

令和 7 年 4 月 18 日作成

業務区分	月	令和7年	7月	8月	9月	10月	11月	12月	令和8年	2月	3月	業務量	
		6月							1月			成果等	延べ要員数
関係課長会												議事録、関係課長会打合せ資料	10
定例打合せ		2回/月 開催										議事録、定例打合せ資料	20
(1) 施設条件の整理・分析													
・基本事項の整理・分析												基本事項の検討結果・分析結果	10
・敷地測量			既存杭重ね図面作成				高低測量	報告書まとめ				高低差敷地測量 既存杭と既存図面と重ね図面化	20
・法規制及び法的課題等の整理												法的課題・対策案の整理対応結果	10
・類似事例・他事例調査												調査結果	10
・各機能に係るニーズ等の 意向分析・整理												分析結果・基本方針	12
・交通量調査												調査結果	8
・擁壁に係る協議等												議事録、検討結果	13
・構造の検討												比較検討表、工程表	8
・施工方法の検証												施工業者ヒアリング、仮設計画、施工 手順、検討結果	7
・課題の整理						課題の整理・まとめ						課題整理報告書	25
(2) 整備計画(案)の検討										整備計画書・まとめ		整備計画書報告書	35
・関係者ヒアリング、説明会等												意見・要望の集約・整理の結果	15
・庁内検討における事務支援等												打合せ資料作成	10
・施設計画案の各種検討												整備計画案の検討結果	55
・施設管理・運営等に係る提案												施設の管理・運営方法等に関する提案 書(先行事例調査・実現手法検討)	8
・都立建築物ユニバーサル デザインの検討												都立建築物ユニバーサルデザイン導入 計画書【基本計画】	7
・発注方式の提案及び仕様書 等の作成協力												発注形態を提案及び発注方式に応じた 仕様書	10
・港区区有施設環境配慮ガイド ラインの基準達成												ZEB 及び ZEH 検討結果	10
・サウンディング型市場調査 の実施												サウンディング型市場調査結果報告書	7

- 1 整備計画策定支援業務工程計画案は、令和7年6月から令和8年3月末とします。履行期間は令和8年12月26日までですが、令和8年4月1日から令和8年12月26日までの期間は、整備計画に関する庁内の会議体付議に向けた資料修正の期間及びサウンディング型市場調査の実施期間となります。したがって、令和8年3月末には、整備計画の素案が完成しているスケジュールとしてください。
- 2 業務区分は、できるだけ詳細に区分してください。
- 3 業務区分ごとのバーチャートで示し、成果等及び延べ要員数を記載してください。
- 4 業務量については、提出される参考見積書と連動していることがわかり易くなるよう配慮してください。

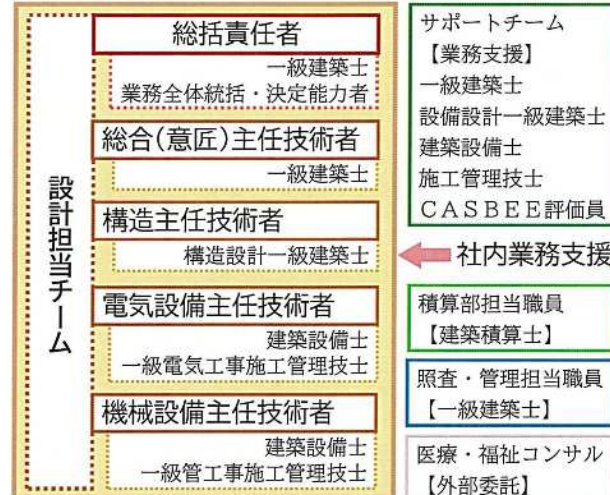
誰もが身近に感じる複合施設を実現し地域社会と繋がりを生む計画ができるチームです

業務の基本方針

- 港区や地域にとって実りがあり価値のある福祉・多目的複合施設を目指し、地球環境や地域環境への配慮を行います。
- 経験豊富な技術者で本事業特性に十分に配慮して取り組むチームです。
- 創業から医療・福祉・障害者施設設計を中心に、港区内総合設計事務所として長きに渡り公共施設設計業務を行ってきた経験を活かします。
- 多角的な検証や検討から本質的な目的を的確に捉え業務を推進します。

1. 総合プロジェクトチームで一貫した業務

- 福祉や複合施設等の公共施設設計の豊富な実績がある総合設計事務所として総合力を発揮します。
- 福祉施設や弓道場等の様々な用途の設計実績を有するスタッフにより、プロジェクトチームを編成一貫した体制で業務を遂行します。
- 社内の業務支援として構造・設備設計一級建築士、建築設備士、CASBEE建築評価員、建築積算士など専門的な視点からも検証を行うサポートチームを編成します。
- ZEBプランナー制度登録業者として初期から一貫した検討を行います。



