小山台住宅等跡地における福祉施設等整備計画
計画説明会資料

日時：令和６年11月14日（木）午後７時～午後８時
会場：小山台小学校　体育館

【お問い合わせ先】※月曜日～金曜日（土日・祝日を除く）8：30～17：15

（高齢者施設の整備計画、その他計画全般について）
福祉部福祉計画課施設計画担当　大久保（ｵｵｸﾎﾞ）、塚田（ﾂｶﾀﾞ）、坂本（ｻｶﾓﾄ）
ＴＥＬ：03－3777－1111（内線）3561　　ＦＡＸ：03-5742-6797

（防災備蓄倉庫の整備について）
防災まちづくり部防災課避難体制係　小林（ｺﾊﾞﾔｼ）、宇佐見（ｳｻﾐ）
ＴＥＬ：03－3777－1111（内線）5018　　ＦＡＸ：03-5742-1181

（障害者福祉施設の整備について）
福祉部障害者施策推進課障害者施設計画担当　池田（ｲｹﾀﾞ）、飯野（ｲｲﾉ）
ＴＥＬ：03－3777－1111（内線）3464　　ＦＡＸ：03-5742-2000

（建築計画について）
企画経営部施設整備課建築担当　飯田（ｲｲﾀﾞ）、新垣（ｱﾗｶｷ）
ＴＥＬ：03－3777－1111（内線）3227　　ＦＡＸ：03-5742-6874

小山台住宅等跡地における福祉施設等整備計画

■施設概要

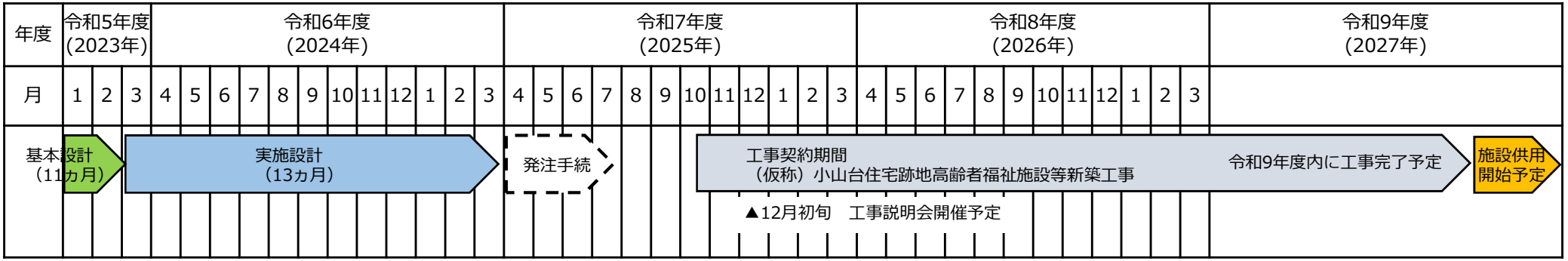
①計画について
　都営民生住宅、農林水産省峰友寮、財務省小山台住宅の跡地を活用し、福祉施設等を建設する計画です。

②施設について
　建設予定地は林試の森公園の西端に位置する3つの敷地からなり、下記施設を整備します。

	整備予定施設
北棟	小規模多機能型居宅介護、認知症高齢者グループホーム
中央棟	特別養護老人ホーム（ショートステイ）、防災拠点型地域交流スペース
南棟	児童発達支援センター、就労継続支援B型、生活介護、防災備蓄倉庫

■案内図

■事業計画工程表（予定）



※工事説明会の対象範囲については、品川区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で定める範囲で実施予定です。

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

■敷地概要

	北棟	中央棟	南棟
所在地	品川区小山台二丁目20番88	品川区小山台二丁目20番88,22番3	品川区小山台二丁目22番12
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
防火地域	準防火地域 新防火区域	防火・準防火地域 新防火区域	防火地域 新防火区域
敷地面積	1150.17㎡	2799.21㎡	1563.04㎡
容積率	200%		
建ぺい率	80%(角地＋耐火)		
日影規制	3-2 時間/4.0m		
高度地区	第二種高度地区		

