

平成 20 年 9 月 25 日
板橋区長決定

板橋区公共施設跡地活用方針

1 方針策定の背景と目的

(1) 背景

区は、昭和 50 年に策定した長期基本計画において施設整備計画を定めて以来、区内を 5 つの地域（板橋・常盤台・志村・赤塚・高島平）に区分するとともに、全区的・地域的・地区的・住区的の別に主な公共施設の配置基準^{*1}を定め、区内全域を見渡した時に均衡が図れるよう、まちづくりを進めてきた。その結果、施設整備は一定の水準に達し区民生活の向上に寄与してきたが、一方で、昭和 30～40 年代に建てられ建築後 30 年以上を経過する施設も多数存在する状況にある^{*2}。

老朽化が進む施設においては、改築や大規模な改修の時期を迎えており、これら施設の更新に要する経費は年々増加している^{*3}。また、多くの施設を維持管理するために相当な経費が投入されており^{*4}、これらは区財政の硬直化をもたらす一因となっている。

このため、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^{*5}」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る。

一方、「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た結果、平成 14 年度以降、小学校 4 校、中学校 1 校が廃校となり、広大な敷地を持った廃止施設が生じている。

また、収支均衡型財政構造への転換を最重要課題として平成 16 年度から

*1 資料 1（6 頁）参照
*2 資料 2（6 頁）参照
*3 資料 3（7 頁）参照
*4 資料 4（7 頁）参照
*5 資料 5（8 頁）参照

取り組みを開始した「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・防災住宅等の廃止施設が生じている。

(2) 目的

以上のような経過をたどり、特段の行政目的に利用されていない区有地・区施設が各地で発生しているだけでなく、施設の維持管理経費等の財政的な負担を考慮すると、今後とも統廃合を含めた効率的な施設整備が必要であり、このような公共施設の跡地は増加するものと考えられる。

これら公共施設の跡地は区民共有の貴重な財産であり、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ることから、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・方向性等を示す必要があるため、「板橋区公共施設跡地活用方針」を策定することとする。

なお、この方針に基づき跡地の活用方法を定める検討対象施設は、当面、資料6(9～11頁参照)に掲げる9施設とするが、今後新たに発生する施設跡地についても、本方針を適用していくこととする。

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年後の区が目指す将来像を「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 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。

(5) 既存建物の活用

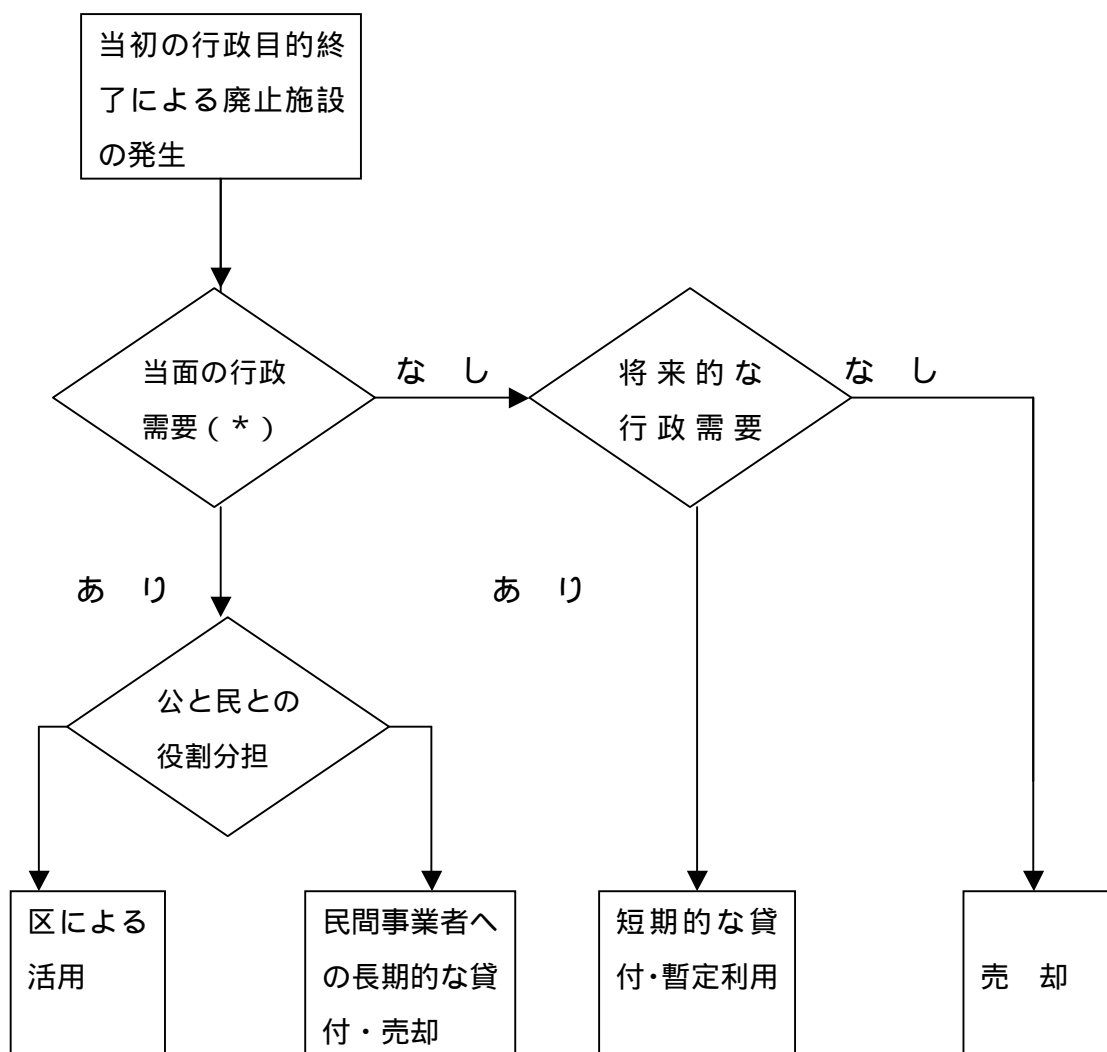
耐用年数に達するまでの期間が十分残されている建物であって、適切な補修工事等を行うことによって利用が可能なものについては、既存建物を活用することにより、コスト削減や環境負荷の低減を図る。

