

目黒区立特別養護老人ホーム中目黒の改修工事に係る基本的な考え方等について

1 経緯

目黒区立特別養護老人ホーム中目黒は、平成2年に竣工し、建築後27年を経過している。建物の老朽化による外壁の劣化、機械設備及び空調設備等の不具合が生じ、当該建物の改修工事が必要なことから、目黒区実施計画、目黒区区有施設見直し計画及び目黒区保健医療福祉計画において、改修工事の実施を掲げている。

2 改修の考え方

(1) 施設概要 (別紙 図面参照)

所在地 目黒区中目黒5丁目7番35号
敷地面積 1,990.12 m²
構造・建物規模 鉄筋コンクリート造、地上2階・地下2階建て
竣工年月日 平成2年3月15日
延床面積 2,973.08 m²
構成施設 特別養護老人ホーム (定員：特養44名、ショートステイ14名)
用途地域等 第一種低層住居専用地域：建ぺい率60%、容積率150%

(2) 改修工事の方向性 (主な考え方)

当該建物は老朽化に伴う建物内外装等の更新のほか、利用者の要介護度の重度化に伴う生活環境の改善が必要な状況である。そのため、利用者の安全・安心な生活、快適性の向上及びプライバシーの保護の充実など、利用者の居住環境の向上を図る。

地下1階の活用に当たっては、特養の設備を配置することを基本としつつ、特養の機能として活用できない場合には、近年の地域密着型サービスの整備状況を考慮し、認知症対応型通所介護の整備を検討する。

これらを踏まえて、以下の考え方により改修工事を実施する。

- ア. 経年劣化に伴う建物内外装及び空調設備等の更新
- イ. 多床室及び個室の整備、トイレの分散化、個浴 (ユニットバス) の整備
- ウ. 地下一階の活用に当たり、認知症対応型通所介護施設の整備の検討
- エ. 上記整備に伴うレイアウトの変更等

(3) 目指す区立特別養護老人ホームの姿

- ア. 快適な施設
 - ・東京都のユニバーサルデザイン導入ガイドラインに基づき、すべての人が出来る限り利用可能な建築物の整備へ向け、十分検討し施設利用者に配慮する。
 - ・老朽化した内装及び外装を更新する。

イ. 環境にやさしい施設

- ・設備機器類の省エネルギー化（省エネルギー機器の導入）

ウ. 安全な施設

- ・介護保険法の改正に伴い、平成27年4月1日以降、特別養護老人ホーム利用者は、原則、要介護3以上の区民に限定されている。現在の利用者の身体状況に応じた設備に更新する。（浴室の仕様変更、天井走行リフトの設置など）
- ・セキュリティの強化を図り、利用者の安全・安心を守る。（防犯カメラの設置）

3 工事に伴う区の対応

(1) 利用者への対応

改修工事に当たっては、効率的に工事を実施するため、利用者を一時的に別の施設へ移動することとし、移動先は、目黒三丁目国有地を活用して新設する特別養護老人ホーム（ユニット型）とする。

(2) 利用者の負担額増加への対応

目黒三丁目国有地を活用して新設する特別養護老人ホームは全室「ユニット型個室」であり、「従来型多床室」である特別養護老人ホーム中目黒の利用料金と比較すると、一時移動時に利用者が負担する居住費や介護サービス費の利用者負担額が増加する。円滑に工事を実施するため、利用者負担の軽減措置を行う必要がある。

