

**竹早公園・小石川図書館の一体的整備
に関する基礎調査報告書**

令和4年9月

文京区

目次

第1章 上位計画・関連計画等の整理・分析	1
1. 「文の ^{ふみ} 京 ^{みやこ} 」総合戦略（令和2年度～令和5年度）（令和2年3月）	1
2. 文京区都市マスタープラン（平成23年3月）	3
3. 文京区みどりの基本計画（令和2年3月）	4
4. 文京区公園再整備基本計画（令和4年3月）	5
5. 「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」報告書（令和2年12月）	6
6. 都市づくりのランドデザイン	7
7. 関係法令	8
8. 上位計画・関連計画の位置付け	12
9. 上位計画・関連計画の分析	13
第2章 現況整理	14
1. 対象敷地の施設情報	14
2. 各施設の利用状況調査	28
3. 現地調査	31
4. 対象敷地の施設等の課題	33
第3章 事例調査	35
1. 公園敷地内に図書館を整備した公園	35
2. 街区公園と図書館を隣接地で一体整備した公園	38
3. 立体都市公園制度を活用した公園	40
第4章 一体的整備の適用のための検討	47
1. 対象敷地一体的整備の有効性と課題の分析	47
2. 対象敷地一体的整備に係る手続き等の洗い出し	49
3. 都市計画変更手続き等で今後必要となる検討項目の洗い出し	51
4. 対象敷地一体的整備のゾーニング案	52

第1章 上位計画・関連計画等の整理・分析

1. 「文^{ふみ}の京^{みやこ}」総合戦略（令和2年度～令和5年度）（令和2年3月）

令和2年度に策定した「文の京」総合戦略の基本構想では、将来都市像として「歴史と文化と緑に育まれた、みんなが主役のまち「文の京」」を掲げており、その実現に向け、6つの基本政策を示しています。戦略シートでは、基本政策の考えを踏まえ、計画期間で取り組むべき54（当初）の主要課題を設定し、課題解決に向けて組織横断的に取り組むべきことと、解決手段となる計画事業を明らかにしています。

また、「文の京」総合戦略の行財政運営の4つの視点の一つである、「多様な行政需要に対応する施設の整備」における「老朽化施設等の更新」について、効率的な維持管理・修繕の検討により、経常的なコストの抑制や公共施設等の計画的な予防保全を実施することで、LCC（ライフサイクルコスト）の削減や計画的に大規模改修や更新を実施することで、その集中を回避し、コストの平準化を図ることとしています。

さらに、公園再整備については、「基本政策5 環境の保全と快適で安全なまちづくり」の主要課題の一つに、「主要課題No.42 安全・安心で快適な公園等の整備」があり、4年後の目指す姿として「より安全・安心な公園等や公衆・公園等トイレが計画的に整備され、地域の身近な公共施設として、だれもが快適に利用している。」としており、より公園再整備による良好な環境づくりと公衆・公園等トイレの整備を計画期間の方向性としています。

なお、図書館については、「基本政策4 文化的で豊かな共生社会の実現」の主要課題の一つに、「主要課題No.37 図書館機能の向上」があり、築50年以上となる小石川図書館は、改築に向けた早急な検討が必要であることと、小石川図書館の改築及び、その他の地区館の老朽化への対応を図るとともに、利用者満足度の高い図書館機能について検討するため、「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」を設置したとしています。また、4年後の目指す姿として、「老朽化した図書館の改築・改修等の対応が計画的に進められるとともに、これからの図書館に求められる機能やサービスが導入され、利用者の利便性が向上している。」ことを掲げ、老朽化した図書館の改築・改修を行うために、「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」での検討を踏まえ、老朽化する小石川図書館の改築の方針や、その他の地区館の対応について検討を進めることとしています。

また、令和2年度の戦略点検における今後の展開では、「小石川図書館については、竹早公園との一体的整備について検討を進め、関係部署との合意形成を図り、方向性を取りまとめていきます。」としており、令和3年度の戦略点検における今後の展開では、「小石川図書館の改築については、周辺環境や利用者の動向、区の財政状況を踏まえつつ、報告書に示された図書館機能について、具体的な検討を進めていきます。」としています。加えて、戦略シートの事業計画では、令和4～5年にかけて「基本計画の策定（一体的整備）」が新たに追加されています。

主要課題	No. 37	図書館機能の向上
-------------	--------	----------

● 4年後の目指す姿 ●

老朽化した図書館の改築・改修等の対応が計画的に進められるとともに、これからの図書館に求められる機能やサービスが導入され、利用者の利便性が向上している。

● 計画期間の方向性 ●

○ これからの図書館に求められる機能の検討・導入

「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」での検討を踏まえ、これからの図書館として新たに備えるべき機能（図書館システムのICT化等）について、順次導入していきます。

○ 老朽化した図書館の改築・改修

「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」での検討を踏まえ、老朽化する小石川図書館の改築の方針や、その他の地区館の対応について検討を進めます。

● 令和3年度の戦略点検における今後の展開 ●

新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中であっても、利用者にとって利便性の高い図書館サービスを提供するため、「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」の報告書を踏まえながら、新たに導入した電子書籍サービスの周知や拡充に努めるなど、引き続き、ICT化の推進に取り組んでいきます。

また、小石川図書館の改築については、周辺環境や利用者の動向、区の財政状況を踏まえつつ、報告書に示された図書館機能について、具体的な検討を進めていきます。なお、ほかの地区館についても継続して検討していきます。

● 手段（事業計画） ●

事業番号	計画事業（所管課）	年次計画				事業費 (千円)
		R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	
132	区立図書館改修等に伴う機能向上 [真砂中央図書館]					10,844
	(図書館機能の向上)					
	(小石川図書館の改築等)					

● 「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」最終報告 (令和2年12月)
 ● 図書館システムの更新・ホームページリニューアル (令和3年1月)
 ● 新たなサービスの導入 (電子書籍貸出、読書記録サービス等)
 大塚地域活動センターでの図書取次を開始 ● (令和5年4月)
 ● 小石川図書館の改築の検討 整備方針の検討
 ● 基本計画の策定（一体的整備）
 ● 老朽化した地区館の対応を検討

出典：「文の京」総合戦略 令和4年度版戦略シート（事業計画）

2. 文京区都市マスタープラン (平成 23 年 3 月)

都市マスタープランのまちづくりの目標として「～協働で次世代に引き継ぐ～安全で快適な魅力あふれるまちづくり」を掲げ、実現に向けて4つの目指すまちの将来の姿を設定しており、文京区の魅力要素として、坂が挙げられています。小石川図書館前の団平坂は区内に115ある坂の一つとなっています。

また、都市マスタープランにおいて、竹早公園及び小石川図書館の敷地（以下、対象敷地という。）は、山の手地域中央内にあります。

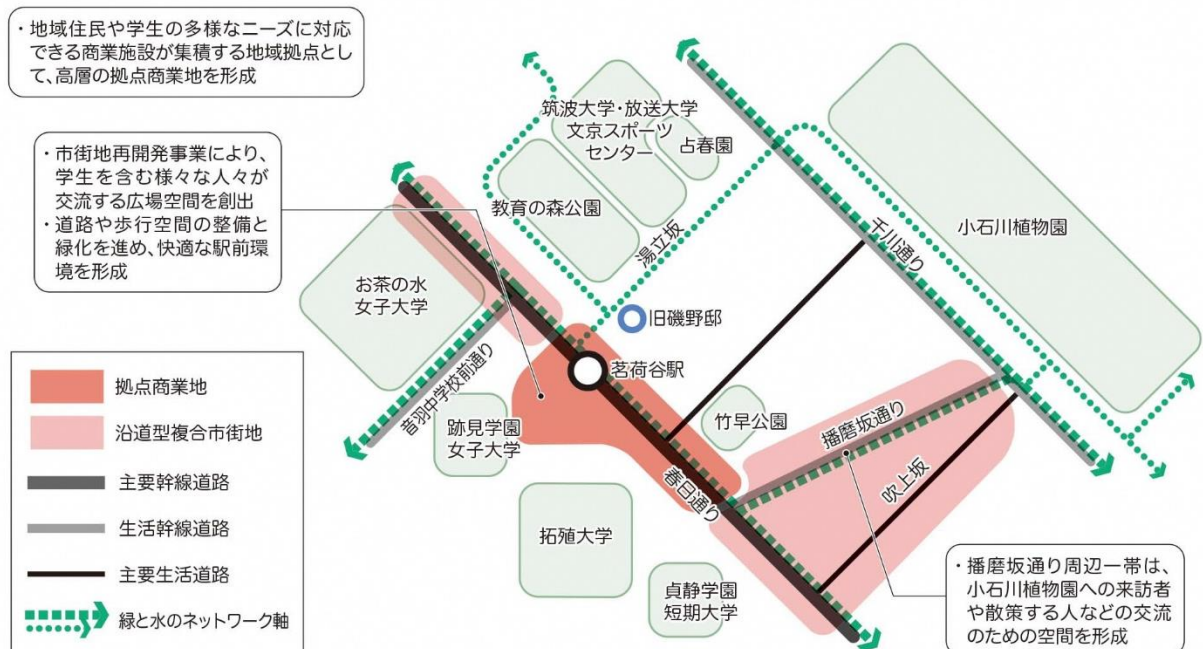
山の手地域中央全体の将来の姿は、「教育施設が多く集積し文化の香り高い、低層から中層の住宅市街地を基本としたまち」とし、

教育の森公園や文京スポーツセンターなどを中心に、地域の人や学生などの活動や交流の場が形成されており、このような様々な人々が活動し、交流するまちづくりを進めることとしています。

公園・庭園などの緑と水のまちづくりの方針として、様々な利用者が多面的に利用できる公園づくりを計画的に進め、バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮、防災施設の設置など、安全・安心で誰にでも親しまれる公園づくりを進めることとしています。



図5-8 茗荷谷駅・教育の森公園周辺のまちづくり方針図

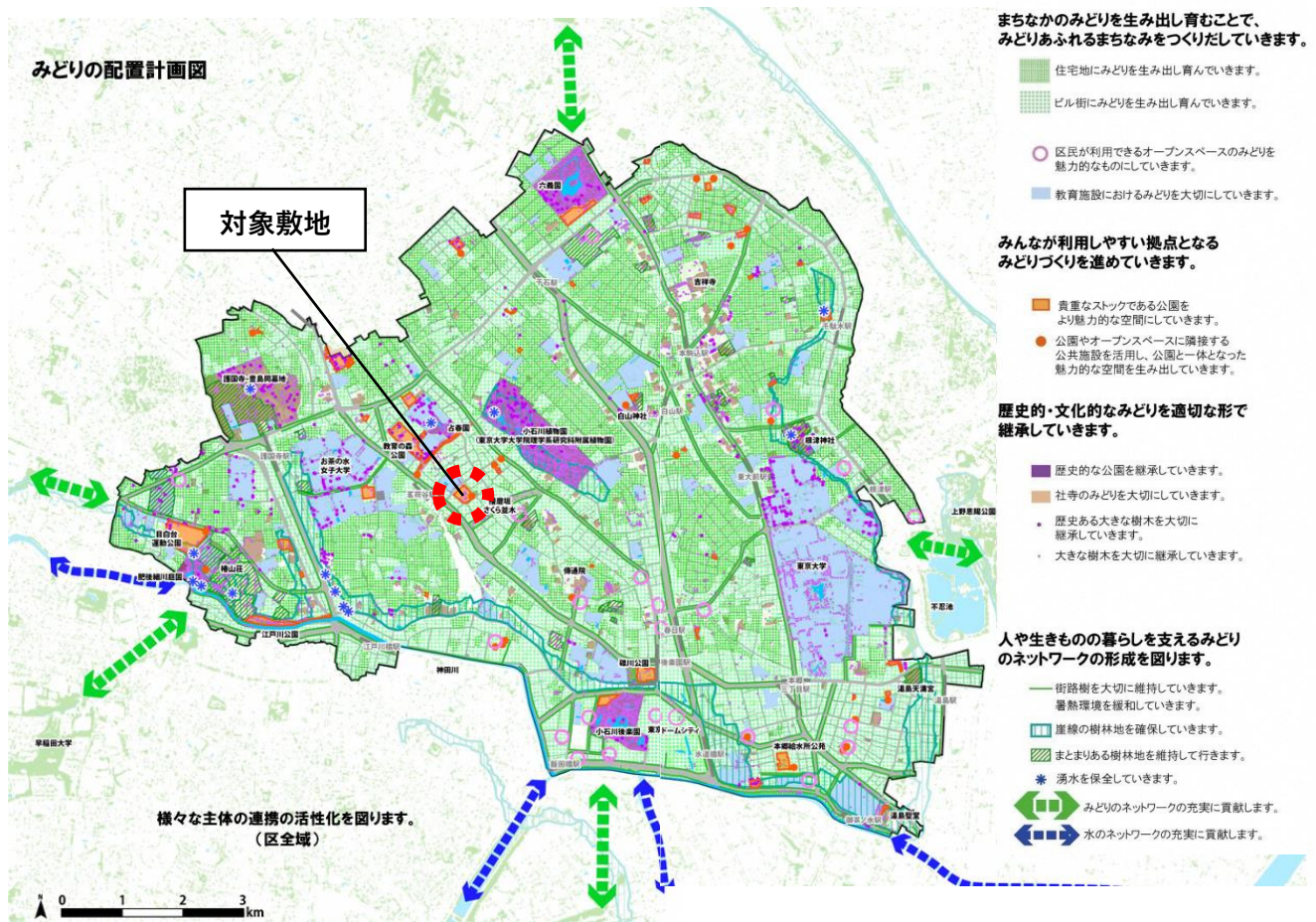


3. 文京区みどりの基本計画（令和2年3月）

基本理念として「人々が手を携え、自然の母体である緑を愛し、守り、育みます。そして、豊かな歴史・文化とともに未来の子どもたちに伝えます。」を定め、緑の将来像と将来像の実現のための方針をそれぞれ5つ設定しています。また、緑地の保全及び緑化の目標として、緑の量と緑の質を定めています。

対象敷地は、貴重なストックである公園をより魅力的な空間にしていくことや公園やオープンスペースに隣接する公共施設を活用し、公園と一体となった魅力的な空間を生み出していくことなどとしています。具体的な施策として、公園と一体となった周辺公共施設の整備・更新として、道路や隣接公共施設等と公園の一体化を図る整備を検討することとしています。

また、「重点施策3 民間活力を生かした公園利活用の検討」として、Park-PFI制度の活用を検討や公園隣接地における施設や民間活力を活かし、公園の魅力の向上を行うこととしています。



