

(別紙3)

老人福祉センター柏寿荘
改修事業基本計画

令和6年3月

老人福祉センター柏寿荘改修事業基本計画

第1章	基本計画策定の目的と背景	-----	1
第2章	柏寿荘の概要	-----	2
第3章	柏寿荘改修基本計画	-----	7
第4章	概算事業費，事業スケジュール	-----	14

第1章 基本計画策定の目的と背景

柏寿荘は市内3館ある老人福祉センターの内の1つで昭和49年に開設されました。市内の高齢者の憩いの場となっている他、隣接する柏市清掃工場（以下「北部クリーンセンター」という）の地域還元施設としての役割も担っています。施設には、浴室、大広間、講座室、陶芸室、健康増進室、卓球などが楽しめる多目的室、和室などを有しており、介護予防講座、健康相談、栄養相談などの事業を実施しています。また、利用者の約6割が浴室を利用しているという特徴もあります。しかし、開設から約50年が経過し、建物・設備の老朽化が進んでいますが、大規模な改修工事を行えておらず、バリアフリーも進んでいないなど、様々な課題を抱えています。

本基本計画は、隣接する北部クリーンセンターの基幹的設備改良工事（18年間の稼働延長）に合わせ、基本方針を基に、老朽化対策を実施するとともに施設の特徴を活かしながら魅力を向上させ、地域住民の健康増進を図る施設へ改修するため、基本的な考え方や条件などを示し、設計業務を円滑に進めることを目的として策定するものです。

老人福祉センターとは？

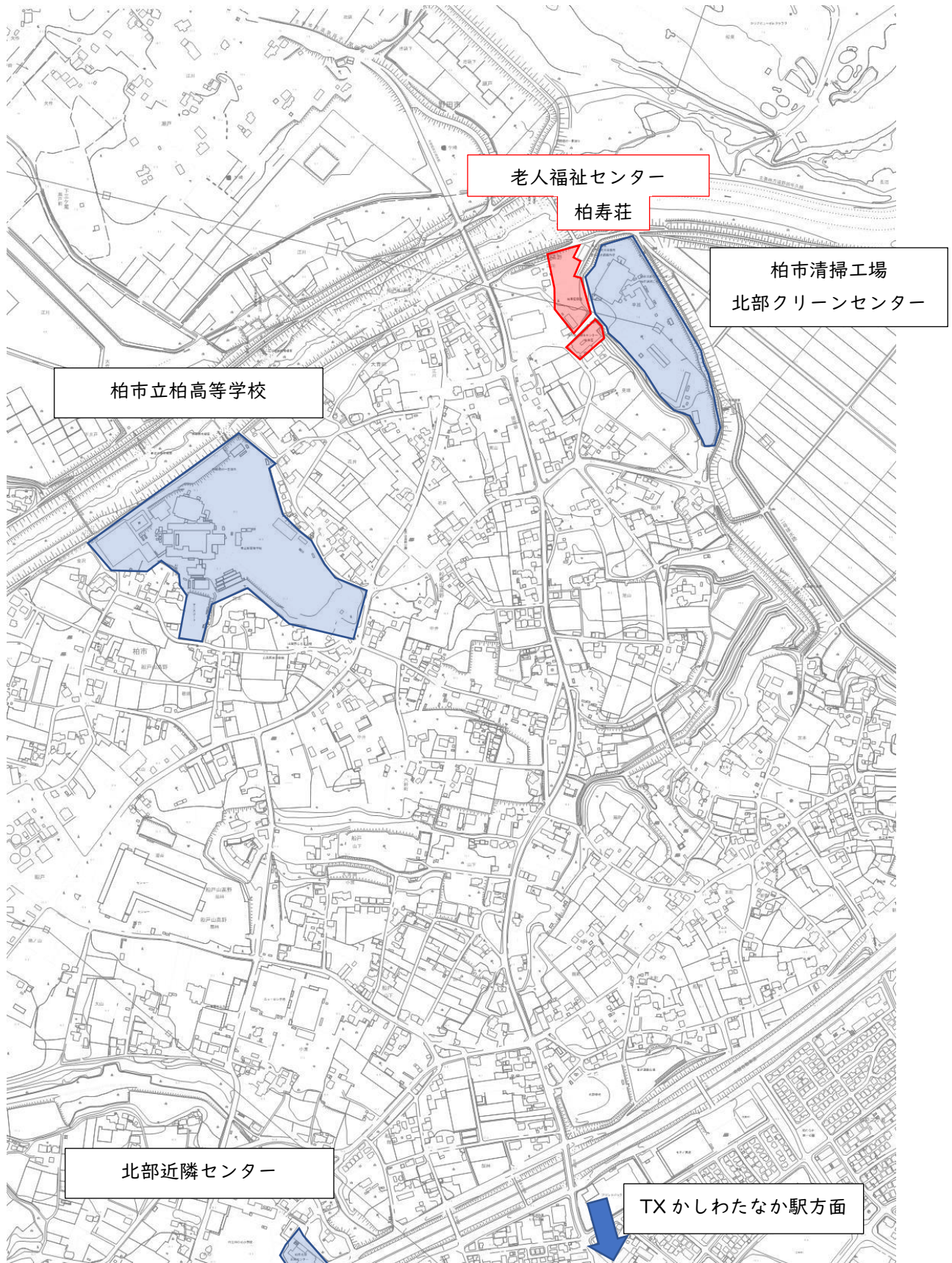
地域の高齢者に対して、健康相談など各相談に応ずるとともに、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与し、高齢者に健康で明るい生活を営んでいただくことを目的とする施設です。

