

学校施設跡地利活用検討委員会
第4回議事録

日 時：平成28年9月28日（水）午後7時00分～午後8時43分

場 所：北とぴあ カナリアホール

1 開 会

2 議題

(1) 利活用計画（案）の検討

①旧清至中学校

②旧赤羽中学校

(2) その他

3 閉 会

出席者 北原理雄委員長

川村匡由委員

小澤浩子委員

中澤嘉明委員

黒田静男委員

斎藤邦彦委員

荒木正信委員

依田園子委員

質疑応答

○委員長

皆さん、こんばんは。時間になりましたので、これから第4回東京都北区学校施設跡地利活用検討委員会を開会します。本日も活発にご議論をいただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

なお、本日は、藤井委員から欠席という連絡をいただいています。

それでは、初めに事務局から配付資料の確認をお願いします。

○区

はい。皆様こんばんは。本日もどうぞよろしくお願いいたします。配付資料の確認をさせていただきます。

まず、今回、第4回の検討委員会の次第でございます。その後、資料1番といたしまして、A4横のものになりますが、委員の意見・提案（まとめ）でございます。2枚とじになってございます。資料の2番といたしまして、学校施設跡地利活用に関する区民の意見・提案（まとめ）に対するこれまでの検討委員会での意見でございます。こちらは8ページまであります。4枚つづりになってございます。次に、資料の3番で、

こちら、A3の大きさになりますが、王子東地区における施設を中心とした現況についてでございます。次に、資料の4番、旧清至中学校に係る利活用計画（案）でございます。次に、資料の5番、こちら、A3の大きさになりますが、赤羽東地区における施設を中心とした現況でございます。そして、資料の6番で、旧赤羽中学校に係る利活用計画（案）でございます。

また、委員の皆様には、参考といたしまして委員の皆様へということで、いただいたご意見について配付させていただいておりますが、この資料については、この後の資料説明の中でお話をさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

○委員長

お手元、資料はそろっていますか。

それでは、議題に入る前に前回、第3回で委員の皆さんからいただいたご意見等について事務局から説明をお願いします。

○区

では、資料の1番をご覧いただきたいと存じます。委員の意見・提案（まとめ）となっております。こちらの資料2でご説明する中身と重複する部分もございますので、要点をまとめてご説明させていただきたいと思っております。

まず、第3回目の意見ということで、旧清至中学校、旧赤羽中学校の両校についての共通する意見といたしまして、いただいたものが一番上のところに書いてございます。

人口推計が示されているけれども、都市部における人口というのは先を読むのが難しいのではないかといったご意見です。

また、質問、回答という形になっておりますけれども、売却が強調されているものの必要な施設は整備していく必要性もある。整備の際は区として費用負担が発生するのかなというようなご質問がありまして、こちら、事務局から回答させていただいたものは、施設によっては誘致というような方法も考えられるということをお答えさせていただいております。

また、ご意見、三つ目としまして、50年間の定期借地権設定による長期貸付を見据えながら考えてほしいといったようなご意見もいただきました。

次のところからが、旧清至中学校に関するご意見でございます。

まず、一つ目のところでは、整備位置未定の計画事業の一覧というものをお示しをしたこともありまして、そこに載っていましたが都市型軽費老人ホームについての意見交換というものでございました。

二つ目のところでは、現在、旧清至中学校を使っている成徳学園さんの取得の意向についてのご意見等がございました。その後に学校施設か福祉施設などが旧清至中学校については望ましいのではないかとといったようなご意見。また、防災上の観点からの空間確保といったようなものも必要なのではないかとといったご意見もありました。

旧清至中学校に関しての前のまとめといたしましては、2ページまでお進みいただいて、下のほうになりますが、まとめに書かせていただいているところをご覧ください。

売却か長期貸付かはよく検討する必要がある。また、一体的な活用を前提に防災機能を持たせるのが好ましい。「教育」、「防災」、「福祉か地域交流」をキーワードとして検討をしていくまとめをいただいたところでございます。

次のところからが、旧赤羽中学校に関する意見交換という部分になります。

最初のところでは、東京都から代替地としてご検討いただけないかという依頼があったということを、事務局からご説明させていただいたことについての意見交換ということでございました。東京都からは敷地全てが必要と言われているのか、または全て断ることができるのかといったご質問をいただきまして、回答といたしまして、どれぐらい必要かという面積は示されていない。ただ、全ての敷地が必要とは受けとめをしていないと。また、地域における防災上の安全を高める必要があり、道路事業については協力をしていきたいといった回答をさせていただいております。

また、次のご意見といたしましては、これまでも防災というなお話がありましたが、防災を優先的に考え、地域に足りない部分を加味していくのがよい。複合的施設が必要であり、オープンスペースの確保やサロンのようなコミュニティの場も必要であるといったようなご意見等もございました。

そして、また細かいところは資料2番でお話しさせていただこうと思いますので、3ページの下から二つ目のまとめをご覧いただきたいと思います。

旧赤羽中学校については、意見と提案を大変多くいただいてございます。そういったところの中で、全てを実現するということは困難であるが、地域として充足している機能は重複しないように必要な機能は入れていく。「防災まちづくり」、「医療」、「待機児童対策」、「コミュニティ」といったあたりをキーワードに精査をしていくというようなまとめをいただいているところでございます。

資料の1につきましては以上です。

○委員長

資料の1について事務局から説明をいただきましたが、ご質問等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、議題に入りたいと思います。

委員会は、本日を入れて残り2回になりました。これまで3回にわたって議論していただいた内容を踏まえて、それぞれの学校施設跡地における利活用計画の案について委員の皆様から意見をいただきながら整理していきたいと考えていますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

では、まず旧清至中学校から、事務局、関係資料に基づいて説明をお願いします。

○区

それでは、旧清至中学校に関する資料の説明をさせていただきます。

まず、資料の2番をご覧いただきたいと思います。

こちらにつきましては、旧清至中学校と旧赤羽中学校、両方の内容が含まれているものでございますが、旧清至中学校の部分についてご説明をさせていただきたいと思っております。

資料の2のところでは旧清至中学校と書いてあるものですが、地域代表の方、区民の方からいただいたご意見の一つ目といたしまして、体験交流に関するご意見がございました。ここに関しましては、検討委員会では意見が非常に多かったということではないですが、先ほどご紹介したように、前回のまとめのところでは「教育」、「防災」、「福祉か地域交流」、こういったあたりをキーワードとして検討していったらどうかというようなご意見をいただきました。

2点目の多機能型福祉施設という点につきましては、委員会のご意見といたしましては、学校施設か福祉施設が好ましいというご意見もございました。また、福祉施設といったご意見でありましたので、周辺の福祉施設の状況について意見交換をこの場でもしていただいております。それにつきまして、二つ目の丸のところではございますけれども、特別養護老人ホームは、王子六丁目に31年度開設計画があるということ。また、8月中、先月には本跡地の隣に有料の老人ホームが開設されますといったことをお話をさせていただいたということがございます。

そして、まとめのところでは書かせていただいておりますけれども、こちらは両校に共通したご意見にはなりますが、売却か貸付かはよく検討する必要があるという点もございました。また、旧清至中学校につきましては、一体的な活用を前提に防災機能を持たせるのが好ましいのではないかとといったようなご意見でございました。

資料の2番につきましては以上でございます。

次に、資料の3番をご覧くださいと思います。

こちらは、旧清至中学校の位置する王子東地区における施設を中心とした現況についてということでまとめた資料になります。

左側に概要でございますが、こちらからご覧くださいと思います。この王子東地区の範囲というところではございますけれども、こちらはお示しの地域が王子東地区ということになります。その下のところに重点課題ということでお示しをしておりますが、こちらは北区基本計画2015におきましてこの地区の重点課題としている中身でございます。こちらは読ませていただきますと、この地区の北側には大規模団地や工場などが比較的多く見られ、用途の混在によりまして住環境などの問題を抱えていますが、互いが調和しつつ発展していけるようなまちづくりを進め、複合的な空間の魅力をさらに高めていくことが重要ですといったことで、この地域の重点課題ということで記載をさせていただいております。

