

【健福-1】再評価

松風学園再整備事業（一部建替え・改修）

（健康福祉局）



横浜市公共事業評価【再評価】

【健福一1】

松風学園再整備事業（一部建替え・改修）

- 健康福祉局 障害施設サービス課
- 令和7年2月14日

これまでの経緯

【評価状況】

今回評価

評価段階	事前評価	再評価
付議状況	平成30年度 (第3回)	令和6年度 (第3回)
意見具申	なし	
事業費	約28億円	約50.1億円
事業期間	令和元年～令和5年	令和元年～令和11年

これまでの経緯

【前回までの主な意見と対応状況】

主な意見（要約）	前回までの対応	今回の対応
公的施設の建設費用が高額であることを精査すべき。	新設2棟の平米単価は約58万円。6年前の福祉施設は約50万円で妥当と判断。	新設棟の平均平米単価は約43万円で、同規模の公共建築物と比較して±10%以内で妥当と判断。
改修期間中の短期入所停止の代替案がない。	短期入所停止時には民間施設への受入れ依頼や他の手法を検討。	実際には令和4年11月と令和5年11月の各1か月間のみ停止。利用者・家族にお知らせし、福祉保健センター等に周知し混乱なし。現時点でも積極的に受入れ。
個室化により職員の負担が増加し、現行の人員体制では対応が困難になるのではないか。	対応については今後検討。	個室化により職員負担は増加したが、民間施設に一部利用者が移ったため、大きな職員体制の変更はなし。引き続き適切な支援を検討。個室化により利用者の人権やプライバシーが守られ、他害行為が減り、落ち着いて生活できるように。
新設部分の断熱性能や省エネ基準は、公共施設の環境基準に準拠した設計であるか。	基本設計を行い、公共施設の環境基準をクリアします。その他の部分も調整します。	【新居住棟】CASBEE=Aランク取得、BEI値=0.83、ライフサイクルCO2=86%。【日中活動棟】CASBEE=Aランク取得、BEI値=0.76、ライフサイクルCO2=80%。

1 目的

1.現入所者の居住環境の改善

- 1.旧基準（1980年頃、一人当たり3.3㎡以上）から現在の障害者入所施設の面積基準（一人当たり9.9㎡以上）に適合させます。
- 2.松風学園の建物（1983年竣工）は築34年が経過し、老朽化が進行。現行基準を満たさないため、居室の個室化や水漏れ、空調の不調などの問題を早期に改善します。

2.市内施設と同様に個室化を図る

- 1.入所者の安心・安全やプライバシー確保のため、全室個室化を実施します。

3.障害児施設から過齢児の受入れを進める

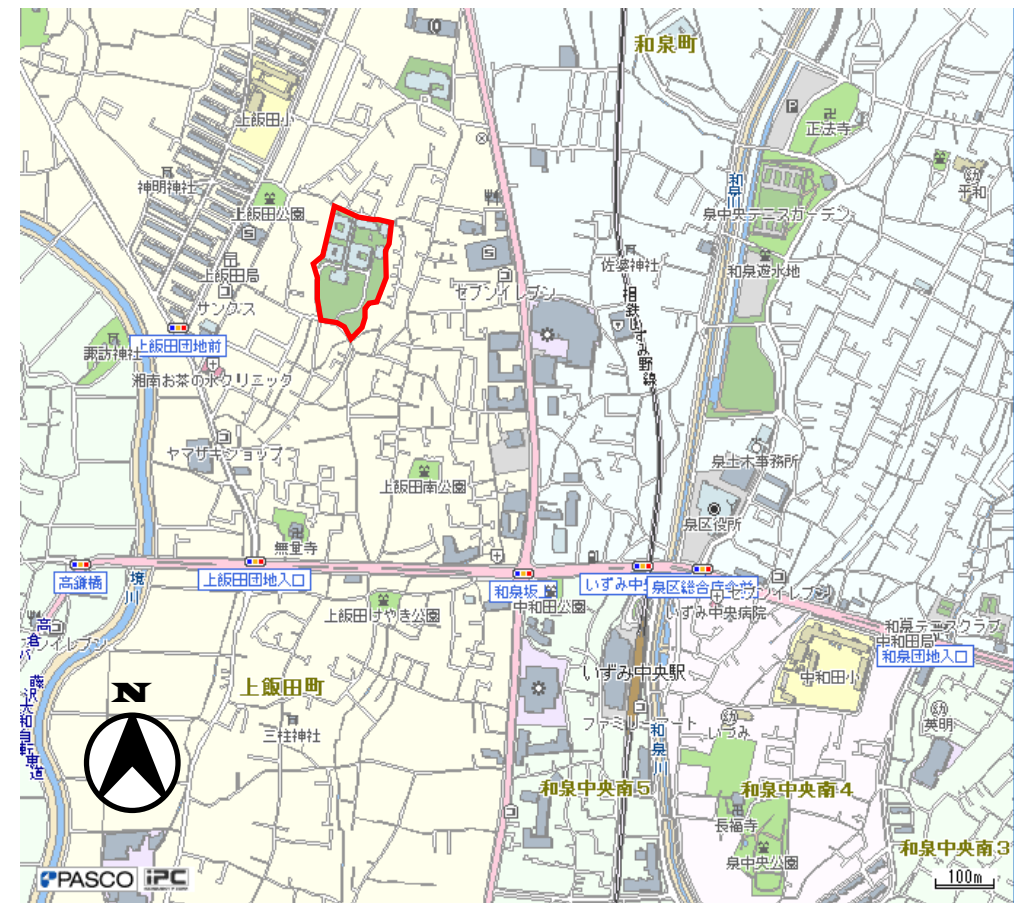
- 1.市内の障害児施設に入所したままの18歳以上の障害者（いわゆる「過齢児」）の受入れを進めます。

2 事業概要

- 所在地 泉区上飯田町1987
- 建設年度 昭和58年（1983年）
- 敷地面積：約15,030m² 建築面積：約4,566m² 延べ床面積：約6,178m²

■既存建物

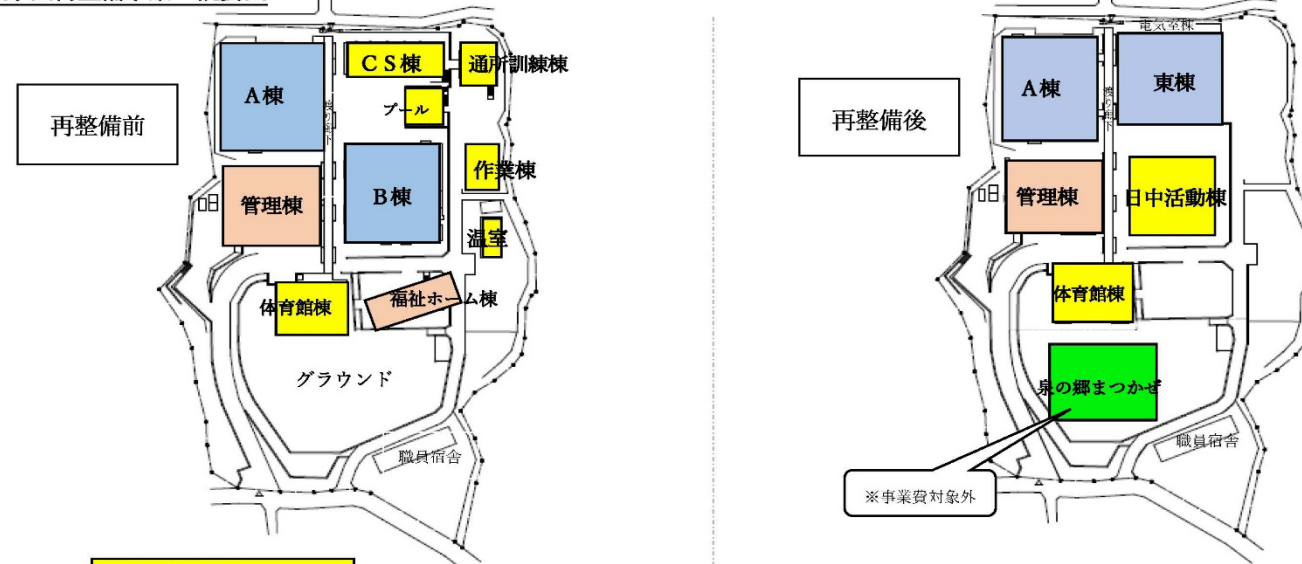
- ・ A棟
- ・ B棟
- ・ 通所棟
- ・ CS棟
- ・ 作業棟
- ・ プール
- ・ 管理棟
- ・ 体育棟
- ・ 福祉ホーム
- ・ 職員宿舎（再整備対象外）



