

旧中央図書館跡地 整備構想・整備計画 中間のまとめ



令和8年2月



目 次

1	はじめに.....	1
1.1	経緯・背景.....	1
1.2	社会状況の変化.....	2
1.3	区民の意見等.....	3
1.4	地域特性.....	3
1.5	旧中央図書館跡地活用方針(令和7年2月).....	5
2	課題の整理.....	5
2.1	安定的な自転車駐車場運営.....	5
2.2	地域の魅力やブランドの創出・向上.....	5
2.3	環境負荷の低減と費用対効果.....	5
3	旧中央図書館跡地の整備方針(案).....	5
3.1	安定的な自転車駐車場運営に資する整備.....	6
3.2	地域ブランドの創出・向上に資する整備.....	6
3.3	環境負荷の低減と費用対効果の向上に資する整備.....	6
4	各種調査結果の概要.....	6
4.1	測量調査.....	6
4.2	地質調査.....	7
4.3	既存躯体活用判断に係る調査.....	7
4.4	樹木調査.....	8
5	各種調査結果等に基づく整備の条件整理.....	8
5.1	建築解体に係る概算費用及び環境影響.....	8
5.2	区民からの様々な意見の検討.....	9
5.3	整備計画案の検討.....	10
6	令和7年度検討状況及び今後の整備スケジュール.....	10
6.1	令和7年度検討状況.....	10
6.2	今後の整備スケジュール.....	12

1 はじめに

1.1 経緯・背景



所在地	常盤台一丁目13番1号
敷地面積	1,409.80 m ²
建物現況	延床面積:2,907.23 m ² 構造:RC造、地上3階地下1階建 築年:昭和45(1970)年築
用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率/容積率	50%/100%
備考	令和2年12月に閉館後、令和3年5月～令和5年8月までコロナワクチン接種会場として使用

令和2年8月、「いたばしNo.1 実現プラン 2021」に基づき、公共施設の配置検討の対象となっていた常盤台地区における再配置方針案として、区民事務所機能の移転や公園機能の拡充、駅周辺における自転車駐車場の安定的な運営といった課題を踏まえ、中央図書館跡地へ常盤台区民事務所を移転する考えを示した。

令和3年1月、1年前倒しで策定した「いたばしNo.1 実現プラン 2025」では、社会環境の急激な変化を踏まえて公共施設の新規工事着工を原則先送りとしたことから、令和6年度以降に改めて旧中央図書館の跡地活用方針を決定することとした。

令和6年1月、「いたばしNo.1 実現プラン 2025(改定版)」においてこれまでの考え方を見直し、令和6年度に旧中央図書館の跡地活用方針を検討することとした。

令和7年2月、「旧中央図書館跡地活用方針(案)について」(参考資料2)

を区議会へ報告し、「隣接する常盤台公園と一体的に活用することで、近隣住民に親しまれ、地域の魅力やブランドの創出・向上に資する整備をする」、「地域課題を解決するため、跡地活用の中で、ときわ台駅周辺の安定的な自転車駐車場運営を実現していく」、「跡地の既存建物の有効活用を視野に入れて検討し、環境負荷の低減と費用対効果の向上の実現をめざす」とした。

1.2 社会状況の変化

- ときわ台駅周辺地区では、「ときわ台駅周辺地区まちづくりマスタープラン」の策定を目的とした、町会や商店会の代表者と公募委員で構成された地域住民主体の「ときわ台駅周辺地区まちづくり協議会」が令和5年度に設立され、生活の拠点としてにぎわいのある、安全・安心で誰もが暮らしやすい地区の実現をめざし、将来のまちづくりに関する検討が進められている。
- 「いたばしNo.1実現プラン 2028(公共施設等ベースプラン)」では、「広く区政課題を解決しながら、持続可能な施設経営を行っていくとともに、多様な主体・多世代が相互に結び付き、『新たな価値の創造とコミュニティの醸成・活性化につながる居場所づくり』の視点も踏まえた、公共施設の実現に向けてファシリティマネジメントを推進していきます。」と示している。
- 令和8年3月に改定する「板橋区都市づくりビジョン(第四次板橋区都市計画マスタープラン)」では、上板橋・常盤台エリアの都市づくりの方針として、「旧中央図書館跡地では、駐輪場の安定的な運用に関する地域課題の解決に併せて、隣接する区立常盤台公園と一体的に活用できる空間を整備することで、地域の魅力やブランドの創出・向上に資する施設整備を推進します。」と示している。
- 本計画検討開始時点(令和7年8月)では、ときわ台駅北口の区営自転車駐車場は全部で4か所あるが、そのうち3か所は、民有地を借用して運営している自転車駐車場である。民有地を借用して運用している自転車駐車場については、早期の土地返還を求められている場所もあり、継続的な行政サービスの提供の面で課題がある。ついては、放置自転車対策のための自転車駐車場整備の必要性は非常に高くなると予想される。
- ときわ台駅北口第1自転車駐車場の土地所有者が、民間会社に土地を売却し、新所有者からは、事業のために早期閉鎖を求められている。
- ときわ台駅北口第3自転車駐車場は用地返還が決まったため、令和7年12月末閉鎖となった。
- ときわ台駅北口周辺の自転車駐車場の需要は高い中で、子ども乗せ自転車の普及等、車両の大型化も進んでおり、収容台数確保だけ

