1 施設の現況・検討の背景

・竣工から38年が経過し、老朽化等の課題がある和泉小学校・いずみこども園等施設（和泉小学校、いずみこども園、いずみこどもプラザ及びちよだパークサイドプラザ）については、児童・園児への負担軽減を図る観点等から、隣接する区立和泉公園敷地への移転建て替えに向けて取り組んでいます。

■各施設の現況



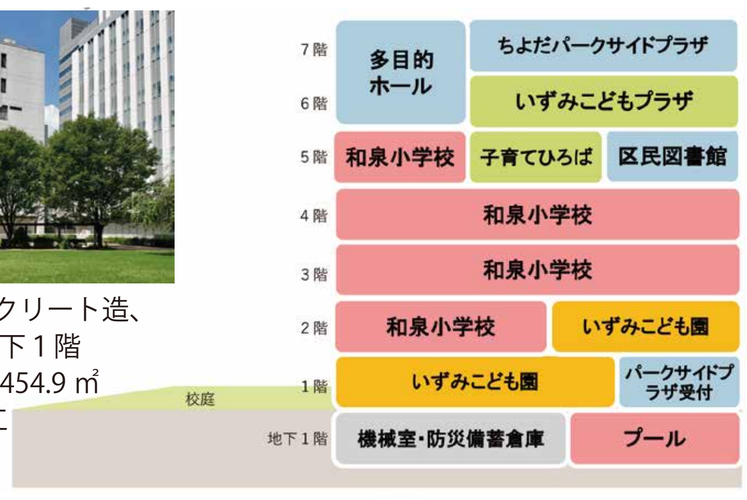
（この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用 (承認番号 :7 都市基交測第 156 号) して作成したものである。無断複製を禁ずる。）



（公園台帳平面図を加工して作成）

【施設の沿革】
○旧佐久間小学校敷地を利用し、地域に開かれた学校を核とした多目的利用の都市型複合公共施設として昭和 62 年７月に竣工、９月に開設。
○平成 5 年 4 月には、旧佐久間小学校と旧今川小学校を統合し再配置した「和泉小学校」として開校。
○平成 14 年 4 月には、佐久間幼稚園といずみ保育園からなる幼保一元化施設として「いずみこども園」を新たに開設。
○現在は、小学校・こども園の他、集会室等の地域利用施設（ちよだパークサイドプラザ）と児童館的機能（いずみこどもプラザ）を有している。

【公園の沿革】
○昭和 54 年に、都市計画公園（街区公園）として開設。
○昭和 62 年には、ちよだパークサイドプラザの建設に伴い、公園敷地の一部に建物が建てられるため、公園敷地の一部と学校敷地を交換し、公園区域を変更。
○平成 20 年には、公園の再整備を実施し、芝生広場、じゃぶじゃぶ池等の現在の形状となる。
○平成 21 年には、和泉小学校校庭拡幅工事に伴い、公園敷地の一部が人工地盤上の校庭・公園利用者用駐輪場として整備される。

	和泉小学校・いずみこども園等施設	和泉公園（都市計画公園、街区公園）
所在	神田和泉町１番地	神田和泉町１番地 300
地域地区等	商業地域 、容積率 500%（南側一部 600%）、建ぺい率 80% 第四種中高層階住居専用地区※１（南側一部）、防火地域、日影規制なし、千代田区駐車場整備地区※２	
敷地面積等	3,963.06 ㎡ うち校庭面積：約 1,200 ㎡／園庭面積：約 200 ㎡	4,607.71 ㎡　但し、南西部は学校の校庭として利用されているため、実際に公園としていつでも利用できる範囲は約4,000㎡
施設等	 ・鉄骨鉄筋コンクリート造、地上８階・地下１階 ・延床面積：11,454.9 ㎡ ・昭和 62 年竣工  現在の和泉小学校等施設の構成	 ・健康器具 ・スプリング遊具 ・ブランコ　・砂場　・鉄棒 ・滑り台等を兼ねた複合遊具 ・トイレ ・レンタサイクルポート 

