

## 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等大規模改修工事基本計画（概要版）

※基本計画において記載する諸室等の名称は、現在港南の郷、港南図書館およびシティハイツ港南で使用しているものです。

※当概要版における項番は、基本計画（本編）と同一の番号を付番しています。

令和 5年 2月

港区保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係（港南の郷）

港区教育委員会事務局教育推進部図書文化財課庶務係（港南図書館）

港区街づくり支援部住宅課住宅管理係（シティハイツ港南）

港区総務部人事課職員支援係（職員住宅）

## 第1章 基本計画策定の概要

### 1-1 基本計画策定の経緯・必要性等

- 港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等は竣工して26年を経過しました。本施設は、平成28年度に劣化調査を実施して長期保全計画を作成し、平成29年3月に策定された港区公共施設マネジメント計画を踏まえ、当該施設を80年間計画的・効率的に長期保全計画を進めるための劣化設備の更新や法改正等への対応に加え、施設の機能向上を含めた大規模改修工事を予定しています。
- 今回の大規模改修では、港区公共施設マネジメント計画に基づく30年・40年改修に該当する項目に加え、施設の運営管理実態を踏まえた機能向上を実施します。
- 港南の郷及び港南図書館において実施した施設の利用者アンケートを踏まえ、機能向上の項目の検討を行います。
- 竣工当初想定していなかった事業の拡大に併せて、施設管理や運用を整理しながら、一部のレイアウト変更も検討の上、改修を実施する必要があります。
- 大規模改修にあたっては、建物を使い続けながらの改修が必要なため、港南の郷、港南図書館及びシティハイツ港南の一部の機能は「居ながら工事（※1）」となります。
- 基本設計では、詳細な諸室の設えや工事手順を検討するため、事前に行う基本計画で工事内容のほか、「居ながら工事」の手順を概ね決定しておく必要があります。
- 「居ながら工事」による設計手順や工事工程への影響が考えられます。また、仮使用する諸室の使用期間とともに避難ルートの確保などを法的に確認する必要があります。
- 工事中は、騒音や振動、ホコリ等が発生します。「居ながら工事」における利用者の安全確保等の観点から、工事期間を通して、建築、電気設備及び機械設備工事との施工条件を想定した仮設計画や工程計画の検討が必要となります。
- 「港区環境基本計画(令和3年3月)」では、「2050年までに区内の温室効果ガス排出実質ゼロ」を目指し、「ゼロカーボンシティ」の実現に向けて取り組むこととしており、基本計画ではZEB化の達成可能性の検討を行います。

※1) 「居ながら工事」とは、建物を使い続けながら（人が居続けながら）行う改修工事です。

### 1-2 基本計画策定の目的

基本計画は、改修工事内容を整理するとともに、施設利用の状況、施設利用者への影響に配慮した工事手順の検討などを事前に精査することで、大規模改修を具体化していくための基礎資料として策定し、今後の基本設計、実施設計につなげることを目的とします。

#### ■ 大規模改修計画に向けた主な検討内容

項目	課題の内容
(1) 劣化改修 ・港区公共施設マネジメント計画 ・港区特別養護老人ホーム港南の郷等 長期安全保全計画	竣工後26年が経過し劣化が進んでいます。港区公共施設マネジメント計画に基づき改修項目を整理します。
(2) 施設の機能向上改修 ・要望の内容 ・利用者アンケート調査	各施設からの要望事項等を実現するため、改修内容及び可否を検討します。
(3) 居ながら工事・仮設計画 ・条件整理 ・仮設計画 ・工事ステップ	建物を使い続けながら行う工事となるため、工事条件の整理、仮設利用の有無、工事ステップを検討します。
(4) 法令への対応	建築基準法、現行法規との既存不適格の解消を要する改修項目を整理します。
(5) 防災計画	防災機能の強化として、マンホールトイレの設置や非常用発電機更新・増設等を整理、検討します。
(6) 環境配慮・省エネルギー	省エネを考慮した設備機器への更新、協定木材の活用、リサイクル建材の採用等を検討します。
(7) ZEB化の達成可能性	施設利用者や居住者の生活環境に配慮した、ZEB化の達成可能性を検討します。

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2 施設の機能向上改修の要件整理

- 施設の機能向上改修について、各施設の要望項目を抽出し、法令や建物の構造条件を踏まえ、実現性の検討を行います。
- 港南の郷及び港南図書館においては利用者を対象としてアンケートを実施し、必要性を検討し、改修項目として整理を行います。

##### 3-2-1 要望項目の整理

- 30年・40年改修は、施設機能の回復を目指した大規模改修です。この機会を捉え、施設のさらなる機能向上を図るために、施設を管理していく中での要望や事前に実施した利用者アンケートの結果を踏まえた以下の内容の機能向上改修について検討を行います。
- 基本計画を策定するにあたり、機能向上に係る要望・要件に対し、実現可能性の検討を行い、下表の対応欄に「実施」「実施しない」を整理しました。
- 備考欄には、経緯、あるいは実施しない理由などを記載しています。

##### (1) 港南の郷

	改修希望箇所	要望	対応	備考
1	5階ケアハウス 男女浴室の浴槽	現在は大きな浴槽一槽となっているが、温度別の2槽、3槽に仕切る	実施 しない	<ul style="list-style-type: none"> <li>浴槽設備（老朽化）一式の更新は実施する。</li> <li>単槽であっても、衛生上の問題から、ろ過装置が既存より大きくなり、現況機械室では納まらない。</li> <li>男性浴室側の個室浴室は、倉庫または機械室へ改修を検討する。</li> <li>5階女性浴室、1・3階自力浴室も機器の更新を実施するため、機械室の拡張を行う。</li> <li>アンケートより、浴槽の複槽化を実施した方が良い36%程度。</li> </ul>
2	7～8階ケアハウス 夫婦部屋	ケアハウス夫婦部屋1室を単身用部屋2室に分ける。もしくは単身用部屋1室と倉庫に変更。	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>廊下に面する多目的WCを倉庫利用している夫婦室は、当該WCも含めて単身用部屋2室に改修。</li> <li>廊下に面する多目的WCを使用している部屋は、当該WCを残して単身用部屋1室と倉庫に改修。</li> </ul>
3	1階レイアウト	<ul style="list-style-type: none"> <li>①1階に個室で仕切られた相談室を新設。スペースやスプリンクラー、火災報知器の設置の問題から難しいようであれば、防音相談ブースの設置でもよい。</li> <li>②地域包括支援センター事務室を広く使えるように変更する。現在、事務室内にある書庫などを移設できるスペースを別に確保する方向で検討。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①実施</li> <li>②実施 しない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①相談室新設 <ul style="list-style-type: none"> <li>4名程度の個室を出入口横に新設。</li> <li>利用者は土足利用のため、下足入れは職員分のみを削減、ベンチは撤去し、ブース新設を検討。</li> </ul> </li> <li>②地域包括支援センター事務室 <ul style="list-style-type: none"> <li>運用上、収納削減や食堂側への拡張は好ましくないため、事務室拡張は実施できない。</li> </ul> </li> </ul>
4	館内空調	冷温水発生機による全館空調となっている地下1階～4階の空調設備を、個別空調仕様に改修。	実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>アンケートより、左記を実施した方が良い54%。</li> </ul>

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2-1 要望項目の整理

##### (1) 港南の郷

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
5	港南の郷玄関前	玄関から向かって正面、左右の植え込み4本を撤去し、自転車置場の拡大及びデイサービス送迎時の安全な送迎車乗降スペースを確保。 1以上の障害者用駐車スペースの確保。	実施	・緑地面積は基準 895.15㎡に対して、既存 1,187.41㎡確保(緑化完了書 平成8年5月24日)。 ・植え込み4本は公開空地内にあるので、公開空地として支障ない計画とする。 ・アンケートより、樹木などの撤去を実施した方が良い57%。
6	ナースコール	ICT対応タイプに交換。	実施	・アイホン ビーナス(介護・福祉施設向け)相当とする。 ・アンケートより、実施した方が良い58%。
7	1階デイサービス作業室内トイレ	移設または防火扉の増設。	実施	・廊下側への移設で検討。
8	1階及び5階～8階の床	全ての床材を、タイルカーペットから塩化ビニル系(濡れても滑らず、転倒した際にも若干のクッション性を持ったもの)のに交換。	実施	・先行実施済の2～4階に倣い、実施する。 ・アンケートより、実施した方が良い75%。
9	倉庫	212号室トイレ、2階脱衣室内トイレを用途変更して増設。	実施	・現状物置として利用しており、衛生器具撤去、内装改修を実施。
10	2階静養室(二人部屋)	1室を個室2室へ変更。静養室の増設。	実施しない	・現状の部屋の間口が狭いので、2室に分けるスペースが確保できない。
11	手すり	塩素消毒に強い材質に変更。	実施	・アンケートより、実施した方が良い82.6%。
12	階段	2段の手すりの設置。	実施	・アンケートより、実施した方が良い65.2%。

##### (2) 港南図書館

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
1	手すり	・階段手すり及び壁面手すりの2段化、適正な位置・長さで設置(階段助走部、踊場等追加)。 ・廊下の居室の戸やエレベーター周辺の手すりの点字表示の設置。	実施	・アンケートより、実施した方が良い65%。
2	エレベーター	かごの奥行き135cm以上の確保可否検討。	実施しない	・既存の奥行き1,100に対して+250必要になるが、既存の昇降路寸法では不可。
3	トイレ	・障害者用トイレ内にオストメイト(1か所以上)・介助シートを設置、男女トイレにベビーチェアを設置。 ・トイレ出入口付近に室内案内表示設置 ・JIS規格に準拠したトイレピクトグラム設置 ・1階子供用トイレ(2～3歳児用)の小便器を外してシャワーパンを設置、大便器の向きを変更。	実施	・1階はオストメイトを含めて実装するものとし、その他階は実装出来る範囲まで実施。 ・アンケートより、実施した方が良い68%。
4	屋外点字ブロック	最寄りバス停(ちいばす「港南の郷」)からの誘導用点字ブロック設置(区道部分については土木の所管と別途調整必要)	実施	

### 第3章 基本計画に向けての要件整理

#### 3-2-1 要望項目の整理

##### (2) 港南図書館

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
5	授乳室	現行は3階の部屋を使用しているが、利用者の利便性向上のため1階のトイレ横の現状倉庫として使用している部屋に変更。合わせて扉・内装改修及びオムツ交換台設置。	実施	・ミニキッチンとも実施。 ・アンケートより、実施した方が良い67%。
6	2階対面朗読室	外に音が漏れないよう防音仕様に改修。	実施	・壁：防音仕様、扉：開き戸。
7	2階PC室	PC室としての用途のほか、作業や打合せなど多目的に使用できる部屋として内装改修、外に音が漏れないよう防音仕様に変更。	実施	・開架図書内の静穏さを保つために、実施。 ・アンケートより、実施した方が良い28%。
8	1階カウンター	利用者の分かりやすさや図書館員の作業効率アップのため、什器更新などと合わせてカウンター周りの見直し（サイン改修込）を検討。	実施	・サインのみ改修。 ・アンケートより、実施した方が良い48%
9	3階図書館ホールほか	図書館ホールなどに換気システム導入（感染症拡大防止等の観点から）	実施	・図書館ホールにて実施。 ・最大収容人数50人として、扉閉め切りで換気対策を行う。
10	各階ゾーニング	各フロアの利用者特性や、年齢層別エリア分けを意識したゾーニング整備（大幅なレイアウト変更は行わない予定）及びゾーニングに合わせたカーペットや壁紙への改修 ・1階 0歳児から小学校低学年・保護者、視聴覚、館所有PC利用者 ・2階 視覚障害者等含む図書資料（定期刊行物を除く）の閲覧利用者（対面朗読室やPC室からの音漏れを防ぎ静寂な環境を確保） ・3階 定期刊行物などの閲覧利用者、小学校中高学年・中学生利用者、持込PC利用者	実施	・内装材の更新で対応、詳細は設計段階での検討。 ・アンケートより、実施した方が良い43%。
11	3階事務室	3階事務室エリアの改修にあたり、若干の拡張・スペース確保が可能なか検討。	実施	・廊下の扉位置を移動。
12	4階書庫エリア	4階書庫エリアの改修にあたり、電動書庫更新等と調整しながら可能な限りスペース確保を検討（既存倉庫以外の物品収納スペース創出要望）。	実施	・電動書庫更新のみ実施。 ・構造計算書がないため、既存の床荷重より増は不可。

##### (3) シティハイツ港南

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
1	駐輪場	駐輪場の増設。	実施	・地下オートバイ置場を駐輪場に利用、スライド式ラックで42台+平置き2台の計44台 ・既存2段式駐輪機は全面更新。
2	避難階段	両側に手すりの増設。	実施	

第3章 基本計画に向けての要件整理

3-2-1 要望項目の整理

(4) 職員住宅

	改修希望箇所・項目	要望	対応	備考
1	間取りの変更	①和室→洋室への変更。	実施	・建具、内装仕上材、空調設備機器、伴う電気設備の撤去新設。
		②キッチン・ダイニング間の壁撤去。	実施	・間仕切壁の撤去、内装仕上材、伴う電気設備の撤去新設。
		③キッチン・ダイニング間にカウンター設置。	実施	・カウンターの新設。
2	クロス等の張替	①クロスの全室張替。	実施	・壁、天井のクロスを全室、撤去新設。
		②フローリングの全室張替。	実施	・フローリングを全室、撤去新設。
		③脱衣所、トイレの床面シート張替。	実施	・脱衣所、トイレのビニル床シートの撤去新設。
		④浴室内のシート全面張替。	実施	・3②UBの撤去新設に含む。
3	各機器等の取替	①トイレ便器取替。	実施	・撤去新設。
		②浴槽取替。	実施	・UBの撤去新設。
		③洗面台取替。	実施	・撤去新設。
		④浴室乾燥機取替。	実施	・3②UBの撤去新設に含む。
		⑤給湯器取替。	実施	・撤去新設。
		⑥システムキッチン取替（ガスコンロ・換気扇含む）。	実施	・撤去新設。
		⑦照明器具の全室取替（LED）。	実施	・撤去新設。
		⑧網戸の取替。	実施	・撤去新設。
		⑨インターホンの取替。	実施	・撤去新設。
		⑩玄関鍵の取替。	実施	・鍵の交換（図書館・住棟共用部間の鍵と異なる鍵へ更新する）。
		⑪防水パンの取替。	実施	・撤去新設。
		⑫空調設備機器（室内機・室外機）の全室取替。	実施	・撤去新設。
		⑬各配管類の取替。	実施	・撤去新設。
		⑭物干し金物の取替。	実施	・撤去新設。
4	ユニバーサル仕様	①段差の解消（玄関→廊下、脱衣所→浴室）。	実施	・玄関・廊下間は、1④と合わせて検討する。 ・脱衣所・浴室間は、3②UB更新で検討する。
		②手すりの設置（トイレ内、浴室内）。	実施	・新設（各室1箇所程度）。

※ 上記のほか、住棟占有部の改修内容を含む。

(1) ZEBの検討経緯

- 「港区環境基本計画(令和3年3月)」より、本件では、改修工事における ZEB Ready (省エネルギー率 50%以上) 以上の達成可能性について検討します。評価を行う手順として、要件整理 (規模及び施設の用途、複数の施設か否か等) を行います。検討には、基本計画段階であることから、以下に記載の簡易な評価法を用いて算定し、ZEB 化の達成の可能性を検討します。

(2) ZEBの要件整理

- 本件は、福祉施設、図書館等から構成されるため、複数用途建築物に該当します。
- シティハイツ港南は、非住宅部分と住宅部分から構成されますが、ZEBの評価は非住宅部分に限定されるため、非住宅部分について要件を整理します。
- 基本計画では、モデル建物法と呼ばれる入力法を用いて、エネルギー消費性能の評価を行います。適用するモデルは、国土交通省 国土技術政策総合研究所【モデル建物法入力支援ツール 解説】より、以下の用途区分・方針で検討を行います。

(ア) 港南の郷

- 用途区分コード…08170
- 建築基準法上の用途…老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの
- モデル建物法における「モデル建物」…福祉施設モデル

(イ) 港南図書館

- 用途区分コード…08140
- 建築基準法上の用途…図書館その他これに類するもの
- モデル建物法における「モデル建物」…集会所モデル (図書館)

(ウ) 自動車車庫

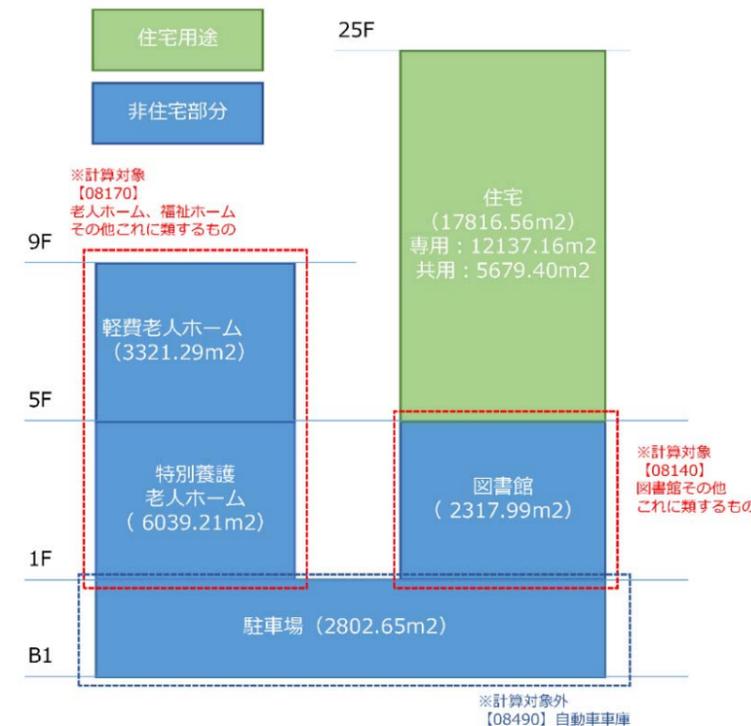
- 用途区分コード…08490
- 建築基準法上の用途…自動車車庫
- モデル建物法における「モデル建物」… (指定なし)

※地下の駐車場は、計算対象外とします。

以上より、用途区分、評価対象範囲は、右図となります。

- 港南の郷の軽費老人ホーム (ケアハウス) は、居ながら工事かつ改修時期が不確定なため、ZEB対応は行わない方針とします。
- 住宅部分は、居ながら工事であるため、居住者への影響が大きいことから、窓改修等実施せずZEH (※1) 化検討を行いません。共用部はできる限り省エネ化を図る方針です。

■ ZEBの用途区分と評価対象範囲



※1: ZEHとは、Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略称で、住宅の断熱性能や省エネ性能向上などを行うことで、年間の一次消費エネルギー量を概ねゼロ以下にする住宅のことです。

(3) ZEBの概要

- ZEB (ゼブ) とは、Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のことです。
- 本件は、新築ではなく大規模改修工事となります。既にそこで働く人々や建物を利用している人々がいるため、ZEBを実現するための計画において一定の制約があります。

