

世田谷区立奥沢中学校改築 (区立児童館との一体整備) に関する条例等説明について

2025年7月24日

1. 条例等に関する説明

- ・世田谷区環境基本条例
- ・世田谷区中高層条例
- ・建築基準法第55条に基づく高さ制限に関する許可申請
- ・建築基準法第48条に基づく特例用途許可申請

これまでの経緯

令和4年 改築整備方針策定

令和5年 5～7月 第1～3回改築基本構想検討委員会

7～8月 生徒ワークショップ、アンケート、中間説明会実施

8～9月 第4・5回改築基本構想検討委員会

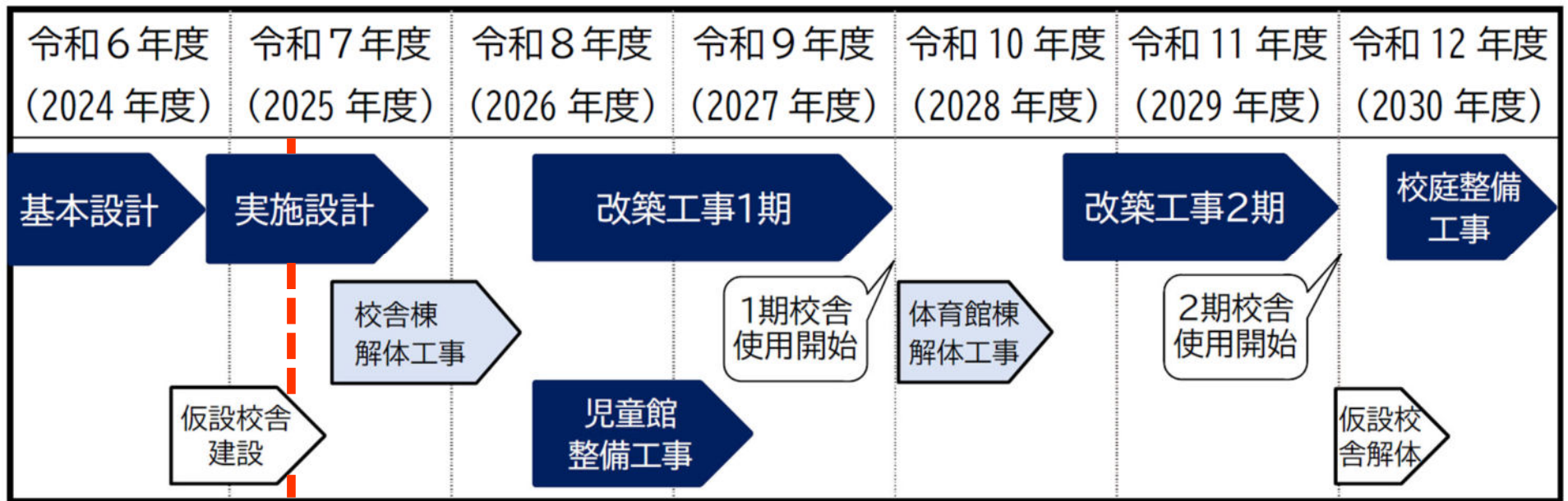
令和6年 1月 改築基本構想策定

2月 改築基本構想説明会実施