※１　第四種中高層階住居専用地区：６階以上の部分を住宅等の用途にするよう制限される地区です。ただし、学校などの教育施設には適用されません。
※２　千代田区駐車場整備地区：都条例により、建築物の規模・用途に応じた駐車場附置義務が生じます。

■これまでの検討経緯

会議体名称	日付	会議概要
■和泉小学校学校運営協議会	平成 30 年 12 月 19 日	・施設の課題共有、仮校園舎の整備における課題共有
■和泉小学校・いずみこども園等施設整備　検討準備会	令和元年 12 月 17 日	・施設の現状についての情報共有、和泉公園を利用する可能性の検討
	令和２年２月 19 日	・施設整備について ・仮校園舎建設による現敷地建て替えと和泉公園敷地への新施設の移転建て替えを比較検討
■和泉小学校・いずみこども園等施設整備　校・園関係者懇談会	令和４年１月 17 日	・整備を建て替えで進めること ・和泉公園を活用する方向性で検討すること
	令和６年１月 26 日	・和泉小学校・いずみこども園等の施設整備基本構想素案（たたき台）の確認 ・和泉公園と換地する方針の確認、和泉公園閉鎖時の代替措置の検討
■和泉小学校・いずみこども園等施設と和泉公園との一体的整備に向けた検討会	令和６年 11 月 21 日	・和泉公園の現況及び課題　　・公園敷地と学校敷地の入れ替え ・施設と公園の配置形態
	令和７年３月 27 日	・和泉公園利用状況調査、風環境のシミュレーション結果概要 ・検討会、個別ヒアリング、オープンハウス型地域説明会等での意見とその対応 ・施設と公園の配置形態
	令和７年９月 19 日	・人工地盤校庭パターンについての制度的・技術的・機能的整理 ・人工地盤校庭パターンにおける施設と公園の計画 ・一体的整備構想（骨子案）
	令和８年２月 16 日	・一体的整備構想（策定） ・人工地盤校庭パターンにおける施設と公園の計画 ・基本計画の検討の方向性
■オープンハウス型地域説明会	令和７年２月７日・８日	・公園敷地と学校敷地の入れ替え ・地表面兼用パターンによる施設と公園の計画イメージ
	令和７年10月19日・20日	・敷地の入れ替え効果・一体的整備・都市計画変更等 ・人工地盤校庭パターンにおける施設と公園の計画イメージ