2. 複数の類似施設の設計経験を活かし業務を遂行

- 福祉施設・医療施設・弓道場などの豊富な設計・監理の実績を通じて培った経験を活かして意欲的に業務に取り組みます。



3. 対話を重視し計画内容をしっかりと分かり易く説明

- 麻布地区版計画書にはめざすまちの姿として『誰もが主役になれる参画と協働のまち～未来につなぐニューノーマルを創造する“AZABU”～』として設定されています。地域に開かれた複合施設実現のため近隣住民や多数の事業者との対話によるコミュニケーションを重視し業務に取り組みます。誰もが住みやすく、安全に安心して暮らす麻布を目指します。
- 説明ではCGや模型・類似事例写真など立体的なイメージを用いる等、分かり易い資料による説明を行います。



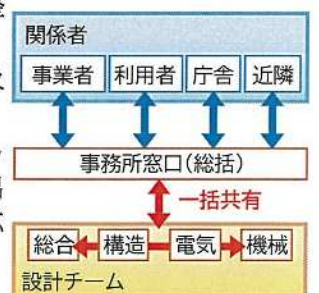
4. 対面での打合せにより円滑な合意形成を図る

- 打合せは事前に資料を共有後、対面で行う事を基本として双方の意思疎通をスムーズに行えるようにします。
- 区内事業者の地の利を生かし急を要する打合せにも迅速に対応が出来ます。また、リモート等を用いた打合せにも柔軟に対応します。



5. 窓口の一元化

- 多数の関係者の意見・要望の集約・整理などを行いながら業務を行うため、事務所窓口を一元化し情報の整理及びスムーズな伝達を可能にします。
- 設計各担当間は、総合設計事務所として強みを生かし迅速な情報共有が出来、様々な要望に対して遅滞なく対応できるチームになります。



6. 工程管理の徹底

- 今回の整備計画は、基本構想・基本計画の一体的な策定業務のため各段階において達成目標とチェック期間を定め、問題点の明確化と多角的な比較検討を行い着実に業務遂行します。



7. ベストプランの提示

- 要求事項に対して様々な比較検討を行いより良い提案をします。また、検討過程のわかりやすい説明を常に行い合意形成に繋がります。

8. 利用者の視点を重視し利便性の高い施設づくり

- まちとの一体感を意識した施設づくりを行い、地域住民や利用者が身近に感じ、気兼ねなく訪れることができ、災害時には区民避難場所としてお互いに助け合いの精神が生まれ、被災者が利用しやすい施設とします。
- 地域のまちづくりへの貢献や港区都市景観に配慮した施設づくりを目指します。また、利用者の憩いや楽しさを与える広場や緑地をまちとの一体感を意識しながら計画に活かします。
- 麻布本村町会や南山小学校との交流の機会を設け、障害者グループホームへの理解を進め地域全体で緩やかに見守れる運用づくりも提案します。学校訪問交流、屋上菜園での共同農園、町会餅つき・炊き出し・華道教室などへの参加などさまざまな交流プログラムもコミュニティを広げるツールになります。

9. 環境への配慮

- 地球環境への配慮を行います。総合的な環境施策を反映した施設とし、ZEB実現に向けた計画提案を行います。
- 断熱性能強化や省エネ・再エネ設備の導入、雨水利用・太陽光・風力などの自然エネルギーの活用や木材（多摩産材）利用による資源・資材の効果を明確にするために、複数案を比較検討し選定の見える化を行います。
- 既存樹木イチョウの保護や屋上菜園・屋上緑化・壁面緑化等によるヒートアイランド対策を推進します。

10. 災害・防犯への備え

- 核家族化・子育て世帯・高齢者世帯の社会的孤立を防ぐことが急務になっています。地域の特性に応じて、こどもから高齢者まで地域の人がつながりを持ち続けられる施策を展開したコミュニティ形成を図り、災害・防犯時に必要となる地域の基盤づくりを進めます。災害対応として防災設備の強化を進めます。炊き出しスペース・マンホールトイレ・防災備蓄倉庫・防災井戸・太陽光パネルなど様々なシステムを提案します。

11. 建設費と要望のバランスを調整し費用対効果を検証

- 敷地を最大限有効活用できる計画とし、近年高騰する建設費や維持管理費・運営費を含め、バランスの取れたコスト管理を行い、費用対効果の検証を進めます。費用対効果として全体工事費と各検討項目が占める比率を把握し計画内容の精査を行います。また、現段階で予測される将来的な物価高騰への対策提案も合わせて検討します。
- 港区公共施設マネジメント計画に基づいた適切な施設メンテナンスによるライフサイクルコストの削減や用途変更が可能な施設整備など今後の方向性も合わせて検証します。

