

「旧高七小跡地活用協議会」(第1回)

次 第

平成21年2月2日(月)
午後6時30分～8時30分
高島平地域センター 第一洋室

- 1 開 会
- 2 区あいさつ
- 3 協議会委員の紹介
- 4 協議会の運営と今後の進め方について
 - (1) 協議会の傍聴・公表について
 - (2) 今後の進め方
- 5 経過報告
 - (1) 「旧高島第七小学校跡地利用に関する区の基本方針(改訂案)」について
 - (2) 高島平健康福祉センターの移転について
 - (3) 「(仮称)シニア活動センター」構想策定について
 - (4) 高島平温水プールの改修について
- 6 意見交換
- 7 閉 会

配付資料

- 資料1 旧高七小跡地活用協議会設置要領
- 資料2 協議会委員一覧表
- 資料3 旧高七小跡地活用協議会傍聴要領(案)
- 資料4 旧高七小跡地活用協議会の協議内容等
- 資料5 「旧高島第七小学校跡地利用に関する区の基本方針(改訂案)」
は、既にお送りした資料と同じ内容のものです。

(平成 21 年 1 月 23 日政策経営部長決定)

旧高七小跡地活用協議会設置要領

(設置)

第 1 条 旧板橋区立高島第七小学校の跡地活用について、「旧高島第七小学校跡地利用に関する区の基本方針(改訂案)」(以下「基本方針案」という。)を基本とした具体的な検討を進めるため、旧高七小跡地活用協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 基本方針案に掲げる各事業に関する提案
- (2) 基本方針案に掲げる各事業のほか跡地に望まれる機能及びこれらの調整に関すること。
- (3) その他跡地活用に関する提案

(構成)

第 3 条 協議会は、次に掲げる者をもって構成する。

- (1) 高島平地域の大学から選出された者
- (2) 板橋区町会連合会高島平支部に属する町会・自治会の代表者
- (3) 青少年健全育成高島平地区委員会の代表者
- (4) 板橋区老人クラブ連合会第 12 支部の代表者
- (5) 高島平地域で活動するボランティア団体等の代表者
- (6) 高島平地域の小・中学校の代表者
- (7) 旧板橋区立高島第七小学校卒業生
- (8) 区職員

2 前項第 1 号に掲げる者は、協議会の全体調整を行うものとする。

(運営)

第 4 条 協議会が必要と認めるときは、前条第 1 項に掲げる構成員以外の者を協議会に出席させることができる。

(庶務)

第 5 条 協議会の庶務は、政策経営部政策企画課において処理する。

附 則

この要領は、平成 21 年 1 月 23 日から施行する。

協議会委員一覧表

	委 員	
	肩 書	氏 名
1	大東文化大学法学部教授	中村 昭雄
2	板橋区町会連合会高島平支部長	末廣 喜八
3	高島平二丁目町会長	安齋 明邦
4	高島平二丁目団地自治会長	戸田 敏之
5	高島平三丁目自治会長	高村 義博
6	青少年健全育成高島平地区委員会会長	古谷 茂
7	板橋区老人クラブ連合会第12支部支部長	橋本 日出男
8	高島平地区小地域ネットワーク代表	新貝 茂則
9	板橋区立高島第二小学校校長	草野 辰夫
10	旧板橋区立高島第七小学校卒業生	田中 潤
11	区職員(政策経営部政策企画課長)	渡邊 茂
12	“(区民文化部スポーツ振興課長)	七島 晴仁
13	“(健康生きがい部参事健康推進課長事務取扱)	中村 一芳
14	“(健康生きがい部生きがい推進課長)	湯本 隆

なお、オブザーバーとして、高島平地域センター所長が出席する。

旧高七小跡地活用協議会傍聴要領（案）

（趣旨）

第1条 この要領は、旧高七小跡地活用協議会（以下「協議会」という。）の傍聴に関し必要な事項を定める。

（協議会の公開）

第2条 何人も、本要領の定めるところにより、協議会の会議を傍聴することができる。ただし、会議の内容が東京都板橋区情報公開条例（平成12年板橋区条例第1号）に規定される非公開情報が含まれる等の場合は、この限りではない。

