

計画概要【小倉宿舎】

項 目	内 容																																																										
1. 一般事項	1) 施 設 名 小倉宿舎 2) 所 在 地 神奈川県川崎市幸区小倉 5－2 4－3 6 3) 敷地面積 1,403.74 ㎡ (国自) 4) 法規制等 用途地域：準工業、第一種住居地域 防火地域：準防火地域 建ぺい率： 300 % 、 200 % 容 積 率： 60 % 、 60 % 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 延べ面積 800.13.㎡ 建築年次 1982年(昭和57年) 耐震安全性の分類 構造体 : Ⅲ類 建築非構造部材 : B類 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><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="7">令和6年度</th><th colspan="6">令和7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><tr><td>設計</td><td></td><td>R6.10</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>R7.3</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7年度以降 工事発注予定</td></tr></table>		令和6年度							令和7年度						備考	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	設計		R6.10					R7.3								(工事予定)														令和7年度以降 工事発注予定
	令和6年度							令和7年度						備考																																													
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9																																														
設計		R6.10					R7.3																																																				
(工事予定)														令和7年度以降 工事発注予定																																													
6. 施設整備 ニーズ (背景)	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。 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。 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。																																																										
7. 改修概要等	(宿舎) 1) 建築工事 ・ 屋上防水の改修 ・ 南北面の外壁改修 ・ 擁壁を含めた外構フェンス等の改修 ・ 外構雨水排水設備の改修 2) 電気設備工事 ・ 屋上防水、外壁改修に伴う電気設備改修 ・ 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 3) 機械設備工事 ・ 屋上防水、外壁改修に伴う機械設備改修 ・ 建築擁壁改修に伴う、給水ポンプの改修検討 ・ 外構改修に伴う給排水設備の改修																																																										
8. その他	・ 外構改修に伴う給排水設備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 ・ 隣地住民との協議については、京浜河川事務所が行うものとし、本業務の範囲外である。																																																										

計画概要【小倉宿舎】	
項 目	内 容
改修内容等	（宿舎） 【建築改修】 ・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） ・南北面の外壁改修（既存：アクリル樹脂系吹付タイル） ・擁壁を含めた外構フェンス等の改修 ・外構雨水排水設備の改修 【電気設備改修】 ・屋上防水、外壁改修に伴う電気設備改修 ・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 【機械設備改修】 ・屋上防水、外壁改修に伴う機械設備改修 ・建築擁壁改修に伴う、給水ポンプの改修検討 ・外構改修に伴う給排水設備の改修
入居官署等	【管理官署】 （ 京浜河川事務所 ）
施工時の配慮事項	【予定工期】 ・令和7年度以降工事発注予定 【施工計画・仮設計画・安全対策】 ・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） 【既存設備】 ・既存設備への影響を最小限に留める
その他	【その他】 ・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。 ・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。

計画概要【小倉宿舎】



①隣地が当該敷地を使用(高低差2m程度)



