

第17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12月10日(月) 19:00~21:20 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)、村山、佐々木、八島、坂本(幹)、中島、 田中施設計画課長(計16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3名、保育所事業者1名、 施設設計者3名 区議会議員(傍聴): 村上(典)議員
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1 事業者提案の見直しについて(考える会委員賛同者一同要望書) ・資料2 千川小学校跡地の活用を考える会の見直し要望についての回答 ・資料3 豊島区第一種低層住居専用地域内における建築物の高さ制限の緩和認定要綱 ・資料4 特養等事業者選定に係るプロポーザル方式について ・資料5 千川小跡地グラウンド利用現況図 ・資料6 公園づくりの検討 ・資料7 B敷地の活用の検討 ・考える会委員賛同者一同要望書についての副区長コメント ・第15回(平成24年10月26日)会議録 ・第16回(平成24年11月6日)会議録 ・参考資料 11月24日福祉施設等整備計画説明会会議録(案)

(会長)

皆さんこんばんは。定刻となったので第17回目の会を始めたいと思う。本日の次第に沿って進める。福祉施設の配置計画についての議題から説明をお願いしたい。

(施設計画課長)

資料説明に入る前に福祉総務課長から話がある。

(福祉総務課長)

H委員からメールで、福祉施設等整備計画説明会の周知のためのA1ポスターを貼らなかった理由について質問をされたので、回答をしたい。前回A1ポスターの提案を頂いたときは、A3ポスターを4枚貼れば同じではないかと考えていた。実際ポスター原稿をA1に拡大してみたが、見栄えの良いポスターにはならなかったため、貼ることを断念をした。これからはこのようなことがないようにしていく。

(委員H)

11月24日の説明会告知用として地元で作成したポスターを差し上げるので、今後の参考にしてほしい。

(施設計画課長)

では福祉移設の配置計画についての議題に入る。まず、先日の説明会で考える会の委員の賛同者の方から事業者提案の設計見直しの要望が出され、その回答を今回の会で示

すよう求められていた。まずは要望について読み上げる。

<資料1 事業者提案の見直しについて（考える会委員賛同者一同要望）>

- ・老人ホーム施設の西側1階建建物を3階建築として、東側建築部分の南側を減築する。
- ・駐車場の確保スペースは、施設用車両のみの必要最低限にとどめ、来訪者用は設置しない。
- ・全施設を4階建築とした案も、再検討する。

(副区長)

24日の説明会でこのような文書を頂いたと、福祉総務課長から報告があった。気にかかることがあるため、この件についてコメントをさせて頂く。

<考える会委員賛同者一同要望についての副区長コメント>

- ・先日の地域説明会における考える会「委員賛同者」の発言などは「地元住民等と区」との信頼関係が薄れていると見られてもしかたない事象である。
- ・設計の変更は一定の限度はあるが、柔軟に考えるべきだと思っている。
- ・考える会の人は考える会の場で意見を主張されるべきで、考える会全員の合意のないまま、一方的に区に要請を行うということは、地元と区とのこれまでの信頼関係を損ねるものであり、改めて頂きたい。
- ・「千川小跡地の活用」に関して、従来区ではこれまでやったことのない、街づくりにおける「参加と協働」の理念実現のため、地元住民と信頼関係を築いて進めるよう、真摯に努力をしてきた。
- ・今後行う公園の整備やB敷地の協議も信頼関係を保って進めていきたい。

考える会の場で腹を割って話し合っていくのが筋だと思っているし、今までもそうしてきたと思っている。こういった意見を出すのは良いが、今後も長い間一緒に活動していくのだから、信頼関係がベースにないといけないと思う。

(委員H)

以前、コンペ方式を採用すると採用後は設計の変更が効かないため、設計に拘束されないプロポーザル方式を採用したとの説明を受けている。その説明があるにも関わらず、前回の会では設計の変更はほとんど出来ないとの説明を受けた。そのため、今までの会が何のためにあったのか疑問に思い意見書を出した。信頼関係を保つのであれば、プロポーザル方式を採用した説明からきちんとされないといけない。

(副区長)

プロポーザル方式やコンペ方式について、十分な説明をしていなかったと反省をしている。後程改めて説明をさせて頂く。しかし、前回の会でただ設計変更が無理であると言っていたわけではない。大きな変更は駄目だという意味である。

(委員F)

どんな意見を言ってもいいと思っているし、いろんな意見があった方がよいと思う。この要望は分かったが、要望するにあたって何故現在の設計ではいけないのか、という理由がみえない。

(委員 H)

広場を大きくとるためである。

(委員 F)

確保するのは良いが、何故広場を大きく確保しなければならないのか。

(委員 H)

先日の説明会では一般の方からも、避難場所としての広場がなくなるのは困るという意見が複数出た。現状の設計だと校庭の3分の1はなくなってしまい、それだけ避難スペースがなくなってしまう。

(委員 F)

介護スペース、保育スペース、広場の広さ等を前提に考えていくべきだが、これらのスペースの中で、利用者が利用する際に不都合を感じる点はあるのか。

(委員 H)