学校等施設の検討

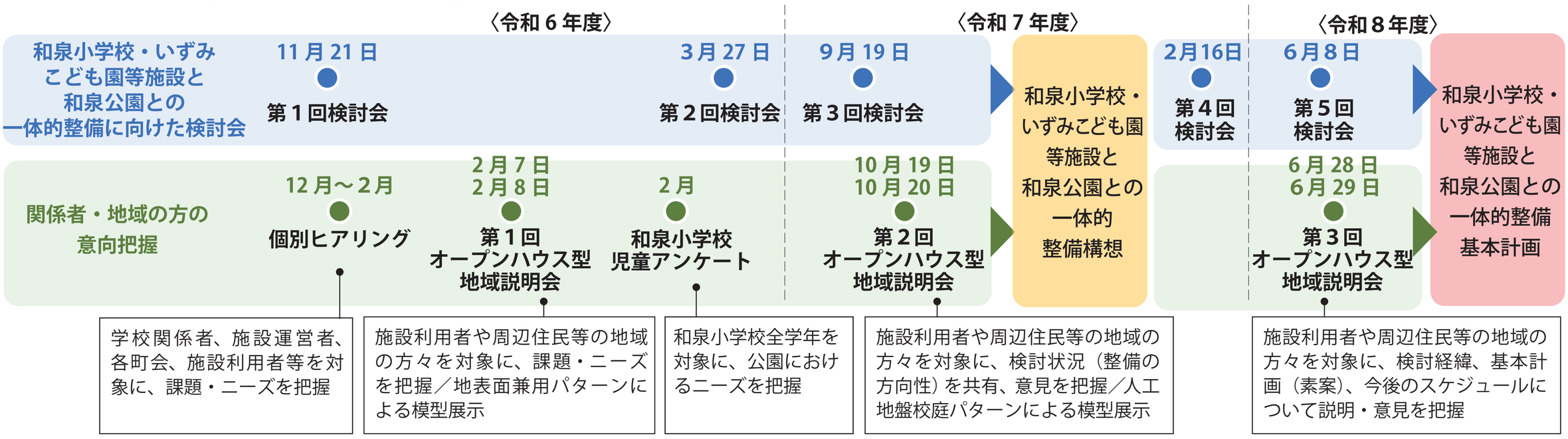
学校等施設及び公園の検討

上記の他、地域団体への個別ヒアリング、和泉小学校児童へのアンケートを実施

2 関係者及び地域の方からのご意見

- ヒアリングやアンケート、検討会（学校や園などの施設関係者、地域関係者、隣接関係者等で構成）、オープンハウス型地域説明会等を通じて、関係者及び地域の方と意見交換しながら検討を進めてきました。
- いただいたご意見を一体的整備構想及び基本構想に反映するとともに、今後の整備の具体化の中で活かしていきます。

■関係者及び地域の方の意向把握の概要



■意見のまとめ／一体的整備構想及び基本計画（素案）への反映

学校等施設について

①子どもに開かれた機能を核に、地域の多世代交流、防災の拠点としての機能を確保したい

- 小学生と園児が日常的に顔を合わせる環境、子どもに開かれた施設・機能が集約した環境は維持したい。
- 世代間交流が深まるような多世代交流の場となるとよい。
- 地区の防災拠点として、災害時の利用や対策も十分に検討が必要。

②将来的な利用者数も踏まえたスペースを確保したい

- 児童、園児の増加、必要な職員数に対応できる施設計画としたい。
- 将来的に児童数が減少した際も多目的に使えるような利用を想定してほしい。

③校庭は、現状の利用が継続でき、より機能向上できる規模を確保したい

- 平日の日中・放課後、休日の利用は継続できるような形状や運用としてほしい。
- 直線で 50m トラックが確保できない状況は望ましくない。
- 暑い日でも活動できるよう日陰をつくってほしい。

④施設の機能配置等に関してのその他意見

- 児童、園児の上下移動の負担をできる限り軽減したい。
- 人工地盤下の空間は採光が確保できる工夫をしてほしい。
- 人工地盤下は公園に近いため、公園や地域に関する倉庫や区民図書室等の公園利用者と相性の良い機能があるとよい。
- 施設利用者の自転車置き場（屋根付きが望ましい）は必要。

ご意見の反映

①②：【整備構想 p 41・基本計画（素案）p ７】「学校等施設に係る整備の方向性」として反映。
【基本計画（素案）p 19 ～ 21】「学校等施設の導入機能」として反映。
③　：【基本計画（素案）p 28】「諸室のあり方」の「校庭」の項目に反映。
④　：【基本計画（素案）p 41】「和泉公園の導入機能」として反映。また、今後の設計の中で反映を検討していきます。

公園について

①多様な利用状況やニーズを踏まえた機能が検討できるとよい

- 多様な人に利用されており、すべての人が使いやすいものになると良い。
- 遊具やじゃぶじゃぶ池、トイレなどの既存機能は、動線など安全性に配慮しつつ継続してあるとよい。特にじゃぶじゃぶ池は新公園にも整備してほしい。
- ボール遊びはできるとよいが、病院利用者など安全性への配慮は十分に必要。
- 小学校の児童からは身体を動かして遊ぶ活動に対するニーズが高い。
- 整備後も南北の通り抜け動線を確保してほしい。
- カフェや図書館など地域利用できる機能が併設されるとよい。

