

旧若林中学校跡地活用方針（ 期 ）案

平成 25 年 12 月

も く じ

| | | |
|---|-------------------------|---|
| 1 | 学校跡地活用にかかる基本的な考え方（共通） | 1 |
| 2 | 旧若林中学校跡地活用方針の策定にかかる検討経過 | 2 |
| 3 | 用途地域による建築物の制限（参考） | 4 |
| 4 | 旧若林中学校跡地活用方針（期） | |
| | （1）期間 | 5 |
| | （2）施設・敷地の現況 | 5 |
| | （3）用途地域等による制限 | 5 |
| | （4）跡地活用検討の主な視点 | 5 |
| | （5）跡地活用（期） | 7 |
| | （6）スケジュール | 8 |

《参考資料：別冊》

- 資料1 旧若林中 / 地域住民説明会開催結果
- 資料2 旧若林中 / 区民説明会開催結果
- 資料3 区民意見募集実施結果
- 資料4 旧若林中 / 区民意見交換会（第1回）開催結果
- 資料5 旧若林中 / 区民意見交換会（第2回）開催結果
- 資料6 旧若林中 / 区民意見交換会（第3回）開催結果

1 学校跡地活用にかかる基本的な考え方（共通）

学校は、児童や生徒に良好な教育環境を提供することを目的とした施設であるとともに、災害時の避難所やスポーツ活動など地域交流の拠点として、地域コミュニティの形成に重要な役割を担っている。

また、戸建やマンション建設など宅地化の進む当区においては、学校の校庭や校舎、体育館などの跡地は、区内では限られた大規模用地であり、その活用にあたっては、厳しい財政状況も踏まえると貴重な資源の有効活用を最大限に図る必要がある。

このため、公共施設整備方針に基づいて、立地条件や周辺公共施設の設置状況、社会状況、将来の人口構成の変化などを考慮し、次に掲げる項目を踏まえ各学校跡地活用の方向性を検討する。

この基本的な考え方は、新たな公共施設整備方針の策定に伴い必要に応じて見直しを行う。

（１）既存施設の活用

施設の老朽化や耐震性を考慮したうえで、改修や適切な補修工事等を行うことにより使用が可能なものについては、コスト削減の効果や新たな用途としての機能が十分図れる場合、原則として現在の用途地域は変更せず、既存施設を活用する。

（２）防災機能の確保

区民の安全・安心を守るため、災害時の避難所としての機能（周辺の公共施設や第２順位の避難所などを含め現状の収容人員と同程度）や防災倉庫など地域の防災機能の確保を検討する。

（３）改修・改築に伴う移転先としての活用と施設の複合利用

老朽化により大規模改修・改築などが必要な近隣の公共施設について、移転・統合・再配置を含め、まちづくり支援機能や地域コミュニティの拠点として複合的な活用を検討する。

（４）仮校舎としての活用

同じ学校施設として活用することが有効であるため、近隣の小・中学校の大規模改修・改築時における仮校舎としての活用を検討する。

（５）自然エネルギー等の活用

太陽光発電など自然エネルギーの活用やＬＥＤなど省エネ設備の導入により、環境に配慮した施設整備を検討する。

（６）資産としての活用

跡地活用にかかる財政負担や土地・建物にかかる維持管理経費の負担軽減を図るため、敷地の売却や貸付も検討する。

（７）施設の維持管理

施設整備後にかかる維持管理・修繕など、後年度にかかる負担も踏まえ検討する。

（８）暫定利用

施設を利用しない期間が長期にわたると施設の劣化が進むため、本格的な活用を行うまでに期間がある場合については、暫定的な利用も検討する。

2 旧若林中学校跡地活用方針の策定にかかる検討経過

旧若林中学校跡地活用方針の策定にあたっては、学校跡地活用にかかる基本的な考え方に基づき、次のとおり検討を行った。

(1) 学校跡地活用の方向性の検討

地域住民説明会(期、 期共通)

区で検討した「学校跡地活用の方向性」を地域住民の方へ説明し、意見を募集。

日 時：平成24年10月17日(水) 19時00分から20時20分

場 所：世田谷中学校(旧若林中学校) 特別活動室

参加者：81名

(2) 学校跡地活用方針の策定

学校跡地活用方針(素案)(期、 期共通)

学校跡地活用の方向性及び地域住民の方の意見を踏まえ、「学校跡地活用方針(素案)」を区内で検討し、作成。

区民意見募集

区で作成した「学校跡地活用方針(素案)」について、区民説明会及び区のおしらせを活用し、区民意見を募集。

ア 区民説明会(期、 期共通)

