

麻布地区総合支所管理課
福祉施設整備担当

東麻布二丁目複合施設整備計画（素案）について

東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）の施設整備について、基本構想及び基本計画を取りまとめた東麻布二丁目複合施設整備計画（素案）を定めます。

1 計画地の概要

所在地 港区東麻布二丁目1番1号

敷地面積 5,019.50㎡

既存建物面積 3,628.28㎡

既存建物概要

- ・校舎棟 延床面積 2,650.30㎡ 鉄筋コンクリート造4階建
(昭和42年3月竣工)
 - 4階 旧飯倉小学校メモリアルスペース、学校資料保管庫
東麻布学童クラブ、みなと保育サポート東麻布
 - 3階 東麻布区民協働スペース
 - 1・2階 東麻布保育園
- ・体育館棟 延床面積 977.98㎡ 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造3階建
(昭和44年3月竣工)
 - 2階 体育館（区民避難所）
 - 1階 旧教室（※）、防災備蓄倉庫
※令和2年3月まで「適応指導教室（つばき教室）」で使用

2 整備内容

(1) 体育館棟の解体及び園庭の整備

- ア 体育館棟の解体
- イ 園庭の整備・拡大

(2) プール跡地解体後に新施設建設（木造）

- ア プールの解体
- イ 小規模多機能型居宅介護施設の設置（民設民営）
- ウ 東麻布区民協働スペースを新設し、校舎棟から移転
- エ 区民避難所の再整備（避難スペースの拡大）
- オ 防災機能の向上（防災備蓄倉庫の拡大・備蓄品の充実）
- カ 通用門から園庭までの高低差解消（エレベーター設置）
- キ 木造化及び木質化による整備
- ク ZEB ready認証の取得（※）

(※) ZEB ready (ゼブレディ) とは、一般建物と比較して年間の一次エネルギー消費量が省エネで 50%以上削減した建物が認証を取得できます。

(3) 校舎棟改修工事 (3階、4階)

- ア 東麻布学童クラブの学童クラブ室拡大 (定員拡大)
- イ 多目的室 (屋内遊び場) の整備
- ウ みなと保育サポートの移転

※ 詳細は、[資料1-2](#)及び [資料1-3](#) の整備計画 (素案) 参照

3 今後のスケジュール(予定)

令和4年	8月上旬～中旬	地元、保育園等利用者説明会
	9月上旬	保健福祉、区民文教常任委員会報告
	//	地元、保育園等利用者説明会
	9月	令和4年第3回港区議会定例会 (補正予算)
	9月下旬～5年1月	基本設計・実施設計・施工事業者選考プロポーザル
令和5年	3月～7年1月	基本設計・実施設計
令和6年	6月	令和6年第2回港区議会定例会 (工事議案)
令和6年	7月～7年3月	体育館棟解体工事
令和7年	4月	新施設建設工事開始
令和8年	7月～9年3月	校舎棟改修工事实施設計
令和9年	5月	新施設竣工
令和9年	6月～9月	外構工事
	8月	新施設開設
	10月	校舎棟改修工事開始
令和10年	3月	校舎棟改修工事完了
	4月	校舎棟運用開始

基本構想

基本構想の概要（本編 P2～P3）

1 基本構想の目的

旧飯倉小学校用地の活用については、令和2年9月に行われた公共施設等整備検討委員会で東麻布二丁目複合施設（以下「複合施設」といいます。）の活用方針を決定しました。これを受けて、本基本構想では、施設整備の基本的な枠組をつくることを目的とします。

2 これまでの経緯

区は、平成16年の飯倉小学校廃止以降、待機児童の解消や高齢者福祉の充実、コミュニティの促進、防災対策の充実など地域の課題解決のため、校舎棟や体育館棟、プール跡地、校庭の活用について検討を行ってきました。

平成20年から、地元町会・商店会等の代表者で構成された「旧飯倉小学校跡地活用検討会（以下「検討会」といいます。）」との協議を踏まえ、既存体育館棟及び校舎棟を改修して、平成20年10月から令和2年3月末まで「適応指導教室（つばさ教室）」で暫定活用するとともに、待機児童解消のため、平成19年10月に保育室、平成25年4月に学童クラブを開設するほか、区民協働スペースの整備や防災機能の充実を図るなど、旧飯倉小学校の跡地を有効に活用してまいりました。

この度、区は、複合施設整備に向けて検討会との協議を重ね、日影規制により不適格建築物となった体育館棟を解体後、プール跡地に高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）及び区民協働スペースを新築により整備し、完成後は校舎棟を改修して学童クラブなど子育て支援機能を拡充するという活用の方向性をとりまとめました。

これを基に、東麻布二丁目複合施設整備計画（素案）を定めます。

施設設計の与条件の整理（本編 P5～P6）

敷地位置：港区東麻布二丁目1番1号

敷地面積：5,019.50㎡（指定建ぺい率：63.78%・指定容積率：236.45%）

既存建物面積：3,628.28㎡

既存建物概要：

校舎棟	（鉄筋コンクリート造 4階建 2,650.30㎡）
（昭和42年完成）	4階 東麻布学童クラブ
	みなと保育サポート東麻布
	旧飯倉小学校メモリアルスペース
	3階 東麻布区民協働スペース
	1・2階 東麻布保育園
体育館棟	（鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 3階建 977.98㎡）
（昭和44年完成）	2・3階 体育館（区民避難所）
	1階 旧教室（※）、防災備蓄倉庫

※令和2年3月まで「適応指導教室（つばさ教室）」で使用。

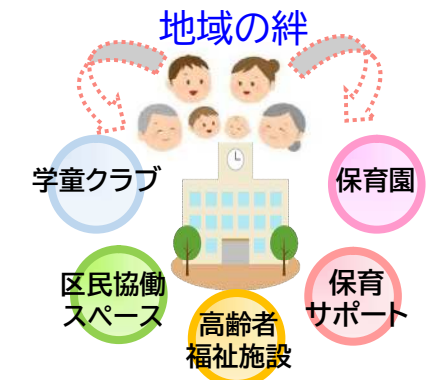
※計画地は、区を中心部、東麻布二丁目に位置し、東京タワーやロシア大使館が近くにあります。国道1号線（桜田通り）に接し、東京メトロ日比谷線神谷町駅と都営大江戸線赤羽橋駅が最寄りにあります。近隣は住居地域と商業地域からなり、都心でありながら落ち着いた住宅地と、賑わいのある商店街があります。

東麻布二丁目複合施設の施設整備コンセプト（本編 P19）

複合施設は、次のコンセプトを基に、地域のランドマークとなるような施設を整備します。

1 小学校跡地を活用した地域コミュニティの核としての施設づくり

- (1)旧飯倉小学校跡地という地元から愛着の持たれている場所にふさわしい、地域コミュニティ形成の拠点としての複合施設をつくります。
- (2)保育園、学童クラブ、小規模多機能型居宅介護施設等が設置される複合施設で、子どもから高齢者まで多世代交流の場をつくり、地域の絆を育みます。
- (3)高齢者が住み慣れた地域の中で、在宅で継続して生活することを支援する介護サービスを提供します。
- (4)学童クラブの待機児童解消への対策や地域での子育て支援のために、親しまれる施設をつくります。
- (5)高低差のある敷地の地形を活かしながら、利用者がアプローチしやすく、安全で安心な親しみやすい施設をつくります。



2 地域防災の向上に貢献し、防犯性の高い安全・安心な複合施設づくり

- (1)区民協働スペースでは、区民避難所としての必要な機能を確保し、避難しやすい地域防災の向上に貢献する施設をつくります。
- (2)避難所の感染症対策やプライバシー確保のため、避難スペースを拡大します。
- (3)防災備蓄倉庫を拡大し、必要な資機材を災害時に使用しやすい場所に保管します。また、避難所の感染症対策やプライバシー保護に必要な資材を保管し、区民避難所としての機能を高めます。
- (4)不審者の侵入を防止する等、防犯性の高い安全・安心な施設をつくります。



3 地球環境と共生する、地球環境に貢献する施設づくり

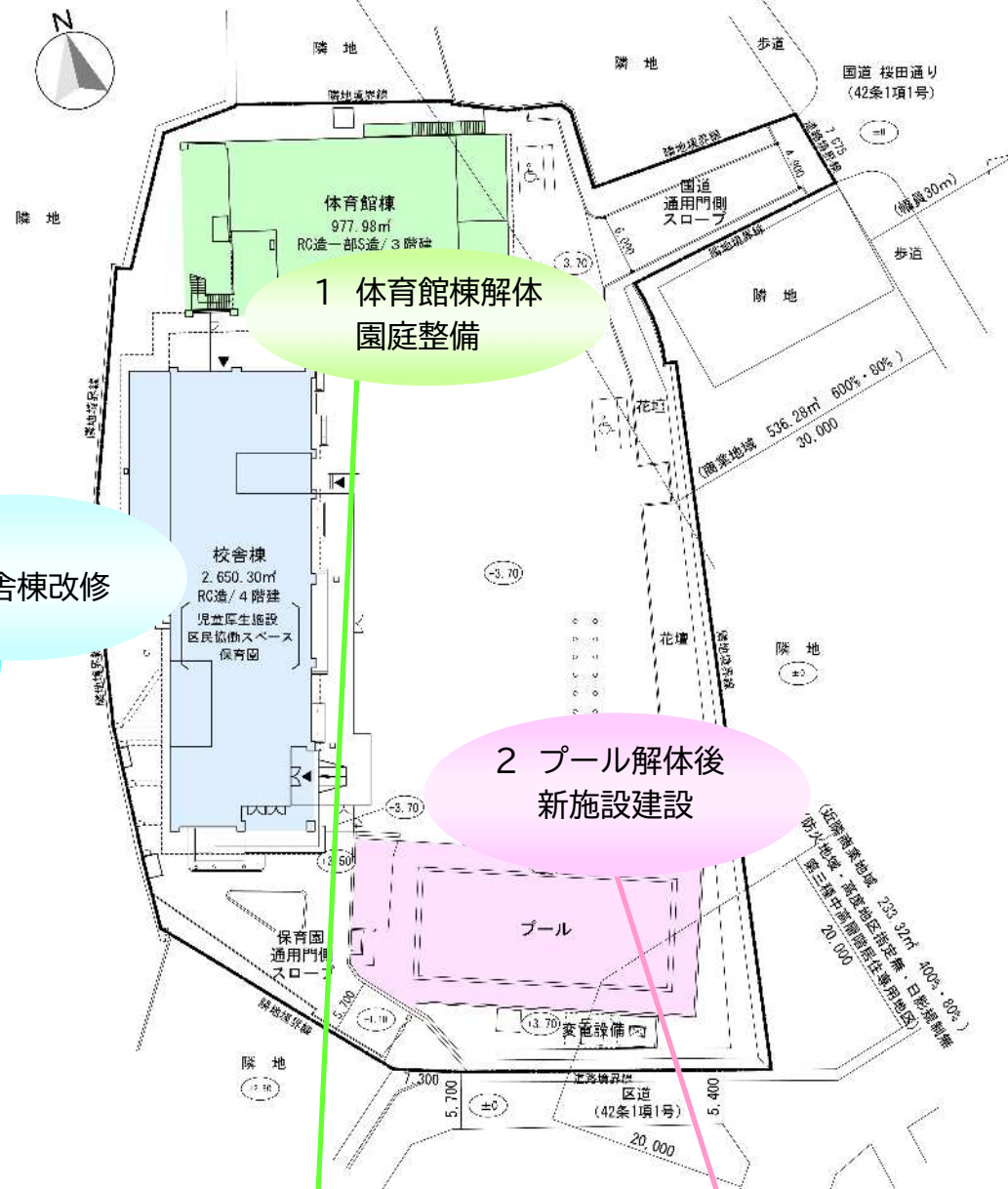
- (1)再生可能エネルギーの利用や効率的なエネルギー消費により地球環境の負荷軽減を図り、持続的発展が可能な都市構築に貢献する施設づくりを目指します。
- (2)国産木材の活用や敷地内緑化の推進、太陽光発電システム等を導入して、施設利用者が環境への関心を高められる場にします。
- (3)自然通風、自然採光によって都心でありながらも自然環境の恩恵を感じられる、自然と共生した施設づくりを目指します。
- (4)区の環境への取組や国及び国際的な建築物の木造化の流れを鑑み、新施設の木造化及び木質化を検討します。



東麻布二丁目複合施設の整備内容 (本編 P20~P26)

建築物の敷地

(第二種住居地域 4,249.90㎡ 300%・60%)
(準防火地域・第三種高度地区・日影規制 4-2.5)



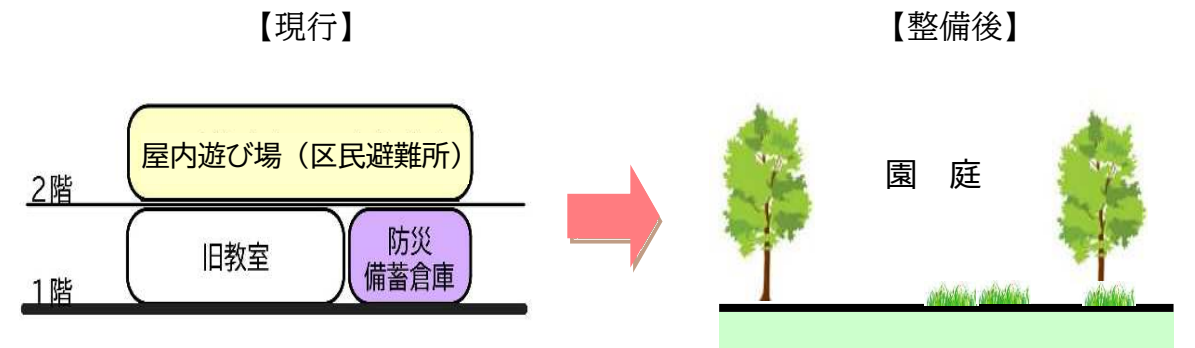
3 校舎棟

1 体育館棟

2 プール跡地

1 体育館棟解体【体育館（解体）→園庭整備】

- (1) 日影規制による既存不適格の体育館棟を解体します。
- (2) 解体後の敷地は東麻布保育園の園庭として拡大整備します。



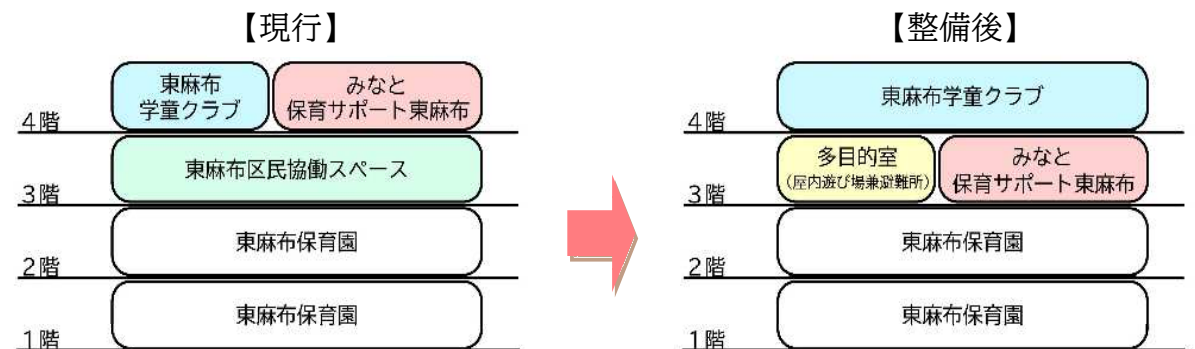
2 プール解体後新施設建設【プール（解体）→新施設】

- (1) プールを解体します。
- (2) 2階に小規模多機能型居宅介護施設を新築します（民設民営）。
- (3) 1階に東麻布区民協働スペースを新設し、校舎棟から移転します。
- (4) 区民避難所の再整備（避難スペースの拡大）
- (5) 防災機能の向上（防災備蓄倉庫の拡大・備蓄品の充実）
- (6) 通用門から園庭までの高低差解消（エレベーター設置）
- (7) 木造化及び木質化による整備
- (8) ZEB readyの認証取得



3 校舎棟改修【校舎棟（既存）→校舎棟（内部改修）】

- (1) 東麻布学童クラブの学童クラブ室拡大（定員拡大）
- (2) 多目的室（屋内遊び場）の整備
- (3) みなと保育サポートの移転



基本計画

1 地球環境と共生する、地球環境に貢献する施設づくり (本編 P29)

(1) 新施設の木造化及び木質化

港区の環境への取組や国及び国際的な建築物の木造化の流れを鑑み、本計画にて建物構造の比較検討を行い、新施設の木造化及び木質化を検討します。

建物の規模や特性に応じた木造の工法を選定し、将来の改修や建物の保全計画を見据えた検討を行います。また、木造及び木質化材には、全国の自治体や企業等多様な主体とのネットワークを活用し、国産木材や協定木材を使用します。国産木材や協定木材の活用を通じ、林産地との連携により、森林整備の促進を図ります。

(2) 新施設の ZEB ready 認証の取得

港区では、「港区区有施設環境配慮ガイドライン」に基づき、省エネ性能の実現や再生可能エネルギーの導入検討を進め、区有施設の高い環境性能の確保を目指しています。本計画においても、エネルギー使用の効率化を図り、ZEB ready (ゼブレディ) の認証を取得します。

(注1) ZEB (ゼブ) とは、Net Zero Energy Building (ネットゼロエネルギービル) の略称

(注2) ZEB ready (ゼブレディ) とは、一般建物と比較して年間の一次エネルギー消費量が50%以下まで削減した建物が認証を取得できます。

2 施設計画の考え方 (本編 P32~P33)

(1) バリアフリールートの確保

区道坂下側に新施設の入口を設置し、新施設のエレベーターを利用した、高低差解消を行います。

(2) 防災機能の強化

新施設内の区民協働スペースと校舎棟の多目的室を区民避難所に位置づけし、避難者の受け入れ人数を増やします。また、園庭との一体利用により、区民避難所の機能性を高めます。防災備蓄倉庫を拡大して備蓄品を充実します。

建物配置及び整備計画 (P34)

敷地分割に伴い設備スペースを移設

既存不適格による体育館棟の解体

校舎棟の改修

東麻布学童クラブの定員拡大 (4階)

多目的室 (室内遊び場) の整備 (3階)

校舎棟改修による
4階から3階へみなと保育サポートの移転

駐車場設置に伴い整備

スロープ幅に伴う擁壁の改修
及び保育園通用門の改修

■利用者動線

- 東麻布保育園
- 東麻布学童クラブ
- みなと保育サポート東麻布
- 駐車場からの利用者動線
- ← 段差解消エレベーター設置による新ルート
- ▲ 新施設出入口
- ▲ 玄関 (校舎棟連絡口)

体育館解体による園庭の拡大

園庭

園庭

花壇

地下
防火水槽
(既存)

マンホール
トイレ

立体
駐車場

新施設

EV

区道

国道 桜田通り

スロープ

園庭の整備による花壇の移設、樹木の移植及び
メモリアルスペース設置

敷地分割に伴いマンホールトイレを再整備

新施設建設による敷地の分割

小規模多機能型居宅介護施設の設置 (2階)

東麻布区民協働スペースを
校舎棟3階から新施設1階へ移転 (1階)

区民避難所の再整備 (避難スペースの拡大) (1階)

防災機能向上 (防災備蓄倉庫の拡大・備蓄品の充実)
(地階、1階)

通用門の段差解消 (エレベーターの設置)

建物一体による東側擁壁改修
複合施設駐輪場の整備

小規模多機能型居宅介護施設駐車場の整備

将来の建替えを考慮し、接道長さ (現状 7.3m) 10.0mを確保

新施設（本編 P35）

意匠コンセプト（本編 P35）

- (1)旧飯倉小学校の面影を感じさせるような木造の新施設とします。
- (2)木のぬくもりを感じられる、居心地の良い建物とします。
- (3)都会的な斬新さと機能性を兼ね備えた建築とします。
- (4)屋根形状や外観及び内観について、デザイン性の高い建築とし、港区の木材利用の取組への認知度の向上を目指します。
- (5)協定自治体の木材を積極的に活用し、環境配慮及び国産木材利用の促進に貢献します。

新施設の平面図（本編 P42～P44）

(1) 地階平面図 施設出入口、駐車場、防災備蓄倉庫



- ・地階には、施設のメインエントランス及び高齢者福祉施設の駐車場にサブエントランスを設けます。利用者用に自転車9台（職員用3台含む）が駐輪できるスペースを確保します。
- ・防災備蓄倉庫や地域活動等で利用できる会議室を設けます。
- ・校舎棟利用者がアクセスしやすいよう、高低差解消用のエレベーターを設置します。
- ・使いやすさや安全性に考慮し、避難出口を2か所に設ける計画とします。特別避難階段を設置し、安全な避難経路を確保します。

新施設の面積（本編 P45）

敷地面積	1,230.00	m ²
延べ床面積	1,810.00	m ²
建築面積	781.93	m ²
容積対象延べ床面積	1,608.00	m ²
容積率	130.73%	≦ 236.45%
建ぺい率	63.58%	≦ 63.78%

(2) 1階平面図 区民協働スペース

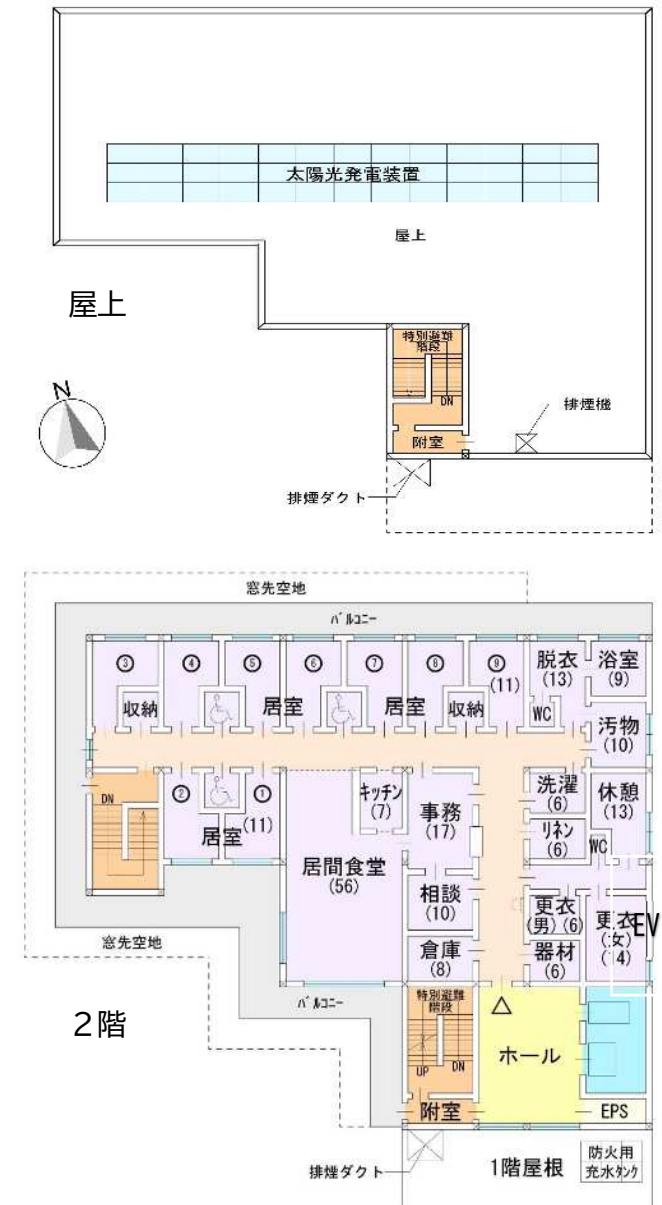


- ・1階は東麻布区民協働スペース（区民避難所）として整備します。利用者が立ち寄りやすい動線上にロビーを設け、旧飯倉小学校メモリアルコーナーを設置します。
- ・区民協働スペースは、災害時には区民避難所として利用します。園庭との一体利用が可能となり、避難所設営や運営の機能が向上します。
- ・会議室は、可動間仕切りで区切り、利用状況に応じて大小の使い分けができるようにします。
- ・校舎棟連絡口まで廊下を繋げ、校舎棟利用者の利用経路を分かりやすく計画します。

新施設の管理体制（本編 P67）

区民協働スペース等を含む施設全体の管理は、小規模多機能型居宅介護施設の運営事業者へ委託する方向で検討します。

(3) 2階・屋上平面図 小規模多機能型居宅介護施設



- ・小規模多機能型居宅介護施設として整備します。
- ・利用者が日中を過ごす明るい南面に居間・食堂を配置し、職員が常に施設全体を見守りやすい環境とします。
- ・利用者が使用する各居室から階段までをバルコニーでつなげ、屋内・屋外から階段を利用できる避難経路に配慮した平面計画とします。
- ・日中多くの利用者が過ごす居間・食堂前には、避難がスムーズにできるように広い避難待機スペースを設けます。

校舎棟の改修 (本編 P68～P73)

令和4年度に竣工55年を迎える校舎棟は、長寿命化(竣工から80年以上の活用)の判断のため、港区公共施設マネジメント計画に基づく建物全体の劣化度調査を実施します。すでに実施したコンクリート劣化度調査では、校舎棟建物が健全であることが確認されましたが、今後、躯体以外の劣化度調査を行い、給排水管工事等が追加される可能性があるため、その結果を踏まえ、次の改修工事を別途実施します。

