

第11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1月16日（月）19:00～20:15 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） 大橋、西島、宮島（俊）、宮島（明）、村山、佐々木、池田、坂本（幹）、二木、田中施設計画課長（計14名） オブザーバー：野島施設課長、常松福祉総務課長、公園緑地課長、小野寺保育園課長、岡田学習・スポーツ課長、 区議会議員（傍聴）：小林議員、此島議員、村上議員
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1-1 千川小学校跡地における主な法規制について ・資料1-2 特養ホーム整備計画（案）断面図 ・資料1-3 飛び地の建築物について ・資料2 校舎側敷地に施設を集約する案 ・資料3 飛び地にコミュニティ施設と保育園を建設する案 ・資料4 （仮称）区民説明会の内容について（案） ・第10回（11月29日）会議録

（会長）

定刻となったので開会する。前回の会で、区から体育館跡地について2つの案が示され、平面上ではイメージが掴みにくいため、立面上で示して頂けないかお願いした。早速説明をお願いしたい。

（事務局）

最初の議題である全体配置案について、2つの案を図面化し、簡単な模型も用意してきたので、両方合わせてご覧いただきたい。資料は施設課長が説明をする。

（施設課長）

＜「資料1-1千川小学校跡地における主な法規制について、資料1-2特養ホーム整備計画（案）断面図、資料1-3飛び地の建築物について」を説明＞

- ・本校舎側の敷地の地域地区について
用途地域：第1種低層住居専用地域
建ぺい率：60%（角敷地の場合は70%）
容積率：150%
高度地区：第1種高度地区（高さの最大限度は10m）
日影規制：4h-2.5h
- ・体育館側の敷地の地域地区について
用途地域：第1種住居地域
建ぺい率：60%（角敷地の場合には70%）
容積率：200%
高度地区：第2種高度地区

日影規制：4h-2.5h

※建ぺい率とは、敷地面積に対する建物の建築面積割合を指す

※建築面積とは、建物を上空から見た際の水平投影面積を指す

※容積率とは、敷地面積に対する延べ床面積の（各階の床面積の合計）の割合を指す

※第1種高度地区の制限について、北側が隣地の場合は隣地境界線、北側が道路の場合は道路の反対側の境界線からそれぞれ5m立ち上がり、1:0.6の勾配の中に建物を収めなければならない。第2種高度地区の制限については、北側の隣地境界線等から5m立ち上がり、15mまでは1:1.25、15m以降は1:0.6の勾配の中に建物を収めなければならない。

※日影規制の対象建築物は、第1種低層住居専用地域では、軒の高さが7mを超える建築物または地階を除く階数が3階以上の建築物であり、第1種住居地域では、高さが10m以上の建築物である。日影の規制時間については、本敷地の場合、道路中心線から5m離れた5mラインの中に、4時間重なる影となるラインを収め、道路中心線から10m離れた10mラインの中に2.5時間重なる影のラインを収めなければならない。この影の測定位置は地盤面から第一種低層住居専用地域で1.5m、第一種住居地域で4mの位置である。

※それぞれの用途地域の境は、校舎側敷地と体育館側敷地の間にある道路の道路中心線となる。

- ・今回お示しする校舎用地の建物2案は3階建てである。3階建てを採用した理由であるが、高さ9.99mとすると、2,3階の階高は3.15mで標準的な収まりを考えると天井高は2.4mとなる。10mの高さ制限の緩和規定を活用して、12mの建物とし、単純に4階で分けると、2~4階の階高は2.85mとなり、天井高が建築基準法の最低基準の2.1mしか取れない。今お話ししたのはあくまで標準的なもので、今後事業者の工夫で天井高が取れるようであれば、4階建てを排除するものではない。
- ・飛び地の建築物について、日影規制、高度斜線、建ぺい率（70%）、容積率（200%）の規制を考慮して建てられる最大の建物の想定は以下のとおり。