その下の人口推移・推計でございますが、これは、これまでの会でもお示しをさせていただいておりますので、説明は省略をさせていただきます。

次に、右側のほうを見ていただきますと、主要施設地区別設置状況というものがございます。こちらは、北区を七つの地域に分けて、人口であるとか、面積、人口密度、その他公共施設などの数をまとめた資料になってございます。

その下を見ていただきますと、この地域の特徴といたしまして、これまでの議論の中でも教育機関が集積しているというようなお話もございましたので、その特色ということで、学校教育施設の数を取り上げさせていただいております。私立小学校はないんですけれども、私立の中学校、区全体で10校あるんですが、そのうちの2校があります。また、高等学校につきましても3校、大学等につきましても1校ということになってお

りまして、教育機関が比較的多いといったような特色があるということでございます。

次に、資料の4番にお進みください。

こちらは、これまでの議論、周辺の施設等の状況なども踏まえまして、旧清至中学校に係る利活用計画の案ということで作成をしたものでございます。

内容といたしましては、このコンセプト、それと基本的な考え方、裏面に行きまして、基本的方向、事業手法ということでまとめさせていただいております。まず、基本的考え方のところからご説明をさせていただきたいと思っております。こちらは、当該跡地の現状と課題などを主にまとめていっているような形になりますけれども、一つ目の丸と二つ目の丸というところでは、これまでの経過的な中身を記載をさせていただいております。

一つ目のところでございますが、当跡地については、平成20年12月に利活用計画を策定をしたというところでございました。ただ、その時点では、周辺の国家公務員宿舎ですとか国の庁舎の廃止・移転に伴う跡地の動向というものを踏まえていくというような必要がありました。そのため暫定利用を進めて、そういった国家公務員宿舎の跡地の利活用の動向を把握した上で、改めて検討をしていこうということにさせていただいております。

二つ目の丸のところまいりますと、そういった経過があり、平成22年2月から平成30年の3月までは暫定活用といたしまして、学校法人東京成徳学園に貸付を行ってまいりました。また、その間国家公務員宿舎であるとか国の庁舎につきましては、存置をされるということが示されたというような状況でございます。これが、これまでの経過的な中身ということになります。

次に、三つ目の丸印のところでございますけれども、当該地域でございますけれども、先ほどからお話をさせていただいたように、こちらの地域、教育施設であるとか国家公務員宿舎などの中高層の住宅、また法務局などの公共公益的な施設が集積している土地柄であり、閑静なまちなみとなっているということ。そして、教育機関の集積する地域であるということ踏まえまして、その魅力を生かし、あらゆる世代において地域を支え未来を担う人づくりといったことを推進していくということは、教育機関の持つ知的財産の提供を受けたり、スポーツの交流なども期待できるということで、「教育先進都市・北区」をより確かなものにするためにも効果的であろうということ記載をさせていただいております。

次のところでは防災面の話になりますけれども、こちらの跡地を含む王子六丁目地域というのは、地震に関する総合危険度といったものでは低いということになっておりますけれども、現状避難場所、避難所ということで指定をされておまして、今後もオープンスペースの確保であるとか低地部であるということも踏まえまして、水害対応への配慮なども求められてくるであろうということでございます。

次の丸印のところでは、これはこれまでの検討の中では出ていなかったことではございますけれども、当地域の課題の一つといたしまして、緑被率が低い地域であるということがございまして、みどり豊かなまちづくりの推進といったものが必要であろうといったことを記載をさせていただいております。こういった経過、現状、課題などを踏まえまして、本跡地につきましては、教育施設を中心としながら地域との連携・交流、安全・安心、うるおいを高める利活用といったものを基本的な考え方としてはどうかとい

うことでまとめさせていただき、コンセプトといたしましては、一番上のところになりますが、「安全と安心の中でうるおいを感じながら未来の人づくりを担うまち」ということで案としてまとめさせていただいたものでございます。

資料4の裏面をご覧ください。こちらは、基本的方向というものをまず上段のところでもとめておりまして、コンセプトから方向を二つ出してあります。一つ目のところが教育関連施設の誘致というところ。二つ目では防災機能の確保という二つの方向を示させていただいております。

また、事業手法のところでございますけれども、一つ目のところでは教育関連施設を誘致するというにあたっては、区民への開放、オープンスペースの確保と防災への協力、地域の方々との連携・交流など一定の条件を付したうえで売却または貸付を行うてはどうかということでございます。

二つ目のところでは、当然のことながら、事業者の選定に当たりましては、この利活用のコンセプトにかなった事業者というものを選定していく必要があるということでございます。

そして、三つ目のところでは、売却または貸付の決定にあたりましては、利活用の指針に基づきまして、将来的な土地利用のあり方を踏まえ十分に検討をするといったことを記載をさせていただいております。この点につきましては、旧赤羽中学校にも共通していただいたご意見ということで、両校に記載をさせていただいているということになります。

以上が、旧清至中学校に関する資料2、3、4の説明でございます。

○委員長

どうもありがとうございました。旧清至中学校について事務局から説明をしていただきました。ただいまの説明、また、これまでの議論を踏まえて資料4の利活用計画（案）を中心にして皆さんからご意見をいただきたいと思いますが、あわせて質問事項があればそれもお願ひします。いかがでしょうか。

○委員

事務局にお伺いしたいんですけれども、今仮設の保育園ですか、1歳、2歳、3歳までのというのは、あれはあくまでも仮設ということで、職員住宅の跡地に保育園ができた場合は、あそこも一応長期に貸し付ける、もしくは売却の対象の面積の中に入るといったことですか。

○区

別棟部分についてのお尋ねかと思いますが、あちらにつきましては、10月に王子保育園のつぼみ分園ということでオープンいたします。現状の予定では30年の3月までということになっておりまして、今委員からご案内いただいたように、近くにありますが職員寮であったところに保育園という形で考えているところでございます。本格活用に当たりましては、別棟部分も含めてという形で考えております。

○委員

ありがとうございました。

○委員長

それでは、ほかにいかがでしょうか。

○委員

今後、土地利用のあり方を踏まえて十分に検討をするという書き方で、具体的なタイムスケジュールが示されておりませんが、これは今までの委員会の中でも余り急いでことを決めないほうがいいんじゃないかという、こういう委員のご提言もありました。

ただ、今も、保育園の場合も平成30年3月までということですが、この資料4によりますと、東京成徳学園に貸付している期限が平成30年の3月ということで、多分成徳さんのほうも今後どうなるんだろうとかなり心配をされているのではないかなと推測します。成徳さんのほうが、できればこの先も貸し付けをお願いしたいとか、長期をお願いしたいとか売ってほしいと、そういうご意向も出てくることもあるかと思うんですが、区としてはこの期間の用途はどのように今考えておられるのでしょうか。

○区

今、暫定活用ということで、30年の3月まで東京成徳学園に本館の部分と体育館はお貸ししているということになっております。確かに、この検討委員会の中でも今すぐ何かをするということでもよいのではないかというご意見をいただいていたと思っております。そういった面もあるかと思いますが、やはり貴重な資産であるといったことも考えますと、やはり次の活用というものにも入っていく準備というものが必要だと思っております。暫定活用は30年の3月までで、もし、速ければ30年の4月から本格活用ということも、最短であれば可能であると思っておりますので、できる限り有効に使っていくという視点も大事にしながら、今後のことは考えていきたいと思っております。

