八千代市立八千代台東第二小学校
跡地整備基本計画

平成 31 年(2019 年) 3 月

八千代市

【 目 次 】

Ⅰ　跡地整備の基本的な考え方

Ⅰ－１　背景　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.　1
Ⅰ－２　対象施設の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.　6
Ⅰ－３　整備の方向性　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.16

Ⅱ　跡地整備基本計画

Ⅱ－１　コンセプト　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.17
Ⅱ－２　導入機能の検討　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.18
Ⅱ－３　施設配置計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.36
Ⅱ－４　運営・管理方法の検討　・・・・・・・・・・・・・・・・　p.42
Ⅱ－５　整備スケジュール　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.43

Ⅲ　参考資料等

Ⅲ－１　計画策定の経過　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.44
Ⅲ－２　東二小の風景　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p.51
ニューズレター（ワークショップ報告書）

注

元号については，平成 31 年 5 月 1 日に改元することとされていますが，計画策定時点において，新元号が決定されていないことから，本計画では「平成」で表記しています。そのため，平成 31 年 5 月以降の元号の表記は，新元号に読み替えて適用をお願いいたします。

また，本計画書で使用している画像については，各施設管理者及び広報広聴課の協力をいただいています。

Ⅰ　跡地整備の基本的な考え方

Ⅰ－1　背景

⑴　八千代台東第二小学校開校

昭和 31 年の八千代台駅開業を機に宅地が造成され，以降，急速に都市化が進んだ。

八千代台東小学校（以下「東小」という。）の児童数が急増したことから，昭和 52 年 4 月に市内で 17 番目の小学校として，八千代台東第二小学校（以下「東二小」という。）が開校した。

⑵　八千代台東地区の変化（人口減少・少子化）

八千代台東地区は，分譲の戸建て住宅が多いことなどから，まちの成熟とともに人口が減少し，東二小の児童数も，昭和 54 年の 848 人をピークに減少傾向に転じ，平成 19 年にはピーク時の 3 割程度である 269 人となり，東小も東二小との分離以降，児童数が減少傾向となっていた。

⑶　小学校の統廃合

八千代市の小中学校を取り巻く状況としては，全体的に児童・生徒数が減少傾向であるものの，新たな開発行為や区画整理等によって宅地が造成され，児童・生徒数が増加している地域と，成熟した市街地で児童・生徒数が横ばい・減少している地域の二極化となっていることや，老朽化した施設面，教育環境面等を総合的に勘案し，平成 19 年 11 月 21 日に八千代市教育委員会教育長から，八千代市学校適正配置

検討委員会に対して「八千代市立小・中学校の学校適正配置の基本的考え方について」を諮問した。

その後，同委員会において会議が重ねられ，平成 22 年 4 月 30 日付けで「八千代市立小・中学校の学校適正配置の基本的考え方について（第二次答申）」が出され，東小と東二小の統合が望ましいこと，位置は東小の位置が望ましいことが具体的に挙げられた。

本市教育委員会では，この答申を基に具体案やスケジュールを検討し，統合準備委員会等による協議等を経て，平成 25 年 4 月に両学校が統合することとなったが，老朽化等による東小校舎の改築工事が完了するまでの間，統合後の新たな東小は，東二小の学校施設を使用することとなった。

そして，東小校舎の建築工事が完了し，学校の位置を変更したことに伴い，平成 26 年度末をもって，東二小の学校施設はその役割を終えた。

⑷　八千代台地域でのまちづくり

本市では，“京成沿線の活性化”を図るための具体的な施策として，「八千代台地域活性化人づくりまちづくり事業」を八千代市まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付け，国の地方創生加速化交付金を活用し，地域住民や事業者に専門家を加えた「八千代台まちづくりプロジェクト」を平成 28 年度に実施した。

同プロジェクトによって，「八千代台まちづくり合同会社」が地域のまちづくり会社として平成 29 年 3 月 1 日に民間資本 100％で設立され，地域住民が中心となってまちづくりに取り組む「八千代台まちづくり協議会」が設立されるなど，地域活性化につながる多角的な連携の構築が図られ，また，今後のまちづくりの指針になる「八千代台まちづくり憲章」が導き出された。

なお，同プロジェクト終了後も，イベントの開催や空きテナントのリノベーション事業など，行政からの補助金に頼らない活動が，現在も継続して実施されている。

［八千代台まちづくり憲章］

１．八千代台に暮らす人々の誇りと郷土愛をはぐくむ
２．八千代台に暮らす人と人との絆をはぐくむ
３．次世代に引継ぐ地域資源を発掘，創造する
４．まちの賑わい，活力を創出する
５．地域の既存ストックを有効活用する

⑸　地域住民との協議に向けて

東二小の通学区域であった八千代台東地区は，宅地造成が早くから行われたこと，また，分譲戸建て住宅が多いことなどから，既に人口減少が始まり，少子高齢化が進んでいる状況の中で，八千代台東町会への加入率も徐々に減っていた。

また，東二小は，地域の防災拠点として位置付けられていることから，防災への備えも併せて考慮する必要があった。

そして，これらの背景を踏まえた利活用の検討を行うため，八千代台まちづくりプロジェクトで委員長を務めた，日本大学理工学部まちづくり工学科　岡田智秀教授の支援を受け，ワークショップなどの手法により地域の意見を集約し，跡地整備基本計画を策定することとした。

■八千代台地域における地区別人口の推移

地　区	面積 (ha)	1986 (S61. 3 末)		2016 (H28. 3 末)		2046 (H58. 3 末)	
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
八千代台東	75	10, 278	137. 0	8, 683	115. 8	5, 901	78. 7
八千代台西	72	6, 865	95. 3	6, 520	90. 6	5, 740	79. 7
八千代台南	55	4, 732	86. 0	6, 324	115. 0	5, 811	105. 7
八千代台北	123	13, 449	109. 3	12, 330	100. 2	9, 419	76. 6
八千代台地域	325	35, 324	108. 7	33, 857	104. 2	26, 871	82. 7
市全体	5, 139	142, 003	27. 6	195, 371	38. 0	189, 225	36. 8

実績：住民基本台帳より　　将来：八千代市人口ビジョン 将来人口推計より

■八千代台東・南地区　年齢３区分別人口の推移

八千代台東	H28. 3 末		H58. 3 末		比較	※参考 H72. 3 末	
	人口 (人)	構成 割合	人口 (人)	構成 割合		人口 (人)	構成 割合
年少人口	808	9. 3%	575	10. 7%	△233	522	10. 7%
生産年齢人口	5, 006	57. 7%	3, 008	51. 0%	△1, 998	2, 495	51. 0%
老年人口	2, 869	33. 0%	2, 318	38. 3%	△551	1, 874	38. 3%
計	8, 683	100. 0%	5, 901	100. 0%	△2, 782	4, 891	100. 0%

八千代台南	H28. 3 末		H58. 3 末		比較	※参考 H72. 3 末	
	人口 (人)	構成 割合	人口 (人)	構成 割合		人口 (人)	構成 割合
年少人口	791	12. 5%	579	9. 2%	△212	487	9. 2%
生産年齢人口	3, 953	62. 5%	3, 219	55. 0%	△734	2, 793	52. 9%
老年人口	1, 580	25. 0%	2, 013	34. 1%	433	2, 002	37. 9%
計	6, 324	100. 0%	5, 811	100. 0%	△513	5, 282	100. 0%

東小の学区　：八千代台東１丁目・２丁目，八千代台南１丁目・２丁目・３丁目
東二小の学区　：八千代台東３丁目・４丁目・５丁目・６丁目
(新) 東小の学区　：上記全て
年少人口　：０～14 歳
生産年齢人口　：15～64 歳
老年人口　：65 歳以上

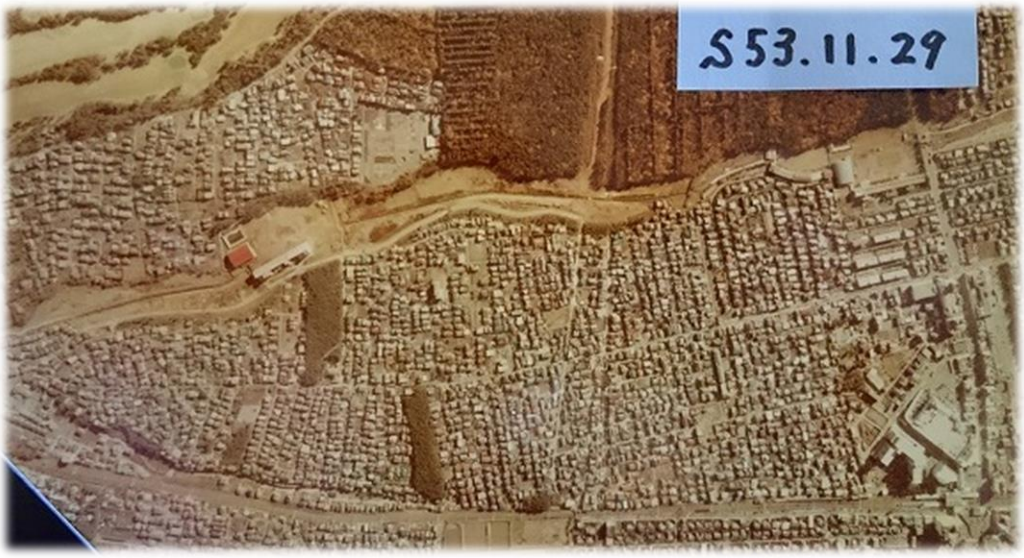
■児童数の推移

（単位：人）

区分	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
東小 (統合前)	373	374	389	383	372	－	－	－	－	－
東二小	272	252	252	225	220	－	－	－	－	－
東小 (統合後)	－	－	－	－	－	567	556	581	606	614

