

江古田三丁目重度障害者グループホーム等整備工事
基本設計書

令和 6 年 10 月

目次	I．業務の背景・目的		II．設計と条件の整理	
	1.事業の背景	p02	1.敷地条件	p04
	(1)施設整備の位置づけ		(1)位置、アクセス	
	(2)計画施設概要		(2)建築規制	
	(3)設計コンセプト		(3)現況、地形	
	2.上位計画との関係	p03	(4)用地周辺の状況	
	(1)中野区基本計画・中野区実施計画		(5)接道条件	
	(2)中野区障害者計画、中野区障害福祉計画			
	(3)中野区みどりの基本計画		III．建築計画	
	(4)中野区環境基本計画		1.機能図	p05
	(5)脱炭素社会の実現に向けた区有施設整備方針		2.建築概要・各室の面積・機能	p05
			3.配置・外構・平面計画	p06
			4.立面・断面計画	p07

I.業務の背景・目的

1.事業の背景

(1)施設整備の位置づけ

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。

(2)計画施設概要

①施設整備の目的及び経緯

医療的ケアが必要な方や行動障害のある方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進まないため、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

医療的ケアが必要な重症心身障害のある方や行動障害のある方等を含む重度障害者への支援を実施する。

・共同生活援助:2ユニット、定員各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。

・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。

・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。

・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書を締結する。

(3)設計コンセプト

誰もが安心・安全に。地域に根づくグループホーム

グループホームは小規模な住まいであり、孤立した閉鎖的な環境にならないように地域の中で開かれた存在としていくことが重要である。本施設においては、セキュリティやプライバシーを確保しつつ、下記の5つのコンセプトに基づく地域に開かれた施設を目指す。

①利用者にとって快適な環境となる施設

自然光を最大限に生かしながら室内の光環境にも配慮し、施設入居者の生活リズムに則った心地の良い変化を用いることで人の心と体に優しく心地よく暮らせる環境を創出する。

②地域に溶け込む施設

近隣の戸建て住宅の景観や、周辺への日影の影響等を考慮した壁面位置、屋根形状とし、周辺環境に配慮した景観形成を図る。

③安心して支援ができる施設

提供するサービスごとの明確なゾーニングや管理動線を最小限にした計画とし、事業運営しやすい計画とする。また、汚れや傷に強い内装材の採用、LED照明などの長寿命設備機器の導入による維持管理の簡素化を図る。

④安全な避難経路および災害に強い施設

災害発生時に重度障害者が安全に避難できるよう居室に面してバルコニーを配置し避難経路の確保をする。建物内部は行き止まりのない計画とし、外部においては外構計画においても十分な幅員を確保した敷地内経路を計画する。水害対策として主要な設備機器は上階に設ける計画とする。

⑤省エネに配慮した施設(ZEH-M認証)

計画地の風向や周辺環境を踏まえ効率的な自然エネルギーの活用による負荷低減を進め、次の段階として高効率な機器の設置等、設備面における効率的な運用策を取り入れる。互いのデメリットを補完し合うことで無理のない計画により、ZEH-M Ready認証取得を実現する。

2.上位計画との関係

(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障害者支援における基盤整備・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、第6期障害福祉計画は、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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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.設計と条件の整理

Ⅰ.敷地条件

(Ⅰ) 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。



出典:基盤図情報ダウンロードより



出典:基盤図情報ダウンロードより

(2) 建築規制

①敷地概要

住居表示: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:第一種低層住居専用地域
建ぺい率: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 立ち上がり 5m、1/1.25(適用距離 8m)、1/0.6
防火地域:準防火地域
日影規制:4時間-2.5時間、測定面1.5m
敷地面積の最低限度:60㎡

(3)現況、地形

計画地は、東西約39m、南北約22mと東西に長い形状となっており、短辺側にて接道している。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の高低差が生じている。

