

旧保健所跡地複合施設整備構想・整備計画 (原案)



令和 8 年 2 月

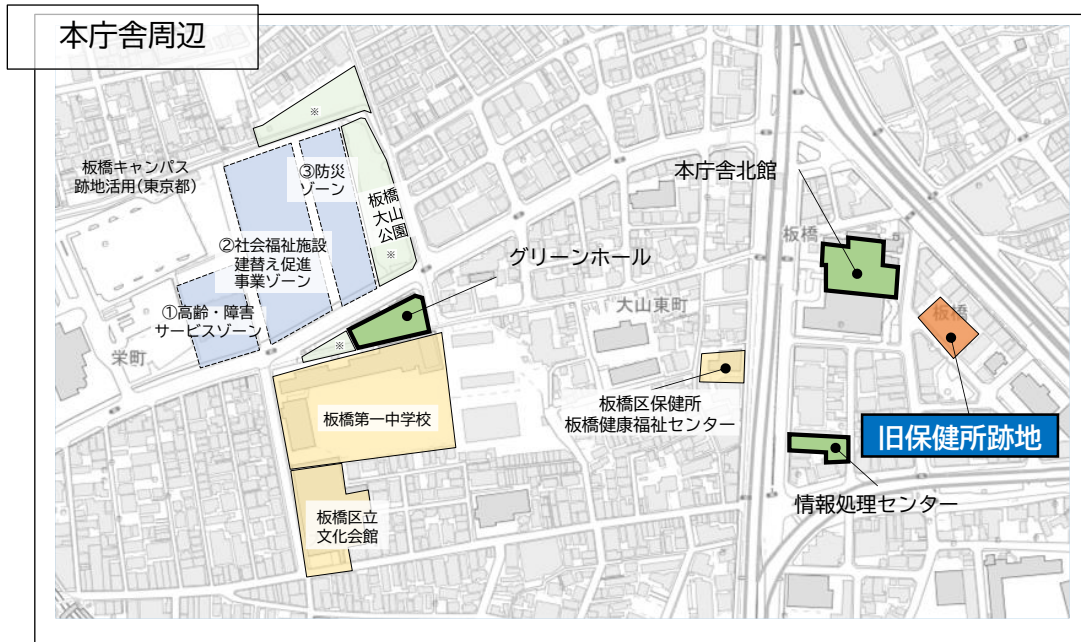


目次

1	はじめに.....	1
(1)	これまでの検討経過.....	1
(2)	計画の目的.....	3
(3)	本計画の位置づけ.....	3
2	板橋区の文化施設の現状.....	4
(1)	文化施設(グリーンホール・文化会館)の概要.....	4
(2)	各施設の利用状況.....	5
(3)	施設運営者ヒアリング.....	7
(4)	施設利用者意見.....	7
3	区民意向の把握.....	8
(1)	令和6年度板橋区文化芸術に関する意識調査.....	8
(2)	区民説明会・アンケート調査.....	9
4	新施設の整備に向けた現状及び区民意向の整理.....	11
(1)	利用状況及び施設関係者の主な意見より.....	11
(2)	令和6年度文化芸術に関する意識意向調査からの分析.....	11
(3)	区民説明会・アンケートにおける主な意見.....	11
5	新施設に求められる機能.....	12
6	新施設の整備方針.....	13
(1)	新施設のコンセプト.....	13
(2)	整備する諸室等.....	14
①	多目的ホール.....	14
②	サブホール.....	14
③	会議室.....	14
④	ラウンジスペース.....	14
⑤	執務室.....	14
⑥	駐車場・駐輪場.....	15
(3)	ゾーニングイメージ.....	15
(4)	管理運営の考え方.....	16
①	運営方法.....	16
②	今後の検討について.....	16
7	施設整備計画.....	17
(1)	施設構成と想定規模.....	17
(2)	各エリアの構成.....	19
(3)	法令条件.....	23
(4)	設備計画・省エネルギー計画・環境マネジメント.....	24
(5)	ユニバーサルデザイン.....	25
(6)	防災計画.....	25
(7)	長寿命化計画.....	25
8	検討経過及び今後の予定.....	26
(1)	旧保健所跡地複合施設整備構想・整備計画にかかる検討経過.....	26
(2)	今後の予定.....	26

1 はじめに

(1) これまでの検討経過



旧保健所跡地 敷地概要

所在地	板橋二丁目 61 番 7 号 (住居表示)
敷地面積	1,314 m ² (実測面積)
用途地域	商業地域
建蔽率/容積率	80% (実質 100%) / 600% (実質 480%)

旧板橋区保健所 (以下、「旧保健所」という。) 跡地は、区役所本庁舎 (以下、「本庁舎」という。) に隣接し、都営三田線板橋区役所前駅徒歩 1 分に位置しています。

本庁舎周辺の公共施設については、老朽化や暫定利用の状態が続くなどの課題があるとともに、利用者の利便性を考慮した相談機能の適正配置や行政機能の一部が分散配置されているなどの課題も抱えています。

特に旧保健所は、平成 29 年度より閉鎖管理となっており (令和 7 年度現在は、駐車場として暫定活用中)、耐震上の観点からも早期の跡地活用が求められていました。

そうした中、令和元年 9 月に、「本庁舎周辺公共施設再編方針」を策定し、旧保健所跡地の活用について基本的な考え方を示しましたが、コロナ禍など社会環境の急激な変化を踏まえ、令和 3 年 1 月に策定した「No.1 プラン 2025」では、同方針は一旦立ち止まり、令和 5 年度に必要な応じて見直したうえで、具体化は令和 6 年度以降に図る予定へ変更しました。

その後、令和 6 年 1 月に策定した「No.1 プラン 2025 改訂版」において、この間における社会環境の変化や次期基本計画を見据え、改めて旧保健所跡地の活用方針を見直し、令和 6 年 2 月に新たな活用方針を策定し、この活用方針を基にさらに検討を進め、令和 7 年 2 月に「旧保健所跡地整備構想・整備計画 中間のまとめ」を策定しました。

1. 本庁舎周辺で解決していくべき課題

- 利用者の利便性を考慮した相談機能（板橋福祉課含む）の適正配置
- 「板橋区立障がい者総合福祉センター（仮称）の設置を求める陳情」を踏まえた対応
- 男女平等推進センターの分散配置解消と機能充実
- ホールや会議室などの貸館機能の継続的な提供と機能充実
- 非常時にも柔軟かつ機動的に対応可能な多目的スペースの確保
- 本庁舎北館を改修する際の行政サービスの継続的な提供

2. 旧保健所跡地の整備方針

旧保健所跡地活用のコンセプト

立地を生かし「日常的なにぎわいや交流を創出する拠点づくり」

① 地域の文化・交流ニーズへの対応

- ホール機能を活用し、地域住民の交流促進、文化芸術振興・多文化共生を実現する。

② 機能の充実化と災害対応力の強化

- 築50年を超えるグリーンホール設備の老朽化に対応するため、ホールや会議室機能の充実化などを図る。また、災害時の活動拠点としての役割も見据えた整備を施し、災害対応力の強化を図る。

③ 地域経済と社会の活性化

- 駅近という利便性を生かし、イベントや会議などを通じて、地域経済の活性化やコミュニティの連携強化の促進を図る。また、本庁舎と連動した催しや、住民サービスの向上を実現する。

3. その他の本庁舎周辺施設の課題解決の方向性

(1) 機能移転後のグリーンホール

ホールや貸会議室機能を移転した後のグリーンホールについては、健康長寿医療センター・板橋キャンパス跡地の高齢・障がい施設との連携の視点をもって、高齢・障がい・福祉の総合的・包括的支援拠点を整備する方向で検討する。

