

平成 29 年 1 月 31 日
午前 8 : 45 ~ 第 1 委員会室

杉並第一小学校改築・複合化検討部会(第 15 回)

- 1 杉並第一小学校改築・複合化検討作業部会の検討報告
○杉並第一小学校改築・複合化 検討のまとめ(案)について

2 その他

【配布資料】

- 杉並第一小学校改築・複合化 検討のまとめ(案)
- －阿佐ヶ谷駅北東地区大規模敷地活用－(平成 29 年 1 月 31 日現在)

取扱注意

杉並第一小学校改築・複合化 検討のまとめ（案）

－阿佐ヶ谷駅北東地区大規模敷地活用－

平成29年1月31日現在

杉並第一小学校改築・複合化検討作業部会

目次

はじめに	1
1. 検討経過	
(1) 検討経過一覧	3
(2) B案を基本とした変更バージョンの検討	4
(3) 杉並区庁内検討体制	5
2. 検討課題と検討結果	
(1) 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり	
①阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり方針	8
②地区計画、用途地域変更	12
(2) 事業手法	
①道路基盤整備	14
②不動産鑑定評価	※検討中
③費用負担	※検討中
(3) 土地利用計画	
①杉並第一小学校跡地活用	18
②杉並第一小学校移転建替え	19
③けやき公園整備の考え方	※作成中
④阿佐谷けやき公園敷地を活用した阿佐谷地域区民センター 等の移転・複合化	21
(4) 杉並第一小学校長寿命化計画	23
(5) 河北総合病院における土壌問題対策について	25
3. 今後の進め方	
スケジュール(B案で判断・合意する場合) (案)	27

はじめに

平成 26 年 3 月に策定した「杉並区区立施設再編・整備計画（第一期）・第一次実施プラン」に基づき、老朽化に伴う杉並第一小学校の改築に合わせて、同様に老朽化が進んでいる阿佐谷地域区民センター及び産業商工会館の集会関連機能を集約することを基本に、現在地での改築・複合化の取組を進めてまいりました。

この取組を進めるなか、平成 28 年 8 月には、杉並第一小学校の近隣施設である河北総合病院の隣地への移転・建替え計画が明らかになりました。区では、阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の策定に向けて、「けやき屋敷」を含む現在の周辺環境を前提に検討してまいりましたが、この前提状況が大きく変わることとなります。したがって、今回示された病院の移転・建替え計画を前提として、老朽化した施設の再編・整備を行うとともに、道路基盤整備やにぎわい創出、みどりの保全など、阿佐谷北東地区まちづくり全体を視野に入れた検討を改めて行う必要があると判断しました。

そこで、平成 28 年 11 月に改定した第一次実施プランにおいては、当初の計画の考え方を踏襲しつつも、現在の病院用地への学校の移転・改築の可能性と、阿佐谷地域区民センター及び産業商工会館の整備のあり方について、平成 28 年度末までに検討することとしました。

これを受け、杉並第一小学校の改築・複合化計画を検討する区内検討組織である「杉並第一小学校改築・複合化検討部会」のもとに「杉並第一小学校改築・複合化検討作業部会」を設置し、詳細な検討を進めております。また、河北総合病院の隣地への移転・建替え計画に伴い支障をきたす恐れがある阿佐谷児童館についても、移転等も視野に入れ、合わせて検討を進めております。

本報告書は、杉並第一小学校改築・複合化検討作業部会における検討の中間のまとめとして作成したものであり、平成 28 年度末には、その後の検討結果も反映した最終的な報告書を、改めてまとめてまいります。

1. 検討経過

- (1) 検討経過一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- (2) B案を基本とした変更バージョンの検討・・・・・・・・4
- (3) 杉並区庁内検討体制・・・・・・・・・・・・・・・・5

(1) 検討経過一覧（作業部会の開催経過）

回数	日程	主な内容
第1回	平成28年11月15日	<ul style="list-style-type: none"> ○阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関する経過説明 ○実務検討に伴う課題等について <ul style="list-style-type: none"> ・検討内容とスケジュールについて ・阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりの将来像（案）等について ・道路線形について
第2回	平成28年12月8日	<ul style="list-style-type: none"> ○阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関する進捗状況 <ul style="list-style-type: none"> ・阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり実務検討会（第一回）についての報告 ・土地区画整理事業についての報告 ・「B案」と「B案の別案」の検討について ○今後の杉並第一小学校等複合施設 改築計画全体事業スケジュールについて
第3回	平成28年12月21日	<ul style="list-style-type: none"> ○阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関する進捗状況 <ul style="list-style-type: none"> ・実務検討会についての報告 ○大規模敷地活用に関する検討の進捗状況 <ul style="list-style-type: none"> ・「B案」、「B2-1案とB2-2、3案」の検討状況説明 <病院跡地> <ul style="list-style-type: none"> ・杉並第一小学校移転改築【2案】 <けやき公園（立体公園化）> <ul style="list-style-type: none"> ・区民センター、産業商工会館の複合施設【1案（B2-1案）】 ・区民センター、児童館（将来は子どもプラザ）、小ホール<small>の複合施設【1案（B2-2、3案）】</small> <小学校跡地> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画策定後、想定される敷地を最大限活用した場合のボリューム【2案】 ○各部会委員における検討提案について ○杉一小長寿命化計画（案）について

回数	日程	主な内容
第4回	平成29年1月23日	<ul style="list-style-type: none"> ○阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関する進捗状況 <ul style="list-style-type: none"> ・実務者検討会について ・土地区画整理事業について（道路基盤整備、不動産鑑定評価） ○大規模敷地活用に関する検討の進捗状況 <ul style="list-style-type: none"> ・「B案」に関する検討状況について <けやき公園（立体公園化）> <ul style="list-style-type: none"> ・区民センター、産業商工会館（又は児童館+小ホール）の複合施設【1案（B2-1案）】 ・区民センター、産業商工会館（小ホール）の複合施設 ※現プール設置範囲のみを活用【1案（新B2-4案）】 <小学校跡地 ※用途地域を変更（一中高⇒商業）> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画策定後、想定される敷地を最大限活用した場合のボリューム【2案】 ○各部会委員における検討提案について <ul style="list-style-type: none"> ・土壌問題対策について

(2) B案を基本とした変更バージョンの検討(病院跡地への小学校移転改築は基本事項とする)

検討プロセス	計画内容	評価・意見・追加検討事項など	対応策・検討
B案 10・28提案	病院跡地：H40～小学校・学童・放課後居場所 けやき公園敷地：H34 区民センター・産業商工会館・公園 小学校跡地：H44 商業業務施設 又は商業業務施設併設公益施設	①児童館を移設する必要があるのではないか。 ②公園を廃止するのはどうか。 ③けやき公園跡地に区民センターを設けるのは適切か。 ④小学校跡地にはホールなどの施設が適切ではないか。 ⑤減築した産業会館のホール機能を早く設置してほしい。 ⑥移転改築の小学校を複合化できないか。	①近傍の民地へ移設・けやき公園敷地へ移転 ②一時仮設で対応し公園に復帰・公園の付け替え ③まちづくりと連動して高架下のにぎわいを創設 ④小学校跡地は、にぎわいを創設する施設計画 ⑤可能な限り早くホールの設置 ⑥許容容積率からは複合化は可能だが、一定程度の校庭を空地として設けると、区民センターや産業商工会館の複合化設置は難しい。
B1案	B案の評価等を踏まえ、けやき公園を一時仮設利用し公園を復帰させる。 病院跡地：H40～小学校・学童・放課後居場所 けやき公園敷地：H33～H43 仮設(区民センター・産業商工会館・児童館) H44～公園 小学校跡地：H44 商業業務施設併設公益施設 (区民センター・産業商工会館等)	①けやき公園の閉鎖期間が長すぎないか。 ②けやき公園での仮設期間が11年間であり、本設と変わりないのではないか。 ③仮設コスト10億円程度必要であり、A案と比較してもメリットはないのではないか。	①公園の閉鎖期間を短くし、かつ公園を復帰できる方法を検討 ②③区民センターは賃貸契約の期限があり、早急に別の場所に移さなくてはならない。また、規模からして仮設で対応するにはコストがかかりすぎるので、本設することを基本として検討
B2案	B案、B1案の評価・検討等を踏まえ、けやき公園に立体公園制度を活用する。	①けやき公園敷地に区民センターおよび他施設を設置し、地上2階の屋上を立体公園として使用することで、公園を存続しかつ区民センターを本設できる。	①区民センターに併設できる施設を検討する。(B2-1案、B2-2案、B2-3案)
B2-1案	病院跡地：H40～小学校・学童・放課後居場所 けやき公園敷地：H34 区民センター・産業商工会館・立体公園 小学校跡地：H44 商業業務施設併設公益施設(大ホール、展示室等) 近隣民地：H36 児童館 H40 子どもプラザ		・既存の産業商工会館がH34年度以降他に活用できる。 ・産業商工会館と小学校跡地の機能のすみ分けを検討 ・小学校跡地は制約が少なく、活用効果大きい ・近隣民地を確保する必要がある。
B2-2案	病院跡地：H40～小学校・学童・放課後居場所 けやき公園敷地：H34 区民センター・児童館(H40子どもプラザ)・小ホール・立体公園 小学校跡地：H44 商業業務施設併設公益施設(産業商工会館、産業商工会館の大ホール・展示室等)		・既存産業商工会館をH44年まで使用する必要がある。 ・H34に、けやき公園に小ホールを設置する必要がある。 ・近隣民地の確保の必要はないが、児童館が小学校の学区の東端になり遠くなる。馬橋児童館と至近になる。 ・小学校跡地で、杉一小等複合施設で検討していた産業商工会館の「にぎわい機能」が実現できる。
B2-3案	病院跡地：H40～小学校・学童・放課後居場所 けやき公園敷地：H34 区民センター・児童館(H40～43子どもプラザ)・小ホール・立体公園 ※児童館のスペースは、H44以降他用途に転用 小学校跡地：H44 商業業務施設併設公益施設(子どもプラザ、産業商工会館の大ホール、展示室等)		・B2-2案と同様 ・H44以降のけやき公園敷地の児童館スペースの活用方法を検討する必要がある。

(3) 杉並区庁内検討体制

部	課	役割分担
政策経営部	◎企画課／ 施設再編・整備担当	・区立施設再編・整備（総括、杉1小跡地活用構想）
	営繕課／ 施設整備担当	・区立施設整備（杉1小移転建替え計画、阿佐谷地域区民センター・産業商工会館の移転・複合化等）
区民生活部	地域課／ 阿佐谷地域担当	・地域対応 ・阿佐谷地域区民センター（移転改築）
	産業振興センター	・産業商工会館（移転改築）
保健福祉部	児童青少年課	・阿佐谷児童館（道路拡幅との調整、移転改築） ・土地区画整理事業（施行者）
	健康推進課	・河北病院建替えに伴う地域貢献
都市整備部	◎まちづくり推進課／ 都市再生担当／ 都市計画課	・駅周辺まちづくり方針 ・地区計画・用途地域変更 ・土地区画整理事業（認可権者） ・杉1小跡地活用構想
	◎土木管理課／ 特命事項担当／ 狭あい道路整備担当／ 土木計画課	・道路管理者（土地区画整理事業の承認） ・交通管理者（警察）との調整に関する技術的支援
	◎用地調整担当	・敷地交換（不動産鑑定評価）
	◎みどり公園課	・みどりの保全・創出 ・けやき公園の改修・活用方策
環境部	環境課	・病院跡地の土壌問題対策計画
教育委員会事務局	◎学校整備課	・既存杉1小長寿命化計画 ・杉1小移転建替え計画 ・土地区画整理事業（施行者）

