

高齢者支援課  
住宅課  
人事課  
図書文化財課

## 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事基本計画について

### 1 概要

港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事基本計画は、港区公共施設マネジメント計画に基づく港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事（以下「大規模改修工事」といいます。）の実施に当たり、劣化設備の更新、施設の機能向上等への対応について、項目の検討及び整理を行い策定したものです。

### 2 施設概要

- (1) 名称 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等複合施設
- (2) 所在地 港区港南三丁目3番17号及び港区港南三丁目3番23号
- (3) 竣工 平成8年3月
- (4) 建物 南棟 地上25階地下1階（シティハイツ港南ほか）  
北棟 地上8階地下1階（港南の郷ほか）
- (5) 敷地面積 5,543.50㎡
- (6) 建築面積 2,559.66㎡
- (7) 延床面積 32,442.62㎡
- (8) 用途 特別養護老人ホーム港南の郷（入所：定員90名、ショートステイ定員10名）、高齢者在宅サービスセンター港南の郷（定員30名）、芝浦港南地区高齢者相談センター、ケアハウス港南の郷（定員44名）、港南図書館、シティハイツ港南（205世帯）、職員住宅（1世帯）

### 3 大規模改修工事の概要

#### (1) 劣化設備の更新

##### ア 建築工事

外部防水改修、建具改修、鉄部塗装改修、外構改修、内部改修、サイン改修

##### イ 電気設備工事

電力引込設備改修、受変電設備改修、発電設備改修、電力貯蔵設備改修、幹線設備改修、電灯設備改修、動力設備改修、接地設備改修、通信引込設備改修、構内情報通信設備改修、構内交換設備改修、情報表示設備改修、拡声

設備改修、誘導支援設備改修、テレビ共同受信設備改修、防犯カメラ設備改修、防犯・入退室管理設備改修、火災報知設備改修、雷保護設備改修、港区防災行政無線支局改修、映像音響設備改修

#### ウ 機械設備工事

空気調和設備改修、換気設備改修、排煙設備改修、自動制御設備改修、衛生器具改修、給水設備改修、給湯設備改修、排水設備改修、消火設備改修、ガス設備改修、雨水ろ過設備改修、その他

### (2) 施設の機能向上に伴う改修

#### ア より使いやすい施設づくり

(ア) 利用者アンケートや施設からの要望を基に、特別養護老人ホーム港南の郷の階段の手すりを1段から2段へ変更するバリアフリー化や利用者のプライバシーに配慮した防音相談ブースの設置を行うとともに、ケアハウスの二人用居室を一人用居室2室に変更するなど、利用者及び管理者にとって使いやすい施設とします。

(イ) 特別養護老人ホーム港南の郷において不足する必要な物品や防災備蓄品の収納スペースについて、倉庫への用途変更等により必要なスペースを確保します。

(ウ) 港南図書館では、授乳室やトイレの機能の充実及び対面朗読室等の遮音性の向上を図るとともに、各フロアの床材の色を利用目的別に変更するなど利用者にとって分かりやすい施設とします。

(エ) シティハイツ港南の駐車場余剰区画を活用し、駐輪場を増設します。

#### イ より安全・安心な施設づくり

(ア) 館内の空調設備の更新、手すりの素材変更など、感染症対策に対応した良好な環境を確保します。

(イ) 特別養護老人ホーム港南の郷において、防滑仕様の床材とすることやナースコールの更新を行うことにより、利用者が安心して利用できる施設づくりを実施します。

(ウ) シティハイツ港南の避難階段に手すりを増設します。

## 4 ZEBへの対応

区有施設環境配慮ガイドラインでは、既存施設の大規模改修工事において、施設の運営状況と整備内容を考慮しながら、実現可能なE R R（一次エネルギー消費量削減率）を定めることとしています。

本施設の省エネルギー化としては、施設の特異性を踏まえ、E R Rに効果のある（1）外皮改修工事（窓の複層Low-eガラス化、外皮の内断熱厚さの増加）、（2）高効率冷暖房設備の採用及び（3）LED照明の採用を軸に、省エネルギー化を図ります。

これらの省エネルギー化を実施した結果、現段階でZEB Ready（E R

R50%以上)を達成するまでには至らず、ERRは概ね30%前後に留まるものと予測されます。

大規模改修工事において、ZEB Readyに達するまでの改修は行いませんが、今後の設計において、可能な限り省エネルギー化を進めていくこととします。

## 5 工事期間及び各施設の利用制限等について

### (1) 工事期間

令和7年度～令和10年度

### (2) 各施設の利用制限等(別紙参照)

#### ア 特別養護老人ホーム港南の郷(北棟1～4階)

特養養護老人ホーム港南の郷では、工事期間中は、利用制限(定員制限)を行います。特別養護老人ホームの改修工事は、1フロア毎に工事を進めるため、1フロアの定員に相当する30床を制限する必要があります(ショートステイ10床を含みます。)。これによる区民への影響を最小限にするため、令和6年12月の南青山一丁目施設の開設を待ち、令和7年4月から特別養護老人ホーム港南の郷の定員を100名(ショートステイ10名を含みます。)から70名(入所のみ)に制限します。

利用制限を実施するショートステイの10床分については、直近5年間の区内施設のショートステイの利用状況から、他施設で受け入れられる見込みです。ショートステイは自宅と施設間の送迎を実施しているため、他施設のショートステイを案内するなど、利用者に対し丁寧に対応していきます。また、利用者への個別のチラシの配布及び説明、施設での掲示、ホームページ、広報みなど等で周知を行います。

#### イ 高齢者在宅サービスセンター港南の郷及び芝浦港南地区高齢者相談センター(北棟1階)

高齢者在宅サービスセンター及び芝浦港南地区高齢者相談センターでは、工事期間中は、利用制限は行いません。ただし、上記アの特別養護老人ホーム港南の郷の利用制限により余剰スペースとなる特別養護老人ホームフロアのデイルームにフロア移動して運営する期間があるため、利用者へ丁寧な説明を行うとともに施設での掲示、ホームページ、広報みなど等で周知を行います。

#### ウ ケアハウス港南の郷(北棟5～8階)

ケアハウス港南の郷では、工事期間中は、利用制限を行いません。大規模改修工事では、共用部で床の張替えなどを行い、入居者の住む占有部は高齢の入居者が入居したままでも施工が可能な非常用照明等の法定設備の更新を行います。入居者への個別のチラシの配布及び説明、施設での掲示等で周知を行います。

エ 港南図書館（南棟1～4階）

港南図書館では、工事期間中は、利用制限を行います。工事期間中は、図書館利用者が資料や閲覧席を利用できない期間が生じるため、臨時休館期間を10か月程度設けます。ただし、臨時休館期間中でも仮設窓口を設置し、予約資料の貸出、資料の返却、利用者登録等は継続します。利用者へは、区立図書館での掲示、区及び図書館ホームページ、広報みなと等で周知を行います。

オ シティハイツ港南（南棟1～25階）

シティハイツ港南では、工事期間中は、入居者の仮移転などはありません。大規模改修工事では共用部で劣化設備の更新や省エネルギー化に伴うLED照明の導入等を行い、占有部で給水給湯配管更新等の工事を行います。入居者への説明会の開催、個別のチラシの配布及び施設での掲示等で周知を行います。

カ 職員住宅（南棟4階）

職員住宅では、占有部を全体的に改修工事するため、工事期間中は、使用できません（現在は空室）。入居者募集は職員住宅部分の工事完了後に行います。

6 総工費（概算）

約89億9,500万円（予定）

内訳	直接工事費	69億1,620万円
	共通仮設・諸経費・消費税等	20億7,880万円

7 今後のスケジュール（予定）

令和 5年	6月	第2回港区議会定例会	設計業務委託料補正予算案提出
	7月		基本設計及び実施設計開始
令和 7年	9月		基本設計及び実施設計完了
	11月	第4回港区議会定例会	工事契約議案提出
令和 8年	1月		工事着手
令和10年	11月		工事完了

大規模改修工事に係るスケジュールについて

年 度	令和4年度			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												令和10年度											
	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	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11																
工事等	基本計画			基本設計及び実施設計																								工事																																															
特別養護老人ホーム 港南の郷	通常運営												定員制限 (特養90名ショートステイ10名→特養70名)																								通常運営																																						
高齢者在宅サービス センター港南の郷	通常運営												通常運営 (特養デイルームで運営)												通常運営																																																		
芝浦港南地区高齢者 相談センター	通常運営												通常運営 (他フロアで運営)												通常運営																																																		
ケアハウス港南の郷	通常運営 (募集停止期間：令和6年5月から令和10年5月まで)																																																																										
港南図書館	通常運営																								臨時休館 (仮設窓口設置)						通常運営																																												
シティハイツ港南	通常運営																																																																										
職員住宅	入居停止																																				入居再開																																						

## 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事基本計画

※基本計画において記載する諸室等の名称は、現在港南の郷、港南図書館およびシティハイツ港南で使用しているものです。

令和 5年 3月

港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係（港南の郷）

港区教育委員会事務局教育推進部図書文化財課庶務係（港南図書館）

港区街づくり支援部住宅課住宅管理係（シティハイツ港南）

港区総務部人事課職員支援係（職員住宅）

## 目次

・ 第1章 基本計画策定の概要	
1-1 基本計画策定の経緯・必要性等	1
1-2 基本計画策定の目的	1
・ 第2章 与条件の整理	
2-1 計画地及び周辺の状況	2
2-2 計画建物の概要及び現状	3
・ 第3章 基本計画に向けての要件整理	
3-1 劣化改修（港区公共施設マネジメント計画等に基づく）の要件整理	20
3-2 施設の機能向上改修の要件整理	
3-2-1 要望項目の整理	21
3-2-2 利用者アンケート結果及び検討結果	25
3-3 居ながら工事の条件整理	26
3-4 ZEB化の達成可能性に向けた要件整理	27
・ 第4章 基本計画 ー基本方針ー	
4-1 大規模改修における基本方針	28
4-2 工事全体の概要	28
・ 第5章 基本計画 ー工事計画概要ー	
5-1 工事計画概要	29
5-2 建築計画	
5-2-1 建築改修基本計画（港南の郷）	29
5-2-2 建築改修基本計画（港南図書館）	29
5-2-3 建築改修基本計画（シティハイツ港南）	30
5-2-4 建築改修基本計画（職員住宅）	30
5-3 電気設備計画	
5-3-1 電気設備改修計画（港南の郷）	31
5-3-2 電気設備改修計画（港南図書館）	33
5-3-3 電気設備改修計画（シティハイツ港南）	35
5-3-4 電気設備改修計画（職員住宅）	36
5-3-5 電気設備 工事項目・区分表	37
5-4 機械設備計画	
5-4-1 機械設備改修計画（港南の郷）	45
5-4-2 機械設備改修計画（港南図書館）	46
5-4-3 機械設備改修計画（シティハイツ港南）	47
5-4-4 機械設備改修計画（職員住宅）	47
5-5 仮設計画	48
5-6 法令への対応について	52
5-7 防災計画	53
5-8 環境配慮・省エネルギー	53
5-9 ZEB化の達成可能性の検討	54
・ 第6章 基本計画 ー事業計画概要ー	
6-1 工事工程 港南の郷	55
港南図書館	56
シティハイツ港南	57
6-2 工事ステップ概要 港南の郷	58
港南図書館	61
シティハイツ港南	62
6-3 概算工事費	64
・ 第7章 基本計画 ー各階平面計画ー	
7-1 共通	65
7-2 港南の郷	67
7-3 港南図書館、シティハイツ港南	75
7-4 職員住宅	81

## 第1章 基本計画策定の概要

### 1-1 基本計画策定の経緯・必要性等

- 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等は竣工して26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。
- 今回の大規模改修では、港区公共施設マネジメント計画に基づく30年・40年改修に該当する項目に加え、施設の運営管理実態を踏まえた機能向上を実施します。
- 港南の郷及び港南図書館において実施した施設の利用者アンケートを踏まえ、機能向上の項目の検討を行います。
- 竣工当初想定していなかった事業の拡大に併せて、施設管理や運用を整理しながら、一部のレイアウト変更も検討の上、改修を実施する必要があります。
- 大規模改修にあたっては、建物を使い続けながらの改修が必要なため、港南の郷、港南図書館及びシティハイツ港南の一部の機能は「居ながら工事（※1）」となります。
- 基本設計では、詳細な諸室の設えや工事手順を検討するため、事前に行う基本計画で工事内容のほか、「居ながら工事」の手順を概ね決定しておく必要があります。
- 「居ながら工事」による設計手順や工事工程への影響が考えられます。また、仮使用する諸室の使用期間とともに避難ルートの確保などを法的に確認する必要があります。
- 工事中は、騒音や振動、ホコリ等が発生します。「居ながら工事」における利用者の安全確保等の観点から、工事期間を通して、建築、電気設備及び機械設備工事との施工条件を想定した仮設計画や工程計画の検討が必要となります。
- 「港区環境基本計画(令和3年3月)」では、「2050年までに区内の温室効果ガス排出実質ゼロ」を目指し、「ゼロカーボンシティ」の実現に向けて取り組むこととしており、基本計画ではZEB化の達成可能性の検討を行います。

※1) 「居ながら工事」とは、建物を使い続けながら（人が居続けながら）行う改修工事です。

### 1-2 基本計画策定の目的

基本計画は、改修工事内容を整理するとともに、施設利用の状況、施設利用者への影響に配慮した工事手順の検討などを事前に精査することで、大規模改修を具体化していくための基礎資料として策定し、今後の基本設計、実施設計につなげることを目的とします。

#### ■ 大規模改修計画に向けた主な検討内容

項目	課題の内容
(1) 劣化改修 ・港区公共施設マネジメント計画 ・港区特別養護老人ホーム港南の郷等 長期安全保全計画	竣工後26年が経過し劣化が進んでいます。港区公共施設マネジメント計画に基づき改修項目を整理します。
(2) 施設の機能向上改修 ・要望の内容 ・利用者アンケート調査	各施設からの要望事項等を実現するため、改修内容及び可否を検討します。
(3) 居ながら工事・仮設計画 ・条件整理 ・仮設計画 ・工事ステップ	建物を使い続けながら行う工事となるため、工事条件の整理、仮設利用の有無、工事ステップを検討します。
(4) 法令への対応	建築基準法、現行法規との既存不適格の解消を要する改修項目を整理します。
(5) 防災計画	防災機能の強化として、マンホールトイレの設置や非常用発電機更新・増設等を整理、検討します。
(6) 環境配慮・省エネルギー	省エネを考慮した設備機器への更新、協定木材の活用、リサイクル建材の採用等を検討します。
(7) ZEB化の達成可能性	施設利用者や居住者の生活環境に配慮した、ZEB化の達成可能性を検討します。

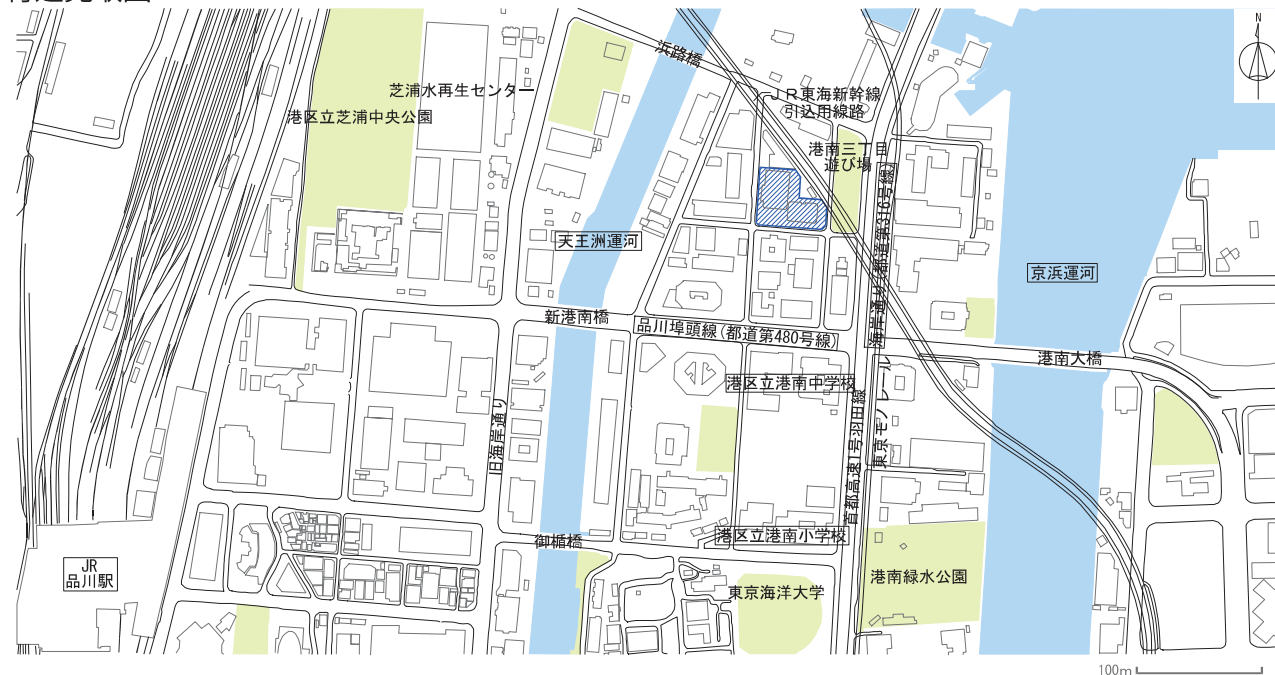


## 第2章 与条件の整理

### 2-1 計画地及び周辺の状況

- ・ 計画地は、東・南・西側が道路に面し、北側の一部にはJR東海新幹線の引込用線路が接した高層建物が立ち並ぶ街区に立地しています。
- ・ アクセスは、JR・京浜急行線「品川駅」から徒歩15分程です。西側道路の向いには港区コミュニティバス「ちいばす」のバス停があります。
- ・ 近隣に、港南三丁目の海岸通り（都道第316号線）、品川埠頭線（都道第480号線）等の幹線道路が整備されています。
- ・ 公共施設は、区立港南中学校、区立港南小学校等が敷地周辺にあります。

#### <付近見取図>



#### <計画地概要>

所在地：港区港南三丁目3番17号  
及び23号（住居表示）  
港区港南三丁目5-2（地名地番）

用途地域：準工業地域  
指定建蔽率：60% / 指定容積率：400%

防火地域：防火地域

その他：総合設計制度（公開空地）、  
一団地認定

#### <計画地 拡大図>



① 敷地南西交差点から外観



② 港南の郷 入口前



③ 港南図書館 入口前



④ シティハイツ港南 入口前



⑤ 南側前面道路の様子



⑥ シティハイツ港南 駐車場入口

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### <建物概要>

建物名：シティハイツ港南等  
敷地面積：5,543.50㎡  
建築面積：2,559.66㎡  
延床面積：32,442.62㎡  
建物規模：SRC造・RC造、  
地下1階、地上8階建て  
地下1階、地上25階建て

建物用途：複合用途  
・港南の郷：老人ホーム、福祉ホーム等  
・港南図書館：図書館  
・シティハイツ港南：共同住宅  
・職員住宅：住宅  
竣工年：1996年（平成8年）（築26年）

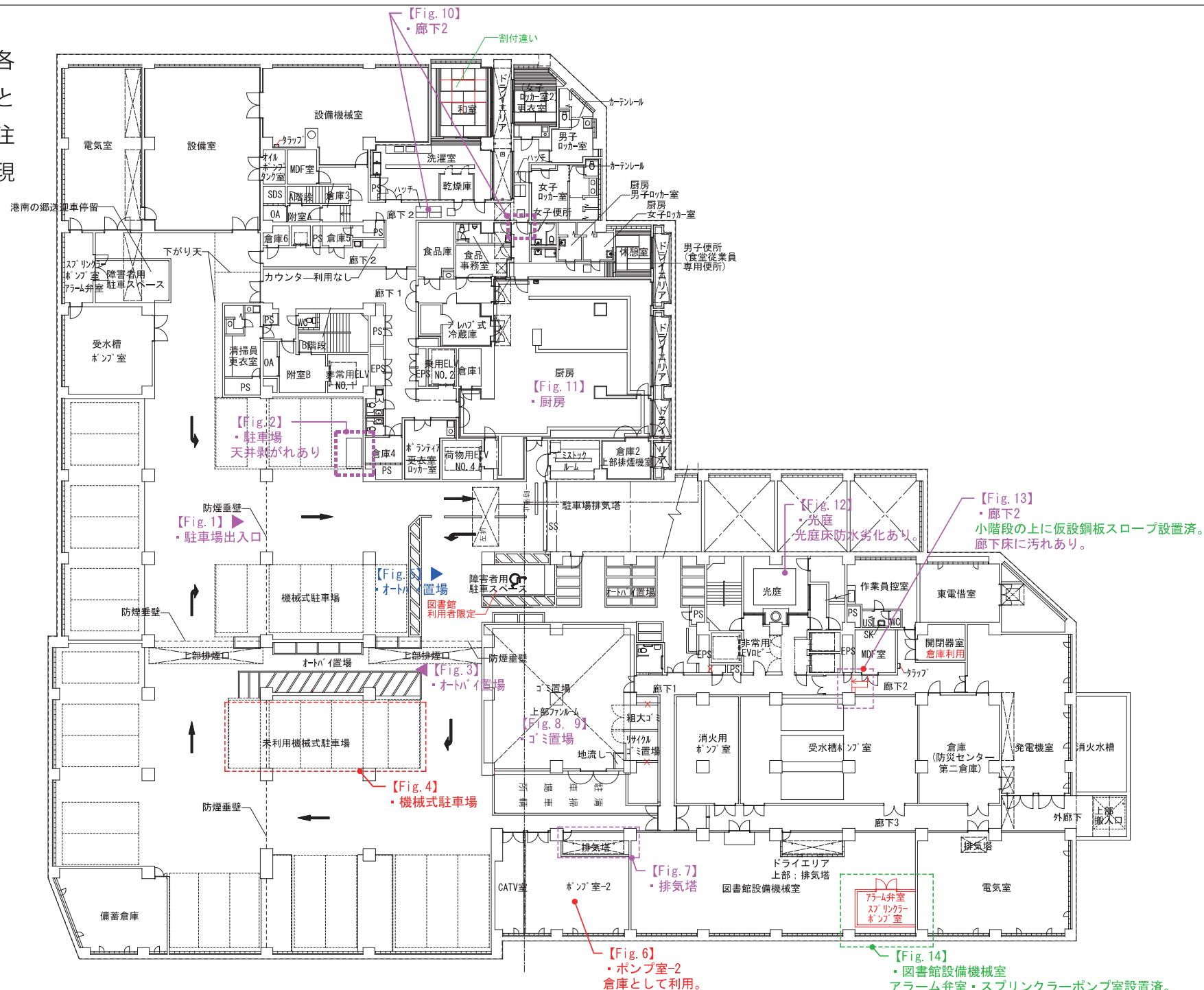
- ・ 計画建物は、港南の郷、港南図書館、シティハイツ港南からなる複合施設です。
- ・ 港南の郷は、特別養護老人ホーム、ケアハウス等で構成されています。
- ・ 特別養護老人ホームは、区内在住で入所判定基準を満たした方を対象とした介護保険制度における指定介護福祉サービスを提供する施設です。介護老人福祉（長期入所90名）、短期入所生活介護（ショートスティ10名）等のサービスを提供しています。
- ・ ケアハウスは、区内に3年以上継続して居住している60歳以上の単身者または夫婦（いずれかが55歳以上でも可）を対象とした、食事、入浴、生活相談・助言等の事業を提供する施設です。
- ・ 港南図書館は、児童書架、一般公開書架、ホール等で構成されています。
- ・ 職員住宅は、シティハイツ港南4階港南図書館の一角になります。
- ・ シティハイツ港南は、低所得者向けの区営住宅、中堅所得者を対象とした特定公共賃貸住宅・区立住宅から構成された住宅です。

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

改修工事の基本計画策定のため、各施設の現況調査を行い、「既存図との相違点」「要望箇所」「劣化・注意事項」のうち、主たる項目を、現状写真と共に記載します。

#### ■地下1階 現況調査図



【Fig. 1】 駐車場出入口



出入口方向をみる。排水溝廻りの床にひび割れあり。

【Fig. 2】 駐車場



天井剥がれあり。

【Fig. 3】 オートバイ置場



オートバイ置場の白線引きに欠けあり。

【Fig. 4】 機械式駐車場



未利用区画あり。工事期間中、仮設設備機器の置場として利用予定。

【Fig. 5】 オートバイ置場



オートバイ置場(ゴミ置場側)は、駐輪場へ改修。

【Fig. 6】 シティハイツ港南 ポンプ室-2



倉庫として利用。

【Fig. 7】 シティハイツ港南 ポンプ室-2 排気塔



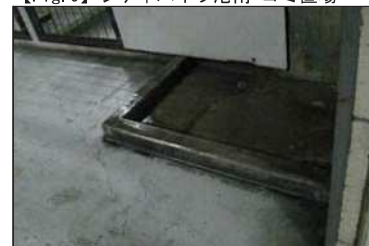
排気塔の壁、上下取付金物錆あり。

【Fig. 8】 シティハイツ港南 ゴミ置場・上部ファンルーム



上部ファンルーム、鉄部錆、汚れあり。

【Fig. 9】 シティハイツ港南 ゴミ置場



床面に汚れ、ひび割れあり。

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、図面修正箇所

【Fig. 10】 港南の郷 廊下2



左) 床点検口四周テープ留め箇所あり。右) 扉上部排煙欄間窓に汚れあり。

【Fig. 11】 厨房



床、内壁面に汚れあり。

【Fig. 12】 シティハイツ港南 光庭



光庭床防水劣化あり。

【Fig. 13】 シティハイツ港南 廊下2



小階段の上に仮設鋼板スロープ設置済。廊下床に汚れあり。

【Fig. 14】 図書館設備機械室



アラーム弁室・スプリンクラーポンプ室設置済。

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (1) 港南の郷 現況調査状況

##### ■ 1階 現況調査図

【Fig.1】 附室B



階段室内のガラリ、汚れあり。

【Fig.2】 霊安室（和室）



霊安室利用なし、洋室に改修済。

【Fig.3】 作業訓練室



作業訓練室内トイレの位置変更要望あり。

【Fig.4】 機能回復訓練室



スライディングウォールなし、レールのみ存置。

【Fig.5】 機能回復訓練室



スライディングウォール設置済。

【Fig.3】  
・作業訓練室  
作業訓練室内トイレの位置変更要望あり。

【Fig.4】  
・機能回復訓練室  
スライディングウォール未設置  
レールのみ存置。

【Fig.5】  
・機能回復訓練室  
スライディングウォール  
設置済。

【Fig.6】  
・パイプスペース  
パイプスペース扉開閉不可。

【Fig.7】  
・機能回復訓練室  
カーテン設置済。

【Fig.1】  
・附室B  
階段室内のガラリ、  
汚れあり。

【Fig.15】  
・事務室  
ロビー側に受付窓及び  
開口なし、案内板設置済。

【Fig.6】 機能回復訓練室内パイプスペース



パイプスペース扉開閉不可。

【Fig.7】 機能回復訓練室



カーテン設置済。

【Fig.8】 廊下（機能回復訓練室～休養室）



建具に手すり設置済、廊下の手すり改修範囲に追加。

【Fig.9】 脱衣室



天井カーテンレール設置済。

【Fig.10】 特別浴室



内部仕上に汚れあり、排水溝の範囲が変更済。

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig.11】 面談室、相談室→小会議室、館長室



小会議室、館長室へ改修済、間仕切り壁撤去済。

【Fig.12】 エレベーターホール



相談ブースあり（撤去対象）。

【Fig.13】 スタッフルーム



壁や窓際に書棚設置済。

【Fig.14】 ロビー

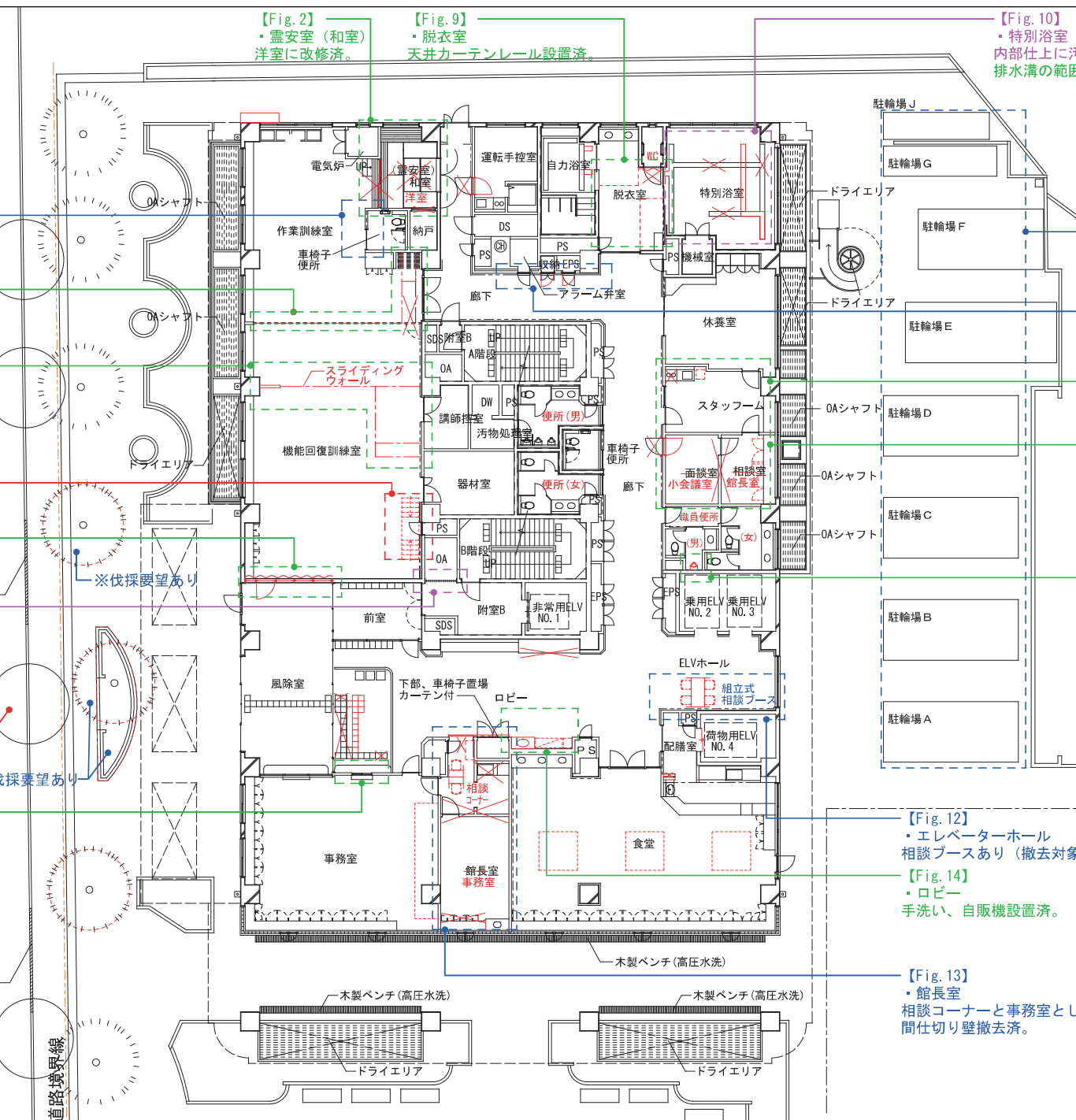


ロビー側に受付窓及び開口なし、壁・案内板設置済。

【Fig.16】 職員便所(男)



小便器設置済（既存図になし）



## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (1) 港南の郷 現況調査状況

##### ■ 2階 現況調査図

【Fig. 1】 設備機械室・アラーム弁室



建具が親子扉に変更済。(2~4階)

【Fig. 2】 廊下



下部収納置場、建具は上部のみ。(2~4階)

【Fig. 3】 廊下



消火用散水栓があり、壁の範囲が変更済。(2~4階)

【Fig. 4】 便所(男)



倉庫として利用。洗面カウンターのみ使用。

【Fig. 5】 デイルーム



車椅子収納に扉なし、下部カーテン設置済。(2~4階共通)

【Fig. 6】 リネン庫・汚物処理室



建具の向きが変更済。(2~4階)

【Fig. 7】 ケアステーション



カウンターの範囲が変更済。(2~4階)

【Fig. 8】 ケアステーション



床はOAフロアに改修済。(2~4階OAフロア+50mm) 防火区画用に小窓を設置済。(2~4階)

【Fig. 9】 脱衣室

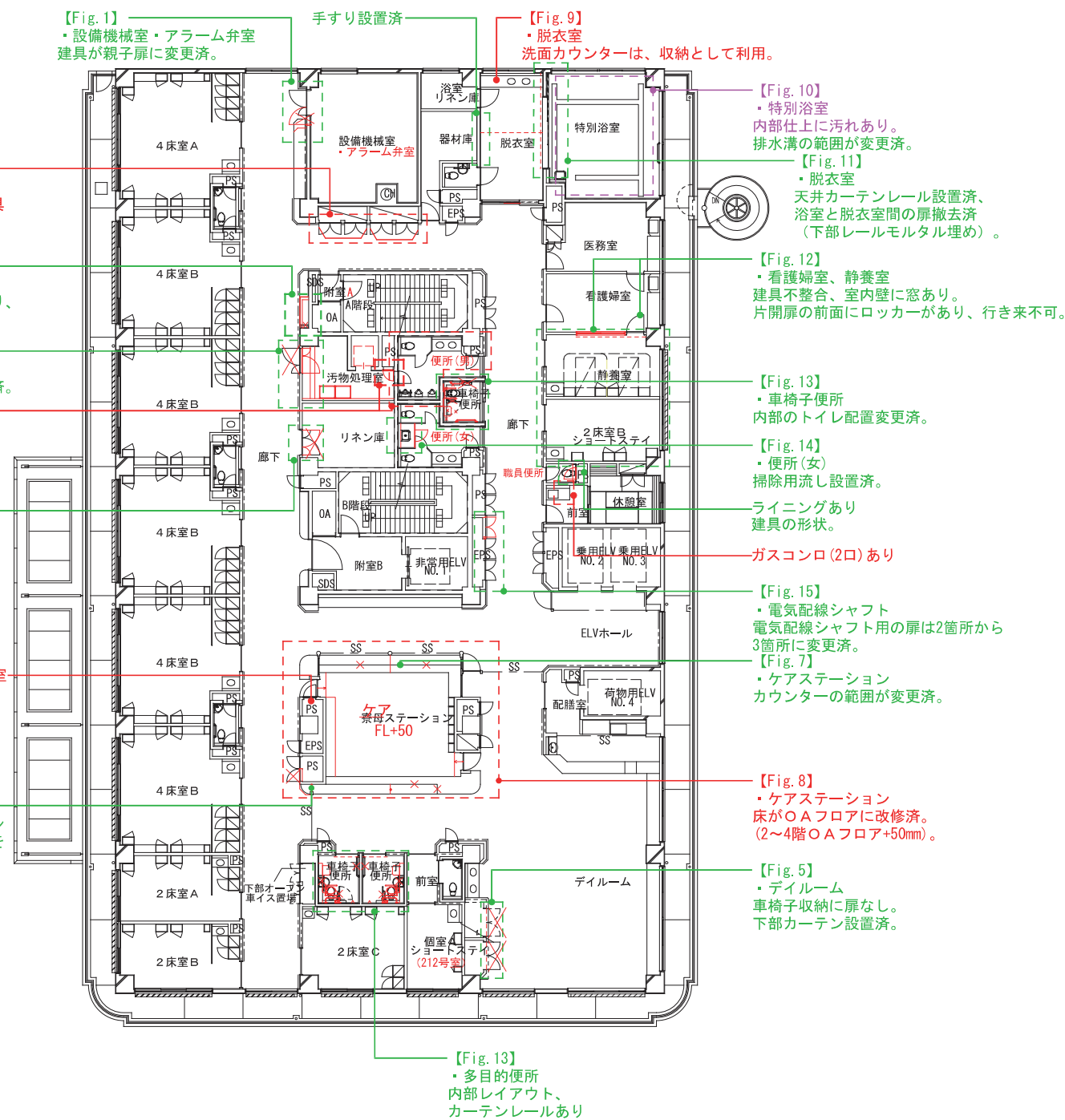


洗面カウンターは、収納として利用。

【Fig. 10】 特別浴室



内部仕上に汚れあり、排水溝の範囲が変更済。(2~4階)



凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、図面修正箇所

【Fig. 11】 脱衣室



天井カーテンレール設置済、浴室と脱衣室間の扉撤去済(下部レールモルタル埋め)。

【Fig. 12】 看護婦室、静養室



建具不整合、室内壁に窓あり。片開扉の前面にロッカーがあり、行き来不可。

【Fig. 13】 車椅子便所



内部のトイレ配置変更済。(1~4階)

【Fig. 14】 便所(女)



掃除用流し設置済。(1~4階)

【Fig. 15】 電気配線シャフト



電気配線シャフト用の扉は2箇所から3箇所に変更済。(2~4階)

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (1) 港南の郷 現況調査状況

##### ■ 3階平面図 現況調査図

【Fig. 1】 設備機械室・アラーム弁室



建具が親子扉に変更済。(2~4階)

【Fig. 2】 物入れ



下部収納開放、建具は上部のみ。(2~4階)

【Fig. 3】 廊下



消火用散水栓があり、壁の範囲が変更済。(2~4階)

【Fig. 4】 汚物処理室



ライニングW100、防水パン2箇所あり。(2~4階)

【Fig. 5】 汚物処理室内パイプスペース



パイプスペース用扉設置済。(2~4階)

【Fig. 6】 汚物処理室、リネン庫



建具の向きが変更済。(2~4階)

【Fig. 7】 ケアステーション



カウンターの範囲が変更済。(2~4階)

【Fig. 8】 ケアステーション



床はOAフロアに改修済。(2~4階OAフロア+50mm)

【Fig. 9】 特別浴室

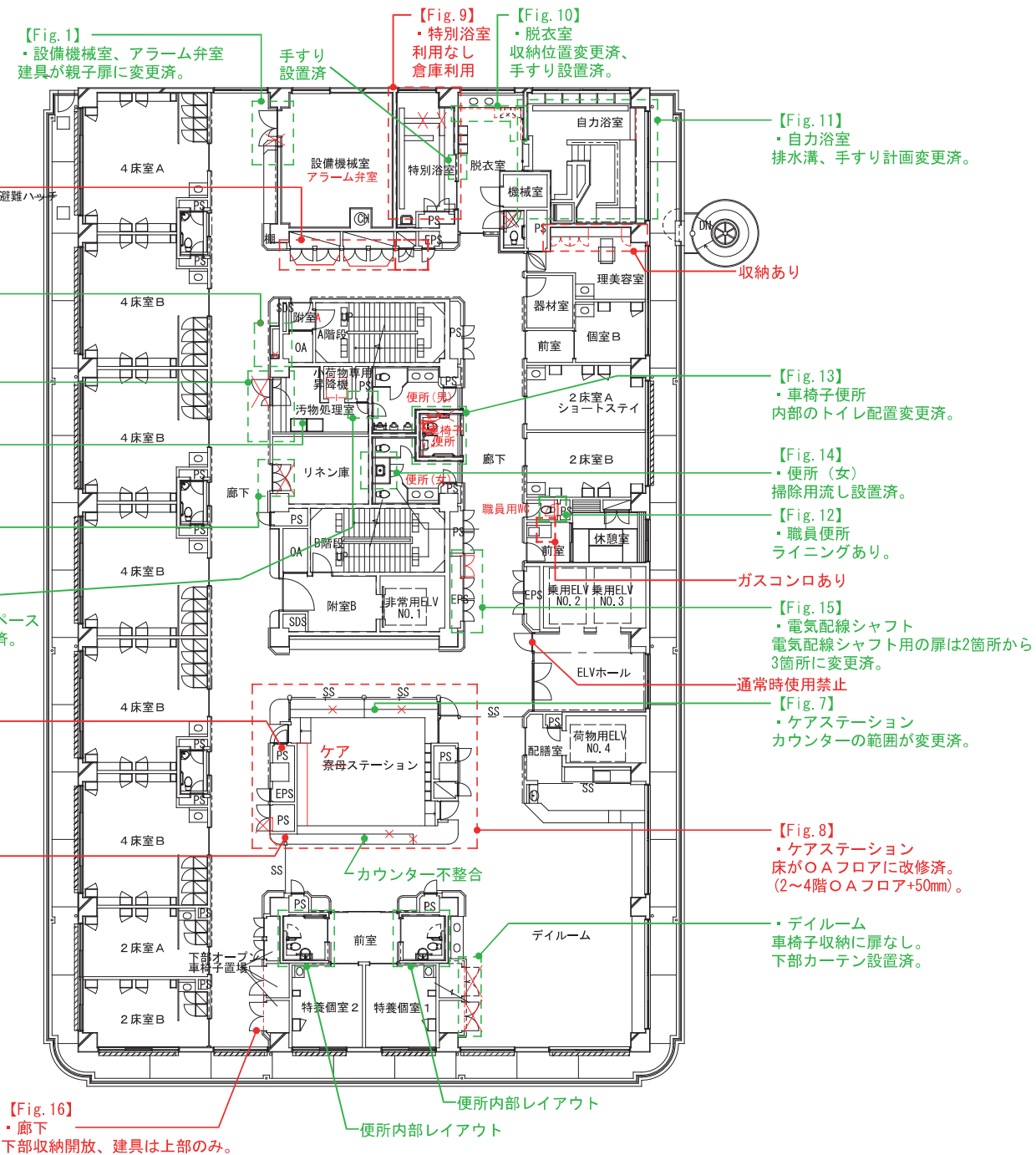


利用なし、倉庫利用。

【Fig. 10】 脱衣室



収納位置変更済、手すり設置済。



凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、図面修正箇所

【Fig. 11】 自力浴室



排水溝、手すり計画変更済。

【Fig. 12】 職員便所



ライニングあり。(2~4階)

【Fig. 13】 車椅子便所



内部のトイレ配置変更済。(1~4階)

【Fig. 14】 便所(女)



掃除用流し設置済。(1~4階)

【Fig. 15】 電気配線シャフト



電気配線シャフト用の扉は2箇所から3箇所に変更済。(2~4階)

【Fig. 16】 廊下



下部収納開放、建具は上部のみ。(2~4階)

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (1) 港南の郷 現況調査状況

##### ■ 4階 現況調査図

【Fig.1】 設備機械室・アラーム弁室



建具が親子扉に変更済。(2~4階)

【Fig.2】 廊下



消火用散水栓があり、壁の範囲が変更済。(2~4階)

【Fig.3】 汚物処理室



建具の向き、排水溝計画が変更済。(2~4階)

【Fig.4】 汚物処理室~便所間



故障により閉じない。

【Fig.5】 汚物処理室内パイプスペース



パイプスペース用扉設置済。(2~4階)

【Fig.6】 リネン庫



建具の向きが変更済。(2~4階)

【Fig.7】 ケアステーション



カウンターの範囲が変更済。(2~4階)

