

江古田三丁目重度障害者グループホーム等整備事業
基本計画

令和6年（2024年）3月

中 野 区

目次

I 事業概要

1. 江古田三丁目重度障害者グループホーム等整備事業基本計画の位置づけ…………	3
(1)中野区基本計画・中野区実施計画 ……………	3
(2)中野区障害者計画、中野区障害福祉計画 ……………	3
2. 施設整備の基本計画の策定 ……………	3
3. 本事業の整備の概要 ……………	4
(1)施設整備の目的及び経緯 ……………	4
(2)サービスの内容 ……………	4
(3)事業の運営 ……………	4
4. スケジュール ……………	4
5. 他の計画等との関連 ……………	5
(1)中野区みどりの基本計画 ……………	5
(2)中野区環境基本計画 ……………	5
(3)脱炭素社会の実現に向けた区有施設整備方針 ……………	5

II 計画と条件の整理

1. 敷地条件 ……………	5
(1)敷地概要 ……………	5
(2)都市計画上の規制 ……………	5
(3)位置・アクセス ……………	6
(4)敷地形状 ……………	7
(5)周辺土地利用 ……………	7
(6)地盤条件 ……………	7
(7)敷地へのアクセス ……………	7
(8)関係条例等 ……………	7

III 各室機能及び必要面積、階構成図 …………… 8

IV 施設計画 …………… 9

1. 配置計画 ……………	9
2. 平面計画 ……………	9

V 基本計画図

1. 1階平面図	10
2. 2階平面図	11
3. R階平面図	12
4. 北側立面図・東側立面図	13
5. 南側立面図・西側立面図	14
6. A-A断面図・B-B断面図	15

I 事業概要

1. 江古田三丁目重度障害者グループホーム等整備事業基本計画の位置づけ

(1) 中野区基本計画・中野区実施計画

中野区基本計画では、重度障害者をはじめ障害者が地域で安心して暮らせるよう関係機関との連携や人材育成を進めるとともに、障害者の地域生活への移行を支える基盤の整備として、重度障害者グループホームの整備に向けた検討を行うこととしている。

また、令和6年2月に策定した中野区実施計画では、江古田三丁目重度障害者グループホーム等整備事業は、障害者の地域生活移行・地域定着支援の推進や民間活力活用による障害者施設基盤整備・誘導として位置づけられ、身体障害、知的障害のある方の生活の安定と自立を支える基盤づくりを進めることとしている。

(2) 中野区障害者計画、中野区障害福祉計画

中野区障害者計画は、障害者基本法第11条に基づき、障害のある人のための施策に関する基本的な計画である。また、中野区障害福祉計画は、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（以下、「障害者総合支援法」という。）第88条に基づき、「障害福祉サービスの提供体制の確保その他障害者総合支援法に基づく業務の円滑な実施に関する計画」として策定したものである。

中野区障害者計画、第6期障害福祉計画においては、江古田三丁目の区有地を活用して、身体障害・知的障害のある人に対応した、障害者グループホーム、短期入所及び地域生活支援拠点の3つの機能を併せた多機能型拠点整備を進めることとしてきた。

令和6年3月に策定の中野区障害者計画及び第7期中野区障害福祉計画においても、上記の内容をもとに、江古田三丁目重度障害者グループホーム等の整備については、令和9年度の開設を目指して整備を進めていくこととしている。介護者が高齢になっても、住み慣れた地域において生活を継続できるように、共同生活援助の整備は必須であり、江古田三丁目重度障害者グループホーム等だけでなく、適した区有地の確保ができるよう、その次の整備に向けた取組を行っていく。

2 施設整備の基本計画の策定

中野区においては、「健康福祉都市なかの」の理念をもとに、障害の状況にかかわらず、自立した生活を営むことができる地域社会の実現を目指し、共同生活援助（グループホーム）、短期入所及び地域生活支援拠点の整備、拡充を進めている。

中野区障害者計画及び第6期障害福祉計画に基づき、江古田三丁目区有地における重度障害者グループホーム等の整備に係る方針や機能、あり方等を共有する指標として令和4年12月に基本方針を策定した。