高さ：12m

階数：3階建て(各階は同じ形状を想定)

建築面積：953 m²

建ぺい率：64.7%

延床面積：2,860 m²

容積率：194.1%

※延床面積は2,946 m²まで可能なので、さらに86 m²増やす事が可能

※日影規制をクリアするため、北側は7m、他は3mの空地を設けている

(副区長)

様々な規制がかかっている。本校舎側は3階建てだと天井高が高く取れるが、4階建てだと低くなってしまふ。しかし、4階建てができないということではない。

(副会長 B)

同じ層の 3 階建てをモデルにしたということか。

(施設課長)

そのとおりである。あくまで 1 つの例である。

(副区長)

引き続き資料 2、資料 3 の説明を進めたい。

(施設課長)

＜「資料 2 校舎側敷地に施設を集約する案」を説明＞

- ・校舎側敷地に特養ホームと保育園を集約し、飛び地については今後の検討課題とするという案である。
- ・標準的なプランとして、建物を L 字型に配置した。建物に使う敷地面積は約 5,400 m²である。これは北側の厳しい日影規制と、東京都の建築安全条例により南側に窓先空地を設ける必要があることから、建物の配置を定めた結果、この面積となった。標準的なプランであり、ある程度余裕を持たせてある。
- ・L 字型の短い部分には 1 階 2 階に保育園、3 階に事業者提案施設が入る。L 字型の長い部分には特養が配置されており、2 階 3 階にはそれぞれ 4 ユニット、全部で 96 床を確保している。また、ショートステイは 1 階東側に 12 床を確保している。

＜「資料 3 飛び地にコミュニティ施設と保育園を建設する案」を説明＞

- ・飛び地の北側にコミュニティ施設、南側に保育園を作り、校舎側敷地に特養を作る案である。
- ・特養は 2 階 3 階にそれぞれ 4 ユニット、全部で 96 床確保しており、集約案と同じ床数となる。また、ショートステイを 1 階右側に 12 床確保している。事業者提案施設は配置していない。保育園部分がないため、敷地面積は約 4,500 m²となり、公園面積は約 4,000 m²となる。
- ・飛び地の案については、前回のアリーナ部分が狭いという指摘を受け、2 階のアリーナ部分を広げる案を作成した。保育園との敷地境界線は建ぺい率から決めた。保育園予定用地は 854 m²となる。体育館は、トイレ、シャワー室、更衣室、倉庫等を 1 階部分に配置した。かまぼこ状の屋根とし、天井高 8m を確保した。アリーナ部分の面積は 299 m²と前回の倍程度に増えた。建物の最高高さは 13.1m ある。日影規制で、屋根の形状は平行にしていない。

(施設計画課長)

補足だが、施設を集約する案は、保育園と同じ建物の中に事業者提案施設が入るスペースがある。飛び地は体育館の改修だけでなく、色々な案が考えられる。もう 1 つの案は、前回の図面からアリーナ部分の面積を 2 倍にしたため、経費も前回の 1 億 5 千万程度から 2 倍近くまで上がった。そのため、経費から区が建てる施設としては無理があり、あまり現実的ではない図面である。

(副区長)

資料 2 の集約案で、詳細に設計をして、公園面積約 3,100 m²を更に広げることは可能

か。

(施設課長)

概算で 200～300 m²程度の増加は可能ではないか。あとはどの程度建物を詰められるかである。図面では北側の外壁がまっすぐになっているが、日影規制をクリアするためには3階部分の壁と柱を折る工夫もできる。そうすれば建物をより北側に配置でき、更に公園面積を広げることができる。

(委員 H)

資料 2 の集約案では保育園の園庭を保育園南側にかなりとっているが、保育園として必要な園庭の面積なのか。

(施設課長)

必要というわけではないが、図面程度の園庭があれば、セキュリティ面で園児が遊びやすい。最低限の園庭面積を確保しているのではない。

(委員 H)