○委員

ありがとうございます。余り時間はないですね、30年の3月ということですね。先日も見学をさせていただきましたけれども、かなり老朽化して、一時その体育館と部室を使っていらっしゃるだけなので、成徳さんのほうも余り手を入れていらっしゃらないし、今の状態が長く続くと、区民に開放していただいて、いろいろな世代の方がそこでうおいのある交流をしたいと思っても、ちょっとなかなか足を踏み入れたいなと思えるような施設ではないので、今後どうするかということはある程度詰めて考えていかなければいけないかなと思っております。

以上です。

○委員長

どうもありがとうございます。期日はこのままでも、案のままでもよろしいですか。それとも、それについても何かご意見ございますか。

○委員

これ以上踏み込んだ記述をするととなると、かなり、例えば貸付先の学園名とか、それから現在実際に幾つか、もしできることなら手が上がっているところがあるのかないのかわかりませんが、そこまで踏み込まないといけないので、この部分の記述はこのままで、ただ、そんなに悠長に考えてはられないなということを一言申し上げました。

○委員長

どうもありがとうございます。それでは、その点は議事録に残すということでよろしいかと思えます。

ほかにいかがでしょうか。

○委員

この前、あらかわ学会さんというグループがあるんですけど、そことちょっとお話ししたんですけど、昔神谷地区は随分水が出たということで、昔は軒下に船を置いてあったということでございます。ですから、そういう点で、清至中学もそうだし、赤羽もそうでございますけれど、十分にそういうことも検討を、これからの災害が大変わからない災害が出てきますので、そういうことも考えていただきたいと思っております。

○委員長

事務局、いかがですか。

○区

こちらは資料4番の利活用計画（案）のところにも基本的に考え方のところなどにも記載をさせていただいておりますが、こちらの地域、地震に関する総合危険度というのはそれほど高くないと。しかしながら、低地部ということもあるので、水害対応への配慮が求められるであろうということを考え方のところにも記載をさせていただいております。

また、基本的方向の中でも、防災機能の確保といったところも重要であろうということがこれまでの議論の中でもありましたので、地震や水害への対応を中心とした防災機能確保への協力といったものを教育関連施設に求めていくということで記載をさせていただいております。

○委員長

どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

あと1回ということなので、実質的に内容に踏み込んでご意見いただけるのは本日からと思っております。そういう意味で総当たりでいきます。

○委員

ご指名いただきましたけど、やはり今お話がありましたように、教育と交流と福祉ということを言われていましたけど、それから防災ですね。そういう意味で本当に防災が、特にこの地区においては、皆さんご存じかもしれませんが、狩野川台風のときが2メートルの増水だったんですね、王子周辺は。そういう意味では非常に低地ですので、やはり防災面はかなり考えていく必要があるかと思います。

それから、用地の売却、あるいは賃貸ということについても、基本的には、一般論ですけれども、不動産というのは手放してはいけないんですよ。それを活用するということですから。そこももっと検討していく必要があるかなと、こんなふうに思います。以上です。

○委員長

どうもありがとうございます。お願いします。

○委員

そんなに有効活用と言ったって、なかなかうまい案が出てくると思えないですよ。王子のほうに関しては、もう色々な今まで出た案で進めていただくのがいいのではないかなと思うんですよ。

ただ、赤羽のほうはまだこれからの話になるわけですか。実は赤羽のほうは、昨日3時間ばかりかかって歩いたんですよ。それで、結局道路が広がって得するのは数件しかないんじゃないかなと。学校とスーパーぐらいで、あとは土地が残らないんだろうと思うんですよ。だから、地元の人たちにすればもう全面的に反対だというのがわかるような気がするんですよ。そんな感じの中で有効利用というのを考えていかなくちゃならないんじゃないかなと思っています。

○委員長

わかりました。大変貴重なご意見なので、改めて赤羽のときにもう一度お願いします。

○委員

現在も成徳学園にお貸しして、それで子どもたちの、日曜日にはスポーツに少年野球に開放してもらっているということですか、あるいは今お貸ししている間も、体育館が北区の避難所として位置づけられているというようなこともございます。今後どこの教育機関ということは申し上げませんが、そういうどこかになったとしても今みたいな形でのそういう地域貢献の継続、それと、もう少し踏み込んで、今色々な交流ですとか、あるいは、それこそ学校が持っている知的な部分の区民への提供ですとか、もっと踏み込んだ形での地域貢献というものを求めながら有効活用していければと思っています。

○委員長

どうですか。

○委員

あの一帯が避難場所として位置づけられているということから、教育関連施設であればその機能は継続して確保していけるだろうという、そういうことでいえば、この方向性が一番かなというふうには感じているところです。全体としてその文教施設と、それから税務署、警察などもブロックとしてはあのエリアにありますので、そういう一体としてまちづくりの方向性も位置づけるというようなことかなと思っています。

事務局に一つだけ伺っておきたいのは、みどり豊かなというところが、地域に根差しというのは今後もそういった地域利用に配慮することを求めるということかなと思えますけど、緑豊かというのをそういった緑化に関してのものを求めていこうという、そういうことを案として提案されているということによろしいでしょうか。

○区

先ほど基本的方向の中でお話をさせていただきましたが、緑被率が低い地域であるといったこともありまして、それをどこまでかというところはあるかとは思いますが、できる限りみどりに資するような使い方などについても、その教育関連施設を誘致していくときに一つ勘案するポイントにしていくという思いがありまして、みどり豊かなというところも入れさせていただいています。

○委員

スペースが学校の跡地なので一定の面積はあるといいながら、一般的にイメージされるようなみどり豊かなという話よりは道路に面しているとか、そういう見える部分の緑地率というふうに言ってもいいかもしれない。そういう部分について特に重視するという、そういうようなイメージですかね。森をつくるという話ではないと思うんですけどね。

○区

敷地の周りというのもあるでしょうし、屋上緑化とかそういった考え方もあるので、そういったものを総合的に見てというイメージでおります。

○委員長

よろしいですか。みどり豊かなというのは言い過ぎかなというご指摘かと思いますが、そこら辺は豊かに緑があるにこしたことはないんですが、敷地の中で緑を適切に配置してもらおうということを表現するには、もう少し表現があればそのほうがいいかなという気がしますね。

はい、お願いします。

○委員

資料の2の中なんですけれどね、特別養護老人ホームが王子六丁目に31年度開設計画があるというの、私初めて知ったんですけど、具体的に教えていただけますでしょうか

か。

○区

こちらですけれども、王子六丁目7番地ということになるんですが、こちらに国有地がございまして、そこを活用しての特別養護老人ホームということの計画がございまして、特養としまして150床、ショートステイとして15床ということで、31年度の開設予定ということになって今計画が進んでいる状況ということでございます。

○委員

そうですか。そんなに区にお金があったんですか。

○区

これは区が設置するのではなく、法人さんが国有地を活用してということになります。

○委員

わかりました。

○区

区立ではないです。

○委員長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

皆さんからいただいたご意見の中で、基本的にこの利活用計画案についてはご了承いただいたのかなと思いますけど、十分に検討すると言いつつも、やはり30年の4月から以降というのが今のところ、もうblankになっているわけで、それが一つの期限として実際にはあるんじゃないかということで、そこでゆっくり検討もしていただけないというご指摘がありました。その点そのとおりだと思いますので、書く、書かないはあると思いますが、十分に検討していただければと思います。

また、防災機能の中でも特に水害に対する備えということが必要だというふうに幾つかいただきましたので、その点もご検討いただければと思います。本日いただいたご意見を踏まえて、また利活用計画案を練っていただいて、次回までにブラッシュアップしたものをご準備いただければと思います。

それでは、旧清至中学校に関しては以上でよろしいでしょうか。

それでは、資料4の利活用計画（案）について骨格は了承したということで、本日の議論を踏まえて必要な部分の修正を事務局で整理した上で、次回に最終報告案として示していただきたいと思います。よろしくお願ひします。