また、本計画は、令和6年3月に策定の中野区障害者計画及び第7期中野区障害福祉計画の内容を踏まえたものである。

3 本事業の整備の概要

(1) 施設整備の目的及び経緯

医療的ケアや行動障害への支援が可能な共同生活援助及び短期入所は、施設整備費用が高くなること、手厚い人員配置及び高度な専門性が必要になること等の理由から民間事業者による自発的な整備がすまないため、区の誘導が必要である。

福祉人材の確保は年々厳しさを増しており、建築資材の高騰に伴って施設整備費も上がり、事業者の確保が非常に難しくなっている。

医療的ケアが必要な方が、生活圏域で利用できるサービスの確保は喫緊の課題であり、早期の整備が求められている。このため、施設の整備は区が実施することで、事業者の負担を軽減し、参入を促進することとし、令和5年5月に運営事業者を選定した。

(2) サービスの内容

重度障害のある方の利用を中心とし、医療的ケアのある方や行動障害のある方の支援も実施する。

① 共同生活援助

2ユニット、各定員6名（計12名）

身体障害者用1ユニット、知的障害者用1ユニットを想定。

② 短期入所

定員2名

1室は身体障害者用、1室は知的障害者用を想定。

③ 日中一時支援事業

短期入所の空床を利用した日中一時支援事業（中野区障害者日中一時支援事業実施要綱に基づく事業）を区の委託により実施。

④ 地域生活支援拠点

主に身体障害者及び知的障害者を対象として、緊急時のコーディネート、相談支援等を実施。

(3) 事業の運営

令和5年7月に、区は公募により選定した運営事業者と覚書を締結した。現在、運営事業者が開設の準備を進めている。運営開始前には、定期建物賃貸借契約と、本施設の運営に関する協定を締結する。

4 スケジュール

令和5年 5月 運営事業者の選定

8月 基本計画の策定開始

令和6年 3月 近隣住民等・当事者及びその家族への説明、基本計画策定

令和6～7年度 基本設計・実施設計

令和7年度 着工
令和7～9年度 施設整備
令和9年度 定期建物賃貸借契約、協定締結
令和9年10月 開設（予定）

5 他の計画等との関連

（1）中野区みどりの基本計画

施設の緑化を進めることにより、まちの景観を形成し、日常におけるみどりに対する人々の意識を高め、みどり豊かなまちづくりをすすめる施設とする。

（2）中野区環境基本計画

区が目指す環境の姿として「環境負荷の少ない持続可能なまち」「安全・安心な生活環境づくり」「人と人がつながり、新たな活力が生み出されるまち」を基本的な考え方とする。脱炭素社会の実現に向けて、地球環境にやさしいライフスタイル、脱炭素なまちづくり、区有施設における取組を推進する。

（3）脱炭素社会の実現に向けた区有施設整備方針

区の二酸化炭素排出量の実質ゼロを目指し、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に定める基準への適合を前提とした「目指す水準」「取り組みの方向性（視点）」を定めている。当施設は基準に準じた施設整備を行う。