(2) 長寿命化改修を控えた本庁舎北館

本庁舎北館の長寿命化改修に際しては、行政サービスの継続的な提供が可能となるよう、本庁機能の再配置及び仮移転先の確保が必要となる。旧保健所跡地、情報処理センターに加え、必要に応じて、近隣の区有地の活用なども視野に検討する。また、改修に際しては、来庁者の利便性や業務の効率性、環境への配慮を意識した機能向上を図る。

(2) 計画の目的

「旧保健所跡地複合施設整備構想・整備計画」では、中間のまとめまでの検討内容を踏まえ、ホール機能を中心とした新たな複合施設を整備していくにあたり、グリーンホールにおけるホール、会議室といった貸館機能の移転の視点を含め、既存の区文化施設の現状と課題を抽出し、新施設で整備すべき機能等を改めて整理します。

その内容を基に新施設における施設概要等、コンセプトや整備の方向性、管理運営の方針について定め、設計に向けた諸要件を明確にします。

(3) 本計画の位置づけ

他の計画との関連性は以下の通りです。



2 板橋区の文化施設の現状

(1) 文化施設(グリーンホール・文化会館)の概要


文化・集会に供することのできる区立施設は、以下の通りです。

文化・社会教育施設	文化・ホール	2 施設
	生涯学習施設	3 施設
集会・コミュニティ施設	地域センター	25 施設
	高島平区民館	1 施設
産業振興施設		2 施設

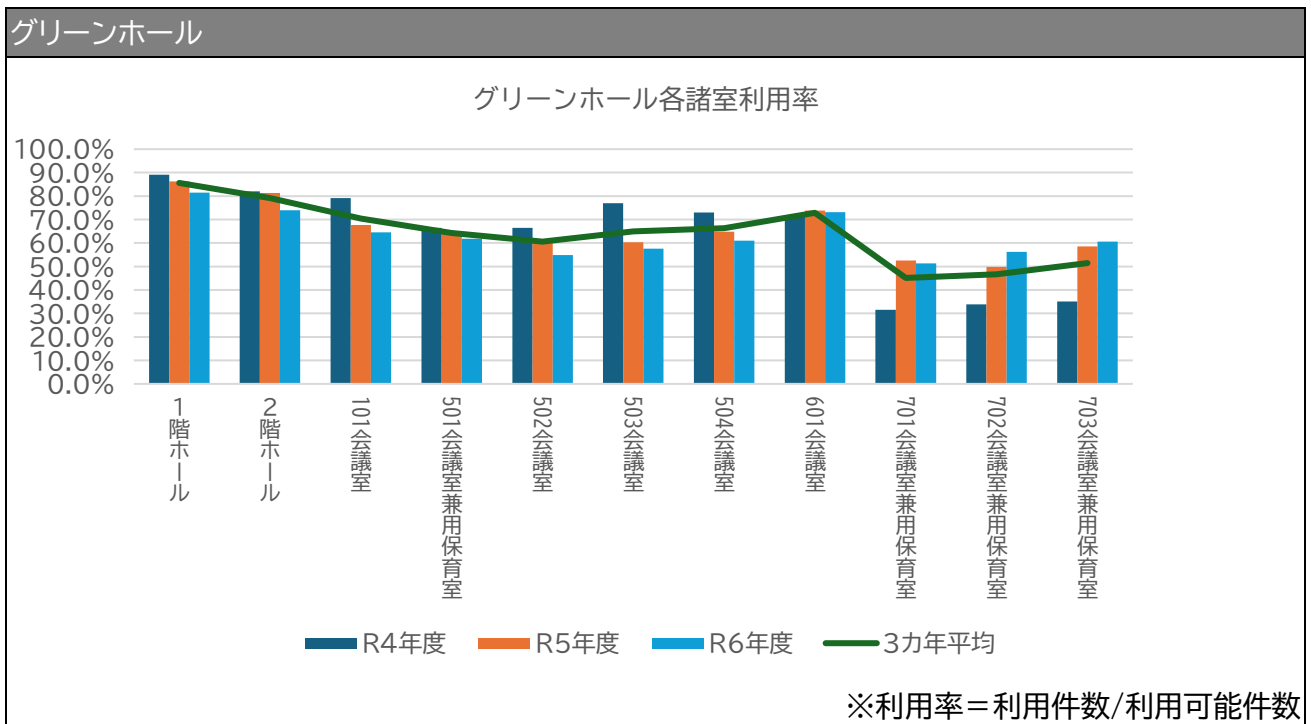
これらのうち、文化・ホールとして位置付けられているのがグリーンホールと文化会館です。

グリーンホールは、産業及び文化の向上並びに区民の福祉増進に寄与することを目的としており、施設の利用に供することが事業として掲げられています。

文化会館は、区民の文化及び福祉の向上を図るために設置されており、施設の利用、芸術文化の振興に関する事業を行うことが条例に掲げられています。

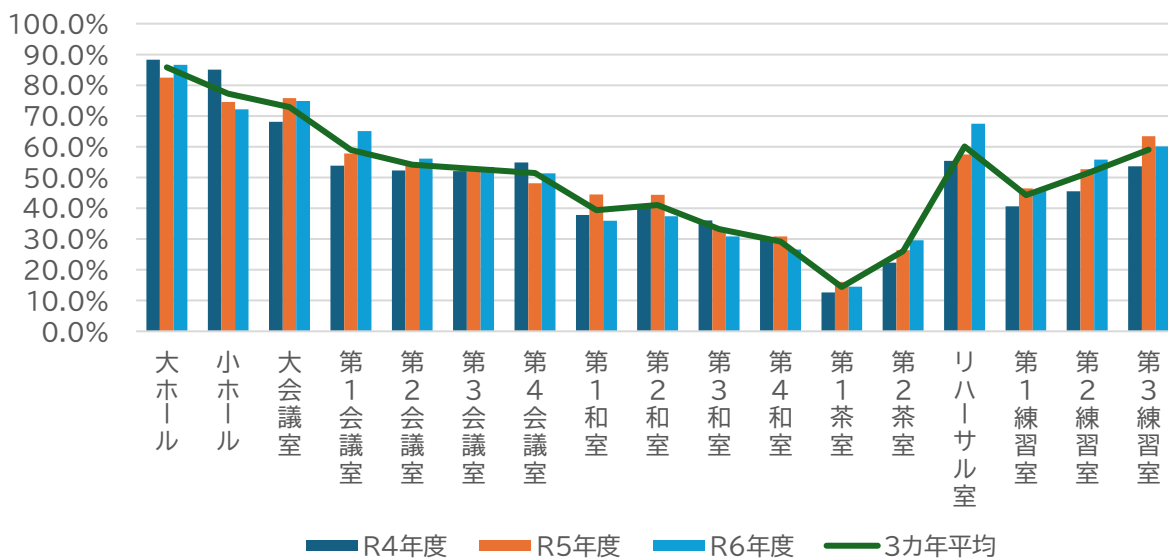
施設名	板橋区立グリーンホール	板橋区立文化会館
		
開館・竣工	昭和 44 年 4 月 1 日	昭和 57 年 10 月 28 日
所在地	栄町36-1	大山東町51-1
管理運営	(公財)板橋区文化・国際交流財団	(公財)板橋区文化・国際交流財団
面積	敷地面積 1,396 m ² /建築面積 1,020 m ² /延床面積 4,717 m ²	敷地面積 4,345 m ² /建築面積 3,587 m ² / 延床面積 12,493 m ²
施設構成	【貸出諸室】 1 階ホール:300 人(平土間) 2 階ホール:250 人(平土間)、舞台あり 集会機能:会議室 5 室、会議室兼保育室 4 室 【その他】 指定管理者執務室、レストラン、エントランスロビー、委託業務控室(舞台、清掃、警備、設備)、庁舎執務機能(板橋福祉課)、男女平等推進センター等	【貸出諸室】 大ホール:1,263 席(固定席) 小ホール:306 席(固定席) 練習機能:リハーサル室(40 名)、練習室 3 室 集会機能:大会議室(300 名)、会議室4室 和室 4 室、茶室 2 室 保育室 【その他】 指定管理者執務室、エントランスロビー、委託業務控室(舞台、清掃、警備、設備)等

