

令和元年10月28日 資料No.2-2
区民文教常任委員会

高輪地区総合支所管理課
高齢者支援課
保育・児童施設計画担当

旧神応小学校本格活用に係る施設整備計画 素案

令和元年（2019年）10月

目 次

はじめに	-----	P. 1
第 1 章	旧神応小学校の本格活用のこれまでの施設整備計画要件の検討経過	
1-1	旧神応小学校の現況の施設概要	P. 2
1-2	現在の活用状況	P. 2
1-3	区での活用検討の考え方と経過	P. 2
1-4	検討経過	P. 3
1-5	旧神応小学校本格活用に係る施設整備計画（素案）	P. 6
1-6	その他	P. 9
第 2 章	整備計画	
2-1	設計と条件	P. 11
2-2	既存不適格部分の設計要件	P. 14
2-3	平面計画・断面計画	P. 22
2-4	内外装計画	P. 25
2-5	耐震補強計画	P. 25
2-6	設備計画	P. 26
2-7	工事工程・計画の留意点	P. 29
第 3 章	今後のスケジュール（予定）	P. 30
第 4 章	活用案（計画概要、各階平面図）	
	ゾーニング案 1 階	P. 32
	ゾーニング案 2 階	P. 33
	ゾーニング案 3 階	P. 34
	ゾーニング案 4 階	P. 35

はじめに

これまで、神応小学校（大正 10 年創立）、三光小学校（明治 42 年創立）及び朝日中学校（昭和 22 年創立）は学校としてだけでなく、地域の拠点としてコミュニティの形成や防災力の向上に長年にわたり寄与してきました。これら 3 つの学校は児童数の減少を踏まえ、平成 20 年 9 月 29 日に朝日中学校共育の会等から、地域の教育環境の再整備を求める、「朝日地区小中一貫校に関する要望書」が提出されました。その後、平成 21 年 4 月から「朝日地区小中一貫教育校検討委員会」にて小中一貫校の設置について検討が開始され、朝日中学校の場所に平成 27 年 4 月、区内 2 番目の小中一貫校、白金の丘学園が開校しました。

平成 27 年度以降も旧神応小学校は災害時の避難場所として継続し、地元町会等の利用と、埋蔵文化財等の保管庫として暫定活用しています。旧三光小学校も同様に埋蔵文化財等の保管庫としての活用と教育センター及び学童クラブとして暫定活用しています。加えて校庭には、待機児童の緊急対策として平成 30 年 12 月に三光保育室を開設しました。

このように、区は、旧神応小学校及び旧三光小学校をその時々生じた需要に応じて暫定活用してきましたが、近年の喫緊の課題である保育施設の整備、学童クラブ需要の増大、学校等の改修や生徒増に伴う教育施設需要など、区の施設需要が増大していることから、2 か所の学校跡地を活用して課題解決に取り組むこととしました。

このたび、施設の整備にあたり各施設の機能と方向性、諸室の検討を行い、複合施設のメリットを生かし、地域に愛される施設としていくため、旧神応小学校本格活用に係る施設整備計画（素案）を策定します。

第 1 章 旧神応小学校の本格活用のこれまでの施設整備計画要件の検討経過

1-1 旧神応小学校の現況の施設概要

所在地 港区白金六丁目 338 番（地名地番）
敷地面積 4,953.78 m²（昭和 45 年 7 月 1 日付計画通知）
用途地域等 第一種中高層住居専用地域（容積率 160%、建蔽率 70%）
校舎棟 延べ面積 3,400.56 m² RC 造 4 階（昭和 42 年竣工）Is 値 0.6
体育館棟 延べ面積 609.82 m² SRC 造 2 階（昭和 46 年竣工）Is 値 0.65

1-2 現在の活用状況

旧神応小学校は、平成 27 年 3 月末をもって閉校しました。同年 4 月以降、文化財等の倉庫や防災倉庫として既存校舎を暫定活用しています。また、倉庫として暫定活用する中で、「学校跡地施設等開放暫定事業実施要綱」により、校庭、体育館及び既存校舎の一部を町会等 12 団体へ開放しています。

用途	場所
埋蔵文化財等仮置場	3 階及び 4 階
物品、什器等保管場所	2 階及び 1 階
地元利用	1 階、体育館及び校庭
防災備蓄倉庫	1 階

1-3 区での活用検討の考え方と経過

「港区土地活用方針」等の区として学校跡地活用の考え方やこれまでの事例を踏まえ、行政課題の解決や地元要望の実現を目指し、旧神応小学校を施設整備のために活用することを基本に以下の考え方に基づき検討を進めることとしました。

- (1) 地元要望を踏まえた活用検討
- (2) 行政需要を踏まえた活用検討
- (3) 既存建物の状況を踏まえた活用検討
- (4) 港区公共施設マネジメント計画に基づく活用検討
- (5) 費用対効果に基づく活用検討

1-4 検討経過

区はこれまでも、学校跡地の活用においては旧氷川小学校(昭和 60 年竣工、既存校舎を赤坂子ども中高生プラザ及び特別養護老人ホームサン・サン赤坂に活用)、旧桜田小学校(昭和 62 年竣工、既存校舎を生涯学習センターに活用)、旧飯倉小学校(昭和 42 年竣工、既存校舎を東麻布保育室(現港区立東麻布保育園)等に活用)及び旧桜川小学校(定期借地権の設定により、民間の特別養護老人ホームを運営)など、行政需要に対応する施設整備をしてきました。

旧神応小学校を活用した施設整備については、以下の項目から検討した結果、既存校舎を改修することとします。

(1) 地元要望を踏まえた活用検討

(現在旧神応小学校を利用している団体との調整)

旧神応小学校は、学校周辺の5つの町会や地域のスポーツ団体など12団体の活動の場となっています。施設整備計画(素案)の検討においては、当該地元町会を中心に定期的に意見交換等を行い、地域のニーズを聞き取り、計画(素案)に反映してきました。特に、地元町会から、本件施設整備工事期間中にもこれまでと同様に本施設を使用して町会活動を継続できるよう要望されています。区は、工事期間中も利用できるよう検討しています。今後も、引き続き地域とコミュニケーションを図りながら調整します。

(2) 行政需要を踏まえた活用検討

(庁内利用希望調査等から把握した行政需要)

庁内利用希望調査等により把握した行政需要は以下のとおりです。

所管	施設
高輪地区総合支所	区民協働スペース
保健福祉支援部	いきいきプラザ
子ども家庭支援部	保育園
子ども家庭支援部	学童クラブ

(3) 既存建物の状況を踏まえた活用検討

平成 29 年に旧神応小学校の既存校舎について、建物の耐震性能、劣化度調査及び法的チェックを実施し、次の結果が得られました。

(調査結果)

- 1) 躯体の健全性が確保されていて、物理的に長寿命化が可能である。
- 2) 本件既存建築物は、既に耐震補強がされており、現状のままでも現行の建築基準法で確保しなければならない耐震性能（耐震等級 1）をもつが、体育館が避難所になることに配慮し、現行の建築基準法の耐震性能の 1.25 倍の強度をもつ I_s 値 0.75 の強度をもたせる耐震補強も可能である。
- 3) 本件建物は、最後の計画通知（法第 18 条）による建築確認が、校舎が昭和 44 年 12 月 26 日、体育館が昭和 45 年 7 月 20 日である。そのため、それ以降に改正もしくは新たに制定された「建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定」（以下「建築基準法令の規定」という）に、多くが既存不適格（法第 3 条）となっている。

現況の既存建築物及びその敷地において現行の「建築基準法令の規定」に既存不適格となっている主なものを、次に掲げる。

- ① 堅穴防火区画（法施行令第 112 条第 9 項）：昭和 46 年 1 月 1 日施行
 - ② 日影規制（法第 56 条の 2）：昭和 52 年 11 月 1 日施行
 - ③ 新耐震設計制度（法施行令第 81 条）：昭和 56 年 6 月 1 日施行
 - ④ 東京都建築バリアフリー条例：平成 12 年 12 月 24 日施行
 - ⑤ 東京都福祉のまちづくり条例：平成 21 年 3 月 31 日改正
- 4) 既存建築物に増築をして活用しようとする場合には、計画通知による建築確認が必要となるが、その場合の施設整備計画は、「適用の除外」もしくは「制限の緩和」を受けられる部分を除き、原則全て現行の「建築基準法令の規定」に適合する建築計画としなければならない。
 - 5) 本件既存建築物は、日影規制が施行される前に建てられた建物であるため本規制に既存不適格になっており、原則、増改築を伴う工事を行うことができない。しかし、本規定には、本件建物のように敷地面積が大きく低容積率かつ低建蔽率の既存建築物については、法第 56 条の 2 第 1 項のただし書き規定に「ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、その限りでない。」と、この規定の制限を特別に特定行政庁の許可で解除する規定が設けられているので、本件施設整備計画は、このただし書き規定に基づく許可申請制度を適用して増改築を図る計画も可能である。
 - 6) 上記の許可申請制度の適用が認められる計画要件は、「東京都日影による

中高層建築物の高さに関する条例」及び「港区建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きに係る取扱基準」によるものとする。その要件は、下記の通り。

一 増改築後の建築物の敷地面積、容積率及び建蔽率が、それぞれ次の各号に該当するものであること。

①敷地面積は、3,000 m²以上であること。

(敷地面積 4,953.78 m² ≥ 3,000 m²)

②容積率は、100%以下又は法定容積率の 2/3 以下であること。

(増築後の容積率 90.96% ≤ 106.66% = 法定容積率 160% × 2/3)

③建蔽率は、35%以下又は法定建蔽率から 20%を引いたものであること。

(増築後の建蔽率 40.02% ≤ 50% = 法定建蔽率 70% - 20%)

二 増改築部分が現況の不適合日影を増加させないものであること。

三 増改築部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの隣地境界線までの距離は、4 m以上であること。

7) 本件既存の校舎部分には、1～4階を昇降する直通階段が設けられているが、エレベーターが設けられていない。また廊下途中にも階段が設けられて床に段差があるところがあり、「東京都高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（建築バリアフリー条例）」及び「東京都福祉のまちづくり条例」の規定に既存不適合となっている。エレベーターを設置するとともに、床の段差のある部分にスロープを併設する等して床の段差の解消を図ることができ、両条例の規定を充足する施設計画は可能である。

