（仮称）八潮南特別養護老人ホーム等増改築計画
計画説明会　資料

令和５年８月８日（火）
（第一回）午後４時～午後５時
（第二回）午後７時～午後８時
会場：八潮学園２階アリーナ

品川区

本説明会のお知らせは「東京都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」と建築基準法第86条(一団地建物設計制度)等に基づき実施させていただきます。

【お問い合わせ先】月曜日～金曜日（土日・祝日を除く）8:30～17:15

□高齢者福祉施設の計画に関すること
品川区福祉部福祉計画課　TEL：03-3777-1111（内線）3561
担当：三ツ橋（みつはし）、塚田（つかだ）、小林（こばやし）　FAX：03-5742-6797

□障害者福祉施設の計画に関すること
品川区福祉部障害者施策推進課　TEL：03-3777-1111（内線）3464
担当：池田（いけだ）、三吉（みよし）　FAX：03-3775-2000

□工事計画に関すること
品川区企画部施設整備課　TEL：03-3777-1111（内線）3227
担当：飯田（いいだ）　FAX：03-5742-6874

□設計者
株式会社大建設計　TEL：03-5424-8605
担当：井筒（いづつ）、梅景（うめかげ）　FAX：03-5424-8615

1.施設概要

＜計画について＞

品川区立八潮南特別養護老人ホームにおいて、敷地の有効活用によりグラウンドを移設し、ユニット型特別養護老人ホームを増築するとともに、認知症高齢者グループホームの定員拡大、重症心身障害者通所事業所の整備等、福祉施設としての機能を充実させ、心身の状況に応じたサービスが受けられる施設として整備を行います。

＜施設について＞

○特別養護老人ホーム（ショートステイ含む）

後期高齢者の人口増、待機者解消のため、定員約 50 名の増床を行います。

○認知症高齢者グループホーム

認知症高齢者人口増のため、定員 9 名の増床を行います。

○在宅介護支援センター

サービス等の向上のため、既存の施設を改修します。

○職員宿舎

介護職員の人材確保対策として、新たに介護職員宿舎を整備します(6 名)。

○重症心身障害者通所事業所

重症心身障害者増加により、八潮通所事業所であるピッコロ(八潮 5-3-8)を移転拡張します。

○体育館

地域交流スペース、災害時の福祉避難所としての機能を継続します。

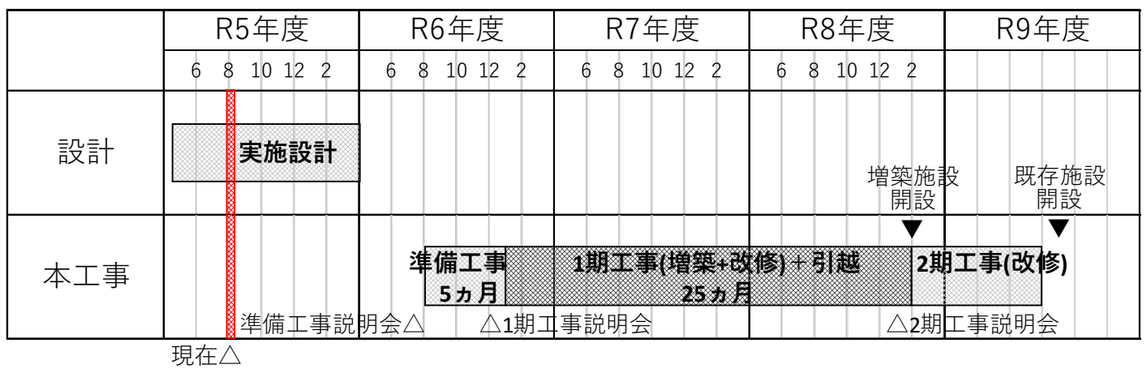
＜グラウンドについて＞

グラウンドの移設に伴い、現状の土舗装から人工芝へ変更します。少年野球等の利用を想定した大きさを確保しています。

なお、今回は計画説明会であり、工事に関する説明会は工事前に別途行う予定をしております。

2.案内図

3.工程表（予定）



4.敷地概要

建設地	東京都品川区八潮５丁目９番２号
敷地面積	368,578.56 ㎡（一団地全体）、10,879.53 ㎡（本計画部分）
用途地域	第一種住居地域
防火地域	準防火地域
その他地域地区	指定なし
法定建蔽率	60%
法定容積率	300%
高度地区	指定なし
日影規制	5 時間／3 時間／測定面 4.0m
前面道路	西側：12m　（品川区内特別区道準幹線 35 号）
地区計画	八潮五丁目地区（H21.6.22 東京都告示第 217 号） 生活関連地区Ｂ
景観計画上区域	臨海部市街地
その他規制	一団地認定

5.建物概要

主要用途	高齢者福祉施設、障害者福祉施設、地域交流施設、他	
工事種別	増築及び改修	
棟別概要	新築棟	既存棟（改修後）
階数	地上 3 階 ＋ 塔屋 1 階	地上 4 階 ＋ 塔屋 1 階
構造	RC 造	RC 造　一部鉄骨造
建築面積	2,815 ㎡	2,624 ㎡
	5,439 ㎡（合計）	建蔽率：49.99% ≦ 50% ※
延床面積	6,491 ㎡	7,522 ㎡
	14,013 ㎡（合計）	容積率：128.81% ≦ 180% ※
建物高さ	16.250m	19.559m

※建蔽率、容積率については、地区計画により最高限度が定められています。
この数値は法定建蔽率、法定容積率より厳しいことから、地区計画で指定されたそれぞれの最高限度を上まわらない計画としています。

