南麻布三丁目障害者グループホーム等整備計画

令和６年（２０２４年）１１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。

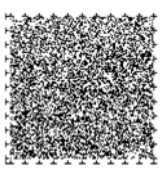
私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

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こ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

第１部　基本構想..... 5
第１章　基本構想の概要..... 5
１　基本構想の目的..... 5
２　計画地の沿革..... 5
３　整備の必要性..... 5
第２章　与条件の整理..... 9
１　計画地条件の整理..... 9
２　区の主要な上位計画..... 14
３　関連計画策定時における調査、区民意見等..... 15
４　整備計画策定における調査..... 16
５　類似施設・類似事業調査..... 17
第３章　整備方針..... 19
１　施設整備の基本方針..... 19
２　敷地利用の方針 20
３　施設整備の構成内容..... 21

第２部　基本計画..... 22
第１章　基本計画の概要..... 22
１　基本計画の目的..... 22
２　利用対象者の整理..... 22
３　上位計画、関連計画との整合..... 23
４　関係法規等の一覧..... 25
第２章　基本計画..... 31
１　建築計画..... 31
２　動線計画..... 44
３　セキュリティ・防犯計画..... 45
４　外構計画..... 47
５　バリアフリー、ユニバーサルデザイン計画..... 48
６　構造計画..... 48
７　防災計画..... 52
８　電気設備計画..... 53
９　機械設備計画..... 56

１０ 環境計画..... 58
１１ 日影検証..... 60
１２ 仮設計画..... 61
１３ 管理・運営計画..... 62
第３章　事業計画..... 63
１　事業スケジュール..... 63
２　整備経費（予定金額）..... 63

資料編

１　区における障害者の高齢化について
２　区内グループホームの一覧（令和６年９月現在）
３　交通量調査
４　「くらしと健康の調査－コロナ禍における保健福祉に関する調査－」
５　日中サービス支援型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についてのアンケート回答
６　近隣町会及び近隣住民からのヒアリングの結果
７　類似施設・類似事業調査の結果
８　障害特性に配慮した仕様例
９－１　入所施設、グループホーム等に入居していない 18 歳以上の知的障害者数（令和６年４月現在）
９－２　男女別　18 歳以上 65 歳未満の愛の手帳所持者数（令和６年４月現在）
９－３　男女別　強度行動障害がある人の数（令和６年４月現在）
１０　建物の構造による比較
１１　木質化アドバイザーの助言について（令和６年３月）

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、旧南麻布三丁目保育室の用地に、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第５条第 17 項に基づく共同生活援助（障害者グループホーム。以下、「グループホーム」と言います。）のうち、障害者の重度化・高齢化や親なき後に対応し、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」を整備するとともに、併せて、同法第 77 条第１項第２号に基づく地域生活支援事業の一環として、障害者又は障害児の日中の居場所を提供する障害者（児）居場所づくり事業活動場所を整備します。

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

本施設は、旧本村福祉会館及び旧本村保育園として、昭和 51 年 12 月に竣工しました（旧本村福祉会館の開設は昭和 52 年２月、旧本村保育園の開設は同年４月）。

平成 26 年９月、保育園の定員拡充等に伴い、福祉会館及び保育園の機能を新築した麻布子ども中高生プラザ等複合施設内に移転しました。

また、平成 27 年４月から令和６年３月まで南麻布三丁目保育室として使用しました。なお、令和６年４月から令和８年３月までは、「南麻布みなとこども誰でも通園ルーム」として未就園児の定期的な預かり事業に一時活用しています。

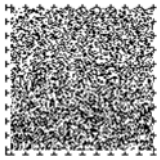
本計画地においては、保育室の園庭を利用しての町会活動や、町会の夏祭りやバザー等への参加を通じ、長く地域住民との交流を重ねてきました。

３　整備の必要性

（１）　国の動き

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。

◆「障害者の重度化・高齢化や親なき後」とは◆

近年、医療の進歩による障害者の寿命の延伸に伴い、障害者の高齢化が進む傾向にあります。区においても、調査結果から、特に 40 歳から 65 歳までの年齢層において、身体、知的及び精神いずれの障害種別においても高齢化が進んでいることが分かっています。

障害者の高齢化が進むと、身体機能の低下などにより障害の重度化につながりやすくなります。調査結果においても、知的障害者の場合は、高齢になるほど障害が重度化する傾向にあり、重度化が進むと、日常生活における介助量の増加や、医療の対応が増加するという課題が生じます。

また、障害者自身が高齢になると、親も高齢化し支援ができなくなる、いわゆる「親なき後」にもつながりやすく、日常生活の維持などが難しくなる可能性が高まります。

こうした「障害者の重度化・高齢化や親なき後」の顕在化に伴い、障害者の将来的な居住の場に対するニーズが高まっています。そのようなニーズに対応するために、グループホームの整備を推進していくことが必要です。

※区における障害者の高齢化については、資料１（65 ページ）を参照してください。

（２） 区の現状

令和６年９月現在、区内には、民設民営を含むグループホームが 12 か所あり、全て、通所先等に通うことを前提とする介護サービス包括型もしくは外部サービス利用型で、日中サービス支援型グループホームは未整備です。近年、民設民営のグループホームでは、比較的軽度の障害者の受入れは進んでいるものの、重度の障害者については受入れが少なく、特に日常生活の支援に特別な配慮を要する強度行動障害のある人の受入れ先が少ない状況です。（区内グループホームの一覧については、資料２（65 ページ）を参照してください。）

また、障害者の家族の就労のため、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、重度障害者の受入れが可能な居場所が課題です。

◆「介護サービス包括型・外部サービス利用型グループホーム」とは◆

グループホームには、介護サービス包括型、外部サービス利用型、日中サービス支援型の３つの類型があります。

いずれの類型も、グループホーム利用者の日常生活の援助に係る介護サービスを提供しますが、介護サービス包括型、外部サービス利用型と異なり、日中サービス支援型は、日中に通所施設等へ通えない人へ、施設内において、常時介護サービスを提供する施設であるため、日中も含め、職員の配置は常時必要になります。

なお、介護サービス包括型は、グループホームの運営事業者自身で支援を実施するのに対し、外部サービス利用型は、外部の受託居宅介護事業所のヘルパーが介護サービスを提供する類型です。

◆「強度行動障害」とは◆

強度行動障害とは、自傷、他傷、こだわり、もの壊し、睡眠の乱れ、異食、多動など本人や周囲の人のくらしに影響を及ぼす行動が、著しく高い頻度で起こるため、特別に配慮された支援が必要になっている状態のことです。

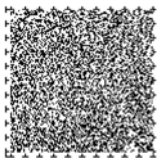
代表的な判定基準として、障害支援区分の認定調査項目のひとつである「行動関連項目」が 10 点以上の場合に対象とされ、令和６年４月現在、港区では 122 名の対象者がいます。

（3） 計画地に整備する理由

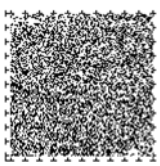
グループホームは、地域の中で家庭的な雰囲気の下、共同生活を行う住まいの場であり、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準に基づき、住宅地又は住宅地と同程度に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域に整備する必要があります。

計画地周辺は、第一種中高層住居専用地域であり、区立有栖川宮記念公園を中心とした閑静な住宅地としてグループホームの設置基準に適合しています。また、周辺には区立障害者支援ホーム南麻布や区立児童発達支援センターが位置し、日中活動における交流や連絡会での情報共有など積極的な連携により支援の効果を相互に高め合えるとともに、災害時には他の福祉避難所と連携した避難行動要支援者の受入れなど、障害者施設の相互連携支援が可能です。

区は、障害の有無に関わらず住み慣れた地域で自分らしく暮らすことができる地域包括ケアの推進を掲げており、計画地に日中サービス支援型グ



ループホーム及び障害者（児）居場所づくり事業活動場所を整備することで地域包括ケアの推進に寄与します。



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

計画地は、麻布地区の南東部、南麻布三丁目に位置しています。起伏や坂が多い、比較的閑静な住宅地です。

所　在　地	港区南麻布三丁目５番 15 号
敷 地 面 積	1,107.28 ㎡
用 途 地 域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域
既存建物面積	1,517.54 ㎡

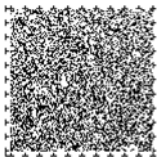
【周辺地図】

この地図は国土地理院地図を加工して作成しています。

この地図は国土地理院地図を加工して作成しています。

（2） 計画地の敷地条件

項目		与条件等
地番		港区南麻布三丁目 87 番
住居表示		港区南麻布三丁目５番 15 号
計画地	敷地面積	1,107.28 ㎡
	高低差	東側道路と南側道路で最大約 2.4m
地域指定	用途地域	近隣商業地域（東側道路境界から 20mまで、以下、近商） 第一種中高層住居専用地域（東側道路境界から 20m超、以下、一中高）
	区域区分	市街化区域
	高度地区	24m第３種高度地区（近商）、 22m第２種高度地区（一中高）
	防火準防火	準防火地域
	中高層階住居専用地区	第二種中高層階住居専用地区（近商）、 指定なし（一中高）
	【与条件等　指定なし】高層住居誘導地区、風致地区、市街地再開発、地区計画、特定街区、駐車場整備地区、臨港地区、高度利用地区、都市計画公園、文教地区、特別工業地区、再開発促進地区、都市再生特別地区	
建築の制限	指定容積率	300%（近商・一中高）
	容積率低減係数	0.6(近商)、0.4（一中高）
	指定建ぺい率	90%（近商）、70%（一中高）、87%（全体）
	道路斜線制限	斜線勾配 1.5（近商）、1.25（一中高）
	隣地斜線制限	斜線勾配 1.5・立ち上げ高さ 31m（近商）、 斜線勾配 1.25・立ち上げ高さ 20m（一中高）、
	日影規制値（測定面 4m）	４時間・2.5 時間（近商） ３時間・２時間（一中高）
隣地・道路	周辺環境	住宅街
	北西	隣地
	北東	特別区道第 1038 号線、幅員 5.0m
	南東	特別区道第 484 号線、幅員 4.5m
	南西	42 条２項道路、幅員 3.2m



（3） 関係法規の整理

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

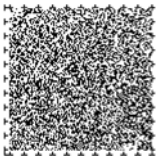
・ 東京都駐車場条例
・ 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例

カ インフラ関連

・ 東京都下水道条例
・ 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱

キ その他

・ 障害者総合支援法



・ 児童福祉法
・ 旅館業法
・ 文化財保護法
・ 宅地造成及び特定盛土等規制法
・ 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

※上記内容については、現時点での想定となります。今後設計の進捗に伴い、関係法令を確認の上、遵守します。

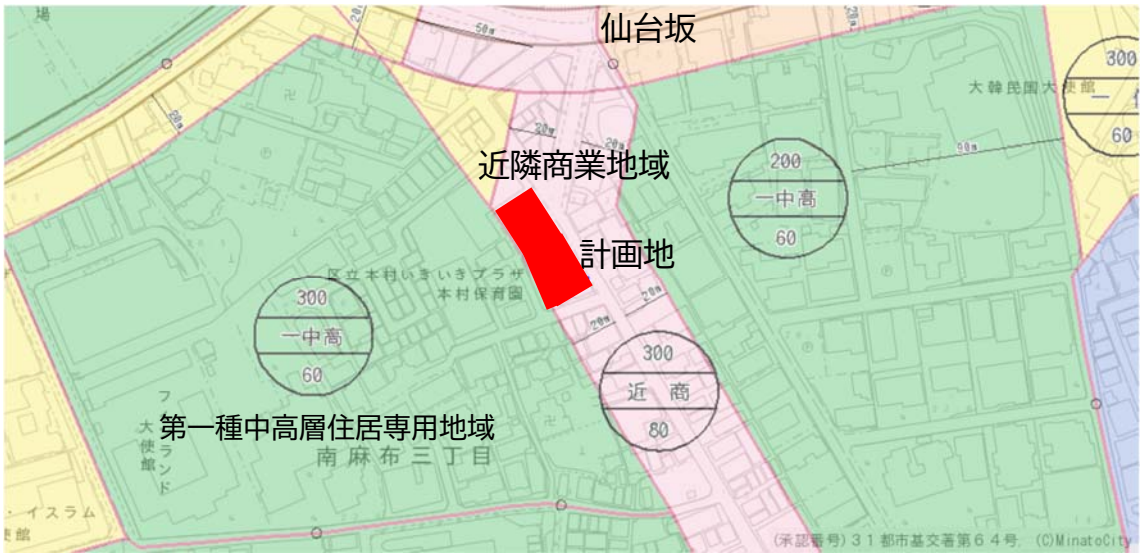
（４） 地域特性の整理分析

ア 計画地周辺の状況

・ 計画地から北東に約 80mの場所に主要道路である仙台坂（特別区道第 1023 号線）があります。
・ 計画地の北東側道路に沿って道路境界から 20mまでが近隣商業地域、北西側と南西側 20m以上の範囲は第一種中高層住居専用地域で、住居地域の街並みを形成しています。

※近隣商業地域とは「近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域」であり、第一種中高層住居専用地域とは「中高層住宅の良好な住環境を守る地域」のことです。

【都市計画図】



イ 交通状況

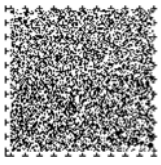
・ 計画地の最寄り駅は東京メトロ日比谷線広尾駅（0.95km）、同南北線麻布十番駅（1.0km）、都営地下鉄大江戸線麻布十番駅（1.0km）です。
・ 都営バス仙台坂上バス停（100m）及び港区コミュニティバス「ちぃばす」麻布西ルート仙台坂上バス停（90m）が地下鉄網を補っています。

ウ 周辺地域の公共施設、公園、避難所等

・ 計画地の西側には区立有栖川宮記念公園があり、公園南側には区立障害者支援ホーム南麻布、区立児童発達支援センター等が位置しています。
・ 計画地から100m南には、街区公園である区立本村公園があります。
・ 有栖川宮記念公園一帯は、広域避難場所に指定されています。
・ 周辺では、麻布子ども中高生プラザ、ありすいきいきプラザ、本村小学校が区民避難所（地域防災拠点）に指定されています。
・ 近隣の福祉避難所は、特別養護老人ホームありすの杜きのこ南麻布等６か所が指定されています。

（５） 計画地前面道路の現況

計画地は北東側と南東側で区道に接しており、いずれも４～５m前後の幅員の車道です。北東側道路は仙台坂上交差点から四の橋交差点に至る道路で、自動車及び歩行者ともに交通量がやや多い地域です。交通量調査については、資料３（66 ページ）を参照してください。



２　区の主要な上位計画

本計画地に、短期入所を併設する日中サービス支援型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を整備することを港区基本計画及び港区地域保健福祉計画（第７期港区障害福祉計画）に定めています。

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
	【施策３】特別な配慮の必要な子どもへの支援 【取組②】家族が安心して就労できる環境の整備

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 【取組③】　短期入所の充実
【施策３】特別な配慮の必要な子どもへの支援	
	【小項目２】家族が安心して就労できる環境の整備 【取組②】　子どもを安全に預けられる場の確保

３　関連計画策定時における調査、区民意見等

（１）「くらしと健康の調査－コロナ禍における保健福祉に関する調査－」（令和４年度）

港区地域保健福祉計画の改定に先立ち、区が令和４年度に実施した調査結果は、次のとおりです。調査については、資料４（69 ページ）を参照してください。

ア　「将来的に希望する居住の場」について、身体障害者と精神障害者は「持ち家（一戸建て、集合住宅）」（40.3%、36.8%）が最も多くなっているのに対し、知的障害者は「グループホーム」（32.6%）が最も多くなっています。

イ　「将来的に希望する居住の場」としてグループホームを希望する知的障害者のうち、半数以上の人（53.0%）が入所施設と同等の支援体制を備えた日中サービス支援型グループホームを希望しています。また、障害の程度が重度（東京都愛の手帳２度以上）の人は、日中サービス支援型を希望する割合が多い傾向となっています。

ウ　障害者または障害児の保護者が就労している家庭で、保護者が就労するにあたり必要な支援として、「親が就労する時間を確保するための子どもの居場所（通所）支援」と回答した割合として、身体障害者が 0.8%、精神障害者が 2.3%であったのに対し、知的障害者は 21.3%、障害児は 65.8%となっています。

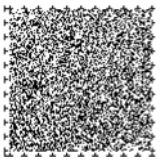
エ　愛の手帳の程度別では、知的障害者は、程度が重度ほど生活の場や通所等の居場所を求めています。障害児も居場所を求める割合が高くなっています。

（２）港区基本計画及び港区地域保健福祉計画改定におけるパブリックコメント（令和５年度）

港区基本計画及び港区地域保健福祉計画の改定に当たり、区が令和５年度に実施したパブリックコメントの結果は、次のとおりです（関連するものの抜粋、要旨。結果の一覧は、区ホームページ参照）。

ア　日中サービス支援型グループホームの整備は、親なき後を見据えた入所施設に代わる受け皿として期待しており、住環境及びサービスの質の確保についてお願いしたい。

イ　日中サービス支援型グループホームの定員は 20 名だが、１名の定員募集に対して十名以上申し込みがある現状を踏まえると、入所できるか不安。



ウ　重度の知的障害の子どもがこれから入所できる施設が不足している。

４　整備計画策定における調査

（１） アンケート調査

日中サービス支援型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に求める設備等について、整備計画の策定の参考とするためのアンケート調査を実施しました。主な回答は、資料５（72 ページ）を参照してください。

調査期間	令和６年３月 19 日（火）から５月 15 日（水）まで
調査手法	アンケート用紙を配付し、郵便又はインターネットで回収
調査内容	日中サービス支援型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に求める設備、サービス、日中の活動内容、設備や運営に関する自由意見について
配付場所（区内）	グループホーム（12 か所）、生活介護（４か所）、日中一時居場所提供事業（６か所）、放課後等デイサービス（18 か所）、相談支援事業所（14 か所）、区立障害保健福祉センター受付、港区障害者団体（５団体）
配付枚数	788 件
有効回答数	217 件（回答率 27.5%） （内訳　郵送：186 件、インターネット：31 件）

