

令和7年2月10日
教 育 環 境 課

世田谷区立奥沢中学校改築（区立児童館との一体整備）基本設計について

1 主旨

世田谷区立奥沢中学校の改築については、仮設校舎を整備した上で中学校を全面改築し、併せて学校敷地内に区立児童館と自転車歩行者専用道路を整備することとして検討を進めており、このたび基本設計を取りまとめたので報告する。

2 基本設計の概要

(1) 建築概要

① 敷地概要

所在地	世田谷区奥沢一丁目42番
敷地面積	中学校 約10,019㎡ 児童館 約996㎡
都市計画等	第一種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率100% 第一種文教地区 準防火地域 第1種高度地区

② 建物概要

施設	概要
奥沢中学校	構造 鉄筋コンクリート造 階数 地上3階建（基本構想時：地上4階建） 建築面積 約4,000㎡ 延床面積 約8,740㎡（外部トイレ、外部倉庫含む）
区立児童館	構造 鉄筋コンクリート造 階数 地上2階建 建築面積 約550㎡ 延床面積 約735㎡

※校舎の高さ及び児童館の面積は建築基準法上の許可を取得予定。

③ 既存建物との面積比較

施設	既存	整備後
奥沢中学校	延床面積 約6,592㎡	延床面積 約8,740㎡※ （基本構想時：約8,165㎡）
区立児童館	—	延床面積 約735㎡ （基本構想から増減なし）

※基本構想時から増加した延床面積575㎡の内訳

- ・基本構想で未計上としていたポンプ室、外部倉庫等 245㎡
- ・配管スペース等の詳細検討 130㎡
- ・体育館空調設備等の詳細検討 150㎡
- ・防災倉庫の拡張 50㎡

④ 主な諸室等

施設	主な諸室
奥沢中学校	普通教室（９）、ワークスペース（３）、特別支援学級（２）、特別教室（理科室、家庭科室、美術室、音楽室、技術室、図書室）、多目的ルーム、給食諸室、屋内運動場、格技室、屋内簡易温水プール、すまいるルーム、ほっとルーム、管理諸室等
区立児童館	遊戯室、集会室、乳幼児室（奥沢子育て児童ひろばの移転、機能集約）、工作室、音楽・ダンス室、管理諸室等

（２）配置計画・動線計画

改築校舎は、近隣の住環境の変化や、新設する児童館との一体性に配慮し、現在の校舎と同じ北側の配置とする。

校舎棟の階数は、基本構想では４階建てとしていたが、周辺への日照の影響等に配慮し、現在の校舎と同じ３階建てとする。

区立児童館は現在の中学校プールの位置に整備し、自転車歩行者専用道路を児童館と中学校の間に整備する。

生徒の通学動線は、西門及び東門を通して昇降口に至る経路を想定する。地域開放用出入口は、地域開放を想定する図書室や多目的ルームにアクセスしやすい北側に設ける。

（３）平面計画

① 中学校

ア) 普通教室等

普通教室は、２階・３階の南向きに配置し学年毎のまとまりを確保する。また、普通教室と近接した位置にワークスペースを設け、多様な学習環境に対応が可能な計画とする。

特別支援学級は、学習スペース（２学級）、多目的スペース、職員室等、計３教室分を１階の西側に集約して配置する。「すまいるルーム（特別支援教室）」や「ほっとルーム（別室登校用スペース）」は、視線や動線に配慮するため、普通教室から離れた１階に配置する。

イ) 管理諸室

職員室は、職員休憩室や職員更衣室などと共に２階に集約した配置とする。

保健室は、校庭に面した１階に配置する。

主事室は、セキュリティに配慮し昇降口に近接した配置とする。

ウ) 地域開放

児童館に近い北西部分を地域開放が可能なエリアとし、１階に専用出入口、格技室、図書室、多目的ルーム、家庭科室、プール、バリアフリートイレ、２階に体育館、音楽室、美術室、３階に技術室、理科室を配置する。地域開放エリアは、普通教室等の非開放部分と明確に区分し、可動間仕切り等により物理的に区画できるようにする。

エ) 簡易温水プール

校舎１階に配置する屋内簡易温水プールは、水を補助的に加温することにより、夏季前後の期間（外気平均気温２０℃程度の期間）も水泳授業が行えるプール施

設である。既存の温水プールと比べて建設・運営経費が低く、また、利用期間が拡大されることにより、近隣小学校との共同利用が可能となるため、経費の削減が期待できる。

なお、水泳で使用しない期間は、プールの可動床を上げて人工芝等を敷くことにより、プール室を活用して軽運動等を行えるようにする。

② 区立児童館

外遊びができる館庭の広さを確保するため、建物は総2階建てとする。

館内は、長期間に渡っての運用を想定し、できる限りフレキシブルに利用できるように活動スペースを配置する。

計画地周辺は住宅が近接しているため、施設整備にあたっては隣地建物との間の距離や視線、圧迫感、音の発生等に配慮する。

(4) 整備スケジュール

奥沢地区は児童館未整備地区であり、「世田谷区立児童館の整備等計画」に基づき整備を進めるため、児童館予定地となるプールを含む部分を先行して解体し、早期に児童館を整備する。