■計画概要

	北棟	中央棟	南棟
用途	児童福祉施設等		
階数	3階		
構造	鉄骨造	鉄骨造・木造	鉄骨造
高さ	11.3m	14.5m	11.9m
建築面積	740㎡	1910㎡	900㎡
延床面積	1,440㎡	4,870㎡	1,997㎡
容積率	125%	170%	128%
建ぺい率	64%	68%	58%

■フロア構成

階	北棟	中央棟	南棟
3階	認知症高齢者グループホーム	特別養護老人ホーム	防災備蓄倉庫
2階	認知症高齢者グループホーム	特別養護老人ホーム	児童発達支援センター
1階	小規模多機能型居宅介護	特別養護老人ホーム 防災拠点型地域交流スペース	生活介護 就労継続支援Ｂ型

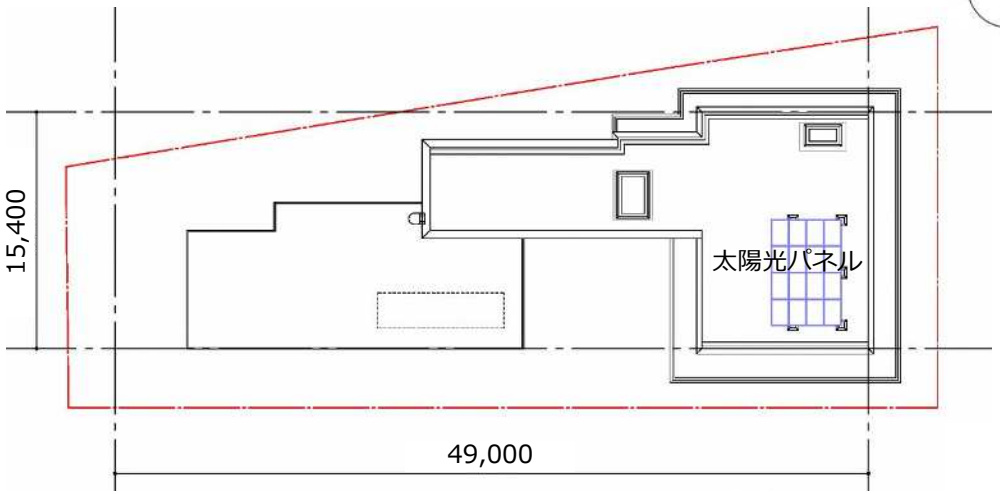
（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