2階 東麻布保育園

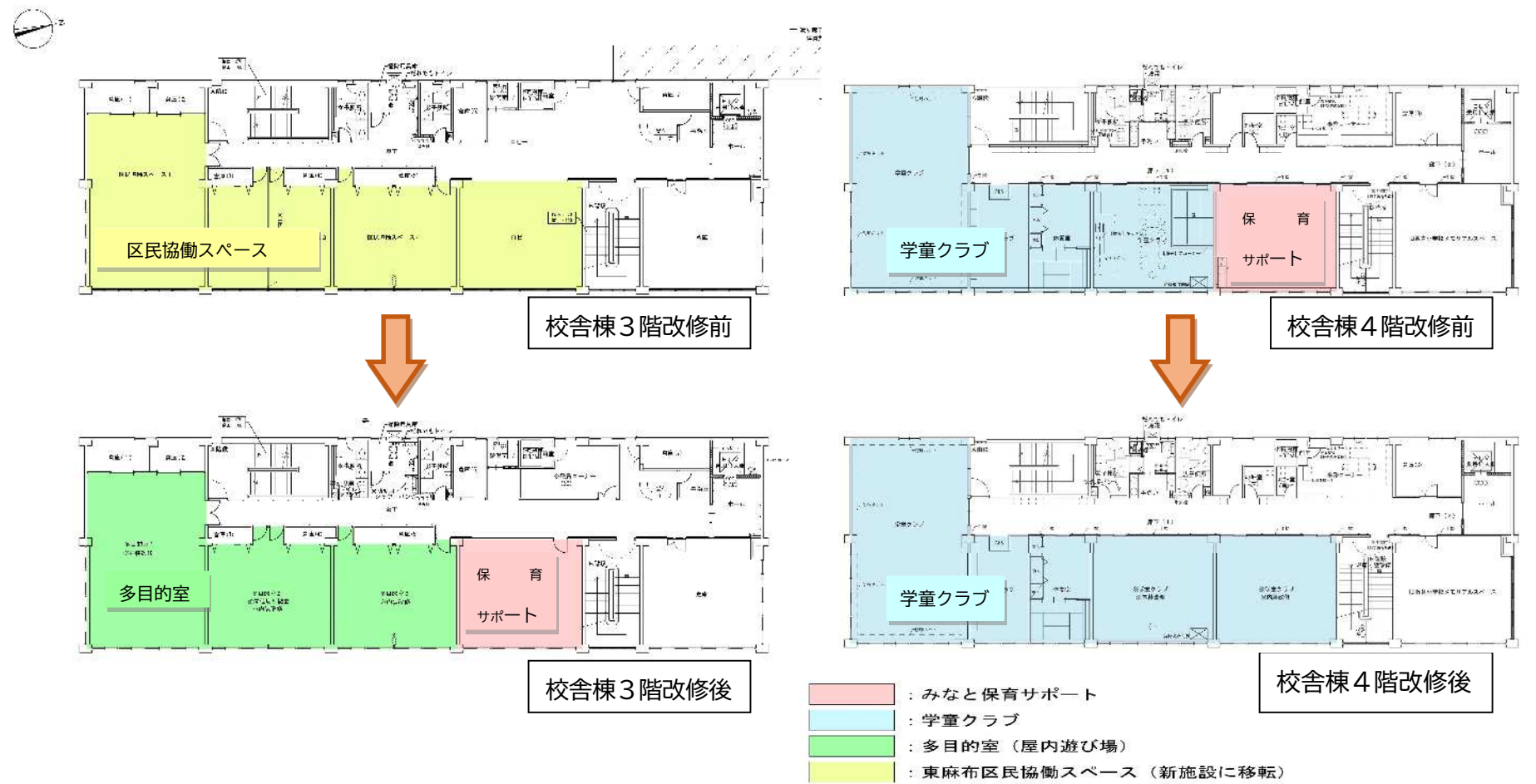
3階の多目的室新設に伴い、2階の3歳児保育室の天井改修を行います。

3階 みなと保育サポート東麻布、多目的室

東麻布区民協働スペースの移転後、4階のみなと保育サポート東麻布を3階に移転します。また、保育園や東麻布学童クラブの子どもたちが屋内で遊べる場としての多目的室を3階の一部に新設します。なお、多目的室は、災害時に区民避難所として活用します。

4階 東麻布学童クラブ

みなと保育サポート東麻布の移転後は、4階の東麻布学童クラブを拡張して、学童クラブの定員を拡大します。



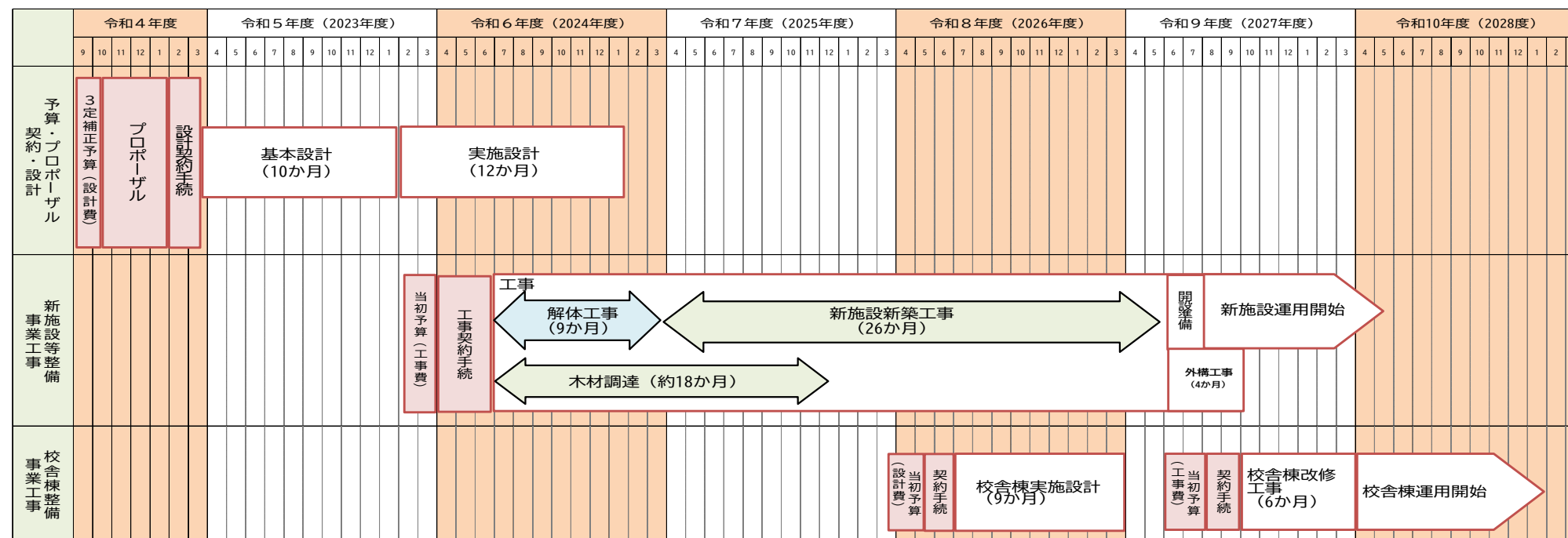
体育館棟の解体 (本編 P73)

新施設建築のため、既存不適格である体育館棟の解体並びに渡り廊下の撤去を行います。振動や騒音が少ないウォールソーやワイヤーソー工法等による静音工法で解体を行います。

外構計画 (本編 P74)

複合施設の利用者が、安全で安心な環境で利用できるよう園庭を整備するとともに、南側スロープの拡幅に伴い擁壁の一部及びスロープを改修します。

整備計画スケジュール (本編 P80)



整備経費 (本編 P80)

(1) 整備経費 (概算)

○新施設等整備事業工事・外構工事	
工事費	18億7千万円
(うち解体等工事)	3億3千万円
(うち新築等工事)	15億4千万円
外構工事	6千万円
計	19億3千万円 (税別)
○校舎棟整備事業工事	
校舎棟改修工事	1億3千万円 (税別)
合計	20億6千万円 (税別)

(2) 基本設計・実施設計

基本・実施設計業務委託 9千7百万円 (税別)

(3) 工事監理業務委託

工事監理等業務委託 3千7百万円 (税別)

東麻布二丁目複合施設整備計画（素案）

令和4年7月

港区

目 次

第1部 東麻布二丁目複合施設整備計画（基本構想）	1
第1章 基本構想の概要	2
1 基本構想の目的	
2 これまでの経緯	
3 敷地利用の方針	
第2章 与条件の整理	5
1 計画地と周辺環境の概要	
2 計画地の概要	
3 計画地の現況	
4 敷地条件及び法規制	
第3章 区有施設の現状と構想	13
1 高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）	
2 学童クラブ事業の拡充 ～学童クラブ児童数の増加～	
3 区民避難所の整備 ～災害に強い体制の強化～	
4 東麻布区民協働スペースの移設 ～地域コミュニティの拠点として～	
第4章 複合施設の整備コンセプト	19
1 小学校跡地を活用した地域コミュニティの核としての施設づくり	
2 地域防災の向上に貢献し、防犯性の高い安全・安心な複合施設づくり	
3 地球環境と共生する、地球環境へ貢献する施設づくり	
第5章 複合施設の整備	20
1 小規模多機能型居宅介護施設（新施設内）	
2 東麻布学童クラブの拡張及び東麻布区民協働スペースの移転（校舎棟内）	
3 多目的室（遊び場）の整備、みなと保育サポート東麻布の移転（校舎棟内）	
4 区民協働スペース（区民避難所）の再整備	
5 防災機能の向上について	
6 園庭の拡張	
7 保育園通用門の高低差解消	

第6章 複合施設の構成	25
1 新施設	
2 校舎棟の部分改修	
3 体育館棟の解体後跡地整備	

第2部 東麻布二丁目複合施設整備計画（基本計画）	27
第1章 基本計画に向けて	28
1 地域コミュニティの核としての施設づくりへの取組	
2 地域防災の向上と防犯性の高い安全・安心な複合施設づくりへの取組	
3 本計画における地球環境への取組	
第2章 計画敷地の概要	30
1 法的条件の整理	
2 関係法規の整理	
第3章 整備計画の方針と範囲	32
1 体育館棟及びプールの解体	
2 新施設の計画	
3 校舎棟の改修	
第4章 施設計画の考え方	32
1 配置計画	
2 配置計画の考え方	
第5章 基本計画	35
1 新施設	
(1) 建築	35
(2) 構造	55
(3) 電気設備	59
(4) 機械設備	63
(5) 施設の管理体制	67
2 校舎棟の改修	
(1) 建築	68
(2) 電気設備	72
(3) 機械設備	73
3 体育館棟の解体	
(1) 体育館棟	73
4 外構計画	
5 仮設計画と工事手順及び利用者動線計画	

第6章 事業計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・79

- 1 木造化の採用による課題
- 2 発注方式
- 3 整備スケジュール
- 4 整備経費

第 1 部 東麻布二丁目複合施設整備計画（基本構想）

第1章 基本構想の概要

1 基本構想の目的

東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）の用地は、令和2年9月に行われた公共施設等整備検討委員会で活用方針が決められました。このことを受けて、本基本構想では、次の4項目についての施設整備の基本的枠組みをつくることを目的とします。

- ・ 東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）プール解体後の跡地を活用して、高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）及び東麻布区民協働スペースを新施設として整備します。
- ・ 東麻布二丁目複合施設校舎棟の改修工事を実施し、学童クラブ室を整備して定員拡大を図ります。また、保育園や学童クラブ等の子どもが遊べる多目的室を整備します。
- ・ 体育館棟の解体に伴い新築する複合施設内に、感染症対策やプライバシー保護に配慮した、新しい区民協働スペース（区民避難所）や防災備蓄倉庫を整備します。
- ・ 体育館棟解体後の跡地を整備し、保育園の園庭を拡張します。

2 これまでの経緯

区は、平成16年3月の飯倉小学校廃止後、待機児童の解消、高齢者福祉の充実、コミュニティの促進、防災対策の充実など、地域の課題解決のために、同校の跡地活用を検討してきました。

跡地活用に関しては、地元から要望・提案が寄せられるとともに、平成20年から区は、地元町会・商店会等の代表者13名で構成される「旧飯倉小学校跡地活用検討会」（以下「検討会」といいます。）を設置し、跡地活用について意見交換等を重ねてきました。

平成24年3月には、「旧飯倉小学校（校舎棟）整備計画」を策定し、地元からの要望の高かった、児童福祉施設、防災拠点、地域コミュニティの場を実現するために、「つばき教室」、保育園、学童クラブ、区民協働スペース等の整備や防災機能の充実を図りました。

また、同じく地元からの要望が多かった高齢者福祉施設についても、平成24年3月に策定した港区基本計画（平成24年度～平成26年度）において、「小規模多機能型居宅介護施設」を整備することを計画計上しました。

区では、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、介護が必要な高齢者やその家族の在宅介護の支援に積極的に取り組んでいます。介護が必要な高齢

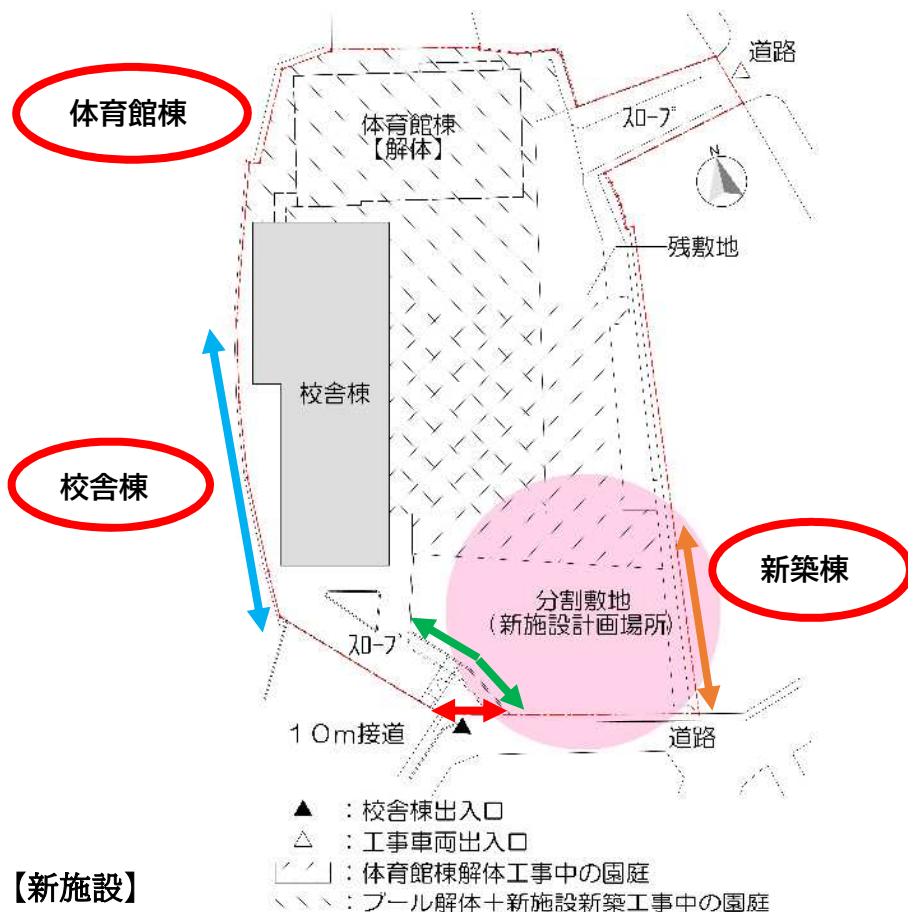
者の様態や希望に応じて「通い」「訪問」「泊まり」を組み合わせた介護サービスを提供するため、「小規模多機能型居宅介護施設」を重要な地域拠点の一つとして位置付けています。

新施設の整備方法としては、「プールを解体した跡地に新築により整備する案」、「体育館棟1階を内部改修し整備する案」、「プール敷地に建物を新築するが体育館棟も残置する案」の3案について意見交換を行い、法的制約や検討を重ねた結果、子育て環境や区民避難所機能の充実等を踏まえ施設の機能的充実を求めた「プールを解体した跡地に新築により整備する案」で整備を進めることとします。

また、体育館棟の解体（P9 参照）に伴う新たな区民避難所や子どもの遊び場の確保、近年の学童クラブへの需要の増加、地域コミュニティの活動拠点としての運営等に対応するため、新築する建物とあわせて現在ある校舎棟についても複合的に活用していくこととします。

3 敷地利用の方針

当該用地の敷地利用については、既存不適格（注1）の体育館棟を解体するとともに、プール跡地に高齢者福祉施設と区民協働スペース等の施設を新築します。（注1）建築基準法改正後の新しい規定に適合しない状態



【新施設】

- 高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）
- 東麻布区民協働スペース（兼区民避難所）
- 防災倉庫、駐輪場、駐車場、高低差解消エレベータ等
- 東側擁壁改修工事（←→部分）
- 保育園通用門側擁壁の改修工事（←→部分）

【校舎棟】

- 4階 東麻布学童クラブ
- 3階 みなと保育サポート東麻布
- 3階 多目的室（遊び場）（兼区民避難所）

※西側擁壁の改修工事については、校舎棟の改築計画時に検討します。

（←→部分）

※残敷地の接道長さを10m確保します。（←→部分）

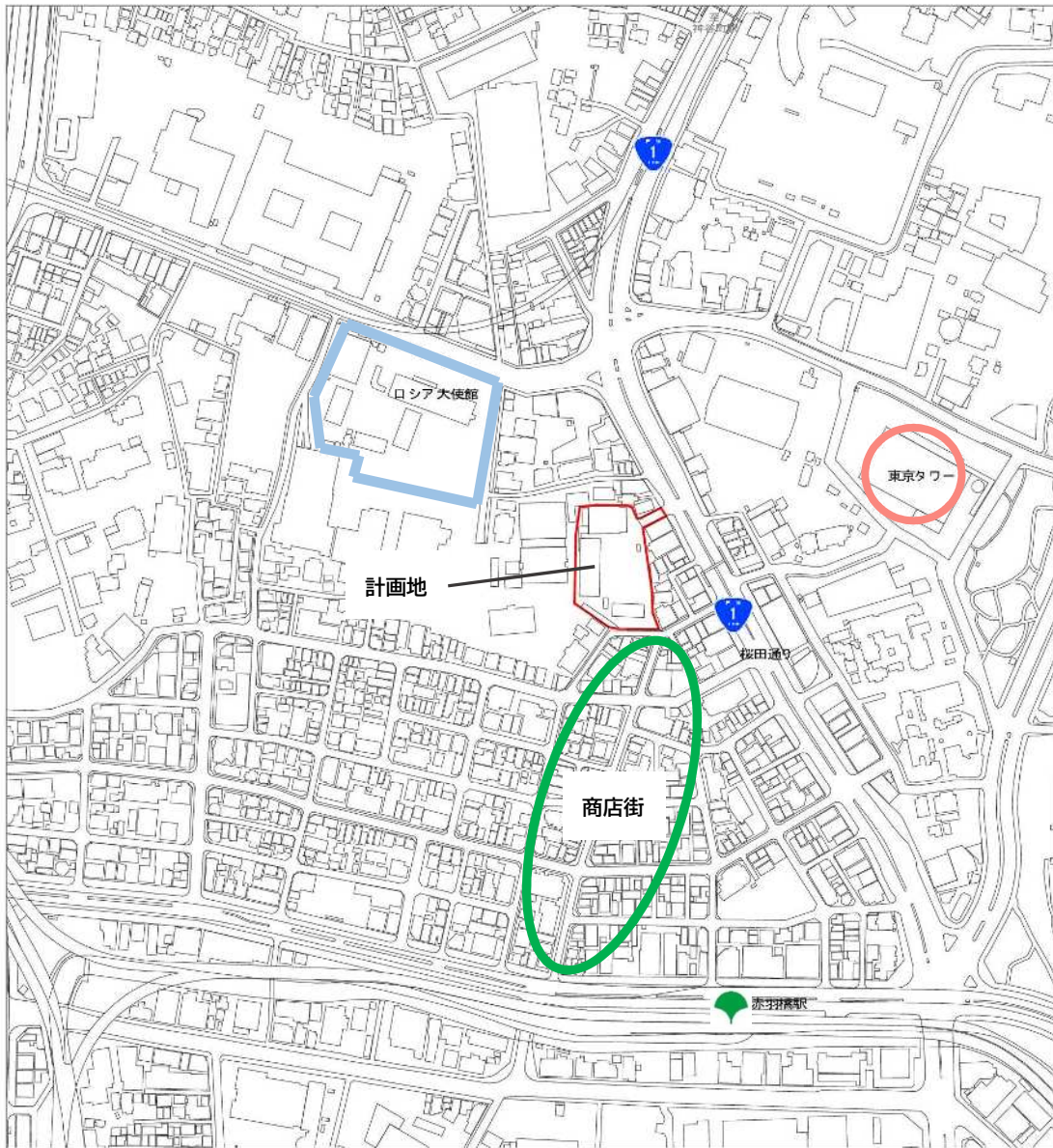
【体育館棟】

- 東麻布保育園園庭（体育館棟解体後の跡地整備） 約1,000㎡

第2章 与条件の整理

1 計画地と周辺環境の概要

計画地は、区の一部、東麻布二丁目に位置し、東京タワーやロシア大使館が近隣にあります。国道1号線（桜田通り）に接し、東京メトロ日比谷線神谷町駅と都営大江戸線赤羽橋駅が最寄りにあります。近隣は住居地域と商業地域からなり、都心でありながら落ち着いた住宅地と、賑わいのある商店街があります。



ロシア大使館



東麻布商店街



東京タワー

2 計画地の概要

所在地：港区東麻布二丁目1番1号

敷地面積：5,019.50 m² (指定建ぺい率：63.78%・指定容積率：236.45%)

既存建物面積：3,628.28 m²

既存建物概要： **校舎棟** (鉄筋コンクリート造 4階建 2,650.30 m²)

- 4階 東麻布学童クラブ
みなと保育サポート東麻布
旧飯倉小学校メモリアルスペース
- 3階 東麻布区民協働スペース
- 1・2階 東麻布保育園

体育館棟 (鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 3階建 977.98 m²)

- 2・3階 体育館 (区民避難所)
- 1階 旧教室 (※)、防災倉庫

(※) 令和2年3月まで「適応指導教室 (つばさ教室)」として使用していました。



① 国道一号線より敷地を望む



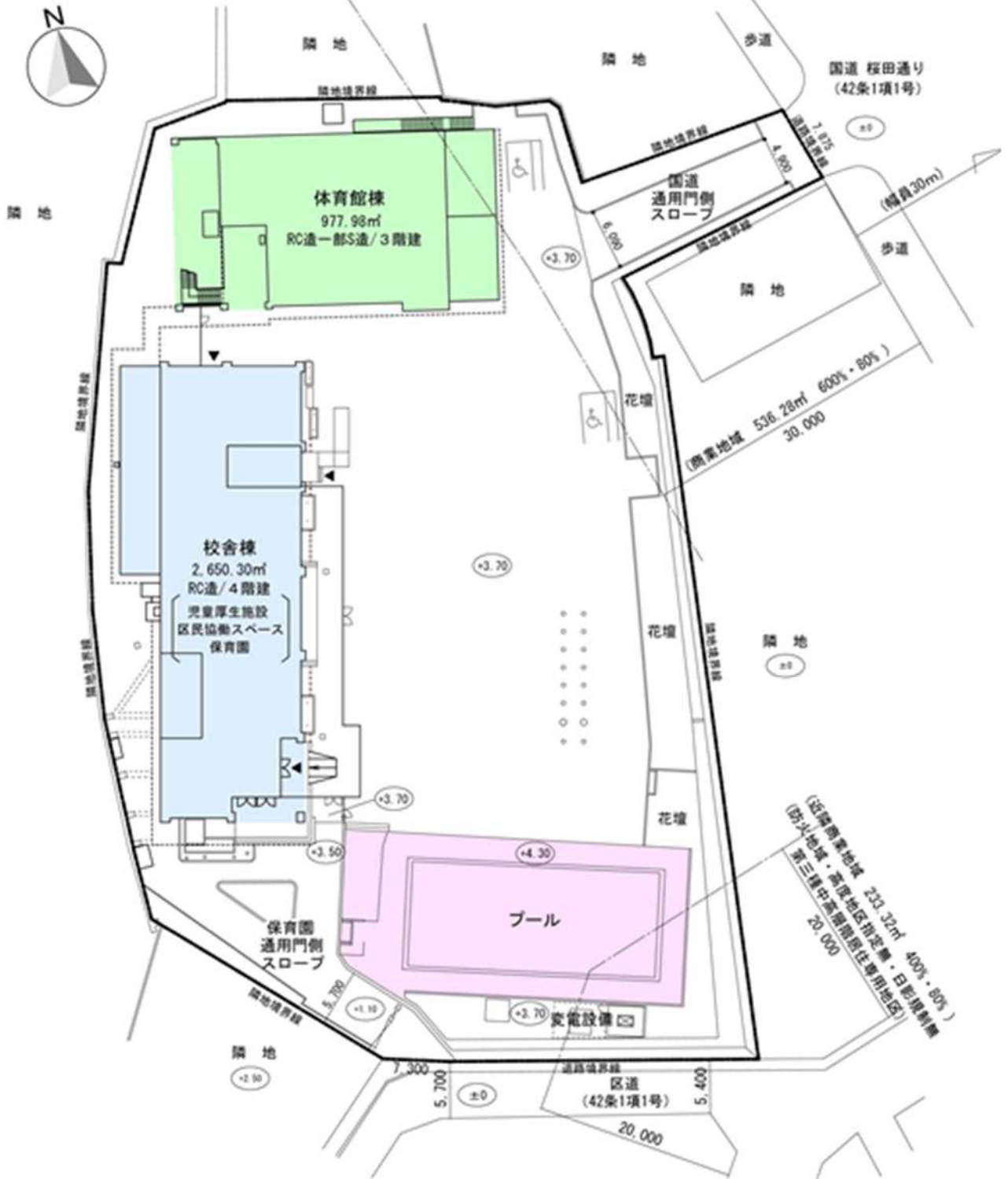
② 特別区道より通用門を望む



③ 特別区道よりプール側擁壁を望む

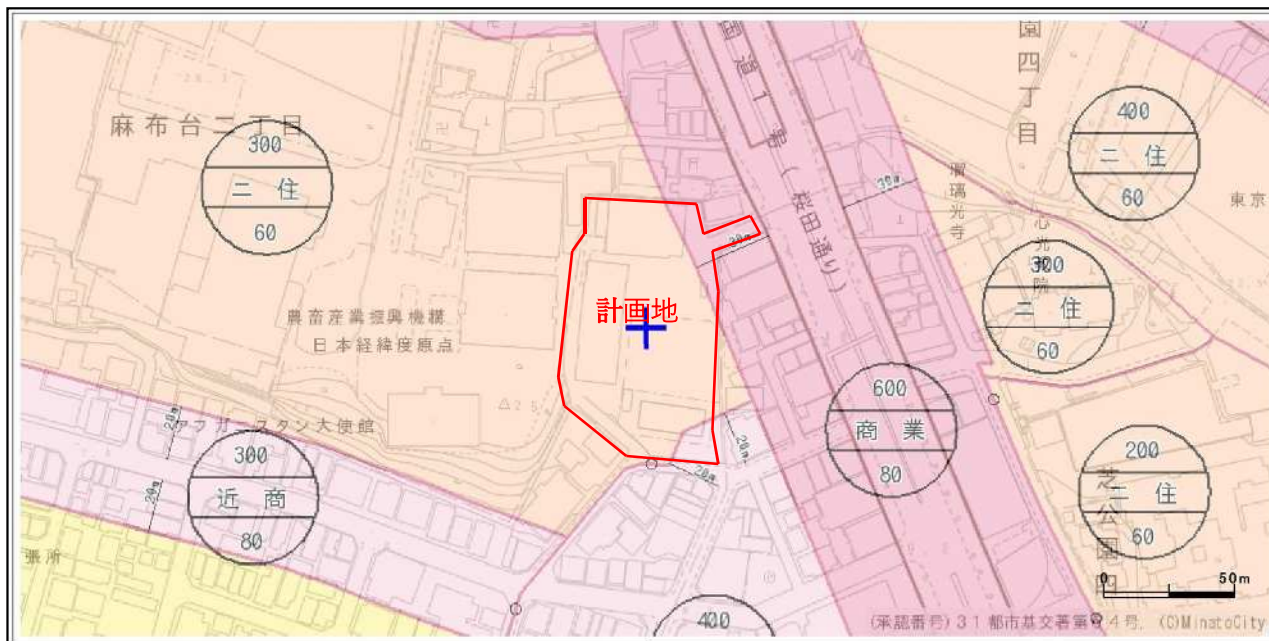
3 計画地の現況

(第二種住居地域 4,249.90㎡ 300%・60%)
 (準防火地域・第三種高度地区・日影規制 4-2.5)



