

「板橋区学校跡地利活用方針」の策定について

これまで、区施設の跡地については、「板橋区公共施設跡地活用基本方針」（平成20年9月策定）をもとに利活用を進めるとともに、「公共施設等の整備に関するマスタープラン」（平成25年5月策定）では廃止を決定した施設の有効活用について検討の指針を示し活用案をまとめてきた。

学校施設は、特に規模の大きな敷地・建物を有しており、その跡地の利活用については、地域や子どもたちの多様な活動の場や災害時の指定避難所としての役割を担ってきた特性を踏まえるとともに、区の基本計画や実施計画で掲げる施策目標の実現や、区全体のまちづくり、区有財産の有効活用を図ることを基本に慎重に検討を進める必要がある。

そこで、区立小・中学校跡地の利活用に関する基本的な考え方を整理し、利活用を決定するための検討手順を明らかにするため、「板橋区学校跡地利活用方針」を取りまとめることとしたので、その素案について報告する。

1 方針（素案）の概要

(1) 基本的な考え方

- ①検討の早期開始 ②建築物の早期解体
- ③「跡地利活用方針」及び「跡地利活用基本計画」の策定
- ④暫定的な利用 ⑤その他留意事項

(2) 跡地利活用における優先順位

区による利活用を第一として、公共・公益的団体や民間事業者による利活用も併せて検討し、政策課題への対応や地域の活性化を図っていく。

(3) 検討の進め方

行政需要について区内での利活用意向を調査し、あわせて各部署において把握している関係団体の意見等も踏まえ、学校跡地に確保する機能を精査し、利活用の検討を進める。

また、「跡地利活用方針」及び「跡地利活用基本計画」の策定にあたっては、適宜区議会、地域関係者等に情報提供するとともに、その意見を十分踏まえて策定する。

2 今後のスケジュール

令和元年度中 学識経験者等意見聴取

令和2年度 庁議、企画総務委員会、原案策定

3 対象となる学校跡地の現況と方向性

名称	廃止年度	現況・方向性
旧板橋第三小学校 所在地：本町24-1 敷地面積：4,453.00㎡ 建物面積：1,885.81㎡	平成14年	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 旧校舎をいたばしボローニャ子ども絵本館、公文書館及びいたばし総合ボランティアセンター等として暫定利用している。 ➤ 「(仮称)子ども家庭総合支援センター」の整備に先立ち、旧校舎の一部と体育館の解体工事を実施している。 ➤ 現在進めている整備工事が完了する令和3(2021)年度以降に、「旧板橋第三小学校跡地活用基本構想」をもとに「公共施設の配置検討」(富士見地区)の中で、本方針に沿って検討する(令和2(2020)年度に結論)。
旧板橋第四中学校 所在地：富士見町3-1 <旧校舎> 敷地面積：8,583.35㎡ 建物面積：4,151.00㎡ <旧体育館> 敷地面積：2,824.50㎡ 建物面積：1,632.25㎡	平成18年	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 旧校舎を板橋フレンドセンター、南部公園事務所及び文書倉庫として、旧体育館を富士見地域センター、防災備蓄倉庫及びフレンドセンター体育館として利活用している。 ➤ 「公共施設の配置検討」(富士見地区)の中で、本方針に沿って検討する(令和2(2020)年度に結論)。
旧高島第七小学校 所在地：高島平3-13-3 敷地面積：11,791.00㎡ 建物面積：7,420.75㎡	平成19年	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 校舎の大半を区の物品倉庫として利用し、一部教室を地域へ暫定開放している。 ➤ 平成27年10月に策定した「高島平地域ランドデザイン」を踏まえ、都市再生(まちづくり)を進めている。 ➤ 周辺の公共施設(地域センター、区民事務所、区民館、児童館、健康福祉センター、図書館)が有する機能について、旧高島第七小跡地への再整備を基本とするが、UR都市機構の団地再生や高島平地域のまちづくりの状況を踏まえながら検討することとしている(令和3(2021)年度に都市再生に向けた実施計画を策定)。

