

## 本庁舎周辺公共施設再編方針について

本庁舎周辺公共施設の配置検討の経過とその再編方針について報告する。

### 1 基本的な考え方

本庁舎周辺公共施設の再編にあたっては、民間活力を活用した財政負担の軽減とエリアマネジメントの観点から集約・複合化による施設総量の抑制を図りながら、以下の点の実現をめざしていく。

- ①本庁舎近接地という立地を活かした「本庁舎機能の充実」
- ②分散配置となっている機能の集約や相談機能の集約による「区民サービスの向上」
- ③将来的な行政需要や大山駅東地区周辺の「公共施設の再編整備」を見据えた機能配置
- ④遊休財産を活用した「区有財産の有効活用」

### 2 これまでの経緯

平成30年7月に東洋大学PPP研究センターの取り組み「サウンディングゼロ」に参加し、学識経験者・民間事業者と官学民で対話を行った。そこでは、「旧保健所・北側公有地の土地活用」や「情報処理センターをリノベーションしての活用」等、民間事業の需要が確認されたことについて平成30年9月に議会への報告を行った。

これを受けて、平成30年10月～12月にかけてサウンディング型市場調査を行い、各施設とも民間事業者の参入意欲があることが判明した旨を平成31年1月に議会へ報告した上で、これらの市場調査の結果を踏まえ「民間活力の活用（PPP）を用いた整備」と「行政機能の集約」という方向性のもと令和元年6月に議会に対して方針案として「本庁舎周辺公共施設再編方針（案）」を示したところである。

### 3 区民説明会の開催について

「本庁舎周辺公共施設再編方針（案）」の委員会報告後エリアマネジメントについて各地区のエリアマネジメントの方向性ととも「本庁舎周辺公共施設再編方針（案）」について説明会を開催した。

区民説明会概要

日 時 7月22日～7月25日

場 所 グリーンホール・常盤台地域センター・前野地域センター・  
富士見地域センター

テーマ ①各地域エリアマネジメント

「本庁舎周辺・大山駅東地区周辺」「常盤台地区」「前野地区」「富士見地区」

②「本庁舎周辺公共施設再編方針（案）」

参加者 57名

主な本庁舎周辺の意見

- ・福祉の拠点を作ってほしい
- ・区民が集まって活動できる場所が欲しい。
- ・区民のための施設を取り込んでほしい。
- ・施設整備は区で行うべき。
- ・民間への土地の貸付は、将来見通しが不透明で不安。

#### 4 検討状況について

##### (1) 配置計画

###### ①行政機能の配置計画

旧保健所に集約する相談機能の更なる強化と福祉施策の充実を図るため、当初配置案に加え「障がい者就労支援センター」「障がい者福祉センター（相談事業）」「板橋福祉事務所」を旧保健所に配置し、区民サービスを向上させる。

###### ②余剰面積の活用について

新たに加えることとした機能を配置した場合、およそ5,000～5,300㎡が必要となってくる。

旧保健所に整備できる最大延べ床面積は、約6,300㎡であり行政機能の確保を行うと1,000㎡程度の余剰が生まれるため、その活用方法について、以下の3案を記載の順により実現の可能性を検討していく。

###### ア. 民間事業者活用案

民間事業者からの提案などにより、余剰面積を活用して賃料収入を得ることで、施設整備費の負担軽減を行う。

###### イ. 貸出施設整備案

会議室・ホール機能を整備し、本庁舎北館の大規模改修の仮移転先としての利用とともに、築年数が50年を目前に控えるグリーンホールを含めた大山東地区周辺の再編整備を見越して、貸出施設を整備する。

