

麻布地区総合支所管理課
保健福祉課
高齢者支援課

港区立南麻布いきいきプラザ等大規模改修工事基本計画の策定について

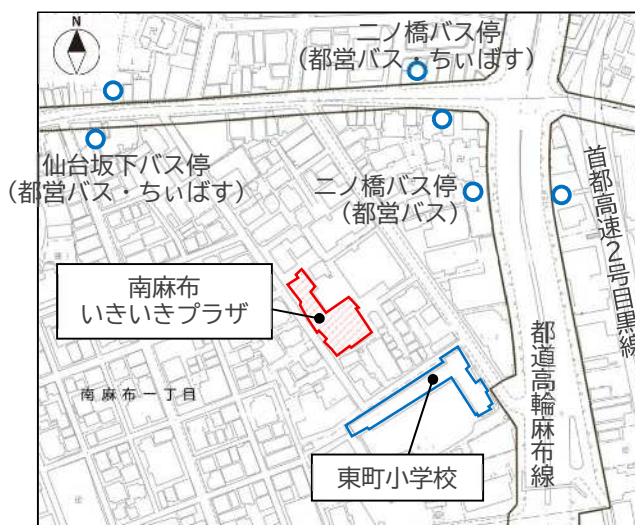
竣工から３４年が経過した港区立南麻布いきいきプラザ（以下「南麻布いきいきプラザ」といいます。）等について、劣化設備の更新や現行法令への対応、施設の機能向上を図るため、港区公共施設マネジメント計画に基づく区有施設の行動計画（以下「行動計画」といいます。）を踏まえた大規模改修工事の基本計画を策定しました。

1 目的

本計画は、南麻布いきいきプラザ等大規模改修に向けて、劣化設備の更新や現行法令への対応、施設の機能向上について、行動計画に基づき、項目の検討及び整理を行い、今後の設計に向けて策定するものです。

2 施設概要

- (1) 名 称：南麻布いきいきプラザ
(2) 所 在 地：東京都港区南麻布一丁目5番26号
(3) 竣 工：平成3年3月
(4) 建 物：階数 地上3階・地下1階
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
(5) 案 内 図



＜案内図＞出典：港区都市計画情報提供サービスの地図を加工して作成

- (6) 敷地面積：1, 7 6 6. 1 4 m²
- (7) 建築面積：1, 0 9 5. 3 3 m²
- (8) 延床面積：3, 7 5 1. 8 8 m²
- (9) 用 途：南麻布いきいきプラザ、南麻布高齢者在宅サービスセンター、麻布地区高齢者相談センター、公益社団法人港区シルバー人材センター

3 経緯及び課題

南麻布いきいきプラザ等は、竣工から34年が経過しているため、「港区公共施設マネジメント計画」（平成29年3月策定）を踏まえ、当該施設を80年間計画的・効率的に使用し続けることを目指し、港区区有施設保全計画に基づく30年（設備・受変電改修）・40年（大規模改修）改修として、劣化設備の更新等を行う必要があります。

また、この機会を捉え、竣工後の施設の利用状況を踏まえた施設の機能向上に必要な工事を実施します。

なお、施設の機能向上に当たっては、指定管理者等への聞き取りや本年2月に施設利用者へのアンケートを実施し、意見や要望を聴取しています。

<主な課題>

- 竣工後34年の経過に伴う設備の劣化
- 過去の設備改修工事等により生じたスペースの効果的な活用
- 施設職員がより働きやすい効率的な職場環境の整備
- 現行法令に不適合となっている項目への対応
- 環境配慮や省エネルギー化の要請への対応

4 大規模改修の概要

課題を踏まえ、誰もが今後も安全・安心に利用でき、地球環境にも配慮した施設とするため、大規模改修を実施します。

(1) 劣化設備更新

ア 建築工事

防水改修、屋根改修、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）

イ 機械設備工事

空気調和設備改修、換気設備改修、衛生器具設備改修、給水設備改修、給湯設備改修、排水設備改修、消化設備改修、ガス設備改修

ウ 電気設備工事

直流電源装置改修、受変電設備改修、発電設備改修（非常用）、幹線動力設備改修、電灯設備改修、コンセント設備改修、舞台音響・照明設備、構内情報通

信網設備改修、構内交換設備改修、テレビ共同受信設備改修、誘導支援設備改修、拡声設備改修、防犯カメラ改修、火災報知設備改修

(2) 機能向上改修(主な事項)

ア 施設利用者へのサービスや利便性に配慮した施設づくり

(ア) 南麻布いきいきプラザ

- ・健康トレーニング室の新設
- ・談話スペースの拡張
- ・集会室等のレイアウト変更
- ・集会室等に壁面へのミラー設置
- ・敬老室の床暖房設置
- ・駐輪場の整備

(イ) 南麻布高齢者在宅サービスセンター・麻布地区高齢者相談センター

- ・誰もが分かりやすい案内表示の導入
- ・更衣室や休憩室の整備
- ・デイルームの利用環境向上

(ウ) 公益社団法人港区シルバー人材センター

- ・受付カウンターのローカウンターへの変更及び奥行確保
- ・ロビーの拡張及び照明の増設
- ・利用者のプライバシーに配慮したトイレのレイアウト変更

イ 安全・安心な施設づくり

(ア) アスベスト含有内装材等の撤去

(イ) 手すりを抗菌コーティング素材へ変更

ウ 地球環境にやさしい施設づくり

(ア) 高効率空調設備、LED照明等の消費電力の低い設備機器等の導入

(イ) 屋上庭園の整備

(ウ) 指定暑熱避難施設としての機能の充実

5 工事方法及び利用休止期間

(1) 工事方法

本施設の改修に当たっては、次の理由から工事期間中は建物を全面閉鎖して行う「居抜き工事」を実施します。

ア 機能ごとの業務継続が困難

- (ア) 本施設は、フロア毎にいきいきプラザ、高齢者在宅サービスセンター等の施設の機能が分散・配置されており、施設内においてフロアを跨いでの活動場所の移動等を行うことや、そのためのスペース確保が困難であり、工事期間中は業務機能を休止せざるを得ません。

(イ) 玄関ホールやエレベーターホール等やライフラインにかかる設備（電気設備等）の改修工事中は施設全体が利用できず、「居ながら工事」とした場合でも建物を全面閉鎖する期間が生じることから、相談支援や在宅サービス等途切れることができないサービスを本施設で継続して提供することは困難になります。

イ 施設内の衛生・快適性の確保が困難

(ア) 多くの設備を更新するため、改修工事中は空調設備の停止や「水回り」の使用が制限され、必要な区民サービスの提供が困難になります。

(イ) 設備の撤去、資材搬入や設置時に騒音や振動が発生し、特に、設備更新における配管類の切断やコンクリート壁の撤去の際には、騒音や振動が大きく、高齢者等の利用者へのサービス提供に支障が生じます。

ウ 工事期間の長期化

「居ながら工事」を実施する場合、各施設の機能維持のために必要な場所を確保しつつ、段階的に工事を行っていくことになります。本施設では、フロアを跨いでの活動場所の移動等やスペース確保が困難ではありますが、仮に確保できた場合であったとしても、工事が実施できる場所が制限され、工事期間は長期化してしまいます。

(2) 利用休止（休館）期間

令和10年9月～令和11年10月（14か月）

※うち、工事期間は令和10年10月～令和11年8月（11か月）

6 利用休止（休館）中の各施設における対応

(1) 南麻布いきいきプラザ

ア 高齢者向け事業（各種講座・介護予防教室）

近隣施設（ありすいきいきプラザ及び麻布いきいきプラザ）のプログラム充実を図り、南麻布いきいきプラザの利用者を受け入れます。

イ 入浴事業

近隣施設（ありすいきいきプラザ及び麻布いきいきプラザ）を現在の週3日の稼働から週6日の稼働とし、南麻布いきいきプラザの利用者を受け入れます。

ウ 貸室事業

近隣施設（ありすいきいきプラザ、麻布いきいきプラザ、麻布区民センター、区民協働スペース等）を案内します。

(2) 南麻布高齢者在宅サービスセンター

他の区有施設を案内します。

(3) 麻布地区高齢者相談センター

区有施設や民間物件の賃借により、代替場所を確保します。

(4) 公益社団法人港区シルバー人材センター

区有施設の使用許可や民間物件の賃借による代替場所の確保を支援します。

7 総工費（概算）

23.68億円

（内訳）

30年・40年改修工事費 17.70億円

機能向上改修工事費 3.41億円

省エネ・ZEB改修工事費 2.57億円

8 今後のスケジュール（予定）

令和8年度 基本設計

令和9年度 実施設計

令和10年度 令和10年第2回港区議会定例会（工事契約議案の提出）

工事着手

令和11年度 工事完了

港区立南麻布いきいきプラザ等大規模改修工事基本計画

令和7年12月

港区麻布地区総合支所管理課施設運営担当（南麻布いきいきプラザ）
港区保健福祉支援部保健福祉課地域福祉支援係（シルバー人材センター）
港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係（高齢者在宅サービスセンター）
港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者相談支援係（高齢者相談センター）

第1章 基本計画策定の概要	1	第4章 基本計画	19
1-1 基本計画策定の経緯・必要性等	1	4-1 大規模改修における基本方針	19
1-2 基本計画策定の目的	1	（1）劣化改修（港区公共施設マネジメント計画に基づく30・40年改修）	19
1-3 大規模改修工事における機能向上改修	1	（2）機能向上改修	19
第2章 建物の概況	2	4-2 改修の概要	20
2-1 計画地及び周辺の状況	2	（1）建築計画（機能向上改修）	20
2-2 建物の概要及び現状	3	① 外部	20
（1）建物概要	3	② 地下1階	20
（2）建物の現状・課題	4	③ 1階	21
第3章 基本計画の策定に向けての要件整理	10	④ 2階	21
3-1 港区公共施設マネジメント計画に基づく改修の要件	10	⑤ 3階	22
3-2 施設の機能向上改修の要件整理	11	⑥ 各階平面図	23
（1）施設管理者からの意見	11	（2）設備計画	28
（2）利用者アンケート結果及び検討結果	15	①電気設備改修	28
3-3 工事方法の要件整理	16	②機械設備改修	29
（1）「居ぬき工事」の選定理由	16	4-3 防災機能計画	31
（2）工事スケジュール	16	4-4 法令への対応について	32
（3）施設への影響	17	4-5 環境計画	33
（4）工事期間中の施設運営について	18	4-6 ZEB化達成可能性の検討	34
		（1）概要	34
		（2）一次エネルギー消費量及びCO2削減量・CO2削減割合の検討	35
		4-7 工事中の仮設計画	37
		4-8 概算工事費	37

1-1 基本計画策定の経緯・必要性等

- ・港区では、区有施設において、劣化状況や過去の工事内容等から将来の工事時期をあらかじめ定めて計画的な修繕を行う「予防保全型管理」を導入し、「安全性の確保」、「機能・性能の確保」、「長寿命化」及び「財政負担の軽減・平準化」の実現を図るため、「港区公共施設マネジメント計画」に基づいた「港区区有施設保全計画」を策定しています。
- ・港区立南麻布いきいきプラザは平成3年に竣工した施設で34年を経過し、「港区公共施設マネジメント計画」に基づく30・40年改修時期を迎えています。今回の大規模改修では、「30・40年改修」に加え、指定管理者等や利用者アンケートの意見をふまえ、機能向上の改修を実施します。
- ・竣工当初からの施設運営状況の変化をふまえて施設の維持管理の方法や運営の仕組みを整理しながら、一部レイアウト変更も検討した上で改修を実施します。
- ・本施設は、1つの建物に港区立南麻布いきいきプラザ（以下「南麻布いきいきプラザ」といいます。）、港区立南麻布高齢者在宅サービスセンター（以下「高齢者在宅サービスセンター」といいます。）、港区立南麻布地域包括支援センター（麻布地区高齢者相談センター、以下「高齢者相談センター」といいます。）及び公益社団法人港区シルバー人材センター（以下「シルバー人材センター」といいます。）がフロア毎に配置されています。それらの機能を維持しながら工事を行う「居ながら工事」は難しいため、建物内の機能を他の施設に全移動させてから工事を行う「居ぬき工事」とします。
- ・「港区環境基本計画（令和5年度改訂版）」では、「令和7年(2025年)までに区内の温室効果ガス（二酸化炭素）の排出実質ゼロ」とする「2025年ゼロカーボンシティ」を達成することを目指しており、本計画でもZEB化達成を目指します。

1-2 基本計画策定の目的

- ・本計画では、指定管理者等や利用者アンケートの意見をふまえた設計に支障なく着手できるように、意見や施設利用の状況、工事手法等を事前に整理し、基本設計、実施設計につなげることを目的とします。

＜主な検討内容＞

項 目		検 討
(1)	劣化改修 ・港区公共施設マネジメント計画	竣工から34年経過しているため施設全体で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、30・40年改修の項目を整理します。
(2)	施設の機能向上改修 ・指定管理者等からの意見 ・利用者アンケート	指定管理者等からの意見や利用者アンケートを考慮しながら、改修内容を整理します。
(3)	居ぬき工事 ・条件整理 ・工事スケジュール ・工事期間中の施設運営	「居ぬき工事」とする必要性の条件整理や工事スケジュールや工事期間中の施設運営について整理します。
(4)	防災機能計画	南麻布いきいきプラザにおいて区民避難所、高齢者在宅サービスセンターにおいて福祉避難所としての防災機能の考え方を整理します。
(5)	法令への対応	利用方法や求められる機能の変化に伴う安全性や機能上の課題を確認し、安全確保等に必要な法令適合化等を整理します。
(6)	環境計画	環境への負荷軽減や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に加え、敷地内及び屋上での緑化の方策を整理します。
(7)	ZEB化達成の可能性	施設利用者や環境に配慮した、ZEB化の達成可能性を整理します。

1-3 大規模改修工事における機能向上改修

- ・南麻布いきいきプラザは、竣工から23年が経過した平成26年(2014年)に設備の劣化改修として電気設備・機械設備の一部改修工事及びそれに伴う建築改修工事を行いました。今回の大規模改修工事では、平成29年(2017年)3月に策定された「港区公共施設マネジメント計画」に基づく30・40年改修のうち、平成26年(2014年)に未実施の改修工事や次回修繕時までに劣化が予測されるものの更新及び省エネ性を高めるために必要な改修工事に加えて、区民サービスの向上を図ることを目的とした機能向上改修工事を実施します。
- ・本施設は高齢者の利用が多いことから、バリアフリー化の更なる充実が求められるほか、過去の設備改修工事等により生じたスペースの有効活用や施設職員の働きやすい職場環境の改善等を図っていく必要があります。こうした課題を解決するとともに、施設利用者のニーズをふまえた機能向上を図るため、改修項目を整理し、より安全で安心な施設運営の実現につなげます。

2-2 建物の概要及び現状

(1)建物概要

建物名	港区立南麻布いきいきプラザ		
敷地面積	1,766.14 ㎡		
建築面積	1,095.33 ㎡		
延床面積	3,751.88 ㎡		
構 造	ＲＣ造（地下１階、地上３階建て）		
階構成	地下１階	南麻布いきいきプラザ、 各施設管理部分（倉庫・休憩室等）	
	１階	南麻布いきいきプラザ、 各施設管理部分（休憩室等）	
	２階	高齢者在宅サービスセンター、高齢者相談センター、 ふれあい相談室（高齢者相談センター内）	
	３階	シルバー人材センター	
用 途	複合用途（児童福祉施設等）		
竣工年	平成３年３月		
職員数 （令和７年４月１日現在）	南麻布いきいきプラザ	常勤：３名	非常勤：10名
	高齢者在宅サービスセンター	常勤：５名	非常勤：８名
	高齢者相談センター	常勤：10名	非常勤：１名
	高齢者相談センター内 ふれあい相談室	常勤：３名	非常勤：０名
	シルバー人材センター	常勤：11名	非常勤：５名

<施設概要>

・南麻布いきいきプラザは、区内在住の60歳以上の方を対象として、入浴事業や各種教室を開催し、高齢者のいきがづくりや健康づくり、介護予防を支援する施設で指定管理者による管理運営を行っています。また、区民の相互交流及び自主活動の促進を目的として集会室等の貸出を行っています。



▲地下1階：浴室
（南麻布いきいきプラザ）



▲1階：集会室
（南麻布いきいきプラザ）



▲1階：教養娯楽室
（南麻布いきいきプラザ）

- ・高齢者在宅サービスセンターは、介護認定の結果「要支援」「要介護」と認定された方を対象に、介護保険法に基づく通所介護サービス及び介護予防・日常生活支援総合事業サービスを提供する施設で指定管理者による管理運営を行っています。
- ・高齢者相談センターは、地域の高齢者の総合的な相談の拠点として設置している施設で、指定管理者による管理運営を行っています。幅広い相談を受け必要なサービスや機関を紹介する総合相談のほか、介護予防ケアプランの作成、権利擁護の取組、地域の関係機関との連携体制の構築・強化を行っています。
- ・ふれあい相談室は、「ふれあい相談員」が区内のひとり暮らし高齢者等の居宅等を訪問し、相談を受け、必要なサービスや支援につなげる事業の拠点として高齢者相談センター内で運営しています。なお、本事業は高齢者相談センターの指定管理者へ別途業務委託しています。



▲2階：デイルーム
（高齢者在宅サービスセンター）



▲2階：食堂
（高齢者在宅サービスセンター）



▲2階：受付
（高齢者相談センター）

- ・シルバー人材センターは、地域社会と連携を保ちながら高齢者における生活感の充実及び福祉の増進、高齢者の能力を活かした活力ある地域社会づくりを目的とした公益社団法人で、区内在住の働く意欲のある健康な高齢者に、その知識や経験に応じた就業機会や社会奉仕等の活動機会を提供しています。