II 計画と条件の整理

1 敷地条件

（1）敷地概要

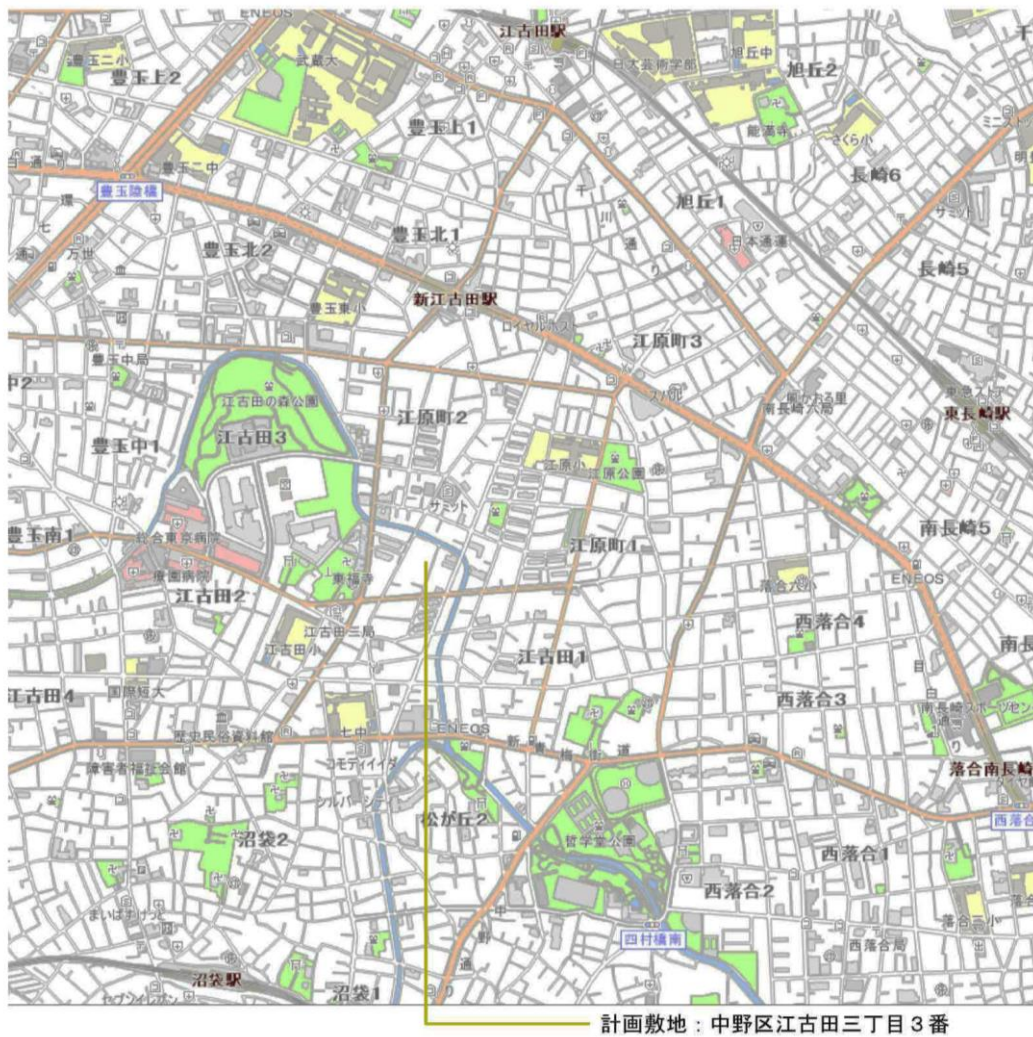
住宅表示：中野区江古田三丁目3番
地名地番：中野区江古田三丁目1275番2
敷地面積：875.51㎡
前面道路：東側接道（区道4m）

（2）都市計画上の規制

用途地域：第1種低層住居専用地域
建蔽率：60%（+10% 準防火地域+耐火建築物）
容積率：150%
高度地区：第二種高度地区 立上り5m、1/125（適用距離8m）、1/0.6
耐火地域：準防火地域
日影規制：4時間-2.5時間、測定面1.5m

(3) 位置・アクセス

計画地は、西武新宿線「沼袋駅」と西武池袋線「江古田駅」の中間に位置しており、共に徒歩20分弱の場所にある。また、関東バス（中27）「東橋」からは徒歩1分程度である。



(4) 敷地形状

計画地は、東西39m、南北約22mと東西に長い形状となっており、地盤の高さは東側から西側に向かって高くなっており、約1mの高低差がある。

(5) 周辺土地利用

計画地の周辺は住宅地であり戸建て住宅や共同住宅が多く建っている。敷地の南側と西側にはグループホームが隣接している。また、計画地の北側には江古田川が流れ、河川が氾濫した際には浸水が予想される地域でもある。なお、本土地は旧療育センターアポロ園跡地（区有地）である。

(6) 地盤条件

本敷地の地質は、上部が軟弱なローム層及び砂礫、シルト質層であり、直接基礎を用いるのは不適當であり、杭基礎が妥當である。支持層までの杭の長さは、約13m程度の長さが必要である。

(7) 敷地へのアクセス

本敷地への車両アクセスは、南側のバス通りからは車両は進入可能であるが、敷地北側の江古田川沿道は道路幅が狭く、大型車両の進入と通り抜けは困難である。

(8) 関係条例等

東京都建築安全条例：各項目基準に適合させる。

東京都福祉のまちづくり条例：各項目基準に適合させる。

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例：グループホームは対象外。

中野区雨水流出抑制施設設置指導要綱：地方公共団体が設置する施設は、100㎡あたり6㎡の雨水処理が必要。

必要処理数： $875.51 \text{ m}^3 / 100 \times 6 = 52.53 \text{ m}^3$

中野区みどりの保護と育成に関する条例：地方公共団体が有する敷地250㎡以上は東京都への都基準の緑化計画を提出。中野区に緑化計画書の提出は不要だが、中野区発注事業のため所管課と環境課の協議が必要。