###### ウ. 最小限整備案

余剰面積は利用せず、必要最低限の約5,000～5,300㎡で施設を整備する。



## (2) 整備手法

本庁舎周辺の公共施設再編については、旧保健所、北側公有地、情報処理センター3か所全体の民間活力の活用から得られる収入で、財政負担の軽減を図っていく。

### ① 旧保健所について

区の床面積が大半を占め、民間事業者が余剰面積を活用する部分が少なくなることから、定期借地方式だけでなく、設計施工一括発注等(DB<sup>※1</sup>、BT<sup>※2</sup>、BTO<sup>※3</sup>)やリース方式等の民間活力の活用によって、財政負担の軽減を引き続き追求していくこととする。

※<sup>1</sup>：DB方式 設計及び施工の両方を単一業者に一括して発注する方式。

※<sup>2</sup>：BT方式 設計及び施工を民間が行い、完成後は所有権を公共に移転(買取)する方式。

※<sup>3</sup>：BTO方式 設計及び施工を民間が行い、完成後は所有権を公共に移転(買取)し、その後は一定期間、運営(維持管理)を同一の民間に委ねる方式

### ② 本庁舎北側公有地について

本庁舎周辺公共施設の将来的な活用を見据え、土地の定期借地期間は20～30年程度とする。

また、土地の整理については引き続き隣地所有者との協議を進める。

### ③ 情報処理センターについて

本庁舎北館改修時の仮移転先としてのスペースの確保の必要性を見据えながら、総延床面積の抑制を図るべく、民間事業者へ建物の貸付や最終的な売却も検討していく。

## 4 最終案について

詳細については、「本庁舎周辺公共施設再編方針(修正案)」に示す。

## 5 今後の予定について

年度	令和元年度												
	月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
再整備案	方針案検討		委員会報告	方針案検討		委員会報告	構想・計画					住民説明会	
旧保健所	土壌汚染概況調査				協議			土壌汚染詳細調査				委員会報告	事業者公募 または 入札準備
北側公有地	覚書締結	委員会報告			協議			委員会報告	土地の有効活用に向けた手続き・事業者公募				

### 【旧保健所】

土壌汚染が判明したため、詳細調査を行い対策に係る経費・工期及び安全が確保できる対策工法等を検討した後に事業者公募または入札を行う。

### 【北側公有地】

隣地所有者と協議を行っている有効活用についての方向性が決定した後に事業者公募を行う。

### (参考) 土壌汚染概況調査 (旧保健所)

対象法令 土壌汚染対策法第3条、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第116条

調査期間 令和元年5月10日～令和元年8月9日

調査場所 旧保健所跡 (板橋区板橋二丁目61-7)

調査概要 土地利用履歴の調査、土壌ガス・表層土・配水管下土壌の採取・分析 (敷地10m区画毎)

調査結果 「ふっ素及びその化合物」「鉛及びその化合物」が2区画で基準値を超過した。

今後の対応 対象区画の汚染土の深度等の詳細調査を行い、対策に伴う工法・費用・期間等の検討を行う。

# 本庁舎周辺公共施設再編方針（修正案）

令和元年 9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。

昭和 40・50 年代に集中的に公共施設の整備が行われ、今後学校をはじめとした公共施設の多くが更新時期を迎える。

これらに係る将来の区の財政負担を軽減するために、民間活力を活用する PPP/PFI 方式も選択肢の一つに入れて総合的に判断し、限られた財源をより効率的かつ効果的に活用できる手法の検討が必要である。

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、児童相談所機能と子ども家庭支援センター機能を併せ持つ(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の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) 将来の事務量の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。この他本庁舎と連携強化が図れる機能配置について、今後の組織改正も含めて検討する。
- (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」「障がい者就労支援センター」「障がい者福祉センター（相談業務）」「板橋福祉事務所」を相互に連携がとりやすくなるよう【旧保健所】に配置することで、相談窓口の拠点として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

