

港区立青山いきいきプラザ 大規模改修工事基本計画 ー概要版ー

令和6年3月  
赤坂地区総合支所 管理課

## 1 目的

本計画は、青山いきいきプラザ大規模改修に向けて、(1)行動計画に基づく劣化設備の更新、(2)現行法規への対応、(3)施設の機能向上について、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

建物名 : 港区立青山いきいきプラザ  
所在地 : 港区南青山二丁目 16 番 5 号  
竣工年 : 昭和 57 年  
構造 : SRC 造一部 RC 造 / 地上 2 階、地下 2 階建  
敷地面積 : 1,152.45 m<sup>2</sup>  
建築面積 : 763.054 m<sup>2</sup>  
延床面積 : 2,471.33 m<sup>2</sup>

### ■ 周辺地図



## 3 経緯等

### (1) はじめに

青山いきいきプラザは、竣工から 41 年が経過しました。「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めざし、港区区有施設保全計画に基づく 30 年・40 年改修として、劣化設備の更新を行うとともに、現行法規等への対応及び施設の機能向上に必要な工事を予定しています。

施設の機能向上の検討にあたっては、令和 5 年 2 月に施設利用者や施設を管理する指定管理者に対しアンケートや聞き取りを行い、課題を整理しました。

### (2) 建物の歴史と特徴

本建物は、昭和 57 年に青山福祉会館として竣工し、平成 23 年に、青山いきいきプラザに名称を変更しました。「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」の 3 つの活動の場として、地域の高齢者や住民等を元気にする施設として管理運営してきました。体育館が地下に配置され、南北の重厚な壁が梁の役割を果たしている堅牢な躯体のため、築 40 年にもかかわらず、耐震診断によって望ましいとされる強度値の 1.5 倍以上という高い耐震性があり、構造躯体は、長期使用に耐えうる資質を有しています。

### (3) 設置目的等

青山いきいきプラザは、高齢者のいきがづくり並びに介護予防及び健康づくりを支援するとともに、区民の相互交流及び自主活動の促進を図ることを目的とした施設です。高齢者の様々な活動の場となるほか、幅広い世代の交流や地域コミュニティ活動等にも寄与しています。具体的な取組等は以下のとおりです。

- 区内に住む 60 歳以上の方を対象に、カラオケ、パソコン、ウォーキングなどの教室・講座を開催しています。
- 健康トレーニングやセルフマシントレーニング、バランストレーニング足腰元気講座など、各種の介護予防事業を行っています。
- ほのぼの作品展やさわやか体育祭、演芸会やお祭り、バスハイクなども行っています。
- 区内に住む 60 歳以上の利用登録者であれば、敬老室、風呂、談話室など無料で利用できます。
- 区内在住・在勤者は、地域の交流や活動の場として集会室などが利用できます。
- 熱中症対策として夏期に涼み処を設定し、水分補給や休息の場としています。

## (4) 主な課題

- 竣工後 41 年の経過に伴う設備の劣化
- 建築基準法等、現行法規に不適合となっている項目（既存不適格）への対応
- 入口から諸室への利用者の移動動線等のバリアフリー化が不十分
- 施設の構造上、風量調整や温度管理、調湿管理が困難
- 感染症対応が不十分
- 区民避難所としての機能の強化の必要性
- 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

### (1) 劣化設備更新

青山いきいきプラザは、竣工後 24 年が経過した平成 18 年（2006 年）に、施設設備の劣化改修として建築・電気設備・機械設備の一部と昇降機設備の改修工事を行っています。今回の大規模改修工事では、40 年改修とあわせて、平成 29 年 3 月に策定された「港区区有施設保全計画」の 30 年改修のうち、平成 18 年（2006 年）に未実施の改修工事、次回修繕時までに劣化が予測されるものの更新及び ERR を高めるために必要な改修工事を行います。

