

杉並第一小学校等施設整備方針（案）

平成29年3月

杉 並 区

目 次

杉並第一小学校等施設整備方針（案）について	1
これまでの経緯	1
両案の考察結果	2
資料1 A案概要	3
A案計画概要	4
杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会ニュース	5
資料2 B案概要	9
B案計画概要	10
杉並第一小学校等施設整備方針【B案】（案）	11
移転改築までの長寿命化と教育環境整備	15
各施設整備想定スケジュール	16
杉並第一小学校及び近隣病院周辺地区のまちづくりイメージ	17
道路基盤整備イメージ	19
資料3 A案・B案比較考察資料	20
比較考察【各施設等の課題】	21
比較考察1【施設① 杉並第一小学校】	22
比較考察1【施設② 阿佐谷地域区民センター、児童館、公園、産業商工会館】	23
比較考察2【まちづくり】	24
経費積算比較表	25
今後の進め方について	26

杉並第一小学校等施設整備方針（案）について

1 これまでの経緯

（1）A案の検討について

- 杉並第一小学校等複合施設の整備は、平成26年3月に策定した「区立施設再編整備計画（第一期）（平成26～33年度）・第一次実施プラン（平成26～30年度）」の具体的な取組の一つとして計画化した。
- 同小学校の現在地での改築を前提に、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等と複合化するため、学校関係者、地域住民等で構成する杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会の意見を踏まえ、平成28年3月に「杉並第一小学校等複合施設整備に係る基本構想・基本計画」を策定し、その取組を進めてきた。

（2）B案の検討について

- 平成28年8月、杉一小的の近隣総合病院（以下「病院」という。）の運営法人とその地権者から、病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が示された。これを受け、区では、病院や区立施設の建替え、それに伴う道路基盤整備などは、地域のまちづくりにも大きな影響を及ぼすものであることから、杉一小的の現病院用地への移転・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（B案）について、平成28年度末までを検討期間として検討を重ねてきた。
- 平成29年2月末には、検討状況を「中間まとめ」として整理し、地域住民や関係団体等に説明し、意見交換を行った。その後、引き続き、いただいた意見等も踏まえながら、検討期限である3月末までに区としての整備方針(案)を決定すべく、現計画との比較考察を鋭意進めてきた。

（3）検討状況報告・意見交換会の実施状況

- 平成28年10月28日 阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりに関する意見交換
- 平成29年2月28日 「杉並第一小学校等複合施設整備の検討」に関する意見交換会
※杉一小的改築・複合化検討懇談会委員対象
- 平成29年3月2日 「杉並第一小学校周辺まちづくりに関する検討状況報告・意見交換会」 ※杉一小的保護者対象
- 平成29年3月3日 「杉並第一小学校周辺まちづくりに関する検討状況報告・意見交換会」
※杉一小的、総合病院及びけやき公園周辺地域住民対象

○上記のほか、産業関連団体、まちづくり団体等との意見交換を行った。

2 A案、B案の概要

A案：資料1（3～8ページ）のとおり、B案：資料2（9～19ページ）のとおり

3 両案の考察結果

(1) A案について

- A案は、これまで改築・複合化検討懇談会の意見を踏まえ、一定の時間をかけて積み上げてきたものである。本案は、杉一小はじめ阿佐谷地域区民センター、産業商工会館の早期改築並びに現状の土地利用を前提として、複合施設の中杉通り側の1階に、にぎわいの拠点づくりが図られることに加え、複合施設の機能を教育環境に有効活用することもできる計画となっている。
- この学校等複合施設の整備と病院の移転改築を契機として、区では周辺道路基盤の整備による地域の防災性及び安全性の向上を目指していく方針であるが、学校等複合施設の整備、病院の移転改築、病院跡地の活用が単独で行われることになることから、道路拡幅用地の確保について、それぞれの土地所有者等の意向を踏まえつつ、個別に調整する必要がある、周辺道路基盤の整備を実現できる時期、範囲等を明確に想定することができないこととなる。

(2) B案について

- B案は、事業計画が長期にわたり、多様な関係者との調整を図りながら進める必要がある。また、学校改築や産業商工会館の改築時期はA案に比べ遅くなるほか、学校と区民施設の複合化による効果は見込めなくなる。
- その一方で、移転改築になるため仮設校舎等が不要になるほか、より静かな環境でA案より約1,000㎡広い敷地面積を確保でき、A案と同規模の地上校庭の整備が可能になるなど、将来に向けた教育環境の向上が見込まれる。
- 加えて、土地区画整理事業等を活用し、3つの大規模敷地における建物の解体・建設や敷地の整序を一体的に連続して行うことにより、周辺道路基盤の整備を実現できる時期、範囲等を具体的に見通せるとともに、杉一小の移転改築を契機として新たなオープンスペースが創出できることとなる。これらを通じて、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性の向上と、歩行者や自転車が安全で快適に利用できる道路環境の向上がA案に比べ早期に実現できる。
- さらには、駅至近の立地を生かし、杉一小跡地を一体的な街区として土地利用の見直しを図ることにより、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりを検討することが可能となる。

(3) 総括

- 検討期限の最後まで多角的な比較考察を行い、熟慮を重ねた結果、A案より約1,000㎡広い敷地面積を確保でき、A案と同規模の地上校庭の整備が可能になるなど、将来に向けた教育環境の向上が見込まれることに加え、首都直下地震発生 of 切迫性を踏まえ、震災時に甚大な被害が想定されるこの地域の防災性の向上という喫緊の課題に対し、具体的な時期を見通し、早期に対応できるとともに、土地利用の見直しによる民間と連携したにぎわいの創出を図ることができることなどを総合的に考慮し、全体最適・長期最適の観点からB案が望ましいとの結論に至った。

※ 詳細 資料3 (20~25 ページ) A案・B案比較考察資料のとおり

資料 1

A 案 概要

A案 計画概要



杉並第一小学校

改築・複合化検討懇談会ニュース

第3号

～「杉並第一小学校等複合施設整備に係る基本構想・基本計画」の策定について～

区では杉並第一小学校の改築・複合化にあたり、平成27年7月に杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会（以下、「懇談会」という。）を設置し、これまでに7回にわたる懇談会を開催して、整備コンセプトや施設の整備方針、施設構成及び規模、配置・ゾーニング計画等について意見を伺いながら、検討を進めてきました。こうした経過を経て、平成28年3月に、「杉並第一小学校等複合施設整備に係る基本構想・基本計画」（以下、「基本構想・基本計画」という。）を策定しました。

第3号となる今回の「検討懇談会ニュース」では、この基本構想・基本計画の内容についてお知らせします。なお、基本構想・基本計画は杉並区教育委員会公式ホームページでご覧いただけます。

懇談会の経過（平成27年度）		
第1回	平成27年7月28日	<ul style="list-style-type: none"> 改築・複合化計画の前提、基本的な考え方について 杉並第一小学校及び複合化する施設の概要について 事業工程（案）及び懇談会スケジュール（案）について
第2回	平成27年9月2日	<ul style="list-style-type: none"> 学校施設と集会関連機能等との複合化の事例紹介 複合化による相互利用、導入する機能、諸室（案）について 複合施設整備にかかるコンセプト・整備方針の検討
第3回	平成27年10月21日	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設整備にかかるコンセプト・整備方針の検討 学校及び区民施設の必要諸室の検討 建物の規模と校庭面積の検証
第4回	平成27年11月26日	<ul style="list-style-type: none"> 基本構想（複合化する施設等、整備コンセプト、整備方針）のまとめ 配置・ゾーニング計画の検討 改築工事期間中における教育環境の確保について
第5回	平成27年12月22日	<ul style="list-style-type: none"> 配置・ゾーニング計画の検討 懇談会検討経過＜中間のまとめ＞の検討
第6回	平成28年2月8日 （他自治体施設視察）	<ul style="list-style-type: none"> 屋上校庭設置校（学校と他の公共施設との複合施設）の視察 <ul style="list-style-type: none"> 千代田区立昌平小学校 中央区立中央小学校
第7回	平成28年2月25日	<ul style="list-style-type: none"> 新施設における防災上の課題整理 配置・ゾーニング計画の検討 基本構想・基本計画の検討

「杉並第一小学校等複合施設整備に係る基本構想・基本計画」の概要

I 基本構想の概要

杉並第一小学校等複合施設は、JR阿佐ヶ谷駅至近の立地利便性を生かし、土地の高度利用を図るとともに、阿佐谷地域の特性を踏まえ、より魅力のあるまちに発展していくための拠点施設として、以下のとおり整備を進めます。