■配置図

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

■各階平面図（北棟）

２階平面図



RF階平面図

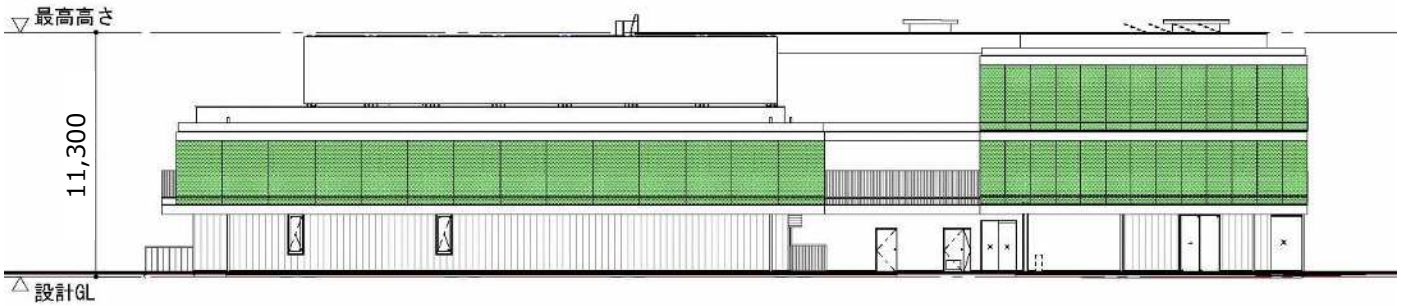
１階平面図

３階平面図

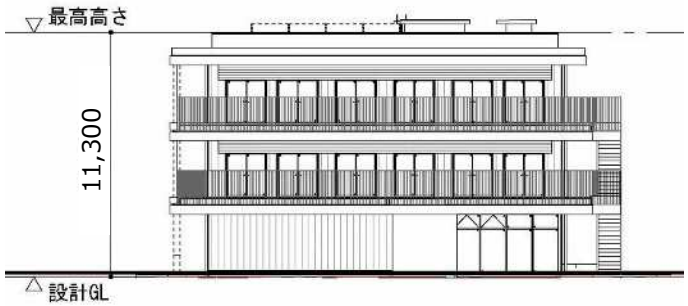
凡例			
	小規模多機能型居宅介護		管理諸室
	認知症グループホーム		機械室・機械置場
	共用部	▲	出入口