(6) 学校跡地の計画的な活用

区教育委員会が平成 20 年 7 月に策定した「いたばしの教育ビジョン」では、教育ビジョンの実現に向けた基本的な考え方の方向性の一つとして、「地域との関係や施設の改築・改修計画を配慮しながら学校の適正配置、通学区域の見直しに取り組む」ことを掲げていることから、これらの広範な意見を取り入れながら進められる取り組みと併せて学校跡地活用計画を策定していく。

(1)から(4)までを図式化すると、概ね下図のとおりとなる。

【図】



(*) (3)に記載した民間事業者が公共的な需要を満たす場合を含む。

3 区が活用するにあたっての視点

区が直接、公共施設跡地を活用する際には、次に掲げる視点について配慮する。

(1) 地域の特性を踏まえた活用

跡地が存在する地域の特性や課題は様々であることから、これらの点を十分に把握した上で、地域の特性を踏まえ、跡地を最大限有効に活用できる方法を検討する。

(2) 地域のまちづくりや活性化に資する活用

跡地周辺の都市計画やまちづくり事業と連携しつつ、地域の活性化やにぎわいの創出に資する活用方法を検討する。

(3) 周辺公共施設を考慮した活用

今後、更新が必要となる公共施設が増えることから、跡地周辺に公共施設が立地する場合は、これらの改築・統合・再配置等を考慮し、全体のコストを抑制した活用方法を検討する。

(4) 安心・安全なまちづくりに資する活用

安心・安全に対する区民の関心は高いため、地域の安心・安全や区民の安全な暮らしに資する活用方法を検討する。

(5) 良好な環境形成に寄与する活用

緑化の推進や景観に配慮した魅力あるまちづくりを進めるなど、良好な環境形成に寄与する活用方法を検討する。

(6) 区民の参画による活用

各公共施設跡地に係る個別事業計画を策定する際には、情報提供を積極的に行い、区民が参画できる機会を設けるよう努める。

資料 1 主な公共施設の配置基準

区 分	主な対象施設	備 考
全区的施設	公文書館、子ども家庭支援センター、文化会館、障がい者福祉センター、美術館、郷土資料館	
地域施設	健康福祉センター、地域体育館・プール、ふれあい館	5 地域（板橋、常盤台、志村、赤塚、高島平）を単位とした施設
地区施設	地域センター、いこいの家	地域センターの管内を単位とした施設
住区施設	児童館、保育所、集会所	

資料 2 建築後 20 年を超える主な施設数 (箇所数)

