

3 既存を活かした増改築

-丹後大宮福祉会 あゆみが丘学園を事例に-

株式会社ゆう建築設計事務所 清水 大輔

1

20～30年が経過した施設の課題

『支援が変わっても、建築が変わっていないこと』

利用者の変化 ・高齢化、重度化

支援内容の変化・作業・生産などの『活動の支援』から
食事、入浴、排泄等の『生活の支援』へ

建物の問題点 ・建設当時のレイアウトと現在の使い方が合っていない
・建物・設備の老朽化
・温熱環境

2

増改築の検討項目

- 法規制**
- ・都市計画法…平成19年11月30日の改正以降、社会福祉施設も開発許可の対象に
 - ・建築基準法…既存不適格項目への遡及適用有無
(EV安全性, EV遮煙扉, 防火シャッター安全性等)
 - ・障害者総合支援法…居室面積(4人以下, 9.9㎡以上/人)
廊下幅(1.5m以上, 中廊下1.8m以上)、必要諸室
- 構造**
- ・新耐震か旧耐震か
→昭和56年6月1日以降の確認申請であれば新耐震基準
→階数2階以上5,000㎡以上(障害者施設等の場合) 耐震診断義務化
- 設備**
- ・15～20年で寿命
 - ・熱源(電気、ガス、重油、灯油)の見直し
 - ・省エネ機器への更新(LED照明、節水型衛生器具、高効率空調等)

3

既存を活かした増改築

既存を活かした増改築 - あゆみが丘学園 -

名称：あゆみが丘学園
所在地：京都府京丹後市大宮町延利200番地
事業内容：施設入所支援・生活介護・短期入所
日中一時支援・特定相談支援
定員：80名、短期入所4名

昭和60年(1985) 本館(60名)開園
平成8年(1996) プナの木寮(20名)開園
平成27年(2015) 本館増改築工事完成
平成28年(2016) 多目的ホール完成



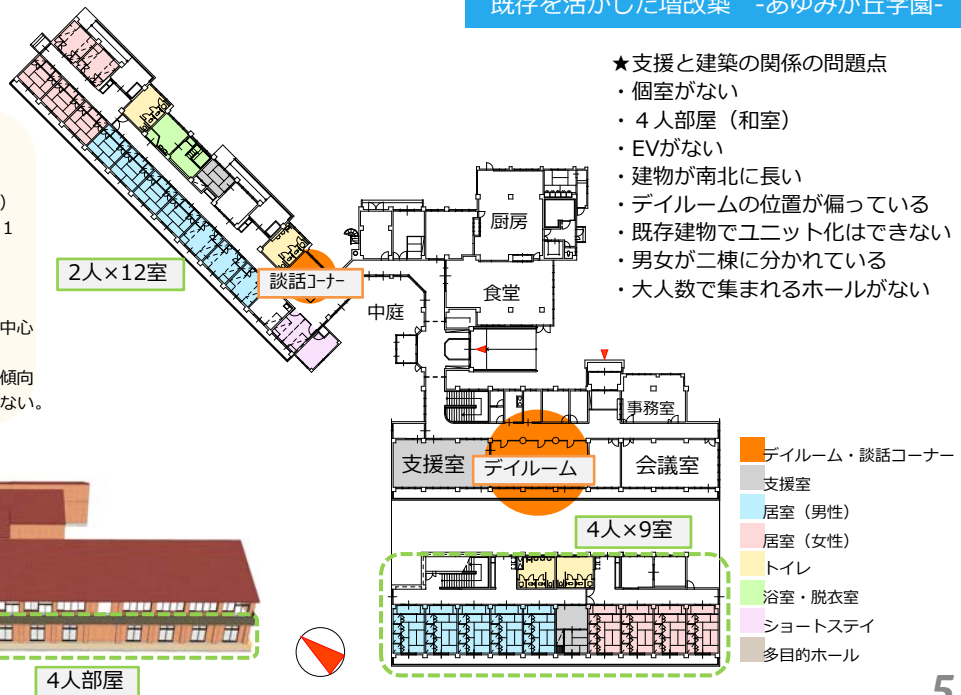
4

増改築前

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-

- 障害者支援区分 : 平均5.2
- 平均年齢 : 52.8歳
(19~89歳)
- 男女比 : 1:1~2:1

- 利用者像
- ・開園以来の利用者が約半数。
- ・高齢化に伴い日中活動の場が外出中心から屋内中心に変わってきた。
- ・身の回りのことができる方も減少傾向
- ・就労支援等に出かける利用者はいない。