(4)用地周辺の状況

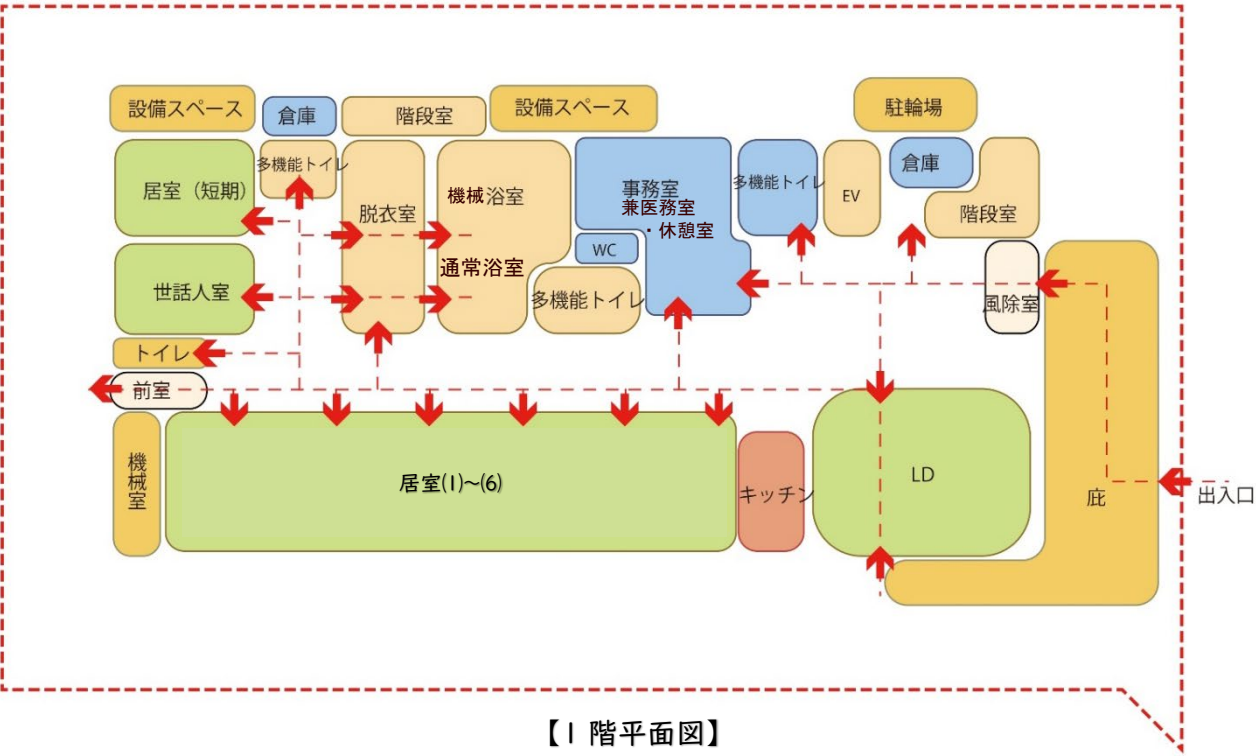
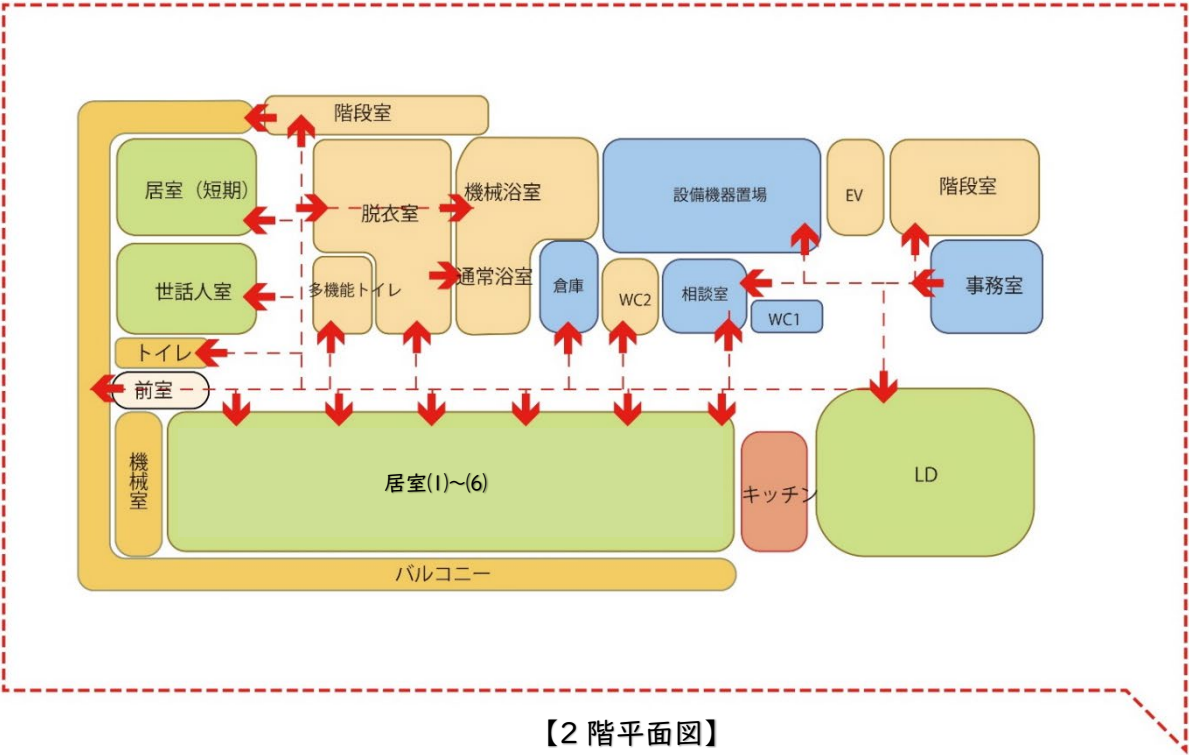
計画地の周辺は住宅地であり戸建て住宅や共同住宅が多く建っている。敷地の南側と西側には、認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）が隣接している。

