

抜粹

(仮称) 新松戸地域学校跡地有効活用施設

基本設計報告書

平成26.1.15  
西原

平成25年11月

松 戸 市  
パシフィックコンサルタンツ株式会社

H28. 1. 15 答跡地・配布資料

## 1. 事業概要

### 1-1 事業の目的 (募集要項から抜粋)

松戸市では、児童・生徒数の減少を背景として、これまで新松戸地域において二つの小・中学校（新松戸北小学校、新松戸北中学校）を廃校にしました。両校の跡地面積を合わせると30,000平方メートルを超え、大規模な貴重な財産となっていることから、その有効活用について議会や市民から意見をいただき、また、新松戸地域学校跡地有効活用検討会議（有識者・市民会議）を設置し、約1年間の検討を経て平成23年3月末に答申をいただきました。

このような経過を経て、松戸市では「新松戸地域学校跡地有効活用基本計画」を策定し、新松戸地域学校跡地の有効活用として下記の基本的な考え方方に沿って、具体的な施設、機能を整備していきます。

- (1) 地域の防災拠点としての機能を維持するとともに、積極的に地域において防災活動を行うための基盤となるように跡地を活用します。
- (2) 今後急速に進むことが予想される少子高齢化を見据え、未来を担う子どもたちが元気に楽しく過ごせ、高齢者とも交流することができ、双方がいきいきと過ごせるような場所を設置します。
- (3) 若い世代が積極的に松戸市に住むことを選択するような魅力のある子育てしやすい施設と仕組みを整備します。
- (4) 若い世代が松戸市に定住し、その子どもたちもその地域で生活できるような住環境を整備するために跡地の一部を売却し、また、定期借地権を設定するなどして居住地として整備します。
- (5) 跡地の活用にあたっては、民間からの提案を活かし、松戸市の財政的負担を十分に考慮するとともに、最大の効果を引き出すことを目指します。

### 3. 法令上諸条件の整理

#### 3-1 敷地条件の整理

本計画地の都市計画等敷地条件は以下のとおりである。

##### ■敷地条件

項目	新松戸北小学校跡地	新松戸北中学校跡地
所在地	千葉県松戸市新松戸七丁目 191、192 番地	千葉県松戸市新松戸五丁目 179、180 番地
敷地面積	敷地 : 7,072 m <sup>2</sup>	敷地 : 9,790 m <sup>2</sup> (西側道路セットバックを除く)
周辺道路	北側 : 市道 1-833 号線 幅員 9.0m 東側 : 市道 1-982 号線 幅員 9.0m 西側 : 市道 1-831 号線 幅員 6.0m 南側 : 市道 1-809 号線 幅員 6.0m	北側 : 市道 1-810 号線 幅員 9.1m 西側 : 市道 1-805 号線 幅員 平均約 6m 南側 : 市道 1-809 号線 幅員 6.0m
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	第 1 種中高層住居専用地域
防火地域	指定なし	指定なし
法定建ぺい率	60%	60%
法定容積率	200%	200%
日影規制	4 時間/25 時間	4 時間/25 時間
その他地区	第 2 種高度地区、法 22 条区域	第 2 種高度地区、法 22 条区域

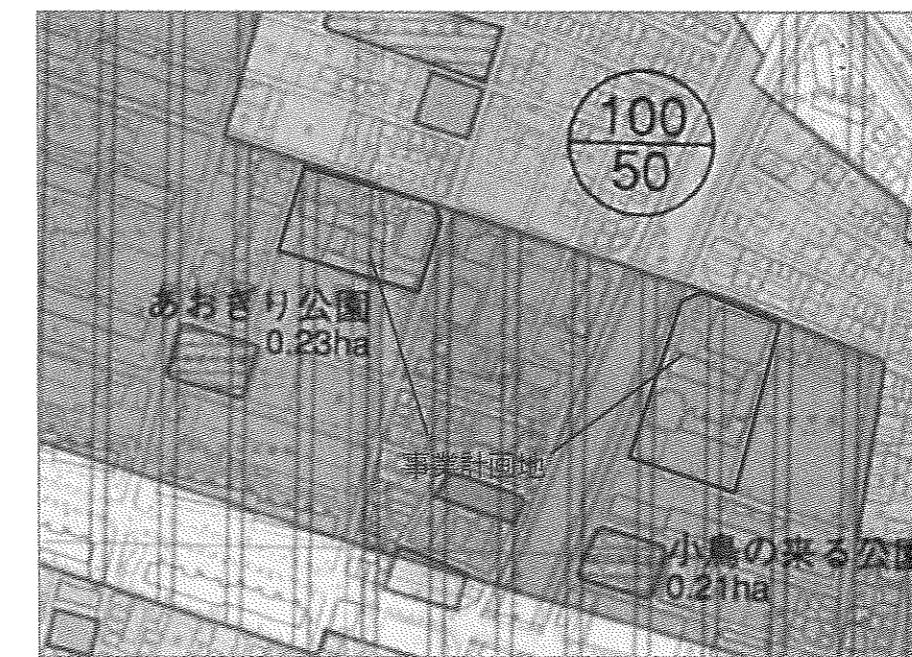
##### ■周辺地区



##### ■建物概要

項目	内 容		
新松戸北小学校跡地	主用途	学校、図書館その他これらに類するもの (8140)	
	敷地面積	敷地 : 7,072 m <sup>2</sup>	
	建築面積	1,924.96 m <sup>2</sup>	許容建築面積 4,667.52 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	27.22%	建築基準法 第53条第3項第2号 (角地の緩和規定) により 1.1倍
	容積対象床面積	2,367.63 m <sup>2</sup>	許容延べ面積 14,144.00 m <sup>2</sup>
	容積率	33.48%	
	構造	鉄骨造	
	建物高さ	9.55m	
新松戸北中学校跡地	主用途	体育館 (08380)	
	敷地面積	敷地 : 9,790 m <sup>2</sup> (西側道路セットバックを除く) ※セットバック前 10,070 m <sup>2</sup>	
	建築面積	1,313 m <sup>2</sup>	許容建築面積 6,461.40 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	13.41%	建築基準法 第53条第3項第2号 (角地の緩和規定) により 1.1倍
	容積対象床面積	1,464 m <sup>2</sup>	許容延べ面積 19,580.00 m <sup>2</sup>
	容積率	14.95%	
	構造	鉄骨造	
	建物高さ	11.628m	

##### ■都市計画図



規 制	
都市計画の種類	表示
都市計画区域	
市街化区域	
市街化調整区域	
第一種低層住居専用地域	50 100
第二種低層住居専用地域	50 100
第三種中高層住居専用地域	50-60 150
第四種中高層住居専用地域	50 200
第一種住居地域	50 100
第二種住居地域	50 200
準住居地域	50 200
近隣商業地域	50 200
商店地域	50 100
工業業地	50 200
工場等用地域	50 200
防火地域	
津防火地域	
その他の地域	(注) 1
第一種高層地域	(注) 2
第二種高層地域	
高利用地	
特定街	
緑地保全地区	
生態系地区	
駐車場整備地区	
都市計画道路	
都市計画駐車場	
都市計画公園	
公共下水道排水区域	
都市計画供給処理施設	
その他の都市計画施設	
土地区画整理区域	
地区計画区域	

## 4-1 基本設計方針

### (1) 充実した「**地域防災拠点**」を計画します。

- これまでの学校としての防災拠点機能をより強固なものに生まれ変わらせ、地域とともに防災活動が可能な施設とします。
- 耐震性能はもとより、電気・水・情報設備やトイレなど東日本大震災の経験を生かした施設整備を行い、安心できる市民の暮らしを実現できる施設とします。
- 閑静な戸建てなどが立ち並ぶ新松戸地区において、万が一の洪水等に備え、建物屋上に近隣住民が避難可能な計画とし、地震はもちろん洪水にも強く、地域防災力の向上に大きく貢献する施設とします。
- 地域の避難拠点として防災備蓄倉庫、自家発電設備、様々な防災拠点として機能するための設備を設置します。

### (2) 年代を問わず市民が交流できる「**市民活動拠点**」を計画します。

- 未来を担う子どもたちが元気に楽しく過ごせ、高齢者とも交流でき、双方がいきいきと過ごせるような市民活動拠点施設とします。
- 子どもから高齢者まで、年齢・性別などを問わず、市民がいつでもどこでも誰とでも、気軽に落ち着いて集うことができる空間を提供します。エントランスロビーやホールは外壁に開口部を多く設けることにより、外の景色や光を取り込み居心地の良い空間として整備します。
- 団塊の世代をはじめとする高齢者が元気になるための地域イベント、地域交流プログラムの開催が可能な施設を整備し、さらに高齢者と子育て世代の交流を通じて、住みやすい街づくりに貢献できる施設とします。
- 各空間はそれぞれの利用に加え、複合的に相乗効果を持って利用することを可能にします。憩いの空間（静の空間）、イベントの空間（動の空間）と日時や利用形態によって、それぞれ目的に合わせて変化できる空間を提供します。
- 市民活動の幅を広げられるように特徴を備えた会議室を用意します。
- 外構を含めた施設全体にユニバーサルデザインの概念を導入します。エントランスや出入口などのバリアフリーはもちろんのこと、健常者、障がい者の区別なく、誰でも安心して利用できる施設整備を行います。
- エントランスロビーはくつろげる家具を設置したラウンジ空間とし、また、市民による展示や発表を行う場としても計画します。市民が訪れるたびに、何か新しい情報が手に入る市民の憩いの場として整備します。

