

戸越公園内における建設事業等の概要について

令和2年5月28日配布資料

本資料の趣旨・目的について

本資料は、戸越公園内にける、①（仮称）品川区立環境学習交流施設建設の計画、②地中熱調査、③戸越公園管理詰所等解体工事、④三ツ木保育園仮設園舎建設工事についての説明資料です。

上記の建設事業等については、当初は説明会（「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」および「品川区建築物の解体工事計画の事前周知に関する指導要綱」に基づく説明会）を開催予定としていましたが、新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から、説明を本資料の投函に代えさせていただきます。

なお、内容についてご不明点などの質問につきましては、別紙のお知らせ「戸越公園内における建設事業等の説明資料について」に記載の問い合わせ先までご連絡ください。

建設事業等のスケジュール（予定）

年度	令和2年度				令和3年度				令和4年度				令和5年度			
月	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
①（仮称）品川区立環境学習交流施設建設					建設工事（令和3年1月～令和4年2月） ★工事説明会				利用開始（令和4年4月）							
②地中熱調査					地中熱調査（令和2年6月8日～6月末）											
③戸越公園管理詰所等解体工事					解体工事（令和2年7月中旬～11月）											
④三ツ木保育園仮設園舎建設					建設工事（令和2年8月～令和3年2月）				利用期間（令和3年3月から令和5年3月）				解体工事（令和5年4月～7月）			

全体配置図

①（仮称）品川区立環境学習交流施設建設の計画
本資料では、環境学習交流施設の計画内容について掲載しています。（P3～11）
※工事説明会は別途、令和2年12月に開催予定です。

【計画概要】

構造・階数：鉄骨造 地上3階建

最高高さ：11.93m

【14.53m（屋上階の設備部分含む）】

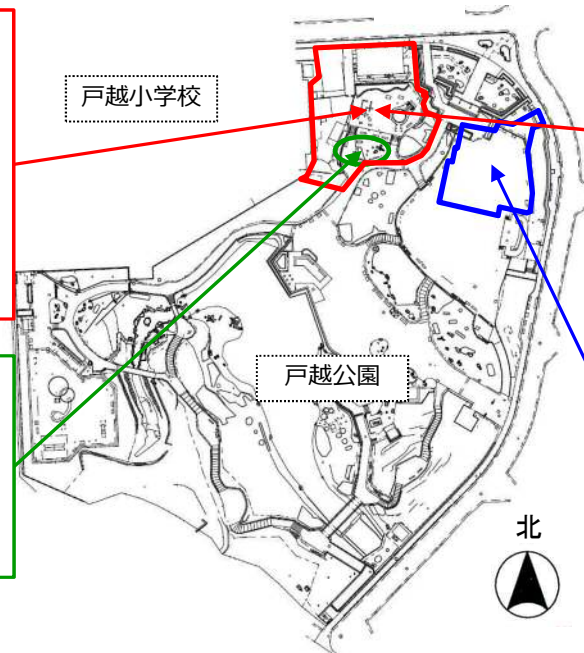
建築面積：921 m²（建蔽率 68.2%）

延床面積：1,905.7m²（容積率 141.8%）

②地中熱調査
本資料では、当該調査の内容について掲載しています。（P12）

【調査概要】

掘削重機を用いて、約100m（1か所）の掘削、調査を実施



③戸越公園管理詰所等解体工事
本資料では、解体工事の内容について掲載しています。（P13～18）

【工事概要】

管理詰所解体：鉄骨造 2階建（延床面積226m²）

倉庫解体：鉄筋コンクリート造 3階建（延床面積114m²）

その他解体等：物置・資材置場・遊具・外構等

④三ツ木保育園仮設園舎建設工事
本資料では、仮設園舎建設の計画および工事内容について掲載しています。（P19～24）

【工事概要】

構造・階数：鉄骨造 地上3階建

最高高さ：9.9 m

建築面積：348 m²

延床面積：795 m²

工事に関する作業日時・搬出入計画等について

作業日時について



- 作業日時は、原則平日（土曜日・日曜日・祝日を除く）の8時00分～17時30分までと致します。
- ※ただし、台風や地震などの保安上やむを得ない場合、交通状況の影響などによりコンクリート打設等の途中で止める事が出来ない作業が発生した場合、騒音を伴わない室内作業等を要する場合等については、例外として作業時間外に行う場合がございます。その際には、別途現場の掲示板上にてお知らせ致します。

搬出入計画について

- 通勤車両は、7時30分～8時30分のスクールゾーン時間帯を除き、7時より入場致します。
- 搬出入車両はスクールゾーン解除時間の8時30分以降より入場致します。
- 搬出入車両は、交通誘導員と連絡を取り、現場周辺では待機せず、速やかに現場内に誘導を行います。
- 重機の搬出入については、諸官庁との協議の上搬出入を行います。（搬出入の際には現場の掲示板上にてお知らせ致します）

その他工事における留意事項について

- 交通誘導員を配備し、歩行者および一般車両等の安全誘導を最優先し、安全確保に努めます。
- 車両出入口および周辺は常に清掃を心がけ、近隣の皆様の配慮に努めてまいります。
- 搬出入車両の出入の際に道路の汚れが発生した場合は、直ちに清掃致します。
- それぞれの現場出入口付近に掲示板を設置し、週間工程表および現場担当者の連絡先を掲示致します。
- 騒音・振動規制法ならびに条例による規制を順守するとともに、低騒音型重機を使用し、騒音の発生を抑えるよう努めます。
- それぞれの工事現場の道路に面した位置に騒音・振動計を設置致します。
- その他、ご近隣の皆様からのご意見・ご要望につきましては、誠意を持って対応させていただきます。

【搬出入経路図】



※このページの記載事項は、戸越公園管理詰所等解体工事および、三ツ木保育園仮設園舎の建設工事について適用します。（仮称）品川区立環境学習交流施設の建設工事の作業日時・搬出入計画等については、別途、工事説明会にてお知らせする予定です。

①（仮称）品川区立環境学習交流施設 計画説明資料

【設計者】	(株)松田平田設計 担当：守谷(もりや)・内田(うちだ)
【区担当所管課】	品川区都市環境部環境課 担当：伊藤(いとう)・大石(おおいし)

令和元年9月19日に開催した説明会でいただいた主なご意見を参考に、以下のとおり一部建物計画の見直しを行いました。
なお、この検討経過は、令和2年3月30日から戸越公園内の掲示板と、区ホームページでも公開しています。

■建物構造と外観について

- (1)構造は鉄骨造を予定しています。ただし、建物の外装および内装の仕上げ材に木材を使用することで、木のぬくもりを演出することにあわせ、壁面緑化により周囲の自然との調和を図ります。(P5(1)を参照)

■建物計画(高さ)・遊具・樹木について

■主なご意見

「道路からの見え方はどうなるのですか」

(2)建物全体を公園側に3.5m後退し、道路側から見たときの圧迫感を軽減

当初の計画では1mであった公園側への後退(セットバック)の距離を、3.5mに変更しました。
これにより、道路側から見たときの圧迫感は更に軽減されます。(P6(2)を参照)

■主なご意見

「樹木や遊具をなくすのですか」

(3)樹木の残置・移植の計画

建物が干渉する樹木のうち、公園を印象付けるような高木については、令和元年12月に樹木の健全性を診る樹木診断を実施しました。
その結果、健全な樹木は敷地内において残置・移植とし、健康状態の悪い樹木はやむを得ず伐採とします。(P6(3)を参照)

(4)建物形状の変更・既存遊具の引継ぎ

建物の形状を変更し、建物の外構部分に遊具を設置するスペースを設けました。
設置する遊具は、公園利用者の方々へのヒアリング結果を踏まえ、特に人気の高い「砂場」や「滑り台」を予定しています。(P6(4)を参照)
また、建物内には、既存遊具の利用者である未就園児のお子さんが安心して遊ぶことのできるよう、キッズスペースを整備します。

■主なご意見

「藤棚をなくさないでください」

(5)藤棚の移植

敷地内に棚を新設した上で、樹木診断の結果「健全」と診断された藤については移植をし、施設の一部として大切に維持管理を行います。
(P6(5)を参照)

■主なご意見

「3階建ての高さが必要なのですか」

(6)建物高さを抑える工夫

建築基準法上は地上3階建ての建物ですが、敷地内の高低差2mを有効に活用することで、2階部分は中2階の構造とし、建物高さを抑える工夫を行います。(P10(6)を参照)

■施設概要

戸越公園の自然を生かした「未来を考え、地域とともに育つ交流施設」

○地域・公園利用者の憩いのスペース（1階）

- ・公園との一体感が感じられる明るく開放的なコミュニティラウンジ
- ・乳幼児をつれた親子でも安心して利用できるキッズスペース

○さまざまな活動を促進する貸室スペース（2階）

- ・地域への貸し出しができる諸室や、施設内外で活躍するボランティアの活動の場となる、地域の交流拠点

○未来を育てる環境展示エリア・多目的スペース（3階）

- ・映像展示室、常設展示室等で、体験を通じて楽しく学べる展示物を展開
- ・講座・ワークショップの開催など、学びと交流を促進する多目的スペース

■工事スケジュール(予定)

	令和2（2020）年度												令和3（2021）年度												
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4		
工事								工 事 （14ヶ月）																2月末竣工	OPEN