4 敷地条件及び法規制

(1) 敷地条件



用途地域	第二種住居地域	商業地域	近隣商業地域
敷地面積	4,249.90㎡	536.28㎡	233.32㎡
容積率	300%	600%	400%
建蔽率	60%	80%	80%
防火地域	準防火地域	防火地域	防火地域
前面道路	特別区道第956号線 5.47m~5.70m (42条1項1号)	国道1号線 30.0m (42条1項1号)	特別区道第956号線 5.47m~5.70m (42条1項1号)
容積率低減係数	0.4	0.8	0.6
道路斜線	1:1.25	1:1.5	1:1.5
隣地境界線	1:1.25(20m)	—	1:2.5(31m)
日影規制	4時間・2.5時間 測定面 4.0m	—	—
その他	第三種高度地区、第三種 中高層階居住専用地区、 土砂災害特別警戒及び土 砂災害警戒区域 (一部)		第三種中高層階居住専用 地区

(2) 法規制

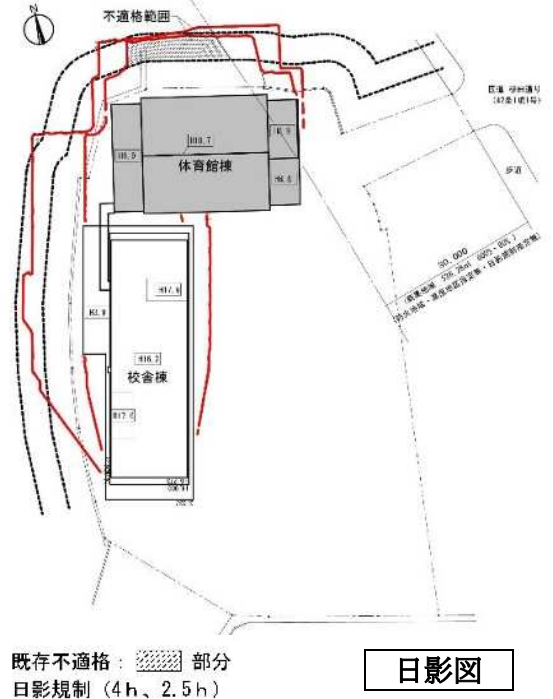
ア 建築基準法

既存不適格（法第3条の2・法第86条の7）

既存不適格建築物の増改築等を行う際、原則既存部分の現行基準へ適合が必要です。

➔ 体育館棟は、日影規制による不適格建築物です。建物高さ約3.0mが日影規制の範囲を超えています。

新施設を建築する場合、体育館棟を現行法に適合させるか、解体が必要です。また、体育館棟の1階を高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）に用途変更する場合は、構造的な安全性の確認が必要です。しかし、体育館棟は、築53年が経過しており旧耐震基準で設計されています。耐震補強工事は完了していますが、老朽化や主要な構造部への影響範囲が大きく、また、現行法への適合や構造的な安全性の確認を証明することができないため、体育館棟は解体することとします。



敷地分割（建築基準法施行令第1条）

原則、既存の建物と増築する用途が不可分（2つの建物を用途上切り離すことができないもの）の条件でない限り、同一敷地（注1）に異なる用途の建物を建てることはできません。

新施設の建築基準法上の用途は、老人ホーム等（高齢者福祉施設）、事務所（東麻布区民協働スペース）、倉庫（防災備蓄倉庫）で構成されています。また、既存校舎棟の用途は、児童福祉施設等（東麻布学童クラブ）、保育園等の用途であり、不可分ではありません。建物を建てるには、それぞれに敷地設定が必要です。

校舎棟は、築50年以上経過しているため、近い将来建替えの可能性もあります。そのため、将来的な敷地の有効利用を考慮した上で、敷地を分割し、新施設を整備します。また、敷地を分割するためには、当該敷地の体育館棟を解体し、既存不適格部分を解消する必要があります。

（注1）敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地

イ 都市計画法

開発許可（都市計画法 29 条）

500 m²以上の一団の土地で建築計画がある場合、建築確認の前に、都市計画法第 29 条に基づく開発許可を要するか事前相談が必要です。

- ➡ 本計画において開発許可が必要な場合、敷地が接する道路幅員は、9.0m以上必要となります。更に、接続先の既存道路の円滑な交通を確保するため、敷地から幅員 12.0m以上の広幅員道路まで 9.0mの道路幅員が確保されている必要があります。敷地の前面道路である特別区道の道路幅員を 5.7mから 9.0mに拡幅することは可能ですが、国道 1 号線（広幅員道路）へ接続する道路幅員は、7.95mであるため開発行為とすることができません。従って、擁壁の位置、形状、高さなどは変更せず、開発行為とならないよう計画します。



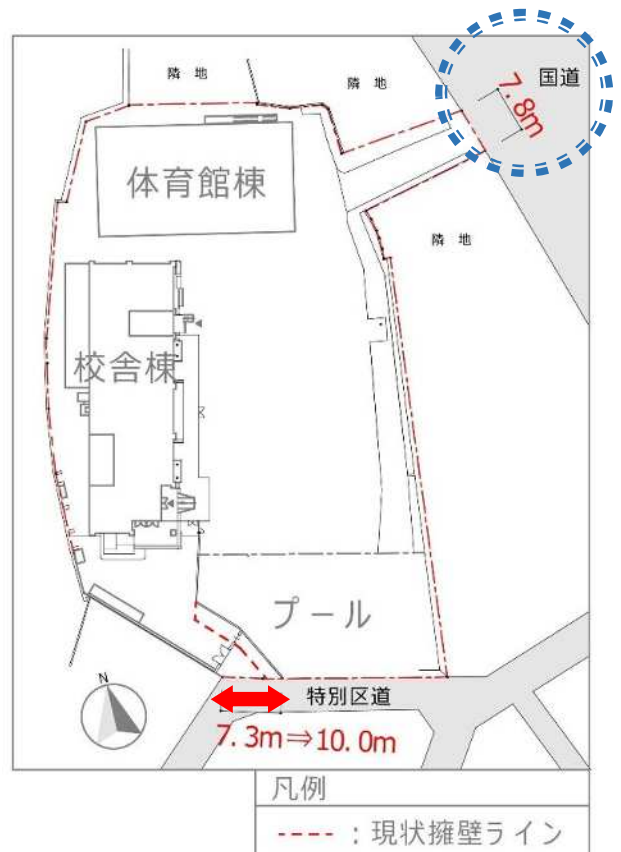
※敷地の接道は特別区道側となります。

ウ 東京都安全条例

建築物の敷地と道路との関係（東京都安全条例 4 条）

延べ床面積 3,000 m²を超える建築物の敷地は、10.0m以上道路に接道しなければなりません。（1 項）

- ➡ 将来的な建替えを考慮し、敷地分割後の残敷地の接道長さ 7.3mを 10.0mに拡幅します。また、保育園通用門側スロープの擁壁は、8.0m（車路 6.0mと避難経路 2.0m）に拡幅のため改修します。



路地状敷地の制限（東京都建築安全条例第10条）

特殊建築物（校舎棟の保育園等）は、路地状部分のみによって道路に接する敷地に建築してはなりません。

- ➡ 本敷地は路地状敷地とみなされませんが、道路と敷地の高低差が大きく、東京都安全条例第10条による認定が必要となります。



国道側道路接道部



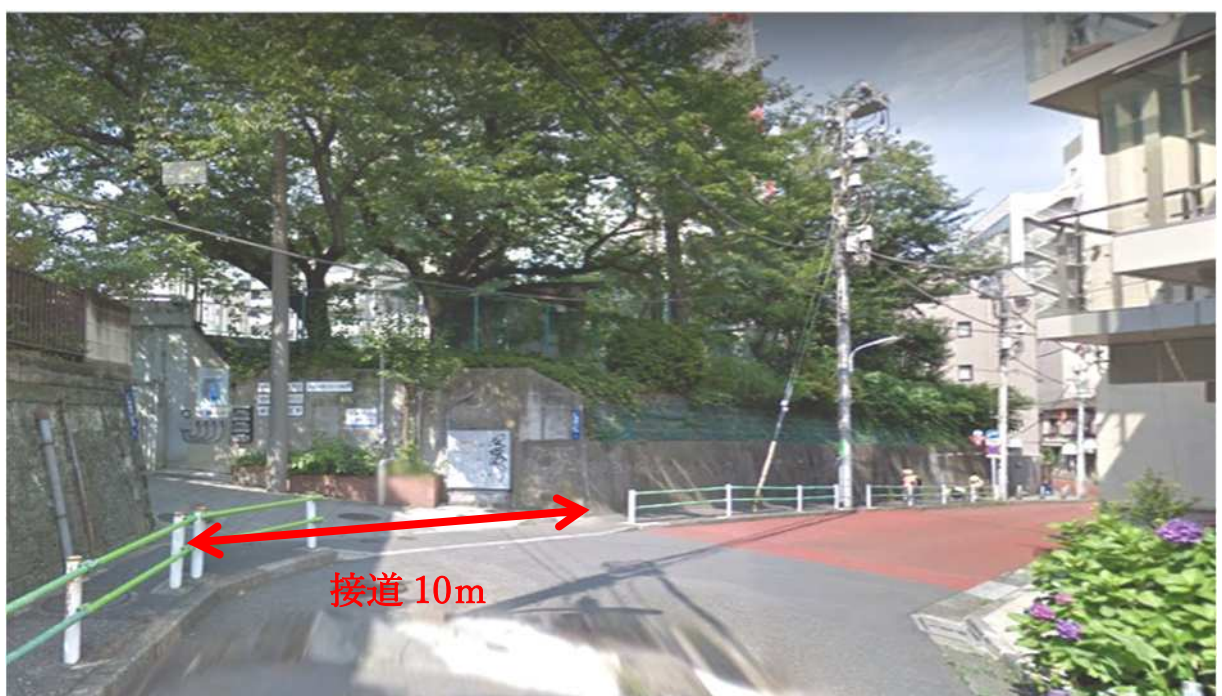
特別区道側接道部

道路に接する部分の長さ（東京都建築安全条例第10条の3）

特殊建築物の敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じた長さ以上接道しなければなりません。また、特殊建築物の用途部分の床面積が2,000㎡を超えるものは、10.0m以上の道路に接しなければなりません。

※道路に接する部分の長さとは、敷地と道路の摺付き長さです。

- ➡ 将来的な建替えを考慮し、敷地の接道長さを10.0m確保します。



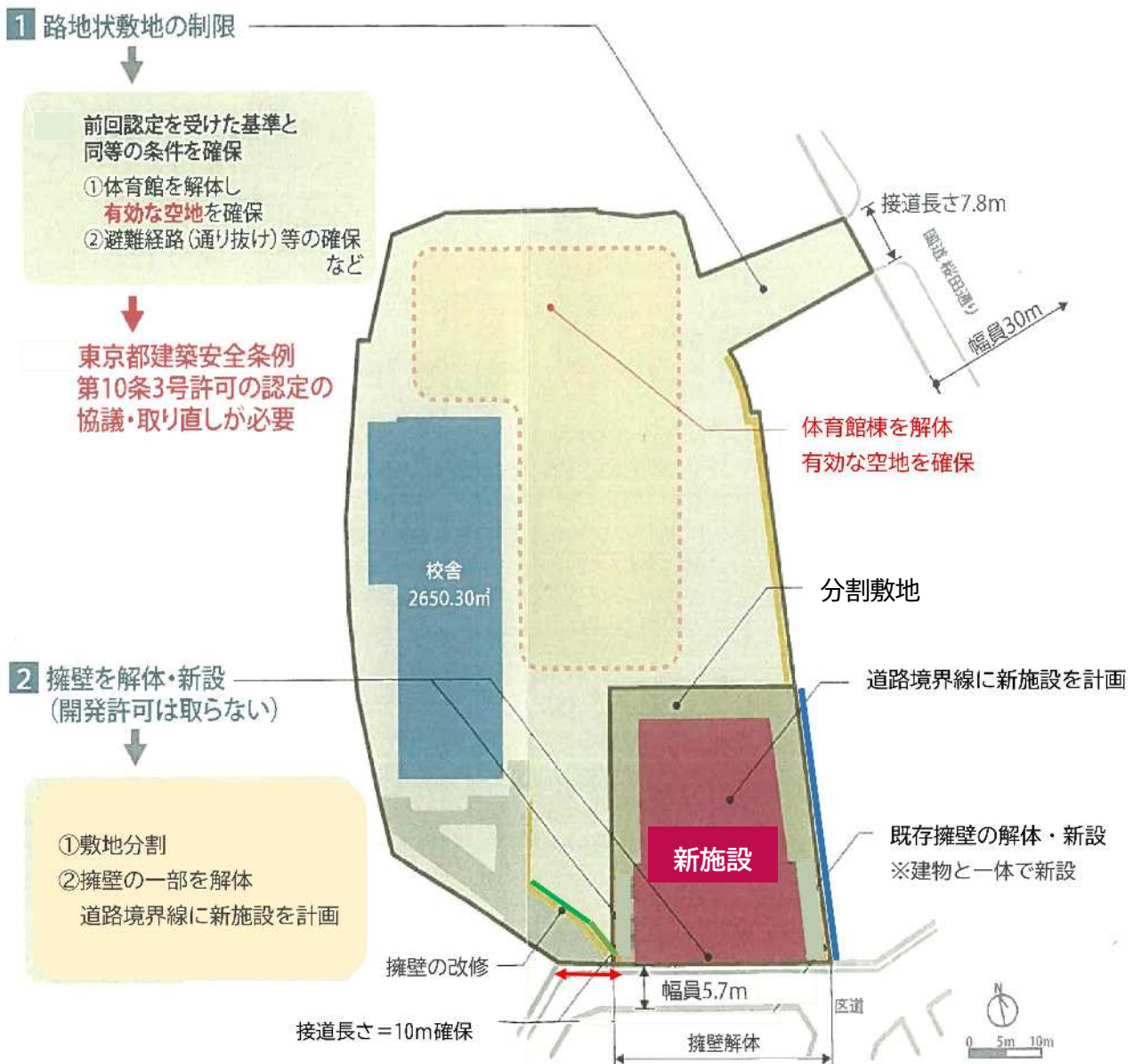
共同住宅等の居室（東京都建築安全条例第19条2号2項及び第73条）

老人ホーム等居住の用に供する建築物については、共同住宅等の規定を準用し、居室の床面積が7.0㎡以上必要です。

共同住宅の住戸、若しくは住室の居住用に供する居室のうち、1以上、住戸等の床面積の合計に応じて定める以上の幅員の窓先空地に面して窓を設けなければなりません。窓先空地から道路、公園、広場その他これらに類するものまでを幅員1.5m以上の屋外通路で避難上有効に連絡させなければなりません。

➡ 高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）は、老人ホーム等の居住の用に供する建築物となるため、居室の床面積7.0㎡以上、窓先空地及び避難上有効な通路が必要です。

【法規制への対応】



第3章 区有施設の現状と構想

1 高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）

港区基本計画・実施計画、港区地域保健福祉計画（令和3年度～令和8年度）及び港区高齢者保健福祉計画・第8期港区介護保険事業計画に基づき、高齢者が住み慣れた地域の中で、在宅で継続して生活することを支援するため、高齢者の様態や希望に応じて「通い」「訪問」「泊まり」を組み合わせた介護サービスを提供する、小規模多機能型居宅介護施設を整備します。

区では、これまで区内に小規模多機能型居宅介護施設を5施設開設しており、現在は、当地での整備のほか、南青山二丁目、芝浦四丁目及び三田一丁目での整備に向け取り組んでいます。

【整備の状況】

（令和3年4月26日現在）

	名称	住所	開設年月日	登録定員
1	ありすの杜きのご南麻布	港区南麻布4-6-1	平成24年11月1日	20名
2	青山メディケア	港区南青山7-13-6	平成26年1月1日	29名
3	こゆらり高輪	港区高輪1-5-38	平成28年4月1日	25名
4	優っくり村乃木坂	港区赤坂9-4-2	平成30年4月1日	25名
5	優っくり村高輪台	港区高輪3-10-16	令和3年4月26日	29名



◇小規模多機能型居宅介護施設

【参考写真】ありすの杜きのご南麻布室内

（左：リビング、中・右：共有スペース）

2 学童クラブ事業の拡充 ～学童クラブ児童数の増加～

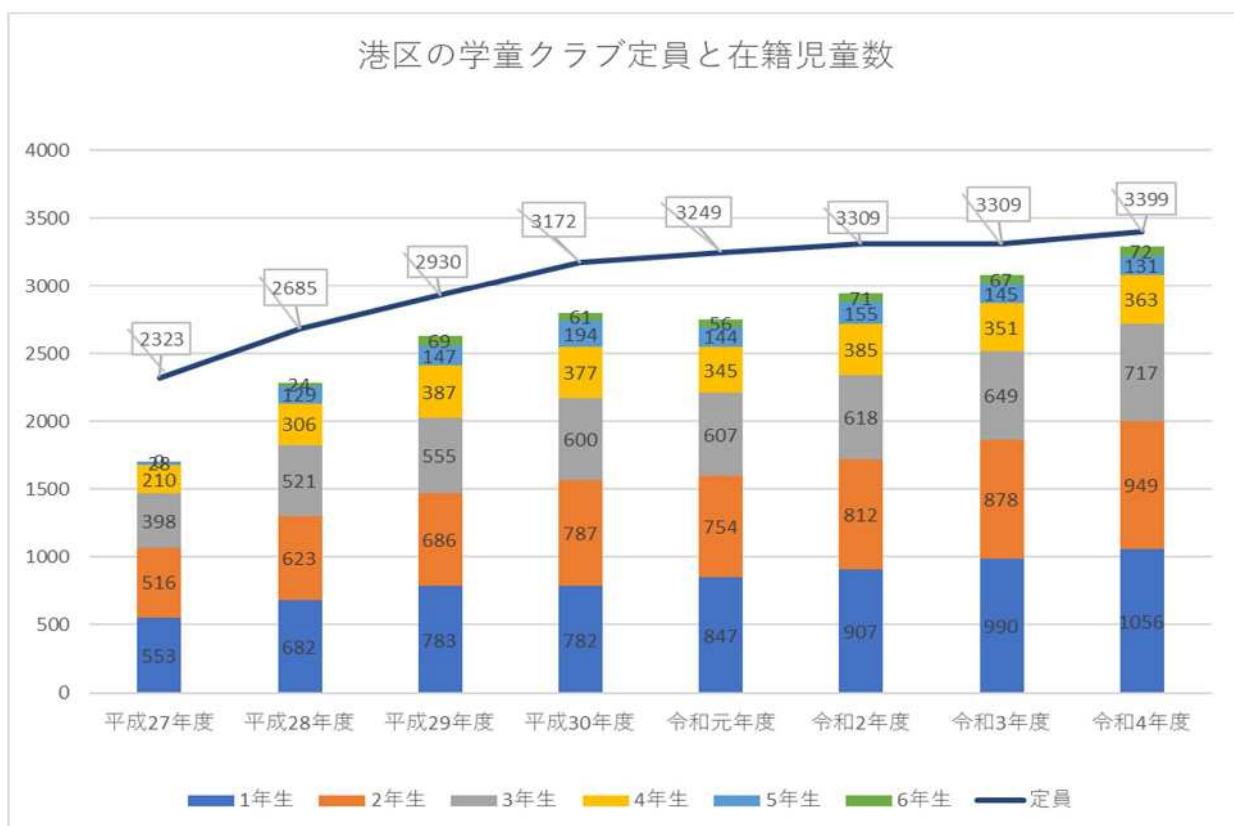
区では、全ての子どもたちが安全で安心して過ごせる居場所を確保し、就学期の子どもたちの育成を支援しています。

放課後における児童の健全育成の推進を図るため、学童クラブでは、保護者の就労などの事情で、家庭での保護を受けられない小学生児童の日常生活と健全育成を目的として事業運営しています。

平成27年4月の子ども・子育て支援新制度の実施に伴い、新たに高学年児童（小学4年から6年生）が学童クラブの利用対象になったことに加え、高層マンション等の建設により区内の小学生の人口増加や、学童クラブ需要の高まりによって学童クラブ児童数は年々増加しています。増加する学童クラブ需要に応えるため、学童クラブの新規開設や定員拡大に取り組んでいます。

東麻布学童クラブについても、ここ数年入会待ちの児童が増加傾向にあります。さらに、近隣の飯倉学童クラブや放課GO→クラブあざぶも同じように入会待ちの状況にあり、令和4年4月には、3施設合わせて50人の児童が入会待ちの状態です。

今回のプール解体後の跡地に新築する複合施設の整備にあわせて、東麻布学童クラブについては、校舎棟内に新たに学童クラブ室を確保し学童クラブの定員を拡大します。



麻布地区学童クラブ待機者数一覧（各年4月1日現在）									
	クラブ名	定員	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
麻布地区学童クラブ	飯倉学童クラブ	66	0	0	5	5	4	13	22
	麻布子ども中高生プラザ	80	0	18	5	12	18	11	24
	放課GO→クラブあざぶ	36	0	0	2	4	9	11	17
	放課GO→クラブなんざん	70	0	0	0	0	0	0	0
	放課GO→クラブほんむら	52	0	0	0	0	0	0	0
	放課GO→クラブこうがい	100	0	0	0	0	0	0	16
	放課GO→クラブひがしまち	25	4	1	4	4	5	5	6
	東麻布学童クラブ	64	0	2	5	8	9	9	11
	南麻布学童クラブ	120	0	0	0	0	5	9	13
	小計（9施設）	613	4	21	21	33	50	58	109

学童クラブの概要
平日：放課後から午後7時まで　土曜：午前8時から午後7時まで 長期休業日の平日：午前8時から午後7時まで
入会制（入会希望者は事前に申請・面接を行います）
おやつあり

◇東麻布学童クラブの様子



東麻布学童クラブ入口



東麻布学童クラブ室内

3 区民避難所の整備 ～災害に強い体制の強化～

区は、地震や台風、集中豪雨などの風水害に備え、防災の基本理念である「自助」「共助」「公助」に基づく区、区民、事業者の連携により、地域の防災力の向上を計り、災害に強い都心づくりを進めます。また、地域の防災対応力を向上させるため、地域防災協議会や防災住民組織による防災活動の支援を行い、災害対策の強化を図ります。

区では、災害時に被災者を救護するため、現在、区有施設のうち 58 か所を区民避難所に指定しています。東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）の体育館棟も区民避難所として指定されています。体育館棟にある防災備蓄倉庫には、救援物資やマンホールトイレ等の資機材を備えており、東麻布二丁目複合施設敷地内では、定期的に地域防災協議会等による防災自主訓練等が行われています。

体育館棟の解体に伴い、区民避難所を校舎棟と新施設に新しく指定し、防災備蓄倉庫が新施設に移転し拡大することから、避難所の感染症対策やプライバシー確保のための物資も備蓄できるようにします。

地域の防災拠点としての機能をさらに向上させて地域に貢献する施設をつくります。



◇区民避難所イメージ：防災訓練のようす（左：麻布会場）（右：芝浦港南会場）

◇現在の体育館棟外観写真

東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）
体育館棟

- 1階：防災備蓄倉庫（約26㎡）
- 2階：避難スペース（約300㎡）



4 東麻布区民協働スペースの移設 ～地域コミュニティの拠点として～

区では、まちづくりを進める上で、多様なコミュニティの構築を支援しています。活動のための多様な場と機会の確保を図るため、コミュニティ活動の場の整備に取り組んでいます。

コミュニティ活動の場の一つとして、地域の課題解決に向けた区民と区の協働の場及び区民相互の活動の場として、区民協働スペースが区内 14 か所に設置されています。

麻布地区には東麻布・麻布・六本木の3つの区民協働スペースがあり、東麻布区民協働スペースは、平成 24 年に設置されました。子どもから高齢者まで幅広い交流の場として、地域での自主的な活動の場として利用されています。

現在、校舎棟に設置された東麻布区民協働スペースについては、プール解体後の跡地に新築する施設に移転して整備します。

【麻布地区整備の状況】

名称	所在地	会議室内容
東麻布	東麻布 2-1-1 東麻布二丁目複合施設 3 階	協働スペース 1、2、3
麻布	六本木 5-16-46 麻布保育園 3 階	協働スペース 1、2、3
六本木	六本木 6-5-19 シティハイツ六本木公共施設棟 1 階	協働スペース 1、2

※協働スペースは、会議室形式とします。

東麻布区民協働スペース 利用案内			
開館時間	火・木・土・日 9:00～21:00		
利用時間枠	午前	午後	夜間
	9:00～12:30	12:30～17:00	17:00～21:00
会議室	名称	規模	利用可能人数
	協働スペース 1	約 94 m ²	63 人
	協働スペース 2	約 31 m ²	18 人
	協働スペース 3	約 31 m ²	18 人
	協働スペース 4	約 62 m ²	36 人
その他施設	ロビースペース、給湯室		
付帯設備	グランドピアノ（協働スペース 1 専用）、スクリーン 1 台、プロジェクター 1 台		
休館日	月・水・金曜及び 12/29～1/3、施設点検日		

◇利用できる団体

区民と区が協働して行う地域課題解決のための活動又は公共的若しくは公益的な活動を行う団体です。

利用可能な活動（団体）例	区民と区が協働して行う地域課題解決のための活動（団体） 町会・自治会・商店会活動（総会・役員会、地域の祭り、催事のための準備活動）、防犯・防災関連活動、地域清掃活動、環境美化活動、民生・児童委員活動、保護司活動、青少年委員活動など
利用できない活動（団体）例	サークル活動、趣味の会、事業所の会議、マンション管理組合の財産管理等に係る活動など

