

## 旧大山小学校の跡地活用について

平成 25 年度末（平成 26 年 3 月）をもって閉校となった旧大山小学校の跡地活用方法については、平成 28 年 4 月 12 日の企画総務委員会で報告したとおり、民有地を所有する建設事業者との土地の交換整理の協議を含め、調整を行ってきた。

現時点における当該建設事業者との調整内容について、以下のとおり報告する。

### 1 区有地と民有地は、等積交換により整理する。

- (1) 交換整理後の区有地・民有地については、それぞれ不動産鑑定・評価を行い、その結果に基づき清算を行う。平成 28 年 7 月 1 日（金）に開催される財産評価委員会への諮問を予定している。
- (2) 区が建設事業者に提示している土地の交換整理（区割り）案【別図のとおり】
  - ① 区は、南西部分から北側に向かって板橋公園と隣接する土地を取得し、板橋公園と一体的に整備する。また、北東側住宅地区内道路から敷地内に連続する緑道の整備が可能な敷地形状とする。
  - ② 建設事業者は、南面最大幅員道路（幅員 5.4m）を主接道道路とし、主接道道路と直角な 2 辺を構成する南東部分を取得する。

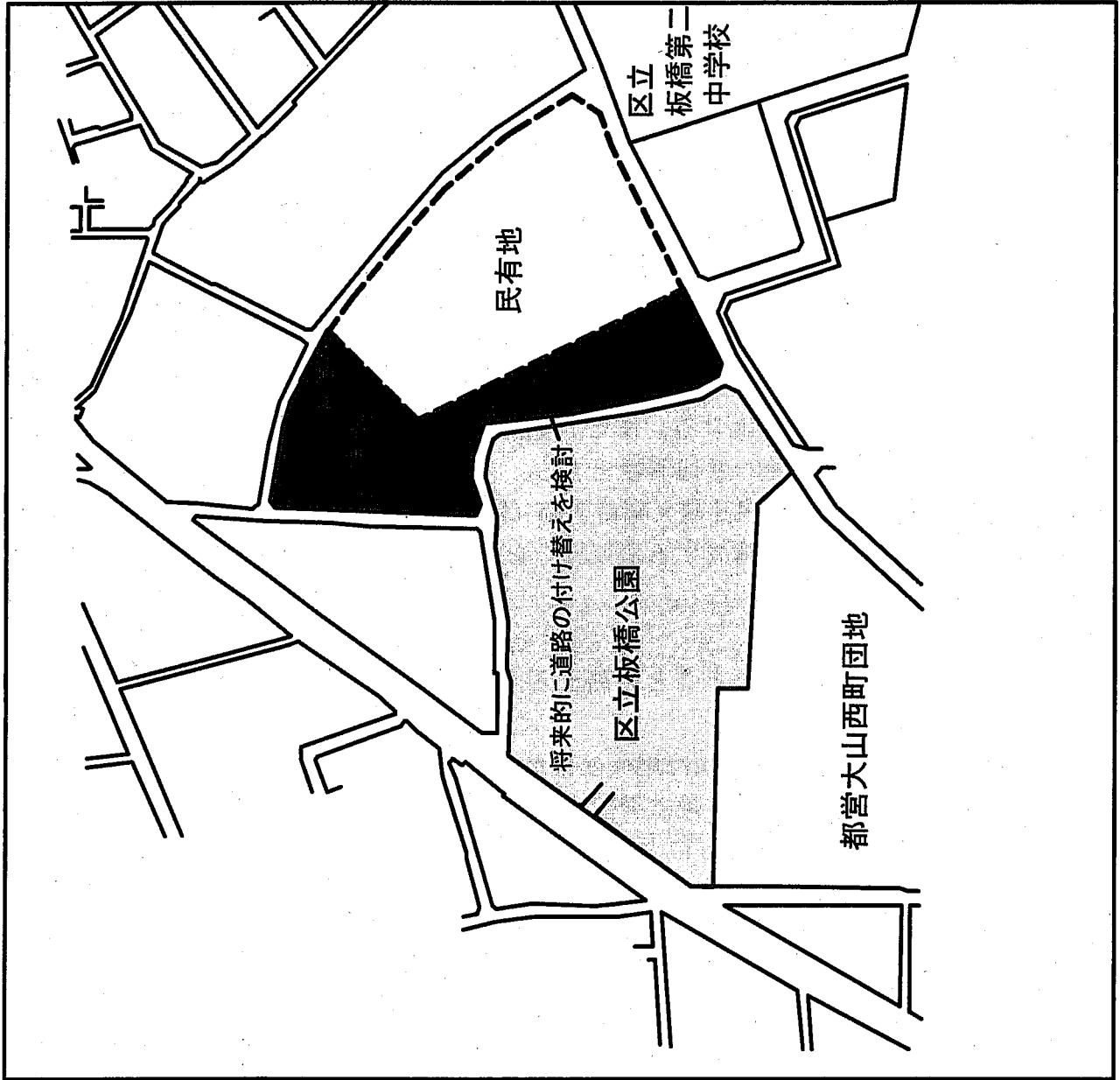
### 2 覚書の締結について

区立小学校跡地であることを踏まえ、建設事業者とは、以下のような内容で覚書を交わす予定である。

- (1) 建設事業者は、災害時には地域住民が一時避難場所としても使用できる緑地・広場を、土地交換後の区有地に隣接する北側部分に整備する。
- (2) 建設事業者は、生垣などにより土地交換後の区有地に隣接する西側部分の緑化を推進する。
- (3) 建設事業者は、土地交換後の民有地の南側及び東側部分に幅員 6 m の道路を整備する。
- (4) 建設事業者は、地域住民との防災対策及び土地交換後の区有地に区が整備する防災関連施設について、区と協議のうえ可能な限りの協力をする。
- (5) 建設事業者は、「板橋区大規模建築物指導要綱」及び「同要綱細則」に従い、事業を行う。

旧大山小学校の区有地と民有地交換整理(区割り)案(交換後)

