

整備計画策定支援業務行程計画案													
月 業務区分	令和5年 11月	12月	令和6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 (人・日)	
定例区議会	令和5年第4回定例区議会		令和6年第1回定例区議会			令和6年第2回定例区議会							
整備計画策定支援 定例打合せ	2回/月 開催										議事録、定例打合せ資料	20	
障害者支援事業者との意見交換会			第1回意見交換会				第2回意見交換会					議事録、意見交換会資料	4
(1)施設条件の整理・分析					課題の整理 まとめ							施設条件の整理報告書	30
・基本事項の整理・分析	■											分析結果・基本事項の検討結果	14
・法規制及び法的課題等の整理	■											法的課題・対応案の整理の結果	10
・類似事例・他事例調査	■		■									調査結果	18
・各機能に係るニーズ等の意向分析・整理		■	■									分析結果・基本方針	14
・交通量調査	■											調査結果	8
(2)整備計画(案)の検討										整備計画(案)まとめ		整備計画報告書	40
・関係者ヒアリング		■	■									意見・要望の集約・整理の結果	20
・庁内検討における事務局支援等			■				■					支援のために作成・使用した資料	20
・施設計画案の各種検討			■									施設計画案の検討結果	60
・ZEB 実現・再生可能エネルギー・木質化・緑化の検討		■	■				■					ZEB 検討の結果、再生可能エネルギー・木質化・緑化の検討結果	24
・都立建築物ユニバーサルデザインの検討				■		■						ユニバーサルデザイン導入計画書【基本計画】	12
・施設管理・運営等に係る提案						■						先行事項の調査及び実現手法検討の結果	18
備考	<p>1 整備計画策定支援業務行程計画は、令和5年11月から令和6年8月末とします。履行期間は令和6年11月末までですが、令和6年9月1日から令和6年11月30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となります。したがって、令和6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。</p> <p>2 業務区分は、できるだけ詳細に区分してください。</p> <p>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。</p> <p>4 参考に定例区議会予定は、令和5年第4回定例会が11月下旬から12月上旬、令和6年第1回定例会が2月中旬から3月上旬、第2回定例会が6月中旬から6月下旬頃、第3回定例会が9月中旬から10月上旬です。</p> <p>5 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。</p>												

豊富な実績を有する技術者によるチームで、本事業特性に十分に配慮して取組みます

1 業務への取組体制・チームの特徴



私達は、公共福祉施設の実績が豊富な総括責任者・建築（意匠）主任技術者を中心とした代表事務所と、この種の施設の豊富な経験を有する構造事務所・設備事務所との協働による総合チームです。

今回の整備計画策定支援が港区や地域にとって価値のある「福祉環境・地域環境の向上計画」となることを目標とします。

目標を関係者間で明確に共有し、それぞれの専門的知見をチームワークにより効果的に発展させます。

代表事務所は、長きに渡り港区を拠点として活動してきました。港区における公共施設の設計経験を業務に生かします。

バリアフリー・ユニバーサルデザインや障害者居住環境の有識者とのパイプを持ちその知見を活かせるチームです。

福祉環境の計画・設計に対し学術的エビデンスを取り入れ業務を推進し実績を重ねています

3 連絡窓口としての主担当・副担当の連携

- ・計画に關係する条件が複雑化し、関係者が多くなるほど、連絡を確実に伝えるためのバックアップ体制が重要となります。
- ・連絡窓口には主担当・副担当を配置し、関係者間の情報共有を迅速に漏れのないように実行します。



4 空間・立体把握材料の効果的活用

- ・本事業の敷地は、高低差があり、既存施設もあるため立体・空間を適切に把握することが難しい面があります。建築関係者でなくとも計画内容や周辺の状況が把握しやすいよう、模型やCGを協議材料に効果的に活用します。



既存施設から計画施設への変化を周辺を含めた模型で把握する例

5 こころのバリアフリー向上に向けた取組み

- ・物理的バリアフリー、ユニバーサルデザインに加え、地域の精神的バリアフリーの向上に関し、学識経験者へのヒアリングも交えて検討します。
- ・支援施設が地域と共生するための知見を整理し、計画への導入を図ります。



