

「板橋区学校跡地利活用基本方針」の策定及びパブリックコメントの実施結果について

1 素案に対するパブリックコメントの実施結果

(1) 募集期間

令和2年1月14日（火）～令和2年1月31日（金） 【18日間】

(2) 周知方法

- ① 広報いたばし（令和2年1月11日号）
- ② 区ホームページ
- ③ 政策企画課、区政資料室及び各区立図書館における閲覧
- ④ 「パブリックコメント等区民参加情報配信制度」登録者への情報配信
- ⑤ 「区公式Twitter」、「eモニター」及び板橋区統合アプリ「ITA-Port」での情報配信
- ⑥ 庁舎内の広告付き電子掲示板での周知

(3) 件数

20件・6人（郵送1人、FAX1人、Web提出4人）

(4) パブリックコメントの概要（詳細は別添1のとおり）

- ① 災害時対応について（5件）
- ② 地域交流・活動拠点について（7件）
- ③ 利活用の提案について（5件）
- ④ その他（3件）

2 方針本編における「素案」以降の主な変更・修正点（別添3参照）

(1) 策定の目的と背景（P.2～P.3）

「策定の背景」（P.2）に、「公共施設等の整備に関する基本方針」についての記述及び将来ライフサイクルコストのグラフを追記した。

(2) 跡地利活用の基本的な考え方（P.4～P.5）

「その他留意事項」（P.4）及び「区施策における利活用」（P.5）に、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の記述を追記した。

「公共・公益的団体等による利活用」（P.5）に、地域貢献の要素についての記述を追記した。

(3) 検討の進め方（P.6）

「他の公共・公益的団体等の意向把握」（P.6）に、地域貢献の要素についての記述を追記した。

3 検討経過

年月日	会議名	備考
令和元年 11 月 19 日	庁議（経営戦略会議）	素案決定
12 月 3 日	企画総務委員会	
令和 2 年 1 月 14 日	パブリックコメント	1 月 31 日まで
3 月 25 日	公共施設マネジメント検討会	
4 月 21 日	庁議（経営戦略会議）	原案決定
5 月 13 日	企画総務委員会	原案報告・策定

「板橋区学校跡地利活用基本方針」(素案) に対するパブリックコメント実施結果

1 募集期間

令和2年1月14日(火)～令和2年1月31日(金)【18日間】

2 周知方法

- (1) 広報いたばし(令和2年1月11日号)
- (2) 区ホームページ
- (3) 政策企画課、区政資料室及び各区立図書館における閲覧
- (4) 「パブリックコメント等区民参加情報配信制度」登録者への情報配信
- (5) 「区公式 Twitter」、「e モニター」及び板橋区統合アプリ「ITA-Port」での情報配信
- (6) 庁舎内の広告付き電子掲示板での周知

3 件数

20件・6人(郵送1人、FAX1人、Web提出4人)

4 意見の概要と区の考え方

No.	意見の概要	区の考え方
① 災害時対応について(5件)		
1	災害時には、避難場所や支援活動に活用できるようにしてはどうか。	学校跡地の利活用にあたっては、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て、防災・減災の視点も含めて「跡地利活用方針」「跡地利活用基本計画」を検討いたします。 また、可能な範囲で、オープンスペースの確保にも配慮していきます。
2	体育館は、子ども達に開放して利用してもらい災害時には避難所として活用してはどうか。また、水、食料等の防災備品の備蓄を兼ねた防災倉庫としても活用してもらいたい。	
3	校庭を災害時の仮設住宅の建設用地として確保してほしい。	
4	防災・減災対策として、廃校を活用して自家発電機能と非常食を備えた「逃げ込める拠点」を作してほしい。	
5	延焼防止の観点から、跡地にはなるべく空地を多く残すように願います。	

No.	意見の概要	区の考え方
② 地域交流・活動拠点について（7件）		
6	学校の敷地や施設を「地域の人が交流、活動する場」とし、地域全体の活性化と繋がりの強化になるよう活用してほしい。年齢、性別、職業、人種、障がいなどに関わらず皆が集う場とし、地域企業等も含めた全体の繋がりになれば、なお良いと考える。	学校跡地の利活用は、地域に与える影響が大きいことから、慎重に進める必要があると考えています。ご意見いただいたように、地域交流・活動拠点として整備することについては、行政需要を見極めながら、まちづくりや防災、ユニバーサルデザインといったその他の観点も含めて、エリアマネジメントの観点から総合的に判断していきます。
7	様々なボランティア活動の場、地域のイベントに活用できる場としての活用を続けて頂きたい。	
8	活動を行うための会議室が必要である。学校跡地であれば地域の中で会議ができて助かるのではないか。	
9	地域の中でお互いが教え合い学び合える場にしてはどうか。また、外国人が、地域の中で言葉や文化を学び、交流を深める場としてはどうか。	
10	年齢問わず利用できる自習室として利用してはどうか。	
11	地域の公的サービス、サークル、企業等の情報を公平に提供できる、情報共有の場に活用してはどうか。	
12	障がい等のある方が働く飲食店を設けてはどうか。利用者は気軽に利用でき、当事者の自己有用感や自己肯定感を培い生きがいに繋がる。障がい者の差別ではなく一人一人の違いとしての理解が進むことにも期待したい。	

