

東麻布二丁目複合施設新築等工事
設計・施工事業候補者募集要項要求水準書

令和4年9月

港区麻布地区総合支所管理課
港区保健福祉支援部福祉施設整備担当

第1章 本書の定義と事業概要	2
1 本書の位置付け	
2 本事業共通の留意事項	
3 技術提案に関する基本事項	
4 要求水準書の変更に関する事項	
5 業務内容	
第2章 施設整備に関する事項	6
1 事業の概要	
2 インフラ供給処理計画	
3 施設整備の基本的な考え方	
4 施設整備の取組みと課題	
5 体育館棟、プールの解体	
6 外構整備	
7 建築基本計画について	
8 電気設備基本計画について	
9 機械設備基本計画について	

第1章 本書の定義と事業概要

1 本書の位置付け

本書は、港区（以下「区」といいます。）が、「東麻布二丁目複合施設新築等工事整備事業」（以下「本事業」といいます。）を実施する設計者及び施工者の共同企業体（以下「事業者」といいます。）を選定するために交付する「東麻布二丁目複合施設新築等工事設計・施工事業候補者募集要項」と一体のものであり、区が要求する本事業における施設機能・性能及び業務の水準（以下「要求水準」といいます。）を示すものです。ただし、この要求水準は、区が要求する内容及び質を満たすべき最低限の水準であり、事業者が、本要求水準書が示す基準を上回る水準で業務を実施することを妨げるものではありません。

受注者は本業務完了まで要求水準書に基づいて業務を行うこととし、遵守すべき内容としては要求水準書に「～とすること。」、「～とする。」と記載された内容のほか要求水準書添付資料の条件設定値等を遵守するものとします。「～程度」と記載されている項目については同レベルの性能を実現するものまたは同レベルのグレードの仕様とします。また、「検討する。」と記載されている項目については、基本設計及び実施設計時に受注者が提案の上、発注者と採否を協議し決定する項目を示しています。

2 本事業共通の留意事項

- (1) 業務の実施にあたっては、「東麻布二丁目複合施設整備計画書」を十分理解した上で行うこととします。
- (2) 地元から愛着を持たれている旧飯倉小学校跡地という場所にふさわしい、地域コミュニティ形成の拠点としての複合施設とします。
- (3) 子どもから高齢者まであらゆる世代が集う場所として、東麻布地区のまちづくりに将来にわたって大きく貢献する施設とします。
- (4) 事業期間において、区と十分に協議・調整を行い、業務を進めます。
- (5) 安全確保と既存施設運営に支障をきたさない計画とします。

3 技術提案に関する基本事項

- (1) 要求水準は、原則として区が要求する機能と性能を規定するものであり、施設の具体的仕様並びにそれらを構成する個々の部位、部品、機器等の性能及び具体的仕様については、提案競技への参加を希望する者（以下「参加者」といいます。）が、その要求水準を満たすような提案とします。
- (2) 参加者は、要求水準を効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を發揮して提案を行ってください。具体的には、以下の項目について、重点的に創意工夫を求めるものとします。

- ア 木造による構造形式の提案。合理的な構造かつ木構造の割合を高くすること。
- イ 高水準の環境性能を実現するための環境・設備計画の提案。ZEB Ready以上の環境性能を確保し、区がBELSラベル（自己評価）を行う上で必要な資料を作成すること。
- ウ 外観・内観について、木造・木質化による機能性及びデザイン性に優れた施設の提案。区有施設初の木造建築として、港区の取組をアピールするのにふさわしいものとする。
- エ 内外装においては、維持保全性能を考慮した適切な仕様・素材等の選定を行うこと。
- オ 景観及び安全性・機能性に優れた園庭及び外構計画の提案。校舎棟及び新施設との関係を考慮し、園庭及び外構の利用実態に合った計画とすること。
- カ 校舎棟の東麻布保育園、みなと保育サポート及び東麻布学童クラブを運営しながらの工事における品質管理と安全管理を満たした上での工期短縮策。
- キ 工事費と維持管理費の低減策
- ク 適切な修繕、保守点検計画の策定
 - ※港区区有施設保全計画で策定した改修モデルを参考に、木造施設における予防保全型の改修モデルの設定及び施設保全計画について検討・提案を行うものとする。
- ケ 区内業者の本事業への参画の促進と活用

(3) 提案内容は、民間の優れた技術と豊富な経験に基づいた施工実績を反映させ、設計・施工者相互の緊密な連携を図りながら、より精度の高い計画となる優れた提案力をもつ事業者を選定するための「案」であり、提案した工期及びコストを除く内容は、設計業務の過程において、区との協議により変更が生じる可能性があります。

4 要求水準書の変更に関する事項

発注者は業務期間中に次の事由により要求水準書を見直しその変更を行うことができます。要求水準書の見直しを行う場合、発注者は事前に受注者へ通知し、見直しに伴い要求水準書を変更するときは、これに必要な契約変更を行います。

- (1) 法令等の改正により、本業務内容が著しく変更されたとき。
- (2) 災害、事故等により、本業務内容を著しく変更されたとき。
- (3) 発注者の事由により、本業務内容の変更が必要なとき。
- (4) その他、本業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

5 業務内容

(1) 基本・実施設計に関する業務

ア 事前調査（設計・工事に必要な一切の調査）

- ・地盤調査、建設発生土調査（土壌汚染）、埋設管試掘調査を本契約に含む。
- ・測量調査、土壌汚染調査（表層土）、埋蔵文化財調査、アスベスト調査については、区が別途実施している。

※境界未確定部分については、既存の擁壁ラインを越えないよう計画すること。

イ 本体工事、解体工事、設備・機器、昇降機等の設置工事、外構工事及びインフラ等関連整備工事等の設計業務（ZEB化にあたっての比較検討・評価、各種計算書等の作成業務等を含む）

ウ 諸官庁や関係部署などの関係者との調整を行い、設計に反映する業務

エ 各種法令・条例手続き申請に関する業務（構造計算適合判定申請手数料を含む全ての申請手数料等は事業者負担とする。なお、計画通知申請手数料は無料である）

オ 計画説明会や工事説明会、周知等の地域対応に関する補助業務

カ 完成パースや全体模型などの説明資料の作成業務

キ 議会資料等（図面、委員会資料、概要書等）の作成業務

ク 定期的実施する発注者との打合せ業務

ケ 概算維持管理費及び中長期保全計画の策定業務

コ 補助金等の申請補助業務

サ 上記以外の業務については、「別紙3-1」設計業務委託仕様書、「別紙3-1」基本設計業務委託特記事項（案）、「別紙3-3」実施設計業務委託特記事項（案）及び発注者との協議による。

(2) 工事に関する業務

ア 事前調査に基づく対策業務

イ 本体工事、解体工事、設備・機器等の設置工事外構工事及びインフラ等関連整備工事（※本業務には昇降機設備工事は含みません。）

ウ 各種法令・条例手続きに関する調整及び申請業務

エ 工事説明会や工事期間中の問い合わせ等の既存施設利用者対応及び地域対応に関する補助業務

オ 工事期間中の工事ヤード及び工事車両搬出入路周辺の安全・騒音対策業務

カ 定期的実施する発注者との打合せ業務

キ 建築基準法、消防法その他法令に基づく各種検査立ち合い業務

ク 竣工後の取扱説明、引渡し業務、工事記録・竣工書類のとりまとめ業務

ケ 補助金等の申請補助業務

コ 汚染物質の検出されている土壌の入替及び処分

サ 解体工事に係るアスベスト撤去、処分

シ 上記以外の業務については、発注者と協議を行う。

(3) 工事監理等に関する業務

- ア 事前調査に基づく対策業務
- イ 本体工事、解体工事、設備・機器等の設置工事外構工事及びインフラ等関連整備等工事、昇降機設備工事の設計に基づく工事監理業務及び設計意図伝達業務
- ウ 各種法令・条例手続きに関する調整及び申請に関する業務
- エ 工事説明会や工事期間中の問合せ等の既存施設利用者対応及び地域対応に関する補助業務
- オ 定期的実施する発注者との打合せ業務
- カ 建築基準法、消防法その他法令に基づく各種検査立ち合い業務
- キ 竣工後の取扱説明・引渡し補助業務、工事監理記録の作成・報告、竣工図の確認及び、竣工書類のとりまとめ業務
- ク 補助金等の申請補助業務
- ケ 上記以外の業務については、工事監理等業務委託仕様書、工事監理等業務委託特記事項（案）及び発注者との協議による。