以前見学に行ったヘルスケアタウンにしおおいの施設では、保育園の園庭は最小限で、園児が遊ぶ場合は施設前にある元の校庭を使用しているという話を聞いた。保育園をもっと南側に配置すれば、特養等の施設も配置が変わり、公園面積をより取りやすくなるのではないか。

(施設課長)

あくまで標準的なプランとして特養、保育園を配置しただけで、公園を広げようという工夫は入っていない。公園が広がる余地は十分ある。

(副区長)

そういった面を事業者に競わせるのも大切である。

(委員 F)

高松第一保育園が移転してくるが、現在の保育園面積と新しくできる保育園の面積ではどの程度の差があるのか。

(保育園課長)

先ほどの園庭に関する指摘だが、園庭についてはこれから調整をしていく。現在の高松第一保育園の園庭面積は 300 m²程で、定員は 72 名である。移転した際は 100 名程度の定員を考えているため、認定保育園として園庭スペースもなるべく広く取りたい。また、現在の保育園面積は 530 m²程で、移転をすると定員が増えることから 800 m²程となる。

(副区長)

園庭は広いに越したことはないし、確保しないわけにもいかない。公園も使用できるのではないかという点についてはどうなのか。

(保育園課長)

法律上園庭の設置は義務付けられているが、専用の園庭でなくてもよい。保育園が公園を定期的に利用することに対し、近隣の方々の理解がどの程度得られるかという懸念もある。そういったことも今後調整していきたい。

(委員 F)

現在の高松第一保育園は運動会等ができず、高松小学校で行っている。現在の保育園をそのまま移行するという考えだと、地元としては期待外れである。

(副区長)

移転した際、保育園の運動会はどうするのか。

(保育園課長)

基本的には公園を利用してはできないため、近隣の小学校を借りることとなる。

(委員 H)

ヘルスケアタウンにしおおいの施設では元の校庭が近いので、園庭面積を最小限にして普段から校庭を利用し、運動会も校庭で開催していた。公園に芝生などが出来てしまうと利用できないのかもしれないが、校庭の状態に近ければそのような使い方が可能ではないか。

(保育園課長)

今後の説明会での意見を踏まえ、近隣の方々の理解を得られれば可能である。一般論として運動会は近隣の小学校を借りて開催することが多い、ということである。

(委員 O)

園庭を利用して運動会を開催している保育園はあるのか。

(保育園課長)

小さい園庭でも保護者の理解を得て行っている園もあるが、ある程度広さの取れた方が園児が動き回れる種目もできるため、小学校を利用している園が多い。

(委員 O)

千早子どもの家保育園が、千早小学校や要小学校を利用しているのを見る。小学校側もそれに対して協力をしている。園庭を設けなくてはいけない、という考え方ではなく、公園を全部使う時もある、という考え方でもよいのではないか。

(保育園課長)

経験上、保育という理念から、保護者は余裕のある園庭でのびのびと保育することを望まれる。

(委員 O)

それは理想ではあるが、公園において、時間ごとに保育園の利用時間、地域の利用時間、クラブの利用時間と使い分けをすることもできるのではないか。

(保育園課長)

そういったことについて、地域の方とルール作りができれば可能である。

(委員 F)

新しい案が出てくると必ずリスクが生じる。1つのリスクをなくせば、別のところへリスクが生じる。そう簡単に議論は進まないと思う。

(委員 O)

ヘルスケアタウンにしおおいの施設はそういった使い方をされていた。先日同じ社会法人が運営している施設に話を聞いたところ、そのような使い方でも都合はないとのことである。

(委員 L)

駅から近く、園庭も広い保育園となれば、入園希望者は多くなる。希望が外れた人の中には、駅から遠い園や園庭の狭い園に行かなければならない場合もある。他の園とあまり大きく差がでない方がよいのではないか。

(委員 F)