#### ① 建築工事

防水改修（屋上）、屋根改修（屋上）、外壁改修、間口部改修、鉄部塗装改修（外構含む）  
内部改修、サイン改修、外構改修（植栽、囲障）

#### ② 機械設備工事

空調・換気設備改修、防災設備改修、排水通気設備改修、衛生器具設備改修、給水・ガス設備改修

#### ③ 電気設備工事

高圧受電設備改修、受変電設備改修、幹線動力設備改修、発電設備改修（非常用・太陽光）  
電灯設備改修、音響設備改修、弱電設備改修、誘導支援改修、防犯カメラ設備改修、  
構内電話交換設備改修、情報表示設備改修、自動火災報知設備改修、電灯コンセント改修、  
拡声設備改修、テレビ受信設備改修

### (2) 機能向上改修

#### ① 区民サービスの向上

利用者アンケート等により、入口から諸室まで道幅が狭い、中央ホールにかけ風が吹き込む、浴室が狭いなどの課題がありました。動線の見直し、風除室の新設、浴室の面積拡張を検討し、区民サ

ービスの向上を図ります。

#### <改善内容>

- 諸室の利便性向上（敬老室：床暖房の面積拡大・音響設備の改善、体育館更衣室：面積拡張・水回り設備の一新、体育館：音響設備等の改善）
- 浴室の面積拡張と設備更新
- 動線の見直しと風除室の新設

#### ② 安全・安心の施設づくり

青山いきいきプラザは竣工から 41 年経過していることで既存不適格の箇所や、過去にアスベスト含有調査を行い、アスベストの含まれている建具があることが報告されています。また、今後も各種感染症対策を継続していく必要があることから、安全・安心の施設づくりを目指します。

#### <改善内容>

- 既存不適格の状況の解消
- アスベスト含有状況の再確認と撤去
- 空調・換気の改善、抗菌素材の採用等による感染症対策

#### ③ 誰もが使いやすい施設づくり

施設内に段差があるため、高齢者や障害のある方が利用する際の課題となっています。施設全体のバリアフリー化を検討し、誰もが使いやすい施設づくりを目指します。

#### <改善内容>

- バリアフリースイールの自動ドア化（地下 2 階）と面積拡張（1 階）
- トイレの完全洋式化
- バリアフリーに配慮したレイアウト改修（段差解消、諸室扉を引き戸に変更）
- ユニバーサルデザインによるサイン表示
- 障害者用駐車スペースの設置

#### ④ 防災拠点としての機能強化

区民避難所としての機能を担っているものの、非常用発電機の連続稼働時間やマンホールトイレの未設置など課題があります。非常用発電機の増設やマンホールトイレの設置について検討し、防災拠点としての機能強化を行います。

#### <改善内容>

- 給水設備の改善
- マンホールトイレの設置（北側駐車場に 3 箇所設置を予定しています）
- 非常用発電機の増設（72 時間以上の運転時間の確保を予定しています）
- 備蓄倉庫の面積拡張

## ⑤ 環境配慮・省エネの推進

建物全体が空調や換気が効きにくい、太陽光パネルの活用ができていない等の課題があります。空調機器や換気方式の省エネルギー化、自然エネルギーの再活用、国産木材やリサイクル材の活用などを検討し、環境に配慮した施設を目指します。

### <改善内容>

- ZEB Readyの達成（空調機器・換気方式の見直し、照明器具の高効率化、建物の断熱化等）
- 間伐材をはじめとした国産木材（協定木材）の活用
- 緑化の推進
- 太陽光発電の更新（既存の太陽光発電パネル(10kw)を撤去し、新たに太陽光発電システム(15kw)を導入します）
- マイボトル対応型給水機の導入

## 5 工事方法の概要

### (1) 工事の目標

- 施設利用者への影響を最大限に配慮し、施設の機能を可能な限り維持しながら工事を行います。
- 工事期間中の施設利用者の安全確保を万全のものとします。
- 振動・騒音等、施設利用者や業務運営に与える影響を低減します。
- 安全で円滑な工事を実現する工程管理を実施します。