(4) その他業務

- ア 各種調査（電波障害、家屋調査等）

(5) 留意事項

- ・解体、撤去処分に関して必要な一切の許認可及び届出は、事業者が自己の責任及び費用において対応すること。
- ・解体工事におけるアスベスト及びPCBの撤去・処分については、後日、区から提供するアスベスト含有調査及びPCB含有調査結果を基に、設計において工期及び工事費用の積算を行います。
- ・区が実施した石綿含有調査の調査結果で不足する場合は、事業者の判断に基づき、必要な追加調査を実施すること。
- ・地盤調査は事業者においてボーリング位置を決定し、必要数を実施すること。
- ・本工事の実施に際して必要となる調査は、発注者の判断に基づき必要な追加調査を実施すること。

第2章 施設整備に関する事項

1 事業の概要

(1) 事業名称：港区立東麻布二丁目複合施設新築等工事整備事業

(2) 計画敷地

所在地：東京都港区東麻布二丁目1番1号

敷地面積：5,019.50㎡

内新施設用分割敷地（約1,230㎡）

既存建物：校舎棟（築55年、鉄筋コンクリート造、4階建）

体育館棟（築53年、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、3階建）

屋外プール（鉄筋コンクリート造）

※体育館棟は、日影規制による既存不適格

用途地域：第二種住居地域、商業地域、近隣商業地域

建ぺい率：63.78%

容積率：236.45%

地域地区：防火地域、準防火地域

日影規制：第二種住居地域内（4時間・2.5時間、測定面4.0m）

(3) 施設等整備工事

本事業における設計・施工及びプロポーザルの提案範囲は、新施設整備等工事に関わるア～オとし、校舎棟改修工事の設計及び施工は含めないものとします。

ア（仮称）東麻布二丁目複合施設新築等工事（以下「新施設新築工事」という）

名称：（仮称）東麻布二丁目複合施設等（以下「新施設」という）

敷地面積：約1,230㎡（基本計画時点）

構造：純木造または、一部木構造の混構造

階数：地下1階、地上2階建

延べ面積：約1,810㎡（基本計画時点）

施設用途：2階 小規模多機能型居宅介護施設

1階 東麻布区民協働スペース（区民避難所）、防災備蓄倉庫

地階 防災備蓄倉庫、会議室、駐車場、駐輪場等

※詳細は「東麻布二丁目複合施設整備計画」40ページから42ページの計画図を参照すること。

イ 体育館棟解体工事

名称：体育館（築53年）

構造：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造

杭：支持杭 ※整備上支障がないものは存置

階数：地上3階建

延べ面積：約977㎡

施設用途：2・3階 体育館（区民避難所）

1 階 旧教室

※令和2年3月まで適応指導教室（つばさ教室）として使用。

※体育館棟解体跡地の園庭整備工事を含める。

ウ プール解体工事

名称：プール及び倉庫

構造：鉄筋コンクリート造

規模：11m×25m×1.2m（プール）、1階 約20㎡（倉庫）

延べ面積：約540㎡（プール敷地全体）

エ 外構整備

園庭の整備（約2,350㎡ ※設備スペース・花壇等含む）

保育園通用門側スロープ及び駐車場整備（約390㎡）

南側擁壁の改修（L=31.5m、H=0.1~4.0m）

オ インフラ等整備工事

校舎棟の受変電設備、非常用発電機、幹線、ガス、給水等の再整備

体育館棟解体に伴う既存非常用発電機の撤去、新設

新施設の電気、ガス、給水等の整備

（4） 事業スケジュール

本事業は令和9年8月に新施設開設とするため、令和9年5月中までに新施設及び園庭整備工事を完了し、港区に引渡を行うこととします。

新施設等の引渡の期日を厳守とし、引渡期日までのスケジュールは、受注者の提案によるものとします。

ただし、以下の事項に留意し、遵守すること。

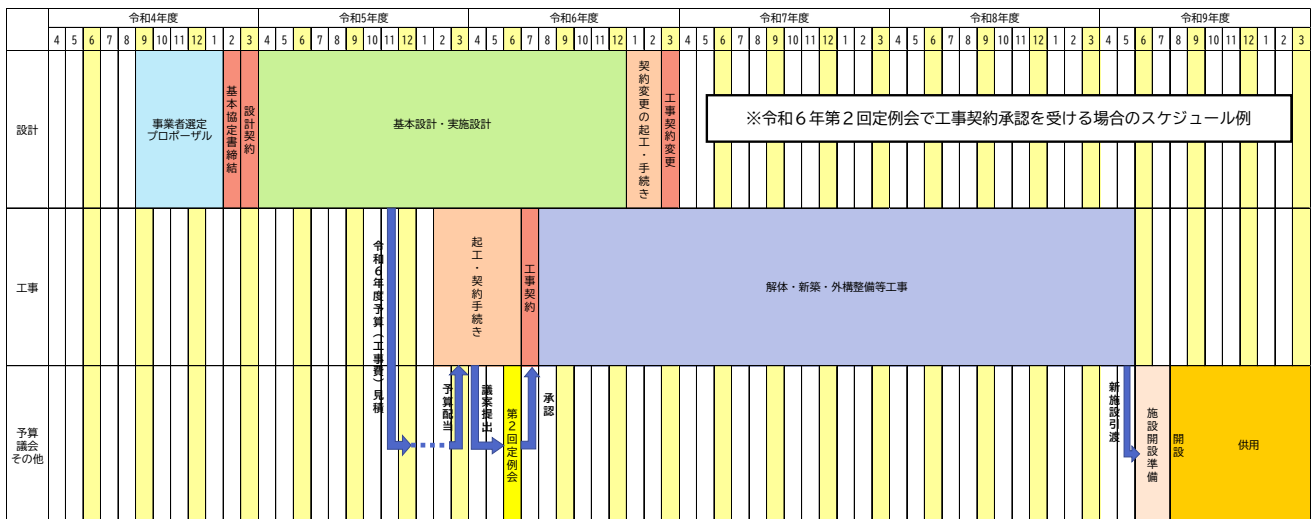
- ア 設計業務委託、工事、工事監理等業務委託は、それぞれ別の契約とし、基本協定書を基に随意契約を行う。
- イ 本事業の工事請負契約は、港区議会の議決に付すべき契約である。工事契約にあたっては、あらかじめ港区議会の定例会において、工事契約承認を受けなければならない。
- ウ 港区議会定例会は、年4回開催される。定例会に付議する時期は任意とするが、付議する定例会の3か月前に設計を完了すること。
- エ 本事業においては、基本設計完了後に基本設計図書及び受注者による工事費の積算金額を基に、港区が工事発注を行い、工事契約を行うことを可能とする。ただし、受注者の積算する工事費は、受注者がプロポーザルで提示した工事費の範囲内とする。
- オ 基本設計図書を基に工事契約を行った場合は、実施設計を完了させ、数量及び仕様を確定した段階で、工事契約変更を行うこと。実施設計における積算は港区の積算基準及び単価を使用し、受注者が基本設計で示した金額の範囲内とする。
- カ 工事発注年度の前年度10月頃をめぐり、工事の予算となる概算工事費を港区に示すこと。ただし、概算工事費は受注者がプロポーザルで提示した工事費の範囲内とすること。

キ 事業期間の短縮（設計期間及び施工期間短縮による新施設等の引渡の前倒し）の提案は受け付ける。

<事業スケジュールの一例を示す>

- 令和5年3月 ～ 令和6年1月 基本設計
- 令和6年2月 ～ 令和7年1月 実施設計
- 令和6年7月 ～ 令和7年3月 体育館解体、園庭・敷地内インフラ整備
- 令和7年4月 ～ 令和7年7月 プール解体
- 令和7年8月 ～ 令和9年5月 新施設新築
- 令和9年6月 ～ 令和9年7月 新施設開設準備
- 令和9年8月 新施設開設
- 令和9年6月 ～ 令和9年9月 外構工事（残工事）