6 地域内の施設としての運用検討

- ・敷地周辺には麻布本村町会や本村小学校があり、施設内だけの活動にとどまるのではなく、相互交流の機会を設けることで、障害者や支援職への理解を地域全体へ広げていくことが重要です。

- <地域との相互交流プログラムの例>
- ・周辺コミュニティから当施設への訪問交流
  - ・周辺の学校への訪問交流
  - ・敷地内花壇・植栽の協働手入れ
  - ・季節の飾り付けの協働作業
  - ・近隣をもてなす仮設カフェの協働運営

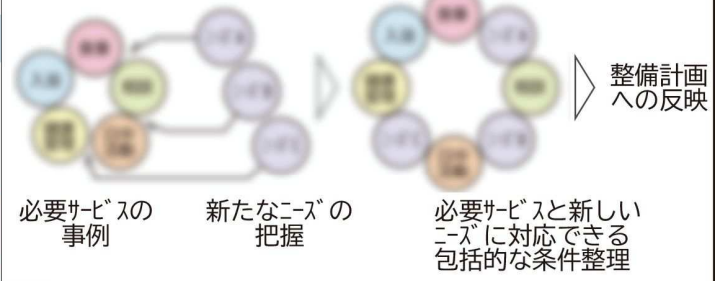
7 障害者支援事業者等との意見交換会の提案

- ・本業務は「(1) 施設条件の整理・分析」「(2) 整備計画(案)の検討」の2本立てあり、それぞれで1回程度、障害者支援事業者、近隣住民関係者等を含んだメンバーでの意見交換会を設定します。
- ・意見交換会での確認事項を有効な情報として整理し、整備計画に活かします。



8 事業者等への十分なヒアリングとニーズの把握

- ・地域施設管理・運営方法等に関する検討は、障害者支援事業者や保護者・近隣住民等の関係者へのヒアリングを十分にを行い、意見を系統的に整理し、計画へのニーズを明確化します。
- ・現状及び将来のニーズを適切に把握するため、他施設におけるサービス事例を参照しながら、本施設に適用した場合のモデルを見える化し、協議の材料とします。



2 福祉施設の豊富な実績・経験を活かした業務への取組み

- ・代表事務所・協力事務所とも、豊富な設計・工事監理の実績を通して当業務で必要とされるノウハウを蓄積しており、それを十分に活かして業務に取組みます。
- ・平成25年7月以降に設計を完了した代表事務所の類似業務実績