第2章 老人福祉センター柏寿荘の概要

1 立地状況

老人福祉センター柏寿荘は、柏市北部（市街化調整区域）に立地する高齢者支援施設です。北部クリーンセンターに隣接し、館内の浴室は、同センターより温水の供給を受けて運営されています。施設周辺には、柏市立柏高等学校や柏市北部地域の人口の増加により令和5年度に移転・新築された柏市立田中北小学校、北部近隣センターなどの公共施設があり、最寄りバス停から徒歩3分（柏駅西口から1時間に2本の運行）、つくばエクスプレス（TX）柏たなか駅から徒歩29分（車7分）となっているほか、付近には常磐道柏ICがあります。

2 位置図



3 配置図



4 建物概要

建物概要は以下に示すとおり。

名称等	建物名称	老人福祉センター柏寿荘
	所在地	柏市船戸山高野535
	用途	老人福祉施設
	設計者	株式会社 伊藤喜三郎建築研究所
	建築年月	昭和49年7月
建物規模等	建築面積	1,075.68㎡
	延べ面積	1,159.36㎡
	階数	地上1階, 地下1階
	構造種別	鉄筋コンクリート造
	改修歴	平成11年度 外壁改修 平成18年度 屋根防水 令和元年度 屋上防水, 外壁改修 令和3年度 空調改修
耐震診断	平成22年に実施(耐震性あり)	

- ・ 建物の中心に吹き抜けの中庭がある開放感のある建物
- ・ 隣接する北部クリーンセンターで作られた温水が供給され、浴室を運営
- ・ 高齢者福祉施設であるため、60歳以上の高齢者のみが利用できる施設
- ・ 高齢者の利用料は無料(電気式陶芸窯の利用は利用料が発生)

5 取り巻く環境と課題（施設利用者の推移）

本施設が開設された昭和49年と比べると、高齢者を取り巻く環境は大きく変化しています。高齢者の生活は多様化し、アクティブシニアという言葉が誕生したように、老人福祉センター以外にも過ごす場所の選択肢が増えており、市内に3か所ある老人福祉センターの利用者数は、本施設を含め年々減少しています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の影響により、利用者数は令和2年度に大幅に減少した後、現在もコロナ禍以前には戻っていない状況です。また、利用者の固定化が進んでおり、市内在住高齢者の健康増進やレクリエーションの場として選ばれる施設になっていないという課題があります。また、本施設は北部クリーンセンターの地域還元施設として設置されたにもかかわらず、高齢者を対象とした施設ということもあり、利用者に年齢の制限があるため、地域の方への還元施設としての役割が十分に果たせていません。このような状況も踏まえ、改修を機に魅力向上を図っていきます。

年度別利用者数

項目		H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
総利用者数（人）		25,226	20,537	6,105	12,593	16,650
内 訳	個人利用者数（人）	17,780	15,084	4,173	8,442	9,604
	団体利用者数（人）	5,553	3,987	1,465	2,869	3,178
	講座等参加者数（人）	1,893	1,466	467	1,282	3,868