学校基本調査より

■八千代台駅開業後と東二小開校後の八千代台東地区の航空写真



Ⅰ－２　対象施設の概要

⑴　東二小の位置及び概要

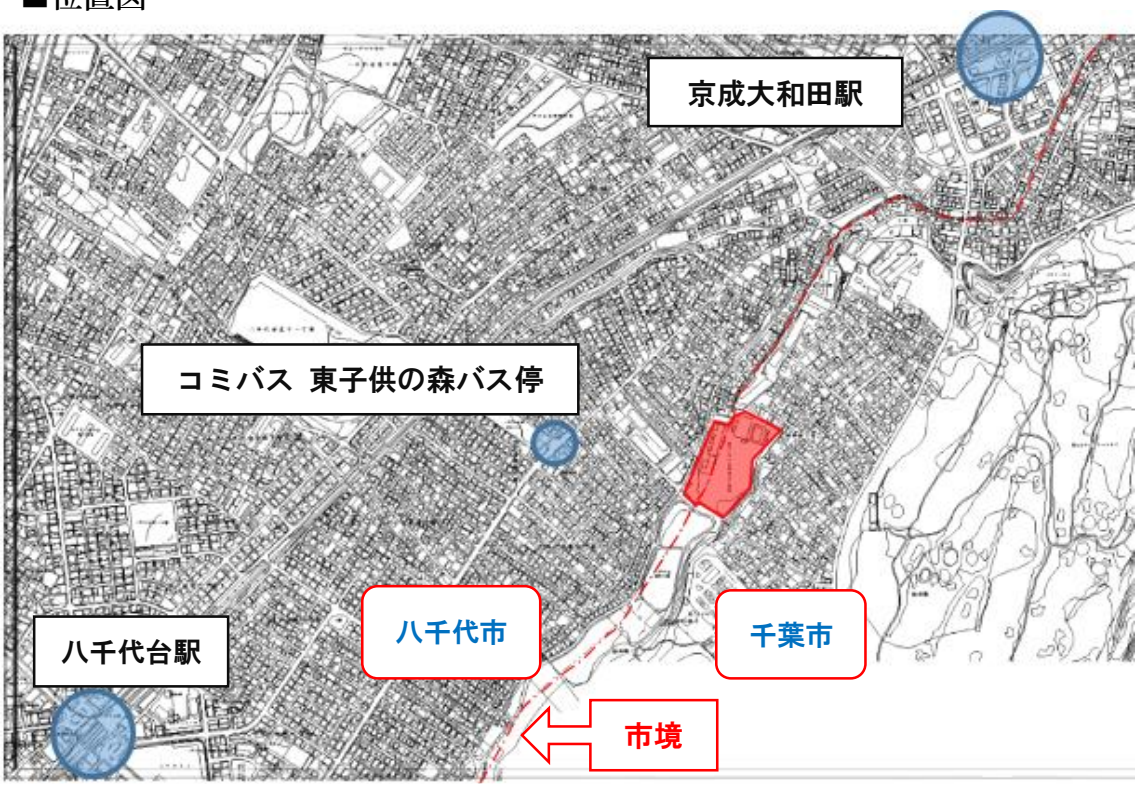
ア　東二小の位置

住　所：八千代市八千代台東 6-26-1

地　番：八千代市八千代台東 6-271-2　他

※　本市と千葉市花見川区柏井町にまたがっている。

■位置図



■航空写真

イ　東二小の概要

敷地面積：　22,601.0 ㎡（学校施設台帳より）※測量未実施
建築面積：　2,357.2 ㎡
延べ面積：　5,536.0 ㎡

■建築物一覧

区分	建築年	建築費（千円）	構造	階数	延べ面積（㎡）
校舎①	昭和 52 年	373,950	ＲＣ	地上 4	2,770.0
校舎②	昭和 52 年	234,495	ＲＣ	地上 4	1,737.0
体育館	昭和 52 年	82,080	S	地上 2	912.0
プール棟	昭和 53 年	5,390	ＣＢ	地上 1	77.0
倉庫	昭和 52 年	2,400	S	地上 1	40.0

○　校舎①②

建物の構造が現在の耐震基準に適合していない（Ｉｓ値＝0.31）ため，使用する場合は，主体構造部の耐震対策や大規模な老朽化対策が必要である。

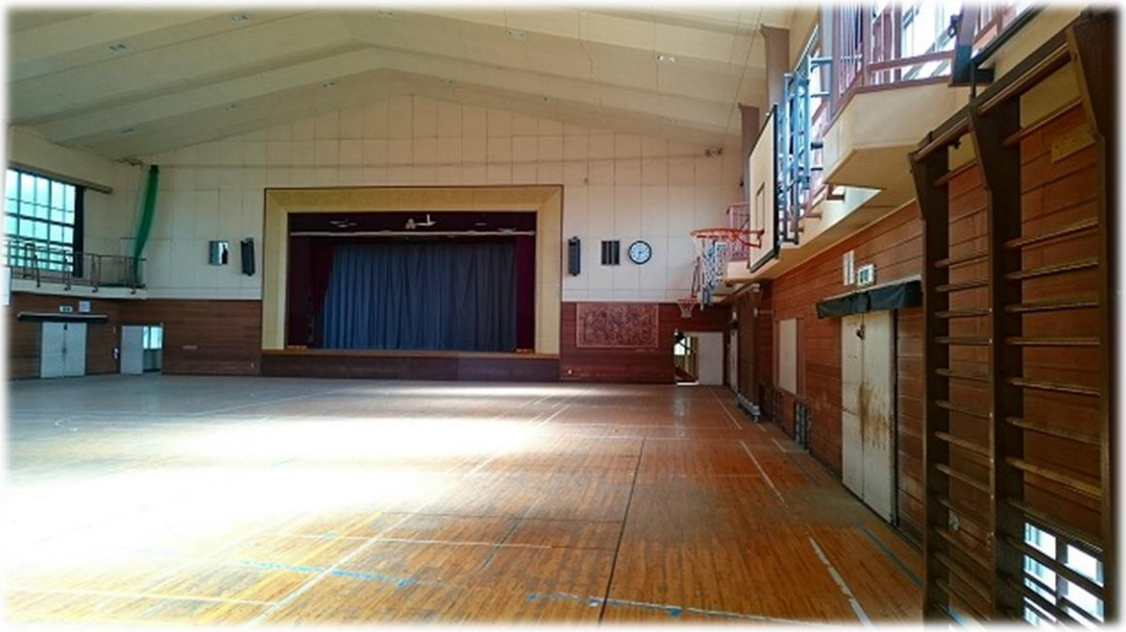
■構造耐震指標（Is 値）の基準（市有建築物の耐震化整備プログラムより）

Is 値（非木造）	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
0.3 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊や崩壊する危険性が高い建築物
0.3 以上　0.6 未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊や崩壊する危険性がある建築物
0.6 以上	地震の振動及び衝撃に対して倒壊や崩壊する危険性が低い建築物

○　体育館

建物の構造は，現在の耐震基準を満たしている（Ｉｓ値＝0.72）が，使用する場合は，特定天井の耐震対策や経年劣化に伴う大規模な老朽化対策が必要である。

特定天井とは「脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある天井」で，東日本大震災で起きた天井落下事故等を受け，新たに建築基準法に規定された。



○　プール

建物（管理棟）の構造がコンクリートブロック造と非常にもろく，老朽化も著しい。

また，プール部は，高学年用の深場プールとクジラを模した珍しい形状の低学年用の浅場プールの２層が存在しているが，老朽化が著しい状態である。

○　倉庫

体育館の脇に設置されているが，老朽化が著しい状態である。

○　その他

敷地内に多数の樹木が存在し，グラウンドには多くの遊具・理科用観察池・飼育小屋などが残されている。

ウ　国庫支出金を受けて整備された施設の整理

東二小の施設のうち，国庫支出金を受けて整備し，国の定める耐用年数を経過していない施設として，校舎及び体育館が該当する。

そのため，財産の処分に当たっては，補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）第 22 条の規定により，同法施行令第 14 条第 1 項に定める場合を除き，文部科学大臣の承認が必要となる。

■建築物に係る国庫支出金関連

区分	建築年	構造	階数	延べ面積（㎡）	補助有無	耐用年数	経過年数
校舎①	S 52 年	R C	地上 4	2, 770. 00	有	60年	37年
校舎②	S 52 年	R C	地上 4	1, 737. 00			
体育館	S 52 年	S	地上 2	912. 00	有	40年	37年
プール棟	S 53 年	C B	地上 1	77. 00	有	30年	36年
倉庫	S 52 年	S	地上 1	40. 00	無	―	―

■国庫納付額の算出根拠

施設名	事業名	延面積（㎡）	補助面積（㎡）	補助額（千円）	耐用年数	経過年数	補助率
校舎①	新増築	2, 770	2, 770	288, 748	60 年	37 年	1/2
校舎②	新増築	1, 737	1, 737				
体育館	新増築	912	725	40, 890	40 年	37 年	1/2

⑵　用途地域・地すべり等防止区域・芦太雨水幹線

ア　用途地域

当該地及びその周辺は，都市計画法において「低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」である，第一種低層住居専用地域に指定されており，建築できる建物が限られている。

イ　地すべり等防止区域

敷地の八千代市部の周辺一帯は，地すべり等防止法に基づく区域の指定（国土交通大臣指定）を受けており，地すべりの要因となる行為に制限がかけられている。

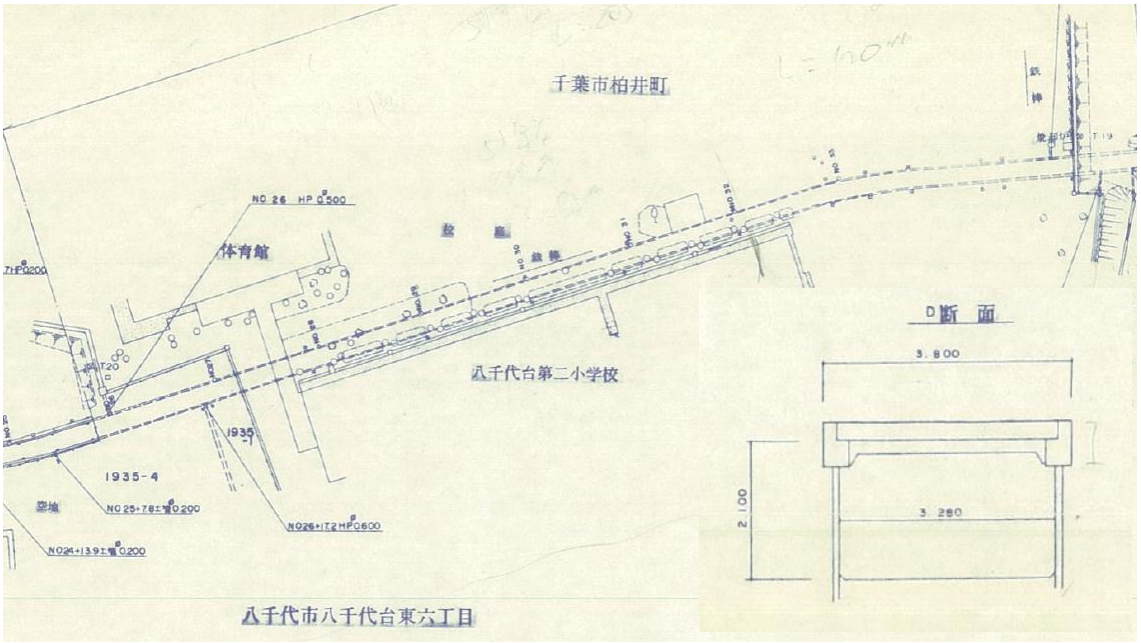
地区名	所在地	指定面積	指定年月日	告示番号
八千代台	八千代市 八千代台東六丁目	3.1ha	昭和 55 年 12 月 2 日	建告示 第 1809 号

ウ　芦太雨水幹線

○　本市と千葉市境に位置する雨水を排水するための下水道施設である。敷地の所有者は千葉市 1/2・八千代市 1/2 の共有名義で，維持管理は千葉市が所管し，本市は経費の 1/2 を負担している。