地域に開かれ地域コミュニティが生まれる施設を目指す



基本計画のポイント

- 地域とつながる交流ポイントでコミュニティの活性化
- 利用者動線を明確にした構成でプライバシー確保
- 災害に強いシステムづくりでBCPを各方面でサポート

5. 視線の干渉を避ける居住環境

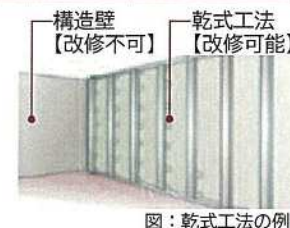
- 近隣住宅の窓と正対しない居室配置計画とします。
- 居室の前に設けたバルコニーは、歩行者との干渉帯になります。
- 外周部に設けた垂直ルーバーで視線を遮断します。

6. 災害に備え安心安全な環境

- 障害者グループホームは、一次避難場所としてバルコニーを計画します。
- 上階からの窓先空地を介して避難は近隣擁壁の影響を受けない2階屋根を有効に利用した経路とします。
- 非常用発電機は2階屋根に設け、大雨による浸水へ備えます。また、区民避難所として72時間対応仕様の機器を設置します。
- 区民避難場所となる弓道場・多目的室は直接外部から出入りができる1階に設けます。

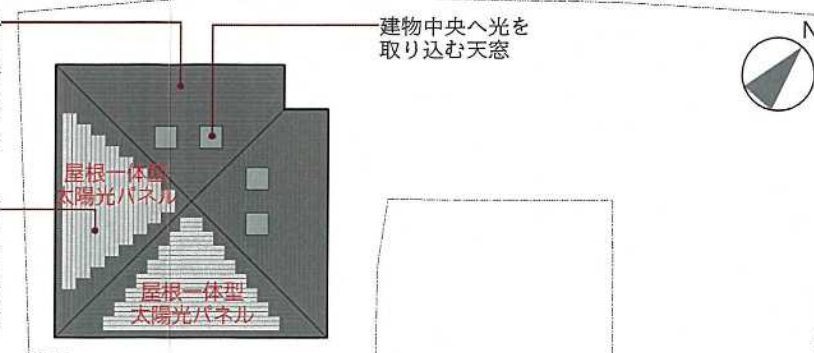
7. 中長期のニーズ変化に対応

- 構造上必要な柱や壁以外の内部の間仕切りを乾式工法とし将来ニーズの変化に応じた改修がし易い計画とします。
- 屋上設備スペースは将来の更新や変更対応の増設スペースを見込んだ計画とします。
- 多目的室は可動間仕切りを設けることで様々なニーズに対応し多くの利用者が使用出来る施設とします。



北側斜線・道路斜線及び日影による近隣への影響を抑えつつ弓道場のイメージを想起させる方形屋根

効率の良い南西・南東側に設け耐久性・メンテナンス性・景観に配慮した屋根一体型太陽光パネル



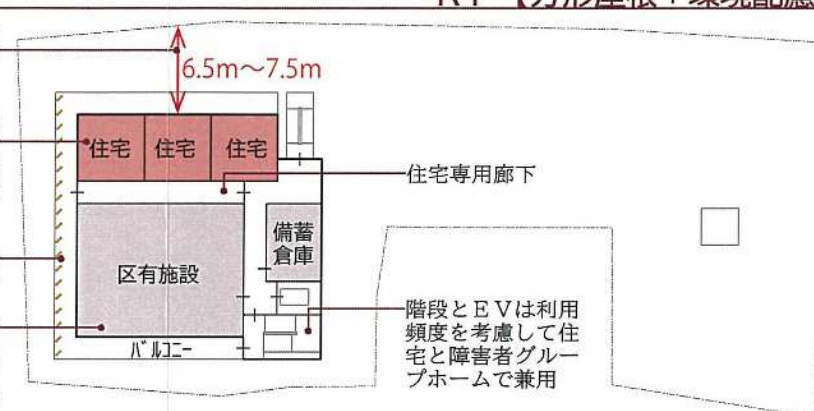
R F【方形屋根+環境配慮】

隣地から距離を確保し視線にも配慮

災害対策職員住宅は、最もプライバシーが確保できる3階に配置

日射・視線を遮る垂直ルーバー

区有施設を設ける事が出来るスペースも確保可能(動線+居住系用途が望ましい)