※R1,2年度は新型コロナウイルス感染症の影響で休館していた時期あり

第3章 柏寿荘改修基本計画

I 基本条件

(1) 事業の範囲

次の事業を実施します。

ア 柏寿荘本館の改修（新講座室，庭園，駐車場は対象外）

イ 老朽化が進んでいる講座室の廃止・解体

(2) 施設改修

次の工事について検討します

ア 内装改修工事（建物用途の変更は行いません）

施設の特徴を活かし内装改修工事を行います。

・設計コンセプトを明確にし，テーマを持って取り組みます

・中庭の活用を検討します

・老朽化している浴室について，改修工事を行います

（浴室面積は100㎡～300㎡程度とします）

・利用者が心身ともにリラックスできる空間を設けます

・多目的に利用できる空間を設けます

・北部クリーンセンターより供給される電気及び熱源（蒸気等）を最大限利用
します

・施設全体をバリアフリーとします

・以下の室（スペース）を最低限設けることとします

事務室	I 室
-----	-----

生活相談室，健康相談室など相談室	1室
浴室	1室
便所	1室
多目的スペース，休憩室等その他諸室	適宜

(老人福祉センター設置運営要綱(昭和52年8月1日社老第48号各都道府県知事・各指定都市市長あて厚生省社会局長通達)などを参考とする)

イ その他設備改修工事

- ・省エネルギーに資する設備の導入

(3) 施設利用対象者及び施設利用料金に関すること

施設改修に合わせ，施設利用対象者(例：60歳未満の利用も可とする)や施設利用料金の設定(例：浴場利用料金等)の検討を行います。(老人福祉センターの性質上，徴収可能な金額は利用に直接必要な経費以下の額とします。)

2 配置計画・平面計画

(1) 配置計画

原則として既存の配置を活かしながら，施設入口などは変更せず，北部クリーンセンター側の地下 1F を施設全体の機械室として清掃工場より温水（熱源）の供給を受けるものとします。施設入口前は，障害者用駐車スペース及び業務用の駐車場等として利用します。利用者の駐車場は現状と同じ位置に設けることとします。

(2) 平面計画

ア ゾーニングと中庭の活用

中庭を中心に各種機能をゾーニングすることで，施設の広がりや，機能の関係性を強く持たせます。

- ・ 非日常へ誘導するエントランススペース
- ・ ゆったりくつろげる休憩スペース
- ・ 様々な体験ができる多目的スペース
- ・ 魅力のある温浴スペース

イ 施設の魅力向上

- ・ 浴室のスペースを拡大し，多彩な温浴体験の提供
- ・ 緑や光，風などを感じることができる中庭
- ・ 年齢を問わずよりくつろげる空間へ
- ・ バリアフリー（ユニバーサルデザイン）とし，だれもが利用しやすい施設

ウ 防災機能の向上

地域防災拠点としての役割を担うために必要なスペースを確保します

- ・ 生活関連物資の配布等に利用できるスペースの確保

- ・ 要配慮者を受け入れるための居室等スペースの確保（空調設備の独立やバックアップ性能についても検討）

3 内外装計画

日常清掃，維持管理，メンテナンスが容易な仕上げ材とします

（1）外部仕上げ

- ・ 外部周辺や敷地内の緑を意識しながら柏市景観計画に基づいて街並みとの調和を図ります
- ・ 自然採光，通風，日射抑制等に配慮し空調設備に依存しない施設を整備します

（2）内部仕上げ

- ・ 健康で安全な材質・形状を使用するとともに，環境に配慮した材料を検討します
- ・ 可能な限り断熱化を図り，空調設備等のランニングコスト縮減につなげます
- ・ 活動場所に重点を置いて，内装仕上げ材の選定をします。内装を木質化する場合は，コストを抑えながら効果的な導入を検討します
- ・ 浴室へのアプローチはワクワク感などを感じることが出来る仕上げとします
- ・ ガラスの飛散防止などを検討し避難所として活用した場合，安全に過ごせる仕上げとします

（3）その他

- ・ 施設内はバリアフリー（ユニバーサルデザイン）とし，高齢者だけでなく様々な人が安心して利用できる改修計画を検討します

4 設備計画

設備は、安全性、快適性、省エネルギー性、経済性、メンテナンス性に配慮します

(1) 電気設備計画

- ・ 照明は、LED化を行い、電力負荷の削減に配慮します。照明は各室の利用に応じた消点灯方法とし、積極的に人感等センサーを使用するなどして省エネルギー化を図ります
- ・ 防犯カメラなどを設置し安心して施設を利用できるよう検討します
- ・ 必要に応じて、各居室にインターホンを設置し安心安全な施設とし、各居室と事務室間の連絡をスムーズに取れるようにします
- ・ 誘導灯、誘導標識については、可能な限り誘導標識とし、メンテナンスを考慮します
- ・ 北部クリーンセンターから供給される電気の有効活用を検討します
- ・ 受変電設備は、原則として更新し整備を進めます。受変電設備以降の分電盤、制御盤等の機器関係も、予備容量、予備ブレーカーの確保等、メンテナンス性を考慮し、更新とします
- ・ 災害時に電源の供給を可能とする太陽光発電設備や蓄電設備の設置を検討します。
- ・ 施設内に非常用コンセントの設置など（電源はポータブル発電機等）を検討します
- ・ 災害時公衆電話の設置を継続します