改築工事中も体育館は避難所として使用できるよう、現行の体育館棟を残して継続利用しながら、新体育館を含む建物をⅠ期工事として先行して建設する。

また、Ⅰ期工事の校舎に普通教室を入れることで、生徒が仮設校舎で過ごす期間を可能な限り短くする。なお、給食室もⅠ期工事で先行整備し、早期に自校調理を再開する。

(5) 外構計画

学校敷地の北側に緑地帯を設け、自転車歩行者専用道路とあわせて、多世代のひとが集い、「まちの居場所」となる空間とする。道路沿いには外灯等を設置し、生徒と地域の安全を確保する。

(6) 防災計画

避難所としての運用を想定する体育館、多目的ルーム、みんなのひろば（格技場）には、停電時にも使用できる電源自立型ガスヒートポンプエアコン（GHP）を設置する。

防災倉庫は、校舎北側の外部から直接アクセスできる場所に配置し、マンホールトイレは既存の5基から10基に増設して防災倉庫の近くに設ける。

(7) 環境対策

屋上・壁面緑化、太陽光発電、雨水利用等を行い、施設全体が環境教育につながる仕組みを整備する。

(8) ZEB対応

「公共建築物ZEB指針」を踏まえ、建物の断熱化と高効率設備等で消費エネルギーの削減を可能な限り目指すこととする。詳細は実施設計で精査する。

(9) 木材利用

施設整備にあたっては、「世田谷区公共建築物等における木材利用推進方針」に基づき、建築物等の木質化を図っていく。

3 仮設校舎について

(1) 建物概要

構 造	軽量鉄骨造（プレハブ）
階 数	地上3階建
建築面積	約1,300㎡
延床面積	約3,245㎡

(2) 既存校舎の活用

既存体育館及び体育館棟に含まれる特別教室を改築中も活用することにより、仮設校舎の規模を最小限に抑え、効率的な整備を図る。

仮設校舎運用中の給食は、太子堂調理場からの受け入れにより対応する。

4 概算経費

(1) 概算事業費

① 奥沢中学校（建築工事費、設計費、解体工事費、仮設校舎設置費）

約91.4億円

〈内訳〉建築工事費：約71.4億円

設計費：約4.4億円

解体工事費：約6.5億円

仮設校舎経費：約9.1億円

※ZEB化にかかる工事費及び設計費は上記費用に算入済である。

※外構工事費（校庭整備・道路整備・擁壁改修等）は上記概算額に含めていない。

※特定財源として、国庫補助金事業（学校施設環境改善交付金）を活用し、約0.7億円を見込んでいる。

※経費については、実施設計でさらに精査していく。

② 区立児童館（設計費、建築工事費）

約8.0億円

〈内訳〉建築工事費：約7.4億円

設計費：約0.6億円

※ZEB化にかかる工事費及び設計費は上記費用に算入済である。

※外構工事費（館庭整備等）は上記概算額に含まれていない。

※特定財源として、国庫補助事業（次世代育成支援対策施設整備交付金…補助率1/2）、都補助事業（区市町村包括補助事業…補助対象費の1/2、児童館環境整備補助事業…国庫補助金と同額）の活用を想定し、約1.6億円を見込んでいる。

※経費については、実施設計でさらに精査していく。

(2) 施設維持管理費（想定）

① 奥沢中学校

約54百万円/年

※中学校の過去6ヵ年決算額（光熱水費、委託料、修繕費等）における平均㎡単価及びZEB効果・費用を考慮して算出

② 区立児童館

約9百万円/年

※児童館の過去6ヵ年決算額（光熱水費、委託料、修繕費等）における平均㎡単価及びZEB効果・費用を考慮して算出

5 今後のスケジュール（予定）

令和7年3月 基本設計住民説明会

令和7年度 実施設計、仮設校舎整備、校舎解体工事

令和8年度 校舎解体工事、児童館整備工事、学校整備工事（Ⅰ期校舎）

令和9年度 児童館整備工事・しゅん工⇒児童館供用開始、
学校整備工事（Ⅰ期校舎しゅん工）⇒Ⅰ期校舎供用開始

令和10年度 体育館棟解体工事、学校整備工事（Ⅱ期校舎）

令和11年度 学校整備工事（Ⅱ期校舎しゅん工）⇒Ⅱ期校舎供用開始

令和12年度 仮設校舎解体、外構・道路・校庭整備工事他

建築概要

計画地（住居表示）	世田谷区奥沢一丁目42番1号
計画地（地名地番）	世田谷区奥沢一丁目23番, 25番3, 26番,27番2,28番3
用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	70% (指定建蔽率50%+ 耐火建築物等10%+角地緩和10%)
容積率	100%
高度地区	第1種高度地区
防火地域	準防火地域