【Fig.8】 ケアステーション



床はOAフロアに改修済。(2~4階OAフロア+50mm)

【Fig.9】 脱衣室

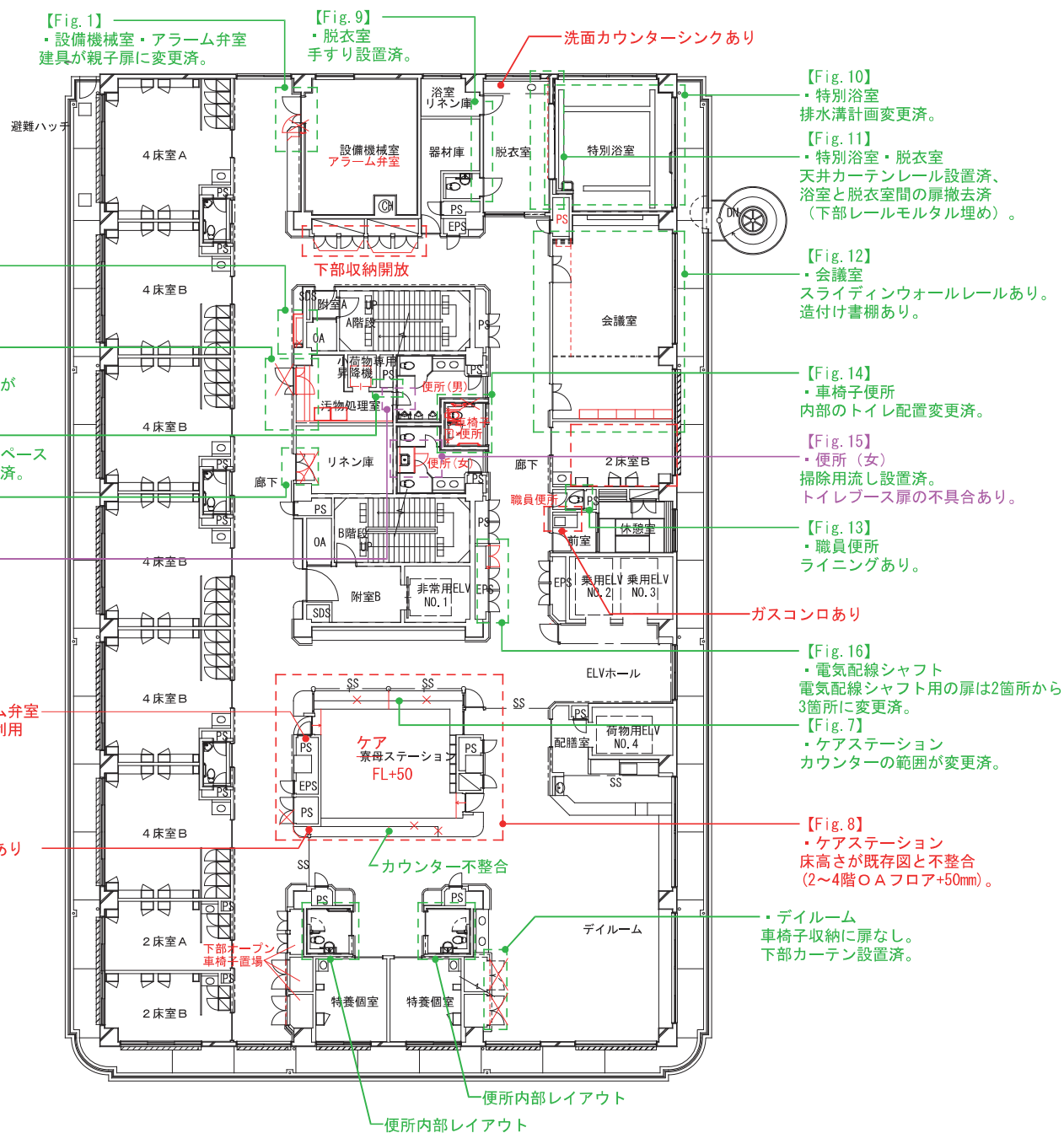


手すり設置済。(2~4階)

【Fig.10】 特別浴室



排水溝計画変更済。(2~4階)



凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig.11】 特別浴室・脱衣室



天井カーテンレール設置済、浴室と脱衣室間の扉撤去済(下部レールモルタル埋め)。



スライディングウォールレールあり。造付け書棚あり

【Fig.13】 職員便所 【Fig.14】 車椅子便所



内部のトイレ配置変更済。(2~4階)

【Fig.15】 便所(女)



掃除用流し設置済。(1~4階)  
トイレプス扉の不具合あり。

【Fig.16】 電気配線シャフト



電気配線シャフト用の扉は2箇所から3箇所に変更済。(2~4階)

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (1) 港南の郷 現況調査状況

##### ■ 5階 現況調査図

【Fig.1】浴室(男)



複槽化対応不可。手すり計画変更済。

【Fig.2】廊下



バルコニー前スロープあり。

【Fig.3】脱衣室(2)



埋込収納の個数、洗面カウンターの範囲変更済。

【Fig.4】個人浴室・脱衣室(4)



倉庫利用。女性用は個人浴室の更新、男性用は倉庫へ改修とする。

【Fig.5】前室1(女)内便所パイプスペース



パイプスペース扉、便所手すり設置済。

【Fig.6】事務室物入れ



室内にパイプスペース用建具あり。

【Fig.7】車椅子便所



内部のトイレ配置変更済。

【Fig.8】ゴミ置場



物入れの一部はゴミ置場として利用。

【Fig.9】デイルーム

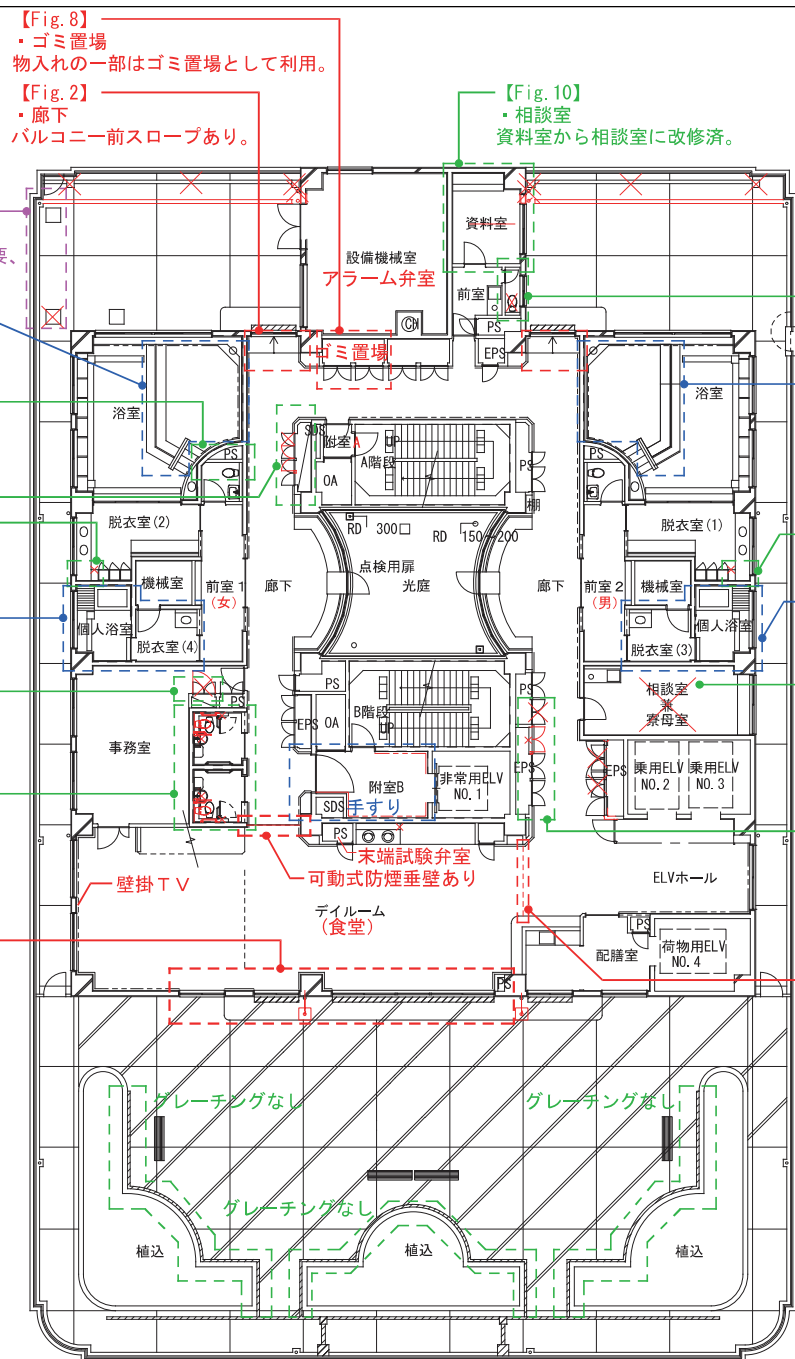


窓前に段差あり。

【Fig.10】相談室



資料室から相談室に改修済。



凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、図面修正箇所

【Fig.11】相談室前室洗濯機置場



便所の代わりに防水パン設置済。

【Fig.12】ケアハウススタッフルーム



相談室兼寮母室から用途変更済。

【Fig.13】電気配線シャフト



電気配線シャフト用の扉は2箇所から3箇所に変更済。

【Fig.14】デイルーム



床に段差あり。

【Fig.15】5階ルーフバルコニー1 避難ハッチ



ルーフバルコニー防水改修必要、避難ハッチの位置が変更済。





## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (1) 港南の郷 現況調査状況

##### ■ 7階・8階 現況調査図

【Fig. 1】物入れ



物入れ用の扉は3箇所に変更済。(5~8階)

【Fig. 2】ゴミ置場内洗い場



ライニング、水栓あり。(6~8階)

【Fig. 3】洗濯室



防水パンなし。(6~8階)

【Fig. 4】洗濯室



建具不整合、パイプスペース扉あり。(6~8階)

【Fig. 5】バルコニー



バルコニーの塗膜防水劣化あり。軒天のアスベスト除去済。

【Fig. 6】附室A内ダクト用ガラリ



汚れあり。(1~8階)

【Fig. 7】デイルーム内車椅子トイレ

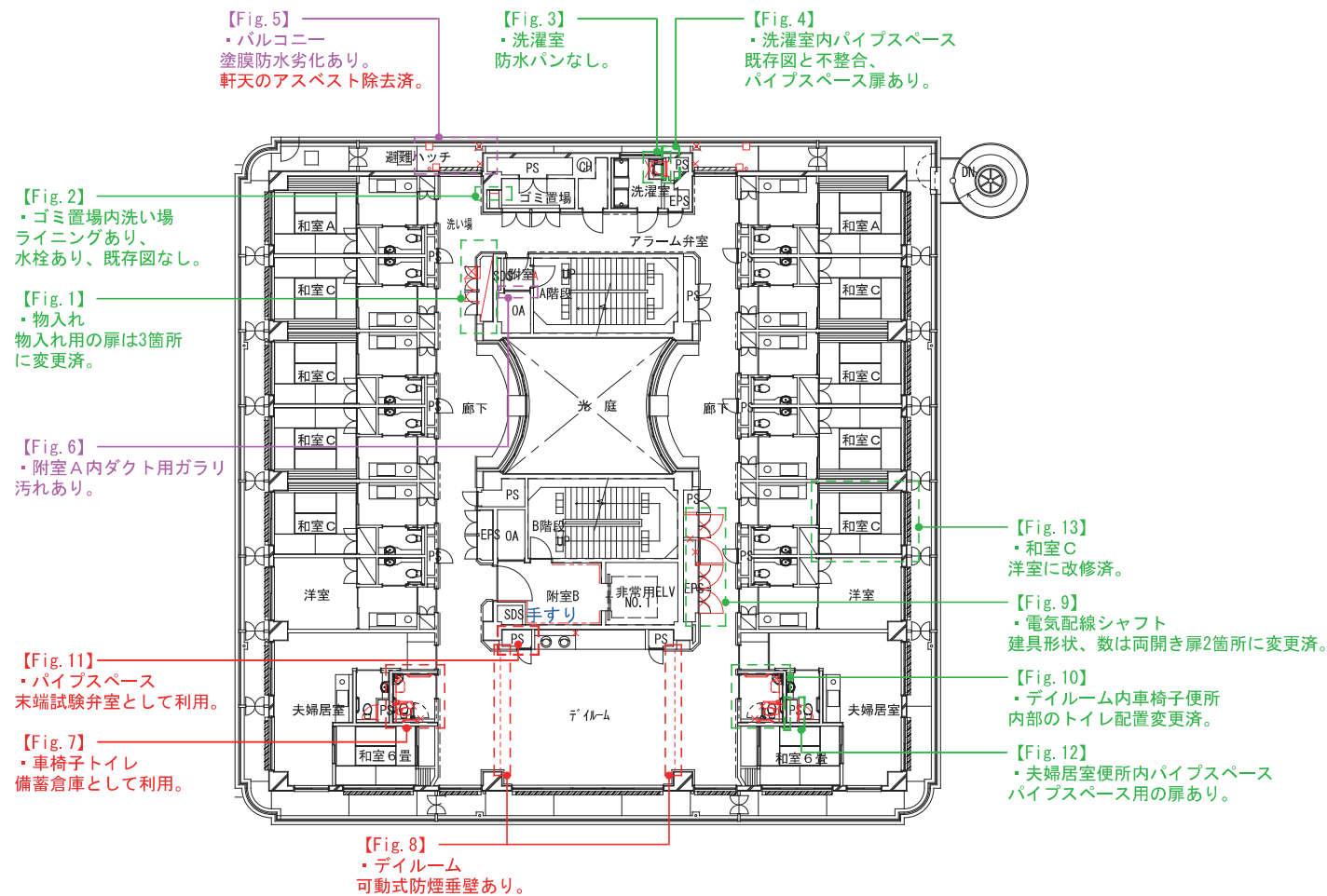


備蓄倉庫として利用。

【Fig. 8】デイルーム



可動式防煙垂壁あり。(6~8階)



【Fig. 2】  
・ゴミ置場内洗い場  
ライニングあり、  
水栓あり、既存図なし。

【Fig. 1】  
・物入れ  
物入れ用の扉は3箇所  
に変更済。

【Fig. 6】  
・附室A内ダクト用ガラリ  
汚れあり。

【Fig. 11】  
・パイプスペース  
末端試験弁室として利用。

【Fig. 7】  
・車椅子トイレ  
備蓄倉庫として利用。

【Fig. 8】  
・デイルーム  
可動式防煙垂壁あり。

【Fig. 5】  
・バルコニー  
塗膜防水劣化あり。  
軒天のアスベスト除去済。

【Fig. 3】  
・洗濯室  
防水パンなし。

【Fig. 4】  
・洗濯室内パイプスペース  
既存図と不整合、  
パイプスペース扉あり。

【Fig. 13】  
・和室C  
洋室に改修済。

【Fig. 9】  
・電気配線シャフト  
建具形状、数は両開き扉2箇所に変更済。

【Fig. 10】  
・デイルーム内車椅子便所  
内部のトイレ配置変更済。

【Fig. 12】  
・夫婦居室便所内パイプスペース  
パイプスペース用の扉あり。

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig. 9】電気配線シャフト



建具形状、数は両開き扉2箇所に変更済。(6~8階)

【Fig. 10】デイルーム内車椅子便所



内部のトイレ配置変更済。

【Fig. 11】パイプスペース



パイプスペースは、末端試験弁室として利用。(5~8階)

【Fig. 12】夫婦居室便所内パイプスペース



パイプスペース用の扉あり。

【Fig. 13】和室C



洋室に改修済。

第2章 与条件の整理

2-2 計画建物の概要及び現状

(1) 港南の郷 現況調査状況

■ P H階 現況調査図



【Fig.1】 屋上



【Fig.2】 PH階ファンルーム



【Fig.3】 PH階B階段外側

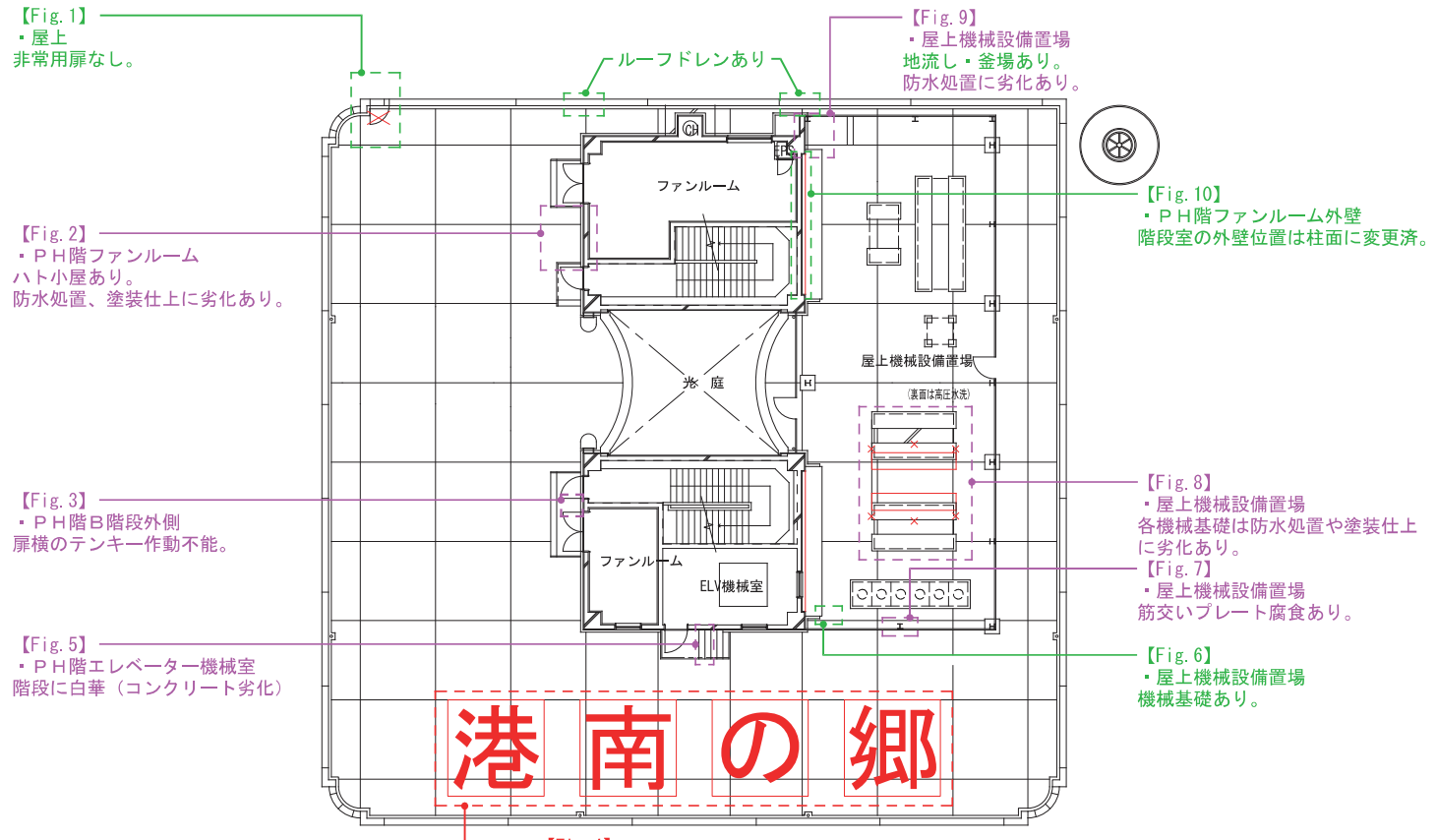


【Fig.4】 屋上サイン



【Fig.5】 PH階エレベーター機械室

機械室への階段に白華（コンクリート劣化）があり、補修が必要。



■ P H R階 現況調査図

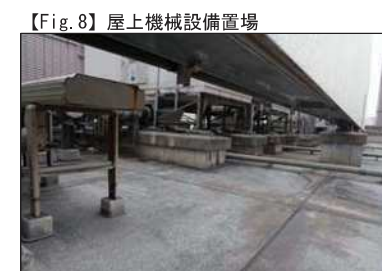
- 凡例：書出し項目
- 緑：相違事項
  - 青：要望事項
  - 紫：劣化事項
  - 赤：その他留意事項、図面修正箇所



【Fig.6】 屋上機械設備置場



【Fig.7】 屋上機械設備置場



【Fig.8】 屋上機械設備置場



【Fig.9】 屋上機械設備置場



【Fig.10】 PH階ファンルーム外壁

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (2) 港南図書館、(3) シティハイツ港南 現況調査状況

##### ■ 1階 現況調査図

【Fig. 1】階段室



手すり1段、2段化要望あり。

【Fig. 2】風除室、ホール



風除室内にシャッターあり。

【Fig. 3】受付裏



電気配線シャフト、パイプスペース用に片開扉設置済。

【Fig. 4】受付カウンター



サイン改修の要望あり。

【Fig. 5】児童コーナー



内部改修時、書棚はシート養生。

【Fig. 6】お話し室



床立上りあり。

【Fig. 7】廊下（子供用便所前）



サイン改修、子供用便所内レイアウト変更要望あり。

【Fig. 8】住宅ホール



郵便受けと自動ドア戸袋が近接しており、挟まれる危険あり。

【Fig. 9】エントランスホール

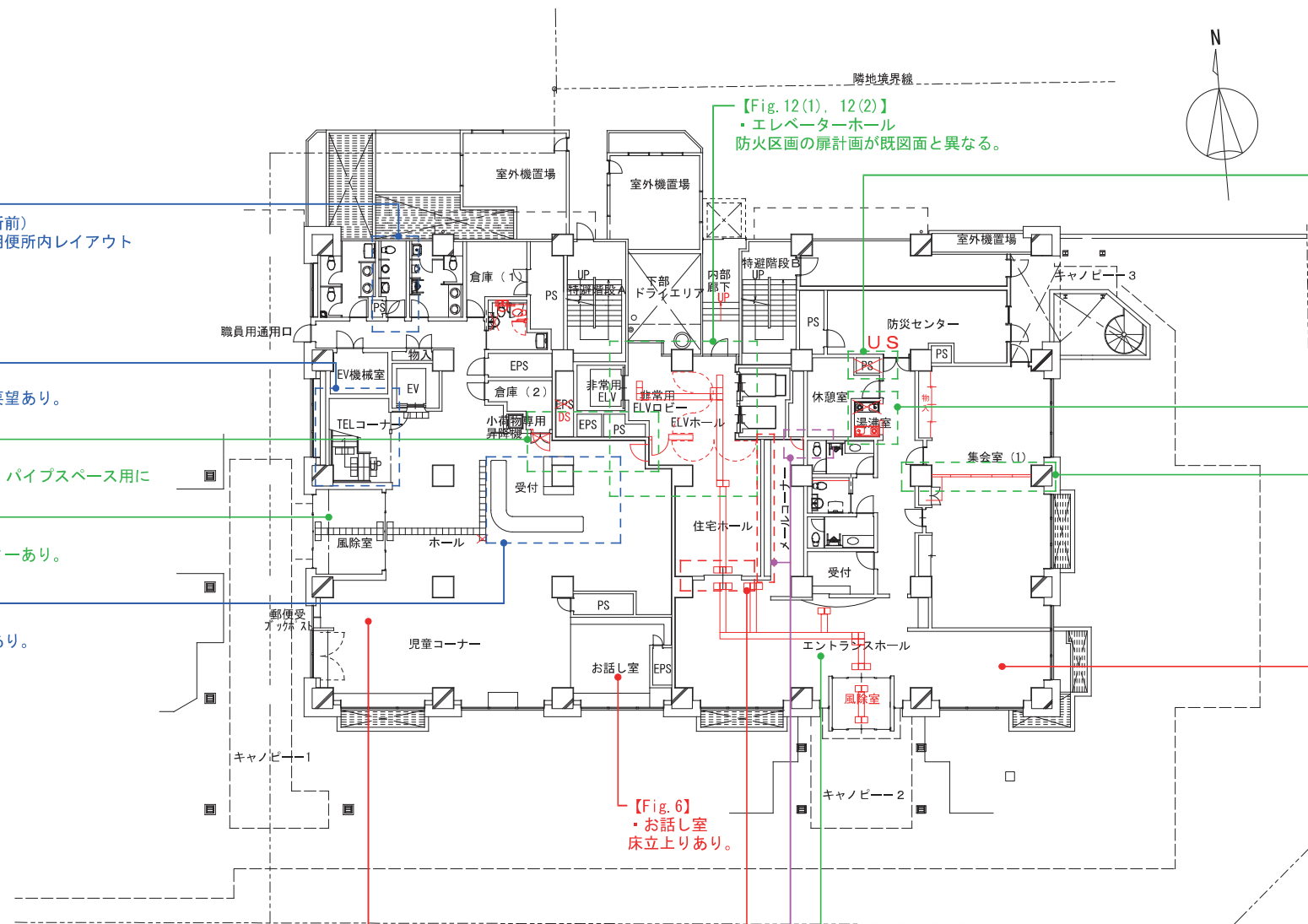


受付の様子。床面に埋込式点字ブロック。

【Fig. 10】エントランスホール



内観の様子。



【Fig. 7】  
・廊下（子供用便所前）  
サイン改修、子供用便所内レイアウト  
変更要望あり。

【Fig. 1】  
・階段室  
手すり1段、2段化要望あり。

【Fig. 3】  
・受付裏  
電気配線シャフト、パイプスペース用に  
片開扉設置済。

【Fig. 2】  
・風除室  
風除室内にシャッターあり。

【Fig. 4】  
・受付カウンター  
サイン改修の要望あり。

【Fig. 5】  
・児童コーナー  
内部改修時、書棚はシート  
養生。

【Fig. 8】  
・住宅ホール  
郵便受けと自動ドア戸袋  
が近接しており、挟まれ  
の危険あり。

【Fig. 11】  
・メールコーナー  
郵便受け破損箇所あり、  
奥にパイプスペース用の  
点検扉設置済。

【Fig. 9】  
・エントランスホール  
床面に埋込式点字  
ブロック。

【Fig. 12(1)、12(2)】  
・エレベーターホール  
防火区画の扉計画が既図面と異なる。

【Fig. 13】  
・パイプスペース  
ユニットシャワーに変更済。

【Fig. 14】  
・給湯室  
レイアウトは反転済。

【Fig. 15】  
・集会室(1)  
スライディングウォール設置済。

【Fig. 10】  
・エントランスホール

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig. 11】メールコーナー



郵便受け破損箇所あり。  
奥にパイプスペース用の点検扉設置済。

【Fig. 12(1)】エレベーターホール



防火区画の扉計画が既図面と異なる。

【Fig. 12(2)】エレベーターホール



建具不整合、図書館側との接続扉あり。

【Fig. 13】パイプスペース



左)ユニットシャワーに変更済。  
右)レイアウト反転済。

【Fig. 15】集会室(1)



スライディングウォール設置済。

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (2) 港南図書館 現況調査状況

##### ■ 2階 現況調査図

【Fig. 1】開架図書



水栓、検索コーナーあり。

【Fig. 2】対面朗読室



遮音性仕様の壁へ改修要望あり。

【Fig. 3(1)】PC室



コロナ禍による物置利用。

【Fig. 3(2)】PC室



遮音性仕様の壁へ改修必要。

【Fig. 4】パイプスペース  
電気配線シャフト

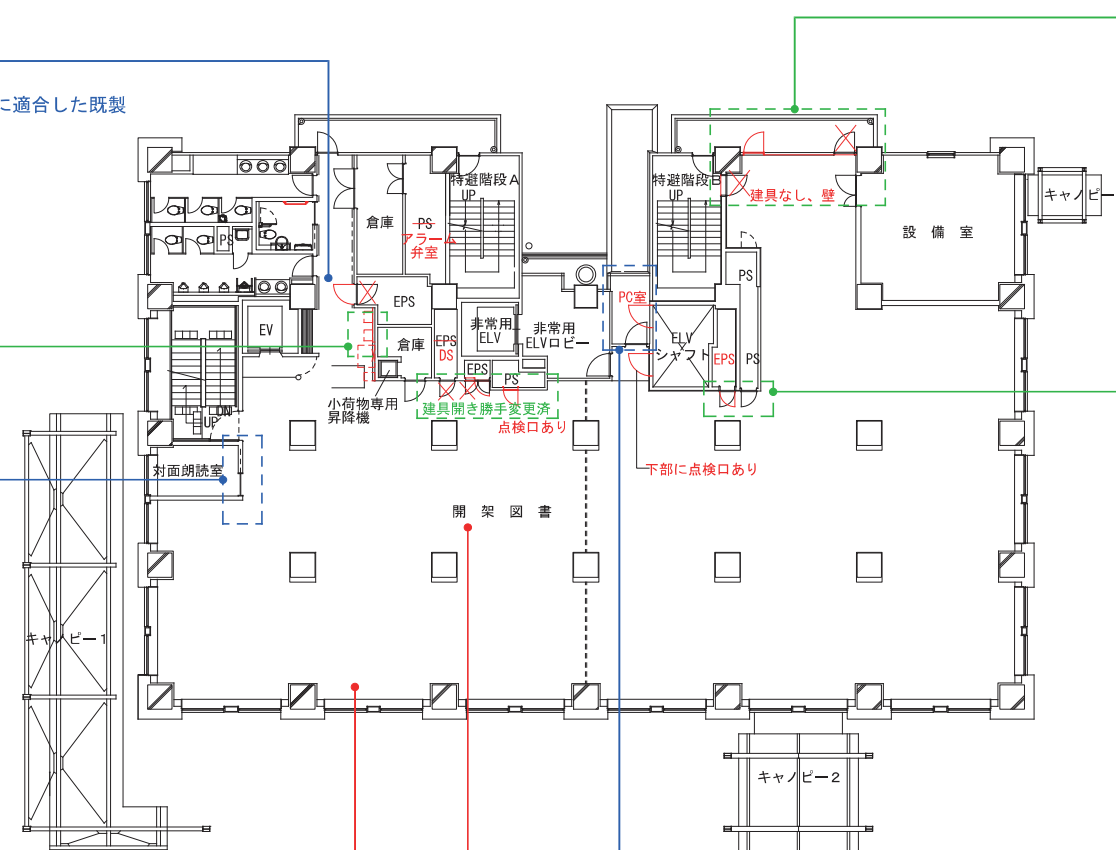


建具開き勝手変更済。

【Fig. 8】  
・便所サイン  
サイン改修は、現在の基準に適合した既製品とする。

【Fig. 1】  
・開架図書  
水栓、検索コーナーあり。

【Fig. 2】  
・対面朗読室  
遮音性仕様の壁へ改修  
要望あり。



【Fig. 7】  
・開架図書  
窓際の照明を外している箇所あり。

【Fig. 6】  
・開架図書

【Fig. 3(1), 3(2)】  
・PC室  
物置利用、遮音性仕様の壁へ改修必要。

【Fig. 5(1), 5(2)】  
・特避階段B、バルコニー  
バルコニーへ出る建具の位置が設備室側から階段室側に変更済。移動により、コーナー部は壁面に変更済。

【Fig. 4】  
・パイプスペース、電気配線シャフト  
扉の開き勝手が既存図と不整合。

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig. 5(1)】特避階段B、バルコニー



バルコニーへ出る建具の位置が設備室側から階段室側に変更済。

【Fig. 5(2)】特避階段B、バルコニー



建具位置が階段室側へ移動により、コーナーは壁面に変更。

【Fig. 6】開架図書



内部改修時、書棚はシート養生。

【Fig. 7】開架図書



窓側の様子。照明を外している箇所あり。

【Fig. 8】便所サイン



サイン改修は、現在の基準に適合した既製品とする。

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (2) 港南図書館 現況調査状況

##### ■ 3階 現況調査図

【Fig. 1】男子便所



補助手すりあり。掃除庫片開き扉から両開き扉に変更済。

【Fig. 2】階段室（3階踊り場から中2階）



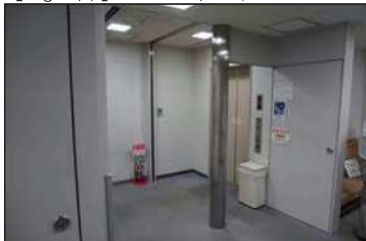
手すりが不連続、踊場壁面側に追加必要。また、2段化要望あり。

【Fig. 3(1)】エレベーターホール



廊下側に下り天井。

【Fig. 3(2)】エレベーターホール



シャッターと防火扉の納まり。

【Fig. 4】閲覧室



内部改修時、書棚は養生のみ。

【Fig. 5】図書館ホール



ホールの天井は、現状の形状に倣う。

【Fig. 6】講師控室



床に段差(+110mm)。

【Fig. 7】事務室



廊下側と和室側に下り天井あり。

【Fig. 8】廊下



パイプスペースや電気配線シャフト用の建具箇所が変更済。

【Fig. 9】廊下

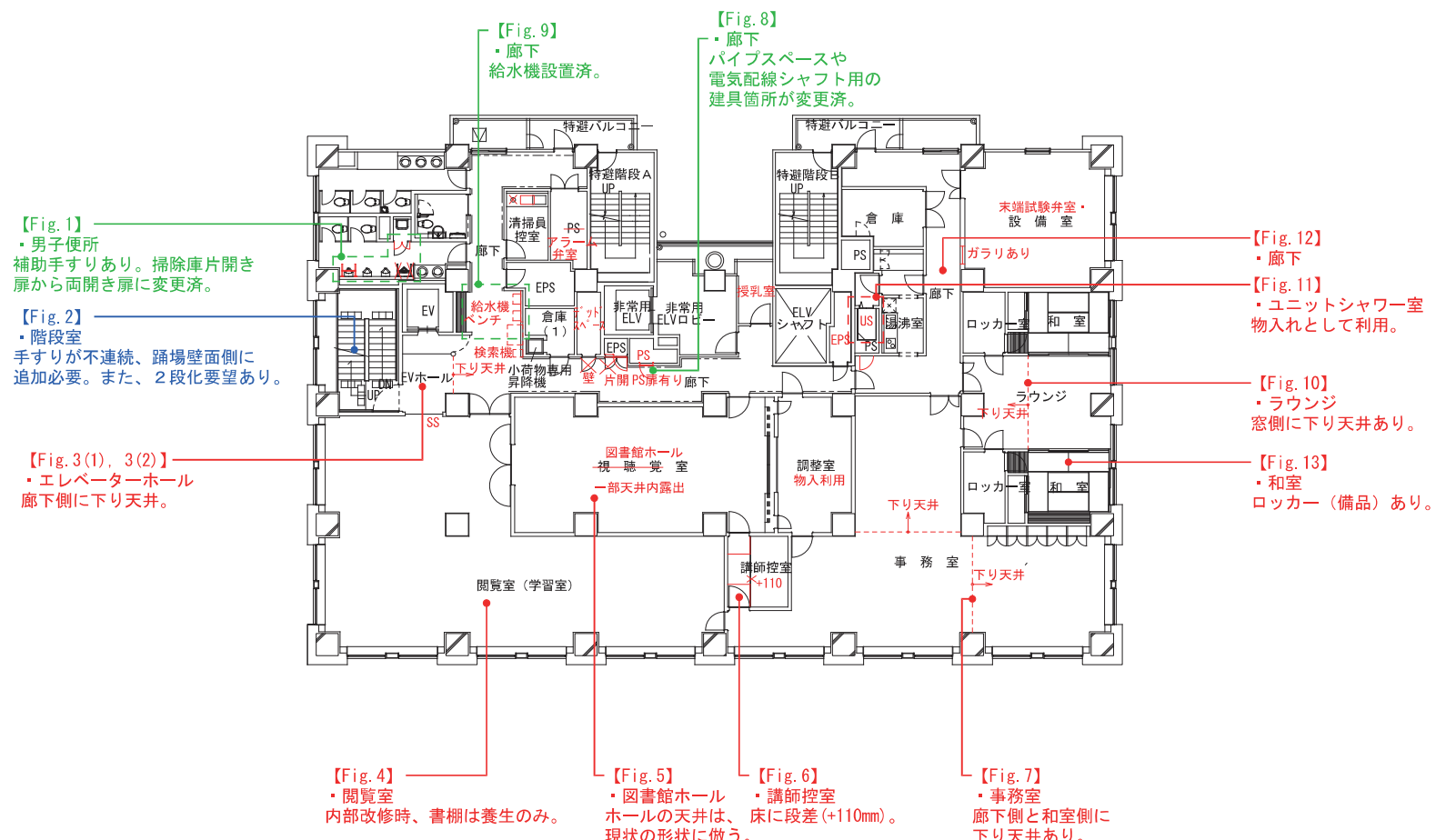


給水機設置済。

【Fig. 13】和室



ロッカー（備品）あり。



凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig. 10】ラウンジ



窓側に下り天井あり。

【Fig. 11】ユニットシャワー室



物入れとして利用。

【Fig. 12】廊下



設備室側をみる。

第2章 与条件の整理

2-2 計画建物の概要及び現状

(2) 港南図書館、(3) シティハイツ港南、(4) 職員住宅 現況調査状況

■ 4階 現況調査図

【Fig.1】エレベーターホール



職員住宅の扉、壁位置が変更済。

【Fig.2】エレベーターホール



ベンチは備品にて設置。

【Fig.3(1)】小荷物専用昇降機



【Fig.3(2)】小荷物専用昇降機上部機械室



【Fig.4】パイプスペース



扉位置、壁の範囲が変更済。

【Fig.5】集密書架(1)



20列

【Fig.6】集密書架(2)



20列

【Fig.7】集密書架(2)



9列

【Fig.8】集密書架(2)



鋼製書棚(固定式)と内観の様子。

【Fig.9】エレベーターホール



扉に紙で室名表示、サイン新設必要。

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig.10】職員住宅 玄関



床タイル、備付収納棚汚れあり。

【Fig.11】職員住宅 洋室



廊下側に収納がなく、台所側に収納あり。

【Fig.12】職員住宅 居間・食堂



壁の撤去要望あり。

【Fig.13(1)】職員住宅 和室

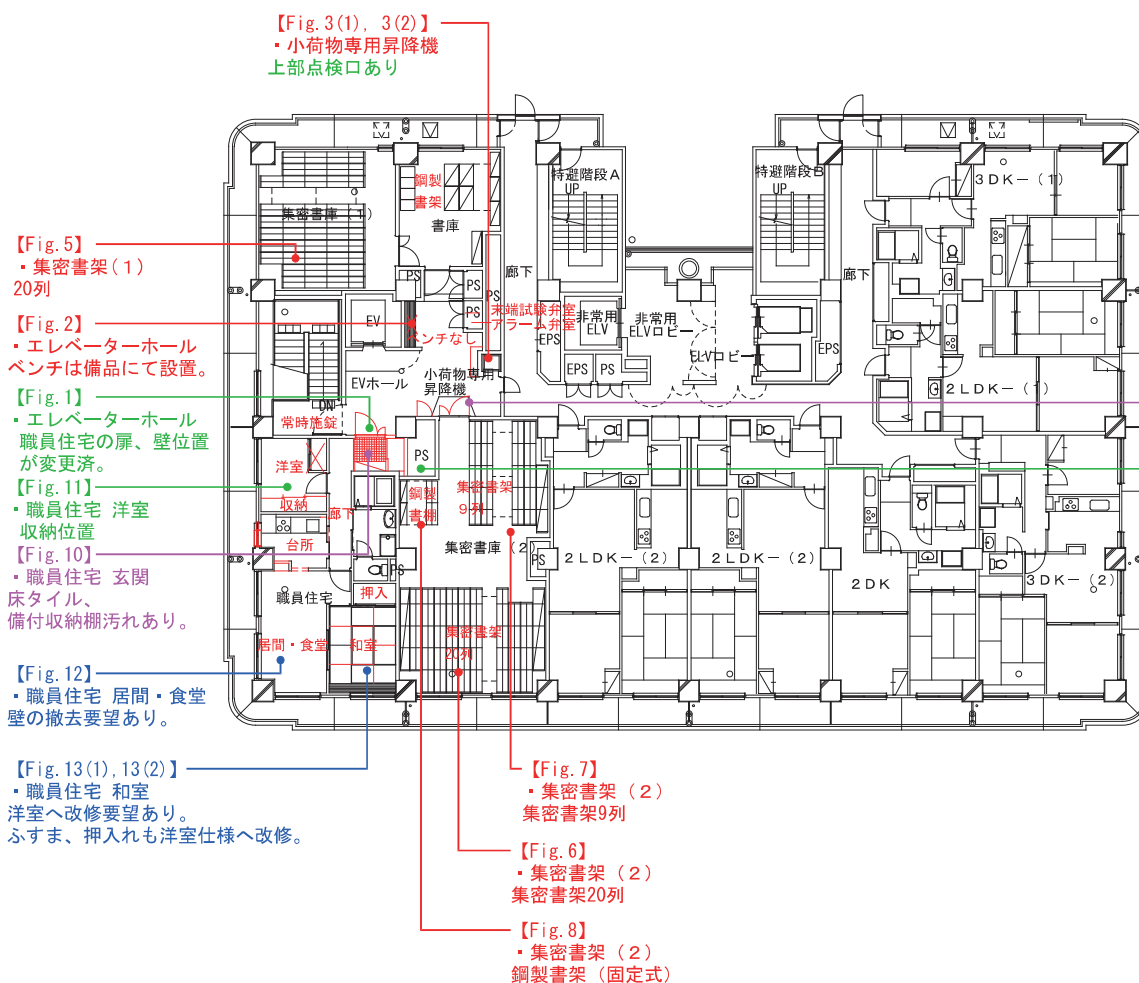


洋室へ改修要望あり。

【Fig.13(2)】職員住宅 和室



ふすま、押入れも洋室仕様へ改修。



## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (3) シティハイツ港南 現況調査状況

##### ■ 5階～10階, 12階～24階 現況調査図

【Fig. 1】住戸用収納



片開き扉5枚×2箇所。

【Fig. 2】パイプスペース



左)24階片開き扉H2,000以上、  
右)23階片開き扉H1,250、階により形状が異なる。

【Fig. 3(1)】パイプスペース(24階)



片開き扉H1,250程度×2箇所、  
階によって形状が異なる。

【Fig. 3(2)】パイプスペース(23階)



片開き扉H1,250×1、H2,000×1、  
階によって形状が異なる。

【Fig. 4】メーターボックス(中央廊下)



メーターボックス扉と内部の様子。  
塗装や機器の更新。

【Fig. 5】エレベーターロビー



中央廊下側、防火折戸をみる。

【Fig. 6】エレベーターロビー



消火栓、エレベーターをみる。  
内壁や天井に汚れあり。

【Fig. 7】エレベーターロビー



アルミ製窓は奥バルコニー面のみ。  
柱廻りは、外壁範囲。

【Fig. 8(1)】パイプスペース(24階)

