

## 第16回 千川小学校跡地の活用を考える会 会議録

開催日時 場所	平成24年11月6日(火) 19:00~20:20 旧千川小学校1階こどもクラブ室
出席者	海保会長、柿沼副会長、米田副会長、水島副会長(副区長) 齋藤、大橋、西島、宮島(俊)、岡崎、宮島(明)、佐々木、二木、染谷、田中施設計画課長 (計14名) オブザーバー: 常松福祉総務課長、小野寺保育園課長、石井公園緑地課長、野島施設課長 事業者: 高齢者施設事業者4名、保育所事業者1名、 施設設計者3名 傍聴者: 1名
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料1 「千川小学校跡地活用福祉基盤等整備」事業計画説明資料</li> <li>参考資料 千川小学校樹木調査票</li> <li>第15回(平成24年10月26日)会議録(案)</li> </ul>

(会長)

皆さんこんばんは。定刻となったので第16回目の会を始めたいと思う。本日は事業者の方々がお見えになっているので、早速お話しを伺いたいと思う。

(施設計画課長)

計画案について資料を用意しているので、まずはその説明を行い、その後質問に移りたいと思う。

(福祉総務課長)

資料の説明に入る前に、各法人の紹介を行いたい。

(高齢者施設事業者)

皆様こんばんは。本日は夜分にも関わらず大勢の方々に集まっただけのことを大変嬉しく思う。当高齢者施設事業者と保育所事業者が共同で提案した計画が千川小跡地福祉基盤整備の選定を受け、今回事業を行うこととなった。本来は当高齢者施設事業者の代表も同席の上、皆様にご挨拶をしなければならないところだが、本日は外せない予定が入っていたため、欠席となっていることをご了承頂きたい。次回このような機会が設けられたら、必ず皆様にご挨拶をしたいと発言されていたので、今回はこの挨拶を2法人を代表しての挨拶に代えさせて頂く。

小学校跡地の福祉への活用は、長年地域の学校として親しんできた方々にとって、大きな関心事だと思われる。考える会で検討されてきたことが、この事業計画に反映されていると伺っており、我々2法人も地域の方々に支えて頂きながら、この施設が地域にとって必要な施設と認知されることが重要だと思っている。そのため皆様の忌憚のないご意見を伺い、可能な限り事業に活かしていきたいと思っている。

(保育所事業者)

皆様こんばんは、本日は理事長代理として参加をさせて頂いた。我々の法人は昭和6年に宮崎県で設立されており、平成22年4月から大田区で保育園を開設している。私は関東方面のとりまとめを行っている。

ホームページの会議録を読ませてもらい、考える会の皆様が議論を重ねてきたことは十分承知している。保育園の民営化ということで保護者の方の意見や地域の方の意見をしっかりと受け止め、子ども達が地域の中で健やかに育つことのできる保育園を目指して計画を進めていきたいと思っている。

(福祉総務課長)

それでは設計者の方から資料の説明をしたいと思う。

(施設設計者)

<資料1 「千川小学校跡地活用福祉基盤等整備」事業計画 説明>

- ・建物概要の敷地面積 5,507.64 m<sup>2</sup>は特養と保育園を合わせた面積である。
- ・特養は3階建てで、保育園は2階建てである。
- ・全体配置図の公園用地 3,111.41 m<sup>2</sup>には、既存樹木による緩衝地帯部分も含まれている。
- ・駐車場については特養敷地内にとっているが、保育園の送迎時に活用することもできる。
- ・特養の中に配置している防災拠点型地域交流スペースは災害時に在宅の要支援者の方が利用できるスペースとなっている。普段は喫茶スペースを設け歓談等ができる場にしたいと思っており、詳細については今後検討していく。
- ・保育園の園庭にあるコミュニティゾーンについても、詳細は今後検討していく。
- ・園庭を 300 m<sup>2</sup>以上確保する関係上、夏場のプールについては、保育園の屋上を利用することにした。
- ・事業工程表(予定)について、特養と保育園の基本設計は同じ時期に行うが、補助金等の時期の関係があるため、その後の実施設計及び工事の時期は違っている。
- ・解体工事は25年7月～12月の6か月を予定しており、25年4月頃に近隣への解体工事の説明会を、12月頃に建築工事の説明会を予定している。工程表はあくまで予定であり、今後詳細を詰めていかなければならないが、開業が27年4月というのは変更はない。

