

(仮称) 港区立障害者グループホーム南麻布等
新築工事設計・施工事業候補者募集要項要求水準書

令和 6 年 1 2 月

港区保健福祉支援部福祉施設整備担当

港区保健福祉支援部障害者福祉課

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 施設の基本方針
- 3 利用対象者及び整備方針
- 4 施設整備における取組と課題
- 5 建築基本計画について
- 6 電気設備基本計画について
- 7 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」という。）が、（仮称）港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事（以下「本事業」という。）を実施する設計者及び施工者の共同企業体（以下「事業者」という。）を選定するために交付する「（仮称）港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事設計・施工事業候補者募集要項及び選考基準」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」という。）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。

事業者は、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事業者が提案の上、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、「南麻布三丁目障害者グループホーム等整備計画」（以下「整備計画」という。）を十分理解した上で行うこととします。
- (2) 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。
- (3) 安全確保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、プロポーザルへの参加を希望する者（以下「参加者」という。）が、その要求水準を満たすよう提案することとします。
- (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発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 重度知的障害や強度行動障害のある方の居住の場、生活空間として、障害の特性に適した設計、設備、内外装の仕様・素材等を提案すること。
 - イ 建物の遮音性能については、日本建築学会「建築物の遮音性能基準と設計指針」における適用水準1級以上を満たすものとし、床衝撃音における遮音等級は、重量床衝撃音LH-50、軽量衝撃音LL-45を満たすものとする。また、施設全体の防音性を高めるため設備、仕様を検討する

こと。

ウ 前面道路の一方通行、計画地の北西側にある横断歩道等制限ある道路通行条件における工事用出入口部の検討、車両計画、施工計画を提案すること。

エ 計画地の南側にある既存躯体と一体となった擁壁の処理、施工方法を提案すること。

オ 近隣の住宅との離隔が5 mほどのため、施工時においては、騒音規制法の基準以上の低騒音化、低振動化について提案すること。

カ 近隣との良好な関係構築のため、セキュリティやプライバシーに配慮した計画とし、設計段階から完成に至るまで、丁寧で誠実な地元説明や対応を一貫して行うこと。

キ ZEB Ready（非住居部分）及びZEH-M Oriented（住宅部分）の基準を満たすこと。また、「港区区有施設環境配慮ガイドライン」に準拠し、高水準の環境性能を実現するための環境・設備計画を提案すること。

ク 工事における品質管理と安全管理を満たした上での工事費及び維持管理費の低減策、工期短縮策を検討すること。

(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・施工相互の緊密な連携により、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、設計・施工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、発注者は事前に事業者へ通知し、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、本業務内容が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）

(ア) アスベスト調査、電波障害予測調査を本契約に含む。

(イ) 測量調査、地盤調査、土壌汚染調査（表層土）、埋蔵文化財調査、
については、区が別途実施または実施を予定している。

(ウ) 重度知的障害や強度行動障害のある方に適した設計とするため、区が主催で類似施設、類似事業等の視察を実施する（東京都外を含む）。なお、移動に伴う事業者の交通費等は、事業者負担とする。

イ 区民意見等の対応の検討

基本設計の中間時に、区が主催する区民説明会等の補助業務（資料作

- 成、印刷、立合い、説明、質疑応答、議事録作成等）にあたること。また、「整備計画」等設計以前の段階に寄せられた意見を含め、区民からの意見・要望の集約・整理を行い、対応を検討すること。
- ウ 事業者において、重度知的障害や強度行動障害のある方が利用する施設の設計の実績を有しない場合、区が依頼する学識経験者等のアドバイザーに意見を聞き、設計への反映について区とともに検討すること。
- エ 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・ZEH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）
- オ 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
- カ 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。）
- キ 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
- ク 完成パースや全体模型などの説明資料の作成業務
- ケ 議会資料等（図面、委員会資料、概要書等）の作成業務
- コ 発注者と定期的に実施する打合せにおける資料及び議事録の作成業務
- サ 概算維持管理費及び中長期保全計画の策定業務
- シ 上記以外の業務については、「別紙１－２」設計業務委託仕様書及び基本・実施設計業務委託特記事項及び発注者との協議による。

