

# 阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくり オープンハウス

R5(2023).12

阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりは、平成29年(2017年)5月に、区が、土地区画整理事業等を活用した道路整備や杉並第一小学校の移転等を内容とする「杉並第一小学校等施設整備等方針」を決定して以降、土地区画整理の事業認可や地区計画の策定等に取り組んできました。

今後の杉一小の改築等に向けて、これまでの取組を振り返るとともに、区民の皆さまからご意見をうかがうため、8月・10月に「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりを振り返る会」を開催し、様々なご意見をいただきました。

**本オープンハウスは、阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりについて、これまでの経緯と現状について改めてお知らせするとともに、「振り返る会」でいただいたご質問にもお答えし、さらに地域の多様なご意見をいただくために開催するものです。**

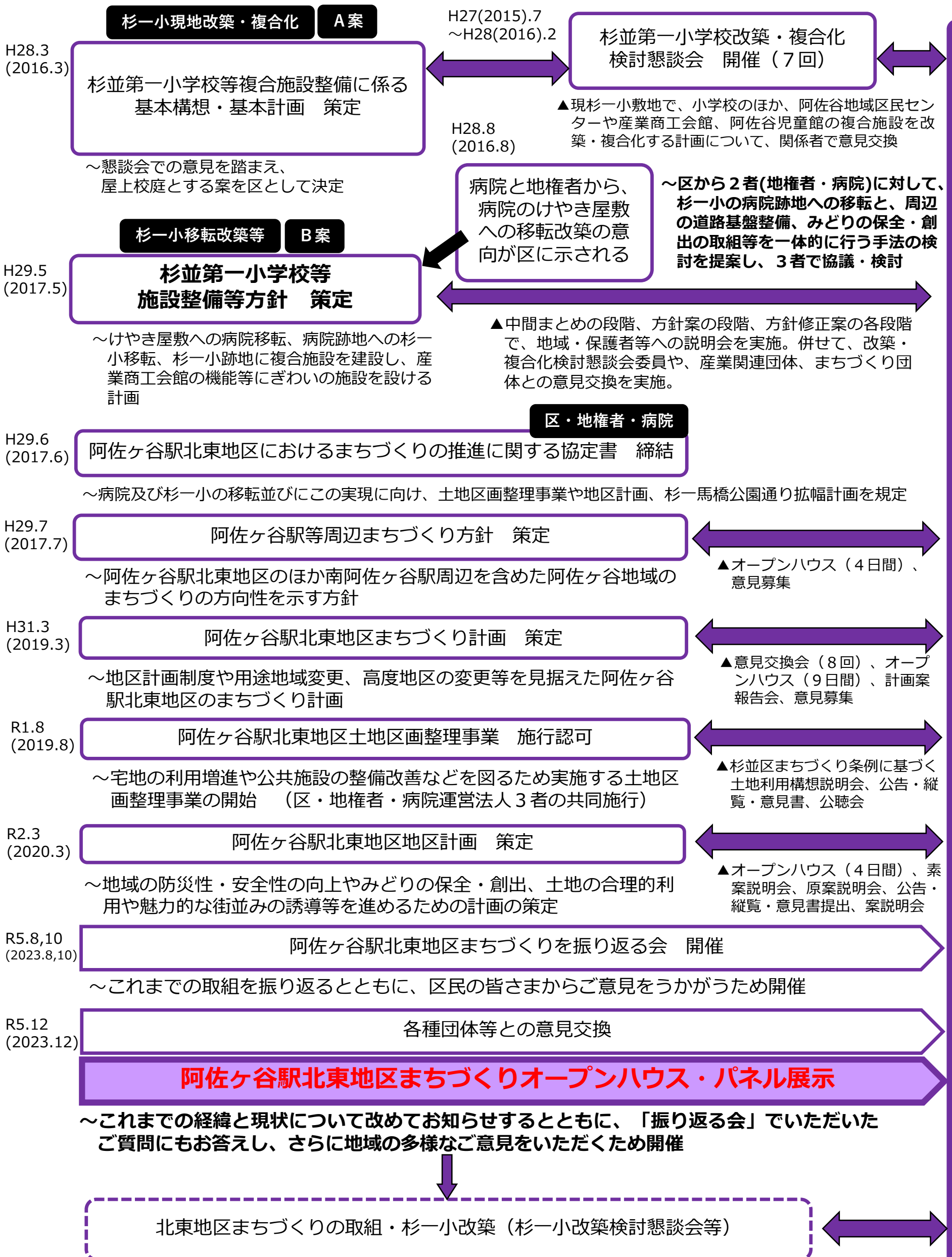
○ オープンハウスについて	(頁)
○ 杉並第一小学校の移転改築	1-9
○ 区画整理事業、道路、みどり・自然	11-16
○ 杉並第一小学校跡地の活用	17-18
○ 全般・共通（今後の進め方・プロセス）	19-20

※本資料（パネル）は、8月に開催した「振り返る会」の説明資料をベースに、8月・10月の「振り返る会」でいただいたご質問・ご意見にお答えする「追加資料」を加えて構成しています。

## 【問合せ先】

駅周辺まちづくり等に関すること	杉並区 都市整備部拠点整備担当	TEL : 03-3312-2111 (内線3383)
土地区画整理事業に関すること	政策経営部企画課事業調整担当	(内線3408)
B案決定時のプロセス等に関すること	政策経営部企画課施設マネジメント担当	(内線1484)
杉並第一小学校の改築に関すること	教育委員会事務局学校整備課	(内線1696)

# 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくりオープンハウス・パネル展示について





# 杉並第一小学校の移転改築①

## 1 杉並第一小学校等の移転改築

01

### 1-1 阿佐ヶ谷駅北東地区の現状

(平成28年(2016年)当時)



杉一小：老朽化・敷地が狭小



けやき屋敷：みどりの維持・保全



総合病院：老朽化・病棟の分散化

阿佐谷・高円寺地域は、木造住宅密集地域として、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域に指定されている。