8) 本件既存校舎は、堅穴防火区画（法施行令第 112 条第 9 項）の規定が施行される前に建築された建物であるため、校舎部分 1～4階に設置されている 2カ所の直通階段に、堅穴防火区画などが設けられていなく、同規定に既存不適合となっている。施設整備計画において、直通階段廻りに防火戸を設置することにより、同規定に適合状態とすることができる。

9) 以上により、既存建築物をできる限り活用して、法第 56 条の 2 第 1 項のただし書き規定の許可申請制度を適用できる範囲内の増築規模であれば、既存建築物部分の現状既存不適合になっている部分を現行基準に適合するよう改修することが可能であり、本建物の本格活用は十分可能である。

(4) 港区公共施設マネジメント計画に基づく活用検討

上記の調査により、旧神応小学校の既存校舎は、躯体の健全性が確保されており、長命化が可能であることが示されている点、現行法令に適合する改修が可能な点から、港区公共マネジメント計画上、長命化して既存建物を再活用することが望ましいと言えます。

(5) 費用対効果に基づく活用検討（工事の見込費用概算） 約 15 億円

旧神応小学校の既存校舎は、躯体の健全性が確保されており、長寿命化が可能であることから、既存建物を再活用します。

(6) 環境への負荷低減

施設整備にあたっては、環境負荷の低減や周辺環境に十分配慮します。既存校舎の活用により、建物を解体せずに施設整備を実現することから、工事に伴う産業廃棄物の廃棄量及び資源・エネルギーの消費量を低減でき、結果として環境への負荷を低減できるだけでなく、工事による騒音・振動を減少させ、周辺の住環境への影響を最小限に抑えます。

1-5 旧神応小学校本格活用に係る施設整備計画（素案）

令和元年7月8日、公共施設等整備検討委員会設置要綱第5条に基づき、当該整備計画の検討組織として、公共施設等整備検討委員会の下に旧神応小学校本格活用施設整備工事検討部会（以下「部会」という。）を設置しました。さらに施設ごとの検討組織として高齢者作業部会、子ども作業部会、総務作業部会の3つの作業部会を設置し、具体的な検討結果をまとめ、整備計画（素案）に反映させました。

《関係会議一覧》

- 令和元年7月8日（月）旧神応小学校本格活用施設整備工事検討部会
- 令和元年7月11日（木）子ども作業部会（地区内児童館長ヒアリング）
- 令和元年7月17日（水）子ども作業部会（地区内保育園長ヒアリング）
- 令和元年7月18日（木）総務作業部会（旧神応小学校に関する懇談会）
- 令和元年7月29日（月）高齢者作業部会
- 令和元年8月19日（月）高齢者作業部会
- 令和元年8月29日（木）旧神応小学校本格活用施設整備工事検討部会

(1) 認可保育園の整備（ゾーニング案 1階・2階）

既存校舎1階の旧職員室、校長室、保健室、給食室、保育室、遊戯室、2階の旧普通教室、会議室、放送室等を活用して区立認可保育園を整備します。

平成31年4月1日現在で区の待機児童は解消されましたが、区内の就学前人口は今後も増加していくと予測されていることから、旧神応小学校の既存校舎を活用して区立認可保育園を整備し、校庭部分は保育園の園庭として活用します。なお、園庭については、区立認可保育園の役割として、園庭のない近隣の私立認可保育園に対して外遊びの場として提供します。

ア 定員規模について

平成31年3月の港区人口推計及び平成31年4月の保育需要率を用いて、高輪地区において今後必要となる保育定員を推計したところ、将来的に、令和4年度末に閉園となる港区三光保育室の定員（140人）を超える需要が見込まれます。

港区三光保育室の在園児の受け入れ先の確保及び今後の高輪地区の就学前人口の増加、また、旧神応小学校における学童クラブ、いきいきプラザなど他の行政需要も考慮した結果、定員160人規模の認可保育園を整備することとします。

イ 整備・運営手法について

区は、これまでも、平成27年12月に策定した「港区の今後の保育行政のあり方について」（以下「あり方」という。）に基づき、区立、私立認可保育園の適正なバランスや役割を考慮しながら保育園を設置してきました。区立認可保育園は、園庭の無い私立認可保育園等に対してプール遊びや外遊びの場所を提供するなどの役割を担い、一方、私立認可保育園は、園独自の保育理念や保育方針をもとに個性ある取組を行うことで保護者の多様なニーズに応えています。旧神応小学校を活用した保育園については、区内の公私立の認可保育園のバランス、区の財政負担、保育園の規模、建物の構造上の制約等を総合的に勘案した上で、区立認可保育園として整備し、運営手法については、あり方に基づき、指定管理者制度を導入することとします。

(2) 学童クラブの整備（ゾーニング案 3階）

既存校舎3階の旧普通教室、和室実習室及び家庭科室を活用して学童クラブを整備します。

平成27年4月の子ども・子育て支援新制度の実施に合わせ、白金の丘小学校の学童クラブ需要が増えていることから、旧三光小学校跡地を暫定活

用し、三光学童クラブ（定員 160 人）を開設しました。

旧三光小学校は、令和 5 年度以降小学校等の改修時の仮校舎等として活用するため、三光学童クラブの代替施設を確保する必要があります。

旧神応小学校は、白金の丘小学校から約 350m と近く、学童クラブに必要な学童クラブ室のほか、校庭、体育館の利用も可能であることから、学童クラブを整備します。なお、整備にあたっては、今後の人口増加に伴う学童クラブ需要の増加に対応するため、定員は 170 人規模とします。

(3) いきいきプラザの整備（ゾーニング案 4階）

既存校舎 4 階の旧普通教室、図工室及び図書室部分並びに体育館を活用していきいきプラザを整備します。

今後の高輪地区の人口増加を見据え、地元を中心にあらゆる世代の区民が親しみをもって利用できるよう、敬老室及び貸室等の機能を備え、高齢者(60 歳以上)の生きがづくり、健康づくり、コミュニティ活動の場となる施設として整備します。

いきいきプラザの整備にあたっては、これまで「港区立福社会館等 21 提言検討会報告書（平成 21 年）」において、標準的に備えるべき施設設備として 5 つの諸室等（敬老室、浴室、集会室、健康トレーニング室、ロビー等フリースペース）を設けることとしています。その中でも、浴室については、近隣の 2 つのいきいきプラザ(白金、白金台)の浴室や公衆浴場を利用できることや浴室に関する地域の意見を考慮し、設けないこととします。

(4) 区民協働スペースの整備（ゾーニング案 4階）

既存校舎 4 階の旧音楽室部分を活用し区民協働スペースを整備します。

区は、施設の有効活用を基本に、地域要望を踏まえ、施設全体の面積規模や整備費用、ランニングコストなどを考慮した考え方のもとに区民協働スペースを整備しています。

旧神応小学校は学校開放等を通じて、これまで町会活動の拠点であった経緯があり、今後も継続して地域課題の解決に向けた区と区民との協働や公益的な活動を行う場を確保する必要があることから、区民協働スペース 2 室（室境壁は可動間仕切とし 1 室で使用可とする。）を整備することとします。

1-6 その他

(1) 歩行空間の確保（ゾーニング案 1階）

旧神応小学校周辺は細街路が多く、歩行者が安全に通行できるよう住民からも強い要望が寄せられています。歩行空間の確保については、施設整備の中で歩道状空地を確保することで改善します。

(2) 防災機能の拡充（ゾーニング案 1階）

防災拠点としての機能を継続することとし、非常用発電設備及びマンホールトイレを整備します。旧神応小学校は、地域防災計画では区民避難所として660人を受入人員可能数としています。今後、改修等に伴い、各室の配置、用途、広さ等の状況が変化しますが、新たに使用可能となるスペースも生まれることから、区民避難所として同等規模を確保します。

(3) 自転車シェアリングポートの設置（ゾーニング案 1階）

区は、自転車シェアリングポートの整備を計画的に進めています。

白金地域には未設置であることから、自転車シェアリングポートを敷地の一部に整備することとし、設計の中で具体化します。

(4) 体育館の取扱い（ゾーニング案 1階）

体育館は、学童クラブやいきいきプラザなど子どもから高齢者まで様々な事業や、イベントを通じた多世代交流の場、地域のスポーツ活動の場などとして多目的な利用が想定されます。その中でも、いきいきプラザでは、高輪地区におけるいきいきプラザで実施する介護予防事業の参加人数が、定員を上回る申し込みのプログラムもあり、増加傾向にあります。また、高齢者人口は令和12年時点においても、区内5地区の中で最も多く、更なる事業参加者が見込まれます。

今後、いきいきプラザでは、介護予防総合センターとも連携し、高齢者の身体の状況に応じたきめ細かな介護予防や健康づくり事業をより多くの利用者に対して展開していくため、多様な講座や活動に対応できる体育館を活用していきます。

また、いきいきプラザの役割の1つである地域のふれあい、コミュニティ活動の拠点として、お祭りや四季折々のイベントを通じた学童クラブ・保育園の子供たちとの世代間交流や、地域活動団体等の活動の場としても活用していきます。

体育館については、いきいきプラザの諸室に位置付けるとともに、複合施設として相互利用や多目的活用ができるよう、柔軟に対応します。

(5) プール及び運動場の取扱い（ゾーニング案 1階）

現在、プールは消防水利として指定されており、区内で最も木造家屋が密集している地域であることから、今後も維持する必要があります。また、校庭の東側 550 m²を認可保育園の専用園庭とするため、学童クラブや地域開放で利用できる面積をできるかぎり確保するために、プールを覆蓋し、覆蓋上のスペースを運動スペースとして活用できるよう設計の中で具体化します。

運動場は、地域活動を支える貴重な場所であり、地域の高いニーズに応えるうえで、一定規模を確保する必要があります。今後は、プール覆蓋上のスペース及び運動場を高輪地区総合支所管理課の行政財産とし、学童クラブの利用を優先しつつ、利用団体の声を聴きながら広く地域に施設開放する仕組みを整備します。

