

# 旧元町小学校敷地における 建築計画及び工事説明資料

## ■ 建築計画について

- 敷地概要／建物概要  
(活用施設・保全施設)
- 配置図
- 各階平面図
- 立面図
- 断面図
- 周辺生活環境配慮事項
- 日影図

## ■ 工事について

- 総合工程表
- 地下躯体解体工事時の敷地全体施工計画
- 新築工事（活用施設）の  
地下工事時の敷地全体施工計画
- 新築工事（活用施設）の  
地上工事時の敷地全体施工計画
- 搬出入動線について
- 有害物質について
- 地下躯体解体工事の作業について
- 新築工事（活用施設）の作業について
- 改修工事（保全施設）の作業について

本説明会、説明内容等は、

**「文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」 及び  
「文京区建築物の解体工事の事前周知等に関する指導要綱」**

に基づくものです。



## ■ 敷地概要 <共通>

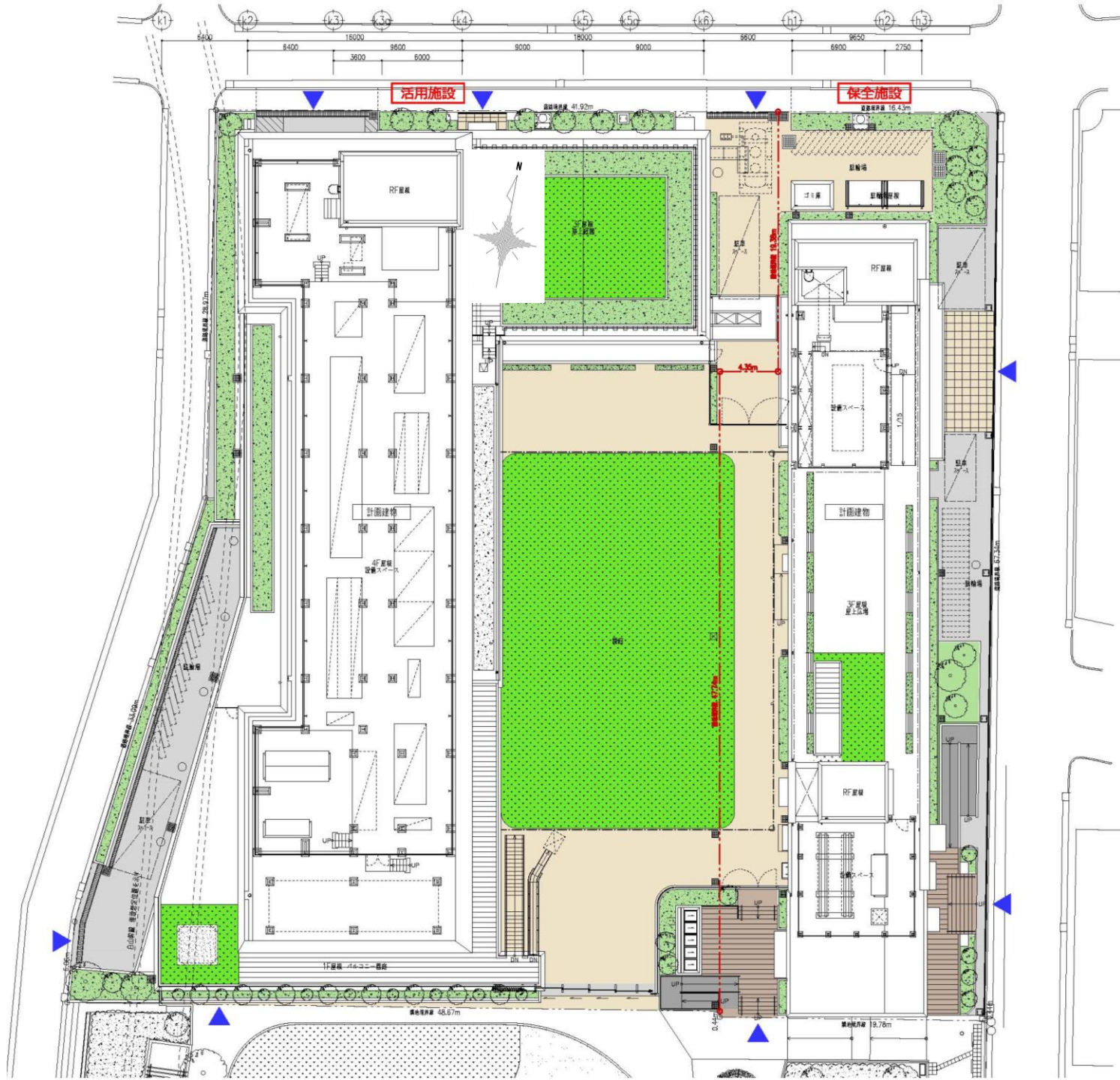
計画地	: 東京都文京区本郷一丁目1番19号
敷地面積	: 4,143.71㎡ <ul style="list-style-type: none"><li>・活用敷地: 2,855.75㎡</li><li>・保全敷地: 1,287.96㎡</li></ul>
地域地区	: 近隣商業地域、防火地域 46m高度地区、第一種文教地区
日影規制	: 規制なし
法定建蔽率	: 100% <ul style="list-style-type: none"><li>・角地緩和+10%</li><li>・防火地域の耐火建築物+10%</li></ul>
法定容積率	: 400%
道路幅員	: 北側8.0m、東側6.0m、西側4.0m 南側は元町公園に隣接

## ■ 建物概要 <活用施設>

主要用途	: 体育館、集会場、認定こども園、 保育所、自動車車庫、事務所
建築面積	: 1,588.49㎡ (建ぺい率55.63% ≦ 100%)
延べ面積	: 7,740.43㎡ (容積対象面積6,431.86㎡) (容積率225.23% ≦ 400%)
階数	: 地下2階・地上4階・塔屋1階
構造	: 鉄筋コンクリート造
建物の高さ	: 最高の高さ 28.27m
駐車台数	: 23台 (うち荷捌き用2台, 身障者用1台)
施主	: 学校法人 順天堂

