

（仮称）大田区中馬込三丁目複合施設及び
（仮称）大田区南馬込四丁目複合施設に係る
基本計画（案）

令和 8 年 5 月

大田区

1. 目的
 - (1) 事業概要
 - (2) 本基本計画の対象
 2. 計画地の概況・法的条件
 - (1) 馬込エリアの特性
 - (2) 各既存施設の概要
 - (3) 計画地の概況
 - ①中馬込地区
 - ②南馬込地区
 - (4) 法的条件
 - ①中馬込地区
 - ②南馬込地区
 3. 施設整備方針
 - (1) 施設計画コンセプト
 - (2) 各機能・主要室の整備方針
 - ①両地区共通
 - ②中馬込複合施設
 - ③南馬込複合施設
 - (3) 各室の連携イメージ
 - ①中馬込複合施設
 - ②南馬込複合施設
 4. 施設計画
 - (1) 中馬込複合施設計画
 - ①配置比較
 - ②ゾーニング計画
 - ③平面計画案
 - ④工事ステップ案
 - (2) 南馬込複合施設計画
 - ①配置比較
 - ②ゾーニング計画
 - ③平面計画案
 - (3) 環境計画
 - ①環境負荷低減基準（ZEB 基準）
 - ②自然エネルギー活用方針
 - ③各機能の環境計画
 - (4) 構造計画
 - ①耐震性能の検討
 5. 事業費用概算
 6. 今後のスケジュール
-

1-1. 事業概要

本基本計画案は、両地区の複合施設の新設に向け、設計上の条件となる事項をまとめることを目的とします。周辺環境の分析や法的条件の整理に加え、基本構想で定めた整備コンセプトの実現に向けて、各機能の特性を踏まえた配置の考え方の整理を行いました。

特に老朽化している馬込図書館（中馬込二丁目）、馬込区民センター（南馬込四丁目）を中心に、「中馬込地区」（赤枠）と「南馬込地区」（青枠）のエリアを設定し、エリア毎に複合施設を計画します。



図 1 現況配置図 (出典：国土地理院「地理院地図」を加工して作成)

2. 計画地の概況・法的条件

2-1. 馬込エリアの特性

馬込地区は、川の流れによって削り出された複雑な地形を有しています。かつてはその起伏の多さから「馬込九十九谷（まごめつくもだに）」と称されており、現在も台地と低地をつなぐ豊かな坂道が、この地特有の景観をつくり出しています。地区の大半は閑静な住宅地によって構成されているほか、農業を営む生産緑地も点在するのが特徴です。

『大田区都市計画マスタープラン（令和4年3月）』の馬込・池上地域の都市づくり方針においても、こうした緑豊かな自然環境や、池上本門寺をはじめとする歴史文化資源を維持・保全し、落ち着いた住宅地を形成することが位置付けられています。

かつては「馬込文士村」と称され多くの文士や芸術家が住んでいた地域でもあり、現在も歴史的・文化的な地域資源が各所に点在しています。これらの資源を活かすことで、地域の回遊性向上やにぎわい創出につながる可能性を有しています。

また、馬込地区が含まれる大森地域全体では、流入人口が多く、区内の他地域より年少人口の減少割合が緩やかです。一定の年少人口を保ちながら幅広い世代が居住する地域特性を持っています。

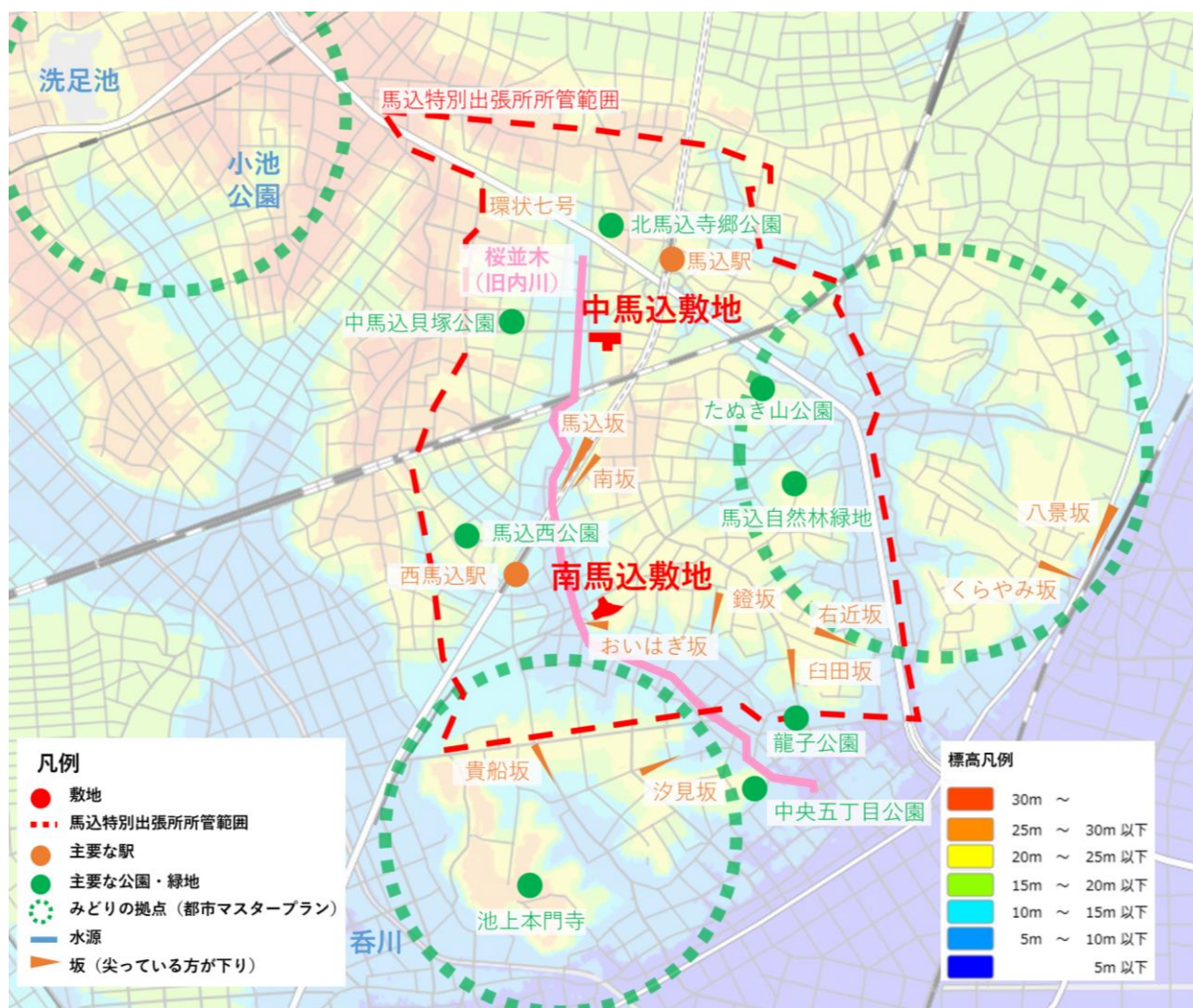


図2 馬込地区の地域資源（出典：国土地理院「地理院地図」を加工して作成）

2-2. 各既存施設の概要

『大田区公共施設個別施設計画（令和3年3月）』では、昭和46（1971）年度以前に建築された「旧旧耐震基準」の建物（下表の築年度に下線で表示）を原則「新築（建替え）」とする考え方が定められています。この考え方にに基づき、「中馬込地区」、「南馬込地区」の以下の既存施設を基に、両地区に複合施設を整備します。

表1 中馬込地区既存施設

	馬込図書館	馬込特別出張所	馬込保育園	ゆうやけ児童公園
敷地面積	864 m ²	895 m ²	1,773 m ²	466 m ²
延床面積	1,608 m ²	856 m ²	818 m ²	—
築年度	<u>昭和45年</u>	昭和60年	昭和54年	—
用途地域	近隣商業地域/準住居地域/第一種住居地域	近隣商業地域/第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	80%/60%	80%/60%	60%	60%
容積率	300%	300%/200%	200%	200%
高度地区	第三種高度地区 最低限高度地区	第三種高度地区/ 第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
日陰規定	5h-3h/4m	5h-3h/3h-2h/4m	3h-2h/4m	3h-2h/4m
防火指定	準防火地域/防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域

表2 南馬込地区既存施設

	馬込区民センター ※既存の延床面積に「南馬込四丁目児童館」、 「上池台障害福祉会館馬込分場」を含む。	みなみまごめ保育園
敷地面積	1,496 m ²	1,032 m ²
延床面積	1,880 m ² ※	936 m ²
築年度	<u>昭和44年</u>	<u>昭和42年</u>
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	50%	50%
容積率	100%	100%
高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区
日陰規定	4h-2.5h（1.5）	4h-2.5h（1.5）
防火指定	準防火地域/新たな防火規制区域	準防火地域/新たな防火規制区域

2-3-1. 中馬込地区

2-3-1. 中馬込地区

都営浅草線馬込駅から徒歩 5 分、馬込橋バス停留所からすぐに位置しており、最大 11 メートルの高低差をもつ東側と西側の道路と、この高低差をつなぐ北側の坂道に囲まれた敷地です。周辺は南側の一部を除き、中規模の集合住宅に囲まれた市街地となっています。