○　東二小のグラウンド部は，暗渠として整備されている。

■芦太雨水幹線（芦太下水路台帳昭和 56 年度より抜粋）



⑶　交通アクセス

ア　道路

当該地付近までの主なアクセス道路である「都市計画道路３・４・１２号八千代台南勝田台線」の一部は，都市計画法に基づく認可を受け，現在，整備中である。

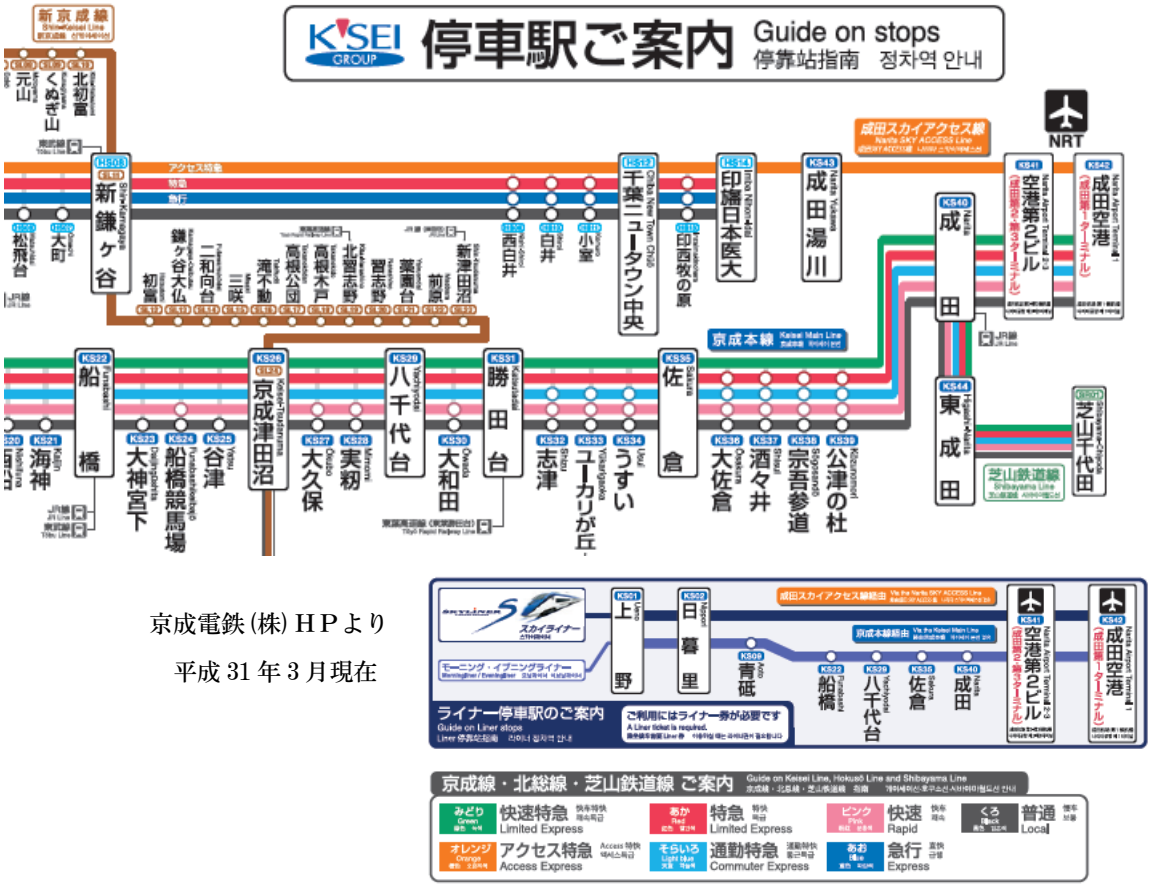
また，前面道路及び周辺道路は，幅員４ｍ～６ｍと比較的狭いため，すれ違いが難しい場所が多く存在し，ほとんどの道路で歩道が整備されていない。

イ　鉄道

当該地の最寄り駅は，京成本線の京成大和田駅で，距離が約 1㎞ 徒歩約 13 分である。

また，京成本線で特急が停車する八千代台駅までは，距離が約 1.7㎞ 徒歩約 20 分である。

なお，八千代台駅は特急のほか，モーニングライナー，イブニングライナーが停車する利便性の高い（スカイライナー以外，全ての電車が停車。）駅である。



京成電鉄(株)ＨＰより

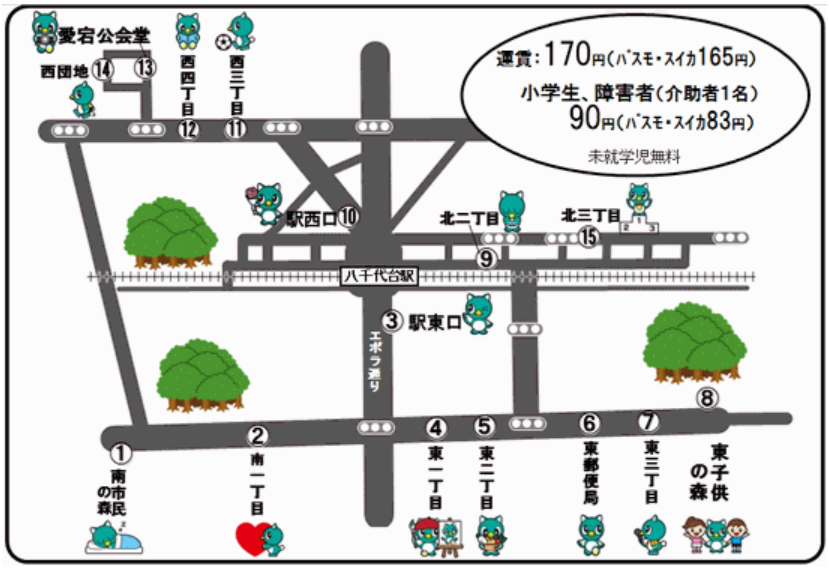
平成 31 年 3 月現在

ウ　バス

当該地の最寄りのバス停は，本市コミュニティバスの八千代台東子供の森バス停で，距離が約 400ｍで徒歩約 6 分だが，途中，勾配の厳しい坂が存在する。

なお，当該地付近では，民間の路線バスは運行していない。

■コミュニティバス路線図（平成 31 年 3 月現在）



⑷　防災の位置付け

ア　一時避難場所

多目的広場として公開空地を設ける予定であることから，引き続き指定可能である。

イ　避難所（予定施設）

校舎・体育館の一部が予定されているが，施設を解体する場合には，指定から外れることとなる。

ウ　分散型防災倉庫の設置場所

地域の防災の拠点として，引き続き設置可能である。

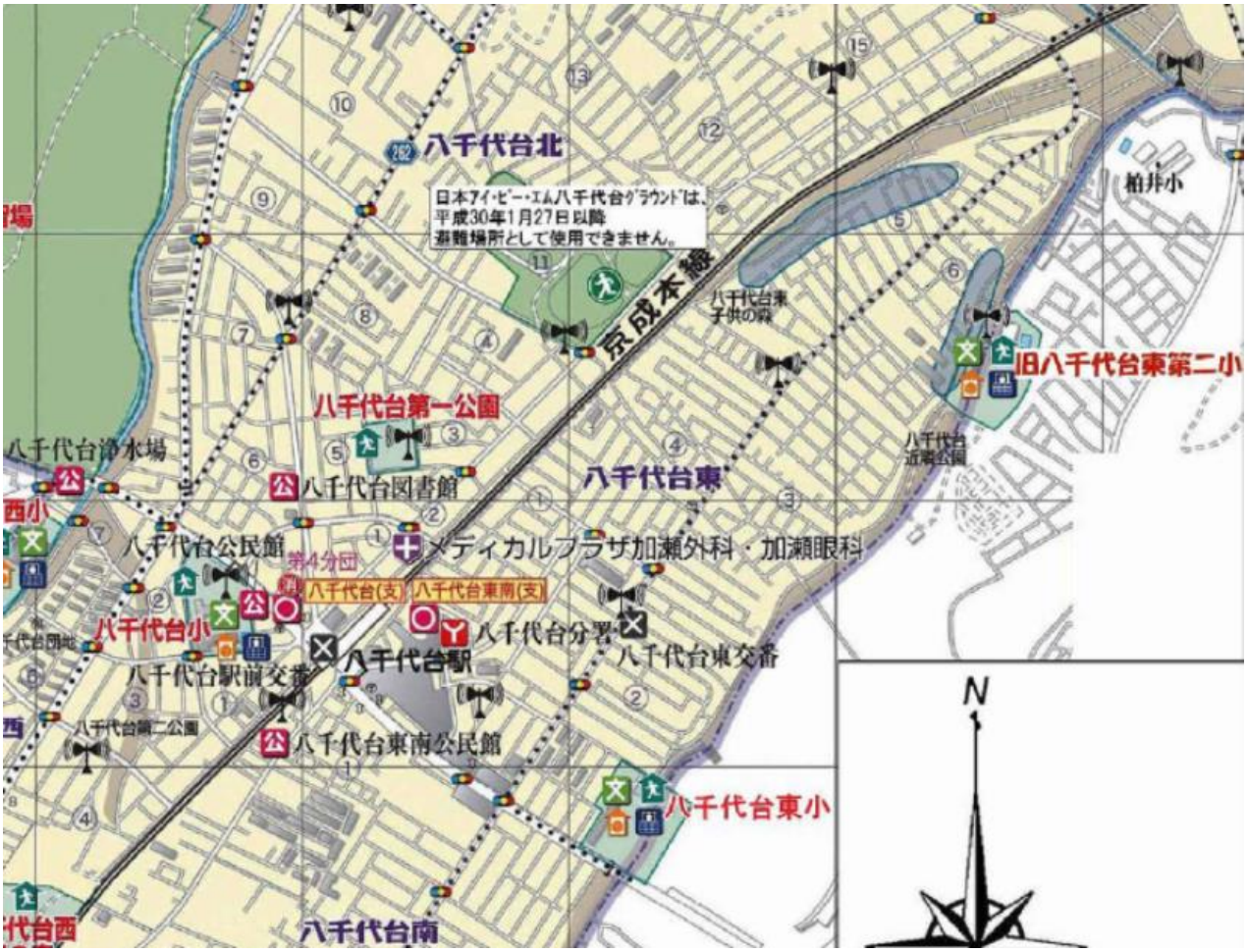
エ　災害用井戸の設置場所

地域の防災の拠点として，引き続き設置可能である。

オ　防災行政無線の設置場所

校舎屋上部に設置されており，解体する予定であることから，平成 30 年度に隣接の八千代台近隣公園に新設した。

■防災マップやちよ　八千代台地区　より抜粋



Ⅰ－3　整備の方向性

平成 29 年 10 月 3 日に開催された「八千代市公共施設再配置等推進委員会」において，下記の検討結果が出され，この結果をもって，地域住民との協議を進めていくこととなった。

「「更地にして広場」とし，体育館の有無については，今後，地域との協議において決定する。」

しかしながら，その後の現地調査の結果，体育館の老朽化が想定以上に進んでおり，使用する場合には特定天井の耐震化に加え，屋根，壁，床，電気・給排水設備の更新が必要で，相当の費用負担が見込まれることが分かった。