- ・平成25年以前にも以下のような多くの福祉施設に取組み、それぞれで得た知見を業務に活かしています。



人に寄り添い地域と共生する環境価値向上計画



### 1 本敷地の特性を活かした基本構成

用途の特性に配慮し、「居住空間」であるグループホームを上層に、事業活動場所は下層に配置します。

高低差がある敷地の特性から、2方向の道路に面して出入口がある、避難階が2つの安全な施設とします。

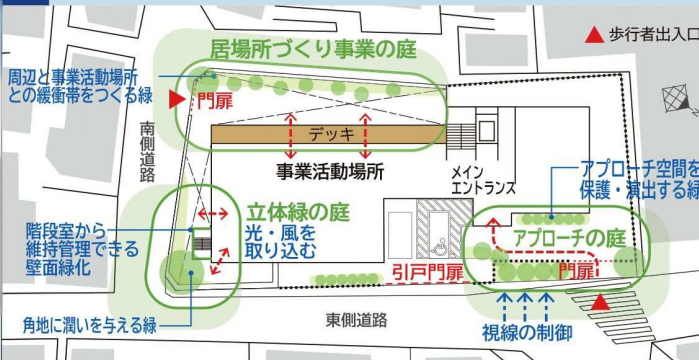
敷地境界から施設入口まで安全なアプローチ空間を確保します。

駐車場は、交差点からの距離を適切に確保します。

東側道路の交通量に配慮し、敷地内に車両切り返しスペースを設けます。

前面道路からの引きと、周辺への日照に配慮し、施設ボリュームを検討します。

### 2 地域とゆるやかにつながるための3つの庭



### 3 「おかえりなさい」を感じるエントランス

・入居期間の長期化への配慮として、施設のメインエントランスは、職員の目が行き届き、かつ、住まいの玄関としての温かみを感じられる場所とします。

・雑談コーナーなど日常的な「寄り添い」が育める空間を設けます。

・作品展示や季節の飾りなど、豊かな暮らしの場として計画します。

温かみがあり「寄り添い」が育めるエントランスの事例

### 4 日中サービス支援型のスケールメリットを活かした入居者が多様に過ごせる空間づくり

#### 入居者への配慮

- 施設で過ごす時間が長い日中サービス支援型は、変化のある生活ができることが重要です。
- 共用空間は多様な空間を組み込み、入居者個々のリズムや嗜好把握、尊重した支援ができる環境を整えます。
- ダイニングとリビングはゆとりと確保し、外壁沿いに家具を配置した小さなたまり場を点在させます。
- 個室と共用空間をつなぐ緩衝空間を設け、個人の性格やその日の気分によって居場所を変えることができます。
- 各個室には洗面台を設置します。リビングに出る前に身だしなみを整えることができます。
- 屋内から容易に出られる位置に屋上庭園を設け、入居者が日光浴や屋上緑化の鑑賞等ができる場とします。ルーバーやパーゴラにより周囲からの視線制御に配慮したつくりとします。屋上庭園は火災時等の待機場所としても使用できます。

#### 職員及び入居者への配慮

- メインの上下動線は、エントランスと事務室の近くに配置します。入居者、職員とも普段から利用しやすい動線とします。
- 事務室からグループホームリビングや事業活動場所が見通せる計画とします。
- 必要な扉にはカードリーダーによる電気錠を設置し、平常時必要とされるセキュリティと職員の使い勝手を両立します。

### 5 将来のニーズの変化に対応しやすい計画

・施設の主構造はグリッドを基調としたシンプルな構成とし、居場所づくり活動場所は、可動間仕切り等により、間取りを変化できる計画とします。

活動プログラム利用の場合      障害者作品展示利用の場合      屋内バラスポーツ利用の場合

### 6 入居者の事業活動場所利活用の推進

・施設の有効活用として、安全でゆとりのある縦動線を設け、グループホームの入居者が時間帯により居場所づくり活動場所を利用できる運用を考えます。グループホーム内だけでは難しい設備等を使った催しへの参加、庭での外部活動など、活動の多様化が推奨されます。

太陽光パネルは効率と周辺建物への防眩に配慮し設置  
パーゴラ・植栽により高い周辺建物からの視線を制御  
機械置場はまとめてメンテナンススペースを確保  
ショートステイは職員の近くに配置  
屋上庭園は屋内と一体利用できる  
視線が抜け、見守りやすい空間  
段差のない玄関