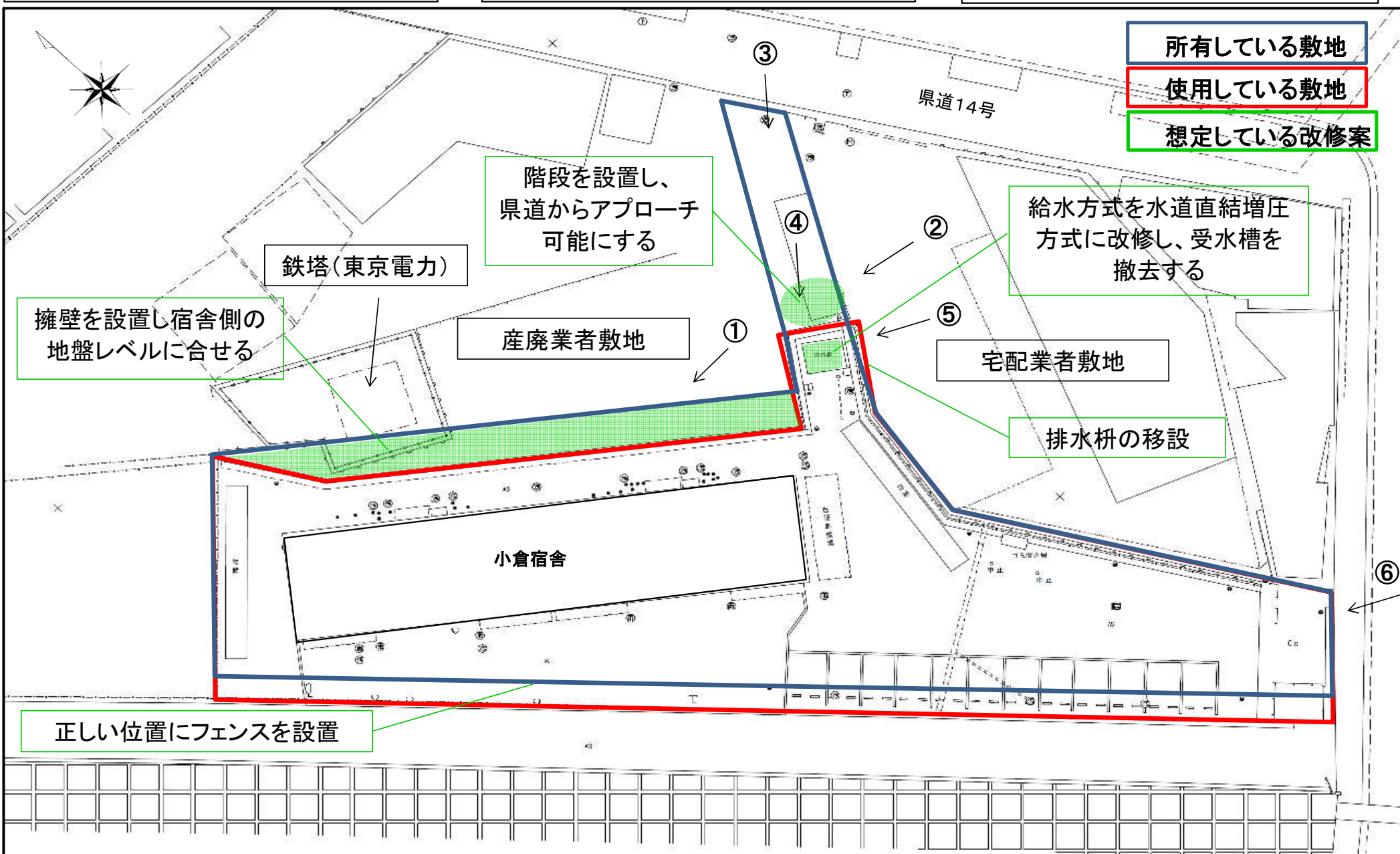
②産廃業者が使用、鉄塔あり



③産廃業者が使用、受水槽擁壁が越境



④受水槽擁壁部



⑤排水柵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)

計画概要【小倉宿舎】



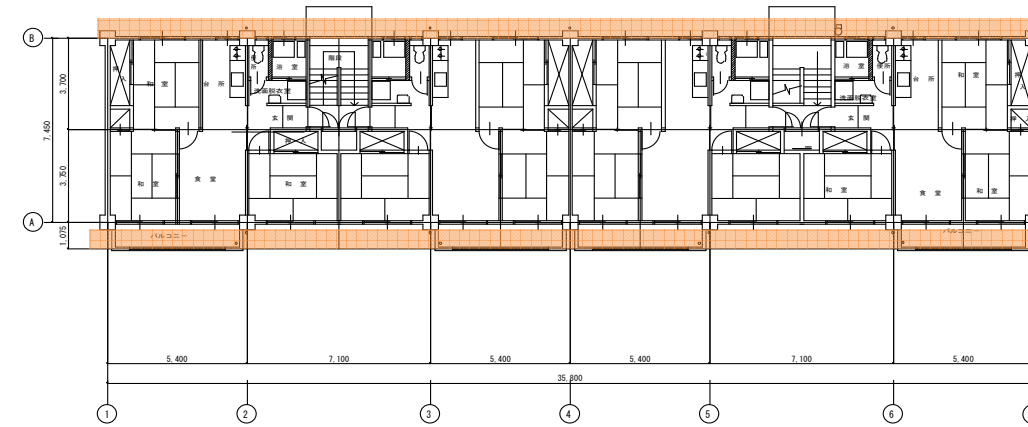
宿舎全景(南面)