◇現在の東麻布区民協働スペース



東麻布区民協働スペース ロビー



東麻布区民協働スペース 会議室

第4章 複合施設の整備コンセプト

東麻布二丁目複合施設については、次のコンセプトを基に、地域のランドマークとなるような施設を整備します。

1 小学校跡地を活用した地域コミュニティの核としての施設づくり

- (1) 旧飯倉小学校跡地という地元から愛着の持たれている場所にふさわしい、地域コミュニティ形成の拠点としての複合施設をつくります。
- (2) 保育園、学童クラブ、高齢者福祉施設、区民協働スペース等が設置される複合施設で、子どもから高齢者まで多世代交流の場をつくり、地域の絆を育みます。
- (3) 高齢者が住み慣れた地域の中で、在宅で継続して生活することを支援する介護サービスを提供します。
- (4) 学童クラブの待機児童解消への対策や地域での子育て支援のために、親しまれる施設をつくります。
- (5) 高低差のある敷地の地形を活かしながら、利用者がアプローチしやすく、安全で安心な親しみやすい施設をつくります。



2 地域防災の向上に貢献し、防犯性の高い安全・安心な複合施設づくり

- (1) 区民協働スペースでは、区民避難所としての必要な機能を確保し避難しやすい地域防災の向上に貢献する施設をつくります。
- (2) 避難所の感染症対策やプライバシー確保のため、避難スペースを拡大します。
- (3) 防災備蓄倉庫を拡大し、必要な資機材を災害時に使用しやすい場所に保管します。また、避難所の感染症対策やプライバシー保護に必要な資材を保管し、区民避難所としての機能を高めます。
- (4) 不審者の侵入を防止する等、防犯性の高い安全・安心な施設をつくります。

3 地球環境と共生する、地球環境へ貢献する施設づくり

- (1) 再生可能エネルギーの利用や効率的な省エネルギー消費により地球環境の負荷軽減を図り、持続的発展が可能な都市構築に貢献する施設づくりを目指します。
- (2) 国産木材の活用や敷地内緑化の推進、太陽光発電システム等を導入して、施設利用者が環境への関心を高められる場にします。
- (3) 自然通風、自然採光によって都心でありながらも自然環境の恩恵を感じられる、自然と共生した施設づくりを目指します。
- (4) 港区の環境社会への取組や国及び国際的な建築物の木造化の流れに鑑み、本施設の木造化及び木質化の検討を行います。

第5章 複合施設の整備内容

体育館棟解体後、東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）用地のプール解体後の跡地を活用し、麻布地区における高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）の新築及び区民協働スペースを新施設に移設するとともに、東麻布二丁目複合施設の子育て支援機能の充実を図るため、基本方針、必要諸室、工事中の安全性の検討を行い、地域の活性化に繋がる新しい施設をつくります。

- ・ プールを解体した跡地を活用して、高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）及び区民協働スペースを複合施設として新築整備します。
- ・ 東麻布二丁目複合施設の区民協働スペースを、新築した施設に移転整備し、地域コミュニティの活動拠点の利便性を図ります。
- ・ 東麻布二丁目複合施設の子育て支援機能の充実を図るため、東麻布学童クラブについては区民協働スペースの移転後のフロアを活用し、学童クラブの定員を拡大します。また、施設内の子どもたちが利用できる多目的室（遊び場）を整備します。
- ・ 区民協働スペース（区民避難所）を整備して避難スペースを拡大します。また、新たに整備する防災備蓄倉庫には、区民避難所の感染症対策やプライバシー保護のための資機材を入れるためのスペースを確保します。
- ・ 利用者が施設にアプローチしやすいように、新築する施設入口にはエレベーターを設置します。施設前面道路と複合施設の高低差を解消して、勾配の急な坂の上り下りの負担を軽減します。
- ・ 工事中の安全確保と既存施設運営に支障を来さない計画とします。

1 小規模多機能型居宅介護施設（新施設内）

小規模多機能型居宅介護施設とは、高齢者が住み慣れた地域の中で、在宅で継続して生活することを支援するため、高齢者の様態や希望に応じて「通い」「訪問」「泊まり」を組み合わせた介護サービスを提供する施設です。

旧飯倉小学校は、廃止以降においても地元から地域コミュニティの中心として変わらぬ愛着を持たれている場所であり、跡地に既に整備された東麻布保育園や東麻布学童クラブ、区民協働スペース等に新たに小規模多機能型居宅介護施設が加わることで、子どもから高齢者まであらゆる世代が集う場所として、東麻布地区のまちづくりに将来にわたって大きく貢献することが期待されます。

本施設は、これまで区が整備してきた施設と同様に、複合施設として区が建物全体を整備し、その一部を小規模多機能型居宅介護施設の用途として民間事業者に貸し付けることで、民間事業者が事業参入しやすくなります。

(1) 小規模多機能型居宅介護施設の対象者
港区民で要介護1～5の人 ※事前登録制になります。

(2) 施設開設日
通年開館します。

(3) 定員
ア 登録定員 29人以下
イ 通い1日 18人
ウ 宿泊1日 9人

(4) 介護サービスの内容
ア ケア入浴、排せつ、食事等の介護その他
日常生活上の世話及び機能訓練



【小規模多機能型居宅介護施設イメージ】

イ 人員配置 介護・看護職員

- ・ 日中：「通い」の利用者3人に1人+訪問対応1人
- ・ 夜間：「泊り」と「訪問」対応で2人
- ・ 「通い」「訪問」「泊り」は、どのサービスを利用しても、顔なじみの職員がケアを行います。

ウ 設置基準

- ・ 「通い」の利用者1人当たり3㎡以上
- ・ 「泊り」は有効7.34㎡以上で利用者のプライバシーを確保

【小規模多機能型居宅介護施設の想定規模】

想定床面積	定員
約 500 ㎡	登録定員 29 人以下

2 東麻布学童クラブの拡張及び東麻布区民協働スペースの移転（校舎棟、新施設内）

校舎棟4階の東麻布学童クラブは、ここ数年入会待ちの児童が増加傾向にあり、学童クラブの定員拡大が必要な状況です。また、新型コロナウイルス感染症等の対策としても、スペースの拡張が求められているため、4階フロア全体を東麻布学童クラブで活用し、学童クラブの定員を拡大します。

学童クラブの定員拡大のため、4階のみなど保育サポート東麻布は、3階に移転します。また、3階の東麻布区民協働スペースは、新施設竣工後、施設の2階に移転します。

【東麻布学童クラブの想定規模】

	床面積	定員
現 状	約 106 ㎡	64 人
拡張後	約 168 ㎡	定員拡大

東麻布区民協働スペースについては、新施設の建物内に新たに整備し、引き続き、地域の課題解決に向けた区民協働・区民相互の交流の場を確保することとします。

【東麻布区民協働スペースの想定規模】

	床面積
現 状	約 300 m ²
移転後	約 558 m ²

3 多目的室（遊び場）の整備、みなと保育サポート東麻布の移転（校舎棟内）

遊戯室のない東麻布保育園や、プレイルームの狭い東麻布学童クラブの子どもたちが遊び場等として利用してきた体育館棟を解体することから、東麻布区民協働スペースが新施設に移転後、空いたスペースを活用して主に子育て支援施設等が利用できる屋内遊び場（多目的室）に転用します。

また、4階のみなと保育サポート東麻布を3階に移転し、3階部分を子育て支援のためのフロアとします。

- (1) 子どもたちが安心して遊べる屋内遊び場（多目的室）をつくります。
- (2) 雨天時に運動など行っている、体育館棟の2階(約 300 m²)を解体することから、その代替として新施設に整備する屋内遊び場は、既存と同程度の床面積を確保します
- (3) みなと保育サポート東麻布を3階に移転し、保育室等を整備します。

【屋内遊び場（多目的室）の想定規模】

床面積	参考
約 238 m ²	体育館フロア部分約 300 m ²

【みなと保育サポート東麻布の想定規模】

	床面積	定員
現 状	約 62 m ²	20 人程度
移転後	現状どおり	現状どおり

4 区民協働スペース（区民避難所）の再整備

新施設の建築により、体育館棟は解体されますが、区民が災害時に必要としている区民避難所を確保する必要があることから、新施設の建設中は、現状と同等のスペースを確保できる校舎棟3階の東麻布区民協働スペースを区民避難所に位置づけます。

新施設の完成後は、新施設内に移転する東麻布区民協働スペース及び校舎棟3階に新設する多目的室を区民避難所に位置づけます。これにより、区民避難所のスペースを拡大することができ、新型コロナウイルス感染症等の感染症対策として、1人当たりの避難スペースを広げることができます。区民避難所には、災害時に使用する非常用発電設備と備蓄用オイルタンクを設置し、未利用エネルギー等の活用も検討します。

また、新たな区民協働スペースには、感染症対策に有効な空調換気設備や抗菌仕様の建材等の活用も検討します。

【区民避難所の想定規模】

	床面積
現 状	体育館棟フロア部分他 約 419 m ²
移転後	東麻布区民協働スペース約 300 m ² + 多目的室約 238 m ² = 約 538 m ²

5 防災機能の向上について

現在、東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）に設置されている防災備蓄倉庫については、体育館棟1階に設けられているため、体育館棟の解体に伴い廃止となります。当面は校舎棟内に分散して備蓄するなどの対応になりますが、新施設の建物内に新たな防災備蓄倉庫を整備することとします。この際、感染症対策やプライバシー保護のための資機材を入れるためのスペースを確保します。

【防災備蓄倉庫の想定規模】

	床面積	設置場所
現 状	26 m ²	体育館棟1階
新築後	約 122 m ² (地階約 100 m ² 、1階約 22 m ²)	新施設 地階、1階

6 園庭の拡張

体育館棟解体後の跡地は、保育園の園庭として整備します。また、東麻布学童クラブやみなと保育サポート東麻布等の子どもたちが遊べる広場としても活用します。

【園庭の想定規模】

	園庭面積
現 状	約 1,680 m ²
整備後	約 2,730 m ²

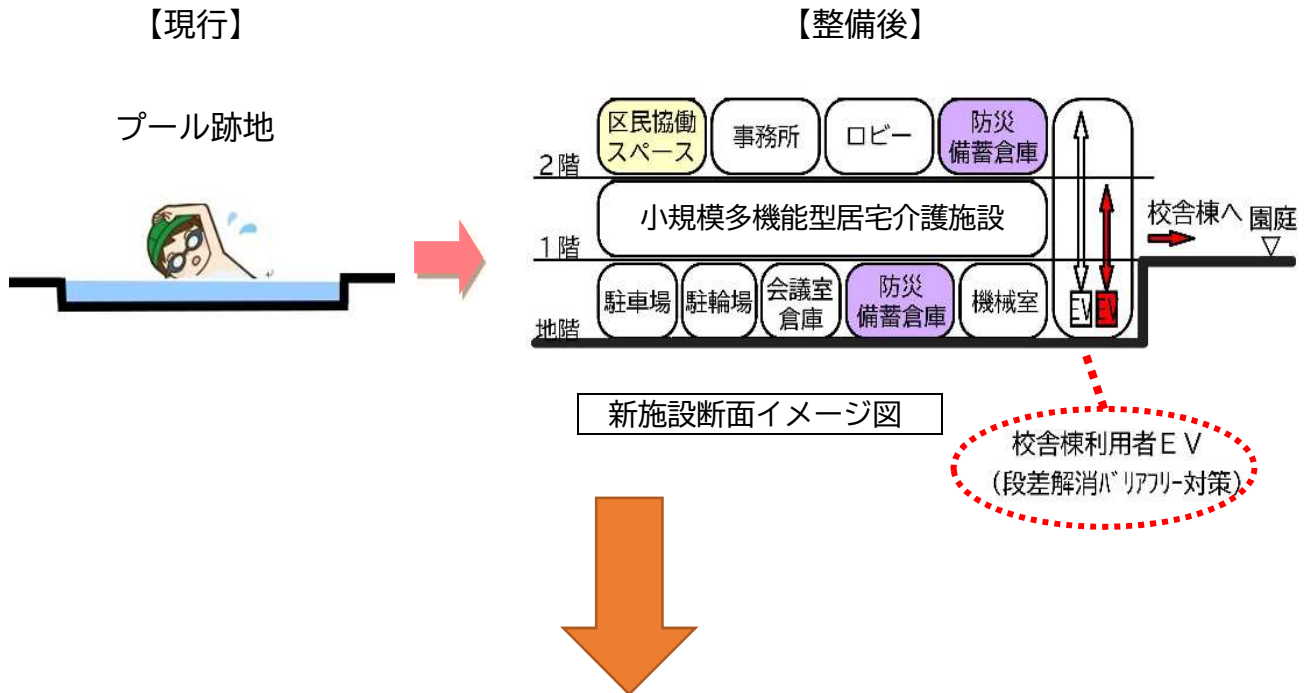
7 保育園通用門の高低差解消

東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）用地は、道路面との高低差が大きく、施設利用に当たっては、勾配の急な坂の高低差が負担になっていましたが、新施設の建物内にエレベーターを設置することで解消を図ります。

第6章 複合施設の構成

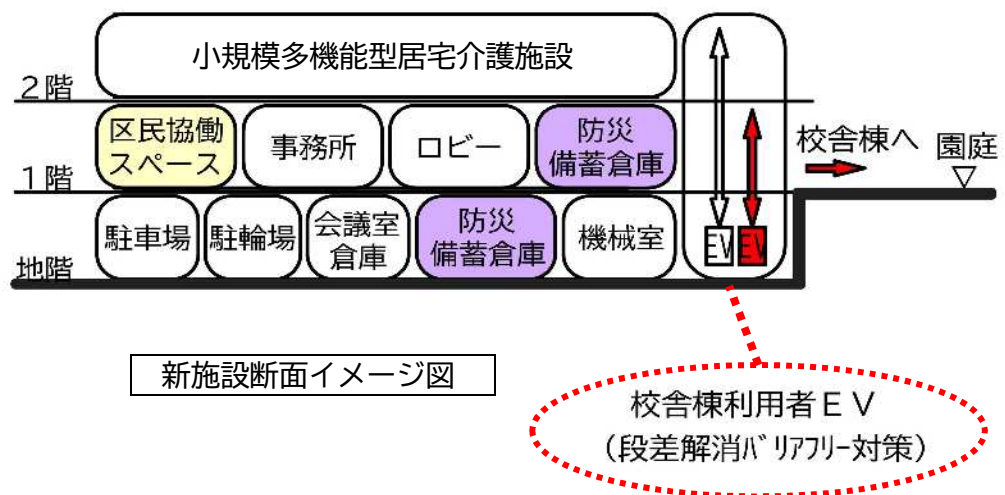
1 新施設

プールを解体した跡地を敷地分割し、新施設を建築します。また、道路面と校舎棟敷地の高低差を解消するため、新施設内にエレベーターを設置し、バリアフリーの整備を行います。



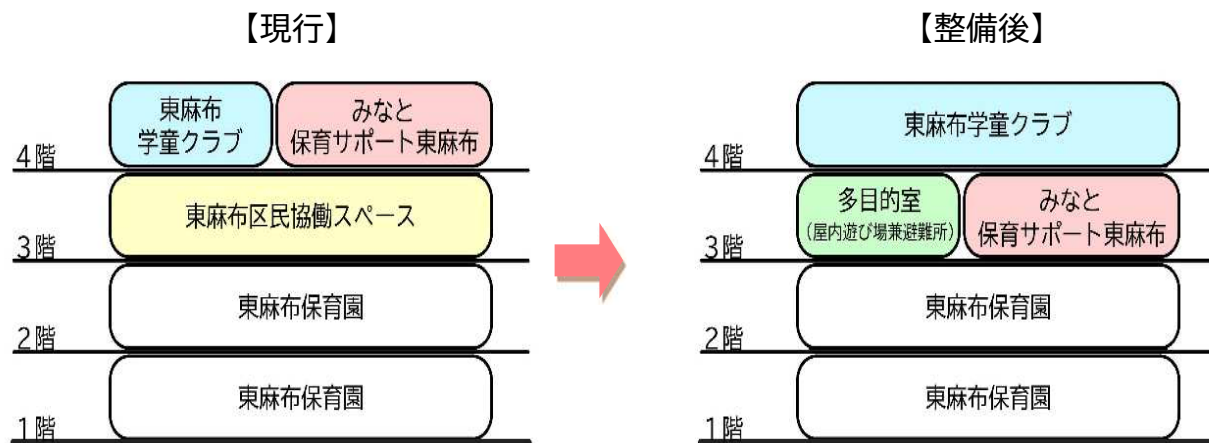
基本計画では階構成を変更しました

区民協働スペースは、災害時に区民避難所として活用されることから、新施設1階の高齢者福祉施設と2階の東麻布区民協働スペースを、2階は高齢者福祉施設、1階は東麻布区民協働スペースに変更（配置計画、平面計画により階構成を変更P40-43）します。



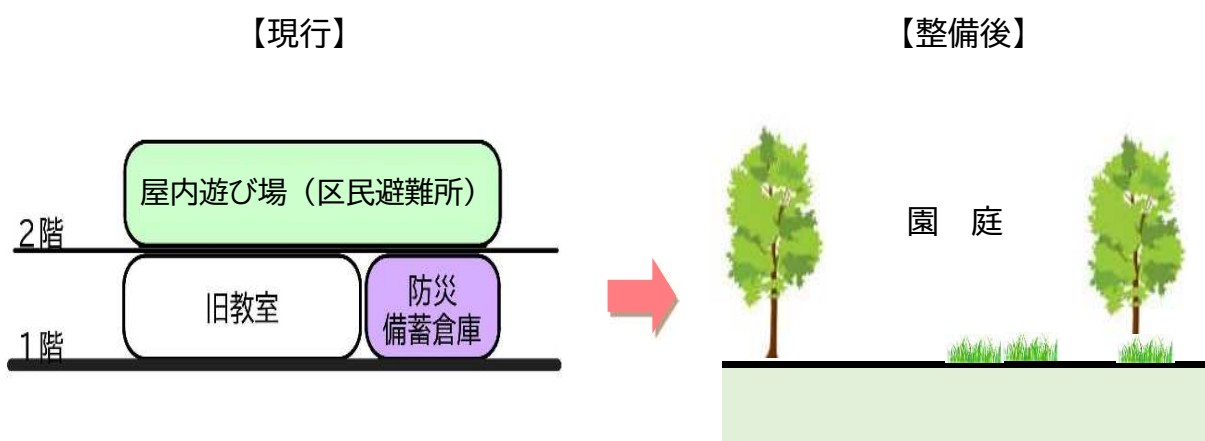
2 校舎棟の部分改修

新施設建築に伴い、現在校舎棟3階にある東麻布区民協働スペースが移転することから、みなと保育サポート東麻布を3階に移転し、4階の東麻布学童クラブの拡張を行います。また、保育園や東麻布学童クラブの子どもたちが屋内で遊べる場としての多目的室を3階に新設します。



3 体育館棟の解体後跡地整備

体育館棟解体後の跡地は、保育園の園庭として活用します。また、体育館棟で使用している屋内遊び場は、校舎棟3階の多目的室（区民避難所）に設け、防災備蓄倉庫は新施設内に移転します。



第2部 東麻布二丁目複合施設整備計画（基本計画）

第1章 基本計画に向けて

基本構想策定後、区の上位計画、関連計画、本施設の特徴を踏まえて、施設整備方針の更新を行いました。

【整備計画の基本方針】

- (1) 小学校跡地を活用した地域コミュニティの核としての施設づくり
- (2) 地域防災の向上に貢献し、防犯性の高い安全・安心な複合施設づくり
- (3) 地球環境と共生する、地球環境へ貢献する施設づくり

1 地域コミュニティの核としての施設づくりへの取組

本整備計画では、地元から愛着の持たれている旧飯倉小学校跡地にふさわしい、地域コミュニティの拠点としての複合施設をつくります。園庭や新施設1階ロビーには、旧飯倉小学校メモリアルスペースを設けます。また、区民協働スペースを移転整備して、地域の課題解決や、子どもから高齢者まで多世代交流の活動の場として活用します。

2 地域防災の向上と防犯性の高い安全・安心な複合施設づくりへの取組

新施設内に移転する東麻布区民協働スペース及び校舎棟3階に新たに設ける多目的室の2か所を区民避難所に位置づけします。このことにより、新型コロナウイルス感染症等の感染症対策として、1人当たりの避難スペースを広げることができます。

また、新施設の建物内に新たな防災備蓄倉庫を整備します。避難者ための水や食料、感染症対策やプライバシー保護のための資機材を入れるためのスペースを確保します。園庭のマンホールトイレを改修し、園庭と区民避難所として利用される区民協働スペースとの一体利用により避難所の機能が向上します。

3 本計画における地球環境への取組

区では、令和3年(2021年)2月に港区環境基本計画を策定し、令和8年度(2026年度)までに二酸化炭素の排出量を平成25年度(2013年度)比31%削減することを掲げています。更なる目標として、令和32年(2050年)までに温室効果ガスの排出実質ゼロを達成し、脱炭素社会の実現に貢献するため、二酸化炭素排出量の削減を一層加速させていくことが必要です。

また、『港区公共建築物等における協定木材利用推進方針』による区有施設の木質化を進めると共に、区と「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材を優先的に活用し、環境保全や循環型社会の実現に向けて取り組んでいます。

本施設においては基本構想策定時から、施設整備コンセプトである『地球環境と共

生する、地球環境へ貢献する施設づくり』を目指してまいりましたが、施設整備事業及び、施設運用における、脱炭素化・省エネルギー化を図るため、今後さらなる検討を行います。

(1) 新施設

ア 木造化・木質化

区的环境への取組や国及び国際的な建築物の木造化の流れを鑑み、本計画にて建物構造の比較検討を行い、本施設の木造化及び木質化の検討を行います。

イ ZEB (注1) 認証取得

区では、「港区区有施設環境配慮ガイドライン」に基づき、省エネ性能の実現や再生可能エネルギーの導入検討を進め、区有施設の高い環境性能の確保を目指しています。本計画においても、エネルギー使用の効率化を用いた効率化を図り、ZEB ready (ゼブレディ) (注2) の認証を取得します。

(注1) Net Zero Energy Building (ネット ゼロ エネルギー ビル) の略称で、ZEB (ゼブ) とは、一般建物と比較して年間の一次エネルギー消費量が省エネで 50%以上削減し、創エネで 100%以上削減した建物が認証を取得できます。

(注2) ZEB ready (ゼブレディ) とは、一般建物と比較して年間の一次エネルギー消費量が省エネで 50%以上削減した建物が認証を取得できます。

(2) 既存校舎棟

ア 環境に配慮した仕上げ材や設備機器の採用

内装仕上げ材には、低 VOC 塗料 (注3) やオレフィン系樹脂 (注4) を使用したビニル床材を採用します。

竣工後 55 年を迎える校舎棟では、今後の使用期間とランニングコストを考慮した改修を検討し、省エネルギー効果の高い設備や電気機器等を導入し、二酸化炭素排出量の削減を図ります。

(注3) VOC (volatile organic compounds) とは、蒸発しやすく大気中で気体となる有機化合物の総称であり、低 VOC 塗料とは、塗料中に含有する VOC である有機溶剤が少ない塗料タイプのことです。

(注4) オレフィン系樹脂とは、内部に炭化水素の二重結合を持った樹脂の総称で、代表的なものとしてポリプロピレン、ポリエチレンがあります。安全性や環境配慮性に優れ、燃焼時に塩化水素ガスやダイオキシンをほとんど発生しません。

第2章 計画敷地の概要

1 法的条件の整理

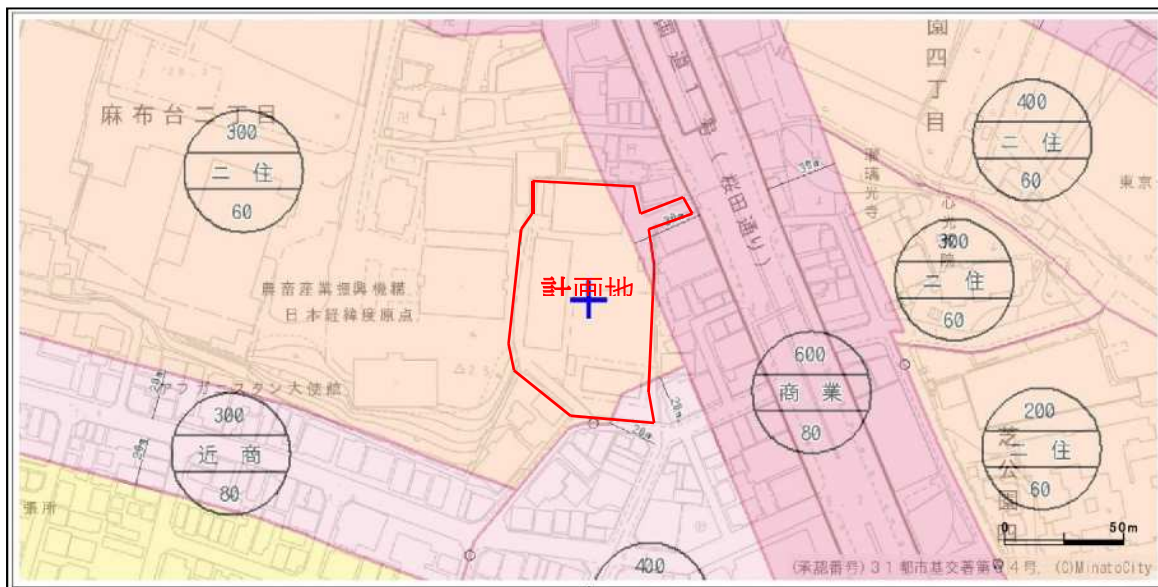
(1) 計画敷地

項目	内容
所在地	東京都港区東麻布二丁目1番1号
全体敷地面積	5,019.50 m ² (指定建ぺい率：63.78%・指定容積率：236.45%)
用途地域	第二種住居地域、商業地域、近隣商業地域

(2) 既存建物概要

項目	内容
既存建物面積	2,650.30 m ² (校舎棟) 977.98 m ² (体育館棟)
既存建物概要	校舎棟(鉄筋コンクリート造 4階建、築55年) ※耐震補強工事は完了しています。 体育館棟(鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 3階建、築53年) ※日影規制による既存不適格により撤去が必要です。

都市計画図



- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域

- 商業地域
 - 準工業地域
 - 高度地区
 - 200
建工
60 容積率
用途地域種別
建ぺい率
- ※用途境上の○は道路中心を示しています

- 都市計画道路
- 都市計画道路
- 都市高速道路
- 鉄道
- 都市高速鉄道
- 都市計画公園
- 開設(都市公営法以外で管理されるものを含む)
- 未開設

2 関係法規の整理

以下の関係法規を遵守し、整備計画を策定します。

- (1) 都市計画法
- (2) 建築基準法
- (3) 消防法
- (4) 東京都建築安全条例
- (5) 駐車場法
- (6) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- (7) 建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律
- (8) 文化財保護法
- (9) その他条例及び要綱
 - ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び関連条例等
 - ・ 東京都福祉のまちづくり条例
 - ・ 港区みどりを守る条例
 - ・ 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例
 - ・ 港区景観条例
 - ・ 東京都駐車場条例
 - ・ 東京都文化財保護条例、港区文化財保護条例
 - ・ 東京都火災予防条例
 - ・ 港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する要綱
 - ・ みなとモデル二酸化炭素固定認証制度実施要綱
 - ・ 港区区有施設環境配慮ガイドライン
 - ・ 港区建築物低炭素化促進制度
 - ・ 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱
 - ・ 東京都大量排水協議
 - ・ 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準（児童福祉法）
 - ・ 港区介護保険における指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準を定める規則（介護保険法）