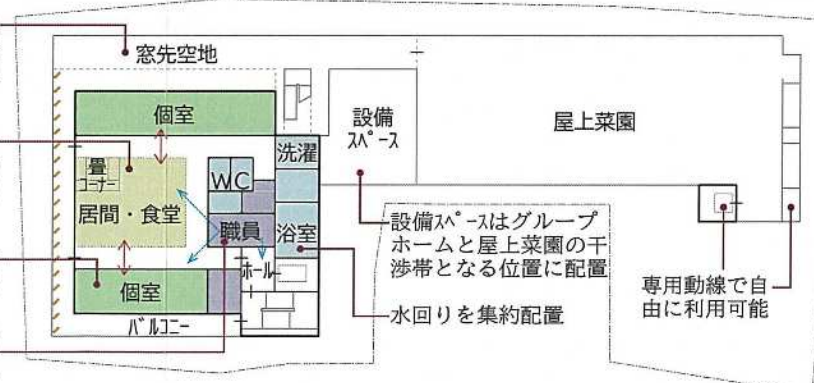
3 F【災害対策職員住宅+区有施設・備蓄倉庫】

窓先空地を北側擁壁の影響を受けない2階屋根に確保

日中帯を過ごす居間・食堂は南向きで快適に過ごせる設え

個室は居間食堂にでやすい位置

職員詰所からはホールや施設内が見渡しやすい



2 F【日中サービス支援型グループホーム+屋上菜園】

多目的での利用を考慮し専用倉庫を確保

卓球での利用想定で7m×14m×H4mを確保

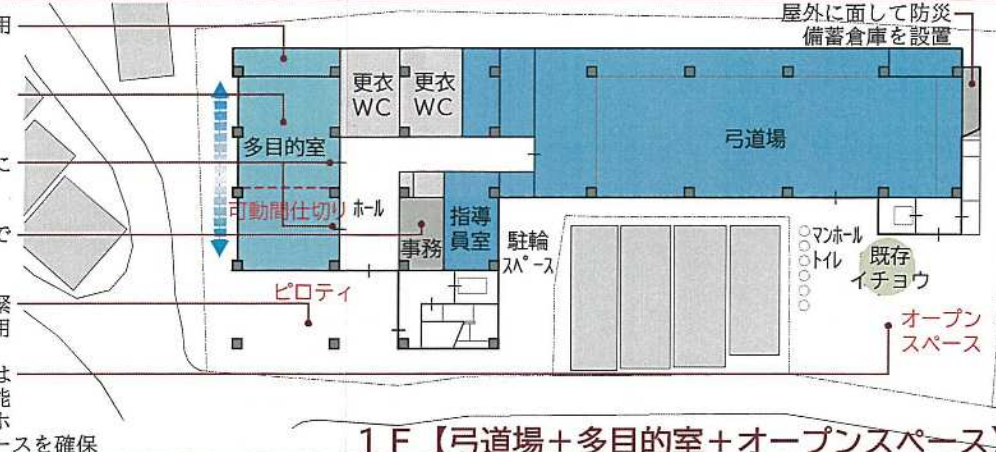
出入口を2カ所設けて同時に別々での貸出も可能

事務所は弓道場と多目的室で兼用

ピロティは車椅子駐車場や緊急車両の待機場所として活用

オープンスペースと弓道場は避難場所として一体利用可能

オープンスペースにはマンホールトイレ・炊き出しスペースを確保



1 F【弓道場+多目的室+オープンスペース】

1. 配置計画

- 車・人の交通量が比較的多い前面道路側には歩道上の通路を設け施設周囲の安全性に十分配慮します。
- 交差点付近には、屋根付きの緊急車両待機スペースを確保します。
- 複数の道路が交差する南角は1階をピロティとし視線を遮らない計画とします。

2. 明確な階構成でプライバシー確保

- 地域に開かれた施設とプライベートを確保する必要がある施設の複合化をプライバシーの段階に応じた階構成及び平面区分けにより実現します。
- 屋上菜園へは専用動線を設けます。

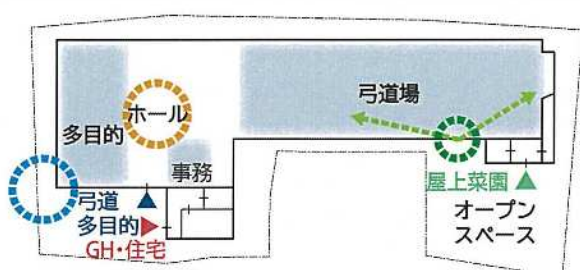


図：階構成のイメージ

3. 出入口を管理しセキュリティ強化

- 施設管理方法に準じ出入口を分けます。
- 障害者グループホーム・災害対策職員住宅の縦動線は利用頻度から兼用としエレベーター及び出入口扉の制御で各々のエリアへの立ち入りを制限します。