続いて、旧赤羽中学校について事務局から関係資料に基づいて説明をお願いします。

○区

では、旧赤羽中学校につきまして資料のご説明をさせていただきます。

資料の2と資料5、6でご説明させていただきます。

まず、資料の2番、お戻りいただいてご覧いただきたいと存じます。

資料の2番の1ページの下段からが旧赤羽中学校に関するこれまでの検討委員会での意見ということになってございます。一つずつ見ていきたいと思っております。地域代表の方からいただいたリサイクルといったことに関するご意見になるかと思っておりますが、生ごみを堆肥化する施設が欲しいといったご意見等いただきました。これに関しましては、具体的にこの検討委員会で特段いただいた意見は無かったかと思っております。

ただ、周辺の類似施設ということで、こちら事務局で記載をさせていただきましたけれども、リサイクルを推進する赤羽エコ広場館といった施設があるということに記載をさせていただきました。

次のご意見のところでは病院といったご意見がございました。病院ですとか総合クリニックといったものも全部合わせております。この病院・クリニックに関するご意見は様々ないただいたところではございますけれども、意見の一つ目から見ていただきますと、こちらの地区には高齢者医療に関する施設が少ないというところが一つ懸念されるというご意見がございました。

二つ目のところではございますけれども、全区的な課題でもあるんですけれども、福祉と医療の連携拠点、機能といったものが不足しております。どんなふうには確保していくのかというのが課題であろうといったこと。また、医療・福祉・介護といったのは、産業の活性化といった視点で考えることもできるのではないかとといったようなご意見もございました。

次に、2ページへお進みください。こちら医療関係のご意見が続きます。

こちらは、丸印の三つ目、ご覧いただきたいと思っておりますが、特別養護老人ホームのニーズが高いとの声を多数聞く、あわせて東京先端医療モールビルのようにビル型の医療集積といったものも参考になるのではないかとといったようなご意見もいただきました。

次のご意見といたしまして、コミュニティに関するようなご提案をいただいております。それに対する検討会の意見といたしましては、まず一つ目の丸印になりますけれども、女性も男性もいきいきと活動できる場所であったらよいと思うというところです。

次の二つ目のところでは、こちら複合的な意見になりますけれども、防災を優先的に考え、地域に足りない部分を加味していくのがよいのでは。複合的施設が必要であり、オープンスペースの確保やサロンのようなコミュニティの場も必要ではないかといったご意見もありました。

それに対してといたしますか、三つ目のご意見のところでは、コミュニティ機能についてはなでしこ小学校の改築で地域の集会室なども複合化していく予定もありますといったような意見もありました。

次に3ページに進んでいただきまして、こちらはコミュニティ関係の周辺類似施設ということでお示しをさせていただいておりますが、なでしこ小学校の複合化による集会室というものもありますけれども、既に赤羽会館であるとか元気ぷらざなどコミュニティ活動をする上で利用可能な施設がありますということで記載をさせていただいております。

次に、いただいたご意見で防災ということでカテゴリーでくくらせていただいております。

ますが、こちらに関しましては様々、検討委員会の中でも意見をいただいた中身でございます。

一つ目の検討委員会の意見のところでございますが、危険度が高い地域であるので、都市計画道路の整備は重要ではないかといったご意見。

また、二つ目のところでは、どういう利用をしたらこの地域が安全安心な地域になるのかといった視点を大切にすべきではないかといったようなご意見もございました。

そして、3ページの一番下のところまで進んでいただきますと、こちら、先ほどの意見とも重なっていますが、防災を優先的に考え、地域に足りない部分を加味していくのがよい。複合的施設が必要ではないか。オープンスペースの確保も必要であるといったようなご意見でした。

次に、4ページにお進みください。

まだ4ページの上段のところまでは防災に関する意見が続きます。4ページの検討委員会の意見の丸印二つ目のところでございますが、防災は重要なキーワードである。一方、様々な意見・要望をいただいているので、複合的に考えていくことも可能ではないかといったこともございました。

また、今オープンスペースという言葉が何度か出ておりますけれども、こちら今回ちょっと記載をしていないんですが、前回の会の中でグランドレベルではないオープンスペースの確保という形もあり得るのではないかとといったご意見もいただいているところでございます。

次に、保育園ということでご要望・ご意見ということが出ていたことに関しての検討会の意見でございます。

一つ目の丸印のところでは、こちら複合的な意見になっておりますが、保育園であるとか高齢者医療、病院などが優先順位高いのではないかとといったところがございます。

また、丸印の四つ目になりますけれども、こちら、最後の丸印四つ目の一番最後の行のあたりになります。保育園の需要は高く活用策の一つとして考えられるのではないかとといったようなご意見もございました。

次に、5ページまでお進みください。

こちらは下段のほうをご覧いただきたいと思っておりますけれども、特別養護老人ホーム、高齢者施設に関するご提案といったところに関しての意見交換ということがございますが、丸印の一つ目のところでは、こちら、医療のところでも出てきたご意見ですけれども、福祉と医療の連携拠点・機能が不足しており、どのように確保していくかが課題であろう。また、医療・福祉・介護は産業の活性化といった視点で考えていくこともできる。

また、二つ目の意見としては、特別養護老人ホームのニーズが高いとの声を聞く。先ほどご紹介した医療モールビルのような医療集積も参考になるであろうといったようなご意見がございました。

次に、6ページまでお進みください。

6ページの中段以降のところでございますが、こちら、ご要望、生涯学習というカテゴリーでくらせていただいております。ここは、先ほどコミュニティのところでも出た意見を記載をさせていただいておりますが、女性も男性もいきいきと活動できる場所

であったらよいと思うといったようなご意見もありました。

そして、7ページにお進みいただきたいと思いますが、こちら、一番上のところになります。この生涯学習に関する周辺類似施設ということで記載をさせていただいておりますけれども、赤羽図書館、赤羽文化センター、また改築中のなでしこ小学校などの活用もできるのではないかといいことで記載をさせていただいております。

次に、7ページの二つ目のところですが、スポーツということでカテゴリーを立てさせていただいておりますが、こちらに関しては、特にこの検討委員会の中のご意見というのはなかったかと思いますが、周辺の類似施設ということで北運動場。これから29年の1月に開設予定ですが、赤羽体育館。また、地区体育館とか夜間の校庭開放を既に行っている赤羽岩淵中学校、なでしこ小学校につきましては、まだ明確に決まっているわけではないんですけれども、何らかの活用といいことでできるのではないかといいことで記載をさせていただいております。

また、次のご意見で、ティーンズセンターをつくってほしいといったような地域代表の方からもいただいておりますが、これに関しては周辺類似施設ということで、お子さんからお年寄りまでが使えるような施設になっている志茂子ども交流館を記載させていただいております。

そして、最後のところ、その他ということで記載をさせていただいておりますが、こちらの前回口頭でお話をさせていただきました補助86号線など東京都の道路事業用の代替地提供についてということで、事務局から、東京都から検討の依頼が来ているということでご説明をさせていただきました。それについてのご意見ということで、質問・回答という形になりますが、いただいたものをまとめております。

こちら、先ほど資料の1番でも若干説明させていただいておりますが、都は代替地として敷地全てが必要と言っているのか。逆に、全て断ることはできるのかといいご質問をいただきました。それに対して都からどれくらい必要という面積は示されていないけれども、全ての敷地が必要というような受けとめはしていないということ。また、地域における防災上の安全を高める必要があり、道路事業については協力をしていくスタンスであるといったお答えをさせていただいております。

二つ目のところでは、先ほどのところと重なりますが、代替地の用途であるとか必要面積の情報はあるのかということで、面積については先ほどご説明をさせていただいておりますが、用途については住宅ということでお答えをさせていただいております。