1 複合化する施設等

杉並第一小学校等複合施設の整備にあたっては、一の建物に以下の施設を併設するものとします。

- ◇杉並第一小学校（現地改築）
 - ◇阿佐谷地域区民センター（移設）
 - ◇産業商工会館（移設）
 - ◇学童クラブ事業、小学生の放課後等居場所事業
- }（以下、「区民施設」という。）

2 整備コンセプト

子どもたちが健やかに育ち、多世代のつながりを育む「協奏する学び舎」 ～阿佐谷地域の新たな学びと交流・文化の拠点～

子どもたちと地域の様々な人々がかかわりあいながら、子どもたちの健やかな成長を支え、地域の多世代の人々が様々な交流、地域コミュニティ活動、産業振興活動、文化活動を通して、地域のきずなを育み、新たな時代を拓いていく、「学びと交流・文化の拠点」となる機能を備えた施設を整備します。

杉並第一小学校と新たな区民施設が有機的につながり、協奏しながら、阿佐谷のまちを創る拠点づくりを目指します。

3 整備方針

◇杉並第一小学校

杉並区内で一番長い歴史・伝統を継承、発展させるとともに、地域の教育力に支えられた特色ある教育活動を踏まえながら、将来を見据えた教育環境の向上を図ります。

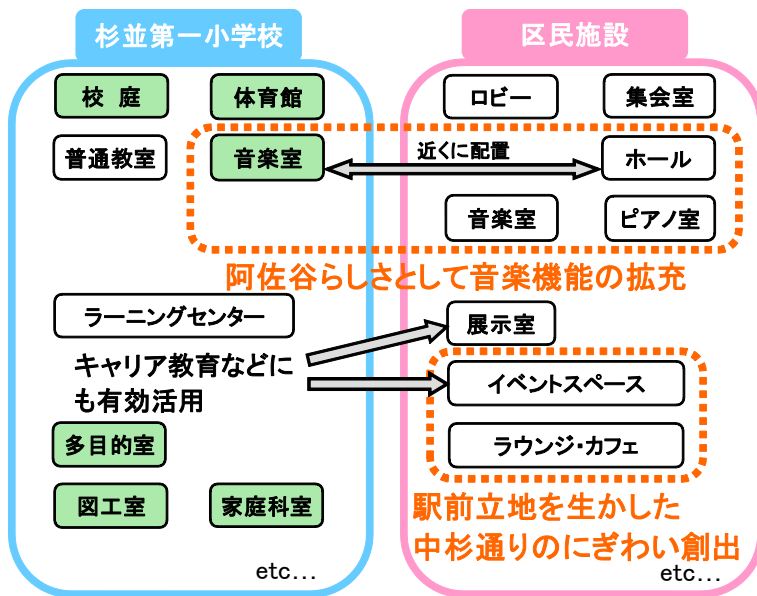
- ・多様な教育に対応できる学習環境の整備
- ・安全・安心で、快適に過ごせる学習・生活空間の整備
- ・地域に開かれた学校づくり

◇区民施設

阿佐谷地域の新たな学び、交流・文化の拠点として多世代の人々が自主的に集い交流し、地域の活性化と区内産業の発展、まちの文化の振興を図ります。

- ・新たな活動を生み出す地域コミュニティの拠点
- ・阿佐谷の魅力を発信する地域文化の拠点
- ・にぎわいと商機を創出する産業振興の拠点

4 複合化する相互利用のイメージ



杉並第一小学校の校庭、体育館、音楽室等の特別教室は地域開放を想定しています。

- 複合化による施設整備により、通常、学校の施設機能にはない区民施設の機能を教育活動に有効に活用することにより、児童の教育効果を高めていきます。
- 区民施設の集会機能と合わせて、学校の教育活動等に支障のない範囲で、特別教室等を地域開放することにより、地域住民等の様々な活動を支援していきます。
- 多様な利用者が複合施設を利用することに伴う防犯性の確保の観点から、各施設の出入り口を別とし、施設間を明確に区分するとともに、学校施設の開放利用時の動線にも配慮した施設とします。
- 施設の相互利用を通じて、多世代の交流を深め、自然に児童が社会の多様な面に触れ成長し、施設利用者が学校に対する理解を深められるような施設運営を行っていきます。

II 基本計画の概要

1 敷地の特性と土地利用のあり方について

(1) 敷地の特性

本計画地の周辺は、商業密集地と屋敷林、世尊院、神明宮、後背地には木造住宅密集地がある。駅前立地でありながら、周辺に緑が多く、学習環境に優れている。また、周辺には商業密集地や木造住宅密集地があるが、中杉通りや神明宮、屋敷林が火災時等の緩衝帯になっている。

(2) 土地利用のあり方

周辺環境と整備コンセプトを考慮した土地利用のあり方

- 交通至便な立地を生かし、中杉通りに面して賑わいを創出する機能を配置
- 学校の教室、諸施設等は、施設の低層部分に集約
- 周辺の緑と一体となるような校庭環境を確保
- 普通教室は、静かな学習環境、採光を確保する観点から、東側に配置
- 駐車場の出入口は、児童の通学路として比較的利用が少ない南東部分に設置

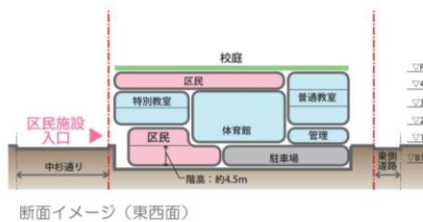


2 配置・ゾーニング計画

○計画概要

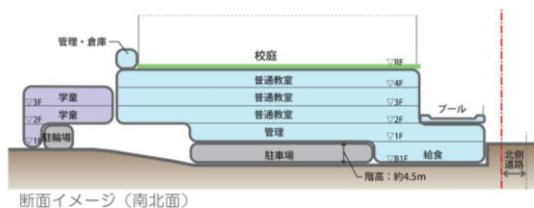
- ・階 数：地下1階、地上4階
- ・延床面積：約 14,700 m²

小学校	7,500 m ²
区民施設	4,600 m ²
学童クラブ	400 m ²
駐車場	2,200 m ²



○計画の主な特徴

- ・学校 普通教室は東向きに配置
- ・校庭は屋上（5階レベル）
- ・校庭面積は、既存の約1.5倍
- ・プールは、2階屋外
- ・学童クラブは敷地南側に配置



※各施設の面積・配置等は設計の検討段階で最終的に決定していきます。

3 改築工事期間中における教育環境の確保について

詳細は懇談会ニュース第2号でご案内しております。内容は杉並区教育委員会公式ホームページでご覧いただけます。

4 整備スケジュール（予定）

平成 28 年度	基本設計(引き続き、懇談会での意見等を踏まえながら決定していきます。) 仮設校舎建設用地の環境整備工事 代替運動場の整備工事
平成 29 年度	実施設計 仮設校舎、仮設体育館の建設 仮設校舎への移転
平成 30 年度 ～平成 32 年度	既存校舎解体 校舎・施設建設工事
平成 33 年度	新校舎、新施設において運営