6.フロア構成

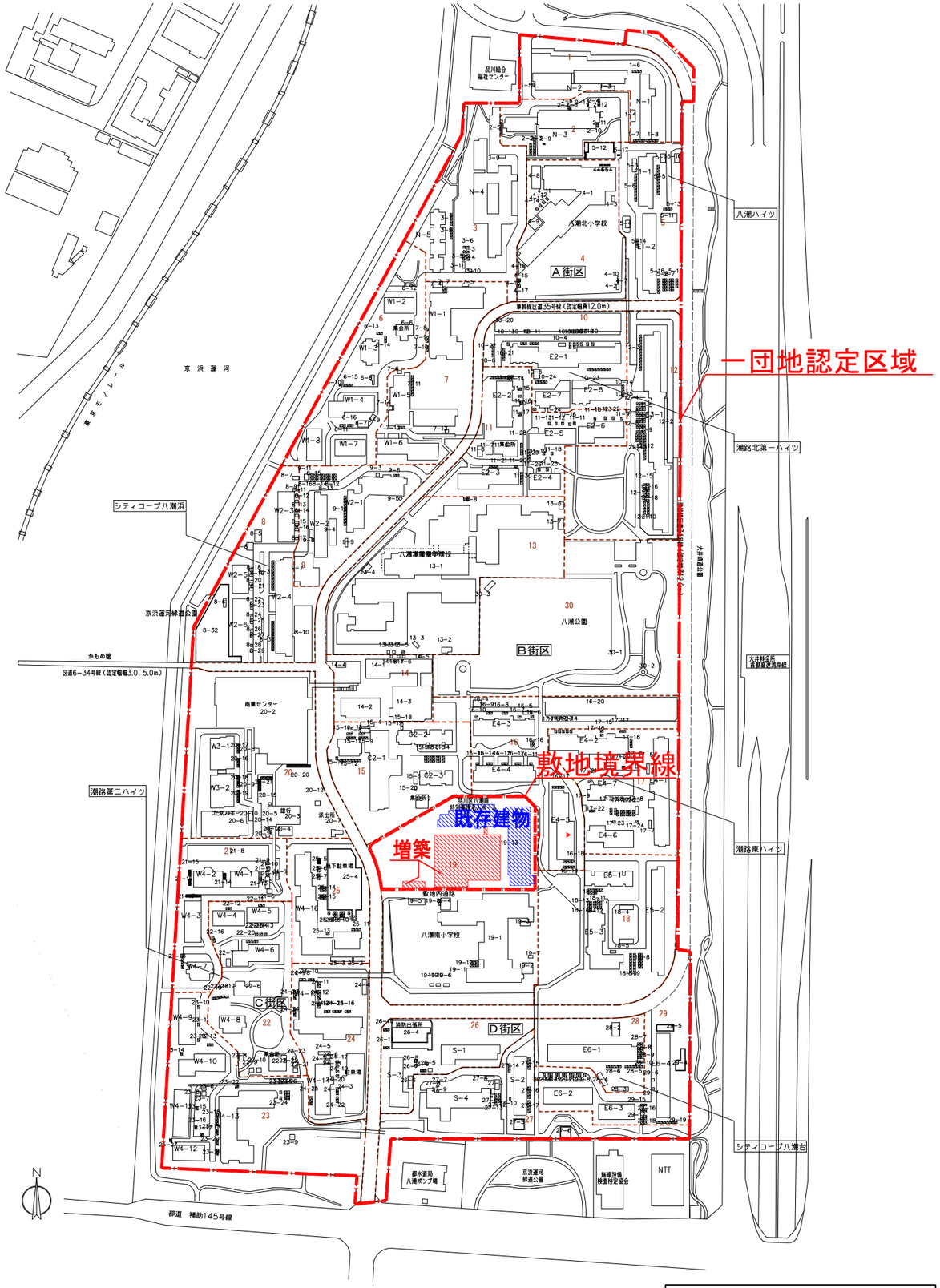
階	新築棟	既存棟（改修後）
4 階	—	特養従来型（18 床）※
3 階	特養ユニット型（36 床）※ ショートステイ（12 床）	特養従来型（18 床）※ 地域交流スペース（体育館）
2 階	特養ユニット型（46 床）※	特養従来型（23 床）※、他
1 階	認知症グループホーム（9 床×3 ユニット）、 厨房、事務室	重症心身障害者通所事業所（20 名）、在宅介護支援センター、 職員宿舎（6 室）、管理諸室
	特養・ショートステイ合計床数　153 床	

※ユニット型の入居室は全て個室となります。10～12 床で 1 ユニットの介護体制となります。従来型とは、4 床室、2 床室、個室など色々な入居室を有し、1 フロア又は 30 床程度を 1 グループとした介護体制となります。

7.一団地認定区域概要

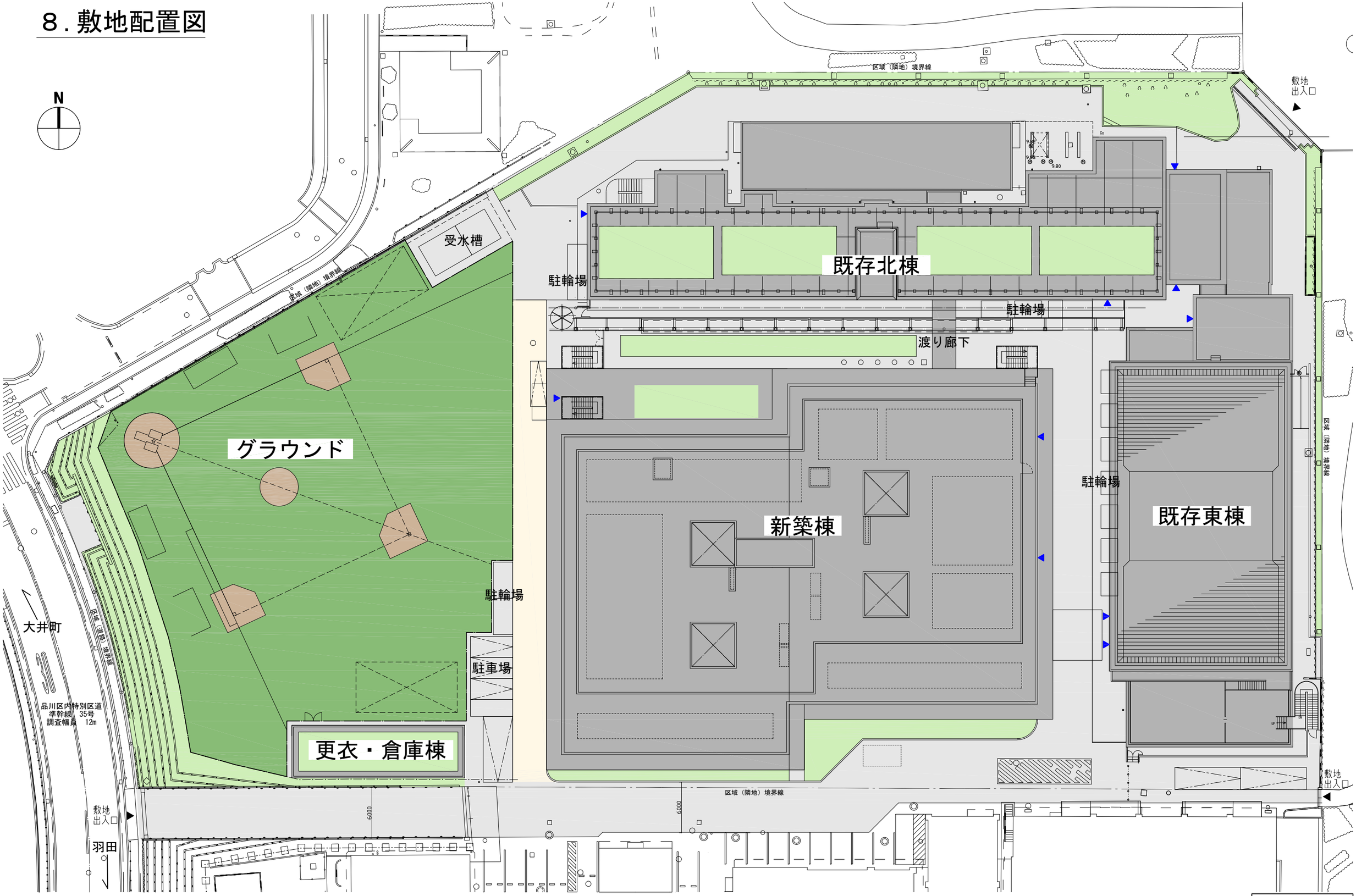
八潮五丁目は東京都より一団地の認定を受けております。
本来、建築物は1つの敷地に対して1つのみではありますが、一団地とは特例的に複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度です。
なお、敷地全体に対して、建蔽率、容積率の最高限度があり、増築後もそれぞれが上まわらない計画としています。

地名地番	東京都品川区八潮五丁目3-1 外	
区域面積	368,578.56 ㎡	
敷地面積	368,578.56 ㎡	
	計画前	増築後
建築面積	104,988 ㎡	107,517 ㎡
建蔽率	28.49 %	29.18 % ≦ 60 %
延べ面積	545,943 ㎡	552,314 ㎡
容積率	148.13 %	149.85 % ≦ 300 %