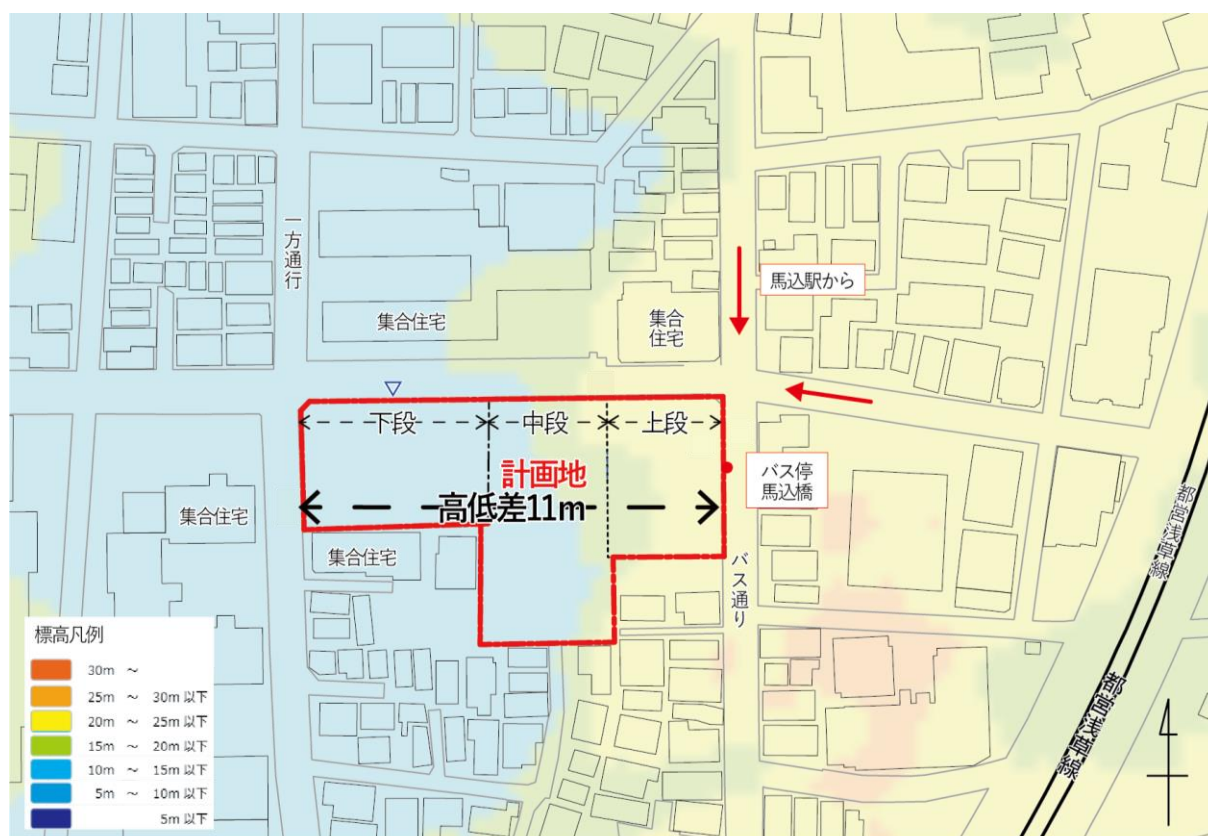


図 3 中馬込地区周辺 (出典：国土地理院「地理院地図」を加工して作成)

2-3-2. 南馬込地区

南馬込地区の計画地は、低層の戸建て住宅からなる閑静な住宅街の中に位置し、最大 8 メートルの高低差をもつ傾斜地となっています。

敷地南側には墓地が近接しており、周囲に視界を遮るものが少ないため優れた眺望を有しています。都営浅草線西馬込駅より徒歩 8 分、万福寺前バス停留所より徒歩 4 分の場所に位置し、近隣には桜のpromenade、郷土博物館、熊谷恒子記念館等の文化的な地域資源が存在しています。

また北側の道路は都市計画道路に指定されており、将来道路の拡幅が計画されています。



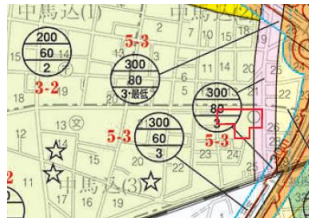
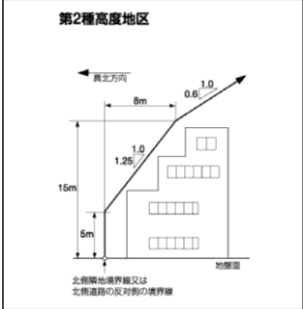
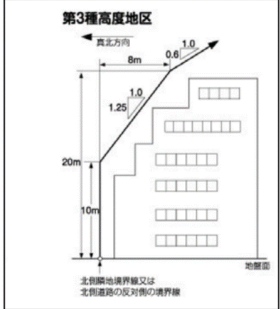
図 4 南馬込地区周辺 (出典：国土地理院「地理院地図」を加工して作成)

2-4. 法的条件

2-4-1. 中馬込地区

敷地概要と法的条件は以下のとおりです。

表 3 中馬込地区敷地概要と法的条件

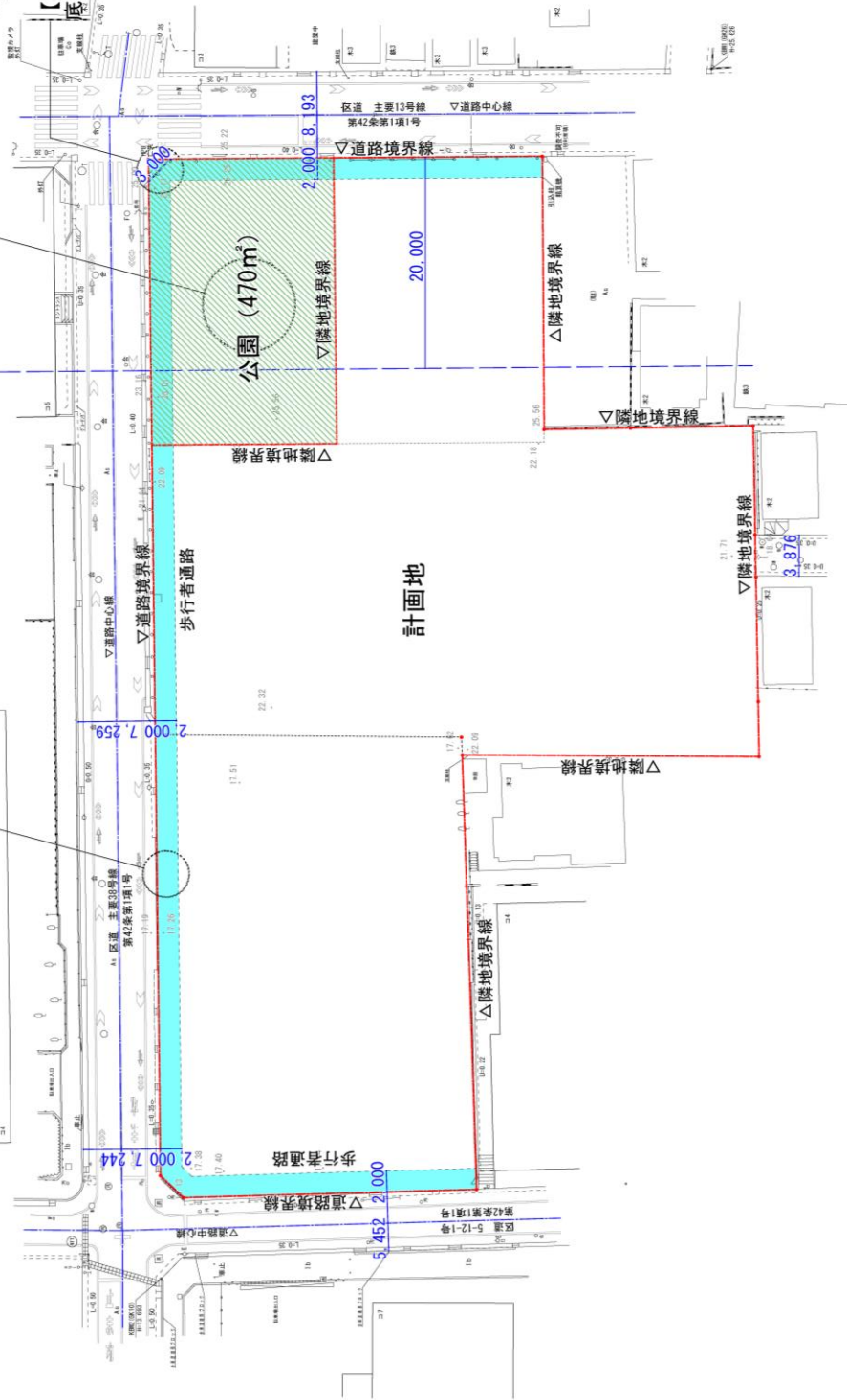
■都市計画地図		■高度地区	
		第2種高度地区  第3種高度地区 	
■敷地概要			
計画地（地名地番）		大田区中馬込三丁目71番他	
敷地面積（暫定値）		3,475 m ² （公園除く）	
用途地域		第1種中高層住居専用地域	近隣商業地域
面積（暫定値）		3,080	395
用途制限（計画建物用途に限る）		出張所※は以下の条件で建設可	
		※地方公共団体の支所及び支所として4階以下とする	
		道路幅員基準不適合	
		都市計画法施行令第25条第二号ただし書の適用及び同条第四号の緩和の適用が必要	
開発許可基準			
地区・区域			
防火地域		準防火地域	準防火地域
高度地区		第2種高度地区	第3種高度地区
景観計画の区域区分		市街地類型（住環境保全市街地）	
都市計画道路		無	
許容建ぺい率（％）		80（指定：60+角地+準耐火）	100（指定：80+角地+準耐火）
許容建ぺい率計（％）		82	
許容建築面積（㎡）		2,859	
指定容積率（％）		200	300
許容容積率計（％）		211	
許容容積率対象面積（㎡）		7,345	
道路斜線		適用距離20m+勾配1.25	適用距離25m+勾配1.5
隣地斜線		20m+勾配1.25	31m+勾配2.5
北側斜線		有	
日影規制		3時間-2時間 測定面：4 m	5時間-3時間 測定面：4 m
■各種条例基準			
大田区まちづくり条例		・壁面後退距離：隣地境界線から50cm以上 ・公道の拡幅整備等：区道に接する場合、当該道路から2mの歩行者通路を整備	
緑化基準 ※特記なき限り 【大田区みどりの条例】より		・地上部緑化 敷地面積※1×（100-84※2）×1/100×0.35 → 敷地面積×6% 以上…① ※1 歩行者通路及び角切り部を除くことも可能 ※2 建蔽率の緩和を含む（100%の場合は90%で計算） 【大田区公共施設整備指針】敷地面積×12%以上…② ①⇔②で大きい方→敷地面積×12%以上 ・接道緑化：接道長さ×0.7以上 ・屋上緑化基準 屋上面積（出入り及び利用可能部分）×0.25以上	
附置義務台数			
駐車場		【大田区開発指導要綱】 敷地内に2台以上 【東京都駐車場条例】 周辺地区に該当。特定用途（事務所）の部分の床面積＜2000㎡ ⇒一般及び荷捌き駐車場とも対象外	
自転車駐輪場		【大田区開発指導要綱】 設置義務の対象となる施設：図書館・保育所 図書館の床面積15㎡ごとに1台⇒1115㎡/15㎡=75台 保育室の床面積50㎡ごとに1台⇒425㎡/50㎡=9台 計 84台	