でなく、利便性や安全性も考慮した施設整備が求められている。

1.3 区民の意見等

(1) 住民説明会での主な意見

これまでに開催してきた住民説明会（令和元年度～令和2年度に実施）での様々な意見は以下のとおり。

- 自転車駐車場を作るのであれば、地下に設けるのが望ましい。
- 文化的な施設があるのが望ましい。
- 常盤台の景観の維持の視点が必要。
- 元々公園だったので、建物を建てるのではなく公園として欲しい。

(2) 陳情

区議会において、令和元年から令和2年にかけて中央図書館跡地に音楽ホール建設を求める主旨の陳情が3件不採択となっており、令和6年度に住民説明会の実施と住民意見の反映を求める主旨の陳情が全会一致で採択となっている。

- (令和元年第3回定例会)音楽ホール建設に関する陳情:不採択
- (令和元年第4回定例会)「ときわ台公園中央図書館跡地に音楽ホール建設」の検討を求める陳情:不採択
- (令和2年第1回定例会)中央図書館跡地に関する陳情:不採択
- (令和6年第4回定例会)旧中央図書館の跡地利用についての陳情(「住民説明会の実施」「住民意見の反映」を求めるといった内容であった。):採択

1.4 地域特性

(1) 常盤台地域の主な特徴

常盤台では、特徴的な緑地(プロムナードやクルドサック、ロードベイ)が確保され、うるおいを感じる良質な街並みが形成されている。常盤台一・二丁目周辺では、伝統ある住宅地の良好な住環境を保全し、緑豊かでゆとりある低層建築物を主体としたまちを形成している。

(2) 旧中央図書館跡地の主な特徴

旧中央図書館跡地は常盤台公園に隣接しており、住宅地の落ち着いた環境と緑地の連続性が評価される地域である。

跡地はこのような特性の中核にあり、公園と一体となった環境形成、歩行者動線の改善、緑の連続性確保など、地域価値向上の観点から重要な役割を担っている。

旧中央図書館跡地は、第一種低層住居専用地域に該当し、建築できる建築物を住宅、学校、保育所、診療所などに制限されてる。音楽ホール等の文化施設は一般的に建築できない地域となっている。

なお、自転車駐車場については、放置自転車対策のため、建築許可要件である「公益上やむを得ない」状況であるとの考えの基、関係機関との協議を進め、検討を深度化する。



図 常盤台全体構造の概要イメージ

(3) 自転車に関する状況

- 自転車駐車場の契約者所在地の傾向

ときわ台駅周辺の区営自転車駐車場の契約者は北口では前野町からの利用者が最も多く、南口では東新町からの利用者が多い傾向にある。

- 自転車駐車場の基本状況

合計で 1,057 台の最大収容台数に対して、定期契約 680 台、時間利用が 275 台(北口第四自転車駐車場のみ)、定期契約のキャンセル待ちが 1,022 台となっている。(令和8年1月時点)

- ・北口第1自転車駐車場:収容台数 449 台、土地借り上げ
- ・北口第2自転車駐車場:収容台数 68 台、区有地
- ・北口仮自転車駐車場:収容台数 80 台、区有地
- ・北口第4自転車駐車場:収容台数 460 台、土地借り上げ

(4) 常盤台公園の利用状況

- 常盤台公園は、地域の子どもたちにとって重要な遊び場であり、保育園や幼稚園児、小学生が日常的に利用している。特に、常盤台小学校のグラウンドは全面人工芝のため、土の地面で遊べる常盤台公園は貴重な場となっている。
- 常盤台小学校の避難訓練時には二次避難場所として利用されている。