■外観イメージ

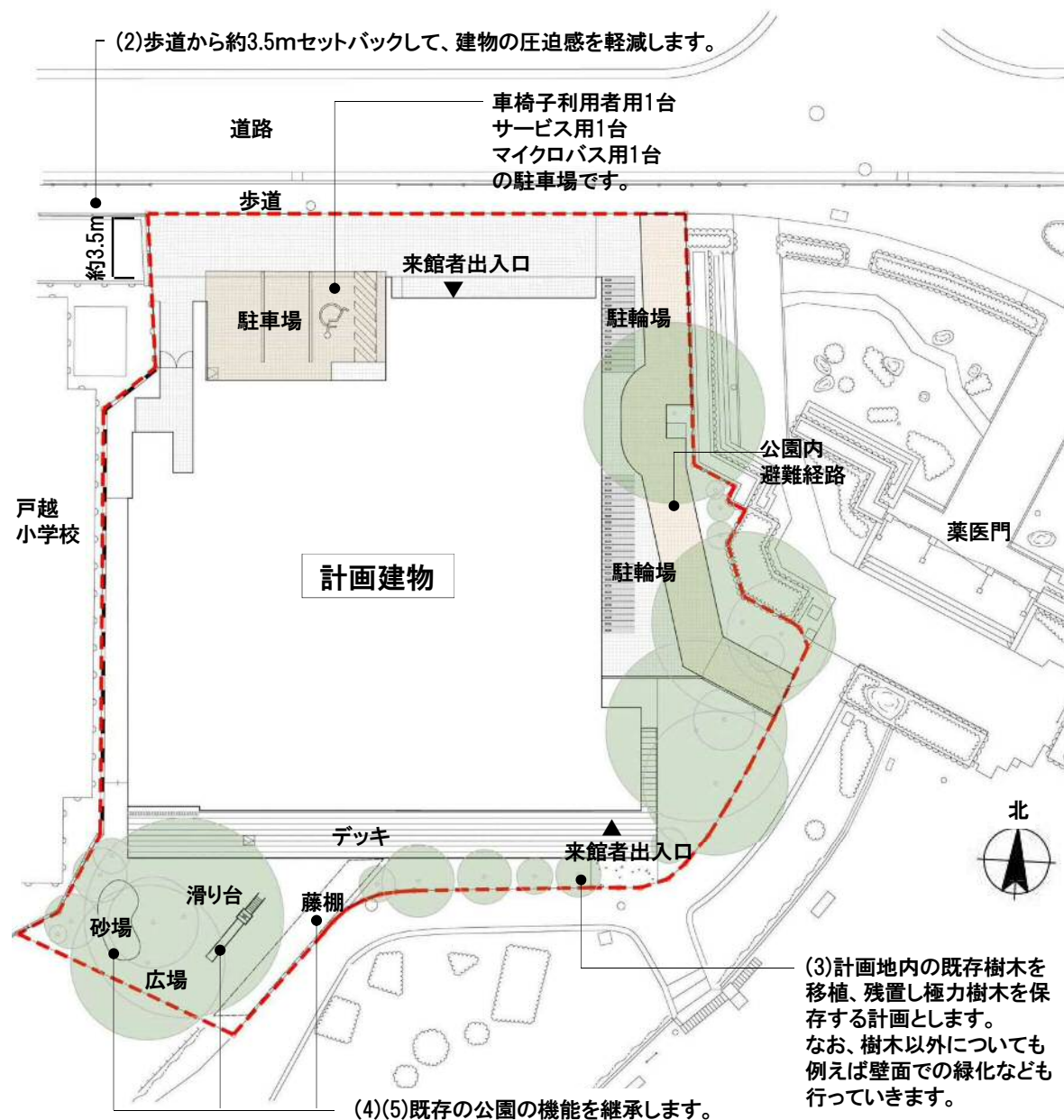
■案内図

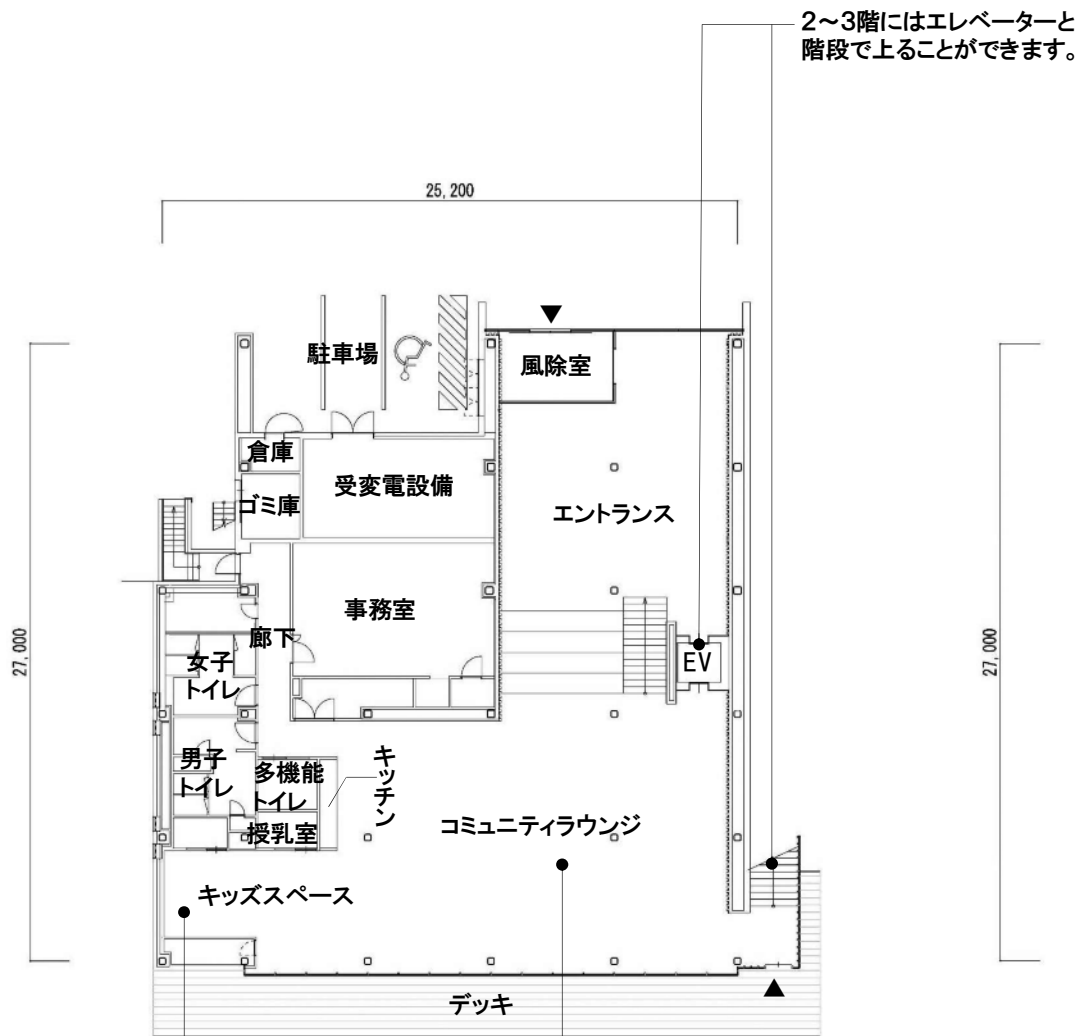


■建築概要

計画概要	計画名称	(仮称) 品川区立環境学習交流施設新築工事
	建設地	東京都品川区豊町2-1-30
	敷地面積	公園面積: 17,564㎡ (計画対象敷地面積: 1,343.79㎡)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	日影規制	日影の許容時間3時間-2時間/測定面の高さ4m
	防火地域	防火地域
	高度地区	第2種高度地区
構造概要	構造・階数	鉄骨造 地上3階建
	最高高さ	11.93m (屋上階の設備部分を含む高さ: 14.53m)
面積	建築面積	921 ㎡ (建蔽率 68.2%)
	延床面積	1,905.7㎡ (容積率 141.8%)

■配置図



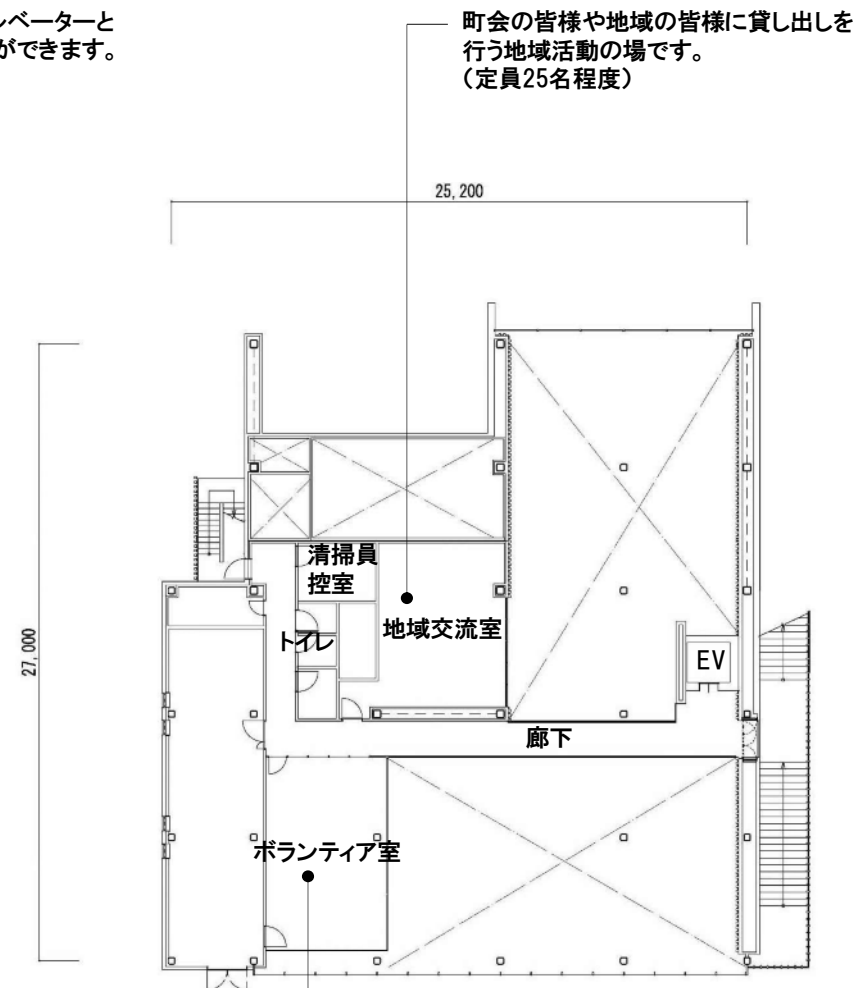


乳幼児とその保護者の皆さんが安心して過ごせる空間です。

自由に集いつづる休憩スペースです。企画展示や情報掲示スペース、収納型のキッチンなども展開し、フレキシブルな運用を想定しています。

■ 1階平面図

2～3階にはエレベーターと階段で上ることができます。



施設内外で活躍するボランティアの活動の場です。(定員約25名程度)