日 時：平成24年11月16日(金) 19時00分から21時10分

場 所：世田谷中学校(旧若林中学校) 体育館

参加者：85名

イ 区のおしらせ(11月15日号)(期、 期共通)

期 間：平成24年11月15日(木)~12月6日(木)

件数等：49件(全体3件、旧若林中学校46件)

意見交換会

「学校跡地活用方針(案)」の策定にあたり、区民を交えた意見交換会を実施。

ア 意見交換会(第1回)(期)

日 時：平成25年2月18日(月) 18時30分から20時00分

場 所：世田谷区役所第2庁舎4階 区議会大会議室

参加者：区民出席者21名、傍聴者48名

イ 意見交換会(第2回)(期)

日 時：平成25年3月29日(金) 19時00分から19時50分

場 所：世田谷区民会館集会室

参加者：区民出席者20名、傍聴者22名

ウ 意見交換会（第3回）（期）

日 時：平成25年10月28日（月） 19時00分から20時10分

場 所：世田谷区役所第3庁舎3階 ブライトホール

参加者：区民出席者19名、傍聴者15名

3 用途地域による建築物の制限（参考）

| 分類 | 用途 | 第一種 低層住居 専用地域 | 第一種 中高層住居 専用地域 | 第一種 住居地域 |
|------------|--|---------------------|----------------------|---------------------|
| 居住 | 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 | | | |
| | 兼用住宅のうち店舗事務所等の一部が一定規模以下のもの | | | |
| 文教 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 | | | |
| | 図書館等 | | | |
| | 大学、高等専門学校、専修学校等 | × | | |
| 宗教 | 神社、寺院、教会等 | | | |
| 医療 福祉 | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 | | | |
| | 保育所等、公衆浴場、診療所 | | | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設等 | 600 m ² | | |
| | 病院 | × | | |
| レジャー 施設 | ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・バッティング練習場等 | × | × | 3000 m ² |
| 商業 | 床面積の合計が 150 m ² 以内の一定の店舗、飲食店等 | × | | |
| | 床面積の合計が 150 m ² を超え、500 m ² 以内の店舗、飲食店等 | × | | |
| | 上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店（兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可） | × | × | 3000 m ² |
| | 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所等でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超える大規模な集客施設 | × | × | × |
| | 上記以外の事務所等（兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可） | × | × | 3000 m ² |
| | ホテル、旅館 | × | × | 3000 m ² |
| | 2階以下かつ床面積の合計が 300 m ² 以下の自動車車庫 | × | | |
| | 上記以外の商業施設 | × | × | × |
| 工場 | 兼用住宅で、作業場の床面積 50 m ² 以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等 | | | |
| | 作業場の床面積 50 m ² 以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等 | × | | |
| | 作業場の床面積 50 m ² 以内の食品製造業を営むパン屋、米屋等 | × | × | |
| | 作業場の床面積の合計が 50 m ² 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの | × | × | |
| | 火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が非常に少ない施設 | × | × | 3000 m ² |
| | 上記以外の工場 | × | × | × |
| その他 | 巡査派出所、公衆電話、一定規模以下の郵便業務、電話局 | | | |
| | 自動車教習所、床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 | × | × | 3000 m ² |

：用途上可能 ：条件付可能 ×：不可能

第一種低層住居専用地域においては、600 m²以下なら区の庁舎等事務所の建設可能。

4 旧若林中学校跡地活用方針（期）

旧若林中学校跡地活用では、用途地域等の制限、既存施設の現況等の立地条件や経費負担等の財政状況、周辺公共施設における緊急の課題対応等を踏まえ、暫定活用としての期と本格活用としての期に分けて検討を行い、期については、以下のとおり活用する。

（1）期間

期活用 平成 29 年 4 月以降（予定）

期活用 平成 26 年 4 月から平成 29 年 3 月（予定）平成 25 年 5 月決定済

（2）施設・敷地の現況

所在地 若林五丁目 27 - 18

敷地面積 12,792 m²

総延床面積 6,487 m²

施設概要 校舎等・・・昭和 40 年 3 月 築 48 年 最も古い校舎を記載

体育館・・・昭和 56 年 3 月 築 32 年

耐震性 校舎等・・・平成 9 年度耐震補強工事を実施済

体育館・・・平成 8 年度耐震診断の結果、補強の必要なしと判定

（3）用途地域等による制限

第一種低層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 150%、第一種高度地区（高さ 10 m 制限）、準防火地域