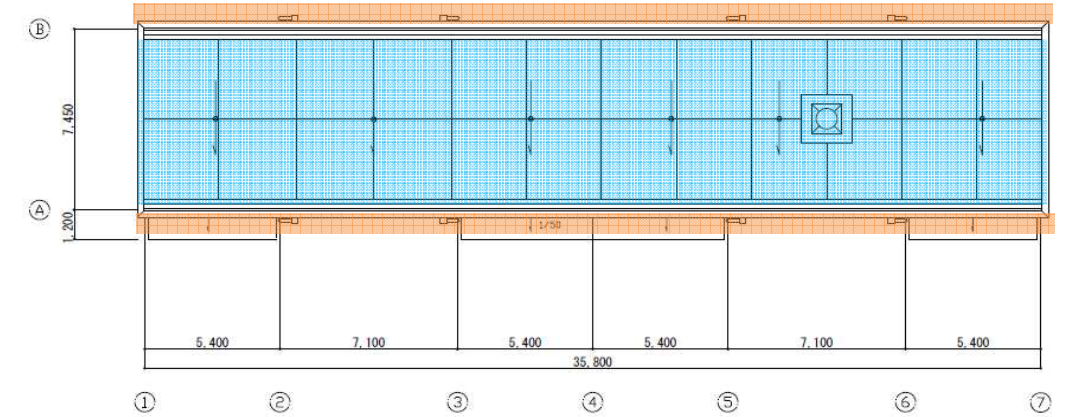
宿舎全景(北面)