以上が資料の2番のご説明でございます。

全体的な検討委員会のご意見といたしましては、意見提案が多い中、全てを実現することは困難であるけれども、地域として充足している機能は重複しないように必要な機能は入れていく。

また、「防災まちづくり」、「医療」、「待機児童対策」、「コミュニティ」といったあたりをキーワードに精査をしていくといいまとめをいただいたところでございます。

次に、資料の5番をご覧いただきたいと思いますが、

こちらは、当該用地が所在する赤羽東地区における施設を中心とした現況についてということでまとめたものでございます。

まず、概要のところですが、範囲はお示しをさせていただいているところがございます。そして、この地区の重点課題ということで、基本計画からの抜粋になりますけれども読み上げさせていただきますと、志茂周辺など地域の北東側を中心として木造住宅が密集していることから、都市計画道路等の整備のほか、木密地域不燃化10年プロジェクトによる不燃化特区の指定を受けて、東京都と連携をして防災面や住環境の課題解決に努めますといったことを基本計画案の抜粋で記載をさせていただいております。

その下の人口推移・推計でございますが、こちら、先ほどの旧清至中学校と同様、前回もお示しをさせていただいている資料ですので、説明は省略をさせていただきます。

次に、右側を見ていただきますと、上段につきましては主要施設地区別設置状況ということでございまして、こちら、先ほどの旧清至中学校と同様の資料になってございます。面積、人口、人口密度、その他、それ以下のところが公共的な施設ということで数を記載をさせていただいております。

その下のところをご覧くださいますと、これまでの議論の中で出てきました高齢者関係の施設と病院についてというのが、かなり検討の中で話題になっていたところだと思いましたので、それに関するものを記載をさせていただいております。

まず、高齢者施設でございますけれども、この地域は上の表を見ていただきますと6施設ということになっておりますけれども、その内訳といたしましては、老人いこいの家、特別養護老人ホーム、シルバー人材センター、高齢者あんしんセンターということがございます。これは五つの施設なんですけれども、ここに記載はしていないのですが、授産場といったものが一つありまして、先ほどの高齢者施設、6施設の内訳ということになります。これが現在ある施設なんですけれども、これまでの議論の中でも出てきていました老人保健施設ですが、区全体としては6施設がございまして、当該地域には今現在無いというような状況でございます。

また、認知症高齢者グループホームというものが、現在区全体で14カ所ございます。こちらについても当該地域には現在ないということになっております。ただ、アスタリスクで表示させていただいておりますが、平成29年には志茂三丁目に認知症高齢者グループホームが開設予定ということになってございます。

また、医療機関についてでございますけれども、この地域4つほど病院はございます。ただ、志茂地域にはないというような状況になっているということでございます。

資料5につきましては以上です。

次に、資料の6番でございます。

こちらは、旧赤羽中学校に係る利活用の計画（案）ということで、これまでの議論等を踏まえてまとめたものでございます。先ほどの旧清至中学校と同じように、コンセプト、基本的考え方、基本的方向、事業手法という形でまとめをさせていただいております。

まず、基本的考え方を見ていただきたいと思います。こちらにつきましては、一つ目の丸と二つ目の丸のところ、主に防災面の当該地域の課題といたしますか、現状を書かせていただいております。

まず、一つ目のところですが、東京都防災都市づくり推進計画におきまして、整備地域の一つとして指定をされているところ。加えて、東京都が24年1月に公表しました

木密地域不燃化10年プロジェクトの実施方針に基づきまして、不燃化推進特定整備地区というのに指定をされて、当跡地の一部が都市計画道路補助86号線の区域というふうになっております。それは特定整備路線として指定をされているというものでございます。

二つ目の丸のところに行きまして、こうしたことから当地域では特定整備路線の整備、建物の耐震化・不燃化、オープンスペースの確保等、防災まちづくり事業の推進というのが喫緊の課題となっていますということでございます。

三つ目の丸のところでございますが、こちら保育園という話も検討会の中でもこれまで出てきたところでございますけれども、当地域を含む赤羽東地区は、今後の人口推計におきましても就学前人口が増加傾向にございます。さらに、当地域はJR赤羽駅へのアクセスもよいというようなことから、今後保育需要の増加というのは一定程度見込まれますので、保育所の整備といったことも必要ではないかということで課題として記載をさせていただいております。

次の丸印のところですが、当該地域の特性の一つとして高齢化率が比較的高いということ。また、一戸建が多い地域でありまして、いつまでも住みなれた地域で安心して暮らせる在宅生活の充実、介護と医療の連携なども求められているということでございます。

次の丸印のところでございますが、これもこれまでの議論でもありましたが、コミュニティといったものもキーワードの一つとして出てきたところではございますけれども、赤羽会館や元気ぷらざが設置されているということ。また、改築中のなでしこ小学校にはふれあい館も複合されるというような状況があるので、コミュニティ機能については比較的充足している地域ではないかということで記載をさせていただいております。こうしたことから、本跡地については防災まちづくりと待機児童対策や介護・医療に資する利活用を中心に、多世代が暮らしやすい地域づくりを基本的考え方とするということで上のコンセプトにつながってまいります。「安全で災害に強く誰もが健やかにくらすまち」ということでまとめてみたものでございます。

次に、裏面をごらんください。

こちら、基本的方向ということでございます。三つの柱を掲げさせていただいております。一つ目が、安全で災害に強いまちづくりのための有効利用ということでございます。道路事業等の防災まちづくりの推進という点と、荒川も非常に近い地域ということもありますので、水害への対応と地域の防災性を高め、安全で災害に強いまちづくりのために有効利用という形でまとめています。

二つ目の柱のところでは、保育園の待機児童の解消ということでございます。

三つ目のところでは、医療と介護機能の確保というところで、誰もが安心・安全に住みなれたまちでその人らしく充実して暮らせるよう、介護と医療の連携ということで、北区が力を入れているところでもございますけれども、病院ですとか高齢者施設の誘致など、地域の課題解決につながるような利活用を検討してはどうかということで三つ目の柱を立てております。

具体的に、事業の手法というところでございますけれども、まず、一つ目の丸のところでございます。周辺環境との調和を基本に、地震・水害を初めとした災害に対する防

災への配慮であるとか、当該地域の特性の一つである高齢化率が高いといった実情を十分考慮した地域ニーズ、こういった貢献度など一定の条件を付した上で、効率的な土地利用を視点とした提案方式による売却、または貸付を検討してはどうかということでございます。

二つ目の丸印のところでございますが、東京都と十分に条件等の協議を行った上でということになりますけれども、都市計画道路の整備に必要な用地につきましては売却をしていくということとともに、施設の整備に支障のない範囲におきまして、道路事業用の代替地に最低限必要な用地の売却を検討してはどうかということでございます。

三つ目のところでございますが、こちらは旧清至中学校と同様の中身になりますけれども、本検討会での意見を踏まえて将来的な土地利用のあり方を踏まえて売却、または貸し付けの決定に当たっては十分に検討するといったことでまとめさせていただいております。

以上が資料の2と5、6についてのご説明です。

また、本日参考といたしまして、お配りさせていただいております北区の学校施設跡地利活用検討委員会の委員の皆様へということでもいただいているご意見でございます。こちらにつきましては、区民の方から意見をいただく期間というのが8月5日までとされていたところではございますが、第3回に代替地ということでお話をさせていただいたことについてのご意見であったということもありまして、今回に限りまして皆様に参考資料ということでお配りをさせていただいておりますので、あわせてご覧いただきたいと思っております。

以上、事務局からの説明です。

○委員長

どうもご苦労さまでした。事務局から旧赤羽中学校についてのご説明をいただきました。こちらについても事務局からいただいた説明、またこれまでの議論を踏まえての資料6の利活用計画（案）について委員の皆さんからご意見をいただきたいと思います。