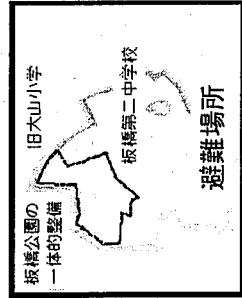
別図



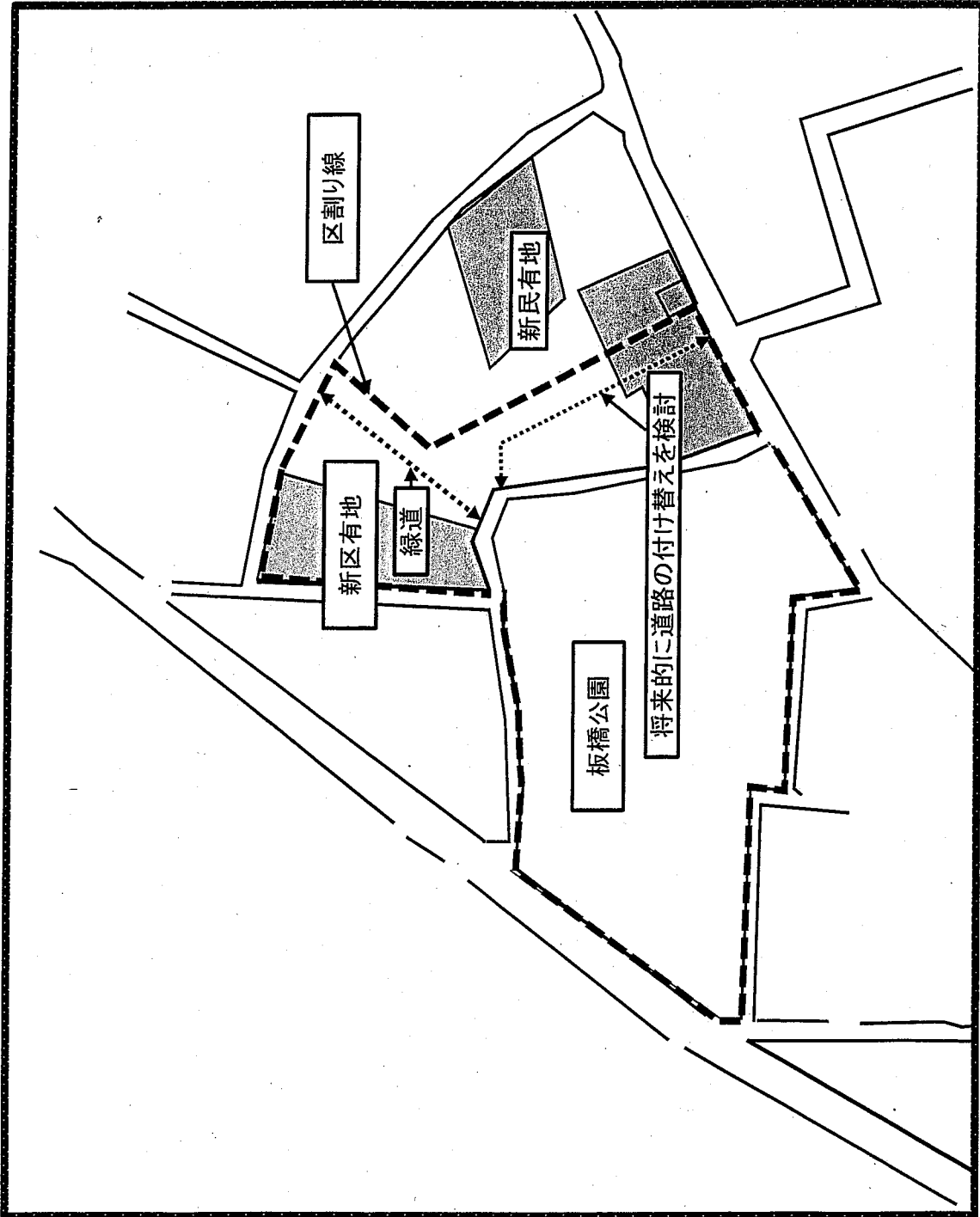
4

	区有地	3912.89㎡
	民有地	5672.27㎡
	板橋公園	9797.88㎡

東京都の指定する避難場所

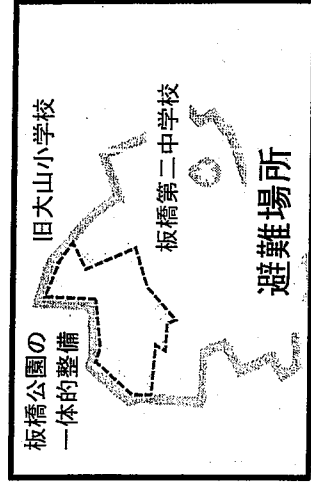


旧大山小学校の区有地と民有地 交換整理(区割り)案



	現区有地 3,912.89㎡
	現民有地 5,672.27㎡

東京都の指定する避難場所



## 旧大山小学校の跡地活用について

平成 25 年度末（平成 26 年 3 月）をもって閉校となった旧大山小学校の跡地活用方法については、平成 28 年 2 月 19 日（金）の企画総務委員会で報告したとおり、平成 27 年度中に決定すべく、民有地を所有する建設事業者との土地の交換整理の協議を含め、調整を行ってきた。

今般、跡地の活用方法を決定するとともに、現時点における当該建設事業者との調整内容について、以下のとおり報告する。

### 1 旧大山小学校の跡地活用方法について

#### (1) 区有地については、隣接する板橋公園と一体的に整備する。

売却・貸付等を行わず、区有地のままで隣接する板橋公園と一体的に整備し、板橋公園を拡張する。

旧大山小学校跡地・板橋公園周辺は、東京都の避難場所に指定されていることから、板橋公園と一体的に整備を行い、避難場所としての一団となった空地を確保する。

なお、老朽化した板橋公園管理棟・集会室等の改築については、拡張後の敷地全体の中で検討する。

#### (2) 民有地については、分譲マンションの建設を容認する。

当該建設事業者は、区との土地の交換整理（区割り）等の協議が調い次第、基本設計に着手し、その後、土地の交換登記の手続きが済み次第、分譲マンションの建築確認申請手続きに着手する予定である。

なお、土地の交換整理（区割り）等を行うためには、財産評価委員会に諮問し答申を得る必要がある。旧大山小学校跡地の土地の交換整理（区割り）等については、平成 28 年 7 月 1 日（金）に開催される財産評価委員会への諮問を予定している。