★支援と建築の関係の問題点

- ・個室がない
- ・4人部屋(和室)
- ・EVがない
- ・建物が南北に長い
- ・ダイニングの位置が偏っている
- ・既存建物でユニット化はできない
- ・男女が二棟に分かれている
- ・大人数で集まれるホールがない

5

増改築後

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-

★建築の改善点

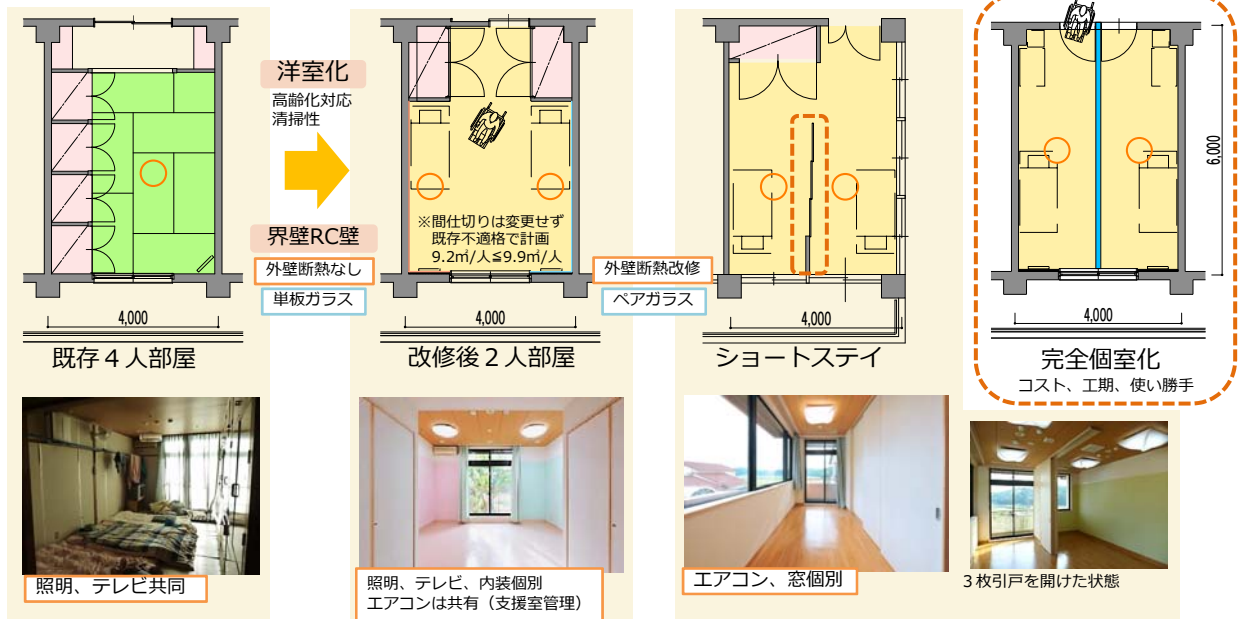
- ・増築棟で個室整備
- ・既存棟は2人部屋へ(洋室)
- ・EV設置
- ・ダイニングを中央へ
- ・支援室と増築棟2階を重点見守りゾーンに
- ・男性棟、女性棟
- ・多目的ホールの整備



6

4人部屋を2人部屋へ（居室環境の改善）

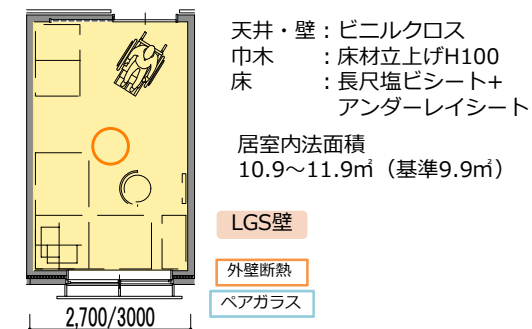
既存を活かした増改築 - あゆみが丘学園 -



7

個室を増築（居室環境の改善）

既存を活かした増改築 - あゆみが丘学園 -



8

建築が変われば利用者も変わる（増改築後）

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-

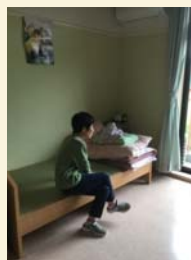
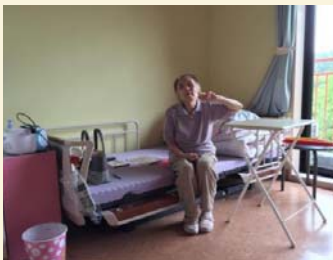
【既存棟】 2 人部屋