(4) ZEBの検討方針

- 本件は、評価対象面積が10,000㎡を満たさないため、ZEB Orientedには該当しません。従って、ZEB Ready以上の達成を目指すこととなります。
- エネルギー消費量削減のための技術や機器選定等については、次のステップとなる基本設計で検討します。それにより、設計工程、工事工程をはじめ、工事費等についても変更、見直し等の影響が考えられます。
- ZEB Readyの達成が困難であっても、省エネルギー化を図る計画とします。

## 第4章 基本計画 ー基本方針ー

### 4-1 大規模改修における基本方針

前章までの整理を踏まえ、劣化改修、機能向上及び法令への対応を考慮した大規模改修を実施します。

#### (1) 劣化改修

建築計画	電気設備計画	機械設備計画
・外部防水改修(※) ・建具改修 ・鉄部塗装改修(※) ・外構改修 ・内部改修 ・サイン改修 ・外壁改修(※)	・受変電設備 ・発電設備(非常用、太陽光) ・電力貯蔵設備 ・幹線動力設備 ・電灯設備 ・コンセント設備 ・テレビ受信設備、弱電設備 ・拡声設備	・舞台音響、照明設備 ・インターホン設備 ・誘導支援(トイレコール等) ・防犯カメラ設備 ・入退室管理設備 ・構内交換設備 ・情報表示設備 ・自動火災報知設備 ・空調設備 ・換気設備 ・排煙設備 ・自動制御設備 ・衛生器具設備 ・給水設備 ・給湯設備 ・排水設備 ・消火設備 ・ガス設備 ・ろ過設備

※：令和2年改修済の港区特定公共賃貸住宅シティハイツ港南等外壁改修工事において、未実施の範囲を工事対象とします。

#### (2) 施設の機能向上

施設のさらなる機能向上を図るために、施設利用者、施設管理者の双方の目線に立った利便性や安全性に配慮した計画とします。

〈施設利用者、職員にとってより使いやすい施設づくり〉

- ・施設を管理する上での要望事項、利用者アンケートを基に、バリアフリー化(手すりや点字ブロック等)を図ります。
- ・港南の郷における諸室の用途、2室化などの変更は、利用者や管理者にとって、使いやすくなるよう検討します。
- ・港南図書館の授乳室やトイレの機能充実、必要諸室の遮音性向上を図ります。
- ・港南図書館の各フロアを利用目的別に床材の色を変更するなど、分かりやすくします。
- ・不足している収納スペースについて、倉庫への用途変更やスペースの確保を検討します。
- ・シティハイツ港南の駐輪場を増設します。

〈施設利用者、職員にとってより安全・安心な施設づくり〉

- ・手すりは抗菌性、耐薬品性の強い素材に更新します。
- ・現在30m<sup>3</sup>/h・人の換気量を満たしており、コロナ禍における良好な室環境を維持します。
- ・福祉施設の床材の防滑仕様や、ナースコールの整備を適切に行い、利用者が安心できる施設作りに努めます。
- ・シティハイツ港南の避難階段に手すりを増設します。

#### (3) 居ながら工事・仮設計画

工事は、居ながら工事が中心となるため、工事期間中の安全性に配慮した計画とします。

#### (4) 法令への対応

長期にわたる運用の中で、使い方や要求事項の変化に伴い、安全性に課題が出ている部分や設計当初の想定と差異が出ている部分について、精査し是正を図ります。

#### (5) 防災計画

非常用発電設備の稼働時間の長期化やマンホールトイレの設置、避難経路の法的な確認などの検討を行います。

#### (6) 環境配慮・省エネルギー

地球環境への配慮のため、省エネルギー機器の使用や資源の再利用などの検討を行い、改修工事に見込みます。

#### (7) ZEB化の達成可能性

ZEB化の達成可能性について、既存の改修工事となるため、当該施設の運営状況を考慮した上で実現可能な整備内容の検討を行い、改修工事内容に見込みます。

### 4-2 工事全体の概要

施設の利用状況を踏まえ、工事の目標・工事期間等の設定、工事中の各施設の休館期間の検討を行いました。

#### (1) 工事の目標

- ・施設利用者や居住者の安全確保
- ・振動、騒音等、施設利用者や業務運営に与える影響の軽減
- ・安全で円滑な工事を実現する工程管理

#### (2) 工事期間、休館等の設定

- ・工事期間：港南の郷 約30ヶ月、港南図書館 約30ヶ月、シティハイツ港南 約35ヶ月
- ・港南の郷及び港南図書館の工事中フロアを除いて「居ながら工事」とします。
- ・港南図書館の臨時休館及び利用制限期間は、約10カ月を設定します。工事中フロアの資料及び閲覧席利用の制限を行いますが、仮設窓口を設置し、予約資料の貸出、資料の返却、利用者登録等は継続して実施します。
- ・原則、日曜日は全休、土曜日は隔週休で設定しています。

### 5-1 工事計画概要

第4章の基本方針を基に、建築工事、電気設備工事、機械設備工事に分類し、施設ごとに計画概要を示します。また、仮設計画、防災計画、環境配慮・省エネルギー、ZEBの検討についても、概要を示します。

### 5-2 建築計画

#### 5-2-1 建築改修計画(港南の郷)

##### (1) 外部防水改修

- ・ 屋上防水層は、既存を撤去し更新（一部は既存を残し、防水材料を重ね乗せ）します。
- ・ バルコニーの防水工事は、各階（ルーフバルコニー含む）既存を撤去し更新します。
- ・ シーリングは、外部建具、屋上手すり支柱廻りは更新します。令和2年改修済の外壁廻り、バルコニー手すり支柱は劣化無き限り工事対象外とします。

##### (2) 建具改修

- ・ 外部のシャッター、アルミ製建具（省エネ対応を除く）は、更新、再塗装、洗浄等を行います。鋼製建具は、令和2年改修済の範囲は工事対象外とします。外部のアルミ製建具のうち、1～4階特別養護老人ホームは、省エネ対応のため、既存撤去の上、更新します。
- ・ 内部建具は、再塗装、シート張り、洗浄等の他、プラン変更する部屋は更新します。

##### (3) 鉄部塗装改修

- ・ 内部の鋼製金物、建具は再塗装を行います。
- ・ 外部は、令和2年改修済のため、劣化無き限り工事対象外とします。

##### (4) 外構改修

- ・ 1階入り口前の植栽等の撤去と舗装整備を行います。

##### (5) 内部改修

- ・ 床は、滑り難い素材に更新します。壁、巾木は、原則既存同等材料にて更新します。
- ・ 天井は、天井がある室は天井仕上・下地の撤去更新を行います。天井がない室は仕上を同等材料にて更新します。
- ・ 使用する材料は原則リサイクル建材、素材を選定します。
- ・ 第3章の要望事項で改修工事の対象とした部屋は、プラン変更を含め実施します。
- ・ 手すりの更新は、コロナ禍に配慮した抗菌性、耐薬品性に強い素材とします。
- ・ 外皮性能向上のため、外周部の内壁側に断熱材を追加します。
- ・ 共用部と特別養護老人ホームは全室工事対象、ケアハウスの占有部は、夫婦室1室を除き別途工事とします。

##### (6) サイン改修

外部、内部ともサインを更新します。

##### (7) 外壁改修

原則、令和2年改修済のため、劣化無き限り、工事対象外とします。

#### 5-2-2 建築改修計画(港南図書館)

##### (1) 外部防水改修

シーリングは、外部建具廻りは更新します。令和2年改修済の外壁廻りについては劣化無き限り工事対象外とします。

##### (2) 建具改修

外部のシャッターは、更新、再塗装、洗浄等を行います。鋼製建具は、令和2年改修済の範囲は工事対象外とします。外部のアルミ製建具は、省エネ対応のため、既存を撤去し、更新します。

##### (3) 鉄部塗装改修

- ・ 内部の鋼製金物、建具は再塗装を行います。
- ・ 外部は、令和2年改修済のため、劣化無き限り工事対象外とします。

##### (4) 外構改修

「ちいばす」のバス停までの経路部分について、点字ブロックを設置します。

##### (5) 内部改修

- ・ 床、壁、巾木は、原則既存同等材料にて更新します。
- ・ 天井は、天井がある室は天井仕上・下地の撤去更新を行います。天井がない室は仕上を同等材料にて更新します。
- ・ 使用する材料は原則リサイクル建材、素材を選定します。
- ・ 手すりを更新します。
- ・ 外皮性能向上のため、外周部の内壁側に断熱材を追加します。
- ・ 第3章の要望事項で改修工事の対象とした部屋は、プラン変更を含め実施します。

##### (6) サイン改修

外部、内部ともサインを更新します。

##### (7) 外壁改修

原則、令和2年改修済のため、劣化無き限り、工事対象外とします。

## 5-2 建築計画

### 5-2-3 建築改修計画(シティハイツ港南)

#### ■ 共用部

##### (1) 外部防水改修

- ・ 屋上の防水工事は、既存を撤去し更新します。
- ・ バルコニーの防水層、シーリングは、令和2年改修済の範囲であるため、劣化無き限り工事対象外とします。

##### (2) 建具改修

外部のシャッター、アルミ製建具（省エネ対応を除く）は、更新、再塗装、洗浄等を行います。鋼製建具は、令和2年改修済の範囲は工事対象外とします。外部のアルミ製建具のうち、1階、25階の共用部は、省エネ対応のため、既存撤去の上、更新します。

##### (3) 鉄部塗装改修

- ・ 内部の鋼製金物、建具は再塗装を行います。
- ・ 外部は、屋上のみ再塗装を行います。屋上を除いた令和2年改修済の範囲については、劣化無き限り工事対象外とします。

##### (4) 外構改修

駐輪場の駐輪機の更新、駐輪場の屋根や柱等の再塗装、洗浄を行います。

##### (5) 内部改修

- ・ 床、壁、巾木は、原則既存同等材料にて更新します。
- ・ 天井は、天井がある室は天井仕上・下地の撤去更新を行います。天井がない室は仕上を同等材料にて更新します。
- ・ 使用する材料は原則リサイクル建材、素材を選定します。
- ・ 1階メールコーナーの郵便受けを更新します。
- ・ 1階エントランスホールに、宅配ボックスを設置します。
- ・ 階段室に手すりを増設します。

##### (6) サイン改修

外部、内部ともサインを更新します。

##### (7) 外壁改修

原則、令和2年改修済のため、劣化無き限り、工事対象外とします。

#### ■ 占有部

##### (1) 内部改修

電気設備や給水・給湯設備の更新に伴う、天井、床、壁、巾木の撤去新設は、原則既存同等材料にて更新します。

### 5-2-4 建築改修計画(職員住宅)

##### (1) 内部改修

- ・ プラン変更を含め、全面改修を行います。

### 5-3 電気設備計画

#### 5-3-1 電気設備改修計画(シティハイツ港南住宅占有部、職員住宅を除き共通)

- (1) 電力引込設備
  - ・ 既存の高圧ケーブルを撤去し、新設します。
  - ・ 高圧キャビネットにUASを新設します。
- (2) 受変電設備
  - ・ 既存の受変電設備を撤去し、新設します。
  - ・ 種別ごとにエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視盤へ取り込みます。
- (3) 発電設備  
既存の非常用発電機等を撤去し、新設(72時間対応)します。
- (4) 電力貯蔵設備  
既存の直流電源装置等を撤去し、新設します。
- (5) 幹線設備  
既存のケーブルを撤去し、新設します。
- (6) 電灯設備
  - ・ 既存の盤類、照明器具、照明制御等を撤去し、新設します。
  - ・ 種別ごとにエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視盤へ取り込みます。
  - ・ ケアハウス内占有部は空き室を除き、改修対象外とします。
- (7) 動力設備
  - ・ 既存の盤類等を撤去し、新設します。
  - ・ 種別ごとにエネルギー監視が行えるようにメーターを設置し、中央監視盤へ取り込みます。
- (8) 接地設備  
電力用、通信用共に機器や配線等を撤去し、新設します。
- (9) 通信引込設備  
機器や配線等を撤去し、新設します。
- (10) 構内情報通信設備(LAN設備)
  - ・ 配管を撤去し、新設します。
  - ・ 配線や機器は別途工事とします。
- (11) 構内交換設備(電話設備)  
既存の交換装置、電話機等を撤去し、新設します。
- (12) 情報表示設備  
既存の時計等を撤去し、新設します。
- (13) 拡声設備  
既存のスピーカー、アンプ等を撤去し、新設します。

- (14) 誘導支援設備  
既存のインターホン装置、トイレ呼出装置等を撤去し、新設します。
- (15) テレビ共同受信設備  
既存の増幅器、テレビアウトレット等を撤去し、新設します。
- (16) 防犯カメラ設備  
既存の防犯カメラ、記録装置等を撤去し、新設します。
- (17) 防犯・入退室管理設備  
既存の入退出管理装置等を撤去し、新設します。
- (18) 火災報知設備  
既存の受信機、感知器等を撤去し、新設します。
- (19) 雷保護設備  
既存の避雷針等を撤去し、新設します。
- (20) 港区防災行政無線支局  
機器、配管、配線等を残置し、流用します。

#### 5-3-2 電気設備改修計画(港南の郷)

- (1) 動力設備  
既存の床暖房を撤去し、新設します。
- (2) 映像音響設備  
既存の映像装置、音響装置等を撤去し、1階機能回復訓練室等に新設します。
- (3) 誘導支援設備  
既存の音声誘導装置、ナースコール装置等を撤去し、新設します。
- (4) 防犯・入退出管理設備  
既存の機械警備装置、トイレセンサー装置等を撤去し、新設します。

### 5-3 電気設備計画

#### 5-3-3 電気設備改修計画(港南図書館)

- (1) 映像音響設備  
既存の映像装置、音響装置等を撤去し、新設します。
- (2) 誘導支援設備  
既存の音声誘導装置等を撤去し、新設します。
- (3) 防犯・入退出管理設備  
既存の機械警備装置等を撤去し、新設します。

#### 5-3-4 電気設備改修計画(シティハイツ港南)

##### ■ 共用部

- (1) 電灯設備  
既存の航空障害灯の制御盤等を撤去し、新設します。
- (2) 構内情報通信設備(LAN設備)  
基本設計にて管路の確保を検討します。

##### ■ 占有部

- (1) 幹線設備  
既存のケーブルを撤去し、新設します。
- (2) 拡声設備  
既存のスピーカー等を撤去し、新設します。
- (3) 誘導支援設備  
既存のインターホン装置等を撤去し、新設します。
- (19) 火災報知設備  
既存の感知器等を撤去し、新設します。

#### 5-3-5 電気設備改修計画(職員住宅)

既存の照明器具、コンセント、感知器等を撤去し、新設します。

## 5-4 機械設備計画

### 5-4-1 機械設備改修計画(港南の郷)

#### (1) 空気調和設備

- ・ 熱源機、空調機の更新を行います。  
※ZEB化に向け、新システムの検討を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。
- ・ 遠赤外線放射パネルの更新を行います。

#### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

#### (3) 排煙設備

排煙機及び排煙ダクト、排煙口の更新を行います。

#### (4) 自動制御設備

- ・ 既設の中央監視盤(事務室)の更新を行います。
- ・ 配線、配管の更新を行います。

#### (5) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

#### (6) 給水設備

- ・ 上水：受水槽及び加圧給水ポンプの更新を行います。
- ・ 雑用水：加圧給水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (7) 給湯設備

- ・ 温水発生機の更新を行います。
- ・ 電気温水器の更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (8) 排水設備

- ・ グリース阻集器の更新を行います。
- ・ 排水ポンプ及び攪拌ブロワ(水中ばっ気用ブロワ)の更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (9) 消火設備

- ・ スプリンクラーポンプユニットの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。
- ・ ダクト消火設備の更新を行います。

#### (10) ガス設備

- ・ 配管の更新を行います。
- ・ 改修後のシステムに合わせてガスの供給を行います。

#### (11) 雨水ろ過設備

雨水処理装置(砂ろ過装置)の更新を行います。

#### (12) その他

- ・ 以下の設備についても更新を行います。
- ・ 空気清浄機
- ・ 脱臭設備
- ・ 浴槽ろ過設備
- ・ 上水用/中水用滅菌装置  
※ケアハウス内占有部(利用者個室)は居ながら工事のため、法的に必要な設備(誘導灯用点滅装置)の改修のみとし、機械設備の改修は行わない。  
但し、夫婦居室1室については全面改修を行います。

#### <新システム(案)>

ZEB化に向けて以下のシステムで検討を行います。

- ・ 熱源システムを中央熱源から個別熱源へ変更します。  
(吸収式冷温水発生機からEHP)
- ・ 外皮性能の変更に伴い空調負荷の見直しを行います。
- ・ 既存EHP(標準型)を高効率型に改修します。
- ・ 1~4階の換気は外調機により行い、熱源は空冷ヒートポンプチラーとします。
- ・ 1階事務室・5~8階は全熱交換ユニットとします。
- ・ 換気設備は高効率モーター(IE3)搭載機器を採用します。
- ・ 機械室の換気をサーモ発停とします。
- ・ 業務用ヒートポンプ給湯器とします。
- ・ 外調機仕様  
台数制御、大温度差送水(8℃)、プラグファン、超高効率モーターIPM、回転数制御  
※上記システムは機器荷重及びスペース等の検討により決定します。

## 5-4 機械設備計画

### 5-4-2 機械設備改修計画(港南図書館)

#### (1) 空気調和設備

- ・ 熱源機、空調機の更新を行います。  
※ZEB化に向け、新システムの検討を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。

#### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

#### (3) 自動制御設備

- ・ 既設の中央監視盤(事務室)の更新を行います。
- ・ 配線、配管の更新を行います。

#### (4) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

#### (5) 給水設備

- ・ 受水槽及び加圧給水ポンプの更新を行います。※増圧給水方式の検討を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (6) 給湯設備

電気温水器及び配管の更新を行います。

#### (7) 排水設備

- ・ 排水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (8) 消火設備

- ・ スプリンクラーポンプユニットを更新します。
- ・ 配管の更新を行います。

#### (9) その他

以下の設備についても更新を行います。

- ・ 冷水器
- ・ 除湿器(2.4階設置)：天吊り型

#### <新システム(案)>

ZEB化に向けて以下のシステムで検討を行います。

- ・ 熱源システムを中央熱源から個別熱源へ変更します。  
(空冷ヒートポンプチラーからEHP)
- ・ 外皮性能の変更に伴い空調負荷の見直しを行います。
- ・ 既存EHP(標準型)を高効率型に改修します。
- ・ 事務室及び4階は全熱交換ユニットとし、風量の多いその他諸室はロータリー式の全熱交換器を採用します。
- ・ 室内のCO2濃度によって外気導入量を変化させます。(CO2濃度制御)
- ・ 換気設備は高効率モーター(IE3)搭載機器を採用します。
- ・ 機械室の換気をサーモ発停とします。  
※上記システムは機器荷重及びスペース等の検討により決定します。

## 5-4 機械設備計画

### 5-4-3 機械設備改修計画(シティハイツ港南)

#### ■ 共用部

##### (1) 空気調和設備

- ・ EHPの更新を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。

##### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

##### (3) 自動制御設備

- ・ 既設の中央監視盤(防災センター)の更新を行います。
- ・ 配線、配管の更新を行います。

##### (4) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

##### (5) 給水設備

- ・ 受水槽及び加圧給水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

##### (6) 給湯設備

電気温水器及び配管の更新を行います。

##### (7) 排水設備

- ・ ガソリン阻集器の更新を行います。
- ・ 排水ポンプの更新を行います。
- ・ 配管の更新を行います。

##### (8) 消火設備

- ・ 屋内消火栓ポンプユニット及び屋内消火栓箱を更新します。
- ・ 連結送水用ブースターポンプユニット及び送水口を更新します。
- ・ 泡消火ポンプユニット及びタンクを更新します。
- ・ 配管の更新を行います。

