

旧狛江第四小学校跡地利用に係る土地利用方針

令和6年3月

狛江市

## 目次

1	背景と目的	
(1)	四小跡地の現状	1
(2)	多摩川住宅地区地区計画変更	1
(3)	土地利用方針策定の背景と目的	3
2	四小跡地の概況	
(1)	四小跡地の概況	4
(2)	都市計画による制限等	5
(3)	関連計画等での四小跡地の位置付け	6
3	本市及び当該地区の人口推計	
(1)	将来人口推計	7
(2)	多摩川住宅二号棟建替えによる見込み	9
4	現状と課題	
(1)	現在の利用状況から	10
(2)	多摩川住宅地区人口増加による影響及び課題	12
5	市民アンケート等	
(1)	市民アンケート等の結果	18
(2)	サウンディング型市場調査の結果	18
6	土地利用方針	
(1)	土地利用方針	19
(2)	機能及び想定規模	21
(3)	施設の配置イメージ	21
7	事業手法等	26
8	今後の進め方	27

### 【参考】

- ・市民アンケート等結果
- ・サウンディング型市場調査結果

# 1 背景と目的

## (1) 四小跡地の現状

狛江第四小学校は、多摩川住宅の建設とあわせて昭和41年8月に開校しましたが、児童数の減少により、小学校の適正配置のため平成13年4月に狛江第四小学校と狛江第八小学校を統合し、和泉小学校として開校し、14年4月に現在の和泉小学校の場所に移転しました。

狛江第四小学校跡地（以下「四小跡地」という。）の活用については、これまで「まちづくり総合プラン」や「公共施設再編方針」において、中学校の4校から3校への再編とあわせて狛江第三中学校を四小跡地に移転する計画とし、それまでの間の暫定活用として体育館及びグラウンドを体育施設として使用することとしていましたが、「多摩川住宅地区」は都市計画法に基づく一団地の住宅施設という要件等から、実現できませんでした。

その後、「多摩川住宅地区」のまちづくりを計画的に推進するため、都市計画運用指針に基づき一団地の住宅施設から地区計画への移行に向けた検討を調布市とともに始め、その間、四小跡地は引続き、災害時における地域住民の避難所及び災害時集合場所として指定するとともに、体育施設として利用してきました。

なお、多摩川住宅地区地区計画において四小跡地は、公共公益地区に該当しており、区域の整備・開発及び保全に関する方針の中の土地利用の方針で、この地区は、小学校・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導するという位置付けになっています。

## (2) 多摩川住宅地区地区計画変更

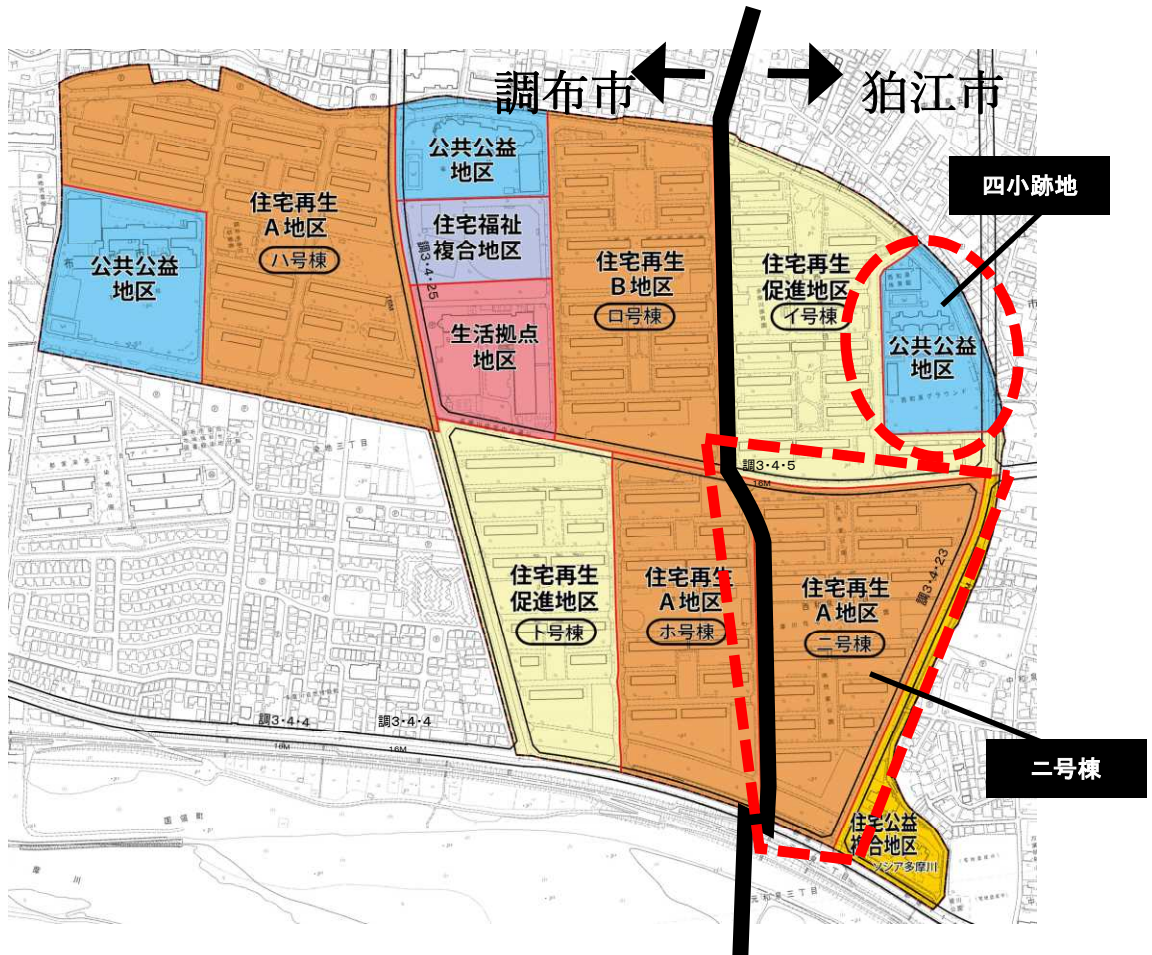
四小跡地を含む多摩川住宅地区は、調布市・狛江市の2市に跨る一団地の住宅施設として建設され、良好な住環境が形成されてきました。しかし、団地建設から50年余が経過し、建物の老朽化に伴う防災性の低下や居住者の高齢化等により地区のにぎわいや活力の低下が課題となりました。社会状況の変化に対応した多摩川住宅地区のまちづくりを計画的に進めるため、調布市とともに検討を行い、多摩川に隣接する環境を生かし、公園、広場、緑地等のオープンスペースや歩道状空地の計画的な配置によるゆとりある空間創出を図るとともに、周辺環境と調和した市街地への適切な誘導を図ることとするため、平成29年9月に一団地の住宅施設を廃止し、地区計画へ移行しました。

その後、「住宅再生促進地区」である多摩川住宅二号棟（西和泉二丁目）において建替え計画案が一定程度まとまったため、令和3年5月に「住宅再生促進地区(\*1)」

- \*1 住宅再生促進地区：一団地の住宅施設の良好な住環境を引き続き維持・保全する。将来の建替え等に際しては、計画等の具体化を踏まえ住宅再生地区への移行を目指す。
- \*2 住宅再生A地区：多摩川からの景観や周辺のスカイラインとの調和に配慮しつつ、定住性の高い良質な中高層住宅地の形成を図る。また、緑豊かで良好な住環境の形成及び防災性の向上を図るため、開放性のある広場等を適切に配置する。賑わい軸に面する部分の低層部には、日常生活の利便に資する商業施設、生活利便施設等の立地誘導を図り、生活拠点地区との賑わいの連携を図る。

から「住宅再生A地区 (\*2)」へ地区計画変更し、これを受けて、令和3年狛江市議会第3回定例会で「狛江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正案が提出され、可決されました。これを受けて、多摩川住宅ニ号棟において、現在の住居数522戸から1,217戸の団地として再建することが決議され、建替えに向けて動き出しています。

多摩川住宅地区地区計画の目標	
1	多摩川からの景観及び周辺のスカイラインに配慮し、各街区の段階的整備により区域一体で良好な街並みの形成を図る。
2	環境性能に優れた長寿命かつ居住水準の高い良質な住宅ストック形成を誘導し、住宅重点供給地域として多様な世代の定住促進を図る。
3	建替え等による土地の集約化及び高度利用により創出される用地を活用し、生活支援、高齢者支援、子育て支援などの機能を持った施設を誘導し、地域の活性化及び利便性の向上を図る。
4	多摩川から連続する開放性の高い広場空間ネットワークを形成し、防災性及び居住環境の向上を図る。



### (3) 土地利用方針策定の背景と目的

四小跡地は、小学校としての機能を終えてから暫定活用として体育施設として20年間利用されてきました。この間、体育館は避難所として役割があることから耐震補強工事を行っているものの、その他の維持管理については、必要最低限の対応のみを行ってきました。しかしながら、校舎棟については、多数の文化財の他、市の物品等保管場所として利用しているものの、施設の補修を行っていないため、老朽化が激しく危険な状態になっています。また、1階部分は令和元年東日本台風による浸水被害により使用できない部分もある等、取壊しが必要となっています。

このような状況が続いている一方で、多摩川住宅地区地区計画の変更による多摩川住宅二号棟の建替えに向けて動き出しており、市としても公共公益地区として位置付けられている四小跡地の利活用に向け、具体的に検討することとし、その第一段階として、これまでの利用状況や多摩川住宅二号棟の建替えによる局所的な人口増加への影響による課題を確認し、四小跡地利用に関する基本的な考え方を整理しました。その中では、現在の地域防災計画等で位置付けられている防災機能が損なわれないよう配慮するとともに、現在の体育施設としての利用状況を踏まえると、市内に同程度のグラウンドや体育館を整備できる代替の場所を確保することが難しいことなどから、体育施設としての機能を確保できるように努めることとしています。また、多摩川住宅二号棟の建替えにより、子育て世帯の入居が見込まれ、和泉小学校の児童数が大幅に増加することから、学童クラブスペースを確保することを検討する必要があるとしています。