既存校舎が、建築基準法第 55 条による特定行政庁（区）の認可を得て、校舎の高さを 10m 以上としている。

（4）跡地活用検討の主な視点

期については、次の項目を主な視点として跡地活用の検討を行った。

改修・改築に伴う移転先としての活用

- ・ 老朽化している若林小学校の新校舎建設のための移転先として活用することにより、現在の教育環境を変えず児童への負担を減らしながら工事を実施すると同時に、工事期間の短縮と改築時の仮設校舎建設経費の削減を図る。

《参考》 現在の若林小学校の敷地に仮設校舎を建てた場合の費用 約 4 億円

保育施設の再整備方針に基づく取組み

- ・ 既存の区立保育園 2 園を統合移設し、これまでの保育園機能に加え、世田谷地域における子育て支援の拠点的功能を持つ区立保育園(=「拠点園」)としての整備を図る。
- ・ 具体的な機能としては、以下のものを予定している。
 - ）在宅子育て家庭を含めた子育て支援としてのひろば事業
 - ）保育の質や子育て機能の向上を図るための地域の保育施設に対する巡回指導・相談事業
 - ）災害時における被災子育て世帯や乳幼児を連れた避難所利用者の育児不安解消のための相談や授乳スペースの一時使用等支援事業

防災機能（避難所等）の確保

- ・ 若林小学校として活用することにより、これまでどおり地域の避難所としての機能を確保する。
- ・ 他の避難所と同様に、避難所機能を維持するため、避難所運営倉庫、マンホールトイレ等の整備を検討する。

周辺道路の安全確保等

- ・ 世田谷（旧若林）中学校の北側や若林小学校の周辺道路については、引き続き安全確保に努める。

《参考》 補助 52 号線の道路計画

| 路線名 | 区 間 | 延 長 |
|----------|------------------|--------|
| 補助 52 号線 | 若林 5 丁目～豪徳寺 1 丁目 | 1,330m |

上記の区間が、東京都「木密地域不燃化 10 年プロジェクト特定整備路線(候補区間)」に選定された。

平成 26 年度以降 順次、事業実施予定

(5) 跡地活用(期)

「若林小学校」及び「世田谷保育園と代田保育園の統合園」として活用する。

【若林小学校】

- ・ 既存施設を解体し、若林小学校の新校舎を建設する。
- ・ 若林小学校として活用する際の新たな通学路については、学校、PTA、警察署、道路管理者等の合同で点検作業を実施し、さらに警察署、道路管理者等と連携して対策を講じながら、児童の安全確保を図る。
- ・ 校庭のぬかるみや水はけの悪さによる周辺道路への影響については、城山小学校の仮校舎としての活用の際と合わせて、必要な対策を検討する。

【世田谷保育園と代田保育園の統合園】

- ・ 区立保育園については、周辺にある世田谷保育園と代田保育園を統合したうえで、世田谷地域の子育て支援の拠点的功能を持つ区立保育園(=「拠点園」)として整備する。
- ・ 統合後の世田谷保育園・代田保育園の跡地については、引き続き保育需要が見込まれる場合には、私立の認可保育園の整備を基本とし、待機児の解消に資する。

【防災機能】

- ・ 災害時の避難所として活用する。
- ・ 若林小学校新校舎の建設時は、新たな世田谷中学校(旧山崎中学校跡)や若林小学校、山崎小学校を使用し、その中で避難者が入りきれない場合には、第2順位の国土館大学を使用する。

避難所運営主体と対象区域

| | 28年度 | 29年度 | 30年度 | 31年度 |
|---------------------|-----------------------|-------------|------|-------------|
| 若林小学校 | 若林町会(5丁目) | 若林町会(3~5丁目) | | 若林町会(5丁目) |
| 現世田谷中学校 (旧若林中学校) | 若林町会 (3・4丁目) | 改築中 | | 若林町会(3・4丁目) |
| 新世田谷中学校 (旧山崎中学校) | 梅丘2・3丁目町会 | | | |
| 山崎小学校 | 梅丘1丁目町会 代田自治会(3丁目) | | | |

【体育館、校庭等の利用】

- ・ 体育館、校庭等については、他の区立小学校と同様に区民利用開放を行う。
- ・ 区民利用開放の具体的な方法については、若林小学校の学校行事等での使用を基本として、地域活動の状況を含め学校や関係者と検討する。



(6) 期活用スケジュール(予定)

| | 26 年度 | 27 年度 | 28 年度 | 29 年度 | 30 年度 | 31 年度～ |
|----------------------|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 若林小学校新校舎 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 世田谷保育園と代田保育園の統合園 | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 〔参考〕 期活用(26～28年度) | ← 城山小学校仮校舎 → ← 世田谷図書館仮事務所 → | | | | | |

- ● ● 構想期間
- ■ ■ 設計期間
- ▨ ▨ ▨ 工事期間
- ■ ■ 期活用期間