

(仮称)花見堂複合施設基本構想

平成29年9月

世田谷区

目 次

第 1 章 基本方針	
1-1. 目的・これまでの経緯	01
1-2. 花見堂小学校跡地活用方針の概要	01
1-3. 基本構想策定の進め方	02
第 2 章 与条件整理	
2-1. 敷地概要	03
2-2. 敷地周辺現況	04
2-3. 現況敷地分析	05
2-4. 関連する主な法令・条例	06
第 3 章 計画検討	
3-1. 計画にあたっての前提条件および配慮事項	07
3-2. 既存施設規模	08
第 4 章 基本構想案	
4-1. 基本構想コンセプト	09
4-2. 計画趣旨	10
4-3. 平面ゾーニング計画	14
4-4. 花見堂小学校の記憶の継承（花見堂メモリアル）	16
第 5 章 基本設計で考慮すべき事項	17
第 6 章 整備スケジュール（予定）	19
第 7 章 基本構想検討経過	20

第1章 基本方針

1-1. 目的・これまでの経緯

世田谷区では、「世田谷区立小・中学校の適正規模化・適正配置に関する具体的な方策(第2ステップ)」に基づき、花見堂小学校を平成29年3月に閉校した後、花見堂小学校の校舎を代沢小学校改修中の仮校舎として活用後の跡地活用検討にあたり、学校関係者、地域住民に呼びかけ、ワークショップ形式で「跡地活用検討ミーティング」(平成25年11月～26年7月まで計7回)を行い、検討ミーティングから区への提案をとりまとめた。

提案を受け、庁内で検討を行ない、説明会(平成26年9月)、区民意見募集(平成26年9月～10月)を踏まえ「花見堂小学校跡地活用方針」(平成27年1月)を策定した。

1-2. 花見堂小学校跡地活用方針の概要

(1) 検討の主な視点

跡地活用検討ミーティングでの提案を踏まえ、花見堂小学校が地域において果たしてきた子どもが集う場としての役割、防災機能を含む地域コミュニティの拠点としての役割を継続し、子どもから高齢者まで多世代が集う施設を基本とする。整備にあたっては周辺地域における公共施設の状況を考慮し、公共施設整備方針に基づいて近隣施設の移転による複合化・多機能化(同一の施設を複数の用途で使用する)を図る。

(2) 活用方針

「代沢小学校」の仮校舎として暫定利用した後、改築し、「児童館、区民集会施設等の複合施設」として活用する。

(3) 児童館、区民集会施設等の複合施設

代沢小学校の仮校舎として暫定利用後、既存施設は解体したうえで、児童館、区民集会施設等の複合施設として整備する。

代田南児童館を移転し、屋内スポーツも可能な遊戯室や中高生世代の居場所となる機能を備えた児童館を整備する。

館庭は、可能なかぎり確保し、行事等の地域活動に配慮する。

児童館の遊戯室や館庭の地域開放(小学生の野球・サッカーの練習等)についても、検討する。

代田南地区会館を移転し、多世代の交流促進や多様な活動・地域活動に配慮した区民集会施設を整備する。

保育園は、低年齢児を中心とする新規の小規模な私立保育園を整備する方向で検討する。

ただし、施設の開設時期である平成33年度以降の保育需要を確認しながら、多様な保育形態等に対応できる施設の検討も合わせて行う。

保育需要を確認しながら、障害のある子どもたちを支援する施設機能の整備の可能性を検討する。

運営方法を含め、図書コーナーの整備を検討する。

避難場所、防災倉庫、防火水槽、マンホールトイレ等災害時の避難場所としての防災機能は、引き続き維持していく。

面積、配置に関する詳細は、基本構想策定時に決定する。検討にあたっては、周辺環境や周辺住民に最大限配慮した施設規模とする。

施設運営方法について、地域が運営に関わるような仕組みを基本構想策定時に検討していく。

1-3. 基本構想策定の進め方

本構想は、花見堂小学校跡地活用方針の策定段階と同じく、地域住民とのワークショップ形式の「花見堂小学校跡地活用基本構想検討ミーティング」、説明会などを行い、施設への導入機能・規模・建物配置の方針を確認する。確認した方針に基づき、世田谷区にて最終的な基本構想を策定する。

第2章 与条件整理

2-1. 敷地概要

敷地所在地 東京都世田谷区代田1丁目13番9号

敷地面積 5,655m²

用途地域 第一種中高層住居専用地域

法定建ぺい率 50% (角地緩和により60%)

