

令和2年1月17日 資料No.5-2  
区民文教常任委員会

麻布地区総合支所管理課  
高齢者支援課  
みなとリサイクル清掃事務所

## 港区立麻布いきいきプラザ等整備計画（素案）

令和2年（2020年）1月



# 港区立麻布いきいきプラザ等整備計画（素案）

－目次－

## 第1章 整備計画の条件整理

1	施設の現況	1
(1)	港区立麻布いきいきプラザ	1
(2)	港区みなとリサイクル清掃事務所作業連絡所	2
2	施設条件	3
(1)	敷地条件について	3
(2)	整備予定施設について	4
(3)	区の計画	5
(4)	類似施設事例調査	2 2
(5)	アンケート及びヒアリング	3 2

## 第2章 整備計画（基本構想）

1	整備計画の背景	4 4
(1)	麻布いきいきプラザ	4 4
(2)	作業連絡所	4 4
2	整備計画の目的	4 5
3	本計画のポイント整理	4 6
4	基本方針	4 7
(1)	施設整備の基本方針	4 7
(2)	各施設の基本方針	4 8
(3)	導入機能の整理	4 9
(4)	施設配置の検討	5 2

## 第3章 整備計画（基本計画）

1 法規制及び法的課題等の整理	5 4
(1) 敷地条件の整理	5 4
(2) 関連法規の整理	5 5
2 整備計画（基本計画）の検討	6 8
(1) 各諸室の面積と考え方	6 8
(2) 施設計画の考え方	7 0
3 基本計画のまとめ	7 2
(1) 建築計画	7 2
(2) 外構計画	8 2
(3) 構造計画	8 4
(4) 電気設備計画	8 8
(5) 機械設備計画	9 1
(6) 防災計画	9 5
(7) 環境計画	9 6
(8) 仮設計画	9 9
(9) 管理・運営計画	1 0 0
4 事業スケジュール	1 0 1

## 第 1 章 整備計画の条件整理



## 第1章 整備計画の条件整理

### 1 施設の現況

#### (1) 港区立麻布いきいきプラザ

ア 所在地	港区元麻布三丁目9番11号
イ 竣工年月	平成17年4月（仮施設）
ウ 敷地面積	1,693.75 m <sup>2</sup>
エ 建物構造	鉄骨プレハブ2階建て
オ 延べ床面積	343.44 m <sup>2</sup>
カ 諸室	敬老室 約41.4 m <sup>2</sup> 、講習室 約63.4 m <sup>2</sup> 、 入浴室 約14.2 m <sup>2</sup> 、事務室 約19.4 m <sup>2</sup> 、 その他倉庫等 約205.04 m <sup>2</sup>

#### キ 概要

港区立麻布いきいきプラザ（以下「麻布いきいきプラザ」といいます。）は、高齢者向けの公共施設として、区内に住む60歳以上の方は、登録することによって浴室や敬老室が利用できます。

また、各種教室・健康トレーニング・会食サービス・ほのぼの作品展・季節の行事や区内いきいきプラザ全体で行う、さわやか体育祭にも参加するなど様々な事業を行っています。

さらに、講習室（貸室）の利用は、区内在住・在勤団体が登録により利用できます。

現在、仮施設により浴室が一つしか設置されておらず、また、貸室も1室であることから、利用者からは早期改築の要望があります。

## (2) 港区みなとりサイクル清掃事務所作業連絡所

ア 所在地	港区元麻布三丁目9番6号
イ 竣工年月	昭和41年2月
ウ 敷地面積	731.09 m <sup>2</sup> (現況)
エ 建物構造	鉄筋コンクリート造り 庁舎3階建て、 鉄骨造り 洗濯室・雨具吊場2階建て、 コンクリートブロック造り 倉庫・便所及び物置1階建て
オ 延べ床面積	870 m <sup>2</sup> (うち、現在、作業連絡所として使用している面積は庁舎1階部分264 m <sup>2</sup> )
カ 諸室	事務室132 m <sup>2</sup> 、会議室16.5 m <sup>2</sup> 、その他倉庫等115.5 m <sup>2</sup>
キ その他	清掃作業場(屋外)約200 m <sup>2</sup>
ク 概要	

### (ア) 資源運搬の中継拠点

現在、麻布地区、赤坂地区の狭小路地に出された資源(資源プラスチック、ペットボトル、びん・缶、古紙)については、安全で効率的な収集・運搬作業を行うため、軽小型貨物車で収集し、港区みなとりサイクル清掃事務所作業連絡所(以下「作業連絡所」といいます。)で小型プレス車等に積替えて中間処理施設へ運搬しています。

軽小型貨物車は、月曜日から土曜日まで1日5台体制で運行しており、それぞれ午前・午後各1回、作業連絡所に資源を搬入しています。

また、作業連絡所に搬入された資源は、月曜日から土曜日まで、午前・午後各2台の小型プレス車等に積替え、中間処理施設へ運搬しています。

### (イ) 指導業務等の活動拠点

みなとりサイクル清掃事務所に寄せられる麻布地区、赤坂地区での相談や苦情対応については、作業連絡所からふれあい班の職員が現場に赴き、迅速に状況を把握したうえで解決を図るよう努めています。

例えば、ごみ出しのルールが守られていない集積所等に貼り出す啓発ポスターをその現場の状況に応じた内容となるよう、作業連絡所で作成し、その日に掲示するなど作業連絡所を有効に活用した迅速かつ、きめ細かな対応をしています。

麻布地区、赤坂地区それぞれ軽小型貨物車1台が午前・午後各1回、作業連絡所を出入りしています。

### (ウ) 資源の回収拠点

古着や蛍光灯、廃食用油の拠点施設として回収ボックスを設置しています。これらは、可燃ごみや不燃ごみとして集積所に出すこともできますが、再使用や再生利用が可能なことから資源として回収し、ごみの減量を推進しています。



## 2 施設条件

### (1) 敷地条件について

計画地における敷地条件は次のとおりです。

表1 敷地条件の整理

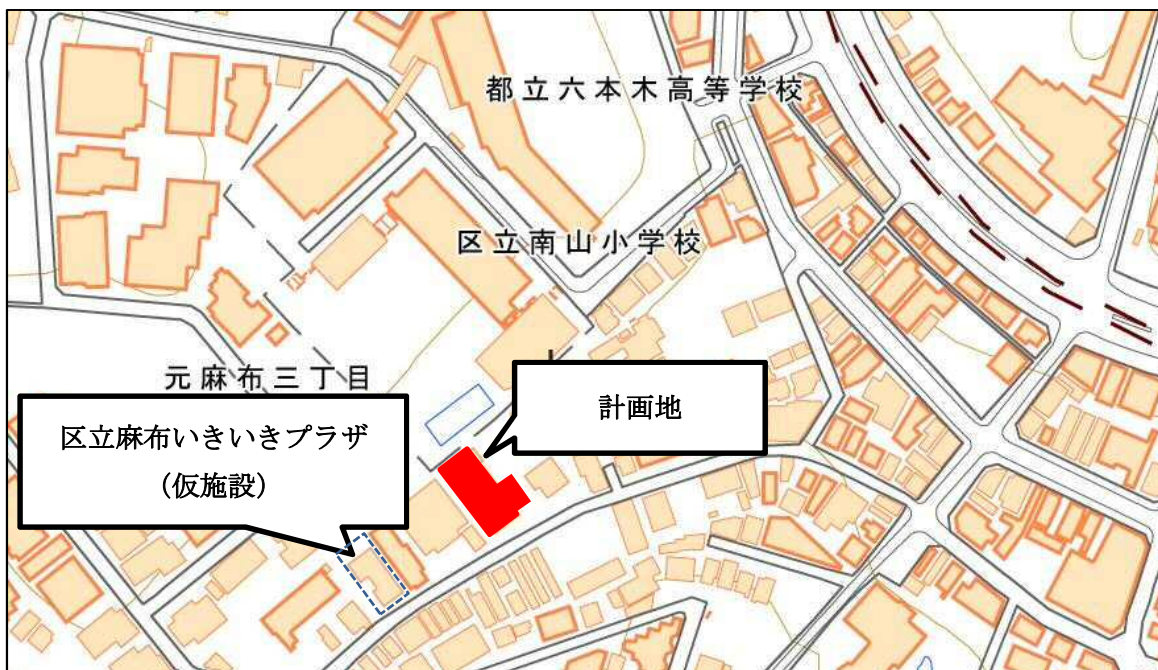
地番	港区元麻布三丁目 249 番 3
地目	宅地
地積	731.09 m <sup>2</sup> (現況)
用途地域等	ア 第一種住居地域(道路より 20m 以内) イ 第一種中高層住居専用地域(道路より 20m 超)
防火地域	準防火地域
指定容積率	300%
基準容積率	181.6%
建ぺい率	60%
前面道路	南側:42 条1項1号道路 特別区道第 859 号線 幅員 4.51m
日影規制	ア 4時間-2.5 時間、測定面4m(前面道路より 20m 以内) イ 3時間-2時間、測定面4m(前面道路より 20m 超)
高度地区	ア 第三種高度地区(前面道路より20m 以内) :絶対高さ24m イ 第二種高度地区(前面道路より20m 超) :絶対高さ22m
高さ制限	道路斜線制限:勾配 1.25 北側斜線制限:勾配 1.25、立上げ高さ 10m(前面道路より 20m 超) 隣地斜線制限:勾配 1.25、立上げ高さ 20m
駐車場整備地区	周辺地区
東京都からの無償譲渡に伴う用途指定	平成 12 年 4 月に清掃事業が区移管された際に、「ごみ・し尿収集運搬施設」として 20 年間の用途指定付で東京都から無償譲渡を受けています。移管から 20 年を経過する令和 2 年 4 月 1 日以降は、清掃事業用途以外での活用が可能となります。

## (2) 整備予定施設について

整備予定施設の設目的に適した機能は次のとおりです。

施設用途	<p>ア 麻布いきいきプラザ イ 作業連絡所</p>
延べ床面積の比率	<p>ア 法令上の計画可能面積から作業連絡所の面積を除いた面積 イ 作業連絡所：約 90 m<sup>2</sup></p>
麻布いきいきプラザ施設目的の概要	<p>(ア) 高齢者のいきがづくり、学びの場 今後も増加が見込まれる高齢者のニーズに応え、魅力ある事業を提供するとともに、高齢者が住み慣れた地域でいきいきと元気に学ぶことのできる施設とします。</p> <p>(イ) 介護予防、健康づくりの場 地域の身近な介護予防、健康づくりの拠点として、高齢者一人ひとりに適したきめ細かなメニューを提供できる施設とします。</p> <p>(ウ) ふれあい、コミュニティ活動の場 同じ地域に住む区民が気軽に集まり、施設を利用した活動や世代間交流事業を通じて互いに知り合い、触れ合うことができる施設とします。 町会・自治会、老人クラブ等にコミュニティ活動の場として集会場等を提供します。</p>
作業連絡所設置目的の概要	<p>(ア) 資源運搬の中継拠点 現行どおり、軽小型貨物車で収集した麻布地区、赤坂地区の資源(資源プラスチック、ペットボトル、びん・缶、古紙)について、作業連絡所で小型プレス車等に積み替えて中間処理施設へ運搬します。</p> <p>(イ) 指導業務・相談業務の活動拠点 みなとリサイクル清掃事務所に区民から寄せられる要望について、作業連絡所を有効に活用し、ふれあい班の職員による迅速かつ、きめ細かな対応を引き続き行ないます。 また、いきいきプラザを利用する高齢者や地域に住む区民が戸別訪問収集や粗大ごみの運び出しなどの相談で、気軽に立ち寄れる施設とします。</p> <p>(ウ) 資源の回収拠点 古着や蛍光灯、廃食用油の回収ボックスを引き続き設置します。どのように再生利用されるか等、いきいきプラザの利用者にもわかりやすい表示の工夫を行い、リサイクル意識の向上や回収量の増加を図ります。</p> <p>(エ) 地域への開放 収集作業のない日曜日は、清掃作業場を地域の行事に開放します。</p>

図1 計画地位置図



○国土地理院地図(<http://maps.gsi.go.jp>)での計画地付近イメージ

### (3) 区の計画

本事業における事業の位置づけや検討すべき基本事項を整理するため、以下に施設整備に関連する上位計画をまとめます。

#### ア 上位計画における位置づけ

本事業における施設整備に関連する上位計画を参考に、事業の位置づけや検討すべき基本事項を整理します。各上位計画の関連性は以下の通りです。

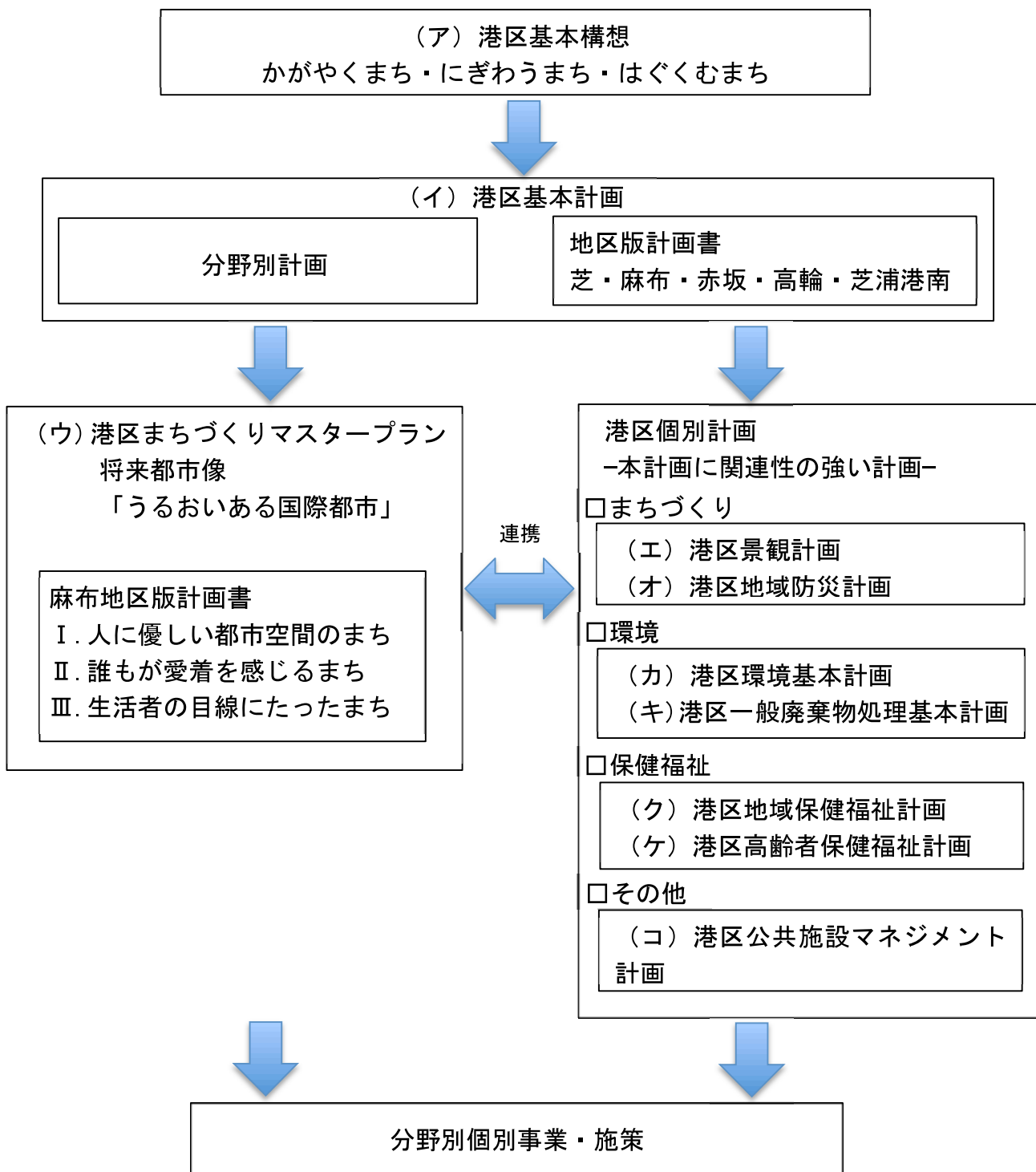


図2 各上位計画の関連性

(ア) 港区基本構想（平成 14 年 12 月）

21 世紀を展望し、目標とすべき港区の将来像「やすらぎある世界都市・MINATO」を描きその実現のために施策の大綱を示しています。また、激動する都心区としての変化を的確に捉え、計画的に区政運営を進めるにあたり指針となるものです。



図 3 港区基本構想がめざす将来像

(イ) 港区基本計画（平成 27 年度～平成 32 年度）・実施計画（平成 27 年度～平成 32 年度）

① 港区基本計画は、港区基本構想の実現に向け、長期展望に立って区が取り組むべき目標や課題、施策の概要を体系的に明らかにするとともに、年次的な事業計画によって、基本構想実現のための具体的な道筋を示すことを目的としています。

また基本計画は、区政のあらゆる分野で計画的に行財政運営を推進する際の指針となる最上位計画です。

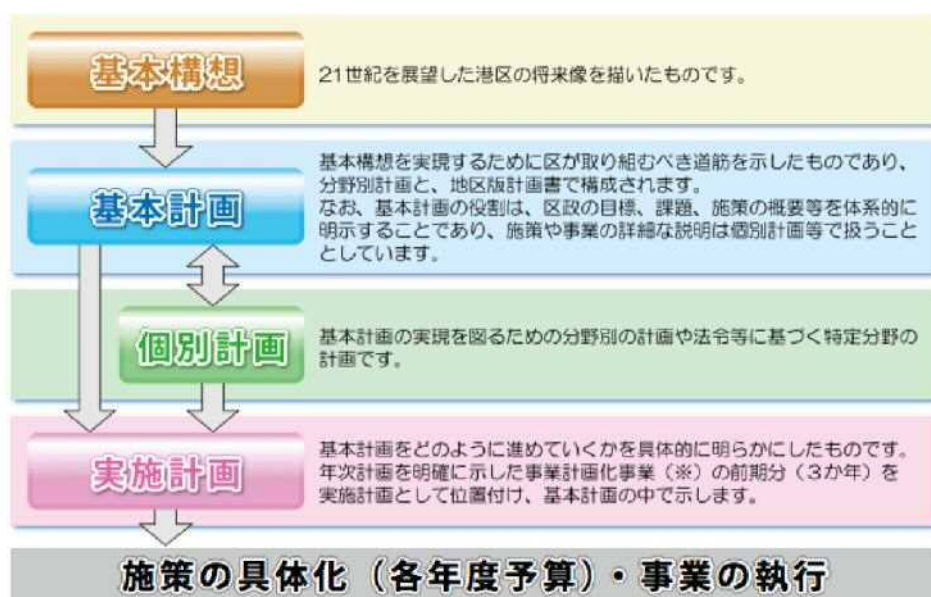


図 4 計画の位置づけ

② 港区基本計画における公共施設整備の考え方

新たな港区基本計画において計画計上する公共施設については、次の考え方を踏まえて整備します。

- ・ 施設配置の考え方
- ・ 民設民営手法の推進
- ・ 用途転用可能な施設整備
- ・ 施設整備費の抑制
- ・ VE の簡略化
- ・ 補助金や起債の活用

③ 港区基本計画 麻布地区版計画書（平成 27 年度～平成 32 年度）

地区版計画書では、港区基本計画における全区的な計画である「分野別計画」に加え、地域の課題を地域で解決し、地域の魅力を高めるため、各総合支所が区民参画組織からの提言を踏まえ創出した事業の年次計画を策定しています。

なお、本施設整備の計画で特に反映したい重要な項目として、麻布地区の特性を掲げます。

麻布地区の特性

麻布地区は、港区の西部に位置し、高台や低地など起伏に富み、坂の多い地域です。また、幕末期には領事館等が多くつくられ、現在も外国公館が多く歴史的な背景があり、その他多くの特性があります。

ア 麻布地区の現状

人口：59,937 人 うち外国人：7,439 人（2018 年 1 月 1 日現在）  
大使館：50 か所（港区に 82 か所 2018 年 1 月 1 日現在）

イ 麻布地区の区民意識

地域の課題

地域の防犯・生活安全：61.9%  
災害に備えた防災・減災：52.5%

バリアフリー化

地域的な特色として、高台や低地など起伏に富んだ坂が多いためバリアフリー重点整備地区となっている。（まちづくりマスタープラン）

ユニバーサルデザイン

国際色豊かな麻布地区であり、誰でも使える施設が必須である。

また麻布地区版計画書は、3つの分野と6つの基本政策を含めた独自の体系を掲げています。



図 5 麻布地区版計画書の全体像

(ウ) 港区まちづくりマスタープラン（平成 29 年 3 月）

「港区まちづくりマスタープラン」は都市計画法における「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第 18 条の 2）」として策定した計画であり、まちの将来像や目指すべき方向性、まちづくりの方針や取組の考え方を示すもので、港区における今後のまちづくりの“道しるべ”になります。