(2) 各施設の利用状況



諸室名	利用率				概況
	R4	R5	R6	3カ年平均	
1階ホール	89.1%	86.3%	81.4%	85.6%	貸館として非常に高い利用率である。 文化活動のみならず、式典や総会、研修、懇親会、宴会、健康診断など多様な用途で利用されている。 営利目的利用が可能である。
2階ホール	82.0%	81.3%	74.0%	79.1%	貸館として非常に高い利用率である。 舞台があることから、ピアノ、スピーチなど発表会利用あり。 1階ホール同様、文化活動のみならず、式典や総会、研修、懇親会など多用途に利用されている。
101～601 会議室平均	73.5%	65.4%	62.2%	67.1%	会議、研修利用をはじめ、懇親会等でも利用されている。
7階会議室 平均	33.5%	53.6%	56.0%	47.7%	(公財)板橋区文化・国際交流財団事業である日本語教室で定期的に使用している。
会議室 平均	59.4%	61.4%	60.1%	60.3%	

文化会館各諸室利用率



※利用率＝利用件数/利用可能件数

諸室名	利用率				概況
	R4	R5	R6	3カ年平均	
大ホール	88.3%	82.5%	86.6%	85.8%	舞台設備については、主催者の持ち込みでどの分野でも対応可能であり、様々な分野の文化芸術公演に利用されている。
小ホール	85.1%	74.6%	72.2%	77.3%	文化活動や研修での利用が多くある。文化活動としては音楽利用が多いが、金管楽器・打楽器の利用は不可となっている。
大会議室	68.1%	75.8%	74.9%	72.9%	他の会議室と比較して利用率が高く、宴会・式典等で利用されている。
第1～4 会議室平均	53.3%	53.2%	56.5%	54.3%	会議や研修利用が多い。
和室平均	36.3%	38.2%	32.7%	37.2%	茶華道等での利用を中心にかつた大会や、百人一首、詩吟などの活動にも利用されている
茶室平均	17.5%	21.3%	22.1%	20.3%	茶華道等での利用が主となっている。
リハーサル室	55.4%	57.5%	67.5%	60.1%	音楽、ダンスなどの練習に利用されている。(防音性能なし、床はダンス等への対応あり、バレエバーあり、ピアノあり、更衣室なし)
第1～3 練習室平均	46.6%	54.2%	53.9%	51.5%	第1・第3練習室は、ドラムセットの設置あり。

(3) 施設運営者ヒアリング

グリーンホール・文化会館の指定管理者である(公財)板橋区文化・国際交流財団へ、現在のグリーンホール及び文化施設に関するヒアリングを実施しました。

グリーンホールについて	
ホール共通	<ul style="list-style-type: none"> 防音性能が不足しており、打楽器、金管楽器の利用は音漏れ等の影響から制限せざるをえない。文化施設として楽器利用に十分対応しきれていない状況である。 1階、2階ともホワイエが狭く、大人数の利用者が待機できるスペースがない。 2階ホールと同フロアに行政窓口があるため、窓口に区民が集中来庁した際に、窓口来訪者とホール利用者として混雑してしまうことがあり、貸ホール運営として課題がある。
1階ホール	<ul style="list-style-type: none"> 形状が台形のため、利用者からは使いづらいという意見あり。
2階ホール	<ul style="list-style-type: none"> 扉が1重のため、音漏れしやすく、利用内容によっては途中入退場のしづらさにつながっている。 演者等の控室とロビーへの動線がホール内(または屋外)のみのため、セキュリティ面で課題がある。
会議室・執務室	<ul style="list-style-type: none"> 多文化共生及び国際交流に関する事業を展開するうえで、プライバシーを守ることのできる相談室などの確保が困難である。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 現施設には設置がないものの、主催者・関係者の車両や工事車両の滞留、障がい者が車両で来訪できるよう駐車スペースがあるのが望ましい。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 駐輪スペースに自転車が駐輪しきれず、来訪者が歩行者道路へ駐輪してしまうことがある。
区の文化施設(グリーンホール・文化会館)について	
	<ul style="list-style-type: none"> 建築当初想定されていなかったユニバーサルデザインへの対応が不足しており、利用者動線に課題がある。 文化施設に求められる今日的な機能の不足がある。

(4) 施設利用者意見

施設を運営する(公財)板橋区文化・国際交流財団では、毎年度「利用者懇談会」を開催しており、日頃施設を利用している団体から、運営や施設について意見を聞き取っています。

以下は、令和5、6年度に実施した「利用者懇談会」におけるグリーンホールの施設・設備に関する主な意見です。

グリーンホールについて	
ホール共通	<ul style="list-style-type: none"> 楽器の利用制限を(防音対策や運用の工夫による対応を含め)緩和してほしい。
1階ホール	<ul style="list-style-type: none"> 段差があるので、バリアフリーにしてほしい。
2階ホール	<ul style="list-style-type: none"> 舞台面をもっと広くしてほしい。 老朽化に伴い楽屋環境面等で著名な講師を迎える際に申し訳なく感じてしまう。
会議室	<ul style="list-style-type: none"> 室内温度の調整が難しい。 細長い部屋を借りたが、声が遠く、利用のしづらさを感じた。

3 区民意向の把握

(1) 令和6年度板橋区文化芸術に関する意識調査

	区民	区内中学生	区外住民
調査対象	18歳以上 2,000人	区内中学2年生 788人	都内他区 18歳以上 600人
調査期間	令和6年8月23日～ 9月20日	令和6年9月2日～ 9月27日	令和6年9月2日～ 9月5日
回収結果	有効回収数:729票	有効回収数:712票	有効回収数:600票