法的容積率 150%

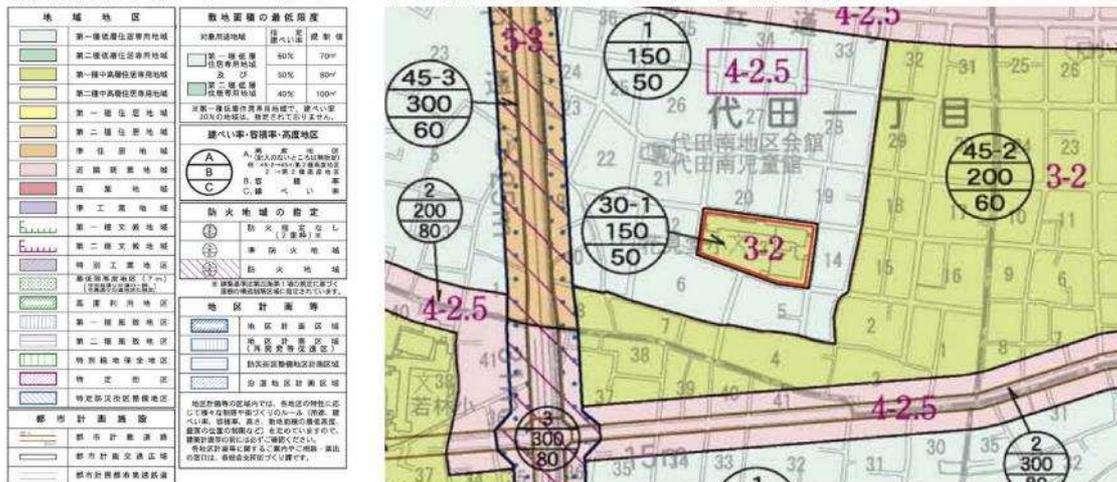
防火地域指定 準防火地域

高度地区 30m第1種高度地区

日影規制 敷地内：3時間-2時間 測定面4m

敷地外：4時間-2.5時間 測定面4m

【都市計画図Ⅰ】 用途地域、建ぺい率、容積率、高度地区、防火地域、日影規制

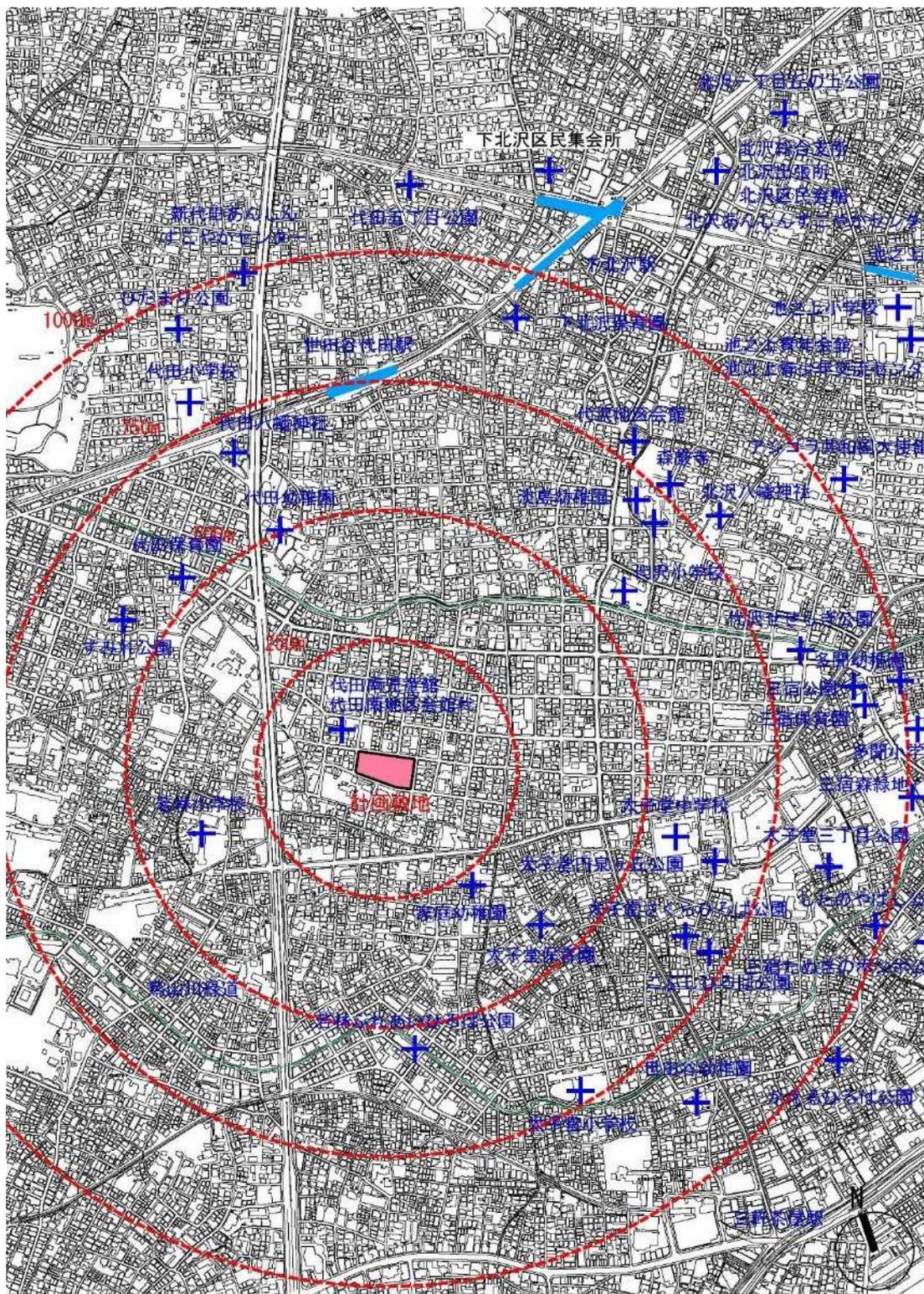


【都市計画図Ⅱ】 都市計画道路、地区計画



2-2. 敷地周辺現況

本敷地は小田急下北沢駅から南に徒歩約 15 分の位置にある。三軒茶屋と下北沢を結ぶ茶沢通りと、環状 7 号線の中央に位置し、敷地四方は幅員 6 m 道路に囲まれ、敷地周辺は主に低層および中層の閑静な住宅地である。