②風環境の改善や暑さ対策が必要

- 風環境が改善されるとよい。暑さへの対策は検討してほしい。

③災害時の公園利用も想定した設備や計画としたい

- 災害時の緊急医療救護所、トリアージ空間としての利用を想定し、災害対策用井戸、防災備蓄倉庫、屋根付きスペースを設ける等を検討してほしい。

④公園の緑や設えと隣接敷地への配慮

- 既存樹の移植など、新公園も樹木や自然が多い環境にしてほしい。
- 人工地盤案でも、公園部分については自然感が必要である。
- 安全面から公園内に死角が無いようにしてほしい。
- 樹木や遊具、トイレなどの配置は隣接敷地への影響も考慮してほしい。

ご意見の反映

①②③④：【整備構想 p 42・基本計画（素案）p ８】「公園に係る整備の方向性」として反映。
【整備構想 p 27 ～ 28、p 34 ～ 36】「公園の現状課題」、「敷地の入れ替え・一体的整備による効果と影響」として反映。
【基本計画（素案）p 41 ～ 43】「和泉公園の基本計画」として反映。また、今後の設計の中で反映を検討していきます。

旧和泉町ポンプ所跡地について

①子どもや地域住民の利用空間の多機能化に資する活用ができるとよい

- 子どもや地域住民の利用空間の多機能化として、コワーキングスペースや音のなる活動や練習など、屋内活動の充実に資する機能を導入することもあるのではないか。

②導入機能は、学校等施設や公園との連携や住み分けを意識した検討が必要

- 地域で利用する多世代交流や図書館などの機能は、学校等施設や公園の近くにあることが望ましい。
- 旧和泉町ポンプ所跡地は区境付近であり、地域利用にはやや不便。特定のニーズやターゲットに対応した機能が良いのではないか。

③工事期間中は、代替公園としての活用も検討してほしい

- 子どもたちが遊べる場になれば、周辺の保育園にとっても良いのでは。
- 代替公園にする場合、周囲へのフェンス設置などセキュリティも検討してほしい。

ご意見の反映

①②③：【整備構想 p 46 ～ 47・基本計画（素案）p 46 ～ 47】「工事期間中の対応」、「旧和泉町ポンプ所跡地の活用」として反映。また、今後の設計の中で反映を検討していきます。

工事期間中の配慮について

①公園の代替措置（じゃぶじゃぶ池など）や敷地内動線の確保

- 公園閉鎖期間の遊び場や地域行事の場としての公園機能の代替措置を十分に検討してほしい。
- 特にじゃぶじゃぶ池は利用率も高く、小さい子どもがいると重要である。
- 佐久間学校通り～病院へのアプローチは、工事期間中も確保してほしい。

②登下校時の安全性の確保、騒音などへの配慮

- 登下校（特に下校時）の安全策を検討してほしい。
- 子どもたち、近隣住民に対して、工事中における騒音や粉塵等の対策の徹底。

ご意見の反映

①②：【整備構想 p 46・基本計画（素案）p 46】「工事期間中の対応」として反映。
【基本計画（素案）p 18】「動線計画」として反映。

3 現況の課題

・各施設の現況調査、関係者及び地域の方からのご意見を踏まえ、現在の小学校等施設と公園の整備課題を整理しました。
・小学校等施設は、建物の老朽化や利便性の不足のほか、小学校・こども園・地域利用施設が混在することによる専用スペースの不足や動線の混在などが課題となっています。公園は、遊び場やファニチャー類の不足、隣接する小学校校庭や沿道との一体的なつながりの不足等のほか、都市計画公園として有効に利用できる面積の確保が課題となっています。