▲3階：受付
（シルバー人材センター）



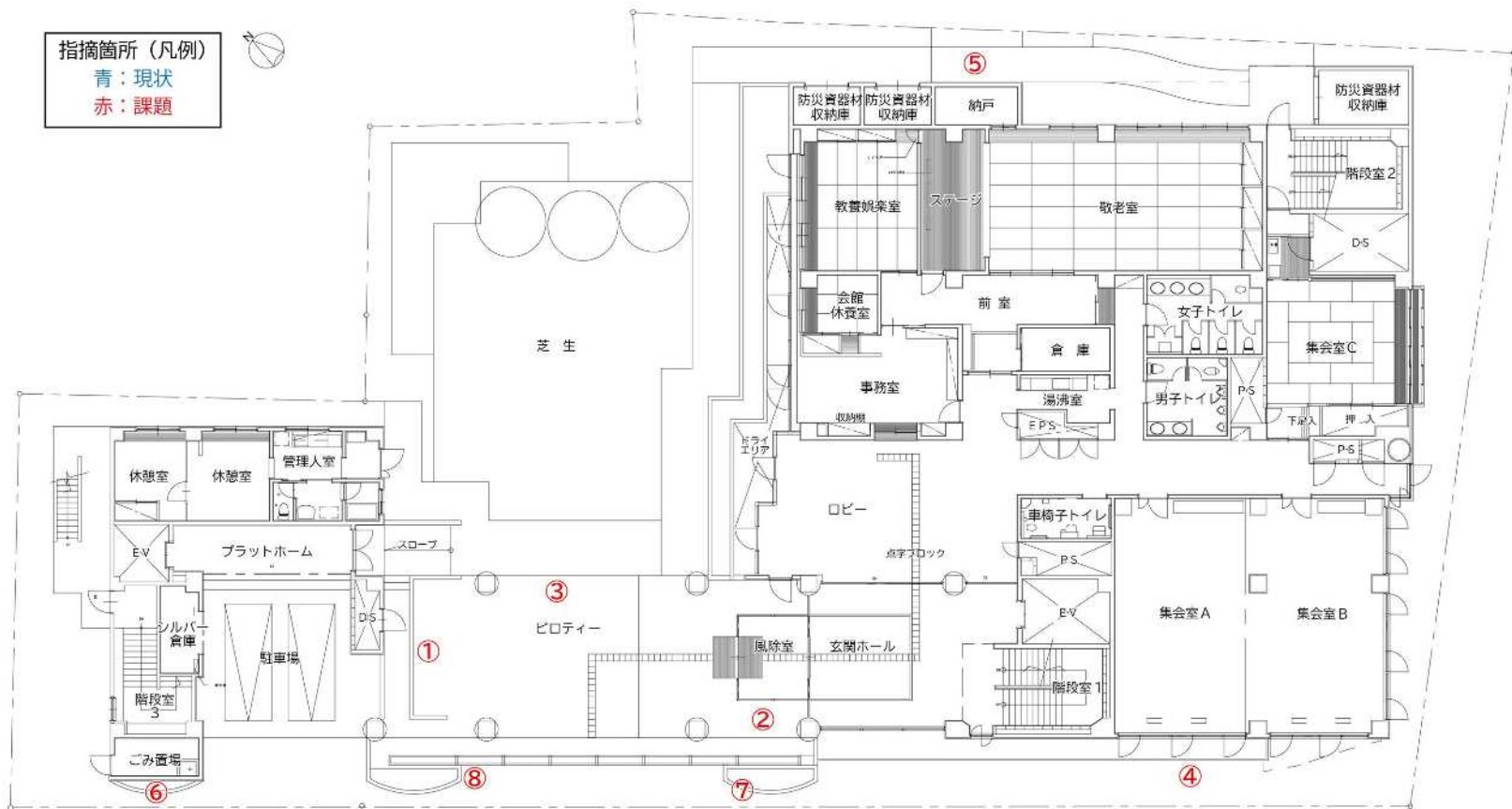
▲3階：研修室
（シルバー人材センター）



▲3階：障子・襖作業室
（シルバー人材センター）

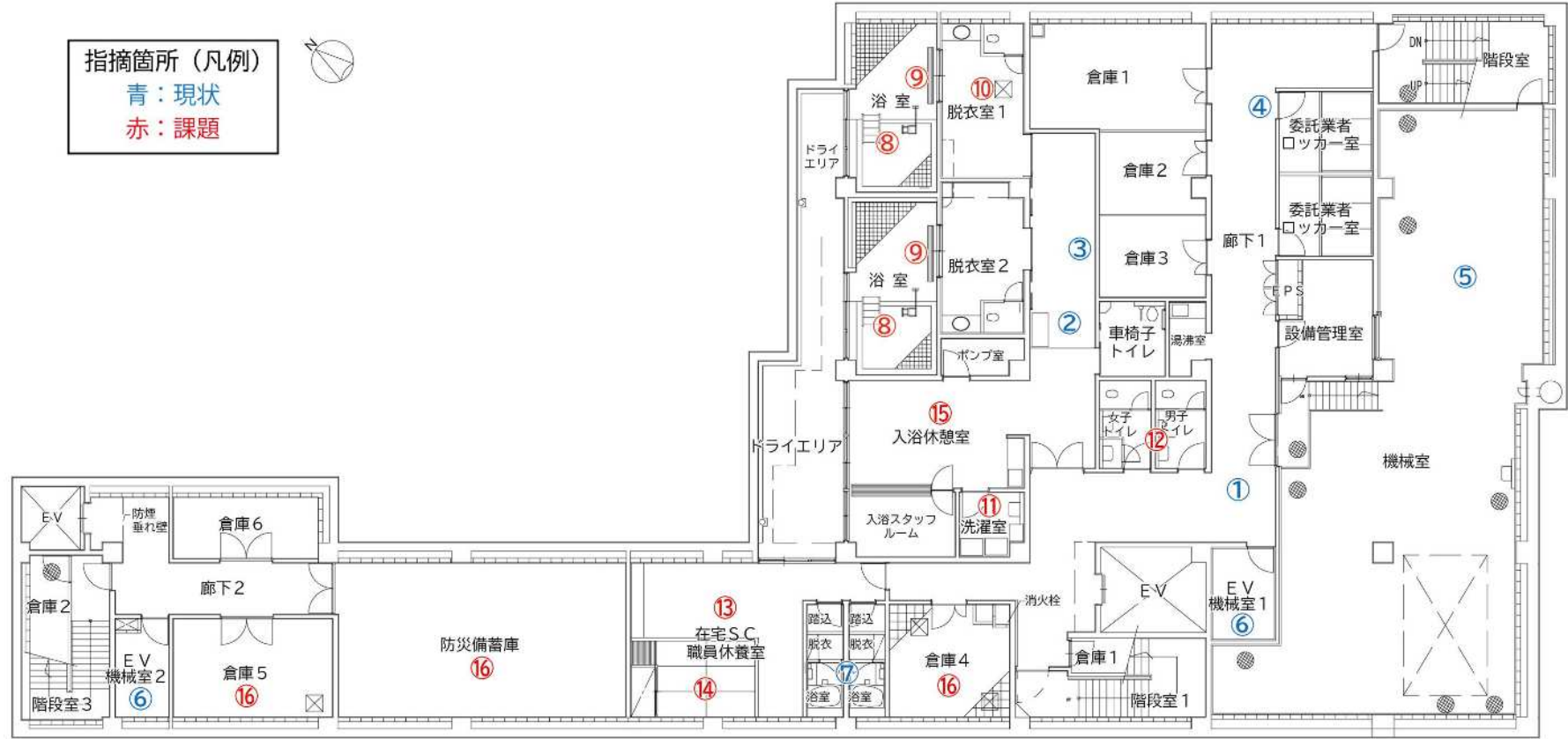
(2)建物の現状・課題

<外 構>



①駐輪場	②玄関（横）	③ピロティ	④花壇（集会室A側）
駐輪場が不足しており、煩雑している	駐輪場が不足しているため、玄関横に職員が駐輪している	利用者が多い時は、ピロティ下に駐輪している	止水板設置により「港区みどりを守る条例」の接道緑化基準に適合していない
⑤敷地内通路	⑥看板	⑦看板	⑧門
階段出入口からの敷地内通路幅員が 1.2m、建築基準法上避難経路幅員は 1.5m確保が必要	表記が見えづらく、場所を認識されにくい	表記が見えづらく、場所を認識されにくい	門と柱により通路幅が狭く、駐輪場へのアクセスがしにくい

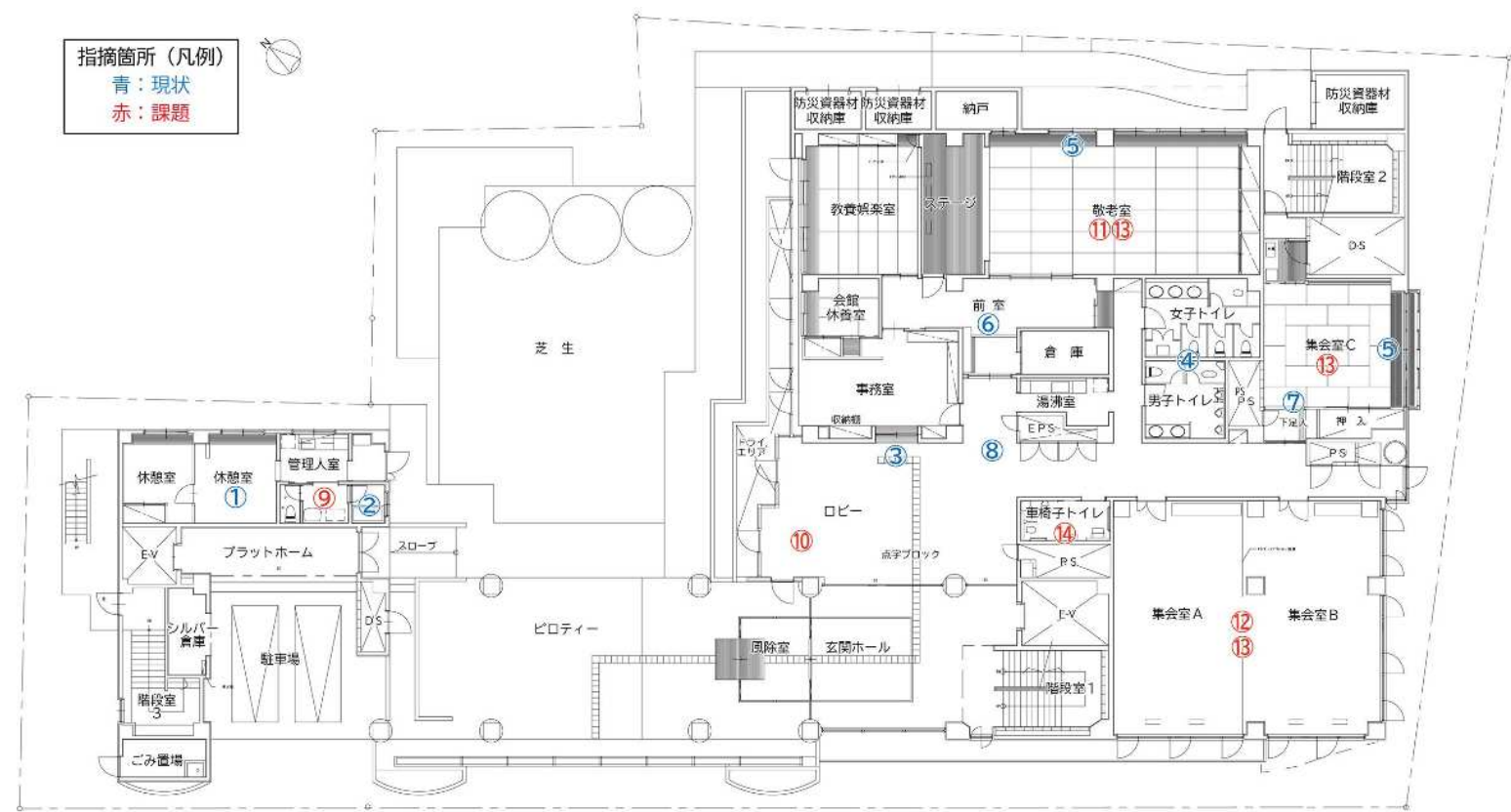
<地下1階平面図>



①廊下（床材）		②廊下（床材）	
床材（現状）：長尺塩ビシート		床材（現状）：タイルカーペット	
③廊下（手すり）		④委託業者ロッカー室	
手すりの老朽化（全体的）		いいきプラザ職員が使用、清掃員等の控室がない	
⑤機械室		⑥E V機械室	
空調機器類など移設により空いたスペース、断熱材の劣化		空調機器類など移設により空いたスペース、断熱材の劣化	
⑦在宅SC職員休養室（浴室）		⑧男女浴室（浴槽タイル）	
浴室が2ヶ所あるが、使用頻度が低い		浴槽：床タイルのひび割れ	
⑨浴室（排水口）		⑩脱衣室1（床点検口）	
出入口付近の排水機能が低く、脱衣室に湯が流入する		床点検口：盛り上がり	
⑪洗濯室（在宅SC用）		⑫男子・女子トイレ	
2階の在宅SC事務室から離れており不便		新しく居室を計画する場合、利用人数に対して衛生器具数が少ない 【男子】大便器1、小便器1 【女子】大便器1	
⑬在宅SC職員休養室		⑭在宅SC職員休養室	
湿気により全体的にカビ・シミ・汚れが多い		湿気により全体的にカビ・シミ・汚れ。照明器具の劣化	
⑮入浴休憩室（旧在宅SC利用者用）		⑯防災備蓄庫、倉庫4・5	
在宅SC職員休養室の室内環境が悪い、休憩室として使用している（利用者用としては使用されていない）		湿気により、壁にシミ・汚れ・劣化。床タイルの破損	

※「高齢者在宅サービスセンター」は「在宅SC」と表記

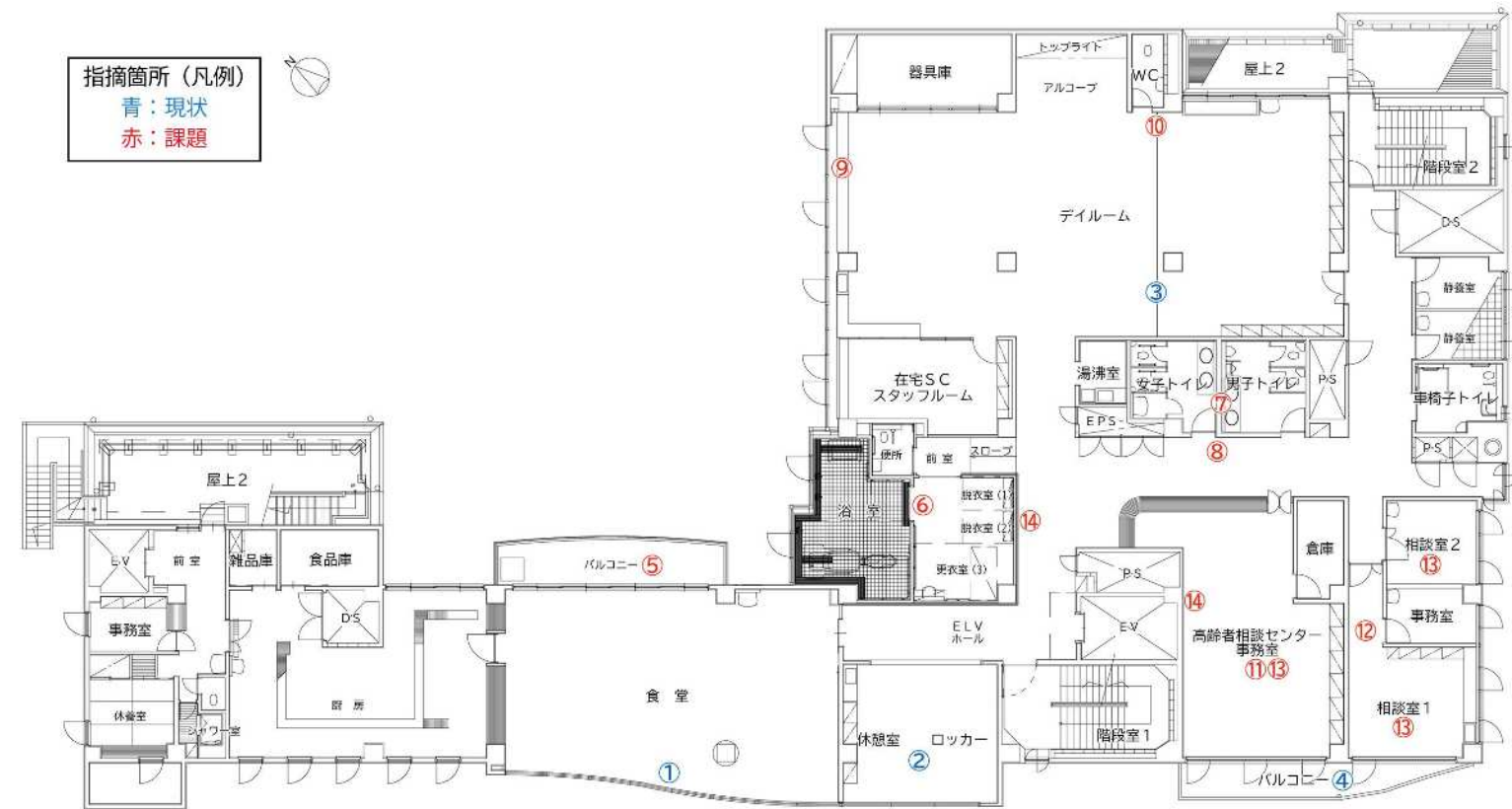
<1階平面図>



①旧管理人室 (在宅SC運転手控室)	②旧管理人室 (在宅SC運転手控室)	③受付	④男子・女子トイレ	⑤敬老室・集会室C	⑥敬老室・教養娯楽室	⑦集会室C
在宅SCの運転手職員が休憩室として使用	利用する職員がいないため、現在浴室不使用	座位対応を前提とした低いカウンター	一部洋式便所が設置されていない	前回の改修時に空調方式が変更になったため、空調機BOXが使用されていない	畳敷のため、出入口に15cmの段差がある	畳敷のため、出入口に15cmの段差がある
⑧共用部(床材)	⑨旧管理人室(洗濯機)	⑩ロビー	⑪敬老室	⑫集会室A・B	⑬各室(集会室A等)	⑭車椅子トイレ
床材(現状): タイルカーペット	いきいきプラザ用洗濯機 地下1階浴室のマット等を洗濯するため、離れており不便	ロビーが狭い(約50㎡) 血圧測定等は廊下で行っている。ロビーには机・椅子セットが2セットしか置けない	高齢者向け教室の際、冬に座って講座を行う時に畳が冷たく感じる	可動間仕切りが重く、動かしにくい	ヨガ教室等で姿勢の確認等を行うため鏡が必要	東京都福祉のまちづくり条例整備基準(車椅子が回転できる1.8mを確保)に不適合