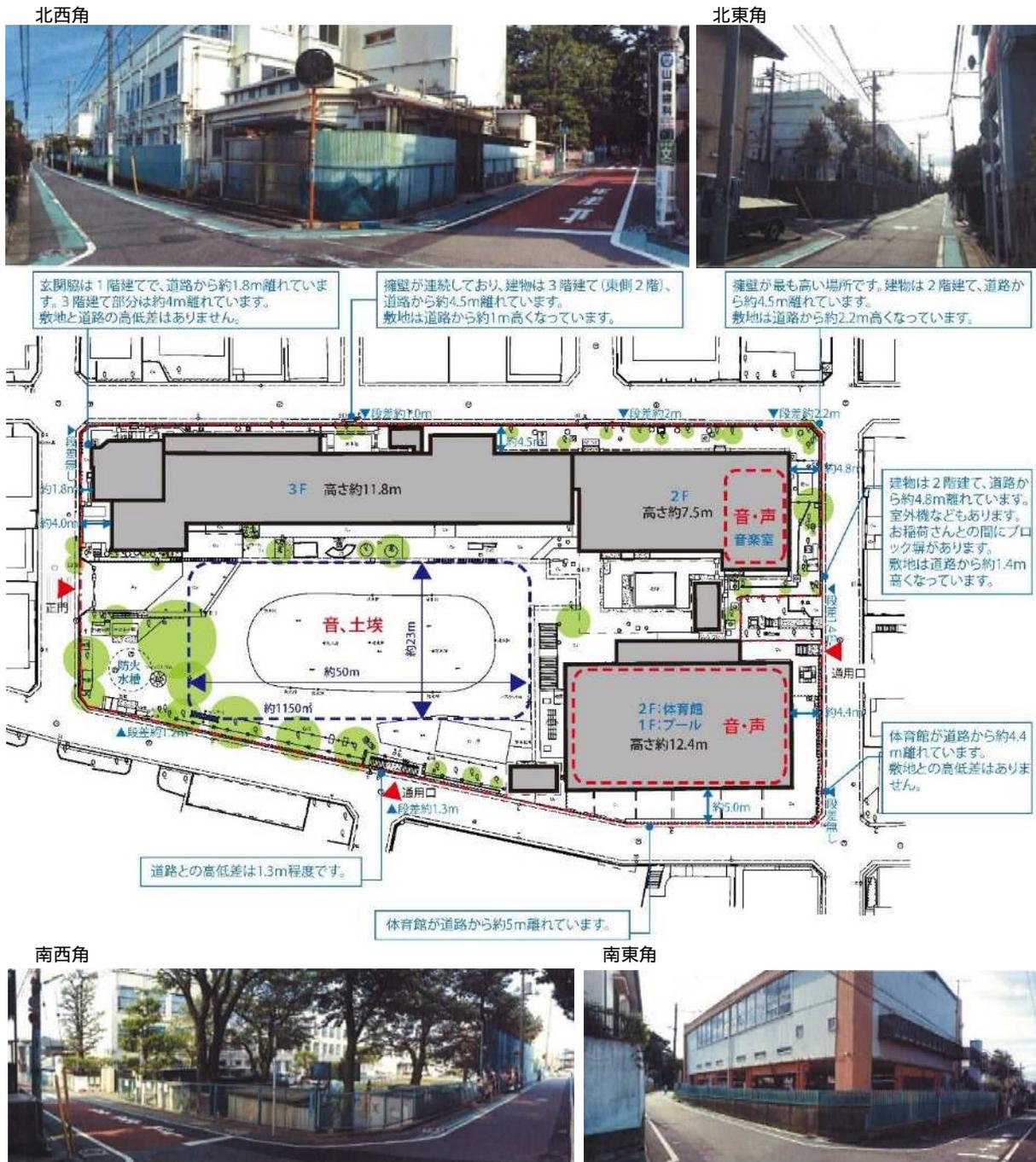
2-3. 現況敷地分析

本敷地内はほぼ平坦である。敷地周辺は北東から南西に向かって地盤が高くなっており、敷地北東角は約 2 m 敷地側が高く、南西側は約 1.5m 道路側が高くなっている。敷地内外はコンクリート擁壁にて高低差を解消している。

敷地四方は幅員 6 m 道路に囲まれ、周辺は主に低層および中層の閑静な住宅地である。

既存建物 校舎：鉄筋コンクリート造、地上 3 階建、約 2,310 m²

体育館：SRC 造、地上 2 階建、約 1,312 m² プレハブ校舎：約 307 m²



2-4. 関係する主な法令・条例

関係法令

児童福祉法
建築基準法、建築基準法施行令
都市計画法
消防法
バリアフリー法
道路関係法
土壌汚染対策法
省エネ法

東京都条例

東京都安全条例
東京都火災予防条例
東京都建築物バリアフリー条例
福祉のまちづくり条例
東京都環境確保条例
東京都における自然の保護と回復に関する条例

世田谷区条例

世田谷区児童館条例
世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例
世田谷区みどりの基本条例
世田谷区街づくり条例
世田谷区中高層建築物等の条例
世田谷区環境基本条例
世田谷区風景づくり条例
世田谷区バリアフリー建築条例
世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例
世田谷区清掃・リサイクル条例
世田谷区建築物浸水予防対策要綱
世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱

第3章 計画検討

3-1. 計画にあたっての前提条件および配慮事項

3-1-1) 敷地の利用形態について

旧花見堂小学校敷地を、代沢小学校の仮校舎として暫定利用後、既存校舎を解体し、新複合施設建設用地とする。

3-1-2) 配慮事項

(1) 地域コミュニティ拠点として整備

多世代の利用者が交流できる、地域交流の拠点となる施設整備。

周辺の街並みと調和した、地域コミュニティ拠点としてふさわしい景観整備。

(2) 防災機能の維持

花見堂小学校の現行の避難所機能の維持を前提として整備。

(3) 周辺住民への配慮

建物の圧迫感、日影、騒音、砂埃、防犯性に配慮した施設整備。

(4) 環境への配慮

自然エネルギーの活用や省エネ設備の導入による環境負荷低減。

(5) 管理運営方法の検討

地域コミュニティ拠点となる複合施設として、住民参加を含めた管理運営方法を検討。

3-1-3) 施設機能

花見堂小学校跡地活用方針を基に、第1回～第3回基本構想検討ミーティングでの地域住民による意見交換により、下記のとおり施設機能を決定した。

(1) 児童館

現代田南児童館を本計画施設に移転する。必要室および規模は、基本構想検討ミーティングでの地域住民の意見を基に、「区内児童館の整備に伴う基本的な考え方」(平成26年8月児童課資料)を参考にしながら、決定する。遊戯室は既存花見堂小学校体育館と同規模の約600㎡とする。