### (3) 子どもたちの活動を支援する「**子どもを育む拠点**」を計画します。

教育施設として利用されてきた学校の跡地として、これから松戸を担う子どもたちの活動を支援する拠点施設を整備します。

#### ① 乳児から幼児を対象とした計画

- 採光に配慮した室配置とし、屋外の緑や採光を取り込んだ、子どもにやさしい室内環境を計画します。
- 子どもたちの成長段階に合わせた様々な空間や仕掛けを随所に施すことで、子どもたちが何度も訪れたくなるような施設を目指します。
- 乳幼児が過ごすエリアのゾーニングを明確に分けながらも、視線をゆるやかにつなぐことで、子どもたちが見守られているという安心感の中で過ごせる計画とします。また、親が安心して子どもを遊ばせることのできるよう配慮します。
- 子育てをする親の快適性にも配慮し、大人もくつろげる空間とし、子育ての不安を解消し、親同士の交流を促進できる場を計画します。

#### ② 幼児から15歳程度を対象とした計画

- 子どもの好奇心を掻き立て、想像力を育む大型遊具を設置し、遊びから発展する様々な子どもの活動を受け入れる施設づくりを行います。
- 屋上広場は通常時は子どもたちの遊び場、市民活動スペース、環境学習の場として利用し、災害時、特に洪水時は市民の避難場所として利用できる計画とします。
- 小さな子どもが駆け回ったり、小中高生のミニサッカー・フットサルや、高齢者のゲートボール、憩いの場など、年齢を問わず多様な利用に対応できる広場を計画します。

#### ③ 7歳から18歳程度を対象とした計画

- 雨などの天気に左右されず、いつでもここにいれば、気の合う仲間たちと遊びを通じて体を動かすことができる空間を提供します。安全性が高く子どもたちが安心して動き回れる空間とします。
- ダンス、ボレーリングほか、体を使う多様な運動・活動を支援できるよう計画します。
- 室内の仕上げについてはクッション性のある仕上げや鋭角な部分を作らない、怪我をしにくい、安全第一の計画とします。
- 充実した防音機能を備えることで、外部への音漏れを抑制し、気兼ねなく大きな音を出して活動ができます。また、高い防音性能は外部の音がスタジオに入ることも抑制します。
- 子どもが自由に過ごせることを第一とし、子どもが気軽に立ち寄れ、長時間居ても居心地が良く、また、訪れたいと思える空間を目指します。
- スタッフや子どもたちのコミュニケーションで溢れた、和やかでオープンな空間構成とします。
- 子どもの要望に応える施設作りを掲げ、子どもたちとともに自宅、学校、もう一つの居場所としての施設を提供します。
- “大きな空間・小さな空間” “動と静の空間”など、子どもが自分だけのお気に入りの居場所を見つけられるように多様で面白みのある空間構成とし、子どもひとりひとりの個人差を包み込み、個性を尊重した空間づくりを行います。
- 小中高生の幅広い年代が一つの空間の中で共に過ごし、コーナーごとにテーマ性を持たせ、緩やかな区割りをすることで、程良い距離感を保ちながら過ごせる空間となるよう計画します。

#### (4) 地域のスポーツ拠点となる「**スポーツ機能**」を計画します。

- 新松戸地域における新しいスポーツ機能の拠点施設と位置づけできるスポーツ施設を計画します。屋外運動場と、屋内運動場、芝生広場、屋外遊戯物など、体力の増強や健康維持、子どもたちの健やかな成長に寄与する施設を目指します。
- 乳幼児・子どもから高齢者まで、様々な年代をターゲットとして芝生広場を計画します。特に子ども世代と高齢者世代のニーズが今後高まることを視野に入れた計画を行います。
- 地域のNPO、サークル活動などを支援し、地域のスポーツ活動が活性化することを目指します。また、初心者の方が新たなスポーツに参加する機会を創出します。
- ハード整備に加えて、充実したソフトプログラムを提供することで、単なる場所貸しではなく、市民の健康増進に寄与する施設を計画します。

(5) 様々な省エネ対策の導入による「環境負荷の少ないエコ市民活動拠点施設」を計画します。

- ・大空間や各諸室には大きく十分な開口を設け、自然采光や自然通風を積極的に取り込むことで、無駄な使用エネルギーを低減し省エネルギーを推進します。
- ・環境負荷を低減する最新設備機器の導入や、自然エネルギーを利用した環境にやさしい設備計画を実施します。
- ・使用する便器は、全て節水型便器を採用します。
- ・屋上には市民とともに育てる屋上を計画することで、屋根面の表面温度を数十度低減することが可能となり、外部への放熱を抑えるとともに空調負荷を低減し、地球温暖化防止に十分貢献します。
- ・施設の外壁や屋根面にも十分な断熱材を施すことで、空調負荷を抑え、地域に貢献する環境負荷低減施設とします。
- ・建築資材には、再生材の利用、エコマテリア等を積極的に導入します。

(6) 松戸市景観計画に則した「周辺の景観と調和する外観デザイン」を計画します。

- ・外観デザインはシンプルでありながら周辺景観に溶け込み、かつ今後、多くの市民が活動拠点施設として訪れるにふさわしい、シンボリ的なデザイン計画とします。
- ・道路側に面した部分は、窓を通じて市民活動の様子が垣間見えるよう計画します。常に活気を地域や市民に発信することでより市民活動を活発にするとともに、地域に愛される施設を目指します。

#### 4-2-1 交流施設（小学校跡地）

交流施設には『防災機能』、『市民活動拠点機能』、『誰もが憩える機能』、『学ぶ機能』、『スポーツ機能』、『子どもを育む機能』の6つの機能を取り入れ、市民のニーズに即した各機能を具体化する諸室構成について整理する。

##### (1) 交流施設に必要な機能

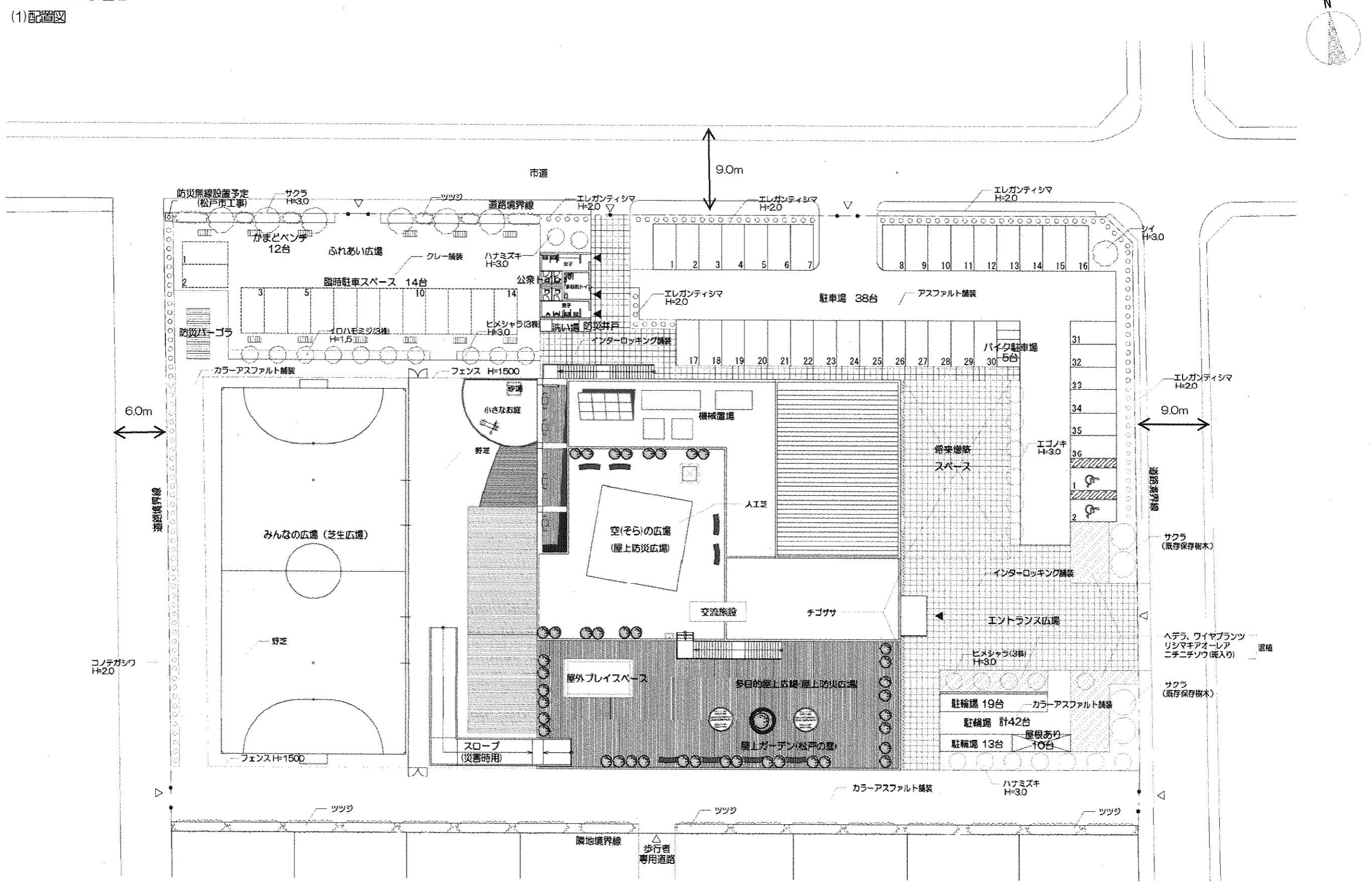
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>これまで学校が担っていた身近な防災拠点としての役割を引き継ぐとともに、地域住民が主体的に行う防災活動（訓練）や災害時において避難所を運営するために必要な基盤となる設備等の整備を行う。</li> <li>防災機能は災害が起きてから利用するのではなく、この機能を利用した、楽しみながら地域住民が参加できるイベントを定期的に地域組織で開催するなど、日頃から慣れ親しみ、災害時にも協力し合える繋がりの強い地域を目指す。</li> </ul>
計画施設	多目的屋上広場、空の広場、防災倉庫、防災設備
市民活動拠点機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>元気で活力のある団塊世代が、退職後の時間を地域社会へ参加するために使えるように、生涯学習や地域活動が自主的に行える場を整備し、地域コミュニティーの醸成を図る。</li> <li>バリアフリー化や施設の老朽化等に課題のある市民センター等を補完し、互換性を持たせる。</li> </ul>
計画施設	多目的ホール、調理室、工作室、会議室
誰もが憩える機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが気軽に立ち寄って、思い思いに時間を過ごすことができ、そこに集った人々の間に自然な交流が創出されるようなフリースペース（空間）を整備する。</li> </ul>
計画施設	エントランスロビー、カフェ、図書コーナー
学ぶ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>静かに集中して読書や勉強等ができる施設等を整備する。</li> </ul>
計画施設	自習室、図書コーナー、学びのテラス
スポーツ機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>誰もが運動に親しみ、体力向上や健康増進を図ることができる施設等を整備する。</li> </ul>
計画施設	軽運動スペース、みんなの広場

