

## 旧若杉小学校既存校舎の躯体状況調査の結果について

旧若杉小学校の本格活用に向けて、既存校舎の活用方針を検討するため、躯体状況調査を行いましたので報告します。

### 1 旧若杉小学校の概要

- (1) 所在地 杉並区天沼三丁目15番20号
- (2) 用途地域 第一種中高層住居専用地域
- (3) 敷地面積 約7,420 m<sup>2</sup>
- (4) 延床面積 約5,489 m<sup>2</sup> (校舎棟、体育館・プール棟、付属棟)
- (5) 棟別概要

	北校舎棟	西校舎棟	体育館・プール棟
竣工年	昭和42年建設 昭和43年増築	昭和44年建設 昭和49年増築	昭和55年建設
築年数	56年及び55年	54年及び49年	43年
延床面積	約1,901 m <sup>2</sup>	約2,493 m <sup>2</sup>	約919 m <sup>2</sup>
階数	地上3階	地上3階	地上2階
利用用途	学校施設※1 (794 m <sup>2</sup> )、保育所 (1,944 m <sup>2</sup> )、児童発達支援施設 (214 m <sup>2</sup> )、未利用範囲 (1,442 m <sup>2</sup> )		学校 (920 m <sup>2</sup> )

※1 さざんかステップアップ教室「荻窪教室」、文化財倉庫

### 2 調査概要及び結果

- (1) 躯体状況調査(コンクリート圧縮強度等)の結果

項目	調査方法	調査結果
コンクリートの圧縮強度及び中性化※2	コア抜調査	平成15年に調査した結果と同等のコンクリート圧縮強度と、築年数相当の中性化であり、耐震性能に影響なし。
外観・内観調査※2	目視、機器による計測等	外壁及び屋上防水：劣化あり 躯体：開口部周辺の壁にひび割れあり 内部仕上げ：雨漏りにより一部腐食あり
外構・付属棟調査等	目視、聞取り調査等	校庭：大雨の時の排水不良あり 外構：土留めにひび割れあり 付属棟：鉄部の腐食等あり

※2 北校舎棟、西校舎棟、体育館・プール棟を調査対象として実施

## (2) 復旧工事計画の想定

施設全体（校舎棟及び体育館・プール棟）を本格活用する場合、現在は未利用となっている部分も含めた施設全体の用途変更及び長寿命化に必要な復旧工事計画の想定を行った。なお、施設全体での活用に伴い、学校は子どもの施設であるとともに地域コミュニティの中心であったこと、現在暫定活用している施設のうち移転先を検討している施設が引き続き残る可能性を考慮し、仮の用途を設定し、改修工事費の算出を行った。

### ①想定改修工事の主な内容

- ア 建築工事 外部仕上げ：防水改修、外壁塗装改修  
内部仕上げ：一部劣化している範囲の仕上げ改修、用途変更に伴う関係法令等への適合（防火区画等）、トイレのバリアフリー化  
その他：グラウンドの雨水排水機能向上など
- イ 電気設備 配線及び機器の改修、火災報知設備改修
- ウ 機械設備 空調設備の設置及び改修、給排水設備改修、消火設備改修
- エ 昇降機設備 1台設置（新規）

### ②想定改修工事費（税込み）

	想定用途	規模	改修工事費
想定1	児童福祉施設等	約 2,140 m <sup>2</sup>	約 15 億 4 千万円
	学校施設等	約 1,790 m <sup>2</sup>	
	コミュニティ施設	約 1,380 m <sup>2</sup>	
想定2	児童福祉施設等	約 840 m <sup>2</sup>	約 16 億 9 千万円
	学校施設等	約 1,790 m <sup>2</sup>	
	コミュニティ施設	約 2,680 m <sup>2</sup>	

## 3 調査結果を踏まえた考察

- 調査結果より、旧若杉小学校の既存校舎については以下の状況であることを確認した。
  - ①耐震性能に影響を及ぼす躯体の劣化状況は見られない。
  - ②全体を有効活用するための改修工事費として、15～17億円程度を要すると見込まれる。
- 今後、検討を進めるうえでは以下の課題も考慮する必要がある。
  - ①改修工事を行った場合、工事完了時点で最も古い校舎は築60年を超える可能性があり、長寿命化方針で定める目標使用年数築80年までの有効活用期間は20年程度となる。
  - ②耐震性能の維持のため、壁など構造躯体の撤去を含む間取りの変更は困難である。
  - ③調査結果の想定改修費用に加えて、長寿命化を図るための大規模改修を実施する場合は、更に費用が掛かる可能性がある。

## 4 調査結果を踏まえた方向性

本調査結果等を踏まえ、既存校舎の活用又は解体について、様々な角度から検討を行い、今年度中を目途に方向性を整理していく。