10月 基本設計中間報告会実施

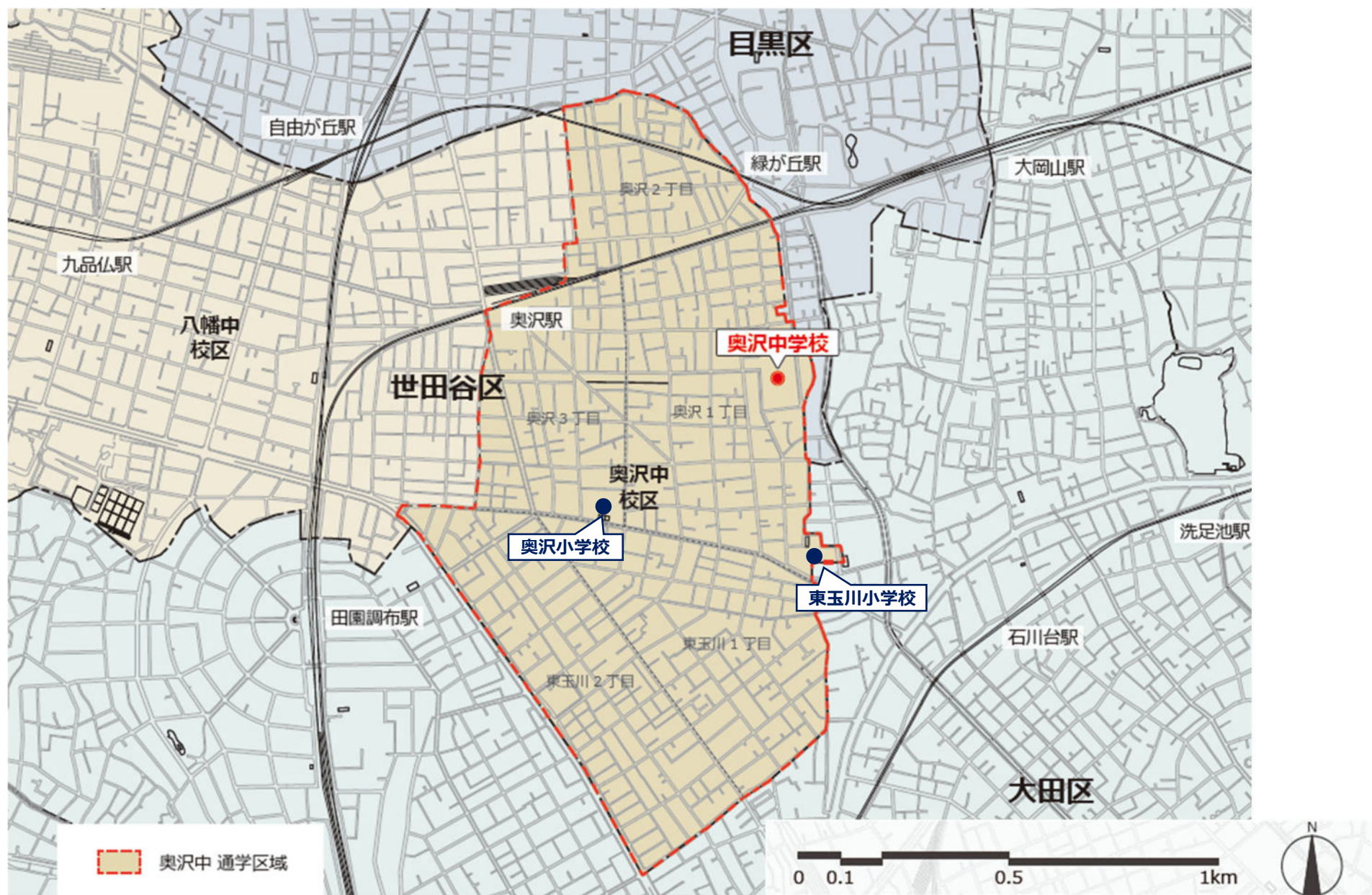
令和7年 3月 基本設計報告会実施

工事スケジュール（予定）



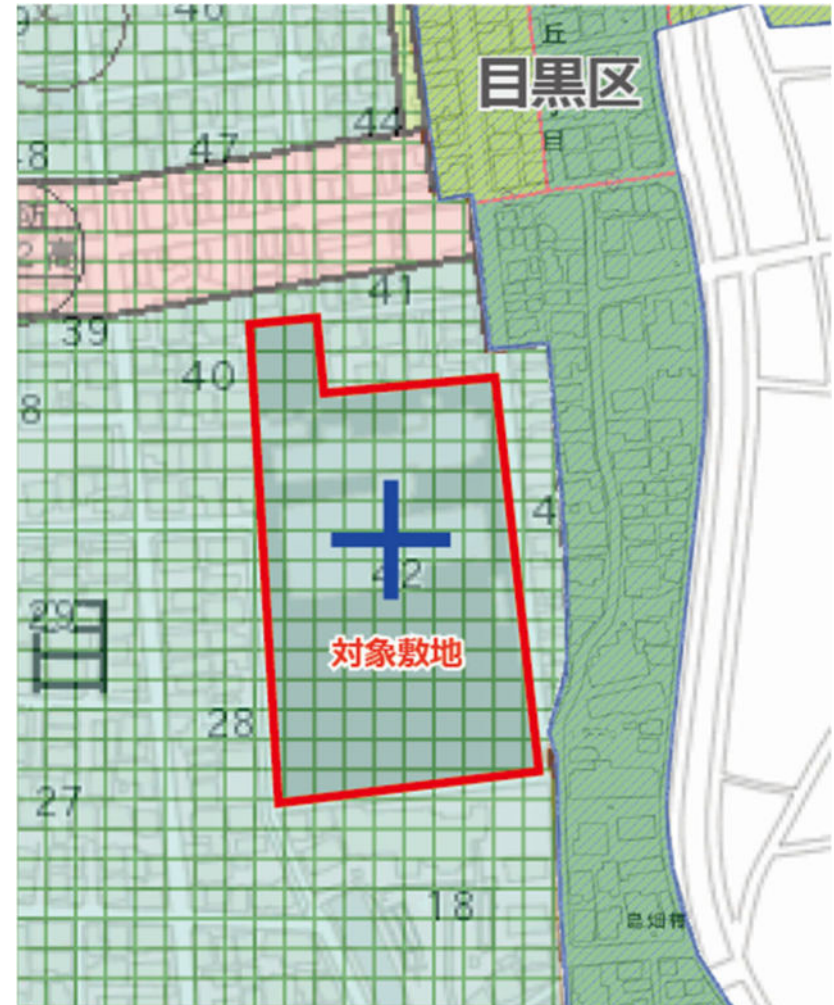
7/24 条例説明会

案内図



敷地概要

- ・所在地 世田谷区奥沢一丁目4番1号
- ・敷地面積 約11,081m²
- ・用途地域 第一種低層住居専用地域
- ・容積率 100%
- ・建蔽率 50%
- ・防火地域指定 準防火地域
- ・高度地区 第一種高度地区
- ・日影規制 4時間-2.5時間/測定面1.5m
- ・景観計画区域 風景づくり重点区域