## ■ 建物概要 <保全施設>

主要用途	: 児童福祉施設等、集会場、倉庫、事務所
建築面積	: 599.95㎡ (建ぺい率46.59% ≦ 100%)
延べ面積	: 1,809.40㎡ (容積対象面積1,742.64㎡) (容積率135.31% ≦ 400%)
階数	: 地上3階・塔屋1階
構造	: 鉄筋コンクリート造
建物の高さ	: 最高の高さ 12.91m
駐車台数	: 2台 (うち身障者用1台)
施主	: 文京区



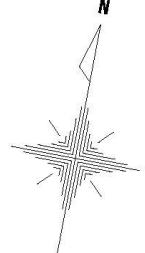
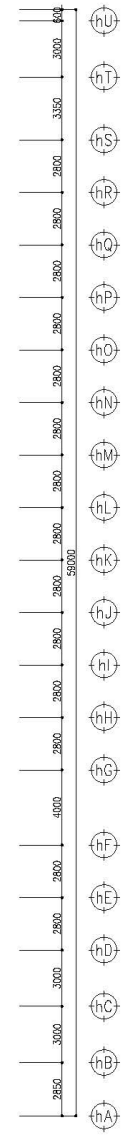
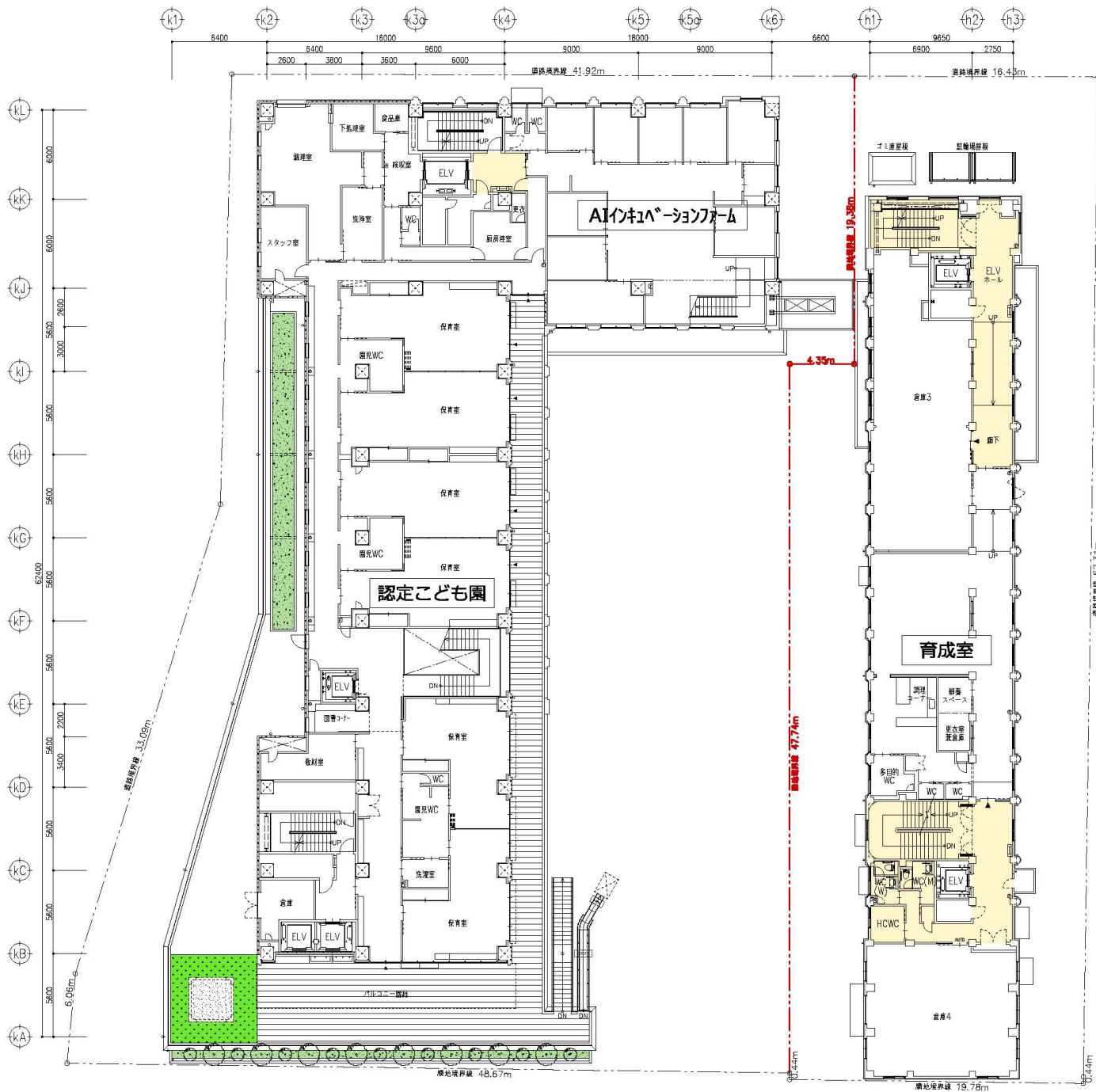
配置図



