

赤坂地区総合支所管理課
地域振興課
健康推進課
住宅課
人 事 課

港区赤坂コミュニティーぷらざ大規模改修工事整備計画の策定について

1 概 要

港区赤坂コミュニティーぷらざ大規模改修工事整備計画は、赤坂コミュニティーぷらざの大規模改修工事（以下「大規模改修工事」といいます。）の実施に向けて、（1）港区赤坂コミュニティーぷらざ長期保全計画（以下「長期保全計画」といいます。）等に基づく劣化設備の更新、（2）港区公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、（3）法改正への対応、（4）施設の機能向上の項目について、検討及び整理を行い、策定しました。

2 施設概要

- (1) 名 称 赤坂コミュニティーぷらざ
- (2) 所 在 地 東京都港区赤坂四丁目18番13号
- (3) 竣 工 平成7年12月
- (4) 建 物 階 数：地上16階・地下2階
延床面積：19,251.00㎡
構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造一部、鉄骨造
- (5) 主な用途 赤坂地区総合支所、赤坂区民センター、健康増進センター、シティハイツ赤坂（区立住宅）、職員住宅（災害対策住宅）、港区スポーツふれあい文化健康財団事務局

3 経緯等

平成7年12月に竣工した赤坂コミュニティーぷらざは、平成29年3月に策定した長期保全計画における劣化度調査の結果、港区公共施設マネジメント計画等を踏まえ、大規模改修工事を行うこととしました。

令和元年8月には、港区公共施設等整備検討委員会に、長期保全計画に基づく工事以外の改修工事の必要性や課題を検討する組織として「赤坂コミュニティーぷらざ大規模改修工事検討部会」を設置し、利用者及び職員を対象とした大規模改修工事に係るアンケートを実施しました。

令和2年度には、大規模改修工事の実施に向けて、赤坂地区総合支所内に設置したプロジェクトチームによる検討及び赤坂コミュニティーぷらざ内の施設等へのヒアリングを実施しました。

<大規模改修工事における主な課題>

- 経年劣化による不具合 ○既存不適格の解消
- 行政手続のオンライン化等への対応 ○案内表示等が分かりづらい
- トイレが使用しづらい ○1階における授乳室の未設置
- 1階待合が狭く利用しづらい ○会議室等が利用しづらい
- 区民協働スペースが狭小 ○健康増進センターの利便性向上
- 新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症への対応
- 幅広い層に対し快適に区民ホールが利用できるような配慮
- 防災・防犯機能の強化 ○環境配慮や省エネルギーへの配慮

4 大規模改修の概要

前項の課題を踏まえ、「将来にわたり地域の拠点として、誰もが安全・安心に利用でき、地球環境にも貢献できる施設」とするための大規模改修を実施します。

(1) 劣化改修

ア 建築工事

外装改修、外部防水改修、建具改修、外構改修、内部改修

イ 電気設備工事

電力設備改修、通信・弱電設備改修、防災設備改修、舞台設備（照明・音響）改修

ウ 機械設備工事

熱源機器設備改修、空調機器設備改修、換気排煙機器設備改修、自動制御設備改修、給排水衛生設備改修、消火設備改修、コジェネレーション設備改修

(2) 機能向上

ア 区民サービスの向上

(ア) 福祉総合窓口設置及び窓口総合支援システムを考慮した窓口整備

(イ) デジタル化の進展に対応した通信環境の向上

(ウ) 区民協働スペースの面積拡張

(エ) 区民ホールの座席・音響等改修

(オ) 健康増進センターのレイアウト変更

イ 安全安心の施設づくり

(ア) 区民ホールの特定天井の耐震化改修

(イ) 各施設のセキュリティシステムの強化

(ウ) 新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症に対応した換気対策、飛沫・接触感染防止設備等の導入

ウ 誰もが利用しやすい施設づくり

(ア) ユニバーサルデザインによるサイン表示

(イ) バリアフリーに対応したトイレや手すり等の整備

(ウ) 授乳室やトイレ（誰でもトイレ・幼児トイレ等）の再整備

(エ) バリアフリーに配慮した動線の幅員拡張（1階待合）

- エ 防災拠点としての機能強化
 - (ア) 非常用発電の更新・増強
 - (イ) 防災備蓄倉庫のフロア分散配置
 - (ウ) マンホールトイレの設置
 - (エ) 中央監視室（防災センター）の機能強化
- オ 環境配慮・省エネルギー
 - (ア) ゼロカーボンシティ実現に向けた取組としてZEB（※）を目指した設計（大規模改修として初めてのチャレンジ）
 - (イ) 自然エネルギーの活用
 - (ウ) LED照明、高効率型機器、節水型衛生器具等による省エネルギー対策
 - (エ) 共用空間等における協定木材の活用
 - (オ) 緑化の推進
 - (カ) リサイクル建材の活用
- カ 執務環境の向上
 - (ア) フリーアドレスの導入
 - (イ) 会議室、倉庫等のレイアウト変更に伴う動線の整理

※ ZEB： ネット・ゼロ・エネルギー・ビルのことで年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナスの建築物のこと。

5 工事の概要

(1) 工事の目標

- ア 施設利用者や居住者の安全を確保します。
- イ 振動・騒音等、施設利用者や業務運営に与える影響を低減します。
- ウ 安全で円滑な工事を実現する工程管理を実施します。

(2) 工事期間

令和6年度から令和8年度まで

(3) 工事方法等

工事方法等は、施設に応じて下表のとおりとします。

なお、休館の時期及び期間については、設計時に確定します。

施設	工事方法	工事日	休館期間(見込み)
赤坂地区総合支所 港区スポーツふれあい 文化健康財団事務局	居ながら工事	土日・祝日 平日夜間	なし
赤坂区民センター 健康増進センター	休館期間を設定 して工事	平日	6か月(※2) 4か月
シティハイツ赤坂(区立住 宅)及び職員住宅(※1)	居ながら工事	平日	—

※1 共用部のみの工事となります。

※2 貸室の部分開放については、基本設計以降に対応を検討します。

6 総工費

45億2,300万円

内訳 直接工事費 33億9,600万円

・劣化改修：29億7,100万円

・機能向上：4億2,500万円

共通経費・消費税 11億2,700万円

※ZEB化に伴う費用は基本設計の段階で積算します。

7 今後のスケジュール（予定）

令和4年度 基本設計

令和5年度 実施設計

令和6年度 第2回港区議会定例会工事契約議案提出、工事着手

令和8年度 工事完了

港区赤坂コミュニティーぱらざ大規模改修工事 整備計画

令和3年12月

第1章 整備計画の目的・経緯・方針

1 概要	1
2 施設概要	1
3 経緯等	1
4 大規模改修の概要	2
5 工事の概要	3

第2章 工事計画概要

1 建築工事の計画概要	4
2 電気設備工事の計画概要	5
3 機械設備工事の計画概要	6

第3章 工事項目一覧表	7
-------------	---

第4章 工事工程表	8
-----------	---

第5章 仮設計画	9
----------	---

第6章 各階平面計画図	10
-------------	----

第1章 整備計画の目的・経緯・方針

1 概要

本計画は、赤坂コミュニティぷらざ大規模改修工事の実施に向けて、(1)港区赤坂コミュニティぷらざ長期保全計画(以下「長期保全計画」といいます。)等に基づく劣化設備の更新、(2)港区公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、(3)法改正への対応、(4)施設の機能向上の項目について、検討及び整理を行い、策定するものです。

2 施設概要

- (1) 名称：赤坂コミュニティぷらざ
- (2) 所在地：東京都港区赤坂四丁目18番13号
- (3) 竣工：平成7年12月
- (4) 建物：階数 地上16階地下2階／延床面積19,251.00㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
- (5) 主な用途：赤坂地区総合支所、赤坂区民センター、健康増進センター、シティハイツ赤坂(区立住宅)、職員住宅(災害対策住宅)
港区スポーツふれあい文化健康財団事務局

3 経緯等

赤坂コミュニティぷらざは竣工して25年を経過しました。本施設は、平成28年度に劣化調査を実施して長期保全計画を作成し、平成29年3月に策定された港区公共施設マネジメント計画を踏まえ、当該施設を80年間計画的・効率的に長期保全計画を進めるための劣化設備の更新や法改正等への対応に加え、施設の機能向上を含めた大規模改修工事を予定しています。

また、併設する区立住宅シティハイツ赤坂についても、港区公営住宅等長寿命化計画により、住宅共用部の改修を予定していますが、入居者への工事の影響期間の短縮を図るとともに、仮設経費等の重複を避けるよう、赤坂コミュニティぷらざの大規模改修工事と同時期に実施することとしています。

令和元年8月に、港区公共施設等整備検討委員会に、長期保全計画に基づく工事以外の改修工事の必要性や課題を検討する組織として「赤坂コミュニティぷらざ大規模改修工事検討部会」を設置し、利用者及び職員を対象とした大規模改修工事に係るアンケートを実施しました。

令和2年度には、大規模改修工事の実施に向けて、赤坂地区総合支所内に設置したプロジェクトチームによる検討及び赤坂コミュニティぷらざ内の施設等へのヒアリングを実施しました。