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

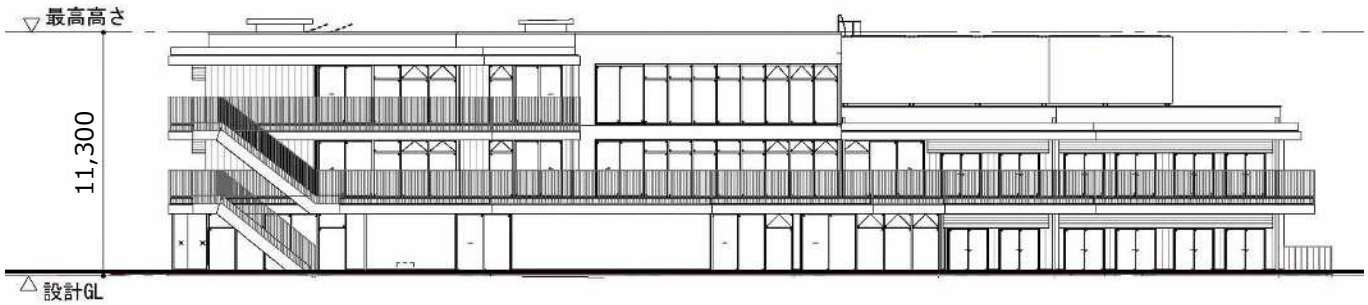
■立面図（北棟）



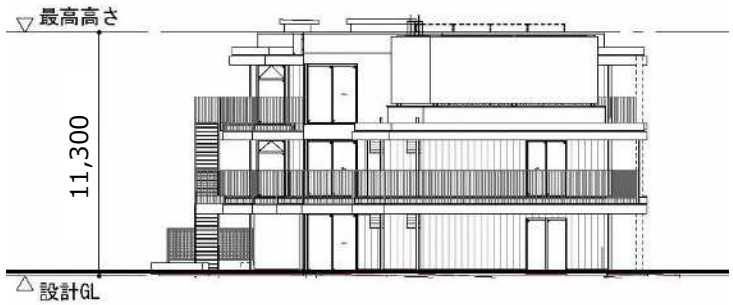
西側立面図



南側立面図



東側立面図



北側立面図

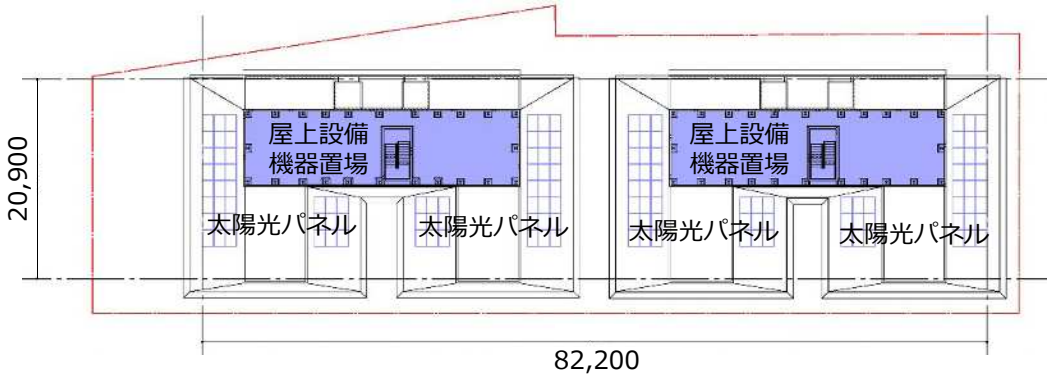
凡例

壁面緑化

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

■各階平面図（中央棟）

２階平面図



RF階平面図

１階平面図

３階平面図

凡例

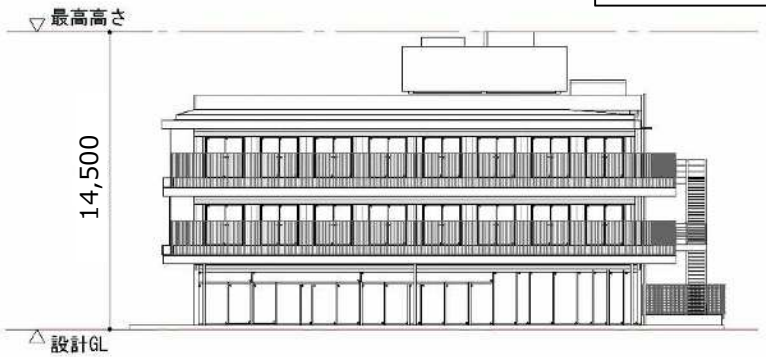
- 特別養護老人ホーム
- 地域交流スペース
- 共用部
- 厨房
- 管理諸室
- 機械室・機械置場
- 出入口

