

(様式2)

公共事業事前評価調書

事業概要	事業名	【健福－1】松風学園再整備事業（一部建替え・改修）
	場所 (所在地)	横浜市泉区上飯田町 1987
	事業目的	<p>① 現入所者の居住環境の改善を図るため、旧基準（現松風学園建設当時(1980年頃)一人あたり 3.3 m²以上）に適合している居室を現在の障害者入所施設の面積基準（一人あたり 9.9 m²以上）に適合させます。</p> <p>・最重度の知的障害者が入所する松風学園の建物（1983年竣工）は築34年が経過し老朽化する中、居室の入所者一人あたり面積が現行基準を満たさなくなり、現利用者の生活環境は非常に多くの支障や安全上の問題（居室が個室化されておらず入所者のプライベートな空間が無い、また、水漏れや空調の不調が、多く発生している）が生じていますので、早期改善を目指します。</p> <p>② 市内他施設（別紙1）と同様に個室化等を図ります。</p> <p>・入所者の安心・安全や、プライバシー保護のため、全室個室化を実施します。</p> <p>③ 障害児施設から加齢児の受入れを進めます</p> <p>・市内の障害児施設に入所したままの18歳以上の障害者（いわゆる「加齢児」）の受入れを進めます。</p>
	事業内容	<p>老朽化した障害者支援施設について、改修・解体・新築により再整備し、居室の面積基準適合化・個室化などの居住環境の改善、老朽化した設備の更新などを行います。</p> <p>【施設種別】 障害者支援施設（障害者総合支援法第5条11項）</p> <p>【敷地面積】 約 18,651 m²</p>

【建物設備等（別紙2、3、4）】

	棟名称	構造・建築、延べ床面積・整備内容・役割
新設建築物	日中活動棟	別紙2参照
	新居住棟	
改修	管理棟	
	A棟	
	体育棟	
解体	B棟	
	通所棟	
	CS棟	
	福祉ホーム	
	作業棟 プール	

