

「馬込地区公共施設整備に係る基本構想（案）」
に関する住民説明会
【議事要旨】

日 時：【1回目】令和7年5月22日（木）18時30分～（19時30分終了）
【2回目】 〃 5月24日（土）10時00分～（11時15分終了）

会 場：1回目 馬込特別出張所 2階会議室
2回目 馬込区民センター 2階第一集会室

参 加 者：70名（内訳：①25名、②45名）

説明内容	1 開会あいさつ	馬込特別出張所長
	2 取組の背景・現状	施設整備課担当者
	3 整備対象施設、コンセプト案	〃
	4 整備の概要（中馬込・南馬込）	〃
	5 今後のスケジュール（予定）	〃
	6 質疑応答	各所管課担当者
	7 閉会あいさつ	施設整備課長

6 質疑応答 （■住民 ○行政）

【 1回目：令和7年5月22日 18：30～ 】

■ 「整備費用」について

中馬込地区の複合施設に関して、整備費用は分かるか。兆単位なのか数千億、または数百億なのか想像がつかないため妥当性が分からない。複合施設にしてあまりにも費用が高くなる場合は、改修や更新を保留して建て替えずに使うこともできるのではないか。

- 現在は、「基本構想」の段階であるため具体的な金額は示すことはできないが、次の「基本計画」の段階になれば、施設の規模感（延床面積等）が見えてくるため、ある程度の見込み額が分かる。昨今、整備費用が上昇しているため今後も変動すると思われるが、現時点では、㎡単価と想定する面積などから換算すると、数十億円規模と見込んでいる。
- 旧旧耐震（昭和46年以前）の建物のみを改築し、それ以外の建物は改修工事とした場合のプランについても検討はしてきたが、特別出張所については、エレベーターがないなど、バリアフリー対応に課題がある点、保育園については、保育スペースの確保や災害時における福祉避難所機能（例：防災備蓄倉庫）に課題が

ある点など、改修工事だけでは十分な対応ができないと考えている。また、更新に当たっては、それぞれ機能を停止することができないため、改修工事の期間中は、仮設建物が必要となる。そのコストも近年は非常に高くなっていることを踏まえ、総合的な観点から、複合化のプランが最適であると判断した。

■（中馬込地区）「建物の高さ」について

現在の馬込特別出張所は2階建て、東京地下鉄（株）の建物が5階建てであるが、新複合施設は、最高で何階建ての建物となるか。

- 法律の規制などもあるため、現状と比較してものすごく、高くなるようなことはないと考えている。

■（南馬込地区）「建物の規模感」について

具体的にどのくらいの規模のものが建つのか。

- 南馬込地区は、中馬込とは異なり、法律の規制（用途地域）が厳しい。「第一種低層住居専用地域」という用途のため、建蔽率は50%、容積率は100%である。

敷地面積が約3,500㎡なので、最大でも約3,500㎡の建物しか建てることはできない上に敷地形状を踏まえると多少小さくなる可能性も考えられるが、この敷地の中で収まる建物（延床面積）で充足すると見込んでいる。

■「中馬込地区と南馬込地区のスケジュール感等」について

南馬込地区の建物の方が、旧旧耐震の建物が多い（馬込区民センター、みなみまごめ保育園）と思うが、進め方としては、中馬込地区と並行となるのか。

また、旧耐震の建物についても新耐震基準の建物にすることか。昨今、災害が発生しているため、耐震基準の古いものは新しくしていただきたい。

- 現段階では、同時並行で進めていく予定であるが、今後、具体的に計画を進めていく中で、施設の規模や敷地の特性などにより多少、進展に差が出る可能性はある。
- 区としては旧旧耐震の建物を優先して建替え、新耐震基準としていく。今回は旧旧耐震の建物とその周辺にある建物も含めて、より効果的効率的に更新を進めることとした。なお、現在古い建物であっても耐震改修工事は実施しており、基準は満たしているため、現状が危険というものではない。

■（南馬込地区）「取得用地と区民センターの用地を合わせた活用」について

中馬込地区のように、例えば、Ⅰ期工事で取得用地に新施設を建て移転させ、Ⅱ期工事で区民センターを解体し、Ⅱ期工事にその跡地に建物を建てることで1つの大きな建物を建てることは可能ではないか。

- 区としては、公共施設の総量抑制という観点もあり、現在、考えている機能であれば、過剰に大きくすることは考えていない。

■（中馬込地区）「財産交換」について

詳細を教えてください。

- 区として、区有地に隣接している東京地下鉄（株）の用地を活用して、施設の更新を行う方が、先ほどの説明のとおり数多くのメリットがあると考え、昨年9月に、馬込図書館敷地と東京地下鉄（株）が所有する敷地との財産交換に関する「基本協定」を締結した。図書館の方が駅に近く、㎡単価は高いが、東京地下鉄（株）の敷地面積の方がかなり広いため、区が差額を支払う形である。
- この交換により、本日説明した仮設建物が不要となるようなプランの検討が可能となり、図書館についても、新施設竣工後に移転できることとなった。
- 現在の図書館敷地については、新施設に図書館が移転した後、区が解体をして東京地下鉄（株）に引き渡す予定である。図書館の跡地活用については、東京地下鉄（株）が今後、検討していく。