施設名称	築 35 年以上	築 30 年以上 35 年未満	築 20 年以上 30 年未満
小学校	3 3	1 5	7
中学校	1 8	4	2
児童福祉施設（児童館・保育園）	1 5	1 9	1 9
高齢者福祉施設 （ふれあい館・いこいの家）	1	3	6
その他の主な施設 （地域センター・図書館など）	1 0	8	1 3
計	7 7	4 9	4 7

(平成 17 年度現在)

< 出典 : 「板橋区基本計画 (平成 18 ~ 27 年度)」(平成 18 年 1 月) >

資料3 普通建設事業費・維持補修費の推移（一般会計）（単位：千円）

年度	平成 16	平成 17	平成 18	平成 19	平成 20
普通建設事業費	9,603,826	11,726,373	12,069,670	16,714,000	19,123,000
維持補修費	991,068	941,776	1,042,807	749,000	855,000
計	10,594,894	12,668,149	13,112,477	17,463,000	19,978,000

- 1 普通建設事業費は、工事請負費（新・増改築）、公有財産購入費、備品購入費（1件100万円以上）、事業支弁人件費、及び（目）の区民文化施設建設費、高齢福祉施設建設費、児童福祉施設建設費、保健所施設建設費、道路新設改良費、公園新設改良費、学校施設建設費、社会体育施設建設費、社会資本整備を目的とする負担金補助及び交付金とした。
- 2 維持補修費は、公共用・公用施設の効用を維持するための工事請負費（新・増改築は除く）とした。
- 3 普通建設事業費、維持補修費とも、平成16～18年度は決算額、平成19・20年度は当初予算額である。

資料4 施設別行政コスト計算書（平成18年度）（単位：百万円）

区分	区民関連施設 (96)	住宅関連施設 (34)	産業関連施設 (4)	福祉施設 (32)	児童福祉施設 (140)	環境関連施設 (3)	土木関連施設 (385)	教育関連施設 (26)
人にかかるコスト	783	40	42	194	10,128	164	355	1,162
物にかかるコスト	1,302	1,003	164	3,227	2,201	360	2,312	2,231
移転支的コスト	80	27	5	8	34	1	3	48
その他のコスト	130	5	20	205	77	38	185	151
計	2,295	1,075	231	3,634	12,440	563	2,855	3,592
総計	26,685							

< 出典：「板橋区のバランスシートと行政コスト計算書」（平成19年9月） >

- 1 （ ）内は施設の箇所数
- 2 人にかかるコスト：職員人件費、退職給与引当金繰入等
物にかかるコスト：光熱水費、委託料、維持補修費、減価償却費等
移転支的コスト：補助費等、普通建設事業費（他団体への補助金等）
その他のコスト：公債費の利子分、不納欠損額等
- 3 なお、総計額26,685百万円は、平成18年度決算額166,927百万円の16.0%に当たる。

資料5 施設整備方針

- ・将来の社会環境を見据えて、施設の必要性を精査し、適切な施設配置を進めます。
- ・時代の変化と区民要望に的確に対応し、施設の機能強化を図ります。
- ・既存施設の寿命を延ばすため、保全のための設備改修を計画的に実施します。
- ・施設の安全性を向上するため、耐震診断や補強工事を実施し、耐震化を図ります。
- ・施設の改築・大規模改修にあたっては、建物の危険度・経過年数・区民生活への利便性などを総合的に勘案して、優先順位を決定します。
- ・段差解消やエレベータの設置など、施設のバリアフリー化を進めます。
- ・目的や役割を終えた施設、利用者が減少している施設については、機能転換や整理統合を進めます。
- ・施設の改築・改修など工事を実施する際は、様々な民間活力の導入を検討し、コストの削減を図ります。
- ・施設の管理運営にあたっては、指定管理者制度の導入をはじめとする公共サービスの民間開放を進めていきます。