4. 交流ポイントで地域活性化



- いつでも利用できるオープンスペースから屋上菜園へアクセスする計画とし地域住民との距離感を近づけます。
- 屋上菜園の出入口脇には弓道場内が見える観覧用の窓を設けます。
- 弓道場・多目的室は1階ホールに面して計画し利用者間のコミュニティが自然に発生しやすい計画とします。
- 事務室を出入口近くのホールに面して設け、人の目で管理をすることで施設を行わず地域住民や子どもたちが気軽に立ち寄れる施設とします。
- 狸坂と狐坂の交点に多目的室の様子が見える緑側空間を設けます。様々な交流ポイントは、地域コミュニティの活性化となります。

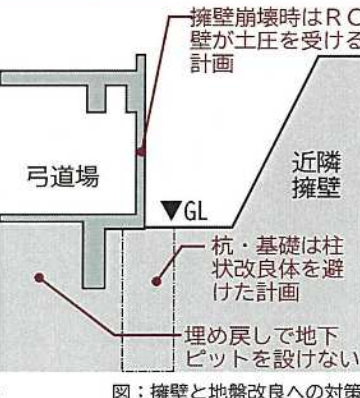


図：緑側空間のイメージ

敷地特性を十分理解した計画で適正なスケジュール・コストを提案

1. 隣地擁壁に配慮した計画

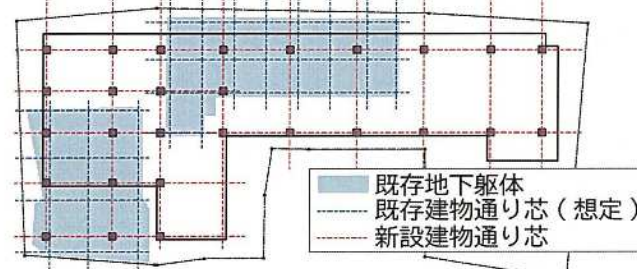
- 敷地を最大限活用するため土砂災害特別警戒区域の隣地擁壁に面してRC壁を設けます。
- RC壁は片持ちで出し柱状改良体への影響がない計画とします。
- 地下ピット範囲を必要最小限とし掘削を減らし搬出土量の低減と地盤への影響を抑えます。



図：擁壁と地盤改良への対策

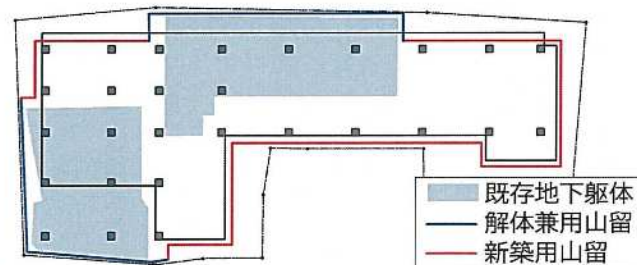
2. 既存建物を考慮した計画

- 既存杭を避けたスパン計画で杭残置を行い撤去費用の削減と新設杭の偏心リスクを無くします。



図：通り芯重ね図

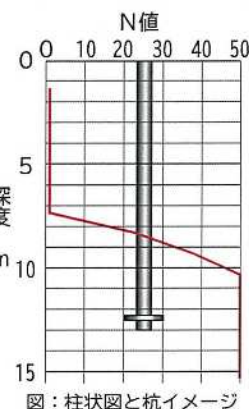
- 既存解体の際に設ける山留を活用することで山留の撤去新設に掛かる工期・コストを削減します。



図：山留兼用のイメージ

3. 適切な基礎工法の選定

- 柱状図より支持層が10m～13m程度で直接基礎では支持層まで到達しないため基礎は杭基礎とします。
- 道路が狭く大型の重機搬入が困難なため狭い敷地でも施工可能な羽根付鋼管杭とします。
- 低騒音・低振動で排土の発生がない環境配慮した工法です。
- 納期も短い現場着手後に杭の納期を待つ必要がなく全体工期の短縮にも繋がります。



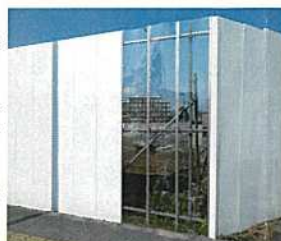
図：柱状図と杭イメージ

4. 近隣に配慮した施工計画

- 工法や重機は低騒音・低振動のものとします。
- 基礎解体時にも敷地全体を万能鋼板による仮囲いを行い、騒音振動が最小限となる様に圧砕機を中心に計画を行います。
- 騒音振動計を設置し常に周囲に配慮した工事を行います。
- 交差点付近の仮囲いは、クリアパネルとし道路の往來の安全性を確保します。
- 解体時には十分な散水で粉塵対策をします。
- 土砂災害特別警戒区域内の近隣擁壁は工事中仮設の補強を行う検討をします。