(2) 給排水衛生設備

- ・ 衛生器具はユニバーサルデザインに十分配慮すると共に、節水型の器具を採用します
- ・ 手洗い場などの水洗金具は、衛生的な観点から自動水洗等、効果的な器具を選択すると共に、活動内容や使い方にあった水洗金具を採用します

- ・ 給水管，排水管等は樹脂製の配管材を積極的に取り入れるなど耐久性の高い材料を採用します
- ・ 従来型の受水槽＋高架水槽方式から，受水槽＋加圧ポンプ方式など，汚染機会の減少，メンテナンス性の高い方式の採用を検討します
- ・ 北部クリーンセンターから供給される蒸気を基に温水を作り，施設内での有効活用を検討します
- ・ 災害時に十分な水が確保できる給水計画（受水槽，緊急遮断弁の有無の検討など）を立てます
- ・ 災害時の生活用水確保のため，防災井戸の設置を検討します

（3）空調換気設備

- ・ 令和3年度に整備した空調設備は引き続き活用します。用途や間仕切りなどの変更によって追加で必要になる空調設備は，使用方法，使用時間帯などを考慮し計画します。機器は省エネルギー仕様の機器を用い環境に配慮します
- ・ 換気設備は，全熱交換器等を検討し環境に配慮しながら，快適な空気環境を実現させます
- ・ 冬季の湿度管理は最適な加湿方法を検討します

5 環境配慮計画

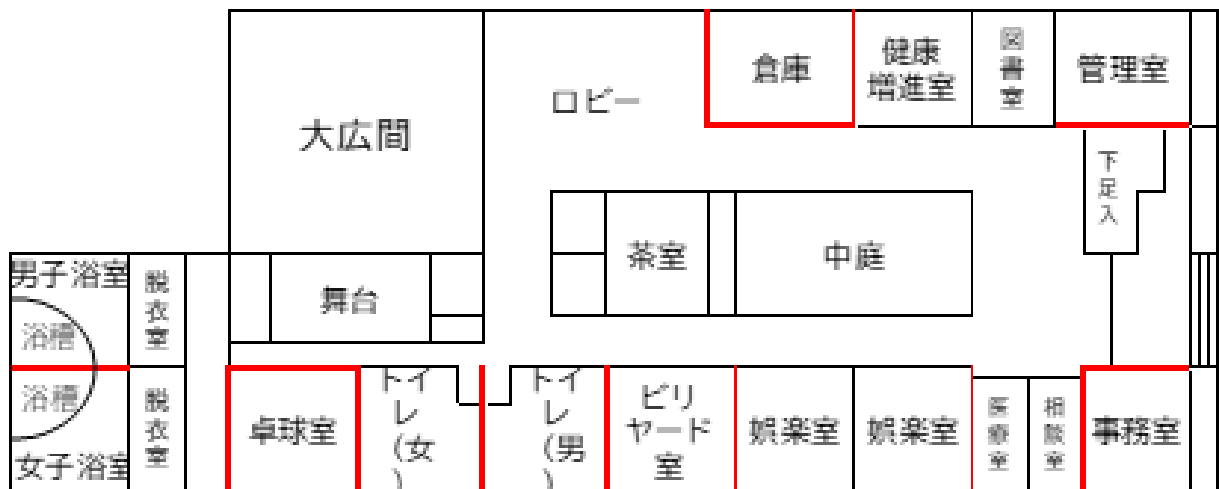
本市では、柏市役所ゼロカーボンアクションプランを令和5年2月に策定し、温室効果ガスの削減目標として、2030年度（令和12年度）において2013年度（平成25年度）の排出量から51%以上を削減する目標を掲げました。

この目標の実現に向け、公共施設で取り組むべき基準として柏市公共施設環境配慮指針を策定しています。設計時においてZEB（ゼブ）シリーズの検討を行い，建

物の省エネ性能を向上させるなど、今回の改修工事にあたってはこれらの計画、指針に即して取り組みます。

○ レイアウト案

現レイアウト



— は耐力壁の位置を示す

改修後レイアウト (案)