（２）工事に関する業務

- ア 解体工事、新築工事
- イ 各種法令・条例手続きに関する調整及び申請業務
- ウ 工事説明会や工事期間中の地域対応に関する業務
- エ 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
- オ 定期的に実施する発注者との打合せにおける資料及び議事録の作成業務
- カ 建築基準法、消防法その他法令に基づく各種検査立合い業務
- キ 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
- ク 汚染土壌が確認された場合の汚染土の処分
- ケ 解体建物のアスベスト調査の結果アスベストの含有が判明した場合における、解体工事に係るアスベスト撤去、処分
- コ 上記以外の業務については、発注者と協議を行う。

（３）その他業務

家屋調査等

（４）留意事項

- ア 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。

イ 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

(仮称) 港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事

(2) 施設等整備工事

ア 解体工事

名称：旧南麻布三丁目保育室（築48年）

構造：鉄筋コンクリート造

杭：支持杭 ※整備上支障がない部分は存置

階数：地下1階、地上4階建

延べ面積：1517.54㎡

イ 新築工事

敷地面積：1,107.28㎡（整備計画時点）

構造：鉄筋コンクリート造

階数：地下1階、地上3階建

延べ面積：約2,280㎡（整備計画時点）

施設用途：

3階 日中サービス支援型グループホーム（女性1ユニットを想定）、屋上活動スペース

2階 日中サービス支援型グループホーム（男性2ユニットを想定）

1階 出入口、日中活動室、事務室、駐車場等

地階 障害者（児）居場所づくり事業活動場所、厨房、防災備蓄倉庫、機械室等

※外構整備、インフラ等整備を含みます。

※詳細は「整備計画」31～51ページを参照してください。

(3) 事業スケジュール

本事業は令和11年9月に新施設開設とするため、令和11年6月中までに新施設整備工事を完了し、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事業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、工事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、あらかじめ港区区議会の議決を要することに留意すること。例えば、契約の時期等の理由により、解体工事と新築工事を分けて契約する場合は、いずれも港区区議会の議決を要する。

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4か月前に設計を完了すること。なお、「整備計

画」に基づくスケジュール例は、表1のとおり。

エ 工事発注年度の前年度9月頃をめどに、プロポーザルで提示した工事費を基に、社会情勢等を鑑みて工事の予算となる概算工事費を区に示すこと。

オ 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。

表1 「整備計画」に基づくスケジュール例

令和7年6月～令和8年5月	基本設計
令和8年6月～令和9年4月	実施設計
令和8年12月	令和8年第4回港区議会定例会 (工事議案)
令和9年1月～令和11年6月	解体・新築工事
令和11年6月	しゅん工
令和11年9月	開設

2 施設の基本方針

(1) 障害者の重度化・高齢化や親なき後を見据えた障害者を支える施設

- ・重度障害者が通所先等に通えなくなっても、日中も施設の中で支援を受けることができる「日中サービス支援型グループホーム」を整備し、障害者の重度化・高齢化や親なき後となっても安心して住み続けられる施設とします。
- ・短期入所を2室併設するとともに、同グループホームの居室が空室となった場合は、空床利用型の短期入所を実施し、障害者の生活体験の場や緊急受入れ、家族のレスパイト（休息）や急用への対応など、在宅生活を送る障害者と家族が地域で安心して住み続けられる施設とします。
- ・障害者の家族の就労を支援するため、日中の通所施設等終了後の居場所、放課後等デイサービスを利用していた障害児の学校卒業後の居場所など、重度障害者も含めて学齢期から大人までの長時間の居場所とします。
- ・居室やリビングが見通しやすい配置や、排泄時の支援がしやすいようトイレに隣接して洗濯室や浴室を配置するなど、重度障害者に対する質の高いサービスを提供できるよう、支援者が支援しやすい施設とします。

(2) 地域で支えあい、地域共生社会を実現する施設

- ・専門性の高い職員が常時支援することにより、重度障害者が、住み慣れた地域の中で、自分らしく、将来にわたって安心して暮らし続けられる施設とします。
- ・本施設に地域の町会も利用可能な活動の場を設置するとともに、利用者も地域活動へ参加するなど、地域住民の一員として貢献する施設とします。
- ・周辺の障害者施設と、日中活動における交流や連絡会等での情報共有など積極的に連携することにより、支援の効果を相互に高め合える施設とします。