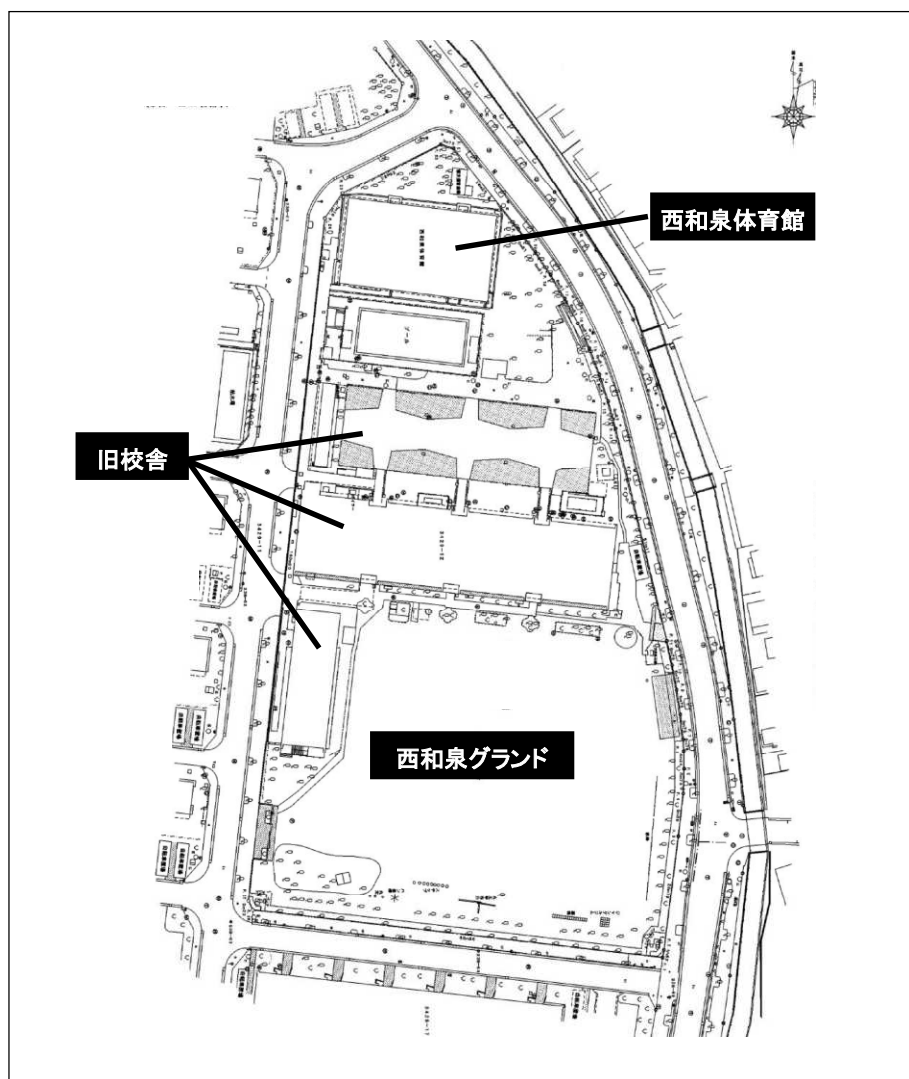
今回策定する四小跡地利用に係る土地利用方針は、市内で貴重なオープンスペースである公共公益地区として上記のほか、市民アンケートやサウンディング型市場調査などを行うとともに市の施策の中で総合的に検討し、市として必要な機能や規模のほか、整備に向けた考え方を示すものです。

## 2 四小跡地の概況

### (1) 四小跡地の概況

所在地	狛江市西和泉一丁目 16 番 1 号
敷地面積	14,174 m <sup>2</sup>
	西和泉グラウンド 7,236 m <sup>2</sup> その他建物敷地 6,938 m <sup>2</sup>
建築物面積	4,688 m <sup>2</sup>
	西和泉体育館 694 m <sup>2</sup> 旧校舎 3,994 m <sup>2</sup>
その他現況	・ 体育館は指定避難所、グラウンドは災害時集合場所に指定 ・ 校舎棟の一部を文化財、備品等の保管場所として利用

#### 【四小跡地】



【位置図】



(2) 都市計画による制限等

現在の都市計画による制限等は次のとおりですが、四小跡地利用の方向性がまとまった段階で、必要に応じて用途地域の変更等の都市計画の手続を行う予定です。

① 都市計画による制限

用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60%
容積率	200%
高さ制限	25m第二種高度地区
防火・準防火地域の指定	準防火地域

② 地区計画による制限

建築物等の用途の制限	一戸建ての住宅等制限あり
建蔽率の最高限度	50%
容積率の最高限度	100%
建築物等の高さの最高限度	25m以下かつ地上8階以下等
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限	道路境界線から5m以上
建築物の緑化率の最低限度	25%

※その他制限あり

### (3) 関連計画等での四小跡地の位置付け

#### ① 多摩川住宅地区地区計画（平成29年9月決定）

多摩川住宅地区地区計画において、四小跡地は公共公益地区に位置付けられています。同地区計画の区域の整備・開発及び保全に関する方針の中の土地利用の方針で、公共公益地区については、小学校・中学校や社会状況の変化に対応した必要な公共公益施設を誘導することとしています。

#### ② 狛江市都市計画マスタープラン・狛江市立地適正化計画（令和4年12月策定）

都市計画マスタープラン・立地適正化計画では、四小跡地は公共・公益・交流地区の一つとして位置付けられており、市民にとって必要な体育施設等の公共公益施設の誘導が可能となるよう、将来ビジョンと併せ、市内全体の公共公益施設の配置について検討する地区としています。

#### ③ 狛江市地域防災計画（令和3年修正）

狛江市地域防災計画では震災時において、西和泉体育施設のうち体育館は指定避難所に、グラウンドは災害時集合場所に指定されており、多摩川住宅周辺の避難場所として位置付けられています。また、グラウンドについては、災害時の廃棄物集積所の第一の候補地とされています。

なお、多摩川が氾濫した場合の浸水想定区域にあり、最大規模として3m～5m浸水することが想定されています。

#### ④ 狛江市国土強靱化地域計画（令和4年3月策定）

避難所（西和泉体育館）及び災害時集合場所（西和泉グラウンド）に指定している四小跡地を含む多摩川住宅地区地区計画の区域については、多摩川住宅の建替え計画の動向を踏まえて、跡地利用に向けた検討を進めることとしています。

#### ⑤ 狛江市公共施設整備計画（令和4年12月改訂）

令和4年9月に策定した「旧狛江第四小学校跡地利用に関する基本的な考え方」を基に、現在の防災機能・体育施設機能を確保しつつ、跡地利用を検討していくこととしています。

また、公共施設整備に当たっての基本的な方針として、2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」宣言を踏まえ、公共施設の脱炭素を推進することとし、新築・改築時における省エネルギー設計の可能性や、再生可能エネルギー設備の導入拡充を検討することとしています。