名称	廃止年度	現況・方向性
旧板橋第九小学校 所在地：栄町 6-1 敷地面積：6,612.68 m ² 建物面積：5,036.00 m ²	平成 30 年	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 校舎 1 階を私立保育園建替時仮園舎として貸出している（平成 30 年 12 月～令和 2 年 6 月（予定））。 ➤ 校舎 1 階を国勢調査審査・作業会場として区で活用を予定している（令和 2 年 6 月～令和 3 年 3 月末）。 ➤ 体育館及び地域開放教室、校庭については従前の利用団体等の地域へ暫定開放している。 ➤ 令和 3 年度以降の活用について、本方針に沿って検討する。
上板橋第二中学校 所在地：小茂根 1-2-1 敷地面積：9,925.00 m ² 建物面積：7,814.50 m ²	平成 30 年	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新校舎建築の間、令和 3 年度まで校舎を学校運営に使用する予定となっている。 ➤ 令和 4 年度以降の活用について、本方針に沿って検討する。

板橋区学校跡地利活用方針
(素案)

令和元年 11 月

板 橋 区

目次

はじめに	1
1 策定の目的と背景	2
(1) 策定の目的	2
(2) 策定の背景	2
① 学校の再編・整備について	2
② 公共施設等の再編・整備について	2
③ これまでの跡地活用の状況	2
2 跡地利活用の基本的な考え方	3
(1) 基本的な考え方	3
① 検討の早期開始	3
② 建築物の早期解体	3
③ 「跡地利活用方針」及び「跡地利活用基本計画」の策定	3
④ 暫定的な利用	3
⑤ その他留意事項	3
(2) 跡地利活用における優先順位	4
① 区施策における利活用	4
② 公共・公益的団体等による利活用	4
③ 民間事業者による利活用	4
3 検討の進め方	5
(1) 用途廃止の決定	5
(2) 庁内照会	5
(3) 他の公共・公益的団体等の意向把握	5
(4) 民間事業者の利活用意向把握	5

はじめに

これまで、区施設の跡地については、「板橋区公共施設跡地活用基本方針」（平成 20 年 9 月策定）をもとに利活用を進めるとともに、「公共施設等の整備に関するマスタープラン」（平成 25 年 5 月策定）では廃止を決定した施設の有効活用について検討の指針を示し活用案をまとめてきた。

学校施設は、特に規模の大きな敷地・建物を有しており、その跡地の利活用については、地域や子どもたちの多様な活動の場や災害時の指定避難所としての役割を担ってきた特性を踏まえるとともに、区の基本計画や実施計画で掲げる施策目標の実現や、区全体のまちづくり、区有財産の有効活用を図ることを基本に慎重に検討を進める必要がある。

本方針は、こうした観点から、区立小・中学校跡地の利活用に関する基本的な考え方を整理し、利活用を決定するための検討手順を明らかにするものである。

1 策定の目的と背景

(1) 策定の目的

本方針では、区施設の跡地等の中でも、区立小・中学校跡地（以下「学校跡地」という）に関して、跡地利活用の基本的な考え方と検討の進め方を定め、区有財産の有効活用を円滑に行うことを目的とする。なお、一定規模の跡地についても本方針を参考に検討を進めていくこととする。

(2) 策定の背景

① 学校の再編・整備について

区では、平成 26 年 2 月に策定した「いたばし魅力ある学校づくりプラン」に沿って、小・中学校の老朽化対応と適正規模・適正配置の推進を一体的に進めており、同プランに基づいて以下のとおり統廃合を実施した。

条例施行日	廃校した学校	方式
平成 30 年 4 月 1 日	板橋第九小学校	板橋第一小学校への統合
平成 30 年 4 月 1 日	向原中学校	上板橋第二中学校への統合

一方で、平成 31 年 1 月に公表した板橋区人口ビジョンでは、総人口は令和 12（2030）年度をピークに減少し、年少人口は令和 12（2030）年度まで緩やかに上昇、その後緩やかに減少局面へ推移すると想定されている。そのため、統廃合を含めた適正規模・適正配置の対策については、慎重な判断が必要となっている。

② 公共施設等の再編・整備について

これまで、区では『公共施設等の整備に関するマスタープラン』に基づく個別整備計画』や行財政改革において、集会所、児童館及び学童クラブ等の統廃合を進めてきた。さらに、いたばしNo.1 実現プラン 2021「経営革新計画」における検討を進める中で、施設の移転・廃止を伴う集約・複合化や統廃合等という結論に至った場合は、新たに利活用の対象となる施設が発生することも予想される。

③ これまでの跡地活用の状況

建物全体の用途を廃止した場合は、定期借地権方式の貸付を中心として活用を進めているが、複合施設の一部の用途を廃止した場合は、用途転用や、民間への貸付等の活用を行っている。

