

旧若杉小学校既存校舎の活用又は解体の基本的な方向性について

旧若杉小学校跡地の本格活用については、令和5年度に躯体状況調査を実施し、耐震性能に影響を及ぼす躯体の劣化状況は見られないことを確認するとともに、校舎全体を本格活用する場合に必要な改修経費の試算を行ったところです。これら躯体状況調査の結果に加え、建替えた場合の費用など、様々な角度から比較検討を行い、跡地活用に向けた既存校舎の基本的な方向性について整理しましたので報告します。

1 既存校舎の活用又は解体に関する比較検討

項目	校舎を改修して活用する場合	校舎を解体して建替える場合
活用開始時期	令和10年度から11年度以降	令和12年度以降
活用期間	改修後20～25年程度で建替え	建替え後80年程度
整備費用	大規模改修費：15～25億円程度※1	解体費：3億円※2 建設費：36億円程度※2
利点	○建替えに比べ活用開始時期が早い（1～2年程度） ○跡地施設整備の初期費用を抑えられる	○敷地の有効活用が可能（建物配置変更、防災空地確保など） ○用途に合わせた施設建設が可能 ○バリアフリー対応やZEB化の推進
課題	○耐震性能維持には壁など構造躯体の撤去を含む間取り変更は困難 ○一定程度改修費用を要するが、活用期間は20年程度。活用後、建替えた場合と同様の費用が掛かる ○バリアフリーに課題が残る	○建設費に多額の費用が掛かる ○跡地施設開設まで6年程度かかる

※1：既存校舎（約5,500㎡。体育館棟含む）を活用して跡地施設を整備する場合

※2：既存校舎（約5,500㎡。体育館棟含む）を解体して同規模の施設を建設する場合

2 跡地活用に向けた基本的な方向性

上記の比較検討を踏まえると、校舎を改修して活用する場合、構造上、大幅な間取り変更は困難であることやバリアフリー対応に課題が残り、本格活用の検討や施設利用に当たり、様々な制約が出るのが想定される。一方、校舎を解体して建替える場合、建物配置の変更や防災空地の確保など敷地の有効活用が図られるとともに、設計の自由度が高く、用途に合わせた施設建設が可能となる。

こうした点を含め、費用対効果等を総合的に勘案した結果、既存校舎の解体を前提として跡地活用を検討することを基本的な方向性とする。

3 基本的な方向性を踏まえた今後の進め方（予定）

区立施設マネジメント計画に基づき、令和6年度は30名～40名程度の区民によるワークショップを秋以降に開催し、様々な立場の方と対話を行いながら、コンセプトや活用アイデアを検討していく。令和7年度以降は、ワークショップで出た意見等を踏まえ、跡地活用の基本方針及び基本計画を策定していく。