##### (9) ガス設備

配管の更新を行います。

##### (10) その他

以下の設備についても更新を行います。

- ・ アク्यूムレーター
- ・ プロアーポンプ

#### ■ 占有部

##### (1) 給水設備

住戸内の給水管の更新を行います。

##### (2) 給湯設備

住戸内の給湯管、追焚管(往復)、浴室暖房用配管(往復)の更新を行います。

### 5-4-4 機械設備改修計画(職員住宅)

##### (1) 空気調和設備

- ・ 空調機の更新を行います。
- ・ ダクト及び配管の更新を行います。

##### (2) 換気設備

換気機器及びダクトの更新を行います。

##### (3) 衛生器具設備

衛生陶器、衛生器具の更新を行います。

##### (4) 給水設備

配管の更新を行います。

##### (5) 給湯設備

ガス給湯器及び配管の更新を行います。

##### (6) 排水設備

配管の更新を行います。

##### (7) 消火設備

配管の更新を行います。

## 5-5 仮設計画

居ながら工事であるため、施設利用者・施設管理者、居住者への影響を最小限とし、安全・安心に配慮した仮設計画とします。

### (1) 仮設計画概要、検討事項

- ・ 第1章より居ながら工事となることから、施設利用者等への影響が少なく、かつ、搬入ルートを確保可能な場所に、仮設物の設置を検討します。
- ・ 工事事務所は、港南の郷7・8階の夫婦居室（計4室）の利用を想定しています。令和2年竣工の外壁改修工事に倣い、シティハイツ港南25階集会室と合わせ、調整が必要です。
- ・ シティハイツ港南の住宅用仮設駐輪場は、地上階とします。セキュリティに配慮し、防犯カメラの追加設置を検討します。
- ・ 外部足場は、省エネ対応のためアルミ製建具の更新や各棟の庇の改修を行う際、設置します。
- ・ 地下1階に仮設電気設備を設置するため、工事期間中に、一部の車両は移動が必要となります。工事完了後は、駐車場の復旧と余剰区画をバイク置場へ改修します。

### (2) 電気設備（仮設計画）

#### ① 仮設受変電設備

- ・ 地下駐車場の機械式駐車設備を一部撤去し、仮設受変電設備を設置します。
- ・ 変圧器容量は港南の郷と港南図書館・シティハイツ港南を合わせ、省エネ改修を見込んだ容量とします。
- ・ 変圧器は乾式としトプランナー2014準拠品とします。
- ・ 力率改善・高調波対策を目的とし、L=13%に対応したコンデンサ・リアクトルを設置します。
- ・ 自動力率調整器を設け、常時高力率となる様にコンデンサ・リアクトルは細分化します。
- ・ 工事用仮設電源用に高圧分岐が可能なものとします。

#### ② 仮設非常用発電機設備

- ・ 地下駐車場の機械式駐車設備を一部撤去し、仮設非常用発電機を設置します。
- ・ 仮設非常用発電機設備は仮設常用発電機を停電検出により自動で起動するものとします。
- ・ 容量は港南の郷と港南図書館・シティハイツ港南の既存同内容を賄える容量とします。
- ・ 仮設の非常用発電機設備のため、運転時間は法定対応分の2時間とします。
- ・ 冷却方式は空冷式を採用します。
- ・ 仮設非常用発電機の排気は、煙道を外部まで立上げ有効に排出します

#### ③ 仮設幹線設備

- ・ 既存受変電設備及び既存幹線配線改修時の停電時間短縮のため、既存電気室内に電源切替盤を設置します。
- ・ 電源切替盤は内部に電力用端子台を配電盤ブレーカー数+改修後新設盤数の容量・個数を設けたものとし、仮設・本設切替は端子接続替えによるものとします。
- ・ 電源切替盤設置後、既存本設幹線を全て電源切替盤を経由するように切替えます。
- ・ 仮設受変電設備設置後、仮設幹線を電源切替盤まで敷設し、順次電源切替盤一時側へ切替接続を行い、既存受変電設備撤去が可能な計画とします。
- ・ 仮設幹線配線は本設切替終了時には全て撤去とします。

### (3) 機械設備（仮設計画）

- ・ 仮設受水槽について、港南の郷用とシティハイツ港南用は地上階に設置します。港南図書館用は、既存の受水槽が設置されている地下1階図書館設備機械室に設置します。
- ・ 仮設受水槽の周囲には、進入防止用のフェンスを設置します。

5-6 法令への対応について

今回の大規模改修において、一部に増築を伴う場合や大規模な修繕・模様替えが生じる場合は、新たに計画変更通知が生じます。計画変更通知が生じた場合、本施設は、建築基準法の大規模改修の再取得が必要となるため、構造躯体そのものを見直すことになります。建物自体を見直す改修工事は避け、施設利用者や居住者が建物を使い続けながら改修工事が可能な、建築基準法上の軽微な変更の範囲内による改修を前提とします。

(1) アルミ製建具の防火設備に関する改定

- ZEB化検討や省エネ対応に関連して、防火設備に該当するアルミ製建具の更新は、建築基準法の改定に適合する形状で更新が必要となります。

(2) 用途変更や改修済の部屋

- 港南の郷において、1階の事務室等の間仕切りが撤去済の諸室や、各階のトイレや浴室が倉庫利用されている箇所があります。用途変更や、倉庫や収納スペースが不足する諸室の用途変更について、法令等の精査を行い、改修を検討します。

(3) 駐輪場増設に伴う関係法令への対応

- 住宅用の駐輪場増設に伴う、地下駐車場の改修は、駐車場の附置義務台数を確保した上で、地下機械式駐車場の一部取止めやバイク置場への改修を実施します。

(4) アスベスト

- 既往調査並びに、改修工事竣工図より、港南の郷のバルコニー軒天、シティハイツ港南の外壁の一部は、除去済であることを確認しました。現地調査より、地下1階発電機室などにおいて一部懸念される部位が見受けられます。

Fig. 9 内壁仕上アスベスト可能性有



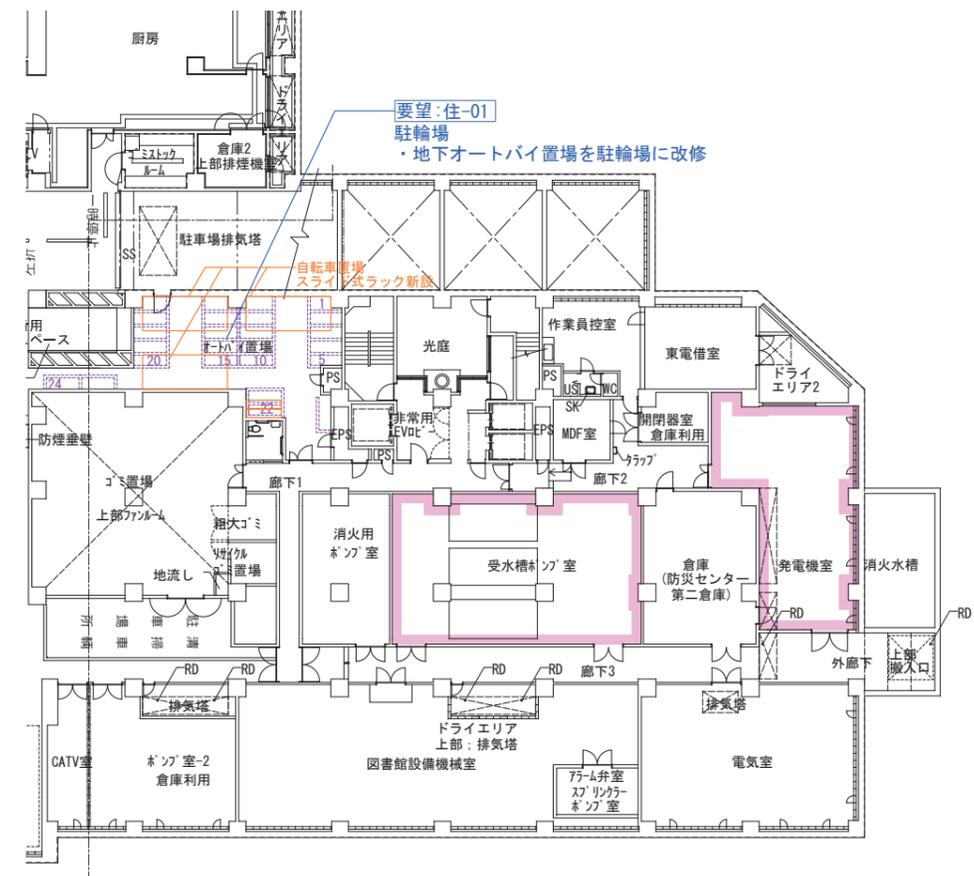
Fig. 10 内壁仕上アスベスト可能性有



凡例

- 要望:郷-00: 現地要望等による改修
- ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、管…管理人住戸を示す
- .....: 撤去
- : アスベスト含有の可能性がある部位

地下1階平面図



## 5-7 防災計画

本施設における防災計画の基本的な考え方を以下に整理します。

### (1) 防災計画の概要

- ・ 災害の発生時に、その被害の拡大を未然に防ぎ、区民の生命を守ることができる災害に強い、安全・安心な施設づくりを目指します。
- ・ 地域防災計画において、港南の郷の特別養護老人ホームと高齢者在宅サービスセンターは「福祉避難場所」に指定されています。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の一時的な生活場所として、運用を想定します。
- ・ 災害時の停電に対応できるよう、72時間対応の非常用発電設備を設置します。
- ・ 災害時、仮設トイレ設置までのつなぎとして、マンホールトイレ設置や汚水槽を利用した災害用トイレを検討します。

### (2) 避難経路の基本的な考え方

- ・ 災害時に安全な避難ができるよう、建物内は適正な廊下幅員の確保と、避難動線の明示化により、円滑な2方向避難経路を計画します。
- ・ 避難経路は、万一の際にも円滑に避難ができるよう、日常動線を中心に計画します。

## 5-8 環境配慮・省エネルギー

本施設における環境配慮の基本的な考え方を以下に整理します。

### (1) 省エネルギー機器等の採用

- ・ ホールや廊下の照明等には高輝度、高効率照明のLEDを採用し、電力使用量の低減を図ります。
- ・ 人感センサーや照度センサーの設置、照明回路の適切な細分化により、日照の確保できる時間帯に不要な照明(便所等)を消灯する等、省エネルギー化、ランニングコストの低減化を図ります。
- ・ 衛生器具は、節水型を採用することで、水資源の有効活用を図ります。
- ・ 冬季の日射の取り入れと夏季の日射の遮蔽対策については、優れた断熱性能と遮熱性能を有するエコガラスの導入を検討します。
- ・ ZEB化対応の一環として、2層複層ガラス（Low-Eガラス1枚、中空層）への更新を検討し、サッシや窓ガラスからの熱の出入りを防ぎ快適な環境を保ちます。これにより、空調機の能力を抑え、CO<sub>2</sub>排出量削減を図ります。
- ・ 可能な限り一次エネルギー消費量削減率（ERR）を高めること。
- ・ 再生可能エネルギーの最大限の導入及び省エネルギー化に努めること。
- ・ ヒートアイランド現象の緩和に努めること。

### (2) 資源の再利用

再生木材等のリサイクル材やエコ製品を積極的に採用します。

### (3) 国産木材の活用

「みなとモデル二酸化炭素固定認定制度」に基づき、港区と「間伐材をはじめとした国産木材の活用の促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材について、費用対効果も踏まえた上で、可能な限り優先的に活用します。

### (4) 緑化の推進

「港区みどりを守る条例」に基づき、屋上を含め周辺から見える緑化を行うことで、利用者と周辺地域にやすらぎと潤いのある空間形成を図り、良好な環境を創出します。周辺への景観向上に寄与するため、敷地外周辺に緑地部分を設けることを検討します。

### (5) 人に配慮した取組

識別しやすい色彩や空間自体のサイン化により、誰にでもわかりやすいサインを設置します。

5-9 ZEB 化の達成可能性の検討

■ ZEB 化の達成見込みについて

- ・ 本件は、評価対象面積が10,000㎡を満たさないため、ZEB Readyを目標に検討を行い、モデル建物法と呼ばれる評価方法にて検証しました。結果として、下図の検討案を提示します。
- ・ 検討案は、平成28年の一般建築物仕様に基づく省エネ基準値と比較して、港南の郷は、エネルギー消費量削減率(E R R)約30%、港南図書館は、エネルギー消費量削減率(E R R)約28%の見込みとなります。

※E R R：一次エネルギー消費量の基準値に比べ、設計値をどの程度抑えることができたかをパーセントで表した値。

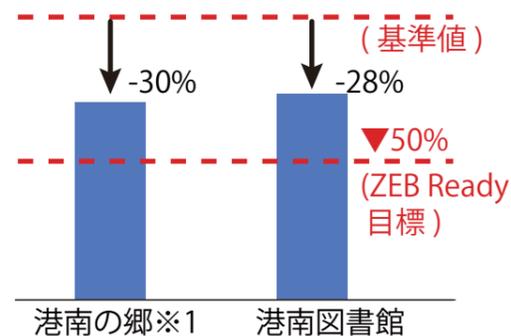
■ ZEB 検討案の概要

棟名称	工事種目	E R R
港南の郷※1	①外皮改修工事※2	30%
	②電気式ヒートポンプエアコンの導入	
	③LED照明の導入	
港南図書館	①外皮改修工事※2	28%
	②電気式ヒートポンプエアコンの導入	
	③LED照明の導入	

※1：港南の郷は1階～4階のみで評価しています。

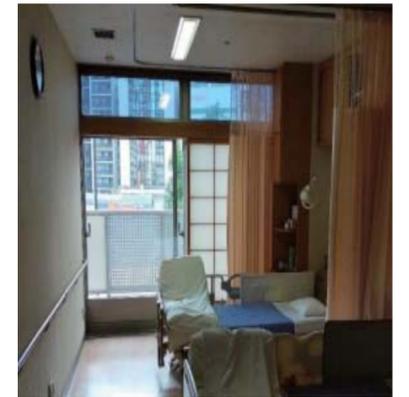
※2：複層ガラス（Low-Eガラス含む）、断熱材改修、屋上防水工事などを見込んでいます。

■エネルギー消費量削減率(E R R)について



■北棟：特別養護老人ホーム港南の郷（1階～4階）

- ・ ZEB化を達成するには、窓面積の縮小や二重サッシ化、複層ガラスの採用等にて断熱性能を高め、空調負荷を低減させる必要があります。
- ・ しかし、本施設では、火災時にはベッドに寝たままの状態避難させるため、居室の出口となるサッシの大きさが必要となります。
- ・ このため、外皮改修工事に関しては、複層ガラス化と断熱厚さの変更を採用し、サッシの大きさを変えることなく、その範囲内での省エネ化を図ることとします。



特別養護老人ホーム港南の郷 窓面

■南棟：港南図書館（1階～3階）

- ・ ZEB化を達成するには、特別養護老人ホームと同様、窓面積の縮小等にて断熱性能を高め、空調負荷を低減させる必要があります。
- ・ しかし、読書や自習等といった施設の利用環境に影響を及ぼしかねない窓面積の縮小は困難であることから、外皮改修工事に関しては、複層ガラス化と断熱厚さの変更を採用し、サッシの大きさを変えることなく、その範囲で省エネ化を図ることとします。



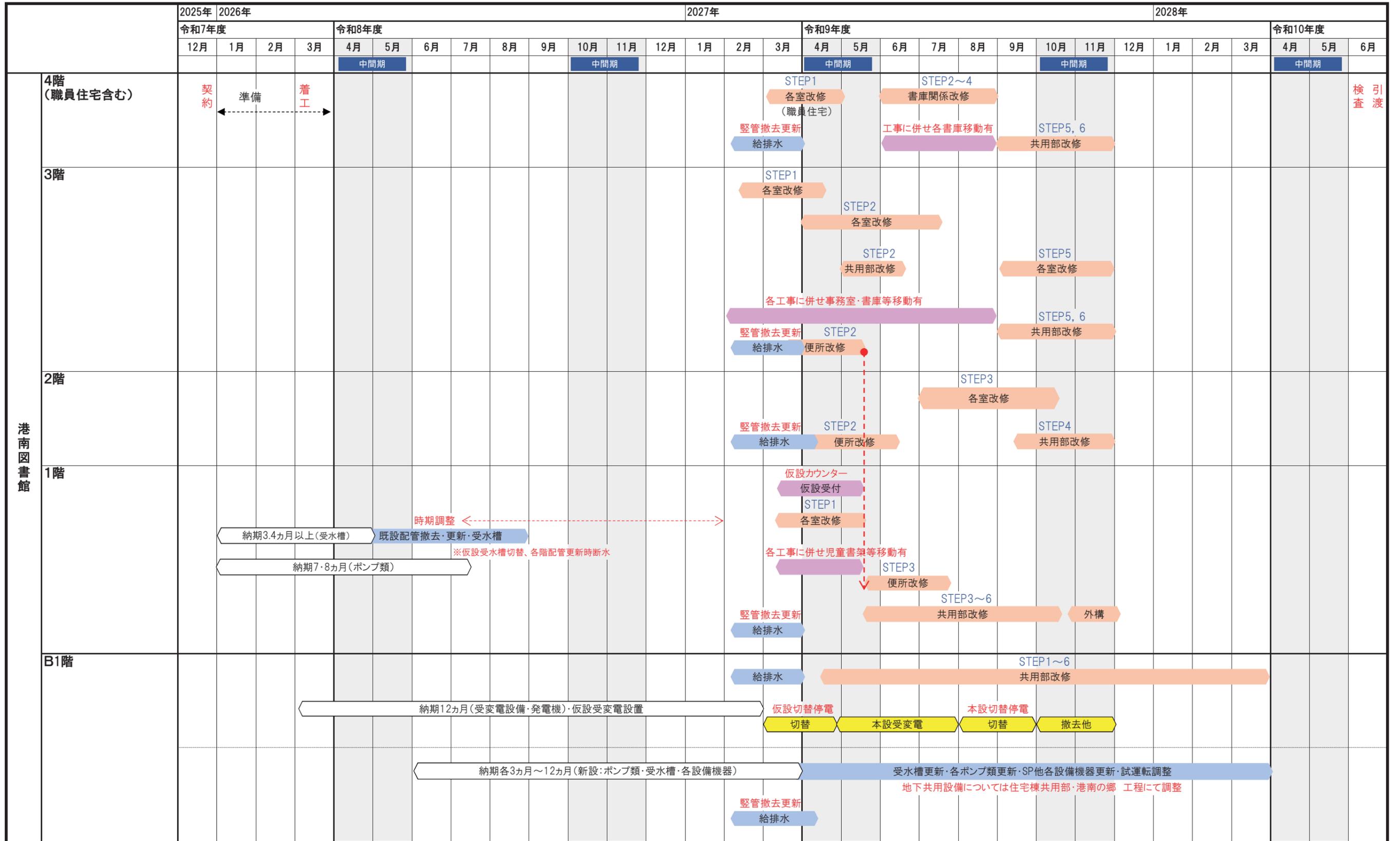
港南図書館 窓面



第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-1 工事工程

(2)港南図書館 工事工程表(案)