す。

(3) 災害に強く、環境に、人に優しい施設

- ・利用者向けの飲料水、食糧などの備蓄品のほか、区の福祉避難所※1として、大人用紙おむつ、使い捨て食器等の備蓄物資を配備・保管する防災備蓄倉庫を備えます。
- ・福祉避難所として、学校など避難所となる公共施設と同等の耐震安全性を備えた構造にするとともに、災害時には近隣の福祉避難所と連携して地域の避難行動要支援者を受け入れるなど、在宅障害者の支援拠点となる施設とします。
- ・港区区有施設環境配慮ガイドライン等に基づき、省エネルギー性能を高め、太陽光発電や再生可能エネルギー100%電力を使用します。また、港区建築物等における協定木材等利用推進方針に基づき協定木材※2を積極的に活用するとともに、屋上緑化、壁面緑化及びヒートアイランド現象の緩和に取り組みます。

※1 在宅や区民避難所（地域防災拠点）での生活が困難で介護などのサービスを必要とする方等の一時的な生活場所。

※2 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（協定自治体）から産出された木材。

※詳細は「整備計画」19～20ページを参照してください。

3 利用対象者及び整備方針

(1) 障害者グループホーム

ア 利用対象者

愛の手帳2度以上を有する18歳以上の重度知的障害者を基本とします。また、他害や自傷行為、大声を出すなどの行動面で課題を抱え、日常の支援において特別な配慮が必要となる強度行動障害のある人も受け入れます。

イ 整備方針

- ・静かな住環境を確保する観点から、2階及び3階に日中サービス支援型グループホームの居室、生活機能を配置すること。
- ・居室や共用部の窓の配置は、近隣のプライバシーに配慮し、できるだけ見合いにならないよう計画すること。
- ・トイレ付きの居室を、男性の各ユニットに2室、女性のユニットに3室設けること。
- ・各ユニットに、オストメイト設備等を備えたバリアフリースイットイレを2室設置すること。また、排泄時の支援がしやすいよう、トイレに隣接して洗濯室、脱衣室、浴室を配置すること。
- ・先進的な施設の事例や運営事業者等へのヒアリング、区民意見等を分析し、一部の居室を可動壁とし、続き部屋とするかを検討すること。
- ・生活機能であるリビング、日常の移動空間である廊下は、できるだけ死

角のない見通しの良さを重視し、利用者の安全確保、支援員の負担軽減につなげること。

- ・リビングは、食事提供の機能を十分に発揮できる広さを確保すること。
- ・給湯、軽食等のため、各ユニットに扉付きのミニキッチンを設置すること。
- ・強度行動障害のある利用者を想定し、壁面収納、天井はめ込み型のエアコンを設置するなど、障害の特性に配慮すること。
- ・「機械浴と個浴」、「個浴」の2室を設け、車いす利用者や、利用者の将来的な身体機能の変化に配慮した仕様とすること。
- ・事務室、世話人室は、支援者が休憩を取るための十分なスペースを確保すること。
- ・採光窓の位置や数、扉（開き戸）や鍵の仕様、共用部のエレベーターにつながるセキュリティラインの仕様、スイッチやリモコン類の配置等、障害特性に十分配慮した設備、仕様を検討すること。
- ・日中活動室は、グループホーム利用者が日中に活動する場所として使用すること。可動式パーテーションなどを用いて、活動内容や人数に合わせて柔軟に間仕切りできる活動室とすること。また、手洗い場を設けること。
- ・屋上活動スペースを設け、入居者の憩いの場、日中活動等に利用できる場とすること。視線制御となるルーバーやパーゴラなどを設け、近隣住民とのプライバシーや見合いに配慮すること。また、避難時の一時待機場所として利用すること。
- ・倉庫は、グループホームの運営に必要な日用品、リネン等を収納する十分なスペースを確保すること。また、日中活動用の機材や用品、掃除用具等を保管できるスペースを確保すること。

ウ 東京都の指定

- ・東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成24年東京都条例第155号）における共同生活援助の設備に関する規定を遵守すること。