2 事業概要（施設配置）

【事業概要】

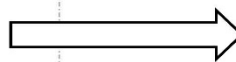
○松風学園再整備事業 概要図



口中活動の場

- ・ CS 棟、通所訓練棟、作業棟
- ・ プール、温室
- ・ 体育館棟

解体



- ・ 日中活動棟

新設

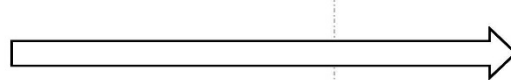
- ・ 体育館棟

改修

生活の場（入所棟）

- ・ B 棟
- ・ A 棟

解体



- ・ 東棟
- ・ 民設入所施設「泉の郷まつかぜ」
- ・ A 棟

新設

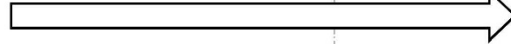
改修

新設

施設運営ほか

- ・ 管理棟
- ・ 福祉ホーム棟

解体

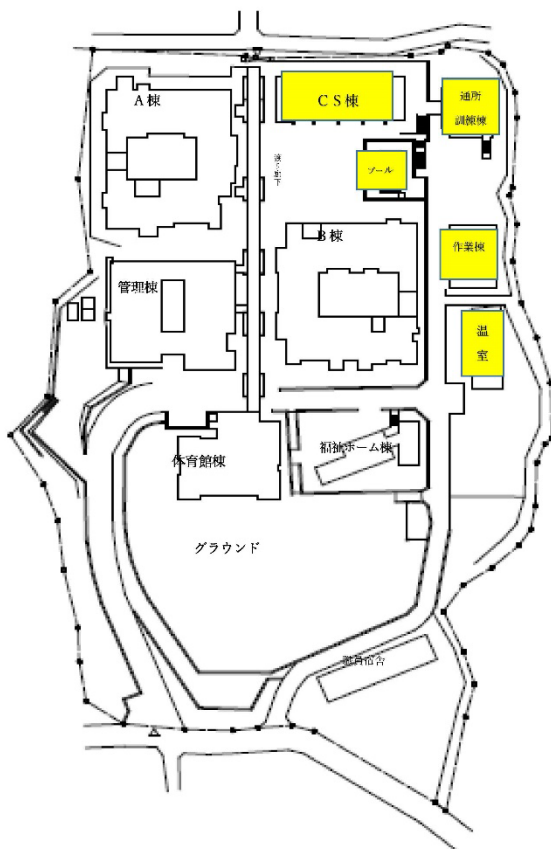


- ・ 管理棟

改修

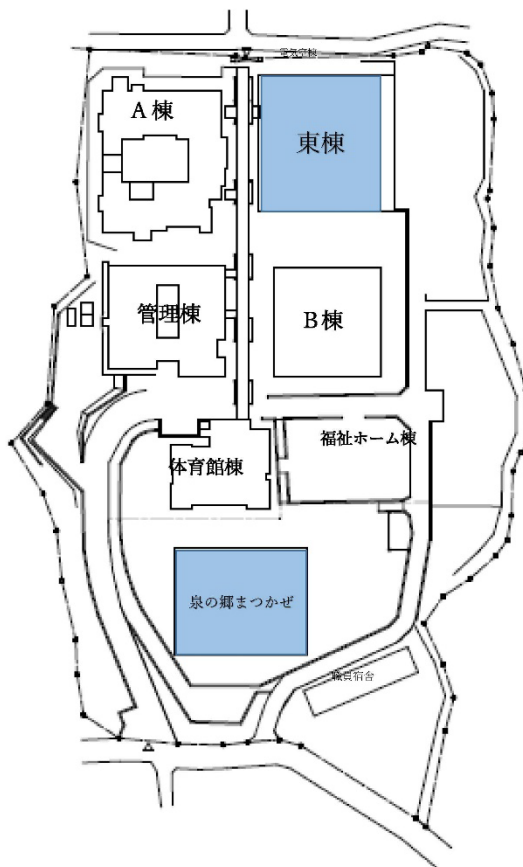
3 工事工程（令和2年9月～令和5年10月）

○令和2年9月～令和3年4月 温室、作業棟、通所棟、プール、CS棟解体



○令和3年6月～令和4年9月 新居住棟（東棟）新設

※令和3年2月～令和4年3月 新人所施設（泉の郷まつかぜ）新設

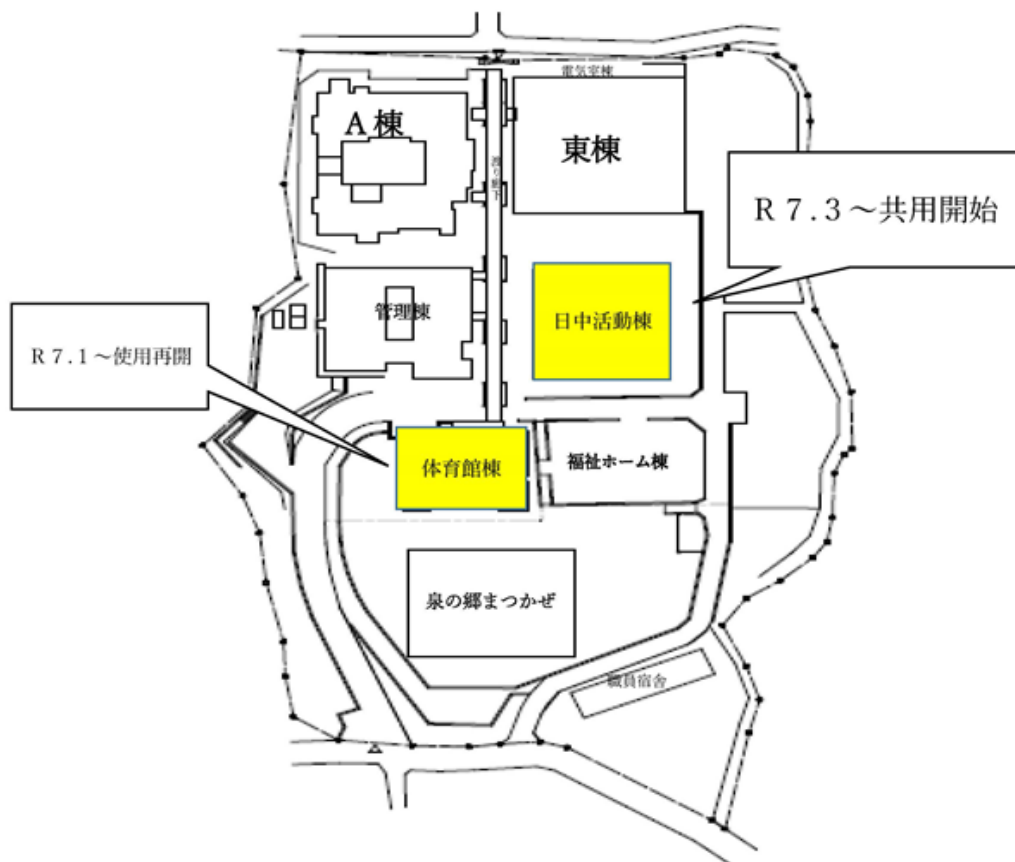


○令和4年10月～令和5年10月 B棟解体

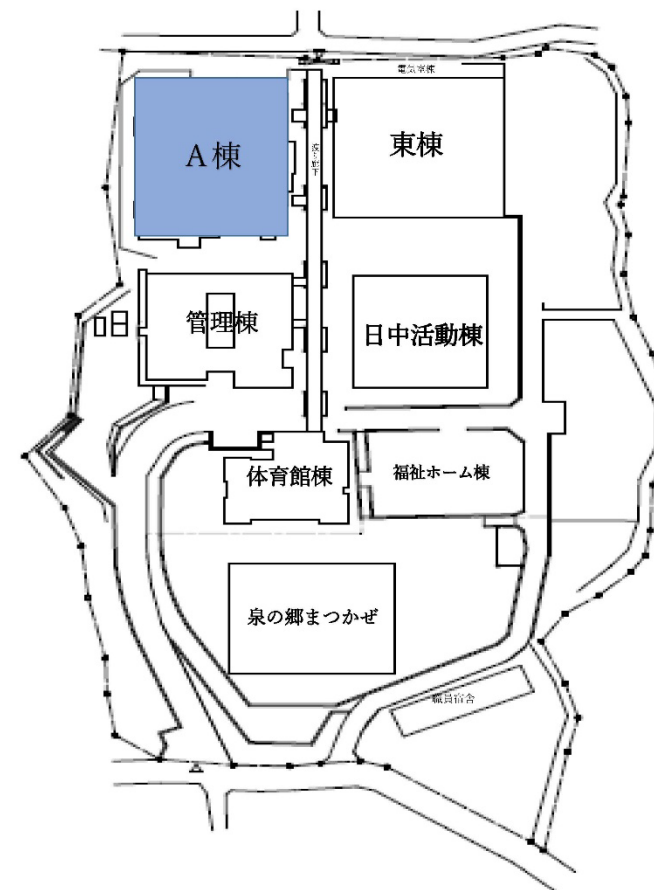


3 工事工程（令和5年12月～令和8年3月）

○令和5年12月～令和7年2月 日中活動棟新設、体育棟特定天井工事



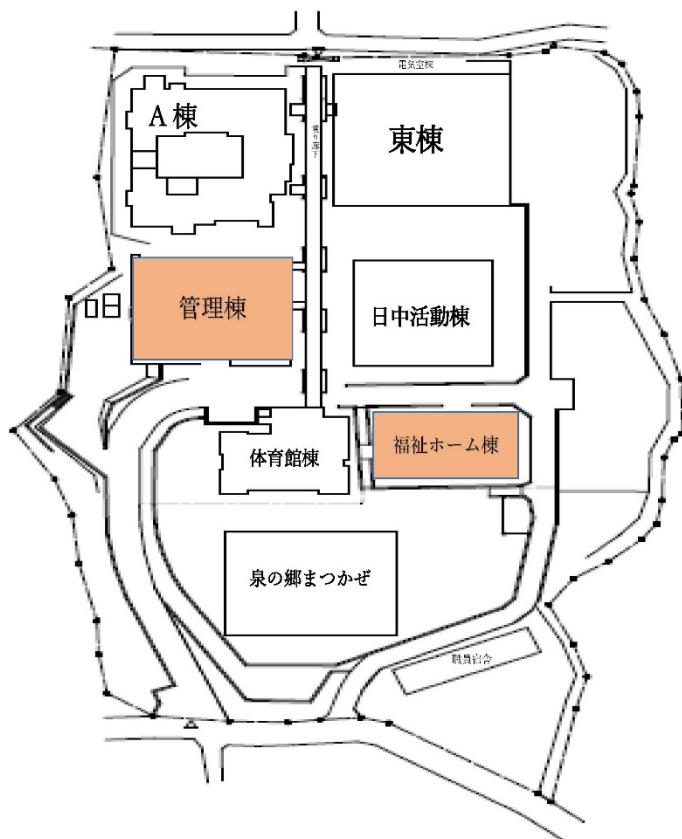
○令和7年3月～令和8年3月 A棟改修工事



3 工事工程（令和8年9月～令和11年6月）

【工事工程】

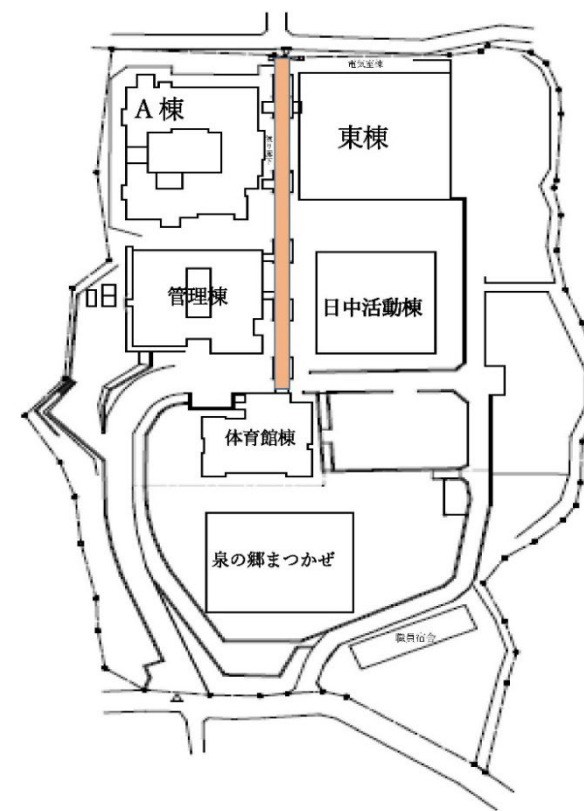
○令和8年9月～令和9年9月 福祉ホーム棟解体、管理棟改修工事



○令和9年10月～令和10年9月 体育棟改修



○令和10年11月～令和11年6月 渡り廊下改修



4 変更概要

		事前評価（平成30年度）	再評価（令和6年度）	
事業期間		R元～R5	R元～R11	
事業費	合計	約27.8億円	約50.1億円	
	国費	—	—	
		市費	約27.8億円	約50.1億円
	内訳	設計費	約1.5億円	約2.6億円
		改修費	約4.3億円	約16.7億円
		新築費	約19.1億円	約23.3億円
		解体費	約1.2億円	約4.1億円
		その他※	約1.7億円	約3.4億円

※新設棟開所時の初度調弁費、工事に付随して発生するガス管拡張工事や電柱移設等の負担金、測量委託費や敷地内国有地の購入費等

5 変更内容（スケジュール）

1.事業スケジュールの延長

	30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
松風学園整備工事	温室 (解体)	解体設計	温室解体									
	作業棟 (解体)	解体設計	作業棟解体									
	通所訓練棟 (解体)	解体設計	通所棟解体									
	プール (解体)	解体設計	プール解体									
	CS棟 (解体)	解体設計	CS棟解体									
	新居住棟(55R) (新設)	基本設計	実施設計	新居住棟・電気室新設								