子どもを育む機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育施設として利用してきた学校の跡地として、これから松戸を担う子ども達のために活用し、成長段階に応じた機能を整備する。</li> </ul>
子どもを育成する機能 (乳児～幼児)	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもを育てている保護者が気軽に立ち寄ることができ、子どもを安全に安心して遊ばせながら保護者同士の交流も図ることができる施設等を整備する。</li> </ul>
計画施設	乳幼児プレイスペース、小さなお庭、みんなの広場、オープンスペース
子どもが楽しむ機能 (幼児～15歳程度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>みんなで楽しく遊べる、子ども達が集まりたくなるような施設等を整備する。</li> </ul>
計画施設	乳幼児プレイスペース、軽運動スペース、子どもフリースペース、音楽スタジオ、多目的屋上広場、空の広場、みんなの広場、オープンスペース
子どもの活動支援機能 (7歳～18歳程度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>自習学習や、部活の個人練習など意欲ある活動を支え、個々の特性を伸ばすために利用できる施設等を整備する。</li> </ul>
計画施設	音楽スタジオ、子どもフリースペース、みんなの広場
子どもが集う機能 (7歳～18歳程度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども達が雑談したり勉強を教えあったりできるような、穏やかな雰囲気のもと繋がりを深めることができるようなフリースペース（空間）を整備する。</li> </ul>
計画施設	子どもフリースペース、オープンスペース、多目的屋上広場、空の広場