### (2) 工事期間等の設定

#### ① 工事計画概要

青山いきいきプラザは、敷地内に空地が少なく狭隘な道路に囲われた立地のため、工事中の資材搬入や保管、作業員詰所などの場所の確保が難しくなります。また、工事期間中も、各種事業を継続実施するため、以下の条件での機能を維持しながらの工事を計画します。

- 資材搬入のために介護予防運動エリアAの天窓を撤去し、北側の駐車スペースから搬入して、地下階全体を資材置場とします。そのため、地下階は工事期間中を通じて使用休止として、作業員詰所や現場代理人の事務所として利用する計画とします。
- エントランスホールや避難階段の工事は全館休止期間中に実施することとし、その期間に集中して粉塵や大きな音と振動が出る工事を行う計画とします。また、この期間中に館内の一部に存在するアスベスト含有建材の撤去も行います。
- 休館中も含めて、最低限の事務作業ができる場所を敬老室に確保します。
- 全館休館期間が、赤坂区民センターの休館期間（令和8年3月～令和8年12月予定）と重複し

ないように発注時期を工夫します。

- 住宅などが近接する場所での工事であることに配慮して、解体工事全般に音の発生抑止や遮音性に効果がある工法によって、通常と同種の工法では90 dB以上の騒音が一般的に発生しますが、60 dB以下に騒音を抑える工具の選択や仮設間仕切りの使用を選択し、騒音による施設利用者や近隣住民等への負担の少ない工事を目指します。これらの配慮は、施工作业だけではなく、仮設足場の盛替えや材料の移動時にも必要と考えます。

#### ② 工事期間

- 工事期間は13か月
- 一部期間、全館利用休止期間あり（3か月間）
- 全館利用休止期間以外については、機能を維持しながらの工事を行う
- 改正労働基準法に対応し、原則土日休み（週休2日）で設定

#### ■ 工事期間中の各室利用可否

年		令和8年				令和9年								
月		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
ステップ		ステップ①-1		ステップ①-2		ステップ②			ステップ③-1		ステップ③-2	ステップ④	ステップ⑤	
期間		4か月				3か月			2か月		1か月	1か月	2か月	
B2F	体育館	約1/2面 利用可	約1/2面 利用可	約1/2面 利用可	約1/2面 利用可									
B1F	介護予防運動エリアA、B、ランニングトラック													
1F	敬老室													
	浴室1													
	浴室2													
	リラクゼーションルーム													
	管理事務室					一部	一部	一部						
	職員休憩室													
2F	講習室A													
	講習室B													
	講習室C													
	講習室D													
	集会室A													
	集会室B													
屋外	駐輪場													

※約1/2面とは、バドミントンコート1面分

利用不可の期間

- ・介護予防運動エリアに設置しているマシン機材は他室に移動し、機能を確保します。

### (3) 改修期間中の「入浴事業」の取扱いについて

現在週3回の稼働で需要が高い入浴サービスは、継続的な利用が望まれています。そのため今回の大規模改修では、従来のリラクゼーションルームに新規の浴室2を先行して施工してから、既存の浴室を改修して、浴室1を作る工事を行います。そのため、全館休館期間を除く工事期間中は、先行して整備した浴室2を週6日で稼働し、男女入れ替えでの利用とします。

浴室の機能改善に伴い、新たなリラクゼーションルームは、現在のボランティアコーナーの位置に設置し、ボランティアコーナーは廃止します。屋内消火栓の位置を移動することで、中央ホールから短距離で入室できるように出入口を移動します。