【令和6年第2回定例会に付議する場合の想定スケジュール】



(5) 工事期間中の施設運営

工事期間中、既存校舎棟の東麻布保育園、東麻布学童クラブ、みなと保育サポート、区民協働スペース等の運営を継続するため、工事による施設運営への影響を最小限に抑えることとします。

- ア 工事において、停電・断水等、施設運営に影響が発生すると予想される場合は、あらかじめ発注者及び施設管理者と協議を行い、対応を決定するとともに、利用者に告知、説明を行うこと。
- イ 校舎棟3階（現区民協働スペース）は、体育館棟解体から新施設引渡までの期間体育館に代わる避難所となる。この期間においては、常に校舎棟3階を避難所として72時間以上の運用ができるよう、非常用発電等の整備を行うものとする。
- ウ 工事期間中の菜園及び園庭の運用について
体育館棟解体期間中は、現在園庭にある菜園を継続して使用するものとする。また、体育館棟解体後の園庭整備の際には、新施設建築期間中に活動できる菜園スペースを設置すること。また、園庭は、保育園の運動会や学童クラブの児童が活動できるよう、体育館棟解体時から新施設建設期間中継続して安全に活動できるスペースを確保すること。

エ 校舎棟施設の運営時間、休日等について

施設名	開館時間	開館曜日	休館日
東麻布保育園	7時15分～22時	日～土	年末年始
東麻布学童クラブ	月～金 放課後～19時 (夏季休業中 8時～19時) 土 8時～17時	月～土	日、祝、 年末年始
みなと保育サポート	7時15分～18時15分	月～土	日、祝、 1月2日、3日
東麻布区民協働スペース	9時～21時	火・木・ 土・日	月・水・金、 年末年始

2 インフラ供給処理計画

次の項目に掲げるインフラの接続は、各インフラ管理者の定める規則に従い、受注者の負担で整備すること。

なお、電気、都市ガス、通信、CATVについては、各インフラ管理者と相談のうえ受注者にて接続箇所・方法を決定します。

(1) 供給処理整備計画

ア 上水引込計画

- ・南側と特別区道（956号）に埋設された上水道設備から供給を受ける。その位置は、計画確定後に再度確認することとする。
- ・飲用に供する上水は、直圧方式及び直圧増圧方式による供給とする。トイレの洗浄水や園庭の散水については、雨水利用の検討をする。また、雨水利用の不足分は、上水道設備による補給を行う計画とする。その他の給水については、加圧給水ポンプによる供給を行う計画とする。

イ 汚水排水計画

- ・南側と特別区道（956号）に埋設された下水道管に汚水を放流する。管及び柵の位置は、計画確定後に再度確認することとする。
- ・主として自然流下による排水とする。敷地レベル及び配置によって自然流下が成立しない排水系統においては、ポンプアップする計画とする。

ウ 雨水排水計画

- ・南側と特別区道（956号）に埋設された雨水排水管に雨水を放流する。管及び柵の位置は、計画確定後に再度確認することとする。
- ・主として自然流下による排水とする。
- ・雨水流出抑制対策を行い、必要対策量は、港区雨水流出抑制対策実施要綱に基づく雨水浸透槽等とし、排水方式は自然排水とする。
- ・流出抑制とは別に、上水の節約及び下水の越流対策として雨水の貯留を積極的に行う。

エ 電気供給計画

- ・東京電力（株）により南側特別区道（956号）に敷設される配電ケーブルより地中供給を受ける。電力供給設備は、令和4年9月現在整備計画中であるため、引き込み位置などは、今後の東京電力（株）との引込事前協議により確認することとする。

オ 電話供給計画

- ・NTT東日本により南側と特別区道（956号）に敷設される電話線（光ケーブル、メタルケーブル）により地中供給を受ける。
- ・詳細引き込み位置などは、今後のNTT東日本との引込事前協議により確認する

こととする。

カ 都市ガス供給計画

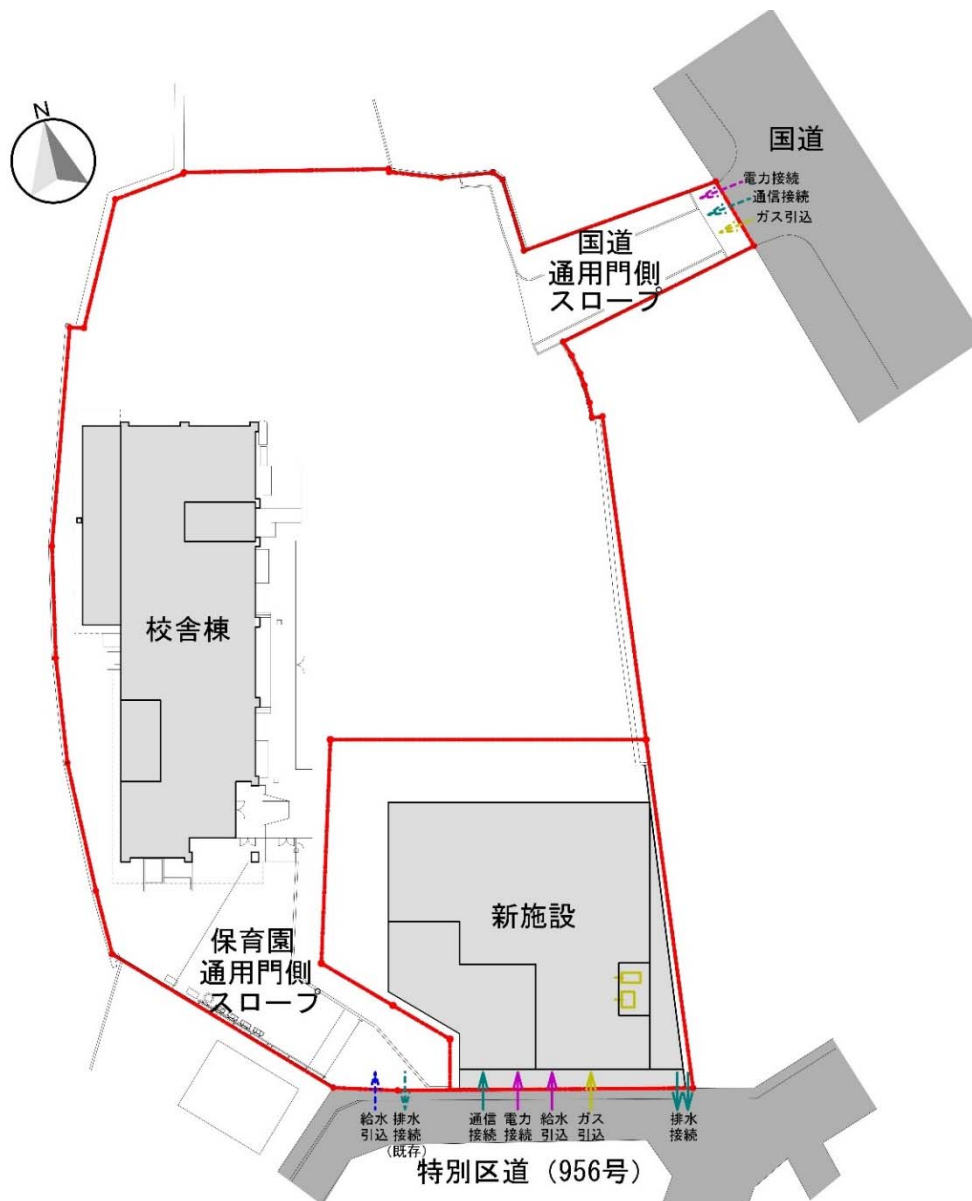
- ・南側と特別区道（956号）に埋設された東京ガス(株)のガス導管から供給を受ける。管の位置は、計画確定後に再度確認することとする。

キ 廃棄物処理計画

- ・東京都廃棄物条例及び港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例に沿った廃棄物処理計画を行い、廃棄物の減量化や資源の再利用に努める。