第1種中高層住居專用地域

『公園』

- ・『公園』建築基準法上の別敷地
- ・既存同等の面積を確保

【大田区公共施設整備指針】
底辺3m以上のすみきり



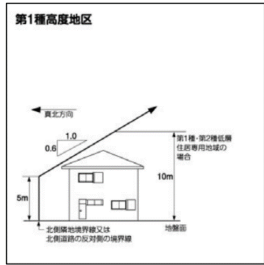
中馬込三丁目

図 5 中馬込地区配置条件

2-4-2. 南馬込地区

敷地概要と法的条件は以下のとおりです。

表 4 南馬込地区敷地概要と法的条件

	
■敷地概要	
計画地	大田区南馬込四丁目1494番3他
敷地面積（暫定値）	3,554 m ²
用途地域	第一種低層住居専用地域
用途制限（計画建物用途に限る）	児童館※1は以下の条件で建設可（区民センターは建設不可※2）
	※1：600m ² 以上は不可 ※2：建設不可建築基準法第48条の許可の取得が必要
開発許可基準	道路幅員基準不適合 都市計画法施行令第25条第二号ただし書の適用及び同条第四号の緩和の適用が必要
地区・区域	
防火地域	準防火地域 新たな防火規制（東京都建築安全条例第7条の3）
高度地区	第1種高度地区
景観計画の区域区分	市街地類型（住環境保全市街地）
都市計画道路	北側：幅員15m
許容建ぺい率（％）	60（指定：50+準耐火）
許容建ぺい率計（％）	60
許容建築面積（m ² ）	2,132
指定容積率（％）	100
許容容積率計（％）	100
許容容積率対象面積（m ² ）	3,554
道路斜線	適用距離20m+勾配1.25
隣地斜線	無
北側斜線	5m+勾配1.25
日影規制	4時間-2.5時間 測定面：1.5 m
■各種条例基準	
大田区まちづくり条例	・壁面後退距離：隣地境界線から50cm以上 ・公道の拡幅整備等：区道に接する場合、当該道路から2mの歩行者通路を整備
緑化基準	・地上部緑化
※特記なき限り	敷地面積※1×（100-60※2）×1/100×0.4 → 敷地面積×16%以上 …①
【大田区みどりの条例】より	※1 歩行者通路及び角切り部を除くことも可能 ※2 建蔽率の緩和を含む（100%の場合は90%で計算）
	【大田区公共施設整備指針】敷地面積×12%以上…②
	①⇔②で大きい方→敷地面積×16%以上
	・接道緑化：接道長さ×0.7以上 ・屋上緑化基準
	屋上面積（出入り及び利用可能部分）×0.25以上
附置義務台数	
駐車場	【大田区開発指導要綱】 敷地内に2台以上 【東京都駐車場条例】 周辺地区に該当。特定用途（事務所・体育館）の部分の床面積＜2000m ² ⇒一般及び荷捌き駐車場とも対象外
自転車駐輪場	【大田区開発指導要綱】 設置義務の対象となる施設：図書館・保育所・区民センター 図書館の床面積15m ² ごとに1台⇒110m ² ／15m ² =8台 保育室の床面積50m ² ごとに1台⇒450m ² ／50m ² =9台 区民センターの床面積25m ² ごとに1台⇒610m ² ／25m ² =25台 計 42台

3. 施設整備方針

3-1. 施設計画コンセプト

基本構想では、①幅広い世代の利用 ②地区の特性に合った施設づくり ③防災拠点機能の強化に関する三つの整備コンセプトを定めています。この三つの整備コンセプトを踏まえ、中馬込地区・南馬込地区の施設計画コンセプトを定めます。

中馬込地区では、地域力推進の拠点となる特別出張所や、区民の教育と文化の発展を目指す図書館、こどもに安全な生活の場を提供する区立保育園が複合化されます。歴史や文化を含めた地域の魅力を育む拠点として、「出会い学びあう 文化の丘」をコンセプトとします。

南馬込地区では、保育園と、こどもの健全育成を目的とした児童館、さらに区民の文化活動、地域活動及び生涯学習活動を促進し文化・地域力の向上を目指す拠点となる区民センターが複合化されます。こどもや子育て世代から高齢者まで、あらゆる世代が気軽に訪れ、みらいに向けて生涯学習ができる拠点を目指し、「遊び育ちあう みらいの丘」をコンセプトとします。

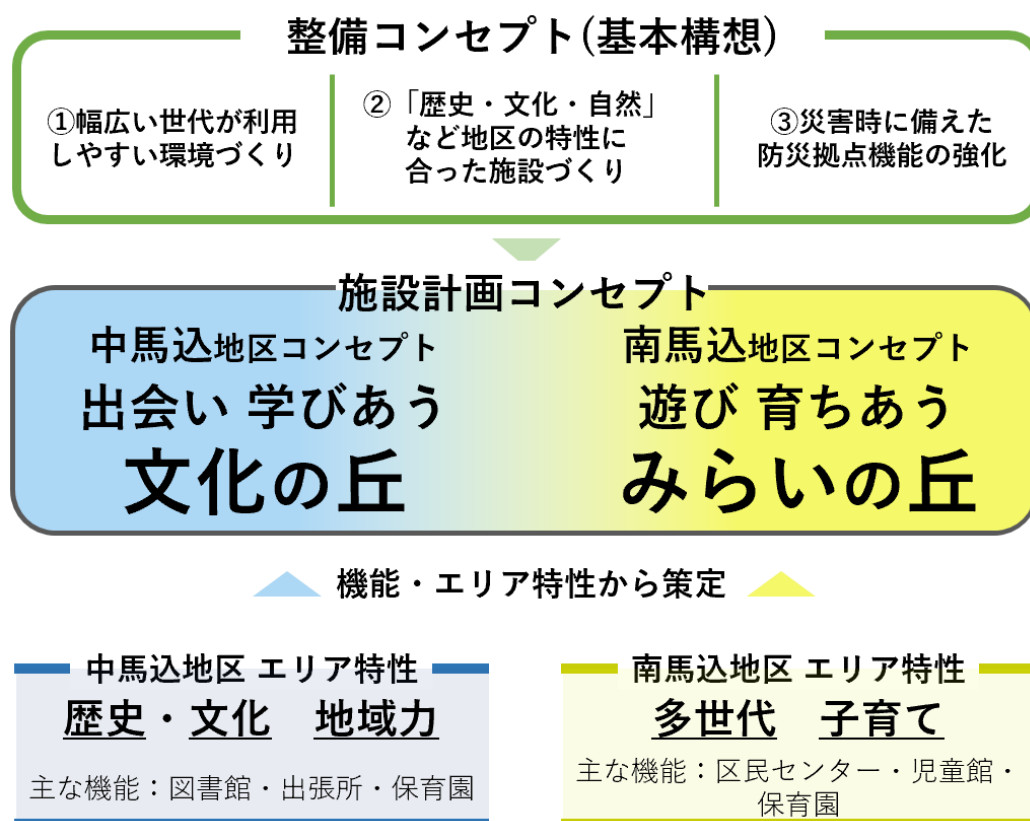


図 7 施設計画コンセプト

3-2. 各機能・主要室の整備方針

3-2-1. 両地区共通

複合化にあたって、各機能の相乗効果を生むような連携を図ります。加えて多世代の居場所としてロビー空間や屋外空間を充実させ、地域に愛される拠点を目指します。

高低差をエレベーター等で解消し、アクセス性向上により誰もが利用しやすい施設とします。さらに二つの拠点が連携しあうことや、コミュニティサイクル設置や新たな地域内交通サービス等多様な移動手段を検討することで、周辺施設や地域資源に対する回遊性の向上を図ります。

