

東湊江小学校施設更新事業にかかる
足立区中高層紛争予防条例に基づく
説明資料の解説

足立区施設営繕部東部地区建設課

足立区中高層紛争予防条例とは？

正式名称は「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」です。

この条例には、近隣の居住者・建物所有者・土地所有者等の関係権利者に対し、中高層建築物の建築計画を説明会等により周知するとともに、建築計画の標識を設置するよう定められています。

東湊江小学校 改築工事計画概要

配布資料 P 1 左側

計 画 地	東京都足立区東和三丁目20番11号（住居表示） 東京都足立区東和三丁目60（地名地番）	
計 画 規 模	敷地面積 9, 703. 30 m ² 建築面積 3, 482. 11 m ² （付属棟除く） 延べ面積 9, 997. 98 m ² （付属棟除く）	
用途地域等	第一種中高層住居地域	第一種住居地域
	指定建蔽率：60％ 指定容積率：300％ 防火指定：準防火地域 日影規制： 4時間・2. 5時間 測定面4m その他の地域：第3種高度地区	指定建蔽率：60％ 指定容積率：300％ 防火指定：防火地域 日影規制： 5時間・3時間 測定面4m その他の地域：第3種高度地区
構 造 等	鉄筋コンクリート造 地上5階	既製杭工法（杭基礎） 最高高さ：23. 00 m
工 期	令和7年7月 から 令和9年8月（予定）	

※今回ご説明する東湊江小学校の建築計画の概要です。説明資料より主要な項目を抜粋しました。
記載内容は現時点での計画につき、今後変更となる場合がございます。

東湊江小学校 改築工事計画案内図

配布資料 P 1 右側

計画地：足立区東和三丁目20番11号(住居表示)



●計画地は、現在の東湊江小学校の敷地（現地での建替え）です。

●条例に基づく計画の周知範囲は、計画建築物の高さの2倍の範囲となります。（赤線で囲んだ範囲、約46m）。

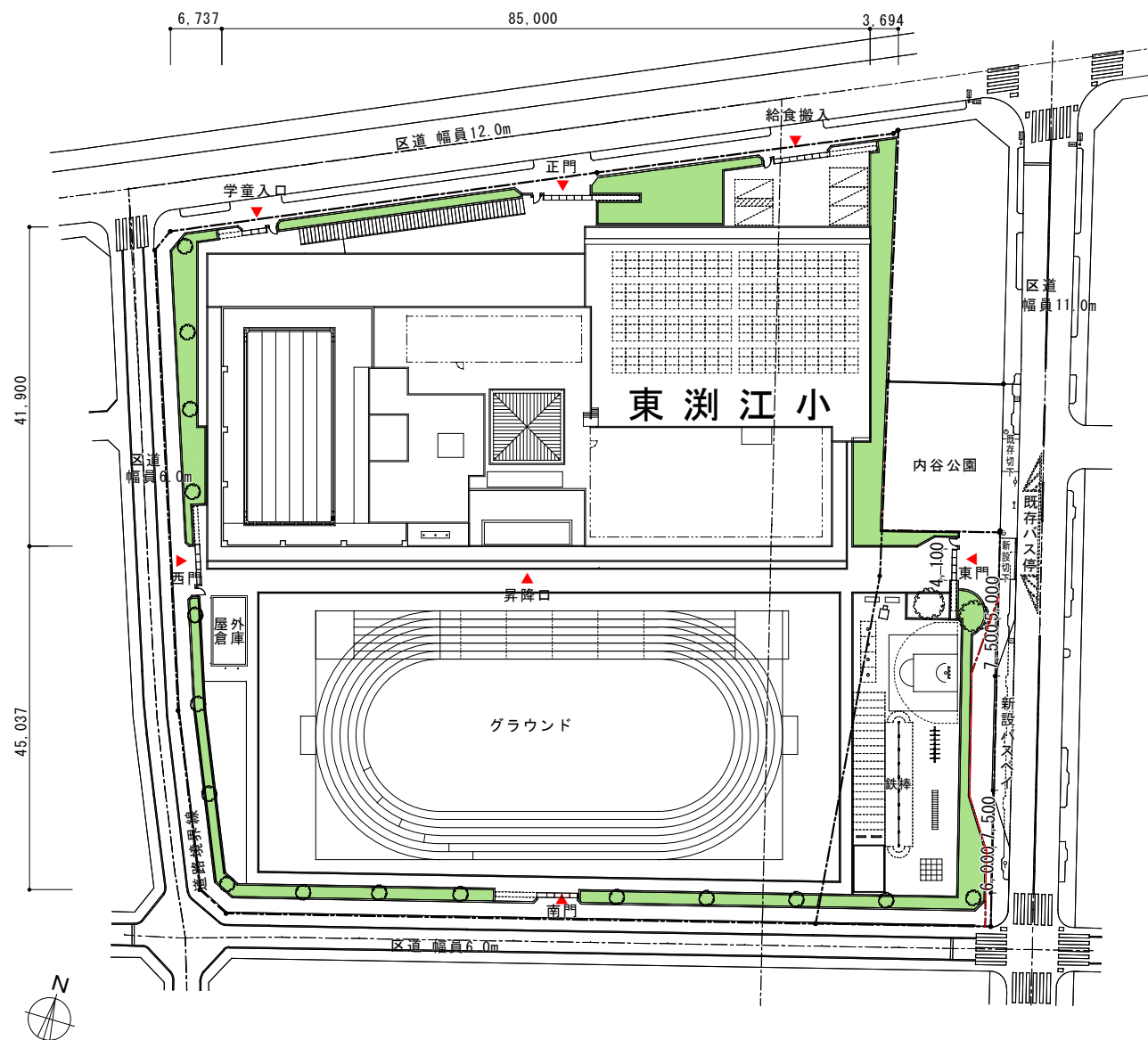
●説明資料を配布する範囲は、条例上必要な範囲より、広めに設定しています。（青線で囲んだ範囲、おおよそ街区単位で設定）。

条例に基づく計画周知範囲
(建築物高さの2倍の範囲)