名称：杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会ニュース第3号

発行：平成 28 年 5 月

お問い合わせ先：教育委員会事務局学校整備課教育施設計画係

TEL：03-3312-2111（代表）

E-mail：gakko-seibi@city.suginami.lg.jp

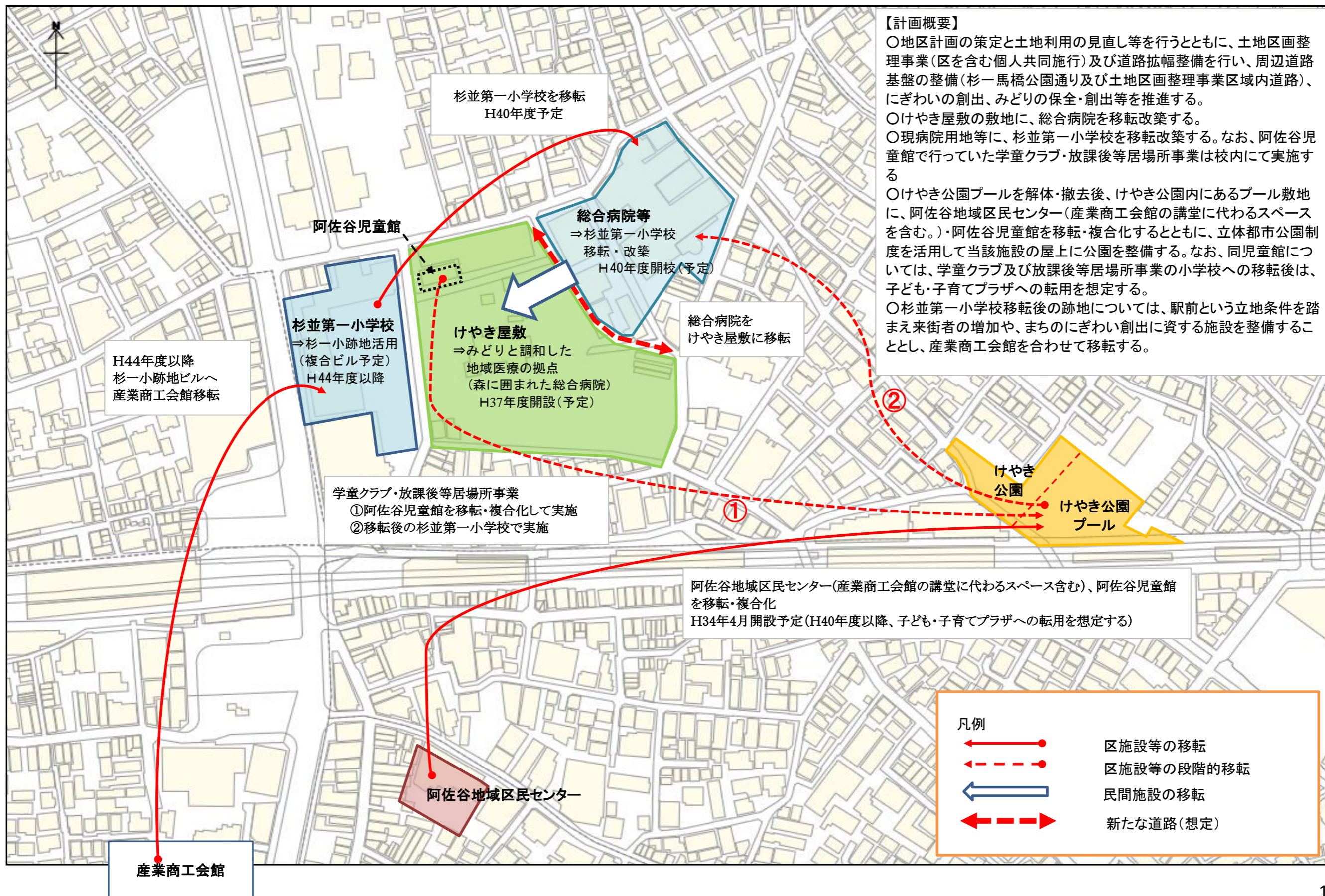
※懇談会の資料は、教育委員会ホームページに掲載しています。会議録については、作成でき次第、掲載いたします。

教育委員会ホームページ <http://www.city.suginami.tokyo.jp/kyouiku/index.html>

資料 2

B案 概要

B案 計画概要



杉並第一小学校等施設整備方針【B案】(案)

1. 施設整備及びまちづくりの考え方

以下のとおり、都市計画手法と道路整備等の事業手法の活用を想定し、施設整備及びまちづくりを推進する。

《活用を想定する手法》

- 都市計画手法：地区計画制度、土地利用の見直し（現杉並第一小学校用地及び総合病院移転用地等における容積率の緩和など）など
- 事業手法：土地区画整理事業、杉一馬橋公園通りの拡幅整備事業

2. 施設整備

(1) 杉並第一小学校

①移転改築

- 現総合病院（以下「病院」という。）用地等との交換により、より静かな環境の中で、約 6,400 m²（現在の敷地面積から約 1,000 m²増）の用地を確保して、杉並第一小学校（以下「杉一小」という。）を移転改築する。なお、移転改築後は、学童クラブ及び放課後等居場所事業を学校内で実施する。
- 杉一小の諸室は、A案の基本計画等で定めた施設規模と同等程度を確保するとともに、地上校庭として、同じくA案と同程度となる現在の校庭（約 1,800 m²）の 1.3 倍～1.5 倍（約 2,400 m²～2,700 m²）の規模を確保する。
- A案において、杉一小における教育活動上の特色を踏まえて充実を図るとしていた音楽室機能については、移転改築時の設計にも反映させていく。
なお、後述の区民センター等の移転・複合化に際しても、A案で想定していた児童の教育活動に資する運営方法等を検討するものとする。
- 移転先である病院跡地については、法令に基づく土壤調査及び汚染があった場合の掘削除去等を行う必要があることから、これらを病院運営法人の費用負担により行う旨、病院及び地権者とあらかじめ書面により合意しておく。
- 区民センター及び産業商工会館については、現病院用地が住宅地内にあることから、建築物の高度化による日照、周辺環境への影響等を考慮し、杉一小との複合化は行わない。

②移転改築までの教育環境 【工事内容と改修費概算は 15 ページのとおり】

- 杉一小の新校舎開設時期は平成 40 年度（予定）となるため、新校舎開設までの間は、現校舎を継続使用する。
- 現校舎は、耐震性能を確保しているものの、設備等の老朽化が進んでいるため、改築までの間の現校舎の長寿命化と教育環境の向上を図る必要がある。
改修工事等に伴う児童の教育活動への影響を最小限とするため、学校の年間スケジュール、学校・保護者の意見・要望等を踏まえ、長寿命化改修計画を策定し、校舎屋上防水、空調設備工事、外壁補修、内装・照明設備改修、パソコンのネットワーク環境整備等に早期に着手することとし、実施可能な内容について精査した上で、平成 29 年度から着実に取り組んでいくこととする。

(2) 阿佐谷地域区民センター及び阿佐谷児童館

①移転・複合化

- けやき公園プールを解体・撤去し、当該敷地を活用すると約 4,500 m²程度（延床面積）の建物の建設が可能であるため、その敷地に区民センターを移転・改築することとし、A案の基本計画等を踏まえた必要な諸室を配置する。
新たな区民センターでは、屋上公園（後述）を含め隣接する公園を活用したまつりなどを企画・実施できるようになるほか、複合化する児童館（後述）や隣接する高齢者施設等と区民センターとの交流を創出し、多世代交流につながる協働事業の展開を検討する。
- 阿佐谷児童館は、コミュニティの活性化、子育て環境の向上及び病院移転後の「けやき屋敷」のみどりの保全等の観点から、けやき公園において区民センターとの複合化を図り、けやき公園を外遊び場としても活用する。なお、学童クラブ事業等の学校内実施後は、子ども・子育てプラザへの転用を想定する。
- なお、同児童館が学校区東端のけやき公園に移転することに伴い、学童クラブが改築後の杉一小内に移るまでの間は、学童クラブからの帰路が長距離になるなどの状況も生じるため、けやき公園以外への移転の可能性についても、各施設の基本構想策定までの間引き続き検討する。
- 区民センターと産業商工会館との複合化については、施設規模や工事に必要な期間などを勘案し、減築改修により無くなった講堂（ホール）に代わる集会スペースのみを、区民センターとあわせて整備する。

②立体都市公園の整備

- 区民センター・阿佐谷児童館の複合化にあわせて、立体都市公園制度を活用して当該施設の屋上に公園を整備することで、施設及び公園全体で、区民の憩いの場としての一層の機能確保及び施設・公園利用者相互の交流・活動の活性化を図る。
- 屋上に公園を整備するに当たっては、開設時間管理や転落防止対策を行うとともに、屋上からの避難路の確保や巡回員の配置等についても検討し、利用者の安全を確保する。また、バリアフリー対応や近隣への視線に配慮した対策等を行う。

③けやき公園プール廃止後の対応

- けやき公園プールの廃止にかかる代替措置として、馬橋小学校のプールを新たに開放するとともに阿佐ヶ谷中学校のプール開放日数を拡充する。

(3) 杉並第一小学校跡地及び産業商工会館

①駅至近の立地条件を活かした跡地活用

- 杉一小移転後の跡地（以下「杉一小跡地」という。）については、杉一馬橋公園通り等の道路拡幅（6.0m～9.0m）及び用途地域等の見直しにより整備が可能な施設規模を検討した。
- 仮に、杉一小跡地の用途地域が一体的な街区として商業地域（容積率 500%）に変更され、高度利用が可能となると、約 27,000 m²程度（延床面積）（地上 13 階、地下 1 階）の建物を整備することができる。この建物には、区と他の地権者との協議の上、駅前という立地条件を踏まえ、産業の振興やにぎわいの創出などに資する施設を整備する。
- 上記の整備方針について、地権者とあらかじめ書面により合意をしておく。