第2章 整備計画

2-1 設計と条件

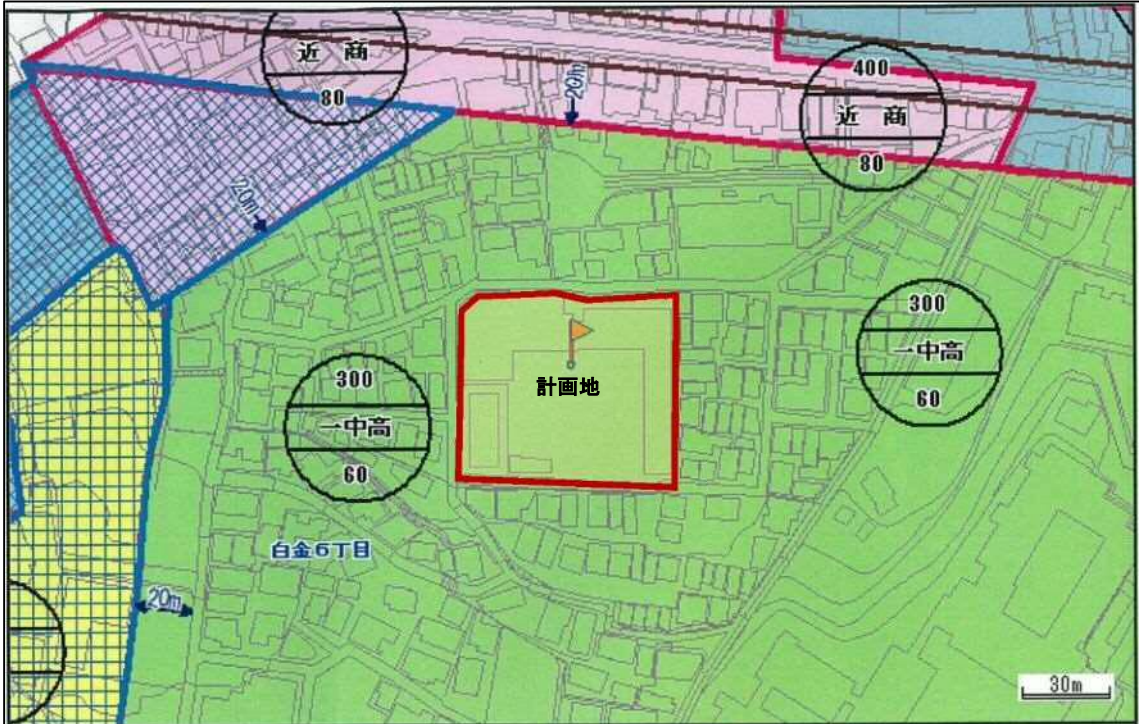
2-1-1 地域内位置図



2-1-2 敷地概要

1	所在地	港区白金6丁目338番(地名地番)
2	接道状況	南側：私道 幅員 3.45m (接道長さ ; 76.878m)
		東側：隣地
		北側：区道 (法第42条第2項道路 幅員 4m) (接道長さ ; 135.585m)
		西側：区道 (法42条第2項道路 幅員 4m) (接道長さ ; 58.995m)
3	用途地域	第1種中高層住居専用地域
4	敷地面積	4,953.78 m ² (昭和45年7月1日付計画通知による数値を採用)
5	容積率	300%⇒160% (法第52条第2項による)
6	建蔽率	60%⇒70% (法第53条第3項第二号の角地緩和による)
7	準防火・防火地域	準防火地域
8	高度地区	22m第2種高度地区
9	日影規制	3時間・2時間(測定面 4m)
10	道路斜線制限	斜線勾配 1.25
11	隣地斜線制限	斜線勾配 1.25 立上げ高さ 20m

2-1-3 都市計画図



(凡例)

用途地域

第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域
第2種住居地域	近隣商業地域
商業地域	準工業地域

特別用途地区

特別工業地区	第一種文教地区
第二種文教地区	第二種中高層階住居専用地区
第三種中高層階住居専用地区	

その他の地域地区

駐車場整備地区	高層住居誘導地区
臨港地区	風致地区
高度利用地区	

都市計画道路等

都市計画道路	都市高速道路
--------	--------

交通

都市高速鉄道

地区計画等

地区計画区域	特定街区
再開発等促進区を定める地区計画区域	市街地再開発事業
土地区画整理事業	

都市計画公園

開設	未開設
----	-----

下記の表示は、 における内容です。
境界付近の詳細な規制に関しては、街づくり支援部 都市計画課(代)03-3578-2111でご確認ください。

区域区分	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域
容積率	300%	建ぺい率	60%
防火準防火	準防火地域	高度地区	22m第2種高度地区
日影規制値	3時間-2時間 (測定面4m)	駐車場整備地区	-
高層住居誘導地区	-	臨港地区	-
風致地区	-	高度利用地区	-
容積率低減係数	0.4	道路斜線制限	斜線勾配1.25
隣地斜線制限	斜線勾配1.25 立ち上げ高さ 20m	都市計画公園	-
市街地再開発	-	文教地区	-
中高層階住居専用地区	-	特別工業地区	-
地区計画	-	再開発等促進区を定める地区計画	-
特定街区	-	都市再生特別地区	-
土地区画整理事業	-		

この図は本区の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。

高度地区欄の絶対高さ制限(〇〇m)は、平成27年10月1日から適用されています。

2-1-4 増改築工事履歴

	計画通知年月日	計画通知	工事完了	工事内容
増改築工事	昭和41年8月23日	第253号	昭和42年3月	RC造4階校舎増築、木造渡り廊下増築
	昭和42年9月30日	第241号	昭和43年3月	RC造4階建校舎増築
	昭和43年11月21日	第338号	昭和44年3月	RC造1階幼稚園増築
	昭和44年12月26日	第398号	昭和45年3月	RC造小学校教室3,4階増築、プール附属棟新築
	昭和45年7月20日	第212号	昭和46年1月	SRC造1,2階体育館新築

2-1-5 耐震改修工事履歴

	棟名称	実施時期	工事内容
耐震補強工事	教室棟	平成21年	Is値を0.6とする耐震補強工事を実施
	体育館	平成8年	耐震診断でIs=0.6以上あることを確認。Is=0.75となる構造補強計画を策定

2-1-6 耐震改修工事履歴

項目	内容	備考
用途	小学校	①昭和44年3月増築工事完了後に小学校に併設された幼稚園が開園 ②平成19年3月に幼稚園閉園 ③平成27年3月に小学校閉校
階数	地上4階建	
建築面積	1,704.797㎡	建蔽率：34.4% < 70% (法53条3項による角地緩和)・・・OK
延べ面積	4,057.684㎡	容積率：81.9% < 160% (法52条2項現行基準)・・・・・・・・OK

2-1-7 既存建築物の棟別概要

床面積表		棟別概要		
	合計床面積	教室棟	体育館	プール附属建物
塔屋	58.168㎡	58.168㎡		
4階	739.295㎡	739.295㎡		
3階	739.295㎡	739.295㎡		
2階	886.688㎡	739.295㎡	147.393㎡	
1階	1,634.238㎡	1,124.507㎡	462.431㎡	47.30㎡
合計	4,057.684㎡	3,400.560㎡	609.824㎡	47.30㎡
最高の高さ	14.100m	14.100m	8.400m	3.200m
最高の軒の高さ	13.650m	13.650m	6.300m	3.100m
構造		鉄筋 コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	コンクリート ブロック造
階数		地上4階建塔屋有	地上2階建	平屋

2-2 既存不適格部分の設計要件

2-2-1 現行法令への適合の確保

本既存建築物は、増改築工事履歴（2-1-4）に見るように計5回計画通知（法第18条）が行われているが、最後の計画通知が昭和45年7月20日、49年前である。そのため、本既存建築物の多くの部位において、その後に改正されたもしくは新たに制定された「建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定」（以下「建築基準法令の規定」という。）に、既存不適格（法第3条）となっている。

本施設計画は、元小学校建物だったものを改修して、保育園、いきいきプラザ、学童クラブ、区民協働スペース等の複合施設に用途転換を行うとともに、それに合わせた増築、減築を行い、延べ面積約4,610㎡の地上4階建に整備するものであるが、その施設整備計画を工事に移す場合には、その計画が、計画通知（法第18条）が必要となる。その場合は、施設計画のすべてにおいて、現行の「建築基準法令の規定」に適合するものとしなければならない。特に既存建築物部分の次に挙げる現行規定に不適格になっている部分については、今回工事に併せて、法第3条により「適用の除外」を受けられる部分と、法第86条の7により「制限の緩和」を受けられる部分を除き、すべて現行規定に適合するよう改修しなければならない。

既存建築物は、体育館棟、旧教室棟及び旧プール付属棟の3棟からなる。その建築概要と確認済証の交付年月日と済証番号、完了検査の検査済証の交付年月日と済証番号を記すが、それぞれ棟は、確認済証の交付年月日以降に制定されたもしくは改正された「建築基準法令の規定」には不適合になっている可能性が高いので、設計にあたっては、すべて設計の対象になっている部位に係る法令等の現行規定と照らし合わせ、その現行規定に適合するよう改修する必要がある部分をすべて抽出する必要がある。

		体育館棟	旧教室棟	旧プール付属棟
確認	交付年月日	昭和45年7月20日	昭和44年12月26日	昭和44年12月26日
済証	番号	第212号	第398号	第398号
検査	交付年月日	昭和46年6月10日	昭和45年4月15日	昭和45年4月15日
済証	番号	第120号	第105号	第105号
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	コンクリートブロック造
階数		地上2階	地上4階塔屋あり	地上1階
棟別延べ面積		609.824㎡	3,400.56㎡	47.30㎡
棟別建築面積		486.335㎡	1,171.162㎡	47.30㎡
延べ面積		4,057.684㎡（計画容積率81.9%≦容積率限度160%）		
建築面積		1,704.797㎡（計画建蔽率34.4%≦建蔽率限度60.0%+10%角地緩和）		
敷地面積		4,953.78㎡		

2-2-2 既存建築物及び敷地において現行法令に既存不適格となっている主なもの

1) 集団規定

- ① 日影規制（法第 56 条の 2）昭和 52 年 11 月 1 日施行
- ② 体育館の敷地と道路の関係（都安全条例第 10 条の 2）昭和 47 年 7 月 1 日

