

公共公益施設の収容対策について

「マンション建設計画の調整に関する条例」が本年末で失効するため、新たな条例((仮称)マンション建設計画の事前届出等に関する条例)を制定し、平成 20 年 1 月 1 日より施行する予定である。

新条例の制定等にあたっては、受入困難地区指定制度のあり方が最大の課題であった。そこで、受入困難地区及び準受入困難地区について、現行条例失効後に予測されるマンション建設の想定戸数等を試算し、これに基づき各公共公益施設(小学校、認可保育所、学童クラブ)の受入れへの影響を見込んだところである。

この結果を踏まえ、公共公益施設の収容対策を講ずることとする。

1. マンション建設計画の再予測

本年 6 月公表の「マンション急増対策の現状と課題」で行った予測の精度をさらに高めるため、大規模敷地の地権者に対して平成 20 年以降の土地利用についてヒアリングを行い、その結果を踏まえ、改めて想定戸数の試算を行った。

建設計画の再予測にあたっては、次の点を基礎とした。

「マンション急増対策の現状と課題」における予測時点で建設計画地と見込んでいた受入困難地区内の敷地のうち、5,000 m²以上の大規模敷地 16 件の地権者に対してヒアリングを行った結果、そのうち 12 件は、当面、マンション建設計画はないことが判明した。このことから、この 12 件については建設計画の予測から除外した。

想定戸数の試算は、「マンション急増対策の現状と課題」での予測時と同様、敷地の容積率が 300%、ファミリータイプの住戸面積が 80 m²とした(式: 想定戸数 = 敷地面積 × 容積率 300% ÷ 80 m²/戸)。

「マンション急増対策の現状と課題」での予測時と異なり、敷地面積及び想定戸数について、10 の位での四捨五入は行っていない。

建設計画地と見込んでいない敷地においても、中小規模の建設計画が起り得ることを想定し、これまでの実績等から、各通学区域ごとに 200 戸ずつ加算し、余裕を見込んだ。

その結果は、次表のとおりである。

出張所 管内	受入困難地区		準受入困難地区		合 計	
	敷地面積 (㎡)	想定戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	想定戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	想定戸数 (戸)
白河	6,700	253	3,962	149	10,662	402
富岡	5,800	218			5,800	218
豊洲	109,600	4,115	3,085	116	112,685	4,231
小松橋	7,800	294			7,800	294
旧東陽			4,800	180	4,800	180
亀戸			8,400	316	8,400	316
砂町			3,900	147	3,900	147
南砂	38,900	1,463	1,400	53	40,300	1,516
合 計	168,800	6,343	25,547	961	194,347	7,304
現状と課題 での試算	269,700	10,200	25,600	1,100	295,300	11,300
増()減	100,900	3,857	53	139	100,953	3,996

上記の建設計画の予測を小学校通学区域別にまとめ直すと、次表のとおりとなる。

	小学校	敷地面積(㎡)	想定戸数(戸)
受入困難地区	明治	12,500	471
	川南	7,800	294
	豊洲	22,600	850
	枝川	87,000	3,265
	三砂	29,400	1,105
	五砂	9,500	358
	計	168,800	6,343
準受入困難地区	元加賀	3,962	149
	二辰	3,085	116
	浅間堅川	8,400	316
	四砂	10,100	380
	計	25,547	961
合計	10 小学校	194,347	7,304

2. 公共公益施設の受入れへの影響

上記試算に基づき建設計画地と見込んだ敷地において、条例失効後、即マンション建設計画が一斉に始まり、平成22年3月に一斉竣工・一斉入居したと仮定したうえで児童推計を行い、各公共公益施設の受入れへの影響を改めて見込んだところ、以下のとおりとなった。