ごみ保管場所及びリサイクル資源集積所：中野区清掃事務所との協議と設置届等は不要。

埋蔵文化財：江古田三丁目3番全地域対象、寺山窪泥炭（土器）。ただし、本計画では届出等は不要。

洪水ハザードマップ：江古田川沿いのため考慮必要。時間最大153mmの場合1階以上1mの浸水の危険性あり。

省エネ法：非住宅床面積300㎡以上の場合適合義務あり。

脱炭素社会の実現に向けた区有施設整備方針：「10,000㎡未満のたてものはZEB Ready相当以上」に準じた水準を目指す。

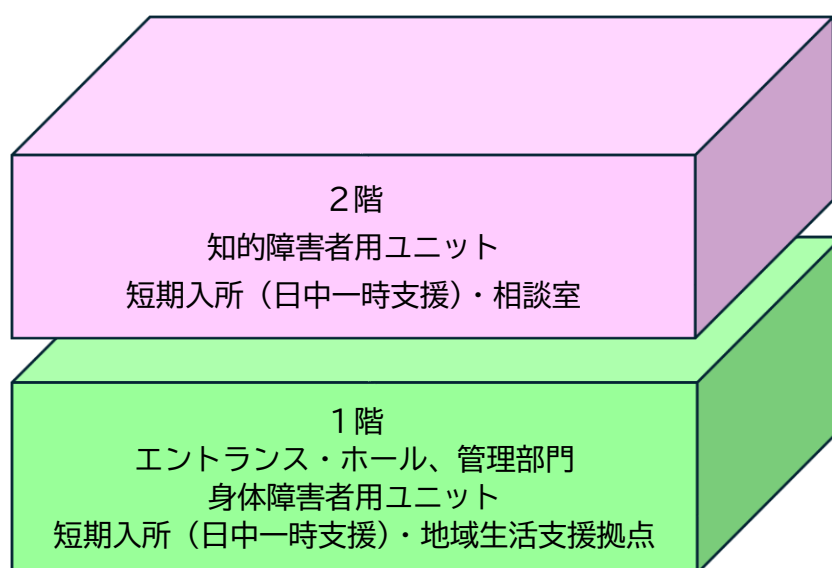
Ⅲ. 各室機能及び必要面積、階構成図

各室の機能及び必要面積（想定）

【機能及び規模】・共同生活援助（グループホーム 6室×2ユニット）

- ・短期入所（ショートステイ）2室（空床時は日中一時支援事業を実施）
- ・地域生活支援拠点機能（事務スペース、相談室）

		面積	数量	総面積	（収納）
共同生活援助	居室	15.1㎡	12	181.2㎡	9.3畳分（介護ベッド、機器類配置スペース、収納含む） 国基準：7.43㎡以上（収納スペースは別に確保要） 都の推奨：居室面積は実測値（壁内側からの面積）
	LDK（身体ユニット）	68.7㎡	1	68.7㎡	食事スペース 利用者6名+支援員 車椅子の利用を想定
	LDK（知的ユニット）	51.7㎡	1	51.7㎡	食事スペース 利用者6名+支援員
	トイレ（多機能）	6～10㎡	4	32.0㎡	身体ユニット2、知的ユニット2
	トイレ（一般）	2～4㎡	4	14.1㎡	身体ユニット2、知的ユニット2
	浴室（機械浴室）	13.0㎡	1	13.0㎡	機械浴槽を想定したサイズ
	浴室（通常浴室）	10～11㎡	3	32.0㎡	介助者が入れるサイズ 1か所はリフト設置 身体ユニット1、知的ユニット2
	脱衣室	18.0㎡	2	36.0㎡	身体ユニット1、知的ユニット1、洗濯機、洗面台設置
	世話人室	15.1㎡	2	30.2㎡	2ベッド分を確保 各階1か所
短期入所	居室	15.1㎡	2	30.2㎡	9.3畳分（介護ベッド、機器類配置スペース、収納含む） 国基準：8㎡以上（収納スペースは別に確保要） 都の推奨：居室面積は実測値（壁内側からの面積）
地域生活支援拠点機能	事務室・医務室	20.0㎡	1	20.0㎡	
	休憩室	8.0㎡	1	8.0㎡	
	相談室	7.3㎡	1	7.3㎡	
	トイレ（多機能）	8.0㎡	1	8.0㎡	拠点スペース1
共用スペース	倉庫	5～8㎡	3	29.1㎡	利用者季節外品、避難用具、非常食、非常用電源等保管
	ホール	17～21㎡	2	38.3㎡	
	エレベーター	8.7㎡	1	17.4㎡	
	廊下・階段等	190.6㎡	1	207.4㎡	
	風除室・玄関	11.5㎡	2	11.5㎡	
施設面積合計				836.1㎡	
駐車場				24.8㎡	拠点来館者・利用者家族用駐車場