■（中馬込地区）「整備手法等」について

工事の順番としては、①東京地下鉄（株）の敷地に新施設を建設、②保育園や特別出張所の移転、③移転後の保育園等の建物を解体し、新施設を建設、という理解でよいか。また、別の施設を入れる検討はされているか。

- 概ねそのような手順となる。具体的には基本計画の段階で固まっていく予定。また、新たな施設についても今後、規模感等が見えてきてから検討・調整をする可能性はある。
- 現在、保育園の横にある「ゆうやけ児童公園」については、区画内に残す予定。

■（中馬込地区）「敷地の状態」について

以前、馬込駅横のホテル跡地（東京イン別館）において、建物解体後に土地の不具合が見つかって、工事が中断された事例があったが、東京地下鉄（株）の敷地は平気なのか。

- 実際は工事をするまで地中の状態については分からないことも多い。なお、区の新施設の工事を始める前に、東京地下鉄（株）に既存建物を解体してもらうこととなっており、区は、既存の杭等についても抜いてもらうことを予定している。

■（中馬込地区）「特別出張所の跡地」について

特別出張所の跡地はどのような状態となるのか。エレベーターで坂を歩かずに済むとありがたい。

- 本敷地は、下から、①東京地下鉄（株）の敷地、②馬込保育園と公園の敷地、③馬込特別出張所の敷地という3段の地形である。坂下（①）から坂上（③）に上る際に、建物内のエレベーターを使い負担なく移動ができるようにした

い。そのため、出張所跡地の一部は新施設となる予定。

■ 「今後の説明会の開催予定」について

どのようなタイミングで開催される予定なのか。

- 基本計画を策定するタイミングで行う予定で、おそらく1年後となる予定。
その後は、設計や工事の段階に説明会を行う予定。

【 2回目：令和7年5月24日 10：00～ 】

■ （中馬込）「馬込図書館の休館」について

今回の新施設の整備に当たって、馬込図書館は休館することになるのか。

- 新施設が竣工するまでは、現在地において運営を継続するため休館はしない。これは、「東京地下鉄（株）の敷地」と「馬込図書館敷地」における交換のメリットの1つとして捉えている。ただし、土地交換をした後については、区が馬込図書館敷地について、東京地下鉄（株）から借りる形となる。

■ 「建物の高さ」について

建物の高さはどのくらいになるのか。施設の眺望がよくなるということは周辺住家の眺望が悪くなる。国立市で半年くらい前にマンション建設が中止した例もあるため、その辺の考え方についてお聞かせ願いたい。

- 眺望をよくするために建物を高くすることは考えていない。高さは、法規制などを踏まえるため、現行とあまり変わらないと考えている。床面積についても既存施設と同規模のものを建てる予定である。
- また、中馬込については、3つの敷地を活用して施設を建築するため、建物を高くするというよりも横長になるものと想定している。
- 南馬込については、容積率等の制限が一番厳しい「第一種低層住居専用地域」という用途である。そのため、絶対高さということで10メートル以上の建物は建てられず、低層の街並みを誘導するエリアになっている。それらの規制の中で、設計することになる。

■ 「意見募集（ご意見箱）」について

部屋の要望やこんな活動ができる部屋が欲しいというような細かな要望も意見として出してよいか。また、募集期間が1か月程度と短くないか。

- ぜひお寄せいただきたい。今後も基本計画の段階など意見募集の機会を設ける予定である。期間については、もう少し短いものもあるが、今回は少し伸ばして1か月設けたものであるためご理解いただきたい。

■ （南馬込）「設計時や建物のイメージ」について

最終的に、設計図のような形で、新施設のイメージ図ができあがった際には、教えていただけるとありがたい。

- 今後、基本計画ができた段階で説明会を開催するため、その時点で考えている施設や機能の配置等についても説明をさせていただく予定である。

■ （南馬込）「公園の整備」について

例えば、この敷地内に公園的なスペースを整備するような考えもあるのか。

- 今年度の基本計画の中で、敷地のどこに建物を置き、どのような機能をどの場所に配置するのかという具体的な検討を進めていく。1年後くらいに行う説明

会において、その辺りの案を説明できたらと考えている。また、郷土博物館の改修工事を終えた後、区民センターと保育園は解体することになるが、その跡地については、いろいろな可能性を考えていきたいと思っている。

■（南馬込）「道路、駐車場の整備」について

おいはぎ坂の南側（神社の前）の道の拡幅は可能か。また、駐車場はどの辺りにできるのか。

- 区の公共施設整備において、区道に接している場合は、敷地をセットバックして歩道を拡幅していく考えはあるが、大田区以外の土地（おいはぎ坂の道（児童遊園敷地））については、私有地であり干渉は難しいためご理解いただきたい。