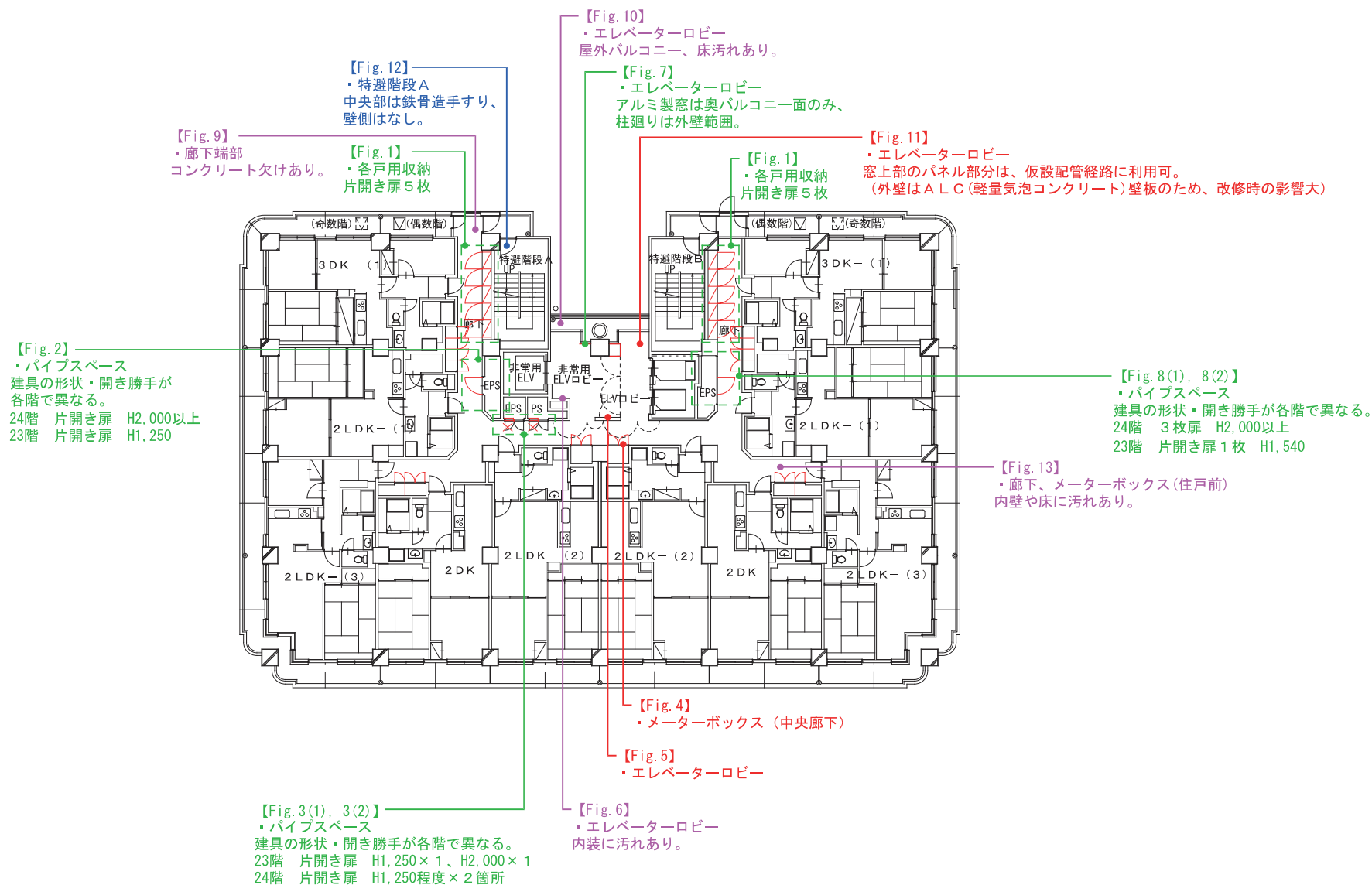


3枚扉H2,000以上、  
階によって形状が異なる。

【Fig. 8(2)】パイプスペース(23階)



片開き扉1枚扉H1,540、  
階によって形状が異なる。



凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig. 9】廊下端部



占有部バルコニー避難扉の壁面開口部に、  
コンクリート欠けあり。

【Fig. 10】エレベーターロビー屋外バルコニー



床及び排水溝に汚れあり。

【Fig. 11】エレベーターロビー



窓上部のパネル部分は、仮設配管経路に利  
用可。

【Fig. 12】特避階段A



中央部は鉄骨造手すり、壁側手すりなし。

【Fig. 13】廊下、メーターボックス(住戸前)



内壁や床に汚れあり。

## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (3) シティハイツ港南 現況調査状況

##### ■ 11階 現況調査図

【Fig.1】ブースターポンプ室バルコニー



屋外バルコニーをみる。

【Fig.2(1)】ブースターポンプ室



機械基礎の計画が異なる。

【Fig.2(2)】ブースターポンプ室



床の塗膜防水に剥がれ・汚れあり。

【Fig.3】消火用中間水槽

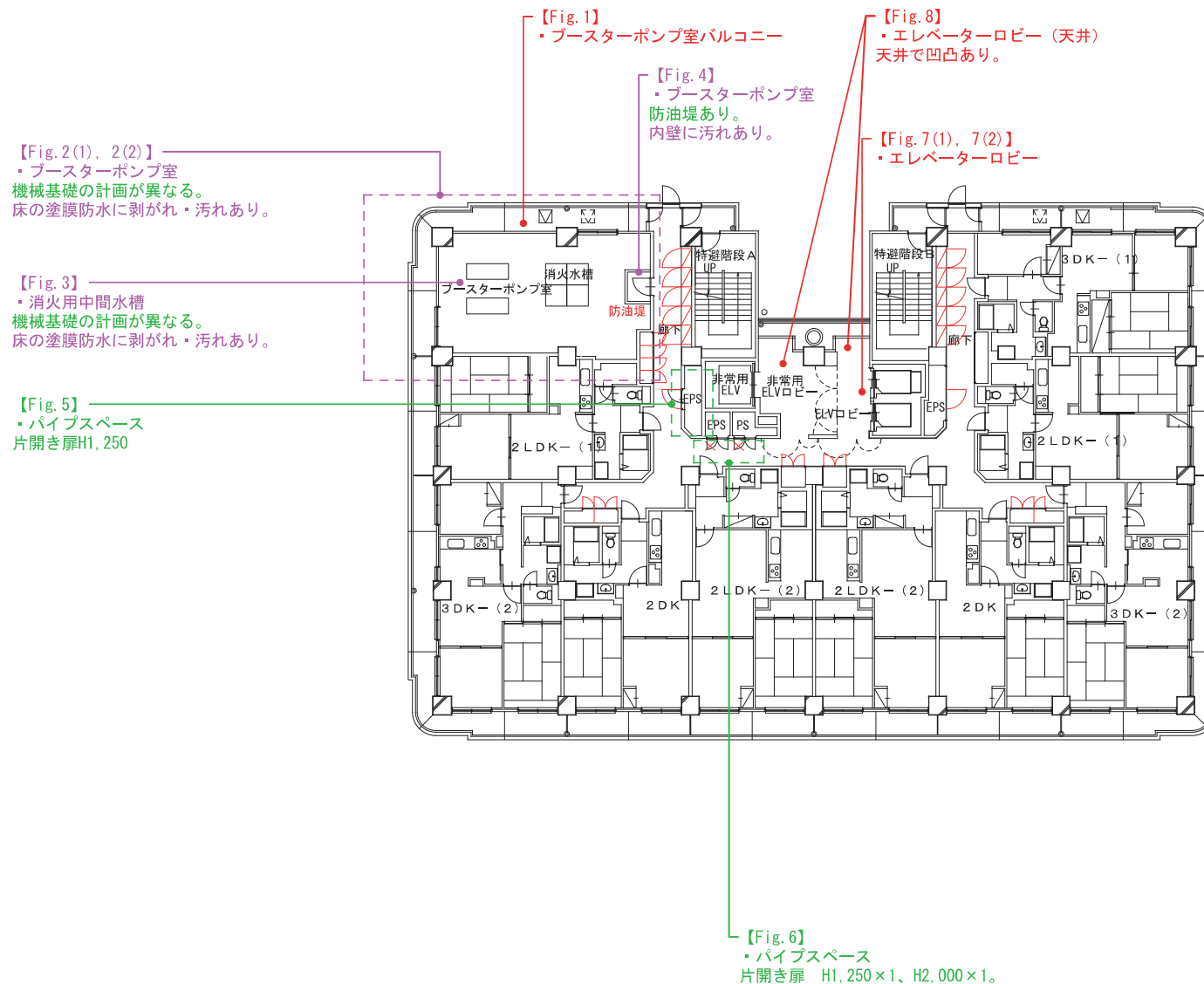


機械基礎の計画が異なる。  
床の塗膜防水に剥がれ・汚れあり。

【Fig.4】ブースターポンプ室



左) 入口に防油堤あり。  
右) 内壁に汚れあり。



凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所

【Fig.5】パイプスペース/11階



片開き扉1枚 H1,250程度。

【Fig.6】パイプスペース/11階



片開き扉 H1,250×1、H2,000×1。

【Fig.7(1)】エレベーターロビー



常用エレベーター側をみる。

【Fig.7(2)】エレベーターロビー



常用扉エレベーター側(窓)をみる。

【Fig.8】エレベーターロビー(天井)



左) 防火区画の垂壁や小梁により凹凸あり。  
右) 排煙用の折り上げ天井内、照明あり。



## 第2章 与条件の整理

### 2-2 計画建物の概要及び現状

#### (3) シティハイツ港南 現況調査状況

##### ■ 25階 現況調査図

【Fig.1】 屋上/25階



各種アンテナ基礎、屋上防水に劣化が散見。

【Fig.2】 特避階段A



中央部は鉄骨造手すり、壁側手すりなし。

【Fig.3】 非常用エレベーターロビー



ロビーの様子。

【Fig.4】 非常用エレベーターロビー



折り上げ天井あり、天井高さ3.24m(ロビー2.67m)。

【Fig.5】 集会室内便所(男)



パイプスペース用の扉が設置済、手洗いカウンターと重なりあり。

【Fig.6(1)】 集会室(2)



スライディングウォール収納スペース。

【Fig.6(2)】 集会室(2)



スライディングウォールにより、常時2室利用。

【Fig.7(1)】 集会室前ホール



スロープ横に手すり設置済。

【Fig.7(2)】 集会室前ホール



スライディングウォールの収納のため、壁位置がスロープ側に一部せりだしている。

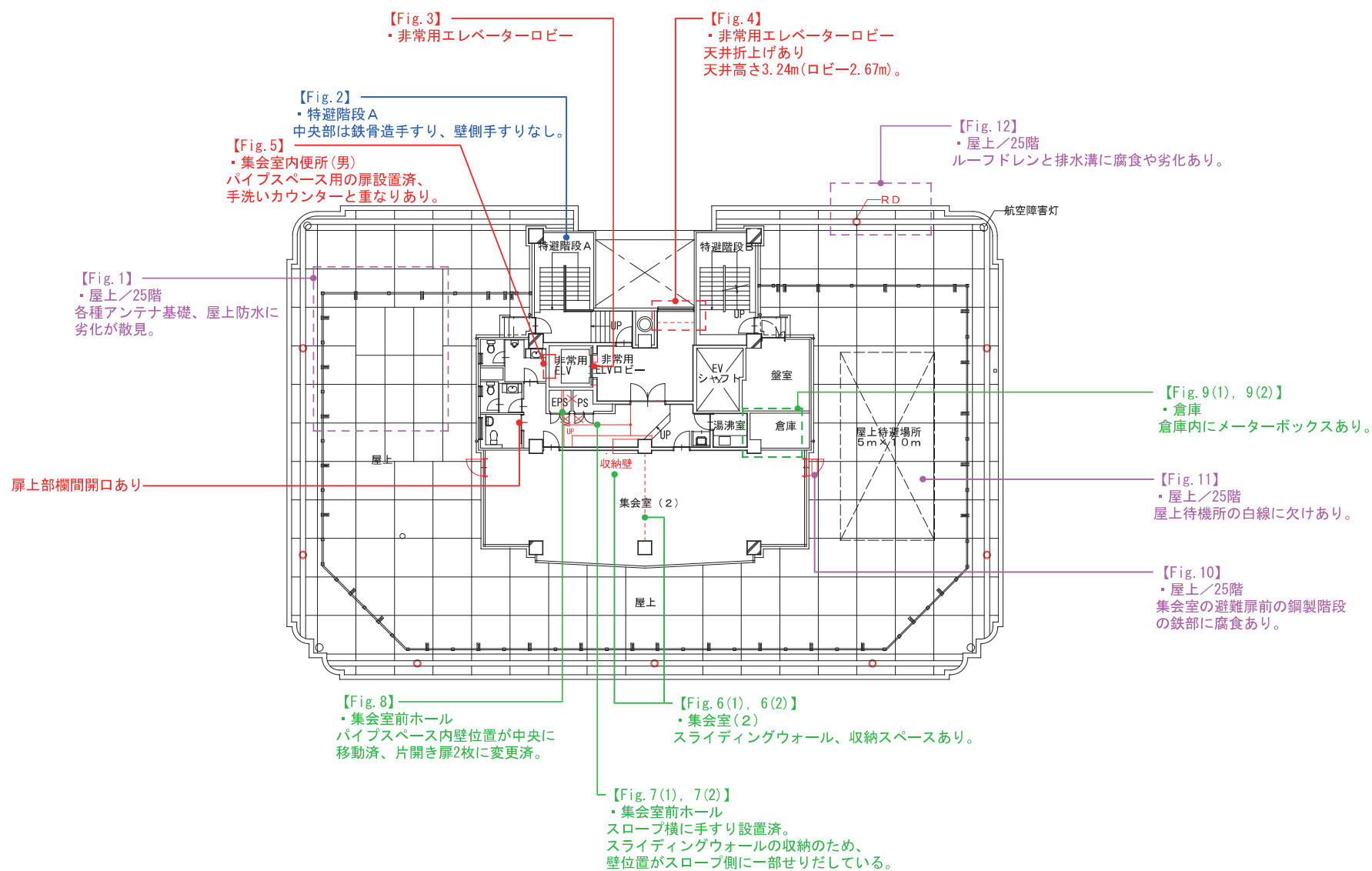
【Fig.8】 集会室前ホール  
電気配線シャフト  
パイプスペース扉



パイプスペース内壁位置が中央に移動済、片開き扉2枚に変更済。

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、図面修正箇所



【Fig.9(1)】 倉庫



片開き扉、倉庫内メーターボックスあり。

【Fig.9(2)】 倉庫



メーターボックスあり。

【Fig.10】 屋上/25階



集会室の避難扉前の鋼製階段の鉄部に腐食あり。

【Fig.11】 屋上/25階



屋上待機所の白線に欠けあり。

【Fig.12】 屋上/25階



RD(ルーフトレイン)と排水溝に腐食や劣化あり。

第2章 与条件の整理

2-2 計画建物の概要及び現状

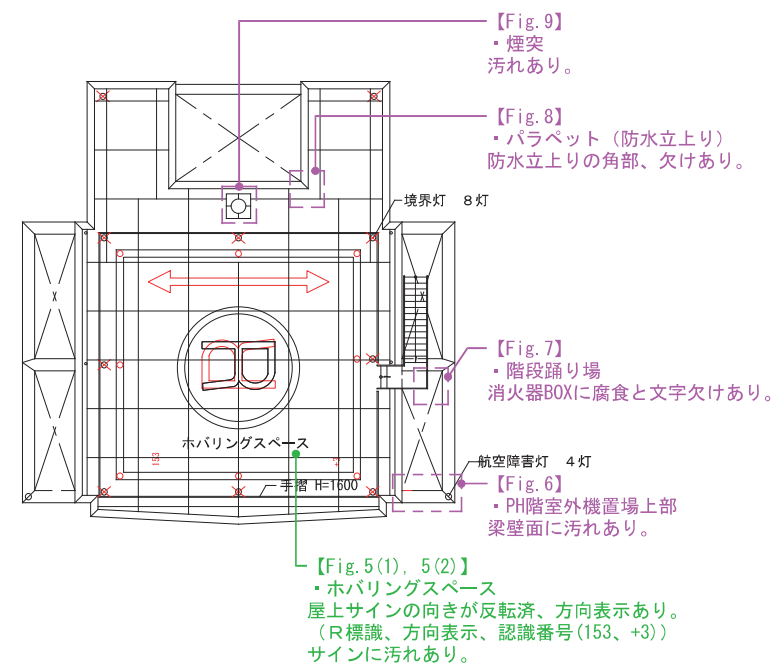
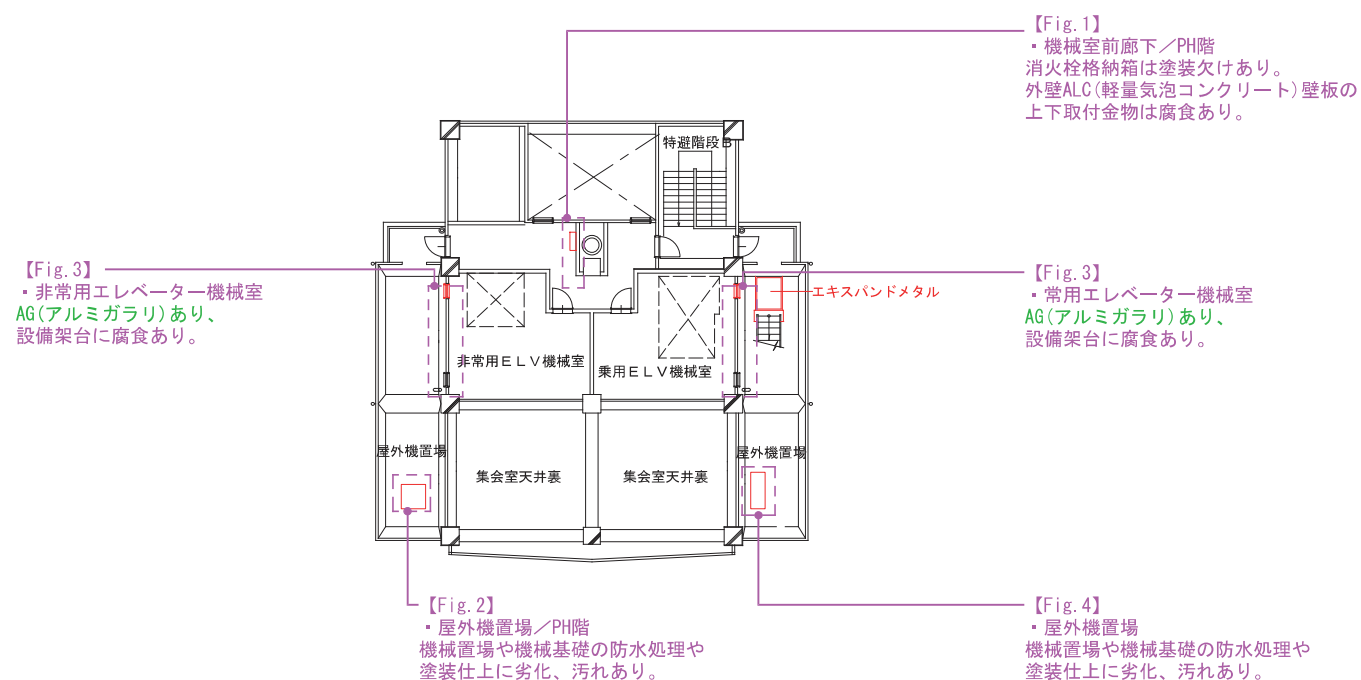
(3) シティハイツ港南 現況調査状況

■PH階 現況調査図

■PHR階 現況調査図

凡例：書出し項目

- 緑：相違事項
- 青：要望事項
- 紫：劣化事項
- 赤：その他留意事項、  
図面修正箇所



【Fig. 6】PH階室外機置場上部



梁壁面に汚れあり。

【Fig. 7】階段踊り場



消火器BOXに腐食と文字欠けあり。

【Fig. 8】パラペット（防水立上り）



防水立上りの角部、欠けあり。

【Fig. 9】煙突



汚れあり。

【Fig. 1】機械室前廊下／PH階



消火栓格納箱は塗装欠けあり。  
外壁ALC(軽量気泡コンクリート)壁板上下  
取付金物は腐食あり。

【Fig. 2】屋外機置場／PH階



機械置場や機械基礎の防水処理や塗装仕上  
に劣化、汚れあり。

【Fig. 3】非常用・乗用エレベーター機械室



AG(アルミガラリ)あり、設備架台に腐食  
あり。

【Fig. 4】屋外機置場／PH階



機械置場や機械基礎の防水処理や塗装仕上  
に劣化、汚れあり。

【Fig. 5(1)】ホバリングスペース／R階



屋上サインの向きが反転済、方向表示あり。

【Fig. 5(2)】ホバリングスペース／R階



サインに汚れあり。

第3章 基本計画に向けての要件整理

3-1 劣化改修(港区公共施設マネジメント計画等に基づく)の要件整理

- 港区公共施設マネジメント計画に基づいて、区有施設の各部位の耐用年数について整理し、15年、20年、30年のサイクルに振り分け、各部位の工事を集約し予防保全型管理の改修周期を以下のとおり設定しています。
- 本件の長期保全計画より、今回の大規模改修は、港区公共施設マネジメント計画の30年改修・40年改修をまとめて実施する計画のため、下表の赤枠を対象とします。
- そのうち外壁改修は、令和2年に改修した「港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等外壁改修工事」において実施済のため、基本設計で調査を行い、劣化無き限り本工事対象外(下表※印)とします。鉄部塗装や防水工事は、同工事で未実施の範囲を本工事対象とします。

■ 区有施設の改修周期(港区公共施設マネジメント計画より)

	15年改修 (設備改修)	20年改修 (中規模改修)	25年改修 (EV改修)	30年改修 (設備・受変電改修)	40年改修 (今回の改修)	45年改修 (設備改修)	50年改修 (EV改修)	60年改修 (中規模・設備・受変電)	75年改修 (設備・EV改修)
電気	直流電源装置	電灯設備 情報表示設備 映像・音響設備 舞台音響 照明設備 放送設備 構内交換設備 誘導支援設備 防犯カメラ設備 駐車場管制設備 入退出管理設備 自動火災報知設備	エレベーター 設備	直流電源装置 受変電設備 幹線 発電設備 コンセント設備 テレビ共同受信設備	電灯設備 情報表示設備 映像・音響設備 舞台音響 照明設備 放送設備 構内交換設備 誘導支援設備 防犯カメラ設備 駐車場管制設備 入退出管理設備 自動火災報知設備	直流電源装置	エレベーター 設備	直流電源装置 電灯設備 情報表示設備 映像・音響設備 舞台音響・照明設備 放送設備 構内交換設備 誘導支援設備 防犯カメラ設備 駐車場管制設備 入退出管理設備 自動火災報知設備 受変電設備 幹線 発電設備 コンセント設備 テレビ共同受信設備	直流電源装置 エレベーター設備
機械	給湯設備 空調設備 換気設備 給排水設備			給湯設備 空調設備 換気設備 給排水設備 衛生設備 ガス設備 その他	消火設備	給湯設備 空調設備 換気設備 給排水設備		給湯設備 空調設備 換気設備 給排水設備 衛生設備 ガス設備 その他	給湯設備 空調設備 換気設備 給排水設備
建築	設備改修に 伴う部分改修	防水改修 外壁改修 鉄部塗装改修 (外構含む) 外構改修 (門扉、植栽)		鉄部塗装改修 (外構含む)	防水改修 外壁改修(※) 開口部改修 鉄部塗装改修 (外構含む) 内部改修 サイン改修 外構改修 (門扉、植栽、校庭)	設備改修に 伴う部分改修		防水改修 外壁改修 鉄部塗装改修 (外構含む) 外構改修 (門扉、植栽、)	設備改修に 伴う部分改修

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2 施設の機能向上改修の要件整理

- 施設の機能向上改修について、各施設の要望項目を抽出し、法令や建物の構造条件を踏まえ、実現性の検討を行います。
- 港南の郷及び港南図書館においては利用者を対象としてアンケートを実施し、必要性を検討し、改修項目として整理を行います。

##### 3-2-1 要望項目の整理

- 30年・40年改修は、施設機能の回復を目指した大規模改修です。この機会を捉え、施設のさらなる機能向上を図るために、施設を管理していく中での要望や事前に実施した利用者アンケートの結果を踏まえた以下の内容の機能向上改修について検討を行います。
- 基本計画を策定するにあたり、機能向上に係る要望・要件に対し、実現可能性の検討を行い、下表の対応欄に「実施」「実施しない」を整理しました。
- 備考欄には、経緯、あるいは実施しない理由などを記載しています。

##### (1) 港南の郷

	改修希望箇所	要望	対応	備考
1	5階ケアハウス 男女浴室の浴槽	現在は大きな浴槽一槽となっているが、温度別の2槽、3槽に仕切る	実施 しない	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴槽設備（老朽化）一式の更新は実施する。</li> <li>単槽であっても、衛生上の問題から、ろ過装置が既存より大きくなり、現況機械室では納まらない。</li> <li>男性浴室側の個室浴室は、倉庫または機械室へ改修を検討する。</li> <li>5階女性浴室、1・3階自力浴室も機器の更新を実施するため、機械室の拡張を行う。</li> <li>アンケートより、浴槽の複槽化を実施した方が良い36%程度。</li> </ul>
2	7～8階ケアハウス 夫婦部屋	ケアハウス夫婦部屋1室を単身用部屋2室に分ける。もしくは単身用部屋1室と倉庫に変更。	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下に面する多目的WCを倉庫利用している夫婦室は、当該WCも含めて単身用部屋2室に改修。</li> <li>廊下に面する多目的WCを使用している部屋は、当該WCを残して単身用部屋1室と倉庫に改修。</li> </ul>
3	1階レイアウト	<ul style="list-style-type: none"> <li>①1階に個室で仕切られた相談室を新設。スペースやスプリンクラー、火災報知器の設置の問題から難しいようであれば、防音相談ブースの設置でもよい。</li> <li>②地域包括支援センター事務室を広く使えるように変更する。現在、事務室内にある書庫などを移設できるスペースを別に確保する方向で検討。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①実施</li> <li>②実施 しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①相談室新設 <ul style="list-style-type: none"> <li>4名程度の個室を出入口横に新設。</li> <li>利用者は土足利用のため、下足入れは職員分のみに削減、ベンチは撤去し、ブース新設を検討。</li> </ul> </li> <li>②地域包括支援センター事務室 <ul style="list-style-type: none"> <li>運用上、収納削減や食堂側への拡張は好ましくないため、事務室拡張は実施できない。</li> </ul> </li> </ul>
4	館内空調	冷温水発生機による全館空調となっている地下1階～4階の空調設備を、個別空調仕様に改修。	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>アンケートより、左記を実施した方が良い54%。</li> </ul>

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2-1 要望項目の整理

##### (1) 港南の郷

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
5	港南の郷玄関前	玄関から向かって正面、左右の植え込み4本を撤去し、自転車置場の拡大及びデイサービス送迎時の安全な送迎車乗降スペースを確保。 1以上の障害者用駐車スペースの確保。	実施	・緑地面積は基準 895.15 m <sup>2</sup> に対して、既存 1,187.41 m <sup>2</sup> 確保(緑化完了書 平成8年5月24日)。 ・植え込み4本は公開空地内にあるので、公開空地として支障ない計画とする。 ・アンケートより、樹木などの撤去を実施した方が良い57%。
6	ナースコール	ICT対応タイプに交換。	実施	・アイホン ビーナス(介護・福祉施設向け)相当とする。 ・アンケートより、実施した方が良い58%。
7	1階デイサービス作業室内トイレ	移設または防火扉の増設。	実施	・廊下側への移設で検討。
8	1階及び5階～8階の床	全ての床材を、タイルカーペットから塩化ビニル系(濡れても滑らず、転倒した際にも若干のクッション性を持ったもの)の交換。	実施	・先行実施済の2～4階に倣い、実施する。 ・アンケートより、実施した方が良い75%。
9	倉庫	212号室トイレ、2階脱衣室内トイレを用途変更して増設。	実施	・現状物置として利用しており、衛生器具撤去、内装改修を実施。
10	2階静養室(二人部屋)	1室を個室2室へ変更。静養室の増設。	実施しない	・現状の部屋の間口が狭いので、2室に分けるスペースが確保できない。
11	手すり	塩素消毒に強い材質に変更。	実施	・アンケートより、実施した方が良い82.6%。
12	階段	2段の手すりの設置。	実施	・アンケートより、実施した方が良い65.2%。

##### (2) 港南図書館

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
1	手すり	・階段手すり及び壁面手すりの2段化、適正な位置・長さで設置(階段助走部、踊場等追加)。 ・廊下の居室の戸やエレベーター周辺の手すりの点字表示の設置。	実施	・アンケートより、実施した方が良い65%。
2	エレベーター	かごの奥行き135cm以上の確保可否検討。	実施しない	・既存の奥行内法1,100に対して+250必要になるが、既存の昇降路寸法では不可。
3	トイレ	・障害者用トイレ内にオストメイト(1か所以上)・介助シートを設置、男女トイレにベビーチェアを設置。 ・トイレ出入口付近に室内案内表示設置 ・JIS規格に準拠したトイレピクトグラム設置 ・1階子供用トイレ(2～3歳児用)の小便器を外してシャワーパンを設置、大便器の向きを変更。	実施	・1階はオストメイトを含めて実装するものとし、その他階は実装出来る範囲まで実施。 ・アンケートより、実施した方が良い68%。
4	屋外点字ブロック	最寄りバス停(ちいばす「港南の郷」)からの誘導用点字ブロック設置(区道部分については土木の所管と別途調整必要)	実施	

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2-1 要望項目の整理

##### (2) 港南図書館

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
5	授乳室	現行は3階の部屋を使用しているが、利用者の利便性向上のため1階のトイレ横の現状倉庫として使用している部屋に変更。合わせて扉・内装改修及びオムツ交換台設置。	実施	・ミニキッチンとも実施。 ・アンケートより、実施した方が良い67%。
6	2階対面朗読室	外に音が漏れないよう防音仕様に改修。	実施	・壁：防音仕様、扉：開き戸。
7	2階PC室	PC室としての用途のほか、作業や打合せなど多目的に使用できる部屋として内装改修、外に音が漏れないよう防音仕様に変更。	実施	・開架図書内の静穏さを保つために、実施。 ・アンケートより、実施した方が良い28%。
8	1階カウンター	利用者の分かりやすさや図書館員の作業効率アップのため、什器更新などと合わせてカウンター周りの見直し（サイン改修込）を検討。	実施	・サインのみ改修。 ・アンケートより、実施した方が良い48%
9	3階図書館ホールほか	図書館ホールなどに換気システム導入（感染症拡大防止等の観点から）	実施	・図書館ホールにて実施。 ・最大収容人数50人として、扉閉め切りで換気対策を行う。
10	各階ゾーニング	各フロアの利用者特性や、年齢層別エリア分けを意識したゾーニング整備（大幅なレイアウト変更は行わない予定）及びゾーニングに合わせたカーペットや壁紙への改修 ・1階 0歳児から小学校低学年・保護者、視聴覚、館所有PC利用者 ・2階 視覚障害者等含む図書資料（定期刊行物を除く）の閲覧利用者（対面朗読室やPC室からの音漏れを防ぎ静寂な環境を確保） ・3階 定期刊行物などの閲覧利用者、小学校中高学年・中学生利用者、持込PC利用者	実施	・内装材の更新で対応、詳細は設計段階での検討。 ・アンケートより、実施した方が良い43%。
11	3階事務室	3階事務室エリアの改修にあたり、若干の拡張・スペース確保が可能なか検討。	実施	・廊下の扉位置を移動。
12	4階書庫エリア	4階書庫エリアの改修にあたり、電動書庫更新等と調整しながら可能な限りスペース確保を検討（既存倉庫以外の物品収納スペース創出要望）。	実施	・電動書庫更新のみ実施。 ・構造計算書がないため、既存の床荷重より増は不可。

##### (3) シティハイツ港南

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
1	駐輪場	駐輪場の増設。	実施	・地下オートバイ置場を駐輪場に利用、スライド式ラックで42台+平置き2台の計44台 ・既存2段式駐輪機は全面更新。
2	避難階段	両側に手すりの増設。	実施	

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2-1 要望項目の整理

##### (4) 職員住宅

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
1	間取りの変更	①和室→洋室への変更。	実施	・建具、内装仕上材、空調設備機器、伴う電気設備の撤去新設。
		②キッチン・ダイニング間の壁撤去。	実施	・間仕切壁の撤去、内装仕上材、伴う電気設備の撤去新設。
		③キッチン・ダイニング間にカウンター設置。	実施	・カウンターの新設。
2	クロス等の張替	①クロスの全室張替。	実施	・壁、天井のクロスを全室、撤去新設。
		②フローリングの全室張替。	実施	・フローリングを全室、撤去新設。
		③脱衣所、トイレの床面シート張替。	実施	・脱衣所、トイレのビニル床シートの撤去新設。
		④浴室内のシート全面張替。	実施	・3②UBの撤去新設に含む。
3	各機器等の取替	①トイレ便器取替。	実施	・撤去新設。
		②浴槽取替。	実施	・UBの撤去新設。
		③洗面台取替。	実施	・撤去新設。
		④浴室乾燥機取替。	実施	・3②UBの撤去新設に含む。
		⑤給湯器取替。	実施	・撤去新設。
		⑥システムキッチン取替（ガスコンロ・換気扇含む）。	実施	・撤去新設。
		⑦照明器具の全室取替（LED）。	実施	・撤去新設。
		⑧網戸の取替。	実施	・撤去新設。
		⑨インターホンの取替。	実施	・撤去新設。
		⑩玄関鍵の取替。	実施	・鍵の交換（図書館・住棟共用部間の鍵と異なる鍵へ更新する）。
		⑪防水パンの取替。	実施	・撤去新設。
		⑫空調設備機器（室内機・室外機）の全室取替。	実施	・撤去新設。
		⑬各配管類の取替。	実施	・撤去新設。
		⑭物干し金物の取替。	実施	・撤去新設。
4	ユニバーサル仕様	①段差の解消（玄関→廊下、脱衣所→浴室）。	実施	・玄関・廊下間は、1④と合わせて検討する。 ・脱衣所・浴室間は、3②UB更新で検討する。
		②手すりの設置（トイレ内、浴室内）。	実施	・新設（各室1箇所程度）。

※ 上記のほか、住棟占有部の改修内容を含む。

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2-2 利用者アンケート結果及び検討結果

大規模改修に併せて実施する機能向上のための改修項目の選定にあたり、港南の郷及び港南図書館の利用者を対象に、施設管理者が検討している要望事項についてアンケートを実施しています。

以下にアンケートの概要と結果を記載します。

##### 〈港南の郷〉

###### ■ アンケート概要

【調査期間】	令和4年6月13日（月）から6月26日（日）まで
【対象者】	港南の郷利用者（無記名）
【実施方法】	・特養の利用者には職員が聞き取り式で実施 ・デイサービスの利用者には配布して回収 ・ケアハウスの利用者には投函BOXを用意
【回答数】	特養3名、デイサービス23名、ケアハウス24名の計50名

・港南の郷については、以下の点について、アンケート調査を実施しました。

##### 〈港南図書館〉

###### ■ アンケート概要

【調査期間】	令和4年6月8日（水）から6月21日（火）まで
【対象者】	港南図書館来館者（無記名）
【実施方法】	・館内に記載用の机を置き、アンケート用紙、筆記用具、回収箱をセット。 ・カウンターにて用紙配布（11日（土）、12日（日）、18日（土）、19日（日）） ・期間内にカウンターに提出又は館内の回収箱に投函。
【回答数】	60枚

・図書館については、以下の点について、アンケート調査を実施しました。

###### ■ アンケートの集計結果 〈港南の郷〉

（単位：人）

要望番号	設問番号	設問	実施したほうがよい	どちらともいえない	そのままよい	無回答
1	9	5階男女浴室の複槽化（ケアハウスのみ）	9	6	9	0
3	3	1階に相談室又は相談ブースの設置	24	14	4	8
4	2	地下1階～4階の個別空調仕様へ改修	22	12	7	9
5	1	玄関正面の既存樹木の伐採	23	7	10	10
6	4	ナースコールのICT対応タイプへ改修	26	11	8	5
8	5	1階及び5階～8階の床材を塩化ビニル系へ改修	33	6	5	6
10	6	2階静養室（2人部屋）を個室2室へ改修	25	14	4	7
11	7	手すりを塩素消毒に耐えられる材質に改修	38	5	3	4
12	8	階段室の手すりを2段式へ改修	30	11	5	4

###### ■ アンケートの集計結果 〈港南図書館〉

（単位：人）

要望番号	設問番号	設問	実施したほうがよい	どちらともいえない	そのままよい	無回答
1	6	手すりの整備（2段化、配置、長さ、点字表示など）	39	11	4	6
3	5	障害者用トイレの一部に介助シート、オストメイトの設置	41	14	4	1
5	4	3階授乳室を1階へ移設	40	14	5	1
7	2	2階PC室を防音仕様へ改修	17	25	17	1
8	1	1階カウンターの整備	29	16	15	0
10	3	利用者特性や年齢層別エリア分けを意識したゾーニング整備	26	18	16	0



### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-3 居ながら工事の条件整理

今回の大規模改修において、右表の通り、一部の機能は「居ながら工事（※1）」での改修が求められています。

##### (1) 港南の郷

- 港南の郷は、ケアハウス、特別養護老人ホームのほか日常生活支援等を提供する事業、それぞれの事務機能などから構成されており、各事業において、業務を継続しながらの改修工事となるため、一時的な施設内の仮移転、利用者の活動エリアと工事エリアの区分、段階的な工事計画が必要となります。
- 1階食堂、各階ダイルームや廊下の一部を、機能継続を要する諸室の仮移転先として、工事ステップが進むに連れて順次、諸室が移転することで、居ながら工事を実施する計画です。

##### (2) 港南図書館

- 港南図書館は右表の通り、受付（予約資料の貸出と資料の返却、利用者登録等）と事務機能について、居ながら工事での改修が求められています。
- 1階仮受付の設置と3階ホールの仮設利用で、工事工程に合わせて、居ながら工事を実施する計画です。

##### (3) シティハイツ港南（共用部、占有部）

- 住宅共用部は、外部改修の大部分は令和2年竣工の外壁改修工事を実施済のため、内部の工事が主となります。居住者が生活していることから、共用部内部は生活や安全な動線計画に配慮しながらの工事が求められ、段階的、部分的に改修を行う計画となります。
- 住宅占有部は、給水給湯設備、その他電気設備の更新のため、順次工事を行う計画です。

##### (4) 職員住宅

- 職員住宅は、居ぬき工事（※2）となります。

##### (5) 地下1階 駐車場

- 地下1階駐車場は、現在、住宅居住者に加え、各施設が利用しており、居ながら工事となります。
- 工事期間中、各施設を運用するため、仮設の受水槽や電気設備が必要となります。その設置場所として、機械式駐車場の空き区画を有効活用し、本工事を実施します。

※1) 「居ながら工事」とは、建物を使い続けながら（人が居続けながら）行う改修工事です。

※2) 「居ぬき工事」とは、建物（あるいは、その一部）を閉鎖して行う改修工事です。

#### ■ 施設毎の仮設諸室の条件

施設区分	機能継続事業	改修場所	仮設諸室又は移転先	
港南の郷	事務機能、デイサービス機能	1階事務・管理機能、デイサービス機能	3階に1階機能を仮設移転。	
		特別養護老人ホーム	各階寮母ステーション、2階医務室、看護婦室	廊下の一部にて機能継続。
	器材庫、リネン庫、休憩室		同一フロア内に仮移転。	
	2,4階特別浴室、脱衣室、汚物処理室		他フロア利用。	
	3階特別浴室、理美容室		閉鎖。	
	ケアハウス	トイレ	5階浴室	1箇所ずつ改修。
			5階事務室	ダイルームの一部に仮移転。
			5階洗濯機室	閉鎖。
			6～8階洗濯室、ゴミ置場など	同一フロア内に仮移転。
			6～8階ダイルーム	廊下に仮移転。
			7,8階夫婦居室	他室の仮移転先として利用。
			5～8階トイレ	段階的な改修（1箇所は利用可）。
			厨房機能（関連諸室含む）	地下1階厨房
	港南図書館	事務機能	事務室	ホール（視聴覚室）へ仮移転。
受付機能		受付、ブックポスト	1階児童コーナーの一部に仮移転。	
その他		2階開架図書、3階閲覧室	閉鎖（書架と図書は移動せず、養生を基本とします）。	
		4階閉架書庫	他室へ仮移転。	
		トイレ	段階的な改修（1箇所は利用可）。	
シティハイツ 港南	共用部	エントランスなど、廊下	段階的な改修。	
	占有部	給水給湯配管更新、法的設備更新	2戸／3日程度。	
地下1階 駐車場	機械式駐車場	駐車場パレット	仮設諸室設置のため、使用区画を移動し、空き区画を集約。	

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-4 ZEB化の達成可能性に向けた要件整理

##### (1) ZEBの検討経緯

- 「港区環境基本計画(令和3年3月)」より、本件では、改修工事におけるZEB Ready(省エネルギー率50%以上)以上の達成可能性について検討します。評価を行う手順として、要件整理(規模及び施設の用途、複数の施設か否か等)を行います。検討には、基本計画段階であることから、以下に記載の簡易な評価法を用いて算定し、ZEB化の達成の可能性を検討します。

##### (2) ZEBの要件整理

- 本件は、福祉施設、図書館等から構成されるため、複数用途建築物に該当します。
- シティハイツ港南は、非住宅部分と住宅部分から構成されますが、ZEBの評価は非住宅部分に限定されるため、非住宅部分について要件を整理します。
- 基本計画では、モデル建物法と呼ばれる入力法を用いて、エネルギー消費性能の評価を行います。適用するモデルは、国土交通省 国土技術政策総合研究所【モデル建物法入力支援ツール 解説】より、以下の用途区分・方針で検討を行います。

###### (ア) 港南の郷

- 用途区分コード…08170
- 建築基準法上の用途…老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの
- モデル建物法における「モデル建物」…福祉施設モデル

###### (イ) 港南図書館

- 用途区分コード…08140
- 建築基準法上の用途…図書館その他これに類するもの
- モデル建物法における「モデル建物」…集会所モデル(図書館)