第3章 整備計画の方針と範囲

基本構想を基に、東麻布二丁目複合施設（旧飯倉小学校）プール解体後の跡地を活用し、新施設と校舎棟を複合施設として整備します。

1 体育館棟及びプールの解体

体育館棟を解体し、園庭として整備します。また、プールを解体し、跡地に新施設を整備します。

2 新施設の計画

基本構想の整備計画を基に、各施設の必要諸室、整備方針を設定します。

3 校舎棟の改修

新施設完成後、校舎棟3階の東麻布区民協働スペースは、新施設の1階に移転します。東麻布区民協働スペースの移転後、みなと保育サポート東麻布を3階に移転し、同じく4階の東麻布学童クラブの拡張を行います。また、保育園や東麻布学童クラブの子どもたちが屋内で遊べる場としての多目的室（屋内遊び場）を3階に新設します。

第4章 施設計画の考え方（図1参照 P35）

地域コミュニティの活動拠点として、地域コミュニティの活動拠点として、敷地全体で子どもから高齢者まで多世代交流の場が生まれる施設づくりをします。

1 配置計画

- ・ プール解体跡地に新築施設を建設し、区民協働スペース及び小規模多機能型居宅介護施設を整備します。
- ・ 小規模多機能型居宅介護施設については、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる居心地の良い施設とします。
- ・ 区民協働スペースは、既存の東麻布区民協働スペースの移転先となります。地域コミュニティの拠点として、親しみやすく明るい活動の場を再整備します。
- ・ 区道坂下側に新施設の入口を設置し、新施設のエレベータを利用した高低差解消を図ります。
- ・ 保育園通用門を整備し、保育園への通園や学童クラブの子どもが通行する際の利便性と安全性を向上します。
- ・ 保育園通用門側スロープは、車路（4.0m）と避難経路（2.0m）として拡幅します。拡幅に伴い、北側に配置していた駐車場を保育園通用門側に再整備します。
- ・ 新施設完成後には、新施設内の東麻布区民協働スペースと、新しく校舎棟3階に整備する多目的室を併せて区民避難所に位置づけします。避難所として使用できる空

間を拡大し、避難者の受入れ人数を現行より増やします。

- ・ 災害時に安全で機能的な避難所開設が出来るよう、園庭のマンホールトイレを再整備します。新しい区民避難所となる、区民協働スペースと園庭の一体利用により、区民避難所の防災機能を強化します。
- ・ 体育館棟の解体後は、敷地全体を活用し、保育園の乳幼児から学童クラブの児童がのびのびと活動できる安全・安心な園庭の整備をします。
- ・ 飯倉小学校廃止前に植栽された樹木を可能な範囲で移植し、現在の花壇や菜園も施設利用者等が利用しやすいよう再整備します。
- ・ 現在敷地内にある旧飯倉小学校の記念碑を、訪れた人が見やすい場所に再設置し、メモリアルスペースとして整備します。

2 配置計画の考え方

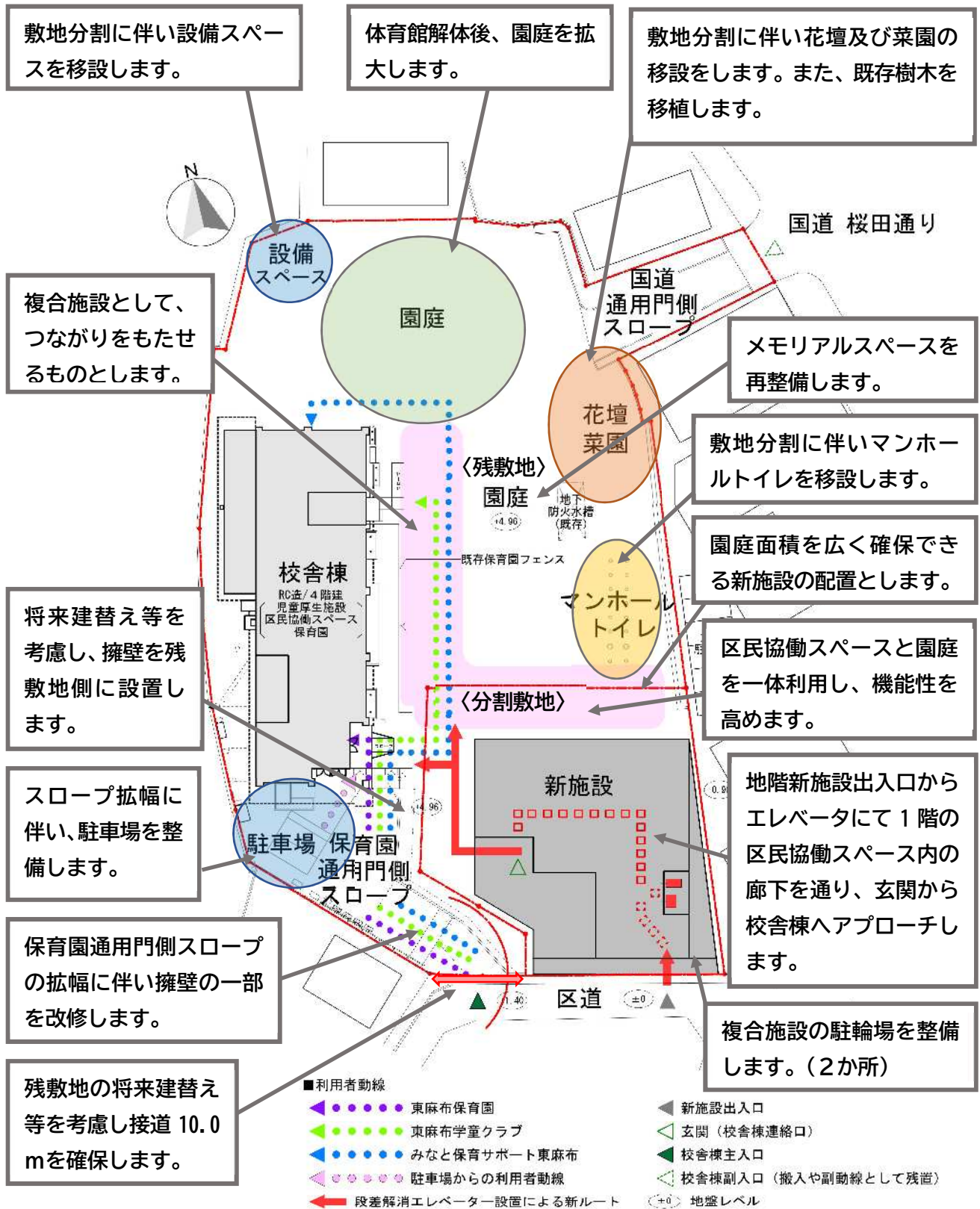


図1 配置計画図

第5章 基本計画

1 新施設

(1) 建築

ア 意匠コンセプト

- ・ 旧飯倉小学校の面影を感じさせるような木造の新施設とします。
- ・ 木のぬくもりを感じられる、居心地のよい施設とします。
- ・ 都会的な斬新さと機能性を兼ね備えた施設とします。
- ・ 屋根形状や外観及び内観について、デザイン性の高い建築とし、港区の木材利用の取組への認知度の向上を目指します。
- ・ 協定自治体の木材を積極的に活用し、環境配慮及び国産木材利用の促進に貢献します。

イ 木造化の検討

(ア) 木造化及び木質化

国内外を含め、脱炭素社会の実現や環境保全及び循環型社会実現に向け、中大規模建築物の木造化が加速しています。

日本の公共建築物においては、過去に森林資源の枯渇への懸念や不燃化の徹底等から木材の利用が抑制された時期があり、現在に至っても木材の利用は低位に留まっている状況ですが、国は「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」を制定し、公共建築について可能な限り木造化及び木質化を図るという方針を平成 22 年より示しています。同法律は令和 3 年の改正では、対象範囲が公共建築から民間まで拡大しました。

国内では、社会情勢の変化や技術革新により、木造技術が注目されており、薬剤注入やボード等で囲う耐火被覆等による木材の耐火性能の向上や、接合部に金物等や集成材を用いた構造強度の向上等、さまざまな工法が開発されています。

本施設は、このような技術を積極的に活用することで、区有施設として必要な機能や性能を確保しつつ、地域のコミュニティの拠点とした交流の場所として、環境配慮に優れ、利用者の健康性（ストレスを低下させ、リラックス効果）や快適性を向上させることが期待できる木造化及び木質化による整備を行います。

木造化及び木質化にあたっては、建物の規模や特性に応じた木造の工法を選定し、将来の改修や建物の保全計画を見据えた検討を行います。また、木造及び木質化の建材には、全国の自治体や企業等多様な主体とのネットワークを活用し、国産木材や協定木材を使用します。国産木材や協定木材の活用を通じ、林産地との連携により、森林整備の促進を図ります。

(イ) 木造と鉄筋コンクリート造の構造比較

鉄筋コンクリート造は、柱のスパンを大きく取ることが可能であり、将来的な間取りの変更等の自由度が高くなります。木造において、高い自由度を実現するには、工法による構造計画の検討が必要です。また、低炭素化、循環型社会及び環境負荷低減等の環境配慮においては、木造は、鉄筋コンクリート造より優れています。

(ウ) 木造の工法選定

一般的な木造軸組工法では、柱や耐力壁が多く必要です。また、将来の用途変更等を見据え、設備機器設置のための天井ふところや配管ルートの確保を考慮する必要があります。

本施設では、東麻布区民協働スペースである1階の会議室は、保育園の入園式など大人数が参加する事業等でも利用できるよう、可動間仕切で区切り、一体的に使用できる計画とします。また、区有施設として長期運用していく中では、設備機器の更新や、将来的に用途変更や間取りの変更を行う可能性があるため、改修の自由度を確保できる計画とします。

そのため、柱や耐力壁などを極力なくし、柱のスパンを大きくとることができる工法、及び設備機器や配管の交換等に対応できる工法の選定が必要となります。

以上の要件を検討した結果、新施設においては、柱のスパンを大きくとることができ、梁貫通が可能となる、木造と鉄骨造または鉄筋コンクリート造の長所を取り入れた、混構造（ハイブリッド工法）が適していると考えます。

ウ 配置計画

(ア) 分割敷地の設定

- ・ 本施設に要求される建築面積、延べ床面積が確保できる敷地面積を確保します。
- ・ 分割敷地及び残敷地共、建築行為に必要な接道は、南側の区道（特別区道第 956 号線）側のみです。
- ・ 残敷地については、将来にわたり相応規模の建築行為が可能な接道長さ 10.0m を確保します。残敷地の接道長さの 10.0m分を引いた残りの接道部分を分割敷地とし、必要なアプローチ機能（玄関、駐輪場、駐車場の入口）を確保します。
- ・ 将来の建替え等を考慮し、保育園通用門側の擁壁は、残敷地側に設置します。
- ・ 残敷地の形状は、災害時の園庭有効活用を考慮し、園庭が広く確保できるよう計画します。
- ・ 校舎棟東面の開放性や校舎棟との窓を介し、視線が交わらないよう居室を配置します。

(イ) 建物配置計画

- ・ 建物配置は、校舎棟利用者動線の配慮や関係性及び園庭の拡大等を検討した結果、以下の配置計画とします。
- ・ 施設の出入口は、前面道路である区道の坂下側に設置し、エレベーターホールへ円滑に誘導できる配置計画とします。
- ・ 車いすや歩行者が安全に通行できるよう、建物外壁を 2.0m程度後退し、歩道の拡幅をします。



工 平面計画 (図2~4 参照 P42~43)

地階「外部出入口、高齢者福祉施設用駐車場、防災倉庫、会議室」

- ・ 外部から内部の様子が見通せる、明るいホールとします。
- ・ 駐車場から運搬しやすい位置に防災備蓄倉庫を配置し、搬出入の利用性を高めます。
- ・ 車両の安全な出入庫を確保するため、高齢者福祉施設用駐車場は、施設内に折返しスペースを確保します。
- ・ 校舎棟へのアクセス性を考慮し、エレベーターを共有できる計画とします。

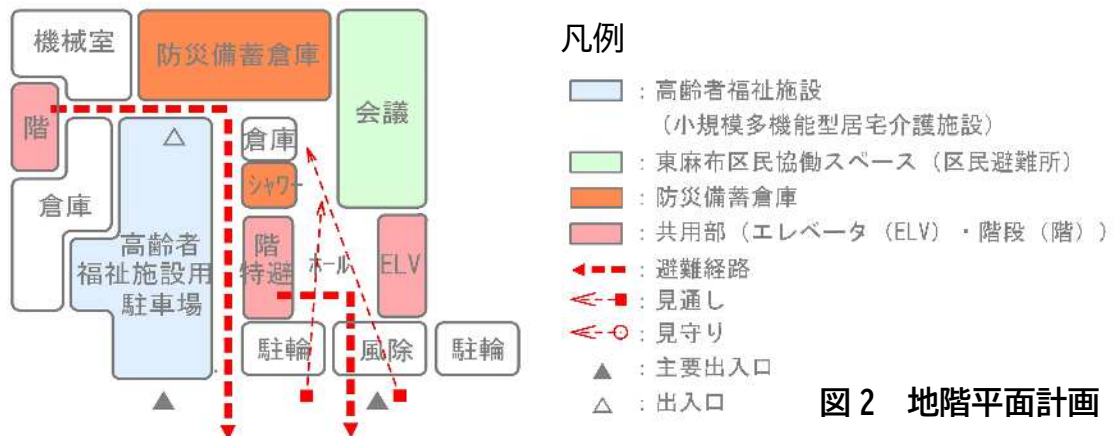


図2 地階平面計画

1階「東麻布区民協働スペース」

- ・ 地域活動の拠点として、交流テラスやフレキシブルに対応する会議室を利用し、明るく開放的な活動的なコミュニティが生まれる区民協働スペースとします。
- ・ 区民協働スペースは園庭と繋がることで、保育園や学童クラブ等と地域コミュニティとの交流を促します。
- ・ ロビーには、旧飯倉小学校メモリアルスペースを設置します。
- ・ 会議室は、地域防災拠点として、災害時、園庭と行き来しやすく一体的に利用可能とします。
- ・ 炊出し用品等の重い資機材は、園庭に運搬しやすいように区民協働スペースと同じフロアに配置します。
- ・ 防災備蓄倉庫は、前面に展開及び搬入スペースを確保します。

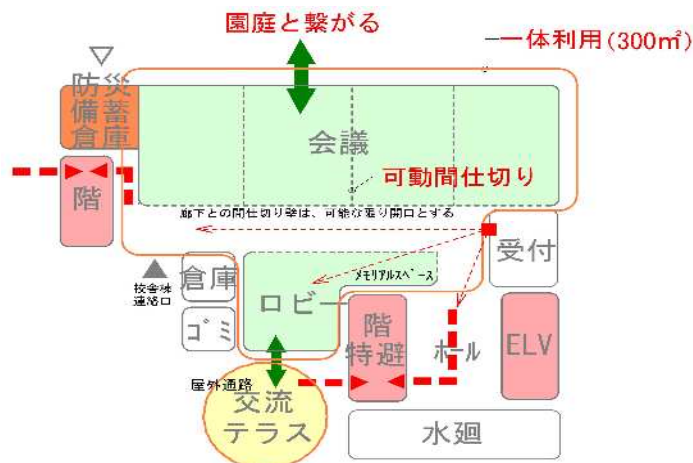


図3 1階平面計画

2階「高齢者福祉施設（小規模多機能型居宅介護施設）」

- ・ 室内にいながら、緑や光等自然が感じられる計画とします。
- ・ 室内は、温かみのある色彩とし、木造及び木質化によるぬくもりのある空間とします。
- ・ 職員が見守りやすい環境や設えとします。
- ・ 防犯に配慮し、不特定多数の出入りを制限しやすい計画とします。
- ・ 設備等の改修時、施設運営の妨げにならない階設定とします。

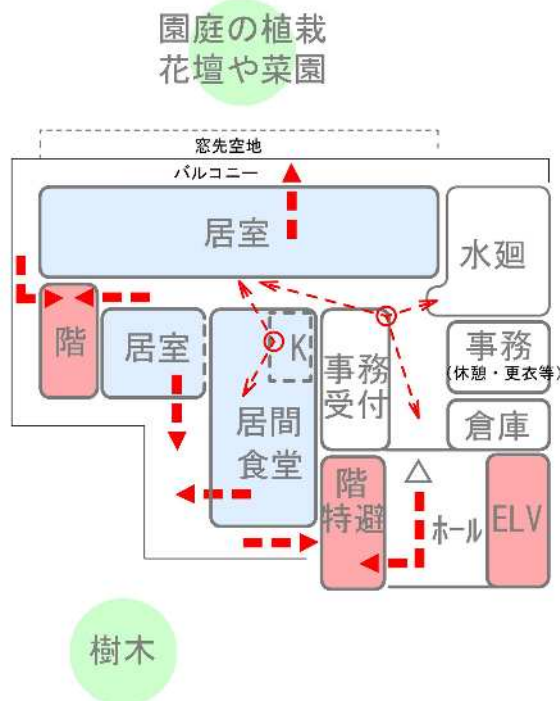


図4 2階平面計画

オ 平面図

(ア) 地階（避難階）平面（図5 参照 P45-46）

- ・ 地階には、施設のメインエントランス及び高齢者福祉施設の駐車場にサブエントランスを設けます。
- ・ 利用者用に自転車9台（職員用3台含む）が駐輪できるスペースを確保します。
- ・ 防災備蓄倉庫や地域活動等で利用できる会議室を設けます。
- ・ 校舎棟利用者がアクセスしやすいよう、高低差解消用のエレベーターを設置します。
- ・ 使いやすさや安全性に考慮し、避難出口を2か所に設ける計画とします。
- ・ 特別避難階段を設置し、安全な避難経路を確保します。

※東京都建築安全条例第19条2項において、窓先空地まで幅員1.5m以上の屋外通路で有効に連絡させなければなりません。特別避難階段を設置することにより避難階の廊下に通ずる場合はこの限りではありません。

(イ) 1階平面（図6 参照 P46-47）

- ・ 1階は東麻布区民協働スペース（区民避難所）として整備します。利用者が立ち寄りやすい動線上にロビーを設け、旧飯倉小学校メモリアルコーナーを整備します。
- ・ 区民協働スペースは、災害時には区民避難所として利用します。園庭との一体利用が可能となり、避難所設営や運営の機能性が向上します。
- ・ 会議室は、可動間仕切りで区切り、利用状況に応じて大小の使い分けができるようにします。
- ・ 校舎棟連絡口まで廊下を繋げ、校舎棟利用者の利用経路を分かりやすく計画します。
- ・ 可動間仕切りを開放した空間の床面積の合計は、200㎡を超えない計画とします。

※一体利用される部分の床面積が200㎡を超える場合、用途が集会場となり、東京都建築安全条例第41条に基づき接道道路幅員が6.0m以上必要となりますが、当該道路幅員が、5.4mのため集会場の用途にすることができません。

(ウ) 2階平面（図7 参照 P48）

- ・ 2階は、高齢者福祉施設の小規模多機能型居宅介護施設を整備します。
- ・ 利用者が日中を過ごす明るい南面に居間・食堂を配置し、職員が常に施設全体を見守りやすい環境とします。
- ・ 利用者が使用する各居室から階段までをバルコニーで繋げ、屋内及び屋外から階段を利用できる避難経路に配慮した平面計画とします。日中多くの利用者が過ごす居間及び食堂前には、避難がスムーズにできるよう広い避難待機スペースを設けます。

(工) 設備機器の設置位置

- ・ 地階や地上に設備機器の設置スペースを設け、木構造部への荷重を減らすことで、柱や壁の量を抑え、自由度の高い空間を確保します。

(オ) 木造化による検討事項

- ・ 構造設計に伴い、機械設備等の納まりやレイアウトの検討が必要です。
- ・ エレベーター等の昇降路から伝わる騒音及び振動が大きいため、縦動線は非木造での整備を検討します。
- ・ 一般的な木造軸組工法は、耐力を支える柱や壁が必要なため間取りに制限が生じる可能性があります。そのため、平面計画を成立させるためには、柱のスパンを大きくとることができる木造ハイブリッド工法とする必要があります。



図5 地階平面図

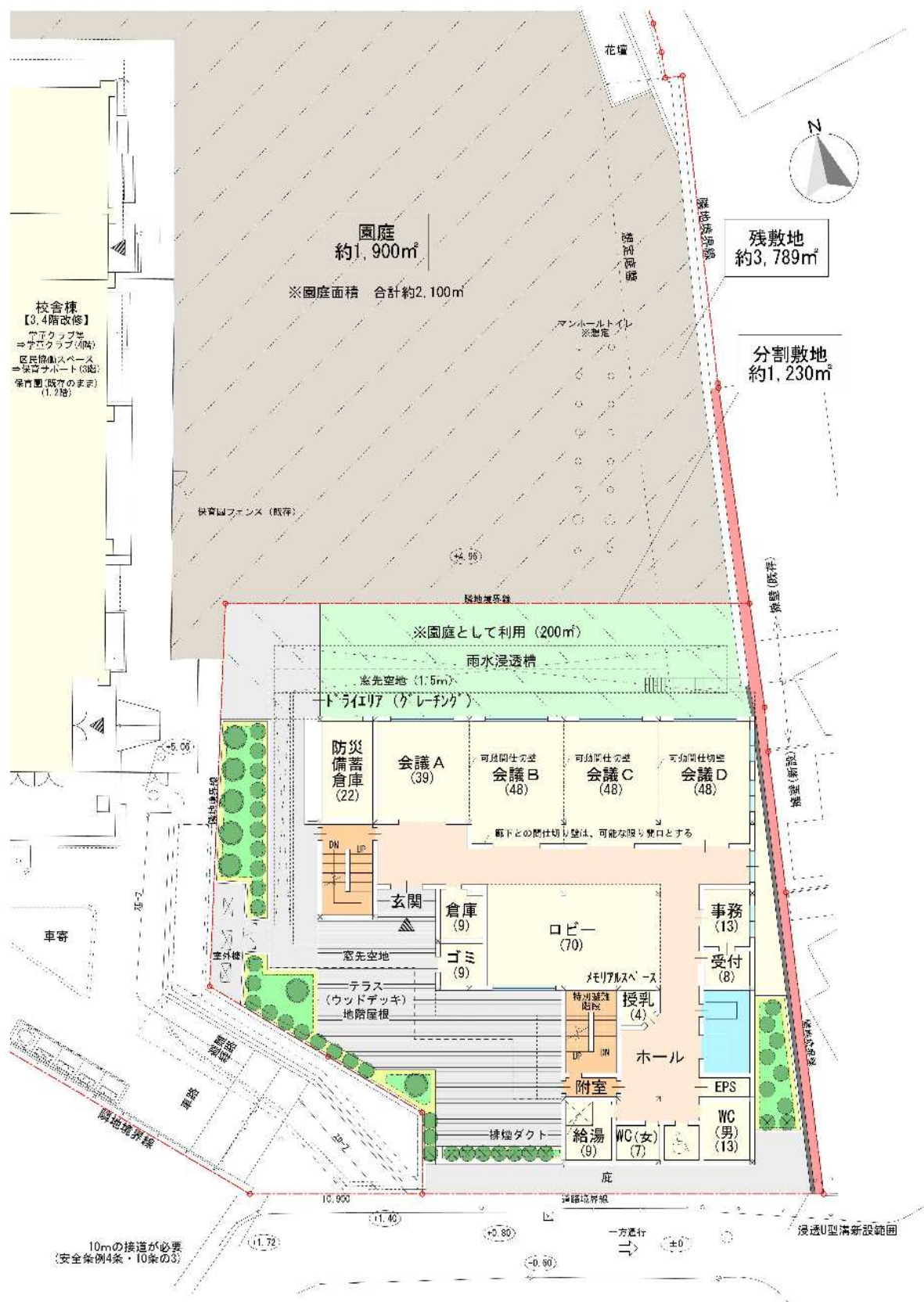


図6 1階平面図

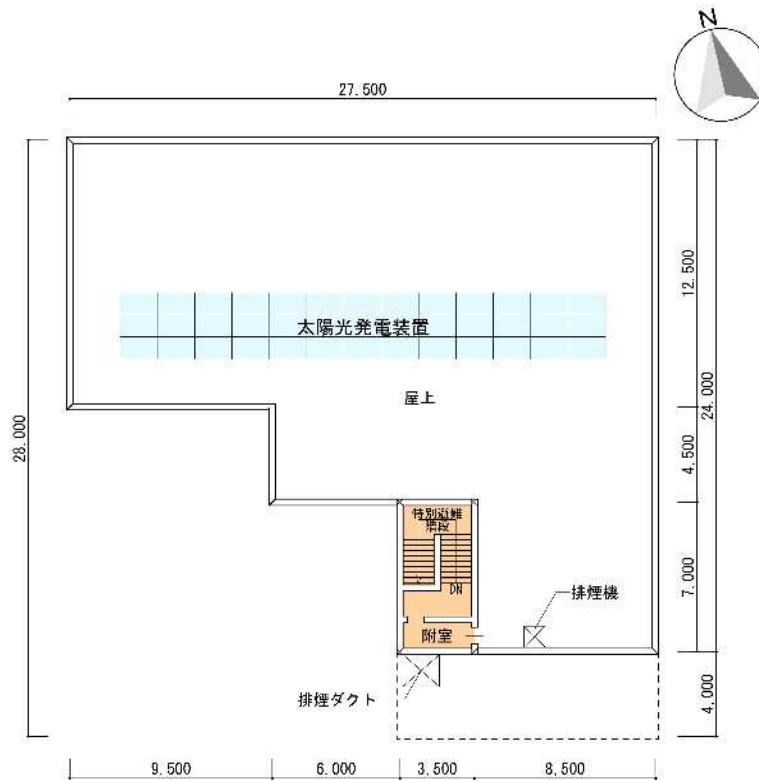


図7 屋上平面図

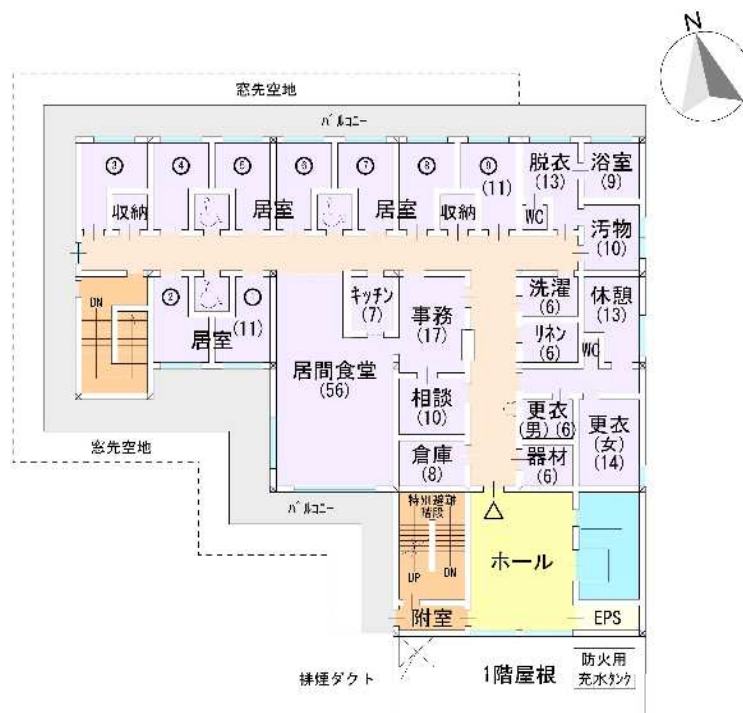


図8 2階平面図

カ 面積表

延べ床面積表

階	施設名称	面積
屋上階	—	約24㎡
2階	高齢者福祉施設 (小規模多機能型居宅介護施設)	約500㎡
1階	東麻布区民協働スペース (区民避難所)	約558㎡
地階	高齢者福祉施設用駐車場、 防災備蓄倉庫、会議室等	約728㎡
合計		約1,810㎡