好きなものに
囲まれて過ごす



照明の分け方は気持ち程度…
テレビを分けたのは有効



【増築棟】 個室



利用者の好みを汲んで
スタッフが設え



9

居場所の質

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-

【既存状況】



デイルーム～30名



談話コーナー～10名

- ・車いす利用の人が一緒にくつろげない
- ・立って移動する廊下とくつろぐスペースが隣合って落ち着かない

【改修後】



【増築後】



目線の高さを合わせることで居場所の質を上げる
→レイアウトの可変を含めて小上がりの畳を提案



洗える畳（樹脂製）を採用

10

日中の居場所

既存を活かした増改築 - あゆみが丘学園 -



日向ぼっこのできるウッドデッキ



風と光の通り抜けるデイルーム



安心して自由に出入できる中庭



色んな姿勢でくつろげる小上がりの畳



田園風景に大きく開く



普段車いすの方も畳家具でくつろぐ
【増築棟談話コーナー】※男性棟

11

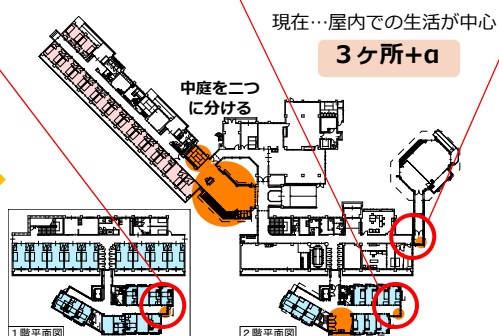
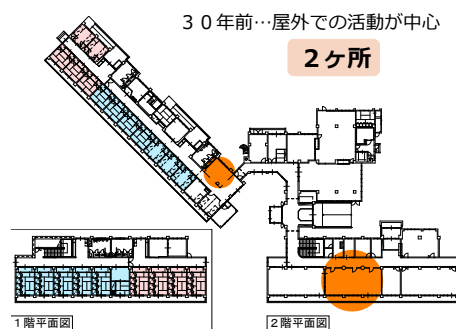
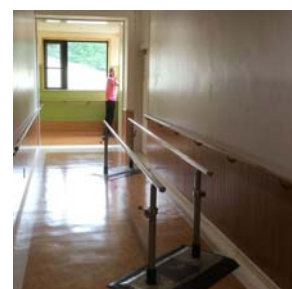
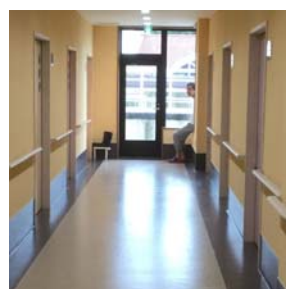
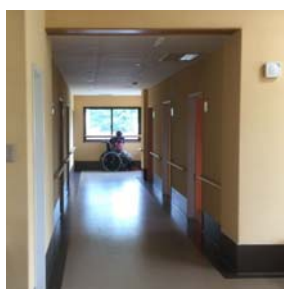
居場所の選択肢

既存を活かした増改築 - あゆみが丘学園 -

日中建物で過ごす時間が増加

デイルーム以外の廊下にも
落ち着く場所や見晴らしの
よい場所をつくる

スタッフの見守りも考えて
見通しが効く範囲で計画

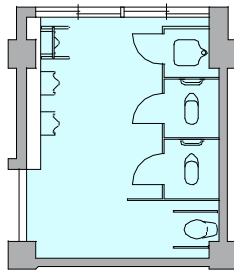


12

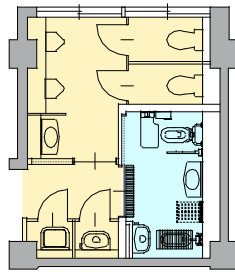
トイレの改修

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-

【改修前】全面湿式



【改修後】乾式+一部湿式



■支援方法

→タイル貼湿式の為、水洗い清掃
しているが水洗い清掃が必要な
利用者はごく少数

■支援内容に沿った改修方針

→湿式か乾式かどうかではなく
基本を乾式とし、一部湿式を残す
→失便時対応がやりやすい工夫をする



多目的トイレ+失便処理装置のブース



乾式（長尺塩ビシート）
+湿式（塗床）の組合せ



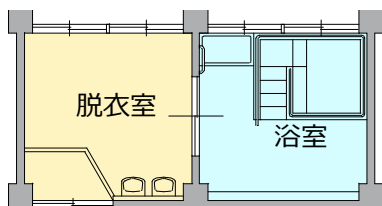
失便処理装置

13

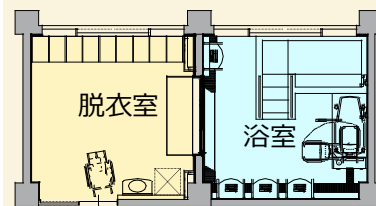
浴室の改修

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-

【改修前】



【改修後】



天井：木目アルミバスリブ（耐蝕）
壁：木目化粧パネル（onタイル工法）
935mm×2435mm
床：発泡複層ビニル床シート
（東リ パスナアルティ）
1820mm×9m
※防滑性、衝撃吸収性、水はけ性
接触温熱感、キャスター走行性
浴槽：十和田石300mm×300mm
※濡れるとすべりにくい