居住空間に隣接し多様に使える多目的室  
職員が息抜きできる休憩スペースのある更衣室  
脱衣・浴室・洗濯機のある集約配置

プライバシーに配慮した相談室  
安全でゆとりのある階段とEV

安全な敷地内切り返しスペース  
天候に左右されない屋根がある駐車場で

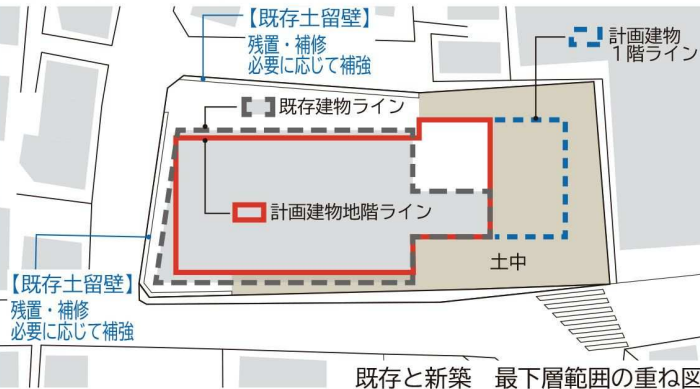
門扉・フェンスによりセキュリティの確保と使い勝手を両立

平面計画イメージ

周辺環境・既存条件への十分な配慮と最適な工法検討による、安全・合理性に富んだ施工計画

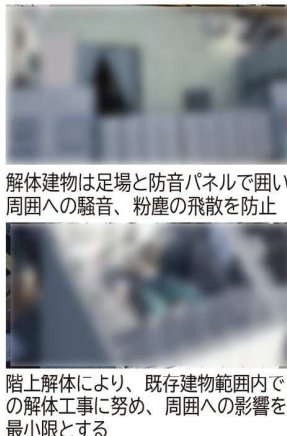
1 既存施設解体範囲と新築範囲の重なりで考慮した計画

- 既存施設の解体範囲と新築施設の最下層の範囲を極力合わせることで、掘削土量と地盤を乱す範囲を最小限とします。
- 既存の山留壁は、躯体サンプリング等の劣化診断により健全度を把握し、補修・補強と併せた残置活用が考えられます。



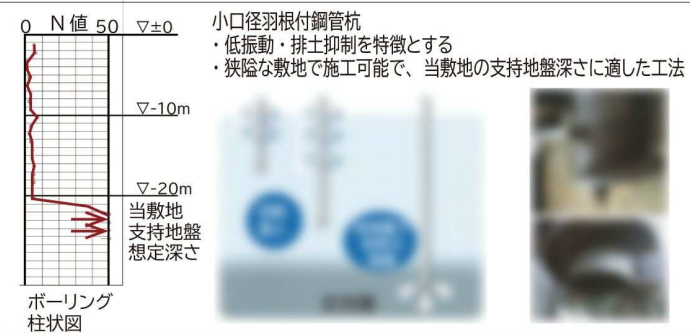
2 騒音・振動を最小限とする解体計画

- 既存施設の解体は、法定石綿調査・処理を実施の上、騒音・振動を最小限とする工法にて行います。
- 全体を仮設足場・パネルで覆い、階上解体により、上階・内部側から安全に解体します。
- 解体資材は粉塵が飛散しないよう十分に湿潤し、分別を行うスペースを敷地内に確保します。



3 振動や排土を抑制する、住宅地に適した地業

- 公開地盤情報を参照すると、当敷地の強固な支持地盤は東側道路レベルから深さ約20m程度と推定されます。
- 新築施設の基礎下端は、支持地盤に達する深さとはならないため、杭等の深い支持地盤で地耐力がとれる工法を検討する必要があります。
- 杭の場合は、狭隘な敷地で施工可能で低振動の「小口径羽根付き鋼管杭」等の工法を検討します。