必要諸室の面積と整備方針

地階（出入口・防災備蓄倉庫等）

諸室	数量	面積	整備方針
風除室 (出入口)	1	約34㎡	<ul style="list-style-type: none"> 区道東側に配置します。 大型ベビーカー等も出入りできる広さを確保します。 感染症対策用の手洗器を設置します。
防災備蓄倉庫	1	約100㎡	<ul style="list-style-type: none"> 区民避難所に避難する人の3日分の食料、水、毛布等の物資を保管します。
倉庫	2	約58㎡	<ul style="list-style-type: none"> 地域活動用の機材や用品等を格納する倉庫として設置します。
会議室 (楽器倉庫含む)	1	約85㎡	<ul style="list-style-type: none"> 学童クラブ及び保育園等の施設利用者が音楽活動等も実施できる機能を備えた会議室とします。
シャワー室	2	約12㎡	<ul style="list-style-type: none"> 地域活動や災害時の区民避難所で利用できるシャワー室を設置します。
ホール	1	約35㎡	<ul style="list-style-type: none"> 施設の展示コーナーを設置します。
高齢者福祉施設 駐車場	1	約150㎡	<ul style="list-style-type: none"> 施設の送迎車両や車いす利用者用の駐車場を設置します。 安全に配慮し、歩車分離をします。 建物内で切返しが可能なスペースを確保します。
駐輪場	2	約21㎡	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者用として電動アシスト式自転車9台（職員用3台含む）を駐輪できるスペースを確保します。

諸室	数量	面等	整備方針
機械室	1	約76㎡	・受変電設備、発電機を設置します。
エレベーター	—	約157㎡	・エレベーターは、大型ベビーカーやストレッチャー等が同乗できるものを2基設置します。
合計		約728㎡	

1階 東麻布区民協働スペース（区民避難所）

諸室	数量	面積	整備方針
区民協働スペース	4	約183㎡	<ul style="list-style-type: none"> 各室は、50㎡程度の広さを確保します。 保育園の入園式、修了式等や、大人数が参加する事業などでも利用できるよう、各室を可動間仕切りとし、一体的に利用できる仕様とします。
ロビー	1	約70㎡	<ul style="list-style-type: none"> 旧飯倉小学校のメモリアルスペースとして活用します。 作品等を展示するスペースとして活用します。 コミュニティカフェとしても利用できる仕様とします。
防災備蓄倉庫	1	約22㎡	・主に屋外で使用する防災機材等を収納するための倉庫を確保します。
倉庫	1	約9㎡	・会議室等で使用するテーブル、椅子等を収納するスペースを確保します。
受付事務室	1	約21㎡	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の確認がしやすい位置に配置します。 エレベーター、階段及び校舎棟玄関を見渡せる場所に設置します。
給湯室	1	約9㎡	<ul style="list-style-type: none"> 流し台や電磁調理器を配置します。 利用者及び職員が利用しやすい位置に配置します。
授乳室	1	約4㎡	・ホールに設置します。
玄関	1	—	・校舎棟に連絡する玄関を設置します。
車いす対応トイレ	1	約6㎡	・ベビーカー及びオストメイト設備等を備えます。

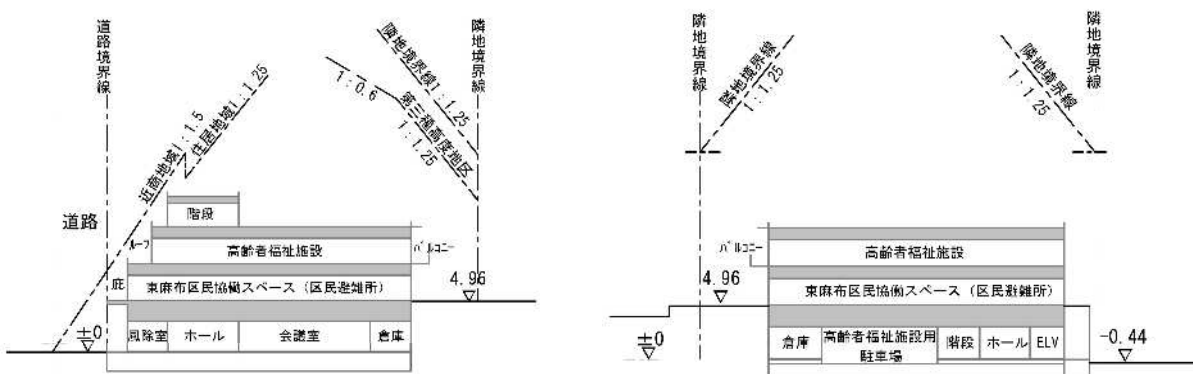
廊下・トイレ等	—	約234㎡	・男女別トイレを設置します。 ・廊下は、大型の車いす等がすれ違える幅員を確保します。
合計		約558㎡	

2階 小規模多機能型居宅介護施設（登録定員29名・通所最大18名・宿泊最大9名）

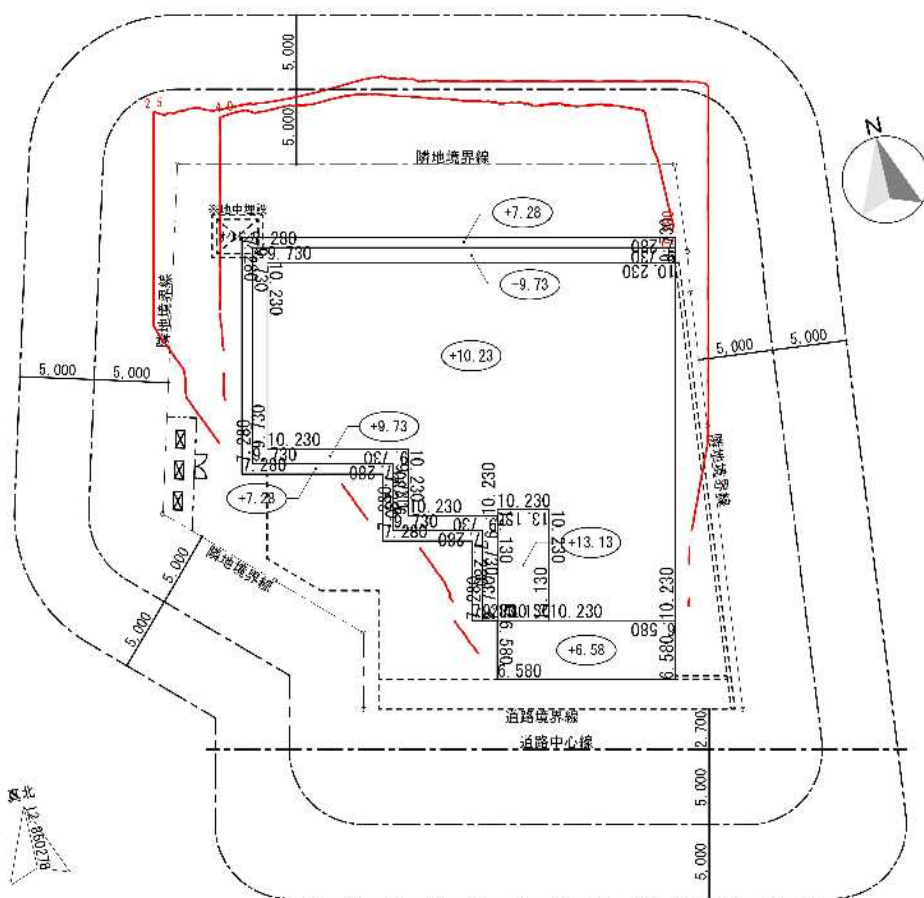
諸室	数量	面積	整備方針
居間 食堂	1	約56㎡	・居間は、デイサービス及び食事提供の機能を十分に発揮できる広さ（18人×3.0㎡以上）を確保します。
キッチン	1	約7㎡	・電磁調理器を設置します。
居室	9	約99㎡	・プライバシーに配慮し、北側及び東側を中心に居室を整備します。居室と校舎棟との見合いや、各居室からの景観に配慮した配置をします。
利用者用 トイレ	3	約12㎡	・車いす利用者や介護者に配慮したスペースとします。
浴室 脱衣室 トイレ	1	約22㎡	・車いす利用者や介護者に配慮した仕様とします。 ・浴室の出入口は、フラットとします。 ・風呂は介護用浴槽とします。
リネン室	1	約6㎡	・洗濯室に隣接した配置とします。
洗濯室	1	約6㎡	・浴室に隣接した配置とします。 ・洗濯機2台を設置します。
倉庫・器材	1	約14㎡	・日常使う器材は、倉庫と分けて保管できるスペースを確保します。
職員休憩室	1	約13㎡	・バックヤードに配置します。 ・職員用のトイレを設けます。
職員更衣室	2	約20㎡	・男女別に設けます。
廊下等	—	約245㎡	・大型の車いす等がすれ違える幅員を確保します。 ・玄関に手洗器を設置します。
バルコニー	1	—	・各居室から避難できるバルコニーを設置します。 ・各室からの出入口は、フラットとします。
合計		約500㎡	

キ 斜線計画、日影図

道路斜線、隣地斜線等の斜線制限や日影規制を遵守し、計画します。



斜線計画図



測定面の高さ - 4m 精度 - 36° [冬季] 測定時間: 8時~16時

日影図

ク 動線、セキュリティ計画（図8参照 P51）

（ア） 外部動線

- ・ 建物外壁を 2.0m程度後退し、歩道を広げ、車いすや歩行者が安全に通行できるように整備します。
- ・ 駐車場の車路と歩行者動線を分けるとともに、カーブミラーや黄色回転灯などを設置するなど安全対策を講じます。
- ・ 建物出入口からアクセスしやすい位置に駐輪場を設置します。

（イ） 施設内動線

- ・ 施設の玄関である地階の風除室にインターホンを設け、1階区民協働スペースの受付、2階高齢者福祉施設の事務室及び校舎棟との連絡を行います。
- ・ 区民協働スペースには、1階受付に職員を配置し、利用者の入退館を把握します。
- ・ 校舎棟への連絡口として、南面に設けた玄関を利用します。
- ・ 高齢者福祉施設では、2階の施設入口玄関を施錠し、利用者が誤って施設外に出ないように同施設が管理します。

（ウ） エレベーターの運用

- ・ エレベーターは、地階、1階、2階の各階に停止します。
- ・ 利用者は、新施設内の区民協働スペースと高齢者福祉施設の利用者及び校舎棟の利用者（保育園通用門の段差解消）とします。

（エ） 階段の動線

- ・ 日常的に使用する主階段と、避難時や職員が利用する副階段の2か所とします。
- ・ 施設利用者は、主階段を主に利用する計画とします。
- ・ 通常時、副階段は施錠し、避難時や職員が利用します。また2階の高齢者福祉施設は、利用者が誤って施設外に出ないように電気錠にて施錠します。

（オ） セキュリティ計画

- ・ 施設玄関である、地階の風除室にインターホンを設け、1階区民協働スペースの受付、2階の高齢者福祉施設の事務室及び校舎棟との連絡を行い、入館の管理をします。
- ・ 校舎棟への連絡口である玄関は、施設開館時に開放します。
- ・ 高齢者福祉施設においては、2階の施設入口玄関を施錠し、部外者の出入り並び利用者が誤って施設外に出ないように管理します。

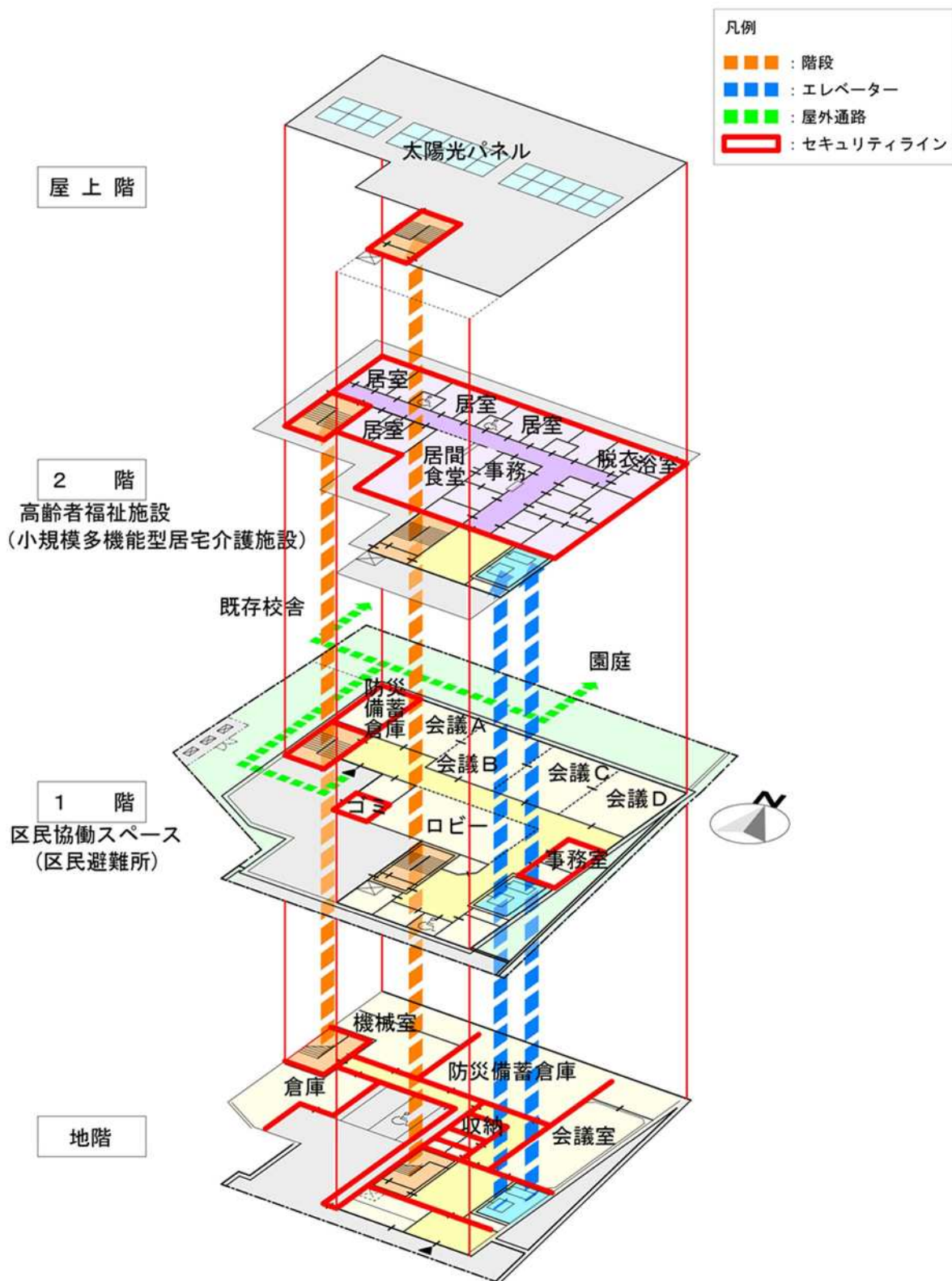


図8 動線、セキュリティ計画図

ケ 外構計画

(ア) 接道部

- ・ 建物を 2.0m程度セットバックし、歩道を広げ、車いすや歩行者が安全に通行できるように整備します。
- ・ 電線地中化による安全な歩行空間の確保と共に、景観の向上に配慮します。

(イ) 1階（園庭レベル）

- ・ 北側は、園庭と一体で利用できるような整備します。
- ・ 南側玄関から校舎棟への連絡通路として、バギーなどが安全に連絡できるように整備します。
- ・ 西側通路に機械置場スペースを設置し、目隠しルーバーなどで囲い、安全と景観を守ります。

(ウ) 擁壁

- ・ 擁壁は、建物一体構造とします。擁壁の下端には、排水溝を設け雨水の処理を行います。また、校舎棟敷地の東側擁壁の下部にも排水溝を設け、新施設側の排水溝とつなげます。

(エ) 緑化計画

- ・ 区道側の樹木の一部を園庭へ移植します。
- ・ 接道部の必要緑化面積及び長さは地階と1階に植栽し確保します。
- ・ 中高木の本数は、基準緑化面積に応じた本数を確保します。

(オ) 雨水流出抑制

- ・ 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱に基づき、浸透ます、浸透トレンチ等を設置します。

コ 防災計画

(ア) 地階

- ・ 防災備蓄倉庫には、食料や水、毛布、簡易トイレなど、区民避難所に長期避難する人の3日分の必要物資を防災備蓄倉庫に保管します。
- ・ 体育館棟にある防災備蓄倉庫を、新築棟の地階に再整備します。駐車場から運搬しやすい位置に防災倉庫を配置し、備蓄用品の搬出入の利便性が向上します。

(イ) 1階

- ・ 新施設の区民協働スペースは、災害時の区民避難所とします。
- ・ 区民避難所として使用する際は、可動間仕切りを開放し、避難所を広く確

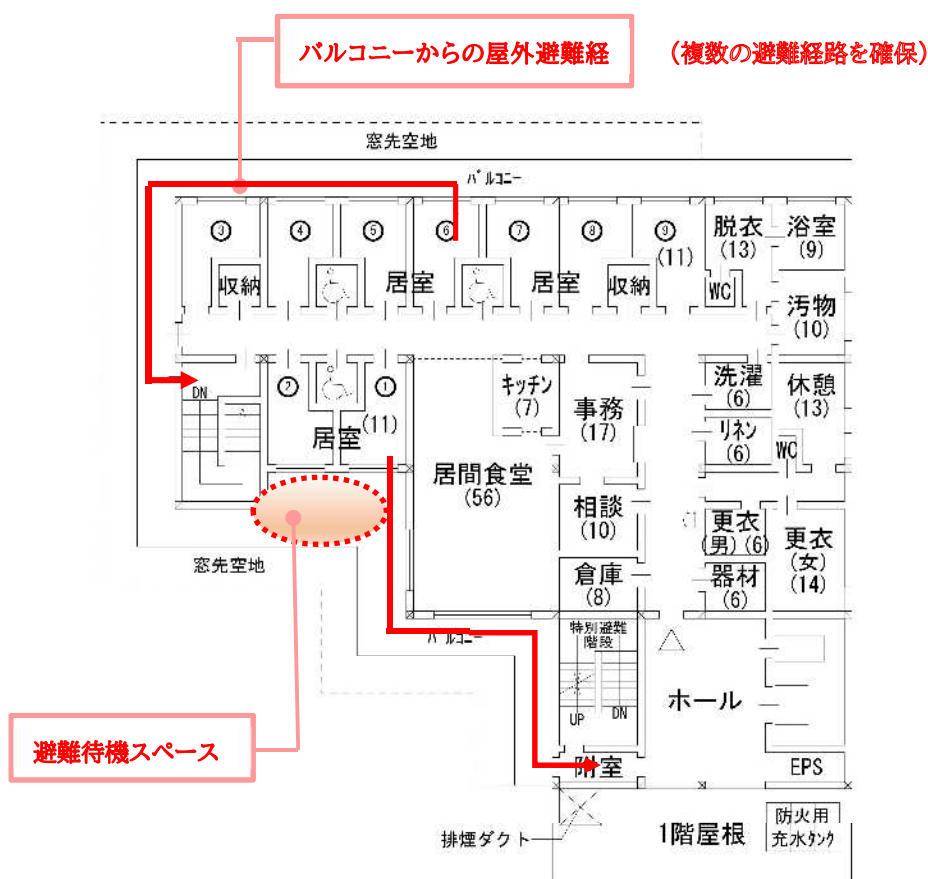
保します。

※災害時想定収容人 253 ㎡（会議+ロビー）÷1.65 ㎡/人（1 人当たりに必要な面積）≒ 153 人

- ・ 災害時に 72 時間稼働する非常用発電機は、校舎棟用と新施設用の 2 台を設置します。また備蓄用オイルタンクを設置し、未利用エネルギー等の活用も検討します。
- ・ 災害時、園庭で利用する器材等を保管するため、1 階に専用の防災備蓄倉庫を設置し、地階と 1 階（園庭）との使用用途を分けて管理します。

サ 避難計画

- ・ 避難階である地下の避難経路を 2 か所に分け、速やかに避難できるよう計画します。
- ・ 1 階は、階段の附室から外部へ避難できるよう出口を設置します。
- ・ 2 階は、廊下側から階段へ避難する経路と、バルコニーから階段へ避難する経路を設けます。また、日中、利用者が滞在している居間及び食堂前に避難待機スペースを設け、安全に避難できるよう配慮します。



シ 環境計画（環境配慮ガイドライン）

（ア） エネルギーの使用の合理化に関する基準

- ・ 環境確保条例に基づく建築物環境計画書の「建築物の熱負荷の低減」及び「省エネルギーシステム」の項目の評価で段階3以上を満たすこと、また、一時エネルギー消費性能において再生可能エネルギーを除き、ERR（エネルギー消費効率） $\geq 30\%$ とすることについては、ZEB ready（ゼブレディ）の認証を取得することにより実現します。また、再生可能エネルギーである太陽光発電装置を設置します。

（イ） 協定木材の活用

- ・ 公共建築物の新築または改築の際の木材の利用については、みなとモデル二酸化炭素固定認証制度における★★ランクを満たすよう木材製品を使用します。
- ・ 1㎡あたり0.001m³以上の国産木材を使用することについては、本施設の木造化及び木質化により実現します。

（ウ） 緑化の推進に関する基準

- ・ 緑化計画書の届出をします。
- ・ 敷地の面積の20%以上を緑化します。
- ・ 接道緑化として、接道部の70%以上を緑化します。

（エ） ヒートアイランド現象の緩和に関する基準

- ・ 塗料は、高反射率塗料を可能な限り使用し、港区高反射率塗料等材料費助成要綱で定める高反射率塗料を満たすものとします。
- ・ 室外機等の人工排熱を排熱する建築設備は、高さ5m未満の低層部に設置しないこととし、可能な限り高い位置から排出するよう、地上や歩行者の影響を緩和する対策を行います。
- ・ 本施設の屋上または屋根に屋上に太陽光発電装置を設置します。

ス 木造の保全・長寿命化計画

（ア） 長期耐用性の確保

- ・ 防蟻処理については、基礎の納め方の工夫に加え、加圧注入材を使用します。
- ・ 紫外線については、劣化に対して高い耐久性を持つ塗料材の選定をします。
- ・ 外装材の耐候性及び耐変色性の観点から、直接の雨がかりや日射の影響の小さいバルコニー軒天井等の木質化を行います。
- ・ 外壁の仕上げ材には、熱処理を施した高耐久性木材を採用します。
- ・ 構造躯体は、耐候性及び耐変色性の観点から、直接の雨がかり、日射の影響の少ない室内に限定します。

(イ) 維持保全性・更新の容易性の確保

- ・ 配管ルート等の変更ができるよう、梁下及び天井ふところを確保します。
- ・ 維持保全や部品の更新が容易に行えるようにします。
- ・ 適切な修繕、保守点検計画の策定、維持管理等に必要な情報の保存が必要です。

(ウ) 間仕切り変更の対応

- ・ 将来的に間取りの変更に対応し得るよう、極力耐力壁や柱がない空間とし、構造躯体に支障がない範囲で改修ができるよう計画します。

(エ) 港区区有施設保全計画への対応

- ・ 港区区有施設保全計画で策定した改修モデルを参考に、木造施設における予防保全型の改修モデルの設定および、施設保全計画について検討を行います。

(2) 構造

本施設の構造計画においては、敷地の条件・地域性、建物用途への適応性、環境への配慮、施工性及び維持管理の経済性等の設計条件を考慮し、意匠設計、施設設計からの性能要求を満足させ、建築物の安全性・耐震性・耐久性・施工性等の構造性能を確保するものとします。また、構造特性を考慮し、工法の選定をします。

ア 建物概要

用途	複合施設
構造	地下：鉄筋コンクリート造、1～2階：木造
延べ面積	約 1,800 m ²
建物高さ	約 GL+10.22m

イ 構造種別と架構形式 (表1)

- ・ 要求性能、構造性能、意匠性を考慮し、構造種別は、地階は鉄筋コンクリート造、地上階は木造とし、架構形式はXY両方向ともに純ラーメン形式を採用します。
- ・ 地階は鉄筋コンクリート造、1、2階は木造にて検討します。また、木造においては、平面計画や改修計画を見据えた構造計画や工法の検討が必要です。
- ・ エレベータ等の昇降路から伝わる騒音及び振動が大きいため、縦動線は非木造にて検討します。

ウ 基礎形式

- ・ 基礎形式は、近隣地盤調査資料より地盤面約-13m以深の砂質土層（東京礫層）を支持層とした杭基礎を採用します。
- ・ 施工方法は敷地及び周辺の地盤状況に応じて敷地周辺に有害な影響を及ぼすことがない工法として、既製杭プレボーリング工法を採用します。
- ・ 施工中及び竣工後においても、建物を安全に支持し沈下等の障害を生じさせることなく、かつ経済性にも配慮したものとします。
- ・ 水平力に対しても、上部架構の機能確保に有害な影響を与えるような損傷を生じないように設計します。

