

議案第三十六号

元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）について

令和八年七月二十三日

港区教育委員会

令和8年7月23日
教育委員会議案資料 No. 2

元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）について

審議内容

元麻布三丁目に所在する旧麻布保育園用地に整備する弓道場、多目的室（運動スペース）、障害者グループホーム、災害対策住宅、屋上菜園等について、基本構想及び基本計画をとりまとめた元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）を定めます。

1 経緯

旧麻布保育園用地の活用について、区は、令和6年8月27日の公共施設等整備検討委員会において、弓道場、多目的室（運動スペース）、障害者グループホーム、災害対策住宅、屋上菜園等を複合施設として整備することを審議・了承の上、決定しました。

その後、教育委員会は、令和6年9月9日の教育委員会において、元麻布三丁目複合施設に、弓道場及び多目的室（運動スペース）を整備することを審議・了承の上、決定しました。

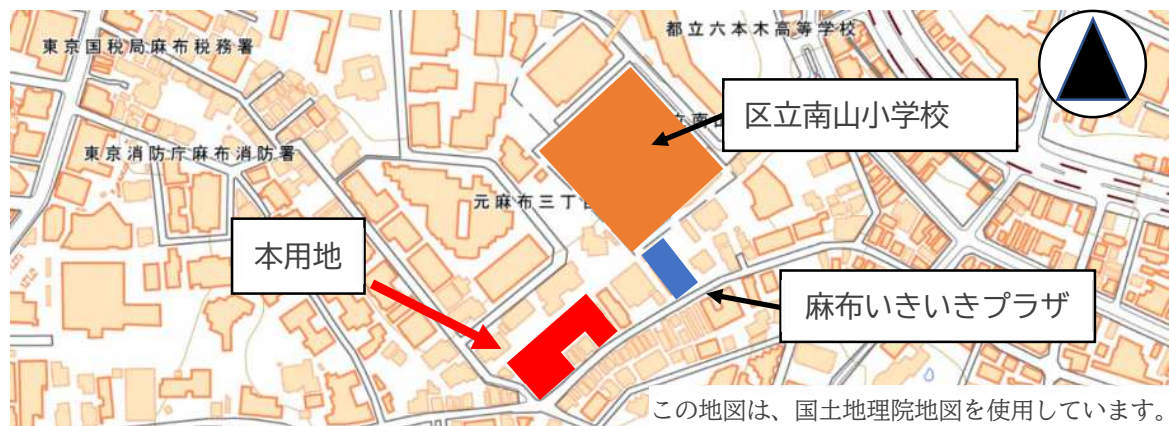
これを受けて、施設整備の基本的な枠組である基本構想及び基本方針を踏まえた基本計画を、整備計画（素案）として定めます。

なお、令和8年6月24日開催の公共施設等整備検討委員会及び令和8年7月17日開催の庁議において、元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）について審議・了承されています。

2 元麻布三丁目複合施設の整備計画（素案）について

（1）計画地の概要

所在地	港区元麻布三丁目9番11号
敷地面積	1,717.55㎡
用途地域等	第一種中高層住居専用地域（前面道路から20m以降） 第一種住居地域（前面道路から20mまで） 容積率 189.20%（容積率制限による） 建ぺい率 70%（準防火地域内の耐火建築物） 北西 第二種高度地区（絶対高さ 22m） 南東 第三種高度地区（絶対高さ 24m） 日影規制 北西 3.0 時間/2.0 時間 +4.0m 南東 4.0 時間/2.5 時間 +4.0m 斜線規制 道路斜線 1.25 隣地斜線 1.25+20m



位置図

(2) 計画地の沿革

昭和39年10月	旧麻布保育園及び旧麻布福祉会館建物しゅん工
平成16年11月	麻布保育園が旧鳥居坂グラウンドへ仮移転
平成17年4月	麻布いきいきプラザが敷地内へ仮移転
平成26年11月	麻布保育園が麻布地区総合支所隣地へ移転
令和5年2月	地盤改良工事完了
10月	旧麻布保育園園舎解体完了
令和6年4月	麻布いきいきプラザが現在地へ移転
9月	旧麻布いきいきプラザ建物解体完了
10月	一時利用開始（元麻布三丁目第二緑地）
令和8年3月	埋蔵文化財調査完了
4月	一時利用開始（元麻布三丁目第二緑地内菜園、シェアサイクルポート）
5月	一時利用開始（コインパーキング）

(3) 複合施設整備の基本方針

本施設は、港区基本計画、関連計画等の上位計画や本施設の特徴を踏まえ、次の基本方針を基に施設を整備します。

- ① 地域に開かれた交流の場となる施設
- ② 障害者が安心して暮らし続けられる施設
- ③ 災害に強く安全安心で、環境にやさしい施設

(4) 複合施設の整備内容

弓道場、多目的室（運動スペース）、障害者グループホーム、災害対策住宅、屋上菜園などを配置した複合施設として整備します。

階	主な施設名称（施設面積）	延べ面積
屋上	・ 塔屋（約 38 ㎡） ・ 屋上菜園（2階屋上・3階屋上 計約 300 ㎡）	約 38 ㎡（※） ※屋上菜園約 300 ㎡は建物の延べ面積に含まない。
3階	・ 災害対策住宅（約 136 ㎡） ・ フリースペース（約 18 ㎡）	約 290 ㎡
2階	・ 障害者グループホーム（約 611 ㎡） ・ スポーツ施設（多目的室）（約 126 ㎡）	約 875 ㎡
1階	・ スポーツ施設（弓道場）（約 661 ㎡） ・ 防災備蓄倉庫（約 48 ㎡）	約 975 ㎡
合 計		約 2,178 ㎡



階構成

ア 弓道場

概要	弓道の近的競技に対応できる28mの射距離を確保した弓道場
利用対象者	団体利用者、個人利用者
主な必要諸室及び室数	・ 射場（弓を射る場所） 1室 ・ 控え（競技者の控え場所） 1室 ・ 矢道（矢が飛ぶ空間） 1室 ・ 的場（的を設置するための安土を築く場所） 1室 ・ 矢取り道（射場と的場を行き来するための通り道） 1室 ・ 弓具室 1室 など
その他	災害時は、区民避難所として活用します。

イ 多目的室（運動スペース）

概要	子どもから高齢者まで幅広い年代の方々が、体を動かす場として活用できる多目的室です。 子どもの遊び場や地域コミュニティ活動の場としても利用します。
利用対象者	団体利用者、個人利用者
主な必要諸室及び室数	・多目的室 1室 ・更衣室 男女各1室 ・倉庫 1室
その他	災害時は、区民避難所として活用します。

ウ 障害者グループホーム

概要	日中、通所施設等へ通えない障害者であっても、施設内において、常時、日常生活の援助、食事、入浴等の介護を受けられる日中サービス支援型のグループホームです。
利用対象者	重度の知的障害と重度の肢体不自由が重複している重症心身障害者
主な必要諸室及び室数	・居室 6室（男性用3室、女性用3室） ・短期入所用居室 2室（男性用1室、女性用1室） ・日中活動スペース 1室 ・居間・食堂 1室 ・浴室 2室（機械浴室1室、個別浴室1室） など
その他	障害者総合支援法第5条第17項に基づく施設

エ 災害対策住宅

概要	夜間や休日等、勤務時間外に災害が発生した際の初動態勢要員を確保するための職員住宅です。
利用対象者	災害応急対策業務に従事する職員
主な必要諸室及び室数	・単身者用住宅 1戸 ・家族用住宅 1戸

オ 屋上菜園

概要	屋上を活用したプランタータイプの菜園とします。
利用対象者	区民等
必要スペース等	・屋上（300㎡程度） ・洗い場、散水栓、近隣に配慮した目隠しフェンスなど

3 予定金額

約26億1千5百万円（税別）

<内訳>

(1) 整備経費

新施設等整備事業工事・外構工事

建築（解体、外構を含む） 約16億2千 万円

電気設備 約 3億7千5百万円

空調設備 約 1億7千5百万円

給排水設備 約 2億5千 万円

昇降機設備 約 8千 万円

工事費計 約25億 円（税別）

(2) 基本設計・実施設計

基本・実施設計業務委託 約 7千6百万円（税別）

(3) 工事監理

工事監理業務委託 約 3千9百万円（税別）

4 今後のスケジュール（予定）

令和 8年 9月	総務常任委員会、保健福祉常任委員会、区民文教常任委員会（報告）
10月～11月	住民説明会、パブリックコメント、サウンディング型市場調査 入札・契約制度検討委員会
12月	教育委員会（協議） 公共施設等整備検討委員会
令和 9年 1月	教育委員会（審議）
2月	総務常任委員会、保健福祉常任委員会、区民文教常任委員会（報告）
令和 9年度	基本設計
令和10年度	実施設計
令和11年度	工事着工
令和13年度	設置条例議案提出
令和14年度	しゅん工

※土砂災害特別警戒区域による建物構造の規制が生じることや、各法規制、地盤改良状況及び特殊な敷地形状による制約の中においても弓道場の間口を最大限確保することなど、設計・施工上の課題に対応するために設計・施工一括発注方式を採用する場合は、入札・契約制度等検討委員会に付議します。

※工事期間には既存地下躯体解体工事や埋蔵文化財調査等の期間を含みます。

1

元麻布三丁目複合施設整備計画（素案） 概要版

基本構想

7 施設整備の基本方針

本施設は、港区基本計画や関連する計画を踏まえ、屋上菜園、オープンスペース、弓道場などを通じて、子どもから高齢者まで幅広い交流が生まれ、地域コミュニティを醸成する開かれた施設とするとともに、重症心身障害者が安心して暮らし続けられる施設とすることで、地域で支えあい、地域に開かれた、地域共生社会を実現する複合施設を次の基本方針をもとに整備します。

(1) 地域に開かれた交流の場となる施設

- ・ 屋上菜園における活動やオープンスペースの利用を通じて、子どもから高齢者までの幅広い交流や、地域コミュニティの活性化につながる施設とします。
- ・ 弓道場に適した特殊な敷地形状を生かし、増加する弓道利用者の新たな受け皿とするとともに、日本の伝統文化とその魅力の発信・体験を通じて、国籍や世代を越えた交流を促進する施設とします。
- ・ 施設利用者だけでなく地域住民が地域活動や健康増進等の活動等、多目的に利用できる施設とします。
- ・ 地域住民が気軽に立ち寄り、休憩やコミュニケーションの場として自由に利用できる、地域に開かれ愛される交流の場となる施設とします。

(2) 障害者が安心して暮らし続けられる施設

- ・ 重度の知的障害、重度の肢体不自由をかかえる重症心身障害者が、家庭的な雰囲気のある地域社会の中で、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。
- ・ 両側介助が可能なベッド配置となる居室など、重症心身障害者を支援しやすい施設とします。
- ・ 短期入所を併設し、家族のレスパイト（休息）や急用への対応など、在宅生活を送る地域の障害者と家族にも有用な施設とします。

(3) 災害に強く安全安心で、環境にやさしい施設

- ・ 施設利用者の飲料水、食糧等を備蓄するほか、区民避難所として活用することから、地域防災拠点として必要な物資の備蓄やマンホールトイレを備えた施設とします。
- ・ 港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%電力を導入するほか、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、協定木材を積極的に活用する施設とします。

階構成

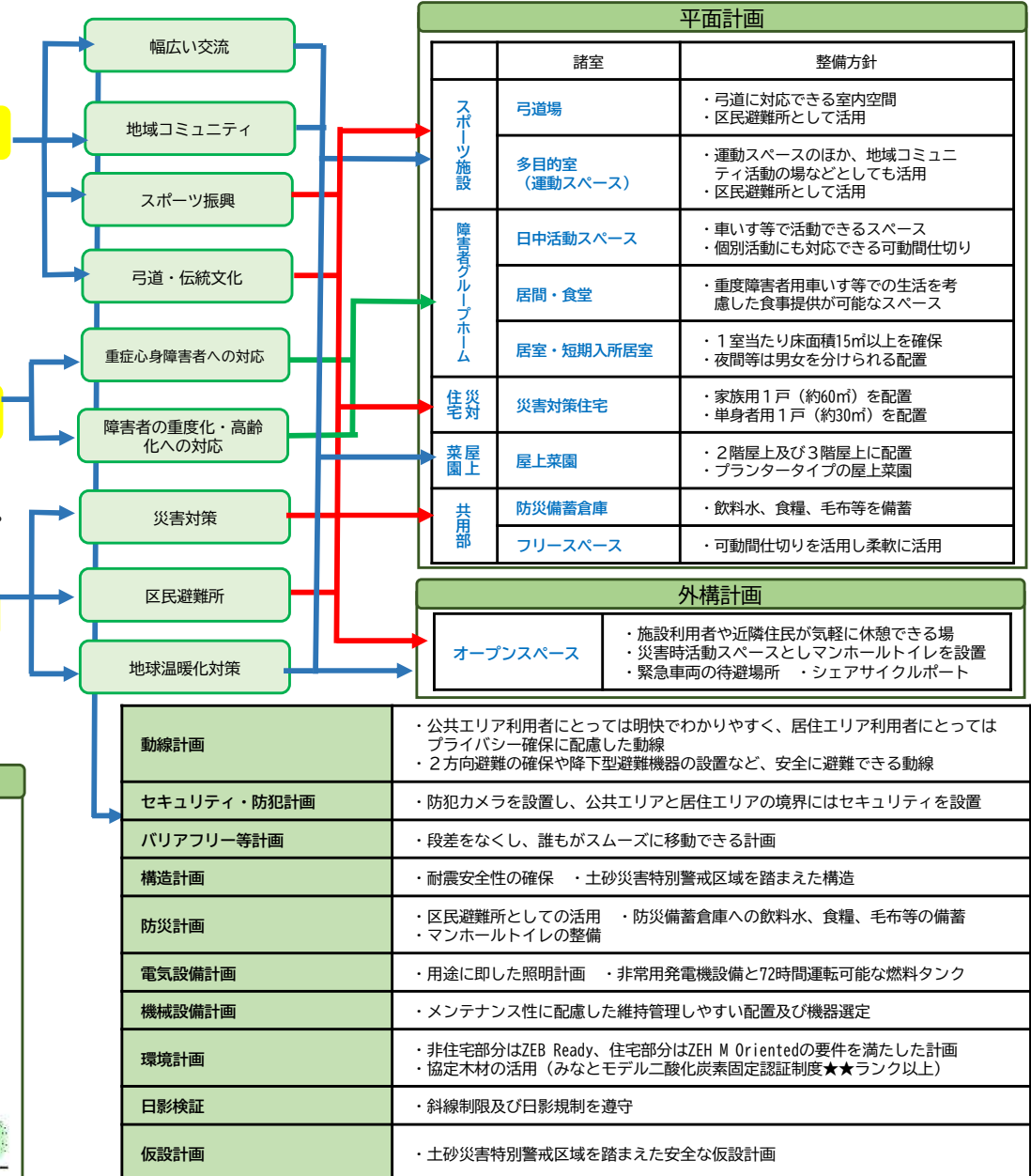
- ・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域にわたることを考慮し、地階は設けない計画とします。
- ・ 日影規制により、北東側は地上2階、南西側は地上3階として計画します。
- ・ 弓道場は、利用者の出入りを考慮するとともに、災害時は区民避難所として活用することから、1階に配置します。
- ・ 障害者グループホームは、静かな住環境を確保することができるよう、2階に配置します。
- ・ 屋上菜園は、2階屋上と3階屋上に配置し、休憩スペースとしても利用できるフリースペースを近接させた配置とします。



基本計画

1 施設整備の考え方

基本構想における施設整備の基本方針を踏まえた施設を整備するため、基本計画を定めます。



概要版

2 施設概要

面積	約95m ²
----	-------------------

- ・運動スペース（ダンス、ヨガ、卓球等）、子どもの遊び場、地域コミュニティ活動の場として利用可能な空間とします。
- ・災害時は区民避難所として活用します。

面積	$15\text{m}^2 \times 8\text{室} = 120\text{m}^2$
----	---

- ・1室あたり15㎡以上を確保します。
- ・夜間等は間仕切り等で男女を分けることができるユニット配置とします。
- ・両側介助できるベッド配置とします。

面積	約84m ²
----	-------------------

- ・車いすやベッドで活動できるスペースとします。
- ・個別活動にも対応できる可動間仕切りを設置します。

- 令和 9年度 基本設計
- 令和10年度 実施設計
- 令和11年度 工事着工
- 令和13年度 設置条例議案提出
- 令和14年度 建物しゅん工、運用開始

面積	2階屋上(3階床レベル)	約160m ²
	3階屋上(塔屋床レベル)	約140m ²
	合 計	約300m ²

- ・プランタータイプの屋上菜園を計画します。
- ・付帯設備として、洗い場、散水栓等を設けます。
- ・共用エリアのエレベーターを利用しアクセスします。
- ・3階のフリースペースを休憩スペースとして利用できるようにします。
- ・車いすやベッドで通行できるようにします。