小学校

上記の試算に基づき小学校の受入れへの影響を見込んだところ、次表のとおり、平成23年度以降4校において教室数が不足し、児童の受入れに支障が出るのが明らかになった。

学校名	利用可能教室数	22年度	23年度	24年度	25年度	備考
豊洲小	20	19	20	20	21	上段は、住基等による通学区域内児童予定数を基準とした必要教室数 下段は、上段の数に、22年3月に一斉入居した場合に増加する児童数を加えた必要教室数
		20	21	21	22	
枝川小	30	23	24	25	26	
		28	31	34	37	
第三砂町小	21	19	19	19	19	
		21	22	22	23	
第二辰巳小	23	19	21	23	26	
		19	21	23	26	

この4校については、以下の対策が必要となる。

学校名	影 響
豊洲小	建設計画に係わらず、新校（豊洲五丁目）の建設が必要である。
枝川小	建設計画を受け入れるためには、新校（潮見地区等）の建設が必要である。
第三砂町小	既存通学区域の変更等の措置が必要である。
第二辰巳小	建設計画に係わらず、既存通学区域の変更等の措置が必要である。

認可保育所

上記の試算に基づき保育需要を見込むと、条例失効により新たに必要となる認可保育所は、豊洲出張所管内に3園（豊洲1園、枝川2園）、南砂出張所管内に1園、

計 4 園程度の確保を図る必要がある。

なお、建設計画に係わらず、現在の待機児解消に向け、豊洲管内をはじめ、その他出張所管内においても認可保育園の整備が必要である。

学童クラブ

上記の試算に基づき需要を見込むと、元加賀で 80 人、平野で 40 人、第五砂町で 40 人、また、枝川で 120 人、豊洲で 120 人、東雲で 60 人規模の学童クラブ入会が予測される。

3. 今後の対応策

小学校

ア．豊洲小学校については、平成 19 年度に新校整備のための用地（約 10,000 m²）を豊洲五丁目に確保する予定である。

イ．枝川小学校については、潮見二丁目の区有地（下表）を中心に、新校整備のため学校用地として活用、確保することを検討する。

現 況 （財産台帳上の名称）	住居表示 （地 番）	敷地面積(m ²)
潮見第一自転車保管場所 （潮見二丁目多目的運動広場）	潮見 2 - 8 （潮見 2 - 2 - 8）	6,043.0
テンポラリー工場センター （(旧)建替支援用貸工場）	潮見 2 - 8 - 8 （潮見 2 - 2 - 1 2）	1,402.6
合	計	7,445.6

ウ．第三砂町小学校、第二辰巳小学校については、既存の通学区域の変更を行う。

認可保育所、学童クラブ

事業者の協力によるマンション内への設置、新たな建設用地の確保、既存施設の有効活用など様々な方法により、マンション協力金の活用を図りながら、積極的に整備を進めていく。

(参考) 必要となる公共公益施設整備の所要額

平成 20 年以降、公共公益施設への受入れのために新たに必要となる施設整備に要する経費の概算額は、次のとおりである。

小学校

- ・ 豊洲小対策 約 25 億円 (建設費)
- ・ 枝川小対策 約 65 億円 (用地取得費 40 億円() + 建設費 25 億円)

用地取得費については、10,000 m²の敷地を新たに購入することを前提として試算した。

32 万円/m² (潮見二丁目のテナポリリーセンター周辺の 19 年分路線価)

÷ 0.8 = 40 万円/m² (地価公示価格 取引価格)

40 万円/m² × 10,000 m² = 40 億円

国庫補助金(、): 資格面積 × 建築単価 (補助基準) × 補助率 (1/2)

校舎: 資格面積 × 建築単価 (145,200 円/m²: 構造 R) × 補助率 (1/2)

屋体: 資格面積 × 建築単価 (168,300 円/m²: 構造 R) × 補助率 (1/2)

認可保育園 (4 施設)

約 19 億 1,600 万円 (1 施設あたり 4 億 7,900 万円で計算)

学童クラブ (6 施設)

約 18 億円 (1 施設あたり約 3 億円で計算)

計 127 億 1,600 万円