瑞穂町高齢者福祉センター改修工事　基本設計（案）

令和５年１月

設計基本方針

瑞穂町高齢者福祉センターは、1階部分を「高齢者在宅サービスセンター」、2階部分を「高齢者福祉センター」として、平成5年12月に開設しました。建築から約30年が経過し施設の老朽化に伴い、部分的な修繕では対応できない状態のため、大規模改修を行います。

また、［第5次瑞穂町長期総合計画］基本目標7施策分野4「公共施設マネジメント」に則り、町内で必要とされる公共施設等を長期的な視点で最適に配置するとともに、改修に併せ更なる施設活用を図ります。新たに1階に学童保育クラブを併設し、子どもや障がい者（児）、子育て世代を含めた多世代交流の活性化を図るための機能・スペースを確保します。2階は「高齢者福祉センター」として現状の機能を残しつつ、リニューアルを行い、複合化ならではの豊かさの実現を目指します。

＜ コンセプト ＞

共創共耕の多世代交流拠点

瑞穂町ではお茶や花の生産者が多く、最近では野菜ソムリエの資格を持つ若い新規就農者なども注目されつつあります。西多摩地域唯一の農業系学科がある都立瑞穂農芸高校では「**江戸東京野菜プロジェクト**」など地域連携が進み、「**アンネのバラ**」の植樹なども進んでいます。このような単なる産業を超えた、より身近な広がりは瑞穂町の大きな魅力のひとつです。

今回、本施設を改修するにあたって、瑞穂町らしい多世代交流を進めていくために、「**アグリヒーリング**※1」の概念に則りながら、子どもから高齢者まで、**共創共耕**の精神を持って、従来の福祉を超えた豊かな施設計画を行います。

① だれもが自分の居場所と感じられる開かれた施設

・１階に居心地の良いパブリックスペースを設け、さまざまな世代のための居場所を創出します。
・新たに学童保育クラブを併設し、大人が子どもたちをより身近に見守ることのできる施設とします。

② さまざまな世代が交流できる地域拠点となる施設

・広い外構空間に瑞穂町の自然を生かした菜園（農園）や交流の広場を整備し、「アグリヒーリング※1」の概念に則った施設および外構計画とします。
・IoT機器※2や関連アプリを活用し、新たな交流を創出します。

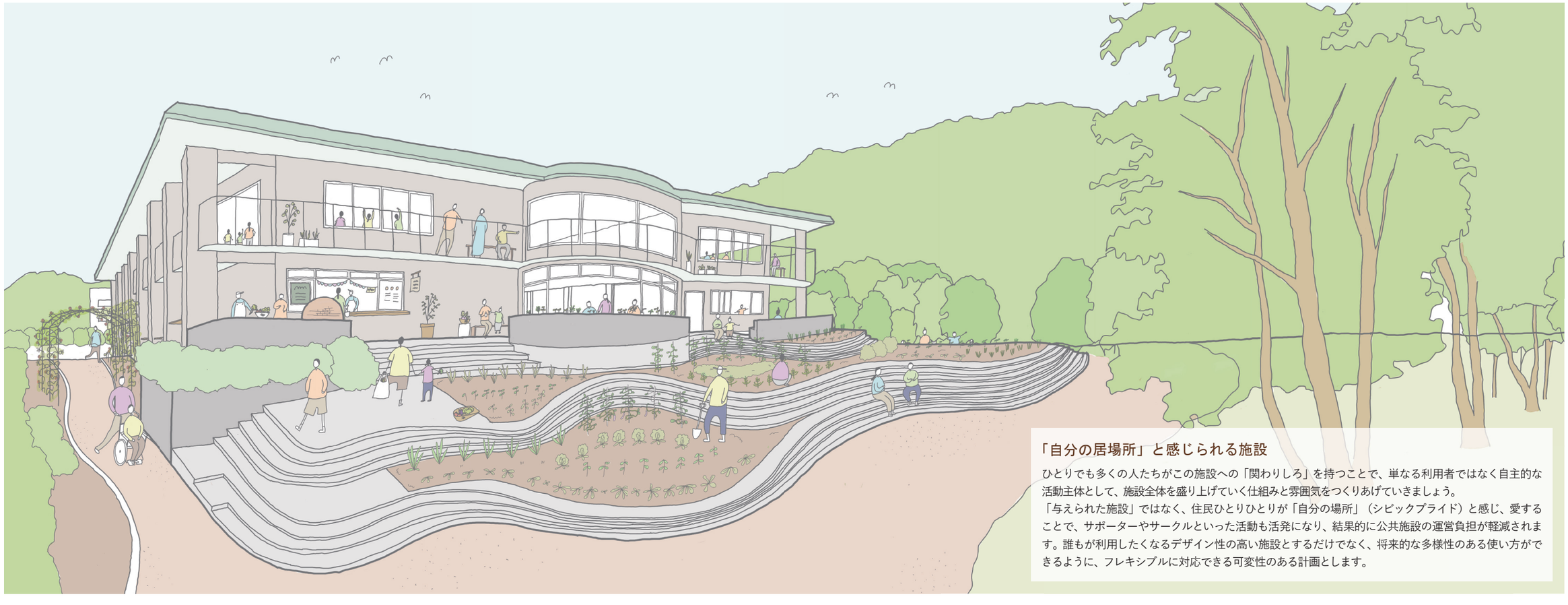
③ 高齢者自身が自主的に生きがい活動を行える施設

・高齢者がさまざまな自主的な生きがい活動を楽しめるように、2階 高齢者福祉センターエリアに多目的に使用できるスペースを整備します。
・施設内のWi-Fi環境を整備し、交流を生かしたデジタルデバイド対策を行い、高齢者等のQOL向上を図ります。

④ 安全・安心に利用しやすい施設

・施設の長寿命化や環境に配慮するとともに、維持管理コストを低減し、利用者が気持ちよく、安全・安心に利用できる施設とします。
・施設の敷地内は可能な限り段差を解消し、だれもが使いやすいユニバーサルデザインを意識した施設とします。