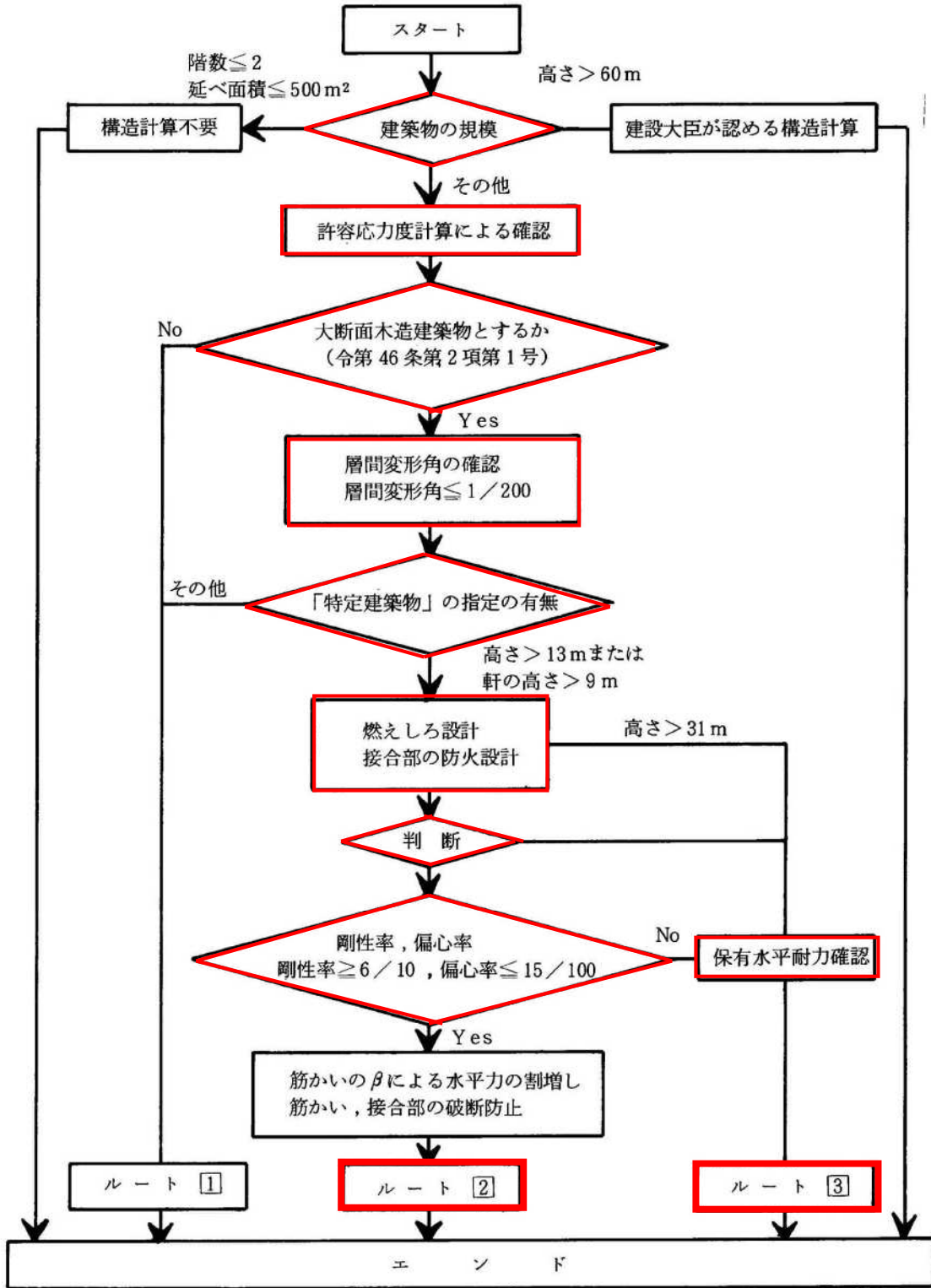
エ 耐震安全性 (表2)

- ・ 大地震動に対する構造体の耐震安全性は、人命の安全確保、二次災害の防止が図られる性能とします。
- ・ 本施設は区民避難所として計画されているため、「官庁施設の総合耐震安全計画基準」に基づき、構造体の耐震安全性の分類を「Ⅱ類」とし、重要度係数 I = 1.25 を一次設計、二次設計ともに考慮して設計を行います。

オ 工法の選定

本施設は会議室として広い空間を確保するために、柱スパンを広く取る計画とします。一方で、災害時は区民避難所として使用するため、重要度係数 1.25 以上の強度が必要となります。木造でこの条件を成立させるには、構造上の課題が多いため、本施設においてはハイブリッド構造による計画を検討します。

表 1 木造計算ルート



木造建築物の構造計算のフローチャート

表 2 耐震安全性

耐震安全性の分類

対象施設は「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」（平成6年12月15日建設省告示第2379号）によるものであり、以下に平成25年3月29日改正時点の分類を示す。

対 象 施 設	耐震安全性 の分類		
	構 造 体	造 建 部 材 非 構	建 築 設 備
(1) 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第3号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設（災害応急対策を行う拠点となる室、これらの室の機能を確保するために必要な室及び通路等並びに危険物を貯蔵又は使用する室を有するものに限る。以下（2）から（11）において同じ。）	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(2) 災害対策基本法第2条第4号に規定する指定地方行政機関（以下「指定地方行政機関」という。）であって、2以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設			
(3) 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法（昭和53年法律第73号）第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域内にある（2）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4) （2）及び（3）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管制部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(5) 病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(6) 病院であって、（5）に掲げるもの以外の官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(7) 学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ 類	A 類	乙 類
(8) 学校、研修施設等であって、（7）に掲げるもの以外の官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ 類	B 類	乙 類
(9) 社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10) 放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(11) 石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(12) （1）から（11）に掲げる官庁施設以外のもの	Ⅲ 類	B 類	乙 類

(3) 電気設備

ア 設計方針

本施設の電気設備においては、下記の項目を基本方針として計画を行います。耐久性に優れ改修も容易な計画とし、高耐久及び長寿命な機器の選定を行い、ランニングコストの低減を図ります。

(ア) 維持管理の容易な計画

メンテナンス性を考慮した機器選定を行い、メンテナンススペースを確保した計画とします。

(イ) 使い勝手の容易な計画

ユニバーサルデザインに配慮し誰にでも使いやすい設備機器の採用を検討します。

(ウ) 地球環境に配慮した計画

自然採光の積極的利用、照明制御による省エネ対策、太陽光発電の採用等自然エネルギーを最大限に活用し、地球環境にやさしい計画とします。

(エ) 非常時に配慮した計画

地震等の災害時にも機能するよう、非常時にも配慮した計画とします。東麻布区民協働スペースは避難所となるため、非常用発電機による電力の確保等を考慮した計画とします。

イ 準拠する仕様書等

- ・ 東京都発行の「東京都電気設備工事標準仕様書」
 - ・ 国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)」
 - ・ 国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準図(電気設備工事編)」
 - ・ その他の関連法規
- ※上記の仕様書関連法規は最新版とする。

ウ 計画方針

以下に各種電気設備の計画方針を策定します。今後、基本設計段階において詳細検討及び設備機器採用の可否等について検討します。

(ア) 電灯 照明 コンセント設備

- ・ 屋内キュービクルから各電灯分電盤に幹線ケーブルを設置します。
- ・ 各所に電灯分電盤を設置します。

- ・ 共用分電盤は EPS 内に設置します。
- ・ 各照明器具、コンセントに電源の供給を行います。
- ・ コンセントは適宜配置します。
- ・ 照明器具は環境配慮型 LED を主体とします。
- ・ 調光、人感センサー等による照明制御を行います。
- ・ 消防法に基づき誘導灯を設置します。
- ・ 建築基準法に基づき非常照明を設置します。
- ・ 電力量計量区分は、各々の施設で区分し、検針可能とします。

主要室照度

室名	照度
事務室	750 lx
会議室	500 lx
居室、居間・食堂、休憩室、相談室、 ロビー、ホール等	300 lx
廊下、トイレ等	200 lx

(イ) 動力設備

- ・ キュービクルから各動力制御盤に幹線ケーブルを設置します。
- ・ 各所に動力制御盤を設置します。
- ・ 建築動力、設備動力機器に電源の供給を行います。
- ・ 設備動力機器の故障表示、水位警報などを警報盤に表示します。

(ウ) 受変電設備

- ・ キュービクル式配電盤を設置します。（消防キュービクル認定品とします）

(エ) 非常用発電機設備

- ・ 災害時の対策として非常用発電機を設置します。
- ・ 敷地内地中に 72 時間運転に必要な燃料タンクを設置する計画とします。
- ・ 騒音、臭気等近隣に配慮した機器を選定します。

(オ) 自動火災報知設備

- ・ 消防法に準拠し、受信機及び各種感知器を設置します。
- ・ 防火戸・シャッターには連動閉鎖用専用感知器を設けます。

(カ) 放送設備

- ・ 一般放送兼非常放送用として、区民協働スペースの事務室にアンプを設置し、情報伝達及び呼び出しを行います。
- ・ スピーカーは主として天井埋込み型を採用します。

(キ) 電話設備

- ・ EPS 内に端子盤を設置します。
- ・ 各室に電話機が設置できるように配線します。
- ・ 災害時に特設公衆電話の設置が可能となるよう、モジュラージャックを設置するための配線ルートを確認します。
- ・ 東麻布区民協働スペースの事務所、防災備蓄倉庫を内線で通話できるようにします。

(ク) 構内情報設備

- ・ 各施設には、Wi-Fi を整備するとともに、主要室には、オンライン会議等が快適に行える LAN 用モジュラージャックを適宜設置します。
- ・ 各々のサーバまで UTP ケーブルの実装は主管課で対応します。
- ・ EPS 内に情報機器設備と電源を計画します。

(ケ) 音響・映像設備

- ・ 会議室に単独の音響設備を設置します。
- ・ 会議室には、スクリーンを設置し、パソコンによるプロジェクター投影が可能な設えとします。

(コ) テレビ共同受信設備

- ・ CATV による視聴を可能とし、機器は全てデジタル放送対応とします。

(サ) 防犯設備

- ・ 機械警備用配管を設けます。

(シ) 誘導支援設備

- ・ 風除室には、各施設事務室へのインターホンを設置します。また、校舎棟の1階東麻布保育園、3階みなと保育サポート東麻布、4階東麻布学童クラブ各施設事務室へのインターホンを設置します。
- ・ 地階の脱衣室、各階のWC、1階授乳室及び2階高齢者福祉施設の居室、浴室、脱衣室には、緊急呼出押しボタンを設置します。
- ・ 設置階の事務室に呼出表示器を設置します。

(ス) 太陽光発電設備

- ・ 屋上に太陽光発電装置を設置します。

(セ) 構内配電線路

- ・ 前面道路から電力会社より電力を引き込みます。
- ・ ポール灯をアプローチ部分に設置します。
- ・ その他、防犯灯についても、適宜設置します。
- ・ 点滅は、自動点滅器とタイムスイッチによる自動点滅とします。

(ソ) 構内線路

- ・ 前面道路より電話回線を引き込むための配管を計画します。

(4) 機械設備

ア 設計方針

本施設の機械設備においては、下記の項目を基本方針として計画を行います。

(ア) 耐久性に優れ改修も容易な計画

高耐久、長寿命かつ更新の容易な機器を選定します。

(イ) 維持管理の容易な計画

メンテナンス性を考慮した機器選定を行い、十分なメンテナンススペースを確保した計画とします。

(ウ) 快適な環境を生み出す設備計画

使用目的に応じて室内環境の条件を満たし、快適に過ごすことができる空調システムとします。

(エ) 地球環境に考慮した計画

省エネルギーや雨水利用等の自然エネルギーを最大限に活用し、地球環境にやさしい計画とし、ZEB ready の認証を取得します。

(オ) 非常時に配慮した計画

地震等の災害時にも機能するよう、非常時に配慮した計画とします。

イ 準拠する仕様書

- ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）」
 - ・ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準図（機械設備工事編）」
 - ・ その他関連法規
- ※上記の仕様書・関連法規は最新版とする。

ウ 計画方針

以下に各種機械設備の計画方針を策定します。今後、基本設計において、詳細検証及び設備機器採用の可否等について、検討を進めます。

(ア) 給排水衛生設備

① 衛生器具設備

- ・ 建物の衛生環境において重要な設備であるため、仕様・機能等を十分に考慮し、所定の位置に器具を配置します。
- ・ 節水型器具を採用します。

- ・災害時の使用も考慮して一部自家発電式またはレバー式の水栓を採用します。

② 給水設備

- ・道路内に敷設されている上水道配水管より新設にて引込みます。
- ・基本的に直結増圧給水による計画とします。
- ・便器洗浄水に雨水をろ過、殺菌した中水利用を検討します。

③ 排水設備

- ・屋内は汚水・雑排水系統の分流方式とし、屋外にて合流させ敷地外道路敷設下水道本管に放流します。
- ・屋外雨水排水については、適切に処理します。

④ 給湯設備

- ・給湯方式は、ヒートポンプ給湯器、ガス給湯器及び電気温水器を設置します。

⑤ 消火設備

- ・法令に則した消防設備を設置します。

⑥ 浴室設備

- ・滑りにくく、水はけが良い床材を使用するなど、安全性や衛生面に配慮した浴室設備とします。

⑦ トイレ設備

- ・トイレには、温水洗浄便座をつけ、手洗いは自動水栓とします。

(イ)空調換気設備

① 空調設備 (表3)

- ・空調方式は、高性能機種を選定し、使い勝手や維持管理の容易さ、イニシャルコスト及びランニングコストに配慮したシステムの検討を行います。
- ・維持管理やメンテナンスの容易なシステムで、特殊な運転資格等を要しないシステムを採用します。
- ・室内機は、天井カセット型の機種を基準とします。
- ・空調方式の比較検討については、次項に示します。(表3参照 P67)
- ・本計画では、空調熱源ヒートポンプパッケージエアコンを前提に冷暖房の設置を計画します。
- ・2階宿泊室は、個別空調とします。

② 換気設備

- ・使用頻度の高い室や空調対象室は、換気による空調熱エネルギーの損失を軽減させるため、ランニングコストに優れ、省エネルギー性の高い全熱交換型換気扇による第1種換気方式とします。
- ・消費電力量を大幅に削減する DC モーター搭載の換気扇を設置します。
- ・その他の室は部屋の用途、使用頻度などを考慮し換気方式を採用します。

主要室換気

室名	換気の種類	換気風量	換気設備機器
事務室、会議室 ロビー、居室、 居間・食堂、休 憩、更衣室等	第1種	30(m ³ /h・人)	全熱交換器
トイレ	第3種	15(回/h)	排風機
浴室、倉庫等	第3種	5(回/h)	排風機

③ 自動制御設備

- ・空調機中央監視リモコンによる切り忘れ防止を行います。

表 3 空調比較検討

システム	A: 空冷ヒートポンプパッケージマルチシステム(冷暖切替)	B: ガスヒートポンプパッケージマルチシステム(冷暖切替)	C: 水熱源ヒートポンプパッケージマルチシステム(冷暖切替)
システム概要図			
システム概要	屋外に空冷ヒートポンプパッケージの室外機を設置し、各室内機に冷媒を供給して空調を行うシステム	屋外にガスヒートポンプパッケージの室外機を設置し、各室内機に冷媒を供給して空調を行うシステム	冷却塔、補助熱源(空冷ヒートポンプ温水器)にて熱源水を作り、水熱源ヒートポンプマルチのユニット熱源機に供給。以降冷媒を室内機に供給して空調を行うシステム。
個別運転	◎ 室内機1台毎に発停可能。	◎ 室内機1台毎に発停可能。	△ 室内機1台を動かすためでも冷却塔、ポンプなどの熱源設備の運転が必要となる。
温度制御	○ 室内機毎に温度設定が可能。但し同一フロア内での冷房・暖房の混在運転は出来ない。	○ 室内機毎に温度設定が可能。但し同一フロア内での冷房・暖房の混在運転は出来ない。	○ 室内機毎に温度設定が可能。但し同一フロア内での冷房・暖房の混在運転は出来ない。
火気の使用	◎ 火気の使用なし。	△ 火気の使用あり。	◎ 火気使用なし。
外気温度による能力及び暖房の立上り	△ 外気温度により能力が左右される。	◎ 暖房の立上りが早い。デフロスト運転がなく、暖房能力が安定している。	△ 冷房時期はクーリングタワー利用により直接外気と熱交換するよりも効率的な運転が可能。
保守管理	◎ シンプルなシステムであるため維持管理は容易。(運転のための技術者は不要)	○ 定期的なメンテナンスが必要。(運転のための技術者は不要)	△ 冷却水の維持管理に手間がかかる。また、メンテナンスを行う品目が多い。(水質や機器の運転管理のため技術者か外部委託が必要)
設置スペース	◎ 屋外に室外機を置くため、建物内には機械室が必要ない。	◎ 屋外に室外機を置くため、建物内には機械室が必要ない。	△ 屋外の室外機設置のスペースが大きい。建物内に熱源機を置くための設置スペースも必要。
イニシャルコスト	◎ 最も安価	○ やや割高となる。	△ 熱源があるため割高となる。
ランニングコスト	△ 熱源に電気を使用するため、やや高い	○ 熱源に都市ガスを利用するため、比較的安い。	◎ 外気との熱交換効率が良く、中間期や冬期は利用も出来るため最も安価になる。
総合評価	◎ 使い勝手が良く、メンテナンスの手間が少ないシステムである。イニシャルコストが非常に安価である。	○ 使い勝手が良く、暖房運転に安定感があるが、定期点検が必要になるため、電気熱源方式に比べ維持管理に若干手間がかかる。	△ エネルギー消費量自体は、最も小さいシステムであるが、維持管理に手間がかかる。小規模の建物ではスケールメリットが小さい。

(5) 施設の管理体制

本施設の区民協働スペース等を含む施設全体の管理は、小規模多機能型居宅介護施設の運営事業者に委託する方向で検討します。

2 校舎棟の改修

(1) 建築

令和4年度に竣工55年を迎える校舎棟は、長寿命化（竣工から80年以上の活用）の判断のため、港区公共施設マネジメント計画に基づく建物全体の劣化度調査を実施します。すでに実施したコンクリート劣化度調査では、校舎棟建物が健全であることが確認されましたが、今後、躯体以外の劣化度調査を行い、給排水管工事等が追加される可能性があるため、その結果を含めた次の改修工事を別途実施します。

2階 東麻布保育園

3階の多目的室改修に伴い、2階の3歳児保育室の天井改修を行います。

3階 みなと保育サポート東麻布、多目的室（屋内遊び場）（図14）

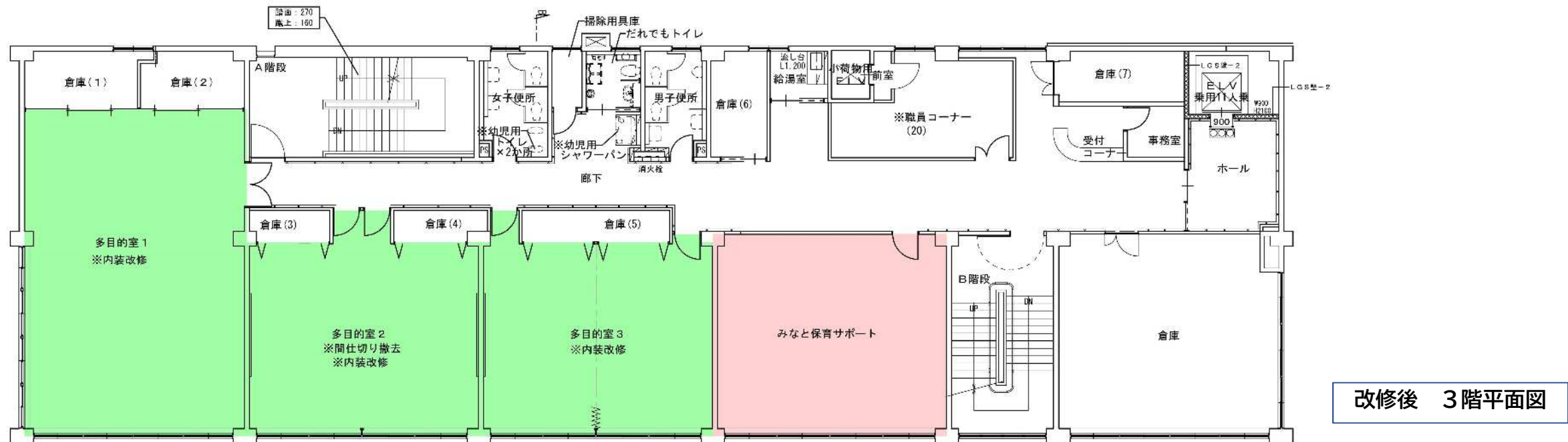
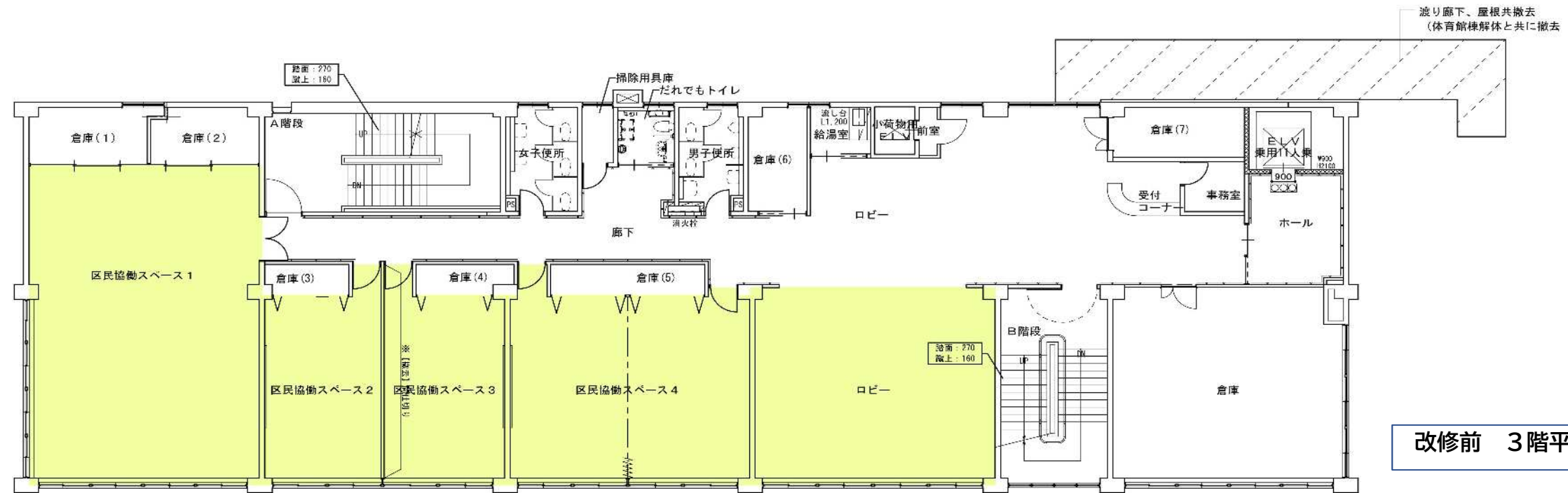
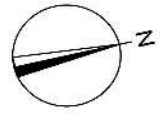
新施設完成後、校舎棟3階の東麻布区民協働スペースを新施設の1階に移転します。東麻布区民協働スペースの移転後、4階のみなと保育サポート東麻布を3階に移転します。また、保育園や東麻布学童クラブの子どもたちが屋内で遊べる場としての多目的室（屋内遊び場）を3階の一部に新設します。

3階の多目的室（屋内遊び場）は、災害時には区民避難所として利用します。

4階 東麻布学童クラブ（図15）

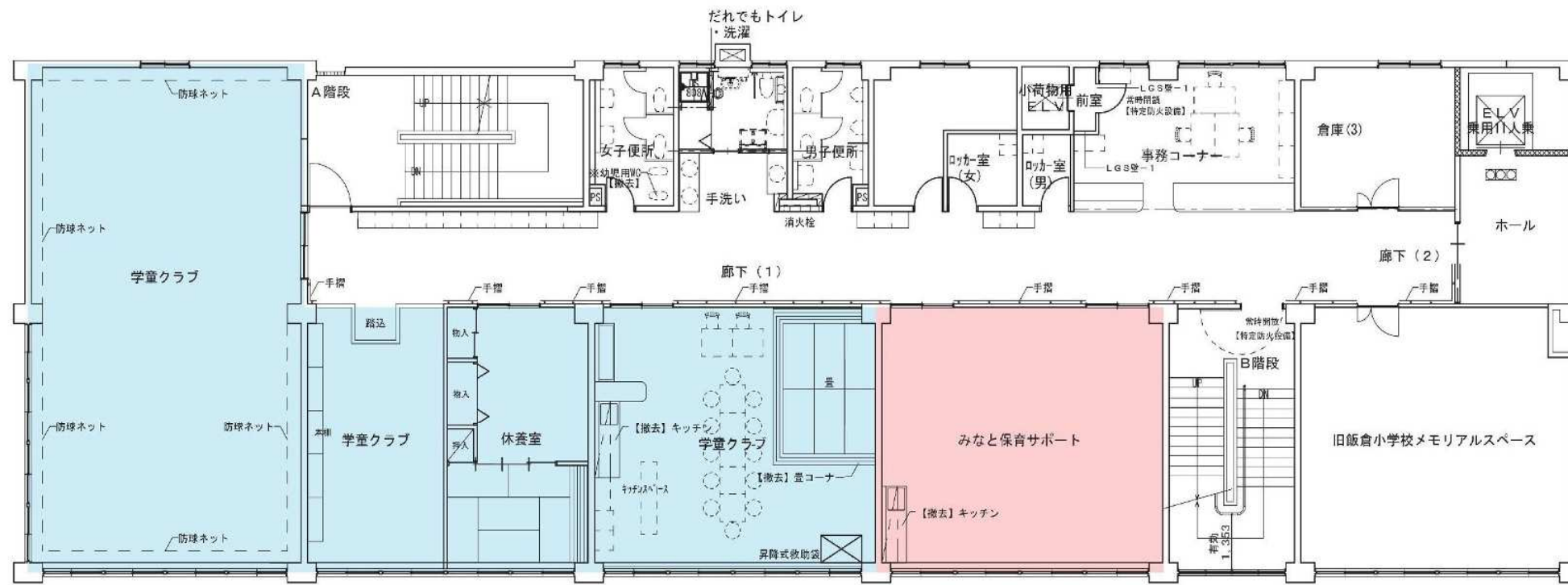
みなと保育サポート移転後、4階の学童クラブ室を拡張して東麻布学童クラブの定員を拡大します。

