

令和 5 年 10 月 19 日
杉 並 区 役 所
午 後 6 時 から

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会（10 月 19 日・10 月 22 日）

次 第

[次第]

- 1 開会のあいさつ
- 2 出席者紹介
- 3 区からの説明
- 4 質疑応答
- 5 閉会のあいさつ

[配布資料]

- ・ 次第、出席者一覧（本資料）
- ・ 阿佐ヶ谷駅北東まちづくりに関する主な質問と回答
- ・ 意見シート

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会（10 月 19 日・10 月 22 日）

次 第

[次第]

- 1 開会のあいさつ
- 2 出席者紹介
- 3 区からの説明
- 4 質疑応答
- 5 閉会のあいさつ

[配布資料]

- ・ 次第、出席者一覧（本資料）
- ・ 阿佐ヶ谷駅北東まちづくりに関する主な質問と回答
- ・ 意見シート

杉並区出席者一覧

杉 並 区	区長	岸本 聡子
	政策経営部区政経営改革担当部長（事業調整担当部長）	福原 善之
	政策経営部施設マネジメント担当課長	最上 亮
	危機管理室防災課長	手塚 剛
	都市整備部長	中辻 司
	都市整備部まちづくり担当部長	野口 知希
	都市整備部市街地整備課長	土田 麻紀子
	都市整備部拠点整備担当課長（事業調整担当課長）	郡司 洋介
	都市整備部都市企画担当課長（事業調整担当課長）	中谷 友哉
	教育委員会事務局学校整備担当部長	岡本 勝実
	教育委員会事務局学校整備課長	青木 誠

阿佐ヶ谷駅北東まちづくりに関する 主な質問と回答

阿佐ヶ谷駅北東まちづくりを振り返る会（令和5年8月31日開催）
で頂いたご質問やご意見のうち、主なものについて区からの回答
を掲載しています。
今後、順次追加をする予定です。

杉並区

令和5年10月19日・22日

目次

用語集	・・・・・・・・	1
Q1 B案決定の経緯	・・・・・・・・	2
Q2 B案の関係者への説明	・・・・・・・・	7
Q3 小学校移転の法的根拠	・・・・・・・・	9
Q4 小学校の移転理由	・・・・・・・・	11
Q5 C街区の土壌汚染・水害	・・・・・・・・	14
Q6 換地の公平性	・・・・・・・・	17
Q7 事業の中止・見直し	・・・・・・・・	19
Q8 にぎわいの創出	・・・・・・・・	22
Q9 A街区の整備期間	・・・・・・・・	23

用語集

用語		意味
あ	A 案	病院がけやき屋敷跡地へ移転改築し、杉並第一小学校を現地で改築し、阿佐谷地域区民センターと産業商工会館を複合化する案
	A 街区	杉並第一小学校跡地
か	学校改築検討懇談会	杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会
	基本協定	阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定
	基本構想・基本計画	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
さ	C 街区	河北総合病院等跡地
	施行協定	阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業施行協定
	施行者三者	区・地権者・総合病院
	施設整備等方針	杉並第一小学校等施設整備等方針
	照応の原則	換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めるという原則であり、これにより各権利者の間に不均衡が生じないように換地を定めることとなっている。
た	土地評価基準	事業前の土地の評価を基準として、換地後における評価が事業前と同等とすることを定めるもの。個々の土地の評価にあたっては、敷地の位置、形状、面積、道路との接続部分の大きさ、道路条件など複数の要素を個別に抽出し、全ての宅地において共通基準で数値化している。
	当初案	杉並第一小学校を現地で改築し、阿佐谷地域区民センターと産業商工会館を複合化する案
は	B 案	病院がけやき屋敷跡地へ移転し、杉並第一小学校が病院等跡地へ移転改築する案
	B 街区	けやき屋敷跡地
	本事業	阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり事業
ま	まちづくり協定	阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定

Q1 B案決定の経緯

(A案の検討からB案に変更した過程で、)

- 誰がどのような経過で意思決定をしたのか。
- 誰が発案したのか。

A. 区が他の施行者と協議のうえとりまとめ、学校改築検討懇談会や周辺住

民と意見交換会等を交えながら進めてきました。

① 病院の移転改築に伴う新たな可能性

杉並第一小学校の改築計画は、平成25年度に策定した「区立施設再編整備計画(第一期)・第一次実施プラン」において、阿佐谷地域区民センター及び産業商工会館と複合化して現地で改築することを定めたことを受け、学校改築検討懇談会での議論を経て平成28年3月に「基本構想・基本計画」を策定しました。その後「基本構想・基本計画」に基づき基本設計等を進めていましたが、平成28年8月に病院運営法人とけやき屋敷の地権者から病院のけやき屋敷への移転改築の意向が区に示されました。当時、杉並第一小学校の現地改築については、学校改築検討懇談会として了承はされていたものの、屋上校庭かつ複合施設であることに反対や見直しを求める声が、区民からも区議会からもありました。

こうした中で、当時の状況では、近隣に広い敷地が生じるのであれば、杉並第一小学校を単独で改築し、地上の校庭を確保するために移転の可能性を探るべきと考えました。

そのため区は、病院や区立施設の改築、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、杉並第一小学校の病院跡地への移転改築の可能性を検討したい旨を病院や地権者に対して伝え、共に検討、調整することとしました。