※1　「アグリヒーリング」は園芸療法の一分野として、草花や野菜などの園芸植物や身の回りにある自然と関わることで、心や体の健康、社会生活における健康の回復をはかる療法のひとつ。農作業には、従来の園芸療法の枠を大きく超え、農作業・収穫体験・自然環境の活用なども含め、医療だけでなく介護や福祉などにも応用できる分野だけでなく、地域コミュニティや経済効果の創出にも大きな広がりが期待されている。
※2　Internet of Things。インターネットに接続したり、インターネットを活用した取り組みのための機器の総称。



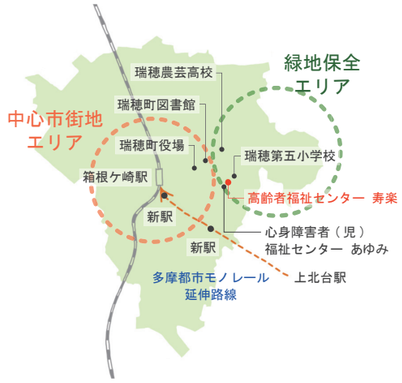
「自分の居場所」と感じられる施設

ひとりでも多くの人たちがこの施設への「関わりしろ」を持つことで、単なる利用者ではなく自主的な活動主体として、施設全体を盛り上げていく仕組みと雰囲気をつくりあげていきましょう。
「与えられた施設」ではなく、住民ひとりひとりが「自分の場所」（シビックプライド）と感じ、愛することで、サポーターやサークルといった活動も活発になり、結果的に公共施設の運営負担が軽減されます。誰もが利用したくなるデザイン性の高い施設とするだけでなく、将来的な多様性のある使い方ができるように、フレキシブルに対応できる可変性のある計画とします。

配置計画

まちと自然の結節点

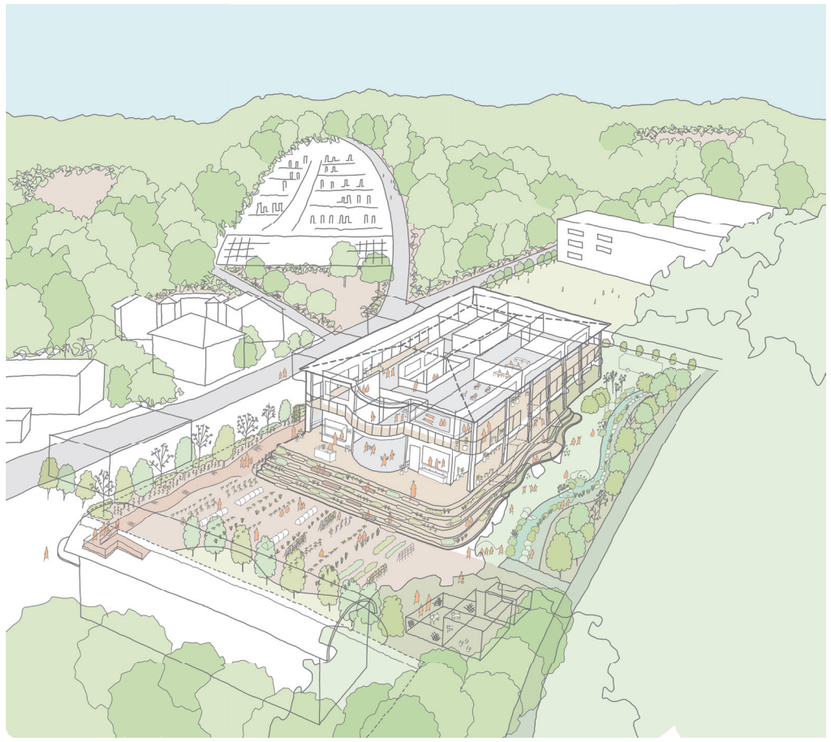
本施設は箱根ケ崎駅から東に2km程度に位置し、背後に豊かな自然（石畑公園、六道山公園、都立野山北・六道山公園など）がひかえた恵まれた環境にあります。
また、現在計画中のモノレールが延伸されると、この場所は将来（2030年代半ばの開業予定）**町の東側の玄関口**として、重要な役割を持つことが期待されます。



瑞穂町都市計画マスタープランより一部抜粋

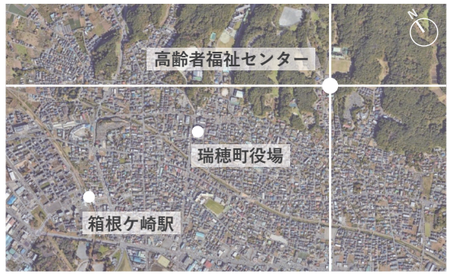
周辺環境に開き、結ばれる施設

緑豊かな恵まれた環境の中、隣接する公共施設とつながり、ささえあって、これからの地域共生社会で求められる新しい「福祉」を考え、実践していく象徴的なエリアとなっていきます。



