

# 板橋区学校跡地利活用基本方針

令和 2 年 4 月

板 橋 区

# 目次

はじめに.....	1
<b>1 策定の目的と背景.....</b>	<b>2</b>
(1) 策定の目的.....	2
(2) 策定の背景.....	2
① 公共施設等の整備に関する基本方針.....	2
② 学校の再編・整備について.....	3
③ 公共施設等の再編・整備について.....	3
④ これまでの公共施設跡地活用の状況.....	3
<b>2 跡地利活用の基本的な考え方.....</b>	<b>4</b>
(1) 基本的な考え方.....	4
① 検討の早期開始.....	4
② 建築物の早期解体.....	4
③ 「跡地利活用方針」及び「跡地利活用基本計画」の策定.....	4
④ 暫定的な利用.....	4
⑤ その他留意事項.....	4
(2) 跡地利活用における優先順位.....	5
① 区施策における利活用.....	5
② 公共・公益的団体等による利活用.....	5
③ 民間事業者による利活用.....	5
<b>3 検討の進め方.....</b>	<b>6</b>
(1) 用途廃止の決定.....	6
(2) 庁内照会.....	6
(3) 他の公共・公益的団体等の意向把握.....	6
(4) 民間事業者の利活用意向把握.....	6

## 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

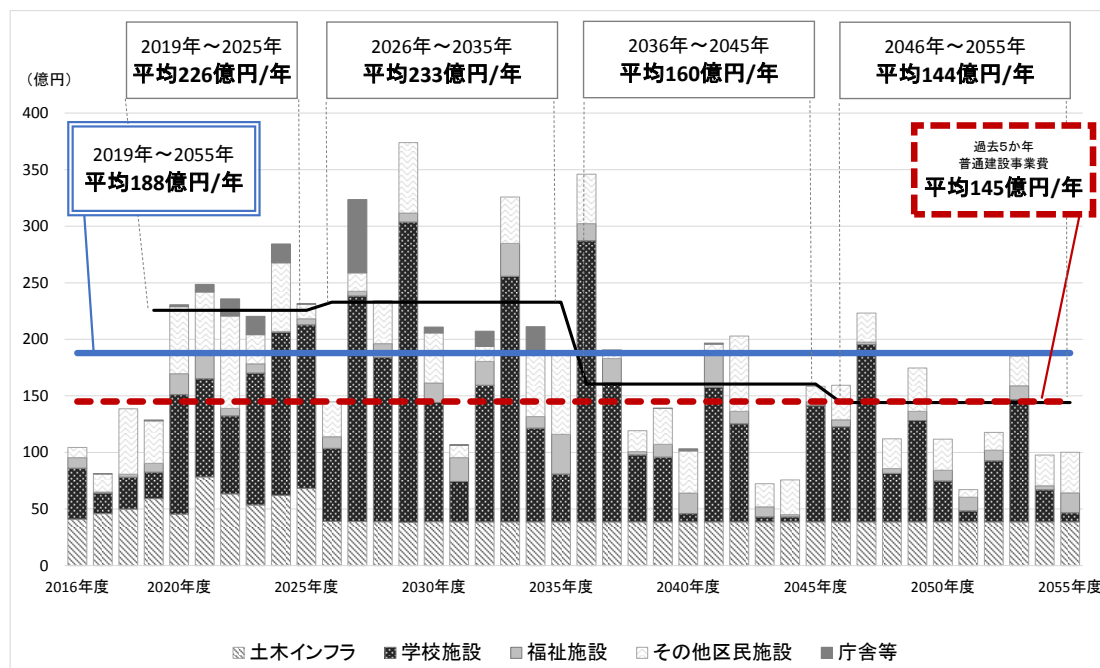
本方針では、区施設の跡地等の中でも、区立小・中学校跡地（以下「学校跡地」という）に関して、跡地利活用の基本的な考え方と検討の進め方を定め、区有財産の有効活用を円滑に行うことを目的とする。なお、学校跡地以外の一定規模の跡地についても本方針を参考に検討を進めていくこととする。

## (2) 策定の背景

### ① 公共施設等の整備に関する基本方針

区では、平成 25 年 5 月に策定した「公共施設等の整備に関するマスタープラン」以降、「施設総量の抑制」「計画的な管理・保全による耐用年数の延伸」「区有財産の有効活用」の 3 つを「公共施設等の整備に関する基本方針」としている。

また、「いたばしNo.1 実現プラン 2021」の「公共施設等ベースプラン」において、現状の施設数と規模を維持した場合にどれくらい経費を必要とするかシミュレーションした結果から、改築・改修・機能転換・再編・縮小・廃止等の対策を行い、区民のニーズや経済状況を踏まえて適切な施設整備に取り組むことで、約 2 割の経費削減を実現する必要がある。



対策を講じた場合の将来ライフサイクルコスト予測

出典：いたばしNo.1 実現プラン 2021「公共施設等ベースプラン」（平成 31 年 1 月）

## ② 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。

## ③ 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。

## ④ これまでの公共施設跡地活用の状況

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、実際に廃校となるまで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、安全面から原則として用途廃止後速やかに除却・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、「公共施設等の整備に関する基本方針」を踏まえつつ、防災や地域活動、子育て・教育、多文化共生、ユニバーサルデザインなどまちづくりの目的を考慮し、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緑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としての利活用や、都市再生・エリアマネジメントの観点から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、将来的な集約・複合化や改築時の代替地としての利活用や、都市再生・エリアマネジメントの観点からの利活用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、地域貢献の要素が期待できるなど、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・継続性とともに関与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、跡地利活用における優先順位に則り、庁内での利活用意向、各部署において把握している関係団体の意見、他の公共・公益的団体の意向等を把握した上で、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、地域貢献の要素の有無などを確認する。

#### (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の資金・ノウハウを活かした利活用を検討する。