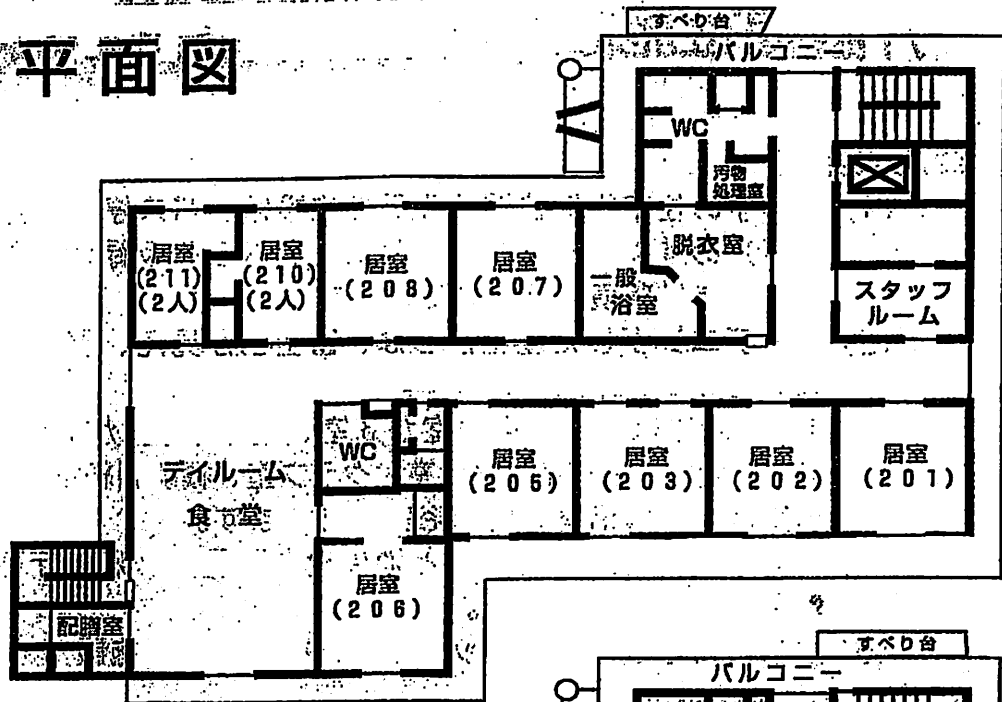
4 今後の予定

平成30年7月～8月	説明会（利用者・利用者家族、近隣住民）
平成30年度	基本設計作成
平成31年度	実施設計
平成32年度	利用者移動、工事着工
平成33年度	竣工、利用者帰所