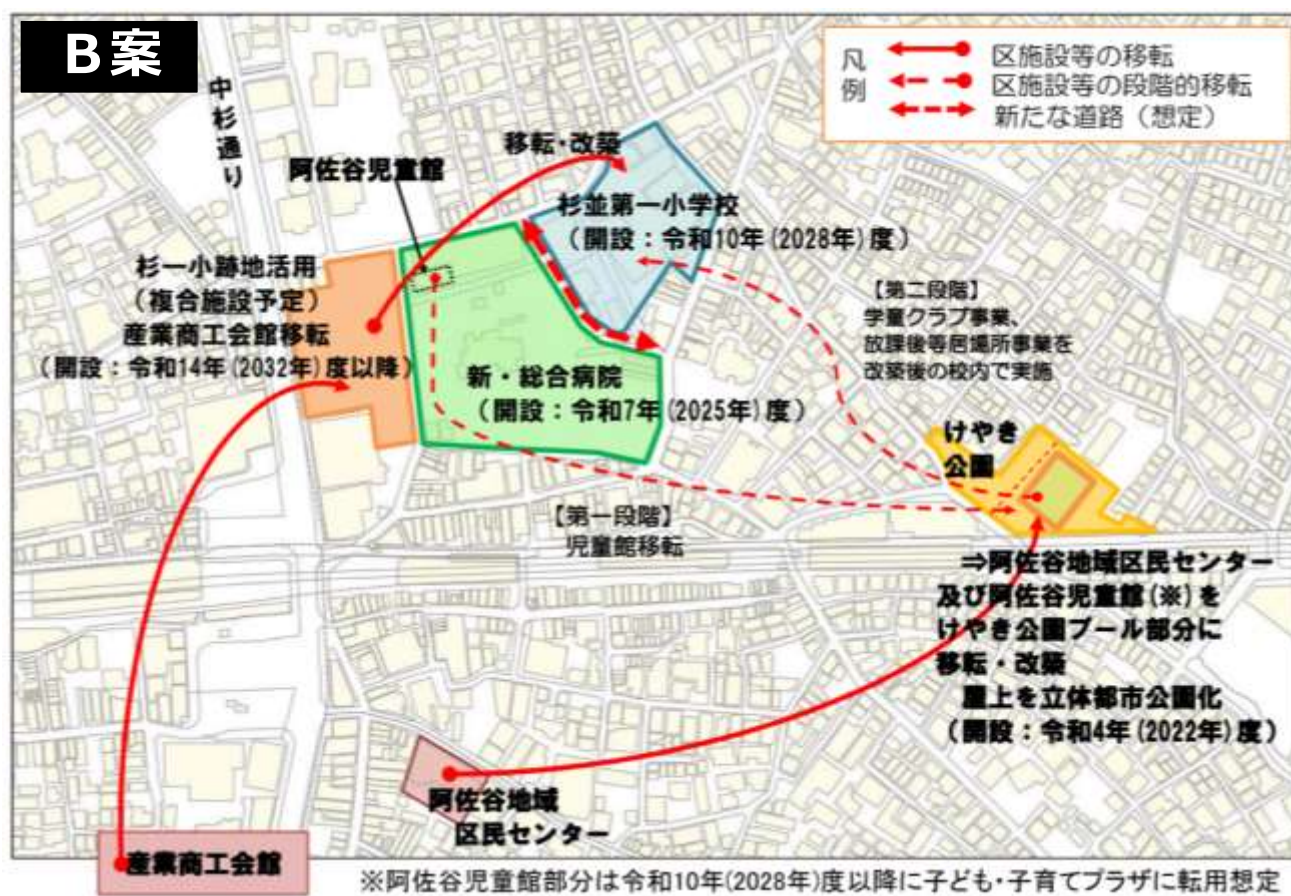
道路：歩行者と救急車両等の交通課題

## 1 杉並第一小学校等の移転改築

02

### 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画 (B案)

『杉並第一小学校等施設整備等方針』(H29(2017).5)より



教育環境の向上

防災性の向上

にぎわいの創出

将来に向けて  
全体最適・長期最適

みどりの  
保全・創出



# 杉並第一小学校の移転改築②

## 1 杉並第一小学校等の移転改築

03

### 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画 (A案・B案)

『杉並第一小学校等施設整備等方針』より



特徴

- 小学校の現地改築
- 施設の多機能化
- 3施設の早期改築
- にぎわいの拠点づくり

特徴

- 小学校の移転改築
- 多世代交流の創出
- 小学校の敷地面積拡大
- 産業関連施設の集約化

## 1 杉並第一小学校等の移転改築

04

### 1-2 杉並第一小学校等の施設整備計画 (A案・B案の主な利点・主な課題)

\* 『杉並第一小学校等施設整備等方針』 (平成29年(2017年)5月) より、A案・B案それぞれの主な利点・課題を以下の通りまとめています。

	A案 (現地改築案)	B案 (移転改築案)
<b>主な利点</b>		
学校	①杉並第一小学校を早期に改築できる ②複合施設の機能を教育環境に有効活用できる	①小学校が静かな周辺環境に囲まれる ②敷地面積が1,000㎡増え、地上校庭を整備出来る ③仮設校舎、仮設校庭が不要となる
その他	①阿佐谷地域区民センター、産業商工会館を早期に改築できる ②地域区民センターが阿佐谷の魅力を発信する拠点になる	①大規模施設の道路拡幅整備による地域の交通の安全性向上、防災機能の向上が可能となる ②小学校跡地に新たににぎわいの拠点づくりを検討できる
<b>主な課題</b>		
学校	①震災避難者の待機場所として活用を想定していたけやき屋敷の空地について、病院と検討をする必要がある。	①改築が7年程度遅れる ②病院跡地の浸水や土壌汚染の懸念 ③近隣住宅地の生活環境に影響がある
その他	①仮設校舎設置期間中は、けやき公園プールが廃止となる ②周辺首各基盤の整備実現に相当の時間を要する	①阿佐谷地域区民センター、産業商工会館の改築時期が遅くなる ②けやき公園プールが廃止となる



## 1 杉並第一小学校等の移転改築

05

### 1-3 杉並区水害ハザードマップ



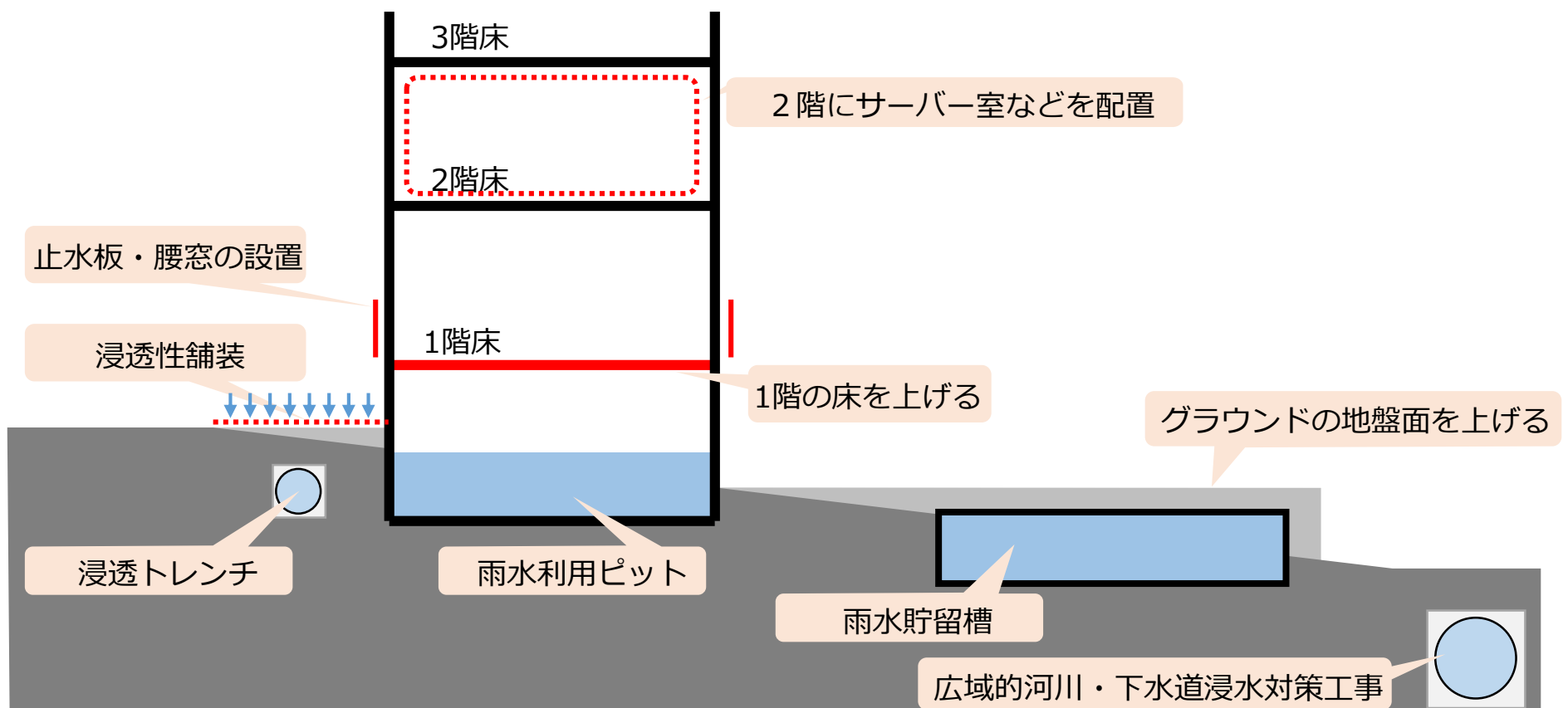
凡例： 浸水のあった箇所 (昭和56年(1981年)～令和4年(2022年))

## 1 杉並第一小学校等の移転改築

06

### 1-3 学校建築における浸水対策 <一般的事例>

\*杉一小については、今後の設計・懇談会などにおいて検討していきます。



\*図はイメージです。

## 1 杉並第一小学校等の移転改築

07

### 1-4 土壌汚染に関する対応

#### ○土壌汚染対策法（第4条）

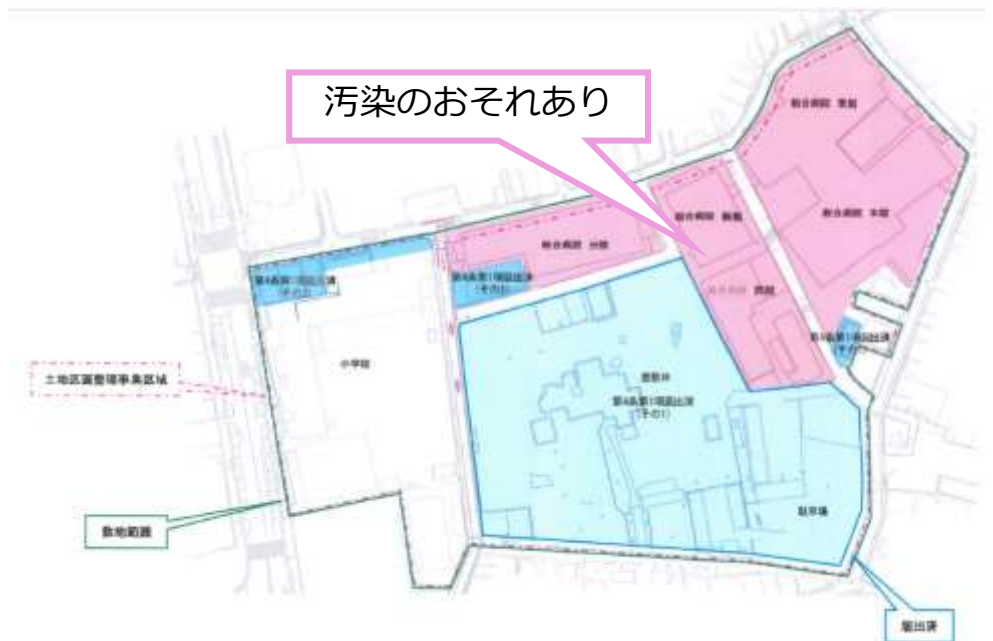
都の環境確保条例（第117条）

に基づき、令和2年(2020年)に病院及びけやき屋敷等の土地の履歴調査を行いました。



○履歴調査の結果、右図の赤色部分が、土壌汚染の恐れがある区域であることを確認しました。

※実際の土壌汚染の有無やその程度は今後の調査で確認



【試算】土壌汚染対策として、病院の敷地全体の土を深さ3m分入れ替えた場合  
→概算で約7億円の費用が必要

\*「阿佐ヶ谷駅北東地区大規模敷地活用に係る調査業務委託」より

## 1 杉並第一小学校等の移転改築

08

### 1-4 土壌汚染に関する対応

法・条例や施行者間の協定に基づき、**病院閉鎖後に土壌汚染調査を実施し、土壌汚染が確認された場合は病院法人の負担で汚染土壌の除却等の実施を約束**しています

【土地区画整理事業の実施に関する基本協定書 第5条（4）抜粋】

病院法人が、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**、法令に基づき汚染状況調査や拡散防止措置等の費用を負担する。