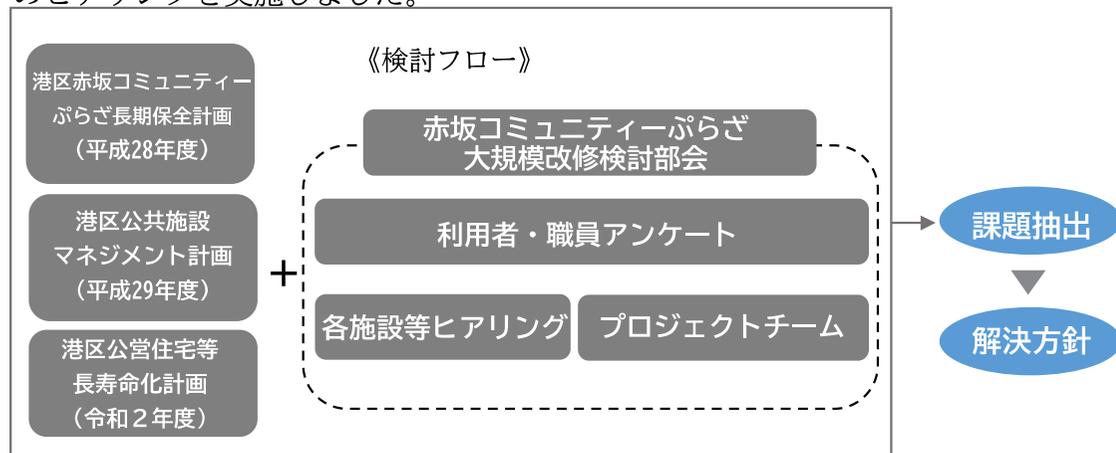


表-1 <赤坂コミュニティぷらざ大規模改修計画に向けた主な検討項目>

項目	課題の内容	解決方針
(1)劣化設備の更新 ・港区赤坂コミュニティぷらざ長期保全計画 ・港区公共施設マネジメント計画	竣工後25年が経過し劣化が進んでいる	・雨漏り、外壁・内部劣化の改修 ・防火シャッターの改修 ・高圧ケーブル・開閉器盤等の更新、照明の更新 ・熱源機器・空調機器・中央監視装置・受水槽等の更新 ・受変電設備、発電機設備、盤・弱電機器、幹線、ケーブル類の更新 ・消火ポンプ類、給排気送風機類、給排水配管等の更新
(2)改善事業 ・港区公営住宅等長寿命化計画	竣工後25年が経過し劣化が進んでいる	・屋上防水改修 ・外壁改修 ・鉄部塗装
(3)法改正への対応	建築基準法等、現行法規との既存不適合の解消の必要性	・特定天井の耐震化 ・中央監視室(防災センター)の機能強化
(4)施設の機能向上	行政手続のオンライン化等に対応した窓口の整理の必要性	・福祉総合窓口、窓口総合支援システムを考慮した窓口整備
	案内表示等が分かりづらい	・ユニバーサルデザインによるサイン表示
	トイレが使用しづらい 1階に授乳室がなく不便である	・バリアフリーに対応したトイレの整備 ・誰でもトイレ・幼児トイレの再整備 ・授乳室の再整備
	待合が狭く利用しづらい 会議室等が利用しづらい	・バリアフリーに配慮した動線の幅員拡張 ・フリーアドレスの導入 ・会議室、倉庫のレイアウト変更に伴う動線の整理
	区民協働スペースが狭く利用しづらい	・区民協働スペースの配置変更による面積拡張
	健康増進センターの利便性向上	・健康増進センターのレイアウト変更
	新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症への対応	・換気対策、飛沫・接触感染防止設備等の導入
	幅広い層に対し快適に区民ホールが利用できるような配慮	・座席幅の拡張 ・舞台照明及び音響設備の改修
	防災・防犯機能の強化	・セキュリティシステムの強化 ・非常用発電の更新・増強 ・防災備蓄倉庫のフロア分散配置 ・マンホールトイレの設置 ・中央監視室(防災センター)の機能強化
	環境配慮や省エネルギーへの配慮	・ZEB実現を目指した設計 ・自然エネルギーの活用 ・省エネを考慮した設備機器の選択 ・協定木材の活用 ・緑化の推進 ・リサイクル建材の活用

第1章 整備計画の目的・経緯・方針

4 大規模改修の概要 「3 経緯等」の「表-1 赤坂コミュニティぷらざ大規模改修計画に向けた主な検討項目」等を劣化改修及び機能向上に分類し整理しました。

将来にわたり地域の拠点として、誰もが安全・安心に利用でき、地球環境にも貢献できる施設とするための、大規模改修を実施します。

劣化改修（港区赤坂コミュニティぷらざ長期保全計画・港区公共施設マネジメント計画・港区公営住宅等長寿命化計画）

29.71億円

1 建築工事

- (1) 外装改修
- (2) 外部防水改修
- (3) 建具改修
- (4) 外構改修
- (5) 内部改修

2 電気設備工事

- (1) 電力設備改修
- (2) 通信・弱電設備改修
- (3) 防災設備改修
- (4) 舞台設備（照明・音響）改修

3 機械設備工事

- (1) 熱源機器設備改修
- (2) 空調機器設備改修
- (3) 換気排煙機器設備改修
- (4) 自動制御設備改修
- (5) 給排水衛生設備改修
- (6) 消火設備改修
- (7) コージェネレーション設備改修

機能向上

4.25億円

1 区民サービスの向上

- (1) 福祉総合窓口設置及び窓口総合支援システムを考慮した窓口整備
- (2) デジタル化の進展に対応した通信環境の向上
- (3) 区民協働スペースの面積拡張
- (4) 区民ホールの座席・音響等改修
- (5) 健康増進センターのレイアウト変更

2 安全安心の施設づくり

- (1) 区民ホールの特定天井の耐震化改修
- (2) 各施設のセキュリティシステムの強化
- (3) 新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症に対応した換気対策、飛沫・接触感染防止設備等の導入
※下記参照

3 誰もが利用しやすい施設づくり

- (1) ユニバーサルデザインによるサイン表示
- (2) バリアフリーに対応したトイレや手すり等の整備
- (3) 授乳室やトイレ（誰でもトイレ・幼児トイレ等）の再整備
- (4) バリアフリーに配慮した動線の幅員拡張（1階待合）

4 防災拠点としての機能強化

- (1) 非常用発電の更新・増強
- (2) 防災備蓄倉庫のフロア分散配置
- (3) マンホールトイレの設置
- (4) 中央監視室（防災センター）の機能強化

5 環境配慮・省エネルギー

- (1) ゼロカーボンシティ実現に向けた取組としてZEBを目指した設計（大規模改修として初めてのチャレンジ）
- (2) 自然エネルギーの活用
- (3) LED照明、高効率型機器、節水型衛生器具等による省エネルギー対策
- (4) 共用空間等に協定木材の活用
- (5) 緑化の推進
- (6) リサイクル建材の活用

6 執務環境の向上

- (1) フリーアドレスの導入
- (2) 会議室、倉庫等のレイアウト変更に伴う動線の整理

※新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症に対応した換気対策、飛沫・接触感染防止設備等の導入

(1) 換気対策

法的基準を満たしている各室の換気量は維持しつつ、トイレや倉庫などの非居室について換気量を見直し、エアフローを再調整する。

(2) 飛沫・接触感染対策

ア 窓口が設置されたフロア（1～3、6階）のカウンターに、必要に応じてビニルカーテンの付け外しが可能なピクチャーレールを設置する。

イ 不特定多数の来庁者が使用する1・2階トイレをドアレスタイプへ改修する。

ウ トイレの水栓、石鹸、照明は非接触型の機器を導入する。

エ 来庁者の使用頻度が高い場所へ抗菌素材を採用する。

■総工事費：45.23億円

内訳：直接工事費 33.96億円（劣化改修：29.71億円、機能向上：4.25億円）、共通経費・消費税：11.27億円 ※ZEB化に伴う費用は設計段階で積算します。

5 工事の概要

施設の利用状況を鑑み、工事の目標・工事期間等の設定、工事中の各施設の休館期間の検討を行いました。

(1) 工事の目標

- ア 施設利用者や居住者の安全確保
- イ 振動・騒音等、施設利用者や業務運営に与える影響の低減
- ウ 安全で円滑な工事を実現する工程管理

(2) 工事期間等の設定

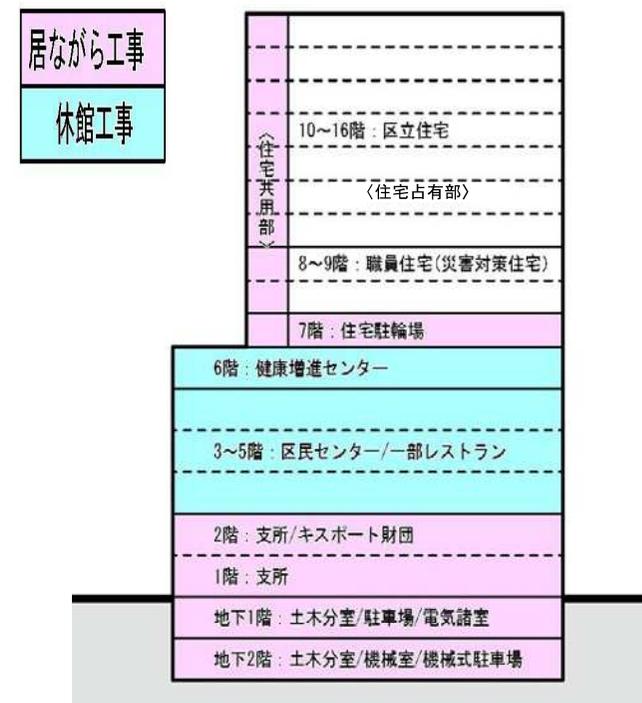
- ア 工事期間：約3年間
- イ 総合支所は「居ながら工事」とし、原則、土・日・祝日及び夜間の工事
- ウ 3～6階の施設は休業期間を設定し、原則、平日の工事
- エ 住宅（共用部）は、「居ながら工事」とし、原則、平日の工事

(3) 各施設の休館期間

赤坂区民センター及び健康増進センターは休館期間を設け、集中して行います。

時期及び期間については、設計時に確定します。

- ア 区民センター（ホール含む）：6か月休館
(貸室の部分開放については、基本設計以降対応を検討する。)
- イ 健康増進センター：4か月休館



「第1章-5 大規模改修の概要」を、建築工事、電気設備工事、機械設備工事に分類しその計画概要を示します。

1 建築工事の計画概要

(1)外装改修

ア 外壁タイル仕上部

- ・過去の調査結果に基づき破損・劣化範囲を確定、アンカーピンニング工法にて改修する。

イ 外壁石仕上部

- ・劣化は見られないが、白華が発生しているため洗浄・清掃する。

ウ 外壁塗装部

- ・ケレン洗浄の上、再塗装する。

エ 住宅外部

- ・外廊下の梁型ボード張り部には錆汁が滲んでいる箇所があり、全数内部の錆補修の上でボード張りし、復旧する。
- ・面格子、手摺、及びバルコニー床(防水含む)を改修する。仕様・工法は基本設計時に検討する。

(2)外部防水改修

ア 屋上防水

- ・保護コンクリートの上から塗膜防水改修とする。

イ シーリング

- ・全数撤去・新設する。

(3)建具改修

- ・シャッターは全数撤去更新とする。

- ・窓ガラスの飛散防止フィルムは熱により劣化しているため全数撤去とし、遮熱フィルムを新設する。

(4)外構改修

- ・壁面緑化(下垂型植栽等)を新設する。

- ・北側屋外階段にバリアフリー対応として手摺を新設する。

(5)内部改修

ア 劣化による内部改修計画

- ・天井内設備更新のため、天井有りの室全てにおいて天井仕上・下地の撤去更新を行う。
- ・床・壁・巾木については原則既存同等材料にて更新を行う。
- ・トイレ床防水は保護コンクリートの上から塗膜防水改修する。
- ・使用する材料は極力リサイクル建材・素材を選定する。

イ 既存不適格部分の改修計画

- ・区民ホールは、特定天井に該当するため耐震天井化改修を行う。
- ・地下1階中央監視室は防災センター機能を強化するため、消防隊スペースを増設し、上部スラブ上に塗膜防水を新設する。

ウ 地下1階土木分室の内部改修計画

- ・地下1階の土木分室は適切な面積に改修する。

エ 1階赤坂地区総合支所部分の内部改修計画

- ・福祉総合窓口、窓口総合支援システムに対応した窓口及び相談室・相談ブースを設置する。
- ・1階職員住宅を廃止し、区民課執務室を拡張する。
- ・職員男女休憩室を適切な面積に改修する。