4. 文京区公園再整備基本計画（令和4年3月）

基本理念を「『文の京』の成り立ちを尊重し、自然、歴史、文化を大切にしつつ、人の輪が広がる公園をつくりまします。」とし、8つの整備方針と26の方策を定めています。

整備方針⑧では「地域活動や活発なコミュニティづくりの拠点として、また多世代の絆を育む場にします」とし、その方策の1つとして、「I-a 区民の交流の拠点となる施設の整備」に「隣接する区有施設や公共施設と一体的に整備し、地域の拠点となるよう整備する。」としています。

また、整備方針③の「災害に強いまちづくり」や整備方針④の「ユニバーサルデザインに配慮した公園づくり」、整備方針⑦の「子どもたちが楽しく遊べることにより、健やかな発達を促すとともに老若男女の健康づくり」を実現します。

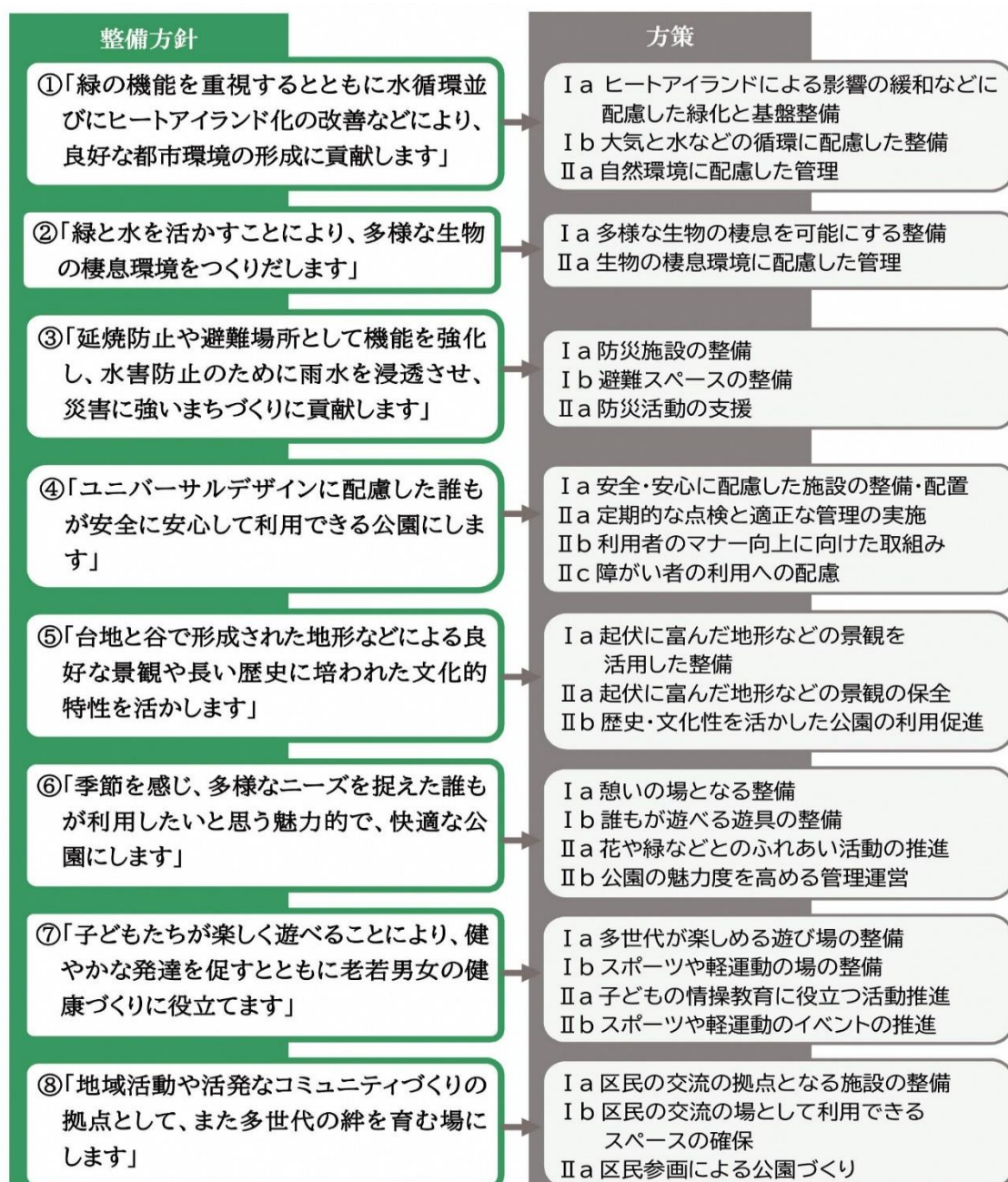


図 4-1 整備方針に対する方策の体系図

5. 「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」報告書

(令和2年12月)

「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」報告書において、隣接する竹早公園との関連性や影響について、「これまでの小石川図書館の50年を踏まえ、今後もより多くの区民に利用いただきたいという理想から、これを機会に使用できる面積を広げ、多くの機能を有する施設を目指すことが望まれますが、現在の小石川図書館の敷地では、現状規模の維持も実現できないことを踏まえ、従来の図書館単独での改築ではなく、隣接する公園も合わせて検討することで、今までにないような提案とすることができれば、公園にとっても機能向上となり、延いては区民のためになるものと考えられる」としています。

改築のコンセプトとして、以下の3つを掲げています。

1. だれもが入りやすく、子どもや高齢者、障害者が安心して利用でき、交流ができる場所という視点から「長く使い続けられる、多世代が集える図書館」
2. 多くの本や電子書籍やデジタル資料も含めた情報に出会うこと、またその出会いに結び付けるためのスタッフの充実なども含めた視点として「本と情報などにふれあうことで人生を豊かにする図書館」
3. 今回の小石川図書館の改築は隣接する竹早公園と共に整備を行うことが望ましく、周辺との調和や公園との一体化により、図書館の機能も向上させるという視点から、「永く親しまれ愛される図書館」

報告書の中では、小石川図書館の改築について、改築に求められる機能として以下が挙げられています。

ア 資料保存のあり方

イ 今後の視聴覚資料のあり方

ウ 児童コーナー・YA（ヤング・アダルト）コーナーのあり方

エ ホールと図書館事業のあり方

オ 駐輪場のあり方

カ 飲食スペースのあり方

キ その他個別のテーマに対する意見（資料保存について、図書館利用について、改築検討について）

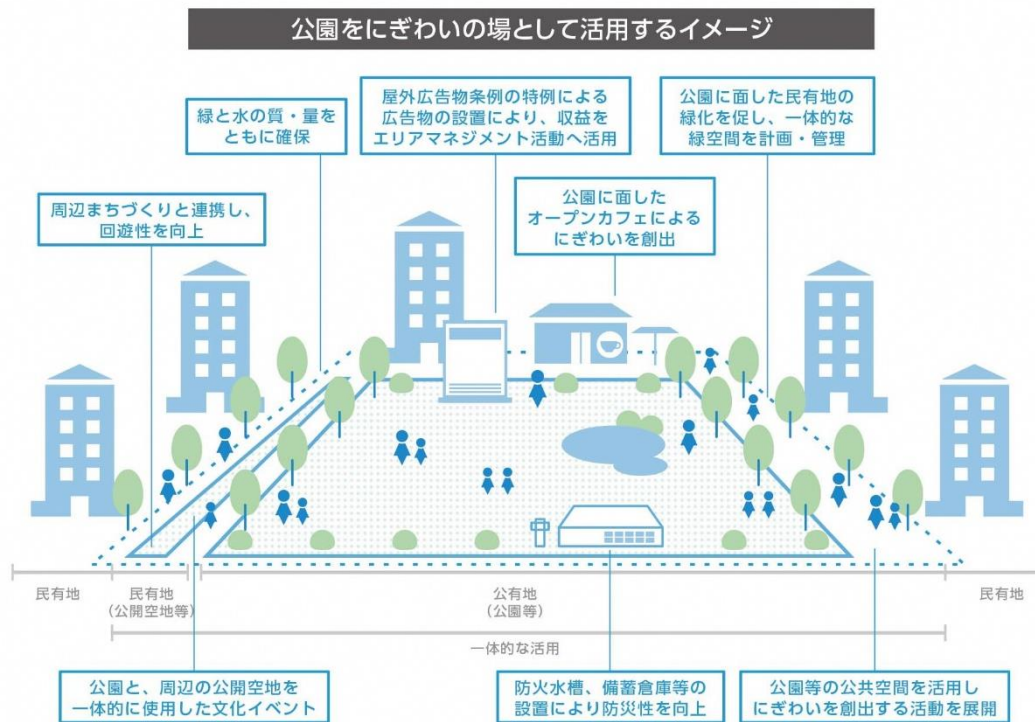
6. 都市づくりのグランドデザイン

東京都では、平成 28 年 9 月に東京都都市計画審議会から出された答申「2040 年代の東京の都市像その実現に向けた道筋について」を踏まえ、2040 年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示しています。「活力とゆとりのある高度成熟都市」を都市づくりの目標とし、目指すべき都市像の実現に向けて、分野横断的な視点から 7 つの戦略、30 の政策方針、80 の取組を示しています。

個別の拠点や地域のまちづくりについては、区市町村が主体となって、地域の個性を踏まえた将来像や導入機能、都市デザインの考え方などを示し、民間事業者等と連携したまちづくりを推進することで、「個性」に着目した地域づくりを進め、際立った個性が魅力を発揮する多様な地域をつくることとしています。

都市公園等と周辺のまちづくりが連携して、その地域のにぎわいや回遊性、緑の連続性、防災機能の向上を図ることで、地域の価値を高めることや、都市公園等の成り立ちや利用状況に加え、歴史、自然などの地域資源を踏まえ、個性・特性を生かした活用を推進することで、緑や公園がまちに馴染み、潤いあふれるまちにし、あらゆる場所で緑を感じられる都市をつくることとしています。

また、複数の戦略や政策方針にまたがる分野横断的な課題を同時に解決できるようなテーマについてプロジェクト型の都市づくりのイメージを示しています。公園や緑地、庭園などの豊富な資源を都市の中で十分生かしていくことが求められており、今後は公園の機能ができるだけまちの中にも浸み出すよう周辺の民有地等との協調に取り組み、公共空間と民有空間が一体となったゆとりのある良質な都市空間を創出していくこととしています。



7. 関係法令

本整備に関係する法令を以下のように整理しました。今回は、特に関係する内容についてまとめています。なお、記載の条文については、今回の基礎調査において、主に参考にしたものとなります。

1) 建築基準法

建築する際の建物に関する規制について記載されています。

図書館の建築に当たり考慮が必要であり、現在既存不適格の理由となっている、日影による中高層の建築物の高さの制限等について記載されています。

	条文	本地区の要件
建ぺい率	第 53 条	60% ※現在の図書館敷地は準防火地域で、耐火構造のため、+10%となり、70%まで緩和されます。また、図書館敷地に角敷地の認定がある場合は+10%の 80%となります。 ※一体的整備を行う際の建ぺい率は、都市公園法の建ぺい率の方が建築基準法の規制より厳しいため、都市公園法の建ぺい率が適用されます。
容積率	第 52 条	300%
日影	第 56 条の 2	4-2.5 時間 測定面 4m
高さ	第 56 条	道路斜線：適用距離 25m 水平 1 mごとに垂直 1.25m
用途地域	第 48 条	第一種中高層住居専用地域 ※特別用途地区が指定されているため、より厳しい特別用途地区の内容が合わせて適用されます。
特別用途地区	第 49 条	特別用途地区を定めています。特別用途地区の詳細については、都市計画法 9 条で定めています。
防火指定	第 62 条他	準防火地域

2) 都市計画法

都市計画公園を定めるとともに、都市計画公園の区域変更にかかる手続き等について記載されています。

	条文	本地区の要件・本地区に関する内容	
都市計画公園	第 11 条	都市施設として公園を位置付けています。	
立体的な利用	第 11 条 第 3 項	都市施設について、適切かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の範囲を立体的に定めることができます。	
都市計画変更	定める者	第 15 条	本都市計画公園は区が定める者となります。
	公聴会の開催等	第 16 条	案を作成しようとする場合において必要がある場合は公聴会を開催します。
	案の縦覧等	第 17 条	都市計画を決定する場合は案の縦覧を行います。
	都市計画決定	第 19 条	区都市計画審議会の議を経て決定します。
	告示等	第 20 条	都市計画決定したときは、その旨を告示します。
	都市計画の変更	第 21 条	都市計画が変更された場合は、遅延なく変更を行います。
特別用途地区	第 8 条	文教地区 ※文教地区の内容については、東京都文教地区建築条例で定めています。	
高度地区	第 8 条	22m第 3 種高度地区 ※高度地区の内容については、文京区告示（東京都市計画高度地区の変更について）で定めています。	

3) 都市公園法

都市公園の公園施設の設置基準、公募設置管理制度（指定管理等）、公園管理者以外の者の公園施設の設置等について（PFI 事業等）、立体都市公園（立体都市公園制度等）等について記載されています。

	条文	本地区の要件・本地区に関する内容
都市公園	第 2 条	都市公園に位置付けられています。
公園施設の設置基準(建ぺい率)	第 4 条	・公園敷地内に設ける建築物の建ぺい率 2 % まで ・休養施設、運動施設、教養施設、災害応急対策に必要な施設の建ぺい率 +10% ・運動施設は敷地面積に対して 50% 以内 等
公募設置管理制度	第 5 条	指定管理をはじめ、Park-PFI 等区が管理しない場合に該当します。
公園管理者以外の者の公園施設の設置等	第 5 条の 2 から 第 5 条の 9 まで	PFI 事業を行う際に該当します。
立体都市公園	第 20 条から 26 条	当該都市施設の範囲を立体的に定める場合（立体都市公園制度を活用する場合）に該当します。