町会の皆様や地域の皆様に貸し出しを行う地域活動の場です。(定員25名程度)

■ 2階平面図



※数値単位:mm

展示エリアの入口となる映像展示室には、床・壁に投影する映像が人の動きに反応し、環境とのかかわりを楽しみ疑似体験できる大型映像展示物を設置します。

体験を通じて学ぶことのできる常設展示を設置します。

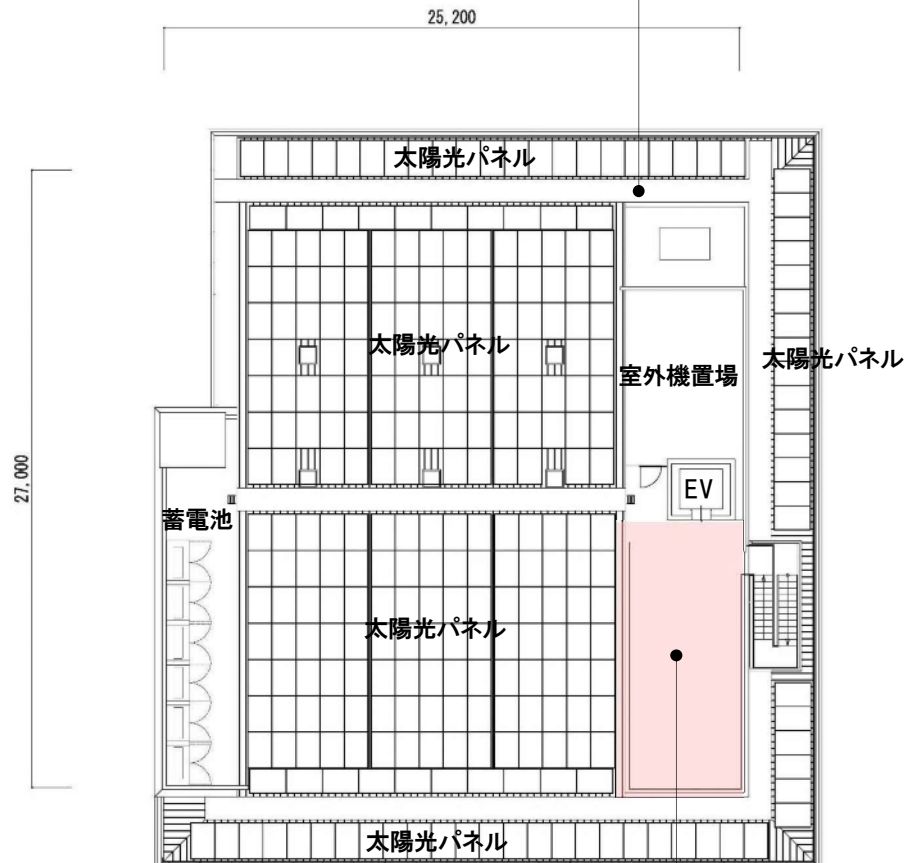


講座・講演会やワークショップの開催場所として、また、社会科見学等の休憩スペースとして活用します。利用時以外は貸出しも行います。可動間仕切りを使用することで用途に合わせた利用が可能です。
(定員 小=30名、中=60名、大=100名)

学んだことを振り返り、発信・共有する参加型の展示を設置します。

■ 3階平面図

屋上北側は、道路を挟んだ向かい側に民家が立ち並んでいるため、プライバシーの観点から、立ち入りできないようにします。



(※太陽光パネルは光害対策型を採用します)

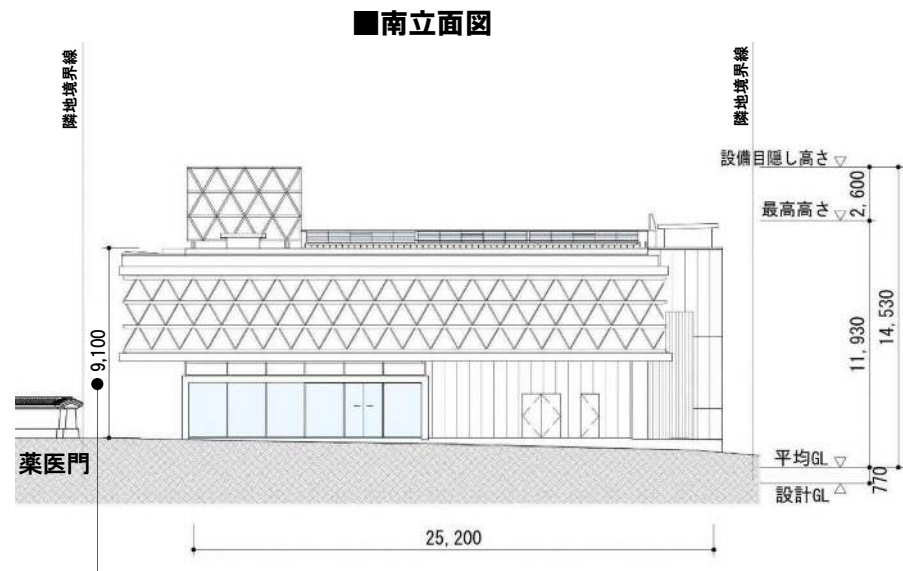
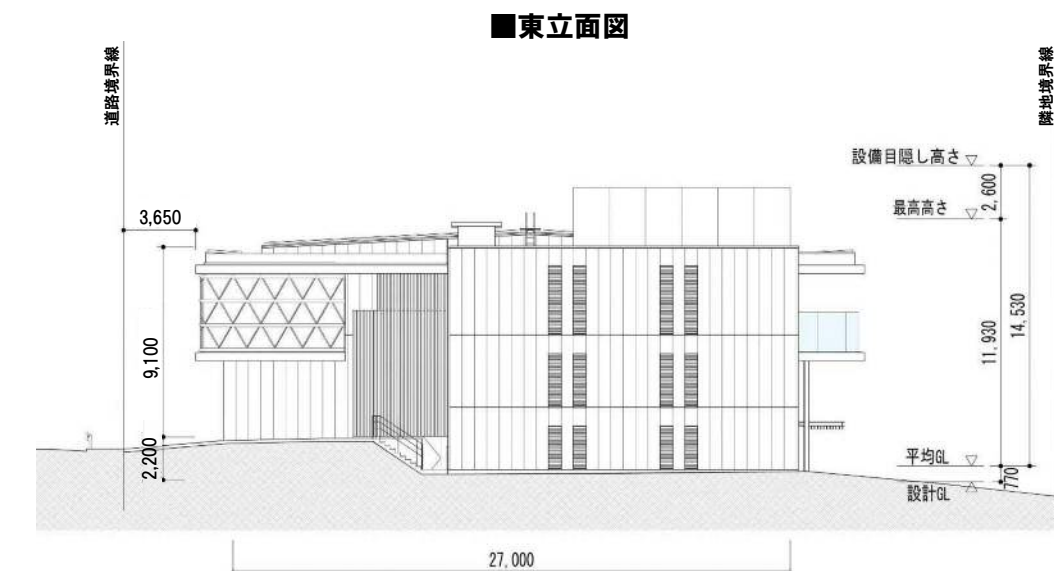
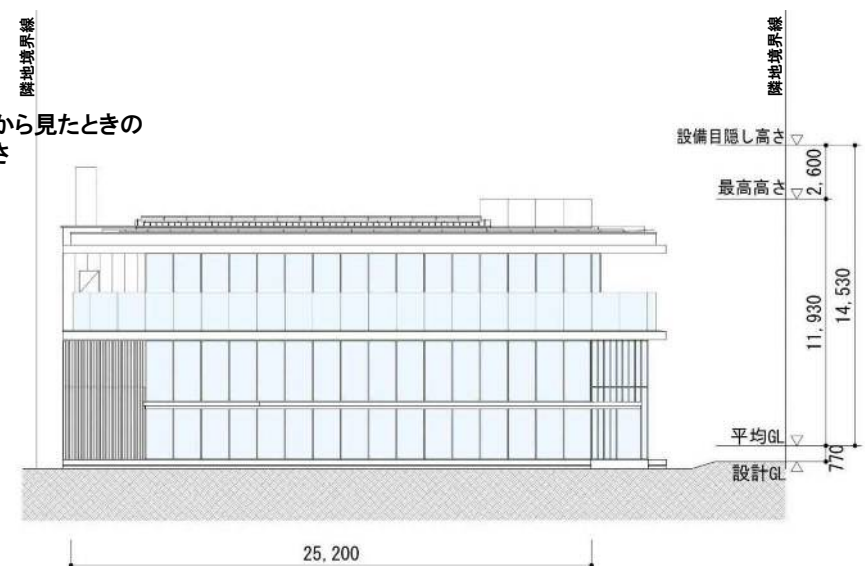
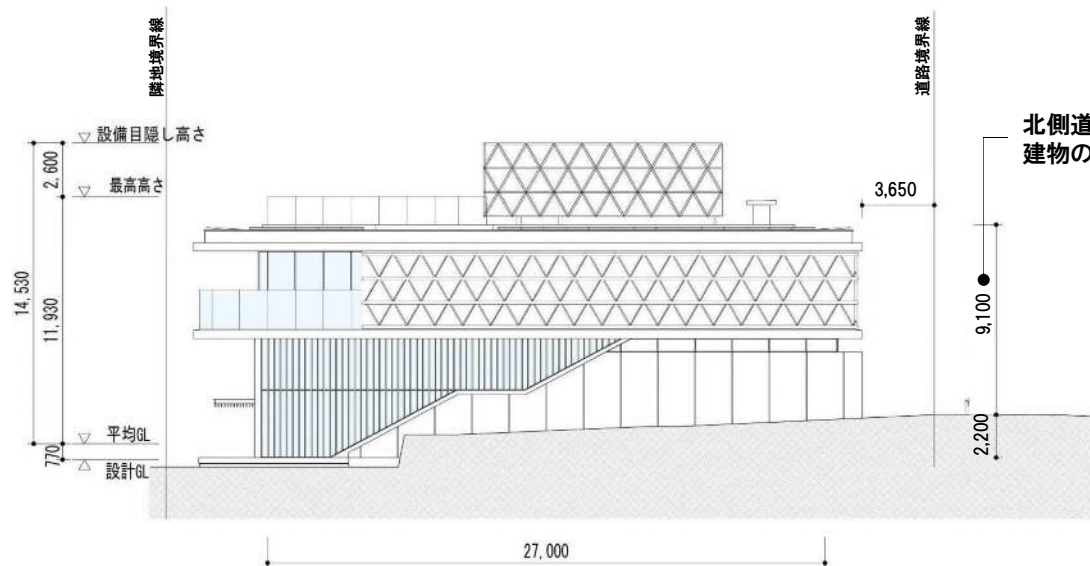
太陽光パネル等の環境配慮の設備を見られるようにすることで、建物そのものを活用した環境学習につなげます。なお、安全面の観点から、屋上は原則講座開催時など、管理者の立ち合いの際に開放します。