個浴はあるが一方介助
（リフトが設置できない）



枠幅そのまま引違い→3枚引きへ改修

■支援内容、要望

- ①利用者の高齢化によりリフト浴を設置したい
- ②個別支援に近づける中で少人数入浴を実施
- ③床、壁、浴槽全てタイル貼で清掃が大変
- ④床暖房を設置してほしい

■支援内容に沿った改修方針

- ①、②周囲が耐震壁に囲まれ面積を増やせない
中で浴室を縮小しリフト浴設置スペースを捻出
- ③壁、床、浴槽全て目地が少ない材料に一新
- ④床暖房の代わりに遠赤外線パネルヒータ設置

14

環境の改善

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-

①温熱環境の改善

	2人部屋(既存)	個室(増築)
床	長尺塩ビシートt2.0→長尺塩ビシートt3.5(発泡層付)	長尺塩ビシートt2.0+アンダーレイシートt5.0
断熱	断熱無し→現場発泡ウレタンt25(居室のみ)	現場発泡ウレタンt50
壁下地	コンクリート→コンクリート、ボード	軽量鉄骨+ボード
サッシ	シングルガラス→ペアガラスサッシ(カバー工法)	ペアガラスサッシ



居室外壁沿い断熱+ボード



改修前の食堂前廊下



空調ゾーン分け建具追加

②設備の改修

- ・照明LEDに取替え
- ・空調更新(省エネ性能向上)
- ・節水型衛生器具に取替え

ランニング使用量比較

	工事(H26.6-7)	工事(H27.6-7)	工事後(H28.6-7)
電気(KWh)	-	34,779	35,304 ※面積1.4倍
水道(m³)	2,802	2,410	2,142

15

イメージの一新

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-



30年前はすまいとして
デザインされていなかった建物を



機能や性能の増改築に合わせて
すまいとしてリニューアル

★コスト(坪単価)
増築: 83.3万(税抜)約600㎡
既存改修: 43.8万(税抜)約1,570㎡
※外壁補修、防水、設備更新、撤去工事含む
※いずれも外構工事を除く



16



17

住みながら改修の課題

- ・ 高齢者施設や病院の使いながら改修は**振動、音**に配慮が必要。
- ・ 知的障害者施設の改修の場合は**環境の変化への配慮が必要**。

たとえば

- ・ **いつもと違う風景、音への対応**

- ・ **資材搬入ルートの問題…**

日中活動の場所や予定と工事工程の時間単位の細かいすり合わせが必要

- ・ **見守り配置の問題…**

工事中は、通常の支援スタッフとは別に増員が必要な場合がある

- ・ **利用者の一時移動の問題…**

居室の改修で環境の変化への対応が難しい方の場合、そこだけ日中のみで終わる工事内容にする、或いは改修自体見送ることで対応

上記内容にどこまで対応するかによって仮設の程度やコストが変化

18

住みながら改修の課題（いつもと違う風景、音）

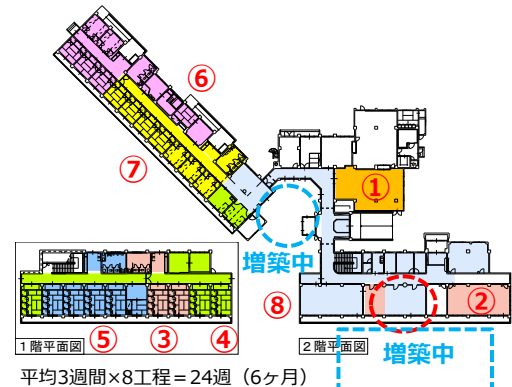
- ・視覚については …シート、ボードで完全に隠す
利用者によっては逆にさせる
- ・音については …工事側では低騒音機器、工法を選定する
支援側ではコンクリートをはつるなど大きな音の出る日は外出の予定を組んでもらう
- ・搬入ルートは …極力建物内を通らないでよい仮設計画を立てる