(2) 集会施設

現代田南地区会館を本計画施設に移転する。必要室および規模は、基本構想検討ミーティングでの地域住民の意見を基に決定する。

(3) 障害児通所施設

活用方針では、保育園と「障害のある子どもたちを支援する施設」を基本構想で検討する事とした。複合施設が開設する平成33年度時点の周辺地域の保育施設の整備状況等や障害児への支援の需要を検討した結果、障害児通所施設を整備する方針とした。

障害児通所施設は、児童発達支援施設と医療的ケアが必要な障害児を受け入れられる重症心身障害児施設との併設による施設を整備する。

(4) 花見堂メモリアル

花見堂小学校の記憶を継承するため、卒業記念品等を保管・閲覧できる設えとして整備する。

(5) 広場

地域イベントや小学生の野球・サッカーの練習等の可能な広場を整備する。

3-2. 整備を予定している施設等の現況

(1) 代田南児童館

所在地 世田谷区代田1-21-11 代田南地区会館2階

建築 昭和59年9月(築32年)

延床面積 400.17㎡

館庭は無いため代田南地区会館ひろば(約429.91㎡)を使用

(2) 代田南地区会館

所在地 世田谷区代田1-21-11

建築 昭和59年9月(築32年)

延床面積 348.45㎡

大会議室(71.48㎡) 小会議室(26.73㎡)

大広間(28畳 72.17㎡) 和室(8畳 17.28㎡)

(3) 障害児通所施設

民間による新規施設のため、現況なし。

(4) 防火水槽(2011年東京消防庁設置)

所在地 世田谷区代田1丁目13番9号(花見堂小学校校庭地下)

規模 100m³

第4章 基本構想案

4-1. 基本構想コンセプト

こどもから高齢者まで多世代が集い、地域コミュニティ拠点となる複合施設の創出。
はつらつとしたこどもの声が聞こえ、活気を感じられる、魅力ある施設づくり。

1. 地域コミュニティの核となるフリースペースを中心として、

全導入機能をつなぐ施設計画

児童館、集会施設、障害児通所施設の全導入機能がフリースペースに面した計画。

多世代の活動の様子が互いに見え、地域交流を促進。

障害児通所施設もフリースペースに面し、目に触れ、交流に参加することで、

こどもたちや地域住民の障害のあるこどもへの理解を深める場と機会を創出。

2. こどもが集い、明るく元気にすごせる場

児童館は、最大限採光を確保し、広場に広く面した、明るく開放的な場として整備。

こども達の姿や活動の様子が周辺からも見える施設。

障害児通所施設は南側散策路に広く面して配置し、最大限南面採光を確保。

3. 新たな地域コミュニティ拠点としての整備と、花見堂小学校の記憶の継承

施設の佇まいを一新した西側寄りの施設配置。刷新されたイメージの地域

コミュニティ拠点として整備。

道路からの建物後退を拡張、建物高さを低くすることで、より周辺環境にやさしい施設計画。

建物内には、花見堂の記憶を残すメモリアルを展示。

4. 地域防災の拠点として、防災機能を維持

避難場所、防災倉庫、防火水槽、マンホールトイレ等、災害時の避難所としての

防災機能を引き続き維持。

4-2. 計画趣旨

4-2-1) 配置計画

- ・敷地西側と北側に建物を配置。奥行の広い敷地東側に大きく広場を確保し、広場と建物への南側採光を最大限確保する計画。
- ・道路から壁面を十分に後退させ、現状よりも建物の圧迫感を改善。北側住宅に対しても日影の影響が改善する計画。
- ・敷地出入口は、道路との高低差の無い北西角および南西角を利用。
- ・地域コミュニティの核となるフリースペースを中心に配し、児童館、集会施設、障害児通所施設の全導入機能がフリースペースに面した機能配置。フリースペースは広場に面し、イベント時の一体利用等の連携に配慮。
- ・子供の過ごす児童館および障害児通所施設は、南側採光を最大限確保。
- ・障害児通所施設はバリアフリーを考慮し1階に配置。児童館および集会施設は1、2階に配置。

4-2-2) 平面ゾーニング計画

児童館

玄関ホール：児童館事務室に隣接し、職員が目が届く配置計画。土足エリアとし、下足箱と20台程度のバギー置場を併設。

ラウンジ：玄関ホールにて靴を脱ぎ、児童館エリアは全て土足禁止エリアに設定。南側が広場に面した明るい空間として計画。クッション性の高い床仕上げとし、児童がくつろげるスペースとして整備。全館への音の広がりに配慮し、壁・天井等の吸音性を基本設計にて検討する。

事務室：児童館玄関ホール、ラウンジおよび広場（大）が見渡せる位置に設置。更衣スペースを併設し、ロッカーおよび目隠しカーテン等により男女を区分けする。

相談室：プライバシー確保に配慮し、個室として事務室に併設。事務室側とラウンジ側に2か所出入口を設置。

乳幼児室：職員の目が届きやすいよう、事務室に近接して配置。運用上、年齢に応じてスペースを区分して使用。授乳室・給湯設備、オムツ替えスペースを併設。乳幼児室内での食事は離乳食に限定し、その他の飲食はラウンジの利用を想定。