日常的な地域活動の場としての賑わいを創出しながら、各施設機能に応じた、防災機能を確保します。その中で、風水害における対策についても、施設機能として整備を検討します。

また、屋上の活用については、管理運営上の観点や各種設備の設置場所の検討等の視点とともに、今後検討を進めます。

3-2-2. 中馬込複合施設

○図書館

地域の知の拠点として、必要な蔵書数を揃え、利用者が必要な知識や情報を手に入れられる環境や、ゆっくりと過ごせる読書・休憩スペース、グループ学習ができる場を備えた図書館を目指します。さらに、馬込ならではの歴史や馬込文士村の文化を発信する機能を強化し、多様化する図書館サービスに対応できる施設を整備します。

幅広い世代が利用できる「開かれた活動の場」を計画することで、利用者間の交流を促し、地域共創拠点としての機能を新たに追加します。

複合化される保育園・出張所をつなぐ機能となることを目指し、書架配置や機能の連携を検討します。

開架書架	閲覧スペースの充実と、テーマ性を持った書架配置により、多彩な居場所を計画します。目的外の本と出会える探索性と各機能をつなぐ開放性を両立した空間を実現します。利用者間の交流が自然と生まれ、活動の拠り所となることを目指します。
馬込文士村 コーナー	地域の魅力のひとつである「馬込文士村」に関する資料を展示します。誰もが気軽に立ち寄れる「コーナー」として整備します。
多目的 ラウンジ	図書館の自主事業等のイベントが行えるオープンスペースです。 多様な活動に対応できるよう、可変性を持たせ、屋外も積極的に活用します。 日常的には、図書閲覧スペース・交流スペースにも利用されます。

○特別出張所

窓口機能、地域力推進機能に加えて、災害時において初動期に重要な役割を担う地域の拠点として整備します。

待合スペースと図書館の開架エリアを一体的に整備することで、手続きの待ち時間も充実して過ごせるような滞在環境を目指します。

事務室	所管をまたぐ事務機能の統合により、利用者の多様なニーズに対して、一体的かつ効率的に応える行政サービスの提供の実現を目指します。 個人情報保護の観点から、運用方法の検討に加え、セキュリティの観点から適切なゾーニングや視線の操作等を行います。
会議室	地域の活動による利用のほか、将来的には自習やグループ学習の場等として図書館機能との連携を検討します。夜間・休日等の閉庁時間帯における利用を想定し、セキュリティを確保した動線計画とします。

○保育園

登降園時の図書館利用や、児童書コーナーとの連続性、さらに公園への「出張利用」を検討し、複合化による豊かな体験の実現を目指します。

園児の安全性の観点から、事務室から園庭及び各保育室への視認性の向上、入退館管理機能の集約等、セキュリティの確保を徹底します。

保育室	園庭との連続的な動線や、職員が複数クラスを行き来しやすい配置による、異学年クラス間の連携等を見据えた計画を検討します。 敷地の高低差により、複数階が地上に接続する特性を活かし、迅速な避難が可能な計画とします。
遊戯室	園内行事の開催、悪天候時において園庭の代替のあそび場、3～5歳児の午睡利用等、多様な用途に対応できる計画とします。
多目的室	乳幼児の室内遊びやカームダウンの場、感染症対策や医療的ケア児の受け入れスペースなど、多様な用途に対応できる計画とします。
園庭	園庭の日照条件、夏季の熱中症対策、近隣への音の影響に十分配慮した配置計画を行います。また、年齢毎の居場所や多様な外遊びを実現する、立体的な園庭を検討します。

○公園

人の流れの結節点となる「上段」の北東角に、複合施設と一体的な利用を想定した整備を検討します。坂道や複合施設との連続性を重視し、一体的な景観づくりに配慮します。

地域の憩いの場とすることに加え、図書館や特別出張所と連携したイベントも行える、多目的なひろばとしての活用を目指します。

3-2-3. 南馬込複合施設

○区民センター

広く区民の主体的な文化活動、地域活動、生涯学習、相互交流及び連携の推進を図る施設貸出し機能や、目的がなくても誰でも立ち寄れるような「ロビー空間」を整備します。

「ゆうゆうくらぶ」の機能については、ロビー空間を有効活用し、引き続き囲碁や談話などができるよう整備します。

体育室	施設貸出機能を維持・拡充しながら、スポーツ活動以外にも柔軟に対応できる計画とします。同施設内の保育園の運動会や、その他イベント等、多目的な利用を通じて、多世代の地域住民のつながりをつくることを目指します。
集会室	多様な利用目的に対応できるように多機能化し、比較的稼働率の高い体育室の利用適正化を図ります。
ロビー空間	図書サービスコーナーとの一体的な配置や、階段や吹抜け等と合わせて各階に計画することで、活動や交流の場を目指します。

○児童館

児童館の利用状況や馬込地区における子育てニーズ等を踏まえ、児童館機能の強化を図ります。学童保育機能に加え、一時預かり保育や子育てひろばを充実させ、乳幼児親子への支援体制を強化します。

複合施設において、児童の安全確保の観点から、職員による見守りが行き届くような部屋の配置とします。また、梅田小学校等からの主要なアクセス動線に配慮した配置を計画します。

学童 保育室	図書・工作コーナーを学童保育室に隣接した配置とし、工具等の安全性や利用方法に配慮しながら、児童が主体的に多様な遊びを選択できる環境づくりを目指します。
遊戯室	活動の幅を広げるため、区民センター体育室との一体的な利用や機能連携を検討します。
子育て ひろば・ 一時預かり 保育室	乳幼児親子が安心して過ごせる居場所となるよう、就学児との動線や利用環境に配慮した配置計画とします。乳幼児親子が円滑に利用できるよう、ベビーカーでのアクセスに配慮した動線を確保します。

○保育園

登降園時の図書サービスコーナーとの連続性、さらに区民センターの体育室や集会室への「出張利用」を検討し、複合化による豊かな体験の実現を目指します。

園児の安全性の観点から、事務室から園庭及び各保育室への視認性の向上、入退館管理機能の集約等、セキュリティの確保を徹底します。

保育室	園庭との連続的な動線や、職員が複数クラスを行き来しやすい配置による、異学年クラス間の連携等を見据えた計画を検討します。 敷地の高低差により、複数階が地上に接続する特性を活かし、迅速な避難が可能な計画とします。
遊戯室	園内行事の開催、悪天候時において園庭の代替のあそび場、3～5歳児の午睡利用等、多様な用途に対応できる計画とします。
多目的室	乳幼児の室内遊びやカームダウンの場、感染症対策など、多様な用途に対応できる計画とします。
園庭	園庭の日照条件、夏季の熱中症対策、近隣への音の影響に十分配慮した配置計画を行います。また、自然豊かな敷地の高低差や形状を活かし、園児の豊かなあそび環境を実現できる立体的な園庭計画を検討します。