※事務局：企画課、政策経営部施設再編・整備担当、都市整備部まちづくり推進課

※◎：相澤家・河北病院との検討会に出席。

※相澤家・河北病院を含む実務検討会とは別途、上記所管により庁内連絡会議を開催し、情報共有。

2. 検討課題と検討結果

- (1) 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり・・・・・・・・・・ 7
- (2) 事業手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (3) 土地利用計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (4) 杉並第一小学校長寿命化計画・・・・・・・・・・・・ 23
- (5) 河北総合病院における
 土壌問題対策について・・・・・・・・・・ 24

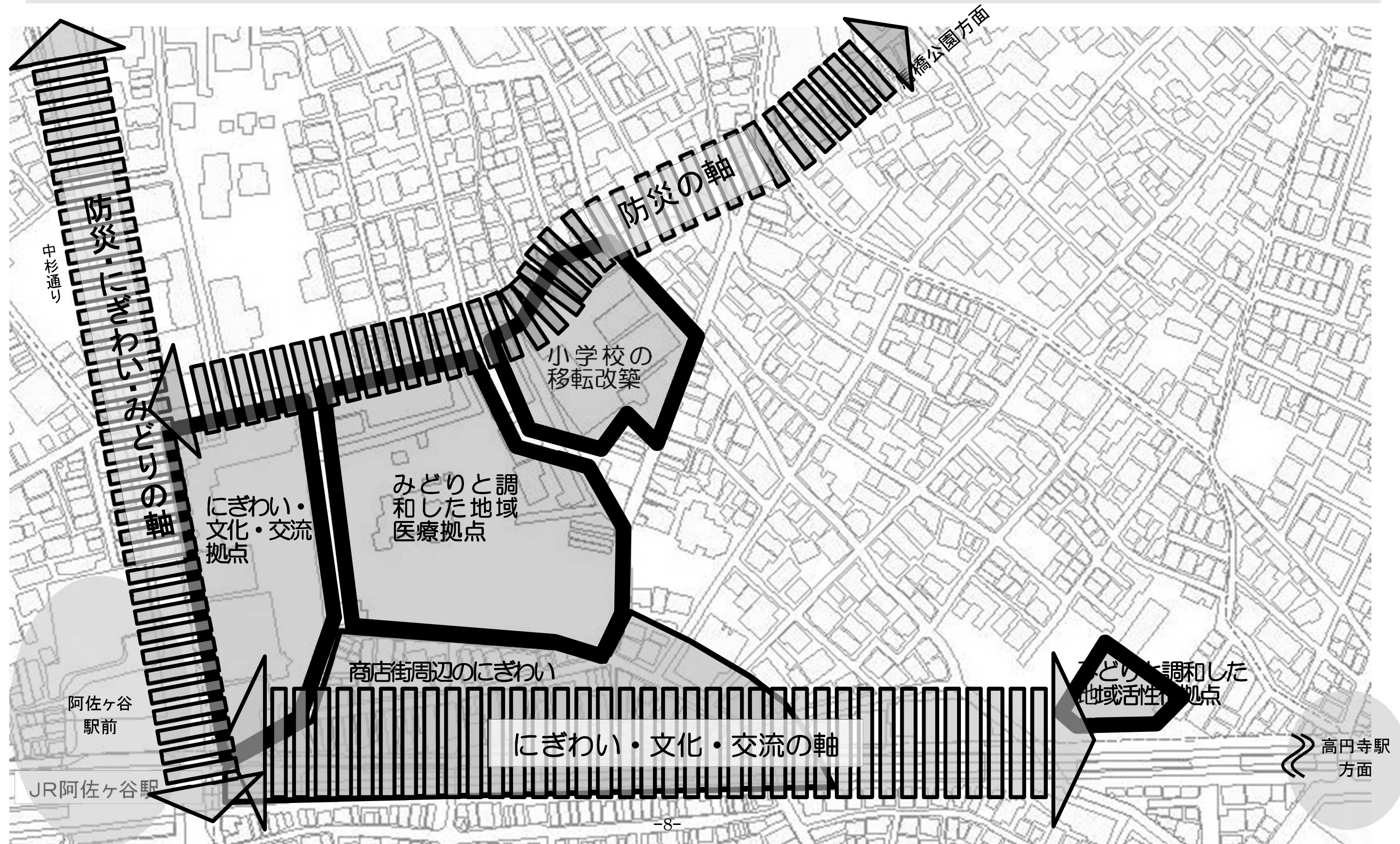
2. 検討課題と検討結果

(1) 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり

- ① 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり方針・・・・・・・・・・8
- ② 地区計画、用途地域変更・・・・・・・・・・12

①阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくり方針

総合病院と小学校の移転改築に伴う土地利用転換を契機として、防災性と安全性の向上に資する道路基盤等の改善と、にぎわい・文化・交流・教育・医療などの都市機能を強化し、あわせてみどりや周辺の住環境とも調和したまちづくりを計画的に推進します。



①安全・安心

道路基盤等の改善を進め、防災性・安全性の向上を図ります

(1) 周辺道路基盤の整備

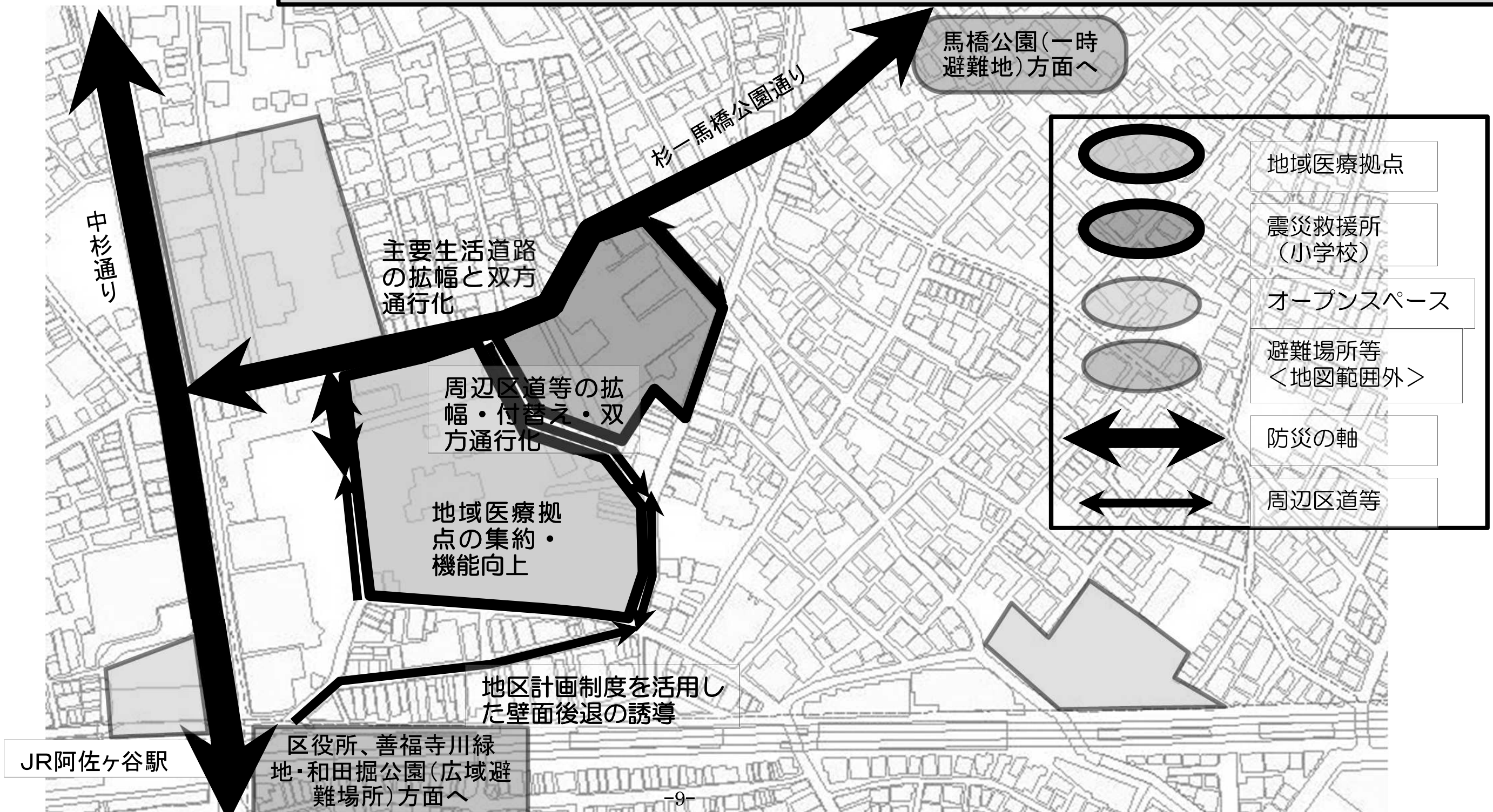
- ・ 総合病院と小学校の移転改築を契機として、主要生活道路である杉一馬橋公園通りの拡幅と双方通行化により、災害時の一時避難地である馬橋公園方面へのアクセス向上と自動車交通の円滑化を図ります。あわせて、周辺区道等の拡幅・付替え・双方通行化により、歩行者等の安全性・快適性の向上を図ります。
- ・ 新進会商店街通り等については、地区計画制度を活用し、建替えの際に建物の壁面後退を誘導し、歩行者等の安全性・快適性の向上を図ります。