※「高齢者在宅サービスセンター」は「在宅SC」と表記

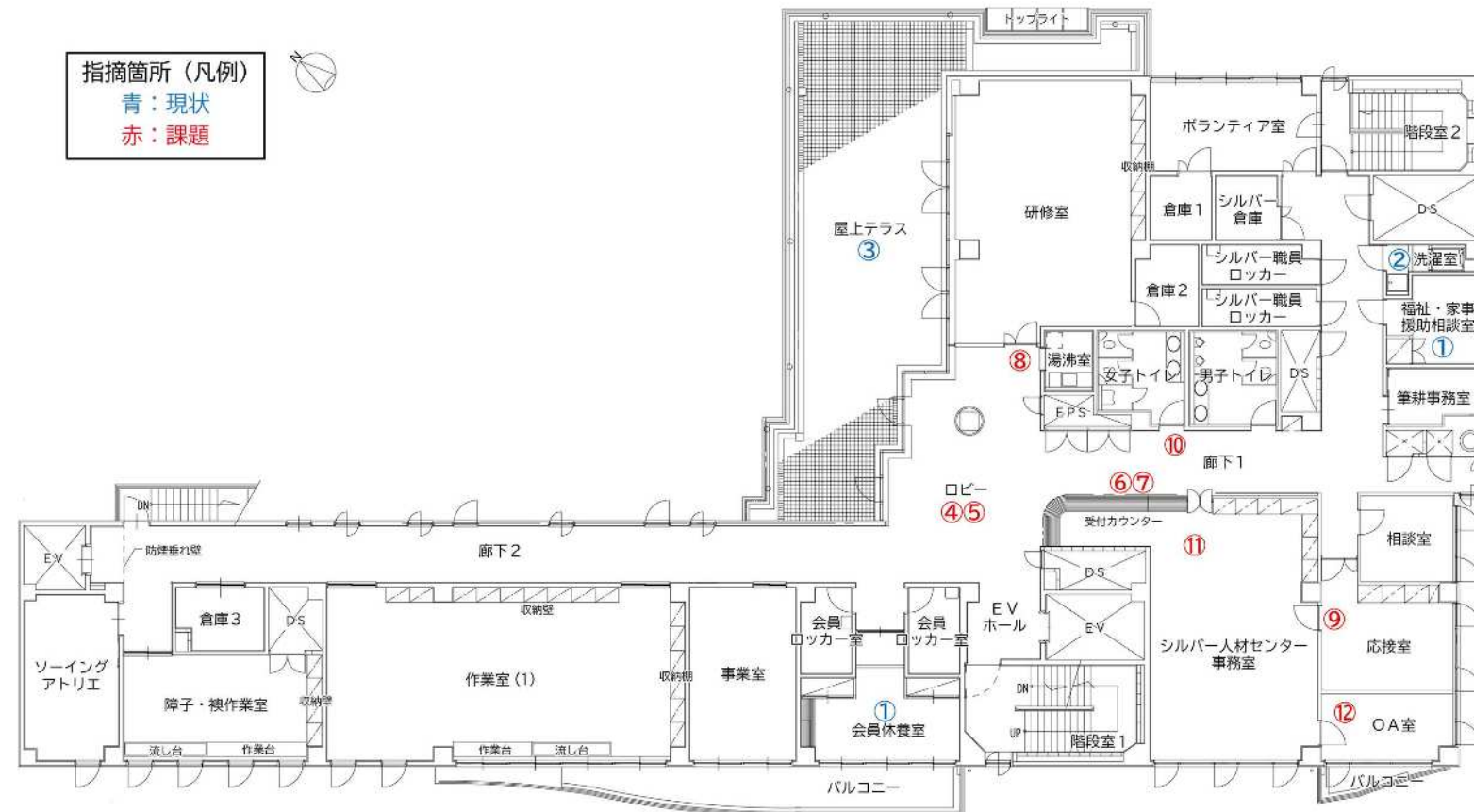
<2階平面図>



①食堂	②休憩室・ロッカー	③デイルーム（可動間仕切り）	④バルコニー（軒裏）	⑤バルコニー	⑥浴室・脱衣室	⑦男子・女子トイレ
雨漏り跡あり	南側：相談センター用ロッカー →地下休憩室の室内環境が悪いため、使用している 北側：在宅SC利用者用休憩スペース	デイルームを区切る必要が無い ため、可動間仕切りは不要	アスベスト含有 （過去調査より）	在宅SCで使用したものを洗濯して干す際に、近隣から洗濯物が見えてしまう	水圧、水温の調整がしにくい。 コンセント容量不足	給気口と排気口が近接しているため、換気が十分ではない
⑧表示（トイレ等）	⑨デイルーム（窓）	⑩デイルーム（トイレ）	⑪事務室（高齢者相談センター）	⑫相談室1、事務室	⑬各室（全体）	⑭廊下、事務室（掲示物）
トイレのサイン等が認知症の方等には分かりにくい	網戸がないため、換気の際に虫が入ってくる	開き戸だと、職員が利用者の介助をしにくい	常設のインターホンがなく、いきいきプラザ休館時の来訪者対応がしにくい	各部屋が同じ空間で相談内容のプライバシー確保が困難であるため、扉が必要	コンセント容量不足	壁仕上材の仕様上、掲示物が貼りにくく簡易的な掲示板の仮設置で対応

※「高齢者在宅サービスセンター」は「在宅SC」と表記

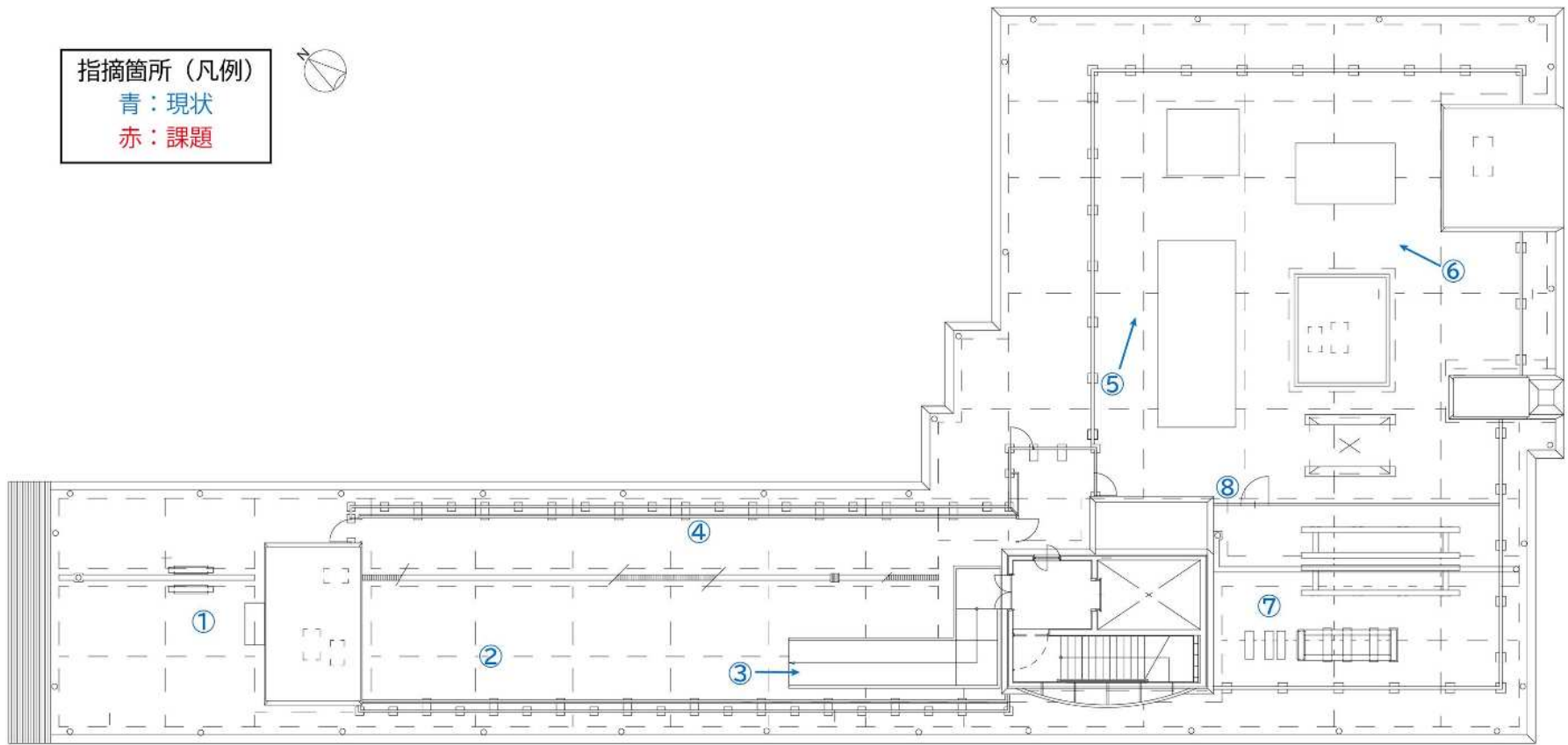
<3階平面図>



①会員休養室、福祉・家事援助相談室	②洗濯室	③屋上テラス	④ロビー	⑤ロビー（照明）	⑥受付（ローカウンター）
					
当初は和室仕様だったため、出入口に段差（15cm）がある	ユニットバスがあるが、利用する職員はいない	木製通路が劣化している（全体的）	イベント時に利用するにはロビーが狭い	照明数に偏りがあり、窓際部分が暗い	奥行がなく、座位での対応が困難。カウンターは一席分しかない

⑦受付（ハイカウンター）	⑧各室（扉）	⑨各室（扉）	⑩女子トイレ	⑪シルバー人材センター事務室	⑫OA室（扉）
					
ハイカウンターのため、座位での対応が困難	窓等がないため、部屋の使用状況がロビーからではわからない	開き戸のため、車椅子利用者や高齢者が使いづらい	受付から女子トイレの出入りが見える	OAフロアの段差により、転倒するおそれがある	開き戸で扉の前にスペースがないため、別の扉に干渉する

<屋上階平面図>



①屋上（北側） <div></div> 正面：マルチ型給湯機 左側：GHP室外機	②屋上庭園（植栽） <div></div> 草木が枯れ、下の網目が見えている	③屋上庭園（スロープ） <div></div> スロープ（RC+木製板）	④屋上庭園（柵） <div></div> 柵（RC基礎+柵）
⑤設備スペース <div></div> 正面：屋上キュービクル 左側：直流電源装置	⑥設備スペース <div></div> 右側：自家発電機	⑦設備スペース <div></div> GHP 室外機	⑧設備スペース <div></div> 排水不良

3-1 港区公共施設マネジメント計画に基づく改修の要件

- ・港区は、公共施設の安全・安心を強化するために、公共施設の点検・診断を定期的かつ確実に実施していくとともに、予防的に改修・修繕工事を行う「予防保全型管理」を導入しています。
- ・区有施設全体を安全で利用しやすく快適な状態で維持管理していくためには、予防保全型管理を実施するための改修周期を設定することが必要です。また、この改修周期は、「安全性の確保」「機能・性能の確保」を達成するための重要な役割を担うものであることから、各部位の標準的な耐用年数や過去の工事周期をふまえたうえで、財政負担や工事量軽減を十分に考慮し、設定しています。
- ・以上をふまえ、区有施設の各部位の耐用年数について整理し、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。

	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 (大規模改修)	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 舞台設備 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 舞台設備 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	電灯設備 情報表示設備 映像・音響設備 舞台設備 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

※南麻布いきいきプラザにおける港区公共施設マネジメント計画に基づく改修範囲は、上記改修周期による 30・40 年改修の項目となります。

3-2 施設の機能向上改修の要件整理

(1)指定管理者等からの意見

・今回の港区公共施設マネジメント計画に基づく30・40年改修を基本としつつ、現状や課題、社会的要請をふまえて施設機能の向上を図ります。令和6年6月に施設を管理する指定管理者等からの聞き取りにより、運営上の課題と利用者から日頃寄せられる要望を整理しました。各施設からの意見に対し、実現可能性の検討を行い、対応と改修内容について、下表のとおりまとめます。

< 南麻布いきいきプラザ >

場 所		意 見	対 応	経緯・方向性
全体	－	・バリアフリー化	○	・1階バリアフリースイートイレ：車椅子が回転できる面積を確保する(直径1.8mの内接円)
		・防犯カメラ設置	○	・利用者への安全、安心対策
		・トイレの照明を自動点灯とする	○	・省エネ対策
		・手すりを抗菌コーティング素材へ変更	○	・感染症対策
		・外構部の緑化	○	・「港区みどりを守る条例」に基づく緑化基準への適合
地下	浴 室	・より管理しやすいよう1階受付のそばへ移設	×	・1階へ移設した場合、1階スラブ上に深さ約550mm程度の浴槽を設置する必要があり、浴槽への出入り時に段差が生じることから、バリアフリー上の課題が発生する。
		・排水不良の改善	○	・排水機能が低く、脱衣室に湯が流入するため、排水機能を向上
	機械室	・面積を縮小等必要面積の精査	○	・空調機器類など移設により空いたスペースに倉庫を新設(レイアウト変更に伴い、倉庫2・3・4を移設)
	倉庫	・必要面積・新設の可能性の検討	○	・現在倉庫4の位置に新設予定の健康トレーニング室配置が一部かかることと、トイレの拡充によって移設が必要となるため、地下における倉庫面積を現状と同等面積以上を確保する。
	倉庫以外	・空調換気機能の向上	○	・空調換気機能の向上を図るための効果的な対策を検討する。
	その他	・健康トレーニング室を新設	○	・他の麻布地区いきいきプラザと同程度の健康トレーニング室面積(70㎡以上)を確保し、利用者用の更衣室も併せて計画
		・清掃員等用休憩室を新設	○	・EV機械室等のスペースを休憩に使用していたため、専用休憩室を計画
		・床材をゴム素材に変更	○	・利用者への安全、安心対策(改修範囲は今後検討)
	トイレ	・利用者人数に対応した衛生器具数に変更	○	・地下に新設する健康トレーニング室の利用者数を想定して衛生器具数を確保する。 【男子小便器】2個 【男子大便器】2個 【男子洗面台】2個 【女子大便器】3個 【女子洗面台】2個
	受 付	・カウンター高さを約90cmに変更	○	・座って受付業務を行うことがないため、立って対応が行える高さに変更
1 階	ロビー	・談話スペース拡張または談話室を新設	○	・車椅子用トイレのレイアウト変更により、談話スペースを設けロビーを拡張
	敬老室	・電子レンジの使用が可能な電気容量を確保	○	・多用途で使用できるコンセントを設置(電子レンジ、ウォーターサーバー等)
		・床暖房を設置	○	・各種講座において、冬季に畳に座る講座があり足元から冷えるため、床暖房を設置
	トイレ	・和便器を洋便器へ変更	○	・衛生面、清掃面、利用者の利便性での配慮

場 所		意 見	対 応	経緯・方向性
1階	集会室 A・B	・ 地下へ移設	×	・ 地下浴室部分に移設する場合、浴室周辺には構造上重要となる耐力壁があるため、面積の確保ができず、現状の 2/3 程度に減少することが見込まれる。 ・ 利用頻度が高い集会室が地下への配置となるため、災害時の避難や採光が入りにくいことを考慮すると、地下に移設することは好ましくない。 ・ 浴室は現状位置に維持し、集会室は 1 階に配置して、現在の敬老室・教養娯楽室の位置に変更する計画とする。
		・ 壁一面にミラー設置	○	・ 利便性向上
		・ 1 室にスピーカー設置	○	・ 利便性向上
		・ 防音壁の設置	○	・ 利便性向上
		・ LAN ケーブル引込	○	・ 利便性向上
	集会室 C、 敬老室・教養娯楽室	・ 入口の段差解消	○	・ 敬老室と教養娯楽室は、現在の集会室の位置へ移動し、集会室 C に隣接させることで畳エリアを集約する。また、3 室を一体的に利用できるよう、スロープを 1 か所設置し、相互に行き来できるようにする。
		・ LAN ケーブル引込	○	・ 利便性向上
		・ 壁一面にミラー設置	○	・ 利便性向上
	その他	・ 床材をゴム素材に変更	○	・ 利用者への安全、安心対策
屋上	—	・ 屋上菜園の整備	△	・ 設備等の配置や屋上の構造上、菜園を行うための土量を載せることは困難であるため、現状程度の庭園を設置する（最大 30 m ² 程度確保）。
		・ 排水不良の改善	○	・ 建物の安全、安心対策
外構	中 庭	・ 利用者用駐輪場の整備	○	・ 中庭に 6 台、ピロティに 17 台の駐輪場を確保
		・ 関係者駐車場を新設	×	・ 中庭に駐車場を計画する場合、ピロティ部分の車路は東京都建築安全条例上における自動車車庫等となり、車路とその他の部分は防火区画が必要となる等、制約が生じるため新設は困難
		・ 既存芝の改修	○	・ 約 130 m ² 改修（一部駐輪場となるため、既存芝生エリアより減少）
	外回り	・ 職員用駐輪場の新設	○	・ 中庭に 6 台、外回りに 8 台の駐輪場を確保
		・ 東側の敷地内通路の幅員確保	○	・ 建築基準法上で定められている敷地内通路の幅員は 1.5m 以上必要
		・ 施設看板を見やすい看板に変更	○	・ 利用者に施設の位置を把握してもらえるよう見やすい看板に変更
		・ 正面出入口の門を撤去	○	・ 駐輪場への動線を確保

< 高齢者在宅サービスセンター >

場 所		意 見	対 応	経緯・方向性
全体	－	・バリアフリー化	○	・利用者への安全、安心対策
		・防犯カメラ設置	○	・利用者への安全、安心対策
		・トイレの照明を自動点灯とする	○	・省エネ対策
		・手すりを抗菌コーティング素材へ変更	○	・感染症対策
地下	洗濯室	・地下から2階へ移設	○	・2階食堂前の休憩室へ移設
	入浴休憩室・ スタッフルーム	・必要面積及び配置を検討	○	・これまで男性職員用休憩室として使用していた1階旧管理人室を女性職員用休憩室（ロッカー室も含む）に変更、一部の職員が休憩場所として使用していた地下1階入浴休憩室を男性職員用休憩室（ロッカー室も含む）に変更
	在宅サービス 職員休養室	・必要面積及び配置を検討 ・現在2室あるシャワールームを廃止	○	
2階	全 体	・分かりやすい案内表示の導入	○	・認知症の方等にも分かるようなサイン計画を行う
	デイルーム	・片開き窓を引違窓に変更し、網戸設置	○	・利便性向上
		・可動式間仕切壁を撤去	○	・デイルームを分割して使用することがないため撤去
		・トイレの片開き戸を片引き戸へ変更	○	・運用上、介助しやすいよう引戸に変更
	浴 室	・水圧及び水温調整機能の改善	○	・利便性向上
		・入浴脱衣室にコンセント増設	○	・利便性向上
	トイレ	・換気能力の向上	○	・利便性向上
	ベランダ	・プライバシー確保のための目隠し等の設置 （日除けシェード等、簡易なもの）	○	・洗濯物に対して目隠しを行い、プライバシーを確保
	食 堂	・雨漏り防止対策工事	○	・外壁パネルのシーリング目地修繕及び屋根防水改修を行い、雨水侵入を防ぐ
屋上	利用者休憩室、 ロッカー室	・必要面積の精査	○	・利用者のために必要なスペースとして現状維持
	－	・屋上菜園の整備	△	・設備等配置や屋上の構造上、菜園を行うための土量を載せることは困難であるため、現状程度の庭園を設置する（最大30㎡程度確保）

< 高齢者相談センター >

場 所		意 見	対 応	経緯・方向性
全体	－	・バリアフリー化	○	・利用者への安全、安心対策
		・防犯カメラ設置	○	・利用者への安全、安心対策
		・手すりを抗菌コーティング素材へ変更	○	・感染症対策
1階	出入口	・モニター付きインターホンの設置	○	・南麻布いきいきプラザ休館時に利用者への対応がしにくいためインターホンを設置
2階	相談室	・相談室1の出入口位置を変更	○	・相談者へのプライバシー確保
	廊下・事務室	・掲示板の更新	○	・簡易的な掲示板から常設の掲示板に更新し、広い掲示可能スペースを確保