説明資料配布範囲

東湊江小学校 新校舎 配置図

配布資料 P 2 左側



●校舎を北側に配置し、南側は校庭とします。

●敷地の東西2か所に東・西門を配置し、校舎南側正面に昇降口を設けます。

●敷地外周には、植栽帯と歩道状空地を設けます。

凡例

▼ : 出入口

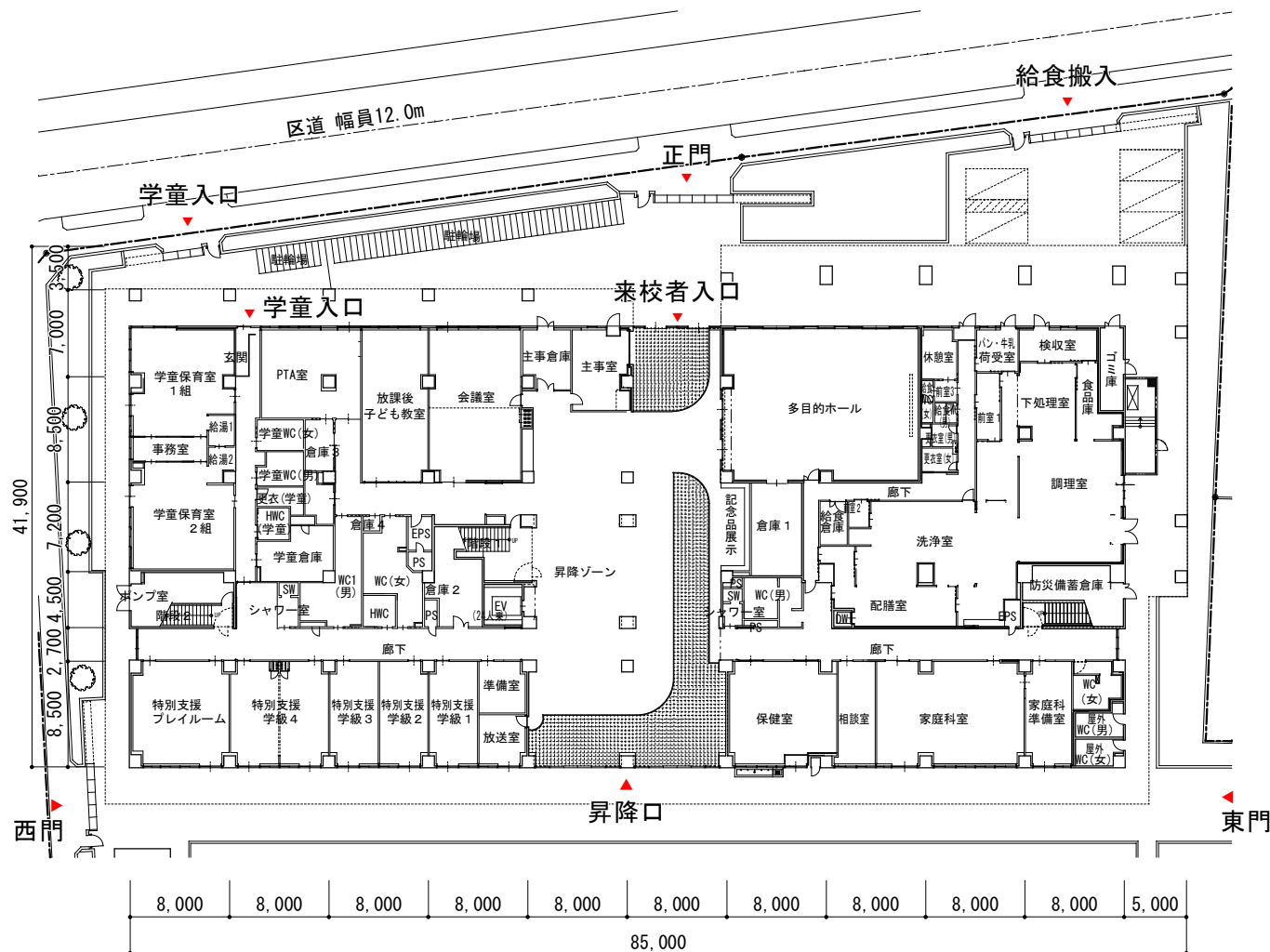
--- : 敷地境界線

■ : 緑化 (植栽帯)

■ : 歩道状空地

東湊江小学校 新校舎 1階平面図

配布資料 P 2 右側



●南側中央に昇降口を設け、登校時の混雑を緩和するため、広い昇降ゾーンを設けます。

●特別支援教室、保健室はグラウンドに面する南側に配置します。

●北東側には給食場を設けます。

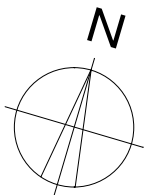
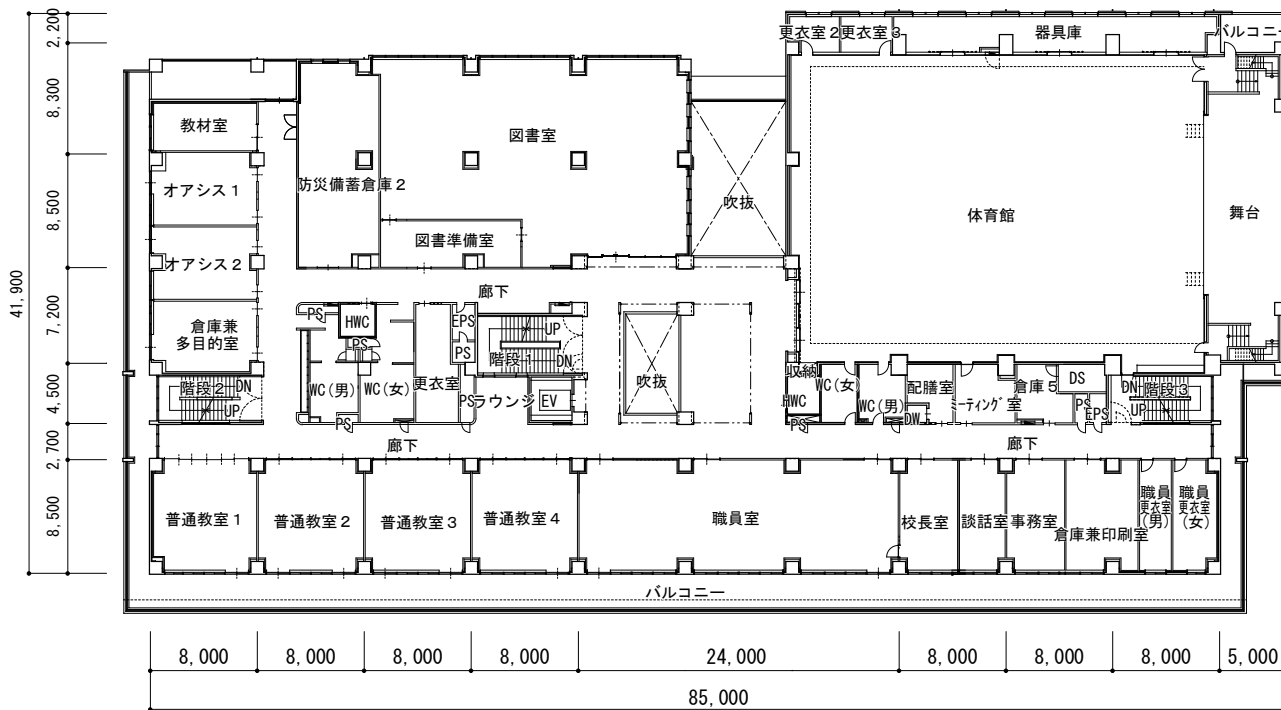
●北側には、学年で利用できる広さの多目的ホールやPTA室や放課後子ども教室、会議室を配置しています。