千川小学校は広く、駅からも近い。将来的には後の人たちの種となる施設ができる。そのような理想論もあるのではないか。

(委員 L)

保育園の施設として考えて、既存の保育園とバランスを取るという話しをしているだけである。全体のスペースから、残地の広さを指摘しているわけではない。

(委員 F)

次の世代を担うためにも保育園にゆとりを持たせてほしい。

(委員 Q)

特養ホームと保育園の集約案では保育園 1 階が 390 m²、2 階が 410 m²となっている。2 階建てなのか。

(施設課長)

2 階建てとなる。

(委員 Q)

以前、保育園と他の施設がつながっていると法律上問題があるとの発言があったが、この案はつながっている状態で、中で行き来ができるのか。

(施設課長)

つながっているが、中で行き来ができるかまでは把握していない。つながっていなくても、エキスパンションで中が切れていなければ問題がない。

(副会長 A)

結局はつながっていないということである。専門家でない人はエキスパンションという言葉が使われてもわからない。

(副区長)

つながっていても良いということか。

(施設課長)

エキスパンションという構造上で切り離す方式があり、エキスパンションで切り離されていると、建物上別とみなされるという判例があるため、先ほどのような説明をした。

(委員 Q)

2 階は接していて、1 階は通路があるということか。

(施設課長)

そのとおりである。

(会長)

集約案の公園面積は約 3,100 m²だが、これは現在の塀の外側の植え込みまで測定しているのか。

(施設課長)

敷地としての面積は、塀の外の植え込みまで測定している。

(会長)

道路との境界線ぎりぎりまでということか。

(施設課長)

そのとおりである。

(副会長 A)

皆さんに頭の中で確認をしてほしい。今の校舎の朝礼台の前 3~4m の場所に建物が建つということなので、かなり南側に建物が配置されるということである。

(副区長)

当初は木を出来るだけ残す方向で建物を考えていた。しかし現在提示している 2 案は、いずれも建物が木に被っている。木の移植も考えなければならない。

(副会長 A)

あくまで現在提示しているのは計画案であり、特養も 96 床がベースとなっている。個人的な考えだが、床数を減らせば建物が小さくなるのではないか。また、飛び地にコミュニティ施設を建てる案だが、かなり経費が高くなるということである。区は費用を出せるのか。

(副区長)

区が費用を出すのは厳しい。前回の案でアリーナ部分が小さいという指摘があったため、可能な限り広くした案を作成した。その結果、費用が高額となることがわかった。説明会でこの案を説明すると結論づけているわけではない。

(副会長 A)

結論は出ていなくとも、説明会である程度の案を持っていかないと説明にならない。しかし説明会の場にこの案を持っていくと、こういった建物ができると、参加された方が考えてしまう。

(副区長)

そのために、この案を出すかをこの場で決めたい。

(委員 F)

リスクを凶るということを考えないといけない。前回の料金が高いから体育館が使用できない、コートが狭いためバドミントンが出来ない、という意見から今回の案が出てきている。料金が高いのであればどういう方法が考えられるというように、立場を明確にされた方がよい。

(委員 K)

前はコートが狭くバドミントンができないという話をしたが、バドミントンコートが一面のみだと、使用しづらい。

(施設計画課長)

利用者はいないということか。

(委員 K)

現在は 3 面使用しており、昼でも 2 面は使用している。区にお金があり、アリーナ部分が大きい施設を建てられたとしても、1 面だけだとバドミントンの練習では利用が厳しい。他の施設を使用せざるをえない気がする。

(副区長)

そういった意見は前回もお聞きしているため、今回提示している案や、前回提示した現在の体育館を大規模改修して残すという案もある。さらに選挙の投票所にもなる。選挙の投票所を豊島体育館に持っていくわけにはいかない。

(委員 K)