No.	意見の概要	区の考え方
③ 利活用の提案について（５件）		
13	校舎は転用が難しいので解体し、体育館は何かの集会場に転用できるのではないかと。	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速やかに除却・解体します。 用途転用等の具体的な活用手法については、個々の跡地の状況や、地域のニーズを踏まえて総合的に判断していきます。
14	校庭は、平時は子どもの野球、サッカー、ラグビー等のスポーツに利用してもらってはどうか。また、大人のグラウンドゴルフ、ゲートボール等に利用してもらい、ラジオ体操の会場としても開放してもらいたい。	学校跡地の利活用にあたっては、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、オープンスペースの確保に配慮していきます。
15	境界線から５m位の空き地には、常緑樹を植えて目隠しにし、余った敷地は公園としてはどうか。	学校跡地の利活用にあたっては、可能な範囲で緑の確保も配慮していきます。
16	私立保育園には築後４０～５０年経過している園が多く、防災や待機児童解消の観点から建替えが急務である。しかし、建替えの際の仮園舎の用地がなく建替えできない現状である。学校跡地は校舎や校庭等をほぼそのまま活用できるため、仮園舎としての活用を検討してほしい。	私立保育園の改築のための仮設園舎として、適当な区有地及び建物等があつて行政需要を妨げない場合には、貸付け等に関する協議に応じてまいります。
17	廃止した学校の敷地を活用して、集合住宅を設置するのが良いのではないかと。余裕のある住居構成として多世代が住まうとともに、福祉の観点から身寄りのない方等が住まうようなことも考えられる。そうした施設を整備する際には、環境に配慮した設備の導入や、防災の観点を踏まえた部材の選定などに配慮すべきである。	集合住宅に限らず、どのような活用を図るかは、個々の学校跡地の周辺状況によって変わります。 区が施設を整備する場合には、防災の観点を踏まえるとともに、環境に配慮した設備の導入についても検討していきます。

No.	意見の概要	区の考え方
④ その他（3件）		
18	区内の小中学校では私有地を借りているところもあると聞いた。全部が区の土地でないと今後も跡地利用でなにかと大変と思うので、何とか財政面をやりくりして買い取る方針に転換していただきたい。	区内の小・中学校には、私有地や国有地を賃借して学校敷地としている学校があります。一律に買い取ることは難しいものと考えますが、学校跡地に私有地が含まれる場合には、個々の状況を見極めて対応を図ります。
19	学校跡地を売却し、中学校がない舟渡に中学校用地を取得建設してほしい。少子化だが子供のための施設は充実させて欲しい。	学校跡地の利活用にあたっては、区施策における利活用を優先的に検討し、次に、公共・公益的団体や民間事業者に対して売却・貸付を行うことによる利活用を検討していきます。 舟渡地区における中学校の整備については現在計画しておりません。小・中学校の整備については、「いたばし魅力ある学校づくりプラン」に基づいて、教育環境の充実を図ります。
20	上板橋第二中学校跡地について、上板橋第二小学校の敷地との間にある道路が狭く、歩道も片側にしかない。歩行者、自転車の行き来も多いため、歩道の拡幅を検討してほしい。	学校跡地の利活用にあたっては、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についても、必要に応じて検討していきます。

「板橋区学校跡地利活用基本方針」（概要）

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、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 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

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、「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。

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
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 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
2 跡地利活用の基本的な考え方.....	4
(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
3 検討の進め方.....	6
(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