	中学校	児童館
敷地面積	10,019㎡	996㎡
構造・階数	RC造 地上3階建	RC造 地上2階建
建物概要	1階 格技場(みんなのひろば)、屋内プール 特別支援学級、特別教室、給食室 ほっとルーム、すまいるルーム 2階 体育館、普通教室、ワークスペース 管理諸室、特別教室 3階 普通教室、ワークスペース 特別教室	1階 うんどうのへや(遊戯) まちかどサロン(集会・会議・卓球など) ふれあいルーム(乳幼児) スタッフステーション(事務室) 2階 ものづくりのへや(工作・会議) ことづくりのへや(音楽・ダンス)

面積表

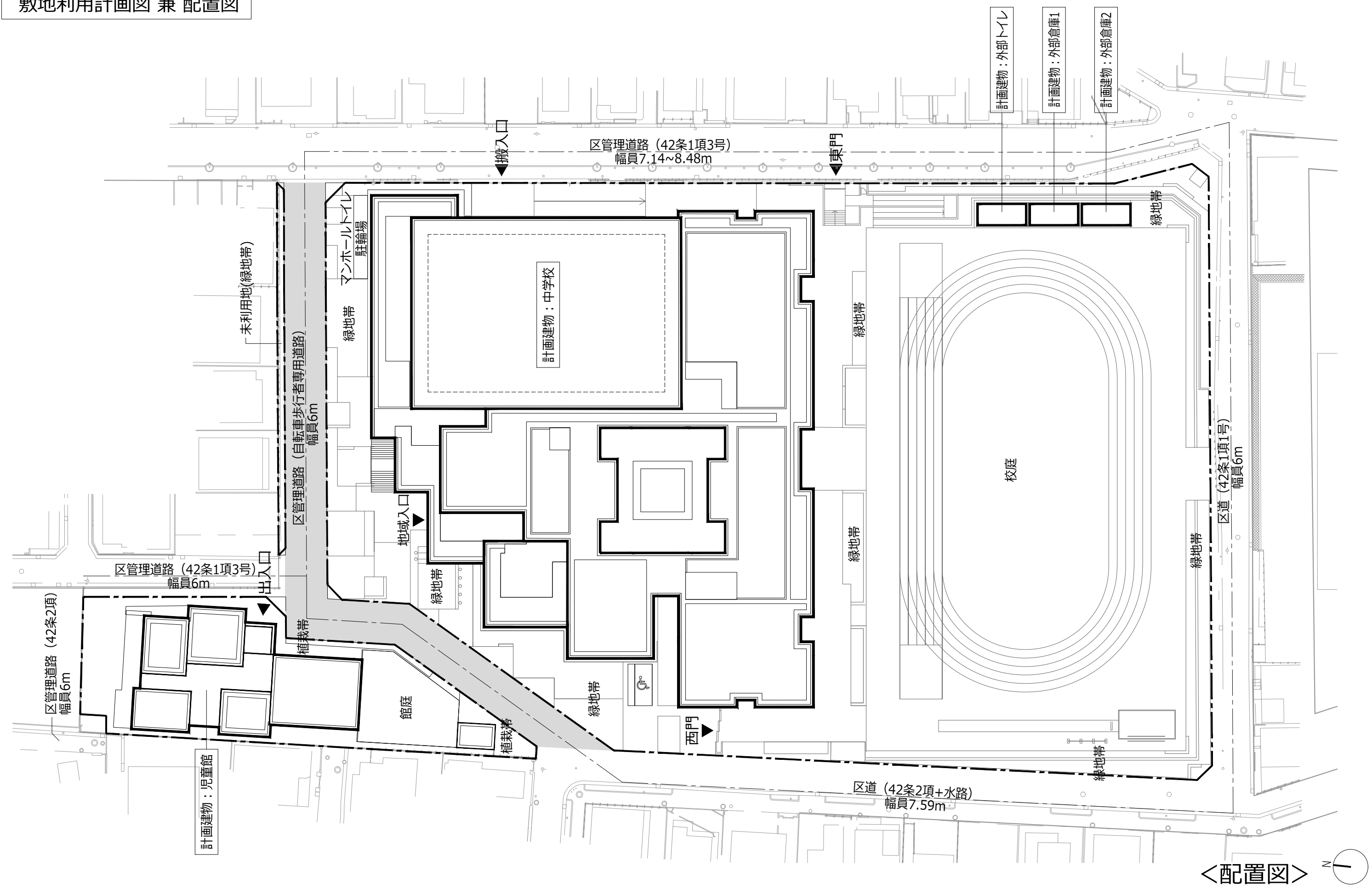
階	中学校			児童館	
	I期	Ⅱ期	グラウンド (外部倉庫等)	本体	外部倉庫
R階	20㎡	-	-	-	-
3階	730㎡	1,215㎡	-	-	-
2階	1,735㎡	1,280㎡	-	245㎡	-
1階	1,940㎡	1,730㎡	90㎡	475㎡	15㎡
合計	4,425㎡	4,225㎡	90㎡	720㎡	15㎡
	8,740㎡			735㎡	