整備構想 4章

学校等施設の現状課題

建物の老朽化

・設備の経年劣化による故障が頻発しています。
・竣工から 38 年が経過し、大規模改修か建て替えが必要となっています。


老朽化が進む設備機器

教育施設と地域利用部分の動線混在

・学校・こども園部分と地域利用部分の動線が混在しており、防犯管理上からも課題があります。


教育施設と地域利用の共通の出入口

施設の利便性の不足

・バリアフリーへの対応が不十分となっています。
・こども園へのアプローチ動線が脆弱です。来園者が集中すると混雑が発生します。


こども園につながる階段

児童数への対応

・学区域内での就学前人口が増加傾向にあり、教室数が不足する見込みとなっています。対応するには施設面積の増加が必要です。


和泉小学校の普通教室

小学校の校庭・こども園の園庭スペースの不足

・学校敷地面積が限られるため、一部公園敷地（約 600 ㎡）内に跨って校庭を設けています。


一部公園内に設けられた校庭

新たな教育需要に対応しきれない施設規模

・施設や教室の面積が限られているため、ICT 教育への対応や多様な学びの環境づくりが困難となっています。


パークサイドプラザの外観

整備構想 4章

公園の現状課題

時代・環境の変化にあった遊び場等の不足

・猛暑の際に、日陰の下で遊べる場所が不足しています。
・インクルーシブ遊具がなく、幅広い利用者を受け入れる遊びの環境整備が不十分です。


遊具広場

滞留・活動を促すファニチャー類の不足

・公園の利用者数に対してベンチ等の滞留可能な設えが不足しています。


園路沿いに配置されているベンチ

佐久間学校通り沿道の緑環境の充実

・佐久間学校通りと和泉公園は、共に市街地内の空地空間であり、地域のオープンスペースとして一体的にとらえ、さらなる空間の拡充と緑化の充実を図ることが必要です。


道路と公園による空間

先駆的活用のさらなる推進

・子どもの遊び場事業で、ボール遊びは定期的に行われていますが、住民のやりたいを実現できる環境整備の更なる推進が必要です。


子どもの遊び場事業でボール遊び

主に学校が利用している公園用地の存在

・都市計画公園として位置付けられている面積は 4,600 ㎡ですが、その一部（約 600 ㎡）は校庭としても使えるよう整備され、学校の教育活動がある日に校庭として使われています。
・施設・公園の再整備にあたっては、公園敷地 4,600 ㎡をいつでも公園側で有効に利用できるようにする必要があります。


一部が都市計画公園区域に含まれる校庭



4 一体的整備の必要性

- 新たな施設については、地域の就学前人口の増加を見通し、子どもに関わる小学校・こども園・こどもプラザの３つの機能を大幅に拡充するとともに、地域利用・公園施設機能も加え、施設規模約 16,500 ㎡を想定します。
- 建て替えを現敷地で行う場合は仮施設の整備・移転等の課題が生じるため、隣接する和泉公園敷地への移転建て替えによる学校等施設と公園の一体的整備とすることで、小学校・こども園の機能継続とともに、有効に利用できる都市計画公園の面積（約 4,600 ㎡）の確保を目指します。

整備構想 5章 / 基本計画 3章 施設規模の考え方

小学校 約11,000㎡ ＋ こども園 約2,500㎡ ＋ こどもプラザ他 約3,000㎡

延べ面積 約16,500㎡

小学校

- 児童数の増加に対応できるよう、普通教室を現状の 12 学級から最大 24 教室規模※ に拡大します。また、ICT 教育環境を整えたゆとりある教室や将来的な小学校教育における動向・ニーズの変化に対応できるよう、各室やスペースの面積増加を図ります。
- 体育館・プールは地域開放を想定し、機能を充実します。

