本庁舎周辺公共施設再編方針(案)概要版

■はじめに

現在区が所有する公共施設数は 428 にのぼっており、施設の老朽化対策 に加え、行政需要の変化に対応した区民サービスにつながる、機能の向上 が求められている。

令和元年度を初年度とする「いたばしNO.1 実現プラン 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、一定程度の範囲(「本庁舎周辺」「大山駅東地区周辺」「常盤台地区市周辺」「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。

本方針は、このうち「本庁舎周辺」について、駅前かつ本庁舎周辺という利便性の高さや、近接する「大山駅東地区周辺」と連携した公共施設の配置を進め、区民サービスの向上をめざしていくものである。

1 再編方針の方向性 (本編 P2 参照)

耐震性に課題があり用途を廃止した【旧保健所】の早急な対応と、情報処理センターや本庁舎北館の今後の改修を見据え、中長期的な視点で行政機能の適正配置を行い、区民サービスの向上を図る。

適正配置にあたっては、本庁舎周辺に分散された機能を集約するほか、 新たな行政需要に対応するための事務量増を見据えて執務スペースを確保 する。

低未利用となっている【旧保健所】【北側公有地】や課題を抱えている 【情報処理センター】の3か所で民間活力の活用(PPP)により、必要と なる事務所機能の確保と施設整備費の負担軽減をめざす。

2 行政機能の適正配置の考え方 (本編 P2 参照)

- (1) 本庁舎近接地に行政機能の集約を行い本庁舎機能の強化を図る。
- (2)分散配置となっている機能の集約等、連携が取りやすい配置とし、 区民サービスを向上させる。
- (3) 重複している機能を統合し、執務スペースの効率化を図る。
- (4) 将来の事務増も視野に入れた執務スペースの確保を図る。
- (5) 本庁舎隣接地である【旧保健所】に行政執務スペースを確保し、 【情報処理センター】を含めた機能の再配置・集約を行う。

3 配置案 (本編 P2 参照)

- (1)「産業経済部」「IT 推進課」「介護保険課認定係」を【本庁舎】または【旧保健所】に移転することで本庁舎機能の強化を図る。この他、本庁舎との連携強化が図れる機能配置の可能性についても検討する。
- (2) 「男女社会参画課」「男女平等推進センター相談室」「情報資料コーナー」「団体交流室」を【旧保健所】に集約することで分散配置の解消と機能強化を図る。
- (3) 相談機能を有する「区民相談室」「消費者センター」「男女平等推進センター」「女性健康支援センター」を相互に連携が取りやすくなるよう【旧保健所】に配置することで、区民サービスの向上と執務スペースの効率化を図る。
- (4) 「男女平等推進センター」と「消費者センター」の団体交流スペース、セミナースペース及び保育スペースを確保することで区民サービスの向上を図る。
- (5) 【現保健所】の執務スペースの過密状況を解消し、区民にとっても 利用しやすい執務環境を確保することで機能拡充を図る。

4 整備手法案 (本編 P3 参照)

(1) 旧保健所

土地を民間事業者に貸し付けることで地代収入を確保する。施設整備は民間事業者が行い、区は必要な行政スペースを賃借する。余剰スペースについては、将来の行政需要の増加を見込んだ執務スペースを確保するとともに、例えば、サービス付き高齢者住宅や学生寮など、区と親和性の高い事業や連携を図れるような事業を民間事業者が実施することにより、区民サービスの向上を図っていく。

(2) 本庁舎北側公有地

駅近接地という特性を活かすため、生活利便施設に関する事業(物販店舗・医療系施設・教育系施設等)を行う民間事業者に土地を貸し付けることで、地代収入を確保する。

なお、活用に当たっては、現状の不整形地が活用しやすい整形地となるよう、隣地所有者と土地の整理を含めた協議を行う。

(3) 情報処理センター

民間事業者への貸付を行うことで、財政支出の負担軽減を図るとともに、「居ながら改修※」を基本とした本庁舎北館長寿命化改修時における必要最低限の仮移転スペースを確保する。