案内図



(地番) 世田谷区奥沢一丁目23番, 25番3, 26番,27番2,28番3
(住居表示) 世田谷区奥沢一丁目42番1号

敷地利用計画図 兼 配置図

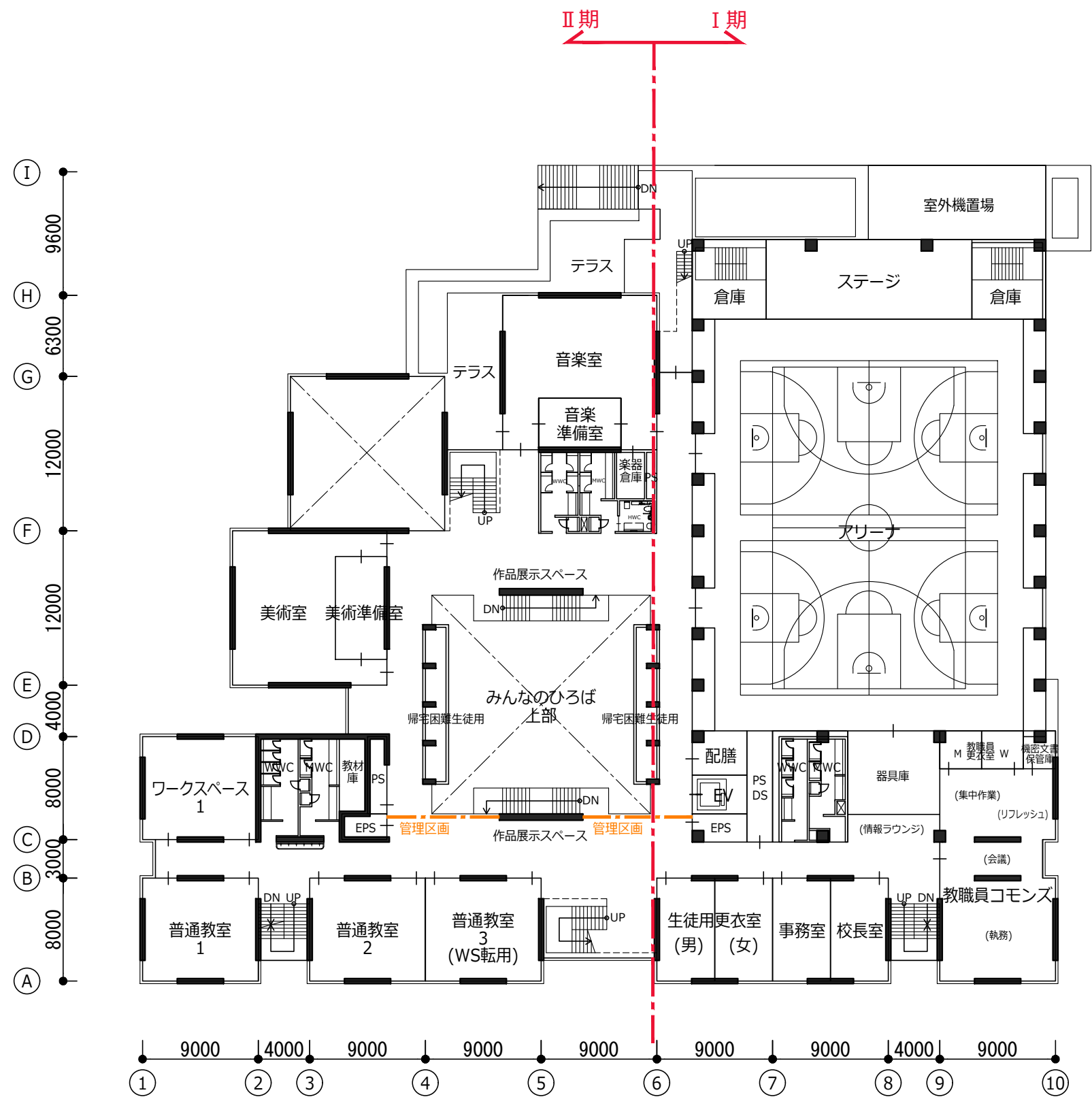


<配置図>

※本資料は今後の詳細検討や関係各所との協議により変更となる可能性があります



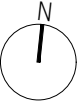