②産業商工会館の移転

- 現在の土地評価額を前提とした場合、換地後も杉一小跡地に約3割程度の権利を有することが可能になると想定されることから、当該用地に建設する建物内に産業商工会館を移転することができる。なお、産業商工会館の移転・整備にあたっては、A案の基本計画等を踏まえつつ、当該建物全体及び近隣の集会施設である区民センターの機能にも留意しながら、最適な諸室等を配置する。
- 杉一小跡地の活用までの間は、移転する区民センター内に、耐震改修減築工事により無くなった講堂（ホール）に代わる集会スペースを整備するとともに、必要な設備改修を実施した上で現在の産業商工会館を使用する。
- また、杉一小跡地の区が権利を有すると想定される規模から、関連団体事務所を含めた産業振興センターの移転等の検討が可能になることから、産業団体の会合、見本市、講演会、ビジネスマッチングなどのイベントと融資・経営相談を一体的に実施するなど、産業振興関連施設の集約化による新たな取組についても検討する。

③産業商工会館の跡地活用

- 杉一小の跡地を活用し産業商工会館を移転する時期は、平成44年度以降を想定している。現在の建物を15年間使用すると、築66年になることから、それまでの間に、建物の老朽化の度合いや区全体の行政需要を俯瞰して、地域住民等の意見・要望を踏まえ検討を進める。

3. まちづくり

(1) 安全・安心 【17ページ参照】

①周辺道路基盤の整備による防災性と歩行者等の安全性の向上

- 総合病院と小学校の移転改築を契機として、土地区画整理事業等の手法を活用し、主要生活道路である杉一馬橋公園通りの拡幅（車道・歩道を合わせて幅員9m）・相互通行化と周辺区道等の拡幅・付替えを行う。これにより、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や避難路の確保、周辺の消防活動の円滑化、歩道設置による通学路としての安全性向上、自動車交通の円滑化等を図る。

【道路基盤整備イメージについては19ページ参照】

- 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するほか、並行する杉一馬橋公園通りの拡幅により商店街への車両の流入を減らすことで、歩行者等の安全性・快適性の向上を図る。

②地域医療拠点の集約化・機能向上

- 総合病院の移転改築により、医療施設の集約化と機能向上を図る。また、中杉通りから病院への救急車両等のアクセスを改善する。

③災害に対する地域の安全性の向上

- 小学校の移転改築を契機として、震災時に甚大な被害が想定される地域内に新たなオープンスペースを創出し、災害に対する地域の安全性向上を図る。

(2) にぎわい 【18ページ参照】

①杉一小跡地等におけるにぎわいの拠点づくり

- 駅至近の立地を活かし、杉一小跡地を一体的な街区として土地利用の見直しを行うことにより、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりについて、検討する。

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、地域区民センター等を移転改築し、みどりと調和した地域活性化拠点として整備する。

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む。
- 鉄道事業者等と連携し、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る。杉一小等複合施設の整備により、駅至近の中杉通り側ににぎわいの拠点づくりを進める。

(3) みどり 【18 ページ参照】

①屋敷林のみどりの保全と周辺環境との調和

- 総合病院の移転改築に際して、土地利用の見直しと地区計画制度等の活用により、地域のシンボルであるけやき屋敷のみどりを将来にわたって可能な限り保全し、周辺環境との調和を図るとともに、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する。

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改築等を契機として、新たなみどりのネットワーク創出を図る。
- けやき公園は、プール敷地部分に立体都市公園制度を活用し、みどりと調和した地域活性化拠点として整備する。
- 中杉通り、社寺地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に取り組む。

(4) まちづくりの取組の進め方

- 首都直下地震の切迫性への対応が喫緊の課題である状況を踏まえ、早急にまちづくり計画を策定する。その上で、地区計画制度を活用した魅力的な街並みの誘導やみどりの保全を図るとともに、総合病院や小学校の移転改築を契機として、土地利用の見直しを行い、また、土地区画整理事業等の活用により、3つの大規模敷地における一体的・連続的な建物の解体・建設、敷地の整序及びそれらに伴う周辺道路基盤の整備を着実に進める。
- 「すぎなみの道づくり（道路整備方針）」（平成29年3月）において、杉一馬橋公園通りについては、中杉通りから馬橋公園までの拡幅・相互通行化を進める方針としている。特に、上記のとおり、総合病院と小学校の移転改築を契機に、小学校移転用地北側までを先行的に拡幅・相互通行化する。
- 地域のまちづくり団体が、地区計画制度の活用等を視野に入れた「まちづくり構想」の検討を行っている状況などを注視しつつ、地域の方々との意見交換等を密に行いながら、上記の取組を計画的に進める。

4. 各施設整備想定スケジュール

16 ページのとおり

移転改築までの長寿命化と教育環境整備の概要

※金額は、現時点での概算とする。

工事内容	改修費概算
	(万円)
校舎屋上防水（西校舎）	2,000
外壁補修	6,500
屋内運動場屋根張替	2,000
特別教室空調設置	2,500
ネットワーク環境整備	1,000
照明設備改修(屋体含む)	3,000
屋体バスケットゴール落下防止策	200
校舎内装部分改修	4,500
電話交換設備取替え	150
屋内運動場床改修	500
給食室部分改修	3,000
受変電設備取替	4,000
合計	29,350

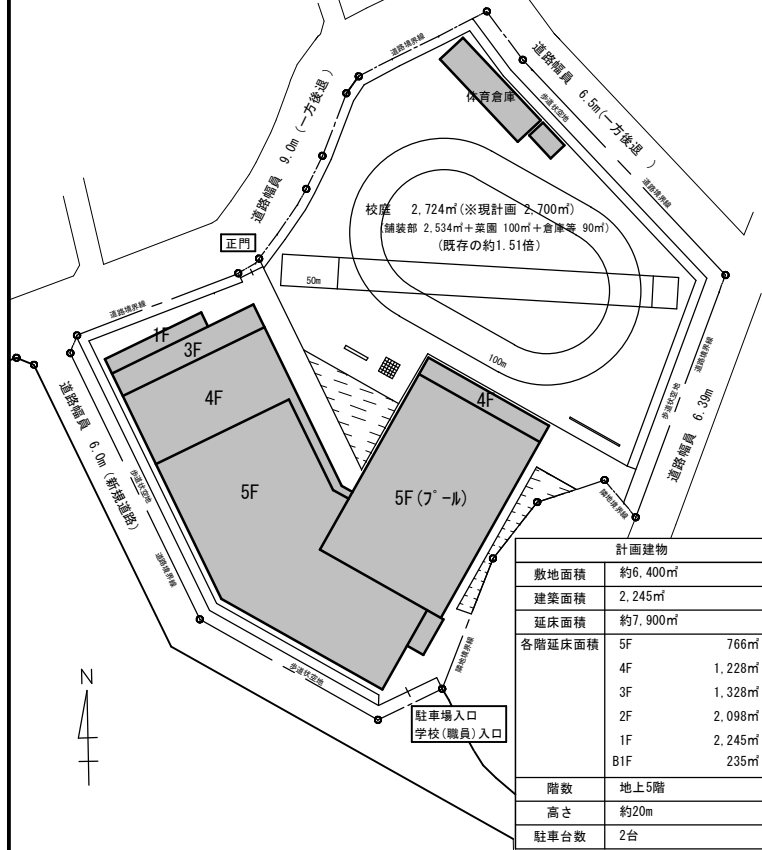
※改修工事内容及び実施時期等については、学校関係者・保護者等と調整のうえ、決定するものとする。