###### (ウ) 自動車車庫

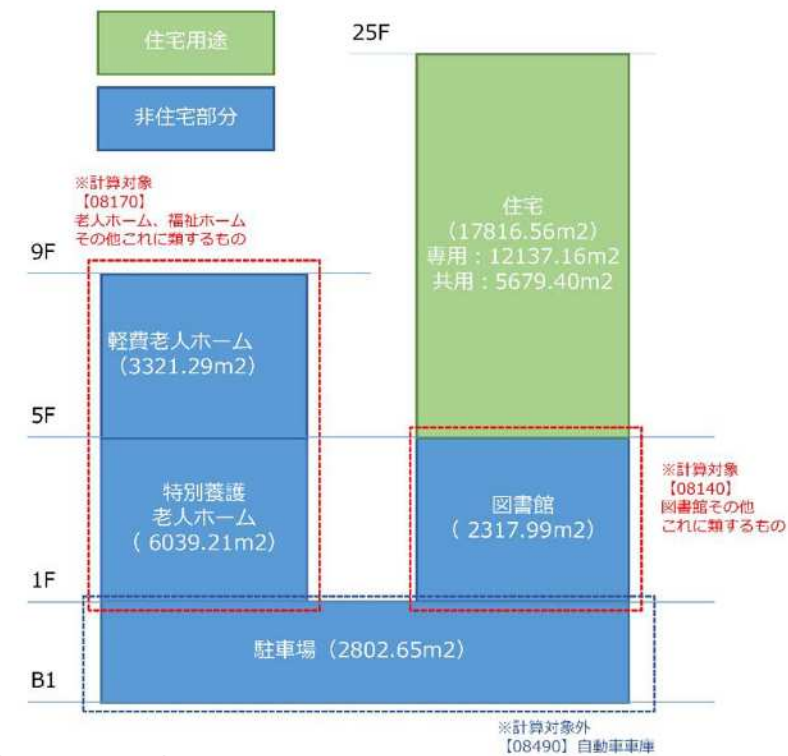
- 用途区分コード…08490
- 建築基準法上の用途…自動車車庫
- モデル建物法における「モデル建物」…(指定なし)

※地下の駐車場は、計算対象外とします。

以上より、用途区分、評価対象範囲は、右図となります。

- 港南の郷の軽費老人ホーム(ケアハウス)は、居ながら工事かつ改修時期が不確定なため、ZEB対応は行わない方針とします。
- 住宅部分は、居ながら工事であるため、居住者への影響が大きいことから、窓改修等実施せずZEH(※1)化検討を行いません。共用部はできる限り省エネ化を図る方針です。

##### ■ ZEBの用途区分と評価対象範囲



※1: ZEHとは、Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略称で、住宅の断熱性能や省エネ性能向上などを行うことで、年間の一次消費エネルギー量を概ねゼロ以下にする住宅のことです。

##### (3) ZEBの概要

- ZEB(ゼブ)とは、Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のことです。
- 本件は、新築ではなく大規模改修工事となります。既にそこで働く人々や建物を利用している人々がいるため、ZEBを実現するための計画において一定の制約があります。

##### (4) ZEBの検討方針

- 本件は、評価対象面積が10,000m<sup>2</sup>を満たさないため、ZEB Orientedには該当しません。従って、ZEB Ready以上の達成を目指すこととなります。
- エネルギー消費量削減のための技術や機器選定等については、次のステップとなる基本設計で検討します。それにより、設計工程、工事工程をはじめ、工事費等についても変更、見直し等の影響が考えられます。
- ZEB Readyの達成が困難であっても、省エネルギー化を図る計画とします。

## 第4章 基本計画 ー基本方針ー

### 4-1 大規模改修における基本方針

前章までの整理を踏まえ、劣化改修、機能向上及び法令への対応を考慮した大規模改修を実施します。

#### (1) 劣化改修

建築計画	電気設備計画	機械設備計画
<ul style="list-style-type: none"> <li>外部防水改修 (※)</li> <li>建具改修</li> <li>鉄部塗装改修 (※)</li> <li>外構改修</li> <li>内部改修</li> <li>サイン改修</li> <li>外壁改修 (※)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>受変電設備</li> <li>発電設備 (非常用、太陽光)</li> <li>電力貯蔵設備</li> <li>幹線動力設備</li> <li>電灯設備</li> <li>コンセント設備</li> <li>テレビ受信設備、弱電設備</li> <li>拡声設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>舞台音響、照明設備</li> <li>インターホン設備</li> <li>誘導支援(トイレコール等)</li> <li>防犯カメラ設備</li> <li>入退室管理設備</li> <li>構内交換設備</li> <li>情報表示設備</li> <li>自動火災報知設備</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備</li> <li>換気設備</li> <li>排煙設備</li> <li>自動制御設備</li> <li>衛生器具設備</li> <li>給水設備</li> <li>給湯設備</li> <li>排水設備</li> </ul>

※：令和2年改修済の港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等外壁改修工事において、未実施の範囲を工事対象とします。

#### (2) 施設の機能向上

施設のさらなる機能向上を図るために、施設利用者、施設管理者の双方の目線に立った利便性や安全性に配慮した計画とします。

〈施設利用者、職員にとってより使いやすい施設づくり〉

- 施設を管理する上での要望事項、利用者アンケートを基に、バリアフリー化（手すりや点字ブロック等）を図ります。
- 港南の郷における諸室の用途、2室化などの変更は、利用者や管理者にとって、使いやすくなるよう検討します。
- 港南図書館の授乳室やトイレの機能充実、必要諸室の遮音性向上を図ります。
- 港南図書館の各フロアを利用目的別に床材の色を変更するなど、分かりやすくします。
- 不足している収納スペースについて、倉庫への用途変更やスペースの確保を検討します。
- シティハイツ港南の駐輪場を増設します。

〈施設利用者、職員にとってより安全・安心な施設づくり〉

- 手すりは抗菌性、耐薬品性の強い素材に更新します。
- 現在30m<sup>3</sup>/h・人の換気量を満たしており、コロナ禍における良好な室環境を維持します。
- 福祉施設の床材の防滑仕様や、ナースコールの整備を適切に行い、利用者が安心できる施設作りに努めます。
- シティハイツ港南の避難階段に手すりを増設します。

#### (3) 居ながら工事・仮設計画

工事は、居ながら工事を中心となるため、工事期間中の安全性に配慮した計画とします。

#### (4) 法令への対応

長期にわたる運用の中で、使い方や要求事項の変化に伴い、安全性に課題が出ている部分や設計当初の想定と差異が出ている部分について、精査し是正を図ります。

#### (5) 防災計画

非常用発電設備の稼働時間の長期化やマンホールトイレの設置、避難経路の法的な確認などの検討を行います。

#### (6) 環境配慮・省エネルギー

地球環境への配慮のため、省エネルギー機器の使用や資源の再利用などの検討を行い、改修工事に見込みます。

#### (7) ZEB化の達成可能性

ZEB化の達成可能性について、既存の改修工事となるため、当該施設の運営状況を考慮した上で実現可能な整備内容の検討を行い、改修工事内容に見込みます。

### 4-2 工事全体の概要

施設の利用状況を踏まえ、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

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

#### (2) 工事期間、休館等の設定

- 工事期間：港南の郷 約30ヶ月、港南図書館 約30ヶ月、シティハイツ港南 約35ヶ月
- 港南の郷及び港南図書館の工事中フロアを除いて「居ながら工事」とします。
- 港南図書館の臨時休館及び利用制限期間は、約10カ月を設定します。工事中フロアの資料及び閲覧席利用の制限を行います。仮設窓口を設置し、予約資料の貸出、資料の返却、利用者登録等は継続して実施します。
- 原則、日曜日は全休、土曜日は隔週休で設定しています。

## 5-1 工事計画概要

第4章の基本方針を基に、建築工事、電気設備工事、機械設備工事に分類し、施設ごとに計画概要を示します。また、仮設計画、防災計画、環境配慮・省エネルギー、ZEBの検討についても、概要を示します。

## 5-2 建築計画

### 5-2-1 建築改修計画(港南の郷)

#### (1) 外部防水改修

- ・ 屋上防水層は、既存を撤去し更新（一部は既存を残し、防水材を重ね乗せ）します。
- ・ バルコニーの防水工事は、各階（ルーフバルコニー含む）既存を撤去し更新します。
- ・ シーリングは、外部建具、屋上手すり支柱廻りは更新します。令和2年改修済の外壁廻り、バルコニー手すり支柱は劣化無き限り工事対象外とします。

#### (2) 建具改修

- ・ 外部のシャッター、アルミ製建具（省エネ対応を除く）は、更新、再塗装、洗浄等を行います。鋼製建具は、令和2年改修済の範囲は工事対象外とします。外部のアルミ製建具のうち、1～4階特別養護老人ホームは、省エネ対応のため、既存撤去の上、更新します。
- ・ 内部建具は、再塗装、シート張り、洗浄等の他、プラン変更する部屋は更新します。

#### (3) 鉄部塗装改修

- ・ 内部の鋼製金物、建具は再塗装を行います。
- ・ 外部は、令和2年改修済のため、劣化無き限り工事対象外とします。

#### (4) 外構改修

- ・ 1階入り口前の植栽等の撤去と舗装整備を行います。

#### (5) 内部改修

- ・ 床は、滑り難い素材に更新します。壁、巾木は、原則既存同等材料にて更新します。
- ・ 天井は、天井がある室は天井仕上・下地の撤去更新を行います。天井がない室は仕上を同等材料にて更新します。
- ・ 使用する材料は原則リサイクル建材、素材を選定します。
- ・ 第3章の要望事項で改修工事の対象とした部屋は、プラン変更を含め実施します。
- ・ 手すりの更新は、コロナ禍に配慮した抗菌性、耐薬品性に強い素材とします。
- ・ 外皮性能向上のため、外周部の内壁側に断熱材を追加します。
- ・ 共用部と特別養護老人ホームは全室工事対象、ケアハウスの占有部は、夫婦室1室を除き別途工事とします。

#### (6) サイン改修

外部、内部ともサインを更新します。

#### (7) 外壁改修

原則、令和2年改修済のため、劣化無き限り、工事対象外とします。

### 5-2-2 建築改修計画(港南図書館)

#### (1) 外部防水改修

シーリングは、外部建具廻りは更新します。令和2年改修済の外壁廻りについては劣化無き限り工事対象外とします。

#### (2) 建具改修

外部のシャッターは、更新、再塗装、洗浄等を行います。鋼製建具は、令和2年改修済の範囲は工事対象外とします。外部のアルミ製建具は、省エネ対応のため、既存を撤去し、更新します。

#### (3) 鉄部塗装改修

- ・ 内部の鋼製金物、建具は再塗装を行います。
- ・ 外部は、令和2年改修済のため、劣化無き限り工事対象外とします。

#### (4) 外構改修

「ちいばす」のバス停までの経路部分について、点字ブロックを設置します。

#### (5) 内部改修

- ・ 床、壁、巾木は、原則既存同等材料にて更新します。
- ・ 天井は、天井がある室は天井仕上・下地の撤去更新を行います。天井がない室は仕上を同等材料にて更新します。
- ・ 使用する材料は原則リサイクル建材、素材を選定します。
- ・ 手すりを更新します。
- ・ 外皮性能向上のため、外周部の内壁側に断熱材を追加します。
- ・ 第3章の要望事項で改修工事の対象とした部屋は、プラン変更を含め実施します。

#### (6) サイン改修

外部、内部ともサインを更新します。

#### (7) 外壁改修

原則、令和2年改修済のため、劣化無き限り、工事対象外とします。

## 5-2 建築計画

### 5-2-3 建築改修計画(シティハイツ港南)

#### ■ 共用部

##### (1) 外部防水改修

- ・ 屋上の防水工事は、既存を撤去し更新します。
- ・ バルコニーの防水層、シーリングは、令和2年改修済の範囲であるため、劣化無き限り工事対象外とします。

##### (2) 建具改修

外部のシャッター、アルミ製建具（省エネ対応を除く）は、更新、再塗装、洗浄等を行います。鋼製建具は、令和2年改修済の範囲は工事対象外とします。外部のアルミ製建具のうち、1階、25階の共用部は、省エネ対応のため、既存撤去の上、更新します。

##### (3) 鉄部塗装改修

- ・ 内部の鋼製金物、建具は再塗装を行います。
- ・ 外部は、屋上のみ再塗装を行います。屋上を除いた令和2年改修済の範囲については、劣化無き限り工事対象外とします。

##### (4) 外構改修

駐輪場の駐輪機の更新、駐輪場の屋根や柱等の再塗装、洗浄を行います。

##### (5) 内部改修

- ・ 床、壁、巾木は、原則既存同等材料にて更新します。
- ・ 天井は、天井がある室は天井仕上・下地の撤去更新を行います。天井がない室は仕上を同等材料にて更新します。
- ・ 使用する材料は原則リサイクル建材、素材を選定します。
- ・ 1階メールコーナーの郵便受けを更新します。
- ・ 1階エントランスホールに、宅配ボックスを設置します。
- ・ 階段室に手すりを増設します。

##### (6) サイン改修

外部、内部ともサインを更新します。

##### (7) 外壁改修

原則、令和2年改修済のため、劣化無き限り、工事対象外とします。

#### ■ 占有部

##### (1) 内部改修

電気設備や給水・給湯設備の更新に伴う、天井、床、壁、巾木の撤去新設は、原則既存同等材料にて更新します。

### 5-2-4 建築改修計画(職員住宅)

##### (1) 内部改修

- ・ プラン変更を含め、全面改修を行います。

### 5-3 電気設備計画

#### 5-3-1 電気設備改修計画(港南の郷)

##### (1) 電力引込設備

- ・ 高圧ケーブルを予備配管に配線します。
- ・ 既設高圧ケーブルを撤去し、予備配管とします。
- ・ 高圧キャビネットにUASを新設します。

##### (2) 受変電設備

- ・ 地下1階の電気室内に設置されている既存受変電設備を撤去し、新設します。
- ・ 設備容量は省エネ改修に合わせた容量とします。
- ・ 変圧器は乾式としてトッランナー2014準拠品とします。
- ・ 力率改善・高調波対策を目的とし、L=13%に対応したコンデンサ・リアクトルを設置します。
- ・ 自動力率調整器を設け、常時高力率となる様にコンデンサ・リアクトルは細分化します。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

##### (3) 発電設備

###### ① 非常用発電機設備

- ・ 屋上の機械置場に設置されている既存非常用発電機を撤去し、新設します。
- ・ 設備容量は既存同様とします。
- ・ 冷却方式は既存同様の空冷式とします。
- ・ 長時間対応(72時間)に対応できる燃料移送ポンプと、主燃料槽を地下1階設備室に新設します。

##### (4) 電力貯蔵設備

###### ① 直流電源装置

- ・ 地下1階の電気室内に設置されている既存直流電源装置を撤去し、新設します。
- ・ 容量は非常照明LED化に合わせた容量とします。

##### (5) 幹線設備

- ・ 幹線ケーブルを撤去し、新設します。
- ・ ケーブルラックは既存再使用とします。
- ・ 高調波抑制対策として、高調波が発生する機器側にて対応とします。

##### (6) 電灯設備

###### ① 盤類

- ・ 既存盤を撤去し、新設します。
- ・ 回路構成は既存準拠とします。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

##### ② 一般照明分岐

- ・ 既存照明器具及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 照明器具は全てLED光源とします。
- ・ ケアハウス内占有部は別途工事とします。

##### ③ 照明制御

- ・ 既存照明制御装置及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 省エネ改修に合わせ、外光利用可能な室・エリアには積極的に昼光センサーを採用するほか、トイレや更衣室等は人感センサー、廊下や建物に付随しない外構照明等はスケジュール制御を行います。事務室等は人検知センサーの採用を検討します。
- ・ 照明制御盤を1階事務室に設置し、各種照明制御の監視・制御を行います。

##### ④ 防災照明分岐

- ・ 既存非常照明・誘導灯及び配線を撤去し、現行法に合わせ新設します。
- ・ 非常照明器具及び誘導灯は全てLED光源とします。

##### ⑤ コンセント分岐

- ・ 既存コンセント及び配線を撤去し、新設します。
- ・ ケアハウス内占有部は別途工事とします。

##### (7) 動力設備

###### ① 盤類

- ・ 既存盤を撤去し、新設します。
- ・ 省エネ改修に伴い、既存方式から大きく変更が想定される空調設備等に合わせた内容の動力制御盤を適切な位置に新設します。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

###### ② 動力分岐

既存配線を撤去し、新設します。

###### ③ 電気床暖房設備

- ・ 既存床暖房設備を撤去し、新設します。
- ・ 1階事務室及び各階ケアステーションに制御盤を新設します。

##### (8) 接地設備

電力用・通信用共に機器や配線等を撤去し、新設します。

##### (9) 通信引込設備

通信引込は機器や配線等を撤去し、新設します。

##### (10) 構内情報通信設備 (LAN設備)

- ・ 露出配管を撤去し、壁の改修に合わせ新設します。
- ・ 配線や機器は別途工事とします。

5-3 電気設備計画

(11) 構内交換設備（電話設備）

① 盤類

既存端子盤を撤去し、新設します。

② 構内交換装置

- ・ 既存電話交換装置、電話機や配線を撤去し、新設します。
- ・ 電話交換機は地下1階MDF室に設置します。

(12) 情報表示設備

① 時刻表示装置

- ・ 既存親時計や子時計、配線等を撤去します。
- ・ 親時計を1階事務室に新設し、子時計を各所に新設します。

(13) 映像音響設備

① 映像装置

- ・ 既存映像設備を撤去します。
- ・ 1階機能回復訓練室、食堂、4階会議室に映像設備を新設します。

② 音響装置

- ・ 既存音響設備を撤去します。
- ・ 1階機能回復訓練室、食堂、4階会議室に音響設備を新設します。

(14) 拡声設備

① 非常放送装置（港南図書館・シティハイツ港南と共用）

- ・ 既存放送架、配線、スピーカー等を撤去します。
- ・ 1階防災センターに非常業務兼用型放送アンプを新設します。
- ・ 1階事務室及び各階ケアステーションに非常リモコンを新設します。
- ・ スピーカーの設置基準は現行の消防法及び火災予防条例等に準拠し設置します。
- ・ ケアハウス内占有部も改修対象とします。

② 業務放送装置

- ・ 既存放送架、配線、スピーカー等を撤去します。
- ・ 1階事務室に業務放送アンプを新設します。
- ・ 業務放送が必要な各室にスピーカーを設置し、配線を新設します。

(15) 誘導支援設備

① 音声誘導装置

既存音声誘導装置及び配線を撤去し、新設します。

② インターホン

既存インターホン装置及び配線を撤去し、新設します。

③ トイレ等呼出装置

既存トイレ呼出装置及び配線を撤去し、新設します。

④ ナースコール装置

- ・ 既存ナースコール装置及び配線を撤去します。
- ・ 1階事務室及び各階ケアステーションにナースコール親機を新設します。
- ・ 親機は医療情報連携が可能な計画とします。

(16) テレビ共同受信設備

- ・ 既存増幅器やテレビアウトレット、アンテナ等の機器及び配線を撤去します。
- ・ 主入力ケーブルテレビ回線とし、増幅器やテレビアウトレット等の機器及び配線を新設します。
- ・ アンテナ基礎は残置とします。

(17) 防犯カメラ設備

- ・ 既存防犯カメラ主装置やカメラ、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 防犯カメラ主装置を1階事務室に新設します。
- ・ 防犯カメラを死角範囲に新設します。

(18) 防犯・入退室管理設備

① 機械警備装置

既存の警備用機器、配線を撤去し、新設します。

② トイレセンサー装置

- ・ 既存のトイレセンサー用機器、配線を撤去し、新設します。
- ・ 1階事務室及び各階ケアステーションに制御盤を新設します。

③ 入退室管理装置

- ・ 既存入退室管理装置や認証器、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 1階事務室に入退室管理主装置を新設します。
- ・ 入退室管理が必要な個所に認証器を設置します。
- ・ 本工事にて機器や配線等を新設します。

(19) 火災報知設備（港南図書館・シティハイツ港南と共用）

① 自動火災報知設備

- ・ 既存受信機や感知器、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 1階防災センターにGR型受信機を新設します。
- ・ 1階事務室及び各階ケアステーションに副受信機を新設します。
- ・ 感知器等の設置基準は現行の消防法及び火災予防条例に準拠し設置します。
- ・ ケアハウス内占有部も改修対象とします。

② 自動閉鎖装置

- ・ 既存レリーズ等を撤去し、新設します。
- ・ 新設される防火戸等にレリーズ等を新設します。

(20) 港区防災行政無線支局

機器、配管・配線は残置流用とします。

5-3 電気設備計画

5-3-2 電気設備改修計画(港南図書館)

(1) 電力引込設備 (シティハイツ港南共用部と共用)

- ・ 高圧ケーブルを予備配管に配線します。
- ・ 既設高圧ケーブルを撤去し、予備配管にします。
- ・ 高圧キャビネットにUASを新設します。

(2) 受変電設備 (シティハイツ港南共用部と共用)

- ・ 地下1階の電気室内に設置されている既存受変電設備を撤去し新設します。
- ・ 設備容量は省エネ改修に合わせた容量とします。
- ・ 変圧器は乾式としてトプランナー2014準拠品とします。
- ・ 力率改善・高調波対策を目的とし、L=13%に対応したコンデンサ・リアクトルを設置します。
- ・ 自動力率調整器を設け、常時高力率となる様にコンデンサ・リアクトルは細分化します。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

(3) 発電設備

① 非常用発電機設備 (シティハイツ港南共用部と共用)

- ・ 地下1階の発電機室に設置されている既存非常用発電機を撤去し、新設します。
- ・ 設備容量は既存同様とします。
- ・ 冷却方式は空冷式を採用します。(既存は水冷式)
- ・ 長時間対応(72時間)に対応できる燃料移送ポンプと、主燃料槽を地下1階主燃料槽室に新設します。

(4) 電力貯蔵設備 (シティハイツ港南共用部と共用)

① 直流電源装置

- ・ 地下1階の電気室に設置されている既存直流電源装置を撤去し、新設します。
- ・ 容量は非常照明LED化に合わせた容量とします。

(5) 幹線設備

- ・ 幹線ケーブルを撤去し、新設します。
- ・ ケーブルラックは既存再使用とします。
- ・ 高調波抑制対策として、高調波が発生する機器側にて対応とします。

(6) 電灯設備

① 盤類

- ・ 既存盤を撤去し、新設します。
- ・ 回路構成は既存準拠とします。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

② 一般照明分岐

- ・ 既存照明器具及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 照明器具は全てLED光源とします。

③ 照明制御

- ・ 既存照明制御装置・及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 省エネ改修に合わせ、外光利用可能な室・エリアには積極的に昼光センサーを採用するほか、トイレや更衣室等は人感センサー、廊下や建物に付随しない外構照明等はスケジュール制御を行います。事務室等は人検知センサーの採用を検討します。
- ・ 照明制御盤を3階事務室に設置し、各種照明制御の監視・制御を行います。

④ 防災照明分岐

- ・ 既存非常照明・誘導灯及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 非常照明器具及び誘導灯は全てLED光源とします。

⑤ コンセント分岐

既存コンセント及び配線を撤去し、新設します。

(7) 動力設備

① 盤類

- ・ 既存盤を撤去します。
- ・ 省エネ改修に伴い、既存方式から大きく変更が想定される空調設備等に合わせた内容の動力制御盤を適切な位置に新設します。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

② 動力分岐

既存配線を撤去し、新設します。

(8) 接地設備

電力用・通信用共に機器や配線等を撤去し、新設します。

(9) 通信引込設備

通信引込は機器や配線等を撤去し、新設とします。

(10) 構内情報通信設備 (LAN設備)

- ・ 露出配管を撤去し、壁の改修に合わせ新設します。
- ・ 配線や機器は別途工事とします。



5-3 電気設備計画

(11) 構内交換設備（電話設備）

① 盤類

既存端子盤を撤去し、新設します。

② 構内交換装置

- ・ 既存電話交換装置、電話機や配線を撤去し、新設します。
- ・ 電話交換機は3階事務室に設置とします。

(12) 情報表示設備

① 時刻表示装置

- ・ 既存親時計や子時計、配線等を撤去します。
- ・ 親時計を3階事務室に新設し、子時計を各所に新設します。

(13) 映像音響設備

① 映像装置

- ・ 既存映像設備を撤去します。
- ・ 3階図書館ホールに映像設備を新設します。
- ・ 100インチのディスプレイを新設します。

② 音響装置

- ・ 既存音響設備を撤去します。
- ・ 3階図書館ホールに音響設備やアンプを新設します。

(14) 拡声設備

① 非常放送装置（港南の郷・シティハイツ港南と共用）

- ・ 既存放送架、配線、スピーカー等を撤去します。
- ・ 1階防災センターに非常業務兼用型放送アンプを新設します。
- ・ 3階事務室に非常リモコンを新設します。
- ・ スピーカーの設置基準は現行の消防法及び火災予防条例等に準拠し設置します。

② 業務放送装置

- ・ 既存放送架、配線、スピーカー等を撤去します。
- ・ 3階事務室に業務放送アンプを新設します。
- ・ 業務放送が必要な各室にスピーカーを設置し、配線を新設します。

(15) 誘導支援設備

① 音声誘導装置

既存音声誘導装置及び配線を撤去し、新設します。

② インターホン

- ・ 既存インターホン装置及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 3階事務室にインターホン設備盤(メイン)、1階防災センターにインターホン設備盤(サブ)を設置します。

③ トイレ等呼出装置

既存トイレ呼出装置及び配線を撤去し、新設します。

(16) テレビ共同受信設備

- ・ 既存増幅器やテレビアウトレット、アンテナ等の機器及び配線を撤去します。
- ・ 主入力ケーブルテレビ回線とし、増幅器やテレビアウトレット等の機器及び配線を新設します。
- ・ アンテナ基礎は残置とします。

(17) 防犯カメラ設備

- ・ 既存防犯カメラ主装置やカメラ、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 防犯カメラ主装置を3階事務室に新設します。
- ・ 防犯カメラを死角範囲に新設します。

(18) 防犯・入退室管理設備

① 機械警備装置

- ・ 既存の警備用機器、配線を撤去し、新設します。
- ・ 3階事務室に防犯受信盤を設置します。

② 入退室管理装置

- ・ 既存入退室管理装置や認証器、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 3階事務室に入退室管理主装置を新設します。
- ・ 入退室管理が必要な個所に認証器を設置します。

(19) 火災報知設備（港南の郷・シティハイツ港南と共用）

① 自動火災報知設備

- ・ 既存受信機や感知器、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 1階防災センターにGR型受信機を新設し、3階事務室に副受信機を設置します。
- ・ 感知器等の設置基準は現行の消防法及び火災予防条例に準拠し設置します。

② 自動閉鎖装置

- ・ 既存リリース等を撤去し、新設します。
- ・ 新設される防火戸等にリリース等を新設します。

(20) 雷保護設備

既存避雷針及び配線等を撤去し、新設します。

5-3 電気設備計画

5-3-3 電気設備改修計画(シティハイツ港南)

■ 共用部

(1) 電力引込設備 (港南図書館と共用)

- ・ 高圧ケーブルを予備配管に配線します。
- ・ 既設高圧ケーブルを撤去し、予備配管にします。
- ・ 高圧キャビネットにUASを新設します。

(2) 受変電設備 (港南図書館と共用)

- ・ 地下1階の電気室内に設置されている既存受変電設備を撤去し新設します。
- ・ 設備容量は省エネ化改修に合わせた容量とします。
- ・ 変圧器は乾式としてトプランナー2014準拠品とします。
- ・ 力率改善・高調波対策を目的とし、L=13%に対応したコンデンサ・リアクトルを設置します。
- ・ 自動力率調整器を設け、常時高力率となる様にコンデンサ・リアクトルは細分化します。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

(3) 発電設備

① 非常用発電機設備 (港南図書館と共用)

- ・ 地下1階の発電機室に設置されている既存非常用発電機を撤去し、新設します。
- ・ 設備容量は既存同様とします。
- ・ 冷却方式は空冷式を採用します。(国交省推奨:空冷式 既存:水冷式)
- ・ 長時間対応(72時間)とするために燃料移送ポンプと、主燃料槽を地下1階倉庫に新設します。

(4) 電力貯蔵設備 (港南図書館と共用)

① 直流電源装置

- ・ 地下1階の電気室に設置されている既存直流電源装置を撤去し、新設します。
- ・ 容量は非常照明LED化に合わせた容量とします。

(5) 幹線設備

- ・ シティハイツ港南占有部用幹線を含み、幹線ケーブルを撤去し、新設します。
- ・ ケーブルラックは既存再使用とします。
- ・ 高調波抑制対策として、高調波が発生する機器側にて対応とします。

(6) 電灯設備

① 盤類

- ・ 既存盤を撤去し、新設します。
- ・ 回路構成は既存準拠とします。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

- ・ シティハイツ港南占有部は改修対象外とします。

② 一般照明分岐

- ・ 既存照明器具及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 照明器具は全てLED光源とします。
- ・ シティハイツ港南占有部は改修対象外とします。

③ 照明制御

- ・ 既存照明制御装置及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 省エネ化改修に合わせ、外光利用可能な室・エリアには積極的に昼光センサーを採用するほか、トイレ等は人感センサー、廊下や建物に付随しない外構照明等はスケジュール制御を行います。事務室等は人検知センサーの採用を検討します。
- ・ 照明制御盤を1階防災センターに設置し、各種照明制御の監視・制御を行います。

④ 防災照明分岐

- ・ 既存非常照明・誘導灯及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 非常照明器具及び誘導灯は全てLED光源とします。

⑤ コンセント分岐

- ・ 既存コンセント及び配線を撤去し、新設します。
- ・ シティハイツ港南占有部は改修対象外とします。

⑥ 航空障害灯

既存航空障害灯の制御盤や配線を撤去します。

(7) 動力設備

① 盤類

- ・ 既存盤を撤去します。
- ・ 省エネ化改修に伴い、既存方式から大きく変更が想定される空調設備等に合わせた内容の動力制御盤を適切な位置に新設します。
- ・ 種別毎にエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視設備へ取込みます。

② 動力分岐

既存配線を撤去し、新設します。

(8) 接地設備

電力用・通信用共に機器や配線等を撤去し、新設します。

(9) 通信引込設備

通信引込は機器や配線等を撤去し、新設とします。

(10) 構内情報通信設備 (LAN設備)

- ・ 基本設計にて管路の確保を検討します。
- ・ 配線や機器は別途工事とします。

5-3 電気設備計画

(11) 構内交換設備（電話設備）

① 盤類

既存端子盤を撤去し、新設します。

② 構内交換装置

- ・ 既存電話交換装置、電話機や配線を撤去し、新設します。
- ・ 電話交換機は1階受付内に設置とします。
- ・ シティハイツ港南占有部は改修対象外とします。

(12) 拡声設備

① 非常放送装置（港南の郷・港南図書館と共用）

- ・ 既存放送架、配線、スピーカー等を撤去します。
- ・ 1階防災センターに非常業務兼用型放送アンプを新設します。
- ・ スピーカーの設置基準は現行の消防法及び火災予防条例等に準拠し設置します。
- ・ シティハイツ港南占有部も改修対象とします。

(13) 誘導支援設備

① インターホン

- ・ 既存インターホン装置及び配線を撤去し、新設します。
- ・ 1階集合住宅メインエントランスに集合玄関機を設置します。
- ・ 住宅情報盤を1階防災センターに設置します。
- ・ シティハイツ港南占有部も改修対象とします。

② トイレ等呼出装置

- ・ 既存トイレ呼出装置及び配線を撤去し、新設します。

(14) テレビ共同受信設備

- ・ 既存増幅器やテレビアウトレット、アンテナ等の機器及び配線を撤去します。
- ・ 主入力ケーブルテレビ回線とし、増幅器やテレビアウトレット等の機器及び配線を新設します。
- ・ アンテナ基礎は残置とします。
- ・ 25階盤室にTVヘッドエンド装置を設置します。
- ・ シティハイツ港南占有部は改修対象外とします。

(15) 防犯カメラ設備

- ・ 既存防犯カメラ主装置やカメラ、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 防犯カメラ主装置を1階防災センターに新設します。
- ・ 防犯カメラを死角範囲に新設します。

(16) 防犯・入退室管理設備

① 入退室管理装置（集合インターホン）

- ・ 既存インターホン制御装置や管理室親機、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 1階防災センターにインターホン制御装置を新設します。
- ・ 入退室管理が必要な個所に集合玄関機を設置します。

(17) 火災報知設備（港南の郷・港南図書館と共用）

① 自動火災報知設備

- ・ 既存受信機や感知器、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 1階防災センターにGR型受信機を新設します。
- ・ 感知器等の設置基準は現行の消防法及び火災予防条例に準拠し設置します。
- ・ シティハイツ港南占有部も改修対象とします。

② 自動閉鎖装置

- ・ 既存リリース等を撤去し、新設します。
- ・ 新設される防火戸等にリリース等を新設します。

③ ガス漏れ火災警報設備

- ・ 既存感知器、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 感知器等の設置基準は現行の消防法及び火災予防条例に準拠し設置します。

(18) 雷保護設備

既存避雷針及び配線等を撤去し、新設します。

■ 占有部

(1) 幹線設備

- ・ シティハイツ港南占有部用幹線を含み、幹線ケーブルを撤去し、新設します。
- ・ ケーブルラックは既存再使用とします。

(2) 拡声設備

① 非常放送装置（シティハイツ港南共有部と共用）

- ・ 配線、スピーカー等を撤去します。
- ・ スピーカーの設置基準は現行の消防法及び火災予防条例等に準拠し設置します。

(3) インターホン設備

既存インターホン装置及び配線を撤去し、新設します。

(4) 火災報知設備（シティハイツ港南共有部と共用）

① 自動火災報知設備

- ・ 既存感知器、配線等を撤去し、新設します。
- ・ 感知器等の設置基準は現行の消防法及び火災予防条例に準拠し設置します。

5-3-4 電気設備改修計画（職員住宅）

職員住宅部内装改修として、既存の照明器具・非常照明・コンセント・電話アウトレット・非常放送スピーカー・非常リモコン・インターホン・テレビアウトレット・自動火災報知設備感知器等の機器及び配線を撤去し、新設します。

第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 港南の郷  
【電力設備】

工事項目	既存 有無	現況			改修区分																備考
					撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整		
1. 受変電設備																					
1) 受変電設備																					
高圧盤	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
低圧盤	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
コンデンサ盤	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○										直列リアクトル・コンデンサ:13%	
盤間配管配線	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2. 発電設備																					
1) 非常用発電機																				72時間対応	
2) 太陽光発電装置																				※ZEB対応による	
3. 電力貯蔵設備																					
1) 直流電源装置																				H25.03改修済み	
4. 電灯設備																					
1) 電灯分電盤 等																					
2) 一般照明分岐																				H25.03改修済み（共用部のみ）	
3) 照明制御																					
4) 防災照明分岐																				H25.03改修済み（階段通路誘導灯）	
5) コンセント分岐																					
6) サイン用																					
5. 動力設備																					
1) 動力制御盤 等																					
2) 動力分岐																					
3) 電気床暖房設備																				カーボン系面状発熱体	
6. 電気自動車用充電設備																					
1) 電気自動車用充電装置																				対応不要	
7. 電路（幹線設備）																					
受変電設備																					
1) ～電灯分電・動力制御盤類																					
2) ～衛生ホップエト盤類																					
3) ～空調機器エト盤類																					
4) ～サーバー電源盤類																					
5) 高調波抑制対策																				※高調波発生機器側にて対策	
8. 雷保護設備																					
1) 避雷針～接地極																					
2) 各種SPDの設置																					
9. 接地設備																					
1) 電力接地設備																					
2) 通信接地設備																					
10 構内線路																					
1) 高圧ケーブル引込																					
2) 外灯設備																				H23.03改修済み（住宅・図書館と共用）	
3) 通信引込（メカ・光配線等）																					

第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 港南の郷

【通信設備】

工事項目	既存 有無	現況			改修区分																備考
					撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整		
11 構内情報通信網設備																					
1) LAN設備	有	●	●	●	○			○									●	●	●	●:別途工事	
12 構内交換設備																					
1) MDF、IDF 等	有			○						○	○										
2) 交換装置	有			○						○	○									H21.03改修済み	
3) 電話機 等	有			○						○	○									H21.03改修済み	
4) 配管配線	有	○	○		○	○		○	○												
13 情報表示設備																					
1) マルチサイン装置	無																				
2) 時刻表示装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
14 映像・音響設備																					
1) 映像装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
2) 音響装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
15 拡声設備																					
1) 非常放送装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
16 誘導支援設備																					
1) 音声誘導装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									難聴者設備（食堂・作業訓練室）	
2) インターホン	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
3) トイレ等呼出装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H27.03改修済み（NS・トイレ呼出）	
4) ナースコール装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H27.03改修済み（NS・トイレ呼出）	
17 テレビ共同受信設備																					
1) テレビ共同受信装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
18 防犯カメラ設備																					
1) 防犯カメラ装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H23.03撤去・新設済み	
19 駐車場管制設備																					
1) 駐車場管制装置	無																				
20 防犯・入退室管理設備																					
1) 防犯装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
2) トイレセンサー装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									トイレ内在室検知	
3) 入退室管理装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
21 火災報知設備																					
1) 自動火災報知設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H22.03改修済み	
2) 自動閉鎖設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H22.03改修済み	
3) ガス漏れ火災警報設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H22.03改修済み	
22 港区防災行政無線支局																					
1) 港区防災行政無線支局	有	○	○										残置	残置						H22.03改修済み	

第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 港南図書館  
【電力設備】

工事項目	既存有無	現況			改修区分																備考
					撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整		
<b>1. 受変電設備</b>																					
1) 受変電設備																					
高圧盤	有			○						○											
低圧盤	有			○						○											
コンデンサ盤	有			○						○									直列リアクトル・コンデンサ:13%		
盤間配管配線	有	○	○		○	○		○	○												
<b>2. 発電設備</b>																					
1) 非常用発電機	有			○						○									住宅と共用 72時間対応・空冷化		
2) 太陽光発電装置	無																				
<b>3. 電力貯蔵設備</b>																					
1) 直流電源装置	有			○						○									住宅と共用、H28.03改修済み		
<b>4. 電灯設備</b>																					
1) 電灯分電盤 等	有			○						○											
2) 一般照明分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
3) 照明制御	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
4) 防災照明分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
5) コンセント分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
6) サイン用	無																				
<b>5. 動力設備</b>																					
1) 動力制御盤 等	有			○						○											
2) 動力分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
<b>6. 電気自動車用充電設備</b>																					
1) 電気自動車用充電装置	無																		対応不要		
<b>7. 電路（幹線設備）</b>																					
受変電設備																					
1) ～電灯分電・動力制御盤類	有	○	○		○	○		○	○												
2) ～衛生ポンプエレクト盤類	有	○	○		○	○		○	○												
3) ～空調機器エレクト盤類	有	○	○		○	○		○	○												
4) ～サーバー電源盤類	無																				
5) 高調波抑制対策	不明									○*									※高調波発生機器側にて対策		
<b>8. 雷保護設備</b>																					
1) 避雷針～接地極	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 各種SPDの設置	無																				
<b>9. 接地設備</b>																					
1) 電力接地設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 通信接地設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
<b>10 構内線路</b>																					
1) 高圧ケーブル引込	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 外灯設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H23.03改修済み（住宅・特養と共用）		
3) 通信引込（メカ・光配線等）	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											

第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 港南図書館

【通信設備】

工事項目	既存 有無	現況			改修区分																備考
					撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整		
11 構内情報通信網設備																					
1) LAN設備	有	●	●	●	●	●	●	○									●	●	●	●:別途工事	
12 構内交換設備																					
1) MDF、IDF 等	有			○			○			○											
2) 交換装置	有			○			○			○	○										
3) 電話機 等	有			○			○			○	○										
4) 配管配線	有	○	○		○	○		○	○												
13 情報表示設備																					
1) マルチサイン装置	無																				
2) 時刻表示装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
14 映像・音響設備																					
1) 映像装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
2) 音響装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
15 拡声設備																					
1) 非常放送装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									住宅と共用	
2) 業務放送装置	無																				
16 誘導支援設備																					
1) 音声誘導装置	有	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○										
2) インターホン	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
3) トイレ等呼出装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
17 テレビ共同受信設備																					
1) テレビ共同受信装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										
18 防犯カメラ設備																					
1) 防犯カメラ装置	有	○	○	○	○	○	○	○*	○*	○*	○*									H23.03改修済み ※死角範囲に防犯カメラを増設	
19 駐車場管制設備																					
1) 駐車場管制装置	無																				
20 防犯・入退室管理設備																					
1) 防犯装置	有	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○									配管のみ本工事 H28.03バツプセンサー更新 ●:別途工事	
2) 入退室管理装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H23.03撤去・新設済み	
21 火災報知設備																					
1) 自動火災報知設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H22.03改修済み	
2) 自動閉鎖設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○									H22.03改修済み	
3) ガス漏れ火災警報設備	無																				

第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 シティハイツ港南(共用部)  
【電力設備】

工事項目	既存有無	現況			改修区分																備考
					撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整		
<b>1. 受変電設備</b>																					
1) 東電借室																					
変圧器	有			●																東京電力資産	
低圧盤	有			○						○											
盤間配管配線	有	○	○		○	○		○	○												
<b>2. 発電設備</b>																					
1) 非常用発電機	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○										図書館と共用 72時間対応・空冷化	
2) 太陽光発電装置	無																				
<b>3. 電力貯蔵設備</b>																					
1) 直流電源装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○										H28.03改修済み	
<b>4. 電灯設備</b>																					
1) 電灯分電盤 等	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 一般照明分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
3) 照明制御	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
4) 防災照明分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
5) コンセント分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
6) サイン用	無																				
7) 航空障害灯	有	○	○	○	○	○	○													制御盤・配線撤去のみ本工事（障害灯本体は撤去済み）	
<b>5. 動力設備</b>																					
1) 動力制御盤 等	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 動力分岐	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
<b>6. 電気自動車用充電設備</b>																					
1) 電気自動車用充電装置	無																			対応不要	
<b>7. 電路（幹線設備）</b>																					
受変電設備																					
1) ～電灯分電・動力制御盤類	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) ～衛生ポンプエレクト盤類	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
3) ～空調機器エレクト盤類	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
4) ～サーバー電源盤類	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
5) 高調波抑制対策	不明																				
<b>8. 雷保護設備</b>																					
1) 避雷針～接地極	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 各種SPDの設置	無																				
<b>9. 接地設備</b>																					
1) 電力接地設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 通信接地設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
<b>10 構内線路</b>																					
1) 高圧ケーブル引込	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 外灯設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○										H23.03改修済み（特養・図書館と共用）	
3) 通信引込（メカ・光配線等）	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											



第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 シティハイツ港南(共用部)

【通信設備】

工事項目	既存 有無	現況				改修区分																備考
						撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整			
11 構内情報通信網設備																						
1) LAN設備	不明																				設計にて管路の確保を検討	
12 構内交換設備																						
1) MDF、IDF 等	有			○			○			○	○											
2) 交換装置	有			○			○			○	○											
3) 電話機 等	有			○			○			○	○											
4) 配管配線	有	○	○		○	○		○	○													
13 情報表示設備																						
1) マルチサイン装置	無																					
2) 時刻表示装置	無																					
14 映像・音響設備																						
1) 映像装置	無																					
2) 音響装置	無																					
15 拡声設備																						
1) 非常放送装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
16 誘導支援設備																						
1) 音声誘導装置	無																					
2) インターホン	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
3) トイレ等呼出装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
17 テレビ共同受信設備																						
1) テレビ共同受信装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
18 防犯カメラ設備																						
1) 防犯カメラ装置	有	○	○	○	○	○	○	○*	○*	○*	○*										H23.03改修済み ※死角範囲に防犯カメラを増設	
19 駐車場管制設備																						
1) 駐車場管制装置	有	○	○	○								残置	残置	残置	残置						保守メーカー対応のため、改修不要	
20 防犯・入退室管理設備																						
1) 防犯装置	無																					
2) 入退室管理装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										H23.03新設	
21 火災報知設備																						
1) 自動火災報知設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										H22.03改修済み	
2) 自動閉鎖設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										H22.03改修済み	
3) ガス漏れ火災警報設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○										H22.03改修済み	