主な回答

設問	区民	区内中学生
区等に実施してほしい公演等	1位:国内外の優れた公演等(47.7%) 2位:身近な場所での公演等(23.9%) 2位:親子で楽しめる公演等(23.9%)	1位:身近な場所での公演等(17.7%) 2位:親子で楽しめる公演等(17.1%) 3位:板橋でしか見られない公演等(14.5%)
文化施設の訪問度・満足度	訪問度 1位:区立文化会館(58.7%) 2位:区立図書館(56.9%) 3位:グリーンホール(44.5%)	1位:区立図書館(52.8%) 2位:区立美術館(33.0%) 3位:区立文化会館(30.3%)
	満足度 1位:中央図書館・いたばしホール・こま絵本館(83.6%) 2位:区立図書館(72.1%) 3位:区立文化会館(71.8%)	1位:中央図書館・いたばしホール・こま絵本館(87.7%) 2位:区立図書館(84.1%) 3位:区立美術館(80.8%)
文化施設が利用されるために重要なこと	1位:誰もが気軽にくつろげる空間(61.7%) 2位:情報をわかりやすく提供等(59.4%) 3位:板橋ならではの文化に触れる(20.9%)	1位:誰もが気軽にくつろげる空間(55.8%) 2位:情報をわかりやすく提供等(28.8%) 3位:板橋ならではの文化に触れる(21.8%)
子どもの文化芸術活動に必要な取組	1位:子ども参加・体験型事業(66.0%) 2位:学校での文化芸術教育充実(44.6%) 3位:子ども対象の鑑賞機会充実(44.2%)	1位:子ども参加・体験型事業(59.1%) 2位:学校へのアーティスト派遣(23.7%) 3位:学校での文化芸術教育充実(23.6%)
文化施設への要求	1位:館内環境の充実(43.5%) 2位:休憩・飲食ができる空間(40.5%) 3位:レストラン等の飲食店(34.3%)	1位:館内環境の充実(48.9%) 2位:休憩・飲食ができる空間(43.4%) 3位:レストラン等の飲食店(40.6%)
区における文化芸術振興の取組満足度	1位:絵本のまち板橋の取組 (34.3%) 2位:板橋らしい文化芸術創造支援 (17.6%) 3位:文化芸術活動の場の充実 (11.7%)	—
今後区が重点的に取り組むべきこと	1位:子ども等の文化芸術機会 (51.6%) 2位:伝統文化の保存・継承・周知 (41.2%) 3位:板橋らしい文化芸術創造支援 (36.2%)	1位:板橋らしい文化芸術創造支援 (32.2%) 2位:誰でも鑑賞・活動等できる環境 (22.2%) 3位:子ども等の文化芸術機会 (21.9%)

(2) 区民説明会・アンケート調査

【説明会】旧保健所跡地整備構想・計画の検討状況について

開催月日	令和6年11月2日、6日
開催場所	板橋区役所人材育成センター、板橋地域センター
参加人数	延べ25人

【アンケート】旧保健所跡地整備構想・計画の検討状況について

実施期間	令和6年10月22日～12月19日
実施方法	区ホームページ(Logoフォーム)によるオンラインアンケート
回答者	31人

【説明会】旧保健所跡地整備構想・計画 中間のまとめについて

開催月日	令和7年3月23日、24日
開催場所	常盤台地域センター、板橋地域センター
参加人数	延べ77人

※旧中央図書館跡地活用方針(案)に関する説明と合同実施

【アンケート】旧保健所跡地整備構想・計画 中間のまとめについて

実施期間	令和7年3月19日～3月31日
実施方法	区ホームページ(Logoフォーム)によるオンラインアンケート
回答人数	49人

※旧中央図書館跡地活用方針(案)に関するアンケートと合同実施

【アンケート】新施設に関するアンケート調査

実施期間	令和7年7月28日～7月31日
実施方法	アンケート会社登録モニターを対象としたオンラインアンケート
回答人数	613人(区民520人、在勤在学93人)
結果概要	<ul style="list-style-type: none"> 新施設に期待することとして、「誰もが気軽に訪れることができる広場やスペース」や「カフェ・ラウンジなど会話をしながら自由にくつろげる交流スペース」などの回答が多く、交流機能へのニーズが高いことが伺えました。 多目的ホールで重視すると良いと思われるのは、「フレキシブルな空間設計」や「展示やイベントなどにも使うことができること」の回答が多く、多様な利用ができることが重視されています。また、「音楽の演奏が可能な設備があること」が、「演劇やダンス等の舞台公演ができるような環境」よりも多くなっています。 貸室として「飲食ができる室」の回答が多く、飲食を伴う利用への期待が高くなっています。

【説明会】旧保健所跡地複合施設整備構想・計画の検討状況について

開催月日	令和7年12月11日、13日
開催場所	グリーンホール
参加人数	延べ11人

【アンケート】旧保健所跡地複合施設整備構想・計画の検討状況について

実施期間	令和7年11月22日～12月19日
実施方法	区ホームページ(Logoフォーム)によるオンラインアンケート
回答人数	16人

4 新施設の整備に向けた現状及び区民意向の整理

(1) 利用状況及び施設関係者の主な意見より

文化施設(グリーンホール・文化会館)の利用率は一部諸室を除いて高水準となっています。特に両施設におけるホールの利用率は非常に高く、利用者満足度の観点からも区民の文化芸術の振興に寄与する施設となっています。また、利用目的も多岐にわたり、文化活動のみならず、式典や総会・懇親会、研修など様々な用途で利用されています。

一方で、グリーンホールは、防音性能が十分ではないことによる一部楽器の利用制限について改善を求める声、利用率が高いため希望の日程で施設の予約が難しいといった声があります。また、ホワイエやトイレなど、ホール周辺環境についても改善や充実を求める声もあります。

さらに、建築当初想定されていなかった、ユニバーサルデザインへの対応が不足している点や、貸館機能と行政窓口の同フロア配置などから、利用者の動線に課題を抱えています。

(2) 令和6年度文化芸術に関する意識意向調査からの分析

区民及び区内中学生の1年間の文化芸術鑑賞率及び文化芸術活動の実施率は、区外住民を上回っており、区民及び区内中学生は区外住民と比較し文化芸術に関心が高い傾向があると考えられます。このことから、引き続き区民の鑑賞活動、文化芸術活動の場を提供し、活動を支援していくことが、更なる区の文化芸術振興につながると考えられます。

区などに実施してほしい公演等として、「身近な場所での公演等」が区民及び区内中学生の上位となっていることから、区内のアクセス性の高い場所での公演等の実施が一定その要求を満たすものと考えられます。

文化施設が利用されるために重要なこととして、区民及び区内中学生とも「誰もが気軽にくつろげる空間」が上位となっており、文化施設への要求として、「館内環境の充実」「休憩・飲食ができる空間」「レストラン等の飲食店」が上位に挙がっており、新たな文化施設を整備するにあたっては、これらの視点を取り入れた検討が必要です。

(3) 区民説明会・アンケートにおける主な意見

ハード面では、音楽や演劇の練習に適した音響の良いホールや、音響機能を備えた練習室の新たな設置を求める意見が見られました。また、現在のグリーンホールには駐車場が整備されていないため、利用者が必要に応じて利用できる駐車場についても整備を求める意見がありました。さらに、イベント開催が可能な多目的スペースや、多世代が自然に交流できるエリア・スペースを求める声も多く見られ、地域全体で活用できるマルチユースな施設構成が求められています。

ソフト面では、わかりやすい案内やシステムの導入など、利用者視点に立った使いやすい環境を整備するとともに、日常的に足を運びやすく、地域コミュニティの活性化につながる施設運営を期待する声が見られました。

本計画に対しては、本庁舎周辺公共施設の再編として、単なる区有地の跡地活用にとどまらず本庁舎北館改修やグリーンホール、情報処理センターの行政機能の再編整備に関する計画であることを示すことの必要性にかかる意見や、可能な限り早期の施設整備を求める声に加えて、交通の便が良く、区民が集まりやすい場所であることから、区民の意見要望を取り入れた施設整備を求める声などが見られました。

5 新施設に求められる機能

文化施設の利用状況や施設関係者へのヒアリング、区民意向の把握を通じて得た意見や傾向などを踏まえ、グリーンホールの館内環境や機能の老朽化対応という視点を持つ、本施設の整備にあたって求められる項目を以下にまとめます。

項目1 ホール・会議室等の貸館機能の継続と充実

グリーンホールのホール及び会議室の利用率は高い水準であり、これらの機能継続と充実が必要です。また、ホールに関しては文化活動のみならず、飲食を伴う様々なシーンで利用されていることから、用途が限定されないフレキシブルな施設構成が求められるとともに、飲食が可能な貸室機能の整備の要望が挙がっています。

項目2 音楽活動にも対応したホール(使用できる楽器、活動の拡充)