<参考資料 千川小学校既存樹木調査票 説明>

- ・配置図で番号に二重線がついている樹木は、現在の位置に残せない樹木である。東側の樹木は殆ど残せる。北側の樹木は大きいものが多く、根の成長具合によっては、現在二重線がついていない樹木についても建物基礎工事の際に残せない可能性がある。

(福祉総務課長)

補足をすると、A4版の樹木調査票で、網掛けがしてあるものは幹回りが大きいもの、番号に丸印がついている樹木が、現在の位置で残せる樹木である。資料の説明は以上である。

(施設計画課長)

樹木の件も含め、公園の議論は次回以降にし、今回は説明に対して質問をする場としたい。

(会長)

3年近く議論を重ね、このような形に決定した。基本設計はほとんど変更できないと

いう前提で考えればいいのか。極端な例だが、保育園を東側に配置すれば、学校敷地と体育館敷地の間にある区道をイベントの際に一時的に廃止し、体育館敷地と一体にした広場として使用することも考えられる。現在の図面を見ると、体育館敷地と行き来ができる箇所は駐車場しかなく、南側にある園庭はセキュリティーの関係上通り抜けができないように見える。保育園が東側に移れば、地元として希望している体育館敷地と一体化した広い広場が確保できる。

(福祉総務課長)

今回のプロポーザルでは複数の提案をもらい、レイアウトも含めて選定をしてきた。大きな変更をすると、選定作業自体がやり直しになってしまう。大枠については今回の案で検討していただきたい。

(副区長)

私も選定者の一人として関わっており、体育館敷地と一体として使用することについても審査の中で考えていた。この案を評価した理由の1つは、体育館敷地と学校敷地が駐車場の箇所で行き来できることである。また休日のイベント開催時は、園庭と公園の一体的な使用が可能となることも大きな利点である。今回の資料では省かれているが、事業者側もそういったことを考えている旨が、選定をした際の案には書かれていた。

(委員 F)

現在ある東門については、閉鎖してしまうという案なのか。

(副区長)

その部分は公園に含まれる。東門の箇所に出入り口を設置することは可能だが、公園整備は区が行い、その整備内容は今後検討していく。

(委員 H)

町内会倉庫、防災拠点型地域交流スペースについて、交流スペースは事業者が設置すると思うが、町内会倉庫も事業者が設置するのか。またそれぞれどのような管理を考えているのか。

(高齢者施設事業者)

町内会倉庫は事業者側で設置し、管理は町会に任せることとなる。交流スペースの管理は事業者側で行う。

(委員 H)

町会倉庫の所有権はどちらになるのか。

(福祉総務課長)

所有権は事業者側が持ち、町会に管理委託をする形となる。

(副区長)

地元で管理しやすい方法を今後検討してもよいと思う。

(副会長 A)

この地域にこのような公共施設を作るのは初めてで、地元としては楽しみにしている。そのため今後 50 年程、施設と良い付き合いをしていきたいと思っているし、地域として誇れるランドマークにしたいと思っている。町会倉庫について1つ要望がある。この建物は要町三丁目町会に属しているが、同町会及び千川一丁目町会、千川二丁目町会が

主に使用している。3町会で50㎡の町会倉庫を使用するとすると、1町会15㎡程となり、使用するには狭いと思うので、もう少し面積を増やして頂きたい。

また、現在畑として使用している箇所が図面上では駐車場となっている。駐車場へ入る通路について、東側方面からは入れるが、西側方面は交差点があるため、車で入るのは難しいと思う。現在の畑は地元の人も頻繁に使用しているため、可能であれば地元に使わせて頂きたい。