各施設整備想定スケジュール

I 欄 杉並第一小学校移転・改築

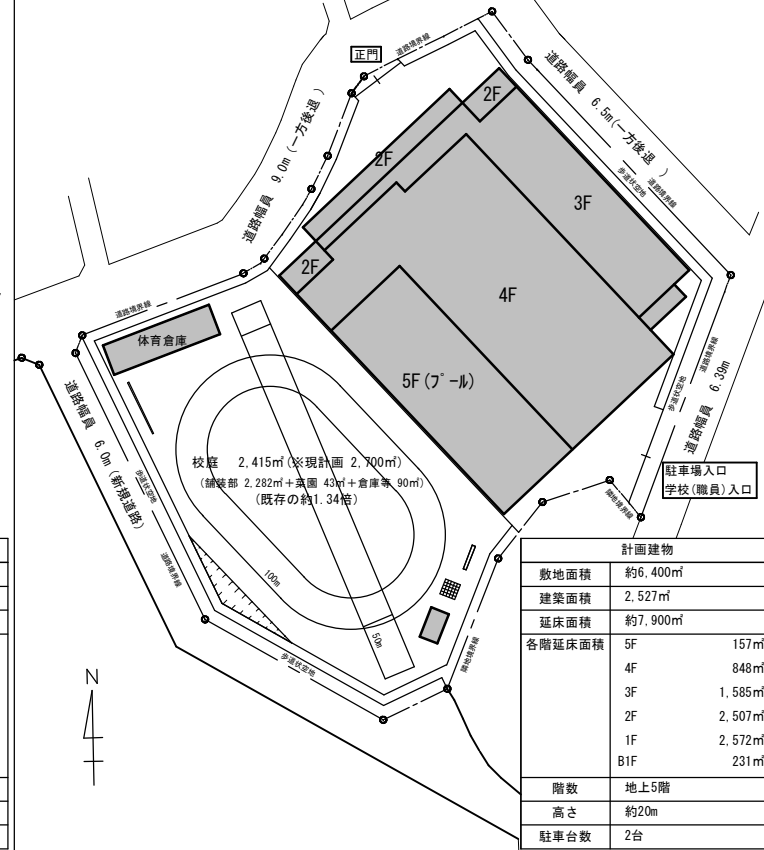
南側校舎イメージ

- ・階数：地上5階、地下1階
- ・延床面積：約7,900㎡（内、学校：約7,451㎡、学童：約385㎡、駐車場：約64㎡）



北側校舎イメージ

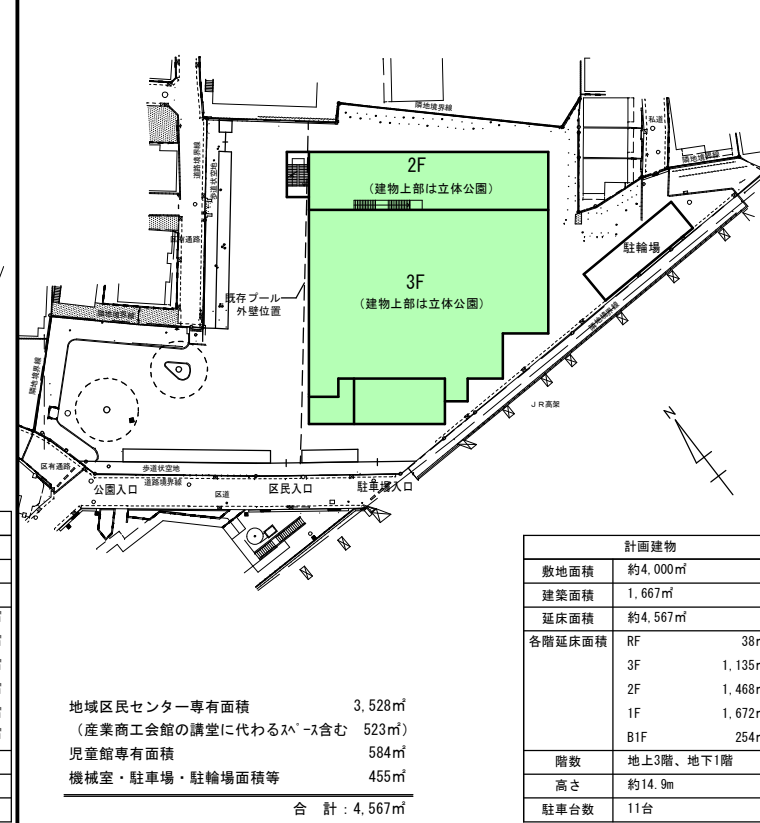
- ・階数：地上5階（※5階部分はプールのみ）、地下1階
- ・延床面積：約7,900㎡（内、学校：約7,464㎡、学童：約372㎡、駐車場：約64㎡）



II 欄 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等の移転・複合化

阿佐谷地域区民センター（産業商工会館の講堂に代わるスペース含む） + 阿佐谷児童館

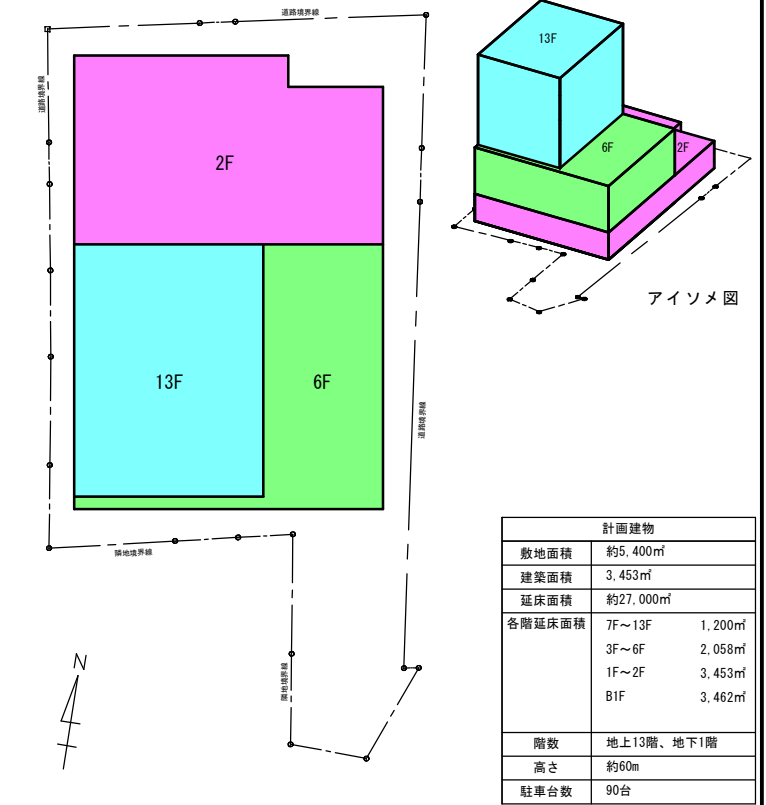
- ・階数：地上3階、地下1階
- ・延床面積：約4,567㎡



III 欄 杉並第一小学校跡地活用

建物ボリュームイメージ

- 土地全体の用途地域等を見直した場合を仮定（商業地域：容積率 500%/建ぺい率 80%）
- ・階数：地上13階・地下1階
- ・延床面積：約27,000㎡
- （例）区と地権者との共同事業想定【産業商工会館移転予定】



IV 欄 想定スケジュール

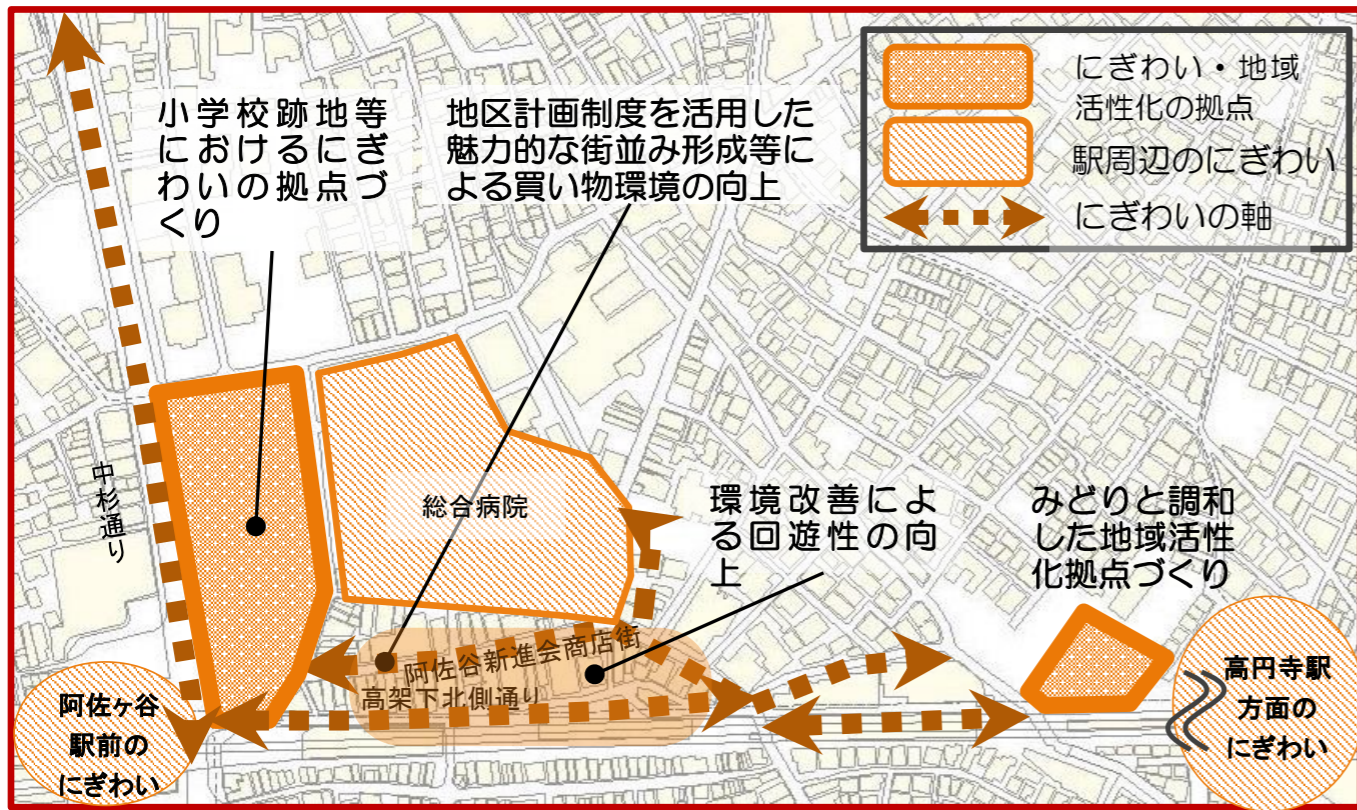
	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	平成31年度 (2019年度)	平成32年度 (2020年度)	平成33年度 (2021年度)	平成34年度 (2022年度)	平成35年度 (2023年度)	平成36年度 (2024年度)	平成37年度 (2025年度)	平成38年度 (2026年度)	平成39年度 (2027年度)	平成40年度 (2028年度)	平成41年度 (2029年度)	平成42年度 (2030年度)	平成43年度 (2031年度)	平成44年度 (2032年度)	
まちづくり (土地利用見直し・地区計画等)	地域との意見交換等 まちづくり計画 都市計画手続等																
総合病院整備計画 (けやき屋敷に移転)	事前調整・相談・設計等		法的手続		けやき屋敷解体 周辺工事		病院建設工事		総合病院開設		既存総合病院解体（土壌調査等含む）						
杉並第一小学校移転改築 (総合病院跡地に移転)	長寿命化改修					基本計画		基本設計		実施設計		杉一小建設工事		杉一小移転開設（学童クラブ・放課後居場所事業実施）			
阿佐谷地域区民センター (産業商工会館の講堂に代わる スペース含む) + 阿佐谷児童館 ※けやき公園プール敷地活用	基本設計		実施設計		区民センター等建設工事		阿佐谷地域区民センター（産業商工会館の講堂に代わるスペース含む） + 阿佐谷児童館移転開設										
杉並第一小学校跡地活用計画								跡地活用検討		基本計画		基本設計		実施設計		杉一小跡地ビル建設工事	