【階構成イメージ図】

IV 施設計画

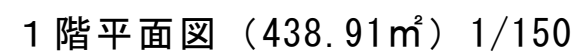
1 配置計画

- ・建物の軒の高さを7m以下とする計画をすることによって日影規制対象外となるが、北側民家への影響を考慮し、軒の高さ7m以下でも日影規制値を遵守する計画としている。
そのため、建物を北側隣地境界線より4m以上離す計画としている。
- ・また、建物配置は、窓先空地を確保して、できるだけ南側に寄せて北側隣地への日影の影響を少なくしている。
- ・敷地内には、入居者の送迎用車両が停車できるスペースを設けている。また、利用者家族や拠点来館者用のための駐車スペースも設け、職員用の駐輪場も設けた計画としている。
- ・敷地内の植栽は、敷地内通路幅員を確保しつつ、基準面積を緑化している。

2 平面計画

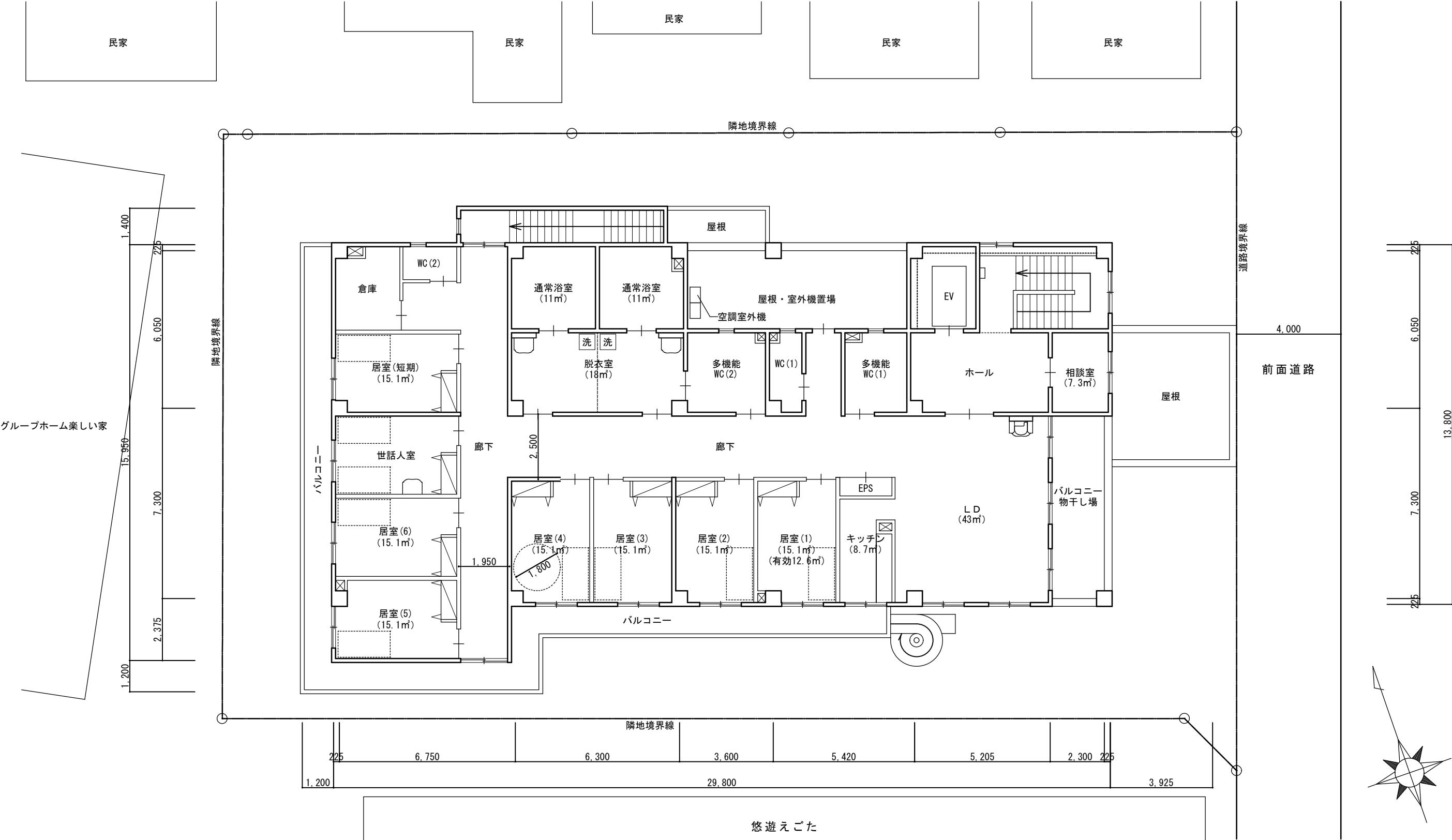
- ・階構成は、1階を身体ユニット、2階を知的ユニットの各ゾーンとし、それぞれに短期入所居室と世話人室を設けている。
- ・1階のメインエントランスで身体ユニットと知的ユニットの利用者との接触がさけられるように、2階の知的ユニットゾーンへは、サブアプローチとして北側の階段を利用できるように考慮している。
- ・各階の利用者動線は、ホールからまず職員が見守るLDを通り、各居室に入室できるようにしている。
- ・各階の脱衣室は、多機能トイレと連続しており、利用しやすい空間としている。
- ・エレベーターは、ストレッチャー1台と介助者1名が、また車椅子（幅700mm×奥行1,200mmに収まるサイズ）1台と介助者2名が同時に乗ることができる広さとしている。