< シルバー人材センター>

場 所		意 見	対 応	経緯・方向性
3階	全 体	・バリアフリー化	○	・利用者への安全、安心対策
		・防犯カメラ設置	○	・利用者への安全、安心対策
		・トイレの照明を自動点灯とする	○	・省エネ対策
		・手すりを抗菌コーティング素材へ変更	○	・感染症対策
		・事務局正面にあるトイレの位置の変更 (受付カウンターからトイレの出入りが見えてしまう)	○	・レイアウトを変更して出入口を1ヵ所に集約し、受付カウンターからトイレ出入口が見えない位置とする
	ロビー	・事務カウンターを可変性のあるローカウンターに変更（ロビー側のカウンターの奥行を伸ばし、足が格納できるようにしたい）	○	・座って受付ができるカウンターを3席分確保
		・照明の増設	○	・推奨照度基準より暗い
		・ロビーを拡張	○	・会員ロッカー室を一部撤去する
	会員休養室 会員事務室	・出入口の段差解消	○	・段差を撤去し、3階床レベルに合わせる
		・会員休養室の面積を拡張	○	・会員ロッカー室を一部撤去して、会員休養室を拡張
	事務局事務室	・入口正面がスロープ状となっており、その右側の段差解消	○	・利用者への安全、安心対策
	会員ロッカー室 倉庫3	・ロビー拡張に伴う移設	○	・会員ロッカー室を一部撤去し、倉庫3に移設
	屋上テラス	・屋上テラス庭園の更新	○	・利便性向上
屋上	－	・屋上菜園の整備	△	・設備等配置や屋上の構造上、菜園を行うための土量を載せることは困難であるため、現状程度の庭園を設置する（最大30㎡程度確保）

(2)利用者アンケート結果及び検討結果

・機能向上改修を行うにあたり利用者にとって使いやすい施設となるよう、各3施設（南麻布いきいきプラザ、高齢者在宅サービスセンター、シルバー人材センター）の利用者を対象に、3-2(1)要望項目の整理に基づき利用者の意見が必要な項目に対して、アンケートを実施しました。以下にアンケートの概要と結果を整理します。

【南麻布いきいきプラザ】						
(単位：件)						
調査期間		令和7年2月1日（土）～ 令和7年2月21日（金）				
対 象 者		南麻布いきいきプラザの利用者				
実施方法		・ 調査期間中の各種教室や入浴利用者へアンケート用紙を手渡しし記載依頼。（バインダー及び筆記用具をセットで配布） ・ 期間内に受付へ提出または回収箱へ投函、各種教室へ参加の際に講師へ提出等の方法で回収。				
回 答 数		162 件				
問		実施した方がよい	どちらともいえない	そのままよい	未回答	対 応
問1	床材をゴム床材に変更	107 (66.0%)	37 (22.8%)	16 (9.9%)	2 (1.2%)	○
問2	集会室A・Bを地下へ、浴室を1階へ移設	73 (45.1%)	47 (29.0%)	42 (25.9%)	0 (0.0%)	×
問3	地下に健康トレーニング室を新設	118 (72.8%)	28 (17.3%)	14 (8.6%)	2 (1.2%)	○
問4	集会室、教養娯楽室、敬老室の壁面にミラー設置	123 (75.9%)	26 (16.0%)	11 (6.8%)	2 (1.2%)	○
問5	敬老室に床暖房を設置	103 (63.6%)	33 (20.4%)	26 (16.0%)	0 (0.0%)	○
問6	便器を洋便器（ウォッシュレット付き）に、自動点灯に変更	126 (77.8%)	18 (11.1%)	18 (11.1%)	0 (0.0%)	○
問7	手すりを抗菌コーティング素材へ変更	128 (79.0%)	17 (10.5%)	13 (8.0%)	4 (2.5%)	○
問8	中庭の一部を駐輪場に	91 (56.2%)	31 (19.1%)	36 (22.2%)	4 (2.5%)	○
問9	屋上菜園の新設	88 (54.3%)	45 (27.8%)	24 (14.8%)	5 (3.1%)	△

【高齢者在宅サービスセンター】						
(単位：件)						
調査期間		令和7年2月1日（土）～ 令和7年2月21日（金）				
対 象 者		高齢者在宅サービスセンターの利用者				
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、回収箱を設置。 ・ 受付にてアンケート用紙を配布。 ・ 期間内に受付に提出または回収箱へ投函。				
回 答 数		33 件				
問		実施した方がよい	どちらともいえない	そのままよい	未回答	対 応
問1	「誰が見ても分かりやすい表示」の導入	21 (63.6%)	3 (9.1%)	5 (15.2%)	4 (12.1%)	○
問2	手すりを抗菌コーティング素材へ変更	30 (90.9%)	0 (0.0%)	2 (6.1%)	1 (3.0%)	○
問3	屋上菜園の新設	24 (72.7%)	6 (18.2%)	2 (6.1%)	1 (3.0%)	△

【シルバー人材センター】						
(単位：件)						
調査期間		令和7年2月1日（土）～ 令和7年2月21日（金）				
対 象 者		シルバー人材センターの職員・会員				
実施方法		・ 受付に記載用の机を置き、アンケート用紙・筆記用具・回収箱を設置。 ・ 期間内に受付へ提出または回収箱へ投函。				
回 答 数		12 件				
問		実施した方がよい	どちらともいえない	そのままよい	未回答	対 応
問1	ローカウンターに変更	9 (75.0%)	1 (8.3%)	1 (8.3%)	1 (8.3%)	○
問2	照明の増設	11 (91.7%)	1 (8.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	○
問3	トイレの自動点灯	11 (91.7%)	1 (8.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	○
問4	手すりを抗菌コーティング素材へ変更	8 (66.7%)	4 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	○
問5	屋上菜園の新設	3 (25.0%)	5 (41.7%)	3 (25.0%)	1 (8.3%)	△

3-3 工事方法の要件整理

(1) 「居ぬき工事」の選定理由

・港区他施設（白金台いきいきプラザ等）の大規模改修工事では、可能であれば事務機能等を工事中も継続する「居ながら工事」を行っています。今回の大規模改修工事においても「居ながら工事」の実施について検討を行いました。下記の課題があり、「居ながら工事」は困難なため、「居ぬき工事」とします。

- 機能ごとの業務継続が困難
 - ・本施設は、フロア毎に施設機能が分散・配置されているため、施設内においてフロアを跨いで活動場所の移動等を行うことやスペースの確保が困難であり、工事期間中は業務機能を休止せざるを得ません。
 - ・玄関ホールやエレベーターホール等の利用者動線エリアの工事中やライフライン改修工事中は施設全体が利用できません。「居ながら工事」により施工した場合でも建物を全面閉鎖する期間が生じることが見込まれるため、相談支援や在宅サービス等途切れることができないサービスを本施設で継続して提供することが困難です。

- 施設内の衛生・快適性の低下
 - ・今回の改修では多くの設備を更新するため施設運営への影響範囲が大きく、改修中は空調停止や水回りの使用が制限されることから必要な区民サービスの提供が困難です。
 - ・設備の撤去、資材搬入や設置時には騒音や振動が発生します。特に設備更新における配管類の切断やレイアウト変更に伴うコンクリート壁の撤去時は騒音や振動が大きく、利用者の快適性に支障があります。

- 工事期間の長期化
 - ・「居ながら工事」は工事期間中でもできるだけ各施設の機能維持を考慮して、最低限必要な場所を確保しながら、段階的に工事を行うため、工事できる場所が細分化され効率的に行えなく工事作業が行われる期間が約39か月と長期化します。
（「居ぬき工事」の場合：11か月）

(2) 工事スケジュール

・居ぬき工事の工事スケジュールを整理します。
全館休館期間：14か月（引越し：1か月 工事期間：11か月 開設準備：2か月）

年度 月別	令和 10 年度											令和 11 年度							
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
内 容	工 事 契 約		工 事 説 明	工 事 期 間 （11 か月）														開 館	
				全館休館期間（14 か月）															

※改正労働基準法に対応し、原則土日休み（週休2日）で設定
・今回の大規模改修では建物を全面閉鎖して工事を行うため、現在の利用状況をふまえ、各機能を他施設へ一時的に移す等、工事期間中の施設利用に関する対策を講じる必要があります。

- 【参考】「居ながら工事」の工事期間
- 工事期間：39か月
 - ・地下1階（9か月：令和10年9月～令和11年5月）
 - ・1階（7か月：令和11年6月～令和11年12月）
 - ・2階（8か月：令和12年1月～令和12年8月）
 - ・3階（9か月：令和12年9月～令和13年5月）
 - ・全館休館期間：8か月（工事期間6か月：令和13年6月～令和13年11月）
（開設準備2か月：令和13年12月～令和13年1月）

年度	R10 年度			R11 年度			R12 年度			R13 年度			
地下1 階	引越・工事									全館休館			
浴室 更衣室等	9 か月									8 か月			
1 階	工事契約、 工事説明	引越・工事								全館休館			
敬老室 集会室等		7 か月								8 か月			
2 階					引越・工事					全館休館			
デイルーム 食堂等					8 か月					8 か月			
3 階								引越・工事			全館休館		
研修室 事務室等								9 か月			8 か月		
開館													

(3) 施設への影響

・工事に伴う休館により影響を受ける各施設の主な事業や各部屋の利用状況は以下のとおりです。

【南麻布いきいきプラザ】

事業	実施状況 (利用日時・場所)	令和6年度実績	事業概要
高齢者向け事業 〔各種講座・ 介護予防教室〕	月～日 敬老室、 集会室A・B・C	利用者数：31,485名 〔入浴事業：3,196名 貸室事業：1,089件〕	・各種教室・事業、介護予防事業、さわやか体育祭、ほのぼの作品展、吹矢教室・交流大会、世代間交流事業等のほか、はり・マッサージサービス等
入浴事業	月・水・金 12:30～16:00 浴室		・1枠45分間、 男女各4名ずつ入替制
貸室事業	月～土（AM・PM・夜間） 日（AM・PM） 敬老室、 集会室A・B・C		・区民の交流や自主的活動の場とした貸出

【高齢者在宅サービスセンター】

事業	実施状況 (利用日時・場所)	令和6年度実績	事業概要
通所介護事業 日常生活支援 総合事業	月～土 9:00～17:00 デイルーム、食堂、 厨房、静養室	利用者数：6,194名	・要介護1～5と認定された人に、入浴・食事の提供・生活等に関する相談及び助言、その他の日常生活の世話を行う。 ・要支援1・2と認定された人及び基本チェックリストによる総合事業対象者に、日常生活の支援等を行う共通サービスと、その人の目標に合わせた選択的サービス（運動器の機能向上、栄養改善、口腔機能の向上、レクリエーション等）を行う。

【高齢者相談センター】

事業	実施状況 (利用日時・場所)	令和6年度実績	事業概要
総合相談 介護予防ケア マネジメント 権利擁護 包括的・継続的ケア マネジメント	月～土 9:00～19:30 日・祝 9:00～17:00 事務室、相談室	来所相談者数： 1,508名	・介護、福祉、医療の専門家が中心となって幅広く相談を受け、必要なサービスや機関を紹介する。 ・要支援1・2と認定された方の介護予防ケアプランの作成や介護予防普及啓発の取組を行う。 ・高齢者虐待の相談・防止の取組や認知症の方の支援等の権利擁護の取組を行う。 ・地域の高齢者支援のネットワークの拠点としての役割を担う。

【高齢者相談センター（ふれあい相談室）】

事業	実施状況 (利用日時・場所)	事業概要
ひとり暮らし 高齢者等見守り推 進事業	月～金（祝除く） 9:00～17:00 事務室	・ふれあい相談員が、区内のひとり暮らし高齢者等の居宅等を訪問し、福祉サービス等の相談を受け、必要なサービスや支援につなげる。

【シルバー人材センター】

事業	実施状況 (利用日時・場所)	事業概要
事務局機能 会員による 研修・就業等	月～金 8:45～19:30 事務室、研修室、 福祉・家事援助相談室、 筆耕事務室、 会員休養室、作業室、 障子・襖作業室、 ソーイングアトリエ	・会員の就業支援のため、事務局職員が会員の募集や契約管理、仲介業務等を行う。 ・会員のスキル向上のため、接遇研修等各種研修を行う。また、会員自身が他会員や事業者への事務連絡を行うほか、各就業に係る封入作業、襖の張替え作業等を行う。

(4)工事期間中の施設運営について

・「居ぬき工事」とするため、施設工事期間中は各施設の機能休止または施設を仮移転等としての事業継続となります。そのため工事期間中の各機能の対応について整理します。

【南麻布いきいきプラザ】

主な機能	工事期間中の代替施設等について
高齢者向け事業 (各種講座・介護予防教室)	近隣施設(ありすいきいきプラザ及び麻布いきいきプラザ)のプログラム充実を図る
入浴事業	近隣施設(ありすいきいきプラザ及び麻布いきいきプラザ)を現在週3日の稼働から週6日の稼働とする
貸室事業	近隣施設(ありすいきいきプラザ、麻布いきいきプラザ及び麻布区民センター、区民協働スペース等)を案内

【高齢者在宅サービスセンター】

主な機能	工事期間中の代替施設等について
通所介護事業	他の区立高齢者在宅サービスセンターを案内
日常生活支援総合事業	他の区立高齢者在宅サービスセンターを案内

【高齢者相談センター】

主な機能	工事期間中の代替施設等について
・総合相談 ・介護予防ケアマネジメント ・権利擁護 ・包括的・継続的ケアマネジメント	区有施設、民間物件の賃借による代替場所を確保

【高齢者相談センター（ふれあい相談室）】

主な機能	工事期間中の代替施設等について
ひとり暮らし高齢者等見守り推進事業	区有施設、民間物件の賃借による代替場所を確保

【シルバー人材センター】

主な機能	工事期間中の代替施設等について
事務局機能	区有施設の使用許可や民間物件の賃借による代替場所の確保を支援
会員による研修・就業等	区有施設の使用許可や民間物件の賃借による代替場所の確保を支援

4-1 大規模改修における基本方針

(1)劣化改修(港区公共施設マネジメント計画に基づく30・40年改修)

・港区では公共施設の安全・安心を強化するため「予防保全型管理」を行うことから、改修周期を見据え、各改修項目に対する方針を整理します。

	改修項目	対応基本方針
建 築	防水改修 屋根改修	・全域を改修
	外壁改修	・基本設計で改修方法を検討 ・一部結晶化ガラス張部分を改修
	開口部改修	・アルミ製窓等はガラス・サッシの全てを断熱化に改修
	鉄部塗装改修(外構含む)	・鋼製ドア等の改修 ・再塗装
	内部改修	・下地を含めて改修
	サイン改修	・改修
	外構改修(門扉・植栽)	・植栽、緑化(現行法令に適合するよう対応)
機 械	空調調和設備	・室外機、室内機、配管、ダクト等の全てを改修
	換気設備	・送風機、天井扇、ダクト等の全てを改修
	衛生器具設備	・機器、衛生器具、配管の改修
	給水設備	・配管、ダクト、給排気口の改修
	給湯設備	・機器、配管、貯湯槽の改修
	排水設備	・建物内外の配管の改修
	消火設備	・スプリンクラー、補助散水栓等 放水器具、配管の改修
	ガス設備	・ガス設備、屋内外配管の改修
電 気	直流電源装置	・撤去(非常用照明機器を電池内蔵型に改修するため、直流電源装置が不要)
	受変電設備	・引込線、高圧キュービクル式受変電設備の改修
	発電設備 非常用	・改修
	幹線動力設備	・配線、配下、ボックス、盤、ラックの改修
	電灯設備	・電灯の更新 配線、配管、ボックス、盤の改修 ・非常照明は電池内蔵型の器具へ改修
	コンセント設備	・改修
	舞台音響・照明設備	・機器の改修
	構内情報通信網設備	・更新、インターネット環境範囲の拡充
	構内交換設備	・更新、内線電話、配管配線の改修
	テレビ共同受信設備	・機器、配線、配管、アウトレット、盤の改修
	誘導支援設備	・改修(インターホン、トイレ呼出等)
	拡声設備	・機器、配管、配線、ボックス、盤の改修
	防犯カメラ設備	・機器、配線、配管、ボックス、盤の新設
	火災報知設備	・機器、配管、配線、盤の更新、受信機・感知器等の機器は再利用

(2)機能向上改修

・施設の更なる機能向上を図るために、施設利用者及び指定管理者等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。

1.施設利用者へのサービスや利便性に配慮した施設づくり

◇多くの区民が集まる場所として、利用者同士の交流がしやすい施設整備を行います。
・ 談話スペースの拡張 ・ 集会室等のレイアウト変更 等

◇区民が“いきいき”と活動を楽しむことが可能な施設整備を行います。
・ 健康トレーニング室の新設 ・ 集会室等に壁一面へのミラー設置
・ 敬老室の床暖房設置 等

◇明るく開かれた受付・ロビー空間の整備を行います。
・ 受付カウンターをローカウンターに変更 ・ ロビー拡張と照明の増設
・ 利用者のプライバシーに配慮したトイレのレイアウト変更 等

◇高齢者の利用が多い施設のため、誰もが利用しやすいユニバーサルデザイン・バリアフリーの考えに基づいた施設整備を行います。
・ 敬老室等の段差解消 ・ 誰もが分かりやすい案内表示を導入
・ 受付カウンターの奥行確保 ・ 車椅子が回転できるトイレ 等

◇より良いサービスが提供できるよう、働きやすい効率的な職場環境の整備を行います。
・ 更衣室や休憩室の整備 ・ 各施設専用の洗濯機を各フロアに移設
・ 駐輪場（職員用も含む）の整備 等

2.安全・安心な施設づくり

◇南麻布いきいきプラザは竣工後 34 年が経過していることから、現行法令に不適合となっている項目や設計当初の想定と差異が出ている部分について、改修により是正します。
・ アスベスト含有内装材等の撤去 ・ 敷地内通路幅員確保 等

◇区民避難所・福祉避難所であるため防災拠点としての機能を確保します。
・ 防災備蓄倉庫、非常用発電機、給水設備、災害時トイレの確保
・ 受水槽等による雑用水の確保 等

3.地球環境にやさしい施設づくり

◇高効率空調設備、LED照明等の消費電力の低い設備機器を導入する等、環境負荷低減や光熱費等の削減を図ります。

◇「港区みどりを守る条例」に基づき、周辺環境の調和や自然環境の保全に配慮して緑化を計画します。
・ 屋上庭園の整備

◇指定暑熱避難施設として、適切な空間を確保します。

4-2 改修の概要

(1) 建築計画（機能向上改修）

①外部

ア 駐輪場の整備

- ・現在ピロティ部分に設けられていますが不足しており、駐輪場以外の玄関横や中庭等複数箇所に駐輪している状況にあります。そのため、中庭一部や外周部に駐輪場を新設し、駐輪できるよう改修します。

駐車台数（現状）：26 台	整備予定台数：37 台
※内訳：ピロティ 16 台、中庭側 10 台	※内訳：ピロティ 17 台、中庭側 12 台、道路側：8 台

- ・ピロティ部分の駐輪場への動線を確保するため、正面出入口にあるスライド門扉を撤去し、チェーン式の柵を設置します。

イ より分かりやすい施設案内の設置

- ・現在文字が小さく分かりにくい施設表示のため、利用者が場所を認識できる施設表示を設置します。

ウ 緑化面積の確保

- ・敷地内通路の確保や止水板設置により、地上部の緑化面積が竣工当時から減少しています。これを補うため、地上部で確保できない緑化面積分を屋上庭園の整備によって確保します。



