

整備計画策定支援業務工程計画案

月 業務区分	令和 8 年 8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	令和 9 年 1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	業務量	
														成果等	延べ要員数
関係課長会														議事録、打合せ資料	12
定例打合せ	2 回／月程度													議事録、打合せ資料	26
(1) 施設条件の整理・分析															
・基本事項の整理・分析														基本事項の検討結果・ 分析結果	15
・敷地調査														調査報告まとめ	22
・法規制及び法的課題等の 整理														法的課題・対策案の整理 対応結果	10
・類似事例・他事例調査														調査結果	10
・各機能に係るニーズ等の 意向分析・整理														分析結果・まとめ	23
・交通量調査														調査結果	10
・敷地内高低差に係る協議等														議事録、検討結果まとめ	13
・施工方法の検証														施工業者ヒアリング、仮 設計画、施工手順	10
・構造計画の立案														比較検討表、工程表	10
・課題の整理														課題整理報告書	35
(2) 整備計画 (案) の検討														整備計画書・まとめ	
・関係者ヒアリング、説明会等														整備計画書報告書	50
・関係者ヒアリング、説明会等														意見・要望の集約・整理の 結果	15
・庁内検討における事務局 支援等														打合せ資料作成	12
・施設計画案の各種検討														整備計画案の検討結果	80
・施設管理・運営等に係る提案														施設の管理・運営方法等 に関する提案書 (先行事 例調査・実現手法検討)	11
・都立建築物ユニバーサル デザインの検討														都立建築物ユニバーサル デザイン導入計画書【基 本計画】	7
・発注方式の提案及び仕様書 等の作成協力														発注形態を提案及び発注 方式に応じた 仕様書案	10
・港区区有施設環境配慮 ガイドラインの基準達成														ZEB 及び ZEH 検討結果	10
・サウンディング型市場調査 の実施														市場調査結果報告書	10

備考

- 1 整備計画策定支援業務工程計画案は、令和 8 年 8 月から令和 9 年 8 月末とします。履行期間は令和 10 年 3 月 31 日までですが、令和 9 年 9 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日までの期間は、整備計画に関する庁内の会議体付議に向けた資料修正の期間及びサウンディング型市場調査の実施期間となります。したがって、令和 9 年 8 月末には、整備計画の素案が完成しているスケジュールとしてください。
- 2 業務区分は、できるだけ詳細に区分してください。
- 3 業務区分ごとのバーチャートで示し、成果等及び延べ要員数を記載してください。
- 4 業務量については、提出される参考見積書と連動していることがわかり易くなるよう配慮してください。

港区内の業務に携わってきた経験と総合事務所の総合力で着実に業務に取り組み、南麻布三丁目の静かな住みやすい環境を守りながら、地域の安心が生まれるような福祉施設を目指します。

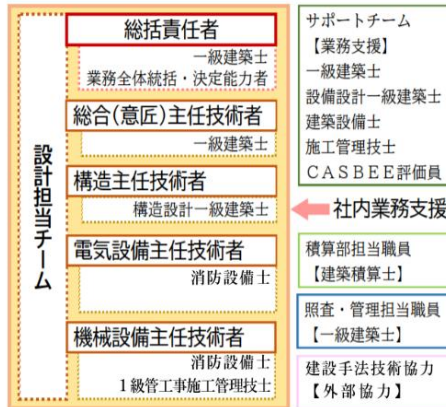
A. 業務への取り組み 姿勢

業務の基本方針

- 港区と南麻布のまちにとって価値があり、地域の安心が生まれる福祉施設を目指します。
- 創業から医療・福祉・障害者施設設計を中心に、港区内の設計事務所として業務に携わってきた経験を活かします。
- 経験豊富な技術者を配置し、本事業特性に十分に配慮しつつ理解を深めながらチームとして取り組みます。
- 総合設計事務所の経験を活かし、建設やコストの観点からも検討と検証を行います。
- 港区・東京都の環境施策を適切に推進します。

1 総合プロジェクトチームで総合力を発揮

- ◆ 特養施設など福祉や複合施設等の**公共施設設計の豊富な実績がある総合設計事務所**として総合力を発揮します。
- ◆ 社内の業務支援として構造・設備設計一級建築士、建築設備士、CASBEE建築評価員、建築積算士など専門的な視点からも検証を行うサポートチームを編成します。
- ◆ 構造的な安全性の検証、建設手法技術協力など**技術的支援やアドバイザーが組織的にプロジェクトチームに参画してサポート**し、総合設計事務所として総合力を発揮します。
- ◆ **ZEB プランナー制度登録業者**として初期から一貫した検討を行います。