1 1階平面図



V. 基本計画図

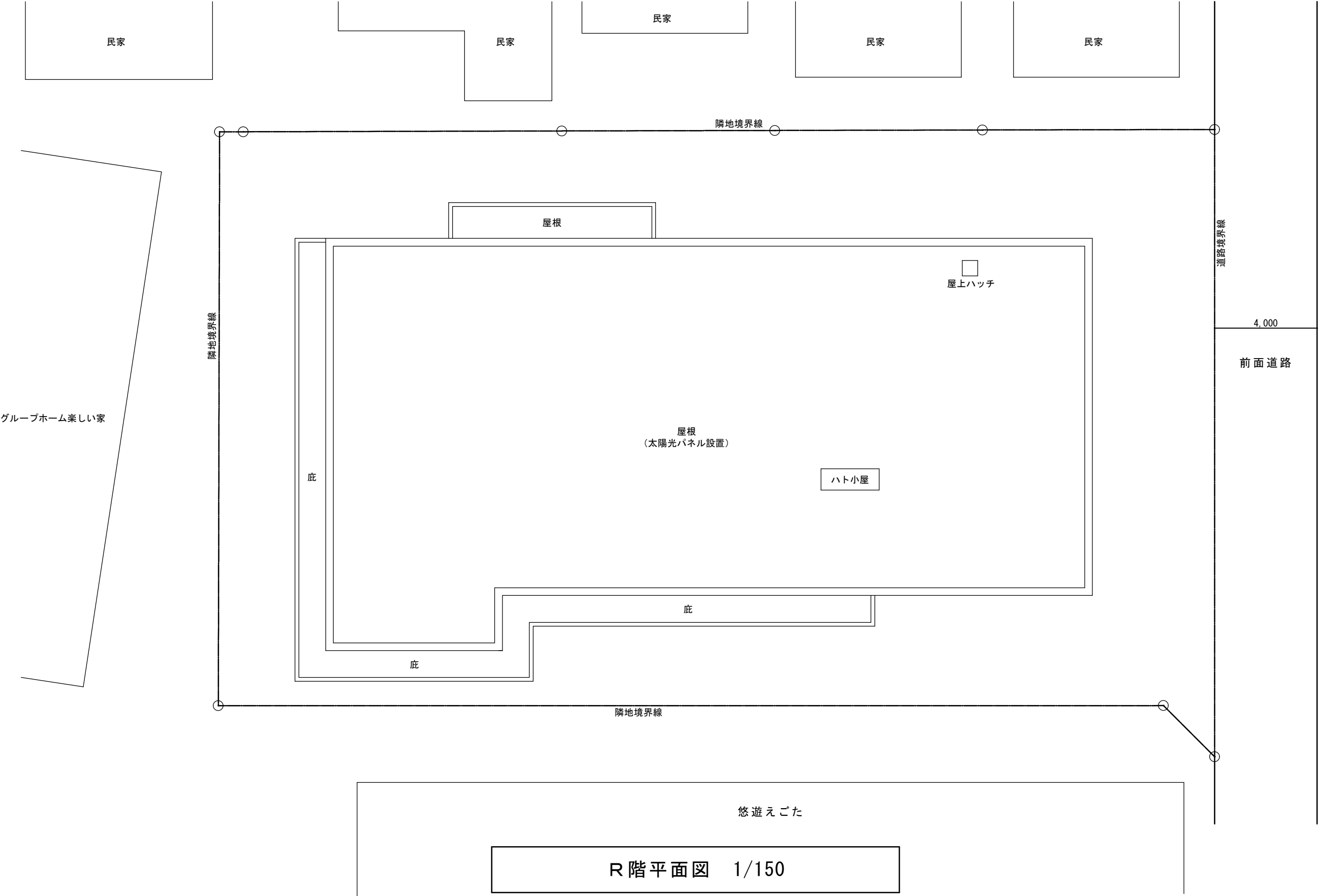
2 2階平面図



2階平面図 (397.27㎡) 1/150

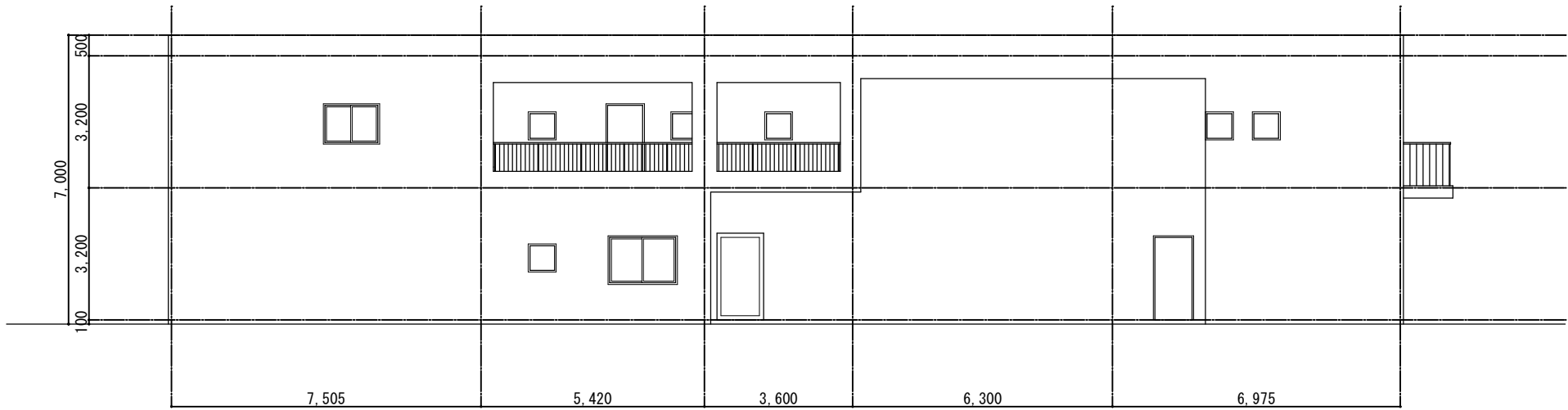
