

赤坂地区総合支所管理課
福祉施設整備担当
高齢者支援課
障害者福祉課

(仮称)南青山二丁目公共施設整備計画の整備スケジュール変更について

(仮称)南青山二丁目公共施設整備計画（以下「整備計画」といいます。）の整備スケジュールを改めて変更し、施設開設時期を令和7年4月として整備計画を進めてまいります。

1 計画概要

- ・所在地：港区南青山二丁目11番3、4、6～9（地名地番）
- ・敷地面積：実測670.44㎡（公簿670.71㎡）
- ・用途地域：第2種住居地域

[案内図]



○国土地理院地図 (<http://maps.gsi.go.jp>)

[計画施設]

階	施設名	管理運営主体
5階	障害者グループホーム (知的・精神)	保健福祉支援部 (指定管理者)
4階		
3階	小規模多機能型居宅介護施設 訪問看護事業所	民間事業者
2階		
1階	区民協働スペース	赤坂地区総合支所
	防災備蓄倉庫	防災危機管理室
延床面積：約1,665㎡		

2 経緯

区は、平成21年に整備用地を取得し、以降、当該用地の地域住民に対して(仮称)南青山二丁目公共施設の計画内容を説明し整備に理解を求めてまいりましたが、地域住民からは、施設需要や費用対効果、障害者グループホームの運営に対する不安など整備に対する様々な意見をいただいています。

区は、施設整備に関する協議会や説明会を繰り返し繰り返し開催し、平成29年7月に整備計画を策定し、地域住民に対し丁寧に説明してまいりました。

令和元年6月には、施設を整備することには一定の理解が示されましたが、地域住民から区に対して、地域住民が使用できる諸室の整備や建物景観等の要望書が提出され、地域住民との要望内容に関する協議が続けられました。

区は、協議を続ける中で、区の対応に一定の理解が得られた段階で整備スケジュールの変更を行ってきましたが、具体的に設計作業を開始するまでには至りませんでした。

令和3年1月には協議が進展し、実施設計及び新築工事事業候補者選考委員会(以下「選考委員会」といいます。)の開催までの合意が得られたことから、区は、3回目となるスケジュール変更を行いました。その後、選考委員会を開始した際、地域住民の要望事項のうち、地域住民が使用できる災害用備蓄倉庫及び会議室について、区民協働スペースの一部を活用して別に設置することを地域住民と区で確認しました。また、建物1階の入口動線を変更し敷地内の平坦なスペースを確保することについて、新たな提案がありました。この提案内容は、地域住民を含めた施設利用者の利便性をより高めるためのものであることから、区は改めて設計上の課題等を検討しました。

この程、これらの内容については、今後の実施設計の中で具体的に反映していくことで地域住民との合意を得たことから、4回目となりますが、改めて整備スケジュールの変更を行い、整備計画を進めてまいります。

3 整備スケジュールの変更

令和3年3月の選考委員会開始以降の基本設計に関する地域住民との確認等に要した期間に加え、今後の実施設計について、地域住民からの要望内容の反映に向けた具体的な設計内容の協議に要する期間として3か月を新たに加えた12か月に変更し、施設の開設時期を令和7年4月1日とします。

■南青山二丁目公共施設整備スケジュール

	令和3年度 (2021年度)				令和4年度 (2022年度)				令和5年度 (2023年度)				令和6年度 (2024年度)				令和7年度 (2025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
変更前	事業者 選定 契約等				実施設計 (9か月)				2定 契約 等				建設工事 (19か月)				開設 準備				供用								
変更後					事業者 選定 契約等				実施設計 (12か月)				2定 契約 等				建設工事 (19か月)				開設 準備				供用				