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

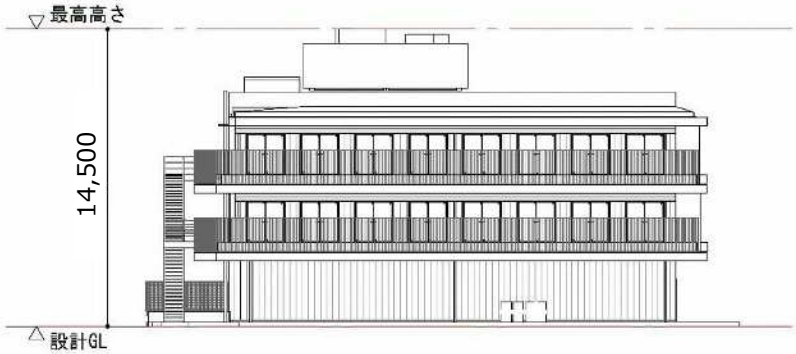
■立面図（中央棟）

西側立面図

東側立面図



南側立面図



北側立面図

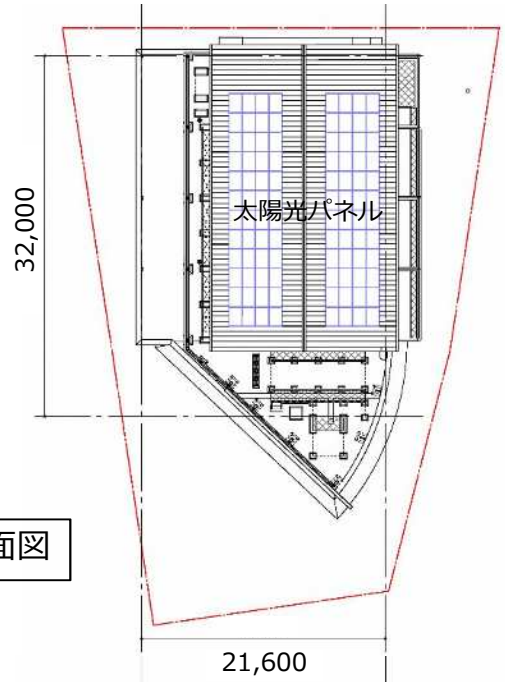
凡例

壁面緑化

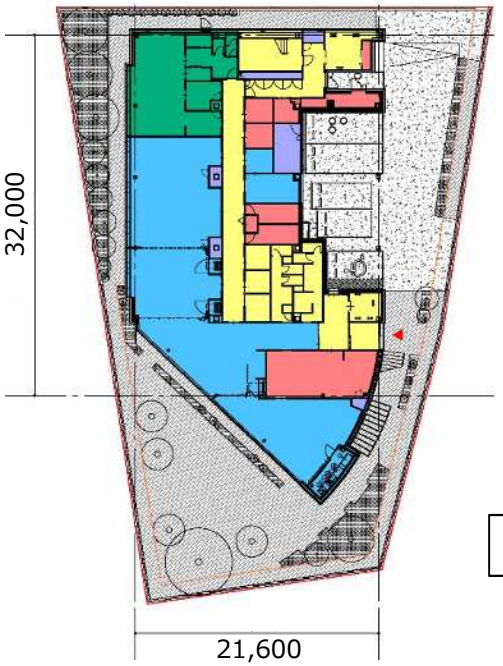
（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