(施設設計者)

通路については利用者が使用する通路を予定しており、敷地内通路という扱いで考えているため、要望された件について今後検討をしていきたい。

(副区長)

敷地内通路は利用者が使用する通路を予定しているとのことだが、通行者を制限することは難しい。自動車も自転車も歩行者も通り抜け可能であるとすると、公道のようなものになるため、事故などが起きた際に誰が管理するのか、という問題が出てくる。花壇等にして、引き続き地元で使用してもらう方法も含め検討をした方がいいかもしれない。

(委員 J)

公園用地の面積が狭い。特養を4階建にする、保育園を3階建にするなどすれば、公園用地を更に広げることができるのではないかと。

(施設設計者)

この地域は第一種低層住居専用地域であり、建物に対する規制が最も厳しい地域であり、高さの制限は10mとなっている。

(委員 J)

区からの説明では申請が通れば12mになるときいているので、高さ制限は12mで考えている。

(施設設計者)

特養の階層については、日影規制があり3階が限界である。保育園は2階建のため現在日影規制が発生していないが、3階にすると特養と保育園の敷地境である隣地境界線から日影規制の制限がかかる。

(委員 J)

立面図をみると、特養よりも保育園の方が天井高が高い。その天井高を狭めて、保育園を3階建てにすることは無理なのか。

(施設設計者)

少し狭めただけでは日影規制はクリアできない。

(委員 J)

保育園の高さは7.5mが限界なのか。

(施設設計者)

現在軒高が6.9mであり、軒高が7m以下であれば日影規制が発生しない。そのため、この位置で保育園を建てるには現在の案が限界である。

(委員 Q)

駐車場の箇所にコミュニティゾーンを移し、園庭は体育館敷地に抜けられるような可動式の扉にしてほしい。町内会倉庫の面積を増やすなら樹木をどうにかしないといけな  
い。町内会倉庫からの物の出し入れを考えると、敷地内を通るより、東側の緩衝地帯に  
沿った道路から出入りできた方が都合がよいため、そちら側への通路や門も必要となる。

また、公園用地は地域の災害時の集合場所になると思うので、正門側にも門が必要で  
はないか。特養の交流スペースの隣の防災用備蓄倉庫についても、外から物が出せるよ  
うに扉をつけてほしい。

(副会長 B)

この防災用備蓄倉庫は、福祉救援センター用の備蓄倉庫であり、地域のものとは違う。

(委員 D)

区の備蓄倉庫はどこに行くのか。

(施設計画課長)

仮の置き場として、体育館敷地にスペースを確保している。

(委員 D)

高齢者施設について、130 名近くいるのに階段が少ない気がする。地震には対応して  
いるのだろうが、火災が発生した場合はどうするのか。外階段も狭い印象を受ける。こ  
れで消防法は通るのか。

(施設設計者)

消防法は通る。バルコニーに接した外階段を設けており、バルコニーを回っての避難  
経路を想定している。

(委員 D)

お年寄りには車いすの方も多いので、階段では危ない。エレベーターも止まってしまう  
ので、斜面などで避難経路を設けられればよい。

(副区長)

特養には痴呆症の方もいるため、職員が操作しなければエレベーターが使えないよう  
になっている。事業者の方も経験があるため災害時等の対応は十分考えておられると思  
う。

(副会長 B)

特養で亡くなられた方はどこに安置されるのか。

(高齢者施設事業者)

特養は個室なので、霊安室は設置せず、1 日程度であれば個室に安置することを考え  
ている。

(副会長 B)

それは一般的なのか。

(高齢者施設事業者)

既存のユニット型の特養では一般的である。従来型の 4 人部屋等の特養では霊安室を  
設置している。

(副会長 A)