4) 文京区公園条例

公園施設の建築面積基準や運動施設の敷地面積の基準などが定められています。都市公園法で整理した数値の通りとなります。

5) 東京都文教地区建築条例

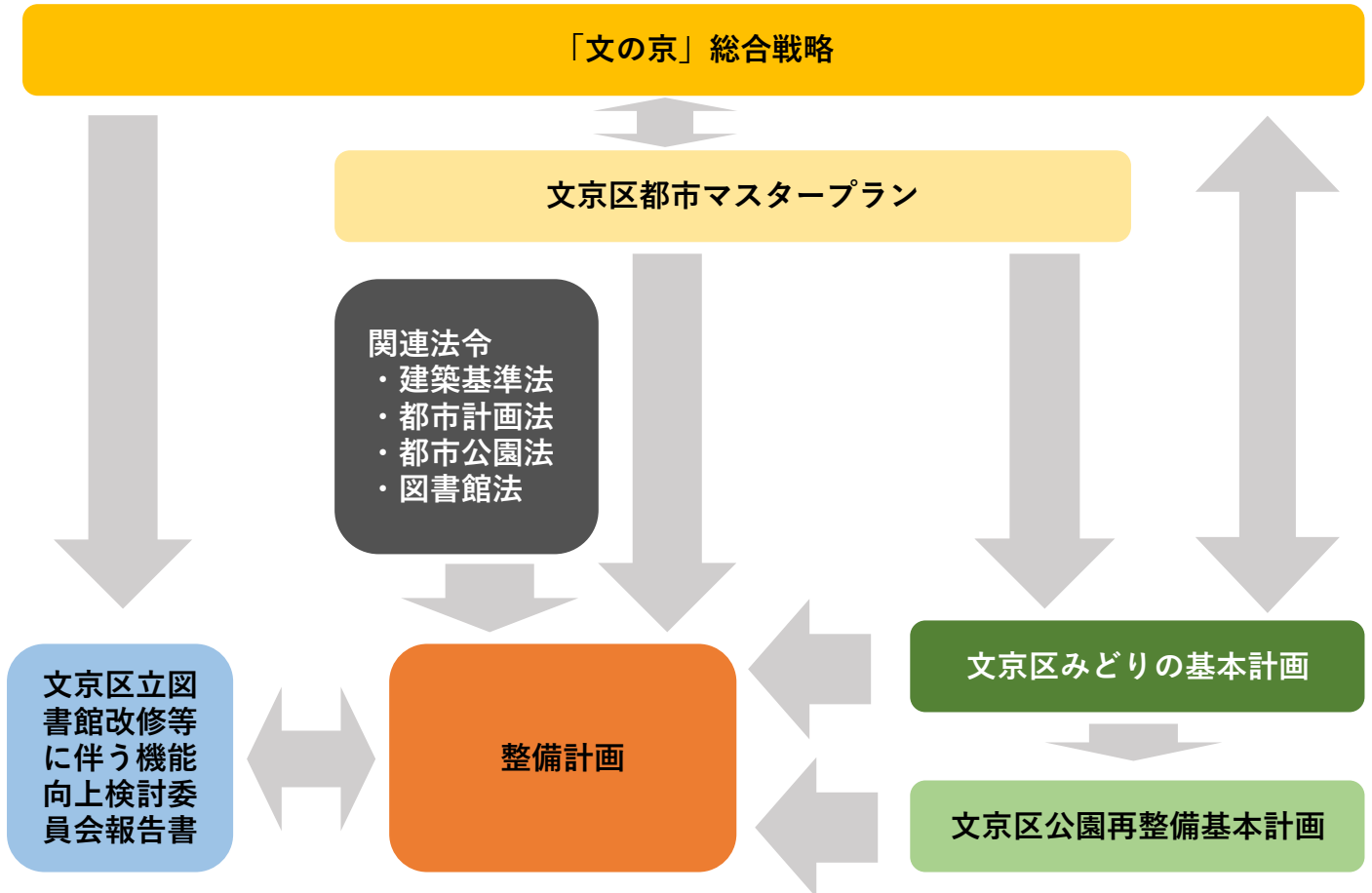
文教地区において建築物を建築できる用途を定めています。第一種文教地区は第3条の別表一に掲げる以下の用途になります。

【建築できない用途】

- ①風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)第2条第1項第1号から第3号まで及び同条第6項各号のいずれかに該当する営業に係るもの
(キャバレー、料理店、カフェ、喫茶店などで風営法の適用を受けるもの。)
- ②ホテル又は旅館(①に該当するものを除く。)
- ③劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む施設(①に該当するものを除く。)
- ④マーケット(市場を除く。)
- ⑤遊技場又は遊戯場(学校附属のものを除く。)
- ⑥旧工場公害防止条例(昭和二十四年東京都条例第七十二号)別表に掲げられていた作業を常時行う工場
- ⑦勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所
- ⑧①～⑦の建築物に類するもので、環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認めて知事が指定するもの

8. 上位計画・関連計画の位置付け

「文の京」総合戦略と各分野の個別計画は整合を図っています。本調査では、上位計画や関連計画を基に、本地区を一体的に整備することを前提に、有効性等を調査します。



9. 上位計画・関連計画の分析

区の最上位計画である『「文の京」総合戦略』では、令和2年度の戦略点検における今後の展開において、「小石川図書館については、竹早公園との一体的整備について検討を進め、関係部署との合意形成を図り、方向性を取りまとめていきます。」としており、令和3年度の戦略点検における今後の展開では、「小石川図書館の改築については、周辺環境や利用者の動向、区の財政状況を踏まえつつ、報告書に示された図書館機能について、具体的な検討を進めていきます。」としています。加えて、戦略シートの事業計画では、令和4～5年にかけて「基本計画の策定（一体的整備）」が新たに追加されています。

まちづくりの視点からは、「文京区都市マスタープラン」では、本地区は、地域拠点として広域的に人や情報が集まる拠点の中であり、「教育施設が多く集積し文化の香り高い地域であり、地域の人や学生などの活動や交流するまちづくりを進めていく必要があります。」加えて、「様々な利用者が多面的に利用できる公園づくりを進める必要があります。」と示されています。また、都市づくりのグランドデザイン（東京都）でも、「際立った個性が魅力を発揮する多様な地域をつくり、あらゆる場所で緑を感じられ、スポーツが暮らしの中に溶けこんだ都市をつくること」としています。

公園の視点からは、「文京区みどりの基本計画」では、本地区は、「貴重なストックである公園をより魅力的な空間にしていくことや公園やオープンスペースに隣接する公共施設を活用し、公園と一体となった魅力的な空間を生み出していくこと、大きな樹木を大切に継承していくこと」としています。具体的な施策として、「公園と一体となった周辺公共施設の整備・更新として、道路や隣接公共施設等と公園の一体化を図る整備を検討すること」としています。

図書館の視点からは、「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会」報告書では、「隣接する竹早公園との関連性や影響について、これまでの小石川図書館の50年を踏まえ、今後もより多くの区民に利用いただきたいという理想から、これを機会に使用できる面積を広げ、多くの機能を有する施設を目指すことが望まれますが、現在の小石川図書館の敷地では、現状規模の維持も実現できないことを踏まえ、従来の図書館単独での改築ではなく、隣接する公園も合わせて検討することで、今までにないような提案とすることができれば、公園にとっても機能向上となり、延いては区民のためになるものと考えられる」としています。

第2章 現況整理

1. 対象敷地の施設情報

本章では、竹早公園、竹早テニスコート、小石川図書館の施設情報を整理します。竹早公園は、昭和3年に開校した竹早小学校の場所が空襲により校舎が焼失したことで昭和28年に公園として開設しました。昭和31年の都市計画法策定時に都市公園となり、昭和33年に都市計画法に基づく都市計画公園として都市計画決定されました。また、昭和29年には、テニスコートを4面整備し、その後昭和61年に管理事務所、62年に第5コート、63年にクラブハウスを整備しています。

隣接する小石川図書館は、竹早公園が開設する2年前の昭和26年に今の場所に移転しました。築55年を超えており、老朽化が進んでいるとともに、バリアフリーへの対応等の多くの課題を抱えており、区では令和元年から再整備の検討を行っています。

図書館改修等機能向上検討委員会において、図書館の再整備を行うにあたり、隣接する竹早公園との一体的な整備が望ましいという方向性で再整備を行うこととなり、検討を進めています。

【対象敷地の都市計画上の位置付け】

用途地域：

第一種中高層住居専用地域

容積率：300%

建ぺい率：60%

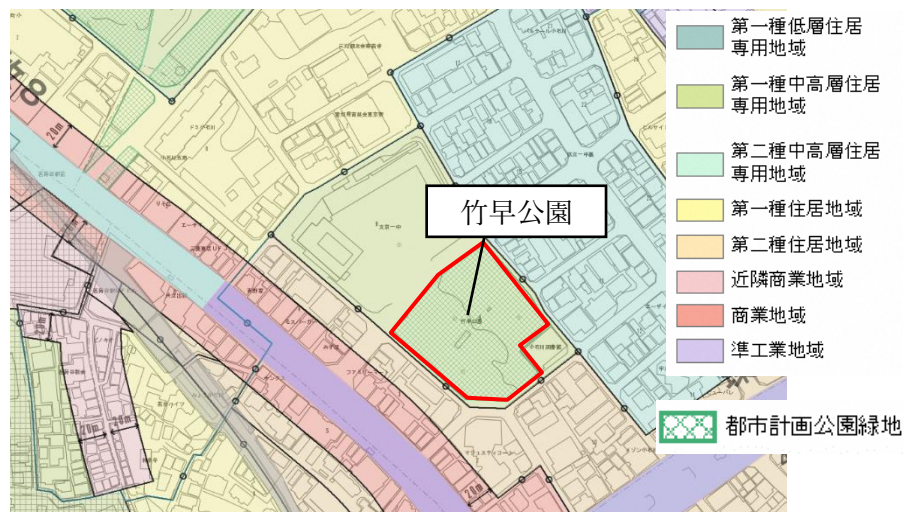
日影規制：4-2.5時間

測定面4m

高度地区：22m第3種高度地区

防火指定：準防火地域

特別用途地区：第一種文教地区



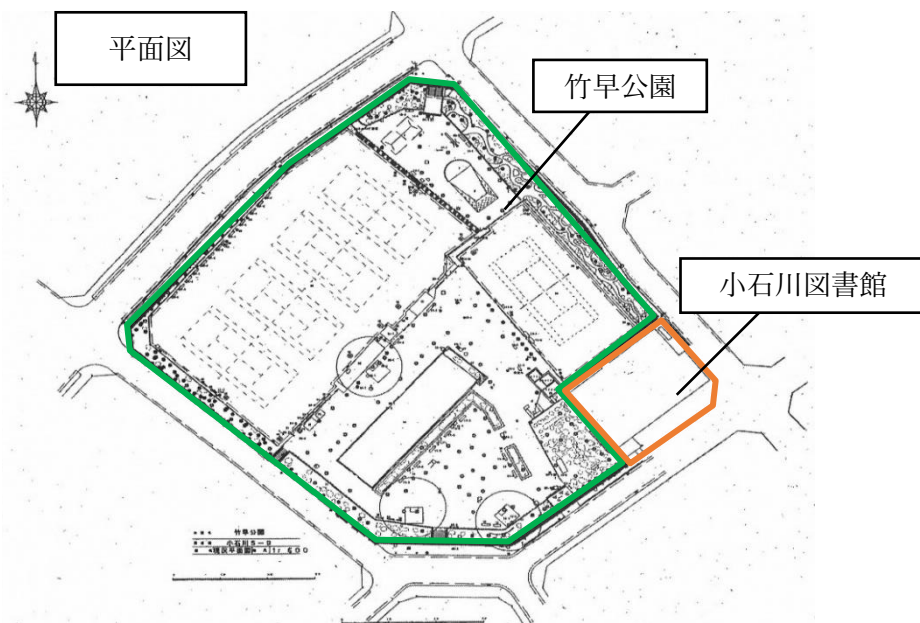
【公園情報】

公園名：文京区立竹早公園

所在地：文京区小石川5-9

種別：街区公園

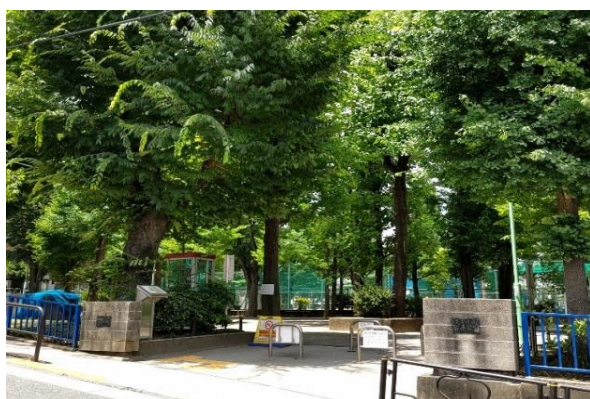
面積：約0.75ha



1) 竹早公園

街区公園として位置付けられています。区内の街区公園としても、一般的に見ても大きな面積をもち、公園内にはテニスコートがあります。また、防災設備として、雨水貯留・浸透施設が整備されています。

項目	内容	補足
開設年	昭和 28 年 9 月	
所在地	文京区小石川 5-9	
面積	7,524.99 m ²	
建築面積	公園便所：20.99 m ² 管理事務所：12.6 m ² クラブハウス：37.50 m ²	建ぺい率 0.93%消化
床面積	公園便所：20.99 m ² 管理事務所：12.6 m ² クラブハウス：75.00 m ²	
建築年	管理事務所：昭和 61 年（令和 4 年改築済み） クラブハウス：昭和 63 年	
構造	管理事務所：鉄骨造 プレハブ平屋建て クラブハウス：鉄骨造 地上 2 階建て	
施設内容	便所（バリアフリースイレ有）、ブランコ、砂場、すべり台、クライミングスライダー、健康遊具（ぶらさがり遊具）、キャッチボール場（壁打ち場）	
運営等	区による管理運営	