写真 常盤台公園で子どもたちが遊んでいる様子

1.5 旧中央図書館跡地活用方針(令和 7 年2月)

- 地域課題を解決するため、跡地活用の中で、ときわ台駅周辺の安定的な自転車駐車場運営を実現していく。
- 隣接する常盤台公園と一体的に活用することで、近隣住民に親しまれる、地域の魅力やブランドの創出・向上に資する整備をする。
- 跡地の既存建物の有効活用を視野に入れて検討し、環境負荷の低減と費用対効果の向上の実現をめざす。

2 課題の整理

2.1 安定的な自転車駐車場運営

民有地を借用して運営している自転車駐車場で、継続的な行政サービスの提供の面で課題がある中、安定的な公有地による受け皿が必要である。跡地は駅からの距離、面積、安全性の観点から、現実的な設置場所候補地として位置づけられる。

2.2 地域の魅力やブランドの創出・向上

区民の意見等を踏まえ、公園と隣接する立地を活かして、魅力とサービス・機能向上を図る観点から、旧中央図書館の跡地整備方針を策定する必要がある。

2.3 環境負荷の低減と費用対効果

公共施設等の整備に関する基本方針(施設総量の抑制、耐用年数の延伸、区有財産の有効活用)を踏まえ、跡地活用の整備方針を検討することを基本とする。

3 旧中央図書館跡地の整備方針(案)

みどり豊かで静かな環境と調和する「地域の魅力やブランドを創出する拠点づくり」

常盤台では、特徴的な緑地(プロムナードやクルドサック、ロードベイ)が

確保され、うるおいを感じる良質な街並みが形成されている。また、常盤台一・二丁目周辺では、伝統ある住宅地の良好な住環境を保全し、緑豊かでゆとりある低層建築物を主体としたまちを形成している。これらの特徴を活かしつつ、隣接する常盤台公園と一体的な整備を進めることで、日常的なにぎわい創出につながる拠点としていく。

項目2の常盤台地域で解決すべき課題などを踏まえ、以下の3つの方向性から整備を検討する。

3.1 安定的な自転車駐車場運営に資する整備

(整備の視点)

- 子乗せ自転車や高齢者も停めやすい自転車駐車場の設置を検討
- 公園との動線が干渉しない配置を検討
- 公園の魅力や地域の静穏性を損なわないよう配慮

3.2 地域ブランドの創出・向上に資する整備

(整備の視点)

- 静かな環境と調和し、地元住民等が主体的に活動できる「日常交流の場」の設置(公園と相乗効果を持つ用途とする)
- まちと公園が連続する空間を形成
- 公園の魅力を補完する環境整備(日常的なにぎわいの創出、滞在・休憩機能の向上など)

3.3 環境負荷の低減と費用対効果の向上に資する整備

(整備の視点)

- 環境負荷の低減と費用対効果の向上につなげるため、旧中央図書館の既存建物の活用を検討(活用範囲は調査結果に基づき検討する)
- 関連法令を踏まえて、既存躯体の活用範囲を整理(部分的な減築を検討する)
- 公園との一体感と連続性の確保

※既存建物の使用の可否については、項目4に掲載している。

4 各種調査結果の概要

4.1 測量調査

● 概要

敷地の現況を正確に把握するため、測量調査を実施した。対象は旧中央図書館跡地と隣接する常盤台公園の全域である。

● 調査内容

- ・現地測量:地物・構造物の位置を測定し、数値地形図データを作成
- ・高低測量:現況地盤高や変化点を測定
- ・真北測量:太陽観測により真北方向を特定し、図面に反映
- ・面積測量:敷地面積の正確な測定

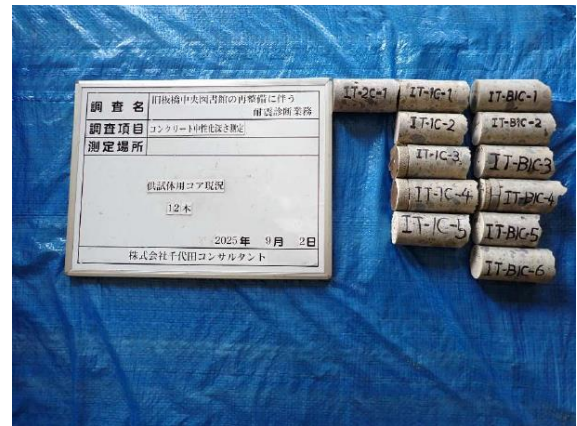


- 調査結果(既存の建物の使用の可否)