地下2階平面図



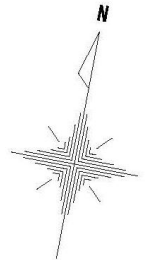




2階平面図







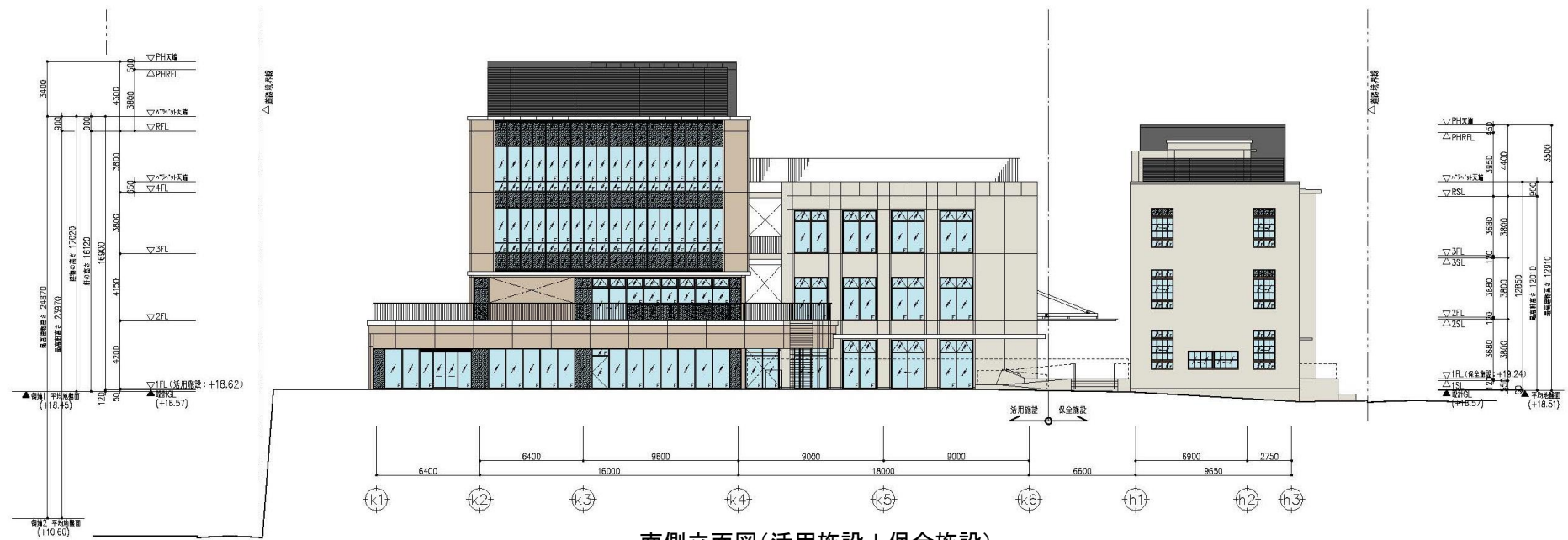
4階平面図







東側立面図(活用施設)



南側立面図(活用施設+保全施設)



西側立面図(活用施設)



北側立面図(保全施設+活用施設)



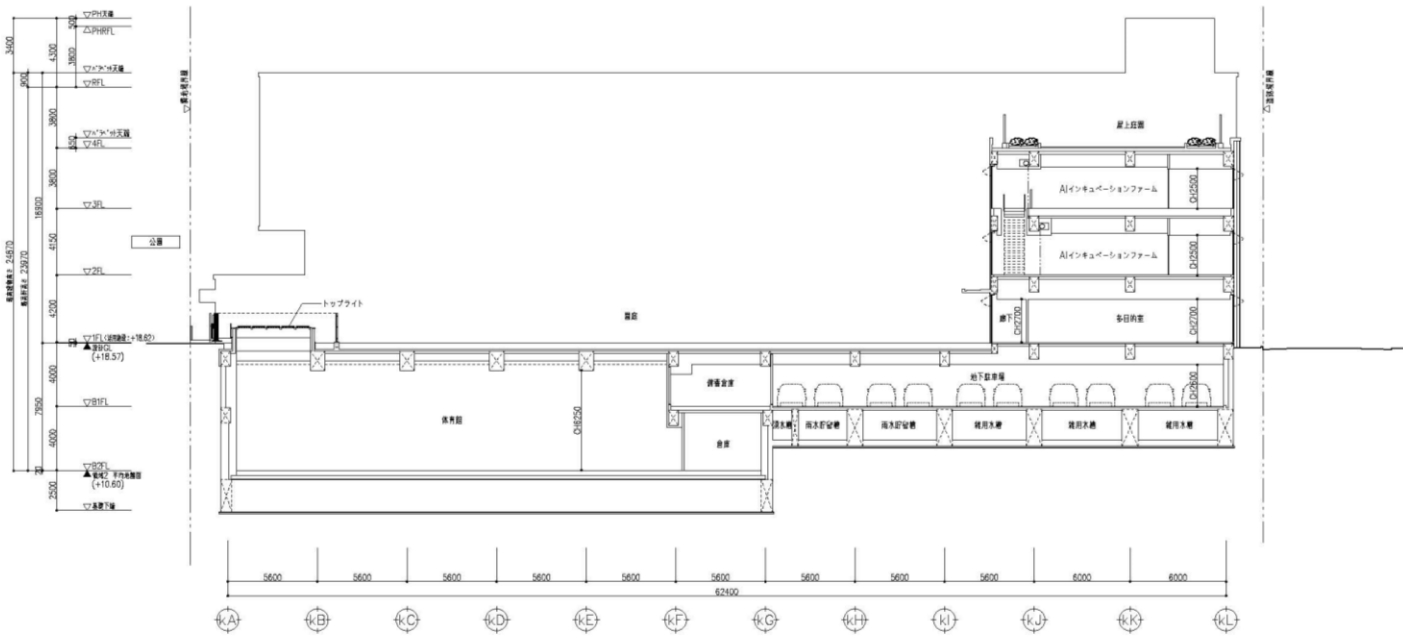
西側立面圖(保全施設)