図：騒音振動計の設置



図：クリアパネルで安全確保

5. 道路の特殊性に配慮した建築・工事計画

■建築計画

- 要求空間の確保に必要なサイズの鉄骨搬入が大通りから狭い道路が続く困難なため、RCと木造の混構造を検討します。
- 設備更新時でも敷地内から作業できる位置に設備スペースを確保します。

■施工計画

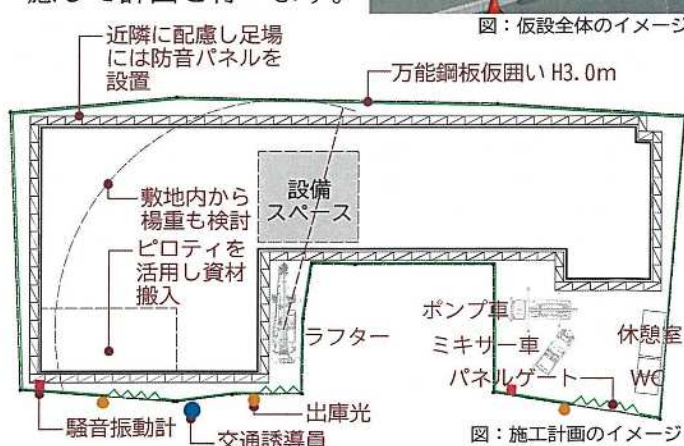
- 前面道路は一方通行で人と車両の通行量も比較的多いため道路占有を極力行わない計画とします。
- 交差点付近で小さな子どもが多く通るため交通誘導員の配置など十分に配慮して計画を行います。



図：周辺道路と敷地形状



図：仮設全体のイメージ



図：施工計画のイメージ

6. 工事スケジュール

工程表は市場に流通しているサイズの木材を使用した工程表となります。港区協定木材を利用する場合は、調達から加工を含めると15～20ヶ月程度の期間が必要と思われます。

工期短縮の取組み

ピットの最適化
既存杭残置
解体時の山留を兼用
納期の短い杭選定
複数ゲートの確保
材料のユニット化
標準化
単純化
汎用品の採用
木造化

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
マスター工程	新築工事：20か月																				
準備																					
解体																					
山留																					
杭																					
根切																					
基礎																					
1階躯体																					
屋根外壁																					
木材調達・加工																					
建方																					
内装																					
設備																					
外構																					
検査																					

7. 様々な視点で工期短縮

- ユニット化による工期短縮と品質確保
- 機械浴室のユニットバス化で現場での工種削減
- 鉄筋ユニット工法の採用で現場での鉄筋組立手間を削減し、品質の安定性を確保
- 標準化による工期短縮
- RC躯体の柱スパンを均一にすることで鉄筋・型枠を標準化し複雑な加工やミスを削減
- 軽量間仕切り壁等の仕様を標準化することで材料のロス削減や資材管理に掛かる手間を削減
- 単純化による工期短縮
- 躯体架構をシンプルにすることで施工に掛かる時間を短縮
- 防水納まり等をシンプルにすることで施工性の向上及び漏水リスクを削減
- 汎用品採用による工期短縮
- 市場にある汎用品を採用することで資材発注からの制作期間を短縮
- 木造化による工期短縮
- 木材のプレカットで現場での作業を削減
- 市場に流通しているサイズの木材を活用できる構造計画で木材の調達に掛かる期間を短縮
- 工事早期の検討による工期短縮
- 納期がかかるキュービクル・エレベーターなどは早い段階で詳細な検討を行い工期短縮
- 手戻りを少なくし工期短縮

8. コスト削減のポイント

- 費用対効果を鑑みたインisialコストとランニングコストのバランスのとれた計画とすることで施設整備費の圧縮と共にライフサイクルコストの削減を図ります。

建設コスト	建築	ピット範囲の最小化による掘削範囲の削減 既存杭残置による撤去費削減 杭偏心のリスクを下げ補強費用を削減 解体時の山留兼用で工期・費用削減 部材仕様の標準化 スラブの型枠兼用断熱材採用で工期・手間削減 上部構造の軽量化(木造)による杭費用の削減 必要な空間に対する適正スパンによる計画
建設コスト	構造	使用部材の標準化 架構の単純化による工期短縮
建設コスト	設備	グループホームの個室をルームエアコンとし 室外機を直近のバルコニーへ設置 水回りの集約で配管コストの削減 使用機器の標準化
運用コスト		屋根・外壁の断熱性能向上 複層・Low-Eガラスの採用 庇・バルコニーで日射熱負荷抑制 自然換気・自然採光 LED照明・節水型便器・自動水栓 高効率空調システム
修繕コスト		高耐久の外装・内装、更新スペースを確保 汎用品の採用 乾式の間仕切りにより改変性を確保
維持管理コスト		防汚素材による清掃費の低減 ノンワックス床材でメンテナンス費の削減