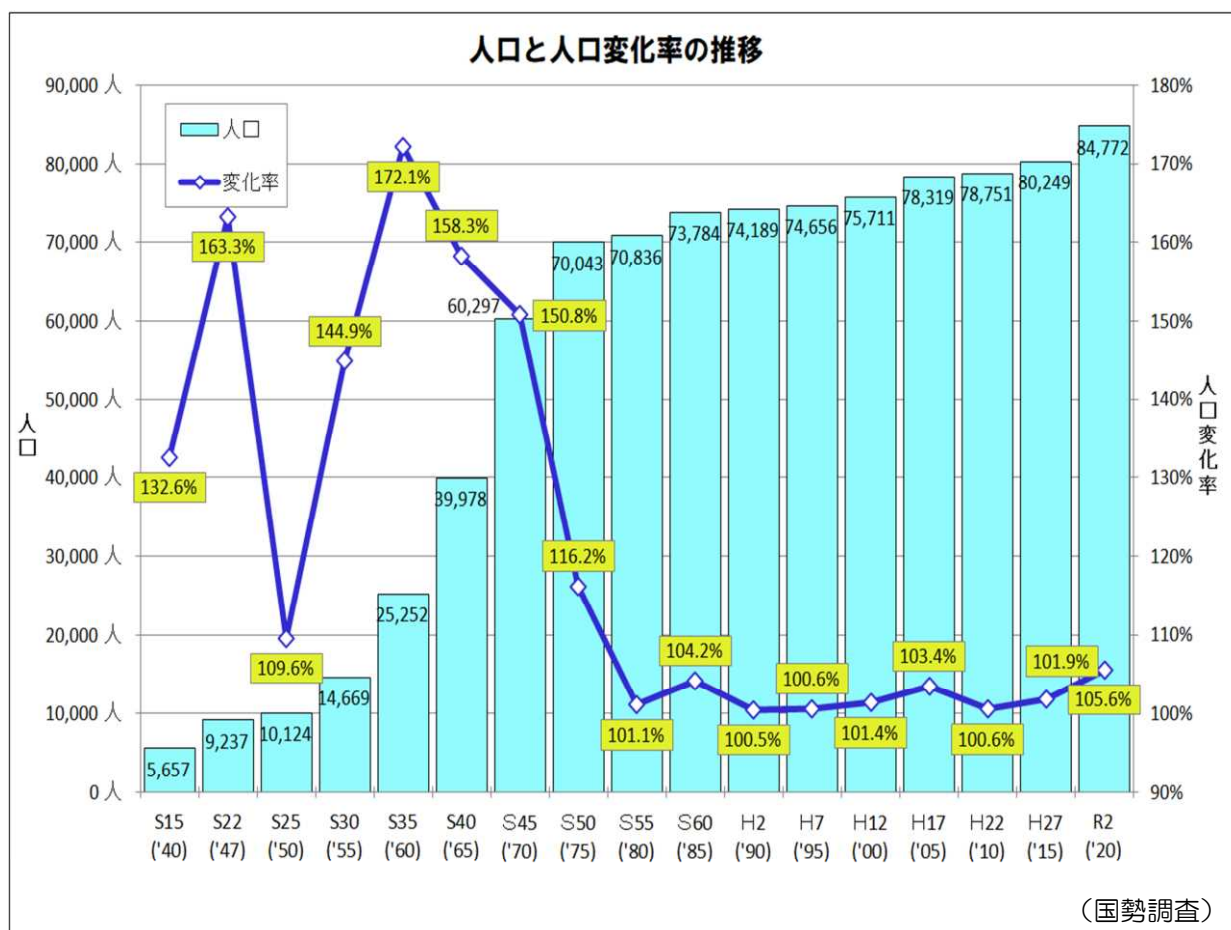
### 3 本市及び当該地区の人口推計

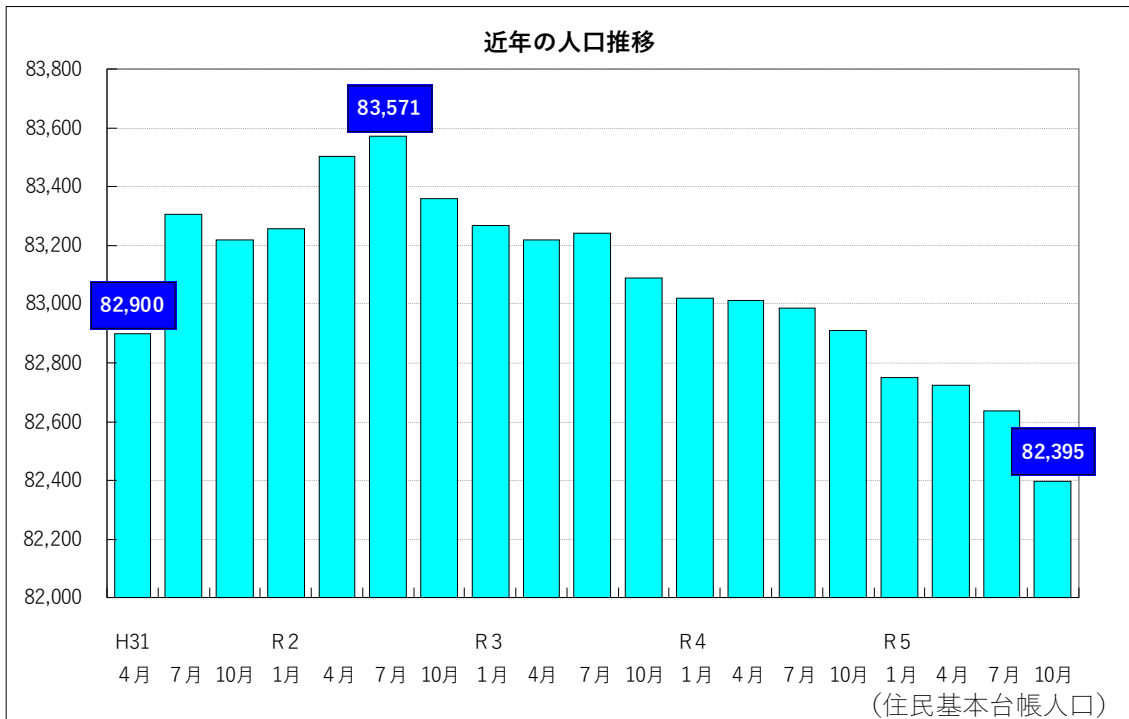
#### (1) 将来人口推計

##### ① 人口の推移

狛江市の人口（国勢調査人口）は、昭和30年の14,669人から昭和40年代の住宅建築等を経て、昭和50年の70,043人にかけて20年で急激に人口が増加しました。多摩川住宅も昭和39年度に建築工事に着手し、3期にわたる工期を経て、最終的には43年度に完成しています。その後も緩やかに増加を続け、近年では大規模マンションの建設もあり、令和2年には84,772人になりました。

しかしながら、令和3年に入って以降、住民基本台帳人口は、前年の数字を下回っており、減少が続いています（次ページグラフ参照）。





## ② 将来人口推計

多摩川住宅の建替えや新規に大規模マンションの建設があった場合には一時的に人口が増加する可能性はありますが、近年の人口推移を考慮すると長期的には減少傾向が見込まれます。平成 28 (2016) 年 2 月に策定した「狛江市人口ビジョン」では、2 パターンのシミュレーションを行いました。合計特殊出生率が上昇するシミュレーション B では、人口は令和 2 (2020) 年にピークを迎え、その後減少傾向となり、30 年後の令和 32 (2050) 年には 9,597 人 (12%) 減少すると推計しています。年齢構造別でみると、少子化対策等による合計特殊出生率が上昇するシミュレーションであるものの、年少人口 (0~14 歳) は 14% 減少し、生産年齢人口 (15~64 歳) は 29% 減少しますが、65 歳以上の高齢者人口は 35% 増加すると推計しています。

また、経済産業省と内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局が提供する地域経済分析システム (RESAS: リーサス) による分析では、本市の人口の自然減は 2018 年から、社会減は 2021 年から生じていると示唆されており、人口 (各年 10 月 1 日時点の推計人口: 2020 年は国勢調査による実績値) は、2020 年 (84,772 人) と比較して 2045 年には 4,505 人 (5%) 減少し、年齢構造別でみると、年少人口 (0 歳~14 歳) は 11% 減少、生産年齢人口 (15 歳~64 歳) は 13% 減少、老年人口 (65 歳以上) は 30% 増加すると推計されています。

## (2) 多摩川住宅二号棟建替えによる見込み

多摩川住宅二号棟は現在 522 戸のところ、建替後の計画予定戸数は 1,217 戸となっており、子育て世帯のファミリー層が多く入居することが想定されます。物件引渡しは、第 1 期 (令和 9 年) 818 戸 / 1,217 戸、第 2 期 (令和 10 年) 399 戸 / 1,217 戸が予定されています。

近年、市内では大規模マンションが建設されてきましたが、その中でも最も大きい平成 25 年に竣工したグランドメゾン狛江 (524 戸) の状況を基に下記の条件で試算した場合、新規入居数は 2,451 人が見込まれます。

また、この新規入居者の年齢構成をグランドメゾン狛江の年齢構成比から試算すると未就学児 (0～5 歳) の割合が非常に高くなることを見込まれます。

### ◆試算の条件

#### ①予定戸数

1,217 戸 (うち 400 戸ほどが再入居見込み)  
**(新規入居見込み戸数 817 戸 = 1,217 戸 - 400 戸)**

#### ②1 戸当たりの入居者数

1 戸当たりの入居者数は、3 人で想定  
 ※グランドメゾン狛江の入居者数 2.9 人 = 1,530 人 ÷ 524 戸)

#### ③多摩川住宅二号棟新規入居者数

**新規入居者見込み数 2,451 人 = 817 戸 × 3 人**

#### ④多摩川住宅二号棟年齢別新規入居者数見込み

グランドメゾン狛江入居者数の年齢別構成比に新規入居者見込み数を乗じて算出  
 ※グランドメゾン狛江は、竣工後、段階的に入居者が増えていったことから、第 2 期分引渡しの令和 10 年から 1 年経過した令和 11 年に全戸入居したと想定して試算

### ■多摩川住宅二号棟年齢別新規入居者数見込み(令和11年想定)

年齢	人数	年齢	人数	年齢	人数	年齢	人数	年齢	人数	年齢	人数
0	107	15	9	30	75	45	35	60	14	75	5
1	108	16	7	31	70	46	24	61	12	76	4
2	86	17	12	32	96	47	45	62	12	77	4
3	72	18	5	33	105	48	21	63	14	78	2
4	51	19	14	34	107	49	23	64	12	79	2
5	31	20	10	35	103	50	26	65	9	80	2
6	30	21	4	36	103	51	30	66	23	81	9
7	35	22	4	37	75	52	12	67	12	82	5
8	19	23	12	38	101	53	7	68	12	83	0
9	16	24	9	39	70	54	17	69	7	84	2
10	9	25	7	40	79	55	16	70	12	85	5
11	7	26	24	41	38	56	19	71	2	以上	5
12	5	27	14	42	47	57	12	72	10		
13	5	28	19	43	33	58	23	73	9		
14	5	29	38	44	42	59	14	74	9		

※グランドメゾン狛江の年齢別構成比に新規入居者見込み数 2,451 人を乗じて算出  
 (例：0 歳 2,451 人 × 4.348% ≒ 107 人)

## 4 現状と課題

### (1) 現在の利用状況から

四小跡地は、暫定活用として20年近く体育施設（西和泉体育館・西和泉グラウンド）として使用してきました。また、地域防災計画では災害時集合場所や避難所等として位置付けており、災害発生後の災害廃棄物の集積所としての役割もあります。体育館は耐震補強工事を行っているものの、その他の維持管理については、必要最低限の対応のみとなっています。また、校舎棟には文化財等の他、備蓄品等も保管していますが、校舎棟は施設の補修を行っていないため、老朽化が激しく、取壊しが必要となっています。

#### ① 体育施設

令和4年度の西和泉体育館の利用状況は、利用率が68%と高くなっており、利用枠は1,100枠を超えています。仮に西和泉体育館を廃止した場合、代替施設として、市民総合体育館の第一体育室や上和泉地域センターの体育館が考えられますが、両施設の空き枠を合せても700枠ほどであり、年間400枠ほどが不足することが見込まれます。

西和泉グラウンドは、利用率が50%で、利用枠は775枠ですが、土日祝日の利用枠が392枠で、利用率が72%と高くなっています。市民グラウンド、多摩川緑地公園グラウンドも同様の状況であり、土日祝日は、学校の校庭開放も含め、空いている枠が少ない状況です。

西和泉体育館及び西和泉グラウンドの利用状況を踏まえると、ここでの利用枠を他の施設で埋め合わせることができるほどの空き枠を確保することが難しいところです。また、現状では市内に同程度のグラウンドや体育館を整備できるオープンスペースがないため、西和泉体育館及び西和泉グラウンドを廃止した場合の代替場所の確保が難しくなります。

■ 体育館利用状況(令和4年度)

	西和泉体育館	市民総合体育館 第1体育室	上和泉体育館
利用可能枠	1,715	2,281	1,130
利用枠数	1,163	1,907	729
利用率	68%	84%	65%
空き枠		374	401

■グラウンド利用状況(令和4年度)

		西和泉グラウンド	市民グラウンド	多摩川緑地公園 グラウンド
利用可能枠		1,544	2,023	2,792
利用枠数		775	878	1,835
利用率		50%	43%	66%
うち 土日 祝日	利用可能枠	548	669	874
	利用枠数	392	558	812
	利用率	72%	83%	93%
	空き枠		111	62

※多摩川緑地公園グラウンドは、第1球場と第2球場の計

② 避難所・災害時集合場所

地域防災計画では震災時において、西和泉体育施設のうち体育館は指定避難所に、グラウンドは災害時集合場所に指定されており、多摩川住宅周辺の避難場所として位置付けられています。多摩直下地震では市内の避難所に避難する人は12,194人を想定しており、発災直後は更に多くの避難者が集まることが想定されます。そういった中で、西和泉体育施設は、狛江第四小学校の時代から地域の避難場所として重要な役割を担っており、跡地利用においても避難所及び災害時集合場所としての機能が必要となります。

また、災害時の避難スペースとしての機能のほか、令和元年東日本台風では、道路に堆積した泥土と被災世帯敷地内の泥土56tを西和泉グラウンドに一時場所として集積しており、災害廃棄物の集積場所としても重要な役割を果たしました。災害廃棄物処理計画では、がれき処理に必要な仮置き場の必要面積を17,033㎡とし、作業スペースを含めると2倍の34,066㎡が必要としています。がれきの仮置き場として、西和泉グラウンドを第一候補としており、西和泉グラウンドが使用できない場合の他の候補地についても検討することとしています。市民グラウンド、前原公園等を使用しても必要な面積には足りない状況です。そういった点でも、地域の避難場所としての機能のほか、全市域的に見ても災害時のオープンスペースとして重要な場所となっていますので、同規模のグラウンドの確保が必要となります。