(2) 短期入所

ア 利用対象者

重度を含む知的障害者（児）を対象とすることを基本とします。

イ 整備方針

- ・静かな住環境を確保する観点から、2階及び3階の日中サービス支援型グループホームに併設したトイレ付の居室（2室）とすること。
- ・リビング、浴室、バリアフリースイレ等はグループホームの利用者と共用すること。
- ・強度行動障害のある利用者を想定し、壁面収納、天井はめ込み型のエアコンを設置するなど、障害の特性に配慮すること。

ウ 東京都の指定

- ・東京都指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準に関

する条例（平成24年東京都条例第155号）における短期入所の設備及び備品等に関する規定を遵守すること。

（３）障害者（児）居場所づくり事業活動場所

ア 利用対象者

重度を含む知的障害者（児）を対象とすることを基本とします。

イ 整備方針

- ・活動場所は、軽い運動、イベントなど様々な活動に対応できるよう、3室を可動間仕切りで分割・連結すること。また、手洗い場を設けること。
- ・居場所づくり事業の庭は、屋外活動等ができるスペースとすること。

（４）その他

ア 駐車場、駐輪場

- ・1階に施設用2台、来訪者用2台、計4台の駐車場を配置すること。
- ・屋外活動スペースとして利用することを踏まえ、段差が少なく、安全性に配慮されたフラットな空間が確保できる計画を検討すること。
- ・近隣の交通状況に配慮し、ワゴン車相当の大きさの福祉車両が、切り返しをせずに進入できる出入口とすること。
- ・「整備計画」では、東京都建築安全条例を踏まえて交差点から5mの距離をとってUターンに近い軌跡となっているが、柱の位置等を考慮し、安全に運転できるよう設計段階で検討すること。
- ・安全に配慮し、歩車分離をすること。
- ・マイクロバスが進入可能な階高を確保すること。
- ・駐輪場は、職員及び施設利用者用として10台程度駐輪できるスペースを確保すること。

イ 屋外活動スペース

- ・地域との交流活動等で利用できる屋外活動スペースを確保すること。
- ・電源、手洗い場を確保すること。
- ・屋外活動スペースと居場所づくり事業の庭を併せて、敷地内で散歩できる機能を備えること。

ウ 防災備蓄倉庫（福祉避難所用、利用者・職員用）

- ・利用者及び職員、福祉避難所として避難行動要支援者の3日分の飲料水、食糧、毛布等の物資を保管するのに十分な広さを確保すること。

エ 看護室

- ・看護師の配置を想定し、看護室を設置すること。

オ エレベーター、小荷物専用昇降機（前室含）

- ・エレベーターは、「整備計画」では、車いすやストレッチャーが同乗できる機器を各1台設置する計画としているが、混雑する時間帯や利用者の特性、稼働率などを想定して決定すること。
- ・汚物用の小荷物専用昇降機等の設置について検討すること。廃棄までの動線を確保し、衛生的に処理すること。

カ 厨房（控室含）

- ・グループホーム及び居場所づくり事業の利用者の食事を調理すること。
- ・厨房で調理した食事をカートに載せ、エレベーターで各階に運搬すること。

キ 相談室

- ・プライバシーに配慮した仕様とすること。
- ・音や光に敏感な人や、気持ちを落ち着かせるためのスペースを兼ねること。

ク 事務室、更衣室

支援者が休憩を取るための十分なスペースを確保すること。

※詳細は「整備計画」22～23ページ、31～41ページを参照してください。

4 施設整備における取組と課題

（１）制限された道路通行条件における施工計画の検討

計画地は、一方通行道路である特別区道第1038号線に面しており、工事車両は、約450m走行し、明治通りに退出することになります。この経路の最小幅員は4.5mであり、通行可能な工事車両が限定されます。仮に前面道路を逆走する場合は、工事施工者による警察署との協議が必要です。

また、工事車両の出入口は、敷地内の空地である北西側を想定していますが、横断歩道を横切る動線です。計画地の隣地には民間の教育施設があり、登下校時を中心に児童・生徒、保護者の往来が多く、安全確保が課題です。