ク CATV 供給計画について

- ・JCOMとの契約によるみなとケーブル引込のための必要設備を設置する。



【図-1】インフラ引込位置

3 施設整備の基本的な考え方

- (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場所づくり
- (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
- (3) 地球環境と共生する、地球環境へ貢献する施設づくり

地域の絆

体育館棟を解体後、プールを解体した跡地に、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる小規模多機能型居宅介護施設と地域の課題解決に向けた区民協働・区民相互の交流の場である区民協働スペースを新施設として新築するとともに、防災機能や子育て支援機能の充実を図るため、地域活性化及び、既存施設のさらなる活用に繋がる新しい施設を整備します。



- (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場所づくり

ア 小規模多機能型居宅介護施設

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ため、高齢者の様態や希望に応じて「通い」「訪問」「泊まり」を組み合わせた介護サービスを提供し、ケア入浴、排せつ、食事の介護、日常生活上の世話及び機能訓練を行うため、「小規模多機能型居宅介護施設」を設置し、区民福祉の重要な地域拠点の一つとして位置付けます。

イ 東麻布区民協働スペース（区民避難所）

校舎棟から移転し、地域の課題解決に向けた区民協働・区民相互の交流の場、地域コミュニティの拠点として、新施設を再整備します。親しみやすく明るい活動の場とし、ロビーには、旧飯倉小学校の屋内メモリアルスペースを設置します。区民協働スペースは、校舎棟内にある東麻布保育園のイベントホールとしても活用します。

ウ 複合施設（新施設と校舎棟）としての機能の向上

新施設のエレベーターを利用した敷地内の高低差解消や、保育園通用門側スロープと駐車場の再整備等を通じ、複合施設全体の機能向上を目指します。地域コミュニティの活動拠点として、子どもから高齢者まで多世代交流の場が生まれるバリアフリーな空間とします。

- (2) 地域防災の向上に貢献し、防犯性の高い安全・安心な施設づくり

災害発生時、区民協働スペースは、地域住民の避難所として活用できるよう整備を行います。安心安全のため、耐震性を確保しながらも、避難所として広い空間を活用できる構造とします。防災資機材倉庫等の施設設備や避難所としての機能等、災害時の拠点としての機能を確保するために、防災施設設備の整備を行います。

また、防犯性を高めるため、新施設及び敷地全体は職員が見守りやすい、明るく見通しのよい環境とします。

- (3) 地球環境と共生する、地球環境へ貢献する施設づくり

港区としての環境への取組みや、建築物の木造化への国及び国際的な流れを

鑑み、新施設の木造及び木質化を行います。

新施設においては、エネルギー使用の効率化を図り、ZEB Ready以上の認証を取得します。

4 新施設整備の要件と課題

(1) 小規模多機能型居宅介護施設

区では、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、介護が必要な高齢者やその家族の在宅介護の支援に積極的に取り組んでいます。港区基本計画・実施計画、港区地域保健福祉計画（令和3年度～令和8年度）及び港区高齢者保健福祉計画・第8期港区介護保険事業計画に基づき、小規模多機能型居宅介護施設を民設民営により整備します。

本施設は、防犯に配慮し、不特定多数の出入りを制限しやすく、設備等の改修時、施設運営の妨げにならない2階に配置します。

ア 室内にいながら、緑や光等自然が感じられる計画とすること。

イ 室内は、温かみのある色彩とし、木造及び木質化によるぬくもりのある空間とすること。

ウ 職員が見守りやすい平面計画及び環境とすること。

エ 改修や保守点検時に施設運営を妨げることがないように、施設維持保全業務を見据えた計画とすること。

オ 将来的な改修の自由度を確保できる構造・設備計画とすること。

カ 感染症対策に有効な空調換気設備や抗菌仕様の建材等を活用すること。

キ 非常時にバルコニーから直接園庭に避難できる避難方法を検討すること。

(2) 東麻布区民協働スペース（区民避難所）

区では、まちづくりを進める上で、コミュニティの形成をはじめ、多様なコミュニティの構築を支援しています。活動のための多様な場と機会の確保を図るため、コミュニティ活動の場として、区民協働スペースの整備に取り組んでいます。

本施設は園庭と繋がることで、園庭を介し、保育園や学童クラブ等と地域コミュニティとの交流を促す1階に配置します。

ア 地域コミュニティの核として交流を促す複合施設の中心施設とすること。
イ 会議室の間仕切り壁は、可動式とし、目的に応じて一体的に利用できるようにする。広い空間として活用するため、構造形状はラーメン構造等とすること。

ウ 地域のイベントや保育園の卒園式等での使用を想定し、また、園庭と一体でイベント等の開催が可能な計画とすること。

エ 将来的な改修の自由度を確保できる構造・設備計画とすること。

オ ロビーには、旧飯倉小学校のメモリアルコーナーを設置する。メモリアルコーナーの内装は、旧飯倉小学校の資料等を参考にし、旧校舎の面影の感じられるものとする。壁面等を活用して、写真やレリーフの展示等が出来るよう

に整備を行うこと。

カ 災害時には区民避難所として使用することから、多数の避難者が長期間滞在することも想定し、汚れにくく耐久性があり、快適性を維持しやすい室内とすること。また、災害時には園庭で炊き出し等を行うことも考慮し、区民避難所と一体で利用するための動線や機能性も検討すること。

キ 車いす対応トイレには、ベビーチェア、フィッティングボード、大人用ベッド等設置すること。

(3) 地階（避難階）

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、施設利用者の安全性に配慮したサブエントランスを設けます。メインエントランスホールには、施設利用者及び校舎棟利用者がアクセス経路のレベル差解消に利用できるようエレベーターを配置します。また、駐車場から運搬しやすい位置に防災備蓄倉庫を配置し、搬出入の利用性を高め防災機能の向上を図ります。

ア メインエントランスは施設の顔となるため、木質化等を行い、印象的で親しみのある空間とすること。

イ 夜間でも外部から内部の様子が見通せて、死角の無い明るいエントランスとすること。

ウ 車両と利用者の安全な出入を確保すること。また、車両が通行しない時には、駐車場内が見渡せる電動シャッター等を設置して、駐車場入口からの侵入を防ぐ計画とすること。

エ 通用しやすく、安心・安全な避難ルートを確保すること。

オ 会議室は防音室とし、付属の倉庫には楽器を収納すること。

カ 倉庫、会議室（防音室）は、二重壁、防水等によるカビ及び湿気対策を行うこと。

キ 施設利用者の衛生管理のために、エントランスに手洗器を設置すること。

ク 機械室等の音や振動が利用者に伝わりにくい計画とすること。

ケ 施設内部駐車場側にサブエントランスを設け、小規模多機能型居宅介護施設の利用者が駐車場から直接施設内に入れる計画とすること。

コ 駐車場内は高齢者や車いす等の利用者を考慮した、安全な乗降スペースを確保すること。

サ 駐車場の勾配は、危険な位置や急坂とならないようにすること。

(4) 環境への配慮

区では、「港区区有施設環境配慮ガイドライン」に基づき、区有施設の省エネ性能の向上や再生可能エネルギーの導入検討を進め、高い環境性能の確保を目指します。また、地球温暖化対策として、ゼロカーボンシティを目指し、炭素固定量に優れる木材の積極的な活用を推進しています。工事中においては建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用を行います。

ア 港区区有施設環境配慮ガイドラインに基づく計画とすること。

イ 施設の木造化、内外装の木質化及び省エネ等によるCO2の削減への取組み

を行うこと。

- エ 港区みどりを守る条例に基づく緑化計画とすること。
- オ 断熱・気密性の向上、日射抑制を図り、熱負荷の低減を図ること。日射抑制のために、日よけルーバー等や壁面緑化の積極的な活用を検討すること
- カ 省エネ性能向上のため、自然採光、自然通風、自然換気、雨水利用、太陽光発電等の自然エネルギーの積極的利用を検討すること。
- キ エネルギーの変換及び利用が総合的かつ効率的に実施されるような設備システムとすること。