(5)接道条件

前面道路：（西側）区道34-660（法42条1項1号道路）
本敷地への車両アクセスは、南側のバス大通りから前面道路へ接続する。幅員4mあり、車両の進入可能であるが、敷地北側の江古田川沿い道は道路幅が狭く、大型車両の進入と通り抜けは不可能となっている。

Ⅲ.建築計画

Ⅰ.機能図



2.建築概要・各室の面積・機能

- (1) 建物概要
- ・敷地面積:875.51㎡
 - ・建築面積:478.90㎡
 - ・延床面積:832.40㎡
 - ・建 蔽 率:54.69% ≤ 70%
 - ・容 積 率:95.07% ≤ 150%
 - ・構造規模:鉄筋コンクリート造 地上2階

(2) 各室の面積・機能

			面積	数量	総面積	主な機能等
共同生活援助	1階	居室	15.1㎡	6	90.6㎡	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要確保） 都の推奨：居室面積は実測値（壁内側からの面積）
		世話入室	15.35㎡	1	15.35㎡	
		LDK（身体ユニット）	56.03㎡	1	56.03㎡	食事スペース 利用者6名＋支援員 車椅子の利用を想定
		浴室（機械浴室）	19.93㎡	1	19.93㎡	機械浴槽を想定したサイズ
		浴室（通常浴室）	6.44㎡	1	6.44㎡	介助者が入れるサイズ、リフト設置
		トイレ（多機能）	5.37㎡～8.48㎡	2	13.85㎡	身体ユニット
		トイレ（一般）	2.33㎡	2	4.66㎡	身体ユニット2、3
		脱衣室	21.7㎡	1	21.7㎡	洗濯機 洗面台設置
	2階	居室	15.1㎡	6	90.6㎡	同1階
		世話入室	15.35㎡	1	15.35㎡	
		LDK（知的ユニット）	57.5㎡	1	57.5㎡	食事スペース 利用者6名＋支援員
		浴室（機械浴室）	16.5㎡	1	16.5㎡	同1階
		浴室（通常浴室）	6.44㎡	1	6.44㎡	同1階
		トイレ（多機能）	5.48㎡	1	5.48㎡	知的ユニット
		トイレ（一般）	2.91㎡～5.21㎡	3	11.91㎡	知的ユニット
		脱衣室	24.9㎡	1	24.9㎡	同1階
短期入所	居室		16.49㎡	2	32.98㎡	9.3畳分（介護ベッド、機器類配置スペース、収納含む） 都の推奨：実測値＝壁内側からの面積が8.00㎡以上 （収納スペースは別に確保要）
地域生活支援拠点機能	事務室・医務室(1階)		19.79㎡	1	19.79㎡	
	休憩室		7.0㎡	1	7.0㎡	
	事務室(2階)		12.17㎡	1	12.17㎡	相談室と連携して使用を想定。
	相談室		7.58㎡	1	7.58㎡	
	トイレ（多機能）		9.38㎡	1	9.38㎡	
共用スペース	倉庫(SK)		1.45～6.55㎡	4	22.03㎡	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		16.24～25.98㎡	2	42.22㎡	
	エレベーター		7.09㎡	1	14.18㎡	
	廊下・階段室		137.14㎡	1	137.14㎡	
	風除室・前室		4.0～5.9㎡	3	13.9㎡	
施設面積合計					832.40㎡	
駐車場				1-		拠点来館者・利用者家族用駐車場

