

東麻布二丁目複合施設整備計画【概要版】

基本構想

基本構想の概要（本編 P2～P3）

1 基本構想の目的

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

2 これまでの経緯

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

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

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

これを基に、東麻布二丁目複合施設整備計画を定めます。

施設設計の与条件の整理（本編 P5～P6）

敷地位置：港区東麻布二丁目1番1号

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

既存建物面積：3,628.28㎡

既存建物概要：

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

※令和2年3月まで「適応指導教室（つばさ教室）」で使用。

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

東麻布二丁目複合施設の施設整備コンセプト（本編 P19）

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

1 小学校跡地を活用した地域コミュニティの核としての施設づくり

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



2 地域防災の向上に貢献し、防犯性の高い安全・安心な複合施設づくり

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



3 地球環境と共生する、地球環境に貢献する施設づくり

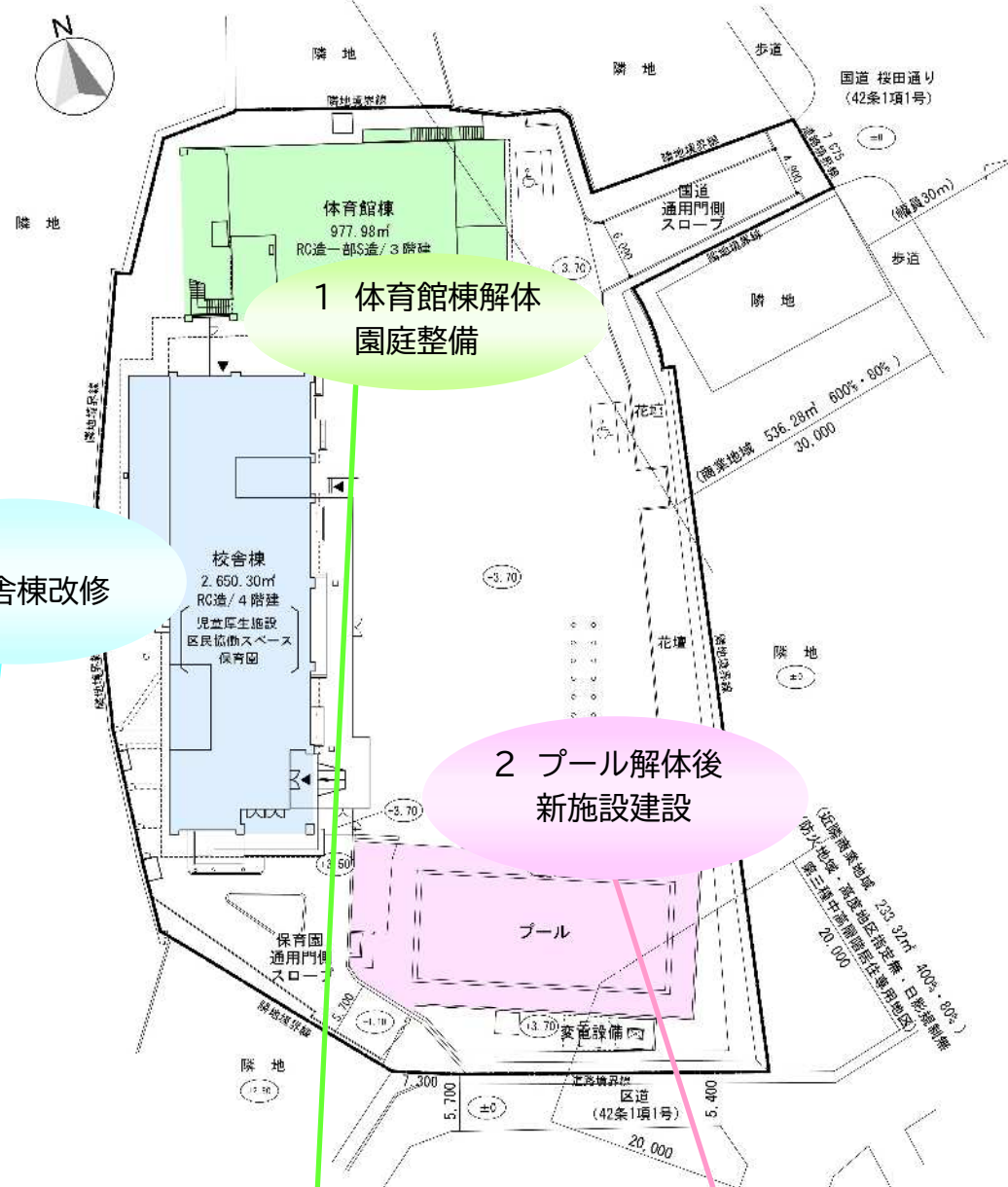
- (1)再生可能エネルギーの利用や効率的なエネルギー消費により地球環境の負荷軽減を図り、持続的発展が可能な都市構築に貢献する施設づくりを目指します。
- (2)国産木材の活用や敷地内緑化の推進、太陽光発電システム等を導入して、施設利用者が環境への関心を高められる場にします。
- (3)自然通風、自然採光によって都心でありながらも自然環境の恩恵を感じられる、自然と共生した施設づくりを目指します。
- (4)区の環境への取組や国及び国際的な建築物の木造化の流れを鑑み、新施設の木造化及び木質化を検討します。