平成28年10月28日には、「基本構想・基本計画」の関係者(学校改築検討懇談会の委員)及び地域の関係者(阿佐ヶ谷駅北東地区を考える会)を対象とした「阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりに関する意見交換」(参加者20名)を開催し、杉並第一小学校の病院跡地への移転改築の可能性を検討することにした経緯を説明し、その時点での計画概要や想定スケジュールなどのシミュレーション結果をお示ししました。そのうえで、半年程度をかけて詳細な検討をする旨をご了承頂きました。

② B案の検討

こうした経過を経て、平成 28 年 11 月に決定した「杉並区実行計画」及び「区立施設再編整備計画（第一期）・第一次実施プラン」の改定において、当初案の計画を一旦止め、B案の検討を行うことを計画化し、区議会へ報告しました。

その後、課題や実施方法等に関し地権者、病院運営法人と意見交換を重ねるとともに、杉並第一小学校の現地改築の設計を委託していた設計事務所に設計案の比較検討等を依頼し、報告を受けました。

平成 29 年 2 月に、これらの検討状況を整理した「杉並第一小学校等複合施設整備の検討-中間まとめ-」を作成し、平成 29 年 2 月 24 日に区議会へ報告後、平成 29 年 2 月 28 日に学校改築検討懇談会の委員との意見交換会（参加者 15 名）、平成 29 年 3 月 2 日に学校関係者との意見交換会（参加者 21 名）、平成 29 年 3 月 3 日に周辺住民との意見交換会（参加者 122 名）を行いました。

頂いた様々な意見を踏まえ、A案とB案との比較考察を多角的に行った結果として、平成 29 年 3 月 27 日に、C 街区への杉並第一小学校の移転改築を含む「施設整備等方針（案）」を作成しました。

「施設整備等方針（案）」については、平成 29 年 3 月 28 日（参加者 146 名）に周辺住民への説明会を開催するとともに、平成 29 年 4 月 17 日に区議会へ報告しました。説明会等で頂いたご意見を踏まえた修正案についても平成 29 年 4 月 27 日（参加者 115 名）に周辺住民への説明会を開催しました。また、平成 29 年 5 月 7 日（参加者 37 名）及び平成 29 年 5 月 8 日（参加者 21 名）に周辺住民を対象としたオープンハウスを開催しました。

最終的に、平成 29 年 5 月の区の経営会議において「施設整備等方針」を意思決定し、平成 29 年 6 月 9 日に区議会へ報告したうえで、その後の事業を進めています。

このように、杉並第一小学校の移転改築を含む現在の計画について検討を開始し、地権者、病院運営法人とも協議を重ね、計画をまとめていったのは杉並区です。また、意思決定をするにあたっては、平成 29 年 2 月 28 日の意見交換会から 5 月 15 日の意思決定までの間、意見交換会・説明会を 5 回、オープンハウスを 2 回行い、延べ 477 名の方に参加いただき、丁寧な説明と意見聴取に努めました。しかし、当初案の検討期間（2 年間程度）に比べて、B案に変更になる過程において、計画の案が公表されてから決定までの期間が 3 か月と短く、地域を巻き込んだ十分な周知、共有、議論がされていなかったこと、また、決定から 6 年に及びこの間、正確かつ十分な情報が公開、共有されてこなかったことは、区として反省すべき点と認識しています。

B案決定までの経緯（特に記載のない場合は区が主体）

年月日	概要
平成 25 年度	区立施設再編整備計画（第一期）・第一次実施プランの策定 杉並第一小学校の改築に合わせ、阿佐谷地域区民センターと産業商工会館の集会機能の集約を基本に移転・複合化する取組を計画化
平成 26 年 1 月	「阿佐ヶ谷駅北東地区を考える会」を杉並区まちづくり条例による「まちづくり団体」に登録
平成 26 年度	杉並第一小学校改築・複合化検討部会（第 1 回～第 3 回） ※区立施設再編整備計画で計画化した取組について、区の関係部課長による内部検討
平成 27 年度	杉並第一小学校改築・複合化検討部会（第 4 回～第 11 回） ※区の内外部検討 杉並区立杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会（第 1 回～第 7 回） ※学校関係者や地域の関係者等による懇談会
平成 28 年 3 月	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（当初案：小学校の現地改築）の策定
平成 28 年 6 月 27 日	杉並第一小学校改築・複合化検討部会（第 12 回）
平成 28 年 8 月	病院と「けやき屋敷」の地権者から病院の「けやき屋敷」への移転改築の意向が区に示される。
平成 28 年 8 月～10 月	区の関係部署を中心に、方針の再検討の可能性を探るとともに、地権者、病院と意見交換しながら、B案の可能性について検討
平成 28 年 9 月 27 日	杉並第一小学校改築・複合化検討部会（第 13 回）
平成 28 年 10 月 28 日	杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会及び阿佐ヶ谷駅北東地区を考える会の関係者に対し、意見交換を開催（比較検討の概要説明、参加者 20 名）このほか、産業団体や地域団体と意見交換を実施
平成 28 年 11 月	区民等からの意見を踏まえ、区の関係部署等で検討した結果、小学校の移転改築の可能性について平成 28 年度末までを期限として検討していくことを決定（実行計画と区立施設再編整備計画の改定において計画化）
平成 28 年 11 月 22 日	区議会（全員協議会）に報告 （移転改築の可能性について検討していくことを実行計画と区立施設再編整備計画の改定に反映）
平成 28 年 11 月～	区、地権者、病院運営法人の 3 者で、専門家を交えて意見交換をしながら、課題や実施方法等について検討を行う場を複数回開催