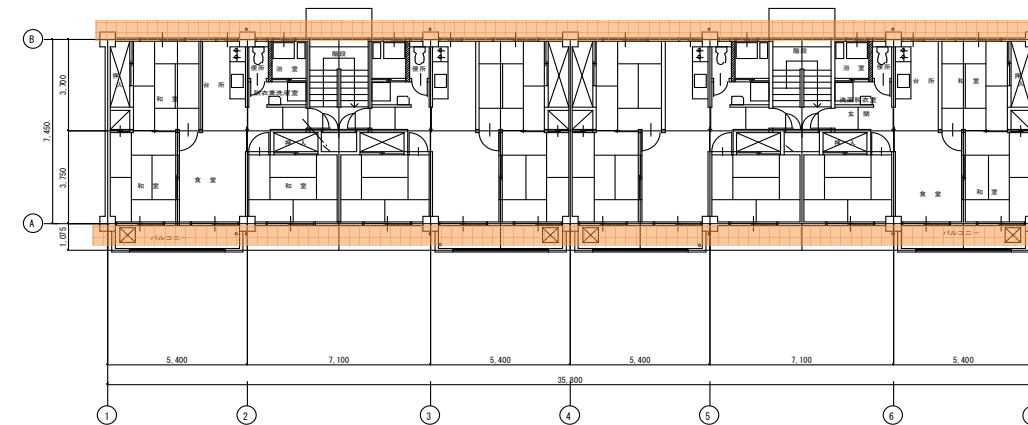
宿舎屋上



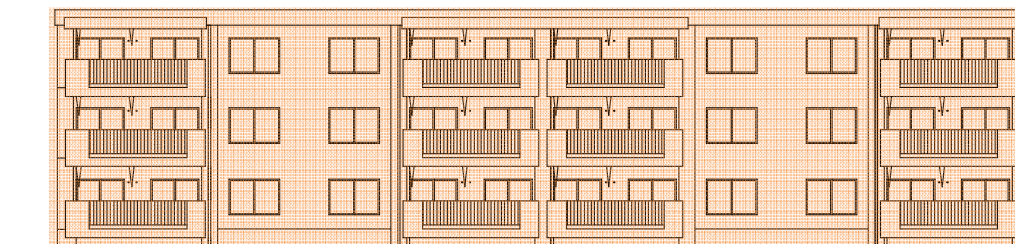
2・3階平面図



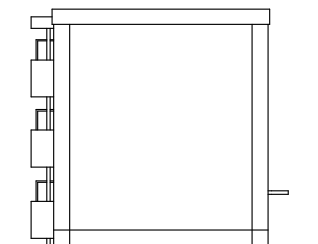
R階平面図



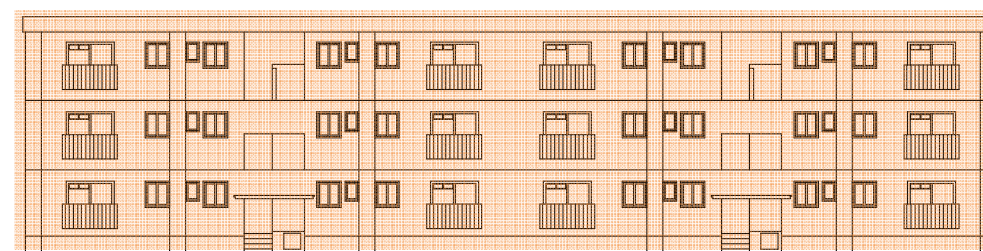
1階平面



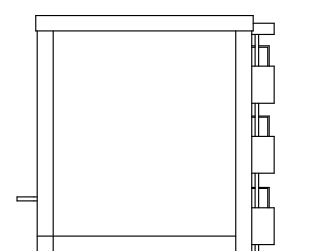
南立面図



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

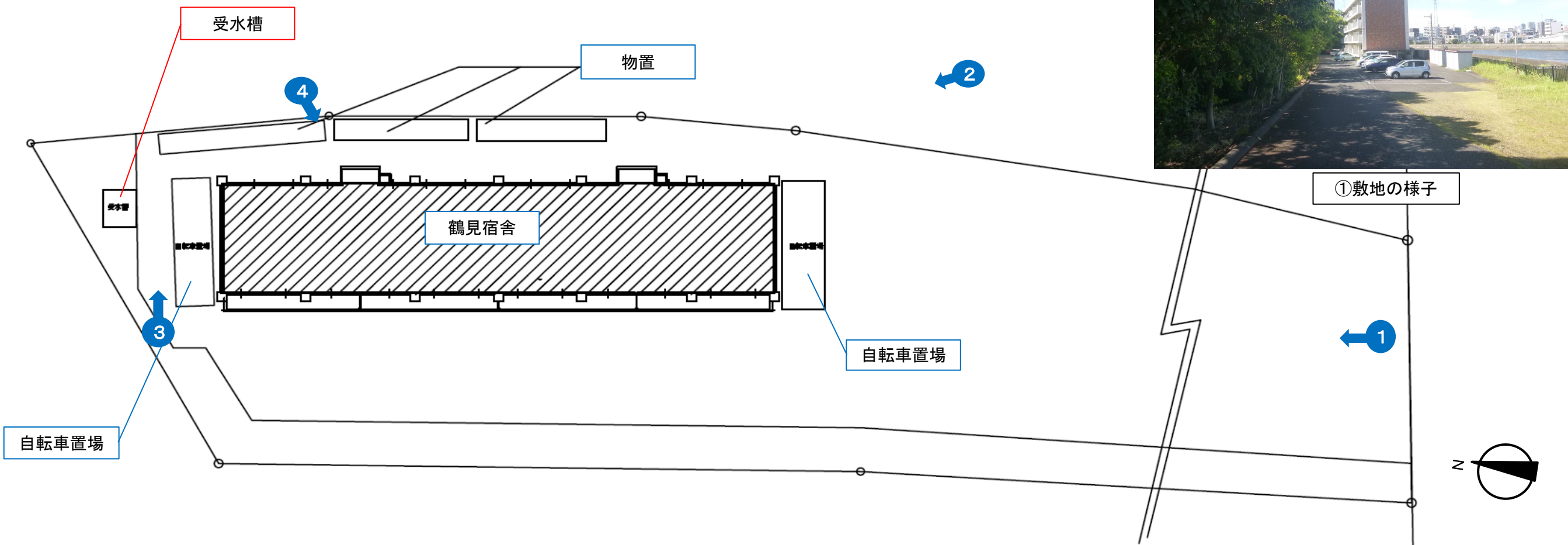
計画概要【鶴見宿舎】

項 目	内 容																																																									
1. 一般事項	1) 施 設 名 鶴見宿舎 2) 所 在 地 (住居表示) 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央3－10－2 3) 敷地面積 2,193.00 m ² (国自) 4) 法規制等 市街化区域 用途地域：準工業地域 防火地域：準防火地域 建ぺい率： 60 % 容 積 率： 200 % そ の 他：第5種高度地区、日影規制、横浜市景観計画区域、建築基準法第22条による区域																																																									
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4階 延べ面積 1,066.84 m ² 建築年次 1986年(昭和61年) 耐震安全性の分類 構造体 : Ⅲ類 建築非構造部材 : B類 建築設備 : 乙類																																																									
4. 予算	工事費(総工事費) 未定																																																									
5. 整備工程	<table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="6">令和6年度</th><th colspan="6">令和7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><tr><td>設計</td><td></td><td>R6.10</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>R7.3</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7年度以降 工事発注予定</td></tr></table>		令和6年度						令和7年度						備考	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	設計		R6.10					R7.3								(工事予定)														令和7年度以降 工事発注予定
	令和6年度						令和7年度						備考																																													