東麻布二丁目複合施設の整備内容 (本編 P20~P26)

建築物の敷地

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



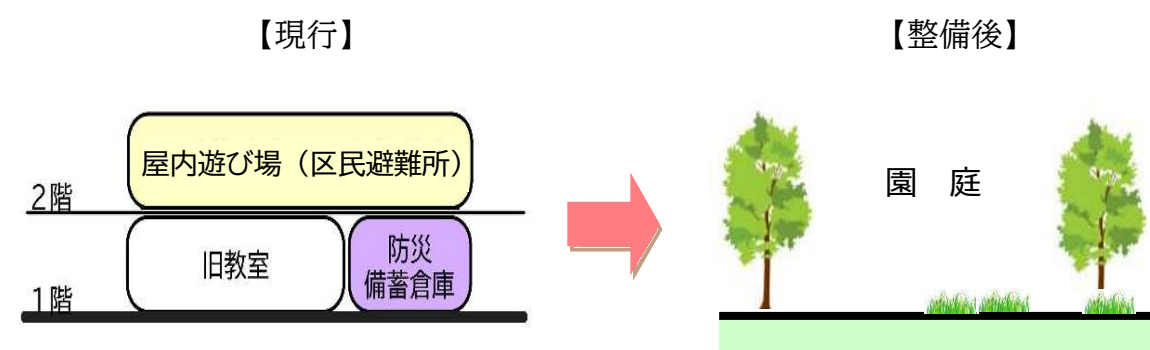
3 校舎棟

1 体育館棟

2 プール跡地

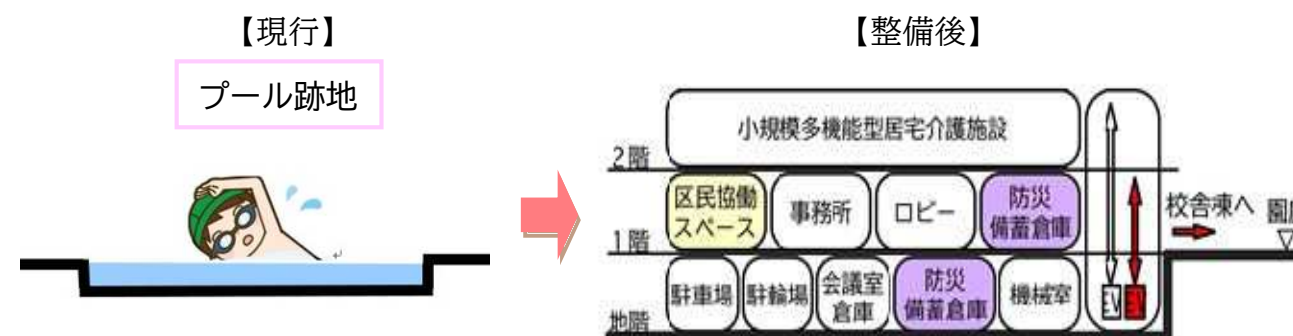
1 体育館棟解体【体育館（解体）→園庭整備】

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



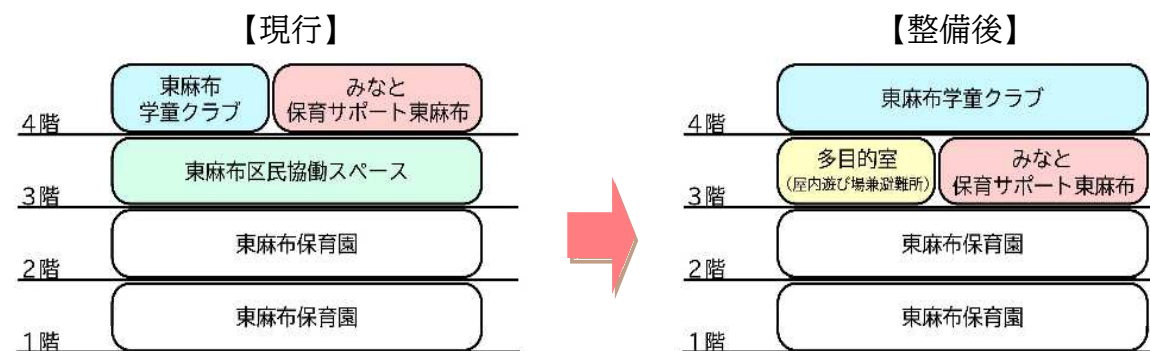
2 プール解体後新施設建設【プール（解体）→新施設】

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



3 校舎棟改修【校舎棟（既存）→校舎棟（内部改修）】

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



基本計画

1 地球環境と共生する、地球環境に貢献する施設づくり (本編 P29)

(1) 新施設の木造化及び木質化

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

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

(2) 新施設の ZEB ready 認証の取得

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

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

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

2 施設計画の考え方 (本編 P32～P33)

(1) バリアフリールートの確保

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

(2) 防災機能の強化

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

建物配置及び整備計画 (P34)

敷地分割に伴い設備スペースを移設

既存不適格による体育館棟の解体

校舎棟の改修

東麻布学童クラブの定員拡大 (4階)

多目的室 (室内遊び場) の整備 (3階)

校舎棟改修による
4階から3階へみなと保育サポートの移転

駐車場設置に伴い整備

スロープ幅に伴う擁壁の改修
及び保育園通用門の改修

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

体育館解体による園庭の拡大

園庭

園庭

花壇・菜園

地下
防火水槽
(既存)

マンホール
トイレ

立体
駐車場

国道 桜田通り

スロープ

園庭の整備による花壇の移設、樹木の移植及び
旧飯倉小学校の記念石碑等の移設

敷地分割に伴いマンホールトイレを再整備

新施設建設による敷地の分割

小規模多機能型居宅介護施設の設置 (2階)

東麻布区民協働スペースを
校舎棟3階から新施設1階へ移転 (1階)

区民避難所の再整備 (避難スペースの拡大) (1階)

防災機能向上 (防災備蓄倉庫の拡大・備蓄品の充実)
(地階、1階)

通用門の段差解消 (エレベーターの設置)