（傍聴の手続き）

第3条 協議会の傍聴を希望する者は、協議会に対して、書面（別記様式1）により傍聴を申し込み、傍聴の許可を得るものとする。

2 傍聴の許可は、傍聴券（別記様式2）の交付をもって行う。傍聴券の交付を受けていない者は、協議会の会場に入室することができない。

3 協議会は、協議会を行う会場を勘案して傍聴者の定員を設定し、前項の申込みがその数に達するまで、申込者の先着順に傍聴を許可するものとする。ただし、特段の事情があると認める場合には、先着順によらず傍聴を許可することができる。

4 傍聴券の交付を受けた者は、傍聴が終了するまで傍聴券を携帯しなければならない。

5 傍聴券の交付に係る事務は、政策企画課が所管する。

（傍聴者の会議資料の閲覧）

第4条 会議資料は、傍聴者の閲覧に供するものとする。ただし、会議資料に東京都板橋区情報公開条例に規定される非公開情報が含まれる場合は、この限りではない。

（傍聴者の遵守事項）

第5条 傍聴者は、次の事項を守り、静穏に傍聴しなければならない。

（1）他人に危害を加え、又は迷惑を及ぼすおそれのあるものを携帯しないこと。

（2）ゼッケン、たすき等を着用したり、ビラ、プラカード、旗の類を持ち込んだりしないこと。

（3）酒気を帯びていないこと。

（4）会議中にみだりに席を離れないこと。

（5）発言し、又は拍手その他の方法により、自分の意見を表明しないこと。

- (6) 騒ぎ立てる等、会議の妨害をしないこと。
 - (7) 飲食及び喫煙をしないこと。
 - (8) 携帯電話、ポケットベル等の電源を切ること。
 - (9) 許可なく写真撮影、録画、録音等をしないこと。
 - (10) その他協議会の支障となる行為をしないこと。
- (入室の拒否及び退出の命令等)

第6条 協議会は、次の各号の一に該当すると認める者については、傍聴を拒否し、又は許可を取り消すことができる。

- (1) 傍聴券を携帯していない者
 - (2) 異様な扮装をなした者
 - (3) 前条に違反する行為を行った者
- (傍聴者の退室)

第7条 傍聴者は、次の各号に掲げる場合には、速やかに退室しなければならない。

- (1) この要領に違反し、傍聴の許可を取り消されたとき。
- (2) 協議会を非公開と決定したとき。

2 前項第1号の規定により退室を命じられた者は、当日再び協議会会場に入ることはできない。

(委任)

第8条 協議会の傍聴に関し、この要領に定めのない事項は、別に定める。

付 則

この要領は、平成21年2月2日から施行する。

旧高七小跡地活用協議会の協議内容等

1 協議会における協議内容

- 「旧高島第七小学校跡地利用に関する区の基本方針（改訂案）」を基本とし、
- (1) 基本方針（改訂案）に掲げる各事業に関する提案
 - (2) (1)のほか跡地に望まれる機能及び基本方針（改訂案）に掲げる各事業との調整
 - (3) その他跡地活用に関する提案
- 旧高七小跡地活用協議会設置要領第1条・第2条によります。

2 協議会のスケジュール

第1回：平成21年2月2日	経過報告、意見交換等
第2回： " 3月	基本方針（改訂案）に掲げる各事業のほか、跡地に望まれる機能・跡地活用に関する提案について協議
第3回： " 4月	基本方針（改訂案）に掲げる各事業に関する提案について協議
第4回： " 5月	協議会からの提案のまとめ

3 その他

- (1) 資料5「旧高島第七小学校跡地利用に関する区の基本方針（改訂案）」にある「（仮称）シニア活動センター」については、別途「『（仮称）シニア活動センター』構想策定協議会」が、今年度中に構想を策定する予定です。
- (2) 協議会からの質問・提案事項のうち他の部署にも関連する内容については、適宜、関係課と協議・調整のうえ、協議会にお答えいたします。