	<p>関係部課長からなる内部の検討会議において実務的な検討を実施 平成 28 年 11 月 15 日 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） 平成 28 年 12 月 8 日 杉並第一小学校改築・複合化作業部会（第 2 回） 平成 28 年 12 月 21 日 杉並第一小学校改築・複合化作業部会（第 3 回） 平成 29 年 1 月 23 日 杉並第一小学校改築・複合化作業部会（第 4 回） 平成 29 年 1 月 31 日 杉並第一小学校改築・複合化検討部会（第 15 回）</p> <p>杉並第一小学校の設計を委託していた設計事務所による移転改築案の作成及び比較検討の実施等</p>
平成 29 年 2 月 20 日	「杉並第一小学校等複合施設整備の検討-中間まとめ-」を意思決定
平成 29 年 2 月 24 日	中間まとめを区議会（総務財政委員会）に報告
平成 29 年 2 月 28 日 ～3 月 3 日	<p>意見交換会の開催 平成 29 年 2 月 28 日 学校改築検討懇談会委員：参加者 15 名 平成 29 年 3 月 2 日 学校関係者：参加者 21 名 平成 29 年 3 月 3 日 周辺住民：参加者 122 名</p>
	意見交換会で頂いた意見を踏まえ、多角的に A 案と B 案との比較考察
平成 29 年 3 月 27 日	杉並第一小学校等施設整備等方針（案）を意思決定（B 案を整備方針とする）
平成 29 年 3 月 28 日	周辺住民への方針（案）説明会 （参加者 146 名）
平成 29 年 4 月 17 日	整備等方針（案）を区議会（総務財政委員会）に報告
平成 29 年 4 月 25 日	杉並第一小学校等施設整備等方針（案）の修正を意思決定
平成 29 年 4 月 27 日	杉並第一小学校等施設整備等方針（案）の修正に関する説明会 （参加者 115 名）
平成 29 年 5 月 7 日 ～8 日	周辺住民へのオープンハウス （参加者：37 名/21 名）

平成 29 年 5 月 15 日	「杉並第一小学校等施設整備等方針」を意思決定
平成 29 年 5 月	阿佐ヶ谷駅北東地区考える会から「阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくり構想」が区に提出される。
平成 29 年 6 月 9 日	整備等方針を区議会（総務財政委員会）に報告

Q2 B案の関係者への説明

(A案の検討からB案に変更した過程で、)

- 住民にどのように周知し、意見を聞いたのか。
- 改築懇談会委員への説明を行ったのか。
- 個人施行の土地区画整理事業という手法で住民参加ができない計画としたのはなぜか。

A. 新たな検討案を模索することについては、区議会や説明会等を通じて周知に努めましたが、検討途中での情報開示に課題がありました。

① 新たな検討案の模索

平成28年8月に病院が移転する意向が示されてから、平成29年2月に「杉並第一小学校等複合施設整備の検討-中間まとめ-」を作成するまでの間、区の詳細な検討内容や経過について、幅広い区民に対して随時説明し、意見を聴くような機会を持つことはありませんでした。それはこの期間中は、関係法令や事業の実施方法、関係者の意向確認など、多岐にわたる事業実施の条件を整理しており、区民に対して具体的な説明を行う段階には至っていなかったためです。

ただし、C街区への移転改築を検討することは、平成28年11月に決定した「杉並区実行計画」及び「区立施設再編整備計画(第一期)・第一次実施プラン」の改定において計画化し、区議会での説明などを通じて周知に努めてきました。また、「施設整備等方針」の策定過程において、下記のとおり開催した意見交換会や説明会の際には、杉並第一小学校の保護者や関係者の方にお声がけし、その時点の検討状況等をご説明したうえでご意見等を伺いました。以下のとおり、懇談会という形式ではありませんが、学校改築検討懇談会委員をはじめとした学校関係者や保護者の方との意見交換等を行う中で、周知に努めてきました。

日付	意見交換会等	開催の案内方法
平成28年 10月28日	杉並第一小学校改築・複合化検討懇談会及び阿佐ヶ谷駅北東地区を考える会との意見交換(参加者20名)	個別に電話連絡で案内
平成29年 2月28日	学校改築検討懇談会の委員との意見交換会(参加者15名)	書面等で案内
3月2日	学校関係者との意見交換会(参加者21名)	書面等で案内
3月3日	周辺住民との意見交換会(参加者122名)	書面等で案内
3月28日	周辺住民への杉並第一小学校等施設整備等方針(案)に関する説明会(参加者146名)	書面等で案内

4月27日	周辺住民への杉並第一小学校等施設整備等方針（案）4月修正に関する説明会（参加者115名）	書面等で案内
-------	--	--------

一方で、検討の途中段階で具体的な説明が出来なかったことなどによる、情報の公開が不足していたというご意見を多く頂いているのは、進め方に課題があったためと認識しています。

今後の杉並第一小学校跡地の活用について検討を進めるにあたっては、これまでのプロセスの課題を踏まえ、区が検討している選択肢の提示や地権者との協議の状況など、計画の検討段階での情報開示に努め、地域の声を聴く機会を設けていきます。

② 「個人共同施行」の土地区画整理事業

杉並第一小学校は平成29年で築59年を迎えており、老朽化への対応として早期に改築が必要でした。B案への変更により現校舎での運営が10年以上延長する可能性があったことから、可能な限りB案の事業期間を短縮させることが必要でした。そこで、B案の特性である大規模敷地が中心で地権者が比較的少ないことを踏まえ、組合施行、会社施行等いくつかある土地区画整理事業の施行方法の中から、事業を短期間で終わることが見込める「個人共同施行」方式を採用したものです。名称は「個人」となっていますが、土地区画整理法第3条第1項の規定で、土地を所有する一人又は数人共同して施行する場合を対象としており、地方公共団体も所有者及び同意施行者に該当しています。