第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 シティハイツ港南(占有部)  
【電力設備】

工事項目	既存 有無	現況			改修区分																備考
					撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整		
1. 受変電設備																					
1) 東電借室																					
変圧器	無																				
低圧盤	無																				
盤間配管配線	無																				
2. 発電設備																					
1) 非常用発電機	無																				
2) 太陽光発電装置	無																				
3. 電力貯蔵設備																					
1) 直流電源装置	無																				
4. 電灯設備																					
1) 電灯分電盤 等	有			○										残置							
2) 一般照明分岐	有	○	○	○									残置	残置	残置						
3) 照明制御	無																				
4) 防災照明分岐	無																				
5) コンセント分岐	有	○	○	○										残置	残置	残置					
6) サイン用	無																				
7) 航空障害灯	無																				
5. 動力設備																					
1) 動力制御盤 等	無																				
2) 動力分岐	無																				
6. 電気自動車用充電設備																					
1) 電気自動車用充電装置	無																				
7. 電路（幹線設備）																					
受変電設備																					
1) ～電灯分電・動力制御盤類	有		○			○			○												
2) ～衛生ポンプエレクト盤類	無																				
3) ～空調機器エレクト盤類	無																				
4) ～サーバー電源盤類	無																				
5) 高調波抑制対策	無																				
8. 雷保護設備																					
1) 避雷針～接地極	無																				
2) 各種SPDの設置	無																				
9. 接地設備																					
1) 電力接地設備	無																				
2) 通信接地設備	無																				
10 構内線路																					
1) 高圧ケーブル引込	無																				
2) 外灯設備	無																				
3) 通信引込（ケーブル・光配線等）	無																				

第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-3-5 電気設備 工事項目・区分表 シティハイツ港南(占有部)

【通信設備】

工事項目	既存 有無	現況			改修区分																備考
					撤去			新設				取外・再取付（残置流用）				別途工事					
		配管	配線	機器	配管	配線	機器	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整	配管	配線	機器	調整		
11 構内情報通信網設備																					
1) LAN設備	無																				
12 構内交換設備																					
1) MDF、IDF 等	無																				
2) 交換装置	無																				
3) 電話機 等	無																				
4) 配管配線	有	○	○											残置	残置						
13 情報表示設備																					
1) マルチサイン装置	無																				
2) 時刻表示装置	無																				
14 映像・音響設備																					
1) 映像装置	無																				
2) 音響装置	無																				
15 拡声設備																					
1) 非常放送装置	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
16 誘導支援設備																					
1) 音声誘導装置	無																				
2) インターホン	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
3) トイレ等呼出装置	無																				
17 テレビ共同受信設備																					
1) テレビ共同受信装置	有	○	○											残置	残置						
18 防犯カメラ設備																					
1) 防犯カメラ装置	無																				
19 駐車場管制設備																					
1) 駐車場管制装置	無																				
20 防犯・入退室管理設備																					
1) 防犯装置	無																				
2) 入退室管理装置	無																				
21 火災報知設備																					
1) 自動火災報知設備	有	○	○	○	○	○	○	○	○	○											
2) 自動閉鎖設備	無																				

## 5-4 機械設備計画

### 5-4-1 機械設備改修計画(港南の郷)

#### (1) 空気調和設備

- ・ 熱源機、空調機の更新を行います。  
※ZEB化に向け、新システムの検討を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。
- ・ 遠赤外線放射パネルの更新を行います。

#### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

#### (3) 排煙設備

排煙機及び排煙ダクト、排煙口の更新を行います。

#### (4) 自動制御設備

- ・ 既設の中央監視盤(事務室)の更新を行います。
- ・ 配線、配管の更新を行います。

#### (5) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

#### (6) 給水設備

- ・ 上水：受水槽及び加圧給水ポンプの更新を行います。
- ・ 雑用水：加圧給水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (7) 給湯設備

- ・ 温水発生機の更新を行います。
- ・ 電気温水器の更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (8) 排水設備

- ・ グリース阻集器の更新を行います。
- ・ 排水ポンプ及び攪拌ブロワ(水中ばっ気用ブロワ)の更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (9) 消火設備

- ・ スプリンクラーポンプユニットの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。
- ・ ダクト消火設備の更新を行います。

#### (10) ガス設備

- ・ 配管の更新を行います。
- ・ 改修後のシステムに合わせてガスの供給を行います。

#### (11) 雨水ろ過設備

雨水処理装置(砂ろ過装置)の更新を行います。

#### (12) その他

- ・ 以下の設備についても更新を行います。
- ・ 空気清浄機
- ・ 脱臭設備
- ・ 浴槽ろ過設備
- ・ 上水用/中水用滅菌装置  
※ケアハウス内占有部(利用者個室)は居ながら工事のため、法的に必要な設備(誘導灯用点滅装置)の改修のみとし、機械設備の改修は行わない。  
但し、夫婦居室1室については全面改修を行います。

#### <新システム(案)>

ZEB化に向けて以下のシステムで検討を行います。

- ・ 熱源システムを中央熱源から個別熱源へ変更します。  
(吸収式冷温水発生機からEHP)
- ・ 外皮性能の変更に伴い空調負荷の見直しを行います。
- ・ 既存EHP(標準型)を高効率型に改修します。
- ・ 1~4階の換気は外調機により行い、熱源は空冷ヒートポンプチラーとします。
- ・ 1階事務室・5~8階は全熱交換ユニットとします。
- ・ 換気設備は高効率モーター(IE3)搭載機器を採用します。
- ・ 機械室の換気をサーモ発停とします。
- ・ 業務用ヒートポンプ給湯器とします。
- ・ 外調機仕様  
台数制御、大温度差送水(8℃)、プラグファン、超高効率モーターIPM、回転数制御  
※上記システムは機器荷重及びスペース等の検討により決定します。

## 5-4 機械設備計画

### 5-4-2 機械設備改修計画(港南図書館)

#### (1) 空気調和設備

- ・ 熱源機、空調機の更新を行います。  
※ZEB化に向け、新システムの検討を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。

#### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

#### (3) 自動制御設備

- ・ 既設の中央監視盤(事務室)の更新を行います。
- ・ 配線、配管の更新を行います。

#### (4) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

#### (5) 給水設備

- ・ 受水槽及び加圧給水ポンプの更新を行います。※増圧給水方式の検討を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (6) 給湯設備

電気温水器及び配管の更新を行います。

#### (7) 排水設備

- ・ 排水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (8) 消火設備

- ・ スプリンクラーポンプユニットを更新します。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (9) その他

- 以下の設備についても更新を行います。
- ・ 冷水器
- ・ 除湿器(2.4階設置)：天吊り型

#### <新システム(案)>

ZEB化に向けて以下のシステムで検討を行います。

- ・ 熱源システムを中央熱源から個別熱源へ変更します。  
(空冷ヒートポンプチラーからEHP)
- ・ 外皮性能の変更に伴い空調負荷の見直しを行います。
- ・ 既存EHP(標準型)を高効率型に改修します。
- ・ 事務室及び4階は全熱交換ユニットとし、風量の多いその他諸室はロータリー式の全熱交換器を採用します。
- ・ 室内のCO<sub>2</sub>濃度によって外気導入量を変化させます。(CO<sub>2</sub>濃度制御)
- ・ 換気設備は高効率モーター(IE3)搭載機器を採用します。
- ・ 機械室の換気をサーモ発停とします。  
※上記システムは機器荷重及びスペース等の検討により決定します。

## 5-4 機械設備計画

### 5-4-3 機械設備改修計画(シティハイツ港南)

#### ■ 共用部

##### (1) 空気調和設備

- ・ EHPの更新を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。

##### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

##### (3) 自動制御設備

- ・ 既設の中央監視盤(防災センター)の更新を行います。
- ・ 配線、配管の更新を行います。

##### (4) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

##### (5) 給水設備

- ・ 受水槽及び加圧給水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

##### (6) 給湯設備

電気温水器及び配管の更新を行います。

##### (7) 排水設備

- ・ ガソリン阻集器の更新を行います。
- ・ 排水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

##### (8) 消火設備

- ・ 屋内消火栓ポンプユニット及び屋内消火栓箱を更新します。
- ・ 連結送水用ブースターポンプユニット及び送水口を更新します。
- ・ 泡消火ポンプユニット及びタンクを更新します。
- ・ 配管の更新を行います。

##### (9) ガス設備

配管の更新を行います。

##### (10) その他

以下の設備についても更新を行います。

- ・ アキュームレーター
- ・ ブロアーポンプ

#### ■ 占有部

##### (1) 給水設備

住戸内の給水管の更新を行います。

##### (2) 給湯設備

住戸内の給湯管、追焚管(往復)、浴室暖房用配管(往復)の更新を行います。

### 5-4-4 機械設備改修計画(職員住宅)

##### (1) 空気調和設備

- ・ 空調機の更新を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。

##### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

##### (3) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

##### (4) 給水設備

配管の更新を行います。

##### (5) 給湯設備

ガス給湯器及び配管の更新を行います。

##### (6) 排水設備

配管の更新を行います。

##### (7) 消火設備

配管の更新を行います。

## 5-5 仮設計画

居ながら工事であるため、施設利用者・施設管理者、居住者への影響を最小限とし、安全・安心に配慮した仮設計画とします。

### (1) 仮設計画概要、検討事項

- ・ 第3章3-3より居ながら工事となることから、施設利用者等への影響が少なく、かつ、搬入ルートを確認可能な場所に、仮設物の設置を検討します。
- ・ 工事事務所は、港南の郷7・8階の夫婦居室（計4室）の利用を想定しています。令和2年竣工の外壁改修工事に倣い、シティハイツ港南25階集会室と合わせ、調整が必要です。
- ・ シティハイツ港南の住宅用仮設駐輪場は、地上階とします。セキュリティに配慮し、防犯カメラの追加設置を検討します。
- ・ 外部足場は、省エネ対応のためアルミ製建具の更新や各棟の庇の改修を行う際、設置します。
- ・ 地下1階に仮設電気設備を設置するため、工事期間中に、一部の車両は移動が必要となります。工事完了後は、駐車場の復旧と余剰区画をバイク置場へ改修します。

### (2) 電気設備（仮設計画）

#### ① 仮設受変電設備

- ・ 地下駐車場の機械式駐車設備を一部撤去し、仮設受変電設備を設置します。
- ・ 変圧器容量は港南の郷と港南図書館・シティハイツ港南を合わせ、省エネ改修を見込んだ容量とします。
- ・ 変圧器は乾式としトプランナー2014準拠品とします。
- ・ 力率改善・高調波対策を目的とし、L=13%に対応したコンデンサ・リアクトルを設置します。
- ・ 自動力率調整器を設け、常時高力率となる様にコンデンサ・リアクトルは細分化します。
- ・ 工事用仮設電源用に高圧分岐が可能なものとします。

#### ② 仮設非常用発電機設備

- ・ 地下駐車場の機械式駐車設備を一部撤去し、仮設非常用発電機を設置します。
- ・ 仮設非常用発電機設備は仮設常用発電機を停電検出により自動で起動するものとします。
- ・ 容量は港南の郷と港南図書館・シティハイツ港南の既存同内容を賅える容量とします。
- ・ 仮設の非常用発電機設備のため、運転時間は法定対応分の2時間とします。
- ・ 冷却方式は空冷式を採用します。
- ・ 仮設非常用発電機の排気は、煙道を外部まで立上げ有効に排出します

#### ③ 仮設幹線設備

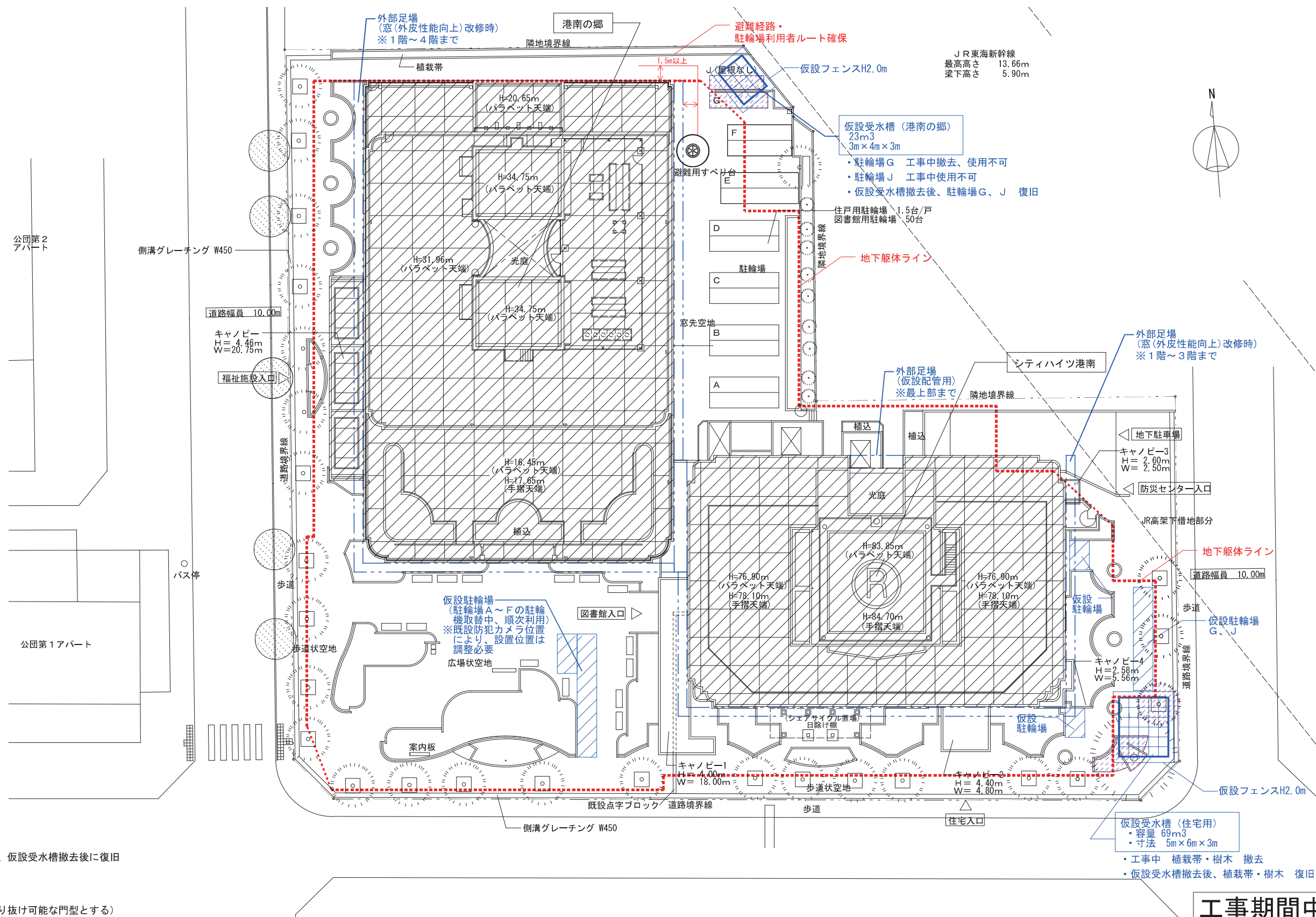
- ・ 既存受変電設備及び既存幹線配線改修時の停電時間短縮のため、既存電気室内に電源切替盤を設置します。
- ・ 電源切替盤は内部に電力用端子台を配電盤ブレーカー数+改修後新設盤数の容量・個数を設けたものとし、仮設・本設切替は端子接続替えによるものとします。
- ・ 電源切替盤設置後、既存本設幹線を全て電源切替盤を経由するように切替えます。
- ・ 仮設受変電設備設置後、仮設幹線を電源切替盤まで敷設し、順次電源切替盤一時側へ切替接続を行い、既存受変電設備撤去が可能な計画とします。
- ・ 仮設幹線配線は本設切替終了時には全て撤去とします。

### (3) 機械設備（仮設計画）

- ・ 仮設受水槽について、港南の郷用とシティハイツ港南用は地上階に設置します。港南図書館用は、既存の受水槽が設置されている地下1階図書館設備機械室に設置します。
- ・ 仮設受水槽の周囲には、進入防止用のフェンスを設置します。

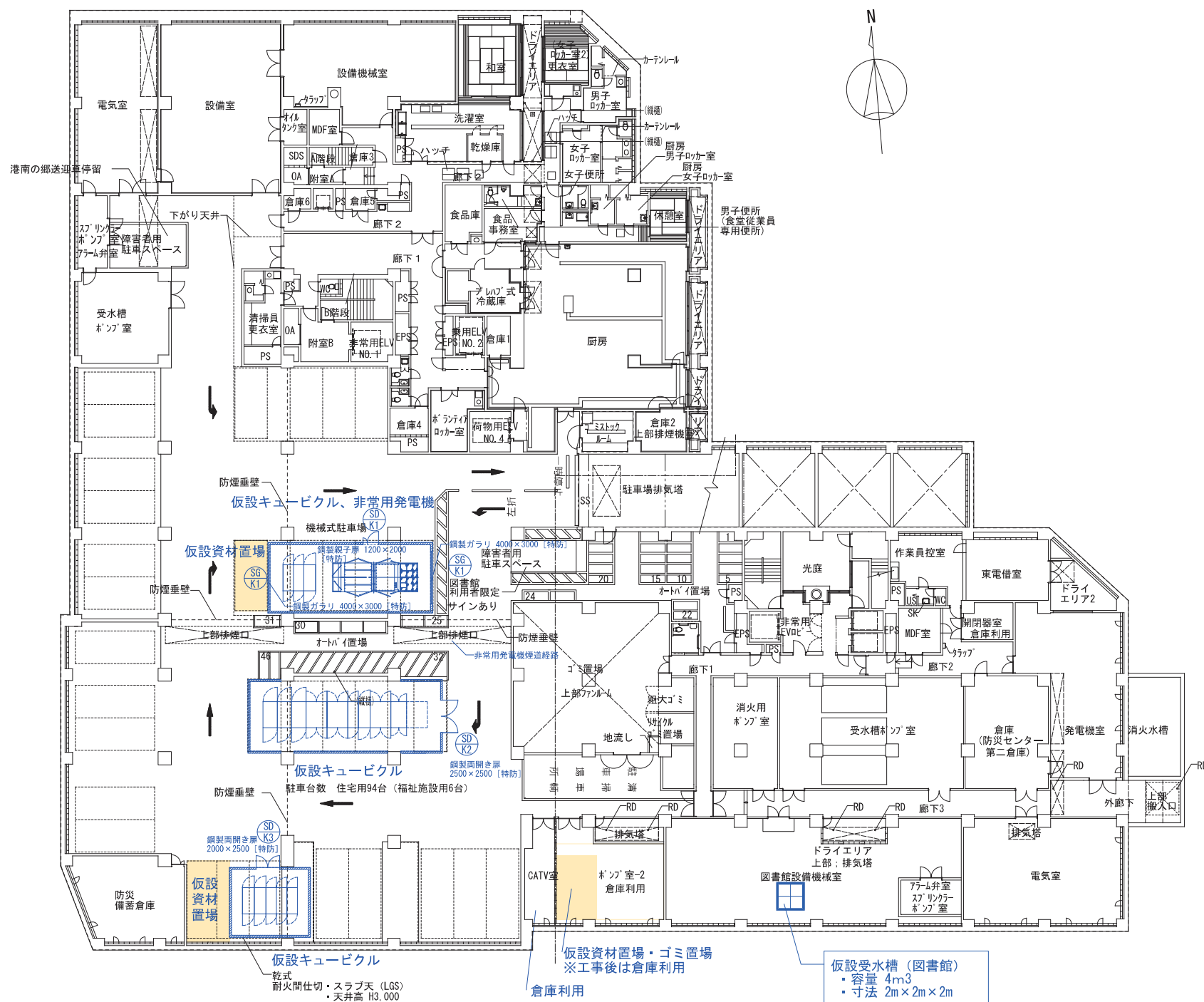
第5章 基本計画 — 工事計画概要 —

5-5 仮設計画



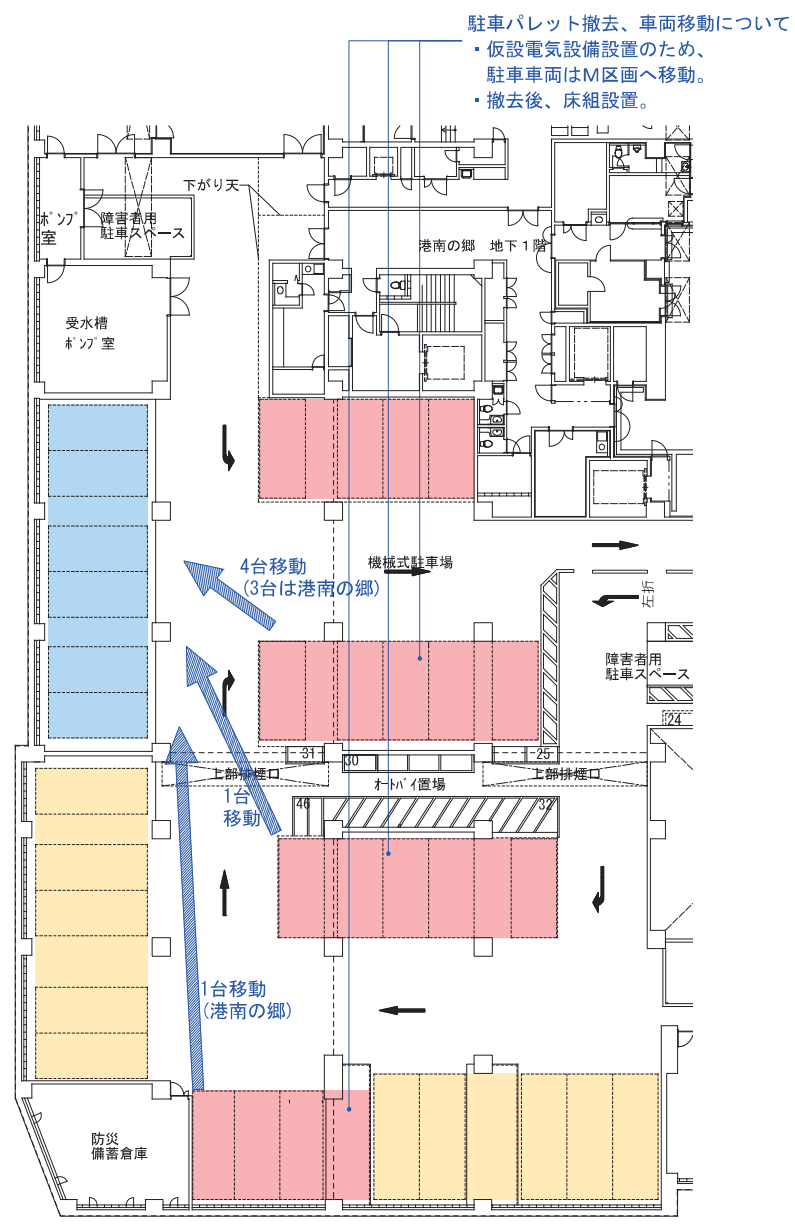
工事期間中



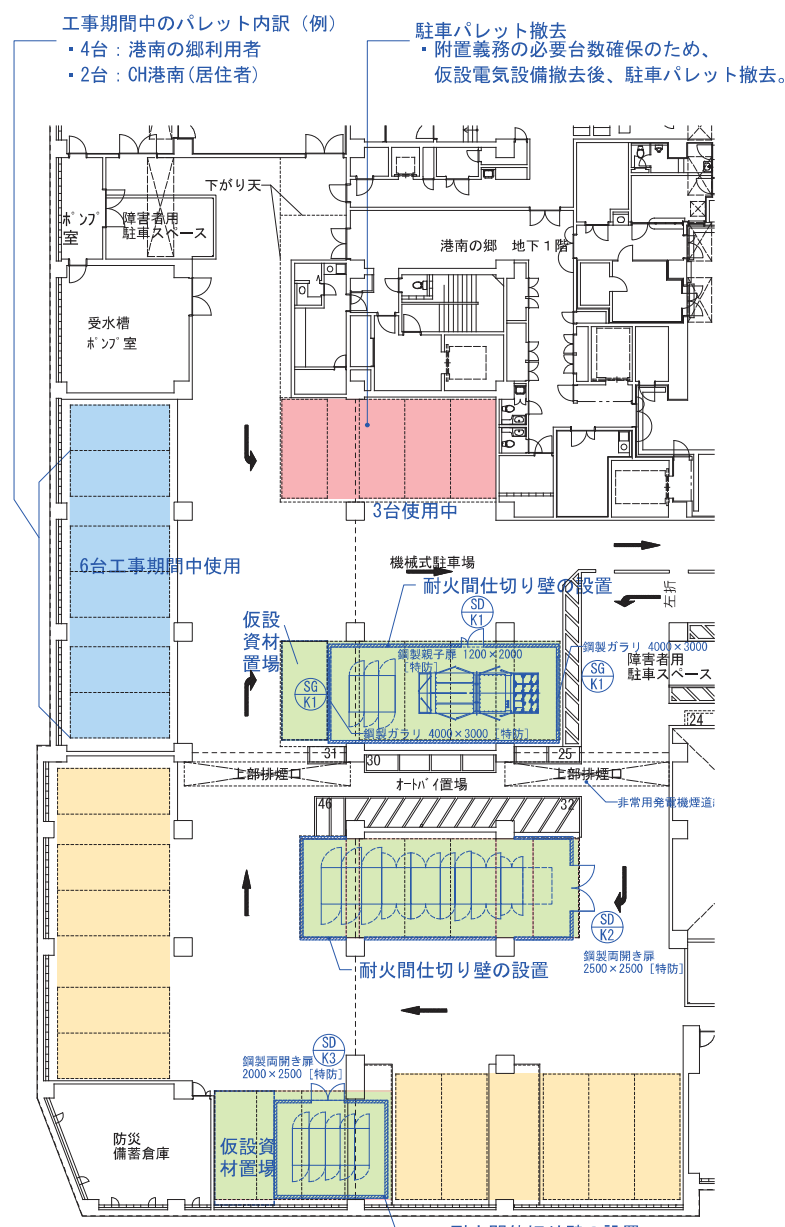


- : 仮設
- ⊗ : 仮設建具 (SD: 鋼製扉, SG: 鋼製ガラリ)
- : 仮設資材置場など

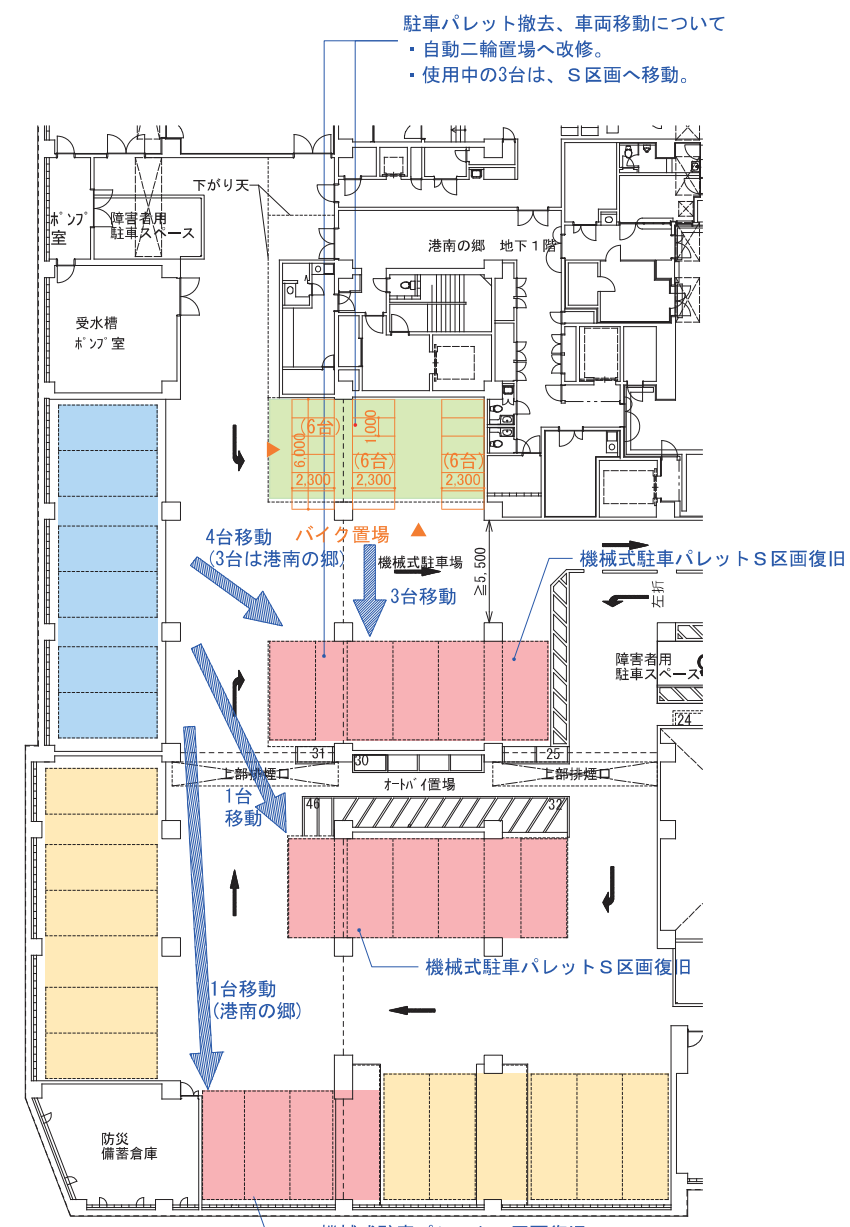
工事期間中



駐車場平面図 (現況)



駐車場平面図 (工事期間中)

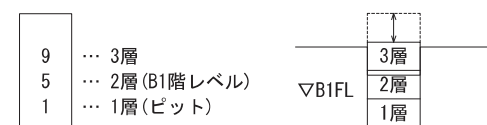


駐車場平面図 (工事完了時)

凡例 (機械式駐車場)

サイズ	全長	全幅	全高	重量
S型区画	4700	1700	1550	1500
M型区画	4900	1750	1550	1700
L型区画	5650	1850	1600	2200
撤去区画 (※撤去後、鋼製床を設置)				

凡例：駐車パレット (昇降式3段)



※機械式駐車場パレットは全て3層

駐車場拡大図

5-6 法令への対応について

今回の大規模改修において、一部に増築を伴う場合や大規模な修繕・模様替えが生じる場合は、新たに計画変更通知が生じます。計画変更通知が生じた場合、本施設は、建築基準法の大規模改修の再取得が必要となるため、構造躯体そのものを見直すことになります。建物自体を見直す改修工事は避け、施設利用者や居住者が建物を使い続けながら改修工事が可能な、建築基準法上の軽微な変更の範囲内による改修を前提とします。

(1) アルミ製建具の防火設備に関する改定

- ZEB化検討や省エネ対応に関連して、防火設備に該当するアルミ製建具の更新は、建築基準法の改定に適合する形状で更新が必要となります。

(2) 用途変更や改修済の部屋

- 港南の郷において、1階の事務室等の間仕切りが撤去済の諸室や、各階のトイレや浴室が倉庫利用されている箇所があります。用途変更や、倉庫や収納スペースが不足する諸室の用途変更について、法令等の精査を行い、改修を検討します。

(3) 駐輪場増設に伴う関係法令への対応

- 住宅用の駐輪場増設に伴う、地下駐車場の改修は、駐車場の附置義務台数を確保した上で、地下機械式駐車場の一部取止めやバイク置場への改修を実施します。

(4) アスベスト

- 既往調査並びに、改修工事竣工図より、港南の郷のバルコニー軒天、シティハイツ港南の外壁の一部は、除去済であることを確認しました。現地調査より、地下1階発電機室などにおいて一部懸念される部位が見受けられます。



凡例

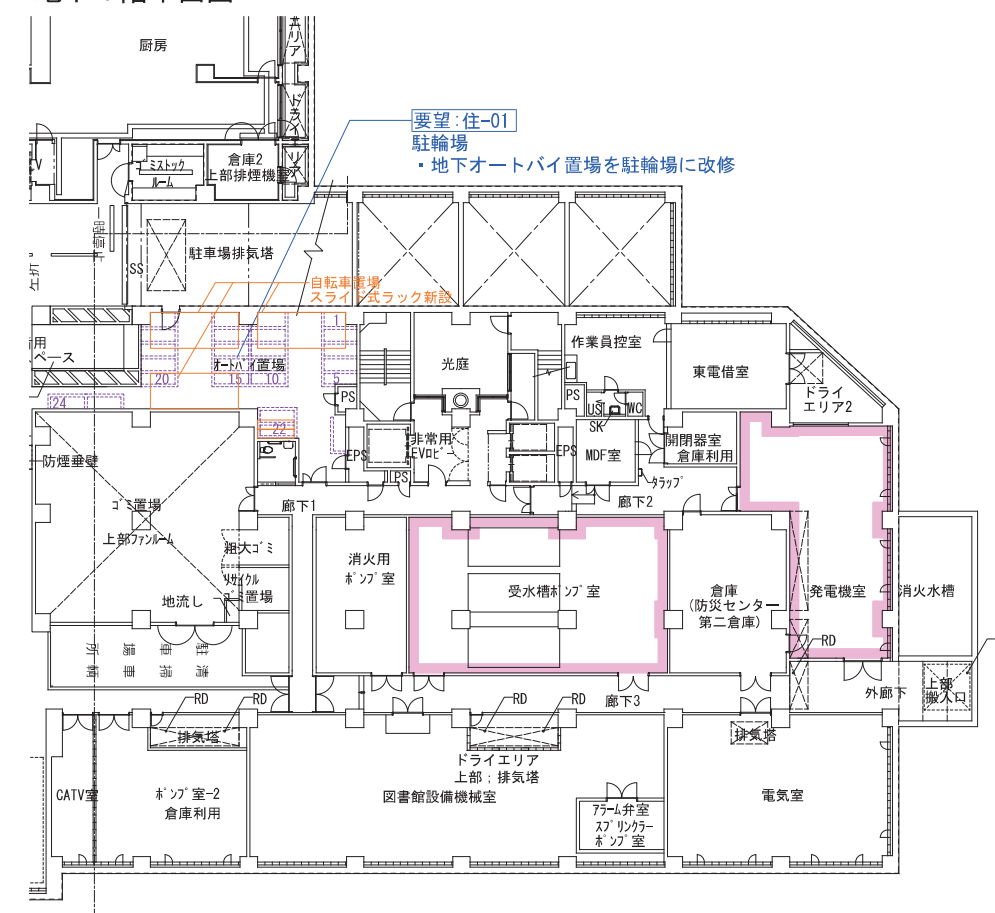
要望:郷-00 : 現地要望等による改修

※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
住…住棟部、管…管理人住戸を示す

撤去

アスベスト含有の可能性がある部位

地下1階平面図



## 5-7 防災計画

本施設における防災計画の基本的な考え方を以下に整理します。

### (1) 防災計画の概要

- ・ 災害の発生時に、その被害の拡大を未然に防ぎ、区民の生命を守ることができる災害に強い、安全・安心な施設づくりを目指します。
- ・ 地域防災計画において、港南の郷の特別養護老人ホームと高齢者在宅サービスセンターは「福祉避難場所」に指定されています。在宅や区民避難所（地域防災拠点）での生活が困難で、介護などのサービスを必要とする方の一時的な生活場所として、運用を想定します。
- ・ 災害時の停電に対応できるよう、72時間対応の非常用発電設備を設置します。
- ・ 災害時、仮設トイレ設置までのつなぎとして、マンホールトイレ設置や汚水槽を利用した災害用トイレを検討します。

### (2) 避難経路の基本的な考え方

- ・ 災害時に安全な避難ができるよう、建物内は適正な廊下幅員の確保と、避難動線の明示化により、円滑な2方向避難経路を計画します。
- ・ 避難経路は、万一の際にも円滑に避難ができるよう、日常動線を中心に計画します。

## 5-8 環境配慮・省エネルギー

本施設における環境配慮の基本的な考え方を以下に整理します。

### (1) 省エネルギー機器等の採用

- ・ ホールや廊下の照明等には高輝度、高効率照明のLEDを採用し、電力使用量の低減を図ります。
- ・ 人感センサーや照度センサーの設置、照明回路の適切な細分化により、日照の確保できる時間帯に不要な照明(便所等)を消灯する等、省エネルギー化、ランニングコストの低減化を図ります。
- ・ 衛生器具は、節水型を採用することで、水資源の有効活用を図ります。
- ・ 冬季の日射の取り入れと夏季の日射の遮蔽対策については、優れた断熱性能と遮熱性能を有するエコガラスの導入を検討します。
- ・ ZEB化対応の一環として、2層複層ガラス（Low-Eガラス1枚、中空層）への更新を検討し、サッシや窓ガラスからの熱の出入りを防ぎ快適な環境を保ちます。これにより、空調機的能力を抑え、CO2排出量削減を図ります。
- ・ 可能な限り一次エネルギー消費量削減率（ERR）を高めること。
- ・ 再生可能エネルギーの最大限の導入及び省エネルギー化に努めること。
- ・ ヒートアイランド現象の緩和に努めること。

### (2) 資源の再利用

再生木材等のリサイクル材やエコ製品を積極的に採用します。

### (3) 国産木材の活用

「みなとモデル二酸化炭素固定認定制度」に基づき、港区と「間伐材をはじめとした国産木材の活用の促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材について、費用対効果も踏まえた上で、可能な限り優先的に活用します。

### (4) 緑化の推進

「港区みどりを守る条例」に基づき、屋上を含め周辺から見える緑化を行うことで、利用者と周辺地域にやすらぎと潤いのある空間形成を図り、良好な環境を創出します。周辺への景観向上に寄与するため、敷地外周辺に緑地部分を設けることを検討します。

### (5) 人に配慮した取組

識別しやすい色彩や空間自体のサイン化により、誰にでもわかりやすいサインを設置します。

5-9 ZEB 化の達成可能性の検討

■ ZEB化の達成見込みについて

- 本件は、評価対象面積が10,000㎡を満たさないため、ZEB Readyを目標に検討を行い、モデル建物法と呼ばれる評価方法にて検証しました。結果として、下図の検討案を提示します。
- 検討案は、平成28年の一般建築物仕様に基づく省エネ基準値と比較して、港南の郷は、エネルギー消費量削減率(E R R)約30%、港南図書館は、エネルギー消費量削減率(E R R)約28%の見込みとなります。

※E R R：一次エネルギー消費量の基準値に比べ、設計値をどの程度抑えることができたかをパーセントで表した値。

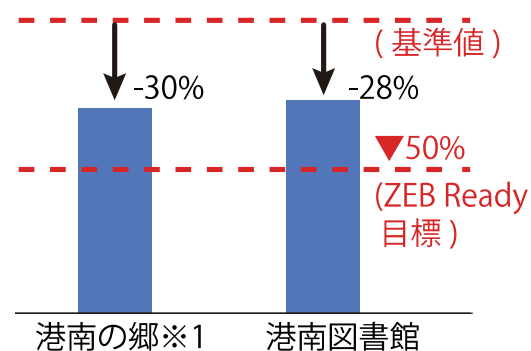
■ ZEB検討案の概要

棟名称	工事種目	E R R
港南の郷※1	①外皮改修工事※2	30%
	②電気式ヒートポンプエアコンの導入	
	③LED照明の導入	
港南図書館	①外皮改修工事※2	28%
	②電気式ヒートポンプエアコンの導入	
	③LED照明の導入	

※1：港南の郷は1階～4階のみで評価しています。

※2：複層ガラス（Low-Eガラス含む）、断熱材改修、屋上防水工事などを見込んでいます。

■エネルギー消費量削減率(E R R)について



■北棟：特別養護老人ホーム港南の郷（1階～4階）

- ZEB化を達成するには、窓面積の縮小や二重サッシ化、複層ガラスの採用等にて断熱性能を高め、空調負荷を低減させる必要があります。
- しかし、本施設では、火災時にはベッドに寝たままの状態避難させるため、居室の出口となるサッシの大きさが必要となります。
- このため、外皮改修工事に関しては、複層ガラス化と断熱厚さの変更を採用し、サッシの大きさを変えずに、その範囲内の省エネ化を図ることとします。



特別養護老人ホーム港南の郷 窓面

■南棟：港南図書館（1階～3階）

- ZEB化を達成するには、特別養護老人ホームと同様、窓面積の縮小等にて断熱性能を高め、空調負荷を低減させる必要があります。
- しかし、読書や自習等といった施設の利用環境に影響を及ぼしかねない窓面積の縮小は困難であることから、外皮改修工事に関しては、複層ガラス化と断熱厚さの変更を採用し、サッシの大きさを変えずに、その範囲で省エネ化を図ることとします。



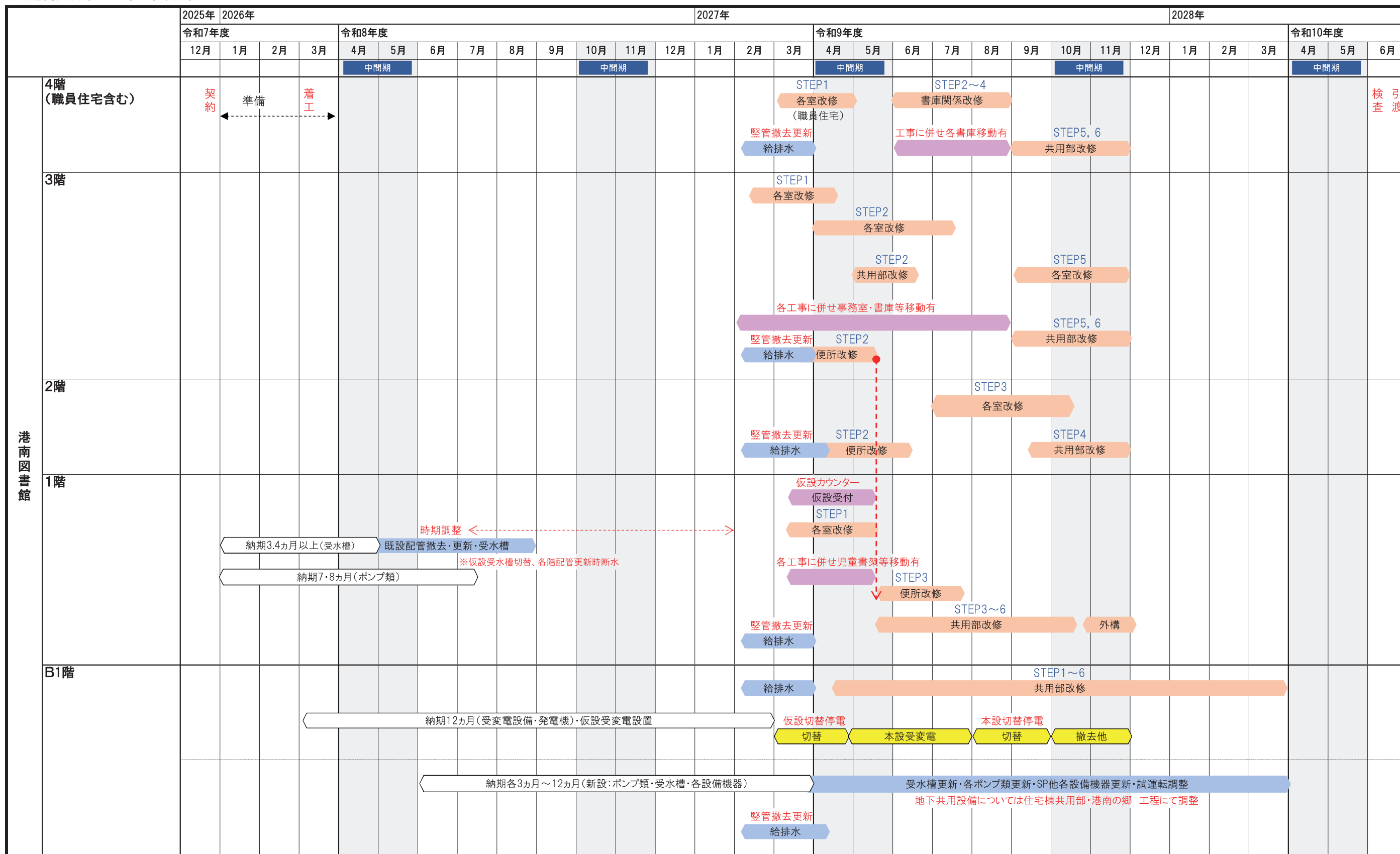
港南図書館 窓面



第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-1 工事工程

(2)港南図書館 工事工程表(案)