本庁舎周辺の公共施設再編については、旧保健所、北側公有地、情報処理センター3か所全体の民間活力の活用から得られる収入で、財政負担の軽減を図っていく。

##### (1) 旧保健所

区の床面積が大半を占め、民間事業者が余剰面積を活用する部分が少ないことから、定期借地方式だけでなく、設計施工一括発注等(DB<sup>※1</sup>、BT<sup>※2</sup>、BTO<sup>※3</sup>)やリース方式等の民間活力の活用によって、財政負担の軽減を引き続き追求していくこととする。

※<sup>1</sup>：DB方式 設計及び施工の両方を単一業者に一括して発注する方式。

※<sup>2</sup>：BT方式 設計及び施工を民間が行い、完成後は所有権を公共に移転(買取)する方式。

※<sup>3</sup>：BTO方式 設計及び施工を民間が行い、完成後は所有権を公共に移転(買取)し、その後は一定期間、運営(維持管理)を同一の民間に委ねる方式

##### (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20~30年程度土地を貸し付けることで、地代収入を確保する。

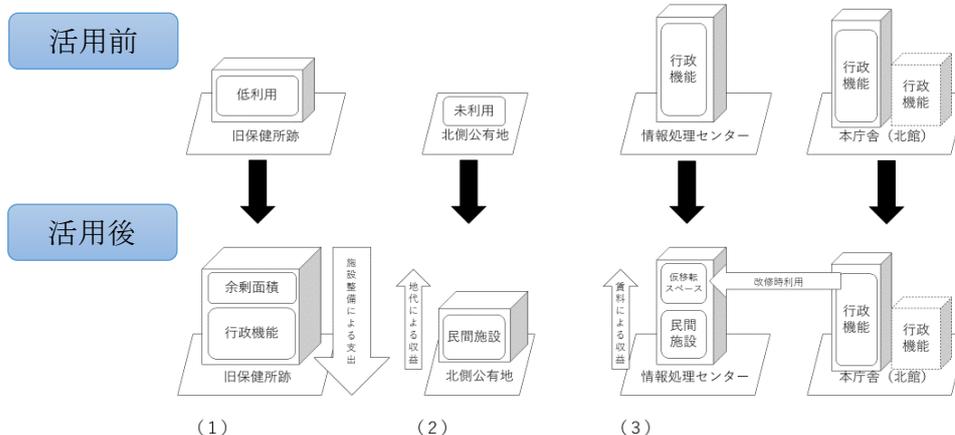
なお、活用にあたっては、現状の不整形地が活用しやすい整形地となるよう、隣地所有者と土地の整理を含めた協議を行う。

##### (3) 情報処理センター

「居ながら改修<sup>※4</sup>」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の確保を条件に、総延床面積の抑制を図るべく、民間事業者へ建物の貸付や最終的な売却も検討していく。