（２） 近隣町会、近隣住民のヒアリング

計画地の南麻布三丁目周辺の町会、近隣住民に対して施設整備に関する情報提供と意見聴取を行いました。聴取した意見は、資料６（74 ページ）を参照してください。

ア 近隣町会

聴取時期	令和５年１月、令和６年７月
聴取手法	対面での聞き取り、電話
聴 取 先	近隣の３町会

イ 近隣住民

聴取時期	令和５年１月～２月、８月
聴取手法	対面での聞き取り、電話
聴 取 先	計画地周辺の約 60 世帯

５　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。詳細については、資料７（75 ページ）を参照してください。

（１） 日中サービス支援型グループホーム（短期入所含む）

ア 日中サービス支援型グループホーム

視察日	令和６年２月 26 日（月）
施設名	イタール成城
所在地	世田谷区成城八丁目 27 番 11 号
視察の目的	日中サービス支援型グループホームの運営や支援の状況を把握するため

イ 強度行動障害のある人も含めた重度障害者の入所施設

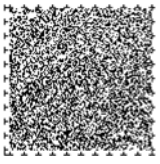
視察日	令和６年５月１日（水）
施設名	希望の郷　東村山
所在地	東村山市萩山町一丁目 35 番地 1
視察の目的	強度行動障害のある人に向けた支援の状況や環境整備の手法を把握するため

ウ 知的障害者グループホーム（区内）

視察日	令和５年 12 月 20 日（水）
施設名	六本木ヒルサイドホーム
所在地	港区六本木六丁目 5 番 25 号
視察の目的	比較的重度の障害者が生活する区内のグループホームにおける支援の状況を確認するため

エ 生活介護（区内）

視察日	令和５年 12 月 26 日（火）
施設名	工房アミ
所在地	港区芝一丁目８番 23 号　港区立障害保健福祉センター
視察の目的	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



（２） 障害者（児）居場所づくり事業活動場所

ア 日中一時支援

視察日	令和６年１月 29 日（月）
施設名	スクラムあらかわ
所在地	荒川区町屋六丁目 28 番 13 号
視察の目的	グループホームと日中一時支援事業を併設する複合施設の運営や支援の状況を把握するため

イ 港区重度障害児日中一時支援事業（区事業）

視察日	令和５年 12 月 26 日（火）
実施場所	港区芝一丁目８番 23 号　港区立障害保健福祉センター
視察の目的	重度障害児に対する支援の状況を確認するため

ウ 障害者（児）日中一時居場所提供事業（区事業）

視察日	令和５年 12 月 21 日（木）
実施場所	港区高輪一丁目４番８号　港区立精神障害者支援センター
視察の目的	区内の日中一時居場所提供事業における支援の状況を確認するため

第３章　　整備方針

１　施設整備の基本方針

本施設は、港区基本計画、港区地域保健福祉計画や関連する計画を踏まえ、障害者と家族が地域で暮らし続けられる、また、家族の就労を支援する施設を目指し、次の基本方針をもとに整備します。

（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

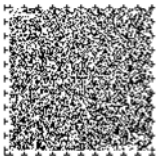
・ 重度障害者が通所先等に通えなくなっても、日中も施設の中で支援を受けることができる「日中サービス支援型グループホーム」を整備し、障害者の重度化・高齢化や親なき後となっても安心して住み続けられる施設とします。
・ 短期入所を２室併設するとともに、同グループホームの居室が空室となった場合は、空床利用型の短期入所を実施し、障害者の生活体験の場や緊急受入れ、家族のレスパイト（休息）や急用への対応など、在宅生活を送る障害者と家族が地域で安心して住み続けられる施設とします。
・ 障害者の家族の就労を支援するため、日中の通所施設等終了後の居場所、放課後等デイサービスを利用していた障害児の学校卒業後の居場所など、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。

（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　港区と「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。

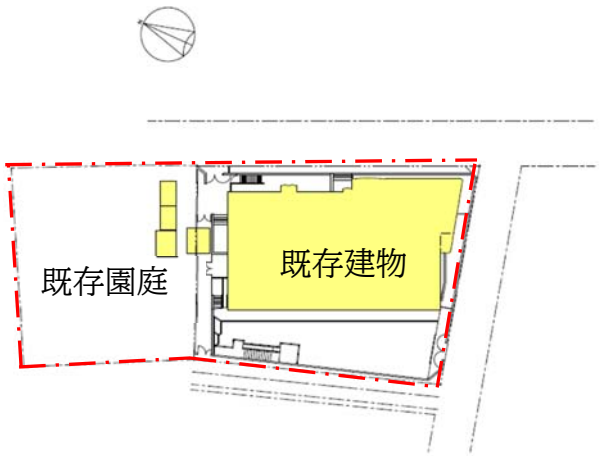
２　敷地利用の方針

幅約 20m、奥行き約 50mの敷地である計画地は、南東側にある地下１階地上４階の既存建物と、北西側にある園庭から成り立っています。

前面道路向かい及び隣地には、個人住宅、マンションが並び、周辺居住者への十分な配慮が必要とされます。

グループホームの居室をはじめとする必要な諸室は、園庭の一部を利用して平面的な広がりのあるフロアを確保し、建物の高さをおさえることで、本敷地の有効活用及び施設需要への対応を図ります。

【現況配置図】



3　施設整備の構成内容

基本方針を踏まえ、施設整備の構成を整理します。

（1） 日中サービス支援型グループホーム

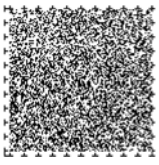
概要	日中、通所施設等へ通えない障害者であっても、施設内において、常時、日常生活の援助、食事、入浴等の介護を受けられる共同生活の場
必要な諸室	居室（収納設備等を除き 7.43 ㎡以上）、浴室・洗面所、トイレ、台所、居間・食堂、日中活動室
室数	20 室（男性 12 室、女性８室）
根拠となる法	障害者総合支援法 第５条第 17 項

（2） 短期入所

概要	緊急受入れ、家族のレスパイトを含め、短期間の入所が必要な障害者（児）が、日常生活の援助、食事、入浴等の介護を受けられる施設
必要な諸室	居室（収納設備等を除き８㎡以上）、浴室・洗面所、トイレ、食堂
室数	２室（男性１室、女性１室）※他、日中サービス支援型グループホームの空床利用型の短期入所を実施
根拠となる法	障害者総合支援法 第５条第８項

（3） 障害者（児）居場所づくり事業活動場所

概要	通所後や放課後、長期休業中等に障害者（児）が安心して過ごせる日中の居場所、活動場所
必要な諸室	活動室、トイレ
利用者数	15 名程度
根拠となる法	障害者総合支援法 第 77 条第１項第２号 （地域生活支援事業）



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）日中サービス支援型グループホーム

ア 利用対象者の種別

以下の理由から、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、今後実施する建物等の設計業務に当たっては、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可能な設備仕様とします（資料８　81 ページを参照してください）。

（ア）区内の重度知的障害者を対象とする施設は満床状態が継続しており、居住の場が不足していること。また、強度行動障害のある人の居住の場の確保が難しいこと。

（イ）知的障害者は、身体障害者、精神障害者と比べ、入所施設と同等の支援体制を備えた日中サービス支援型グループホームを希望しており、特に程度が重度であるほど希望する割合が高いこと。

（ウ）重度知的障害者の居住の場や支援について、これまでも障害者と区長との懇談会、計画策定時のパブリックコメントなどを通し、障害者の家族等から根強い要望があること。

イ 利用者の定員及び男女の内訳

日中サービス支援型グループホームの定員は、設置上限である 20 名とします。男女の内訳は、区内の愛の手帳所持者のうち、２度以上の男女構成比率を参考とし、男性 12 名（２ユニット）、女性８名（１ユニット）を基本とします。また、利用者への安定した支援のため、性別ごとにフロアを分け、同性介助による支援を実施します。

強度行動障害のある人の受け入れ数については、管理運用体制の検討や入居希望者数に応じて決定していきます。

※入所施設、グループホーム等に入居していない 18 歳以上の知的障害者数は、資料９－１（82 ページ）を参照してください。

※港区における男女別　18 歳以上 65 歳未満の愛の手帳所持者数は、資料９－２（82 ページ）を参照してください。
※港区における男女別　強度行動障害がある人の数は、資料９－３（82 ページ）を参照してください。

（２） 短期入所

他の短期入所での受入れが難しく、また、グループホームと同じ生活空間の中で安定した支援を提供するため、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。

（３） 障害者（児）居場所づくり事業活動場所

以下の理由から、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。

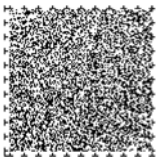
ア　身体障害者、精神障害者と比べ、知的障害者や障害児の家族が、就労時間確保のための子どもの居場所（通所）支援を希望しており、特に、重度知的障害者の家族が居場所を求めていること。
イ　生活介護への移行対象となる重度知的障害児が増えており、今後も通所後から就労する親の帰宅を待つまでの間の居場所の必要性が高いと見込まれること。
ウ　併設のグループホームと対象者を合わせることで、連携の取れた円滑な支援が見込めること。

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。

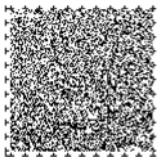
（１） 東京都の主要な関連計画

計画名	整合性について
東京都景観計画	麻布地域：落ち着きとにぎわいを併せ持つ個性ある地域と位置付けている
都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン	区立建築物としてガイドラインに準拠する



（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 港区地域保健福祉計画	第１部 第２章「２ 区の主要な上位計画」（14 ページ）を参照
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、都心部で貴重な落ち着きのある街並みが形成されている地域と位置付け
港区まちづくりマスタープラン	南麻布周辺：風格と落ち着きのある住宅地と位置付け
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
港区地域防災計画	・起伏に富んだ地形で急な坂道が多く点在している ・外国人の人口が５地区の中で最も多い ・受入困難になる可能性がある
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

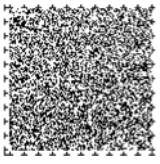


４　関係法規等の一覧

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		規程	備考
一般規定	１　採光面積		床面積の 1/5～1/10 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	120 ㎝以上	施行令第 23 条
		蹴上げ	20 ㎝以下（主要な階段は都条例の 18cm 以下）	
		踏面	24 ㎝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
防火規程	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（スプリンクラー設置で 3,000 ㎡以下）	施行令第 112 条
		竪穴区画	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、及び避難径路とその他部分を区画する壁	施行令第 114 条
	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	
避難規程	１　２以上の直通階段		直通階段に至る歩行距離≦50ｍ　　重複距離≦25m	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≦50m	施行令第 125 条
	４　敷地内の避難径路		幅員 1.5m以上	施行令第 128 条
	５　排煙設備		自然排煙 500 ㎡以下区画	施行令第 126 条の２
	６　非常用照明設備		居室、避難径路の床面において 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

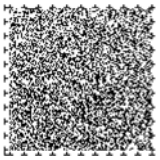


（２） 東京都建築安全条例

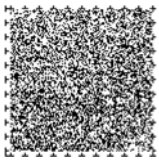
区分	項目	規程		備考
		内容	条件	
一般規定	角敷地の建築制限	角敷地の隅を頂点とする長さ２mの底辺を有する三角形の部分を道路上に整備	幅員が６m未満の道路が交わる角敷地	第２条
避難規程	前面道路との接道長さ	幅員６m以上の道路に８m以上接する	延べ面積が2,000㎡を超え、3,000㎡以下のもの	第４条
	直通階段からの避難径路	避難階における屋内の直通階段から屋外への出口に至る経路の部分を、屋内の他の部分と区画する	耐火建築物で３階以上の階に居室を有する ※スプリンクラー設備を有し、内装を準不燃とした場合適用除外	第８条
	避難階における直通階段からの出口等	直通階段の避難階に出口は、道路、幅員 1.2m以上の区画された廊下、道路に有効に通ずる幅員１m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	寄宿舎の寝室は、床面積を７㎡以上とし、道路に直接面する窓か、窓先空地（幅員２m）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 ㎡を超え、600 ㎡以下	第 19 条
	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

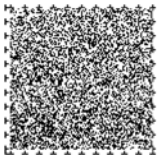
項目	内容
ア　都市計画関連	
都市計画法	都市計画区域　■区域内　□区域外 ■対象　□対象外　敷地面積 500 ㎡以上のため設計段階で開発事前相談が必要
イ　建築基準法関連	
建築基準法	用途：法別表１（２）項「寄宿舎」：日中サービス支援型グループホーム及び短期入所の範囲、法別表１（２）項「児童福祉施設等」：障害者（児）居場所づくり事業活動場所の範囲
消防法	用途：令別表第１（６）項ロ　：障害者の共同生活介護、短期入所、生活支援を行う施設
消防設備	スプリンクラー設備、他、施設規模・用途上必要な設備を設置する。
騒音規制法・振動規制法	■対象 騒音、振動を伴う建設作業、または特定施設を設置する場合、届出が必要。 □対象外
東京都建築安全条例	■対象 □対象外
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 身体障害者福祉センターに類するもの □対象外
ウ　景観関連	
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用許可が必要 □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



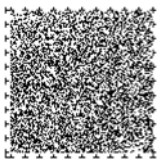
項目	内容
工　環境・衛生関連	
建築物における衛生的環境の確保に関する法律	□対象 建築設備等について事前に協議し、確認申請時と竣工後に届出を行う □特定用途の面積が 3,000 ㎡以上 ■対象外
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律	■対象 特定建設資材を使用し、または発生する以下の建設工事について、着工の７日前までに分別解体等の届出を行う ■床面積 500 ㎡以上の新築・増築または床面積 80 ㎡以上の解体 □対象外
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	■対象 延べ 300 ㎡以上の非住宅建築物は、計画通知時に省エネ適合性判定を受ける □対象外
東京都環境確保条例	■対象 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等を行う場合、「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
港区建築物等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
港区区有施設環境配慮ガイドライン	■対象 □対象外



項目	内容
オ　道路・駐車場関連	
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
道路占用許可	■対象 建築工事や解体工事などに伴う、道路上の足場や仮囲いの設置は、道路占用許可が必要 □対象外
カ　インフラ関係	
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・撤去の申し込みを行う □対象外
キ　その他	
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
児童福祉法	■対象　「児童福祉施設の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を徴収する場合は対象とならない ■対象外
文化財保護法	□対象 事前に埋蔵文化財包蔵地の調査を行い、建築物等が遺跡にかかる場合は、着工の 60 日前までに届出が必要。　□埋蔵文化財包蔵地に指定された地域 ■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
安全で安心できる港区にする条例	□対象 共同住宅、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、確認申請前に警察署と協議　　■対象外



項目	内容
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
テレビ電波障害対策	■対象 □対象外
住居表示	■対象 建築の外観が分かる段階で、「建物その他の工作物建築届け」を提出する ■建築物等の新築、改築、玄関や表口の向きを変える □対象外