グリーンホールは、防音機能が十分とは言えず、打楽器や金管楽器の利用については音漏れ等の影響により制限せざるを得ないことから、文化施設として楽器利用に十分に対応しているとは言い難い状況です。

また、施設利用者や区民意向の把握からも、音楽や演劇のできる音響の良いホールの整備が求められています。

項目3 施設利用者が利用しやすい動線と諸室配置

アンケートでは「誰もが気軽に訪れることができる広場やスペース」や「カフェ・ラウンジなど会話をしながら自由にくつろげる交流スペース」などの回答が多く、交流機能へのニーズが高いことが伺えます。また、駅の近くという利便性を生かし、イベント等を通じた人流の創出をめざす本施設では、ハード・ソフトの両面から、利用者に配慮する環境づくりが必要です。

6 新施設の整備方針

(1) 新施設のコンセプト

立地を生かし「日常的なにぎわいや交流を創出する拠点づくり」

旧保健所跡地は、都営三田線「板橋区役所前駅」から徒歩 1 分という優れた立地を有しており、地域住民や、企業、団体等の多様なニーズに応える新たな公共施設の設置に適しています。本庁舎周辺で解決すべき課題、グリーンホールにおける貸館機能の継承などを踏まえ、以下の3つの視点から旧保健所跡地にホール機能を中心とした複合施設を整備します。

視点1 地域の文化・交流ニーズへの対応

ホール機能を中心に地域住民や団体等が日常的に利用できる施設を整備し、地域住民の交流促進、文化芸術振興・多文化共生を実現します。

視点2 地域経済と社会の活性化

駅近という利便性を生かし、イベントや会議などを通じて、地域経済の活性化やコミュニティの連携強化の促進を図ります。また、本庁舎と近接していることを活かし、連動イベントの開催や、住民サービスの向上を実現します。

視点3 機能の充実化と災害対応力の強化

築 50 年を超えるグリーンホールの館内環境や機能の老朽化に対応するため、ホールや会議室機能の充実などを図ります。また、災害時の活用も見据えた整備を施し、災害対応力の強化を図ります。

(2) 整備する諸室等

新施設のコンセプトを踏まえ、整備する主な諸室等は以下の通りです。

① 多目的ホール

多目的ホールは可動席を備え、音楽をはじめとする文化活動や講演会など多様な用途に対応できるホールとして整備します。可動席を採用することで、公演やイベント内容に応じた柔軟な空間利用を可能とし、地域文化の発信拠点としての機能を高めるとともに、地域交流の促進により地域経済の活性化も図ります。

ホールを利用する出演者・主催者・観客それぞれの動線に配慮した機能的なレイアウトとし、ホワイエや控室、倉庫などのバックヤードを適切に整備します。さらに、ホールが使用されていない時間帯には、ホワイエを開放し、ラウンジスペースと一体的に地域住民が気軽に利用できる場としての活用も検討し、日常的なにぎわいを創出します。

このことから、来館者が気軽に立ち寄れるよう、施設内でもアクセスしやすい位置に配置するなどの動線計画を検討します。

② サブホール

サブホールは異なる用途に対応できる2室を整備し、多様な活動や利用形態に柔軟に対応できる空間とします。一方のサブホールは、式典、講演会等での利用が可能なホールの整備を検討します。もう一方のサブホールは、音楽をはじめとする文化活動の練習や多目的ホールで開催する活動のリハーサルなどにも対応できるホールの整備を検討します。

それぞれのサブホールに特徴を持たせつつ、フレキシブルな空間構成を検討し、多様な活動や利用形態に幅広く対応できる汎用性を確保します。

また、災害時等における、応援職員や関係機関の執務・滞在スペースとしての活用なども視野に入れ、非常時の柔軟な運用が可能な設計を検討します。

③ 会議室

会議室全体として、大きさの異なる部屋を複数計画し、利用しやすい環境を整備します。また、利用状況が見えやすくなることで透明性や安心感が高まり、利用や交流の促進を目的とした会議室の整備を検討します。

グリーンホールの一部会議室において、(公財)板橋区文化・国際交流財団が日本語教室、会話サロン等多文化共生事業を実施していることを踏まえ、その機能移転・充実の視点も含め検討します。

また、災害時等における、応援職員や関係機関の執務・滞在スペースとしての活用なども視野に入れ、非常時の柔軟な運用が可能な設計を検討します。

④ ラウンジスペース

ラウンジスペースは、軽飲食や会話を楽しみながら自由にくつろげる交流スペースとなる空間であるとともに、多世代が身近に文化・芸術に触れることができるようなギャラリーやイベントを開催できる空間を検討します。

また、災害時等には、帰宅困難者の一時滞在施設としての活用も視野に検討します。

⑤ 執務室

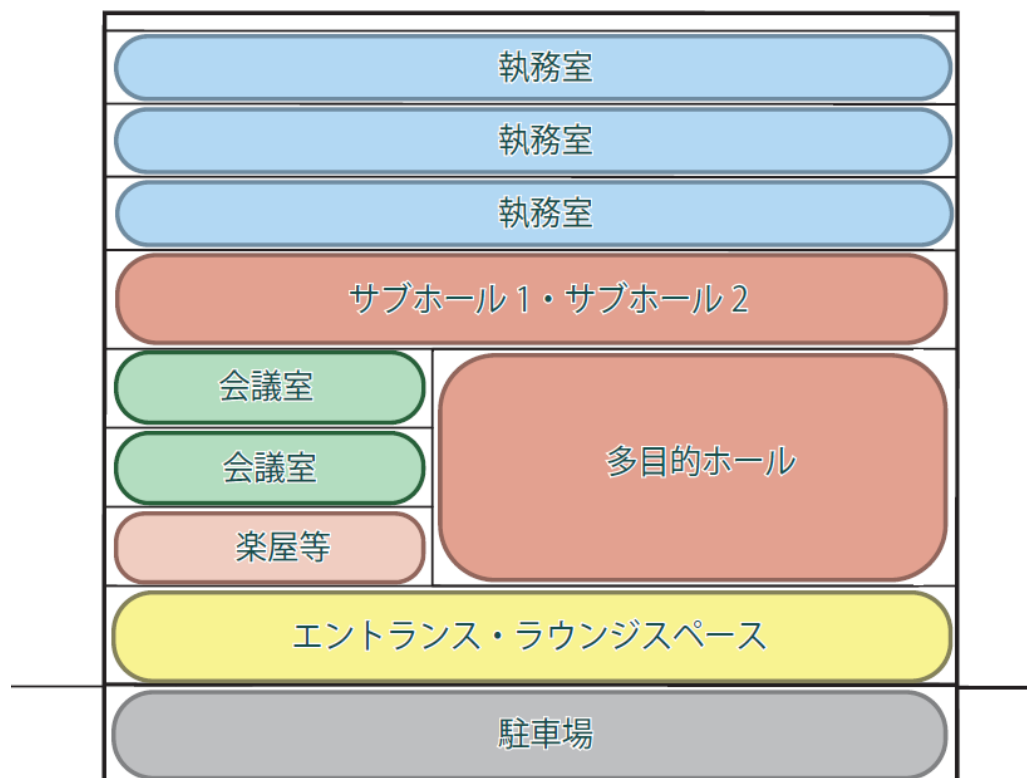
本庁舎北館、グリーンホール、情報処理センターをはじめとした本庁舎周辺の公共施設再編に伴う課題への対応や行政サービスの継続的な提供の視点、ファシリティマネジメントの視点を踏まえ、行政機能を配置することとし執務室を整備します。