■各階平面図（南棟）

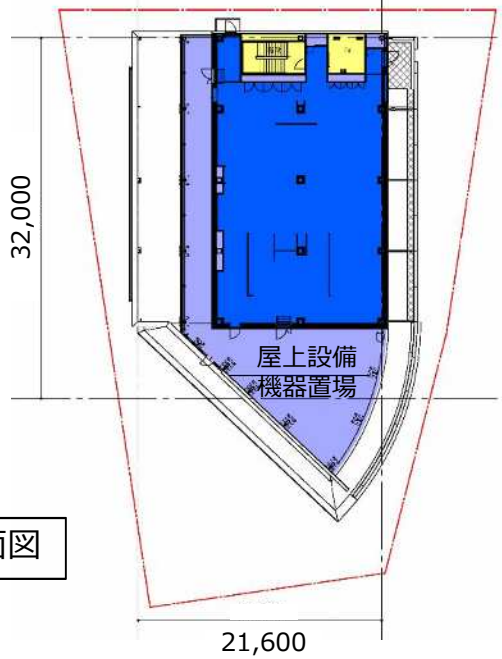
２階平面図



RF階平面図



１階平面図



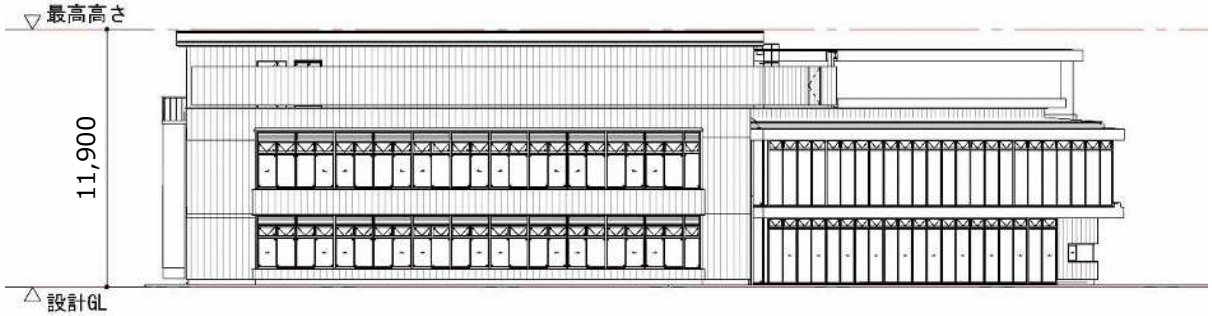
３階平面図

凡例

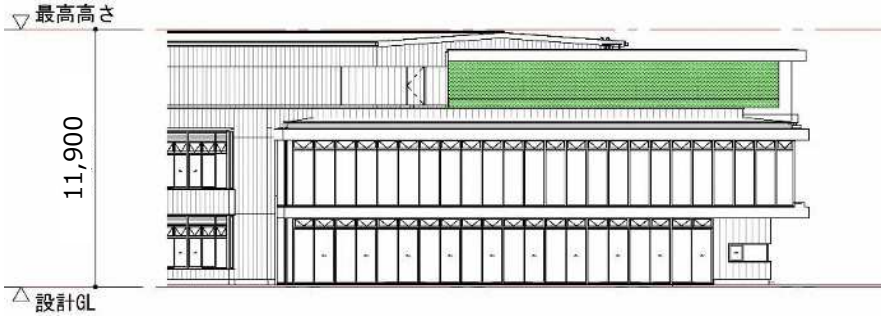
- 児童発達支援センター
- 就労継続支援B型、生活介護
- 防災備蓄倉庫
- 共用部
- 厨房
- 管理諸室
- 機械室・機械置場
- 出入口