2) 単体規定

- ① 竪穴防火区画（法施行令第 112 条第 9 項）：昭和 46 年 1 月 1 日施行
- ② 排煙設備（法施行令第 126 条の 2）：昭和 46 年 1 月 1 日施行
- ③ 新耐震基準（法施行令第 81 条）：昭和 56 年 6 月 1 日施行
- ④ 東京都建築バリアフリー条例：平成 12 年 12 月 24 日施行
- ⑤ 東京都福祉のまちづくり条例：平成 21 年 3 月 31 日改正

2-2-3 現行の関連法規

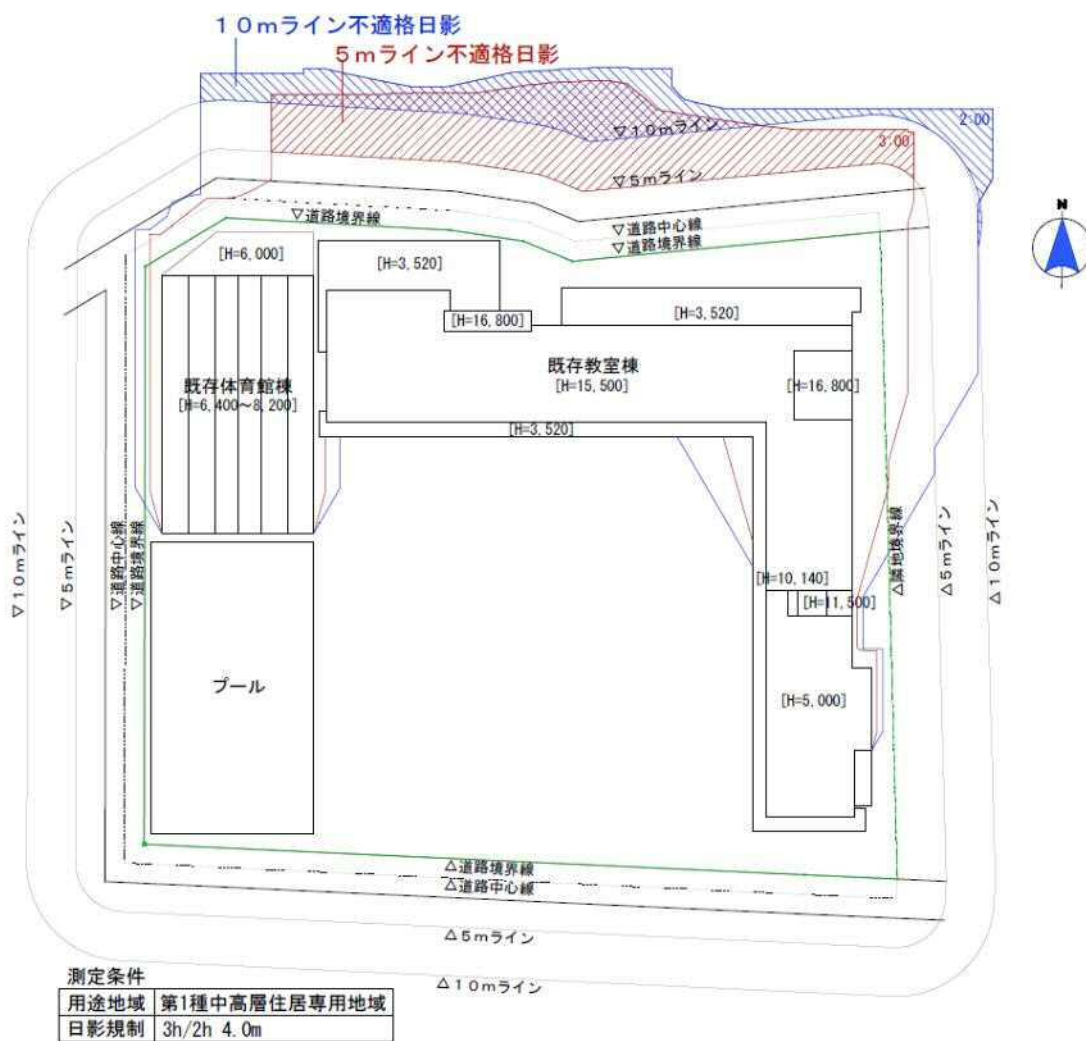
計画にあたり、以下の法令や条例等の協議を行う。

- 1) 都市計画法
- 2) 建築基準法
- 3) 東京都建築安全条例
- 4) 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例
- 5) 日影規制に係る既存不適格建築物の増改築に関する許可申請の取扱について
- 6) 港区建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きに係る取扱基準
- 7) 港区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- 8) 高齢者、障害者等の利用との円滑化の促進に関する条例
- 9) 東京都福祉のまちづくり条例
- 10) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- 11) 道路法
- 12) 消防法
- 13) 東京都火災予防条例
- 14) 港区みどりを守る条例
- 15) 港区景観条例
- 16) 港区自転車等の放置防止及び自転車等の駐車場の整備に関する条例
- 17) 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例
- 18) 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱
- 19) 児童福祉施設最低基準
- 20) 埋蔵文化財取扱要領
- 21) 港区建築主におけるみなとモデル二酸化炭素固定認証制度実施要項
- 22) 港区区有施設環境配慮ガイドライン

2-2-4 日影による中高層の建築物の高さの制限（建築基準法 56 条の 2）に既存不適格

1) 日影規制に既存不適格となっている

本件既存建築物の最後の増築に伴う計画通知を行ったのは、昭和 45 年 7 月 20 日、建築基準法第 56 条の 2 の日影規制制度（昭和 52 年 11 月 1 日施行）導入される前であったため、近隣に対する日影を抑制する配慮をした設計がなされていない。そのため、現況が、同法の現行基準〔真太陽時の冬至における日影規制 3 時間/2 時間（地盤面から高さ 4m の水平面上）〕に既存不適格となっている。



2-2-1 表に見るように、本既存建築物の最後の増築を行った際の計画通知（法第 18 条）による建築確認（法第 6 条）が、教室棟が昭和 44 年 12 月 26 日、体育館棟が昭和 45 年 7 月 20 日であり、それ以降に改正もしくは制定された「建築基準法令の規定」の

多くに既存不適格となっている。上記の既存不適格部分は、今回の施設整備計画で現行規定に適合するよう改修工事を行うこと、および法第 86 条の 7 の既存建築物に対する「制限の緩和」規定を使うことで、適法状態にすることができる。

しかし、建築基準法第 56 条の 2（日影による中高層建築物の高さの制限）の既存不適格については、現状既存建築物の上層階を解体撤去して建築物の高さを低くするか、もしくは建替えでもしない限り、違法状態を解くことができないので、この既存建築物に増築をすることは原則できないが、この規定には、本件建物のように敷地面積がある程度大きく低容積率かつ低建蔽率の既存建築物については、法第 56 条の 2 第 1 項のただし書き規定の「ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれのないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、その限りでない。」と、特別に特定行政庁の許可を得てこの規定の制限を解除する道が開かれている。

2) 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きによる許可申請制度を適用

本件施設整備計画は、このただし書き規定に基づく許可申請制度を適用して増築を図る計画とし、許可申請を受けられる要件を定めた「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」（日影規制に係る既存不適格建築物の増改築に関する許可申請の取り扱いについて）及び「港区建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きに係る取扱基準」を充足する計画とする。その基準は、下記の通り。

- 一 増改築後の建築物の敷地面積、容積率及び建蔽率が、それぞれ次の各号に該当するものであること。
 - ①敷地面積は、 $3,000 \text{ m}^2$ 以上であること。
(敷地面積 $4,953.78 \text{ m}^2 \geq 3,000 \text{ m}^2$)
 - ②容積率は、100%以下又は法定容積率の $2/3$ 以下であること。
(増築後の容積率 $90.96\% \leq 106.66\% = \text{法定容積率 } 160\% \times 2/3$)
 - ③建蔽率は、35%以下又は法定建蔽率から 20%を引いたものであること。
(増築後の建蔽率 $40.02\% \leq 50\% = \text{法定建蔽率 } 70\% - 20\%$)
- 二 増改築部分が現況の不適格日影を増加させないものであること。
- 三 増改築部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの隣地境界線までの距離は、4m 以上であること。

2-2-5 堅穴防火区画（建築基準法施行令第 112 条 9 項）

1) 現況、堅穴防火区画が形成されていない

本既存建築物には、建築基準法施行令第 121 条の規定に基づく「直通階段」（A～C 階段）が 3 か所設置されているが、そのうち A 階段と B 階段の 2 か所の屋内直通階段の周囲に、現状、建築基準法施行令第 112 条第 9 項の規定に基づく堅穴防火区画が設置されていない。そのため、本既存建築物は、同規定に既存不適格となっている。

2) どうして既存不適格となっているか

そうだった理由は、本既存建築物の最後の増築工事の建築基準法第 18 条の規定に基づく「計画通知」が昭和 45 年 7 月 20 日(工事完了昭和 46 年 1 月)であり、その後に行われた法改正で、令第 112 条第 9 項の規定が制定施行され、それ以降既存不適格となった。ところが、現行基準に合わせる工事をしなければならなくなる機会である計画通知を伴う増改築工事が本既存建築物にそれ以降発生しなかったため、平成 27 年 3 月に閉校となるまで 44 年間、令 112 条 9 項の規定に既存不適格状態のまま使用され続け、現行基準に適合させる工事が行われずに現在に至っている。

3) 既存建築物活用計画には堅穴防火区画の形成工事が必須

したがって、本既存建築物の活用計画において、用途変更、増築もしくは大規模な模様替え等の確認申請もしくは計画通知を伴う工事を行う場合には、直通階段の周囲に、階段室部分とその他の部分とを分ける防火区画を形成し、それを令 112 条 9 項の規定の現行基準に適合するよう改修工事を行わなければならない。

4) 防火区画壁の構造

防火区画の形成計画は、原則、現状 RC 造壁となっている既存壁の活用するものとするが、活用計画で必須となる現既存建築物の耐震補強工事(現状 $I_s=0.6$ の耐震性能を 1.25 倍に向上させ $I_s=0.75$ にするために行う工事)で新たに設けたり、打ち増したりする RC 造壁を有効に活用するものとする。