※「居ながら改修」…極力事務室を移転せずに改修工事を行うこと

5 今後のスケジュール (本編 P9 参照)

今年度中に方針決定と民間事業者の公募を行い、次年度より設計・工事を行っていく。情報処理センターについては、行政機能の移転時期決定後に活用の詳細を決定していく。本庁舎北館の長寿命化改修工事については、「居ながら改修」を基本としつつ、引き続き検討を行っていく。

西曆	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
和曆	平成 30	令和元	令和2	令和3	令和4	令和 5	令和6	令和 7	令和8	令和9
旧保健所	サウンデ	方針決定	設計	工事			移	· 転•運営		
北側公有地	ィング	公募					ļ			/
情報処理	調査			公募	設計	工事		運営	· <u></u>	
センター	0/912			12 55	ום אם	工事		\ <u>.</u>	_	/
本庁舎							計画		設計	工事
北館							616	9	امحم	上尹

本庁舎周辺公共施設再編方針(案)

令和元年 6月

■はじめに

現在区が所有する公共施設数は 428 にのぼっており、施設の老朽化対策に加え、行政需要の変化に対応した区民サービスにつながる、機能の向上が求められている。

令和元年度を初年度とする「いたばしNO.1 実現プラン 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、一定程度の範囲(「本庁舎周辺」「大山駅東地区周辺」「常盤台地区市周辺」「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。

本方針は、このうち「本庁舎周辺」について、駅前かつ本庁舎周辺という利便性の高さや、近接する「大山駅東地区周辺」と連携した公共施設の配置を進め、区民サービスの向上をめざしていくものである。

第一章 本庁舎周辺の公共施設について

本庁舎周辺の公共施設については、老朽化や未利用の状態が続くなどの課題がある一方で、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、耐震上の観点からも早期の跡地活用が求められている。

また、児童相談所機能を持つ(仮称)子ども家庭総合支援センターの開設や各種まちづくりのほか、民泊やインバウンドに伴う外国人への対応など、新たな行政需要に対応することが急務となっている。

第二章 基本的な考え方

1 再編方針の方向性

耐震性に課題があり用途を廃止した【旧保健所】の早急な対応と、情報処理センターや本庁舎北館の今後の改修を見据え、中長期的な視点で行政機能の適正配置を行い、区民サービスの向上を図る。

適正配置にあたっては、本庁舎周辺に分散された機能を集約するほか、 新たな行政需要に対応するための事務量増を見据えて執務スペースを確保 する。

低未利用となっている【旧保健所】【北側公有地】や課題を抱えている 【情報処理センター】の3か所で民間活力の活用(PPP)により、必要と なる事務所機能の確保と施設整備費の負担軽減をめざす。

2 行政機能の適正配置の考え方

- (1) 本庁舎近接地に行政機能の集約を行い本庁舎機能の強化を図る。
- (2)分散配置となっている機能の集約等、連携が取りやすい配置とし、 区民サービスを向上させる。
- (3) 重複している機能を統合し、執務スペースの効率化を図る。
- (4) 将来の事務増も視野に入れた執務スペースの確保を図る。
- (5) 本庁舎隣接地である【旧保健所】に行政執務スペースを確保し、 【情報処理センター】を含めた機能の再配置・集約を行う。

3 配置案

- (1) 「産業経済部」「IT 推進課」「介護保険課認定係」を【本庁舎】または【旧保健所】に移転することで本庁舎機能の強化を図る。この他、本庁舎との連携強化が図れる機能配置の可能性についても検討する。
- (2) 「男女社会参画課」「男女平等推進センター相談室」「情報資料コーナー」「団体交流室」を【旧保健所】に集約することで分散配置の解消と機能強化を図る。
- (3) 相談機能を有する「区民相談室」「消費者センター」「男女平等推進センター」「女性健康支援センター」を相互に連携が取りやすくなるよう【旧保健所】に配置することで、区民サービスの向上と執務スペースの効率化を図る。
- (4) 「男女平等推進センター」と「消費者センター」の団体交流スペース、セミナースペース及び保育スペースを確保することで区民サービスの向上を図る。
- (5) 【現保健所】の執務スペースの過密状況を解消し、区民にとっても 利用しやすい執務環境を確保することで機能拡充を図る。