- ・公共エリアと居住エリアを明確に分けたアプローチとします。

面積 弓道場・附属室の合計 約661m²

- ・ 近的競技に対応できる弓道場を整備します。
- ・ 射場・矢道は無柱空間とし、十分な天井高を確保します。
- ・ 災害時は区民避難所として活用します。

面積	約48m ²
----	-------------------

- ・区民避難所、施設利用者・職員、障害者グループホームの飲料水、食糧、毛布等を備蓄します。

面積	約18m ²
----	-------------------

- ・可動間仕切りを設置し、休憩スペースとしても会議スペースとしても柔軟かつ多様な使い方ができるようにします。

元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）

令和8年（2026年）7月

港区

港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つ子どもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和60年8月15日

港 区

目 次

元麻布三丁目複合施設整備計画

第1部 基本構想

第1章 基本構想の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 頁

- 1 基本構想の目的
- 2 計画地の沿革
- 3 整備の必要性
- 4 計画地に整備する理由

第2章 与条件の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7 頁

- 1 計画地条件の整理
- 2 区の主要な上位計画
- 3 整備計画策定における調査
- 4 類似施設・類似事業調査

第3章 整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19 頁

- 1 施設整備の基本方針
- 2 敷地利用の方針
- 3 施設整備の構成内容

第2部 基本計画

第1章 基本計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23 頁

- 1 基本計画の目的
- 2 利用対象者の整理
- 3 上位計画、関連計画との整合
- 4 関係法規等の一覧

第2章 基本計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34 頁

- 1 建築計画
- 2 動線計画
- 3 セキュリティ・防犯計画
- 4 外構計画

- 5 バリアフリー、ユニバーサルデザイン計画
- 6 構造計画
- 7 防災計画
- 8 電気設備計画
- 9 機械設備計画
- 10 環境計画
- 11 日影検証
- 12 仮設計画
- 13 管理・運営計画

第3章 事業計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 74頁

- 1 整備経費(予定金額)
- 2 事業スケジュール(予定)

第1部 基本構想

第1章 基本構想の概要

1 基本構想の目的

区は、元麻布三丁目に所在する旧麻布保育園用地に、弓道場、多目的室（運動スペース）、障害者グループホーム、災害対策住宅、屋上菜園など、複合施設を整備します。

基本構想では、施設整備における基本的な事項や必要な機能を整理し、基本方針を定めることを目的とします。

2 計画地の沿革

本計画地は、旧麻布保育園及び旧麻布福祉会館として、昭和39年10月にしゅん工し、平成16年度まで建物を使用してきました。

その後、旧麻布保育園は旧鳥居坂グラウンドへ仮移転し、旧麻布福祉会館は本計画地内で旧麻布いきいきプラザとして仮移転しました。

令和5年2月には、地盤改良工事が完了し、令和6年9月には旧麻布いきいきプラザの建物解体が完了し、同年10月からは元麻布三丁目第二緑地として一時利用を開始しました。

令和7年度は、埋蔵文化財調査の実施に伴い、元麻布三丁目第二緑地を一部縮小したほか、シェアサイクルポートを撤去していましたが、埋蔵文化財調査完了後、令和8年4月からは、元麻布三丁目第二緑地の面積を拡大するとともに、シェアサイクルポートを再整備し、一時利用を開始しました。同年5月には、コインパーキングを設置しました。

計画地の沿革

昭和39年	10月	旧麻布保育園及び旧麻布福祉会館建物しゅん工
平成16年	11月	旧麻布保育園が旧鳥居坂グラウンドへ仮移転
平成17年	4月	旧麻布いきいきプラザが敷地内へ仮移転
平成26年	11月	麻布保育園が麻布地区総合支所隣地へ移転
令和 5年	2月	地盤改良工事完了
	10月	旧麻布保育園園舎解体完了
令和 6年	4月	麻布いきいきプラザが現在地へ移転
	9月	旧麻布いきいきプラザ建物解体完了
	10月	一時利用開始(元麻布三丁目第二緑地)
令和 8月	3月	埋蔵文化財調査完了
	4月	一時利用開始(元麻布三丁目第二緑地内菜園、シェアサイクルポート)
	5月	一時利用開始(コインパーキング)

3 整備の必要性

(1) 弓道場及び多目的室（運動スペース）

ア 国・都の動き

国は、スポーツ施設のストック適正化ガイドラインにおいて、既存施設の有効活用等による安全で持続可能な地域スポーツ環境の量的・質的充実を図るとともに、誰もが日常的にスポーツに参画することのできる場として、公共スポーツ施設等を子どもや地域の住民が安心安全に使用できるよう、武道場、スポーツセンター等の施設の整備を支援・推進しています。

東京都は、「東京都スポーツ推進総合計画」において、「誰もがスポーツを楽しむ東京を実現し、一人ひとりのウェルビーイングを高め、社会を変革する」基本理念を掲げ、スポーツを楽しむ環境の実現を推進しています。

イ 区の現状

区立弓道場は、昭和42年11月に檜町弓道場が開設され、長い間活用されてきましたが、施設の老朽化及び赤坂九丁目地区における開発計画に伴い、平成16年11月に廃止されました。その後は、赤坂弓道場や愛宕弓道場を暫定的に開設しましたが、現在に至るまで弓道場の本格整備に適した用地を確保することができず、平成31年2月以降は暫定施設、本格施設ともに整備できていない状況が続いています。

区立スポーツ施設としての多目的室は、現在、港区スポーツセンターに設置されています。また、令和12年度にしゅん工予定の（仮称）北青山三丁目地区スポーツ施設にも設置する予定です。

ウ 整備の必要性

現在、区有施設で唯一、弓道ができる港区スポーツセンターの武道場3（アーチェリー兼用）は、弓道での利用可能人数は年間約5,000人ですが、利用者は令和6年度では約10,000人、令和7年度では約9,200人であり、新型コロナウイルス感染症の収束に伴い利用者数が増加しており、港区スポーツセンター以外の弓道利用者の新たな受け皿となる場所が必要です。

多目的室（運動スペース）は、子どもから高齢者まで幅広い年代の様々なニーズに対応できるスポーツ施設として、区内の多くの地域に設置することで、区民の多様なスポーツ需要に対応することが可能です。

なお、弓道場及び多目的室（運動スペース）は、災害時においては、地域の安全安心のため、区民避難所として活用します。

(2) 障害者グループホーム

ア 国・都の動き

国は、平成30年にグループホームなどの設置基準等に関する省令を改正し、障害者の重度化・高齢化や親なき後を見据え、障害者が施設に通所しなくても共同で生活をしながら、日中の活動を行うことができる新たな類型として、日中サービス支援型グループホームを創設しました。

さらに、医療的ケア児や障害児の健やかな成長及びその家族の離職を防止するため、令和3年度に医療的ケア児及びその家族に対する支援に関する法律を制定するとともに、令和6年度には育児・介護休業法及び次世代育成支援対策推進法を改正し、仕事と育児・介護の両立支援を推進しています。

イ 区の現状

障害者グループホームは、障害者が地域社会における自立生活を目指し、共同で生活する施設です。令和8年4月現在、区内に、知的障害者グループホーム11か所（総定員71名）、精神障害者グループホーム4か所（総定員25名）があり、いずれの施設も満床に近い状態です。

今後は、令和11年度に南麻布三丁目において重度知的障害者対象の日中サービス支援型グループホーム（総定員20名）の整備を予定しています。

ウ 整備の必要性

区の障害者数は、区の総人口と同等の増加率で推移しており、今後も増加が見込まれます。

令和7年度に実施した「港区保健福祉基礎調査」では、グループホームへの入居について、知的障害者（29.1%）、精神障害者（2.2%）、身体障害者（0.5%）の順に希望割合が高く、そのうち、現在グループホームに入居しておらず将来的に入居を希望する知的障害者は58名いる状況です。本調査での未回答者もいることから（知的障害者調査回答率 約61.5%）、更なる需要が予想されます。

そのため、グループホームの類型は、知的障害者、特に民間での整備が進まない重度障害者に対応できる日中サービス支援型グループホームとし、指定管理による区立施設を基本に検討します。利用対象者は、将来的な供給不足が見込まれる重症心身障害者（重度の知的障害と重度の肢体不自由の重複者）の男女を基本とします。

(3) 災害対策住宅

ア 区の現状

区は、夜間や休日等、勤務時間外に災害が発生した際、より安定的に初動態勢要員を確保するため、区内に整備する職員住宅を「災害対策住宅」として整備を進めており、整備目標を226戸としています。

イ 整備の必要性

災害対策住宅の整備目標戸数を達成するため、区有施設の新築・改築や民間賃貸住宅の借上げなど、様々な機会を捉え、災害対策住宅の整備を進めています。

現在の整備戸数は197戸（単身者用122戸、家族用75戸）で、今後、区有施設として整備予定の白金一丁目の8戸（単身者用6戸、家族用2戸）を加えても、21戸不足しています。

(4) 屋上菜園

ア 区の現状

区は、区民や民間企業等との協働により、自然に触れ合いながら多世代間の交流を深める事業として、芝浦公園内の田んぼや農園での収穫体験、都立お台場海浜公園での海苔づくり、三田いきいきプラザ屋上でのミツバチ飼育及びハチミツ採取を実施しています。

イ 整備の必要性

麻布地区内の保育園やいきいきプラザの緑地での土いじりなどの自然体験は、子どもや高齢者に好評を得ています。また、地域間子ども交流事業の自然体験には毎年、応募者が参加定員を超過するなど、多くの区民が自然体験に期待を寄せています。

4 計画地に整備する理由

(1) 弓道場及び多目的室（運動スペース）

弓道場の整備に当たっては、矢道のほか、射場、的場、諸室等を含め、長手方向に約55mにわたるスペースが必要となります。区はこれまで、様々な機会でも弓道場整備の可能性を検討してきましたが、特殊な形状である弓道場に適した用地を確保することができずにいました。

計画地は、東西方向に約70mにわたる敷地形状であり、弓道場を整備するための十分な奥行きを有しています。

また、弓道場は、矢道等の中間部に柱を設けることが望ましくない施設で、ロングスパンとなる梁を架構する構造とする必要があります。そのためには、上階の積載荷重に十分な配慮が必要となりますが、本用地は、日影規制により3階以上の建物を整備することが難しいため、そうした観点からも弓道場の整備に適しています。

また、近隣には外国人居住者も多いため、外国人や子どもなどを対象とした弓道体験等を積極的に展開するなど、伝統文化の理解や地域交流を促進することが期待できます。

多目的室（運動スペース）は、港区スポーツセンターと（仮称）北青山三丁目地区スポーツ施設の中間に位置する本用地において、区民等が身近な場所でダンス、ヨガ、卓球など多目的に運動ができる場が必要です。

(2) 障害者グループホーム

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準」第213条の6に、日中サービス支援型グループホームは住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域にあり、かつ、入所施設又は病院の敷地外にあるようにしなければならないと示されており、落ちついた居住環境である必要があります。

計画地は、良好な住環境が確保された住居地域であり、閑静な住宅地としてグループホームの設置に適した場所です。また、地域社会の一員として地域との交流機会に恵まれた複合施設を通して、地域住民との共生を目指します。

(3) 災害対策住宅

区の災害対策住宅は、夜間や休日等、勤務時間外に災害が発生した際、より安定的に初動態勢要員を確保するために設置するものです。

計画地は、本庁舎や麻布地区総合支所から比較的近く、発災直後、交通網が遮

断された状況でも、職員が参集しやすい場所です。

また、計画地周辺は高齢の居住者が比較的多く、地域防災力の強化にもなるよう若い職員に住んでほしいと地域から要望が寄せられています。

(4) 屋上菜園

屋上菜園の整備に当たっては、ある程度まとまった広さで、かつ日当たりの良い屋上が必要です。計画地は、法規制の関係で高層化することができず、周囲は住宅街であり高層建築物がないことから、屋上の日照としては好条件のため、アーバンファームの活動の場所として屋上菜園の整備に適しています。

また、菜園体験を通じ、近隣の教育施設や住民などが、世代や属性などを越えて交流することにより、地域の繋がりが深まると共にリフレッシュの場となることが期待できます。

第2章 与条件の整理

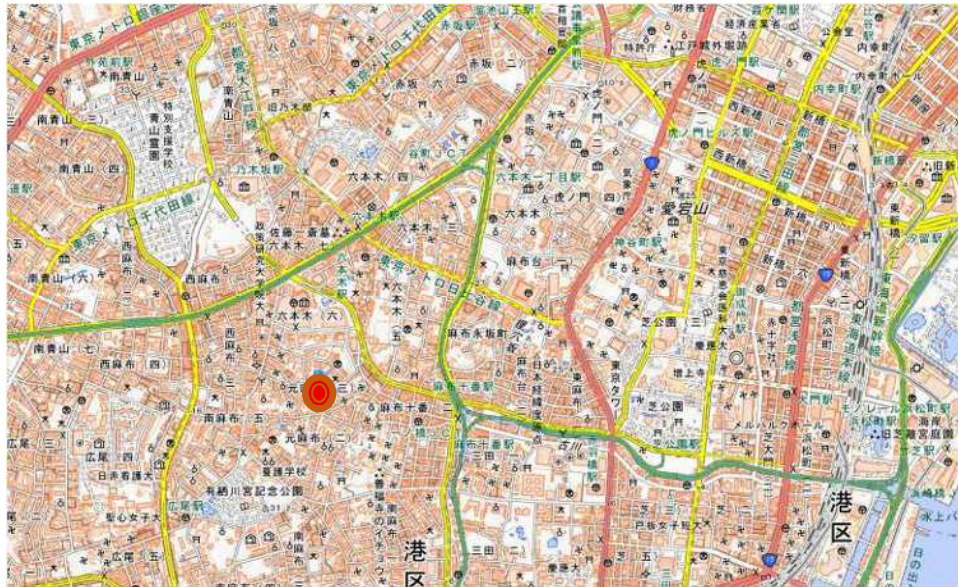
1 計画地条件の整理

(1) 計画地の概要

港区の中心からやや西よりに位置し、武蔵野台地の末端に位置する高台にあり、起伏に富んだ地形が特徴です。

所在地	東京都港区元麻布三丁目9番11号
敷地面積	1,717.55㎡

【周辺地図】



この地図は国土地理院地図を加工して作成しています。



■ 用途地域・高度地区

第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域
第2種住居地域	近隣商業地域
商業地域	準工業地域
高度地区	

(2) 計画地の敷地条件

所在地	東京都港区元麻布三丁目9番11号
敷地面積	1,717.55㎡
道路幅員	北西 水路（東京都） 南東 前面道路 4.73m～7.29m （接道長さ：28.168m、17.049m） 南西 水路（東京都）
用途地域	北西 第一種中高層住居専用地域（前面道路から20m以降） 南東 第一種住居地域（前面道路から20m）
建ぺい率	60% ⇒ 70% ※準防火地域内の耐火建築物・準耐火建築物は10%緩和
容積率	300% ⇒ 189.20% ※前面道路の幅員による容積率制限
防火指定	準防火地域
高度地区	北西 第二種高度地区（絶対高さ22m） 南東 第三種高度地区（絶対高さ24m）
日影規制	北西 3.0時間／2.0時間 +4.0m 南東 4.0時間／2.5時間 +4.0m
斜線規制	道路斜線 1.25 隣地斜線 1.25+20m 北側斜線 1.25+10m ※日影規制が定められているため北側斜線適用外

(3) 関係法規等の整理

ア 都市計画関連

- ・ 都市計画法

イ 建築基準法関連

- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 東京都建築安全条例
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例
- ・ 東京都建築物バリアフリー条例

ウ 景観関連

- 東京都屋外広告物条例
- 港区景観条例
- 港区細街路拡幅整備要綱

エ 環境・衛生関連

- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律
- 東京都環境確保条例
- 東京都自然保護条例
- 港区みどりを守る条例
- 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例
- 港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例
- 港区建築物環境衛生管理要綱
- 港区建築物等における協定木材等利用推進方針
- 港区区有施設環境配慮ガイドライン

オ 道路、駐車場関連

- 東京都駐車場条例
- 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例
- 道路占有許可

カ インフラ関連

- 東京都給水条例
- 東京都下水道条例
- 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱
- 排水に関する事前協議
- 電力会社への新設・撤去申込

キ その他

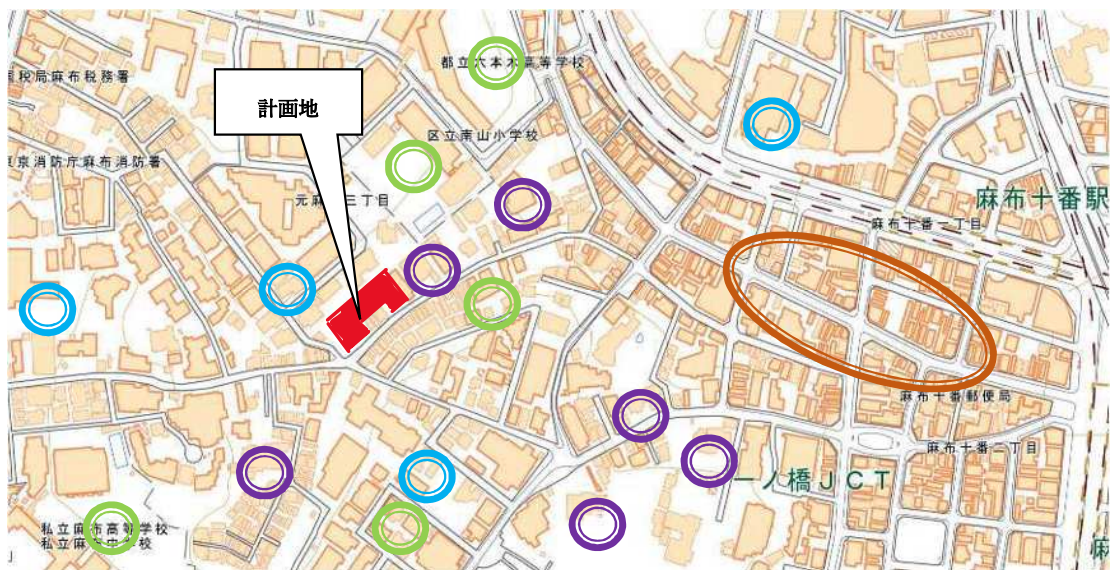
- 障害者総合支援法
- 旅館業法
- 文化財保護法
- 宅地造成及び特定盛土等規制法