なお、ボランティアコーナーについては区民協働スペースの利用など、赤坂地区内での活動を引き続き支援していきます。

#### ■ 工事期間中の入浴事業への影響

比較項目	現状	工事期間中 (浴室2を週6日稼働)	改修後
利用可能人数 (カランの数)	男子：3人 女子：3人	浴室1：工事中 浴室2：4人	浴室1：5人 浴室2：4人
浴室の面積	男子：12.7㎡ 女子：12.7㎡	浴室1：工事中 浴室2：19.8㎡	浴室1：23.9㎡ 浴室2：19.8㎡
脱衣室の面積 (前室を含む)	男子：7.2㎡ 女子：6.9㎡	浴室1：工事中 浴室2：13.3㎡	浴室1：13.1㎡ 浴室2：13.3㎡
バリアフリー	廊下部分に段差がある。	先行して供用開始する浴室2は、構造的な理由で段差があるが、1段の小上がりを設置することで上がりやすくする。	浴室1は、バリアフリー法の基準内(2cm以下)の段差で利用可能。浴室2は、構造的な理由で段差があるが、1段の小上がりを設置することで上がりやすくする。
内部の仕上げ	御影石貼り	浴室1：工事中 浴室2：防腐処理された檜の浴槽	浴室1：御影石の浴槽 浴室2：防腐処理された檜の浴槽
手すりの有無	広さの問題で、適切な部分に手すりの設置できない。	浴室2は、適切な昇降設備の配置と手すりを設置する。	浴室1、浴室2ともに、適切な昇降設備の配置と手すりを設置する。
脱衣室	廊下から入るとすぐに脱衣室となっている。	浴室2は、前室を設けて下足スペースの確保を行う。	浴室1、浴室2ともに、前室を設けて、下足スペースの確保を行う。

### (4) 休館期間

○避難経路となる階段の改修や、音や振動を伴う工事は、施設利用者への負担が大きいため、3か月間(令和9年1月～3月)の全館休館期間を設け、その期間で行います。

○利用者等の安全に十分配慮するため、各諸室で別途利用停止期間が発生します。

## 6 休館中の利用者への対応

全館休館期間及び利用停止期間の他施設での対応について、利用者に対し、以下のとおり案内します。また、指定管理者が電話で利用者の状況の確認を行うなど、休館期間中の利用者の体調等の把握にも取り組みます。

事業	利用者への対応
入浴事業	赤坂いきいきプラザ、青南いきいきプラザを現在の週3日の稼働から週6日稼働とし、青山いきいきプラザの利用者を受け入れます。
介護予防事業	赤坂いきいきプラザ、青南いきいきプラザでのプログラムの充実を図り、青山いきいきプラザの利用者を受け入れます。
講座・催し事業	赤坂いきいきプラザ、青南いきいきプラザでのプログラムの充実を図り、青山いきいきプラザの利用者を受け入れます。
個人利用	赤坂いきいきプラザ、青南いきいきプラザ、赤坂区民センター等の施設を案内します。
貸室事業	赤坂いきいきプラザ、青南いきいきプラザ、赤坂区民センター、区民協働スペース等を案内します。 陶芸窯は、赤坂区民センター、西麻布いきいきプラザ、生涯学習センターばるーんを案内します。 体育館は、学校施設開放事業やスポーツセンターを案内します。

## 7 概算工事費

本物件は、築40年を経過した建物のため、今回工事の概算工事費を算出するにあたり、長期的な修繕周期から行う「30年・40年改修工事」、段差解消や施設の利便性向上のために行う「機能向上改修工事」、「その他改修工事」の3項目に分けて算出しています。

「40年改修工事」は、港区公共施設マネジメント計画に基づく30年・40年改修にかかる費用です。本物件は、平成18年（2006年）に大規模な改修を行い、近年にも空調機器の改修等を行なっている建物です。それらを踏まえて、未着手の部分を中心に改修計画を行なっています。

「機能向上改修工事」は、施設利用者や管理者からの要望等を元に、更なる機能向上を図るために行う改修の費用です。施設内の段差解消や屋外の駐輪場・駐車場の整備もこちらに含まれます。

なお、ZEBに要する経費は、30年・40年改修及び機能向上改修に含まれます。ZEB Ready達成をめざした建物の省エネ化に要する追加経費は、3-4（5）に掲載しています。

「その他改修工事」は、工事エリアを区画するための仮設間仕切りの設置、備品の移動などに必要な費用です。

### ■ 概算工事費

	種別	単位	数量	金額
40年改修	建築工事	式	1	129,562,334
	機械設備工事	式	1	30,057,170
	電気設備工事	式	1	92,781,975
				<b>252,401,479</b>