さらに、敷地内の空地は面積が狭く、場内での工事車両の切り回し範囲にも制約があります。

ア 制限された道路通行条件において、基本設計の段階から実際の工事を見越した施工計画及び車両計画を立てること。

イ 安全性を確保した工事車両の選定、動線、交通誘導について検討し、交通管理者及び道路管理者と協議すること。

ウ 協議の結果、横断歩道部からの工事車両の出入りができない場合、工事車両は新築建物のピロティ部から出入りする計画を検討すること。

（２）擁壁の処理

既存建物の南側には、既存躯体と一体となった高さ約6.5mの擁壁があります。この擁壁は、前面道路である区道を支える役割を果たしています。

ア 区道の安全を確保しながら、建物を解体・新築する施工方法を提案すること。

イ 安全性を確保した施工計画とすること。

（３）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等に基づき、区有施設のエネルギー性能の向上や再生可能エネルギーの活用を進め、2050年までの区

内の温室効果ガスの排出実質ゼロとする「2050年ゼロカーボンシティ」の達成に向けて高い省エネ性能を確保します。また、港区建築物等における協定木材等利用推進方針に基づく協定木材の積極的な活用や、屋上緑化、壁面緑化及びヒートアイランド現象の緩和等に取り組みます。

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 港区みどりを守る条例に基づく緑化計画とすること。

ウ 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、日よけのルーバー等や壁面緑化の積極的な活用を検討すること。

エ 省エネ性能向上のため、自然採光、自然通風、自然換気、太陽光発電設備等による再生可能エネルギーを最大限導入すること。

オ 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。

(4) ZEB・ZEH化の取組

区では、港区区有施設環境配慮ガイドラインに基づき、非住宅でZEB Ready、住宅でZEH-M Orientedの省エネルギー性能基準を満たすこととしています。

本施設のZEB・ZEH化の検討においては、機器の選定、省エネルギー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 非住宅部分（居場所づくり事業活動場所が該当）については、ZEB Ready（再生可能エネルギーを除き、基準の一次エネルギー消費量から、50%以上の消費量削減）の基準を満たすこと。

イ 住宅部分（グループホーム及び短期入所が該当）については、ZEH-M Oriented（再生可能エネルギーを除き、基準の一次エネルギー消費量から20%以上の消費量削減など）の基準を満たすこと。

ウ ZEB・ZEH化にあたっては、国等のZEB設計ガイドライン等に則り、空調の温度設定や諸室の照度設定等を決めること。

(5) 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、運営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、地域住民の福祉避難所として安心して活用できるよう耐震性を確保するとともに、防災倉庫等の施設設備や福祉避難所としての機能等を確保します。

近年、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しており、区では水害による被害の減少を目指しています。

ア 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すること。

- イ 大規模災害が発生した際、区の福祉避難所としてのBCP対策として、3日間（72時間）の施設の自立性を確保するよう設備を備えること。
- ウ 利用者及び職員、外部から避難してくる避難行動要支援者の3日分の飲料水、食糧、毛布等の必要物資を保管する防災備蓄倉庫（福祉避難所用、利用者・職員用）を設置すること。
- エ 浸水を避けるため、受変電設備及び非常用発電機設備は屋上等の上階に設置すること。非常用発電機は72時間運転に必要な燃料タンクを設置すること。
- オ 区浸水ハザードマップにおいて、浸水深さ0.1m～0.5mの地域に該当するため、床からの開口部となる箇所は、浸水を防ぐための止水板が設置できる仕様とし、止水板の設置場所を検討すること。また、止水板以外の浸水対策についても検討すること。
- カ 厨房、防災備蓄倉庫等を地下に配置することについて、区浸水ハザードマップ等と照らして浸水被害想定とその軽減方法を検討すること。
- キ 国のガイドラインを踏まえ、外構に災害時に活用可能なマンホールトイレを設置すること。

（6）木質化

港区建築物等における協定木材等利用推進方針に基づき、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て区有施設の木質化を進め、環境保全や循環型社会の実現に向けて取り組みます。

- ア 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こと。
- イ 「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」における★★ランク（床面積1㎡につき0.005㎡）の基準を満たすため、本施設では約11.4㎡以上の協定木材を使用すること。
- ウ 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。