そこで，体育館を解体する場合には，「八千代台東地区の防災対策及び地域の活性化に資する施設として，地縁団体等が運営管理する」という選択肢を検討に加えることとした。

広場　＋　防災　＋　地域活性化

Ⅱ　跡地整備基本計画

Ⅱ-1　コンセプト

八千代台東地区は，京成本線八千代台駅周辺の商業地の背後に連続した住宅地が形成され，人口密度が非常に高い地区となっている。

一方で，昭和 30 年代から宅地の造成が始まり，50 年代までには，ほぼ全ての土地が利用されており，分譲戸建て住宅が多いことなどから，人口減少・少子高齢化が進んでいる。

また，住宅が密集しているため，大規模な空地が見られず，小学校跡地は地域にとっての重要な防災拠点である。

このような背景を踏まえ，「八千代台まちづくり憲章」のもと，八千代台東地区の将来を見据えた利活用について検討し，以下のコンセプトを導き出した。

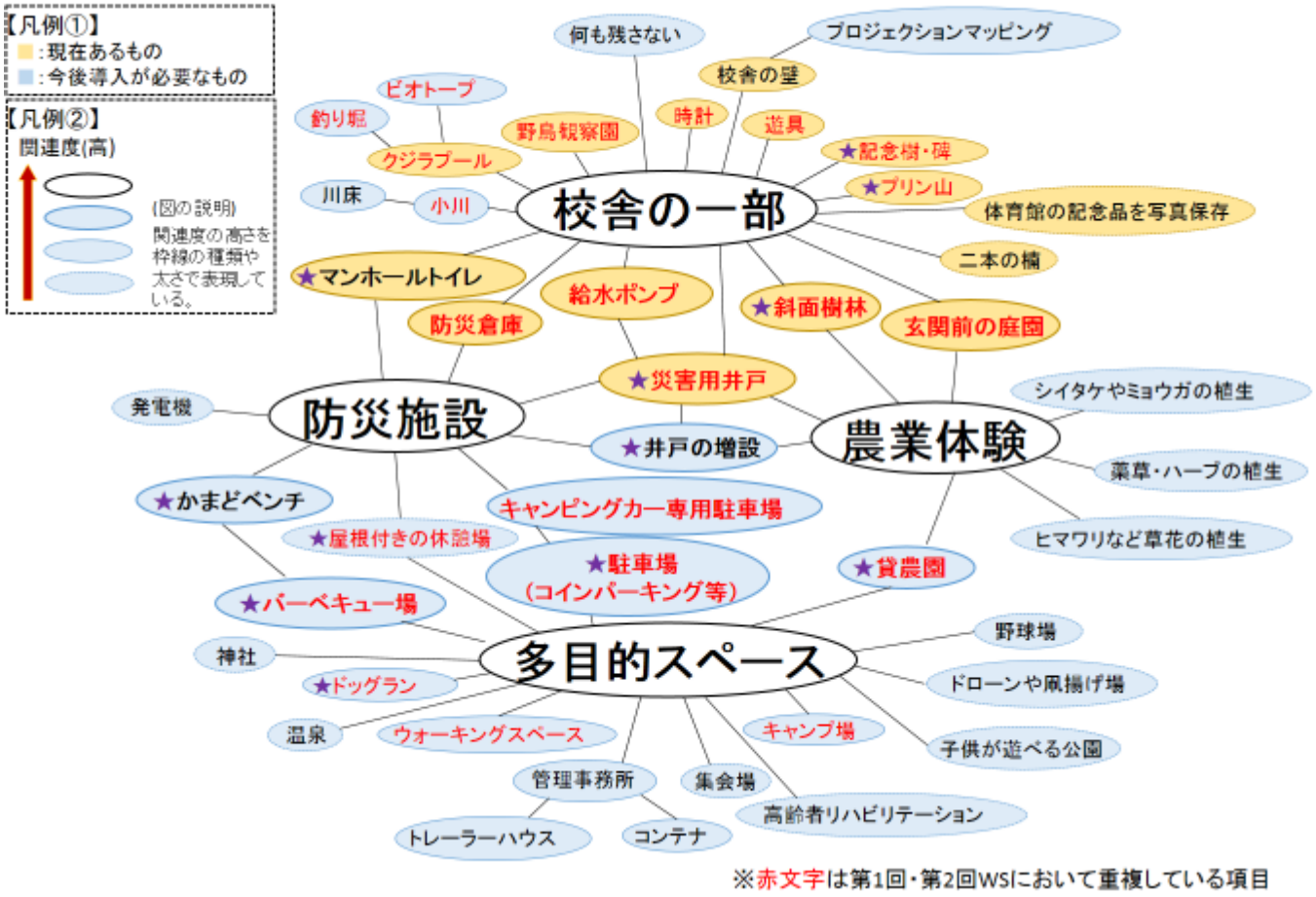
～ 多様な世代・多様な利用者が満足できる空間 ～

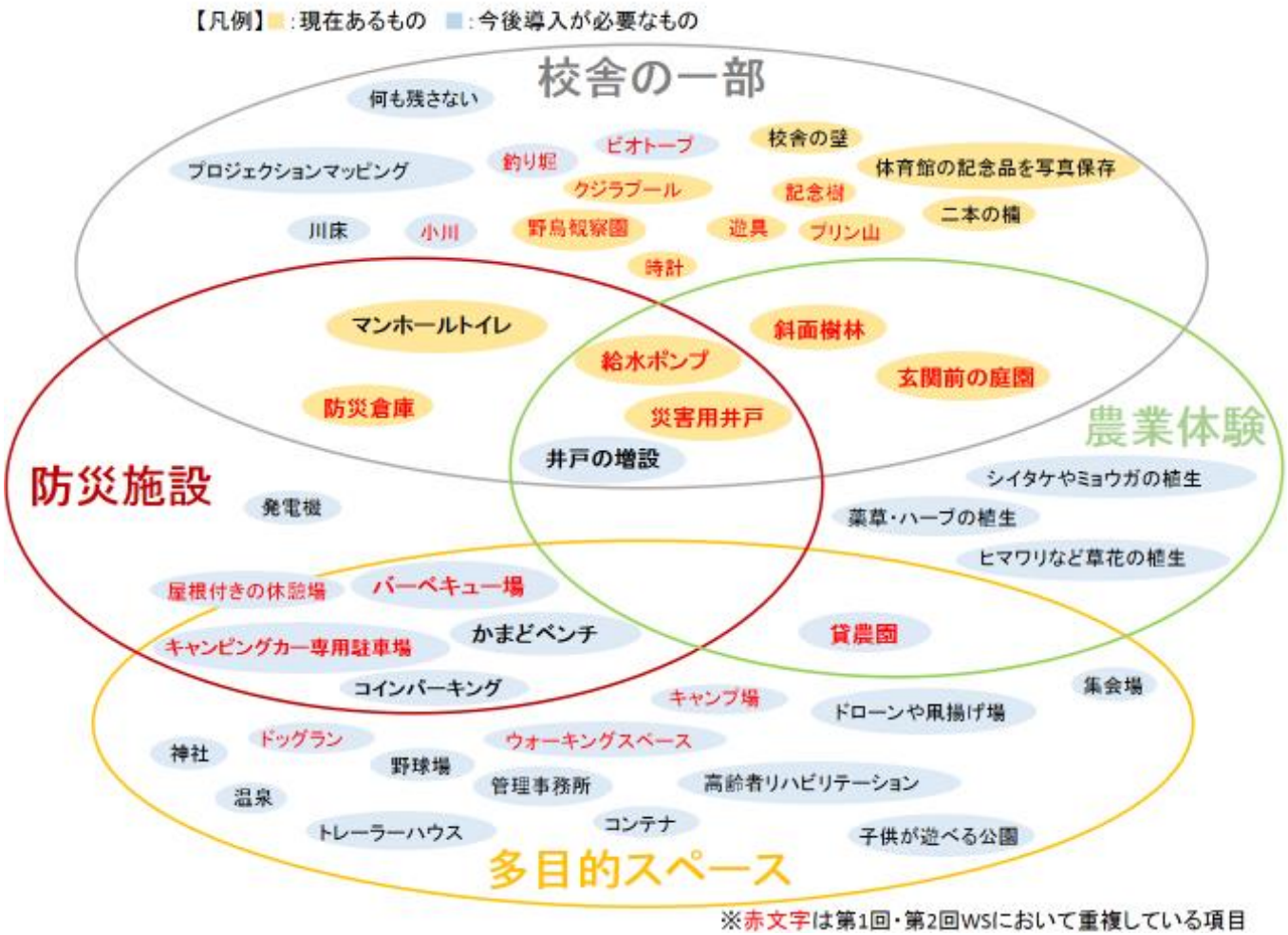
Ⅱ－２　導入機能の検討

⑴　導入機能の発案

東二小の跡地に「導入する機能」及び「残すべきもの（レガシー）」について，前提となる各種制限を考慮せず，ワークショップ（以下「ＷＳ」という。）参加者の自由な発想を収集した。

第１・２回ＷＳで出された意見の分類図・相関図





※赤文字は第1回・第2回WSにおいて重複している項目

⑵　導入機能の絞り込み

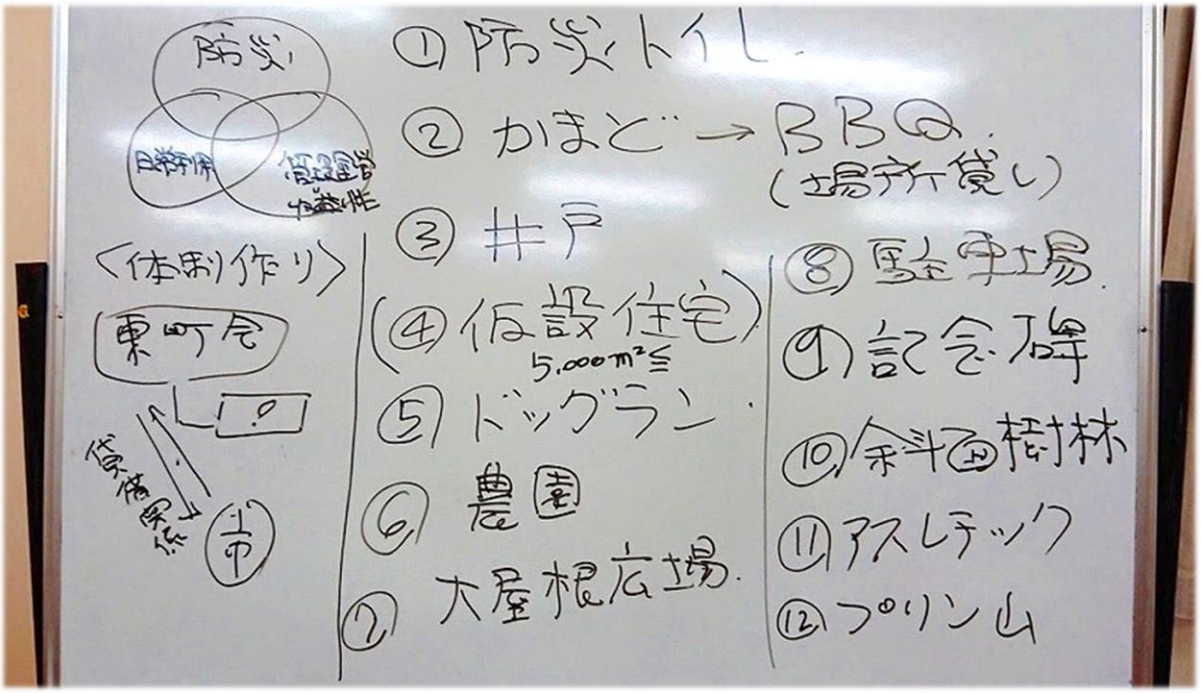
地域の代表者，行政及び専門家による協議・決定の場である跡地活用調整委員会において，ＷＳで出された意見を参考として，次の視点から絞込みを行った。