オ 2階赤坂地区総合支所部分の内部改修計画

- ・事務エリアのレイアウトを整形に変更し、窓口の拡大を行う。
- ・支所と財団事務局の職員用ロッカー室を分離する。

カ 赤坂区民センターの内部改修計画

- ・区民ホール客席は幅を拡張し、ファミリーシートの設置を検討する。
- ・4階投光室廊下扉を防音扉に改修する。
- ・各階に防災備蓄倉庫を新設する。

キ レストランの内部改修計画

- ・全面内装改修を行う。仕上げ・仕様・デザインについては基本設計時に検討する。

ク 健康増進センターの内部改修計画

- ・多目的ルームのガラス間仕切りを撤去する。
- ・シャワーブースの排水を改善する。
- ・運動負荷心電図室を拡張する。

ケ 施設共用部の内部改修計画

- ・ユニバーサルデザインに基づくサイン改修を行う。(フロア案内サイン、ピクトグラム、床面サイン、点字シート等)
- ・和便器を全て洋便器化する。
- ・1階の誰でもトイレに大人用大型ベッド、また、幼児トイレの個室を新設する。
- ・授乳室(2階)を区民が利用しやすい1階に移動する。
- ・区民協働スペース(2階)を1階に移動し、室面積を拡張する。
- ・各階EVホール等に木質化改修を行う。使用する木材は協定木材の採用する。
- ・施設ごとのセキュリティラインを明確にするため、セキュリティシステムを改修する。
- ・A階段内壁面に漏水跡が見られるため、基本設計時に検討し改修工法・仕様を決定する。
- ・電気設備改修計画に伴い、電気室・発電機室(地下2階)を地下1階に移動する。

コ 新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症への対応

- ・不特定多数の来庁者が使用する1・2階トイレについてはドアレスタイプに改修する。
- ・対面会話が日常的に発生する1,2階来庁者カウンター、3階区民センター、6階ヘルシーナ受付カウンターにはビニルカーテン等の付外しが可能なピックアップレールを設置する。
- ・来庁者の使用頻度が高い場所へ抗菌素材を採用する。

2 電気設備工事の計画概要

(1) 電力設備の改修

ア 高圧引込設備

- ・絶縁劣化による停電を防止するため、高圧ケーブルを更新する。

イ 受変電設備

- ・機器が耐用年数を超過しているため、安全性向上と停電防止のため更新する。
- ・更新による停電時間を短縮するため、地下1階に新電気室を設け、更新後に地下2階の既設受変電設備を撤去する。

ウ 幹線設備

- ・ケーブルの絶縁劣化と負荷容量の変化に伴い、幹線ケーブルを更新する。

エ 電灯コンセント設備

- ・機器の劣化と省エネルギーに配慮し、照明をLED器具に更新する。
- ・トイレ等に人感センサーを設け、光熱費を低減する。
- ・避難施設として発電機回路の照明とコンセントを改修する。
- ・電灯分電盤及び照明制御装置を劣化と負荷の変更に伴い更新する。

オ 動力設備

- ・動力制御盤を劣化及び空調、衛生設備の更新に伴い更新する。

(2) 通信・弱電設備の改修

ア テレビ共同受信設備

- ・機器の劣化に伴いテレビ共聴機器を更新する。

イ 電気時計設備

- ・機器の劣化に伴い親時計及び子時計を電波時計設備に更新する。

ウ 表示設備

- ・機器の劣化に伴い表示設備を更新する。

エ 防犯・入退出設備

- ・機器の劣化とセキュリティ強化のため、機器とシステムを更新する。

オ 駐車場管制設備

- ・機器の劣化に伴い駐車場管制機器を更新する。

(3) 防災設備の改修

ア 非常用発電機設備

- ・機器が耐用年数を超過しているため、安全性向上と停電防止のため更新する。
- ・非常用コンセントの配置等、災害時の非常用電源の供給先を再設定する。
- ・更新による停電時間を短縮するため、地下1階に新発電機室を設け、更新後に地下2階の既設非常用発電機設備を撤去する。

イ 直流電源設備

- ・機器が耐用年数を超過しているため、整流器及び蓄電池を更新する。
- ・蓄電池は、非常用照明のLED化により容量を低減し、長寿命型の蓄電池を採用する。

ウ 非常用照明・誘導灯設備

- ・機器の劣化と省エネルギーに配慮し、LED型の非常用照明及び誘導灯に更新する。

エ ヘリポート灯設備

- ・機器の劣化と省エネルギーに配慮し、LED型のヘリポート灯に更新する。

(4) 舞台設備(照明・音響)の改修

ア 舞台照明設備

- ・特定天井改修に伴い客席照明を更新する。器具は、省エネルギーに配慮したLED調光器具とする。
- ・上記に伴い、調光盤及び調光卓を改修し再調整する。

イ 舞台音響設備

- ・特定天井改修に伴い客席部分を中心に音響性能の向上を図る。既存のスピーカー及び音響架、音響調整卓を改修する。

(5) 新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症への対応

- ・トイレ等に人感センサーを設け、非接触を徹底する。

3 機械設備工事の計画概要

(1) 機器・配管・ダクト改修

ア 熱源機器設備(耐用年数を超過している機器、配管等の更新を行う。)

- ・冷温水発生器、冷却塔(高効率機器に更新)
- ・各種膨張水槽、ヘッダーの更新

イ 空調機器設備(耐用年数を超過している機器、配管、ダクト等の更新を行う。)

- ・空調機、空冷パッケージ、ファンコイルユニット(高効率機器に更新)

ウ 換気排煙機器設備(耐用年数を超過している機器、ダクト等の更新を行う。)

- ・送風機、排風機、全熱交換器の更新

エ 自動制御設備(耐用年数を超過している機器、幹線等の更新を行う。)

- ・中央監視盤、制御盤の更新
- ・省エネ運転制御方法の更新

オ 給排水衛生設備(耐用年数を超過している機器、配管等の更新を行う。)

- ・受水槽、高架水槽、給排水ポンプ、雨水利用ポンプ、給湯ボイラー、貯湯槽等の更新
- ・トイレの衛生陶器の更新
- ・住宅共用部の主管含む配管の更新

カ 消火設備更新(耐用年数を超過している機器、配管等の更新を行う。)

- ・スプリンクラー設備(機器、アラーム弁の更新を行う)
- ・屋内消火栓設備の更新
- ・二酸化炭素消火設備の更新
- ・泡消火設備の更新

(2) コージェネレーション設備の更新

ア コージェネレーション設備(耐用年数を超過している機器、配管等の更新を行う。)

- ・非常電源(電気35kW×4台)及び給湯設備(電気35kW×4台)の確保を行なう。
- ・中圧ガスの引き込みを検討する。

イ メンテナンスの軽減対応

- ・停電対応型の小型空冷式ユニットの4台連結によるシステムに更新する。

ウ 居ながら工事対応

- ・コージェネレーション設備を6階屋上に移し、地下2階既存スペースを、仮置き機器等のスペースとする。

エ 上階の住宅への騒音・排ガス対策

- ・消音装置及び設置場所(構造設計者共)を検討する。

(3) 給水設備の更新

ア 省エネ対応

- ・PH階設置の雑用水系統高架水槽を7階に設置替えを行い、揚水ポンプの動力低減を行う。
- ・屋上設置の既設冷却塔補給水用加圧ポンプを設置する。

イ 節水対応

- ・衛生器具類を節水式に更新する。

ウ 居ながら工事対応

- ・受水槽更新工事は機械室内に仮設受水槽を設置する。

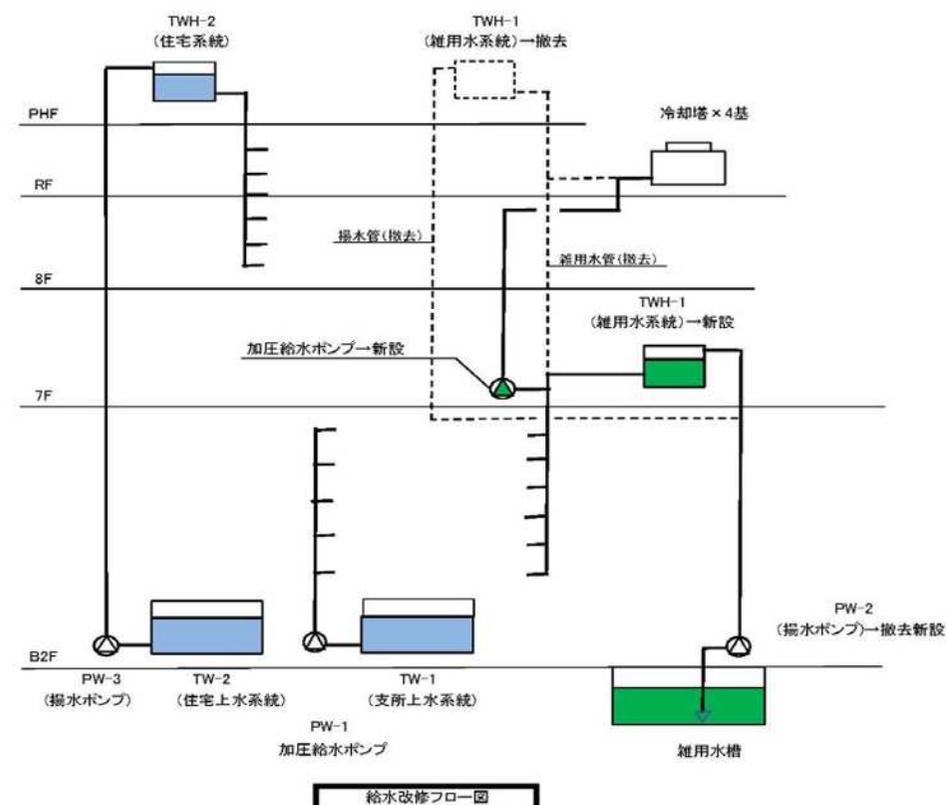
(4) 新型コロナウイルス感染症を始めとする感染症への対応

ア 非接触方式の採用

- ・各所トイレなどの水栓は自動水栓の採用により、非接触での手洗いを可能とする。
- ・水石鹸入れの非接触対応はポータブル式にて対応する。

イ 換気への配慮

- ・余剰空気の流れが確実に居室→廊下→トイレとなるよう基本設計時にあらためて精査する。
- ・ドアレスとするトイレについては排気量を精査し、廊下へ空気が逆流することを回避する。



第3章 工事項目一覧表

今回計画で予定する工事項目を以下にまとめました。(表内は共通経費抜き・消費税別の金額です。※印は法改正への対応項目となります。)