土壌ガス調査



ボーリング調査



分析状況（六価クロム）



杉一小の移転改築は法的に決まっているのでしょうか。  
 現地改築に戻せるのでしょうか。

Q-1

- ◆本計画は、区から地権者・病院運営法人に対して、杉一小の病院跡地への移転と、周辺の道路基盤整備、新たなみどりの創出・保全の取組等を一体的に行うことを提案することにより開始し、金銭的な負担も含めた2者の様々な協力を得て今日に至っており、区の一存で中止・変更することはできません。
- ◆そのうえで、移転改築決定の直接的な根拠は「施設整備等方針」(平成29年(2017年)5月)であり、移転を義務付ける法令はありませんが、土地区画整理事業施行者3者(区・地権者・病院運営法人)で締結した3つの協定(※)に定めがあります。
- ◆協定では「施設整備等方針に基づくまちづくりの実現」に向けて互いに協力することをその目的として定めています。そのうち、最後に締結した「土地区画整理事業施行協定書」(令和2年(2020年)6月)では、協定の遵守と、一方的な解除ができない旨を定めています。区が学校の移転を取りやめるには、3者間で締結した3つの協定を、関係者の同意のもと全て破棄又は失効させた上で、現在進行中の土地区画整理事業の事業計画を変更する必要があります。仮に、関係者の同意なく、区において一方的に学校の移転を取りやめた場合は、私法上の契約とも解される3つの協定違反、地区計画違反、すでに進行している土地区画整理事業の事業計画違反など、重大な違法行為に当たると考えています。なお、仮に3者が同意の上で移転を取りやめた場合においても、区への法的責任の追及としては、施策変更の結果に対する損害賠償請求という形態ではなく、計画変更への同意に際して補償を請求するという形態をとることが想定されます。
- ◆さらに、以下のとおり事業が既に進んでおり、杉一小移転を現地改築に戻すことは現実的にも非常に困難だと考えています。

※3つの協定(土地区画整理事業施行者3者(区・地権者・病院運営法人)間で締結したもの)

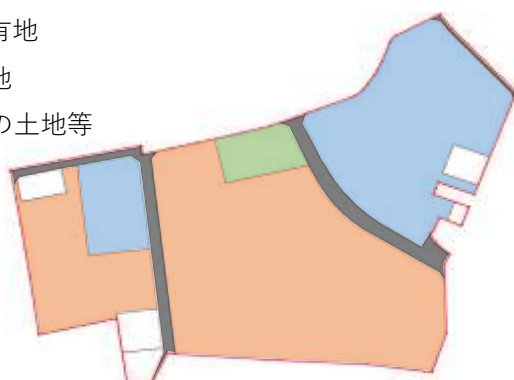
①阿佐ヶ谷駅北東地区におけるまちづくりの推進に関する協定書(平成29年(2017年)6月)	病院や学校移転改築及び区画整理や地区計画によるまちづくりに協働して進めることを定めた協定。
②阿佐ヶ谷駅北東地区における個人共同施行土地区画整理事業の実施に関する基本協定書(平成30年(2018年)11月)	施行区域や道路計画、土地利用、費用負担等について定め、相互に協力することを定めた協定。
③阿佐ヶ谷駅北東地区土地区画整理事業施行協定書(令和2年(2020年)6月)	公共施設の整備や仮換地後の土地の管理者、各種費用負担等について詳細に定めた協定。

- 土地区画整理事業の認可、仮換地の指定
- 病院建設地(B街区)の建築工事
- 道路の設計や関係機関との協議
- 施行者3者以外の関係権利者(事業の同意者)の新たな生活に向けた準備等
- 都市計画手続を経て決定した杉並区まちづくり基本方針改定や地区計画

※これらの見解については法律の専門家からの意見を踏まえ記載しています。

➤ 仮換地の指定

- 区の所有地
- 地権者の所有地
- 病院の所有地
- 他の所有者の土地等



➤ 病院建設地(B街区)の建築工事



出典：河北総合病院ホームページ

➤ 道路の設計や関係機関との協議

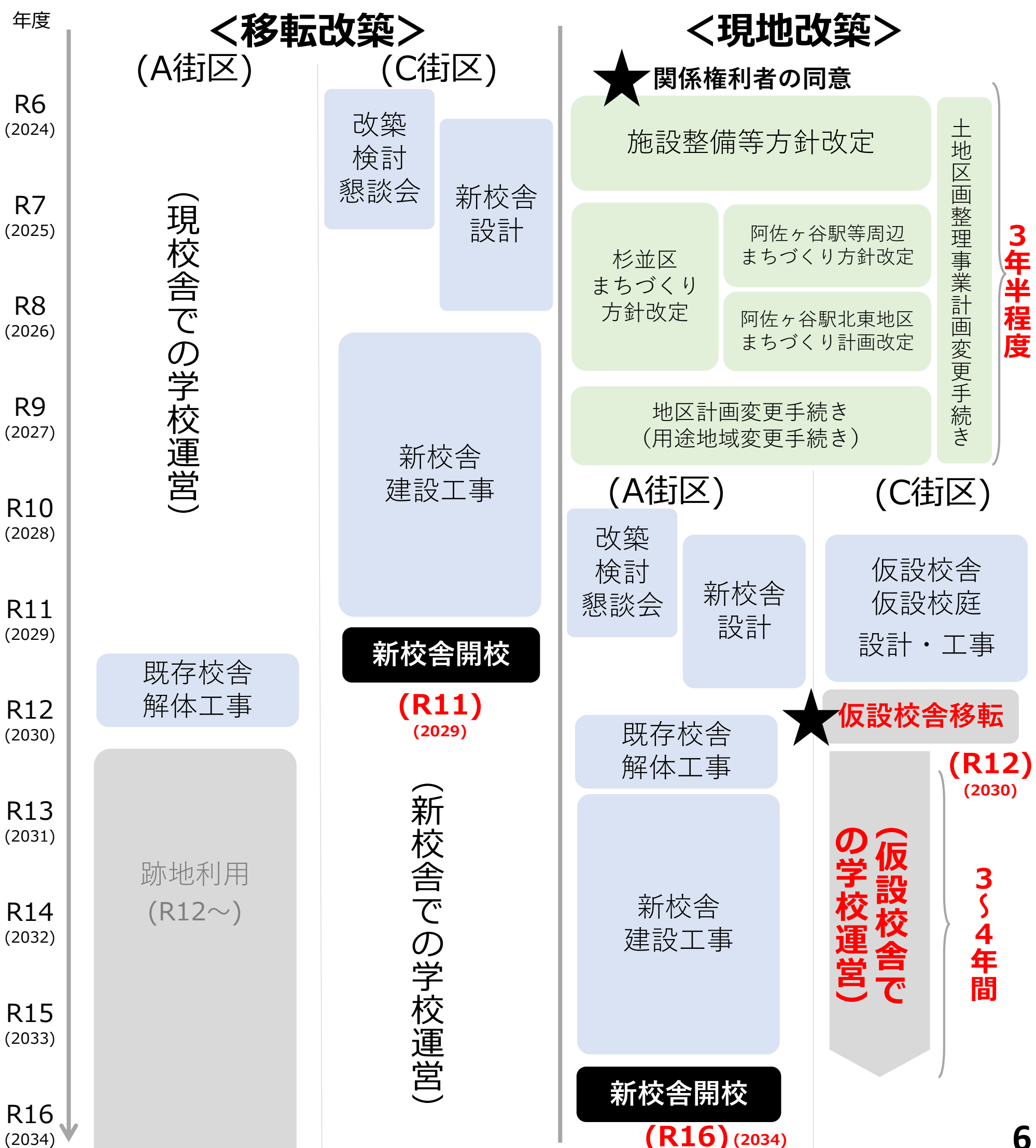


➤ 施行者3者以外の関係権利者(事業の同意者)も、事業を前提に、今後に向けた新たな生活への準備等を進めています



## 仮に現地改築に戻した場合、改築のスケジュールはどうなるのでしょうか Q-2

- ◆**仮に**、杉一小の現地改築について、関係権利者の同意が得られ、令和6年度(2024年度)から、区の方針・計画等の改定を進めるとした場合のスケジュールをシミュレーションし、移転改築の場合と比較しました。
- 移転改築の場合に比べ、新校舎の開校時期は少なくとも**5年程度は遅れる**見込みです。
- 現地改築とした場合、**約3～4年間の仮設校舎**での学校運営となります。