平成 20 年 11 月 7 日
政策経営部政策企画課

旧高島第七小学校跡地利用に関する区の基本方針（改訂案）

旧高島第七小学校跡地の概況

旧高島七小跡地の現況

平成 19 年 4 月 1 日付けで廃止された旧高島七小の跡地の現況は次のとおりです。

所在地：板橋区高島平三丁目 13 番 3 号

交通のアクセス：都営三田線高島平駅から徒歩 3 分

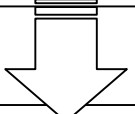
敷地の面積：11,791 m²（うち校庭面積 6,247 m²、中庭面積 1,200 m²）

建物：[校舎] 鉄筋コンクリート造 3 階建て（南側 4 階建て） 6,536 m²
[体育館] 鉄骨造 1 階建て 793 m²

建物は昭和 54 年建築・築 29 年、耐用年数は後 20 年程度と推定
校舎は耐震上の問題なし。体育館は耐震強度 D ランク

用途地域等：商業地域 建ぺい率 80%・容積率 500%

その他：板橋区地域防災計画（平成 17 年度策定）においては、指定避難所・地区救護所として位置付け

- 
- (A) 地下鉄直通で都心から約 30 分、駅から徒歩 3 分というロケーション
 - (B) 1 万平方メートルを超える広大な敷地
 - (C) 耐震補強が不要で 20 年は使用可能な校舎

旧高島七小の跡地は、区他の公共施設の跡地と比較しても、(A)交通至便な立地条件、(B)広大な敷地面積、(C)耐震性・耐用年数のある大規模な建物の存在という三拍子がそろった、極めて希少価値の高い跡地であるということが大きな特長です。

従って、このように区にとっても区民全体にとっても、貴重でかけがえのない共有の財産と言える旧高島七小跡地については、区が行政需要に基づいて区民福祉の増進を図る目的で直接利用することを柱にした跡地利用計画を第一に追求すべきであると考えます。

「板橋区基本計画」等における施設整備計画・構想

で見てきたように、好条件がそろっている旧高島七小跡地には、これまで多数の利用要望が庁内・庁外から寄せられてきました。

そのような中、区では、創業支援事業・健康づくり支援事業・植村直己顕彰事業を 3 本の柱に据え、人とまちを元気にするというコンセプトでまとめた跡地利用についての基本方針案を平成 19 年 12 月に公表しましたが、各方面から様々なご意見をいただき、さらに検討を続けてきたところです。

これまでの経過を踏まえ、区では現在、平成 20 年 2 月区議会定例会の公共用地等活用調査特別委員会においても報告しているとおり、旧高島七小跡地利用計画については、区の基本計画や実施計画などの行政計画に位置付けのある施設・事業を中心にまとめていくこととしています。

「板橋区基本計画」(平成 18 年度～27 年度)とそれに基づく 3 年の実施計画である「いたばし 1 実現プラン [計画編]」(平成 20 年度～22 年度)において、跡地周辺で整備する計画又は地域を特定しないで整備する計画が位置付けられていて、なおかつ現時点においても引き続き所管課から跡地での整備の要望が挙がっている施設としては、次に掲げるものがあります。

現在も区内要望がある行政計画上の位置付けのある施設	
跡地周辺で整備計画のある施設	
・高島平健康福祉センター(改築).....	平成 21 年度設計・22 年度工事
・教育相談所(改築).....	平成 23 年度以降の整備

「1 プラン」の計画期間である平成 22 年度までに具体的な整備計画がスケジュールとして挙がっている施設については急ぐ必要がありますが、これらの施設の中では高島平健康福祉センターが該当しています。

一方、「1 プラン」を策定した平成 20 年 1 月時点においては実施計画事業として位置付けることは間に合いませんでしたが、「1 プラン」に掲げる『シニア世代力 UP』の“3 年後(2011 年時点)の到達点”において「開設に向けて検討」を明示している(仮称)シニア活動センターについては、その後、区内における検討を精力的に進めてきた結果、現在では旧高島七小跡地を候補地とする段階まで到達しています。