4-① 新築の平面計画と、施工ヤードの確保の関係付け

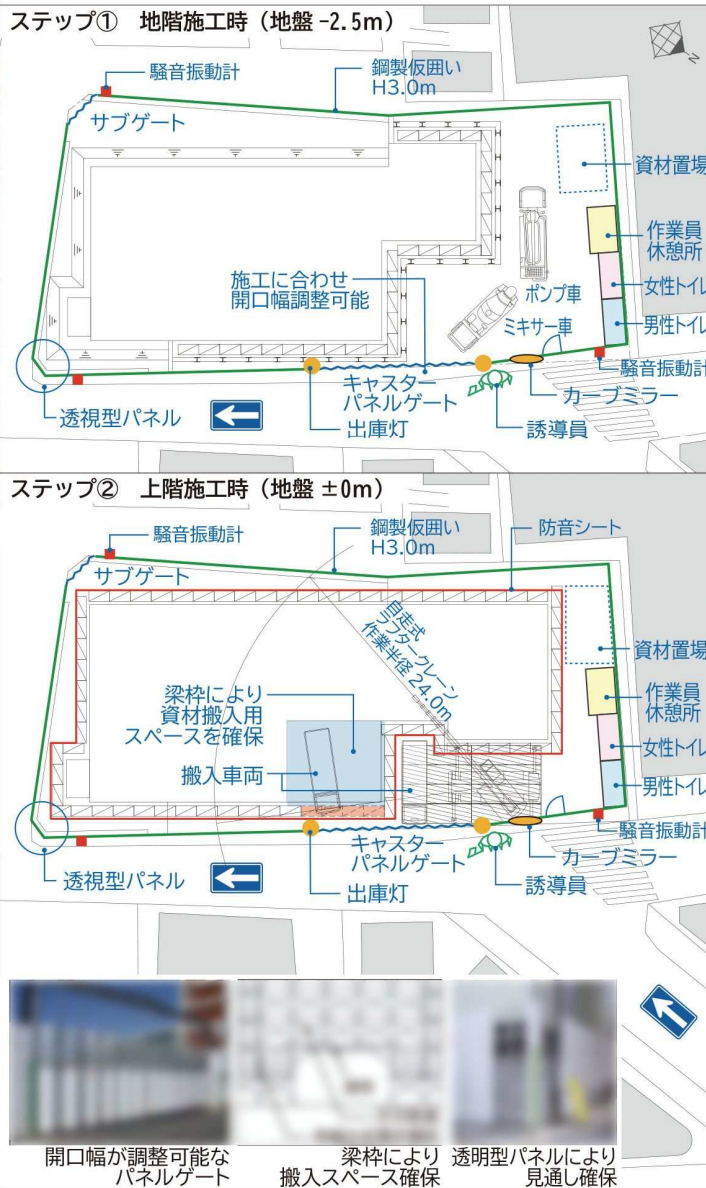
- 新築施設のエントランスアプローチは底のみがある構成とし、工事期間を通して施工ヤードとして使える場所として確保します。

4-② 前面道路通行者の安全性への配慮

- 工事用車両のパネルゲートは東前面道路に面し、資材搬入に合わせ開口幅を調整できる仕様とします。
- 東前面道路の交通量の多さや歩行者の安全性に配慮し、ゲートには誘導員配置と出庫灯設置を指定します。

4-③ 揚重機の効率的配置

- メインの揚重機として、建物範囲外となる敷地北東角に、設置場所の調整ができるラフタークレーン等を配置することが考えられます。外構部分にクレーンを配置することで、建物施工時も揚重機を安定して使用することができます。



5 工事スケジュール



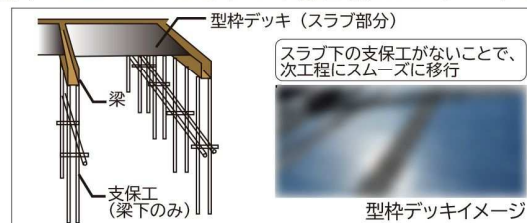
6 躯体構築時の工期短縮案

- 架構をシンプルにし、鉄筋を地上組立できるようにすることで工期短縮に繋がります。



鉄筋の地上組立のイメージ

- 各階のスラブの型枠は、型枠デッキを活用し、スラブ下の支保工を極力少なくすることを提案します。これにより躯体工事後に速やかに設備工事を開始することができ、工期短縮につながります。



型枠デッキイメージ

7 地域の道路特性に配慮した工事計画

- 敷地周辺の道路は道幅が狭く、一方通行であるため、地域の交通に配慮した工事車両の交通ルートを検討し、事故防止に努めます。
- スクールゾーンであるため、登下校時間帯の車両通行は極力避け、誘導員を適切に配置します。
- 小さな子どもが見えにくく、視角になるところ等は、危険個所を事前に調査し、安全管理を行います。