図：ライフサイクルコスト削減案

環境負荷低減に向けた取り組みでCO2削減

☑ 提案内容は、港区有施設環境配慮ガイドラインを満たした計画です。

1. 再生可能エネルギーの活用

■自然採光の活用

- 3階屋根に設けたトップライトから自然採光を建物内部に引き込み、天井から採光を確保することで照明エネルギー消費量を削減します。

■太陽光の活用

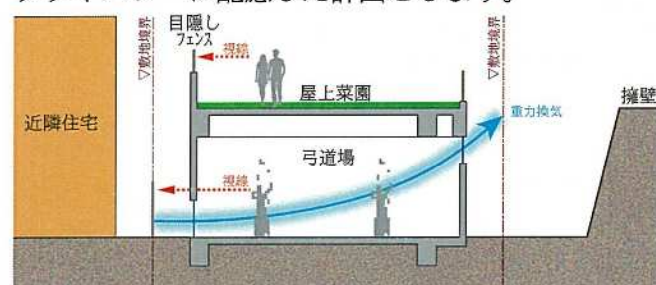
- 勾配屋根に一体型太陽光パネルを設けて省エネ・防災に役立てます。

■雨水の活用

- オープンスペースに地中埋設型の雨水貯留槽を設け貯留水を樹木や屋上菜園への散水に活用します。
- 大規模災害時には、水道管の破裂などによって水道が使えなくなることも想定されるので、貯留水は災害時の貴重な生活用水としても活用できます。

■自然風の活用

- 近隣住宅側は低い位置に、擁壁側は高い位置に窓を設け弓道場の天井高さを活かした重力換気を採用します。同時に建物内利用者から近隣への視線を遮断し、プライバシーに配慮した計画とします。



図：天井からの採光イメージ

2. ヒートアイランド現象緩和の推進

■屋上緑化・反射性塗料による対策

- 屋上緑化・屋上菜園の蒸散作用により屋上温度の上昇を抑制します。
- 屋根に緑化等を行わない箇所は高反射率塗料による仕上げを行います。

■緑のカーテンによる対策

- 一部の外壁面に緑のカーテンを設けて外壁温度の上昇を抑制し、区有施設として「緑のカーテンプロジェクト」の更なる普及に努めます。

■地表面緑化・保水性ブロックによる対策

- 地表面は緑化を行うと共に保水性ブロック等を設置し気化熱により地表面の温度上昇を抑制します。

■ヒートアイランドの緩和

- 室外機等の排熱がある設備は、地表面温度上昇を防ぐため、地盤面から5m以上の高さとなる弓道場の屋上へまとめて設置します。

3. 熱負荷低減による環境配慮

■断熱性能の確保

- 省エネ・再エネ東京仕様を満足する計画とします。
- 屋根面は熱貫流率0.30W/m²K以下、外壁面は熱貫流率0.39W/m²K以下となる厚みの断熱材を設けます。
- 屋根は、外断熱で躯体を外部の熱変化から守り室内側の結露防止対策も行います。
- 熱橋部分には断熱材で適切な補強を行います。

■窓の結露対策と日射の活用

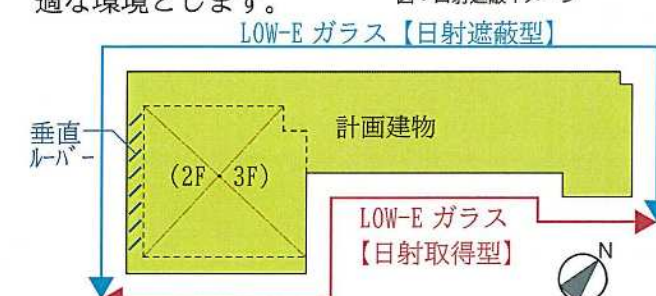
- 窓は結露が発生しにくく、気密性・断熱性・遮音性が確保できる樹脂サッシとします。
- ガラスはLOW-Eガラスとし、方位によって日射取得型と日射遮蔽型を使い分けします。

■庇・ルーバーで快適な環境

- 屋根庇とバルコニーで夏場の日射を遮蔽します。形状や角度を調整した垂直ルーバーで西日を遮ると共に近隣環境から居間・食堂への視線を制限する事で快適な環境とします。



