

## 旧大山小学校 跡地活用の今後の進め方について

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については、平成 26 年 12 月 2 日の企画総務委員会で報告したとおり、公共的・公益的事業を展開する民間事業者を公募し、区有地と民有地を一体的に売却すべく進めてきたが、公募不調後の再検討の結果、今後の進め方について軌道修正する必要があるため報告する。

### 1 跡地活用に関する従来の基本的な考え方・方向性等について

これまでは、以下の基本的な考え方と方向性等に基づいて進めてきた。

#### 【物件の概要】

- |               |   |
|---------------|---|
| (1) 敷地面積      | 9,585.16 m <sup>2</sup><br>(区有地 3,912.89 m <sup>2</sup> 民有地 5,672.27 m <sup>2</sup> ) |
| (2) 民有地の賃貸借期間 | 昭和 61 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日(30 年間)   |
| (3) 民有地の賃借料   | 年額 約 4 千万円 (平成 26 年度)   |

#### 【跡地活用の基本的な考え方】

- (1) 現地には、区の基本計画・実施計画に位置付けられた一定規模以上の土地や施設を必要とする事業計画が無い場合、区が直接的に施設を整備する新たな事業展開は行わない。
- (2) 民間事業者が主体となり、一定規模以上の土地や施設を必要とする公共的・公益的事業を展開する用地としての需要は、事業採算性さえ確保されれば十分に見込まれることから、区有地と民有地を含めた敷地全体を一体的に活用して、民間事業者を誘致することにより、地域のまちづくりに資する跡地活用を図る。

#### 【跡地活用の方向性】

- (1) 旧大山小学校跡地は、交通至便な地域にあることから、公共的・公益的事業の展開を通じて、区内のみならず区外からも人々を呼び込み、地域活性化に資する跡地活用を図る。
- (2) 閉校前は、地域のまつりやスポーツ大会等の会場としても活用されていたことから、引き続き、地域コミュニティの活性化に資する跡地活用を図る。
- (3) 東京都の「新たな防火規制区域」及び区の「木造住宅密集地域の整備促進事業」に指定されていることから、防災まちづくりに資する跡地活用を図る。

#### 【誘致対象事業】

地域のまちづくりに資する跡地活用を効率的・効果的に実現するため、誘致対象事業は、敷地全体を活用した教育関係事業・福祉関係事業・医療関係事業のいずれか又はこれら事業の組み合わせとする。

## 2 1に基づく民間事業者の公募の概要とその後の検証

平成26年度には、跡地活用に関する従来の基本的な考え方等に基づき、以下のとおり、プロポーザル方式による民間事業者の公募を行った。しかし、応募事業者は現れず、プロポーザルは不調となったため、善後策を講じるべく再度検討を進めてきた。

### (1) 公募要領の主な内容（応募要件）

- ① 対象事業（用途の指定）  
教育関係・福祉関係・医療関係事業のいずれか又はこれらを組み合わせ
- ② 土地の参考売払価格 39.4億円（区有地 15.0億円 民有地 24.4億円）
- ③ 必須項目（主なもの）  
ア 防災関係（屋内避難施設・公開空地・防災備蓄倉庫・防災訓練への協力）  
イ 板橋公園を一体的に利用したイベントを地域と合同で開催
- ④ 任意項目（主なもの）  
集会所の設置・施設開放・自主管理歩道の設置・板橋公園との一体的整備

### (2) 公募のスケジュールと結果

- ① 平成26年12月13日（土）旧大山小学校跡地施設整備運営事業者公募要領公表
- ② 平成27年1月9日（金）事業者説明会・現地見学会を開催（12事業者が参加）
- ③ 平成27年2月末日の期限までに事業者は現れず、プロポーザルは不調となった。

### (3) 事業者調査の実施

事業者説明会・現地見学会参加事業者や、以前に打診のあった事業者等を対象に、アンケート調査・聞き取り調査を行った。応募しなかった主な理由は以下のとおりである。

- ① 対象事業の制限（教育・福祉・医療関係事業）が厳しい。福祉施設の建設にあたっては、集合住宅の併設を可としてほしい。
- ② 土地の売払価格（参考価格39.4億円）が高い。
- ③ 必須項目（防災機能・合同イベント等）・任意項目（地域のための集会施設の建設等）の条件が厳しい。
- ④ 福祉・医療関係事業を展開するには、道路付けが悪い。