3.配置・外構・平面計画

■配置・外構計画

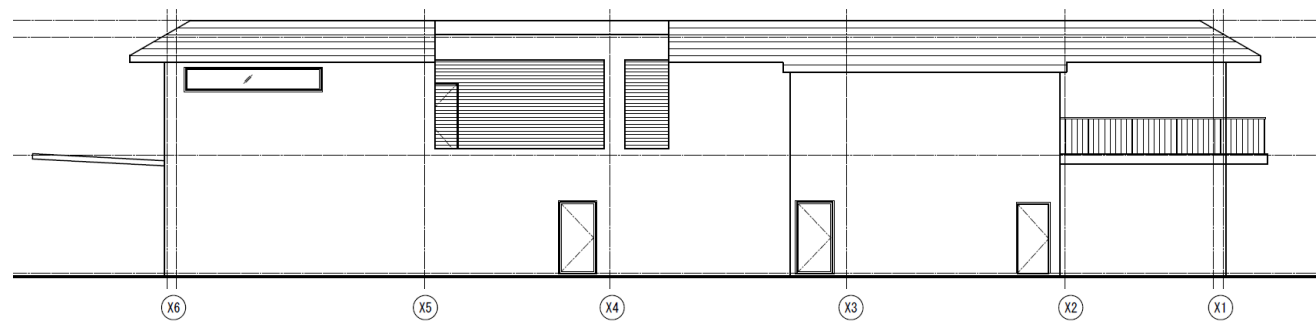
- ・ 接道部付近における西側および南側は、入居者の送迎用マイクロバスの進入・方向変換ができるスペースを確保した建物配置として計画する。また、利用者家族や拠点来館者用のための駐車スペースも設け、職員用の駐輪場も設けた計画とする。
- ・ 建物の軒の高さを7m以下とすることによって日影規制対象外となるが、北側民家への影響を考慮し、軒の高さ7m以下でも日影規制値を遵守する計画とする。そのため、建物を北側隣地境界線より4m以上離す配置計画とする。
- ・ 建物配置は、条例において必要となる窓先空地を確保しつつ、できるだけ南側に寄せて北側隣地への日影の影響を最小限となるように計画する。
- ・ 敷地内の植栽は、敷地内通路幅員を確保しつつ、地上部緑化基準に遵守した計画とする。
- ・ 敷地内の地盤の高さは、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。建物配置においては、開発行為に該当しない1m以下の切土として地盤を整備する計画とする。
- ・ 北側の駐輪場脇においては、2階設備置き場に設置する設備機器の更新時に使用するラフタークレーン車の作業に必要なスペースを確保する。

■平面計画

- ・ 1階は身体ユニット、2階は知的ユニットとしてフロアゾーニングにて計画し、それぞれに短期入所居室と世話人室を設ける。
- ・ 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動線を分けられるように、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計画とする。(2方向避難)
- ・ 利用者動線は、ホールから職員が見守るLDを通り、各居室に入室できる動線とする。
- ・ 1階事務室・医務室には、バックヤード動線として直接外部へつながる出入口を設ける。
- ・ 脱衣室は機械浴室と通常浴室用で可動間仕切により区画しての利用が可能な計画とする。
- ・ 行き止まり廊下とならないように西側に前室を介して外部へつながる動線を確保する。
- ・ 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。
- ・ 2階バルコニーは、避難すべり台や北側階段に接続し、行き止まりとならない計画とする。
- ・ 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700m×奥行1200m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を確保する。