(2) 地域医療拠点の集約・機能向上

- ・ 総合病院の移転建替えにより、医療施設の集約と機能向上を図ります。
- ・ 中杉通りから病院への救急車等のアクセスを改善します。

(3) 地域防災力の強化

- ・ 小学校の移転改築を契機として、オープンスペースを活用し、地域防災力の向上を図ります。



②にぎわい

拠点づくりと回遊性の向上を通じて、駅周辺にふさわしいにぎわいの創出を図ります

(1) 小学校跡地等を活用したにぎわい・文化・交流の拠点づくり

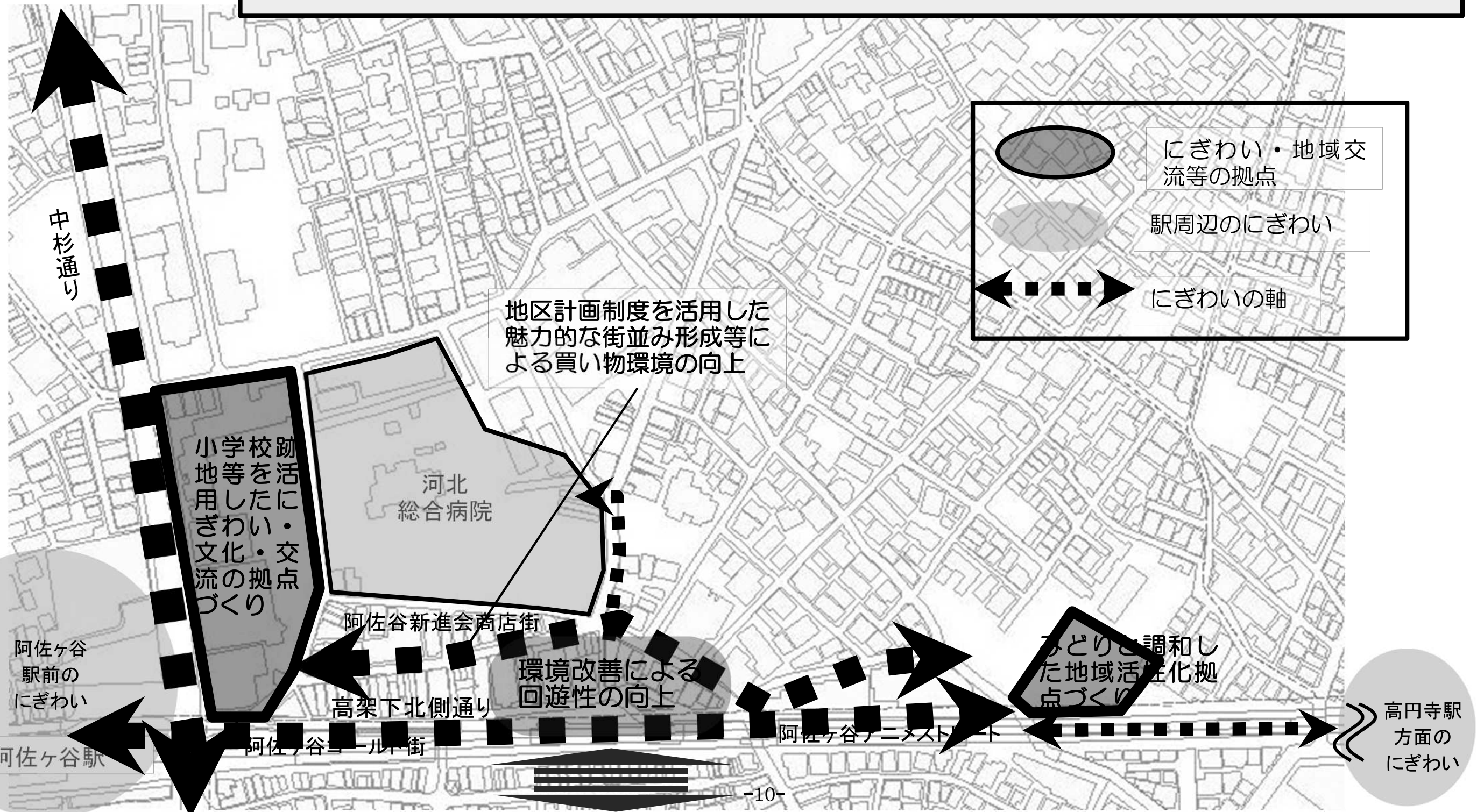
- ・駅至近の立地を活かして、阿佐谷のシンボルとなりうる新たなにぎわい・文化・交流の拠点づくりについて、民間ノウハウの活用を視野に、検討します。

(2) けやき公園を活用した、みどりと調和した地域活性化拠点づくり

- ・けやき公園プール敷地を活用し、地域区民センター及び産業商工会館を移転改築し、みどりと調和した地域活性化拠点として整備します。

(3) 商店街周辺の歩いて楽しいまちづくり

- ・新進会商店街通りでは、地区計画制度を活用した魅力的な街並み形成や歩行者優先化等により、買い物環境の向上等に取り組めます。
- ・鉄道事業者と連携し、高架下通路や高架下北側通りの環境改善を進め、駅からけやき公園方面や中央線南北方向など、地域の回遊性向上を図ります。



③みどり

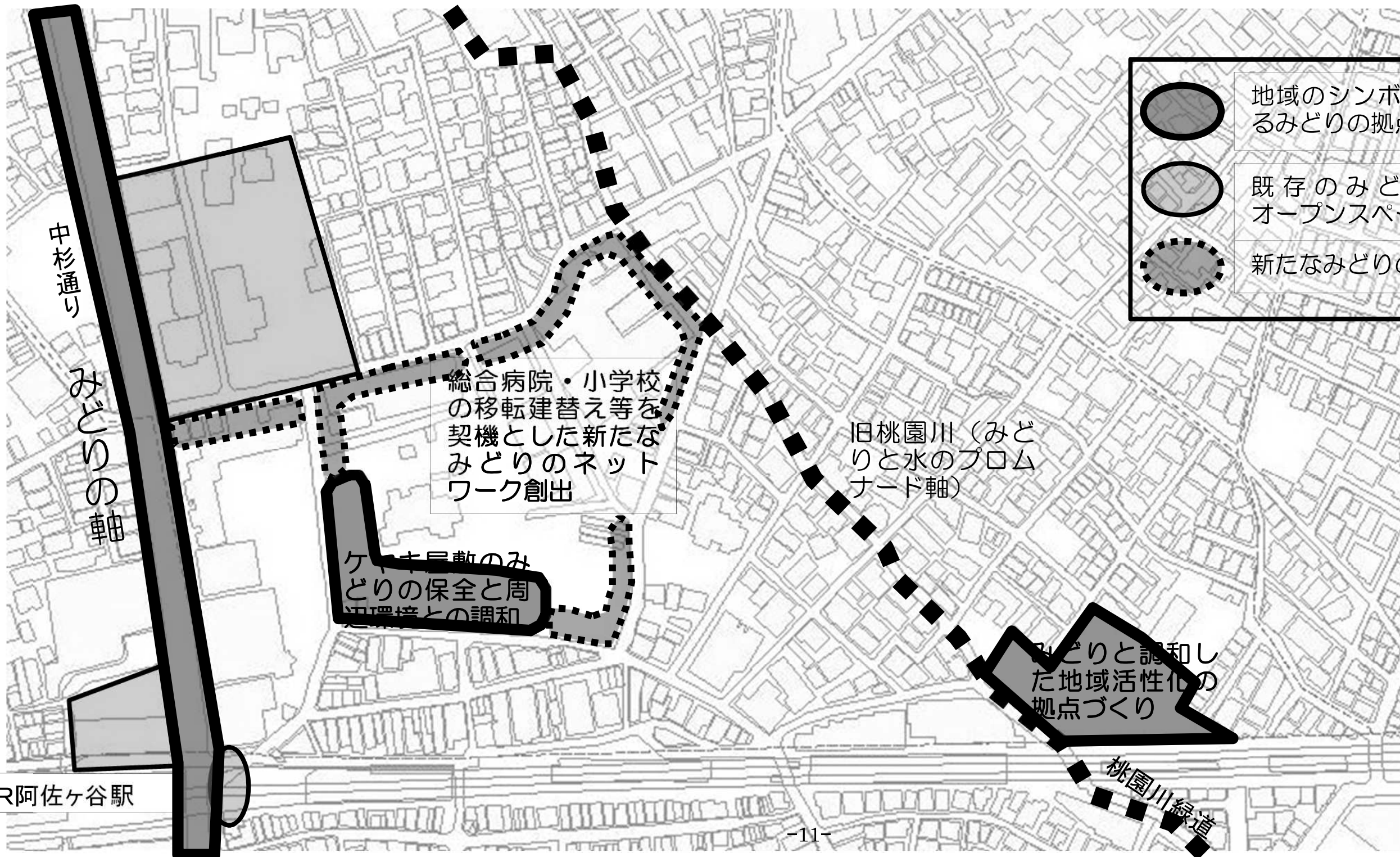
みどりの保全・創出とネットワーク化を進めます

(1) 屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和

- ・ 総合病院の移転建替えに際して、地区計画制度の活用等により、地域のシンボルであるケヤキ屋敷のみどりを将来にわたって保全し、周辺環境との調和を図ります。
- ・ また、地域住民や病院、商店街を訪れる人にもさらに親しまれるみどりとして、地域への開放を検討します。

(2) 新たなみどりの創出とネットワーク化

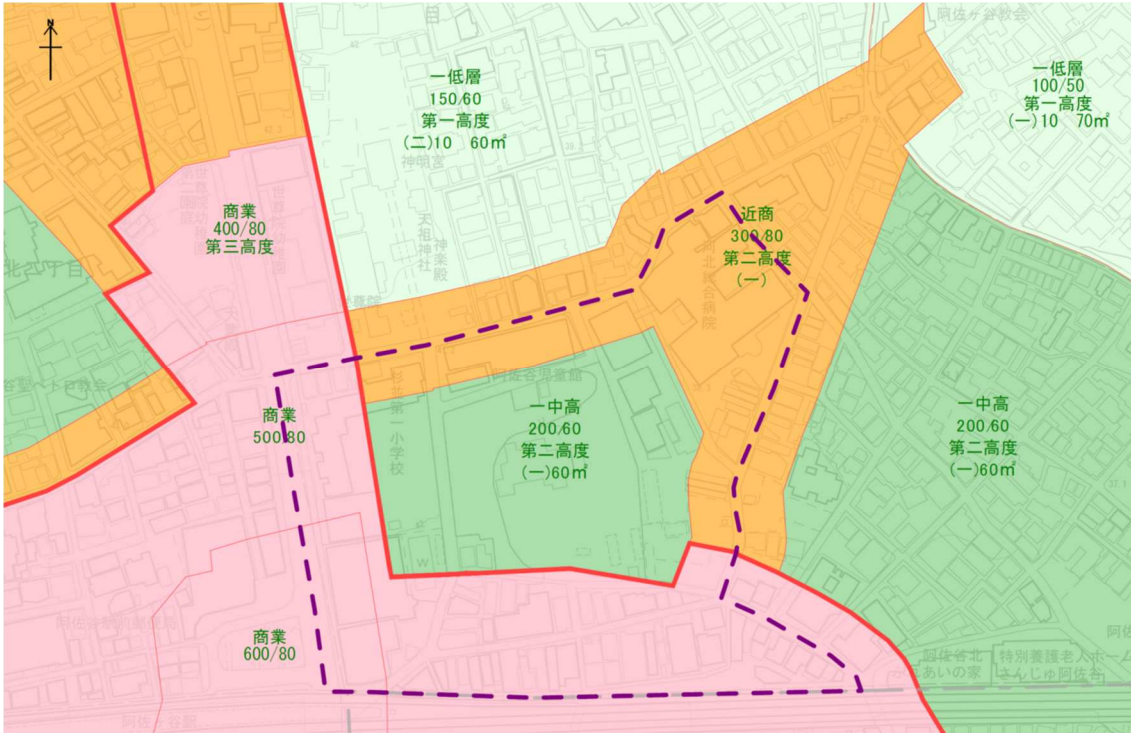
- ・ 総合病院や小学校の移転建替え等を契機として、新たなみどりのネットワーク創出を図ります。
- ・ けやき公園は、みどりと調和した地域活性化の拠点づくりを進めます。
- ・ 中杉通り、社寺地、旧桃園川等を活用したみどりのネットワーク化を進め、駅前でありながら快適で潤いのある空間づくりを進めます。



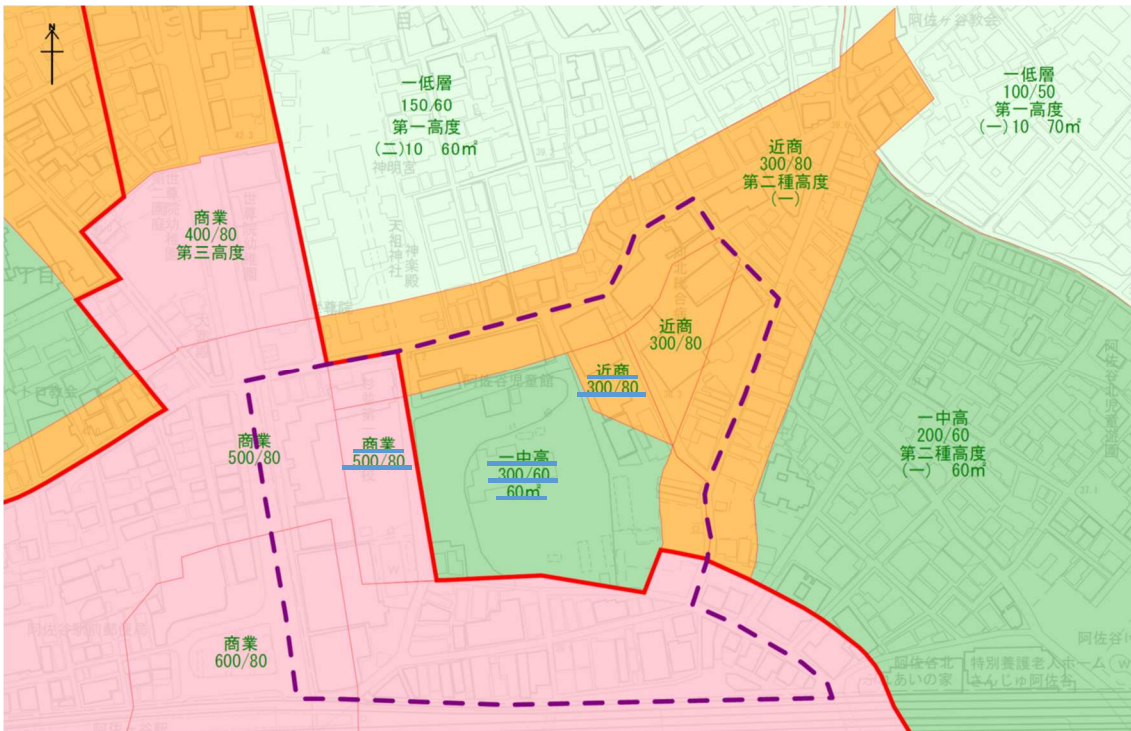
	地域のシンボルとなるみどりの拠点・軸
	既存のみどり・オープンスペース
	新たなみどりの創出