- ・ 土砂災害防止法
- ・ 安全で安心できる港区にする条例
- ・ 港区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・ 自然災害対策
- ・ テレビ電波障害対策

※設計の進捗に伴い、関係法令を確認の上、遵守します。

(4) 地域特性の整理分析

【計画地周辺】



○：大使館 ○：教育機関 ○：神社仏閣 ○：商店街

この地図は国土地理院地図を加工して作成しています。

ア 計画地周辺の状況

- ・ 計画地周辺は、住宅と商業・業務などが共存する市街地です。
- ・ 大使館や教育機関、神社仏閣、麻布十番商店街などの施設が近隣にありながら、比較的落ち着いた住環境にある国際性と利便性を合わせもったエリアです。

イ 交通状況

- ・ 計画地は、都営大江戸線麻布十番駅から西へ約500m、東京メトロ南北線麻布十番駅から800mに位置しています。
- ・ 都営バス麻布十番バス停から約750mに位置しています。

ウ 地形

- ・ 高低差のある起伏に富んだ地形が特徴で、敷地北西側には水路をはさんで約5～6mの擁壁があります。

エ 災害対策

- ・ 敷地の一部は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」及び「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」に指定されています。

※土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

急斜面地の崩壊等が発生した場合には、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域です。

※土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

急斜面地の崩壊等が発生した場合には、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域です。当該区域内に建築物が位置する場合は、建築物の構造の規制が発生します。

- ・ 本計画地では、令和4年度に、地滑り対策として地盤改良工事を実施済みです。
- ・ 洪水浸水想定区域内に該当するため、水害リスクを正確に把握し、被害を最小限に抑えるための構造的・設備的な対策が必要です。



急傾斜地の崩壊

■ 土砂災害特別警戒区域

■ 土砂災害警戒区域

オ 前面道路の状況

- ・ 前面道路（特別区道第859号線）の幅員は約6mですが、先細り道路になっているため一方通行の規制があります。
- ・ 夕方以降、タクシーや宅配車両が多くなる時間帯があり、一時停車する車両が増えると、歩行者や車両が通行しづらい状況が生じます。
- ・ 車両や歩行者の通行量が比較的多く、駅や商店街への生活道路として機能しています。

2 区の主要な上位計画

ア 弓道場、多目的室（スポーツ施設）

港区基本計画【令和３年度～令和８年度】令和５年度改定版	
【政策２２】誰もがスポーツを楽しむことができる機会の確保と環境を整備する	
	【施策３】スポーツを楽しむ場の確保と利用促進
	【取組①】区立スポーツ施設等の計画的な整備と充実

港区スポーツ推進計画【令和３年度～令和８年度】令和５年度改定版	
【基本目標３】スポーツを楽しむ場の確保と利用促進	
	【施策（１）】区立スポーツ施設等の計画的な整備と充実
	【取組②】新たなスポーツ施設の整備

イ 障害者グループホーム

港区基本計画【令和３年度～令和８年度】令和５年度改定版	
【政策２０】障害者のゆたかで自立した地域での生活を支援する	
	【施策２】障害者と家族が地域で暮らし続けるためのサービスの充実
	【取組①】地域移行や親なき後を見据えた住環境の整備

港区地域保健福祉計画【令和３年度～令和８年度】令和５年度改定版	
第３章 障害者分野	
【施策２】障害者と家族が地域で暮らし続けるためのサービスの充実	
	【小項目１】地域移行や親なき後を見据えた住環境の整備
	【取組①】障害者グループホームの整備

ウ 災害対策住宅

港区基本計画【令和３年度～令和８年度】令和５年度改定版	
【政策４】自助・共助・公助により災害に強い都心づくりを進める	
	【施策１】地震などの自然災害の防災対策の充実
	【取組②】災害時のトイレ対策の充実
	【取組⑤】避難所環境の充実及び新たな避難所の確保
	【施策２】災害に強い体制の強化
	【取組①】備蓄倉庫及び備蓄物資の充実

港区地域防災計画（震災編）	
	【第3部】震災応急対策計画 【第1章】災害応急対策の活動態勢

エ 屋上菜園

港区基本計画 麻布地区版計画書【令和3年度～令和8年度】令和5年度改定版	
【分野Ⅰ】かがやくまち	
	【政策1】誰もが住みやすく、安全に安心して暮らす麻布のまち 【施策(3)】自然と都市が共生する環境にやさしいまちをつくる
【分野Ⅱ】にぎわうまち	
	【政策1】地域の力を結集し、地域とともに暮らす麻布のまち 【施策(1)】多様な人財が力を合わせ持続可能なまちをつくる

3 整備計画策定における調査

元麻布三丁目周辺の町会、近隣住民や弓道場利用団体に対して、計画地の活用に関する情報提供と意見聴取を行いました。

(1) 近隣町会、近隣住民のヒアリング

計画地周辺の住民、町会・自治会等に対して、計画地の活用に関する情報提供と意見聴取を行いました。

聴取時期	令和6年11月
聴取手法	グループインタビュー
聴取先	麻布宮村町会

聴取時期	令和6年11月～12月
聴取手法	個別説明
聴取先	近隣町会等

聴取時期	令和6年12月～令和7年1月
聴取手法	個別訪問説明
聴取先	隣接地

聴取時期	令和7年1月～2月
聴取手法	住民説明会
聴取先	近隣住民

聴取時期	令和7年7月
聴取手法	グループインタビュー
聴取先	麻布十番商店街振興組合

聴取時期	令和7年7月
聴取手法	グループインタビュー
聴取先	麻布宮村町会、南山小地域防災協議会

(2) 弓道場利用団体へのヒアリング

弓道場の競技規則に基づく設え、機能性等について検討するために、港区スポーツセンター武道場3（弓道場）利用団体にヒアリングを行いました。

聴取時期	令和7年7月、11月、令和8年3月
聴取手法	グループインタビュー
聴取先	港区弓道連盟

(3) 主な意見まとめ

ア 防災対策について

NO.	意見
1	災害時に活用できる使い方ができるとよい。
2	災害が起きた場合を考えると、避難所として収容できるスペースが必要である。
3	災害対策住宅は、「家族用」の方がよい。家族に来てもらい、地域に根付いてもらいたい。
4	災害対策住宅は、「単身者用」の方がよい。災害時には若い職員が頼りになる。

イ 地域コミュニティについて

NO.	意見
1	たくさんの方が利用できる、地域に開かれた施設にすべき。
2	町会・自治会等の地域コミュニティ活動で利用できる広めのスペースがあるとよい。
3	災害対策住宅は、「家族用」の方がよい。家族に来てもらい、地域に根付いてもらいたい。（再掲）
4	柱が無い広い部屋があるとよい。
5	風呂や大広間があると地域コミュニティの活性化につながる。
6	運動以外に、学習スペースがあるとよい。
7	地域コミュニティの活性化につながるスペースがあるとよい。

ウ 前面道路への配慮について

NO.	意見
1	前面道路は車両の交通量が多い。施設の敷地内に、緊急車両が停車できるスペースがあるとよい。
2	道路が狭いので路上駐車されると困る。道路の安全面も考慮した計画を考えてほしい。
3	交通事故が発生しないか心配。建物の出入口にも十分な配慮を。
4	前面道路は本当に狭く、交通事故の危険性がある。送迎などがあるのであれば、車両がアプローチできる場所をしっかりと敷地内に計画すること。
5	エントランスの駐車スペースへの動線は非常に重要である。それが機能しないと、路上駐車が溜まってしまう。

エ 施設に入れる機能について

(ア) 弓道場

NO.	意見
1	多人数が利用する施設として近隣への配慮は必要である。
2	弓道を通じて学びがあるような施設にすること。
3	弓道以外でも使えるように整備すべき。
4	弓道場の矢道を他の用途で利用することは考えられない。弓道の作法に則った仕様にしてほしい。ただし、災害時の避難所としての活用には理解。
5	上階や近隣への防音に配慮した計画にすること。
6	柱が無く、使いやすい広いスペースを作ってほしい。

(イ) 多目的室（運動スペース）

NO.	意見
1	運動スペースができるのであれば、子どもたちの遊び場を取り入れてほしい。
2	日中に地域住民が使えるようにしてほしい。

(ウ) 障害者グループホーム

NO.	意見
1	近隣に対しての防音やプライバシーに配慮した計画にしてほしい。

(エ) オープンスペース

NO.	意見
1	広場（緑地）と木は残してほしい。
2	子どもの遊び場として今の空き地のままにしてほしい。
3	広場には、防犯対策や、木陰等の暑さ対策を。ベンチの向きは近隣住宅に配慮してほしい。
4	計画地は、麻布宮村町会の中心に位置しているので、皆が使える広場があるとよい。
5	広場は、夜間の安全対策の配慮が必要。

(オ) その他

NO.	意見
1	シェアサイクルポートを元に戻してほしい。

(カ) 工事中の配慮について

NO.	意見
1	工事期間が長すぎる。
2	工事の際は、振動には十分配慮して欲しい。

4 類似施設・類似事業調査

整備計画の策定に当たっては、類似の機能等を有する次の施設を参考に調査及び視察を実施しました。

(1) 弓道場

視察日	令和7年7月24日
施設名	港区スポーツセンター武道場3（弓道場）
所在地	港区芝浦1丁目16-1 みなとパーク芝浦3階
目的	弓道場の構造・施設整備計画のため

視察日	令和7年8月22日
施設名	全日本弓道連盟中央道場（明治神宮武道場至誠館第二弓道場）
所在地	渋谷区代々木神園町1-1
目 的	全日本弓道連盟の規定による正式な弓道場の構造・施設の見学のため

（2） 障害者支援ホーム南麻布

視察日	令和7年8月5日
施設名	社会福祉法人健誠会 障害者支援ホーム南麻布
所在地	港区南麻布4丁目6-13
目 的	重度障害者の日中活動における支援の状況を確認するため

（3） 屋上菜園

視察日	令和7年8月7日
施設名	ソラシドファーム（会員制貸し菜園）
所在地	渋谷区恵比寿南1-5-5 アトレ恵比寿8階 屋上庭園
目 的	シェア型屋上菜園の運営管理・設置形態に関する視察

第3章 整備方針

1 施設整備の基本方針

港区基本計画や関連する計画を踏まえ、菜園、オープンスペース、弓道場などを通じて、子どもから高齢者まで幅広い交流が生まれ、地域コミュニティを醸成する開かれた施設とします。

また、障害者グループホームは、対象となる重症心身障害者が安全・安心にいつまでも住み続けられる施設とします。

本施設は、地域で支えあい、地域に開かれた、地域共生社会を実現する複合施設としての基本方針をもとに整備します。

(1) 地域に開かれた交流の場となる施設

- 屋上菜園における活動やオープンスペースの利用を通じて、子どもから高齢者までの幅広い交流や、地域コミュニティの活性化につながる施設とします。
- 弓道場に適した特殊な敷地形状を生かし、増加する弓道利用者の新たな受け皿とするとともに、日本の伝統文化とその魅力の発信・体験を通じて、国籍や世代を越えた交流を促進する施設とします。
- 施設利用者だけでなく地域住民が地域活動や健康増進等の活動等、多目的に利用できる施設とします。
- 地域住民が気軽に立ち寄り、休憩やコミュニケーションの場として自由に利用できる、地域に開かれ愛される交流の場となる施設とします。

(2) 障害者が安心して暮らし続けられる施設

- 重度の知的障害、重度の肢体不自由をかかえる重症心身障害者が、家庭的な雰囲気の中で、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。
- 居室における両側介助が可能なベッド配置や幅員が広い廊下の確保、車いす利用者が避難するための降下型避難機器の設置など、重症心身障害者を支援しやすい施設とします。
- 短期入所を併設することで、家族のレスパイト（休息）や急用への対応など、在宅生活を送る地域の障害者と家族にも有用な施設とします。

(3) 災害に強く安全安心で、環境にやさしい施設

- 施設利用者の飲料水、食糧等を備蓄するほか、区民避難所として活用することから、地域防災拠点として必要な物資の備蓄やマンホールトイレを備えた施設とします。

- ・ 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%電力を導入するほか、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、協定木材を積極的に活用する施設とします。

2 敷地利用の方針

弓道場は、長手方向に約55mにわたるスペースが必要なため、計画建物は道路から後退した位置に計画します。

道路沿いには、オープンスペースや緊急車両が停車し易いよう道路から後退し建物を計画します。

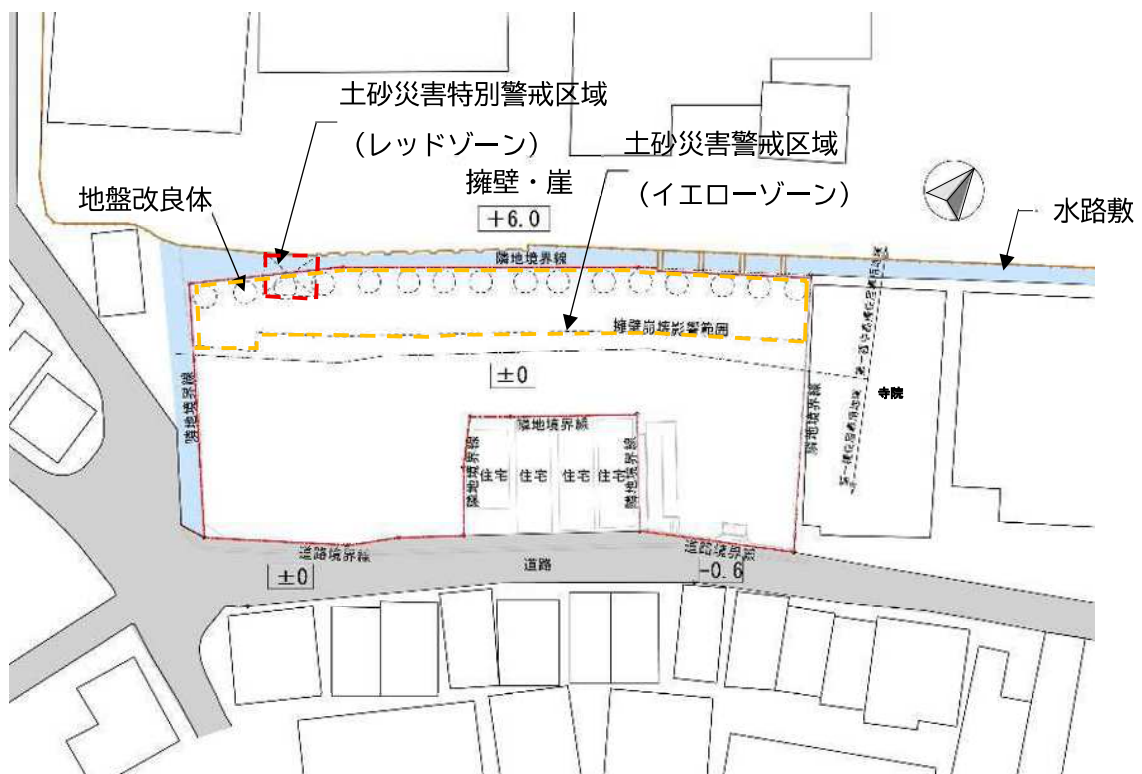
■現況

幅約70m、奥行き約30mの敷地である計画地は、前面道路2箇所に接続し凹型の形状をしています。

凹み部分には3階建ての戸建て住宅が4棟建っています。

北東にはお寺の事務棟、北西側には水路をはさんで約5～6mの擁壁に面しています。

また、擁壁の円弧滑り対策として、敷地北西側の地中には地盤改良体が埋設されています。



■敷地利用計画



3 施設整備の構成内容

(1) 弓道場

概要	射距離28メートルの近的競技に対応できる弓道場です。災害時、区民避難所として利用します。
必要な諸室	射場、控え、矢道、矢取り道、的場、看的所、更衣室、弓具室など
室数	—

(2) 多目的室（運動スペース）

概要	子どもから高齢者まで幅広い年代の方々が体を動かす場として活用できる多目的室です。子どもの遊び場や地域コミュニティ活動の場としても活用します。災害時、区民避難所として利用します。
必要な諸室	多目的室、更衣室、倉庫
室数	1室