●北西側には、学童保育室を設けます。

凡例
▼ : 出入口

東湊江小学校 新校舎 2階平面図

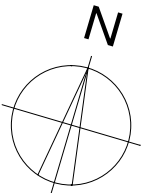
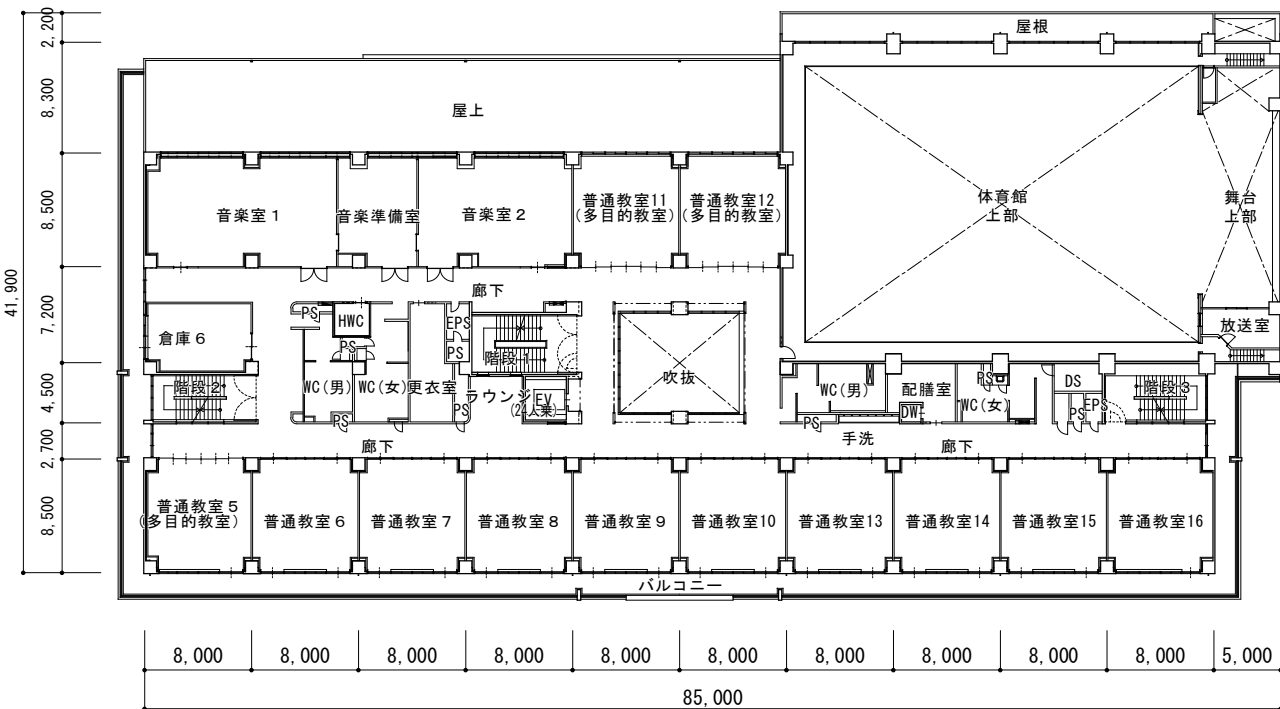
配布資料 P 3 左上



- 建物中央の吹抜を囲むように廊下及び各室を配置し、明るく風通しの良い建物計画とします。
- 南側の日当たりの良い場所に教室を配置します。
- 南側に職員室、校長室を配置し、校庭での児童の活動を見守れるようにします。
- 北側に体育館を配置し、避難所として利用します。同一階に防災倉庫を配置します。
- 北側の通りに面した、建物中央の吹抜に近い場所に、開放性の高い図書館を設置します。

東湊江小学校 新校舎 3 階平面図

配布資料 P 3 右上



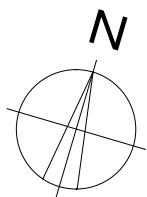
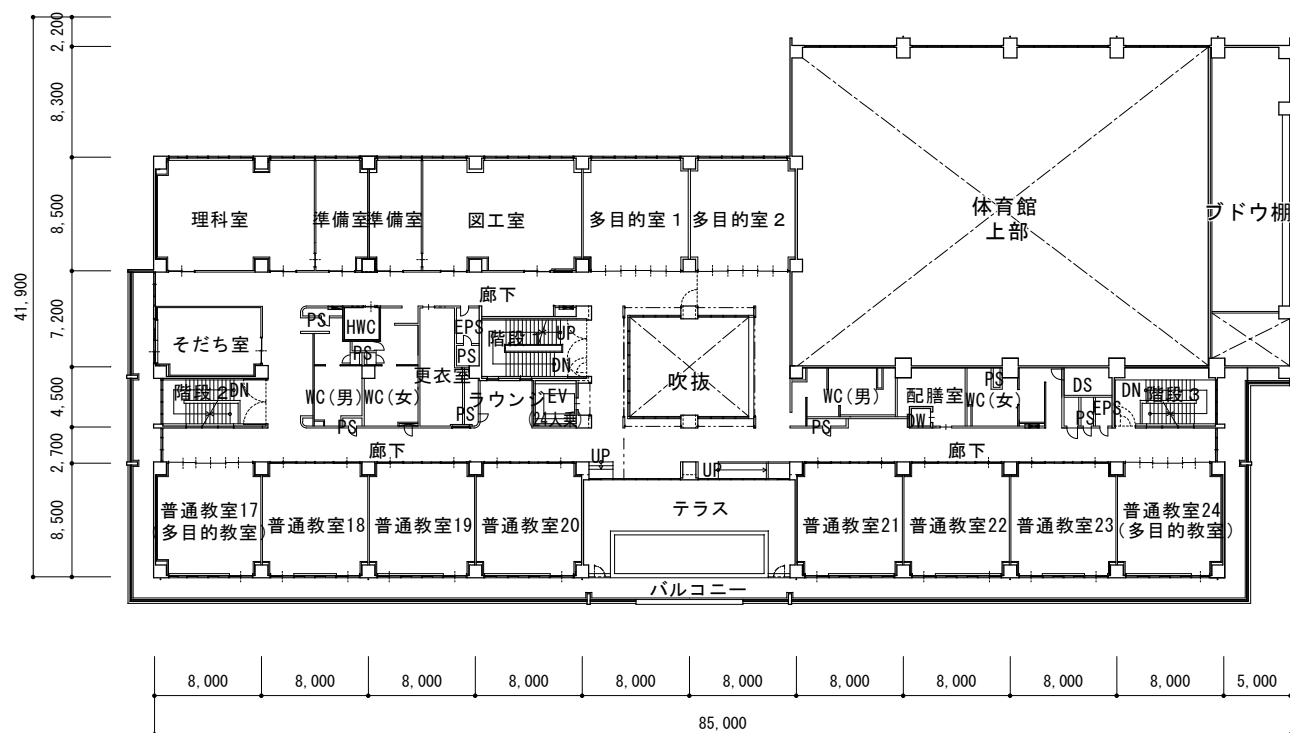
●南側の日当たりの良い場所に普通教室を配置します。