②地区計画、用途地域変更

現在の用途地域



用途地域変更案 (東京都と協議調整中)



┌──┐ ┌──┐ : 地区計画検討区域

- ※ 街並み誘導型地区計画及び容積誘導型地区計画を検討中
- ※ 街並み誘導型地区計画の導入に伴い、高度地区及び日影規制の制限の変更(廃止)を検討中
- ※ 敷地面積の最低限度の制限は地区計画において別途検討

2. 検討課題と検討結果

(2) 事業手法

- ① 道路基盤整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- ② 不動産鑑定評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ※検討中
- ③ 費用負担・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ※検討中

阿佐谷北一丁目

①道路基盤整備(現況図)

現状の課題

- 杉一馬橋公園通りの一方通行に伴い、災害拠点連携病院への緊急車両等のアクセス性低下
- 新進会商店会通りの交通集中化(歩行者等の安全確保が必要)
- 一時避難地である馬橋公園へのアクセス性低下



凡例

開発区域の範囲

阿佐谷北一丁目

①道路基盤整備(計画図)

調整中(取扱注意)

前提条件

○予定建築物の車両入口の位置は仮設定。



交差点改良 ※要調整
(右折レーン設置)

相互通行化

一方通行(要調整)
(2m+6m(+2m))
※新進会商店会通りの交通量減のため
南向き一方通行に設定

道路線形調整中

救急車両入口

外来入口

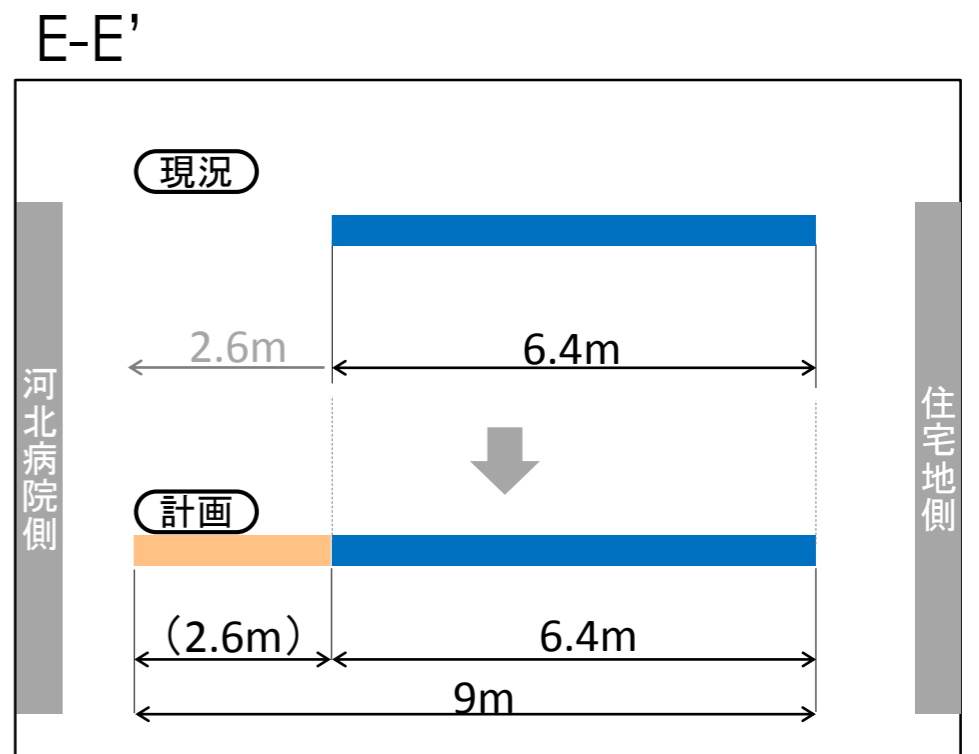
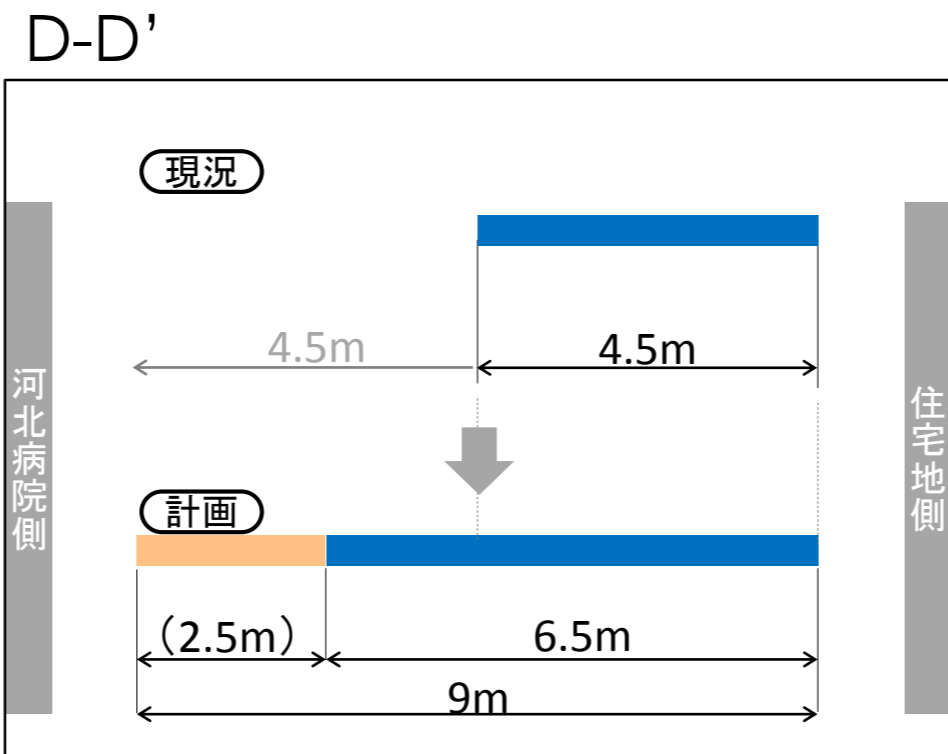
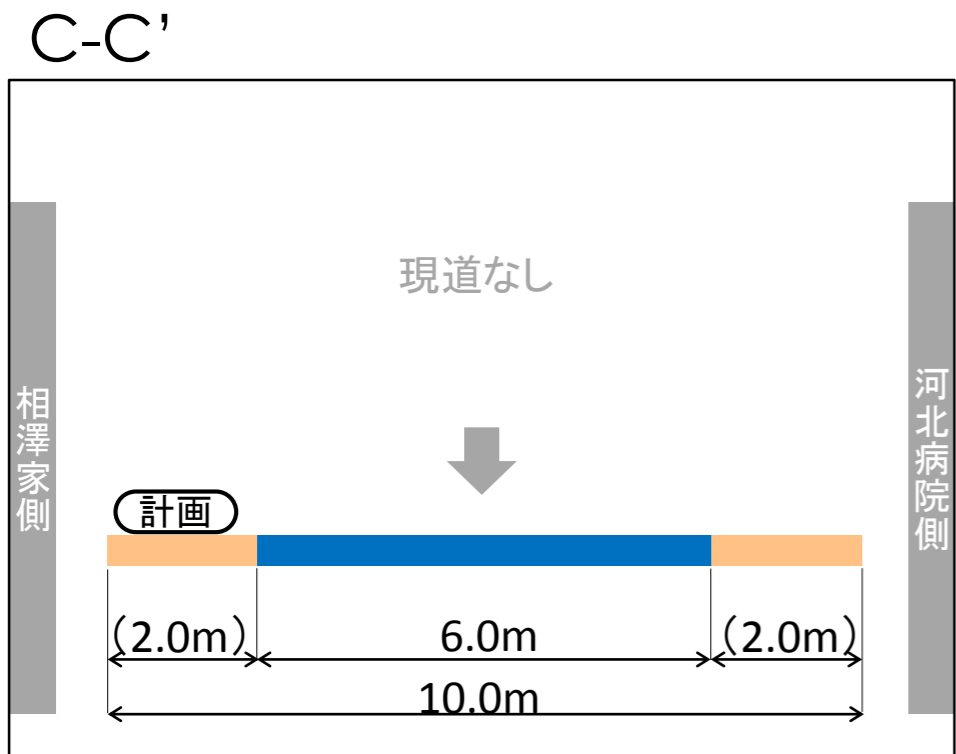
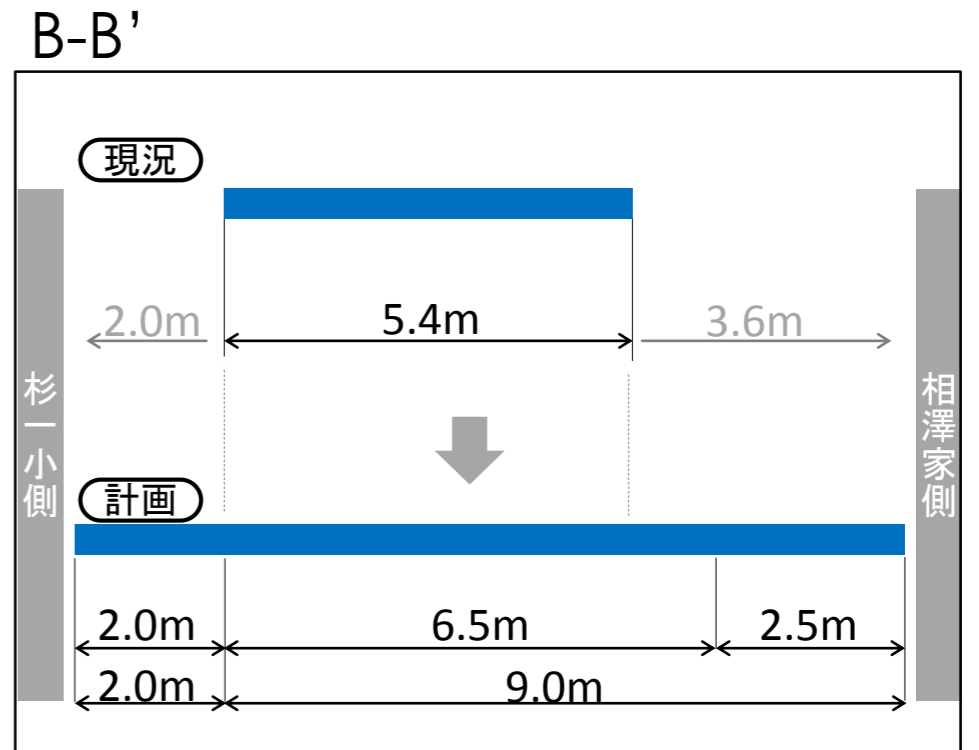
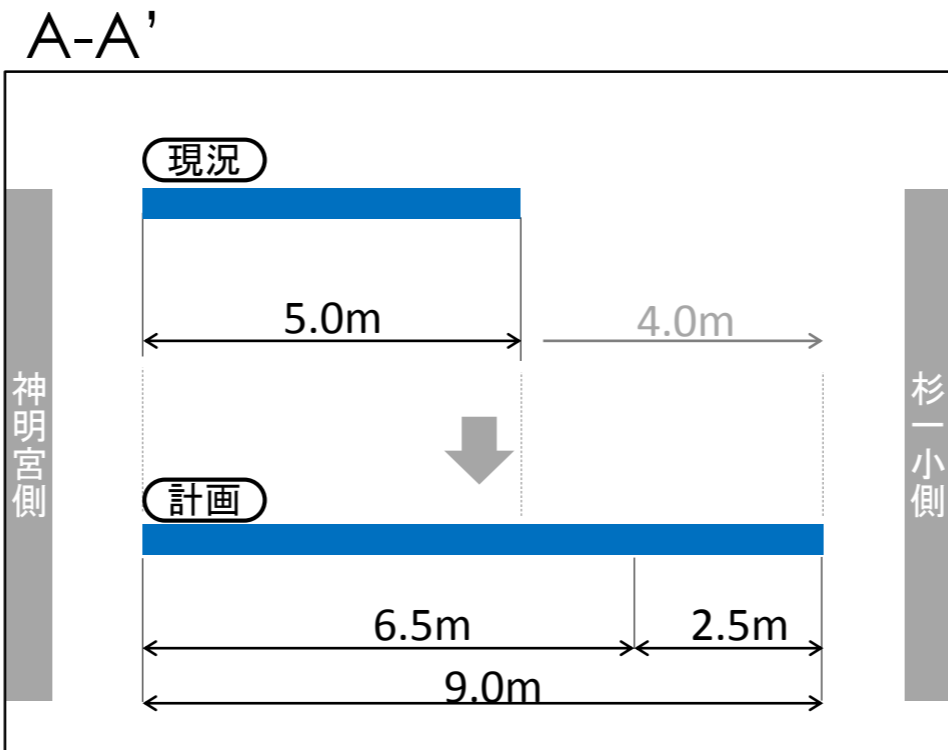
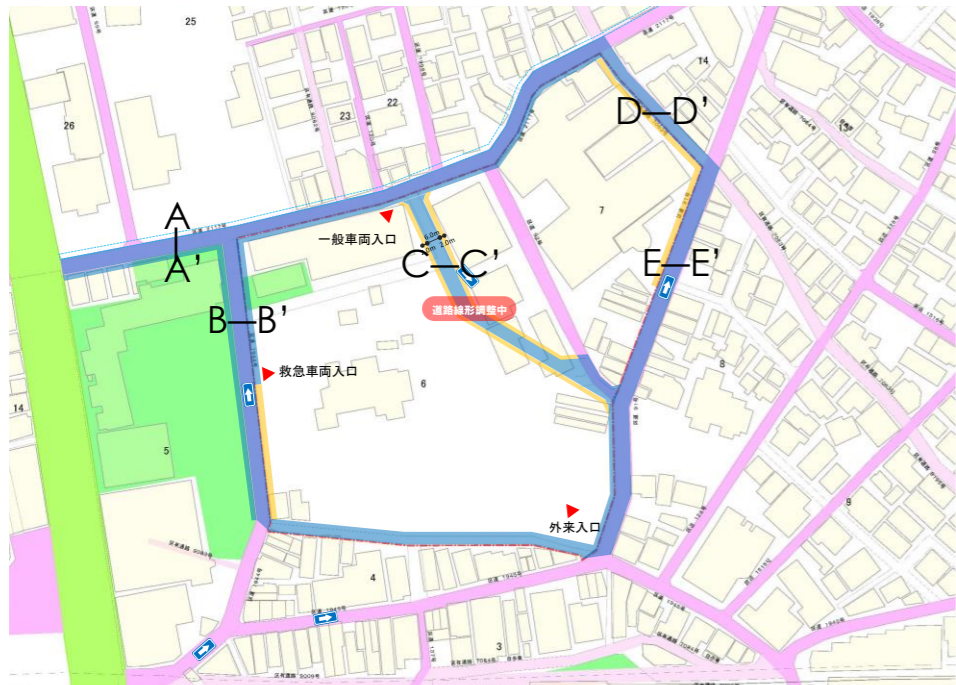
6.0m(原則9m)※要調整