（7）外観、内観、外構計画について

- ア 港区景観計画、港区まちづくりマスタープラン、港区緑と水の総合計画などにある麻布地区の特性を考慮した、街並みと調和した外観計画とすること。
- イ 重度知的障害者や強度行動障害のある人の特性に配慮した仕様とすること。感覚過敏のある障害者も落ち着いて過ごせるように、室内の天井仕上材等の明度の高さによって照明を過度に反射させないための仕様とすること。
- ウ 港区緑と水の総合計画に基づき、地上部緑化の他、壁面緑化や屋上緑化に取り組む外構計画とすること。また、ヒートアイランド現象の緩和のため、外構部に透水性や保水性のある舗装を採用すること。
- エ 近隣住民とのプライバシーに配慮した外構計画とすること。

オ 敷地の境界線に沿って、擁壁上部の手摺や、フェンス、門扉を計画すること。

(8) 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又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 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 維持保全や部品の更新を容易に行える計画とすること。

エ 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。

オ 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。

カ 区有施設の計画的な修繕を行う予防保全の視点から、維持管理に関する「港区区有施設保全計画」に基づき、将来を見越した適切な維持管理、施設保全計画について検討をすること。

(9) 安全・防犯への取組

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（見守りカメラ）等を設置するなど、利用者の安全確保及び外部からの侵入者への対策に取組みます。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 フェンス、門扉を設けること。

イ 出入口にインターホンを設け、1階の事務室で入館の管理すること。

また、1階出入口は施錠し、部外者の出入りや、利用者が誤って施設外に出ないように管理すること。

ウ グループホーム及び障害者（児）居場所づくり事業活動場所の入口は施錠し、カードキーなどで管理すること。その他、施設内外の要所に防犯カメラを設置し、映像を事務室で確認するなど施設全体の防犯性能・安全性を高めること。

エ 電気錠や防犯カメラ（見守りカメラ）などの設置をすること。防犯カメラ（見守りカメラ）の設置場所については、セキュリティ面だけでなく障害特性に配慮して計画すること。

オ 利用者、来訪者、管理者等のそれぞれの動線図を作成すること。

カ エレベーター横の直通階段、東側と北側の外部にある2つの直通階段及び、地下1階西側にある外部への出口を利用して、安全に前面道路に避難できる動線とすること。

キ 避難階以外の階は、窓先空地に直接面する窓を設けること。

ク 非常階段は、転落事故等を防ぐため、隙間のない設計とすること。

ケ 屋上活動スペース等における屋外での活動時に、利用者の飛び出し等

- 事故のないセキュリティを計画すること。
- コ 地震、火災、停電等における昇降機の管制運転の妥当性を検討すること。

(10) ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの対応

都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン、港区バリアフリー基本構想に準じ、利用対象者が重度知的障害者であることを想定した計画とし、安全かつ安心して利用できる施設とします。

- ア 区有施設安全設計基準等を設計・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 感覚過敏のある障害者も落ち着いて過ごせるように、室内の天井仕上材等の明度の高さによって照明を過度に反射させないための仕様とすること。
- エ 支援員の負担を軽減し、見守りや支援に集中できる間取りを基本とすること。また、バリアフリースイレ、脱衣室、浴室が連続もしくは近接する間取りを基本とすること。

5 建築基本計画について

(1) 配置計画

- ア 計画地の南東から北西を軸に南北に長い敷地であり、特に直接隣地に接する南西側及び北西側の敷地境界線からの離隔、及び敷地南東角の2辺に存在する既存擁壁との離隔に配慮して平面的な建物範囲を定めること。
- イ 高低差や前面道路の広さなどバリアフリーの観点から、北東側の道路を施設全体の出入り口とすること。

(2) 断面計画

- ア 高低差のある地盤についての対応
- ・北東側道路の海拔は約25.0mで、南西側道路は坂道となっており、敷地南西角で北東側道路よりも2.5m程度下がっている敷地であり、出入口のある新築施設の1階を、北東側道路の高さに合わせる。
 - ・地下1階は、既存の南西側外構よりも0.9m程度低くなるため、バリアフリースロープで段差を解消すること。
- イ 道路斜線制限についての対応
- ・幅員4mほどの北東側道路、南東側道路の道路斜線制限を遵守し、計画すること。
- ウ 周辺への日影抑制についての対応
- ・既存建物よりも新築施設の範囲は北側に広がるため、道路を挟んで立地する北側の低層住宅への日影の影響をできる限り抑えること。
 - ・3階の北側を屋上活動スペースとして施設の規模を抑え、北側の住宅に対する日影の影響を小さくすること。