■プロジェクトチーム構成



■緑や木が感じられる建物のイメージ

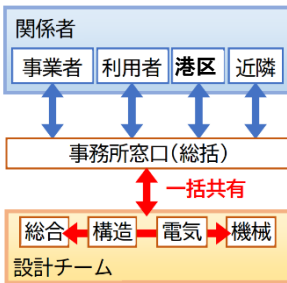
2 複数の類似施設の設計経験を業務に反映

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



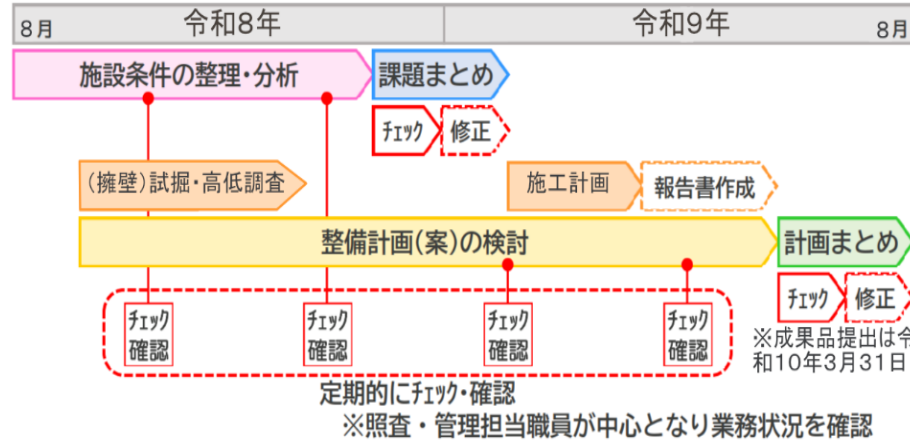
3 担当チームの特色

- ◆ **福祉施設・医療施設などの豊富な設計・監理**の実績を通じて培った経験を活かして意欲的に業務に取り組みます。
- ◆ 都内の施設、法人からの情報提供から、各機能のニーズや市場調査協力に活かすことを予定しています。
- ◆ 区内事業者であることから、急を要する打合せにも迅速に対応が出来ます。また、リモート等を用いた打合せにも柔軟に対応します。
- ◆ 設計各担当間は、総合設計事務所として強みを生かし**迅速な情報共有が出来、様々な要望に対して遅滞なく対応できるチーム**です。
- ◆ 多数の関係者の意見・要望の集約・整理などを行いながら業務を行うため、事務所窓口をまとめます。



4 工程管理の徹底

- ◆ 今回の整備計画は、基本構想・基本計画の一体的な策定業務のため**各段階において達成目標とチェック期間**を定め、問題点の明確化と多角的な比較検討を行い着実に業務遂行します。
- ◆ 敷地内の擁壁は、解体に向けた調査を行い施工方法の検討に反映します。



B. 本整備計画の意義 意欲

1 本整備計画の意義

- ◆ 南麻布は武家屋敷や寺町の歴史があり、坂の多い地形が特徴です。特に**計画地周辺は武蔵野台地の緑に位置**して、坂と谷が非常に多く、古川に向けた南側に傾斜ある地域特性となっています。地下水位も高く、**周辺の緑のうるおいが豊かな**ことから、住むのに適した気持ちの良い環境です。
- ◆ 南麻布三丁目地区では「**まちづくりビジョン**」も定められていることから、住民の環境を大切に考えていることがわかります。本計画では「多くの床数を確保」「敷地高低差」「入居者・近隣双方のプライバシー確保」「環境性能」などのキーワードをもとに、**豊かな街路景観の創出や緑ある住環境を継承**し、地域から親しまれる美しく新しい居住環境を創出することを目指します。

2 本整備計画に取り組む意欲

- ◆ 南麻布三丁目地域に求められる景観やまちづくりの方針、各関係規定、条例について主旨を良く理解し、**特徴的な坂の住宅地と調和をするように**丁寧に業務を進めます。
- ◆ 当社における**福祉施設や複合施設等の公共施設設計の経験を**生かしながら、更新されていく市街地域の良質な特養のストックとなるような、安全快適に生活の出来る住環境の創出に全社をあげて取組みます。
- ◆ 本計画の特徴的な高低差や構造については、当社の**構造チーム以外にも他社に施工に関するヒアリング**を行いながら多角的な検証を行います。
- ◆ 近年の建設コスト上昇に配慮しつつ、**敷地を最大限有効活用できる計画で費用対効果の検証**を進め、計画内容の精査を行います。

