

## 計画概要【R4小倉宿舎建築改修その他設計業務】

| 項目                     | 内 容   |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
|------------------------|---|----|-------|-------|---|---|-------|---|-------|---|---|---|----|-------------------|----|---|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|--|--|-------|-------|--|--|------|--|--|--|--|--|--|--|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| 1. 一般事項                | 1) 施設名 小倉宿舎<br>2) 所在地 神奈川県川崎市幸区小倉5-24-36<br>3) 敷地面積 1,403.74 m <sup>2</sup> (国自)<br>4) 法規制等<br>用途地域：準工業、第一種住居地域<br>防火地域：準防火地域<br>建ぺい率： 300%、200%<br>容積率： 60%、60%<br>その他：川崎市景観計画区域   |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 2. 施設用途                | 宿舎  |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 3. 施設概要                | 1) 宿舎 構造規模 鉄筋コンクリート造 地上 3階<br>延べ面積 800.13 m <sup>2</sup><br>建築年次 1982年(昭和57年)<br>耐震安全性の分類 構造体 : III類<br>建築非構造部材 : B類<br>建築設備 : 乙類   |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 4. 予算                  | 工事費(総工事費) 約 35,000千円  |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 5. 整備工程                | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="6">令和5年度</th> <th colspan="6">令和6年度</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>設計</td> <td></td> <td></td> <td>R5.11</td> <td colspan="3">—————</td> <td>R6.3</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(工事予定)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>令和6年度以降<br/>工事発注予定</td> </tr> </tbody> </table> |    | 令和5年度 |       |   |   |       |   | 令和6年度 |   |   |   |    |                   | 備考 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 設計 |  |  | R5.11 | ————— |  |  | R6.3 |  |  |  |  |  |  |  | (工事予定) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 令和6年度以降<br>工事発注予定 |
|                        | 令和5年度   |    |       |       |   |   | 令和6年度 |   |       |   |   |   | 備考 |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
|                        | 9   | 10 | 11    | 12    | 1 | 2 | 3     | 4 | 5     | 6 | 7 | 8 |    | 9                 |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 設計                     |   |    | R5.11 | ————— |   |   | R6.3  |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| (工事予定)                 |   |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    | 令和6年度以降<br>工事発注予定 |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 6. 施設整備<br>ニーズ<br>(背景) | <p>小倉宿舎は昭和57年に建築された。隣接する橋梁の掛け替え工事の際に敷地について確認したところ、現在使用している敷地と、所有している敷地に相違があることが判明した。適切な土地管理のため、隣地に越境している箇所等の外構改修を行い是正することが急務である。</p> <p>また、建物調査の際に、外壁のひび割れや浮き、室内への漏水等が確認されたため改修を行う必要がある。令和3年度に東西面は外壁改修を行ったが、南北面について未改修の状態である。</p> <p>さらに、屋上の防水についても、建築時より改修を行っておらず、耐用年数を大幅に超えているため早急に改修する必要がある。</p>   |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 7. 改修概要等               | (宿舎)<br>1) 建築工事 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋上防水の改修</li> <li>・ 南北面の外壁改修</li> <li>・ 擁壁を含めた外構フェンス等の改修</li> <li>・ 外構雨水排水設備の改修</li> </ul> 2) 電気設備工事 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋上防水、外壁改修に伴う電気設備改修</li> <li>・ 敷地引き込み及び機械設備改修に関連する電気設備改修</li> </ul> 3) 機械設備工事 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋上防水、外壁改修に伴う機械設備改修</li> <li>・ 建築擁壁改修に伴う、給水ポンプの改修検討</li> <li>・ 外構改修に伴う給排水設備の改修</li> </ul>  |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |
| 8. その他                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外構の改修方法について比較検討し、決定した改修方法で設計積算を行う</li> </ul>   |    |       |       |   |   |       |   |       |   |   |   |    |                   |    |   |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |  |  |       |       |  |  |      |  |  |  |  |  |  |  |        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                   |