4 整備手法案

(1) 旧保健所

土地を民間事業者に貸し付けることで地代収入を確保する。施設整備は民間事業者が行い、区は必要な行政スペースを賃借する。余剰スペースについては、将来の行政需要の増加を見込んだ執務スペースを確保するとともに、例えば、サービス付き高齢者住宅や学生寮など、区と親和性の高い事業や連携を図れるような事業を民間事業者が実施することにより、区民サービスの向上を図っていく。

(2) 本庁舎北側公有地

駅近接地という特性を活かすため、生活利便施設に関する事業(物販店舗・医療系施設・教育系施設等)を行う民間事業者に土地を貸し付けることで、地代収入を確保する。

なお、活用に当たっては、現状の不整形地が活用しやすい整形地となるよう、隣地所有者と土地の整理を含めた協議を行う。

(3)情報処理センター

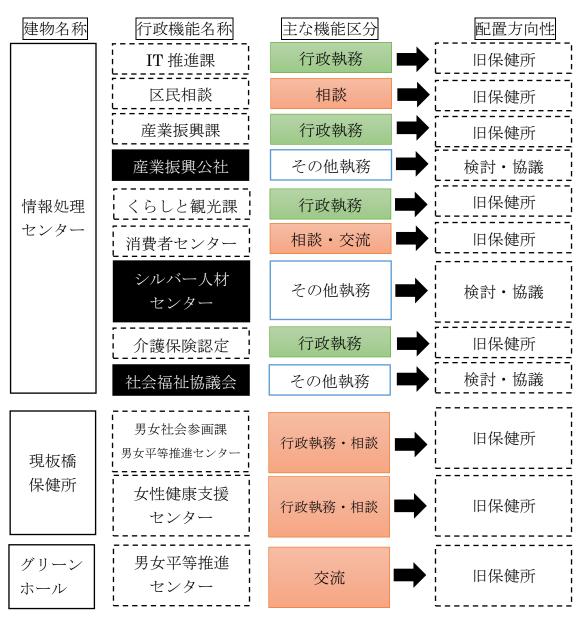
民間事業者への貸付を行うことで、財政支出の負担軽減を図るとともに、「居ながら改修※」を基本とした本庁舎北館長寿命化改修時における必要最低限の仮移転スペースを確保する。

※「居ながら改修」…極力事務室を移転せずに改修工事を行うこと

【整備イメージ図】 活用前 行政 行政 機能 機能 行政 低利用 機能 未利用 旧保健所跡 北側公有地 情報処理センター 本庁舎(北館) 活用後 仮移転 改修時利用 民間施設 地代による収益 賃料による支出 行政 民間 機能 行政 行政機能 民間施設 施設 機能 北側公有地 情報処理センター 本庁舎 (北館) 旧保健所跡 (1)(2)(3)

3

5 各行政機能の配置案



- ・「産業振興公社」「シルバー人材センター」「社会福祉協議会」については、 旧板橋第三小学校跡地活用基本構想を踏まえながら、配置場所を各設置者と 検討・協議を行っていく。
- ・【現保健所】の「男女社会参画課」「男女平等推進センター」「女性健康支援センター」を【旧保健所】に移転させることで、法改正に伴い事務量や人員増となっている【現保健所】の過密な執務スペースの解消を図る。
- ・グリーンホールの「男女平等推進センター」を【旧保健所】に移転させることで、78.30 ㎡の面積が確保できる。
- ・上記配置案のほか、将来的な行政需要に対応するため、【旧保健所】に 500 m²程度(会議室 3 部屋相当)の面積確保を行う。