= 開放予定のエリア



※数値単位:mm

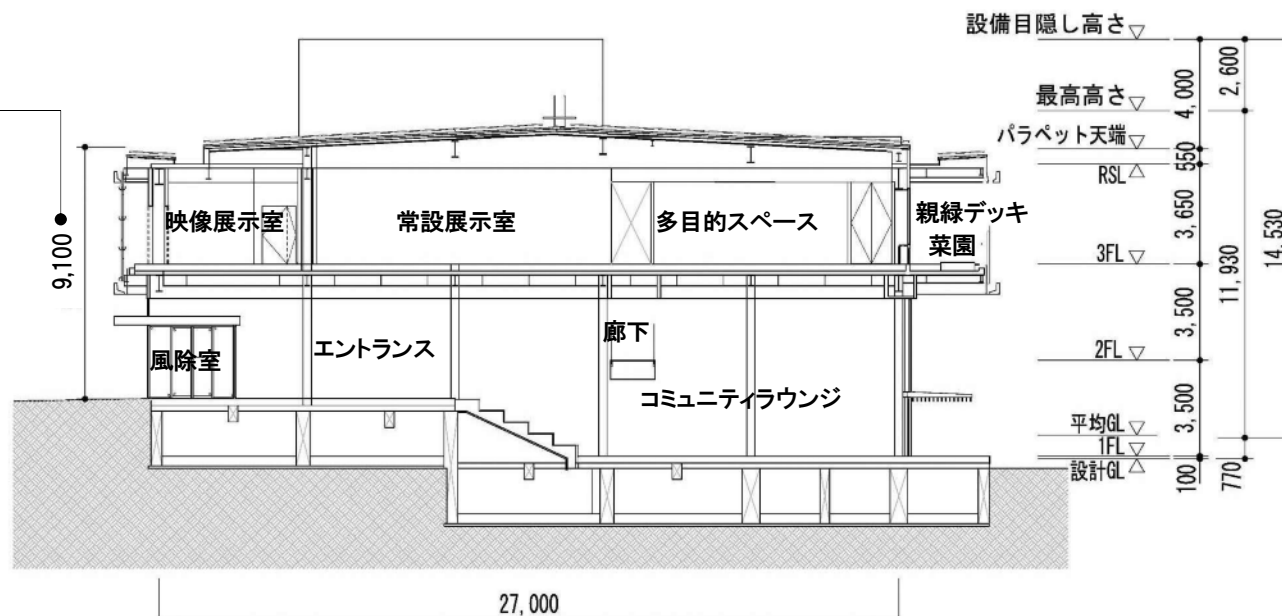
■ 屋上階平面図



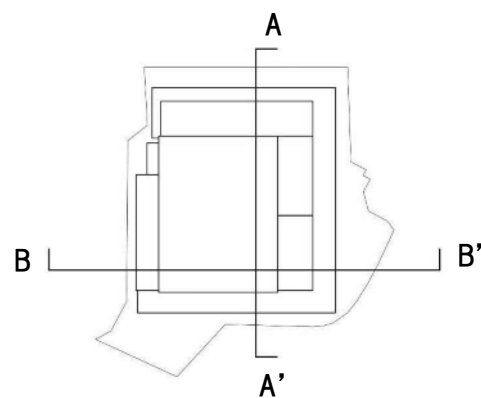
北側道路から見たときの
建物の高さ

※数値単位:mm

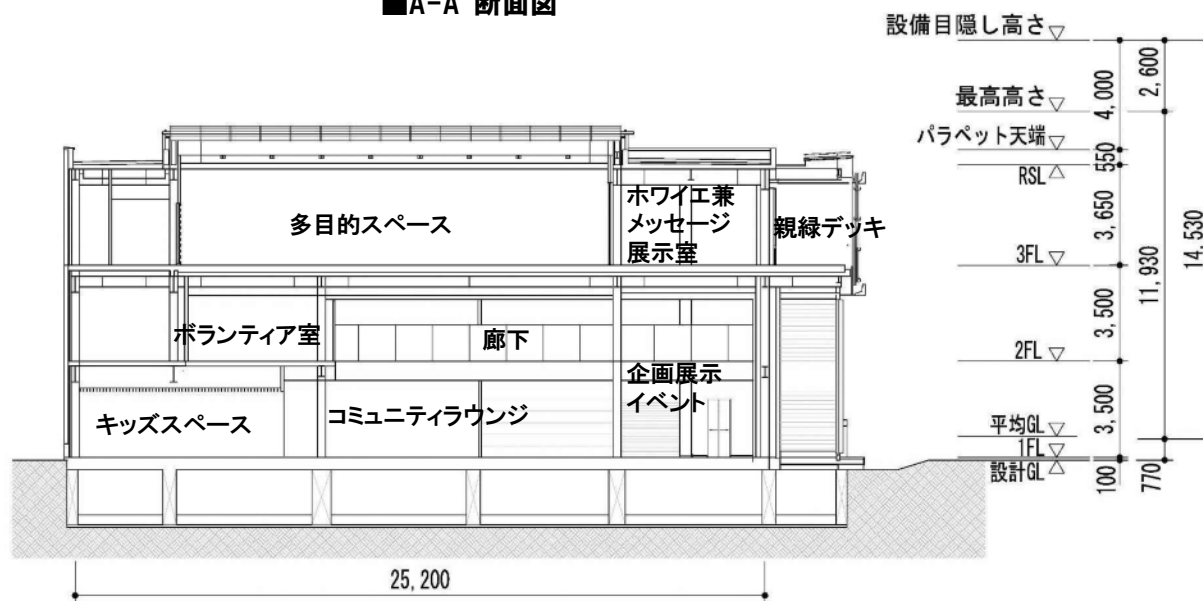
(6)敷地内高低差を活用し、建物の高さを抑えるよう計画しました。



■A-A'断面図



■キープラン



■B-B'断面図

※数値単位:mm

■日影形状図(時間日影図) ※地盤からの高さ4mのレベル

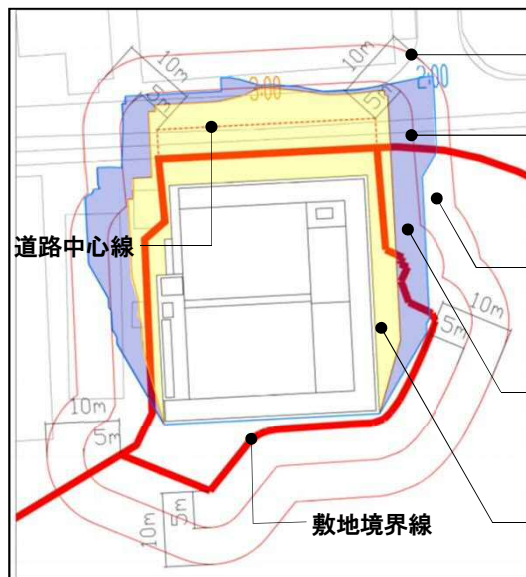
当地域では、日影規制が定められています。
日影規制とは、建築基準法のひとつで、
冬至の日の午前8時から午後4時までの間、
一定時間以上続けて影を生じないように、
建物の高さを制限する規制のことです。

当地域では、測定した地盤からの高さ4m
における日影時間を、敷地境界線（または
道路中心線）から
・5～10mの範囲においては、3時間まで
・10m越の範囲においては、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。