現在の利用者でバドミントンが多い、という点で気にされているのであれば、現在の体育館程度の広さがないと、豊島体育館のサブとしては厳しい。バドミントンを一度考えから外してもらい、地域のためのコミュニティ施設を作ってもらったほうが良いと思う。一面を作るよりは、学校跡地等の他の体育館のやりくりをして、使う場所を確保していただいた方がよい。1面だけだと厳しいし、利用料金も高くなると思うので、他の方の意見も聞いて頂いた方がよい。

(委員 F)

私もスポーツをやっているので、現状のままが良いと思う。場所が広くなれば、利用料金も高くなる。サークルの経営が赤字になるかもしれない。できないというのはそういった意味か。

(委員 K)

コート1面だけでは人数が多すぎて練習にならない、という意味である。

(委員 F)

時間差でも練習できないのか。

(委員 K)

時間差でも難しい。そのため、違う方法を考えていただいた方がよいと思う。

(副会長 A)

使い方はこれから考えるとして、まずは説明会である。どのように持っていくか決めないと、いつまでたってもうまくいかない。

(副区長)

飛び地と校舎側の敷地で、保育園をどちらに配置するかで色々と変わってくる。しかし、特養も保育園も区としては早急に整備したい。特養と保育園を校舎敷地に配置すると、公園の面積は狭くなるが、工夫して3,400㎡程度とれるのではないか。飛び地の活用は引き続き考える会で検討を継続し、校舎側敷地の使い方を今度の説明会で考える会の案として提案するのはいかがか。飛び地の体育館については改修するのか、改築するのかは、校舎側敷地と切り離して皆様が今後も考えていけばよい。

(委員 F)

飛び地は売らざるを得ないとはならないか。

(副区長)

それはない。ここまで検討してきている。かつてそのような案があったが、出していない。

(副会長 B)

校舎側の敷地を使い、うまく高齢者福祉施設と保育園ができるプランを考えていきたい、という流れでいいのではないか。

(副区長)

そして、飛び地は引き続き考える会で検討するといった形で提言書としてまとめ、区へ提出するのはどうか。公園の広さが少し狭いのではないかと指摘されるかもしれないが、建築基準法上仕方がないと言わざるをえない。

(会長)

特養の3階部分の柱と壁を折ってもらい、なるべく北側へ配置したい。

(副会長 B)

図面をみてしまうと、図面ありきの話になってしまう。保育園が東側に配置する事もあるかもしれない。そうすれば公園面積が更に広く取れるかもしれない。今議論することではないが、校舎側敷地に高齢者福祉施設と保育園ができれば、保育園は道路を渡らず近くの公園に行ける。お散歩保育で色々な保育園が来ているので、そこでの交流ができればよい。個人的には、園同士の交流があったり、合同の運動会があれば良いと思う。

(副区長)

そういった案も説明会でどのように出すか、検討した方がよい。

(委員 F)

B 副会長が交流の場がほしいと発言されたが、案の図面の特養の中に地域交流スペースが記載されている。

(福祉総務課長)

特養を作る際に、地域に愛される施設になった方が望ましいという考えがある。東京都の補助制度の中で、特養の一部のスペースを事前に連絡をいただいた住民の方に使って頂けるようにするというものである。事前に一般の方から連絡をいただいた場合は利用ができるようにするという条件をしている。特養ではないが、帝京平成大学の地下にも同じような交流スペースを同大学が設けており、町会の集まり等に使用していただいている。今回の交流スペースは特養の施設の一部で、特養の催し物のスペースとしても利用するとともに、事前に連絡を頂いた地域の方にも利用していただくスペースである。

(委員 F)

特養の PR 施設ということか。交流スペースとあるが、勤労福祉会館にしろ、雑司が谷体育館にしろ、巣鴨体育館にしろ、無料のところはない。

(副区長)

お金を取ったりはしない。こういうスペースを作らないといけないことになっている。以前見学に行った新宿のけやき園でも、地域交流スペースは色々なことに使われている。

(委員 K)