第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-1 工事工程

(3)シティハイツ港南 工事工程表(案)

	2025年				2027年												2028年				2029年															
	令和7年度				令和8年度				令和9年度				令和10年度				令和11年度																			
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
外部	契約				準備				着工				仮設足場(仮設配管設置/切替撤去復旧)												検査											
地上階	外壁外部																																			
	塔屋・屋上階																STEP1~3 防水改修他																			
	25階																STEP1, 2 共用部内装																			
	24階~13階 (2フロアずつ)				既設配管撤去・更新				STEP1~6 共用部(各階廊下・エレベーターホール)改修				STEP1~6 住宅占有部(給湯給水管更新) 1日~3日で、2戸程度																							
	12階~5階 (2フロアずつ)				既設配管撤去・更新				STEP1~6 共用部(各階廊下・エレベーターホール)改修				STEP1~6 住宅占有部(給湯給水管更新) 1日~3日で、2戸程度																							
	11階ポンプ室				納期10ヵ月以上(大型ポンプ類)				STEP1 ポンプ更新																											
地下階	4階				既設配管撤去・更新								STEP1~4 共用部				STEP1~4 占有部 1日~3日で、2戸程度																			
	1階				納期7・8ヵ月(ポンプ類)				納期3.4ヵ月以上(受水槽)				既設配管撤去・更新・受水槽 ※仮設受水槽切替、各階配管更新時断水				納期15ヵ月(中央監視盤・サーバー・インバータ類)				撤去更新 中央監視盤更新時1日~数日停止															
	B1階				納期12ヵ月(受変電設備・発電機)・仮設受変電設置				仮設切替停電 切替				本設受変電				本設切替停電 切替				撤去他															
				納期各3ヵ月~12ヵ月(新設:ポンプ類・受水槽・各設備機)				調査・仮設配管				共用部改修				受水槽更新・各ポンプ類更新・ACC他各設備機器更新・試運転調整																				



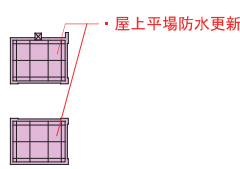
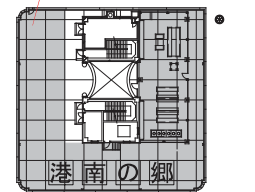
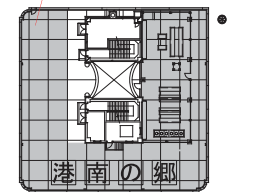
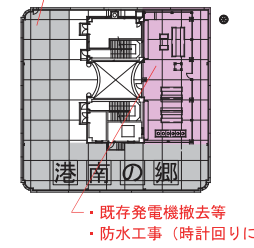
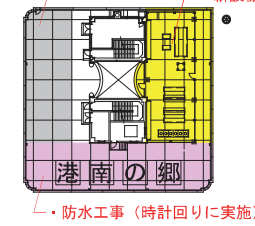
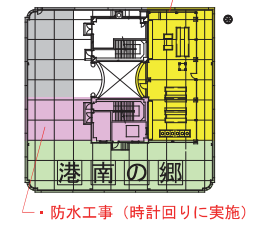
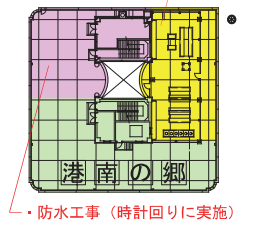
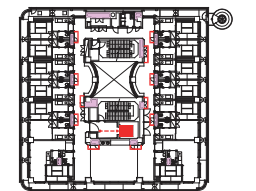
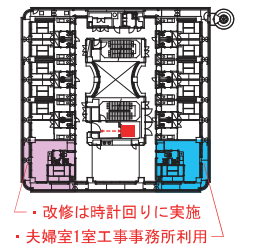
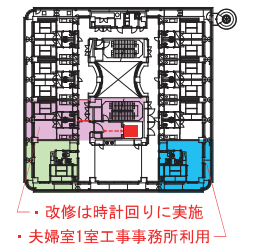
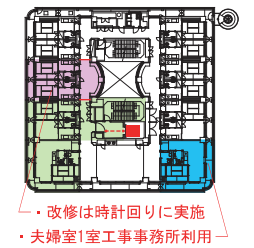
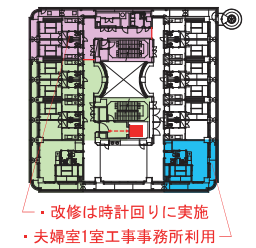
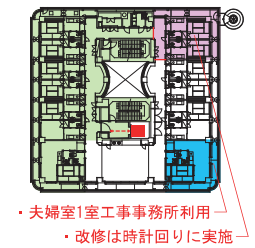
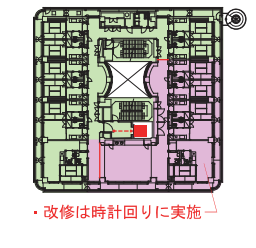
第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-2 工事ステップ概要

(1) 港南の郷 工事ステップ

港南の郷における工事ステップは、以下の計画になります。

- ① 建物の改修に先駆け、工事期間中も施設の運用が可能なよう仮設発電機、仮設受水槽設置します。
- ② 次に、各階の仮設配管等の設置を行います。
- ③ その後、上階から各階、段階的に工事を行います。  
(事務室や厨房を一時的に別の階に設置する期間があります。)

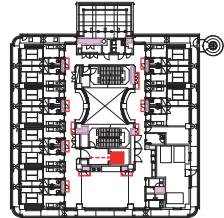
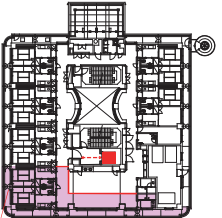
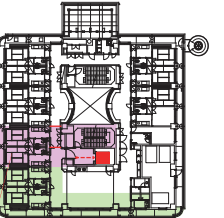
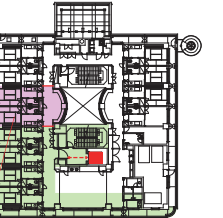
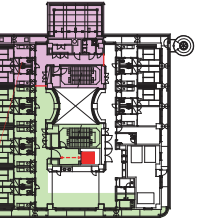
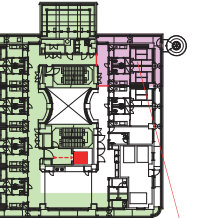
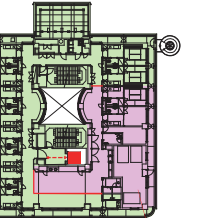
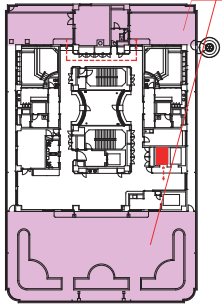
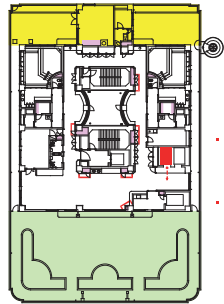
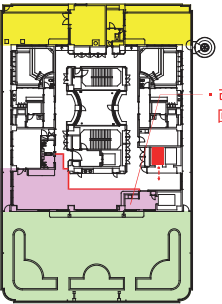
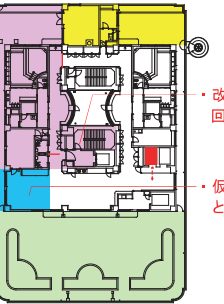
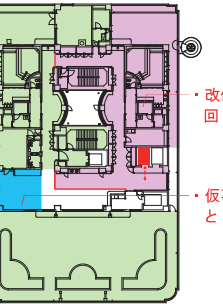
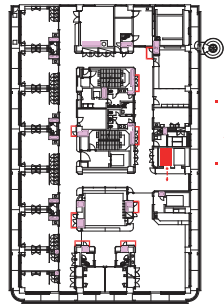
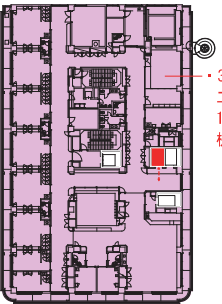
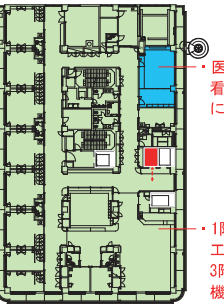
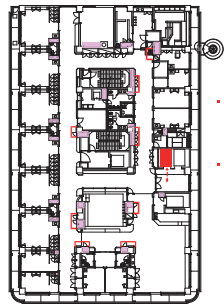
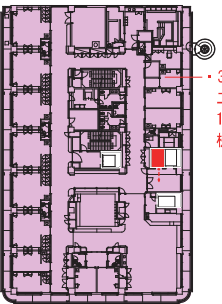
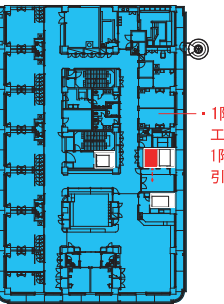
	STEP 0	STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6	STEP 7
PHR階				 <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上平場防水更新</li> </ul>				
PH階	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用機材等の一時置場</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用機材等の一時置場</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用機材等の一時置場</li> <li>・既存発電機撤去等</li> <li>・防水工事 (時計回りに実施)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事用機材等の一時置場</li> <li>・新設機器の設置</li> <li>・防水工事 (時計回りに実施)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・防音壁等の更新</li> <li>・防水工事 (時計回りに実施)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存機器の撤去等</li> <li>・防水工事 (時計回りに実施)</li> </ul>		
8階 7階		 <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設継続の為、仮設配管設置</li> <li>・EVは時間指定 (共通)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修は時計回りに実施</li> <li>・夫婦室1室工事事務所利用</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修は時計回りに実施</li> <li>・夫婦室1室工事事務所利用</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修は時計回りに実施</li> <li>・夫婦室1室工事事務所利用</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修は時計回りに実施</li> <li>・夫婦室1室工事事務所利用</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・夫婦室1室工事事務所利用</li> <li>・改修は時計回りに実施</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修は時計回りに実施</li> </ul>

※バルコニー：外部垂直ネット養生・足場 (共通)

第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-2 工事ステップ概要

(1) 港南の郷

		改修前 利用継続	工事中	多用途 仮設使用	改修後 開放利用	改修後 閉鎖	改修前 閉鎖	工事前 EV	工事区画	工事動線
		STEP 0	STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6	STEP 7	
6階			 <ul style="list-style-type: none"> <li>施設継続の為、仮設配管設置</li> <li>EVは時間指定 (共通)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> </ul>	
5階	 <ul style="list-style-type: none"> <li>テラスから改修</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>施設継続の為、仮設配管設置</li> <li>EVは時間指定 (共通)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> <li>仮事務所として利用</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>改修は時計回りに実施</li> <li>仮事務所として利用</li> </ul>					
4階		 <ul style="list-style-type: none"> <li>施設継続の為、仮設配管設置</li> <li>EVは時間指定 (共通)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>3階、4階工事中は、1階、2階で機能継続</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>医務室看護室に利用</li> <li>1階、2階工事中は、3階、4階で機能継続</li> </ul>						
3階		 <ul style="list-style-type: none"> <li>施設継続の為、仮設配管設置</li> <li>EVは時間指定 (共通)</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>3階、4階工事中は、1階、2階で機能継続</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>1階、2階工事中は、1階機能を引き越</li> </ul>						

※バルコニー：外部垂直ネット養生・足場 (共通)

第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-2 工事ステップ概要

(1) 港南の郷

		改修前 利用継続	工事中	多用途 仮設使用	改修後 開放利用	改修後 閉鎖	改修前 閉鎖	工事用E V	工事区画	工事動線	STEP 0	STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6	STEP 7			
2階												<ul style="list-style-type: none"> <li>施設継続の為、仮設整配管設置</li> <li>EVIは時間指定(共通)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階、2階工事中は、3階、4階で機能継続</li> </ul>								
	1階	<ul style="list-style-type: none"> <li>3階改修後1階機能を3階へ移転</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設継続の為、仮設整配管設置</li> <li>EVIは時間指定(共通)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階、2階工事中は、3階、4階で機能継続</li> <li>湯煎利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>夜間工事</li> <li>湯煎利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>食堂の改修</li> </ul>															
		B1階	<ul style="list-style-type: none"> <li>EVIは時間指定(共通)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備機械室等の改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>厨房の改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下等の改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場の改修</li> </ul>														

※バルコニー：外部垂直ネット養生・足場（共通）

第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-2 工事ステップ概要

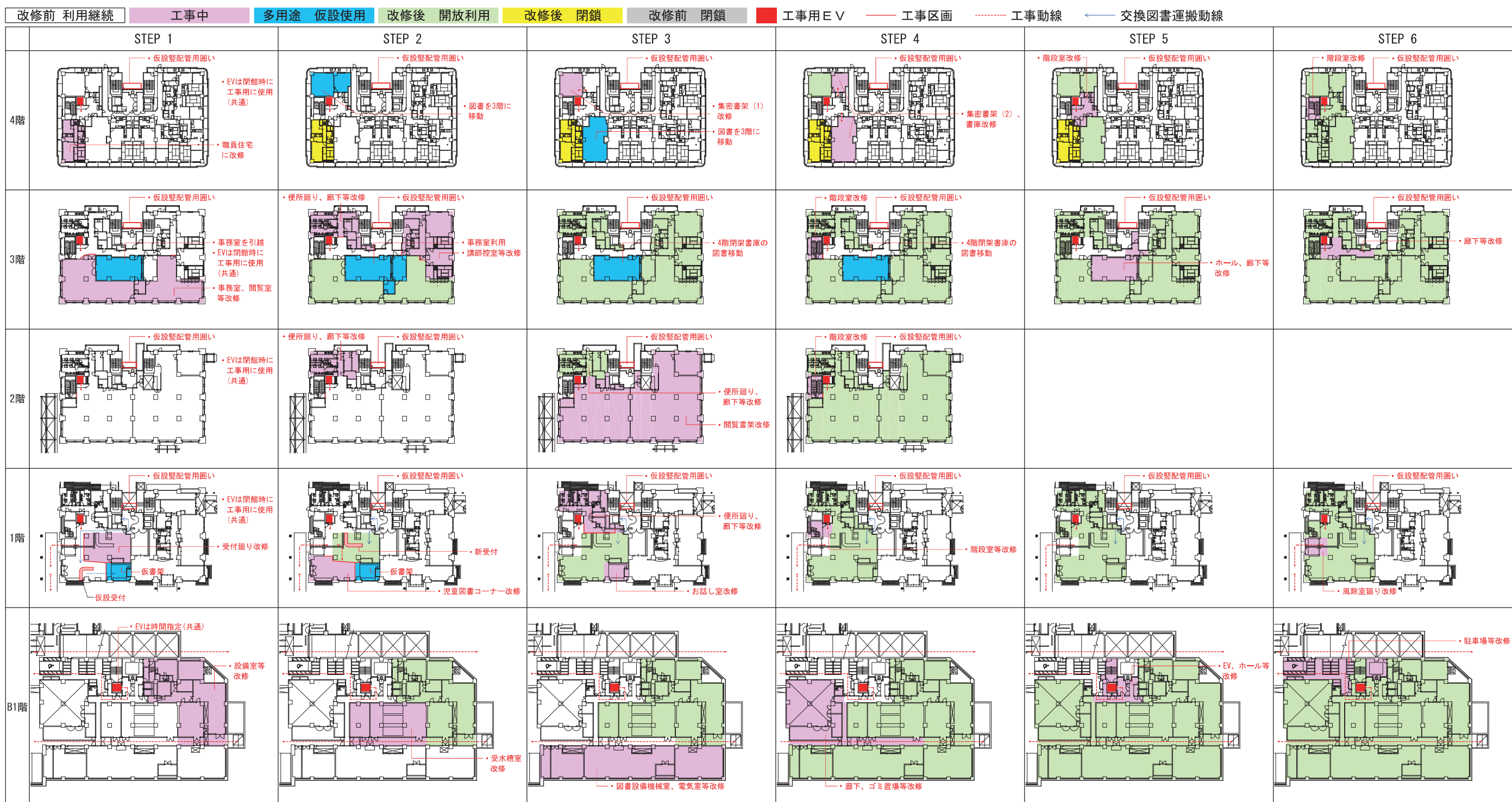
(2) 港南図書館

港南図書館における工事ステップは、以下の計画になります。

① 建物の改修に先駆け、工事期間中も施設の運用が可能よう仮設発電機、仮設受水槽を設置します。

② 次に、各階の配管撤去更新を行いつつ、1階に仮設受付を設置します。

③ 仮設受付設置後、各階の各室・共用部の改修を行います。



第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-2 工事ステップ概要

(3) シティハイツ港南

シティハイツ港南における工事ステップは、以下の計画になります。

- ① 建物の改修に先駆け、工事期間中も施設の運用が可能なよう仮設発電機、仮設受水槽を設置します。

- ② 各階、段階的に改修を行います。住戸占有部は、共用部改修と合わせ2戸ずつ1日～3日のサイクルで想定しています。
- ③ 1階、25階の共用部も居ながら工事が主となるため、段階的に改修を行います。

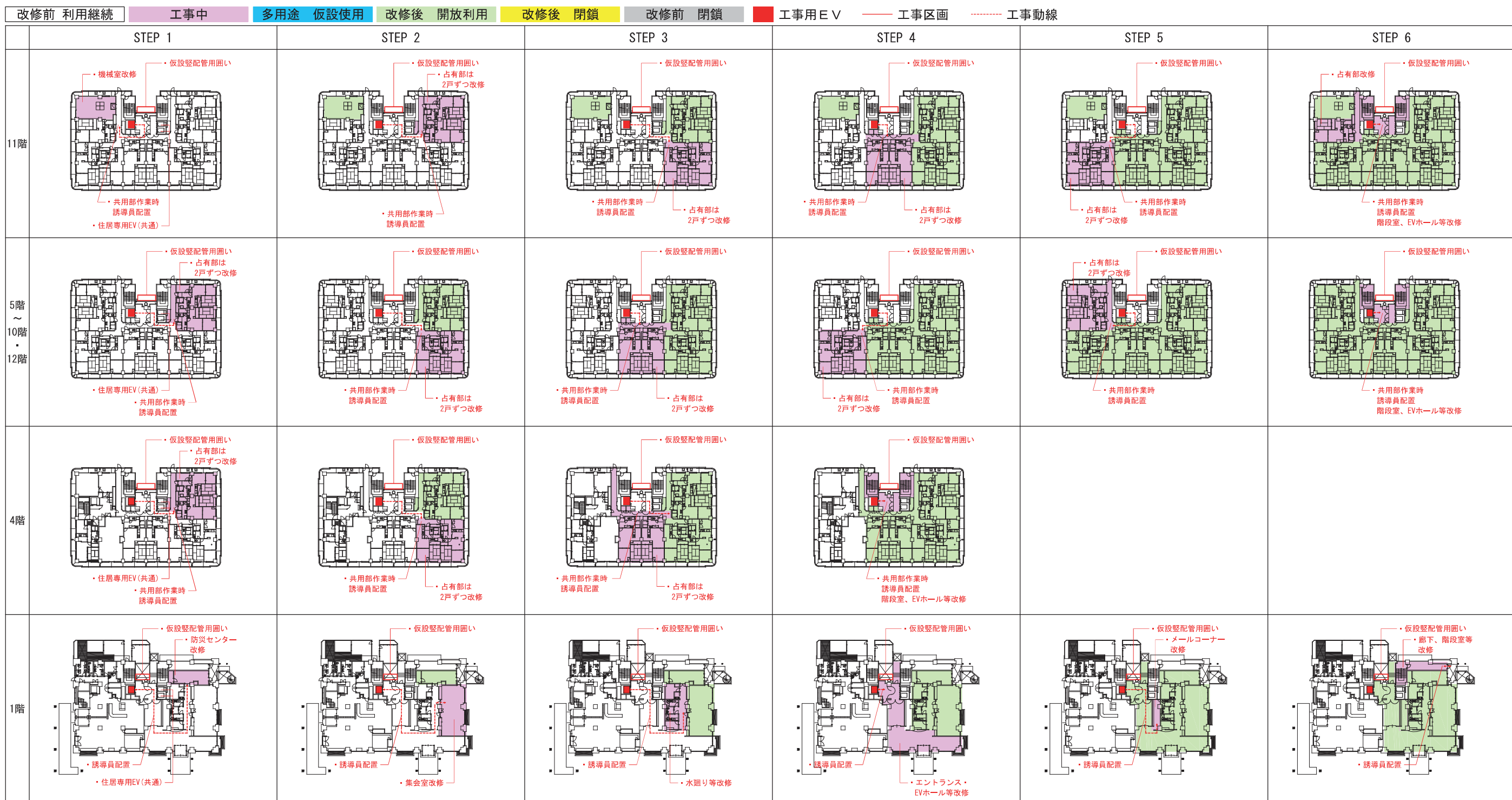
	改修前 利用継続	工事中	多用途 仮設使用	改修後 開放利用	改修後 閉鎖	改修前 閉鎖	工事用E.V.	工事区画	工事動線
		STEP 1	STEP 2	STEP 3	STEP 4	STEP 5	STEP 6		
PHR階									
PH階									
25階									
13階～24階									

※E.V.・工事動線は時間指定とします。

第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-2 工事ステップ概要

(3) シティハイツ港南



※E V・工事動線は時間指定とします。

第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-3 概算工事費

・ 本件の工事概算を以下にまとめております。

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
(1) 港南の郷	3,584,800,000	-	
建築工事	1,013,200,000	28.3%	
中科目	外部改修	(134,800,000)	(13.3%) ※直接仮設・発生材処理含む
	内部改修	(628,900,000)	(62.1%) ※直接仮設・塗装改修・発生材処理含む
	建具改修	(234,400,000)	(23.1%) ※直接仮設・発生材処理含む
	サイン改修	(14,000,000)	(1.4%) //
	外構改修	(1,100,000)	(0.1%) //
電気設備工事	1,024,800,000	28.5%	
中科目	高圧引込設備	(5,900,000)	(0.6%)
	受変電設備	(118,500,000)	(11.6%)
	発電設備	(128,500,000)	(12.5%)
	電力貯蔵設備	(28,600,000)	(2.8%)
	幹線設備	(38,900,000)	(3.8%)
	電灯設備	(157,300,000)	(15.3%)
	動力設備	(111,700,000)	(10.9%)
	接地・雷保護設備	(29,400,000)	(2.9%)
	通信引込設備	(2,900,000)	(0.3%)
	構内情報通信設備	(4,100,000)	(0.4%)
	構内交換設備	(52,500,000)	(5.1%)
	情報表示設備	(500,000)	(0.0%)
	映像音響設備	(13,000,000)	(1.3%)
	拡声設備	(30,000,000)	(2.9%)
	誘導支援設備	(93,500,000)	(9.1%)
	テレビ共同受信設備	(11,600,000)	(1.1%)
	防犯カメラ設備	(37,000,000)	(3.6%)
	防犯・入退室管理設備	(46,700,000)	(4.6%)
	火災報知設備	(32,900,000)	(3.2%)
	床暖房設備	(81,300,000)	(7.9%)
空調設備工事	892,400,000	24.9%	
中科目	空調設備	(658,200,000)	(73.8%)
	換気設備	(49,200,000)	(5.5%)
	排煙設備	(13,400,000)	(1.5%)
	自動制御設備	(161,000,000)	(18.0%)
	脱臭設備	(10,600,000)	(1.2%)
給排水設備工事	654,400,000	18.3%	
中科目	衛生器具設備	(48,900,000)	(7.5%)
	給水設備	(69,900,000)	(10.7%)
	給湯設備	(75,100,000)	(11.5%)
	排水設備	(91,900,000)	(14.0%)
	消火設備	(304,300,000)	(46.5%)
	ガス設備	(6,600,000)	(1.0%)
	雨水ろ過設備	(3,000,000)	(0.5%)
	浴槽ろ過設備	(11,000,000)	(1.7%)
	入浴装置	(0)	(0.0%)
	仮設配管	(40,400,000)	(6.2%)
	その他	(3,300,000)	(0.5%)
	※空気清浄機等		
	(1) 港南の郷 計	3,584,800,000	-

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
(2) 港南図書館	777,600,000	-	
建築工事	261,500,000	33.6%	
中科目	外部改修	(0)	(0.0%) ※直接仮設・発生材処理含む
	内部改修	(150,400,000)	(57.5%) ※直接仮設・塗装改修・発生材処理含む
	建具改修	(107,000,000)	(40.9%) ※直接仮設・発生材処理含む
	サイン改修	(3,500,000)	(1.3%) //
	外構改修	(600,000)	(0.2%) //
	電気設備工事	197,200,000	25.3%
中科目	幹線設備	(30,100,000)	(15.3%)
	電灯設備	(63,300,000)	(32.1%)
	動力設備	(24,100,000)	(12.2%)
	接地・雷保護設備	(4,400,000)	(2.2%)
	通信引込設備	(700,000)	(0.4%)
	構内情報通信設備	(1,000,000)	(0.5%)
	構内交換設備	(11,400,000)	(5.8%)
	情報表示設備	(800,000)	(0.4%)
	映像音響設備	(25,600,000)	(13.0%)
	拡声設備	(10,400,000)	(5.3%)
	誘導支援設備	(3,100,000)	(1.6%)
	テレビ共同受信設備	(1,200,000)	(0.6%)
	防犯カメラ設備	(5,500,000)	(2.8%)
	防犯・入退室管理設備	(9,300,000)	(4.7%)
火災報知設備	(6,300,000)	(3.2%)	
空調設備工事	166,000,000	21.3%	
中科目	空調設備	(123,600,000)	(74.5%)
	換気設備	(11,800,000)	(7.1%)
	排煙設備	(0)	(0.0%)
	自動制御設備	(30,600,000)	(18.4%)
給排水設備工事	152,900,000	19.7%	
中科目	衛生器具設備	(8,000,000)	(5.2%)
	給水設備	(8,800,000)	(5.8%)
	給湯設備	(8,400,000)	(5.5%)
	排水設備	(12,800,000)	(8.4%)
	消火設備	(104,400,000)	(68.3%)
	ガス設備	(2,200,000)	(1.4%)
	仮設配管	(4,300,000)	(2.8%)
	その他	(4,000,000)	(2.6%)
	水飲み、除湿器等		
	(2) 港南図書館 計	777,600,000	-

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄	
(3) シティハイツ港南	2,330,100,000	-		
建築工事	507,100,000	21.8%		
中科目	外部改修	(76,100,000)	(15.0%) ※直接仮設・発生材処理含む	
	内部改修	(327,700,000)	(64.6%) ※直接仮設・塗装改修・発生材処理含む	
	建具改修	(63,300,000)	(12.5%) ※直接仮設・発生材処理含む	
	サイン改修	(8,500,000)	(1.7%) //	
	外構改修	(31,500,000)	(6.2%) //	
	電気設備工事	877,900,000	37.6%	
中科目	高圧引込設備	(5,300,000)	(0.6%)	
	受変電設備	(107,900,000)	(12.3%)	
	発電設備	(151,700,000)	(17.3%)	
	電力貯蔵設備	(28,100,000)	(3.2%)	
	幹線設備	(110,900,000)	(12.6%)	
	電灯設備	(76,400,000)	(8.7%)	
	動力設備	(27,500,000)	(3.1%)	
	接地・雷保護設備	(26,700,000)	(3.0%)	
	通信引込設備	(2,700,000)	(0.3%)	
	構内情報通信設備	(3,700,000)	(0.4%)	
	構内交換設備	(3,300,000)	(0.4%)	
	拡声設備	(33,000,000)	(3.8%)	
	誘導支援設備	(7,300,000)	(0.8%)	
	テレビ共同受信設備	(30,900,000)	(3.5%)	
	防犯カメラ設備	(21,100,000)	(2.4%)	
	防犯・入退室管理設備	(2,200,000)	(0.3%)	
	火災報知設備	(238,800,000)	(27.2%)	
航空障害灯設備	(400,000)	(0.0%)		
空調設備工事	119,500,000	5.1%		
中科目	空調設備	(9,800,000)	(8.2%)	
	換気設備	(22,400,000)	(18.7%)	
	排煙設備	(0)	(0.0%)	
	自動制御設備	(87,300,000)	(73.1%)	
給排水設備工事	825,600,000	35.4%		
中科目	衛生器具設備	(2,200,000)	(0.3%)	
	給水設備	(53,800,000)	(6.5%)	
	給湯設備	(5,400,000)	(0.7%)	
	排水設備	(33,200,000)	(4.0%)	
	消火設備	(316,200,000)	(38.3%)	
	ガス設備	(55,000,000)	(6.7%)	
	専有部工事	(185,000,000)	(22.4%)	
	仮設配管	(174,800,000)	(21.2%)	
	(3) シティハイツ港南 計	2,330,100,000	-	

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
(4) 全棟共通 (仮設工事)	223,700,000	-	
電気設備工事	223,700,000	100.0%	
中科目	受変電設備	(110,400,000)	(49.4%)
	発電設備	(47,700,000)	(21.3%)
	幹線設備	(65,600,000)	(29.3%)
(4) 全棟共通 (仮設工計)	223,700,000	-	

・ 合計金額

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
建築工事 計 (①+②+③)	1,781,800,000	25.8%	
電気設備工事 計 (①+②+③+④)	2,323,600,000	33.6%	
空調設備工事 計 (①+②+③)	1,177,900,000	17.0%	
給排水設備工事 計 (①+②+③)	1,632,900,000	23.6%	
合計	6,916,200,000	-	

【別途工事】

家具・什器・備品、カーテン・ブラインド、ファクシミリ等事務機器・OA機器・LAN機器、及びこれらの各機器の配線類、自立型パーティション、消火器(ホルダー共)、携帯電話不感知対策費、美術品及び各種展示物、移転費用、テナント内装設備、ケアハウス占有部の改修工事(但し、法定設備更新[配管・配線とも]並びに夫婦居室全面更新は本工事)。

【計画条件】

造成、各種インフラ引込負担金、近隣補償対策費、地中埋設物撤去費、土壌汚染調査費および対策費は工事費に含んでおりません。  
社会的要因(資材単価の変動・消費税率の改正)による増額については、今回工事概算の範囲外としております。

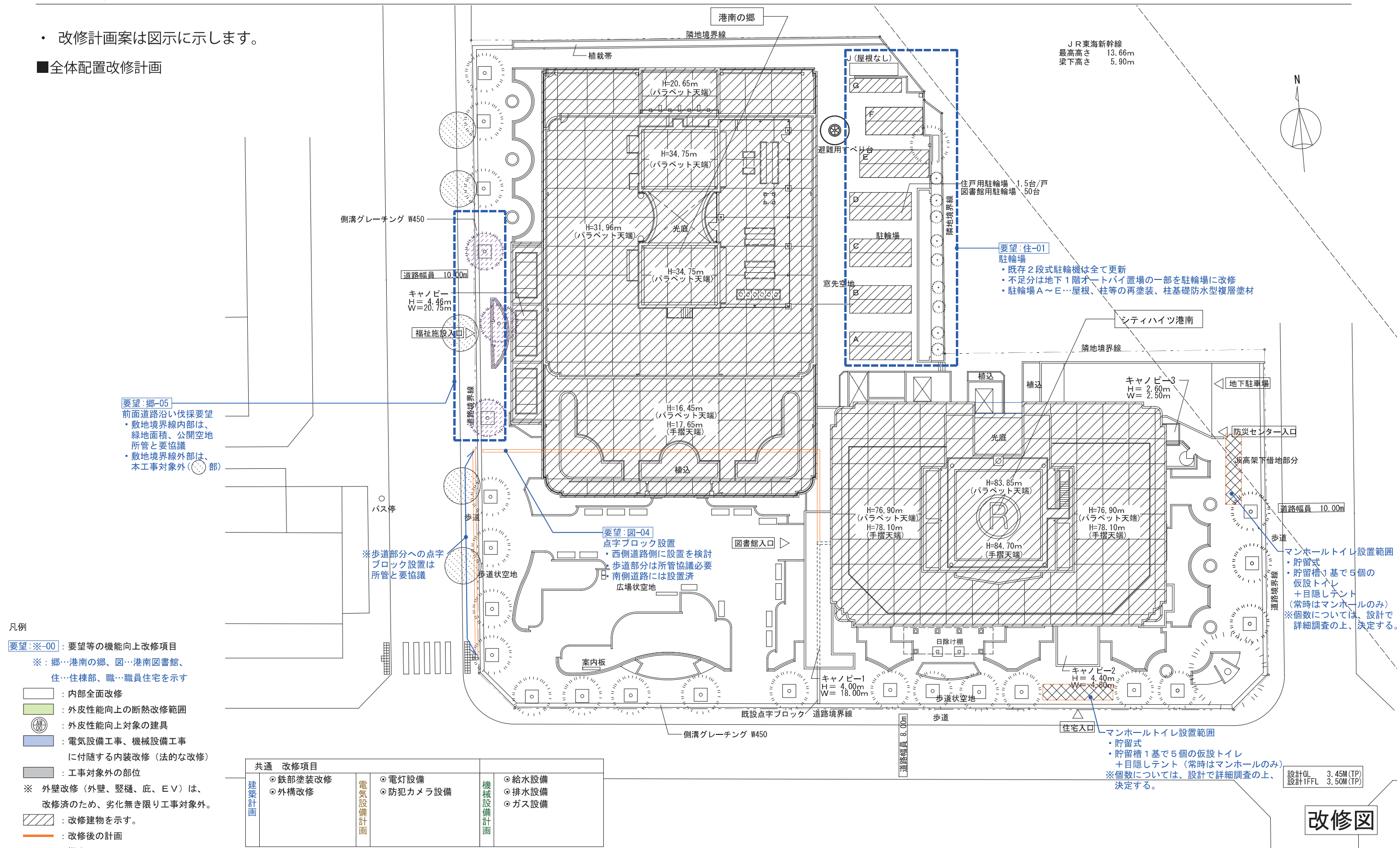
※今後の建設経済状況の変化による工事費の上昇などは見込んでおりません。  
※今後の打合せの中で条件が変わった場合には、金額は変動いたします。  
※設計を進める中で各工事費の比率は変動いたします。  
※共通仮設・諸経費・消費税等相当額は含んでおりません。  
※共通経費・消費税込みの金額は、約 8,995,100千円と見込まれます。

第7章 基本計画 — 各階平面計画 —

7-1 共通

・改修計画案は図示に示します。

■全体配置改修計画



**要望: 郷-05**  
 前面道路沿い伐採要望  
 ・敷地境界線内部は、  
 緑地面積、公開空地  
 所管と要協議  
 ・敷地境界線外部は、  
 本工事対象外(○部)

**要望: 図-04**  
 点字ブロック設置  
 ・西側道路側に設置を検討  
 ・歩道部分は所管協議必要  
 ・南側道路には設置済  
 広場状空地

**要望: 住-01**  
 駐輪場  
 ・既存2段式駐輪機は全て更新  
 ・不足分は地下1階オートバイ置場の一部を駐輪場に改修  
 ・駐輪場A～E…屋根、柱等の再塗装、柱基礎防水型複層塗材

マンホールトイレ設置範囲  
 ・貯留式  
 ・貯留槽1基で5個の  
 仮設トイレ  
 +目隠しテント  
 (常時はマンホールのみ)  
 ※個数については、設計で  
 詳細調査の上、決定する。

マンホールトイレ設置範囲  
 ・貯留式  
 ・貯留槽1基で5個の仮設トイレ  
 +目隠しテント(常時はマンホールのみ)  
 ※個数については、設計で詳細調査の上、  
 決定する。

- 凡例
- 要望: ※-00** : 要望等の機能向上改修項目
- ※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
 住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - : 内部全面改修
  - : 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - ⊙ : 外皮性能向上対象の建具
  - : 電気設備工事、機械設備工事  
 に付随する内装改修(法的な改修)
  - : 工事対象外の部位
  - ※ 外壁改修(外壁、堅樋、庇、EV)は、  
 改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
  - ▨ : 改修建物を示す。
  - : 改修後の計画
  - ⋯ : 撤去

共通 改修項目		
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 鉄部塗装改修</li> <li>○ 外構改修</li> </ul>	電気設備計画
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 電灯設備</li> <li>○ 防犯カメラ設備</li> </ul>	機械設備計画
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 給水設備</li> <li>○ 排水設備</li> <li>○ ガス設備</li> </ul>

設計GL 3.45m(TP)  
 設計IFFL 3.50m(TP)

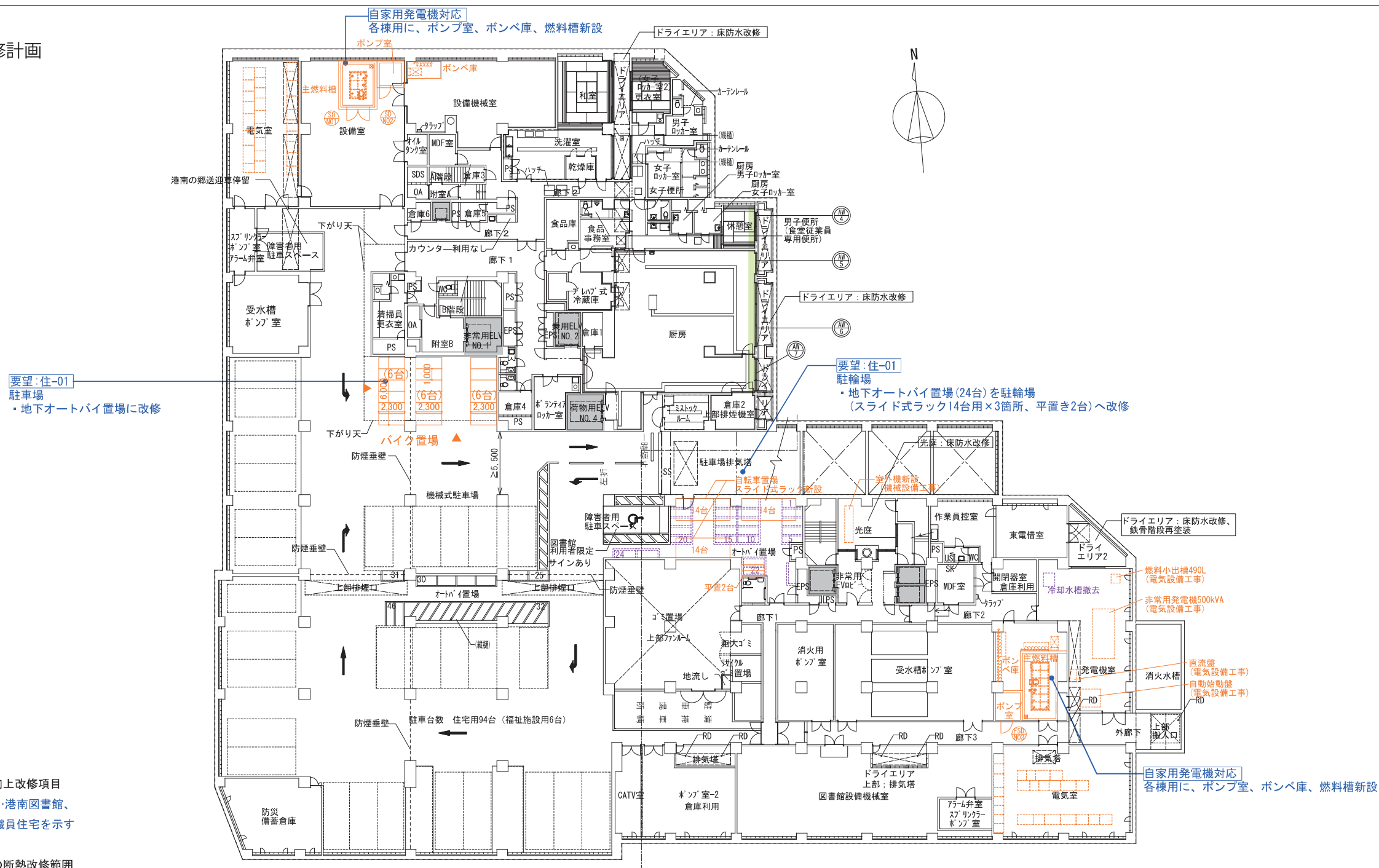
改修図



# 第7章 基本計画 — 各階平面計画 —

## 7-1 共通

### ■地下1階改修計画



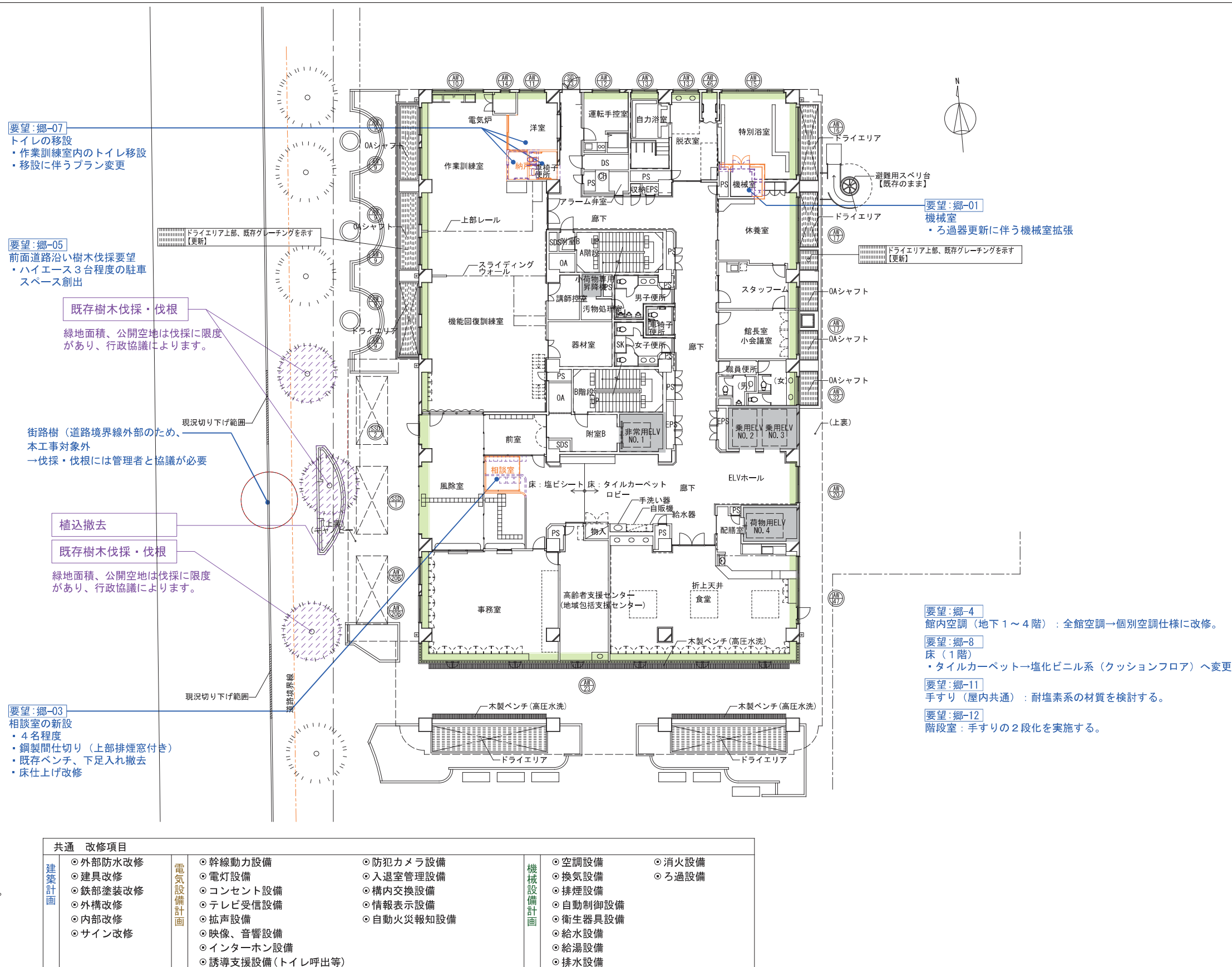
- 凡例
- ※: 要望等の機能向上改修項目
  - ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - : 内部全面改修
  - : 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - ⊙: 外皮性能向上対象の建具
  - ⊕: 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
  - : 工事対象外の部位
  - ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
  - : 改修後の計画
  - ⋯: 撤去