(3) 障害者グループホーム

概要	日中、通所施設等へ通えない障害者であっても、施設内において、常時、日常生活の援助、食事、入浴等の介護を受けられる日中サービス支援型のグループホームです。
必要な諸室	居室（収納設備等を除き7.43㎡以上）、浴室、トイレ、台所、居間・食堂、日中活動スペース
室数	8室（男性4室、女性4室※うち短期入所各1室）

(4) 災害対策住宅

概要	災害応急対策業務に従事するために区内に設置する単身者用・家族用職員住宅です。
必要な諸室	単身者用（30㎡程度）、家族用（60㎡程度）
戸数	2戸

(5) 屋上菜園

概要	地域住民等が世代や属性などを越えて交流できる場として屋上を活用したプランタータイプの菜園です。
必要なスペース等	屋上（300㎡程度） 洗い場、散水栓、倉庫、近隣に配慮した目隠しフェンス
室数	—

第2部 基本計画

第1章 基本計画の概要

1 基本計画の目的

第1部の基本構想を踏まえた施設を整備するため、基本計画を定めます。

2 利用対象者の整理

(1) 弓道場

区立のスポーツ施設として、団体利用・貸切利用の際は、在住団体、在勤団体、在学団体等を利用対象とし、個人利用の際は、在住者、在勤者、在学者のほか区外の一般利用者も対象とします。

その他、弓道を通じた日本の伝統文化を体験するためのイベント等の際には、弓道未経験の小中学生や外国人も利用対象とします。

(2) 多目的室（運動スペース）

区立のスポーツ施設として、ダンス・ヨガ・卓球など多目的な用途として、在住団体、在勤団体、在学団体や個人等を利用対象とします。

また、地域コミュニティ活動の場などスポーツ用途以外でも活用できるように、町会・自治会等の地域団体も利用対象とします。

(3) 障害者グループホーム

障害者グループホームは、重度の知的障害と重度の肢体不自由が重複している重症心身障害者を対象とし、定員は6名、男女の内訳は男性3名、女性3名を基本とします。利用者への安定した支援のため、同性介助による支援を実施します。また、短期入所の定員は2名（男女各1名）とします。

(4) 災害対策住宅

夜間や休日等、勤務時間外に災害が発生した際の初動態勢要員を確保するため、発災時（発災のおそれがある場合を含む）において、災害対策本部の設置など、災害応急対策業務に従事する職員及びその家族を対象とします。

(5) 屋上菜園

菜園利用やイベント利用として区民等を利用対象とするほか、休憩場所として本施設利用者（障害者グループホームの入居者、弓道場利用者、多目的室利用者等）を利用対象とします。

3 上位計画、関連計画との整合

本計画の上位計画、関連計画は以下のとおりです。

(1) 東京都の主要な上位計画、関連計画

計画名	整合性について
都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン	年齢、性別、国籍、個人の能力にかかわらず、はじめからできるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位、人間本位の考え方に立って快適な環境をデザイン
東京都スポーツ推進総合計画	「誰もがスポーツを楽しむ東京を実現し、一人ひとりのウェルビーイングを高め、社会を変革する」基本理念を掲げ、スポーツを楽しむ環境の実現を推進
東京都地域福祉支援計画	「人が輝く」東京を目指し、東京における地域共生社会の実現に向け、都、区市町村、関係団体及び地域住民等が一体となって地域福祉を推進
東京都地域防災計画	TOKYO 強靱化プロジェクトで示した「2040 年代の目指すべき東京の姿」を実現するため、中間地点である 2030 年度までに、首都直下地震等による人的・物的被害を概ね半減

(2) 港区の主要な上位計画、関連計画

計画名	整合性について
港区基本計画	・ 第 1 部基本構想参照
港区基本計画麻布地区版計画書	・ 第 1 部基本構想参照
港区スポーツ推進計画	・ 第 1 部基本構想参照
港区地域保健福祉計画	・ 第 1 部基本構想参照
港区地域防災計画(震災編)	・ 第 1 部基本構想参照
港区景観計画	・ 麻布：台地上や台地の南斜面の良好な住宅地として、都心部で貴重な落ち着いたきのある街並みを形成
港区まちづくりマスタープラン	・ 落ちついた住宅地とにぎわいのある商業地が共存するまちづくり
港区総合交通計画	・ 持続可能な交通手段の確保

計画名	整合性について
港区環境基本計画	・建築物の省エネルギー化とエネルギー利用の最適化 ・再生可能エネルギーの導入拡大 ・緑化による二酸化炭素の吸収 ・区有施設における脱炭素化推進 ・国産木材の活用促進 ・自然災害のリスク軽減等
港区緑と水の総合計画	・麻布地区：環境負荷の少ないまち（建物緑化、屋上緑化などの緑を増やす取組みを進める）、まちの魅力・風格の向上（豊かな緑と地域の特性である坂道を生かした景観形成を進める）
港区にぎわい公園づくり推進計画	・麻布地区：有栖川宮記念公園を拠点に、区民の憩いの場、子どもの遊びの場、防災拠点等としての機能の維持・向上
港区区有施設環境配慮ガイドライン	・エネルギー使用の合理化に関する取組みの推進（ZEB化の推進） ・協定木材の使用量の基準を満たす ・港区みどりを守る条例に基づき基準緑化面積を満たす ・ヒートアイランド現象緩和の推進
港区低炭素まちづくり計画	・建築物のエネルギー負荷の削減 ・再生可能エネルギーの活用促進 ・屋上緑化・壁面緑化の推進 ・ヒートアイランド対策・暑熱対策の推進 ・雨水利用の促進
港区バリアフリー基本構想	・ユニバーサルデザインの視点を重視し、円滑に移動できる施設整備の促進を図る
港区カラーバリアフリーガイドライン	・色覚障害のある人にも配慮した暮らしやすいまちづくりの推進
港区無電柱化推進計画	・本敷地の前面道路は非無電柱化路線であるが、優先整備地域、優先整備路線には該当しない
港区屋外広告物景観形成ガイドライン	・周辺から突出して目立つことは避け、街並みと調和した表示とする

4 関係法規等の一覧

本計画に関連する法規等は以下のとおりです。

(1) 建築基準法

区分	項目		規定	備考
一般規定	1	採光面積	床面積の $1/5 \sim 1/10$ 以上の採光面積の確保	法第28条
	2 換気	居室	床面積の $1/20$ 以上の換気に有効な開口部面積を確保、又は機械換気設備	法第28条
		火気使用室	火気使用室の換気設備	
	3	便所	水洗便所	施行令第32条
	4 階段	階段幅	120cm以上	施行令第23条
		蹴上げ	蹴上げ 20cm以下（主要な階段は東京都建築安全条例の18cm以下）	
		踏面	24cm以上	
	5	シックハウス	居室を有する建築物は、建築材料及び換気設備について技術的基準に適合するようにしなければならない	法28条の2
防火規定	1	特殊建築物の制限	耐火建築物	法27条
	2 防火区画	面積区画	1,500㎡以下区画（スプリンクラー設備で3,000㎡以下）	施行令第112条
		縦穴区画	吹抜け・階段・エレベーターを区画	
	3	防火上主要な間仕切り壁	就寝室等の相互間の壁で3室以下、かつ100㎡以下に区画する壁、及び避難経路とその他部分を区画する壁	施行令第114条

区分	項目		規定	備考
防火規定	4 内装制限	居室・廊下	居室：壁、天井難燃 廊下等：壁、天井準不燃以上（壁の床から高さ1.2m以下の部分を除く）	施行令第128条の4
		火気使用室	壁、天井準不燃以上	
避難規定	1	2以上の直通階段	直通階段に至る歩行距離 ≤ 50 m 重複距離 ≤ 25 m	施行令第121条
	2	廊下の幅	両側居室：幅員1.6m以上 片側居室：幅員1.2m以上	施行令第119条
	3	屋外への出口	避難階における階段から出口までの距離 ≤ 50 m	施行令第125条
	4	敷地内の避難経路	幅員1.5m以上	施行令第128条
	5	排煙設備	自然排煙500m ² 以下区画	施行令第126条の2
	6	非常用照明設備	居室、避難経路の床面において1lx以上の照度を確保	施行令第126条の4
	7	非常用進入口	3階以上の階に設置	施行令第126条の6

(2) 東京都建築安全条例

区分	項目	規定		備考
		内容	条件	
一般規定	角敷地の建築制限	角敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する三角形の部分を道路上に整備	幅員が6m未満の道路が交わる角敷地	第2条
避難規定	前面道路との接道長さ	幅員6m以上の道路に8m以上接する	延べ面積が2,000m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	第4条

区分	項目	規定		備考
		内容	条件	
避難規定	高さ 2 m を超えるがけ上、がけ下に建築物を建てる時の建築制限	高さ 2 メートルを超えるがけの下端からの水平距離ががけ高の 2 倍以内のところに建築物を建築する場合は、高さ 2 メートルを超える擁壁を設けなければならない	がけ下に建築物を建築する場合において、その主要構造部が鉄筋コンクリート造若しくは鉄骨鉄筋コンクリート造とした場合適用除外	第 6 条
	直通階段からの避難経路	避難階における屋内の直通階段から屋外への出口に至る経路の部分を、屋内の他の部分と区画する	耐火建築物で 3 階以上の階に居室を有する※スプリンクラー設備を有し、内装を準不燃とした場合適用除外	第 8 条
	避難階における直通階段からの出口等	直通階段の避難階に出口は、道路、幅員 1.2 m 以上の区画された廊下、道路に有効に通ずる幅員 1.5 m 以上の通路に面して設ける屋外への出口を 2 以上設ける	3 階以上の階に居室を有する特殊建築物	第 10 条の 4
	行き止まり廊下等の禁止	廊下その他の通路を行き止まり状としてはならない	児童福祉施設等で避難階以外の階	第 10 条の 8
	共同住宅等の居室	寄宿舍の寝室は、床面積を 7 m ² 以上として、道路に直接面する窓か、窓先空地（幅員 1.5 m）に直接面する窓を設ける	耐火建築物で、住戸等の床面積の合計が 200 m ² を超え、600 m ² 以下	第 19 条

区分	項目	規定		備考
		内容	条件	
避難規定	廊下の構造	階における居室の床面積の合計が100㎡を超えるもの共用の廊下は両側に居室がある廊下としてはならない	主要構造部が耐火構造または準耐火構造でない場合	第20条
駐車場	敷地から道路への自動車の出入口	自動車車庫の出入口は交差点から5m以上の離隔をとる	自動車車庫の床面積が50㎡をこえるもの	第27条
防火規定	内装制限	居室の壁（床からの高さが1.2m以上の部分）及び天井の仕上げは準不燃材料とする	児童福祉施設等の用途に該当する部分	第72条及び第73条

(3) その他の法令、条令等

項目	内容
都市計画法	☐ 都市計画区域 ☐ 区域外 ☒ 区域内 ☒ 対象 ☐ 対象外 敷地面積500㎡以上のため設計段階で開発事前相談が必要
消防法	用途 令別表第1（16）項イ：全体 令別表第1（15）項：弓道場及び多目的室 令別表第1（6）項ロ：障害者の共同生活介護、短期入所、生活支援を行う施設 令別表第1（5）項ロ：災害対策住宅
消防設備	スプリンクラー設備他、施設規模・用途上必要な設備を設置する。
騒音規制法・振動規制法	☒ 対象 騒音、振動を伴う建設作業、または特定施設を設置する場合、届出が必要。 ☐ 対象外

項目	内容
東京都福祉のまちづくり条例	■ 対象 建築計画について、工事着手の1か月前までに協議・届出を行う □ 特定施設 用途（福祉施設） ※東京都建築物バリアフリー条例で対応 □ 対象外
東京都建築物バリアフリー条例	■ 対象 □ 対象外
東京都屋外広告物条例	■ 対象 一定規模以上の屋外広告物・看板等を設置する場合、屋外広告物条例の許可や道路占有許可が必要 □ 対象外
港区景観条例	■ 対象 住居系用途地域で高さ15m以上又は延べ3,000㎡以上の場合、事前協議及び届け出が必要 □ 対象外
港区細街路拡幅整備要綱	□ 対象 2項道路などの幅員4m未満の道路に接して建築を行う場合、細街路の拡幅整備について協議する ■ 対象外
建築物における衛生的環境の確保に関する法律	□ 対象 建築設備等について事前に協議し、確認申請時と竣工後に届出を行う □ 特定用途の面積が3,000㎡以上 ■ 対象外
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	■ 対象 特定建設資材を使用し、または発生する以下の建設工事について、着工の7日前までに分別解体等の届出を行う ■ 床面積500㎡以上の新築・増築または床面積80㎡以上の解体 □ 対象外

項目	内容
建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律	■ 対象 延べ300㎡以上の非住宅建築物は、計画通知時に省エネ適合性判定を受ける □ 対象外
東京都環境確保条例	■ 対象 延べ2,000㎡以上の建築は、建築物環境計画書を提出する □ 対象外
東京都自然保護条例	■ 対象 国及び地方公共団体が有する敷地では250㎡以上の敷地で開発や建築物を行う場合、「緑化計画」の届出が必要 □ 対象外
港区みどりを守る条例	■ 対象 250㎡以上の敷地で確認申請を伴う建築計画 □ 対象外
港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例	■ 対象 延べ1,000㎡以上の事業所は再利用計画書を届出 □ 対象外
港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例	■ 対象 延べ2,000㎡以上の建築は、建築物低炭素化計画書を提出する。（省エネ計画書等で代替可） □ 対象外
港区建築物環境衛生管理要綱	■ 対象 延べ1,000㎡以上の建築は、建築設備等について事前に協議し、竣工後に届出を行う □ 対象外
港区建築物における協定木材等利用推進方針	■ 対象 延べ5,000㎡以上の建築は、着工前に国産木材使用計画書を提出する。5,000㎡以下の建築は二酸化炭素固定量の認証のために任意提出が可能 □ 対象外

項目	内容
港区区有施設環境配慮ガイドライン	☒ 対象 ☐ 対象外
東京都駐車場条例	☐ 対象区域：駐車場整備地区等（近隣商業地域）条例に基づき附置義務台数を計算し、駐車場を附置する ☒ 対象外
港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例	☒ 対象 条例で定める指定用途に該当する場合に必要 ☐ 対象外
道路占有許可	☒ 対象 建築工事や解体工事に伴う、道路上の足場や仮囲いの設置は、道路占有許可が必要 ☐ 対象外
東京都下水道条例	☒ 対象 排水のためのポンプ施設の設置が必要な場合 ☐ 対象外
港区雨水流出抑制施設設置指導要綱	☒ 対象 公共施設は対象、敷地面積100㎡当たり6㎡以上 ☐ 対象外
排水に関する事前協議	☒ 対象 敷地面積1,000㎡以上 ☐ 対象外
電力会社への新設・撤去申し込み	☒ 対象 建物を新築あるいは解体する場合、東京電力へ電気設備の新設・撤去申し込みを行う ☐ 対象外
障害者総合支援法	☒ 対象 「指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準 ☐ 対象外
旅館業法	☐ 対象 換気、採光、照明、防湿及び清潔その他宿泊者の衛生に必要な措置を講じる。食費実費相当額のみ徴収する場合は対象とならない ☒ 対象外

項目	内容
文化財保護法	■ 対象 着工の60日前までに届出が必要 オープンスペース計画範囲及び擁壁から約11mまでの範囲は本調査が必要 □ ただし、既存地下躯体がある範囲は本調査が不要 対象外
宅地造成及び特定盛土等規制法	□ 対象 宅地造成等工事規制区域に該当、設計段階で擁壁の計画が決定後に相談が必要 ■ 対象外
土砂災害防止法	■ 対象 土砂災害（特別）警戒区域内 土砂災害特別警戒区域内については、建築物の構造規制がある □ 対象外
安全で安心できる 港区にする条例	□ 対象 共同住宅（7戸以上）、ホテル、雑居ビル（二つ以上の店舗を有する）を建築する場合、防犯設備等の整備努力義務、確定申請前に警察署と協議 ■ 対象外
港区中高層建築物の建築 に係る紛争の予防と調整 に関する条例	■ 対象 建築物の高さが10mを超えるもの。建築敷地の見やすい場所（接道面毎）に「標識」を設置し、説明会により隣接関係住民に計画の周知を図る □ 対象外
ハザードマップリスク 対策	■ 対象（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域） □ 対象外
テレビ電波障害対策	■ 対象 □ 対象外

第2章 基本計画

1 建築計画

(1) 平面計画

ア 配置計画

- ・ 計画地の南西側には、四叉路の交差点があることから、利用者のアクセスや視認性を考慮し、出入口を南西側にまとめて配置します。動線は、公共エリアと居住エリアを明確に分離しプライバシーとセキュリティに配慮します。
- ・ 駐車場は、安全性を考慮し四叉路の交差点から離して配置しつつも、利用者の利便性を考慮し、出入口に近接して配置します。
- ・ 道路と同じレベルにバリアフリーで開かれたオープンスペースを敷地南東側に配置し、四叉路の交差点から離し安全性を確保します。