それは特にない。

(委員 F)

保育園や高齢者福祉施設については、認可を受ける基準や制限もあり変更が難しいという説明を以前区側から受けた。2年程考える会で活動してきており、積み重ねてきたものがあるのだから、考える会の考え方を基準にしていくべきである。地域の中に我々は生きており、この場所は地域にとってどういうものであるのかという観点で考えるべきである。自分は考える会に出席するときに必ず規約を読んで出席し、地域への説明がぶれないように注意を払っているが、そのあたりが逸脱している気がする。その点をもう少し真剣に考え、区が進めていこうとしている介護タウンについて、我々はどのように取り組むべきか考えていくべきである。中間提言で区長に提言をしておきながら、そういったことが定まっていなかったのはどうなのか。

(会長)

プロポーザル方式で設計案や業者を決め、その結果について改めて考える会の委員に説明し、大きな変更は無理であるという流れで進んできている。しかし一部の方たちはプロポーザル方式とコンペ方式の違いについて整理がついていない。後程担当者からきちんと説明をしてもらう。

(施設計画課長)

福祉施設の配置計画の議題の中で、プロポーザル方式のことについても触れていく。

(福祉総務課長)

資料2について、前回の考える会と説明会で出された意見を受け、事業者にも事業提案の見直しを可能な限り行ってもらった。

(施設設計者)

<資料2 千川小学校跡地の活用を考える会の見直し要望についての回答 説明>

- ・ケアハウスを3階建にすることは、入居者の安全確保等の面から難しいため、1階建から2階建てに変更とした。それにより西側が2.5m詰まり、現在と同じ程度の三角形の広場が確保できるようになった。
- ・三角地については、建設後に区や考える会と相談し、活用方法を考えていく。

- ・特養のユニット型条件を満たすためには、現在の建物幅員が必要であり、建物幅員をこれ以上短くすると共同生活室が機能しなくなってしまう。
- ・駐車場については各種送迎等を考えると6～7台の駐車場は必要となり、現在世田谷で運営している施設でも9台分を確保している。
- ・保育事業については、区が公募で定めた事業を実施するため、年末年始を除き土日、祝祭日でも行われる事業がある。
- ・公園と施設の境界を可動式のフェンス等を設置することで、地域のイベント開催時は窓先空地の約250㎡が使用可能となる。園庭約320㎡については区と協議の上、園の運営に支障のない範囲で開放が可能となるよう検討する。また、台所機能等が備わっている地域交流スペースもイベント時には開放するため、朝礼代付近までの実質的使用が可能となる。敷地内にあるロータリーも開放する予定なので、B敷地からの通路にも使用できる。
- ・イベント時には、法人も地域の一員として実行委員会に入り、共同でのイベントとしたい。

(施設課長)

<資料3 豊島区第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの制限の緩和認定要綱 説明>

- ・豊島区が定めている要綱は、都と他の区と同じ制限である。
- ・第一種低層住居専用地域では10mの絶対高さ制限がある。要綱で12mの高さの緩和を受けるには、真北側は道路中心線上で4mの高さから0.5の勾配の斜線制限を満たす必要がある。そのため、道路中心線から建物まで15mの距離を取ることとなる。また、真南側は敷地境界線上で4mの高さから1.25の勾配の斜線制限を満たす必要がある。そのため、敷地境界線から建物まで6.4mの距離を取ることとなる。この結果、当初の設計案に対して、北側斜線により7.3m建物が南側に下がり、南側斜線により南側に更に2.4m空地が必要となる。合計して公園との敷地境をさらに10m南側に下げることとなる。

(委員D)

旧第九出張所の場所は5階建ての建物が建っているが、そこも第一種低層住居専用地域ではないのか。また千川一丁目に5階建てのマンションが建っている。5階建ては12m以上になる。

(施設課長)

用途地域が第一種中高層地域であり、この場所の用途地域とは違っている。

(委員D)

要町二丁目と千川一丁目は低層地域であり、緑が多い良い住宅地であるが、5階建ての建物を建てている。また高松二丁目にも5階建ての建物が建っている。

(施設課長)

この地域は10mという絶対高さ制限がかかっている。

(委員D)

容積率などで計算してみたらどうか。

(施設課長)

容積率を計算しても 10m の高さ制限はあるため、認定をとって 12m となる。第一種中高層地域は高さ制限がないかわり、道路斜線や高度斜線、容積率等で制限が掛かる。

(委員 D)

千川一丁目に 5 階建ての建物が建っているが、あそこは第一種低層住居専用地域ではないのか。

(事務局)

千川一丁目でも番地によって用途地域が違う。住所で分けているわけではなく、道路や近隣の建物の状況により用途地域は変わってくる。第一種低層住居専用地域では容積だけでなく、高さの制限もかかってくる。特例の 12m の緩和を受けるには、更に土地を広くとって規制がかからないようにしないとイケない。

(委員 D)