### ③ 文化財等保管場所

市には文化財及び歴史資料等をまとめて保管できる場所がなく、複数の施設に分散して保管している状況であり、校舎棟には7.5教室分ほどのスペースに寄贈を受けた民具や遺跡、古墳からの出土遺物等の文化財を保管しています。市内に分散保管している文化財や歴史資料等の保管・活用のための施設については、別途検討しているところですが、先行して保管施設を市内の他の場所に設置することとしており、保管施設完了後に、校舎棟の文化財等を移動する予定です。

### ④ 浸水被害対策

多摩川住宅の周辺地域は、令和元年東日本台風（台風第19号）に伴う浸水被害がありました。令和元年東日本台風（台風第19号）と同規模の内水氾濫については、浸水被害軽減のための対策工事（逆流防止ゲートの設置や六郷排水樋管を遠隔で操作するための工事）を順次実施しているところですが、多摩川の堤防決壊や溢水などの外水氾濫については、最大で想定浸水深3mから5mの浸水の可能性がありますので、四小跡地の利活用にあっては、浸水を想定した施設整備等の検討が必要となります。

なお、浸水被害対策とは別に治水対策として、 $5\text{ m}^3/100\text{ m}^2$ 以上の雨水流出抑制施設を設置することが求められています。

## （2）多摩川住宅地区人口増加による影響及び課題

多摩川住宅地区内の狛江市の区域である多摩川住宅イ号棟とニ号棟（西和泉一丁目・二丁目）は、建設当時よりも大幅に住居者数が減少し、現在では高い高齢化率となっています（市平均：24.2%、西和泉一・二丁目：49.7%（令和5年4月1日時点））

そのような中、多摩川住宅地区地区計画変更を踏まえ、ニ号棟は住戸数が現在の522戸から1,217戸になる建替え計画が進められており、子育て世帯のファミリー層が多く入居することが見込まれていますが、この地域の児童数が大幅に増加することによる学校等への影響及び課題は次のとおりです。

なお、以下のシミュレーションは、ニ号棟竣工後、一斉に全住戸に入居された場合の想定であり、段階的な入居になる場合にはここまでの影響は出ないものと考えられます。

### ① 保育園への影響

保育園の待機児童数は、これまでの待機児対策の取組により着実に減少しており、就学前児童数は、令和5年度以降も減少する見込みとなっており、これに多摩川住宅二号棟建替後の新規入居者の就学前児童数を加えても、令和5年度と比較して令和12年度及び17年度の児童数は減少しています。しかしながら、令和12年度の0歳と1歳は増加する見込みであり、保育園入所見込数においても現在、待機児がいる0～2歳では若干増加する見込みです。その一方で、4・5歳の入所申込見込数は大きく減少する見込みです。保育園は、居住地に限定することなく、全市的な対応となるため、現状の保育施設数を維持するとともに、受入定員枠の変更や定員の弾力化などにより受入れが可能と考えられます。

#### ■就学前児童数推計

	R3 実数	R4 実数	R5 実数	R6 推計	R7 推計	R12 推計	R17 推計
0歳	612	583	522	512	507	482	459
1歳	671	623	564	529	510	487	464
2歳	666	652	613	562	519	490	467
3歳	698	646	652	611	560	495	471
4歳	737	698	638	650	609	497	473
5歳	686	727	695	638	650	500	482
計	4,070	3,929	3,684	3,502	3,355	2,951	2,816

#### ■多摩川住宅建替の影響を踏まえた就学前児童数推計及び保育園入所申込見込数

		現状での推計		新規入居見込				R5比	
	R5 実数	R12 推計	R17 推計	R12 想定	R17 想定		R12 想定	R17 想定	R12 R17
0歳	522	482	459	63	14	0歳	545	473	+23 ▲49
1歳	564	487	464	107	59	1歳	594	523	+30 ▲41
2歳	613	490	467	108	40	2歳	598	507	▲15 ▲106
3歳	652	495	471	86	72	3歳	581	543	▲71 ▲109
4歳	638	497	473	72	61	4歳	569	534	▲69 ▲104
5歳	695	500	482	51	63	5歳	551	545	▲144 ▲150
計	3,684	2,951	2,816	487	309	計	3,438	3,125	▲246 ▲559

	R5 実数	入所 申込	待機 児数	入所申込見込		R5比	
				R12	R17	R12	R17
0歳	522	157	1	164	142	+7	▲15
1歳	564	392	6	416	366	+24	▲26
2歳	613	414	11	407	345	▲7	▲69
3歳	652	391	0	349	326	▲42	▲65
4歳	638	760	0	638	615	▲122	▲145
5歳	695						
計	3,684	2,114	18	1,974	1,794	▲140	▲320

※R12 想定は、多摩川住宅新規入居者数見込み（令和11年想定）により算出  
 ※R17 想定は、グランドメゾンの5年後の増減率から算出

※R5の申込率から算出

## ② 小学校への影響

多摩川住宅の学区である和泉小学校の教育人口等推計調査を基に推計した児童数に、「多摩川住宅二号棟年齢別新規入居者数見込み（令和11年想定）」の数字を基に算出した多摩川住宅二号棟の建替えによる和泉小学校への入学見込み者数を加えた児童数は、令和5年度と比較すると、12年度では44人増加、17年度では270人増加が見込まれます。これを学年ごとの学級数に換算すると令和5年度で18学級のところ、12年度は18学級、17年度は25学級になると見込まれます。しかしながら、現在の和泉小学校の施設では、22学級までしか普通教室を確保することが難しくなります。また、学童クラブ及び放課後子ども教室で使用している場所を普通教室に転用した場合には4教室分増やすことができ、26学級までは対応することができます。そのため、令和6年度に学童クラブの移転先となる別棟を和泉小学校の敷地内に新設する予定です。

### ■和泉小学校児童数推計

#### ▽児童数

	R3 実数	R4 実数	R5 実数	R6 推計	R7 推計	R8 推計	R9 推計	R10 推計	R12 推計	R17 推計
1年	88	84	90	79	83	74	71	76	72	61
2年	89	89	83	90	78	82	74	71	67	57
3年	88	90	88	85	91	79	83	75	71	61
4年	92	88	88	89	84	90	78	82	77	66
5年	87	92	86	88	87	82	88	77	72	62
6年	97	87	91	85	86	86	81	87	82	70
計	541	530	526	516	509	493	475	468	441	377

※教育等人口推計調査により算出

※R12・17は教育等人口推計調査の減少率を乗じて算出



■多摩川住宅建替えの影響を踏まえた和泉小学校児童数・学級数推計

▽児童数		現状での推計		新規入居児童数		R5比	
	R5 実数	R12 推計	R17 推計	R12 想定	R17 想定	R12 想定	R17 想定
1年	90	72	61	29	99	101	160
2年	83	67	57	28	99	95	156
3年	88	71	61	32	79	103	140
4年	88	77	66	17	66	94	132
5年	86	72	62	15	47	87	109
6年	91	82	70	8	29	90	99
計	526	441	377	129	419	570	796

R5比	
R12	R17
+11	+70
+12	+73
+15	+52
+6	+44
+1	+23
▲1	+8
+44	+270

※新規入居児童数は、多摩川住宅建替えによる年齢別新規入居者見込み数に市立小学校への進学率を乗じて算出

▽学級数		R12 推計		R17 推計		R5比	
	R5 実数	R12 推計	R17 推計	R12 想定	R17 想定	R12 想定	R17 想定
1年	3	3	2	3	5	+0	+2
2年	3	2	2	3	5	+0	+2
3年	3	3	2	3	4	+0	+1
4年	3	3	2	3	4	+0	+1
5年	3	3	2	3	4	+0	+1
6年	3	3	2	3	3	+0	+0
計	18	17	12	18	25	+0	+7

35人学級で試算

③ 学童クラブへの影響

学童クラブ需要については、小学生児童数の増をはじめ、共働き世帯の増加など社会情勢の変化を受け、年々増加傾向にあります。

市では学童クラブの受入を3年生から6年生までに拡大しましたが、入所者の大半が3年生までとなっており、和泉小学校においても同様です。

学童クラブについては、保育園とは異なり、全市的な対応が困難であることから学区内での対応が必要となりますが、現在、和泉小学校区域内の学童クラブの定員は130人（和泉小の児童のみが入所したと仮定した場合）のところ、令和7年度に180人まで拡大する予定です。

多摩川住宅二号棟建替えの影響を踏まえた和泉小学校の児童数から入所見込数を算出すると令和12年度は対応できるも見込みであるものの、児童数が更に

増加する令和 17 年度では 60 人ほどの受入枠が不足する見込みですが、今後共働き世帯等が増加した場合には更なる不足が見込まれます。

■和泉小学校児童 学童クラブ入所状況

	R 5 児童数	学童クラブ入所者数				待機 児数
		放クラ	小クラ	その他	計	
1 年	90	25	22	2	126	0
2 年	83	19	26	1		
3 年	88	12	16	3		
4 年	88	11		3	17	3
5 年	86			3		
6 年	91					
計	526	67	64	12	143	3

放クラ：和泉小放課後クラブ 定員70人 → **R7放クラを廃止し、小学生クラブを開設 定員120人**  
 小クラ：和泉小学生クラブ 定員60人  
 その他：寺前小学生クラブ

■多摩川住宅建替えの影響を踏まえた学童クラブ入所者見込数

	R 5		R12		R17		入所見込R5比	
	児童数	入所者数	想定児童数	入所見込	想定児童数	入所見込	R12	R17
1 年	90	126	101	144	160	219	+18	+93
2 年	83		95		156			
3 年	88		103		140			
4 年	88	17	94	16	132	20	▲1	+3
5 年	86		87		109			
6 年	91		90		99			
計	526	143	570	160	796	239	+17	+96

※R5の入所率から算出

#### ④ 中学校への影響

多摩川住宅の学区である狛江第三中学校への影響については、小学校と同様の試算をした場合、令和5年度との比較では令和12年度及び17年度の影響は小さいですが、令和22年度では生徒数が128人増加、学級数は4学級増加が見込まれます。見込みどおり4学級増加した場合には、特別活動室等を普通教室に転用する等の対応が必要になる可能性があります。

#### ■狛江第三中学校生徒数推計

▽生徒数

	R3 実数	R4 実数	R5 実数	R6 推計	R7 推計	R8 推計	R9 推計	R10 推計	R12 推計	R17 推計	R22 推計
1年	100	94	82	92	87	91	91	84	81	73	66
2年	85	99	93	84	92	88	92	92	88	80	72
3年	95	86	101	94	84	92	88	91	87	79	71
計	280	279	276	270	263	271	271	267	256	232	209