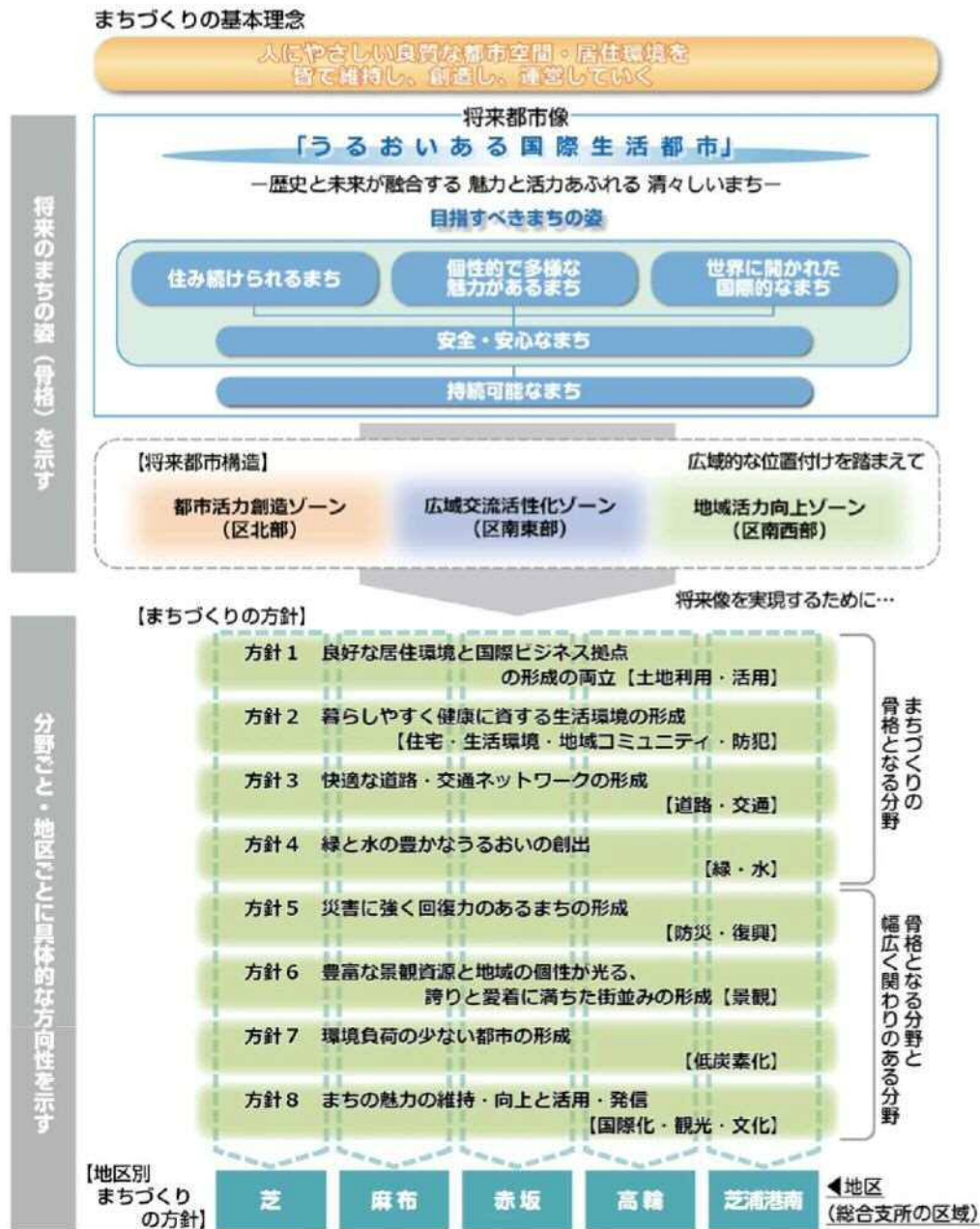


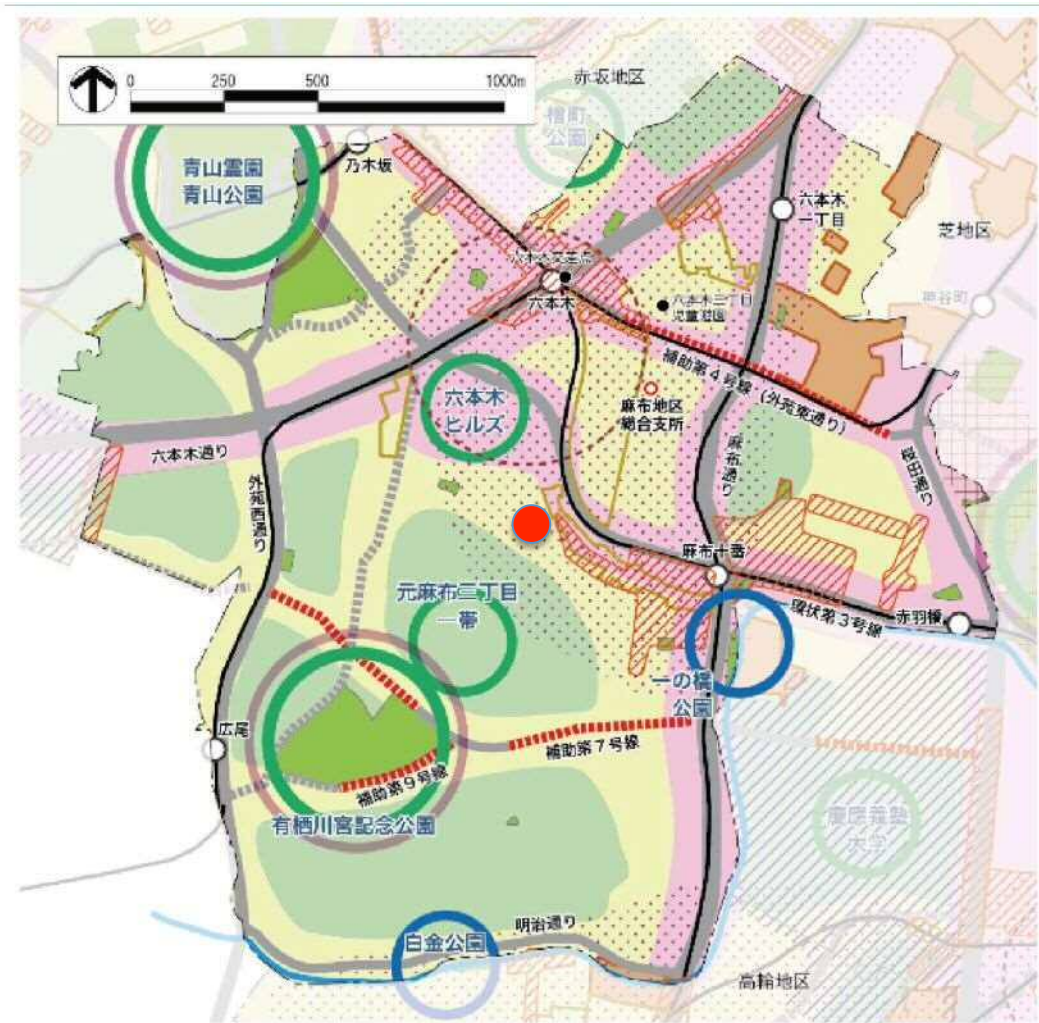
図 6 港区まちづくりマスタープラン全体像



このマスタープランの中で地域別構想として「麻布地区のまちづくりの方針」が掲げられています。港区の方針に対応する麻布地区の方針の一部を以下に挙げます。

表2 麻布地区のまちづくり方針

	港区のまちづくり方針	麻布地区のまちづくり方針
方針1	良好な居住環境と国際ビジネス拠点の形成の両立	地域特性に応じた土地利用の誘導
方針2	暮らしやすく健康に資する生活環境を形成	地域コミュニティの活性化と健康に過ごせる環境の整備
方針3	快適な道路・交通ネットワークを形成	道路ネットワークの整備と交通の円滑化
方針4	緑と水の豊かなうるおいを創出	都市の基盤となる緑と水のネットワークの形成
方針5	災害に強く回復力のあるまちを形成	市街地の安全性・防災性の向上と施設の適切な維持管理
方針6	豊富な景観資源と地域の個性が光る、誇りと愛着に満ちた街並みを形成	まちの個性を感じる魅力ある街並みの形成
方針7	環境負荷の少ない都市を形成	地球温暖化対策の推進
方針8	まちの魅力の維持・向上と活用・発信	地域の資源の魅力向上



**【凡例】**

<p><b>方針1 土地利用・活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まとまった良好な住宅市街地</li> <li>住宅と商業・業務などが共存する市街地</li> <li>業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地</li> </ul>	<p><b>方針3 道路・交通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>乗継ぎ利便性の向上を推進する交通結節拠点</li> <li>都市計画道路（完成）</li> <li>都市計画道路（早期に整備する部分）</li> <li>都市計画道路（未完成）</li> <li>バリアフリー化など先導的に歩行環境の充実を図る地域（バリアフリー重点整備地区）</li> </ul>	<p><b>その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画を活用した市街地の更新</li> <li>まちづくり活動が行われている地域</li> <li>自然に富んだ地域の環境の保全（風致地区）</li> <li>教育文化施設を中心とした良好な環境の保全（文教地区）</li> <li>主な公園・緑地など</li> <li>総合支所</li> <li>古川</li> <li>私鉄・地下鉄線</li> <li>区界・各総合支所境界線</li> </ul>
<p><b>方針2 住宅・生活環境・地域コミュニティ・防犯</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>活発な商店街活動が行われているエリア</li> </ul>	<p><b>方針4 緑・水</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生物多様性に資する供給地</li> <li>緑の拠点</li> <li>水の拠点</li> </ul>	

図7 麻布周辺地区における本施設の位置づけ

(エ) 港区景観計画（平成 27 年 12 月改定）

「港区景観計画」は、景観法第 8 条第 1 項に基づき策定する景観計画です。この計画は、港区における景観形成の取組の基本的な方向性を示すとともに、景観法に基づく諸制度を活用した具体的な施策を示した、景観形成に関する総合的な計画として位置づけます。

景観形成の 5 つの基本方針は次の通りです。

【基本方針 1】水と緑のネットワークを強化し、潤いある景観形成を進める

【基本方針 2】歴史や文化を伝える景観を守り、活かす

【基本方針 3】誰もが楽しく歩ける、賑わいや風格のある通りを創る

【基本方針 4】地域の個性を活かした魅力ある街並みを育む

【基本方針 5】区民・企業等・行政の協働で景観形成を推進する

また、上位計画となる「港区基本構想」や「港区まちづくりマスタープラン」に即すとともに、関連する分野別計画や「東京都景観計画」と連携を図るものとします。公共施設等の計画として、次のような指針が定められています。

① 地域の景観の核となる公園等の公共施設や公共建築物においては、施設の目的、性質を踏まえたうえで、周辺地域の景観形成を先導するようなモデル的な景観を創出します。

② 公共施設等の周辺においては、公共施設等と一体的にサイン等の整備を進めるなど、地域生活の拠点として親しみの感じられる景観を創出します。

(オ) 港区地域防災計画（平成 28 年修正）

この計画は、災害対策基本法(昭和 36 年法律第 223 号)第 42 条の規定に基づき、港区防災会議が作成するものです。

区の地域に係る災害(災害対策基本法第 2 条第 1 号の災害をいう。以下同じ。)に関し、区、区民、事業者、防災関係機関等で連携を図ることにより、「自助」「共助」「公助」を実現し、区及び地域における防災関係機関がその全機能を有効に発揮して、その所掌に係る震災予防・震災応急対策及び震災復興を計画的に実施することにより、区の地域並びに区民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的とします。

本計画地を含む周辺の災害に関連する情報は以下の通りです。

- ① 液状化については可能性が低いメッシュと可能性があるメッシュに近接しています。(地域防災計画震災資料編第 2 部)
- ② 急傾斜地崩壊危険箇所に含まれています。(地域防災計画震災資料編第 2 部)
- ③ 麻布地区震災ハザードマップでは 0.2～0.5m の浸水が予想されています。
- ④ 隣接する港区立南山小学校は区民避難所(地域防災拠点)に指定されています。

以上のことを施設計画において考慮する必要があります。

※急傾斜地崩壊危険箇所:「1. がけ地の傾斜度が 30 度以上」、「2. がけ地の高さが 5 m 以上」、「3. 被害想定地域内に人家や公共施設等が存在する」の 3 つの条件を満たす斜面

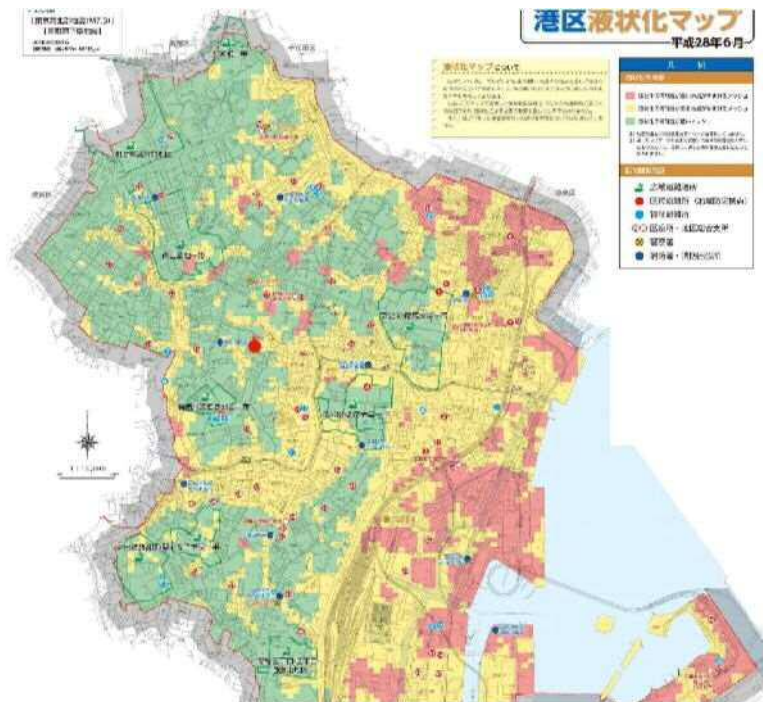


図 8 港区液状化マップ



図9 港区土砂災害危険箇所図



図10 港区浸水ハザードマップ麻布地区

(カ) 港区環境基本計画（平成 30 年度～平成 32 年度）

「港区環境基本計画」は、区の総合計画である「港区基本計画」の基本政策の実現を図るための環境分野の計画であり、「港区まちづくりマスタープラン」、「港区緑と水の総合計画 24」などの関連する計画との整合を図りつつ、環境関連計画のもっとも上位に位置付けられる計画として、区の環境に関する取組の基本的な方向性を示すものです。

また、区民、事業者等が、本計画のめざす環境像の実現に向けた行動の必要性を理解し、自ら積極的に行動していくことができるよう、港区環境基本条例第 8 条に基<sup>□</sup>「港区環境行動指針」を含めて策定します。区は目指す環境像として「歴史ある自然をみなではぐくみ、暮らし、働くことを誇りに思える国際環境都市みなど」を掲げています。

(キ) 港区一般廃棄物処理基本計画（平成 29 年度～平成 33 年度）

「港区一般廃棄物処理基本計画」は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 6 条第 1 項の規定に基づき、区市町村が一般廃棄物処理に係る長期的視点に立った基本方針を明確にするものです。また、区民や事業者とともに推進する計画として策定しています。

【基本方針 1】 ごみを出さないライフスタイル・ビジネススタイルの意識の醸成

【基本方針 2】 限りある資源の循環利用

【基本方針 3】 ごみの適切で効率的な収集・運搬・処理

区民・事業者の安全・安心の確保

(ク) 港区地域保健福祉計画（平成 30 年度～平成 32 年度）

本計画は、区民が、住み慣れた地域で生涯を通して、いきいきと健やかに自立して暮らすことができる地域社会を確立するために、自助・共助・公助の取組の推進と支え合いのネットワークづくりを促進し、社会経済情勢や国等の動向に的確に対応して、保健福祉施策の総合的かつ計画的な推進を図ることを目的に策定します。施策の体系の中で6つ分けられた大項目において、関連の強いものを以下に挙げます。

① 高齢者施策の推進

- ・心豊かに充実した生活の支援  
（活動の場の充実・社会参加の促進）
- ・健康で自立した生活の支援  
（介護予防の総合的な推進・介護予防の普及と介護予防事業の充実）

② 健康づくり・保健施策の推進

- ・健康づくりの積極的支援  
（健康寿命の延伸と生活習慣病改善の支援・こころの健康づくりの推進）
- ・支え合いによる地域保健機能の強化  
（地域で支える健康づくりの推進）

#### (ケ) 港区高齢者保健福祉計画（平成 30 年度～平成 32 年度）

新たな港区高齢者保健福祉計画は、平成 27 年度から平成 32 年度までの 6 か年を計画期間とし、平成 30 年度から平成 32 年度までの 3 か年を計画期間とする第 7 期港区介護保険事業計画と一体の計画として策定し、高齢者の保健福祉施策を総合的に推進します。

港区高齢者保健福祉計画（第 7 期港区介護保険事業計画）は、港区基本計画・港区実施計画、港区地域保健福祉計画の下位計画として、老人福祉法に定める市町村老人福祉計画、介護保険法に定める介護保険事業計画を一体とした計画です。同時に策定する港区地域保健福祉計画と整合、連携を図ります。計画の目指す将来像として「高齢者が自分らしく元気でいきいきと生活し、支え合いながら安心して暮らせる地域社会の実現」を掲げています。この将来像の実現に向けた 6 つの重点目標の中で関連の強いものを以下に挙げます。

##### ① 心豊かに充実した生活の支援

###### ・ 活動の場の充実

元気な高齢者の地域活動や社会貢献に対する関心の高さに対応し、町会・自治会等のコミュニティ機能の強化や、ボランティアや NPO 等の活動の活発化が求められています。このため、元気な高齢者の地域活動や社会貢献のための活動の場や機会の充実を図ります。

###### ・ 社会参加の促進

区では、引き続き高齢者の人口の増加が見込まれており、元気な高齢者も増加していくものと想定されます。元気な高齢者が、豊富な知識や経験を生かし、より健康でいきいきを持って生活できるようにするとともに、高齢者の孤立化防止など、地域の様々な課題解決の担い手として活躍できるよう、高齢者の社会参加を促進する仕組みや基盤整備を進めます。

##### ② 健康で自立した生活の支援

###### ・ 介護予防の総合的な推進

高齢者が、身近な地域において健康で自立した日常生活を営み続けられるよう、高齢者の居場所といきいきづくりにつながる介護予防事業を展開します。介護予防総合センター(ラクっちゃ)を中核に、介護予防講座やイベント等を実施するとともに、様々な情報を収集し発信します。また、自主活動グループの育成を促進します。さらに、港区介護予防体操(みんなといきいき体操)の普及や介護予防リーダー等との連携により、区内全域で介護予防を推進します。



(コ) 港区公共施設マネジメント計画（平成 29 年度～平成 38 年度）

公共施設の整備・活用の考え方、維持管理の進め方など、これからの公共施設のあり方に関する基本的な考え方を示し、今後の全庁横断的な取組を総合的に推進することを目的に策定しています。公共施設の整備・活用・維持管理に関する基本方針を次のとおり定めます。

表 3 公共施設マネジメント計画の具体的取組

基本方針	基本方針を踏まえた取組	取組の具体策
公共施設の安全・安心を強化するため、計画的な整備・改修を推進する	1 公共施設の計画的な維持管理	(1) 公共施設の点検・診断の推進
		(2) 工事履歴、点検・診断結果を活用した計画改修の実施
	2 公共施設の社会的要請への対応	(1) エレベーター等の計画的更新
		(2) 都市防災力の更なる強化 (2) 分野別計画等の更なる推進
充実した行政サービスを継続するため、柔軟性を持った施設整備を行う	1 行政需要への迅速かつ的確な対応	(1) 施設需要の継続的な把握 (2) 戦略的な土地の取得
	2 フレキシブルな施設整備等の推進	(1) 多様な手法による行政サービスの提供
		(2) 将来の用途転用を見据えた施設整備 (3) 施設の複合化や施設機能の相互活用の推進
公共施設に係わる財政負担を軽減・標準化し、盤石な財政に貢献する	1 計画的な財産管理	(1) 中長期的視点に基づく施設保有量の管理
		(2) 施設整備における面積増加の抑制
		(3) 大規模開発に伴うインフラ施設の取得等の精査
		(4) 区有地・区有施設の有効活用と税外収入の確保
	2 公共施設に係る経費の削減・平準化	(1) 公共施設の長寿命化の推進
		(2) LCC を意識した公共施設の整備・改修の推進 (3) 施設に係わるコストの継続的モニタリングと削除に向けた取組みの推進 (4) 公共施設を適切に維持管理するための財源の確保
公共施設の総合的 management に向けた体制を整備し、戦略的マネジメントを実践する	1 施設情報の一元管理	(1) 情報システム及び新公会計制度との連携及び活用
		(2) 施設に関するあらゆる情報の一元管理
	2 ファシリテイマネジメント体制の確立	(1) 財産の活用及び施設整備の全庁的マネジメントの実施
		(2) PDCA サイクルによる公共施設マネジメントの継続的実施
		(3) 職員の意識向上と技術継承に関する取り組みの実施

※施設計画をする際は、公共施設マネジメント計画のガイドラインを参照するものとします。

## イ その他関連計画

### (ア) 港区区有施設環境配慮ガイドライン

港区有施設における環境配慮を促進するため、第4次港区環境率先実行計画に基づき「港区区有施設環境配慮ガイドライン」を策定しています。

表4 港区区有施設環境配慮ガイドラインの概要

区有施設に関すること	① 環境配慮の取組手順（フロー）を整理 ② 区有施設整備の各段階で作成される書類で環境性能を指定する方法を明示 ③ 民間建築物よりも高い環境性能を確保
延べ面積 5000 m <sup>2</sup> 以下の建物について	① 「省エネルギー計画書」における評価が、環境確保条例に基づく建築物環境計画書の「建築物の熱負荷低減」及び「省エネルギーシステム」の項目で最高水準（段階3）に相当する性能を満たす。 ② 可能な限り再生可能エネルギーを導入する。
施設整備編の環境配慮基準	① エネルギー使用の合理化 ② 国産木材の活用 ③ 緑化の推進 ④ ヒートアイランド現象の緩和

本施設は、区有施設であることから、施設整備編の環境配慮基準①～④の環境性能の基準を満たすことを目指します。

(イ) 港区公共建築物等における協定木材利用推進方針

港区内の公共建築物等の整備における積極的な協定木材の利用を促進するため、公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律に基づき、公共建築物における木材の利用の促進に関して「港区公共建築物等における協定木材利用推進方針」を定めています。

表5 港区公共建築物等における協定木材利用推進方針の概要

公共建築物	公共建築物等の建築に当たっては、協定木材を積極的に使用し、建築物の木質化及び外構における木材の活用を促進する。ただし、建築基準法や消防法等で適当でない場合等は適用しない。
木材の利用の目標	公共建築物の新築の際の木材の利用については、床面積1㎡当たり0.005m <sup>3</sup> を満たすよう木材製品を使用する。この場合、協定木材を優先的に活用する。
みなとモデル二酸化炭素固定認証制度	★★ランクを満たすよう木材製品を使用し、その際は区と「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材を優先的に活用する。
協定木材	協定自治体から産出された木材をいう。
協定自治体	間伐材を始めとした国産木材の活用の促進に関する協定を区と締結した地方自治体をいう。

本施設は、区有施設であることから、今後の計画においては積極的に協定木材を活用し、床面積1㎡当たり0.005m<sup>3</sup>の木材利用を目指します。

ウ 区の計画を分析

本施設整備を計画するにあたって、重要となる項目を整理します。

区の計画

1	バリアフリー化した施設 ・まちづくりマスタープラン
2	環境に配慮した施設 ・区有施設環境配慮ガイドライン ・協定木材利用推進方針 電気の供給は自然エネルギー、建物等の木質化は特に床や木製風呂の設置等が見える場所で検討する。
3	災害時に地域防災拠点となる施設 ・港区地域防災計画

麻布地区の特性

国際性を生かした事業 ・大使館と連携して、国際的な交流を目的とした講座を実施
---

#### (4) 類似施設事例調査

麻布いきいきプラザの類似施設の事例調査を行い、施設概要及び施設の特徴を整理し、本施設整備への留意点を把握します。

事例調査は、同規模の区内2施設、区外2施設の計4施設で行いました。

調査対象施設の選定理由

		施設名	選定理由
ア 区 内 施 設	(ア)	港区立ありすいきいきプラザ	平成 26 年 9 月開設の新しい施設で、麻布地区のいきいきプラザの中心となる施設で諸室が充実していることから、仕様の検討にあたり参考になる事例です。
	(イ)	港区立西麻布いきいきプラザ	いきいきプラザが 2 フロアで構成されていることが特徴であり、複数階に諸室を配置する計画の検討にあたり参考になる事例です。
イ 区 外 施 設	(ア)	品川区立平塚橋ゆうゆうプラザ	平成 28 年 5 月開設の新しい施設で、多世代交流を実施する施設であることが特徴であり、談話スペース等の検討にあたり参考になる事例です。
	(イ)	目黒区高齢者センター	併設されている「目黒区エコプラザ」に資源回収コーナーやリサイクルショップが設けられていることが特徴であり、いきいきプラザと作業連絡所との合築に向け、参考となる事例です。

## ア 区内類似施設の調査

### (ア) 港区立ありすいきいきプラザ

#### ① 施設概要

区立有栖川宮記念公園に面した敷地で自然に恵まれています。施設構成は1階に「本村保育園」、2階に「麻布子ども中高生プラザ」、3階に「ありすいきいきプラザ」となっています。



所在地	港区南麻布四丁目6番7号
開設年月	平成26年9月
建物の構造	鉄筋コンクリート造り地上4階建て
いきいきプラザの管理運営	指定管理者
いきいきプラザの諸室	敬老室、健康トレーニング室、多目的室、集会室A、集会室B、集会室C、講習室、浴室
いきいきプラザの延床面積	2,138.65 m <sup>2</sup>

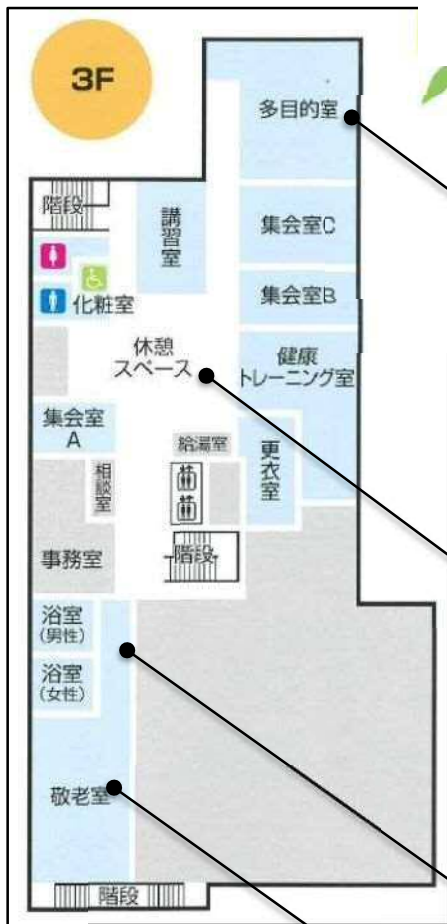
#### ② 施設の特徴

ありすいきいきプラザと本村保育園、麻布子ども中高生プラザの複合施設であり、各施設はフロアごとに分けて配置されています。

3階のありすいきいきプラザへのアクセスには、麻布子ども中高生プラザと共有のエントランスからエレベーターを使用します。

共有スペースの1階には喫茶コーナーがあります。

また、敬老室は三重の窓ガラスと二重の出入口扉を設け、カラオケ等を行う際の防音性を高めています。



ダンス教室としても利用できる多目的室



公園の木が見える開放的な休憩スペース



椅子を使用する利用者が多いことを想定したフローリング仕様の敬老室



隣接して配置された浴室とマッサージチェアのコーナー

(イ) 港区立西麻布いきいきプラザ

① 施設概要

西麻布交差点に近い外苑西通り沿いの敷地です。施設構成は1、2階に「西麻布保育園」、3階に「あっぴい西麻布」、4、5階に「西麻布いきいきプラザ」、6、7階に「災害対策住宅」となっています。



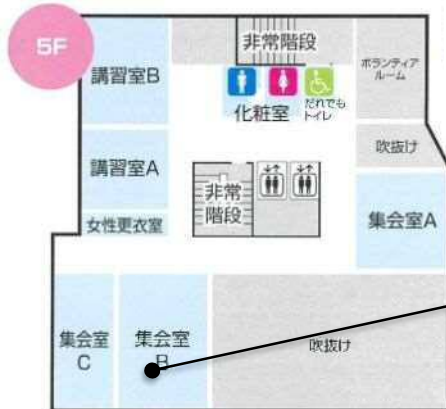
所在地	港区西麻布二丁目 13 番 3 号
開設年月	平成 26 年 11 月
建物の構造	鉄筋鉄骨コンクリート造り地下 1 階・地上 7 階建て
いきいきプラザの管理運営	指定管理者
いきいきプラザの諸室	敬老室、健康トレーニング室、多目的室、集会室 A、集会室 B、集会室 C、講習室 A、講習室 B、ラウンジ、浴室
いきいきプラザの延床面積	2, 116. 91 m <sup>2</sup>