No.	項目	適用	長期 保全 計画等	劣化 改修	機能向上							金額 (千円)
					区民 サービス の 向上	安全安心 の 施設づくり	誰もが 利用 しやすい 施設づくり	防災拠点 としての 機能強化	環境配慮 ・省エネル ギー	執務環境 の 向上		
建築物												
A-1	外部足場	低層部:枠組み足場 高層部:ゴンドラ		84,500								84,500
A-2	内部足場	いながら改修エリアは段取り替え含む		168,457								168,457
A-3	タイル改修	劣化部分をアンカーピンニング固定	68,000									68,000
A-4	その他外装・外構改修	石面清掃、接道緑化の追加	33,432			2,000			1,000			36,432
A-5	住宅部外装改修	廊下梁・面格子・手摺塗装・バルコニー/外廊下床(防水含む)改修 7階駐輪場防水改修	4,000	15,653								19,653
A-6	手摺改修	青山通り側外部階段手摺新設				2,045						2,045
A-7	外部防水改修	各部屋根(住宅部屋根含む)、シーリング	30,122									30,122
A-8	内部防水改修	トイレ、防災センター上部	36,000				※ 5,218					41,218
A-9	防火シャッター改修	各階シャッター更新			5,000							5,000
A-10	遮熱シート改修	既存飛散防止フィルム撤去の上新設							19,000			19,000
A-11	各室内装改修	設備改修に伴う床壁天井の道連れ改修、各階レイアウト変更	209,350		40,000	5,000		5,000				259,350
A-12	特定天井耐震化改修	※3階区民ホール準構造天井化改修			※ 106,800							106,800
A-13	区民ホール客席改修	席幅拡張、避難受け入れ部の手摺跳ね上げ改修			60,000			3,400				63,400
A-14	各所WC改修	レイアウト変更、内装改修			8,000		2,000					10,000
A-15	木質化改修	各階EVホール他造材造所の木質化							9,400			9,400
A-16	サイン改修	1階総合案内サイン含む全面改修			11,500		20,000					31,500
A-17	セキュリティ対応改修	一部扉新設、カード錠へ更新								5,000		5,000
建築物機能向上小計					119,500	118,800	24,045	13,618	29,400	5,000		
建築物小計			380,904	268,610						310,363		959,877
電気設備工事												
E-1	受変電設備	受変電設備の劣化改修	181,595									181,595
E-2	発電機設備	発電機設備の劣化改修	150,157									150,157
E-3	直流電源設備	直流電源設備の劣化改修	11,491									11,491
E-4	幹線設備	幹線ケーブルの劣化改修		90,000								90,000
E-5	電灯設備	照明の劣化改修及びLED化、分電盤の劣化改修	178,217									178,217
E-6	舞台照明設備	特定天井耐震化改修に伴う改修					8,500	30,000				38,500
E-7	動力設備	動力制御盤の劣化改修	69,399									69,399
E-8	個別放送設備	—										0
E-9	舞台音響設備	特定天井耐震化改修に伴う改修			36,000			8,000				44,000
E-10	テレビ共同受信設備	テレビ共同受信機器類の劣化改修	18,824									18,824
E-11	電気時計設備	電気時計の劣化改修	4,455									4,455
電気設備工事小計												
機械設備工事												
M-1	熱源機器設備	熱源機器の劣化改修	106,000									106,000
M-2	空調機設備	空調機の劣化改修	380,200	3,800								384,000
M-3	換気設備	送風機の劣化改修	69,200					1,000				70,200
M-4	排煙設備	排煙機の劣化改修	30,700					2,000				32,700
M-5	コジェネレーション設備	機器の劣化改修	28,100						13,000			41,100
M-6	自動制御設備(中央監視)	機器類の劣化改修(試運転総合調整共)	97,700	93,000								190,700
M-7	衛生器具設備	トイレへの改修に伴う改修	29,000					1,000	1,000	1,000	2,000	34,000
M-8	給水設備	トイレへの改修に伴う改修及び機器類の劣化改修	38,100						1,500	2,000	1,500	43,100
M-9	排水設備	トイレへの改修に伴う改修及び機器類の劣化改修	87,500						2,500	1,670		91,670
M-10	給湯設備	給湯機の劣化改修	36,400									36,400
M-11	消火設備	機器類の劣化改修	325,400									325,400
M-12	ガス設備	ガス管の劣化改修	52,000									52,000
M-13	住宅部の換気設備	—	0									0
M-14	住宅の給排水設備	水槽配管の劣化改修	36,900									36,900
M-15	受水槽仮設設置	受水槽切り替えに伴う仮設受水槽設置		8,500								8,500
M-16	機器高所搬入費	受水槽等搬入費		31,000								31,000
機械設備工事機能向上小計					0	4,000	5,000	17,670	3,500	0		
機械設備工事小計											30,170	1,483,670
合計			2,400,381	570,180							425,033	3,395,594

共通経費・消費税込みの金額は約45.23億円と見込まれます。

本工事は、長期の工事期間と多岐の工事工種となるため、十分な工事仮設計画が必要となります。

今回計画で想定する仮設計画を以下にまとめました。（基本設計時に精査し確定するものとします。）

1 資材置き場と搬出入について

ア 資材置き場の位置

十分な安全対策を行い、地下1階の駐車スペースを資材置場とする。

イ 搬出入の位置

十分な安全対策を行い、搬出入は原則、青山通りに面した地下駐車場出入口とする。

2 外部足場計画

ア 外部改修のための仮設計画

区立住宅の居住者、支所等施設の利用者に対して可能な限り配慮するものとし、建物利用に支障がないよう計画をする。低層部は外部枠組足場とする。

イ 高層部への対応

高層部の区立住宅に面する外壁については、居住者への影響が最小となるよう仮設ゴンドラの採用を検討する。

3 内部仮設・工事動線計画

ア 地下基幹設備改修動線

南側ドライエリアを活用し、利用者に配慮する。

イ 現場事務所・詰所

赤坂地区総合支所内を工事中利用し、限られたスペースを有効に活用する。

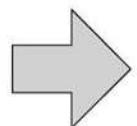
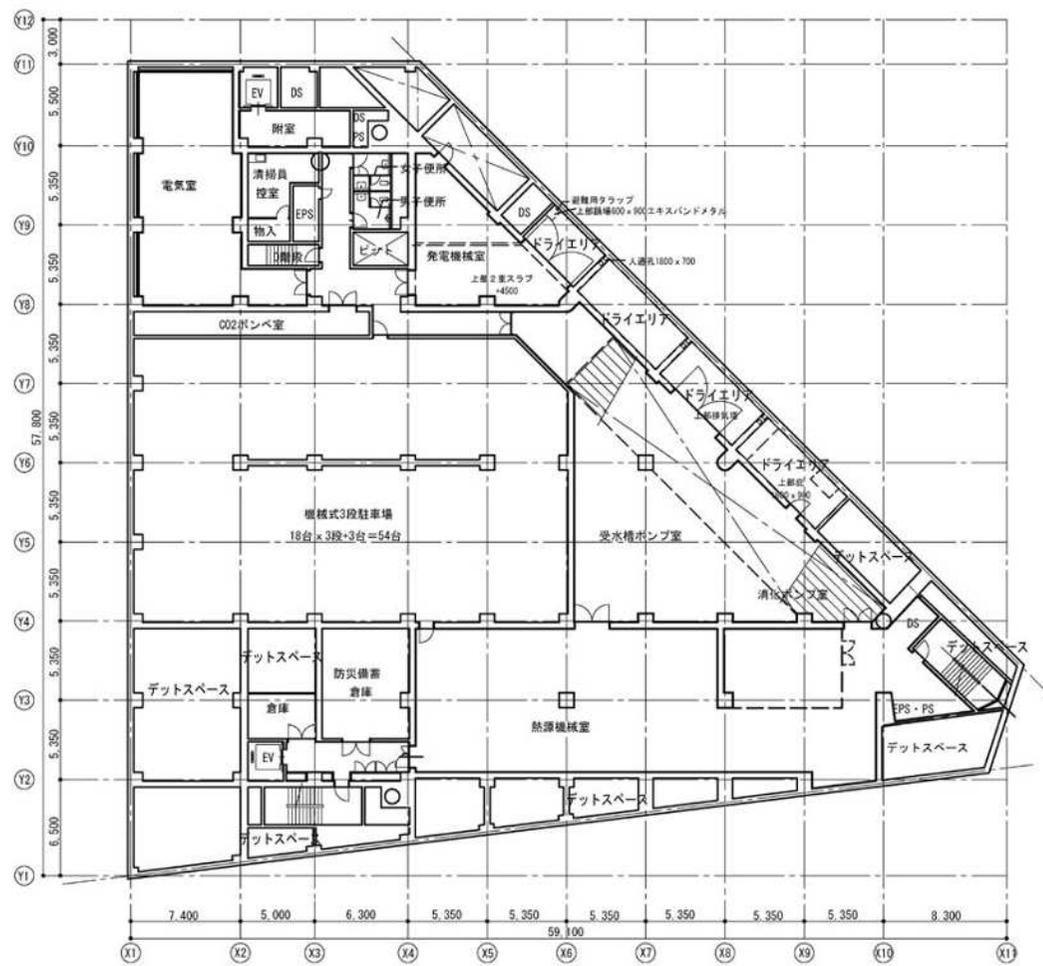
ウ 施設利用者等への配慮

工事中の断水や停電については、来庁者・居住者への影響が最小となるよう今後検討する。

■フロア改修計画（案）地下2階

〈改修前〉

〈改修後〉



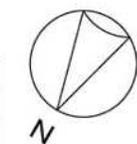
■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