建物一体による東側擁壁改修
複合施設駐車場の整備

小規模多機能型居宅介護施設駐車場の整備

将来の建替えを考慮し、接道長さ (現状 7.3m) 10.0mを確保

新施設（本編 P35）

意匠コンセプト（本編 P35）

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

新施設の平面図（本編 P42～P44）

(1) 地階平面図 施設出入口、駐車場、防災備蓄倉庫

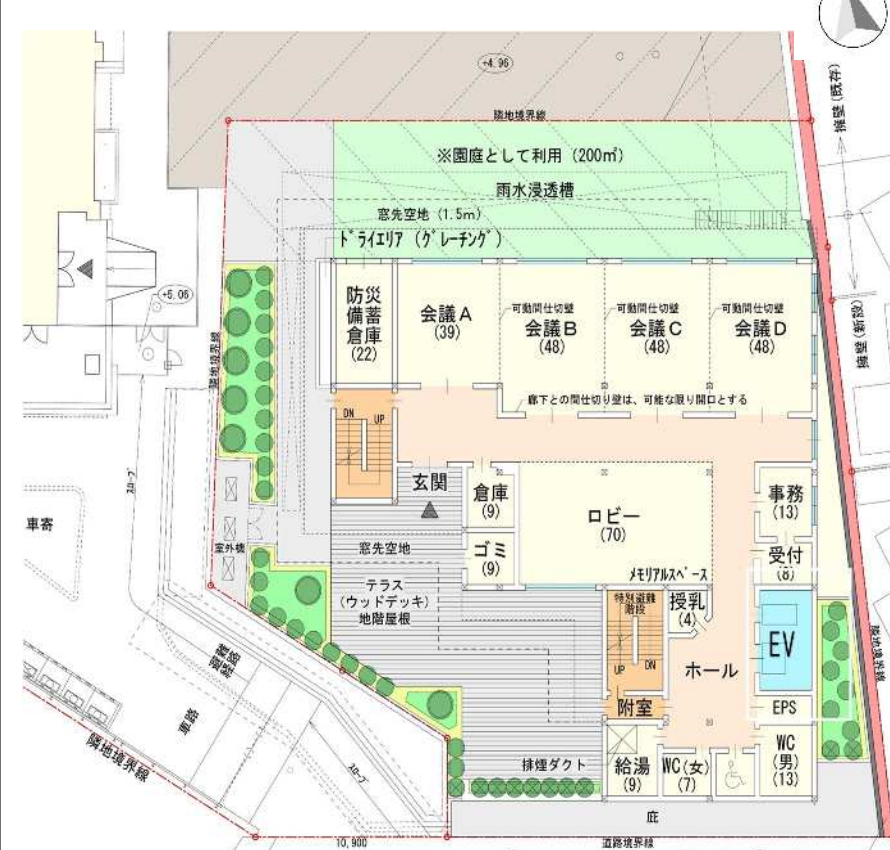


- ・地階には、施設のメインエントランス及び小規模多機能型居宅介護施設の駐車場にサブエントランスを設けます。利用者用に自転車9台（職員用3台含む）が駐輪できるスペースを確保します。
- ・防災備蓄倉庫や地域活動等で利用できる会議室を設けます。
- ・校舎棟利用者がアクセスしやすいよう、高低差解消用のエレベーターを設置します。
- ・使いやすさや安全性に考慮し、避難出口を2か所に設ける計画とします。特別避難階段を設置し、安全な避難経路を確保しま