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8		9																																												
設計		R6.10					R7.3																																																			
(工事予定)														令和7年度以降 工事発注予定																																												
6. 施設整備 ニーズ (背景)	本施設は昭和61年に完成し、築後38年が経過している。本施設の屋内外給水設備、衛生器具設備、給湯設備、ガス設備は経年劣化により、故障等の不具合等が発生しており、入居者の生活に著しく支障をきたす恐れがあることから、早急に改修を行うものである。また、省エネに配慮した給水方式の変更や潜熱回収型給湯器への更新など環境配慮改修を行う。																																																									
7. 改修概要等	1) 機械設備工事 - 屋内外給水設備改修を行う。 - 衛生器具設備改修を行う。 - 給湯設備改修を行う。 - ガス設備改修を行う。 2) 電気設備工事 - 機械設備工事に伴う改修を行う。 3) 建築工事 - 機械設備改修に伴う内装改修を行う。																																																									
8. その他	- 既存給水引込管の埋設状況及び給水方式の切替に伴う留意点を水道事業者を確認し整理すること。 - 共有部の配管工事については、短時間での断水等で切替可能となる等、入居者の生活に配慮した改修方法を検討すること。 - 浴室の改修については、ユニットバス化を想定し、現地調査時に実測のうえ設置可能な改修方法を検討すること。																																																									

計画概要【鶴見宿舎】

項 目	内 容
改修内容等	【機械設備改修】 ・屋内外給水設備改修を行う。（ポンプ直送方式から水道直結増圧方式に改修を想定。） ・衛生器具設備改修を行う。（浴室、脱衣室、台所等） ・給湯設備改修を行う。 ・ガス設備改修を行う。 【電気設備改修】 ・機械設備改修に伴い、電気設備の盛替え等を行う。 【建築改修】 ・機械設備改修に伴い、内装改修を行う。 [共通] ・改修箇所の仕上げは、原則として既存に合わせるものとする。 ただし、既存の仕上げが適用基準等を満たさないと判断される場合は、調査職員と協議する。 ・今回改修に伴う関係法令への適合確認を行うものとする。
入居官署等	【入居官署】 （ 国土交通省 京浜河川事務所 ）
施工時の配慮事項	【予定工期】 ・令和7年度を予定。 【施工計画・仮設計画・安全対策】 ・近隣状況及び入居者に配慮した設計とすること。（粉じん・騒音・振動・関係法令等） ・施設を使いながらの工事となるため、入居者の生活に係る動線や使用状況を把握して、これに十分配慮した仮設計画等を検討し、設計を行うこと。 ・現場事務所・資材置き場等の工事ヤードを適切な範囲で設定すること。 ・足場の設置範囲から植栽帯、側溝、庇等の障害となるものが存在するか確認し、足場形状に反映させること。 【既存設備】 ・既存設備への影響を最小限に留めること。（給水、ガス等の休止等）
その他	【その他】 ・既存の外壁下地材（防水モルタル）はアスベストが含有している。 ・平成19年に室内の給水管、排水管及び排水立管は更新している。