▲施設案内（イメージ）

エ 屋上の改修

- ・建物の構造や設備機器の配置を考慮し、最適な荷重を確保できる南西側に屋上庭園を整備します。
- ・屋上の排水不良は屋上防水改修時に水勾配の調整を行い、排水可能な勾配を確保します。

②地下1階（南麻布いきいきプラザ）

ア 健康トレーニング室の新設による利便性の向上

- ・高齢者在宅サービスセンター職員休憩室と倉庫4の場所に、他の麻布地区いきいきプラザと同程度の面積である70㎡以上の健康トレーニング室を整備します。
- ・クッション性のある床材を選定し、転倒時の安全性を確保します。



▲健康トレーニング室（イメージ）

イ 職員用休憩室の環境改善

- ・高齢者在宅サービスセンター職員用休憩室は、湿気が多くカビが発生する等、室内環境が悪いため、室内環境の改善を図ります。また、地下1階にある専用洗濯機は2階へ移設し、移動の手間をなくして作業効率を高めます。
- ・地下階のレイアウト変更により、清掃員及び設備管理者用職員休憩室を新設し、労働環境の改善を図ります。

ウ 機械室・倉庫の必要面積の精査

- ・平成26年度の設備改修工事で空調機器を屋上へ移設したことにより空いたスペースが生じました。現在の機械室内の機器配置等を見直すことで倉庫として配置可能な面積を精査します。
- ・男子・女子トイレの改修と健康トレーニング室の新設に伴い、倉庫2・3・4を機械室スペースへ移設します。

エ 男子トイレ、女子トイレの拡張

- ・健康トレーニング室の新設に伴い、必要な便器数を確保します。

オ その他

- ・地下1階の各室で湿気によるカビや内装材の劣化が多く見られるため、湿度発生の原因調査を行い、防水工事や換気設備の改善といった抜本的な対策や、カビや湿気に強い素材への内装材への全面的な刷新を検討します。

③1階（南麻布いきいきプラザ）

ア 共用部のバリアフリー化

- ・ 畳エリア（集会室C、敬老室及び教養娯楽室）を1ヶ所に集約し、スロープ（勾配 1/12）によるレベル調整を行うことで、段差のない動線とします。
- ・ バリアフリートイレは、東京都福祉のまちづくり条例をふまえて、トイレの広さを車椅子が回転できるよう（1.8mの内接円）確保します。

イ 談話スペース拡張等のレイアウト変更

- ・ 車椅子用トイレを移設し、談話スペースを拡張するとともにレイアウト変更し、ロビーの狭き解消を図ります。

ウ 集会室（A・B・C）、敬老室及び教養娯楽室の利用環境の向上

- ・ 介護予防の運動教室等さまざまな用途に対応できるフレキシブルな利用ができる空間とするために、壁一面のミラー設置やLANケーブル引込を行います。
- ・ 敬老室は多用途で利用できるコンセント（電子レンジ、ウォーターサーバー等）や床暖房を設置し、快適性の向上を図ります。

エ その他

- ・ 集会室A・Bは、事業や講座で利用できるスピーカーを設置するとともに、防音壁等により騒音対策を講じます。
- ・ ロビーの受付カウンターは立って対応ができる高さに整備します。
- ・ 男子、女子トイレにある和式トイレは洋式化と手摺の設置を行い、衛生面・清掃面等に配慮します。



▲談話スペース（イメージ）



▲壁一面ミラー（イメージ）

④2階（高齢者在宅サービスセンター、高齢者相談センター）

ア より分かりやすい案内表示

- ・ 案内表示については、適正な位置に配置し、視力の弱い方や認知症の方でも見やすい色、文字サイズ及び形状等に統一します。
- ・ トイレ等には、文字だけではなくわかりやすいピクトグラムを併記し、適切なサイズのサインを設置します。また色のコントラスト等にも配慮し、認知症の方でも、その場にある情報で行動できるようなサインとします。

イ デイルームの利用環境（快適性）向上

- ・ デイルーム内トイレの扉を片開き戸から片引き戸に取替え、車椅子使用者や高齢者が使用しやすいように配慮します。
- ・ デイルーム内の可動間仕切りを撤去し、施設運営の実態に応じたレイアウトを実現します。

ウ その他

- ・ 廊下及び事務室に、常設の掲示板を設置し、広い掲示可能スペースを確保します。
- ・ ベランダにルーバー等の目隠しを設置し、洗濯物を干す際に近隣からのプライバシーを確保します。
- ・ 外壁パネルシーリング目地の補修、屋上の防水改修を行い、食堂への雨水侵入を防ぎます。



▲分かりやすい案内表示(イメージ)
【博多区役所】



▲磁石で貼れる掲示板(イメージ)

⑤3階（シルバー人材センター）

ア バリアフリー化

- ・事務局事務室のOAフロアにより段差が生じている部分は、スロープを設け段差解消を図ります。また、元々和室であった会員休養室及び会員事務室は、床の段差を解消しバリアフリー化を図ります。
- ・ロビーの受付カウンターを、ローカウンターに変更します。また、カウンターの奥行も確保することで、車椅子使用者や高齢者が使用しやすいよう配慮します。



▲可変性に優れた受付カウンター
（イメージ）【宗像市役所】

イ ロビー拡張による利便性の向上

- ・会員ロッカー室を倉庫3に移設し、ロビーのスペースとして拡張させることで、イベント開催時等におけるロビーの利便性向上を図ります。

ウ トイレのレイアウト変更

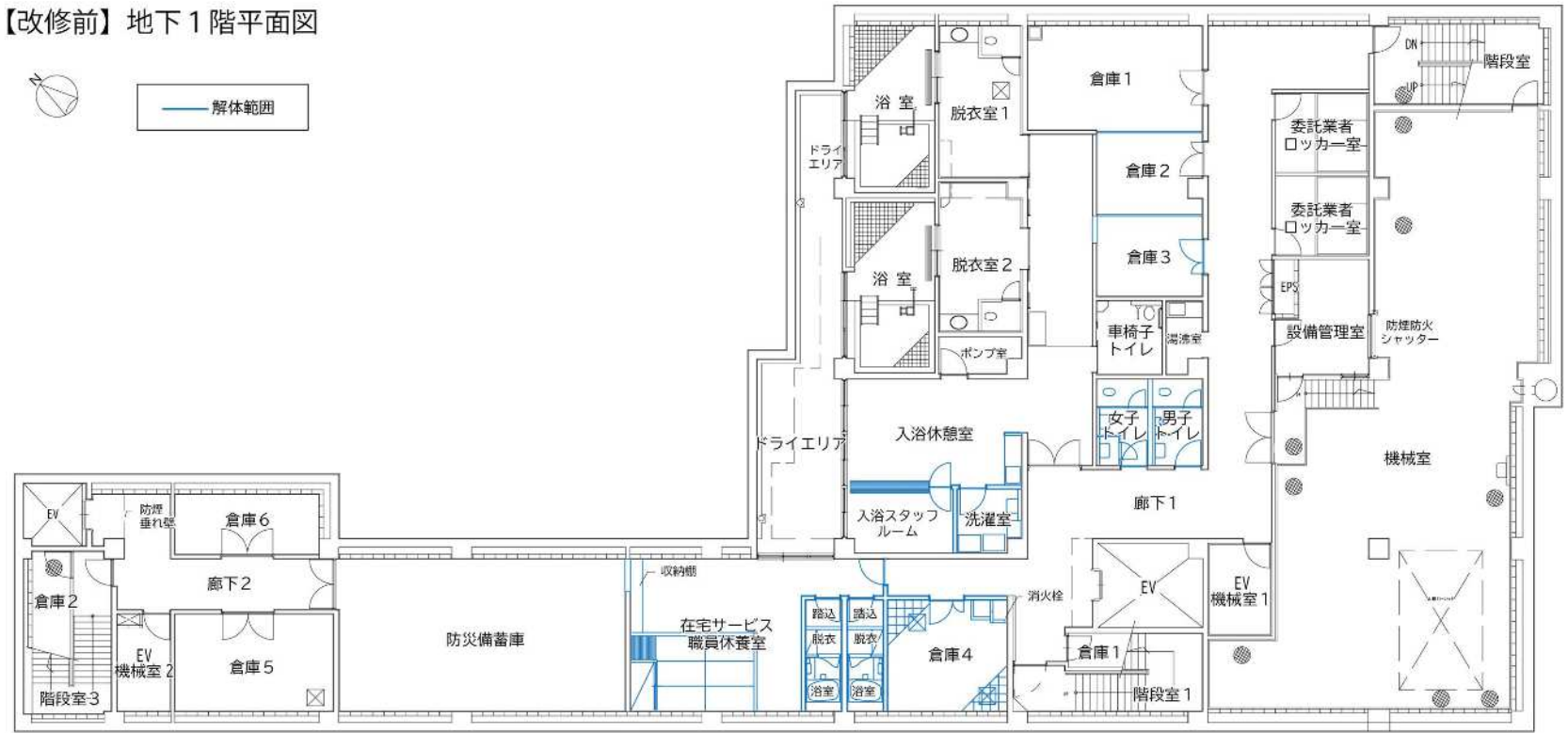
- ・プライバシーの確保のため、トイレ出入口を受付カウンターから見えない位置に変更します。

エ その他

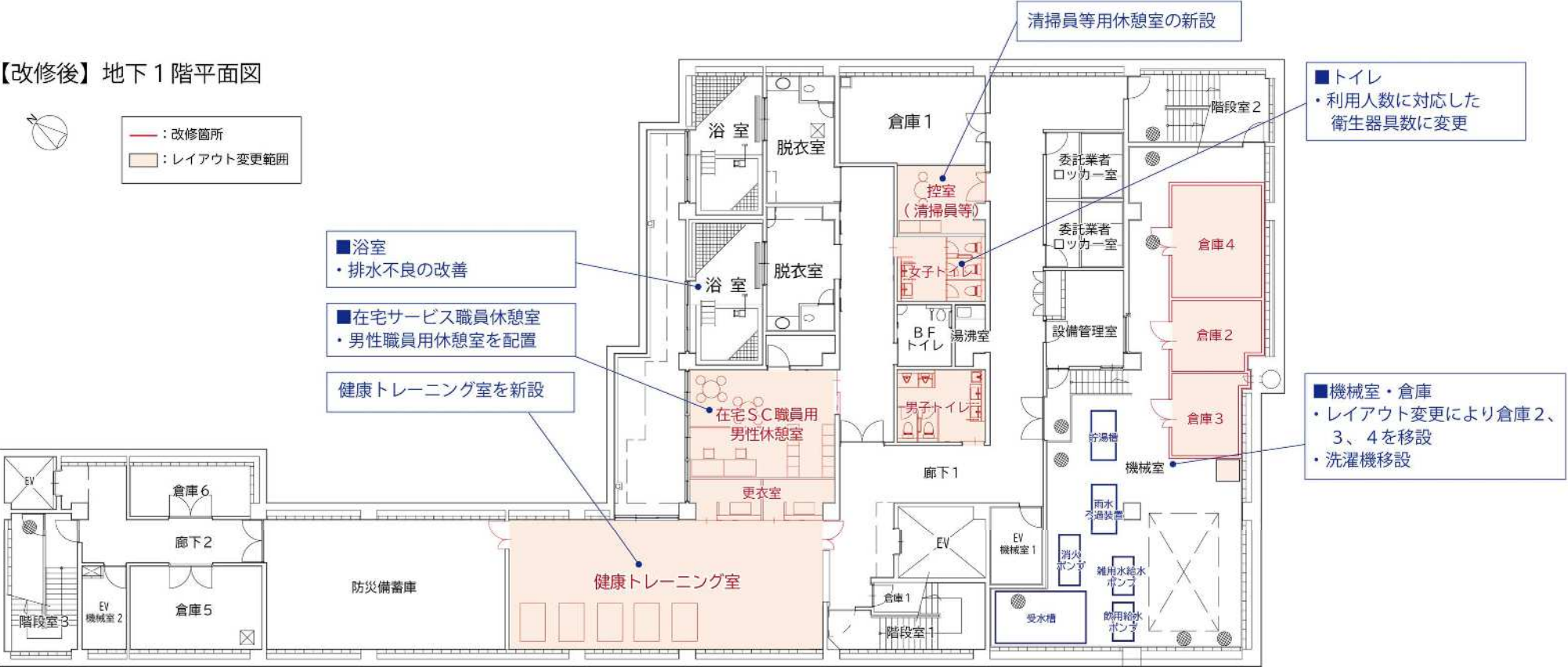
- ・木製通路で劣化が目立つ屋上テラスを更新し、会員がくつろげる開放的な環境を整備します。
- ・ロビー等の照明を増設し、会員の就労環境を改善します。

⑥各階平面図

【改修前】地下1階平面図



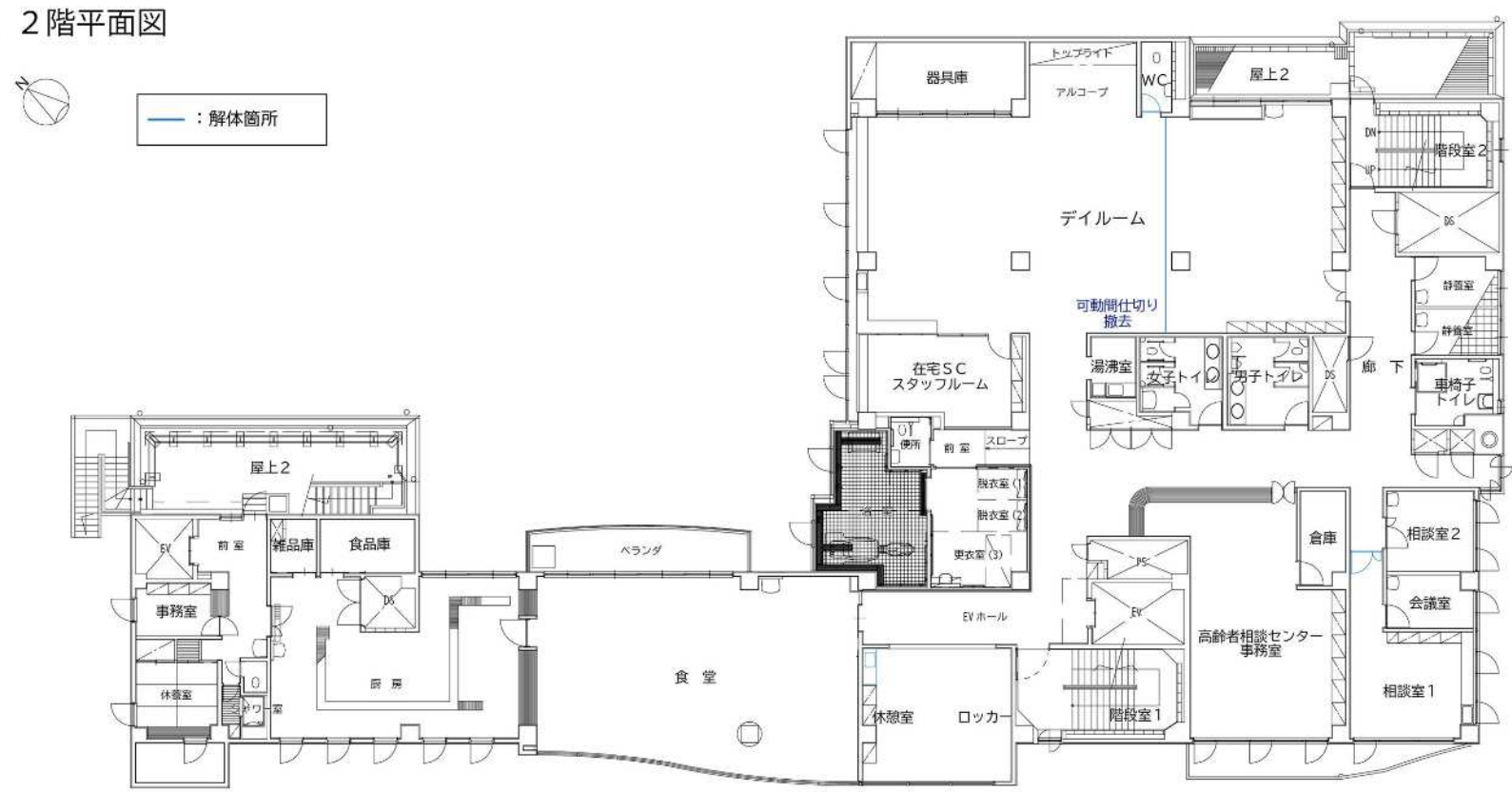
【改修後】地下1階平面図



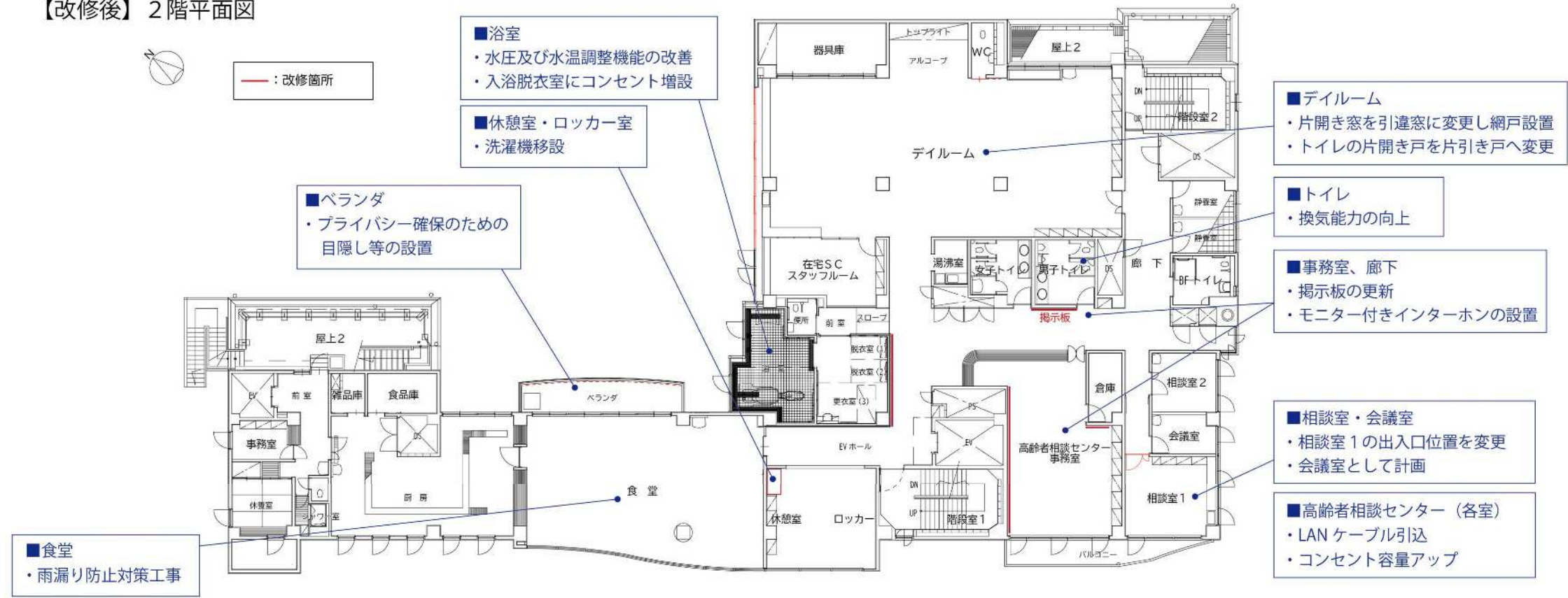
[illegible]