■配置計画図



イ 階構成

- ・ 計画地は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域にわたることを考慮し、地階は設けない計画とします。
- ・ 日影規制により北西の第一種中高層住居専用地域は地上2階、南東の第一種住居地域部分は、地上3階建てとして計画します。
- ・ 弓道場は、多くの利用者の出入りが想定されることに加え、災害時は区民避難所として活用することから、1階に配置します。
- ・ 受付兼事務室は、施設全体の管理業務も担うことが想定されることから、1階に配置します。
- ・ 多目的室（運動スペース）は、比較的広くまとまったスペースを要することから、2階に配置します。
- ・ 障害者グループホームは、静かな住環境を確保することができるよう、2階に配置します。
- ・ 屋上菜園は、2階屋上と3階屋上に配置し、フリースペースは、屋上菜園を利用する際の休憩スポットとしても利用できるように、3階に配置します。

■階構成イメージ図



ウ 平面図

■平面図

(ア) 1階（出入口、事務室、弓道場等）



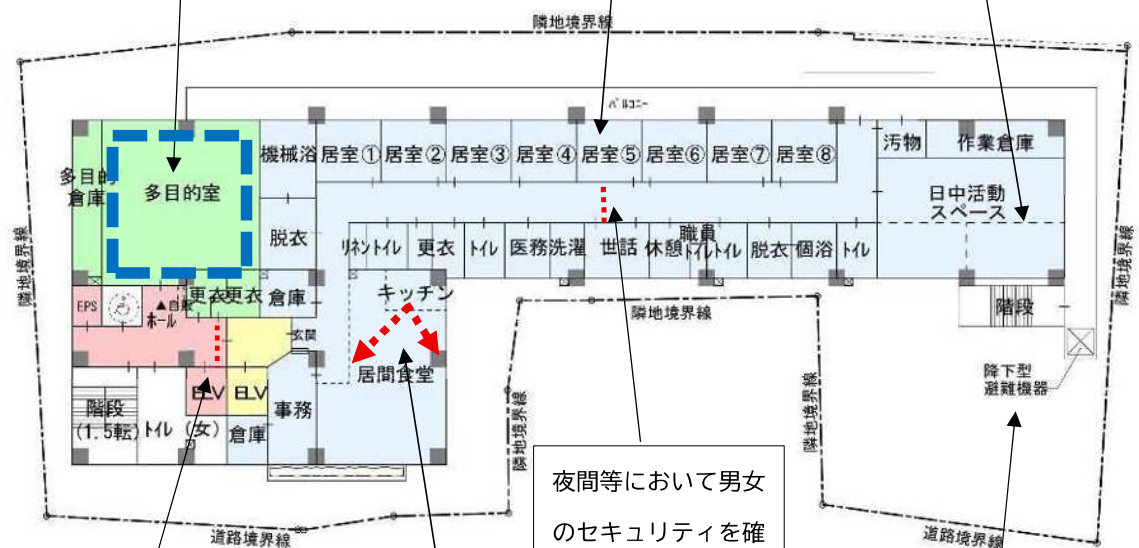
(イ) 2階（多目的室、障害者グループホーム）



無柱空間とし、運動スペース（ダンス・ヨガ・卓球等）、子どもの遊び場、町会・自治会等の地域コミュニティ活動の場等として利用し、災害時には区民避難所として使用します。

両側介助できるベッド配置とします。

個別に活動できるよう可動間仕切りを設置します。



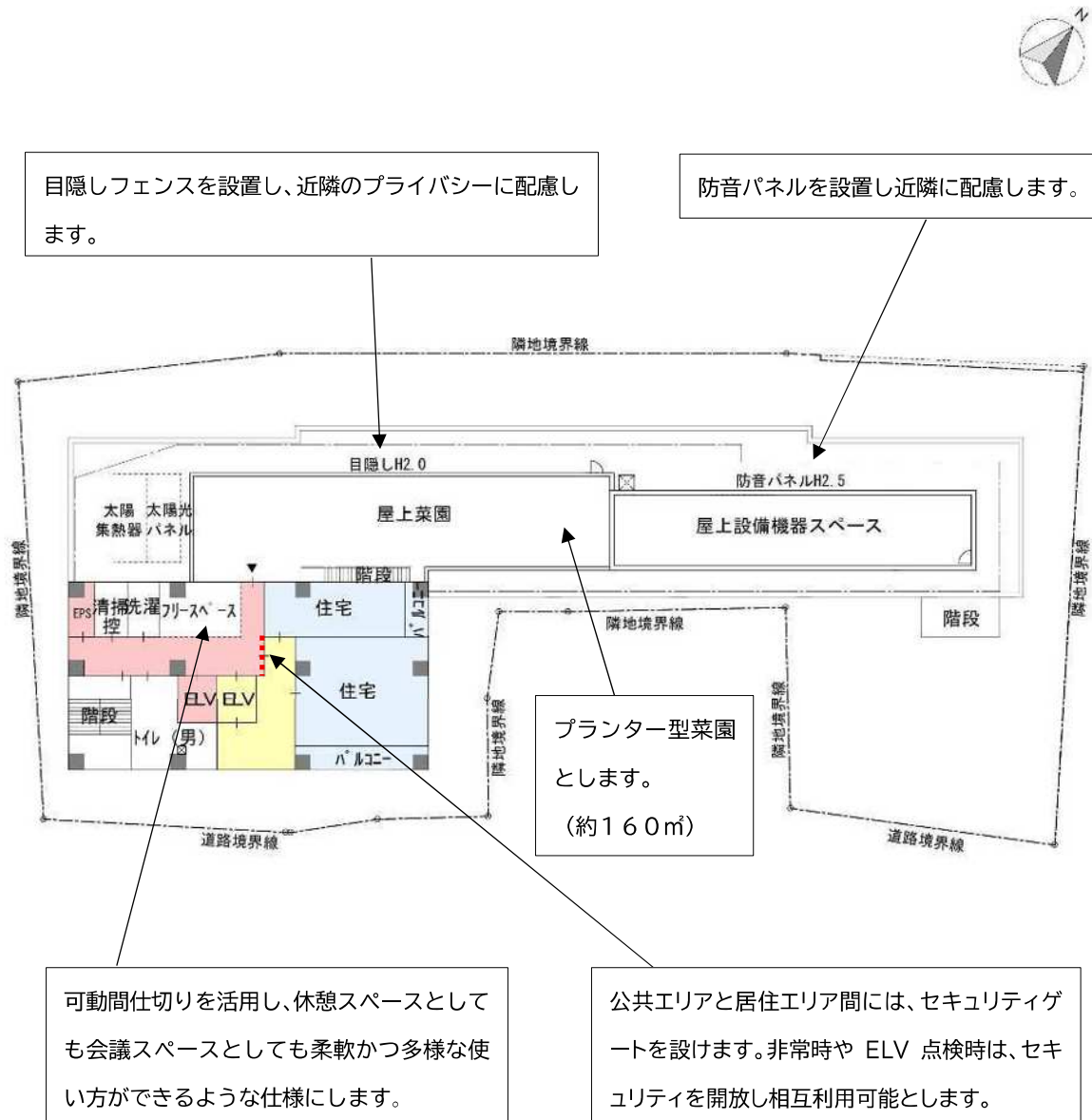
夜間等において男女のセキュリティを確保できるように間仕切りを設けます。

公共エリアと居住エリア間には、セキュリティゲートを設けます。非常時やELV点検時は、セキュリティを開放し相互利用可能とします。

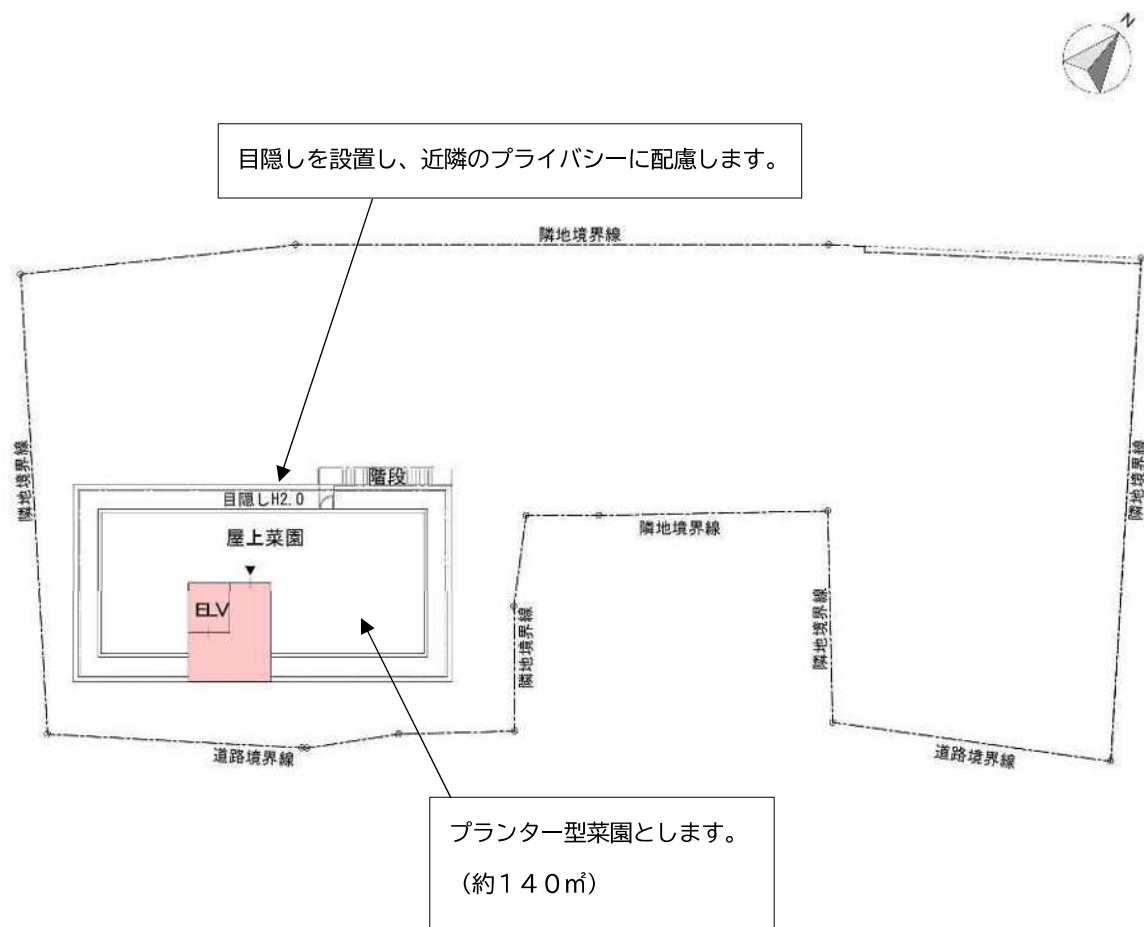
居間・食堂を見守ることができる対面キッチンとします。

障害者グループホームからバルコニーを通じ、降下型避難機器を用いて介助者と一緒に車いすで安全に避難できる経路を確保します。

(ウ) 3階（フリースペース、災害対策住宅、屋上菜園、屋上設備機器スペース）



(エ) 塔屋（エレベーターホール、屋上菜園）



(2) 面積表

ア 延床面積表

階	施設名称	面積
塔屋	共用部	約38㎡
3階	災害対策住宅 共用部	約136㎡ 約154㎡
2階	障害者グループホーム スポーツ施設（多目的室） 共用部	約611㎡ 約126㎡ 約138㎡
1階	スポーツ施設（弓道場） 共用部	約661㎡ 約314㎡
合計		約2,178㎡

イ 必要諸室の面積と整備方針

(ア) スポーツ施設（弓道場・多目的室（運動スペース））

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
弓道場	1 階	射場 (しゃじょう)	1	約58	・ 弓を射る場所です。 ・ 敷地形状等を踏まえた最大限の間口を確保します。 ・ 本座（射位に進む前の位置）から射位（矢を射る位置）の距離は2.0mを確保します。 ・ 射位から射場の上がり框までの距離を1.6m確保します。 ・ 上座（審判席等）を含みます。上座は、射場からの場に向かって右手に配置し、射場全体と的場を見渡せるようにするとともに、カウンターを設置します。 ・ 屋内とし、天井高3.5m以上（可能であれば4.0m以上）を確保します。 ・ 無柱空間とします。 ・ 壁に電光掲示板を設置します。 ・ 災害時は、区民避難所として使用します。
		控え		約67	・ 競技者の控えスペースです。 ・ 射場への入退場口を設けます。入退場口には、敷居(レールは設けず、床板の色を変えて線を描写)を設けます。 ・ 弓具を立てかける棚を設置します。 ・ 巻き藁エリアとしても活用し、壁に面して2台設置できるようにします(巻き藁1台あたり3m×3m程度)。 ・ 初心者練習エリアとしても活用します。 ・ 無柱空間とします。 ・ 災害時は、区民避難所として使用します。

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
弓道場	1 階	矢道 (やみち)	1	約 252	・ 射場からの的場までの矢が飛ぶ空間です。 ・ 近的競技に対応するため、射位から安土までの距離を 28.0m 確保します。 ・ 屋内とし、天井高 4.0m 以上を確保します。ただし、矢道の幅の確保を優先します。 ・ 矢道の幅は、有効 9.0m を確保します。 ・ 矢道の床レベルは、射場よりも 150mm 低くします。 ・ 無柱空間とします。 ・ 床面は、人工芝を敷設します。 ・ 災害時は、区民避難所として使用します。
		的場 (まとば)	1	約 18	・ 的を設置するための安土を築きます。 ・ 安土は、高さ 1.5m 程度、奥行き 1.8m 程度、深さ 0.3m 程度とし、前方には奥行 2.0m 程度の安土敷を設けます。 ・ 安土敷の床レベルと射場の床レベルが同じになるようにします。 ・ 安土に十分に散水して使用するため、防水措置及び排水措置を施します。 ・ 安土敷から看的所に直接出入りできるようにします。 ・ 安土の近くに散水設備を設けます。 ・ 無柱空間とします。 ・ 的をかけておくこともできる連絡通路を的場の背面に設けます。 ・ 的場の上部に屋根（庇）を設置し幕を張ることができるようにします。

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
弓道場	1 階	矢取り道 (やとりみち)	1	約 6 5	・ 射場と的場を行き来するための通り道です。 ・ 屋内とし、できる限り左右すれ違うことができる通路幅を確保します。 ・ 矢道と矢取り道の境界には、安全のために仕切りを設けます。
		看的所 (かんできじょ)	1	約 2 2	・ 的場において矢の当たり外れを判定する担当者や、矢を抜く担当者が待機する場所です。 ・ 矢取り道から直接出入りできるようにします。 ・ 看的所から安土敷に直接出入りできるようにします。 ・ 流し台を設置します。 ・ 看的所から射場及び安土への見通しを確保します。 ・ 電光掲示板の操作盤及び赤ランプ装置を設置します。
		弓道場 計	約 4 8 3 ㎡		
	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
弓道場 附属室	1 階	更衣室 (男女)	各 1	計約 3 0	・ 男女別の更衣室を設けます。
		トイレ (男女)	各 1	適宜	・ 男女別のトイレを設けます。
		弓具室	1	約 1 2	・ 弓矢、道具等の保管をします。

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
弓道場 附属室	1 階	指導員室	1	約 12	・ 畳敷きとします。
		休憩室 (会議室)	1	約 20	・ 指導員の休憩室、会議室や竹矢等竹製品の調整作業室として使用します。
		倉庫	1	約 17	・ 的を置く棚等を配置します。 ・ 流し台を設置します。
		廊下等	適宜	適宜	・ ホールと弓道エリアの境界に、履き替え線及び下足入れを設けます。
		弓道場附属室 計	約 178㎡		
	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
多目的室	2 階	多目的室 (運動スペース)	1	約 95	・ 運動スペース（ダンス・ヨガ・卓球等）、子どもの遊び場、町会・自治会等の地域コミュニティ活動の場などとして利用します。 ・ 無柱空間とします。 ・ 天井高 3.5 m 以上を確保します。 ・ 床は、運動スペースとしての利用を踏まえた構造とし、上足利用とします。 ・ 防音・振動対策をします。 ・ 災害時は、区民避難所として使用します。 ・ 近隣の麻布いきいきプラザと連携した利用を想定します。
		多目的室用 倉庫	1	約 18	・ スポーツ器具等を収納します。 ・ 会議室等で使用するテーブル、椅子等を収納するスペースを確保します。
		更衣室 (男女)	各 1	計約 12	・ 男女別の更衣室を設けます。
		多目的 計	約 126㎡		
		スポーツ施設 合計	約 787㎡		

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
共用部	1階	事務室 受付 救護スペース	1	約15	・弓道場、多目的室、屋上菜園の利用者が視認しやすい位置に配置します。 ・防犯上、エレベーター、階段、エントランスを見渡せる配置とします。 ・職員2名が常駐できるスペースを確保します。 ・職員の更衣スペース（ロッカーを兼ねる）を確保します。 ・急病人やけが人を看護するためのスペースを確保します。（折り畳みベッド式）
	3階	フリースペース	1	約18	・可動間仕切りを活用し、休憩スペースとしても会議スペースとしても柔軟かつ多様な使い方ができるような使用にします。 ・屋上菜園に隣接させ、屋上菜園利用者の室内休憩スペースとしての利用も可能とします。
		清掃員控室	1	約7	・清掃業者の控え室として使用します。
		洗濯室	1	約7	・施設管理者が使用します。 ・洗濯機、乾燥機、掃除用流しを設けます。
		トイレ（男）	1	約25	・男性用のトイレを配置します。
	2階	トイレ（女）	1	約25	・女性用トイレを配置します。
		自販機コーナー	1	適宜	・自動販売機2台、ゴミ箱を設置できるスペースを設けます。
	1階・2階	バリアフリートイレ	2	計約15	・ベビーチェア、オストメイト、ユニバーサルシート、フィッティングボード等を設置します。