第6章 基本計画 — 事業計画概要 —

6-3 概算工事費

・ 本件の工事概算を以下にまとめております。

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
(1) 港南の郷	3,584,800,000	-	
建築工事	1,013,200,000	28.3%	
中科目			
外部改修	(134,800,000)	(13.3%)	※直接仮設・発生材処理含む
内部改修	(628,900,000)	(62.1%)	※直接仮設・塗装改修・発生材処理含む
建具改修	(234,400,000)	(23.1%)	※直接仮設・発生材処理含む
サイン改修	(14,000,000)	(1.4%)	〃
外構改修	(1,100,000)	(0.1%)	〃
電気設備工事	1,024,800,000	28.5%	
中科目			
高圧引込設備	(5,900,000)	(0.6%)	
受変電設備	(118,500,000)	(11.6%)	
発電設備	(128,500,000)	(12.5%)	
電力貯蔵設備	(28,600,000)	(2.8%)	
幹線設備	(38,900,000)	(3.8%)	
電灯設備	(157,300,000)	(15.3%)	
動力設備	(111,700,000)	(10.9%)	
接地・雷保護設備	(29,400,000)	(2.9%)	
通信引込設備	(2,900,000)	(0.3%)	
構内情報通信設備	(4,100,000)	(0.4%)	
構内交換設備	(52,500,000)	(5.1%)	
情報表示設備	(500,000)	(0.0%)	
映像音響設備	(13,000,000)	(1.3%)	
拡声設備	(30,000,000)	(2.9%)	
誘導支援設備	(93,500,000)	(9.1%)	
テレビ共同受信設備	(11,600,000)	(1.1%)	
防犯カメラ設備	(37,000,000)	(3.6%)	
防犯・入退室管理設備	(46,700,000)	(4.6%)	
火災報知設備	(32,900,000)	(3.2%)	
床暖房設備	(81,300,000)	(7.9%)	
空調設備工事	892,400,000	24.9%	
中科目			
空調設備	(658,200,000)	(73.8%)	
換気設備	(49,200,000)	(5.5%)	
排煙設備	(13,400,000)	(1.5%)	
自動制御設備	(161,000,000)	(18.0%)	
脱臭設備	(10,600,000)	(1.2%)	
給排水設備工事	654,400,000	18.3%	
中科目			
衛生器具設備	(48,900,000)	(7.5%)	
給水設備	(69,900,000)	(10.7%)	
給湯設備	(75,100,000)	(11.5%)	
排水設備	(91,900,000)	(14.0%)	
消火設備	(304,300,000)	(46.5%)	
ガス設備	(6,600,000)	(1.0%)	
雨水ろ過設備	(3,000,000)	(0.5%)	
浴槽ろ過設備	(11,000,000)	(1.7%)	
入浴装置	(0)	(0.0%)	
仮設配管	(40,400,000)	(6.2%)	
その他	(3,300,000)	(0.5%)	※空気清浄機等
(1) 港南の郷 計	3,584,800,000	-	

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
(2) 港南図書館	777,600,000	-	
建築工事	261,500,000	33.6%	
中科目			
外部改修	(0)	(0.0%)	※直接仮設・発生材処理含む
内部改修	(150,400,000)	(57.5%)	※直接仮設・塗装改修・発生材処理含む
建具改修	(107,000,000)	(40.9%)	※直接仮設・発生材処理含む
サイン改修	(3,500,000)	(1.3%)	〃
外構改修	(600,000)	(0.2%)	〃
電気設備工事	197,200,000	25.3%	
中科目			
幹線設備	(30,100,000)	(15.3%)	
電灯設備	(63,300,000)	(32.1%)	
動力設備	(24,100,000)	(12.2%)	
接地・雷保護設備	(4,400,000)	(2.2%)	
通信引込設備	(700,000)	(0.4%)	
構内情報通信設備	(1,000,000)	(0.5%)	
構内交換設備	(11,400,000)	(5.8%)	
情報表示設備	(800,000)	(0.4%)	
映像音響設備	(25,600,000)	(13.0%)	
拡声設備	(10,400,000)	(5.3%)	
誘導支援設備	(3,100,000)	(1.6%)	
テレビ共同受信設備	(1,200,000)	(0.6%)	
防犯カメラ設備	(5,500,000)	(2.8%)	
防犯・入退室管理設備	(9,300,000)	(4.7%)	
火災報知設備	(6,300,000)	(3.2%)	
空調設備工事	166,000,000	21.3%	
中科目			
空調設備	(123,600,000)	(74.5%)	
換気設備	(11,800,000)	(7.1%)	
排煙設備	(0)	(0.0%)	
自動制御設備	(30,600,000)	(18.4%)	
給排水設備工事	152,900,000	19.7%	
中科目			
衛生器具設備	(8,000,000)	(5.2%)	
給水設備	(8,800,000)	(5.8%)	
給湯設備	(8,400,000)	(5.5%)	
排水設備	(12,800,000)	(8.4%)	
消火設備	(104,400,000)	(68.3%)	
ガス設備	(2,200,000)	(1.4%)	
仮設配管	(4,300,000)	(2.8%)	
その他	(4,000,000)	(2.6%)	水飲み、除湿器等
(2) 港南図書館 計	777,600,000	-	

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
(3) シティハイツ港南	2,330,100,000	-	
建築工事	507,100,000	21.8%	
中科目			
外部改修	(76,100,000)	(15.0%)	※直接仮設・発生材処理含む
内部改修	(327,700,000)	(64.6%)	※直接仮設・塗装改修・発生材処理含む
建具改修	(63,300,000)	(12.5%)	※直接仮設・発生材処理含む
サイン改修	(8,500,000)	(1.7%)	〃
外構改修	(31,500,000)	(6.2%)	〃
電気設備工事	877,900,000	37.6%	
中科目			
高圧引込設備	(5,300,000)	(0.6%)	
受変電設備	(107,900,000)	(12.3%)	
発電設備	(151,700,000)	(17.3%)	
電力貯蔵設備	(28,100,000)	(3.2%)	
幹線設備	(110,900,000)	(12.6%)	
電灯設備	(76,400,000)	(8.7%)	
動力設備	(27,500,000)	(3.1%)	
接地・雷保護設備	(26,700,000)	(3.0%)	
通信引込設備	(2,700,000)	(0.3%)	
構内情報通信設備	(3,700,000)	(0.4%)	
構内交換設備	(3,300,000)	(0.4%)	
拡声設備	(33,000,000)	(3.8%)	
誘導支援設備	(7,300,000)	(0.8%)	
テレビ共同受信設備	(30,900,000)	(3.5%)	
防犯カメラ設備	(21,100,000)	(2.4%)	
防犯・入退室管理設備	(2,200,000)	(0.3%)	
火災報知設備	(238,800,000)	(27.2%)	
航空障害灯設備	(400,000)	(0.0%)	
空調設備工事	119,500,000	5.1%	
中科目			
空調設備	(9,800,000)	(8.2%)	
換気設備	(22,400,000)	(18.7%)	
排煙設備	(0)	(0.0%)	
自動制御設備	(87,300,000)	(73.1%)	
給排水設備工事	825,600,000	35.4%	
中科目			
衛生器具設備	(2,200,000)	(0.3%)	
給水設備	(53,800,000)	(6.5%)	
給湯設備	(5,400,000)	(0.7%)	
排水設備	(33,200,000)	(4.0%)	
消火設備	(316,200,000)	(38.3%)	
ガス設備	(55,000,000)	(6.7%)	
専有部工事	(185,000,000)	(22.4%)	
仮設配管	(174,800,000)	(21.2%)	
(3) シティハイツ港南計	2,330,100,000	-	

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
(4) 全棟共通 (仮設工事)	223,700,000	-	
電気設備工事	223,700,000	100.0%	
中科目			
受変電設備	(110,400,000)	(49.4%)	
発電設備	(47,700,000)	(21.3%)	
幹線設備	(65,600,000)	(29.3%)	
(4) 全棟共通 (仮設工計)	223,700,000	-	

・ 合計金額

項目	直工金額(円)	比率(%)	備考欄
建築工事 計 (①+②+③)	1,781,800,000	25.8%	
電気設備工事 計 (①+②+③+④)	2,323,600,000	33.6%	
空調設備工事 計 (①+②+③)	1,177,900,000	17.0%	
給排水設備工事 計 (①+②+③)	1,632,900,000	23.6%	
合計	6,916,200,000	-	

【計画条件】

造成、各種インフラ引込負担金、近隣補償対策費、地中埋設物撤去費、  
土壌汚染調査費および対策費は工事費に含んでおりません。  
社会的要因 (資材単価の変動・消費税率の改正) による増額については、今回工事概算の範囲外としております。

※今後の建設経済状況の変化による工事費の上昇などは見込んでおりません。  
※今後の打合せの中で条件が変わった場合には、金額は変動いたします。  
※設計を進める中で各工事費の比率は変動いたします。  
※共通仮設・諸経費・消費税等相当額は含んでおりません。  
※共通経費・消費税込みの金額は、約 8,995,100千円と見込まれます。

【別途工事】

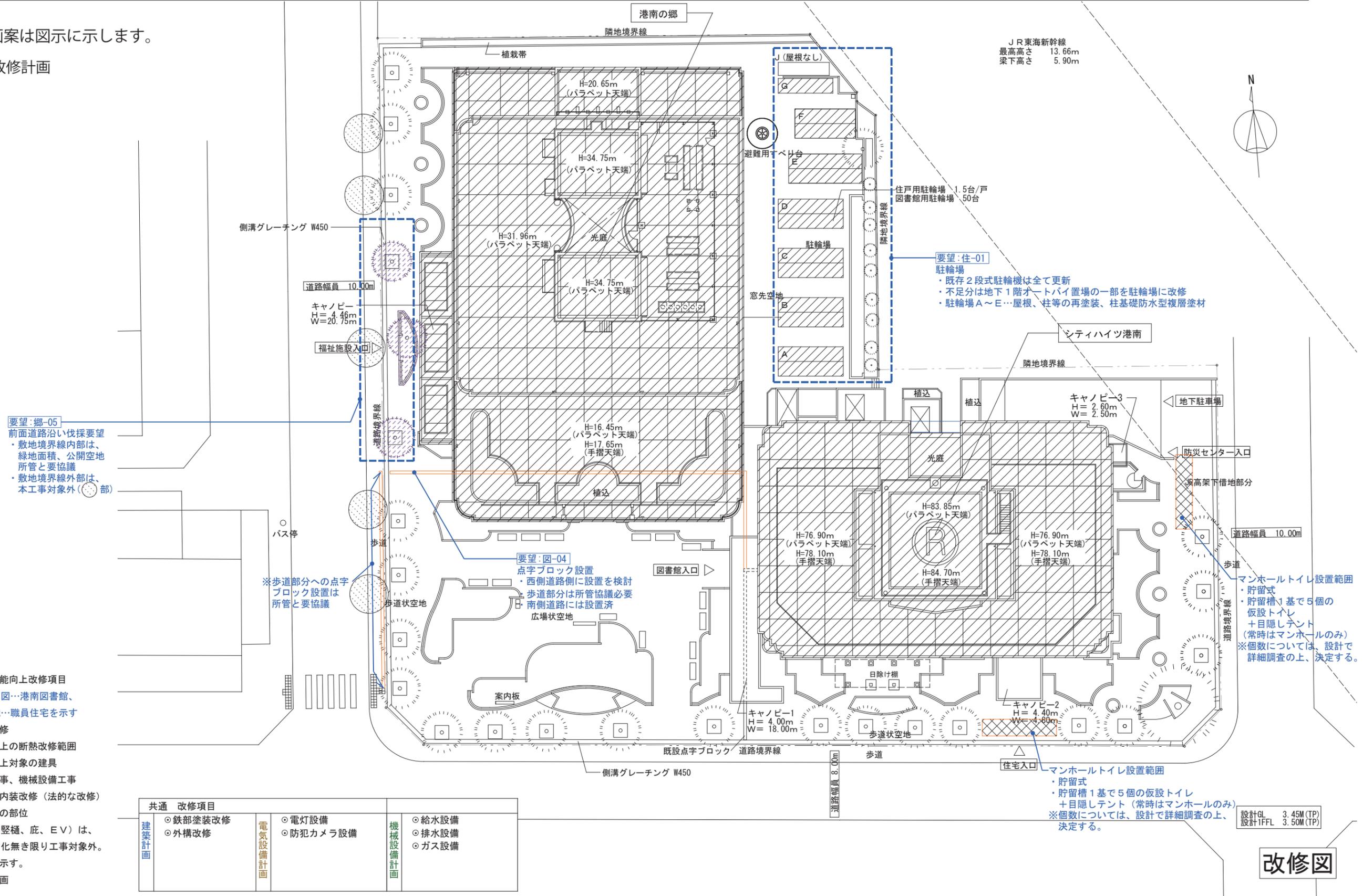
家具・什器・備品、カーテン・ブラインド、ファクシミリ等事務機器・OA機器・LAN機器、及びこれらの各機器の配線類、  
自立型パーティション、消火器(ホルダー共)、携帯電話不感知対策費、美術品及び各種展示物、移転費用、  
テナント内装設備、ケアハウス占有部の改修工事 (但し、法定設備更新[配管・配線とも]並びに夫婦居室全面更新は本工事)。

第7章 基本計画 — 各階平面計画 —

7-1 共通

・改修計画案は図示に示します。

■全体配置改修計画



**要望: 郷-05**  
 前面道路沿い伐採要望  
 ・敷地境界線内部は、  
 緑地面積、公開空地  
 所管と要協議  
 ・敷地境界線外部は、  
 本工事対象外(○部)

**要望: 図-04**  
 点字ブロック設置  
 ・西側道路側に設置を検討  
 歩道部分は所管協議必要  
 ・南側道路には設置済  
 広場状空地

**要望: 住-01**  
 駐輪場  
 ・既存2段式駐輪機は全て更新  
 ・不足分は地下1階オートバイ置場の一部を駐輪場に改修  
 ・駐輪場A~E…屋根、柱等の再塗装、柱基礎防水型複層塗材

マンホールトイレ設置範囲  
 ・貯留式  
 ・貯留槽1基で5個の  
 仮設トイレ  
 +目隠しテント  
 (常時はマンホールのみ)  
 ※個数については、設計で  
 詳細調査の上、決定する。

マンホールトイレ設置範囲  
 ・貯留式  
 ・貯留槽1基で5個の仮設トイレ  
 +目隠しテント(常時はマンホールのみ)  
 ※個数については、設計で詳細調査の上、  
 決定する。

設計GL 3.45M(TP)  
 設計1FFL 3.50M(TP)

凡例

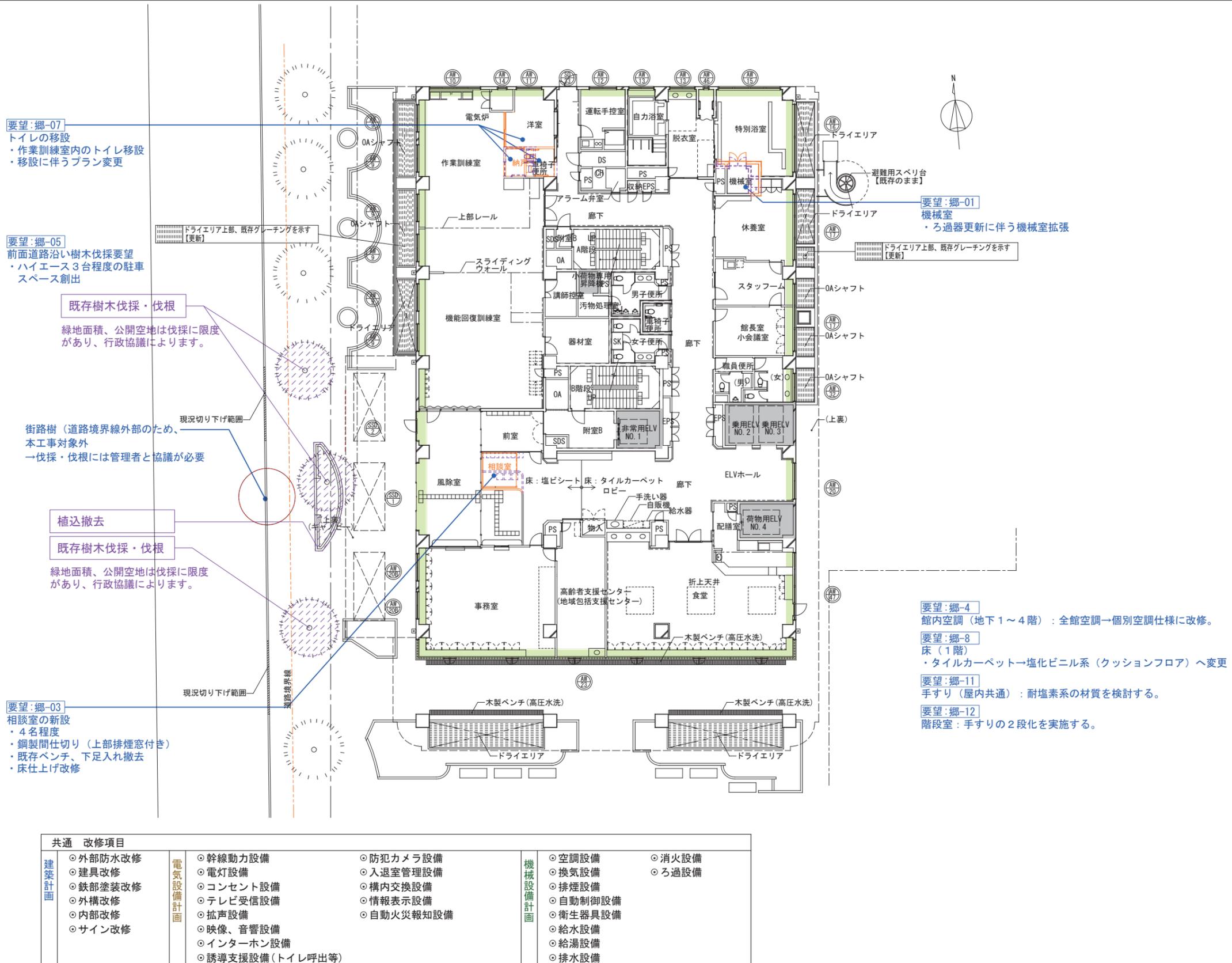
- 要望: ※-00** : 要望等の機能向上改修項目
- ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
 住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - : 内部全面改修
  - : 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - ⊙ : 外皮性能向上対象の建具
  - : 電気設備工事、機械設備工事  
 に付随する内装改修(法的な改修)
  - : 工事対象外の部位
  - ※ 外壁改修(外壁、堅樋、庇、EV)は、  
 改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
  - ▨ : 改修建物を示す。
  - : 改修後の計画
  - ⋯ : 撤去