- ・耐震性が確保されており、既存の建物の使用は可能である。
- ・コンクリートの中性化が進行している箇所もあるため、耐久性を担保する補修が必要である。
- ・間仕切り壁を全撤去した場合でも、目標耐震性能※は全階・全方向で満たしており、補強は不要である。



地質調査



耐震診断(中性化深さ測定コア採取)

※評価基準:IS $\geq$ 0.60、CTUSD $\geq$ 0.30

IS:建物の構造体の耐震性能を表す指標。数値が高いほど耐震性能が高い。

CTUSD:建物の構造体の粘り強さ、建築物の平面・立面形状等から求める耐震性能に係る指標。数値が高いほど耐震性能が高い。

4.4 樹木調査

- 概要

常盤台公園及び隣接する旧中央図書館に植栽されている樹木において外観診断を実施し、各樹木の状態と健全度について調査・診断した。

- 調査結果

公園内及び旧中央図書館敷地内の樹木総数量は 48 本であった。健全度が低い危険木は「サクラ」1本であった。要注意の樹木は主に「サクラ」「スダジイ」であり全部で 11 本である。

これらの樹木は早急な対応と整備の際に新たな樹木との入れ替えなどを検討する。

5 各種調査結果等に基づく整備の条件整理

5.1 建築解体に係る概算費用及び環境影響

- 検討概要

既存建物(RC 造・地下 1 階+地上 3 階)について、改修・建替に係る 4 案の比較検討を行った。

表:概算費用及び環境影響の比較表

区分	(1) 3F 全撤去+ 2F600 m撤去	(2) 3F・2F 全撤去 (1F 活用)	(3) 1～3F 全撤去 (B1 活用)	(4) 既存建物・杭全撤去 B1+1F 新設
概要	B1・1・2F 既存利用を視野	B1・1F 既存利用	B1 のみ既存利用	-
歴史・景観の 継承	◎ 最も高い	○ 中	低	最も低い
耐久性補修 (中性化対策) 断面修復の 必要性	必要	必要	必要	不要(新築)
CO ₂ 排出量 (参考)	最も少ない (④の約 1/43) (解体+塗布)	最も少ない (④の約 1/43) (解体+塗布)	やや少ない (④の約 1/26) (解体+塗布)	最も多い
工期	○ 中程度	◎ 最短	○ 中程度	最長
環境負荷	最も小さい (解体量小)	小～中 (解体量中)	小～中 (解体量大)	最大 (新築 RC・杭)
コスト	○ ④の約半分 (中)	○ ④の約半分 (中)	◎ ④の約 1/3 (低)	最も高い (高)

◎:最も優れている ○:優れている

● 比較検討のまとめ(①～③)を軸に検討を進める)

◎ 歴史・景観を継承し空間を広く残す場合:①案

・耐久性補修及び断面修復の費用は一番大きくなるが、②案との差はわずかである。

◎ 歴史・景観を含め全体的なバランスを重視する場合:②案

・解体量・補修量ともに中間程度である。
・歴史・景観の継承(建物としてのイメージ保存)も実現できる。
・地上部の再編性も確保できる。

◎ 地上空間を刷新することを重視する場合:③案

・歴史・景観の継承はなくなるが、地上部を新たに計画できる。
・①～③案の中では環境負荷は大きくなる。

◎ 耐震性・耐久性・自由度の最大化を求めることを重視する場合:④案

・初期費用は突出して高額になる。
・CO₂排出量は最も多くなる。
・耐震性・耐久性が担保され、長期利用・更新性は最適である。

5.2 区民からの様々な意見の検討

● 自転車駐車場の設置に関する意見

・地下に自転車駐車場を設置することで、継続的な行政サービスの提供を行っていくとともに、施設整備における環境負荷の低減等をめざす。

- **文化的な施設の設置に関する意見**

- ・新たな施設設置は困難であるが、高齢者や子育て世代向けの機能設置を検討していく。

- (例)高齢者や子育て世代に喜ばれるや居場所づくりに資する公園遊具・機能の設置

- ・図書館機能の設置については、住民需要、本の貸し出し状況、費用対効果等を踏まえ、検討していく。

- ・音楽や文化的活動ができる場所の設置については、新たな施設設置は困難であるが、区全体及び常盤台地域の公共施設更新等を踏まえつつ、町会活動等地元住民が主体的に活動できる「日常交流の場」の設置(公園と相乗効果を持つ用途とする)を検討する。