凡例	
	道路
	歩道状空地
	開発区域の範囲

30 m

①道路基盤整備(計画断面図)

調整中(取扱注意)



道路
歩道状空地

2. 検討課題と検討結果

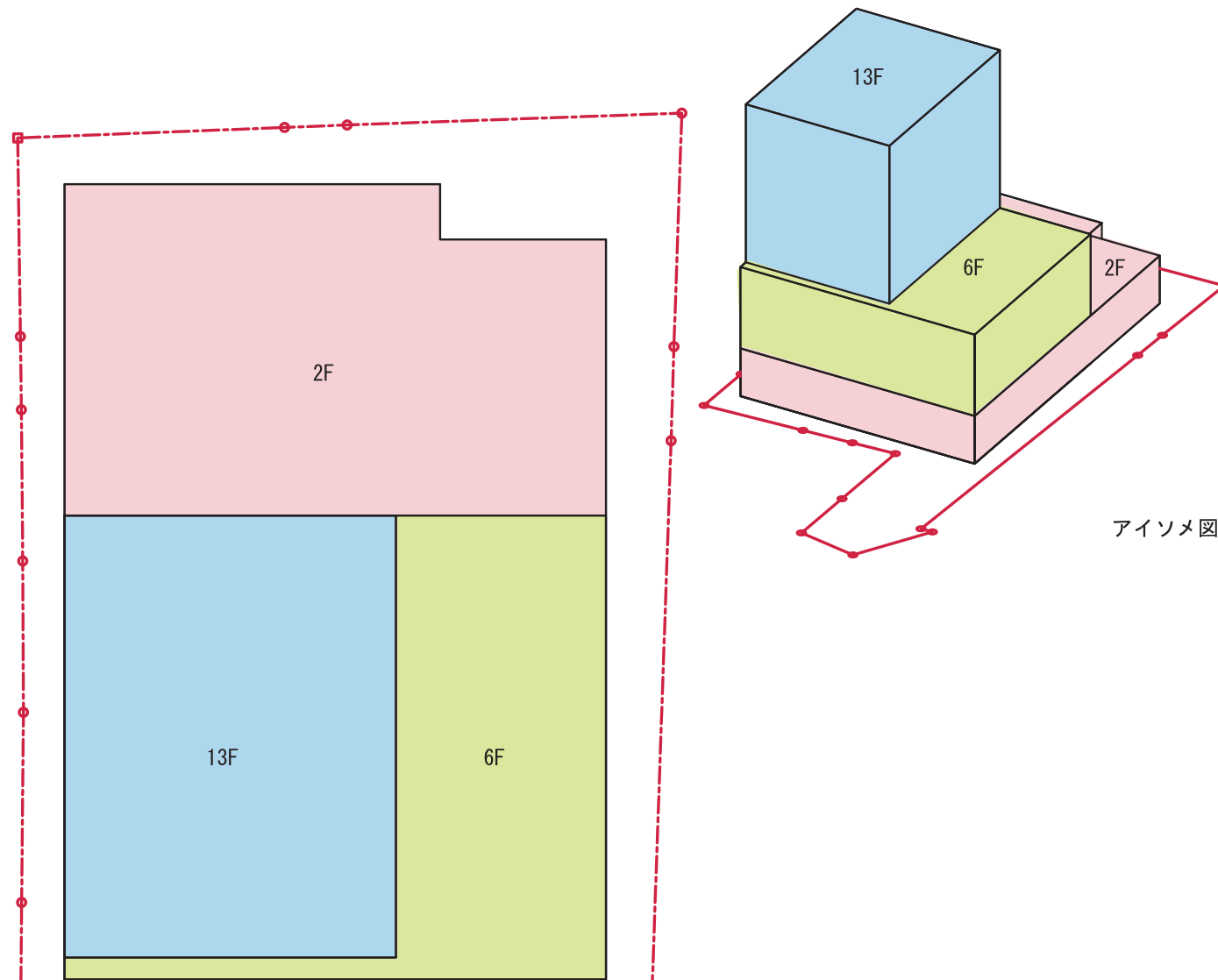
(3) 土地利用計画

- ① 杉並第一小学校跡地活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・18
- ② 杉並第一小学校移転建替え・・・・・・・・・・・・・・・・・・19
- ③ けやき公園整備の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・※作成中
- ④ 阿佐谷けやき公園敷地を活用した
阿佐谷地域区民センター等の移転・複合化・・・・・・・・21

※河北総合病院の移転改築に伴う阿佐谷児童館の移転等については、地区計画区域内又は近郊にて用地確保を検討するほか、阿佐谷けやき公園敷地を活用した複合施設への移転等を視野に入れ、今後検討を進めていく。

案①: (高層部=オフィスイメージ)