第２章　　基本計画

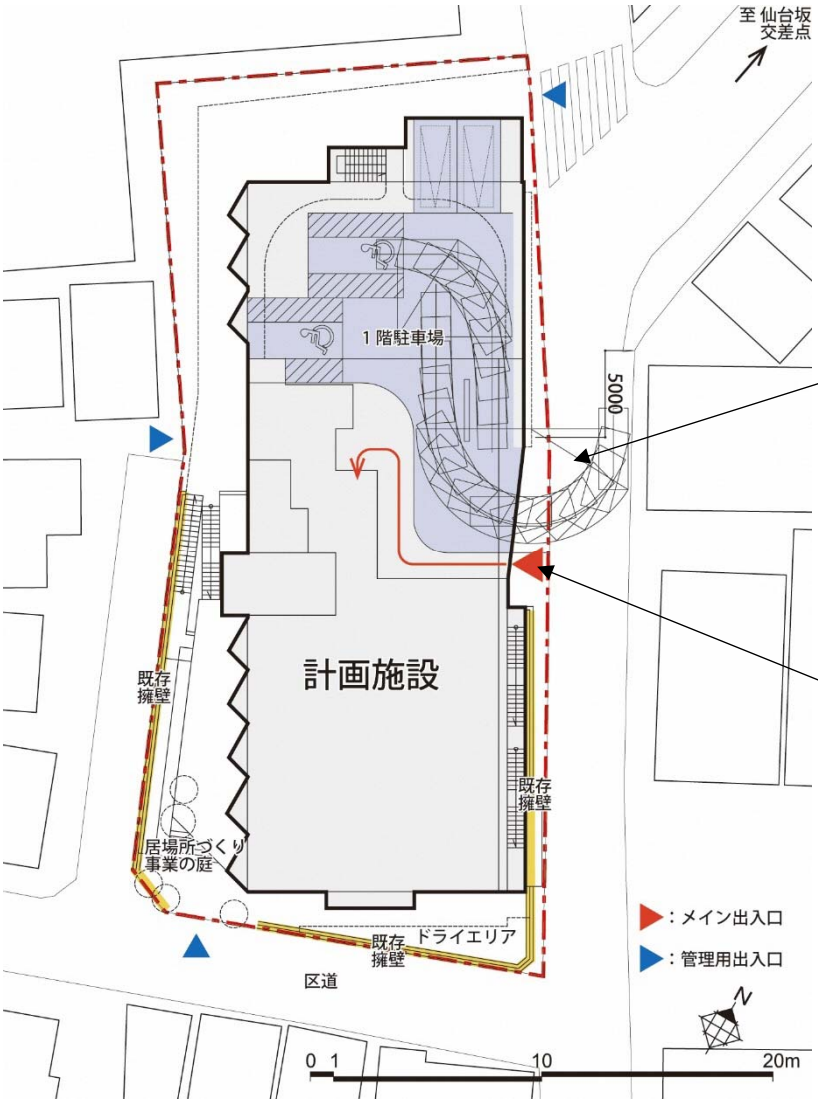
１　建築計画

（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ます。

・ 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します。

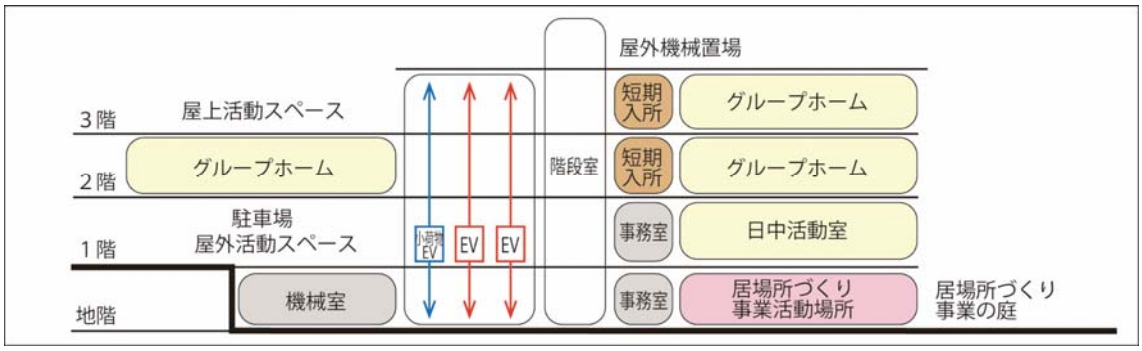


駐車場入り口は、交差点から５ｍ以上離して配置します。

地形の高低差や前面道路からのアクセスの良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します。

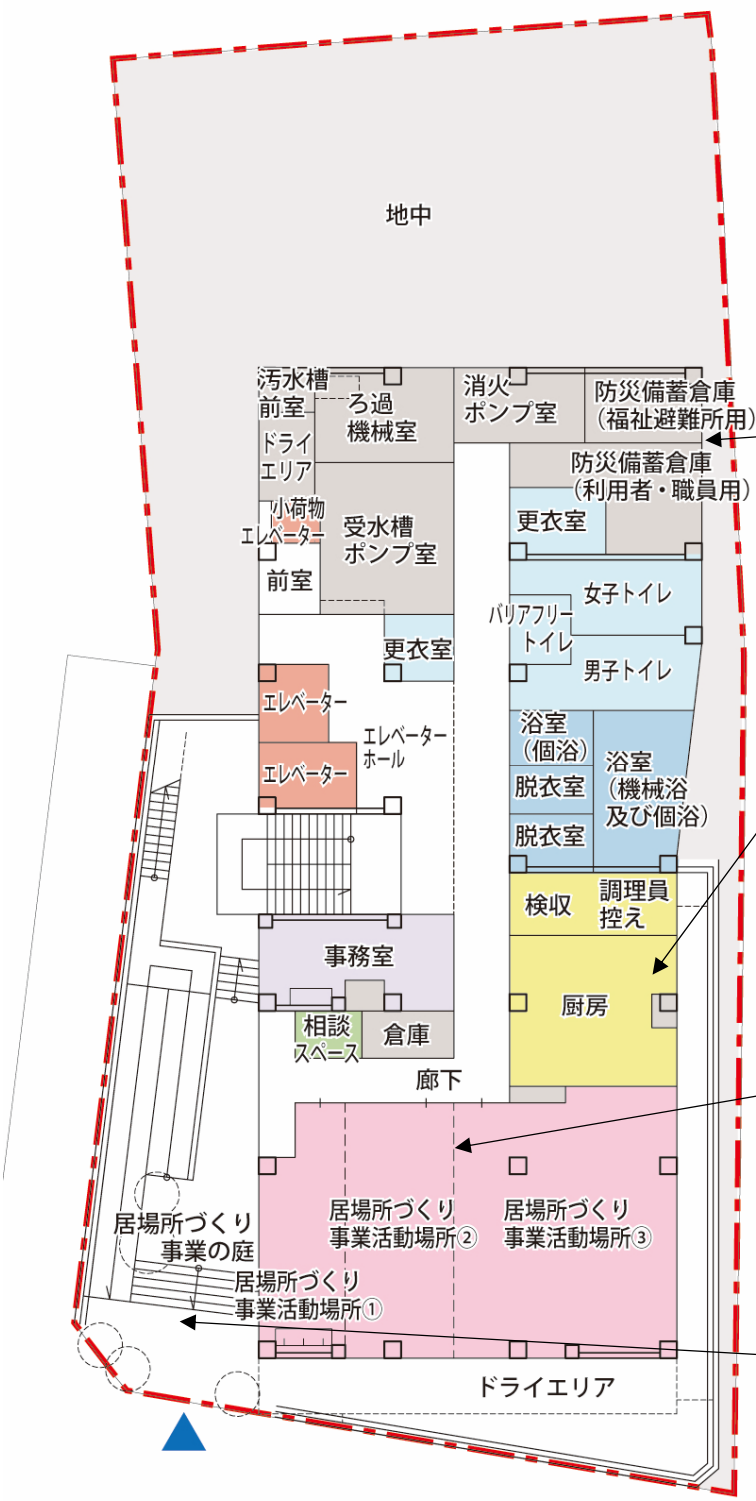
イ 階構成

・ 施設の必要機能及び面積から、地上３階、地下１階の施設とします。
・ 用途上の利便性を確保する観点から、地上部３階を日中サービス支援型グループホーム及び短期入所の用途とし、地下１階を障害者（児）居場所づくり事業活動場所の用途とします。
・ 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及び短期入所の居室、生活機能を配置します。



ウ 平面図

（ア）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）



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）を設置します。

グループホーム利用者、障害者（児）居場所づくり事業活動場所利用者の食事をまとめて調理します。

可動式パーテーションなどを用いて、活動内容や利用者の特性に合わせて柔軟に間仕切りできる活動室とします。

居場所づくり事業活動場所の利用者が、屋外での小活動ができる庭を整備します。

（イ）１階（出入口、日中活動室、事務室、駐車場等）

１階に施設用２台、来訪者用２台、計４台の駐車場を配置します。

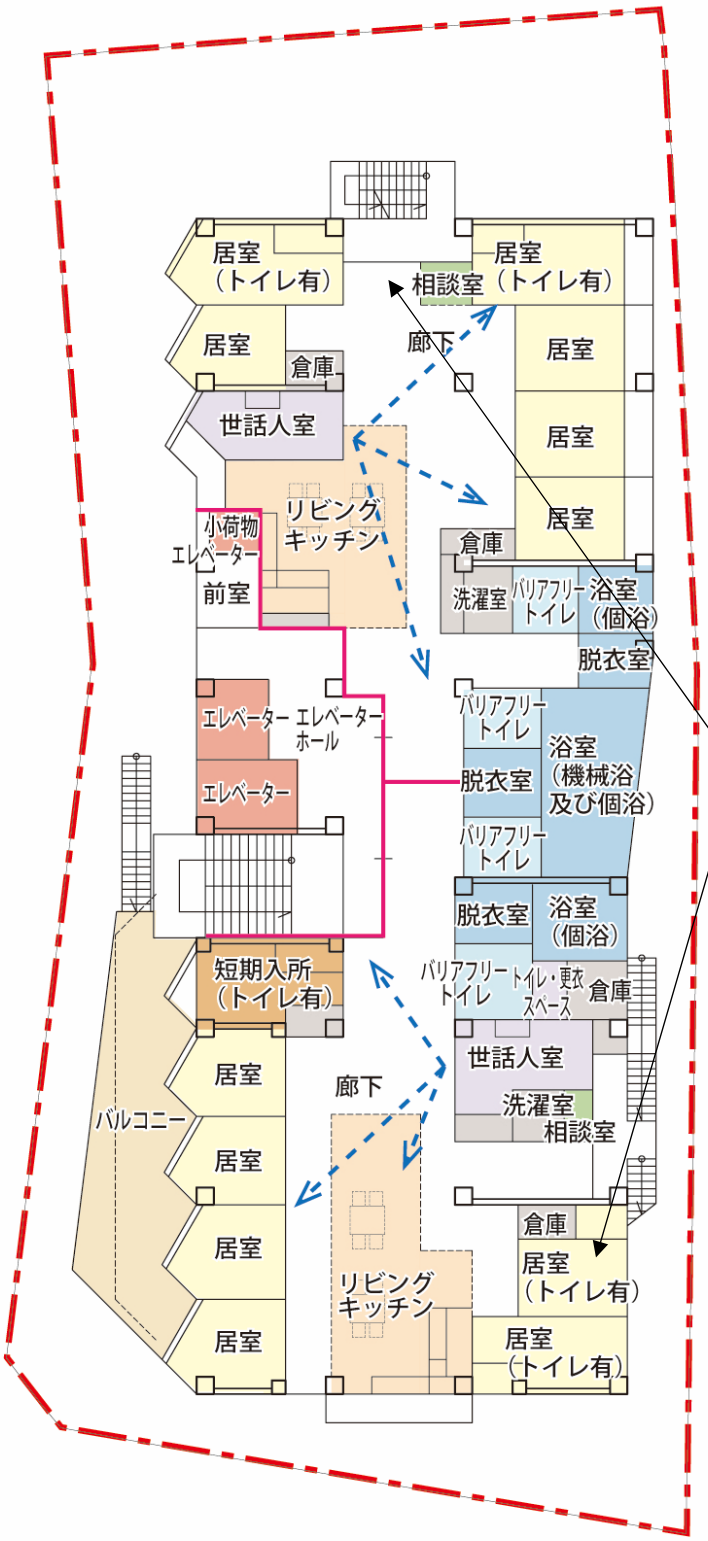
近隣の交通状況に配慮し、ワゴン車相当の大きさの福祉車両が、切り返しをせずに進入できる出入口とします。

汚物用の小荷物エレベーターを配置し、衛生的に処理します。

車いす、ストレッチャーが同乗できるエレベーターを、出入口の近くに配置します。

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します。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します。

（ウ）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））



施設北西側の隣地は、マンションの開口部が敷地境界線に面しているため、居室は北東、南西側に配置します。

各ユニットにバリアフリートイレを２室設置します。

トイレ付きの居室を、各ユニットに２室設けます。

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ます。

（エ）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）

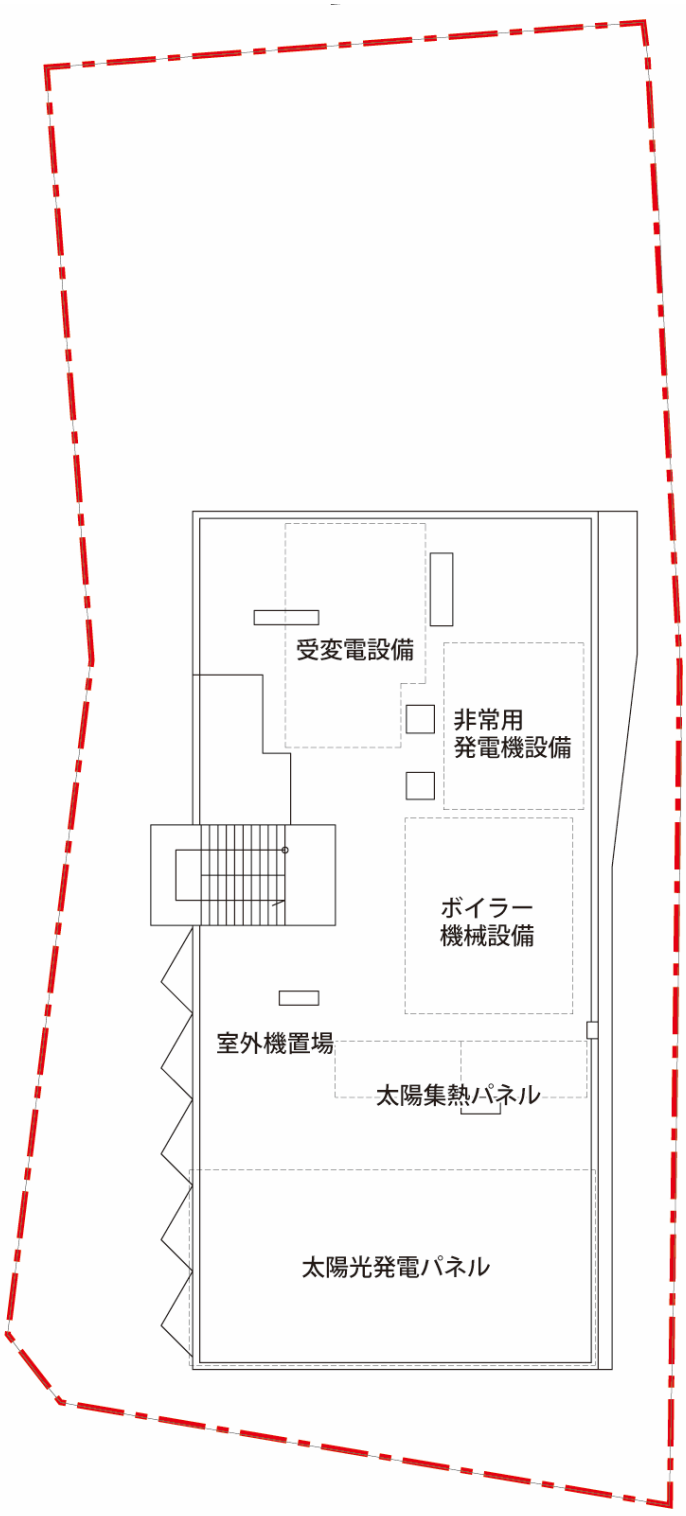
屋上活動スペースを設け、入居者の憩いの場、日中活動等に利用できる場とします。
また、施設の高さも抑えられるため、周辺への日影の影響を抑えられます。

ユニットにバリアフリートイレを２室設置します。

トイレ付きの居室を、ユニットに３室設けます。

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ます。

（オ）屋上階



（2） 面積表

ア 延床面積表

階	施設名称	面積
屋上階	機械置場、階段室	約 25 ㎡
３階	日中サービス支援型グループホーム、屋上活動スペース	約 440 ㎡
２階	日中サービス支援型グループホーム	約 630 ㎡
１階	日中活動室、事務室、駐車場、屋外活動スペース　等	約 635 ㎡
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	約 550 ㎡
合　計		約 2,280 ㎡

イ 必要諸室の面積と整備方針

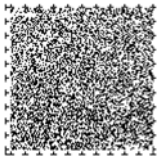
（ア）地階

諸室	数量	面積	想定機能
障害者（児）居場所づくり事業活動場所	3	計 138 ㎡	・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・連結します。 ・手洗い場を設けます。
バリアフリートイレ	1	6 ㎡	・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スペースとし、オストメイト設備等を備えます。 ・排泄時の支援がしやすいよう、トイレに隣接して浴室、脱衣室を配置します。
浴室、脱衣室	2	11～25 ㎡	・「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します。
事務室	1	23 ㎡	・居場所づくり事業活動場所の事務室とします。
相談スペース	1	4 ㎡	・プライバシーに配慮した仕様とします。 ・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ます。
職員更衣室	2	6～8 ㎡	・男女別に設けます。 ・休憩スペースを設けます。
厨房（控室含）	1	46 ㎡	・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します。 ・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します。
エレベーター	2	7，9 ㎡	・車いすやストレッチャー（各１機）が同乗できる機器を設置します。

諸室	数量	面積	想定機能
小荷物エレベーター（前室含）	1	9㎡	・汚物用のエレベーターを設置し、廃棄までの動線を確保することで衛生的に処理します。
廊下、トイレ、内部階段等	－	計 159 ㎡	・男女別トイレを設置します。 ・廊下は、車いす等が回転できるスペースを確保します。
防災備蓄倉庫（福祉避難所用、利用者・職員用）	2	計 29 ㎡	・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します。
消火ポンプ室 受水槽ポンプ室 ろ過機械室 汚水槽前室	各 1	計 58 ㎡	・室下のピットに消火水槽、雑用水槽、汚水槽、雨水貯留槽を設置します。 ・雨水は中水として利用します。

（イ）１階

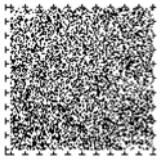
諸室	数量	面積	想定機能
日中活動室	3	計 136 ㎡	・日中サービス支援型グループホーム利用者の日中の活動場所として使用します。 ・軽い運動、イベントなど様々な活動に対応できるよう、３室を可動間仕切りで分割・連結します。 ・手洗い場を設けます。
バリアフリートイレ	2	各６㎡	・車いす利用者や利用者の将来的な身体機能の変化に配慮したスペースとし、オストメイト設備等を備えます。
出入口	1	12 ㎡	・車いす等も出入りできる広さを確保します。
事務室、看護室	各 1	計 44 ㎡	・事務室は建物全体の受付を兼ねています。 ・看護師の配置を想定し、看護室を設置します。
相談室	1	４㎡	・プライバシーに配慮し、扉のある個室の仕様とします。 ・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ます。
倉庫	3	計 12 ㎡	・日中活動用の機材や用品、掃除用具等を保管します。
廊下、内部階段等	－	計 107 ㎡	・廊下は、車いす等が回転できるスペースを確保します。
駐車場	1	212 ㎡	・施設の送迎車両や車いす利用者用の駐車場を設置します。 ・安全に配慮し、歩車分離をします。 ・駐車場内で切返しが可能なスペースを確保します。 ・マイクロバスが進入可能な階高を確保します。



諸室	数量	面積	想定機能
駐輪場	1	11 ㎡	・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します。
屋外活動スペース、居場所づくり事業の庭	2	計 300 ㎡	・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します。 ・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ます。
廃棄物保管庫、再利用保管庫	1	9 ㎡	・汚物用エレベーターと隣接させて配置します。

