の状況から、現行施設の活用は不可。
- \*区の北西部に位置し、交通の便もよくない。公共施設としての立地条件は悪い。
- \*東京都水道局三園浄水場に隣接しており、周辺に住宅や商店も少ないため、PPPなどの民間活力を活用する場合でも用途が限定される可能性が高い。

【民間施設の立地可能性評価】

分類	用途地域	敷地規模	立地条件評価	既存建物利活用の可能性	競合・類似施設の立地状況	立地可能性
住宅	○	○	△駅から距離があり、周辺施設などから住宅地としての評価は低い	—	西高島平での取引事例は極めて少ない	△敷地条件等から住宅の可能性は極めて低い
事務所	○	○	△業務機能集積なし	—	周辺に事務所はなく、需要は限定的	△敷地条件等から事務所の可能性は極めて低い
店舗等	○	○	△駅から離れ、人通りも少ないことから、需要は極めて限定的	—	用途地域上、周辺に店舗はなく、居住者も少ないことから、需要は限定的	△敷地条件等から店舗の可能性は極めて低い
工業	○	○	○準工業地域であり周辺環境から可能性あり	—	土木建設関連の事業所が立地	○用途地域や周辺環境から可能性あり
その他	—	—	—	—	—	—

【総括】

現行施設は一部除却済みのため活用できない。また、その立地条件から、窓口業務や送迎のない集客施設には不向きな用地である。幹線道路に近く、敷地面積も一定程度あることを踏まえると、物品や防災備蓄物資の倉庫としての活用は考えられる。

周辺状況から、宅地や商店としての活用は見込みが低い。用途地域から、工場用地としての民間活用は可能であり、周辺の土地取引状況からも売却は可能であると考えられるため、行政需要がない場合は売却の検討を行う。

## 8-6-7向原教職員住宅

### 【概要】

施設名	向原教職員住宅(普通財産)
住居表示	向原三丁目1番12号
最寄り駅	東京メトロ有楽町線・副都心線小竹向原駅徒歩7分
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	485.71 m <sup>2</sup>
延床面積	635.14 m <sup>2</sup>
建築年次(築年数)改修等	昭和45年(築40年)
構造・階数	R C 3階
耐震状況	—
現在の利用状況	未利用

### 【人口】

圏内人口	半径500m圏				半径1km圏			
	世帯数	男	女	人口計	世帯数	男	女	人口計
	7,831	7,141	7,310	14,451	29,121	26,019	27,456	53,475

※500m圏：向原1・3、小茂根1、大谷口1・2

※1km圏：向原2、幸町、小茂根2・3・4、大山西町、大谷口上町、大谷口北町、東山町、豊島区千早4、豊島区要町3、豊島区千川1・2、練馬区小竹町1・2

将来推計	総人口は平成22年以降、漸減する。生産年齢人口は22年から47年にかけて約20%、年少人口は約16%減少する。一方で、高齢者人口は約19%の増加が予測される。
------	---

### 【事業所】

	製造業	情報通信業	卸売業、小売業	金融業、保険業	不動産業、物品賃貸業	学術研究、専門・技術	宿泊業、飲食業	生活関連、娯楽業	教育、学習支援業	医療、福祉	その他
500m圏	53	5	83	4	40	13	28	34	19	33	13
1km圏	251	35	535	18	188	82	236	210	76	168	86

### 【不動産価格・取引状況】

地価公示価格
板橋-18 (住宅地) 36.8 万円/m <sup>2</sup>
板橋-40 (住宅地) 44.2 万円/m <sup>2</sup>
練馬-55 (住宅地) 40.3 万円/m <sup>2</sup>
土地取引
過去1年における、向原の取引事例は21件(主な事例データなし)。
マンション取引
過去1年における、小竹向原駅周辺の取引事例は25件 m <sup>2</sup> 単価は、25万円(S43年)～68万円(H20)



出典：土地総合情報システム(国土交通省)

【土地・建物評価】

周辺状況	公共交通	東京メトロ有楽町線・副都心線小竹向原駅徒歩7分 国際興業バス大谷口二丁目バス停から徒歩6分	
	道路	都道 441 号線から北に約 400m 都道 420 号線から西に約 400m	
	周辺施設	【商業】いさみ屋 【教育】向原小学校、向原中学校 【医療福祉】向原保育園、心身障害児総合医療療育センター、敬愛病院など	
	周辺環境	敷地北側に小学校あり 周辺は戸建て住宅及びアパート密集地	
土地	面積	500 m <sup>2</sup> 以下であり、利活用は限定的	
	地形・形状	台形。平地	
	接道	接道は南、東側にあり、主要アプローチは敷地南側（幅員は4m未滿）	
建物	物理的劣化	耐震診断未実施。外壁塗り替え済み	
	社会的劣化	【バリアフリー】エレベーターなし	
	転用可能性	転用に当たっては改修が必要 住居施設のため、住宅または小規模事務所としての利用は可能。店舗等への転用は限定的	