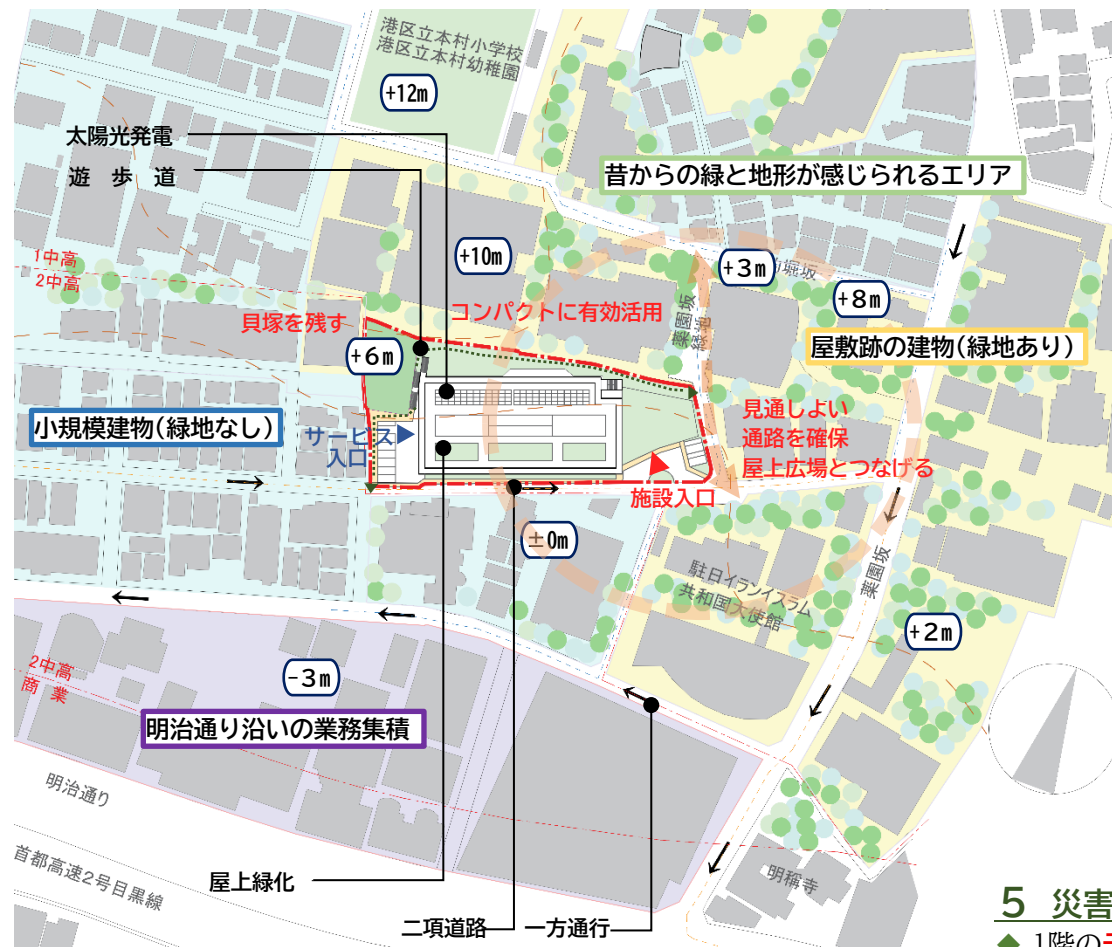


■周辺の標高地形図



■1947年の計画地周辺

高低差・緑・細街路などの地域特性をふまえ、課題を解決しながら敷地を最大限有効活用できる案を目指します。



1 配置計画

- ◆ 周辺の居住環境特性をつなげるような建物の配置ゾーニングとします。
- ◆ 前面道路側に歩道状の空間を計画し、歩行者の安全性に十分配慮します。
- ◆ 交差点付近は、低層で見通しの良い配置計画とします。
- ◆ サービスヤードは西側にまとめ、その一角に貝塚への通路を確保します。

2 多くの床数を確保し、明快なエリア分けの計画

- ◆ 敷地容積を有効活用し、124の床数を確保できる計画とします。
- ◆ 平面区画分けを明かに、各階共通にすることで個室や多床室の使いやすさを向上させ、使用部材、家具の統一化につながります。
- ◆ 談話コーナーは少人数で落ち着いて過ごすことができます。

4階	従来型多床室 30床	
	ショート 12床	
3階	ユニット型 42床	
2階	ユニット型 20床	浴室 屋上広場
1階	ユニット型 20床	事務 デイサービス 厨房 居宅介護支援事業所
合 計 124床		

【各階構成図】



【談話コーナーのイメージ】

3 各フロアで出入りを管理しセキュリティ強化

- ◆ 【運営ビジョン】運営を1階のデイサービスと特養部分を同一にした場合、入口受付一つで入館管理ができ、各階のエレベーターホール出入口扉の制御で各々のエリアへの立ち入りを制限できます。

4 地域の環境を守りつつ、開いた施設をめざす

- ◆ 菜園坂緑地から南側へつながる動線を途切れさせず、地域住民の明治通り側に抜ける動線を確保します。
- ◆ 屋上広場が地域の緑と連続する計画とします。
- ◆ 南側道路には高い塀を設けず垣根で柔らかく視線を遮る計画とします。
- ◆ 道路から目を引く1階のデイサービスホールは開放的な設えとして、地域に開いた印象とします。
- ◆ 居室の前のバルコニーには、ガラス手摺や縦格子などで柔らかく外の視線を遮る計画とします。
- ◆ 外周部に設けた垂直ルーバーで視線を遮る効果をもたせます。