5) 防火設備の構造

- ① 直通階段の周囲に設ける防火区画の出入口となる開口部は、法第 2 条第 9 号の二に規定する防火設備で、第 112 条第 14 項第二号に規定する構造にしなければならない。
- ② 新たに設置する防火設備は、現状廊下となっている部分の途中に設けることになるので、普段の通行の障害にならないよう、常時は開放状態で、火災時には煙感知器連動で自動閉鎖できるものとする。この防火設備は、見付面積が 3 m^2 を超えるため、子供等の力のない人でも開閉できる $750\text{W}\times 2, 100\text{H}$ 以上の小扉を設けること。

2-2-6 排煙設備(建築基準法施行令第 126 条の 2)

1) 現況、排煙設備が設けられていない

本既存建築物には、下記理由により、建築基準法施行令第 126 条の 2 の規定に基づく排煙設備が設置されていない。

2) 排煙設備が設けられていなくてもどうして既存不適格でなかったか

本既存建築物は、最後の増築工事の建築基準法第 18 条の規定に基づく「計画通知」が昭和 45 年 7 月 20 日(工事完了昭和 46 年 1 月)であり、その後に行われた法改正で、令第 126 条の 2 の規定が昭和 46 年 1 月 1 日に施行され、既存不適格となるところであった。ところが、同令の第 1 項第三号に「学校又は体育館等」については、排

煙設備の設置を免除する除外規定が設けられていたため、排煙設備の設置が免除されていた。

3) 「学校等」以外の用途の施設に用途転換した場合は、排煙設備の設置義務が生ずる

本既存建築物の活用計画において、既存の用途を変更して「学校・体育館等」に該当しない用途の建築物に用途転換する場合には、令第 126 条の 2 の規定の現行基準に基づく排煙設備の設置が義務付けられるようになるので、その対応策を講じなければならない。

4) 上記の場合における排煙設備の設置方式

令 126 条の 2 の規定を充足する排煙設備の基準は、平成 27 年 3 月 27 日国土交通省告示 442 号に現行基準が定められているが、その基準に適合するよう排煙設備を設置する。

その対応方法を大別すると、下記の三つの方式がある。

- 1) 自然排煙（室の床面積の 1/50 以上外気に開放する窓を設置）
- 2) 機械排煙
- 3) 告示対応

告示 442 号四ニ①～④の（火災が発生した場合避難上支障のある高さまで煙又はガスの降下が生じない建築物の部分と認められる）基準に基づき室を改修する。

- ① 壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料でし、かつ、屋外に面する開口部以外の開口部のうち、居室又は避難の用に供する部分に面するものに法第 2 条第 9 号のニロに規定する防火設備で令第 112 条第 14 項第一号に規定する構造であるものをそれ以外のものに戸又は扉をそれぞれ設けたもの
- ② 床面積が 100 m²以下で、令 126 条 2 第 1 項に掲げる防煙壁で区画されたもの
- ③ 床面積 100 m²以内ごとに準耐火構造の床もしくは壁又は法第 2 条第九号のニロに規定する防火設備で令第 112 条第 14 項第一号に規定する構造であるものによって区画され、かつ、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料でしたもの
- ④ 床面積が 100 m²以下で、壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ったもの。

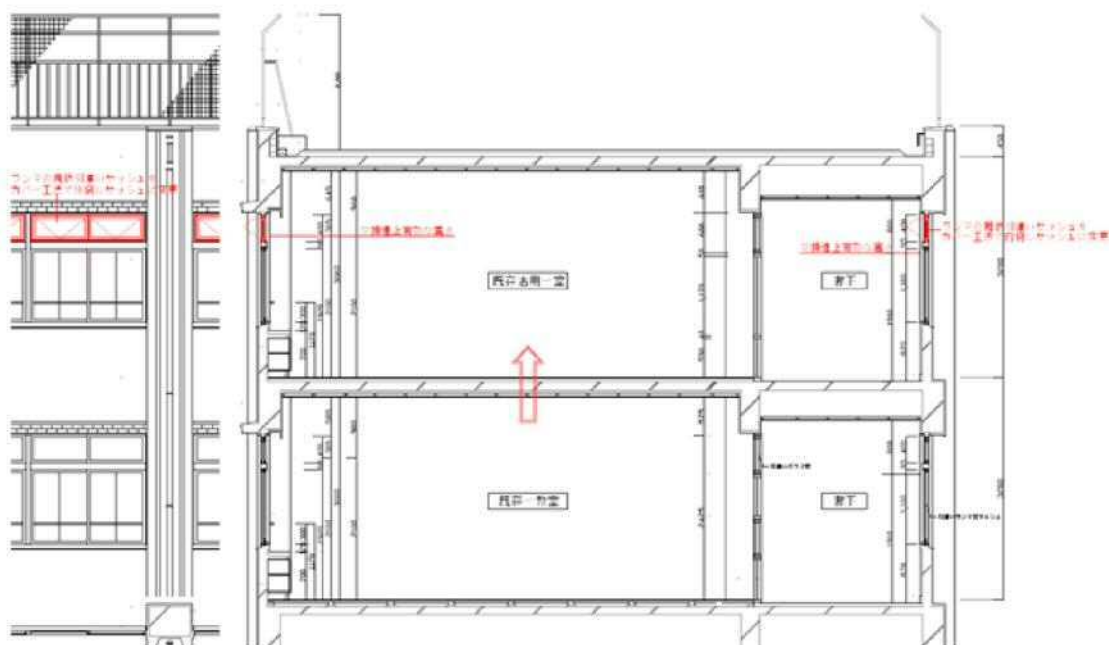
5) 既存活用計画で採用できる排煙設備の方式

既存校舎の各室の梁下寸法が 2,400mm 程度しかない。そのため、屋上に排煙ファンを設置してそこから排煙ダクトを各階各室に振り回す 2) の機械排煙方式は、各室のダクト下の寸法があまりにも低くなり、各室の機能を損なうことは明らかである。

したがって、既存校舎の活用計画においては、1) の自然排煙方式、もしくは、現状の各室の床面積が 100 m²以下の室がほとんどであることを考慮すると、3) の告示対応で行うことが適切と考える。

自然排煙方式は、下図のように各室の既存のランマ引き違いサッシの障子を撤去

し、既存枠を利用してカバー工法で外倒し、もしくは内倒しサッシを取り付ける。また、その手動開放装置を床面から 1,500 以下に取り付けることとする。



2-2-7 東京都建築バリアフリー条例及び東京都福祉のまちづくり条例に既存不適格

増築工事もしくは、用途変更工事を行う場合には、原則、東京都のバリアフリー条例及び福祉のまちづくり条例に適合するよう改修を加えなければならない。既存建築物には 4 階建であるが、現状エレベーターが設置されていないので、階間移動はもっぱら 3 カ所の直通階段に頼っているため、それらの条例規定に適合させるためには、最低限 1 基エレベーターを設置し、「段差解消」措置を講じなければならなくなる。

2-2-8 施設整備計画

本計画は、現在廃校（平成 27 年 3 月末廃校）になっている旧神応小学校の既存建築物（建築敷地を含む）に改修工事及び増築工事等を行い、以下の用途の複合施設として本格活用整備する計画である。

施設整備計画				
	体育館棟	教室棟（今回増築部分含む）		旧プール附属棟
4階		いきいきプラザ 区民協働スペース	共用施設 (EV, EV ホール, 階段等)	
3階		学童クラブ (定員 170 人規模)	共用施設 (EV, EV ホール, 階段等)	
2階	いきいきプラザ (体育館)	保育園 (定員 160 人規模)	共用施設 (EV, EV ホール, 階段等)	
1階			共用施設 (EV, エントランスホール, 階段等)	共用施設 (消防団倉庫, 便所)

2-2-9 地球環境への負荷の低減に寄与する計画

本施設整備計画は、旧神応小学校であった既存の建築物の構造・設備及び敷地環境をできる限り有効活用することで、この施設の整備を、建替えで行う場合より産業廃棄物と資源の消費を抑制するとともに整備コストの低減を図るとともに、地球環境への負荷の低減を図る計画とし、地元住民から愛される施設計画とする。

2-2-10 全て現行の「建築基準法令の規定」に適合する計画

本施設整備計画において今回本格活用する旧神応小学校の既存建築物とその敷地は、下表に見るように、昭和 45 年 7 月 20 日の現体育館を増築した際に行った計画通知による建築確認以降、49 年を超える期間にわたって全く計画通知を伴う増改築工事が行われていないので、それ以降に行われた「建築基準法（以下「法」という。）並びにこれに基づく命令及び条例の規定」（以下「建築基準法令の規定」という。）の改正及び制定された規定に多くが既存不適格（法第 3 条）となっている。

本件施設整備計画は、延べ面積が 4,057.68 m²の既存建築物に床面積約 600 m²程度の増築を予定しているが、本件施設整備計画のような「特殊建築物」でそういった規模の増築工事を行う場合は、法第 6 条（建築等に関する申請及び確認）第 1 項第一号により、その計画を特定行政庁の建築主事に計画を通知し、その計画がすべて「建築基準法令の規定」に適合していることについて確認してもらわなければならないことになっている。

したがって、本施設整備計画は、今回増築する部分はもちろんのこと、既存建築物部分及び建築敷地部分の改修計画について、法第 3 条による「適用の除外」及び法第 86 条の 7 による「既存の建築物の制限の緩和」が受けられる部分を除き、すべて現行規定に適合するものとしなければならない。

2-3 平面計画・断面計画

平面計画・断面計画の考え方

基本構想の施設の基本的な構成に基づき、必要規模を確保しながら、各機能のつながりや関係性に配慮する。整備する主な施設の内容及び各施設で行う整備工事内容は下記の通り。各施設の具体的な整備計画の内容については、各施設の所管と協議のうえ決定する。

(旧教室棟において行う整備工事内容と整備する主な施設及び規模)

整備工事と耐震補強工事の内容	階	施設名称	規模
改修 (耐震補強 Is 値 0.6→0.75 以上)	4 階	いきいきプラザ	—
		区民協働スペース	
改修 (耐震補強 Is 値 0.6→0.75 以上)	3 階	学童クラブ	170 名
改修・増築 (耐震等級 2) (耐震補強 Is 値 0.6→0.75 以上)	2 階	保育園 (3 歳児, 4 歳児, 5 歳児保育室)	160 名
改修・増築 (耐震等級 2) (耐震補強 Is 値 0.6→0.75 以上)	1 階	保育園 (0 歳児, 1 歳児, 2 歳児保育室)	