（ウ）2階、3階

諸室	数量	面積	想定機能
居室、 短期入所室	22	計 290 ㎡	・周辺建物との距離に配慮し、北東側及び南西側を中心に居室を配置します。 ・排泄介助が必要となる利用者、将来的に身体機能が低下する利用者を想定し、排泄時の移動負担を減らすことや感染症対策を目的としたトイレ付きの居室を、２階の各ユニットに２室、３階のユニットに３室設けます。 居室（13 室／各 11 ㎡、収納込み） トイレ付居室（７室／各 16 ㎡、トイレ、収納込み） ・トイレ付短期入所の居室（２室／各 16 ㎡、トイレ、収納込み）を配置します。 ・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、障害の特性に配慮します。 ・フロアで男女別とします（２階：男性、３階：女性）。
リビング、 キッチン	4	計 114 ㎡	・食事提供の機能を十分に発揮できる広さを確保します。 ・支援や見守りがしやすいように、世話人室から見えやすい配置とします。 ・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配置します。
世話人室 （トイレ、更衣室スペース含）	3	計 41 ㎡	・支援や見守りがしやすいように、居室やリビングが見通しやすい配置とします。
浴室・脱衣室	5	計 93 ㎡	・「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します。
バリアフリートイレ	6	計 36 ㎡	・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スペースとし、オストメイト設備等を備えます。 ・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、浴室を配置します。



諸室	数量	面積	想定機能
洗濯室	3	４～７㎡	・洗濯機及び乾燥機を設置します。
相談室	3	３～４㎡	・プライバシーに配慮し、扉のある個室の仕様とします。 ・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ます。
倉庫	6	計 23 ㎡	・日中サービス支援型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スペースとします。
廊下、内部階段等	－	計 373 ㎡	・廊下は、車いす等が回転できるスペースを確保します。
屋上活動スペース（３階のみ）	1	160～175 ㎡	・主に日中活動に利用します。 ・可動式のひさしを設置します。 ・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に配慮します。 ・避難時の一時待機場所として利用します。

（３） 断面計画

ア 高低差のある地盤についての対応

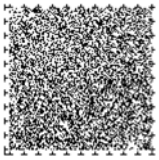
・ 北東側道路の海抜は約 25.0mです。
・ 南西側道路は坂道となっており、敷地南西角で北東側道路よりも 2.5m程度下がっています。
・ 出入口のある新築施設の１階を、北東側道路の高さに合わせます。
・ 地下１階は、既存の南西側外構よりも 0.9m程度低くなるため、バリアフリースロープで段差を解消します。

イ 道路斜線制限についての対応

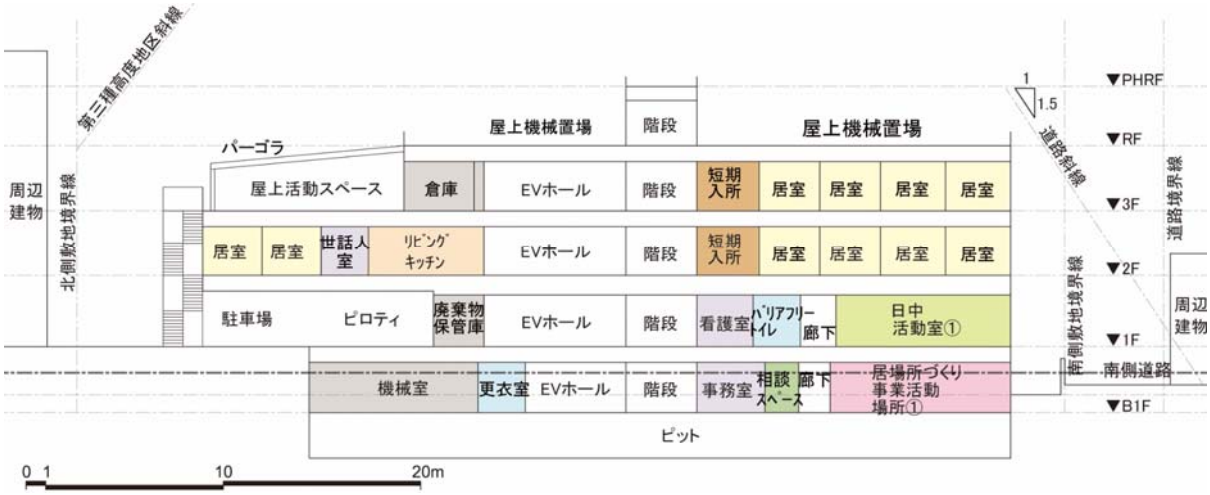
・ 幅員４ｍほどの北東側道路、南東側道路の道路斜線制限を遵守し、計画します。

ウ 周辺への日影抑制についての対応

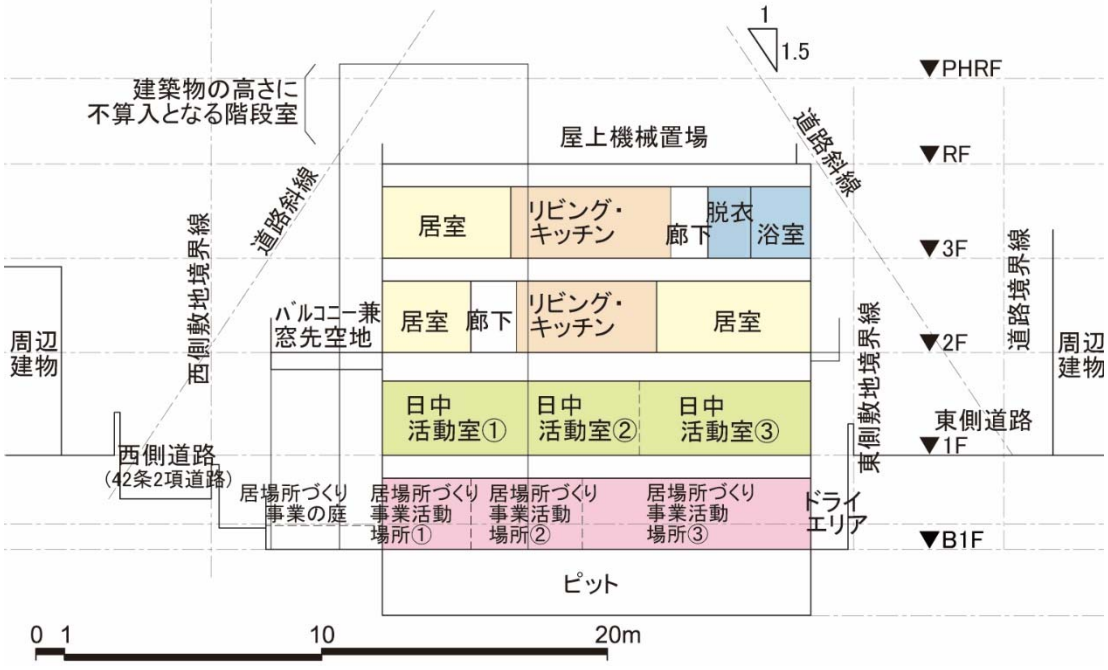
・ 既存建物よりも新築施設の範囲は北側に広がるため、道路を挟んで立地する北側の低層住宅への日影の影響をできる限り抑えます。
・ ３階の北側を屋上活動スペースとして施設の規模を抑え、北側の住宅に対する日影の影響を小さくします。



【南北断面図】


第三種高度地区斜線
周辺建物
北側敷地境界線
パーゴラ
屋上活動スペース
倉庫
屋上機械置場
階段
EVホール
短期入所
居室
世話人室
リビング・キッチン
駐車場
ピロティ
廃棄物保管庫
看護室
バリアフリートイレ
廊下
日中活動室①
機械室
更衣室
事務室
相談スペース
居場所づくり事業活動場所①
ピット
1
1.5
道路斜線
▼PHRF
▼RF
▼3F
▼2F
▼1F
▼B1F
南側敷地境界線
南側道路
道路境界線
周辺建物
0 1 10 20m

【東西断面図】


建築物の高さに不算入となる階段室
道路斜線
屋上機械置場
居室
リビング・キッチン
廊下
脱衣
浴室
バルコニー兼窓先空地
日中活動室①
日中活動室②
日中活動室③
西側敷地境界線
周辺建物
西側道路
(42条2項道路)
居場所づくり事業の庭
居場所づくり事業活動場所①
居場所づくり事業活動場所②
居場所づくり事業活動場所③
ドライエリア
東側敷地境界線
東側道路
道路境界線
ピット
1
1.5
▼PHRF
▼RF
▼3F
▼2F
▼1F
▼B1F
0 1 10 20m

（4） 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します。

・ 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（細長い板を複数並べた外装材、視線制御と通風の機能を兼ね備える）などを取り入れます。

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、視線制御に配慮します。

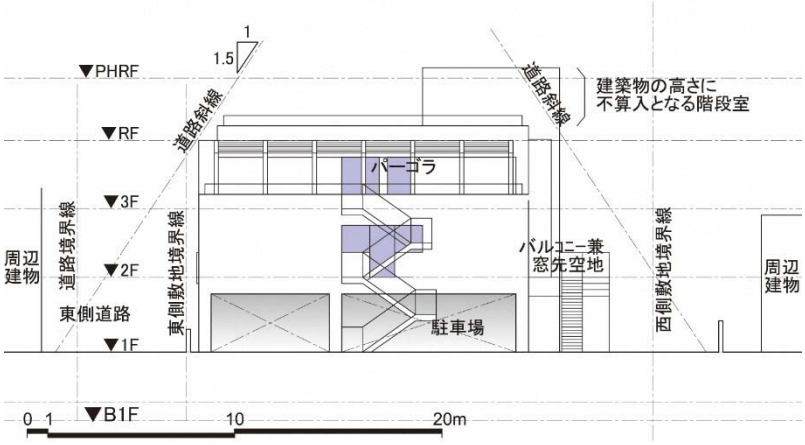
ウ 日射負荷に配慮した開口部

・ 日射に配慮した窓の大きさとします。

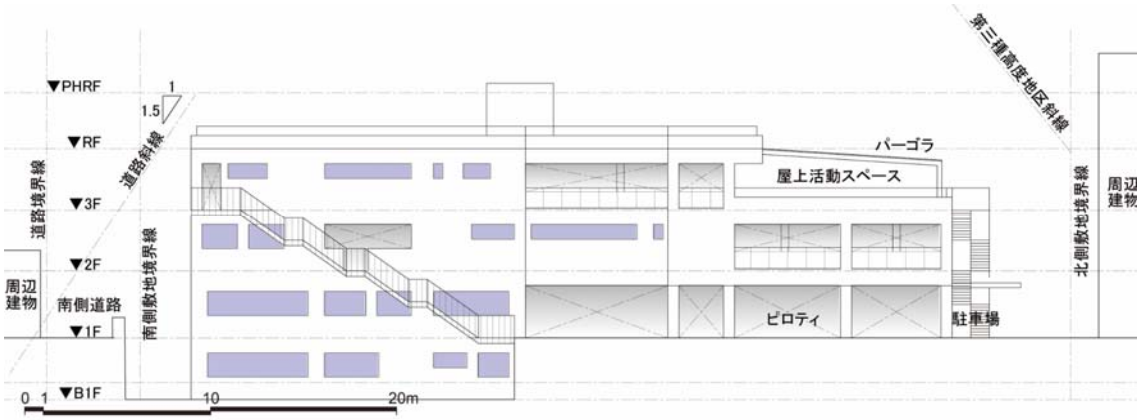
・ 西日が直接入りこむ窓を極力設けない開口部とします。

【西側立面図】

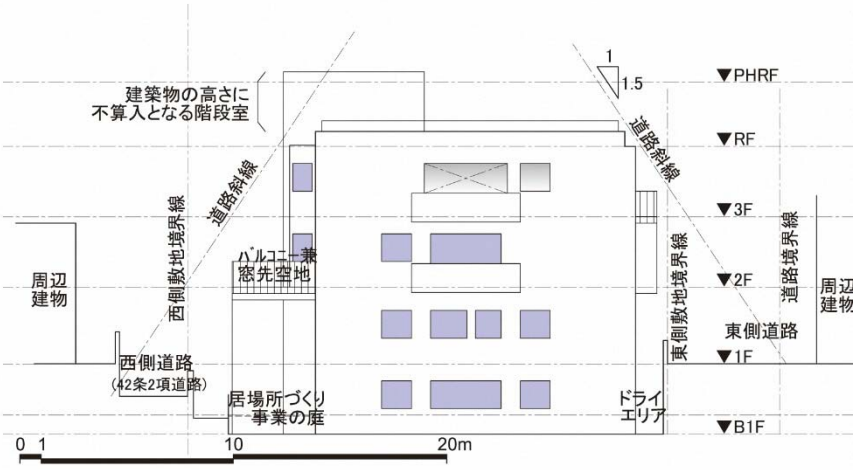
【北側立面図】



【東側立面図】



【南側立面図】



2　動線計画

（1）　利用者動線

平常時、利用者は北東側の道路から、1階の出入口を利用します。また、出入口の近くのエレベーターと階段を利用し、地上２・３階及び地下 1 階へ移動します。

（2）　管理動線

利用者、来所者と同様の動線を利用します。汚物運搬用の小荷物昇降機をエレベーターホールに隣接する位置に設け、施設の管理者のみが使用できる設備とします。

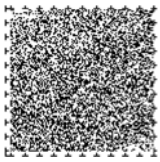
（3）　避難動線

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。

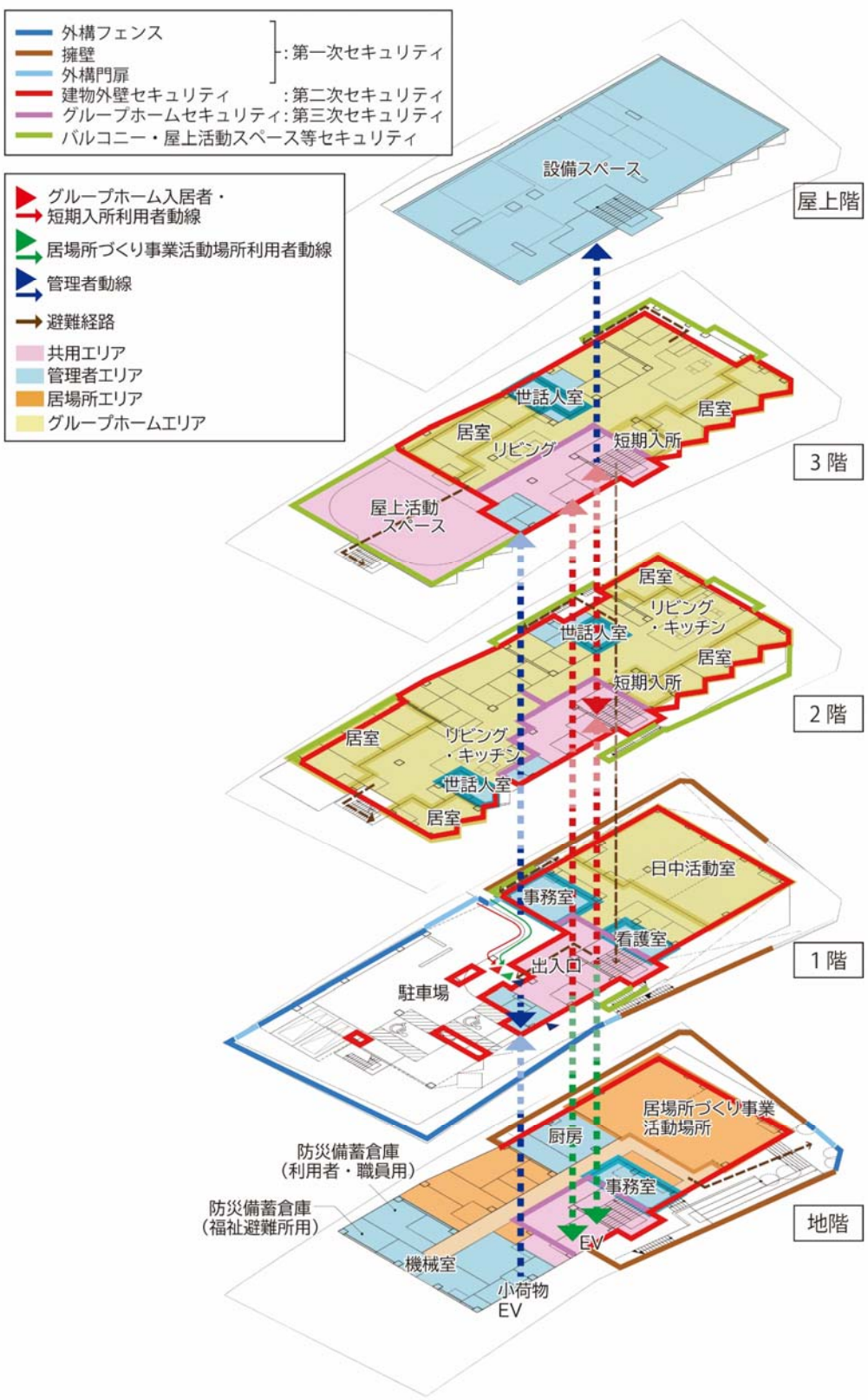
3　セキュリティ・防犯計画

本施設のセキュリティは、以下の第一次から三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	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をします。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管理します。
第三次	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します。その他、施設内外の要所に防犯カメラを設置し、映像を事務室で確認するなど施設全体の防犯性能・安全性を高めます。