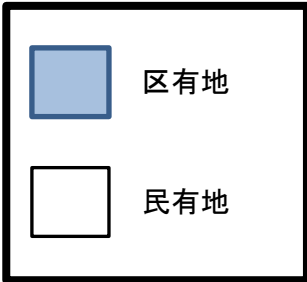
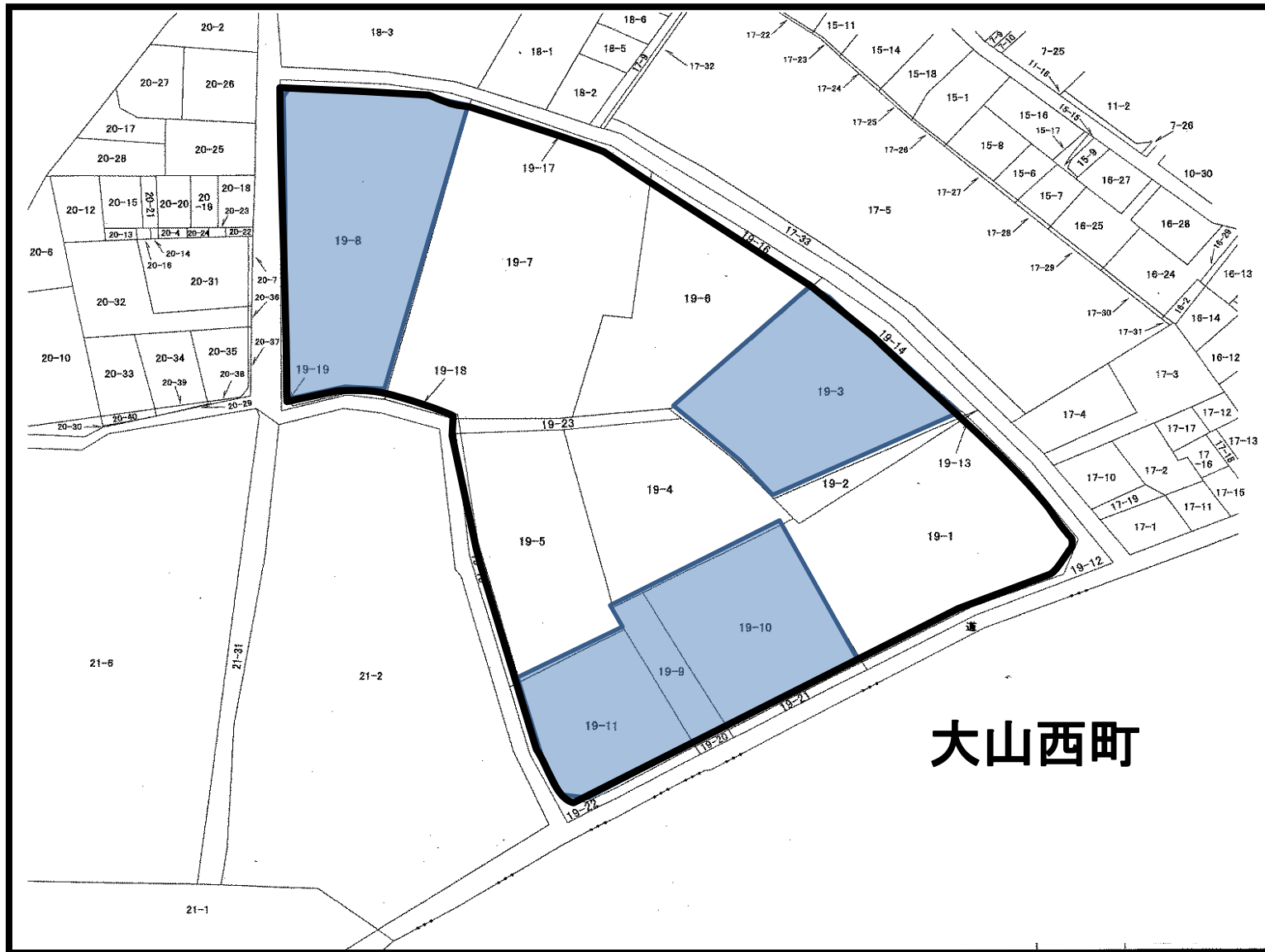
### (4) 事業者調査の結果に対する区の考え方について

- ① 対象事業に集合住宅を認めることは、地域の要望に反するため難しい。
- ② 民有地価格については、これまでの土地所有者との協議から、減額は難しい。
- ③ 区有地の価格も、民有地との単価差が拡大するため、減額には課題がある。
- ④ 必須項目は、地域の要望が強いことから、施設が整備される場合には可能な限り実現に向けて調整したい。
- ⑤ 道路付けを改善することは、周辺土地所有者との協議等が必要であり、早期の実現は事実上困難である。

### 3 跡地活用の今後の進め方について

- (1) 集合住宅の建設が難しいこと、土地価格の減額が難しいこと、道路付けの改善が難しいこと等の理由から、再プロポーザルを行っても事業者参入の可能性は極めて低い。
- (2) プロポーザル方式による事業者選定には長期間を要するが、民有地の所有者は、平成 27 年 8 月以降は独自に跡地活用を検討する意向を示しており、今後の区有地と民有地の一体的活用が担保されないため、再プロポーザルの実施は見送る。
- (3) 今後は、区有地と民有地の一体的売却に固執することなく、区と民有地所有者がそれぞれ独自に跡地活用を探っていく。  
ただし、区は、従来の基本的な考え方・方向性の趣旨を踏まえ、公共的・公益的事業者が民有地を取得できるよう引き続き調整に努める。公共的・公益的事業者が民有地を取得できた際には、区は、当該事業者と協議し、区有地との一体的な跡地活用の可能性を検討する。
- (4) なお、民有地の賃貸借契約期間の満了が近づいていることから、校舎等既存建物の解体工事を平成 27 年 7 月 13 日より開始している（工期は平成 28 年 3 月 31 日まで）。  
更地後の民有地については、区有地との整理・交換は行わず、現在の位置関係を維持したままで所有者に返還する。

# 旧大山小学校の区有地と民有地



大山西町