	電気室 (新設)				(*) 開所							
	B棟 (解体)			解体設計		B棟解体						
	日中活動棟 (新設)	基本設計				実施設計	日中活動棟新設					
	体育棟 (天井改修)					実施設計		特定天井工事				
	A棟(15R) (改修)	基本設計			実施設計		実施設計	A棟改修工事				
	管理棟 (改修)	基本設計					実施設計	実施設計	管理棟改修工事			
	福祉ホーム棟 (解体)							解体設計	福祉ホーム棟解体			
	体育棟 (改修)						実施設計	実施設計		体育棟改修工事		
その他工事(土木工事他)				設計		実施設計			実施設計		渡り廊下改修工事	
防災関係工事								防災備蓄庫設置				
新入所施設(40R) 新設		基本設計	実施設計	新入所施設新築								

※開所時期は4月

※凡例
 ... 設計
 ... 新設工事
 ... 解体工事
 ... 改修工事他

5 変更内容（スケジュール）

1.事業スケジュール延長の主な要因

入札不調:

- ・ **新居住棟新設:** 衛生設備工事の入札が不調になりました。
- ・ **日中活動棟新設:** 衛生空調設備工事の入札が不調になりました。

利用者や近隣へより配慮した工法への変更:

・ 施設所在地が住宅地に近接しているほか、利用者は居ながらの工事になるため、大型車両の往来や施工時に発生する騒音・振動の影響が大きく、工事車両のサイズの変更や毎週の工事作業時間の短縮のほか、利用者の障害特性に配慮し、日常の支援への影響を最小限とするため低振動・低騒音な工法に変更しました。

設計による改修内容・範囲の拡大:

・ 設計により電気・衛生空調等の設備の劣化状況を詳細に確認したところ、配管の老朽化による漏水や配線の老朽化による漏電や停電、耐用年数の超過による空調設備の機能不全等リスクが判明し、空調、衛生設備、配管・配線、変電設備、非常用発電機などの設備全体の改修内容・範囲が拡大しました。

5 変更内容（事業費増の内訳）

項目	主な理由	内 訳
仕様変更	<ul style="list-style-type: none"> ・設計により電気・衛生空調等の設備の劣化状況を詳細に確認したところ、配管の老朽化による漏水や配線の老朽化による漏電や停電、耐用年数の超過による空調設備の機能不全等リスクが判明し、空調、衛生設備、配管・配線、変電設備、非常用発電機などの設備全体の改修内容・範囲が拡大しました。 ・日中活動棟について本市技術審査会による構造の検討及び「横浜市建築物における木材利用の促進に関する方針」に則り木造を採用しましたが、その後コロナ禍の影響による木材価格の高騰（ウッドショック）により資材費が上昇しました。 ・施設所在地が住宅地に近接しているほか、利用者は居ながらの工事になるため、大型車両の往来や施工時に発生する騒音・振動の影響が大きく、工事車両のサイズの変更や毎週の工事作業時間の短縮のほか、利用者の障害特性に配慮し、日常の支援への影響を最小限とするため低振動・低騒音な工法に変更しました。 	約14.5億円
物価上昇等	工事労務単価上昇、建設資材高騰（※1）	約5.7億円
その他	週休2日制の導入（※2）	約1.4億円
	体育棟特定天井工事（※）等の業務を追加したことによる設計費、工事費の増 （※）横浜市公共建築物天井脱落対策事業計画に基づく	約0.7億円
合 計		約22.3億円
※1 建設物価調査会が公表している建築費指数により上昇率を算出		
※2 横浜市の建築工事の実績値（工事・整備費の5%相当）から算出		