図：日射遮蔽イメージ



4. 電気設備による環境配慮

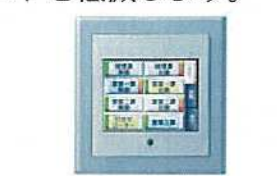
- 照明は、高効率なLED照明を基本とします。明るさセンサーや調光システムで多様な使い方に対応し、ランニングコストを低減します。

- 廊下の千鳥配線や、細かなエリア分けでスイッチ回路を細分化します。

- 集中管理コントローラーで施設毎に一括管理し適切な運転管理を行います。

- トイレなどは人感式照明制御を計画し、不要な照明点灯を回避します。

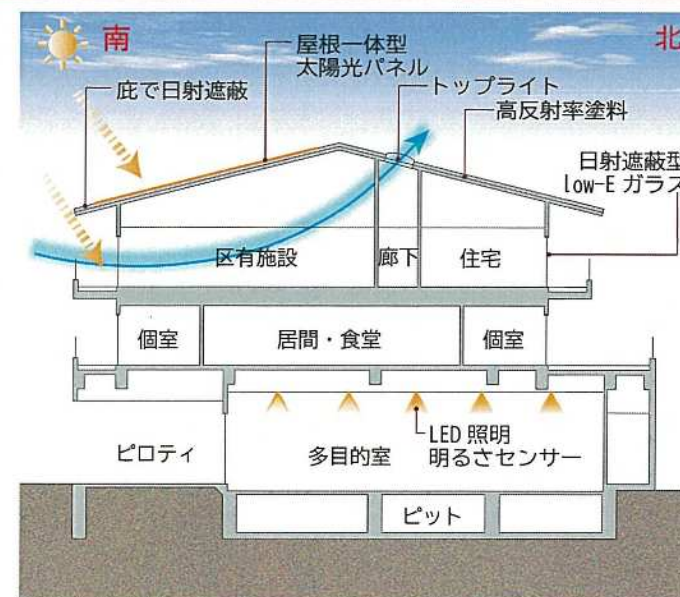
- 街灯はソーラーウインドライトで災害時にも灯りを確保します。タイマー点灯や明るさ制御で光害の対策も行います。



図：集中管理コントローラー



図：ソーラーウインドライト



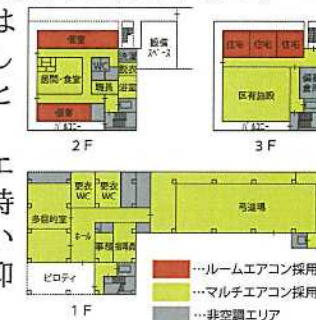
5. 機械設備による環境配慮

■空調設備

- 空調機器は高効率機器を採用します。
- 施設運用に合わせた空調方式を検討します。

グループホームの個室はルームエアコンを採用し個々に設定できる計画とします。

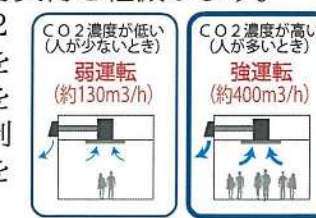
共用部は業務用マルチエアコンを採用して運営時間を基に系統分けを行い室外機の無駄な運転を抑える計画とします。



■換気設備

- 全熱交換機を採用し冷暖房時の熱ロスを抑え、ナイトパーズ機能で冷房負荷を軽減します。

- DCモーター + CO2センサーを搭載換気扇を採用し自動で換気風量を切り換え、過換気を抑制することで快適な環境をつくります。



■給排水衛生設備

- 節水型器具や自動水栓で使用水量を削減し、給排水動力の削減を図ります。発電タイプの自動水栓は制御に必要な電力削減と共に停電時でも使用できます。

- 弓道場等のパブリックスペースのトイレには、擬音装置を設け二度流しによる水の無駄を省きます。

■昇降機設備

- ギアレス巻上機や待機電力削減に配慮します。

6. 木造化と木質化による国産材の活用

■構造計画

- 近隣擁壁の災害時の影響を考慮して1階はRC造、2・3階を木造の耐火建築物とし、積極的な協定木材の採用・工期短縮・建物の軽量化に努めます。

■内装計画

- 内装制限の掛からない床材・腰壁・サインなどに積極的に協定木材を採用し、木の匂いや温かみを感じる設えとします。
- 内装制限が掛る天井や壁については、不燃加工した協定木材を採用し、施設利用者が親しみを持つシンボリックな空間を演出します。



図：内装計画イメージ①



図：内装計画イメージ②

■みなとモデル二酸化炭素固定認証制度の取得

- 計画施設規模ではみなとモデル二酸化炭素固定認証制度には該当しませんが構造部材・内装仕上材・固定家具の採用で任意として★★認証書以上の取得を目指します。