音楽室：バンド練習が可能なスタジオレベルの高い遮音性および防振性を確保。廊下からも室内が見える設えとする。

ダンス室：ダンスを中心とした体を動かす部屋として整備。ダンス練習用の壁面鏡と手摺を設置。ダンスに適した弾力性と防振性を持った床仕様を基本設計にて検討する。ピアノ練習も可能な遮音性を確保。廊下から室内が見える設えとする。

工作室：工作机と流し台を設置し、各種工作実習が可能な設え。工作器具の音に配慮し、吸音性を確保。

大集会室：基本的に小学生までの児童が利用。幼児サークル等、大人の利用も考慮し、子供用と大人用のガス調理台と流しを壁に面して設置し、調理実習が可能な設え。会議室としての遮音性を確保。卓球を行うことも想定。

小集会室：基本的に中高生が利用。会議室としての遮音性を確保。必要に応じて、移動間仕切りにより大集会室との一体利用も可能とする。

図書室：書架と15席程度の読書机を設置。他室からの音に配慮した遮音性を確保。

プレイルーム：バスケットボール(3on3)、バドミントン、ジャグリング等の利用を想定。小学校の体育館基準と同じ天井高さ7mを確保。利用形態に適した床仕上とする。

音楽の催し等での利用も考慮し、周辺への音に配慮した遮音性を確保。

遊戯室：既存の花見堂小学校体育館と同等の600㎡、天井高さ7mとして整備。既存体育館と同じ利用形態を想定。

冷暖房設備を設置。利用形態に適した床仕上とする。周辺への騒音に配慮した遮音性を基本設計にて検討する。

遊戯室倉庫を併設し、遊戯室で利用する器具、椅子、机等を収納。

外部倉庫：車が寄り付きやすく、物の出し入れがし易い広場に面した配置。具体的な規模、形状は基本設計にて検討する。

集会施設

(仮)施設運営室：会議室と倉庫として整備。

中集会室兼音楽室：一般会議形式に加え、コーラスや音楽会等が可能な音楽室としても利用する。音楽室としての遮音性を確保。

小集会室：小規模会議用に3室設置。置き畳の設置により、華道・茶道等の和室機能に対応。3室の内、2室は可動間仕切りにより一体利用が可能。

調理設備付集会室：会議形式と調理実習形式で利用。主に大人の利用を想定するが、児童館のイベント時も利用可能とする。調理台は片面に設置し、2室分割時には調理室と会議室の2室利用が可能。フリースペースに面した配置。

障害児通所施設

規模、定員：200～300㎡程度、15名

運営形態：事業者公募（民立民営）

運営時間：10時～15時（月曜～金曜）

必要機能：指導訓練室、事務室、相談室、トイレ2ヶ所、洗面設備、休憩室、更衣室

駐車スペース：事業者用1台（8人乗りワンボックス程度）、利用者送迎用1～2台

上記～の与件を基に、事業者により整備。

共用部

フリースペース：地域コミュニティの核として、施設中央に配置し、児童館・集会施設・障害児通所施設の全機能が面する計画。花見堂メモリアルの展示、休憩、読書、自習、各種イベントへの利用を想定。ミニキッチン（飲料用を想定）、書棚、机、椅子等の什器備品を設置。

メモリアルルーム：フリースペース内に配置し、花見堂メモリアルの保管および閲覧が可能な設え。

管理事務室：施設エントランス、フリースペース、広場が見渡せる配置。児童館事務室と隣接させ、管理機能を集約。

便所：児童館・集会施設とも、各階に便所を設置。基本設計にて、各階の詳細な必要規模を算定。

機械室：必要な機能・規模および設置位置は基本設計にて検討する。

外構

広場（大）：各種スポーツ、野外料理会、各種イベントへの利用を想定。日常利用やイベント利用時に必要な水場を設置。舗装は、年間通して利用できることを優先的に考慮し、砂埃が立ちにくく、怪我が残りにくい仕様を基本設計にて検討する。

広場（小）：児童館専用の広場として、広場（大）から独立して整備。舗装は、年間通して利用できることを優先的に考慮し、砂埃が立ちにくく、怪我が残りにくい仕様を基本設計にて検討する。