●北側に音楽室を配置します。

●建物中央の吹抜を囲むように廊下及び各室を配置し、明るく風通しの良い建物計画とします。

東湊江小学校 新校舎 4 階平面図

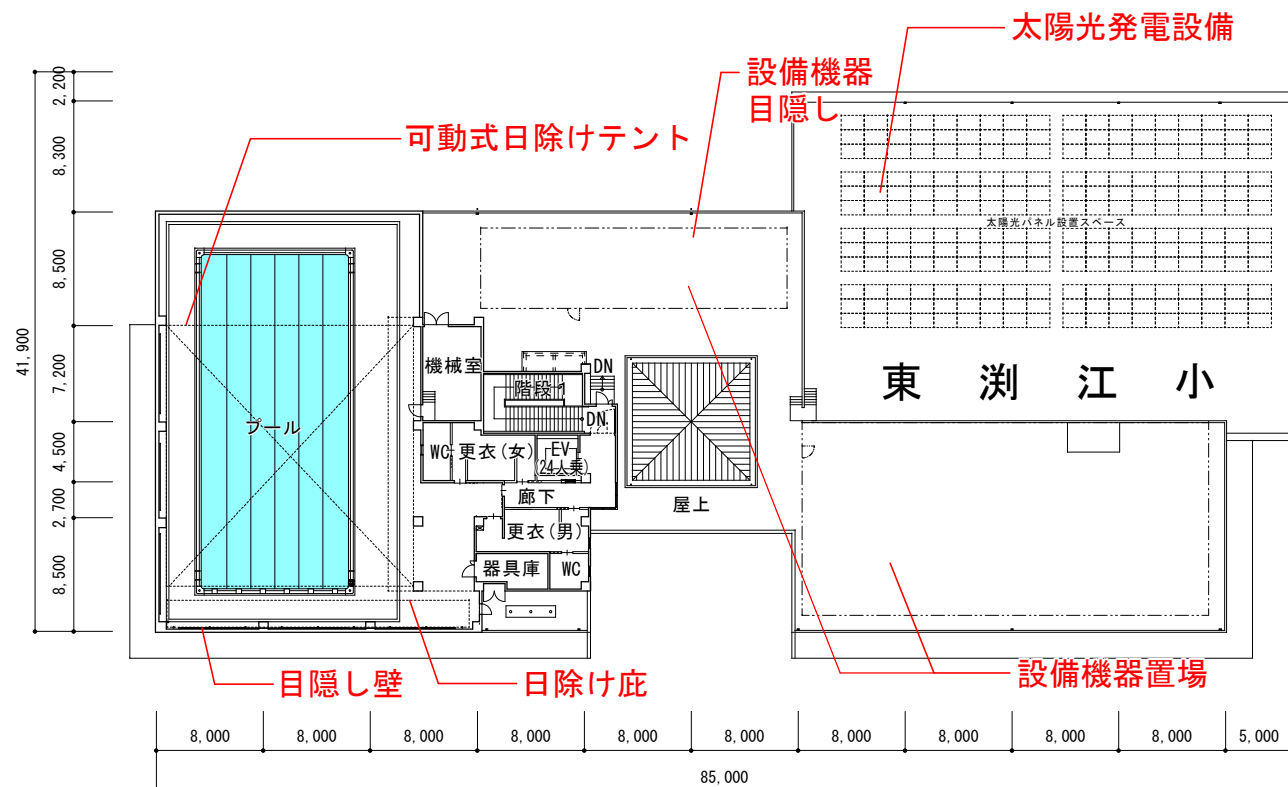
配布資料 P 3 左下



- 3階と同様に、南側の日当たりの良い場所に普通教室を配置します。
- 建物の南側中央には屋外テラスを設け、児童の憩いの場を計画します。
- 北側に理科室と図工室を配置します。

東湊江小学校 新校舎 5 階平面図

配布資料 P 3 右下



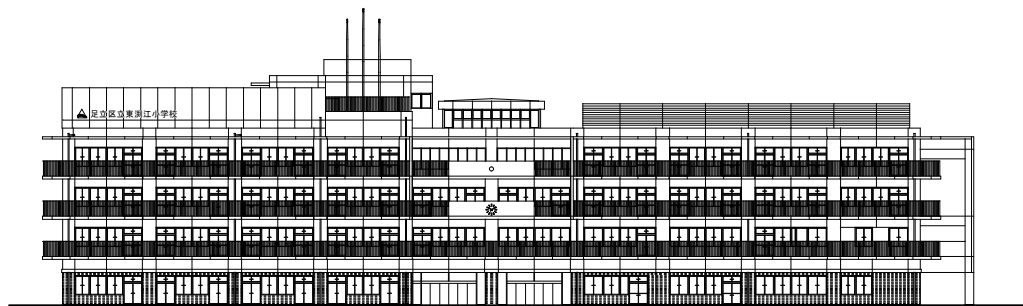
● 5 階はプール階と屋上です。

● プールの周囲は目隠し壁で囲い、日よけの庇（一部可動式テント）を設置します。

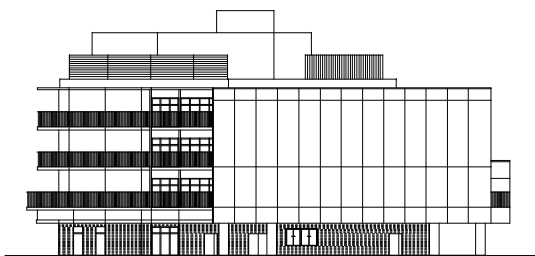
● 屋上階には、太陽光発電設備（88kw 程度）の他、空調機の室外機など設備機器を設置します。