緑色の線は、地盤からの
高さ4m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。

■日影形状図(等時間日影図)
※地盤からの高さ4mのレベル



〔敷地境界線または道路
中心線より10mのライン〕
〔敷地境界線または道路
中心線より5mのライン〕

色塗りしていない白の範囲は、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2時間未満となります。

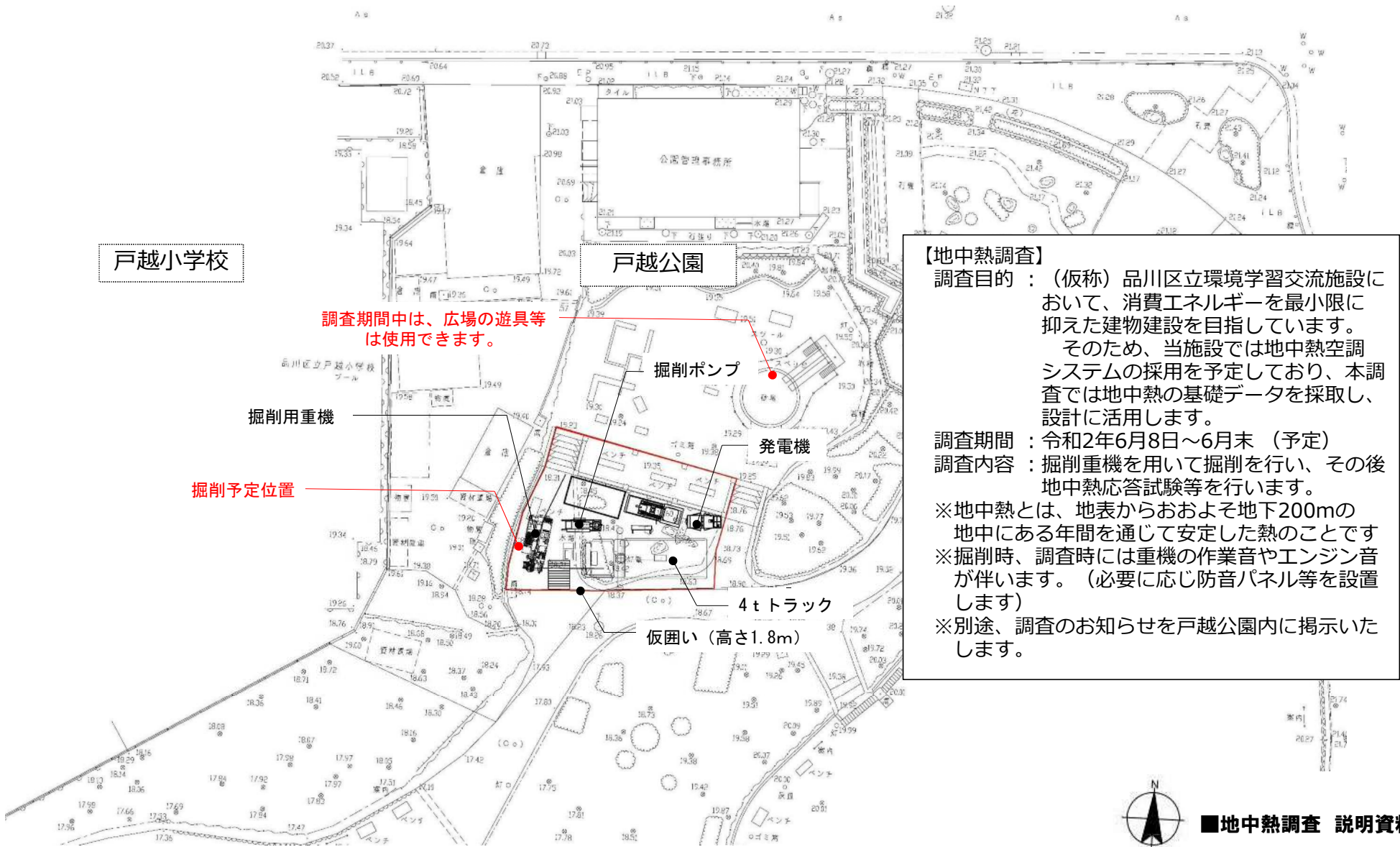
青色の範囲は、地盤からの高さ4mのレベルにお
いて、冬至の日に連続して日影が落ちる時間が2
～3時間となります。

黄色の範囲は、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
時間以上となります。

日影規制

日影の許容時間3時間-2時間／測定面の高さ4m

②地中熱調査 説明資料



③戸越公園管理詰所解体工事

工事説明資料

【施工者】

(株)浦山工務店

担当：渡邊(わたなべ)・舌間(したま)

※現場の連絡先については、決定しましたら現場の掲示板に掲載いたします。

【監理者】

(株)山下テクノス

担当：横山(よこやま)

【区担当所管課】

〈工事に関すること〉

品川区企画部施設整備課

担当：飯田(いいだ)・小松(こまつ)

〈公園の管理に関すること〉

品川区防災まちづくり部公園課

担当：種元(たねもと)・泉(いずみ)

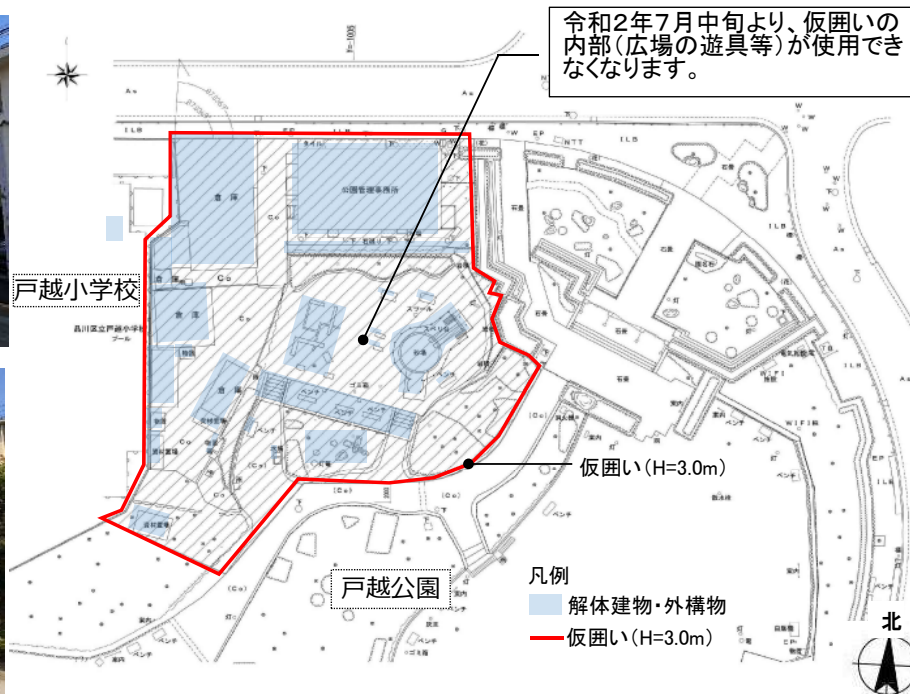
解体工事の概要

■ 工事内容

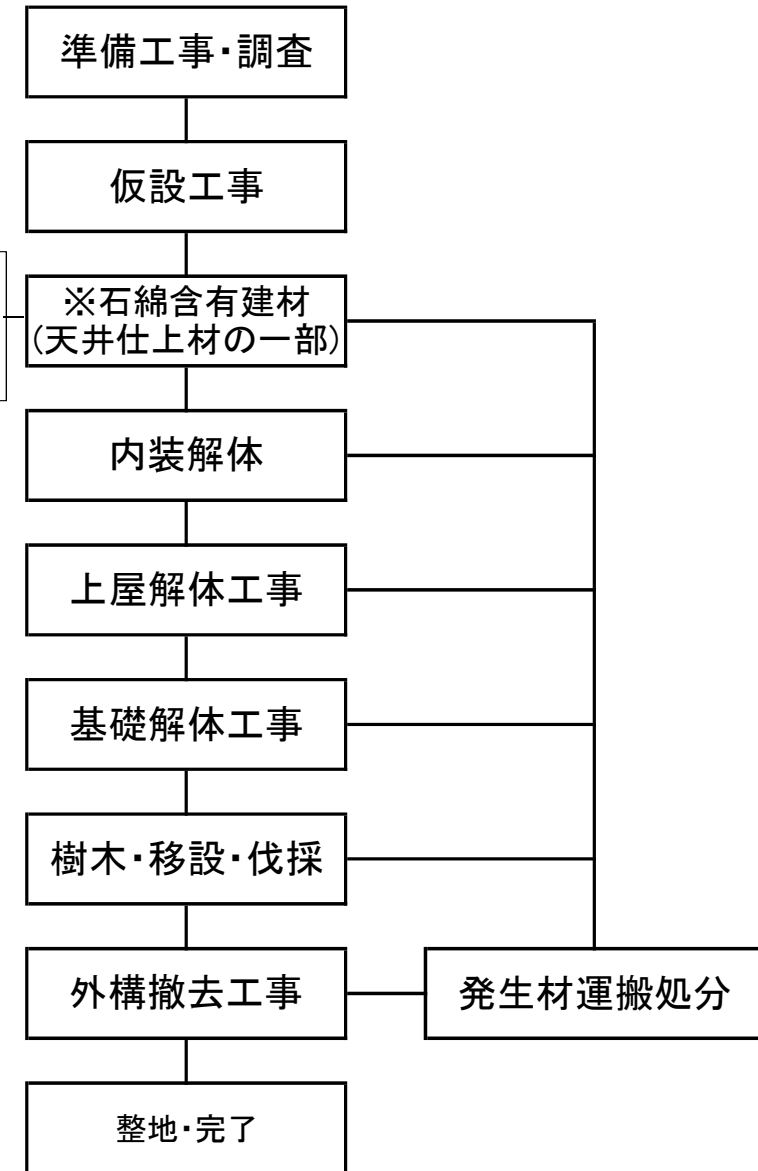
- 倉庫解体 鉄筋コンクリート造3階 (延床面積 114m²)
- 管理詰所解体 鉄骨造2階 (延床面積 226m²)
- その他建屋解体 物置、資材置場等
- 遊具解体 すべり台、砂場 等
- 外構解体 舗装、石積み等
- 植栽 移植、伐採等