区の方針では緑を残すこととなっており、先日も豊島区の町会連合会で区長に申し入れをした。それについては担当課で対処するという返事もらったが、区長直々に移植するのは費用がかかるが、うまく話し合っただけで緑を残すようにできないかと言っていた。根が張って工事の支障となるから切るとするのは避けるべきだ。旧平和小でも工事にあたり樹木を切ることで揉めている。区の方針と実際にやっていることが違っているのではないか。

(副会長 A)

今回の設計案において、どの樹木を伐採するかは誰が決めたのか。

(高齢者施設事業者)

法人側で仮に決めた。

(副会長 A)

これを見るとほとんど樹木が切られてしまうことになる。切るのであれば移植の事を考えて頂きたい。平和小学校の樹木もほとんど切ることになるが、区側は工事の支障となるから切り、移植もしないという。ソメイヨシノを何本か切るが、それについてはどうするのか聞いたところ、苗木を植えるという。この場所は昔は原っぱで、旧千川小学校は当時の地域の方々が協力をして整備していった。桜の木も地域で購入をして植えた。この土地にはみんな思い入れがあるが、それを考えもせず伐採してしまうのはどうなのか。是非移植をしていただきたい。窓先空地には移植はできないのか。

(施設設計者)

避難のための場所となるので移植はできない。

(副会長 A)

新しい図面には窓先空地に緑が入っているがこれは何故か。

(施設設計者)

高木で避難の妨げとなるものは駄目だが、芝生程度なら可能である。

(副会長 A)

伐採をするのであれば勝手に切らず、地元と区と樹木医に相談をしてからにしてほしい。きちんと樹木のチェックをしていただきたい。

(公園緑地課長)

樹木の大切さについては十分認識をしている。現在工事の際に支障が出るであろう樹木に黄色いテープを貼っている。さらに黄色と黒のテープを巻いている樹木については樹木医の診断を受けるものであり、今週末に診断、今月末に診断結果の報告を受ける予定である。

移植というのは、木の幹の3倍程度の穴を掘り、根を切りながら全体を釣り上げて行う。車に乗せて敷地から出す際は、道路交通法の規制により、長さは車両の1割まで、太さは車体に収めなければならない。そのため太い樹木の際は、7m～8mの長さを切り幅を車体の2m50cm程度にするため、ほぼ1本棒にすることとなる。この敷地に残す際は、枝を大きく残すことが可能だが、利用可能な平らな部分が少なくなってしまう。

これらの事を考えながら、どの樹木を残すことができるのか詰めていかなければならない。また、1本200万～300万程の移植費用がかかり、全ての樹木を残すとなると数千万円の費用がかかる。季節の良い時でも、移植をしてしっかりと根付くのは1割～2割程度である。

(副区長)

西池中と平和小のケースも説明をしてほしい。

(公園緑地課長)

西池中は、当初全て樹木を切り、広いグラウンドが欲しいという少年野球からの要望があった。しかし全面的に見直しをして、移植をすることとなった。

(施設課長)

西池中の場合は、西池袋中の改築等を考える会からなるべく広いグラウンドの確保の要望があった。そのためには既存の樹木を残せないため、新しく樹木を植えることとした。しかし、その後地域から移植の要望があったため、残せる樹木は残し、工事の支障となるものは移植を進め、現在の状態となった。平和小の場合は、現状では敷地が道路より50cm高いため、新たな工事で敷地側の土地を削る際に、既存樹木の移植が必要となる。しかし平和小の周囲には電線が張られており、道路側から樹木を釣り上げることができない。そのため、校庭内で移植できる30本程を移植することとした。

(副区長)

樹木を残すという事は行っている。

(副会長 A)

全ての樹木を移植しろとは言っていない。三角地帯の場所や倉庫の場所にも移植をしようと思えばできる。そういったことを考えて頂きたいと言っている。

(施設計画課長)

公園づくりの検討を今回の議題の1つに挙げており、樹木の検討を1月に行いたいと考えている。

(副区長)

考える会や区等も含め、全員で樹木の検討をする方向性にはなっている。図面上で工事に支障が出る樹木について斜線を引いているということである。

(委員 D)

区長の方からも、考える会での検討はうまくいっているのだから、なるべく樹木を残すようにしてくれとの要望があった。

(副会長 A)

樹木の件について話しはわかった。町会用の倉庫面積は前回から変わらないのか。

(高齢者施設事業者)

前回とはかわっていない。

(副会長 A)

それは費用等の問題か。

(高齢者施設事業者)

そうではない。

(副会長 A)

町会倉庫は3町会で使用する予定なので、現在の面積だと狭い。

(施設計画課長)

町会等の倉庫については、以前の会で提案した案がある。事業者に町会倉庫を整備してもらおうと共に、B敷地周辺もしくは広場にも町会等の倉庫を設置する案である。

(副会長 A)

それは承知している。事業者が倉庫を記載してくれてきたので、もう少し広げられないか質問している。駄目であれば、広場などで確保をしないといけない。

(副区長)

図面上の倉庫の大きさはどれくらいか。

(高齢者施設事業者)

50㎡で、公募要綱上の最低限面積である。

(副会長 A)