## ② 施設の特徴

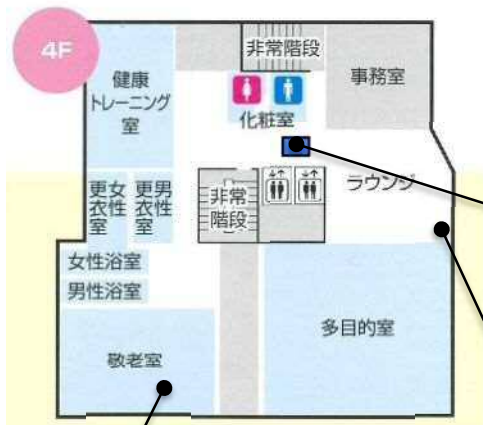
西麻布いきいきプラザは、4階と5階の2つのフロアで構成されており、施設共有のエントランスからエレベーターでアクセスします。

多目的室とラウンジには吹抜けを設けており、開放性を創出しています。

事務室の受付カウンターが、エレベーターの出入口から奥まった位置にあるので、浴室の順番札の受渡し等の管理は、事務室とは別に受付カウンターを設けて、安全性・利便性に配慮しています。



可動間仕切りにより、集会室2室をつなげることができる。壁面に大型の鏡があり、踊りの稽古や若者のダンススタジオとして利用されている。



4階エレベーター前受付カウンター。浴室の受付時に使用する。



舞台のある畳の敬老室  
利用者の足腰への負担を考慮し、椅子を用意している。



吹抜けのあるラウンジ。



## イ 区外類似施設の調査

### (ア) 品川区立平塚橋ゆうゆうプラザ

#### ① 施設概要

平塚橋ゆうゆうプラザは、高齢者をはじめ多世代にわたる区民が憩いの場として利用できる施設です。

施設構成は、1階に「平塚橋ゆうゆうプラザ」、2～5階に「特別養護老人ホーム」、5～9階に「区営住宅」となっています。



所在地	品川区西中延一丁目2番8号
開設年月	平成28年5月
ゆうゆうプラザの管理運営	指定管理者
ゆうゆうプラザの諸室	レクリエーション室、健康増進室、コミュニティ室1、コミュニティ室2、コミュニティ室3（調理スペース）、スタジオ1、スタジオ2、ラウンジ、地域交流スペース、浴室

## ② 施設の特徴

高齢者の利用に配慮しつつも、高齢者に限定せず、多世代の方々が利用・交流できる地域に開かれた施設となっています。

エントランスホールと連続して大きなラウンジがあり、それに続く地域交流スペースの一角にはキッズコーナーが設けられており、子育て支援事業のイベント等に利用できるようになっています。



コミュニティ室内にある調理スペース



舞台のあるレクリエーション室  
子育て支援事業のイベント等でも使用される



地域交流スペースの一角に設けられたキッズコーナー



大きなエントランスホールと連続するラウンジ  
誰でも利用することができる

(イ) 目黒区高齢者センター

① 施設概要

目黒区高齢者センターは、高齢者相互の交流を図るための施設です。

施設構成は、地下1階に「エコプラザ」及び「シルバー人材センター」、1階に「住宅ケア多機能センター」、2階に「高齢者センター」、3階に「高齢者センター」及び「住区センター」となっています。



所在地	目黒区目黒一丁目 25 番 26 号
開設年月	平成 5 年 4 月
規模	地下 1 階、地上 3 階
高齢者センターの管理運営	指定管理者
高齢者センターの諸室	第 1 集会室、第 2 集会室、第 3 集会室、機能訓練室、体力増進室、娯楽室、浴室ロビー

② 施設の特徴

男性、女性それぞれ 25 名定員の古代檜の浴室があります。目黒区が管理する唯一の高齢者用入浴施設であり、曜日によって浴室を利用できる地区を設定しています。

同施設地下 1 階には「目黒区エコプラザ」があり、びん・缶、古着、廃食油等の資源回収コーナーを設置している他、環境やリサイクルに関する講座等も行っています。

田道ふれあい館 施設案内		
3F	田道住区センター	第1会議室 第2会議室 第3会議室
	高齢者センター	交流談話サロン 機能訓練室 体力増進室
	高齢者センター	受付窓口 第1集会室 第2集会室 第3集会室 大広間 浴室 娯楽室
1F	田道住区センター	受付窓口
	ロビー	談話コーナー 自動販売機
	在宅ケア多機能センター	受付窓口
B1F	目黒区エコプラザ	受付窓口 情報室 活動室 リサイクルショップ シルバーアトリエ
	シルバー人材センター	受付窓口 リフォーム室



大きな浴室に対応した広い娯楽室



資源回収コーナー



リサイクルショップ

#### ウ 類似施設事例調査の分析

以上の4事例の調査から、本施設整備を計画にするにあたって重要となる項目を次のように整理します。

- 開放的で居心地の良いスペース

高齢者等の憩いの場として、開放的な談話スペースやラウンジ等、快適な居場所の整備が利用者同士の交流を創出するために重要になります。

- 安全性、利便性の確保

施設利用者の安全性及び利便性の観点から、事務室以外にも受付を設置する必要があります。

## (5) アンケート及びヒアリング

### ア 利用者へのアンケート

麻布いきいきプラザと作業連絡所の合築整備に当たり、麻布いきいきプラザ利用者の意見や要望を出来る限り反映させることを目的とし、アンケート調査を実施しました。

#### (ア) 調査概要

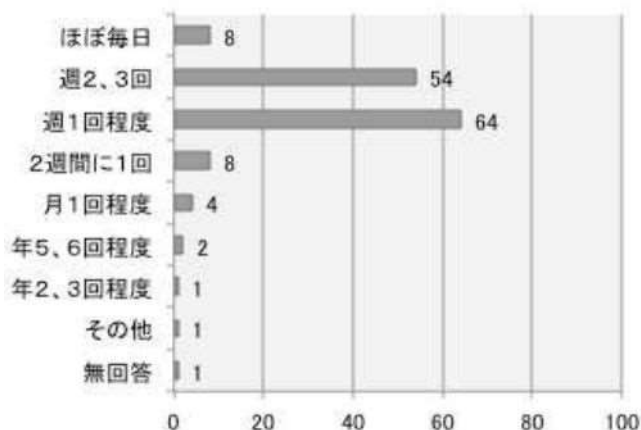
- ・実施場所：麻布いきいきプラザ
- ・回収期間：平成 29 年 11 月 13 日（月）～平成 29 年 11 月 30 日（木）
- ・配布枚数：176 枚
- ・回収枚数：143 枚
- ・回収率：81.25%

#### (イ) 調査結果

##### ① 施設の利用状況について

問 1-1 麻布いきいきプラザの利用頻度はどのくらいですか。

利用頻度	人数	比率
ほぼ毎日	8	5.6%
週2、3回	54	37.8%
週1回程度	64	44.7%
2週間に1回程度	8	5.6%
月1回程度	4	2.8%
年5、6回程度	2	1.4%
年2、3回程度	1	0.7%
その他	1	0.7%
無回答	1	0.7%
回答者数	143	100.0%

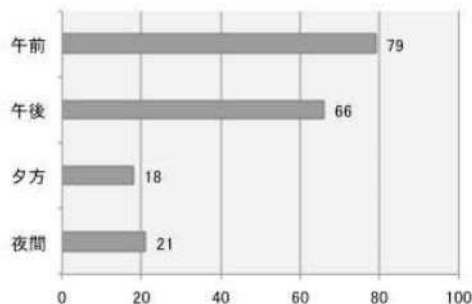


週1回程度や週2、3回の利用が、全体の8割以上を占めており、高い頻度で利用されていることがうかがえます。「その他」の回答は月2回でした。

問 1-2 麻布いきいきプラザを利用する時間帯はいつですか。（複数回答）

（開館時間：午前9時から午後9時30分）

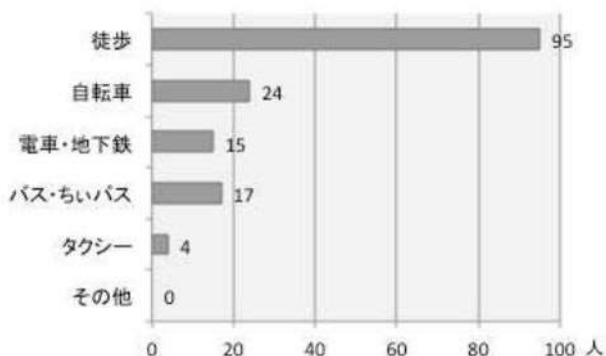
時間帯	人数	比率
午前	79	55.2%
午後	66	46.2%
夕方	18	12.6%
夜間	21	14.7%
回答者数	143	128.7%



夕方及び夜間の利用はやや少ないものの、午前、午後ともまんべんなく利用されています。

問1-3 麻布いきいきプラザを利用する際の交通手段は何ですか。(複数回答)

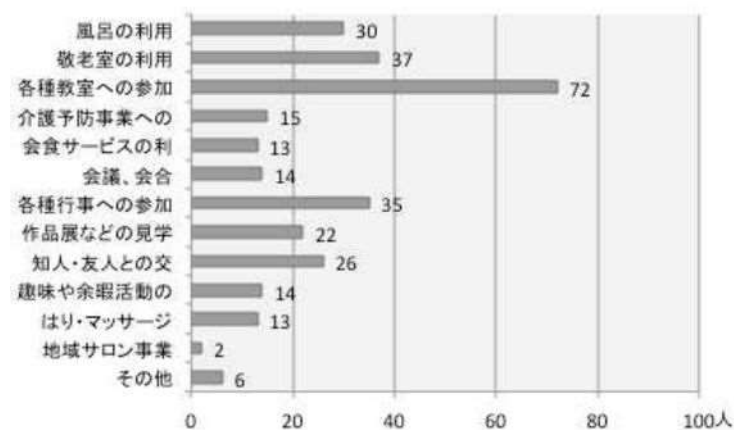
交通手段	人数	比率
徒歩	95	66.4%
自転車	24	16.8%
電車・地下鉄	15	10.5%
バス・ちいバス	17	11.9%
タクシー	4	2.8%
その他	0	0.0%
回答者数	143	108.4%



徒歩や自転車での利用が約8割を占め、近隣に親しまれている施設であることがうかがえます。

問1-4 主にどのような目的で利用しますか。(複数回答)

利用目的	人数	比率
風呂の利用	30	21.0%
敬老室の利用	37	25.9%
各種教室への参加	72	50.3%
介護予防事業への参加	15	10.5%
会食サービスの利用	13	9.1%
会議、会合	14	9.8%
各種行事への参加	35	24.5%
作品展などの見学	22	15.4%
知人・友人との交流	26	18.2%
趣味や余暇活動の場として	14	9.8%
はり・マッサージサービス事業	13	9.1%
地域サロン事業(ちよこつと立寄りカフェ)	2	1.4%
その他	6	4.2%
回答者数	143	209.2%



回答者の5割以上が各種教室に参加しており、利用目的として最も多くなっています。風呂の利用は2割にとどまっていますが、仮施設で浴室が1つしかなく、男性と女性の利用時間帯を分けて運営していることが影響していると考えられます。

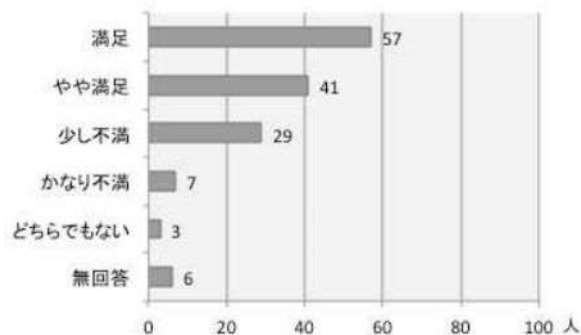
「その他」の回答は、カラオケ(1名)、ストレッチ体操(2名)、卓球(1名)、ダンスレッスン(1名)、いきいき教室(1名)でした。

問1-5 麻布いきいきプラザについてどのようにお感じですか。

加えて、理由等具体的なご意見をお聞かせください。

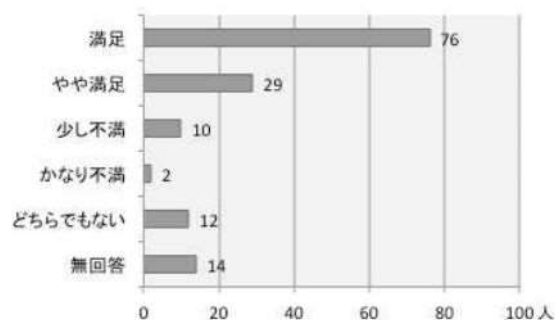
a) 施設について

①施設について	人数	比率
満足	57	39.9%
やや満足	41	28.7%
少し不満	29	20.3%
かなり不満	7	4.8%
どちらでもない	3	2.1%
無回答	6	4.2%
回答者数	143	100.0%



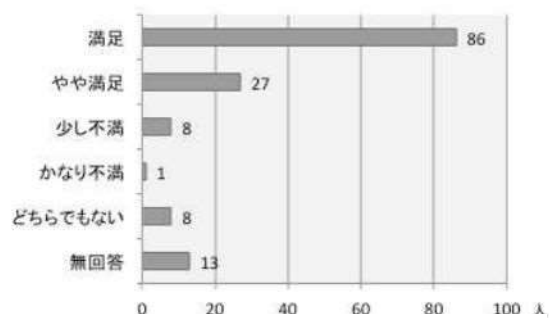
b) 行事や教室について

②行事や教室について	人数	比率
満足	76	53.1%
やや満足	29	20.3%
少し不満	10	7.0%
かなり不満	2	1.4%
どちらでもない	12	8.4%
無回答	14	9.8%
回答者数	143	100.0%



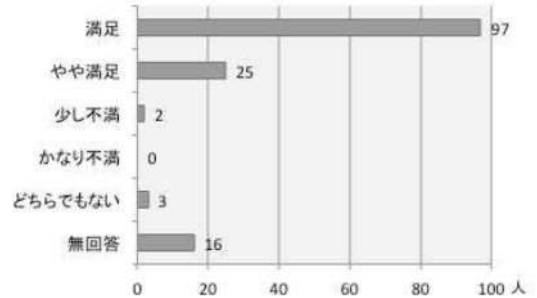
c) 開館閉館時間について

③開館閉館時間について	人数	比率
満足	86	60.1%
やや満足	27	18.9%
少し不満	8	5.6%
かなり不満	1	0.7%
どちらでもない	8	5.6%
無回答	13	9.1%
回答者数	143	100.0%



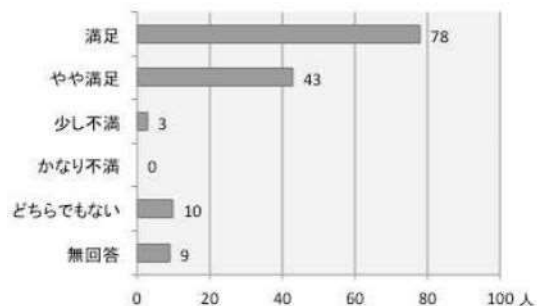
d) 職員との交流や会話

④職員との交流や会話	人数	比率
満足	97	67.8%
やや満足	25	17.5%
少し不満	2	1.4%
かなり不満	0	0.0%
どちらでもない	3	2.1%
無回答	16	11.2%
回答者数	143	100.0%



e) 利用者同士の交流や会話

⑤利用者同士の交流や会話	人数	比率
満足	78	54.5%
やや満足	43	30.1%
少し不満	3	2.1%
かなり不満	0	0.0%
どちらでもない	10	7.0%
無回答	9	6.3%
回答者数	143	100.0%



上記の a) から e) の設問では、d) 「職員との交流や会話」の満足度が高く、職員と利用者との良好なコミュニケーションが形成されていることがうかがえる一方で、施設の満足度が他の設問に比べ低いことが分かりました。



また、a)～e)の理由等具体的なご意見は次のようになっています。

<管理運営について>	人数
職員の方々の対応には満足している	7
施設に満足している	2
気持ちよく利用させてもらっている	1
職員の感じが良く、気持ちよく利用が出来る	1
利用時間と退出時間を同じにするのはおかしい、どちらかを延ばすか縮めるかしてほしい	1
計	12

<施設について(諸室の大きさ)>	人数
施設が小さすぎる	2
男女別のお風呂が欲しい	2
各部屋が狭い	1
介護予防の体操等に参加しているが部屋が狭い	1
畳の部屋以外での体操を希望する	1
マシントレーニングが出来る場所が欲しい	1
施設の小ささ故の家庭的な感じが好き	1
計	9

<施設について(安全性、快適性、利便性)>	人数
膝が痛いので入り口を平らな物にする	1
お風呂が循環方式にする	1
仮設であるなら気温が快適でなくなるのではと心配	1
風呂の脱衣所が寒い	1
音響設備を充実させて欲しい	1
計	5

<教室等について>	人数
教室は和気あいあいとしている	1
皆終わるとすぐに帰ってしまうが、もう少し会話があると良い	1
ヨガにしか参加していないからよくわからない	1
計	3

<新施設について>	人数
家族的にする	1
いきいきプラザだけの施設が良い	1
計	2

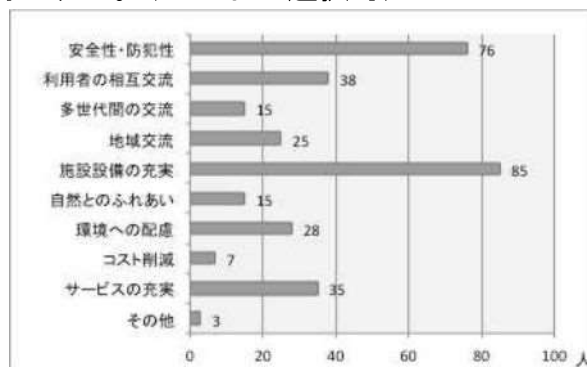
<その他>	人数
無回答	115
計	115

管理運営に関する満足度は高いものの、仮施設である現施設の諸室の大きさが狭いという意見が多くありました。施設の安全性、快適性、利便性の向上を求める声も多くありました。

② 新施設に望むことについて

問2-1 麻布いきいきプラザ、作業連絡所が合築した新施設の基本方針（コンセプト）として重要だと思う事は何ですか。（3つまで選択可）

新施設の基本方針	人数	比率
安全性・防犯性	76	53.1%
利用者の相互交流	38	26.6%
多世代間の交流	15	10.5%
地域交流	25	17.5%
施設設備の充実	85	59.4%
自然とのふれあい	15	10.5%
環境への配慮	28	19.6%
コスト削減	7	4.9%
サービスの充実	35	24.5%
その他	3	2.1%
回答者数	143	228.7%



施設設備の充実や安全性・防犯性を求める声が多くありました。施設設備の充実は、現状の仮施設の狭さから新施設への期待が寄せられていることがうかがえます。

安全性・防犯性については、次の問2-2で多くの意見があった作業連絡所への清掃車両の出入りに伴う、いきいきプラザ利用者の安全性の確保が求められていることなどが考えられます。

「その他」の意見は、親しみのもてるデザイン（1名）、スタイリッシュなデザイン（1名）、建物の1階の利用可能（1名）でした。

問2-2 その他ご意見、上記回答の補足等、自由にご記入ください。

<合築について>	人数
作業連絡所との合築だと、衛生面・安全面(車の出入り)で不安を感じる	7
合築に反対する	5
高齢者とごみは分けて考えるべきだ	3
いきいきプラザだけの施設が良い	2
何故この施設がごみと一緒にされるのか理由が知りたい	2
作業連絡所とは別の建設を希望する	1
作業連絡所との位置関係の工夫をする	1
車の出入りが多いのではないかと心配になる	1
リサイクル清掃とは別にして欲しい	1
全く違う建物にして欲しい	1
作業連絡所とは入り口を別にして欲しい	1
計	25

<管理運営について>	人数
交流の場としてのイベントを増やしてほしい	1
貸部屋の料金の変更は無くして欲しい	1
リサイクル展や、販売もすると面白くなると思う	1
スタッフは今まで通りの対応が良い	1
計	4

<諸室について>	人数
調理室が出来る事を心から願っている	2
お風呂は男女別が良い	1
計	3

<施設のイメージについて>	人数
皆が集いたくなるような、素敵なお建物にする	1
静かな雰囲気を望む	1
計	2

<備品について>	人数
給茶器を設置する	1
ヨガのマットをありすいきいきプラザの様に綺麗な物にする	1
計	2

<作業連絡所について>	人数
衣類等のリサイクルも受け付けて欲しい	1
計	1

<その他>	人数
無回答	106
計	106

交流の場の充実やリサイクル等の販売イベントを求める意見など、さまざまな意見がありました。作業連絡所との合築についての丁寧な説明が必要です。

問2-3 新施設にどのような機能の充実を望みますか？

＜諸室について(喫茶)＞	人数
喫茶コーナー、カフェを設置する	15
軽食コーナーの設置	4
計	19

＜諸室について(浴室)＞	人数
浴室を広くする	3
お風呂を男女別にして欲しい	1
脱衣所を床暖にして欲しい	1
計	5

＜諸室について(健康トレーニング室)＞	人数
トレーニングルームを設け各種運動機器を設置する	4
マシン室を設置する	1
計	5

＜諸室について(サロン等)＞	人数
教室の後に少しおしゃべりや、お茶を出来る場所を設置する	3
ゆっくりとおしゃべりする所にする	1
計	4

＜諸室について(敬老室等)＞	人数
楽器を弾けたり、カラオケが出来るぐらいの防音設備を設置する	4
計	4

＜諸室について(調理)＞	人数
料理教室が出来る様に、調理場を設置する	3
計	3

＜諸室について(施設全体)＞	人数
他の大きな施設と同等のものにする	1
靴を脱がずにひと休み出来る所	1
ソーラーパネル等、エコに配慮した施設にする	1
部屋の名前がいかにも年寄りの様に聞こえるので、「いこいの部屋」等に変える	1
計	4

諸室については、喫茶機能を求める意見が最も多くありました。

また、浴室を広く機能を向上させてほしい、健康トレーニング室を設置してほしい、サロン等のゆっくりおしゃべりできる場所を設置してほしい、敬老室等は防音に配慮してほしいという意見等がありました。

<屋外・庭について>	人数
屋上が欲しい	1
地域との交流の為の庭はつぶして欲しくない	1
運動スペースをもっと広くして欲しい	1
家庭菜園のような畑、花壇のような物が欲しい	1
大きな庭が欲しい	1
計	5

<教室等について>	人数
初心者から上級者まで参加可能な麻雀教室や、パソコン教室など様々な講座を開く	3
卓球教室、太極拳教室がほしい	1
スポーツ吹き矢教室が欲しい	1
畳の部屋でヨガ教室や体操を行って欲しい	1
合唱教室	1
計	7

<イベントについて>	人数
産直品販売を開催する	1
工場等の見学会	1
計	2

<備品について>	人数
本の種類を増やす	1
ストレッチポールが欲しい	1
マッサージの数を増やす	1
自動販売機を設置する	1
リクライニング式の椅子が欲しい	1
計	5

<管理運営について>	人数
屋食のバリエーションを増やして欲しい	1
計	1

<その他>	人数
無回答	98
計	98

諸室の他に、庭や屋上等の屋外空間を確保してほしいという意見が多くありました。

教室については、さまざまな教室を開いてほしいという意見が多く、積極的な利用を望まれていることがうかがえます。

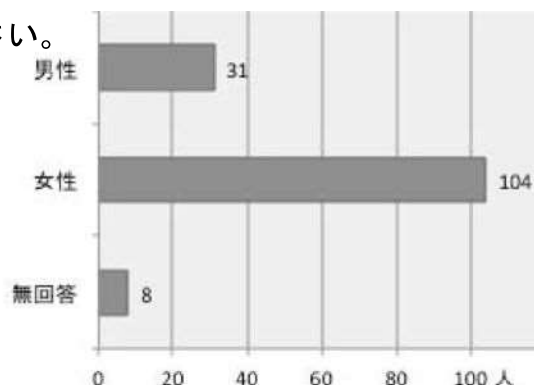
その他、教室以外のイベントや備品の充実を望む声等がありました。

③ ご自身のことについて

問3-1 あなたの性別をお答えください。

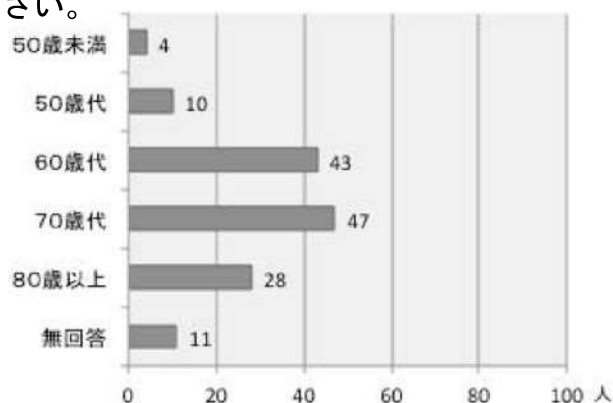
性別	人数	比率
男性	31	21.7%
女性	104	72.7%
無回答	8	5.6%
回答者数	143	100.0%