一団地認定区域配置図
S=1:4500

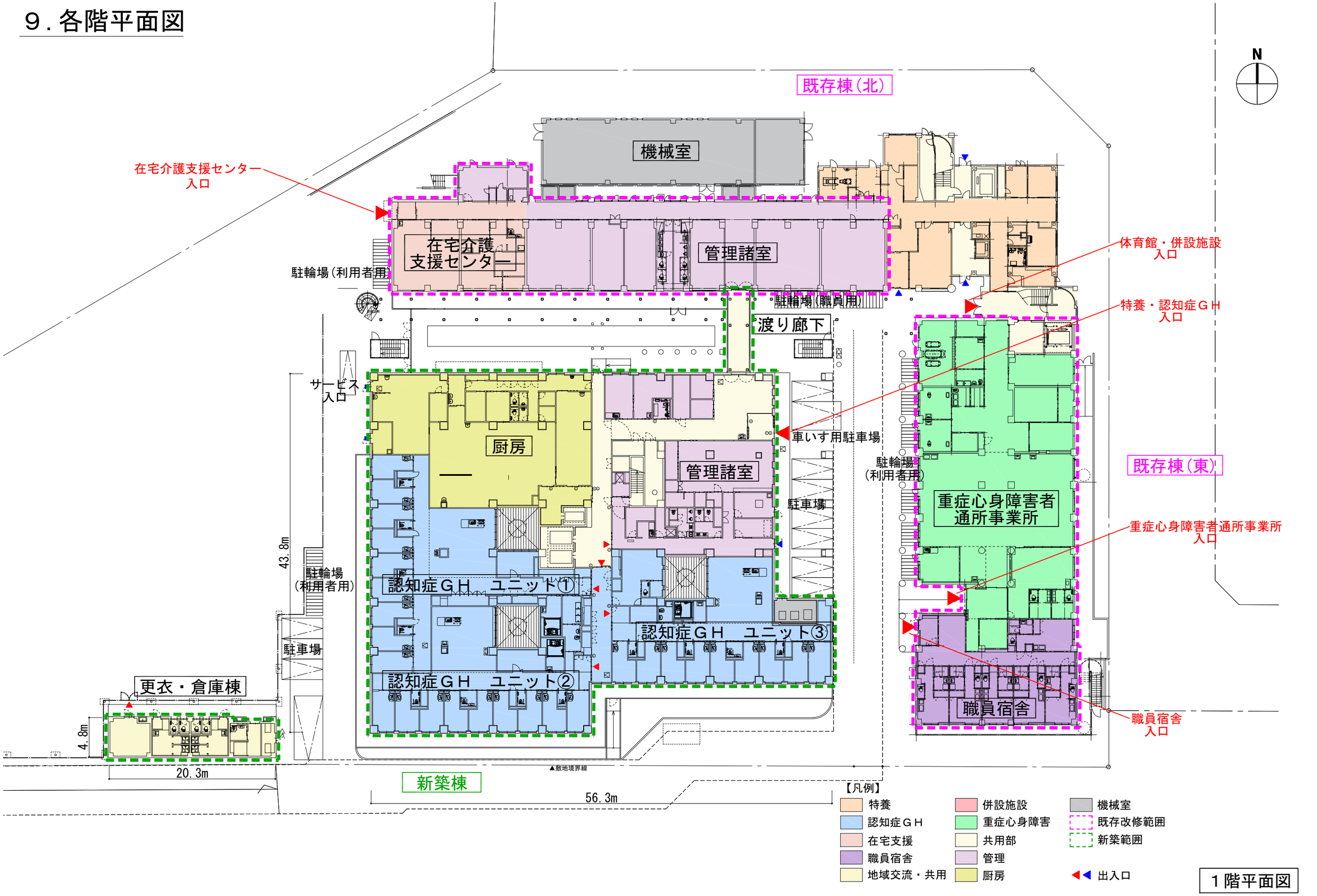
8. 敷地配置図



敷地配置図

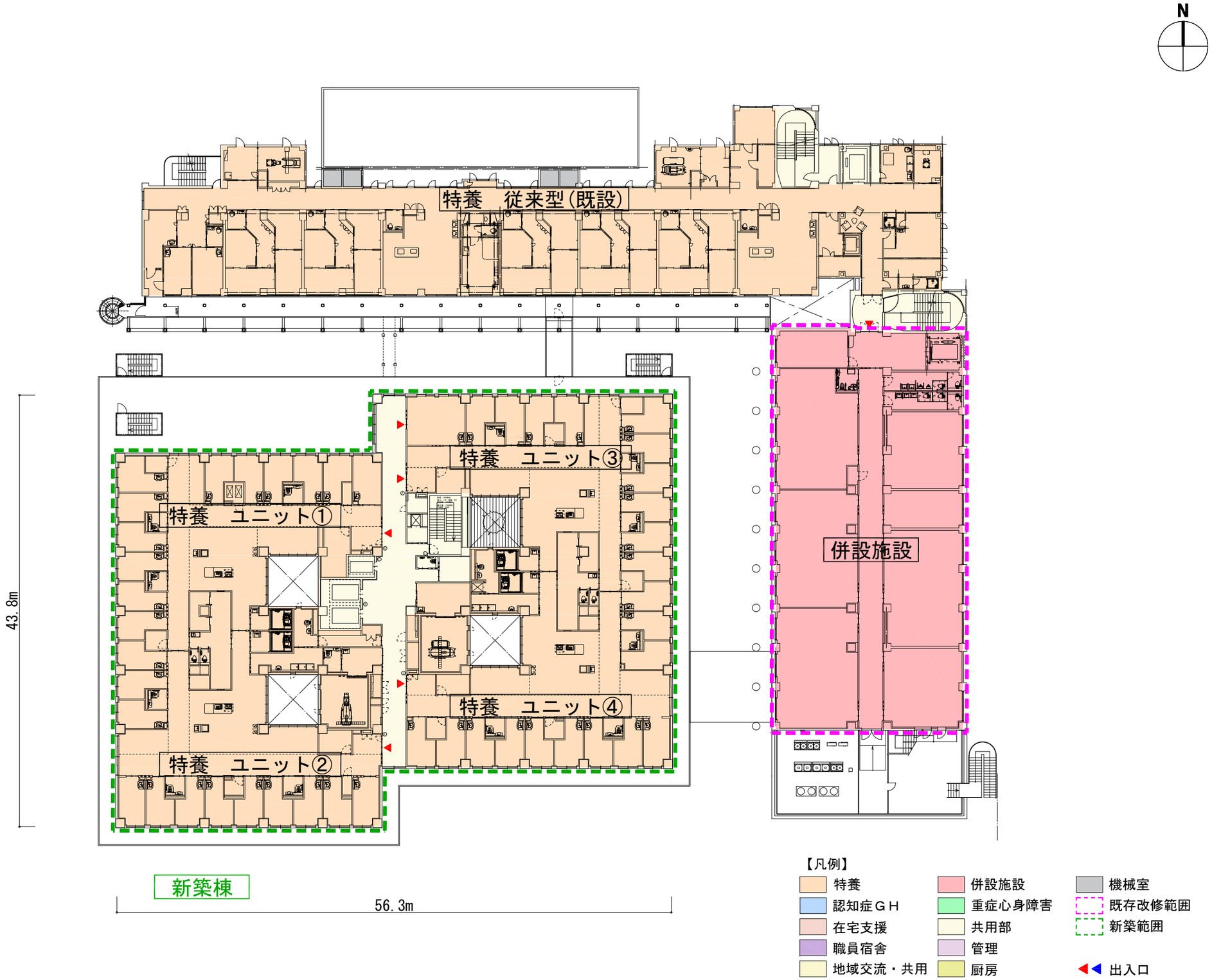
S=1:400

9．各階平面図



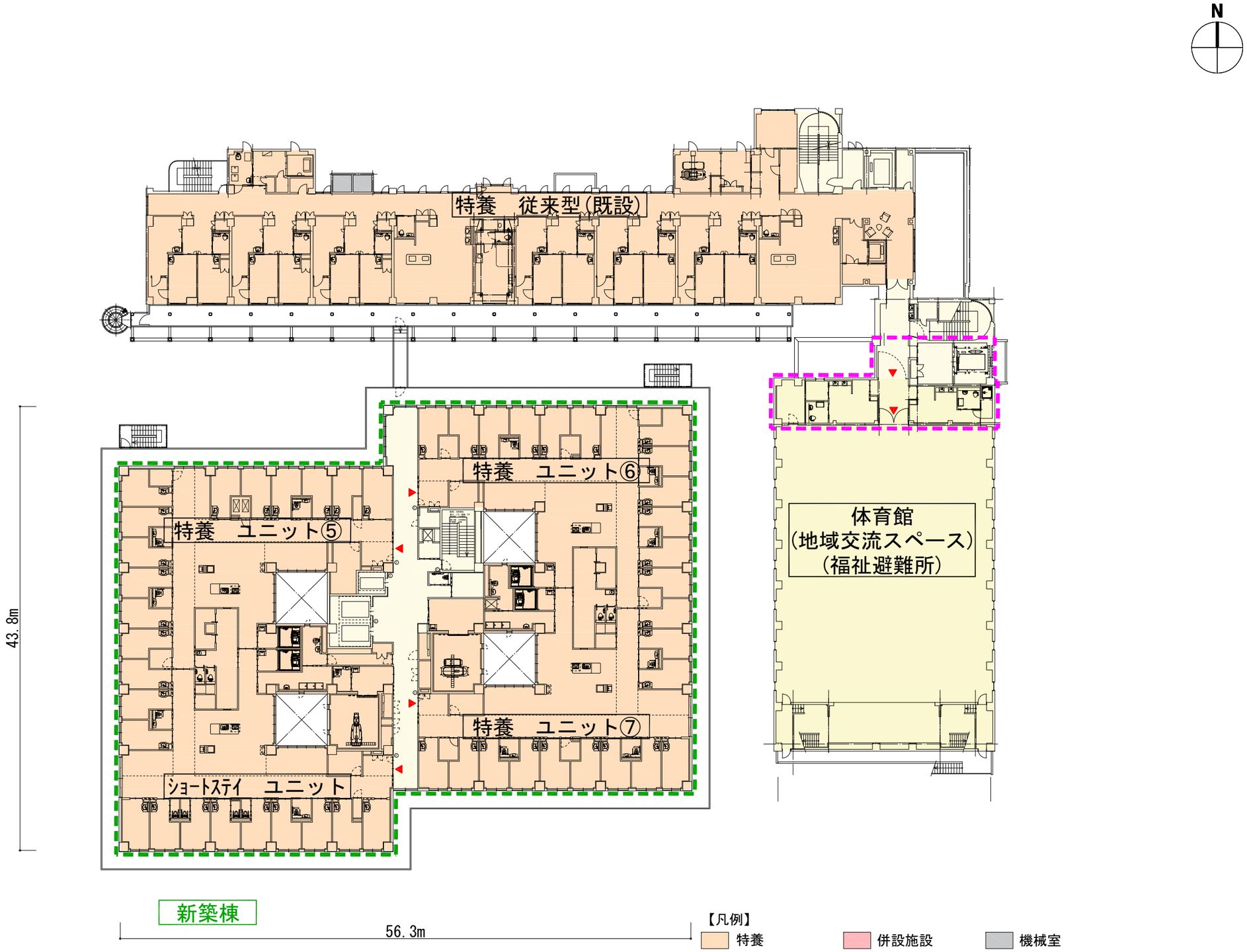
1階平面図

S=1:400


N
特養　従来型（既設）
特養　ユニット①
特養　ユニット②
特養　ユニット③
特養　ユニット④
併設施設
43.8m
56.3m
新築棟
【凡例】
特養
認知症ＧＨ
在宅支援
職員宿舎
地域交流・共用
併設施設
重症心身障害
共用部
管理
厨房
機械室
既存改修範囲
新築範囲
出入口