5 変更内容（定員）



【入所定員数の維持について】

横浜市では国の障害福祉計画指針等に基づき、本人の意向に沿って地域生活への移行を推進していくため、入所施設を一生を送る施設ではなく、障害者が地域で自立した生活を送ることができるよう支援する通過型施設として位置付けています。

入所施設から地域生活への移行を進め、入所施設利用者数の削減を目指していく一方、入所施設の新規利用者のサービス提供を確保することから、当面の間は市内入所施設の定員数は現状を維持していきます。

以上のことから、松風学園再整備における入所定員数は、松風学園と民設新入所施設を合わせて事前評価時の人数を維持します。

※市内入所施設全体の定員数変更について

事前評価時 1104人 → 再評価時 1144人

県立施設「芹が谷やまゆり園」開設により市全体の入所定員数は事前評価時より増加しています。

5 変更内容（入所者数）

【松風学園の定員数について】

- 松風学園と新入所施設（泉の郷まつかぜ）の定員：（70人+40人=110人）
 - 事前評価時: 松風学園においては重度障害の方（A1+A2）の受け入れを想定していました。
 - 再評価時: 新入所施設において、実際の移行段階で利用者、保護者、後見人を含めた面談を行い、本人の意思決定を尊重した結果、重度障害の方（A1+A2）の方も一部新入所施設へ移行しました。
 - このプロセスにより、新入所施設は利用者のニーズと意思を尊重しながら、適切な受け入れ体制を整えています現在、A1+A2を合わせた入所者の人数は再整備後の定員に収まっており、受入体制は確保されています。

【松風学園】

- 定員：70人
 - 長期入所：58人
 - 短期入所：12人
- 長期入所者数：45人（A1:35人 A2:7人 B1:2人 B2:1人）
※定員58人に対して約78%の入所率です。

【新入所施設：泉の郷まつかぜ】

- 定員：40人
 - 長期入所：36人
 - 短期入所：4人
- 長期入所者数：30人（A1:22人 A2:6人 B1:2人 B2:0人）
※定員36人に対して約83%の入所率です。

6 事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・事業採択当時、松風学園の建物（1983年ごろしゅん工）は、築35年以上が経過し老朽化する中、居室の利用者1人当たりの床面積が現行基準を満たさなくなるなどの課題があり、現利用者の生活環境を早急に改善する必要があります。
- ・入所施設から地域生活への移行を進め、入所施設利用者数の削減を目指していく一方、入所施設の新規利用者のサービス提供を確保することから、当面の間は市内入所施設の定員数は現状を維持していきます。
- ・福祉介護分野の人材不足に対応するため、職場環境の改善や業務の効率化等により、職員の負担軽減を図っていく必要があります。

7 事業の投資効果・事業効果等

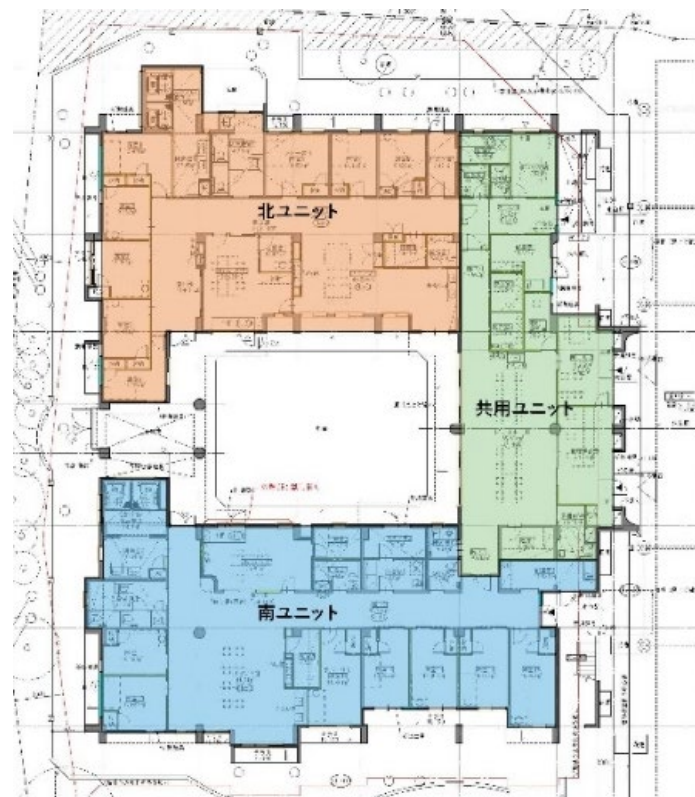
新居住棟（新築）



※1F平面図

(2・3Fとも同じレイアウト)

A棟（改修）



※1F平面図

(1階平屋建て)

7 事業の投資効果・事業効果等（施設）

1. 居室の現行面積基準への適合、各棟老朽化改善

（1）利用者支援の改善:

- ・ 障害特性を持つ利用者のために、一部個室の壁をクッション性のあるものに変更しました。
- ・ 少規模の居住ユニットを複数配置し、感染症クラスター発生時に各ユニット単位での独立した対策が可能になりました。
- ・ ストレッチャーに対応した大型エレベーターや車いす対応の洗面台、多目的トイレの整備により居住環境を改善しました。

（2）日中活動棟の新設と機能集約:

- ・ 居住と日中活動の場を分けることで入所生活に変化をもたらし、生活水準の向上に寄与しました。
- ・ 体育棟に空調を設置し、利用環境の改善を図りました。

2. 個室化

- ・ 個室化により利用者の人権やプライバシーが守られ、落ち着ける環境が整ったことで他害行為が減少し、より安定した生活が実現しました。

3. 過齡児の受入れ促進

- ・ 関係機関が連携し、本人やご家族の希望を確認し、意思決定や意向を尊重して移行を進めます。
- ・ 障害児施設からの移行については、グループホームや市内入所施設を選択肢として進めており、現状では松風学園での受け入れが必要なケースは発生していません。

7 事業の投資効果・事業効果等（管理運営環境）

1.管理運営環境の改善

（1）新居住棟

- ・ I C T の活用による支援体制の強化
見守りカメラの導入により、新居住棟内の様子を管理エリアにしながら確認することが可能
- ・ 効率的な諸室配置
管理諸室を各フロアの中央部に集約し、迅速な対応や効率的なフロア管理を実現

⇒効率化により、従前の職員数で個室化に対応できています。

（2）管理棟

- ・ 事務室の拡大と会議スペースの充実
事務環境の改善や会議連携の効率アップにより支援体制の強化が可能となりました。
- ・ 医務室機能の管理等への集約
入所者の状態等の情報共有や職員間の連携が容易となりました。

7 事業の投資効果・事業効果等（環境配慮）

1. 横浜市公共建築物環境配慮基準への準拠

基準の概要:

横浜市の公共建築物における環境配慮基準（H26制定）は、建築物のエネルギー消費性能を向上させるための基準。
BEI（建築物エネルギー消費性能基準） $0.7 < BEI \leq 0.9$ を達成することが求められています。

2. Low-E複層ガラスの採用

特徴と効果:

Low-E（低放射）ガラスは、断熱性能が高く、室内の熱を逃がさず、外部からの熱を遮断。
これにより、冷暖房の効率が向上し、エネルギー消費量が削減されます。

3. LED照明の採用

特徴と効果:

LED照明は、従来の照明に比べて消費電力が少なく、長寿命です。
エネルギー効率が高く、電力消費を抑えることで環境負荷を軽減します。

4. 国産木材の使用

使用箇所と効果:

建物の土台部分には県内産材のヒノキを使用し、その他の部分には国産木材を使用しています。
内装や備え付け家具・什器の一部にも国産木材を使用し、木質化を図っています。
地元産材の利用により、輸送によるCO2排出量を削減し、地域経済の活性化にも寄与します。

5. 環境性能評価

新居住棟: CASBEE: Aランク取得 BEI値: 0.83（令和2年度設計） ライフサイクルCO2: 86%
日中活動棟: CASBEE: Aランク取得 BEI値: 0.76（令和4年度設計） ライフサイクルCO2: 80%