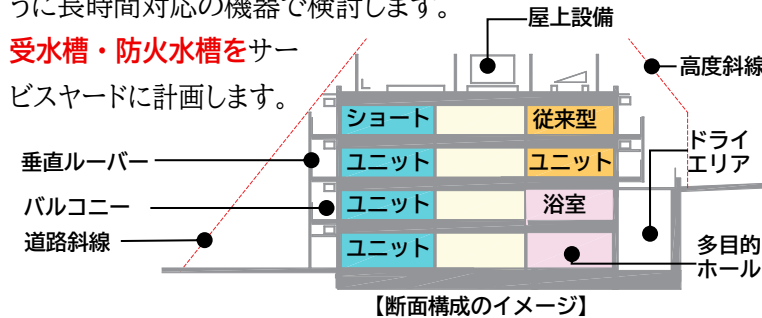
【菜園坂緑地から南側道路を見る】



【バルコニーのイメージ】

5 災害に備える安心安全な機能

- ◆ 1階のデイサービススペースと多目的ホールを福祉避難所とし、多目的ホールは厨房や事務室と連携しやすい場所に計画します。
- ◆ 各室前に一次避難場所としてバルコニーを計画します。
- ◆ 施設内に非常用発電機を設け、福祉避難所として活用できるように長時間対応の機器で検討します。
- ◆ 受水槽・防火水槽をサービスヤードに計画します。



【断面構成のイメージ】

6 中長期のニーズ変化に対応

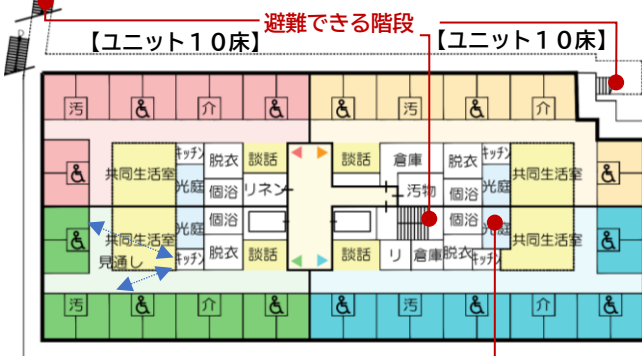
- ◆ 個室を単位として、従来型多床室も個室をつなげる計画とします。
- ◆ 構造上必要な柱や壁以外の内部の間仕切りを乾式工法とし将来ニーズの変化に応じた改修がし易い計画とします。
- ◆ 屋上設備スペースは将来の更新や変更対応のスペースを見込んだ計画とします。
- ◆ ICT・介護DX、介護記録システム、BPSDケアについて調査を行い計画に必要な内容を検証します



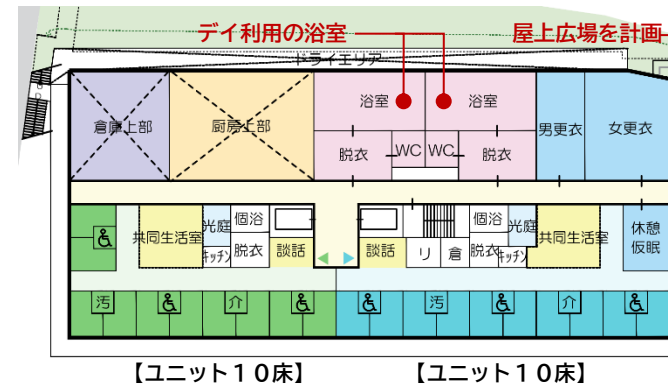
【従来型多床室のイメージ】



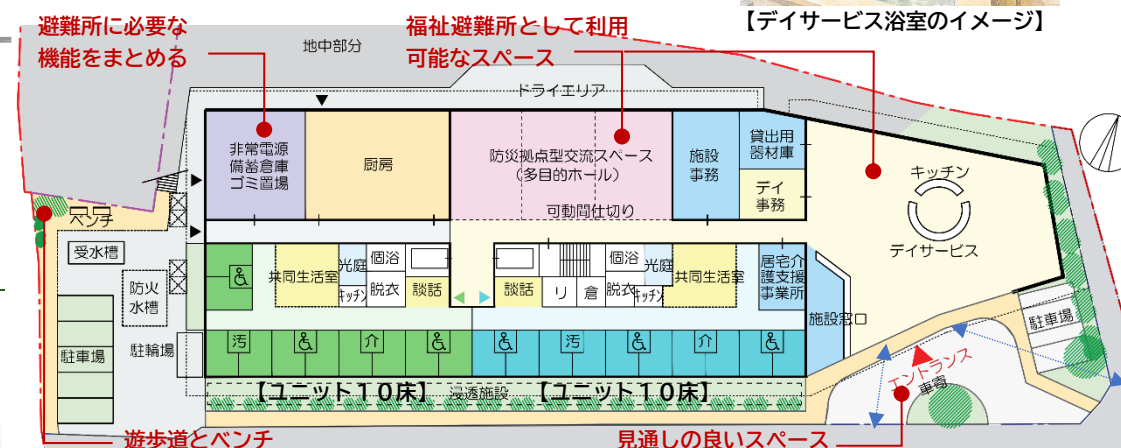
【従来型多床室30床】 【ショート12床】 光庭



【ユニット10床】 【ユニット12床】 光庭



【ユニット10床】 【ユニット10床】



- ◆ 南側に2ユニットを計画し、東側にデイサービスとして活用可能な広いスペースを計画
- ◆ デイサービススペースは多目的ホールと併せて福祉避難所とできるように、災害時を考慮して倉庫、非常電源室を計画
- ◆ エントランス周辺は見通しの良いスペースとして計画
- ◆ サービスヤードに防火水槽、受水槽、マンホールトイレ等計画