仮に、区画整理は実施した上で、今から杉一小を**現地改築**に変更することができた場合、どのような学校が建てられるのでしょうか？

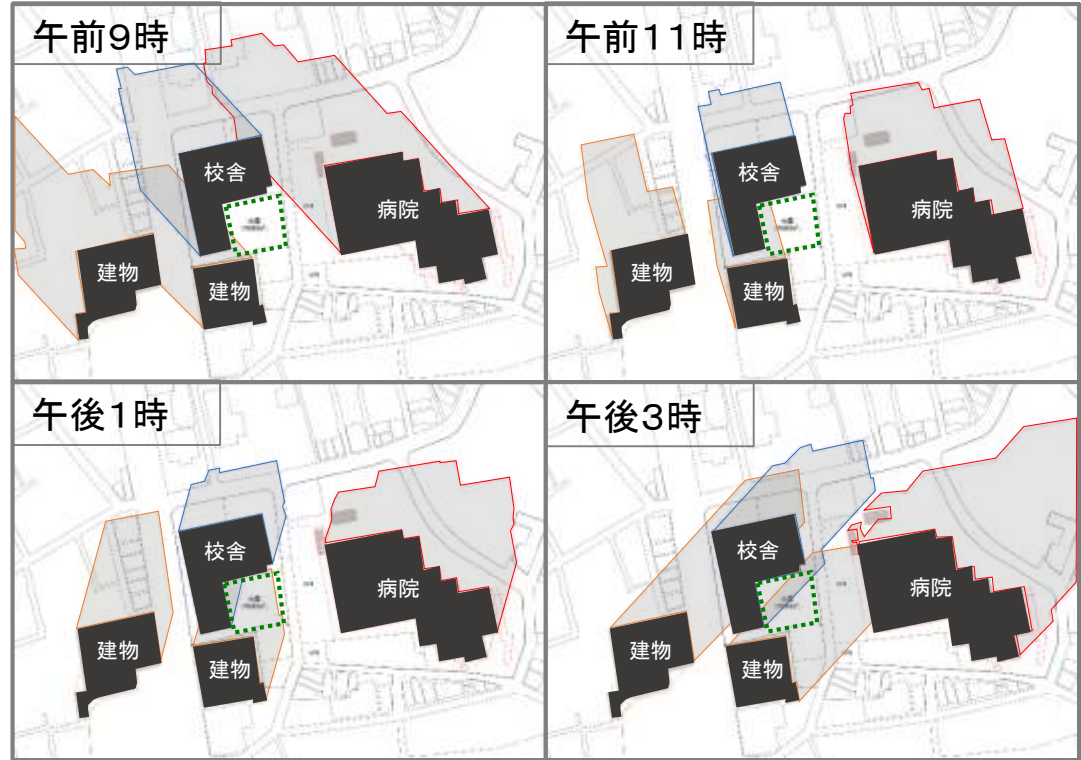
- ◆ A街区に学校だけで改築した場合を**仮定**し、なるべく地上校庭を広く確保する校舎配置を検討しました。
- 道路拡幅や換地により、**敷地は従前より小さく**なります(約5,600㎡→約4,900㎡)。
- 杉一小(現在12学級)を改築する場合の標準規模(約7,000㎡)の**建物を建てることは可能**です。
- 体育館やプールを校舎に取り込んでも、**校庭面積は区内平均(約4,300㎡)の半分以下**となります。
- 校庭を広く確保する南校舎とした場合、校舎が落とす校庭への日影の影響が大きくなります。
- 新校舎開校時期は、移転改築よりも、**さらに少なくとも5年程度遅れる**こととなります。
- 仮設校舎建設費や将来に渡る土地使用料等で**多大な追加経費**がかかります。
- 大部分を借地とした学校建設は、継続的に財政負担が生じる上、将来的には相手方の権利関係の複雑化等により学校運営が不安定な状況となるおそれがあります。
- 学校が現在地での建替えであるため、移転改築と比べて、学校の**周辺環境・関係は、現在と大きく変わりません**。

敷地面積	約4,900㎡	
校庭面積	改築案①: 約900㎡	改築案②: 約1,900㎡
仮設校舎使用期間	早くて令和12年度(2030年度)~16年度(2034年度)頃	※病院跡地に仮設校舎を建設した場合を仮定
新校舎開校	早くて令和16年度(2034年)頃	
追加費用 (区による独自試算)	仮設校舎約12億円、借地料年間約2億円	※移転改築の場合に比べて追加で最低限必要な費用 ※他に計画等の見直し費用、仮設校庭工事費等が必要