また、ご質問があればあわせていただきたいと思います。いかがでしょうか。

先ほどご意見いただきましたが、それは旧赤羽中のほうでということ、途中で私が切ったような感じになっていきますので。

○委員

大体私の考えていることとほとんど変わりがないんですよ。それでね、これは別の話なんですけれども、ついこの間発表になったマンションの値段なんですけれども、山手線の駅が29あるんです。その中で一番安いのが田端なんです。だから、北区のマンションが一番安いと。それから、南北線は赤羽から目黒まで行っているんですけど、この中で一番安いのはどこかといったら、今問題になっている志茂なんです。どうも高いところのせいぜい25%~30%、それで、あと北千住にも負けるし南千住も負けるし、もちろん日暮里や巣鴨にも負けていると。それで、じゃあ総武線だったらね、市川から新小岩あたりの値段と大体似ているんですよ。それぐらい人気が悪いということは、どこか都市の環境整備というのがどうもおくれているんじゃないかなという感じはするん

ですよ。そこら辺に重点をかなり置いた土地の有効利用というのを考えたほうがいいと思うんですけどね。何で北区が、交通状況じゃ物すごくいいわけですから、それが人気が出ないというのは都市整備が遅れているんじゃないかなと。そんな感じがするんですよ。だから、そういうところにも余った土地をうまく使っていくということなんですよ。

それから、さっき申しましたように、赤羽の20メートルの道路拡幅というのは、ずっと昨日見て歩いたら、ほとんど残地が使える地権者というのはほとんどいないんじゃないかと。だから、もう反対するのは当たり前で、恩恵を受けるのは実は学校とスーパーぐらいじゃないかなと思うんですけども。そうすれば、道路というのは始まってどんなに早くたって10年はかかるんですよ。それで、普通にいったら20年ぐらい大体かかる。それで、私の事務所の近くのマッカーサー道路というのが、皆さんご存じかもしれないけど、これがつい今年できたんですよ。そうして、虎ノ門ヒルズというのができましてね。そうしたら、まちがすごく変わっちゃったんです。それで、食堂や何か去年までは500円から1,000円ぐらいで昼飯を食べられたんです。今はどんなに安くたって800円。それで2,000円ぐらいの昼飯もあるんです。誰が食べているかという、ほとんど女性なんです。いかに女性が最近活躍して高給をとるようになって、それで男の連中というのは立ち食いのソバだとか、街路で売っているお弁当を買っているんですよ。だから、そういう点では、道路ができると世の中というのは、とうかまちというのが本当に変わるんですね。そういう点も力を入れて、これからいったほうがいいんじゃないかなという感じはするんです。

以上です。

○委員長

どうもありがとうございました。大変貴重なご意見をいただきました。

地価が安い、マンションが安いというのは、いいことなのか悪いことなのか、なかなか微妙なところですよ。それで、土地の価値を上げるには、ある意味で広い道路をつくるとその沿線の地価が上がります。でも、暮らしている人にとってどうなんだろうと。今、昼が立ち食いソバしか食べられなくなっちゃうという話もありましたけど、そういった、やっぱりその地域のブランド的な価値が上がっていったって発展するということと生活というのは、一緒に上がっていったら一番いいんですけど、なかなかそうならないところがあるというのが難しいところで、旧赤羽中の場合もそれが非常に大きな影響を与えているのかなという気もいたしますけれど、ほかの委員の皆さん、いかがでしょう。

○委員

今、委員さんから北区は地価が安いというお話があったんですが、なぜ安いかと。私、防災福祉のほうをちょっと研究しているんですけど、地形が余りよくないと。急傾斜地が多いし低地が多いですね。それから地盤が弱い。そういったことを受けて地価が安い。逆に言うと、23区で地価が安いということは我々庶民には生活しやすい、家を持ちやすい。ただし、その場合は、今委員長さんが言われたように、価値はどうかという価値

値を上げることが大事なことなんですね。それにやっぱり防災です、やっぱり結局ね。地盤が弱いわけですから、低地ですから。

それからもう一つは、建物をよくすればもちろん付加価値がつくということになりますね。だから、そういう、23区の中では確かに危険箇所は多いんですけども、地価が安いから住みやすい、我々庶民にはマイホームが手が届くと。ただし、防災面はかなり力を入れていかないといけないということが言えると思うんです。

それから、先ほどの旧清至中の資料3の将来人口の推計ですね、生産年齢人口とか高齢化人口とか幼少人口とかあるんですけど。これについては赤羽小学校のほうでは、これよく比較して、私、見ていましたけども、人口は若干増えるんですね、赤羽のほうは人口が増えるんですね。それから、高齢者も増えますけども、実は生産年齢人口もふえる、つまり現役世代も実は増えるんですよ。ここが旧清至中学校の将来推計とは違うということだと思うんです。だから、そういう意味では、やはり高齢者向け、あるいは現役世代向けの環境を整備するということがやっぱり望まれるんじゃないかと。それがさっきお話しした防災ですね。そこには特化していくことが、優先順位から見れば、地形的には大事なのかなと、そんなふうに思いますね。

○委員長

どうもありがとうございます。防災を重視していくということが、この地域での生活の価値を上げていく、安全で暮らしやすいまちをさらにバックアップしていくということにつながるのかなということを感じました。

ほかにいかがでしょうか。

○委員

事務局のほうは、私この前医療モールビルというのは言わなかったんですが、調べてくれたみたいでありがとうございます。

私、巣鴨の地蔵通りのほうにあるんですけど、私が行っているところのパンフレットをもらってきたんですけど、まちの、要するに医院が集まって病院をつくっているんですね。それで、その中にMRIとか、それからCTとかそういうのもありまして気楽に行ける。うちの女房なんかちょっと頭痛い、ちょっと行ってちょっとMRIとってくると、すぐとりにいってやってくれるんですよ。ですから、私は整形外科のほうに行っているんですけど、そこはそのまちの病院が、子どものクリニックがあったり、それから整形外科があったり眼科があったり、それでそういう検査の場もあるところなんです。ですから、すごく行きやすいと言うんですね。大学病院みたいにちょっと待ったり、かた苦しい、ちょっと行きにくいというあれはないんですよ。ですから、これから増えてくるんじゃないかと思うんですけど、何か聞きましたら、ほかでも何かできてきているような話を聞きました。

○委員長

よろしいでしょうか。総合医療モールの表現というのは、事業計画案のほうには特にそういう具体的な書き方はしていないですね。それは、この程度でいいですか、計画

のほうは。

○委員

最初の意見としては、大学病院みたいなのを入れてくれというご意見があったように聞いておりますけれど、ちょっとそういうのは難しいんじゃないかと私は思って、ちょっとこれを出してみたんですけどね。すごく、私は整形に行っていますけれど、リハビリでお年寄りの方も高齢の方もたくさん来て、まちの社交場みたくなっておりますので、すごくそういう点でもいいのかなと思っています。

○委員長

どうもありがとうございました。総合的な医療機関というところとそういう大学病院的な大病院をイメージされることが多いようですが、そうでない形もあるということで、そこまで踏み込むかどうかの判断も含めて、検討をお願いします。

ほかにはいかがでしょうか。

○委員

私も委員と同じ考えで、やはりまちの魅力の一つは住んで安全ですよということが一番だと思うんです。もちろんこれは防犯上の安全とかそういうのも含まれますけれども、今本当にいろいろな災害が、いつどういう形で起きるかわからない時代にあって、地盤も弱くて木造家屋が密集しているところもある、こういうところで少し面積の広い学校跡地ですので、やはり防災というのを最重要課題として取り組むべきかなと思います。

また、委員がおっしゃったように、ここを、大きな総合病院を建てるとか誘致するというのはちょっと無理かなと思いますので、医療モールビルというんですか、非常にそれも魅力があるかなと思いました。