(5) B E L Sラベル（自己評価）への対応

区では、「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、区有施設の環境性能がZEB Ready以上を満たす必要があります。本施設のZEB化検討においては、機器の選定、省エネ性能等の検討にあたり、ライフサイクルコスト、保守・点検性、快適性、使い勝手等を比較するものとします。

- ア ZEB Ready以上の環境性能とすること。
- イ ZEB化にあたっては、国等のZEB設計ガイドラインに則り、空調の温度設定や諸室の照度設定等を決めること。
- ウ 補助制度の対象として見込まれる場合は、国の補助金の活用を検討すること。

(6) 防災への対応

区は、地震や台風、集中豪雨などの風水害に備え、防災の基本理念である「自助」「共助」「公助」に基づく区、区民、事業者の連携により、地域の防災力の向上を図り、災害に強い都心づくりを進めています。

災害時、地域住民の避難所として安心して活用できるよう耐震性を確保し、防災資機材倉庫等の施設設備や避難所としての機能等、災害時の拠点としての機能を確保するために、防災施設設備の整備が求められています。

また、近年では、短時間で大量の雨が局地的に降る集中豪雨による都市型水害が頻発するとともに、雨水が地下に浸透しにくくなっていることによる、湧水量の減少が懸念されています。そのため、建築物の新築等の際に、雨水流出抑制施設の設置し、水害による被害の減少と、健全な水循環系の保全・構築を進めています。

- ア 平時、東麻布区民協働スペースとして利用する1階会議室やロビーは、災害時、区民避難所として利用し、区民避難所の開設時には、園庭との一体利用により避難所設営や運営の機能性の向上を図ること。
- イ 通常の備蓄物資のほか、避難所の感染症対策やプライバシー確保のための物資も備蓄可能な倉庫を整備すること。
- ウ 災害時に発動する非常用発電設備と備蓄用オイルタンクを設置すること。
- エ 非構造部材（天井や照明等）の耐震化と防振対策を図ること。
- オ 災害時の拠点機能として、園庭にマンホールトイレの再整備を行うこと。

- カ 災害時も使用可能な電灯となるソーラー灯の設置を検討すること。
- キ 雨水貯留施設を設置すること。
- ク 防火水槽を活用し易い計画とすること。

(7) 施設の木造化及び木質化

「港区公共建築物等における協定木材利用推進方針」による区有施設の木質化を進めると共に、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し、環境保全や循環型社会の実現に向けて取り組んでいます。

区有施設の木造化においては、将来の用途変更などの改修を見据え、設備機器設置のための天井ふところや配管ルートの確保を考慮する必要があります。

新施設については、東麻布区民協働スペースである1階の会議室は、可動間仕切で区切り、必要に応じて全室を一体的に使用できる計画とします。また、区有施設として長期運用していく中では、設備機器の更新や、将来的に用途変更や間取りの変更を行う可能性があるため、改修の自由度を確保できる計画とします。

したがって、柱や耐力壁などを極力なくし、柱間のスパンを大きくとることができる工法及び設備機器や配管の交換等に対応できる工法の選定が必要です。

- ア 1階及び2階は、純木造または木造を含む混構造とする。混構造の場合は、木造の割合を可能な限り高めること。木造は、建築基準法上で木造とされる構造とすること。
- イ 施設は重要度係数1.25以上を満たす耐震強度とすること。
- ウ 1階は可動間仕切を開放することで、一体利用できるように、ラーメン構造等、壁が影響しない構造形式とすること。
- エ 木構造部分は現し等とし、木造施設であることが感じ取れる内外観とすること。
- オ 将来的な間取りの変更に対応するため、柱スパンを6.0m以上確保すること。
- カ 内外装の木質化においては意匠性及び、維持保全業務の負担軽減を両立させる計画・仕様とすること。
- キ 木質部分の劣化や汚損等を防ぐため、ガラス塗料等の使用を検討すること。
- ク 木材は、国産木材や協定自治体の木材を可能な限り活用すること。
- ケ 内外の騒音・振動への対応を行うこと。特に施設内部における設備機器、エレベーター等の振動・音及び、外部交通等による騒音、振動を軽減できる計画とすること。
- コ 国や都等の木材利用に係る補助金の活用を検討すること。

(8) 外観、内観について

区の木材利用及び環境への取組がアピールできる施設とします。景観になじ

み、土地の背景及び港区のイメージに沿ったデザイン性の高い建築とします。
また、木造施設であることが内外観から感じられるものとしますが、経年劣化
や汚れ等が目立ちにくい工夫を行うこととします。

ア 外観イメージ

- (ア)旧飯倉小学校の面影を感じさせるような木造施設（参考写真参照）
- (イ)木造化、木質化でありながら、都会的な斬新さや機能性を兼ね備えた外観と
すること。
- (ウ)区道から見える南面と、園庭から見える北面については、それぞれ、利用者
の視点の高さが異なることを考慮して、外装の木質化の検討、外観の意匠の
提案を行うこと。
- (エ)屋根は庇を伸ばした形状等とし、外装に木質化を行った部分が雨掛かりとな
らないようにする。軒裏に木を使用し、屋根の形状は外観デザインと合わせ
て提案すること。

イ 内観イメージ

- (ア)内部から、屋根の小屋組、梁等の構造が見える形状とすること。
- (イ)木造の柱は現し等とすること。
- (ウ)1階屋内メモリアルスペースは、旧飯倉小学校の木造校舎の内装（参考写真
参照）を参考に、懐かしさの感じられる温かみのある空間とすること。
- (エ)施設の顔であるエントランスやホール、1階ロビーや会議室は、木の質感が
感じられる空間とすること。
- (オ)2階の小規模多機能型居宅介護施設は、4（1）項を参照とし、木のぬくも
りを感じられる居心地の良い空間とすること。
- (カ)設備機器の更新や、将来的に用途変更や間取りの変更を行う可能性があるた
め、改修の自由度が確保できる計画とすること。

(9) 保全・長寿命化計画

施設管理者が行う竣工後の施設管理において、合理的かつ容易な点検または
修繕の実施が可能な施設計画の提案が望まれます。また、使用部材の汎用性や
耐久性を高めることで将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とするとも
に、将来的な用途の変更など、柔軟に対応できる計画とします。

- ア 木造施設においても、区有施設の水準に合わせた長寿命化と安全性の確保を
行うこと。
- イ ライフサイクルコストの低減をすること。
- ウ 配管ルート等の変更ができるよう、梁下及び天井ふところを十分確保するこ
と。
- エ 維持保全や部品の更新を容易に行えるような計画とすること。
- オ メンテナンス及び改修工事の際に、常時稼働している施設への影響を最小限

に収められる計画とすること。

- カ 適切な修繕、保守点検計画の策定、維持管理等に必要な情報の保存ができるよう検討をすること。
- キ 港区区有施設保全計画で策定した改修モデルを参考に、木造施設における予防保全型の改修モデルの設定および、施設保全計画について検討をすること。

(10) 新施設の外構

- ア 敷地東面、南面からの見えを考慮し、景色に調和し、プライバシーが保たれる植栽計画とすること。
- イ 2階小規模多機能型居宅介護施設のリビングからも明るく緑の感じられる景観とすること。
- ウ バギー、車いす、高齢者等が通行するため、躓きにくく、滑りにくい仕上げとすること。
- エ 災害時には、園庭と区民協働スペースを直接スムーズに行き来ができるバリアフリー仕様とすること。
- オ 園庭から区民協働スペースに雨水等が侵入しない仕上げとすること。
- カ 複合施設として新施設と校舎棟のつながりをもたせた提案とすること。

(11) 安全・防犯への対応

安全性を確保するために、セキュリティラインを明確化し、オートロックや防犯カメラ等、外部からの侵入者への対策に取り組んでいます。なお施設設備の面からも各種の防犯対策が求められています。