(3) 立面計画

ア 施設機能要素を意匠に活用する

- ・平面・断面計画による施設の規模と、駐車場の空間、バルコニー、屋外階段などを合理的に意匠（デザイン）に活用する立面計画とすること。
- ・屋上活動スペースなど、周辺からの視線に配慮が必要な部分は、ルーバーなどを取り入れること。

イ 周辺住宅地との関係性に配慮した開口部

- ・グループホームの居室の窓は、採光や通風の機能を確保し、視線制御に配慮すること。

ウ 日射負荷に配慮した開口部

- ・日射に配慮した窓の大きさとすること。
- ・西日が直接入りこむ窓を極力設けない開口部とすること。

(4) 構造計画

本施設の構造計画においては、敷地の条件や地域性、利用者の障害特性、建物用途への適合性、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、施設設計からの設計要求を満足させ、建築物の安全性・耐久性・施工性等の構造性能を確保します。

ア 構造種別と架構形式

- ・要求性能、構造性能、工期等を複合的に考慮し、構造種別は鉄筋コンクリート造とすること。

イ 基礎形式

- ・基礎形式は、近隣地盤調査資料より地盤面一約20m以深の砂礫層を支持層とした杭基礎を採用すること。
- ・施工方法は、敷地内高低差や搬入動線を考慮した施工計画とすること。
- ・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ることなく、かつ経済性にも配慮すること。
- ・水平力に対しても、上部架構の機能確保に支障が生じないように設計すること。

ウ 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すること。
- ・本施設は福祉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すること。
- ・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」として設計すること。

(5) 仮設計画

ア 既存建物解体工事

- ・ 躯体の解体工法は、騒音・振動を極力低減する工法を提案すること。
- ・ 既存建物の地上階は防音パネルで全体を覆い、階上解体等の手法により周囲に極力粉塵等が飛散しないよう解体すること。
- ・ 既存建物の地階と基礎は、新築施設の計画に応じて解体・撤去すること。
- ・ 前面道路を支持する既存擁壁については、擁壁内側に新設擁壁を設置するなど、周辺地盤に影響のない施工とすること。

イ 地業・基礎・地階工事

- ・ 既存建物と新築施設が重ならない敷地の北側は、必要な山留を設けながら掘削を行うこと。

ウ 地上階工事

- ・ 建物外周に枠組足場・養生シートを設置し、周囲への落下物等が発生しないよう安全に施工すること。

6 電気設備基本計画について

(1) 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、維持費用の低減を図ること。

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、定期点検時等における十分なスペースを確保すること。

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すること。

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配慮すること。

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、非常時にも配慮すること。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すること。

(2) 準拠する仕様書等

- ・ 「東京都電気設備工事標準仕様書」(東京都)
- ・ 「公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)」(国土交通省)
- ・ その他関連法規

※上記の仕様書関連法規は最新版とする。

(3) 電気設備計画方針

本施設の電気設備においては、「整備計画」53～56ページを基本方針として検討します。

7 機械設備基本計画について

(1) 設計方針

本施設の機械設備においては、下記の項目を基本方針として検討します。

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すること。

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、定期点検時等における十分なスペースを確保すること。

ウ 快適な環境を生み出す設備計画

- ・使用目的に応じた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とすること。

エ 地球環境に配慮した計画

- ・省エネルギーや自然エネルギーを最大限に活用する地球環境にやさしい計画とすること。

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、非常時にも配慮すること。

(2) 準拠する仕様書

- ・「東京都機械設備工事標準仕様書」（東京都）
- ・「公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)」（国土交通省）
- ・その他関連法規

※上記の仕様書関連法規は最新版とする。

(3) 計画方針

本施設の機械設備においては、「整備計画」56～58ページを基本方針として検討します。