それはわかっている。多少の設計変更なら許容されるということなので、要求をしている。

(施設設計者)

倉庫の敷地を特養の敷地に入れており、特養の敷地内にはこれ以上は取れない。公園敷地などであれば可能かと思う。

(副会長 A)

公園の敷地内であればよいのか。

(施設設計者)

特養側の敷地ではないので問題はない。

(副会長 A)

その際建設費は出してもらえるのか。

(高齢者施設事業者)

それについては未定である。

(施設計画課長)

資料4のプロポーザル方式についての説明をしていきたい。

(福祉総務課長)

プロポーザルとコンペの違いについては説明が足りなかった部分があると思うので、今回改めて説明をさせていただきます。

＜資料4 特養等事業者選定に係るプロポーザル方式について 説明＞

- ・プロポーザル方式は設計者を選定し、コンペ方式は設計書を選定する。
- ・今回のプロポーザル方式では、法人理念、財務、事業計画、資金計画、施設配置を含む建築計画も審査項目としている。設計業務のプロポーザル方式とは異なり、選定された法人の設計案が尊重され、大幅な設計変更は公募の趣旨に反することとなる。
- ・設計の変更もあり得るが、建築・延床面積等の大幅な変更や階数の変更など、人員体制や収支計画に大きな影響を及ぼすものまでは想定していない。

(委員 H)

今の説明は、プロポーザル方式をこの会で採用した時の説明を変えるという事か。

当時の説明では、「コンペ方式は設計・デザインを協議するもの、プロポーザル方式は企画提案を協議するものなので、設計についてはある程度自由に変更ができる」と副区長が発言されている。

(福祉総務課長)

企画提案の中には事業収支等も含まれる。設計については軽費老人ホームを2階に変更する等検討していただいたが、特養部分の階高を変えるのは人員配置なども変わってしまう。今回は人員配置等も含めて選定させてもらった。

(委員 H)

特養の企画提案というのは延床から始まり配置等もあると思うが、それらも含めて全体的な見直しはできないのか。延床面積や部屋数、人員配置の変更を求めているのではない。施設設計者の立場から全体的な配置を見直すことができるのではないか。企画提案を拒否しているわけではない。公募要項概要(案)には、地域住民に対する対応ということで「施設の建設及び運営にあたっては、近隣住民の要望に対して誠実に対応して頂きます。なお要望の内容によってはプランを変更していただく場合もあります」とある。

会長からも前回保育園を東側に移せないかという提案があったが、それらも含め、もう少し使いやすい避難広場の確保ができる配置にできないか。

(福祉総務課長)

今回10程度のグループから提案を頂いた。中にはプール側に4階建ての特養があるプランもあった。そういった中から総合的に検討を行い、今回の提案を選んだ。

(委員 H)

能力やアイデアで事業者を選定するのがプロポーザルで、設計や配置については考える会で説明をされていなかった。なので、当時の説明と今の説明を変えるのかと聞いている

(福祉総務課長)

説明は変えていない。先ほど配置全体を変えてはどうかという趣旨の発言があったため、今の説明をした。多くの提案の中で、今回の提案が最も地域にふさわしいと思われ

て選ばれた。

(委員 H)

企画の内容や面積、収容人数等については文句を言っていない。設計は変えられるという以前の説明について、今回説明を変えるのかと聞いている。

(福祉総務課長)

例えば軽費老人ホームの部分についても前回階高変更の提案があったため、事業者に誠実に対応をしていただき、今回の新しい案を提示してもらった。しかし先ほどの施設設計者の説明にもあったように、建物の厚み等は法人提案の最も要となる部分であるので、検討はしていただいたが難しいという回答だった。

(委員 H)

施設設計者からみて、軽費老人ホームの部分に特養を寄せるなどすれば配置が変わり、更に広場面積が取れるといったことはないのか。駐車場部分や三角畑の部分に特養を寄せるなど、色々考えられるのではないか。

(施設設計者)

施設側からすれば、敷地の中になるべく多くの車を止めたいという趣旨である。そういった趣旨から敷地内にロータリーを設置した。もともと公募要綱上は広場として3,100 m²取る条件となっており、これを満たすのに非常に苦労した。現在の校舎の部分に特養を配置し、プール部分に保育園を配置するというのは、現在の環境をあまり変えないようにしようという発想で行っている。建物幅についても今の校舎は約10mでとても薄く、そこに特養を収めるのは厳しいが、なるべく詰めて大きく広場を取ろうという発想で現在の提案を出している。こちらからすれば、公募要綱上の条件である3,100 m²の基準を満たしている広場面積を更に広げて欲しいというのは理不尽ともいえる。

(委員 H)

施設設計者としてはそうだと思うが、考える会では3,100 m²が最低面積で、なるべく広く広場を確保してほしいという意見が前から出ていた。

(施設設計者)

広場面積3,111 m²はぎりぎりではある。この面積をどれだけ多くとれるかも採点の一つに関わるとは思っていたが、それを加味したうえでこのような配置とした。

(副区長)