※教育等人口推計調査により算出

※特別支援学級は含まない

#### ■多摩川住宅建替えの影響を踏まえた狛江第三中学校生徒数・学級数推計

▽生徒数

		現状での推計			新規入居生徒数			R5比		
	R5 実数	R12 推計	R17 推計	R22 推計	R12 想定	R17 想定	R22 想定	R12	R17	R22
1年	82	81	73	66	5	22	79	+4	+13	+63
2年	93	88	80	72	4	26	63	▲1	+13	+42
3年	101	87	79	71	4	14	53	▲10	▲8	+23
計	276	256	232	209	13	62	195	▲7	+18	+128

▽学級数

		現状での推計			新規入居生徒数			R5比		
	R5 実数	R12 推計	R17 推計	R22 推計	R12 想定	R17 想定	R22 想定	R12	R17	R22
1年	3	3	3	2	3	3	5	0	0	+2
2年	3	3	3	3	3	4	4	0	+1	+1
3年	3	3	3	3	3	3	4	0	0	+1
計	9	9	9	8	9	10	13	0	+1	+4

35人学級で試算

※新規入居生徒数は、多摩川住宅建替えによる年齢別新規入居者見込み数に市立中学校への進学率を乗じて算出

## 5 市民アンケート等

### (1) 市民アンケート等の結果

四小跡地の利活用に関する市民及び近隣住民の意見を募るため、住民基本台帳から無作為抽出した市民2,500人と多摩川住宅地区地区計画区域内にある多摩川住宅イ号棟、ニ号棟及びソシア多摩川の居住者1,097人に「四小跡地の活用により、どのような効果を期待しますか」及び「四小跡地活用の際にどのようなことに留意すべきだと思いますか」について、アンケート調査を実施しました。

多摩川住宅地区の方の回答と市民アンケートでの回答は、傾向が異なるところもありましたが、共に多かった回答としては、期待する効果では「スポーツやレクリエーションなどが行える場としての市民の健康増進」という回答が多く、また、留意すべき点としては、「騒音や道路の混雑など生活環境への配慮」という回答が多い結果になりました。

### (2) サウンディング型市場調査の結果

四小跡地の利活用の検討に当たり、現在の地域の防災機能や体育施設の確保等を踏まえた新たな導入機能の可能性や市の財政負担を考慮した整備手法の可能性を把握することを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

サウンディング型市場調査により、事業手法をPPP（DBO（Design-Build-Operate）方式）/PFI（BTO（Build Transfer and Operate）方式）とする場合は、公共的な機能のみでは事業規模が小さいため、施設の付加価値を高めるような民間事業者のノウハウ等を発揮できる機会を設けることができれば、民間事業者の参入の可能性が高いことが確認できました。

## 6 土地利用方針

### (1) 土地利用方針

四小跡地の現状と課題、関連計画等を踏まえ、土地利用方針は次のとおりとします。

- ① 人生 100 年時代に向けて、スポーツ・健康づくりの場として利用できるように現在の利用状況や市内での代替施設やスペースがないことを勘案し、現在と同程度の体育施設機能を維持することとし、併せて地域防災計画にある震災時における地域の防災機能として、避難所及び災害時集合場所を確保することとします。  
また、運動やスポーツは、人々がそれぞれのライフステージに応じて、健康で豊かな生活を送るために欠かせないものであり、人生 100 年時代において、人々の楽しみや生きがいにつながるものとして果たす役割が大きなものであるため、地域住民が多目的に利用することができる体育施設となるようにします。その一つとして、以前より要望があった室内温水プールを整備します。また、子どもから高齢者、競技者から生きがいづくりの活動まで、多様な世代・目的で利用できる施設となるよう検討を進めます。

室内温水プールについては、一般開放のほか、高齢者の健康増進教室、児童・生徒の水泳教室などの事業実施を想定しています。また、学校プールは屋外プールであることから夏季の猛暑など気象の影響によって計画的な水泳授業の実施が困難になっていることや、利用日数に関わらず一定の維持管理費や改修費が発生していることから、今後の学校プールの在り方等を整理した上で、学校利用も可能とすることも検討します。

- ② 多世代が地域で共生して暮らせるように

多摩川住宅二号棟の建替えによる子育て世帯の入居により、多摩川住宅地区地区計画の目標である多様な世代が共生する地区に再生することが期待されます。これにより和泉小学校の児童数が大幅に増加することが見込まれますが、それに伴う学童クラブの需要も増える見込みであるため、学校敷地内等で学童クラブスペースを確保することを前提としたうえで、四小跡地にも放課後児童対策として子どもたちが地域で安心して過ごせる居場所を確保します。

しかしながら、将来的な少子化により一時的な対応となることも見込まれるため、将来的には他用途に転用することも想定します。

また、施設を有効活用できるよう放課後児童のスペースとして利用しない午前中（長期休業期間は除く）や日曜日等は、別の機能として利用できるスペースに

することも検討します。

その一方で、現在、多摩川住宅は高齢化率が高く、二号棟は建替え後も現入居者の8割ほどが再入居する見通しであり、また、イ号棟は現在のところ建替えの計画はないため、市内でも高齢者の多い地域になります。高齢者が地域で安心して暮らせるよう、在宅生活の安心を確保するため、高齢者に対する見守り等の必要な支援及び高齢者から寄せられた相談に対する問題解決を目的として、近隣に設置しているこまほっとシルバー相談室を安定的に運営できるよう四小跡地に移転することを検討します。

### ③ 民間活力の導入による付加価値の創出

市民アンケートにおいて、四小跡地利用で「どのような効果を期待するか」という設問では、子育て環境の充実や健康増進機能を期待する回答が多かったところですが、食事や買い物などの公共機能以外を求める回答も一定程度ありました。そのため、公共公益地区として必要とする公共機能を配置した後、更に活用ができる余剰スペースについては、民間事業者の参入機会を作り、施設利用者や地域に対する利便性や快適性を高めるような付加価値を創出することを検討します。

しかしながら、「どのようなことに留意すべきか」という設問では、道路の混雑などの生活環境への配慮を求める回答が最も多いことから、民間事業者による利活用を図る場合においては、地域住民への生活環境の影響を配慮した上で、慎重に検討することとします。

## (2) 機能及び想定規模

(1) 土地利用方針の①②を踏まえ、必要とする公共機能及び想定する規模（面積）は次のとおりです。

### ■屋内施設

機能	想定概算面積 (㎡)	内容
体育施設等複合機能		
体育館	950	避難所機能を兼ねる
用具倉庫	50	バスケットボール、バレーボール、バドミントン、フットサル、卓球等の用具を格納できる倉庫
多目的ルーム	200	各種事業が実施できるスペースとして想定
事務室、更衣室等	300	事務室、受付、更衣室等 ※多目的グラウンド、温水プールの受付・更衣室を兼用
学童スペース	200	60人規模 ※事務スペース、荷物置きスペース含む ※将来的（児童数の減少）には多用途への転用を想定
高齢者支援機能	100	シルバー相談室等の機能を想定
防災倉庫	100	
その他倉庫	100	
共用部	—	エントランス・廊下・トイレ等
室内温水プール		
温水プール	1,400	25m×7レーン、幼児用プール、ジャグジー、更衣室等（シャワー室、採暖室、更衣室）
事務室、共用部	—	体育館の事務室と兼用
機械室	200	受水槽、ろ過機、ボイラー室等

### ■屋外施設

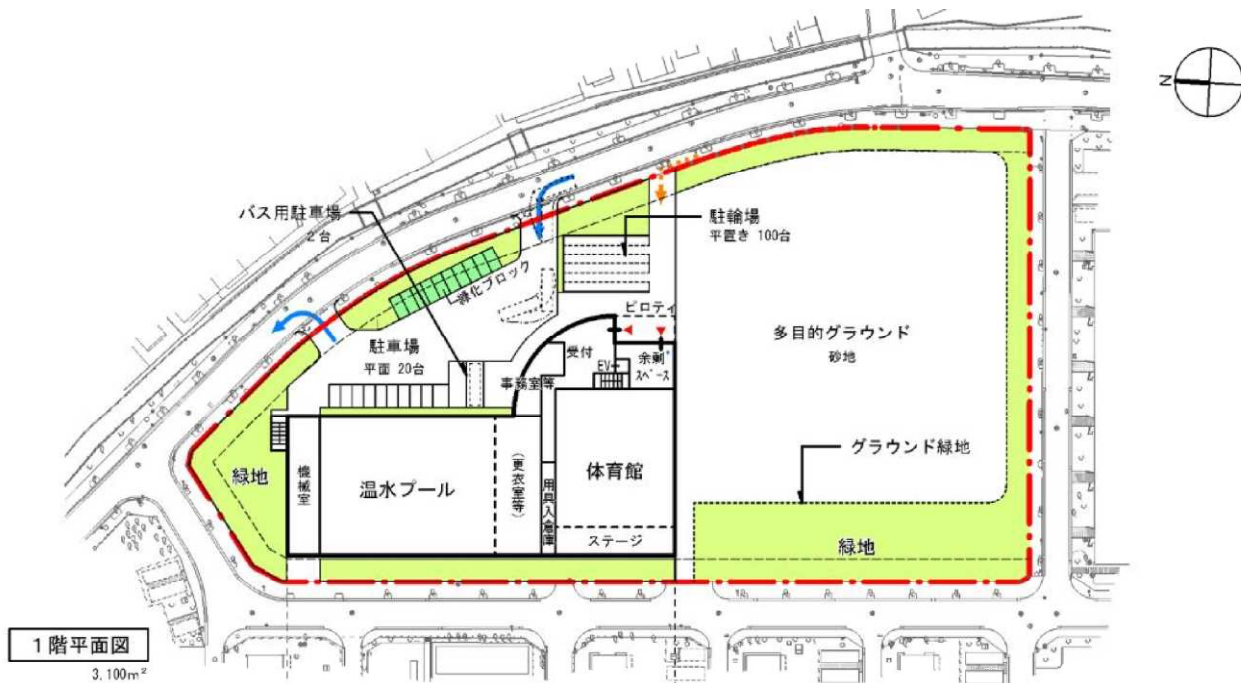
機能	想定概算面積 (㎡)	内容
グラウンド	7,300	野球・サッカー場として使用できるグラウンド（緑地含む）
駐車場		平置 20 台＋大型車 2 台
駐輪場		100 台