4 F

- ◆ 個室状の部屋を連結させた従来型多床室と短期入所(ショート)を1フロアに計画
- ◆ 建物中央へ光と風を取り込む光庭を計画
- ◆ 3つの避難経路を計画



【窓のある特浴のイメージ】

3 F

- ◆ 4ユニットをわかりやすく分割して1フロアに計画
- ◆ 居間食堂を光庭に面して配置
- ◆ キッチンからは居間食堂やユニット内が見渡しやすい位置に計画

2 F

- ◆ 南側に2ユニットを計画
- ◆ 屋上広場を計画し、窓先空地を屋根に確保
- ◆ ドライエリアに面してデイサービス用の浴室を計画



【デイサービス浴室のイメージ】

【デイサービススペースのイメージ】

地域の住環境に配慮しながら、擁壁の構築やシンプルな平面ユニットの計画により工期や工事費圧縮に貢献できる計画とします。

1 隣地擁壁に配慮した計画

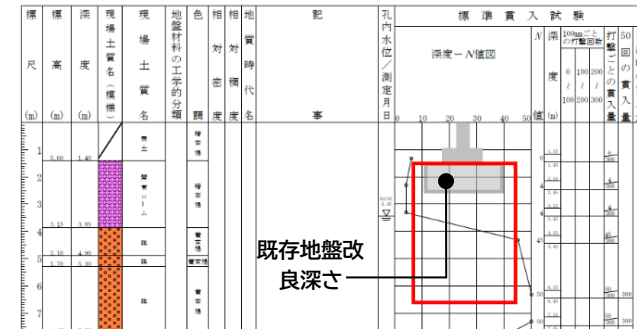
- ◆ 敷地を最大限活用するため北側隣地擁壁に影響が出ないように**建物と一体のRC擁壁壁を設けます**。RC壁は既存土中への影響がない計画とします。
- ◆ 貝塚側の土地には触れず、**西側の土砂災害特別警戒区域への影響がない**計画とします。
- ◆ 地下ピット計画範囲を必要最小限とし、搬出土量の低減と地盤への影響を抑えます。



【建物一体のRC擁壁壁のイメージ】

2 適切な基礎工法の選定

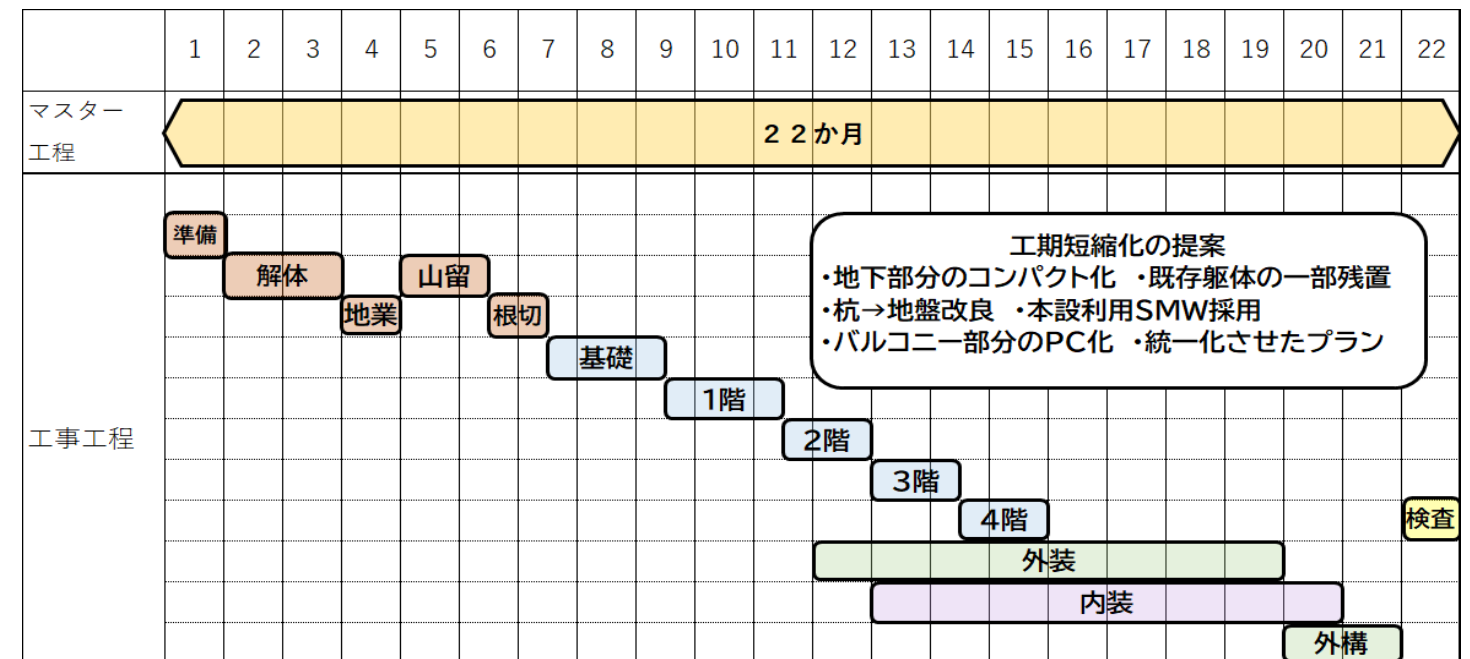
- ◆ 柱状図より支持層が6-10m程度で、直接基礎で到達しないため**柱状地盤改良基礎**とします。
- ◆ 既存基礎地盤改良が布基礎下1.2mのため、それよりも深いところまで計画します。