○図書サービスコーナー

起伏に富んだ馬込地区において、図書館利用が困難な高齢者や子育て世代の利便性を向上させるため、図書の閲覧及び予約資料の貸出・返却機能を備えた拠点を整備します。

施設を訪れた区民が気軽に立ち寄り、図書や情報に触れられるようロビー空間などの共用部と一体的に計画します。

また、乳幼児親子の居場所としての活用や、蔵書を児童館内に持ち込めるようにする等、複合施設の利点を活かした運用のあり方を検討します。

3-3. 各室の連携イメージ

3-3-1. 中馬込複合施設

特別出張所待合スペースと開架書架の連携による、手続きに係る待ち時間の充実を目指します。

公園とも連携し、活動の場となる多目的ラウンジを検討します。

保育園と児童書コーナーとの連続性等、複合施設ならではの機能間連携を図ります。

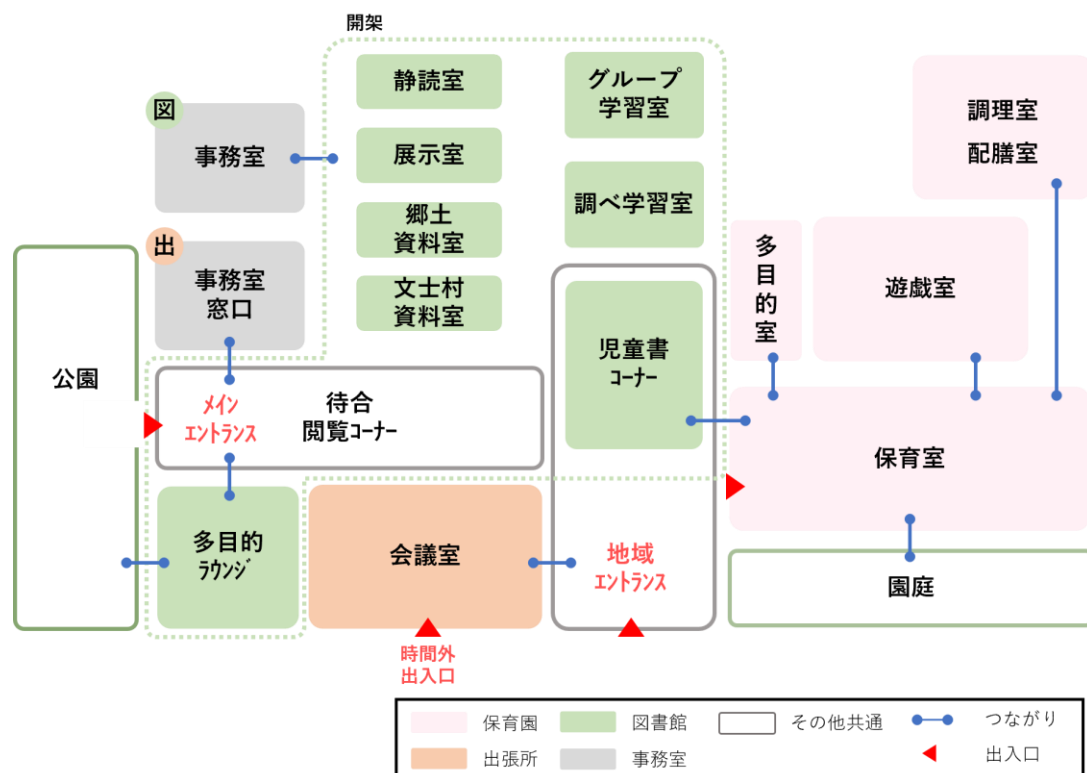


図 8 中馬込地区各室の連携イメージ

3-3-2. 南馬込複合施設

ロビー空間と図書サービスコーナーを一体整備し、目的がなくても訪れやすい施設を目指します。

保育園と図書サービスコーナーとの連続性や、保育園の行事での体育室の利用等の機能間連携を図ります。

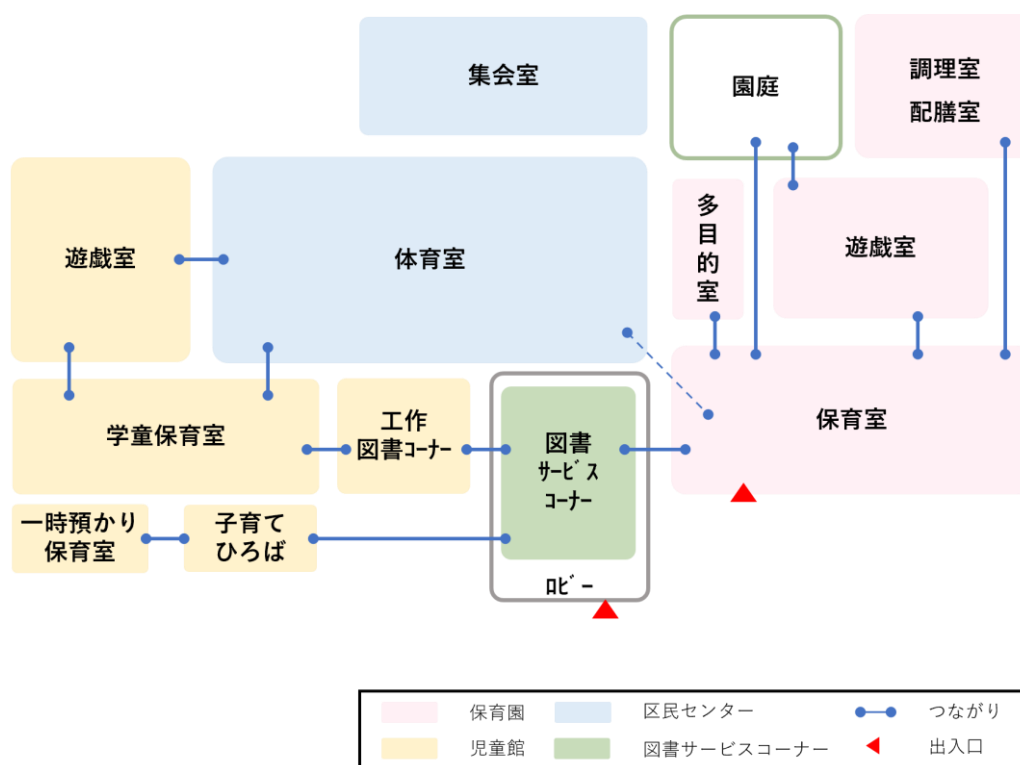


図 9 南馬込地区各室の連携イメージ

4. 施設計画

4-1. 中馬込複合施設計画

4-1-1. 配置比較

仮設建物を運用せずに工事ができること、旧旧耐震建築である図書館が早期に移転完了すること、建物で高低差を解消できること等を前提に、建設費・居住性への影響が大きい地下階を少なくすることを考慮し、総合的に各施設の配置を検討します。

下記比較検討により、B案が望ましいと考えます。

表 5 中馬込複合施設配置比較

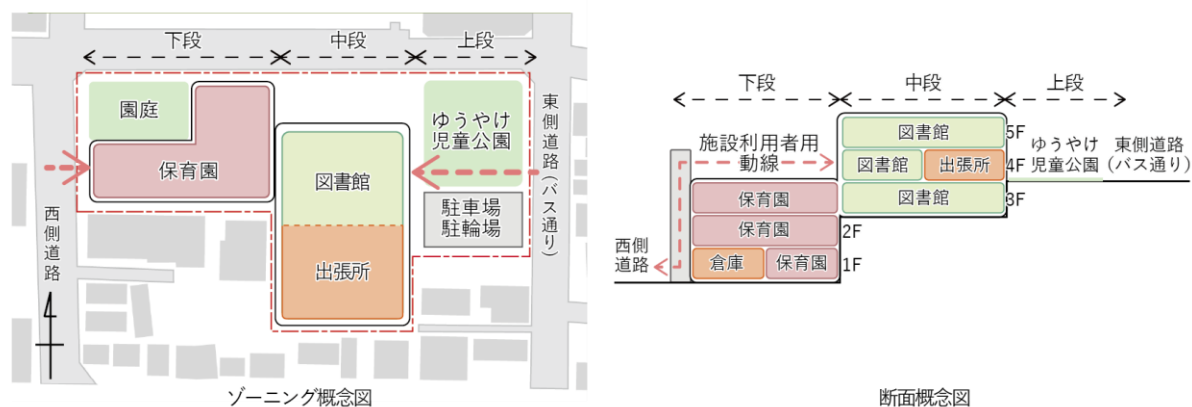
案	上・中・下段 すべてに建設	中・下段に建設			下段のみに建設
	A	B	C	D	E
平面概念図					
断面概念図					
高低差処理	○ 全段に跨いで建設 建物で高低差処理	○ 下段・中段に建設 上段エントランス 建物で高低差処理	○ 下段・中段に建設 上段エントランス 建物で高低差処理	○ 下段・中段に建設 上段エントランス 建物で高低差処理	× 下段のみに建設 建物から上段に アクセス不可
地下階有無	○ 無	○ 無	○ 無	× 地下1層 (採光▼/建設費増)	× 地下2層 (採光▼/建設費増)
機能間の連携 (図書館・出張所 の配置)	○ 近接が可能	○ 近接が可能	△ 中段・下段に分断	△ 中段・下段に分断	○ 近接が可能
アクセス性 (図書館・出張所への アプローチ)	◎ 図書館・出張所に 上段からフラット にアクセス可	◎ 図書館・出張所に 上段からフラット にアクセス可	○ 出張所に上段から フラットに アクセス可	△ 図書館に上段から フラットに アクセス可	× 上段からアクセス 不可
図書館建設時期 (旧旧耐震建物 の移転)	× 上段に建設 (もっとも遅い)	○ 中段に建設	◎ 下段に建設	○ 中段に建設	◎ 下段に建設

特別出張所 図書館 保育園 P 駐車・駐輪場

4-1-2. ゾーニング計画

中段に特別出張所と図書館を一体的に整備します。保育園は下段に整備してセキュリティを確保しながら、中段に共通の地域エントランスを設けることで各機能の連携を図ります。

また、駅やバス通りからのアクセスを考慮し、上段にメインエントランスを設け、高低差を活用しさまざまな高さから建物に入れる計画を検討します。上段に整備する公園は来庁者も訪れるよう、建物との一体的な整備を検討します。



4-1-3. 平面計画案

高低差を解消するため、西側の下段（1階）から、東側の上段の高さ（4階）までをつなぐエレベーターを設置します。上段（4階）の公園からつながるメインのエントランスと合わせることで、どこからでもアクセスしやすい施設とします。

加えて、北側道路から入れる地域エントランスを中段（3階）に設け、開かれたロビー空間とすることで目的がなくても入りやすく、多世代交流のきっかけともなる施設を目指します。