遊歩道：敷地内の北西角から南西側、南東角にかけて遊歩道として計画。開館時は誰でも入れる、地域の憩いの場として整備。

駐車スペース：児童館用1台、障害児通所施設用2～3台を確保。

駐輪スペース：来館者用60台、職員用15台を確保。

緑化整備：法令に則り、必要な緑化面積を地上、建物屋上および壁面にて確保する。具体的な植栽配置、種類、既存樹木の保存は基本設計にて検討する。

4-2-3) 防災機能

避難場所、防災倉庫、防火水槽、マンホールトイレ等、災害時の避難所としての防災機能は、引き続き維持する計画。

防災倉庫は、車が寄り付きやすく、災害時に使いやすい広場に面した配置計画。

防火水槽の既存利用を基本設計にて検討する。現状の採水口位置は変更しない計画。

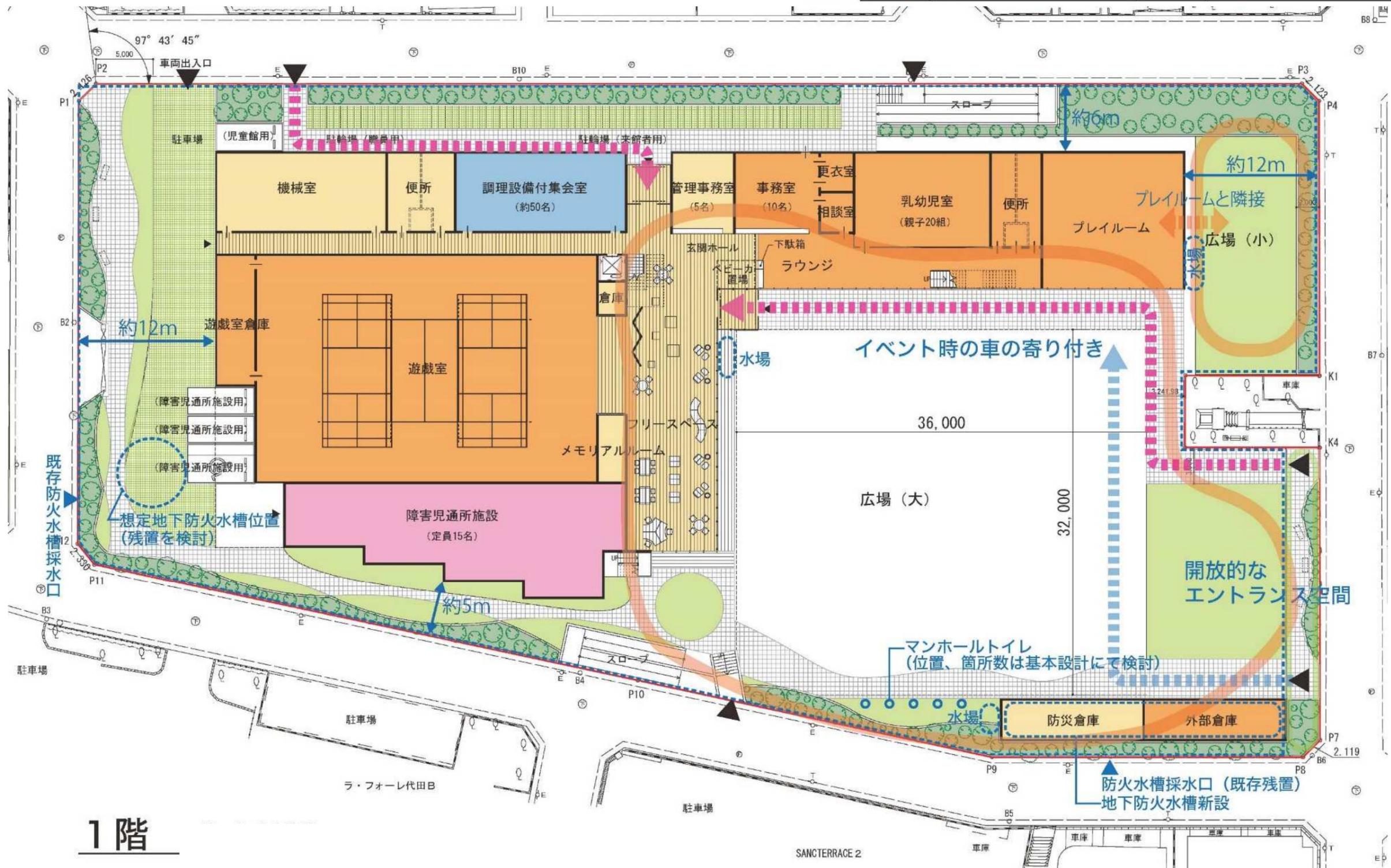
マンホールトイレは周辺インフラ状況を考慮し、位置を基本設計にて検討する。

災害時の避難所として、耐震性能、耐火性能及びバリアフリーに十分配慮した計画。

この施設の避難所としての管理運営が円滑に行われるように、避難所としての施設全体の利用計画および管理運営等のマニュアルの作成について、町会等と協議する。

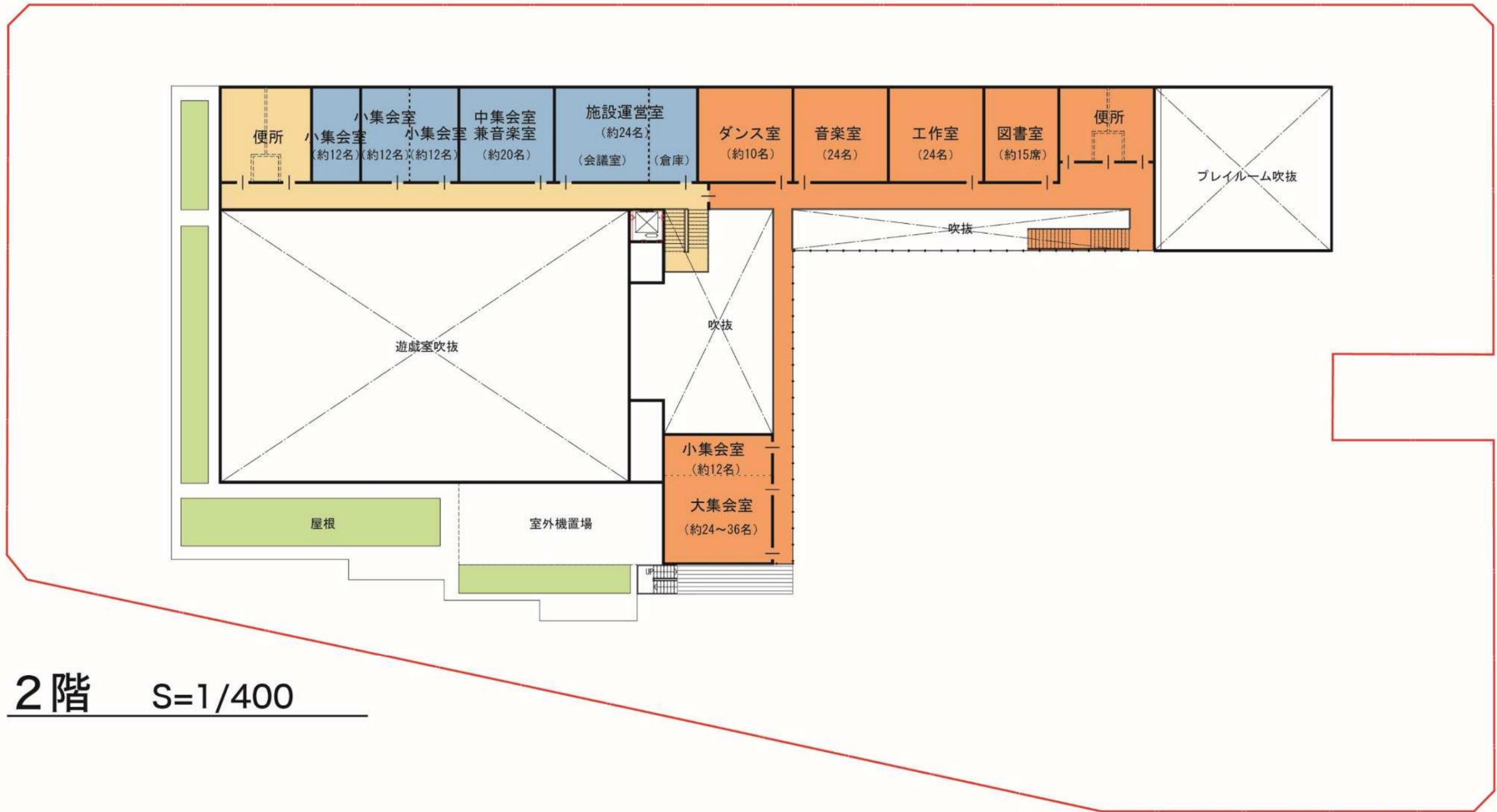
4-3. 平面ゾーニング計画

■凡例			
	児童館ゾーン		障害児通所施設ゾーン
	集会施設ゾーン		管理フェンス
	建物へのアクセス		



1階

■凡例	 児童館ゾーン	 障害児通所施設ゾーン
	 集会施設ゾーン	 管理フェンス
	 建物へのアクセス	



4-4. 花見堂小学校の記憶の継承（花見堂メモリアル）

計画施設での保管・展示を予定する花見堂小学校記念品リスト

順	物品名	縦×横×高(cm)	保管・保存方法	数量	備考
1	歴代校長の写真	180×120×2(奥行)	写真パネル(新規)	1枚	
2	校旗	180×120×5(奥行)	現物・額縁保管	1枚	三脚による展示も可
3	校章旗	180×120×5(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
4	校歌盤	136×220×6(奥行)	現物	1枚	
5	校歌作詞作曲楽譜	43×54×2(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
6	花見堂小由来のイラスト	43×60×2(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
7	校名看板(東京都)	90×20×4(奥行)	現物	1枚	
8	校名看板(世田谷区)	48×12×2(奥行)	現物	1枚	
