

# 旧若林中学校跡地活用方針（ 期 ）案

平成 25 年 4 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（期）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）	3
4	旧若林中学校跡地活用方針（期）案	
	（1）期間	4
	（2）施設・敷地の現況	4
	（3）用途地域等による制限	4
	（4）跡地活用（案）検討の主な視点	4
	（5）跡地活用（期）案	5
	（6）スケジュール（案）	7

## 《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

## 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（期）の策定にかかる検討経過

旧若林中学校跡地活用方針（期）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

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）

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）」を庁内で検討し、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

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 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）

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）

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

### 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 <sup>2</sup>		
	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 <sup>2</sup>
商業	床面積の合計が 150 m <sup>2</sup> 以内の一定の店舗、飲食店等	×		
	床面積の合計が 150 m <sup>2</sup> を超え、500 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
	ホテル、旅館	×	×	3000 m <sup>2</sup>
	2階以下かつ床面積の合計が 300 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> を超える畜舎	×	×	3000 m <sup>2</sup>

：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 m<sup>2</sup>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、既存施設の現況などの立地条件や経費負担などの財政状況、周辺公共施設における緊急の課題対応などを踏まえ、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うこととした。

##### （1）期間

期活用 平成 26 年 4 月から平成 29 年 3 月（予定）  
期活用 平成 29 年 4 月以降（予定）

##### （2）施設・敷地の現況

所在地 若林五丁目 27 - 18  
敷地面積 12,792 m<sup>2</sup>  
総延床面積 6,487 m<sup>2</sup>  
施設概要 校舎等・・・昭和 40 年 3 月 築 47 年 最も古い校舎を記載。  
体育館・・・昭和 56 年 3 月 築 31 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（10m 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）の許可を得て、学校用途に限り校舎の高さを変更（11.42m）しているため、敷地の分割や増築、既存施設の他用途への転換（届出が必要な 100 m<sup>2</sup>を超えるのもの）などをした場合は、既存不適格是正が必要となり、改築する必要がある。

##### （4）跡地活用（案）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（案）の検討を行った。

近隣公共施設の改築や移転などに伴う仮設として既存施設活用

- ・ 改築を予定している城山小学校の仮校舎とすることにより、工事期間中も校庭を使用できるようにして児童の運動不足等の負担を軽減するなど教育環境を維持し、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》 現在の城山小学校の位置に仮設校舎を建てた場合の費用 約 4 億円
- ・ 世田谷合同庁舎への移転を予定している世田谷図書館の仮事務所として活用することにより、現在の施設を借り上げている経費の削減を図る。

#### 防災機能（避難所等）の確保

- ・ 城山小学校の仮校舎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。
- ・ 城山小学校が避難所となっている町会・自治会などについて、改築期間中の避難所の確保を図る。

#### 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。
- ・ 城山小学校仮校舎として活用する際に新たに設定する通学路については、通学路の安全に十分配慮し、必要な対策を講じる。
- ・ 城山小学校仮校舎として活用する際の新BOPの利用についても、帰宅時の安全などに配慮し、必要な対策を講じる。

#### 《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)」に指定された。

平成 25 年度以降 順次、事業実施予定

#### その他

- ・ 区民意見交換会などの意見を参考に、城山小学校仮校舎活用時の校庭のぬかるみ対策や世田谷図書館仮事務所における運営方法、地域スポーツ団体の活動に関する調整を検討する。

#### (5) 跡地活用（期）案

城山小学校改築時の仮校舎及び世田谷図書館移転までの仮事務所として暫定活用する。

#### 【城山小学校仮校舎】

- ・ 既存施設を改修し、城山小学校改築時の仮校舎として活用する。
- ・ 仮校舎としての活用にあたっては、児童の教育環境の維持に必要な改修工事を行う。
- ・ 城山小学校仮校舎として活用する際に新たに設定する通学路については、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。

- ・ 城山小学校仮校舎として活用する際の新BOPの利用についても、警察署、道路管理者等と連携して対策を講じながら、帰宅時の児童の安全確保などを図る。
- ・ 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、現状の確認を行い、今後の活用に無駄とまらない範囲で可能な対策を検討する。

【世田谷図書館仮事務所】

- ・ 借り上げている世田谷図書館の施設を返還し、世田谷合同庁舎移転までの間、既存施設の一部（100㎡以下）を仮事務所として活用する。  
《仮事務所の主な機能》 予約図書の出借、返却、予約受付業務
- ・ 世田谷図書館の仮事務所における活用については、地域とのつながりも考慮して、閲覧以外の機能を学校と協議して確保に努める。