## 現地改築案① (北校舎) ※概略検討図



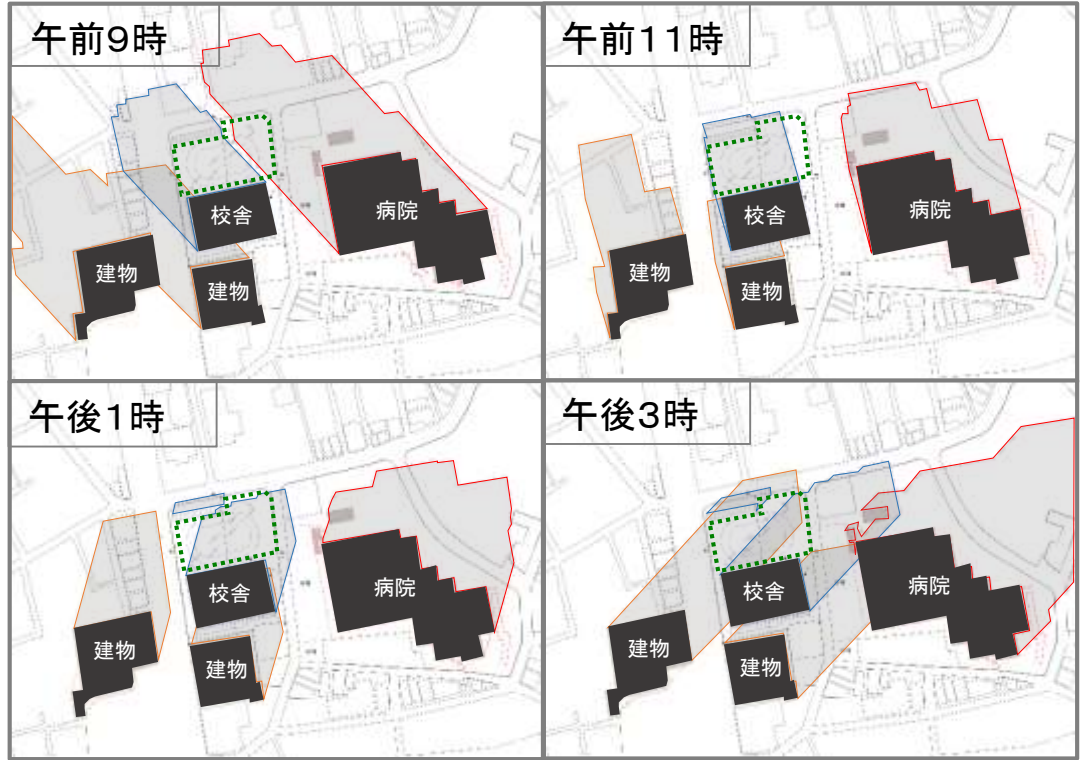
## 学校・病院・近隣建物による冬至日の日影の状況



## 現地改築案② (南校舎) ※概略検討図



## 学校・病院・近隣建物による冬至日の日影の状況

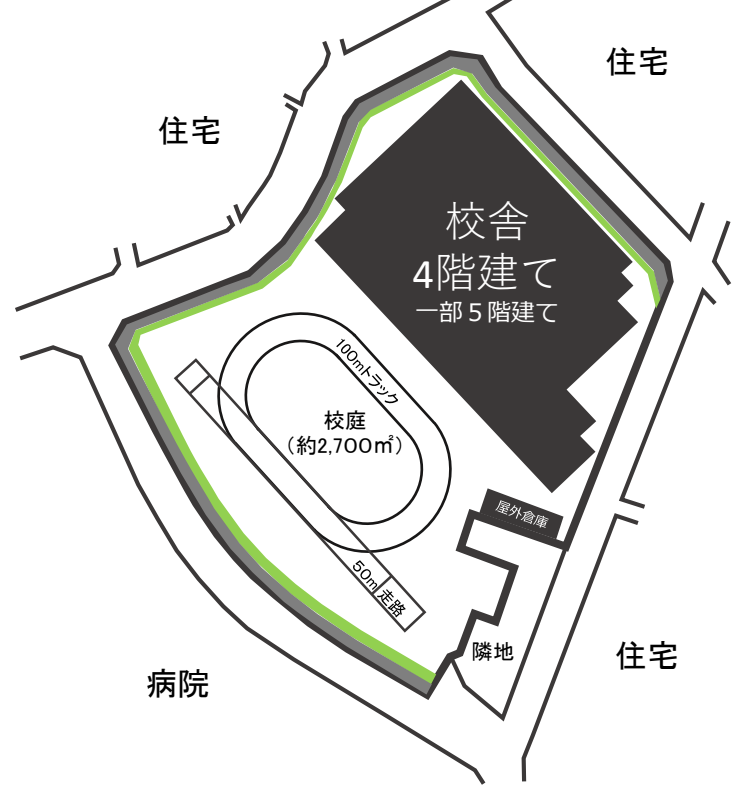


## 杉一小が病院跡地に移転改築した場合、どのような学校が建てられるのでしょうか？ Q-4

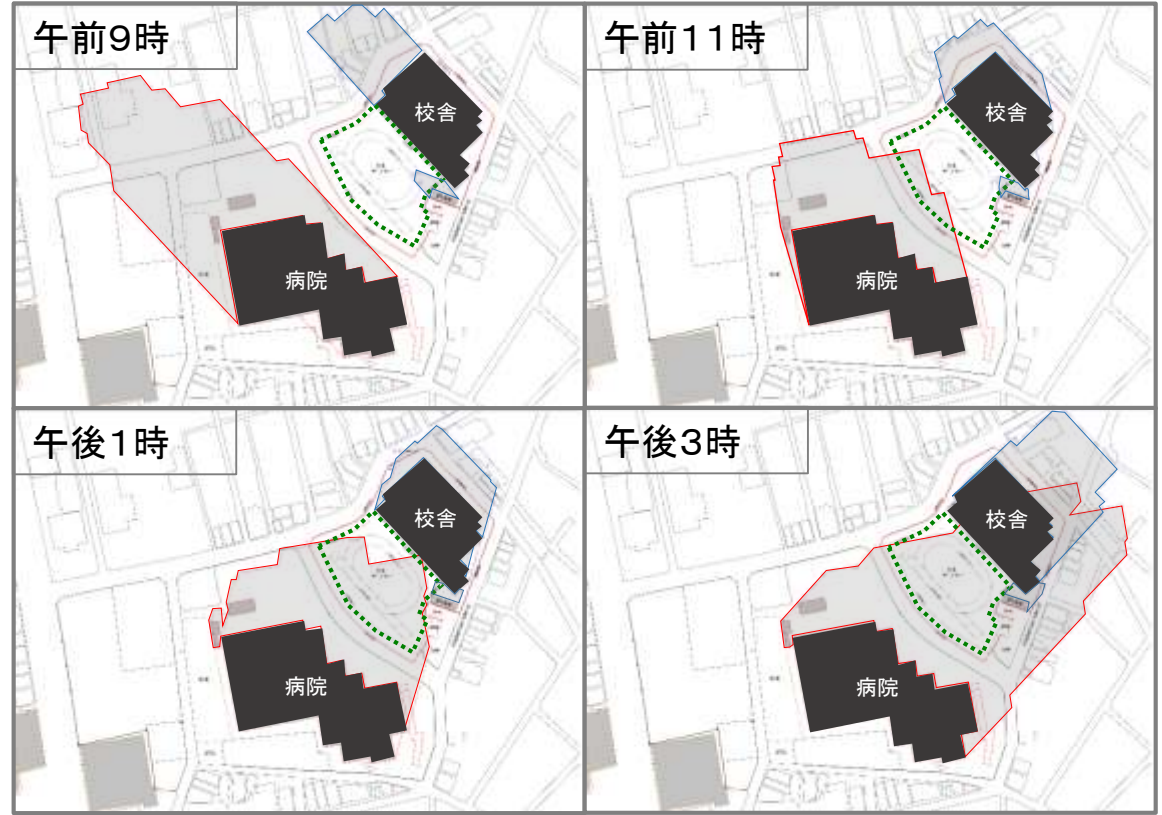
- 現地改築に比べ、敷地面積は約1,800㎡、校庭は約800㎡広くなります。
- 子どもたちは、仮設校舎で過ごす期間なしで、新校舎に直接移転できます。
- 校庭への日影は、冬の午後を中心に、北校舎では主に病院の、南校舎では主に校舎の、日影が生じます。
- 幹線道路に面した現地に比べ、住宅地に近い静かな環境となりますが、一方、住宅地の近くへ移転するため、近隣への音や粉塵などの対策も必要です。
- 浸水想定のある場所へ移転することから、安全・安心な学校づくりのため、対策が必要となります。

敷地面積	約6,700㎡	
校庭面積	改築案①：約2,700㎡	改築案②：約2,700㎡
仮設校舎使用期間	不要	
新校舎開校	令和11年度(2029年度)頃	
追加費用	特になし ※現地改築に対して追加に必要な経費 (浸水対策として盛土・止水板設置等が必要となる可能性があります、現地改築でも仮設建設時に同様の対策が必要と想定されます)	

### 移転改築案①（北校舎） ※概略検討図



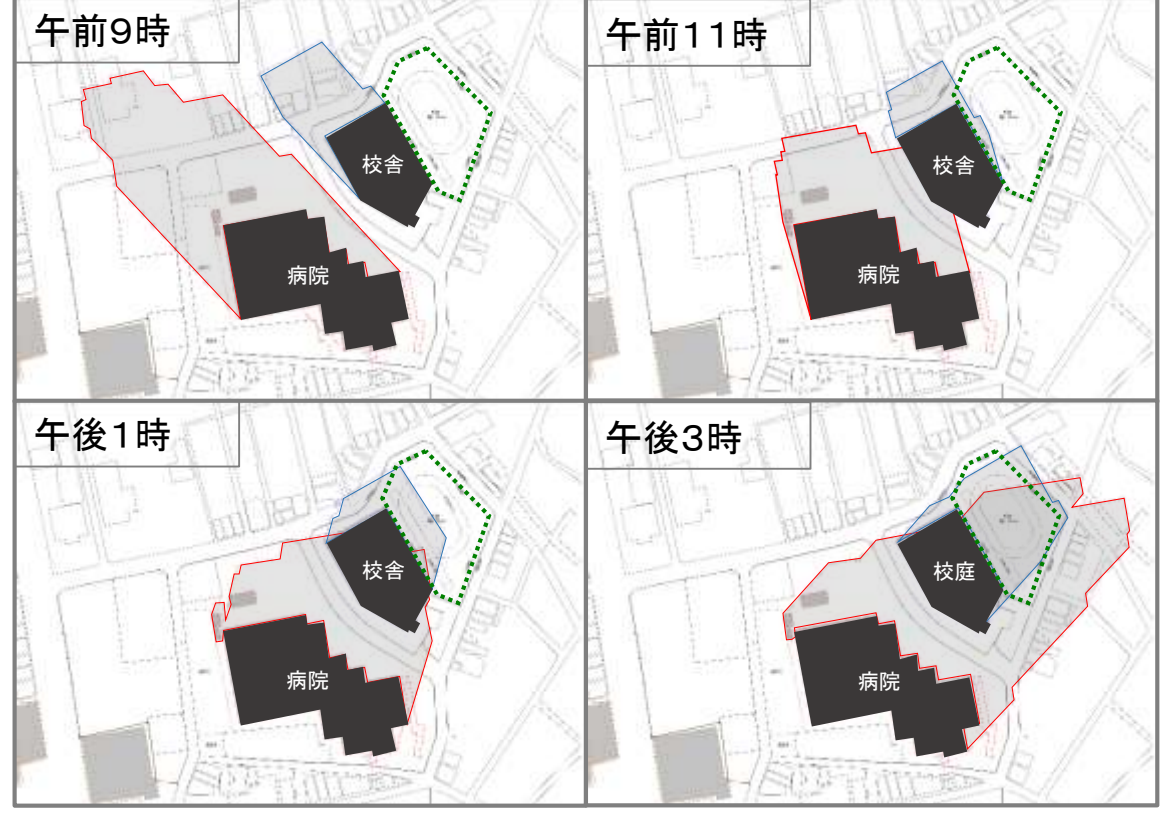
### 学校・病院による冬至日の日影の状況 凡例 校庭



### 移転改築案②（南校舎） ※概略検討図



### 学校・病院による冬至日の日影の状況





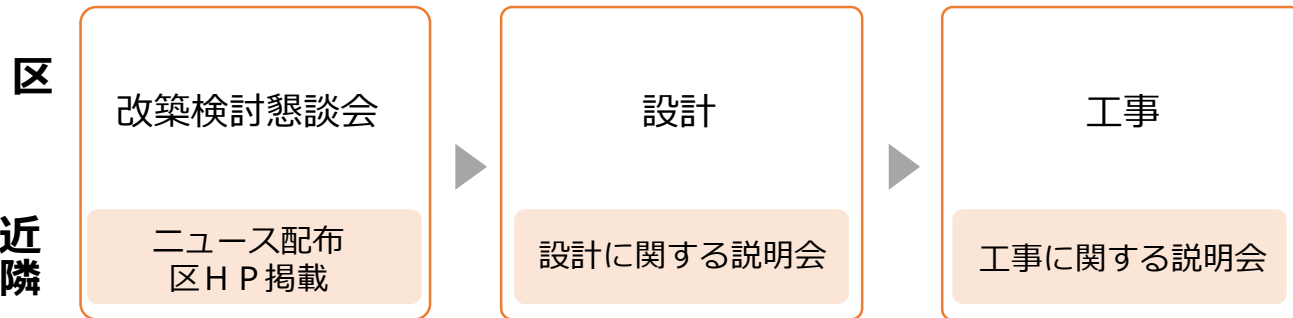
## 杉一小が、住宅地に近い場所に移転すると、近隣への配慮から、学校運営やジュニアバンドの活動などに制約が生じるのではないのでしょうか