(体育館棟において行う整備工事内容と整備する主な施設及び規模)

整備工事と耐震補強工事の内容	階	施設名称	規模
改修 (耐震補強 Is 値 0.65→0.75 以上)	2 階	いきいきプラザ (体育館)	—
改修 (耐震補強 Is 値 0.65→0.75 以上)	1 階	いきいきプラザ (体育館)	

1) 共用施設

- ① 本計画は、保育園、学童クラブ、いきいきプラザ並びに区民協働スペースを整備する。そして、それぞれ所管がそのエリアへの人の出入管理及び物の搬出入管理ができ、そのエリアで使用される水、ガス、電気等の使用量をまとめて把握することができる専用部分を設定するものとする。また、それぞれが、防犯管理をできるセキュリティラインを形成するものとする。

但し、4 階のいきいきプラザの廊下及び男女子便所並びに誰でもトイレは、いきいきプラザと区民協働スペースの共用部分とする。

- ② 上記に掲げる各専用部分（保育園、学童クラブ、いきいきプラザ並びに区民協働スペース）が共用する部分は、次に掲げる諸室とする。

- 1) 1 階共用エントランスロビー
- 2) 1 階ゴミ保管庫

- 3) 1～4 階既設階段室 1, 2
 - 4) 1～4 階エレベーター及び 3、4 階エレベーター乗降ロビー
上記の 2 基のエレベーターうちの 1 基を、保育園の搬出入用もしくは臨時の車いす使用者用エレベーターとして使用できるようにし、通常時は不停止とする。
 - 5) 1～4 階新設階段室
- ③ ①の専用部分と外部、②の共用部分と外部、及び①の専用部分と②の共用部分の間には不燃又は耐火壁によるセキュリティ区画を形成し、区画出入口には電気錠にて開閉が遠隔操作もしくは自動的に制御できるようにする。

2) 保育園

- ① 定員 160 人規模の計画とする。
- ② 旧教室棟の 1, 2 階部分を改修して保育室等必要諸室を整備するとともに、旧教室棟南側に増築を行い、保育園のエントランスロビー、1～2 階昇降階段、事務室等のエントランス及び移動空間機能をもつ諸室を整備する。
- ③ 旧教室棟 1 階に 0 歳児、1 歳児、2 歳児保育室を配置する。エントランスロビー西側を 0 歳児室、東側に 1 歳児室、2 歳児室を配置する。
- ④ 1 歳児保育室を設置するにあたり、既存南側出入口を封鎖して、1 歳児トイレ等を配置する。
- ⑤ 調理室は、旧教室棟 1 階にある既存の給食室を改修して活用する。その部分にある既存の 1～4 階を昇降する給食用エレベーターは撤去し、シャフトはそのまま活用して、1～2 階のみ使用する新規給食用エレベーターを設置する。堅穴となっているシャフトは、3 階及び 4 階に耐火の床を張ることとする。
- ⑥ 旧教室棟南側増築部分にエントランスロビー内に 1～2 階を昇降できる階段を設置する。
- ⑦ 2 階に 3 歳児、4 歳児、5 歳児保育室を配置して、各室に可動間仕切、収納を設置する。
- ⑧ 旧教室棟 2 階東側を屋上遊戯場として利用する。その直近の旧教室棟内に児童用トイレ、シャワー等を設置する。
- ⑨ 上記の屋上遊戯場部分に 1～2 階の避難用すべり台を設置する。
- ⑩ 旧教室棟西端にある旧（特別教室＋準備室）を改修して遊戯室とする。直近にコット倉庫を配置し、お昼寝に対応する。
- ⑪ 幼児たちの主たる居場所となる保育室は、自然採光や自然通風を積極的に取り込む。
- ⑫ 良好で快適な室内環境性能（安全性、音・光・熱環境）を確保する。

3) 学童クラブ

- ① 旧教室棟 3 階部分を現況 I_s 値 0.6 である耐震性能を 0.75 に向上させる耐震補強工事を行うとともに改修工事を行い学童クラブに整備する。令和 4 年度末をもって閉鎖する旧三光小学校の学童クラブを受け入れる施設として整備する。
したがって、現況の旧三光小学校の学童クラブの定員 160 人より多い定員 170 人規模とする。
- ② 学童クラブ室の大きさは、旧教室棟の教室をそのまま活用することとし、8.4m×7.0～7.3mの 4 室配置する。
- ③ 旧教室棟西端にある西側の 1 ルームはランチルームを併設し、間仕切は可動とする。キッチンを広くとり、事業内容に対応する。
- ④ 1 階体育館への移動は新設階段を利用する。

4) いきいきプラザ

- ① 4 階部分にいきいきプラザを配置する。
- ② 東側の大部屋を多目的に使用できる仕様とする。(可動間仕切、防音仕様、トレーニングマシン設置対応、キッチンセット等)
- ③ 敬老室(和室)を配置し防音仕様とする。(カラオケ対応等)
- ④ 事務室受付廻りにサロンスペースを設けて、ゆったりとした空間を提供する。
- ⑤ 体育館は、いきいきプラザの諸室に位置づけ、各施設で相互利用や多目的に活用する。
なお、体育館には、更衣室等を備えるものとする。

5) 区民協働スペース

- ① 4 階の一部に区民協働スペースを配置し、地域課題の解決に向けた区と区民との協働や公益的な活動を行う場所を確保する。
- ② 可動間仕切を設置し、給湯室、倉庫を併設して、多様な使用ができるようにする。
- ③ 男女トイレを設置し、通路からの使用とする。
- ④ 共用通路に書類棚を設置する。

2-4 内外装計画

1) 内装計画

- ① 日常清掃等、維持管理、メンテナンスが行いやすい仕上げとする。
- ② 活動に適した音響（吸音）性能を確保できる計画とする。
- ③ 転倒時の安全性を確保できる耐衝撃性能を有する床仕上げとする。水を使う部屋はノンスリップ機能のある床仕上げとする。
- ④ 自然材料を積極的に使用し、温かみのある空間づくりを行う。
- ⑤ 学習、保育環境の雰囲気づくりを支える掲示や展示が十分に行われるように、壁一面を利用した掲示板を設置するなど、掲示面及び展示スペースを充実させる。
- ⑥ コンピュータ等の配線が多い部屋は、OAフロアとする。
- ⑦ 各室収納スペースに留意する。
- ⑧ トイレは、換気等に配慮して、掃除しやすいトイレとすることで、明るく清潔な空間をつくる。
- ⑨ 施工にあたっては、解体廃棄物を極力搬出せずに、床・壁については、基材の上に仕上げを施工する。天井については、設備の更新に対応する。
- ⑩ 施工にあたっては、ライフサイクルコストの縮減を踏まえ、合理的な計画によるコスト縮減、光熱水費、清掃費、設備管理費、警備費、修繕・更新費の削減に努める。

2) 外装計画

- ① 周辺環境との調和を図る。
- ② 維持管理が容易かつ低コストで行えるように配慮する。
- ③ 漏水等が起こりにくいように十分に配慮した防水、止水対策を行う。
- ④ 窓の隅の雨垂れやパラペット上部の雨垂れ、通気口廻りの汚れ等が起こりにくい納まりに配慮すると共に、汚れが目立たない仕上げとする。

3) 園庭

- ① のびのび運動できる広さを確保する。（約 550 m² 2～5歳児人数合計の必要面積以上確保）
- ② 砂場を設置する。
- ③ 遊具の設置に当たっては国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」に基づき、安全距離を確保する。

2-5 耐震補強計画

1) 現既存建築物の構造の耐震強度は $I_s=0.6$

本既存建築物は、校舎、体育館ともに旧耐震基準で建てられているため、建築基準法の構造の現行基準に既存不適格となっている。体育館については平成 8 年に耐震診断で、また、校舎については平成 18 年に実施された耐震補強工事で、現況、現行の耐震基準で要求される構造強度と同等の強度があるとみなされる $I_s=0.6$ が確保されていることは、

確認されている。

2) 現況の構造強度 $I_s=0.6$ を 1.25 倍にする耐震補強工事を実施

$I_s=0.6$ では、震災時等に区民の避難所になる公共施設としては強度が十分でないので、建築物の使用勝手に支障ないところに、補強壁、ブレース等を増設して、 $I_s=0.75$ 以上の構造強度が確保されるよう、耐震補強工事を行うものとする。

2-6 設備計画

1) 共通

- ① 設備配管は全て更新する。
- ② 今後のメンテナンス性を考慮し、外壁面にて取り回す方針とする。

2) 電気設備

- ① 災害時避難所となるため、72 時間対応の非常用発電機を設置する。
- ② 屋上に太陽光発電システム設置する。

3) 給水設備

- ① 増圧直結方式を採用する。

4) 排水設備

- ① マンホールトイレを 10 基程度設置する。(北、西側道路の排水本管は耐震化済)
- ② 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱に対応する。

5) 空調設備

- ① 各室前面の設備バルコニーに空調室外機を設置し、個別空調対応とする。

6) その他

- ① プール上部に床を設置し、遊技場として利用する。下部は暗渠とし、防火水槽として利用する。
- ② 保育園の保育室には、床暖房を設置する。
- ③ 児童が利用する防犯カメラ

