

平成28年11月15日
午前11:30～庁議室

杉並第一小学校改築・複合化検討部会(第14回)
杉並第一小学校改築・複合化作業部会(第1回)

- 1 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関する経過説明

- 2 実務検討に伴う課題等について
○検討内容とスケジュールについて

- 3 その他

【配付資料】

- 資料1 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり実務検討会(案)
- 資料2 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関するスケジュール(案)

杉並第一小学校改築・複合化検討作業部会
名簿

【作業部会委員】

| | | | |
|----------|--------------|--------|------|
| 政策経営部 | 施設再編・整備担当部長 | 大塚 敏之 | 部会長 |
| 都市整備部 | まちづくり担当部長 | 松平 健輔 | 副部会長 |
| 政策経営部 | 企画課長 | 松沢 智 | |
| 政策経営部 | 施設再編・整備担当課長 | 福原 善之 | |
| 政策経営部 | 営繕課長 | 岡部 義雄 | |
| 政策経営部 | 施設整備担当課長 | 伊藤 克郎 | |
| 区民生活部 | 地域課長 | 堀川 直美 | |
| 区民生活部 | 副参事（阿佐谷地域担当） | 坂本 浩 | |
| 区民生活部 | 産業振興センター次長 | 伊藤 宗敏 | |
| 保健福祉部 | 児童青少年課長 | 藤山 健次郎 | |
| 保健福祉部 | 健康推進課長 | 日暮 修通 | |
| 都市整備部 | 都市計画課長 | 井上 純良 | |
| 都市整備部 | まちづくり推進課長 | 河原 聡 | |
| 都市整備部 | 都市再生担当課長 | 花岡 雅博 | |
| 都市整備部 | 土木管理課長 | 阿部 吉成 | |
| 都市整備部 | 副参事（特命事項担当） | 浅井 文彦 | |
| 都市整備部 | 狭あい道路整備担当課長 | 石森 健 | |
| 都市整備部 | 土木計画課長 | 友金 幸浩 | |
| 都市整備部 | 副参事（用地調整担当） | 阿部 光伸 | |
| 都市整備部 | みどり公園課長 | 土肥野 幸利 | |
| 環境部 | 環境課長 | 喜多川 和美 | |
| 教育委員会事務局 | 学校整備課長 | 和久井 伸男 | |

【事務局】

| | | | |
|-------|----------------|--------|--|
| 政策経営部 | 施設再編・整備担当係長 | 鈴木 伸健 | |
| 都市整備部 | まちづくり推進課地区計画係長 | 塚田 千賀子 | |
| 政策経営部 | 企画課企画調整担当係長 | 有坂 直子 | |
| 政策経営部 | 施設再編・整備担当 | 竹澤 友樹 | |

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり実務検討会について（案）

平成 28 年 11 月 8 日

1. 目的

A 案（杉 1 小改築・複合化（現計画）と河北病院の移転建替え案）と B 案（河北病院の移転と併せて病院跡地への杉 1 小移転案）との詳細な比較検討を行い、最終判断を下すため、B 案の実現に必要な諸条件を整理し、相澤家・河北病院・杉並区による B 案への合意の可能性を判断する。

2. 検討事項

- ① 駅周辺まちづくり方針、地区計画・用途地域変更の方向性（東京都との協議）【区】
- ② 土地区画整理事業のシミュレーション【相澤家・河北病院・区】
 - ・ 施行者の役割分担・費用分担の基本的な考え方
 - ・ 施行者以外との用地交渉（杉 1 小北側、阿佐谷ファーマシー等）
 - ・ 道路基盤整備の考え方（警察との協議）
 - ・ 不動産鑑定評価の実施とそれを踏まえた敷地交換（病院敷地⇔杉 1 小敷地＋児童館敷地）の考え方
- ③ 病院建築計画
 - ・ 新病院の機能・建築図面等（特定行政庁との調整）【河北病院】
 - ・ みどりの保全度合い【相澤家・河北病院・区】
 - ・ 文化財（都旧跡）指定の取扱い（東京都の調整）【相澤家・区】
 - ・ 病院跡地の土壌問題対策計画【河北病院】
- ④ 杉 1 小移転建替え計画
 - ・ 配置及び平面シミュレーション【区】
- ⑤ 杉 1 小跡地活用構想【相澤家・区】