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
共用部	1階	ゴミ保管庫	1	約18	・建物内で排出されたゴミをまとめて一時保管します。 ・内部には、事業用と家庭用のスペースを設けます。
		防災備蓄倉庫	1	約48	・非常用食料、毛布、燃料、マンホールトイレ上屋等を保管します。 ・区民避難所用、利用者・職員用、障害者グループホーム用とします。
	各階	倉庫・収納	適宜	適宜	・管理者用の倉庫や収納は、隙間空間を最大限活用しながら、可能な限り多く設けます。
		エレベーター	2	適宜	・共用エレベーターは、区有施設安全設計基準におけるエレベーター安全性向上のための港区付加仕様を満たし、救急車のストレッチャー（約60cm×約200cm）を載せることができ、救急隊が使用可能なものを設置します。 ・1基は居住エリア用（障害者グループホーム、災害対策住宅）とし、他1基は公共エリア用（スポーツ施設、屋上菜園）とし、動線を分けて運用します。 ・公共エリア用（スポーツ施設、屋上菜園）の1階エレベーターホールは、事務室から見通しが効く位置に配置し、館内のセキュリティに配慮します。 ・エレベーターのメンテナンス等の際は、1基のエレベーターで1階から3階に対応できるようにします。
		玄関・ホール 廊下・階段等	—	適宜	・ピロティ、屋根付き駐車場を含みます。
		共用エリア 合計	約644㎡		

(イ) 障害者グループホーム

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
障害者グループホーム	2 階	日中活動スペース	1	約 8 4	・グループホーム利用者の日中の活動場所として使用します。 ・個別に活動できるよう、可動間仕切りを設置します。 ・トイレに近接します。
		作業倉庫	1	約 1 9	・日中活動用の機材や用品、掃除用具等を保管します。
		居間、食堂	1	約 7 2	・車いす生活を考慮し、食事提供等の機能を十分に発揮しうる広さを確保します。
		キッチン	1	約 9	・居間と食堂を見渡せる配置とします。
		居室	6	計約 9 0 (1 5 ㎡×6 室)	・車いす生活を考慮し、床面積は 1 5 ㎡以上とします。 ・夜間等、間仕切り等で男女を分けられるユニット配置とします。 ・洗面化粧台を設置します。 ・両側介助できるベッド配置とします。
		短期入所用居室	2	計約 3 0 (1 5 ㎡×2 室)	・車いす生活を考慮し、床面積は 1 5 ㎡以上とします。
		利用者用トイレ	4	適宜	・車いす利用者や介助者に配慮したスペースとします。 ・移乗用リフトを設置します。 ・両側から介助できる仕様とします。
		機械浴室・脱衣室	1	計約 3 2	・男女兼用で利用できるようにします。 ・車いす利用者や介助者に配慮したスペースとします。 ・移乗リフトを設置します。 ・浴室の出入口はフラットとします。 ・浴室は 3 方介助とします。

	階	諸室	数量	面積 (㎡)	整備方針
障害者グループホーム	2階	個別浴室 ・脱衣室	1	計約18	・男女兼用で利用できるようにします。 ・車いす利用者や介助者に配慮したスペースとします。 ・移乗リフトを設置します。 ・浴室の出入口はフラットとします。 ・浴室は3方介助とします。
		受付 事務室	1	約20	・机2台程度配置します。 ・利用者の確認がしやすい位置に配置します。
		医務室	1	約9	・看護師の配置を想定し、医務室を設けます。
		世話人室	1	約13	・支援や見守りがしやすいように、居室が見通しやすい配置とします。
		汚物処理室	1	約7	・汚物流し、洗濯機、掃除流し等を設置します
		洗濯室	1	約7	・洗濯機や乾燥機（男女分けるため2台）を設置します。
		倉庫 リネン庫	1	適宜	・日用品とその他は、分けて保管できるスペースを確保します。
		職員休憩室	1	約12	・職員専用のトイレを設けます。
		職員更衣室	2	計約15	・男女別に設けます。
		廊下等	—	適宜	・車いすやベッドが、すれ違うことができる幅員を確保します。
		バルコニー	—	—	・各居室から避難できるバルコニーを設置します。 ・各室からの出入口はフラットとします。 ・外部階段と降下型避難機器に接続します。
		障害者グループホーム 計		約611㎡	

(ウ) 災害対策住宅

	階	諸室	数 量	面積 (㎡)	整備方針
災 害 対 策 住 宅	3 階	家族用住宅	1	約60	・ 家族用約60㎡×1戸を配置します。 ・ バルコニーを設置します。
		単身者用住宅	1	約30	・ 単身者用約30㎡×1戸を配置します。 ・ バルコニーを設置します。
		共用廊下	—	適宜	・ 公共エリア（フリースペース、屋上菜園等）と 居住エリアとの境界は、セキュリティを設け ます。ただし、非常時やエレベーター点検時 は、セキュリティ扉を開放し、相互に利用でき るようにします。
		災害対策住宅 計	約136㎡		
合計			約2,178㎡		

(3) 屋上菜園計画

- ・ 2階屋上（3階の床レベル）及び3階屋上（塔屋の床レベル）に配置します。
- ・ 洗い場、散水栓、倉庫等を設置します。
- ・ 維持管理しやすいように、プランタータイプの菜園とします。
- ・ 近隣に配慮し、高さ2.0mの目隠しフェンスを設置します。
- ・ 近隣の麻布いきいきプラザと連携した利用を想定します。

(4) 断面計画

ア 道路との高低差のある地盤についての対応

- ・ 前面道路は緩やかな坂道となっています。出入口や駐車場を計画している接道面は道路と同じレベルですが、オープンスペースに接している接道面は、出入口がある接道面より約60cm下がっています。
- ・ オープンスペースは、ユニバーサルデザインの観点から段差をなくすため、道路面と合わせ約60cm切土し、段差がない形状とします。

イ 道路斜線制限についての対応

- ・ 幅員約6mの南東道路の道路斜線制限を遵守し、計画します。

ウ 日影規制についての対応

- ・ 敷地の南東側は第一種住居専用地域、北西側は第一種中高層住居専用地域です。用途地域が異なるため、各日影規制を遵守した計画とします。

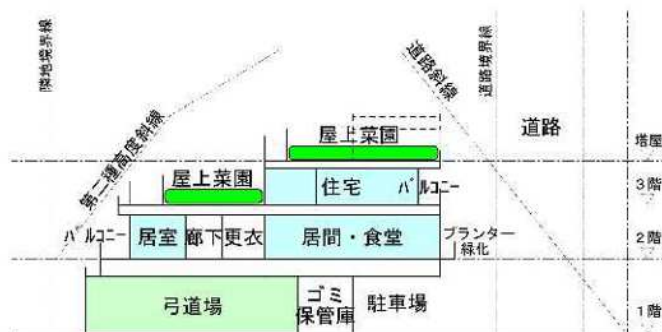
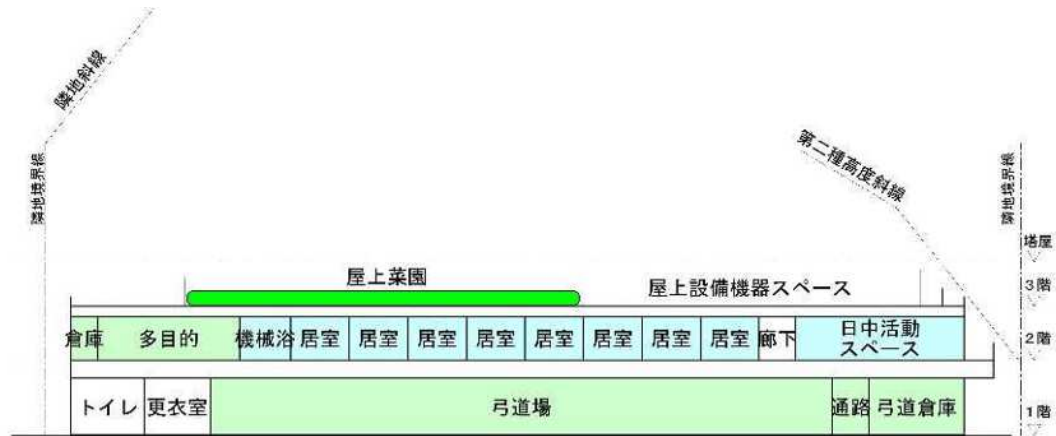
エ 北西側擁壁についての対応

- ・ 北西側に接する水路の向かい側に約5～6mの擁壁があります。

オ 各施設の天井高さについての対応

- ・ 1階弓道場の天井高さは、3.5m以上（可能であれば4.0m以上）確保します。
- ・ 2階目的室は、運動スペースとして使用するため3.5mの天井高さを確保します。
- ・ 障害者グループホームは、トイレや浴室に移乗リフトを設置するため、介助に必要な適切な天井高さを確保します。

■断面計画図



(5) 立面計画

ア 周辺住宅の関係に配慮した開口部

- ・ 窓の位置や目隠しフェンスなどにより近隣への視線に配慮した立面計画とします。

イ 北西側擁壁に配慮した構造や開口部

- ・ 北西面1階は、土砂災害特別警戒区域に近接、また、土砂災害警戒区域内に該当します。万が一の崩壊時土砂の衝撃から守るため、鉄筋コンクリート造の壁とし、開口面積や設置位置に配慮した計画とします。

2 動線計画

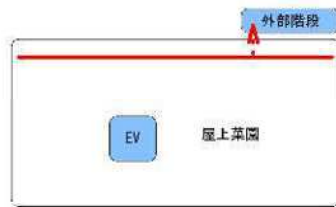
(1) 利用者動線

弓道場・多目的室・屋上菜園の利用者は、公共エリアエントランスからアプローチし1階事務室の受付で入館手続きを行い、内部階段や公共エリア用エレベーターを利用します。2階障害者グループホーム及び3階災害対策住宅の居住者は、居住エリアエントランスから居住エリア用エレベーターを利用します。

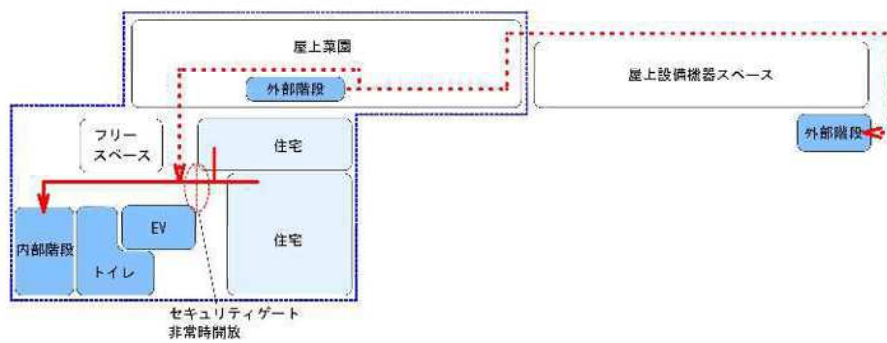
(2) 避難動線

1階は内部階段から敷地内通路または公共エリアエントランスから安全に道路へ避難できる動線とします。2階はバルコニーを経由し、外部階段からも避難可能な二方向避難を確保します。また、障害者グループホームは重度の知的障害・肢体不自由のある障害者が入居しているため、車いすでも避難可能な降下型避難機器を設置します。

■避難動線平面計画



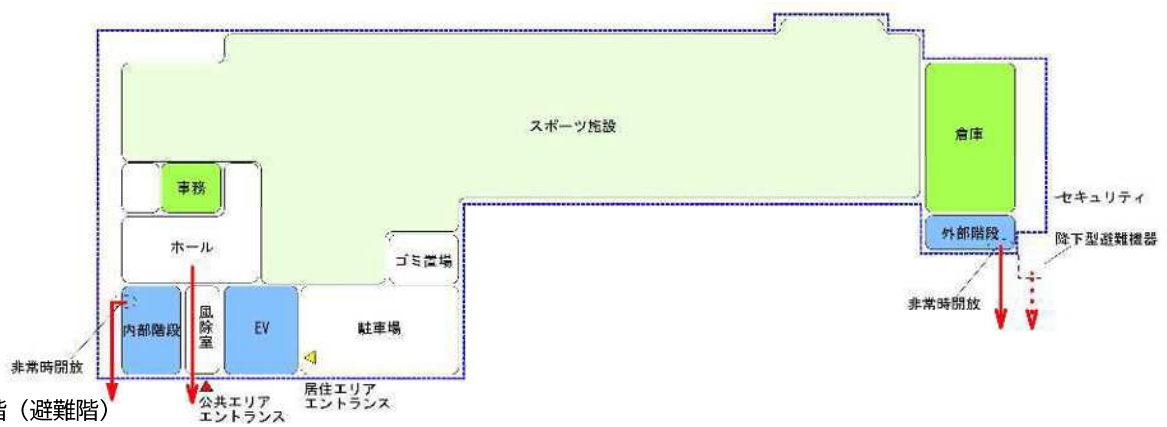
塔屋



3階



2階



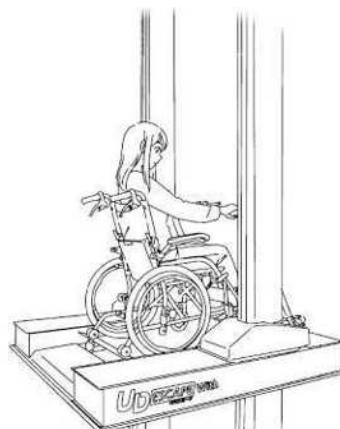
1階（避難階）

■降下型避難機器

<車いすでも避難可能な降下型避難機器を設置する理由>

本障害者グループホームへの入居者は、重症心身障害者であり、自力での避難が困難な方です。

火災時等において、エレベーターが停止した場合、介助者が階段を使用して避難支援を行うことは困難であり、安全な避難ルートを確認する必要があります。



(ナカ工業株式会社提供)

<車いす避難が可能な降下型避難機器の一例>

(3) 居住エリアエレベーターのメンテナンス及び屋上菜園利用時動線

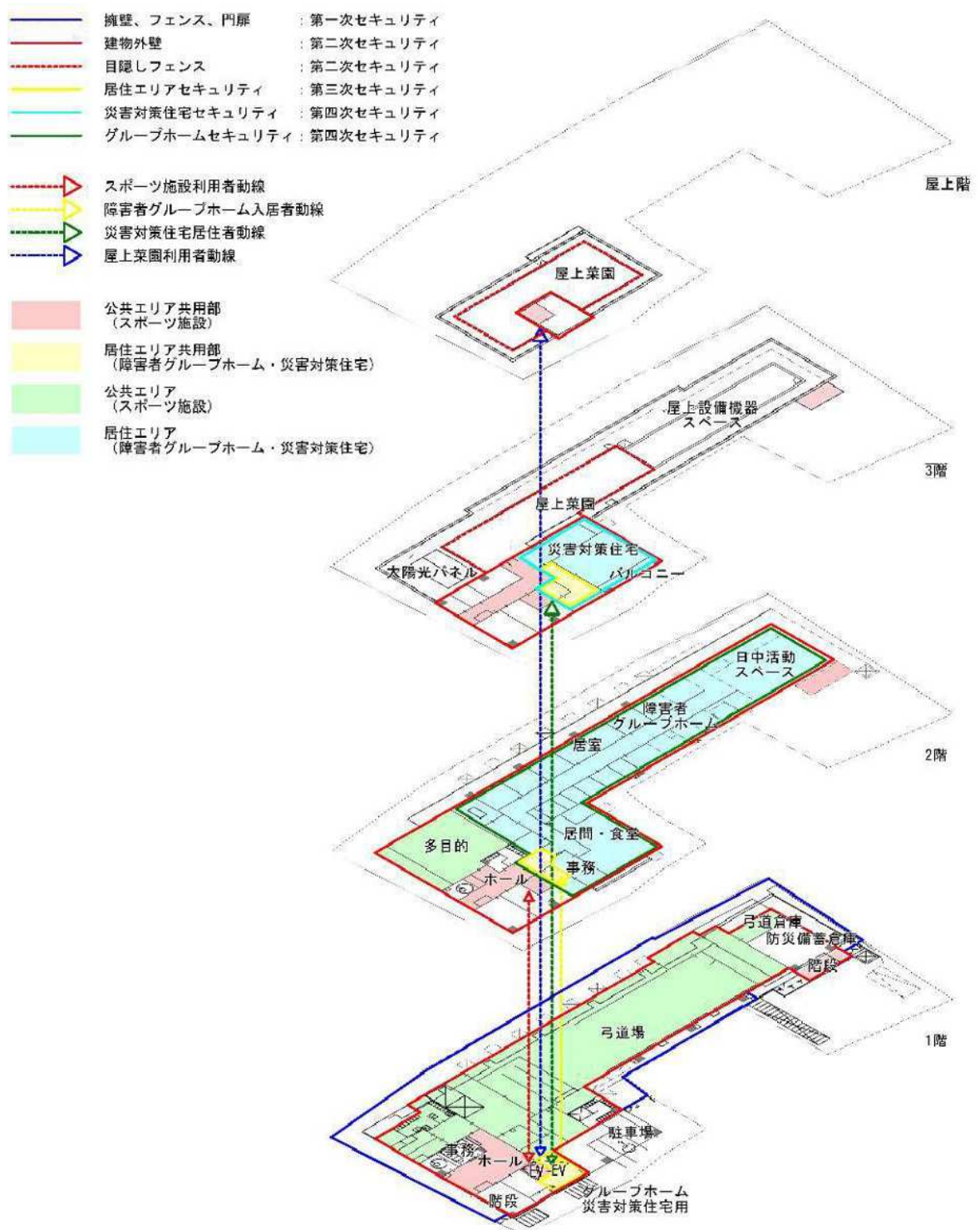
居住エリアエレベーターのメンテナンス時は公共エリアエレベーターを利用できる動線を確認し日常生活に支障が生じない計画とします。また、2階の障害者グループホームの入居者が直接3階や塔屋の屋上菜園を利用できる動線を確認します。