共通 改修項目		
建築計画	○鉄部塗装改修	○電灯設備
	○外構改修	
電気設備計画	○防犯カメラ設備	○給水設備
機械設備計画	○排水設備	○ガス設備



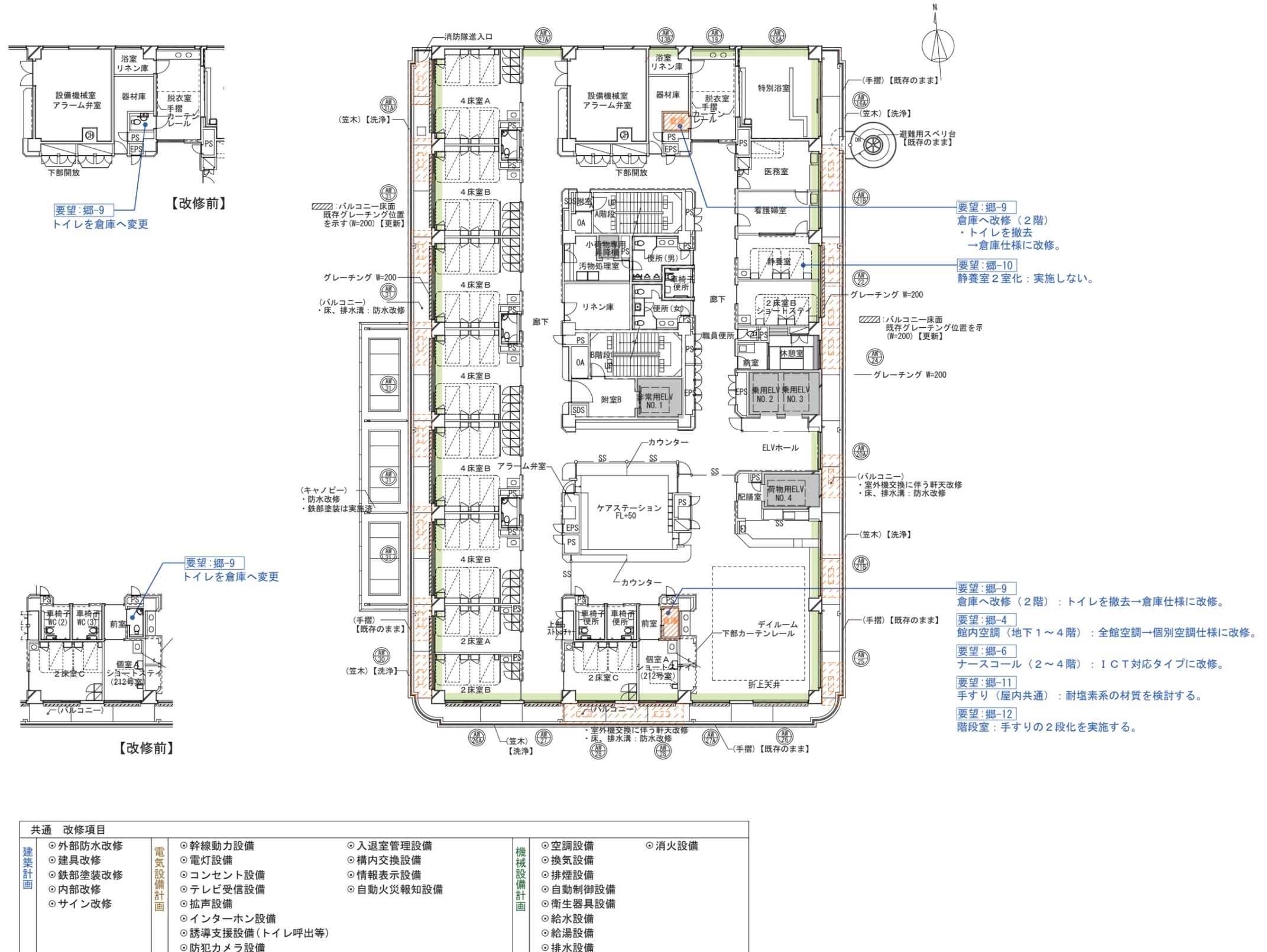
7-2 港南の郷

■ 1階改修計画



7-2 港南の郷

■ 2階改修計画

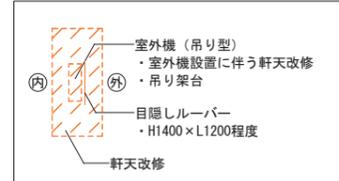


改修図



■ 4階改修計画

※ 2～4階バルコニー上部軒天改修について



凡例

要望：※-00：要望等の機能向上改修項目

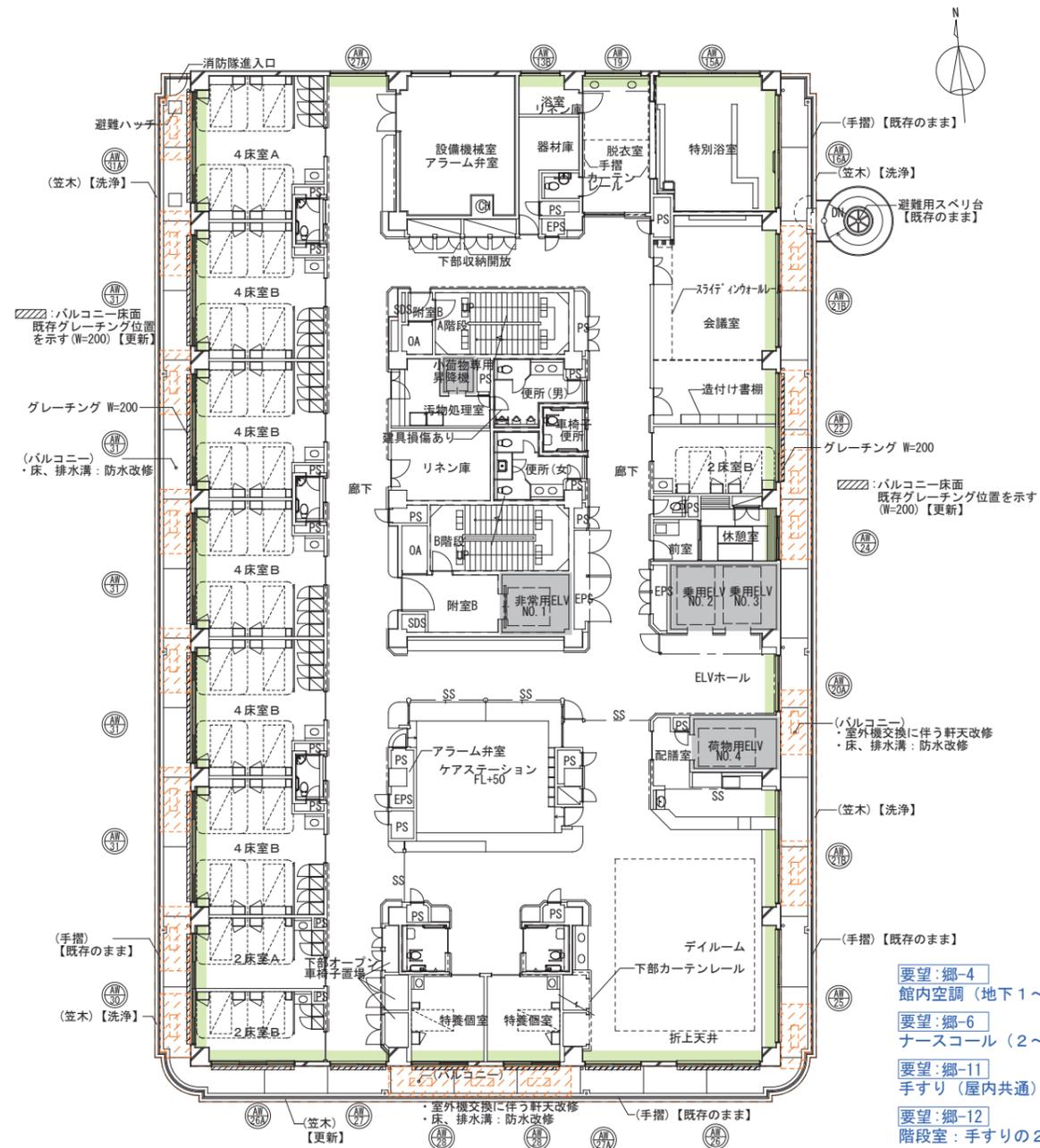
※：郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す

- ：内部全面改修
- ：外皮性能向上の断熱改修範囲
- ⊙：外皮性能向上対象の建具
- ：電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- ：工事対象外の部位

※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- ：改修後の計画
- ⋯⋯：撤去

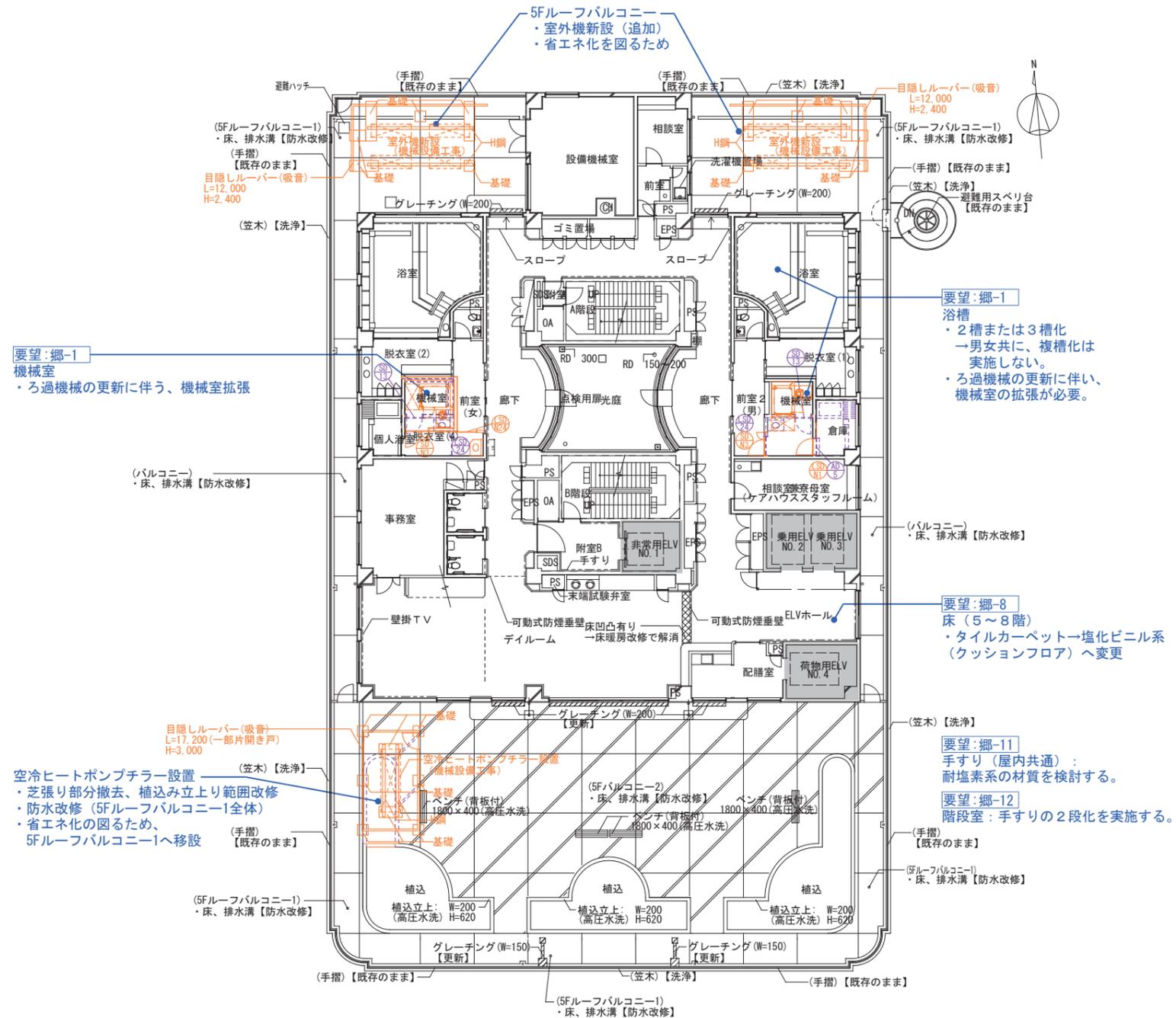
共通 改修項目			
建築計画	○ 外部防水改修	○ 幹線動力設備	○ 防犯カメラ設備
	○ 建具改修	○ 電灯設備	○ 入退室管理設備
	○ 鉄部塗装改修	○ コンセント設備	○ 構内交換設備
	○ 内部改修	○ テレビ受信設備	○ 情報表示設備
	○ サイン改修	○ 拡声設備	○ 自動火災報知設備
電気設備計画	○ 映像、音響設備	○ 誘導支援設備（トイレ呼出等）	
	○ インターホン設備		
	○ 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）		
	○ 工事対象外の部位		
	○ 撤去		
機械設備計画	○ 空調設備	○ 換気設備	○ 消火設備
	○ 排煙設備	○ 自動制御設備	
	○ 衛生器具設備	○ 給水設備	
	○ 給湯設備	○ 給湯設備	
	○ 排水設備		
	○ 防犯カメラ設備		
	○ 入退室管理設備		
	○ 構内交換設備		
	○ 情報表示設備		
	○ 自動火災報知設備		



- 要望：郷-4 館内空調（地下1～4階）：全館空調→個別空調仕様に改修。
- 要望：郷-6 ナースコール（2～4階）：ICT対応タイプに改修。
- 要望：郷-11 手すり（屋内共通）：耐塩素系の材質を検討する。
- 要望：郷-12 階段室：手すりの2段化を実施する。

改修図

■ 5階改修計画



要望：郷-1  
機械室  
ろ過機械の更新に伴う、機械室拡張

要望：郷-1  
浴槽  
2槽または3槽化  
一男女共に、複槽化は  
実施しない。  
ろ過機械の更新に伴い、  
機械室の拡張が必要。

要望：郷-8  
床（5～8階）  
タイルカーペット→塩化ビニル系  
（クッションフロア）へ変更

要望：郷-11  
手すり（屋内共通）：  
耐塩素系の材質を検討する。

要望：郷-12  
階段室：手すりの2段化を実施する。

凡例

要望：※-00：要望等の機能向上改修項目

※：郷…港南の郷、図…港南図書館、  
住…住棟部、職…職員住宅を示す

- 内部全面改修
- 外皮性能向上の断熱改修範囲
- 外皮性能向上対象の建具
- 電気設備工事、機械設備工事  
に付随する内装改修（法的な改修）
- 工事対象外の部位

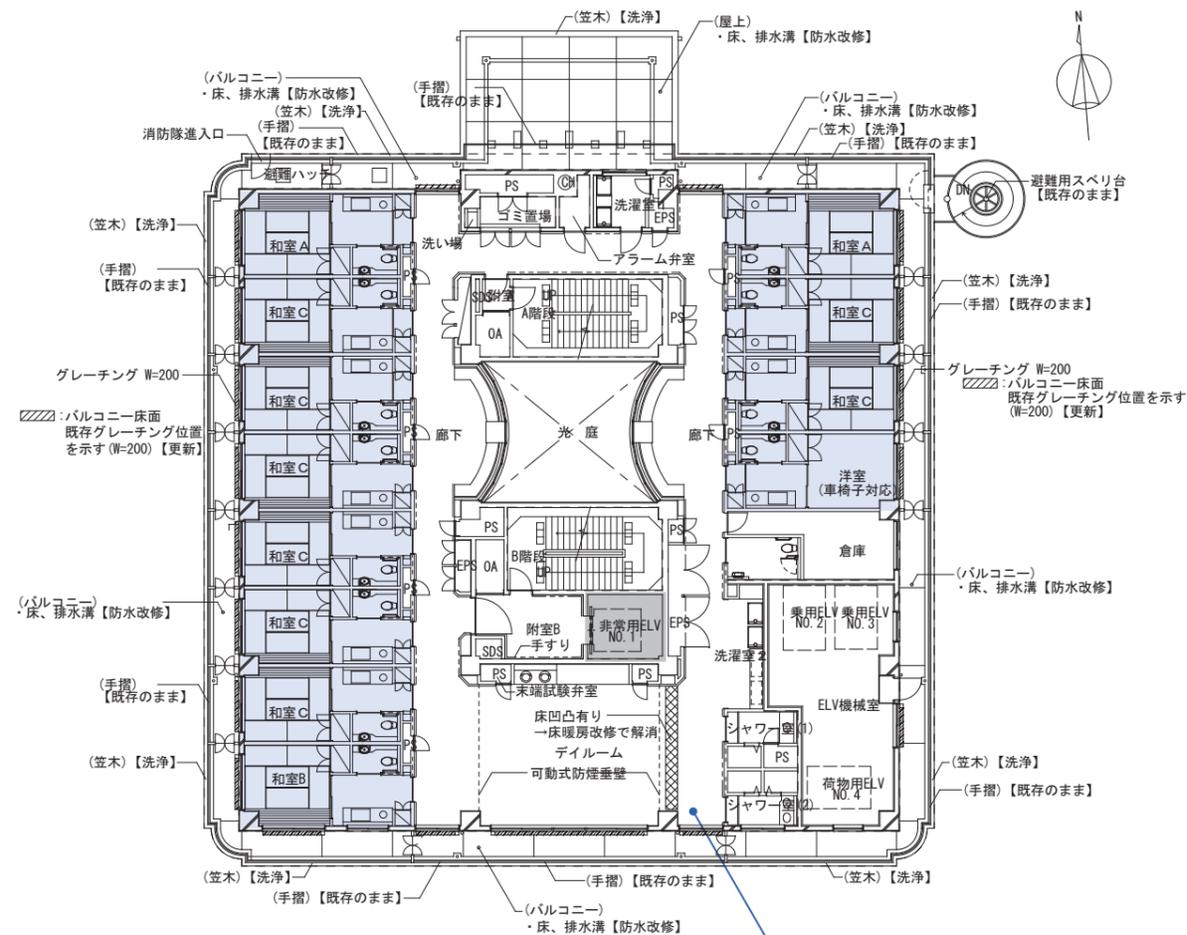
※ 外壁改修（外壁、窓、庇、EV）は、  
改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- 改修後の計画
- 撤去

共通 改修項目			
建築計画	外部防水改修	幹線動力設備	入退室管理設備
	建具改修	電灯設備	構内交換設備
電気設備計画	鉄部塗装改修	コンセント設備	情報表示設備
	内部改修	テレビ受信設備	自動火災報知設備
機械設備計画	サイン改修	拡声設備	空調設備
		インターホン設備	換気設備
		誘導支援設備（トイレ呼出等）	排煙設備
		防犯カメラ設備	自動制御設備
			衛生器具設備
		給水設備	給湯設備
			排水設備
			消火設備
			ろ過設備

改修図

■ 6階改修計画



凡例

要望:※-00 : 要望等の機能向上改修項目

※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
住…住棟部、職…職員住宅を示す

- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- : 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位

※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- : 撤去

※ 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（スポット改修）は、各利用者者室に、天井点検口600角×4箇所/室を見込む

