

## 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(ER R)約30%、港南図書館は、エネルギー消費量削減率(ER R)約28%の見込みとなります。

既存改修工事は、新築・改築のような自由度がなく、立地条件や建物形状等の制限があるため、実施できる省エネ化改修に限界があります。また、ZEB化が期待できる改修項目については、騒音、振動、施設利用者等への影響等を比較したうえで、選定しています。本工事においては、施設運用を継続し、また移転を行わない箇所に対し利用者等負担を最大限配慮しながら工事を行う必要があるため、外皮改修工事や高ジェネ設備の採用など影響が大きい改修項目を採用することは困難としています。

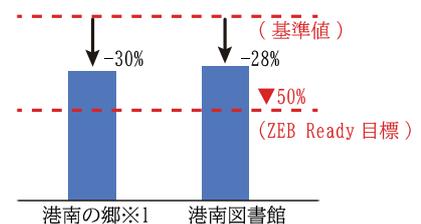
### ■ ZEB検討案の概要

棟名称	工事種目	ER 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。

※2：2層複層ガラス(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(ER 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ずに、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

	令和4年度	令和5年度												令和6年度												令和7年度												令和8年度												令和9年度												令和10年度										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
工事	工事スケジュール	基本計画	基本設計及び実施設計																								工事																																													
	特別養護老人ホーム 港南の郷	通常運営																								定員制限 (特養90名ショートステイ10名→特養70名)																								通常運営																						
	高齢者在宅サービス センター港南の郷	通常運営																								通常運営 (特養ダイルームで運営)												通常運営																																		
	芝浦港南地区高齢者 相談センター	通常運営																								通常運営 (他フロアで運営)												通常運営																																		
	ケアハウス港南の郷	通常運営 (工事前最終募集：令和6年5月予定)																								新規入居停止																								通常運営 (新規入居募集再開)																						
	港南図書館	通常運営																								臨時休館 (仮設窓口設置)												通常運営																																		
	シティハイツ港南	通常運営																																																																						
	職員住宅	入居停止																																													入居再開																									

※ケアハウスの入居登録者名簿の有効期限は1年間

	令和4年度			令和5年度												令和6年度												令和7年度												令和8年度			令和9年度												令和10年度																																																																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11																																																																
シティハイツ港南等大規模改修工事	基本計画			基本設計及び実施設計																																				退所による減少期間(9か月)									全体工事期間(35か月)																																				福祉棟工事期間(29か月)																																						
議会	●			▲2定																																							▲4定																																																																																
区内特養総定員推移イメージ				829床																																				858床(4か月)									838床(38か月)																																				858床																																						
特別養護老人ホーム申込																																								R6後期募集期間									R6後期名簿有効期間									R7前期募集期間(定員制限開始)									R7前期名簿有効期間(定員制限開始)																		R10前期募集(定員制限解除)									R10前期名簿有効期間(R10.6定員制限解除)																													
																																								南青山募集(想定)									南青山一丁目施設29床名簿有効期間(想定)																																																																										