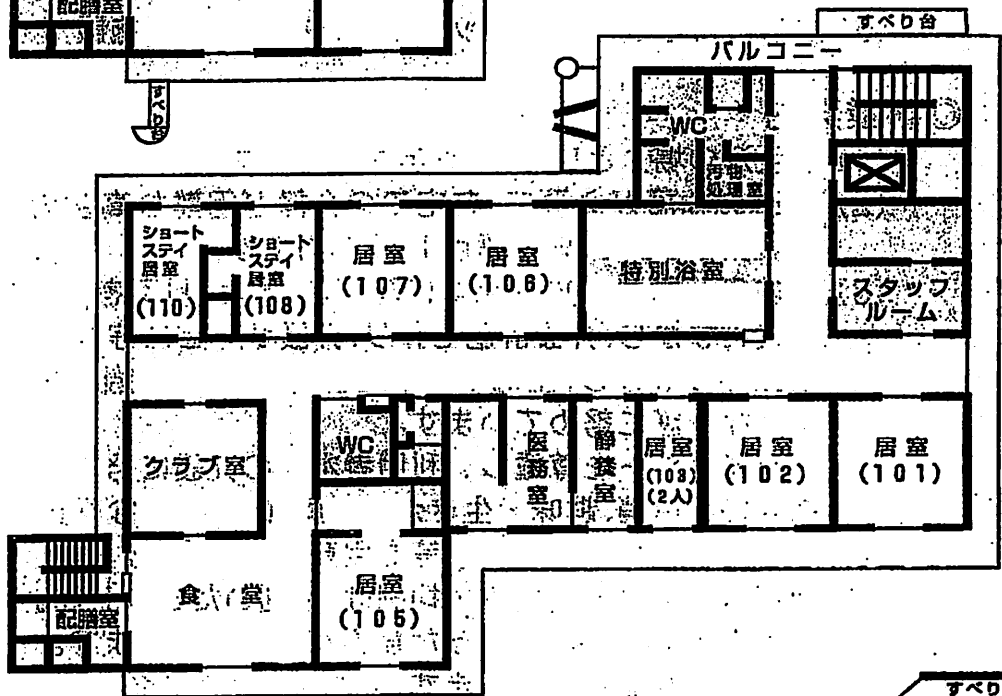
以 上

各階平面図

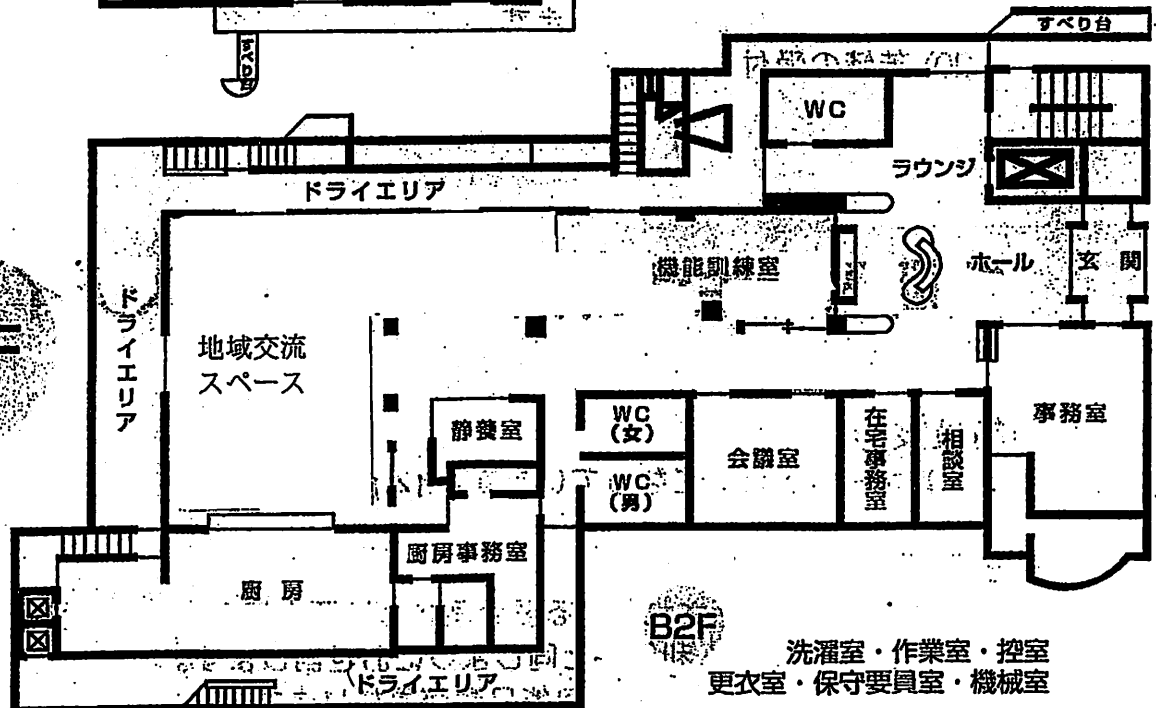
2F



1F



B1F



B2F

洗濯室・作業室・控室
更衣室・保守要員室・機械室

○ 位置図



○ 実施計画抜粋

No.	16					
事業名	特別養護老人ホーム中目黒の改修	施策の体系				
		基本目標	ともに支え合い健やかに安心して暮らせるまち			
		基本的方向	高齢者、障害者などの福祉の充実			
		施策	福祉基盤の整備・充実			
事業概要	老朽化の進んだ特別養護老人ホーム中目黒の改修を行う。					
全体事業量 (達成目標)	特別養護老人ホーム中目黒の改修					
現況 (29年度未見込)	計画期間事業量 (目標事業量)	年度別区分				
		30(2018)年度	31(2019)年度	32(2020)年度	33(2021)年度	34(2022)年度
	特別養護老人ホーム中目黒の改修	基本設計	実施設計、補助協議	補助協議、利用者等一時移転、改修工事	改修工事、竣工、利用者帰所	
達成率(%)	0.0%	100.0(100.0)	0.0(0.0)	0.0(0.0)	100.0(100.0)	-(100.0)
事業費 (千円)	用地費	0				
	工事費	1,119,195		373,065	746,130	
	その他	112,287	12,308	33,729	8,057	58,193
	運営費	0				
	施設整備補助	0				
	運営費補助	0				
非施設	その他	33,736			19,278	14,458
	計	1,265,218	12,308	33,729	400,400	818,781
						0
財源 (千円)	国庫支出金	0				
	都支支出金	14,065			4,688	9,377
	特別区債	1,006,000			335,000	671,000
	その他	159,488			38,488	121,000
一般財源(b)	85,665	12,308	33,729	22,224	17,404	0
備考						
		所管課		高齢福祉課		

