

旧板橋区保健所跡地 整備構想・整備計画 中間のまとめ



令和7年2月

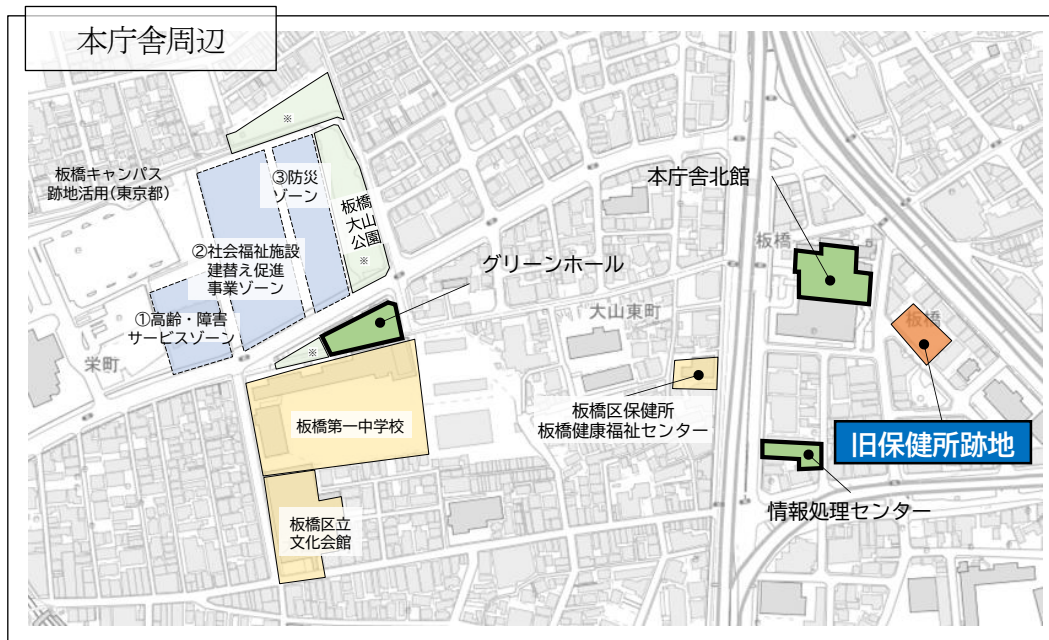


目 次

1. はじめに.....	1
(1) 経緯・背景	
(2) 本庁舎周辺の概況及び主な施設等	
(3) 本庁舎周辺公共施設再編方針（令和元年9月）概要	
(4) その後の社会環境等の変化	
①旧保健所の耐震上の課題解決	
②行政需要の変化・新たな課題	
(5) 新たな旧保健所跡地の活用方針	
①基本的な考え方	
②旧保健所跡地活用の方向性	
2. 課題の整理.....	4
(1) 区民・団体等の意見	
①計画策定過程等に関する意見	
②機能・サービス等に関する意見	
(2) 本庁舎周辺で解決していくべき課題等	
3. 旧保健所跡地の整備方針	5
(1) 旧保健所跡地活用のコンセプト（案）	
①地域の文化・購入ニーズへの対応	
②老朽化施設の代替と災害対応力の強化	
③地域経済と社会の活性化	
(2) 旧保健所跡地敷地条件と施設概要（予定）	
4. その他本庁舎周辺施設の課題解決の方向性.....	6
(1) 機能移転後のグリーンホール	
(2) 長寿命化改修を控えた本庁舎北館	
(3) 仮移転先として活用する情報処理センター	
5. 令和6年度検討状況報告及び令和7年度検討の進め方	7
(1) 旧保健所跡地検討部会活動報告	
①第1回検討部会	
②第2回検討部会	
(2) 旧保健所跡地整備に関する住民説明会	
(3) 旧保健所跡地活用に関するアンケート	
(4) 令和7年度検討の進め方について	
6. 整備スケジュール（案）及び例令和7年度検討事項.....	8
(1) 整備スケジュール（案）	
(2) 令和7年度検討事項	