ただ、それらの何を誘致するか、どのように活用するかという検討を進める間にあっても、地域の中で保育園への待機児童の方がいらして、非常に需要が高い地域でもあるということですので、現在赤羽中学校の校舎が、なでしこ小さんができればそこがあくので、これもタイムスケジュール、なでしこ小が立ち上がったときにもう何か誘致できるような進め方をするのか。もし、そうでない場合は、現在ある建物を少しの間だけでも活用して保育園のような施設、仮の施設であってもつくるべきではないかなと思っています。

以上です。

○委員長

ありがとうございます。事務局、いかがでしょうか。

○区

ありがとうございます。本格活用にいつから入れるかというのは、まだ今後の話になるかと思うんですが、委員からのご提案があったように、やはり有効に活用していくという視点は非常に重要だと思っていますので、その時点での課題解決に資する活用がで

きるということであれば、そういった暫定活用的なことも今後の検討という形にはなるかなと思っております。

○委員長

ありがとうございます。旧清至中のほうでも暫定的に子育ての施設を入れていきますよね。そういう意味では子育て施設でも暫定的に入れやすいということもあるんですか。

○委員

そうですね。多分清至中学校のほうは暫定的に入れても、あとの計画があって、その子たちがこちらに移れるというのがあるので大丈夫だと思います。なので、ここももし暫定的にでも入れていた場合に、例えばそれを本格活用しようと思ったときは、やはりどこかに今の入っているお子さんたちを預ける別の場所が確保できてからではないと難しいということもありますので、そこら辺は慎重に考えていきたいなと思います。

○委員長

ありがとうございました。必ずしもそう簡単ではないということですね。ほかにいかがでしょうか。

○委員

やはり区の安心で安全、災害に強く誰もがすこやかにというコンセプトにのっとっていきますと、志茂地区は、特に今改築中のなでしこ小学校などはもう水害にも強い、それから災害時にも避難所として有効に使えるような施設としていろいろな要望は通ってきている学校でございますので、そういうことに関しては比較的志茂地区では色々なものが有効に使われているのではないかなと。ということになりますと、やはり旧赤羽中学校の有効利用というのは、そのまま放っておくのでは有効に使っているとはいえないし、北区のほうの財政も考えると、区のほうでいろんなものを建ててそれを使いなさいというわけにはいかないと思いますので、そういうことに関して、やはり先ほど出ていました大きな病院等の誘致で病院は病院の人たちが自分たちで施設をつくって、定期借地でなり使ってくださいというのが一番家賃がとれるというような形ではないかなと思っております。

また、保育施設というのも、実は私の町会にも0歳児から3歳児までの園庭が必要でない保育園が近々できるような形で動いているわけでございます。その病院等々ができただ中も、やはり地域の高齢者、または災害のときの入院が優先的に入れるとは限らないんですけれども、トリアージされて、その中で優先的にできるような施設というのは、やはり地域の住民にとっては一番安心できるものではないかと思っておりますので、その辺も余りのんびりしないで早急に進めていただくほうがよろしいのかなと思っておりますので、事務局、その辺ひとつよろしく願いいたします。

○委員長

よろしいでしょうか、事務局。

ほかにかがですか。

○委員

災害に強いまちづくりというところでは、木密地域全般にいえることだと思いますけれども、火災にも強いという視点が、どうしても地震災害のほうに目が行くのかなと思いますけれども、火災に強いというふうに考えると、一定の広幅員の道路とかたい一定の建物というのは一つの考え方としてはあるので、その部分をしっかりしたかたい建物を道路に面してつくっておくというのは、まちづくりの考え方としてはあるというふうに思っています。そういった面では、基本的方向の中に水害への対応等というふうに水害への対応をちょっと入れて、どういうことになるのかというのは少しイメージが湧かないところではあるので、例えば3階から上にしばらくはいられるような、そういうものも考えるのかとかというふうにも思えなくはないので、火災や地震も含めたそういう災害に強いまちづくりということなのかなというようには感じました。

それと、先ほど委員からも医療モールの話があって、それはそれで高齢者の皆さんが行きやすいというようなことなんだろうと思うんですけども、一方で、病床が必要だというような、病床が足りているのかどうかという、そういう視点も必要だと思いますので、そういった面では医療機能といったときに病院というふうにしていくのも需要を見ながら、そこは考える必要もあるだろうと。後期高齢者の方が多くなると認知症の方も当然増えるということで、そういった意味で認知症の総合的な対応もできるような病院というような方向性というのは、具体的に事業者を募集するというようなときには考えてもいいのではないかと思います。表現のところでいくと、医療と介護機能の確保で介護医療連携の病院というのはわかりやすいですよ。高齢者施設というのは少し、資料の5で示された高齢者施設は少し広過ぎるので、これが高齢者施設ということのイメージを持って書いてはいないと思いますから、どのようなものなのかというのは具体的に書いてもよろしいのではないかと思います。

いずれにしても、今のなでしこ小、たしか十分な耐震性を満たしている、全部がこれから先もずっと使っていける耐震性を満たしている校舎なのかというと、一部に不安があるところもあったと思いますので、あのまま暫定的に、あるいは改修して利活用していくというのは難しかろうと考えています。

○委員長

どうもありがとうございます。旧赤羽中の建物そのものを暫定的に使うにしても、一部耐震性に不安がある部分があるということですね。長期には使えないだろうというご指摘だと思います。

ほかにかがでしょうか。

○委員

誰もがすこやかに暮らせるまちは本当に誰もが望んでいるんですが、高齢化の高い地域であるということで、もう高齢の方が全て介護が必要、認知症の危険があると。こういう前提のような書きぶりだとちょっとってしまうんですね。介護と医療、ここに

介護予防というんでしょうか、そうならないために高齢の方にも、これから高齢期を迎える方も健康に年を重ねることのできるような、そういうアドバイスをしてくれたり、施設、近くに今度赤羽体育館というのができますけれども、運動とか栄養とか、また心の栄養というんでしょうか、そういう面で高齢の方も元気に暮らせるまちというところを少し打ち出せたらいいかなというように感じています。

○委員長

どうもありがとうございます。大変重要なお指摘だと思います。

ほかにいかがでしょうか。それでは、私から、防災が重要な地区だということはよくわかるんですが、それで、防災というとやっぱり広い道路を入れて周りを不燃化してという話になりますが、先ほどご指摘で、20メートルの道路を入れると残地がなくなるというご指摘がありました。それは具体的にいうとどういうことですか。

○委員

赤羽の土地なんですけれども、地元の地権者が反対なんかもしているのが資料にあるわけですけど、赤羽の土地というのは暫定的な利用をしばらくの間しておいて、それで恐らく20年ぐらいかかるでしょうから、道路ができたら一段と都市計画も変わるし、価値も高くなるわけです。それと、用途もまた別な、今考えつかないようないい利用も考えられるんじゃないかと思うんです。そういう点で、もうしばらく様子を見ながら、当面暫定的な利用で時間を稼ぐというのが、私は赤羽が一番いいんじゃないかなと思っております。

○委員長

私がお尋ねしたかったのは、道路ができても地元がいいことがないよというふうにおっしゃられたので、それはどういうことかなと思って改めてお伺いしたんですが、どうでしょうか。

○委員

残地というのは残る土地ですよ。残地というのは、今住んでおられて道路がかかる部分に家を持っていらっしゃる方の土地がほとんどなくなっちゃうという、そういう意味ですか。赤羽中学校の校庭の面積がほとんどなくなっちゃうという、どちらなんでしょうか。