２階平面図

S=1:400

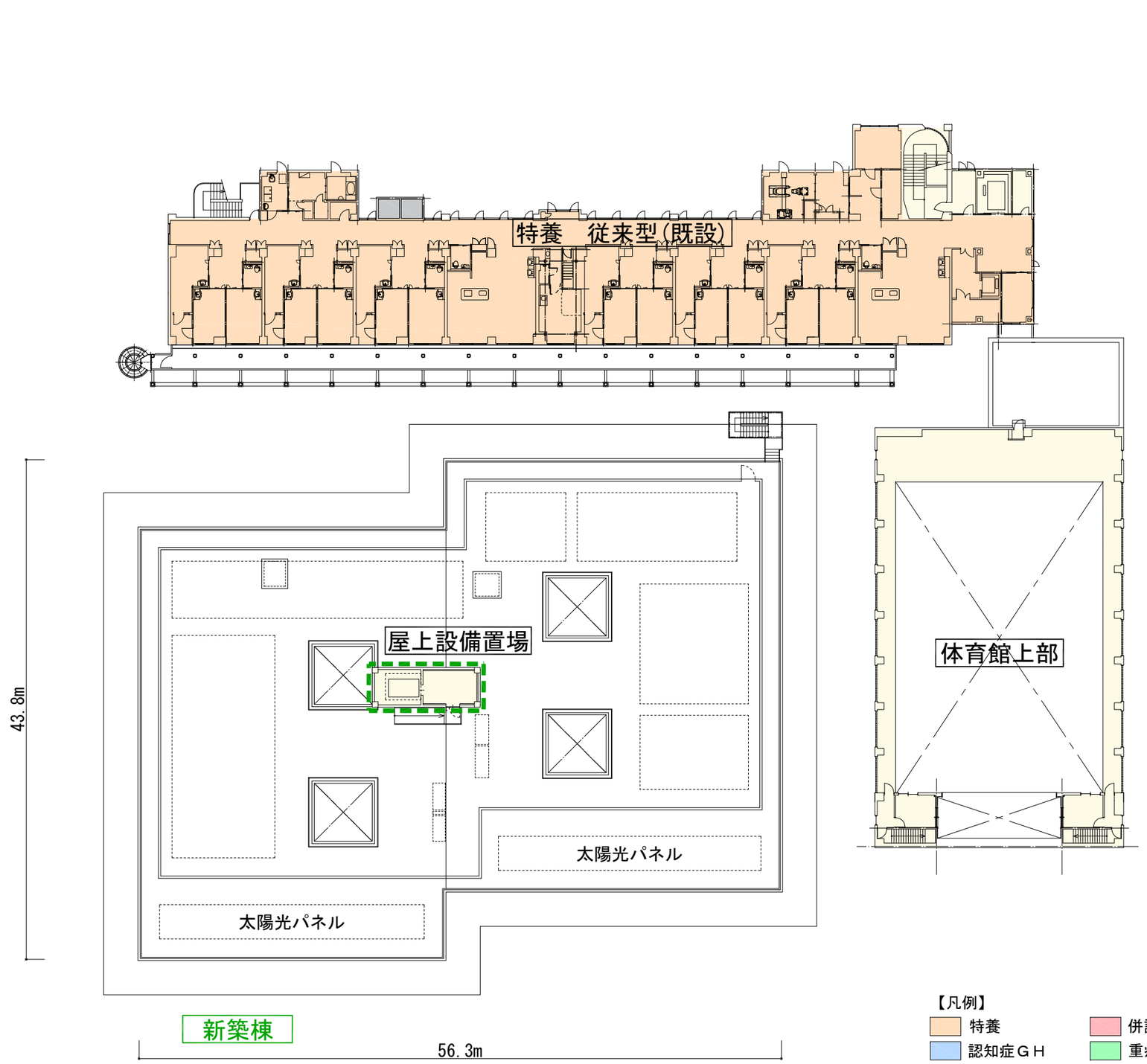


【凡例】

特養	併設施設	機械室
認知症ＧＨ	重症心身障害	既存改修範囲
在宅支援	共用部	新築範囲
職員宿舎	管理	
地域交流・共用	厨房	出入口

３階平面図

S=1:400



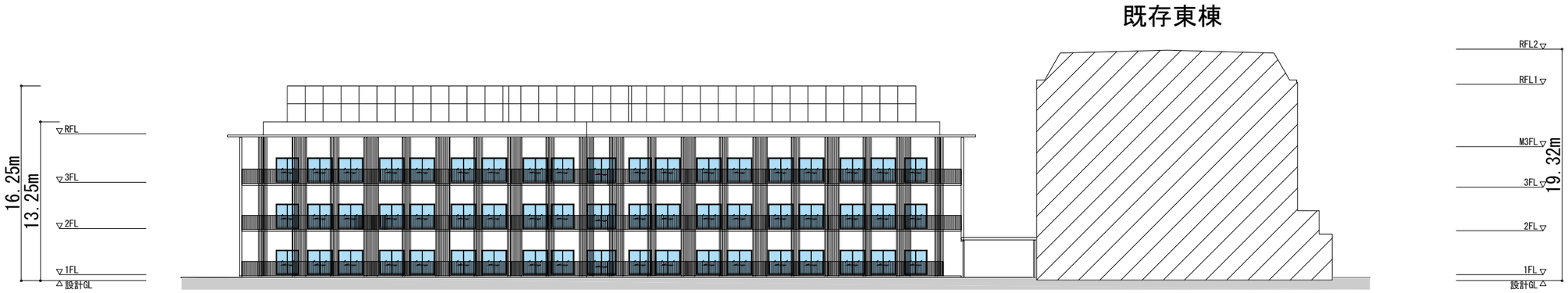
【凡例】

- 特養
- 認知症ＧＨ
- 在宅支援
- 職員宿舎
- 地域交流・共用
- 併設施設
- 重症心身障害
- 共用部
- 管理
- 厨房
- 機械室
- 既存改修範囲
- 新築範囲
- 出入口