東湊江小学校 新校舎 立面図

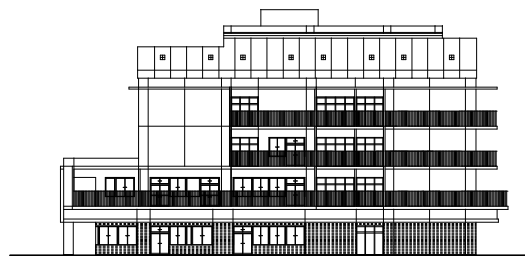
配布資料 P 4 上段



南側立面図



東側立面図



西側立面図



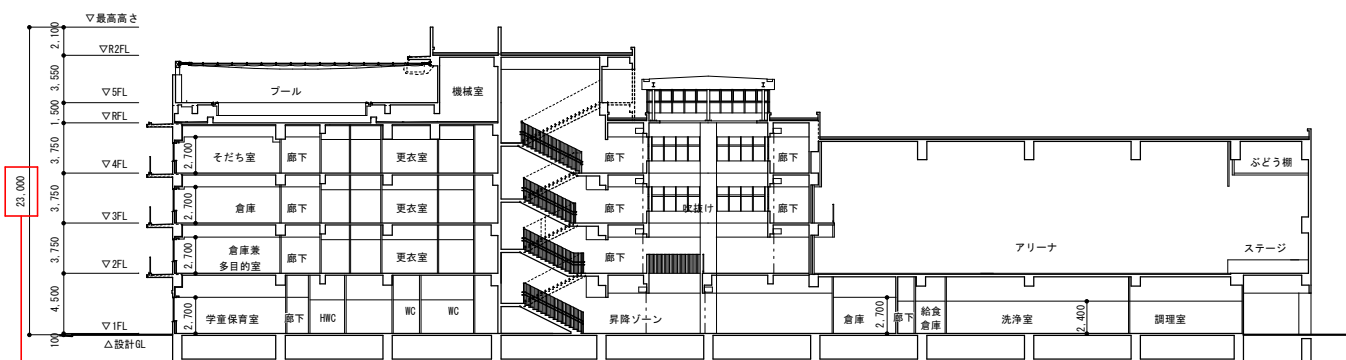
北側立面図

●建物を東西南北の四方向から見た姿を示した図面です。

●校舎の色（外壁など）については、今後検討をしていきます。

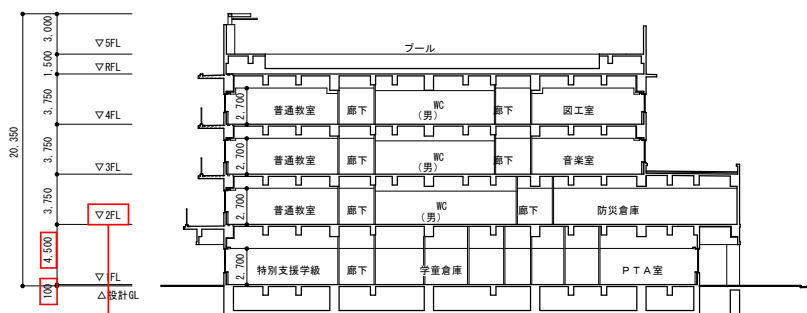
東湊江小学校 新校舎 断面図

配布資料 P 4 下段



最高高さ: 23 m

断面図（東西方向）



2階高さ
4,500mm+100mm
= 4.6 m

断面図（南北方向）

●建物を東西方向及び、南北方向に切った断面を示した図面です。