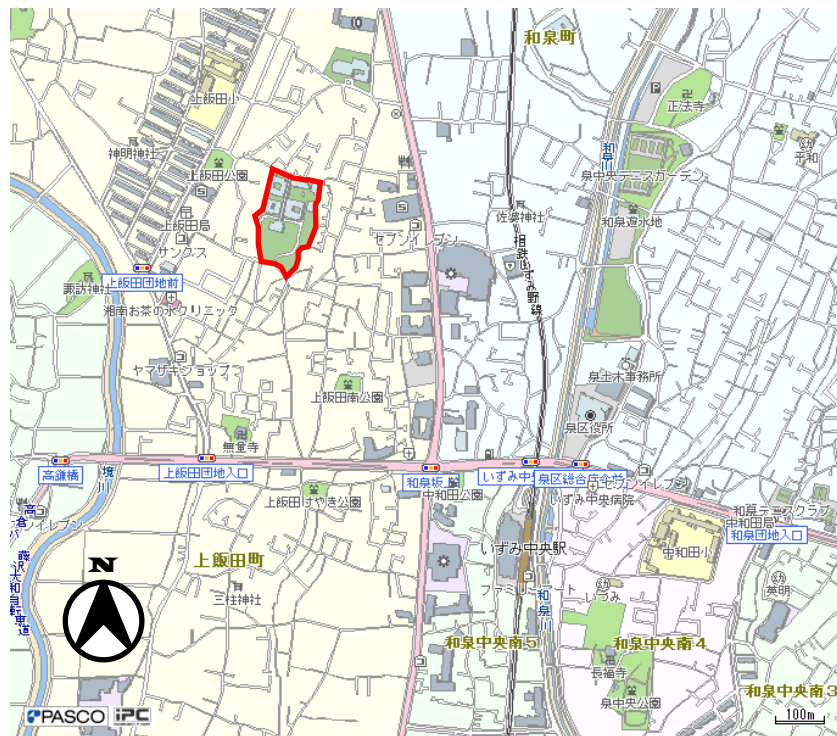
（参考）新入所施設整備事業

現松風学園敷地内に、民設新入所施設を新築します。

民設新入所施設 RC造2階（または3階）居室、事務室他

※土地については、市有地無償貸与予定

【位置図】



事業 スケジュール	<table border="1"> <tr> <td>31年度</td> <td>32年度</td> <td>33年度</td> <td>34年度</td> <td>35年度</td> </tr> <tr> <td colspan="2">基本設計 ←→ 実施設計</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">← 解体設計・工事</td> <td colspan="2">← 工事</td> <td>○ 新居住棟開所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>契約手続き ←→</td> <td colspan="2">← 民設民営工事</td> <td>○ 新入所施設開所</td> </tr> </table>					31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	基本設計 ←→ 実施設計					← 解体設計・工事		← 工事		○ 新居住棟開所		契約手続き ←→	← 民設民営工事		○ 新入所施設開所																																		
	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度																																																						
基本設計 ←→ 実施設計																																																											
← 解体設計・工事		← 工事		○ 新居住棟開所																																																							
	契約手続き ←→	← 民設民営工事		○ 新入所施設開所																																																							
総事業費	<p>約 28 億円（工事費約 25 億円、設計費その他約 3 億円・消費税 率 8 % で積算）</p> <p>※今後の精査により、変更が生じる場合があります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th colspan="2">(内訳)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">設計費</td> <td rowspan="3">154,972 千円</td> <td>基本設計</td> <td>37,052 千円</td> </tr> <tr> <td>実施設計</td> <td>82,529 千円</td> </tr> <tr> <td>工事監理費</td> <td>35,391 千円</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">改修費</td> <td rowspan="4">428,898 千円</td> <td>管理棟</td> <td>74,520 千円</td> </tr> <tr> <td>A棟</td> <td>213,300 千円</td> </tr> <tr> <td>体育棟</td> <td>29,938 千円</td> </tr> <tr> <td>各棟の設備改修費（管理棟、A棟、体育棟）</td> <td>111,140 千円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">新築費</td> <td rowspan="2">1,907,969 千円</td> <td>日中活動棟</td> <td>378,000 千円</td> </tr> <tr> <td>新居住棟</td> <td>1,529,969 千円</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">解体費</td> <td rowspan="6">122,996 千円</td> <td>B棟</td> <td>57,597 千円</td> </tr> <tr> <td>通所棟</td> <td>12,627 千円</td> </tr> <tr> <td>C S棟</td> <td>22,652 千円</td> </tr> <tr> <td>福祉ホーム</td> <td>13,987 千円</td> </tr> <tr> <td>作業棟</td> <td>6,413 千円</td> </tr> <tr> <td>プール</td> <td>9,720 千円</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">その他</td> <td rowspan="3">166,823 千円</td> <td>初度調弁費</td> <td>18,000 千円</td> </tr> <tr> <td>その他工事費</td> <td>122,994 千円</td> </tr> <tr> <td>その他事務費</td> <td>25,829 千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,781,658 千円</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> <p>・新設 2 棟の平米単価は、約 58 万円です。</p> <p>6 年程前に再整備した福祉施設における新設建物の平米単価は約 50 万円であり、近年の建設費高騰を踏まえると、福祉施設建設の平米単価と比較して妥当と思われます。</p>					項目	金額	(内訳)		設計費	154,972 千円	基本設計	37,052 千円	実施設計	82,529 千円	工事監理費	35,391 千円	改修費	428,898 千円	管理棟	74,520 千円	A棟	213,300 千円	体育棟	29,938 千円	各棟の設備改修費（管理棟、A棟、体育棟）	111,140 千円	新築費	1,907,969 千円	日中活動棟	378,000 千円	新居住棟	1,529,969 千円	解体費	122,996 千円	B棟	57,597 千円	通所棟	12,627 千円	C S棟	22,652 千円	福祉ホーム	13,987 千円	作業棟	6,413 千円	プール	9,720 千円	その他	166,823 千円	初度調弁費	18,000 千円	その他工事費	122,994 千円	その他事務費	25,829 千円	合計	2,781,658 千円		
項目	金額	(内訳)																																																									
設計費	154,972 千円	基本設計	37,052 千円																																																								
		実施設計	82,529 千円																																																								
		工事監理費	35,391 千円																																																								
改修費	428,898 千円	管理棟	74,520 千円																																																								
		A棟	213,300 千円																																																								
		体育棟	29,938 千円																																																								
		各棟の設備改修費（管理棟、A棟、体育棟）	111,140 千円																																																								
新築費	1,907,969 千円	日中活動棟	378,000 千円																																																								
		新居住棟	1,529,969 千円																																																								
解体費	122,996 千円	B棟	57,597 千円																																																								
		通所棟	12,627 千円																																																								
		C S棟	22,652 千円																																																								
		福祉ホーム	13,987 千円																																																								
		作業棟	6,413 千円																																																								
		プール	9,720 千円																																																								
その他	166,823 千円	初度調弁費	18,000 千円																																																								
		その他工事費	122,994 千円																																																								
		その他事務費	25,829 千円																																																								
合計	2,781,658 千円																																																										