Q3 小学校移転の法的根拠

- 杉並第一小学校が移転することは何を根拠に決まっているのか。
- 杉並第一小学校の移転は法的に決まっているのか。

A. 移転を決定した直接の根拠は施設整備等方針であり、移転を義務付ける

法令はありませんが、協定に定めがあります。

杉並第一小学校の移転改築の直接の根拠は、平成 29 年 5 月に策定した「施設整備等方針」及び本方針決定に伴い内容の一部を変更した「杉並区実行計画」、「区立施設再編整備計画（第一期）・第一次実施プラン」です。これらの行政計画は、区民等意見提出手続き（パブリックコメント）や区議会への報告等、正式な手続きを経て定めたものです。

また、「施設整備等方針」の実現及び地域の課題解決に向けたまちづくりの実現を目指し、区は地権者と総合病院との間で「阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定」等の3つの協定（※）を締結し、土地区画整理事業の実施や地区計画決定をしています。このため、区で一方的に学校の移転を取りやめた場合、私法上の契約とも解される3つの協定や地区計画、土地区画整理事業の事業計画違反など重大な違法行為となります。

なお、以下の理由から、杉並第一小学校をC街区へ移転することを直接義務付ける法令はありません。

- ① 土地区画整理事業は、土地の利用方法（宅地や道路・公園等の公共施設用地など）や権利関係を換地によって整理するものであり、宅地として利用する各敷地に何を建築するかを義務付けるものではないため。
- ② 地区計画における土地利用の方針には、各街区の中で建築物の用途や高さ等の制限を設けているが、用途等の制限に適合したものであれば、何を建てるかは建築主に委ねられているため。
- ③ 区立学校は、杉並区立学校設置条例において学校名と住所を別表に規定しており、改築等に伴って住所変更を行う場合は本条例を改正することとなる。現時点では、杉並第一小学校は運営中であり、条例改正は行っていないため。

※「まちづくり協定」のほか「基本協定」及び「施行協定」を指す。

「まちづくり協定」には、杉並第一小学校の移転を含む「施設整備等方針」の実現や阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりの実現に向けて取り組むための事業手法として、土地区画整理事業の施行を定めている。

土地区画整理事業の実施にあたり、費用負担や事業スケジュールなどの詳細を定めるため、「基本協定」及び「施行協定」を締結している。

Q4 小学校の移転理由

- 杉並第一小学校が移転するシンプルな理由がないので、移転すべきではない。
- 杉並第一小学校はなぜ移転しなければならないのか。

A. よりよい教育環境の確保のために移転が望ましいです。また、災害時に 対する課題解決や財政面でも有効です。

現在の杉並第一小学校の校舎は、最も古い建物が昭和 32 年建築で築 67 年と区内で最も古い校舎であり、老朽化した校舎の改築は必ず取り組まなければならない課題です。

こうした中、教育委員会では、平成 27 年度に学校関係者、町会・商店会、学識経験者等から構成する学校改築検討懇談会を開催し、現地改築・複合化の計画案である当初案をまとめました。

① 当初案検討時の課題

当初案は、小学校をはじめ、阿佐谷地域区民センターや産業商工会館と複合化し、複合施設の機能を教育環境にも有効活用できるとともに、小学校の敷地を最大限活用した計画として、学校改築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す。検討過程において屋上校庭については、教育環境や災害時に対する不安や懸念の声をいただてきました。

具体的には、児童の校庭での活動に教員の目が行き届きにくいのではないかと、風の影響や防球ネットの高さによっては、活動できる運動に制約が生じるのではないかなどの意見がありました。

また、現在の杉並第一小学校は水害時の避難所としての機能（水害時の対応についてはQ5を参照）と、震災時の救援所としての2つの機能を持っており、震災救援所としての活用時には建物の安全が確認されるまでの間、建物への立入りができないため、近隣の空地に一時避難する必要があることも課題とされていました。

最終的に、現在の校庭と同規模程度の屋上校庭とし、授業や休み時間、放課後の使用に支障が無いよう、当時の学校改築検討懇談会での議論も踏まえて防球ネットの設置や教員の常時配置など様々な対策を講じること、災害時の一時避難場所としてけやき屋敷を使用することとして当初案をまとめ上げました。また、阿佐谷地域区民センターや産業商工会館との複合化に関しても、複合化による多世代交流・施設利用上の相乗効果があることや施設利用者と交錯しないよう動線を分けるなどの工夫を講じることとしていました。

しかし、まとめ上げた対応策についても日常的な運営に相応の負担が伴うなどの課題も残されており、強い反対の声もありました。

こうした中、平成 28 年 8 月に病院のけやき屋敷への移転案が示されたことにより、当初案で想

定していた一時避難場所の確保が困難になりました。また、学校を病院跡地に移転できれば、当初案の屋上校庭よりも広い校庭を確保でき、良好な教育環境を確保できるまたとない機会と捉えました。

杉並第一小学校は、区内の小学校の中で校庭面積が最も小さい約 1,800 m²で、区立小学校の平均の4割程度しかありません。教育委員会では、もっと児童がのびのびと運動し、遊ぶためのより広い校庭を整備したいと考えています。当初案の検討当時、杉並第一小学校周辺でまとまった広さの土地を確保することは、ほぼ困難であると考えていたため屋上校庭の案としましたが、広い校庭が地上に確保できるのであれば、屋上校庭よりも望ましいのは、当時も今も変わりありません。