配置する行政機能については、新施設のコンセプトや、整備するホール等との親和性、相乗効果を生み出すことが可能な行政セクションを検討します。整備にあたっては、職員の働きやすさに寄与する計画を今後検討します。

⑥ 駐車場・駐輪場

施設運用に必要なサイズの車両・台数を踏まえながら、本庁舎等周辺公共施設における需要、経済合理性を加味した上で、整備を行います。

(3) ゾーニングイメージ



※主要機能の配置イメージです。今後詳細な平面検討を行います。

各諸室・機能は、利用者が利用しやすく、わかりやすいゾーニングとします。

また、ホール事業等の観客、出演者、スタッフ、貸会議室の利用者等の動線及び搬出入の動線なども考慮した計画にするとともに、本施設の主な用途を踏まえ、周辺環境に十分に配慮した計画とします。

(4) 管理運営の考え方

本施設では、コンセプトに掲げている「日常的なにぎわいや交流の創出」の実現に向け、地域住民の活動・発表の場としての利用や、イベント、会議等での利用など、多種多様な文化・交流ニーズに対応できるような利便性の高い管理運営をめざします。

また、誰もが気軽に立ち寄ることができる開かれた運営をめざします。

① 運営方法

本施設は、区の執務機能を一部有する施設である一方、ホールを有する新たな文化施設となることから、管理運営にあたっては、文化芸術・多文化共生にかかる専門性として高い知識や豊富な経験、技術力が不可欠であるとともに、区の文化施策などを踏まえた上で柔軟に運営していく能力等が求められます。