7) 消防設備

- ① 消防防火対象物種別により必要となる消防設備を設置する。

消防防火対象物種別 建物全体：16 項－イ

用途別種別

保育園	6 項－ハ－ (3)
学童クラブ (学校に付随しない場合)	15 項
いきいきプラザ	15 項
区民協働スペース	15 項
防災倉庫	14 項

○：必要 ×：不要

	現状 小学校 (7) 項	改修、用途変更後 複合用途 (16) 項イ
消火器	○	○
屋内消火栓設備	○	○
		(現状の設置基準に合わせる必要あり)
スプリンクラー設備	×	△(無窓階面積による)
	・31m以上の階(東京都火災予防条例)	・階数11以上の建物は全ての階に必要 ・保育所は1500㎡以上で必要
駐車場部分	×	×
水噴霧・泡消火・不活性ガス・ハロゲン化合物・粉末 など	(駐車場なし)	(駐車場なし)
	・1階500㎡以上	・1階500㎡以上
屋外消火栓	×	×
	・1、2階合計9,000㎡以上	・1、2階合計9,000㎡以上
自動火災報知設備	○	○
消防機関へ通報する火災報知設備	○	○
	・延べ面積1000㎡以上で設置が必要 ・消防機関に常時通報可能な電話機により免除	・延べ面積500㎡以上の保育所は、消防機関に常時通報可能な電話機を設置しても免除不可
非常警報器具・設備	○	△(収容人員による)
	・収容人員50人以上800人未満で非常ベル、自動式サイレン、放送設備のいずれか設置。自火報設置による免除あり。	・保育所は収容人員50人以上300人未満で非常ベル、自動式サイレン、放送設備のいずれか設置。自火報設置による免除あり。
避難器具	○	○
	・3階以上の階の収容人員50人以上で必要	・保育所は2階以上の階の収容人員20人以上で必要 ・15項部分は3階以上の階の収容人員150人以上で必要

○：必要 ×：不要

	現状 小学校 (7) 項	改修、用途変更後 複合用途 (16) 項イ
誘導灯・誘導標識	○	○
消防用水 (防火水槽)	×	×
	・法規上設置義務は無いがプールを利用	・法規上設置義務は無いがプールを利用
消防排煙	×	×
連結散水設備(地下)	×	×
連結送水管	×	×
非常コンセント	×	×
総合操作盤 (防災センター)	×	×
消防設備用電源	○	○
	・自家発電又は蓄電池、燃料電池 (非常電源専用受電対応の可能性あり)	・自家発電又は蓄電池、燃料電池 (非常電源専用受電対応不可)

2-7 工事工程・計画の留意点

1) 工事工程の留意点

本施設は、令和5年3月末をもって閉園する三光保育室の園児を受け入れる受け皿施設とすることを予定しているため、令和5年4月1日開設を目指して設計及び工事スケジュールを策定する必要がある。

地元町会から、施設整備工事期間中にも本施設を使用して町会活動に継続して利用できるよう要望されている。町会の要望に沿うよう工事期間中も本施設の一部を町会活動にて利用できるよう配慮した工事工程の策定が必要になる。

仮使用承認制度の基準では、増築箇所がエキスパンションジョイントで既存部分と構造的に分離していれば、既存部分については、利用しつづけることができる。体育館と教室棟は構造的に分離しているため、仮使用の手続きを行い、体育館の改修工事を後回しとし、教室棟側の施工中は体育館を利用する。教室棟側の工事完了後、再度仮使用の手続きを行い、体育館の工事を進めつつ、教室棟側の一部を利用する運用が考えられる。

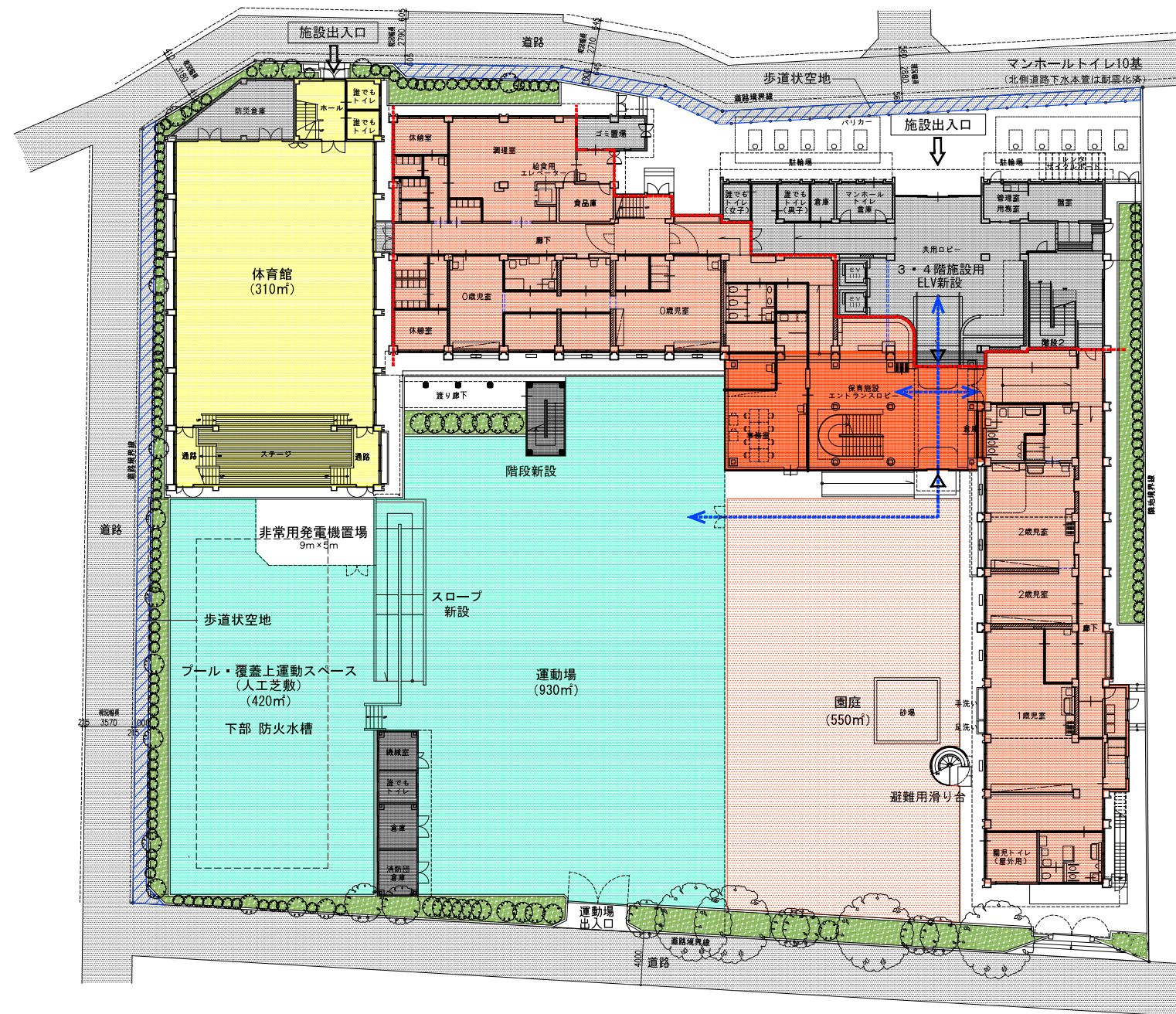
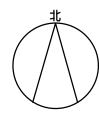
2) 工事計画の留意点



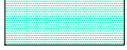


計画地は住宅街の中に位置しており、外周道路の幅員はいずれも4m程度であり、工事中の資材、重機の搬入に影響を及ぼす可能性がある。本整備計画では、周辺の交通環境の改善のため、外周道路に面する塀を約1m後退させる予定であるため、工期の始まりの段階でこの工事を行い、円滑に施工が進められるよう配慮する。

第3章 今後のスケジュール（予定）

令和元年 11月	住民説明会（報告・意見聴取） パブリックコメント（区民意見募集） 施設整備計画策定 基本設計着手
令和2年度	実施設計
令和3年度	着工
令和4年12月	竣工
令和5年4月	旧神応小学校本格活用開始

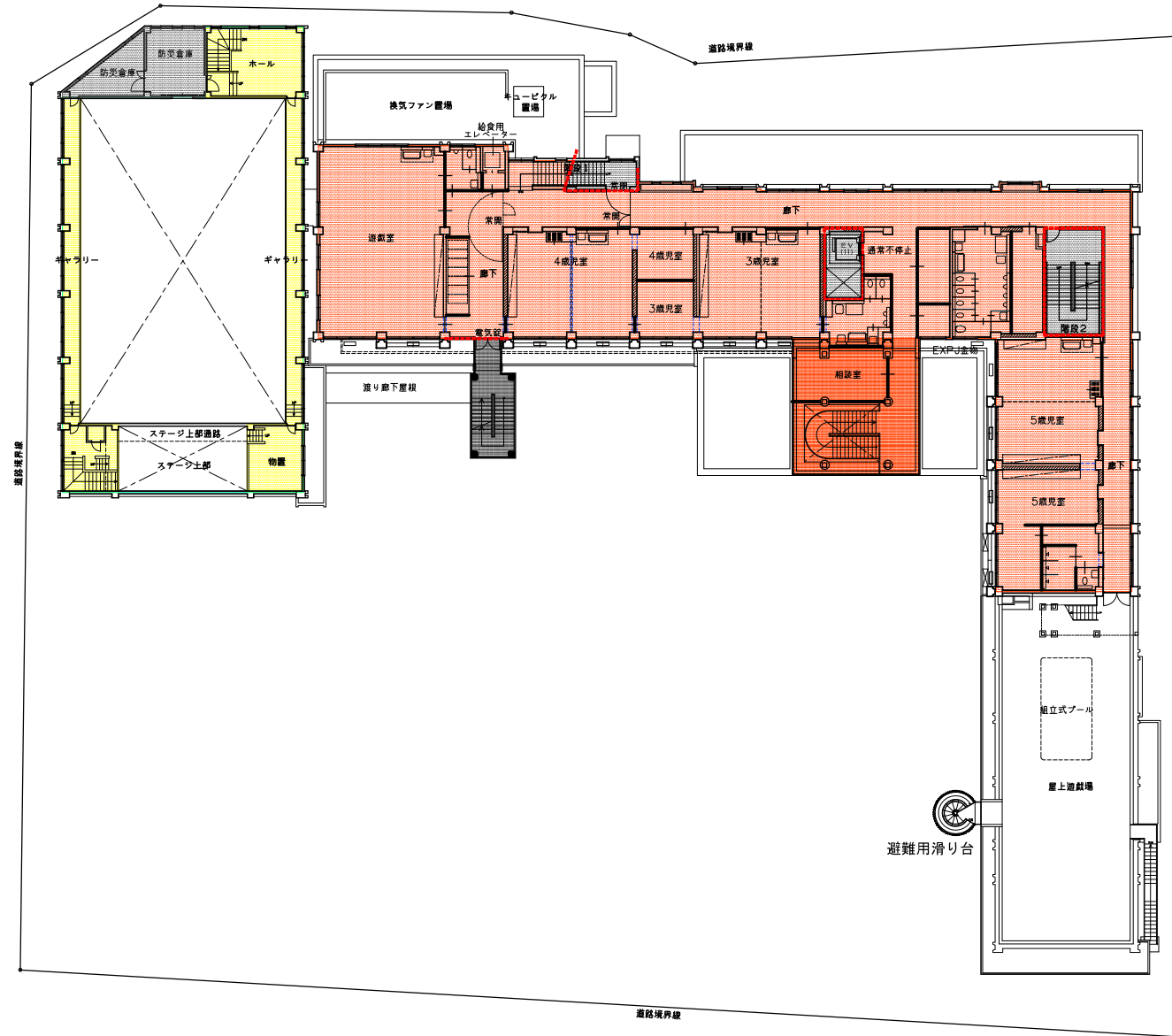
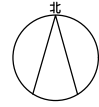
第4章
活用案
(計画概要、各階平面図)