② B案における課題解決

(教育環境)

都市部の杉並区において広い土地、しかも学校に必要な面積の土地を確保することは極めて難しい状況です。

校庭は、体育指導や休み時間における様々な運動を可能とし、日常的な体力作りに貢献するとともに、学校開放等で地域の方が利用する場として不可欠です。児童数が同程度の学校の校庭を例に挙げれば、やや校庭が狭い杉並第六小学校でも約 2,400 m²、松ノ木小学校については、約 5,500 m²となっています。

その点においてB案では、敷地面積が現在より 1,000 m²以上広く、現在の 1.5 倍程度の運動場が地上に確保できます。子どもたちが広い運動場で、日頃の遊びや運動、スポーツ、地域の行事などを楽しむことができ、子どもたちの将来に向けた教育環境の向上が図れます。

また、改築期間中の仮設校舎が不要で、移転までの期間を同じ教育環境で過ごせるため、子どもたちへの負担が少なくなることや、幹線道路に面した現在地より静かな教育環境となることが期待できます。

(防災面)

十分な広さの校庭を地上に確保することで、いつ起こるかわからない大規模災害時に、建物の損傷や火災による延焼などの被害から周辺住民が避難するオープンスペースを確保できます。

また、移転に伴って杉一馬橋公園通りが拡幅されることにより、災害時に消防車が消防活動を行うことができないエリア（消防活動困難区域）の解消が図られ、大規模な延焼が発生した場合に一人でも多くの住民を救うことができるようになります。

さらに、隣地の総合病院は二次救急指定病院であり、災害拠点連携病院となっています。災害時に必要となるオープンスペースを近隣に確保することで、阿佐谷地域及び杉並区における医療機能の確保につながられる可能性もあります。

(財政面)

A 街区での現地改築の場合は仮設校舎が必須となり、用地の取得又は賃借の費用、仮設校舎の建設・解体のほか、現校舎→仮設校舎→新校舎と C 街区への移転改築に比べて引っ越しが増えることによる費用の増加等を考慮すると、C 街区への移転改築にかかる費用の方が低いと見込んでいます。

また、杉並第一小学校周辺において学校規模の建築を行う場合、A 街区であっても C 街区であっても杭工事は必要となります。加えて、A 街区の方が C 街区よりも 3 m 程度地盤が高いため、建物の荷重を支える地盤までの杭はその分長くなり、同じ建物を建設した場合、杭工事の費用としては A 街区の方が高くなる可能性があります。

なお、仮に、施行者三者間で杉並第一小学校の A 街区での現地改築が合意され、かつ、換地の計画を含む土地区画整理事業自体をそのまま継続された場合には、学校が現地に存続する将来にわたり毎年 2 億円程度の借地料が発生します。さらに、借地人という法的に不安定な立場となるため、学校という公的な施設を長年にわたって存続させるうえでは重大な課題であり、適切ではないと考えています。

以上の理由から、B 案を「施設整備等方針」に定めています。

Q5 C街区の土壌汚染・水害

- C街区（病院跡地）は土壌汚染や水害の問題があり、安全ではないので、移転すべきではない。

A. 適切な対策を施したうえで、安全安心な学校づくりを行います。

① 土壌汚染

令和2年に、施行者三者が主体となって土地区画整理事業地内において、施行者三者間で締結した3つの協定や土壌汚染対策法、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき、土地の履歴等の調査を行いました。

この土地の履歴等の調査の結果、場所により内容は異なりますが、現在の病院の区域において、病院が開業された昭和3年以降、六価クロムや鉛、水銀などの特定有害物質が使用されていたことがわかっています。また、昭和34年～平成12年の間は、現在の病院敷地の一部でクリーニング店が営まれ、トリクロロエチレンなどが使用されていた可能性があることから、土壌汚染の恐れがあることを確認しています。

これを受け、現在、病院は支障なく運営されているところ、C街区では上記の協定及び関係法令に基づき、病院が建物を解体後、速やかに土壌汚染調査を行うこととなっています。仮に土壌汚染が確認された場合の法令上の措置義務を満たす方法としては、地中の汚染土壌を封じ込めてその土地を利用する方法などがあります。実際に、他の地域では小学校建設用地でヒ素及びその化合物による汚染が確認され、表面を樹脂等で覆う遮断工事を行ったうえでグラウンドとして利用している事例などがあります。本事業では上記協定に基づき、汚染土壌を単に封じ込めるのではなく、病院の責任と経費負担により、汚染土の掘削による除去及び埋戻し、整地を実施することとしており、法令上の義務を満たす以上の対応をすることとしていますので、杉並第一小学校をC街区に建設する時には、土壌の汚染は除去されており、安全に小学校を利用できます。

なお、病院解体時の土壌汚染の対策期間は、既存建物の解体期間を含め約1年程度設けており（「基本協定」参照）、仮に対策期間がこの期間を超えることとなる場合は、病院が他の施行者と別途協議することにより対応することとしています。また、土壌汚染対策の完了した際は、環境省令に基づきその旨を告示するとともに、都知事に届出することとなります。区としては調査の状況や結果、対策工事の実施状況などを確認するとともに、病院の協力を得て、その情報が区民の皆様と共有できるように努めます。