	種別	単位	数量	金額
機能向上改修	建築工事	式	1	637,974,531
	機械設備工事	式	1	384,524,140
	電気設備工事	式	1	311,426,830
				<b>1,333,925,501</b>

	種別	単位	数量	金額
その他改修	建築工事	式	1	9,480,752
	機械設備工事	式	1	14,167,010
	電気設備工事	式	1	5,825,820
				<b>29,473,582</b>

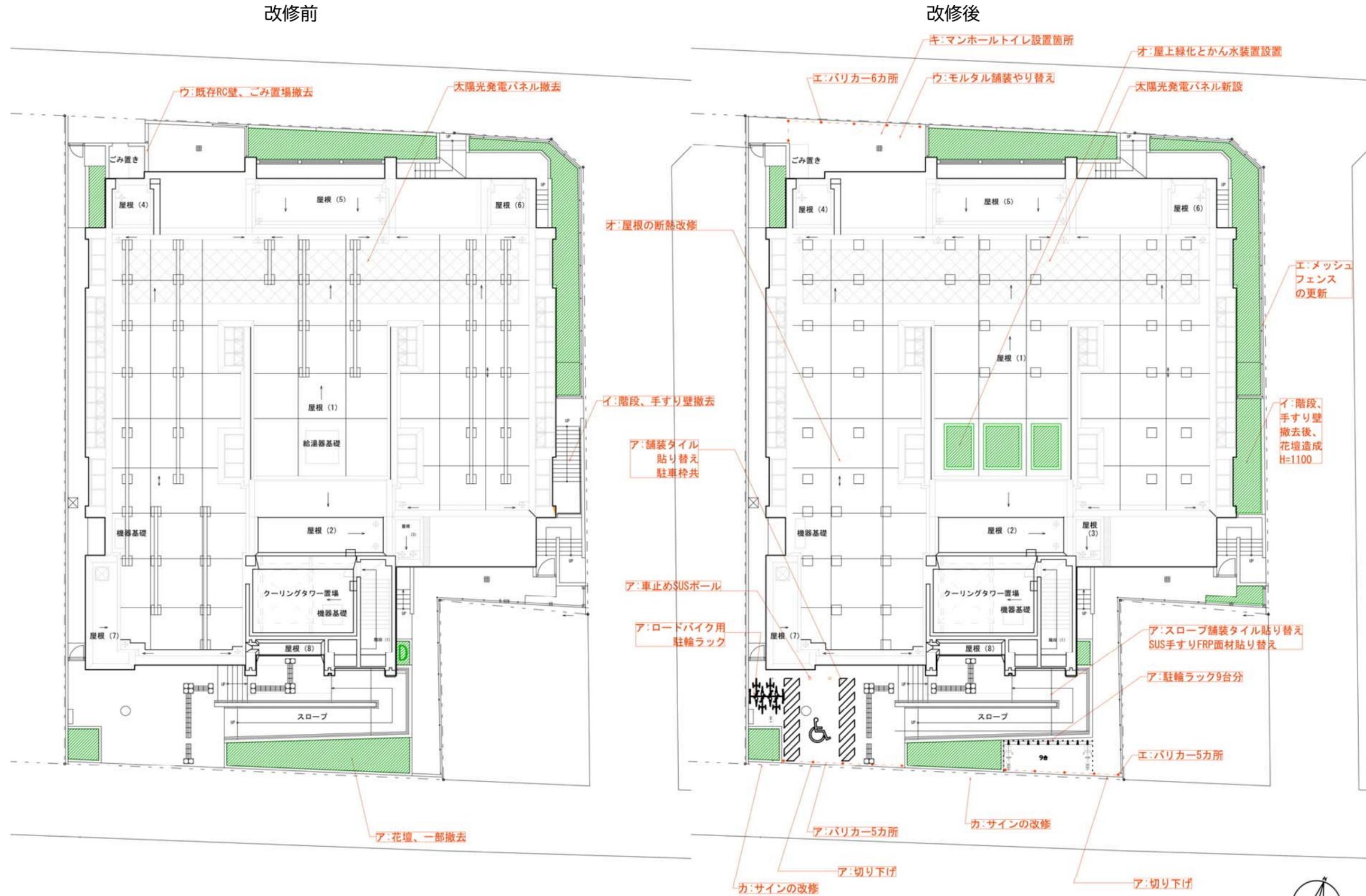
直接仮設(全体)	13tラフター(揚重)	回	110	5,500,000
	雨養生(仮設養生)	式	1	2,000,000
	50KVA ディーゼル発電機	回	4	1,000,000
	仮設電源配線	式	1	1,600,000
共通費(体育館)	作業員事務所休憩所整備	式	1	2,500,000
上記合計				<b>12,600,000</b>