共通 改修項目						
建築計画	○ 外部防水改修	電気設備計画	○ 受変電設備	機械設備計画	○ 空調設備	
	○ 建具改修		○ 発電設備（非常用）		○ 換気設備	○ 消火設備
	○ 鉄部塗装改修		○ 電力貯蔵設備		○ 排煙設備	○ ガス設備
	○ 内部改修		○ 幹線動力設備		○ 自動制御設備	○ ろ過設備
	○ サイン改修	○ 電灯設備	○ インターホン設備		○ 衛生器具設備	
		○ コンセント設備	○ 防犯カメラ設備		○ 給水設備	
		○ テレビ受信設備	○ 入室管理設備		○ 給湯設備	
		○ 拡声設備	○ 構内交換設備		○ 排水設備	
			○ 情報表示設備			
			○ 自動火災報知設備			

改修図

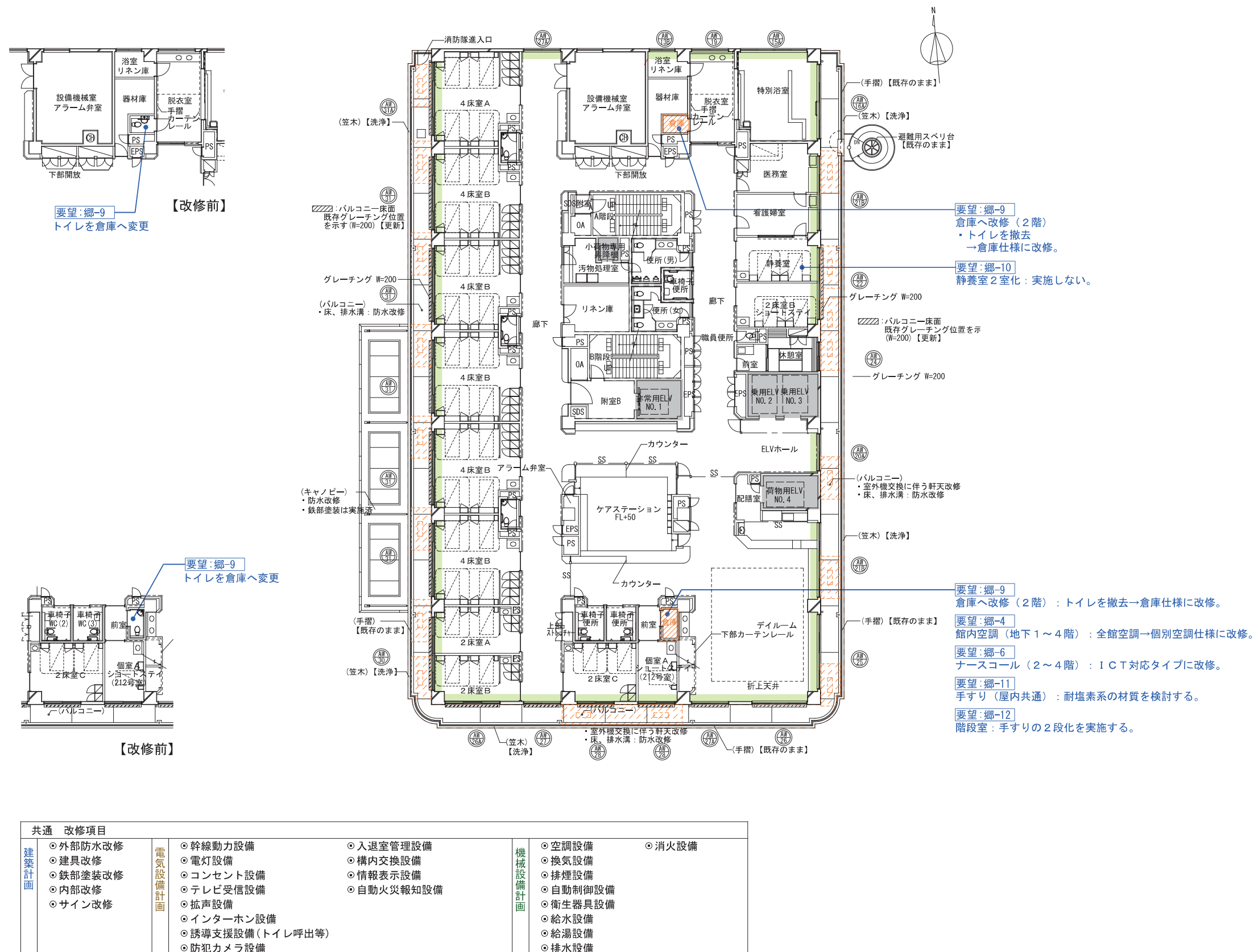
7-2 港南の郷

■ 1階改修計画



7-2 港南の郷

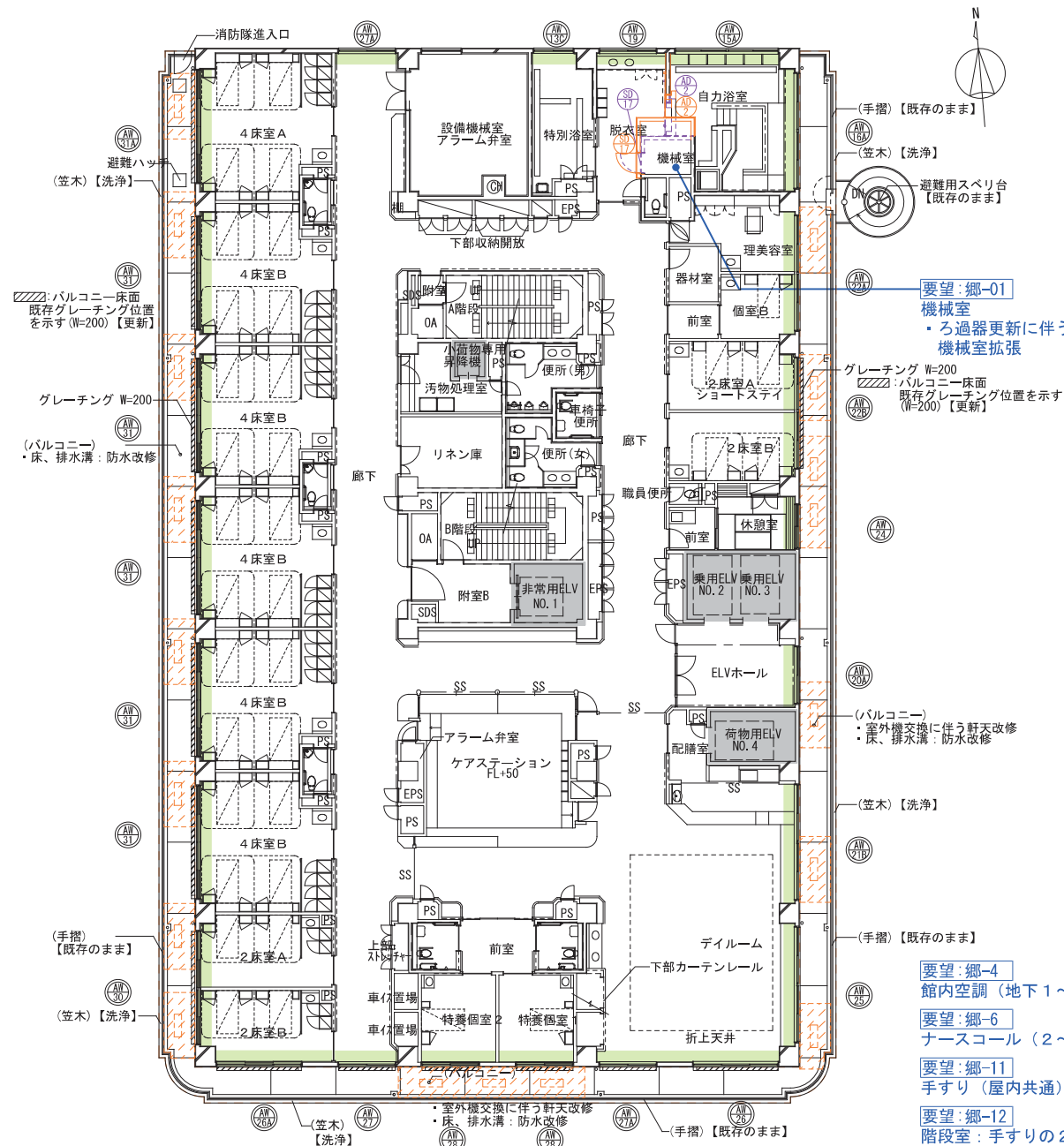
■ 2階改修計画



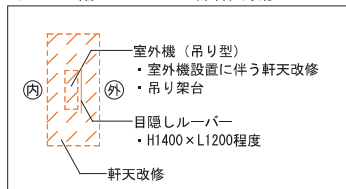
改修図

7-2 港南の郷

■ 3階改修計画



※ 2～4階バルコニー上部軒天改修について



凡例

- ※ 要望※-00: 要望等の機能向上改修項目
- ※ 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- ⊙: 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
- : 改修後の計画
- : 撤去

共通 改修項目	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外部防水改修</li> <li>○ 建具改修</li> <li>○ 鉄部塗装改修</li> <li>○ 内部改修</li> <li>○ サイン改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 幹線動力設備</li> <li>○ 電灯設備</li> <li>○ コンセント設備</li> <li>○ テレビ受信設備</li> <li>○ 拡声設備</li> <li>○ インターホン設備</li> <li>○ 誘導支援設備（トイレ呼出等）</li> <li>○ 防犯カメラ設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 入退室管理設備</li> <li>○ 構内交換設備</li> <li>○ 情報表示設備</li> <li>○ 自動火災報知設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空調設備</li> <li>○ 換気設備</li> <li>○ 排煙設備</li> <li>○ 自動制御設備</li> <li>○ 衛生器具設備</li> <li>○ 給水設備</li> <li>○ 給湯設備</li> <li>○ 排水設備</li> </ul>

要望：郷-01  
機械室  
・ろ過器更新に伴う  
機械室拡張

要望：郷-4  
館内空調（地下1～4階）：全館空調→個別空調仕様に改修。

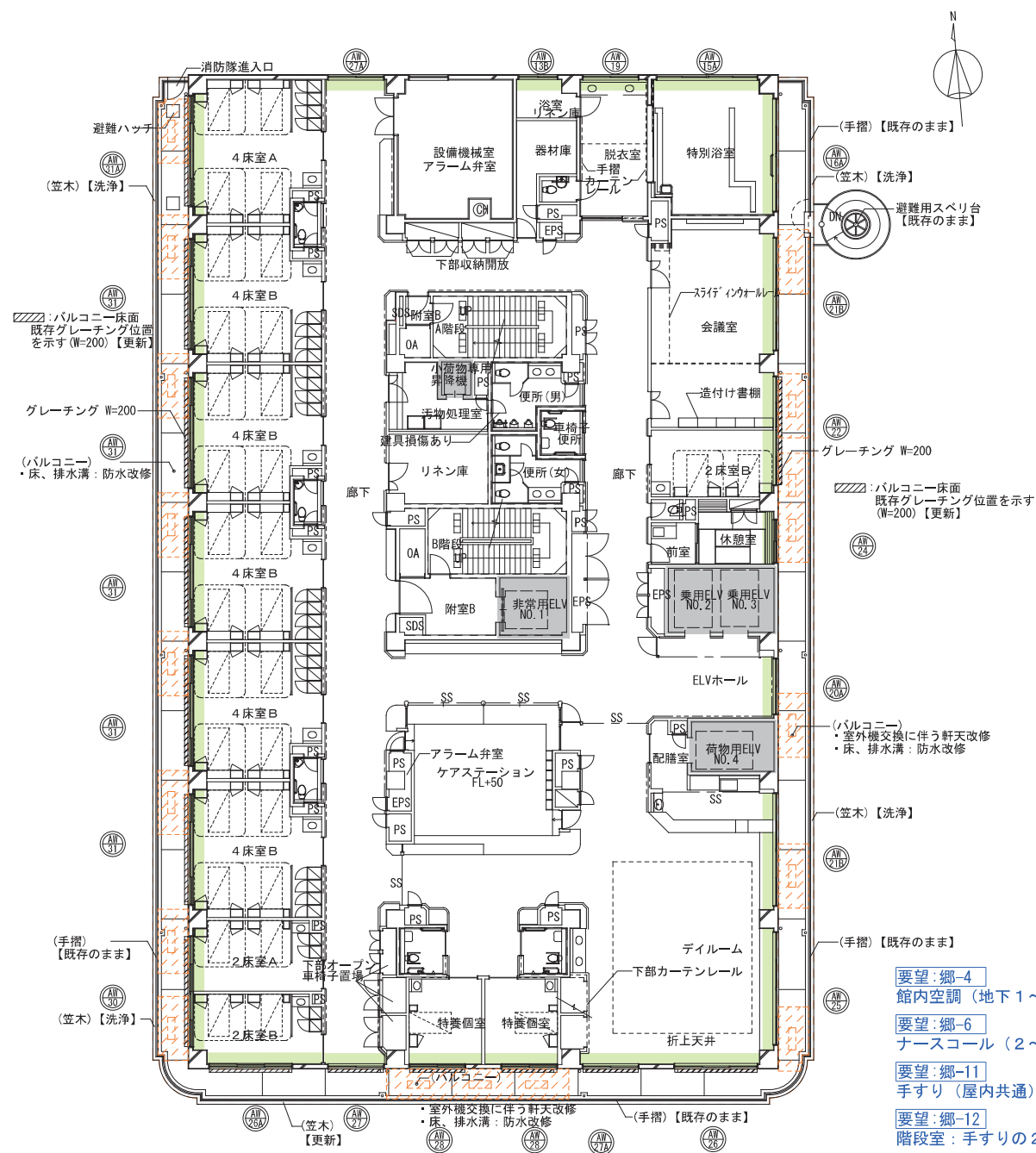
要望：郷-6  
ナースコール（2～4階）：ICT対応タイプに改修。

要望：郷-11  
手すり（屋内共通）：耐塩素系の材質を検討する。

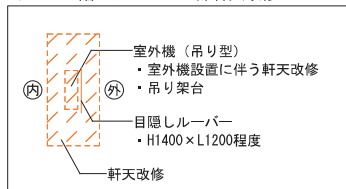
要望：郷-12  
階段室：手すりの2段化を実施する。

7-2 港南の郷

■ 4階改修計画



※ 2～4階バルコニー上部軒天改修について



凡例

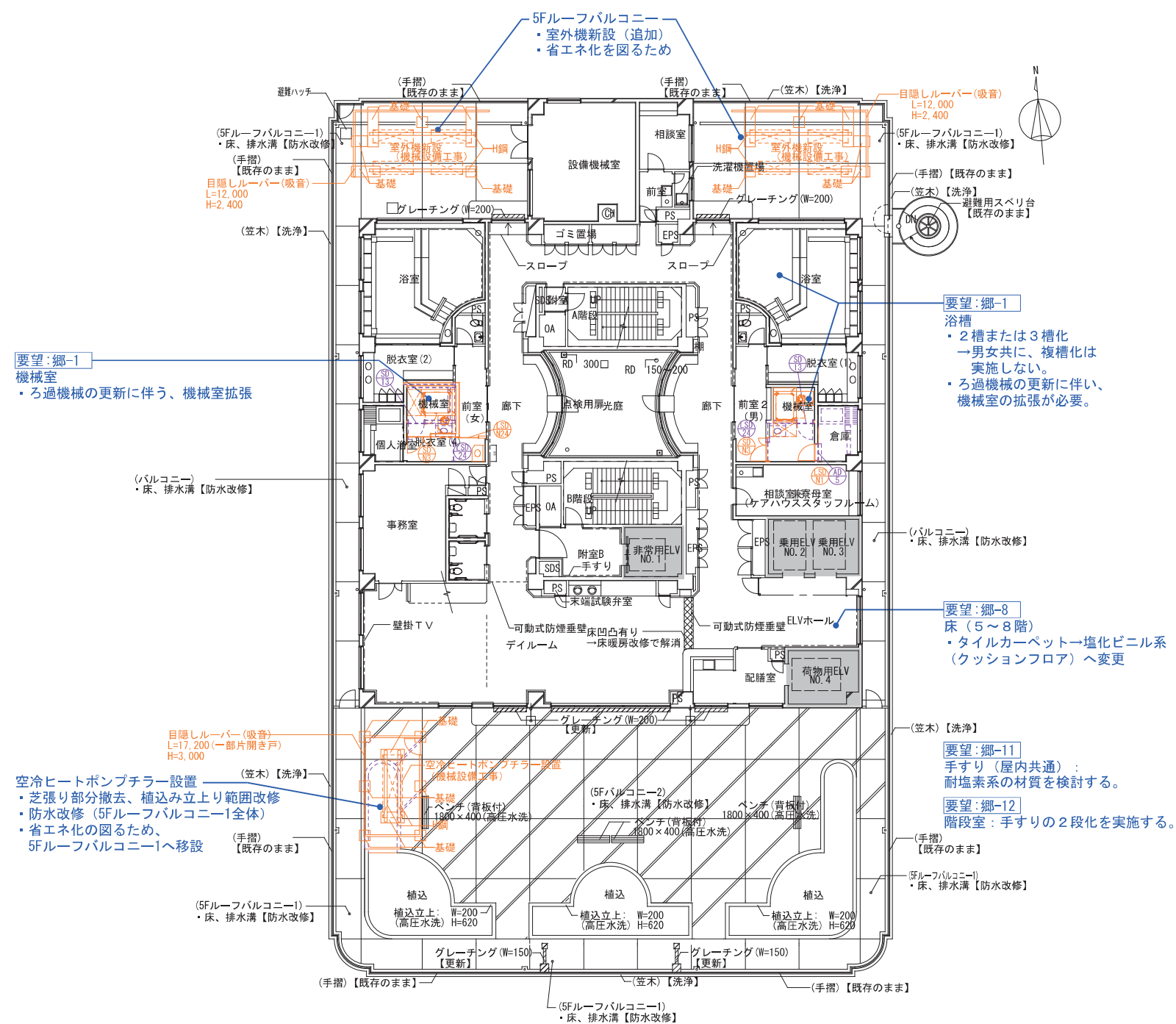
- ※ 要望※-00: 要望等の機能向上改修項目
- ※ 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- 内部全面改修
- 外皮性能向上の断熱改修範囲
- 外皮性能向上対象の建具
- 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
- 改修後の計画
- 撤去

共通 改修項目		電気設備計画	機械設備計画
<ul style="list-style-type: none"> <li>外部防水改修</li> <li>建具改修</li> <li>鉄部塗装改修</li> <li>内部改修</li> <li>サイン改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線動力設備</li> <li>電灯設備</li> <li>コンセント設備</li> <li>テレビ受信設備</li> <li>拡声設備</li> <li>映像、音響設備</li> <li>インターホン設備</li> <li>誘導支援設備（トイレ呼出等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防犯カメラ設備</li> <li>入退室管理設備</li> <li>構内交換設備</li> <li>情報表示設備</li> <li>自動火災報知設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備</li> <li>換気設備</li> <li>排煙設備</li> <li>自動制御設備</li> <li>衛生器具設備</li> <li>給水設備</li> <li>給湯設備</li> <li>排水設備</li> <li>消火設備</li> </ul>

- 要望郷-4 館内空調（地下1～4階）：全館空調→個別空調仕様に改修。
- 要望郷-6 ナースコール（2～4階）：ICT対応タイプに改修。
- 要望郷-11 手すり（屋内共通）：耐塩素系の材質を検討する。
- 要望郷-12 階段室：手すりの2段化を実施する。

改修図

■ 5階改修計画



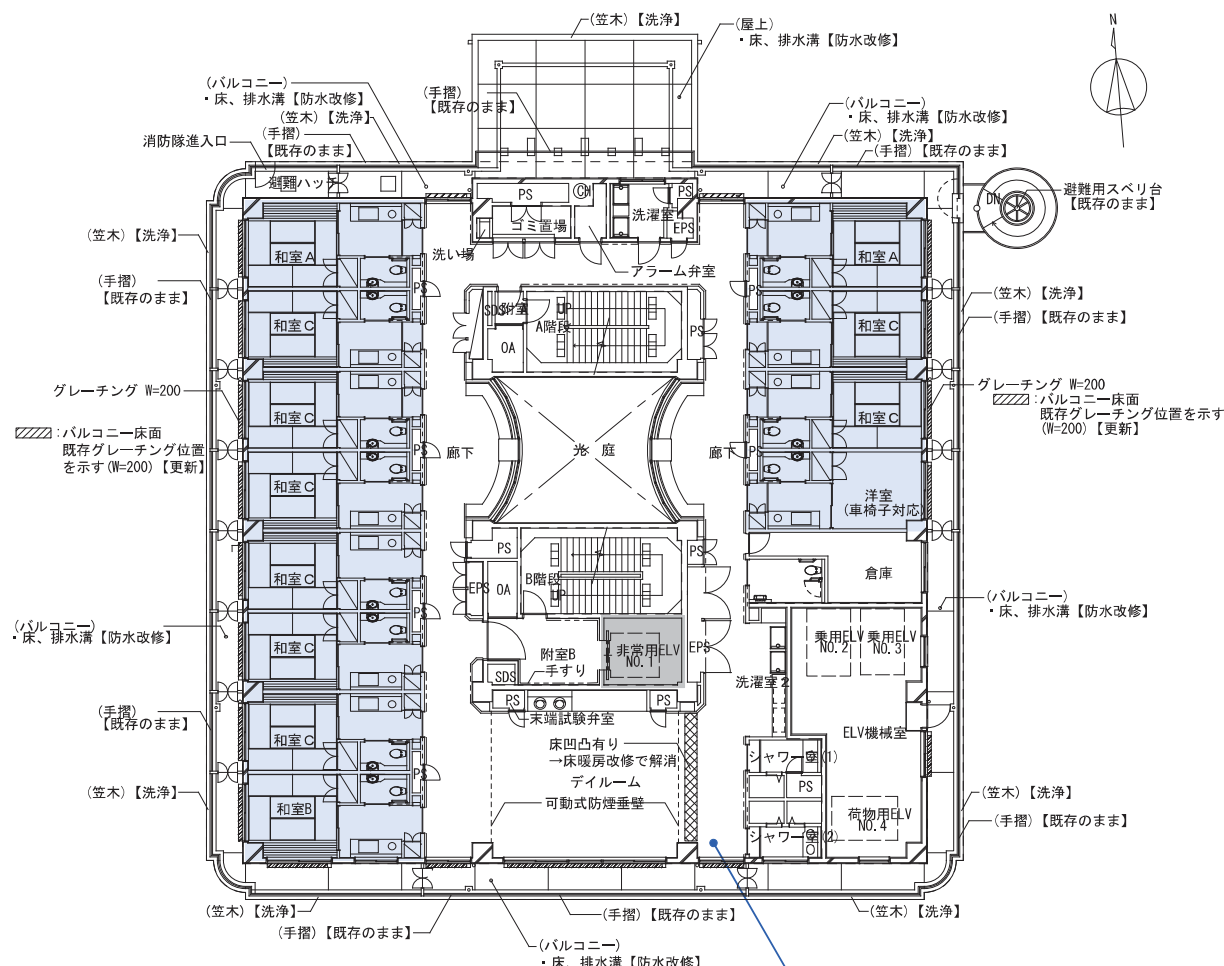
凡例

- 要望:郷-00: 要望等の機能向上改修項目
- ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - 内部全面改修
  - 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - 外皮性能向上対象の建具
  - 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(法的な改修)
  - 工事対象外の部位
  - ※ 外壁改修(外壁、堅樋、庇、EV)は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
  - 改修後の計画
  - 撤去

共通 改修項目	
<ul style="list-style-type: none"> <li>外部防水改修</li> <li>建具改修</li> <li>鉄部塗装改修</li> <li>内部改修</li> <li>サイン改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線動力設備</li> <li>電灯設備</li> <li>コンセント設備</li> <li>テレビ受信設備</li> <li>拡声設備</li> <li>インターホン設備</li> <li>誘導支援設備(トイレ呼出等)</li> <li>防犯カメラ設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>入退室管理設備</li> <li>構内交換設備</li> <li>情報表示設備</li> <li>自動火災報知設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備</li> <li>換気設備</li> <li>排煙設備</li> <li>自動制御設備</li> <li>衛生器具設備</li> <li>給水設備</li> <li>給湯設備</li> <li>排水設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>消火設備</li> <li>ろ過設備</li> </ul>	

改修図

■ 6階改修計画



- 要望：郷-8  
床（5～8階）  
・タイルカーペット→塩化ビニル系（クッションフロア）へ変更
- 要望：郷-11  
手すり（屋内共通）：耐塩素系の材質を検討する。
- 要望：郷-12  
階段室：手すりの2段化を実施する。

凡例

- 要望：※-00：要望等の機能向上改修項目
- ※：郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- ：内部全面改修
- ：外皮性能向上の断熱改修範囲
- ⊙：外皮性能向上対象の建具
- ：電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- ：工事対象外の部位
- ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- ：改修後の計画
- ：撤去

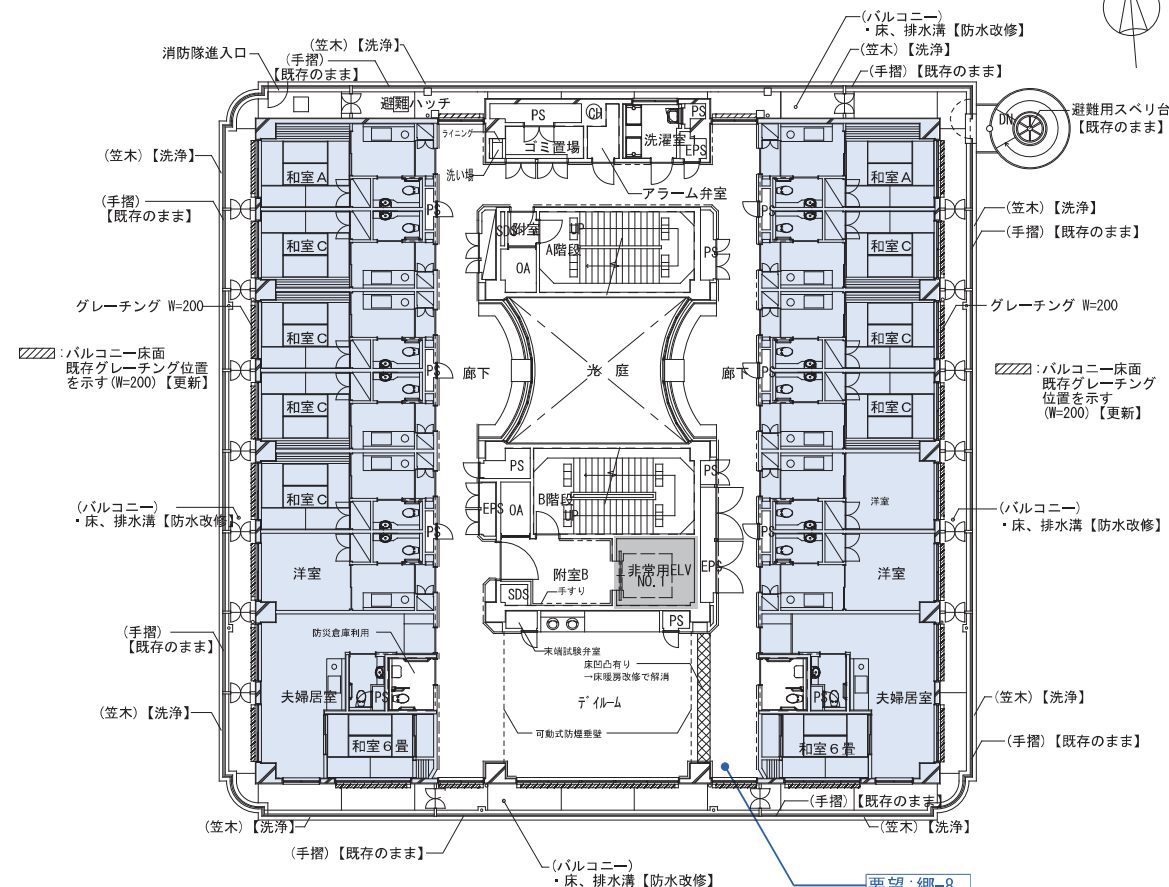
※ 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（スポット改修）は、各利用者室に、天井点検口600角×4箇所/室を見込む

共通 改修項目	
<b>建築計画</b> ◎ 外部防水改修 ◎ 建具改修 ◎ 鉄部塗装改修 ◎ 内部改修 ◎ サイン改修	<b>電気設備計画</b> ◎ 幹線動力設備 ◎ 電灯設備 ◎ コンセント設備 ◎ テレビ受信設備 ◎ 拡声設備 ◎ インターホン設備 ◎ 誘導支援設備（トイレ呼出等） ◎ 入退室管理設備
<b>機械設備計画</b> ◎ 構内交換設備 ◎ 自動火災報知設備	◎ 空調設備 ◎ 換気設備 ◎ 排煙設備 ◎ 自動制御設備 ◎ 衛生器具設備 ◎ 給水設備 ◎ 給湯設備 ◎ 排水設備

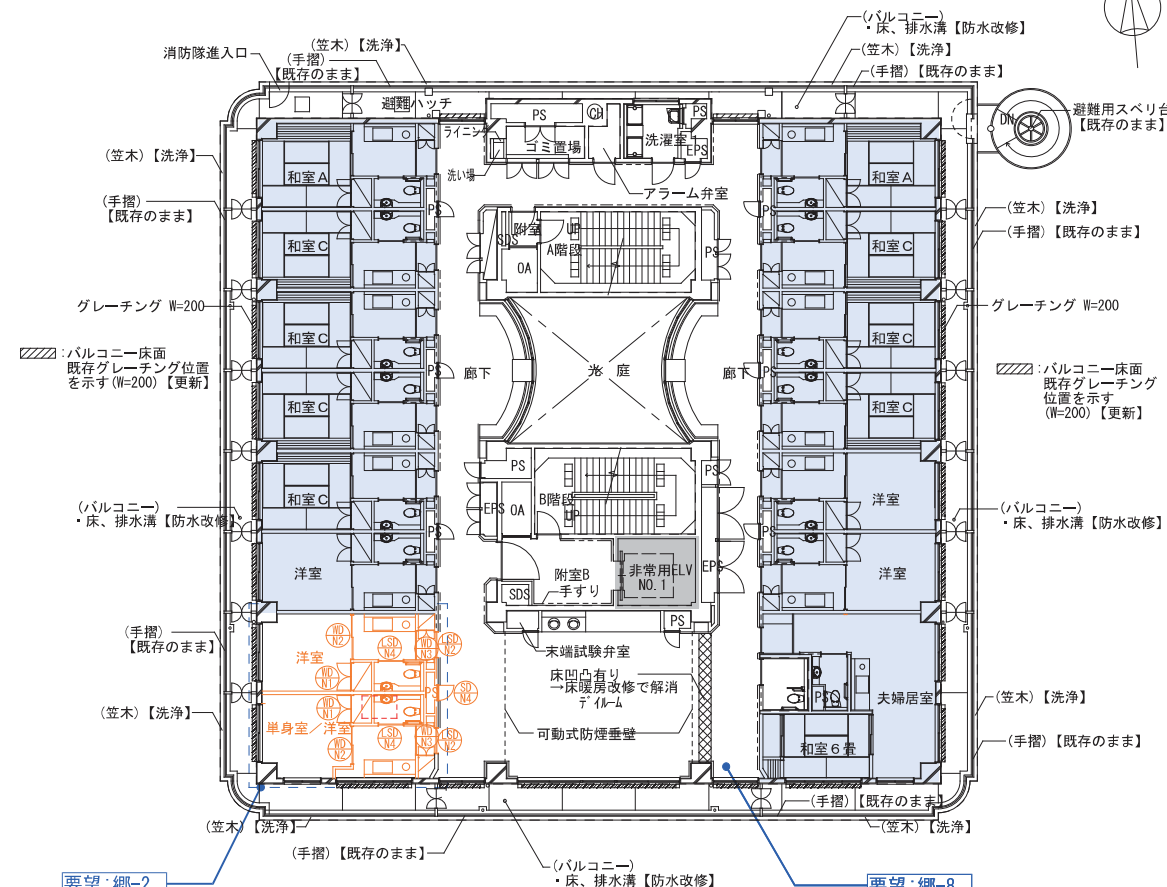
改修図

7-2 港南の郷

■ 7階改修計画



■ 8階改修計画



- 凡例
- 要望:※-00: 要望等の機能向上改修項目
  - ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - 内部全面改修
  - 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - 外皮性能向上対象の建具
  - 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(法的な改修)
  - 工事対象外の部位
  - ※ 外壁改修(外壁、堅樋、庇、EV)は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

要望:郷-8  
床(5~8階)  
・タイルカーペット→塩化ビニル系(クッションフロア)へ変更

要望:郷-2  
夫婦居室1室(8階)→単身者2室へ改修  
・AX1通~AX2通 夫婦居室は、福祉WCを撤去し、単身者2室とする。

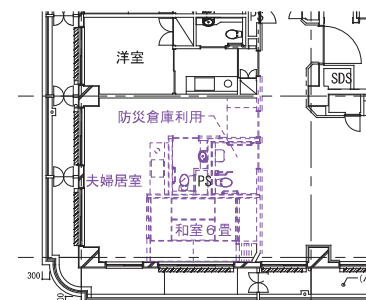
要望:郷-8  
床(5~8階)  
・タイルカーペット→塩化ビニル系(クッションフロア)へ変更

要望:郷-11  
手すり(屋内共通):  
耐塩素系の材質を検討する。

要望:郷-12  
階段室: 手すりの2段化を実施する。

要望:郷-11  
手すり(屋内共通):  
耐塩素系の材質を検討する。

要望:郷-12  
階段室: 手すりの2段化を実施する。



【改修前】

共通 改修項目		電気設備計画	機械設備計画
<ul style="list-style-type: none"> <li>外部防水改修</li> <li>建具改修</li> <li>鉄部塗装改修</li> <li>内部改修</li> <li>サイン改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線動力設備</li> <li>電灯設備</li> <li>コンセント設備</li> <li>テレビ受信設備</li> <li>拡声設備</li> <li>インターホン設備</li> <li>誘導支援設備(トイレ呼出等)</li> <li>入退室管理設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>構内交換設備</li> <li>自動火災報知設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備</li> <li>換気設備</li> <li>排煙設備</li> <li>自動制御設備</li> <li>衛生器具設備</li> <li>給水設備</li> <li>給湯設備</li> <li>排水設備</li> <li>消火設備</li> </ul>

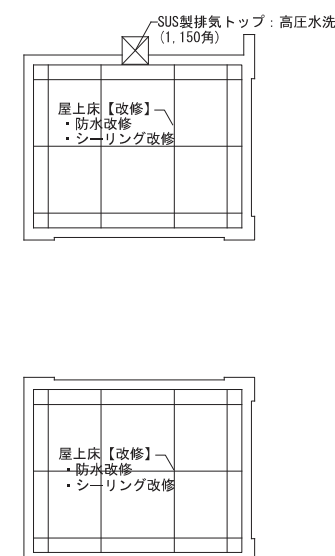
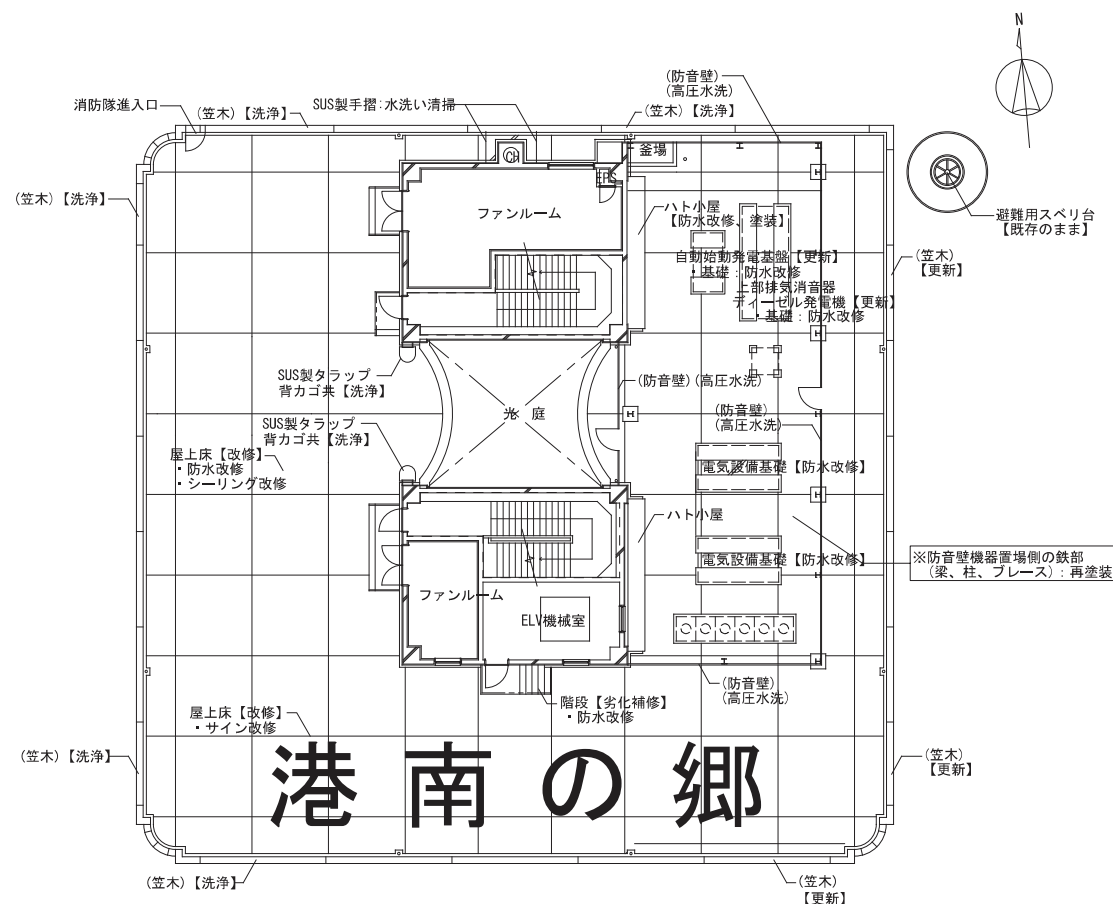
※電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(スポット改修)は、各利用者室に、天井点検口600角×4箇所/室を見込む  
※8階の夫婦室取止め後、単身者用2室は、全面改修

改修図



■ P H階改修計画

■ P H R階改修計画



凡例

- 要望※-00: 要望等の機能向上改修項目
- ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- 内部全面改修
- 外皮性能向上の断熱改修範囲
- 外皮性能向上対象の建具
- 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、E V）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
- 改修後の計画
- 撤去