<p>事業の 必要性</p>	<p>【必要性】</p> <p>居室を現在の障害者入所施設の面積基準（一人あたり 9.9 m² 以上）に適合させ、近年増加している、個室対応が必要な重度化した利用希望者（療育手帳区分：最重度(A1)等）の入所についても受け入れを促進するため、全室個室化を実施します。</p> <p>合わせて、全ての設備が老朽化し、毎月複数回の不具合（冷暖房施設の故障、給排水管からの水漏れ、雨漏り、停電、その他設備の故障など）が発生しています。（別紙 5）</p> <p>平成 29 年 11 月の経営会議でも「老朽化が著しいことから、利用者のためにできる限り早急に改築・改修を実施すること。」（市ホームページ掲載議事要旨より）との意見が付されており、早急な対応が必要です。</p> <p>【上位計画における位置付け】</p> <p>（横浜市中期 4 か年計画2018～2021 政策31：障害児・者福祉の充実 主な施策（事業）4：障害児・者施設の充実）</p> <p>障害児・者が自立した日常生活を送ることができるように、常に医療的ケアが必要な人の地域生活を支援する多機能型拠点の整備や、障害者の入所施設である松風学園の再整備などを進めます。</p> <p>また、『第 3 期横浜市障害者プラン』に基づき、障害者支援施設である横浜市松風学園の担うべき役割や求められる機能について、検証しながら、再整備を検討した結果、入所者の安心・安全や、プライバシー保護のため、個室化を進めるとともに、同園敷地の一部を活用して民間入所施設を整備することとしました。</p> <p>【適地性】</p> <p>長期にわたって入所している方（20 年以上お住まいの方約 40 人）も多く、住み慣れた現在地を離れて他の場所への移動することは入所者にとって不利益となります。</p> <p>また、松風学園については昭和 35 年に開所し、58 年間、永きにわたり、地域の理解を得ている施設です。</p>
--------------------	---

事業の効果
(費用便益の分析等)

【施設規模】

第3期横浜市障害者プラン改訂版（平成30年4月）において、民間施設を含めた市全体の平成32年度末時点での定員数は1,104人です。このうち、民間施設の定員の合計は1,000人となっており、これを差し引いた104人が整備すべき定員数ですが、次の考えに基づき、公設公営で入所者70部屋、民設民営で40部屋の規模を整備します。

(公設部分)

- ・敷地内に新居住棟（55部屋）を建設し、改修後のA棟（15部屋）を合わせて70部屋とします。

※新居住棟は高さ制限(15m)などの制約があり、55室を超える部屋数とすることは困難。A棟は、個室化により確保できる部屋数は15部屋に減ります。

- ・松風学園入居者数82人（平成29年度末）（内訳：最重度(A1)57人、重度(A2)19人、中度(B1)3人、軽度(B2)1人、その他2人）であり、最重度（A1）の57人は民間施設への移行は困難として、松風学園内に部屋を確保します。また、待機者への対応用に部屋を確保します。（62部屋）

- ・緊急入所は男女各1人分を確保します。（2部屋）

- ・短期入所は、ニーズが増えているので、男女各3人分を確保します。（6部屋）（本入所する際の体験入所としても必要）

また、現行定員100人から70人になることを踏まえ、再整備後の運営状況を見ながら職員体制見直しの検討を進めていく考えですが、国の人員に関する基準を満たした上で、利用者の支援に支障がないよう配慮します。

(民設部分)

- ・事業性を確保する観点から入所者40人程度が望ましいため、第3期横浜市障害者プランに基づく定員104人の不足分から公設分を除いた34人分に6名を加えた40人分を確保します。（40部屋）