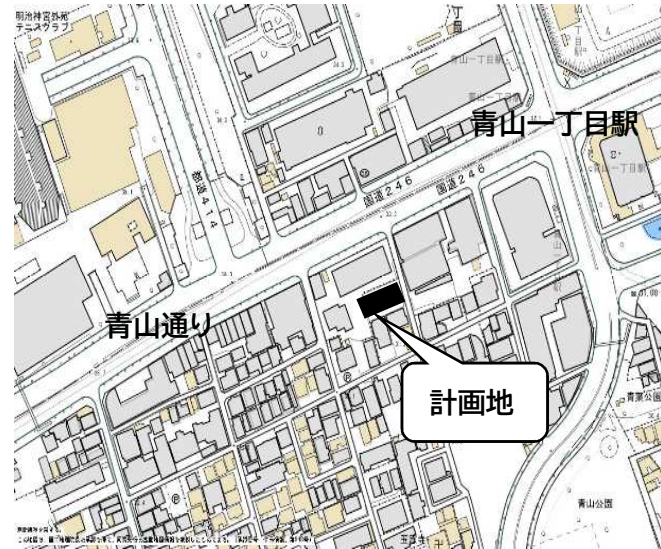
4 今後のスケジュール (予定)

- 令和3年 11月下旬～ 第4回港区議会定例会(補正予算：繰越明許費 (実施設計))
地域住民への説明 (整備計画及び今後のスケジュール)
選考委員会再開
- 令和4年 3月 実施設計・新築工事施工事業者決定
4月～ 実施設計 (12か月)
- 令和5年 6月 第2回港区議会定例会(工事契約議案提出)
7月～ 建設工事 (19か月)
- 令和7年 1月 竣工
4月 開設

(仮称)南青山二丁目公共施設整備計画

1 計画地概要

- (1) 計画地 東京都港区南青山二丁目 11番3、4、6～9
- (2) 敷地面積 実測:670.44㎡ (公簿:670.71㎡)
- (3) 用途地域 第2種住居地域
- (4) 防火地域 防火地域
- (5) 斜線制限 道路斜線制限 勾配1.5 北側斜線制限なし
- (6) 接道条件 区道(42条1項1号) 幅員 4.26m 接道長さ 20.13m
- (7) 基準容積率 255.60%
- (8) 建ぺい率 70%(60+10%)
- (9) 日影規制 無し



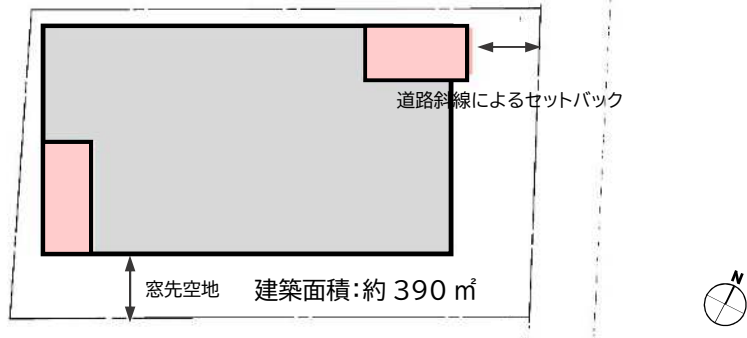
○国土地理院地図 (http://maps.gsi.go.jp)

2 施設全体の基本方針

- (1) 障害者の地域における自立生活を支える施設づくり
知的障害者や精神障害者が世話人等の支援を受けながら自立に向けた生活を送る居住の場としての施設整備を行います。
- (2) 高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる施設づくり
地域で暮らす高齢者が在宅での生活を続けながら安心して暮らし続けられるよう支援を行う施設を整備します。
- (3) 地域の人々に開かれた施設づくり
「区民と区との協働の場」:地域の課題を解決する協働の場として、地域の人々に開かれた施設づくり及び運営を行います。
- (4) 立地を考慮した施設づくり
計画地の周辺は、安全・安心に暮らすことのできる閑静な住宅地としての環境と、店舗や事務所が共存し、青山通りのにぎわいを緩やかに取り込むことのできる環境を考慮した施設整備を行います。
- (5) 複合施設としてのメリットを生かした施設づくり
 - ①施設を訪れる方が地域の情報や区の情報を得られるようにします。
 - ②災害等に備えた連携・協力体制を構築します。