- ア 電気錠や防犯カメラなどの設置をすること。
- イ 利用者開放エリアとセキュリティエリアを明確化すること。
- ウ 利用者等の動線図の作成すること。
- エ 避難ルートを複数確保すること。
- オ 避難階以外の階に入居を有する福祉施設等は、連続式バルコニーを設置すること。
- カ バルコニーの幅員は努めて1.5m以上とするとともに、入居室等のバルコニーへの幅員も車いすの通行を可能とするため0.85m以上確保すること。
- キ 避難経路となる廊下、バルコニー及び当該部分への出入口の床等には、段差を設けないこと。但し、やむを得ず段差を設ける場合は、おおむね2cm以下とすること。

(12) ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの対応

子どもから高齢者まで多世代が活動する場であるため、誰もが使いやすく、安心・安全利用できる施設とします。

- ア 港区の、区有施設安全設計基準、区有施設トイレ整備基準、区有施設エレベ

ーター整備基準を設計・施工において適用すること。

イ 「手すりの設置」、「段差の解消」や「広い廊下幅の確保」等のユニバーサルデザインの理念を取入れること。

ウ 安全・快適に移動し、施設や機器・設備を使用できる計画とすること。

5 体育館棟・プール解体、インフラ整備工事

体育館解体後、プール解体に先立って、敷地内のインフラ整備工事として、校舎棟に供給する受変電設備、非常用発電機、幹線、ガス配管等の再整備を行います。校舎棟の東麻布保育園、みなと保育サポート東麻布、東麻布学童クラブは運営しているため、運営に影響が出ないインフラ整備工事を計画します。

体育館棟、プールの解体においては、住宅が隣接していることや校舎棟が居ながらのため、振動や騒音が少ない解体工法を選定します。

6 外構整備

体育館棟の解体後は、既存園庭と併せて、保育園の乳幼児から学童クラブの児童がのびのびと活動できる安全・安心な園庭を整備します。災害時には、避難所として活用できる広場とします。

(1) 園庭（約2,200㎡）の整備

- ・ 芝生や、クッション性・断熱性のある仕上げ材等で整備すること。
- ・ 防火水槽、ゴミの収集、給食等の車両の搬出入を考慮した仕上げとすること。

(2) 花壇・菜園（約100㎡）

- ・ 現敷地内の東側にある花壇・菜園は、施設利用者等の意見を踏まえ、新築施設からも見えやすい位置に再整備すること。

(3) 樹木の移植

- ・ 現プール敷地にある樹木を2～3本移植し、整備すること。

(4) 屋外メモリアルスペースのリニューアルデザインの提案（約2㎡）

- ・ 訪れた人が見やすい場所に、旧飯倉小学校の記念碑をリニューアルし、既存の岩石等も含め再整備すること。

(5) マンホールトイレ（14か所）

- ・ 新施設建築に伴い、既存マンホールトイレを撤去、新設し、配管の切り回しを行う。マンホールトイレ設置場所は、使用の際に危険がなく、利便性・快適性が保たれる位置とすること。

(6) 機械スペース（約50㎡）

- ・ 校舎棟の設備スペースとして、北側の体育館跡地の一部を整備すること。
- ・ 安全のため、設備スペースの周囲にフェンスを設置すること。

(7) 地流し・手洗い

- ・ 地流し・手洗いを撤去、新設すること。

(8) パーゴラの設置

- ・ 植物等による日陰棚や、シェードとなるパーゴラを新設すること。
- (9) 保育園通用門側スロープ、擁壁および南側通用門の改修
- ・ 車路(4.0m)、避難経路(2.0m)拡幅のため擁壁の改修を行うこと。
 - ・ 既存保育園通用門扉を撤去、新設する。通用門扉は、車両、学童の児童や、自転車、バギー、車いす利用者等が通行しやすく、スタッフが出入りの管理を行いやすいものとする。車両用門扉と歩行者用門扉は別にする。また、通行用門扉は自動閉鎖する電子錠対応の門扉とすること。
 - ・ 既存の花壇等の撤去及びスロープの整備をすること。
 - ・ スロープの擁壁については、旧飯倉小学校のメモリアルや、園児の作品等を展示できる空間等とすること。
- (10) 国道側出入口の改修
- ・ 電源、通信の引込のため花壇の撤去、新設をすること。
 - ・ 工事車両の出入口として使用する間は、北側通用門扉を撤去し、工事完了後に門扉を再設置すること。通用門扉は、車両、学童の児童や、自転車、バギー、車いす利用者等が通行しやすく、スタッフが出入りの管理を行いやすいものとする。車両用門扉と歩行者用門扉は別にする。また、通行用門扉は自動閉鎖する電子錠対応の門扉とする。
- ・
- (11) 駐車場
- ・ 保育園通用門側スロープ拡幅のため西側に駐車場2台設置する。内1台は車いす用駐車場とすること。
 - ・ 移動等円滑化経路として、校舎棟への通路を整備すること。
 - ・ 既存の駐車場は、体育館棟の解体後は、園庭の一部として整備すること。

7 建築基本計画について

(1) 敷地の条件

ア 都市計画法の規定による開発行為(都市計画法29条)

本計画では、500㎡以上の一団の土地の計画のため、計画通知の前に、都市計画法第29条に基づく開発許可を要するか事前相談が必要となる。

また、国道1号線(広幅員道路)へ接続する前面道路以降の道路幅員が、規定幅員に満たないため、都市計画法による開発行為に該当しないよう計画すること。(整備計画書P10に準ずる。)

イ 敷地と道路との関係(東京都安全条例4条)

分割敷地(新施設敷地)及び残敷地(校舎棟敷地)は、建築行為に必要な接道が、南側の区道(特別区道956)のみとなる。従って、残敷地は、将来にわたり相応規模の建築行為が可能な接道長さ10.0mを確保する必要がある。

また、区道の接道のうち、残敷地の接道長さを除いた残りを分割敷地の接道とし、必要なアプローチ機能(玄関、駐輪場、駐車場の入口)を確保する

こと。

保育園通用門側スロープの擁壁は、8.0m（車路6.0mと避難経路2.0m）に拡幅するため、駐車場と合わせ整備を行うこと。なお、擁壁の拡幅は、建築計画上出入口等となる部分の最小限必要な切土となるため開発行為（形質の変更）に該当しない。（整備計画書P10、11に準ずる。）

ウ 路地状敷地の制限（東京都建築安全条例第10条）

本敷地は、道路と敷地の高低差が大きいため、路地状敷地とみなされ、特殊建築物（校舎棟の保育園等）について、東京都建築安全条例第10条の認定を受けています。

敷地の形状が分割により変わるため、敷地分割時に東京都安全条例10条の再認定が必要となる。また、既存不適格である体育館棟を撤去する上で、新たな不適合が発生しないことを確認するため12条5項の報告が必要である。

エ 埋蔵文化財

本敷地は、埋蔵文化財包蔵地に該当する。区が実施した試掘調査の結果、文化財は確認されていないが、工事中文化財が発見された場合は、発注者と協議を行うこと。

オ 防火水槽

残敷地（園庭の北東側）に既存の防火水槽が埋設されているため、外構整備にあたり消防と協議を行うこと。

カ 電線共同溝

保育園側通用門スロープに電線地中化による電線共同溝（C.C.Box）が設置されます。保育園側スロープの整備および新施設の電線・通信引込の際は、設置者と協議を行うこと。

（2）新施設の機能及び性能に関する事項

ア 基本的事項

不特定多数の利用者の安全性の確保を第一とし、窓、扉、壁、床、照明、家具等について、破損及びケガをしにくい仕様とするとともに、快適性、機能性、居住性等確保の観点から通風、断熱、採光、照明、遮音、防災、放送通信等の公共施設として必要な設備や性能を備えた施設とすること。