このことを踏まえ、本施設については、指定管理者制度を活用する方向で検討していきます。

指定管理者制度の活用にあたっては、本施設が、区との連携が求められる施設であり、グリーンホールの機能継承を含めた施設整備であることを考慮します。

また、指定管理者の業務の範囲について、複数の機能を備えた施設であることを考慮して検討します。

② 今後の検討について

本施設の具体的な運営計画や貸出対象施設の運用・利用方法については、令和8年度以降、検討していきます。

7 施設整備計画

(1) 施設構成と想定規模

本施設で整備する諸室は、大きく以下の機能に分けられ、各機能は代表となる諸室に付随して複数の諸室・スペース等で構成されます。

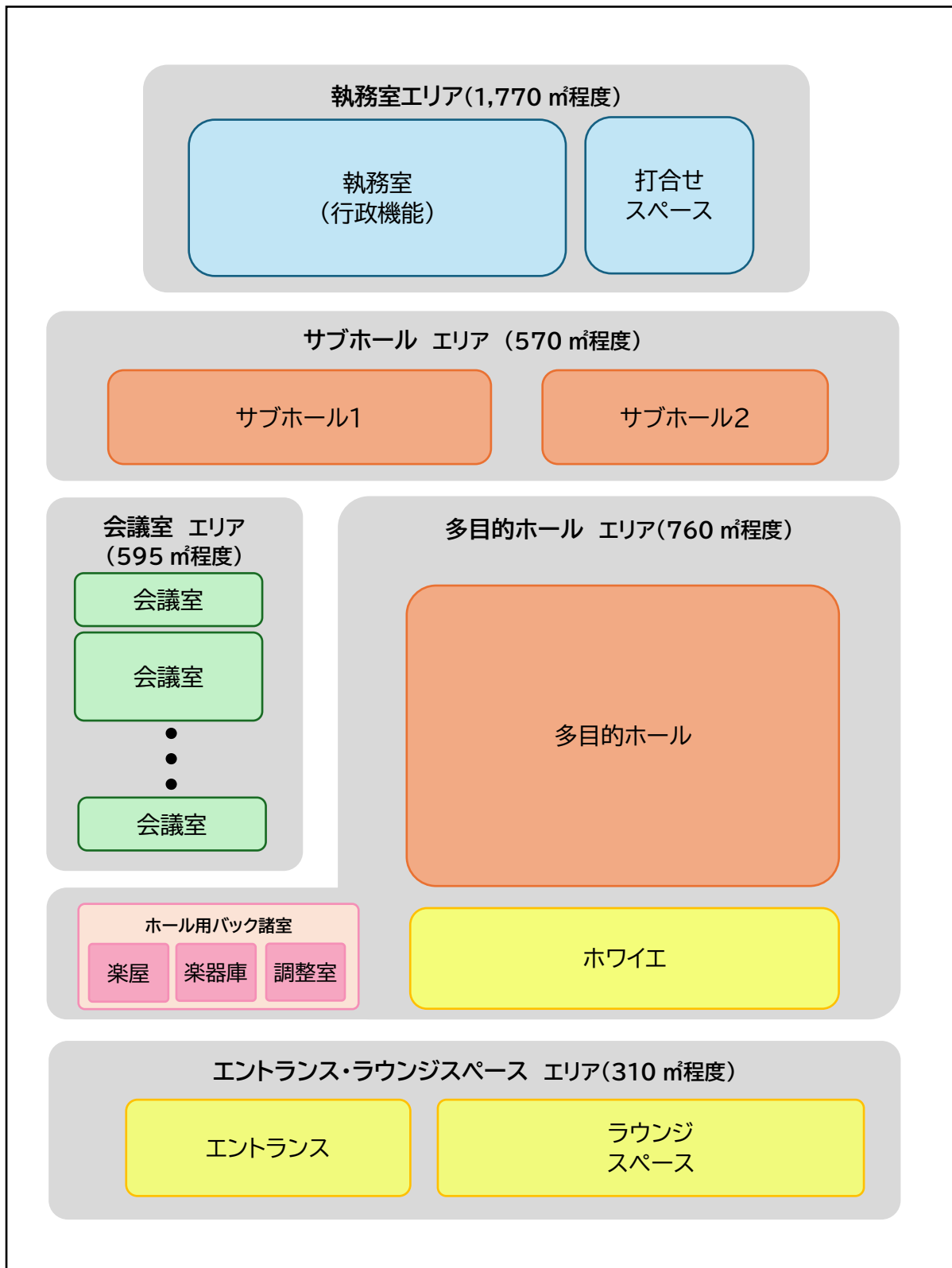
本計画時点での各エリアの想定規模を以下に例示します。

本施設の規模は、全体で7,460㎡程度を想定しています。

なお、各エリア想定面積は基本設計以降の詳細検討により変更となる可能性があります。

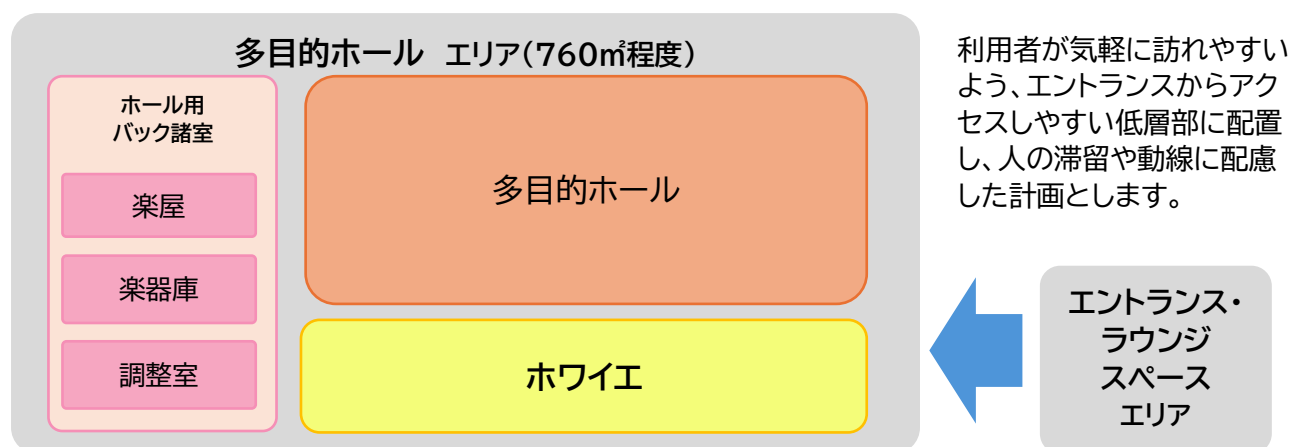
機能名	諸室エリア	主な内容	想定規模	小計
貸館・交流機能	多目的ホール	多目的ホール、ホワイエ、楽屋、楽器庫、調整室等	760㎡	2,235㎡
	サブホール	サブホール1、サブホール2、倉庫等	570㎡	
	会議室	会議室、倉庫等	595㎡	
	エントランス・ラウンジスペース	エントランスロビー、ラウンジスペース等	310㎡	
行政機能	執務室	執務室、打合せスペース、倉庫等	1,770㎡	1,770㎡
共用部	共用エリア	廊下、階段、EV、トイレ(バリアフリートイレ含む)、設備関係、搬入口等	2,495㎡	2,495㎡
その他				
	管理運営	施設管理機能(受付、管理室、警備、清掃、倉庫等)		150㎡
	駐車場			680㎡
	駐輪場			130㎡
施設全体				7,460㎡

【施設の主なエリアの構成イメージ】



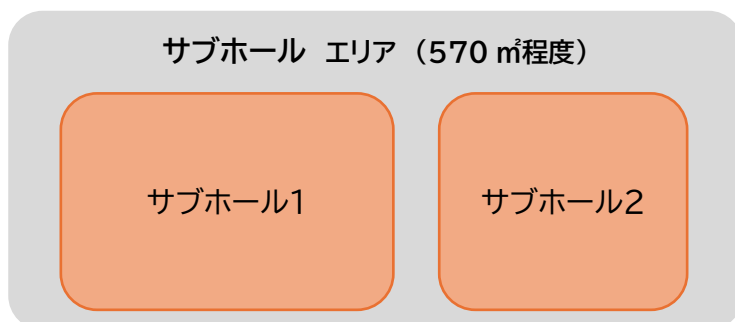
(2) 各エリアの構成

【多目的ホール】



内容	想定規模	設備等の概要
多目的ホール	330 ㎡	300人程度収容可能なホールとし、平土間の空間に収納式移動観覧席を設置し、舞台を設けます。照明器具、音響機材の設置・調整・メンテナンスを効率的に行うため、客席上部にキャットウォークを設置します。 音楽活動等による音の外部への影響を抑えるため、遮音構造の採用を想定しています。
付随する機能		
ホワイエ	210 ㎡	ホール規模に応じた十分なホワイエ空間を整備します。
調整室	30 ㎡	音響の調整、調光の操作、映像投影の調整を行える機能を設置します。
多目的鑑賞室	10 ㎡	
多目的ホール用倉庫	15 ㎡	
楽屋	60 ㎡	楽屋を複数配置します。楽屋利用者が利用できる化粧前、更衣スペース、水場(給湯)を備え、室内または室外へシャワー・トイレを配置します。
ピアノ庫	10 ㎡	
楽器庫	30 ㎡	
トイレ(多目的ホールフロア)	40 ㎡	ホール客席数に見合った必要数を設置します。
その他機能	25 ㎡	舞台技術者控室、洗濯・乾燥機室等
合計	760 ㎡	

【サブホール】 エリア



サブホール1・2を同フロアに計画し、それぞれが単独利用可能な配置とします。

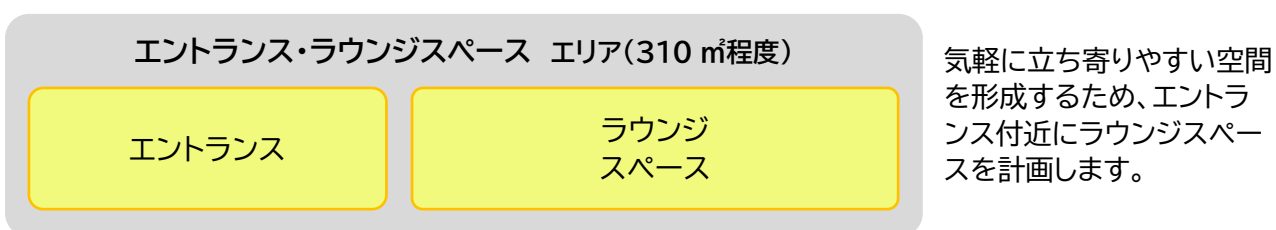
内容	想定規模	設備等の概要
サブホール1	240 m ²	式典、講演会等での利用が可能な設え・機能を整備します。
サブホール2	140 m ²	会議・研修等での利用のほか、音楽活動やリハーサル利用も可能な設え・機能を検討します。
付随する機能		
サブホール1倉庫	30 m ²	
サブホール2倉庫	10 m ²	
パントリースペース	40 m ²	ケータリング利用時などに使用可能なパントリースペースを整備します。
ホワイエ機能	80 m ²	サブホールについてもホワイエ機能を検討します。
トイレ(サブホールフロア)	30 m ²	
合計	570 m ²	

【会議室】 エリア



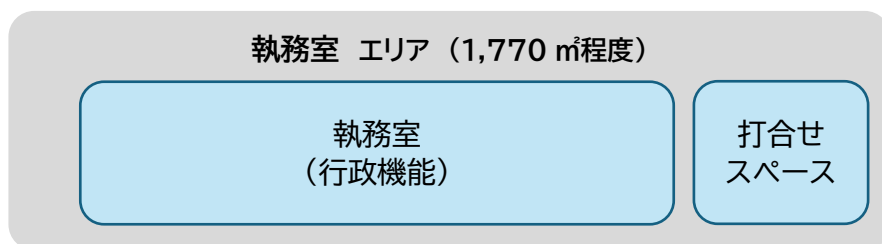
内容	想定規模	設備等の概要
会議室1	70 m ²	様々な大きさ、異なる性格の会議室を整備します。 一部の会議室には、部屋の大きさに応じて、空間を区切る、可変的な使い方を想定した可動間仕切りの導入も今後検討します。
会議室2	35 m ²	
会議室3	75 m ²	
会議室4	45 m ²	
会議室5	40 m ²	
会議室6	65 m ²	
会議室7	60 m ²	
会議室8	100 m ²	
会議室9	55 m ²	
会議室倉庫1	10 m ²	
会議室倉庫2	10 m ²	
会議室倉庫3	20 m ²	
会議室倉庫4	10 m ²	
合計	595 m ²	

【エントランス・ラウンジスペース】 エリア



内容	想定規模	設備等の概要
エントランスロビー	35 m ²	イベントや展示などでの活用を視野に、空間をフレキシブルに区切る、可動間仕切りや、展示壁、ピクチャール等の設置も検討します。
ラウンジスペース	275 m ²	
小計	310 m ²	

【執務室】 エリア



貸出施設となるホール・会議室とは、異なるフロアに配置することで、利用者の動線に配慮した計画とします。

内訳	想定規模	設備等の概要
執務室	1,590 m ²	にぎわいの創出、地域経済の活性化、文化芸術振興・多文化共生の実現といった新施設のコンセプトを踏まえ、貸館・交流機能との親和性、相乗効果を生み出すことが可能な行政機能の整備を検討します。
打合せスペース	180 m ²	
小計	1,770 m ²	