## 2 施設要件【R4小倉宿舎建築改修その他設計業務】

| 項 目      | 内 容  |
|----------|--|
| 改修内容等    | <p>(宿舎)</p> <p>【建築改修】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水改修（既存：アスファルト防水の上保護防水モルタル）</li> <li>・南北面の外壁改修（既存：アクリル樹脂系吹付タイル）</li> <li>・擁壁を含めた外構フェンス等の改修</li> <li>・外構雨水排水設備の改修</li> </ul> <p>【電気設備改修】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水、外壁改修に伴う電気設備改修</li> <li>・敷地引き込み及び機械設備改修に関連する電気設備改修</li> </ul> <p>【機械設備改修】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水、外壁改修に伴う機械設備改修</li> <li>・建築擁壁改修に伴う、給水ポンプの改修検討</li> <li>・外構改修に伴う給排水設備の改修</li> </ul> |
| 入居官署等    | <p>【管理官署】</p> <p style="text-align: center;">( 京浜河川事務所 )</p>   |
| 施工時の配慮事項 | <p>【予定工期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和6年度以降工事発注予定</li> </ul> <p>【施工計画・仮設計画・安全対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・宿舎入居者及び近隣住民等に配慮する（仮設、防塵、騒音、振動、工事工程、関係法令）</li> </ul> <p>【既存設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存設備への影響を最小限に留める</li> </ul>   |
| その他      | <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石綿含有建材の調査（定性分析、定量分析）を令和2年度に実施済み。</li> <li>・既存外壁の巾木モルタル部分にアスベストが含有している。</li> </ul>   |

施設要件【小倉宿舎】



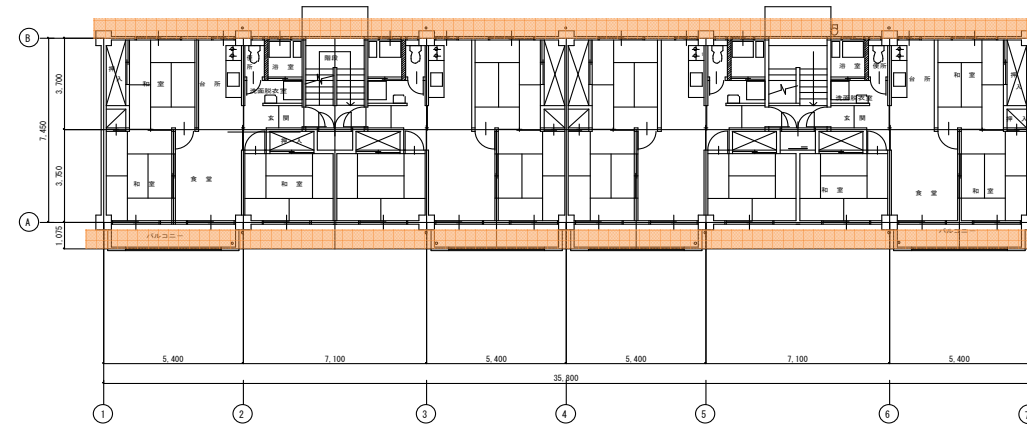
宿舎全景(南面)



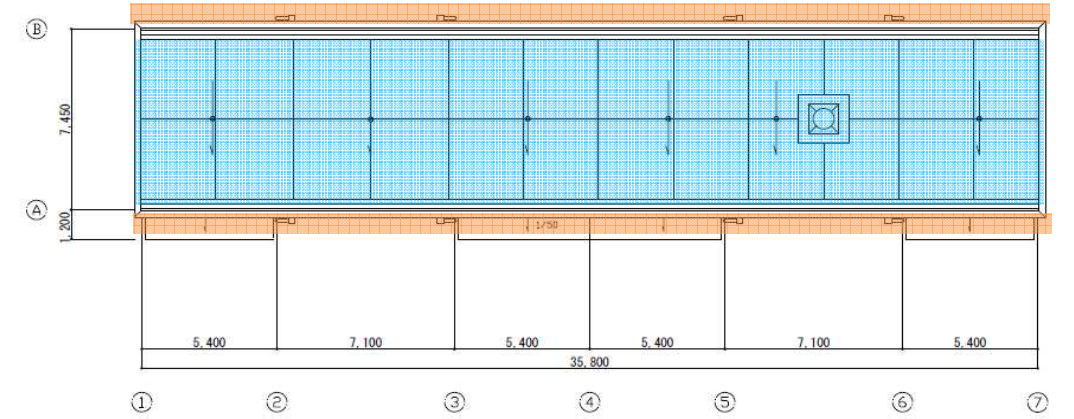
宿舎全景(北面)