計画概要【鶴見宿舎】



①敷地の様子



②外観

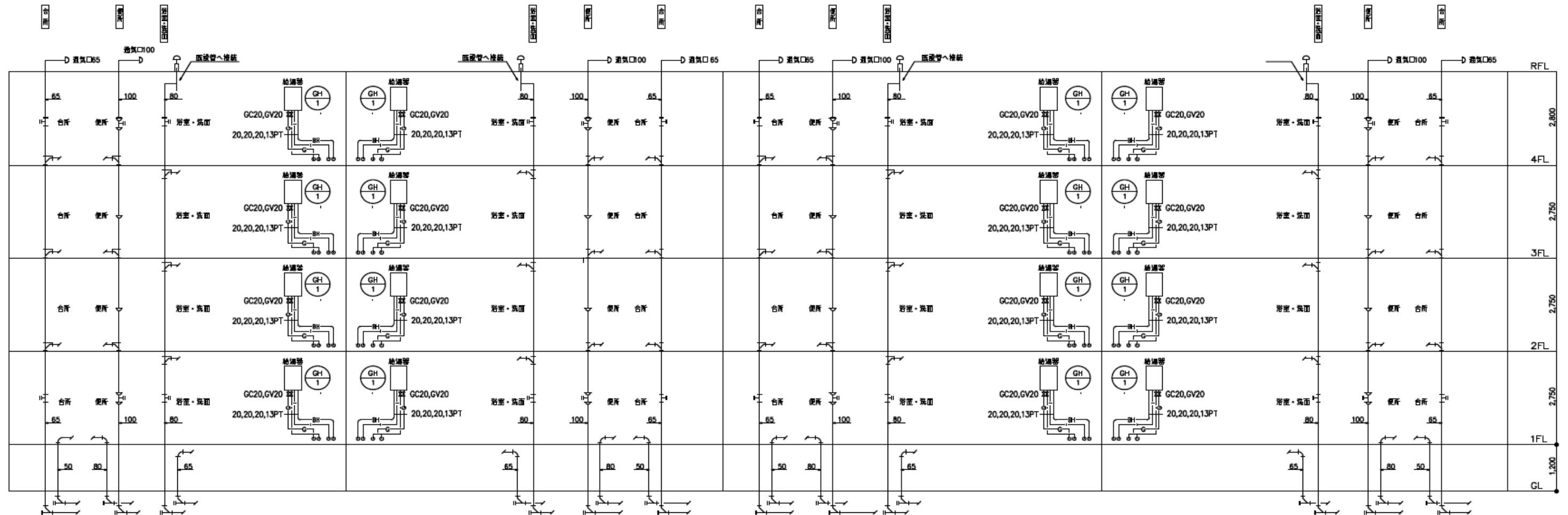


③受水槽

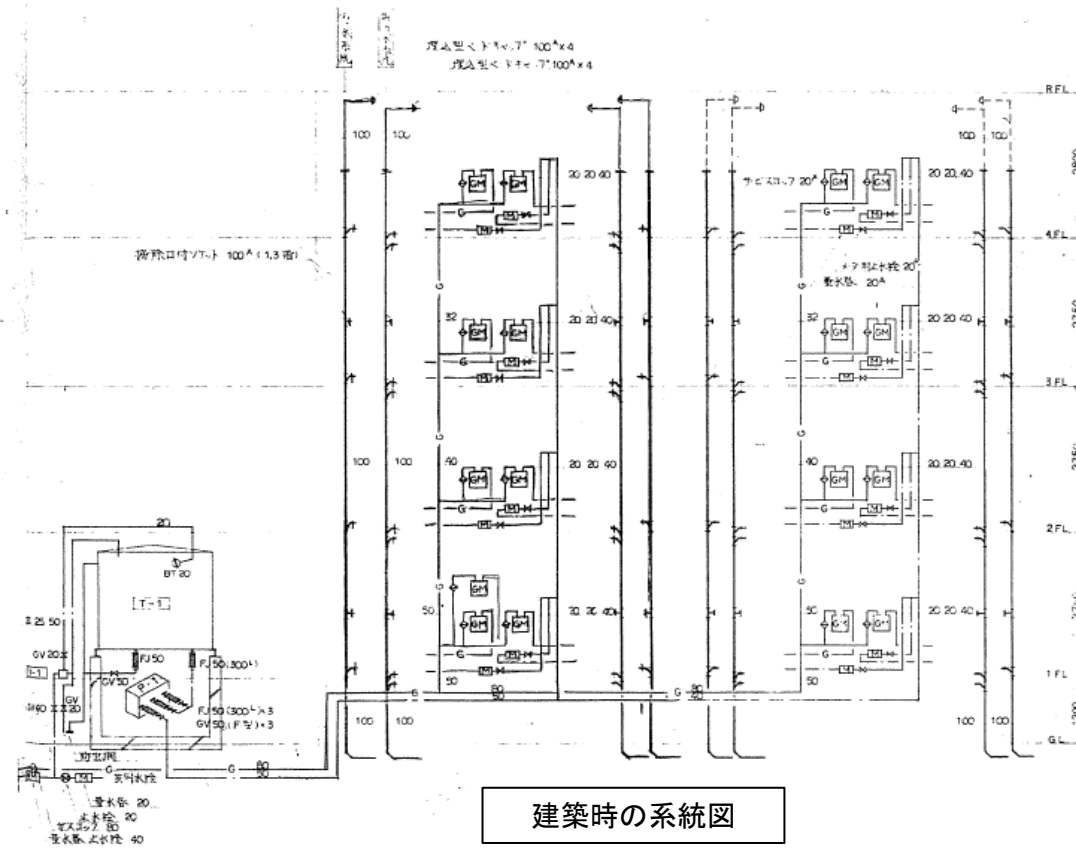


④外観(給湯設備)