○委員

せつかくの財産の、私は余り定期借地権というので貸すというのは、余り将来どんな形になるか、法律を勉強してきた男なんですけどね、日本のその法律というのは余り信用しないですよ。だから、土地の有効活用の中で定期借地権なんかは大きな会社とか役所が今やっているんだけど、普通の民間の人たちはまだそこまでやっていないんですね。というのは、一つ法律ができると、ころっと変わってしまうと。だから、せつかく私の土地で私が貸していて賃料ももらえる、将来も戻ってくるといったのが、一つ法律

がころっと変わると戻ってこなくなるし、価値もあつという間に所有権の価値が2割、3割になってしまうということになるから、余り定期借地権というのはほどほどに考えておいたほうがいいんじゃないかなと思っております。

○委員長

質問を繰り返すようになりますが、最初に残地がなくなると言ったのは、その道路予定地に住んでいる皆さんの土地がほとんどなくなっちゃうよ、道路が入ったら自分が持っている土地がなくなっちゃうよという意味だったのか、それとも、旧赤羽中学校の土地が道路用地とか代替用地とかで食われてしまってほとんどなくなっちゃうよという意味だったのか、どちらの意味だったんでしょうという質問なんですけど、どちらでしょうか。

○区

では、道路用地ということで少しお話しさせていただきますと、1回目の検討委員会のところでもお話しさせていただいたところがございますが、どのくらい今赤羽中学校9,144㎡ありますけれども、道路用地として係るところが約1,000㎡ぐらいではないかというように聞いております。ですので、8,000㎡以上は道路用地以外の部分として残っていくということになっております。

○委員長

ということは、赤羽中の敷地ではないということになるのかな。

それと、関連してですけど、道路用地として赤羽中の土地が必要だとは言っているわけですけど、それとあわせて代替地と言っていますよね。代替地がこの間だと何か数軒分、10軒に満たない軒数分の代替地のような説明を受けたようなおぼろな記憶があるんですが、それはどういう代替地なんでしょうか。もっと何軒もたくさん沿道に宅地がありますよね。そのうちのどういうところの代替地という東京都が言ってるんですか。そこまでは情報がないんでしょうか。

○区

補助86号線などの道路事業を進めるに当たっての代替地として、具体的にどのぐらい提供していただけないかとか、そういったお話はまだないんですけども、そういう代替地として幾らかを提供していただけないかという依頼が東京都から来ているということがございます。

○委員長

詳しい情報はまだないということですね。

○委員

検討してほしいということで東京都から来ていますが、最初のお返事をさせていただいたように、もちろん全部じゃないというふうには当然思っています。

それで、こことはまた違う、以前西ヶ原にありました外国語大学跡地、そこも西ヶ原が密集地域ということで防災のために、外語大跡地については特別養護老人ホームだとか公園だとか住宅だとかということがつくられたんですけども、密集エリアで道路や何かで一部かかってしまったお宅が移転するというようなことも考慮して、まちづくり用地というのを確保していったことがございます。それは、赤羽の86号線等とはまたちょっと違いますけれども、そのときも面積的には本当に少しで400平米ぐらいだったかと思います。それで、まちづくりをどんどん進めておりましたけれども、結局はなかなかそれを使うという方があらわれなかったということもあって、また北区の大きな課題として保育園が必要だということもありましたので、その土地は本当はURが持っておりましたけれども、URから北区が土地を、その部分の土地を購入して保育園をつくったというような状況もございます。ここと全く同じということにはなってはございませんけれども、この計画の中でも施設整備に支障のない範囲において道路の事業用の代替地として必要最低限の用地分売却を検討するというお話になっているかと思えますけれども、この施設整備というのは、今までご議論いただきました病院ですとか高齢者施設ですとか保育園ですとか、もちろん防災的な機能を重視してということにもなりますけれども、そういうものを整備に支障のない範囲において東京都と今後協議をしていくと考えているところです。

○委員長

わかりました。事業手法の2番目のところで、東京都と十分に条件等の協議を行った上で都市計画道路の整備に必要な用地の売却とともに施設整備に支障のない範囲において道路事業用の代替地に最低限必要な用地の売却を検討するという文言になっていますが、これは無条件に土地を売却するというのではなくて、十分に協議を行って条件が納得できるものであればというふうに理解していいわけですね。はい、わかりました。

皆さんからいかがでしょうか。

○委員

1点だけ、先ほど議論で幾つかありましたけれども、暫定的にというお話もありましたが、ここの赤羽中学校の建設年度が昭和34年ということですので、建物が。そうしますと、57～8年ですか、たっているということを考えますと、先ほどちょっと委員のほうからも話がありましたけれども、そこを改修してちょっと使い続けるというのはなかなか厳しいものもあるかなというふうには考えております。

○委員長

どうもありがとうございます。

○区

調べますけれども、確かに耐震上とてもだめなところは壊しているんですね。なので、もしかしたら今あるところは51年だったかもしれません。

すみません、失礼しました。事務局でそこを修正をしておらず、失礼いたしました。

○委員長

わかりました。きょう皆さんからいただいたご意見の中で、やっぱり都市計画道路に関しては、もう計画ありきではないんじゃないかというご指摘、そういう趣旨のご指摘があったかと思います。ただ、防災が非常に重要な地区であるということで、そういった観点できちんと位置づけできるならということなんだろうと思います。

大分時間も経過しましたので、ほかに皆さんからご意見がないようでしたら、資料6の利活用計画（案）について骨組みは了承するというので、あと本日の議論を十分に踏まえて必要な部分を修正して、事務局で整理した上で、次回最終報告書案として示していただきたいと思います。特に一般論として防災のまちづくりを進める上では、広い道路を入れて不燃化していくということが有効であるというふうに考えられています。

ただ、この地域の場合は、委員からもご指摘がありましたように、20メートルの道路を入れるとかなり住民の皆さんの生活に影響が出るということがあるというご指摘もございました。その点を踏まえて、やはり東京都と十分に地域の実情を踏まえた協議を行っていただきたいと思います。それを踏まえた上で、納得が得られるならば売却等を検討していくということだと思いますので、そこら辺が十分に伝わるような文でもう一度ご検討いただければと思います。よろしくお願いします。

○区

ご意見ありがとうございました。旧赤羽中学校の建物の件ですが、事務局の資料が、すみません、誤っておりまして失礼いたしました。建物ですけども、今一番古いものとして昭和42年に建てられたもの。棟のところが一番古いという形になっておりますので、それにしても49年ぐらいはたっているということになるかと思います。

○委員長

わかりました。暫定利用等十分に行う場合には、もう一度耐震性の検討をした上で暫定利用を図るということで、事務局のほうは整理をしていただければと思います。よろしくお願いします。

それでは、議題の（2）その他のほうに入ります。事務局から説明をお願いします。

○区

ありがとうございました。次回の委員会の日時でございますけれども、11月9日水曜日午後7時から、会場に関しましてはこちらの北とびあカナリアホールになりますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○委員長

次回、最終回になりますが、11月9日水曜日、午後7時より北とびあカナリアホールということでよろしくお願いいたします。

本日は、前回までの議論をもとにして総括として旧清至中学校と旧赤羽中学校につい

て利用計画案を示していただいて議論をいたしました。第1回目に事務局から説明がありましたけれど、この委員会は設置要綱に基づいて設置されて、個別の学校施設跡地の利用計画を検討、それに関連する事項について検討結果を区長に報告することを任務としています。次回は最終回になります。第5回の委員会では、本委員会から区長に報告する各検討結果の成果物となる北区学校施設跡地利活用検討委員会最終報告書の案を事務局から示していただくこととなります。また次回、よろしくご検討、ご議論いただきたいと思います。

それでは、これもちまして第4回の委員会を閉会いたします。

委員の皆さん、熱心にご検討いただきましてありがとうございます。また、傍聴の皆さんも熱心に傍聴していただきましてありがとうございます。基本的に静粛にお願いします。次回、よろしくお願いいたします。