【課題】

- \*築年数や間取りから、現行施設の利用は困難。
- \*用途地域から、学校・医療・福祉系の施設は可能だが、不特定多数を集客する施設は建設不可。
- \*大きな施設には敷地面積が不足（約 485 m<sup>2</sup>）

【民間施設の立地可能性評価】

分類	用途地域	敷地規模	立地条件評価	既存建物利活用の可能性	競合・類似施設の立地状況	立地可能性
住宅	○	○	○駅から徒歩圏内であるものの、敷地へのアクセスが不便	△元職員住宅の間取りのため、一般住宅としては可能性が低い（要改修）	向原での取引事例が少ないが、周辺では新築住宅が見られる	○住宅用地としての利用可能性あり
事務所	△※	△	△敷地面積が狭く住宅密集地であることから、事務所には不向き	○小規模事務所として利用可	周辺に事務所はなく、需要は限定的	△敷地規模、用途地域から事務所の可能性は低い
店舗等	△※	△	△敷地面積が狭く住宅密集地であり、また敷地へのアクセスが不便	△効率的なフロアの確保が困難	用途地域上、周辺に店舗はなし	△敷地規模、敷地条件等から店舗の可能性は低い
工業	△※	△	△住宅密集地であることから周辺への影響大	△効率的なフロアの確保が困難	住宅専用地域であり類似施設はなし	△敷地規模、用途地域や周辺環境から可能性は極めて低い
その他	—	—	—	—	—	—

※延べ床面積が 50 m<sup>2</sup>以下、延べ床面積の 1/2 未滿で住宅付属の場合に限られる。

【総括】

向原中学校の敷地と連続しており、施設除却後に向原中学校用地に編入することが可能な用地である。現行施設の活用が困難であることから、跡活用を行う場合は改築が必要となるが、用途地域や周辺状況から事務所や店舗などの立地が難しいうえ、敷地面積も約 485 m<sup>2</sup>で建築物の規模が限られることもあり、民間活力の活用は困難であると考えられる。

学校用地への編入の可否について検討を行ったうえで、編入しない場合は売却の検討を行う。

## 8-7 今後検討が必要な施設の現状

### 旧板橋第四中学校

#### 【概要】

施設名	旧板橋第四中学校（行政財産）
住居表示	富士見町 3-1
最寄り駅	都営地下鉄三田線 板橋本町駅徒歩 5 分
用途地域	第一種住居、近隣商業地域
建蔽率/容積率	60/300、80/300
敷地面積	11,407.88 m <sup>2</sup>
延床面積	5,783.85 m <sup>2</sup>
建築年次（築年数）改修等	【校舎棟】[最東端]昭和 37 年（築 50 年）、[中央]昭和 40 年（築 47 年）、[最西端]昭和 53 年（築 34 年）、【体育館】昭和 59 年（築 28 年）
構造・階数	R C 4 階、3 階
耐震状況	支障なし
現在の利用状況	板橋フレンドセンター、同体育館、富士見地域センター、文書倉庫

#### 【土地・建物概況】

周辺状況	公共交通	都営地下鉄三田線板橋本町駅から徒歩 5 分 国際興業バス富士見町都住バス停から徒歩 2 分	
	道路	国道 17 号線から約 300m、環 7 通りそば	
	周辺施設	【商業】板橋イナリ通り商店街 【教育】板橋第八小学校、都立北豊島工業高等学校 【医療福祉】板橋保育園、平和保育園、富士見病院、など	
	周辺環境	敷地周辺は、主に低層木造住宅を中心に工場や個人商店、マンションが立ち並んでいる。敷地西側に都営住宅あり	

#### 【現状と課題】

- \*旧校舎については、最東端部分及び中央部分を公文書倉庫として、最西端部分をフレンドセンターとして使用している。
- \*旧体育館については、1 階部分を富士見地域センターとして、2 階部分をフレンドセンター体育館として使用している。
- \*耐震性には支障がなく、築年数から勘案し、約 10 年程度使用することは可能である。
- \*敷地の一部に廃道敷があるため、今後検討する必要がある。
- \*本施設は暫定利用施設ではないものの、建物・敷地を全体的に見て施設を有効に活用できているか検討する必要がある。