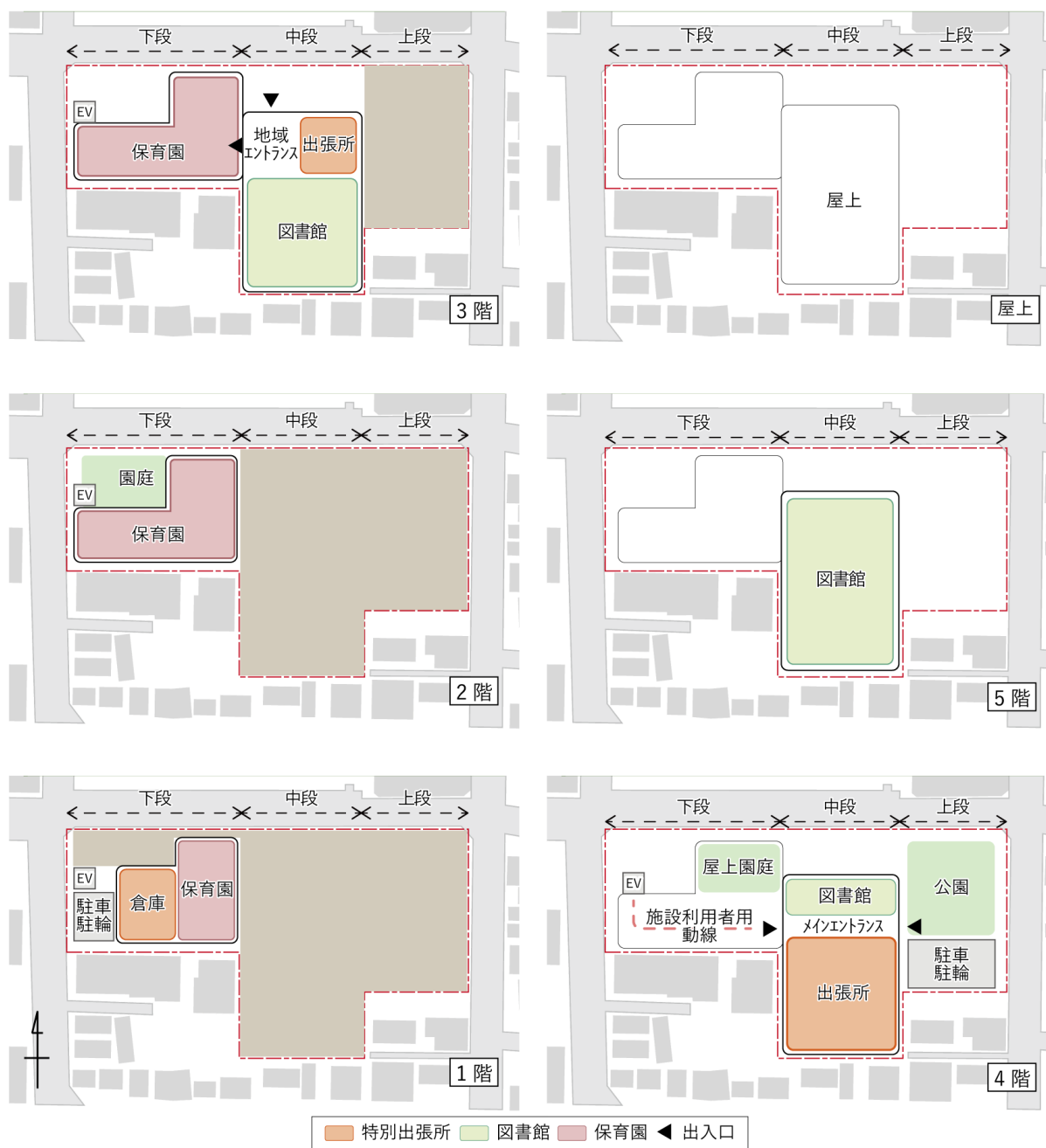


図 11 中馬込複合施設平面計画案

4-1-4. 工事ステップ案

中馬込敷地特有の三段構成を活かし、段階的な施工によって行政サービスを停滞させることなく、仮設建物の不使用により総事業費を抑制しながら迅速な施設整備を実現します。

第Ⅰ期として東京地下鉄(株)用地（下段）に保育園を新築・移転します。

第Ⅱ期に中段の既存の保育園の解体と図書館・特別出張所の新築・移転を順次行います。

第Ⅲ期に上段の既存の特別出張所を解体し、公園及び駐車・駐輪場の整備を行います。

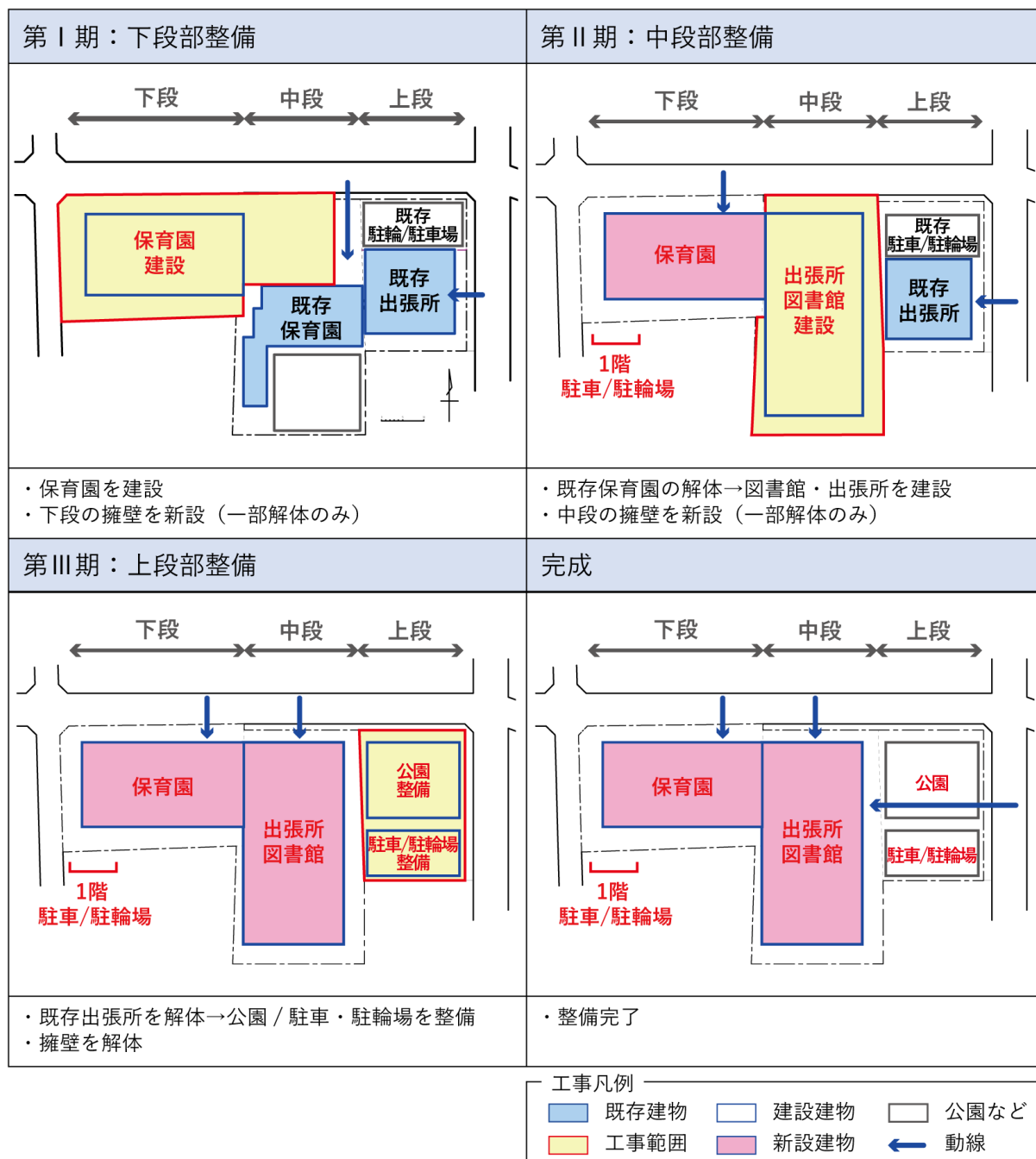


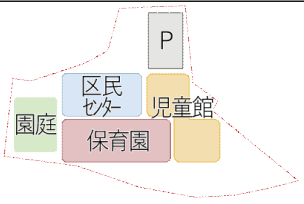
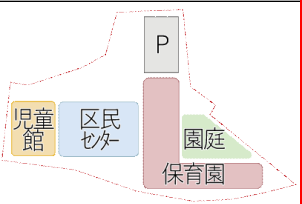
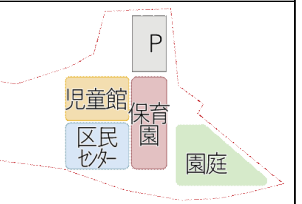
図 12 中馬込複合施設工事ステップ案

4 - 2. 南馬込複合施設計画

4 - 2 - 1. 配置比較

高低差を有効活用すること、建設費・居住性への影響が大きい地下階を少なくすること、近隣住民への音や圧迫感等の影響を少なくすること等を考慮し、総合的に各機能の配置を検討します。下記比較検討により、B案が望ましいと考えます。