## (3) 施設の配置イメージ

現在の建築上の制限（高さ制限、壁面位置、日影規制、緑化率等）を踏まえ、(2)で示した機能と想定規模で施設を配置した場合のシミュレーションは次のとおりです。

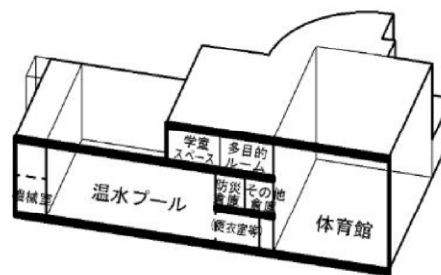
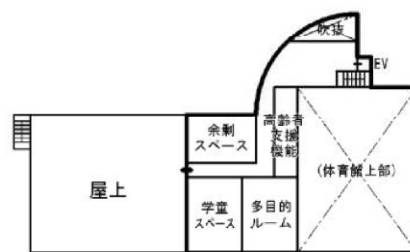
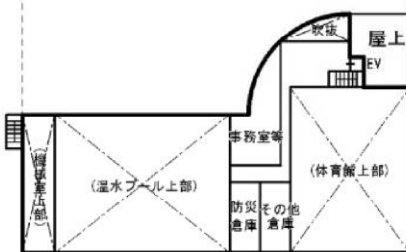
なお、これは施設の規模感や敷地内での配置をイメージするための作成したものであり、確定したものではありません。

① A案：体育館と温水プールを1階に配置



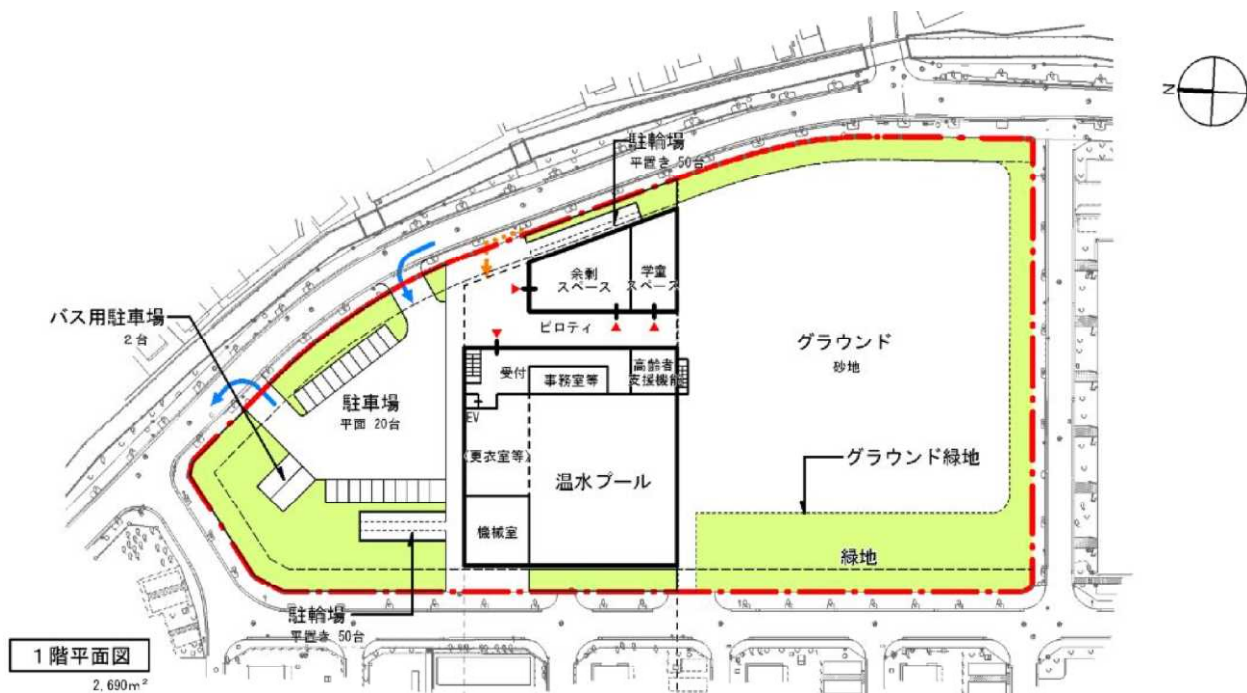
- 歩行者動線
- 車向動線

1階床面積	3,100m <sup>2</sup>
2階床面積	650m <sup>2</sup>
3階床面積	980m <sup>2</sup>
合計	4,730m <sup>2</sup>
緑地面積合計	3,555m <sup>2</sup>





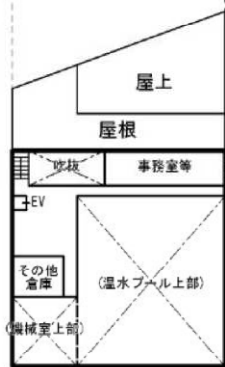
② B案：体育館と温水プールを上下階に重ねて配置



1階平面図  
2,690m<sup>2</sup>

歩行者動線  
車両動線

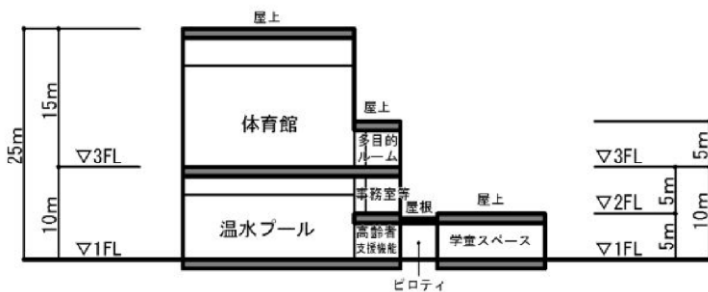
1階床面積	2,690m <sup>2</sup>
2階床面積	645m <sup>2</sup>
3階床面積	2,040m <sup>2</sup>
合計	5,375m <sup>2</sup>
緑地面積合計	3,511m <sup>2</sup>



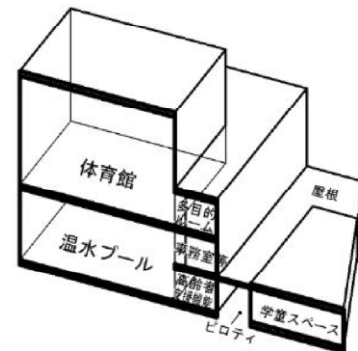
2階平面図  
645m<sup>2</sup>



3階平面図  
2,040m<sup>2</sup>

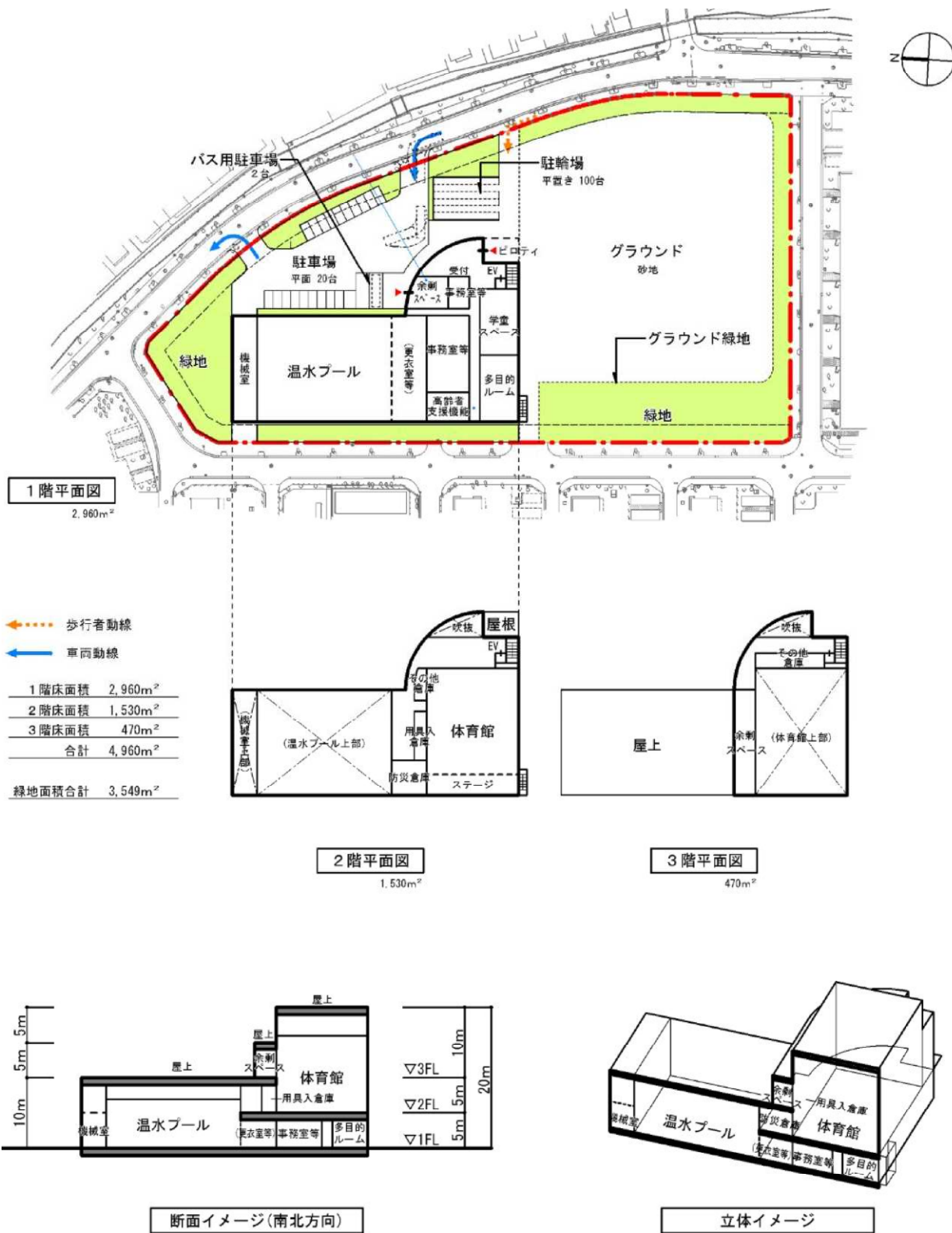


断面イメージ(東西方向)