《凡例》 青・・・劣化改修（長期保全計画等） 緑・・・機能向上

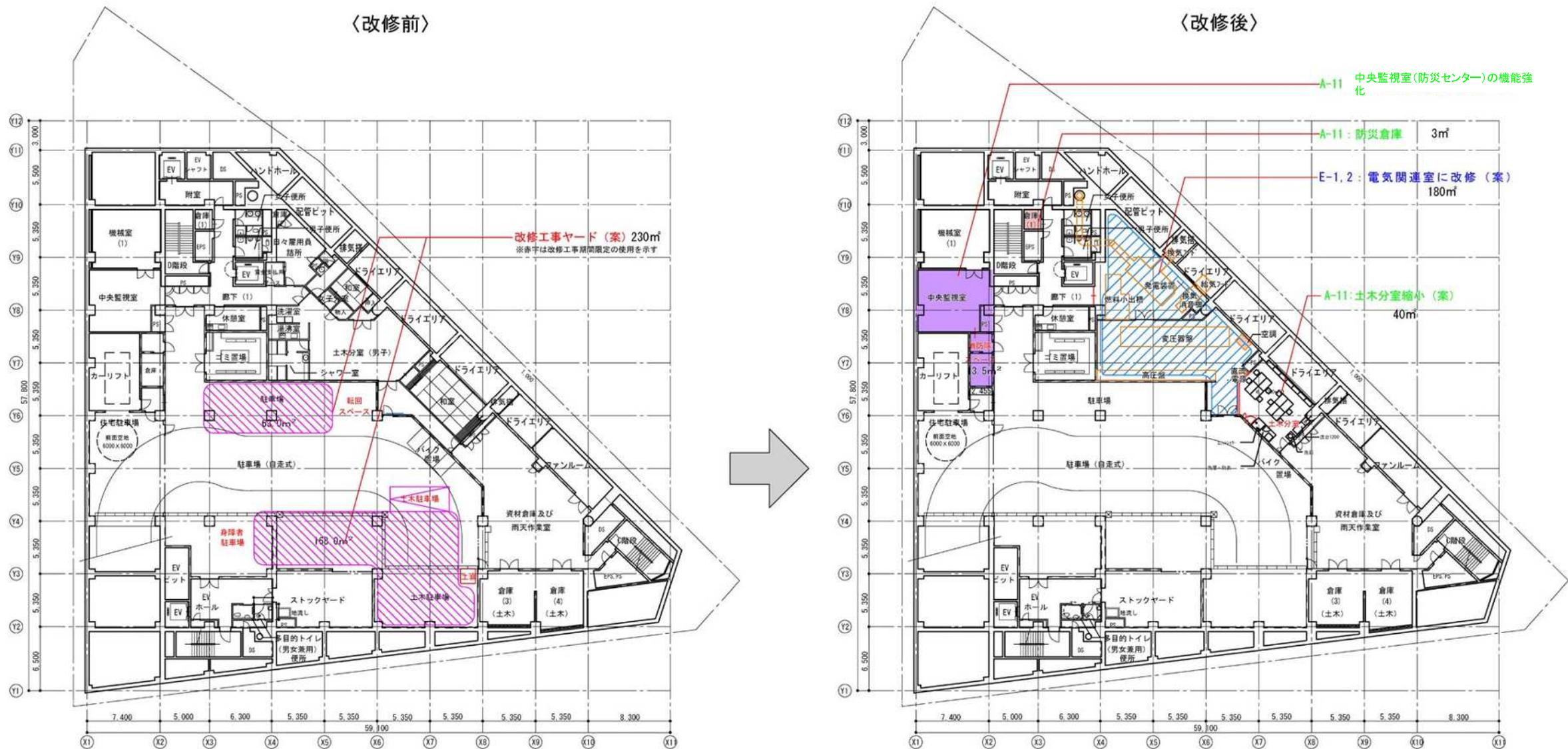
A-10 窓面遮熱シート改修	M-2 ファンコイルユニット更新	E-4 配線器具更新
A-11 ※天井点検口更新	M-2 空調ダクト更新	E-4 分電盤更新
A-11 ※内装天井更新（ボード類）軽鉄下地共	M-2 空調配管更新（冷水、温水、冷媒配管）	E-5 照明器具LED化
A-14 和便の洋便化	M-3 換気ダクト更新	E-5 照明制御盤更新
A-15 協定木材の利用	M-4 排煙機・排煙ダクト更新	E-7 動力制御盤更新
A-16 案内サインの改善	M-7 便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10 TV共聴設備更新
A-16 避難誘導表示の確認	M-9 排水管更新	E-11 電気時計設備更新
	M-10 給湯設備更新	E-12 表示・インターホン設備機器更新
	M-11 スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13 防犯設備機器更新
※設備道連れ工事のみ		

■外部全体共通改修項目

A-4 石材白華補修・汚れ除去
A-4 外壁更新（石状吹付け、ウレタン塗装）
A-7 目地シーリング更新
A-7 建具廻りシーリング更新
A-7 屋根アスファルト防水・押さえコン・更新
A-7 アルミ笠木更新



■フロア改修計画（案）地下1階

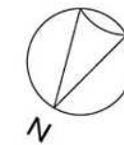


■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

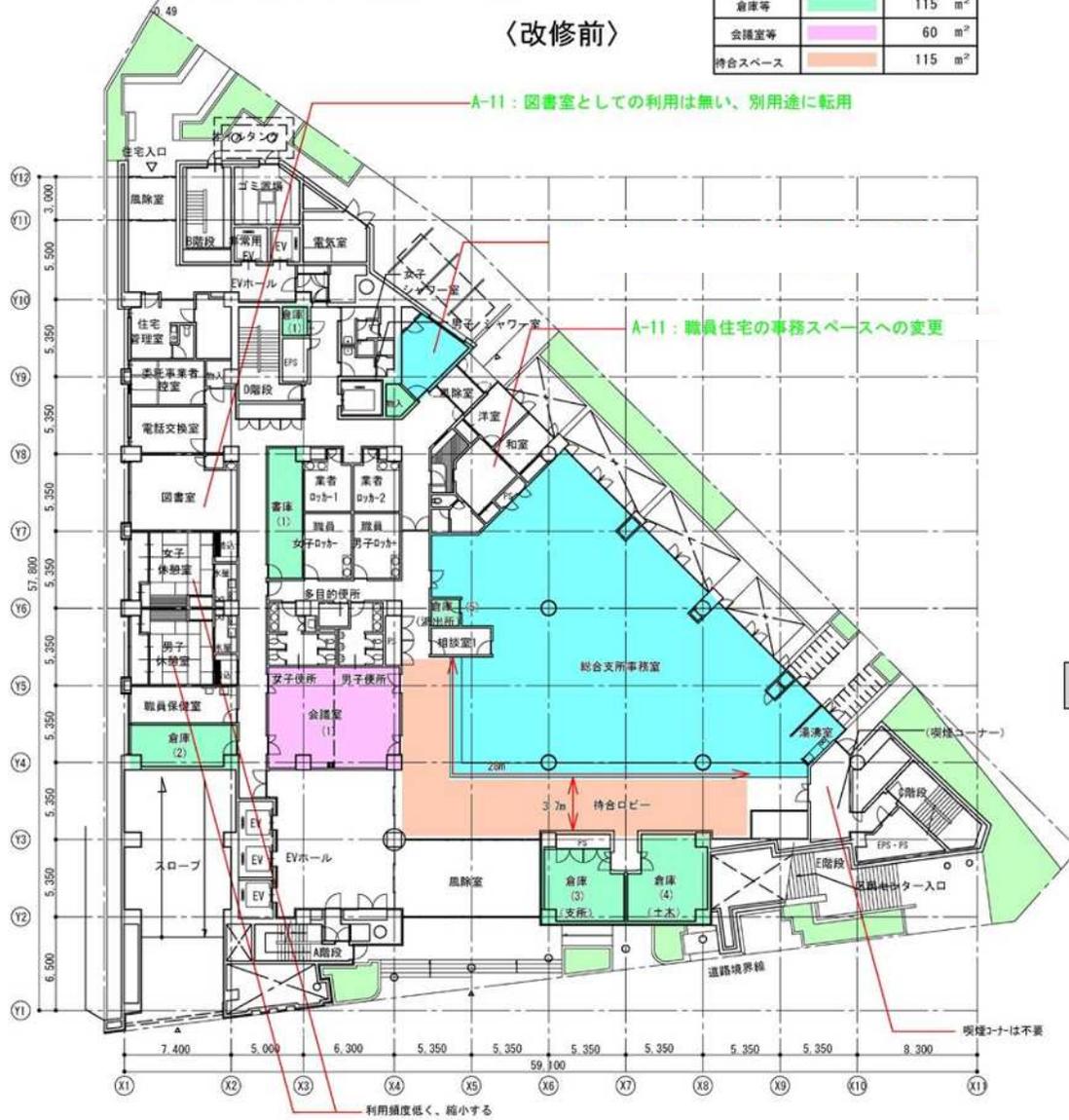
《凡例》 青・・・劣化改修(長期保全計画等) 緑・・・機能向上

A-10 窓面遮熱シート改修	M-2 ファンコイルユニット更新	E-4 配線器具更新
A-11 ※天井点検口更新	M-2 空調ダクト更新	E-4 分電盤更新
A-11 ※内装天井更新(ボード類) 軽鉄下地共	M-2 空調配管更新(冷水、温水、冷媒配管)	E-5 照明器具LED化
A-14 和便の洋便化	M-3 換気ダクト更新	E-5 照明制御盤更新
A-15 協定木材の利用	M-4 排煙機・排煙ダクト更新	E-7 動力制御盤更新
A-16 案内サインの改善	M-7 便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10 TV共聴設備更新
A-16 避難誘導表示の確認	M-9 排水管更新	E-11 電気時計設備更新
	M-10 給湯設備更新	E-12 表示・インターホン設備機器更新
	M-11 スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13 防犯設備機器更新
※設備道連れ工事のみ		

・中央監視室	
M-6	自動制御設備更新
E-5	照明制御盤、誘導灯信号装置の更新
E-11	電気時計設備更新
E-13	表示・インターホン親機更新
E-13	防災監視盤更新、中央監視装置の改修
E-5	ヘリポート照明監視盤更新



■フロア改修計画（案）1階



■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

《凡例》 青・・・劣化改修(長期保全計画等) 緑・・・機能向上

A-10 窓面遮熱シート改修	M-2 ファンコイルユニット更新	E-4 配線器具更新
A-11 ※天井点検口更新	M-2 空調ダクト更新	E-4 分電盤更新
A-11 ※内装天井更新(ボード類) 軽鉄下地共	M-2 空調配管更新(冷水、温水、冷媒配管)	E-5 照明器具LED化
A-14 和便の洋便化	M-3 換気ダクト更新	E-5 照明制御盤更新
A-15 協定木材の利用	M-4 排煙機・排煙ダクト更新	E-7 動力制御盤更新
A-16 案内サインの改善	M-7 便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10 TV共聴設備更新
A-16 避難誘導表示の確認	M-9 排水管更新	E-11 電気時計設備更新
A-17 セキュリティ強化	M-10 給湯設備更新	E-12 表示・インターホン設備機器更新
A-11 事務室フリーアドレス導入、レイアウト変更	M-11 スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13 防犯設備機器更新
※設備道連れ工事のみ		