【防災機能】

- ・ 災害時の避難所として活用する。
- ・ 城山小学校改築時、城山小学校が避難所となっていた方々については、新たな世田谷中学校（旧山崎中学校跡）や山崎小学校を活用し、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活用する。
- ・ 旧若林中学校については、城山小学校仮校舎として活用する際も現在の避難所運営を行っている方々を中心に、引き続き避難所として活用する。

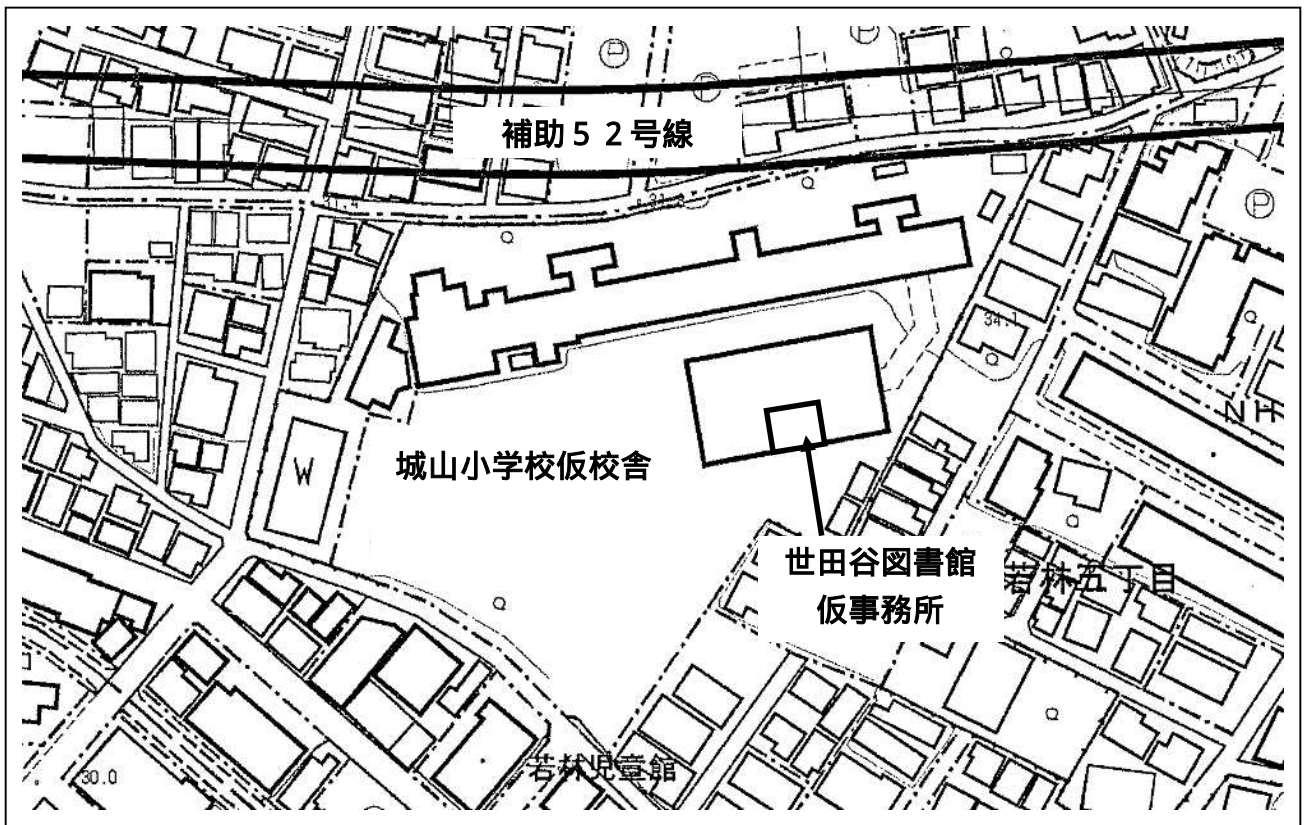
避難所運営主体と対象区域

	25年度	26年度	27年度	28年度
現世田谷中学校 (旧若林中学校)	若林町会(3・4丁目) 梅丘2・3丁目町会	→	若林町会(3・4丁目)	
新世田谷中学校 (旧山崎中学校)	改築中	↘	梅丘2・3丁目町会	
城山小学校	豪徳寺1丁目町会 豪徳寺1丁目山下自治会 豪徳寺2丁目町会	↗	改築中	
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、休日・夜間の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、城山小学校の学校行事等での活用を基本として、地域活動の状況を含め学校や関係者と検討する。
- ・ 城山小学校の仮校舎活用期間における地域スポーツ団体などの活動については、城山小学校や城山小学校を拠点とする団体、旧若林中学校を拠点とする団体間で協議して、地域活動の確保に努める。



(6) スケジュール(案)

	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度	31 年度
城山小学校仮校舎						
世田谷図書館仮事務所						

- . . . 活用期間
- ▨ . . . 工事等期間