※<sup>4</sup>「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】

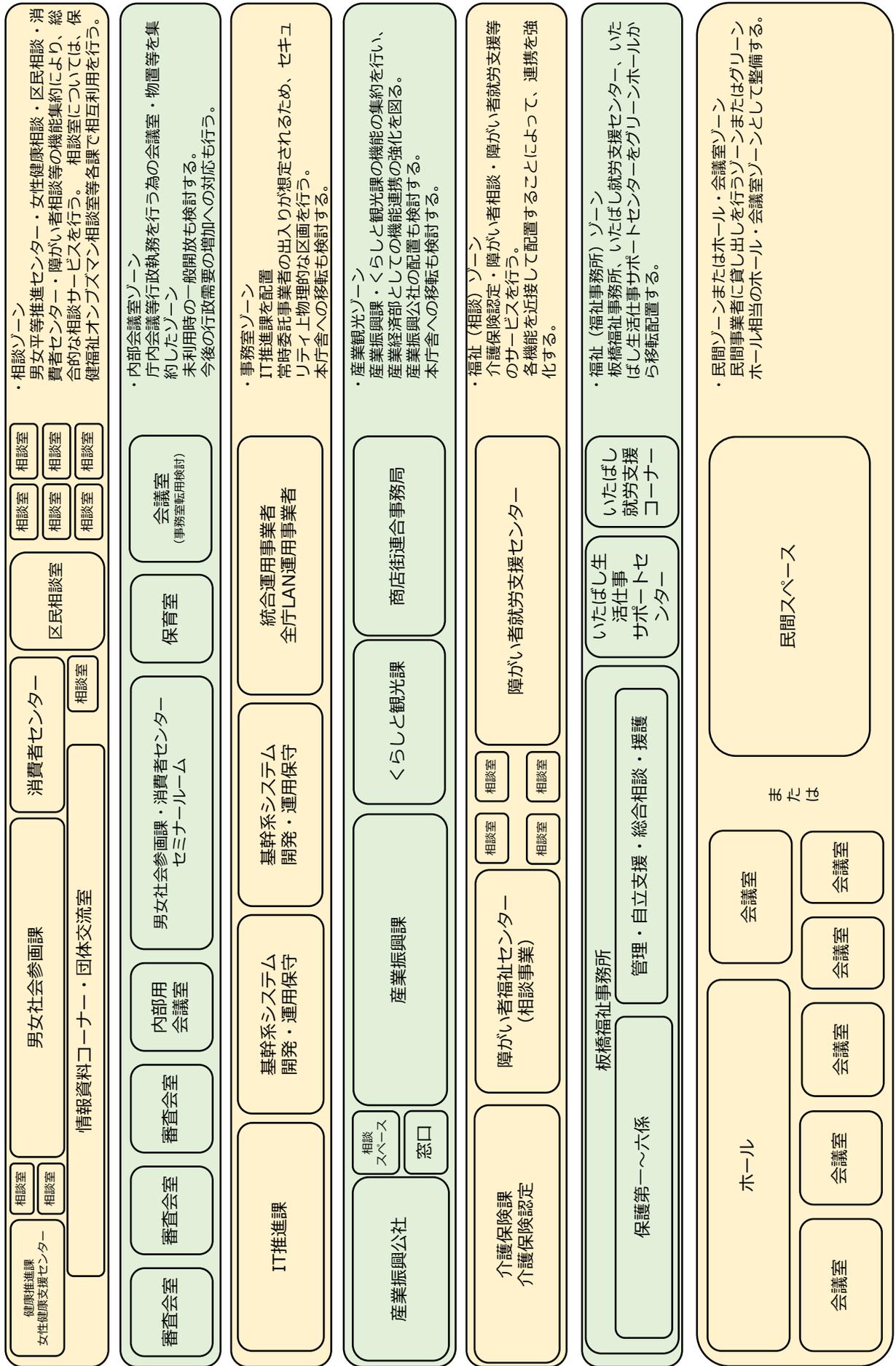


## 5 各行政機能の配置案

建物名称	行政機能名称	主な機能区分	配置方向性
情報処理センター	IT 推進課	行政執務	旧保健所・本庁舎
	区民相談	行政執務・相談	旧保健所
	産業振興課	行政執務	旧保健所・本庁舎
	産業振興公社	その他執務	旧保健所・本庁舎
	くらしと観光課	行政執務	旧保健所・本庁舎
	消費者センター	行政執務・相談・交流	旧保健所
	シルバー人材センター	その他執務	検討・協議
	介護保険認定	行政執務	旧保健所
	社会福祉協議会	その他執務	検討・協議
板橋区保健所	男女社会参画課 男女平等推進センター	行政執務・相談	旧保健所
	女性健康支援センター	行政執務・相談	旧保健所
グリーンホール	男女平等推進センター	交流	旧保健所
	板橋福祉事務所	支援・相談	旧保健所
おとしより保健福祉センター	障がい者就労支援センター	相談	旧保健所
障がい者福祉センター	障がい者福祉センター (相談事業)	相談	旧保健所

- ・「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」「板橋福祉事務所」を【旧保健所】に移転させることで、グリーンホール会議室面積が860㎡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の面積確保を【旧保健所】で行う。