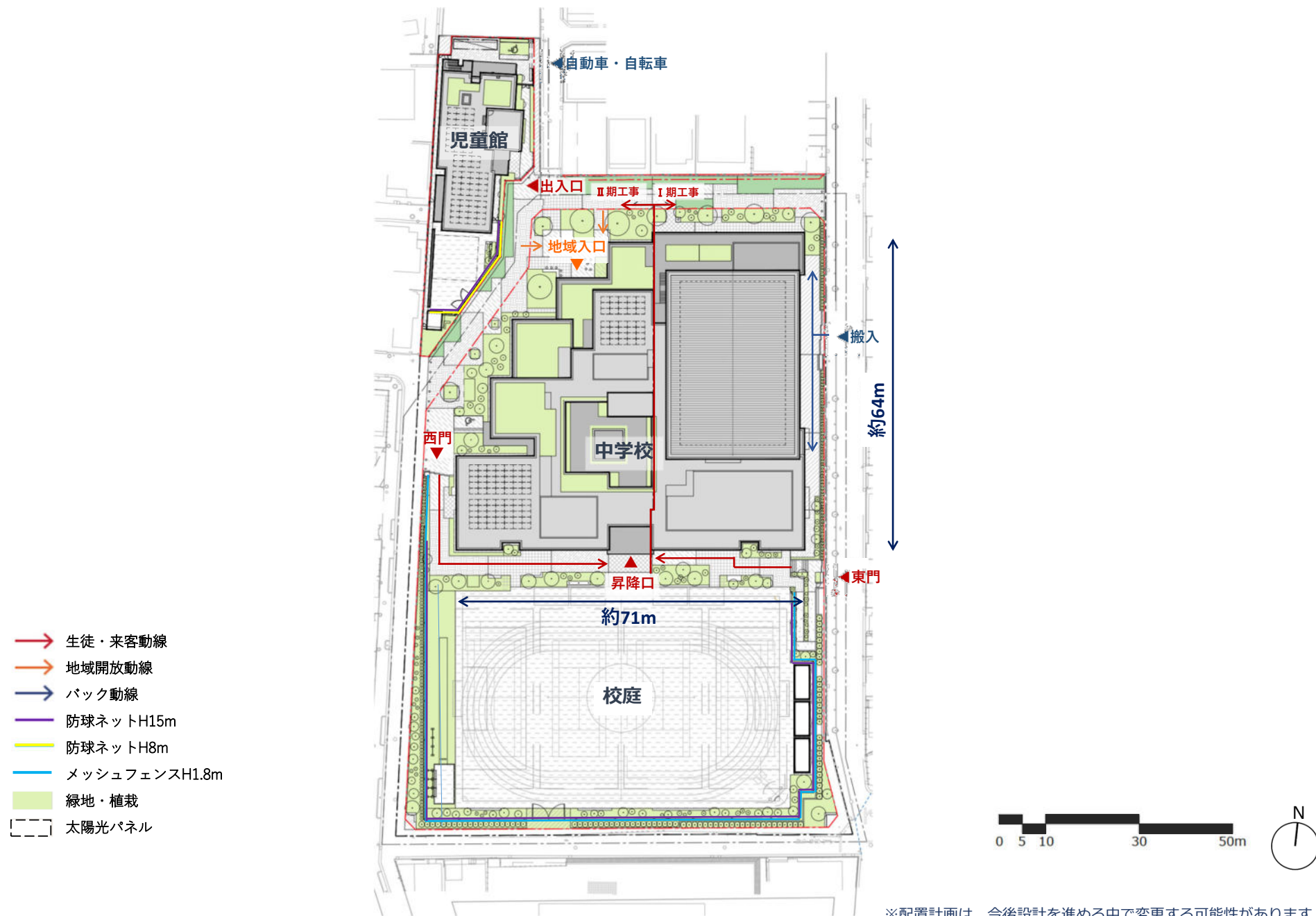


計画概要

- ・ 構造／階数 中学校：RC造／地上3階建
 児童館：RC造／地上2階建
- ・ 建築面積 中学校：約4,000㎡
 児童館：約550㎡
- ・ 延床面積 中学校：約8,740㎡（外部トイレ、外部倉庫含む）
 児童館：約735㎡（外部倉庫含む）
- ・ 最高高さ 中学校：約15m
 児童館：約10m
- ・ 主な機能 中学校：普通教室、ワークスペース、特別教室、
 特別支援学級、管理諸室、防災倉庫
 体育館、格技室（みんなのひろば）、屋内プールほか