3 セキュリティ・防犯計画

本施設のセキュリティは、以下の第一次から四次までを設定します。

第一次	擁壁、フェンス、門扉を設けます。
第二次	公共エリア内は、1階の事務室で入館の管理をします。 居住エリア内は、1階のエントランスでセキュリティを設け、部外者の出入りを管理します。
第三次	2階障害者グループホームのエレベーターホール及び3階公共エリアと居住エリアの境界には、セキュリティゲートを設けます。 その他、施設内外の要所に防犯カメラを設置し、映像を事務室等で確認するなど施設全体の防犯性能・安全性を高めます。
第四次	障害者グループホーム、各住戸にて個別のセキュリティを設けます。

■動線・セキュリティ計画図



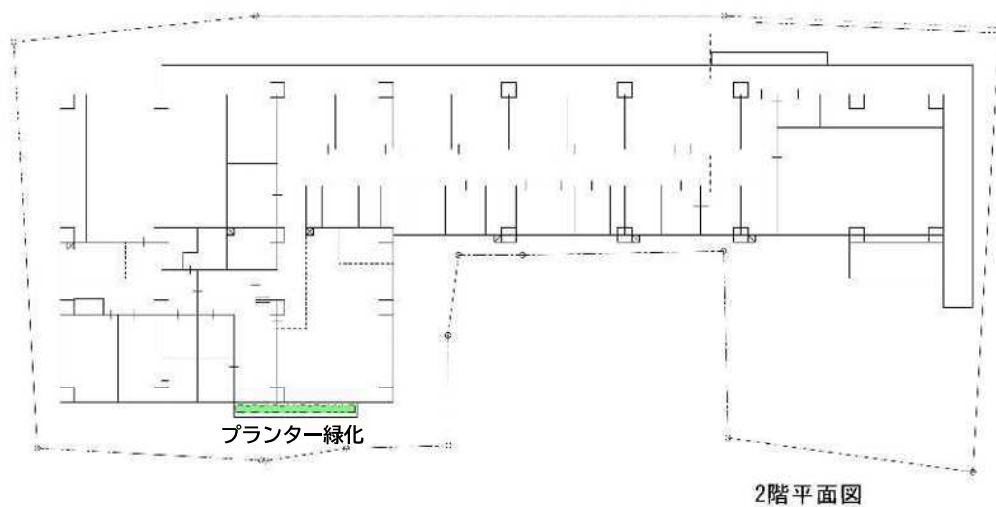
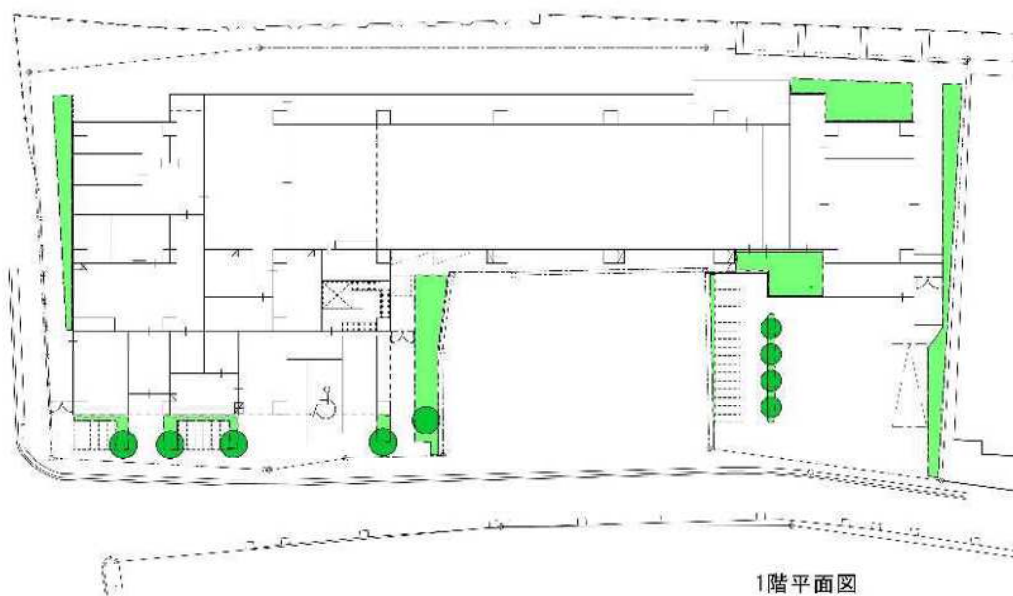
4 外構計画

港区緑と水の総合計画に沿って、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します。

(1) 緑化計画

- ・ 港区みどりを守る条例の各緑化基準を満たした緑化を確保します。

■緑化計画図



(2) オープンスペース計画

- ・ 建物周囲はセキュリティを設け、オープンスペースは終日開放した計画とします。
- ・ 地元町会・自治会等がイベントや防災訓練で利用できる計画とします。
- ・ 道路からの見通しを良くするとともに、防犯灯を設置し一定の照度を確保することで、十分に防犯性を高めた計画とします。
- ・ 緊急車両が停車できるスペースを確保します。

(3) 舗装計画

- ・ 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します。
- ・ オープンスペースは、水はけがよく、転倒の衝撃を和らげる人工芝などを採用します。

(4) 敷地境界における工作物

- ・ 敷地の境界線に沿って、フェンス、門扉を計画します。
- ・ 切土によるオープンスペース造成に伴い、擁壁を計画します。
- ・ 住宅に近接している部分は、目隠しフェンスを設置します。

(5) シェアサイクルポート

- ・ シェアサイクルポート15台分のラックを設置します。
- ・ シェアサイクルポートは、終日開放できる位置に設置します。

(6) 駐輪場

- ・ 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例に基づき、附置義務台数を整備します。
- ・ 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例における附置義務台数は28台、計画台数は28台です。

(7) 駐車場

- ・ 東京都駐車場条例に基づく附置義務はありませんが、バリアフリー駐車場1台及び通常の駐車場1台の計2台分の駐車スペースを確保します。
- ・ 駐車場1台は、主に、障害者グループホームの管理用車両スペースとしての運用を想定します。

- ・ 施設利用者は、基本的には、公共交通機関を利用して来場するものとします。

5 バリアフリー、ユニバーサルデザイン計画

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、特に配慮が必要な重症心身障害者が利用することも踏まえ、全ての人が使いやすい計画とします。

(1) 障害特性に配慮した計画

- ・ 重症心身障害者の特性に配慮した仕様とします。
- ・ 非常時でも車いすで介助者と一緒に避難できるルート及び避難機器を設置します。

(2) 介助の負担軽減に配慮した間取り等の計画

- ・ 介助者の負担を軽減し、見守りや支援に集中できる間取りを基本とします。

(3) 誰もが使いやすい計画

- ・ スムーズな移動や視認性に配慮した、安全に移動できる動線計画とします。

6 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、建物の用途等の設計条件を考慮し、建築物の安全性・耐久性・施工性等の構造性能を確保するものとします。

(1) 建物概要

用途	複合施設
構造	鉄筋コンクリート造
延べ面積	約2, 178㎡
建物高さ	GL+15.3m

(2) 構造種別と架構形式

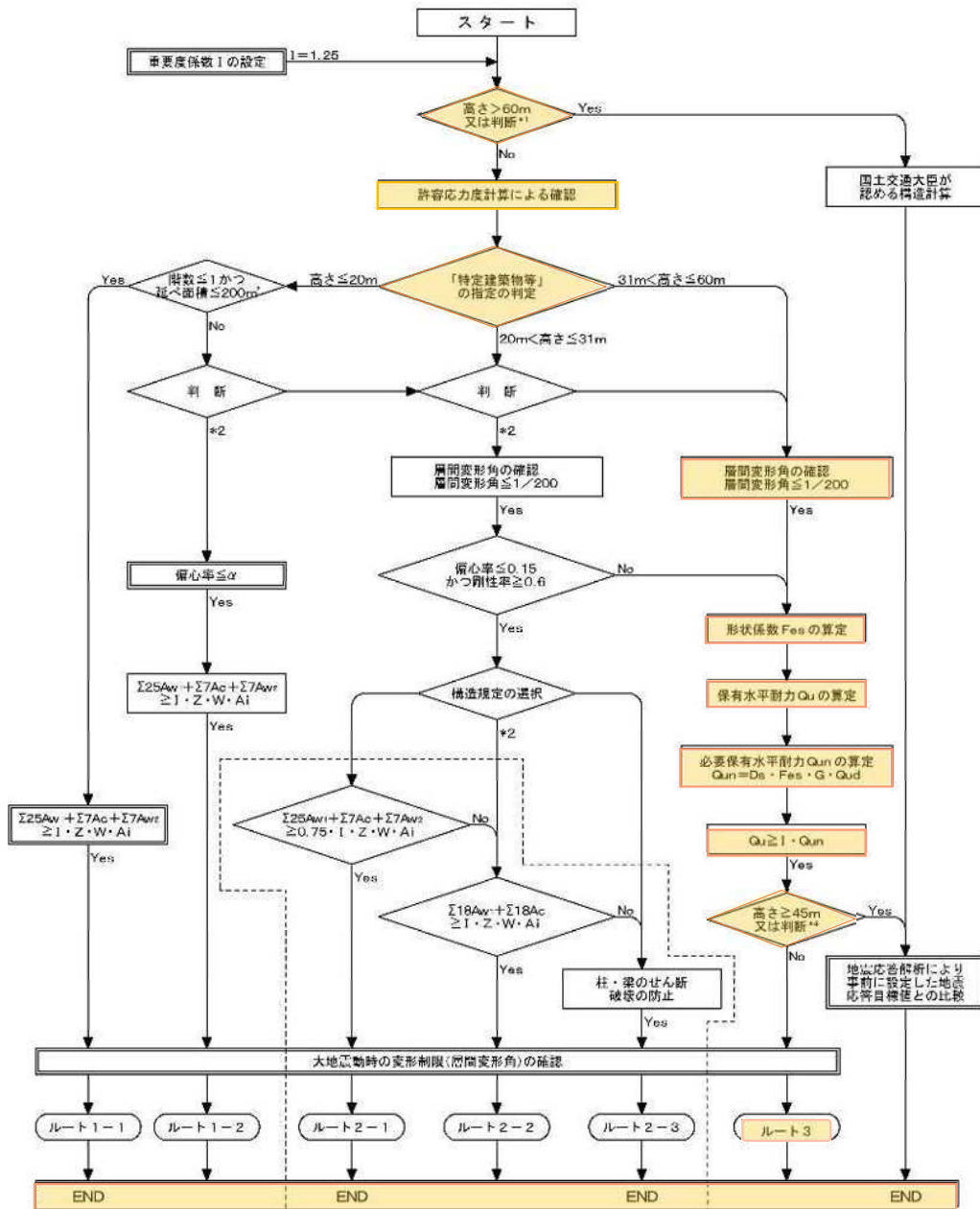
- ・ 各用途の要求性能及び土砂災害（特別）警戒区域における安全性の確保など複合的に考慮し、構造種別は鉄筋コンクリート造とします。

(3) 基礎形式

- ・ 基礎形式は、旧麻布保育園の地盤調査資料より地盤面より約－8m以深の砂礫層を支持層とした杭基礎を採用します。
- ・ 敷地内高低差や搬入動線を考慮した施工計画とします。
- ・ 施工方法は敷地及び周辺の地盤状況に応じて敷地周辺に有害な影響を及ぼすことがない工法として、既製杭プレボーリング工法を採用します。
- ・ 施工中及びしゅん工後においても、建物を安全に支持し沈下等の障害を生じさせることなく、かつ経済性にも配慮したものとします。
- ・ 水平力に対しても、上部架構の機能確保に有害な影響を与えるような損傷を生じないように設計します。

【計算ルート】

鉄筋コンクリート造の構造計算フロー



注) αの値はおおむね0.3とする。

[]内のフローチャートを確て設計する建築物は、おおむね3階建以下とするのが望ましい。

[]は「令」及び「告示」に明文化されていないものを示す。

*1 法令が予想しない特殊な構造方法及び材料を用いた建築物は、国土交通大臣の評価が必要である。

*2 判断とは、設計者の設計方針に基づく判断のことである。例えば、高さ31m以下の建築物であっても、より詳細な検討を行う設計法であるルート3を選択する判断等のことを示している。

*3 原則としてルート2-3は適用しないこととする。

*4 より詳細な検討を行うという判断により、NoであってもYesの方向に進むことができる。

(4) 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します。
- ・ 本施設は区民避難所として活用することから、「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を行います。
- ・ 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」として設計を行います。

【耐震安全性の分類】

対象施設は「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」(平成6年12月15日建設省告示第2379号)によるものであり、以下に平成25年3月29日改正時点の分類を示す。

対 象 施 設		耐震安全性 の分類		
		構 造 体	造 建 部 材 非 構	建 築 設 備
(1)	災害対策基本法(昭和36年法律第223号)第2条第3号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設(災害応急対策を行う拠点となる室、これらの室の機能を確保するために必要な室及び通路等並びに危険物を貯蔵又は使用する室を有するものに限る。以下(2)から(11)において同じ。)			
(2)	災害対策基本法第2条第4号に規定する指定地方行政機関(以下「指定地方行政機関」という。)であって、2以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(3)	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法(昭和53年法律第73号)第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域内に(2)に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4)	(2)及び(3)に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管制部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(5)	病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(6)	病院であって、(5)に掲げるもの以外の官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(7)	学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設((4)に掲げる警察大学校等を除く。)	Ⅱ 類	A 類	乙 類
(8)	学校、研修施設等であって、(7)に掲げるもの以外の官庁施設((4)に掲げる警察大学校等を除く。)	Ⅱ 類	B 類	乙 類
(9)	社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10)	放射性物質若しくは病原菌等を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(11)	石油類、高压ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(12)	(1)から(11)に掲げる官庁施設以外のもの	Ⅲ 類	B 類	乙 類

7 防災計画

本施設は、区民避難所として使用するため大規模災害が発生した際、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防災備蓄倉庫や非常用発電機設備などの設備を備えます。

なお、近隣の麻布いきいきプラザと連携した運用を検討します。

【災害時収容人数算定表】

室名	面積（㎡）	災害時収容人数
弓道場	約377	$377\text{㎡} \div 1\text{人あたり必要面積}1.65\text{㎡} \div 228\text{人}$
多目的室	約95	$95\text{㎡} \div 1\text{人あたり必要面積}1.65\text{㎡} \div 57\text{人}$
合計	約472	285人

※区基準は、令和8年6月時点です。

※竣工後に室形状等を踏まえ、活用可能率を反映させることから、災害時収容想定人数が少なくなる場合があります。

（1）防災備蓄倉庫の設置

利用者及び職員、避難者の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（区民避難所用、利用者、職員用）を設置します。

（2）受変電設備・非常用発電機設備の上階設置

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します。非常用発電機設備については、72時間運転に必要な燃料タンクを地下に設置します。

（3）止水対策

区浸水ハザードマップにおいて、エントランス周辺は、浸水深さ約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対策を行います。

（4）マンホールトイレの設置

外構に災害時に活用可能なマンホールトイレを設置します。

(5) 区民向け通信環境の整備

避難者等が災害時に情報収集等に活用可能な通信環境を整備します。

8 電気設備計画

(1) 電気設備設計方針

本施設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、維持管理費用の低減を図ります。

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します。

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します。

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します。

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配慮します。区民避難所となるため、非常用発電機による電力の確保等を考慮した計画とします。
- ・ 障害者グループホームの住居者は、非常時においても障害者グループホーム内で生活できるよう整備します。