- 階数: 地上13階、地下1階
- 延床面積: 約27,000㎡

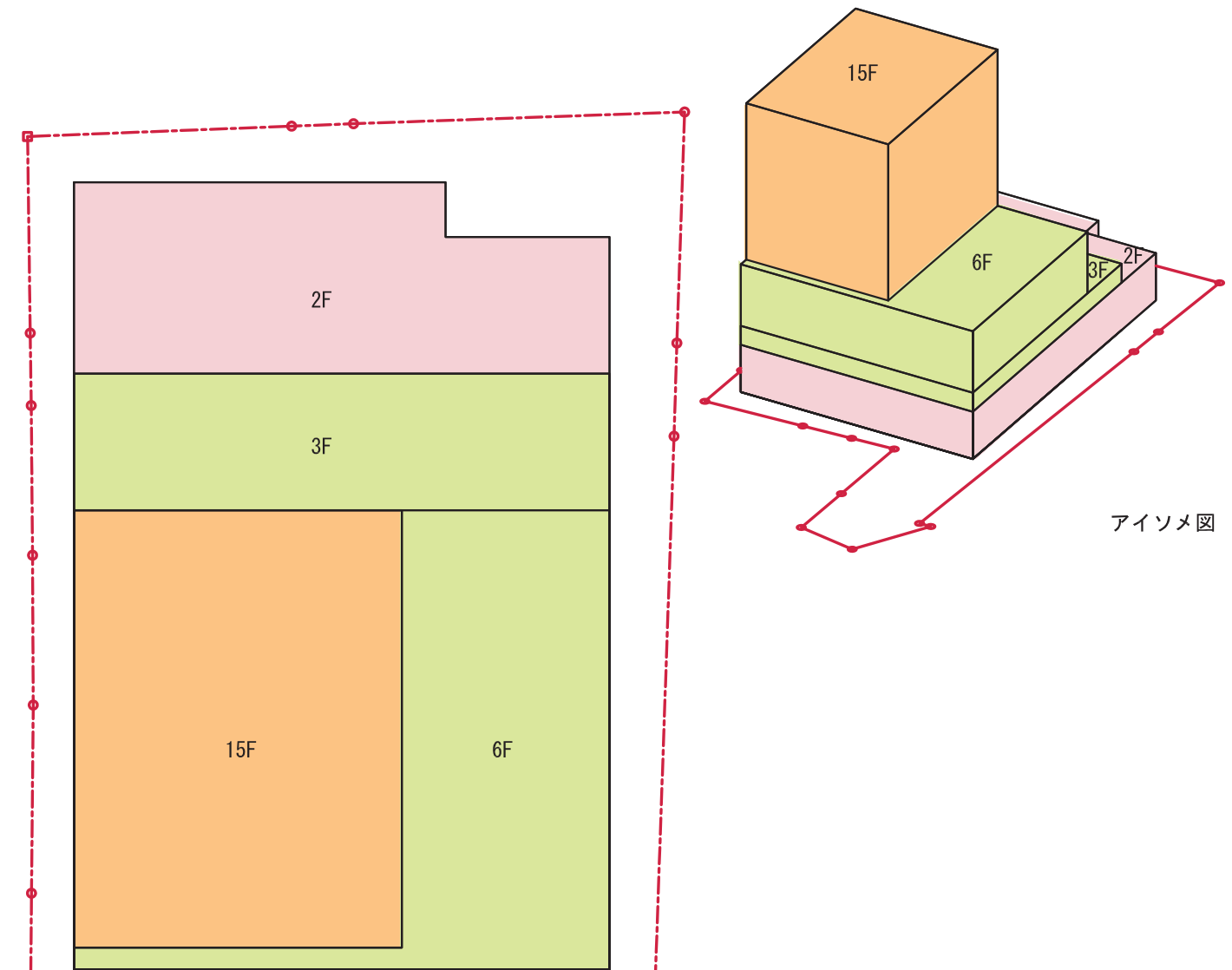


アイソメ図

計画建物	
敷地面積	5,393.70㎡ (CADあたり)
建築面積	3,453㎡ (64%)
延床面積	約27,000㎡
各階面積	7F~13F 1,200㎡ 3F~6F 2,058㎡ 1F~2F 3,453㎡ B1F 3,462㎡
階数	地上13階、地下1階
高さ	約60m
駐車台数	90台

案②: (高層部=住宅・ホテルイメージ)

- 階数: 地上15階、地下1階
- 延床面積: 約27,000㎡

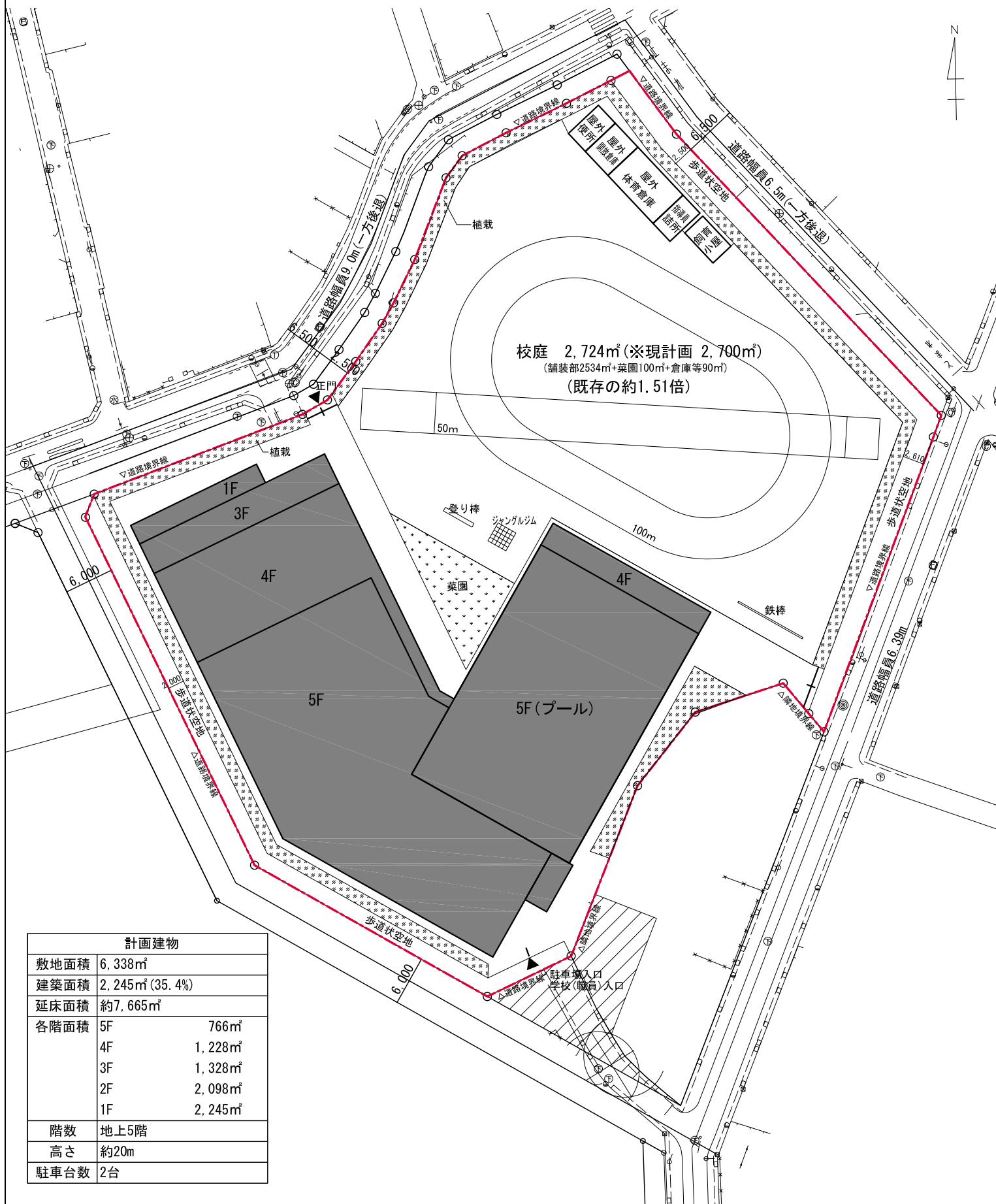


アイソメ図

計画建物	
敷地面積	5,393.70㎡ (CADあたり)
建築面積	3,453㎡ (64%)
延床面積	約27,000㎡
各階面積	7F~15F 840㎡ 4F~6F 2,058㎡ 3F 2,670㎡ 1F~2F 3,453㎡ B1F 3,690㎡
階数	地上15階、地下1階
高さ	約60m
駐車台数	87台 (共同住宅の場合) 90台 (ホテルの場合)

案①：北側校庭案

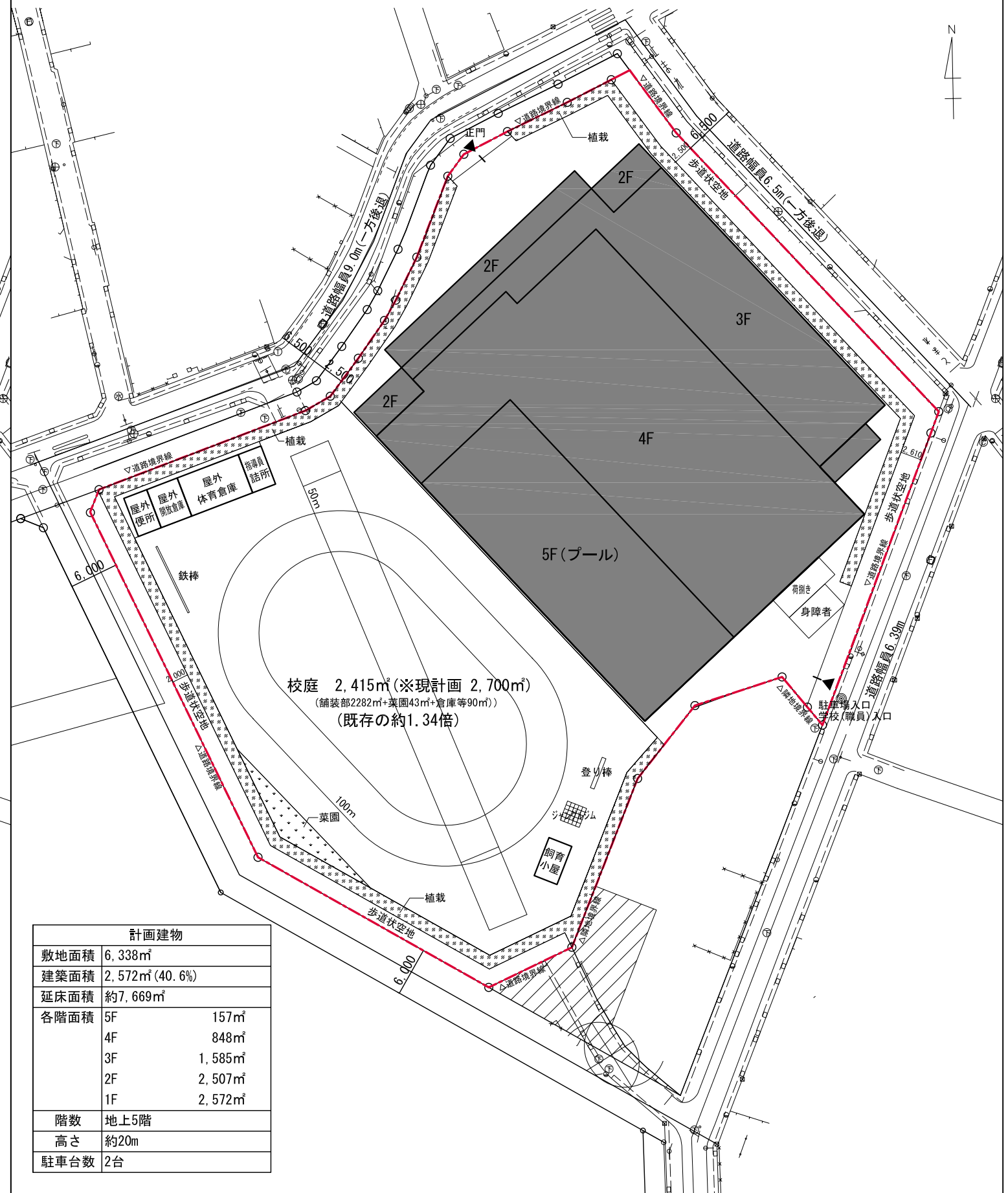
- 階数：地上5階
- 延床面積：約7,665㎡(内、学校：約7,216㎡、学童：約385㎡、駐車場：約64㎡)



計画建物	
敷地面積	6,338㎡
建築面積	2,245㎡ (35.4%)
延床面積	約7,665㎡
各階面積	
5F	766㎡
4F	1,228㎡
3F	1,328㎡
2F	2,098㎡
1F	2,245㎡
階数	地上5階
高さ	約20m
駐車台数	2台

案②：南側校庭案

- 階数：地上5階(※5階部分はプールのみ)
- 延床面積：約7,669㎡(内、学校：約7,297㎡、学童：約372㎡)



計画建物	
敷地面積	6,338㎡
建築面積	2,572㎡ (40.6%)
延床面積	約7,669㎡
各階面積	
5F	157㎡
4F	848㎡
3F	1,585㎡
2F	2,507㎡
1F	2,572㎡
階数	地上5階
高さ	約20m
駐車台数	2台

③けやき公園整備の考え方

1. 基本情報

阿佐谷けやき公園告示面積 (敷地面積内訳)	3,998.39 m ²
・プール管理面積	2,506.17 m ² (教育委員会管理)
・平場公園面積	1,492.22 m ²

2. 立体都市公園として整備したい主旨

周辺施設の老朽化等に伴い、早急の改築が必要な阿佐谷地域区民センター等を建設し、かつ、その施設の屋上部分を立体都市公園として使用するものである。

例えば、地上3階建ての建物を建設し、屋上部を立体都市公園として整備すると高さ約14mに位置することになる。

一方、けやき公園の南側は中央線高架に50m程度面しており、中央線を通過する様々な電車を身近に見ることができることから、子供たちや鉄道ファンの絶好のビューポイントとなり、「電車の見える公園」として区民に親しまれると考え、区としても新しい公園整備の一環として、モデル的な整備を進めていきたいと考える。