［視点］

ア　防災対策
　　避難所が無くなることへの対応（車中泊も可能な）

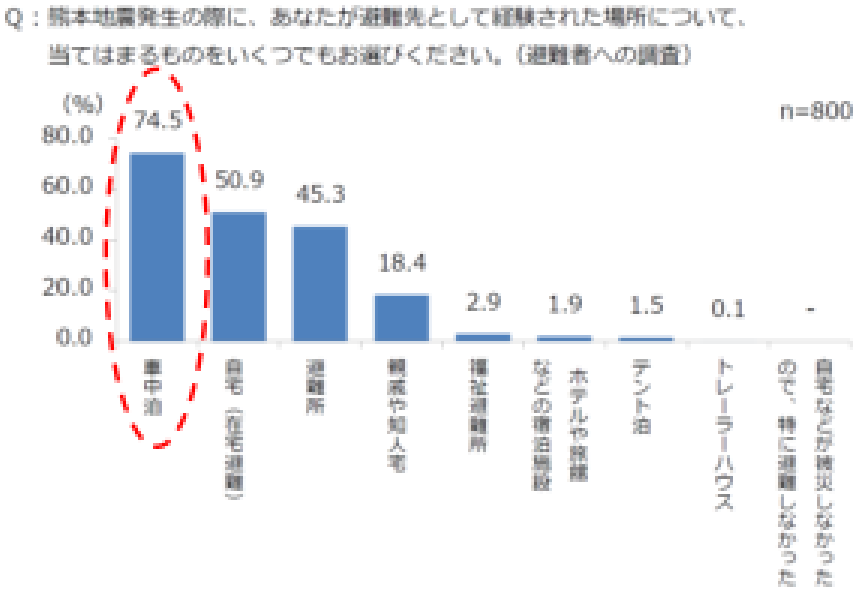
イ　平時の活用
　　周辺施設と類似しない多世代が利用できる機能

ウ　運営管理面
　　地域を主体とした継続性のある運営管理



検討結果をまとめたホワイトボード

「平成28年度避難所における被災者支援に関する事例等報告書
(平成29年4月内閣府)」



車中泊の主な理由

・余震が怖くて避難所に避難したくなかった。
・避難所が満員で、トイレも食事配給も長蛇の列で居られなかった。
・自主避難所に避難したが、食事や水の配布がなかったため、車中泊に切り替えた。
・年老いた祖母と、幼い姪っ子がいたため、避難所には行かなかった。
・ペットがいるため避難所という選択肢を持てなかった。
・乳児を連れて避難所にいたが、夜中に泣いてしまうため、夜は車中泊をした。
・空き巣などが気になったため。
・積載してある財産管理のため。
・その日の体調や気分に合わせて。

⑶　絞り込んだ導入機能

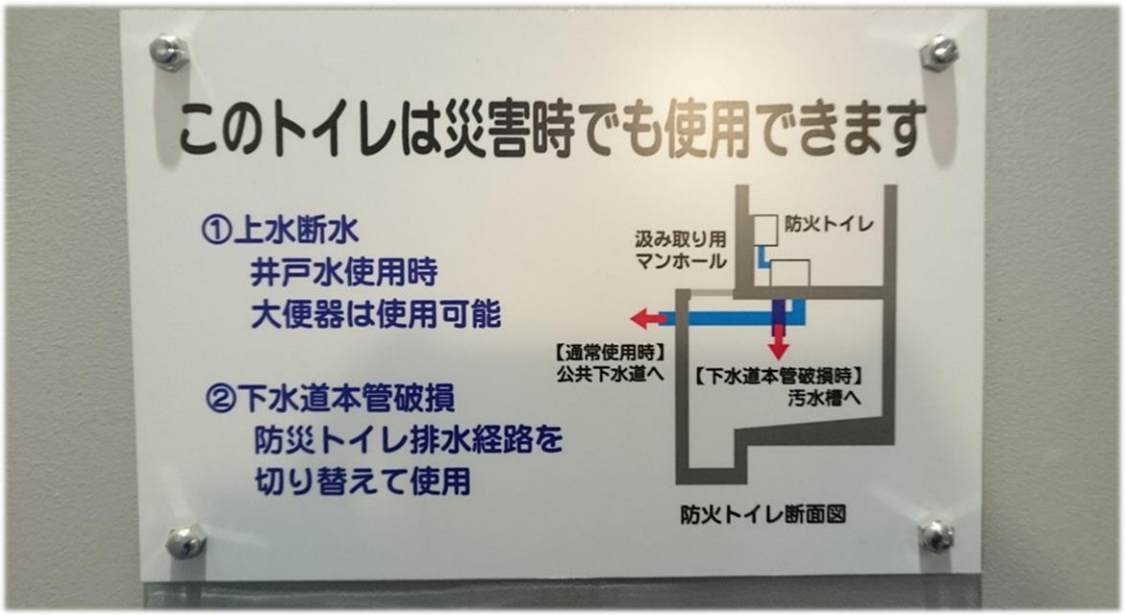
①　防災トイレ

平　時：下水道に接続し，防災倉庫を併設

災害時：下水道管破断時も使用可能な地下貯留式

検討当初はマンホールトイレとする案であったが，トイレの整備が求められていること，風雨にも強く，下流の下水道管破断時にも対応可能なことから，地下貯留式のトイレとして，選定した。

参考：西志津スポーツ等多目的施設用地防災トイレ



■トイレの考察

○　旧八千代台東第二小学校は，収容人数 954 人として指定避難所（予定施設）に位置付けられていた。

区域	名　称	収容可能面積（㎡）	収容人数（人）	所在地	電　話 FAX番号	屋外トイレ	多目的トイレ	備　考
南	旧八千代台東小学校	1,655.5	1,009	八千代台東2-5-1	483-4547 483-4548	○	○	4階建校舎
	八千代台東小学校（旧八千代台東第二小学校）	1,575.5	954	八千代台東6-26-1	482-2914 482-1464	－	－	4階建校舎
	八千代台近隣公園小体育館	385.6	233	八千代台東3丁目地先	483-4977	○	○	2階建

○　概ね収容人数 900 人に対応する施設を整備する。

平成 28 年 4 月内閣府（防災担当）策定の「避難所におけるトイレの確保・管理ガイドライン」によると，目安が次のように掲げられている。

> 市町村は、過去の災害における仮設トイレの設置状況や、国連等における基準を踏まえ、
> ・災害発生当初は、避難者約 50 人当たり 1 基
> ・その後、避難が長期化する場合には、約 20 人当たり 1 基
> ・トイレの平均的な使用回数は、1 日 5 回
> を一つの目安として、備蓄や災害時用トイレの確保計画を作成することが望ましい。
>
> ただし、これらは目安であり、避難所におけるトイレの個数については、避難者の状況や被害の程度等により必要となる個数が異なる。

また，過去の災害における仮設トイレの数として，阪神・淡路大震災において，約 75 人に 1 基であると，苦情がほとんど無くなったという記載があるため，八千代台東第二小学校跡地整備においては，次の数を目安とする。

○　既設の分散型防災備蓄倉庫には，仮設トイレ（組立式）が 5 基格納されている。
○　新たに整備するトイレは常設とし，下水道破断時には地下貯留式に切り替え可能な方式とし，個室を女性 4 基，男性 2 基，多目的トイレ 1 基とする。

□　5 基+7 基＝12 基　×　75 人　＝900 人

② かまど

平　時：バーベキュー場

災害時：炊き出し場

災害時，効率の良い炊き出しが可能で，平時には，子どもから高齢者まで楽しむことの出来る「常設のかまど」があるバーベキュー場として，選定した。

参考：埼玉県立みさと公園バーベキュー場

③　井戸（手押しポンプ式）

平　時：散水，手洗い，水遊び

災害時：水源確保

敷地内には，災害用井戸が設置されている。電気を動力としており，水道管の破断や停電時に対応するため，手押しポンプ式として，選定した。

参考：勝田台中央公園

※　検討当初は，本市で活動している「上総掘伝承の会」に協力をお願いし，千葉県の伝統的な井戸掘り工法である「上総掘り」を予定していたが，整備工程の遅れに伴い，上総掘りでのさく井の実現は難しくなった。

④　多目的広場

平　時：イベント，スポーツ

災害時：一時避難場所，応急仮設住宅用地

住宅地が密集している八千代台東地区では，大きな空間が非常に少ない状況である。

災害時には，一時避難場所や応急仮設住宅用地になり，平時には大きなイベントやスポーツも可能なスペースとして，選定した。

応急仮設住宅候補地への追加

■八千代台東地区の候補地

1　八千代台近隣公園　約80戸　のみ

必要面積：1戸当たり100㎡で応急仮設住宅の建設が可能となる。

2　コミュニティに配慮し，最低50戸＝ 5,000 ㎡

⑤　ドッグラン

平　時：ドッグラン場

災害時：ペット避難場

計画策定時点において，本市内には官民問わずドッグラン場が無かったこと，八千代台地区は，市内でも世帯当たりの犬の飼育頭数が多いこと，過去の災害においても，避難所にペットを連れ込めないということから，選定した。

■犬の登録数と世帯数

H30.7.19現在

地 区	登録数	世帯数	割 合
八千代台東	404頭	4, 225世帯	9. 6%
八千代台南	230頭	2, 963世帯	7. 8%
八千代台北	613頭	5, 914世帯	10. 4%
八千代台西	299頭	3, 215世帯	9. 3%

※　参考　　H29.3.31現在

地 区	登録数	世帯数	割 合
市全体	9, 349頭	85, 884世帯	1. 0%

参考：ちはら台ドッグラン

⑥　農園

平　時：貸し農園

災害時：食材の確保

災害時には食材の確保ができるよう，あらかじめ取り決めた上での貸し農園として，選定した。

⑦　大屋根広場

平　時：休憩所，遊び場

災害時：一時避難場所，支援物資保管・荷捌き場

体育館を撤去する場合において，新たな一時避難場所及び支援物資保管・荷捌き場として，また，近年の厳しい暑さや急激な天候変化も安心な，体育館と同規模程度の大きな屋根の付いた広場として，選定した。