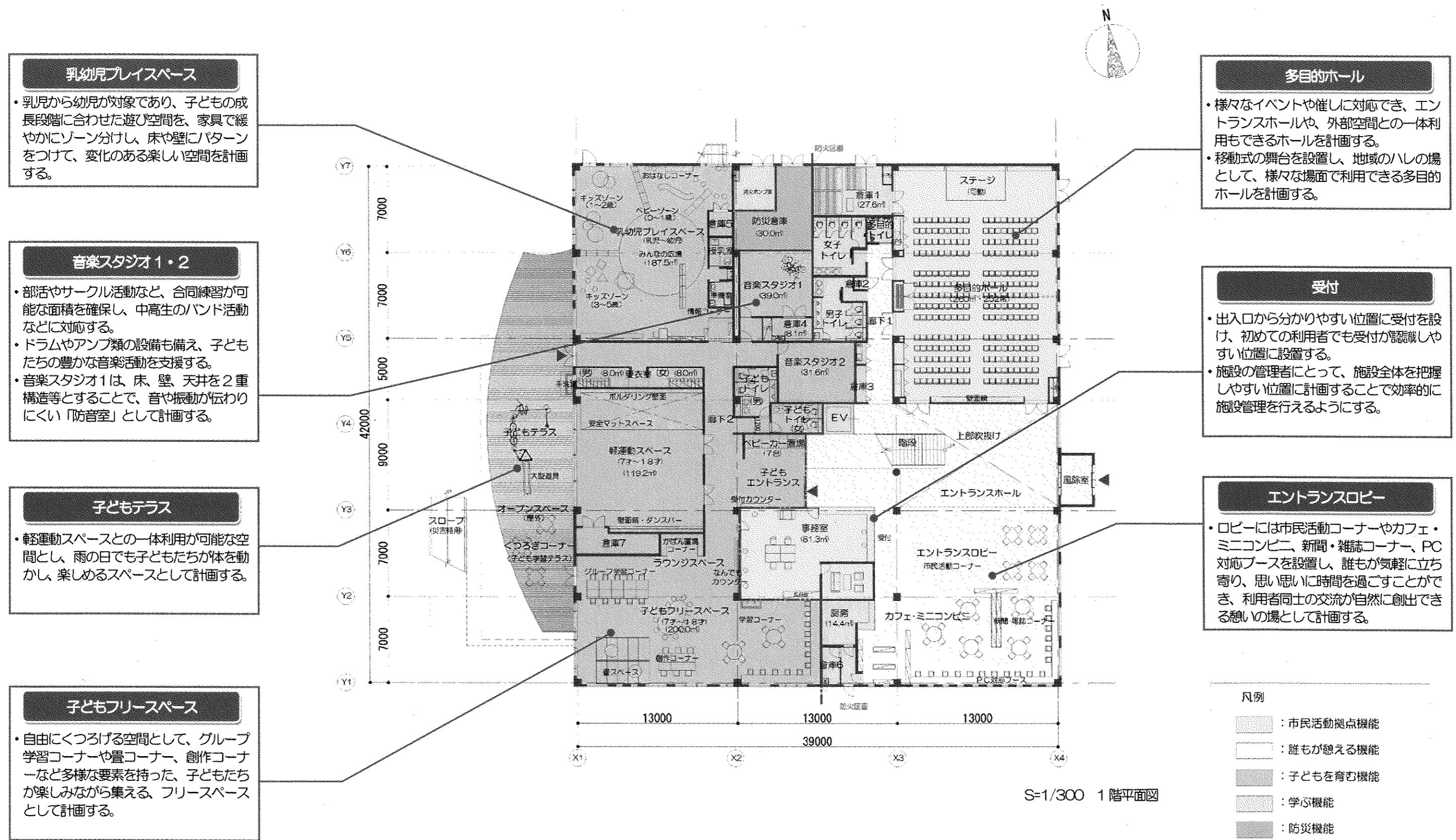
## 5. 基本設計図書

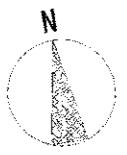
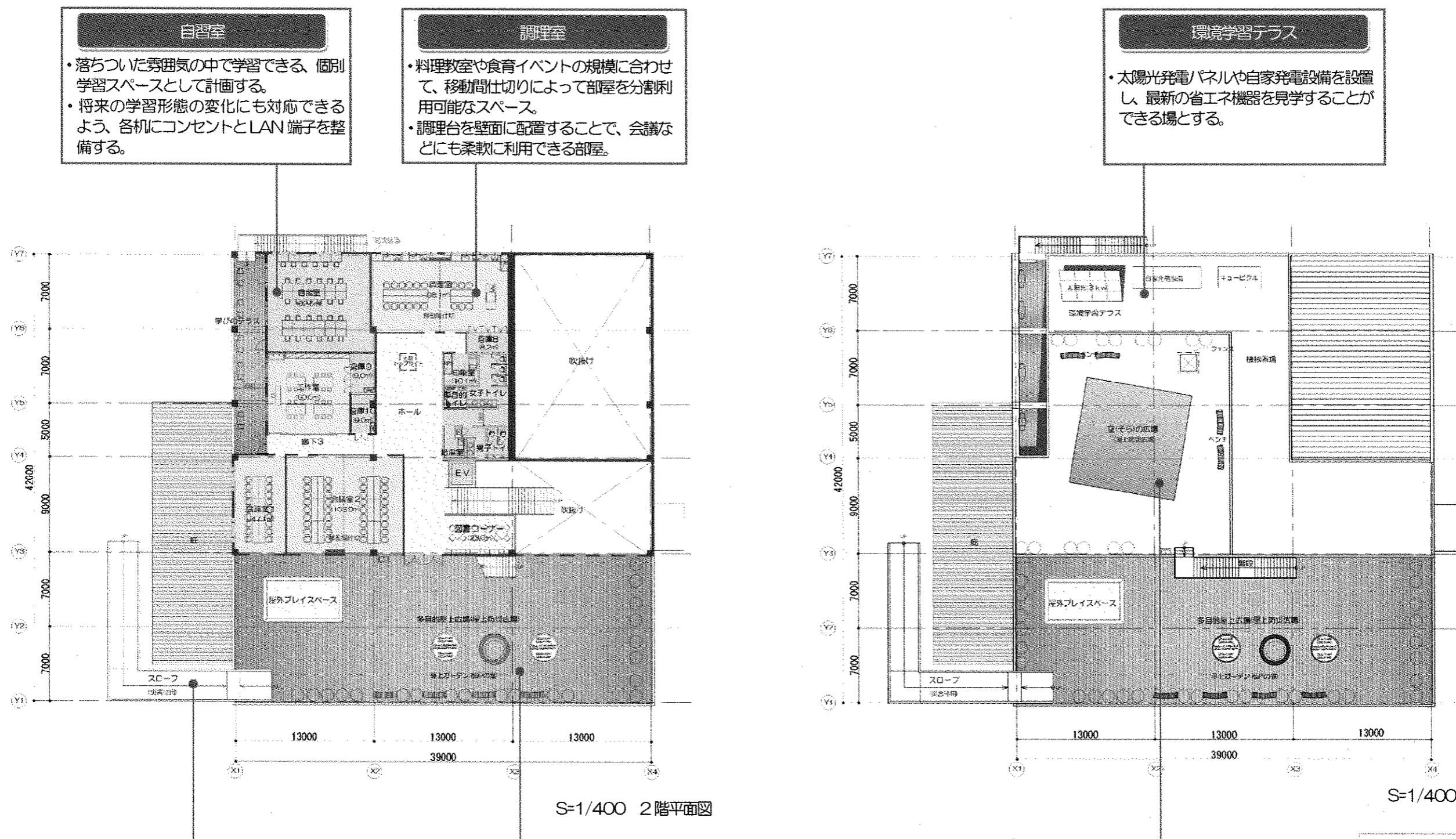
## 5-1 基本設計図書

## (1)配置図

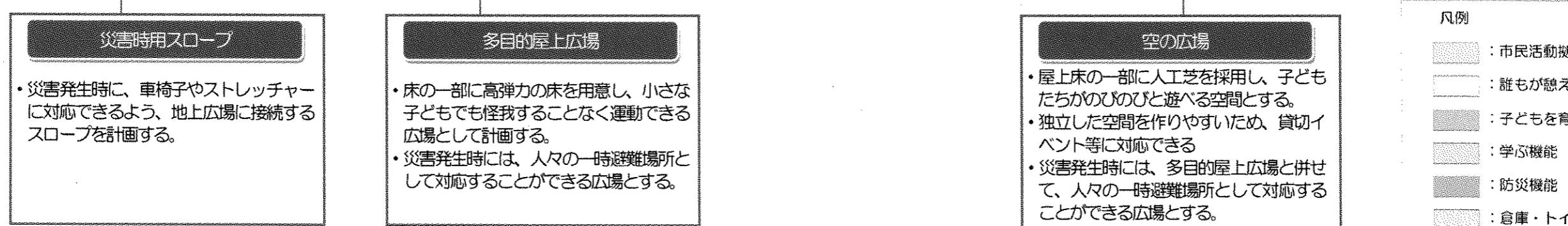


## (4) 平面計画





S-1/400 R階平面図



(7)透視図

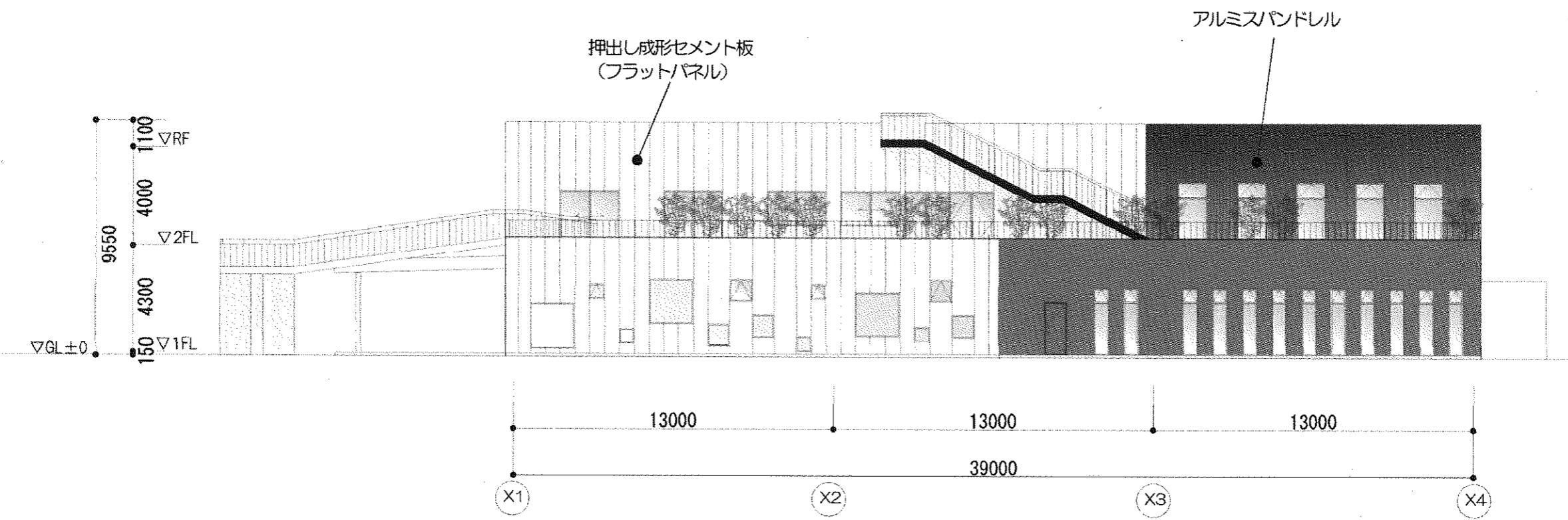
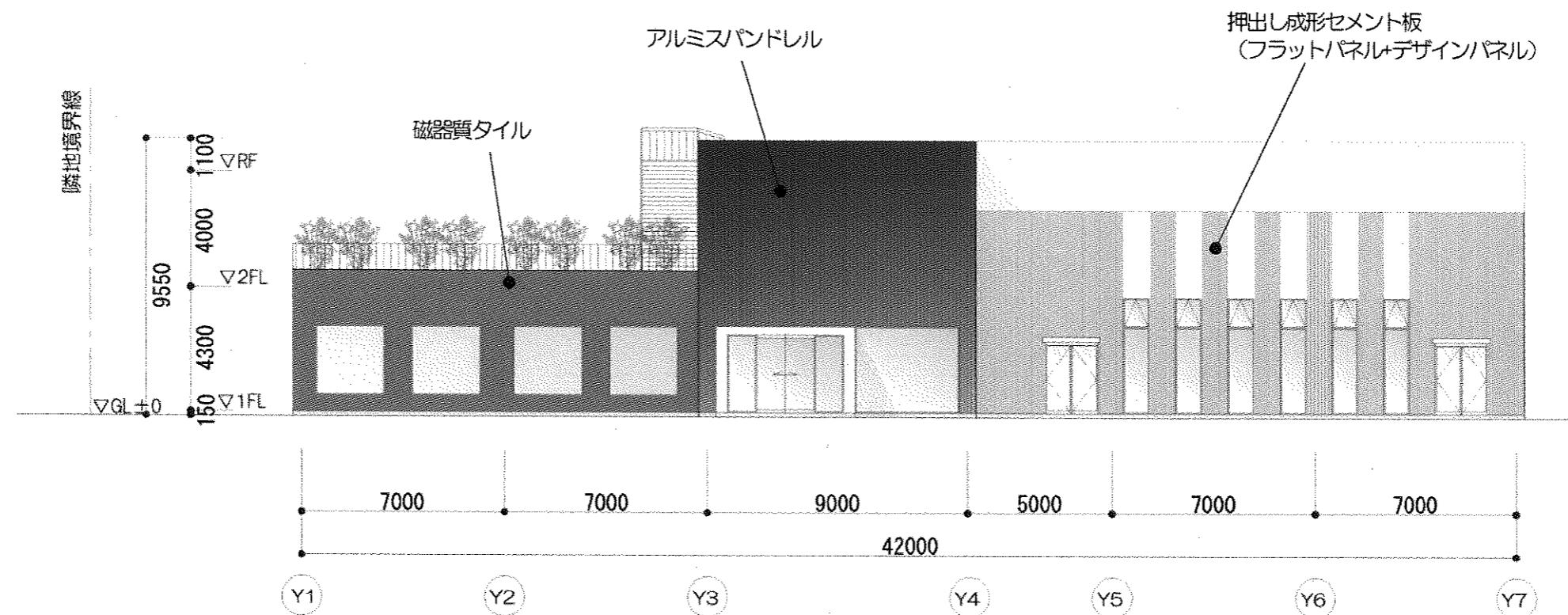