回答者の7割以上が女性でした。



問3-2 あなたの年齢をお答えください。

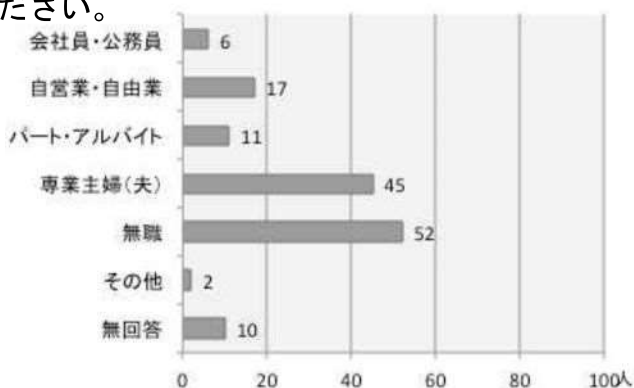
年齢	人数	比率
50歳未満	4	2.8%
50歳代	10	7.0%
60歳代	43	30.0%
70歳代	47	32.9%
80歳以上	28	19.6%
無回答	11	7.7%
回答者数	143	100.0%



いきいきプラザは60歳以上の区民を対象とした施設であるため、60歳以上の回答者が全体の8割以上を占めていました。60歳未満の回答者は全体の約1割程度であり、貸室利用者等と考えられます。

問3-3 あなたの職業をお答えください。

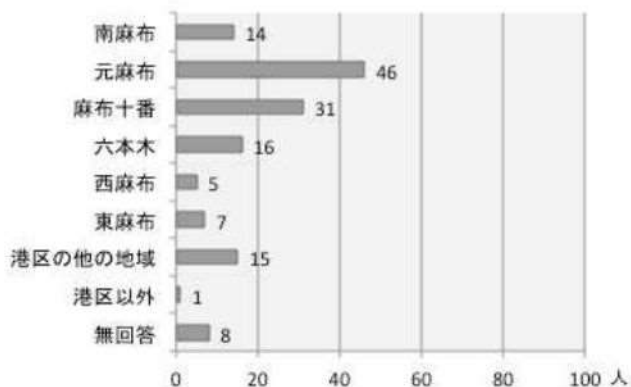
職業	人数	比率
会社員・公務員	6	4.2%
自営業・自由業	17	11.8%
パート・アルバイト	11	7.7%
専業主婦(夫)	45	31.5%
無職	52	36.4%
その他	2	1.4%
無回答	10	7.0%
回答者数	143	100.0%



無職と専業主婦(夫)で全体の7割近くを占めています。

問3-4 あなたのお住まいをお答えください。

お住まい	人数	比率
南麻布	14	9.8%
元麻布	46	32.2%
麻布十番	31	21.6%
六本木	16	11.2%
西麻布	5	3.5%
東麻布	7	4.9%
港区の他の地域	15	10.5%
港区以外	1	0.7%
無回答	8	5.6%
回答者数	143	100.0%



施設が位置する元麻布にお住まいの方が最も多く、麻布地区で9割近くを占めています。港区外の利用者は、貸室利用者等と考えられます。

(ウ) 結果分析

麻布いきいきプラザの利用者からは、基本方針として重視したい項目として、「安全性・防犯性」に加え、「施設設備の充実」を求める声が多くあげられています。

諸室については、喫茶機能を求める声が多く、利用者の相互交流を促す場の確保が求められています。

麻布いきいきプラザの利用者ニーズを次のとおり整理します。

麻布いきいきプラザの利用者ニーズ

- 安全性・防犯性の確保
- 施設設備の充実
- 喫茶機能の整備
- 利用者同士の交流

## イ 施設運営事業者へのヒアリング

管理運営面での課題・要望を把握し、施設計画へ反映することを目的として、既存施設の施設長等の施設運営事業者へのヒアリング調査を行いました。

本調査より把握した施設運営面での方針、施設計画に対する意見等を整理します。

### (ア) 調査概要及び調査結果

#### ① 麻布地区いきいきプラザ統括館長及び麻布地区いきいきプラザ施設長

- ・ 調査日：平成 29 年 11 月 21 日（火）
- ・ 場所：西麻布いきいきプラザ

#### ・ 調査結果

項目	課題・意見
受付	入退館者の把握を容易にするため、エレベーター正面に窓口があった方が良い。
浴室	より多くの方が入浴できるようカランはなるべく多く設置した方が良い。
	更衣室はカビを防止するため除湿能力を高めた方が良い。
	更衣室で座って脱ぎ着をする人もいるので、椅子等が置けると良い。
敬老室	和室は膝に負担がかかる。また、靴を脱ぎ履きする必要がある廊下に椅子や下足入れが必要となる。
	ステージに段差があるとつまづきの原因となる。
講習室	部屋の中心部に調理台があると会議では使用しづらい。
	食べるスペースも確保した方が良い。
設備	空調機は効率性を考慮して、天井カセット型が望ましい。
内装等	安全確認のため各室内の様子が見やすい計画とした方が良い。
	備品のコートハンガーは足下が邪魔になるので、壁掛け式のフック等も検討してはどうか。
	上下足の見切り部でも段差があるとつまづきの原因となる。

#### ② ありすいきいきプラザ館長

- ・ 調査日：平成 29 年 11 月 21 日（火）
- ・ 場所：ありすいきいきプラザ

#### ・ 調査結果

項目	課題・意見
受付	入退館者の把握を容易にするため、エレベーター正面に窓口があった方が良い。
ラウンジ	ラウンジは利用頻度が高いため、開放的につくることが重要。



③ 麻布いきいきプラザ館長

- ・調査日：平成 29 年 12 月 1 日（金）
- ・場所：麻布いきいきプラザ

・調査結果

項目	課題・意見
施設全体	小さな部屋は隣室と接続できるようにすると使い勝手がよくなる。
受付	入退館者の把握を容易にするため、エレベーター正面に窓口があった方が良い。
浴室	男女別々の方が良い。
	敬老室と同じフロアである方が良い。
	掛け流しの場合、給湯口と排水口の距離を離れた方が良い。
	トイレは必ず設置した方が良い。
	ロッカーは 8～10 人分を用意した方が良い。なお、低い位置のロッカーは使われないので考慮した方が良い。
敬老室	和室は膝に負担がかかるので椅子を置く方が良い。
	靴の脱ぎ履きのために廊下に椅子や下足入れが必要である。
	ステージは電動の上下可動式が良い。
	カラオケ等を行うことから防音性能に配慮する必要がある。
給湯室	敬老室等を利用する人が使うことが多いため、諸室の配置を決める際に考慮すべき。
事務室	流しを設置したほうが良い。
内装等	壁面鏡は必要に応じて隠せるよう扉が必要である。
外構	作業連絡所と間違える来館者を無くすよう、施設名の表示をはっきりさせてほしい。
	初めて施設に来る人にとって大きな看板がほしい。
	夜間でも人通りがありごみのポイ捨て等があることから、防止策についても検討してほしい。

(イ) 結果分析

施設運営事業者の主な意見

- ・入退館者が把握できる窓口の配置
- ・高齢者に優しい設備や機能の充実



## 第2章 整備計画（基本構想）



## 第2章 整備計画（基本構想）

### 1 整備計画の背景

#### （1）麻布いきいきプラザ

麻布いきいきプラザは、平成17年4月に現在の場所に移転して以来、仮施設での運営が14年に達しています。

仮施設は、年間延べ約18,000人に利用されていますが、延べ床面積が約343㎡といきいきプラザの中で最も狭隘であるとともに、浴室が一つしか設置されておらず事業実施場所が講習室1室と敬老室のみであるなど、諸室も不足しているため、介護予防事業をはじめとした各種事業の実施やコミュニティ活動等に際して様々な制約が生じています。

現在、麻布いきいきプラザを利用している高齢者の7割が、施設から半径500メートル以内の高低差の少ない、近隣地域に居住しています。こうした地域の高齢者をはじめとした利用者からは、仮施設での運営が長期間に及んでいることから、現在地周辺での早期改築について、これまで多くの要望をいただいています。

これらのことを踏まえ、周辺地域の調査・検討を重ねた結果、清掃事業の移管に合わせて東京都から無償譲渡を受けた作業連絡所用地において、麻布いきいきプラザの本格施設を、作業連絡所との合築により整備することとしました。

この間、作業連絡所用地の清掃事業用途以外での活用が可能となる令和2年4月を見据え、利用者アンケートなどを通して区民要望を取りまとめるとともに、施設の利用者や地域の方々の要望を丁寧に伺いながら、具体的な整備計画を検討してまいりました。

#### （2）作業連絡所

作業連絡所は、平成12年4月に清掃事業が区に移管された際に「ごみ・し尿収集運搬施設」として東京都から無償譲渡を受けた施設です。移管当初は、旧港西清掃事務所として、その後、平成16年に旧港東清掃事務所との統合により、みなと清掃事務所（現みなとリサイクル清掃事務所）の作業連絡所として活用しています。

区の清掃・リサイクル施設が湾岸部に集中するなか、内陸部である麻布地区、赤坂地区の資源回収の中継施設として、また、不法投棄対策や集積所の利用マナー向上への対応など、現場で区民の声を聴きながら地域の課題解決を図るふれあい班の拠点として重要な機能を担っています。

こうした中、作業連絡所については、これまで必要最小限の修繕で施設を維持してきましたが、昭和41年2月の竣工から既に50年以上が経過しており、建物全体の老朽化が進行していることから、現在地で建替えることとしました。

## 2 整備計画の目的

麻布いきいきプラザと作業連絡所との合築整備に当たり、敷地条件、施設規模、諸室のゾーニング等を検討、整理するとともに、利用者や地域のニーズを出来る限り反映させ、高齢者をはじめとした地域住民の様々な活動の場を提供し、併せて、麻布・赤坂地区の清掃事業の拠点となる施設とします。

### 3 本計画のポイント整理

本施設の整備計画を策定するにあたり、設置目的に適した機能とともに、類似施設の事例調査、利用者へのアンケート調査、施設運営事業者へのヒアリング等で得られたポイントを整理します。

整備予定施設の設置目的に適した機能

#### <いきいきプラザ>

- ・高齢者のいきがづくり、学びの場
- ・介護予防、健康づくりの場
- ・ふれあい、コミュニティ活動の場

#### <作業連絡所>

- ・資源運搬の中継拠点機能
- ・指導業務等の活動拠点機能
- ・資源の回収拠点機能

計画・法令等の重要項目

- ・バリアフリー化した施設
- ・環境に配慮した施設
- ・災害時に区民避難所となる施設

麻布地区の特性

- ・国際性を生かした事業

類似施設の調査（事例調査）

- ・開放的で居心地の良いスペース
- ・安全性・防犯性の確保

麻布いきいきプラザ利用者ニーズ（アンケート）

- ・安全性・防犯性の確保
- ・施設設備の充実
- ・喫茶機能の整備
- ・利用者同士の交流

施設運営事業者の主な意見

- ・入退館者が把握できる窓口の配置
- ・高齢者に優しい設備や機能の充実

### 本計画のポイント

安全性の確保

施設の快適性

災害・環境への対策

清掃作業の拠点

## 4 基本方針

### (1) 施設整備の基本方針

#### 麻布いきいきプラザ等整備の基本方針

##### 区民に安全・安心な施設を提供します

- 人の目が行き届く、安全性・防犯性の高い施設とします。
- バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設とします。
- 利用者や歩行者の安全性を確保した清掃事業の拠点とします。

##### 環境に配慮した地域に永く親しまれる快適な施設を整備します

- 元気な高齢者を増やし、地域の人々や施設利用者の交流を創出する、地域に開かれた施設とします。
- 利用者にとって、機能が充実した使いやすい施設とします。
- 大使館と連携するなど、地域特性を生かした国際的な交流ができる施設とします。
- 周辺環境と調和した、環境負荷低減に配慮した施設とします。
- 廃棄物に関する様々な相談や情報発信を行う施設とします。

##### 災害時に区民を守る施設を整備します

- 区民避難所として整備します。
- 災害時の情報提供や物資供給の拠点となる施設とします。



## (2) 各施設の基本方針

### ア 麻布いきいきプラザ

#### 麻布いきいきプラザ整備方針

高齢者をはじめとした地域の人々のコミュニティの場として、親しみを持てる施設づくりを目指します。また、区民避難所の施設として、地域防災拠点の機能担うための設備を整備します。

##### 〈いきいきプラザ〉

- (ア) 高齢者のいきがづくり、学びの場としての整備。
- (イ) ふれあい、コミュニティ活動の場としての整備。
- (ウ) 介護予防、健康づくりの場としての整備。

##### 〈防災設備〉

- (ア) 防災備蓄倉庫の整備
- (イ) 非常用発電装置の設置
- (ウ) マンホールトイレの設置

### イ 作業連絡所

#### 作業連絡所整備方針

麻布・赤坂地区における生活環境の保全や公衆衛生の向上を図るとともに、廃棄物の減量や適正な処理を推進する清掃事業の拠点として整備します。

- (ア) 資源等の積替え作業を行う中継施設とします。
- (イ) 集積所の適正利用やごみの減量、資源の分別に関する指導・相談業務の拠点とします。
- (ウ) 清掃・リサイクル事業の情報発信を行います。
- (エ) 清掃作業に伴う施設利用者や前面道路の歩行者等への安全対策を講じます。
- (オ) 収集作業のない日曜日は、清掃作業場を地域の行事に開放します。

### (3) 導入機能の整理

#### ア 必要諸室の整理

いきいきプラザの設置目的や利用者及び地域住民の要望等を踏まえ、提供するサービス等に必要な諸室・設備を整理します。

#### (ア) 麻布いきいきプラザ

	提供するサービス・活動等	必要な諸室・設備
1	憩いの場の提供	敬老室
2	マッサージ器等の提供	
3	囲碁将棋等の活動	
4	カラオケ等の活動	
5	入浴サービス	浴室
6	介護予防事業	健康トレーニング室
7	ダンス等の活動	集会室
8	各種教室事業の活動	
9	手芸等の活動	
10	会議等の活動	調理室
11	調理等の活動	
12	交流の場	談話スペース（喫茶）
13	喫茶等のコーナー	
14	給水・給湯のコーナー	給湯室
15	施設の管理運営	事務室
16	太陽光発電等の設備管理	
17	菜園での活動	菜園
18	自転車による来館	駐輪場
19	車いす使用者の活動	駐車場

(イ) 作業連絡所

	提供するサービス・活動等	必要な諸室・設備
①	資源運搬の中継作業	清掃作業場
②	資源やごみに関する指導・相談業務	事務室
③	古着・蛍光灯・廃食用油の資源回収	風除室(資源回収ボックス)

(ウ) その他

	提供するサービス・活動等	必要な諸室・設備
①	災害時における備品の確保	防災備蓄倉庫
②	災害時におけるトイレの確保	災害時用マンホールトイレ
③	災害時における停電等	非常用発電装置(機械スペース)
④	エレベーター等設備機器の稼働	機械室

(エ) 全施設共用部

	提供するサービス・活動等	必要な諸室・設備
①	駐輪	駐輪場
②	車いす使用の活動	車いす使用者用駐車場

イ 必要な機能

必要な諸室の機能を下記のように整理します。

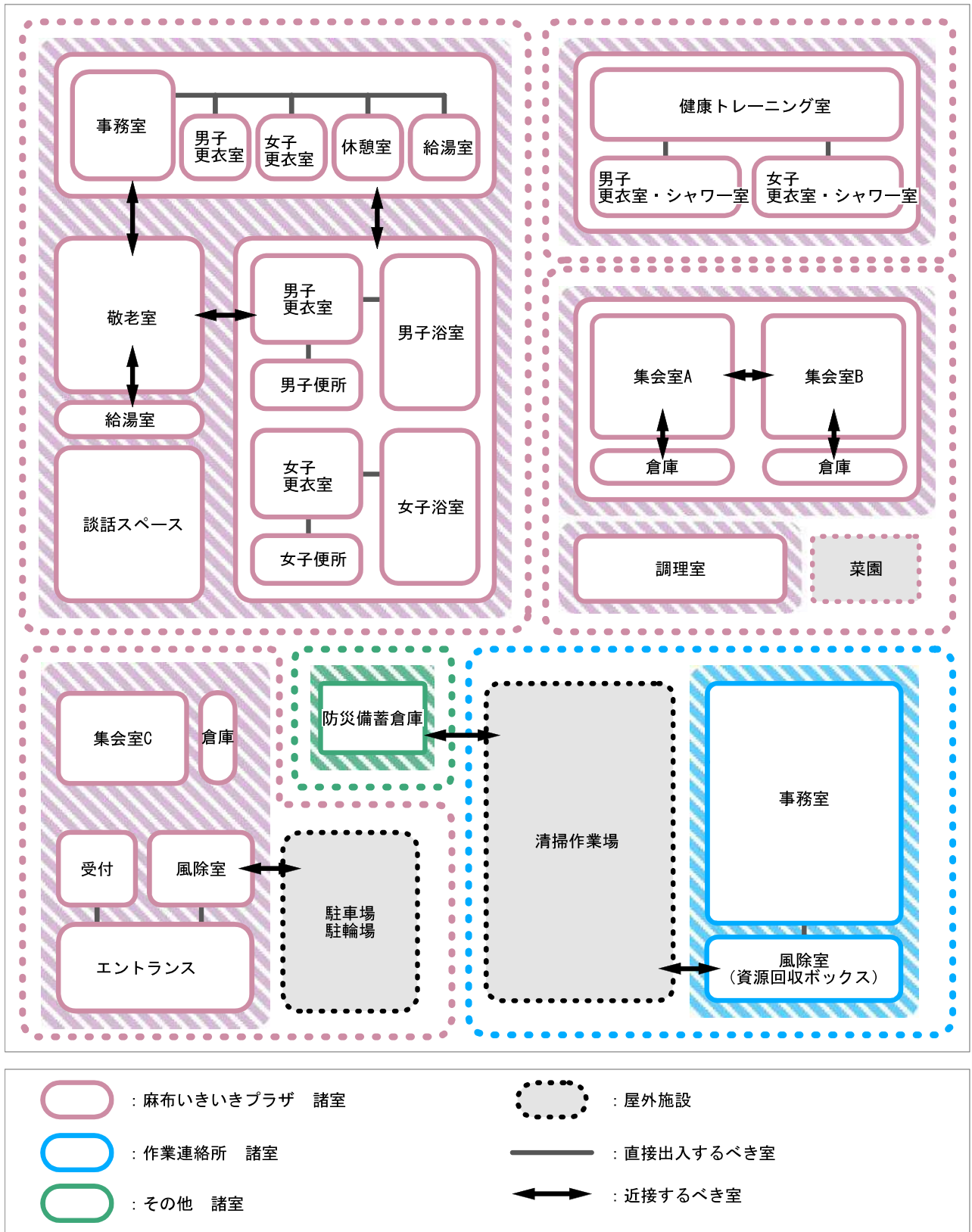


図 1 1 機能相関図

#### (4) 施設配置の検討

##### ア 施設配置における基本的な考え方

計画地において、施設配置検討を行うにあたり、以下の前提条件を基本とします。

##### (ア) 床面積要件

###### ■ 麻布いきいきプラザ

麻布いきいきプラザの所要床面積は、敷地条件を考慮し、平均的な諸室の考え方から約 1,000 m<sup>2</sup>以上を確保します。

###### ■ 作業連絡所

作業連絡所の所要床面積は、麻布いきいきプラザの床面積を最大限確保するため、最小限として事務室約 90 m<sup>2</sup>と安全性に配慮した清掃作業場を確保します。

##### (イ) 配置要件

###### ■ 麻布いきいきプラザ

1 階は作業連絡所の事務室と清掃作業場とし、施設管理者のヒアリング等から、事務室、敬老室、浴室、談話室、給湯室は近接した配置が理想であることを考慮し、床面積を最大限に確保できる 2 階に配置するものとします。

###### ■ 作業連絡所

清掃作業場へのアプローチや、収集作業に必要な防鳥ネット、資源コンテナ等の倉庫への出し入れに、エレベーターの設置を必要としない 1 階に事務室及び倉庫を確保します。

##### (ウ) 階数及び階高要件

###### ■ 階数

地上部のみで、日影規制により最大 4 階までとなります。

###### ■ 階高

1 階は建物下の一部に清掃車両が進入するため、清掃車両が梁下をくぐれるよう階高を 3,400 mm で計画します。2 階以上は本敷地の斜線制限や日影規制を考慮し、階高を 3,100 mm で計画します。

イ 施設配置の比較検討

施設配置における基本的な考えに基づき、全体配置計画を比較検討します。

表6 2案比較表

整備(案)		A案	B案
合築の方向性		いきいきプラザの諸室を1階にも配置できる案	清掃作業を敷地奥で行う案
1階のイメージ —凡例—			
安全性		<p>いきいきプラザへの出入りの安全性 ○</p> <p>清掃車両動線の安全性 ○</p>	
親しみやすさ	施設のレイアウト	いきいきプラザはエントランスホールに小さな休憩スペースと諸室を設けることができる ○	清掃車の車路を確保する必要があるのでいきいきプラザは最小限のエントランスホールのみとなる △
	諸室の配置効率	階段・エレベーターを敷地西側に寄せられるため、諸室の配置効率が良い ○	階段・エレベーターの位置が敷地南側に限定されるため、諸室の配置効率が悪い △
	周辺環境への影響	清掃作業の騒音などは、道路に面した清掃作業場の騒音などは、対策を講じて緩和する △	清掃作業場は敷地奥にあり道路前面への騒音などの影響を緩和できる ○
防災		1階にゆとりがあるため、1階に設けることができる ○	1階が狭いため、2階以上に設ける必要がある △
総合評価		いきいきプラザは効率よく1階に諸室と防災備蓄倉庫を設けることができる。清掃作業場は現況の位置に近く、騒音などの対応を講じる必要があるが、清掃車両の出入りがスムーズである。 ○	いきいきプラザは1階が上階へ通じる階段とエレベーターのみとなり、A案より諸室が1室少ない。清掃作業場は敷地奥にあり、道路前面の騒音などの影響を緩和できるが、清掃車両の出入りの際の視認性に十分配慮する必要がある。 △

いきいきプラザの床面積を最大限確保し、諸室を効率的に配置できることや、清掃作業において利用者等の安全性をより確保できることから、A案で基本計画を策定します。

### 第3章 整備計画（基本計画）





### 第3章 整備計画（基本計画）

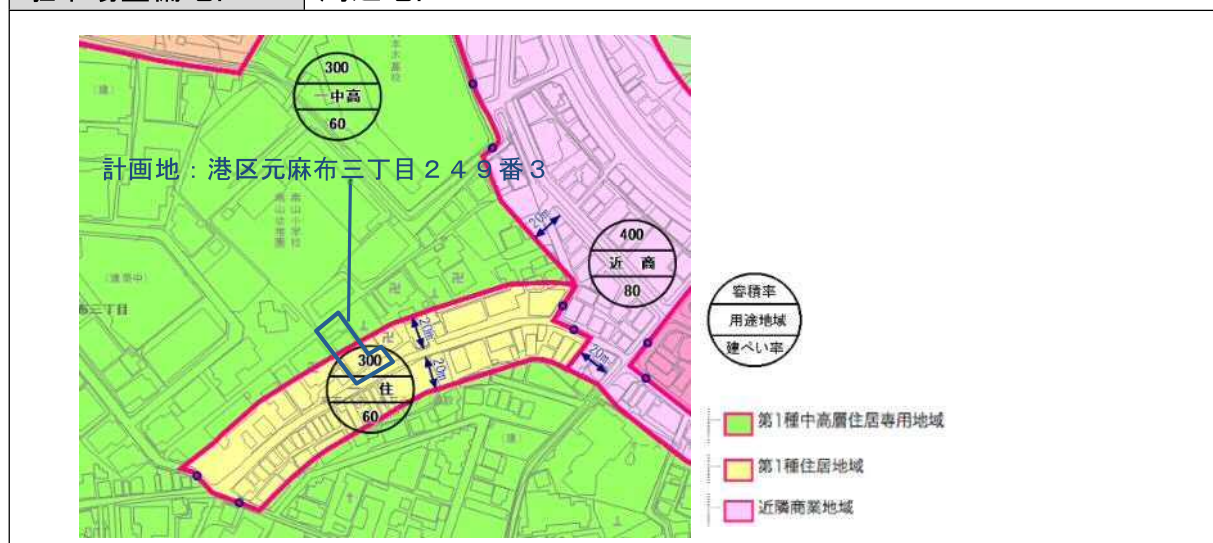
#### 1 法規制及び法的課題等の整理

##### （1）敷地条件の整理

都市計画図より計画地における法的条件を整理した結果は次のとおりです。

表7 敷地条件の整理

地番	港区元麻布三丁目 249 番3
地目	宅地
地積	731.09 m <sup>2</sup> (現況)
用途地域等	ア 第一種住居地域(道路より 20m 以内) イ 第一種中高層住居専用地域(道路より 20m 超)
防火地域	準防火地域
指定容積率	300%
基準容積率	181.6%
建ぺい率	60%
前面道路	南側:42条1項1号道路 特別区道第859号線 幅員 4.77~4.18m 容積率算定道路幅員 4.51m
日影規制	ア 4時間-2.5時間、測定面4m(前面道路より 20m 以内) イ 3時間-2時間、測定面4m(前面道路より 20m 超)
高度地区	ア 第三種高度地区(前面道路より 20m 以内) :絶対高さ 24m イ 第二種高度地区(前面道路より 20m 超) :絶対高さ 22m
高さ制限	道路斜線制限:勾配 1.25 北側斜線制限:勾配 1.25、立上げ高さ 10m(道路より 20m 超) 隣地斜線制限:勾配 1.25、立上げ高さ 20m
駐車場整備地区	周辺地区