イメージパース

敷地概要

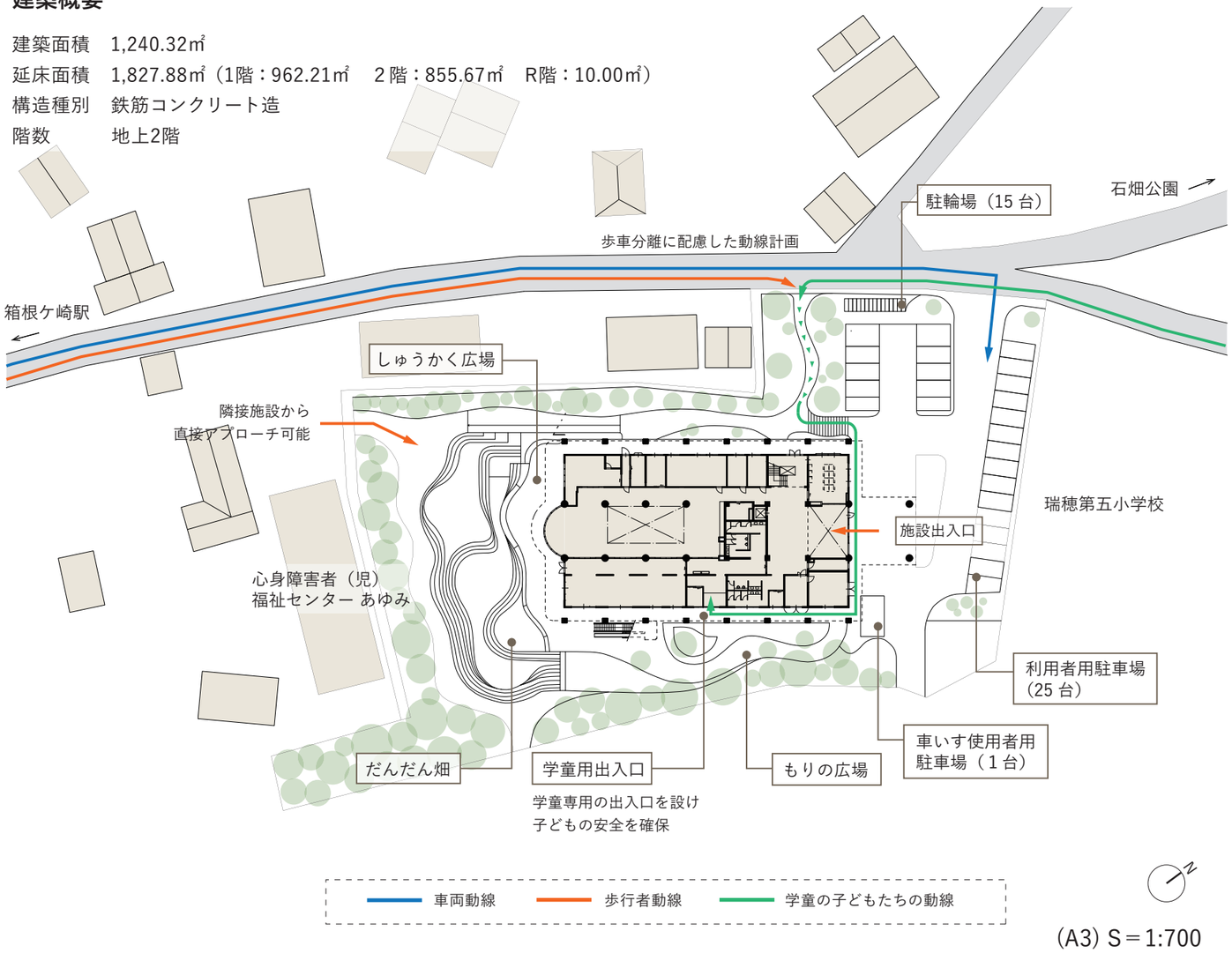


敷地案内図

敷地所在地	東京都西多摩郡瑞穂町大字殿ケ谷1106番地
用途地域	第1種低層住居専用地域
防火地域	指定なし
敷地面積	4,979.67㎡
建蔽率	40%
容積率	80%
その他	第1種高度地区、近郊緑地保全区域

建築概要

建築面積　1,240.32㎡
延床面積　1,827.88㎡（1階：962.21㎡　2階：855.67㎡　R階：10.00㎡）
構造種別　鉄筋コンクリート造
階数　地上2階