 児童館：遊戯室、集会室、乳幼児室
 工作室、音楽・ダンス室、事務室ほか

配置計画



※配置計画は、今後設計を進める中で変更する可能性があります。

条例等に関する説明

・ 世田谷区環境基本条例

・ 条文の主旨

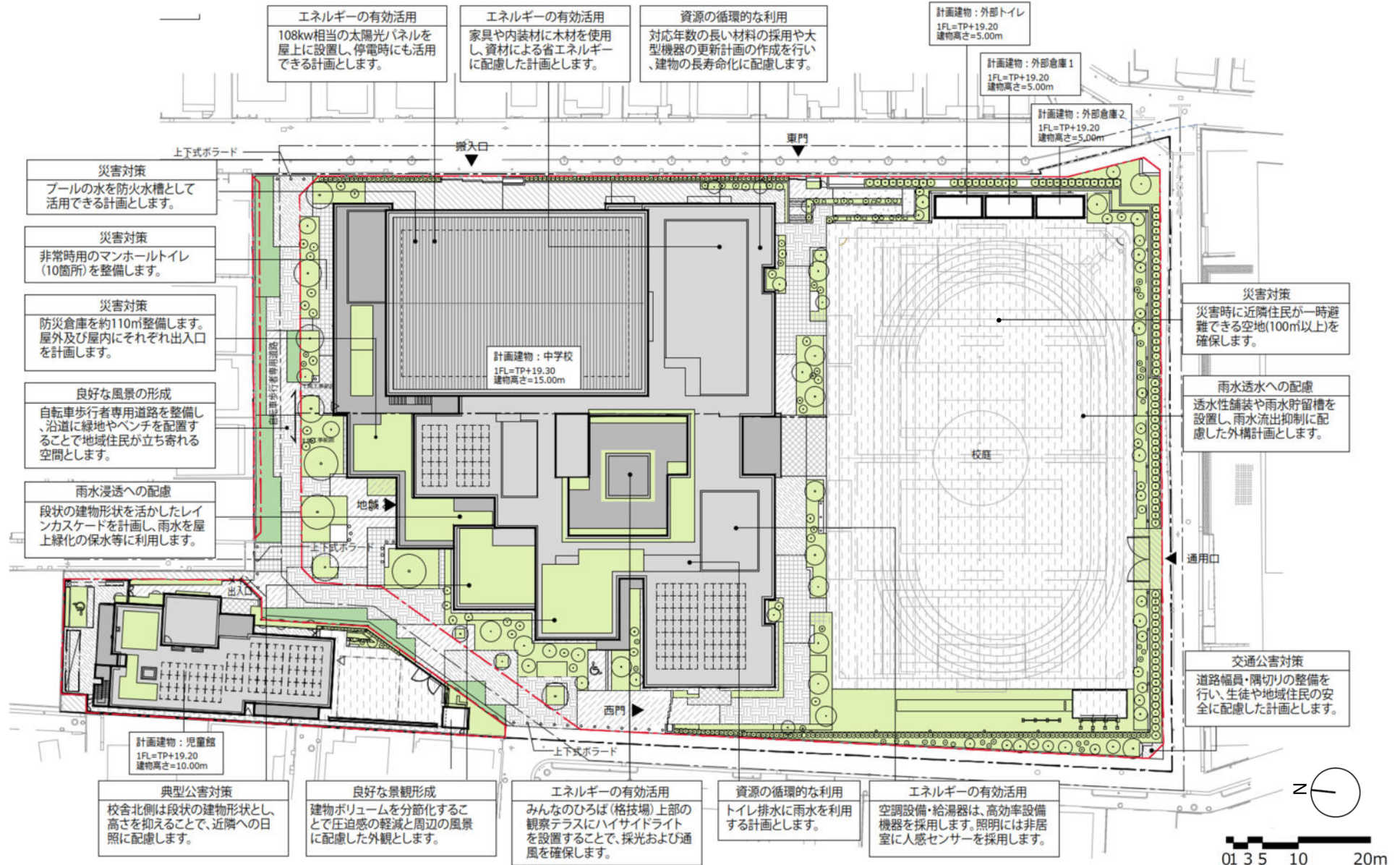
・ 環境問題に対応するため、「環境と共生する都市世田谷」の実現を目指しています。環境基本条例に基づき、環境負荷の低減や公害の防止、環境の保全・回復および創出などさまざまな環境への配慮について、地域住民の方への説明および意見を伺うために情報提供をいたします。