(2) 関連法規の整理

ア 建築基準法

表8 建築基準法による主な制限

項目	条文	制限	対応
道路関係	第42条 第43条	幅員4m以上の道路に、2m以上接道	幅員4.77～4.18で満たす。
用途制限	第48条 第51条 第91条 令第130条の2の2 令第130条の2の3	<p>敷地の過半の属する地域に従う。</p> <p>【第一種住居地域】 約462.24㎡(図上求積)</p> <p>【第一種中高層住居専用地域】 約268.85㎡(図上求積)</p> <p>→第一種住居地域の制限を適用する &lt;第一種住居地域に建築してはならない建築物&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・危険物貯蔵・処理施設</li> <li>・キャバレー、料理店、ナイトクラブ等</li> <li>・個室付浴場業に係る公衆浴場等</li> <li>・劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>・3階以上又は床面積300㎡超の自動車車庫</li> <li>・倉庫業を営む倉庫</li> <li>・工場等</li> <li>・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等</li> <li>・カラオケボックス等</li> </ul> <p>&lt;ごみ焼却場その他制令で定める処理施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域内においては都市計画で位置を決定しているものでなければ新築等は不可</li> <li>・位置の制限を受けるごみ処理施設は1日当たりの処理能力が5トン以上(廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第5条)</li> </ul>	<p>各施設は以下の用途である。(区建築課)</p> <p>①いきいきプラザ 児童福祉施設等(別表第1(イ)(2)項)、駐車場</p> <p>②作業連絡所 事務所、駐車場(区建築課)</p> <p>本施設で扱う資源ごみ量は1日当たり5トン未満。(みなとりサイクル清掃事務所)</p>
容積率	第52条	<p>指定容積率 300%</p> <p>基準容積率=前面道路4.54m×低減率0.4=181.6%</p>	<p>基準容積率 181.6% ×敷地面積 731.09㎡ =1,327.6595㎡を容積対象面積の上限とする。</p>

建ぺい率	第 53 条	指定建ぺい率 60%	指定建ぺい率 60% × 敷地面積 731.09 m <sup>2</sup> =438.65 m <sup>2</sup> を建築面積 の上限とする
高さ制限	第 56 条	・道路斜線制限: 勾配 1.25 適用距離 20m 北側斜線制限: 勾配 1.25、立上げ高さ 10m(道路より 20m 超) 隣地斜線制限: 勾配 1.25、立上げ高さ 20m ・縦桟の手摺は高さに算入しない。	斜線制限にかからな いよう建物北面の3～ 4階を後退する。(別 図で図示) (区建築課)
日影制限	第 56 条の 2	4時間-2.5 時間、測定面4m (道路より 20m 以内) 3時間-2時間、測定面4m (道路より 20m 超) ※敷地北側の水路に接続する南山小 学校の地盤は約5m 高く、建築基準法 第 56 条 2 の 3 項による緩和が可能(区 建築課)。南山小学校部分の測定面 は高さ6m とする。	日影制限にかからな いよう建物北面及び 東面の3～4階を後退 する。(別図で図示)
高度地区	第 58 条	第三種高度地区、絶対高さ 24m (道路より 20m 以内) 第二種高度地区、絶対高さ 22m (道路より 20m 超)	絶対高さを超えないよ う建物高さを設定す る。(別図で図示)
防火地域	第 62 条	【準防火地域】 ①地階を除く階数4以上の建築物又 は延べ面積 1,500 m <sup>2</sup> 以上の建築物は 耐火建築物 ②延べ面積 500 m <sup>2</sup> 超 1,500 m <sup>2</sup> 以下の 建築物は耐火建築物又は準耐火建 築物	敷地条件により、4階 以上にいきいきプラザ を設けるため、耐火建 築物とする。
防耐火	第 27 条	【児童福祉施設等】 ①3階以上の階に設けるものは特定 避難時間倒壊等防止建築物 ②2階以上に床面積 300 m <sup>2</sup> 以上設け るものは特定避難時間倒壊等防止建 築物	・敷地条件により、3 階以上にいきいきプラ ザを設けるため、耐火 建築物とする。
	令 112 条	【異種用途】 ・自動車車庫の用途に供するもので、 床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> を超えるものは 準防火構造とした壁又は防火設備(法 第 2 条第九号)で区画。	・ピロティ部をポール で区画した通路部 は、駐車場面積から 除くものとする。(区建 築課)

敷地内 通路	第 35 条 第 24 条	【児童福祉施設等、又は階数3以上、 又は延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上】 避難階の出口等から道路まで幅 1.5m 以上の通路を確保	・いきいきプラザ、作 業連絡所及び防災備 蓄倉庫の出入口から <u>前面道路まで幅 1.5m</u> 以上の敷地内通路を 設ける。
内装制限	第 35 条の 2	【児童福祉施設等】 ・3階以上の部分の床面積合計 300 m <sup>2</sup> 以上の場合、壁及び天井の仕上に内 装制限がかかる（耐火建築物）	床面から 1.2m 以下の 部分を除く壁及び天 井の室内に面する部 分、及び居室から廊 下、階段その他の通 路の壁及び天井の仕 上を準不燃とする。
防火区画	令第 112 条	【耐火建築物】 ・床面積 1,500 m <sup>2</sup> 以内毎に防火区画 【階段、エレベーター昇降路、ダクトス ペース等】 ・当該部分とその他の部分を準耐火 構造の床若しくは壁又は防火設備で 区画 【児童福祉施設等(特殊建築物)】 ・当該部分とその他の部分を準耐火 構造の床若しくは壁又は特定防火設 備で区画 【風道】 ・換気、冷暖房設備の風道が準耐火 構造の防火区画を貫通する場合、遮 煙性能を有し自動的に閉鎖する	・階段、エレベーター 昇降路、ダクトスペ ース等と他の部分を準 耐火構造の床・壁等 で区画する。 ・いきいきプラザと他 の用途との間を準耐 火構造の床・壁等で 区画する ・区画貫通部に防火 ダンバー等を設置す る。
廊下	令第 119 条	【児童福祉施設等】 ・居室の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 超の 場合、幅 1.6m(両側居室)又は 1.2m (片側居室)以上とする	両側居室の場合幅 1.6m 以上の廊下、片 側居室の場合幅 1.2m の廊下を確保する。
階段	令第 120 条	【児童福祉施設等】 ・主たる用途に供する居室の床面積 50 m <sup>2</sup> 超の場合、2つ以上の直通階段 が必要	2つ以上の直通階段 を設ける。

採光	第 28 条の 1	【児童福祉施設等】 ①福祉サービス等に提供の居室 1/7 ②談話室、娯楽室等 1/10 (数字は有効採光面積/居室床面積)	・居室の採光を確保するよう開口部を設ける。 ・談話スペースは②に該当するため 1/10 の採光を確保する。 (区建築課)
換気	第 28 条の 1	【居室】 ・窓等の開放できる部分が、居室床面積の 1/20 以上 【火気使用室】 ・排気フード、換気扇等を設置	居室は窓等の開口部で自然換気し、調理室や給湯室等(火気使用室)は機械設備により換気する。
排煙	令第 126 条の 2	【児童福祉施設等】 ・延べ面積 500 m <sup>2</sup> 超の場合必要 【一定規模以上】 ・3階以上延べ面積 500 m <sup>2</sup> 超の場合必要	窓等の開口部で自然排煙する。

## イ 消防法

表 9 消防法による主な制限

項目	条文	いきいきプラザ	作業連絡所	対応
防火対象物	令別表第 1	(15) 事業場 非特定防火対象物 (区 麻布消防署)	(15) 事業場 非特定防火対象物 (区 麻布消防署)	—
		(16)イ 複合用途防火対象物		
収容人員	令第 1 条の 2	①従業員の数:20 名と想定 ②従業員以外が使用する部分 3m <sup>2</sup> 毎に 1 名:諸室合計 417 m <sup>2</sup> ÷ 3=139 人 ①+②=159 人	①従業員の数:10 名と想定 ②従業員以外が使用する部分 3m <sup>2</sup> 毎に 1 名:0 名	—
消火器	令第 10 条	延べ面積 300 m <sup>2</sup> 以上で必要	延べ面積 300 m <sup>2</sup> 以上で必要	消火器を必要能力数設置する。
屋内消火栓設備	令第 11 条	・延べ面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上で必要	延べ面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上で必要	該当しない。
スプリンクラー設備	令第 12 条	—	—	該当しない。

水噴霧消火設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備、粉末消火設備	令第13条	駐車の用に供する部分の床面積が1階 $\geq$ 500 $\text{m}^2$ 等		該当しない。
屋外消火栓設備	令第19条	1階及び2階の部分の床面積合計が9,000 $\text{m}^2$ 以上		該当しない。
自動火災報知設備	令第21条	延べ面積1,000 $\text{m}^2$ 以上	延べ面積1,000 $\text{m}^2$ 以上	自動火災報知設備を設置する。
ガス漏れ警報設備	令第21条の2	—	—	該当しない。
消防機関へ通報する火災報知設備	令第23条	延べ面積1,000 $\text{m}^2$ 以上	延べ面積1,000 $\text{m}^2$ 以上	消防機関へ通報する火災報知設備を設置する。
非常警報器具	令第24条	・収容人員50人以上等 ※自動火災報知設備の範囲内は緩和可		非常警報器具を設置する。
避難器具	令第25条	収容人員150人以上3階以上階	収容人員150人以上3階以上階	避難器具をいきいきプラザの3階以上の階に設置する。
誘導灯	令第26条	—	—	誘導灯をいきいきプラザ各階に設置する。
消防用水	令第27条	敷地面積20,000 $\text{m}^2$ 以上かつ1・2階床面積合計15,000 $\text{m}^2$ 以上等で必要		該当しない。
排煙設備	令第28条	—	—	該当しない。
連結散水設備	令第28条の2	地階の床面積合計700 $\text{m}^2$ 以上		該当しない。
連結送水管	令第29条	地階を除く階数7以上等		該当しない。
<p>※5階建て(5階床面積<math>\leq</math>100<math>\text{m}^2</math>)、延べ面積1,319<math>\text{m}^2</math>、いきいきプラザ1019<math>\text{m}^2</math>、作業連絡所175<math>\text{m}^2</math>、その他用途31<math>\text{m}^2</math>、全体共用部94<math>\text{m}^2</math>。各階は有窓階、異種用途間を区画(令8)、主要構造部は耐火構造で内装制限する。</p> <p>※いきいきプラザの面積<math>\leq</math>延べ床面積<math>\times</math>0.9、作業連絡所面積<math>&lt;</math>300<math>\text{m}^2</math>であり、複合用途防火対象物とみなす(昭和50.4.15消防予41・消防安41)</p>				

ウ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び関連条例等

表10 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律による主な制限

項目	条文	制限	対応
基準適合義務	第14条 第16条 施行令	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別特定建築物は、建築物移動等円滑化基準を遵守すること</li> <li>・特定建築物は、建築物移動等円滑化基準を守るよう努めること</li> </ul> <p><b>【対象施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①福祉施設</li> <li>・特別特定建築物かつ特定建築物</li> <li>・床面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の場合、建築物移動等円滑化基準に適合義務</li> <li>②事務所</li> <li>・特定建築物</li> </ul> <p><b>【移動等円滑化基準】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①廊下…傾斜路に点状ブロック等</li> <li>②階段…点状ブロック、回り階段禁止等</li> <li>③傾斜路…手摺設置、点状ブロック等</li> <li>④便所…1以上を車いす使用者用便所</li> <li>⑤敷地内通路…手摺等</li> <li>⑥駐車場…1以上に車いす使用者用駐車場(幅 350cm 以上)</li> <li>⑦移動等円滑化経路…段差無し、幅 80cm 以上、傾斜路幅 120cm 以上勾配 1/12 以下、手摺等</li> <li>⑧エレベーター…出入口幅 80cm 以上、かご奥行 135cm 以上、乗降ロビ—150cm 角以上等</li> <li>⑨敷地内通路…幅 120cm 以上、50m 以内毎に転回場所、傾斜路幅 120cm 以上勾配/12 以下等</li> <li>⑩標識、案内板…エレベーター、車いす使用者用便所・駐車場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>建築物移動等円滑化基準を守るよう努める。</u></li> </ul>

表 1 1 東京都福祉のまちづくり条例による主な制限

項目	条文	制限	対応
整備基準の遵守	第 4 条 第 14 条 第 17 条 施行規則	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定都市施設は、整備基準を遵守すること</li> <li>・都市施設は、整備基準を守るよう努めること</li> </ul> <p>【対象施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①福祉施設</li> <li>・特定都市施設</li> </ul> <p>※建築物バリアフリー条例の届出義務対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>②事務所</li> <li>・都市施設、2,000 m<sup>2</sup>以上は特定都市施設</li> <li>③複合施設</li> <li>・都市施設、2,000 m<sup>2</sup>以上は特定都市施設</li> </ul> <p>【整備基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①移動円滑化経路…道等から居室等までの経路の1以上を整備</li> <li>②出入口…幅 85cm 以上、地上出入口幅 100cm 以上</li> <li>③廊下等…傾斜路点状ブロック、幅 140cm 以上等</li> <li>④階段…手摺、点状ブロック、けあげ 18cm 以下踏面 26cm 以上、階段幅 120cm 以上等</li> <li>⑤傾斜路…点状ブロック、幅 140cm 以上、勾配 1/12 以下、手摺</li> <li>⑥エレベーター…出入口幅 90cm 以上、かご奥行 135cm 以上、乗降ロビー150cm 角以上</li> <li>⑦便所…1以上を車いす使用者用便房</li> <li>⑧浴室…車いす空間、出入口幅 85cm 以上</li> <li>⑨敷地内通路…幅 140cm 以上、勾配 1/20 以下</li> <li>⑩駐車場…1以上を車いす使用者用駐車場</li> <li>⑪標識、案内設備…エレベーター、車いす使用者用便房及び駐車場に設置</li> </ul>	<p><u>いきいきプラザは整備基準を遵守する。</u></p> <p><u>・作業連絡所は整備基準を守るよう努める。</u></p>



エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

表 1 2 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による主な制限

項目	条文	制限	対応
一般廃棄物の保管場所	第 6 条の 2、 施行令 第 3 条、 施行規則	【一般廃棄物の保管】 ①周囲に囲いを設け ②積替え場所の表示を設置 ③汚水が生じるおそれがある場合 必要な排水溝その他の設備を設け、底面を不浸透性の材料で覆う ④屋外において容器を用いずに保管する場合、省令で定める高さを超えないこと ⑤ねずみや害虫が発生しないようにすること	・作業連絡所は一般廃棄物保管場所の左記基準を遵守する。 ※一般廃棄物は、容器を用いて保管しているため、④は該当しない。

オ 東京都建築安全条例

表 1 3 東京都建築安全条例による主な制限

項目	条文	制限	対応
接道長さ	第 4 条 第 10 条の 3	・延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 超 2,000 m <sup>2</sup> 以下の建築物は接道長さ6m 以上必要 ・児童福祉施設等は接道長さ8m 以上必要	接道長 27.036m あり 該当しない。
直通階段からの避難経路	第 8 条	・法又は本条例で主要構造部を耐火構造とした建築物で3階以上に居室を有するものは、直通階段から屋外への出口に至る経路は屋内の他部分と耐火構造の壁又は特定防火設備で区画する	今後の計画において必要な区画を行う。
前面道路の幅員	第 10 条の 2	・自動車車庫(50 m <sup>2</sup> 超)の場合幅員 6m 以上が必要 ・ただし自動車車庫の用途に供する部分が 200 m <sup>2</sup> 以下の場合幅員 5m の道路に面する場合等は除く	ただし書きを適用する。自動車車庫面積は 200 m <sup>2</sup> 以下とする。
直通階段からの出口	第 10 条の 4	・児童福祉施設等の避難階における直通階段の出口は、道路、区画された幅 1.2m 以上の廊下、屋外に開放された幅員 1m 以上の通路のいずれかに面すること	直通階段の出口から前面道路まで、幅員 1m 以上の屋外避難通路を計画する。(区 建築課)

耐火建築物	第 10 条 の 5	児童福祉施設等の2階における用途に供する部分が 200 m <sup>2</sup> を超える場合は耐火建築物又は準耐火建築物、400 m <sup>2</sup> を超える場合は耐火建築物とする	耐火建築物として計画する。
らせん階段	第 10 条 の 7	直通階段はらせん階段としてはならない	直通階段はらせん階段としない。
行き止まり廊下	第 10 条 の 8	児童福祉施設等の避難階以外の階は廊下を行き止まり状としてはならない(耐火建築物除く)	耐火建築物のため該当せず。
自動車出入口 前面空地	第 28 条	自動車車庫の出入口は、道路境界線から2m 後退した車路の中心において左右 60° ずつ見通しができる空地を設ける	自動車出入口には左記空地を設ける。
自動車車庫の 構造設備	第 31 条	①床及び排水施設は耐水材料 ②床が地盤面下にある場合には2方向以上の外気に通じる換気口等設置 ③傾斜路の縦断勾配は1/6 以上 ④延焼の恐れのある部分に開口部を設ける場合は、防火設備を設置	左記の通り計画する。

カ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

表 1 4 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律による主な制限

項目	条文	制限	対応
省エネ基準適合		非住宅、床面積 300 m <sup>2</sup> 以上の新築の場合、一次エネルギー消費量基準等の届出が必要	適切に届出を行う。

キ 文化財保護法

表 1 5 文化財保護法による主な制限

項目	条文	制限	対応
埋蔵文化財包蔵地	第 93 条 第 94 条 施行令	・埋蔵文化財包蔵地に指定されている場合、工事事前に届出が必要	29年度調査報告では、「近代の墓跡が残されている可能性があり調査地内西側を再試掘する事が最善策」との事で、30 年度内に再試掘を予定している。

ク その他の条例等

(ア) 港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

表16 港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例による主な制限

項目	条文	制限	対応
建築物を新築する場合の駐車施設附置	第2条	<b>【対象建築物】</b> 高さ10メートル超等 <b>【手続き】</b> 確認申請及び着工前に標識設置及び住民説明会が必要。場合により個別説明が必要。	確認申請前に左記手続きを行う。

(イ) 港区みどりを守る条例

表17 港区みどりを守る条例による主な制限

項目	条文	制限	対応
建築物を新築する場合の駐車施設附置	第17条 施行規則	<b>【対象建築物】</b> 区は公共施設について、区長が定める基準によりその緑化に努めなければならない <b>【緑化基準】</b> ①基準緑化面積=A+B A=敷地面積 $731.09 \text{ m}^2 \times 3\% = 21.93 \text{ m}^2$ B=建物面積 $1,301 \text{ m}^2 \times 2.5\% = 32.975 \text{ m}^2$ A+B=54.905 $\text{m}^2$ ②地上部緑化(地上から15m以下の道路側壁面緑化含む)を1/2以上=27.45 $\text{m}^2$ 以上確保 ③接道部緑化=接道長 27.036m $\times$ 3/10(事務所店舗工場用途の場合)=8.12m以上確保、高木又は中木を3割以上 ※ただし、通行の便その他の事情により接道部の緑化に支障があると認められる場合は、この限りでない	・敷地内で54.905 $\text{m}^2$ を緑化する。 ・地上部緑化(地上から15m以下の道路側壁面緑化含む)を27.45 $\text{m}^2$ 以上確保する。 ・接道部の3割8.12m以上を緑化する。 ※ただし、通行の便その他の事情により接道部の緑化に支障があると認められる場合は、この限りでない。

(ウ) 東京都駐車場条例

表 1 8 東京都駐車場条例による主な制限

項目	条文	制限	対応
建築物を新築する場合の駐車施設附置	第 17 条	<b>【対象区域】</b> 周辺地区 <b>【用途】</b> ①いきいきプラザ(集会場): 特定用途 ②作業連絡所(事務所): 非特定用途 <b>【対象建築物】</b> 特定用途の部分の床面積が 2,000 m <sup>2</sup> を超える建築物	該当しない。

(エ) 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例

表 1 9 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例による主な制限

項目	条文	制限	対応
建築物を新築する場合の自転車等駐車場の附置	第 8 条 第 38 条	<b>【対象建築物】</b> 公共施設等を設置する者等は、当該施設の利用者のために、自ら自転車等駐車場の設置に努めなければならない <b>【対象施設用途】</b> 百貨店、スーパー、小売店、飲食店、銀行その他の金融機関、遊技場、スポーツ施設等、学習、教養、趣味等の教授を目的とする施設	該当しない。

(オ) 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例

表 2 0 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例による主な制限

項目	条文	制限	対応
廃棄物保管場所の設置	第 50 条 規則第 4 条 第 21 条	<p><b>【対象建築物】</b> 事業用途に供する部分の床面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の建築物</p> <p><b>【手続き】</b> 確認申請までに保管場所等の届出</p> <p><b>【保管場所基準】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬入等のために必要な作業場所を 3m<sup>2</sup>以上確保</li> <li>・通行に支障のない幅員及び高さを有する水平な通路に接続</li> <li>・敷地内から搬出する場合は幅員 6m 以上の通り抜けできる通路に接続</li> <li>・運搬車が内部に進入する場合は出入口の幅 3.5m 以上、高さ 3.0m 以上とし排気ガス対策を講じる</li> <li>・再利用対象物保管場所: 4 m<sup>2</sup>以上 (事務用途の場合、要協議)</li> <li>・事業系一般廃棄物を十分に収納し、その種類に応じた適切な保管ができること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業系一般廃棄物の保管場所を設置する。</li> <li>・作業場所を 3m<sup>2</sup>以上確保する。</li> <li>・幅員 6m 以上の通り抜けできる水平な通路に接続する。</li> <li>・車路出入口の幅 3.5m 以上、高さ 3.0m 以上とし排気ガス対策を講じる。</li> <li>・再利用対象物保管場所: 4 m<sup>2</sup>以上確保する。</li> <li>・粗大ごみ保管場所: 3m<sup>2</sup>以上確保する。</li> </ul>

(カ) 港区福祉のまちづくり整備要綱

表 2 1 港区福祉のまちづくり整備要綱による主な制限

項目	条文	制限	対応
事前協議の届出	第 5 条	<p><b>【対象】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区は、自ら設置する対象施設を整備指針に適合するよう率先して整備に努めるものとする</li> <li>・新築する場合、確認申請前に届出</li> </ul> <p><b>【対象建築物】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8 事務所: 2,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>10 福祉施設: すべて</li> <li>22 上記の複合施設: 2,000 m<sup>2</sup>以上</li> </ul> <p><b>【手続き】</b> 東京都福祉のまちづくり条例の届出対象施設は届出を免除</p>	該当しない。

(キ) 港区景観条例

表 2 2 港区景観計画による主な制限

項目	条文	制限	対応
事前協議の届出	第 4 条 施行規則	<b>【対象】</b> ・区は、公共施設を建設する場合には、良好な景観の形成の推進に関し、先導的役割を担うよう努めるものとする ・新築する場合、確認申請前に届出 <b>【対象建築物】</b> 高さ 15m 以上又は延べ面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上 (一般地域、住居系地域)	該当しない(建物高さ 15m 未満)。

(ク) 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱

表 2 3 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱による主な制限

項目	条文	制限	対応
雨水流出抑制	第 3 条	<b>【対象】</b> ・区長は、区が実施する公共的な事業等を行う者に対し、浸透域及び雨水流出抑制施設を設置するよう指導する <b>【抑制対策量】</b> 敷地面積 100 m <sup>2</sup> 当たり 6 m <sup>3</sup> 以上を目標 →敷地面積 731.09 m <sup>2</sup> ÷ 100 m <sup>2</sup> × 6 m <sup>3</sup> = 43.87 m <sup>3</sup> 目標	区指導に従って浸透トレంచి、浸透ます、浸透 U 型溝、透水性舗装等を計画する。