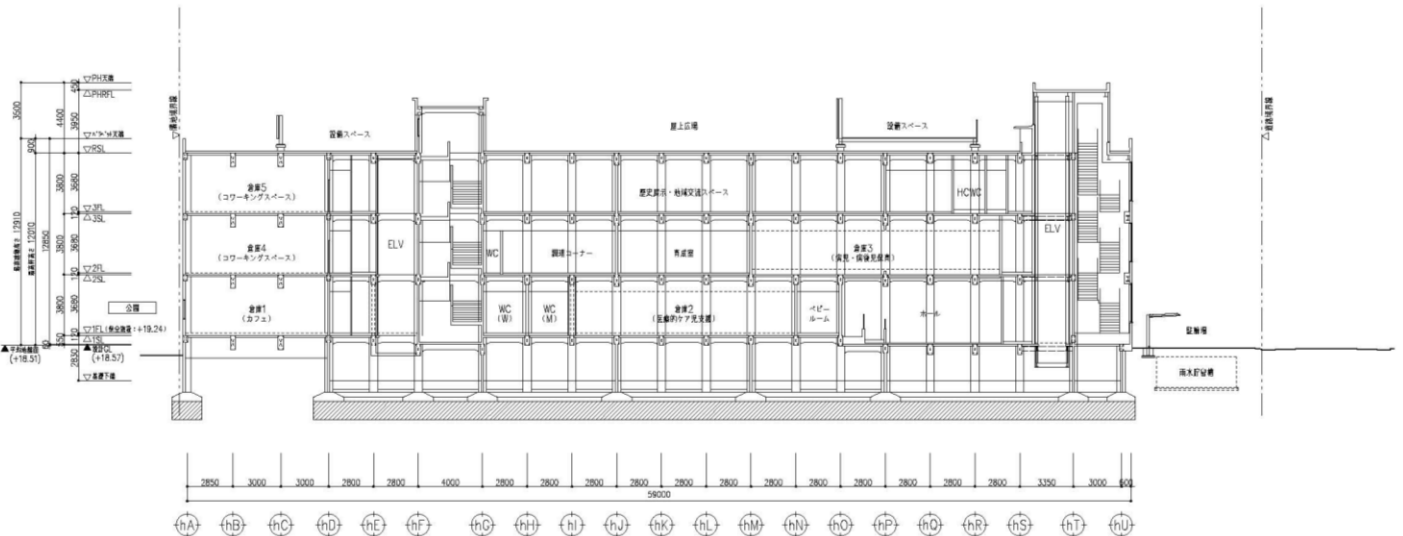
東側立面圖(保全施設)



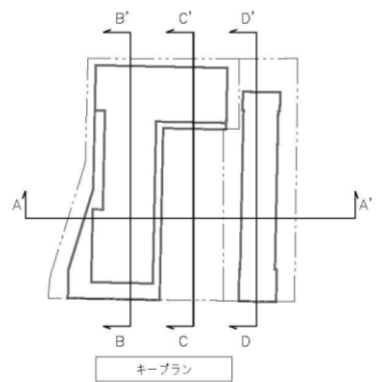




C-C' 断面図



D-D' 断面図



## ■周辺生活環境配慮事項

### 保全施設

1. 日影  
旧元町小学校の3階建て(一部塔屋あり)から、できるだけ日影が大きくならないようにしています。
2. 高さ  
建物高さは北側道路レベルより約13mとして、できるだけ圧迫感がないようにしています。
3. プライバシー  
現状の開口部を生かした計画としていますが、居室の東側窓にはブラインドまたはカーテンを設置します。
4. 敷地境界からの離隔距離  
西側の活用施設の計画、公園整備計画との関係を考慮して離隔距離を確保し、東側道路境界は歩道状空地と接道緑化を計画しています。
5. 景観  
開校当時の外観等を考慮しながら旧元町小学校の歴史性の継承を図る計画とします。
6. その他  
旧元町小学校の歴史ある「コの字型配置」を継承し、元町公園との一体的活用を図る計画としています。

### 活用施設

1. 日影  
地上4階建てとして、既存に比べてできるだけ日影が大きくならないようにしています。
2. 高さ  
建物高さは北側道路レベルより約17mとして、できるだけ圧迫感がないようにしています。
3. プライバシー  
開口部は最小限にしていますが、居室の北側窓にはブラインドまたはカーテンを設置します。
4. 敷地境界からの離隔距離  
東側の保全施設の計画との関係を考慮して離隔距離を確保し、北側及び西側道路境界は接道緑化を計画しています。
5. 景観  
旧元町小学校の歴史性の継承を図りながら、中庭側はコの字型の門型フレーム、北側は特徴あるアール形状の柱型を再現しています。
6. その他  
旧元町小学校の歴史ある「コの字型配置」を継承し、元町公園との一体的活用を図る計画としています。