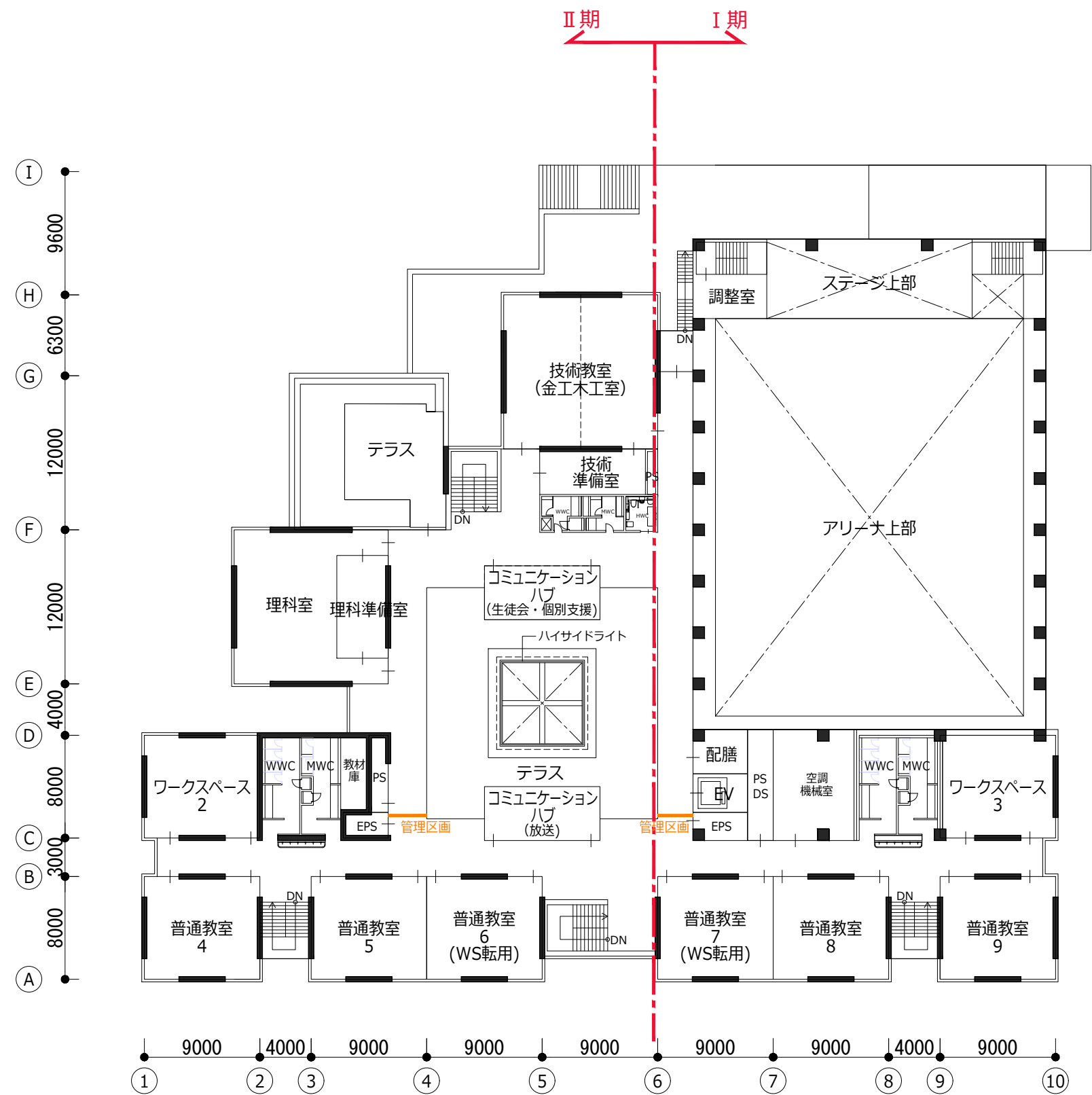
中学校 平面図



<2階>

※本資料は今後の詳細検討や関係各所との協議により変更となる可能性があります

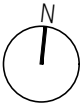
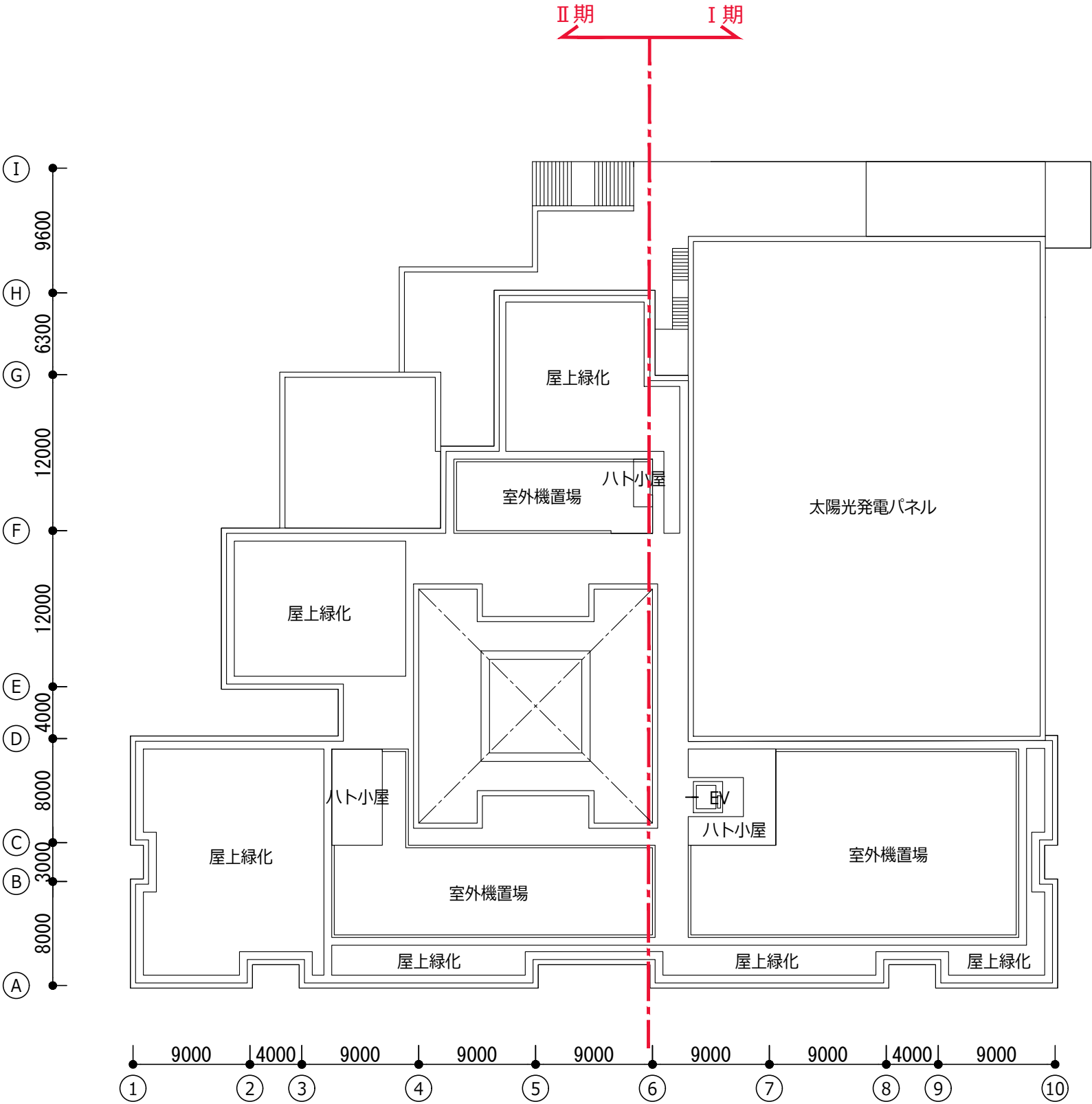
中学校 平面図