概算工事費総合計			<b>1,628,400,562</b>
----------	--	--	----------------------

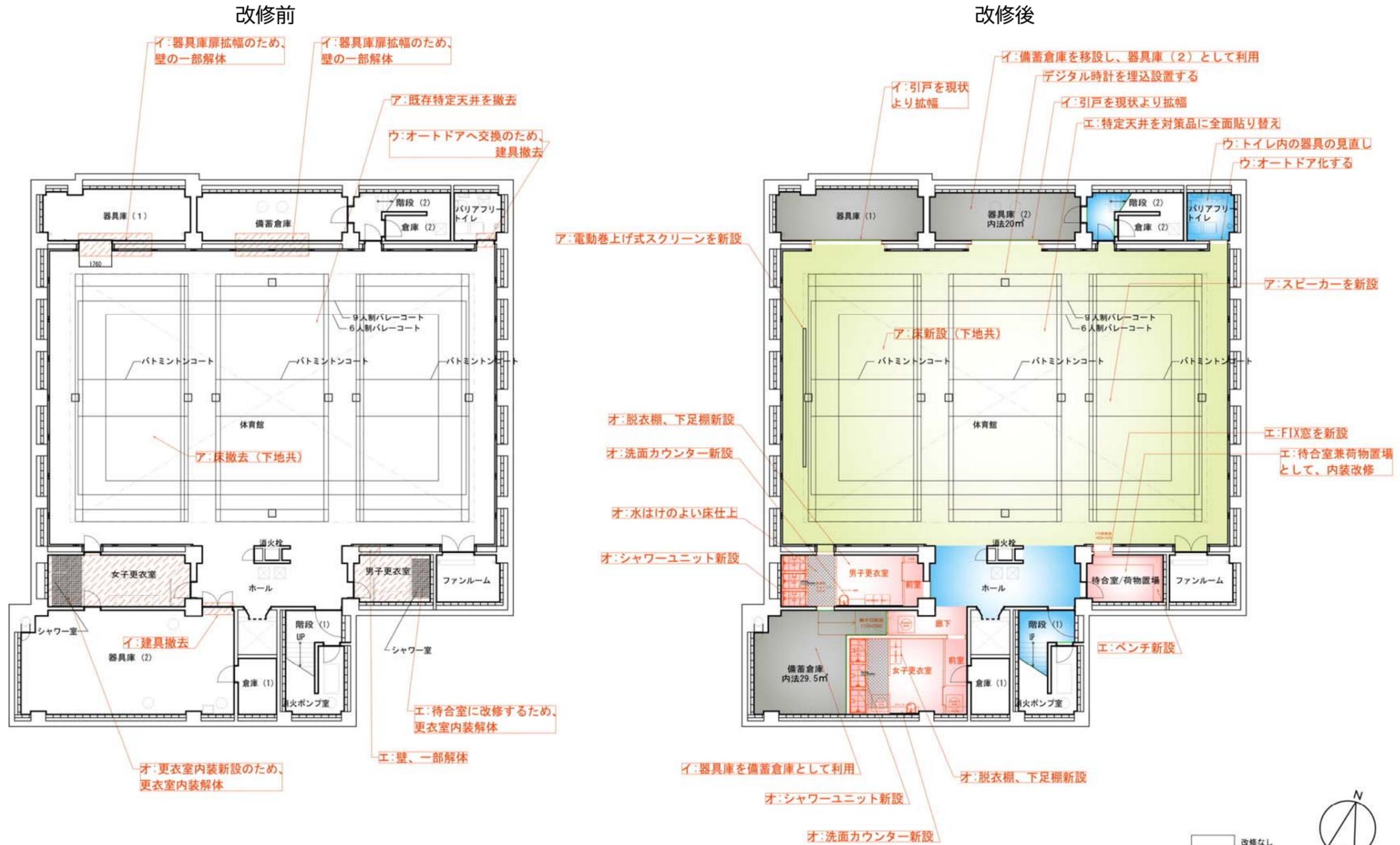


# 9 建築計画

## <外部>



<地下2階>