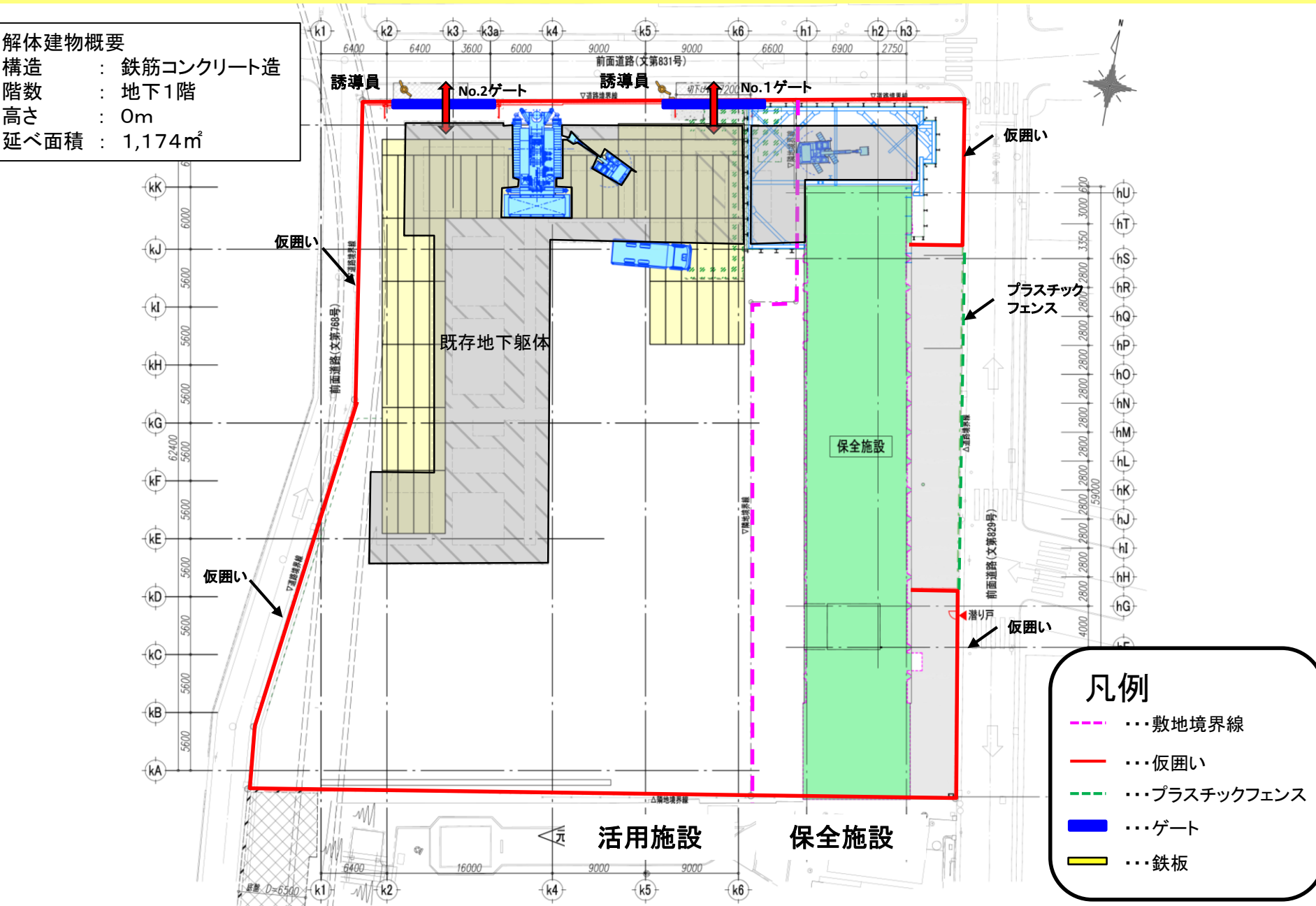
日影図 冬至GL±0m(計画建物)

# 総合工程表

年月	2022年					2023年												2024年												2025年					
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	
地下解体 (順天堂工事)	地下躯体解体工事 (2022年8月初～2023年9月末)																													▼開設・使用開始					
山留工事	山留干渉地下部分解体 (削孔解体) 解体用山留工事 (親杭)																																		
地下解体工事	保全施設北側 既存地下解体工事					活用施設側 既存地下解体工事																													
土壌対策	土壌対策																																		
西側擁壁解体工事						西側擁壁解体工事																													
活用施設 (順天堂工事)													新築工事 (2023年1月初～2024年12月末)												準備										
山留工事													山留工事(親杭)																						
地盤改良工事													地盤改良工事																						
土工事													掘削工事																						
躯体工事													地下躯体工事												躯体工事										
仕上工事																									内・外装仕上工事・外構工事										
保全施設 (文京区工事)													改修・増築工事 (2023年1月初～2024年12月末)												準備・付外工事										
解体工事													内外装撤去																						
補強補修工事													躯体補修・躯体補強・外壁補修																						
仕上工事																									内・外装仕上工事・外構工事										
※参考 公園工事 (文京区工事)	先行撤去工事					公園整備工事 (2023年1月初～2024年度中)																													