全ての工事項目について、区有施設安全設計基準、区有施設トイレ整備基準、区有施設エレベーター整備基準を適用した設計、施工、監理等業務を行うこと。

イ 安全・安心に関する事項

安全・安心を確保するため、不特定の者がみだりに施設内に入ってくる
ことがないように対策を施すこと。

ウ バリアフリーに関する事項

高齢者等、身体障害者等の利用に配慮し、動線計画と併せて適切なバリア
フリー対策を施すこと。

エ 将来の更新やランニングコストに配慮した施設づくり

大規模改造等における設備・配管等の更新など、将来の変化への柔軟な対
応及びランニングコストの縮減に配慮すること。

オ 維持管理の作業性等に関する事項

- ・清掃や小修繕などの日常的な維持管理は、施設管理者が行うことを考慮し、
維持管理作業の容易な施設とすること。
- ・使用材料は、耐久性・経済性を十分検討し、また揮発性有機化合物等の物質
が発生する恐れがあるものは使用しないこと。
- ・水回りには木材を使用しないこと。
- ・感染症対策に有効な空調換気設備や抗菌仕様の建材などの活用を行うこと
- ・外部から汚れを払拭できないはめ殺しのガラス窓等の使用場所や範囲は制限
をすること。
- ・将来の外壁点検及び大規模改修等を考慮し、建物周囲に仮設計画ができる整
備計画とすること。
- ・設備計画についても、改修、機器交換等の利便性・安全性を考慮する。
- ・地下の諸室については、カビ発生を防止するため、換気及び除湿対策を行う
こと。

カ 地域との連携に関する事項

地域コミュニティの拠点としての施設づくりを目指し、地域に開かれた施
設計画を行うこと。

キ 周辺環境との調和に関する事項

周辺環境に調和する外観とすること。港区の木材利用の取り組みへの認知
度の向上に寄与する施設となるように、木材を使用したデザイン性の高い建
築とすること。

2階は、施設利用者と近隣のプライバシーがお互いに保たれる計画とする
こと。

ク 災害時の機能維持に関する事項

東麻布区民協働スペースは避難所となっているため、台風、地震等の自然災
害や非常時における安全性の高い施設とし、避難安全性、耐浸水性、耐風性、

耐震性、耐落雷性及び常時荷重に対する性能を確保する。

非常用発電機は、災害時に72時間以上施設機能を維持できるものとする。

(3) 施設の基本計画に関する事項

関係法令等を遵守するとともに配置計画、平面計画、階別構成については、設計思想並びにこれまでの経緯経過等を尊重した上で計画する。

(4) 配置計画

ア 分割敷地の設定

- ・ 分割敷地及び残敷地の、建築行為に必要な接道は、南側の区道（特別区道956）側のみである。
- ・ 残敷地については、将来にわたり相応規模の建築行為が可能な接道長さ10.0mを確保し、接道長さの残りの接道長さを分割敷地とし、新施設に必要なアプローチ機能（玄関、駐輪場、駐車場の入口）を確保すること。
- ・ 将来建替え等を考慮し、保育園通用門側の擁壁は、残敷地側に設置すること。
- ・ 残敷地の形状は、学童拡大による園庭の利用者増加及び災害時の園庭有効活用を考慮し、園庭を広く確保できるよう計画すること。
- ・ 新施設に要求される建築面積、延べ床面積が確保できる程度の敷地面積を確保するため、北側敷地境界ラインにて調整を行うこと。（整備計画書P41に準ずる。）

イ 新施設の配置計画

- ・ 校舎棟との離隔を取り、景観に配慮するとともに、校舎棟と新施設の利用者同士の視線が交わらないよう居室を配置すること。
- ・ 歩行者及び車いす利用者等が南側区道を安全に通行できるよう、新施設の建物外壁面は2.0m程度後退し、歩道状の空地を設けること。
- ・ 施設の入口は、高低差解消のため、前面道路の坂下側に設置し、エレベーターホールへ円滑に誘導できる計画とすること。

(5) 構造計画

- ・ 小規模多機能型居宅介護施設及び区民協働スペースが設置される1階、2階は、純木造または木造を含む混構造とする。木造部分においては、木材の持つ質感、特性を表現した計画とすること。
- ・ エレベーター、機械室等から伝わる騒音・振動が居室及び利用者に伝わらない計画とすること。
- ・ 1階会議室については、可動間仕切の開放によって一体利用可能かつ、柱や壁が居室に影響しない、大スパンの空間となる構造とすること。
- ・ 木造及び木質化においては、必要に応じて避難安全検証法等を含む基準法、関係法令等を満足する計画とすること。
- ・ 木造部材（柱・梁）は国土交通大臣の1時間耐火認定以上を取得した木質材料

- （木質耐火部材）を使用すること。
- ・木質耐火部材の木造部材（柱・梁）は、腐朽防止のため外部に露出させない計画あるいは、露出させる場合は十分な対策を行うこと。
- ・耐震性能は、避難所として重要度係数1.25以上を確保すること。

8 電気設備基本計画について

（1）電気設備システム決定にあたっての基本方針

方針1）地球環境に配慮した計画

- ア 自然エネルギーを最大限に活用した地球環境にやさしい計画とすること。
ZEB Ready以上の認証を得られる施設性能とすること。
- イ 自然採光の積極的利用、照明制御による省エネ対策、太陽光発電の採用等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すること。
- ウ 高効率変圧器、LED照明器具等の採用をすること。
- エ 照明制御、人感センサー等の採用をすること。
- オ 環境汚染排除し、環境に配慮した電設資材の採用をすること。
- カ 再生可能エネルギーである太陽光発電等の採用をすること。

方針2）維持管理の容易な計画

- ア メンテナンス性を考慮した機器選定を行い、メンテナンススペースを確保した計画とすること。
- イ 日常の保守点検に配慮した汎用機器の採用をすること。

方針3）非常時に配慮した計画

- ア 災害時にも避難所として機能する計画とし、防災課と協議を行い、設置する設備を確認した上で設計に盛り込むこと。
- イ 東麻布区民協働スペースは避難所となるため、非常用発電機による電力の確保を考慮した計画とすること。

（1）準拠する仕様書等

- ・東京都発行の「東京都電気設備工事標準仕様書」
- ・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)」
- ・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）」
- ・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。

（2）電気設備関連の基本的な考え方

- ア 電灯・幹線・照明・コンセント設備
 - ・屋内キュービクルから各電灯分電盤に幹線ケーブルを設置すること。
 - ・各所に電灯分電盤を設置すること。

- ・共用分電盤はEPS内に設置すること。
- ・各照明器具、コンセントに電源の供給を行うこと。
- ・コンセントは適宜配置すること。（適宜USB付コンセントも設置すること。）
- ・照明器具は環境配慮型 LEDを主体とすること。
- ・調光、人感センサー等による照明制御を行うこと。
- ・消防法に基づき誘導灯を設置すること。
- ・建築基準法に基づき非常照明を設置すること。
- ・電力量計量区分は、各々の施設で区分し、検針可能とすること。

イ 受変電設備等

- ・高圧による一回線受電、引き込み形態及び必要電力量の検討を行うこと。
- ・省エネのため、使用電力を可視化するデマンドメータを設けること。
- ・キュービクル式配電盤を設置すること。（消防認定品）
- ・改修用に予備管を入れておくこと。

ウ 動力設備

- ・キュービクルから各動力制御盤に幹線ケーブルを設置すること。
- ・各所に動力制御盤を設置すること。
- ・動力機器に電源の供給を行うこと。
- ・動力機器の故障表示、水位警報等を警報盤に表示すること。

エ 太陽光発電設備

- ・システム、容量、設置場所の検討を行うこと。
- ・反射のないパネル及び、メンテナンスのしやすい形状を選定すること。
- ・発電電力、電力等の見える化を行うこと。

オ 非常用発電機設備

- ・災害時の対策として必要な容量の非常用発電機を設置すること。
- ・72時間運転に必要な燃料タンクを機械室に設置する計画とすること。
- ・騒音、臭気、排気等近隣に配慮した機器を選定すること。

カ 自動火災報知設備

- ・消防法に準拠し、受信機及び各種感知器を設置すること。
- ・防火戸・防火シャッターには自動閉鎖用の連動感知器を設けること。

キ 放送設備

- ・一般放送兼非常放送用として、区民協働スペースの事務室にアンプを設置し、情報伝達及び呼び出しを行うこと。
- ・スピーカーは、主として天井埋込み型を採用すること。

ク 電話設備

- ・内線、外線の発信、着信ができるようシステムを構築し、設置すること。
- ・EPS内に端子盤を設置すること。
- ・各室に電話機が設置できるように配線すること。（MDF）
- ・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すること。
- ・東麻布区民協働スペースの事務所、防災備蓄倉庫を内線で通話できるようにすること。