7 事業の投資効果・事業効果等（防災・地域とのかかわり）

1. 防災

（1）地域防災計画の位置づけ

- ・地域防災拠点には指定されていません。

（2）災害への対応

- ・敷地は浸水や土砂災害の被害想定はないため特別な措置は行っていません。

2. 地域とのかかわり

（1）園内ふれあい動物園を開催

（2）近隣住民向け掲示板にて作品展示

（3）ハロウィンで保育園児来訪

（4）ボランティアとの交流



- ・地域に開かれた施設として、障害の理解を広げ、様々な交流を行っています。

8 対応方針（案）

計画通り

【理由】

事業を再評価した結果、仕様の見直しや物価上昇等による事業費の増はあるものの、事業はおおむね順調に進捗しており、事業の必要性和効果が期待できることを確認しました。

そのため、利用者の居住環境の早期改善の実現に向けて、事業の継続は必要です。

9 現地写真



明日をひらく都市
OPEN X PIONEER

見守りカメラ



ストレッチャーごと
入るエレベーター



新居住棟 (東棟)
(R4.9しゅん工)

ラバーの壁の居室(一部)



日中活動棟
(R7.2しゅん工予定)



車いすでも
使える洗面台

10 その他施設の様子



明日をひらく都市
OPEN X PIONEER

新居住棟内



植栽や作業などの日中活動の様子



地域向けに開催した
ふれあい牧場



新居住棟スタッフルーム
ミーティングの様子



中庭イメージ



施設からは富士山を一望!



(様式 4)

公共事業再評価調書 (案)

番 号	健福-1	事業担当局課	健康福祉局障害施設サービス課
事業名	松風学園再整備事業 (一部建替え・改修)		採択年度 H30 年
施工場所	横浜市泉区上飯田町 1987		経過年数 6 年

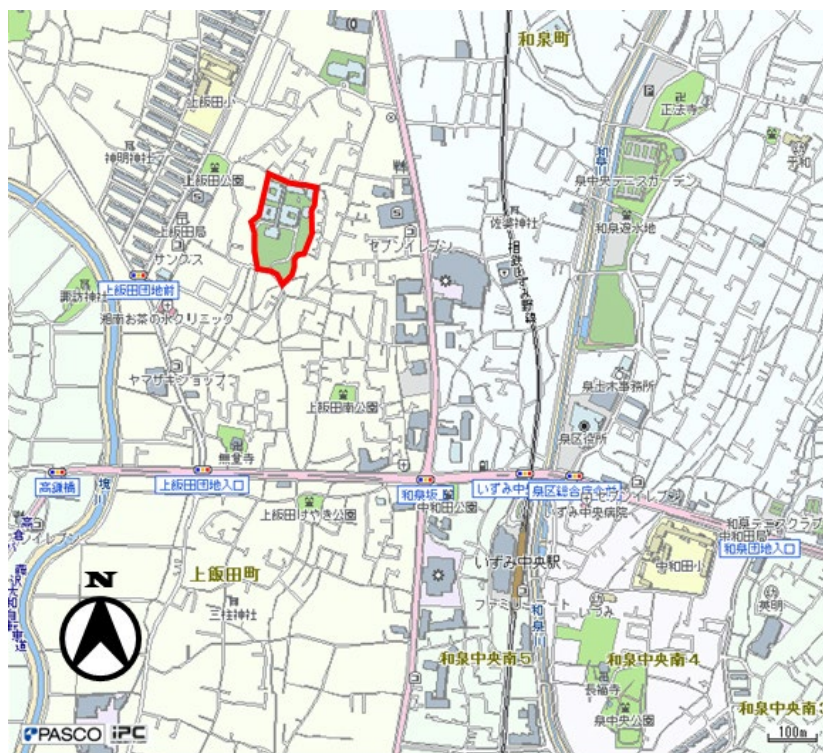
1 目的

- (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)一人当たり3.3㎡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㎡以上)に適合させます。
- ・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。
- (2) 市内施設(別紙1)と同様に個室化を図ります。
- ・入所者の安心・安全や、プライバシー確保のため、全室個室化を実施します。
- (3) 障害児施設から過齢児の受入れを進めます。
- ・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「過齢児」)の受入れを進めます。

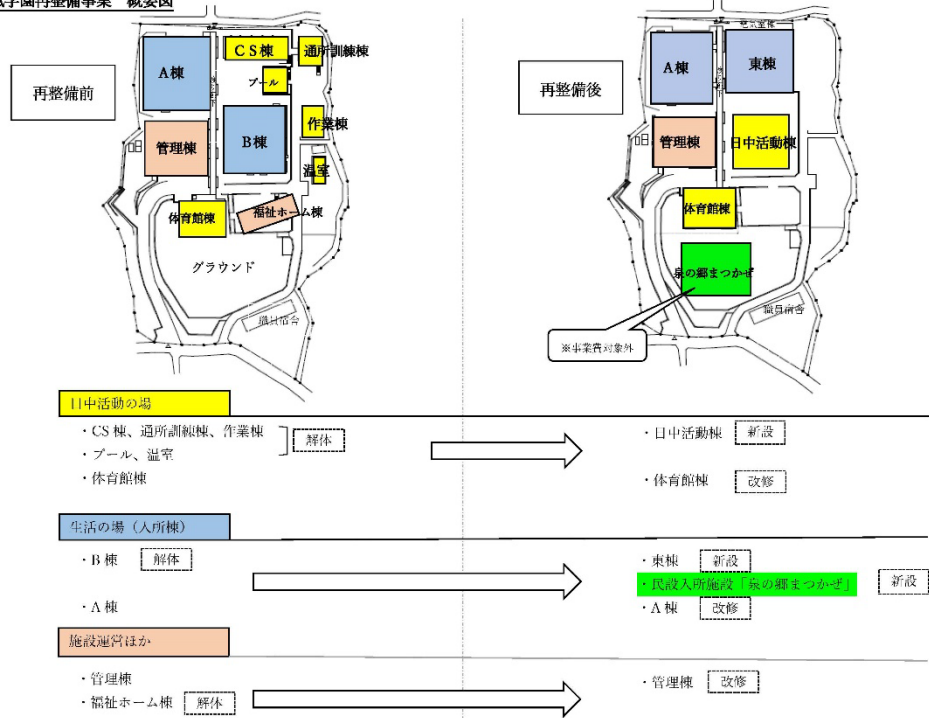
2 事業概要

【位置図】

目的及び
事業概要



○松風学園再整備事業 概要図



3 整備概要

老朽化した松風学園の各棟について、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。

【東別面積・改修内容表】

	棟名称	構造・建築、延べ床面積・整備内容・役割
新築	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	
	C S棟	
	福祉ホーム	
	作業棟	
	プール	

(参考) 新入所施設整備事業

- ・松風学園敷地内に、民設新入所施設を新築しています。令和3年度にしゅん工し、令和4年度より運営を開始しています。

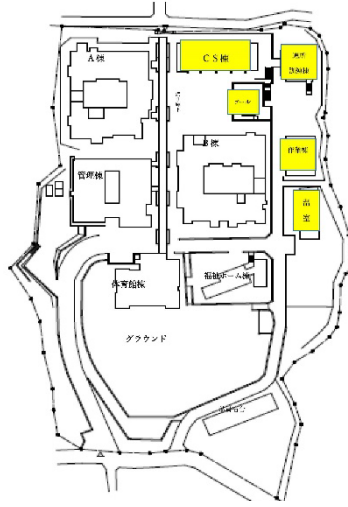
※土地については、市有地を無償貸与。

- ・施設名 : 泉の郷まつかぜ(木造2階建て、居室 40・事務室・厨房ほか)