	現行	既存施設 改築・改修	新入所施設 (民設民営)	合計
定員 (内訳)	100人 (内訳)	70人 (内訳)	40人 (内訳)	110人 (内訳)
長期入所	94人	62人	34人	96人
短期入所等	6人	8人	6人	14人

※定員は、室数の範囲内で上記数字をたたき台に今後調整する。

	<p>【効果】</p> <p>① 居住環境の改善が実現します 現在の障害者入所施設の面積基準（一人あたり 9.9 m²以上）に適合し、入所者の居住環境の改善が実現します。</p> <p>② 全室個室化が実現します。 全室個室化を実現することにより、居住環境が改善されるとともに、これまで入所が困難だった方（重度化した利用希望者（療育手帳区分：最重度(A1)等））の入所が可能になります。</p> <p>③ 加齢児（障害児施設に入所している 18 歳以上の利用者）の受入が進みます。</p> <p>④ 公営で行う理由 障害者支援施設における対象となる主たる障害は知的障害ですが、様々な特性があり、自立した生活を送られる方から、手厚い支援を必要とされる方もいらっしゃる状況です。身体障害、精神障害など他の障害がある方もいらっしゃいます。 中でも、重度化した利用者（療育手帳区分：最重度(A1)等）は、人材を多く導入して支援を行わなければならないため、現在の民間法人では、人材確保の困難さから、受け入れが難しい状況です。 公営である松風学園では、人材の確保や、支援体制の作りやすさから、民間施設から、重度化した利用者の受け入れの最後の砦となってほしいという要望があります。 公営で行うことによって、民間施設で受け入れることが困難な、重度化した利用者を受け入れることができます。</p>
環境への配慮	<p>① 工事による近隣の皆様への影響を可能な限り低減します。 排出ガス対策型建設機械及び低騒音型・低振動型建設機械を使用します。</p> <p>② 廃棄物を適切に分別します。 本工事は「建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律」の対象工事であり、分別解体等及び特定建設資材の再資源化等について適切な処置を行います。</p>
地域の状況等	<p>説明会等を実施し、地域の皆様のご意見をいただきながら事業を進めていきます。 (地元説明を平成 30 年 3 月に実施)</p>

事業手法	<p>【改修工事】 公共発注方式</p> <p>【民設入所施設】 民設民営（市有地無償貸与、補助事業）</p>
その他	<p>個室化に伴う入所定員減を補うため、敷地を分割し、民設の新入所施設（定員 40 人の予定）をグラウンドに整備します。（法人募集は平成 31 年 3 月下旬開始）</p> <p>工事期間中の短期入所等については、可能な限り継続します。</p> <p>また、民間の新入所施設の短期入所についても、開所（平成 34 年 3 月予定）とともに受け入れを行うよう、指導していきます。</p>
添付資料	有
担当部署	健康福祉局 障害福祉部 障害支援課（TEL 045-671-3560）

II 入所・通所施設一覧表

(1) 障害者支援施設

支援法 (41 頁～)