- 敬老室
 - ・床暖房を設置
 - ・収納型ステージを設置

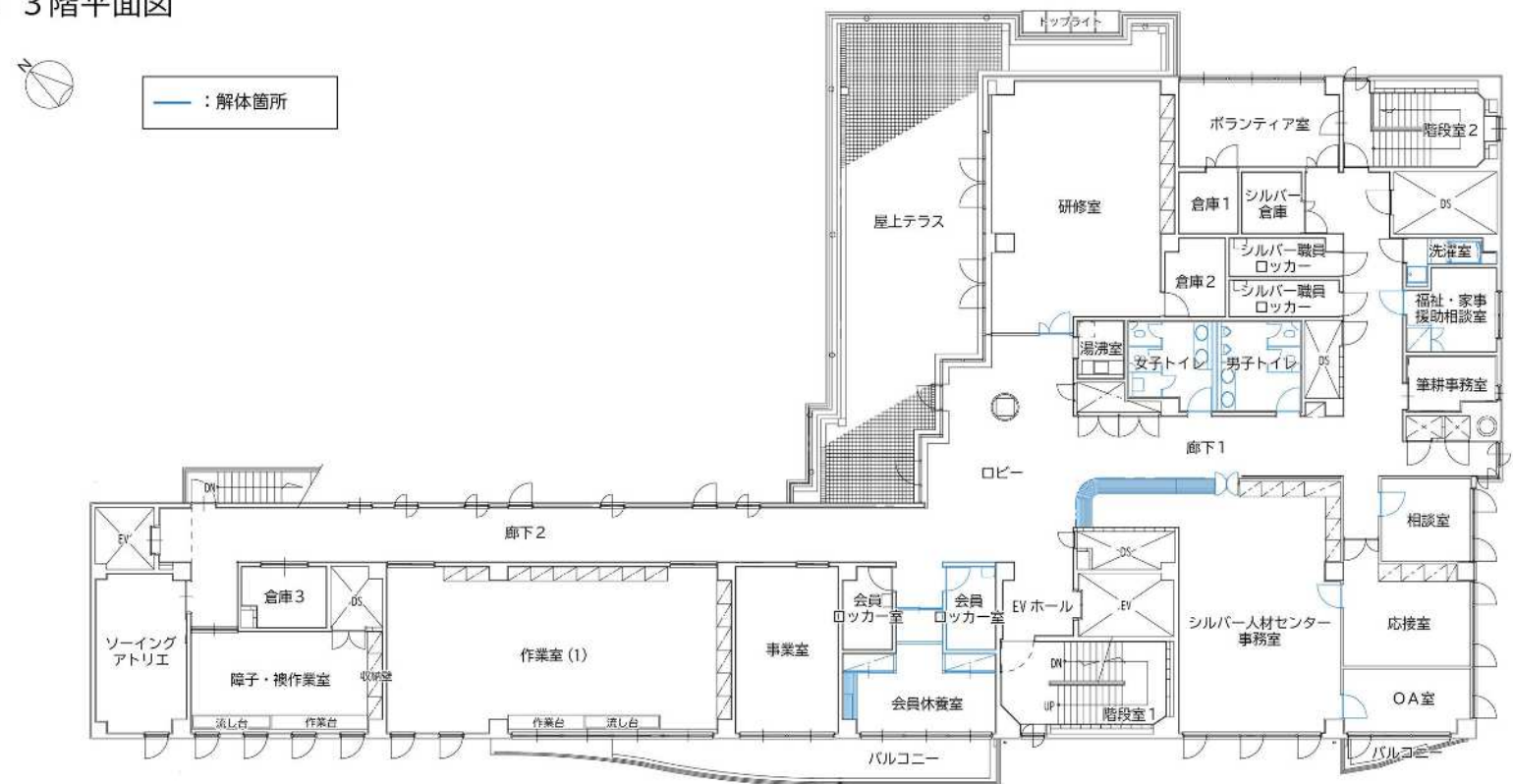
【改修前】2階平面図



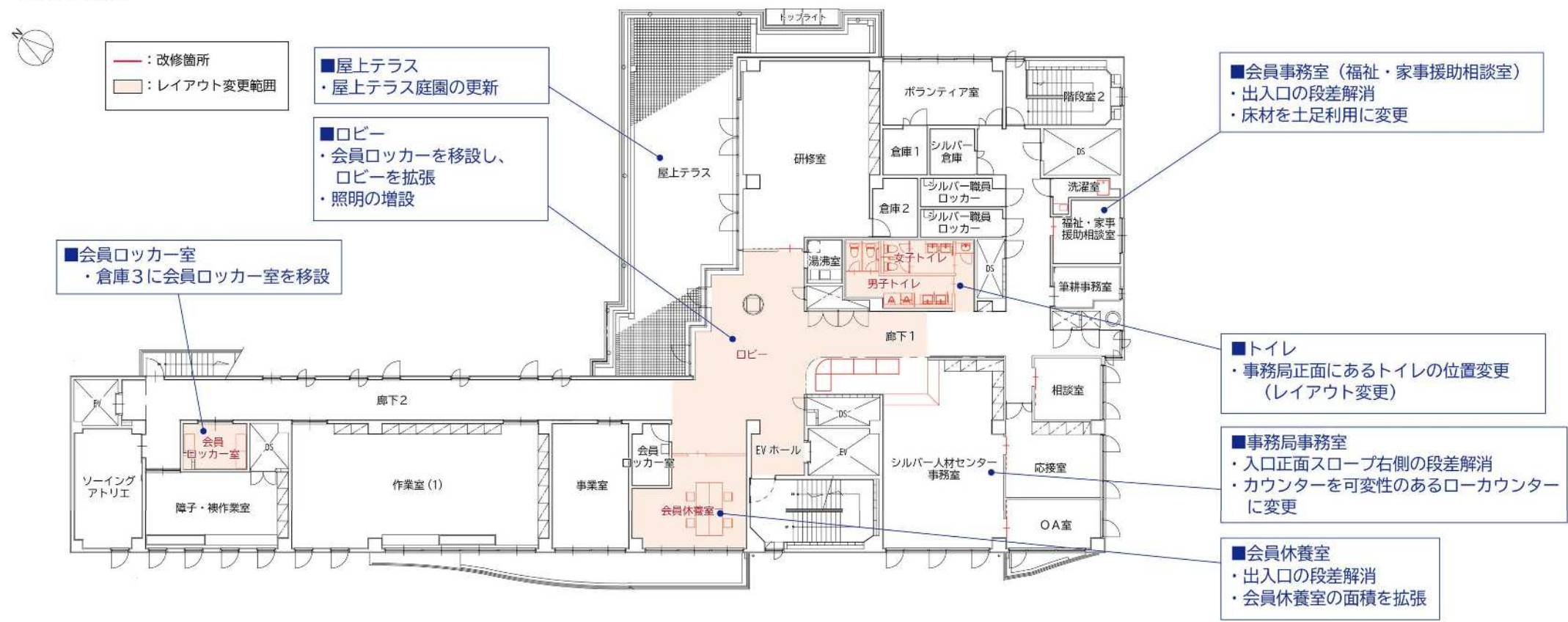
【改修後】2階平面図



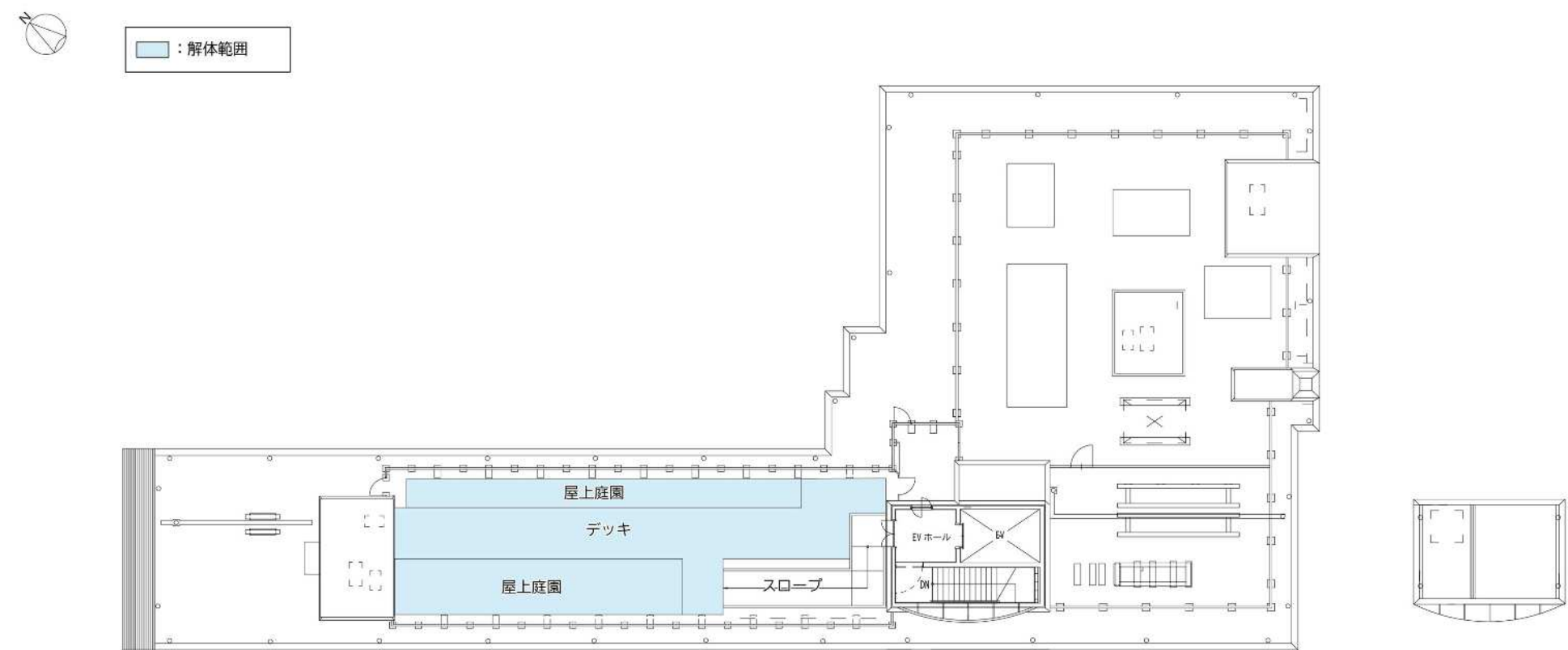
【改修前】3階平面図



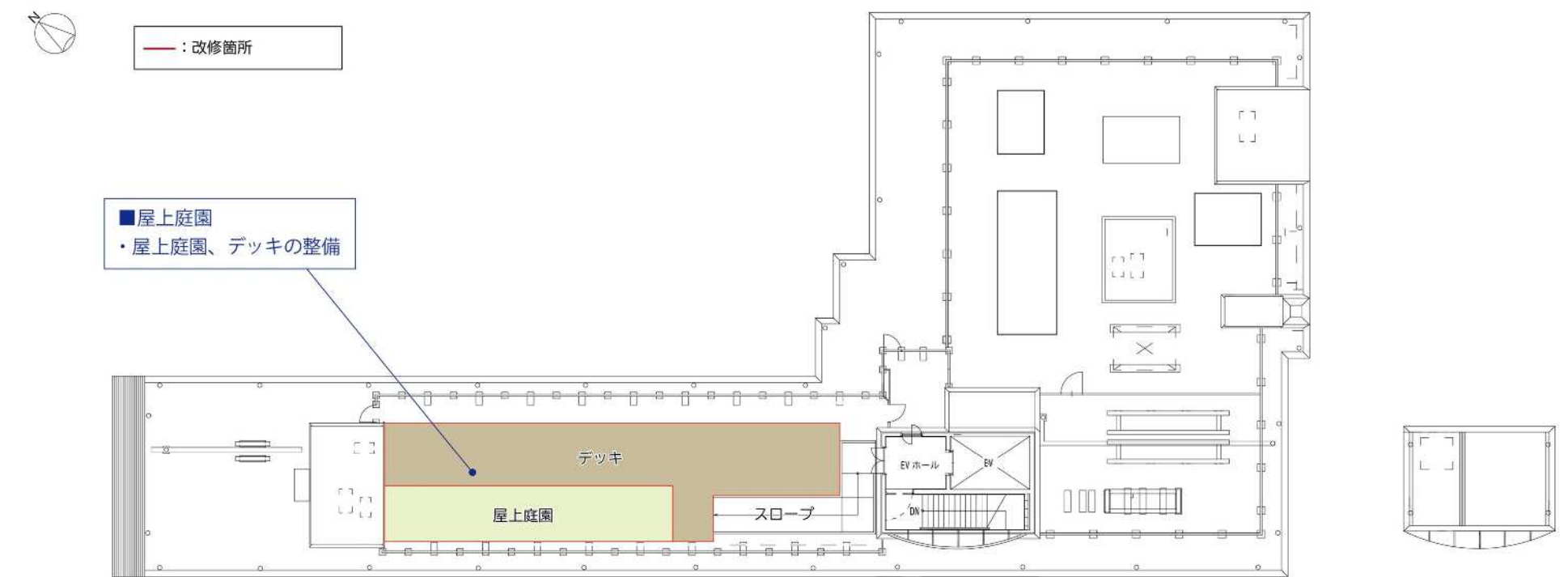
【改修後】3階平面図



【改修前】屋上階平面図



【改修後】屋上階平面図



(2)設備計画

①電気設備改修

<工事概要>

ア 電力引込設備

- ・竣工当時の部分が多く、次回改修（60 年改修）時までに耐用年数を超過するため更新します。

イ 直流電源装置

- ・電池内蔵型の非常照明への更新に伴い撤去します。

ウ 受変電設備

- ・次回改修（60 年改修）時までに耐用年数を超過するため更新します。
- ・設備改修に伴い、キュービクル容量の見直しを行い、建物の構造や耐力を考慮した仕様とします。既存コンクリート基礎は再利用します。

エ 発電設備

- ・消火ポンプ等の予備電源として屋上に設置されている防災用発電設備（85kVA、水冷式・特 A 重油）は、設備改修やレイアウト変更に伴い電気容量や供給先の見直しを行います。発電機、燃料タンク、配管、盤等の全てを更新します。
- ・発電機は、大容量の備蓄が可能で発電機燃料として一般的に普及している特 A 重油式とします。
- ・運転仕様については、現状と同様の長時間型（72 時間以上可）とし、連続稼働に必要な燃料タンク容量及び適正な発電機容量とします。また、燃料タンクは満油の状態での引き渡しとします。
- ・再生可能エネルギーの活用やピークカットとして太陽光パネル、パワーコンディショナ、付属機器類、表示盤（サイネージ）の導入を検討します。太陽光パネルの設置にあたり、軽量化や周囲への光害対策も併せて検討します。

オ 幹線設備

- ・次回改修（60 年改修）時までに耐用年数を超過するため更新します。

カ 動力設備

- ・竣工当時から使用しているものが多く、次回改修（60 年改修）時までに耐用年数を超過するため、動力制御盤、配管配線の全てを更新します。

キ 電灯設備

- ・省エネルギー化を図るため、最新の LED 照明器具へ更新します。
- ・利便性向上や省エネ推進、防犯対策のため、トイレや湯沸室・倉庫、1 階ピロティ・廊下・談話ホール等通路部分の照明制御として人感センサ制御とします。
- ・屋外照明については、防犯対策や夜間の施設利用を考慮し、タイマー制御とします。
- ・事務室や会議室等採光が可能な開口部がある室については、昼光センサ制御を計画し、室内環境に応じた省エネを図ります。
- ・誘導灯、非常照明については、電池内蔵型の器具へ更新し、配線も併せて更新します。

ク コンセント設備

- ・コンセントボックス、配線等全てを更新します。更新に伴い、既存モールは撤去します。
- ・利便性向上のため、集会室、和室、敬老室、教養娯楽室、脱衣所、更衣室については、コンセントを現状よりも増設します。
- ・厨房、洗面台、トイレに設置するコンセント及び電子レンジ・冷蔵庫、洗濯機等の特定機器用コンセントは接地付きコンセントとします。

ケ 音響・照明設備

- ・敬老室舞台の照明・音響設備、デイルームの音響設備は、次回改修（60 年改修）時までに耐用年数を超過するため、機器、配線等の全てを更新します。
- ・舞台照明は演色性の高い照明器具とします。

コ 構内情報通信網設備

- ・配管、配線、器具を全て撤去し、無線 LAN 環境を整備するための空配管を設置します。
- ・端子盤、ケーブルラックを更新します。（構内情報、構内交換、テレビ共同受信兼用）

サ 構内交換設備

- ・各階で連絡が取れるよう内線電話システムを更新します。

シ テレビ共同受信設備

- ・次回改修（60 年改修）時までに耐用年数を超過するため、全てを更新します。
- ・受信は既設同様 CATV とします。

ス 誘導支援設備(インターホン)

- ・次回改修(60年改修)時までには耐用年数を超過するため全てを更新します。
- ・直接外部から呼出ができるように、出入口周辺にインターホンを設置します。

セ 誘導支援設備(呼出設備)

- ・次回改修(60年改修)時までには耐用年数を超過するため、親子機、呼出ボタン、回転灯、盤等の全てを更新します。

ソ 警報監視設備

- ・総合盤等及び配管配線類は、全てを更新します。
- ・機械警備設備は、配管、配線、器具を全て撤去し、空配管を設置します。

タ 防犯カメラ設備

- ・セキュリティ向上のため、防犯カメラ、レコーダー、モニター装置を設置します。

チ 自動火災報知設備

- ・令和6年度(2024年度)に感知機、発信機、受信機、火災通報装置等を更新しているため、今回の改修では感知器等は再利用します。配管配線や自動閉鎖装置等は更新します。

②機械設備改修

<工事概要>

ア 空気調和設備

- ・ランニングコストの削減や脱炭素化、省エネルギーに資することから、高効率ビル用マルチエアコンへ更新します。※
 - ・空調機(室外機、室内機)、配管・ダクト、配線・リモコンは全て更新します。
 - ・現状の空調室内機による加湿方式を見直し、施設用途に合わせた調湿方式を検討します。
 - ・各階の施設が個別に管理を行えるように階ごとに集中コントローラを設置します。また、エネルギー使用の見える化や運転状況の確認、運転制御とします。
- ※空調方式の見直しに伴い、最適な熱源・空調方式を検討します。