要望:郷-8  
床（5～8階）  
・タイルカーペット→塩化ビニル系（クッションフロア）へ変更

要望:郷-11  
手すり（屋内共通）：耐塩素系の材質を検討する。

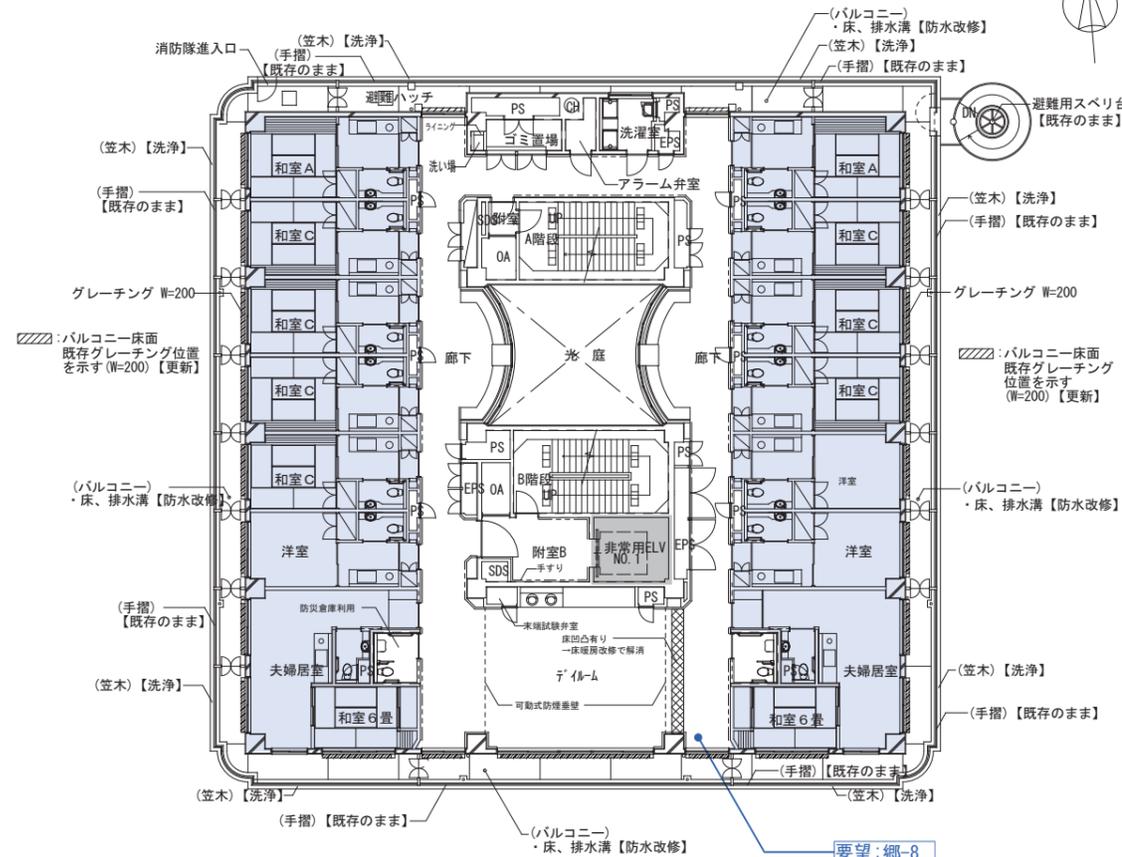
要望:郷-12  
階段室：手すりの2段化を実施する。

共通 改修項目			
建築計画	◎ 外部防水改修	◎ 幹線動力設備	◎ 構内交換設備
	◎ 建具改修	◎ 電灯設備	◎ 自動火災報知設備
電気設備計画	◎ 鉄部塗装改修	◎ コンセント設備	
	◎ 内部改修	◎ テレビ受信設備	
機械設備計画	◎ サイン改修	◎ 拡声設備	◎ 空調設備
		◎ インターホン設備	◎ 換気設備
	◎ 誘導支援設備（トイレ呼出等）	◎ 入退室管理設備	◎ 排煙設備
			◎ 自動制御設備
			◎ 衛生器具設備
			◎ 給水設備
			◎ 給湯設備
			◎ 排水設備
			◎ 消火設備

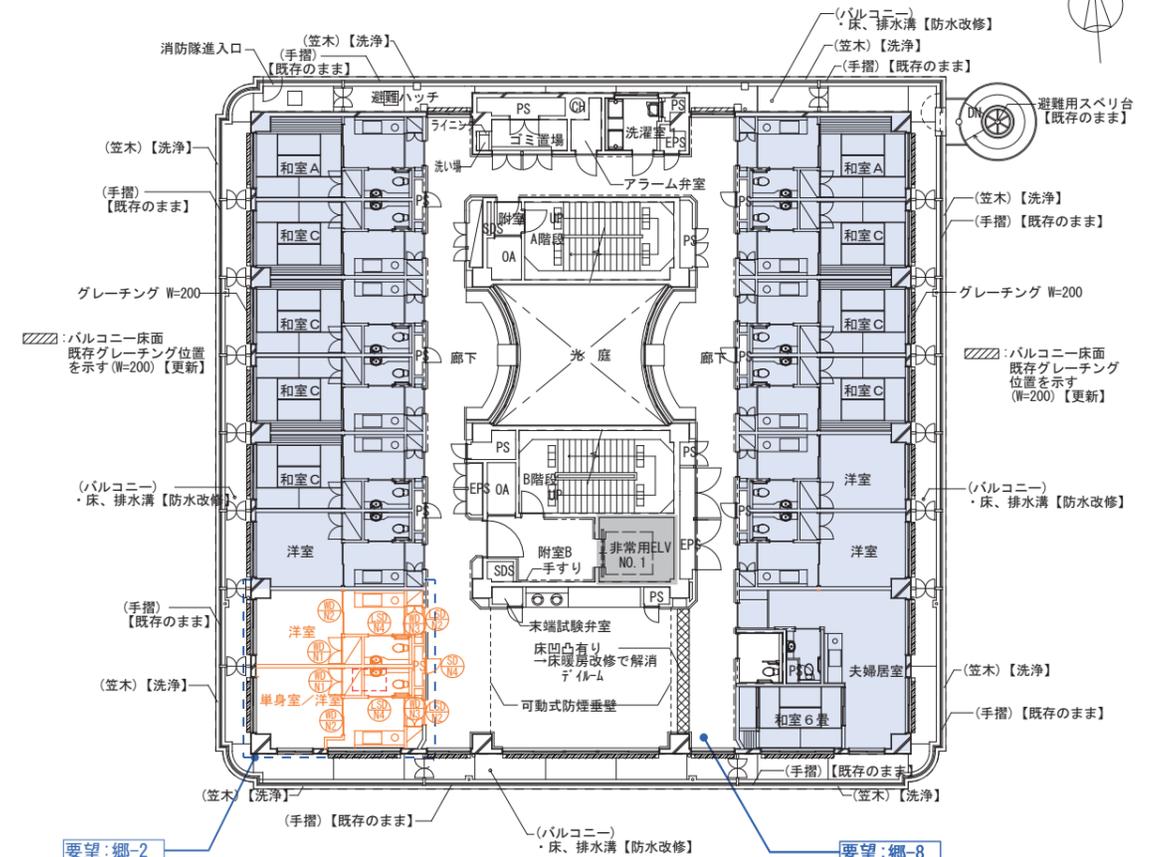
改修図

7-2 港南の郷

■ 7階改修計画



■ 8階改修計画



凡例

要望: ※-00 : 要望等の機能向上改修項目

※ 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す

- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- ⊙ : 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位

※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、E.V）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- : 撤去

※電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（スポット改修）は、各利用者室に、天井点検口600角×4箇所/室を見込む

※8階の夫婦室取止め後、単身者用2室は、全面改修

共通 改修項目	
<b>建築計画</b> ○ 外部防水改修 ○ 建具改修 ○ 鉄部塗装改修 ○ 内部改修 ○ サイン改修	<b>電気設備計画</b> ○ 幹線動力設備 ○ 電灯設備 ○ コンセント設備 ○ テレビ受信設備 ○ 拡声設備 ○ インターホン設備 ○ 誘導支援設備（トイレ呼出等） ○ 入退室管理設備
<b>機械設備計画</b> ○ 空調設備 ○ 換気設備 ○ 排煙設備 ○ 自動制御設備 ○ 衛生器具設備 ○ 給水設備 ○ 給湯設備 ○ 排水設備	○ 構内交換設備 ○ 自動火災報知設備 ○ 消火設備

要望: 郷-8  
床（5～8階）  
・タイルカーペット→塩化ビニル系（クッションフロア）へ変更

要望: 郷-11  
手すり（屋内共通）：  
耐塩素系の材質を検討する。

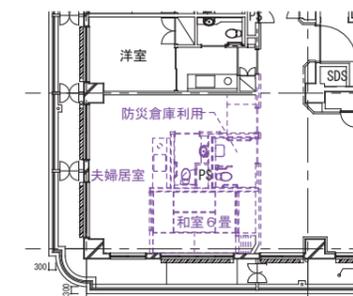
要望: 郷-12  
階段室：手すりの2段化を実施する。

要望: 郷-2  
夫婦室1室（8階）→単身者2室へ改修  
・AX1通～AX2通 夫婦居室は、福祉WCを撤去し、単身者2室とする。

要望: 郷-8  
床（5～8階）  
・タイルカーペット→塩化ビニル系（クッションフロア）へ変更

要望: 郷-11  
手すり（屋内共通）：  
耐塩素系の材質を検討する。

要望: 郷-12  
階段室：手すりの2段化を実施する。

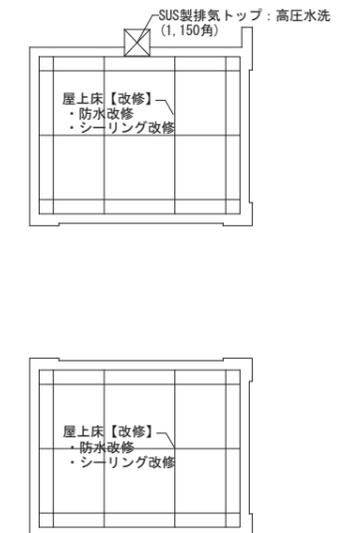
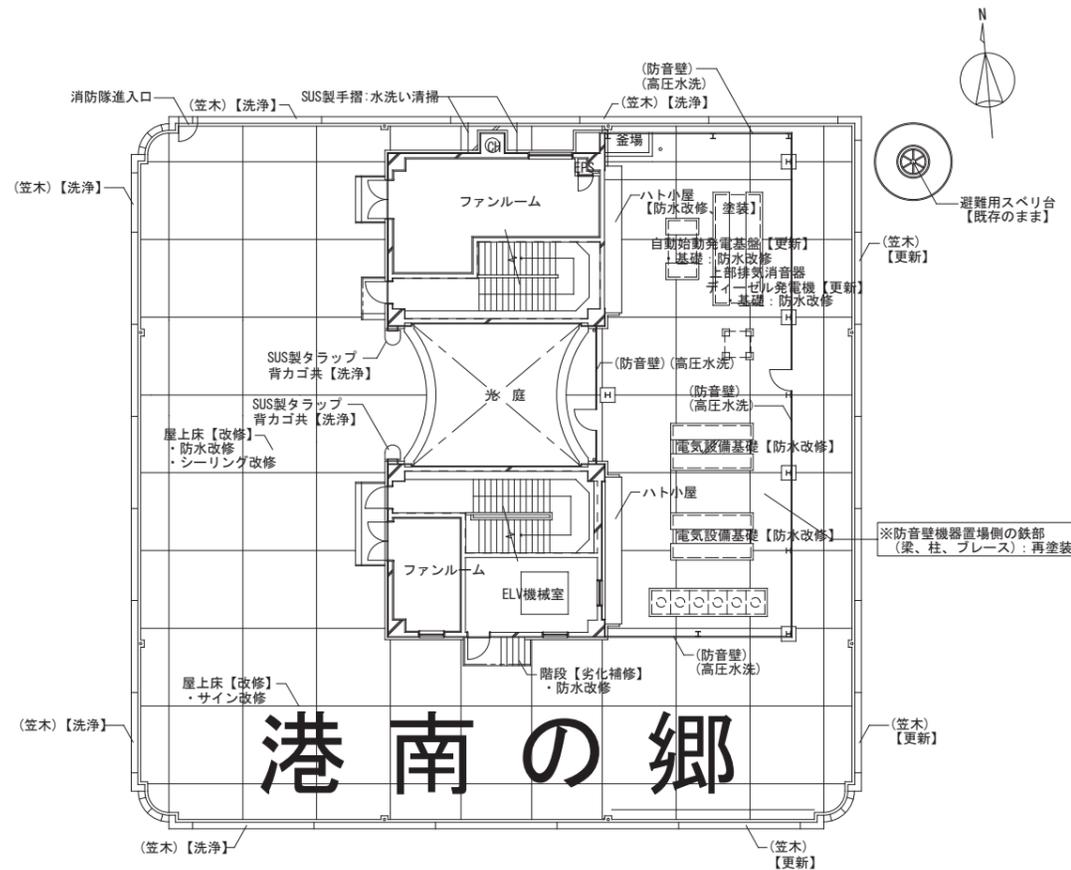


【改修前】

改修図

■ P H階改修計画

■ P H R階改修計画



凡例

要望: ※-00 : 要望等の機能向上改修項目

※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
住…住棟部、職…職員住宅を示す

- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- : 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事  
に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位

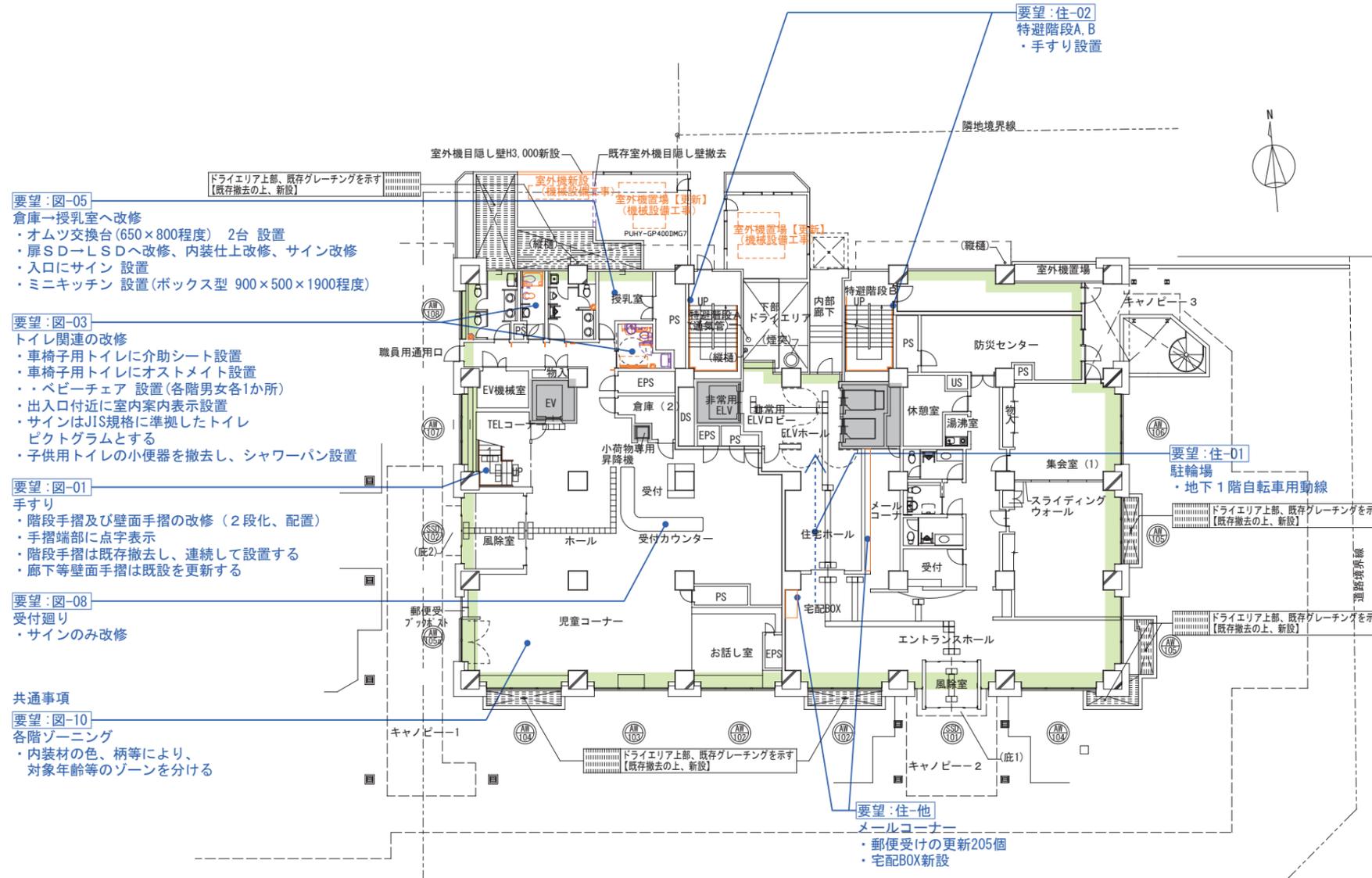
※ 外壁改修（外壁、窓、庇、EV）は、  
改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- : 撤去

共通 改修項目					
建築計画	◎ 外部防水改修	電気設備計画	◎ 発電設備（非常用）	機械設備計画	◎ 空調設備
	◎ 建具改修		◎ 幹線動力設備		◎ 換気設備
	◎ 鉄部塗装改修		◎ 電灯設備		◎ 排煙設備
	◎ 内部改修		◎ コンセント設備		◎ 自動制御設備
	◎ サイン改修		◎ テレビ受信設備		◎ 衛生器具設備
			◎ 拡声設備		◎ 給水設備
			◎ インターホン設備		◎ 給湯設備
			◎ 入退室管理設備		◎ 排水設備
			◎ 構内交換設備		◎ 消火設備
			◎ 自動火災報知設備		

改修図

■ 1階改修計画



凡例

要望:※-00 : 要望等の機能向上改修項目

※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
住…住棟部、職…職員住宅を示す

- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- ⊙ : 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事  
に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位