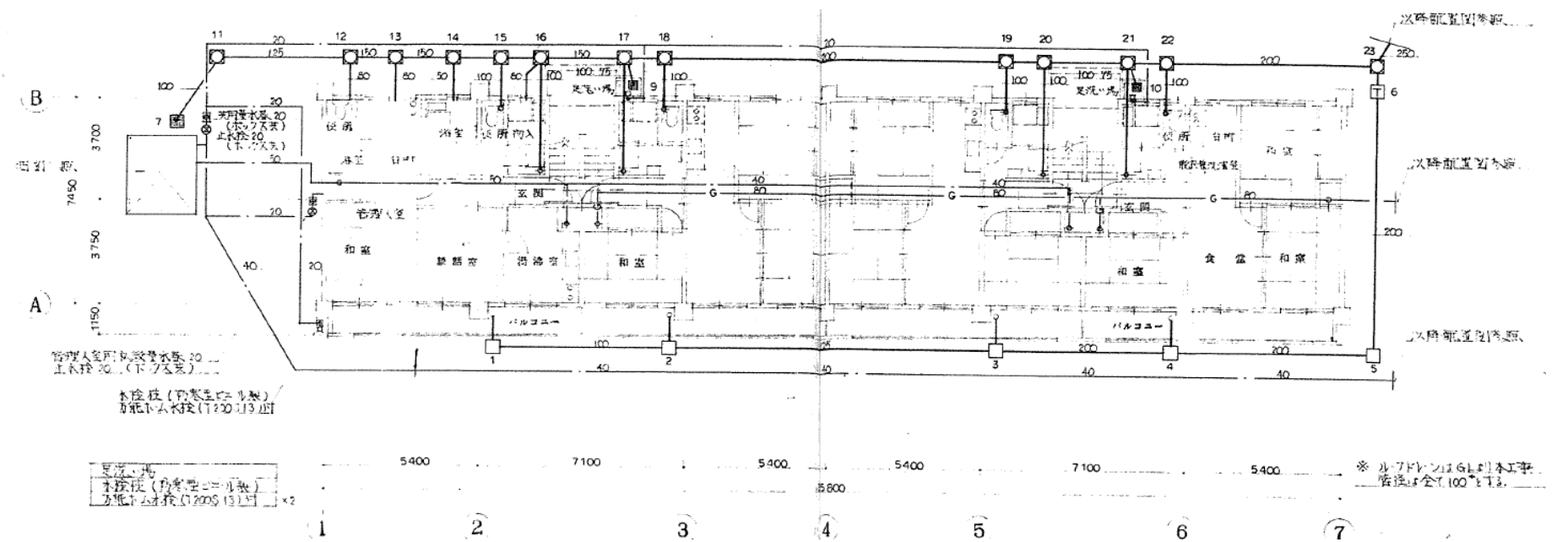
計画概要【鶴見宿舎】



系統図

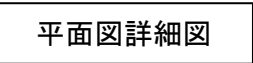
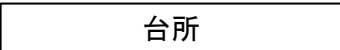
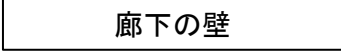