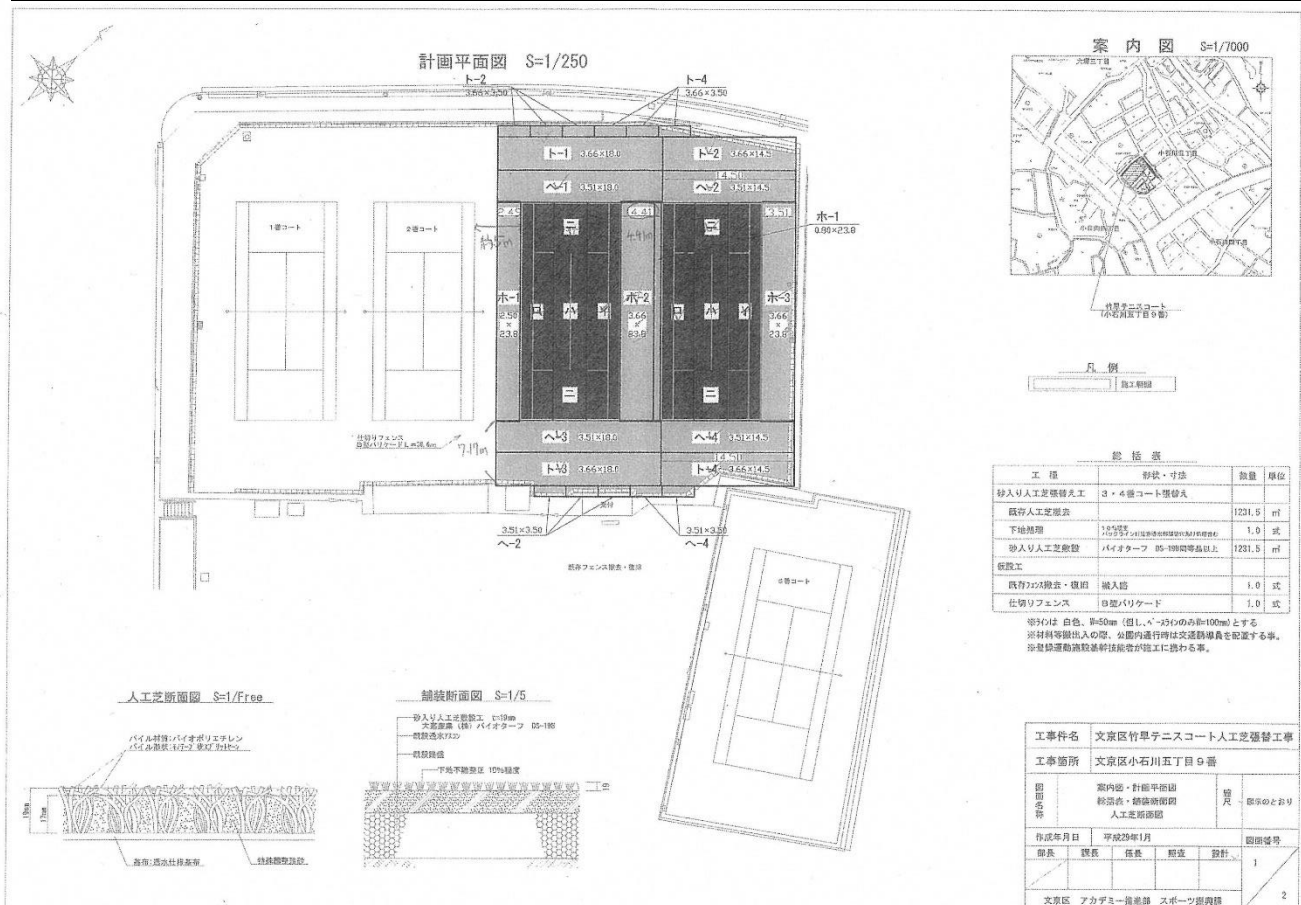


2) 竹早テニスコート

区内にある2か所のテニスコートのうちの1つです。5面整備されており、公園面積の4割以上をテニスコートが占めている状況です。



項目	内容	補足
開設年	第1～4コート：昭和29年 第5コート：昭和62年	
所在地	文京区小石川5-9-1	
敷地面積	3,204㎡ (第1～4コート：2,520㎡、第5コート：684㎡)	テニスコートのみで公園面積の42.6%を占めている
運営等	指定管理者制度による管理運営	



管理事務所

●無窓層のチェック（消防法）

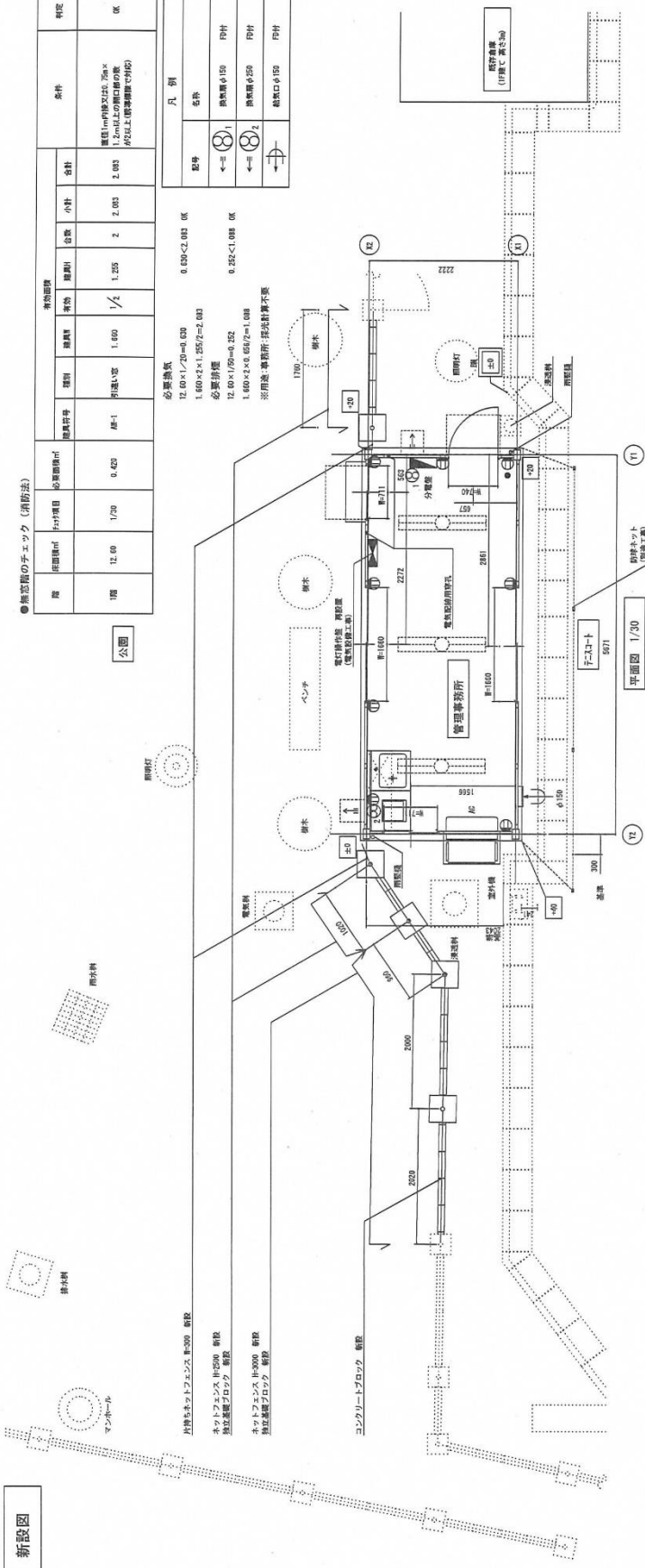
階	床面積㎡	有効面積			合計	割合	判定
		必要面積㎡	小計	小計			
1階	12.00	1.70	0.420	1.280	2.003	2.003	OK
				1/2	1.235	2	OK
				1.600	2.003	2	OK

※(注)天井高は2.70m×0.70m以上(内部高は2.40m以上)とする

凡例	
記号	名称
←=	換気量150
←=	換気量650
←=	総換気量150

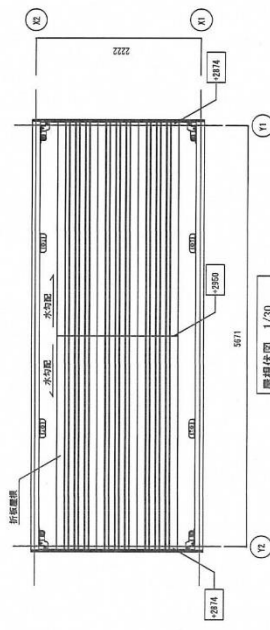
必要換気
 $12.00 \times 1.70 = 20.400$
 $1.600 \times 2 \times 1.255 / 2 = 2.003$
 必要換気
 $12.00 \times 1.600 = 19.200$
 $1.600 \times 2 \times 0.525 = 1.680$
 $12.00 \times 2 \times 0.525 = 1.260$

※消火設備所採設計算不要



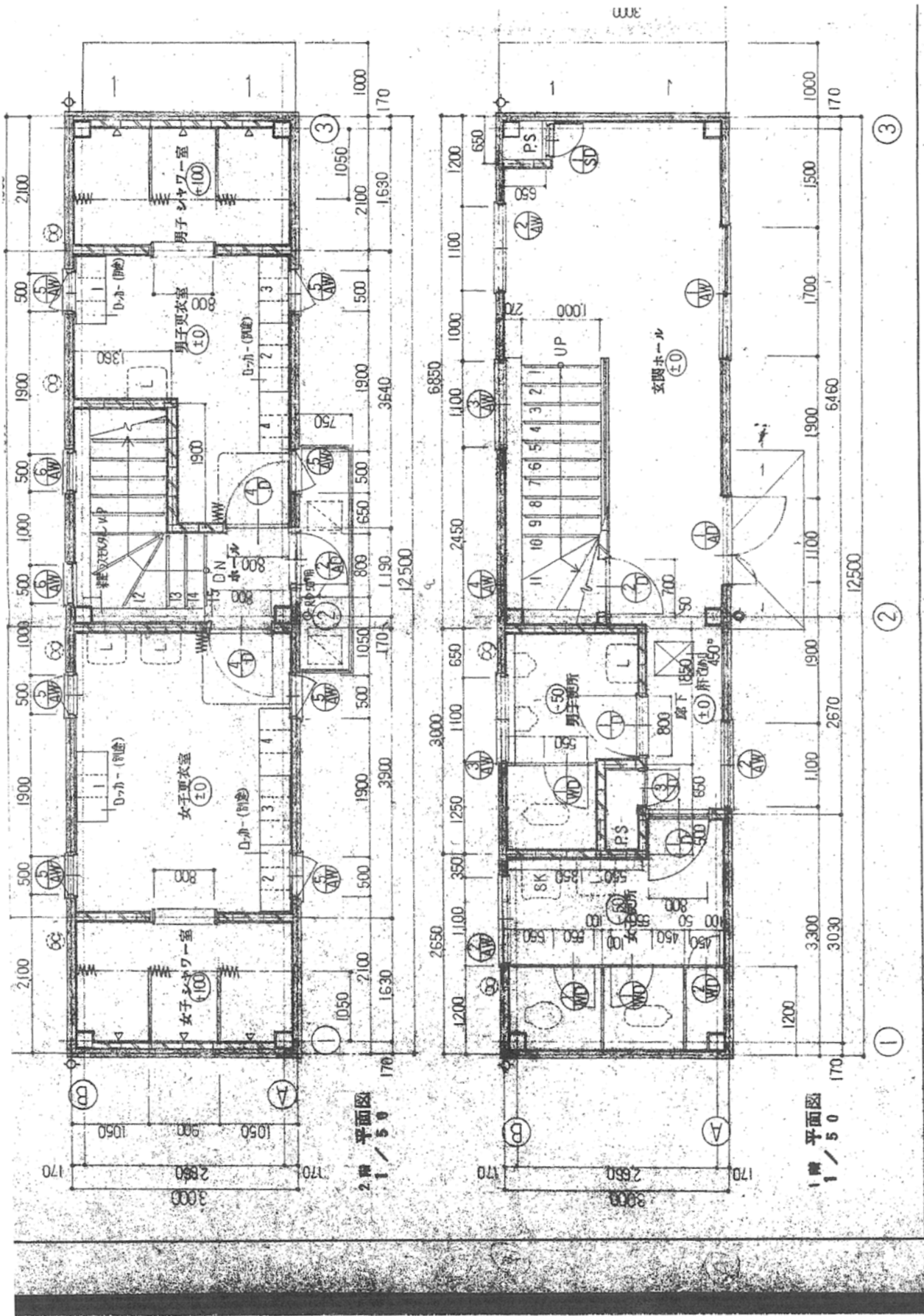
凡例

- ±0 地との1階面を基準とする
- BMは階内階間階差を指すとする
- 材料記号はBMとする
- ① コンセント
- ② 電灯付コンセント
- ③ 分電盤
- ④ スイッチ



照明器具	LED付LED付（天井）4000lm (8畳)
	参考記号：三菱電機 形：M40250/N

クラブハウス



3) 小石川図書館

小石川図書館は、文京区立図書館において地区館として位置づけられており、現在の建物は、昭和41年に全面改築により開館し、築55年を超えています。また、日影規制など現在の建築基準法に適用していないところがあるため、既存不適格建築物となっています。また、エレベーターがなく、2層（1階と2階の間）、3層（2階と3階の間）の階があり、すべての階を階段で移動する必要があります。1階から3階までが書架や閲覧席で、地下1階に事務室エリア、4階に視聴覚ホールがあります。

項目	内容	補足
建築年	昭和26年移転開設 昭和41年改築 平成12年3月耐震補強等改修工事完了	築56年
所在地	文京区小石川5-9-20	
構造	地上4階地下1階 鉄筋コンクリート造	1～3階 書架、閲覧席等 4階 視聴覚ホール、会議室 地下1階 事務室エリア
敷地面積	668.27 m ²	
建築面積	416.64 m ²	建ぺい率 62.3%消化
延床面積	1,993.50 m ²	容積率 298.3%消化
施設内容	書架室、閲覧室、ホール（96席）、事務室等 全238席	
開館時間	平日・土曜日：午前9時から午後9時まで 日曜日・祝日・12月29日：午前9時から午後7時まで	
休館日	定期休館日（第3月曜日）・年末年始（12月30日～1月4日）・特別整理期間 （※第3月曜日が祝日の場合は開館し、翌日休館します）	
運営等	指定管理者制度による管理運営	



図書館外観



レコード室



2階から3層への様子



2階

小石川図書館 フロア案内図

おさがしものがわかりにくいときはスタッフへお声かけください

360 社会科学
400 自然科学・医学
500 技術・工学 ※家事などは1階
600 産業・農業
700美術・娯楽
※音楽・映画・舞踊・大衆演劇は2階・写真集は3階

※800~3階
※900~3階(日本の小説など(914・916含)は1階)

000 総記・情報
100 哲学・宗教
200 歴史・地理
300社会科学
※360~ 3階へ

■より詳しい案内図は、各階お手洗い左手付近の壁にあります。また、スタッフへお気軽におたずねください。

■2階・3階へは、1階・2階からお入りいただく階段があります。

■エレベータがありません。

■お身体不自由な方、ベビーカーをお持ちの方などで上層階の資料がご入り用な方、授乳などで個室をお使いになりたい方、おむつ替えでベビーベッドを使いたい方は、スタッフへお声かけください。