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

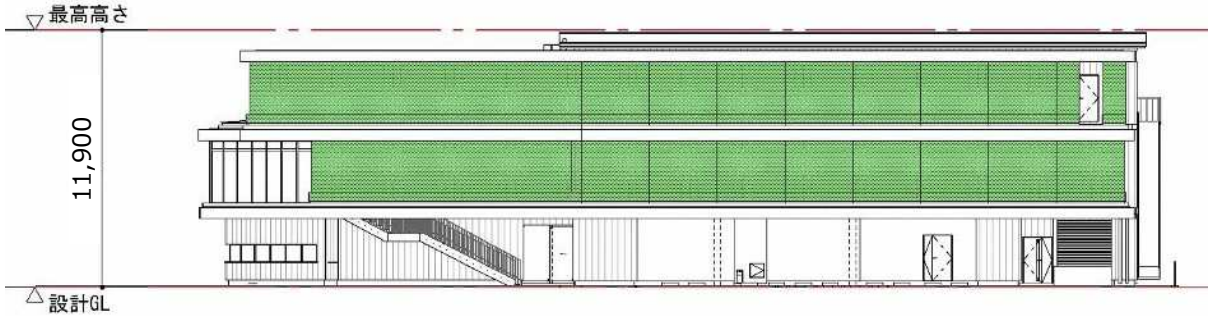
■立面図（南棟）



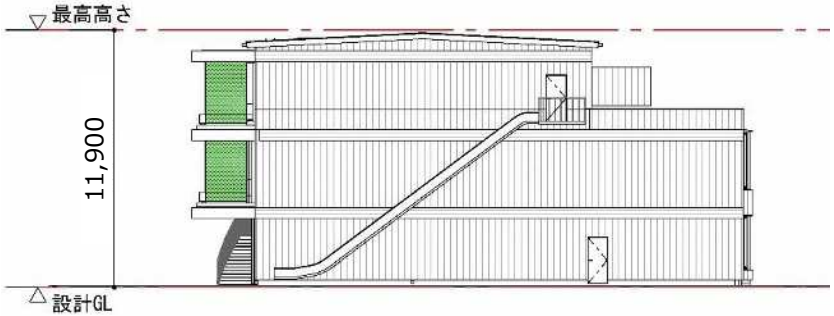
北側立面図



西側立面図



南側立面図



東側立面図

凡例

壁面緑化

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

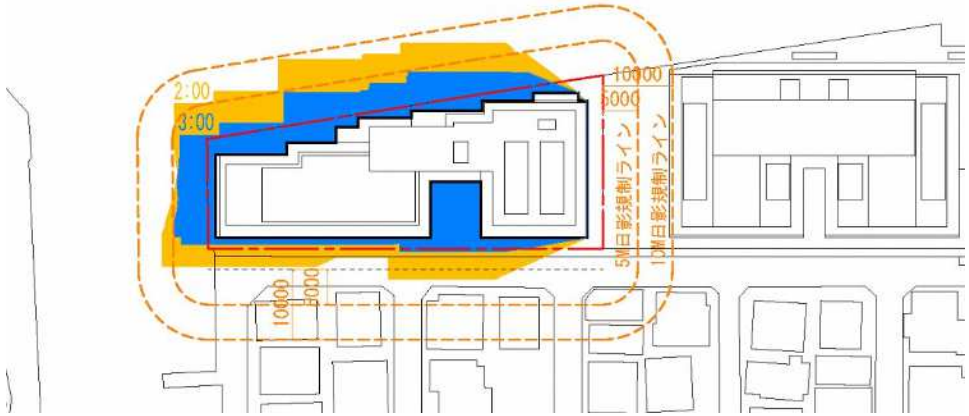
■日影図（北棟）

日影規制とは、建築基準法に基づいて冬至の午前８時から午後４時までの間、定められた範囲において一定時間以上の日影を生じさせないように建物の高さを制限するものです。

本件地では、地盤面からの高さ４ｍにおける日影時間を敷地境界から

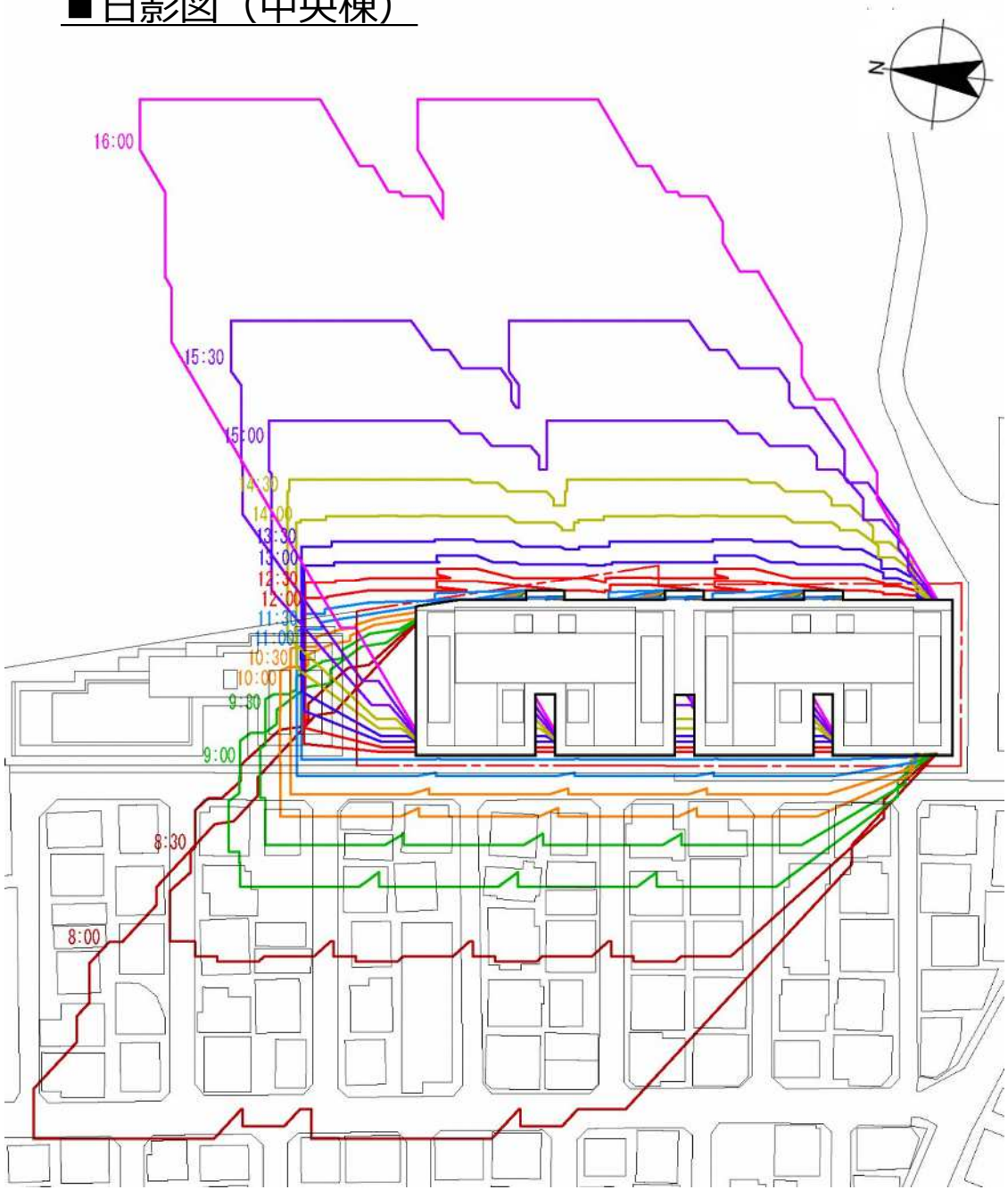
・５－１０ｍの範囲においては、日影が３時間まで
・１０ｍ超えの範囲においては、日影が２時間まで