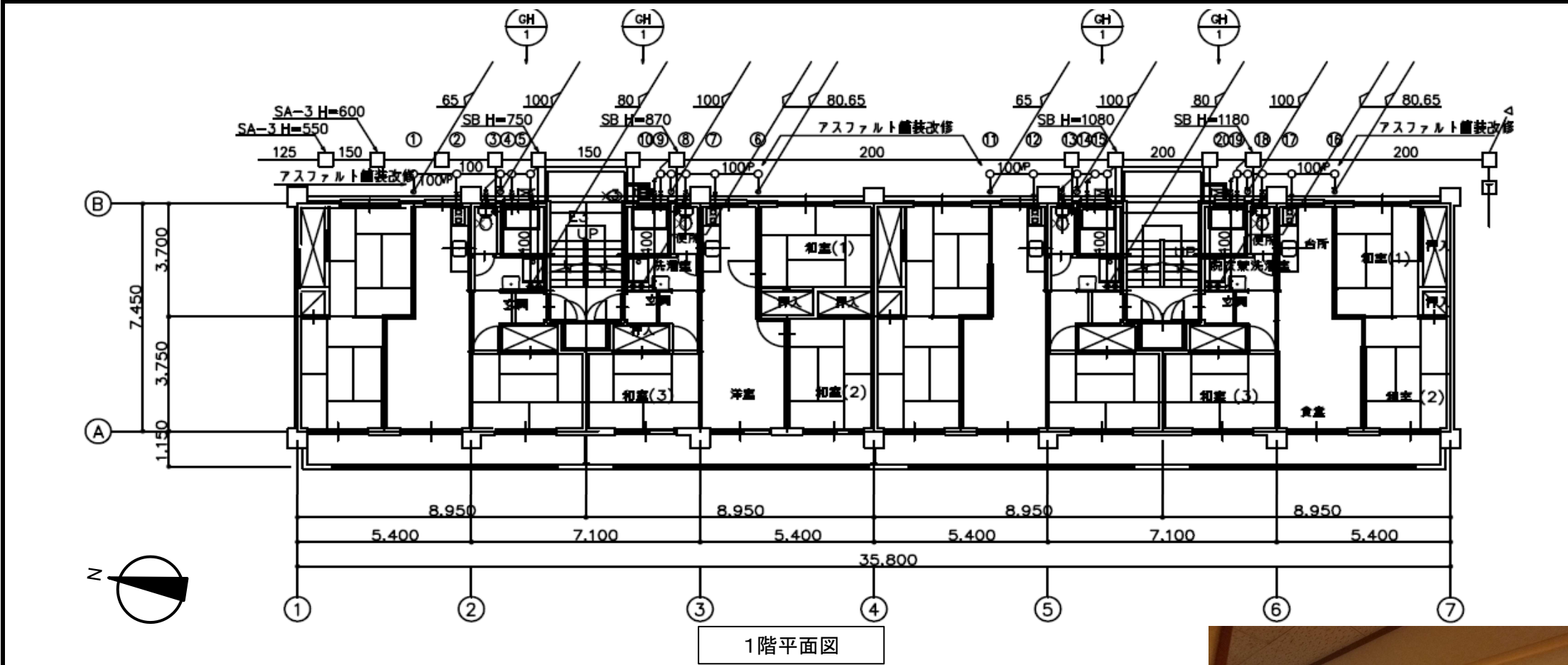


建築時の系統図



建築時の1階平面図

計画概要【鶴見宿舎】	
------------	--



注記) 1. 特記なき配管は床下配管とし配管とする
2. 床下排水管は下階天井内配管とする
3. ㊦印は壁、床コンクリート部分のコア抜き箇所を示す。
4. 穴あけ貫通後の補修は建築工事とする。

浴室