廃止した学校については、施設機能が維持され安全が確保される間は、暫定的に区施設避難所として位置づけているが、施設の老朽化や本格活用が決まった場合には、その指定が解除されることとなる。

2 跡地利活用の基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

① 検討の早期開始

用途廃止が示された学校跡地については、原則として用途廃止前に利活用の検討を開始する。

② 建築物の早期解体

老朽化等により建築物としての利活用が見込めない場合は、原則として用途廃止後すぐに除却・解体する。

③ 「跡地利活用方針」及び「跡地利活用基本計画」の策定

学校跡地について、区として保有し続けるか否かといった活用の方向性を「跡地利活用方針」（以下「方針」という）として定め、具体的な用途や利活用の手法を「跡地利活用基本計画」（以下「基本計画」）として定めることとする。

「方針」及び「基本計画」の策定にあたっては、まちづくりや防災、地域活動、教育・公共目的を考慮し、従前持っていた役割とともに地域における効果、区全体としての役割の両面から検討する。

④ 暫定的な利用

「方針」を定め、具体的な利活用が図られるまで一定の時間を要するため、その間概ね5年程度暫定的な利用を可能とする。

⑤ その他留意事項

利活用にあたって必要がある場合には、道路の拡幅等による周辺環境の改善や地域の防災性の向上を図るとともに、可能な範囲で、地域や子どもたちの多様な活動の場として、オープンスペースやみどりの確保にも配慮する。

敷地分割による複数用途での利活用も視野に入れて検討する。

周辺公共施設の再整備に向けた代替地等としての利活用についても検討する。

学校敷地内に国有地や民有地が含まれる場合の土地の権利関係や財源措置に伴う制約、建築基準法等の法的な制約に十分留意し、対応を図る。

(2) 跡地利活用における優先順位

学校跡地の利活用にあたっては、区の計画事業等の施策の実施を優先するが、喫緊の政策課題・地域課題などにも留意し、地域の活性化を図れるよう、利活用手法の選択肢を検討する。

① 区施策における利活用

学校跡地における区による行政目的での利活用（転用）の可否を、優先的に検討するが、区の財政負担や事業採算性を十分考慮し、民間活力の活用（PPP）を図るとともに、より質の高いサービスの効率的な提供をめざした施設の整備及び運営を追求する。

ただし、区施策における利活用が当面見込めない場合でも、将来的に集約・複合化や改築時の代替地として利活用できることが見込める場合には、一定期間区が保有し続けることも視野に入れる。

② 公共・公益的団体等による利活用

他の公共団体や、福祉・教育・医療機関、民間事業者が公益的な事業を行うなどの需要があり、学校跡地の利活用にふさわしいものである場合には、貸付・売却を検討する。

③ 民間事業者による利活用

上記①②による利活用が見込まれない跡地については、一般的な民間の事業機会を創出することによる地域経済の活性化や、公共施設の整備のための財源に充当するため、売却のほか貸付も含めた利活用を検討する。この場合は、事業者の健全性、事業内容の安定・継続性ととともに区や地域へ与える影響などを十分に考慮する。

3 検討の進め方

跡地利活用の具体化にあたっては、行政需要を把握するため、庁内での利活用意向を調査し、あわせて各部署において把握している関係団体の意見等も踏まえ、学校跡地に確保する機能を精査し、利活用の検討を進める。

また、「方針」及び「基本計画」の策定にあたっては、適宜区議会、地域関係者等に情報提供するとともに、その意見を十分踏まえて策定する。

(1) 用途廃止の決定

用途廃止は、「いたばし魅力ある学校づくりプラン」に基づく協議会での合意形成を踏まえて決定する。

(2) 庁内照会

いたばしNo.1 実現プラン「経営革新計画」に位置づけられた他の施設等の状況も勘案して検討を進め、対象地において区が直接行政目的で利活用する必要があるかどうかを確認する。

(3) 他の公共・公益的団体等の意向把握

児童福祉・高齢者福祉・障がい者福祉・教育・医療機関、公益的な事業に関する民間事業者などの需要を把握し、個別のヒアリング等により、利活用、目的の妥当性を確認する。

(4) 民間事業者の利活用意向把握

サウンディング調査やヒアリング等の手段により、売却を含めて民間事業者による利活用を検討する。