跡地周辺の区施設等の現況

基本計画の計画期間である平成 27 年度までに整備計画の位置付けがない場合であっても、平成 28 年度以降に改築等の施設更新の時期が到来する区の施設は数多く存在しています。

そのため、旧高島七小跡地跡地周辺に立地する区の施設の更新時期の到来についても見通しておくことが必要です。

施設等の名称	建設年・築年数	敷地面積	延床面積
高島平健康福祉センター	昭和 47 年・築 36 年	650 m ²	596 m ²
高島平区民事務所	昭和 54 年・築 29 年	3,300 m ²	369 m ²
高島平地域センター			518 m ²
高島平区民館			950 m ²
高島平児童館			785 m ²
高島平学童クラブ			227 m ²
高島平図書館	昭和 59 年・築 24 年	5,074 m ²	2,786 m ²
高島平図書館北側区有地	昭和 58 年取得		-

高島平健康福祉センターを除いて、上記の施設群は旧高島七小の校舎とほぼ同時期に建設されていることから、それぞれの施設の建物の耐用年数は、旧高島七小の校舎の耐用年数と概ね一致しています。

中長期的と超長期的の二眼レフの視点が求められる跡地利用

高島平地域の人口動態

高島平地域、特に跡地を取り巻く高島平二丁目・三丁目の団地の人口は、平成2年の59,589人をピークに減少し続けています。

また、高島平団地には賃貸・分譲を合わせて全部で10,170戸の住戸がありますが、賃貸8,287戸のうちの約220戸は空室になっているという調査結果もあります。

同時に、人口の高齢化も急速に進行しており、平成20年1月現在の高島平二丁目・三丁目の高齢化率（65歳以上人口の割合）は、それぞれ29.1%と30.2%となっています。

同じ時点における板橋区の高齢化率が19.6%であり、一般的に高齢化率が21%を超えると「超高齢化社会」と言われていますが、この地域は超高齢化の進行が特に顕著な地域であることがうかがわれます。

高島平団地の今後の動向

一方、跡地を取り巻く高島平二丁目・三丁目の団地については建築後36年が経過していますが、独立行政法人都市再生機構（UR）は、当面、耐震補強や改修を行いながらストック活用により対応していく考え方を示しています。

そのため、現在の居住者のニーズにマッチしていないと言われる住居の間取りに大きな変化がもたらされることはなく、建替え・再開発による土地の捻出やさらなる高層化をすることで新たな住宅建設を進める計画などもないため、趨勢となっている人口減を食い止めて人口増に反転させたり、急速に進行する超高齢化に歯止めをかける居住者の年齢構成の変化を誘導したりするような動きは、今のところ想定しにくい状況であると言えます。

更新時期が一斉に到来する跡地周辺の施設群

この先20年程度という中長期的なレンジで展望すると、土地利用や人口構成など、跡地を取り巻く環境が劇的に変化すると予想するのは難しい状況ですが、1の示したとおり、跡地周辺の区の施設群は、旧高島七小の校舎が耐用年数の限界に達する頃に、一斉に改築等の更新時期を迎えることになると予想されます。

概ね20年後に旧高島七小の建物と周辺施設を併せて同時にリセット（再整備）するという展開になれば、11,791㎡の跡地と合わせて区有地で約2haという広大な更地が高島平地域に出現することになります。

二段構えの跡地利用構想

からを総合すると、今から20年後先の行政需要を正確に予測して、直接それに対応することをターゲットにして施設を整備することは困難な面があります。

そこで、旧高島七小の跡地利用については、第一段階として、校舎が使用できる概ね20年間は既存の建物を必要最小限の改修を施しつつ中長期的に本格的な利活用（見方を変えれば「長期的な暫定利用」）を図ることとし、その後続く周辺施設群が更新時期を迎える頃を第二段階として、周辺地域と併せて抜本的に再整備・再開発を行うという超長期的な戦略との二段構えで構想していくのが最も理に適っているとと言えます。