建物を通らない搬入ルート



中庭増築工事の仮設目隠し



19

住みながら改修の課題（仮設の程度、コスト）



A.全面改修の場合



B.部分改修の場合



C.半日程度の改修の場合

※スタッフ見守り必須

B.の間仕切で通常工事と比較すると

例) 3, 0 0 0 万円の改修工事で

通常の改修仮設費用 2 0 0 万 (仮設カラーコーン+ガードマン1人×日数)

左の事例での仮設費用 3 2 0 万 (仮設ガードフェンスH1.8m+ガードマン2人×日数)

仮設費：改修工事費の6%→10%になる場合も

20

増改築を終えて

増改築工事が完了したころ、ある利用者の方から「きれいにしてくれてありがと」と言葉をかけてもらいました。半年間ほとんど休みの無い工事環境の中、変化に馴れるのが大変と思っていたのでその言葉が嬉しかったことを記憶しています。

増改築の場合は既存を活かす一方で、様々な制約を思い切って整理していくことも必要になります。あゆみが丘学園では、敷地や既存建物の制約から全室個室化やユニット化はできない中で、今後数十年住み続けられていく建物にするにはどうしたらよいかということを考え続けて増改築に取り組みました。

変化していく支援の内容に応じて建築で何を、どこまで提供するのか、建築と支援の関係について考えることが大切だと改めて思いました。

既存を活かした増改築 -あゆみが丘学園-



21

増改築で使える補助金

知的障害者のすまいを考えるセミナー 第3部

名称	対象	金額	時期	内容
社会福祉施設等施設整備費 (国庫補助事業)	障害者施設、 児童福祉施設等	上限は算定式と都道府 県ごとの割り当てによ る	毎年6月頃 保健所経由	施設の新築、建替え、改修、模様替え、スプリンクラー設備等 加算で防災拠点型地域交流スペース（30人規模）の整備あり
社会福祉法人清水基金 一般助成事業	障害児・者福祉 の増進を目的と して運営されて いる民間社会福 祉法人の諸事業	総額2.6億円／ 上限800万円 (助成率70%まで) 60-70件程度	今年7月末〆切	障害児・者のために必要な建物（新築、改修、増改築）・機器・車輛等 ※営繕工事（防水、外壁塗装）、防災設備（スプリンクラー等）、浄化槽設備 等は対象外 ※総費用5,000万円以上は対象外
社会福祉法人丸紅基金	原則非営利法人	総額1億円/用途／ 上限200万	今年5月末〆切	全国の福祉施設や団体が必要とする設備、機器、車輛、家屋等
公益財団法人三菱財団 社会福祉事業・研究助成	原則として法人	総額7,400万円／1件 宛の金額は特に定めな し	H27/12/15～ H28/1/12	現行制度上、公の援助を受け難い開拓的ないし実験的な社会福祉を目的とする 民間の事業の施設費（建設、設備） →単なる施設建設、設備・機器購入等のみを目的とした申込は対象外
公益財団日母おぎやー献金基金	18歳未満の児童 を入所または通 所させている施 設(重症心身等)	上限500万円 (年度毎の献金収入額 によって増減あり)	毎年4/1～翌3/31 までの1年間全国9 地域に各1ヶ所まで	18歳未満の重症心身、知的障害児等の入所、通所施設の整備費、備品等 購入費
日本財団 社会福祉施設等 の改修・修繕等に関する助成	日本財団の助成 金により建設さ れた施設の改修	上限3,000万 (補助率80%)	今年8月末〆切	障害の多様な特性と心身の状態に応じて必要とされる基本的な環境を整備する ための改修事業（バリアフリー化、レイアウト変更、設備工事）を主な対象 原則として10年以上経過した施設
一般財団法人松鶴会 社会福祉助成事業	法人・団体等 (個人・営利 法人は対象外)	年間総額700万円以内 上限60万／件	毎年7月末〆切	障害者の福祉向上案件、および難病案件、虐待防止案件を対象とする 実績例（重度障害者施設のトイレ増設工事、障害者の芸術活動用陶芸窯の更新、 小規模作業所の軽ワゴン車購入）
一般社団法人環境共創イニシアチブ 中小企業等の省エネ・生産性革命投 資促進事業費補助金	事業活動を営ん でいる全ての事 業所	1事業者上限2億円 1事業所下限50万円	年数回〆切あり ※予算額到達時点 で受付終了 ※4次公募～11/11	中小企業等の省エネ・生産性革命投資促進事業費補助金 LEDダウンライト、電気式パッケージエアコン等高効率省エネ機器への更新
職場定着支援助成金 (個別企業助成コース)	雇用保険の適用 事業の事業主／ 介護事業主	上限300万円 (購入費の1/2まで)	随時 (計画期間3ヶ月～ 1年以内)	介護福祉機器等助成

22