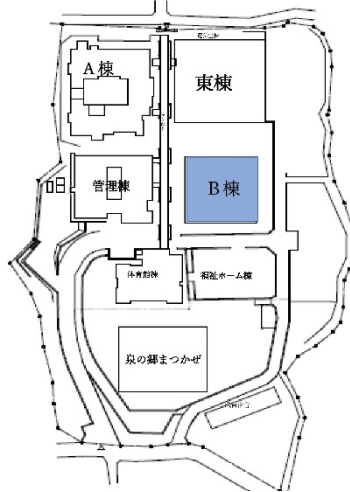
- ・運営法人: 社会福祉法人誠幸会

【工事工程】

○令和2年9月～令和3年4月 温室、作業棟、通所棟、プール、CS棟解体



○令和4年10月～令和5年10月 B棟解体

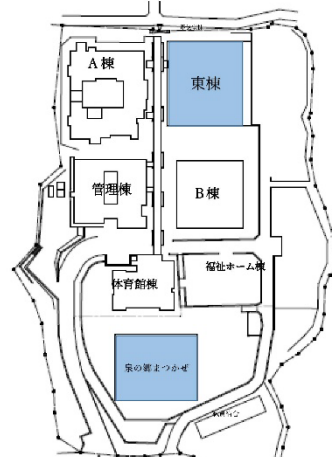


○令和7年3月～令和8年3月 A棟改修工事

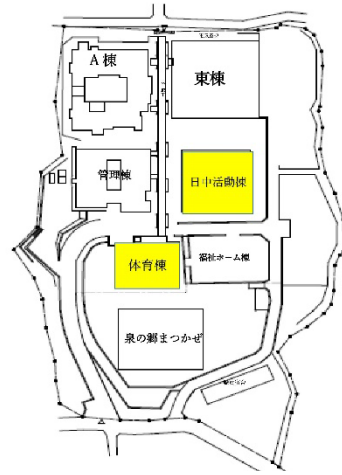


○令和3年6月～令和4年9月 新居住棟（東棟）新設

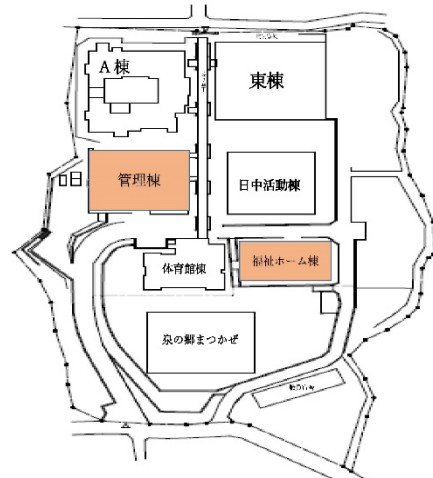
※令和3年9月～令和4年3月: 新入所施設（泉の郷まつかぜ）新設



○令和5年12月～令和7年2月 日中活動棟新設、体育館増設天井工事

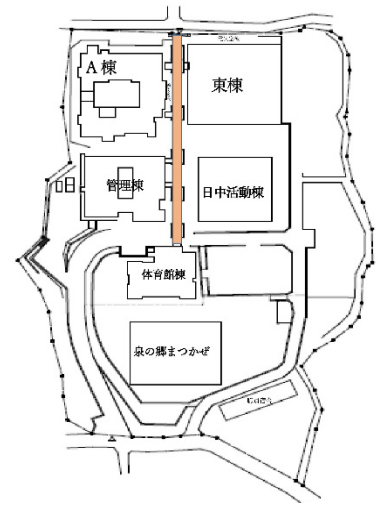


○令和8年9月～令和9年9月 福祉ホーム棟解体、管理棟改修工事



○令和9年10月～令和10年9月 体育館改修

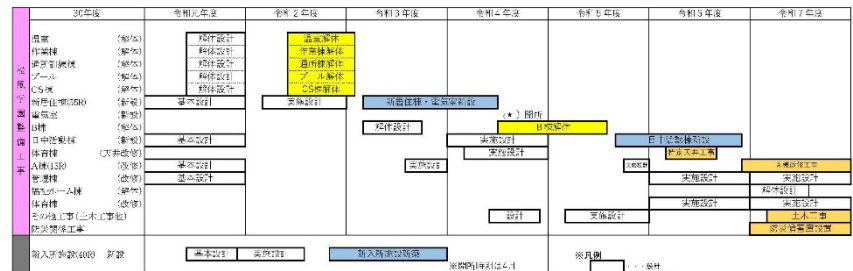
○令和10年11月～令和11年6月 渡り廊下改修



		事前評価 (平成 30 年度)	再評価 (令和6年度)	
事業期間		R 元～R 5	R 元～R 11	
事業費	合計	約 27.8 億円	約 50.1 億円	
	内訳	国費	—	—
		市費	約 27.8 億円	約 50.1 億円
	設計費	約 1.5 億円	約 2.6 億円	
	改修費	約 4.3 億円	約 16.7 億円	
	新築費	約 19.1 億円	約 23.3 億円	
	解体費	約 1.2 億円	約 4.1 億円	
	その他※	約 1.7 億円	約 3.4 億円	
※新設棟開所時の初度調弁費、工事に付随して発生するガス管拡張工事や電柱移設等の負担金、測量委託費や敷地内国有地の購入費等				

変更内容	(1) 事業スケジュールの変更				
	・当初スケジュール (R元年度～R5年度)				
	R 元年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 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	

・現時点スケジュール(R元年度～R11年度)



【事業スケジュール延長の主な要因】

・入札不調

新居住棟新設において、衛生設備工事の入札不調が発生しました。
日中活動棟新設において、衛生空調設備工事の入札不調が発生しました。

・利用者や近隣へより配慮した工法への変更

施設所在地が住宅地に近接しているほか、利用者は居ながらの工事になるため、大型車両の往来や施工時に発生する騒音・振動の影響が大きく、工事車両のサイズの変更や毎週の工事作業時間の短縮のほか、利用者の障害特性に配慮し、日常の支援への影響を最小限とするため低振動・低騒音な工法に変更しました。

・設計による改修内容・範囲の拡大

設計により電気・衛生空調等の設備の劣化状況を詳細に確認したところ配管の老朽化による漏水や配線の老朽化による漏電や停電、耐用年数の超過による空調設備の機能不全等リスクが判明し、空調、衛生設備、配管・配線、変電設備、非常用発電機などの設備全体の改修内容・範囲が拡大しました。

・週休2日制を導入しました。

施設利用者と工事関係者・車両の動線が交錯・近接すること等により、安全上問題が生じるおそれがあるため、複数等の同時施工を行わず、各棟単独で工事を実施することとしました。

各工事において、工事完了から利用者の支援体制移行をスムーズに行うため、完了から次工事までに期間を設けるなど配慮することとしました。

市内経済の活性化、事業参入機会の均等化及び年度ごとの予算の平準化のため、各棟単独で工事を実施することとしました。

(2) 事業費の変更

事業費を変更・修正した主な理由は以下のとおりです。

項目	主な理由	内 訳
仕様変更	<ul style="list-style-type: none"> ・設計により電気・衛生空調等の設備の劣化状況を詳細に確認したところ、配管の老朽化による漏水や配線の老朽化による漏電や停電、耐用年数の超過による空調設備の機能不全等リスクが判明し、空調、衛生設備、配管・配線、変電設備、非常用発電機などの設備全体の改修内容・範囲が拡大しました。 ・日中活動棟について本市技術審査会による構造の検討及び「横浜市建築物における木材利用の促進に関する方針」に則り木造を採用しましたが、その後コロナ禍の影響による木材価格の高騰（ウッドショック）により資材費が上昇しました。 ・施設所在地が住宅地に近接しているほか、利用者は居ながらの工事になるため、大型車両の往来や施工時に発生する騒音・振動の影響が大きく、工事車両のサイズの変更や毎週の工事作業時間の短縮のほか、利用者の障害特性に配慮し、日常の支援への影響を最小限とするため低振動・低騒音な工法に変更しました。 	約14.5億円
物価上昇等	工事労務単価上昇、建設資材高騰（※1）	約5.7億円
その他	週休2日制の導入（※2）	約1.4億円
	体育棟特定天井工事（※）等の業務を追加したことによる設計費、工事費の増 （※）横浜市公共建築物天井脱落対策事業計画に基づく	約0.7億円
合 計		約22.3億円
※1 建設物価調査会が公表している建築費指数により上昇率を算出		
※2 横浜市の建築工事の実績値（工事・整備費の5%相当）から算出		

(3) 再整備における施設規模について

○入所定員数の維持について

入所施設利用者については、国の障害福祉計画指針等において、地域生活への移行を推進していくこととされています。横浜市ではこれに基づき、本人の意向に沿って地域生活への移行を推進していくため、入所施設を一生を送る施設ではなく、障害のある方が地域で自立した生活を送ることができるよう支援する通過型施設として位置付けています。

入所施設から地域生活への移行を進め、入所施設利用者数の削減を目指していく一方、入所施設の新規利用者のサービス提供を確保することから、当面の間は市内入所施設の定員数は現状を維持していきます。