■フロア改修計画（案）2階

〈改修前〉

■用途別面積

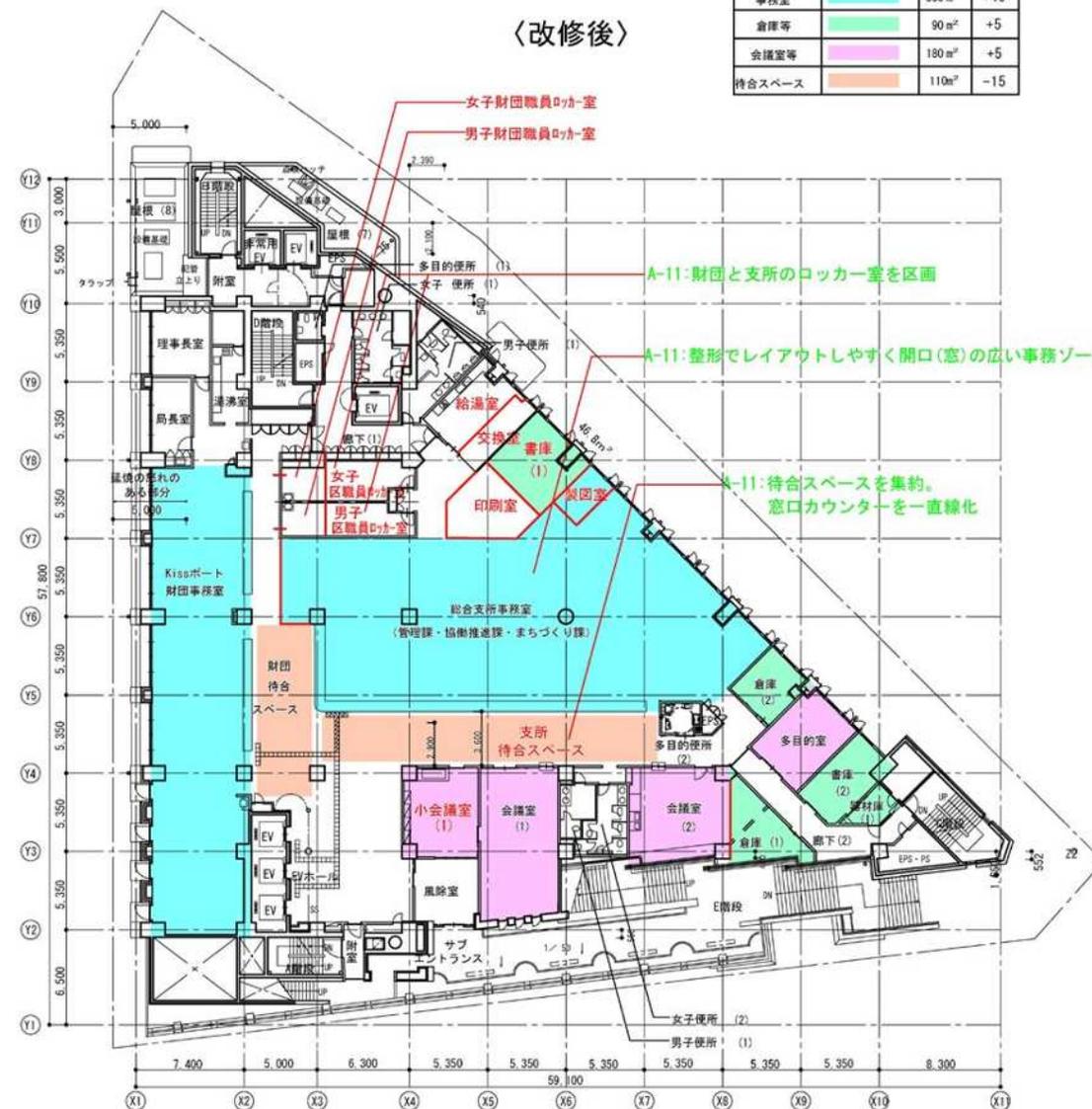
事務室	540 m ²
倉庫等	85 m ²
会議室等	155 m ²
待合スペース	125 m ²
区民協働スペース	18 m ²



〈改修後〉

■用途別面積

事務室	580 m ²	+40
倉庫等	90 m ²	+5
会議室等	180 m ²	+5
待合スペース	110 m ²	-15



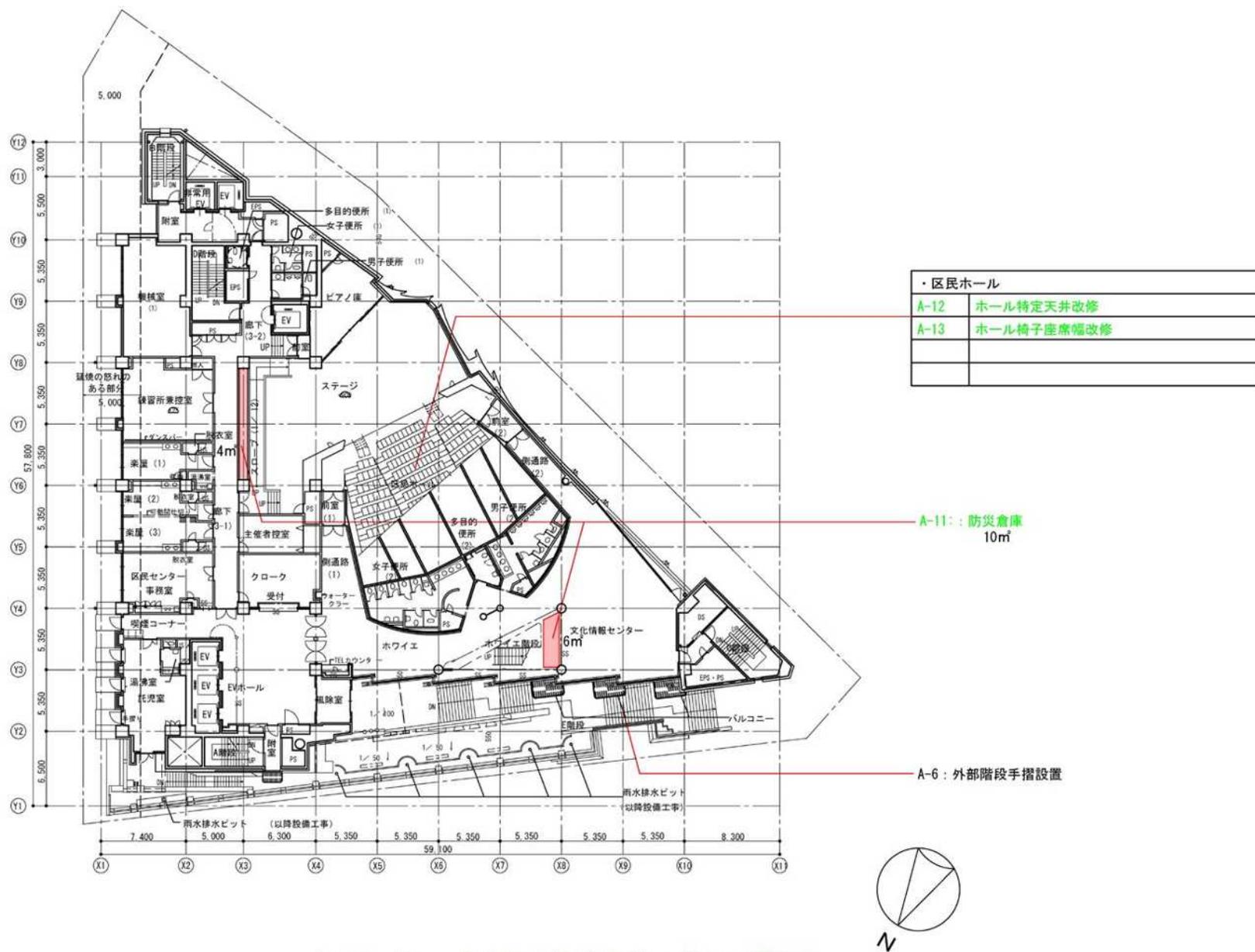
■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

《凡例》 青・・・劣化改修(長期保全計画等) 緑・・・機能向上

A-10 窓面遮熱シート改修	M-2 ファンコイルユニット更新	E-4 配線器具更新
A-11 ※天井点検口更新	M-2 空調ダクト更新	E-4 分電盤更新
A-11 ※内装天井更新(ボード類) 軽鉄下地共	M-2 空調配管更新(冷水、温水、冷媒配管)	E-5 照明器具LED化
A-14 和便の洋便化	M-3 換気ダクト更新	E-5 照明制御盤更新
A-15 協定木材の利用	M-4 排煙機・排煙ダクト更新	E-7 動力制御盤更新
A-16 案内サインの改善	M-7 便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10 TV共聴設備更新
A-16 避難誘導表示の確認	M-9 排水管更新	E-11 電気時計設備更新
A-17 セキュリティ強化	M-10 給湯設備更新	E-12 表示・インターホン設備機器更新
A-11 事務室フリーアドレス導入、レイアウト変更	M-11 スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13 防犯設備機器更新
※設備道連れ工事のみ		