（注）現段階での想定の一つであり、変更の可能性がある。

産業商工会館
移転活用開始

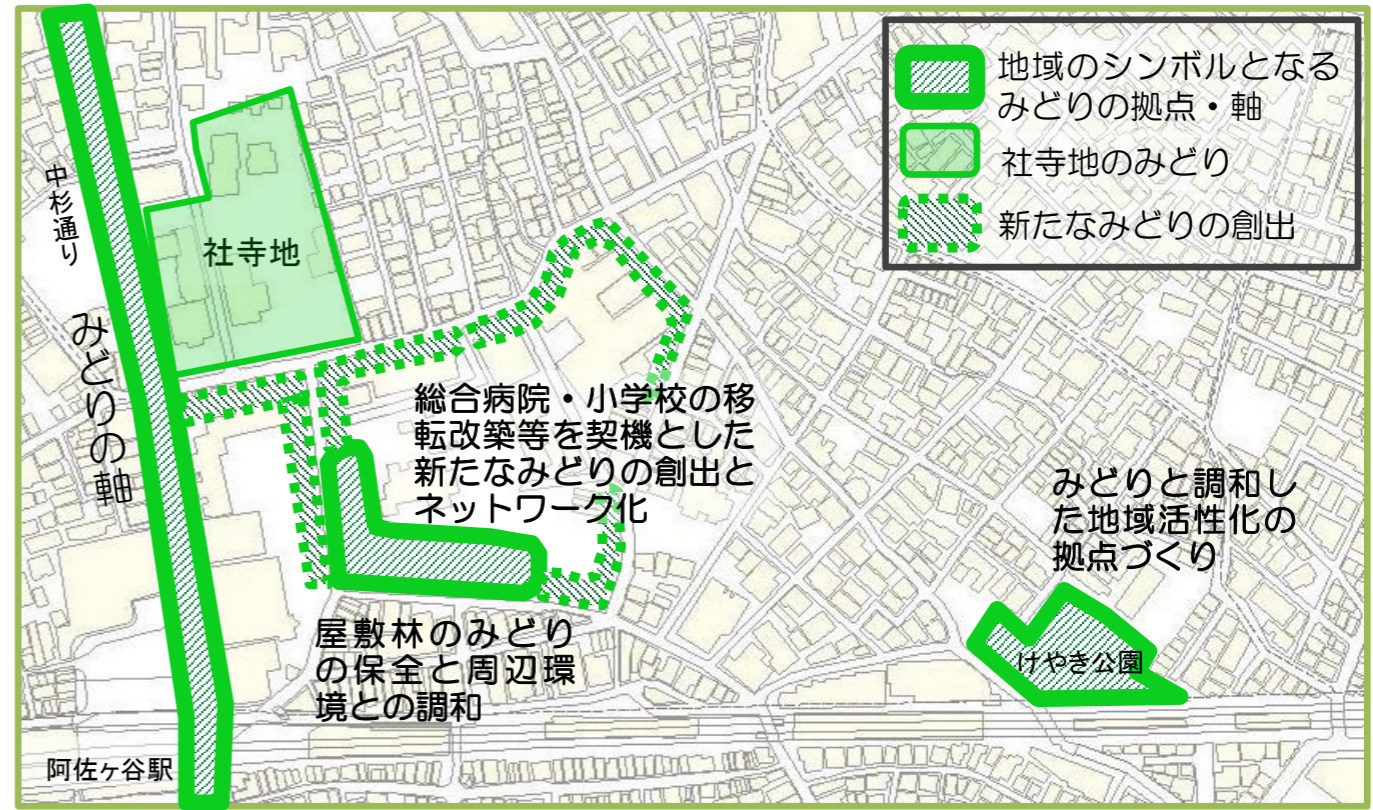
② にぎわい

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



③ みどり

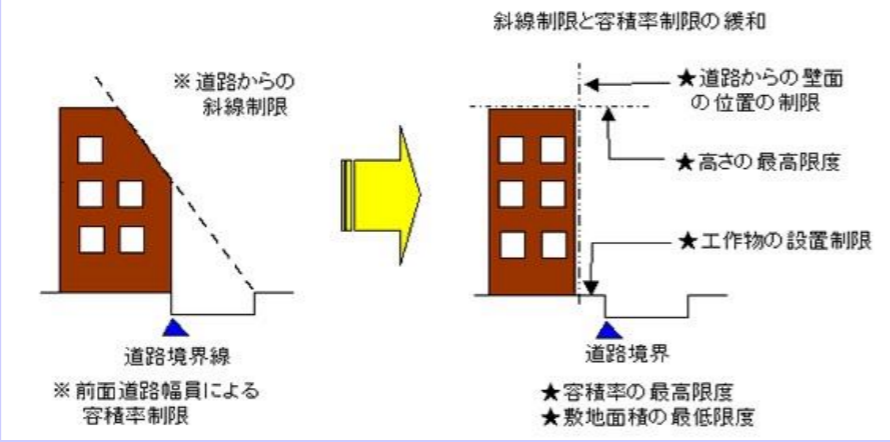
みどりの保全・創出とネットワーク化を進めます



◆街並み誘導型地区計画について

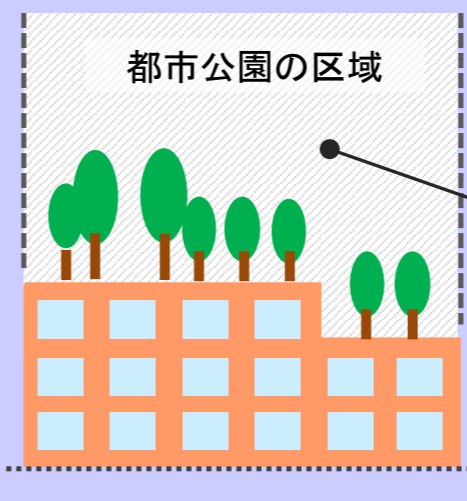
地区計画で建物の壁面の位置と建築物の高さの制限等を定めることにより、前面道路の幅員による容積率制限や道路斜線制限を緩和します。

これにより、建築物の壁面や高さ等を一定の範囲内に誘導し、土地の有効利用を推進したり、良好な街並みを誘導します。



▲街並み誘導型地区計画のイメージ
出典：東京都都市整備局ホームページ

◆立体都市公園制度について



▲立体都市公園のイメージ

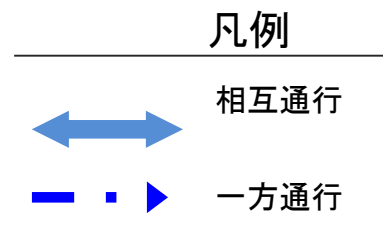
建物上部等に立体的に公園区域を定め、公園として整備することにより、貴重な都市空間を階層的に有効利用することができる。