ホール
会議室

* 通常時は立ち入りできません。イベント時に開放いたします。

800 言語学
900 文学
(現代日本の小説・随筆は1階)
大型本(美術書)
写真集

YA図書
まんが
啄木コーナー
朝日新聞縮刷版
官報・都広報
法学専門誌

CD・DVD
レコード
楽譜・音楽雑誌
音楽・映画
舞踏・大衆演劇

参考図書
住宅地図
新聞(先週~過去3か月)
岩波文庫
岩波新書・中公新書

小説(日本)
関病記・ルポ
旅行ガイド
文庫・中公新書クラレ
白水社文庫クセジュ
新ハヤカワSFシリーズ

雑誌・新聞(最新)
地域資料
暮らし・手芸・料理・家事・育児

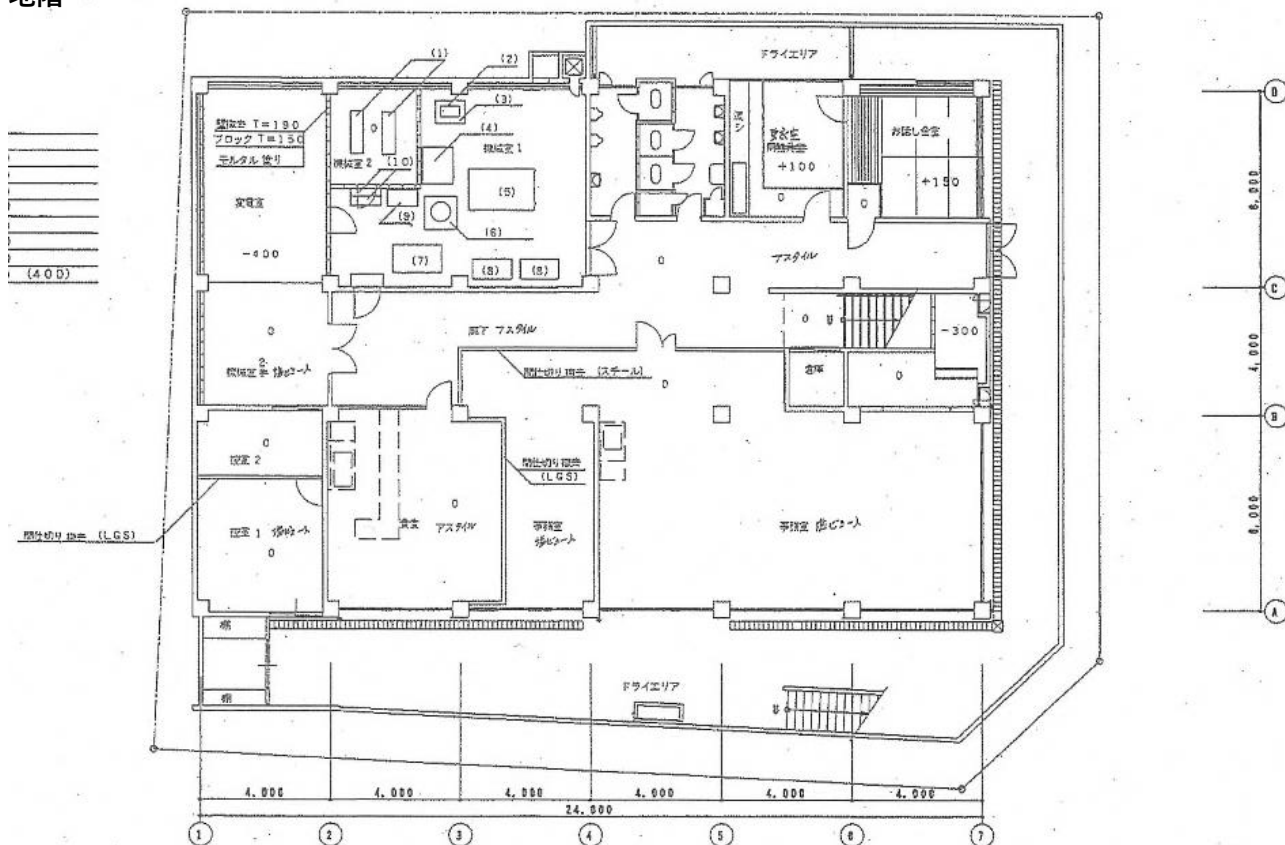
子どもの本

おはなしのへや
事務室
地下書庫(閉架)

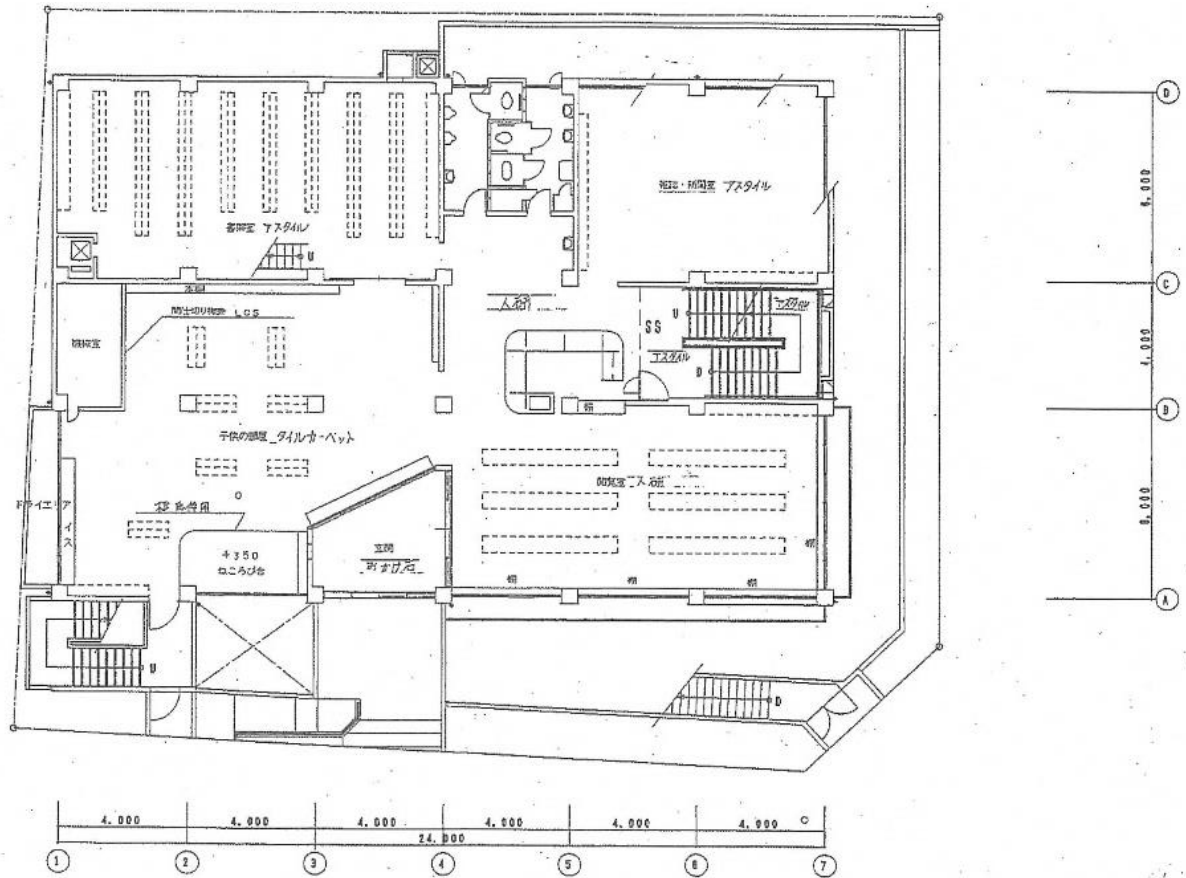
* 通常時は立ち入りできません。イベント時に開放いたします。

2020年1月版 文京区立小石川図書館

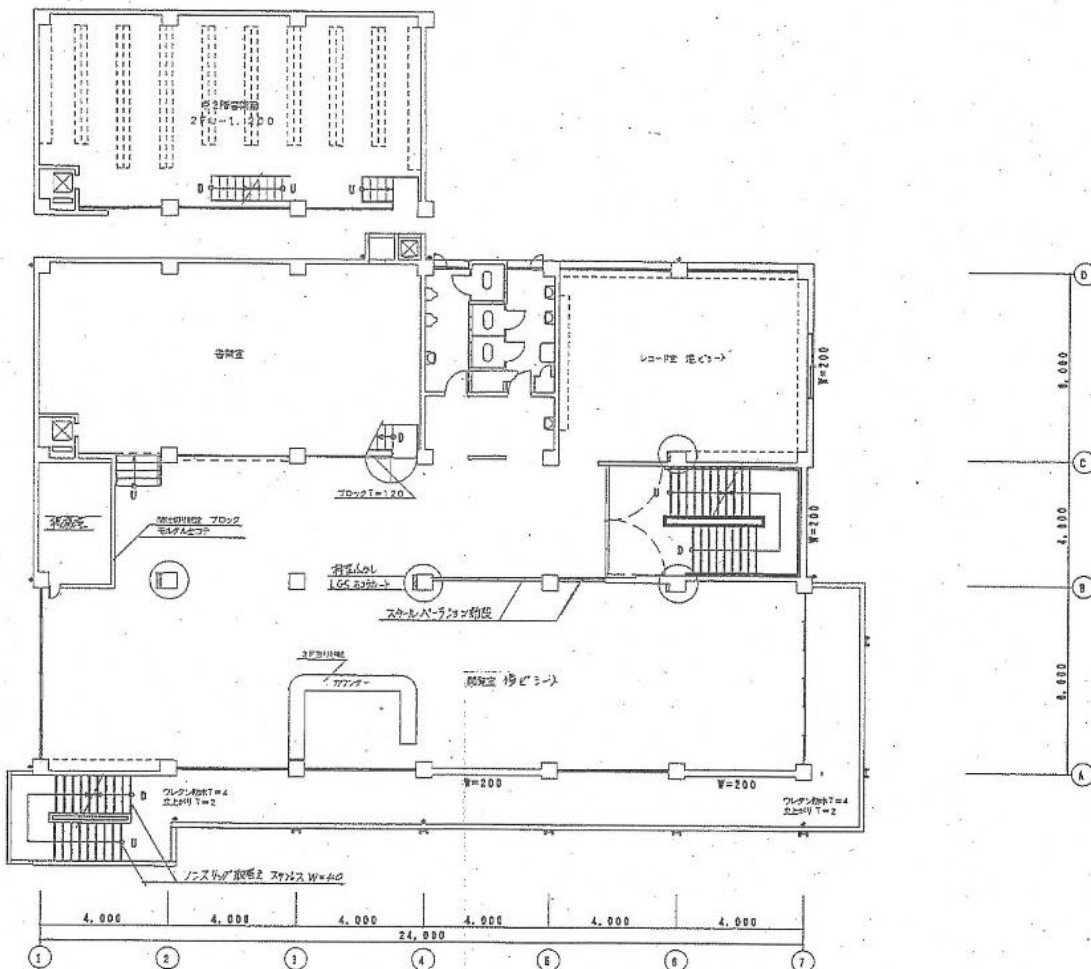
地階



1階

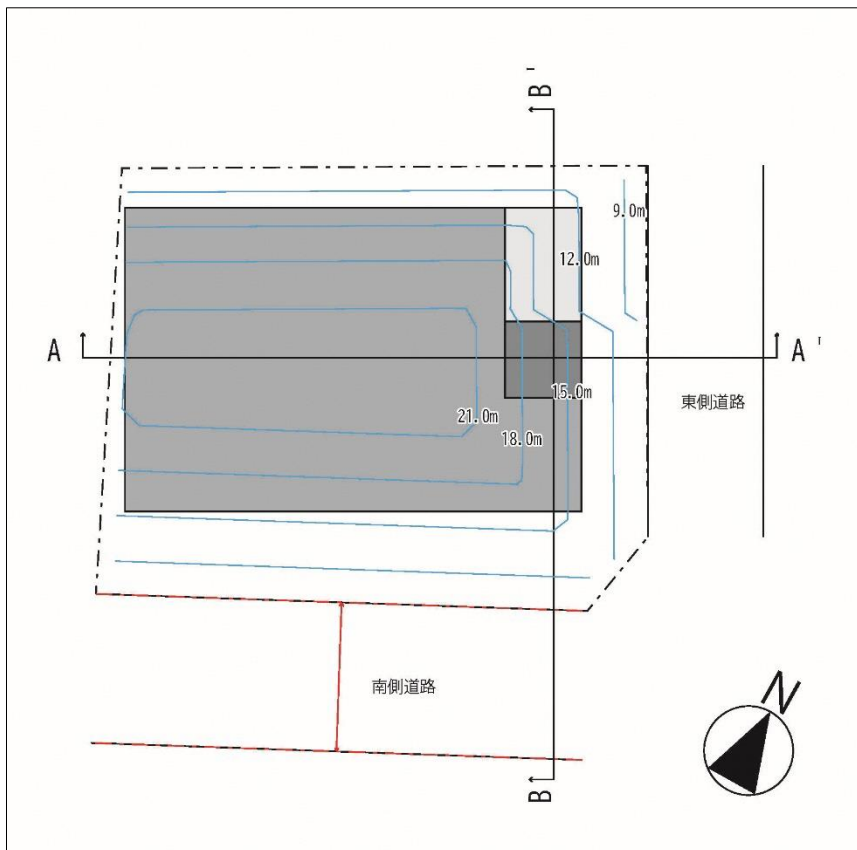


2階・2層

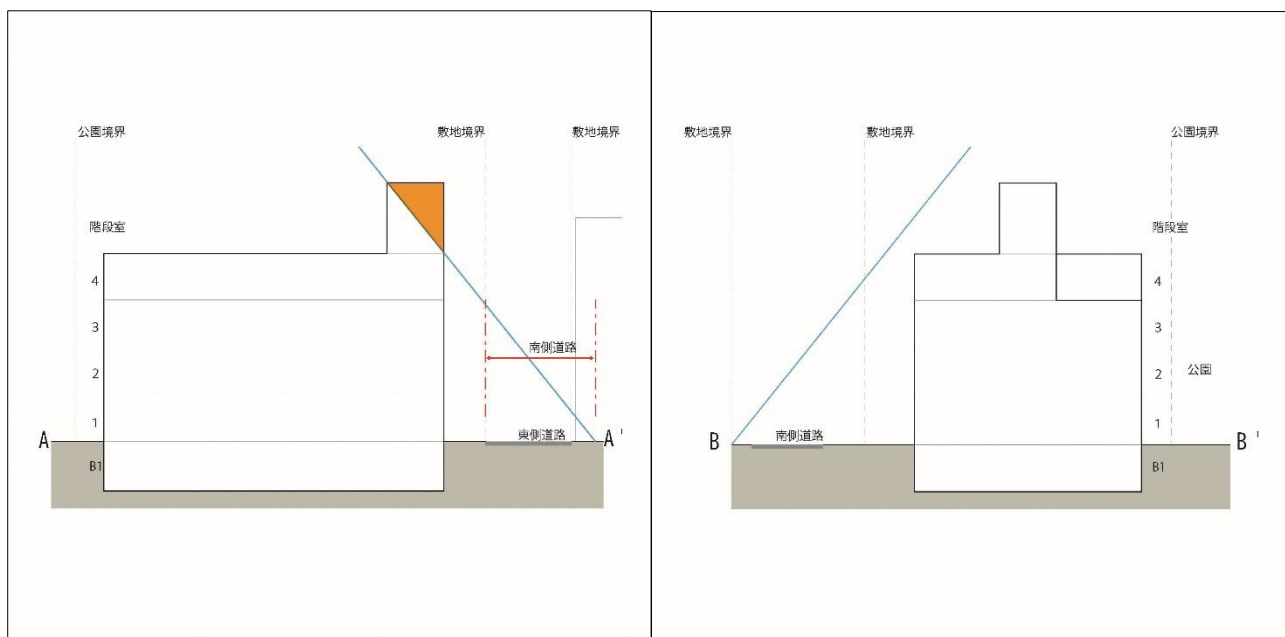


高さ制限の確認（道路斜線制限）

小石川図書館の道路斜線制限をみると、B-B'断面では道路斜線はかかりません。A-A'断面の道路斜線は階段室にかかるものの、水平投影面積 384 m²に対し、階段室の水平投影面積が 24 m²と 1/8 以下であることから、道路斜線からは不算入となります。