- **常盤台の景観維持や公園整備に関する意見**

- ・歴史・景観を継承し既存建物の減築による活用を軸に、常盤台公園の存在効果(環境衛生、防災など)・利用効果(休息、レクリエーションなど)を高める一体整備の検討を進める。

5.3 整備計画案の検討

(1)～(3)案と関連法令等を踏まえ、既存建物の減築による整備の方向性で検討を進める事が現実的である事を確認した。

さらに、区民からの様々な意見を検討した結果、既存建物の減築による活用を軸に、地下自転車駐車場整備及び公園との一体利用をめざして検討を進める。

また、地上部分の公園との一体利用方法については、整備の視点等を踏まえ令和 8 年度に方針を確定させる予定である。静かな環境と調和し、地元住民が主体的に活動できる「日常交流の場」を設置することを検討する。

(整備の視点)P6部分を再掲

- 静かな環境と調和し、地元住民等が主体的に活動できる「日常交流の場」の提供(公園と相乗効果を持つ用途とする)
- まちと公園が連続する空間を形成
- 公園の魅力を補完する環境整備(日常的なにぎわいの創出、滞在・休憩機能の向上など)

6 令和 7 年度検討状況及び今後の整備スケジュール

6.1 令和 7 年度検討状況

令和 7 年度は既存建物の活用可否を確認するための各種調査を実施し、整備の条件整理を行った。また、公園との一体整備のためのご意見を収集するためのアンケート調査を実施する。

令和 8 年度については、引き続き跡地の周辺区民の皆様のご意見を確認しつつ、特に地上部分の活用方法を整理し、「基本計画」の完成

をめざしていく。

- 議会への報告状況
 - ・令和 7 年 12 月 2 日(都市建設委員会へ報告):旧中央図書館跡地整備構想・整備計画 検討状況(参考資料3)を報告
 - ・令和 8 年 2 月 17 日:旧中央図書館跡地整備構想・整備計画 中間のまとめを報告予定(本資料)
 - 住民説明会の開催状況
 - ・令和 7 年 12 月 16・21日に開催: 旧中央図書館跡地整備構想・整備計画 検討状況(参考資料3)を報告
(令和7年12月16日住民説明会)
場所: 常盤台地域センターレクホール
参加人数: 12名
(令和7年12月21日住民説明会)
場所: 常盤台地域センターレクホール
参加人数: 15名
- 両日とも、従前からいただいていたご意見を再度多く頂戴した。

(自転車駐車場の設置に関する意見)

- ・駐輪場はいいと思った、近隣の人は必要ないのはその通り。子育て世代は子供を乗せていく、自転車載せて移動する人もいる。
- ・区として駐輪需要を解決するために地下を活かす、既存の建物を壊すのも経費かかる、産業廃棄物も少なくできるのでは。
- ・ときわ台駅に隣接しているため、自転車駐車場の設置を強く希望します。
- ・ヨーロッパでは駐輪場は地下にあることがある。既存の地下を活かすアイデアは効率的かつ経済的と考えられるため賛成である。一方で、駐輪場は周辺住民のためではない。周辺住民のためにはならない。

(文化的な施設の設置に関する意見)

- ・旧中央図書館の跡地の会として地域住民へアンケートしている。アンケート調査では音楽できる施設、保育園、高齢者憩える施設の設置を希望している。これは踏まえているか。
- ・1階部分に音楽ホールや演劇練習する声が出てくるはず。
- ・多目的ホール＝防音のものを作ってほしい。子供や高齢者が集えるスポットになるものを作りたい。
- ・図書館機能を残してほしい。
- ・音楽ホールが必要だとは私は思いませんが、1階は近隣住民にとって活用しやすい場になってほしいと考えます。

※補足:P3のとおり、旧中央図書館跡地は、第一種低層住居専用地域に該当し、建築できる建築物を住宅、学校、保育所、診療所などに制限している。
音楽ホール等の文化施設は一般的に建築できない地域となっている。

(常盤台の景観維持や公園整備に関する意見)

- ・常盤台＝文化の町、お屋敷街が残っている町はほかにはない。イメージが大事ではないか。
- ・旧中央図書館の建物について、見苦しい建物は早く壊してほしい。

(その他)

- ・若い世代、子どもたちが活躍出来る場所にしてほしい(若い世代の意見を聞いてください)。
- ・防災地域をつくるようにしてほしい。

- 令和 8 年 3 月に開催予定:旧中央図書館跡地整備構想・整備計画
中間のまとめを報告予定(本資料)

6.2 今後の整備スケジュール