特養を西側にずらしても、駐車場をなくすわけにはいかないのではないか。結局入れ替えるだけになってしまう。

(委員 D)

駐車場について、建物をピロティ方式にできないか。

(施設設計者)

下を柱だけにする方式か。

(委員 D)

そうである。

(委員 H)

そういった工夫ができないか聞いている。

(施設設計者)

こちらからすると、現在の配置とプランも含めて評価の対象になったと思っている。

(委員 H)

我々への説明は企画提案だけであり、配置の話は一度も出たことがない。自由にできるとわざわざ副区長が発言された。

(副区長)

自由といっても限度がある。

(委員 F)

用語の意味についてのみの議論は奥がない。近隣の方々の欲望、権利、利益が中心に述べられる、偏った雰囲気となっている。遠隔地の人でも区在住の人ならこの施設を利用すると思う。そういう人たちにとってこの施設は駐車場がなければ利用できず、来訪者用の駐車場を確保しないことは近隣住民のエゴだと思う。そういった点については配慮していかないといけない。遠隔地の人も近隣の人も利用するという、人権的なことを考えていかないといけない。プロポーザル方式で選定したのであれば、そういった考慮があって然るべきである。そういった考えなしで、用語のみの議論をしても水掛け論になってしまう。

また、区としても一種の経済活動を行っている。お金を湯水のように使い、住民に何でも与える財政活動は考えられない。我々はそういった考え方もバランスとして持っていなければならない。区としても住民の切なる願いを受け止めてもらわなければならないが、我々も受け皿としてバランスを持った考え方がなければならない。区が悪い、何が悪いとなじりあうのは良くないと思う。2年もかけてやってきているのに、根拠のないがみ合いの場にしてはもったいない。

(委員 K)

変更図面として経費老人ホームを1階から2階建てにされた。老人ホームの階高は2階までということだが、階高を増やしても2部屋しか増えていない。そうすると資金面でも逆に大変になるのではないか。ならば、ワンフロアの方が介護を受ける方にしてヘルパーにしてもよいのではないか。H委員の提案も駐車場を地下にする、別の物を上階に持ってくるなどして、広場面積を広げる工夫ができないか、というように自分は受け取った。施設を使う人、運営する人の両方が使いやすい施設にできるよう話し合いができないか。事業者からもっと提案があれば、我々も話がしやすいと思う。

(高齢者施設事業者)

軽費老人ホームと特養は介護体制が違っている。三角畑について、先日の説明会で地域の方から農園を使っている人が多くいるという話を聞いたため、三角畑部分をなるべく残すように施設設計者と検討した。その結果、軽費老人ホームを2階建てにして定員を20名にし、何とか採算が合うようにした。

特養部分についてはこれ以上狭めるのはかなり厳しい。そのため地域のイベント時について、こちらから窓先空地の利用等の提案をさせて頂いた。

(委員 K)

特養と軽費老人ホーム部分は全く別なのか。

(高齢者施設事業者)

棟は別である。

(委員 O)

現在校庭にトイレがあるが、それはどうなるのか。

(施設計画課長)

トイレについては公園づくりの検討の中で話をしていく。

(副会長 A)

今回は設計変更が可能かどうかポイントである。まだ納得されてない方もいるようなので、きちんと話し合った方が良いと思う。なじりあいをしているわけではなく、良い施設を作ろうとしている。

(委員 F)

以前区長に中間提言書を提出している。そのベースは崩れないと思う。地域ばかりの考えでなく、公共の福祉に立った考えが必要である。

(委員 J)

説明会で発言したのは、軽費老人ホームの平屋部分の階高を増やし、南側からの公園面積を増やして頂きたいという趣旨を伝えるためだった。今回の図面をみて、公園面積は変わらず、階高だけ変わったという印象を受けた。なので、何故階高を変えてほしいと言ったのか、その真意が伝わっていないのだと感じた。

防災拠点型地域交流スペースや厨房等を3階にする等はできないのか。もっと少ない面積の細長い土地にも特養は建っている。

(副区長)

それは昔の形の特養である。片廊下のスタイルであり、その設計は今は使われていない。豊島区にも昔のタイプの特養は多くある。

(委員 J)

自分の親がかつてユニット方式の特養に入っていたが、管理が楽という印象を受けた。入所している方々で、交流をしている姿は一度も見かけたことがなかった。なので、お年寄り同士が交流するということはないと思う。また、個室もあったが個室では一度も寝ず、ホールのようなところにベッドを持ち込んで、集中的に管理をする形だった。

(高齢者施設事業者)

そのような特養は今はない。気にかかるのであれば、世田谷で行っているうちのユニットケアを是非見に来てほしい。そうすればサービス内容をよりよく分かってもらえると思う。先ほど発言されたようなサービスは行っていないし、そのような特養と一緒にされるのは心外である。

(副会長 A)

そんな言い方はないと思う。分からないから聞いている。分からないなら見学に来てというのは失礼だと思う。

(高齢者施設事業者)

見学に来ていただければ、我々のサービスをきちんと理解していただけたらと思う。

(副会長 A)