# 旧保健所跡 機能構成図 (案)



機能を示した図であり、室数、室の面積・フロアは表示しておりません。

## 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(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )
本庁舎南館	平成 27 年	6	6,968.12	13,375.00
本庁舎北館	昭和 62 年	32		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

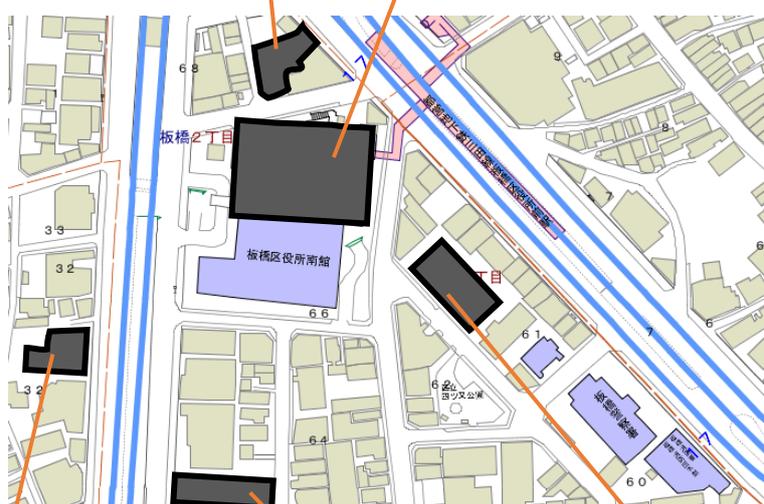
敷地面積：491.09 m<sup>2</sup>

整備可能延床面積：約 2,900 m<sup>2</sup>

名称：本庁舎北館

延床面積：27,496.00 m<sup>2</sup>

敷地面積：6,968.12 m<sup>2</sup>(北館・南館)



名称：現保健所

延床面積：3,784.38 m<sup>2</sup>

敷地面積：849.00 m<sup>2</sup>

名称：情報処理センター

延床面積：4,837.01 m<sup>2</sup>

敷地面積：737.67 m<sup>2</sup>

名称：旧保健所

延床面積：(3,201.27 m<sup>2</sup>)

敷地面積：1,316.39 m<sup>2</sup>

整備可能延床面積：約 6,300 m<sup>2</sup>

## 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				
		ア. 直接方式	イ. BT方式	ウ. BTO方式	エ. リース方式	オ. 定期借地方式	
権利関係	土地所有者	区	区	区	区	区	
	建物所有者	区	区	区	民間	民間・区	民間
	行政スペース	区所有	区所有	区所有	賃借	区分所有	賃借
	民間スペース	－（目的外使用）	－（目的外使用）	－（目的外使用）	－	民間	
施設	設計・施工	区	民間	民間	民間	民間	
	維持管理・改修	区	区	民間	民間	民間・区	民間
収入		－（使用料）	－（使用料）	－（使用料）	－	借地料	
区の支出	イニシャル	建設費	購入費	購入費	－	購入費	－
	ランニング	維持管理費 改修費	維持管理費 改修費	維持管理費 改修費	賃借料	維持管理費 改修費	賃借料
特徴	支出	×支出の集中 （前払い・出来高）	×支出の集中 （購入費）	×支出の集中 （購入費）	○支出の平準化 （リース料）	×支出の集中 （購入費）	○支出の平準化 （賃借料）
	収入	×なし	×なし	×なし	×なし	○借地料収入	
	コスト削減効果	×従来の整備内容	△施工者のノウハウが設計に反映できる。	○維持管理を見越した設計となる。	○維持管理を見越した設計となる。	○維持管理を見越した設計となる。	