跡地利用計画の基本コンセプト

地域に賑わいと活力をもたらす多世代交流施設 - ストック活用を基本に -

跡地利用構想の第一段階として、旧高島七小跡地の校舎・校庭・体育館という既存ストックを活用した跡地利用計画をまとめていきます。校庭は、一部を施設利用者の駐車スペースとして使用しますが、その他のスペースは緑化を推進するとともに、できるだけ現状のまま使います。

跡地のロケーションを最大限に活かし、地域からも多くの声が挙がっているように、地域に賑わいと活力をもたらす、人とまちを元気にする多世代交流施設の整備をめざします。

高島平健康福祉センターの移転改築

1の で見てきたように、昭和47年の建設で老朽化が進んでいる高島平健康福祉センターについては、早期に改築を進める必要があります。

当初の計画では、現在地での改築を基本とし、改築時の仮移転先として旧高島七小の跡地を活用するというのも視野に入れて検討されてきた経緯があります。

しかし、仮移転して改築後に現在地に戻るよりも跡地の校舎を改修して本格的に活用する方が、移転の繰り返しによる一時的なサービス水準の低下を来たさず、しかも経費的にもメリットがあります。

また、体育館については使用し続ける場合は耐震補強が必要になりますが、介護予防や生活習慣病予防など、健康福祉センターが実施する各種事業を展開するうえで有効なスペースとして活用できるものと考えられます。

さらに、健康福祉センターの事業には子育て世代や女性を対象とするものも多く、年齢・性別の違いにかかわらず多様な人々の往来をもたらします。

「(仮称)シニア活動センター」の設置

2の で見てきたように、高島平地域では著しい高齢化が進んでおり、区内でも多くの高齢者が居住しています。

同時に、いきいきと地域の中で活動し、まちを活性化させる原動力ともなりうる可能性を秘めた、団塊の世代を中心とするシニア世代の人材にも恵まれている地域であるとも言えます。

また、この地域は、町会・自治会はもとより、ボランティアグループの活動や、地元の大学と団地住民との協働・連携による取り組みなどといった、地域社会における自主的・自律的な活動が盛んな地域でもあります。

このような地域に位置する旧高島七小跡地に、生きがいづくりや生涯学習、あるいは就労やNPO活動などの社会参加を支援するシニア世代向けの様々なサービスをワンストップで提供する(仮称)シニア活動センターを設置することは、大きな意義があると考えます。これにより、地域の文化・学習活動の場として活用されるとともに、全国の先駆けとなる施設に内外の関心が集まることも期待できます。

なお、(仮称)シニア活動センターのメインとなる対象はシニア世代ですが、この施設はシニア世代だけが利用する施設ではありません。ここでシニア世代が主体となって企画・実施する様々な活動(例;オープンカフェ)には幅広い区民も参加できるよう、多世代に開かれた事業展開もめざしていきます。

今後、「シニア活動センター構想」は学識経験者や区民を交えた協議会で検討されます。

現在検討中の(仮称)シニア活動センター構想

❖シニア世代の活動のワンストップを応援するサービスをワンストップで提供します❖
 シニア世代の社会参加に関する活動情報を一元的に集約し、情報提供していきます
 何かを始めたいシニア世代のご相談に応じます。やりたいことを一緒に探したり、最初の第一歩を踏み出すための後押しを行ったり、様々な形でコーディネートをしていきます
 シニア世代向けの各種講座を開催し、実践に向けた仲間づくりもお手伝いします
 町会・自治会やボランティア・NPOなどの地域活動への参加、就業や起業を支援します

〔情報発信の拠点としての機能〕

区の様々な部署にまたがるシニア世代の活動にかかわる情報のすべてをそろえます

〔生涯学習の拠点としての機能〕

グリーンカレッジ、社会教育会館、ふれあい館、いこいの家などと機能分担・連携をしながら、特色のあるメニューを用意します

〔就業・起業や社会参加のサポート機能〕

アクティブシニア就業支援センター、シルバー人材センターの機能を集約するとともに、いたばし総合ボランティアセンター、企業活性化センターなどとも連携し、個別のニーズに応じてサポートしていきます