分からないから聞いているのだから、説明をしてほしい。

(高齢者施設事業者)

そのために、我々が提供しているユニットケアのパンフレットを前回お渡ししており、サービス内容も説明している。

(副会長 A)

パンフレットを渡して終わりというのはどうなのか。

(高齢者施設事業者)

サービスの説明も以前している。

(副会長 A)

分かった。この話はここまでにする。

(委員 F)

以前区からもらった資料に「区の下承を得ることなく、第三者に対し資料を使用することや、内容を提示することを禁ずる」と書いてあった。先日の説明会では参加者の方々はそのことを心得ておられたのか。

(福祉総務課長)

それは募集要項の段階のことではないか。提案された法人の案を区が他の法人に見せることはないし、法人も区に提案した案を別の場所に提案することはない、という申し合わせである。そういった申し合わせを理解して頂いたうえで案を提案していただき、選定をした。

(副会長 A)

設計変更の話はどうするのか。

(委員 H)

全体的な見直しができるのかを聞いている。

(委員 G)

我々の理解では、プロポーザルは能力があるかを見極めるものであり、その後に考える会の意見を聞きながら配置などを考えていくものと考えていた。提示されている配置案はたたき台だと思っていた。

(副区長)

事業者側も地域の意見をもとに検討され、経費老人ホームを1階建てから2階建てにするなど案に修正を加えている。特養を4階建てにする案も検討をされたが、ユニットの形成が難しく、さらに南側に出てきてしまうと説明された。

(委員 G)

それは理解している。

(委員 H)

西側に特養を配置し、東側に保育園と軽費老人ホームを配置するなど大幅な配置案の変更をし、避難広場の更なる確保ができる配置案にできないか。

単純に階高を変えてほしいのではなく、広場を大きく確保してほしいため階高の変更等をお願いしている。

(副区長)

公募要項では 3,100 m²以上の広場確保をお願いしていた。今の事業者は、この配置案をベースに選んでいる。

(委員 H)

配置案を採用することは考える会で一度も言われていない。

(副区長)

確かにそうではある。

(福祉総務課長)

先ほども説明をしたが、今回の提案の中には西側に特養があり、北側に保育園がある案もあった。選定委員には、地域の方や、保育の専門家、高齢者福祉の専門家の方々も入っていただいた。50年間この土地で事業を行ってもらうため、収支見通しも大変重要になってくる。先ほどピロティのような建設を提案されたが、それは建設コストにも反映してしまい、初期投資の回収に時間がかかることにもなる。今回は法人の業務遂行能力も含めて選定させてもらった。委員の方々には、考える会での議論も踏まえ、校舎側敷地の配置はどういったものがよいか、B敷地との連携はできるのか、樹木はどれくらい残せるのかといったことを念頭に置き選定して頂いた結果、今回の案が優れているという判断を頂いた。

(委員 H)

先ほどから、配置計画案を採用したような言い方をされている。

(福祉総務課長)

配置ではなく業務プランである。業務プランであるから、階高やユニット構成も含まれる。選定委員会の事務局としては、色々な提案があったが、その中で今回の案が選ばれたと考えている。

(委員 H)

それでは、以前考える会でプロポーザル方式を選定した時の説明を変えるということか。副区長は、「選定された設計に拘束されず自由に行っていきたい」と発言されている。

(福祉総務課長)

なので、事業者側に提案された意見を踏まえて再度検討をしてもらっている。

(委員 H)

建築コストが変わってしまえば収支見通しが変わるというのは分かる。収支見通し等を変更せず、大幅な配置変更ができないかと言っている。

(委員 F)

発言内容は理解できるが、どういう根拠でこうあるべきだと言っているのか。

(委員 H)

千川二丁目としては避難場所が狭くなくてもよいのか。

(委員 F)

そんなことはない。

(委員 H)

なるべく避難場所を多く確保した方がよいという根拠で発言している。本当は今の校

庭面積が欲しい。施設の面積や容積を変更せず、違う配置案が考えられるのではないか。
(委員 F)

施設についての様々な規制の説明を先ほどされ、それらを考慮して現在の配置案が出たと事業者から説明された。なので、H 委員が発言されていることについて、ある程度は解決されていると個人的に思える。

(委員 H)

しかし、まだ設計を変更することは可能であると考えている。今の延床面積を確保したまま、広場面積を増やす提案をしていただけないかお願いしている。

(委員 S)

特養施設の厚みを半分にして、ユニットが 10 あるところを半分の 3~4 ユニットに変え、軽費老人ホームの 2 階や 3 階を特養にすることはできないのか。

(委員 K)

軽費老人ホームと特養は別のものだから出来ないと先ほど言われた。

(委員 S)

なぜ別物なのかがわからない。

(施設設計者)

今の発言は、2 つ向かい合っているユニットを 1 つにし、横に 3 つ並べるということか。

(委員 S)

それはできないのか。

(施設設計者)

各ユニットには共有部分が入ることが条件となっている。3 つ並べるとなると、他のユニットを通過して共有部分に入ることとなる。外側に廊下を作り、他のユニットを通過せずに入るようにしたいが、設計上それは難しい。