実施計画改定検討に係る施設更新に関する区有施設整備アドバイザー意見聴取結果

項目	アドバイザー意見	区の考え	実施計画上の対応
1 特別養護老人ホーム 中目黒の改修	<p>① 特別養護老人ホームについては、待機者が多い状況であり、施設更新に当たって他の用途と複合化することは難しいと思われるので、現行施設を特別養護老人ホームとして使用し続けるために必要な改修を行うという計画は適当であると考えます。</p> <p>② 24時間稼働の施設で築24年を経過しているため、機械設備は一定の改修をせざるを得ないと考えます。利用者が高齢者であり、特に空調設備は重要である。</p> <p>③ 施設の更新を検討する機会に、今後も公立施設として運営していくべきかという点を含めた民間の活用を検討することも必要である。</p> <p>④ 1階の旧「中目黒高齢者在宅サービスセンター」跡スペースは、既存の他の施設を取り込むことにより区有施設の総量を縮減していく、という視点での活用を検討が必要である。</p>	<p>① 特別養護老人ホームについては、在宅では対応が難しい中重度者の増加が予想されること及び建設用地の新たな確保が難しいことを踏まえ、既存施設の必要な改修などの対応を行っていく。</p> <p>② 高齢者にとっての空調設備の重要性を踏まえた対応をはじめとして、必要な改修などの対応を行っていく。なお、大規模な工事を行う際には、振動や音など入居者への影響に配慮しつつ、施工方法等について検討する。</p> <p>③ 改修にあたっての整備手法については、民間活用を含めて、他の自治体における取り組みも参考にしつつ、検討を行っていく。</p> <p>④ 旧「中目黒高齢者在宅サービスセンター」跡スペースの活用方法については、引き続き区全体の視点から検討を行う。また、改修に当たっては、現行の入居者数確保を前提としたうえで、他の介護保険サービス等の併設についても検討する。</p>	<p>改修に係る整備手法及び旧「中目黒高齢者在宅サービスセンター」跡スペースの有効活用の検討を行うこととし、その上で、改修の実施に向けた取り組みを行う。</p>

実施計画改定検討に係る施設更新に関する区有施設整備アドバイザー意見聴取結果

項目	アドバイザー意見	区の考え	実施計画上の対応
1 特別養護老人ホーム中目黒の改修	<p>① 整備手法について十分検討した上で改修工事を実施していくという計画内容は適当であると考え。なお、24時間稼働の施設で築24年を経過していることから一定の設備改修を要する状況であると思われるので、早めに整備手法の検討を進め、検討が済み次第、速やかに改修工事に取り組むよう努めるべきと考える。</p> <p>② 特別養護老人ホームについて改修を行う場合、当該施設の利用を継続したままでの施工は難しく、改修工事期間中の仮移転先を確保することが必要となるので、整備手法の検討と並行して仮移転先の検討を進めるべきである。</p> <p>③ 既存の特別養護老人ホームの施設について適切な維持管理を行っていくこととあわせて、今後の高齢者人口の増加に対応するハード・ソフト両面の施策の検討を進めていくことが重要。いわゆる団塊の世代が平成37年にはすべて75歳以上となる状況であることを踏まえ、ハード面（施設整備）と施設を活用したソフト面（介護予防、在宅介護の支援等）とのバランスを考えていくことが重要である。</p>	<p>① もっとも効果的・効率的な整備手法を検討するためには一定の期間が必要と考えている。なお、施設・設備の老朽化は日々進行していくものであるため、施設利用者の安全で快適な環境を確保する観点から、可能な限り速やかに取り組みを進めていく。</p> <p>② 改修工事期間中の仮移転先を確保することが必要であり、平成30年度に一時移転し、平成31年度に改修工事を行う計画内容としている。一時移転先については、整備手法の検討と並行して進めていく。</p> <p>③ 今後、さらに高齢者人口が増加し、ひとり暮らしや高齢者のみの世帯、認知症の高齢者の増加が見込まれるところであり、こうした高齢者を支援していく仕組みの構築が求められている。施設整備とともに、介護予防、在宅介護の支援等のサービスの必要量を適切に見込み、効果的なサービス供給体制の充実に取り組んでいく。</p>	改定素案の内容をもって改定案とする。