※少人数展開授業等で使用する教室を含みます。

普通教室・特別教室・管理諸室・体育館・プール等　現況 7,091 ㎡　面積増加・機能充実　約11,000㎡

こども園

- 図書コーナー等の新たな設置に加え、保育室等の従前機能の充実を図ります。

保育室・生活諸室・管理諸室等　現況 1,942 ㎡　機能充実　約2,500㎡

こどもプラザ他

- 学童保育室、一時保育室の拡大に加え、新たに多目的室・遊戯室等とともに、区民図書室（館）等の地域利用機能を設置します。

学童保育・一時保育・児童館機能等　現況 686 ㎡

区民図書室（館）・会議室・倉庫等　現況 1,737 ㎡

機能充実　約3,000㎡

整備構想 5章 / 基本計画 2章 一体的整備の必要性

敷地の入れ替えによる整備

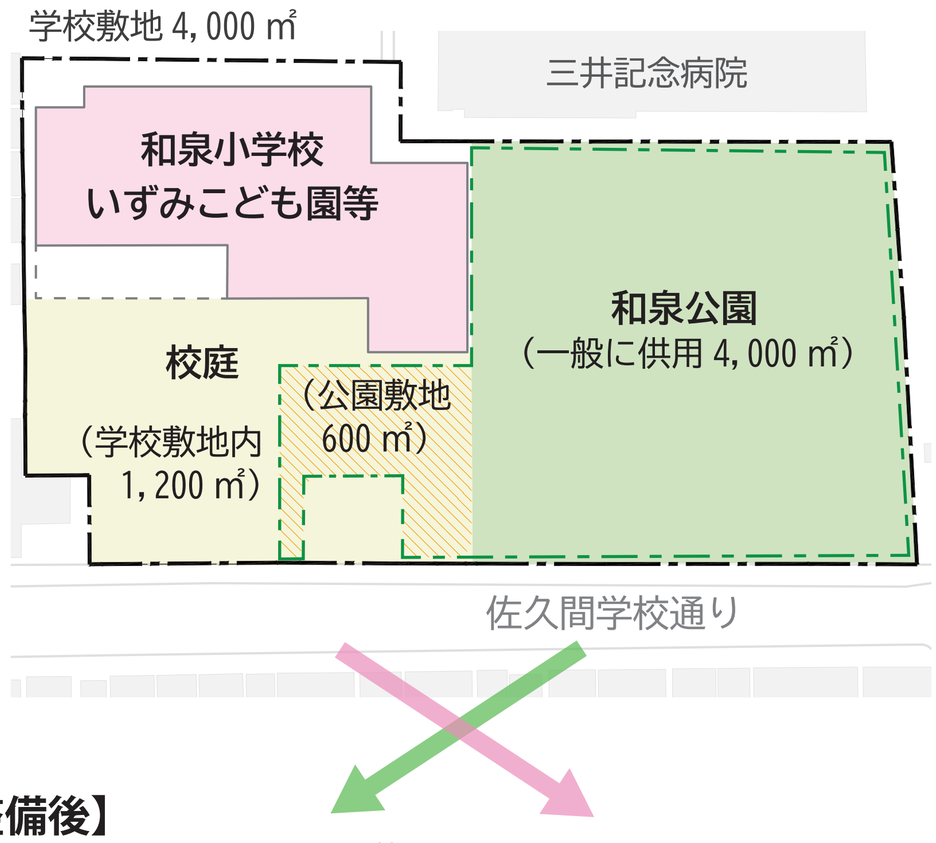
- 上記の課題を解決するため、隣接する和泉公園と敷地を入れ替え、新たな公園と学校等施設を一体的に再整備します。

- 一時移転による児童・園児及び関係者への負担がなくなる。
- 新施設整備が一度で済み、仮施設の用地及び整備費が不要。
- 都市計画公園の面積（4,600 ㎡）を等積で再配置する際に、まとまった利用しやすい形状（整形）に変更できる。
- 公園内を学校が使用している状況を一旦リセットして、両者にとってより良い整備・利用内容を検討することができる。