ケ 構内情報設備

- ・各施設には、Wi-Fiを整備するとともに、主要室には、オンライン会議等が快適に行えるLAN用モジュールジャックを適宜設置すること。
- ・各々のサーバまでのUTPケーブルの実装は、主管課にて対応するため、空配管を工事で用意すること。また、機器用のコンセントを用意すること。
- ・EPS内に情報機器設備と電源を計画すること。

コ 音響・映像設備

- ・会議室には単独の音響設備を設置すること。
- ・会議室には、スクリーンを設置し、パソコンによるプロジェクター投影が可能な設えとすること。

サ テレビ共同受信設備

- ・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すること。

シ 防犯設備

- ・機械警備用配管を設けること。
- ・カメラ付玄関インターホン及び電気錠によるエントランスの管理、防犯カメラの設置を行うこと。

ス 誘導支援設備

- ・風除室には、各施設事務室へのインターホンを設置し、校舎棟1階東麻布保育園、3階みなと保育サポート東麻布、4階東麻布学童クラブの各施設事務室へのインターホンを設置すること。
- ・地階の脱衣室、各階のWC、1階授乳室及び2階小規模多機能型居宅介護施設の居室、浴室、脱衣室には、緊急呼出ボタンを設置すること。
- ・設置階の事務室に呼出表示器を設置すること。

セ 構内配電線路

- ・前面道路から電力会社より電力を引込むこと。
- ・庭園灯をアプローチ部分に設置し、防犯灯についても、適宜設置すること。

- ・点滅は、自動点滅器とタイムスイッチによる自動点滅とすること。
- ・校舎棟の電力として国道側通用門に高圧キャビネットを新設し、新たに配管、配線を行う。保育園通用門側にある高圧キャビネットを撤去すること。

ソ 構内線路

- ・新施設は前面道路より電話回線を引き込むための配管を計画すること。
- ・校舎棟の電話回線として国道側通用門に配管を計画する。校舎棟の電話回線が正常に機能するよう整えること。

タ 防災設備

- ・消防法、建築基準法等に基づく防災機器を設置すること。
- ・耐震安全性は、避難所として乙類以上を確保すること。

チ 入退室管理設備

電気錠を設置すること。

ツ 雷保護設備

- ・雷による電磁インパルスに対する機器の保護（電源回路の保護、通信回路の保護）をするため、SPDを用いた雷サージの低減を行うこと。（JIS Z 9290-4による。）

テ エネルギー監視設備

- ・太陽光発電設備の発電容量の監視システムを設置すること。
- ・中央監視装置に電気使用量を集計すること。
- ・盤や施設用途ごとにメーターを設置すること。

ト 駐車場管制装置

- ・出庫表示灯、音声装置等の検討をすること。

ナ その他

- ・予備スリーブ、将来の設備更新（EPS）のスペースを設けること。
- ・高効率機器（トップラナー変圧器等）を採用すること。

9 機械設備基本計画について

(1) 機械設備システム決定にあたっての基本方針

方針1) 地球環境に配慮した計画

- ア 省エネルギー性能の向上を図ること。
- イ 自然エネルギーを最大限に活用した地球環境にやさしい計画とし、ZEB Ready以上の認証を得られる施設性能とすること。
- ウ 高効率型空調機、高効率電動機ファン、高効率ガス給湯器等の採用をすること。

と。

- エ 自然採光や自然通風を促す仕組みを採用すること。
- オ 節水型器具等、使用水量が少ない衛生器具を採用すること。

方針2) 快適な環境を生み出す設備計画

- ア 使用目的に応じて室内環境の条件を満たし、快適に過ごすことができる空調システムの採用すること。

方針3) 維持管理の容易な計画

- ア 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すること。
- イ 設備機器は、日常の保守点検が容易な汎用機器を採用すること。

方針4) 非常時に考慮した計画

- ア 非常時の給排水を確保し、断水時の雨水の活用の検討すること。
- イ 各種エネルギー源について、ガスと電気の併用を検討すること。

(2) 準拠する仕様書

- ア 東京都発行の「東京都機械設備工事標準仕様書」
- イ 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）」
- ウ 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）」
- エ その他関連法規
※上記の仕様書・関連法規は最新版とします。

(3) 機械設備関連の基本的な考え方

ア 給排水衛生設備

- ・建物の衛生環境において重要な設備であるため、仕様・機能等を十分に考慮し、所定の位置に器具を配置すること。
- ・節水型器具を採用すること。
- ・災害時の使用も考慮し、一部自己発電式またはレバー式の水栓を採用すること。

(ア) 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むこと。
- ・基本的に直結増圧給水による計画とすること。
- ・便器洗浄水に雨水をろ過、殺菌した中水利用を検討すること。
- ・区道の給水本管から新施設側に埋設されている校舎棟の既存引込管とメーターの切回しを行うこと。

(イ) 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水道本管に放流すること。
- ・屋外雨水排水については、雨水透水槽等にて適切に処理すること。

(ウ) 給湯設備

- ・基本的にヒートポンプ給湯器を利用し、高効率のガス給湯器及び電気温水器を利用した局所給湯を行うこと。

(エ) 浴室設備

- ・安全性や衛生面に配慮した浴室設備とすること。

(オ) トイレ設備

- ・トイレには、温水洗浄便座をつけ、手洗いは自動水栓及び温水対応とすること。
- ・節水性に優れ、汚れにくく清掃が容易な衛生器具を設置すること。

(カ) 排水通気設備

- ・屋内は汚水・雑排水系統は、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すること。

(キ) 消火設備

- ・消防法に基づき設置すること。

(ク) ガス設備

- ・ガス負荷の容量等に合わせたガス設備とすること。
- ・体育館解体前に、体育館外周に埋設されている既存ガス管の切回しを行うこと。

(ケ) 外構設備

- ・植栽散水設備等に給排水衛生設備を設けること。
- ・東側擁壁の下部に浸透側溝を設け、雨水の処理を行うこと。

(コ) 防災設備

- ・消防法、建築基準法等に基づく防災機器を設置すること。
- ・耐震安全性は、避難所として乙類以上を確保すること。

イ 空調換気設備

(ア) 空調対象範囲

- ・居室、ロビー、廊下部、浴室、脱衣室、授乳室、便所、更衣室は、空調を設置すること。
- ・快適な室内環境（温度、湿度）を確保すること。

(イ) 空調方式

- ・エネルギー源は、電気「EHP」と都市ガス「GHP」の比較検討を行うこと。
- ・空調方式は、高性能機種を選定し、使い勝手や維持管理の容易さ、イニシャルコスト及びランニングコストに配慮したシステムの検討を行うこと。
- ・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

ステムを採用すること。

- ・室内機は、天井カセット型の機種を基準とする。但し、小規模多機能型居宅介護施設の利用者用居室は、個別空調とすること。
- ・ヒートポンプエアコンを前提に冷暖房の設置を検討すること。

(ウ) 換気設備

- ・使用頻度の高い部屋や空調対象室は、省エネルギー性の高い全熱交換型換気扇による第1種換気方式とすること。
- ・消費電力を削減するDCモーター搭載の換気扇を設置すること。
- ・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すること。
- ・トイレ等は、排気ファンによる換気とし、湿気・臭気などの迅速な除去のため、室容積から決定される換気量とすること。
- ・地階に滞留する湿気を除去する換気方法の検討を行うこと。

(エ) 自動制御設備

- ・中央監視装置による空調機の切り忘れ防止を行うこと。

ウ その他

- (ア) 予備スリーブ、将来の設備更新(PS)のスペースを設けること。

- (イ) 高効率機器(高性能空調機器、換気扇等)を採用する。

エ 昇降機設備

- (ア) エレベーター安全性向上のための港区付加仕様(区有施設エレベーター整備基準)を適用した仕様で設計を行うこと。

- (イ) 港区付加仕様を満たし、複数メーカーのエレベーターが設置できるスペース、エレベーターシャフトを確保すること。

- (ウ) エレベーターの振動・騒音が居室に伝播しない計画とすること。