小石川図書館配置図

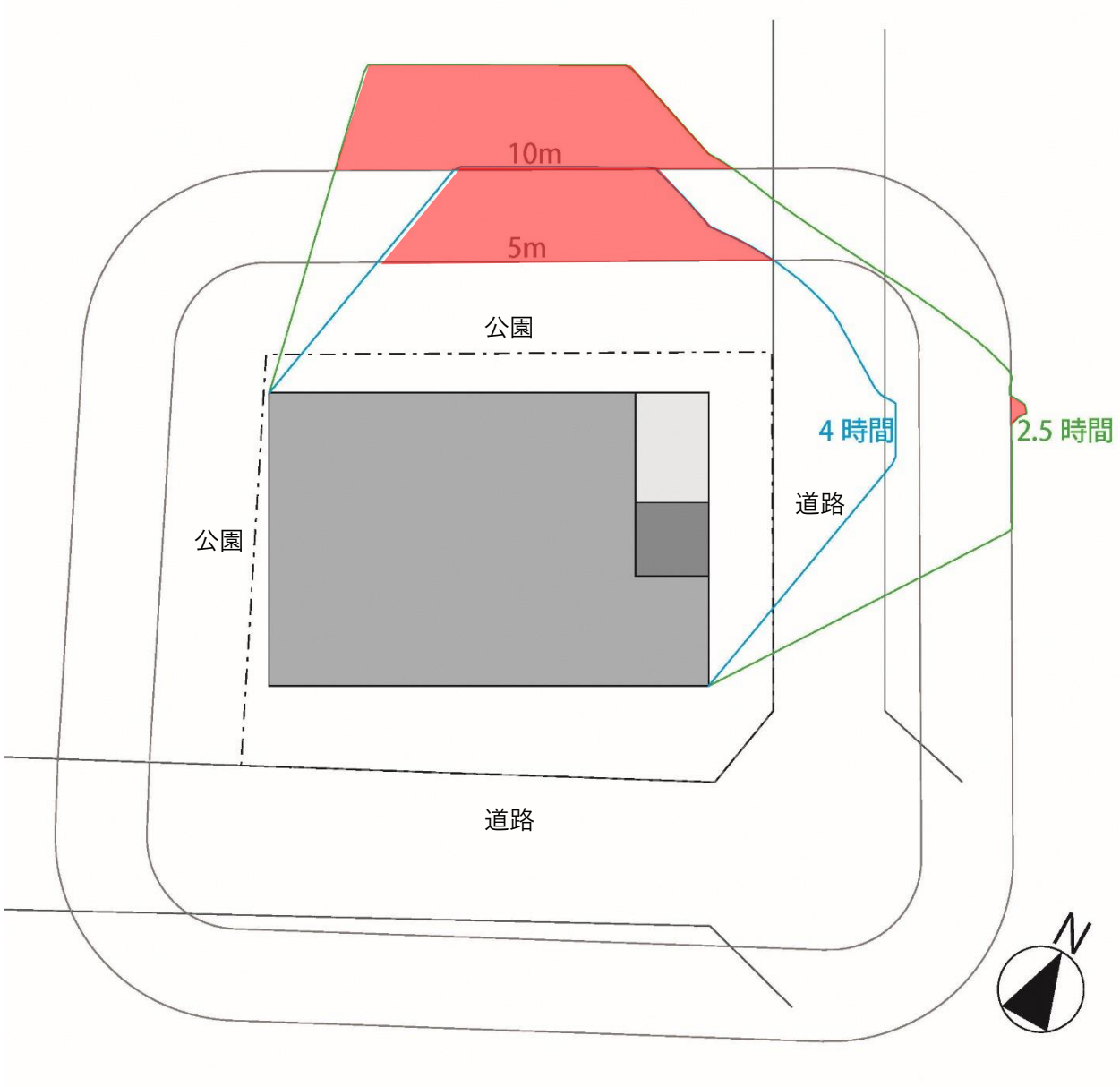


小石川図書館南側

小石川図書館東側

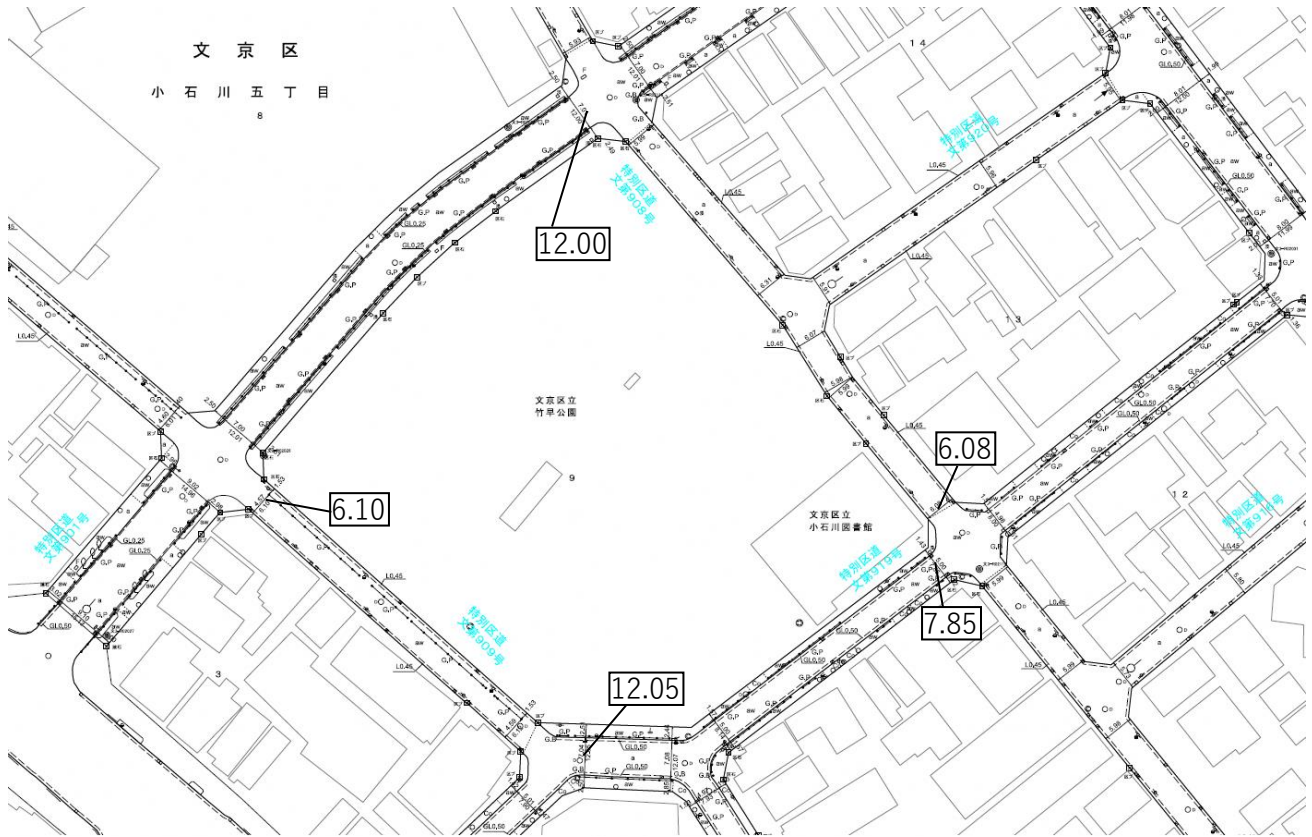
日影制限の確認

小石川図書館は、第一種中高層住居専用地域にあり、北東側隣接地は第一種低層住居専用地域です。そのため、日影規制は、4-2.5時間で測定面4mとなります。図の赤色部分について、規制を超えていることがわかります。



敷地の道路付け

前述の高さ制限の確認（道路斜線制限）、日影制限の確認の根拠となる道路付けについて示します。
道路台帳をもとに前面道路、周辺道路の幅員を確認しました。



4) 法定面積の確認

一体的に整備することを見据え、現状の内容を合算した場合は、以下のようになります。

建築面積は、487.73 m²となり、建ぺい率は 5.95%のため、12%に収まっている状況です。床面積は 2,102.09 m²となり、容積率は 25.7%消化であるため、300%に収まっている状況です。

また、運動施設面積は、テニスコート 3,254.1 m²にキャッチボール場図測約 330 m²のため、合計で約 3,590 m²となり、約 43.8%消化のため 50%以内に収まっている状況です。

このほか、緑化率への配慮や、都市計画公園としての機能を維持するなど、他の規制等との整合性を図る必要があります。

	内容	補足、要件確認
敷地面積	8,193.26 m ²	図書館敷地面積+公園面積
建築面積	487.73 m ²	図書館+トイレ+管理事務所+クラブハウス
建ぺい率	5.95%	建ぺい率は 12%まで
床面積	2,102.09 m ²	容積率 25.7%消化 300%まで
運動施設面積	3,254.1 m ² +キャ ッチボール場面積 約 330 m ²	テニスコート+管理事務所+クラブハウス+キャッチボール場 約 3,590 m ² のため、約 43.8%を占める。 50%の 4096.63 m ² まで可能である。

2. 各施設の利用状況調査

1) 竹早公園

「文京区公園再整備基本計画」(令和4年3月)の改定時には、開設から40年以上が経っています。公園の現況評価表において、遊具施設点検ではC・D率(公園内の遊具全体の施設数に占める施設点検の判定がC・Dとなった施設数の割合)が50%以上であり、5段階評価で1となっています。また、衛生環境(トイレ、砂場、水飲みの状況)が5段階中したから2番目のやや不良となっています。さらに、利用率(単位面積あたりの利用者数)も0.1~0.9人/100㎡と5段階中したから2番目の評価となっています。

竹早公園の評価

公園の充足状況	豊かな自然	公園の魅力	死角見通し	防災性	衛生	施設設置
4 重複率150%以上 250%未満	5 40種類以上	4 やや良好	5 良好	3 普通	2 やや不良	4 やや良好

開設または 全面改修か らの経過年 数	遊具施設点 検(遊具点 検)	その他施設 点検(安全点 検)	日照 (高木に占 める落葉高 木の割合)	緑陰 (高木の密 度)	季節感 (花の咲く、 紅葉する木 の率)	利用率 (単位面積 あたりの利 用者数)
1 40年以上	1 C・D率50% 以上	4 C・D率1~3% 未満	4 60~79.9%	2 2~3.9本 /100㎡	4 35~49.9%	2 0.1~0.9人 /100㎡

2) 竹早テニスコート

テニスコートを有している施設は、区内では本施設と目白台運動公園のみであることなどから、非常に高い利用率を維持しています。現在は、「平日個人」「土日祝個人」「平日団体」「平日学生」の4区分に分けて、利用者を登録しています。その他、テニス大会も開催されています。

使用料	1時間 750円、1枠2時間※最終枠は3時間（時間枠はA～Fの6枠） 照明料は1時間 500円
利用状況	平成30年度利用人数 52,609人 令和元年度利用人数 54,303人 令和2年度利用人数 42,429人（令和2年4月、5月は緊急事態宣言のため、休場） 令和3年度利用人数 46,450人
行事実績	区民テニス大会、区民ソフトテニス大会、都民大会選考会、スポーツ施設無料開放等



3) 小石川図書館

区内トップレベルの貸出数と、中央館である真砂中央図書館に次ぐ蔵書規模を誇る図書館です。特に児童図書の貸出が多いほか、区内唯一のレコード資料を所蔵しています。また、4階に視聴覚ホールを専用施設として設け、映画会、講座・講演会、コンサートなどに利用されています。

		令和3年度	令和2年度	令和元年度	平成30年度
資料数	総計	225,134	223,557	219,480	217,367
	一般(冊)	140,664	139,783	137,200	136,052
	児童(冊)	41,528	41,281	40,252	39,612
	視聴覚(点)	42,942	42,493	42,028	41,703
貸出数	総計	665,149	547,257	626,836	646,600
	一般(冊)	337,518	286,525	340,438	353,132
	児童(冊)	244,041	190,089	195,471	190,988
	視聴覚(点)	83,590	70,643	90,927	102,480
行事実績	映画会	7人/2回	0回	138人/2回	273人/5回
	講座・講演会等	0回	0回	150人/3回	258人/5回
	コンサート等	21人/4回	0回	303人/6回	421人/7回
	子ども会等	56人/4回	0回	533人/14回	589人/13回
	子ども映画会	13人/1回	0回	131人/3回	197人/4回
	おはなし会	70人/8回	52回/6回	396人/32回	585人/43回
	乳幼児向け	71人/5回	96人/5回	1,678人/40回	2,201人/50回

※令和2年度及び3年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により、開館時間の短縮や行事などの利用制限を行いました。

3. 現地調査

1) 確認状況

竹早公園

午前中は、近くの幼稚園生が遊びに来ているのを確認することができました。お昼時には、近くの会社で働いている方がランチ利用で利用しているのを確認することができました。遊具が置いてある辺りの利用は少ない状況でした。また、公園内に段差はありませんが、公園に入るのに階段を使わないといけない場所がありました。



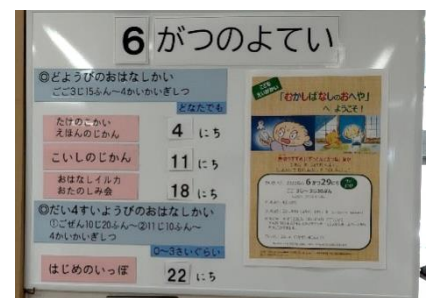
竹早テニスコート

テニスコートの利用については、稼働率の高さを確認できました。自転車で来ている方は園内に駐輪している様子が見受けられました。



小石川図書館

調査日は、平日昼間でしたが、各階数名の利用者がいる状況でした。親子連れは1組おり、閲覧室では5～6人の利用がありました。また、児童向けの事業が掲示されていました。