1. はじめに

(1) 経緯・背景



旧板橋区保健所（以下、「旧保健所」という。）跡地は、区役所本庁舎（以下、「本庁舎」という。）に隣接し、都営三田線板橋区役所前駅徒歩1分に位置している。

本庁舎周辺の公共施設については、老朽化や暫定利用の状態が続くなどの課題があるとともに、男女平等推進センターのように行政機能の一部が分散配置されているという課題も抱えている。

特に旧保健所は、平成29年度より閉鎖管理となっており（現在は、駐車場として暫定活用中）、耐震上の観点からも早期の跡地活用が求められていた。

令和元年9月に、「本庁舎周辺公共施設再編方針」を策定し、旧保健所跡地の活用について基本的な考え方を示したが、コロナ禍など社会環境の急激な変化を踏まえ、令和3年1月に策定した「No.1プラン2025」では、同方針は一旦立ち止まり、令和5年度に必要に応じて見直したうえで、具体化は令和6年度以降に図る予定へ変更した。

その後、令和6年1月に策定した「No.1プラン2025改訂版」において、この間における社会環境の変化や次期基本計画を見据え、改めて旧保健所跡地の活用方針を見直し、新たな活用方針として、令和6年2月に報告した。

(2) 本庁舎周辺の概況及び主な施設等

本庁舎周辺は、行政施設が集積する区の行政運営の中核を担うエリアで、区民生活や文化活動に資する施設が点在し、幅広い行政サービスを提供する体制が整っている。

また、都営三田線「板橋区役所前駅」に加え、東武東上線「大山駅」からのアクセスにも優れ、行政手続きや地域活動の拠点としても機能している。

①本庁舎北館

昭和62（1987）年竣工。都営三田線「板橋区役所前駅」直結の地上13階・地下3階の建物で、行政機能が集約されており、築40年を迎えるにあたり、長寿命化改修工事を計画している。なお、隣接する南館は、平成27年に竣工。地上7階（屋上）・地下1階の建物で、ユニバーサルデザインを採用し、区民サービスと防災機能を強化した施設となっている。

②旧保健所跡地

平成 20 年、板橋保健所としての機能終了後、南館改築中の倉庫として使用し、平成 29 年から閉鎖管理。令和 5 年に建物を解体し、同年 12 月から駐車場として暫定利用中となっている。

③グリーンホール

昭和 44（1969）年に「産業文化会館」として開館し、平成 16 年の改修工事を経て現在の名称となった。施設は、地上 7 階・地下 1 階の建物で、西側の 2 階部分にイベントホール、東側の 7 階部分に板橋福祉課（福祉事務所）などの行政施設や、貸会議室などが配置されている。

④情報処理センター

平成 4 年に建設された建築物を購入した、地上 10 階・地下 1 階の建物で、区の情報システムの管理運用のほか、消費者センター、区民相談室、社会福祉協議会といった、相談機能などを有している。

⑤文化会館

昭和 57（1982）年に開館した、地上 5 階・地下 2 階の多目的文化施設で、地域の文化活動の拠点として、コンサートや演劇、講演会など多彩なイベントに対応している。館内には、大ホール（1,263 席）や小ホール（306 席）のほか、定員 300 名の大会議室なども整備されている。

⑥板橋キャンパス跡地（東京都）

旧東京都老人医療センター及び東京都老人総合研究所の跡地で、東京都は、令和元年に「板橋キャンパス跡地活用プラン」を策定し、地域福祉の拠点として整備を進めている。計画では、高齢者及び障がい者向け事業所のほか、防災備蓄倉庫や、災害避難及び多目的スペースなどが整備される予定である。

（3）本庁舎周辺公共施設再編方針（令和元年 9 月）概要

令和元年に策定した「No.1 プラン2021」では、公共施設について、従来機能の整理をしつつ、区全域を俯瞰しながら地域の特性に応じたサービスを提供できるよう、区を一定程度の範囲（「本庁舎周辺」「大山駅東地区周辺」「常盤台地区周辺」「前野地区周辺」「富士見地区周辺」）に分けて検討を進めていくこととした。そのうち、「本庁舎周辺公共施設再編方針」の概要は、以下のとおりである。なお、本庁舎北側公有地については、民間事業者と20年の定期借地を行い、地代収入を得ている。