② 浸水被害

杉並第一小学校は水害時の避難所としての機能と、震災時の救援所としての2つの機能を持っています。このうち水害が発生した場合は、「地域防災計画（震災・風水害編）」で示しているとおり、自宅等の上階に避難する垂直避難が基本です。学校においても同様で、1階が浸水したとしても、2階以上に避難することで、安全が確保されます。

そのうえで、C街区は現在の場所と比べて低い位置にありますが、その高低差は3m程度であり、のちに記載の通り、周辺で新規の下水道幹線である第二桃園川幹線の整備も行われていることから、杉並第一小学校においても、最大雨量時に想定される浸水を考慮しても、校舎の2階以上に避難することで、安全が確保できると考えています。

また、文部科学省が公表している「小学校施設整備指針」では、学校施設が、津波、洪水、高潮等による被害が予想される地域に立地している場合においては、周辺の高台や津波避難ビルへの避難経路の確保又は校舎等建物の屋上や上層階への避難経路の確保を検討・実施することが重要であり、これらの対策によって安全性が確保できない場合においては、高台への移転又は高層化を検討・実施することが重要であるとされています。

このほか、浸水想定や地盤の高さを考慮した杉並第一小学校校舎の設計をするとともに、雨水貯留槽の設置などにより適切に対応していく予定です。

また、周辺への雨水流出対策については、敷地内で雨水を処理することが原則であることに加え、学校などの公共施設については、雨水流出抑制の基準を、通常の民間のマンションなどよりも1.2倍の量の対策をすることが必要となっております。よって、雨水貯留槽等の設置などにより、周辺道路への雨水流出を抑制することができます。

さらに、東京都下水道局では、阿佐谷地域や高円寺地域での浸水被害の軽減に役立つ施設として、第二桃園川幹線の整備を進めています。「東京都下水道事業 経営計画 2021」における流出解析シミュレーションによると、阿佐ヶ谷駅北東地区の旧桃園川沿いなどでは本幹線の整備により、1時間雨量75mm降雨に対して浸水面積を大幅に軽減でき、深さ1mまでの床上浸水被害の軽減に効果があることが示されています。なお、本幹線は令和6年度以降、区立天沼弁天池公園から区立蚕糸の森公園間で暫定的に貯留施設として稼働させることにより、早期に整備効果を発揮させることとしています。

以上のような考えに基づき、C街区における安全安心な学校づくりに取り組んでいきますが、近年の気候変動により、激甚化・頻発する豪雨に対処していくため、今後も状況に応じて、都下水道局等と水害のリスク軽減に向けた取組を進めてまいります。

また、豪雨の際は、坂道では下水に水が入る前に道路上を坂下に水が流れたり、宅地等に降った雨水が下水管に一気に流れ込むため、下水管が満水になり、内水氾濫が発生したりすることがあります。区では、浸水被害の軽減、地下水のかん養、緑勢の回復等を図るために、建物の新築や増築の際に、下水管への雨水の流入を防ぐ雨水流出抑制施設の設置協力をお願いしています。浸水被害

の軽減には、これらの対策のほか、例えば避難所までの経路を各家庭においてハザードマップ等を確認しながら実際に歩いてみる、豪雨時には2階など少しでも高いところに避難しつつ、下水道に必要以上に水が流入するのを防ぐ観点で不要不急な洗濯・お風呂は控えるなど、住民一人ひとりのご協力と防災意識の向上が不可欠です。区では水害時に備えて各家庭で備えるべき事項等について普及啓発を行っており、この地域において十分に周知されるよう工夫して取り組んでいきますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

③ ハザードマップの内容について

C街区の北東側において、時間最大雨量 153mm、総雨量 690mm の豪雨が区全域に発生した場合に、0.1mから 2.0mぐらいの浸水が予想されるとしています。

なお、区で確認している範囲では、昭和 56 年以降、C街区での浸水の履歴は無く、区内で多くの浸水被害が発生した平成 17 年 9 月 4 日の集中豪雨（下井草において時間 112mm の降雨を記録）の際にも本地域において浸水被害は発生しておりません。

Q6 換地の公平性

- 一般的な売買であれば土地の価格は公表されるのに、なぜ土地評価の結果は公開されないのか。
- 土地区画整理事業に定められた換地について、公平性が保たれているのか。照応の担保があるのか疑問がある。
- 本当に等しい価値で土地が交換されているのか。区民の財産が減らされているのではないのか。

A. 適正な評価基準のもと、換地計画を決定しています。

土地区画整理事業は一般的な土地の売買などとは異なり、所有権の移転は発生せず、土地区画整理法等により従前の宅地の上にある権利を、事業後の土地（換地）の上に移す行政処分であり、土地の地番や地目等の表示の変更を行うものです。区の財産の交換や売払い、譲与をする際には、区の財産価格審議会において適正な価格か否かを審査し評価することとなりますが、土地区画整理事業による換地処分はこのいずれにも該当せず、審議会への諮問は不要となっています。

また、本事業によって区が損をしているのではないかとといったご質問を頂いていますが、本事業の仮換地にあたっては、以下により公平性や客観性を担保しています。

（照応の原則）

仮換地の実施にあたっては、土地区画整理法第 89 条でいう照応の原則に基づき、個々の土地の位置や地積、土質等の諸事情を総合勘案した上で、指定された換地がその従前の土地とおおむね同一条件にあり、かつ、地区全体にわたるすべての換地がおおむね公平となるよう配慮しています。なお、本地区では土地の位置の変更がなされることとしていますが、諸事情を総合的に勘案し、はなはだしく不利益な取り扱いを受けたという場合でない限り違法ではないと解されています。