# 地下躯体解体工事時の敷地全体施工計画

解体建物概要  
 構造 : 鉄筋コンクリート造  
 階数 : 地下1階  
 高さ : 0m  
 延べ面積 : 1,174㎡



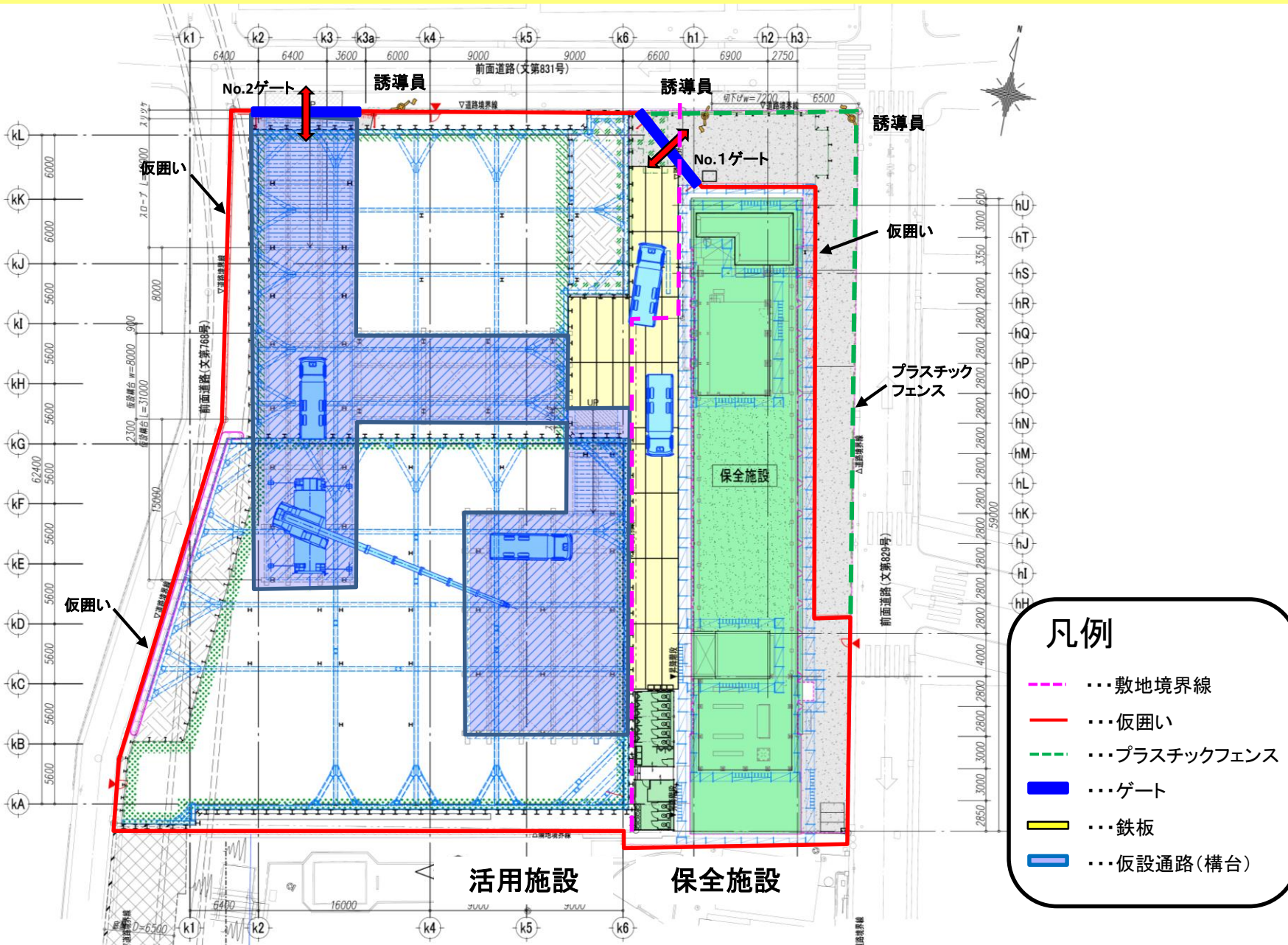
**凡例**

- 敷地境界線
- 仮囲い
- プラスチックフェンス
- ゲート
- 鉄板

活用施設

安全施設

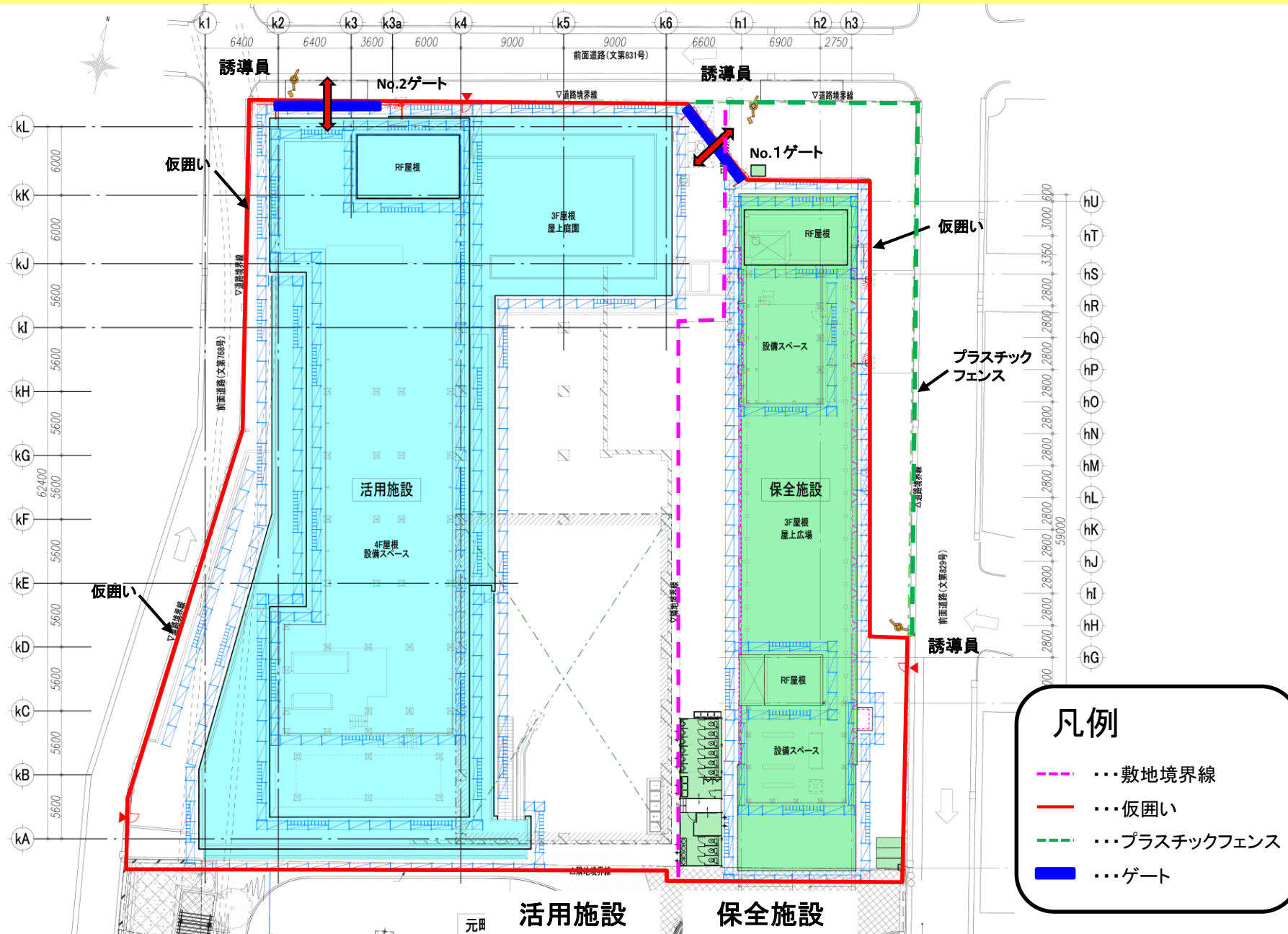
# 新築工事(活用施設)の地下工事時の敷地全体施工計画



**凡例**

- 敷地境界線
- 仮囲い
- プラスチックフェンス
- ゲート
- 鉄板
- 仮設通路(構台)

# 新築工事(活用施設)の地上工事時の敷地全体施工計画



# 搬出入動線について



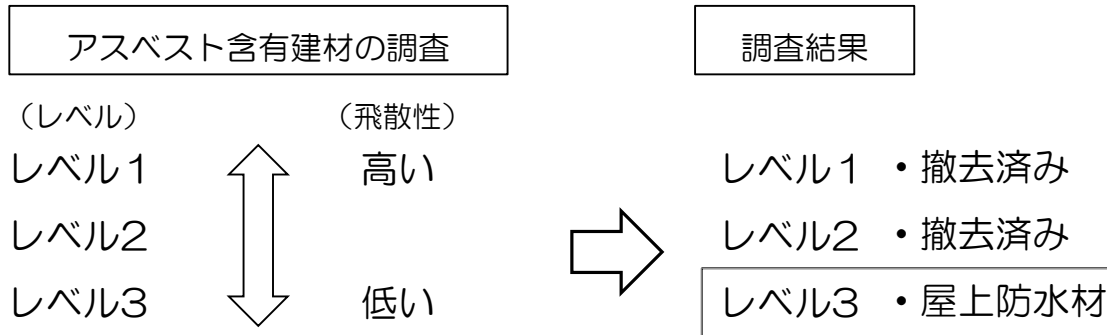


# 有害物質について

〈有害物質等について〉

アスベスト等の有害物質等については事前調査等を行い、関係法令に基づいて適正に処理いたします。  
飛散しないよう重機ではなく手払いで解体いたします。

## — アスベスト含有建材 —



・ アスベスト含有建材の処理工法例 → 除去した後に建屋の解体を行います

### アスベスト除去工事に関する規制



# 有害物質について

## — 土壌 —

- 調査結果 鉛について基準値の超過を確認
- 処理方法 必要に応じて掘削除去や封じ込め等の対策をします

## — PCB使用機材 —

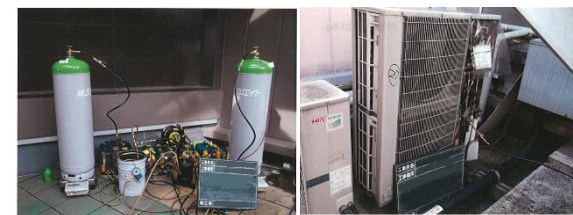
- 調査結果 該当なし

## — フロン類 —

- 調査結果 空調機の冷媒で使用を確認
- 処理方法 専門処理業者により建屋解体前に全て抜き取り回収します



環境省・経済産業省・国土交通省パンフレットより



フロン回収状況

# 地下躯体解体工事の作業について

## 1. 基本精神

解体工事にあたりましては、常に信義、誠実の精神をもって終始円満な近隣関係を保持するよう努めると共に、皆様へのご迷惑を最小限にとどめるよう下記事項を順守し終始安全確実な工事に努めます。