区	施設名	主たる障害	事業内容 (定員)	日中一時支援	所在地	電話	F A X	運営法人等
鶴見	希望	知	生活介護 (60)		〒 230-0001 矢向 1-14-18	580-0078	584-8999	福) 白根学園
			施設入所支援 (60)					
			短期入所 (10)					
港南	シーダ日野学園	知	生活介護 (70)		〒 234-0053 日野中央 2-25-1	849-2633	849-2634	福) 聖坂学園
			施設入所支援 (50)					
			短期入所 (5)					
保土ヶ谷	のぼら園	知	生活介護 (60)	4	〒 240-0025 狩場町 200-6	742-1250	742-1251	福) 光風会
			施設入所支援 (50)					
			短期入所 (4)					
	恵和青年寮	知	生活介護 (80)	2	〒 240-0035 今井町 691	353-0661	353-0663	福) 恵和
			施設入所支援 (90)					
			短期入所 (空床利用) 短期入所 (4)					
	たちほ도가や	身	生活介護 (60)	3	〒 240-0044 仏向町 1600-2	335-1001	335-1019	福) 十愛療育会
			施設入所支援 (40)					
短期入所 (10)								
てらん広場	知	生活介護 (120)	15	〒 240-0051 上菅田町 1696	373-9667	373-9668	福) 同愛会	
		施設入所支援 (70) 短期入所 (18)						
旭	偕恵	知	生活介護 (40)		〒 241-0001 上白根町 783	951-3436	955-5261	福) 偕恵園
			施設入所支援 (40)					
			短期入所 (4)					
	しらねの里	知	生活介護 (40)	4	〒 241-0001 上白根町 1092	954-5210	954-2337	福) 白根学園
			施設入所支援 (40)					
			短期入所 (4)					
	光の丘 ・工房堂	知	施設入所支援 (40)		〒 241-0005 白根 7-10-6	951-2620	951-8649	福) 白根学園
			短期入所 (10)					
ホルツハウゼ くるみ学園 (成人部)	知	生活介護 (80)		〒 241-0003 白根町 985-1	744-7836	744-7826	福) ル・プリ	
		生活介護 (30)						
		施設入所支援 (30)						
		短期入所 (2)						
金沢	航	知	生活介護 (20)	2	〒 241-0812 金が谷 550	951-1711	951-7888	福) ル・プリ
			施設入所支援 (20)					
			短期入所 (2)					
			短期入所 (2)					
港北	横浜市総合リハビリテーションセンター障害者支援施設	精 身 (肢)	生活介護 (6)		〒 222-0035 鳥山町 1770	473-0666	473-0956	福) 横浜市リハビリテーション事業団
			機能訓練 (30)					
			施設入所支援 (30)					
	横浜らいず	身	生活介護 (60)	2	〒 223-0056 新吉田町 6001-6	592-1011	592-0105	福) 横浜共生会
			施設入所支援 (60)					
			短期入所 (4)					
花みずき	知	生活介護 (60)	4	〒 223-0056 新吉田町 6001-1	593-5932	593-5779	福) 横浜共生会	
		施設入所支援 (50)						
		短期入所 (10)						
青葉	青葉メゾン 奈良障害者ショートステイセンター	知	生活介護 (40)	2	〒 227-0036 奈良町 1757-3	962-8821	962-9847	福) ル・プリ
			施設入所支援 (60)					
			短期入所 (10)					

区	施設名	主たる障害	事業内容(定員)	日中一時支援	所在地	電話	F A X	運営法人等
都筑	東やまたレジデンス	知	生活介護(50)	4	〒224-0024 東山田町270	591-2815	591-2768	福) 横浜やまびこの里
			施設入所支援(40)					
			短期入所(4)					
戸塚	朝日塾	知	生活介護(50)	4	〒245-0065 東俣野町57-6	852-8888	852-8991	福) 朝日の里
			施設入所支援(50)					
			短期入所(4)					
栄	リエゾン笠間	身	生活介護(50)		〒247-0006 笠間3-10-1	898-3533	898-3534	福) 同愛会
			施設入所支援(50)					
			短期入所(10)					
	ソイル栄	知	生活介護(50)		〒247-0006 笠間3-10-7	891-6030	891-6031	福) であいの会
泉	よこはまリバーサイド	身(肢)	生活介護(80)	5	〒245-0017 下飯田町355	804-2191	803-6239	福) 横浜市社会事業協会
		身(肢・聴)	施設入所支援(60)					
		身	短期入所(6)					
横浜市	松風学園	知	生活介護(114)		〒245-0018 上飯田町1987	802-0441	803-4963	横浜市
			施設入所支援(94)					
			短期入所(4)					