【動線、セキュリティ計画図】

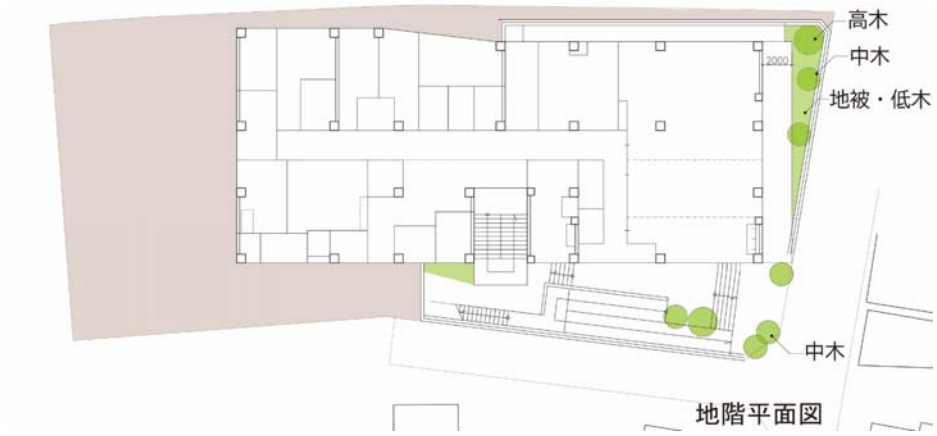


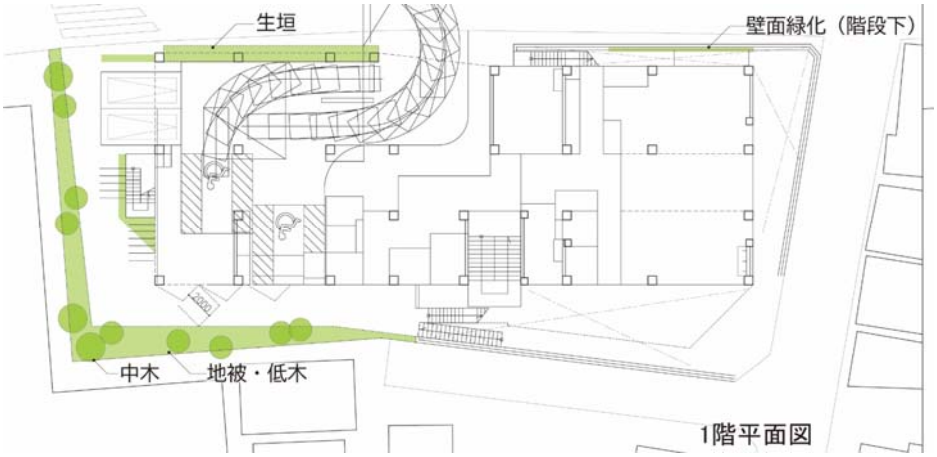
4　外構計画

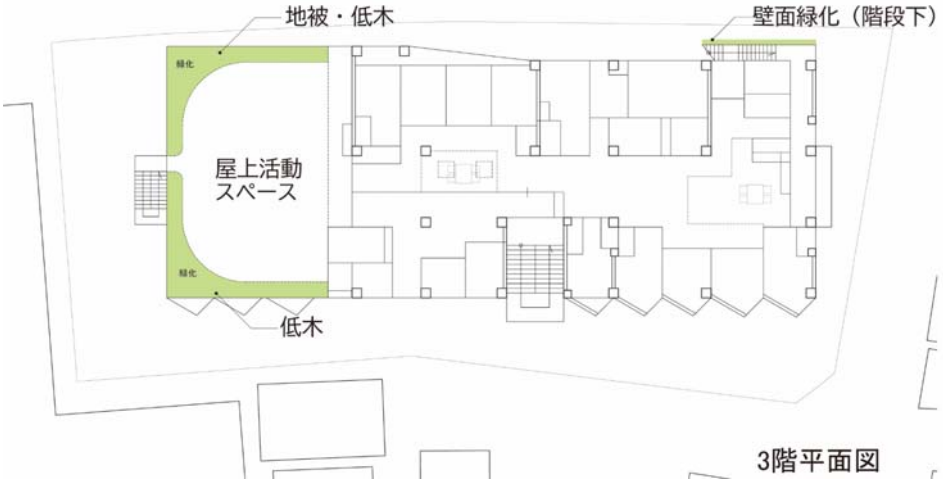
港区緑と水の総合計画に沿って、地上部緑化の他、壁面緑化や屋上緑化に取り組む外構計画とします。

（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。







（2） 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。

（3） 敷地境界における工作物

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、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ます。

（1） 障害特性に配慮した計画

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します。

※障害特性に配慮した仕様例は、資料８（81 ページ）を参照してください。

（2） 感覚過敏に配慮した仕様の設定

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します。

（3） 介助の負担軽減に配慮した間取り等の計画

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します。また、バリアフリートイレ、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、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するものとします。

（1） 建物概要

用　途	複合施設（寄宿舎及び児童福祉施設等）
構　造	鉄筋コンクリート造地下１階、地上３階、塔屋１階
延べ面積	約 2,280 ㎡
建物高さ	約 GL+10.9m

（２） 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します。
・ 架構形式は、桁行方向であるＸ方向を純ラーメン構造、梁間方向であるＹ方向を耐震壁付ラーメン構造とします。

※純ラーメン構造とは、柱と梁、床板のみで構成する箱枠状の骨組みのことです。耐震壁付ラーメン構造とは、ラーメン構造に耐震壁を適宜入れ込んだ構造のことです。

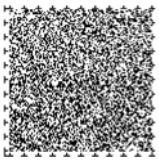
※木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の検討比較については、資料 10（83 ページ）を参照してください。

（３） 基礎形式

・ 基礎形式は、近隣地盤調査資料より地盤面－約 20m以深の砂礫層を支持層とした杭基礎を採用します。
・ 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します。
・ 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支障が生じないように設計します。

（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。

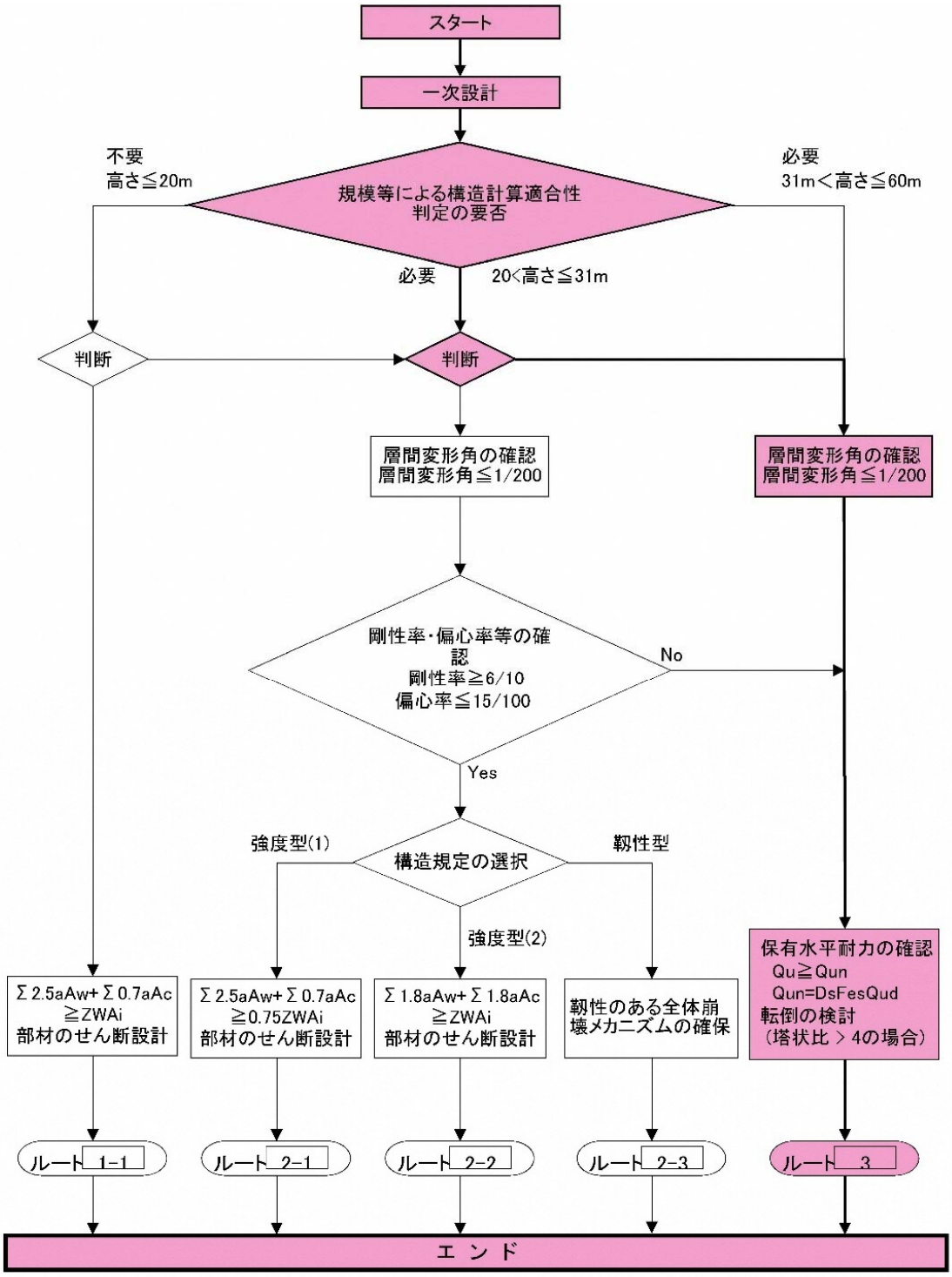


【耐震安全性の分類】

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	建築部材非構造	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。）	Ⅰ類	A類	甲類
（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			
（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ある（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類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、高圧ガス、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

【鉄筋コンクリート造建築物の二次設計の構造計算フロー】

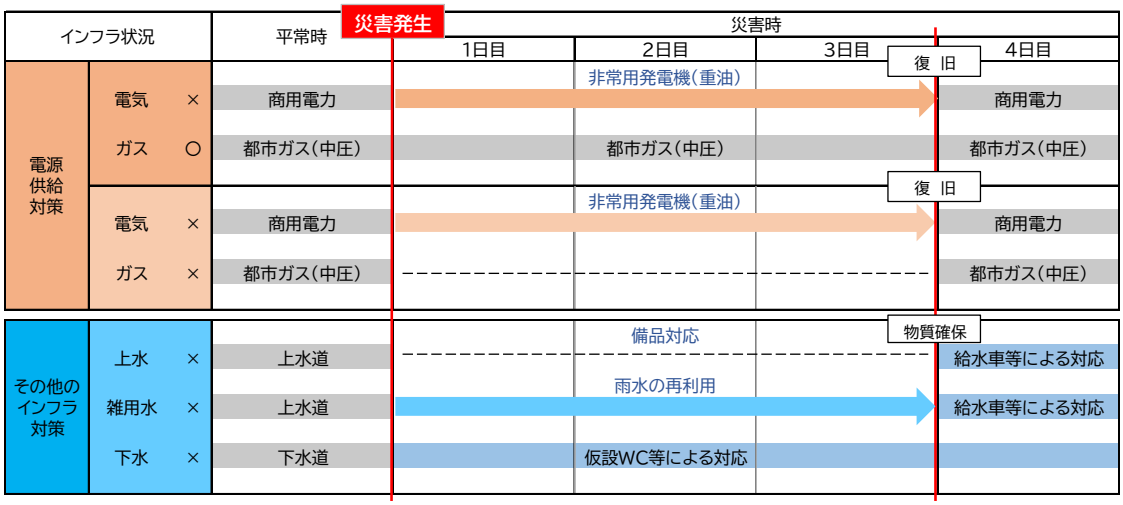


＊判断とは設計者の設計方針に基づく判断のことである。例えば、高さ31m以下の建築物であっても
より詳細な検討を行う設計法であるルート「3」を選択する判断等のことを示している

7　防災計画

本施設は、区の福祉避難所として位置づけ、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などの設備を備えます。

【ＢＣＰ計画のイメージ（大規模災害発生から 72 時間のシナリオ）】



（１）　防災備蓄倉庫の設置

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）を設置します。

【災害時収容人員算定表】

室名	面積	災害時収容人数
日中活動室①～③	約 136 ㎡	136 ㎡÷１人当たり必要面積４㎡≒34 人

（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。非常用発電機は 72 時間運転に必要な燃料タンクを設置します。

（３）　止水板の設置

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。

８　電気設備計画

（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、非常時にも配慮します。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

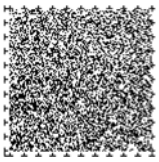
・ 「東京都電気設備工事標準仕様書」（東京都）
・ 「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）」（国土交通省）
・ その他関連法規

（３） 電気設備計画方針

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】

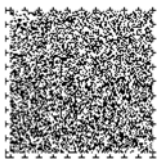
室名	照度
事務室、看護室	750Lx
居場所づくり事業活動場所、日中活動室	500Lx
相談室、リビング・キッチン、世話人室	300Lx
廊下、トイレ、居室	200Lx

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式非常電源専用受電設備とします。

エ 非常用発電設備
・ 災害時の対策として、屋上階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線します。
・ 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保します。

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 ケーブルを実装します。
・ EPS 内に情報機器と電源を計画します。

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

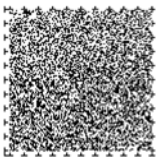
・ バリアフリートイレ等には緊急呼出押釦を設置します。
・ 事務室に呼出表示器を設置します。

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。

9　機械設備計画

（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､非常時にも配慮します。

（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

（3） 計画方針

以下に各種機械設備の計画方針を策定します。

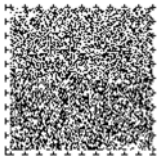
ア 給排水衛生設備

（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。
・ 受水槽を設置し、加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本管へ放流します。
・ 地下系統の排水はピットに設ける汚水槽へ放流し、汚水ポンプにて屋外排水へ接続します。
・ 屋外雨水排水については適切に処理します。
（エ）給湯設備
・ 各階浴室・脱衣室・洗濯室はセントラル給湯方式とします。
・ 熱源は太陽集熱パネルにより予熱を行い、ガス焚真空式温水器で昇温します。
・ 厨房系統はガス給湯器より必要箇所へ給湯を供給します。
・ 手洗器、流し台等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。
・ スプリンクラー設備
・ ダクト消火設備
・ 移動粉末消火設備
（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。
・ 各階居室・短期入所は個別空調とします。
・ 各階浴室・脱衣室にはパネルヒーターを設置します。
・ 本計画では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

・ 下記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。
・ 消費電力量を大幅に削減する換気機器の採用を検討します。

（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

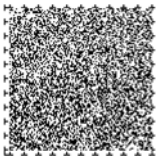
・ 各階リビングに電気式床暖房を設置します。

１０ 環境計画

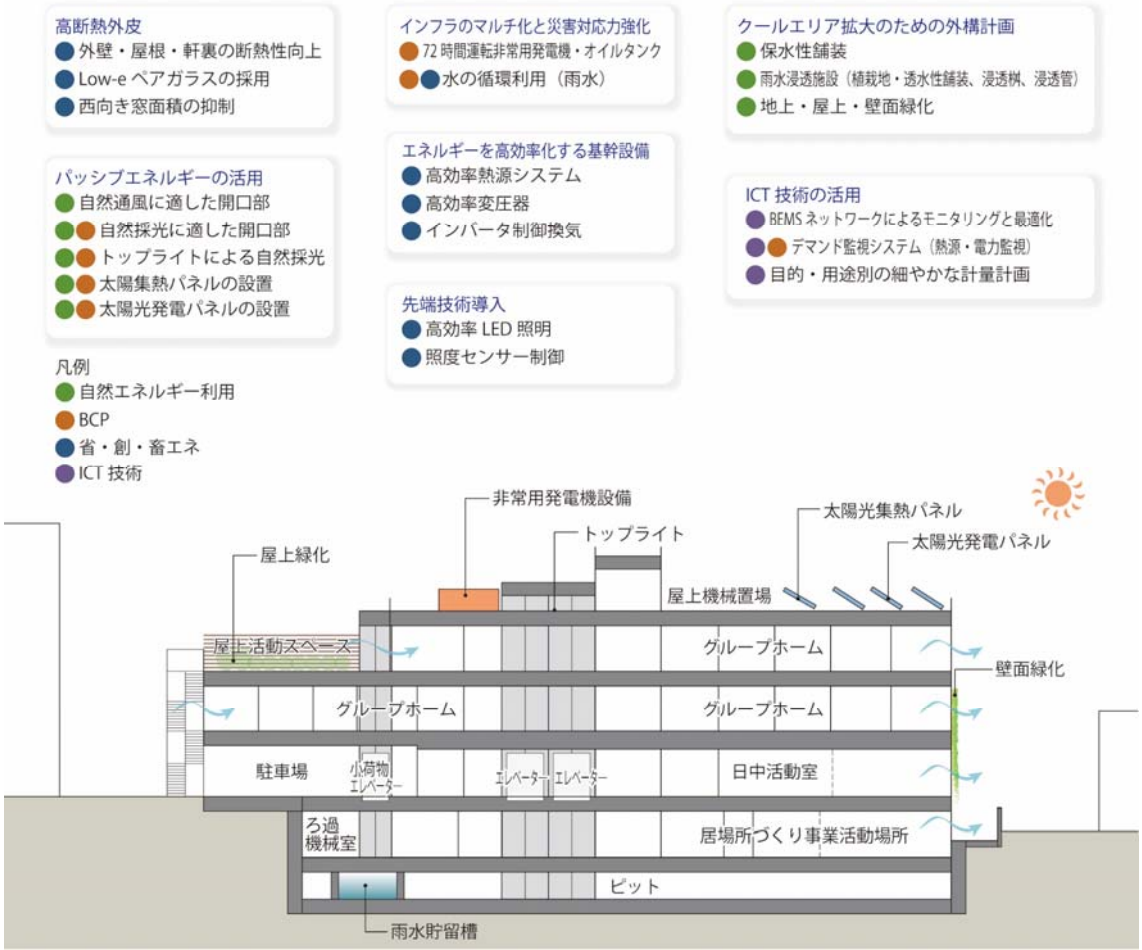
港区区有施設環境配慮ガイドラインに則り、「エネルギー使用の合理化」、「国産木材の活用」、「緑化の推進」、「ヒートアイランド現象の緩和」に重点的に取り組みます。

（1） エネルギー使用の合理化（環境性能目標）

・ 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むけ、高い省エネ性能を確保します。
・ 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）の認証を目指します。
・ 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）の認証を目指します。
・ 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します。



【環境技術採用項目】



（2） 国産木材の活用

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」における★★ランク（床面積 1 ㎡につき 0.005 ㎥）の基準を満たします。

※木質化アドバイザーの助言については、資料 11（86 ページ）を参照してください。

【国産木材使用量】

本施設計画における延床面積	約 2,280 ㎡
本施設における木材使用量	約 2,280×0.005＝約 11.4 ㎥以上

（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の緩和

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します。空調機の室外機など、人工排熱を排出する建築設備は、可能な限り高い位置に設置します。