新施設の面積（本編 P45）

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

(2) 1階平面図 区民協働スペース

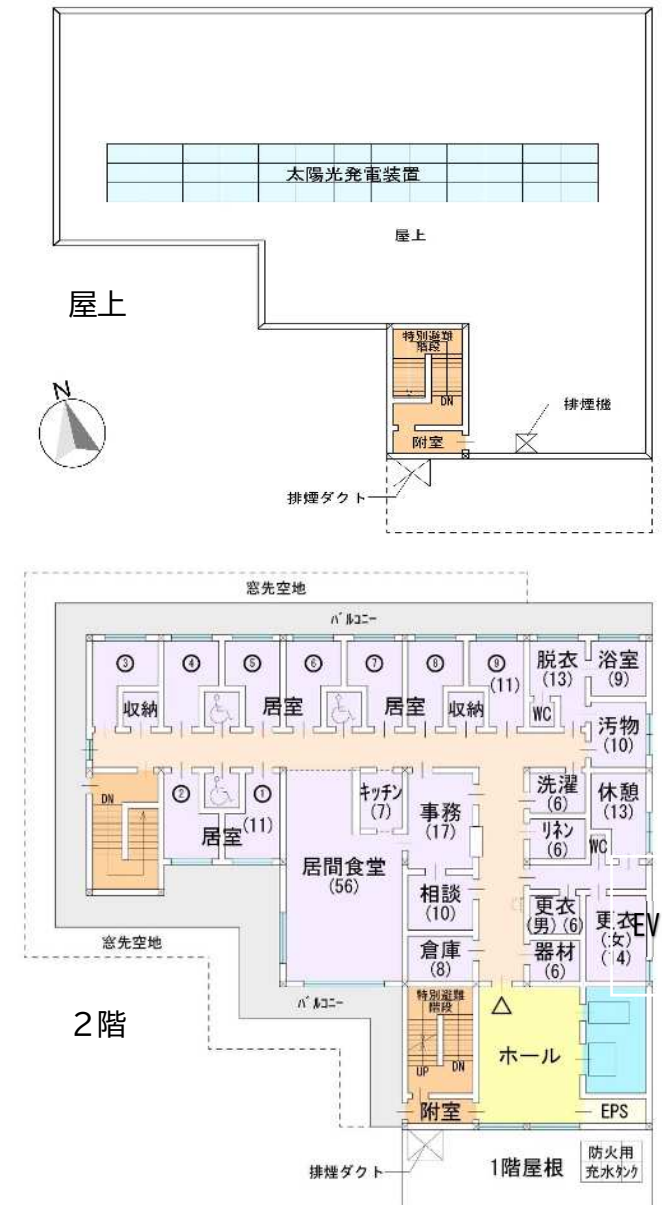


- ・1階は東麻布区民協働スペース（区民避難所）として整備します。利用者が立ち寄りやすい動線上にロビーを設け、旧飯倉小学校メモリアルコーナーを設置します。
- ・区民協働スペースは、災害時には区民避難所として利用します。園庭との一体利用が可能となり、避難所設営や運営の機能が向上します。
- ・会議室は、可動間仕切りで区切り、利用状況に応じて大小の使い分けができるようにします。
- ・校舎棟連絡口まで廊下を繋げ、校舎棟利用者の利用経路を分かりやすく計画します。