棟別面積・改修内容表

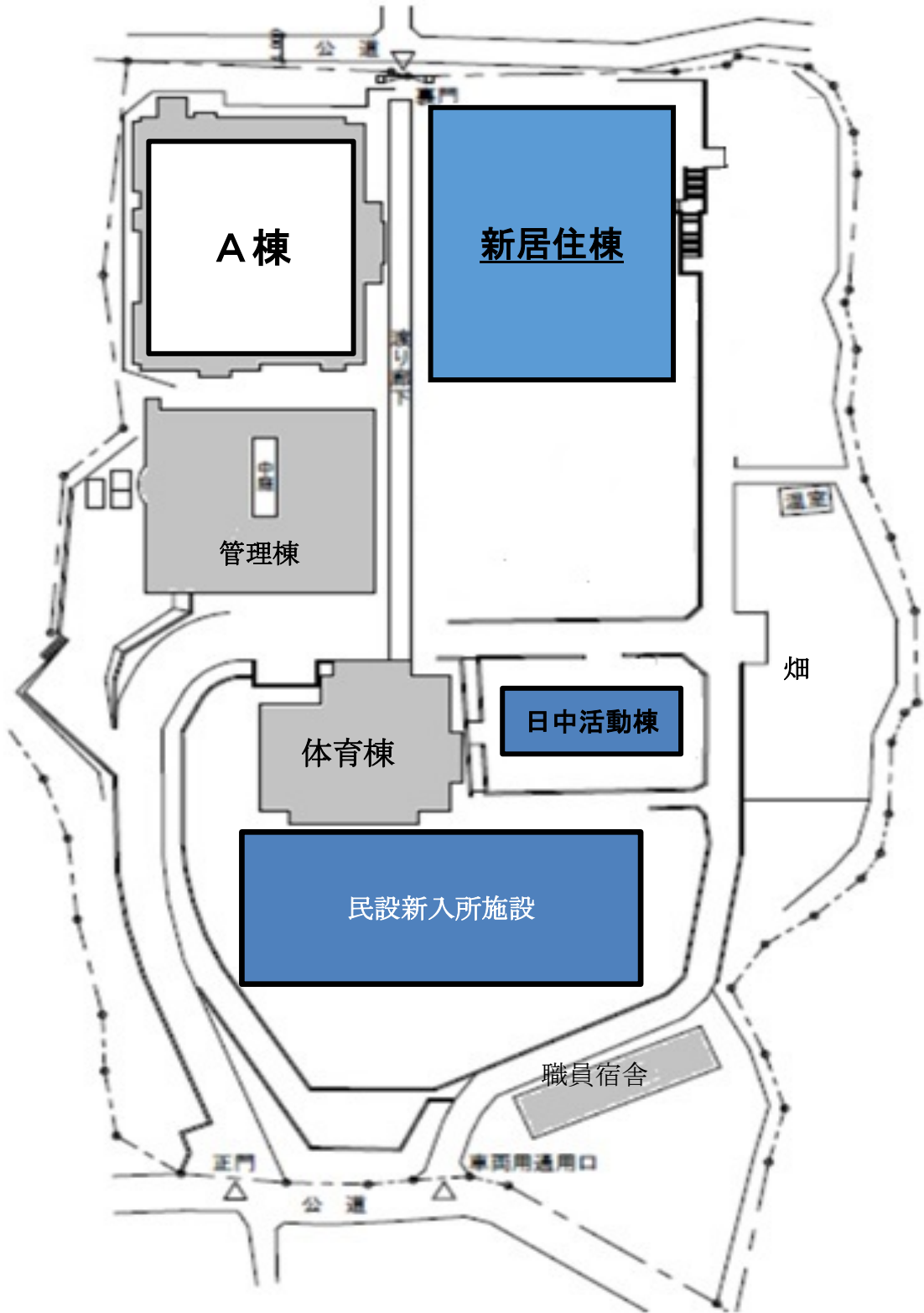
	棟名称	構造	建築面積	延べ床面積	整備前居室数	整備後居室数	役割	整備内容
新設建築物	日中活動棟	RC造2階	418.50	837.00	—	—	医務室・厨房・作業室	
	新居住棟	RC造3階	870.78	2862.34	—	55	居室・電気室	
改修	管理棟	RC造1階 地下1階	889.42	889.42	—	—	執務室・相談室・電気室・機械室	空調設備・給排水設備・給湯設備・ソーラー設備の撤去・配管、配線の交換等 厨房の改修(日中活動棟へ移動) 電気室解体
	A棟	RC造1階	845.45	845.45	16(※)	15	居室	空調設備・給排水設備・給湯設備・配管、配線の交換等 居室の個室化 内装の改修(床・壁・天井) 雨漏り・水漏れの改修
	体育棟	RC造2階	233.54	467.08	—	—	体育館・作業室	雨漏りの改修
解体	B棟	RC造2階	785.76	1571.51	38	—	居室	
	通所棟	RC造2階	344.50	344.50	—	—	生活介護(外部)	
	CS棟	RC造1階	309.03	618.05	6	—	短期宿泊訓練	
	福祉ホーム	RC造2階	381.61	381.61	10	—	地域移行訓練	
	作業棟	木造1階	174.96	174.96	—	—	生活介護(内部)	
	プール	—	—	—	—	—	プール	
(参考)	民設入所施設	RC造3階	1049.50	2099.00	—	40	居室	
				部屋数合計	54	110		