第一章 本庁舎周辺の公共施設について

【課題】

- ・老朽化対策・未利用地活用
- ・行政機能の分散配置
- ・旧板橋区保健所における耐震上の課題と早期の跡地活用
- ・新たな行政需要への対応

第二章 基本的な考え方

1 再編方針の方向性

- ・旧保健所の早急な対応
- ・本庁舎北館の改修を見据えた中長期的な視点で適正配置

2 行政機能の適正配置の考え方

- (1) 行政機能の集約による本庁舎機能の強化
- (2) 集約・連携による区民サービスの向上
- (3) 重複機能の統合による執務スペースの効率化
- (4) 将来の事務量増加を視野に入れた執務スペースの確保
- (5) 旧保健所跡地に行政執務スペースを確保

3 配置案

- (1) 本庁機能の強化
- (2) 分散配置の解消と機能強化
- (3) 相談窓口の連携・拠点化による区民サービス向上と執務スペースの効率化
- (4) 団体交流・セミナー・保育スペース確保

4 整備手法案

- (1) 旧保健所
定期借地方式、BTO方式、リース方式いずれかが優位
- (2) 北側公有地
民間事業者へ20～30年程度の土地貸付
- (3) 情報処理センター
北館改修時の仮移転スペース確保、民間へ貸付・売却

5 配置ゾーニング案

相談ゾーン、福祉ゾーン、産業観光ゾーン、内部会議室・事務室ゾーン、民間貸出ゾーン（会議室、ホール、民間スペース）

(4) その後の社会環境等の変化

本庁舎周辺公共施設再編方針策定後、以下のような社会環境変化の変化や新たな課題が生じており、対応を図っていく必要がある。

①旧保健所の耐震上の課題解決

旧保健所の解体を完了し、跡地活用までの間、駐車場として暫定活用中。

②行政需要の変化・新たな課題

- コロナ禍における密の回避などの教訓を踏まえ、新たな感染症に対応できる危機管理体制の強化
- 地域保健福祉計画「実施計画 2025」に基づく包括的支援体制の構築
- No.1 プラン 2025 改訂版における重点戦略（SDG s 戦略、DX戦略、ブランド戦略）のバージョンアップ
- 板橋・大山・上板橋の各駅周辺のまちづくりが同時並行で進展し、高島平地域では連鎖的都市再生の計画策定
- 東京都の板橋キャンパス跡地活用プランに基づき、高齢・障がいにかかる福祉インフラの整備が進捗
- 文化会館・グリーンホールのあり方、板橋一中の更新にかかる今後の検討結果を踏まえた対応

(5) 新たな旧保健所跡地の活用方針

①基本的な考え方

- コロナ禍以降における区を取り巻く環境や行政需要の変化、及び区民からの意見等を踏まえ、「本庁舎周辺公共施設再編方針」のうち、旧保健所跡地の活用について白紙に戻し、これまでにいただいた意見を踏まえながら、配置や整備手法は、整備構想・整備計画において見直しを図る。
- 旧保健所跡地を起点とし、本庁舎北館の長寿命化改修などの長期的な視点を踏まえ、将来を見据えた周辺公共施設のファシリティマネジメントを推進し、魅力とサービス・機能向上を図る観点から、新たに板橋区公共施設跡地活用方針に基づく「旧保健所跡地活用方針」として策定する。

②旧保健所跡地活用の方向性

- 本庁舎に近接し、都営三田線板橋区役所前駅から徒歩1分の商業地域にある立地を生かし、また、東の玄関口としてまちづくりが進む板橋駅周辺から人を呼び込み、大山や上板橋・高島平など進展するまちづくりと相まって、さらに区内へ人流・定住の流れを生み出すような有効活用を検討する。
- 障がい施設を含む福祉の拠点としての活用の要望や、板橋キャンパス跡地活用プランの進展、板橋福祉事務所及び男女平等推進センターの抱える課題の解決を図る観点なども踏まえ、グリーンホールや情報処理センターの今後も視野に検討する。
- 本庁舎北館の長寿命化改修を見据え、本庁機能の再配置及び仮移転先の確保の課題を念頭に、旧保健所跡地の有効活用を検討する。
- 将来の行政需要及び本庁舎周辺（本庁舎、旧保健所跡地、グリーンホール、情報処理センター）における公共施設ファシリティマネジメントの必要性に鑑み、施設整備にかかる構想・計画を策定する。整備する施設におけるサービス・機能の検討にあたっては、区のみならず、民間との連携も視野に入れ、魅力の創造・サービスの向上を図る。