Q-5

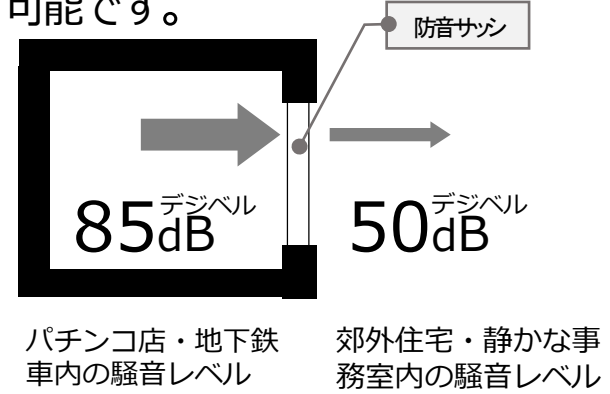
- ◆近隣の方々には、今後も様々な機会を通じて丁寧に説明し、良好な近隣関係の構築に努めます。
- ◆音については、道路拡幅等により隣地とは距離ができる上、音楽室等の配置の工夫により、近隣への音は距離による減衰が期待できます。また、防音タイプの建具やフェンスの設置などの対策も可能であり、今後の設計を通じて、子どもたちがのびのびと活動できる学校となるよう、着実に対応していきます。

- ◆近隣の方々には、これまでもまちづくり計画や、地区計画の策定等を通じて、説明・意見聴取を行ってきました。今後も学校改築に当たっては、丁寧に説明し、**良好な近隣関係の構築**に努めていきます。

＜今後の学校改築の主な近隣説明＞



- ◆音楽室などは、**サッシ・建具等を防音タイプ**とすることで対策が可能です。

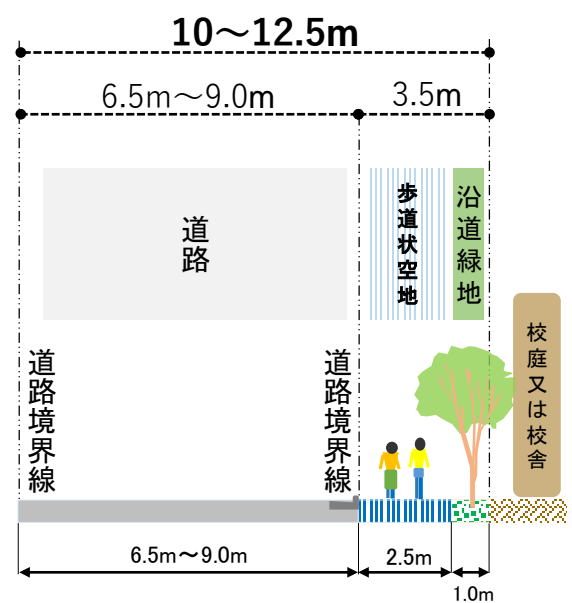
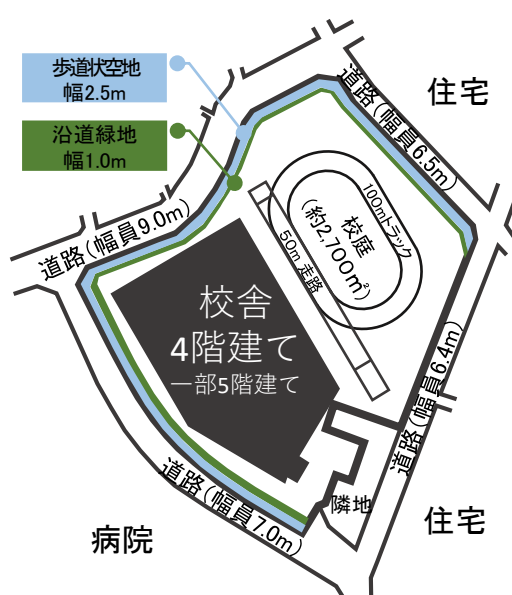
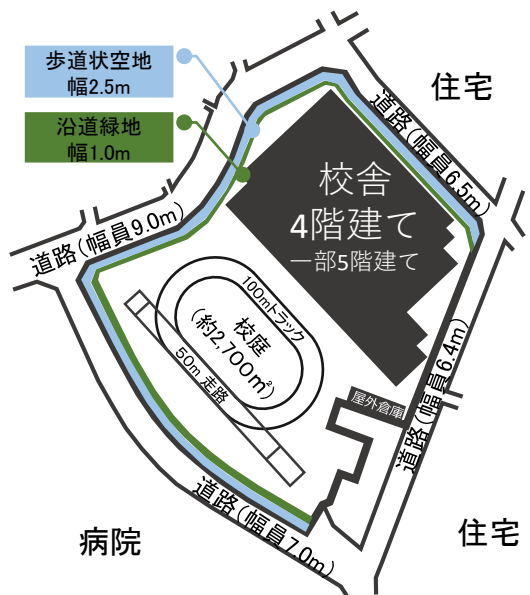


- ◆土地区画整理事業等による道路の拡幅整備や、地区計画に定めた歩道状空地・沿道緑化・建物の壁面後退により、校舎・校庭と隣地との間には**少なくとも約9~12mの離隔**があり、音は距離減衰します。

### 移転改築①案（北校舎）

### 移転改築②案（南校舎）

### 北西・北東側道路の整備イメージ



- ◆校庭での子どもたちの声などは、場合によっては、**遮音フェンス等の設置**も考えられます。



▲遮音フェンス (高円寺学園)



▲透光型遮音フェンス (桃二小)

- ◆C街区周辺は、近隣商業地域（病院側除く）であり、現在地と騒音基準は変わりませんが、近隣の方々にも十分配慮していきます。



▲近隣商業地域（オレンジ部分）  
近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主な内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

用途地域	騒音基準 (昼)
1種低層住居専用 2種低層住居専用	45dB
1種中高層住居専用 2種中高層住居専用 1種・2種住居 準住居	45dB
近隣商業 商業 準工業、工業	55dB

都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 (学校・病院等の周囲50m範囲の場合)

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

01

### 2-1 まちづくり協定 (いつ) 時期

平成29年(2017年)6月22日

(目的) 目的

区が策定した「杉並第一小学校等施設整備等方針」(平成29年(2017年)5月)を実現するため、互いに協力することを確認

### まちづくりの取組み

#### (行政) 杉並区

- ・「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画」を作るとともに、地区計画などの都市計画の手続きを進める
- ・病院移転後の用地に学校を移転改築する

#### (行政) 杉並区 + (個人) 地権者

- ・小学校移転後の用地に、協力して施設を整備する

#### (法人) 社会医療法人河北医療財団

- ・地域医療拠点として、将来にわたって安定して運営する
- ・けやき屋敷の用地に周辺環境に配慮して移転改築する

### まちづくりの手法

土地区画整理事業

道路拡幅整備事業

都市計画手法  
(地区計画等)

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

02

### 2-2 区画整理事業とは

公共減歩

土地を提供し合い  
道路等の施設を整備



換地処分

宅地の権利を新しい  
宅地に置き換える



土地の区画形質が整えられ、  
宅地の利用増進が図られる

施行前



施行後



A街区では区の持ち分  
(3割弱)が含まれます

\* 阿佐ヶ谷駅北東  
地区のイメージ



## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

03

### 2-3 なぜ区画整理事業を実施するのか

主な課題

- ①病院や杉並第一小学校など大規模建築物が更新時期を迎えている
- ②学校や病院、商店街周辺の歩行者等の交通安全性の確保が必要
- ③商店街への通過交通や緊急車両の流入が多い

など



これらの課題の解決を図るために

杉並区・櫻興産株式会社・河北医療財団の3者で  
個人共同施行による土地区画整理事業を実施



新進会商店街通り



杉一馬橋通り（搬入路整備前）

得られる効果

建築時の仮設が不要

学校・病院の建築がスムーズ

災害時の円滑な通行

病院・馬橋公園へのアクセス向上

安全な歩行者空間確保

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

04

### 2-4 区画整理事業実施の疑問点

#### 疑問① 区画整理事業実施の過程で住民意見を聞いていないのでは？

- 杉並第一小学校等施設整備等方針（案）に関する説明会の開催（平成29年(2017年)）
  - まちづくりに関する意見交換会の開催（平成29年(2017年)）
  - 区画整理に係る土地利用構想説明会、公聴会（令和元年(2019年)）
- など様々な機会でご意見を伺ってききましたが、十分な周知、共有、議論がされていなかったことについては、区として反省すべき点と認識しています。

#### 疑問② 区画整理の際の土地の評価が不公平で区が損しているのでは？

国が監修する区画整理に関する  
土地評価の基準に基づく評価

不動産鑑定士など専門の資格を  
持つ評価員の意見



公平な土地の評価を実施

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

05

### 2-5 基盤整備のあらまし

区画整理区域内の道路は、幅員6m以上を確保するとともに、各施設の敷地内に歩道状空地（2.0～2.5m）を確保することで、歩行者の安全性、利便性の向上を図ります。



## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

06

### 2-5 基盤整備のあらまし

区画整理事業等の実施にあわせ区域内の道路の**無電柱化**の整備を進めていきます。



無電柱化整備前



無電柱化整備後

事例 永福町駅北口商店街通り



## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

07

### 2-6 なぜ地区計画を行ったか（目的と効果）

#### 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり計画（平成31年(2019年)3月策定）

阿佐ヶ谷駅北東地区における、まちの将来像や具体化の手法等で構成しています。

北東地区及びその周辺地域の喫緊の課題である地震・火災時等の地域の防災性・安全性の向上などをまちづくりの目標に掲げるとともに、安全・安心など、4つの個別テーマを設定し、まちづくり計画の実現を図る方法として、「**地区計画制度**」の活用を柱としています。



### 都市計画手法の活用

**地区計画制度**  
(杉並区決定)

用途地域変更  
(東京都決定)

高度地区の変更  
(杉並区決定)

防火・準防火地域の  
変更 (杉並区決定)