イ 換気設備

- ・全熱交換器を設置し、CO2センサによる換気制御とします。※
 - ・地下1階機械室には床置型全熱交換器を設置し、地下1階共用部の給排気・調湿を検討します。また、空調室内の適切な除湿ができるように、除湿機能付き全熱交換器やデシカント方式の外気処理機の導入を検討します。※
 - ・耐用年数を超過しているダクトを使用しているため、全てのダクトを更新します。竣工時から利用しているダクトのパッキン類や保温材にアスベストが含有されている場合、適切な除却作業の上、撤去処分します。
 - ・換気機器は次回改修(45年改修)時までには耐用年数を超過するため更新します。
 - ・トイレ、倉庫等の排気については、地下1階、1階、2階、3階にダクト系統を分岐し、室内の臭気対策を含め適切な排気ができるよう換気機器・ダクトを検討します。
 - ・全熱交換器、天井扇等の換気機器は集中コントローラにて空調設備と同列に管理し、運転状況の確認を行います。
- ※空調方式の見直しに伴い、最適な給排気・調湿方式を検討します。

ウ 床暖房設備

- ・1階敬老室に、床暖房を新設します。
- ・既存床暖房(地下1階浴室、脱衣所、通路、入浴休憩室)については、床下の埋設ケーブルは残置とし、床上の配線や盤・機器類は更新します。
- ・床暖房面積に応じた設備容量とし、維持管理やランニングコスト等を考慮して熱源方式や加熱方式を検討します。

エ 衛生器具設備

- ・室内レイアウトの変更や内装改修等をふまえて、器具、配管等の全てを更新します。
- ・1階トイレの和式便器を洋式化します。
- ・地下1階浴室、2階浴室の吐水圧改善を図るために水栓等を更新し、水栓はサーモスタット混合栓とします。

オ 給水設備

- ・次回改修（45年改修）時までには耐用年数を超過するため、配管、水槽等の全てを更新します。
- ・全熱交換器系統に給水管を新設し、空調系統の給水管は撤去します。

カ 給湯設備

- ・次回改修（45年改修）時までには耐用年数を超過するため更新します。
- ・浴室、更衣室（シャワー等）、厨房の給湯設備は高効率型のガス給湯器とし、湯沸室や流し台、洗面台は電気温水器の導入を検討します。
- ・吐水圧改善を図るために、加圧ポンプ等の改修や貯湯槽の容量変更等、給湯システムの見直しを行います。
- ・給湯管の保温材は、省エネルギー性に配慮した配管保温仕様とします。

キ 排水設備

- ・通気管は竣工当時から使用されており、耐用年数を超過しているため更新します。
- ・排水桝、グリーストラップ等屋外排水は、次回改修（45年改修）時までには耐用年数を超過するため更新します。
- ・屋内の排水管は、地下1階トイレ、1階旧管理人室、3階トイレ・湯沸室レイアウト変更等に伴い更新します。
- ・屋外のマンホールトイレについては、他の箇所への増設を検討した結果、埋設されている他の配管状況により増設することが困難なため、既存3基を引き続き使用します。

ク 消火設備

- ・スプリンクラーは、ポンプ等の設備、配管、配線等の全てを更新します。
- ・補助散水栓は、竣工当時から使用されており、耐用年数を超過するため、ボックスやホース類等の全てを更新します。

ケ ガス設備

- ・災害時に自立復旧系統の空調設備2階デイルームへのガス供給ができるよう、改修後のシステムに合わせてガス設備を改修します。
- ・建物内部のガス配管は、全て更新します。

コ 自動制御設備

- ・設備システムの全面的な改修に伴い、中央監視盤、中継盤等の全てを更新します。

サ 雨水利用設備

- ・自然エネルギー活用や水道使用量の低減を図るため、雨水ろ過装置やポンプ類、制御盤等の全てを更新し、現状と同様に雨水利用を図ります。
- ・雨水は地下ピット内に貯留し、雑用水としての利用を図ります。

4-3 防災機能計画

本施設における防災機能計画の基本的な考え方を以下に整理します。

ア 防災計画の概要

- ・浸水対策として、大型台風や集中豪雨等による浸水被害に備え、浸水想定区域にある本施設では、城南地区河川流域（古川）の浸水を想定し止水板を設置しています。止水板の設置により施設への浸水を防ぐことで区民サービスに影響が生じないようにするとともに、区民避難所としての機能を確保します。
- ・港区地域防災計画において、南麻布いきいきプラザは「区民避難所（地域防災拠点）」、高齢者在宅サービスセンターは「福祉避難所」に指定されています。災害時の避難受入れ場所として、南麻布いきいきプラザは「敬老室」「集会室A・B・C」「教養娯楽室」、高齢者在宅サービスセンターは「デイルーム」を使用します。
- ・南麻布いきいきプラザの区民避難所としての収容可能人員は、港区地域防災計画では135人です。福祉避難所としての収容可能人員は56人です。

イ 防災備蓄倉庫

- ・水や食料（3日分）等の物資容量を想定した備蓄倉庫を維持します。

ウ 非常用発電設備

- ・運転仕様については、現状と同様の長時間型（72時間以上可）とし、連続稼働に必要な燃料タンク容量を計画します。

エ 給水設備

<現在の給水方式>

- ・現在の給水方式は、受水槽方式となっています。

<飲料水の確保>

- ・南麻布いきいきプラザの長期避難者（発生後3日間）の滞在人数は現行の地域防災計画上の受入れ人数135人とし、必要とされる飲料水は一般的に3L/人・日とされているため、発生3日後に応急給水が行われるまでに必要となる飲料水の備蓄量は、 $3(\text{L}/\text{人} \cdot \text{日}) \times 3(\text{日}) \times 135(\text{人}) = 1,215(\text{L})$ となり、計画的な配備を進めます。

<雑用水の確保>

- ・災害時は飲料水の他に、洗濯や食器洗浄等に使用する雑用水の確保も必要となりますが、ここでの雑用水は主にトイレ洗浄水の確保として検討します。（災害時、地下1階及び2階以上のトイレが使用できなくなることを想定します。）
- ・本施設では、機械室にある受水槽（9.0 m³）、地下ピット内にある雨水貯留槽（7.36 m³）、消火・雑用水槽（40.0 m³）が使用可能なため、発電機による機械稼働により現状と同様の給水機能が確保できるよう更新します。

オ 災害時のトイレ計画

<建物内トイレの使用検討>

- ・1階のトイレは公共下水道に直放流されています。建物や公共下水道が健全であれば、避難施設のトイレとして最低8基（1階分）のトイレは使用可能です。地下1階及び2階以上も使用できる場合は最大27基となります。

<マンホールトイレの増設検討>

- ・現在北側の敷地内に、下水道直結型災害用トイレを3基設置しています（大型テント：1基、標準テント：2基）。南西面の敷地内や中庭への設置可能性については、周辺に給水管や排水管等 複数の配管が埋設されており、交錯してしまうことが見込まれるため、増設は困難です。

<災害時のトイレ確保目標>

- ・内閣府が示す「避難所におけるトイレ確保・管理ガイドライン（内閣府）」や「東京トイレ防災マスタープラン」をふまえ、トイレ数の確保目標を以下のとおりとします。

- 災害発生当初（1日～1週間）は、避難者数約50人に1個のトイレを確保する。
- 避難が長期化する場合（1週間以降）は、避難者約20人に1個のトイレを確保する。
- 女性用：男性用＝3：1
- 建物内のトイレが使用できない場合等を考慮して、携帯・簡易トイレを確保する。
目安：災害発生直後（1～3日）、それ以降の災害トイレを補完する形で、
避難者1人あたり5回/日分をする。

- ・以上により、南麻布いきいきプラザでは、一時避難人数224人÷50＝4.48箇所以上を確保することが目安となります。改修後建物内の大便器数は、1階のみで8基及びマンホールトイレ3基により目標は確保しています。
- ・建物内のトイレが使用できない場合を考慮した「長期避難人数（135人）×5回/日分×3日」＝2,025回分の携帯トイレ及び並行して使用できる簡易トイレを備蓄倉庫に保管しています。

カ 空調和設備

- ・停電時や被災時にも高齢者をはじめとした避難行動要支援者等が滞在し、安心して過ごせるよう、受け入れ場所とする1階集会室、敬老室、教養娯楽室及び2階デイルームは自立復旧機能付きガスヒートポンプエアコン（GHP）とし、停電時でも空調が使用できるようにします。

4-4 法令への対応について

長期にわたる運営の中で、安全性に課題が出ている部分や、各施設における利用方法や求められる機能の変化に伴い設計当初の想定と差異が生じている部分について整理します。現在の利用状況に即した安全・安心な施設整備を行う上で、法令上是正等の対応が必要と考えられる箇所について、今回の大規模改修工事にて法令への適合化を図ります。今回の大規模改修では増築等による確認申請提出はなく、既存建築物の遡及を行う必要はありませんが、施設利用者の安全確保等のため、課題が生じる部分については改修を検討します。

①現行法令への適合として改修工事にて対応する部分

ア アスベスト含有仕上材への対応

- ・過去にアスベスト含有調査を行っており、軒裏や事務室の壁等にアスベストを含んだ仕上材が使用されていることが報告されています。今回の大規模改修工事でアスベストが含まれている仕上材を撤去し、改修を行います。

イ 敷地内通路の幅員確保

- ・階段室2から前面道路までの避難経路において、東側の敷地内通路周辺に花壇があるため、現在有効幅員が約1.2mとなっております。建築基準法上では有効幅員1.5m確保が求められるため、避難時の安全性確保として花壇を撤去します。

②設計当初の想定と差異が出ている部分

ア「港区みどりを守る条例」に基づく緑化面積の確保

- ・今回の大規模改修では確認申請の提出が不要であることから緑化計画書の提出は必要ありませんが、条例の緑化基準に適合した緑化面積を確保します。
- ・本敷地は浸水想定区域（浸水深1.1m）内となっているため、止水板を設置しています。そのため、接道沿いに花壇を設置できず接道緑化基準は確保できていません。
- ・緑化面積は、敷地内通路の確保や止水板の設置、駐輪場の整備により地上部の緑化は竣工当時より減少します。その分、地上部で確保できない緑化面積については、屋上庭園の整備により面積を確保します。

イ バリアフリートイレ

- ・東京都福祉のまちづくり条例において、2,000 m²以上の建築物での車椅子利用者用便房については1以上のトイレを電動車椅子使用者が回転できるように直径1.8m以上の円程度が内接できるスペースを設けることと定めています。
- ・1階にある車椅子用トイレは幅1.6mと基準より狭く、多数の人が利用する階であることを考慮すると、基準に適合した幅員を確保できるようレイアウト変更を行います。

ウ 地下1階健康トレーニング室の排煙設備

- ・地下1階の健康トレーニング室（約82 m²）と更衣室（約9 m²）の新設を行うことに伴い、排煙設備及び排煙ダクトへ改修します。

4-5 環境計画

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。

ア 省エネルギー機器等の採用

- ・高効率 LED 照明器具への更新や点灯方式の見直し、更衣室、トイレ、廊下等は人感センサによる点滅方式とする等、照明システムの高効率化を図ります。
- ・衛生器具等は節水タイプとし、使用水量の低減を図ります。
- ・空調を行う室全てを対象に、空調・換気の高効率化や空調機器配置の最適化を図ります。

イ 自然エネルギーの活用

- ・水道使用量の低減を図るため、雨水を処理し、雑用水として利用できるシステムを導入します。
- ・屋上積載荷重や緑化計画等の構造・法的要件をふまえた上で、太陽光発電システムの設置を検討し、再生可能エネルギーの活用に取り組みます。太陽光モジュールについては、周囲への光害対策に配慮したモジュールを採用します。

ウ 断熱性能の向上

- ・優れた断熱性能を有するエコガラスとして、Low-E 真空ガラス等の高断熱ガラスの導入を検討します。窓ガラスからの熱の出入りを防ぎ、快適な環境を保つとともに、空調効率を向上し、空調機器の稼働に伴う CO2 排出量の削減を図ります。
- ・外皮面からの熱の出入りを抑制し、空調負荷の低減を図るため、屋根及び外壁に対して断熱強化を検討します。

エ 資源の再利用

- ・建物の内装等を中心に、再生木材等のリサイクル材やエコ製品を可能な限り積極的に活用します。
- ・調湿効果のある国産材等の自然素材を利用することにより、長時間過ごす利用者にとって快適な室内環境を作ります。

オ 協定木材の活用

- ・「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、可能な限り積極的に活用します。

カ ロングライフな建材の採用

- ・区の財政負担及び施設利用者、施設管理者の負担を考慮し、耐用年数の長い建材等可能な限り積極的に採用します。

キ 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。今回の大規模改修では、屋上や外壁の改修を行うため、工事の都合で現在植えられている植栽の除去が必要となる部分がありますが、中庭や屋上庭園等の整備により、必要な緑化面積を確保します。



▲緑化（イメージ）

ク ヒートアイランド現象緩和の推進

- ・「港区建築物脱炭素化促進制度」に基づき、室外機を屋上に配置し、低層部の建物や歩行者への排熱・排風による影響を低減します。



▲断熱性能に優れたガラス（イメージ）

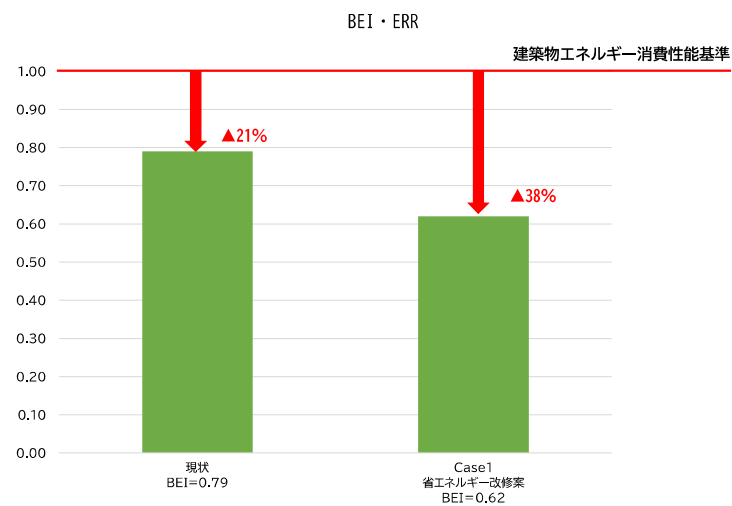


▲協定木材の活用（イメージ）

4-6 ZEB化達成可能性の検討

(1)概要

- ・港区は、「港区環境基本計画」で「2050年までに区内の温室効果ガス排出実質ゼロ」をめざし、「ゼロカーボンシティ」の実現に向けて取り組むことを定めています。また、区有施設整備に当たっての環境配慮推進の手引き書として「港区区有施設環境配慮ガイドライン」を定めて運用しており、既存施設の大規模改修においては、可能な限り一次エネルギー消費量削減率（ERR）を高めることとしています。
 - ・本計画では、建築計画的な手法、設備の省エネルギー技術の検討を行い、ERRを積み上げ、大規模改修におけるZEB達成の可能性について整理しました。
 - ・一次エネルギー消費量の算定にあたっては、単棟建物の改修検討のため、モデル建物法ではなく、エネルギー消費性能計算プログラム（標準入力法（Ver 3.8））を用いて、右表のとおりCASE 0、CASE 1に関する検証を行いました。CASE 0で現状を把握することで、CASE 1の省エネルギー改修案を立案し、BEI（※）とERRを算出しました。
 - ・竣工図面・改修図面や現地調査による現状仕様により、現状の環境性能は、BEI=0.79、ERR=21%となっています。ここから、建築計画、換気設備、空調設備、照明設備、給湯設備の省エネルギー改修（CASE 1）を行った結果、基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率BEIが、CASE 1はBEI=0.62となり、現状（CASE 0）に対しての一次エネルギー消費量の比率BEIの削減率及び一次エネルギー消費量削減率(ERR)の減少率は18%となります。
 - ・また、CASE 1の一次エネルギー消費量の削減率（ERR）についても、平成28年度の一般建築物仕様に基づく省エネ基準値と比較して、CASE 1はERR=約38%の見込みとなります。
- ※BEIとは、エネルギー消費性能計算プログラムに基づく、基準建築物と比較したときの設計建築物の一次エネルギー消費量の比率のこと。