以上のことから、松風学園再整備における入所定員数は、松風学園と民設新入所施設を合わせて事前評価時の人数を維持します。

※市内入所施設全体の定員数変更について

事前評価時 1104人 → **再評価時** 1144人

県立施設「芹が谷やまゆり園」開設により市全体の入所定員数は事前評価時より増加しています。

○松風学園の定員数について

- ・松風学園と新入所施設（泉の郷まつかぜ）の定員：（70人+40人=110人）
- ・事前評価時：松風学園においては重度障害の方（A1+A2）の受け入れを想定していました。

		<ul style="list-style-type: none"> ・再評価時:新入所施設において、実際の移行段階で利用者、保護者、後見人を含めた面談を行い、本人の意思決定を尊重した結果、重度障害の方(A1+A2)の方も一部新入所施設へ移行しました。 ・このプロセスにより、新入所施設は利用者のニーズと意思を尊重しながら、適切な受け入れ体制を整えています現在、A1+A2 を合わせた入所者の人数は再整備後の定員に収まっており、受入体制は確保されています。 <p>【松風学園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定員: 70 人 <ul style="list-style-type: none"> ・長期入所: 58 人 ・短期入所: 12 人 ・長期入所者数: 45 人(A1:35 人 A2:7 人 B1:2 人 B2:1 人) <ul style="list-style-type: none"> ※定員 58 人に対して約 78%の入所率です。 <p>【新入所施設:泉の郷まつかぜ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定員: 40 人 <ul style="list-style-type: none"> ・長期入所: 36 人 ・短期入所: 4 人 ・長期入所者数: 30 人(A1:22 人 A2:6 人 B1:2 人 B2:0 人) <ul style="list-style-type: none"> ※定員 40 人に対して約 75%の入所率です。
	上位計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜市中期4か年計画 2018～2021 ・横浜市中期4か年計画 2022～2025 ・横浜市公共施設等総合管理計画(令和4年度)※ ※(旧「横浜市公共建築物の再編整備の方針」(事前評価時))
	関連事業	—
事業の必要性	事業を巡る社会経済情勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・事業採択当時、松風学園の建物(1983 年ごろしゅん工)は、築 35 年以上が経過し老朽化する中、居室の利用者1人当たりの床面積が現行基準を満たさなくなるなどの課題があり、現利用者の生活環境を早急に改善する必要があります。 ・入所施設から地域生活への移行を進め、入所施設利用者数の削減を目指していく一方、入所施設の新規利用者のサービス提供を確保することから、当面の間は市内入所施設の定員数は現状を維持していきます。 ・福祉介護分野の人材不足に対応するため、職場環境の改善や業務の効率化等により、職員の負担軽減を図っていく必要があります。

	<p>事業の 投資効果</p> <p>・</p> <p>事業効果等 (費用便益分析等)</p>	<p>(施設)</p> <p>新居住棟 (新築)</p>  <p>※ 1 F 平面図 (2・3Fとも同じレイアウト)</p> <p>A棟 (改修)</p>  <p>※ 1 F 平面図 (1階平屋建て)</p> <p>1. 居室の現行面積基準への適合、各棟老朽化改善</p> <p>(1) 利用者支援の改善:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・障害特性を持つ利用者のために、一部個室の壁をクッション性のあるものに変更しました。 ・少規模の居住ユニットを複数配置し、感染症クラスター発生時に各ユニット単位での独立した対策が可能になりました。 ・ストレッチャーに対応した大型エレベーターや車いす対応の洗面台、多目的トイレの整備により居住環境を改善しました。 <p>(2) 日中活動棟の新設と機能集約:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住と日中活動の場を分けることで、入所生活に変化をもたらし、生活水準の向上に寄与しました。 ・体育棟に空調を設置し、利用環境の改善を図りました。 <p>2. 個室化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個室化により利用者の人権やプライバシーが守られ、落ち着ける環境が整ったことで他害行為が減少し、より安定した生活が実現しました。 <p>3. 過齡児の受入れ促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関係機関が連携し、本人やご家族の希望を確認し、意思決定や意向を尊重して移行を進めます。 ・障害児施設からの移行については、グループホームや市内入所施設を選択肢として進めており、現状では松風学園での受け入れが必要なケースは発生していません。
--	---	--

	<p>【管理運営環境】</p> <p>1. 管理運営環境の改善</p> <p>(1) 新居住棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見守りカメラの導入により、新居住棟内の様子を管理エリアにいながら確認することが可能になるなど、ICTに活用により支援体制が強化されています。また、管理諸室を各フロアの中央部に集約し、迅速な対応や効率的なフロア管理を実現したことから、従前の職員数で個室化に対応できています。 <p>(2) 管理棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存間仕切りを見直し、事務室を拡大することで事務環境を改善するとともに、会議スペースを充実させ入所者のケース会議等の連携をより行いやすくするなど支援体制が強化されます。 ・これまで別棟に離れて配置されていた医務室機能を管理棟に集約することで、入所者の状態等の情報共有や職員間の連携が行いやすくなります。 ・相談・面会室を複数設置することで、プライバシーに配慮しながらご家族等からの相談に同時に対応できるようになります。 <p>【環境配慮】</p> <p>1. 横浜市公共建築物環境配慮基準への準拠</p> <p>基準の概要:</p> <p>横浜市の公共建築物における環境配慮基準(H26 制定)は、建築物のエネルギー消費性能を向上させるための基準。</p> <p>BEI(建築物エネルギー消費性能基準)$0.7 < BEI \leq 0.9$ を達成することが求められています。</p> <p>2. Low-E 複層ガラスの採用</p> <p>特徴と効果:</p> <p>Low-E(低放射)ガラスは、断熱性能が高く、室内の熱を逃がさず、外部からの熱を遮断。これにより、冷暖房の効率が向上し、エネルギー消費量が削減されます。</p> <p>3. LED 照明の採用</p> <p>特徴と効果:</p> <p>LED 照明は、従来の照明に比べて消費電力が少なく、長寿命です。エネルギー効率が高く、電力消費を抑えることで環境負荷を軽減します。</p> <p>4. 国産木材の使用</p> <p>使用箇所と効果:</p> <p>建物の土台部分には県内産材のヒノキを使用し、その他の部分には国産木材を使用しています。内装や備え付け家具・什器の一部にも国産木材を</p>
--	--

	<p>使用し、木質化を図っています。地元産材の利用により、輸送による CO2 排出量を削減し、地域経済の活性化にも寄与します。</p> <p>5. 環境性能評価</p> <p>新居住棟: CASBEE: A ランク取得 BEI 値: 0.83 (令和 2 年度設計) ライフサイクル CO2: 86%</p> <p>日中活動棟: CASBEE: A ランク取得 BEI 値: 0.76 (令和 4 年度設計) ライフサイクル CO2: 80%</p> <p>6. 防災</p> <p>(1) 地域防災計画の位置づけ ・地域防災拠点には指定されていません。</p> <p>(2) 災害への対応 ・敷地は浸水や土砂災害の被害想定はないため特別な措置は行っていません。</p> <p>7. 地域とのかかわり</p> <p>(1) 園内ふれあい動物園を開催 (2) 近隣住民向け掲示板にて作品展示 (3) ハロウィンで保育園児来訪 (4) ボランティアとの交流 ・地域に開かれた施設として、障害の理解を広げ、様々な交流を行っています。</p>
--	---

事業の進捗状況	事業進捗よく率%	令和3年4月 作業棟、CS棟、通所訓練棟、プール等解体完了 令和4年9月 新居住棟(東棟)新設完了 令和5年10月 B棟解体工事完了 令和5年12月～ 日中活動棟新設工事
	50%	
	用地取得率%	
	—	
	供用等の状況	
事業の課題及び進捗見込み	一部(新居住棟)共用済	
	<p>【事業の課題】</p> <p>引き続き、同一敷地内で施設運営を行いながらの工事のため、棟ごとに順に改修と解体を行うローリング方式となり施設運営への影響が長期化します。</p> <p>改修か所によっては工事車両と利用者・職員動線が重なる部分もあるため、安全に十分配慮する必要があるほか、今後の工事においても利用者をはじめ近隣住民への騒音・振動対策をしっかりと行う必要があります。</p> <p>また、現在管理室棟に事務室を有していますが、同棟の改修時には一時的に事務室をその他の棟に移す必要があり、事務機能が停滞し入所者に影響が出ないよう、整備工事と支援現場との連携を密にしてしっかりと計画し進めていく必要があります。</p>	