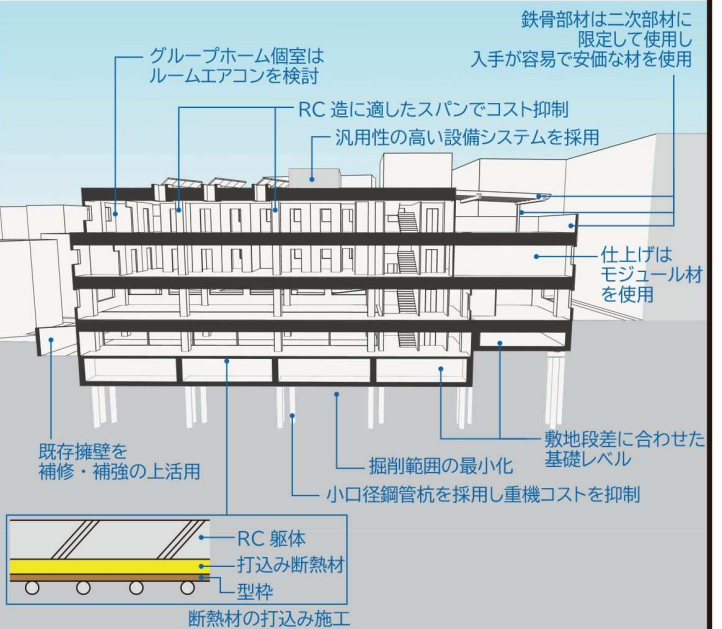


8 施設用途に配慮した合理的な架構計画

- 居住用途であることと、また構造全体のコスト抑制に配慮し、施設はRC造を基本とします。
- 土留機能を要する最下階は耐震壁付きラーメン、地上階は施設のフレキシビリティに配慮し、純ラーメン構造を提案します。

9 コスト削減ポイントのまとめ

建築
掘削範囲の最小化
既存擁壁を補修・補強の上活用
施工ヤード確保による仮設設置回数抑制
断熱材施工に打込み手法を採用
仕上材にモジュール材を使用
構造
基礎レベルは敷地段差に合わせて二段とすることで、躯体に作用する土圧を小さくし、躯体費を抑制
杭は搬入や施工の容易な小口径鋼管杭を採用し、重機コストを抑制
居住用途への適応とコスト抑制に効果的な構造としてRC造で検討
柱・梁はRC造に適したスパンを採用
鉄骨部材は、二次部材に限定して使用し、入手が容易で安価な材を使用
設備
汎用性の高いシステムを採用
グループホームの個室はルームエアコンを検討