どの地域でも、線香の匂いは遠慮したいといった意見が出るのではないか。おそらく

今度の地元説明会でも、そういった意見が出ると思う。

(委員 F)

生と死は隣り合わせであり、不条理の世界である。否定的な意見をなくすことは個人レベルでは無理である。

(副会長 A)

否定的な意見はおそらく出てくると思うので、どう回答するかきちんと考えた方が良いと思う。また、万が一だと思うが、亡くなった方に身寄りがなく引き取り手がしばらく現れなかった場合はどうするのか、という問題も出てくると思う。

(委員 F)

特養に限らず、死に関して日本人は良い印象を持っていない。

(委員 S)

公園整備の問題になるかと思うが、公園利用者のトイレはどこになるのか。特養の施設内のトイレを使用するのか。

(会長)

公園は区の所管となるので、施設内には難しいと思う。

(委員 S)

不審者対策も含めて、地域の方が使用するものはエントランスホールには設置しない方が良いと思う。

(公園緑地課長)

地域の方が使用するものについては、公園内に設置することになると思う。

(委員 H)

現在校庭でイベントを開催した際は、駐輪場として体育館敷地を使用している。大規模なイベントだと 1,500 人程来場者がいるため、駐輪台数も 500 台以上あり、体育館敷地内だけでは入りきらず、公道にも自転車が溢れている。体育館敷地と校舎側敷地の行き来が 1,000 人程あるということを想定したうえで、園庭の通路の事などを考えてほしい。そういったことを考慮すると、基本設計の中で建物をできるだけ北西に設置するように配慮してほしい。

(委員 G)

公園用地は工事中も継続利用が可能という事だが、水飲み場はどうなるのか。現在は校舎側に 2 か所、正門側に 1 か所設置してあるが、工事中は正門側の 1 か所のみになってしまう。大きなイベントだと、1,500 人程の参加者がいるため、仮設の水飲み場やトイレを設置してもらわないと足りないと思う。

(会長)

これは区の公園設計の中で検討することではないか。

(福祉総務課長)

敷地の活用については公園の中で検討していくが、事業者が整備する敷地には仮設の水道は設置しにくいと思う。

(副会長 B)

工事現場では作業員用の水飲み場や仮設トイレがあるため、それらを使用出来たらあ

りがたいという事ではないか。

(委員 G)

それらを使わせてもらうことはできるのか。

(施設課長)

水道管が通っている場所に解体工事がかかる場合は、正門側の水飲み場も使用できなくなる可能性がある。工事現場内に入ることは危険であるため、工事現場の仮設水飲み場等を使用するのではなく、別の方法を考える必要があると思う。

(委員 G)

仮設で構わないので設置をして頂きたい。地域のイベントができないため考えてほしい。

(委員 D)

特養が出来た際、窓先空地は公園の一部として使用することができるのか。

(施設設計者)

東京都の安全条例で、環境空地、消防活動空地として確保することが決まっている。違う使い方をすると、建物定期調査報告で引っかかってしまう。

(委員 D)

イベントを行う際に人が入ることはできるのか。

(施設設計者)

イベントの際に人が入ることは構わない。窓先空地に何か設置をしてしまうと問題がある。

(委員 I)

公園についてだが、現在子ども達はここでボール遊びをする。新しい公園になっても同じ遊び方をすると思うので、防球ネットを設置する必要があると思う。

(副区長)

以前にもお話したが、新しい公園に向け、公園のルールを決めなければならない。今まで通りの使い方をするのであれば設備を設置しなければならない。

(委員 H)

防球ネットを設置することは問題がないのか。

(副区長)

ネットの使い方も考えなければならない。特養内に地域交流スペースを設けているが、公園用地と一体で行うイベントがあることも考えられる。その時にネットで遮断されてしまうのは良くないのではないか。そのため可動式のネットなども考えられる。

(委員 I)