(A3) S＝1:700

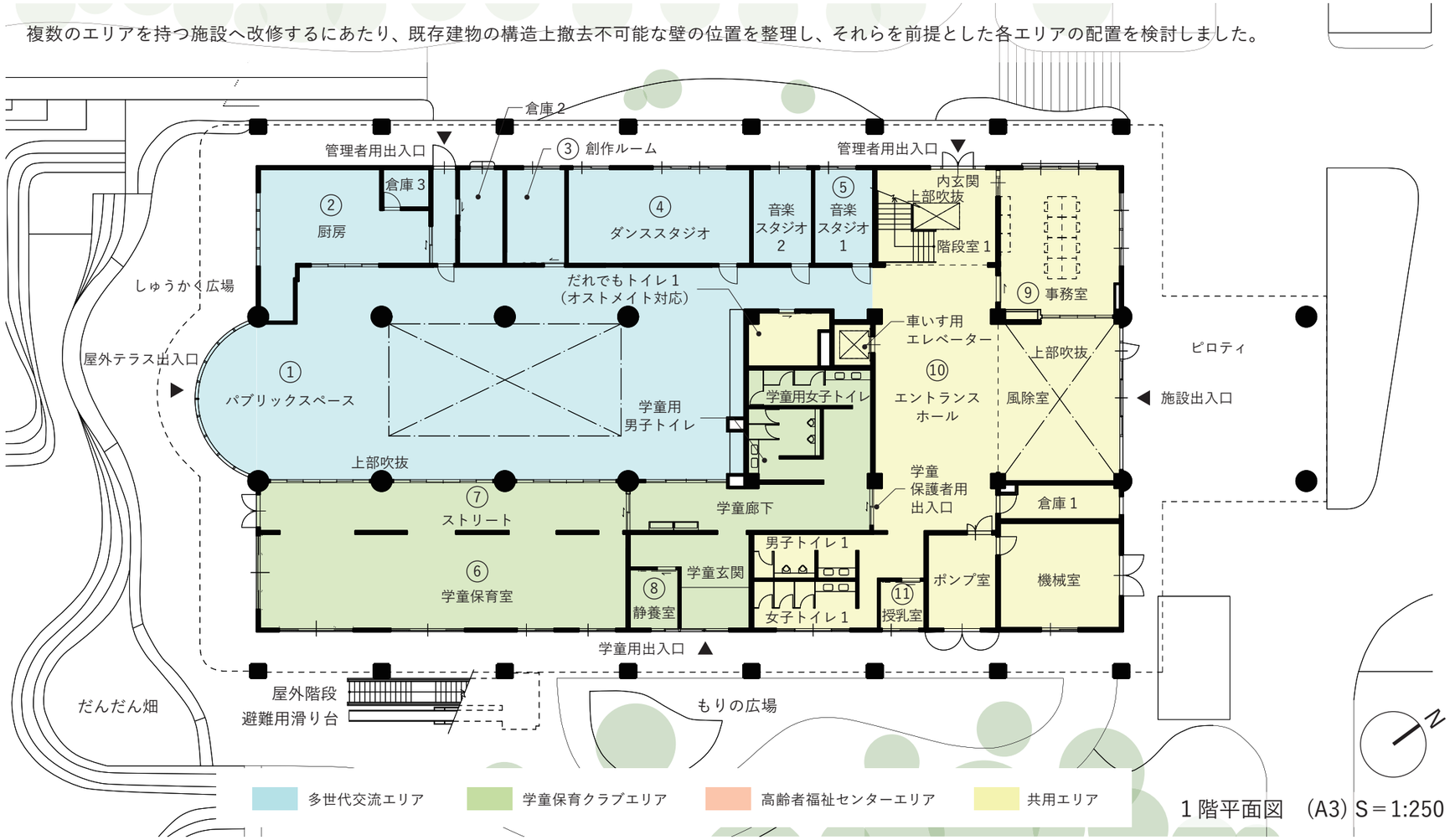
内部計画

仕様イメージ

【多世代交流エリア】パブリックスペース

【学童保育クラブエリア】学童保育室とストリート

複数のエリアを持つ施設へ改修するにあたり、既存建物の構造上撤去不可能な壁の位置を整理し、それらを前提とした各エリアの配置を検討しました。



1階平面図　(A3) S＝1:250

多世代交流エリア

①**パブリックスペース：**吹抜け下部に計画し、壁のない大空間を生かして利用者が自分らしく居心地良く過ごすことができるような場所にします。
②**厨房：**施設利用者のために軽食提供ができる計画とします。
③**創作ルーム：**子育て世代からお年寄りまでが創作や裁縫作業をしたり、教え合ったりできる場とします。
④**ダンススタジオ：**壁面はミラー張りとし、子どもから大人まで、ダンスの練習や体操などに利用することができます。
⑤**音楽スタジオ1・2：**音楽を楽しむ住民が気軽に利用することができる防音仕様の部屋です。

学童保育クラブエリア

⑥**学童保育室：**約50～60人の児童が利用することを想定した広さを確保します。もりの広場に面し、屋外と一体的に利用することが可能です。
⑦**ストリート：**多世代交流エリアとの境界は、この中間領域を介して管理上安全に区切る計画とします。学童保育室と一体的に利用できる、子どもたちにとっての歩行者天国のような場所です。
⑧**静養室：**学童保育室に隣接して設け、子どもたちのケアができるよう配慮します。

共用エリア

⑨**事務室：**利用者に分かりやすいエントランス横に配置し、施設管理を行います。
⑩**エントランスホール：**施設にまつわる情報を掲示したり、利用者が車の送迎などを待つラウンジのように機能する場所です。
⑪**授乳室：**子育て世代の施設利用に配慮します。