４階平面図

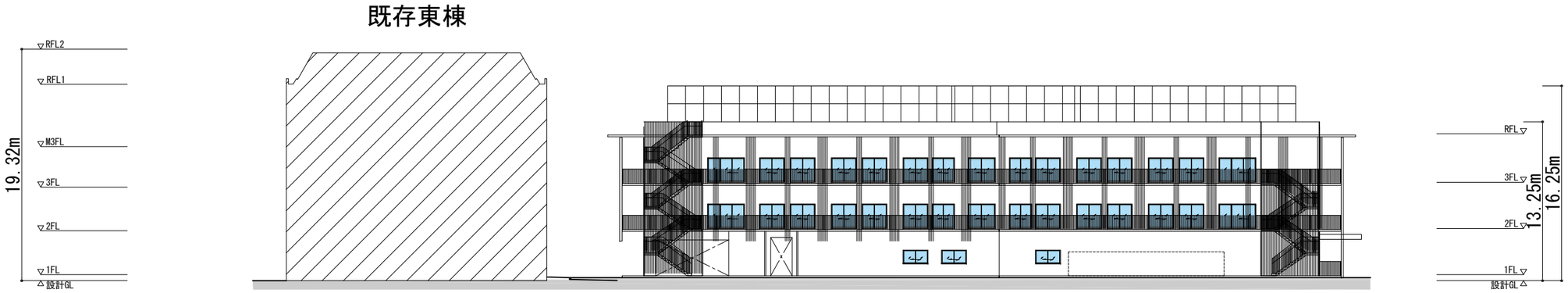
S=1:400

10.各面立面図、断面図



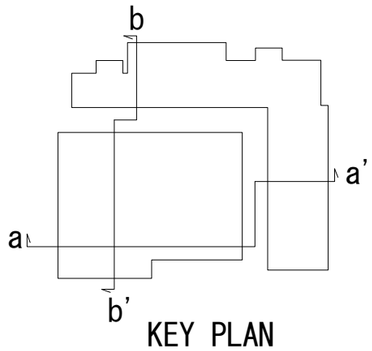
南立面図
S=1:400

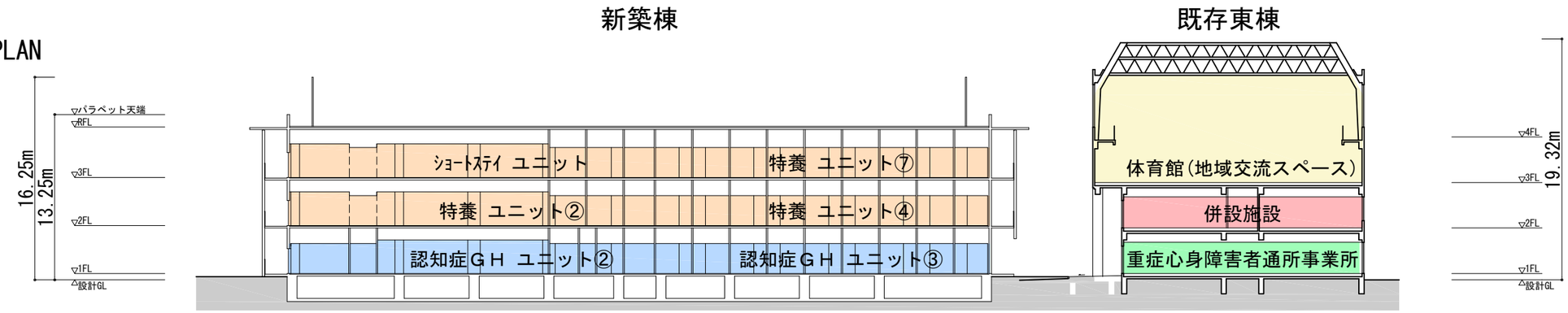
西立面図
S=1:400



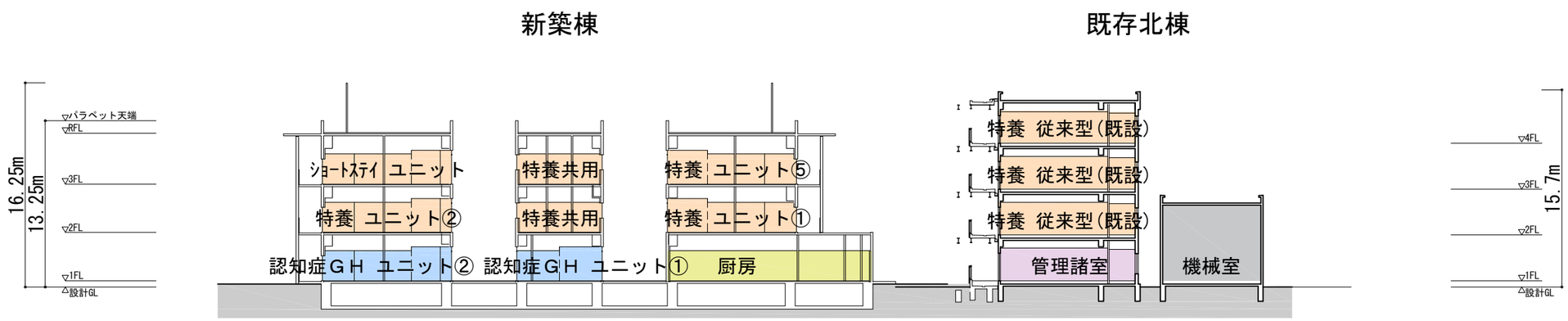
北立面図
S=1:400

東立面図
S=1:400





a-a' 断面図
S=1:400



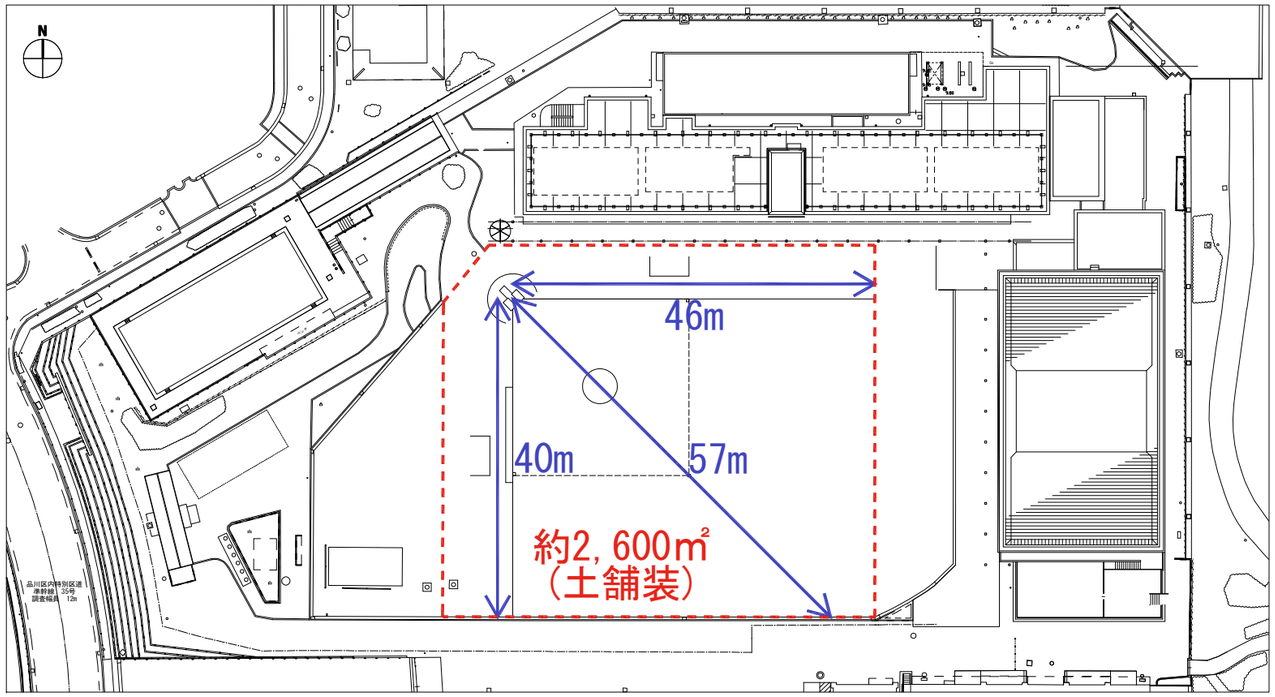
b-b' 断面図
S=1:400

【凡例】

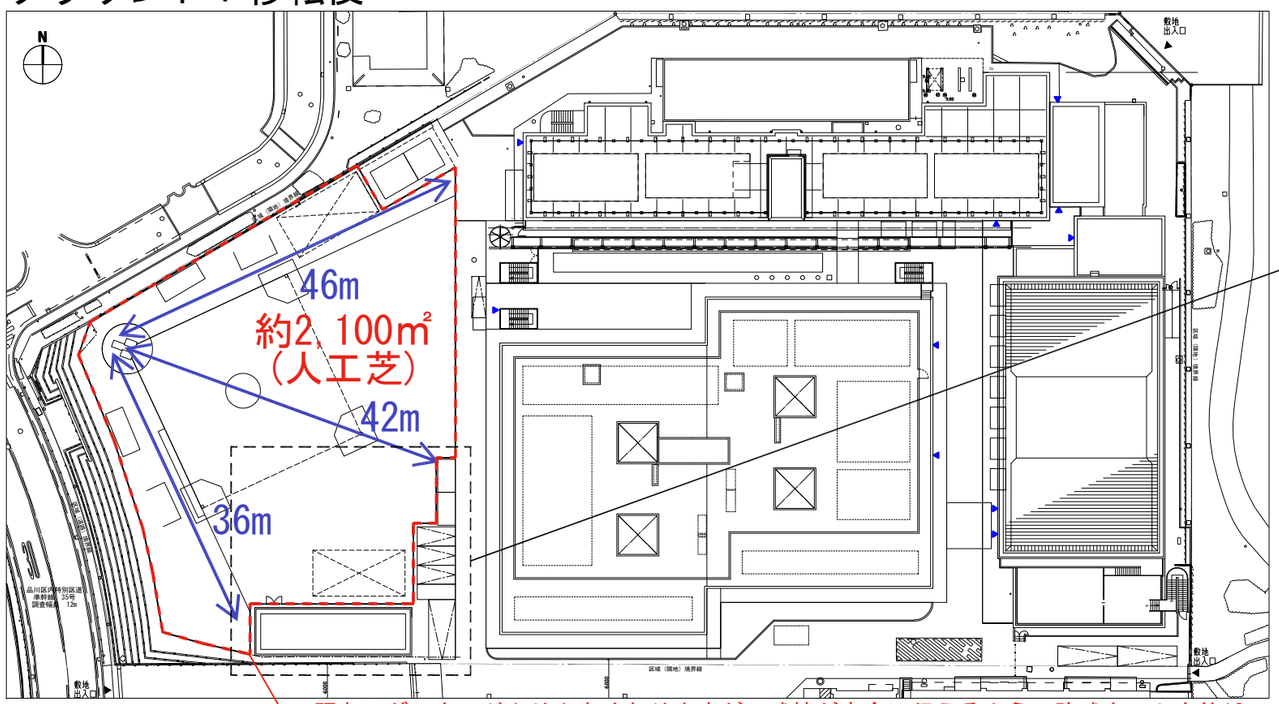
- 特養
- 認知症ＧＨ
- 在宅支援
- 職員宿舎
- 地域交流・共用
- 併設施設
- 重症心身障害
- 共用部
- 管理
- 厨房
- 機械室