3. 整備プランの比較検討

(1) プラン1：プール部及び平面公園部一部を利用して建設する場合

現状の阿佐谷地域区民センターと産業商工会館が必要とする面積を確保するためには、プール部敷地のみでは計画が成り立たない。

また、都市公園法運用指針による立体都市公園制度の既存の都市公園への適用を考えた場合に、「立体都市公園とすることにより都市公園の機能・効用が低下するような場合には、立体都市公園制度を適用することは望ましくない」と示されている。

しかし、建物屋上部を立体都市公園として整備することで、これまで夏季のプール利用に限られていた敷地の公園利用の拡充につながる。

(2) プラン2：プール部のみを利用して建設する場合

現状の阿佐谷地域区民センターと産業商工会館の小ホールのみを建設するプランであるが、老朽化に伴う改築必要面積を確保することは困難となる。

しかし、上記で述べた、都市公園法運用指針による立体都市公園制度の既存の都市公園への適用を考えた場合には、平場公園部は現状と変わらず、都市公園の機能・効用が低下するようなことはないと考えられる。

さらに、屋上部を立体都市公園として整備することで、これまで夏季のプール利用に限られていた敷地の公園利用の拡充につながる。

4. 敷地の考え方

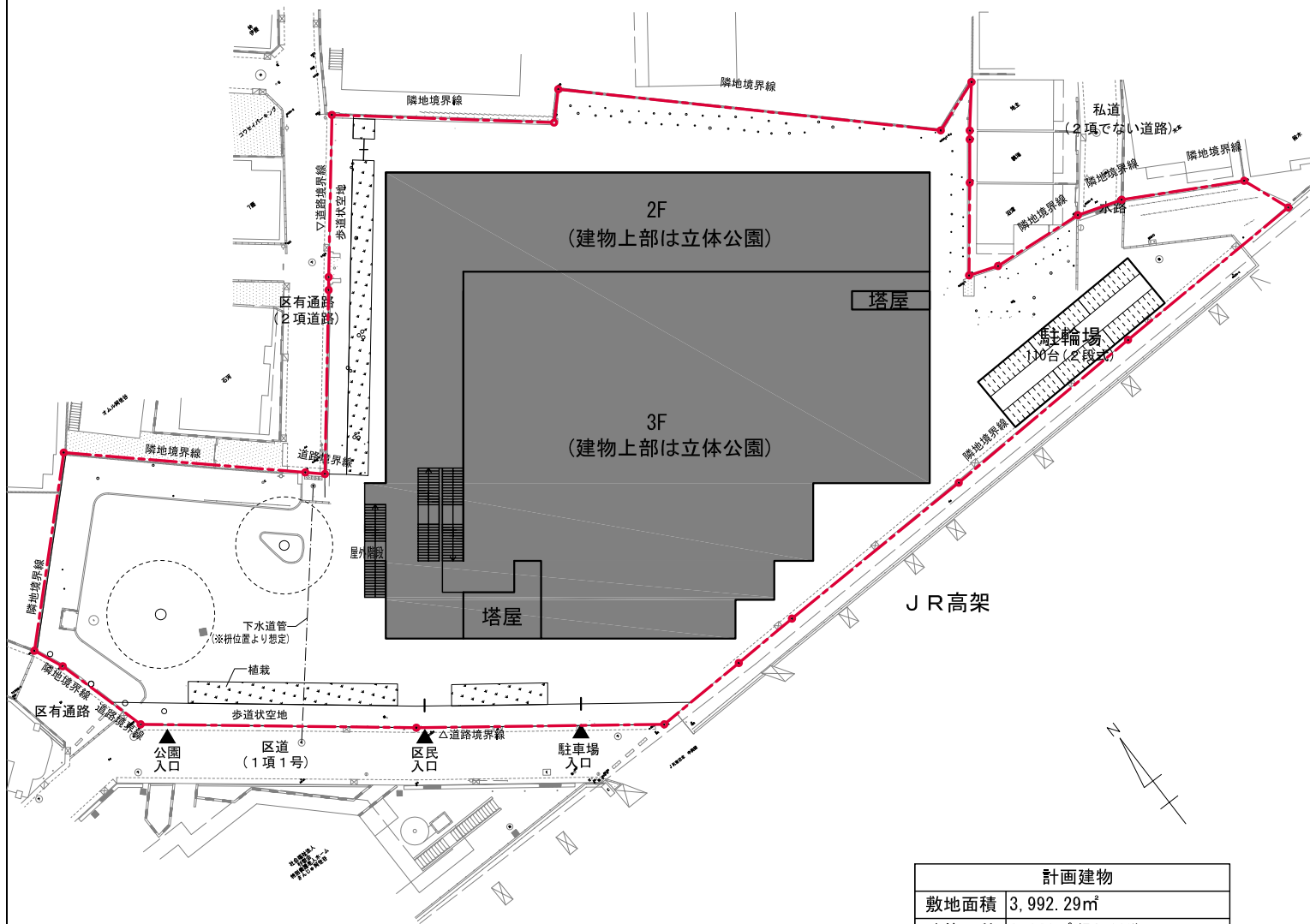
一般に公園内に建物を建設する場合、公園の敷地全部または一部を建築基準法の敷地として設定し、建築基準法関係法令に適合しているかの判断をする。この設定された敷地は建築基準法では敷地であり、都市公園法では公園である。したがって、今回のけやき公園では建物の建築基準法の敷地はけやき公園全部(約3930 m²)であり、都市公園法では立体都市公園に指定されたところは立体都市公園であり、その他の部分(平場部分)は都市公園である。

5. 結果

阿佐谷けやき公園に立体都市公園制度を活用し、複合施設を建設するには阿佐谷けやき公園の担ってきた効用を損なうことなく、周辺の都市環境の変化を最小限にすること、区民に対する必要性の説明を十分に行うことが条件となる。これまで既存の都市公園に立体都市公園を適用した事例がないことから、その実施手続きなど十分に精査しながら検討を進めていく。

案①

- 階数：地上3階
- 延床面積：約5,342㎡
- 建物高さ：約14.9m

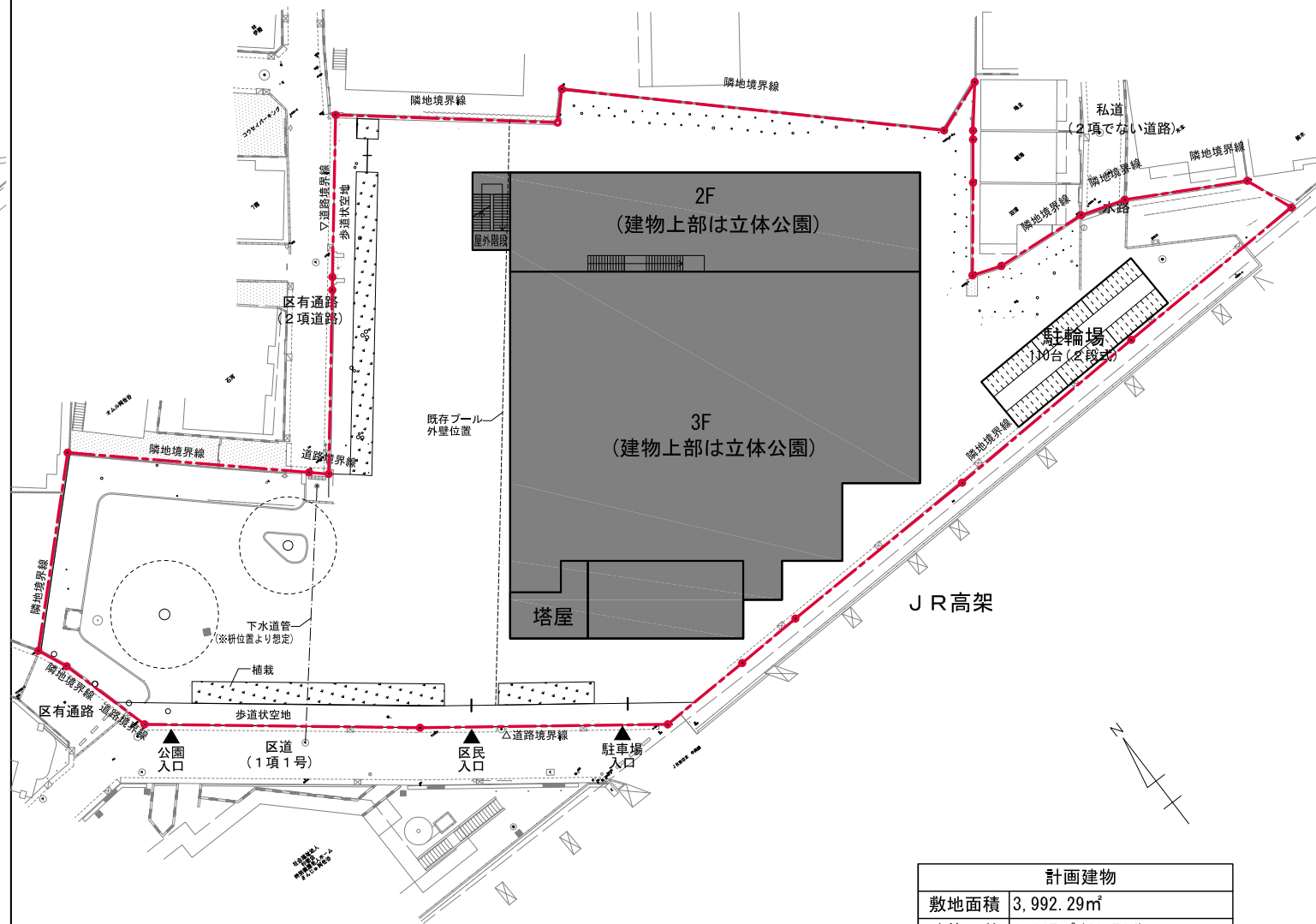


計画建物	
敷地面積	3,992.29㎡
建築面積	2,161㎡ (54.13%)
延床面積	約5,342㎡
各階面積	RF 50㎡
	3F 1,223㎡
	2F 2,007㎡
	1F 2,062㎡
階数	地上3階
高さ	約14.9m
駐車台数	14台

地域区民センター専有面積 : 1,532㎡
 産業商工会館(小ホール)専有面積 : 754㎡
 産業商工会館(その他)専有面積 : 532㎡
 共用部等面積 : 1,665㎡
 機械室・駐車場・駐輪場面積 : 859㎡
 合計 : 5,342㎡

案②

- 階数：地上3階、地下1階
- 延床面積：約4,522㎡
- 建物高さ：約14.9m



計画建物	
敷地面積	3,992.29㎡
建築面積	1,667㎡ (41.76%)
延床面積	約4,522㎡
各階面積	RF 38㎡
	3F 1,135㎡
	2F 1,468㎡
	1F 1,627㎡
	B1F 254㎡
階数	地上3階、地下1階
高さ	約14.9m
駐車台数	11台

地域区民センター専有面積 : 1,502㎡
 産業商工会館(小ホール)専有面積 : 751㎡
 共用部等面積 : 1,400㎡
 機械室・駐車場・駐輪場面積 : 869㎡
 合計 : 4,522㎡