内部計画

構造概要

・本建物は、平成５年（1993年）竣工の鉄筋コンクリート造の建物です。

・建設後、約30年を経た建物ですが、構造躯体には著しい劣化等は生じておらず、健全な状態を維持しているものと推察されます。

・架構形式は、整形な矩形平面上に配置された柱梁と、部分的に存在する耐震壁や雑壁で構成された、耐震壁付きラーメン架構です。

・耐震壁付きラーメン架構の柱や耐震壁等は、地震力に対し必要とされる量がバランスよく配置され、地震時に建物に大きな変形やねじれが生じないように計画されています。

・改修工事では、基本的に、既存の耐震壁付きラーメン架構の柱梁や耐震壁、雑壁を現状の状態で維持し、既存建物の耐震性能が大幅に低下しないように計画します。

・耐震性能に影響が少ないと判断される一部の雑壁や腰壁等については、リニューアル後の平面計画に応じて解体・撤去工事を行い、更新していきます。

・仕上げ材を撤去し、構造躯体が露出した状態で目視調査を行い、コンクリートに有害なひび割れ等の発生が確認された場合は、適切な対応方法を検討します。

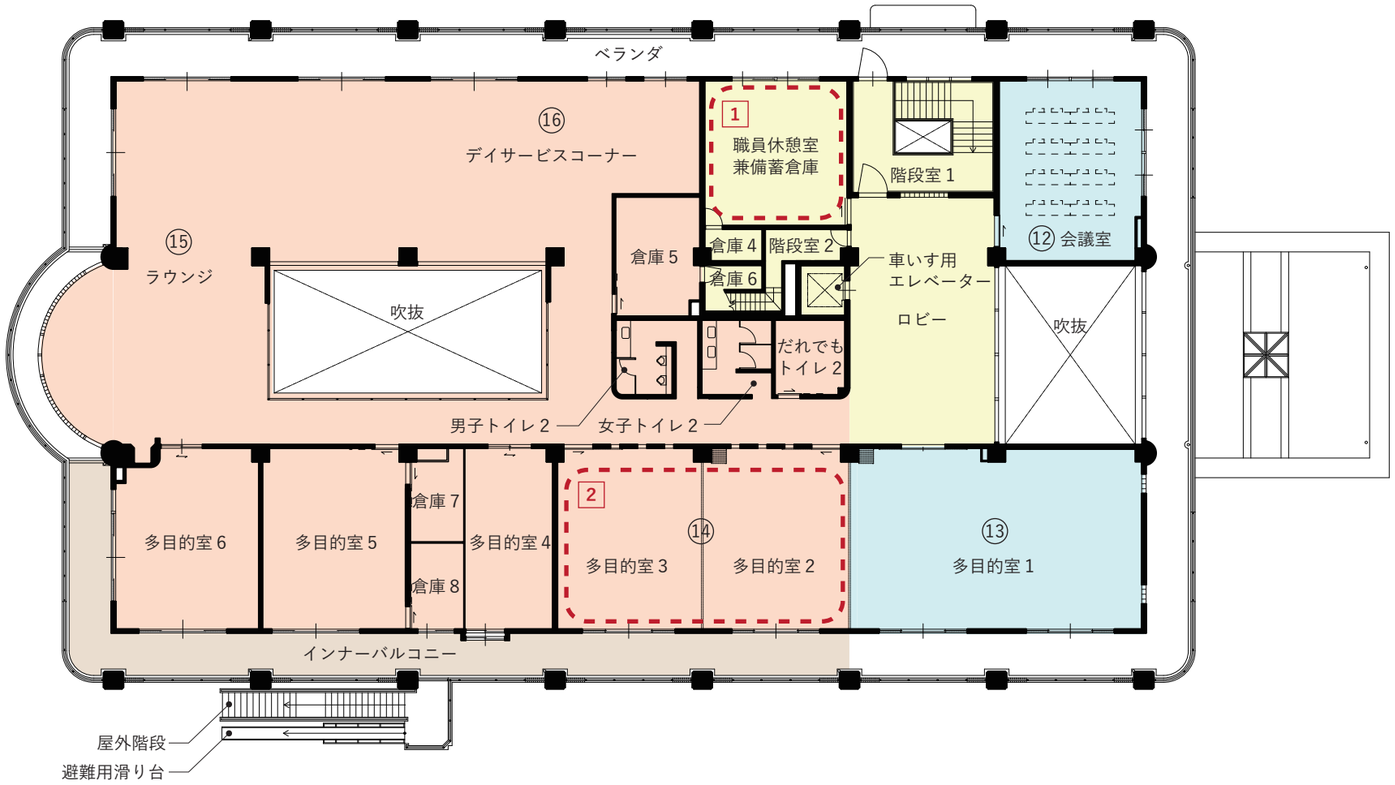
仕様イメージ

【高齢者福祉センターエリア】多目的室とインナーバルコニー

災害への対策

1 備蓄倉庫を整備し、災害時に必要な物資を収納できるスペースを確保します。

2 災害時、多目的室２・３は福祉避難所としての利用を想定しています。非常用発電機によって、停電等にも約３日間空調設備を使用することが可能です。



2 階平面図　(A3) S＝1:250

多世代交流エリア

⑫**会議室：**テーブルや書架を配置し、20名程度で使用できる会議室として整備します。

⑬**多目的室１：**大人数での利用にも対応できる部屋として整備します。

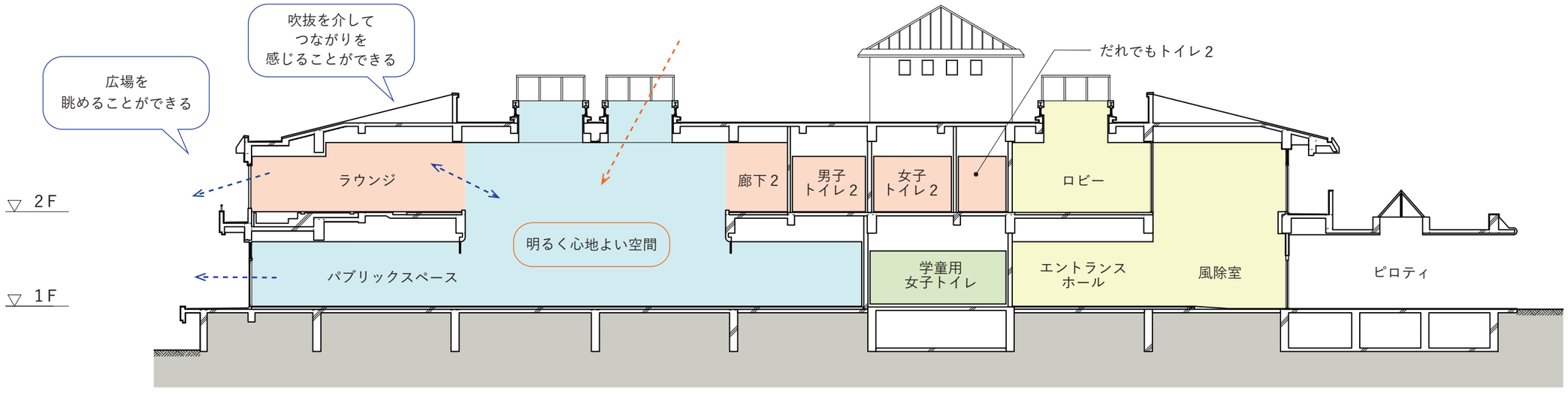
高齢者福祉センターエリア

⑭**多目的室２・３：**利用者の規模により部屋を間仕切り可能なスライディングウォールを設置します。各多目的室は半屋内のバルコニー（インナーバルコニー）に面し、室内から連続して使うことができます。

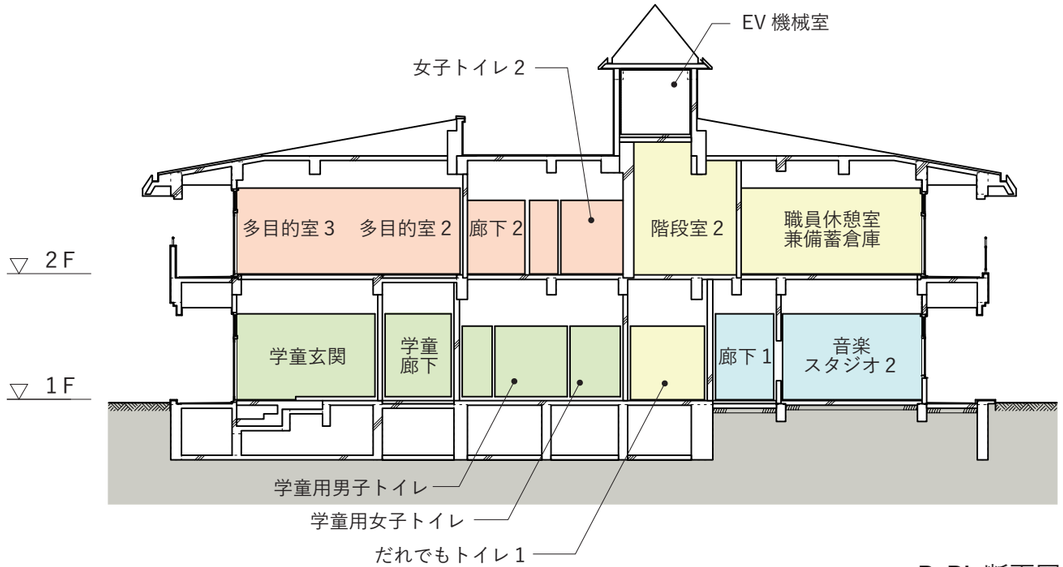
⑮**ラウンジ：**高齢者福祉センターの利用者が休息の場として利用できるよう、吹抜に面して計画し、１階とのつながりを感じられるオープンスペースです。