2. 課題の整理

(1) 区民・団体等の意見

令和6年度に関連部署が実施した、ヒアリングやアンケートにより、以下の意見をいただいている。

①計画策定過程等に関する意見

- ・本庁舎周辺公共施設再編方針策定の過程における意見等を踏まえた検討
- ・過去の陳情の趣旨を踏まえた検討
- ・整備構想・計画策定プロセスにおける区民参加の機会確保

②機能・サービス等に関する意見

- ・利用者に配慮した設計（ベビーカー・車いす利用者への配慮など）
- ・交流スペース、企画・展示が可能なフリースペースの設置
- ・誰もが気軽に立ち寄れる、カフェや飲食店の設置
- ・キッズスペースや休憩エリアの整備
- ・無料Wi-Fiの整備

(2) 本庁舎周辺で解決していくべき課題等

本庁舎周辺公共施設再編方針を策定した際に課題としていたものや、同方針への区民等からの意見及び社会環境変化などにより、必要とされるもの。

- ・利用者の利便性を考慮した相談機能（板橋福祉課含む）の適正配置
- ・令和3年第2回定例会において全会一致で採択された「板橋区立障がい者総合福祉センター（仮称）の設置を求める陳情」を踏まえた対応
- ・障がい者福祉センター機能の移転に併せた福祉の拠点の整備
- ・男女平等推進センターの分散配置解消と機能充実
- ・ホールや会議室などの貸館機能の継続的な提供と機能充実
- ・非常時にも柔軟かつ機動的に対応可能な多目的スペースの確保
- ・本庁舎北館を改修する際の行政サービスの継続的な提供

3. 旧保健所跡地の整備方針

(1) 旧保健所跡地活用のコンセプト（案）

立地を生かし「日常的なにぎわいや交流を創出する拠点づくり」

旧保健所跡地は、都営三田線「板橋区役所前駅」から徒歩1分という優れた立地を有しており、地域住民や、企業、団体の多様なニーズに応える新たな公共施設の設置に適している。本庁舎周辺で解決すべき課題などを踏まえ、以下の3つの視点から旧保健所跡地にホール機能の整備を検討する。

①地域の文化・交流ニーズへの対応

多様な文化活動や地域イベントに対応するため、ホール機能を活用して、地域住民の交流を促進し、多文化共生や多世代交流などを促進する。

②老朽化施設の代替と災害対応力の強化

築50年を超えるグリーンホール設備の老朽化に対応するため、ホール機能と会議室機能の充実化を図り設置する。また、通常時の多様な用途への対応に加え、災害時の活動拠点としての役割も見据えた整備を施し、災害対応力の強化を図る。

③地域経済と社会の活性化

駅近という利便性を生かし、イベントや会議を通じた人流を創出することで、地域経済の活性化やコミュニティの連携強化を促進する。また、本庁舎と近接していることを活かし、連動したイベントの開催や、住民サービス向上を実現する。