１１ 日影検証

周辺への日影の影響を極力抑えます。

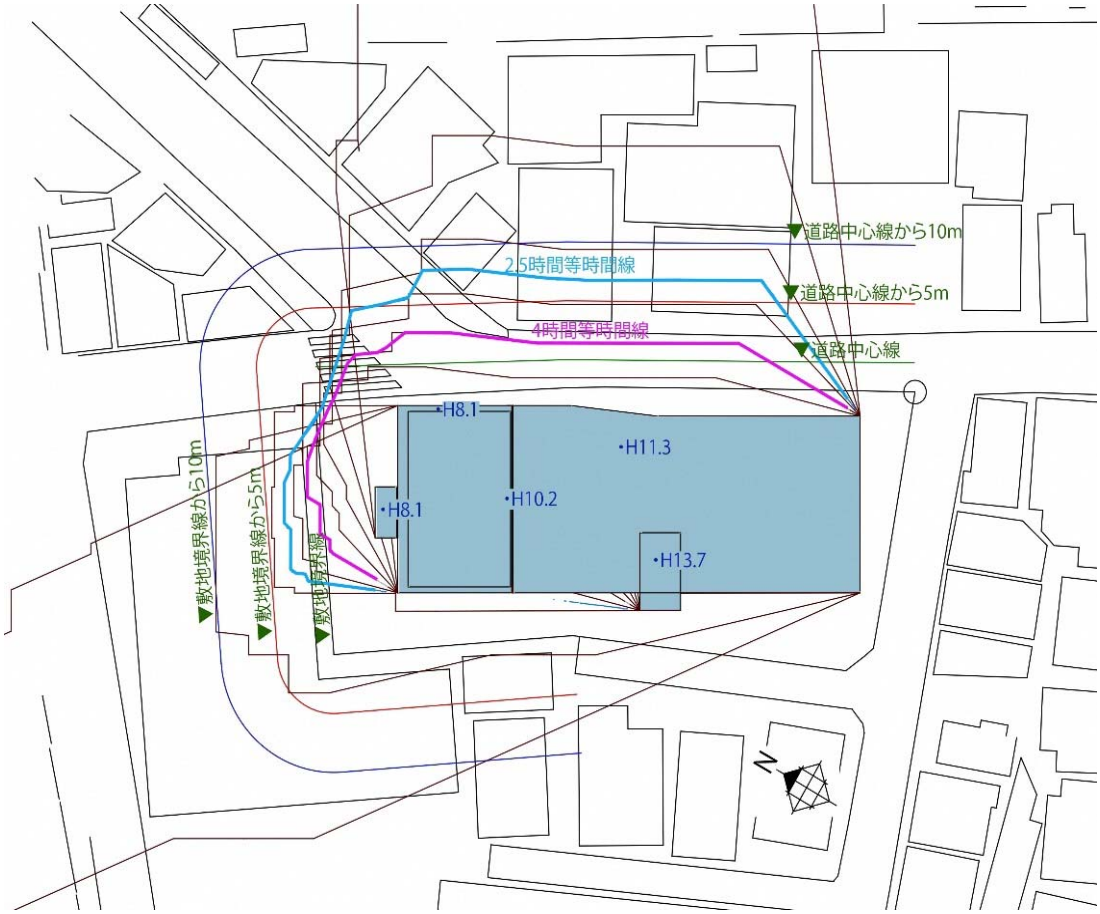
（１） 測定条件

緯　度	36°
節　気	冬至
用途地域	近隣商業地域・第一種中高層住居専用地域
日影規制	4 時間／2.5 時間（近商）　3 時間／2 時間（一中高）
測定高さ	4.0m

（２） 日影図・等時間図

地上３階の北側に屋上活動スペースを配置することで、施設の規模を抑えており、斜線制限や日影規制を遵守した計画となっています。

【日影図】



１２ 仮設計画

既存建物があり、また周辺道路が狭隘である当敷地における工事を安全に行います。

（１） 工事手順概要

ア 既存建物解体工事

・ 既存建物の地上階は養生シートで全体を覆い、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します。
・ 既存建物の地上部まで解体したところで、重機を入れて施工できる作業地盤を構築します。
・ 既存建物の地階と基礎は、新築施設の計画に応じて解体・撤去します。
・ 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します。

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います。

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します。

・ 施設の北側や西側を、重機設置場所や資材ヤードとして使用します。

（２） 工事工程案

施工者の４週８休を前提とし、全体工期約 30 か月を想定します。

１３ 管理・運営計画

（１） 施設全体

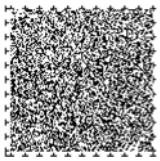
施設全体の管理運用体制について、令和９年度から検討する中で整理します。

（２） 短期入所を含む日中サービス支援型グループホーム

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、令和９年度から検討を行います。

（３） 障害者（児）居場所づくり事業活動場所

区が実施している障害者（児）日中一時居場所提供事業と同様に、協定締結による事業の実施を含めて、令和９年度から検討を行います。



第３章　　事業計画

１　事業スケジュール

本整備計画策定に当たり、交通計画等の本用地の敷地、工事条件を具体的に考慮し、工期を試算しました。なお、設計・施工上の課題や工期短縮による早期開設を目指し、設計・施工一括発注方式を採用します。

事業スケジュールは、次のとおりです。

【事業スケジュール】

項目	設計･施工一括発注方式の場合
整備計画	令和６年 11 月
基本設計	令和７年６月～令和８年５月（約 12 か月）
実施設計	令和８年６月～令和９年４月（約 11 か月）
解体新築工事	令和９年１月～令和 11 年６月（約 30 か月）
竣工	令和 11 年６月
開設	令和 11 年９月

２　整備経費（予定金額）

（１）　新施設等整備事業工事

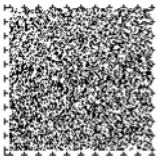
項目	新施設等整備事業工事費
建築・構造（解体・外構を含む）	13 億 45 百万円
電気設備	２億 32 百万円
空調設備	２億　８百万円
給排水設備	３億 67 百万円
昇降機設備	98 百万円
計	22 億 50 百万円（税別）

（２）　基本設計・実施設計

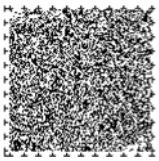
項目	基本設計・実施設計費
基本・実施設計業務委託	76 百万円（税別）

（３）　工事監理

項目	工事監理費
工事監理業務委託	36 百万円（税別）



資料編



＜資料１＞区における障害者の高齢化について

「くらしと健康の調査－コロナ禍における保健福祉に関する調査－」（令和４年度）によると、いずれの障害種別においても、40-65 歳割合が増加しており、障害者の高齢化傾向が伺えます。特に知的障害者は、高齢者ほど重度障害の割合が高くなります。

【障害種別の年齢割合の変化】

障害種別		令和元年度	令和４年度
身体	40-65 歳割合	27.2%	35.4%
知的	40-65 歳割合	32.7%	38.6%
精神	40-65 歳割合	53.0%	71.2%

【障害支援区分４以上の割合（知的障害者）】

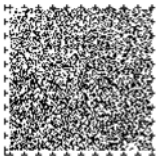
年代		障害支援区分４以上割合
知的	20 代まで	71%
	30 代	67%
	40 代	82%
	50 代	81%
	60 代以上	78%

※障害支援区分とは、障害の多様な特性その他心身の状態に応じて必要とされる標準的な支援の度合を１～６段階（６が最も重い）に分けた区分。

＜資料２＞　区内グループホームの一覧（令和６年９月現在）

（１）知的障害者グループホーム

	名　称	開設年月日	定員（人）	地区
1	しろがねホーム	平成 15 年 3 月	5	高輪
2	カーサ赤坂	平成 18 年 10 月	6	赤坂
3	カーサ芝浦	平成 22 年 1 月	6	芝港
4	港区立障害者グループホーム芝浦	平成 26 年 11 月	5	芝港
5	１番線ホーム	平成 28 年 8 月	7	芝
6	六本木ヒルサイドホーム	平成 29 年 10 月	10	麻布
7	２番線ホーム	平成 30 年 9 月	7	芝
8	かげともグループホーム	令和 2 年 6 月	4	高輪
9	クライスハイム高輪	令和 3 年 6 月	10	高輪



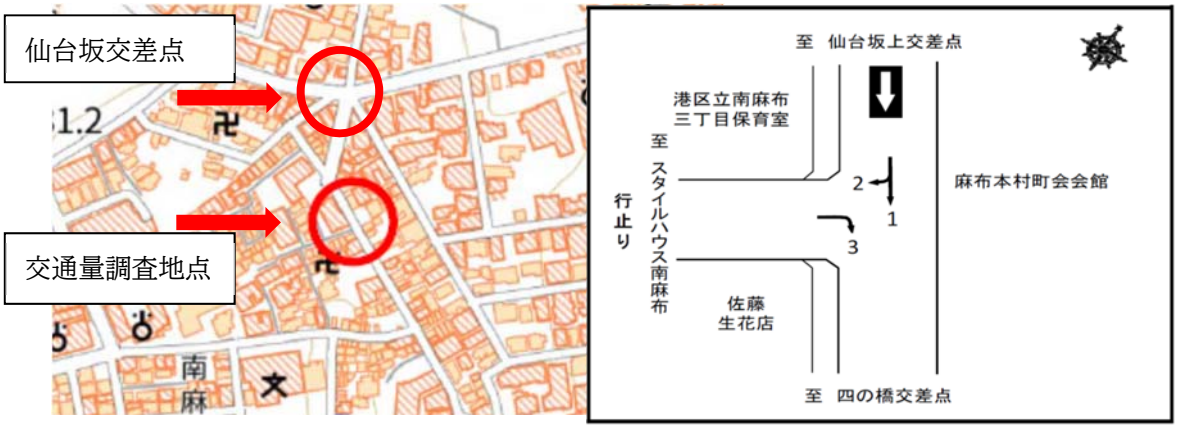
（２）精神障害者グループホーム

	名　称	開設年月日	定員（人）	地区
1	みなと芝浦ベイホーム	平成 26 年 6 月	8	芝港
2	アプローズ House 南麻布	平成 28 年 4 月	8	麻布
3	935 ファミリー・ワン三田ハウス	平成 29 年 8 月	4	高輪

＜資料３＞　交通量調査

調査目的	旧南麻布三丁目保育室前周辺の交通実態を把握することを目的とし、当施設敷地の前面道路は北東側と南東側の２つがあり、双方の道路について調査を行う。
調査項目	（１）自動車交通量調査 （２）歩行者・自転車通行量調査
調査日時	令和５年 12 月 14 日（木）７時～19 時（12 時間調査）

【交通量調査位置図】



この地図は国土地理院地図を加工して作成しています。

（１）自動車交通量

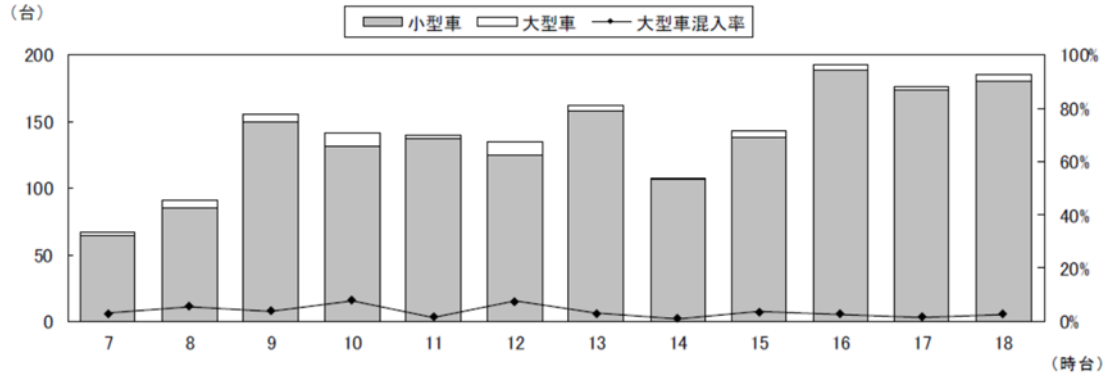
- 北東側道路は一方通行であるが、総交通量は 1 日あたり 1,600 台を超え、午後４時～５時のピーク時では 187 台／ｈ（１分あたり３台程度）の通行が発生しています。車両としては小型車が多く、タクシー等の抜け道として機能していることが特徴です。
- 南東側道路は行き止まりとなっており、総交通量は 1 日あたり 75 台でした。

【自動車交通量集計表】

方向	1										2									
分類 / 時間帯	乗用車［台］	バス［台］	小型貨物［台］	普通貨物［台］	小型車［台］	大型車［台］	自動車［台］	大型車［%］	時間比率［%］	二輪車［台］	乗用車［台］	バス［台］	小型貨物［台］	普通貨物［台］	小型車［台］	大型車［台］	自動車［台］	大型車［%］	時間比率［%］	二輪車［台］
07:00-08:00	46	0	12	2	58	2	60	3.3%	3.7%	1	3	0	0	0	3	0	3	0.0%	9.1%	0
08:00-09:00	67	1	11	4	78	5	83	6.0%	5.1%	4	1	0	1	0	2	0	2	0.0%	6.1%	0
09:00-10:00	126	0	14	6	140	6	146	4.1%	9.0%	8	1	0	3	0	4	0	4	0.0%	12.1%	0
10:00-11:00	85	1	37	10	122	11	133	8.3%	8.2%	10	3	0	1	0	4	0	4	0.0%	12.1%	0
11:00-12:00	105	0	26	2	131	2	133	1.5%	8.2%	11	2	0	1	0	3	0	3	0.0%	9.1%	1
12:00-13:00	99	1	25	9	124	10	134	7.5%	8.3%	18	0	0	0	0	0	0	0	-	0.0%	0
13:00-14:00	124	0	27	5	151	5	156	3.2%	9.6%	10	2	0	1	0	3	0	3	0.0%	9.1%	0
14:00-15:00	80	1	22	0	102	1	103	1.0%	6.4%	6	1	0	1	0	2	0	2	0.0%	6.1%	0
15:00-16:00	120	0	10	5	130	5	135	3.7%	8.3%	18	4	0	0	0	4	0	4	0.0%	12.1%	0
16:00-17:00	151	1	31	4	182	5	187	2.7%	11.6%	11	2	0	1	0	3	0	3	0.0%	9.1%	1
17:00-18:00	144	1	21	2	165	3	168	1.8%	10.4%	9	3	0	0	0	3	0	3	0.0%	9.1%	0
18:00-19:00	160	1	15	4	175	5	180	2.8%	11.1%	11	2	0	0	0	2	0	2	0.0%	6.1%	1
12時間合計	1,307	7	251	53	1,558	60	1,618	3.7%	100.0%	117	24	0	9	0	33	0	33	0.0%	100.0%	3

方向	3										地点計									
分類 / 時間帯	乗用車［台］	バス［台］	小型貨物［台］	普通貨物［台］	小型車［台］	大型車［台］	自動車［台］	大型車［%］	時間比率［%］	二輪車［台］	乗用車［台］	バス［台］	小型貨物［台］	普通貨物［台］	小型車［台］	大型車［台］	自動車［台］	大型車［%］	時間比率［%］	二輪車［台］
07:00-08:00	3	0	0	0	3	0	3	0.0%	7.1%	0	52	0	12	2	64	2	66	3.0%	3.9%	1
08:00-09:00	4	0	1	0	5	0	5	0.0%	11.9%	0	72	1	13	4	85	5	90	5.6%	5.3%	4
09:00-10:00	3	0	2	0	5	0	5	0.0%	11.9%	0	130	0	19	6	149	6	155	3.9%	9.2%	8
10:00-11:00	3	0	2	0	5	0	5	0.0%	11.9%	1	91	1	40	10	131	11	142	7.7%	8.4%	11
11:00-12:00	1	0	2	0	3	0	3	0.0%	7.1%	1	108	0	29	2	137	2	139	1.4%	8.2%	13
12:00-13:00	1	0	0	0	1	0	1	0.0%	2.4%	1	100	1	25	9	125	10	135	7.4%	8.0%	19
13:00-14:00	2	0	1	0	3	0	3	0.0%	7.1%	0	128	0	29	5	157	5	162	3.1%	9.6%	10
14:00-15:00	1	0	1	0	2	0	2	0.0%	4.8%	0	82	1	24	0	106	1	107	0.9%	6.3%	6
15:00-16:00	4	0	0	0	4	0	4	0.0%	9.5%	2	128	0	10	5	138	5	143	3.5%	8.4%	20
16:00-17:00	2	0	1	0	3	0	3	0.0%	7.1%	3	155	1	33	4	188	5	193	2.6%	11.4%	15
17:00-18:00	5	0	0	0	5	0	5	0.0%	11.9%	0	152	1	21	2	173	3	176	1.7%	10.4%	9
18:00-19:00	2	0	1	0	3	0	3	0.0%	7.1%	1	164	1	16	4	180	5	185	2.7%	10.9%	13
12時間合計	31	0	11	0	42	0	42	0.0%	100.0%	9	1,362	7	271	53	1,633	60	1,693	3.5%	100.0%	129

【自動車交通量】

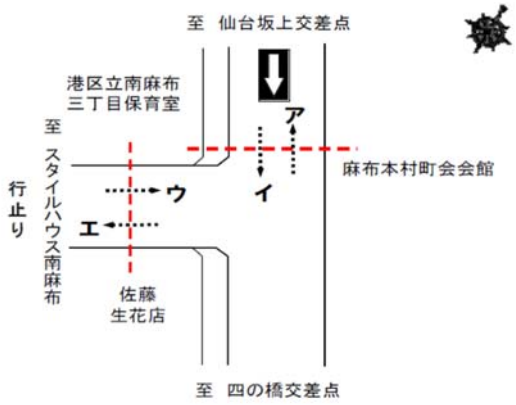


（２）歩行者及び自転車交通量

・ 北東側道路の総通行量は、歩行者については 1 日あたり 1,713 人、自転車が 857 台で、朝８時～９時のピーク時では歩行者 268 人／ｈ、自転車 138 台／ｈでした。商業地のような多量の通行両ではありませんが、自転車の比率が高く、移動手段として定着しています。