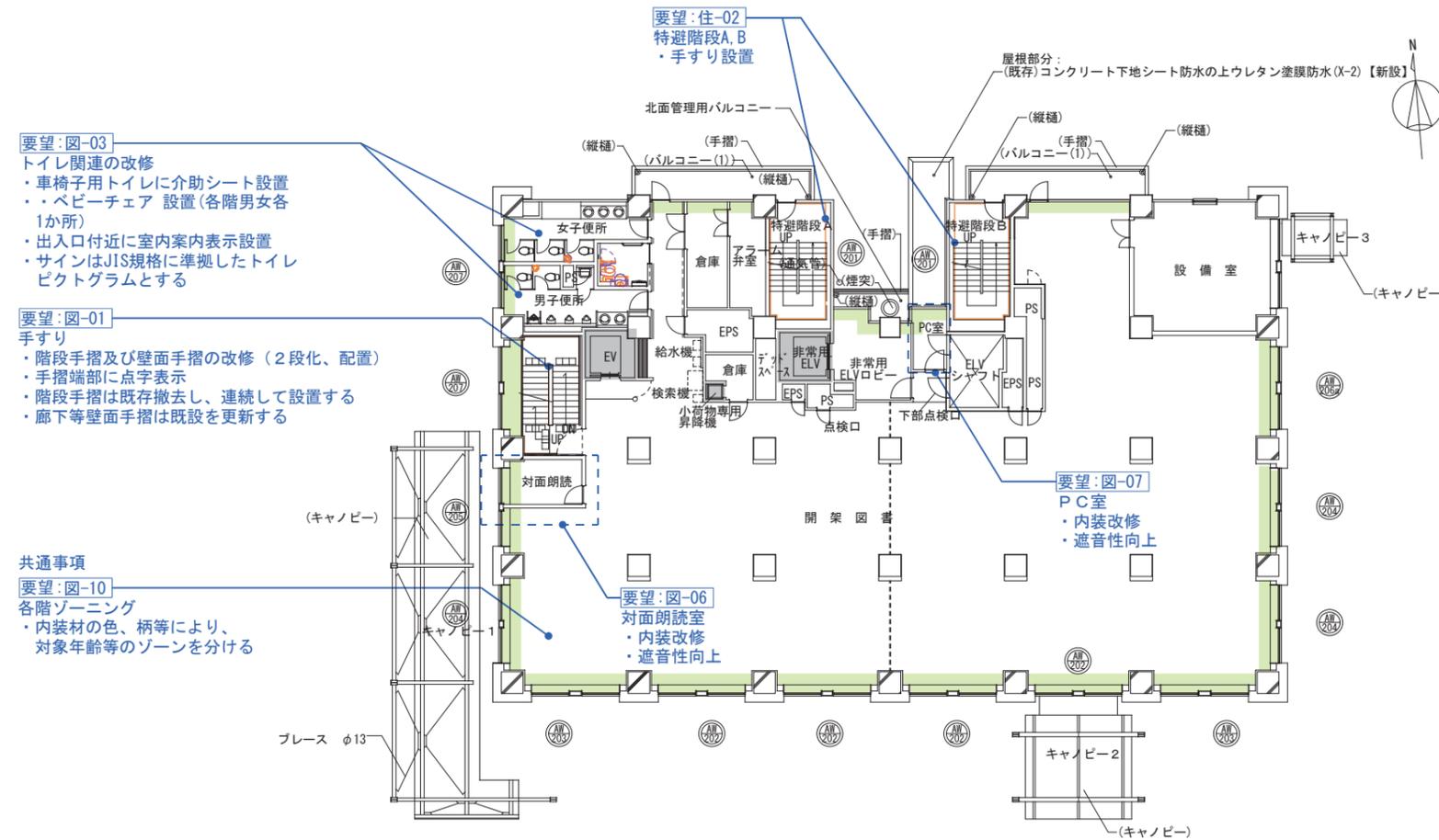
※ 外壁改修（外壁、窓、庇、EV）は、  
改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- : 撤去

共通 改修項目			
建築計画	○ 外部防水改修	○ 幹線動力設備	○ 入退室管理設備
	○ 建具改修	○ 電灯設備	○ 構内交換設備
電気設備計画	○ 鉄部塗装改修	○ コンセント設備	○ 情報表示設備
	○ 外構改修	○ テレビ受信設備	○ 自動火災報知設備
機械設備計画	○ 内部改修	○ 拡声設備	○ 空調設備
	○ サイン改修	○ インターホン設備	○ 換気設備
	○ サイン改修	○ 誘導支援設備（トイレ呼出等）	○ 自動制御設備
		○ 防犯カメラ設備	○ 衛生器具設備
			○ 給水設備
			○ 給湯設備
			○ 排水設備
			○ 消火設備
			○ ガス設備

改修図

■ 2階改修計画



凡例

要望:※-00 : 要望等の機能向上改修項目

※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
住…住棟部、職…職員住宅を示す

- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- : 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事  
に付随する内装改修（法的な改修）
- : 工事対象外の部位

※ 外壁改修（外壁、窓、庇、EV）は、  
改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

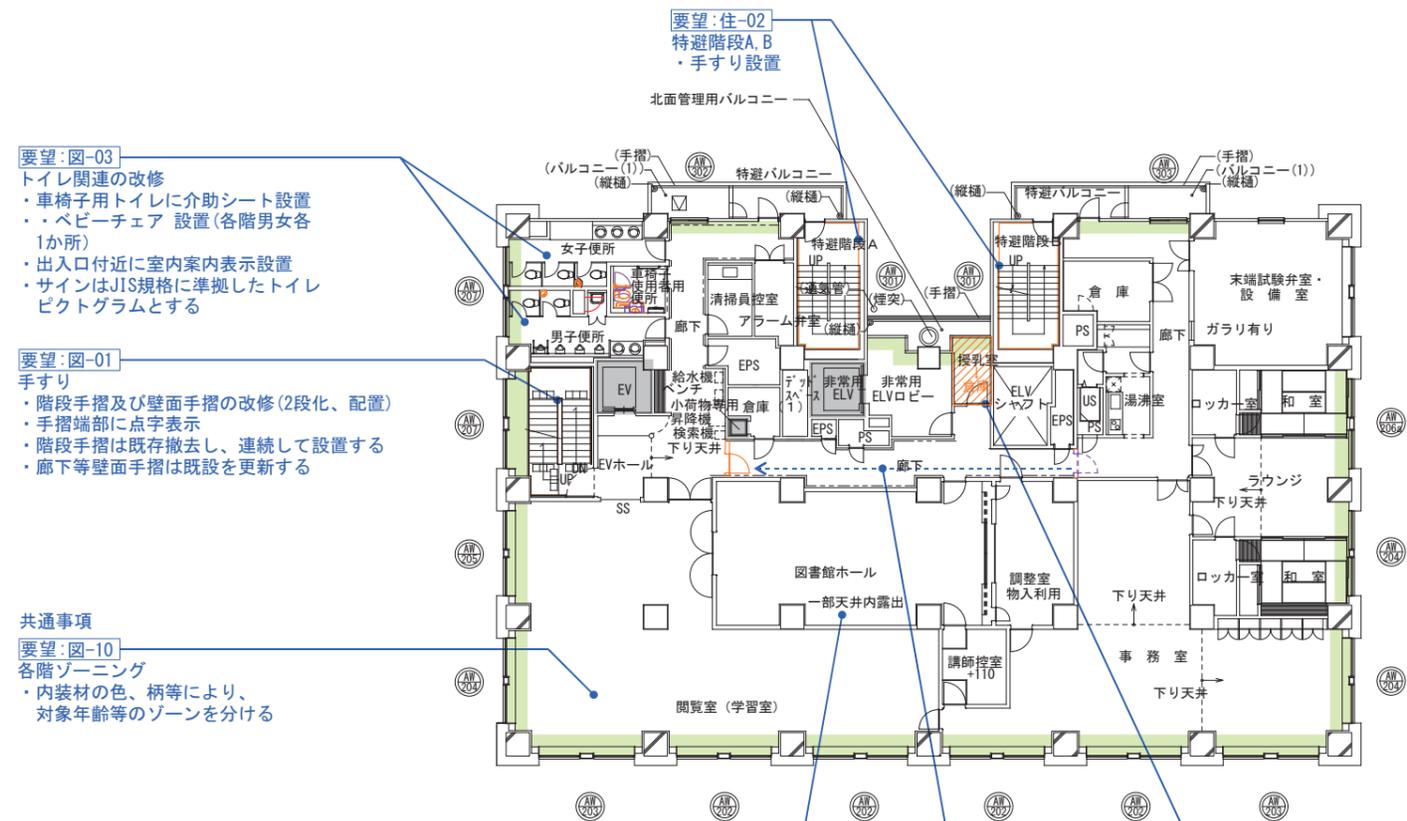
— : 改修後の計画

----- : 撤去

共通 改修項目			
建築計画	○ 外部防水改修	○ 幹線動力設備	○ 入退室管理設備
	○ 建具改修	○ 電灯設備	○ 構内交換設備
	○ 鉄部塗装改修	○ コンセント設備	○ 情報表示設備
	○ 内部改修	○ テレビ受信設備	○ 自動火災報知設備
	○ サイン改修	○ 拡声設備	
電気設備計画	○ インターホン設備	○ 誘導支援設備（トイレ呼出等）	○ ガス設備
	○ 誘導支援設備（トイレ呼出等）	○ 防犯カメラ設備	○ 空調設備
			○ 換気設備
			○ 自動制御設備
機械設備計画			○ 衛生器具設備
			○ 給水設備
			○ 給湯設備
			○ 排水設備
			○ 消火設備

改修図

■ 3階改修計画



**要望:図-03**  
 トイレ関連の改修  
 ・車椅子用トイレに介助シート設置  
 ・ベビーチェア設置(各階男女各1か所)  
 ・出入口付近に室内案内表示設置  
 ・サインはJIS規格に準拠したトイレピクトグラムとする

**要望:図-01**  
 手すり  
 ・階段手摺及び壁面手摺の改修(2段化、配置)  
 ・手摺端部に点字表示  
 ・階段手摺は既存撤去し、連続して設置する  
 ・廊下等壁面手摺は既設を更新する

**共通事項**  
**要望:図-10**  
 各階ゾーニング  
 ・内装材の色、柄等により、対象年齢等のゾーンを分ける

**要望:住-02**  
 特避階段A、B  
 ・手すり設置

**要望:図-09**  
 換気システム

**要望:図-11**  
 事務室の拡張  
 ・廊下の扉を8通りへ移設

**要望:図-05**  
 授乳室→倉庫へ改修  
 ・授乳室を1階へ  
 ・備品スペースへ改修

凡例

**要望:※-00** : 要望等の機能向上改修項目

※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、  
 住…住棟部、職…職員住宅を示す

- : 内部全面改修
- : 外皮性能向上の断熱改修範囲
- : 外皮性能向上対象の建具
- : 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修(法的な改修)
- : 工事対象外の部位

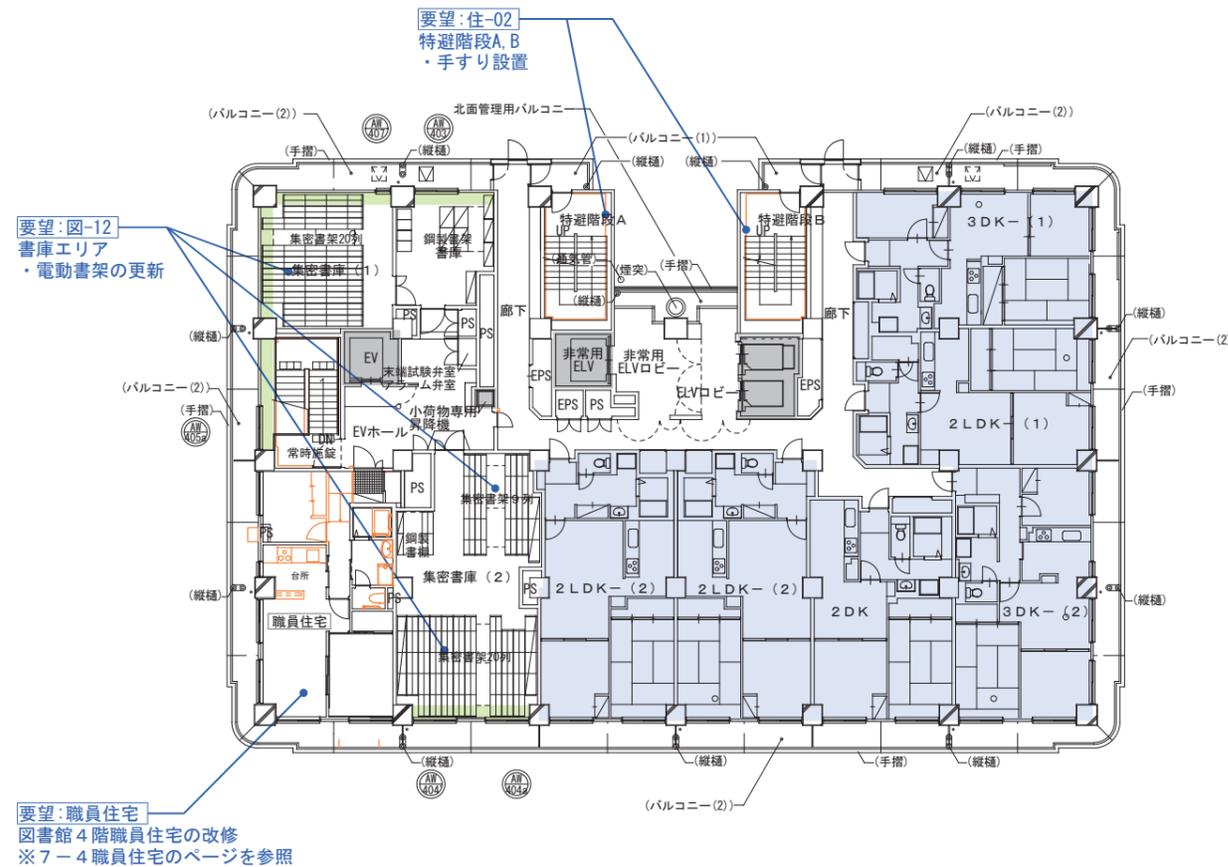
※ 外壁改修(外壁、窓、庇、EV)は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- : 撤去

共通 改修項目			
建築計画	○外部防水改修	○幹線動力設備	○防犯カメラ設備
	○建具改修	○電灯設備	○入退室管理設備
	○鉄部塗装改修	○コンセント設備	○構内交換設備
	○内部改修	○テレビ受信設備	○情報表示設備
	○サイン改修	○拡声設備	○自動火災報知設備
電気設備計画	○映像、音響設備	○映像、音響設備	○空調設備
	○インターホン設備	○誘導支援設備(トイレ呼出等)	○換気設備
			○自動制御設備
			○衛生器具設備
			○給湯設備
機械設備計画			○排水設備
			○消火設備
			○ガス設備

改修図

■ 4階改修計画



凡例

- 要望:※-00 : 要望等の機能向上改修項目
- ※ : 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
- 内部全面改修
  - 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - 外皮性能向上対象の建具
  - 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
  - 工事対象外の部位
- ※ 外壁改修（外壁、窓、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
- : 改修後の計画
- ⋯ : 撤去

- ※ 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（スポット改修）は、以下。
- ①機械設備工事に伴う工事は、実施済の20戸を除く185戸について、点検口を水回り各室に見込む。
  - ②電気設備工事に伴う工事は、600角×4箇所/戸 計205戸とする。

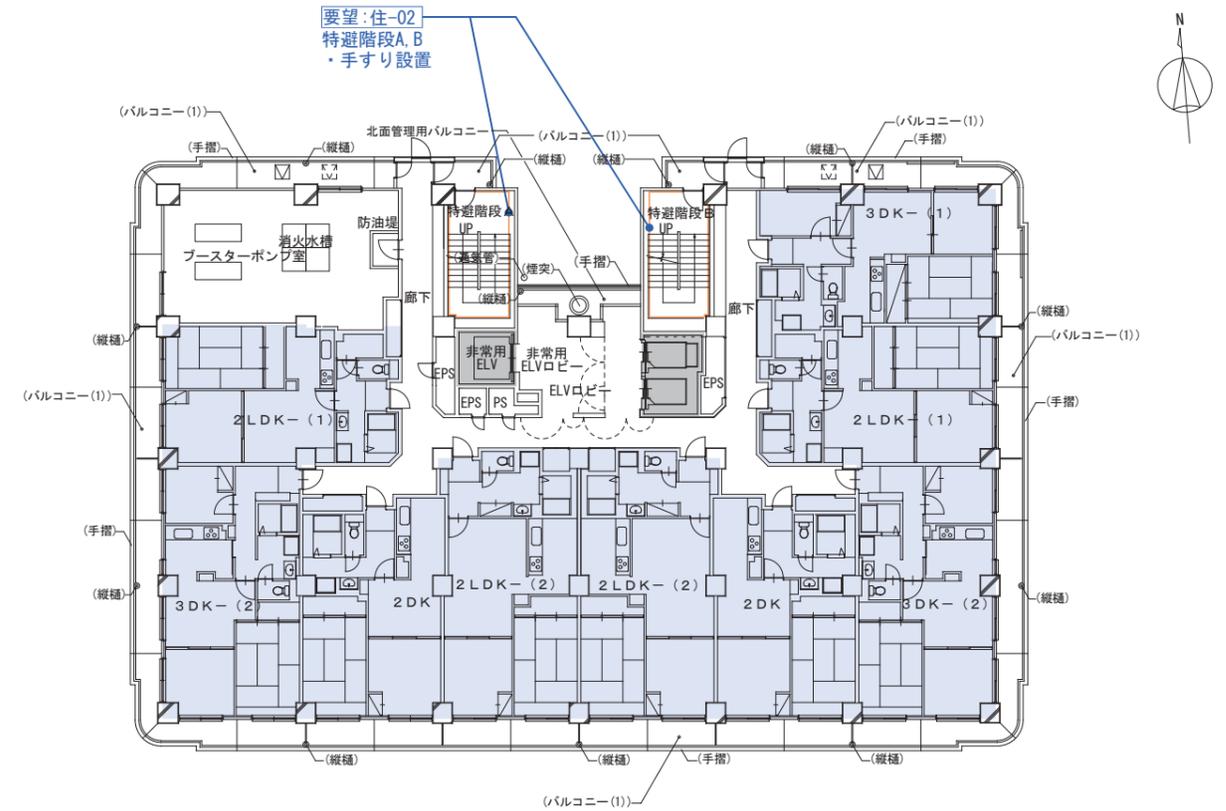
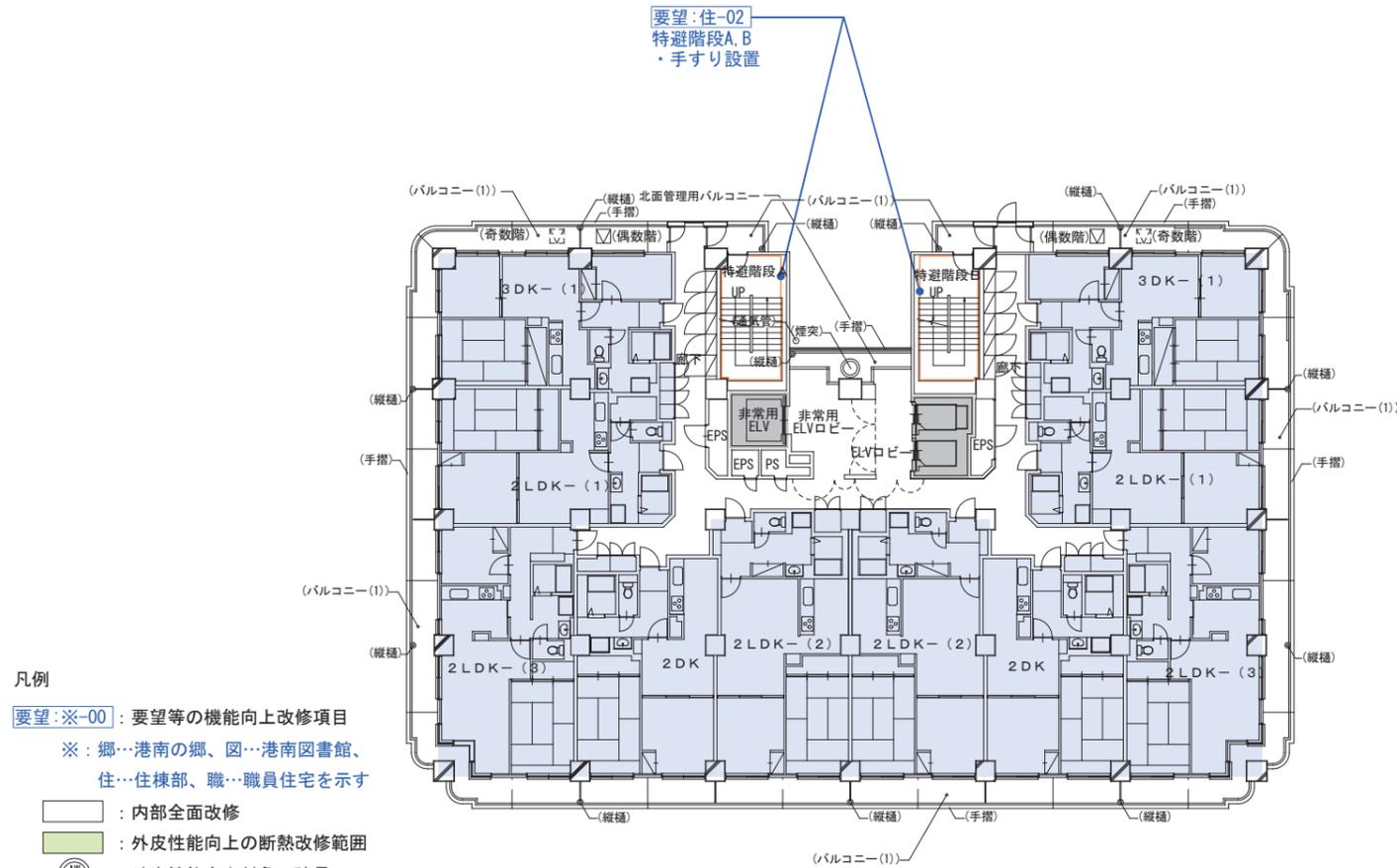
共通 改修項目			
建築計画	◎ 建具改修	◎ 幹線動力設備 (占有部含)	◎ 情報表示設備
	◎ 鉄部塗装改修	◎ 電灯設備	◎ 自動火災報知設備 (占有部含)
電気設備計画	◎ 内部改修	◎ コンセント設備	
	◎ サイン改修	◎ テレビ受信設備	
		◎ 拡声設備 (占有部含)	
		◎ インターホン設備 (占有部含)	
		◎ 入退室管理設備	
		◎ 構内交換設備	
機械設備計画		◎ 空調設備	◎ ガス設備
		◎ 換気設備	
		◎ 自動制御設備	
		◎ 衛生器具設備	
		◎ 給水設備 (占有部含)	
		◎ 給湯設備 (占有部含)	
		◎ 排水設備	◎ 消火設備