新施設の管理体制（本編 P67）

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

(3) 2階・屋上平面図 小規模多機能型居宅介護施設



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

校舎棟の改修（本編 P68～P73）

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

2階 東麻布保育園

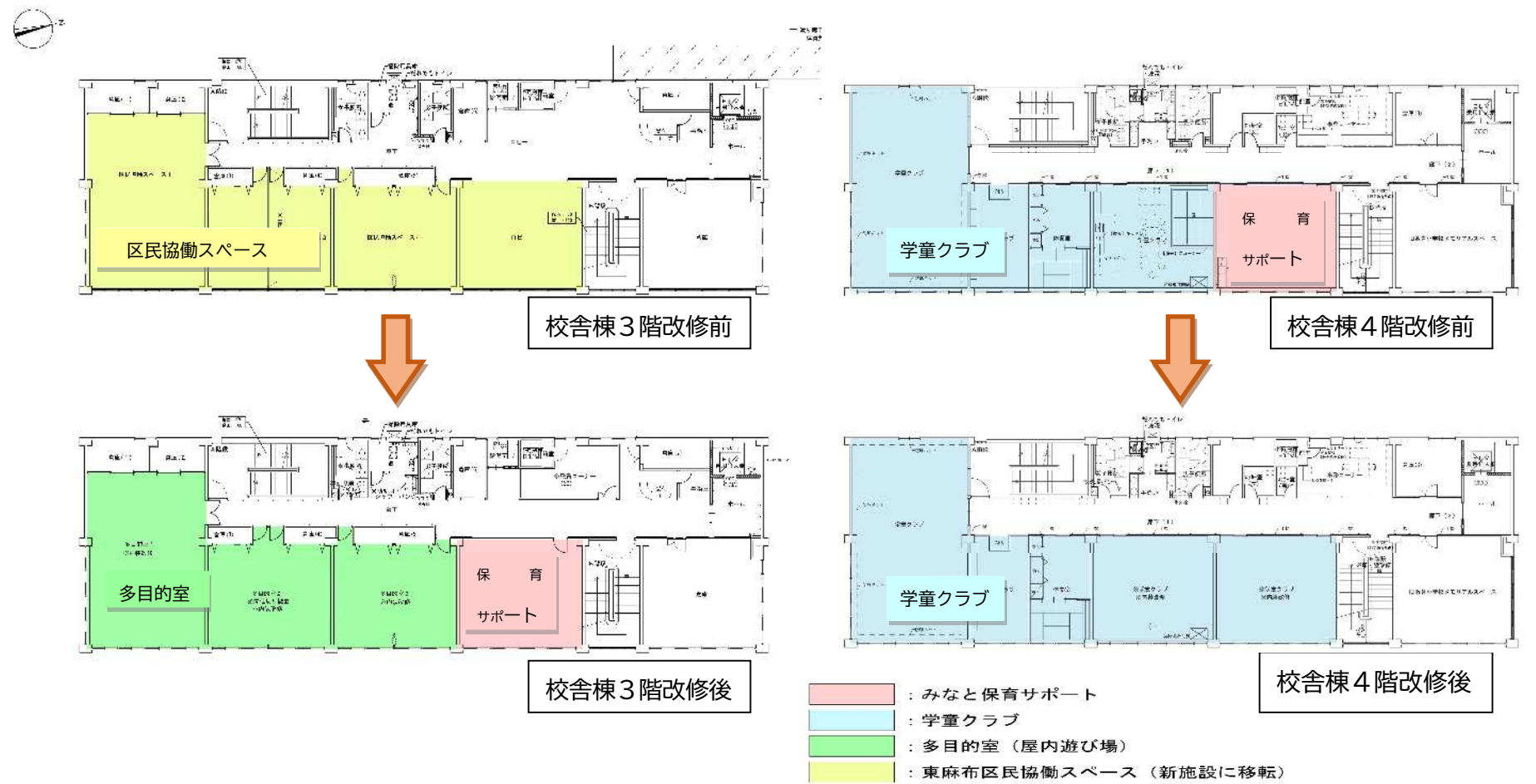
3階の多目的室新設に伴い、2階の3歳児保育室の天井改修を行います。

3階 みなと保育サポート東麻布、多目的室

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

4階 東麻布学童クラブ