## 2. 作業時間および休業日について

作業時間は、原則として午前8時半から午後6時まで作業を行います。その前後に準備および片付け作業を行います。また、土曜・日曜・国民の祝日に関する法律で定める休日は原則として休業日といたします。

ただし、上記にかかわらず、以下の事由により作業を行う場合があります。

- 1) 建設用重機の搬出入時間・方法について所轄警察署より指示指導がある場合や、道路上での作業について所轄警察署の指示指導がある場合
- 2) 電気・ガス・水道・電話などの所管機関の指導に基づくインフラ整備工事を行う場合
- 3) 天災等の緊急時または工事を中断することが保安上危険と判断される場合

# 地下躯体解体工事の作業について

## 3. 騒音・振動・粉じんの防止について

騒音・振動を伴う作業にあたりましては、関係法令で定められた規制基準を順守するとともに、

騒音・振動の抑制のため低騒音・低振動型のものを使用し、かつ、その設置場所および使用方法につき十分留意して施工いたします。また、解体作業中は粉じん防止のため散水を行い施工致します。

山留干渉地下部分解体については油圧式大口径削孔機だいくわいけいさくこうきで削孔解体を行います。

基礎コンクリート等の油圧式あっさい圧砕機で解体できない作業に関してはジャイアントブレーカーを併用いたします。

## 4. 作業所の管理について

解体作業に従事する作業員の風紀維持・火災予防・衛生管理等について、責任をもって作業所の管理運営を行います。

## 5. 近隣建物等の保全について

近隣建物等に損傷を及ぼさないよう施工方法に万全の対策を講じますが、当社の責により万一、当工事に起因する損害が発生した場合は、協議のうえ速やかに適切な処置を講じ、原状復旧または復旧相当の費用を賠償いたします。

# 新築工事(活用施設)の作業について

## 1. 基本精神

本工事の施工にあたりましては、常に信義、誠実の精神をもって終始円満な近隣関係を保持するよう努めると共に、皆様へのご迷惑を最小限にとどめるよう下記事項を順守し終始安全確実な施工に努めます。