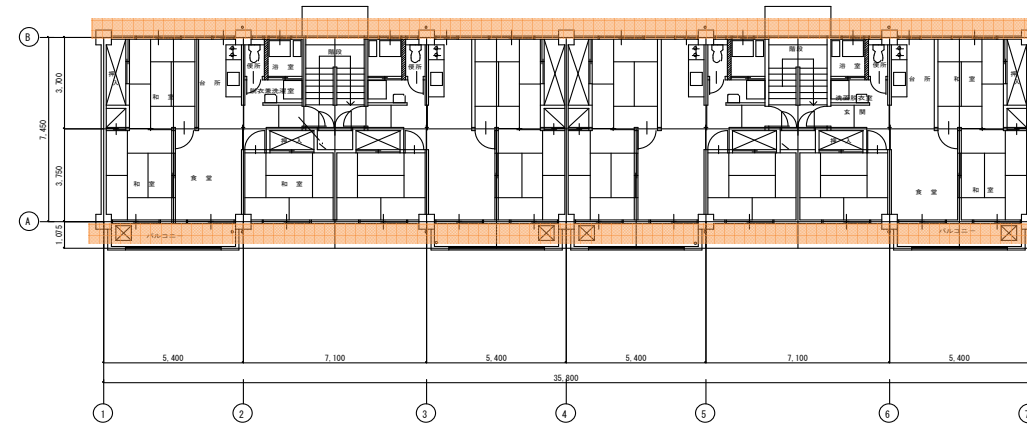
宿舎屋上



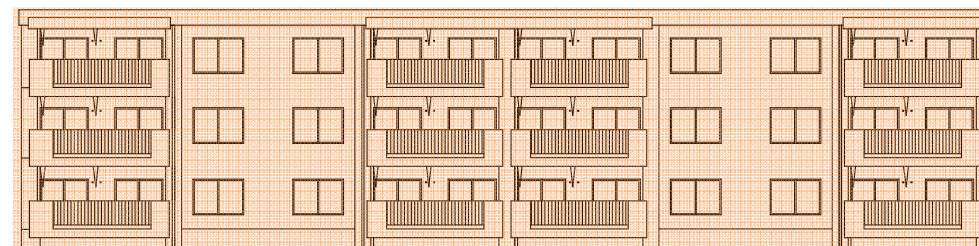
2・3階平面図



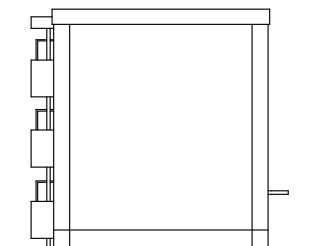
R階平面図



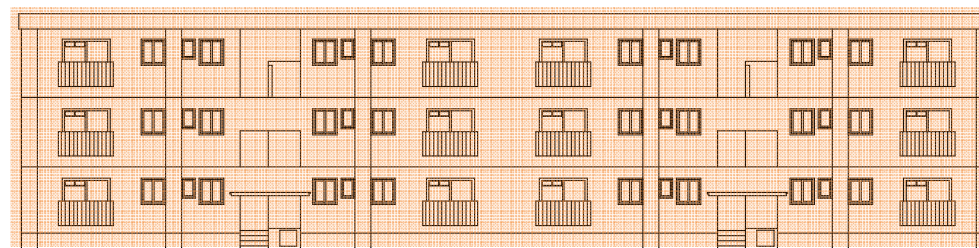
1階平面



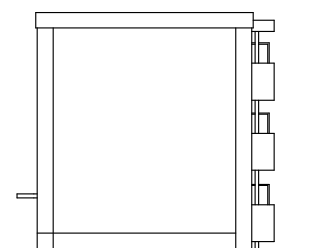
南立面図



東立面図



北立面図



西立面図

- : 外壁改修範囲
- : 屋上防水改修範囲
- ※東・西立面は改修済

施設要件【小倉宿舎】



①隣地が当該敷地を使用(高低差2m程度)



②産廃業者が使用、鉄塔あり



③産廃業者が使用、受水槽擁壁が越境



④受水槽擁壁部



⑤排水枡部分が隣地に越境している



⑥敷地入り口  
(橋梁の掛け替え工事で敷地の一部を貸与)