▲各 CASE の BEI と ERR

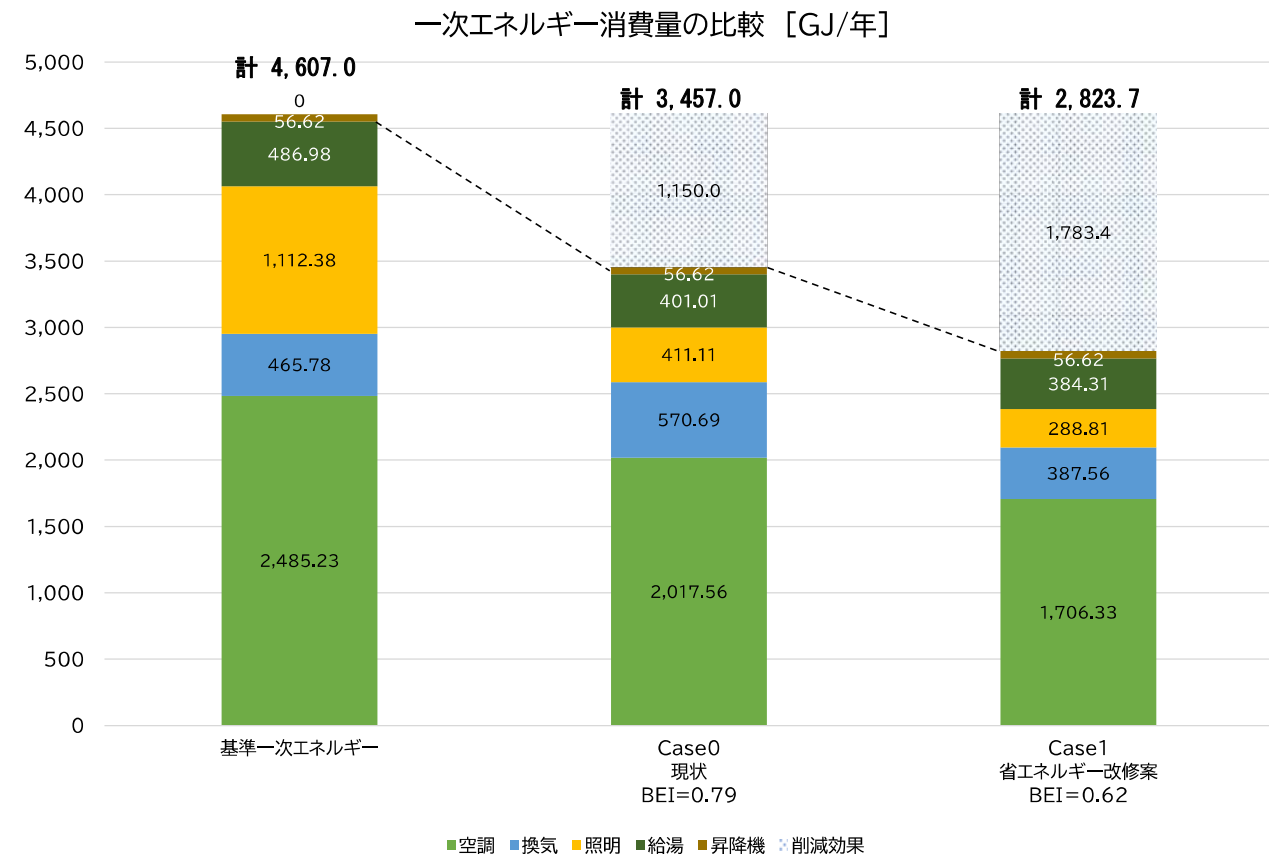
■ZEB の検討条件の概要

CASE 0：現状	BEI=0.79	ERR=21%
竣工図面・改修図面や現地調査による現状仕様		
CASE 1：省エネルギー改修案	BEI=0.62	ERR=38%
【建築計画】		
・各階の外気に接する屋根面及び壁面に対し、内断熱改修を行う		
【空調設備】		
・現状と同様のビル用マルチエアコン GHP へ更新、1～3階系統室外機は台数制御を行う		
・防災用空調設備として1階（集会室、教養娯楽室、敬老室）、2階デイルームへ自立復旧型 GHP を、2階高齢者在宅サービスセンター事務室には発電機から給電を行うことができる容量の個別 EHP を導入する		
・断熱改修に伴い、室外機の設備容量を見直し、併せて室内機容量・台数の縮減を行う		
・空調室内機ではファンの回転数制御を行い、室内温度と設定温度に応じた風量制御を行う		
【換気設備】		
・熱発生源の減少や部屋容積の変更に伴い、機械室や倉庫（旧 EV 機械室）等全体的な換気量・換気方式の見直しにより、適切な送風機・排風機へ改修。地下1階の空調室は全熱交換器による外気取入・排気を行い、トイレや倉庫等 非空調室はエリアごとの個別の排風機による排気を行う		
・1～3階の外気処理は、各室に設ける全熱交換器にて行い、予熱時外気取入停止等の省エネ制御や CO2 濃度に応じた変風量制御を行う		
・温度センサ（倉庫・ロッカー等 天井扇や個別換気扇）、インバータ（機械室、トイレ等の大型ダクトファン）		
【照明設備】		
・既に全館 LED 化しているが、全ての器具を最新機種 of LED 照明へ更新し、消費電力の低減に努める		
・点灯方式を見直し、トイレ、湯沸室、倉庫、1階車路は点滅方式、3階廊下、2,3階談話ホールは減光方式、地上階の有窓居室（ロッカー室・OA 室等（在室時間が短い部屋）、無窓室を除く）はひと明るさセンサによる在室検知・明るさ検知制御方式（減光方式）へ改修		
【給湯設備】		
・業務用マルチ型ガス給湯器は、吐出圧や出湯能力の見直しに伴い熱源台数を見直し（50号×5→50号×6）		
・高効率型ガス給湯器を採用し、給湯能力をアップしつつエネルギー消費量を削減		
・配管保温仕様を C から A に変更、浴室水栓を節湯 地下1階の水栓へ更新		
【電気設備】		
・設備改修に伴い、受変電設備を更新（現状と同程度の容量）		

(2)一次エネルギー消費量及び CO2 削減量・CO2 削減割合の検討

①一次エネルギー消費量の検討

- ・エネルギー消費性能計算プログラムの各 CASE の設計一次エネルギー消費量を検討したところ、CASE 0 と比較して、CASE 1 は換気設備及び照明設備と空調設備の一次エネルギー消費量の低減が見込まれます。一方で、給湯設備の変更に伴い給湯能力が上がりますが、保温強化及び節水タイプの水栓導入により、給湯設備の一次エネルギー消費量は微減が見込まれます。改修が予定されていない昇降機設備の一次エネルギー消費量には、変化はない見込みです。
- ・CASE 1 の一次エネルギー消費量は、空調設備の仕様から異なり、屋上の GHP を高 COP タイプの GHP へ更新する CASE 1 において空調設備の一次エネルギー消費量が減少する見込みです。また、照明設備システムに人感センサ等の制御を取り入れることで、照明設備の高効率化を図ることができるため、照明設備の一次エネルギー消費量が減少する見込みです。



▲各 CASE の一次エネルギー消費量

■屋上の積載荷重と設備機器の制限

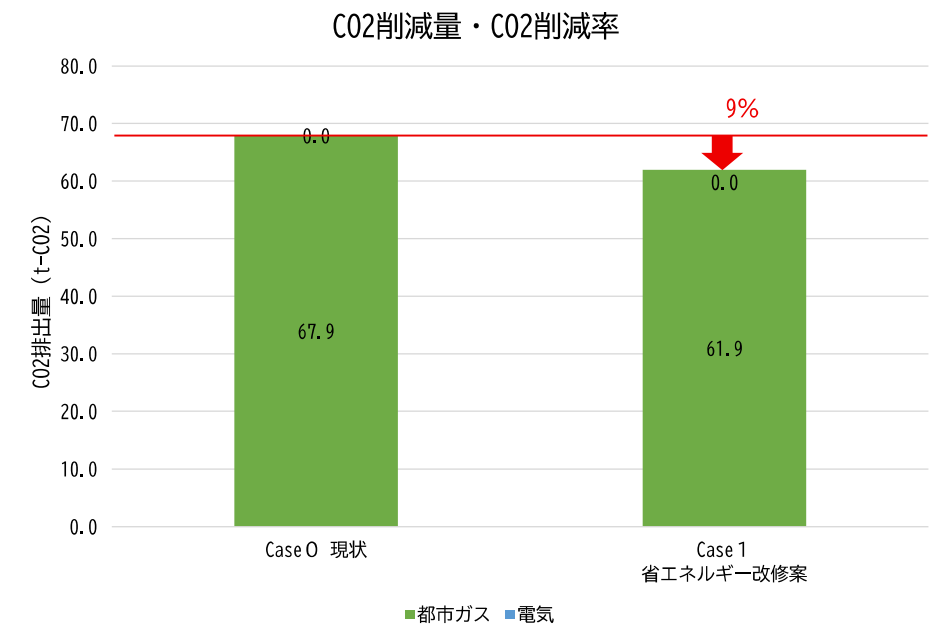
- ・屋上階の積載荷重に余裕がないため、電気式の空冷ヒートポンプ空調機（EHP）等の導入に伴う屋外設備（空調設備、受変電設備等）の増強は困難である。
- ・防災機能の強化として検討した電源自立型 GHP は、主に以下のような状況をふまえたシステムとする必要がある。
 - ①停電時での稼働条件から、ビル用マルチのような複数台の室外機による並列運転・台数制御ができない。
 - ②室外機に対して室内機の合計容量を 50～100%（自立運転時空調あり）、接続台数 10 台以下等の接続条件がある（自立運転時空調なしでは 50～130%まで可）。
 - ③停電時の自立運転時は空調能力が通常より低下し、発電能力も室外機の台数によって変動する。
- ・室外機を高効率マルチエアコン（非常用電源非内蔵）として室外機・室内機の電源を非常用発電機で賄う方式とする場合、発電機の出力を現状よりも大きくする必要があるが、出力アップに応じて稼働時の燃料消費量も多くなり、防災機能維持にかかる 72 時間の連続運転に必要な燃料量を確保できなくなるおそれがあるため、非常用発電機を非常用電源とする高効率マルチエアコンの導入は困難である。

■空調換気設備と一次エネルギー消費量の評価

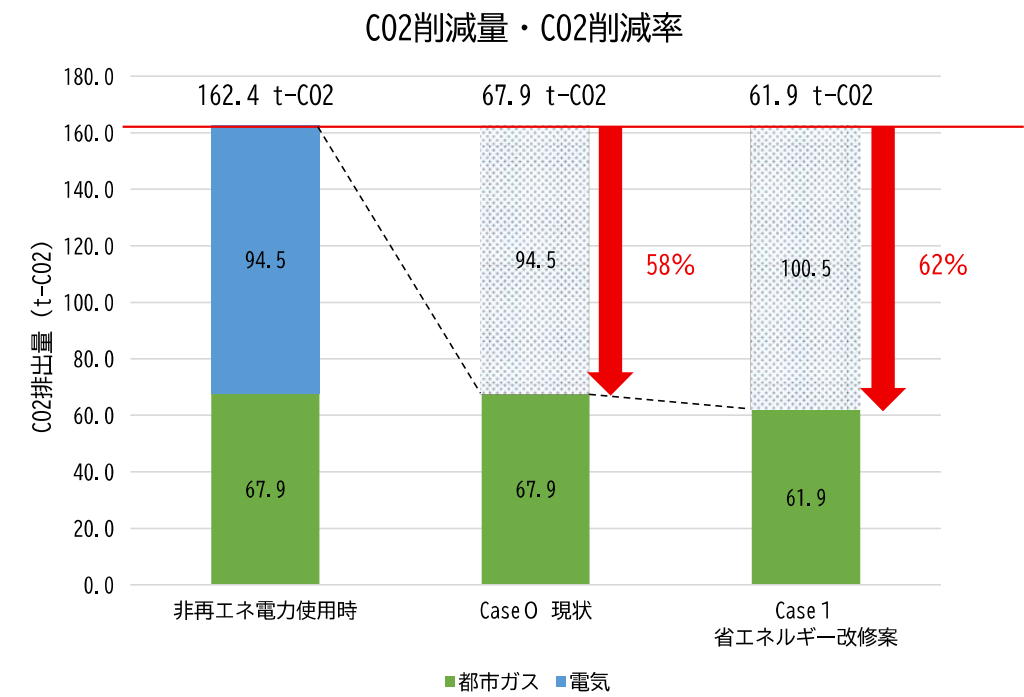
- ・本施設では、居室だけでなく、廊下やロビー、休憩室・更衣室等の非居室を含めた大半の室で空調を行っており、建物全体として空調設備の一次エネルギー消費量が大きくなっている。
- ・廊下やロビーは、開口部から空間端部までの距離が長いので、部分的に空気が滞留する場所が生じる。そのため適切な温湿度の維持や感染症等対策として室内環境を良好に保てるよう、機械換気による給排気を行うこととする。（建物全体として換気設備が多くなる。）
- ・また、ダクトスペースからの大型ダクトによる換気は、空気の搬送量とダクト内の空気抵抗が大きくなるため、送風機の消費エネルギーが、個別換気よりも大きくなる。
- ・そのほか、本計画における外部建具の改修手法によっては有効開口面積が減少することが見込まれるため、建築基準法にて規定される換気の基準やシックハウス対策等の観点から、必要換気量を確保するために機械換気方式を採用する。
- ・室別に換気設備を個別換気方式とする場合、ダクト本数の増加に伴うダクトスペースへの影響や、ダクト・給排気口等の増設に伴う外壁・梁・床等へのコア抜き・貫通処理工事等、躯体への影響が大きくなることが考えられ、換気設備の分散化に伴う多数のダクト・配管等の設置は困難である。
- ・以上より、換気設備の多くが空調設備の一次エネルギー消費量に計上されたため、基準一次エネルギー消費量に対して 38%の削減となる。

②CO2 削減量・CO2 削減割合の検討の詳細

- ・各 CASE の CO2 排出量を算出し、右図にまとめました。なお、電気については環境省で公開されている「電気事業者別排出係数（特定排出者の温室効果ガス排出量算定用）－R5 年度実績－ R.7.3.18 環境省・経済産業省公表」、ガスについてはガス事業者により公開されている算定方法を用いて、各 CASE のエネルギー消費性能計算プログラムの設計一次エネルギー消費量を基に算出しました。
- ・港区では、再エネ普及促進プロジェクト「MINATO 再エネ 100」を掲げ、区有施設において再生可能エネルギー由来の電力への切替を促進しており、南麻布いきいきプラザにおいても再生可能エネルギー100%電力（RE100 基準）を導入しております。そのため、南麻布いきいきプラザにおいては、電気の使用にかかる CO2 排出量は CASE 0、CASE 1 ともにゼロになります。
- ・CO2 排出量と CASE 0 を基準とした場合の CASE 1 の CO2 削減割合を検討したところ、CASE 1 で CO2 削減率が 9 %（CO2 削減量：6.0t）となる見込みですが、エネルギー利用効率化設備となる、太陽光発電設備の導入等により、更なる CO2 削減も可能と考えるため、今後の設計段階で更に検討します。



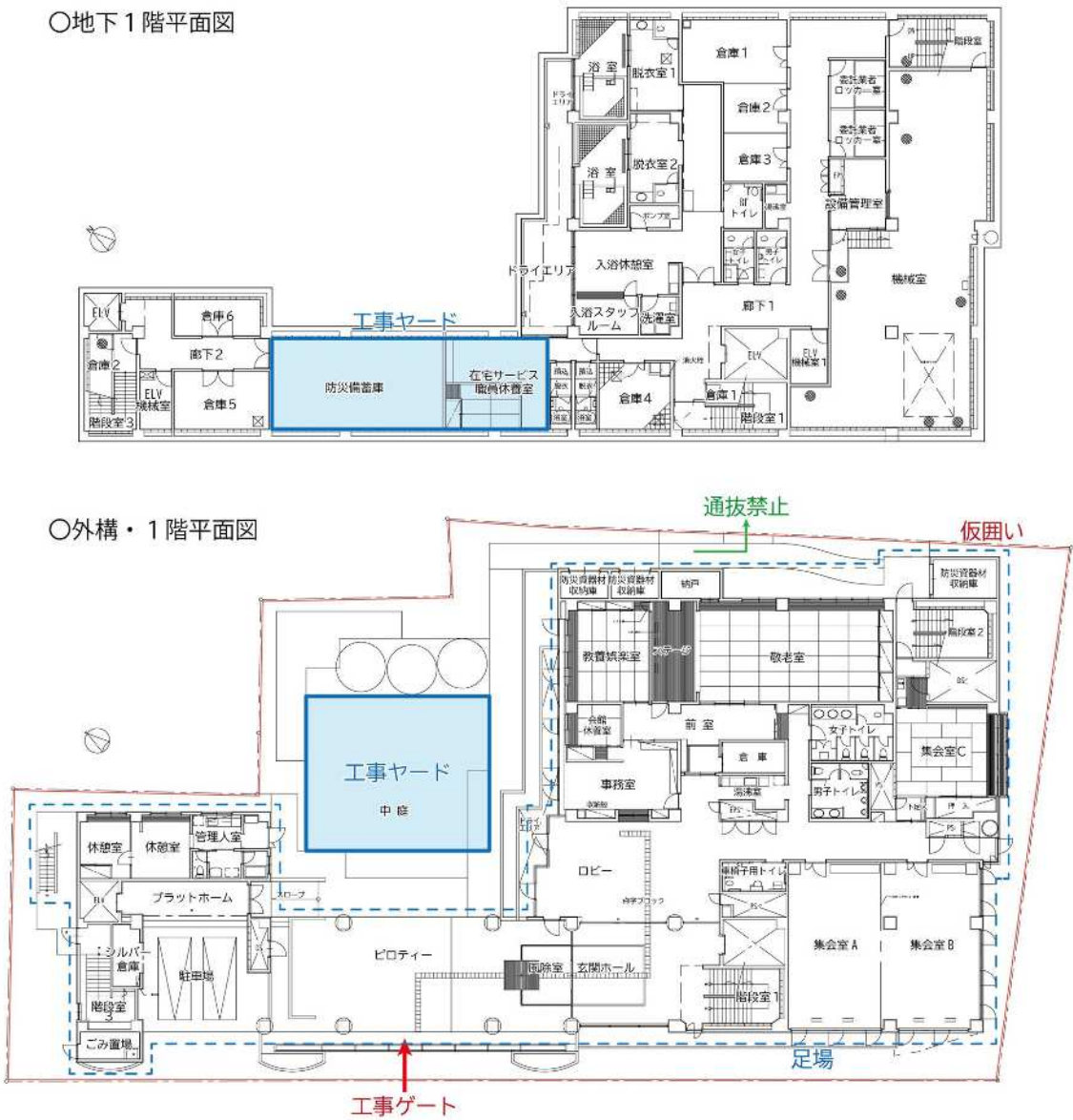
▲各 CASE の CO2 削減量と CO2 削減割合



▲再生可能エネルギー100%電力の活用を考慮した CO2 削減量と CO2 削減割合
※電気の排出係数は「電気事業者別排出係数（特定排出者の温室効果ガス排出量算定用）－R5 年度実績－
「R7.3.18 環境省・経済産業省公表」代替値（0.422 t-CO2/千 kWh）を参照

4-7 工事中の仮設計画

- 本工事における仮設計画は以下のとおりです。
- ・工事ヤードは、中庭及び地下1階の防災備蓄倉庫・在宅サービス職員休憩室に設置します。防災備蓄倉庫から機械室方面へ移動できるように、初期段階で開口部を設けます。
 - ・仮囲いは、敷地外周部に設置します。
 - ・足場は、外壁タイル改修や外部サッシ改修を行うため建物周辺に設置します。
 - ・南西側道路から北東部への屋外通路は、通行者等の安全確保のため、工事期間中は通り抜けを禁止します。



▲仮設計画

4-8 概算工事費

今回の大規模改修工事を算出するにあたり「30・40年改修工事費」「機能向上改修工事費」「省エネ・ZEB改修工事費」の3項目に分け算出を行いました。

○30・40年改修工事費	：港区公共施設マネジメント計画に基づく30・40年改修にかかる費用
○機能向上改修工事費	：施設の機能向上を図るために施設管理者や利用者からの要望をふまえた改修内容に基づいた費用
○省エネ・ZEB改修工事費	：ZEB Ready達成を目指して行う省エネ改修にかかる費用

■南麻布いきいきプラザ等大規模改修工事 概算工事費（税込）

以下の概算工事費は、30・40年改修と機能向上改修を居ぬき工事で行った場合の工事費です。
(工事期間 11 か月)

名称	種別	数量	単位	金額(円)	摘要
30・40年改修工事費	建築工事	1	式	889,192,000	
	電気設備工事	1	式	252,944,500	
	機械設備工事	1	式	627,931,700	
	計			1,770,068,200	A

名称	種別	数量	単位	金額(円)	摘要
機能向上改修工事費	建築工事	1	式	141,538,000	
	電気設備工事	1	式	77,546,900	
	機械設備工事	1	式	122,375,300	
	計			341,460,200	B

名称	種別	数量	単位	金額(円)	摘要
省エネ・ZEB改修工事費	建築工事	1	式	153,541,000	
	電気設備工事	1	式	52,185,100	
	機械設備工事	1	式	51,256,700	
	計			256,982,800	C

概算工事費 (A+B+C)	2,368,512,000 円 (※千円未満切り上げ)
---------------	-----------------------------

※その他、工事期間中の代替施設等への引越に必要な経費がかかります

【参 考】「居ながら工事」の概算工事費：2,675,305,000 円 (※千円未満切り上げ)
「居ぬき工事」と比較すると、工事期間が延びる分、共通仮設費が増加するため約3億円増となります。