駐車場の配置に関しては、建物の配置場所等と併せて基本計画で検討していく。

■（南馬込）「児童館の機能」について

当該エリアには児童館が多く、足を運べば他の児童館にも行くことができる。今回、なぜ南馬込四丁目児童館を建て替えることとしたのか。

また、児童館とサテライト図書館については役割が他施設と被っている。他の児童館とは別の役割や機能を持った児童館が欲しいと思っている。例えば、他自治体（石川県の羽咋市にある「LAKUNA はくい」）などを参考に、目指しているものを集めたワークショップを開催して、解像度を上げた計画をしていただきたい。

- 図書館について

図書館については、南馬込地区は図書館の空白地区（図書館への距離がある地区）になっている点、起伏が激しい地域である点を踏まえ、サテライト機能の整備を予定している。

- 児童館について

現在、児童館は区内全域に数多く設置されているが、誰もが利用しやすい配置として、中学校区に概ね1館を目途に児童館を整備する方向性を示している。

一方で、馬込エリアのように傾斜の多い立地条件なども鑑み、今回、南馬込四丁目児童館は建替えをする必要があると判断し、検討を進めている。

令和7年3月に策定した『大田区児童館構想』の中において、乳幼児から中高生世代までどういった居場所が必要か区全体で検討してきた。

今後の設計にあたり、どういった施設や居場所空間があったらよいかなど、こどもの意見を聴く場面を設けることも検討し、ニーズに合った施設にしていきたいと考えている。

■（南馬込）「騒音や喫煙、防犯面」について

新施設の整備はすごくいいことだと思っているが、近隣としては、施設利用者からの騒音も気になる。夜間の貸出時間についても近隣としては気になる。また、利用者の中には、施設周辺で路上喫煙する人も多くいるため、区民センター

- の職員に相談をしたが中々改善がされない。空地は火事になるおそれもある。また、取得地については仮囲いがあって中の様子が見えないため不安を感じる。
- 施設利用者（喫煙者）に対しては、出張所、センター職員から注意喚起していくほか、環境部局とも連携をしていく。
 - 現行の取得地については、年4回程度草刈りをしている。これから着実に計画を進め、近隣の皆様にご心配をかけないようにしたい。

■ （中馬込）「工事費」について

- 「東京地下鉄（株）の敷地」と「馬込図書館敷地」では、規模が約400㎡異なるため、土地の価格も異なると思われるがいかがか。
- 馬込図書館の方が駅に近く㎡単価は高いが、面積は東京地下鉄（株）の敷地の方が、1.5倍程度違うため、区がいくらか支払いが発生する。額は未定で土地の鑑定を行い、具体的な金額は今後の話となる。工事期間中は、東京地下鉄（株）から図書館敷地を借りるが、その金額も未定ではある。公共利用という側面もあり、法外な金額では区が借りられないことについては、先方と調整をしてきている状況である。

■ （中馬込）「中馬込児童館」について

- 「中馬込児童館」は外階段しかなく、ベビーカーでアクセスすることができないなど使いにくい。新施設への複合については検討されなかったのか。
- 中馬込児童館は、地区の北側にある馬込第三小学校の児童を中心に、学童事業を実施している。そのため、新複合施設内へ移転すると、学童利用者にとって、歩く距離がさらに遠くなってしまい、負担が大きくなるので、新複合施設内には移転させない方向で考えている。

■ 「コンセプト」について（意見）

交流と賑わいの創出について、実際に可能なのか疑わしいので、あまり打ち出さない方がよいのでは。

■ 「保育園への配慮」について

- 工事の騒音が保育園に影響すると思われるため、午睡の時間中など、工事時間の配慮が必要ではないか。また、複合施設となった際に交流が生まれるというメリットがある反面、いろいろな人が来ることが、デメリットになることもあるのではないか。園庭を共有することになったり、不審者が保育園に入ったりしてこないか心配である。現保育園は専用の園庭であるが、専用ではなくなるのか。
- 工事時間については可能な限り配慮したいと考えている。また、これまでの複合施設においても保育園に関しては、セキュリティを区切る対応をしているため、同様にセキュリティ面については十分検討していく。
 - 園庭については、引続き保育園専用として確保する予定である。

■ 「保育園利用者（保護者）への周知」について

今回の説明会について、保育園の保護者には、全然認知されていない状況であった。今後は、「資料の掲示」ではなく「資料の配布」が必要だと思う。また、保育園の『入園申込みのしおり』などに工事予定があるとよいと思う。

- 資料の配布を含め、周知の徹底をしていく。

■ （南馬込）「樹木の伐採」について

元々の敷地には、多くの木々が生えていた記憶があるが、建設工事が先にも関わらず、早い時点で木を切ってしまったのはなぜか。

- 区が敷地を取得する際には、原則、更地で引渡しを受けることとしている。そのため、東京地下鉄（株）の敷地についても、先方が既存建物を解体した上で、区に引き渡していただく。南馬込の取得地についても、樹木の維持管理方法やそれらに係る費用、残した場合における近隣や将来の工事への影響などを鑑みて、所有者において更地にしていただいた。

■ 「今回の整備対象外の施設の取扱い」について

馬込地区には、他にも古い施設があるが、これらについては今後しばらく検討がなされないのか。

- 施設ごとの状況を踏まえ、所管する部局において、順次、検討を進めていく。

以上