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

08

### 2-6 なぜ地区計画を行ったか（目的と効果）

地区計画：目指すべきまちの将来像を実現するため、地区の特性に応じた**道路の位置や建物の建て方等のルール**をきめ細かく定めるものです。

みどり

- 緑化率の最低限度
- 沿道緑地
- 緑地

建築制限

- 用途制限
- 壁面後退
- 高さの最高限度

道

- 歩道状空地
- 道路拡幅



事例

歩道状空地と沿道緑化  
(荻窪三丁目地区地区計画)

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

09

### 2-7 地区全体におけるみどりの保全

#### 地区全体のみどりの変化

大径木及び緑地の保全・創出

東京における自然の保護と回復に関する条例協議書（抜粋）

#### 【従来の状況】

大径木（直径30cm以上）：139本  
緑地面積：6051.03㎡



#### 【緑地計画】

大径木（直径30cm以上）：77本  
高木（高さ3m以上）：195本  
緑地面積：6813.50㎡

※A及びC街区は未定のため将来予定

#### みどりの保全に向けた取組

沿道緑化

屋上緑化

緑地保全



（出典 河北総合病院HP）北東側からの鳥瞰パース図

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

10

### 2-7 地区全体におけるみどりの保全

#### みどりの将来像



- ※A,C街区の保全等計画は未定
- ※B街区は病院の緑化計画を反映
- ※既存樹木の樹冠は将来の想定

これまで個人の努力で守られてきたみどりを地域全体で守ります

※B街区の西側（A街区側）の区域は武蔵野の屋敷林の様相を残していることから地区計画により緑地に指定し、保全しています。



## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

11

### 2-7 地区全体におけるみどりの保全 地権者の方のみどりに対する思い

これまで長きにわたり屋敷林を守ってきましたが、  
地域のために人を治す病院に土地を使っただくことにしました。

これまで守ってきた樹木をできる限り残したいと思い、都の条例に基づく大径木のほかに、中低木を近隣の土地などに移植をしました。  
(地権者の方の負担)

モミジ、ツバキ、梅などの中木：56本  
チャノキ、ツツジなどの低木：150株以上

生育状況や病害虫の影響などにより移植ができない樹木については  
残念ながら残せませんでした。

残せなかった樹木は木材として地域で活用できるよう大切に保管しています。

## 2 区画整理事業、道路、みどり・自然

12

### 2-8 緑地などの維持管理や運営について

ハードの整備



ソフトの整備

令和2年  
(2020年)

#### 維持管理・運営に向けた検討開始

新たな公共空間（緑地・沿道緑地・道路・歩道状空地）を将来にわたって適切に維持・利活用する地域活動を目指す。

令和3年  
(2021年)

#### 阿佐ヶ谷駅北東地区エリアマネジメント推進懇談会発足

\* エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組

令和5年～  
(2023年)

#### 阿佐谷北東エリアまちづくり協議会（＝エリアプラットフォーム）

\* エリアプラットフォーム：行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり団体、企業、自治会・町内会、商店街、住民・地権者、就業者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組について協議・調整を行うための場が、エリアプラットフォームです。

## 仮換地（区画整理での土地の入れ替え）は公平に行われているのでしょうか Q-6

### ○本地区における土地の評価

- ◆本地区における土地区画整理事業では、仮換地指定時に各土地の価値を表す土地評価指数を算出（下記参照）の上、それを従前・従後で比較しています。
- ◆杉並区と櫛興産を含めた各土地所有者間の土地評価指数を比較することで、全土地所有者の公平性が担保されていることを確認しています。

**各土地の土地評価指数**  
 = (①標準画地の㎡あたり指数) × (②修正係数の積) × (各土地の面積)

**(①標準画地の㎡あたり指数)**  
 本事業における標準画地の㎡あたり指数を定めます。

- (②修正係数の積)**  
 各土地に対し以下の修正係数を掛け合わせ、それぞれの土地の価値を反映しています。
1. 街路条件 : 前面道路の幅員や歩道の状況
  2. 交通条件 : 最寄り駅からの距離
  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

### ○杉並区と地権者それぞれの従前・従後土地評価指数及び面積の比較

上記計算により算出した杉並区及び地権者が所有する土地全体の従前の土地評価指数を仮に100とした場合の従後の指数の増加割合、及び面積の従前従後の変化は以下の通りです。

**【土地評価指数】**

	従前評価		従後評価	増加割合
杉並区	100	⇒	101.1	+ 1.1%
地権者	100	⇒	101.1	+ 1.1%

**【面積】**

	従前合計面積 (㎡)		従後合計面積 (㎡)	増加割合
杉並区	5771.66	⇒	7,791	+ 35.0%
地権者	18,142.86	⇒	14,852	- 18.1%

※通常は各土地の減歩（道路等への土地の供出）により各土地所有者の所有面積は減少しますが、本地区では換地位置の関係上、結果的に区の所有面積が増加しています。 **16**



# 杉並第一小学校跡地の活用①

## 3 杉並第一小学校跡地の活用

01

### 杉並第一小学校跡地の活用までのプロセス

跡地活用の検討期間

令和5年度(2023年度)以降

建物の用途

産業商工会館の移転・そのほかは未定

工事に着手する時期

令和12年(2030年)以降に工事着手が可能になる予定

## 3 杉並第一小学校跡地の活用

02

### 杉並第一小学校跡地の主な規制

	変更前	変更後 (= 現在)
用途地域	商業地域・近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域	商業地域
建ぺい率	80%・60%	80%
容積率	600%・500% 300%・200%	600%・500%
高さ制限	なし 第2種高度地区	<b>最高高さ：40mまで</b> ※公開空地を1,600㎡程度確保すると、最高高さ60mまでの計画が認められる
日影規制	なし・一部あり	なし
防火地域 準防火地域	防火・準防火	防火

\* 階数の目安 (階高3.8mの場合)  
40m → 10~11階建て程度の建物  
60m → 15~17階建て程度の建物

### 規制から考えられる建築可能な規模

	建築可能規模	
敷地面積 <b>約5,300㎡</b>	杉並区	地権者
	<b>約1,400㎡</b>	約3,900㎡
延床面積 <b>約26,500㎡</b>	杉並区	地権者
	<b>約7,000㎡</b>	約19,500㎡
建築面積	約4,200㎡ ※高さ60mとする場合は約3700㎡	

参考/阿佐谷地域区民センター延床面積：約5,000㎡

## 3 杉並第一小学校跡地の活用

03

### 杉並第一小学校跡地の活用までの今後のプロセス

今後の杉一小跡地の活用に関しては、以下の視点を踏まえながら、進め方も含めて検討していきます。

- 区民参加のプロセス
- 阿佐谷らしいにぎわい
- 公共施設マネジメントの視点
- 地権者との協議調整



\* 写真はイメージです。出典：国土交通省資料



## 杉一小的跡地はどのようになるのでしょうか。タワーマンションや大規模商業施設の噂は本当なのでしょうか。 Q-7

- ◆区とともにA街区（杉一小跡地）の権利を有する地権者の方からは、タワーマンションや大型商業施設を整備する考えはないと聞いています。
- ◆駅前という立地等を生かし、公民連携で緑の創出など、まちの魅力向上に取り組んでいる事例は各地にみられます。A街区の活用については、現段階で未定ですが、こうした事例も参考に、**阿佐谷のまちの魅力向上や商店街のさらなる活性化など**につながるよう、他の地権者の協力のもと、今後地域の声を聞きながら、区・地権者・地域で共に創り上げていきたいと考えています。

**事例** \*本事例は、A街区の活用予定を示すものではありません。

### にぎわい



出典：長岡市HP

#### アオーレ長岡

アリーナ・ナカドマ(屋根付き広場)・市役所本庁機能を一体的に配置した複合施設。約35,000㎡の延べ床面積の半分以上が市民交流のスペース。

### 公民連携



出典：内閣府パンフレット

#### オガールプラザ（紫波町）

公共施設（図書館等）と民間収益施設（地産マルシェ等）からなる公民複合施設。町とオガール紫波(株)は構想の段階から、①市民の意向と②市場性を把握し、事業計画を共同で立案した。

### グリーン



#### アクロス福岡

福岡県の各種施設と店舗オフィスの民間施設との公民複合施設。ステップガーデンには四季折々の植物が生い茂り、訪れる人々に潤いと安らぎを与える都会のオアシスとなっている。



#### 立川グリーンズプリングス

1階の見えない部分に駐車場を集約、2階に建物と一体化した広場を配置。多摩産材の杉板を用いた広い軒天井に囲われた広場には多数の樹木とビオトープを有し、訪れた誰もが心地よさを感じる場所を創出している。



出典：大和市HP

#### 大和市文化創造拠点シリウス

図書館、芸術文化ホール、生涯学習センター、屋内こども広場を中心とした文化複合施設。開館から3年で累計来館者数1000万人を超え、図書館を含む複合施設として来館者数は日本一と言われている。