< 出典 : 「板橋区基本計画 (平成 18 ~ 27 年度)」 (平成 18 年 1 月) >

資料6 当面の検討対象施設

施設名	旧若葉小学校	旧高島第七小学校	旧板橋第三小学校
所在地	若木3 - 15 - 1	高島平3 - 13 - 3	本町24 - 1
最寄り駅	東武東上線 上板橋駅徒歩18分	都営地下鉄三田線 高島平駅徒歩3分	都営地下鉄三田線 板橋本町駅徒歩5分
周辺環境 (近隣の状況)	周辺は住宅密集地域であり、土地の高低差がある。近くを環状8号線が通る(平成18年5月開通)。	独立行政法人都市再生機構(UR)の住宅のほか高島平地域センター、区民館、健康福祉センター、図書館など区施設が立地	周辺は住宅密集地域。近隣に旧中山道沿いの商店街(板橋本町商店街)がある。
用途地域	第一種中高層住居 専用地域	商業地域	準工業地域第二種 特別工業地区
建蔽率/容積率	60/200	80/500	60/300
敷地面積(m ²)	11,061	11,791	6,271
延床面積(m ²)	4,650	6,536	3,618
建築年次 (築年数) 構造	昭和46・49年 (築34・37年) RC4階	昭和54年 (築29年) RC4階	昭和34～36年 (築47～49年) 体育館は昭41年 RC3階
耐震状況	西側校舎部分のみ支障なし。東・中央校舎はCランク。体育館は耐震診断未実施	校舎は支障なし 体育館はDランク	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	【体育館、校庭】 地域開放施設 【校舎】 一部を地域開放 学校改修等に伴う 倉庫	【体育館、校庭】 地域開放施設 【校舎】 地域開放教室、旧高 島第七小学校記念 室	公文書館、いたばし 総合ボランティア センター、いたばし ポロニー子ども 絵本館ほか
周辺の区の計画、事業等	密集住宅市街地整備促進事業	高島平健康福祉センターの改築	密集住宅市街地整備促進事業

「耐震状況」の欄中のランク表示はIs値などに基づく区独自の評価であり、Aランクは「ある程度の補強が必要と思われる」を、Bランクは「補強が必要と思われる」を、Cランクは「比較的大規模な補強が必要と思われる」を、Dランクは「大規模な補強が必要と思われる」を表す。

施設名	旧富士見地域センター	旧板橋フレンドセンター	旧職員住宅高島寮
所在地	富士見町 7 - 5	仲町 16 - 10	高島平 8 - 30 - 12
最寄り駅	都営地下鉄三田線 板橋本町駅徒歩 5 分	東武東上線 中板橋駅南口徒歩 10分	都営地下鉄三田線 高島平駅東口徒歩 8分
周辺環境 (近隣の状況)	富士見児童遊園に 隣接	仲町出張所跡地 周辺はマンション・戸建の住宅地	高島平あやめ保育 園・児童館・とくま る福祉作業所に隣 接
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種中高層住居 専用地域
建蔽率/容積率	60/300	60/300	60/200
敷地面積 (m ²)	495.64	495.62	707.64
延床面積 (m ²)	515.27	518.55	1,166.23
建築年次 (築年数) 構造	昭和43年 (築40年) RC 3階	昭和43年 (築40年) RC 3階	昭和49年 (築34年) RC 3階
耐震状況	平成 7 年診断 Bランク	平成 7 年診断 Cランク	耐震診断未実施
現在の利用状 況	特になし	1階の一部を倉庫 として使用	OA機器倉庫、文書 倉庫
周辺の区の計 画、事業等	特になし	東武東上線大山駅 周辺整備	高島平あやめ保育 園等耐震補強工事

施設名	旧職員住宅新河岸寮	旧職員住宅常盤台寮（簡易内職幹旋所上板分室）	清水図書館
所在地	高島平 8 - 31 - 1	常盤台 3 - 12 - 15	宮本町62 - 19
最寄り駅	都営地下鉄三田線 高島平駅東口徒歩 8分	東武東上線 ときわ台駅北口徒 歩11分	都営地下鉄三田線 本蓮沼駅徒歩7分
周辺環境 （近隣の状況）	建物の北側は新河 岸川。道路を隔て て、板橋清掃工場、 高島平あやめ保育 園等がある。	周辺はマンショ ン・戸建の住宅地	周辺はマンショ ン・戸建の住宅、商 店、工場が併存して いる。
用途地域	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
建蔽率/容積率	60/200	60/200	60/200
敷地面積（㎡）	547.39	409.65	154.84
延床面積（㎡）	923.19	375.21	380.60
建築年次 （築年数） 構造	昭和51年 （築32年） R C 4階	昭和44年 （築39年） R C 3階	昭和40年 （築43年） R C 3階
耐震状況	耐震診断未実施	耐震診断未実施	耐震診断未実施
現在の利用状 況	屋上に防災カメラ 改築中の赤塚図書 館の蔵書を保管	文書倉庫	図書館
周辺の区の計 画、事業等	高島平あやめ保育 園等耐震補強工事	特になし	改築後の清水地域 センターへ移転 移転後の図書館は 平成22年1月開設 予定