-  歩道状空地 (幅員 1m)
-  保育施設 (1020.28m²)
-  いきいきプラザ (430.24m²)
-  高輪地区総合支所
-  共用部
-  セキュリティライン

ゾーニング案 1階

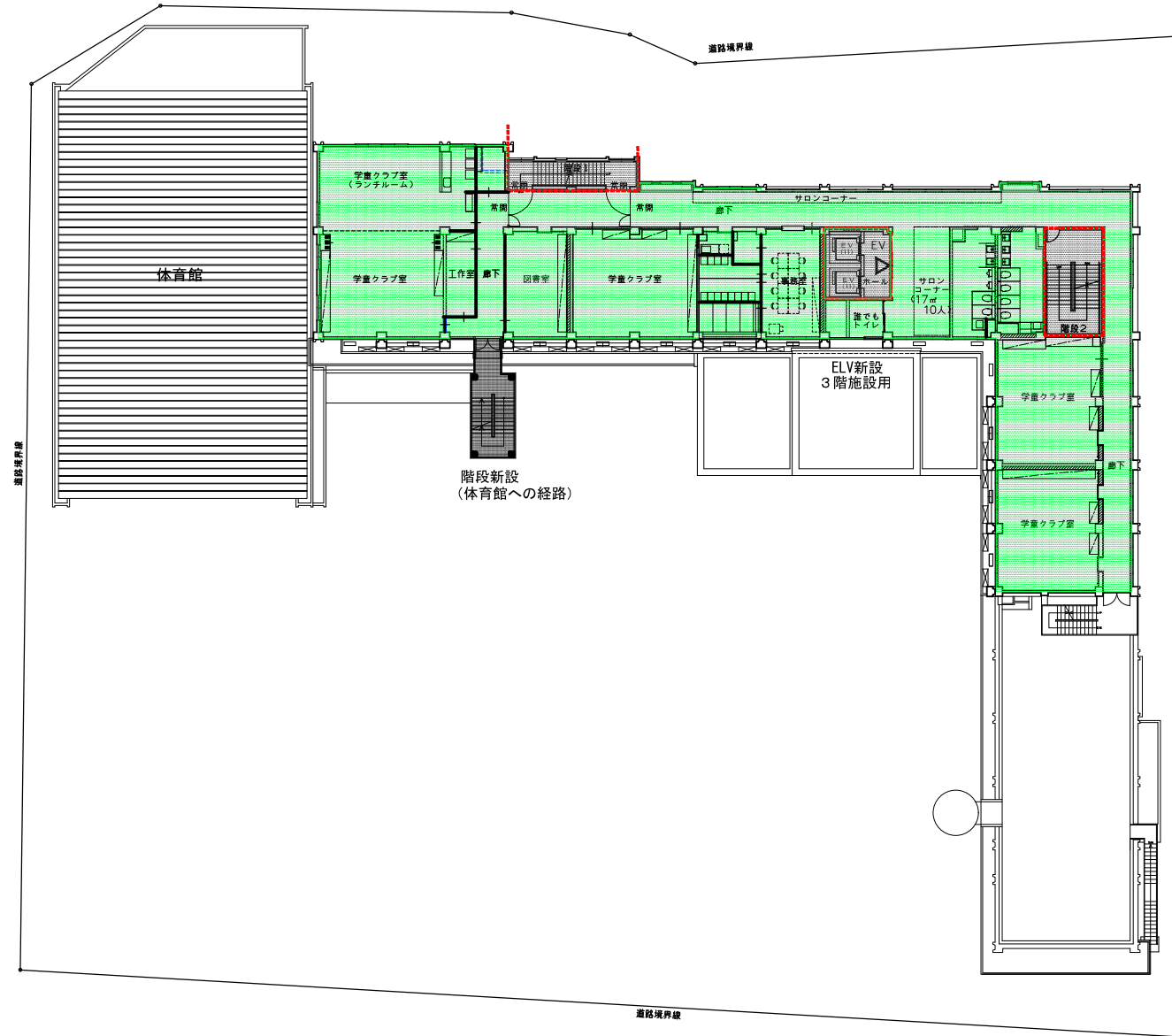
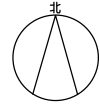
訂正	特記	工事名	区分	図面名称	SCALE	図面番号
港区		旧神奈小学校本活用施設整備計画案	建築意匠	配置図兼1階平面図	A3:1/430	活用案 01



- 保育施設 (775.67㎡)
- いきいきプラザ (115.14㎡)
- 共用部
- セキュリティライン

ゾーニング案 2階

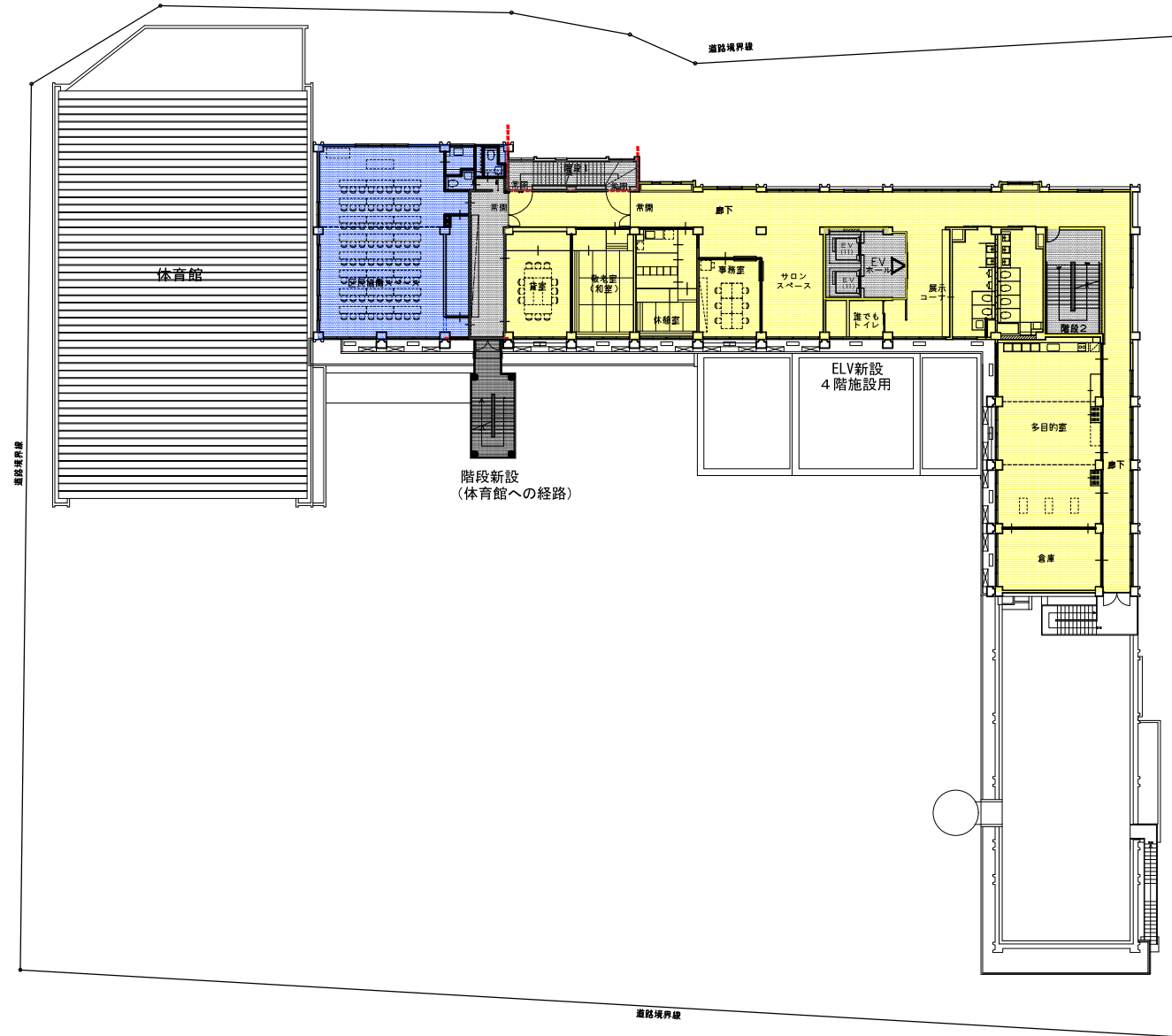
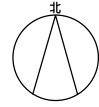
港区	訂正	特記		工事件名	区分	図面名称	SCALE	図面番号
				旧神奈小学校本活用施設整備計画案	建築意匠	2階平面図	A3:1/430	活用案 02



- 児童施設 (669.51㎡)
- 共用部
- セキュリティライン

ゾーニング案 3階

港区	訂正	特記		工事件名	区分	図面名称	SCALE	図面番号
				旧神奈川小学校本格活用施設整備計画案	建築意匠	3階平面図	A3:1/430	活用案 03



- いきいきプラザ
(509.91㎡)
- 区民協働スペース
(134.53㎡)
- 共用部
- セキュリティライン

ゾーニング案 4階

港区	訂正	特記		工事件名	区分	図面名称	SCALE	図面番号
				旧神奈小学校本格活用施設整備計画案	建築意匠	4階平面図	A3:1/430	活用案 04