⑯**デイサービスコーナー：**吹抜に面したラウンジの一角で、利用者が健康体操、脳トレといった機能訓練やサークル活動などを行うことができるオープンスペースです。

断面計画

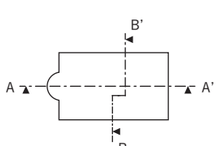


A-A’ 断面図



B-B’ 断面図

多世代交流エリア
高齢者福祉センターエリア
学童保育クラブエリア
共用エリア



(A3) S＝1:200

設備概要

(1) 電気設備概要
受変電設備　　：屋外キュービクル型
電灯設備　　：全館LED照明、人感センサー（トイレ）
通信・情報設備：構内配線管路、構内通信網設備、電話交換配管・配線設備、放送設備、誘導支援設備（施設出入口及び学童保護者出入口にカメラ付ドアホン、トイレ呼出）、テレビ共同受信設備
防災設備　　：非常照明設備、誘導灯設備、自動火災報知設備、防排煙設備
その他　　：非常用発電設備、太陽光発電設備（既存屋上部分設置）

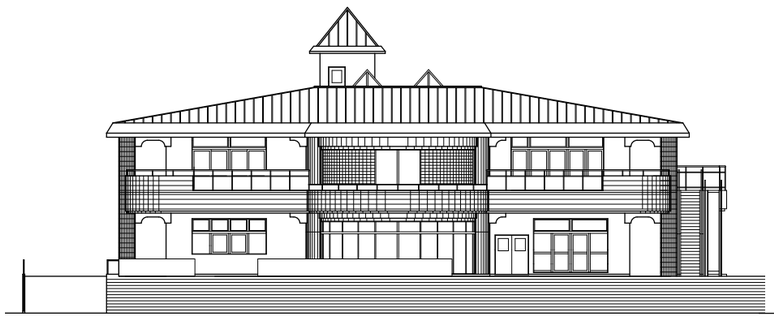
(2) 給排水衛生設備概要
衛生器具設備：節水器具、非接触型自動水栓を採用
給水設備　　：水道直結方式
給湯設備　　：電気温水器
排水設備　　：建物内汚水雑排水分流、外部の排水桝で合流
ガス設備　　：既設ボンベ庫移設（ガス配管を含む）
消火設備　　：スプリンクラー設備、消火器

(3) 空調設備概要
空調設備　：電気式空冷ヒートポンプエアコン
　　部屋ごとに温度管理できるリモコン及び事務室の集中リモコンにより運転管理を行う
換気設備　：全熱交換器

立面計画

北側立面図

西側立面図



南側立面図

東側立面図

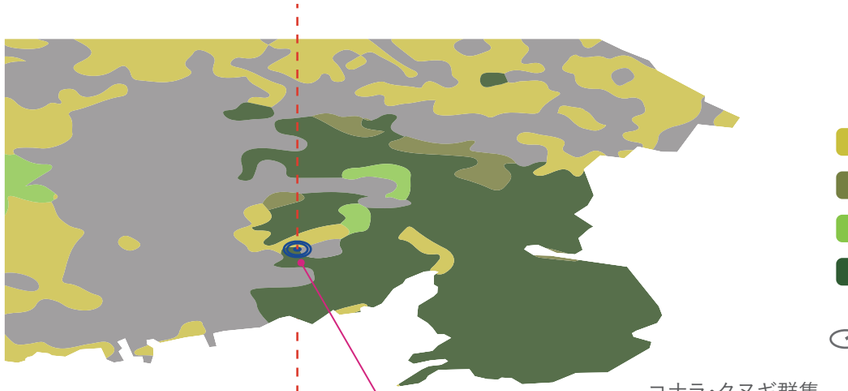
(A3) S＝1:300

今後のスケジュール（予定）

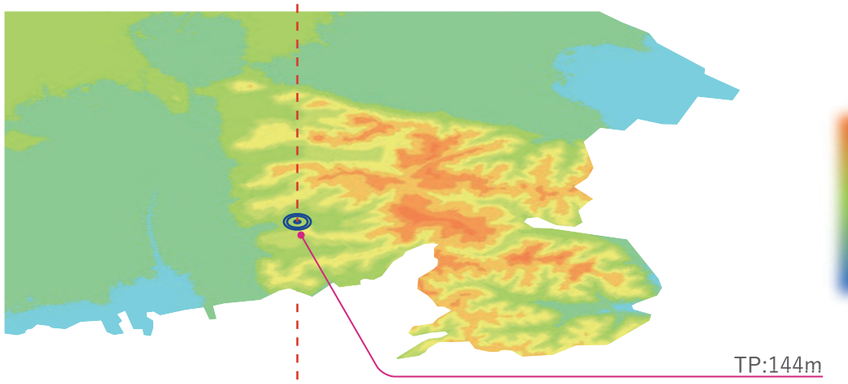
種別＼年月		R5年(2023年)												R6年(2024年)												R7年(2025年)			
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	
実施設計		→	→	→	→	→	→	→	→																				
確認申請							→	→	→																				
既存建物内整理												→	→																
工事	契約									→	→	→	→																
	解体工事													→	→	→	→	→											
	建築工事																	→	→	→	→	→	→	→	→				
	電気工事																	→	→	→	→	→	→	→	→				
	機械工事																	→	→	→	→	→	→	→	→				
	竣工検査																									→			
その他	開館準備																										→	→	
	供用開始																												→