### 2 土地の交換整理等にかかる現時点における建設事業者との調整内容

#### (1) 土地の交換整理について

##### ① 区有地と民有地は、等積交換により整理する。

交換整理後の区有地・民有地については、それぞれ不動産鑑定・評価を行い、その結果に基づき清算を行う。不動産鑑定・評価や清算の方法については、協議により決定する。

② 区が建設事業者に提示している土地の交換整理（区割り）案【別紙のとおり】  
ア 区は、南西部分から北側に向かって板橋公園と隣接する土地を取得し、板橋公園と一体的に整備する。また、北東側住宅地区内道路から敷地内に連続する緑道の整備が可能な敷地形状とする。なお、旧大山小学校跡地と板橋公園の隣接部分の道路については、板橋公園の一体的整備の中で、将来的には付け換えを検討する。

イ 建設事業者は、南面最大幅員道路（幅員 5.4m）を主接道道路とし、主接道道路と直角な 2 辺を構成する南東部分を取得する。

③ 協議状況

交換整理後の建設事業者の土地が幅員 6.0m以上の道路に接道するよう、道路を拡幅することなどを条件に、建設事業者が区の提案を受け入れる方向で調整している。

(2) 覚書の締結について

区立小学校跡地であることを踏まえ、建設事業者とは、以下のような内容で覚書を交わす予定である。

① 板橋公園再整備に対し、マンション建設が防災機能の充実など、公園の一体的充実に貢献すること。

ア 板橋公園との隣接部分への生け垣の設置・緑化の推進

イ 防災機能の充実

② 東側部分には、北側日影等も考慮し空地（自主管理歩道を含む）を確保

③ 大規模建築物等指導要綱に定める、環境への配慮、雨水流出抑制施設・防火貯水槽の設置等についても、積極的な協力をお願いする。

3 参考（旧大山小学校跡地の概要）

- |               |  |
|---------------|--|
| (1) 敷地面積      | 9,585.16 m <sup>2</sup> （区有地 3,912.89 m <sup>2</sup> 私有地 5,672.27 m <sup>2</sup> ） |
| (2) 私有地の賃貸借期間 | 昭和 61 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日（30 年間）  |
| (3) 私有地の賃借料   | 年額 約 4 千万円（平成 27 年度）   |