・ 南東側道路の総通行量は 1 日あたり歩行者 682 人､自転車 154 台でした。

【歩行者及び自転車交通量調査位置図】



【歩行者及び自転車交通量集計表】

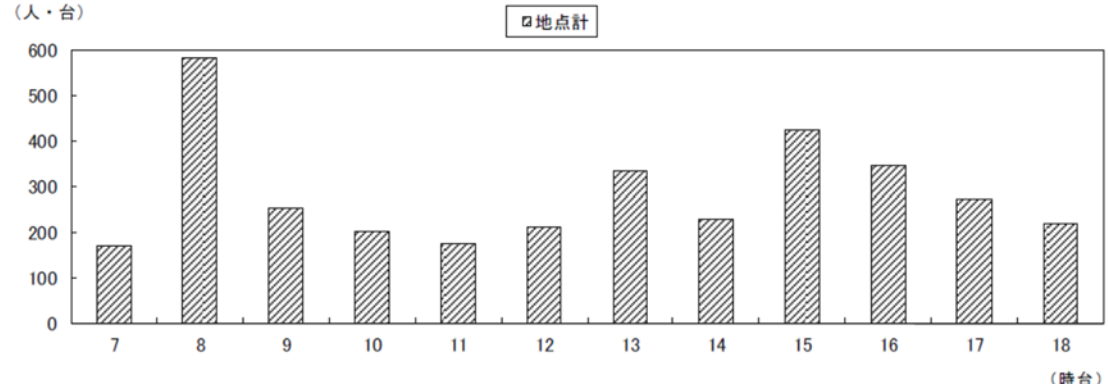
方向 / 分類 / 時間帯	ア 歩行者 [人]	ア 自転車 [台]	ア 合計	ア 時間比率 [%]	イ 歩行者 [人]	イ 自転車 [台]	イ 合計	イ 時間比率 [%]	断面アイ 歩行者 [人]	断面アイ 自転車 [台]	断面アイ 合計	断面アイ 時間比率 [%]
07:00-08:00	57	22(3)	79	5.9%	36	9(0)	45	3.7%	93	31(3)	124	4.8%
08:00-09:00	135	88(1)	223	16.6%	133	50(1)	183	14.9%	268	138(2)	406	15.8%
09:00-10:00	54	59(2)	113	8.4%	52	35(1)	87	7.1%	106	94(3)	200	7.8%
10:00-11:00	52	26(0)	78	5.8%	58	20(0)	78	6.4%	110	46(0)	156	6.1%
11:00-12:00	78	27(2)	105	7.8%	24	15(0)	39	3.2%	102	42(2)	144	5.6%
12:00-13:00	83	25(0)	108	8.0%	35	31(0)	66	5.4%	118	56(0)	174	6.8%
13:00-14:00	110	34(1)	144	10.7%	56	19(1)	75	6.1%	166	53(2)	219	8.5%
14:00-15:00	52	30(1)	82	6.1%	52	30(1)	82	6.7%	104	60(2)	164	6.4%
15:00-16:00	78	44(0)	122	9.1%	155	82(0)	237	19.3%	233	126(0)	359	14.0%
16:00-17:00	83	38(1)	121	9.0%	96	48(0)	144	11.8%	179	86(1)	265	10.3%
17:00-18:00	60	38(1)	98	7.3%	67	30(1)	97	7.9%	127	68(2)	195	7.6%
18:00-19:00	52	20(0)	72	5.4%	55	37(4)	92	7.5%	107	57(4)	164	6.4%
12時間合計	894	451(12)	1,345	100.0%	819	406(9)	1,225	100.0%	1,713	857(21)	2,570	100.0%

※自転車の( )は自転車として計測した電動キックボード（LUUP）の台数

方向 / 分類 / 時間帯	ウ 歩行者 [人]	ウ 自転車 [台]	ウ 合計	ウ 時間比率 [%]	エ 歩行者 [人]	エ 自転車 [台]	エ 合計	エ 時間比率 [%]	断面ウエ 歩行者 [人]	断面ウエ 自転車 [台]	断面ウエ 合計	断面ウエ 時間比率 [%]
07:00-08:00	21	1	22	5.0%	20	1	21	5.3%	41	2	43	5.1%
08:00-09:00	47	18	65	14.7%	102	8	110	28.0%	149	26	175	20.9%
09:00-10:00	23	9	32	7.2%	12	7	19	4.8%	35	16	51	6.1%
10:00-11:00	19	3	22	5.0%	22	3	25	6.4%	41	6	47	5.6%
11:00-12:00	15	5	20	4.5%	9	1	10	2.5%	24	6	30	3.6%
12:00-13:00	16	6	22	5.0%	13	4	17	4.3%	29	10	39	4.7%
13:00-14:00	75	8	83	18.7%	26	4	30	7.6%	101	12	113	13.5%
14:00-15:00	27	7	34	7.7%	19	11	30	7.6%	46	18	64	7.7%
15:00-16:00	27	6	33	7.4%	24	7	31	7.9%	51	13	64	7.7%
16:00-17:00	39	3	42	9.5%	30	8	38	9.7%	69	11	80	9.6%
17:00-18:00	30	12	42	9.5%	27	7	34	8.7%	57	19	76	9.1%
18:00-19:00	19	7	26	5.9%	20	8	28	7.1%	39	15	54	6.5%
12時間合計	358	85	443	100.0%	324	69	393	100.0%	682	154	836	100.0%

※方向ウ・エは電動キックボード（LUUP）の走行が0台だったため省略

【歩行者及び自転車交通量】



＜資料４＞「くらしと健康の調査－コロナ禍における保健福祉に関する調査－」

（１）障害者が将来的に希望する居住の場

「くらしと健康の調査－コロナ禍における保健福祉に関する調査－」（令和４年度）での将来的に希望する居住の場に対する回答では、身体障害者と精神障害者、障害児は「持ち家（一戸建て、集合住宅）」（40.3%、36.8%、35.2%）が最も多くなっています。一方、知的障害者は「グループホーム」（32.6%）が最も多く、そのうち「日中サービス支援型グループホーム」（17.3%）の人が「従来型グループホーム」（15.3%）よりも多くなっています。

このことから、知的障害者は、将来的な居住の場として、日中の時間帯も含め、常駐するスタッフの支援を受けながら生活できる日中サービス支援型グループホームを求めていることがわかります。

【障害者が将来的に希望する居住の場】

調査対象	持ち家（一戸建て、集合住宅）	公共住宅（都営住宅、障害者住宅など）	民間賃貸住宅（一戸建て、集合住宅）	グループホーム	障害者入所施設	高齢者入所施設（特別養護老人ホームなど）	その他・無回答
身体障害者(n=1322)	40.3%	17.8%	6.3%	3.7%	2.2%	12.5%	17.2%
知的障害者(n= 249)	15.7%	8.8%	2.4%	32.6%	20.1%	2.0%	18.4%
精神障害者(n= 511)	36.8%	29.0%	14.5%	3.0%	1.2%	3.5%	12.1%
障　害　児(n= 199)	35.2%	13.1%	6.0%	28.1%	5.0%	－	12.5%

注）障害児には「高齢者入所施設」の選択肢はありません。

（内訳）

調査対象	従来型グループホーム	日中サービス支援型グループホーム
身体障害者(n=1322)	1.0%	2.7%
知的障害者(n= 249)	15.3%	17.3%
精神障害者(n= 511)	1.0%	2.0%
障　害　児(n= 199)	19.1%	9.0%

また、調査結果を基にクロス集計をかけたところ、知的障害者のうち、障害の程度が重度（東京都愛の手帳２度以上）の人は、日中は通所先等へ通うことを前提とする介護サービス包括型もしくは外部サービス利用型のグループホームに比べ、日中サービス支援型グループホームを希望する割合が多い傾向であることがわかりました。

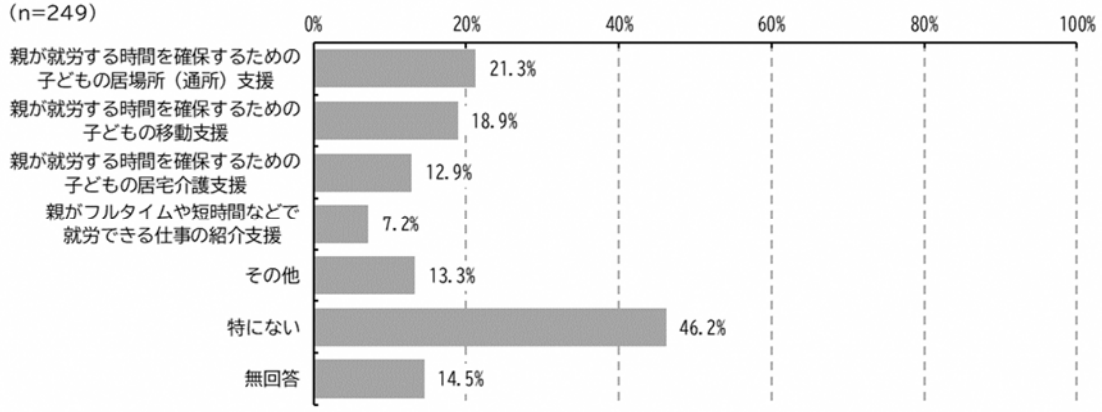
【障害者が将来的に希望する居住の場（愛の手帳区分×グループホーム希望)】

愛の手帳	介護サービス包括型 外部サービス利用型	日中サービス支援型
１度	7.1%	21.4%
２度	11.1%	23.5%
３度	23.0%	21.3%
４度	15.9%	9.1%

（２）障害者の親の就労に必要な支援

知的障害者の親が就労するに当たって必要な支援については、「特にない」が 46.2%と最も多く、次いで「親が就労する時間を確保するための子どもの居場所（通所）支援」が 21.3%となっています。

【知的障害者の親の就労に必要な支援】



障害児の親の就労に必要な支援（上位３位以内）をみると、障害児は「子どもの居場所(通所)支援」が 65.8%と最も多いことがわかります。

障害児の親が就労する際の困り事や必要なサービスの自由意見について、「子どもの居場所(通所)支援」に係る内容では「放課後の居場所や夏休みについても、本当はデイサービスを利用したいが定員の関係で学童のみの利用になってしまいそうで不安がある」や「定期的に利用できる放課後等デイサ

ービスが不足している」などの意見が得られ、放課後や長期休暇中の居場所について困り事を抱えていることがうかがえます。

【障害児の親の就労に必要な支援（上位３位以内)】

調査対象	親の就労に必要な支援			割合		
	第１位	第２位	第３位	第１位	第２位	第３位
障害児(n=199)	子どもの居場所(通所)支援	子どもの移動支援	子どもの居宅介護支援	65.8%	54.3%	20.1%

また、調査結果を基にクロス集計をかけたところ、知的障害者（児）の親は、日中の居場所のニーズが高く、特に知的障害者では、程度が重度であるほどその傾向が強まることが分かりました。

【親が就労する時間を確保するための子どもの居場所（通所）支援の希望割合】

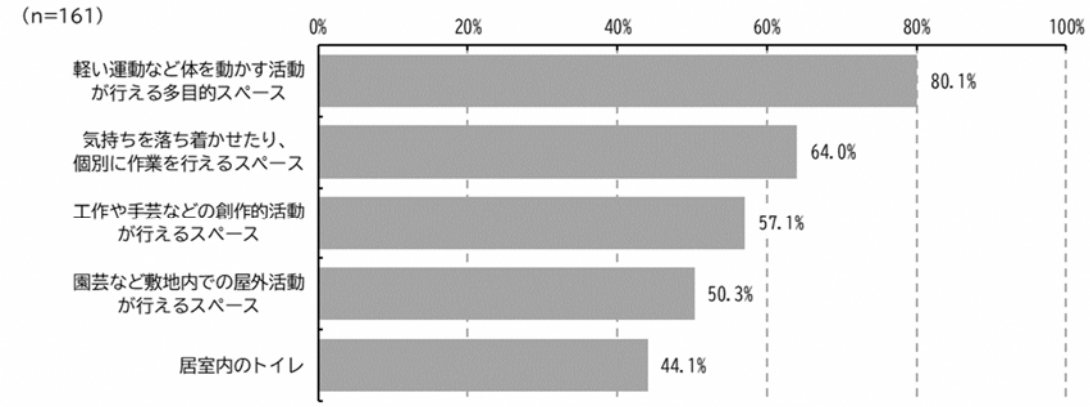
障害種別	「親が就労する時間を確保するための子どもの居場所（通所）支援」を希望する割合
身体障害者	0.8%
知的障害者	34.3%
精神障害者	2.3%
障害児	67.7%

【親が就労する時間を確保するための子どもの居場所（通所）支援の希望割合(愛の手帳区分)】

愛の手帳	知的障害者	知的障害児
１度	45.5%	50.0%
２度	52.1%	83.8%
３度	36.7%	91.9%
４度	18.8%	59.3%

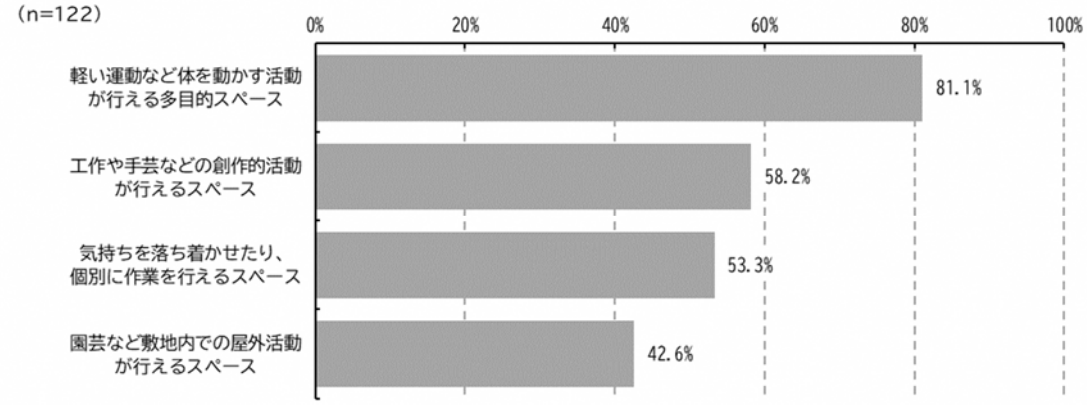
＜資料５＞日中サービス支援型グループホーム及び障害者（児）居場所づくり事業活動場所についてのアンケート回答

（１）日中サービス支援型グループホームに求める設備



日中サービス支援型グループホームに求める設備の自由意見
・ＴＶ、映像鑑賞機器　・駐車場　・機械式入浴設備 ・居室、共用部の車いす対応、ゆとりあるスペース　・段差のない部屋 ・共同リビング　・何もない個室　・カラオケルーム ・数人で過ごせるラウンジ　・居室内浴室、洗面台　・複数人部屋 ・トイレのある居室、ない居室　・畳部屋　・職員の休憩スペース ・キッチンにドア、施錠を設ける　・居室内ＢＳ等対応テレビ ・屋上　・室内プール　・調理室　・トイレ付近にシャワー設備 ・菜園、草木を育てたりする場所　・体育室等運動スペース ・パソコン利用スペース　・Wi-fi のつながる環境 ・スタッフが働きやすい環境、理想的な動線、仮眠スペースの有無 ・なるべく死角をなくし職員が安全に見守りできる施設 ・プライバシーが確保された面談室　・男女別の生活空間 ・穴があかない壁、割れないガラス、鏡　・カメラの設置 ・車いす卓球ができる設備　・見守りの目が必ずある生活の場 ・マージャンができるスペース　・屋上もしくは散歩できるスペース ・各居室にトイレが無くても良い ・個室ではなく二人部屋の方が車いすの回転がしやすく、支援がしやすい ・車いす利用者が押して開くことができる吊戸 ・壁に頭を打つ障害特性に配慮した、壁にクッションが貼られた部屋等 ・汚物用エレベーター　・安全性に配慮された手すりの高さ

（２）障害者（児）居場所づくり事業活動場所に求める設備



障害者（児）居場所づくり事業活動場所に求める設備の自由意見
・音楽や演奏ができるスペース　・図書室、プール ・疲れた時に睡眠できるスペース　・柔道のできる施設 ・運動が行えるスペース　・中高生の通えるグループ的な場所 ・食事やおやつ作りができるスペース ・PC や e-sports ができるスペース ・のんびりできるスペース　・宿題やテスト勉強を落ち着いてできる場所 ・植物を育てる、野菜を育てるスペース ・車いすで卓球ができる施設　・グループホームとは別の専用スペース ・入口のカギを暗号方式にするなど、障害者が外出先から帰ってこられる

※日中サービス支援型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に求める設備に関する回答のみ抜粋しています。

※アンケートの全調査項目等については、区ホームページをご覧ください。

＜資料６＞近隣町会及び近隣住民からのヒアリングの結果

（１）近隣町会

町会	主なご意見の内容
Ａ町会	・南麻布三丁目保育室（既存建物）の園庭を防災訓練や交流の場として今までのように利用したい。 ・町会活動で園庭部分を利用する際は、トイレを貸してほしい。 ・園庭部分に、電源コンセント、水道（手洗い場）を設置してほしい。 ・車の往来が多いため、交通対策と必要性を住民に説明してほしい。 ・南麻布三丁目保育室（既存建物）入口側の道路は行き止まりのため、住民か配送業者しか入らない。道路を広げないほうが良い。
Ｂ町会	・障害者の家族の休憩所を作ってはどうか。
Ｃ町会	・了承した。

（２）近隣住民

主なご意見の内容
・日当たりに影響がないようにしてほしい。高い建物が建つと困る。 ・南麻布三丁目保育室（既存建物）の入口に面した狭い道路は、車両の通行に使わないでほしい。 ・外出する障害者もいると思うが、近隣とトラブルになるようなことはないか。 ・説明会等は開催するのか。