11. グラウンド等平面図

グラウンド：現状

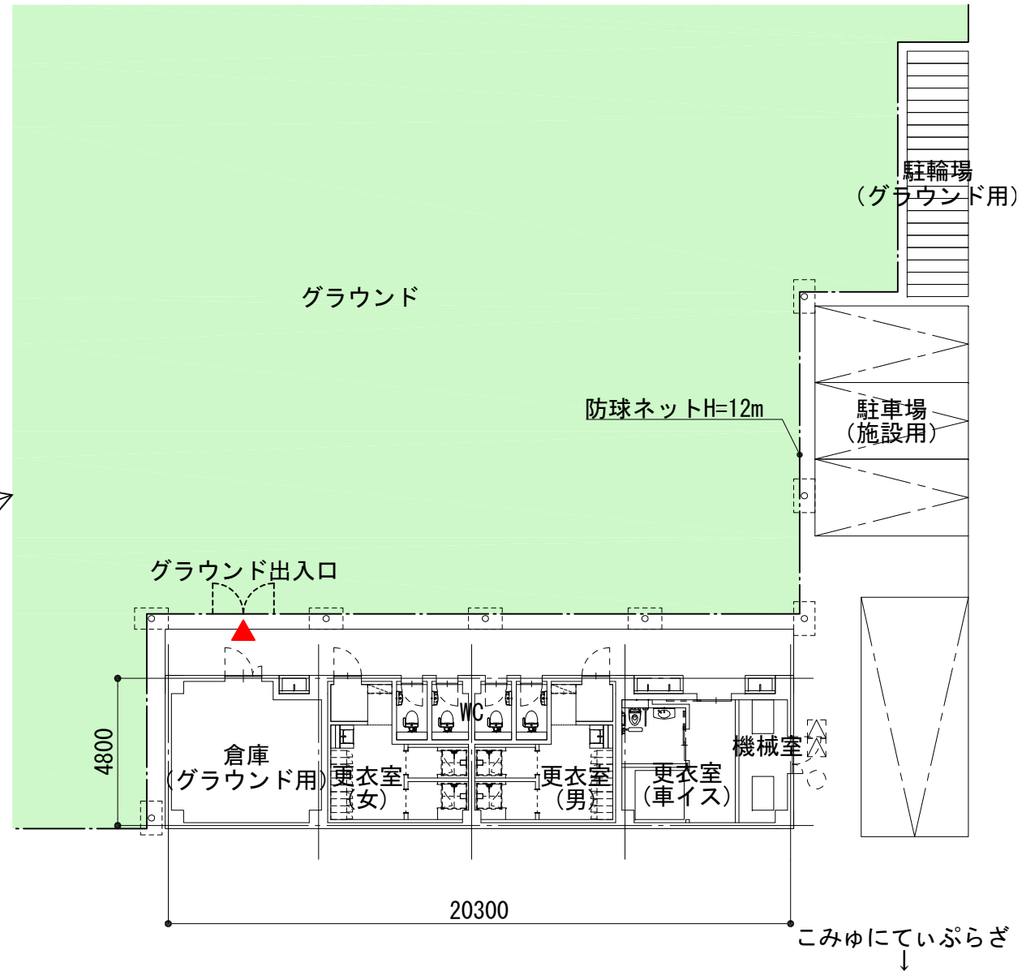


グラウンド：移転後



拡大図

新設グラウンド付属施設（更衣・倉庫棟）



グラウンド計画

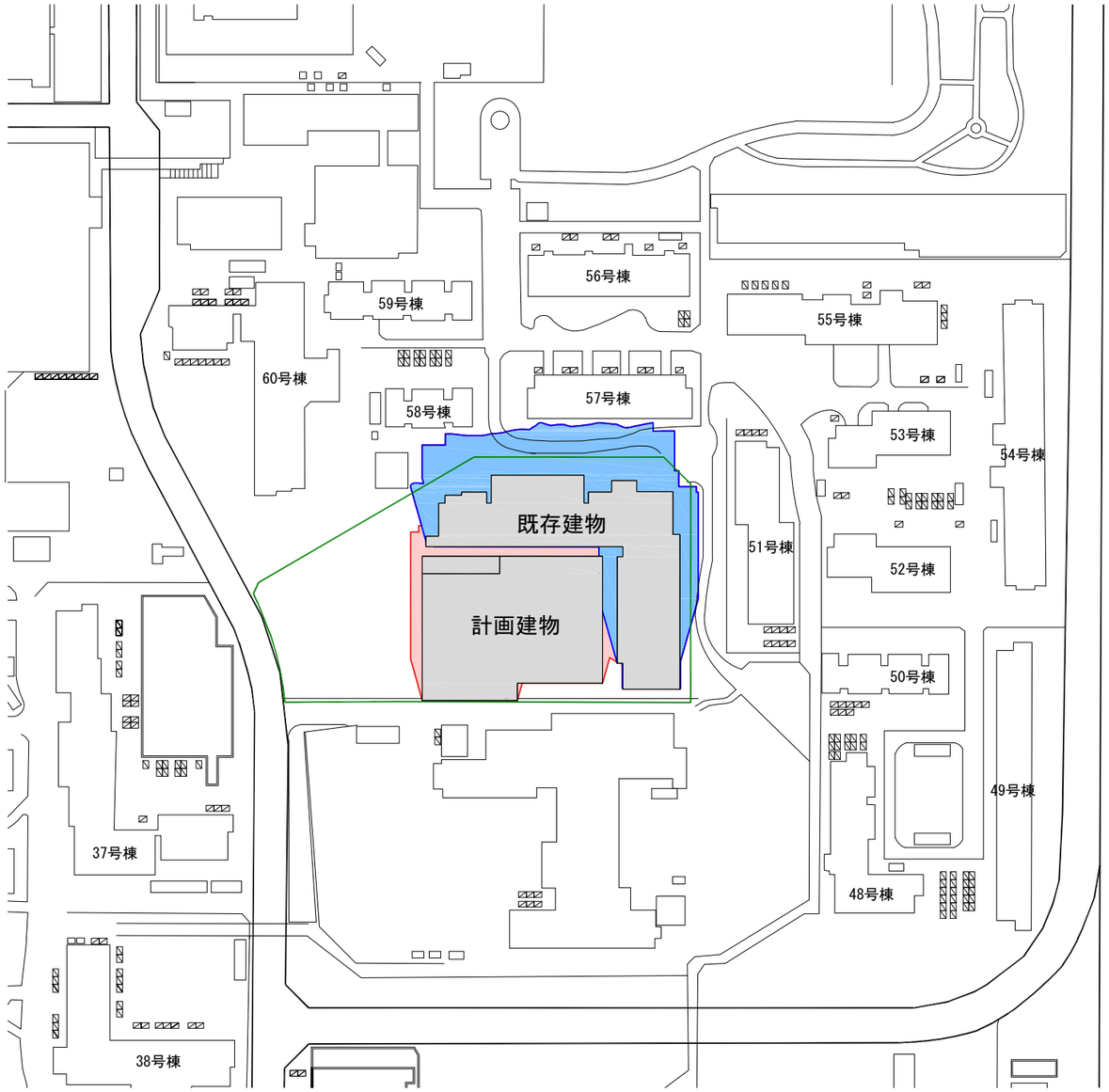
S=1:800, 200

既存のグラウンドより小さくなりますが、球技が安全に行えるよう、防球ネットを約12mの高さとする計画とします。

12. 日影形状図

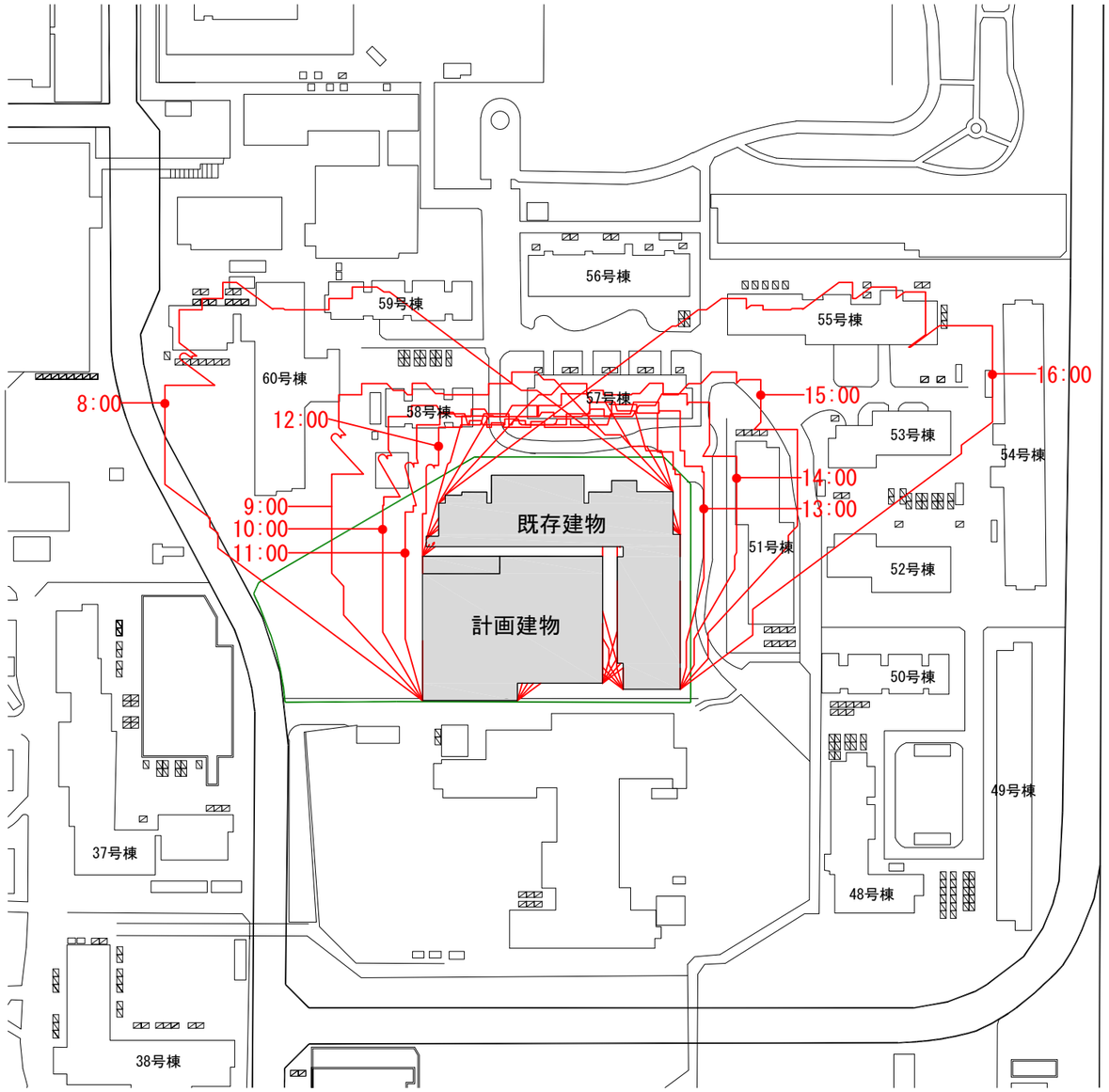
■日影形状図（等時間日影図） ※地盤からの高さ4mのレベル

：既存建物による日影　：計画建物による日影



色塗りしている範囲は、地盤からの高さ4mのレベルにおいて、冬至の日に連続して日影が落ちる時間が3時間以上となり、色塗りしていない白の範囲は、3時間未満となります。