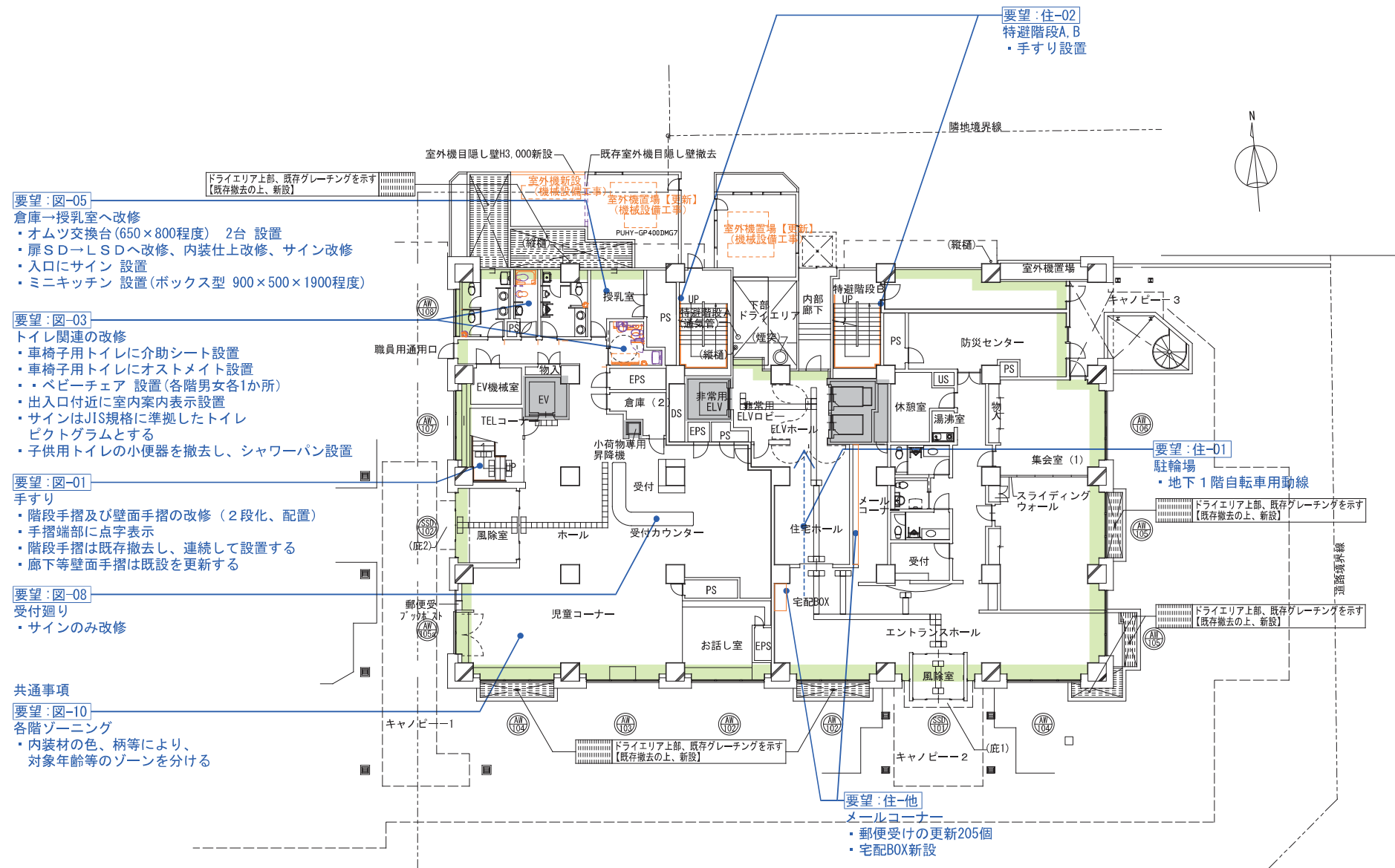
共通 改修項目	
<b>建築計画</b> ○ 外部防水改修 ○ 建具改修 ○ 鉄部塗装改修 ○ 内部改修 ○ サイン改修	<b>電気設備計画</b> ○ 発電設備（非常用） ○ 幹線動力設備 ○ 電灯設備 ○ コンセント設備 ○ テレビ受信設備 ○ 拡声設備 ○ インターホン設備 ○ 入退室管理設備
○ 構内交換設備 ○ 自動火災報知設備	<b>機械設備計画</b> ○ 空調設備 ○ 換気設備 ○ 排煙設備 ○ 自動制御設備 ○ 衛生器具設備 ○ 給水設備 ○ 給湯設備 ○ 排水設備
	○ 消火設備

改修図

第7章 基本計画 — 各階平面計画 —

7-3 港南図書館、シティハイツ港南

■ 1階改修計画



凡例

要望:※-00: 要望等の機能向上改修項目

※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
住…住棟部、職…職員住宅を示す

- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- ⊙: 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事  
に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位

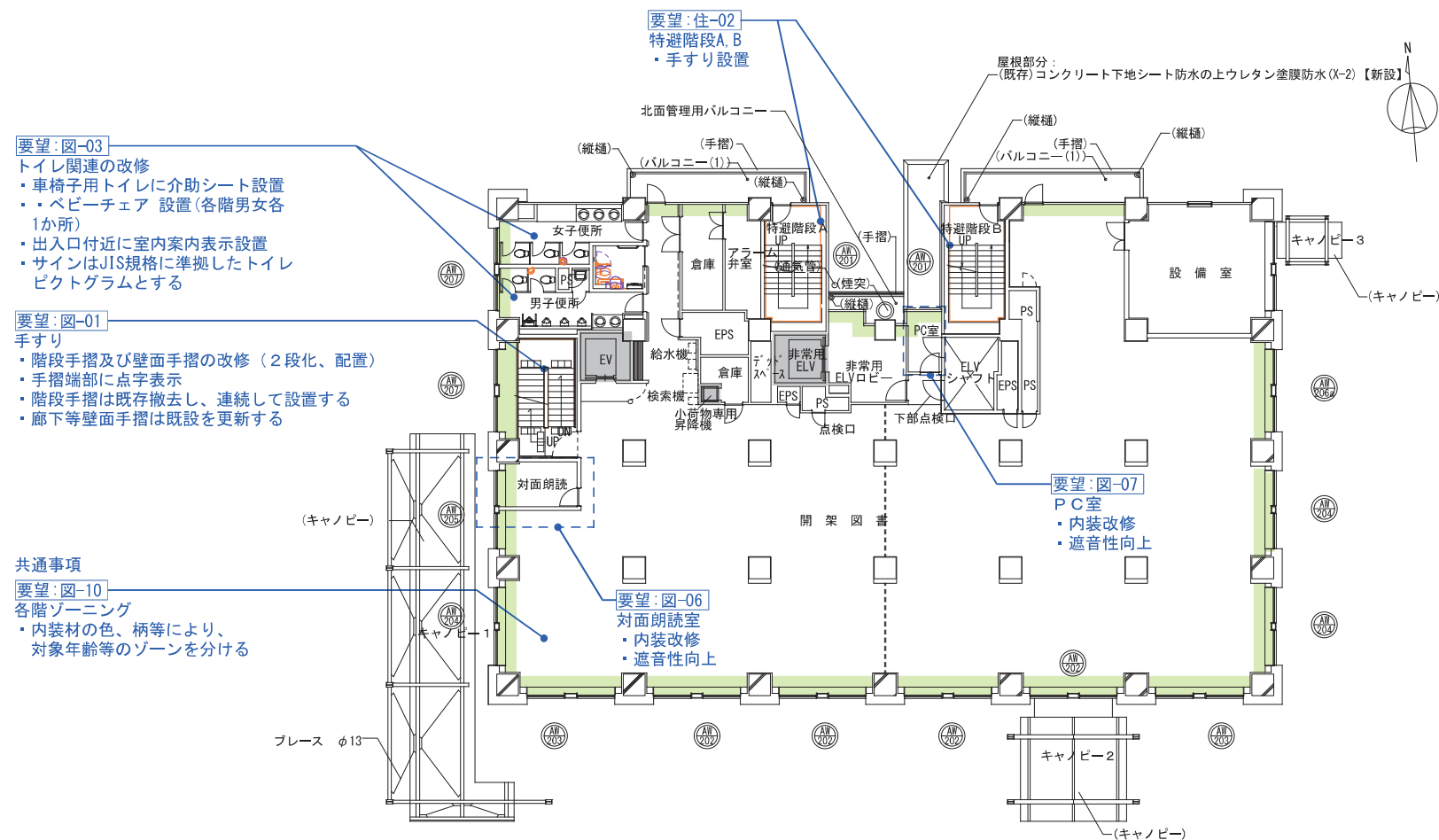
※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、  
改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- : 撤去

共通 改修項目		電気設備計画	機械設備計画
建築計画	外部防水改修	幹線動力設備	空調設備
	建具改修	電灯設備	換気設備
	鉄部塗装改修	コンセント設備	自動制御設備
	外構改修	テレビ受信設備	衛生器具設備
	内部改修	拡声設備	給水設備
	サイン改修	インターホン設備	給湯設備
		誘導支援設備（トイレ呼出等）	排水設備
		防犯カメラ設備	消火設備
			ガス設備

改修図

■ 2階改修計画



**要望:図-03**  
 トイレ関連の改修  
 ・車椅子用トイレに介助シート設置  
 ・ベビーチェア設置(各階男女各1か所)  
 ・出入口付近に室内案内表示設置  
 ・サインはJIS規格に準拠したトイレピクトグラムとする

**要望:図-01**  
 手すり  
 ・階段手摺及び壁面手摺の改修(2段化、配置)  
 ・手摺端部に点字表示  
 ・階段手摺は既存撤去し、連続して設置する  
 ・廊下等壁面手摺は既設を更新する

**共通事項**  
**要望:図-10**  
 各階ゾーニング  
 ・内装材の色、柄等により、対象年齢等のゾーンを分ける

**要望:図-06**  
 対面朗読室  
 ・内装改修  
 ・遮音性向上

**要望:図-07**  
 PC室  
 ・内装改修  
 ・遮音性向上

**要望:住-02**  
 特避階段A,B  
 ・手すり設置

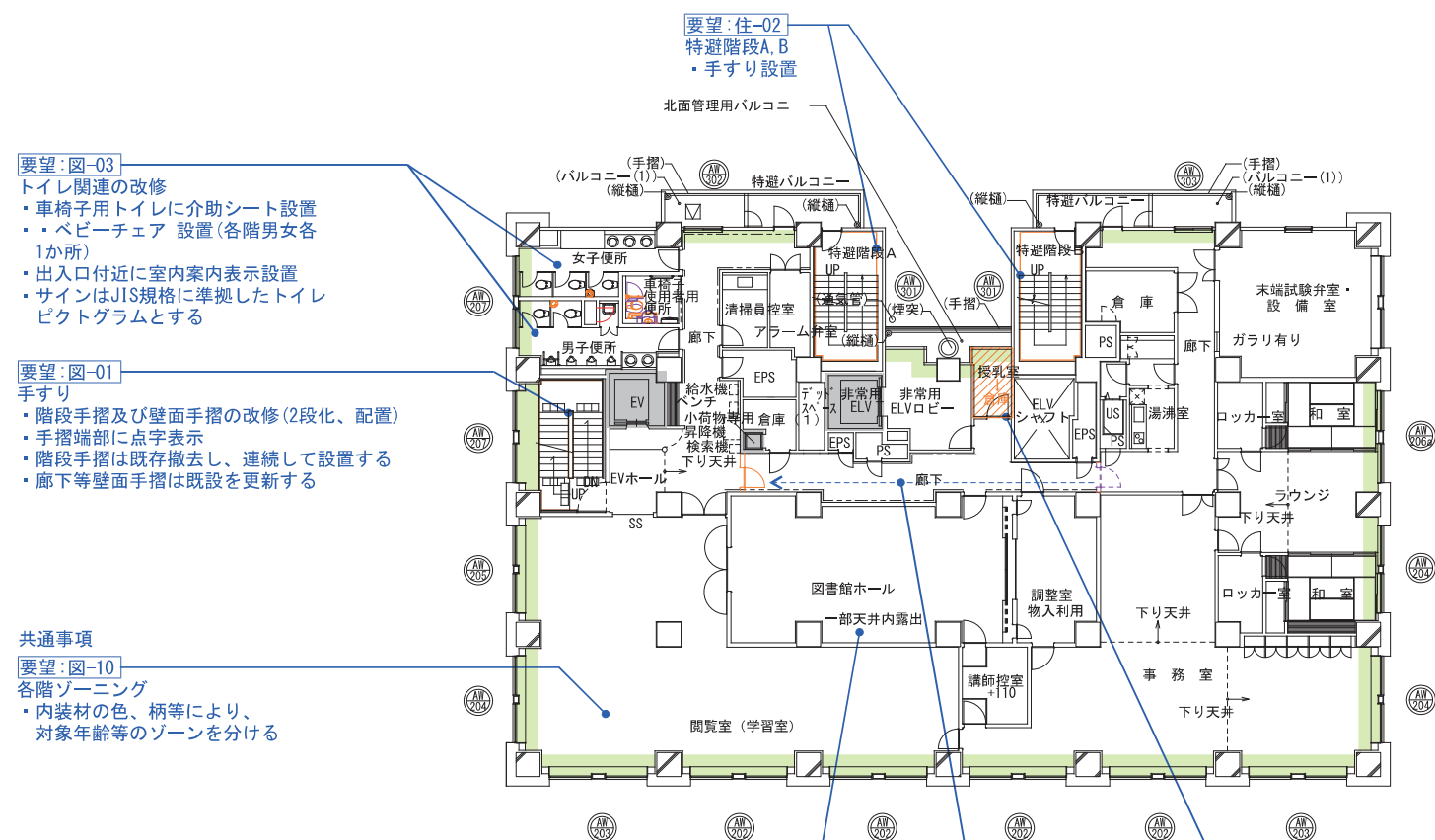
凡例

- 要望:※-00: 要望等の機能向上改修項目
- ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- 内部全面改修
- 外皮性能向上の断熱改修範囲
- 外皮性能向上対象の建具
- 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(法的な改修)
- 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修(外壁、堅樋、庇、EV)は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
- 改修後の計画
- 撤去

共通 改修項目	
<ul style="list-style-type: none"> <li>外部防水改修</li> <li>建具改修</li> <li>鉄部塗装改修</li> <li>内部改修</li> <li>サイン改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線動力設備</li> <li>電灯設備</li> <li>コンセント設備</li> <li>テレビ受信設備</li> <li>拡声設備</li> <li>インターホン設備</li> <li>誘導支援設備(トイレ呼出等)</li> <li>防犯カメラ設備</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>入退室管理設備</li> <li>構内交換設備</li> <li>情報表示設備</li> <li>自動火災報知設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空調設備</li> <li>換気設備</li> <li>自動制御設備</li> <li>衛生器具設備</li> <li>給水設備</li> <li>給湯設備</li> <li>排水設備</li> <li>消火設備</li> </ul>

改修図

■ 3階改修計画



**要望：図-03**  
 トイレ関連の改修  
 ・車椅子用トイレに介助シート設置  
 ・ベビーチェア設置(各階男女各1か所)  
 ・出入口付近に室内案内表示設置  
 ・サインはJIS規格に準拠したトイレピクトグラムとする

**要望：図-01**  
 手すり  
 ・階段手摺及び壁面手摺の改修(2段化、配置)  
 ・手摺端部に点字表示  
 ・階段手摺は既存撤去し、連続して設置する  
 ・廊下等壁面手摺は既設を更新する

**共通事項**  
**要望：図-10**  
 各階ゾーニング  
 ・内装材の色、柄等により、対象年齢等のゾーンを分ける

**要望：図-09**  
 換気システム

**要望：図-11**  
 事務室の拡張  
 ・廊下の扉を8通りへ移設

**要望：図-05**  
 授乳室→倉庫へ改修  
 ・授乳室を1階へ  
 ・備品スペースへ改修

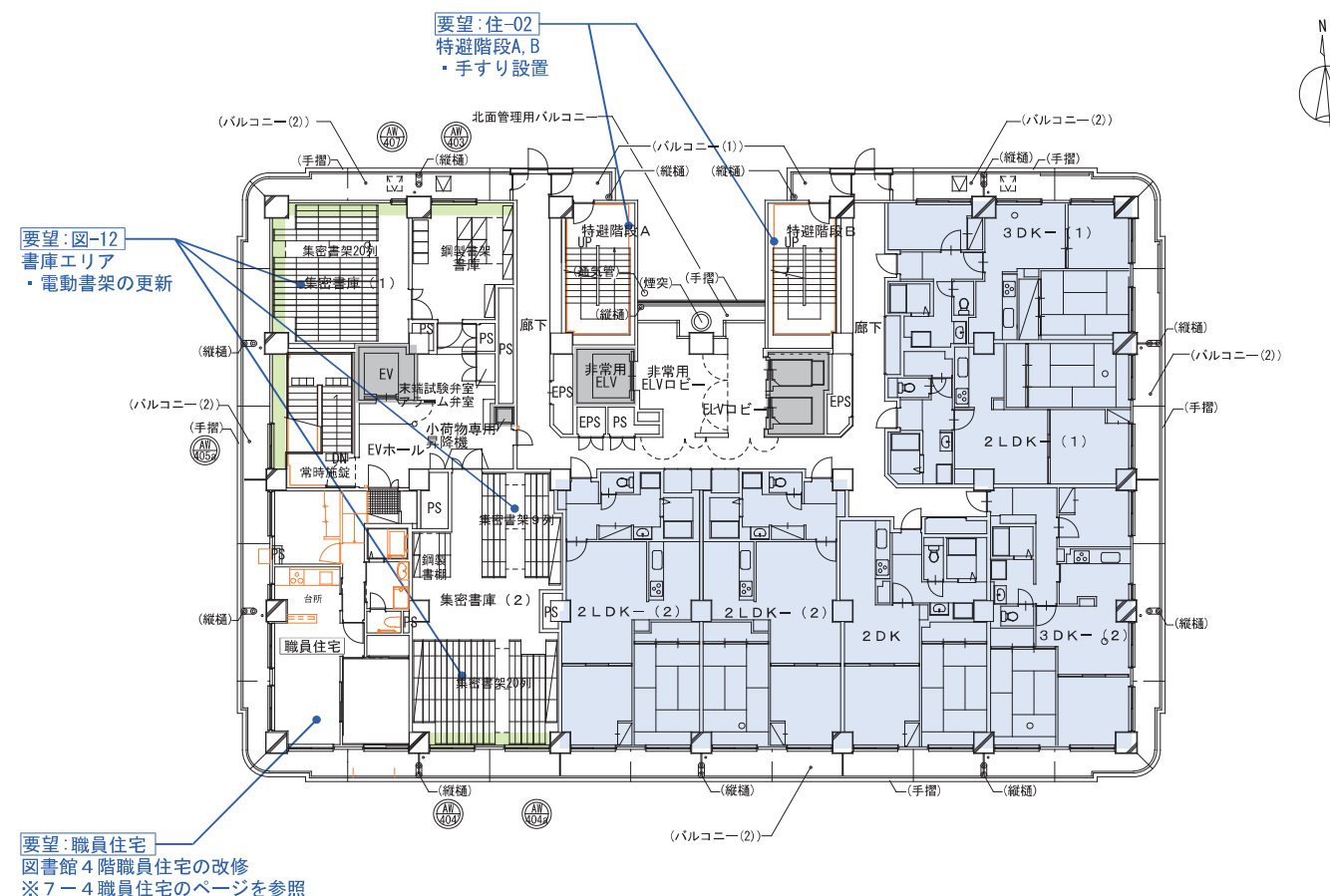
凡例

- 要望：※-00：要望等の機能向上改修項目
- ※：郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- 内部全面改修
- 外皮性能向上の断熱改修範囲
- 外皮性能向上対象の建具
- 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(法的な改修)
- 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修(外壁、堅樋、庇、EV)は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
- 改修後の計画
- 撤去

共通 改修項目	
<b>建築計画</b> ◎外部防水改修 ◎建具改修 ◎鉄部塗装改修 ◎内部改修 ◎サイン改修	<b>電気設備計画</b> ◎幹線動力設備 ◎電灯設備 ◎コンセント設備 ◎テレビ受信設備 ◎拡声設備 ◎映像、音響設備 ◎インターホン設備 ◎誘導支援設備(トイレ呼出等)
◎防犯カメラ設備 ◎入退室管理設備 ◎構内交換設備 ◎情報表示設備 ◎自動火災報知設備	<b>機械設備計画</b> ◎空調設備 ◎換気設備 ◎自動制御設備 ◎衛生器具設備 ◎給水設備 ◎給湯設備 ◎排水設備 ◎消火設備
	◎ガス設備

改修図

■ 4階改修計画



凡例

- 要望:※-00 : 要望等の機能向上改修項目  
 ※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
 住…住棟部、職…職員住宅を示す
- : 内部全面改修
  - : 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - ⊙ : 外皮性能向上対象の建具
  - : 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
  - : 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- : 撤去

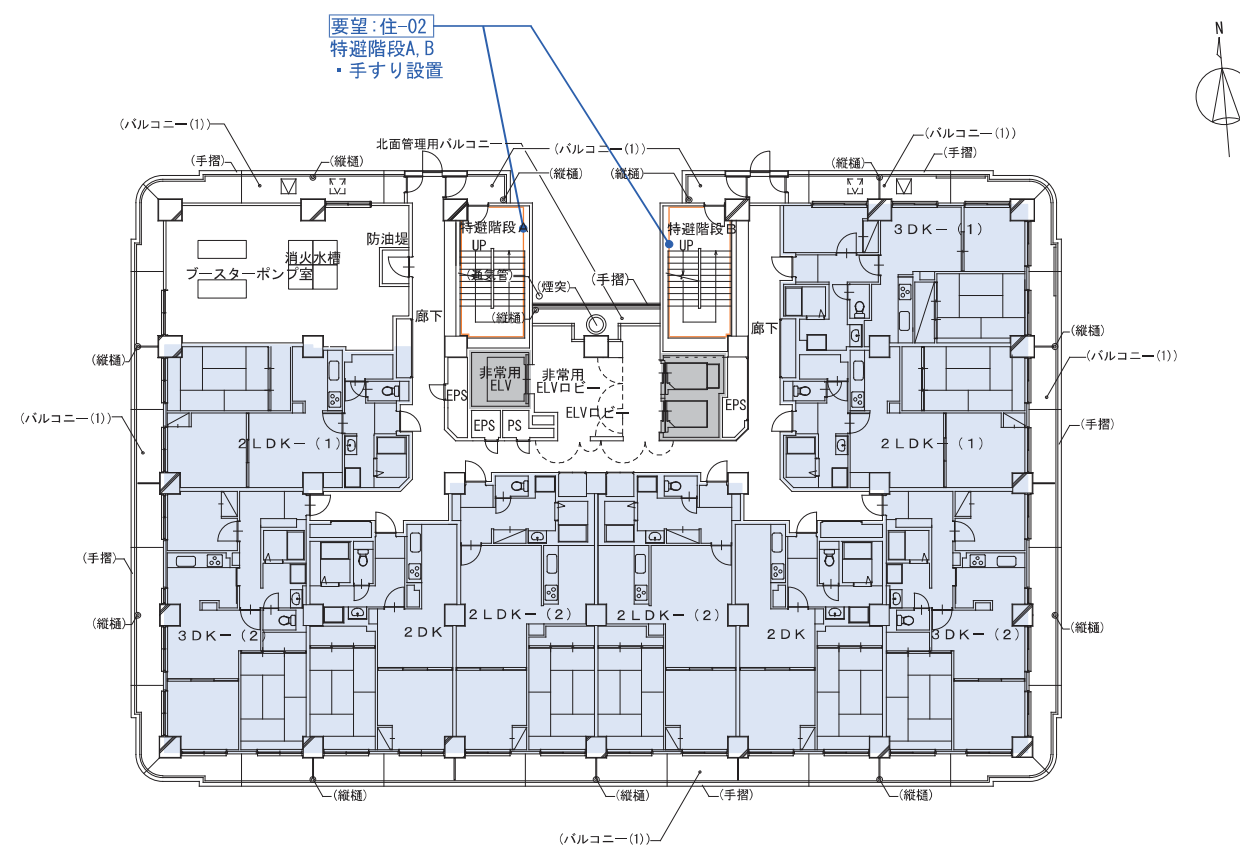
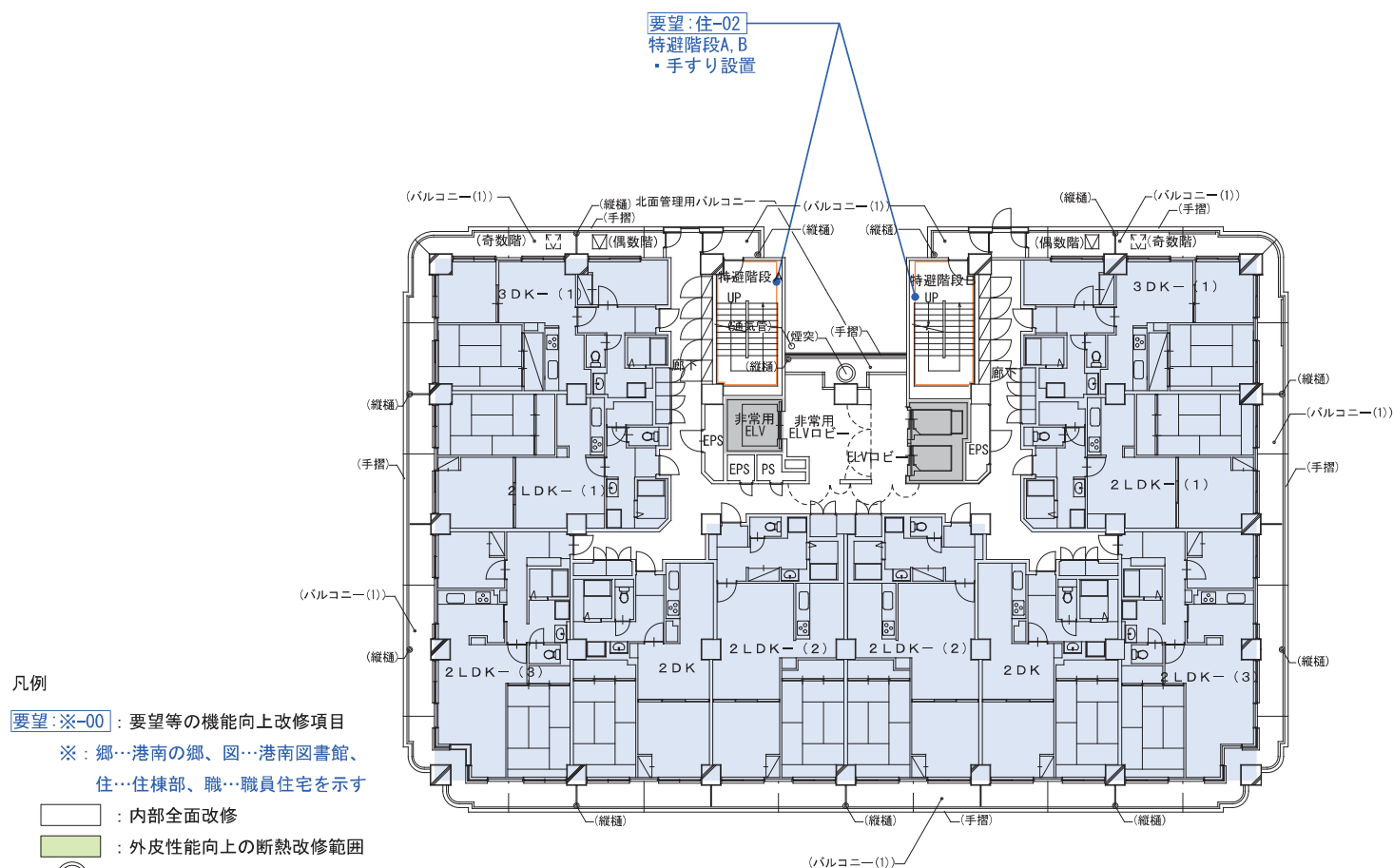
※ 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（スポット改修）は、以下。  
 ①機械設備工事に伴う工事は、実施済の20戸を除く185戸について、点検口を水回り各室に見込む。  
 ②電気設備工事に伴う工事は、600角×4箇所/戸 計205戸とする。

共通 改修項目			
建築計画	◎ 建具改修	◎ 幹線動力設備 (占有部含)	◎ 情報表示設備
	◎ 鉄部塗装改修	◎ 電灯設備	◎ 自動火災報知設備 (占有部含)
電気設備計画	◎ 内部改修	◎ コンセント設備	◎ 空調設備
	◎ サイン改修	◎ テレビ受信設備	◎ 換気設備
		◎ 拡声設備 (占有部含)	◎ 自動制御設備
		◎ インターホン設備 (占有部含)	◎ 衛生器具設備
		◎ 入退室管理設備	◎ 給水設備 (占有部含)
		◎ 構内交換設備	◎ 給湯設備 (占有部含)
			◎ 排水設備
			◎ 消火設備
			◎ ガス設備
機械設備計画			

改修図

■ 5階～10階,12階～24階改修計画

■ 11階改修計画



- 凡例
- 要望:※-00: 要望等の機能向上改修項目
  - ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - 内部全面改修
  - 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - 外皮性能向上対象の建具
  - 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(法的な改修)
  - 工事対象外の部位
  - ※ 外壁改修(外壁、堅樋、庇、E.V)は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- 改修後の計画
- 撤去

※ 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(スポット改修)は、以下。  
 ①機械設備工事に伴う工事は、実施済の20戸を除く185戸について、点検口を水回り各室に見込む。  
 ②電気設備工事に伴う工事は、600角×4箇所/戸 計205戸とする。

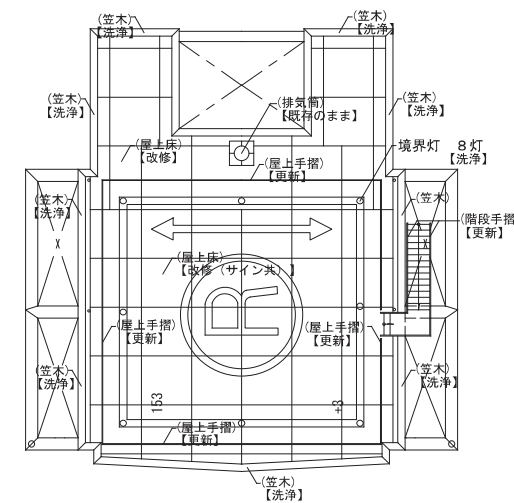
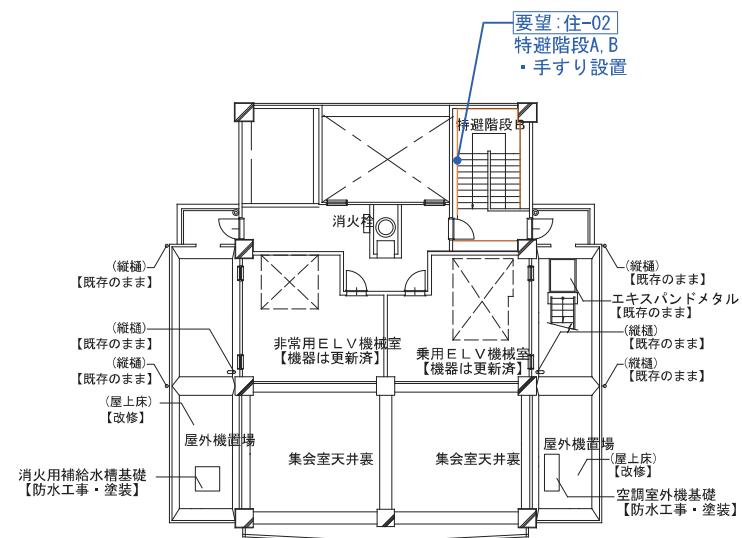
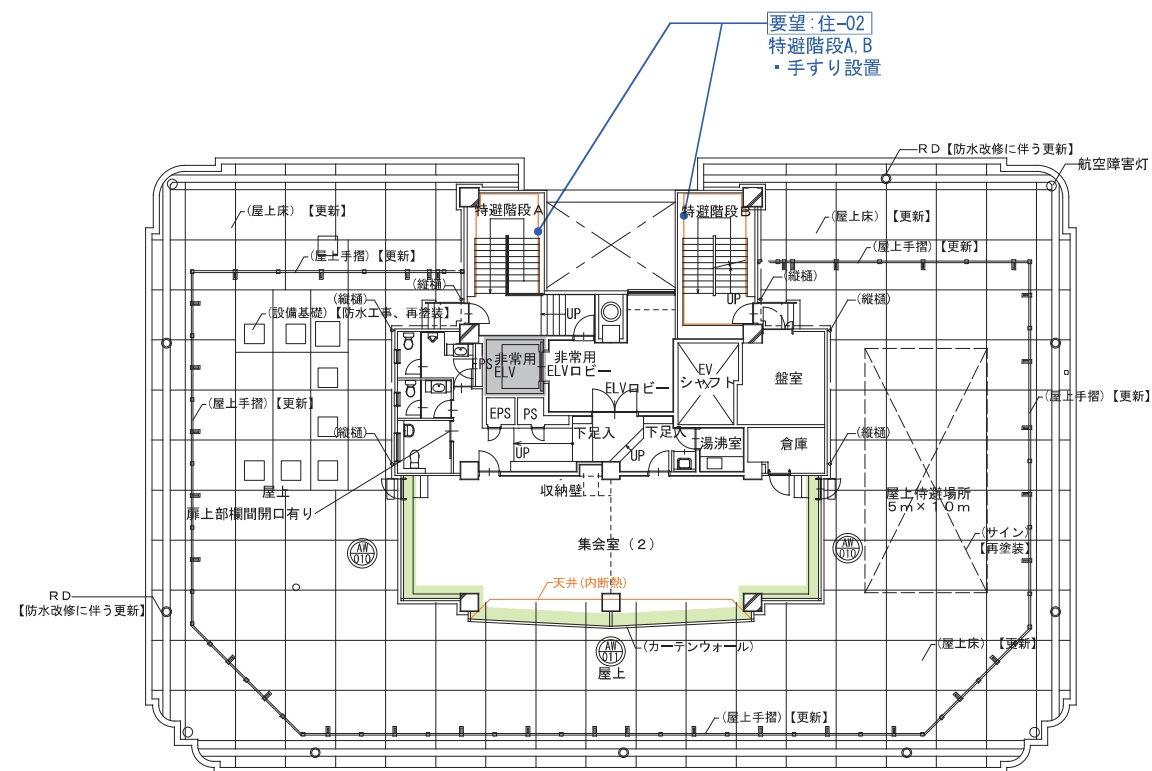
共通 改修項目			
建築計画	◎ 建具改修	電気設備計画	◎ 幹線動力設備(占有部含)
	◎ 鉄部塗装改修		◎ 電灯設備
	◎ 内部改修		◎ コンセント設備
	◎ サイン改修		◎ テレビ受信設備
機械設備計画	◎ 給水設備(占有部含)	機械設備計画	◎ 給湯設備(占有部含)
	◎ 排水設備		◎ 排水設備
	◎ 消火設備		◎ 消火設備
	◎ ガス設備		◎ ガス設備

改修図

■ 25階改修計画

■ PH階改修計画

■ PHR階改修計画



凡例

- 要望※-00: 要望等の機能向上改修項目
- ※ 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- ⊙ : 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
- : 改修後の計画
- ⋯ : 撤去

共通 改修項目			
建築計画	外部防水改修	電気設備計画	幹線動力設備
	建具改修		電灯設備
	鉄部塗装改修		コンセント設備
	内部改修		テレビ受信設備
	サイン改修		拡声設備
			インターホン設備
			誘導支援設備（トイレ呼出等）
			構内交換設備
			自動火災報知設備
		機械設備計画	空調設備
			換気設備
			自動制御設備
			衛生器具設備
			給水設備
			給湯設備
			排水設備
			消火設備

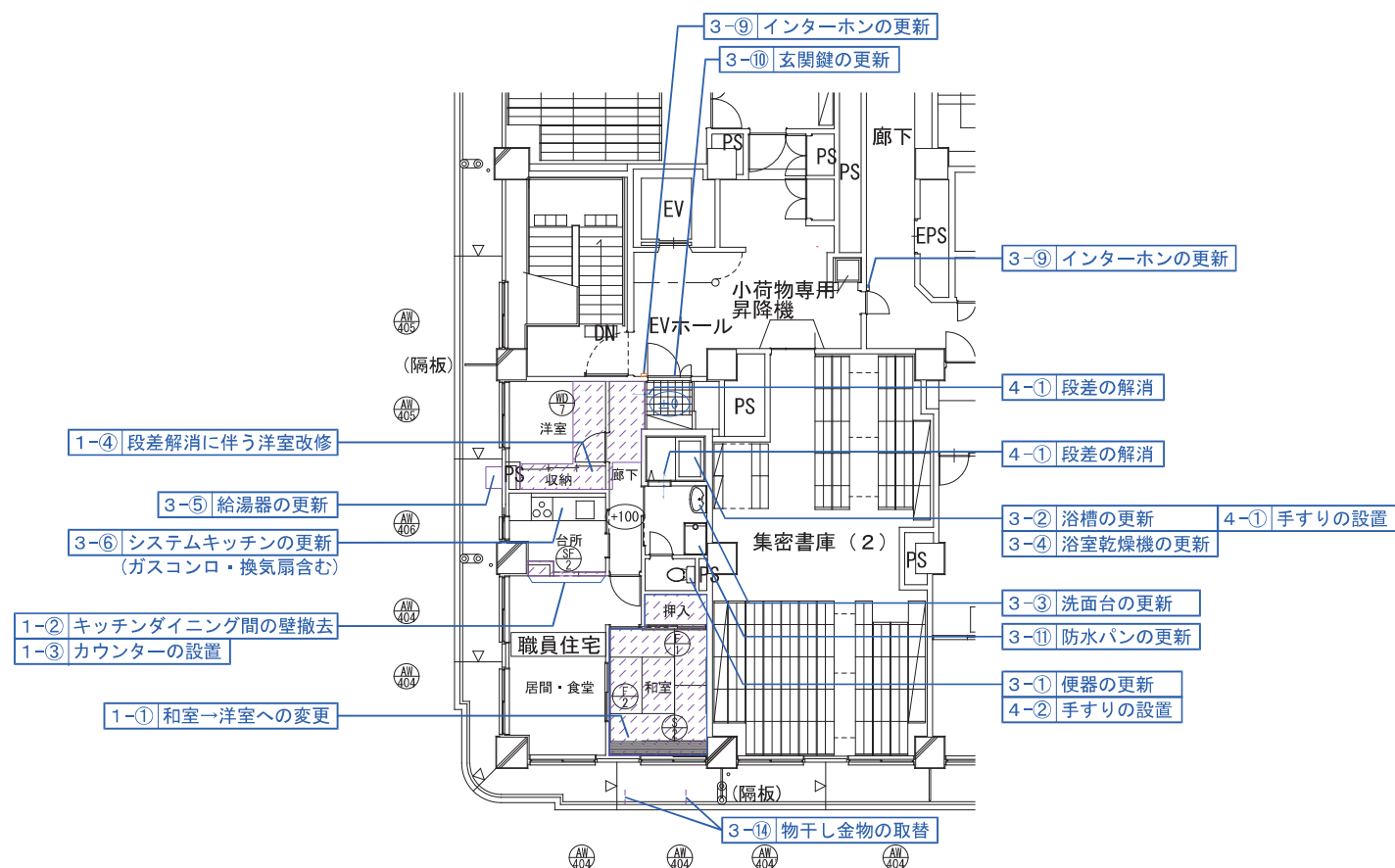
改修図

第7章 基本計画 — 各階平面計画 —

7-4 職員住宅

- ・ 港南図書館4階の一部に、職員住宅が計画されています。
- ・ 4階は、図書館の書庫や図書館用エレベーターなどがあり、図書館の職員や車椅子利用者の動線もあるため、防犯上、鍵の交換が必要となります。
- ・ 今回の大規模改修において、右表の改修を実施します。
- ・ プラン変更やバリアフリー化など、要望事項の検討を行い、変更案が下図のような計画となります。

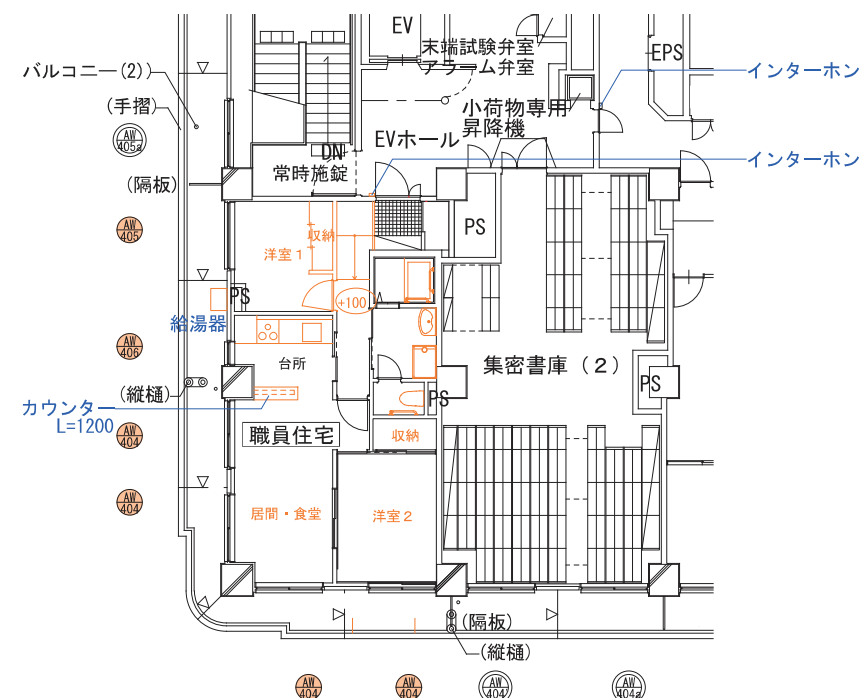
■職員住宅改修計画（4階）



職員住宅 要望検討事項

改修希望箇所・項目	要望	備考
1 間取りの変更	①和室→洋室への変更	建具、内装仕上材、空調設備機器、伴う電気設備の撤去・新設
	②キッチン・ダイニング間の壁撤去	間仕切壁の撤去、内装仕上材、伴う電気設備の撤去・新設
	③キッチン・ダイニング間にカウンター設置	カウンターの新設
2 クロス等の張替	①クロスの全室張替	壁、天井のクロスを全室、撤去・新設
	②フローリングの全室張替	フローリングを全室、撤去・新設
	③脱衣所、トイレの床面シート張替	脱衣所、トイレのビニル床シートの撤去・新設
	④浴室内のシート全面張替	③②UBの撤去・新設に含む
3 機材等の取替	①トイレ便器取替	撤去・新設
	②浴槽取替	UBの撤去・新設
	③洗面台取替	撤去・新設
	④浴室乾燥機取替	③②UBの撤去・新設に含む
	⑤給湯器取替	撤去・新設
	⑥システムキッチン取替（ガスコンロ・換気扇含む）	撤去・新設
	⑦照明器具の全室取替（LED）	撤去・新設
	⑧網戸の取替	撤去・新設
	⑨インターホンの取替	撤去・新設
	⑩玄関鍵の取替	鍵の交換（図書館・住棟共用部間の鍵と異なる鍵へ更新する）
	⑪防水パンの取替	撤去・新設
	⑫空調設備機器（室内機・室外機）の全室取替	撤去・新設
	⑬各配管類の取替	撤去・新設
	⑭物干し金物の取替	撤去・新設
4 ユニバーサル仕様	①段差の解消（玄関→廊下、脱衣所→浴室）	玄関・廊下間は、1④と合わせて検討する。 脱衣所・浴室間は、3②UB更新で検討する。
	②手すりの設置（トイレ内、浴室内）	新設（各室1箇所程度）

※ 上記のほか、住棟占有部の改修内容を含む。



- 凡例
- 1: 間取りの変更
  - 2: クロス等の張替
  - 3: 機器等の取替
  - 4: ユニバーサル仕様

シティハイツ港南（港南図書館）4階平面図（職員住宅）【改修前】

凡例	上記記載以外			
AW 404: 3-8 網戸の更新	2-1 クロスの全室張替	2-3 脱衣所・トイレの床シート張替	3-7 照明器具の全室更新	3-13 各配管類の取替
	2-2 フローリングの全室張替	2-4 浴室内のシートの全面張替	3-12 空調設備機器の全室取替	

シティハイツ港南（港南図書館）4階平面図（職員住宅）【改修後】