第三章 背景

1 現状と課題

(1) 公共施設の老朽化

築 30 年を経過した【本庁舎北館】は、今後 10 年程度で長寿命化改 修工事を行う時期を迎える。

また、【情報処理センター】についても、築27年を経過し、設備機器等を中心に老朽化しており、長寿命化改修を検討する時期を迎えている。

施設の維持・改修には多額の費用が見込まれ、なるべく経費のかからない整備手法を検討する必要がある。

(2) 低未利用の解消

【旧保健所】は平成20年度に「板橋区保健所」としての機能を終え、 平成28年度まで【本庁舎南館】改築中の文書倉庫及び板橋区来庁者・ 職員自転車置き場として利用してきたが、現在は職員駐輪場のみの利 用となっている。

【北側公有地】は平成23年度から平成27年度まで【本庁舎南館】 改築のための臨時駐車場、平成27年度から平成28年度まで【本庁舎 北館】の設備改修時の仮設用地として暫定活用を行ってきたが、平成29年度以降は未利用地となっている。

(3) 執務スペースの確保

【(仮称)子ども家庭総合支援センター】の開設に伴う児童相談所設置市事務や東武東上線の立体化等のまちづくりなど、新たな行政需要へ対応するため、現在【本庁舎】内の会議室を執務スペースへ転用している状況である。

また、【現保健所】は法改正等に伴い年々事務量が増加しているが、 今後もさらに保健衛生に関する業務の拡充が見込まれており、執務スペースや相談室等の不足が懸念されている。

(4) 男女平等推進センターの分散配置

「男女平等推進センター」は「女性健康支援センター」と同じフロアで女性の相談業務を一体的に行うことにより相談者の利便性向上を図るという考え方から【現保健所】に執務スペース・相談室を配置したことから【グリーンホール】にある情報資料コーナー・団体交流室とは分散配置されている。将来的には女性健康福祉センターとさらに連携し、区民に利用しやすく効率的な運営を図ることが求められている。

2 対象施設

施設•土地名	竣工年	築年数(年)※	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	
本庁舎南館	平成 27 年	6	6.069.12	13,375.00	
本庁舎北館	昭和 62 年	32	6,968.12	27,496.00	
旧保健所	昭和 50 年	44	1,316.39	(3,201.27)	
情報処理センター	平成4年	27	737.67	4,837.01	
現保健所	平成 20 年	11	849.00	3,784.38	
北側公有地	-		491.09	_	

※令和元年度末

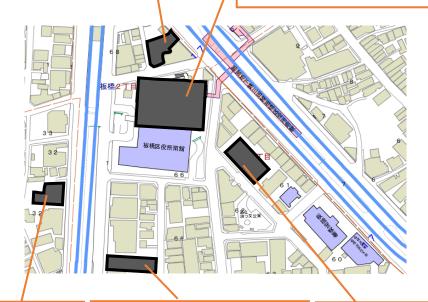
名称:本庁舎北側公有地

敷地面積:491.09 ㎡

名称:本庁舎北館

延床面積: 27, 496.00 ㎡

敷地面積: 6,968.12 m(北館·南館)



名称:現保健所

延床面積:3,784.38 ㎡

敷地面積: 849.00 ㎡

名称:情報処理センター

延床面積: 4,837.01 ㎡ 敷地面積: 737.67 ㎡ 名称:旧保健所

延床面積: (3, 201. 27 ㎡) 敷地面積: 1, 316. 39 ㎡ 整備可能延床面積: 約 6, 300 ㎡

第四章 施設整備手法

施設整備費の負担軽減を図るため、施設の維持・改修・改築等の整備手法について比較検討する。

1 施設の整備手法

事業方式		区直接建設整備	PPP による整備					
	争未刀圦	ア. 直接方式	イ. リース方式	ウ. 定期	借地方式			
11/r:	土地所有者	区	区	区(定期借地	による貸付)			
権利	建物所有者	区	民間	民間・区	民間			
利関係	行政スペース	区所有	賃借	①区分所有	②賃借			
N	民間スペース	民間スペース - (目的外使用)		民間	民間			
施	設計•施工	区	民間	民間	民間			
設	維持管理·改修	区	民間	民間・区	民間			
	収入	- (使用料)	_	借地料	借地料			
区の	イニシャル	建設費	_	購入費	_			
支出	ランニング 維持管理・改修費		賃借料	維持管理・改修費	賃借料			
		×支出の集中	○支出の平準化	×購入時・維持改	○支出の平準化			
	特徴	(従来型の施設整備方式)	(一般的なリース方式)	修時支出が集中				
		×財源の確保	×財源の確保	○借地料収入有り	○借地料収入有り			