4.立面・断面計画

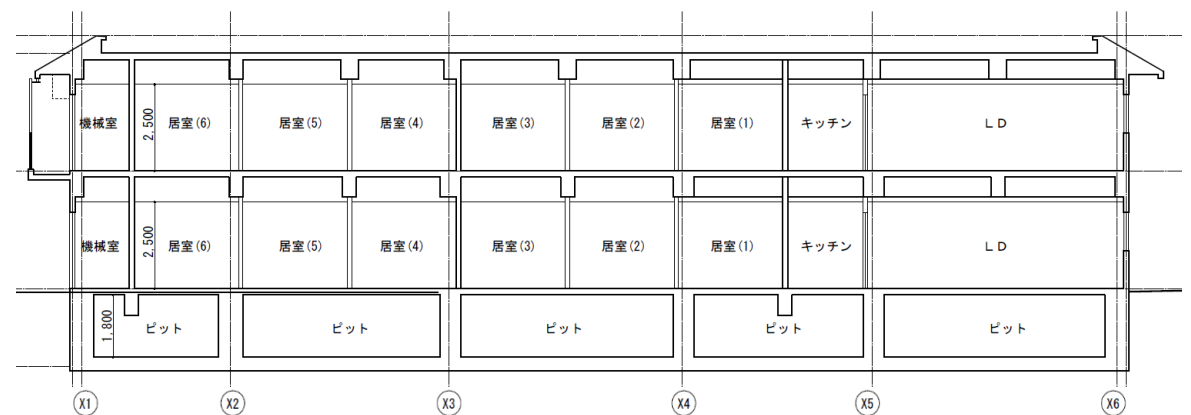
- ・ 近隣の戸建て住宅の景観に配慮し、陸屋根+勾配屋根として計画し、周辺環境に溶け込む計画とする。
- ・ 建物ボリュームは、近隣の住宅に合わせた計画とし、軒高7m以下となる計画とする。
- ・ 東側および南側のマイクロバス乗降スペースの上部には、大庇を設置し、雨天時でも入居者が安全に出入りできる計画とする。
- ・ 2階設備機器置き場は、防音フェンス（ルーバー）を設置し、遮音対策を施す計画とする。
- ・ エントランスまでの動線および建物内部は極力段差のない計画とし、利用者のバリアフリーに配慮する。



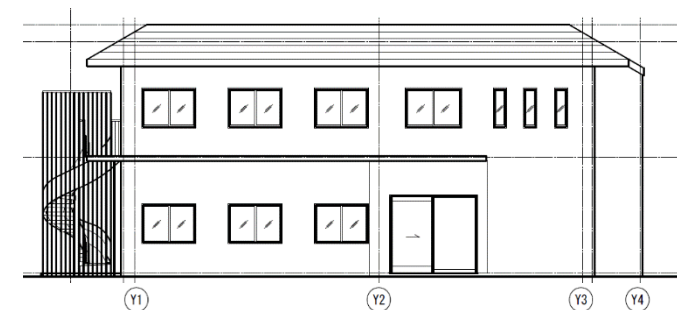
【北側立面図】



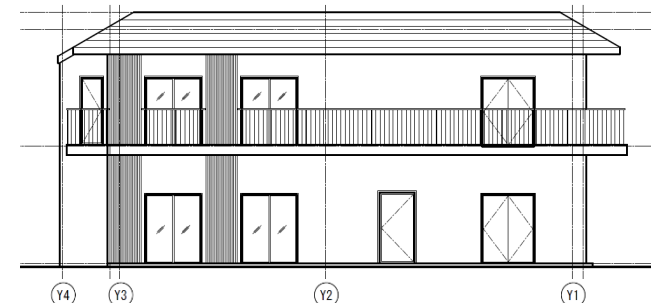
【南側立面図】



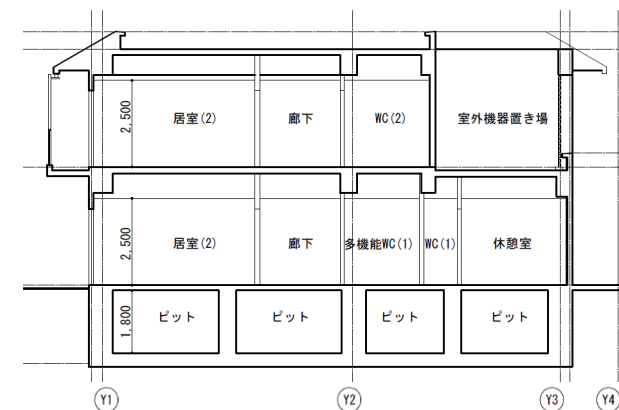
【A-A 断面図】



【東側立面図】



【西側立面図】



【B-B 断面図】