出典：安城市HP

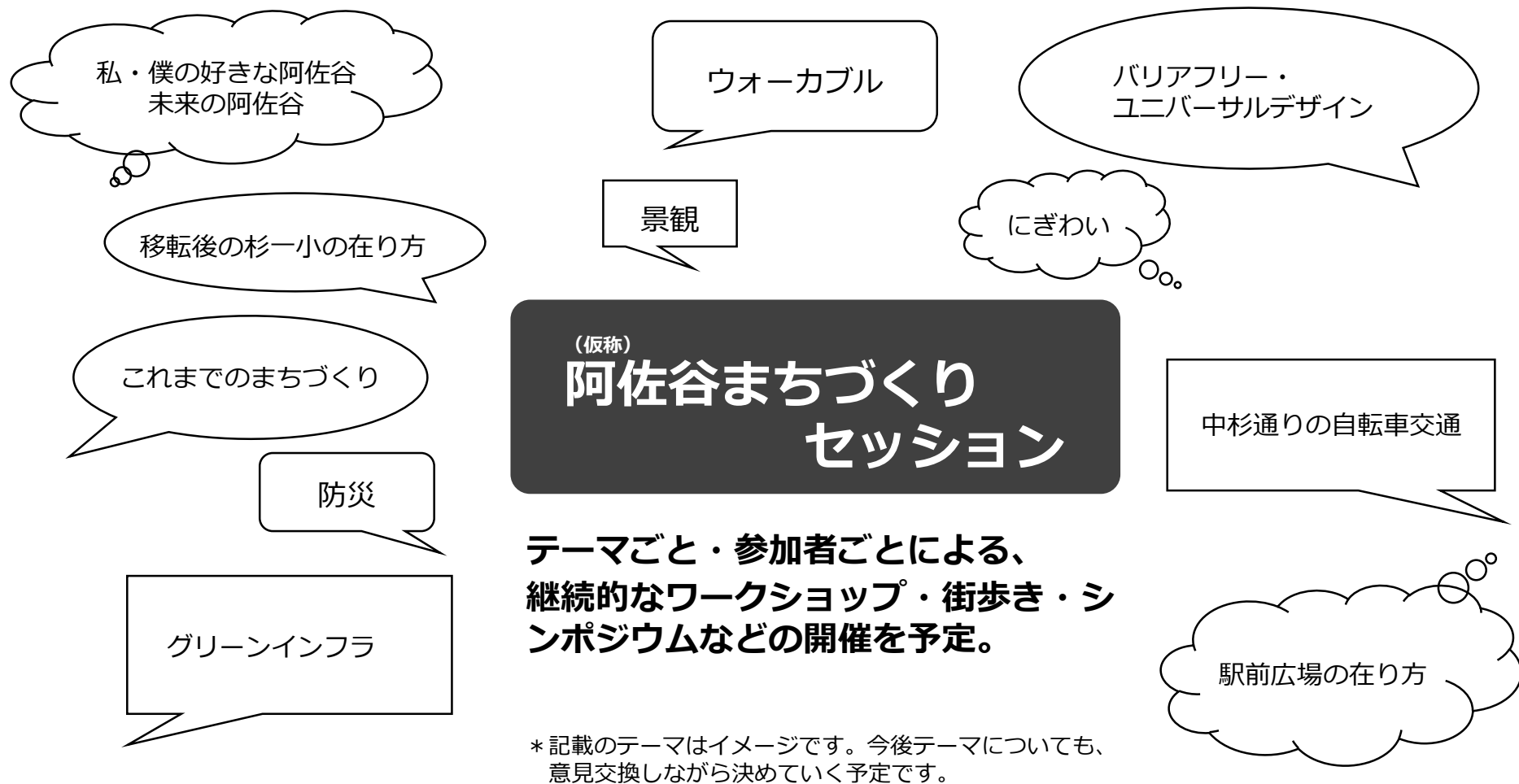
#### アンフォーレ（安城市）

図書情報館やホールを中心とした本館、イベントが行える願いごと広場、公園がある公共施設と、民間経営による駐車場や地域密着型の商業施設がある複合施設。



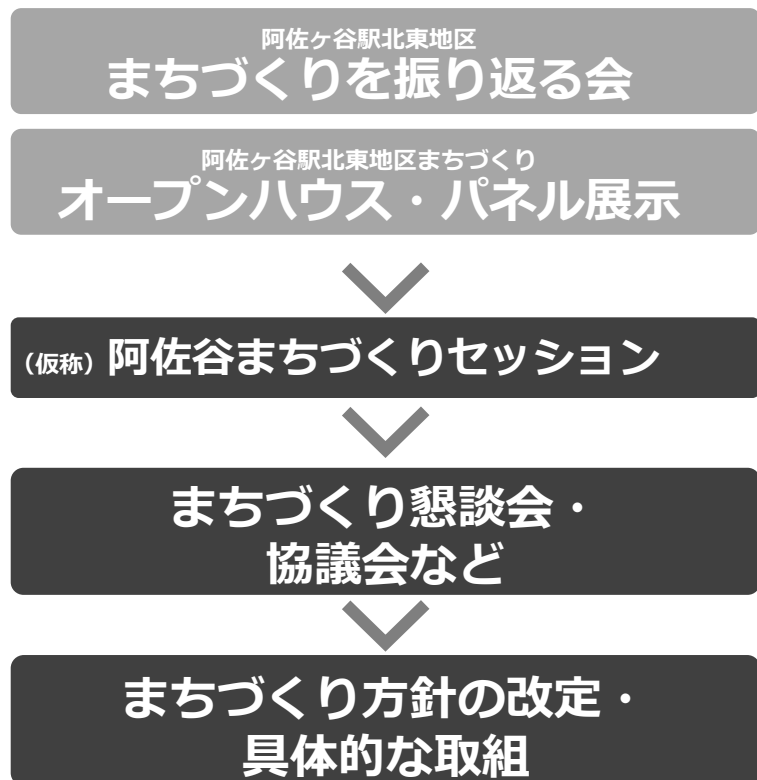
## 4 これからの住民参加のプロセス

01



## 4 これからの住民参加のプロセス

02



北東地区におけるまちづくりの経緯の振り返りと今後のフォローアップ

まちの課題や意見・要望の共有

(仮称) 阿佐谷まちづくりセッションで出た意見も踏まえながら、まちづくり方針の改定を見据え、より具体的に話し合う場

まちづくり方針の内容について、具体的に取り組んでいくための事業化や行動



\* 写真はイメージです。

杉一小的の移転改築は急に決まった印象があります。B案（移転改築）への決定はどのようなプロセスで行われたのでしょうか。 Q-8

## 年表 B案決定までの経緯（特に記載のない場合は区が主体）

- : 区の計画決定・意思決定等の時期
- : まちづくりに関する動き
- : 関係者への説明実施等

年月日	概要	
平成26年(2014) 3月	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	A案 検討
平成26年(2014) ~	以前より地域の防災性の向上を目的に活動していた「阿佐ヶ谷駅 北東地区を考える会」（平成26年(2018年)1月まちづくり団体登 録）が、首都直下地震に備えた避難・緊急輸送・医療救護などの 防災拠点としての役割や、地域の安全性向上、地域活性化、地域 の魅力発信などについて、病院の建替えを契機とした道路拡幅や 地区計画を含む検討を始める。	
平成28年(2016) 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	A案 決定
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。	B案 の 検 討 期 間  A案 設 計 期 間
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）この他、産業団体や地域団体と意見交換を実施	
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(2016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）	
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）	
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  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	B案 公 表
平成29年(2017) 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	
2月24日	中間まとめを区議会（総務財政委員会）に報告	A案 と B案 の 比 較 検 討 期 間
2月28日 ~3月3日	意見交換会の開催 2月28日 改築・複合化検討懇談会委員：参加者15名 3月2日 学校関係者：参加者21名 3月3日 周辺住民：参加者122名	
	意見交換会で頂いた意見を踏まえ多角的にA案とB案を比較考察	
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）	
3月28日	周辺住民への方針（案）説明会（参加者146名）	B案 決 定
4月17日	整備等方針（案）を区議会（総務財政委員会）に報告	
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	
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）	
5月7・8日	周辺住民へのオープンハウス（参加者：7日_37名/8日_21名）	
5月15日	「杉並第一小学校等施設整備等方針」を意思決定	
5月24日	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。	
6月9日	整備等方針を区議会（総務財政委員会）に報告	

## 振り返る会で頂いた主な質問と回答

### Q1 B案決定の経緯

- 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. 平成28年(2016年)8月以降、区から地権者・病院運営法人に対して、杉一小的の病院跡地への移転と、周辺の道路基盤整備、新たなみどりの創出・保全の取組等を一体的に行う手法として土地区画整理事業や地区計画などを提案し、三者で協議のうえ、区がとりまとめました。この過程で、改築・複合化検討懇談会や保護者、周辺住民と意見交換会等を交えながら進めてきました。

### Q2 B案の関係者への説明

- 住民にどのように周知し、意見を聞いたのか。
- 改築・複合化検討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。

### Q3 A案からB案への変更が短期間だった理由

A. 杉並第一小学校の早期改築のため、検討を進めていましたが、平成28年(2016年)8月以降、基本設計期間と並行してA案とB案の比較検討を行うこととなりました。当初の予定では平成29年(2017年)度からの実施設計や仮設校舎建設等を控え、検討の結果、A案を進める場合に、改築事業スケジュールへの影響を最小限にするため、短期間で検討を行いました。また、病院についても早期の改築が必要だったため、協議においても短期間での検討・実施が不可欠でした。

### A案からB案への変更プロセスについて

当初案（A案）は、改築・複合化検討懇談会等において2年程度かけて検討したことに比べて、B案に変更になる過程では、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、地域を巻き込んでの十分な周知、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。

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。