(ア) 区で直接建設工事を行う場合

建設費の支出として単年度~2か年度で支払いが発生し、まとまった支出が必要となる。

余剰面積を民間事業者へ貸付ける場合、テナントの空室リスク等を区が負うこととなる。

(イ) リース方式で建設する場合

民間事業者が建設した建物を、一定期間賃借料として支払いを行うため、 支出が平準化される。

(ウ) 定期借地方式で建設する場合

土地を貸付けることにより、行政スペースの整備や改修にかかる費用負担の軽減を行うことができる。

行政執務スペースを、区分所有として買い取る場合は、購入時や改修時に まとまった支出が必要となるが、賃借する場合は、財政支出の平準化及び、 歳入による財政支出の負担軽減を図ることができる。

以上を勘案すると定期借地方式で賃借する手法が、他の手法に比べ優位性が認められる。

2 サウンディング型市場調査

民間活力の導入(PPP)による定期借地権方式が活用できるか、民間事業者の参入意欲及び市場性を把握するため「サウンディング型市場調査」を以下の施設について実施した。

① 旧保健所 提案件数:5件

土地形状	敷地が整形でまとまっている。
立地条件	大通りから1本入っている為、視認性に難がある。
提案内容	行政機能・学生寮・住宅(高齢者向け住宅含む)・健康増進施設・保育所・
	介護系施設
総評	目的を持って来る人を対象とした施設または、住居系の施設としての需
	要がある。

②北側公有地 提案件数:5件

土地形状	敷地が不整形であり建設時にコスト増となる。
	整形な方が活用の可能性が広がる。
立地条件	駅出口からの視認性に優れている。
提案内容	行政機能・物販店舗・医療系施設・学生寮・単身者向け住宅・健康増進
	施設・教育系施設
総評	駅出口からの視認性の良さや近さなどから、商業系の施設としての需要
	と、住宅系の需要がある。

③情報処理センター 提案件数:5件

土地・建	隣接建物との建物間距離が近い。
物形状等	改修を施すことにより、利活用を図ることができる。
立地条件	駅から離れている。大通り沿いのため視認性はあるが目立たない。
提案内容	行政機能・教育系施設・健康増進施設・事務所・保育所・ICT 施設
	ある程度現状の施設を活かした事業性は確認されたものの、全てのフロ
総評	アを一つの用途で活用することは難しく、用途を複合させて活用するこ
	とが考えられる。

調査の結果、いずれの施設についても民間事業の需要があることが判明した。

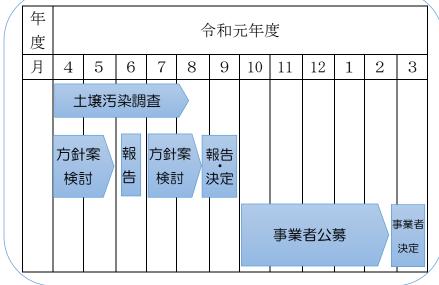
第五章 今後のスケジュール

今年度中に方針決定と民間事業者の公募を行い、次年度より設計・工事を行っていく。

情報処理センターについては、行政機能の移転時期決定後に活用の詳細を決定していく。

本庁舎北館の長寿命化改修工事については、「居ながら改修」を基本としつつ、引き続き検討を行っていく。

西曆	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
和曆	平成 30	令和元	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	令和 7	令和8	令和9
旧保健所	サウンデ		設計	工事	*		超	· 転•運営	<u>'</u>	
北側公有地	ィング	1	١٥٥٥	上手			19		1	
情報処理	127			公募	設計	工事		運営	· ∸	
センター	问旦			△	でです。	上争		<u></u> 建2	5	/
本庁舎							計画	5 1	設計	一市
北館							<u> </u>			工事



※施設規模・構造により工事期間が1年となった場合、情報処理センターのスケジュールが1年前倒しとなる可能性がある。