(2) 旧保健所跡地敷地条件と施設概要（予定）

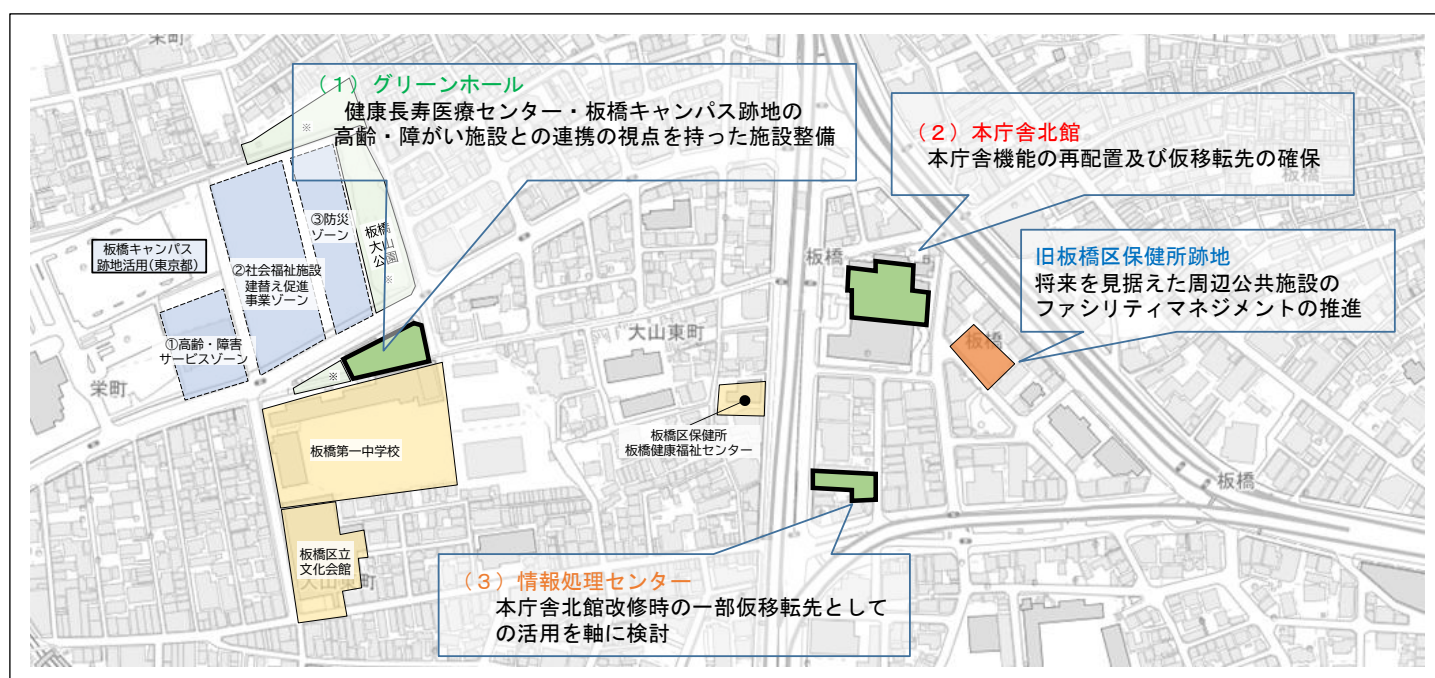
所在地	板橋二丁目61番7号（住居表示）
法令制限	用途地域：商業地域 建蔽率：80%（耐火建築物の場合、緩和措置にて 実質100% ） 容積率：600%（道路幅員による容積率制限により 実質480% ） 防火規制：防火地域 最高限度高度地区：60m
敷地面積	1,314㎡（実測面積）
建築面積	1,314㎡（最大想定（緩和後））

延床面積	6,308.54 m ² (最大想定)
用途	複合施設
諸室構成 (予定)	・多目的ホール (収容人数 300 人程度) ・サブホール (350 m²程度×2) ・会議室等 (計 750 m²程度) ・執務室・共有スペース・その他
想定延床面積	6,300 m ² 程度 (予定)

【参考】周辺施設の規模

文化会館小ホール	約 540 m ² (収容人数 306 名)
グリーンホール 2F ホール	約 350 m ² (収容人数 250 名)
グリーンホール貸会議室スペース	約 700 m ² (各会議室合計)
本庁舎北館 執務スペース	約 630 m ² /1F (標準フロア)
情報処理センター 執務スペース	約 260 m ² /1F (標準フロア)

4. その他本庁舎周辺施設の課題解決の方向性



(1) 機能移転後のグリーンホール

ホールや貸会議室機能に移転した後のグリーンホールについては、健康長寿医療センター・板橋キャンパス跡地の高齢・障がい施設との連携の視点をもって、高齢・障がい・福祉の総合的・包括的支援拠点を整備する方向で検討する。