・ 主な配慮事項

- ・ 環境への負荷低減として、エネルギーの有効利用等を図る。
- ・ 地域の防災拠点として、災害対策を図る。
- ・ 環境の保全・回復・創出として、地域のみどり環境の確保を図る。

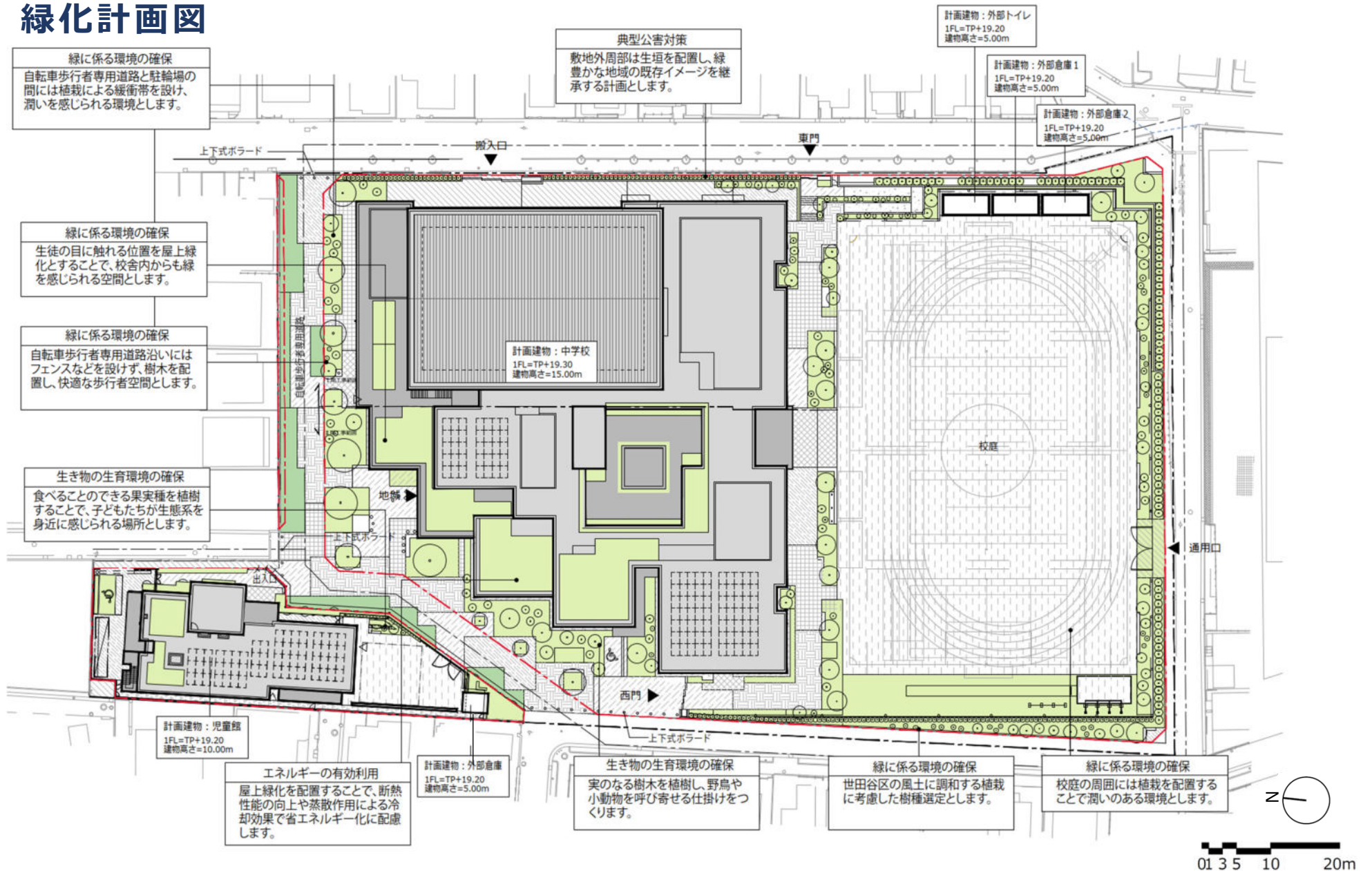
条例等に関する説明【世田谷区環境基本条例】

環境計画図



条例等に関する説明【世田谷区環境基本条例】

緑化計画図



条例等に関する説明

- ・ **世田谷区中高層建築物等の建築に係る
紛争の予防と調整に関する条例**

- ・ **条文の主旨**

- ・ 良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的としており、建築計画について、地域住民の方への説明および意見を伺うために情報提供をいたします。

- ・ **主な配慮事項**

- ・ 工事中の仮設計画については、安全に配慮した計画とします。
- ・ 工事中は誘導員を適切に配置し、工事中の安全に配慮します。
- ・ 電波障害については、本計画に起因した電波障害が発生した際には、個別に適切な対応をさせていただきます。

条例等に関する説明

- ・ **建築基準法第55条第4項第二号に基づく
学校の高さの制限に関する許可**

- ・ **条文の主旨**

- ・ 世田谷区立奥沢中学校の改築に当たり、本敷地は第一種低層住居専用地域で、10mの高さ制限があります。既存体育館は高さ15mありますが、建設時に建築基準法第55条第4項第二号の許可を取得しております。今回改築校舎は、教室などの必要諸室を確保すると地上3階建て、高さ15mとなり、10mを超えるため、建築基準法第55条第4項第二号による高さ制限の許可を受けます。