④けやき公園：阿佐谷地域区民センター + 産業商工会館（又は児童館+小ホール）【立体公園】

④けやき公園：阿佐谷地域区民センター + 産業商工会館（ホールのみ）【立体公園】

S=1/600

2. 検討課題と検討結果

(4) 杉並第一小学校長寿命化計画

(4) 杉並第一小学校長寿命化計画

現校舎を平成 39 年度末まで使用するための長寿命化計画とする。

①校舎の築年数

- 60 年（昭和 32 年度建設の最古棟）
- 平成 39 年度には 71 年となる。

②耐震補強について

- 平成 22・23 年度に耐震補強工事を実施
- IS 値：0.7

③耐震診断時の調査結果について（平成 21 年度実施）

- 調査結果：コンクリート設計基準強度 $F_c=15.0\text{N/mm}^2$
耐震診断時強度 $F_c=13.0\sim 15.0\text{N/mm}^2$
コンクリートの中酸化深さ 平均 2.5 mm

○コンクリート強度の所見

試験体の平均値は設計基準強度を上回っており、また、最小強度も 10N/mm^2 以上であり、建物全体として劣化の程度は小さいと判断される。

各階ごとの結果を見ても、ある階に強度不足が集中することも無く、強度を下回ったものは局所的な結果と判断される。

現地でのひび割れ状況も、開口周りの乾燥収縮が多少見られる程度である。

以上により、総合的に判断して、コンクリートの劣化状況は軽微であり問題ないと判断できる。

○コンクリート中性化の所見

中性化深さの平均値は、各棟の最大でも 10.4mm であり、鉄筋のかぶり 30mm に対して中性化は鉄筋まで達していない。

また、各々の調査で 30mm を明確に超える結果が無く、健全な状態であると判断できる。

○躯体性能について

以上により、現校舎は所定の耐震性能が確保されていると判断できる。また、今後、平成 39 年度末までの間においても、コンクリート強度が急激に低下することや中性化が急激に進むことは考えにくいとため、特段の補強工事を行うことなく引き続き所定の耐震性能は確保できると考える。

④今後の改修見込みについて

(ア) 改修後の経過年数による改修計画及び概算工事費

改修年度	工事内容	H28 年度経過年数(年)	H39 年度経過年数(年)	改修周期目安(年)	改修費概算(万円)	備考
H2	照明設備改修(屋体含む)	26	37	20~25	3,000	早期に改修
H3	ガス配管改修	25	36	—	—	
H4	給食室改修	24	35	—	(*1)	
H8	受変電設備取替	20	31	25~30	4,000	5年後の状態を判断
H9	校舎屋上防水(西校舎)	19	30	15~20	2,000	早期に改修

H10	便所改修(洋便化)	18	29	—	(*2)	
H12	外壁補修	16	27	15~20	6,500	早期に改修
H13	屋内運動場屋根張替	15	26	15~20	2,000	早期に改修
H17	給食リフト改修	11	22	25~30	—	
H17	自動火災報知設備改修	11	22	17~23	—	6年後の状態を判断
H18	放送設備改修	10	21	17~23	—	7年後の状態を判断
H19	校舎内装改修	9	20	—	(*3)	
H19	屋内運動場内装全面改修	9	20	—	(*4)	
H19	防火シャッター危害防止装置取付	9	20	—	—	
H20	便所内装改修	8	19	—	(*2)	
H22	普通教室エアコン設置(FF撤去)	6	17	15~20	—	
H25	校舎防水工事(北校舎)	3	14	15~20	—	
改修工事費概算合計					17,500	

○H39 年度までの改修費総額(①) 17,500(万円)

(イ) 現状調査及び学校要望による加算項目及び概算工事費

(改修履歴以外の不具合や劣化対応、定期報告指摘等の積上げ、④表の*印等)

項目 No.	工事内容	改修費概算(万円)	備考
1	給食室部分改修(*1)	3,000	夏休み期間で出来る範囲
2	便所部分改修(*2)	2,000	夏休み期間で出来る範囲
3	校舎内装部分改修(*3)	3,000	内装劣化部分や教室模様替え
4	屋内運動場床改修(*4)	500	床研磨塗装
5	特別教室(家庭科、理科室等)空調設置	2,000	
6	屋体バスケットゴール落下防止策	200	
7	電話交換設備取替え	150	
8	教育ネットワーク環境整備	1,000	
改修工事費概算合計		11,850	

○H39 年度までの改修費総額(②) 11,850(万円)

(ウ) 長寿命化計画の概算工事費総額

①+② = **29,350(万円)**

(エ) 長寿命化計画の実行プラン作成

実行プランは、早期の実施と改修の優先度等を踏まえ、設計や工事、予算の計上の時期について引き検討する。

2. 検討課題と検討結果

(5) 河北総合病院における

土壌問題対策について

河北総合病院における土壌問題対策について

1 土壌汚染

土壌汚染とは、一般的に、薬品や排水の漏えい等の人為的原因により有害物質が土壌中に蓄積され、その濃度が法や条例で定められた基準値を超えている状態を指す。

法や条例では、土壌汚染が見つかり、土壌の飛散や地下水の飲用等により有害物質が人の体内に入る可能性がある場合には、健康への影響を防ぐため、その経路を遮断する対策を行うこととしている。

根拠法令

土壌汚染対策法

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）

ダイオキシン類対策特別措置法

油汚染対策ガイドライン（環境省）

2 特定有害物質分類表

分類	特定有害物質の種類
第一種特定有害物質 (揮発性有機化合物)	トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、ジクロロメタン、四塩化炭素、1,2-ジクロロエタン、1,1-ジクロロエチレン、シス-1,2-ジクロロエチレン、1,1,1-トリクロロエタン、1,1,2-トリクロロエタン、1,3-ジクロロプロペン、ベンゼン
第二種特定有害物質 (重金属等)	カドミウム及びその化合物、シアン化合物、鉛及びその化合物、六価クロム化合物、砒素及びその化合物、水銀及びアルキル水銀その他の水銀化合物、セレン及びその化合物、ほう素及びその化合物、ふっ素及びその化合物
第三種特定有害物質 (農薬等/農薬+PCB)	有機燐化合物、アルキル水銀化合物、ポリ塩化ビフェニル、チウラム、シマジン、チオベンカルブ

3 河北総合病院における設備及び使用薬品等

- ・体温計（水銀）
- ・レントゲン（銀、ほう素、ふっ素）
- ・井戸
- ・ボイラ（油類）
- ・焼却炉（ダイオキシン類）
- ・使用薬品
- ・その他（感染性廃棄物）

4 河北総合病院の廃止に伴う措置

・病床数300以上を有する病院は、環境確保条例で定める指定作業場となり、有害物質を取り扱っていた場合は土壌汚染状況を調査し、汚染拡散防止措置を実施しなければならない。

・土地の改変を行う場合、敷地面積が3,000㎡以上の場合は環境確保条例に基づき、また、土地の改変面積が3,000㎡以上の場合は土壌汚染対策法に基づき、土地の地歴調査を実施し、化学物質等による汚染の可能性があれば、土壌汚染状況を調査し、汚染拡散防止措置を実施しなければならない。

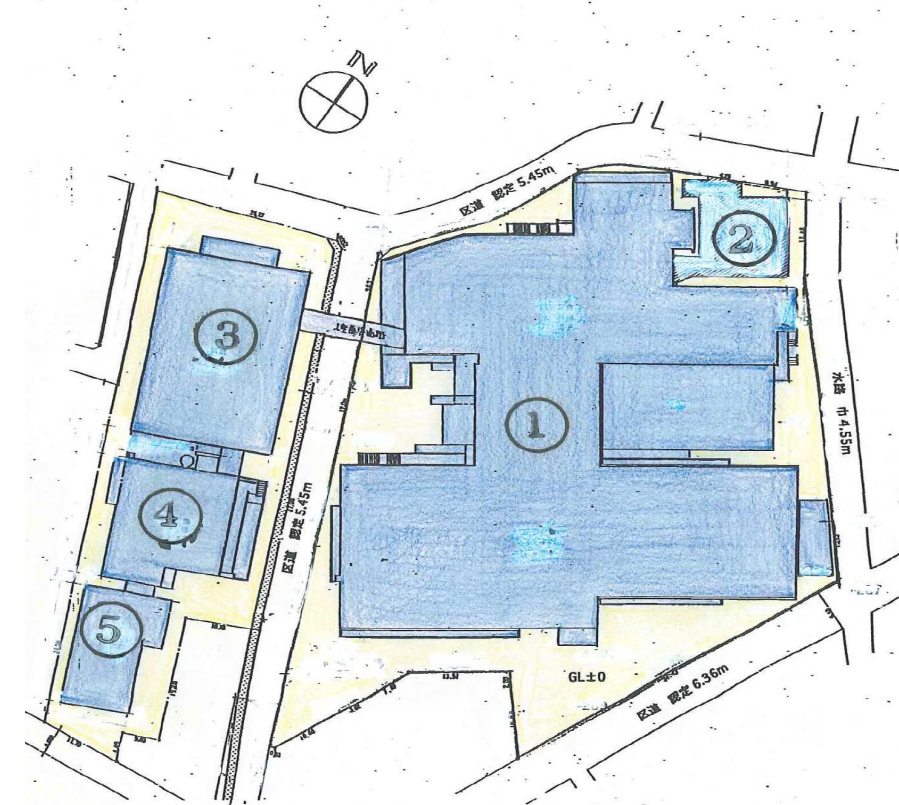
5 基準不適合土壌の対処方法

土壌汚染対策法、環境確保条例などに基づき「汚染拡散防止計画」を作成し、汚染土壌の拡散防止措置を実施する。（東京都、区環境課に事前相談）

- ① 掘削除去 汚染物質が無くなる
- ② 原位置浄化（化学的分解フェントン法等） 汚染物質が基準以下になる
- ③ 原位置浄化（生物的分解）安価だが長期化 汚染物質が基準以下になる
- ④ 封じ込め 汚染物質はそのままの濃度で残る
- ⑤ 不溶化 汚染物質はそのままの濃度で残る
- ⑥ 舗装・盛土 汚染物質はそのままの濃度で残る

※汚染物質、濃度等により適正な方法を選択することになるが、小学校用地になることも考慮しなければならない。

6 河北総合病院現況配置図及び現況建物一覧



建物番号	名称	建築年代	構造	階数
①	本院	1955年～1970年	RC造（一部S造）	地下1階 地上5階
②	アネックス	2000年	RC造	地下1階 地上3階
③	新館	1996年	RC造	地下1階 地上4階
④	西館	1980年	RC造	地下1階 地上4階
⑤	南館	1986年	RC造	地上3階

3. 今後の進め方

スケジュール（B案で判断・合意する場合）（案）・・・27

スケジュール(B案で判断・合意する場合)(案)

		平成28年度						平成29年度					
		1月	2月		3月		4月		5月		6月		
杉並区	区議会		1定		与党説明		● 都文総 市教務 環境財政 ※方針案報				2定		
	地域		2/24 総務財政 ※経過報告		学校関係者等への 情報提供		● 地域関係者への 事前説明				● 都文総 市教務 環境財政 ※報告・補正予算		
	三者調整 方針決定	不動産鑑定評価、事業手法、費用負担のイメージ等を共有		合意文書案の調整 (目的、基本方針、都市計画等、事業手法・費用負担等、今後の進め方)				3者合意文書 方針(案)決定		● 方針改定		<補正予算項目> ①基本構想作成(コンサル) ②土地区画整理(調査設計、事業計画策定等) ③..... ④.....	
河北病院 相澤家			仮契約内容の調整				3/29 ● 病院理事会等 仮契約						
阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりを考える会			● 第13回まちづくり構想のたたき台		● まちづくり構想のたたき台		● まちづくり構想地元案						
【参考】 阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針			● まちづくり構想地元案		● 地域住民への説明		● まちづくり構想提案		● 意見募集		● 都市環境委報告		
				※両案件併記?		● 方針(案)決定		● ニュース配布		● 説明会		● 方針決定	