整備する想定は、次のとおり。

- 障がい者福祉センター機能、男女平等推進センター、板橋福祉課 (福祉事務所)、
- その他検討対象機能

障がい者就労支援センター (ハートワーク)、消費者センター、区民相談室、介護保険課認定係、暮らしのサポートセンター、ハローワーク、社会福祉協議会、シルバー人材センター

なお、グリーンホールは、建設から築 50 年を経過していることを考慮し、上記機能の整備にあたっては、改築も視野に入れて検討するものとし、令和 7 年度以降、別途整備方針を策定する。

(2) 長寿命化改修を控えた本庁舎北館

本庁舎北館の長寿命化改修に際しては、行政サービスの継続的な提供が可能となるよう、本庁機能の再配置及び仮移転先の確保が必要となる。旧保健所跡地、情報処理センターに加え、必要に応じて、近隣の区有地の活用なども視野に検討する。また、改修に際しては、来庁者の利便性や業務の効率性、環境への配慮を意識した機能向上を図る。

(3) 仮移転先として活用する情報処理センター

本庁舎北館改修の仮移転先としての活用を軸に、その後の活用方針も含め検討する。

5. 令和 6 年度の検討状況及び令和 7 年度の検討の進め方

(1) 旧保健所跡地検討部会活動報告

構成：契約管財課、男女社会参画課、文化・国際交流課、産業振興課、障がい政策課、板橋福祉課、政策企画課（事務局）

①第 1 回検討部会

開催日時：令和 6 年 5 月 27 日（月）

議 題：旧保健所跡地活用案、検討スケジュール、課題の抽出など

②第 2 回検討部会

開催日時：令和 6 年 12 月 16 日（月）

議 題：旧保健所跡地活用案、中間のまとめ、令和 7 年度検討体制など

(2) 旧保健所跡地整備に関する住民説明会

開催概要：令和 6 年 11 月 2 日（土）10 時～ 於：本庁舎南館人材育成センター

令和 6 年 11 月 6 日（水）19 時～ 於：板橋地域センターレクホール

説明内容：旧保健所跡地整備構想・計画の検討状況について

（令和 6 年 9 月 27 日企画総務委員会報告内容）

参加人数：延べ 25 人

主な意見：○可能な限り早期の整備を

○区民のための施設とするべき

○グリーンホールや情報処理センターも含めた計画であることを分かりやすく示すべき

○様々な相談が一括して受けられる施設を必要である

○交流スペースが必要である

(3) 旧保健所跡地活用に関するアンケート

実施期間：令和 6 年 10 月 22 日～

回 答 数：31 件

主な意見：○多世代が交流できるような施設整備が必要である

○区民が気軽に集まれる建物にすべき

○より（計画へ）住民が参加できる仕組みが必要である

○整備計画を早めるべき

○イベントができるスペースが必要である

(4) 令和7年度検討の進め方について

旧保健所の整備構想・計画の策定については、文化・国際交流課が中心となり、関係部署と連携を図りながら進めていく。

旧保健所跡地の整備に付随した、グリーンホールや情報処理センターの今後の活用、本庁舎北館の長寿命化改修といった、本庁舎周辺のその他の課題については、引き続き政策企画課が事務局を担い、関係部署と連携を図りながら検討を進めていく。検討部会の構成については、検討の深度化に伴い、見直しを図る。

6. 整備スケジュール（案）及び例令和7年度検討事項

(1) 整備スケジュール（案）

年度	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14～
項目									
旧保健所跡地	整備計画 (基本構想・計画)		基本設計 実施設計		施設整備（新築工事）			供用開始	

整備計画については、令和7年度に素案、原案を作成する予定である。作成後、適宜、区議会への報告及び住民説明会を開催するほか、区公式ホームページや SNS の活用などをはじめ、広く意見等を伺いながら検討を進めていく。

※今後の検討状況により、スケジュールは変更となる場合あり。

(2) 令和7年度検討事項

今年度の検討内容を踏まえ、以下の事項について、検討を進める。

- ・施設用途やエリアごとの利活用イメージや施設目標の実現に向けた方針
- ・施設ゾーニング、利用者動線、諸室面積・要件、施設配置・平面計画等の設計要件
- ・施設の管理・運営手法や体制
- ・事業手法及び、スケジュール、費用