■フロア改修計画（案）3階

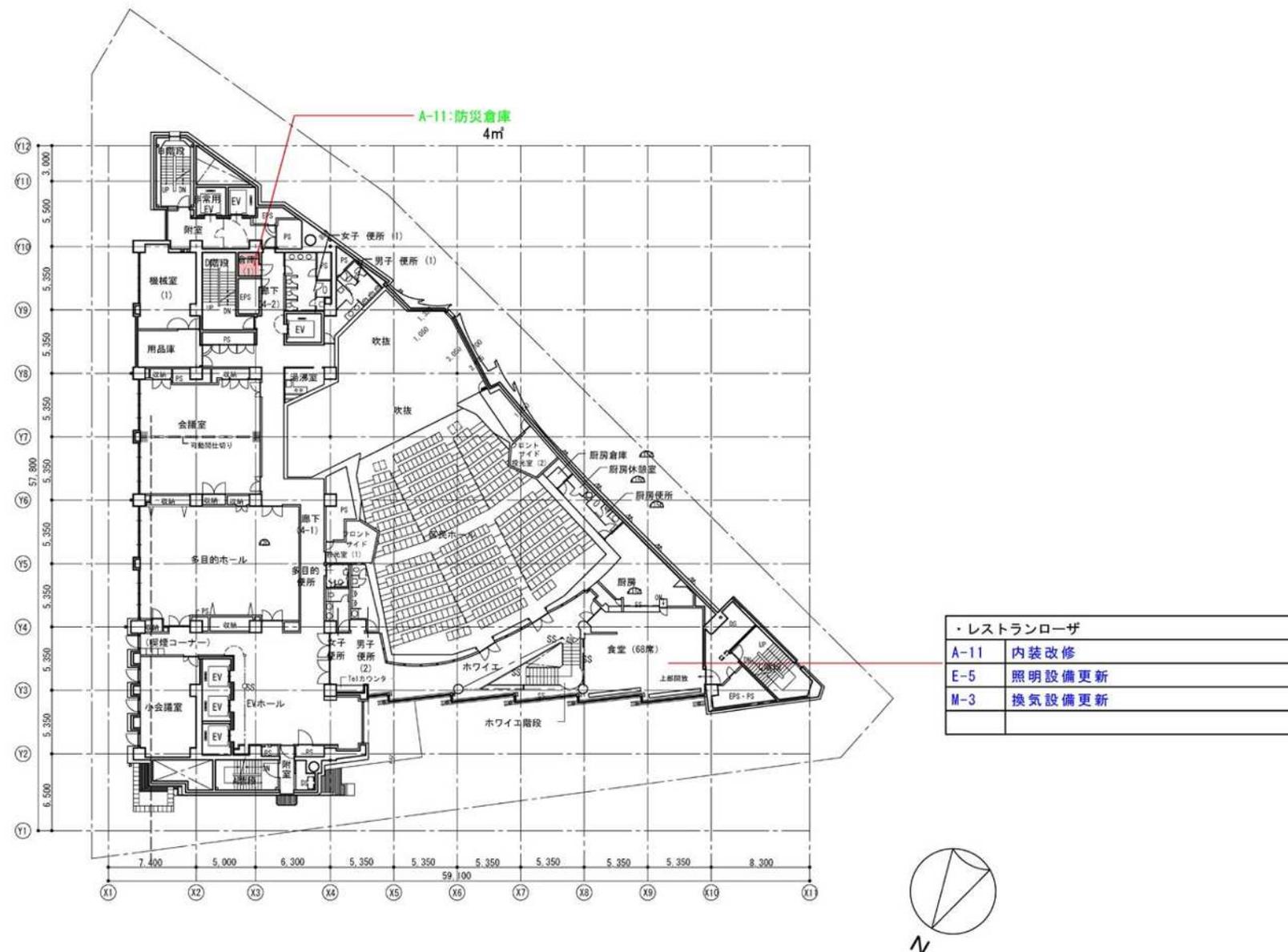


■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

《凡例》 青・・・劣化改修(長期保全計画等) 緑・・・機能向上

A-10	窓面遮熱シート改修	M-2	ファンコイルユニット更新	E-4	配線器具更新
A-11	※天井点検口更新	M-2	空調ダクト更新	E-4	分電盤更新
A-11	※内装天井更新(ボード類) 軽鉄下地共	M-2	空調配管更新(冷水、温水、冷媒配管)	E-5	照明器具LED化
A-14	和便の洋便化	M-3	換気ダクト更新	E-5	照明制御盤更新
A-15	協定木材の利用	M-4	排煙機・排煙ダクト更新	E-7	動力制御盤更新
A-16	案内サインの改善	M-7	便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10	TV共聴設備更新
A-16	避難誘導表示の確認	M-9	排水管更新	E-11	電気時計設備更新
		M-10	給湯設備更新	E-12	表示・インターホン設備機器更新
		M-11	スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13	防犯設備機器更新
	※設備道連れ工事のみ				

■フロア改修計画（案）4階

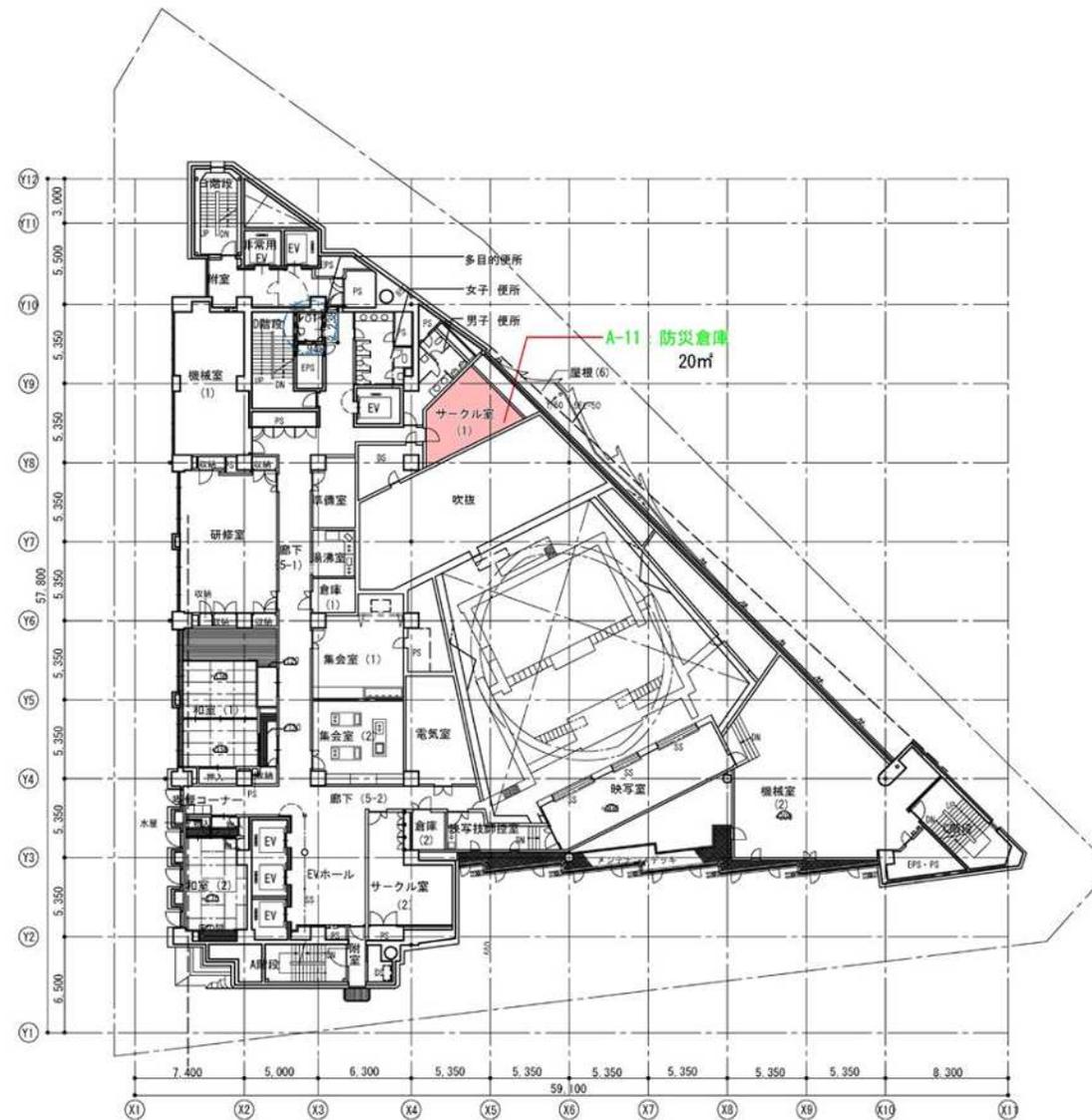


■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

《凡例》 青・・・劣化改修(長期保全計画等) 緑・・・機能向上

A-10	窓面遮熱シート改修	M-2	ファンコイルユニット更新	E-4	配線器具更新
A-11	※天井点検口更新	M-2	空調ダクト更新	E-4	分電盤更新
A-11	※内装天井更新(ボード類) 軽鉄下地共	M-2	空調配管更新(冷水、温水、冷媒配管)	E-5	照明器具LED化
A-14	和便の洋便化	M-3	換気ダクト更新	E-5	照明制御盤更新
A-15	協定木材の利用	M-4	排煙機・排煙ダクト更新	E-7	動力制御盤更新
A-16	案内サインの改善	M-7	便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10	TV共聴設備更新
A-16	避難誘導表示の確認	M-9	排水管更新	E-11	電気時計設備更新
		M-10	給湯設備更新	E-12	表示・インターホン設備機器更新
		M-11	スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13	防犯設備機器更新
	※設備道連れ工事のみ				

■フロア改修計画（案）5階

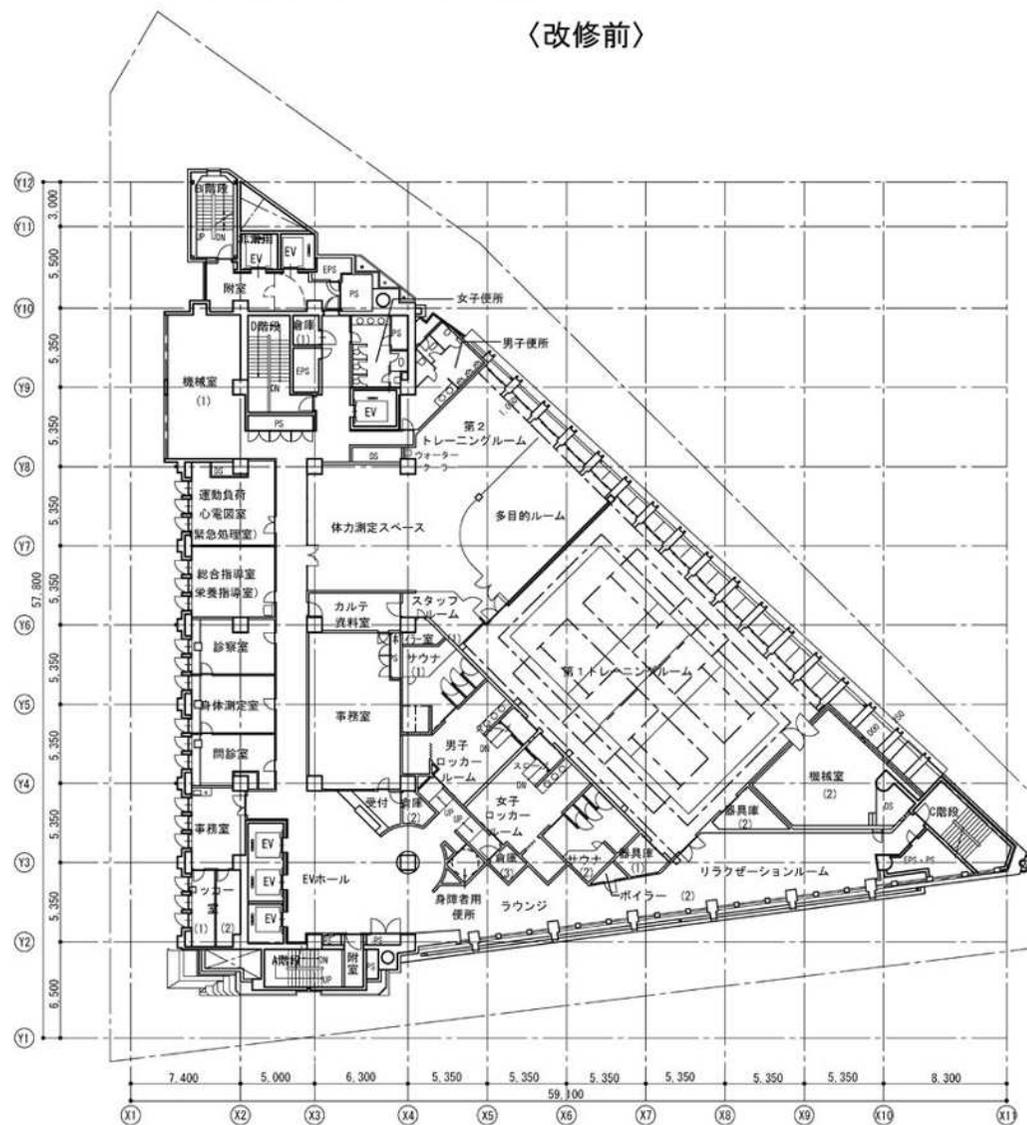


■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

《凡例》 青・・・劣化改修（長期保全計画等） 緑・・・機能向上

A-10	窓面遮熱シート改修	M-2	ファンコイルユニット更新	E-4	配線器具更新
A-11	※天井点検口更新	M-2	空調ダクト更新	E-4	分電盤更新
A-11	※内装天井更新（ボード類）軽鉄下地共	M-2	空調配管更新（冷水、温水、冷媒配管）	E-5	照明器具LED化
A-14	和便の洋便化	M-3	換気ダクト更新	E-5	照明制御盤更新
A-15	協定木材の利用	M-4	排煙機・排煙ダクト更新	E-7	動力制御盤更新
A-16	案内サインの改善	M-7	便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10	TV共聴設備更新
A-16	避難誘導表示の確認	M-9	排水管更新	E-11	電気時計設備更新
		M-10	給湯設備更新	E-12	表示・インターホン設備機器更新
		M-11	スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13	防犯設備機器更新
	※設備道連れ工事のみ				