表 6 南馬込複合施設配置比較

案	平面展開配置・低層化		集約配置・高層化
	A	B	C
平面概念図			
高低差処理	○ セキュリティの高い児童館・保育園により分断	◎ 建物で高低差処理	◎ 建物で高低差処理
地階利用	○ 地階利用は少ない	○ 地階利用は少ない	× 建築面積が小さく地階利用が多い
近隣配慮	近隣への圧迫感	△ 北東側住宅への圧迫感	○ 北西側隣地境界からセットバック
	視線	△ 園庭と見合わせるため配慮	○ 北西側は窓設置に配慮
	園庭配置	× 園庭が西側で北西側住宅に近接	◎ 園庭が既存位置に近い

4 - 2 - 2. ゾーニング計画

既存の保育園と近くなることに加え、比較的平坦な園庭を確保できることから、東側に保育園を計画します。

区民センターについては、北側と南側道路の両側からアクセスでき、ロビー空間や図書サービスコーナーを介して施設を通り抜けることができる計画を検討します。

児童館については、近隣小学校からのアクセスを考慮した配置とすることに加え、ベビーカーで訪れる乳幼児親子に対しても利用しやすい配置とします。

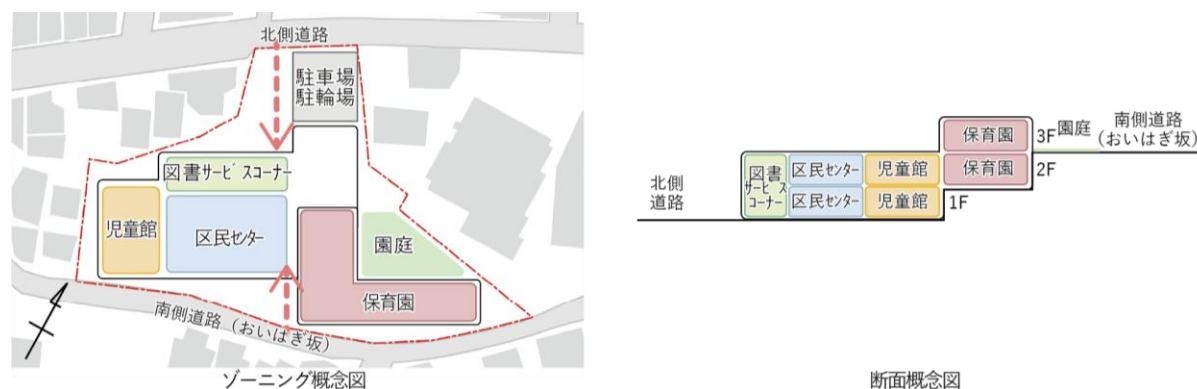


図 13 南馬込複合施設ゾーニング計画（詳細については設計段階で検討します。）

4-2-3. 平面計画案

高低差のある敷地の傾斜に沿って、低層の住宅地と調和のとれた建物を計画します。北側と南側の道路をつなぐ通り抜け階段やエレベーターによって高低差を解消し、さらに地域の回遊性の向上を目指します。

開かれたロビー空間や図書サービスコーナーによって、目的がなくても入りやすく、地域の居場所になり多世代交流のきっかけともなる施設を目指します。

保育園や児童館のセキュリティは確保しながら、図書サービスコーナーや体育室の出張利用や、通り抜け階段へ面した各室の作り方の工夫を通して、各機能の連携を図ります。

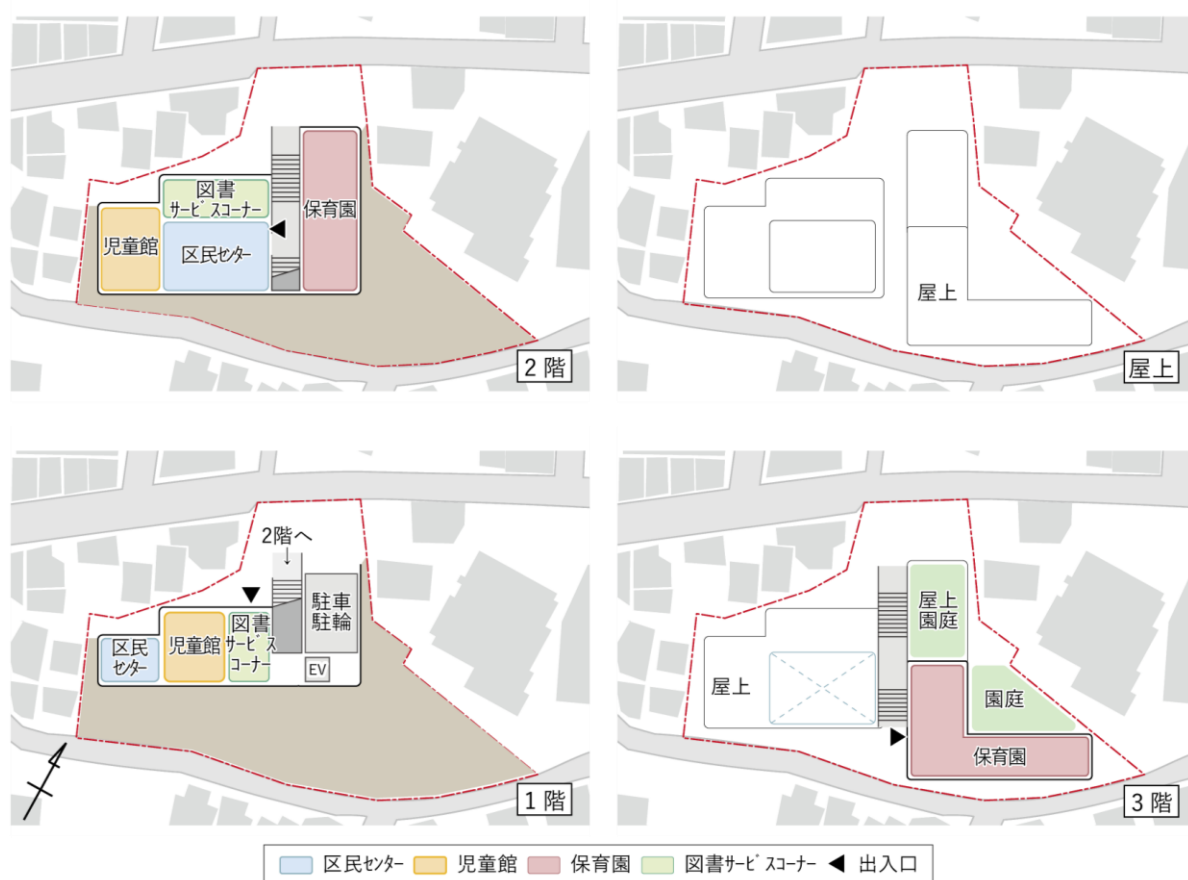


図 14 南馬込複合施設平面計画案

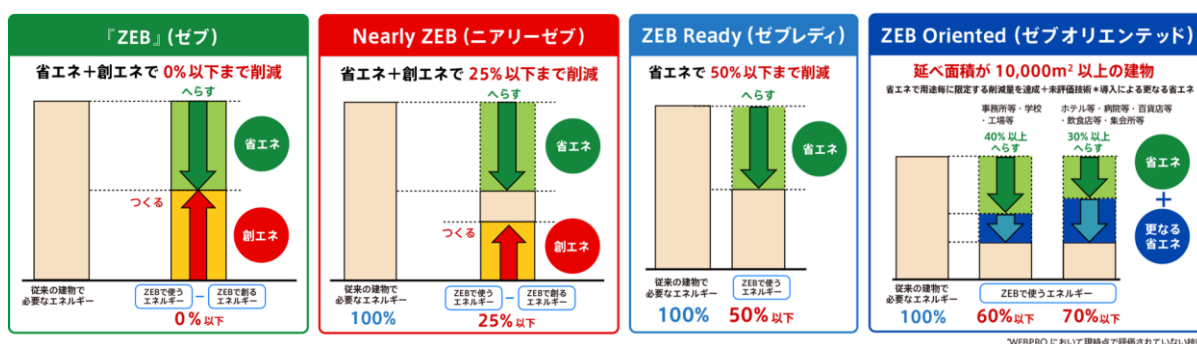
4 - 3. 環境計画

4 - 3 - 1. 環境負荷低減基準（ZEB基準）

本基本計画における環境計画は、パリ協定をはじめとした世界的な動向や、2050年のカーボンニュートラル社会の実現に向けて、「大田区環境アクションプラン」に準拠したものとします。

本事業は、脱炭素社会を実現する上で影響の大きい解体・新設工事を伴うことから、「第2次大田区環境基本計画」及び「大田区脱炭素戦略」（省エネ、再エネ、蓄エネ等）を基に、ZEB Readyの達成を目指します。

併せて、循環型社会の実現に向けて、再生可能エネルギーの活用や緑化によるヒートアイランド現象の抑制等を検討します。



ZEB Ready の達成に向けて、エネルギー消費量を減らす日射遮蔽、外皮性能向上、昼光利用、自然換気等の「建物内の環境を適切に維持するために必要なエネルギー量を減らすための技術（パッシブ技術）」と、高効率機器（照明、空調）の採用等の「エネルギーを効率的に利用するための技術（アクティブ技術）」の導入を検討します。