なお、事業計画及び換地計画の決定にあたっては、事業区域内の土地所有者及び借地権者の合計 6 者全員の同意を得ています。

（土地評価）

- ① 本事業の仮換地時の土地評価にあたり、土地区画整理事業の施行者三者が国土交通省監修の「区画整理土地評価基準案」に基づき地区の特性を考慮した「土地評価基準」(※)を策定し、実際に仮換地を行う際には他の関係権利者の同意を得たうえで実施しています。また、この基準の公平性と客観性を確保するために、不動産鑑定士等の専門知識をもつ第三者の意見を伺っ

ています。

- ② 建物の建築にあたっては、容積率のほかにも建蔽率、高さ制限、日影規制など様々な条件や制約があり、これらの複数の要素を考慮して評価することとなります。このため、現在の杉並第一小学校の敷地の一部が用途地域の変更により、容積率が2.5倍になったことで土地の評価が単純に2.5倍になるものではなく、一般的な不動産鑑定同様、種々の条件を加味したうえで評価を行っています。

なお、A街区については、換地後においても区に3割弱の持ち分があり、容積率が上がったことによる土地評価の増加分は区の持ち分にも反映されています。

- ③ C街区が浸水区域内にあることについては、土地評価に反映されています。
- ④ C街区の土壤汚染に関しては、施行者三者間で締結した3つの協定の中で、総合病院が周辺の住環境や当該用地を新たな小学校の用地に利用することに十分配慮し、汚染状況の調査や、汚染があった場合の汚染拡散防止措置（汚染物質の掘削除去をいう。）等の土壤汚染対策を実施し、その費用を負担することとしています。よって、この協定に基づき、区が使用する際には対策が完了し、汚染が無い状態となっているため、土壤汚染があるということが前提での土地評価はされていません。

※上記のとおり、土地区画整理事業においては、事業の前と後とで同等の価値となるように換地を計画します。その際、個々の土地の価値を正確に反映させたいうに事業区域内で公平に換地を行うためには、共通的な基準を設定して評価する必要があります。

このため、本事業の土地評価は、個々の土地について、以下の6項目の共通の係数（いわゆる修正係数）を各々算定し、比較することにより実施しています。

なお、個々の土地の修正係数については、各土地の評価額に直接関わる情報であり各権利者の財産・財務状況、信用等に関わるものであるため、公開することにより、各権利者に著しい不利益を与えられられるため公開することはできませんが（杉並区情報公開条例第6条第1項第3号）、今後も、施行者三者で協議しながら、可能な限り土地の評価の方法等に関する情報の公開に努めていきたいと考えています。

○土地評価基準で規定する修正係数項目

- | | |
|--------------|------------------|
| 1. 街路条件 | : 前面道路の幅員や歩道の状況 |
| 2. 交通（利便性）条件 | : 最寄駅からの距離 |
| 3. 画地条件 | : 間口や奥行き、形状、面積など |
| 4. 接道条件 | : 角地、接する道路の本数 |
| 5. 行政的条件 | : 容積率や高さ制限 |
| 6. 環境条件 | : 浸水被害想定 |

Q7-1 事業の中止・見直し

- 杉並第一小学校の移転改築などの事業の計画を見直してほしい。
- 杉並第一小学校の移転改築などの事業を中止してほしい。

A. 現行の事業計画で進めることが適切だと考えていますが、情報の公開と区民の理解が必要と考えています。

本事業は、以下の理由により、杉並第一小学校を含む周辺区立施設等と阿佐谷地域の将来を見据えて計画したものです。

- ① 計画によって現在地より 1,000 m²以上広い学校用地を、同じ学区域内で確保できる見通しがあったこと。
- ② 杉一馬橋公園通りの拡幅を含む杉並第一小学校・河北総合病院周辺道路の整備により、震災時に甚大な被害が想定される木造住宅密集地域に該当するこの地域の防災性が早期に向上すること。
- ③ 土地区画整理事業や地区計画等による道路拡幅や歩道状空地の整備により、通学路を含めた安全な歩行者空間が確保できること。
- ④ 地区計画などにに基づき、けやき屋敷の跡地での緑地の保全や道路沿道に緑地を設けることにより地区内に新たなみどりが創出されること。
- ⑤ 総合病院や杉並第一小学校の仮設施設が不要となるため、利用者や児童等の負担が減るほか、仮設費用の縮減に繋がること。
- ⑥ 杉並第一小学校の跡地について、地権者の協力のもと活用していくことにより、まちの活性化・賑わいの創出が可能となること。
- ⑦ 課題である浸水対策や土壌汚染については、周辺の第二桃園川幹線の整備や雨水貯留槽等の病院や学校への設置を行うことと、現在建物等を利用している総合病院が汚染土壌の除去等の措置を行って換地時には土壌汚染対策を完了させることで、小学校を安全に利用できること。

また、すでに病院建設地であるB街区で建築工事が行われていることや、施行者三者以外の関係権利者（事業の同意者）が移転に伴う生活再建を開始していること、土地区画整理事業により新たに整備・拡幅される道路の設計や関係機関との協議などを開始していることを考慮することも必要です。

以上のことから、区としては現行の事業計画で進めることが適切と考えています。なお、事業を進めていくためには、これまでのプロセスや今後の取組みに関する情報を可能な限り公開し、区民