※石綿含有建材除去工事に関して
大気汚染防止法及び都民の健康と
安全を確保する環境に関する条例に
基づき除去をおこないます。

■ 配置図および現地写真

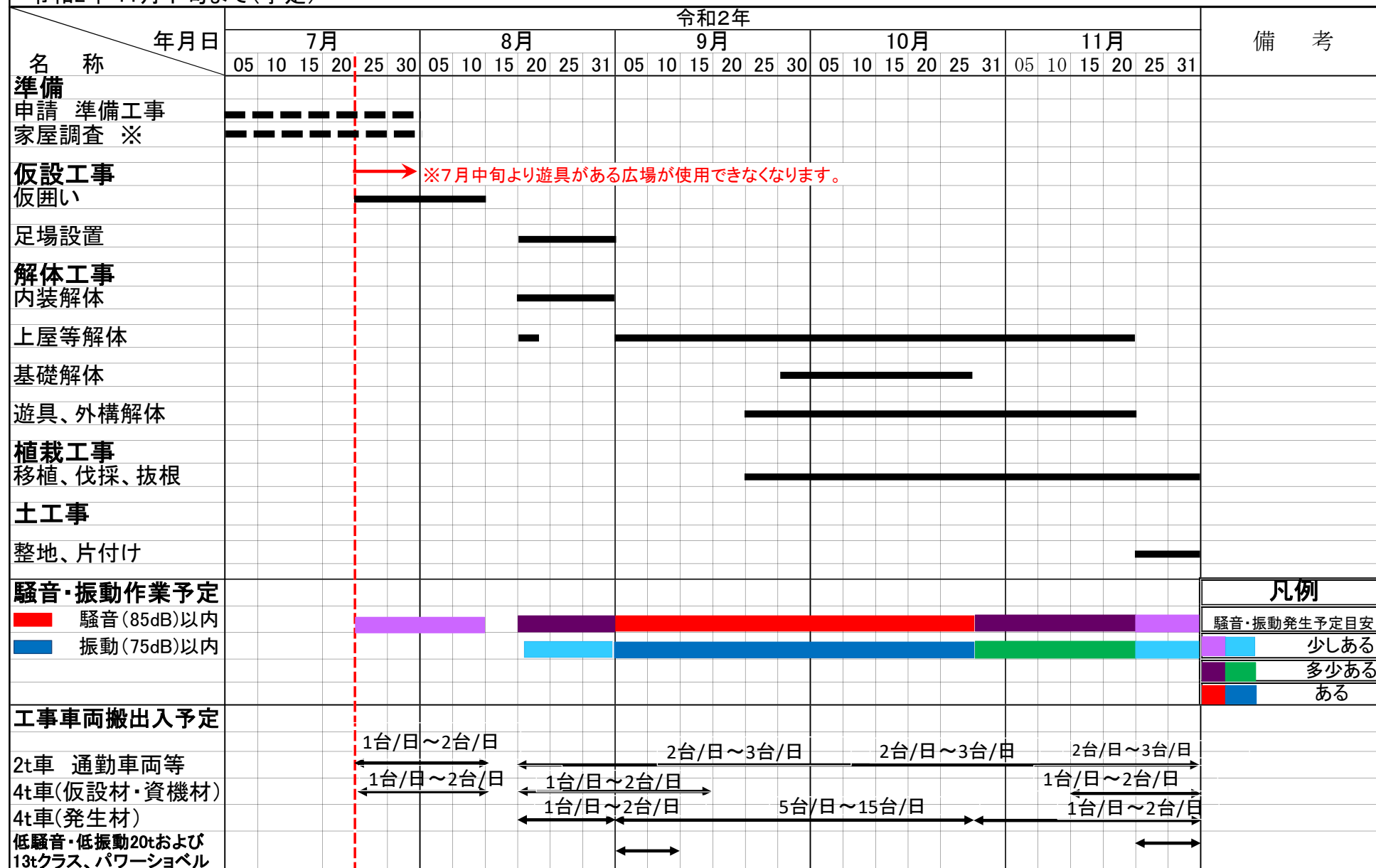


■ 解体工事作業手順フロー図



戸越公園管理詰所等解体工事 工程表(予定)

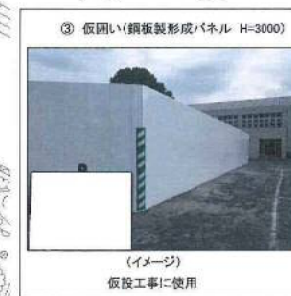
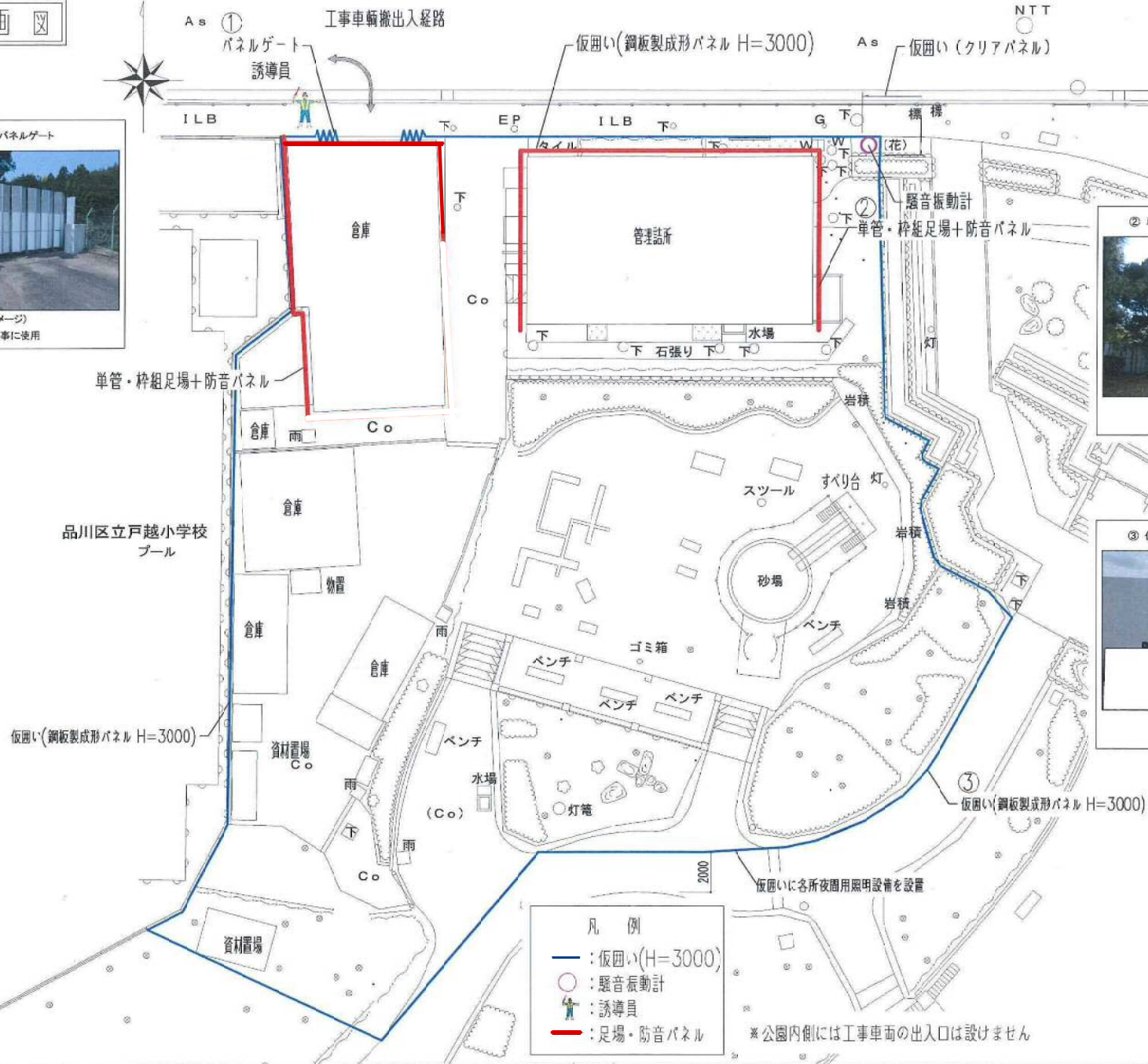
令和2年 7月中旬から
令和2年 11月下旬まで(予定)