【共用部分】

内容	想定規模	設備等の概要
共用エリア	2,495 m ²	廊下、階段、EV、トイレ、設備関係諸室、搬入口等

【その他】

内容	想定規模	設備等の概要
管理運営	150 m ²	貸館受付スペースや、施設管理・運営に必要となる管理室、警備や清掃の従事者等の控室や倉庫等を整備します。
駐車場	680 m ²	東京都駐車場条例に基づく附置義務台数となる約30台程度を整備します。
駐輪場	130 m ²	板橋区大規模建築物指導要綱に基づき附置義務台数となる約100台程度を整備します。

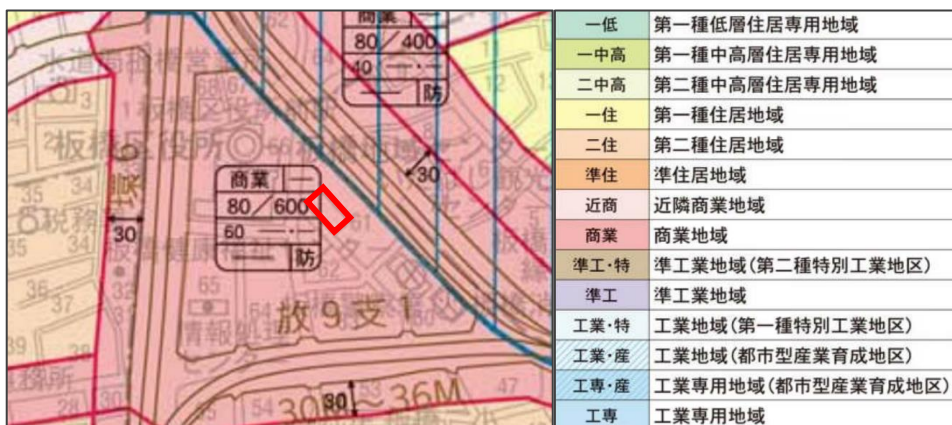
※各想定面積は基本設計以降の詳細検討により計画が変更となる可能性があります。

(3) 法令条件

現時点で想定される法令条件は下記の通りとなります。

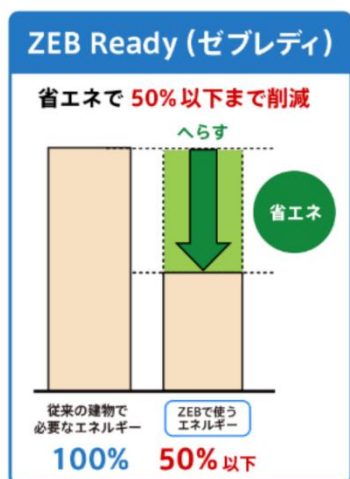
住所	東京都板橋区板橋二丁目 61 番 7 号
敷地面積	1,314 m ²
用途地域	商業地域
建蔽率	80%(緩和規定で実質 100%)
容積率	600%(実質480%)
日影規制	なし(商業地域)
防火地域の指定	防火地域
高度地区	60m
地区計画	計画対象外
景観計画区域	一般地域
埋蔵文化財包蔵地	対象外
最寄り駅	都営地下鉄三田線 板橋区役所前駅 / 徒歩 1 分程度
前面道路	板橋区道第 2066 号線 幅員8m (建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)

都市計画図 用途地域



(4) 設備計画・省エネルギー計画・環境マネジメント

- 電気設備
太陽光発電の設置検討や LED 照明の採用など、環境に配慮した技術及び省エネルギーを推進する技術を取り入れた計画を検討します。
- 給排水衛生設備
効率的でメンテナンスのしやすい計画とし、節水型器具を採用するなど節水に配慮します。
- 空調設備
用途毎に適切な空調方式を検討し、利用者にとって快適な空調計画とします。
- 昇降機設備
ユニバーサルデザインに配慮した仕様・多言語に対応した仕様とします。
- 省エネルギー計画・環境マネジメント
省エネルギー計画について、ZEB Ready 以上となるよう計画します。



ZEB Ready の定義

定性的な定義	定量的な定義(判断基準)
ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 50% 以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物

(環境省 ZEB の定義より)

「板橋区公共施設 省エネルギー・環境配慮設備等導入基準」に沿った整備項目の検討を行い、環境負荷低減に配慮した施設整備を検討します。

※具体的な設備については基本設計・実施設計において検討を行います。

(5) ユニバーサルデザイン

新施設は、全ての利用者が快適に利用できるような環境を整備します。

新施設が備える機能(貸館・交流機能、行政機能等)の使い方を利用者が理解でき、新しいホールや、会議室、行政機能が提供する空間やサービスを共有し続けられるデザインのコンセプトを策定します。

新施設の設計におけるデザイン配慮とともに、建物運用開始後の家具・サインの追加設置の際にも適用し、快適な利用環境を継続していきます。

○ 家具計画

「板橋区ユニバーサルデザインガイドライン」に基づき基本設計・実施設計時に決定します。

○ サイン計画

施設整備において設置する各サインは、「本庁舎サイン整備基本方針」及び多言語表記する際の区の統一的基準である「板橋区サイン多言語化基準書」に従って、だれも見やすくわかりやすいサインを整備します。

(6) 防災計画

本庁舎に隣接することから、本庁舎の防災・減災機能をサポートすることを目的に、防災備蓄倉庫の検討や、ラウンジスペースや各ホール・会議室等における災害時一時待機スペースや応援職員・関係機関の執務・滞在スペースとしての活用について検討を行います。

(7) 長寿命化計画

耐久性を有する材料・汎用性の高い材料の選定を基本とし、ランニングコストを意識した設計とし、メンテナンスしやすい動線の確保を検討します。

8 検討経過及び今後の予定

(1) 旧保健所跡地複合施設整備構想・整備計画にかかる検討経過

① 庁内検討

旧保健所跡地検討部会

構成： 政策企画課(R6事務局、R7)、契約管財課(R6、R7)、男女社会参画課(R6)、
産業振興課(R6、R7)、障がい政策課(R6)、板橋福祉課(R6)、
文化・国際交流課(R6、R7事務局)

回	開催日	主な内容
第1回	令和6年5月27日	旧保健所跡地活用案、検討スケジュール、課題の抽出など
第2回	令和6年12月16日	旧保健所跡地活用案、旧保健所跡地整備構想・整備計画中間のまとめ、令和7年度検討体制など
第3回	令和7年10月9日	旧保健所跡地複合施設整備構想・整備計画の検討状況
第4回	令和7年12月5日	旧保健所跡地複合施設整備構想・整備計画(原案)について

板橋区文化芸術・多文化共生庁内調整会議(開催日:令和7年7月14日)※情報提供のみ

② 住民説明会・アンケート

P.9～10「3 区民意向の把握(2) 区民説明会・アンケート調査」に記載のとおり

③ 区議会報告

開催日	報告先	報告事項
令和6年9月27日	企画総務委員会	旧保健所跡地整備構想・計画の検討状況について
令和7年2月14日	企画総務委員会	旧保健所跡地整備構想・計画(中間のまとめ)について
令和7年12月1日	区民環境委員会	旧保健所跡地複合施設整備構想・計画の検討状況について
令和8年2月16日	区民環境委員会	「旧保健所跡地複合施設整備構想・計画」(原案)について

(2) 今後の予定

今後は、本構想・計画に基づき、基本設計・実施設計を行います。また、並行して施設運営等に関する更なる検討を行っていきます。

令和8年度～令和9年度 基本設計・実施設計
令和10年度～ 施設整備工事 (3年程度予定)
令和13年度以降 運営開始