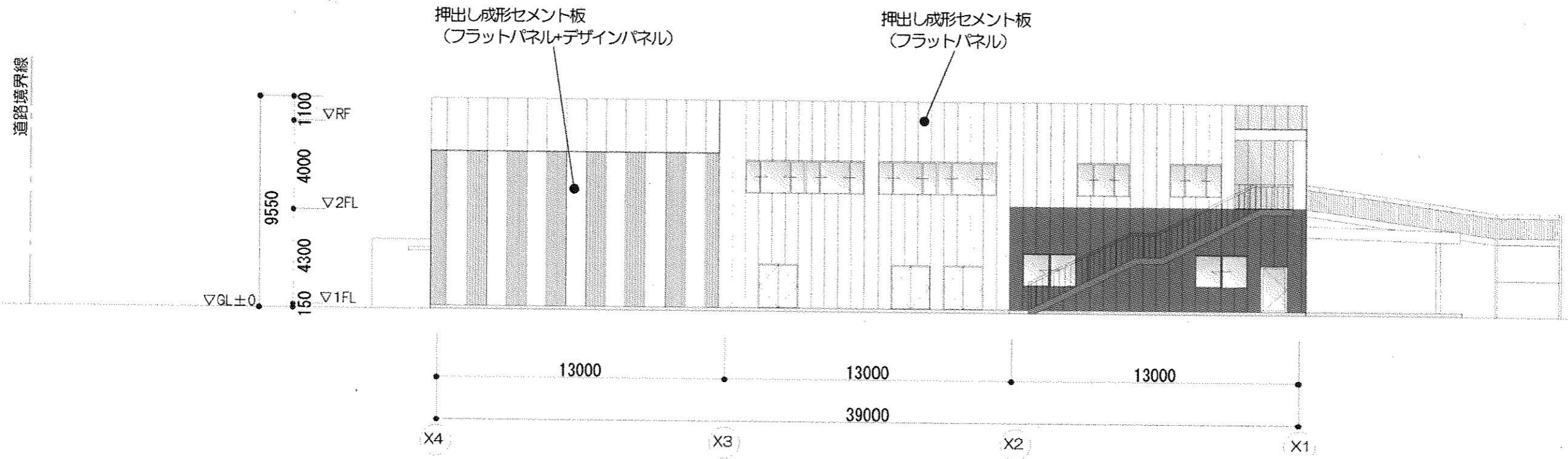
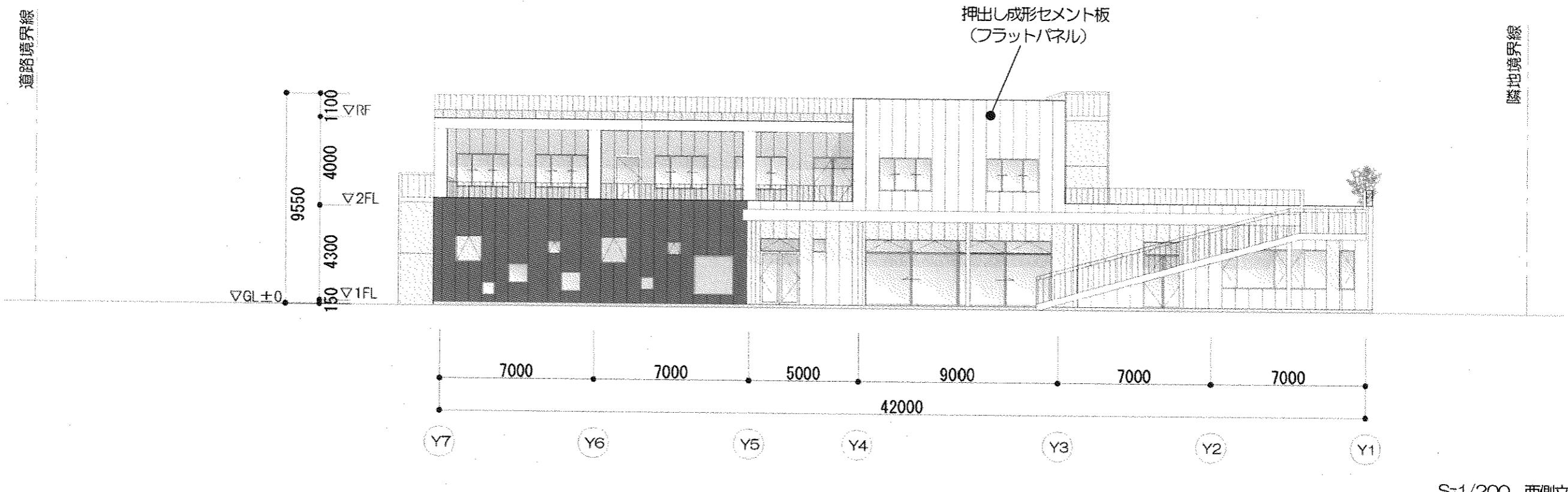
交流施設 外観アイレベルペース



交流施設 エントランス内観パース

## (4)立面図





#### 4-2-2 体育館改修(中学校跡地)

新松戸北中学校の体育館を地元のための屋内運動拠点・避難拠点として再整備する計画を行う。

##### (1)耐震補強、リニューアル

- ・体育館は耐震補強設計を行い、十分な耐力(S 値0.75 以上)を確保し、耐震性能を持たせます。
- ・体育館には防災倉庫を設置し、利用者の利便性を向上させ、地域の新しい屋内運動場としてリニューアルする計画とします。

##### (2)体育館の多目的利用

- ・体育館はバスケットやバレーボール、バドミントン、卓球等の様々な屋内スポーツの拠点となるほか、地域のNPO 等のスポーツ団体、サークル活動などでも利用できるよう計画を行います。また、スポーツイベント時の中心拠点となる施設として計画します。

##### (3)災害時の避難場所として有効利用

- ・万が一の災害時には、再整備する体育館も避難拠点として機能させます。新松戸北小学校跡地は交流施設、新松戸中学校跡地はこの体育館が雨をしきる収容避難場所として機能できるよう計画します。

##### (4)市民の誰もが使いやすい施設計画

- ・外構を含めた施設全体に全てユニバーサルデザインの概念を導入します。エントランスや出入口などのバリアフリー化や多目的トイレを設置することにより、健常者、障がい者の区別なく、誰でも安心して利用できる施設整備を行います。

#### ■主な改修項目

部位	改修内容
屋根	・屋根材の塗装
外壁	・塗装による補修 ・劣化したシーリングの補修
樋	・劣化した雨樋を更新
床	・塗装
内壁	・アリーナ部分の塗装
トイレ	・多目的トイレの設置 ・男女別トイレの改修
更衣室	・男女別更衣室の改修
設備	・屋内消火栓の更新 ・照明 安定器の交換
バリアフリー化	・スロープの設置