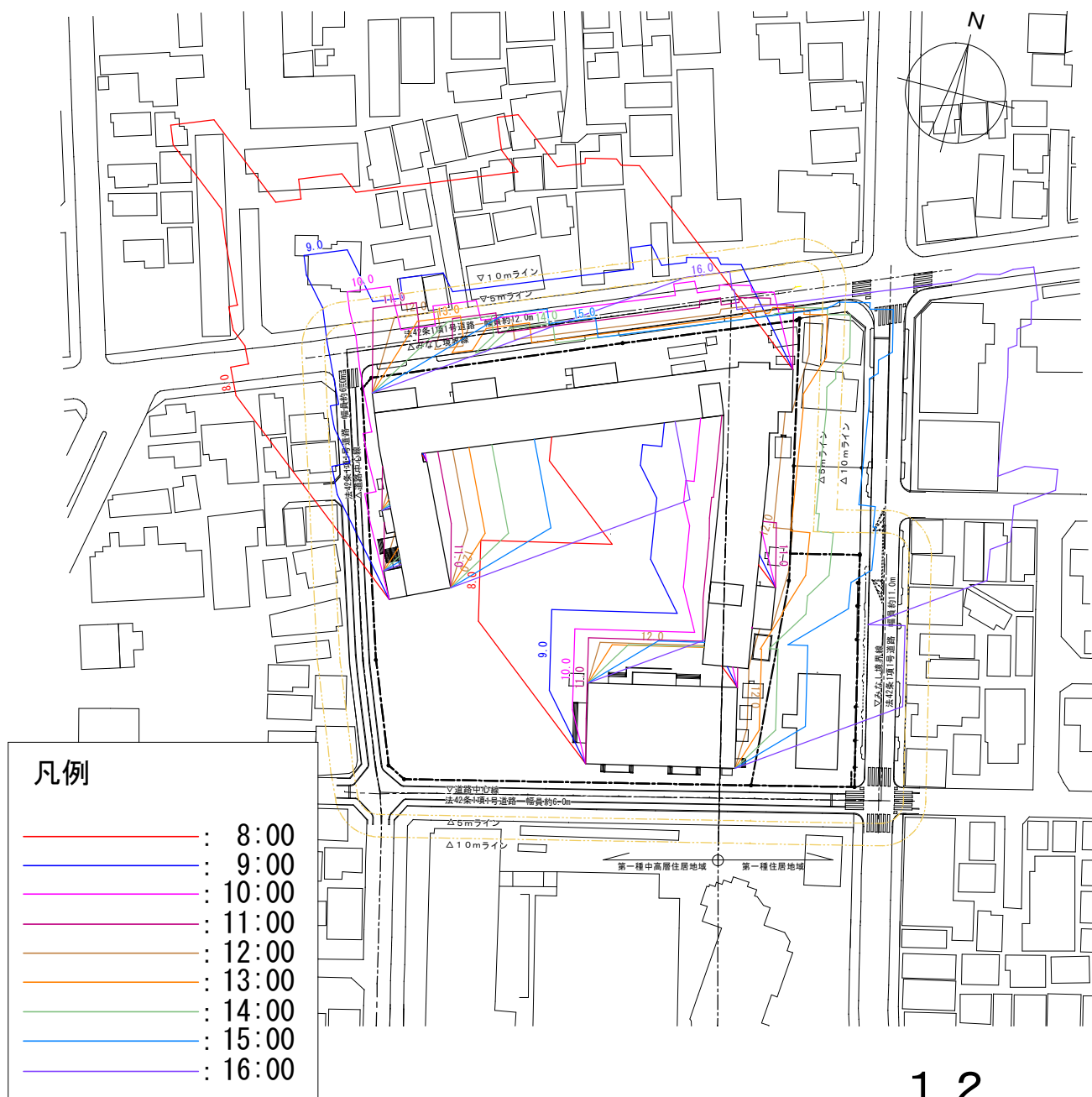
●各階の階高、建物の最高高さを明示しています。

●2階の床高さは近隣河川氾濫時の浸水深(※)を考慮し、水害時にも2階体育館が避難所として使用できるように設定しています。

※…浸水深は、東湊江小学校の最大浸水深4.49mを考慮し、2階床高さを、GL+4.6mとしています。

東湊江小学校 現校舎 時刻日影図

配布資料 P 5



●影が最も大きくなる冬至時における、対象建築物の影の形を示した図面で、各時刻の、対象建築物影による近隣の皆様への影響をご確認いただけます。

●朝8時から夕方16時までの、1時間毎の影の形を並べて表示しています。

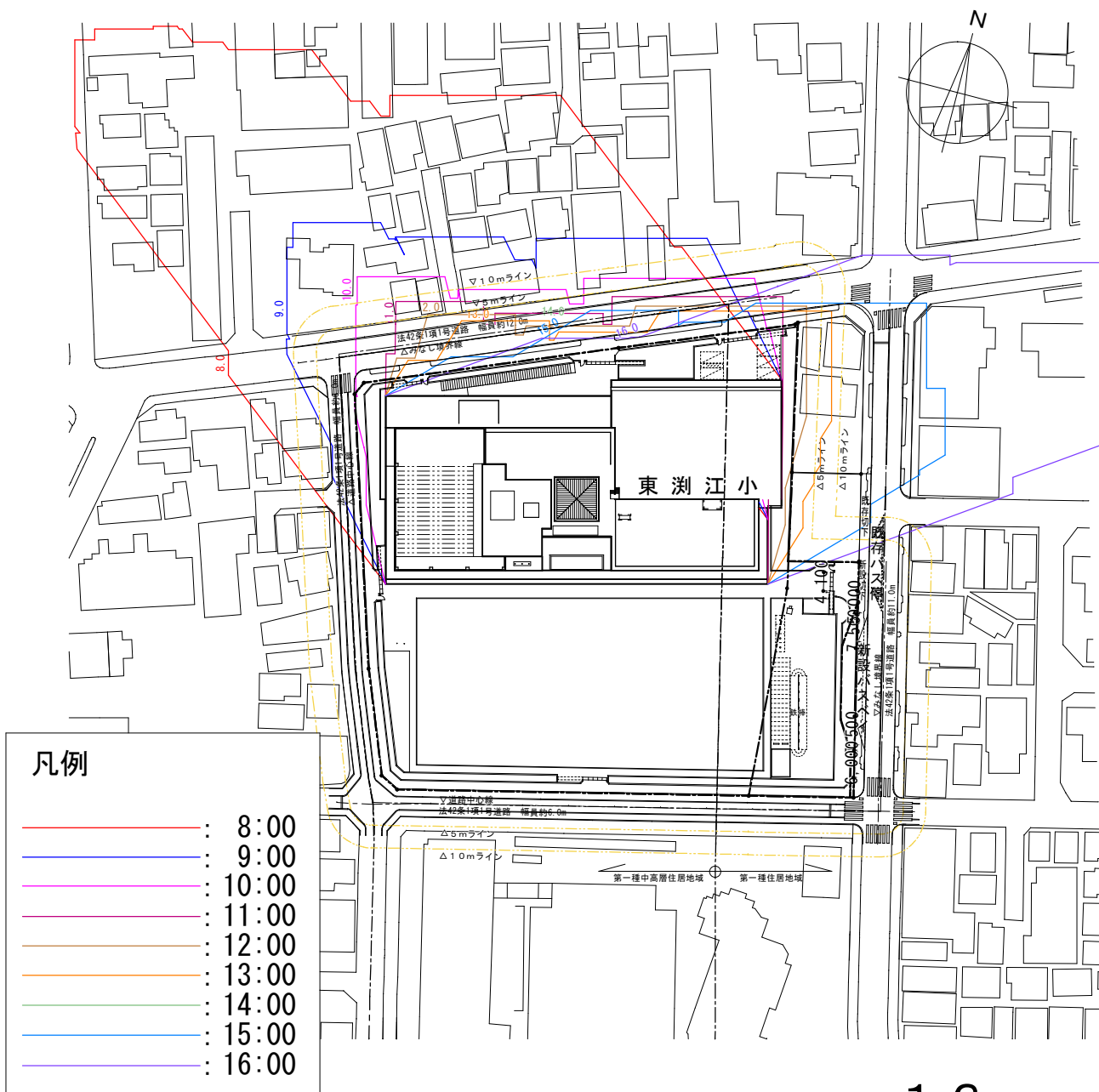
●8時では赤線、9時では青線の内側が影となります。(各時刻の影の色は凡例をご参照下さい。)