<3階>

※本資料は今後の詳細検討や関係各所との協議により変更となる可能性があります

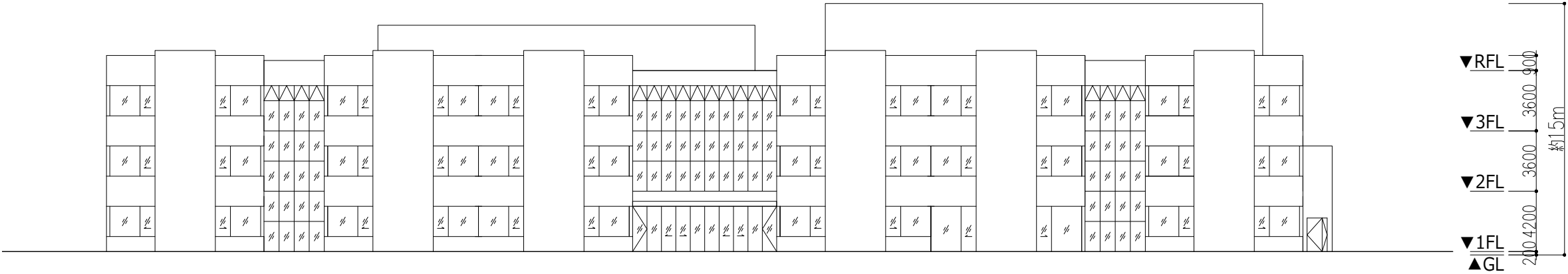
中学校 平面図



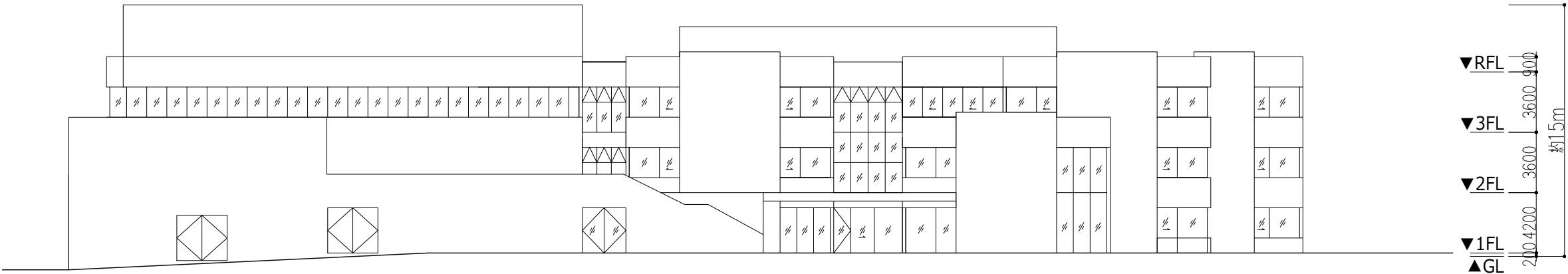
<R階>

※本資料は今後の詳細検討や関係各所との協議により変更となる可能性があります

中学校 立面図



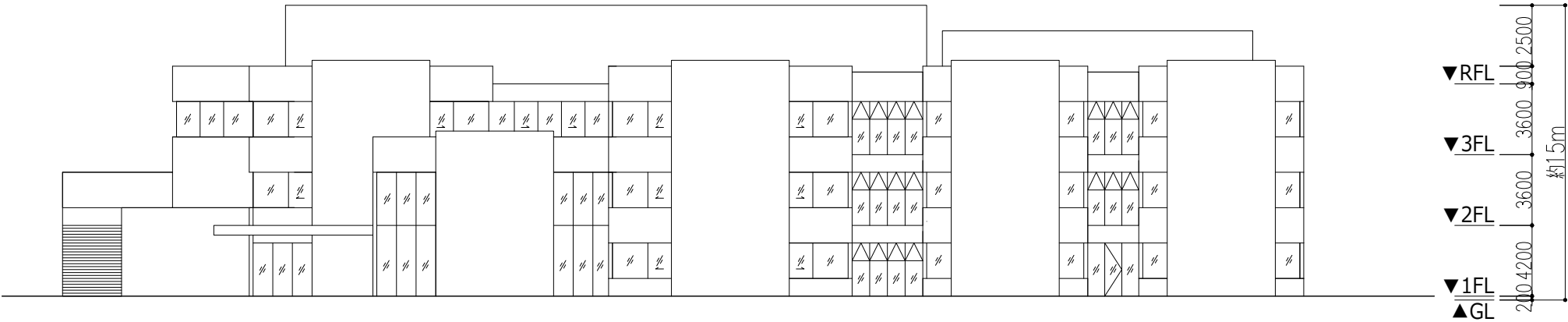