## 2 整備計画（基本計画）の検討

### (1) 各諸室の面積と考え方

麻布いきいきプラザの利用者に対するアンケートや施設管理者へのヒアリングをふまえ、施設計画を行なう上で必要となる諸室等の規模を設定します。

#### ア 麻布いきいきプラザ

諸室等	面積等	考え方
敬老室	約 60 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・休憩や談話できるスペースを確保する。</li> <li>・利用者の要望により畳敷きとする。</li> <li>・畳敷きによる利用者の足腰への負担を考慮し、椅子の使用にも配慮する。</li> <li>・利用者の安全確認のために、事務室と近接した配置とする。</li> <li>・カラオケ機器、マッサージチェア等の設置を行う。</li> <li>・カラオケ等のため防音対策を講じる。</li> <li>・踊りの稽古等のため、壁面に鏡を設置する。</li> <li>・入浴後にくつろぐだけではなく、様々な用途に積極的に活用する。</li> </ul>
浴室	約 88 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室利用順番管理や、利用者の安全性を確保するために、事務室と近接した配置とする。</li> <li>・男女それぞれ独立した浴室を設置する。</li> <li>・地域の世代間交流を創出するために、子どもから大人までを対象とする浴室の利用方法を検討する。</li> </ul>
健康トレーニング室・更衣シャワー室	約 80 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トレーニングを行なえるスペースを確保する。</li> <li>・介護予防、健康づくりの場として、トレーニング器具等の設置を行う。</li> <li>・更衣室・シャワー室を設ける。</li> </ul>
集会室A	約 47 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議形式で利用できるスペースを確保する。</li> <li>・教室事業や貸室として会議等の活動を主とするため、机やイス等をレイアウトのしやすい計画とする。</li> <li>・ダンスや手芸などの様々な利用形態を想定し、可動間仕切等で適正なスペースを設定できるよう配慮する。</li> <li>・可動式ステージの設置を行なう。</li> </ul>
集会室B	約 47 m <sup>2</sup>	
集会室C	約 36 m <sup>2</sup>	
談話スペース（喫茶）	約 50 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者アンケートにより、幅広い世代の交流の場として活用できるように整備する。</li> <li>・飲食可能なスペースとし、喫茶コーナーを設置する。</li> <li>・街にできるだけ開かれた談話スペースを積極的に活用し、施設利用者同士の交流や利用者と地域住民との交流、多世代間交流に活用できるようにする。</li> <li>・くつろげる椅子及びテーブル等を設置する。</li> </ul>
給湯室	約 5 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給湯設備流し台を設ける。</li> <li>・敬老室と近接した配置とする。</li> </ul>
調理室	約 50 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調理等の活動ができる規模とする。</li> <li>・調理設備のレイアウトに配慮し、多目的に利用できるものとする。</li> <li>・調理器具等を収納できるスペースを設ける。</li> </ul>
事務室	約 55 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事務室は、利用者を確認しやすい配置とする。</li> </ul>
共用部（廊下、階段、トイレ、倉庫等）	約 497 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の案内ができるように1階エントランスに受付を設置する。</li> <li>・車いす使用者用駐車場として、1台を確保する。</li> <li>・施設のエントランスに近い配置とし、利用者の利便性に配慮する。</li> </ul>
合計	約 1,015 m <sup>2</sup>	

イ 作業連絡所

諸室等	面積	整備方針
事務室	約 90 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みなとりサイクル清掃事務所職員の事務スペースや倉庫等として整備する。</li> <li>・古着や蛍光灯等のリサイクルが可能な資源を回収するため風除室内に回収ボックスを置くスペースを確保する。職員不在時のために防犯対策を講じる。</li> </ul>
合計	約 90 m <sup>2</sup>	

ウ その他用途

諸室等	面積	整備方針
防災備蓄倉庫	約 27 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災備蓄倉庫を整備する。</li> <li>・災害時用マンホールトイレを設置する。</li> <li>・外部からもアクセスしやすい配置とし、災害時の利用に配慮する。</li> </ul>
合計	約 27 m <sup>2</sup>	

エ 全体共用部

諸室等	面積	整備方針
設備スペース (機械室を含む)	約 94 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時において浸水を防ぐ為に2階以上に設置する。</li> <li>・非常用発電装置及び空調室外機等を設置する。</li> <li>・区景観計画により目隠し等を適切に設置する。</li> </ul>
合計	約 94 m <sup>2</sup>	

オ ピロティ

	面積	整備方針
麻布いきいき プラザ	約 18 m <sup>2</sup>	・車いす使用者用駐車場を含む。
清掃作業場	約 75 m <sup>2</sup>	・車路を含む。

カ 外構

	面積等	整備方針
駐車場	1 台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車いす使用者用駐車場 1 台を確保する。</li> <li>・施設出入口に近い位置として利用者の利便性に配慮する。</li> </ul>
駐輪場	10 台	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いきいきプラザ利用者用として、必要最低限整備する。</li> <li>・歩行者動線・車両動線を考慮し、安全な配置にする。</li> </ul>
清掃作業場	約 115 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資源一時保管場所として整備する。</li> <li>・車路を含む。</li> </ul>

キ 各施設の概算規模

施設名	諸室等面積
麻布いきいきプラザ	約 1,033 m <sup>2</sup>
作業連絡所	約 165 m <sup>2</sup>
その他用途	約 27 m <sup>2</sup>
全体共用部	約 94 m <sup>2</sup>
合計	約 1,319 m <sup>2</sup>

※カ 外構を含まない。

※概算規模の設定は現状施設図面より測定した類似諸室規模を基準に算出



## (2) 施設計画の考え方

本施設を検討するにあたり、各施設の構成の考え方を整理し、それらに基づき、施設検討を行ないます。

### ア 建物配置

いきいきプラザの諸室をより多く設けることができる床面積を確保し、且つ清掃車両の出入りに伴う利用者等の安全を確保できるように麻布いきいきプラザと作業連絡所を配置します。

※ 既存万年塀の解体及び、新規のフェンス等の設置は設計段階で検討します。

### イ 断面計画

#### (ア) 階数の設定

敷地形状、日影制限、道路斜線及び高度地区斜線の影響により、地上部は最大4階程度となります。

#### (イ) 階高及び天井高さの設定

各施設の機能に応じた階高を設定します。ただし、本施設は日影制限、道路斜線及び高度地区斜線の影響により建物高さを抑える必要があります。できる限りゆとりある内部空間の確保を目指します。

##### ① 1階（麻布いきいきプラザ、作業連絡所、防災備蓄倉庫）

- ・ 階高を3.4m程度とします。
- ・ 2階浴室や空調・換気設備等を考慮して上階FL～天井面を0.8m程度とする。
- ・ 麻布いきいきプラザの天井高さを2.6m程度とします。
- ・ 作業連絡所の梁下有効高さを2.6m程度とします（小型プレス車高さ2.4m）。
- ・ 防災備蓄倉庫の天井高さは2.4m程度とします。

##### ② 2～4階（麻布いきいきプラザ）

- ・ 空調・換気設備等を考慮して上階FL～天井面を0.6m程度とする。
- ・ 麻布いきいきプラザの天井高さ2.5m程度とします。

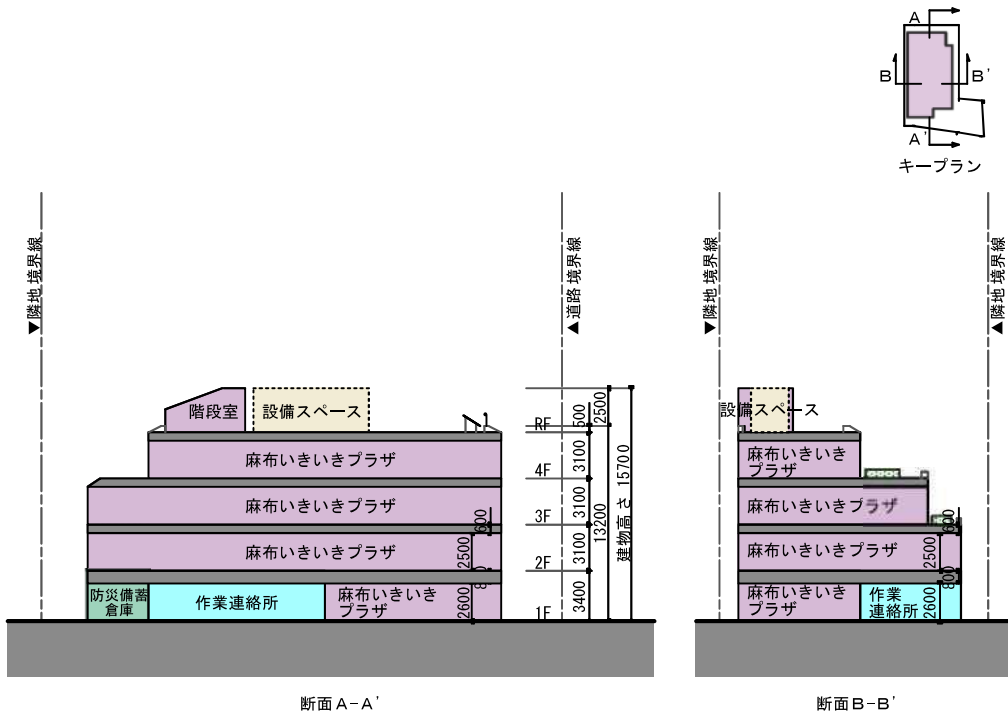


図1.2 階数及び階高イメージ

## ウ フロア構成

### (ア) 麻布いきいきプラザ

敷地面積や斜線制限・日影規制等の敷地条件の関係上、いきいきプラザの必要面積を確保するため、諸室を建物の階層に分けて配置する必要があります。機能の相関関係とあわせ各階にテーマを設定し、諸室を振り分けます。

階数	テーマ
屋上階	屋上階には、太陽光パネル及び空調設備等を配置します。
4階	4階には、開放的な健康トレーニング室を配置し、「 <b>健康維持・増進のフロア</b> 」とします。また、屋外に菜園スペースを確保し、利用者が自然に触れあえる環境を整備します。
3階	3階には、各団体や各教室事業の活動を多様に行なえるよう、集会室と調理室を配置し「 <b>集いのフロア</b> 」とします。
2階	2階には、地上面から活動の様子も伺え、最も床面積を獲得できるため、浴室、敬老室、談話室を配置し「 <b>憩いのフロア</b> 」とします。
1階	1階には、災害時の備品の出し入れ等を考慮し、防災備蓄倉庫、マンホールトイレを配置し、「 <b>防災対応のフロア</b> 」とします。

### (イ) 作業連絡所

限られた敷地面積の中で、利用者等のニーズに応えられるよう麻布いきいきプラザの床面積を最大限確保することとし、作業連絡所の床面積を必要最小限とします。

このため、作業連絡所の事務室は、収集作業に必要な資源コンテナ等の出し入れのためのエレベーターや階段を設置する必要がなく、資源の積替え作業を行う清掃作業場と隣接させることで効率的な作業ができる1階に配置します。

また、清掃作業場についても、作業の安全性を確保したうえで、積替え作業に必要な最小限の広さとします。

なお、作業連絡所では、次のとおり安全対策等を講じます。

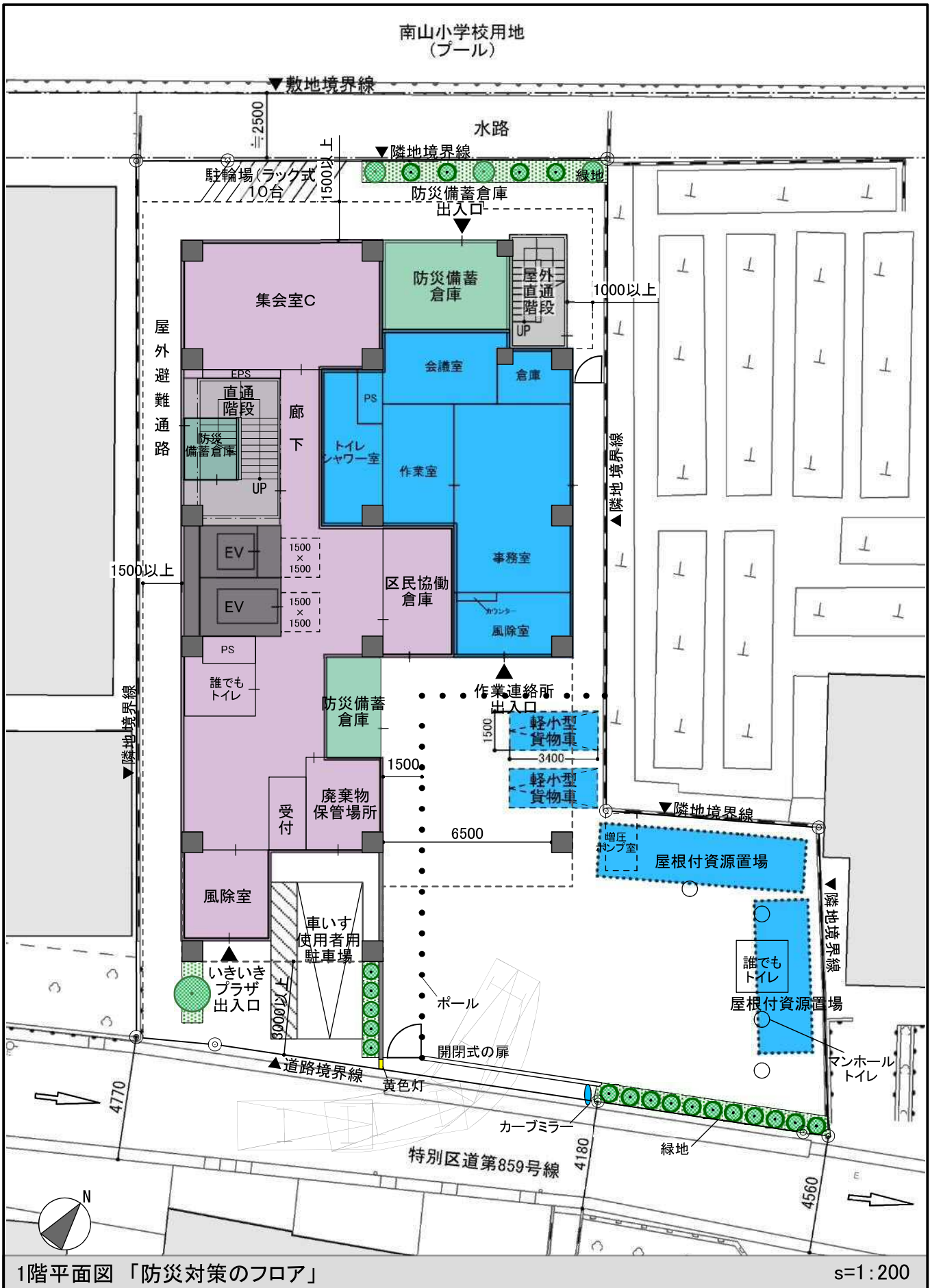
- ① 麻布いきいきプラザの出入り口へのアプローチと清掃作業場とをフェンス等で区切ります。
- ② 清掃作業場の清掃車両の出入口には、カーブミラー及び黄色回転灯を設置します。
- ③ 清掃車両の出入り時には、収集職員等による誘導を行います。
- ④ 敷地内通路と清掃作業場との間にポール等を設置して、車両動線と歩行者動線を分離します。
- ⑤ 清掃作業場の前面道路の境には、1.8m程度の門扉や植栽等を設け、利用者や歩行者の安全を確保するとともに景観向上に寄与します。