【参考近隣柱状図】※計画にボーリング調査が必要です

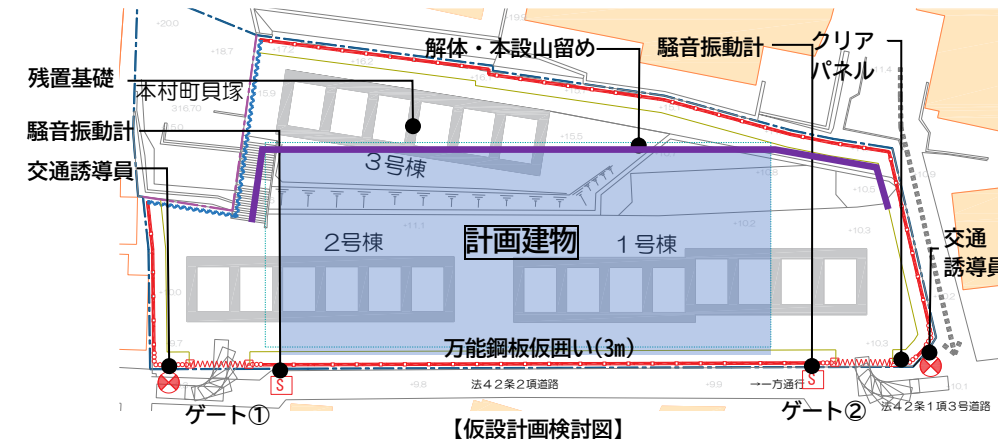
6 工事スケジュール

- ◆ 本計画では地下および**山留め部分、基礎部分での工夫が工期短縮化に大きく関わると**考えられます。※下表は、土・日・祝日を休工日として計画しています。



3 既存建物を考慮した計画

- ◆ 既存建物の基礎下**ラップルコンクリートを一部残置**させ、撤去費用の削減を行います。
- ◆ **既存解体の際に設ける山留を活用**することで山留の撤去新設に掛かる工期・コストを削減します。
- ◆ 土砂災害警戒区域内の擁壁、**貝塚の山留め構造体は工事中仮設の補強**を行う検討をします。



【仮設計画検討図】



【本村町貝塚】

4 近隣・道路の特殊性に配慮した施工計画

- ◆ 周辺は一方通行のため、**敷地内に搬入ヤードを設け**路上駐車停車がなく、道路占有を極力行わない計画とします。
- ◆ 本村小学校への通学路として小さな子どもが多く通るため交通誘導員の配置など十分に配慮して計画を行います。
- ◆ 既存建物基礎**解体時にも敷地全体を3m万能鋼板による仮囲いを行い**騒音振動が最小限となる様に圧砕機を中心に計画を行います。
- ◆ 工法や使用する重機は低騒音・低振動のものとします。
- ◆ 交差点付近の**仮囲いはクリアパネルとし**、視線を通し道路の往來の安全性を確保します。
- ◆ 前面道路幅員が狭く、擁壁工事を含む計画のため、RC造で検討します。



生徒児童登下校経路想定

至明治通り

7 様々な視点で工期短縮

- ① ユニット化による工期短縮と品質確保
 - ◆ 個浴のユニットバス化で現場での工種削減
 - ◆ **鉄筋ユニット工法の採用**で現場での鉄筋組立手間を削減し、品質の安定性を確保
- ② 標準化による工期短縮
 - ◆ **RC躯体の柱スパンを均一**にすることで鉄筋・型枠を標準化し複雑な加工やミスを削減
 - ◆ 軽量間仕切り壁等の仕様を標準化することで材料のロス削減や資材管理に掛かる手間を削減
- ③ 単純化による工期短縮
 - ◆ RC躯体の柱スパンを均一して**外装建具の寸法を均一**にする
 - ◆ 躯体架構をシンプルにすることで施工に掛かる時間を短縮
 - ◆ 防水納まりをシンプルにすることで施工性の向上及び漏水リスクを削減
- ④ 汎用品採用による工期短縮
 - ◆ 市場にある**汎用品を採用**することで資材発注からの制作期間を短縮
- ⑤ 工事早期の検討による工期短縮
 - ◆ 納期がかかるキュービクル・エレベーターなどは早い段階で詳細な検討を行い工期短縮
 - ◆ 手戻りを少なくするための**作業手順、工法、人員配置などの施工検討**による工期短縮
 - ◆ クリティカルパスの最適化により、並行して作業できる工程の検討による工期短縮(工区分割による施工の並列化など)