▲立体都市公園の整備イメージ

道路基盤整備イメージ

- ・杉一馬橋公園通りは、すぎなみの道づくり(道路整備方針)に基づき、幅員9mに拡幅し相互通行化
- ・他の道路は幅員4m~9mで整備
- ・建替え後の病院予定建築物への車両入口の位置は仮設定
- ※現時点の想定であり、測量等を踏まえた精査及び関係機関との協議により変更の可能性がある



(注) 現段階での想定の一つであり、変更の可能性がある。

資料 3

A 案・B 案 比較考察資料

比較考察 【各施設等の課題】

項目	課題
杉並第一小学校	<p>区立学校施設のうち、最も古く（平成 29 年度で築 59 年）、施設・設備の老朽化が著しい状況にあることから、早期の改築が必要である。また、校地・校庭とも区内で最も狭く、運動会や体育の授業等に課題がある。</p>
阿佐谷地域区民センター	<p>現在の区民センターの敷地・建物は、共に借用しており、建物が老朽化（平成 29 年度で築 80 年）していることに加え、建物賃貸人の意向で単年度契約となっている。</p> <p>建物所有者と土地所有者が異なっており、建物所有者は数年前から売却の意向があるが、土地所有者は土地を売却する考えはなく、区が現在地で建替えることはできない。</p>
産業商工会館	<p>現在の建物は老朽化（平成 29 年度で築 52 年）していることに加え、バリアフリー化も図られていないが、建築基準法改正等により現在地で同規模の施設を建替えることができない。</p> <p>また、耐震改修減築工事により、現在講堂（ホール）がない状態であり、これに代わる集会機能の回復が必要になっている。</p>
阿佐谷児童館	<p>杉並第一小学校東側に近接し、児童館内で学童クラブを運営している。新校舎運用時に学童クラブ及び小学生の放課後等の居場所機能を同校へ移転するとともに、阿佐谷児童館の施設は、乳幼児親子の居場所を中心とした地域子育て支援拠点となる子ども・子育てプラザとして転用することを視野に検討している。老朽化（平成 29 年度で築 46 年）が進んでいることから、転用に際しては改築の必要性が高い。</p>
まちづくり	<p>東京都防災都市づくり推進計画において、「震災時に甚大な被害が想定される地域」とされており、道路基盤の整備等により防災性の向上を図ることが、喫緊の課題となっている。</p> <p>また、商店街への救急車両等の流入や歩道のない通学路など、歩行者や自転車が安全で快適に通行できる道路環境の向上も課題である。</p> <p>将来に向けては、駅前にふさわしいにぎわいの更なる創出や、駅周辺でありながら貴重なみどりの保全・創出も課題である。</p>

比較考察1 【施設① 杉並第一小学校】

施設①② 共通 イメージ図	A案		B案	
	項目	利点	課題・対応策	利点
改築時期	○平成33年度中に改築・竣工し、早期に老朽化への対応が可能となる。	—	—	○改築・竣工の時期がA案より約7年遅くなり、その間は、老朽化した現校舎を継続使用することになる。
位置及び敷地面積等	○中杉通り沿いの現在地(約5,400㎡)で改築するため、学校周辺の環境に大きな影響を及ぼすことがない。 ○現校舎の約1.9倍の施設規模(延床面積7,900㎡)を確保することができる。 ○屋上校庭として、現在の約1.5倍の規模(2,700㎡)を確保できる。	—	○より静かな環境となる現病院跡地(約6,400㎡を想定)に移転することにより、現在の敷地面積から約1,000㎡拡大できる。 ○A案と同等の施設規模(延床面積)で確保することが可能である。 ○A案と同等の校庭面積を地上校庭で確保することができる。(校舎の配置によっては規模はA案より縮小)	○住宅地に近接するため、近隣住民の生活環境への影響について十分な配慮が必要となる。(対応策:近隣住民の意見を踏まえ、改築基本計画等を策定する。) ○A案に比べて、浸水被害想定の水深が高い地域である。(対応策:浸水を想定した施設整備を実施する。)
他施設との複合化	○改築に合わせて複合化す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(ホール・展示室等)を有効活用した教育活動(学年単位の発表会やより充実した音楽活動など)が可能となる。	—	—	○学校の単独改築となり、A案で想定する区民施設機能を有効活用する複合化の効果は見込めない。
改築期間中の教育環境	—	○複合化工事の規模に伴い、現校庭での仮設校舎建設が困難なため、仮設校舎等の整備用地の確保が必要となる。(対応策:仮設校舎・体育館、代替運動場整備用地を確保済みである。)	○A案で必要となる仮設校舎等の整備は不要となる。	○移転改築までの期間は現校舎を継続使用するため、空調・内装等の改修やパソコンネットワーク環境整備等を速やかに実施する必要がある。※改修工事等に伴う児童の学習・生活環境には最大限の配慮が必要となる。(対応策:児童の環境に配慮し、必要な改修を速やかに実施する。)
学校の震災救援所機能	○中杉通り、神明宮、屋敷林(新病院)が延焼火災等の遮断帯になっており、学校及び震災救援所運営の観点から発災時等の安全性が高い。(児童や避難者の安全を確保できる立地である。)	○大規模な地震発生時の震災救援所避難者の建物安全確認までの待機場所として、近隣空地(神明宮・けやき屋敷)の活用を想定していたが、けやき屋敷は総合病院が移転するため、活用について病院と検討をする必要がある。 ○救援物資受け入れは、地下駐車場、敷地内スペース及び中杉通り(一時駐車)での対応となる。	○大規模な地震発生時の震災救援所避難者の建物安全確認までの待機場所は校庭となる。 ○救援物資の受け入れ時に、物資輸送車両が直接校庭に進入できる。	—

比較考察1 【施設② 阿佐谷地域区民センター、児童館、公園、産業商工会館】

		A案		B案	
項目		利点	課題・対応策	利点	課題・対応策
地域区民センター	改築時期	○平成33年度中に改築・竣工し、早期に老朽化への対応が可能となる。	—	—	○改築・竣工の時期がA案より1年遅くなる。 ○施設は借り受けの施設であり、所有者との賃貸借契約の更新が必要である。(対応策:所有者との協議を行う。)
	位置・施設整備	○移転後も、駅至近の利便性の高い立地で、小学校・産業商工会館との複合化を図る。	—	○けやき公園内プール敷地部分に、児童館との複合施設として移転改築し、屋上部分を公園として整備する。	—
	機能	○複合化により、区民センター・産業商工会館の廊下や階段等の共有部分の共用化、受付業務の一本化等により、運営の効率化を図ることができる。 ○駅前の立地を活かし、七夕まつりやジャズストリートなど阿佐谷の魅力を発信する様々なイベントに有効活用することで、地域文化の拠点となる施設とすることができる。	—	○区民センター・児童館・公園利用者の相互の交流・コミュニティの活性化を図ることが可能となり、区民センター協議会が実施する「こどもまつり」等のイベントへのより多くの児童等の参加が期待できる。	—
	震災時の施設機能	○複合施設内で、震災救援所(小学校)、二次救援所・帰宅困難者一時滞在施設(区民センター・産業商工会館)を総合的・一体的に運営でき、施設全体で対応ができる。【産業商工会館も同様】	—	—	—
児童館	事業実施場所の移転時期	○平成33年度中の複合施設の改築・竣工に併せ、早期に新しい環境で学童クラブ事業・放課後等居場所事業が実施できる。	—	—	○学童クラブ事業等の実施場所は段階的に移転することになる。 ○学校内での実施は、A案より約7年遅くなる。
	事業実施場所	—	○病院移転用地(けやき屋敷)の整形整備の意向が病院運営法人からあった場合には、児童館施設の他所への移転の可能性を検討する必要がある。(対応策:移転候補地等の検討を行う。)	—	○杉一小移転改築後(平成40年度以降)までの間(6年)は、けやき公園内に児童館を移転するため、学童クラブからの帰路が長距離になる等の状況が生じる。(対応策:けやき公園以外への移転可能性について検討する。)
	機能	—	—	○児童館(子ども・子育てプラザ)が、併設の地域区民センターと協働して児童館まつりや区民センターまつり等を実施することが可能となり、地域に主体的に関わる機会が創出できる。 ○区民センター等の施設を一体的に活用して、両親参加型の子育て講座や、乳幼児向け料理教室、乳幼児物品のバザーなど、児童館の大規模な催しを実施することが可能となる。 ○けやき公園の地上部分と屋上部分も子どもが利用できる場所となるため、児童館(子ども・子育てプラザ)と親和性の高い複合化が図られる。	—
公園	—	○仮設校舎等整備期間は、けやき公園プールを廃止することになる。なお、仮設校舎等解体後はプールを含めた公園整備のあり方を検討して速やかに公園として再整備を図る。(対応策:近隣の学校開放プールを拡充する等の代替策を講じる。)	○立体都市公園制度を活用し、区民センター等の屋上部分を都市公園として整備することで、けやき公園全体の機能の維持・向上を図り、みどりと調和した地域活性化拠点とすることができる。	○けやき公園プールを廃止することになる。(対応策:近隣の学校開放プールを拡充する等の代替策を講じる。)	
産業商工会館	改築時期	○平成33年度中に改築・竣工し、平成27年度に実施した耐震改修減築工事により失われたホール機能の復活を含め早期に老朽化への対応が可能となる。	—	—	○改築・竣工の時期がA案より10年以上遅くなり、その間は、老朽化したホール機能が無い現施設を継続使用することになる。(対応策:継続使用に必要な改修工事を速やかに実施する。)
	位置・施設整備	○駅至近の利便性の高い立地である。 ○小学校・区民センターとの複合化を図る。	—	○駅至近の利便性の高い立地である。 ○区と他の地権者が複合ビルを整備し、産業商工会館を移転する。	○複合ビルの整備に当たっては、他の地権者との合意形成を図る必要がある。
	機能	○複合施設中杉通り側(1階部分)にはイベントスペースやラウンジカフェなどを配置することなどによって、駅前のにぎわい創出に寄与することができる。	—	○杉一小跡地に整備する建物(複合ビル)内に、産業商工会館を移転するとともに、集客力の高い商業施設などを誘致することで、充実を図るホール・展示場機能のより効果的な活用をすることができる。 ○産業商工会館を移転しても、同建物(複合ビル)における区が権利を有する面積に余裕があり、関連団体事務所を含めた産業振興センターの移転検討も可能になる。 ○産業団体事務所を含む産業振興センターの移転ができれば、同建物(複合ビル)内において、産業団体の会合、見本市、講演会、ビジネスマッチングなどのイベントと融資・経営相談を一体的に実施するなど、産業振興関連施設・事業所の集約化による新たな取組が可能になる。	