青色の範囲が既存建物による日影を表し、赤色の範囲が計画建物による新たな日影を表します。敷地外にて冬至の日に連続して日影が落ちる時間が3時間以上となる範囲は増築前後で変わらない計画としています。

■日影形状図（時間日影図） ※地盤からの高さ0mのレベル



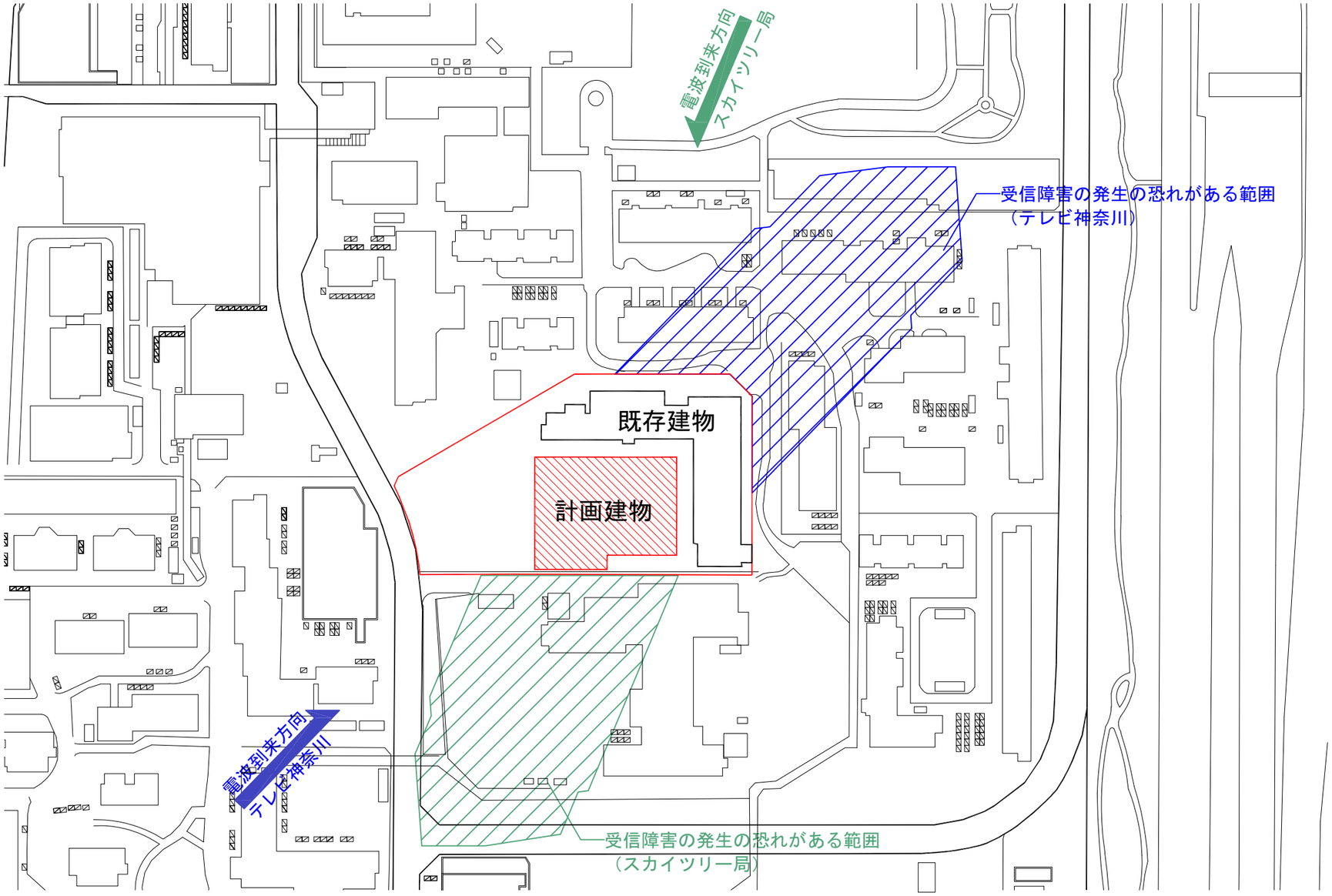
赤色の線は、地盤からの高さ0mのレベルにおいて、冬至の日の午前8時～午後4時までの1時間ごとの日影の落ち方を表しています。

N

計画日影形状図
S=1:2000（冬至）

13. 電波障害影響図

計画建物により受信障害の発生の恐れがある範囲を斜線で示しています。敷地北東方向の受信障害の発生のある範囲(青色)はテレビ神奈川を示します。
計画建物は既存建物よりも建物高さが低いため、既に既存建物で影響がある範囲以外に新たな影響は発生しない見込みです。



※実際の障害規模は建築物の形状・電波の到来方向に対する配置角度・周囲の地形の起伏、当該地域の受信状況（電波の強さ・画質レベル）等の要素により変化します。

N

テレビ電波障害

S=1:2000