とされており、本建物においてはこの基準に適合しています。



（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

■日影図（中央棟）



日影規制とは、建築基準法に基づいて冬至の午前８時から午後４時までの間、定められた範囲において一定時間以上の日影を生じさせないように建物の高さを制限するものです。

本件地では、地盤面からの高さ４ｍにおける日影時間を敷地境界から

・５－１０ｍの範囲においては、日影が３時間まで
・１０ｍ超えの範囲においては、日影が２時間まで

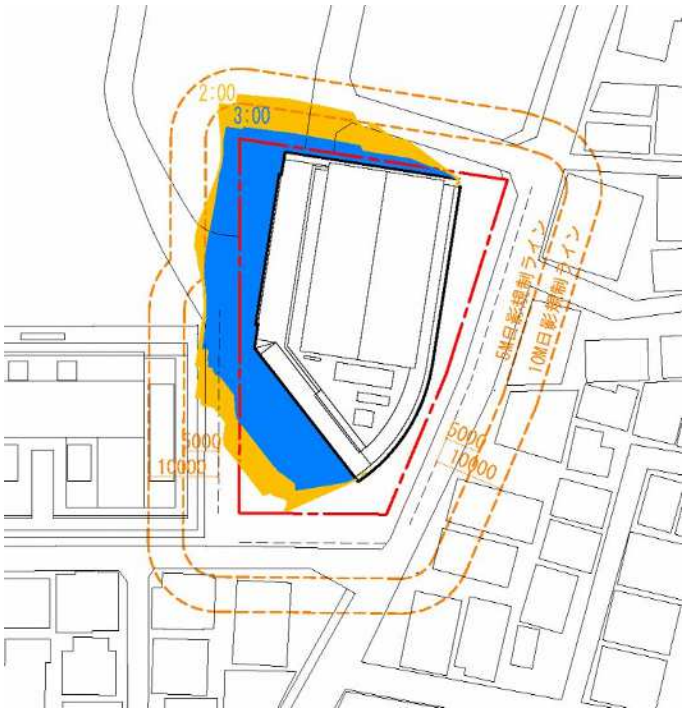
とされており、本建物においてはこの基準に適合しています。

（仮称）小山台住宅跡地高齢者福祉施設等新築工事

■日影図（南棟）

日影規制とは、建築基準法に基づいて冬至の午前８時から午後４時までの間、定められた範囲において一定時間以上の日影を生じさせないように建物の高さを制限するものです。

本件地では、地盤面からの高さ４ｍにおける日影時間を敷地境界から

・５－１０ｍの範囲においては、日影が３時間まで
・１０ｍ超えの範囲においては、日影が２時間まで

とされており、本建物においてはこの基準に適合しています。