※上記のほか、区において、⑥既存杉 1 小長寿命化計画、⑦けやき公園プール敷地を活用した阿佐谷地域区民センター・産業商工会館の移転・複合化を検討。

3. 体制

- 相澤家、河北病院、杉並区（別紙 1）
- 計画工房（村上先生）に技術的支援をいただきながら、検討を進める。
- 庁内検討体制は、杉並第一小学校改築・複合化検討部会の作業部会として位置づける。

4. スケジュール

- 平成 28 年 11 月中旬 相澤氏、河北理事長、区長の 3 者会談（進め方の確認）
第 1 回検討会
以降、2 週間に 1 回（全 5 回）程度で検討会を開催（別紙 2）
- 平成 29 年 1 月下旬 第 5 回検討会における結論を踏まえ、3 者合意の可能性を判断

杉並区庁内検討体制（案）

| 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。

検討会スケジュール(議題・検討事項案)

| | ①駅周辺まちづくり方針、地区計画・用途地域変更の方向性 | ②土地区画整理事業のシミュレーション | ③病院建築計画 | ④杉1小移転建替え計画 | ⑤杉1小跡地活用構想 |
|--------------|---|---|--|--|--|
| 第1回 11月中旬 | <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺まちづくり方針(案) ・地区計画・用途地域変更の論点整理 | <ul style="list-style-type: none"> ・施行者の役割分担・費用分担の基本的な考え方 ・施行者以外との用地交渉の進め方 ・道路基盤整備の考え方(たたき台) ・不動産鑑定評価の前提条件・進め方 | <ul style="list-style-type: none"> ・新病院の機能・建築図面等(案) ・みどりの保全度合い ・文化財(都旧跡)指定の取扱い ・病院跡地の土壌問題対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・与条件の整理と確認 ・課題の整理 | |
| 第2回 11月下旬 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画・用途地域変更(たたき台) | <ul style="list-style-type: none"> ・施行者以外との用地交渉(進捗状況の共有) ・道路基盤整備の考え方(警察協議を踏まえた修正) ・不動産鑑定評価(進捗状況の共有) | <ul style="list-style-type: none"> ・新病院の機能・建築図面等(修正案) ・みどりの保全度合い ・文化財(都旧跡)指定の取扱い(東京都との調整) ・病院跡地の土壌問題対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積と形状 ・配置及び平面シミュレーション(案) | <ul style="list-style-type: none"> ・杉1小跡地活用の基本的な考え方(たたき台) |
| 第3回 12月上旬 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画・用途地域変更(東京都との協議を踏まえた検討等) | <ul style="list-style-type: none"> ・施行者以外との用地交渉(進捗状況の共有) ・道路基盤整備の考え方(警察協議を踏まえた修正) ・不動産鑑定評価(進捗状況の共有) | <ul style="list-style-type: none"> ・新病院の機能・建築図面等(修正案) ・みどりの保全度合い ・文化財(都旧跡)指定の取扱い(東京都との調整) ・病院跡地の土壌問題対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・配置及び平面シミュレーション(案) | <ul style="list-style-type: none"> ・杉1小跡地活用の基本的な考え方(たたき台) |
| 第4回 12月中旬 | <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画・用途地域変更(東京都との協議を踏まえた検討等) | <ul style="list-style-type: none"> ・施行者以外との用地交渉(進捗状況の共有) ・道路基盤整備の考え方(警察協議を踏まえた修正) ・不動産鑑定評価(中間報告)を踏まえた敷地交換の考え方(たたき台) | <ul style="list-style-type: none"> ・新病院の機能・建築図面等(修正案) ・みどりの保全度合い ・文化財(都旧跡)指定の取扱い(東京都との調整) ・病院跡地の土壌問題対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・配置及び平面シミュレーション(案) | <ul style="list-style-type: none"> ・杉1小跡地活用の基本的な考え方(たたき台) |
| 第5回 1月中旬 | <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺まちづくり方針(案) ・地区計画・用途地域変更の方向性 | <ul style="list-style-type: none"> ・施行者以外との用地交渉(進捗状況の共有) ・道路基盤整備の考え方 ・不動産鑑定評価(中間報告)を踏まえた敷地交換の考え方 ・施行者の役割分担・費用分担の考え方 | <ul style="list-style-type: none"> ・新病院の機能・建築図面等(案) ・病院跡地の土壌問題対策計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・配置及び平面シミュレーション | <ul style="list-style-type: none"> ・杉1小跡地活用の基本的な考え方 |