2) 衛生環境

全体的に緑が多く、園内にはバリアフリートイレも設置されており、段差なく利用できるようになっていました。また、園内のごみのポイ捨て等は確認できませんでした。



3) 路上駐輪・駐車等

駐輪場は図書館施設に併設されており、公園内には整備されておりません。また、駐車場は整備されておらず、公園周辺には、駐車禁止の貼紙により、注意喚起が行われていました。北東側の公園と道路が崖面となっている場所で路上駐輪や路上駐車が行われている状況が確認できました。



駐輪場



注意喚起



路上駐車



路上駐車・路上駐輪

4. 対象敷地の施設等の課題

1) 竹早公園

○公園施設の老朽化

公園施設の建設から40年以上が経過しており、「文京区公園再整備基本計画」の現況評価では、利用率が5段階中したから2番目と低い状況です。また、施設の老朽化が進んでいる状況です。

○公園施設のユニバーサルデザインへの配慮

現在、出入り口に階段しかない箇所があります。また、施設が老朽化しており、誰もが遊びに参加できるユニバーサルデザインに配慮した公園整備を検討していく必要があります。

○防災性の向上

雨水貯留・浸透施設があります。さらに災害に強いまちづくりに貢献する機能の整備の必要性について検討する必要があります。

○安全・安心に配慮した施設整備や施設配置

5面あるテニスコートが公園敷地の5割弱を占めており、公園内に死角ができています。安全・安心に配慮した公園内の施設や遊具などの配置等を検討していく必要があります。

○地形などの自然環境の活用

北東面は公園と道路に高低差があり、擁壁により圧迫感が出ています。また、擁壁面から公園へアクセスできない構造となっています。自然の地形を生かした、立体的な活用も検討する必要があります。

2) 竹早テニスコート

○コートの整備

テニスコートが整備されてから、長年経過しており、施設が劣化している状況です。地盤面等を整備し、利用状況の向上に努める必要があります。

○クラブハウスの整備

クラブハウスが整備されてから、長年経過しており、施設が劣化している状況です。他の施設との集約を含めた整備の検討が必要となります。

3) 小石川図書館

○建物の老朽化

築55年を超える小石川図書館は改築に向けた早急な検討を必要としており、令和元年から改築に向けた検討を進めています。また、現在の建築基準法上では日影規制により、既存不適格建築物となっており、現在の位置で同程度の規模で建て替えることは難しい状況です。同程度の規模で、法に合わせた改築をするためには、隣接地である公園と一体的に整備することが前提となります。

○バリアフリーへの対応

現在、エレベーターの設置がない状況です。エレベーターの設置は、東京都福祉のまちづくり条例により、既存図書館に対しても努力義務として位置づけられており、新設する場合は、バリアフリー法により、エレベーター設置は義務となります。高齢者や障がい者、乳幼児連れ（ベビーカー等）に配慮が必要となっています。また、授乳のための個室やオムツ替えのためのベビーベッドの利用については、スタッフへ声をかける必要があります。

○駐輪場

様々な小規模なイベントが数多く開催されています。その際に自転車が駐輪場におさまりきらないことがあります。図書の運搬車も含め、駐車場、駐輪場については、バリアフリー法に則った検討をしていく必要があります。

一体的整備後は、公園施設となるため、竹早テニスコートも含めた公園全体の利用者の駐輪スペースとして検討する必要があります。

第3章 事例調査

1. 公園敷地内に図書館を整備した公園

1) 宮前公園

住所	東京都荒川区東尾久8丁目及び西尾久3丁目地内
建設年	平成28年11月先行整備部分一部開園
所有者	荒川区
公園種別	近隣公園
公園面積	25,000 m ²
都市計画	当初：昭和32年 最終決定：令和2年12月
公園利用時間	終日 ・テニスコート 4月、10～3月 9時～17時 5～9月 9時～18時
図書館名	尾久図書館（竣工2021年2月）
図書館利用時間	火～金曜 9時～19時30分 土休日 9時～17時
施設構造	図書館：S造、一部SRC造2階建て 保育園：S造2階建て
施設建築面積	図書館：1,088 m ² 保育園：601 m ²
施設延べ面積	図書館：2,106 m ² 保育園：1,204 m ²
一体整備の経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・保育園や福祉作業所等が利用している旧小台橋小学校、西尾久保育園等の公共施設の老朽化が進み、建替えるの必要がありますが、施設建設用地の確保が難しい状況。 ・保育需要が今後も引き続き増加していく見込み。 ・区民の憩いの場の創出のため、約2.5ヘクタールの宮前公園の整備を進めている。



その他特徴	公園内に区立西尾久保育園立地 スーパー堤防 防災公園（マンホールトイレ、永久水利施設）
-------	---

○整備手法

従来方式

公園内の保育園…国家戦略特区制度による規制緩和を活用

従来方式とは・・・
設計、建設、維持管理、運営という各業務を分割し、年度ごとに発注すること。また、仕様発注であること。

○整備スケジュール

- 平成 28 年 11 月 先行整備部分一部開園
- 平成 30 年 7 月 小台橋保育園開園
- 令和 3 年 2 月 尾久図書館開館
- 令和 3 年 4 月 一部開園（隅田川沿い）
- 令和 4 年 4 月 全面開園

○運営手法

公園管理運営…令和 3 年度に公募プロポーザル方式によって決定

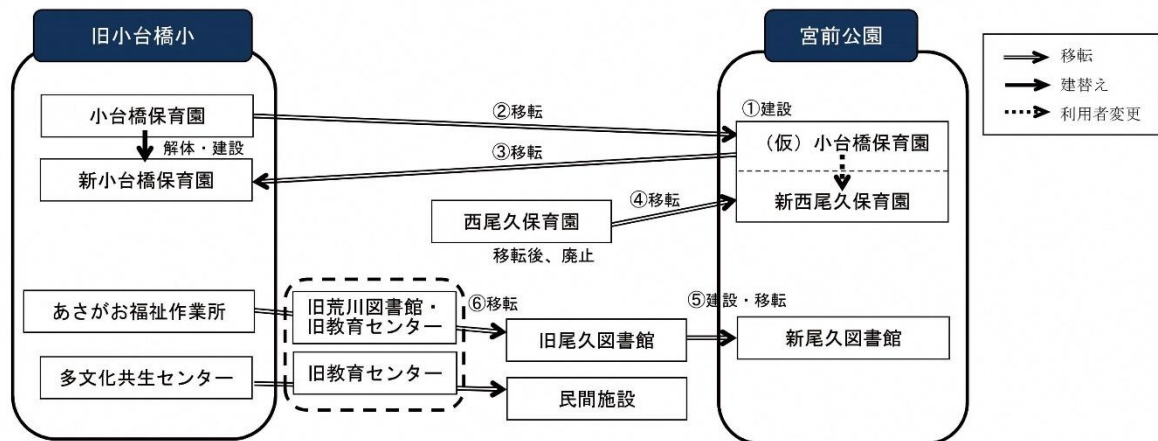
令和 4 年度～令和 6 年度までの 3 か年契約

図書館…運営会社は移転前と同様

保育園…運営会社は移転前と同様

公園を訪れた親子が休憩・授乳などにも利用できるよう地域子育て交流サロンを設置

宮前公園周辺地域の公共施設更新イメージ

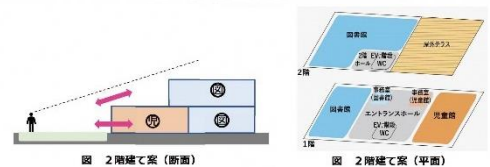


【公共施設の更新手順】

- ① 宮前公園内に新保育園舎を建設する。
- ② 老朽化が著しい旧小台橋小学校舎内の現小台橋保育園（公設民営）を宮前公園内の新保育園舎に仮移転させる。
- ③ 旧小台橋小学校舎を解体・除却し、跡地に新小台橋保育園（民設民営）を整備し、仮移転中の小台橋保育園を移転する。
- ④ その後、宮前公園内の保育園舎には西尾久保育園を定員拡大させた上で移転し、現西尾久保育園は廃止する。
- ⑤ 宮前公園内に新図書館を整備し、尾久図書館を移転する。
- ⑥ 旧小台橋小学校舎を利用していた、あさがお福祉作業所は旧荒川図書館及び旧教育センターへ、多文化共生センターは旧教育センターへ、それぞれ一時仮移転の後、あさがお福祉作業所が旧尾久図書館に移転する。（多文化共生センターは民間施設へ移転）

2) 清瀬中央公園

住所	清瀬市梅園一丁目 613 番
建設年	令和 7 年予定
所有者	清瀬市
公園種別	近隣公園
公園面積	16,042.96 m ²
都市計画	当初：昭和 37 年 7 月 26 日
公園利用時間	-
図書館名	中央図書館
図書館利用時間	-
施設構造	-
施設建築面積	-
施設延べ面積	図書館従前：1,620.48 m ² 児童館を 3 つ併設し複合予定
一体整備の経緯	中央図書館を児童館と複合施設とすることと合わせて、元々隣接地にあった公園と一体的な整備を行うこととなった。
その他特徴	令和 4 年 3 月に基本計画策定 今後都市計画変更を行う予定



8. 新施設のイメージ



○整備手法

従来方式を予定

○整備スケジュール

令和 4 年 3 月 基本計画策定
 令和 5 年 7 月 公園及び施設の基本設計・
 実施設計プロポーザル実施
 令和 6 年度 工事開始予定
 令和 7～8 年度 供用開始予定

○運営手法

未定

表 整備スケジュール (想定)

	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度
複合施設	基本計画	基本設計	実施設計	建設工事	引越	供用開始
公園	基本計画	基本設計	実施設計	整備工事		供用開始
雨水貯留浸透施設			実施設計	整備工事		
歩道					実施設計	整備工事 供用開始

2. 街区公園と図書館を隣接地で一体整備した公園

1) 境南ふれあい広場公園

住所	武蔵野市境南町 2 丁目 3 番
建設年	平成 23 年 7 月 9 日開館
所有者	武蔵野市
公園種別	街区公園
公園面積	2,156 m ²
都市計画	当初：平成 11 年 2 月 4 日
公園利用時間	-
図書館名	武蔵野プレイス
図書館利用時間	午前 9 時 30 分～午後 10 時 水曜休館日
その他特徴	農水省食糧倉庫跡地の取得については、昭和 48 年より農水省と協議を行い、平成 10 年に、土地を取得し、平成 11 年には、跡地の北側半分(2,162.1 平方メートル)を恒久的に公園として残すために、都市計画公園として都市計画決定



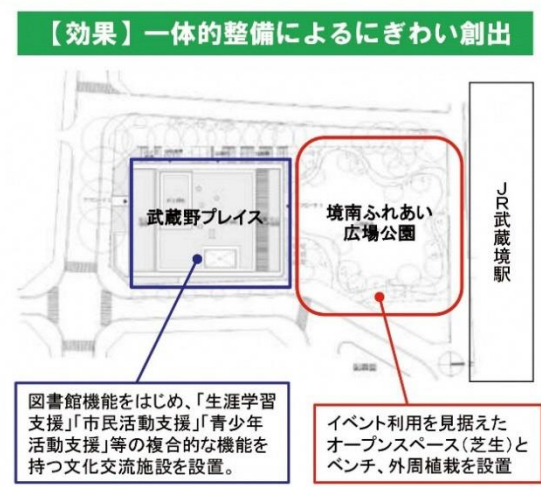
文化施設との連携

文化交流施設との一体的整備・管理でにぎわい創出

境南ふれあい広場公園

○境南ふれあい広場公園(武蔵野市)は、武蔵境駅前の公共施設跡地を、公園と図書館をはじめとした文化交流施設として活用する計画に基づいて整備された。

○文化交流施設と都市公園を一体的に整備するとともに、同一の指定管理者による管理運営を行うことで、文化交流機能の拡充と駅前のにぎわいを創出している。



ポイント

【一体的な整備・管理】武蔵野プレイスと境南ふれあい広場公園は、同一の指定管理者が管理。両施設を有効に利活用したイベント等を開催することで、駅前のにぎわいを創出。

【手続きの円滑化】公園での行為許可手続きは指定管理者が実施し、手続きを円滑化している(権限を委譲)。

○整備手法

従来方式

○整備スケジュール

平成13年3月～14年12月 新公共施設基本計画策定委員会

⇒平成15年2月 施設の基本的な考えかたを報告書として提出（コンセプトの決定）

平成15年10月～16年2月 武蔵境新公共施設設計プロポーザル

平成16年5月～17年3月 農水省跡地利用施設建設基本計画策定委員会

⇒平成17年3月 建設基本計画を報告書としてまとめる

平成17年4月～10月 （仮称）武蔵野プレイス基本設計

平成17年12月、平成18年1月 オープンハウス（基本設計展示会）

平成19年6月 武蔵野プレイス（仮称）についての基本的な考え方

平成18年7月～平成19年3月 武蔵野プレイス（仮称）専門家会議

平成19年10月 武蔵野プレイス（仮称）基本設計（修正版）の概要

平成19年10月～平成20年6月 武蔵野プレイス（仮称）実施設計概要

平成20年3月 武蔵野プレイス（仮称）管理運営基本方針

平成20年4月 武蔵野プレイス（仮称）開設準備室の設置

平成20年12月 武蔵野プレイスの名称決定

平成21年4月 ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス 管理運営指針

平成21年5月 境南ふれあい広場公園基本プラン

平成22年3月 武蔵野市立武蔵野プレイス条例

平成22年4月～平成27年3月 武蔵野プレイスの指定管理の指定

平成22年6月 境南ふれあいひろば公園整備計画

平成23年7月 開館

○運営手法

武蔵野プレイスと境南ふれあい広場公園は同一の指定管理者を指定

両施設を使ったイベントの開催を行っている

公園での行為許可手続きを指定管理者が行っている

3. 立体都市公園制度を活用した公園

立体都市公園制度とは、都市公園法を根拠とし、適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合には、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度です。

1) 水谷橋公園

住所	東京都中央区銀座1丁目十二番六号
建設年	2020年4月竣工
所有者	中央区
公園種別	街区公園
敷地面積	729.78 m ²
公園面積	612.72 m ² (元の公園面積約760 m ²)
都市計画	当初：昭和32年12月21日 最終変更：平成29年8月8日
公園利用時間	7時～21時
立体の形態	建物の屋上に都市公園を設置
立体施設内容	認可保育所 (まなびの森保育園銀座)
施設構造	地上3階建て RC造
施設建築面積	592.75 m ²
施設延べ面積	1599.37 m ²
その他特徴	公衆便所(災害時対応)、防災倉庫 待機児童問題の解決にむけ、公園整備 に合わせて保育所を整備