〔活動の場としての機能〕

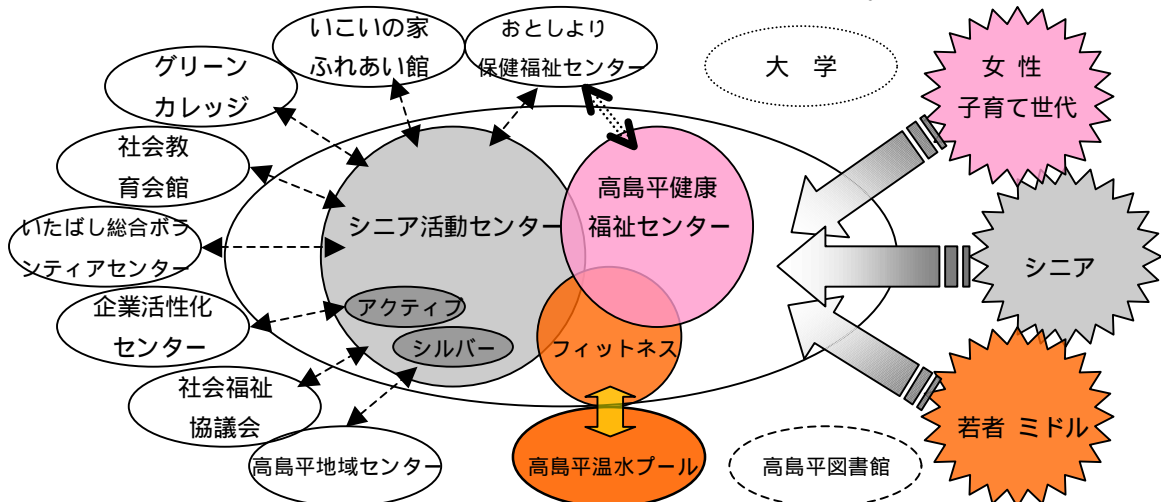
シニア団体が活動する場所を提供するとともに、併せて多世代交流を促進するために、シニア世代に限らず、多目的に利用できるスペースの設置も検討していきます

高島平温水プールとの機能分担によるフィットネス事業の展開

高島平健康福祉センターと(仮称)シニア活動センターという2つの施設機能とあわせて、健康・賑わいの相乗効果をもたらすため、校舎・体育館を利用したフィットネス事業を展開します。