<南立面図>



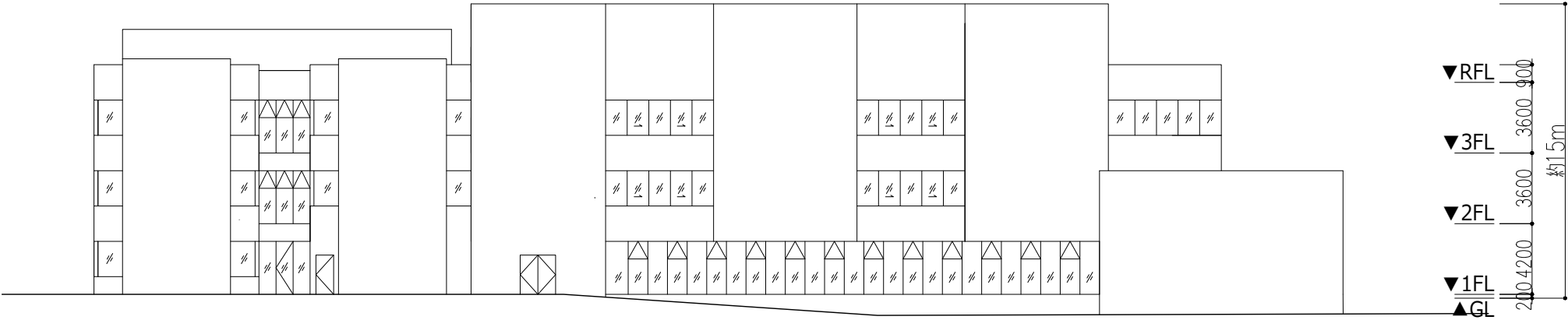
<北立面図>

※本資料は今後の詳細検討や関係各所との協議により変更となる可能性があります

中学校 立面図



<西立面図>

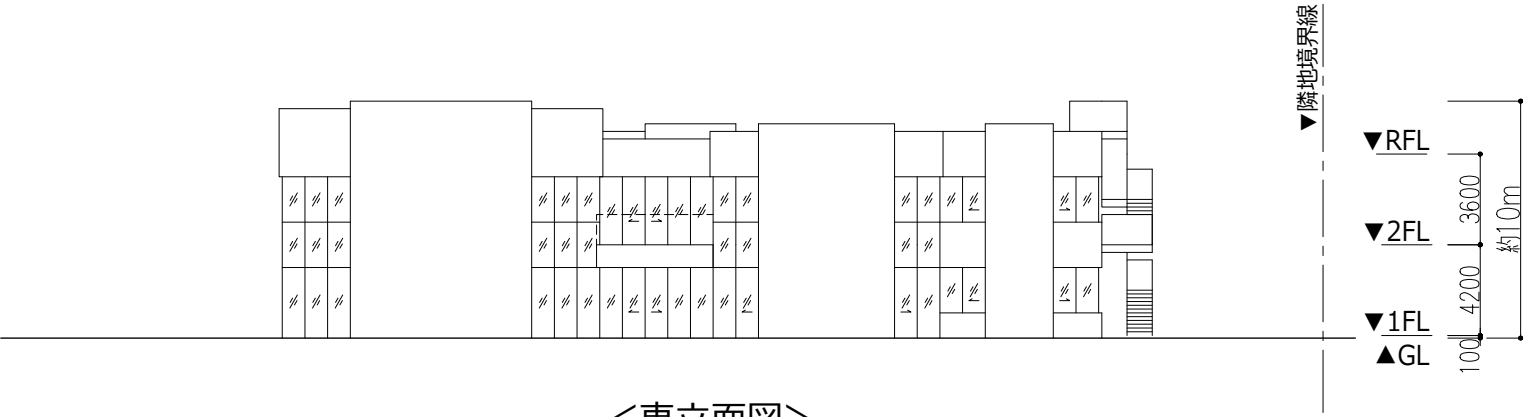


<東立面図>

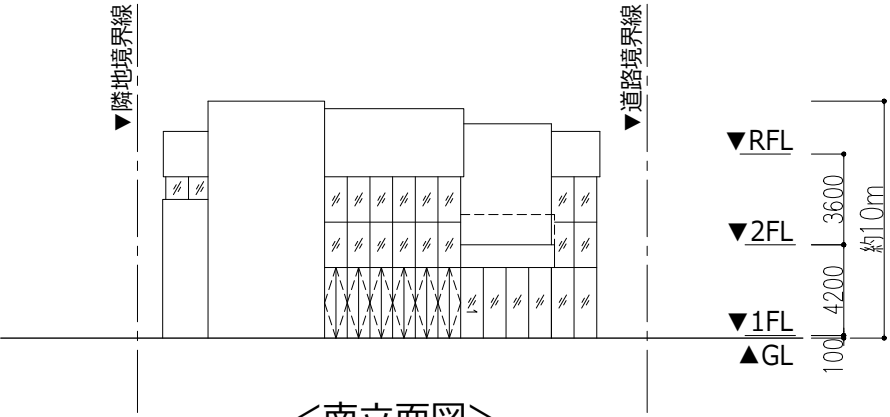