## 2. 作業時間および休業日について

作業時間は、原則として午前8時半から午後6時までとし、その前後に準備および片付け作業を行います。また、土曜日、日曜日は原則として休業日といたします。

ただし、上記にかかわらず、以下の事由により作業を行う場合があります。

- 1) 建設用重機、長尺物資材の運搬等で、現場搬出入時間・方法について所轄警察署の指示指導がある場合や、道路上での作業について所轄警察署の指示指導がある場合
- 2) コンクリート打設作業が道路の混雑、事故等の避け難い理由で時間外作業をせざるを得ない場合
- 3) コンクリート打設時で、床等の押えかなごて(金罎)作業が遅くなる場合
- 4) 躯体完了後の室内仕上げ作業等で、騒音・振動が少ない作業の場合
- 5) 天災等の緊急時または工事を中断することが保安上危険と判断される場合

# 新築工事(活用施設)の作業について

## 3. 騒音・振動の防止について

騒音・振動を伴う作業にあたりましては、関係法令で定められた規制基準を順守するとともに、騒音・振動の抑制のため使用機械および使用工法の選定に配慮し、かつ、その設置場所および使用方法につき十分留意し防護措置を講じます。

## 4. 仮囲いと飛散落下物の防止について

工事の施工にあたりましては、敷地外周に鋼製仮囲い等を設置し、建物周囲に仮設足場を設け、それに養生ネットを張り、必要に応じて養生シート等を施し、<sup>じんあい</sup>塵埃・コンクリート等の飛散および落下物の防止に努めます。

## 5. 工事用車両について

本工事用作業車両の通行に際しましては、所轄警察署の指示指導に従い、誘導員を配置し、交通整理を適切に行うと共に、道路汚損防止のため常に現場周囲の清掃を励行いたします。

# 新築工事(活用施設)の作業について

## 6. 作業所の管理について

工事に従事する作業員の風紀維持・火災予防・衛生管理等について、責任をもって作業所の管理運営を行います。

## 7. 隣接建物等の保全について

近隣建物等に損傷を及ぼさないよう施工方法に万全の対策を講じますが、当社の責により万一、当工事に起因する損害が発生した場合は、協議のうえ速やかに適切な処置を講じ、原状復旧または復旧相当の費用を賠償いたします。

## 8. テレビ電波障害について

本建物に起因して、テレビ電波障害が発生した場合には、工事着工前の視聴状態に回復するよう必要な措置を講じます。

## 9. その他

(1) 上記以外の問題が生じたときは、その都度誠意をもって協議し、その解決に努めます。

# 改修工事(保全施設)の作業について

## 1. 基本精神

本工事の施工にあたりましては、常に信義、誠実の精神をもって終始円満な近隣関係を保持するよう努めると共に、皆様へのご迷惑を最小限にとどめるよう下記事項を順守し終始安全確実な施工に努めます。

## 2. 作業時間および休業日について

作業時間は、原則として午前8時半から午後6時まで作業を行います。その前後に準備および片付け作業を行います。また、土曜・日曜・国民の祝日に関する法律で定める休日は原則として休業日といたします。

ただし、上記にかかわらず、以下の事由により作業を行う場合があります。

- 1) 建設用重機、長尺物資材の運搬等で、現場搬出入時間・方法について所轄警察署の指示指導がある場合や、道路上での作業について所轄警察署の指示指導がある場合
- 2) コンクリート打設作業が道路の混雑、事故等の避け難い理由で時間外作業をせざるを得ない場合
- 3) コンクリート打設時で、床等の押えかなごて(金罫)作業が遅くなる場合
- 4) 躯体完了後の室内仕上げ作業等で、騒音・振動が少ない作業の場合
- 5) 天災等の緊急時または工事を中断することが保安上危険と判断される場合



# 改修工事(保全施設)の作業について

## 3. 騒音・振動の防止について

騒音・振動を伴う作業にあたりましては、関係法令で定められた規制基準を順守するとともに、騒音・振動の抑制のため使用機械および使用工法の選定に配慮し、かつ、その設置場所および使用方法につき十分留意し防護措置を講じます。

## 4. 仮囲いと飛散落下物の防止について

工事の施工にあたりましては、敷地外周に鋼製仮囲い等を設置し、建物周囲に仮設足場を設け、それに養生ネットを張り、必要に応じて養生シート等を施し、塵埃・コンクリート等の飛散および落下物の防止に努めます。

## 5. 工事用車両について

本工事用作業車両の通行に際しましては、所轄警察署の指示指導に従い、誘導員を配置し、交通整理を適切に行うと共に、道路汚損防止のため常に現場周囲の清掃を励行いたします。

# 改修工事(保全施設)の作業について

## 6. 作業所の管理について

工事に従事する作業員の風紀維持・火災予防・衛生管理等について、責任をもって作業所の管理運営を行います。

## 7. 隣接建物等の保全について

近隣建物等に損傷を及ぼさないよう施工方法に万全の対策を講じますが、当社の責により万一、当工事に起因する損害が発生した場合は、協議のうえ速やかに適切な処置を講じ、原状復旧または復旧相当の費用を賠償いたします。

## 8. その他

(1) 上記以外の問題が生じたときは、その都度誠意をもって協議し、その解決に努めます。

## 【連絡先】

### <保全施設について>

施主：文京区（企画政策部企画課 菊池、袖山 03-5803-1126）

工事に関するお問い合わせ先：

清水建設株式会社 東京支店 （遠藤、松村 03-3815-6971）

文京区施設管理部整備技術課 （菅原、小山 03-5803-1123）

### <活用施設について>

施主：学校法人順天堂

（大学キャンパス・校舎外再編事業事務局 植村、古本 03-5684-1931）

工事に関するお問い合わせ先：

清水建設株式会社 東京支店 （遠藤、松村 03-3815-6971）