(高齢者施設事業者)

ユニットには自宅というイメージがあり、1 つのユニットで 1 家族としている。昔は 40~50 人の集団で活動をしていたが、それでは個人個人の要望に応えることができない。そのため、小さい単位にして個別的なケアをしていくようにしている。10 人が 1 つの家族であるため、10 人に対して 1 つの浴室を設けている。家族がいる部屋を違う家族が通過するというのは考えられないため、真ん中にエレベーターを設置し、他のユニットを通らずに自分のユニットに行けるようにしている。各ユニットには玄関のようなものも設けており、このようなユニットケアの根本的な考えとなっている。

(委員 J)

現在の建物のまま耐震補強ができれば、ここにユニットを作るという話しも最初あった。

(副区長)

作れるか検討するため、他の高齢者福祉施設を見学に行った。しかしそこは特養ではなく高優賃だった。

(委員 J)

しかし耐震強度の診断などをしたのだから、この建物のまま行おうとはしていた。

(副区長)

出来ないか検討をした。

(委員 J)

費用をかけて検査をし、この会で議論もした。この幅でも作れるということではないか。

(副区長)

作れない。

(委員 J)

最初から作れないとわかっていたのなら、耐震補強という話しはでなかったのではないか。なんのための話し合いだったのか。

(副区長)

特養を行っている施設が品川にあるということで見学に行ったが、そこは特養ではなかった。

(副会長 B)

高齢者福祉施設で高優賃とはきちんと説明をしていた。

(副区長)

考える会の初回あたりのことなので、特養なり高優賃なりを見に行く話しになっていた。

(副会長 B)

自分は高齢者福祉施設という発言をしていたが、区は特養がほしかった。

(施設課長)

特養となると各部屋に窓先空地が必要となり、多くの部屋が設置できない問題がある。

(副会長 B)

10の提案があったが、学識経験者もこの案がベストとは言っていなかった。高齢者福祉施設の学識経験者が一番良いと言っていた案は全く別のものである。今の案は企画提案能力なども総合的にみて、地域との話し合いに参加してくれるのではないかと、ということで選んでいる。

(委員 F)

最終的に事業の決定は区長がするが、その方に中間提言書を提出した。その時に確信をもって考える会の意見を伝えてくれたのか。

(副会長 B)

考える会の代表として意見をお伝えした。

(委員 F)

その際に、配置案等については全会一致ではなく、まだ検討することがあることも含めてお伝えしたのか。

(会長)

区長にはそういった提言はしていない。高齢者福祉施設、保育園を作ることが決まったことのみ伝えている。その後事業者が決定したことを副区長に伝えている。

(委員 F)

しかし最終決定権は区長にある。この時期にまだ今回のような話し合いをしているのはどうなのか。

(副会長 B)

これが本来のあり方だと思う。プロポーザル方式で企画提案能力のある事業者を選び、その事業者がいかに地元と協議をしつつ、区と地域に喜ばれ、事業も成り立つ施設を作るのか、という会合を今行っている。先ほどからの事業者の説明を聞いていると、企画提案能力はあるが、応用力と柔軟性は少々欠けている気がする。

(委員 F)

区は公共事業を行う責務があるが、我々はどういう責務を果たすべきと考えているのか。

(副会長 B)

私利私欲を捨てて、良い施設を作る責務である。

(委員 F)

今は私利私欲が非常に勝っている気がする。

(副会長 A)

設計変更について提案がある。町内会倉庫や高齢者施設を西側に移動させ、駐車場を東側に移動させる。保育園をもともとあった駐車場の場所にもってくれば、スペースが多く空き、B敷地との連携も取りやすくなる。あくまで個人的な案だが、そういったことも含め議論していきたい。前回の工程表には今年中に配置を決めたいと書いてあったが、そうではなく、お互いに議論をしあってよい案が出せないか。

(保育所事業者)

一言申し上げたい。両法人でこの配置計画について相当な協議を重ねてきた。前回提案された保育園を東側に配置する案も、既に検討をしたが、結果的に広場面積が現在の3,111.41 m²よりも狭くなってしまった。

我々は公募要項の中身を考える会でも議論されたのだろうと思い、公募要項で求めのあったものを提案した。公募要項には「できる限り現状の緑地を維持する事」とあったが、保育園が東側に移れば必然的にその部分の樹木を伐採、移植しなければならない。仕事柄樹木医との交流があり、樹木医からもある程度高齢な樹木となると移植は難しいと言われている。今回の提案に至るまでに専門家を集め、相当議論をさせて頂き、最終的にこの案が最も公園用地を確保でき、周囲の樹木を残せる、条件を満たしたものであると自負して提案させてもらっている。これ以外の案について、全く協議や検討をせず安易に出したプランでないことは理解をしていただきたい。