再整備によって生じる新たな課題

- 単純に新たな学校敷地内に校庭を整備した場合は、校庭で利用できる面積が減少する。

【現 況】



【整備後】

施設と公園の敷地入れ替えのイメージ

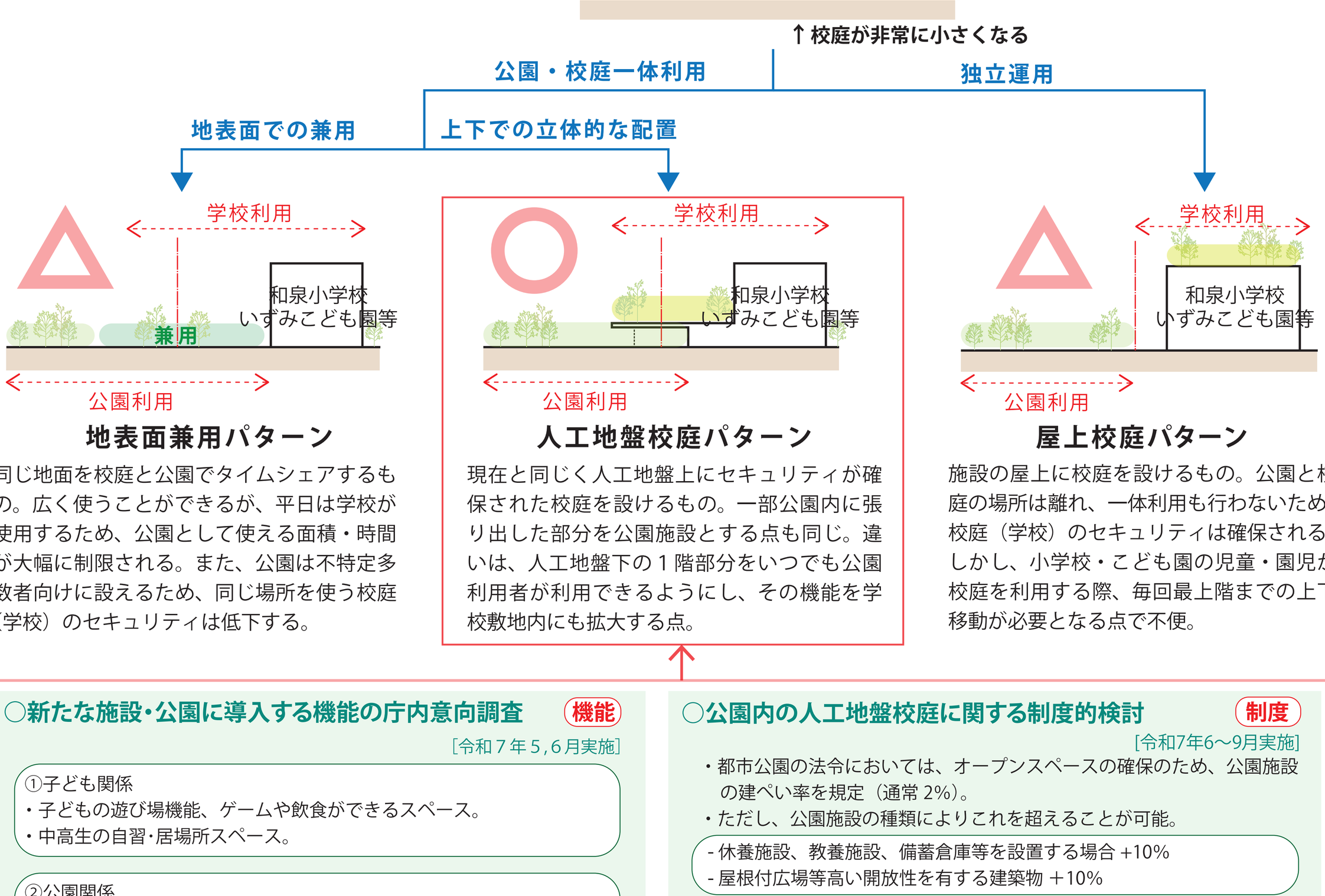
5 敷地の入れ替えによる課題と解決策

- 限られた整備区域内で都市計画公園の面積・機能と十分な教育環境（校庭面積）とを両立させる必要があります。
- 地表面で公園・校庭をタイムシェアする「地表面兼用パターン」、建物の屋上を校庭とする「屋上校庭パターン」も考えられますが、公園は１階、校庭は２階と上下に分離することでセキュリティを確保しつつ両者の機能を充実させる「人工地盤※校庭パターン」が、制度的・技術的・機能的な観点から実現性・有効性が高いと言えます。