#### ■現況写真



屋根



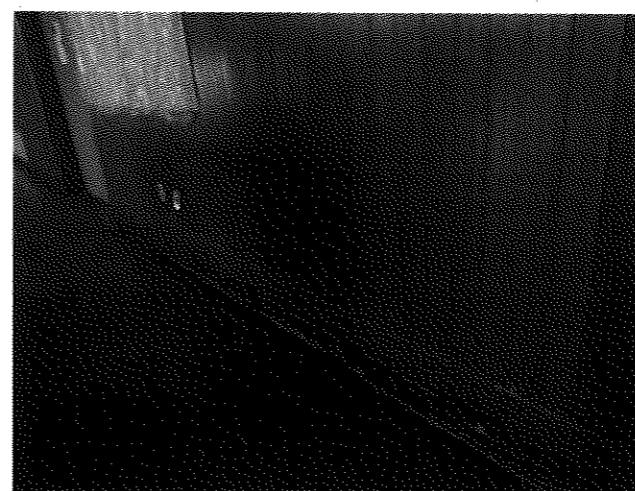
外壁・縦樋



エントランス



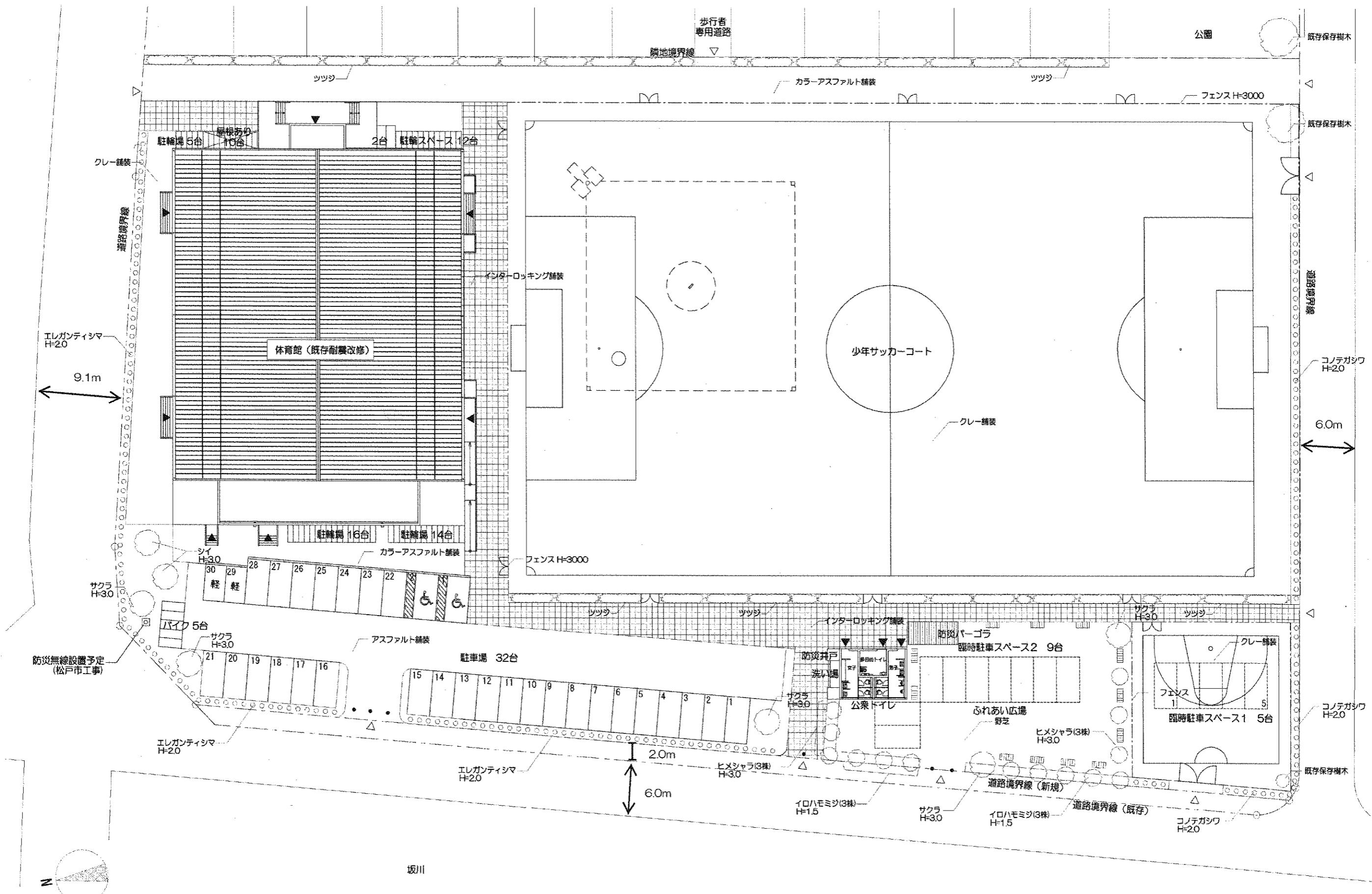
床



壁



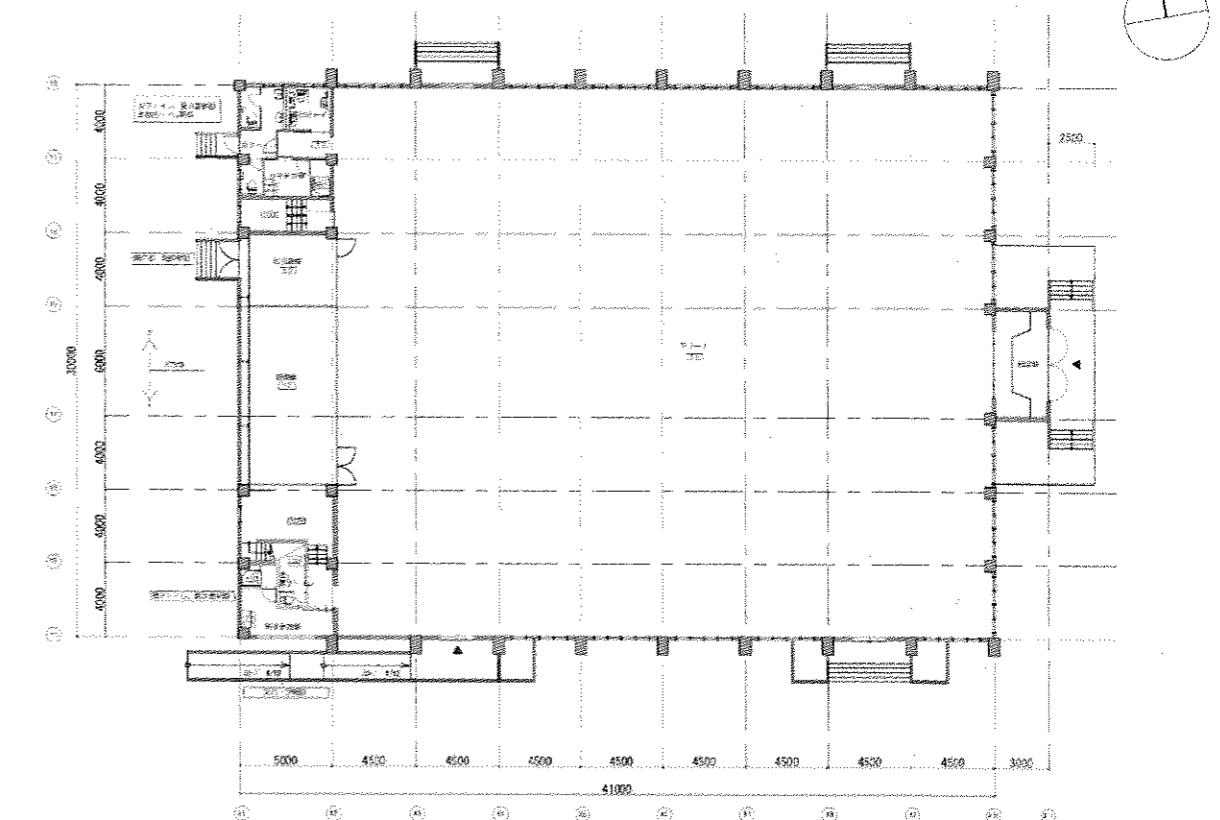
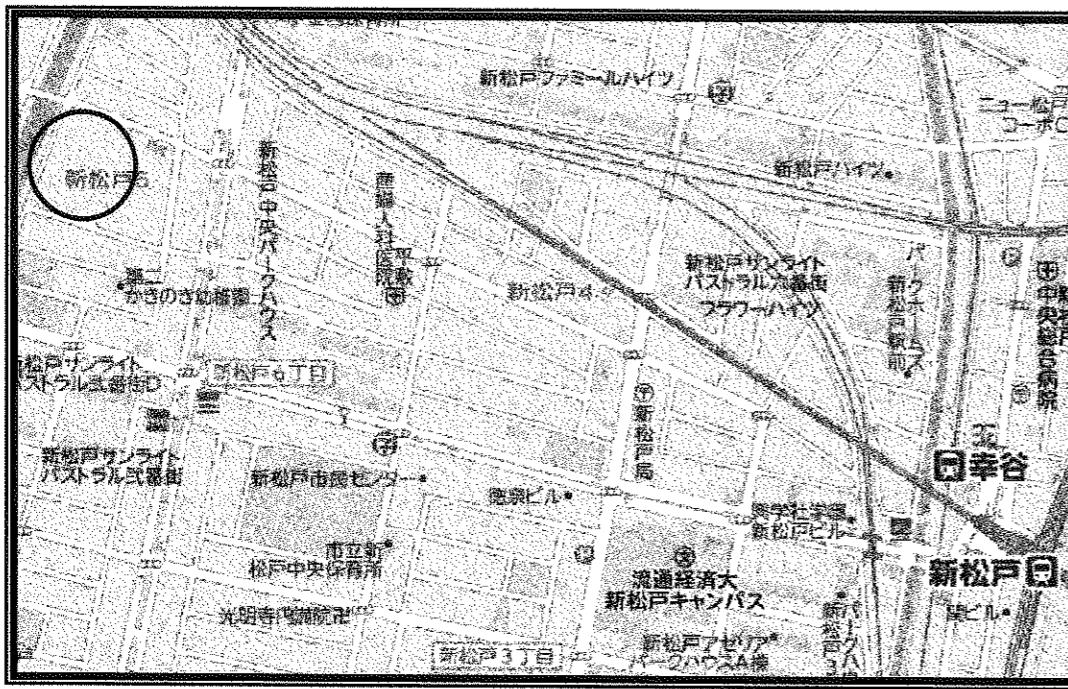
天井