#### （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）BT方式で建設する場合

民間事業者が設計・建設した建物を購入する。

施工者のノウハウを反映できる建物（特殊な工法等）であればコスト削減効果と工期の短縮が期待できる。

#### （ウ）BTO方式で建設する場合

民間事業者が設計・建設した建物を購入するが、維持管理は民間事業者が行う。

建設部門と管理部門一体で設計を行うため、維持管理を見越した施設となり、コスト削減効果が期待できる。

(エ) 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。

建設部門と管理部門一体で設計を行うため、維持管理を見越した施設となり、コスト縮減効果が期待できる。

(オ) 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、BTO方式及びリース方式が、他の手法に比べ優位性が認められるが、活用内容と財政負担の軽減を総合的に判断して手法を決めていく必要がある。

## 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本入っているため、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。 整形の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・建物形状等	隣接建物との建物間距離が近い。 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
総 評	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。

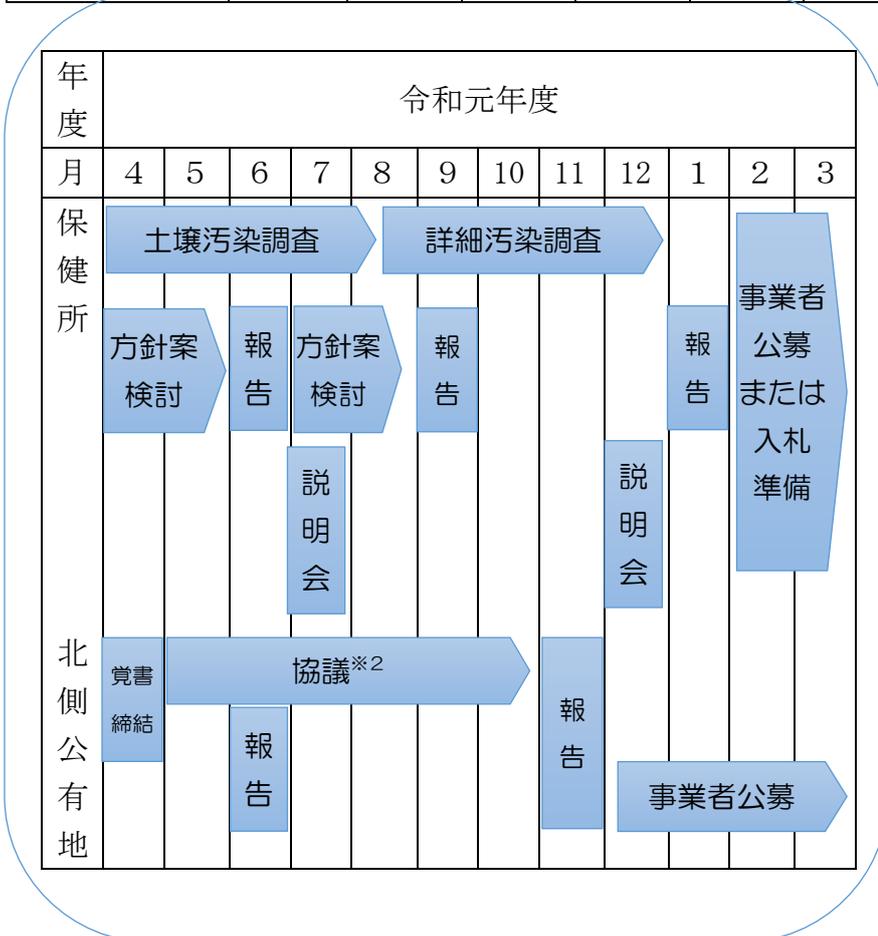
## 第五章 今後の予定

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」を基本として、引き続き検討を行っていく。

西暦	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
和暦	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 北側公有地	方針 決定 調査		設計		工事 <sup>※1</sup>		移転・運営			
情報処理 センター					公募	設計	工事	運営		
本庁舎 北館							計画		設計	工事



※<sup>1</sup> 土壌汚染対策工法や整備手法により工事期間は変動する。

※<sup>2</sup> 隣地所有者との協議の状況により報告時期は変動する。