豊かな地形と植生

狭山丘陵は複雑に入り組んだ地形をもち、 南側斜面では茶畑などの利用が見られます
コナラ・クヌギといった広葉樹林と農の風景が共存しているのが特徴です



〈植生図〉



〈標高地形図〉

〈航空写真〉

谷戸の豊かな水系が生み出す多様な動植物

谷戸地形には斜面にふった雨水が集まり池や小川が形成されます
豊かな水系には平野部では出会えない動植物が生育しています

ヤマザクラ
雑木の春を彩る
他シダレザクラも見られる

コナラ
里山環境の典型的な樹種
どんぐりは多くの生き物の食料となる

カタクリ
都内随一の群生地
よく管理された雑木林の指標

ニリンソウ
湿った林床に生える
谷戸の環境指標

オオタカ
里山のような豊かな環境に生息
自然度が高いことを示す

アオゲラ
キツツキの仲間
木につく害虫を食べてくれる

ウグイス
低いヤブ地に生息する
低木や下草の多様性を示す

ヤマガラ
照葉樹林を好む
常緑樹の多様性を示す

ヤマアカガエル
止水域と林の両方を必要とする
多様性の高い里山環境の指標

タヌキ
哺乳類では最も多く見られる
他ハクビシンなども確認される

カヤネズミ
草原に生息する希少種
田や畑など人間の暮らしと密接

哺乳類についてはシカやイノシシなどの大型獣は多く見られず、中型獣の多様性が確認される。

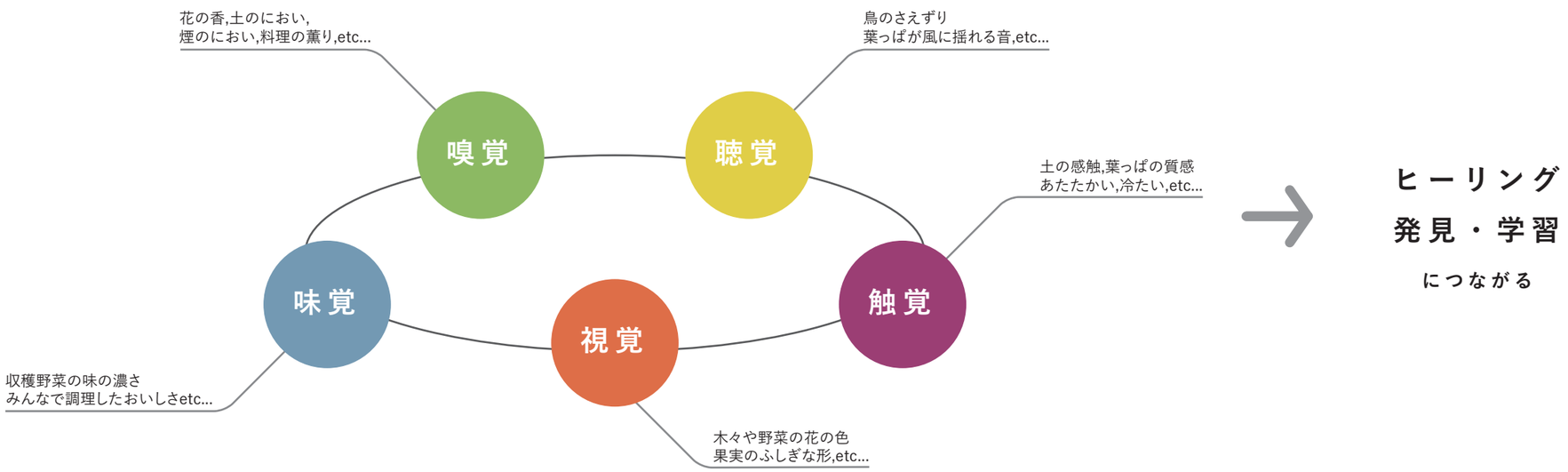
鳥類については瑞穂町内で200種以上確認され、多様な自然環境が育まれていることを示している。