の理解が得られるように取り組んでいく必要があると考えています。今回の阿佐ヶ谷駅北東まちづくりを振り返る会を開催するなど、地域住民等と「これまで」と「今後」のまちづくりについて共有し、また様々なご意見等を踏まえて、現行計画がより良いものとなるよう取り組んでいきます。

Q7-2 事業の中止・見直し

- 土地区画整理事業は仮換地の状態なので、地権者が協議して合意があれば、変更、中止ができるのか。
- 施行者とのまちづくり協定を変更すれば計画を変更できるのか。

A. 他の施行者の理解・同意を得ることが必要ですが、困難な状況です。

計画の変更や中止をするためには、他の施行者・関係権利者との合意や地域の方の理解・納得を得ることが前提となります。しかし、これまでに区は他の施行者と、杉並第一小学校の移転を含めた「施設整備等方針」の実現や、道路基盤整備や土地の入れ替えを目的とした土地区画整理事業、各土地の利用方針地区計画決定によるまちづくりについて互いに協力して進めることを定めた「阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定」等の3つの協定（※）を締結しております。これを受け、既に病院では施行認可を取得し仮換地を行っている土地区画整理事業や、土地利用の制限等について定めた地区計画決定を踏まえ建設工事を行っているとともに、B街区を所有していた地権者も移転している状態であるため、合意を得ることは非常に困難だと考えています。

このほかにも、仮に本事業を見直せば、これら全ての協定や事業、計画の変更が必要で、東京都等との再協議も必要となり、諸手続きに係る非常に多くの時間や追加費用が発生します。具体的には、これらの策定等に要する3年以上の期間とそれに必要な費用のほか、事業見直しに伴う他の施行者や関係権利者に対する金銭補償などの大きな負担が想定されます。さらに、移転によって見込まれた教育環境の充実、地域の防災性・安全性の向上などの効果が見込めなくなるうえ、震災時の一時避難場所が十分に確保できないことは深刻な課題と捉えています。

Q8 A街区の活用・にぎわいの創出

- A街区は、どのように活用される計画なのか。
- 商店街のにぎわいこそが大事なのに、なぜ、A街区（小学校の跡地）のにぎわいの創出が必要なのか。

A. A街区を活用し、既存の商店街におけるにぎわいを前提に、阿佐ヶ谷駅

周辺エリア全体のにぎわいの創出を目指しています。

阿佐ヶ谷駅周辺が多くの商店街をはじめ様々な産業・サービスが充実している地域であることを前提に、にぎわいを含む阿佐ヶ谷駅周辺の特長をさらに伸ばしていくことで、誰もが暮らしやすく、愛着を感じ、住み続けたいと思えるまちを目指していくことを「阿佐ヶ谷駅等周辺まちづくり方針」において明示しています。既存の商店街におけるにぎわいを前提に、これを更に伸ばしていく中の一つの取組が、A街区の活用となります。A街区の活用のほかにも、商店街の商圈拡大に向けた安全・快適な回遊空間の確保、中杉通りのけやき並木の保全・歩道の歩きやすさなどの方向性を示しており、A街区のみのにぎわいを目指しているものではありません。

A街区の検討にあたっては、近隣の商店街をはじめとする様々な方から不安の声を頂いておりますので、そうしたご意見等を踏まえたうえで、駅周辺エリア全体のにぎわいにつながり、周辺商店街の活性化にも寄与する施設にしていくことが望ましいと考えています。今後、A街区については、商店街関係者を含め、地域の声をしっかりと聞きながら、他の地権者と協力のもと、具体化を図っていきます。

なお、産業商工会館をA街区の施設に移転するB案では、例えば同敷地に駅前という立地条件を踏まえて集客力の高い商業施設などを誘致した場合、産業商工会館が持つホールや展示場の機能をより効果的に活用するなどによって、にぎわいの創出に繋がる取組みが期待できると説明し、商業施設等を誘致した場合の効果について例示はしましたが、区の「施設整備等方針」の中で商業ビルを建設するとした記載は存在せず、区の方針として決定した事実もありません。

Q9 A街区の整備期間

- 杉並区と地権者が「小学校移転後の用地に協力して施設を整備する」とあるが、いつまでに整備するか法的に決まっているのか。

A. A街区における施設の整備完了時期については、法的に定められていません。

A街区に整備する施設については、区が換地後の土地所有者である地権者と協議のうえ検討する必要があり、施設の具体的な整備完了時期については協定等には記載していません。

また、施行者三者間で締結した「施行協定」のスケジュールでは、現在の杉並第一小学校の校舎を令和10年度末までに解体したうえで、土地区画整理事業を令和12年3月31日までに終了することとしていますが、A街区に整備する施設の完成時期は定められていません。

この「施行協定」は私法上の契約であり、施行者三者は協定に基づき債務を履行する法的責任を負っています。

なお、現在進めている土地区画整理事業は、施行期間を令和12年3月31日までとする旨を定めて、土地区画整理法第4条第1項に基づく施行認可を令和元年8月に受けていますが、病院の工事着手の遅れ等に伴い、事業全体のスケジュールの再調整をしています。

意見シート

1. 参加された日に○をしてください。

・ 10月19日開催

・ 10月22日開催

2. ご感想やご意見等があれば、ご自由にお書きください。

【記入欄】



左記の二次元コードからもご意見をご提出いただけます。

※入力可能期間：令和5年10月31日（火）まで

※いただいたご感想やご意見等については、後日、杉並区公式ホームページに掲載する予定です。

阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会（10月19日・10月22日開催）