参考：愛知県知多郡東浦町三丁公園

⑧　駐車場

平　時：駐車場

災害時：車中泊スペース

隣接の八千代台近隣公園にも駐車場が整備されているものの，休日は常に満車の状態である。

イベント時にも安心な，大規模な駐車場を整備し，災害時には車中泊スペースとして開放するため，選定した。

なお，快適性・安全性の面から区画を通常よりも大きめとし，別途，駐輪スペースを検討する。

⑨　記念碑

平　時：東二小が存在していた証明

災害時：―

地域住民にとって，重要なコミュニティの拠点であった東二小がここに存在していたことの証明となる記念碑として，選定した。

参考：道の駅　保田小学校（鋸南町）

⑩　斜面樹林

平　時：―

災害時：―

開校当時から残されている貴重な緑地として，斜面樹林を残す。

※　年数の経過により，倒木等の危険がある樹木が存在している

⑪　アスレチック

平　時：ジャンボすべり台（遊び場）

災害時：―

過去，東二小に存在していたジャンボすべり台を復活させる。

ただし，遊具については，維持管理を考慮した施設とする必要がある。

過去，斜面樹林からグラウンドに向けてあったジャンボすべり台

⑫　プリン山

平　時：プリン山（遊び場）

災害時：―

東二小のシンボルとして長年愛されてきたプリン山の頂上は，思った以上に高く良い眺めで，レガシーとして残す。

⑬　その他

休憩スペースとしての四阿は，仕切れる防災四阿とし，災害時の中核施設とする。

また，照明は太陽光や風力などを活用した独立柱とし，携帯電話やスマートフォンの充電も可能なものとする。

なお，既に設置されている分散型防災倉庫，災害用井戸は，継続して設置するものとする。

参考：石神井公園　防災四阿

■ソーラー照明灯

低消費電力で十分な明るさを実現

LED は 6.5 W という低消費電力ながら直下照度 24 ルクスを実現する高性能タイプを採用。

高効率で長時間点灯が可能

悪天候などで十分な日照が得られない場合でも日没～日の出（14 時間）で 7 日間の点灯が可能です。

携帯電話の充電が可能

非常時に便利な DC/AC インバーターを内蔵。携帯電話などの充電が可能です。

Ⅱ－3　施設配置計画

⑴　配置の検討

前項で選定した機能について，以下の視点により配置を検討した。

ア　芦太雨水幹線用地に建築物を建築しないこと。

イ　地すべり等防止区域内に建築物を建築しないこと。

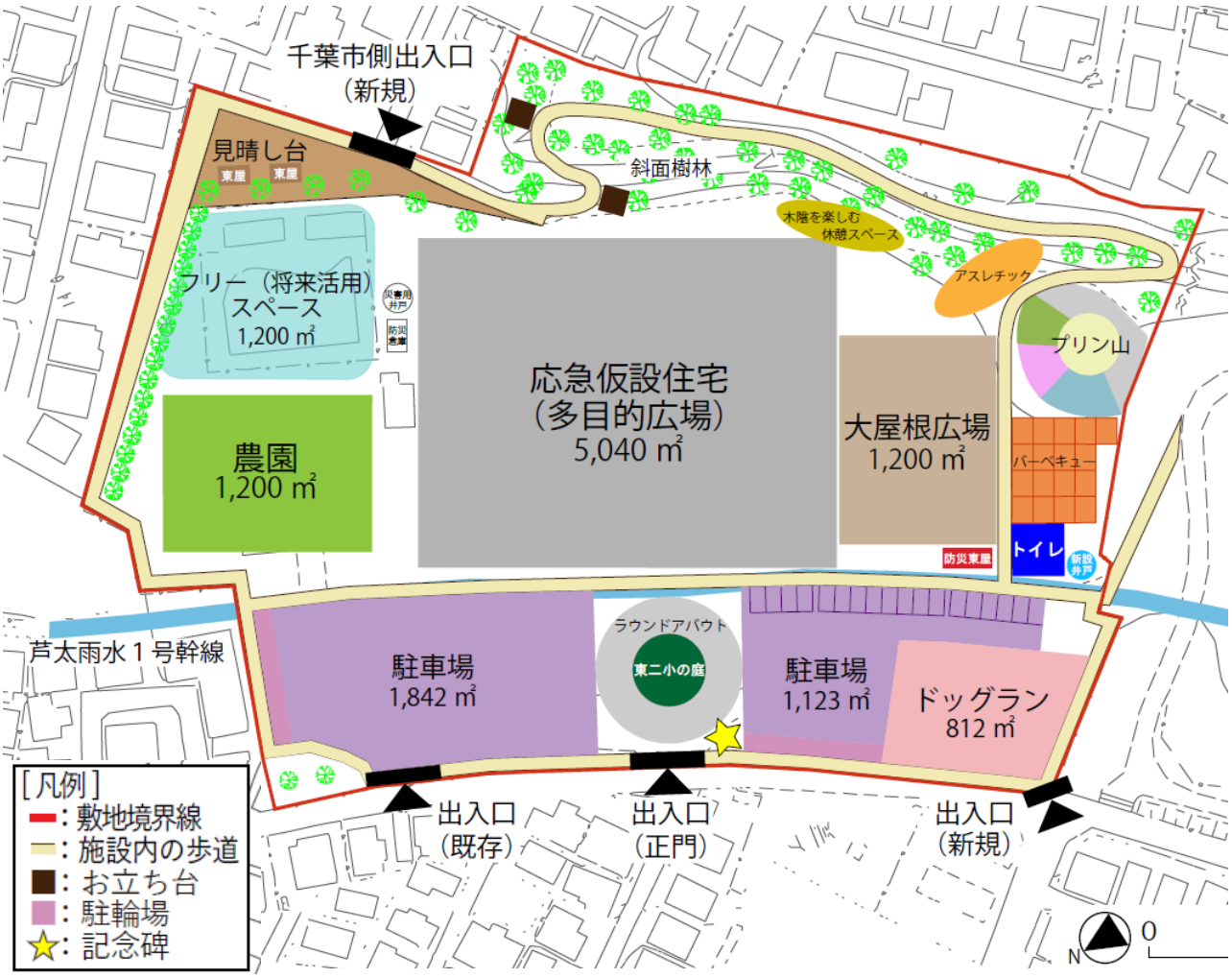
ウ　第一種低層住居専用地域で建築可能な建築物とすること。

エ　災害時を想定した配置とすること。

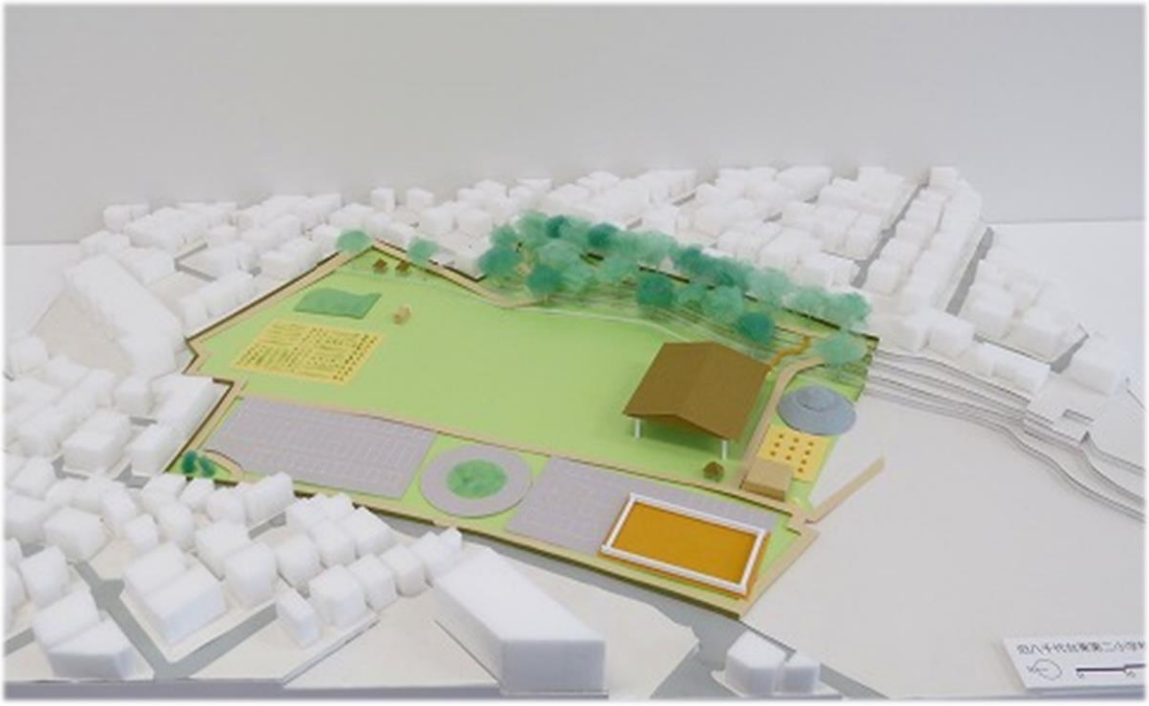
オ　地域の住環境に配慮すること。

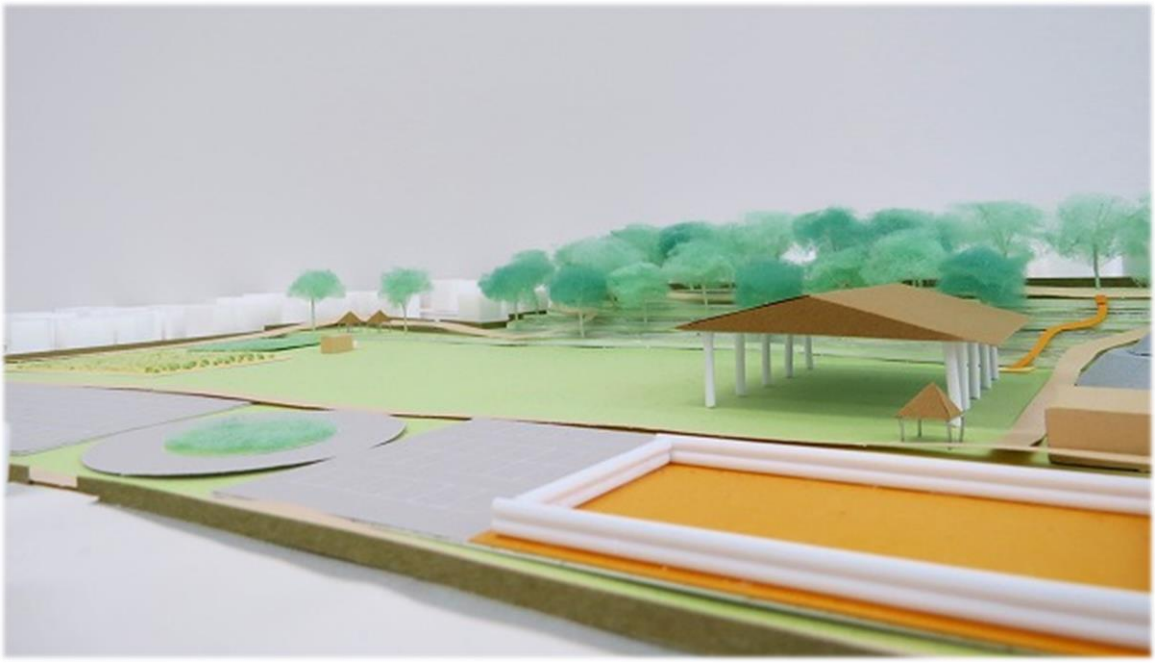
カ　場内外の安全に配慮すること。

⑵　施設配置図



⑶　新たな施設の立体イメージ
（制作：日本大学理工学部まちづくり工学科岡田研究室　天海拓生）





⑷　その他の事項

ア　施設の出入口

①　八千代市側接道部

歩行者・自転車・自動車・オートバイが進入できる動線を設ける。

なお，八千代台近隣公園との境には，交差点の安全を考慮し，自動車入口は設けないこと，また，接道部のフェンスをセットバックすることなどの安全性について検討する。

②　千葉市側

これまでは，フェンスに囲まれていたため，学校敷地への進入経路が無かったが，歩行者が進入可能な場所の設置を検討する。

なお，進入経路については，千葉市側住民の意見を伺いながら決めるものとする。（学校建設時，千葉市民から陳情書が提出され，千葉市側から八千代市側への歩行者・自転車の通り抜け道路が求められた経緯がある）