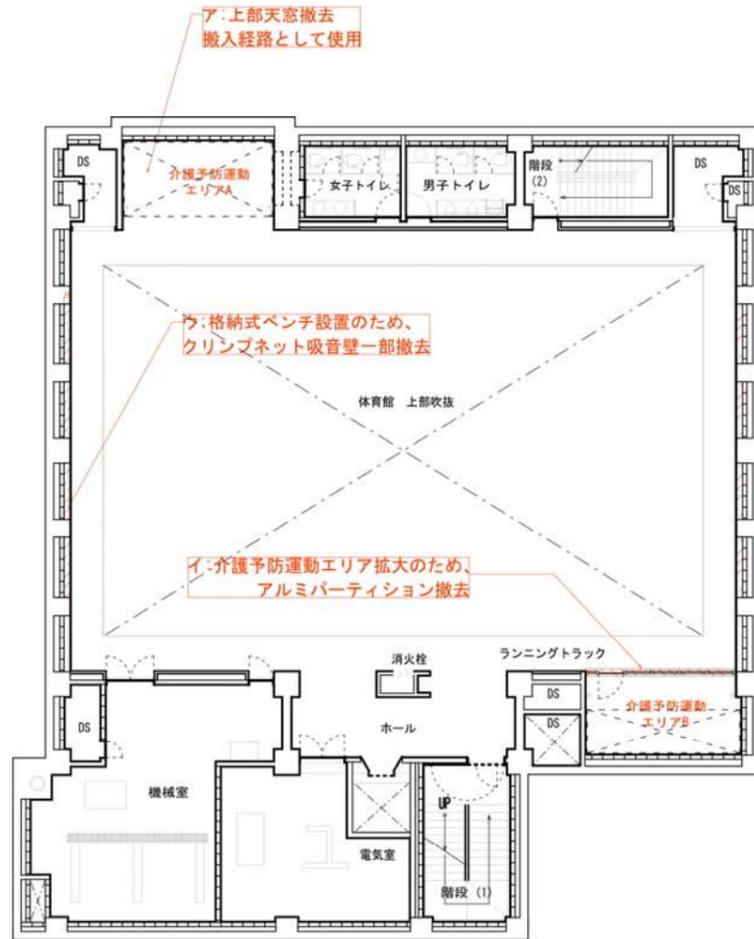


改修なし  
 天井撤去なしの部分  
 形態が変わるのみ(扉改修・間仕切り改修)  
 仕上の改修(解体を伴うもの)  
 仕上の改修のみ(貼り替え、塗り替え)  
 形態や仕上が変わる部分  
 解体部分を示す