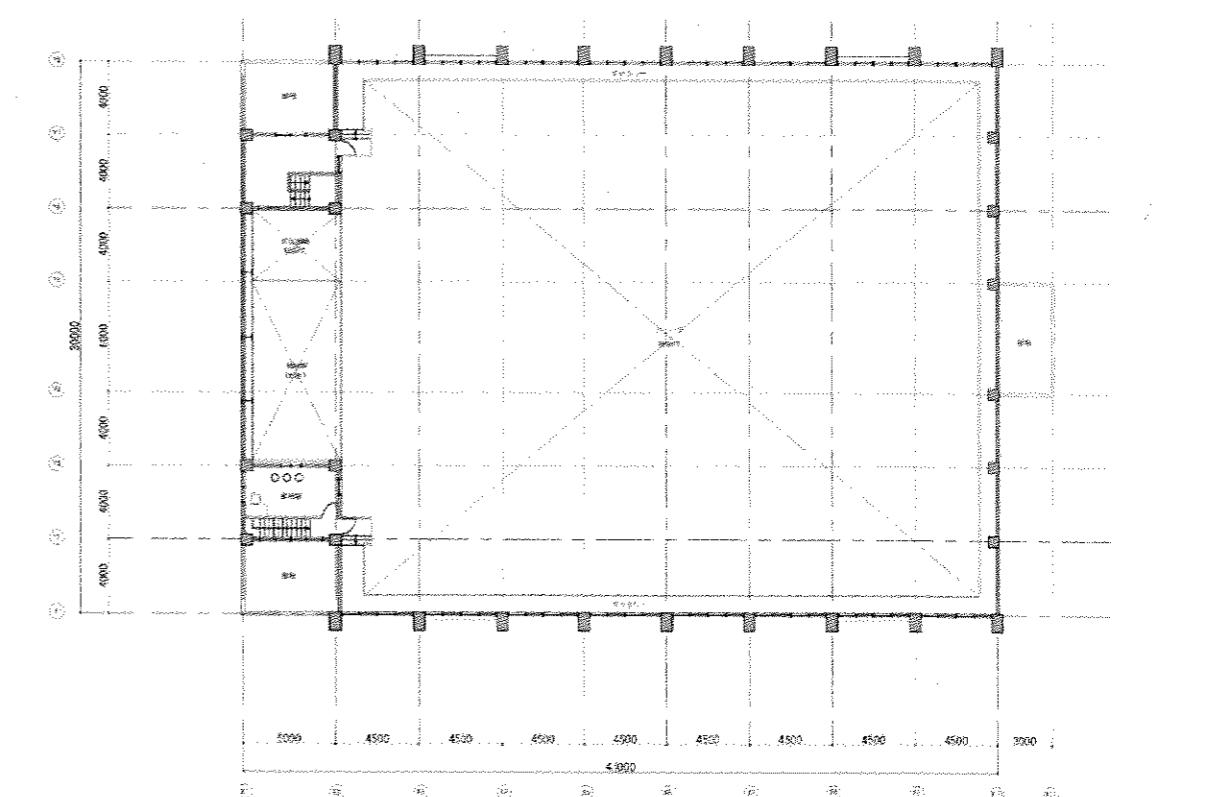
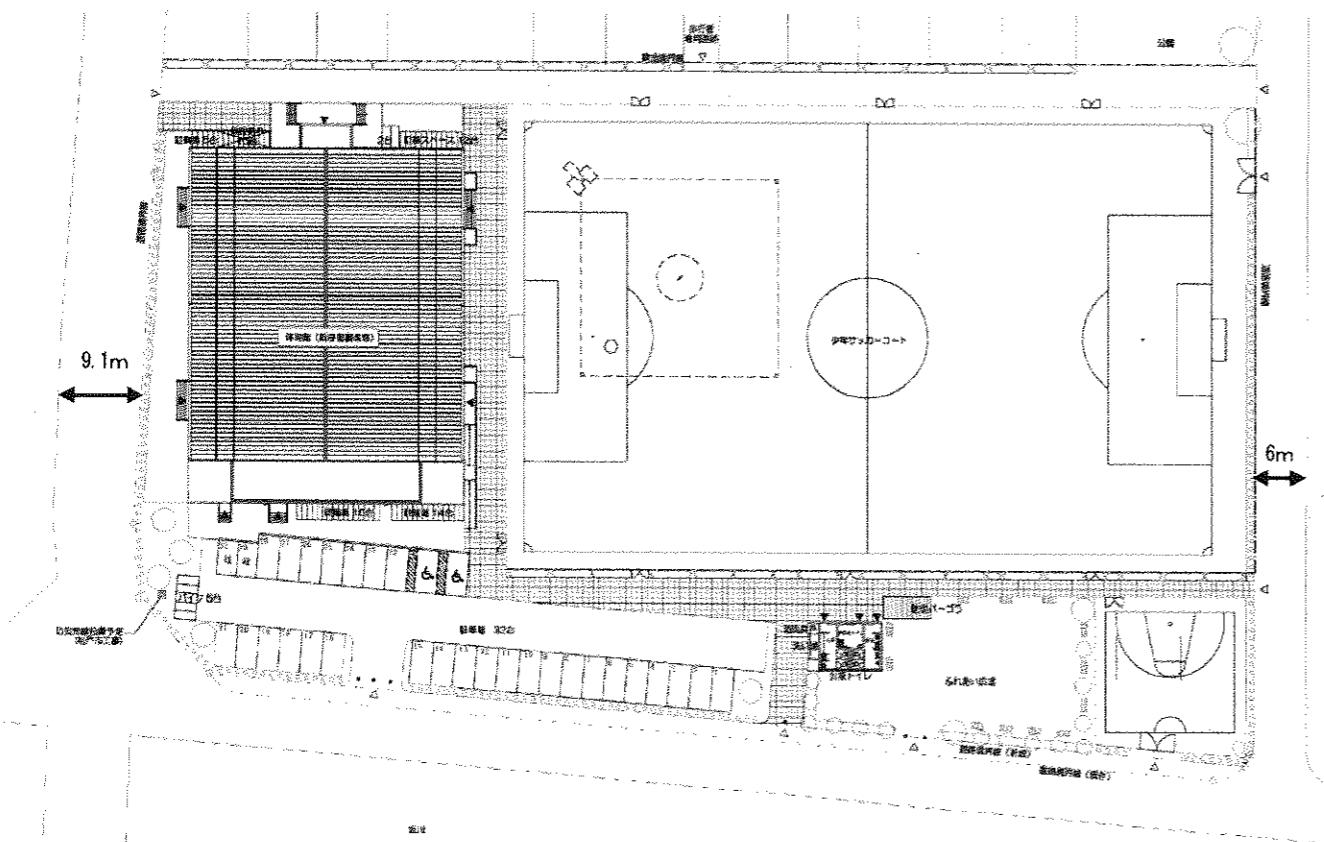
中学校跡地 S-1/400

5-1-2

## 〔案内図〕



【詩譜義】



## 4-6 防災計画

小学校跡地及び中学校跡地の両敷地共に災害対策機能を備えた施設として、万一の災害時には市民の避難所として機能できるよう整備することが求められている。以下に本計画施設の主な防災対策を提示する。