軽費老人ホームの階高についての話しがあったが、前回の地域説明会の中で、三角地帯の畑については、できるだけ地域に開放してほしいという意見があり、その意見に対して盛大な拍手も頂いた。そのため、それだけ愛着がある場所であるならば、飛び地のような扱いになるが、公園の一部という形で地域の方々に活用して頂こうという思いで、階高を増やした。高齢者の方が施設内で生活をするため、階高を増やすということはリスクを伴うこととなるが、何とか管理を工夫してカバーしてこうとしている。三角地帯

は地域の方に活用して頂くと共に、事業者と地域の交流の場になればよいため、今後管理形態について区と法人の間で検討をしていきたい。しかし工事期中は公園用地の制限をこれ以上増やすわけにはいかないため、三角地帯はこちらで管理させて頂きたい。

委員の方々の見えない場所ではあるが、今回の案は相当な時間を費やし提案をさせてもらった。我々以外の事業者で、仮に広場を広く確保し、樹木をそのまま残すような案があったとしたら、それは我々の力のないところである。先ほど素晴らしい提案が他にあったと発言されたが、申し訳ないがその案がどのようなものか知る由も手段もない。

ここに入所される方も、保育園に来られる方も地域の方だと思う。先日高松第一保育園の説明会があり、現段階での案の紹介等をさせてもらった。非常に喜んでもらった反面、セキュリティ一面に対する不安や、面積の変更はあるのかといった意見を文書や口頭でいただいている。なので、地域の代表の方々と話し合いをし、できる限り早いうちに安心していただけるような提案をしたいと思っている。園の方々と考える会の方々は、部分的に要望されていることが相反されることもあると思う。そういったことを総合的に考え、本日の会を迎えるにあたり配置案を検討してきたことは理解して頂き、検討をしていただきたいと思っている。

(施設計画課長)

いずれにせよ本日で結論はでない。

(副区長)

先ほど副会長 A が提案されたものについてはよく分かったので、検討をしたい。

(副会長 A)

あくまで提案である。また設計者の説明を聞き、これ以上詰められないことも分かった。それは委員も分かっていると思う。

(委員 F)

委員 H 委員が言われた、避難場所の確保は確かに必要である。窓先空地や防災拠点型地域交流スペースなどは緊急時に使用できるということだが、その程度では足りないのか。

(委員 H)

程度の問題ではなく、できるだけ多くの面積を確保できないかというお願いである。我々は素人なので、配置をどうすれば一番多く取れるかわからない。そのため専門家としてももう少し考えられないかお願いしている。

(委員 F)

委員 H 委員の必死さは訴えるものがある。

(会長)

この件は今回は終わりにして次の議題に移りたい。

(施設計画課長)

残りの議題については、資料の簡単な説明だけ行いたい。2 番目の議題の公園づくりの検討については、資料 6 が検討レジュメとなっている。本日は 24 年度中にどういったことを検討すべきか考えるとともに、資料 5 にある利用現況の確認をしていただきたい。そして、現在の利用のうち、今後継続していく事業はどのようなものか、他に取り入

りたい事業があるか、継続事業は工事中どうしていくかについては、次回以降の会で話し合っていきたいと思う。

公園づくりの検討は本日の利用状況の確認が第二回目となるが、1月の土日の昼間に第三回として、防災設備の見学、千川小学校の樹木の確認を行い、樹木の検討を行いたいと思っている。仮移植をするとすると、芽が吹く前に仮移植を済ませなければならず、このような早い段階での検討となっている。

資料5は設備や利用形態等の図面となっている。図面上で足りないものなどがあれば後ほど指摘をしていただきたい。先ほどO委員が指摘されたトイレについても、検討をしていきたい。

資料7はB敷地の検討であり、体育館を改修する場合のスケジュールと解体した場合のスケジュールを示している。改修する場合は最短で25年度に耐震診断、26年度に改修設計、27年度の前半に工事を行い、10月頃にオープンとなり、A敷地のオープンからは遅れることとなる。耐震診断については、過去のものを使用できないため、改めてやり直す必要がある。解体する場合は25年度に解体設計と解体工事が行われるが、これから検討をしていくので、このスケジュールからは遅れていくと思う。

(委員 F)

千川一丁目と要町二丁目の投票所が変更されたが、施設の問題と関連があるのか。

(施設計画課長)

飛び地の体育館が耐震上の理由で使用できないため、投票所が変更となっている。

(委員 K)

体育館の事だが、今後使用できなくなるため、できれば他の学校を使用できるようお願いできないか以前区に話しをした。しかし先日使用したい学校に顔を出したところ、そのような話しは聞いていないと言われ、完全な新規では枠がないと言われた。区から学校に対し、話を通してはくれないか。

(施設計画課長)

了解した。それについては私から話しをしておく。

(会長)

次回の1月の日程はどうするか。

(施設計画課長)

19日(土)の昼間はどうか。昼間でないと樹木の状態が見られない。13時からとし、詳細なスケジュールは後程連絡をする。

(会長)

特に問題はない。

(副会長 A)

先ほど自分が提案した配置については検討してもらえるのか。

(施設計画課長)

それについては事業者と相談をする。

(副会長 A)

了解した。

(会長)

本日はこれにて閉会とする。

(閉会)