9	正門の校章	35×40×2(奥行)	現物	1個	ショーケース
10	周年航空写真パネル(45年)	55×65×2(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
11	周年航空写真パネル(50年)	55×65×2(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
12	周年航空写真パネル(55年)	55×65×2(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
13	周年航空写真パネル(56年)	55×65×2(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
14	周年航空写真パネル(57年)	55×65×2(奥行)	現物・額縁保管	1枚	
15	校歌盤「大好きな花見堂」(第二校歌)	120×180×5(奥行)	新規制作	1枚	
16	校歌盤「花見堂小の木たち」(新規)	120×180×6(奥行)	新規制作	1枚	
17	花見堂小学校地立体模型	180×90×100	新規制作	1個	ショーケース
18	運動会「優勝旗」	40×55×2(奥行)	現物・額縁保管	1個	三脚による展示も可
19	運動会「準優勝杯」	40×30×30(奥行)	現物	1個	ショーケース
		横幅合計 1626cm			
20	卒業制作の写真パネル(歴代)	40×55×2(奥行)	新規制作	9~10枚	
21	「煌めけ 永遠に 花見堂」横断幕	90×285×1(奥行)	現物	1枚	

メモリアルとして要望の出ている、花見堂小学校の模型製作について、製作・施設へ設置する方向で検討する。

第5章 基本設計で考慮すべき事項

計画における配慮事項を具現化するため、基本設計で具体的に考慮・検討すべき事項を下記に掲げる。

(1) 地域コミュニティ拠点として整備

多世代の利用者が交流できる、地域交流の拠点となる施設整備。

- 誰もがわかりやすく使いやすい、ユニバーサルデザインに配慮した施設の検討。
- 敷地周辺からアプローチしやすい動線計画。
- 地域交流施設としてのセキュリティ管理の検討。
- 各室の使い勝手にあった遮音・吸音・防振対策等、具体的な仕上材の検討。
- 地域交流拠点としてふさわしい内装デザイン、空間構成の検討。

周辺の街並みと調和した、地域コミュニティ拠点としてふさわしい景観整備。

- 敷地周辺の街並みに調和した外装デザインの検討。
- 地域住民の憩い、子ども達が遊べる、緑あふれる親しみやすい外構計画の検討。
- 既存樹木の保存・移植の検討。