※本資料は今後の詳細検討や関係各所との協議により変更となる可能性があります



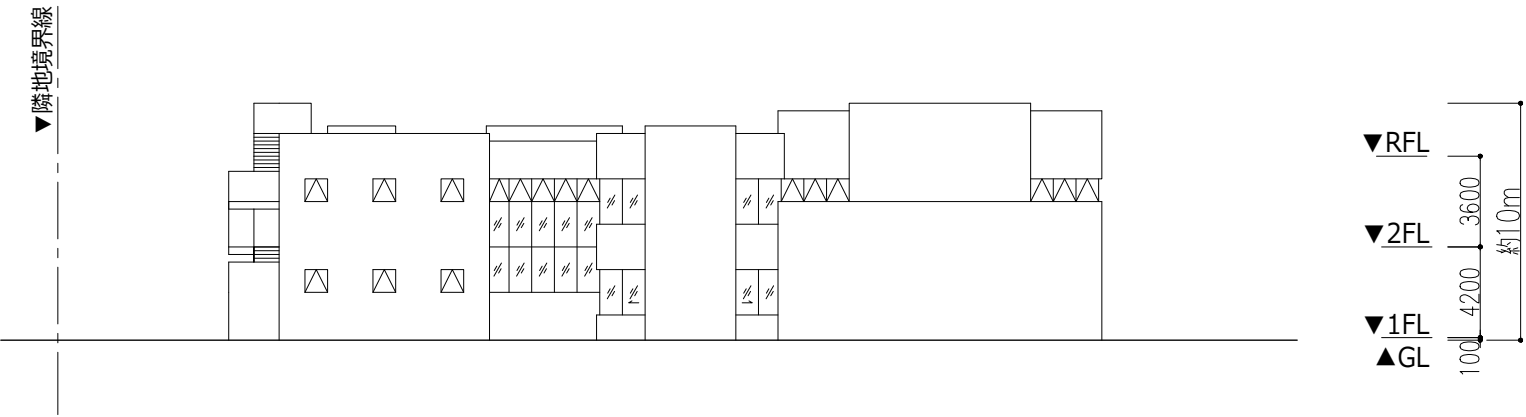
児童館 立面図



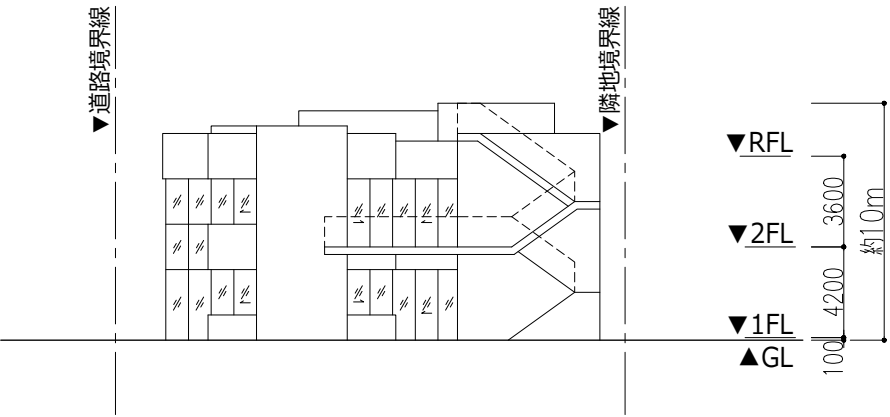
＜東立面図＞



＜南立面図＞



＜西立面図＞



＜北立面図＞

※本資料は今後の詳細検討や関係各所との協議により変更となる可能性があります