■フロア改修計画（案）6階

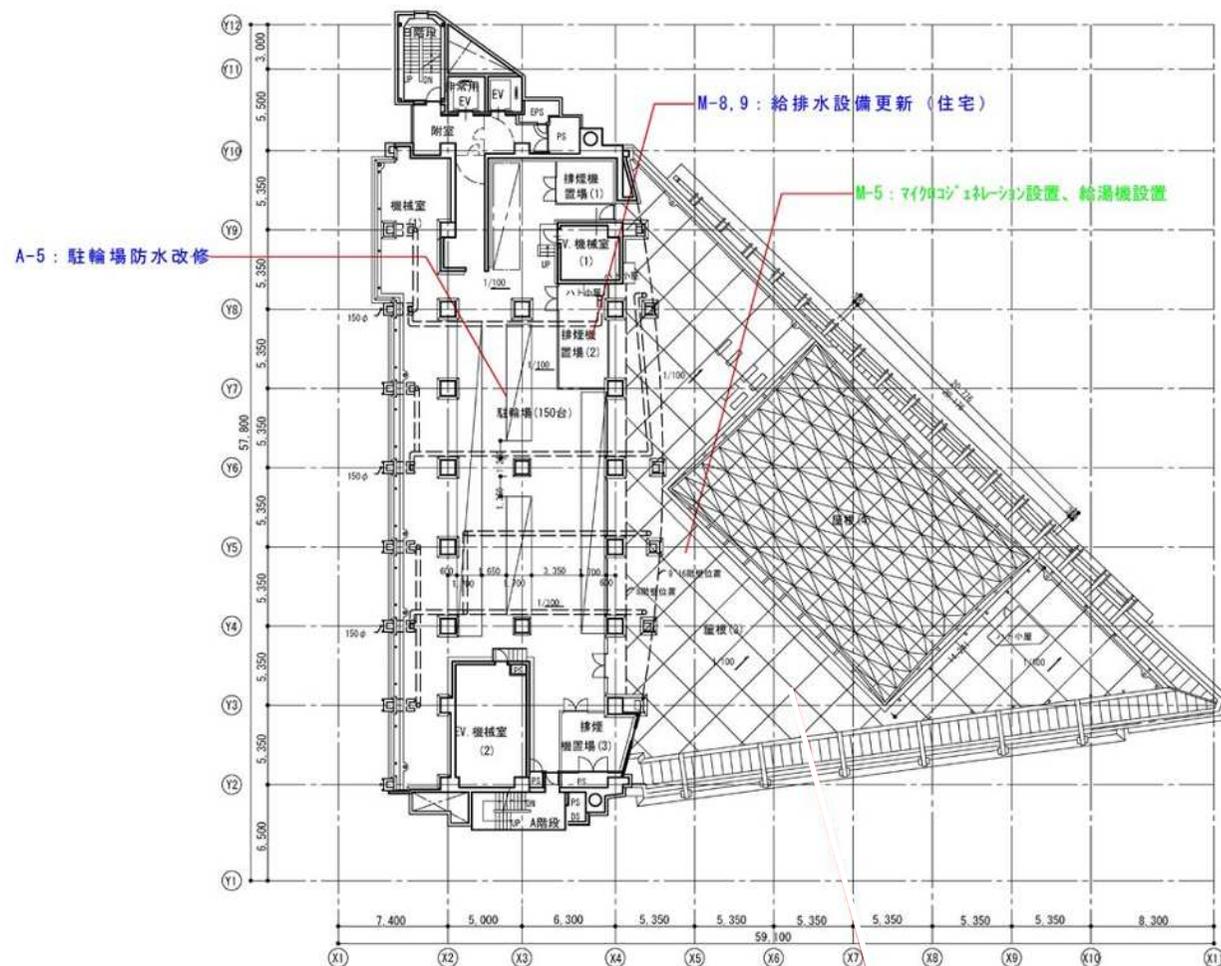


■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

《凡例》 青・・・劣化改修（長期保全計画等） 緑・・・機能向上

A-10 窓面遮熱シート改修	M-2 ファンコイルユニット更新	E-4 配線器具更新
A-11 ※天井点検口更新	M-2 空調ダクト更新	E-4 分電盤更新
A-11 ※内装天井更新（ボード類）軽鉄下地共	M-2 空調配管更新（冷水、温水、冷媒配管）	E-5 照明器具LED化
A-14 和便の洋便化	M-3 換気ダクト更新	E-5 照明制御盤更新
A-15 協定木材の利用	M-4 排煙機・排煙ダクト更新	E-7 動力制御盤更新
A-16 案内サインの改善	M-7 便器・洗面器・掃除用流し・水栓頭更新	E-10 TV共聴設備更新
A-16 避難誘導表示の確認	M-9 排水管更新	E-11 電気時計設備更新
	M-10 給湯設備更新	E-12 表示・インターホン設備機器更新
	M-11 スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13 防犯設備機器更新
※設備道連れ工事のみ		

■フロア改修計画（案）7階



■外部フロア共通改修項目

A-7	屋根アスファルト防水・押さえコンの上から塗膜防水
A-7	アルミ笠木更新



■フロア共通改修項目 (Noは「3工事項目一覧」と同一)

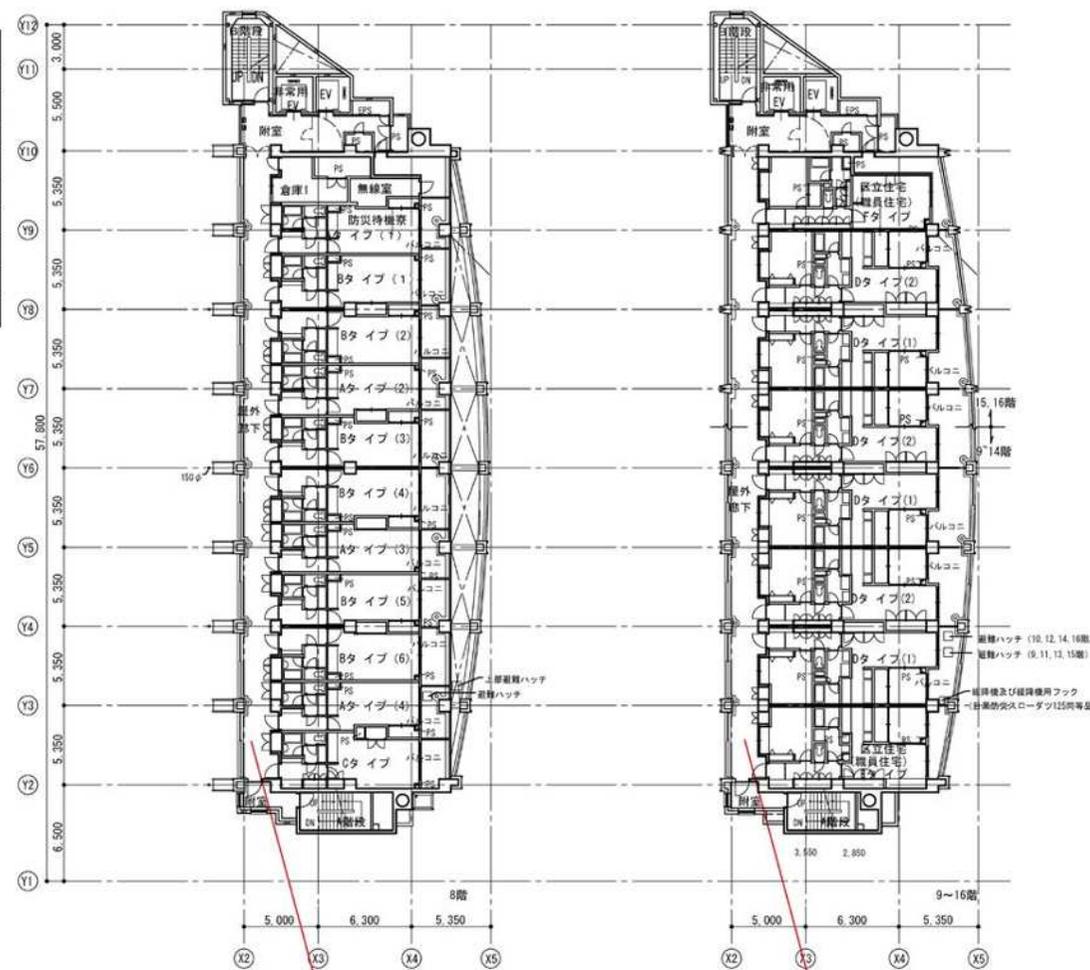
《凡例》 青・・・劣化改修(長期保全計画等) 緑・・・機能向上

A-10	窓面遮熱シート改修	M-2	ファンコイルユニット更新	E-4	配線器具更新
A-11	※天井点検口更新	M-2	空調ダクト更新	E-4	分電盤更新
A-11	※内装天井更新(ボード類) 軽鉄下地共	M-2	空調配管更新(冷水、温水、冷媒配管)	E-5	照明器具LED化
A-14	和便の洋便化	M-3	換気ダクト更新	E-5	照明制御盤更新
A-15	協定木材の利用	M-4	排煙機・排煙ダクト更新	E-7	動力制御盤更新
A-16	案内サインの改善	M-7	便器・洗面器・掃除用流し・水栓類更新	E-10	TV共聴設備更新
A-16	避難誘導表示の確認	M-9	排水管更新	E-11	電気時計設備更新
		M-10	給湯設備更新	E-12	表示・インターホン設備機器更新
		M-11	スプリンクラー・屋内消火栓・連結送水管設備更新	E-13	防犯設備機器更新
	※設備道連れ工事のみ				

■フロア改修計画（案）8～16階

■住宅フロア共通改修項目

M-8.9	給排水設備更新（住宅共用部）
E-5	照明器具更新（住宅共用部）



・住宅外廊下	
A-5	住宅外廊下アルミ面格子錆改修
A-5	住宅外廊下天井梁部漏水改修
A-5	住宅バルコニー手摺塗装改修
A-5	住宅バルコニー、外廊下床改修（防水含む）

■フロア改修計画（案）R階

■住宅フロア共通改修項目

M-8.9	給排水設備更新（住宅共用部）
E-5	照明器具更新（住宅共用部）

■外部フロア共通改修項目

A-7	屋根アスファルト防水・押さえコンの上から塗膜防水
A-7	アルミ笠木更新
M-1	冷却塔更新