比較考察2 【まちづくり】

		A 案		B 案	
まちづくり方針図					
項目		利点		課題・対応策	
安全・安心	周辺道路基盤の整備による防災性と歩行者等の安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○小学校の改築・複合化と病院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・相互通行化と周辺区道等の拡幅を行うことにより、 <ul style="list-style-type: none"> ・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や避難路の確保 ・周辺の消防活動の円滑化 ・中杉通りから病院への救急車両等のアクセスの改善 ・歩道設置による通学路としての安全性向上 ・自動車交通の円滑化と新進会商店街通り等への車両の流入減による歩行者等の安全性の向上 等を図ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○病院の移転改築や病院の跡地活用が単独に行われることになり、道路拡幅用地の確保について、それぞれの土地所有者等の意向を踏まえ、個別に調整する必要があるため、周辺道路基盤の整備を実現できる時期、範囲等を明確に想定することができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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・相互通行化と周辺区道等の拡幅等を行うことにより、 <ul style="list-style-type: none"> ・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や避難路の確保 ・周辺の消防活動の円滑化 ・中杉通りから病院への救急車両等のアクセスの改善 ・歩道設置による通学路としての安全性向上 ・自動車交通の円滑化と新進会商店街通り等への車両の流入減による歩行者等の安全性の向上 等を図ることができる。 ○上記の周辺道路基盤の整備について、土地区画整理事業等を活用し、現在の小学校、けやき屋敷、総合病院の3つの大規模敷地が一体になって、連続して建物の解体・建設や敷地の整序を行うことにより、実現できる時期(平成 43 年度(予定))、範囲等を具体的に見通すことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地区画整理事業等の施行に向けた地権者、病院等との調整
	災害に対する地域の安全性の向上			<ul style="list-style-type: none"> ○小学校の移転改築を契機として、震災時に甚大な被害が想定される地域内に新たなオープンスペースを創出し、災害に対する地域の安全性向上を図ることができる。 	
にぎわいの創出			<ul style="list-style-type: none"> ○杉一小用地の土地利用は現状のままとなり、にぎわいの創出は中杉通り側に限定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ○駅至近の立地を活かし、杉一小跡地を一体的な街区として土地利用の見直しを行うことにより、民間のノウハウをより有効に活用した新たなにぎわいの拠点づくりを検討できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地利用の見直しと地区計画の策定に向けた調整
みどりの保全等		<ul style="list-style-type: none"> ○小学校の改築・複合化と病院の移転改築を契機として、敷地周辺の沿道緑化等により新たなみどりのネットワークの創出を図ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○病院の移転改築や病院の跡地活用が単独に行われることになり、それぞれの土地所有者等の意向を踏まえ、個別に調整する必要があるため、各敷地周辺の沿道緑化等を実現できる時期、範囲等を明確に想定することができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○病院と小学校の移転改築を契機として、敷地周辺の沿道緑化等により新たなみどりのネットワークの創出を図ることができる。 ○土地区画整理事業等により、現在の小学校、けやき屋敷、総合病院の3つの大規模敷地が一体になって、連続して行われる建物の解体・建設や敷地の整序にあわせ、各敷地周辺の沿道緑化を実現できる時期(平成 43 年度(予定))、範囲等を具体的に見通すことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地区画整理事業等の施行に向けた地権者、病院等との調整

経費積算比較表

<現計画（A案）>

※金額は、概算金額とする。

事業名	項 目	金 額
杉並第一小学校等複合施設建設関連費用	杉一小等複合施設建設工事費	70.2億円
	杉一小等複合施設設計費	2.3億円
	杉一小解体費	2.6億円
	小 計	75.1億円
子ども・子育てプラザ建設費用	子ども・子育てプラザ整備費	3.0億円
	小 計	3.0億円
仮設校舎建設費用等	杉一小仮設校舎リース費	9.9億円
	杉一小代替運動場整備費+借地料	6.3億円
	けやき公園プール解体費	1.5億円
	小 計	17.7億円
合 計		95.8億円

<詳細検討見直し計画（B案）>

事業名	項 目	金 額
杉並第一小学校建設関連費用	杉一小建設費	30.9億円
	杉一小設計費	1.2億円
	杉一小解体費	2.6億円
	環境整備費（運動場等）	1.0億円
	杉一小建設用地借地料	4.8億円
	（現）杉一小長寿命化対策等	3.0億円
	小 計	43.5億円
土地区画整理事業費等	区画整理事業費	3.0億円
	主要生活道路整備費	10.0億円
	小 計	13.0億円
産業商工会館建設関連費用	産業商工会館建設費	8.3億円
	産業商工会館改修（空調等）	0.6億円
	小 計	8.9億円
阿佐谷地域区民センター等複合施設建設関連費用等 ※産業商工会館の講堂に代わるスペースを含む （けやき公園プールに移転改築）	区民・児童館建設費	29.0億円
	区民・児童館設計費	1.0億円
	阿佐谷地域区民センター賃借料	0.6億円
	けやき公園プール解体費	1.5億円
	小 計	32.1億円
合 計		97.5億円

今後の進め方について

(1) 方針決定までのスケジュール

本日の説明会でのご意見等を踏まえ、再度、整備方針（案）の説明会を4月下旬に開催する予定です。

4月下旬の説明会でのご意見等を踏まえ、最終的に、5月に整備方針を決定いたします。

《スケジュール》

3月28日 整備方針（案）の説明会を開催

4月下旬 上記説明会での意見等を踏まえ、再度説明会を開催

5月上旬 整備方針 決定

(2) 方針決定後の取組（予定）

①各施設整備の具体化に向けた取組

決定した整備方針に基づき、施設ごとの整備計画等を策定します。

各施設の整備計画等の策定に当たっては、関係者、地域住民等の参画により検討を進めてまいります。

②阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針の策定とその推進

区では現在、JR阿佐ヶ谷駅・東京メトロ地下鉄南阿佐ヶ谷駅周辺を含む一体の地域（阿佐ヶ谷駅等周辺）のまちの将来像とその実現のための取組の方向性を示す「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」（以下「まちづくり方針」という。）の検討を進めており、昨年6月に中間まとめを作成・公表し、オープンハウスの開催等により地域の方の意見をいただいております。

決定した整備方針の内容も踏まえ、5月頃にまちづくり方針（案）をとりまとめ、意見募集等を経て、まちづくり方針を策定します。

その上で、整備方針及びまちづくり方針に基づき、杉一小及び総合病院等周辺のまちづくりを進めます。