●建て替え前後の影響の違いが分かりやすいように、現校舎と新校舎の日影図を載せています。

●影の形は、測定高さ4m（地面から4mの位置）における影の形を示しています。

東湊江小学校 新校舎 時刻日影図

配布資料 P 6

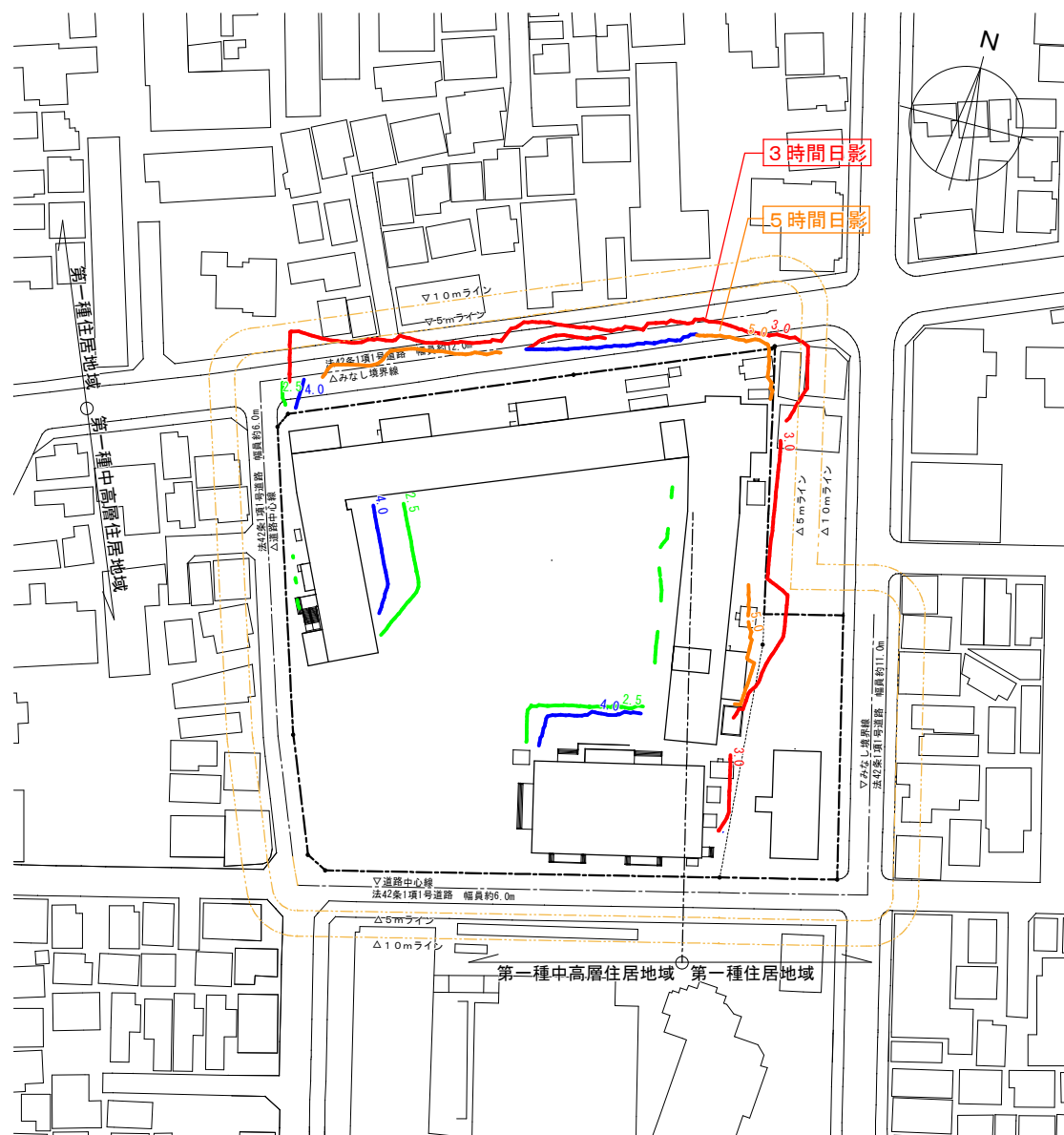


●前ページの現校舎時刻日影図と比較すると、全体的に影がやや大きくなっています。

●影の形は、測定高さ4m（地面から4mの位置）における影の形を示しています。

東湊江小学校 現校舎 等時間日影図

配布資料 P 7



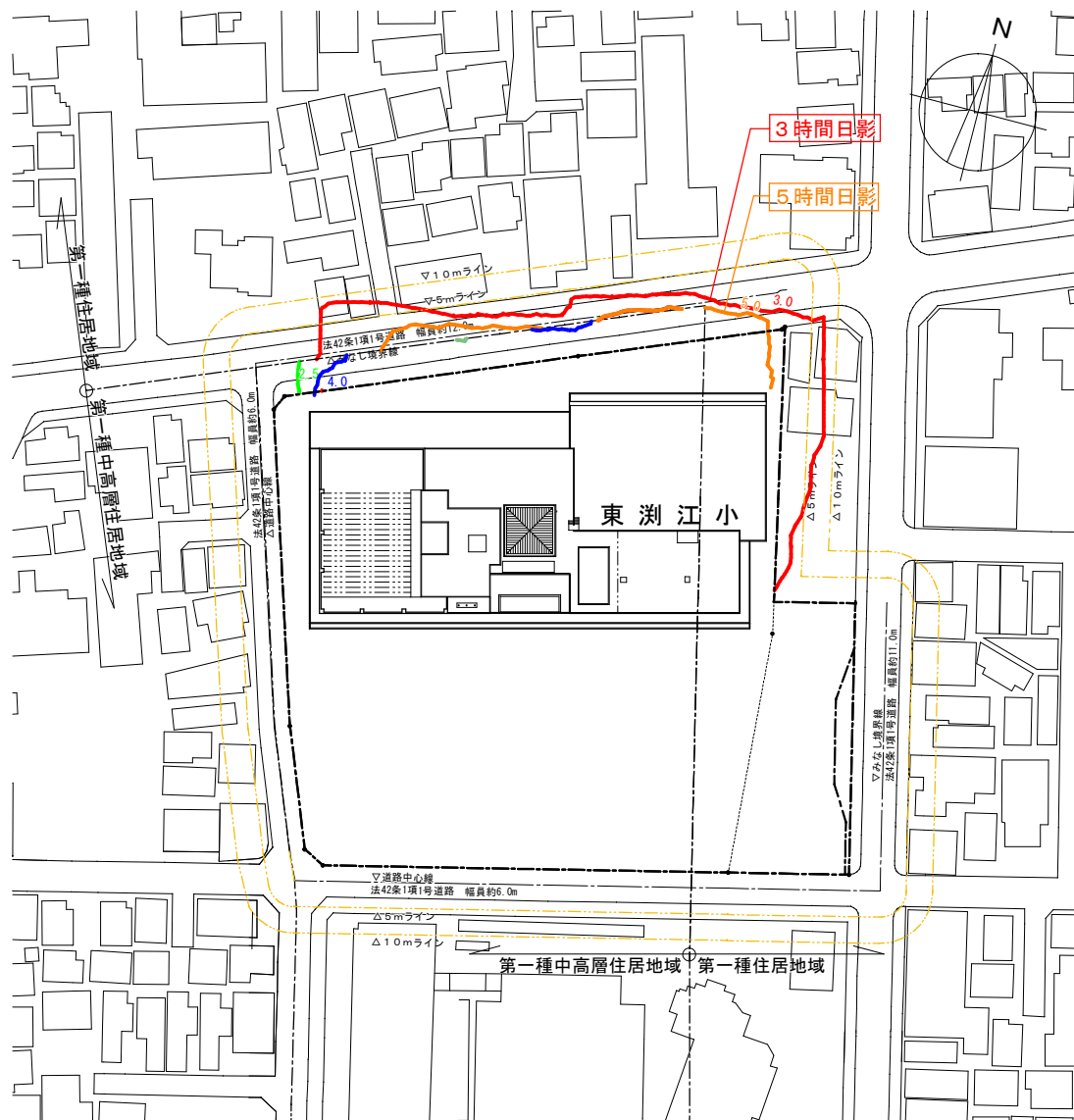
●等時間日影とは、建築基準法による日影規制の考え方で、3時間および5時間の間、継続して対象建築物の影となる範囲を示したものです。