○整備手法

従来方式

既存の公園に対して、新規に立体都市公園制度を活用
立体都市公園以外の部分についても区が整備し、所有

○整備スケジュール

平成 29 年 3 月 基本計画

平成 29 年 4 月 基本設計・実施設計

平成 29 年 8 月 公園の設計や再整備に伴う都市計画手続き

平成 30 年 1 月 公園供用一時休止

平成 30 年 4 月 建設工事

令和元年 8 月末 竣工

令和元年 10 月 認可保育所開設・公園供用再開

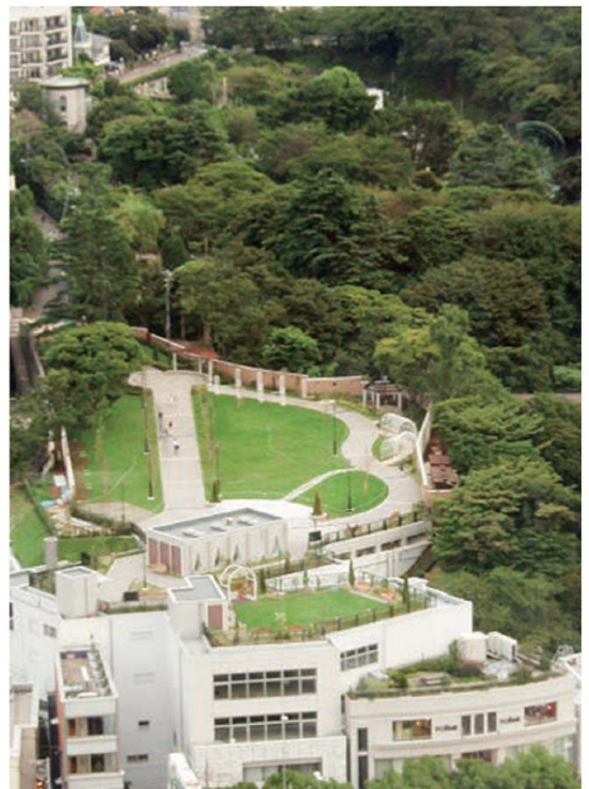
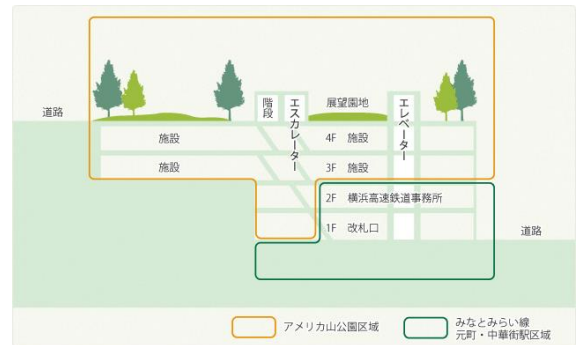
○運営手法

区内他公園と同様に区が管理を行っている

区内他認可保育所と同様に運営委託を行っている

2) アメリカ山公園

住所	神奈川県横浜市中区山手町 97-1
建設年	2009年8月
所有者	横浜市（3階～屋上部分）
公園種別	風致公園
敷地面積	8,861.08m ²
公園面積	5,519m ²
都市計画	指定なし
公園利用時間	6:00～23:00
立体の形態	建物の屋上に都市公園を設置 （高低差を利用し、山手町方面からは道路面に公園がある）
立体施設内容	1階：改札口 2階：横浜高速鉄道事務所 3階：アメリカ山ガーデンアカデミー、アメリカ山徳育こども園（都市公園法上の体験学習施設） 4階：小さな結婚式横浜店、ラヴィ・ファクトリー横浜（都市公園法上の便益施設） （3階、4階は2012年4月にオープン）
施設構造	地上4階建て 増築
施設建築面積	1,154 m ²
施設延べ面積	3,954 m ² うち便益施設床面積：1,724 m ²
その他特徴	日本で初めて立体都市公園制度を活用



○整備手法

従来方式、国庫補助の導入検討

新規に立体都市公園制度を活用し、新規公園を整備

○整備スケジュール

平成 17 年度 元町貝塚発掘調査

平成 18 年度 建築実施設計

建築準備工事

平成 19 年度 運営事業者公募

駅舎等改修工事

平成 20 年度 増築部分建築工事

造園工事

運営事業者再公募

平成 21 年度 アメリカ山公園公開

平成 24 年度 全面開園

○運営手法

公園施設の管理許可（許可期間 10 年、更新可）

管理運営事業者：アメリカ山公園パートナーズ、西武造園株式会社、横浜緑地株式会社

3) 宮下パーク

住所	東京都渋谷区渋谷1丁目26番5号
建設年	2020年竣工
所有者	渋谷区
公園種別	特殊公園
敷地面積	10,740 m ²
公園面積	12,700 m ²
都市計画	当初：昭和32年12月21日 最終変更：平成29年4月26日
公園利用時間	8時～23時
立体の形態	商業施設の屋上に都市公園を設置
立体施設内容	商業施設、宿泊施設
施設構造	北街区：S造、一部SRC造、RC造 地下2階 地上18階 南街区：S造 地上5階
施設建築面積	北街区：3,855 m ² 南街区：5,100 m ²
施設延べ面積	北街区：29,764 m ² 南街区：16,193 m ²
その他特徴	PPP事業 フルフラットでバリアフリーな公園として整備 公園内にスポーツ施設が付属 既存公園も都市計画駐車場の屋上にある立体都市公園



○整備手法

PPP 事業を活用

事業用定期借地権（30 年）

新宮下公園、新渋谷駐車場 → 区有施設

既存の立体都市公園の区域を変更し再整備

○整備スケジュール

平成 26 年 8 月 公募型プロポーザル

基本設計、実施設計、都市計画変更等を含む事業を進めることができる事業者を公募

平成 27 年 2 月 事業者を決定

平成 27 年 12 月 基本協定議決・締結

平成 29 年 4 月 都市計画変更決定

平成 29 年 6 月 事業用定期借地権設定契約締結

平成 30 年 着工

令和 2 年 開園

○運営手法

公園、施設、駐車場の全てを事業者が代表運営となり、事業者から各運営会社へ委託している

4) 宮ノ下公園

住所	神奈川県藤沢市柄沢一丁目 20 番地 1
建設年	平成 31 年 4 月 1 日
所有者	藤沢市
公園種別	近隣公園
敷地面積	-
公園面積	15,491.1 m ²
都市計画	当初：昭和 32 年 12 月 13 日 変更：昭和 45 年 名称変更 昭和 61 年 位置、面積変更 (土地区画整理事業による) 最終変更：平成 25 年
公園利用時間	-
立体の形態	公園地下に雨水調整池
立体施設内容	雨水調整池
施設構造	-
施設建築面積	-
施設延べ面積	-
その他特徴	土地区画整理事業に伴う一面積の 変更



○整備手法

従来方式

新規に立体都市公園制度を活用し、既存公園の再整備に合わせて地下に雨水調整池を整備

○整備スケジュール

平成 25 年度 都市計画変更決定

平成 26 年度 ワークショップ

平成 27 年度 詳細設計

平成 29 年度 基盤整備工事

平成 30 年度 施設整備工事

平成 31 年 4 月 供用開始

○運営手法

市内の他公園と同様に市が管理を行っている

第4章 一体的整備の適用のための検討

1. 対象敷地一体的整備の有効性と課題の分析

1) 対象敷地一体的整備の有効性

・公園の利便性の向上

公園再整備基本計画において、「延焼防止や避難場所としての機能を強化し、…災害に強いまちづくりに貢献」し、「ユニバーサルデザインに配慮した誰もが安全に安心して利用できる公園に」するとしています。

小石川図書館の敷地を組み込み、竹早公園を一体的に整備することで、公園敷地を拡大し、ユニバーサルデザインへの配慮、災害に強い公園や地形の高低差を生かした立体的な整備などの活用方法について、検討することが可能となります。

・点在する施設の一体化

文京区公共施設等総合管理計画では、機能集約の推進方針として、公共施設全体の効率化の観点から、同種機能を集約することや、異なる機能を複合化することで活性化や相乗効果が見込める施設について、更新時期を捉えて集約化・複合化や多機能化を検討し、区民サービスの質を維持しながら区が保有している施設全体のスリム化を目指すこととしています。

本地区でも、小石川図書館と竹早テニスコートの管理棟等を一体化して整備することで、効率的・効果的な施設整備ができ、広く公園を利用できるようになります。

・文化の香り高い特色のある拠点の形成

文京区都市マスタープランでは、本地区のある山の手地域中央の将来の姿は、「教育施設が多く集積し文化の香り高い、低層から中層の住宅市街地を基本としたまち」とし、地域の人や学生などの活動や交流の場が形成されており、さらに様々な人々が活動し、交流するまちづくりを進めることとしています。

そのため、特色ある地域のまちづくりに即し、本地区に地域の人や学生などが学び、交流できる場として、社会教育施設である図書館とスポーツ施設の機能を更新することで、地域拠点としての機能の充実に期待できます。

・地域資源（ストック）を活用した多種多様な交流の場の創出

文京区都市マスタープランでは、本地区は、地域の魅力を生かすまちづくりとして、地域の人や学生などの活動や交流の場が形成されており、このような人々が活動し、交流するまちづくりを進めています。

竹早公園内に小石川図書館を組み込むことにより、これまで道路を介さなければ行くことができなかった公園と図書館がよりつながりやすくなり、多様な交流が生まれることが期待できます。

2) 対象敷地一体的整備の課題の分析

対象敷地の一体的整備を行うにあたり、竹早公園は都市計画公園と位置付けられているため、都市計画変更を行う必要がある可能性があります。その場合、手続きを見据えて、計画を進めていく必要があります。

また、一体的に整備を進める必要があるため、関係各課と調整し本事業を進めていく必要があります。また、運営についても計画段階から検討していく必要があります。

2. 対象敷地一体的整備に係る手続き等の洗い出し

1) 都市計画変更の有無

竹早公園と小石川図書館の一体的に整備を行うにあたり、都市計画変更を行った場合と行わなかった場合の手続き等の違いを整理しました。また、立体都市公園制度の活用の有無によって、手続き内容が追加されます。公園整備の事業認可を行い、都市計画交付金を受ける場合、事業認可を得るための条件については、事前相談結果をもとに記載しているため、再度確認する必要があります（※）。

(1) 都市計画変更を行わない場合

- ・図書館の敷地を都市公園の用途に変更するため、都市計画変更手続きは不要となります。
- ・図書館の敷地を公園用途に変更しても、都市計画法としての担保がされません。
- ・都市計画交付金を受けることができません。

(2) 都市計画変更を行う場合

- ・都市計画として、都市公園の区域と都市計画公園区域が一致していることが望ましいです。
- ・敷地全体が都市計画公園となるため、都市計画法としての公園が担保されます。
- ・都市計画公園の区域が広がるため、都市計画交付金を受ける範囲が広がることとなります。
- ・事業認可を行う際の手続きの手順は、都市計画変更後、事業認可となります。事業認可を得るための条件（（※）緑化率 30%以上、運動施設 50%未満等）を満たす必要があります。

(3) 立体都市公園制度を活用する場合

基本的には都市計画変更が必要です。東京都と協議しながら、国のガイドラインをもとに進めていく必要があります。

2) 都市計画変更の流れ

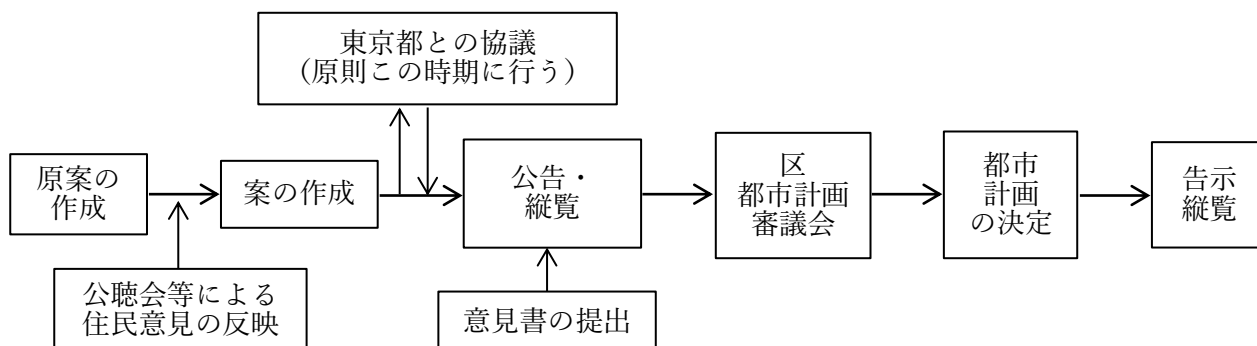
都市計画手続きフローの流れは、公聴会等の対応、意見書が出た場合の対応、区都市計画審議会の開催日程などの要因により、手続きには1年程度必要となります。

また、原案を作成するまでに、ある程度住民との合意を図るために、意見交換の場（ワークショップや説明会等）を行う場合があります。そのため、基本計画を作成する中で、住民との意見交換をする場を作っていくことも考えられます。

東京都との協議は原則、案作成後となっていますが、原案を作っていく中で何回か事前相談に行くことが考えられます。

立体都市公園制度を活用する場合も、同様の手続きフローを進めますが、東京都とともに立体都市公園制度について、研究していく必要があります。

都市計画手続きフロー



3. 都市計画変更手続き等で今後必要となる検討項目の洗い出し

1) 都市計画変更について

今後、整備計画が具体化していく中で、都市計画変更を行うかどうかの判断が必要となります。また、都市計画変更を行う場合は、原案作成までに継続的に東京都へ協議を行っていく必要があります。

2) 事業認可について

今回の整備を事業認可し行う場合は別途、東京都へ協議に行く必要があります。基本計画の案ができた段階で、協議に行くことが有効と考えます。

3) 地域住民への意見聴取

今後、計画を具体化していく中で、利用者である地域住民から意見を頂く場を設ける必要があると考えます。意見聴取の方法は、アンケートやワークショップ、説明会等が考えられます。

4) 管理運営について

一体整備の効果を高めるためには、管理運営が重要となります。一体的に利用しやすいように、基本計画の段階から管理運営について検討していく必要があります。

4. 対象敷地一体的整備のゾーニング案

下図については、擁壁や公園敷地に組み込んだ図書館敷地の高低差がある範囲を示しています。

対象敷地において、北東面は公園と道路に高低差があり、擁壁により圧迫感が出ています。また、擁壁面から公園へアクセスできない構造となっており、公園と図書館東側の間にも高低差があります。

その一方、図書館の敷地を組み込むことで、これらの自然の地形を生かした、立体的な活用の検討が可能となります。敷地の高低差を生かすことで、地下空間も含めた立体的な活用について、有効活用の検討の可能性が広がり、活動スペースの充実を図れる可能性があります。