③　公園側

公園管理者と協議の上，一部のフェンスを撤去するなど，往来可能な形状とすることを検討する。

イ　その他

①　樹木

学校開校後，相当の年数を経過しており，樹木も大きく成長している。

樹木が多い一方で老木・枯木も数多く存在しており，管理面を考慮し，状態によって伐採・伐根する。

②　土地の造成

施設の造成について，切土・盛土は基本的に行わないものとし，必要な場合は，出来る限り場内での調整を行うものとする。

③　隣接住民への配慮

整備に向けての検討に当たっては，隣接する住民との意見交換の場を設けるなど，配慮する必要がある。

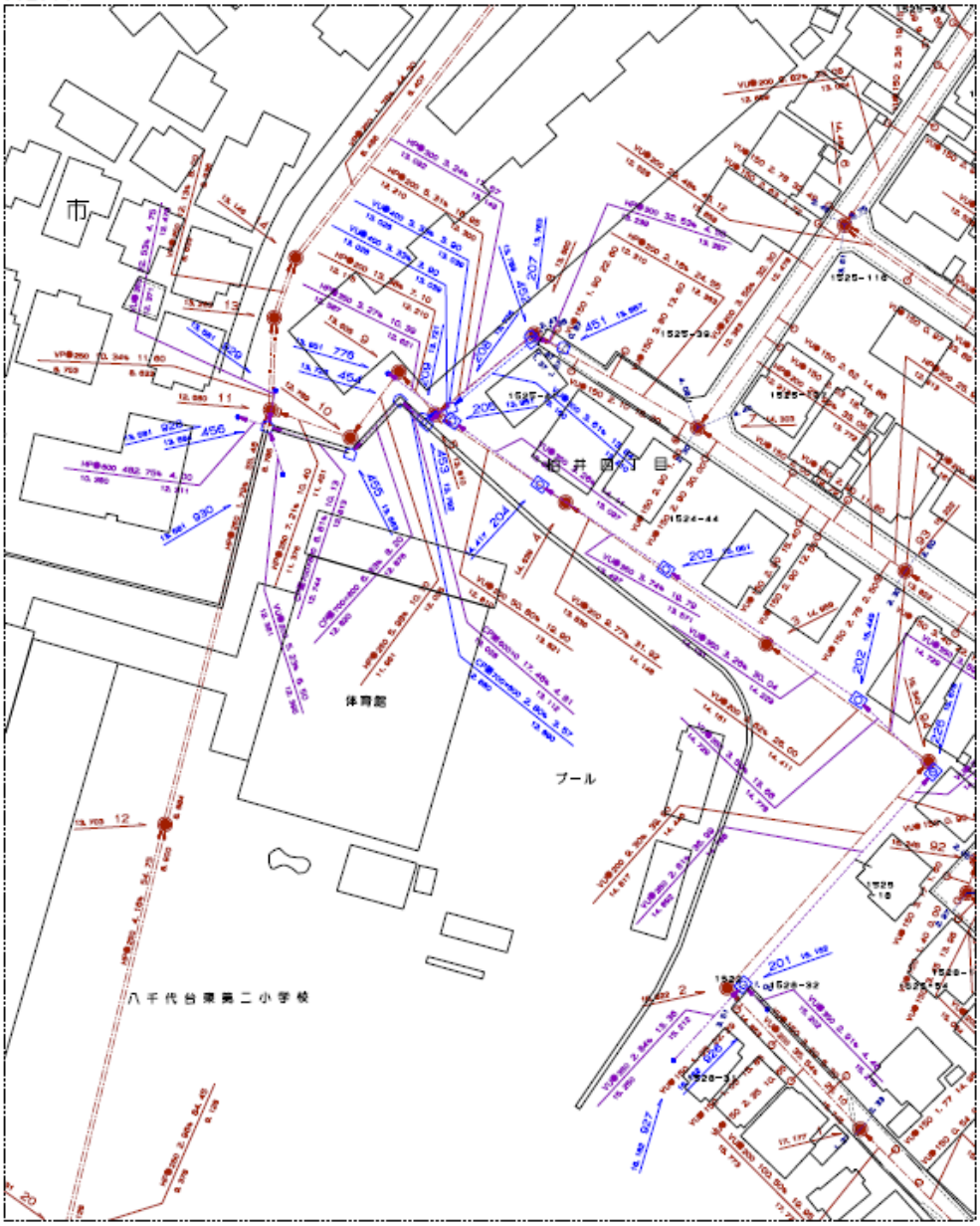
(5)　グラウンド部等の埋設管

検討の最終段階である施設配置図の作成後，グラウンド部及び千葉市側住宅隣接地に，千葉市の汚水管及び雨水管が埋設されていることが判明した。

今後，施設の配置について再検討する必要が生じており，設計・工事に当たっては，千葉市所管部署との事前協議が必要となる。

千葉市下水道施設平面図（A3・縦）

312791　縮尺1：500（プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります）



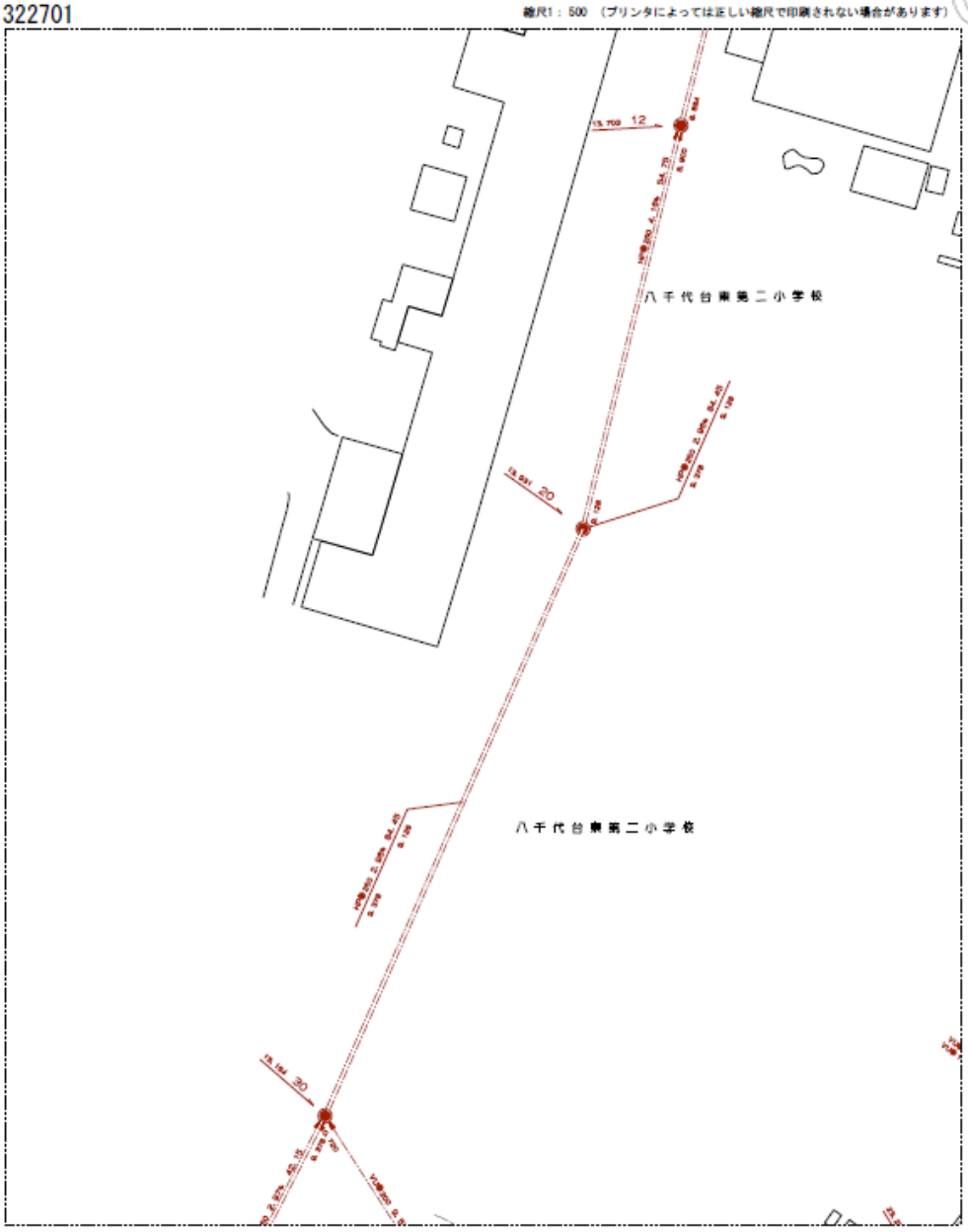
千葉市花見川区柏井4丁目26番地
印刷年月日：　2018年11月16日

本図を基に施設の設計等にあたる場合は
必ず現地の施設を確認の上行ってください。

千葉市下水道施設平面図（A3・縦）

322701

縮尺1：500 （プリンタによっては正しい縮尺で印刷されない場合があります）



千葉市花見川区柏井4丁目14番地
印刷年月日： 2018年11月16日

0m 5m 10m 15m 20m 25m

本図を基に施設の設計等にあたる場合は
必ず現地の施設を確認の上行ってください。

Ⅱ-4　運営・管理方法の検討

⑴　分担

市と地域の役割とリスク分担は，以下の考え方を基本として協議し，合意事項を書面で取り交わすものとする。

ア　市

①　施設の整備
②　経年劣化に伴う大規模改修
③　高木剪定
④　その他自然災害等に伴う事故
⑤　運営・管理に関するサポート
⑥　施設の無償貸付

イ　地域（主体については，今後検討する。）

①　光熱水費
②　草刈り，低・中木剪定
③　清掃（トイレ含む。）
④　廃棄物の処理
⑤　消耗品（トイレ）
⑥　軽易な修繕
⑦　井戸（手押しポンプ式）の水質検査
⑧　施設の使用に関すること（予約・受付）。