- (6) 周辺に配慮した施設づくり
 - ①建物形態等の配慮:隣地境界から適切な距離を確保する等、近隣住民への日影や圧迫感に配慮した適切な建物配置計画とします。
 - ②周辺の生活環境への配慮:機械設備による騒音や廃熱、廃棄物の臭気等に配慮し、近隣住民の生活環境へ負荷をかけない計画とします。
- (7) 誰もが安全で安心して利用できる施設づくり
 - ①ユニバーサルデザイン:高齢者や障害者をはじめ、誰もが安全に安心して利用できる施設とします。
 - ②防災対策:災害等に備え、必要な物資を備蓄します。また、災害時の地域住民の安全・安心のため、マンホールトイレの設置や災害時の要配慮者の受け入れ等を検討します。
 - ③防犯対策:利用者が安心して施設を使えるよう防犯設備を設置して管理を行います。
- (8) 地球環境にやさしい施設づくり
港区有施設環境配慮ガイドラインに基づき、環境に配慮した施設づくりを行います。

3 建物配置



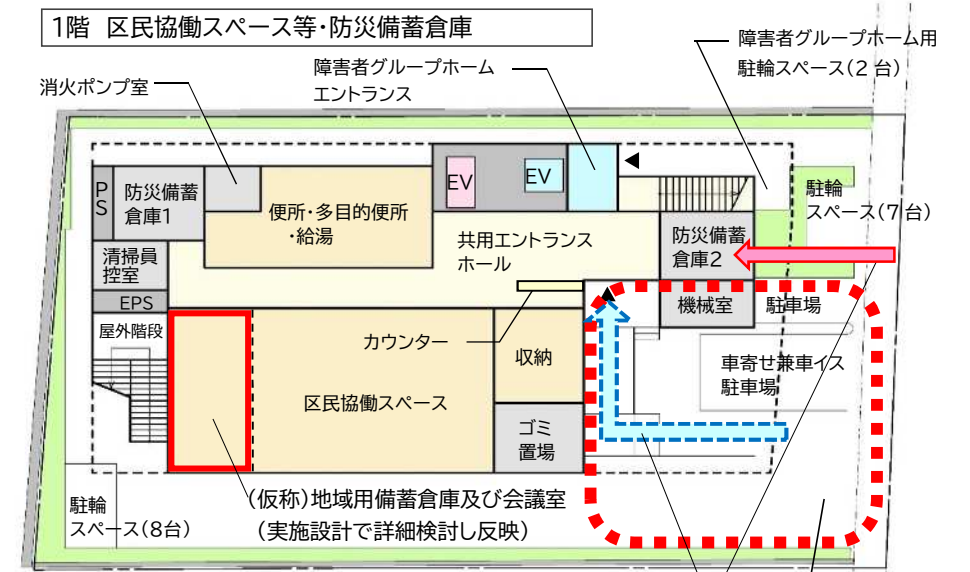
建物は、住居スペースとしての採光の確保に留意し、南側に十分な空地を設け、敷地北側に配置します。

4 計画施設とフロア構成

フロア	施設名	管理・運営主体
5階	障害者グループホーム(知的・精神)	保健福祉支援部 (指定管理者)
4階		
3階	小規模多機能型居宅介護施設	民間事業者
2階	訪問看護事業所	
1階	区民協働スペース	赤坂地区総合支所
	防災備蓄倉庫	防災危機管理室
延床面積		約 1,665㎡

5 1階 区民協働スペース・防災備蓄倉庫

- (1) 計画概要
 - ・区民協働スペースは、町会・自治会、商店会等の様々な活動団体等、多様な人々との協働の場として柔軟に使用できるよう配慮します。
 - ・区民協働スペースの利用は事前申込制となっているため、申し込みに合わせて受付に人を配置します。
 - ・防災備蓄倉庫を整備します。また、災害時に使用するマンホールトイレを設置します。
 - ・共用エントランスに地域の情報や区の情報などが展示できる「情報展示コーナー」を設置します。
 - ・閉館時には機械警備を行うなど、セキュリティの確保に配慮します。
- (2) 利用者・利用形態
 - 【区民協働スペース】
 - 利用者:町会・自治会、商店会等の団体
 - 利用形態:会議や講習等
 - 利用時間等(予定):年末年始(12/29～1/3)を除く 9時～21時(土・日は17時まで)
 - 利用料:無料
 - 【防災備蓄倉庫】
 - 利用者:区民、区
 - 利用形態:食料や水、応急資機材等の保管