	<p>【進捗見込】</p> <p>令和7年度:A棟改修工事、北側道路拡幅工事、実施設計(福祉ホーム棟解体、管理棟改修工事、体育棟改修工事)</p> <p>令和8年度:福祉ホーム棟解体工事、管理棟改修工事</p> <p>令和9年度:管理棟改修工事、体育棟改修工事、実施設計(渡り廊下改修工事)</p> <p>令和10年度:体育棟改修工事、渡り廊下改修工事</p> <p>令和11年度:渡り廊下改修工事</p> <p>令和11年度:全面供用開始</p>
その他 (コスト縮減項目等)	<p>【コスト縮減項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・継続的な施設運営を可能とするため、建設と解体を繰り返すローリング方式とすることで、仮設施設を不要とする計画としました。 ・工期短縮を図るため、鉄骨造を採用しました。(新居住棟) ・居室や共用部分の配置計画を工夫し、利用者の安全性・利便性を確保しつつ、廊下幅や共用部等に無駄なスペースが出ないように計画し面積を抑えました。(新居住棟) ・既存杭を残置することにより、撤去費用を抑えました。(B棟解体) ・B棟解体後の掘削面を日中活動棟工事に引継ぎ、埋戻し土の削減、地盤改良の削減をしました。 ・解体工事の仮囲いを流用することで仮設費用を削減しました。(日中活動棟) ・水回りは既存のピットや配管経路を活用する配置計画とすることで、コストを削減しました。(A棟、管理棟) ・既存耐力壁を最大限に活かす平面計画とすることで、構造補強を不要とし解体費用を抑える計画としました。(A棟、管理棟) ・居室の配置は、既存開口部に合わせて計画することで、開口部の新設費用を抑える計画としました。(A棟)
その他	<p>本事業は、平成30年度に事前評価実施済みです。</p> <p>参照URL: https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/zaisei/fmsuishin/jigyohyoka/h30/h30-jigyohyouka.html</p>
添付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙1 障害者支援施設一覧 ・別紙2 棟別面積・改修内容表
対応方針 (案)	<p>継続</p> <p>計画通り(上記計画を実施)※1</p>
	<p>一部見直し(上記計画を変更)※2</p> <p>-----</p> <p>【見直し内容】</p>
中 止	

<p>対応方針 (案) とし た理由</p>	<p>事業を再評価した結果、仕様の見直しや物価上昇等による事業費の増はあるものの、事業はおおむね順調に進捗しており、事業の必要性と効果が期待できることを確認しました。</p> <p>そのため、利用者の居住環境の早期改善の実現に向けて、事業の継続は必要です。</p>
--------------------------------	--

※1：既に見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。前の再評価で「継続(一部見直し)」の事業についても、その見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。

※2：今後、見直しを行うことが確定している事業は、こちらを選択し、見直し内容を記載してください。

(1) 障害者支援施設【支援法】

従たる	区	施設名	主たる障害	生活介護 (定員)	施設入所 支援(定 員)	短期入所 (定員)	短期入所 (空床利 用)	機能訓練	日中一時 支援	郵便番号	所在地	電話	FAX	運営法人等	備考
	鶴見	障害者支援施設 希望	知	60	60	10	-	-	-	230-0001	矢向 1-14-18	580-0078	584-8999	福) 白根学園	
	港南	シーグ日野学園	知	50	50	4	-	-	-	234-0053	日野中央 2-25-1	849-2633	849-2634	福) 聖坂学園	
	港南	芹が谷やまゆり園	知	66	60	6	-	-	-	233-0006	芹が谷2-3-1	443-6890	443-6891	福) 同愛会・福) 白根学園 ※共同運営	
	保土ヶ谷	のぼら園	知	60	50	4	-	-	4	240-0025	狩場町 200-6	742-1250	742-1251	福) 光風会	
	保土ヶ谷	恵和青年寮	知	80	80	4	○	-	2	240-0035	今井町 691	353-0661	353-0663	福) 恵和	
	保土ヶ谷	たちほどがや	身	60	40	10	-	-	3	240-0044	仏向町 1600-2	335-1001	335-1019	福) 十愛療育会	
主	保土ヶ谷	てらん広場	知	15	70	18	-	-	15	240-0051	上菅田町 1696	373-9667	373-9668	福) 同愛会	
従	保土ヶ谷	・てらん広場	知	30	-	-	-	-	-	240-0051	上菅田町 1748-4	373-9667	373-9668	福) 同愛会	註：てらん広場につながります。
従	旭区	・奏	知	30	-	-	-	-	-	241-0003	白根町 917-1	373-9667	373-9668	福) 同愛会	註：てらん広場につながります。
従	保土ヶ谷	・リサイクル	知	25	-	-	-	-	-	240-0051	上菅田町 1635-8	373-9667	373-9668	福) 同愛会	註：てらん広場につながります。
従	保土ヶ谷	・MOMO	知	20	-	-	-	-	-	240-0051	上菅田町 1765-3	373-9667	373-9668	福) 同愛会	註：てらん広場につながります。
	旭	障害者支援施設 借恵	知	40	40	4	-	-	-	241-0001	上白根町 783	951-3436	955-5261	福) 借恵園	
	旭	しらねの里	知	40	40	3	-	-	-	241-0001	上白根町 1092	954-5210	954-2337	福) 白根学園	
主	旭	光の丘	知	60	40	10	-	-	-	241-0005	白根 7-10-6	951-2620	951-8649	福) 白根学園	
従	旭	・工房堂	知	20	-	-	-	-	-	241-0003	白根町 985-1	951-2620	951-8649	福) 白根学園	註：光の丘につながります。
	旭	ホルツハウゼ	知	60	30	2	-	-	2	241-0812	金が谷 550	951-1711	951-7888	福) ル・ブリ	
	旭	くるみ学園(成人部)	知	20	20	2	-	-	-	241-0812	金が谷 550	951-1711	951-7888	福) ル・ブリ	
主	金沢	航	知	60	50	4	-	-	3	236-0045	釜利谷南 2-8-1	788-2934	788-2906	福) すみなす会	
従	金沢	・和海		○	-	-	-	-	-	236-0045	釜利谷東 2-19-44 高野コーポ 1F	788-2934	788-2906	福) すみなす会	註：航につながります。
従	金沢	・羅針盤		○	-	-	-	-	-	236-0021	泥亀 1-6-1シンコウ第一ビル 1F	788-2934	788-2906	福) すみなす会	註：航につながります。
	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	身(肢)	-	30	-	-	36	-	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 (指定管理者受託事業)	
	港北	横浜らいず	身	60	60	4	-	-	1	223-0056	新吉田町 6001-6	592-1011	592-0105	福) 横浜共生会	
	港北	花みずき	知	60	50	10	-	-	4	223-0056	新吉田町 6001-1	593-5932	593-5779	福) 横浜共生会	
主	青葉	青葉メゾン	知	40	60	-	-	-	2	227-0036	奈良町 1757-3	962-8821	962-9847	福) ル・ブリ	
従	青葉	ワークステーション	知	○	-	-	-	-	-	227-0038	奈良 5-1-17	962-8821	962-9847	福) ル・ブリ	註：青葉メゾンにつながります。
	青葉	奈良障害者ショートステイ センター	知	-	-	19	-	-	-	227-0036	奈良町 1757-3	962-8821	962-9847	福) ル・ブリ	
	都筑	東やまたレジデンス	知	50	40	3	-	-	4	224-0024	東山田町 270	591-2815	591-2768	福) 横浜やまびこの里	
	戸塚	朝日塾	知	50	50	4	-	-	4	245-0065	東俣野町 57-6	852-8888	852-8991	福) 朝日の里	
	栄	リエゾン笠間	身	50	50	10	-	-	-	247-0006	笠間 3-10-1	898-3533	898-3534	福) 同愛会	
	栄	ソイル栄	知	50	50	10	-	-	-	247-0006	笠間 3-10-7	891-6030	891-6031	福) てあいの会	
	泉	よこはまりパーサイド泉	身	80	60	6	-	-	5	245-0017	下飯田町 355	804-2191	803-6239	福) 横浜市社会事業協会	
	泉	横浜市松風学園	知	59	51	6	-	-	-	245-0018	上飯田町 1987	802-0441	803-4963	横浜市	
	泉	泉の郷まつかぜ	知	40	36	4	-	-	-	245-0018	上飯田町1986-1	803-5010	803-5015	福) 誠幸会	

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	木造1階	936.24	834.72	—	—	・厨房・作業室	
	新居住棟	S造3階	933.33	2720.92	—	55	居室・電気室	
改修	管理棟	RC造1階 地下1階	721.31	974.92	—	—	執務室・医務室・相談室・電気室・	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	969.99	890.61	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	569.69	972.73	—	—	体育館・作業室	雨漏りの改修
	渡り廊下	S造地上1階	317.35	325.30	—	—	渡り廊下	全面改修
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