はぐくみの広場

土地の持つ豊かな地形・水源・自然環境と向き合いながら
人と自然、人と人が関わりあって成長・共生できる場づくりを行います

人の関わりによって育まれた農と雑木の風景

環境を五感で享受するアクティビティ



バイオネスト

剪定枝葉を肥料に変える

野菜収穫

とれたての野菜の味を楽しむ

ピザ窯

収穫野菜を使ったピザを焼く

ハーブティー

収穫したハーブでオリジナルティー

手づくりコンポスト

野菜くずを肥料に戻す

炭づくり

間伐材を伏せ焼きにして炭をつくる

BBQ

自家製炭でバーベキュー

お花見

テラスから満開の桜を楽しむ

レイズドベッド菜園

みんなで畑作業

俳句・スケッチ会

移ろう季節を詠んだり描いたり

虫取り

多様な昆虫の観察

インセクトホテル

益虫を呼び込むための棲みかをつくる

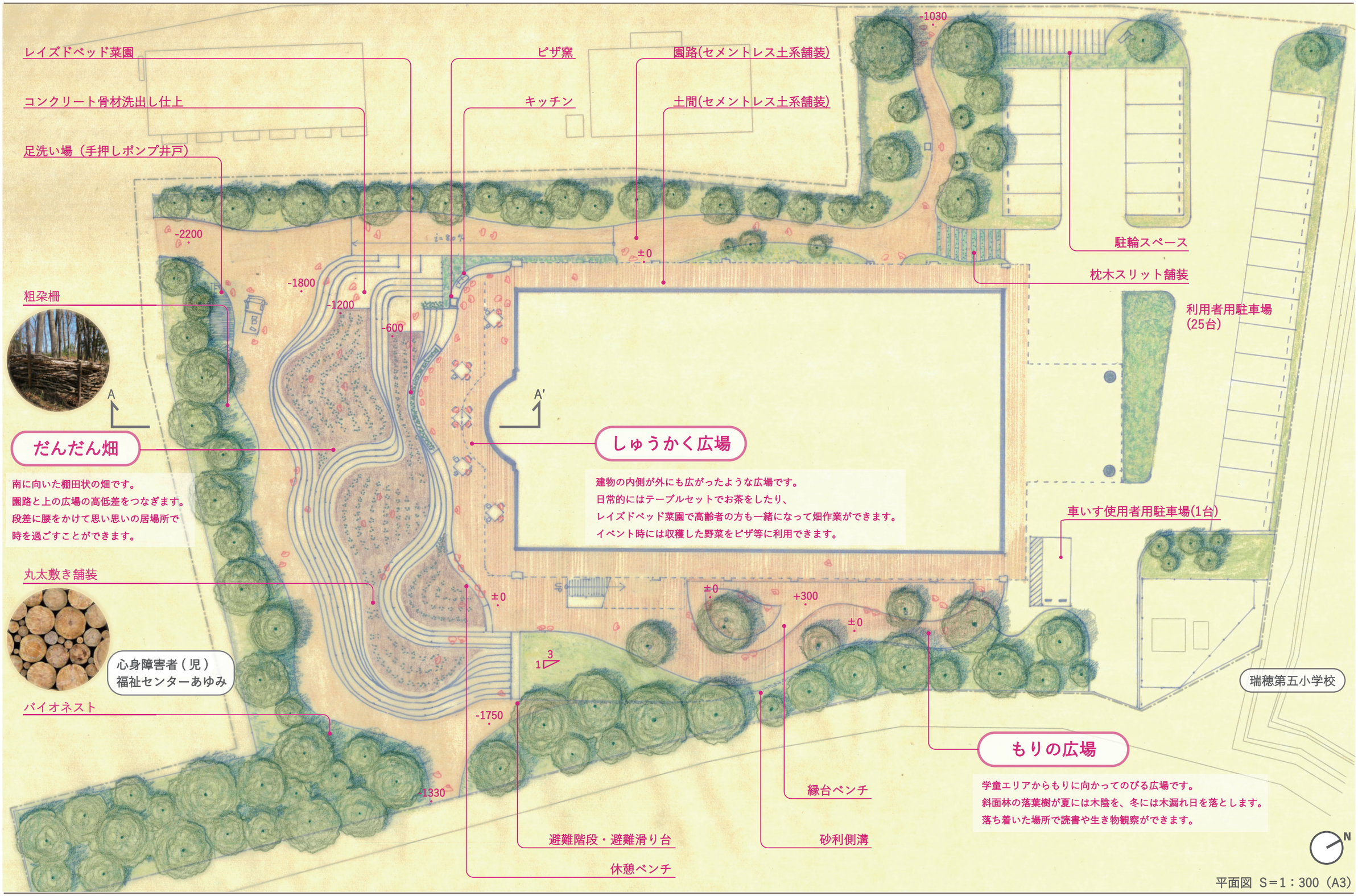
鳥の巣箱づくり

野鳥を呼び込む巣箱をつくる

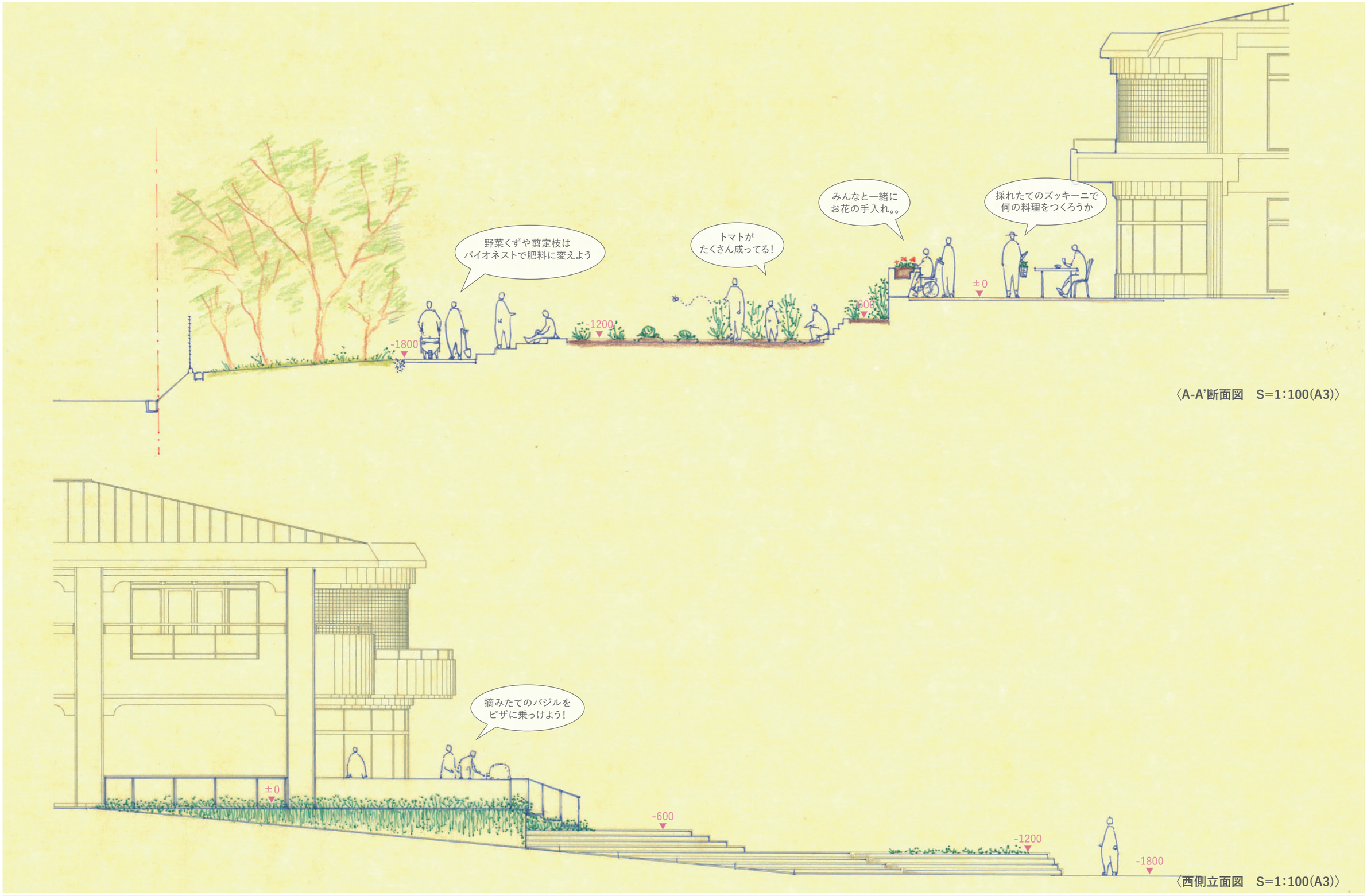
バードウォッチング

瑞穂の多様な野鳥の観察

外構計画



平面図 S＝1：300（A3）



〈A-A'断面図　S=1:100(A3)〉

〈西側立面図　S=1:100(A3)〉