花見堂メモリアルの具体的検討

(2) 防災機能の維持

花見堂小学校の現行の避難所機能の維持を前提として整備。

- 世田谷区の地域防災計画に合わせた計画の検討

(3) 周辺住民への配慮

建物の圧迫感、日影、騒音、砂埃、防犯性に配慮した施設整備。

- 圧迫感・日影の影響を抑えた外装デザインの具体的検討。
- 建物外壁および開口部の遮音性の検討。
- 外構における防砂・防塵や防犯性に関する具体的検討。

(4) 環境への配慮

自然エネルギーの活用や省エネ設備の導入による環境負荷低減。

- 施設の高断熱化の具体的検討。
- 自然エネルギー活用と省エネ設備手法の具体的検討と費用対効果の検証。
- 人と自然にやさしい、施設の木質化の検討。

(5) 管理運営

管理運営について、下記を基本方針とし、詳細は今後検討する。

- ・ 維持管理（設備保全・清掃等）の一体実施
 - a. 設備保全・清掃
 - b. 施設の周辺環境の保全（清掃等）
- ・ 警備

施設の安全・安心のため、警備設備等の手法を検討する。

・地域参加

この施設は、学校が担ってきた地域コミュニティ拠点としての機能の継続を目的としている。その具体化のためにはハード面の充実とともに、地域が主体となって施設を活用していくことが必要不可欠である。

施設（民間運営となる障害児通所施設を除く）の活用については、町会、これまでの検討ミーティング参加者等にも相談しながら、地域を主体とした運営組織の立上げを視野に検討を進める。

施設の運営は、区の児童館・集会施設の施策が基本となる。

民間運営となる障害児通所施設については、災害時の対応を含め個別に協定を結ぶ等の手法を事業者と協議していく。

第6章 整備スケジュール

6-1. 花見堂小学校跡地整備スケジュール

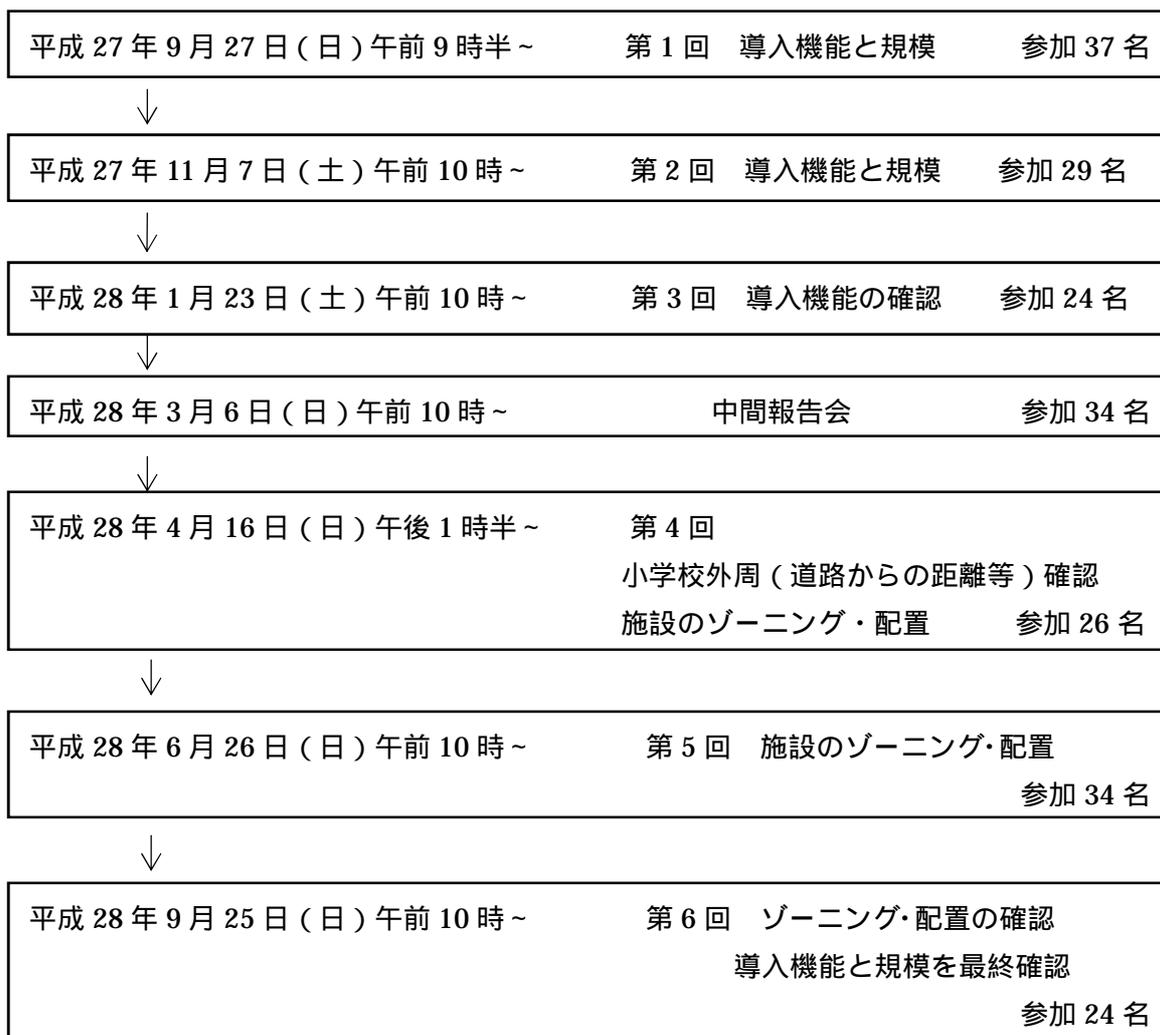
平成28年度	基本構想
平成29年度	基本設計
平成30年度	実施設計
平成31～32年度	建設工事（予定）
平成33年度	施設供用開始（予定）

6-2. 代田南児童館、代田南地区会館跡地利用について

代田南児童館・代田南地区会館移転後の跡地には、民間事業者による、地域密着型の特別養護老人ホーム等の介護サービス施設を整備する方向で検討する。

第7章 基本構想検討経過

基本構想検討ミーティング



その後、基本構想(案)の文言等の確認のため、第6回ミーティング参加者に呼びかけ、児童館(12/7) 集会施設(12/13) 避難所(12/16)のテーマ別に意見交換会を開催。