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



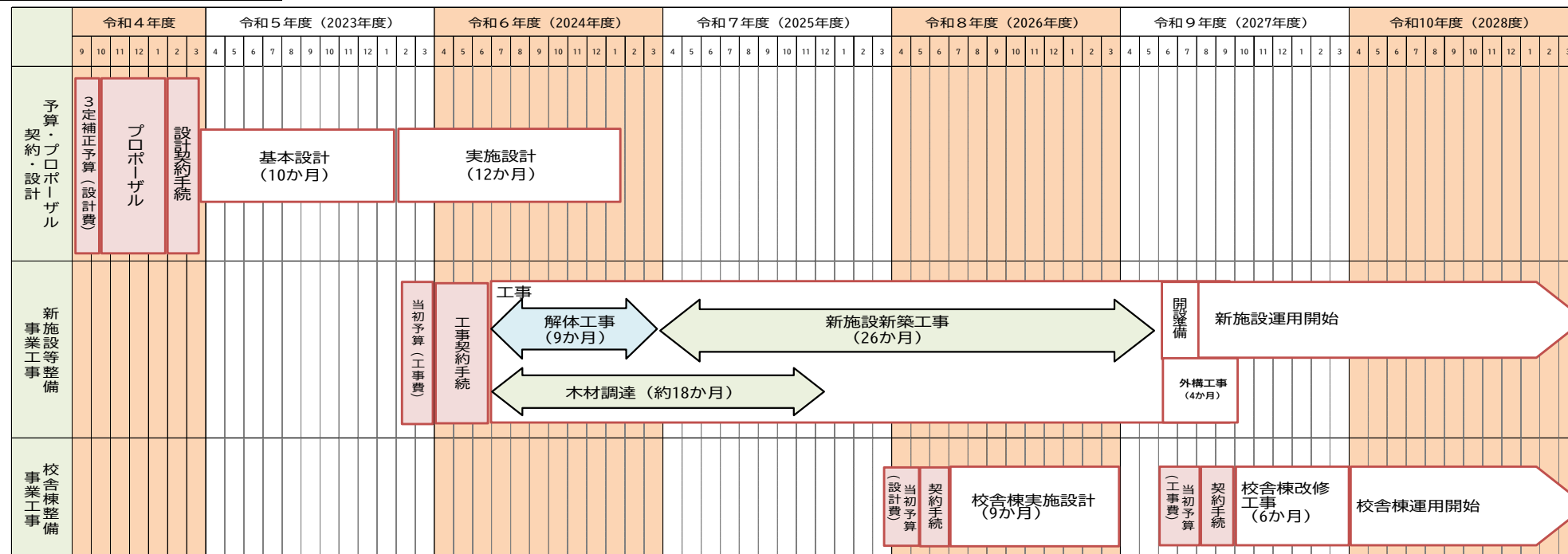
体育館棟の解体（本編 P73）

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

外構計画（本編 P74）

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

整備計画スケジュール（本編 P80）



整備経費（本編 P80）

(1) 整備経費（概算）

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

(2) 基本設計・実施設計

基本・実施設計業務委託 9千7百万円（税別）

(3) 工事監理業務委託

工事監理等業務委託 3千7百万円（税別）