### ■防災倉庫

- ・災害時の避難のために必要な基礎的物資を備える。

#### 整備概要

○約 30 m<sup>2</sup>

○収容物：防災用鍋、防災用調理器具セット、タンク 等

### ■自家発電設備

- ・照明、屋内消火栓、排煙設備などの災害時の電源とし、最大 72 時間機能を持続できるよう整備を行う。

### ■太陽光パネル

- ・災害時の非常用電力として利用できる計画とする。

○発電量 5kW程度

### ■マンホールトイレ・かまどベンチ・防災井戸

- ・災害時の防災機能への対応として、マンホールトイレやかまどベンチ、井戸を敷地内に整備する。

### ■調理室

- ・災害時に防災倉庫の非常食では賄えない食事を調理できるよう整備する。

非常食はドライフードなど常温で硬いものが多く、乳幼児や高齢者には咀嚼が困難であることが想定される。

冬季の災害時には体温を低下させないよう、温かい食事を調理し、健康面での管理にも配慮できるよう計画する。

乳児用の粉ミルクには、加熱殺菌した水、容器を使用できるよう、湯沸しが可能な設備を整える。

○調理台 IHコンロ等

### ■屋外広場・多目的ホール・体育館等

- ・災害時の避難、待機所として一時的な生活が可能なスペースとする。

市民が安全に避難、生活できるよう十分な耐震性能を確保し、バリアフリー施設として整備する。

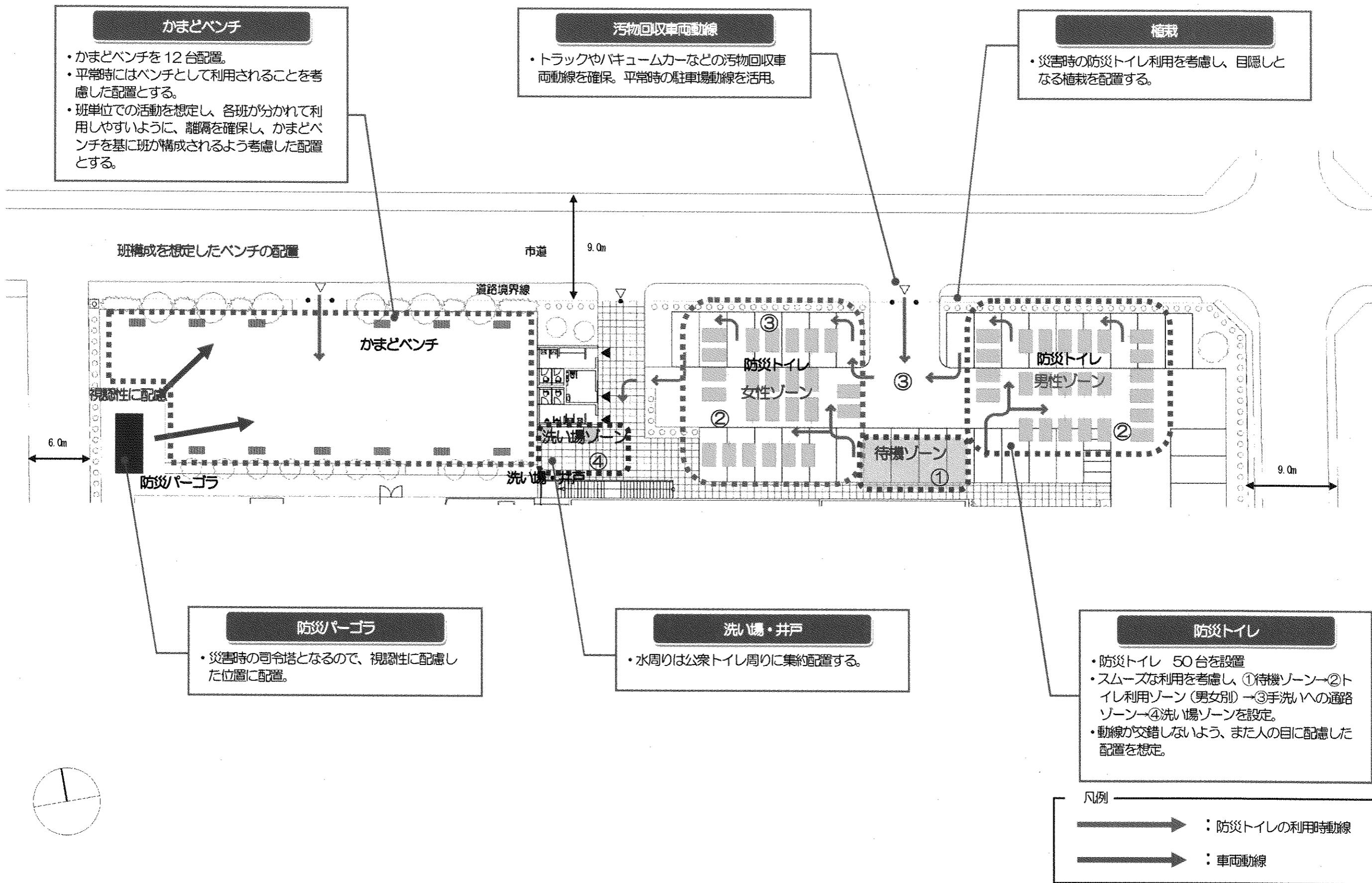
屋外広場、多目的ホール、体育館などを一次避難場所として利用できるように計画する。

- ・災害対策の演習、情報公開、避難所・倉庫など防災施設の周知を図る。

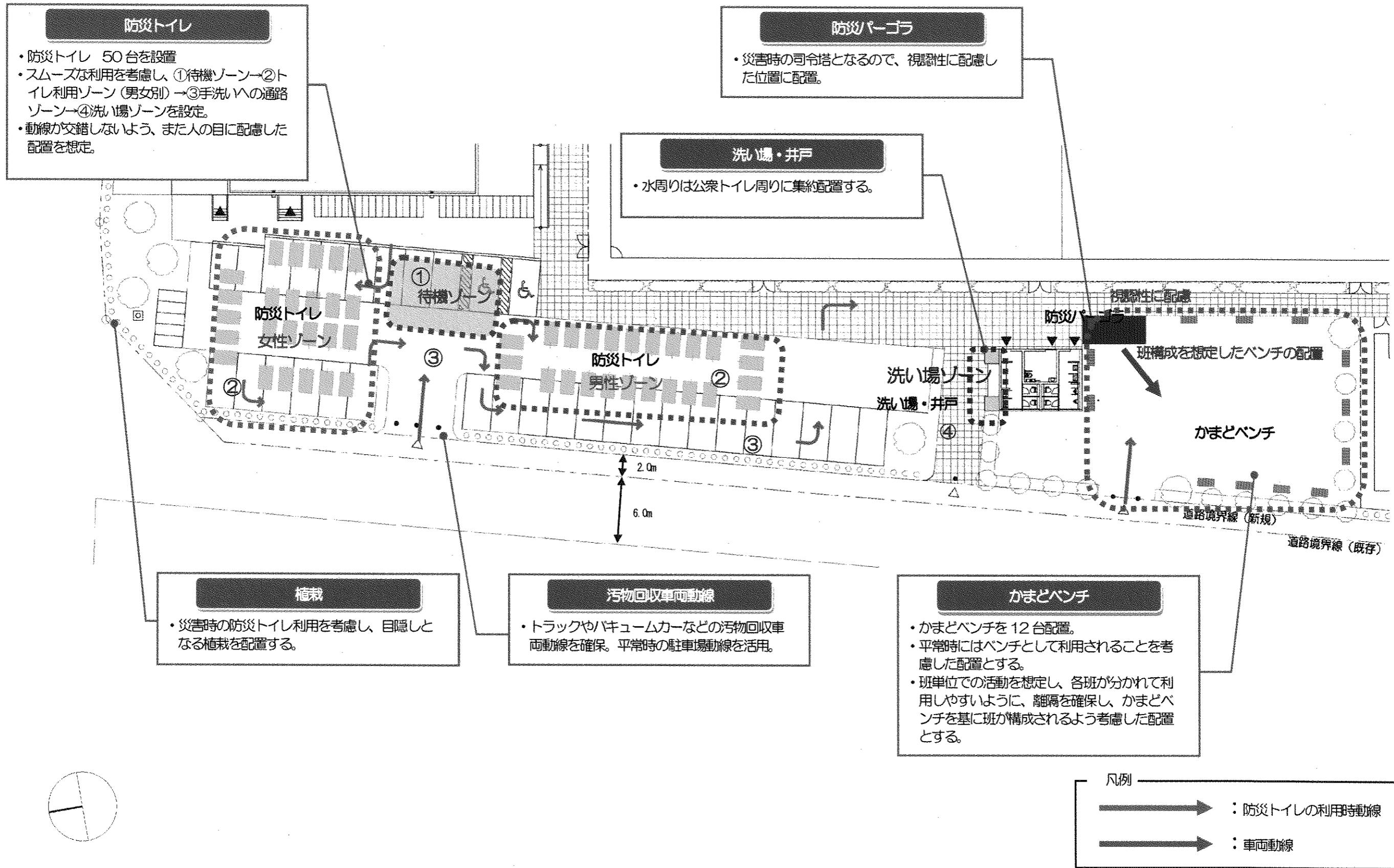
定期的な避難訓練(炊き出し練習)等を行い、万一の災害時でも的確な判断と行動が行えるよう防災に関する

情報を提供する。市民が日頃から防災に関する知識を得られるよう、情報コーナー・展示スペース等に、災害時に必要な情報を掲示する。

#### 4-6-1 交流施設（小学校跡地）



#### 4-6-2 体育館（中学校跡地）



## 7. 課題の整理

### 7-1 課題の整理

今後、実施設計に向けて以下の課題を整理していくこととする。

#### ■各諸室計画の詳細レイアウト・仕上げの確定

本基本設計において、各構成におけるレイアウトの基本的な考え方とそのレイアウトについて示した。今後、実施設計段階では、具体的な備品についてその仕様等確定が必要となる。基本設計におけるレイアウトの基本的な考え方をもとに、実施設計では、備品レイアウトの最終確定及び備品仕様確定を行う必要があり、また、各室の仕上げ、外壁の仕上げ等は、具体的なサンプルを用いてその品番まで確定する。

- ・レイアウト：基本設計レイアウトの詳細確定
- ・仕上げ：細部ディテールにおける仕上げ
- ・備品：机、椅子、その他備品
- ・遊具：遊具の選定及び配置
- ・設備：コンセント・スイッチ位置、照明位置…等

#### ■計画通知及び各課協議

市の開発指導要綱による各種事前協議について、概略の基本事項について本基本設計にてその内容を確認している。実施設計段階においては、計画通知取得を円滑に進めるため、詳細事項について関係機関各課協議を引き続き行っていく必要がある。

建築協議及び開発関連協議については、その大枠については、本基本設計段階にて関係各課に確認済みである。消防協議についても実施設計段階では、防災設備図にて具体的な消防設備の対応を協議することが必要となる。

#### ■構造詳細検討

多目的ホール、エントランスホール、屋外スロープ、庇について、具体的なデザインの確定を行う必要がある。

#### ■設備関係詳細検討

実施設計においては設備の機器関係の詳細の仕様や能力などに關し検討を行い、選定していくものとする。建築との取り合い調整や構造躯体との調整を十分に行い、設計に反映する。