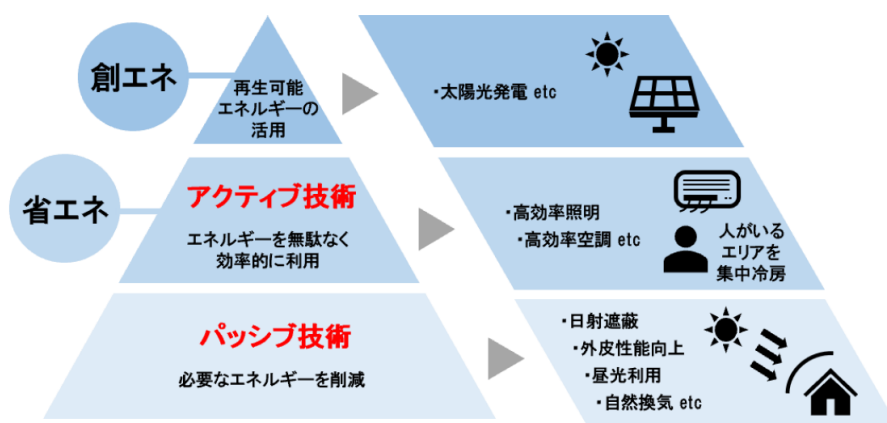


図 16 ZEB 達成のための方策

4－3－2．自然エネルギー活用方針

ZEB Ready の達成に向け、馬込地区ならではの敷地特性を踏まえた自然エネルギーの活用を検討します。

○高低差を活用した自然換気

建物を地形に沿って配置し、高低差で生じる温度差を活用した換気を行います。建物上階では積極的に自然光を取り入れるとともに、下階との温度差による換気を促進します。

○自然風の活用

馬込地域の卓越風（春の南風、秋の北風）に配慮した建物配置により、春や秋の中間期において、敷地内や建物内に効果的に自然風を取り込みます。

○安定した北側拡散光の確保と南側直達日射の抑制

エントランスや各室の開口部、園庭やテラスを北側に配置し、安定した光環境を実現します。南側の直達日射を遮蔽することで、過度な熱負荷の取得を抑制します。

○植栽の蒸散効果の活用

地域と連続したランドスケープの形成を目指します。既存樹の活用も検討し、植栽によって園庭やテラス等に日陰をつくることで、屋外の活動を促します。また、植物の空気清浄効果や蒸散効果により、室内に冷涼な風を取り込みます。

屋上緑化についても検討し、豊かな活動空間の創出、蒸散効果による建物外皮への熱負荷の低減、及び周辺地域のヒートアイランド現象の緩和を図ります。

4－3－3．各機能の環境計画

複合施設の各機能の特性に応じた環境計画を行います。

○図書館

多様な活動を創出する拠点として、様々な活動に対応した、快適な環境の実現を目指します。

閲覧や展示の空間においては、床吹出空調等を採用することで、体に直接当たる風や騒音を抑え、読書等に集中できる静かで落ち着いた環境とします。

児童書コーナーにおいては、こどもがのびのびと活動できるよう、他の利用者への騒音等の影響が少ない空間を目指します。

多目的ラウンジは、公園やテラスとの一体的な活動が可能となるよう、屋外の暑さや寒さといった気温の変化に左右されにくい空調システムを検討します。

○特別出張所

待合においては、施設を訪れてすぐに快適な温度を感じられるスポット空調等を導入することで、心地よく過ごせる環境を検討します。

事務室においては、空調・照明の個別制御システム等の導入により、個人に応じた快適性を確保し、快適性と省エネルギーに寄与する計画を検討します。

○保育園

自然風・自然光の積極的な利用や、木のぬくもりを感じる自然素材を用いた内装により、こどもたちの健やかな成長をサポートする環境を目指します。

○区民センター・児童館

子育てや学習の空間においては、床付近の埃の舞い上がりにくい空調方式を採用する等、床に近い位置で過ごす乳幼児や児童が安心して過ごせる環境を実現します。

運動を行う体育室等の天井高の高い大空間では、人が活動する高さを優先的に空調する居住域空調の導入により、快適性と省エネルギーの両立を目指します。

4 - 4 . 構造計画

4 - 4 - 1 . 耐震性能の検討

両地区の施設については、多数の区民が利用する公共施設であり、かつ災害時には重要な役割を担うことから、高い耐震安全性を確保します。

構造計画の策定にあたって、国土交通省の「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」及び東京都財務局の「構造設計指針」に準拠した計画とします。具体的な目標設定として、構造体は「Ⅱ類」、建築非構造部材は「A類」、建築設備は「乙類」とします。

表 7 耐震安全性の目標

(出典：国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和3年版）」を加工して作成)

部 位	分 類	耐 震 安 全 性 の 目 標
構 造 体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

表 8 施設の分類（出典：東京都財務局「構造設計指針・同解説（令和 5 年版）」を加工して作成）

分類	目標水準		対象とする施設	用途例
	耐震	耐風		
I	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	稀に発生する暴風に比べ、遭遇する可能性が十分低い暴風に対して、人命の安全に加えて十分な機能の確保が図られている。	(1) 災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設。 (2) 多量の危険物を貯蔵又は使用する施設、その他これに類する施設。	・ 本庁舎、地域防災センター、防災通信施設 ・ 消防署、警察署 ・ 上記の付属施設（職務住宅・宿舍は分類Ⅱ。）
Ⅱ	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	稀に発生する暴風に比べ、遭遇する可能性が低い暴風に対して、人命の安全に加えて機能の確保が図られている。	(1) 災害応急対策活動に必要な施設。 (2) 地域防災計画において避難所等として位置付けられた施設。 (3) 危険物を貯蔵又は使用する施設。 (4) <u>多数の者が利用する施設。ただし、分類Ⅰに該当する施設は除く。</u>	・ 一般庁舎 ・ 病院、保健所、 <u>福祉施設</u> ・ 集会所、会館等 ・ 学校、 <u>図書館</u> 、社会文化教育施設等 ・ 大規模体育館、ホール施設等 ・ 市場施設 ・ 備蓄倉庫、防災用品庫、防災用設備施設等 ・ 上記の付属施設
Ⅲ	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	稀に発生する暴風に対して、人命の安全に加えて機能の確保が図られている。	分類Ⅰ及びⅡ以外の施設。	・ 寄宿舍、共同住宅、宿舍、工場、車庫、渡り廊下等 ※都市施設（「都市計画法」第 11 条参照）については別に考慮する。

表 9 非構造部材の耐震目標水準（出典：東京都財務局「構造設計指針・同解説（令和 5 年版）」を加工して作成）

分類	目標水準	対象とする施設
A	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	(1) 災害応急対策活動に必要な施設 (2) 危険物を貯蔵又は使用する施設 (3) 地域防災計画において避難所等として位置付けられた施設
B	大地震動により非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。	(1) 多数の者が利用する施設 (2) その他、分類 A 以外の施設

5. 事業費用概算

建設事業費の算定はその施設の意匠や構造、設備内容の仕様により大きく異なりますが、今後の基本設計でこれらの諸条件についての具体的な検討を行うため、本基本計画では従来方式の場合の類似事例による 1 m²あたりの工事費単価を元に算出します。

表 10 事業費用概算

区分		延べ面積 (m ²)	単価 (円/m ²)	概算工事費 (円・税別)	備考
中馬込地区	複合施設新設	4,600	1,220,000	56.1 億	類似事例単価
	既存施設解体	3,282	65,000	2.1 億	類似事例単価
南馬込地区	複合施設新設	3,150	1,250,000	39.4 億	類似事例単価

概算条件

- ・ 2026 年 3 月段階の概算金額であり、今後の物価上昇は含みません。
- ・ 地盤調査結果によって変動します。
- ・ ZEB Ready 目標での概算となります。
- ・ 工事費には外構整備（公園含む）も含まれます。

別途工事

- ・ アスベスト、PCB、ダイオキシン等の環境汚染物質の調査・撤去・処分は工事費に含みません。
- ・ 地中障害及び汚染度の除去・処分等は工事費に含みません。
- ・ 什器・備品等の引っ越し費用や保管費用等は工事費に含みません。
- ・ 什器・備品・カーテンブラインド・地中埋設物撤去費・各種引き込み負担金・電波障害対策費は工事費に含みません。
- ・ 情報通信設備（サーバー等）は工事費に含みません。
- ・ その他予想外の要因による特殊工事は工事費に含みません。

6. 今後のスケジュール

今後のスケジュール案は以下のとおりです。計画段階の想定工事時期を記載しています。

今後の検討によりスケジュールは変更となる可能性があります。

内容 \ 年度	令和8	令和9	令和10	令和11
設計工程		基本設計	実施設計	
地域調整 (説明会等)	説明会等			
申請工程			開発 計画通知	
工事工程				工事

※工事期間中はゆうやけ児童公園を廃止し、建替え工事後に同規模の公園を再整備します

図 17 中馬込地区スケジュール

内容 \ 年度	令和8	令和9	令和10	令和11
設計工程		基本設計	実施設計	
地域調整 (説明会等)	説明会等			
申請工程			48条 開発 計画通知	
工事工程				工事

図 18 南馬込地区スケジュール