V. 基本計画図

3 R階平面図



V. 基本計画図

4 北側立面図・東側立面図



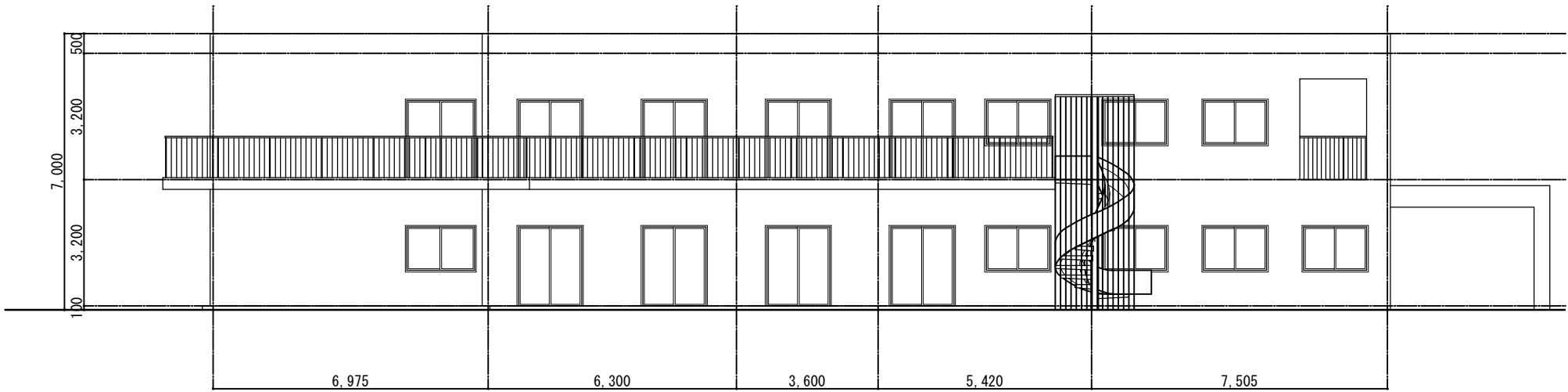
北側立面図 1/150