多様な環境配慮手法と建築の一体化計画 -ZEB Ready 以上実現の方策-

1 この場所で生きる環境建築

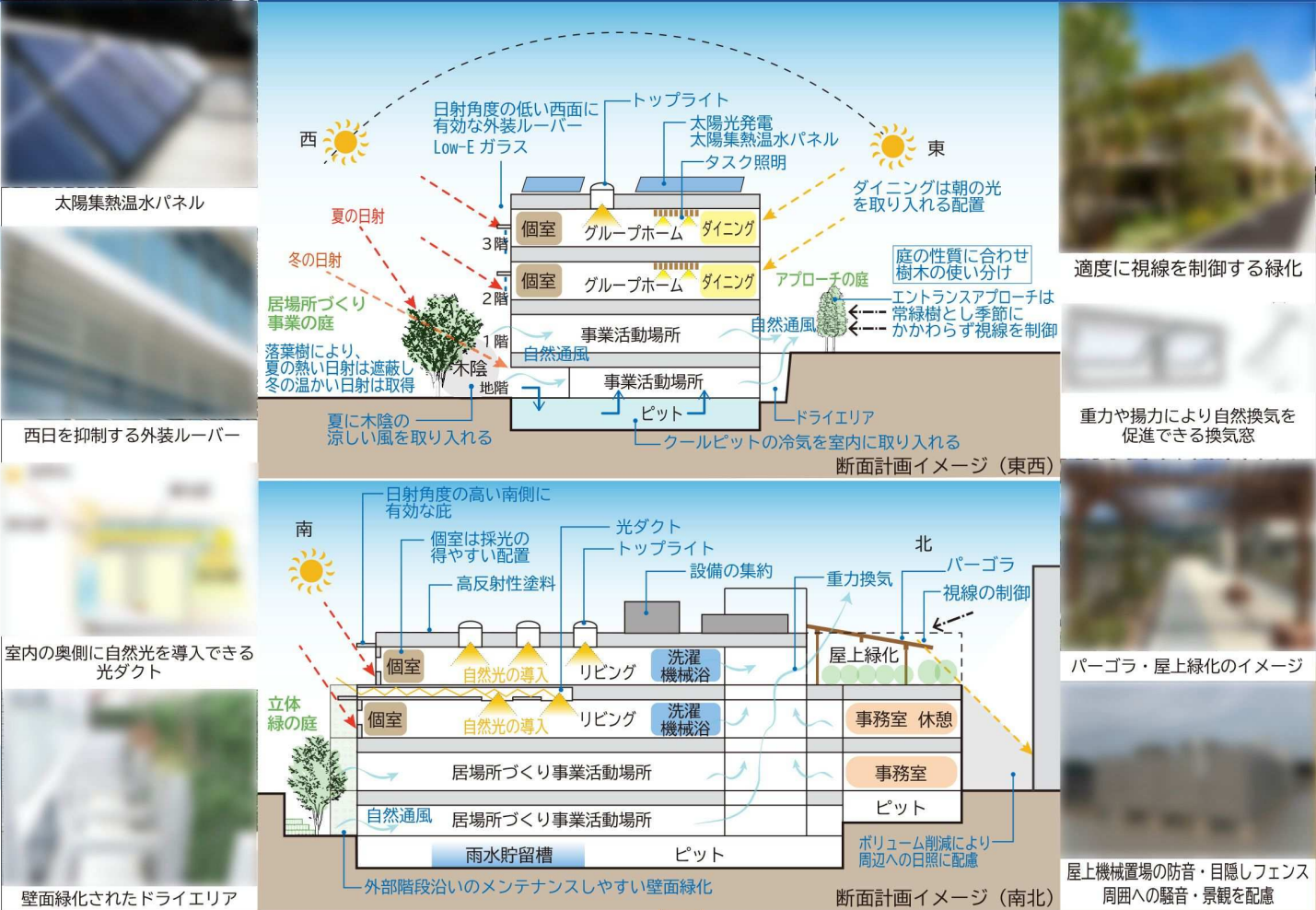
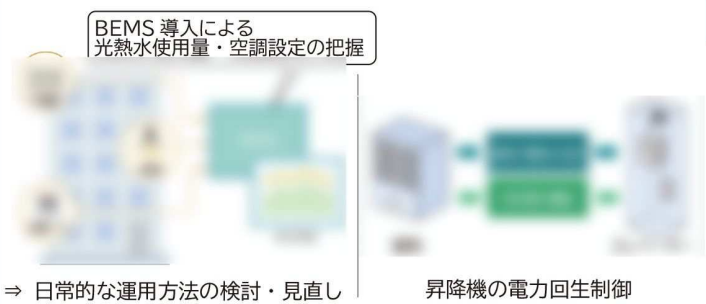
- ・敷地特性である方位・風向き・周辺との関係等に十分に配慮し、効果的な環境配慮手法を採用します。
- ・環境配慮の姿勢が見える化され、地域を先導する施設を目指します。

2 パッシブ手法活用の方策

- ・入所者のプライバシーに配慮の上、「3つの庭」を拠点とした、自然採光・通風を最大限確保できる計画とします。
- ・グループホームのリビングなど外壁から離れた箇所には、トップライトや横引きの光ダクトにより自然光を導入し、照明エネルギー消費量を低減します。
- ・階段室を利用した重力換気を取り入れます。
- ・建物基礎を利用したクールピットにより、空調負荷を低減します。
- ・ピットには雨水貯留槽設け、雨水の一部を緑化用散水に利用します。
- ・屋上に再生可能エネルギーの活用として太陽光発電パネル・太陽集熱温水パネルを設置します。

