

# 阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりを振り返る会

---

令和5年10月19日(木)18時～20時30分

杉並区役所 中棟5階第3・4委員会室



# 本日の進行

---

あいさつ・区からの説明	30分
質疑応答	115分
閉会のあいさつ	5分

# 阿佐ヶ谷駅北東地区 まちづくりを振り返る会

---

令和5年10月22日(日)13時30～17時00分

杉並区役所 中棟5階第3・4委員会室



# 本日の進行

---

あいさつ・区からの説明	30分
質疑応答	175分
閉会のあいさつ	5分

---

# 阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり に関する主な質問と回答

## 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。

## 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。

### 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。

## 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。

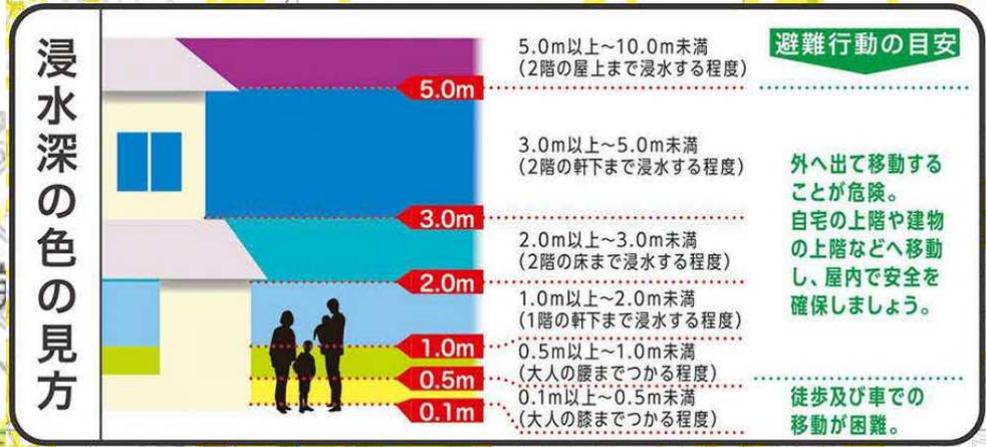
## Q5 C街区の土壌汚染・水害

---

- 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。

# (参考)ハザードマップ



### 避難所

以下の23個所の施設は、避難所として指定されています。西荻地域区民センター及び荻窪地域区民センターの2個所をはじめに開設し、降雨状況の危険性に応じてA→B→C→D→Eの順に、避難所を開設します。

名称	住所	索引
A 西荻地域区民センター	桃井4-3-2	3-B
荻窪地域区民センター	荻窪2-34-20	4-D
B 杉並第二小学校	成田西3-4-1	5-E
和田小学校	和田2-30-21	5-G
B(C) 大宮中学校	堀ノ内1-16-38	6-G
久我山会館	久我山3-23-20	6-B
C 高井戸東小学校	高井戸東1-12-1	7-D
方南小学校	方南1-52-14	7-H
杉並第一小学校	阿佐谷北1-5-27	4-F
D 中瀬中学校	下井草4-3-29	2-D
四宮小学校	上井草2-12-26	2-C
永福小学校	永福2-16-33	8-F
E 杉並第三小学校	高円寺南1-15-13	4-G
東田小学校	成田東1-21-1	5-F
桃井第三小学校	西荻北2-10-7	4-B
荻窪小学校	宮前2-13-18	5-C
高井戸小学校	高井戸西2-2-1	6-C
堀之内小学校	堀ノ内3-24-11	5-F
阿佐ヶ谷中学校	阿佐谷南1-17-3	4-E
荻窪中学校	善福寺1-8-3	3-B
松ノ木中学校	松ノ木1-4-1	6-F
泉南中学校	堀ノ内1-3-1	6-G
高井戸第三小学校	下高井戸4-16-24	8-E

・C区分については、土砂災害が発生するおそれのある場合、優先的に開設します。  
 ・避難所へ避難する際は、区のホームページで、避難所開設状況の確認をお願いいたします。  
 ・被害の拡大が予想される場合、または降雨状況によって、他の区立施設も開設します。

## 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か。

A. 適正な評価基準のもと、換地計画を決定しています。

## 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。

## 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。

## (参考)

学校を現地改築するためには、以下の諸手続き等に関する変更・解決が必要となる。

- ◆他の共同施行者・関係権利者との合意が必要
- ◆「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つの協定の取消し、変更又は再締結
- ◆地区計画等都市計画の変更(東京都との再協議や都市計画決定が再度必要となる)
- ◆他の施行者や関係権利者に対する金銭補償等
- ◆上記に関する検討や手続きなどに、非常に多くの時間や追加費用が発生する

左記の前提条件を解決した上で、学校を現地改築した場合の課題などは以下となる。

- 小学校のみの建築であっても、地上校庭とする場合は校舎の中高層化が必要。産業商工会館ホールや地権者建築物を合築すれば、更に高層化が必要
- (地権者から借地する場合)借地料が永続的に発生。そもそも大部分を借地に頼って学校を整備することは、後々の教育環境の担保の点で望ましくない
- 改築中の約3年間仮設校舎での学校生活となる。また、仮設校舎の費用(13億円程度)が追加で必要

## 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。

## 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。

---

会の進行にあたって  
みなさまへのお願い

# 会の進行にあたり、みなさまのご協力をお願いします

---

## ○発言時

- ① 発言を希望される場合は、挙手をして、発言を促されてから発言してください。
- ② 氏名とお住いの地域（阿佐谷南一丁目など）を名乗ってから発言してください。
- ③ 多くの方が発言できるように、発言者は要点を絞り、2～3分程度までに収めましょう。

## 会の進行にあたり、みなさまのご協力をお願いします

---

### ○傾聴時

- ④ 発言者の言葉を遮ることはせず、静かに耳を傾けましょう。
  
- ⑤ 他人の意見が自分と違ってても否定せずに、まずはその意見を素直に聴いてみましょう。

円滑な会の進行にご協力をお願いします。

## (参考)流出解析シミュレーション



出典：東京都下水道局「東京都下水道事業 経営計画2021」

[https://www.gesui.metro.tokyo.lg.jp/news/2021/0330\\_4101.html](https://www.gesui.metro.tokyo.lg.jp/news/2021/0330_4101.html)

# 1 杉並第一小学校等の移転改築

## 浸水対策の実例（大宮小学校・雨水貯留槽を配置した事例）