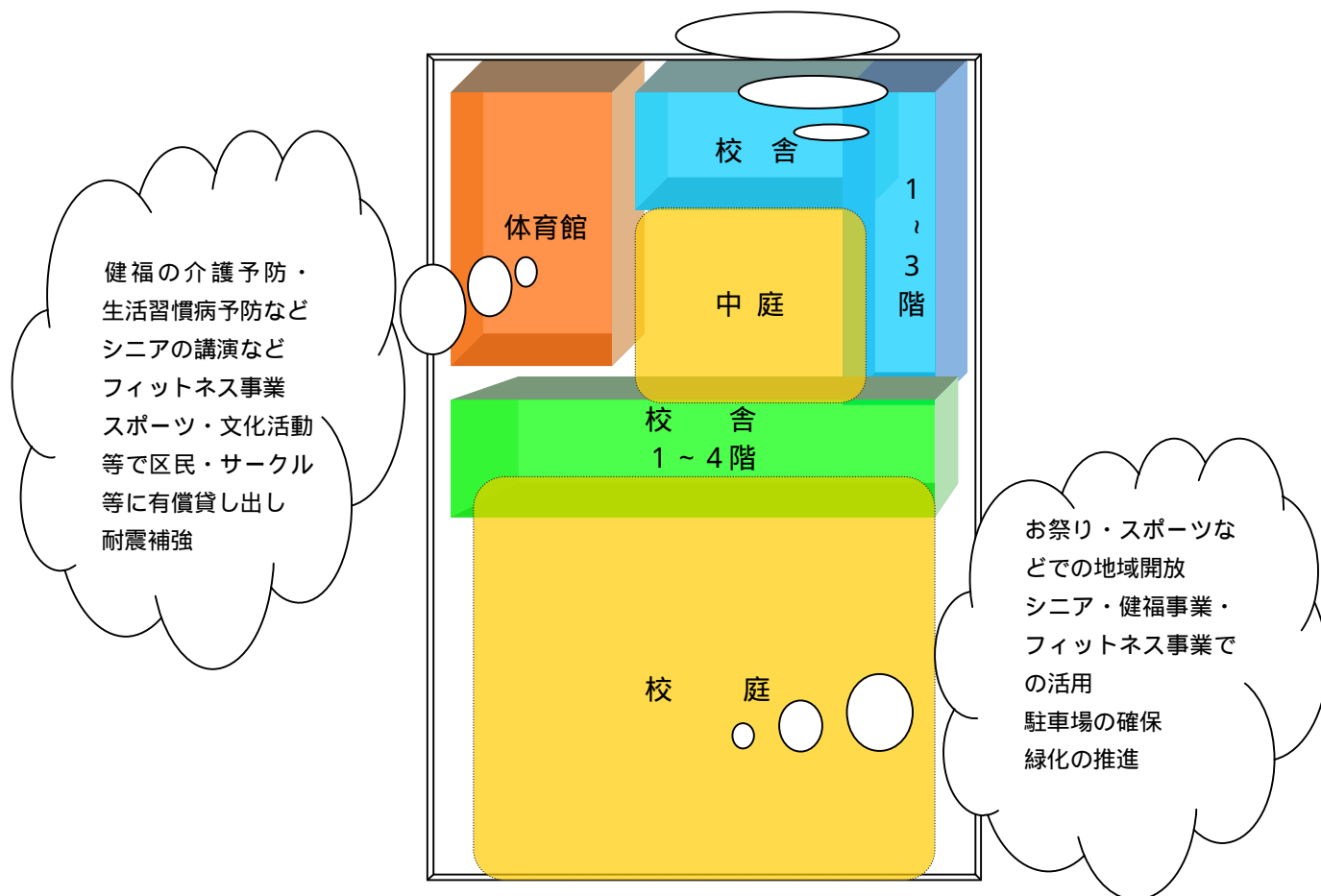
旧高島七小跡地の近隣には高島平温水プールがありますが、「いたばし 1 実現プラン」においても平成 22 年度完了を目途に改修工事が予定されており、改修工事にあたってはスロープの設置などバリアフリーに対応したスペースが必要となるため、トレーニングルームが現在より狭くなるのが懸念されます。

そのため、旧高島七小跡地施設と高島平温水プールとで機能分担を図り、旧高島七小跡地でシニア世代や子育て世代・女性はもとより、若者世代やミドル世代を含む多様な世代を対象としたフィットネス事業を展開することにより、総体として多世代交流施設としてのコンセプトを確立していくこととします。



【旧高島七小跡地利用のイメージ】

シニア、女性、子育て世代、ミドル、若年層を集客する多世代交流機能を充足
 利用者層に合わせたフロア別・棟別・機能別などのゾーニングが望ましい
 給食室は、他の学校の大規模改修・改築の際に暫定的に利用
 緑のカーテンなどにより緑化・環境対策を推進
 エレベーターの設置をはじめ、ユニバーサルデザインを施す



経費（概算）

校舎・体育館の改修工事経費として概ね 14～15 億円程度になると考えられます。

- 1 校舎は、外壁補修、電気・給排水衛生設備、ガス設備等を含めた大規模改修の時期を迎えており、学校の大規模改修と同程度の工事経費単価で試算
- 2 校舎へのエレベーターの設置、体育館の耐震補強工事に要する経費を含む

今後のスケジュール

平成 20 年度： ～ に掲げる各事業の計画策定、地元との協議
 平成 21 年度：全体計画の調整・決定
 平成 22 年度：設計
 平成 23 年度：工事・開設