条例等に関する説明【世田谷区中高層条例・建築基準法55条許可】

時刻日影図

第一種低層住居専用地域

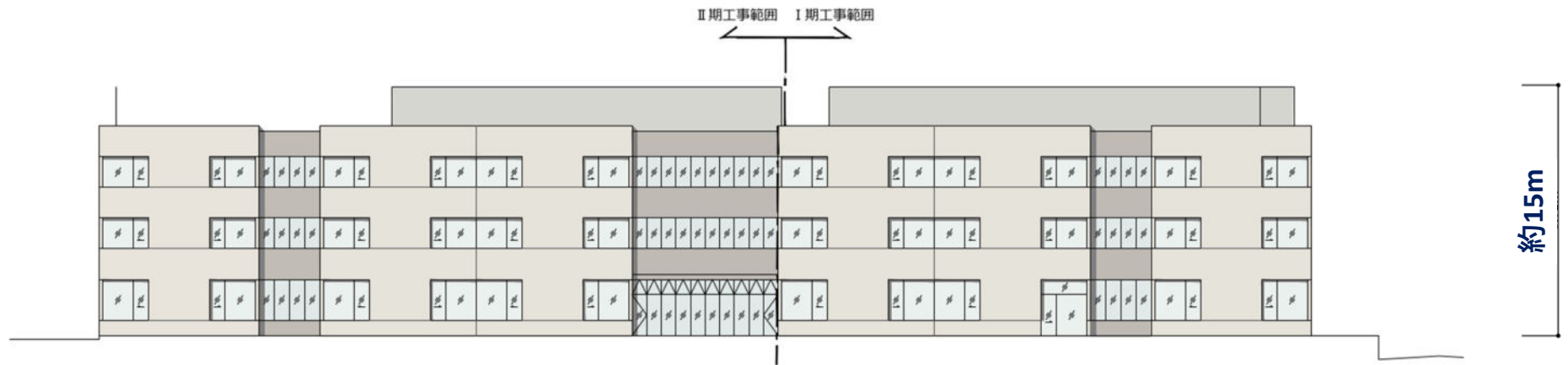
- ・ 計算日 冬至
- ・ 計算時間 8時～16時
- ・ 受影面 0m

8時 ———
9時 ———
10時 ———
11時 ———
12時 ———
13時 ———
14時 ———
15時 ———
16時 ———

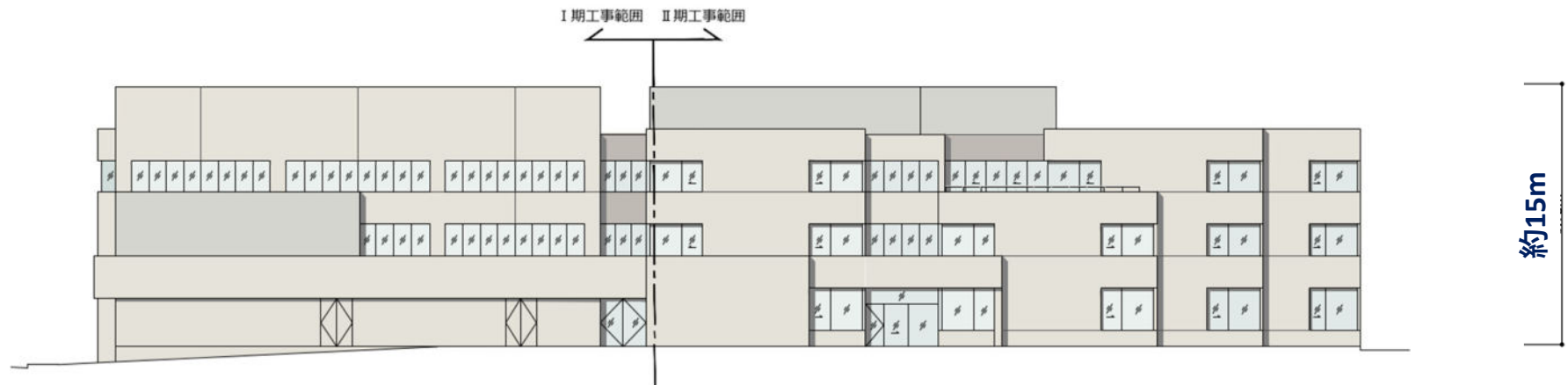


※敷地内外とも学校地盤高が平坦に続いていると仮定した条件としているため、実際の地盤面に落とす日影形状と異なります 13

中学校 立面図（南・北）

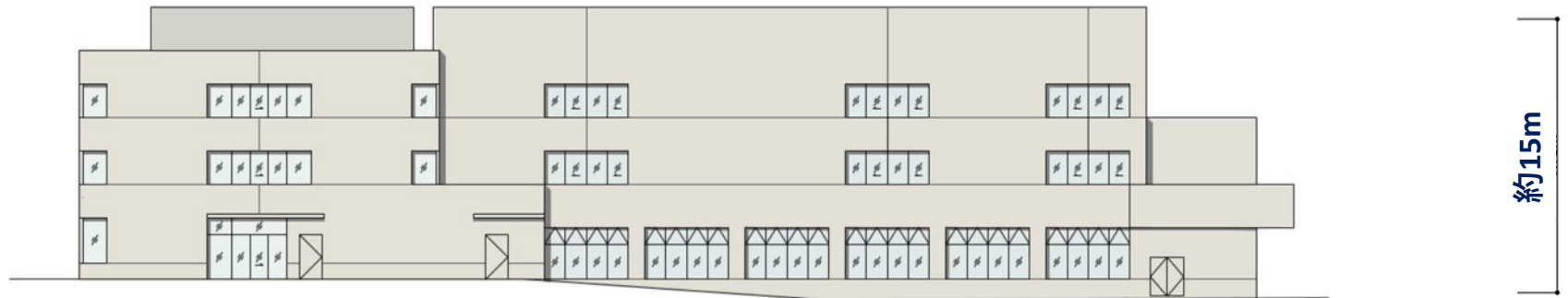