※ 直天井部分・中央ホールを除く全ての天井は撤去・新設とする。

<地下1階>

改修前



改修後

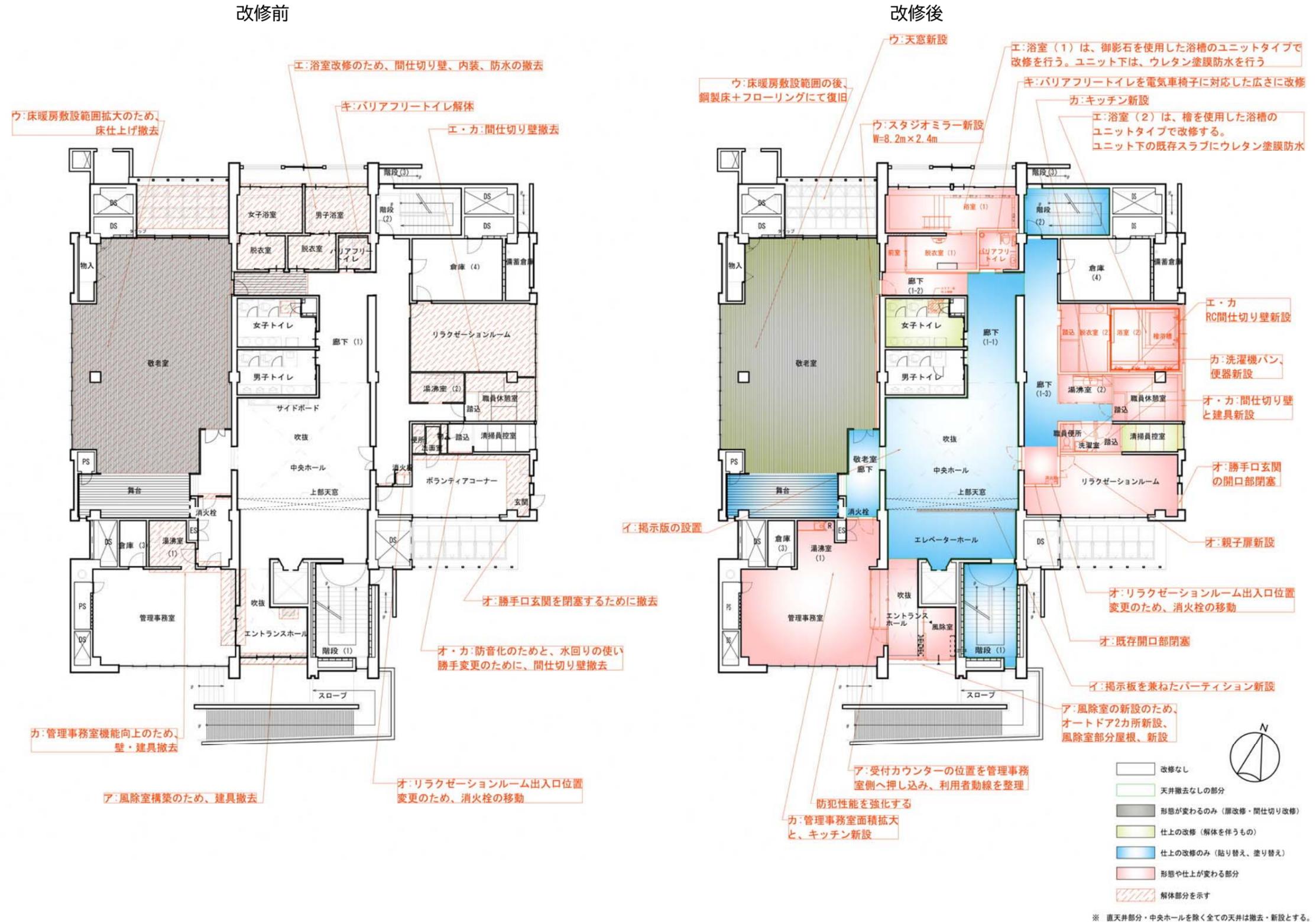


Legend for renovation work:

- 改修なし
- 天井撤去なしの部分
- 形態が変わるのみ (扉改修・間仕切り改修)
- 仕上の改修 (解体を伴うもの)
- 仕上の改修のみ (貼り替え、塗り替え)
- 形態や仕上が変わる部分
- 解体部分を示す

※ 直天井部分・中央ホールを除く全ての天井は撤去・新設とする。

< 1階 >



< 2階 >