＜資料７＞類似施設・類似事業調査の結果

（１）イタール成城（日中サービス支援型グループホーム）

生活介護、短期入所、日中サービス支援型グループホームからなる多機能型の障害福祉サービス事業所です。

【施設概要】

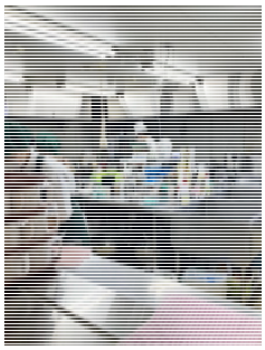
所在地	世田谷区成城八丁目 27 番 11 号
建物構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上 3 階
延床面積	約 1,400 ㎡
施設機能	生活介護、短期入所、グループホーム　バンブル（West、East）、事務室、厨房、駐車場等
入居者の 障害支援区分	区分６：７人　区分５：３人　　※令和６年２月現在

【参考とする施設の特色】

- 男女混合で歩行機能によるユニット分け（ユニット内に鍵付きの仕切り有り）
- トイレ及び洗面スペースは共有スペースに設置
- 脱衣室内に洗濯機、乾燥機、汚物流しがある
- 利用者の安全確保の観点から、共用部分にカメラを設置
- 食事は３食とも完全業務委託とし、調理専門の職員を配置

ユニット内の仕切り

洗面所



厨房

（２）希望の郷　東村山（施設入所支援）

重度及び最重度の知的障害を有する方を対象とした支援施設として、強度行動障害など特別な支援が必要な利用者を受入れ、質の高いサービスを提供しています。

【施設概要】

所在地	東村山市萩山町一丁目 35 番地 1
建物構造・階数	コンクリート造、地上 2 階
延床面積	8,033 ㎡
施設機能	施設入所支援、生活介護、短期入所、グループホーム（所在地は異なります）、特定相談支援
入居者の 障害支援区分	区分６：７６人　区分５：２人　※令和６年４月現在
行動障害判定※	10 点以上：45 人　18 点以上：27 人

※障害福祉サービスの「行動援護」の決定を判断するスコア。10 点以上で行動援護の対象となる。

【参考とする施設の特色】

- 「希望の郷 東村山 強度行動障害対応指針」を作成し、チームケアを実施
- 強度行動障害のある入所者のユニットは、極力家具を配置せず、収納棚（観音開きで両扉に鍵付き）やテレビスペースをアクリル板でカバーする
- 居室内はトイレ、洗面設備はない。天井埋込タイプのエアコンや、スイッチにカバーをするなど特性に配慮した設備になっている
- 活動室内はパーテーションを後付けし、個別の活動スペースを確保している

リビング

居室

活動室

（３）六本木ヒルサイドホーム（グループホーム）

六本木駅近くのグループホーム。港区立シティハイツ六本木、サービス付き高齢者住宅、訪問介護・看護ステーションとの複合施設です。

【施設概要】

所在地	港区六本木六丁目５番 25 号
建物構造・階数	コンクリート造、地上７階地下２階
延床面積	7,309 ㎡（グループホーム専用部分　982 ㎡）
施設機能	区営住宅、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅、訪問介護、訪問看護ステーション
入居者の 障害支援区分	区分６：１名　区分５：３名　区分４：４名 ※令和５年 12 月現在

【参考とする施設の特色】

- 居室が 15 ㎡程度と広く、ゆったりとした構造
- グループホームは男女でフロア分け（男性１階、女性２階）
- 食事は冷凍キットなどを活用し、職員が準備している
- キッチンには扉とスライド窓があり、入居者を安全に見守ることができる

キッチンのスライド窓

居室内トイレ

クローゼット

（４）工房アミ（生活介護）

日常生活に必要な支援、作業活動、レクリエーション活動等社会生活の経験の場を提供し、生活習慣の確立、身体機能の維持および社会的自立が図れるよう支援します。

【施設概要】

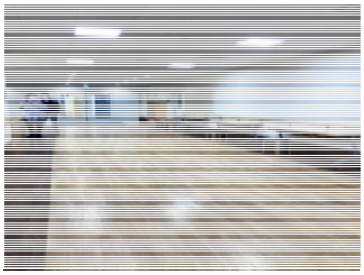
所在地	港区芝一丁目８番 23 号港区立障害保健福祉センター２階
建物構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、 地上 23 階地下２階
延床面積	24,324.83 ㎡（工房アミ専用部分約 700 ㎡）
施設機能	生活介護、放課後等デイサービス、就労継続支援 B 型事業、短期入所、自立訓練（機能訓練）、地域活動支援センター、発達障害者支援
生活介護利用者の障害支援区分	区分６：２３名　区分５：１２名　区分４：８名 ※令和５年 12 月現在

【参考とする施設の特色】

- 知的障害、知的障害と身体障害が重複している方、行動障害の状態にある方や発達障害のある方など障害特性と支援内容により５つのクラスに分けて運用
- 各生活体験室では、中央に活動スペースを作り、周りをパーテーションで仕切るなど特性に配慮
- 音や光に敏感な利用者のための個室などを用意
- 接触事故等が起こりにくい広い廊下の造り

スヌーズレン※

行動障害の状態にある方の活動場所



広い廊下

※スヌーズレンとは、光、音、香り、動きなど様々な感覚の刺激を揃えた環境を提供する活動内容です。

（５）スクラムあらかわ（日中一時支援、入浴支援、移動支援等）

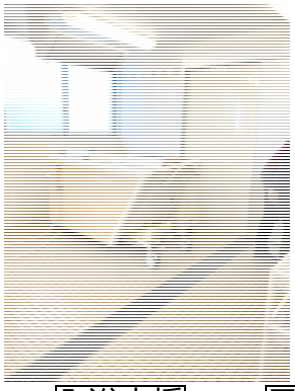
グループホームや短期入所の障害福祉サービスと、日中一時支援事業や施設入浴、移動支援事業等の地域生活事業を行う複合的な障がい者地域生活支援施設です。

【施設概要】

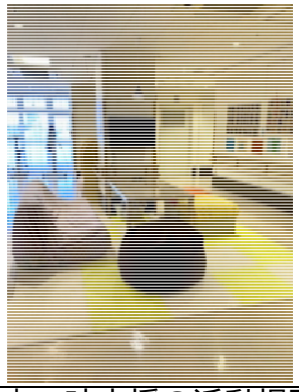
所在地	荒川区町屋六丁目 28 番 13 号
建物構造・階数	鉄筋コンクリート造、地上６階
延床面積	約 2,500 ㎡
施設機能	グループホーム、短期入所、日中一時支援、施設入浴、移動支援事業、地域活動支援センター事業、相談支援事業

【参考とする施設の特色】

- グループホームは男女でフロア分け（男性４階、女性５階）
- 短期入所のフロア（３階）があり、男性８床、女性４床（内、緊急床２名）を備えている
- 日中一時支援事業では、一般浴槽による入浴支援と食事を提供し、区内利用者には移動支援を実施
- 施設入浴には、一般浴槽、バスタブ型、車いす型、ストレッチャー型の４種類の浴槽があり、横並びで配置、接続されている



入浴支援



日中一時支援の活動場所

ピロティタイプの駐車場

（６）区の日中一時支援事業

ア　港区重度障害児日中一時支援事業

実施場所	港区芝一丁目８番 23 号　港区立障害保健福祉センター
対象者	特別支援学校等に通学する小学校１年生から高校３年生までの重度障害児（医療的ケア児を除く）

【参考とする事業の特色】

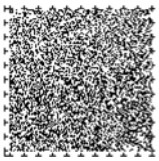
・ 視察日は、講師のピアノ伴奏に合わせ、たいこ等の楽器を打ったりして音楽を楽しむセラピー等の活動を実施
・ 職員体制は利用者１名に対し支援員１名以上で配置され、知的障害児には心理士と看護師が、肢体不自由児には看護師が付き添う
・

イ　障害者（児）日中一時居場所提供事業

実施場所	港区高輪一丁目４番８号　港区立精神障害者支援センター
対象者	障害者手帳または障害福祉サービス等の受給者証のいずれかを所持している障害者（児）

【参考とする事業の特色】

・ ２名の利用者に対し１名の支援員を配置
・ ６～６４歳まで利用可能であり、利用対象年齢が広い
・ 長期休業中だけでなく、平日昼間の利用が可能
・ 絵画、片付け、おやつの準備、おやつ、体を動かすゲーム等、一連の活動の流れの中で、社会生活技能訓練を学べるように工夫している



＜資料８＞障害特性に配慮した仕様例

◎：極力取り入れるのが望ましい　○：状況に応じて取り入れるのが望ましい

項目	補足	重度知的障害	強度行動障害
■居室まわり			
丈夫な壁や扉	特に床から高さ２ｍ程度までの範囲	○	◎
遮音性能・安全性を高めた床・壁			◎
十分な扉幅の確保		○	○
エアコンの天井隠蔽納まり			◎
スイッチ類の壁隠蔽納まり		○	◎
■共用部（食堂・廊下等）			
家具内のテレビの配置、保護カバー			◎
丈夫な壁や扉	特に床から高さ２ｍ程度までの範囲		◎
遮音性能・安全性を高めた床・壁			◎
■トイレ、浴室など水回り			
脱衣室、浴室、トイレの近接配置	介助者の負担が小さく、汚物処理等の対応もしやすい	◎	◎
トイレにおける汚物流しの設置		◎	◎
■見守り・動線			
職員から目視しやすい間取り	世話人室等からの見通しの確保、遮蔽物が少ない廊下など	◎	◎
他利用者との動線分離		○	○
■その他			
反射などの刺激を抑えた内装材		◎	◎
汚物運搬用小荷物昇降機の設置		○	○

＜資料９－１＞入所施設、グループホーム等に入居していない 18 歳以上の知的障害者数（令和６年４月現在）

愛の手帳	１度	２度	３度	４度
人数	16 人	92 人	58 人	55 人

＜資料９－２＞男女別　18 歳以上 65 歳未満の愛の手帳所持者数（令和６年４月現在）

愛の手帳	男性	女性	合計
１度（最重度）	12人	18人	30人
２度（重度）	130人	71人	201人
小計	**142人**	**89人**	**231人**
３度（中度）	77人	60人	137人
４度（軽度）	132人	81人	213人
合計	**351人**	**230人**	**581人**

＜資料９－３＞男女別　強度行動障害がある人の数（令和６年４月現在）

全体	男性	女性
122 人	85 人	37 人

強度行動障害とは、自傷、他傷、こだわり、もの壊し、睡眠の乱れ、異食、多動など本人や周囲の人のくらしに影響を及ぼす行動が、著しく高い頻度で起こるため、特別に配慮された支援が必要になっている状態のことです。知的障害の程度が中度以上の方や、自閉症の特徴が強い方が強度行動障害になりやすいとされていますが、全ての方に現れるものではありません。

代表的な判定基準として、障害支援区分の認定調査項目のひとつである「行動関連項目」が 10 点以上の場合に対象とされ、令和６年４月現在、港区では 122 名の対象者がいます。

＜資料１０＞建物の構造による比較

構造については、適切な構造種別、架構形式を選定すべく、木造、ＲＣ（鉄筋コンクリート）造、Ｓ（鉄骨）造の各種特性を考慮し、検討しました。

（１）本施設に求められる遮音性能（床衝撃音のレベル）

本施設の構造を考える上で特に重要となる床の遮音性能について、日本建築学会「建築物の遮音性能基準と設計指針」に掲載されている遮音等級を軸とした生活実感との対応の例をもとに整理します。下記表の床衝撃音（Ｌ）は、重量・柔衝撃源による重量床衝撃音（LH)、軽量・硬衝撃源による軽量衝撃音（LL）に分類され、ＲＣ造における床衝撃音はLH－50、LL－45で「小さく聞こえる」レベルです。

一方、木造の場合、代表的な仕様での遮音性能はLH、LLとも65であり、「発生音がかなり気になる」「うるさい」レベルです。

【遮音等級と住宅における生活実感との対応の例 ※１】

	遮音等級	L-30	L-35	L-40	L-45	L-50	L-55	L-60	L-65	L-70	L-75	L-80	備考
床衝撃音	人の走り回り、飛び跳ねなど	・通常ではまず聞えない	・ほとんど聞えない	・かすかに聞えるが、遠くから聞える感じ	・聞えるが、意識することはあまりない	・小さく聞える	・聞える	・よく聞える	・発生音がかなり気になる	・うるさい	・かなりうるさい	・うるさくて我慢できない	低音域の音、重量・柔衝撃源
	椅子の移動音、物の落下音など	・聞えない	・通常ではまず聞えない	・ほとんど聞えない	・小さく聞える	・聞える	・発生音が気になる	・発生音がかなり気になる	・うるさい	・かなりうるさい	・大変うるさい	・うるさくて我慢できない	高音域の音、軽量・硬衝撃源
	生活実感、プライバシーの確保	・上階の気配を全く感じない	・上階の気配を感じることがある	・上階で物音がかすかにする程度 ・気配は感じるが気にはならない	・上階の生活が多少意識される状態 ・スプーンをおとすとかすかに聞える ・大きな動きはわかる	・上階の生活状況が意識される ・椅子を引きずる音は聞える ・歩行などがわかる	・上階の生活行為がある程度わかる ・椅子を引きずる音はうるさく感じる スリッパ歩行音が聞える	・上階住戸の生活行為がわかる ・スリッパ歩行音がよく聞える	・上階住戸の生活行為がよく分かる	・たいていの落下音ははっきり聞える ・素足でも聞える	・生活行為が大変よくわかる ・人の位置がわかる ・すべての落下音が気になる ・大変うるさい	・同左	生活行為、気配での例

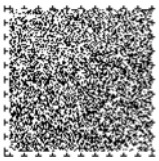
また、同指針において、日本建築学会が推奨する、集合住宅における好ましい遮音性能の適用等級は「1級」とされており、ＲＣ造は１級に相当しますが、木造の場合は３級もしくは３級以下となります。

【適用等級の意味　※2】

適用等級	適用性能の水準	性能水準の説明
特　級	遮音性能上とくにすぐれている	特別に高性能が要求された場合の性能水準
1　級	遮音性能上すぐれている	建築学会が推奨する好ましい性能水準
2　級	遮音性能上標準的である	一般的な性能水準
3　級	遮音性能上やや劣る	やむを得ない場合に許容される性能水準

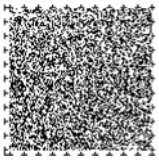
本施設は、居住の場として全ての利用者が安全安心に暮らせるとともに、閑静な住宅地に立地するため、近隣住民の静穏な住環境を確保する必要があります。また、強度行動障害のある人を含む重度知的障害者が対象です。大声を出す、壁や床を叩く、飛び跳ねるなどの障害特性から、特に重量衝撃音に対する配慮の必要があることから、構造の採用については、一般社団法人日本建築学会が一般の住宅における遮音性能として推奨する 1 級（遮音性能上すぐれており、人の走り回りや飛び跳ね、物の落下音などが小さく聞こえるレベル）を満たすこととして検討します。

※1、※2 日本建築学会「建築物の遮音性能基準と設計指針（第二版）」技法堂出版（株）、1997 年 12 月



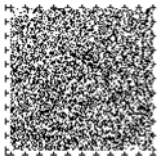
（2）木造、ＲＣ造、Ｓ造の比較

構造種別	木造		ＲＣ造	ＲＣ造	Ｓ造
	純木造	床ＲＣ	一部木造		
基本構造	地下ＲＣ造 地上耐火木造	地下ＲＣ造 地上耐火木造＋床ＲＣ	地下ＲＣ造 地上混構造	地下ＲＣ造 地上ＲＣ造	地下ＲＣ造 地上Ｓ造
床衝撃音	やや劣る LH－65	標準的 LH－55	すぐれている LH－50 ※ＲＣ床スラブ及び乾式二重床を採用した場合	すぐれている LH－50	標準的 LH－55
遮音性能適用等級１級	満たさない	満たさない	満たす	満たす	満たさない
構造可否	成立する	床ＲＣの荷重が過大で成立しない	成立する	成立する	成立する
揺れやすさ	揺れを感じやすい	揺れを感じやすい	揺れを感じにくい	揺れを感じにくい	揺れを感じやすい
国産木材使用量	350㎥程度 ※木構造材+木質化	470㎥程度 ※木構造材+木質化	70㎥程度 ※木構造材+木質化	11.4㎥程度 ※0.005㎥以上の木質化の場合	11.4㎥程度 ※0.005㎥以上の木質化の場合
CO2削減量	250t－CO2程度	350t－CO2程度	50t－CO2程度	8.5t－CO2程度	8.5t－CO2程度
コスト概算 ※ＲＣ造を1.0とした場合	1.11	1.27	1.05	1.0	1.03
工期概算	約29か月 （他、木材調達約18か月）	約31か月 （他、木材調達約18か月）	約32か月 （他、木材調達約18か月）	約30か月	約28か月
総合評価	× （床衝撃音）	× （構造として成立しない）	○	○	△



＜資料１１＞木質化アドバイザーの助言について（令和６年３月）

項番	木質化アドバイザーの助言	区の考え方、対応
1	木造は腐食しやすい。本用地は勾配があり、地下のある施設のため、基礎部分はＲＣ（コンクリート）造が適している。	基礎をＲＣ造とする。
2	完成予定時期は、他区においても公共施設の木造化は進んでいると考えられる。できるだけ木造化での整備を検討してほしい。	木造、ＲＣ造、Ｓ（鉄骨）造の構造を比較し、検討した。
3	地上階を木造とする場合、ＲＣ造にくらべ遮音性能が劣る。	比較検討した。
4	木製サッシ、木毛セメント材等は断熱性、遮音性があり、ZEB 化にも推奨されている。	検討する。
5	木質化の場合は、車いすの衝撃に耐えうる木材等を採用するとよい。	車いすの衝撃に適した木材等の採用を検討する。



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　2024085-3711

南麻布三丁目障害者グループホーム等整備計画（案）

令和６年（２０２４年）１１月発行

発行：港区
編集：保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当

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