凡例	
騒音・振動発生予定目安	
少しある	■
多少ある	■
ある	■

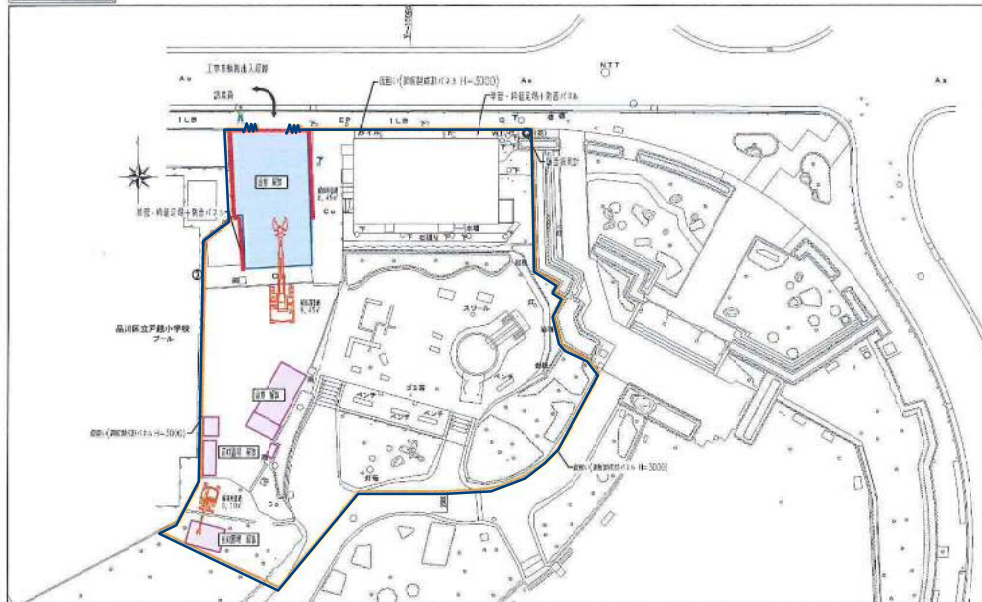
※家屋調査については、別途対象のお宅にご連絡致します。

仮設計画図

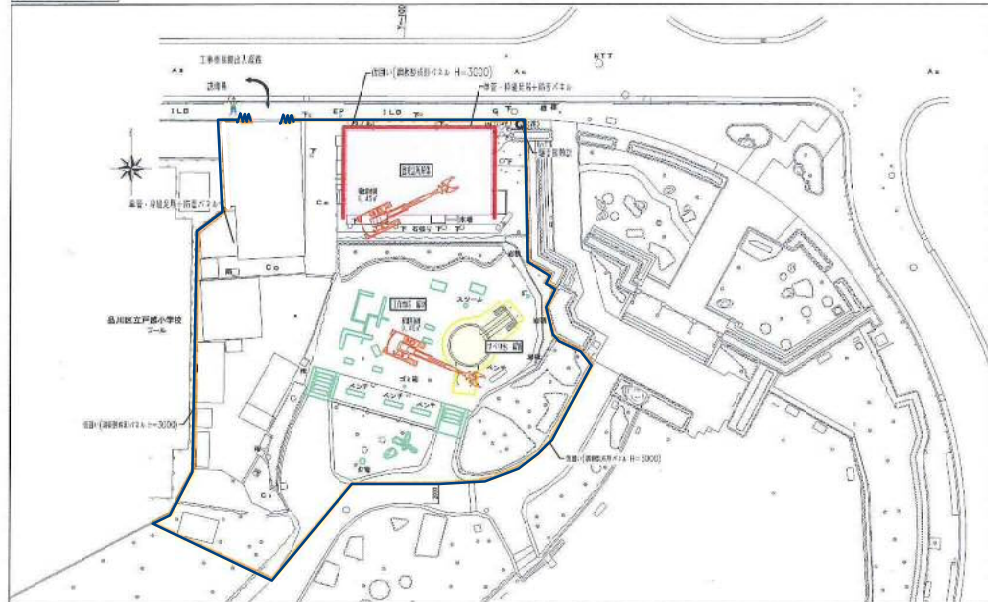


解体計画図

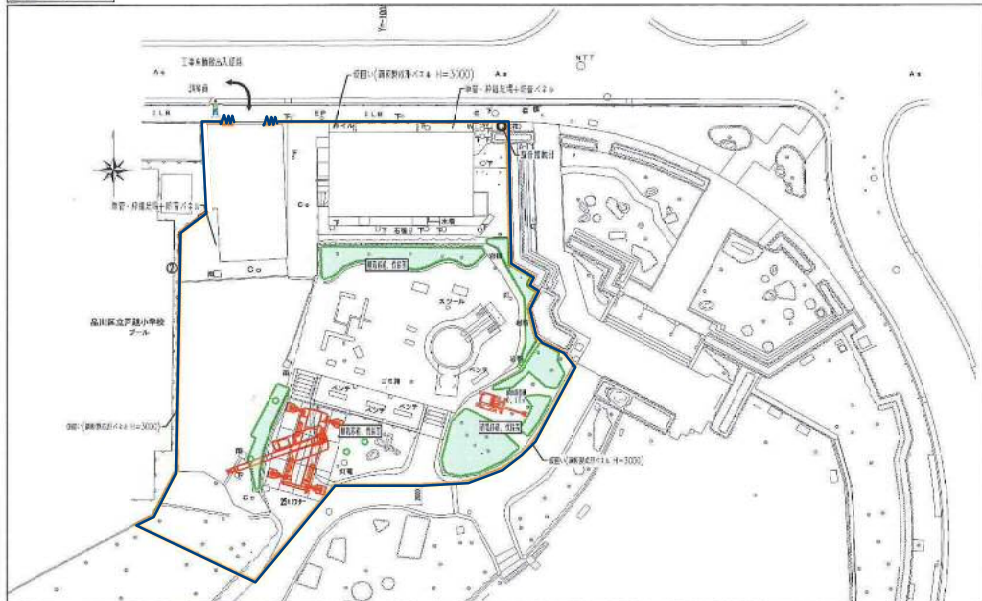
工程 1



工程 2



工程 3



- 凡 例
- : 仮囲い(H=3000)
 - : 騒音振動計
 - 人 : 誘導員
 - : 足場・防音パネル

- 騒音・振動・粉塵等について
- ・建物解体は、建物周囲に枠・単管足場を設置し防音パネル・シートを取付け騒音の低減に努めます。
 - ・建物解体については、低騒音低振動型の重機を使用致します。
 - ・圧砕工法で行い、騒音・振動の低減に努めます。
 - ・重機運転者が、慎重に機械操作をすることにより、騒音振動の低減に努めます。
 - ・専任の散水要員を配置し、風向き等を考慮して散水を十分に行い、粉じんの飛散防止に努めます。
 - ・仮囲いにクリアパネルを張り、騒音・振動計を1台設置します。外部からも騒音・振動計を確認することにより騒音振動を低減致します。

訂	
主	
事	
業	

解体イメージ及び使用機械一覧(予定)

低騒音・低振動 16tクラスパワーショベル



(イメージ)

上屋解体及び基礎解体時使用

低騒音・低振動 3tクラスパワーショベル



(イメージ)

外構・樹木撤去・集積時使用

重機装着用圧砕機



圧砕機

コンクリートを握り潰す際に使用

16t～25tラフタークレーン



植栽移設工事に使用

粉塵飛散防止対策用 散水状況



(イメージ)

上屋解体時散水状況

④三ツ木保育園仮設園舎 建設工事説明資料

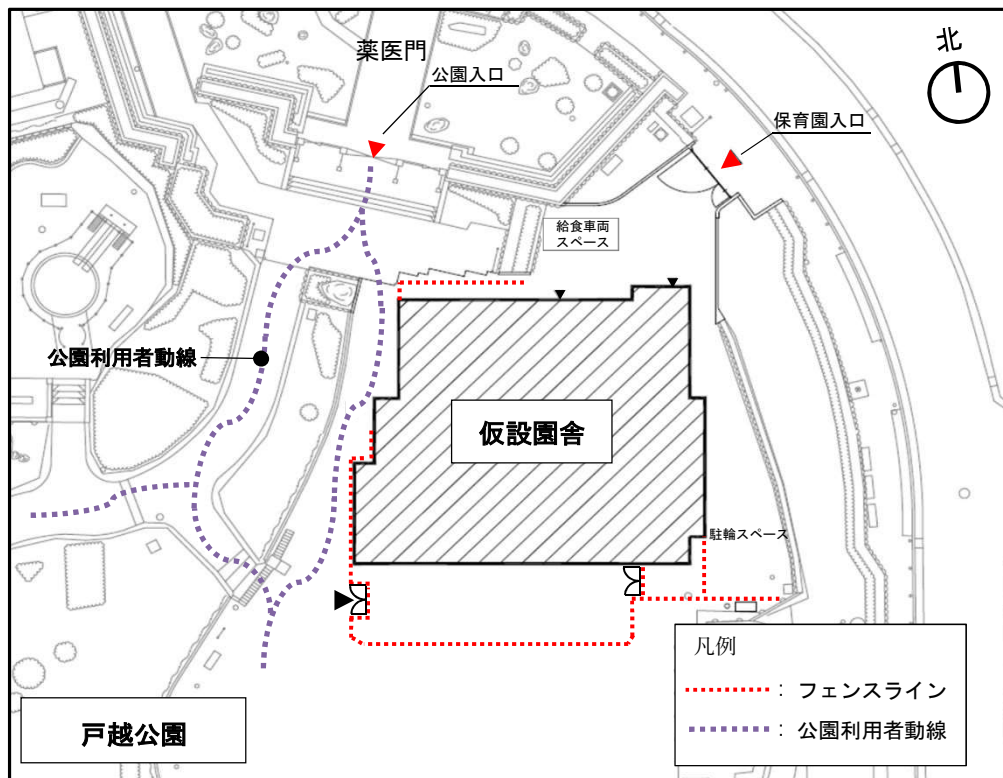
- 【施工者】 大和リース(株) 東京本店
担当：谷(たに)・伊藤(いとう)
※現場の連絡先については、決定しましたら現場の掲示板に掲載いたします。
- 【区担当所管課】 〈保育園の計画に関すること〉
品川区 子ども未来部 保育課
担当：安東(あんどう)・佐藤(さとう)
- 〈工事に関すること〉
品川区企画部施設整備課
担当：飯田(いいだ)・小松(こまつ)

The image shows a blue gradient background. On the left side, there is a vertical blue bar. The text '計画概要' is written in white on this bar. The rest of the image is a solid blue gradient.