窓先空地が 4m 程あれば防球ネットを設置しても問題ないのか。

(副区長)

今からネットの設置を考えるのは早急すぎる気がするので、色々なことを絡めながら検討していったらどうか。

(委員 H)

仮に設置することとなった場合、それは区が行うのか。

(副区長)

公園のためであれば区が行うこととなる。

(副会長 B)

図面上には駐車場が 4 台と 9 台で計 13 台あるが、この場所は駅のすぐ近くなので、車での送り迎えもないと思う。逆に保育園の駐輪場は送迎時に自転車やバギーで満杯になることが予想されるため、駐車場はこれほど必要ないのではないか。園バスや霊柩車等は仕方がないが、それ以外の需要はないのではないか。

(高齢者施設事業者)

福祉車両を数台置く必要がある。

(副会長 B)

それは十分承知している。しかし 13 台分も必要なのか。

(高齢者施設事業者)

面会者の方用にも必要だと考える。

(副会長 B)

駅からすぐなので、車ではなく電車を利用される方が多いのではないか。すぐ近くには有料の駐車場もある。

(副会長 A)

こういった事業者との顔合わせは工事開始後も含め、2~3 か月に 1 度定期的に行なうしてほしい。規模の大きな建物だから、色々な問題が出てくる。解体工事の際には大型のダンプカーが入ってくると思うが、一方通行もあり入口にも苦勞すると思う。そういったことを一つ一つ確認していかないといけない。

(副区長)

問題は沢山出てくると思う。しかし建物工事が始まってからは、建物に影響を与えるような話し合いはできない。

(副会長 A)

それは承知している。また、図面の見方に慣れていないため、質問した際には一つ一つ丁寧に説明をしてほしい。

(副区長)

お金はかかるが、箱型の模型を作成してもらおうと理解が深まると思う。

(施設設計者)

次回の説明会に向け、パースという建物を立体的に描いた絵の用意を進めている。模型については検討させて頂く。

(副会長 B)

ジオラマのようなものを作って、将来的なイメージをみせてほしい。立体的な方がイメージがわく。地域の説明会でも、現在の状態と将来の状態を立体的に見せてもらえれば理解が深まると思う。

(福祉総務課長)

現在の計画を地元の方に説明するために、11月24日に地元説明会を行う予定である。そこで出た意見も含めて今後検討を進めていきたい。

(委員 F)

我々も 2 年程一生懸命検討をしてきた。我々の意思を事業者の方がきちんと引き継いでほしい。そうでないと地域に対して責任が持てない。

(副会長 A)

選定の際に非常に良いプレゼンをしていただいたので、そのことは十分に理解されていると思う。

(委員 Q)

防災拠点型地域交流スペースの校庭に面している壁は可動式にして、イベントの際には一体的に使用できるように是非してほしい。

(福祉総務課長)

11 月 24 日に説明会を開催するに当たり、第 8 地区第 9 地区の区政連絡会と広報としまでの告知をさせて頂く。説明会で出た意見は可能な限り事業者に伝え、東京都との補助金協議も併せて行う。都からの指摘を踏まえ、現在の案が少しずつ変化していくことを了承して頂きたい。もちろんその都度考える会にも報告をさせて頂くが、今後事業者に毎回来てもらえるのか、それとも事業者と話した内容を会の中で時間をもらって説明する方がよいのかも含めて、進め方については検討させて頂く。

(委員 H)

告知について、現在イベントを行う際に A3 版を 70 枚 A1 版を 10 枚貼っているが、それでも知らないと言う人がいる。広報としまと小さいポスターだけでは周知しきれないため、A1 版のポスターを駅付近に貼るくらいの事はしてほしい。

(施設計画課長)

次回の会について、12 月 10 日はどうか。

(会長)

問題ない。

(施設計画課長)

では次回は 10 日に開催をする。

(会長)

本日はこれにて閉会とする。

(閉会)