改修図

7-3 シティハイツ港南

■ 5階～10階,12階～24階改修計画

■ 11階改修計画



- 凡例
- 要望:※-00: 要望等の機能向上改修項目
  - ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - 内部全面改修
  - 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - 外皮性能向上対象の建具
  - 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（法的な改修）
  - 工事対象外の部位
  - ※ 外壁改修（外壁、堅樋、庇、EV）は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。

- : 改修後の計画
- ⋯ : 撤去

- ※ 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修（スポット改修）は、以下。
- ①機械設備工事に伴う工事は、実施済の20戸を除く185戸について、点検口を水回り各室に見込む。
- ②電気設備工事に伴う工事は、600角×4箇所/戸 計205戸とする。

共通 改修項目		
<b>建築計画</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 建具改修</li> <li>◎ 鉄部塗装改修</li> <li>◎ 内部改修</li> <li>◎ サイン改修</li> </ul>	<b>電気設備計画</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 幹線動力設備(占有部含)</li> <li>◎ 電灯設備</li> <li>◎ コンセント設備</li> <li>◎ テレビ受信設備</li> <li>◎ 拡声設備(占有部含)</li> <li>◎ インターホン設備(占有部含)</li> <li>◎ 構内交換設備</li> <li>◎ 自動火災報知設備(占有部含)</li> </ul>	<b>機械設備計画</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 給水設備(占有部含)</li> <li>◎ 給湯設備(占有部含)</li> <li>◎ 排水設備</li> <li>◎ 消火設備</li> <li>◎ ガス設備</li> </ul>

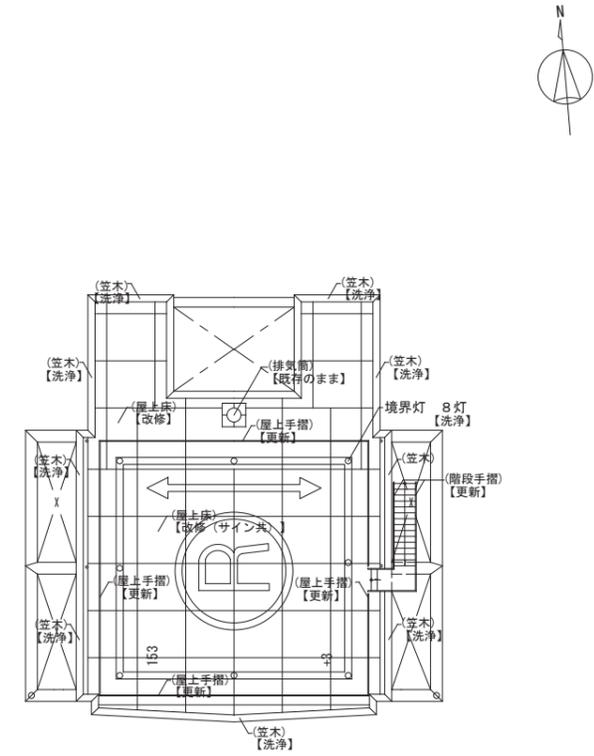
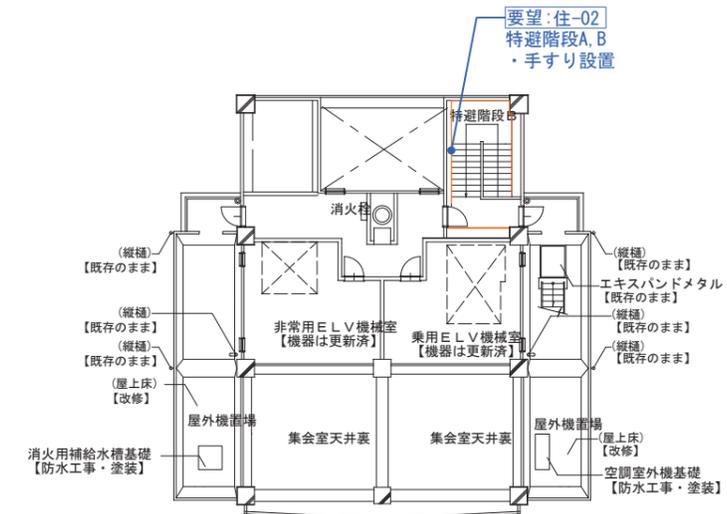
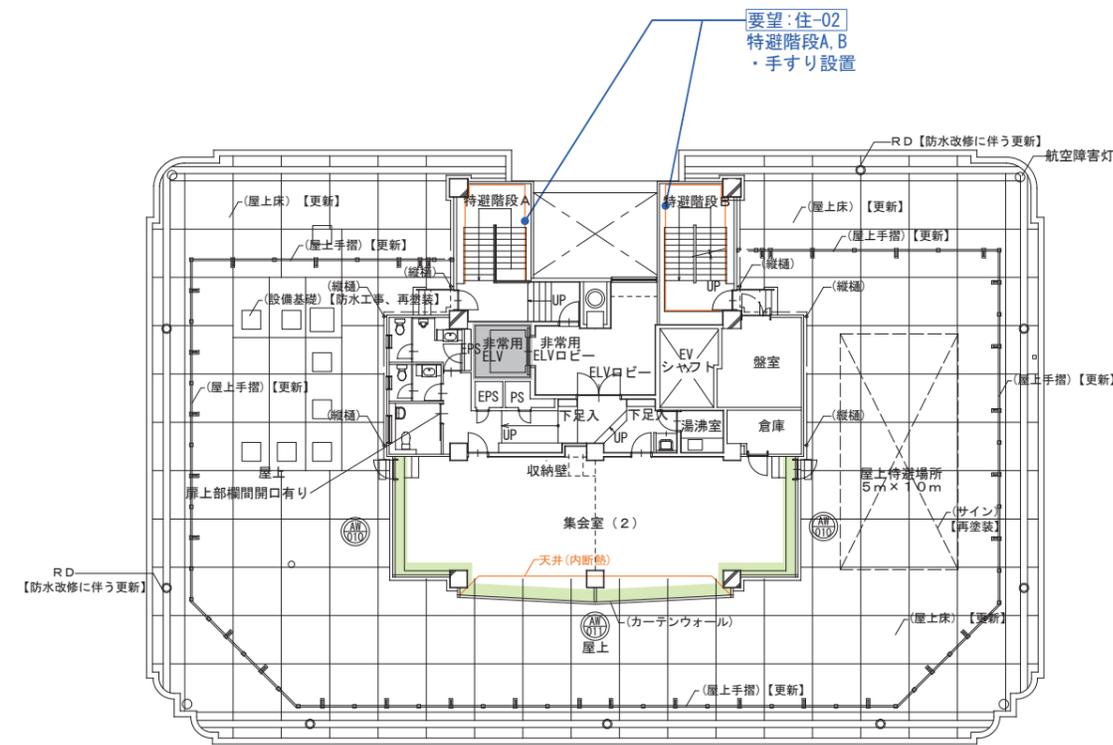


改修図

■ 25 階改修計画

■ P H階改修計画

■ P H R階改修計画



凡例

- 要望:※-00: 要望等の機能向上改修項目
- ※: 郷…港南の郷、図…港南図書館、住…住棟部、職…職員住宅を示す
  - : 内部全面改修
  - : 外皮性能向上の断熱改修範囲
  - ⊙: 外皮性能向上対象の建具
  - : 電気設備工事、機械設備工事に付随する内装改修 (法的な改修)
  - : 工事対象外の部位
  - ※: 外壁改修 (外壁、堅樋、庇、EV) は、改修済のため、劣化無き限り工事対象外。
  - : 改修後の計画
  - ⋯: 撤去

共通 改修項目			
建築計画	○ 外部防水改修	電気設備計画	○ 幹線動力設備
	○ 建具改修		○ 電灯設備
	○ 鉄部塗装改修		○ コンセント設備
	○ 内部改修		○ テレビ受信設備
	○ サイン改修		○ 拡声設備
			○ インターホン設備
			○ 誘導支援設備 (トイレ呼出等)
			○ 構内交換設備
			○ 自動火災報知設備
			○ 空調設備
			○ 換気設備
			○ 自動制御設備
			○ 衛生器具設備
			○ 給水設備
			○ 給湯設備
			○ 排水設備
			○ 消火設備
			○ 機械設備計画

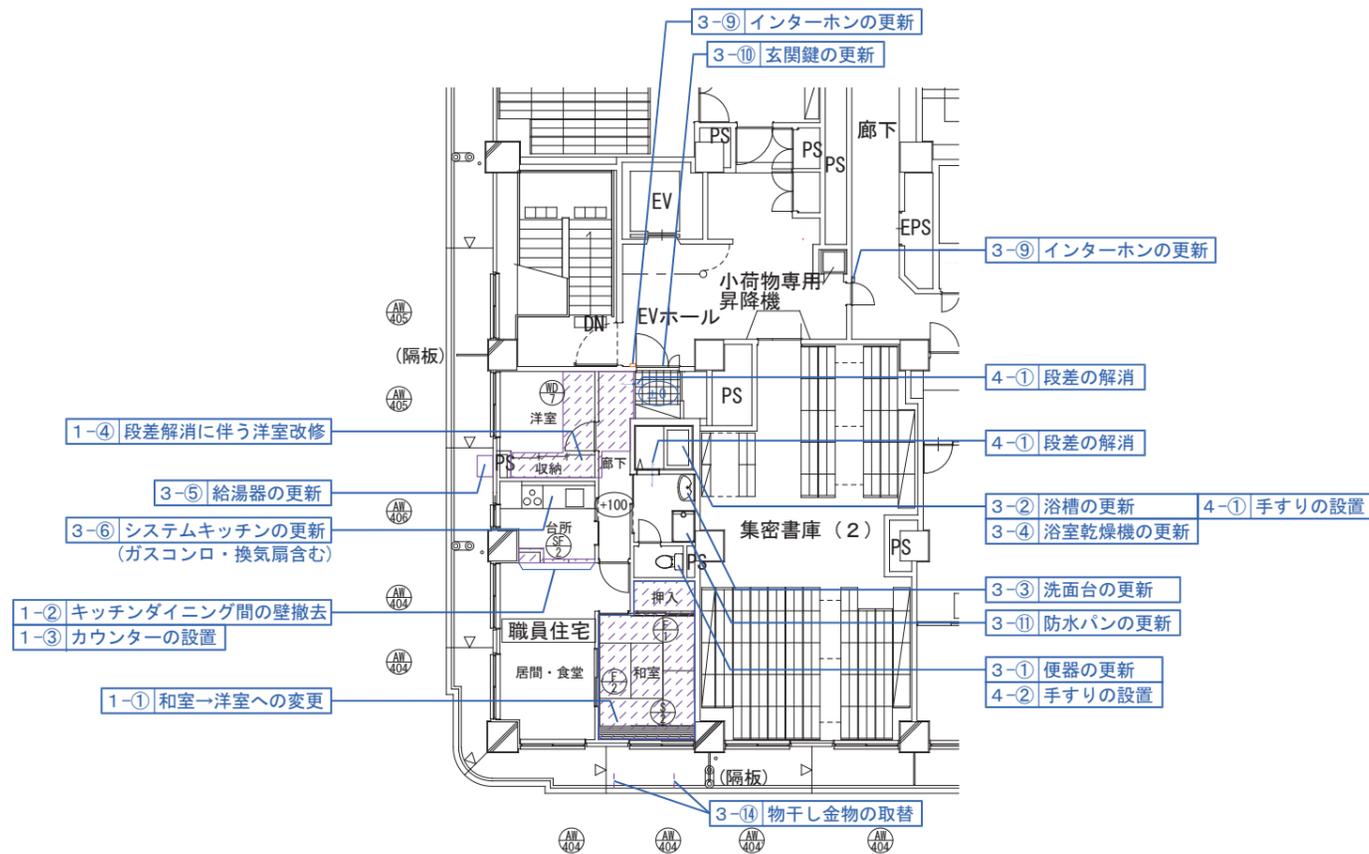
改修図

第7章 基本計画 — 各階平面計画 —

7-4 職員住宅

- ・ 港南図書館4階の一部に、職員住宅が計画されています。
- ・ 4階は、図書館の書庫や図書館用エレベーターなどがあり、図書館の職員や車椅子利用者の動線もあるため、防犯上、鍵の交換が必要となります。
- ・ 今回の大規模改修において、右表の改修を実施します。
- ・ プラン変更やバリアフリー化など、要望事項の検討を行い、変更案が下図のような計画となります。

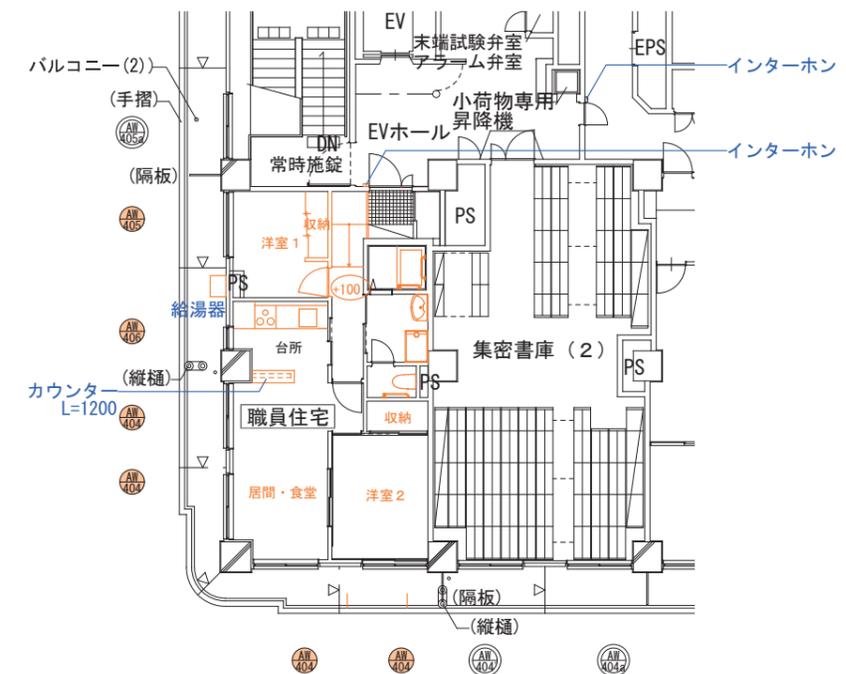
■職員住宅改修計画（4階）



職員住宅 要望検討事項

改修希望箇所・項目	要望	備考
1 間取りの変更	①和室→洋室への変更	建具、内装仕上材、空調設備機器、伴う電気設備の撤去・新設
	②キッチン・ダイニング間の壁撤去	間仕切壁の撤去、内装仕上材、伴う電気設備の撤去・新設
	③キッチン・ダイニング間にカウンター設置	カウンターの新設
2 クロス等の張替	①クロスの全室張替	壁、天井のクロスを全室、撤去・新設
	②フローリングの全室張替	フローリングを全室、撤去・新設
	③脱衣所、トイレの床面シート張替	脱衣所、トイレのビニル床シートの撤去・新設
	④浴室内のシート全面張替	3②UBの撤去・新設に含む
3 機材等の取替	①トイレ便器取替	撤去・新設
	②浴槽取替	UBの撤去・新設
	③洗面台取替	撤去・新設
	④浴室乾燥機取替	3②UBの撤去・新設に含む
	⑤給湯器取替	撤去・新設
	⑥システムキッチン取替（ガスコンロ・換気扇含む）	撤去・新設
	⑦照明器具の全室取替（LED）	撤去・新設
	⑧網戸の取替	撤去・新設
	⑨インターホンの取替	撤去・新設
	⑩玄関鍵の取替	鍵の交換（図書館・住棟共用部間の鍵と異なる鍵へ更新する）
	⑪防水パンの取替	撤去・新設
	⑫空調設備機器（室内機・室外機）の全室取替	撤去・新設
	⑬各配管類の取替	撤去・新設
	⑭物干し金物の取替	撤去・新設
4 ユニバーサル仕様	①段差の解消（玄関→廊下、脱衣所→浴室）	玄関・廊下間は、1④と合わせて検討する。脱衣所・浴室間は、3②UB更新で検討する。
	②手すりの設置（トイレ内、浴室内）	新設（各室1箇所程度）

※ 上記のほか、住棟占有部の改修内容を含む。



凡例

- 3-0
- 1: 間取りの変更
  - 2: クロス等の張替
  - 3: 機材等の取替
  - 4: ユニバーサル仕様

シティハイツ港南（港南図書館）4階平面図（職員住宅）【改修前】

凡例	上記記載以外
AW 404: 3-8 網戸の更新	2-1 クロスの全室張替
	2-2 フローリングの全室張替
	2-3 脱衣所・トイレの床シート張替
	2-4 浴室内のシートの全面張替
	3-7 照明器具の全室更新
	3-12 空調設備機器の全室取替
	3-13 各配管類の取替

シティハイツ港南（港南図書館）4階平面図（職員住宅）【改修後】