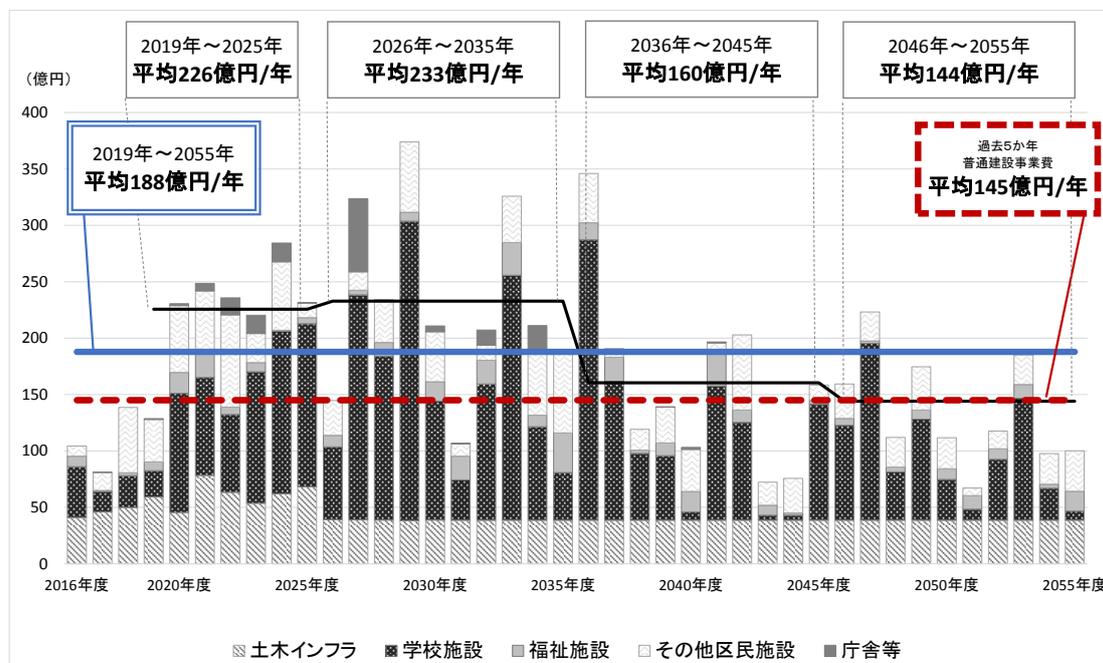
本方針では、区施設の跡地等の中でも、区立小・中学校跡地（以下「学校跡地」という）に関して、跡地利活用の基本的な考え方と検討の進め方を定め、区有財産の有効活用を円滑に行うことを目的とする。なお、学校跡地以外の一定規模の跡地についても本方針を参考に検討を進めていくこととする。

(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、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

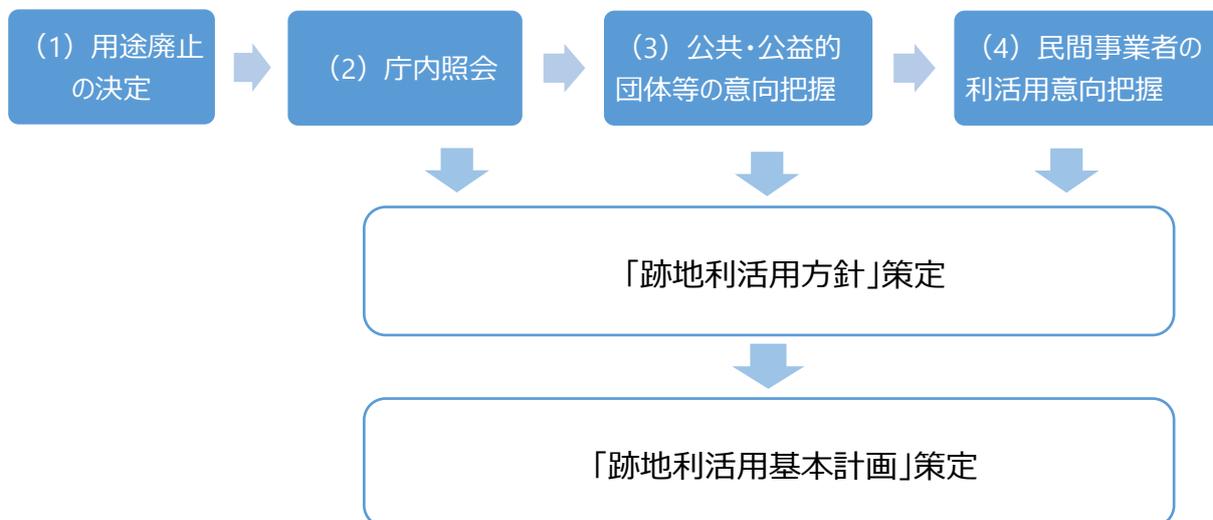
いたばしNo. 1 実現プラン「経営革新計画」に位置づけられた他の施設等の状況も勘案して検討を進め、対象地において区が直接行政目的で利活用する必要があるかどうかを確認する。

(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。



「板橋区学校跡地利活用方針」の対象となる跡地の現況・方向性（令和2年4月現在）

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：2,703.27㎡	平成14年度	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 旧校舎をいたばしポ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。 ▶ いたばしポローニャ絵本館は、新たな中央図書館に令和3（2021）年3月に移転する予定となっている。 ▶ 「（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令和元年度に実施した。 ▶ 新築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年度	<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年度	<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「高島平地域グランドデザイン」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）。
旧板橋第九小学校 所在地：柴町6-1 敷地面積：6,612.68㎡ 建物面積：5,036.00㎡	平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 校舎1階を私立保育園の建替時仮園舎として貸出した（平成30年12月～令和2年4月）。 ▶ 校舎1階を国勢調査審査・作業会場として区での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㎡ 建物面積：7,814.50㎡	平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 旧向原中学校跡地において進められている上板橋第二中学校の新校舎建築の間、令和3年度まで校舎等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。