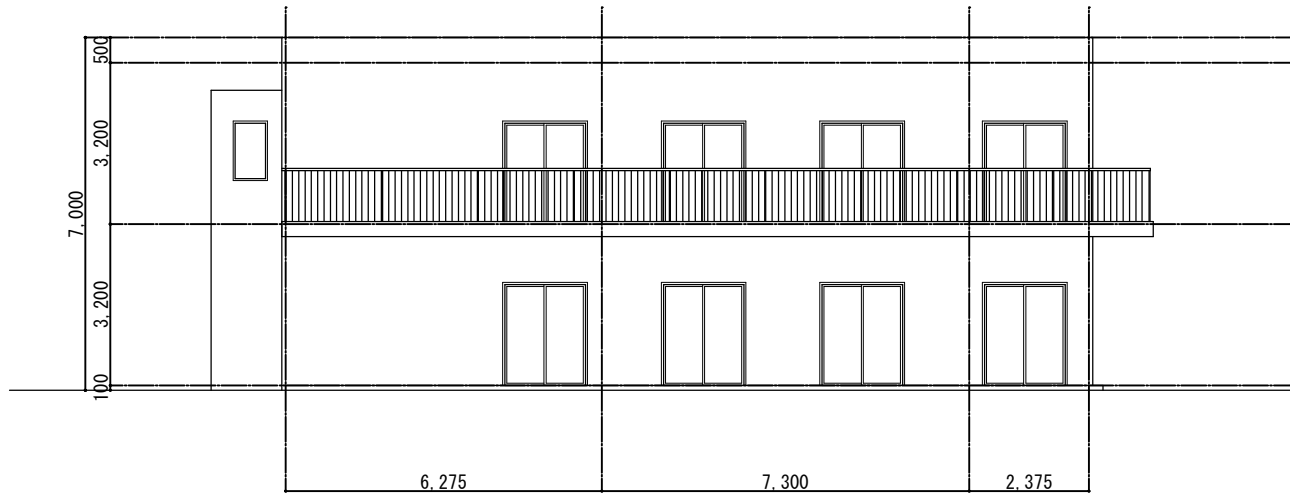
東側立面図 1/150

V. 基本計画図

5 南側立面図・西側立面図



南側立面図 1/150



西側立面図 1/150

V. 基本計画図

6 A-A断面図・B-B断面図