立体イメージ

③ C案：温水プールその他の機能を1階に、体育館を2階に配置

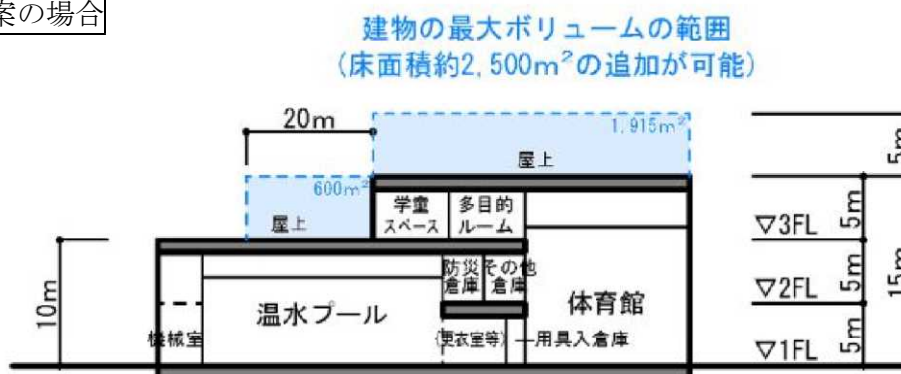


#### ④ 余剰スペースを確保する場合

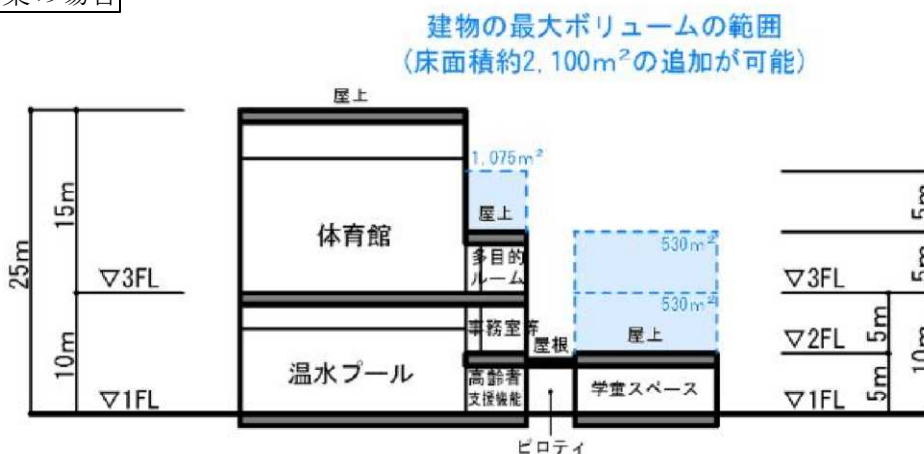
公共的な機能をA案からC案で配置した場合、緑化率25%確保することや一定の駐車場及び駐輪場を確保する必要があることから、敷地には余剰となるスペースを確保することが難しいと思われます。

また、A案からC案を基に、現在の制限の中で更に施設内に余剰スペースを確保する場合のシミュレーションは、次のとおりです。

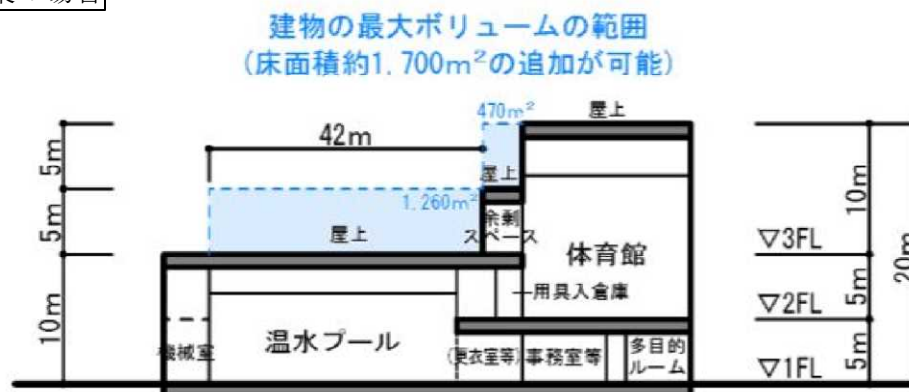
##### A案の場合



##### B案の場合



##### C案の場合



## 7 事業手法等

### (1) 事業手法の検討

土地利用方針を踏まえた施設は、体育施設を中心とした複合機能を有した施設となるため、設計、施工、管理運営をそれぞれ個別に契約し、事業を進める従来手法よりも、設計、施工、管理運営までを一体的に発注するなどの民間活力を導入した手法(官民連携)の方が効率的に事業を進めることができると考えられるとともに、施設の付加価値を高める事業効果も期待できるため、その実現可能性も含めた検討を行ったうえで、事業手法を決定します。

### (2) 環境に配慮した施設づくり

脱炭素社会の構築に向けて、市は地球温暖化防止に積極的に取り組み、2050年二酸化炭素排出量実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを表明しました。これを踏まえて公共施設の脱炭素を推進することとし、再生可能エネルギーの利用や効率的なエネルギー消費により地球環境の負荷軽減に配慮した施設づくりを目指します。また、その財源として脱炭素社会構築のための国庫補助金等の活用を検討するなど、施設整備において過度な財政負担とならないよう努めます。

また、四小跡地の周辺は多摩川住宅のほか、東側に住宅地が隣接しているため、施設利用による騒音や、根川さくら通りの交通安全対策等の周辺環境にも十分に配慮します。

### (3) 既存施設の解体

現在、四小跡地にある旧校舎及び体育施設について、サウンディング調査での意見交換では、跡地利用の施設整備を官民連携により実施する場合において、解体工事を事業に含めることは難しいとの意見が多数であったことから、解体工事は市が実施することとします。

## 8 今後の進め方

今回策定した四小跡地利用に係る土地利用方針は、市内で貴重なオープンスペースである公共公益地区として、現状の利用状況や市の施策を踏まえ、総合的に検討し、市として必要な機能や想定される規模のほか、整備に向けた考え方を示したものです。今後のスケジュールとしては、本土地利用方針を基に、令和6年度に検討委員会を設置し、市民の意見等も踏まえて具体的な整備内容を検討するとともに、民間活力も含めたより最適な整備手法の検討や、より質の高いサービスを効率的に提供できるよう整備後の運営方法等も含めた基本計画を策定します。

その後、基本計画に示した整備手法に応じて必要な手続きを行うことと並行して四小跡地に整備する機能に合わせて、用途地域の変更等の地区計画変更の手続きを進めるとともに、それと並行して設計等を進め、令和10年度辺りに施設整備を行う予定としていますが、基本計画の策定において改めてスケジュールを検討します。

# 旧狛江第四小学校跡地の利用に関するアンケート結果

## 1. 回答者の年代

### ■全体アンケート結果

(※下段の市民アンケートと多摩川住宅アンケートの合計)

	回答数	構成比
10歳代	8	0.6%
20歳代	88	6.6%
30歳代	147	11.1%
40歳代	224	16.9%
50歳代	256	19.3%
60歳～64歳	106	8.0%
65歳～69歳	103	7.8%
70歳代	233	17.6%
80歳以上	129	9.7%
未回答	33	2.5%
合計	1,327	

### ■市民アンケート

満18歳以上の市民2,500人を無作為抽出  
回答者数1,069(回答率42.8%)

### ■多摩川住宅地区アンケート

多摩川住宅イ号棟、二号棟、ソシア多摩川居住者  
回答者数258(送付数1,097、回答率23.5%)

### ■市民アンケート結果

	回答数	構成比
10歳代	8	0.7%
20歳代	86	8.0%
30歳代	142	13.3%
40歳代	192	18.0%
50歳代	203	19.0%
60歳～64歳	91	8.5%
65歳～69歳	81	7.6%
70歳代	172	16.1%
80歳以上	62	5.8%
未回答	32	3.0%
合計	1,069	

### ■多摩川住宅地区アンケート結果

	回答数	構成比
10歳代	0	0.0%
20歳代	2	0.8%
30歳代	5	1.9%
40歳代	32	12.4%
50歳代	53	20.5%
60歳～64歳	15	5.8%
65歳～69歳	22	8.5%
70歳代	61	23.6%
80歳以上	67	26.0%
未回答	1	0.4%
合計	258	

## 2. 回答者の世帯構成

### ■全体アンケート結果

(※下段の市民アンケートと多摩川住宅アンケートの合計)

	回答数	構成比
単身世帯	328	24.7%
夫婦のみの世帯	349	26.3%
親と子(二世帯)	551	41.5%
親と子と孫(三世帯)	43	3.2%
その他	20	1.5%
未回答	36	2.7%
合計	1,327	

### ■市民アンケート結果

	回答数	構成比
単身世帯	194	18.1%
夫婦のみの世帯	288	26.9%
親と子(二世帯)	496	46.4%
親と子と孫(三世帯)	39	3.6%
その他	17	1.6%
未回答	35	3.3%
合計	1,069	

### ■多摩川住宅地区アンケート結果

	回答数	構成比
単身世帯	134	51.9%
夫婦のみの世帯	61	23.6%
親と子(二世帯)	55	21.3%
親と子と孫(三世帯)	4	1.6%
その他	3	1.2%
未回答	1	0.4%
合計	258	

3. 四小跡地の活用により、どのような効果を期待するか（回答の多い順）

■全体アンケート結果

（※下段の市民アンケートと多摩川住宅アンケートの合計）

	回答数	構成比
子どもが遊べたり、のびのびと過ごせる場としての子育て環境の充実	551	22.5%
スポーツやレクリエーションなどが行える場としての市民の健康増進	466	19.0%
公園や緑化による自然環境の充実	383	15.6%
食事や買い物ができる場など経済活動の活性化	360	14.7%
たくさんの人が集える場としてのにぎわいの創出	265	10.8%
障がい者や高齢者を対象とした福祉サービスの充実	232	9.5%
市民団体の活動支援や育成	62	2.5%
市外からの来訪者の増加	28	1.1%
その他	42	1.7%
未回答	59	2.4%
合計	2,448	

■市民アンケート結果

	回答数	構成比
子どもが遊べたり、のびのびと過ごせる場としての子育て環境の充実	481	24.9%
スポーツやレクリエーションなどが行える場としての市民の健康増進	361	18.7%
公園や緑化による自然環境の充実	297	15.4%
食事や買い物ができる場など経済活動の活性化	276	14.3%
たくさんの人が集える場としてのにぎわいの創出	225	11.6%
障がい者や高齢者を対象とした福祉サービスの充実	154	8.0%
市民団体の活動支援や育成	41	2.1%
市外からの来訪者の増加	23	1.2%
その他	29	1.5%
未回答	45	2.3%
合計	1,932	

■多摩川住宅地区アンケート結果

	回答数	構成比
スポーツやレクリエーションなどが行える場としての市民の健康増進	105	20.3%
公園や緑化による自然環境の充実	86	16.7%
食事や買い物ができる場など経済活動の活性化	84	16.3%
障がい者や高齢者を対象とした福祉サービスの充実	78	15.1%
子どもが遊べたり、のびのびと過ごせる場としての子育て環境の充実	70	13.6%
たくさんの人が集える場としてのにぎわいの創出	40	7.8%
市民団体の活動支援や育成	21	4.1%
市外からの来訪者の増加	5	1.0%
その他	13	2.5%
未回答	14	2.7%
合計	516	