3 アクティブ手法活用上の配慮

- ・変圧器はトッランナー基準を満たすものを使用
- ・照明はLEDを全面的に採用し、照明エネルギー消費量を低減します。
- ・WC等の照明は人感センサー制御による発停とします。
- ・熱源、空調機器は高効率機器を使用します。
- ・BEMSを取り入れ光熱費使用料・空調設定を把握可能とします。
- ・換気は全熱交換器を組み込んだ高効率システムとします。
- ・衛生機器は節水型タイプ、水栓は自動水栓とし節水と感染症予防に配慮します。
- ・汎用性の高いシステムを採用し、ランニング時期を含めコスト低減を図ります。
- ・昇降機は利用率の高さを想定し、電力回生制御を検討します。

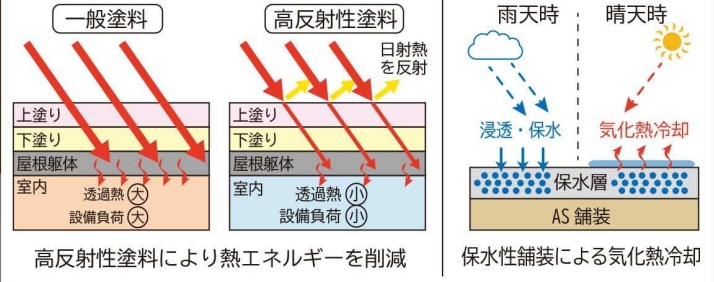


4 熱負荷低減の方策

- ・屋根、外壁、軒天上部床等は、東京省エネ仕様を満たす厚みの断熱材を設置し、熱負荷を低減します。
- ・開口部の窓は、複層ガラスを採用し、その上で西向き窓にはLow-Eガラスを使用します。
- ・南向き開口部には庇を、西向き開口部には庇と外装ルーバーを設置し日射負荷低減を図ります。

5 ヒートアイランド現象の緩和についての方策

- ・屋上緑化やパーゴラの設置により屋上の温度上昇を抑制します。
- ・緑化がない部分の屋上は、躯体に熱が留まらないよう高反射性塗料による仕上とします。
- ・外構の舗装は保水性を有する舗装を採用し、気化熱により外構周辺の温度上昇を抑制します。



6 維持管理に適した植栽の選定

- ・3つの庭のそれぞれの特性に適し、かつ樹種の生長を見通した植栽計画を行います。
- ・棘・毒性がなく、病虫害や花粉アレルギーを引き起こさない、触れても安全な樹種を選定します。

7 国産木材活用の方策

- ・内外装仕上材に国産木材を使用します。
- ・外部は、延焼ラインにかからず雨がかりとまらない箇所に使用し、長期にわたり美観性を維持できるように配慮します。
- ・内部は、内装制限に配慮の上、床材、腰壁、家具など、人が触れ、木の温もりを感じやすい場所に使用します。
- ・エントランスロビーなど施設の顔となる場所は、準不燃化した木材を壁や天井にも使うことも検討し、天然木材利用の啓蒙的な空間を目指します。



8 維持管理のし易さに配慮した設備スペース

- ・設備類の維持管理のし易さに十分に配慮した計画とすることで、適切な修繕が行え、施設の健全度が高い状態での長寿命化を図ります。
  - ・主たる大型設備機器を屋上に設置することで低層部の空間を有効活用します。周辺に対し、騒音や日影の影響が及びにくい屋上の中央部に設備スペースを確保します。
  - ・屋上までの縦動線を確保し、設備スペース周囲には十分な維持管理用のスペースを設けます。
  - ・各階のPS・EPSは、廊下や外部バルコニー等、設備維持管理が施設運用に影響を与えにくい場所に配置します。
  - ・隠蔽部の点検を行うための点検口、柵、掃除口等を適切に配置します。
- メンテナンス・予防安全を行いやすい施設とすることで、健全度を高く維持した状態での施設部位の供用年数の長寿命化を図る