■ 建築概要

計画概要	計画名称	三ツ木保育園仮設園舎賃貸借
	建設地	品川区豊町2-1-30
	敷地面積	公園面積：17,564㎡ (計画対象敷地面積：656㎡)
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	日影規制	日影の許容時間3時間-2時間／ 測定面の高さ4m
	防火地域	防火地域
	高度地区	第2種高度地区
構造概要	構造・階数	鉄骨造・地上3階建
	最高高さ	9.9m
面積	建築面積	348㎡
	延床面積	795㎡

■ 建物配置図 ※建物完成後の状況です



■ 工事スケジュール（予定）



整備期間：令和2年8月上旬～令和3年2月下旬（予定）

解体期間：令和5年4月上旬～令和5年7月下旬（予定）

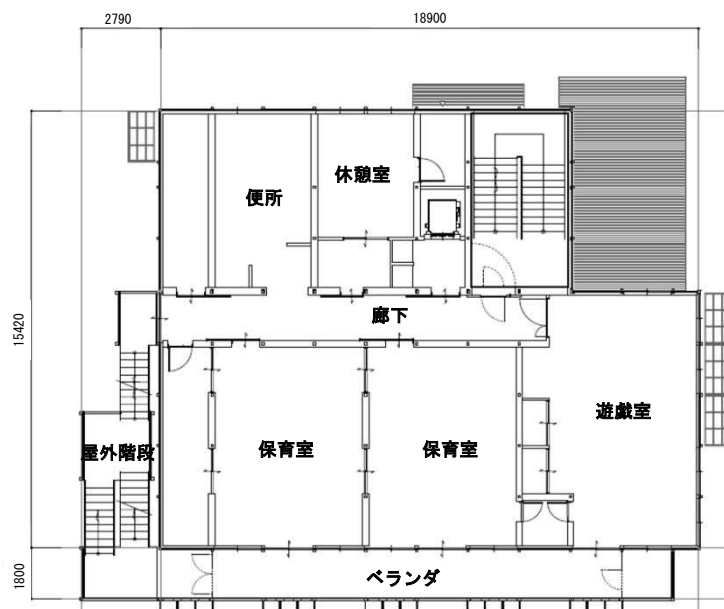
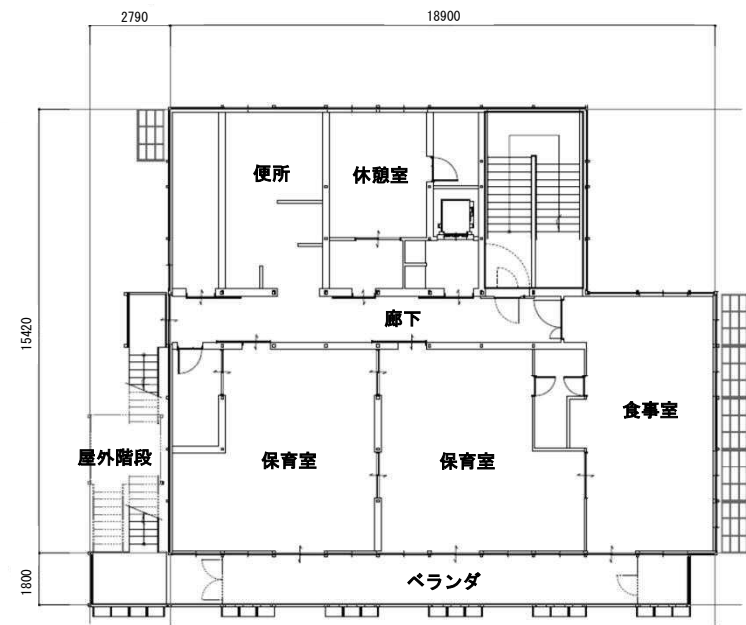
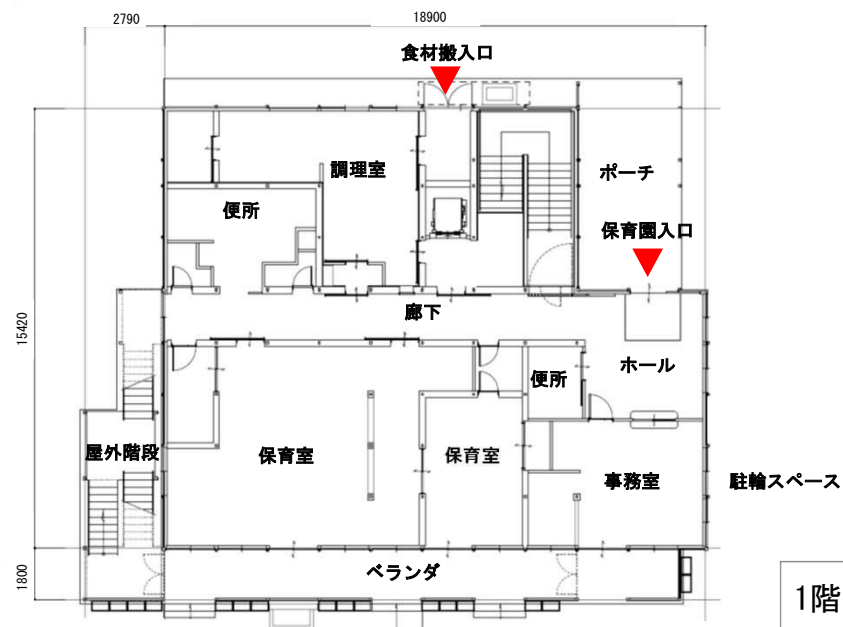
工程表

■ 建設工事期間 : 令和2年8月～令和3年2月（予定）

	2020年												2021年		
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月						
		8月初旬 着工予定							2月末 竣工予定						
準備	準備														
家屋調査 ※	家屋調査													家屋調査	
仮設工事		仮囲い、ゲート、敷き鉄板													
既存解体工事		既存解体工事													
基礎工事			掘削・鉄筋加工・コンクリート工事（1・2・3工区）												
本体鉄骨工事				本体工事（1・2・3工区）											
内装工事					内装工事、仕上工事、備品工事										
設備工事					配線・配管		器具付け・機器取付								
外構工事												外構工事			
トラック 2t～4t		1～3台/日	1～5台/日	1～5台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	
ダンプ2t～8t			2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	2～10台/日	
生コン ポンプ車			1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	1～20台/日	
5t～25tクレーン			1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	1～2台/日	
工事期間中 騒音		中	中	大	大	大	大	中	中	中	中	中	中	中	

※家屋調査については、対象のお宅に別途ご連絡致します。 21

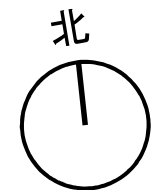
建物計画図（平面図）



1階平面図

3階平面図

2階平面図

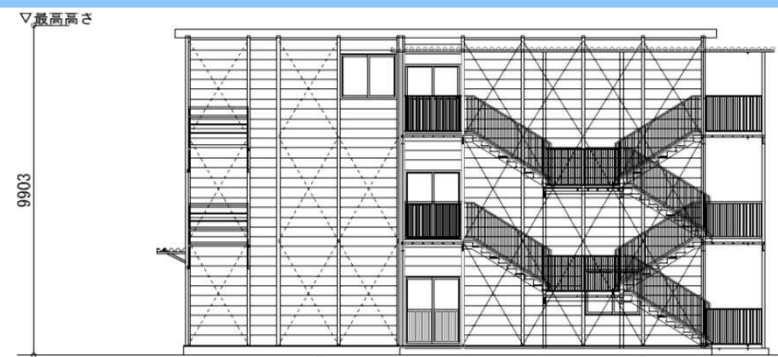


※数値単位:mm

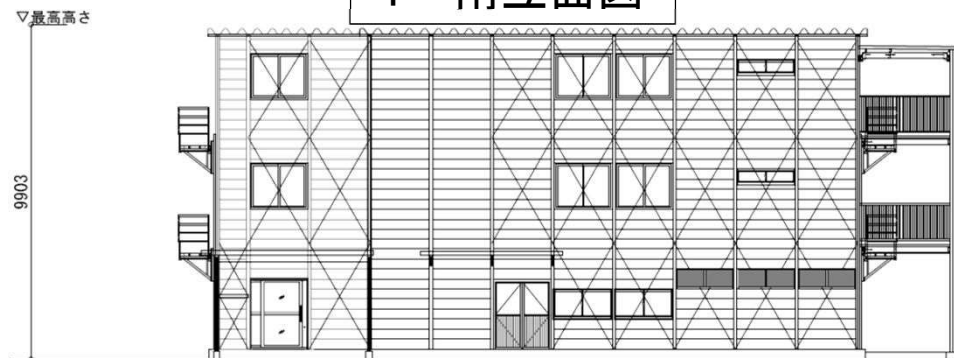
建物計画図（立面図）



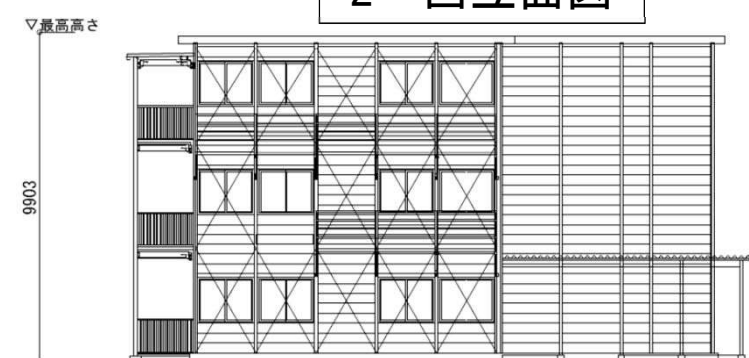
1 南立面図



2 西立面図



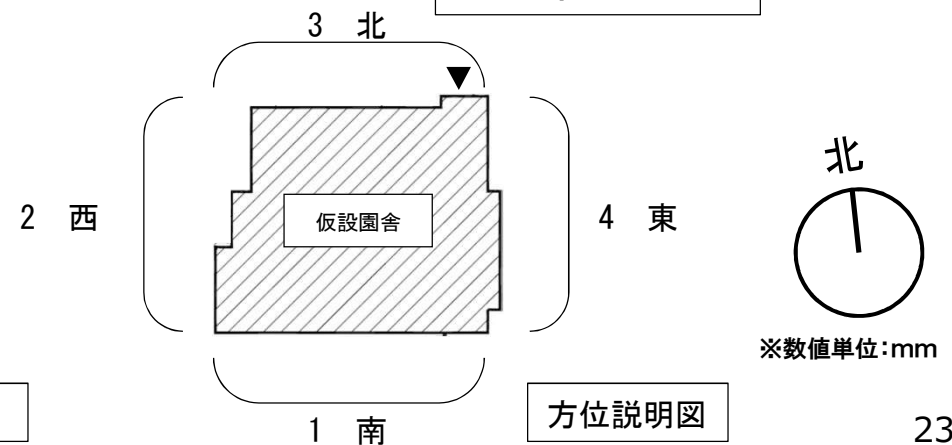
3 北立面図



4 東立面図



仮設園舎イメージ



方位説明図

仮設計画図