※A棟居室数(改修前)

	部屋数
1人部屋	6
2人部屋	4
3人部屋	3
4人部屋	2
短期入所部屋	1
合計	16



敷地面積	18,651 m ²
延床面積	5,763 m ²
用途地域	第2種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	150%
その他	準防火地域、第3種高度地域



管理棟



A棟



B
棟



C
S
棟



福祉ホーム



通所棟



作業棟



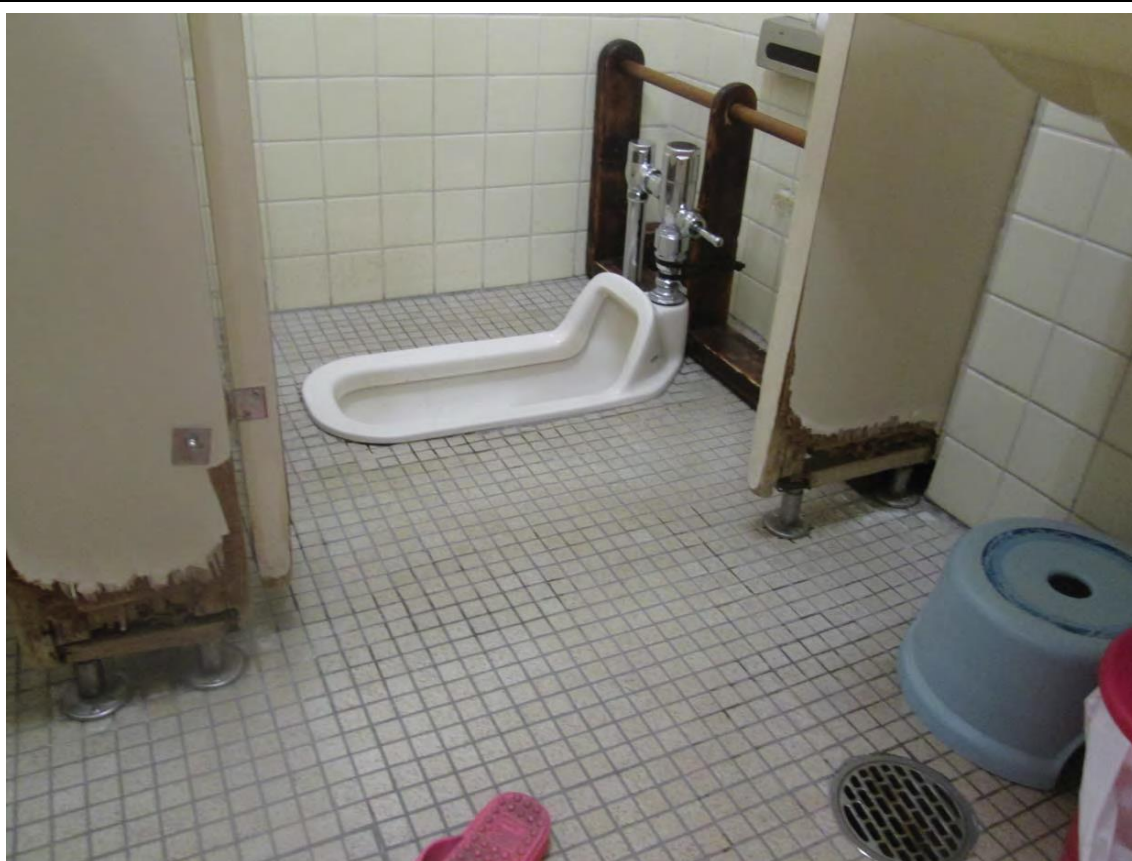
体育棟



B棟廊下
タイルカーペットの
損傷



個室
トイレの
損傷



屋上ソーラー集熱管の損傷



天井・ファンコイルユニット



給水ポンプの状況



厨房ピット内排水管の水漏れ



壁面剥落



配管の老朽化