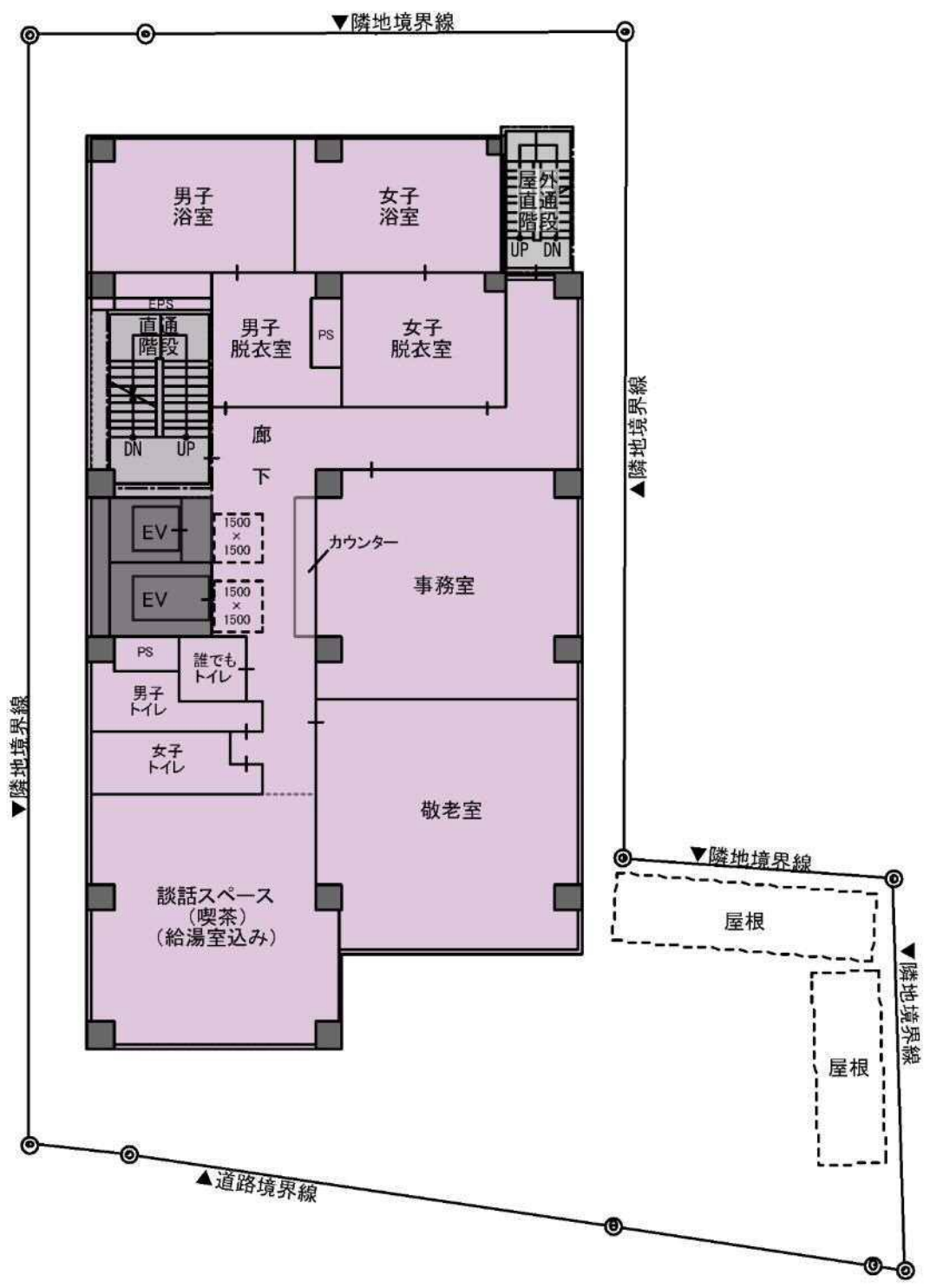
### (ウ) 防災備蓄倉庫

いきいきプラザは、区民避難所に指定します。

災害時や管理上、物資の出し入れが安易な1階に確保します。

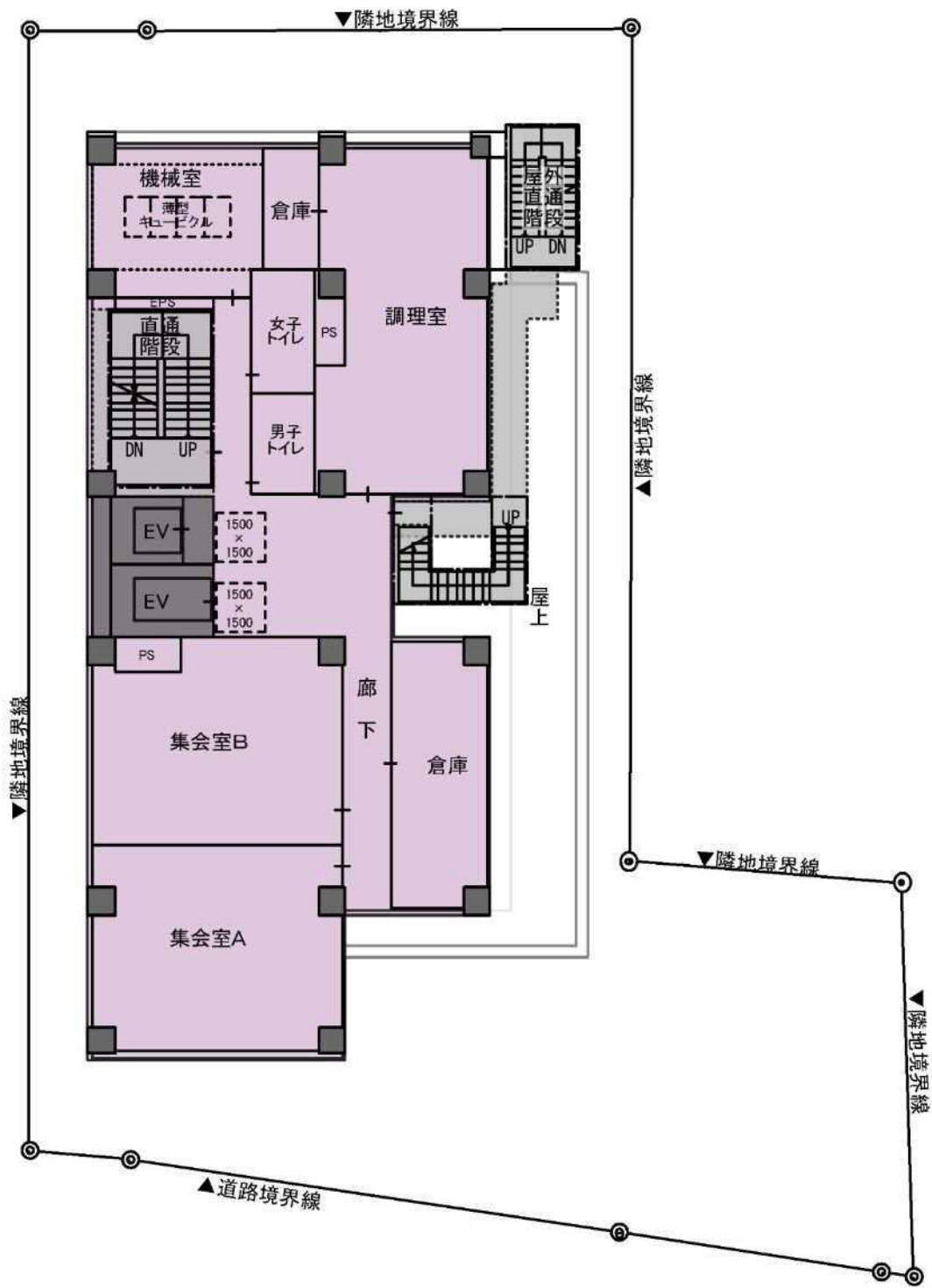
3 基本計画のまとめ  
 (1) 建築計画  
 ア 基本計画





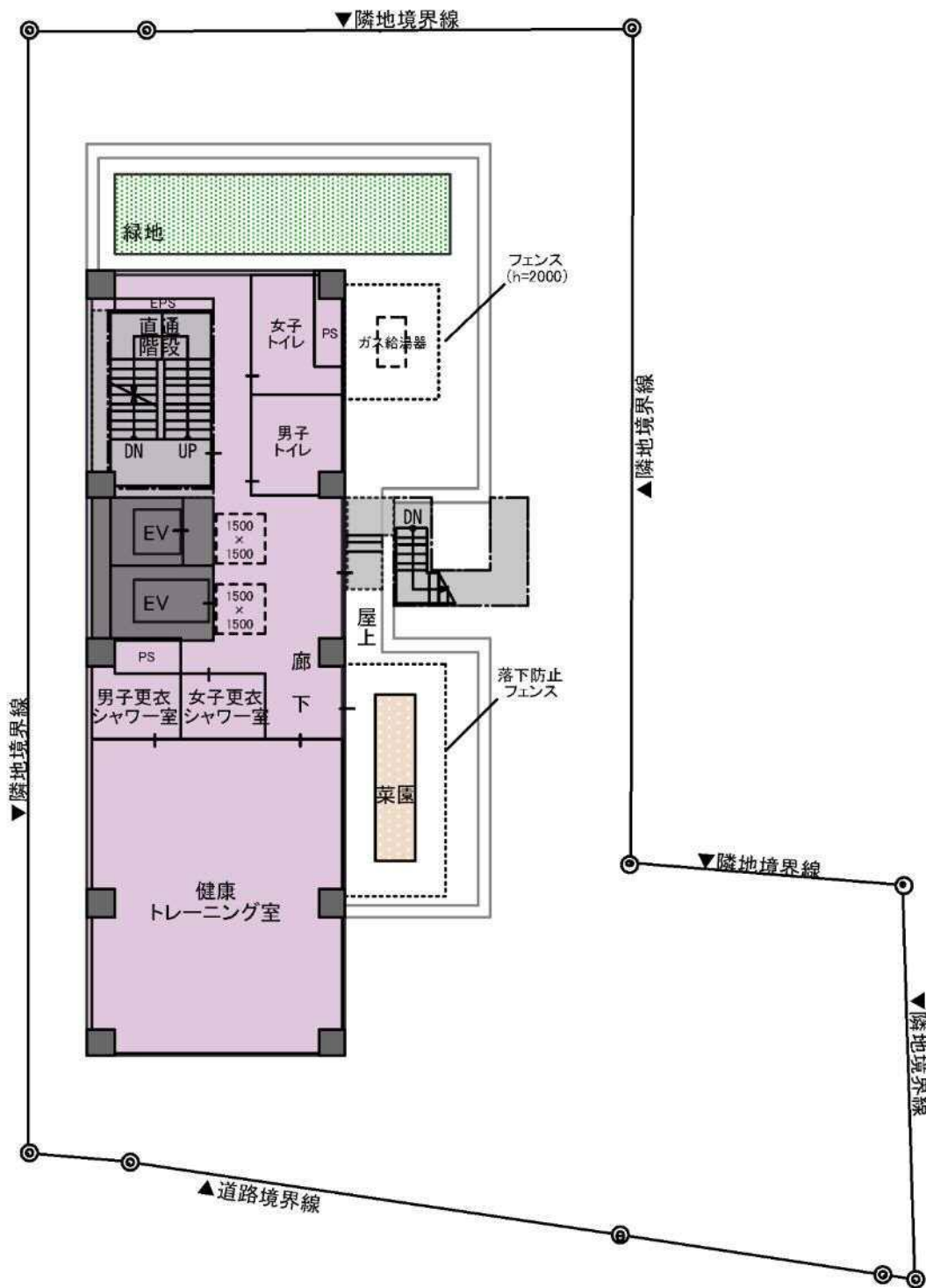
2階平面図 「憩いのフロア」

s=1:200



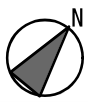
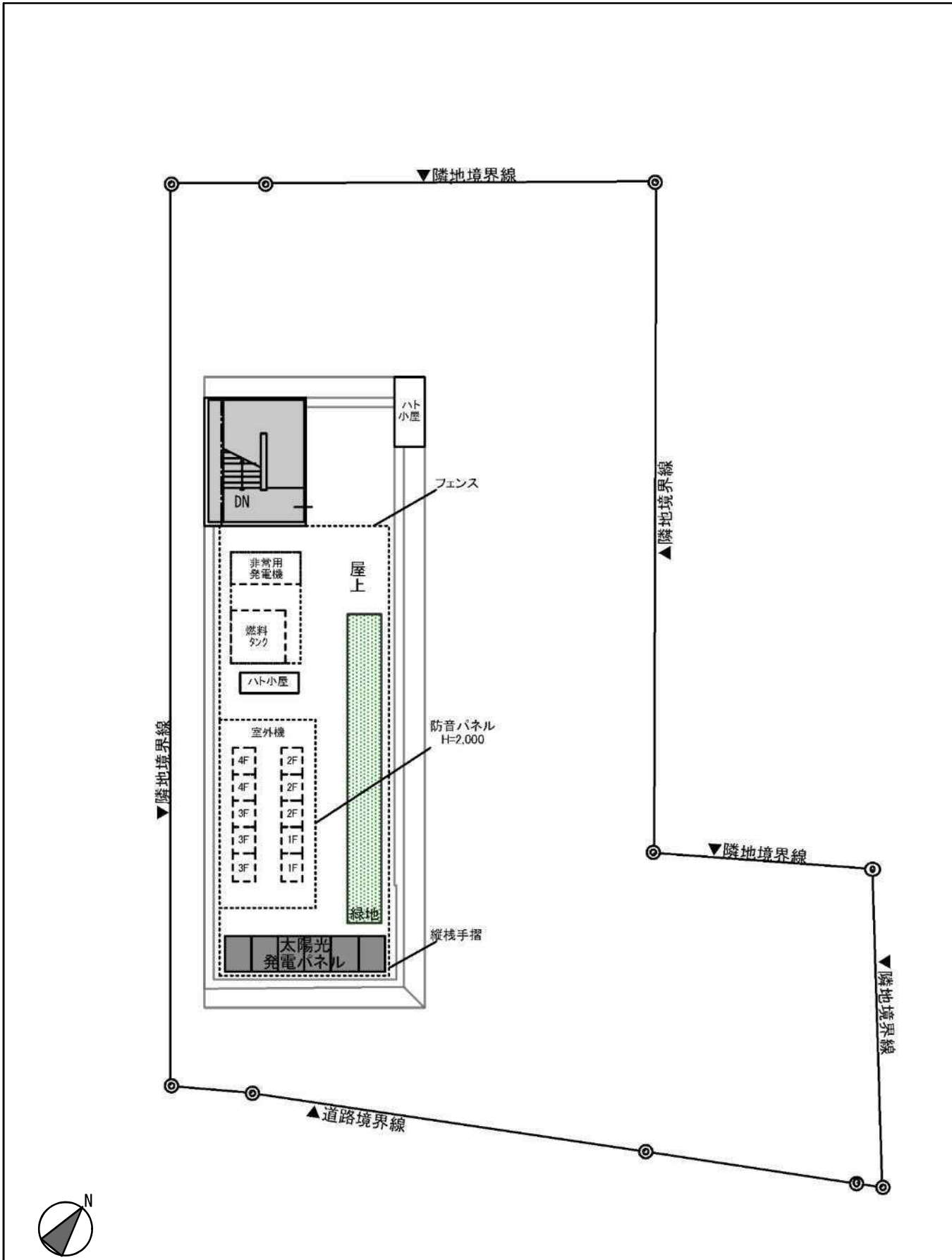
3階平面図 「集いのフロア」

s=1:200



4階平面図 「健康維持・増進のフロア」

s=1:200



屋上階「設備フロア」

s=1:200

## イ 各諸室の計画面積

基本計画案における諸室等のおおよその面積を示します。

### ■麻布いきいきプラザ

諸室等	面積
敬老室	60 m <sup>2</sup>
浴室	88 m <sup>2</sup>
健康トレーニング室・更衣シャワー室	80 m <sup>2</sup>
集会室A	47 m <sup>2</sup>
集会室B	47 m <sup>2</sup>
集会室C	36 m <sup>2</sup>
談話スペース（喫茶）	50 m <sup>2</sup>
給湯室	5 m <sup>2</sup>
調理室	50 m <sup>2</sup>
事務室	55 m <sup>2</sup>
共用部 （廊下、階段、トイレ、倉庫等）	497 m <sup>2</sup>
合計	1,015 m <sup>2</sup>

### ■作業連絡所

諸室等	面積
事務室	90 m <sup>2</sup>
合計	90 m <sup>2</sup>

### ■その他用途

諸室等	面積
防災備蓄倉庫等	27 m <sup>2</sup>
合計	27 m <sup>2</sup>

### ■全体共用部

諸室等	面積
機械室	23 m <sup>2</sup>
設備スペース	71 m <sup>2</sup>
合計	94 m <sup>2</sup>

### ■ピロティ

	面積等
麻布いきいきプラザ	18 m <sup>2</sup>
清掃作業場	75 m <sup>2</sup>

### ■外構

	面積等
車いす使用者用駐車場	1 台
駐輪場	10 台
清掃作業場	115 m <sup>2</sup>

### ■各施設の概算規模

施設	合計面積
麻布いきいきプラザ	1,033 m <sup>2</sup>
作業連絡所	165 m <sup>2</sup>
その他用途	27 m <sup>2</sup>
全体共用部	94 m <sup>2</sup>
合計	1,319 m <sup>2</sup>

※外構を含まない。



ウ 日影制限及び斜線制限適合の確認

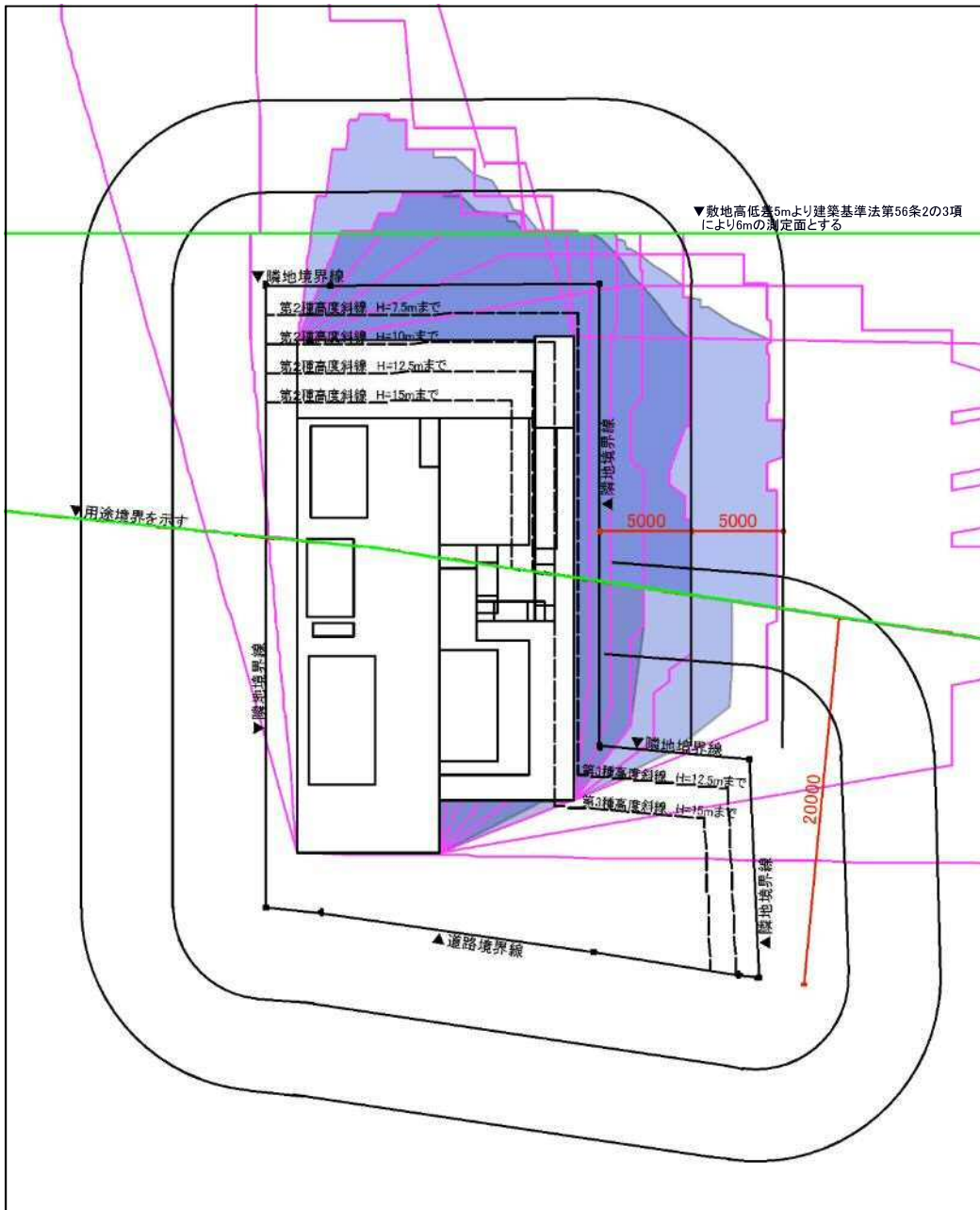


図13 日影制限チェック図

敷地北側

第一種中高層住居専用地域	
■容積立	: 300%
■建蔽率	: 60%
■防火・準防火	: 準防火地区
■高度地区	: 第2種高度地区 (絶対高さ22m) (立ち上げ高さ5m) (斜線勾配1.25)
■日陰規制値	: 3.0h-2.0h H=4.0
■道路斜線制限	: 斜線勾配1.25
■隣地斜線制限	: 斜線勾配1.25 (立ち上げ高さ20m)

敷地南側

第一種住居地域	
■容積立	: 300%
■建蔽率	: 60%
■防火・準防火	: 準防火地区
■高度地区	: 第3種高度地区 (絶対高さ24m) (立ち上げ高さ10m) (斜線勾配1.25)
■日陰規制値	: 4.0h-2.5h H=4.0
■道路斜線制限	: 斜線勾配1.25
■隣地斜線制限	: 斜線勾配1.25 (立ち上げ高さ20m)

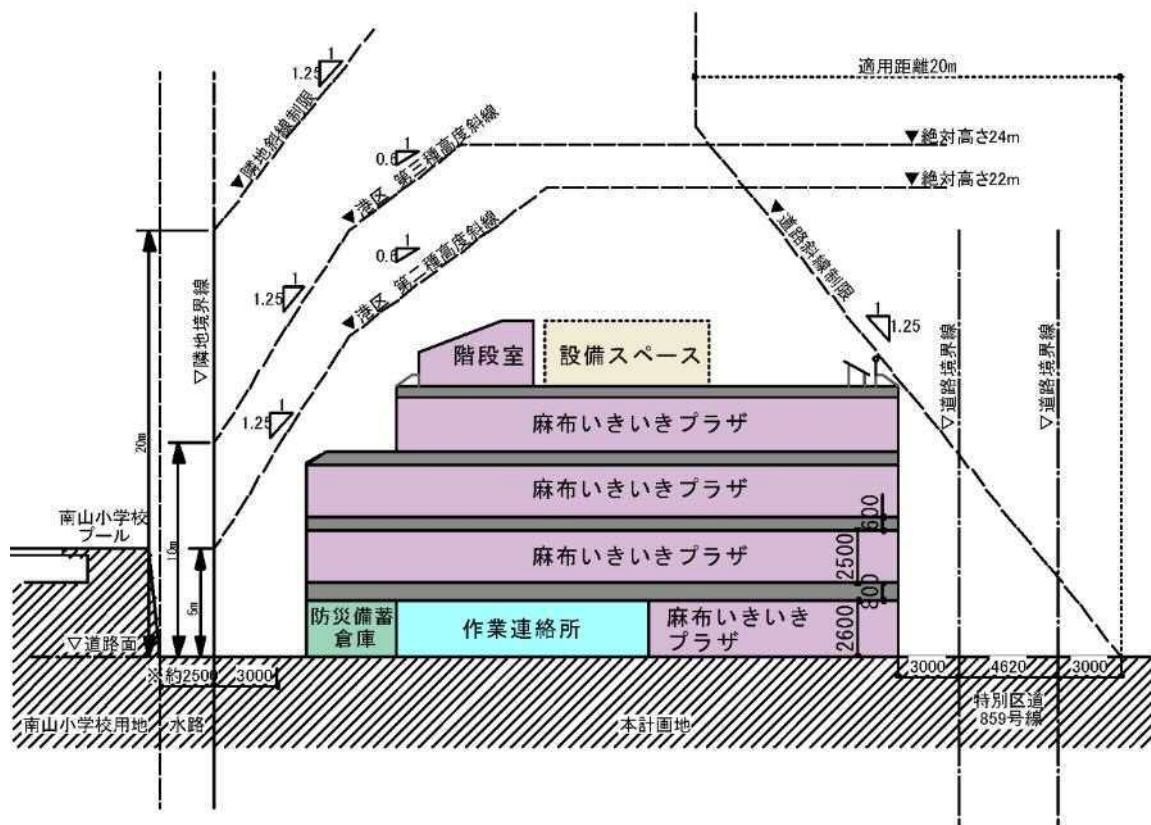


図14 斜線制限チェック

## エ 動線及びセキュリティ計画

### (ア) 外部動線

- ・ 麻布いきいきプラザ、作業連絡所及び防災備蓄倉庫の出入口は分離します。
- ・ 駐車車両・清掃車両の車両動線と歩行者動線を分離するとともに、カーブミラーや回転灯などを設置するなどの安全対策を講じます。
- ・ 麻布いきいきプラザの出入口は、開館中は前面道路に対して開放します。
- ・ 作業連絡所は道路側に通路用の門扉と作業車が出入りする開閉式門を設置します。

### (イ) 施設内動線

#### ■麻布いきいきプラザ

- ・ 1階受付に職員が常駐して利用者の入退館を把握します。
- ・ 2階事務室で施設利用の受付をおこないます。
- ・ 4階菜園への出入口は通常時は施錠し、利用時に開放します。

#### ■作業連絡所

- ・ 風除室は、古着や蛍光灯等の資源の回収拠点として開館中は開放します。
- ・ 職員が不在の場合は風除室と事務室との間の出入口を施錠します。

#### ■防災備蓄倉庫

- ・ 出入口は、いきいきプラザ管理者が施錠します。

### (ウ) エレベーターの運用

- ・ 利用者：麻布いきいきプラザ
- ・ 停止階：1階、2階、3階、4階

### (エ) 階段の動線

- ・ 建築基準法による2方向避難のため、2つ以上の直通階段を設置します。
- ・ 内部階段：麻布いきいきプラザ利用者用。通常利用時、避難時及び施設メンテナンス時に使用。施設開館時は開放します。
- ・ 外部階段：麻布いきいきプラザ利用者用。主に避難時及び施設メンテナンス時に利用。通常利用時は施錠し、避難時は内部から開錠できるようにします。

### (オ) セキュリティ計画

- ・ 麻布いきいきプラザと作業連絡所にそれぞれ専用の出入口を設け、セキュリティラインを明確に設定します。
- ・ 建築基準法による2方向避難のための階段を屋外に設置しますが、屋外階段は通常時は出入りができないようにドアロックにカバーをかけ管理し、非常時はカバーを破壊して開錠し、避難できるようにします。
- ・ 麻布いきいきプラザの1階にはセキュリティに配慮し、受付を配置します。



## (2) 外構計画

### ア 駐車場計画

本計画は東京都駐車場条例における駐車施設の附置義務に該当しないため、必要に応じた駐車場を計画します。「東京都福祉のまちづくり条例」の特定都市施設に該当することから車いす使用者用駐車場を1台設置します。車いす使用者用駐車場は麻布いきいきプラザ出入口に近接して設置して動線に配慮します。一般の利用者は公共交通機関、徒歩でアクセスすることを前提とします。

### イ 駐輪場計画

本計画は港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車に関する条例の自転車等駐車場の附置義務に該当しないため、必要に応じた駐車場を計画します。現況での使用状況を鑑み、駐輪場10台程度を設置します。

### ウ 緑化計画

港区みどりを守る条例の緑化基準に基づき緑化計画を行います。歩行者や利用者から目につきやすい道路南面側を中心に見える緑化を行うことで、周辺地域の安らぎとうるおいを創出します。清掃作業場の道路側は中木による生垣等を設けて目隠しを行い景観向上に寄与します。また、屋上緑化を積極的に行い、ヒートアイランド対策と敷地の有効活用に寄与します。屋上又は屋根の一部では菜園を設けて利用者が自然にふれ合いコミュニティを形成することに寄与します。



### (3) 構造計画

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

#### ア 建物概要

用途	複合施設
構造	鉄筋コンクリート造5階建
延べ面積	約 1,319m <sup>2</sup>
建物高さ	約 GL+15.7m

#### イ 構造種別と架構形式

要求性能、構造性能を考慮し、構造種別は鉄筋コンクリート造、架構形式はXY両方向ともに純ラーメン形式を採用します。

#### ウ 基礎形式

基礎形式は、近隣地盤調査資料より地盤面-約8m以深の砂質土層(東京礫層)を支持層とした杭基礎を採用します。

- ・施工方法は敷地および周辺の地盤状況に応じて敷地周辺に有害な影響を及ぼすことが無い工法として、既製杭プレボーリング工法を採用します。
- ・施工中及び竣工後においても、建物を安全に支持し沈下等の障害を生じさせること無く、且つ経済性にも配慮したものとします。
- ・水平力に対しても、上部架構の機能確保に有害な影響を与えるような損傷を生じないように設計します。

#### エ 耐震安全性

大地震動に対する構造体の耐震安全性は、人命の安全確保、二次災害の防止が図られる性能とします。

本施設は区民避難所として計画されているため、「官庁施設の総合耐震安全計画基準」に基づき、構造体の耐震安全性の分類を「Ⅱ類」とし、重要度係数I=1.25を一次設計、二次設計ともに考慮して設計を行います。

分類	活動内容	対象施設	耐震安全性の分類			
			構造体	建造部材	建築設備	
災害応急対策活動に必要な施設	伝達等のための施設 災害対策の指揮、情報	災害時の情報の収集、指令 二次災害に対する警報の発令 災害復旧対策の立案、実施 防犯等の治安維持活動 被災者への情報伝達 保健衛生及び防疫活動 救援物資等の備蓄、緊急輸送活動等	指定行政機関が入居する施設 指定地方行政機関のうち地方ブロック機関が入居する施設 指定地方行政機関のうち東京圏、名古屋圏、大阪圏及び大震法の強化地域にある機関が入居する施設	I類	A類	甲類
		指定地方行政機関のうち上記以外のもの及びこれに準ずる機能を有する機関が入居する施設	II類	A類	甲類	
	救護施設	被災者の救難、救助及び保護 救急医療活動 消火活動等	病院及び消防関係施設のうち災害時に拠点として機能すべき施設	I類	A類	甲類
		病院及び消防関係施設のうち上記以外の施設	II類	A類	甲類	
避と位置けた 難し置ら施 所てづれ設	被災者の受入れ等	学校、研修施設等のうち、地域防災計画において避難所として位置づけられた施設	II類	A類	乙類	
人命及び特に必要な物品の安全性	危険物を貯蔵又は使用する施設	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	I類	A類	甲類	
		石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設	II類	A類	甲類	
	多数の者が利用する施設	文化施設、学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等	II類	B類	乙類	
その他		一般官庁施設	III類	B類	乙類	

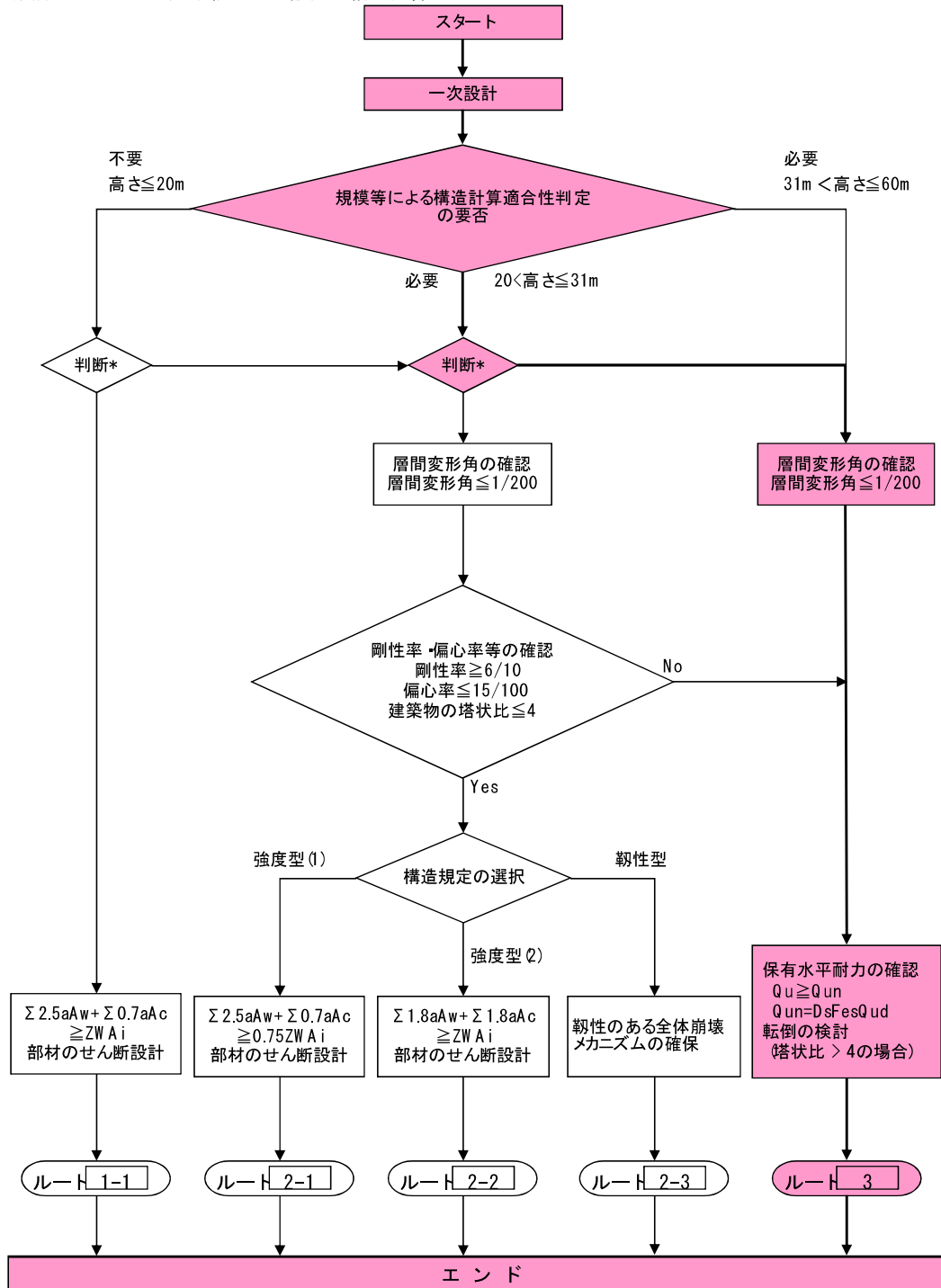


オ 構造計算設計ルート

本施設は耐震安全性の分類「Ⅱ類」の建築物であり、また規模、構造などから「設計ルート3」として設計を行います。下記に設計フローを示します。

ここで、重要度係数は建築基準法施行令第82条の3第二号の式に乗ずるものとします。 $Q_u \geq I \times Q_{un}$  ( $I=1.25$ )