4. 四小跡地活用の際に、どのようなことに留意すべきと思うか（回答の多い順）

■全体アンケート結果

（※下段の市民アンケートと多摩川住宅アンケートの合計）

	回答数	構成比
騒音や道路の混雑など生活環境への配慮	302	22.8%
市内他施設との連携	290	21.9%
緑化やゼロカーボン等の自然環境への配慮	249	18.8%
周辺のまちなみや景観への配慮	223	16.8%
市の財政負担への配慮	142	10.7%
その他	37	2.8%
未回答	84	6.3%
合計	1,327	

■市民アンケート結果

	回答数	構成比
市内他施設との連携	245	22.9%
騒音や道路の混雑など生活環境への配慮	216	20.2%
緑化やゼロカーボン等の自然環境への配慮	198	18.5%
周辺のまちなみや景観への配慮	180	16.8%
市の財政負担への配慮	121	11.3%
その他	27	2.5%
未回答	82	7.7%
合計	1,069	

■多摩川住宅地区アンケート結果

	回答数	構成比
騒音や道路の混雑など生活環境への配慮	86	33.3%
緑化やゼロカーボン等の自然環境への配慮	51	19.8%
市内他施設との連携	45	17.4%
周辺のまちなみや景観への配慮	43	16.7%
市の財政負担への配慮	21	8.1%
その他	10	3.9%
未回答	2	0.8%
合計	258	

# 旧狛江第四小学校跡地利用に係るサウンディング型市場調査の結果について

令和5年11月7日

狛江市 企画財政部 政策室

## 1. サウンディング実施の経緯

狛江市と調布市にまたがる多摩川住宅地区地区計画区域内にある旧狛江第四小学校跡地（以下「四小跡地」という。）について、同地区計画の変更による多摩川住宅ニ号棟の建替えが予定されており、公共公益地区として位置付けられている四小跡地の利活用に向けて検討しています。

検討にあたって、現在の地域の防災機能や体育施設の確保等を踏まえた新たな導入機能の可能性や市の財政負担を考慮した整備手法の可能性を把握することを目的としてサウンディング型市場調査を実施しました。

## 2. サウンディングの実施スケジュール

日程	事項
実施要項公表	令和5年8月22日（火）
参加申込開始	令和5年8月28日（月）
質問の受付期限	令和5年9月8日（金）午後5時
質問の回答の公表	令和5年9月15日（金）
参加申込受付期限	令和5年9月22日（金）午後5時
対話日程の連絡・調整	令和5年9月25日（月）～9月29日（金）
対話の実施	令和5年10月2日（月）～10月11日（水）
実施結果の公表	令和5年11月7日（火）

## 3. サウンディングの参加事業者

業種	参加事業者数
設 計	1 者
建 設	2 者
運 営	3 者
その他	3 者
合 計	9 者

#### 4. サウンディング結果（対話概要）

項目		参加事業者からの主な意見・提案等
施設内容及び想定規模	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体育館、屋内プール、グラウンドの公共施設と相乗効果のあるカフェ、物販などの商業施設が想定できる。</li> <li>・ 多摩川住宅地区の住民のための、老人福祉、子ども・子育て支援の機能を持った複合施設が想定できる。</li> <li>・ スポーツを通じた地域コミュニティ拠点が想定できる。</li> <li>・ 生活支援・子育て支援・防災設備も兼ね備えた日常生活で便利な都市生活拠点が想定できる。</li> <li>・ 生活シーンに合わせた総合スーパーとテナント・体育施設を融合させ、日常に必要なモノがそろい便利な場所とする。ただし、近隣住宅や道路状況を考慮した当該地域に必要な程度の規模を想定する。</li> <li>・ 避難所・災害時集合場所、体育施設、文化財等保管場所、学童クラブを想定する。</li> <li>・ 住民に必要な機能（体育施設、防災等）に付随した地域のコミュニティ拠点としての機能が想定できる。</li> <li>・ 敷地の一部を活用した貸農園、体験農園、コミュニティ施設、カフェ、生花店等イベントなどが行えるオープンスペースを整備する。</li> <li>・ 公共利用部分として体育館、民間収益施設としてスポーツクラブを一体で整備し、地域スポーツの拠点施設が想定できる。</li> </ul>
	体育館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の避難所としての機能に加え、部活動の地域移行も想定し、整備した方が良い。</li> <li>・ 体育館の施設規模は既存同等～1.5倍程度が想定できる。</li> <li>・ 体育館付属設備（トレーニングルーム（マシン設置）、室内アスレチック、多目的会議室）の整備を想定している。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館、屋内プールを中心とした集約建物を現体育館箇所に建築を想定している。</li> <li>・体育館(観覧席なし)、屋内温水プールの他、エアアスレチックやボルダリングなど幼少児が天候に関わらず遊べるスペースを確保する。</li> </ul>
グラウンド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人工芝、全天候型のグラウンドが想定できる。</li> <li>・ナイター設備を想定している。</li> <li>・校舎跡地に老若男女楽しめるテニスコートの整備を想定している。災害時集合場所に指定されているグラウンドは残す。また、クラブハウスや林を配置し、学童クラブの機能も持たせる。テニスコート周囲にフェンスを設置する。</li> <li>・市内で活動している競技に合わせてコート整備する。ニュースポーツ、マイナースポーツ、パラスポーツなどにも配慮し、多目的広場(サッカーコート1面分)と駐車場整備が想定できる。</li> </ul>
温水プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校授業での利用を想定した屋内温水プールを設けた方が良いという意見が多かった一方、温水プールの運営はコスト的に難しいという意見もあった。</li> <li>・学童クラブの待機児対策として、屋内温水プール施設内の体育館や多目的室を活用した学童クラブ室の整備を想定する。</li> <li>・屋内温水プールを設置するのであれば、温浴施設を併設した方が収益的に良い。</li> <li>・屋内温水プールは、スポーツクラブに設置し、運営も民間とした方が良い。</li> </ul>
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館には備蓄倉庫や非常用電源設備等の設置により、地域の防災施設としての機能を持たせた方が良い。</li> <li>・災害時集合場所に指定されているグラウンドは現在と同程度の面積は残した方が良い。</li> <li>・市民の災害拠点となるような施設整備が必要との意見が多かった。</li> <li>・災害用の備蓄倉庫等を敷地内に配置した方が</li> </ul>

		良い。
	付加機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食・物販等の民間収益施設は、日常の賑わいに寄与し、参入事業者の収益源になるという意見が多かった。</li> <li>・ 屋内アーバンスポーツ施設の併設が想定できる。</li> <li>・ 地域の交流拠点となるクラブハウスやeスポーツでも活用できる会議室の設置が想定できる。</li> <li>・ 文化財の保管場所として建物を整備。クラブハウスや学童クラブ、屋内でのイベント開催等に活用する。</li> <li>・ 子どもの環境教育や自然にふれ合う場として敷地内に林地を整備する。</li> <li>・ 貸農園、体験農園を整備し、緑の景観の創出、多世代交流、子どもの教育機能を持たせる。</li> <li>・ コミュニティ施設（集会所）、オープンスペースを整備する。子どもから高齢者まで気軽に集まれる機能の整備。イベントや講座、マルシェ等を定期開催する。</li> <li>・ 地域住民の生活環境の向上、交流の場の創出、地域の魅力向上のためのカフェ、フラワーショップ等を設置する。</li> <li>・ 体育館や温水プールで「リハビリ」、「介護ケア・介護予防」、「生活習慣病改善」、「メタボ・ロコモ予防」、「一般、健康維持・増進」、「アスリート強化、パフォーマンス向上」のメディカルフィットネスの実施を想定する。</li> </ul>
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地の有効活用を考えると立体駐車場とした方が良いがコスト的には平置の方が良いとの意見が多かった。</li> <li>・ 浸水のリスクを考慮すると施設の嵩上を兼ねて1階を駐車場にした方が良いとの意見が多かった。</li> </ul>
事業費関連	建設費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設費は、昨今の物価・人件費の高騰を懸念するとの意見が多かった。</li> </ul>

	運営収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館・グラウンド管理等による独立採算で運営するだけの収入を得るのは難しいとの意見が多かった。</li> <li>・スイミングスクールやイベント開催による収益や稼働率向上が必要である。</li> </ul>
事業方式	事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の大部分が公共施設なのであれば、従来方式の方が事業スケジュール的には良いのでは。</li> <li>・P F I ( B T O ) を希望する意見が多かった。</li> <li>・D B O 方式又は指定管理者制度であれば比較的参入しやすい。</li> <li>・設計/施工/運営事業者一体でのコンソーシアムによる官民連携手法での整備を想定している。</li> <li>・従来手法の方がP F I での実施より1年程度事業期間が短くなる可能性がある。</li> </ul>
	P F I の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の参入を呼び込む余地があれば、P F I で実施の可能性もある。</li> <li>・事業規模が小さい場合は、P F I で実施するメリットは少ないという意見が多かった。</li> </ul>
事前に求める情報		<p>以下のような情報の開示を求める意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の主な利用用途、事業方式</li> <li>・施設の配置計画</li> <li>・諸室の要求水準（面積、仕様等）</li> <li>・変更の可能性のある用途地域の種類</li> <li>・事業スケジュール</li> <li>・地盤の情報</li> </ul>
環境配慮		<ul style="list-style-type: none"> <li>・体育館、屋内温水プールの屋根に太陽光パネルを設置し、電力の一部を賄うことを想定している。</li> <li>・温水プールの熱源の一部に生ごみから生成したバイオマス燃料が利用できるかもしれない。</li> <li>・P P A モデル契約（太陽光発電システム）を活用した方が良い。</li> </ul>
地域貢献について		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業との連携について意見があった。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売上の一部を地域の活性化を目的に寄付を行う。</li> </ul>
跡地利用の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事期間中の体育・防災機能の確保、用地変更等が課題である。</li> <li>・浸水を想定し、建物の嵩上げや電気設備の浸水防止等の取組が必要であるという意見が多かった。</li> <li>・温水プールを整備する場合、浸水被害による電気・機械設備等を守るために1階に配置しない方が良いかもしれない。</li> </ul>
本事業への興味関心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの事業者が本事業への参画に高い関心を寄せていた一方で、施設の規模や機能、事業方式によっては、参画が難しいとの意見が多かった。</li> <li>・利用可能な敷地が狭小な場合よりも、跡地全体利用可能の方が参画しやすい。</li> <li>・敷地の一部を民間活用スペースとして敷地分割してもらおうと参入しやすい。</li> </ul>
要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の撤去については市で行い、更地引き渡しを希望する。</li> <li>・施設整備は公共負担としていただきたい。</li> </ul>
意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地代を想定し、定期借地権方式やPFI方式等の事業スキームを検討する中で再度サウンディング調査をした方が良い。</li> </ul>