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりに関するスケジュール(案)

| 検討内容 | 事業者 | 担当部署 | 28年度 | | | | | | | | | | | | 備考 |
|---|------------------|------------------------------|------|---------------------------------------|-----|-----------------|-------------------------------|--|----|-------|----|------------|--|--|----|
| | | | 11月 | | 12月 | | 1月 | | 2月 | | 3月 | | | | |
| 全体スケジュール | | | | 4定 11/15計画改定 | | | | | 判断 | 関係者説明 | | 1定 | | | |
| 3者実務検討会 | | | | ① | ② | | ③ | | ④ | ⑤ | | | | | |
| 庁内検討会議 | | | | ① | ② | | ③ | | ④ | ⑤ | | | | | |
| ① 駅周辺まちづくり方針 地区計画・用途地域変更の方向性 | 区 | まちづくり | | まちづくりの将来像提示 | | | | | | | | | | | |
| | | | | 用途地域変更方針決定 | | | 東京都との調整 | | | | | | | | |
| | | | | 地区計画方針決定 | | | 地区計画の内容精査 | | | | | | | | |
| ② 土地区画整理事業のシュミレーション | 相澤家 河北病院 区 | 土木 まちづくり 営繕 学校整備 | | 道路基盤整備方針決定 | | | 警察との協議 | | | | | | | | |
| | | 学校整備 児童青少年 まちづくり 土木 | | 区画整理の基本的な考え方の共有 (役割分担・費用分担等) | | | 換地の考え方の共有 | | | | | | | | |
| | | 用地調整 | | 鑑定評価の条件整理 | | 発注 | 不動産鑑定評価(業務委託) | | | | | | | | |
| | | 学校整備 まちづくり | | | | | 施行者以外との用地交渉(杉1小北側、阿佐谷ファーマシー等) | | | | | | | | |
| ③ 病院建築計画 | 相澤家 河北病院 区 | 健康推進 まちづくり | | 病院の配置・機能イメージの共有 | | | 病院基本計画(概略、特定行政庁への相談) | | | | | 病院基本計画(詳細) | | | |
| | | みどり公園 | | みどり保全等の考え方整理 | | | みどり保全度合い(病院計画との調整) | | | | | | | | |
| | | 環境 | | 東京都(文化財担当)との調整 | | | | | | | | | | | |
| | | | | 土壌問題対策(病院事例情報、対策例、病院経歴、簡易調査、周辺排水調査など) | | | | | | | | | | | |
| ④ 杉一小移転建替え計画 | 区 | 営繕 学校整備 | | | | 発注 | 2~3パターン配置案作成(メリット) | | | | | | | | |
| | | | | | | | ※A案との比較検証 | | | | | | | | |
| ⑤ 杉一小跡地活用構想 | 相澤家 区 | 企画・再編 まちづくり 地域 産セ | | | | 発注 | 構想検討(事例、事業手法、都市計画、建物用途など) | | | | | | | | |
| ⑥ けやき公園プール敷地活用計画 (阿佐谷地域区民センター及び産業商工会 館の移転・複合化の検討) | 区 | 企画・再編 みどり公園 地域 産セ | | | | 発注 | 計画案 | | | | | | | | |
| ⑦ 阿佐谷児童館移転 | 区 | 再編 児童青少年 | | | | 児童館の対応策検討(代替地等) | | | | | | 計画案 | | ※児童館の代替候補地(相澤氏所有の弁天池)についても 鑑定評価の対象に追加 | |
| ⑧ 既存杉一小長寿命化計画 | 区 | 営繕 学校整備 | | 事前調査 | | | 課題と対応策検討 | | | | | 長寿命化計画(対案) | | | |