鉄筋コンクリート造建築物の二次設計の構造計算フロー



\* 判断とは設計者の設計方針に基づく判断のことである。例えば、高さ31m以下の建築物であってもより詳細な検討を行う設計法であるルートB」を選択する判断等のことを示している

## カ 設計上準拠する指針・基準

- ・ 建築基準法・同施行令及び告示（国土交通省）
- ・ 構造設計指針・同解説（東京都財務局）
- ・ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の企画立案及び設計マネジメント要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省）
- ・ 鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説（日本建築学会）
- ・ 建築基礎構造設計指針（日本建築学会）
- ・ 建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）

#### (4) 電気設備計画

##### ア 設備設計方針

本建物の電気設備においては、下記の項目を基本方針として計画を行います。

- (ア) 耐久性に優れ改修も容易な計画  
高耐久、長寿命な機器の選定を行い、ランニングコストの低減を図ります。
- (イ) 維持管理の容易な計画  
メンテナンス性を考慮した機器選定を行い、十分なメンテナンススペースを確保した計画とします。
- (ウ) 使い勝手の容易な計画  
ユニバーサルデザインに配慮し誰にでも使いやすい設備機器の採用を検討します。
- (エ) 地球環境に配慮した計画  
自然採光の積極的利用、照明制御による省エネ対策、太陽光発電の採用など、自然エネルギーを最大限に活用し地球環境にやさしい計画とします。
- (オ) 非常時に配慮した計画  
地震等の災害時にも機能するよう、非常時にも配慮した計画とします。  
施設利用者の一時的な避難を想定し、非常用発電機による電力の確保等を考慮した計画とします。

##### イ 準拠する仕様書等

- (ア) 東京都発行の「東京都電気設備工事標準仕様書」
- (イ) 国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）」
- (ウ) 国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準図（電気設備工事編）」
- (エ) その他の関連法規

※上記の仕様書・関連法規は最新版とする。

##### ウ 電気設備計画方針

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

- (ア) 電灯、照明、コンセント設備
  - ① 屋外キュービクルから各電灯分電盤に幹線ケーブルを設置します。
  - ② 各所に電灯分電盤を設置します。
  - ③ 共用分電盤はE P S内に設置します。
  - ④ 各照明器具、コンセントに電源の供給を行います。
  - ⑤ コンセントは適宜配置します。
  - ⑥ 照明器具は環境配慮型、L E Dを主体とします。
  - ⑦ 調光、人感センサー等による照明制御を行います。
  - ⑧ 消防法に基づき誘導灯を設置します。
  - ⑨ 建築基準法に基づき非常照明を設置します。
  - ⑩ 電力量計量区分は、各々の施設で区分し、検針可能とします。

表 2 4 主要室照度

室 名	照 度
事務室(作業連絡所)、集会室、事務室	750LX
敬老室、会議室	500LX
談話スペース、更衣室、健康トレーニング室	300LX
廊下、便所	200LX

(イ) 動力設備

- ① キュービクルから各動力制御盤に幹線ケーブルを設置します。
- ② 各所に動力制御盤を設置します。
- ③ 建築動力、設備動力機器に電源の供給を行います。
- ④ 設備動力機器の故障表示、水位警報などを警報盤に表示します。
- ⑤ 電力量計量区分は、各々の施設で区分し、検針可能とします。

(ウ) 受変電設備

屋外キュービクルを設置します。(消防キュービクル認定品とします)

(エ) 非常用発電設備

災害時の対策に、屋上階に非常発電機(屋外型)を設置します。

72時間運転に必要な燃料タンクを設置する計画とします。

(オ) 放送設備

- ① 一般放送兼非常放送用として、本施設の管理主体となる麻布いきいきプラザの事務室にアンプを設置し、情報の伝達及び呼び出しを行います。
- ② スピーカーは主として天井埋込み型を採用します。

(カ) 電話設備

- ① E P S内に端子盤を設置します。
- ② 各室に電話機が設置できるように配線します。
- ③ 災害時に特設公衆電話の設置が可能となるよう、モジュラージャックを設置するための配線ルートを確認します。
- ④ 麻布いきいきプラザ、作業連絡所及び防災備蓄倉庫を内線で通話できるようにします。

(キ) 構内情報設備

- ① 各施設主要室にはLAN用モジュラージャックを適宜設置します。
- ② 各々のサーバーまでUTPケーブルの実装は主管課で対応します。
- ③ E P S内に情報機器設備と電源を計画します。

(ク) 音響・映像設備

- ① 集会室・敬老室には単独の音響設備の設置を検討します。
- ② 集会室にはパソコンによるプロジェクター投影設備の設置を検討します。

(ケ) テレビ共同受信設備

- ① 将来用としてBS／CSアンテナ用基礎を設置します。
- ② CATVによる視聴を可能とし、機器は全てデジタル放送対応とします。

(コ) 自動火災報知設備

- ① 消防法に準拠し受信機および各種感知器を設置します。
- ② 防火戸、防火シャッターには連動閉鎖用専用感知器を設けます。

(サ) 防犯設備

機械警備用配管を設けます。

(シ) 誘導支援設備

- ① 誰でもトイレ等には緊急呼び出し押しボタンを設置します。
- ② 麻布いきいきプラザの事務室に呼出し表示器を設置します。

(ス) 太陽光発電設備

- ① 屋上に太陽光パネルの設置を検討します。

(セ) 構内配電線路

- ① 前面道路から電力会社より電力を引き込みます。
- ② ポール灯をアプローチ部分に設置します。その他防犯灯についても適宜設置します。
- ③ 点滅は自動点滅器とタイムスイッチによる自動点滅とします。

(ソ) 構内通信線路

前面道路より電話・情報を引き込むための配管を計画します。

## (5) 機械設備計画

### ア 設備設計方針

本建物の機械設備においては、下記の項目を基本方針として計画を行います。

#### (ア) 耐久性に優れ改修も容易な計画

高耐久、長寿命かつ更新の容易な機器を選定します。

#### (イ) 維持管理の容易な計画

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

#### (ウ) 快適な環境を生み出す設備計画

使用目的に応じて室内環境の条件を満足し快適に過ごすことが出来る空調システムとします。

#### (エ) 地球環境に配慮した計画

省エネルギーや雨水利用等の自然エネルギーを最大限に活用し、地球環境にやさしい計画を検討します。

#### (オ) 非常時に配慮した計画

地震等の災害時にも機能するよう、非常時に配慮した計画とします。施設利用者の一時的な避難を想定し、洗浄水タンク式トイレの設置やマンホールトイレ及び水源の確保を検討します。

### イ 準拠する仕様書等

#### (ア) 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）」

#### (イ) 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準図（機械設備工事編）」

#### (ウ) その他関連法規

※上記の仕様書・関連法規は最新版とする。

## ウ 機械設備計画方針

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

### (ア) 給排水衛生設備

#### ① 衛生器具設備

- ・建物の衛生環境において重要な設備であるため、仕様勝手・機能等を十分に考慮し、所定の位置に器具を配置します。
- ・節水型器具を採用します。
- ・災害時の仕様も考慮して一部自己発電式又はレバー式の水栓を採用します。

#### ② 給水設備

- ・道路内に敷設されている上水道配水管より新設にて引込みます。
- ・基本的には直結増圧給水による計画としますが、今後水道局と協議して詳細は決定します。
- ・便器洗浄水に雨水をろ過・殺菌した中水利用を検討します。

#### ③ 排水設備

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

#### ④ 給湯設備

- ・給湯方式は、使い勝手を考慮し、電気又はガス熱源の給湯設備を提案します。

#### ⑤ 消火設備

- ・法規に準じて消防設備を設置します。

### (イ) 空調換気設備

#### ① 空調設備

- ・空調方式は、使い勝手、維持管理の容易さ、イニシャルコスト、ランニングコストに配慮しシステムの検討を行います。
- ・維持管理やメンテナンスの容易なシステムで特殊な運転資格等を要しないシステムを採用します。
- ・室内機は天井カセット型の機種を基準とします。
- ・空調方式の比較検討について次項に示します。

本計画では、空気熱源ヒートポンプパッケージエアコンを前提に冷暖房を計画します。

表 1 7 空調方式の比較

項 目	A. 空冷ヒートポンプバッパージェルマルシステム(冷暖切替)	B. ガスヒートポンプバッパージェルマルシステム(冷暖切替)	C. 水熱源ヒートポンプバッパージェルマルシステム(冷暖切替)	備 考
システム概要図				
システム概要	<p>屋上に空冷ヒートポンプバッパージェルの室外機を設置し、各室内機に冷媒を供給して空調を行うシステム。</p>	<p>屋上にガスヒートポンプバッパージェルの室外機を設置し、各室内機に冷媒を供給して空調を行うシステム。</p>	<p>冷却塔、補助熱源(空冷ヒートポンプ温水器)にて熱源水を作り、水熱源ヒートポンプマルチのユニット各部屋に供給し、同時に、冷媒を室内機に供給して空調を行うシステム。</p>	
個別制御	◎ 室内機1台毎に実用が可能。	◎ 室内機1台毎に実用が可能。	△ 室内機1台を動かすためでも冷却塔、ポンプなどの熱源設備の運転が必要となる。	
温度制御	○ 室内機毎に温度設定が可能。但し同一フロア内での冷房・暖房の混在運転は出来ない。	○ 室内機毎に温度設定が可能。但し同一フロア内での冷房・暖房の混在運転は出来ない。	○ 室内機毎に温度設定が可能。但し同一フロア内での冷房・暖房の混在運転は出来ない。	
火気の使用	◎ 火気の使用はなし。	△ 火気の使用あり。	◎ 火気の使用無し。	
外気温度による能力及び騒音の立上り	△ 外気温度により能力が落ちる。	◎ 暖房の立ち上がり能力が高い。アフロスト運転がなく、暖房能力が安定している。	◎ 冷房時暖房はクーリングタワー利用により直接外気と熱交換するよりも効率的な運転が可能。夏季日に設定した室温が可能。	
保守管理	◎ シンプルなシステムであるため維持管理は容易。(運搬のための技術者は不用)	○ 定期的なメンテナンスが必要。(運搬のための技術者は不用)	△ 冷水水の維持管理に手間がかかる。また、メンテナンスを行う品目が多い。(床下や壁面の運転管理のための技術者が別途必要)	
設置スペース	◎ 屋上に室外機を置くため、計画内に換気室が必要がない。	◎ 屋上に室外機を置くため、計画内に換気室が必要がない。	△ 屋上の室外機運搬のスペースが足りない。建築物に換気室を設けるための空調スペースも必要。	
イニシャルコスト	◎ 最も安価。	○ やや高価となる。	△ 熱源があるため高価となる。	
ランニングコスト	△ 熱源に電気を使用するため、やや高い。	○ 熱源に都市ガスを利用するため、比較的安い。	◎ 外気との熱交換効率が高く、中間調や冬期は熱源設備も出なくなるため最も安価となる。	
総合評価	◎ 使い勝手が良く、メンテナンスの手間が少ないシステムである。イニシャルコストが非常に安価である。	○ 使い勝手が良く、暖房運転に安定感があるが、立ち上がり能力が必要となるため、電気暖房方式に比べ維持管理コストが上がる。	△ エネルギー消費量自体は、最も小さいシステムであるが、維持管理に手間がかかる。中間調の計画ではスケールメリットが小さい。	



② 換気設備

- ・換気設備は、使用頻度の高い室、空調対象室は換気による空調熱エネルギーの損失を軽減させるため、ランニングコストに優れ、省エネルギー性の高い全熱交換型換気扇による第1種換気方式とします。
- ・その他の室は部屋の用途、使用頻度などを考慮し換気方式を採用します。

主要室換気

室名	換気の種類	換気風量	換気設備機器
事務室(作業連絡所)、集会室、事務室	第1種	30 (m <sup>3</sup> /h・人)	全熱交換器
敬老室、会議室	第1種	30 (m <sup>3</sup> /h・人)	全熱交換器
談話スペース、更衣室、健康トレーニング室	第1種	30 (m <sup>3</sup> /h・人)	全熱交換器
便所	第3種	15 (回/h)	排風機
倉庫	第3種	5 (回/h)	排風機

③ 自動制御

空調機中央監視リモコンによる切り忘れ防止を行います。

## (6) 防災計画

- ア 災害時の対策として、防災備蓄倉庫を設置します。
- イ 浸水を避けるため、非常用電気設備は上階に設置します。
- ウ 災害時に活用可能なマンホールトイレを設置します。
- エ 災害時に特設公衆電話の設置が可能となるよう、モジュラージャックを設けます。

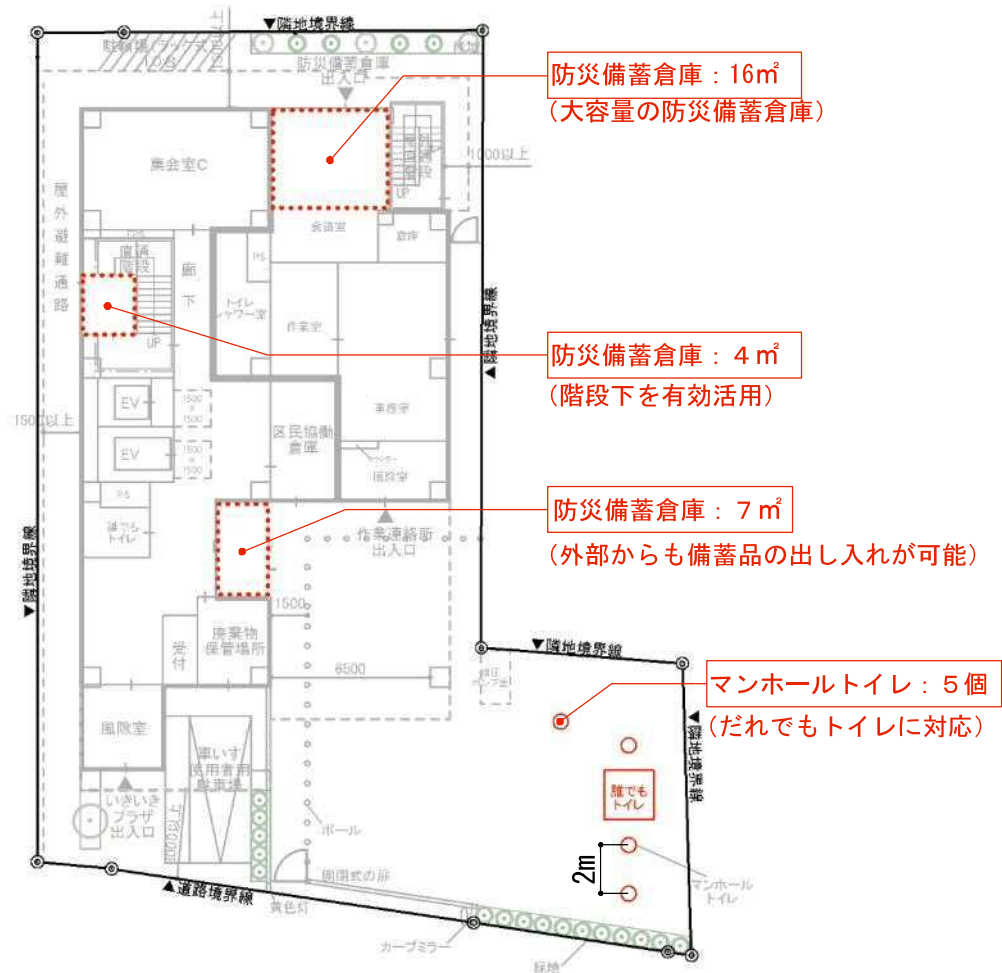


図 1 8 防災計画図

表 2 4 災害時の想定収容人数

270 ㎡ (災害時に避難所となる諸室※1 の合計面積) ÷ 1.65 (1 人あたりに必要な面積) ≒ 164 人

※ 1 避難所として収容する室 : 敬老室、談話スペース、集会室 A・B・C、健康トレーニング室 (トレーニング機器を除いた 30 ㎡)

## (7) 環境計画

### ア 本施設における基本的考え方

循環型社会の実現に向けて、「低炭素化に配慮した地球環境への取り組み」、「周辺環境の地域環境に配慮した取り組み」、「人の環境に配慮した取り組み」といった、多面的に環境を捉え、「3つの環境テーマ」を中心に環境に配慮した施設づくりを行ないます。

### イ 環境対策メニュー

3つの環境テーマを実現するため、本計画において実現可能な具体駅環境対策メニューを抽出します。

具体的な環境対策メニューとして、次の項目に分類します。

#### (ア) 低炭素化に配慮した地球環境への取り組み

- ① 自然エネルギーの利用
- ② 省エネルギー機器、材料の採用
- ③ 資源の再利用
- ④ 国産材の利用

#### (イ) 周辺の地域環境への取り組み

#### (ウ) 人に配慮した取り組み

## (ア) 低炭素化に配慮した地球環境への取組み

建物や設備の省エネルギー性能については、「港区区有施設環境配慮ガイドライン」に定める、建築物の熱負荷の低減（PAL）及び省エネルギーシステム（ERR）を満たし、環境に配慮した対応を図ります。

また、「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」に基づき、出来る限り建築物の木質化を進めます。なお、港区と「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材を優先的に使用します。

### ① 自然エネルギーの利用

自然光の取り込みや自然通風を促進するデザイン等、可能な限り自然エネルギーを生かすシステムを構築します。空調設備の使用を抑制し、環境負担の低減を図ります。

- ・ 雨水については、中水として利用するシステムの導入が考えられます。屋上広場や園庭等の植栽灌水等にも利用することを検討します。
- ・ 太陽光発電を設置し、自然エネルギーの有効利用を図るとともに、発電状況をロビー等、施設利用者の目に触れる場所に設置することで、環境に対する意識の向上を図ります。

※本施設における太陽光発電の設置については、現在未確定要素であるため、設計段階で設置の可否を検討します。

### ② 省エネルギー機器、材料の採用

#### 省エネ機器

- ・ エントランス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。
- ・ 便所類は、省エネルギー効果の高い節水タイプを採用することで、水の使用量を低減します。
- ・ 調理や手洗いに使用する給湯には潜熱回収型の給湯器の採用を検討する等、給湯熱効率をあげCO2排出量の削減を図ります。

#### 省エネ材料

- ・ 外部の舗装部分は保水性舗装とすることで、夏季の照り返しを抑え、利用者により良い環境を提供し省エネルギーで快適な施設整備を行います。
- ・ 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、配置や庇の設置等による対策と共に、優れた断熱性能と遮蔽性能を有するエコ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、空調効率を良くし、空調機器から発生するCO2排出量を削減します。
- ・ 開口部全てのサッシに遮音性能（防音性能）の高いガラスを採用し、外部からの騒音を遮るとともに、施設から近隣への音を極力遮り、施設の環境及び周辺住環境双方に配慮します。

③ 資源の再利用

- ・ エントランス前等の歩行者動線部の舗装には、再生骨材使用の保水性インターロッキングの採用等、リサイクル材及びエコ製品を積極的に採用します。

④ 国産材の利用

- ・ 建物の内装等に国産材を利用することにより、地球温暖化対策に寄与します。
- ・ 床面積 1 m<sup>2</sup>当たり 0.005m<sup>3</sup> の木材利用を目指します。
- ・ 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つくります。

(イ) 周辺地域環境に配慮した取組み

- ・ 自然をイメージできるやさしい色（アースカラー）や素材の採用を検討し、地域景観に配慮した計画とします。
- ・ 周辺住戸との見合いを考慮した開口とし、近隣のプライバシー、住環境等に対する配慮した計画とします。
- ・ 各設備を前面道路から見えない位置に配置し、周辺地域への景観配慮を行い、地域の人々から親しまれる施設とします。

(ウ) 人に配慮した取組み

- ・ ユニバーサルデザインを徹底し、人に優しい快適な施設とします。
- ・ ヒューマンレベル、ヒューマンスケールデザインを採用し、人の感覚や動きに適合した、適切な空間作りを行います。
- ・ 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配置します。
- ・ 清掃作業場を中心に敷地の接道部に植栽を行い、外部への緩衝帯とするとともに、道路からの騒音対策として良好な環境を確保します。

(8) 仮設計画

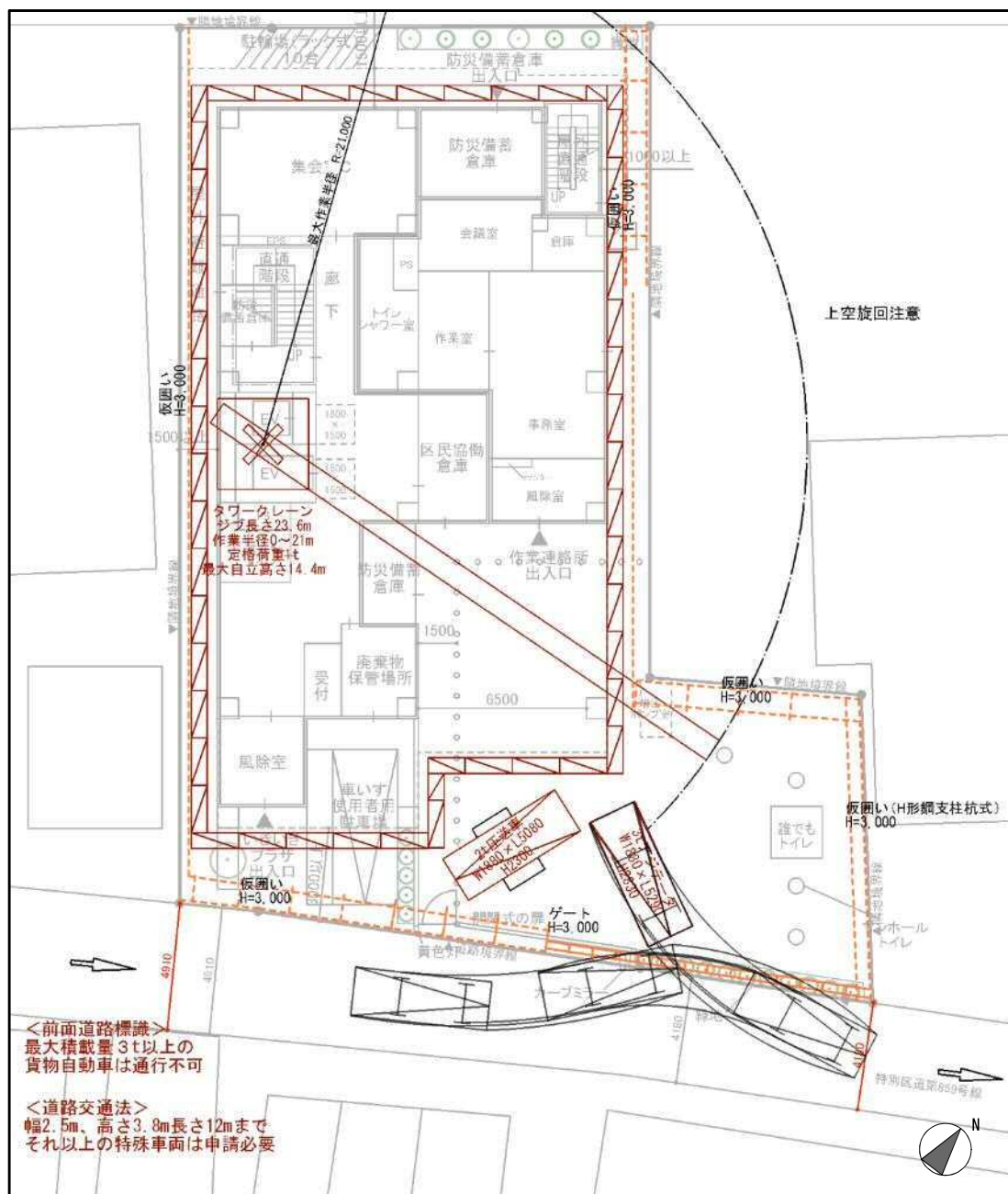


図 1 9 仮設計画図

仮設計画にあたっては、次の規制を考慮した計画とします。

<前面道路標識>

最大積載量 3 t 以上の貨物自動車は通行不可のため、建材の搬入は 3 t 未満の貨物自動車で行います。

<道路交通法>

幅 2.5 m、高さ 3.8 m 長さ 12 m までそれ以上の特殊車両は申請が必要です。

## (9) 管理・運営計画

### ア 施設管理、運営における基本的な考え方

麻布いきいきプラザは、指定管理者が管理運営を行います。作業連絡所は環境リサイクル支援部みなとりサイクル清掃事務所が管理運営を行います。

また、施設全体に係る管理については、麻布いきいきプラザを運営する指定管理者が行います。

### イ 各施設の開館・運営時間

施設名	開館・運営時間	休館日
麻布いきいきプラザ	月曜日～日曜日 9：00～21：00 (日曜日は17：00まで)	12/29～1/3
作業連絡所	月曜日～土曜日 9：30～15：00 (資源回収ボックスが利用できる時間帯)	日曜日 12/31～1/3

#### 4 事業スケジュール

以下の事業スケジュールに沿って施設のオープンを目指します。

表 2 6 整備スケジュール案

年 度	スケジュール
令和元年度	整備計画策定
令和2年度	基本設計・実施設計
令和3年度	実施設計
令和4年度	既存建物解体、改築工事
令和5年度	改築工事、竣工
令和6年度	供用開設