今回の施設は全て民設民営だが、ヘルスケアタウンにしおおいには区が運営している場所はあったのか。

(副会長 B)

社会福祉法人こうほうえんが運営をしている。建物や校庭の所有は区である。

(委員 K)

今まで考えていた地域の交流スペースはどうなるのか。

(副区長)

特養の中にある交流スペースを事前に申請してもらえれば、地域の会合などには使用できる。

(副会長 B)

本校地側に施設ができるまでは、地域交流の場を設けるため、校庭の端にプレハブ小屋等を設置するのも手である。

(委員 F)

地域交流の場は絶対に必要である。

(施設計画課長)

これまでの議論を踏まえ、区民説明会案についてお図りしたい。

＜「資料 4（仮称）区民説明会の内容について（案）」を説明＞

- ・主催：千川小学校跡地の活用を考える会
- ・開催趣旨：広く区民に考える会の検討経過を報告する。
考える会としての整備計画をつくるにあたっての方針や今後の方向性などを示し、広く意見を聴取する。
- ・資料：資料は「これまでの検討経過」と「整備方針と今後の方向性」の 2 種類である。
- ・日程案：1 月 29 日（日）か 2 月 5 日（日）が候補だが、2 月 12 日（日）開催とすれば、2 月 5 日号の広報としまに掲載可能。
- ・周知方法：区掲示板、千川小への掲示、4 町会へ町会回覧等を依頼、区ホームページへ掲載、利用者協議会での広報
- ・資料については資料案を会員に事前送付する。

(副区長)

住民説明会前に議会へ説明したいので、2 月 12 日（日）開催がよいと思う。

(会長)

12 日でよい。

(施設計画課長)

では 12 日開催とする。

(副会長 B)

12 日の説明会の前にあらかじめ打ち合わせをした方がよければ、事務局から呼びかけてほしい。このまま当日を迎えるのもよいが、地域説明会は 2 回目なので、ある程度理解したうえで説明会を行った方がスムーズに進むと思う。

(委員 F)

本日の資料の、飛び地のコミュニティ施設の案は、実現するかが確実ではないということによいか。

(副区長)

区の財政を考えると、新築することはできない。

(副会長 B)

今回の説明会では、飛び地の活用についてではなく、校舎側敷地の活用について話す

ので、飛び地は今後の検討課題ということではよいのではないかと。

(委員 F)

現在の体育館の案がなくなったわけではないということだが、皆さんは現在の体育館を改修した方がよいのではないかと。

(委員 K)

改修しても数十年で建て直すなら、もう一度検討をした方がよいと思う。お金をかけるのがもったいない気がする。お金をかけない良い方法があるのではないかと。

(副区長)

12日の説明会で住民の方々の理解が得られれば、事業者の募集を開始したい。様々な法人が千川小跡地に関心を示している。

(副会長 A)

今回の提示された図面の一部は設計会社が作成しているが、ここから先はどう関わることになるのか。

(副区長)

これから先は、その設計会社は一切公募に参加できないこととなっている。このことは既に設計会社に伝えおり、了承も得ている。

(副会長 A)

了解した。また、事務局に対しての要望だが、個人的な意見として、最近考える会の集まりが悪いと感じている。時間は決められているのだから、きちんと集まっていたらきたい。会を欠席する場合は会長か副会長に連絡をするよう、開催通知に記載してほしい。時間厳守でないと参加している方に迷惑がかかる。

(副区長)

了解した。

(会長)

本日はこれにて閉会とする。説明会前に集まることもあるかもしれないため、よろしくお願ひしたい。

(副会長 B)

基本的に説明会の前に集まる方向で考えておけばよいかと。

(副区長)

集まっていたらければ、説明会後の予定もお話ができる。

(委員 H)

12日でかなりの方向性が決まってくる。説明会用の資料がない状態で12日を迎えるよりは、集まった方がよい。

(副区長)

集まる日にちについては追って連絡をしたい。

(閉会)