(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

(3) 電気設備設計方針

本施設の電気設備においては、下記の項目を設計方針として検討します。

ア 電灯、コンセント設備

- ・ 屋外キュービクルから各電灯分電盤に幹線ケーブルを設置します。
- ・ 各所に電灯分電盤を設置します。
- ・ 共用分電盤はEPS内に設置します。
- ・ 各照明器具、コンセントに電源供給を行います。
- ・ コンセントは適宜配置します。
- ・ 照明器具は環境配慮型、LEDを主体とします。
- ・ 調光、人感センサー等による照明制御を行います。
- ・ 消防法に基づき誘導灯を設置します。
- ・ 建築基準法に基づき非常用照明を設置します。
- ・ 電力量計量区分は、各々の施設で区分し、検針可能とします。

【主要室照度】

室名	照度
事務室	750 lx
弓道場、多目的室、 日中活動スペース、フリースペース	500 lx
ホール、居室、居間・食堂等	300 lx
廊下、トイレ等	200 lx

イ 動力設備

- ・ 屋外キュービクルから各動力制御盤に幹線ケーブルを設置します。
- ・ 各所に動力制御盤を設置します。
- ・ 建築動力、設備動力機器に電源の供給を行います。
- ・ 設備動力、機器の故障表示、水位警報などを警報盤に表示します。
- ・ 電力量計量区分は、各々の施設で区分し、検針可能とします。

ウ 受変電設備

- ・ 屋上に屋外キュービクルを設置します。
- ・ 社団法人日本電気協会認定のキュービクルとします。

エ 非常用発電設備

- ・ 災害時の対策として、屋上に屋外型非常用発電機を設置します。
- ・ 72時間運転に必要な燃料タンクを設置します。

オ 放送設備

- ・ 業務兼非常放送用として、事務室にアンプを設置し、情報の伝達及び呼出しを行います。
- ・ スピーカーは天井埋込型を設置します。

カ 構内交換設備

- ・ EPS内に端子盤を設置します。
- ・ 各室に電話機が設置できるように配管します。
- ・ 災害時に特設公衆電話の設置が可能となるよう、モジュラジャックを設置するための配線ルートを確認します。

キ 構内情報通信網設備

- ・ 各施設主要室には、LAN用モジュラジャックを適宜設置します。
- ・ 各々のサーバーまでUTPケーブルを配線できるように配管します。
- ・ EPS内に情報機器と電源を計画します。
- ・ 多目的室では、eスポーツに関するイベント開催にも対応できるように、コンセント及びインターネット接続の環境を整えます。
- ・ 本施設（居住スペースを除く）には、インターネット回線を引き込み、公衆無線LAN（MINATO CITY WiFi）、デジタルサイネージコンテンツ配信システム、施設予約システム等を利用できるようにします。
- ・ 居住スペースは、入居者自身がインターネット回線を引き込むことができるよう、配管のみを備えておきます。
- ・ 本施設にはCATV配線を引き込み、緊急地震速報受信装置を設置します。

ク 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(4K・8K)とします。
- ・ 将来用としてBS/CSアンテナ用基礎を設置します。

ケ 自動火災報知設備

- ・ 消防法に基づき受信機及び各種感知器を設置します。
- ・ 防火戸、防火シャッターには連動閉鎖用専用感知器を設置します。

コ 防犯設備

- ・ 機械警備用配管を設置します。

サ 誘導支援設備

- ・ バリアフリースイレ等には緊急呼出ボタンを設置します。
- ・ 事務室に呼出表示器を設置します。

シ 太陽光発電設備

- ・ 屋上に太陽光発電パネルを設置します。

ス 構内配電線路

- ・ 前面道路から電力会社より電力を引込みます。
- ・ ポール灯をアプローチ部分及びオープンスペースに設置します。
- ・ 防犯灯を適宜設置します。

セ 構内通信線路

- ・ 前面道路から通信線を引込むための配管を設置します。

ソ 床暖房設備

- ・ 居間・食堂に電気式床暖房を設置します。

9 機械設備計画

(1) 機械設備計画方針

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、長寿命かつ更新の容易な機器を選定します。

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します。

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します。

エ 地球環境に配慮した計画

- ・ 省エネルギーや雨水利用等の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し、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）の認証を取得します。

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配慮します。

カ 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

(2) 機械設備設計方針

本施設の機械設備においては、下記の項目を設計方針として検討します。

ア 給排水衛生設備

(ア) 衛生器具設備

- ・ 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します。
- ・ 節水型器具を採用します。
- ・ 便器には温水洗浄便座を設け、手洗器は自動水栓を採用します。

(イ) 給水設備

- ・ 道路内に敷設されている水道本管より新設にて引込みます。
- ・ 増圧給水ポンプにて必要各所へ上水を供給します。
- ・ 便器洗浄水に雨水をろ過・殺菌した中水利用を検討します。

(ウ) 排水設備

- ・ 屋内は汚水・雑排水系統の分流方式とし、屋外にて合流させ道路内に敷設されている下水道本管へ放流します。
- ・ 雨水排水については適切に処理します。

(エ) 給湯設備

- ・ 浴室・脱衣室・キッチンはガス給湯方式とします。
- ・ 手洗器、洗面化粧台は電気温水器を設置します。

(オ) 消火設備

- ・ 法令に則した設備を設置します。

(カ) ガス設備

- ・ 道路内に敷設されているガス本管より新設にて引込み、必要各所へ供給します。

イ 空調換気設備

(ア)空調設備

- ・ 空調方式は使い勝手や維持管理の容易さ、初期費用及び維持管理費用に配慮したシステムの検討を行います。
- ・ 維持管理やメンテナンスが容易で、特殊な運転資格を要しないシステムを採用します。
- ・ 室内機は天井カセット型の機種を基準とします。
- ・ 障害者グループホームの居室は個別空調とします。
- ・ 浴室・脱衣室にはパネルヒーターを設置します。
- ・ 空気熱源ヒートポンプパッケージエアコンを前提に冷暖房の設置を計画します。

(イ)換気設備

- ・ 目的に応じた換気量を確保します。
- ・ 人員による法定換気に対応します。
- ・ シックハウス対策による24時間換気に対応します。
- ・ 室内の温度、湿度、臭気を制御するための換気を取り入れます。
- ・ 火気使用に対する法定換気に対応します。
- ・ 換気方式は使用用途に合わせた機器を選定します。

(ウ)自動制御設備

- ・ 空調機集中リモコンによる消し忘れ防止を行います。

(エ)床暖房設備

- ・ 居間・食堂に電気式床暖房を設置します。

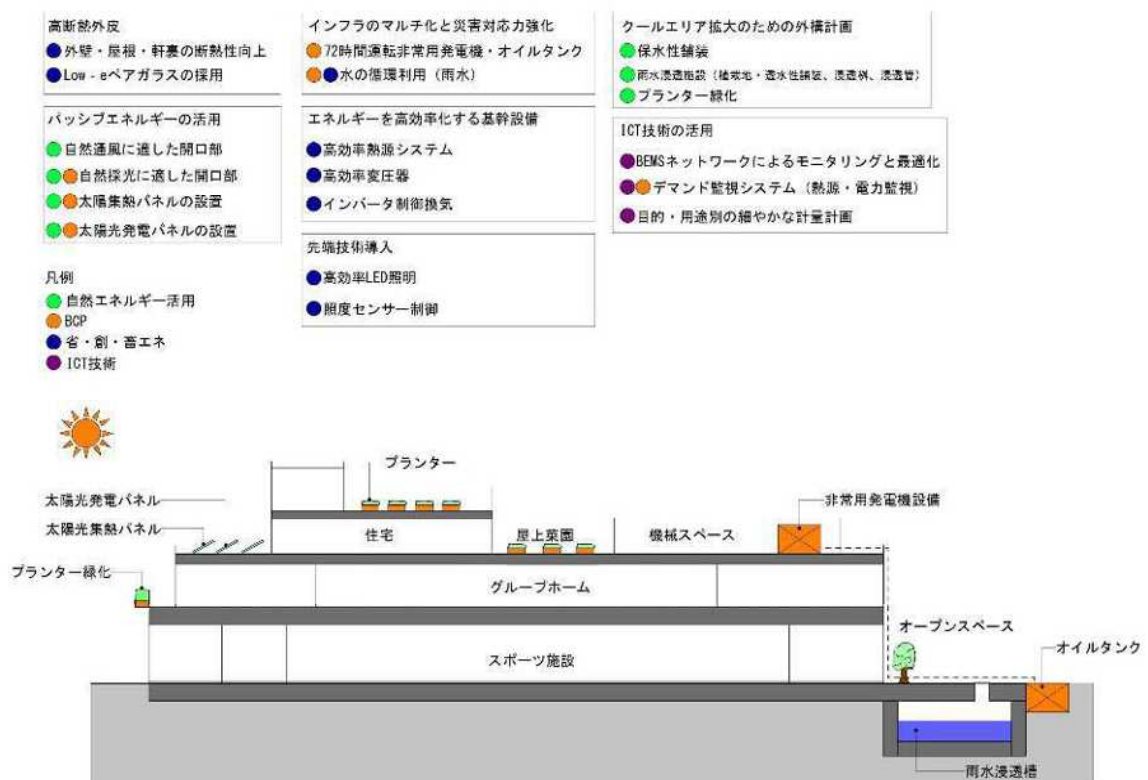
10 環境計画

港区有施設環境配慮ガイドラインに則り、「エネルギー使用の合理化に関する取組の推進」、「木材利用の推進」、「緑化の推進」、「ヒートアイランド現象緩和の推進」に重点的に取り組みます。

(1) エネルギー使用の合理化に関する取組の推進（環境性能目標）

- ・ 2050年までに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、高い省エネ性能を確保します。
- ・ 非住宅部分については、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）の要件を満たす計画とします。
- ・ 住宅部分については、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）の要件を満たす計画とします。
- ・ 太陽光発電設備・太陽集熱器等による再生可能エネルギーを最大限導入します。

■環境技術採用項目



(2) 木材利用の推進

- ・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、みなとモデル二酸化炭素固定認証制度で★★ランク以上とします。
- ・「港区建築主におけるみなとモデル二酸化炭素固定認証制度実施要綱」に基づく国産木材使用計画書の届出を行います。

(3) 緑化の推進

港区みどりを守る条例の緑化基準を満たします。設計段階で「緑化計画書」の届出を行います。

(4) ヒートアイランド現象緩和の推進

ヒートアイランド現象の緩和のために、高反射率の塗料を可能な限り使用するとともに、空調設備等の人工排熱を排出する建築設備は、高さ5m未満の低層部に設置しないなどの対策を行います。

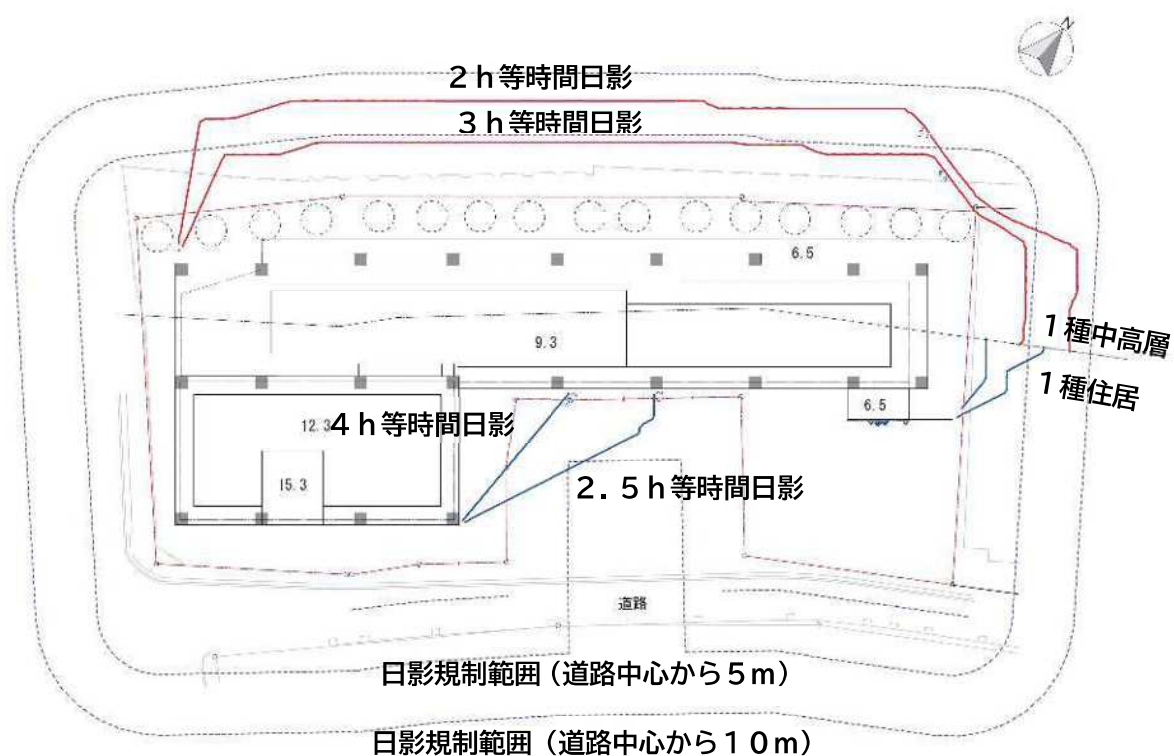
11 日影検証

斜線制限や日影規制を遵守した計画とします。

(1) 測定条件

緯度	36°
時期	冬至
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
日影規制	3時間／2時間、4時間／2.5時間
測定高さ	G L + 4 m

(2) 日影図・等時間図



12 仮設計画

近隣住宅への配慮とともに、道路が狭いため搬入経路等の当敷地における工事を安全に行います。

(1) 仮設工事

- ・ 敷地外周に万能鋼板、ゲート、騒音振動計等を設置し近隣に配慮した仮設とします。
- ・ 近隣への配慮として、埋蔵文化財本調査及び残置基礎の解体は山留等安全を確保した上撤去する方針します。
- ・ 敷地の北東側を、重機設置場所や資材ヤードとして使用します。
- ・ 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します。

(2) 埋蔵文化財の調査

- ・ 工事中に埋蔵文化財が確認された場合は、工事を中断し速やかに港区文化財係に報告を行います。
- ・ 工事に先立ち、敷地内の本調査が必要な範囲は、別途専門業者により本調査を行います。

(3) 残置基礎解体工事

- ・ 北東側擁壁については、撤去・新設を行い、周辺地盤に影響のない施工とします。
- ・ 残置基礎は、新築施設の計画に応じて撤去します。

13 管理・運営計画

(1) 施設全体

施設全体の管理運営体制については、令和8年度以降に検討する中で整理します。

(2) スポーツ施設（弓道場及び多目的室（運動スペース））

港区スポーツセンター、区立運動場及び区立氷川武道場と同様に、指定管理者による管理を視野に入れ、検討します。また、オープンスペース等を含む本複合施設全体の主たる管理者となることを視野に入れ、検討します。

(3) 障害者グループホーム

他の区立グループホームと同様に、指定管理者による管理を視野に入れ、検討します。

(4) 災害対策住宅

他の災害対策住宅と同様に、区が直接管理運営することを視野に入れ、検討します。

(5) 屋上菜園

区が直接管理運営することを視野に入れ、検討します。なお、日常の維持管理業務は業務委託することを視野に入れ、検討します。

第3章 事業計画

1 整備経費（予定金額）

約26億1千5百万円（税別）

(1) 整備経費（予定金額）

新設等整備事業工事・外構工事

建築（解体、外構含む）	約16億2千	万円
-------------	--------	----

電気設備	約3億7千5百万円
------	-----------

空調設備	約1億7千5百万円
------	-----------

給排水設備	約2億5千	万円
-------	-------	----

昇降機設備	約8千	万円
-------	-----	----

工事費計	約25億	万円
------	------	----

(2) 基本設計・実施設計

基本・実施設計業務委託	7千6百万円（税別）
-------------	------------

(3) 工事監理

工事監理業務委託	3千9百万円（税別）
----------	------------

※予定金額については、物価や人件費の高騰など、社会経済情勢に伴い、変動する可能性があります。

2 事業スケジュール（予定）

令和 8年度	整備計画
令和 9年度	基本設計
令和10年度	実施設計
令和11年度	工事着工
令和13年度	設置条例議案提出
令和14年度	しゅん工

※土砂災害特別警戒区域による建物構造の規制が生じることや、各法規制、地盤改良状況及び特殊な敷地形状による制約の中においても弓道場の間口を最大限確保することなど、設計・施工上の課題に対応するために設計・施工一括発注方式を採用する場合は、入札・契約制度検討委員会に付議します。

※工事期間には、既存地下躯体解体工事や埋蔵文化財調査等の期間を含みます。

区 の 木



ハナミズキ

区 の 花



アジサイ



バラ



港区のマークは、昭和 24 年 7 月 30 日に制定しました。
旧芝・麻布・赤坂の 3 区を一丸とし、その象徴として港区
の頭文字である「み」を力強く、図案化したものです。

刊行物発行番号 2026086-7260

元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）

令和 8 年（2026 年）7 月発行

発行：港区

編集：教育委員会事務局教育推進部生涯学習スポーツ振興課

港区芝公園 1 丁目 5 番 25 号

電話 03-3578-2111（代表）

<https://www.city.minato.tokyo.jp>