【南立面図】



【北立面図】

中学校 立面図（東・西）

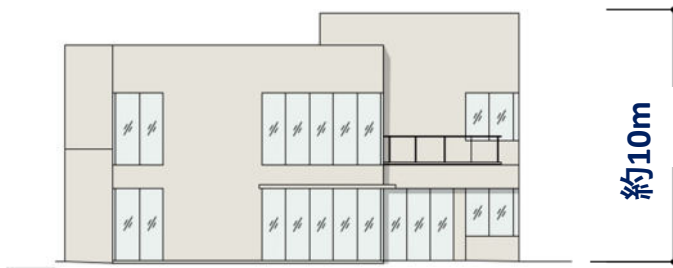


【東立面図】

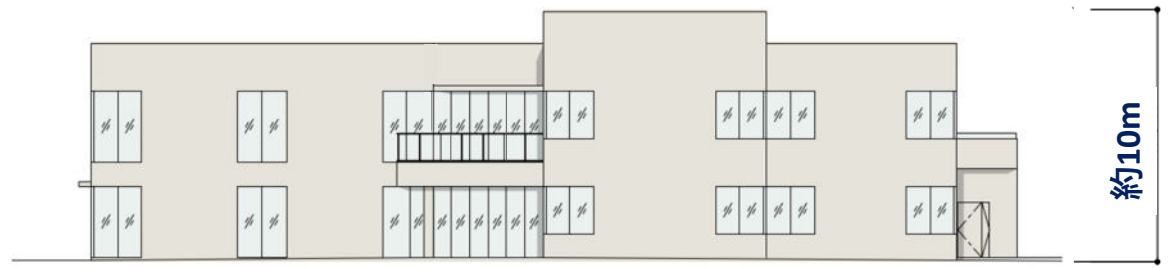


【西立面図】

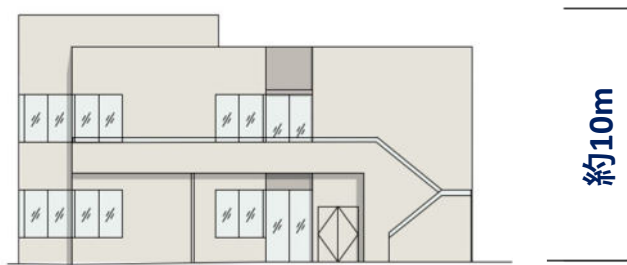
児童館 立面図



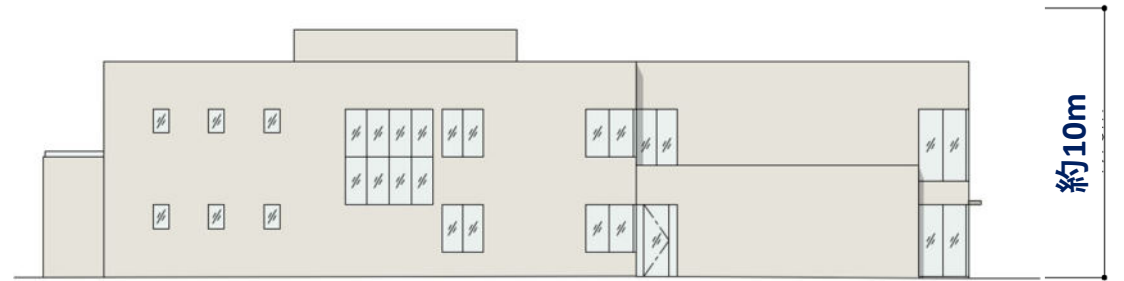
【南立面図】



【東立面図】



【北立面図】



【西立面図】

条例等に関する説明

- ・ **建築基準法第48条に基づく特例用途許可申請**

- ・ **条文の主旨**

- ・ 中学校改築にあたり、既存の中学校敷地を分けて児童館を新設します。
本敷地は第一種低層住居専用地域という用途地域が定められており、児童館は延床面積600㎡の制限を超えて計画するため、建築基準法48条による用途地域の許可を受けます。

イメージパース（中学校）

南側鳥瞰



イメージパース（中学校）

北側鳥瞰



イメージパース（児童館）

南東側鳥瞰



イメージパース（児童館）

南東側外観



お問い合わせ先について

【説明会・設計に関すること】

施設営繕担当部施設営繕第一課 神田・谷岡・杉山

TEL：03-6432-7113

【学校改築に関すること】

教育委員会事務局教育環境課 岡本・小野塚・山田

TEL：03-5432-2665

【児童館整備に関すること】

子ども・若者部児童課児童施設係 正木・西澤

TEL：03-5432-2310

ご清聴ありがとうございました。