ア 既存、改修平面図

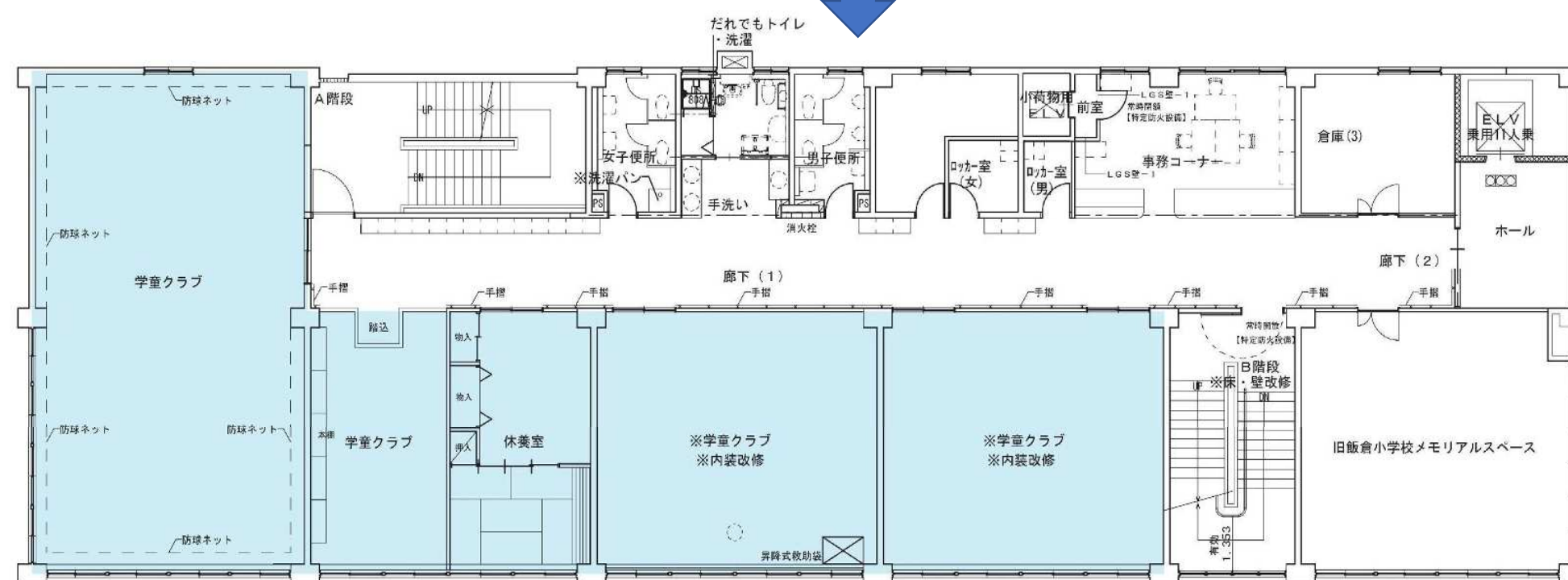


- : みなと保育サポート
- : 学童クラブ
- : 多目的室 (屋内遊び場)
- : 東麻布区民協働スペース (新施設に移転)

図 14 3階平面図



改修前 4階平面図



改修後 4階平面図

- : みなと保育サポート
- : 学童クラブ
- : 多目的室（屋内遊び場）
- : 東麻布区民協働スペース（新施設に移転）

図 15 4階平面図

イ 改修計画及び面積表

2階 多目的室の下階（東麻布保育園）天井改修

改修前	改修後	改修内容	改修面積
3才児保育室	同左	天井防音改修	約95㎡
合計			約95㎡

3階 東麻布区民協働スペース ⇒ 多目的室、みなと保育サポート東麻布

改修前	改修後	改修内容	改修面積
区民協働スペース1	プレイルーム1	床・壁の改修 防球ネット、 防護パットの設置	約95㎡
区民協働スペース 2・3	プレイルーム2	床・壁の改修 間仕切りの撤去	約61㎡
区民協働スペース4	プレイルーム3	床・壁の改修	約61㎡
ロビー	みなと保育 サポート東麻布	床・壁の改修	約60㎡
女子トイレ	同左	幼児用トイレの設置	約2㎡
廊下	同左	職員コーナーの壁間仕 切り壁、幼児用シャワ ーパンの設置	約21㎡
合計			約300㎡

4階 東麻布学童クラブ、みなと保育サポート東麻布⇒ 東麻布学童クラブ

改修前	改修後	改修内容	改修面積
東麻布学童クラブ	東麻布学童クラブ	床・壁の改修 畳、キッチンの撤去	約61㎡
みなと保育 サポート東麻布	東麻布学童クラブ	床・壁の改修 キッチン撤去	約61㎡
女子トイレ	同左	洗濯パンの設置	約2㎡
合計			約124㎡

(2) 電気設備

主な改修内容は以下の通りとなります。

ア 動力設備

- ・ プール解体に伴い、更新した屋外キュービクルから既設盤に電力を供給します。

イ 受変電設備

- ・ 受変電設備の更新を行います。

ウ 非常用発電機設備

- ・ 災害時の対策に、非常発電機（屋外型、低騒音型）を設置します。
- ・ 敷地内の地中に 72 時間運転に必要な燃料タンクを設置する計画とします。

エ 誘導支援設備

- ・ 校舎棟 1・2 階東麻布保育園、3 階みなと保育サポート麻布、4 階東麻布児童クラブの各事務室に、新施設の風除室からのインターホン機器を新設します。
- ・ 南側擁壁改修に伴い、東麻布保育園通用門のインターホン機器を更新します。
- ・ 国道側通用門のインターホン機器は、既存のまま利用します。

オ 自動火災報知設備

- ・ 消防法に遵守した受信機及び各種感知器を設置します。

カ 電話設備

- ・ EPS 内に端子盤を設置します。

キ 構内配電設備

- ・ 国道側通用門にキャビネットを更新後、保育園通用門のキャビネットを撤去し、地中配線にて更新したキュービクルに接続します。

ク 電灯 照明 コンセント設備

- ・ コンセントは適宜配置します。
- ・ 照明器具は適宜配置し、照明器具は環境配慮型 LED を主体とします。

(3) 機械設備

主な改修内容は以下の通りとなります。

ア 給排水衛生設備

- ・ 3階に洗濯パン、4階に幼児用WC、幼児用シャワーパンの設置に伴い、配管設備の新設を行います。
- ・ 既存引込鋳鉄管（100φ）と既存メータ（75mm）を撤去後、引込管（SUS製）とメーター（50mm）を更新します。
- ・ 体育館撤去に伴い体育館の北側及び西側に埋設されているガス管の切り回しを行います。

3 体育館棟の解体

(1) 体育館棟

新施設建築に伴う敷地分割をする上で、日影不適格を解消する必要があるため、体育館棟の解体を行います。

ア 体育館の概要

項目	内容
既存建物概要	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
建物高さ	軒の高さ10.4m

イ 面積表

階	施設名称	面積
2、3階	体育館（区民避難所）	約580㎡
1階	旧教室、防災備蓄倉庫	約398㎡
合計		約978㎡

ウ 解体工法

解体方法には、一般的に分別を行いながら取り壊しを行う機械併用手壊し解体工法と、建物を切断し場外にて分別を行う低音、低振動工法があります。

本計画は、住宅が隣接していることや校舎棟の東麻布保育園、みなと保育サポート東麻布、東麻布学童クラブを運営しながら行う改修工事のため、振動や騒音が少ないウォールソーやワイヤーソー工法等による、低音・低振動工法にて解体を行います。

4 外構計画

(1) 園庭

- ・ 園庭の拡大により、保育園や複合施設の利用者が、安全で安心な環境のもと利用することができます。また、避難所設営や運営の機能性が向上します。
- ・ 園庭のマンホールトイレを再整備し、非常時の避難所開設の機能性を高めます。
- ・ 園庭は、コルク舗装や芝張などクッション性や断熱性、遮熱性に優れた仕上げ材とし、子どもたちの安全に配慮します。
- ・ 園庭や花壇・菜園の整備とともに手洗い、地流しの更新を行います。
- ・ メモリアルコーナーの移設及び整備を行います。
- ・ 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱に基づき、浸透ます、浸透トレンチ等を設置します。
- ・ 区道側の樹木の一部を園庭へ移植します。
- ・ 花壇及び菜園は、旧飯倉小学校跡地活用検討会等の意見を参考に、施設利用者に配慮した位置を検討します。

(2) 南側擁壁及びスロープの改修

- ・ 南側スロープの拡幅に伴い擁壁の一部及びスロープを改修します。
- ・ 擁壁の天端には、落下防止安全対策のためフェンスを設置します。
- ・ 保育園通用門を改修します。
- ・ 花壇を撤去しスロープの整備をします。
- ・ 保育園通用門側スロープは、車路（4.0m）と避難経路（2.0m）として拡幅します。また、園庭の北側に配置していた駐車場を保育園通用門側に再整備します。
- ・

5 仮設計画と工事手順及び利用者動線計画

	令和6年度（2024年度）			令和7年度（2025年度）			令和8年度（2026年度）			令和9年度（2027年度）			令和10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
工事				← 体育館解体 (9ヶ月)			← プール解体 (4ヶ月)			← 高齢者福祉施設新築工事 (22ヶ月)						← 外構 (4ヶ月)			← 校舎棟改修 (8ヶ月)								
工事ステップ				ステップ1			ステップ2						ステップ3			ステップ4											

ステップ1「体育館解体・準備工事」(図16)

仮設計画：国道側スロープから北側園庭エリアに仮囲いを設置します。

工事手順：体育館解体前に、体育館外周に埋設されている既存ガス管の切り回しを行います。園庭北側に発電機及びキュービクルを設置します。また、国道側通用門に高圧キャビネットを新設後、校舎棟の引込電源の切り替えを行います。

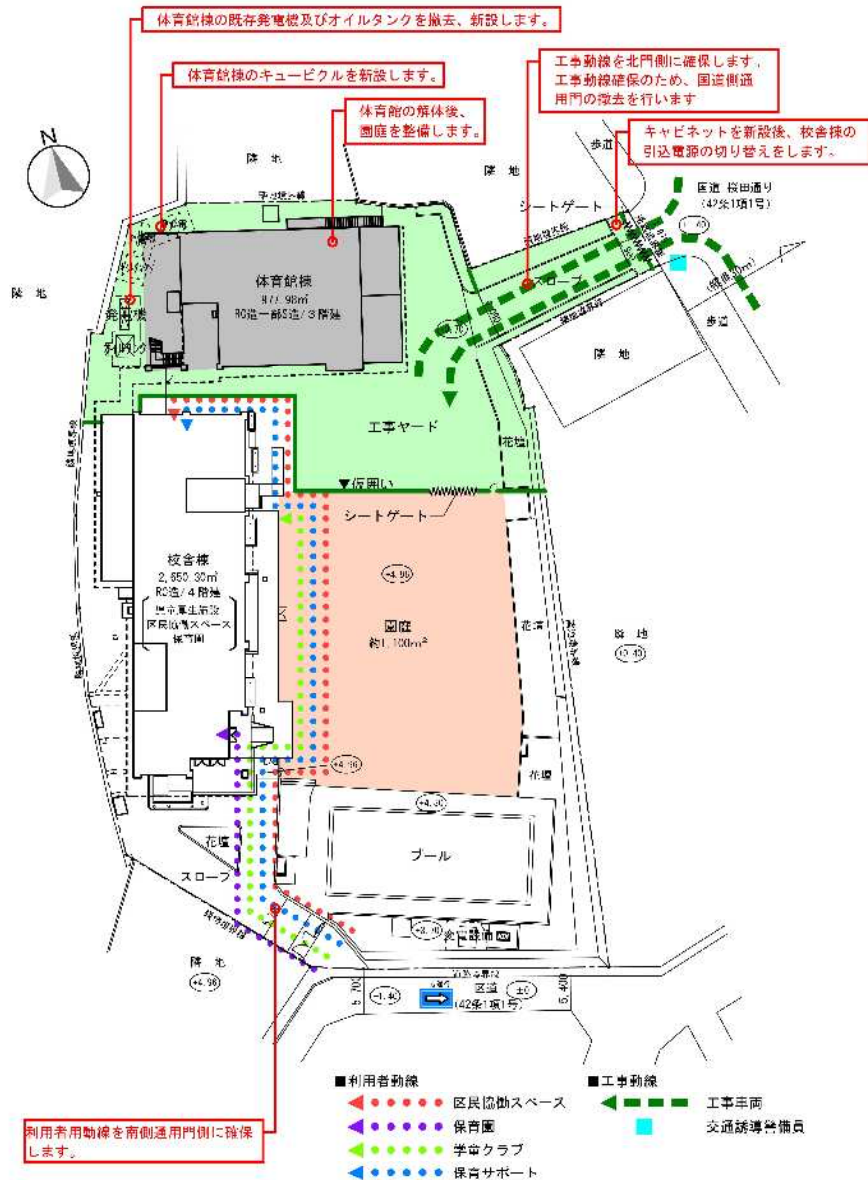


図 16 ステップ1

ステップ2「プール解体・新施設新築工事」(図17)

仮設計画：国道側通用門から保育園通用門スロープの一部に仮囲いを設置します。
また、南側擁壁解体のため、道路占用により歩道部上に仮囲いを設置します。

工事手順：区道の給水本管から新施設側に埋設されている校舎棟の既存引込管と既存メータの切り回しを行います。また、樹木の移植を行います。
プール解体及び南側擁壁解体と東側擁壁の一部を解体後、新施設の建築を行います。新築工事完了後、園庭部分の外構工事を行います。

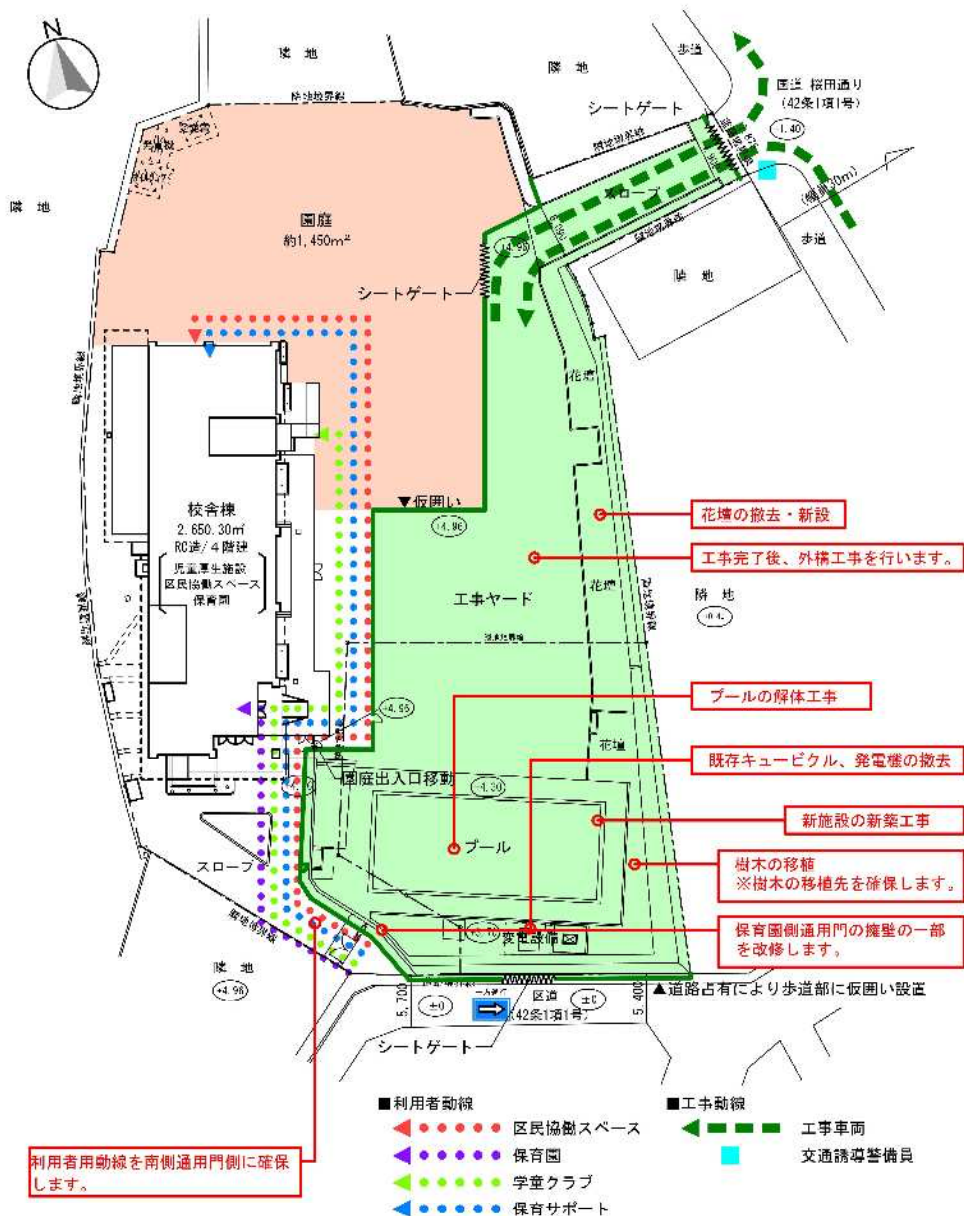


図17 ステップ2

ステップ3「外構工事」(図18)

仮設計画：保育園通用門エリアに仮囲いを設置します。

工事手順：保育園通用門の改修をします。また、花壇の撤去後、保育園通用門側のスロープ及び駐車場の整備を行います。

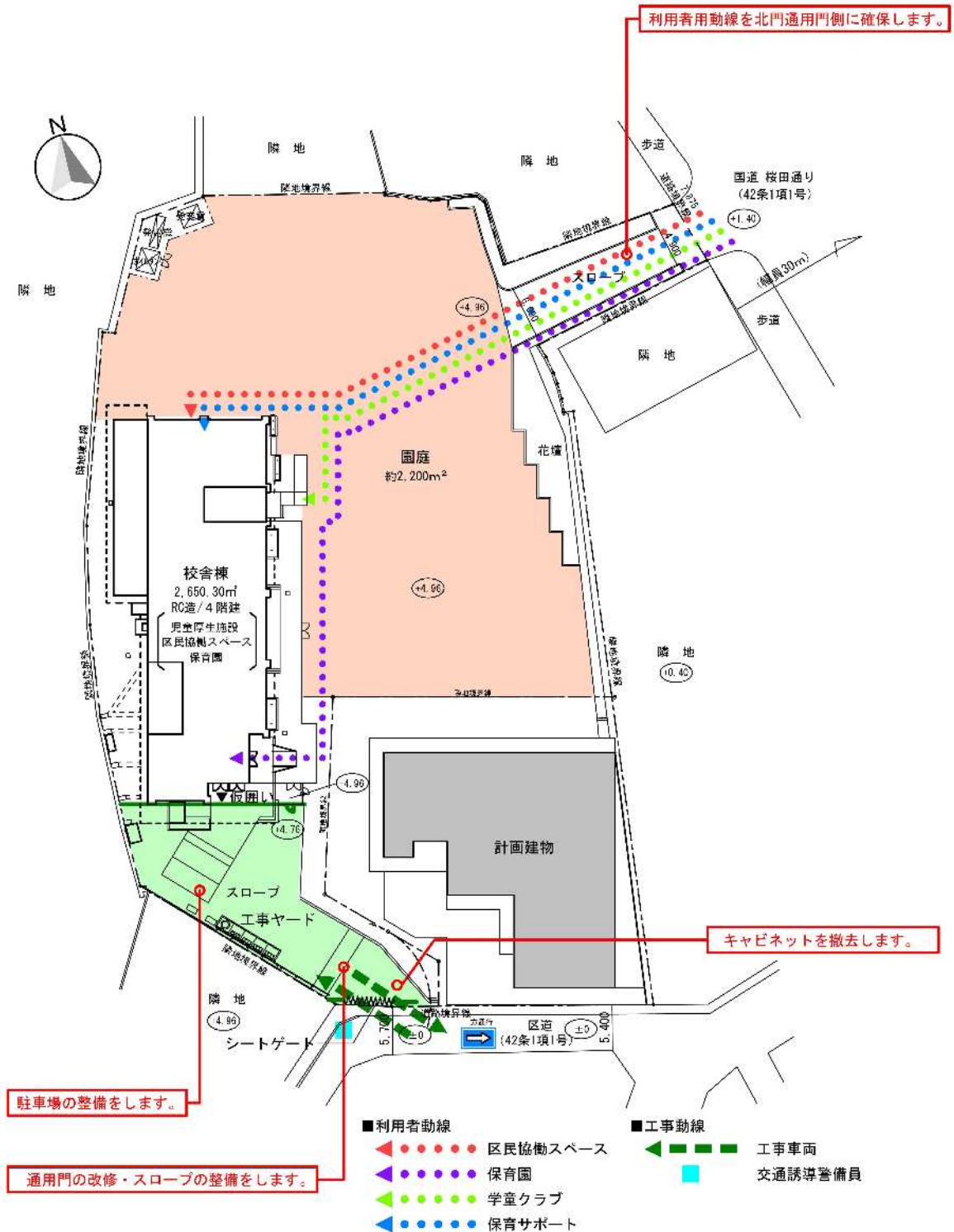


図18 ステップ3

第6章 事業計画

1 木造化の採用による課題

本施設においては、柱間のスパンや設備への対応、平面プランといった施設計画と、構造の安全性による整合性を検討すると、区有施設として必要な要件を満たすために、ハイブリッド構造による工法が適当であると考えられます。

一方で、ハイブリッド工法等は、特殊な構造のため各事業者が独自の技術で特許や大臣認定を取得しています。したがって、このような技術力の活用には、設計から施工までを同じ事業者において計画を進めることが望ましいです。

また、協定木材をはじめとした国産木材の調達には、発注時期や工期の設定など事前調整が必要なため、設計の段階から施工に必要な木材の調達にかかる業務を行う必要があります。

2 発注方式

東麻布二丁目複合施設整備については、木造化の採用による課題の検討に加えて、複雑な敷地条件や、多岐に渡る工事内容をまとめる必要があります。また、これからの要件を複合して成立させるためには、一連の業務として検討を行う必要があります。したがって、本案件の発注方式については、設計段階から施工までを見据えた方式である、デザインビルド方式が考えられます。

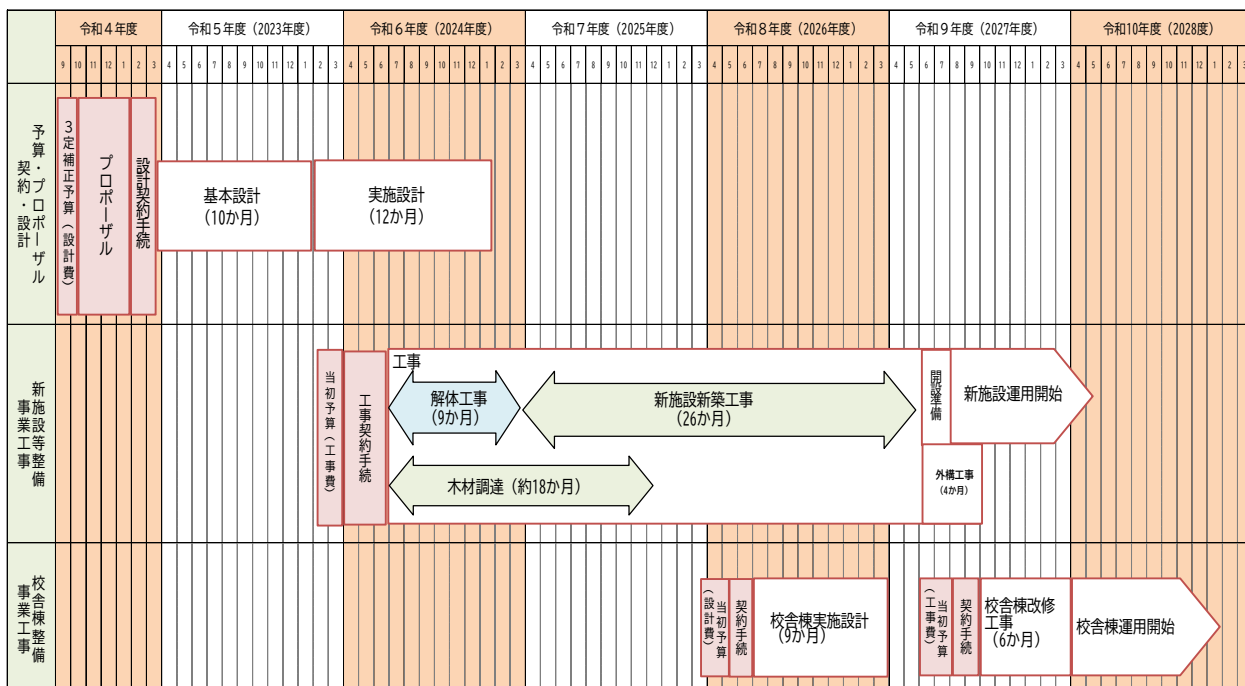
本敷地の特徴から、体育館解体、新築施設建設、園庭整備は不可分な工事のため、新築施設等整備工事として一体のものとし、校舎棟整備工事は新築施設等整備工事と分けて行います。

3 整備スケジュール

旧飯倉小学校跡地活用検討会における新施設の敷地形状の見直し、木造化による工法の比較検討、東麻布保育園等や近隣住民に配慮した解体工法の選定により、全体スケジュールを下記のとおり見直します。

令和2年11月	～	令和3年5月	・・・	基本構想
令和3年7月	～	令和4年5月	・・・	基本計画
令和4年9月	～	令和5年1月	・・・	プロポーザル
令和5年3月			・・・	契約手続
令和5年3月	～	令和6年1月	・・・	基本設計（解体設計含む）
令和6年2月	～	令和7年1月	・・・	実施設計
令和6年7月	～	令和7年3月	・・・	体育館解体
令和7年4月	～	令和7年7月	・・・	プール解体
令和7年8月	～	令和9年5月	・・・	新施設新築

令和9年 6月 ～ 令和9年7月・・・開設準備
 令和9年 8月・・・・・・・・新施設開設
 令和9年10月 ～ 令和10年3月・・・校舎棟改修
 令和10年4月・・・・・・・・校舎棟運用開始



4 整備経費（概算）

(1) 新施設等整備事業工事・外構工事

工事費	18億7千万円
(うち解体等工事)	3億3千万円)
(うち新築等工事)	15億4千万円)
外構工事	6千万円
計	19億3千万円（税別）

校舎棟整備事業工事

校舎棟改修工事 1億3千万円（税別）

合計 20億6千万円（税別）

(2) 基本設計・実施設計

基本・実施設計業務委託 9千7百万円（税別）

(3) 工事監理業務委託

工事監理等業務委託 3千7百万円（税別）