⑵　施設の利用料金

今後，運営管理及び地域の活性化に資する事業に充当する目的とした利用料金を徴収することについて，検討するものとする。

なお，徴収した利用料金で地域が負担する費用が賄えるように，詳細に検討した金額設定が必要である。

⑶　目標

八千代台東地区の人口動態や地価などの動向を目標指標とすることは可能だが，整備後すぐに効果が発現するものではないため，目標を設定する際は，注意する必要がある。

なお，地域による運営管理が安定継続するよう，年度開始前に年間計画や運営状況の提出を受け，全面的にサポートするものとする。

Ⅱ－５　整備スケジュール

⑴　整備スケジュール

計画策定段階での主なスケジュールは，以下のとおりである。
なお，財政状況その他の理由により変更することもある。

年　度	主な内容
平成 31 年(2019 年)度	跡地整備基本設計
平成 32 年(2020 年)度	跡地整備実施設計
	学校施設解体工事
平成 33 年(2021 年)度	跡地整備工事
平成 34 年(2022 年)度	供用開始

⑵　その他

ア　財源の捕捉

国・県補助金など，財源の捕捉に努めるものとする。

イ　財産の整理

財産の異動が円滑に進むよう，関係部署で協議し，準備を進めるものとする。

Ⅲ　参考資料等

Ⅲ-１　計画策定の経過

⑴　跡地活用調整委員会（地域の代表者等との協議・決定の場）

ＷＳの参加者選定，ＷＳの日程・連絡調整，地域・行政の意見調整，整備計画案の取りまとめなどを行うため，地域住民の代表・専門家・行政で構成する跡地活用調整委員会を組織した。

■跡地活用調整委員会の主な概要

第１回（平成 30 年　６月　２日）

①跡地活用調整委員会
②八千代台まちづくりプロジェクト
③ワークショップ形式

第２回（平成 30 年　８月 18 日）

①整備の前提条件
②施設運営に関する検討
③整備前に実施しておく点検項目の確認
④残すべき施設，新規導入施設の議論

第３回（平成 30 年 10 月　７日）

①施設の配置計画

第４回（平成 31 年　１月 13 日）

①第５回ＷＳの内容確認
②埋設物の判明による影響
③次年度以降のスケジュール

⑵　ＷＳ（地域住民等の意見集約・合意形成の場）

跡地活用調整委員会のメンバーに加え，八千代台東町会を中心として，学校開放施設利用団体など，幅広い年齢層の地域住民を集めた。

（詳細な内容は，巻末のニューズレター参照）

ＷＳは，参加者が約８名ずつの３班に分かれ，岡田研究室学生がテーブルファシリテーター，市職員がその補助として実施した。

■ＷＳの主な概要

第１回（平成 30 年　6 月 16 日）

①八千代台まちづくりプロジェクト紹介
②利活用に当たっての前提条件
③ＷＳの取り組み方とルール
④質疑応答
⑤ＷＳ　残すべきものの抽出（東二小レガシー）
　　導入すべき機能の抽出（平時・災害時）
　　討議内容グループ報告

第２回（平成 30 年　7 月 14 日）

①利活用に当たっての前提条件

②事例紹介

③ＷＳ　残すべきものの抽出（東二小レガシー）

導入すべき機能の抽出（平時・災害時）

討議内容グループ報告

④検討するうえでのコンセプトづくり

第３回（平成 30 年　９月　８日）

①第２回調整委員会報告（導入施設の絞り込み結果）

②利活用に当たっての前提条件及び事例紹介

③ブックストリート収支事例紹介

④ＷＳ　施設レイアウトの検討とゾーニングプラン

討議内容グループ報告

第４回（平成 30 年 11 月　３日）

①東二小利活用に当たっての前提条件及び事例紹介

②前回の振り返り及び調整委員会報告

③施設レイアウトとゾーニングプランの検討

④第５回ＷＳで行うイベント内容の確認

第５回（平成 31 年　３月　２日）
①導入予定施設の大きさ及び位置の確認
②バーベキュー実証実験（臭い・煙・騒音調査）

⑶　計画策定に携わった関係者

ア　地域住民等

八千代台東町会，八千代台地区自治会連合会，八千代台まちづくり協議会，八千代台まちづくり合同会社，元八千代台東第二小学校長，ＷＳ参加者

イ　専門家

日本大学理工学部まちづくり工学科　岡田智秀教授，同 岡田研究室学生
八千代市まちづくりマネージャー　熊谷慎一氏

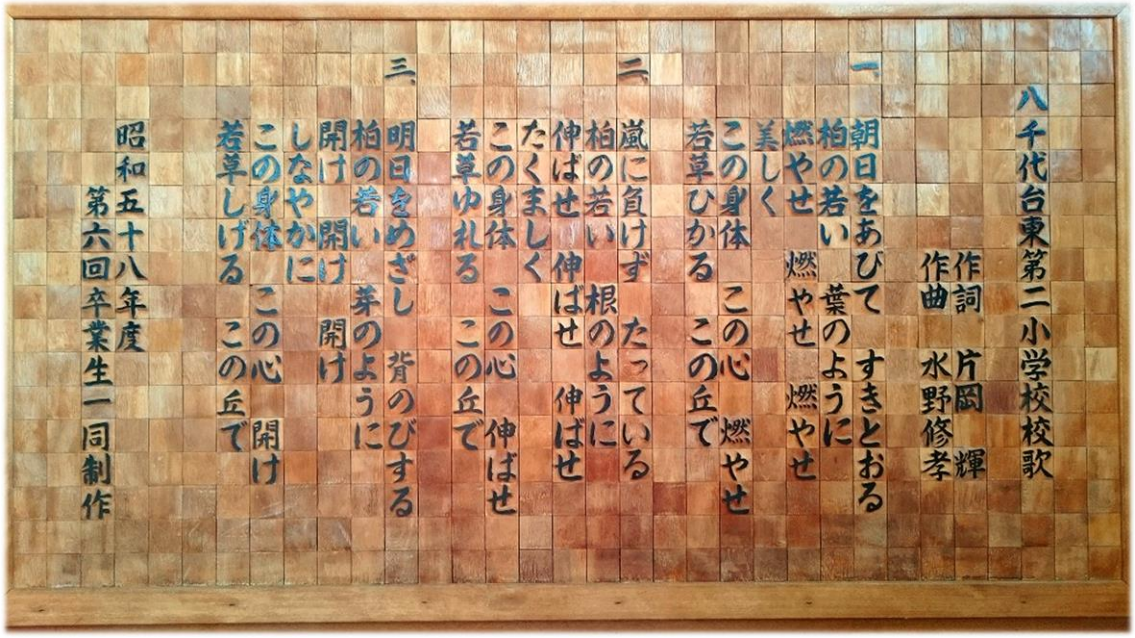
ウ　行政

八千代市（総合企画課，資産管理課，都市計画課）

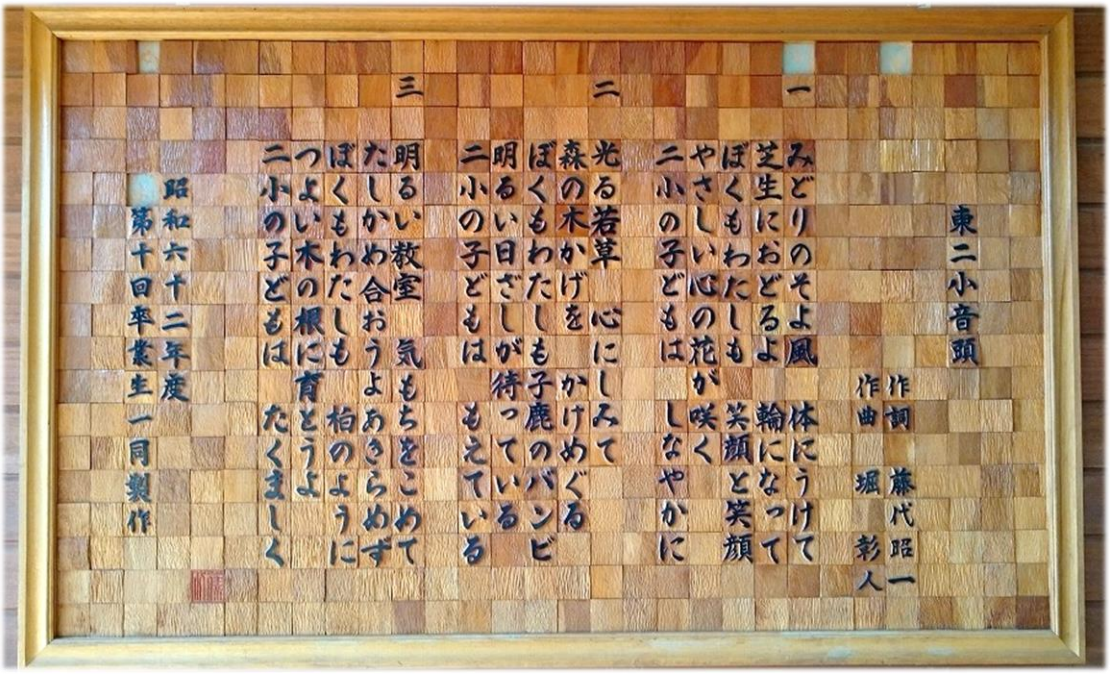
Ⅲ-２　東二小の風景

⑴　校歌・音頭

東二小校歌の歌詞が彫刻されたボード（体育館内）



東二小音頭の歌詞が彫刻されたボード（体育館内）



⑵　校章

⑶　校門

⑷　昇降口のガラス窓

⑸　校舎配置図

校舎配置図
4 F
音楽室
資料室
4－2
5－3
5－2
5－1
図書室
3 F
パソコン室
2－3
2－2
2－1
3－3
3－2
3－1
図工室
2 F
理科室
1－3
1－2
1－1
1 F
家庭科室
印刷室
保健室
6－3
6－2
6－1
資料室

⑹　教室

(7)　階段

高知県
福岡県
佐賀県
46 万人
長崎県
146 万人
大分県
121 万人
熊本県
184 万人
宮崎県
116 万人
鹿児島県
173 万人
沖縄県
140 万人
都道府県名と
人口
と県庁所在地

階段の壁

じょうぶな体
第7回卒業生制作

⑻　廊下の壁

⑼　体育館二階の壁

(10)　プール

(11)　東二小のあゆみ（東小で撮影）

(12)　昔の理科観察園（東小で撮影）

(13)　昔の斜面緑地（地域で整備：東小で撮影）

八千代市立八千代台東第二小学校

跡地整備基本計画

策　定／平成 31 年 3 月
担　当／八千代市　総務企画部　総合企画課
住　所／〒276-8501
千葉県八千代市大和田新田 312 番地の 5
TEL　047-483-1151（代表）
FAX　047-484-8824（代表）
URL　http://www.city.yachiyo.chiba.jp
協　力／日本大学 理工学部
まちづくり工学科 岡田研究室