整備構想 5章　基本計画 2章

公園と校庭の必要面積･機能を両立する整備パターンの比較検証

※運動等ができるよう広く整備した建物１階の屋根部分を人工地盤と呼びます。



地表面兼用パターン

同じ地面を校庭と公園でタイムシェアするもの。広く使うことができるが、平日は学校が使用するため、公園として使える面積・時間が大幅に制限される。また、公園は不特定多数者向けに設えるため、同じ場所を使う校庭（学校）のセキュリティは低下する。

人工地盤校庭パターン

現在と同じく人工地盤上にセキュリティが確保された校庭を設けるもの。一部公園内に張り出した部分を公園施設とする点も同じ。違いは、人工地盤下の１階部分をいつでも公園利用者が利用できるようにし、その機能を学校敷地内にも拡大する点。

屋上校庭パターン

施設の屋上に校庭を設けるもの。公園と校庭の場所は離れ、一体利用も行わないため、校庭（学校）のセキュリティは確保される。しかし、小学校・こども園の児童・園児が校庭を利用する際、毎回最上階までの上下移動が必要となる点で不便。

○新たな施設･公園に導入する機能の庁内意向調査　機能

［令和７年５,６月実施］

①子ども関係
- 子どもの遊び場機能、ゲームや飲食ができるスペース。
- 中高生の自習･居場所スペース。

②公園関係
- 既設公園面積の確保。
- ボール遊び対応（年齢・体格が異なる対象、校庭開放も含め）。
- 花火ができるスペースと仕様、自転車置き場、猛暑対策の日よけ、イベントの際の天候に左右されない屋根スペース、搬入スペース、電源。

③地域交流関係
- シルバートレーニング等の福祉関係の事業ができるスペース。
- 地域が利用できる会議室。
- お祭の期間中の神輿等展示スペース。

④防災関係
- マンホールトイレ、災害用井戸、
- 地域の重要資機材の配置、災害廃棄物一時保管。
- 隣接緊急医療救護所（三井記念病院）との連携。

⑤環境関係その他
- 施設の緑化・ZEB 化、木材利用、省エネ・再エネ、クールスポット。
- 選挙時の投票所での利用。

→「人工地盤校庭パターン」は、施設と公園の隣接を活かした公園の多機能化や地域利用者（公園利用者）向け機能の充実が可能

○公園内の人工地盤校庭に関する制度的検討　制度

［令和7年6～9月実施］

- 都市公園の法令においては、オープンスペースの確保のため、公園施設の建ぺい率を規定（通常 2%）。
- ただし、公園施設の種類によりこれを超えることが可能。

- 休養施設、教養施設、備蓄倉庫等を設置する場合 +10%
- 屋根付広場等高い開放性を有する建築物 ＋10%

→公園施設としての人工地盤は、1,000㎡程度（≒4,600㎡（公園面積）×22%（2+10+10）まで公園内に建築可能

○施工者ヒアリング調査　対象：ゼネコン2社［令和7年7月実施］　技術

【技術的見解】
- 既存校舎外壁から新校舎まで 6~7mの離隔を確保すれば、地下の掘削や解体、南北貫通通路の確保が可能。
- 人工地盤部の打ち継ぎ施工（第１期 / 第２期）は可能。

【留意点】
- 既存校舎解体時が最も大きな騒音・振動を伴い、騒音・振動計のモニタリングや周辺と事前合意が必要。
- 地表面兼用パターンと比較すると人工地盤校庭パターンは、施工期間が長くなる（約半年）。建設現場の週休 2 日等の影響及び地下躯体の存在により既存校舎解体には時間を要する。

→「人工地盤校庭パターン」は、施工期間は要するものの、施工は可能

○人工地盤校庭パターンとした場合の施設内の機能配置の検討　機能 / 技術

［令和7年6～9月実施］

→必要な諸機能・面積を収めることが可能