●近隣の皆様に対して、ある程度の時間継続して建築物の影となる範囲をご確認頂けます。

●等時間日影が、3時間の場合はみなし敷地境界線より10m、5時間の場合はみなし敷地境界線より5mのラインを超えないことを確認します。

東湊江小学校 新校舎 等時間日影図

配布資料 P 8

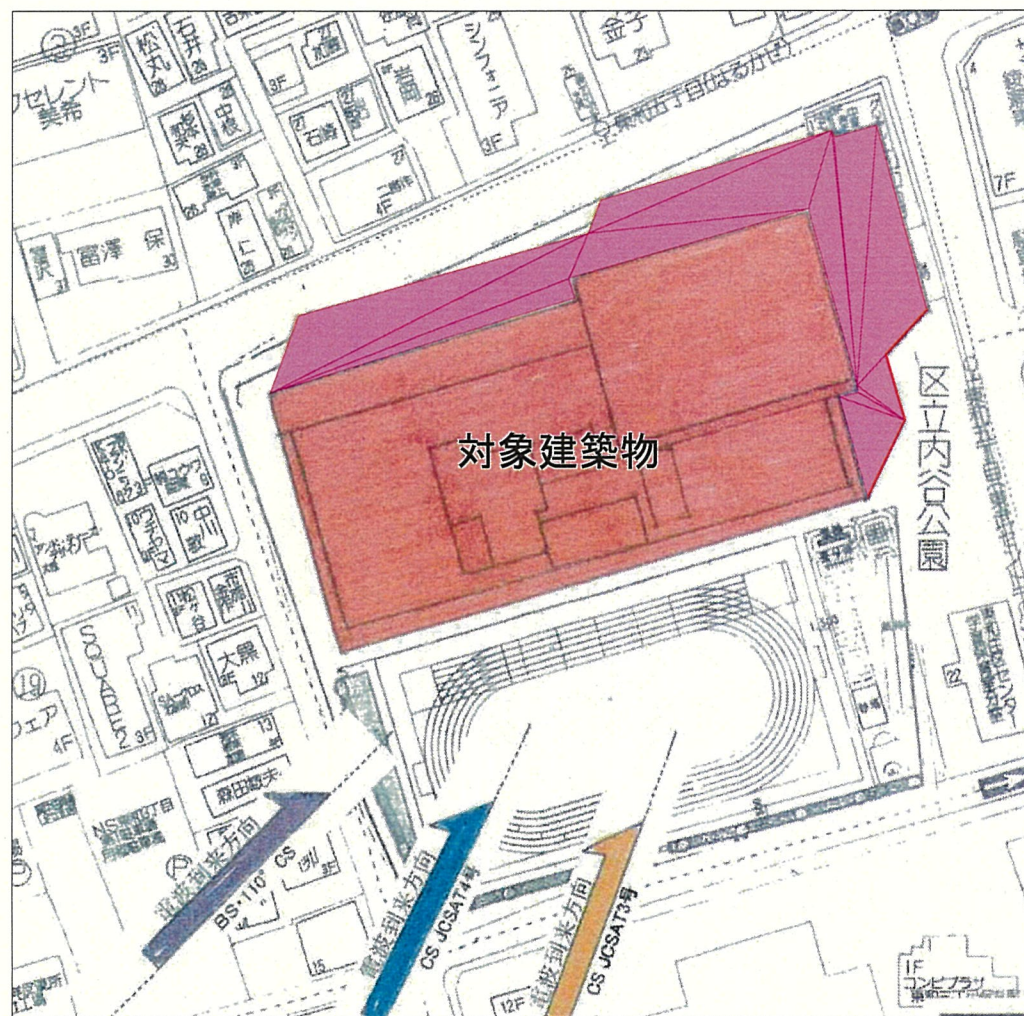


● 3時間および5時間の等時間日影の範囲が、各々10m、5mのラインの内側に収まっています。

● 建築基準法の規制である3時間日影及び5時間日影をクリアしていることがわかります。

東湊江小学校 新校舎 受信障害予測地域図

配布資料
P 9



■ : 受信障害予想範囲

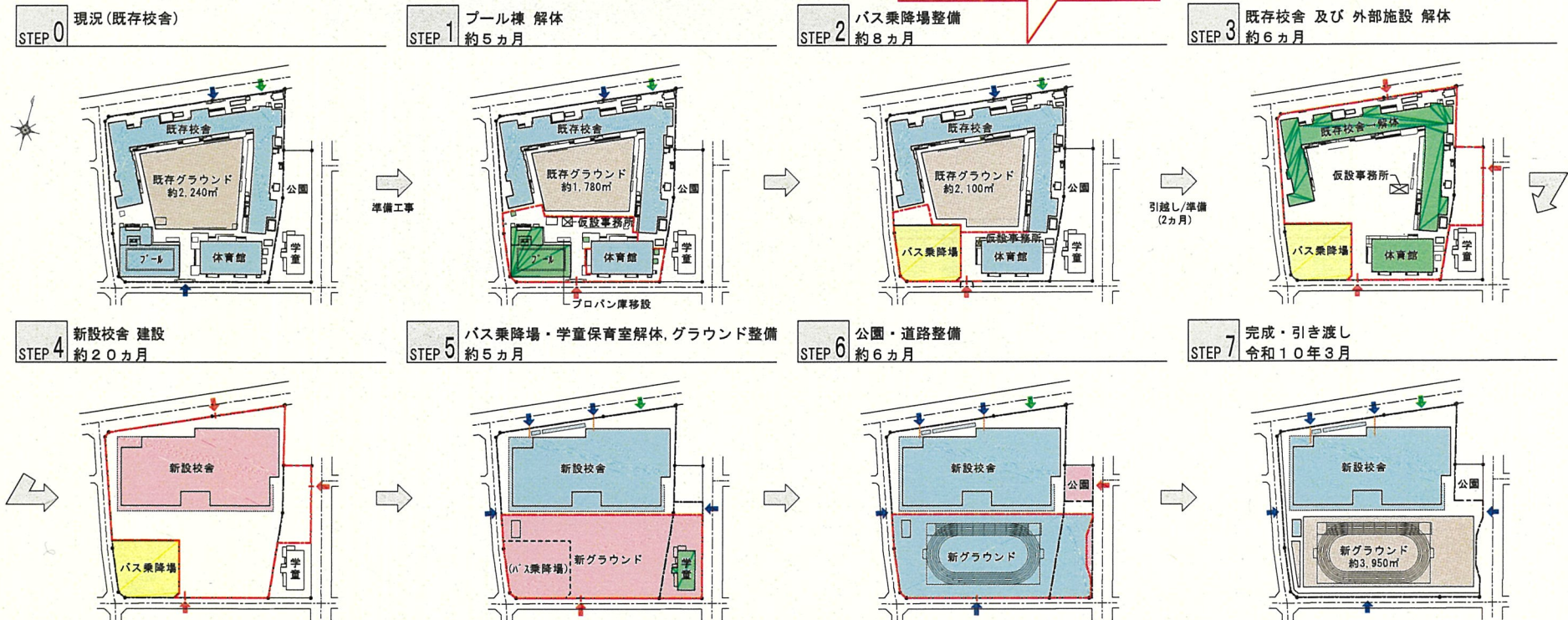
●新校舎を建設した際に発生する可能性のある受信障がいを予測した図です。

●予測図によると、校舎東側直近にBS・CSの受信障がい予測されています。当該地付近にお住まいの方につきましては、受信環境をあらかじめご確認頂き、受信障がいが発生した場合は、区担当へお申し付け下さい。

●地上波デジタル放送については、受信障がいが発生は想定しておりませんが、万一受信障がいが発生した場合は対応させていただきますので、区担当へお申し付け下さい。

●当図は予測図であるため、予測範囲外において受信障がいが発生する可能性があります。予測範囲外にて受信障がいが発生した場合でも対応させていただきますので、区担当へお申し付け下さい。

現在はこのSTEPです



■ 工事工程概略

	令和5年度												令和6年度												令和7年度												令和8年度												令和9年度																								
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																									
工事																																																																									○完成
グラウンド																																																																									
体育館																																																																									
プール																																																																									
備考													(冬休み) 仮設校舎 引越																								(冬休み) 新設校舎 仮使用開始												9月～ グラウンド 利用開始												2/末 工事完												

■ 凡例

-  仮囲い位置
-  ゲート位置
-  工事用出入口
-  学校利用者出入口
-  給食車両等出入口
-  改築校舎 建設工事
プール関係 改築工事
-  解体工事
-  バス乗降場
-  使用校舎
-  グラウンド

東湊江小学校施設更新事業 お問い合わせ

◎東湊江小学校施設更新事業について、ご不明な点やご質問などがございましたら、区担当までお問合せをお願いいたします。

担当 : 施設営繕部東部地区建設課 建築第一係

連絡先 : 03-3880-8027 (直通)