8 コスト削減のポイント

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

運用コスト	計画	・ユニット範囲の最小化による掘削範囲の削減
		・既存基礎残置による撤去費削減
		・解体時の山留兼用で工期・費用削減
	構造	・スパン均一による内装外装の統一化
		・施設仕様の標準化
		・スラブの型枠兼用断熱材採用で工期・手間削減
設備	・地盤改良による杭費用の削減	
	・必要な空間に対する適正スパンによる計画	
	・架構の単純化による工期短縮	
	・個室をルームエアコンとして室外機を	
運用コスト	バルコニー設置	
	・水回りの集約で配管コストの削減	
	・施設使用機器の標準化	
	・屋根・外壁の断熱性能向上	
	・複層・Low-Eガラスの採用	
	・ルーバー・バルコニーで日射熱負荷抑制	
	・自然換気・自然採光	
修繕コスト	・照明スイッチのタイマー、回路分け	
	・LED照明・節水型便器・自動水栓	
	・高効率空調システム	
維持管理コスト	・高耐久の外装・内装、更新スペースを確保	
	・汎用品の採用	
	・乾式の間仕切りにより改変性を確保	
維持管理コスト	・防汚素材による清掃費の低減	
	・ノンワックス床材でメンテナンス費の削減	

木の風合いが感じられる【環境配慮型特養】とし、地域特性をいかした省エネ建物を目指します。

☑ 提案内容は、港区区有施設環境配慮ガイドラインを満たした計画です。

1 再生可能エネルギーの活用

自然採光と太陽光の活用

- ◆ 生活共同室の横に設けた**光庭から自然採光**を建物内部に引き込み、照明エネルギー消費量を削減します。
- ◆ 屋根に**太陽光パネル**を設け、**蓄電池を組み合わせる**ことで、昼間に発電した電気を夜間や災害時にも使用できるようになります。

雨水の活用

- ◆ **地中埋設型の雨水貯留槽**を設け、貯留水を植栽への散水に活用できます。貯留水は災害時の貴重な生活用水としても活用できます。

自然換気の活用

- ◆ **計画地周辺緑地の冷却効果を活かした温熱環境**を活かし、中間期には自然換気を積極的に導入する計画とします。

- ◆ 中間期は外気調和機を使わずに、生活共同室の横に設けた**光庭から自然風を入れ**、廊下部分にも換気窓を設け**自然換気を行う**ことができます。



【光庭のある共同生活室のイメージ】

2 ヒートアイランド現象緩和の推進

緑化による対策

- ◆ **屋上には緑化エリア**を設け、土壌による断熱や土中の水分の気化熱効果で屋上温度の上昇を抑制します。
- ◆ 屋上に設ける太陽光パネルは影を作るため、屋上躯体の熱の上昇を抑える効果もあります。
- ◆ **外装の垂直ルーバーに緑のカーテン**を設けて室温温度の上昇を抑制し、区有施設として「緑のカーテンプロジェクト」の更なる普及に努めます。

地表面緑化・舗装、ヒートアイランドの緩和

- ◆ **地表面は緑化**を行うと共に**保水性ブロック**等を設置し気化熱により地表面の温度上昇を抑制します。
- ◆ **透水性材料やインターロッキング舗装**等照り返しの少ない材料とします。
- ◆ **設備機器は建物の屋上へ設置**し、地表面温度上昇を防ぎます。



【縦ルーバー+緑のカーテンのイメージ】



【屋上緑化エリアのイメージ】

3 熱負荷低減による環境配慮

断熱性能の確保

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

窓の結露対策と日射の抑制

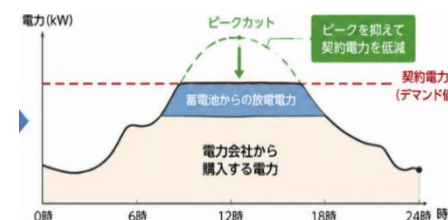
- ◆ **窓は樹脂サッシとして**、結露が発生しにくく、気密性・断熱性・遮音性が確保できるようにします。
- ◆ **ガラスはLOW-Eガラスとして**、方位によって日射取得型と日射遮蔽型を使い分けします。
- ◆ **バルコニーで夏場の日射を遮蔽**します。**垂直ルーバーで光を遮り**、視線を制限する事で快適な環境とします。

仕様	熱貫流率 Uw値の目安	フレームの冷えによる結露
アルミサッシ+単板ガラス	6.0~6.5 W/m ² K	結露しやすい
アルミサッシ+一般複層ガラス	4.0~4.7 W/m ² K	結露しやすい
アルミ樹脂複合+Low-E複層	2.0~3.0 W/m ² K	結露抑制効果あり
樹脂サッシ+Low-E複層	1.2~1.8 W/m ² K	結露抑制効果高い