必要となる諸室	面積の目安
区民協働スペース (仮称)地域用備蓄倉庫及び会議室	約 100㎡
防災備蓄倉庫	約 25㎡
便所・給湯室・収納等	約 74㎡
共用エントランス・通路等(屋外屋根付通路含む)	約 140㎡
障害者グループホーム用エントランス等	約 16㎡
屋外駐輪場(ラック式15台・平置き2台)	計 17台
屋外駐車場(車イス用・軽自動車用)	計 2台
合計	約 355㎡

- ①入口動線の変更

 現行の入口
 変更後の入口動線
- ②平坦なスペースの確保
 (実施設計で詳細検討し反映)

6 2階・3階 小規模多機能型居宅介護施設・訪問看護事業所

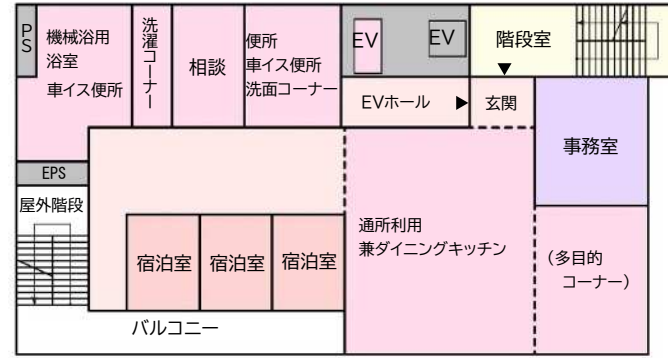
①計画概要

- ・各宿泊室は、事務室あるいは通所利用兼ダイニングキッチンから見えやすい場所に配置します。
- ・事務室は、それぞれの玄関に隣接して配置し、インターホンで出入りを管理します。
- ・各宿泊室やダイニングキッチンは自然採光を基本とします。
- ・空調機は省エネルギーを考慮した仕様とし、各室独立して運転できるものとします。

②利用者・利用形態

【小規模多機能型居宅介護施設】

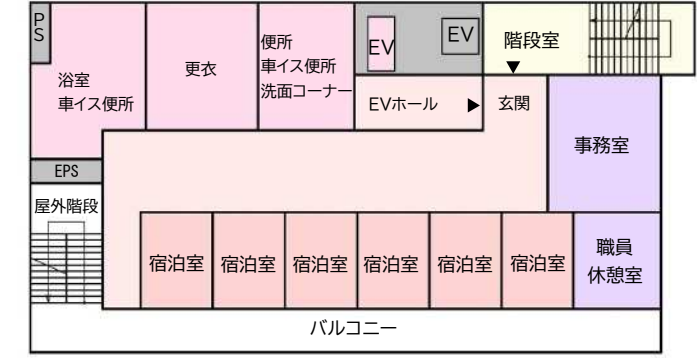
- 利用者：サービスを利用する高齢者（登録定員：29名、通所：18名、宿泊：9名）、家族等
- 利用形態：登録者のみ利用可能な施設であり、「通所」を中心として利用者の状況や必要に応じ「宿泊」や「訪問」を組み合わせてサービス提供をします。
生活支援、身体介護（食事、排泄、入浴など）、見守り、相談、家庭や地域とのつなぎ役を担います。
- 利用料：介護度に応じ、介護保険1割～3割負担



2階 小規模多機能型居宅介護施設

【訪問看護事業所】

- 利用者：サービスを利用する高齢者の家族等
- 利用形態：看護師等が在宅で介護や療養の必要な高齢者の自宅に訪問し、療養上のケアや診療の補助等を行います。
また、理学療法士や作業療法士等が自宅に訪問し、心身機能の維持回復や日常生活の自立を支援します。
- 定員：特にありません。
- 利用料：介護保険、医療保険等の制度ごとで訪問看護サービス自己負担額が異なります。



3階 小規模多機能型居宅介護施設・訪問看護事業所

必要となる諸室	面積の目安
通所利用兼ダイニングキッチン	約 100 m ²
宿泊室(約 12 m ² ×9 室)	約 108 m ²
事務室 (小規模多機能・訪問看護用を設置)	約 50 m ²
相談室	約 10 m ²
浴室(機械浴含む)・脱衣・便所	約 100 m ²
職員更衣室・休憩室・洗濯室・倉庫等	約 40 m ²
通路・EVホール・EV等	約 262 m ²
(2階 約 350 m ² ・3階 約 320 m ²)	合計 約 670 m ²

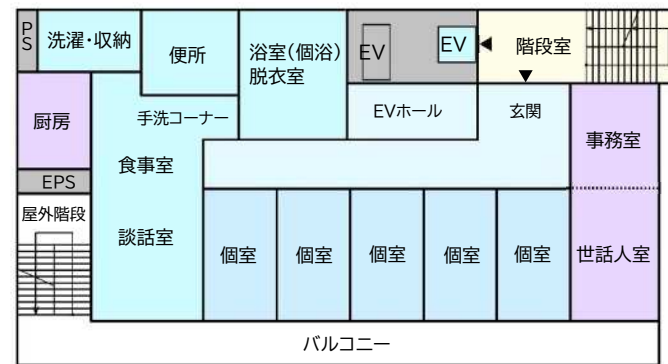
7 4階・5階 障害者グループホーム(知的・精神)

①計画概要

- ・各個室は、事務室あるいは食事室・談話室等から見えやすい場所に配置します。
- ・玄関付近に事務室を設け、インターホンで出入りを管理します。
- ・各個室及び世話人室、食事室・談話室等は自然採光を基本とします。
- ・天井高は、住居の居室空間を確保するため、2.1m以上とします。
- ・空調機は省エネルギーを考慮した仕様とし、各室独立して運転できるものとします。

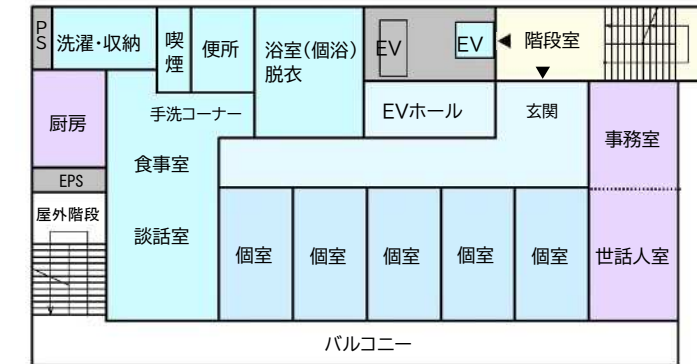
②利用者・利用形態

- 利用者：ア 知的障害者：5名(1ユニット)
イ 精神障害者：5名(1ユニット)
- 利用(入居)形態：
就労し、または、就労移行支援若しくは就労継続支援を行う事業所その他障害者の支援を行う事業所等に通所している知的障害者・精神障害者が、世話人等の支援を受けながら生活する「居住の場」です。
精神障害者グループホームについては、概ね3年間で単身生活への移行が見込まれる方が対象となります。



4階 障害者グループホーム(知的)

必要となる諸室	面積の目安
個室(知的・約 15 m ² ×5 室)	約 75 m ²
個室(精神・約 15 m ² ×5 室)	約 75 m ²
食事室・談話室・厨房	約 114 m ²
事務室・世話人室(各1室)	約 70 m ²
共用便所(知的2室・精神1室) 浴室(各2室)・洗濯室(各2室)等	約 80 m ²
玄関・廊下・EVホール・EV・屋内階段等	約 226 m ²
(4階 約 320 m ² ・5階 約 320 m ²)	合計 約 640 m ²



5階 障害者グループホーム(精神)

8 整備スケジュール

年度	スケジュール
令和3年度	実施設計及び新築工事業業者選考
令和4年度	実施設計
令和5年度～令和6年度	建設工事
令和7年度	供用開始