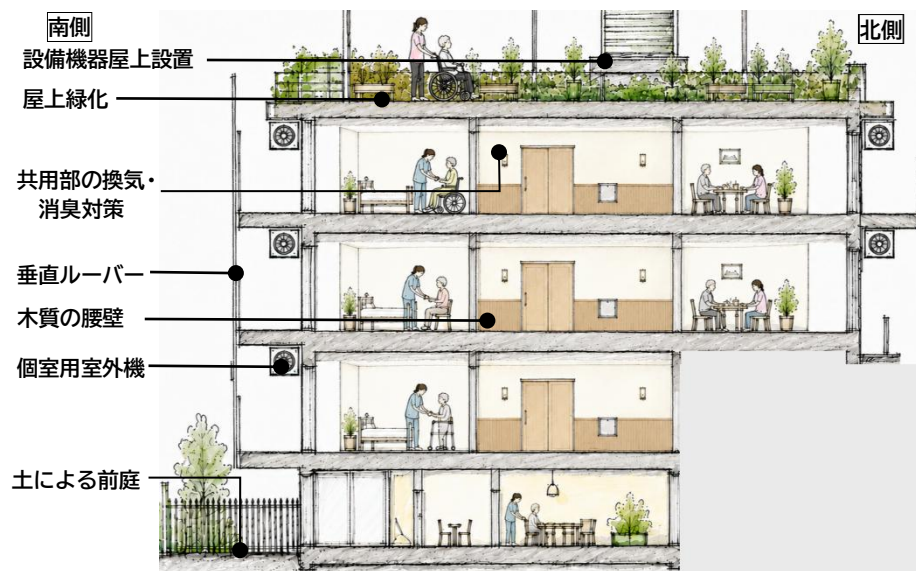
【サッシとガラスによる熱貫流率と結露の比較】

4 電気設備による環境配慮

- ◆ 照明は、**高効率なLED照明**を基本とします。明るさセンサーや調光スイッチ、**人感式照明**をトイレ・屋内階段に設置し、ランニングコストを低減します。
- ◆ 照明回路は廊下の千鳥配線や、細かなエリア分けで効率的な照明計画を行います。スイッチは**集中管理コントローラー**でフロア毎に一括管理し、**スケジュール制御**で適切な運転管理を行います。
- ◆ **街灯はソーラーウインドライト**で災害時にも灯りを確保します。タイマー点灯や明るさ制御で光害の対策も行います。
- ◆ 太陽光発電の**蓄電池のピークカット**で契約電力を抑えられます。



【蓄電池によるピークカットのイメージ】



【建物の環境配慮、木質のイメージ】

5 機械設備による環境配慮

空調設備

- ◆ **空調機器は高効率機器を採用**し、施設運用に合わせた空調方式(電気・ガス)を検討します。特養は空調比率が高いため十分な検討が必要です。
- ◆ **個室はルームエアコン**を採用し、個々に設定できる計画とします。
- ◆ **共用部は業務用マルチエアコン**を採用し、運営時間を基に系統分けを行い、室外機の無駄な運転を抑える計画とします。
- ◆ **空調機器本体の断熱**を行い、夏季時の結露対策を行います。

換気設備

- ◆ **個室は全熱交換機を採用**し空調負荷低減を行います。
- ◆ **光庭による自然換気併用**で中間期の省エネにつながります。
- ◆ **共用部の陰圧換気**により感染症対策、**オゾン脱臭や消臭機**により汚物処理室のニオイ対策を検討します。

給排水衛生設備

- ◆ 節水型器具や自動水栓で使用水量を削減し、給排水動力の削減を図ります。

昇降機設備

- ◆ かご内の照明をLED化、使用していない**待機時に照明や換気扇を自動停止**し待機電力削減に配慮します。



【オゾン脱臭機】

6 木質化による国産材の活用

外装計画

- ◆ 視線を遮り、空調機器の格納に使用するバルコニーの**垂直ルーバーを不燃加工した協定木材で検討**し、木の雰囲気を感じられる建物を計画します。

内装計画

- ◆ **協定木材を内装制限の掛からない床材・腰壁・サイン**などに積極的に採用し、木の匂いや温かみを感じる設えとします。
- ◆ **不燃加工した協定木材を内装制限が掛る天井や壁に採用**し、施設利用者が親しみを持ちやすい空間を演出します。



【木の雰囲気ある個室のイメージ】



【木のタペストリーサインのあるロビーのイメージ】

みなとモデル二酸化炭素固定認証制度の取得

- ◆ みなとモデル二酸化炭素固定認証制度の**国産木材使用計画**をみこんで、施設約5000平米の面積と想定、木材利用ができる計画とします。
- ◆ 構造部材・内装仕上材・固定家具の採用で任意として**★★認証書以上**(平米辺り0.005立米)の取得を目指します。