

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設計  
及び改修工事時期の変更等について

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28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おり、平成30年6月に改修工事に係る基本的な考え方等を決定した。

2 改修の考え方

(1) 施設の概要

所在地	目黒区中目黒5丁目7番35号
敷地面積	1,990.12㎡
構造・建物規模	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）、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㎡
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）

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、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。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 福祉避難所としての機能の充実（基本的な考え方（認知症対応型通所介護施設の整備）から変更）
- 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
  - ・利用者の身体状況の重度化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）

(4) 定員等の変更

特養の入所待機者数が多い状況を考慮し、定員を維持・増加することを基本としつつ、ニーズの高い個室の整備を含めた内容とした。また、当該施設のショートステイの定員が比較的多く設定されていたこと、近年の（看護）小規模多機能型居宅介護施設の整備状況及び今後の特養開設予定を考慮し、ショートステイ機能の充足が一定程度図られていることから、当該施設のショートステイの定員を見直した。

ア 定員の変更

・改修前

区分	特養	ショートステイ	計
計	44名	14名	58名
内訳	1階	14名	26名
	2階	0名	32名

・改修後

区分	特養	ショートステイ	計
計	55名	5名	60名
内訳	1階	5名	30名
	2階	0名	30名

イ 室別構成の変更

・改修前

区分	個室	2人部屋	4人部屋
計	0室	5室	12室
内訳	1階	3室	5室
	2階	2室	7室

・改修後

区分	個室	2人部屋	4人部屋
計	4室	8室	10室
内訳	1階	4室	5室
	2階	2室	5室

(5) 基本設計

資料1のとおり

3 改修工事時期の変更

改修工事に当たっては、利用者を一時的に別の施設（目黒三丁目国有地に新設予定の施設）に移動することとしている。目黒三丁目国有地に現存する建物の解体工事の遅れに伴い、改修工事時期に一定程度の遅れが見込まれるため変更する。

時期	変更前	変更後
平成31年度（2019年度）	実施設計	実施設計
平成32年度（2020年度）	利用者移動、工事着工	
平成33年度（2021年度）	竣工、利用者帰所	利用者移動、工事着工
平成34年度（2022年度）		竣工、利用者帰所

4 今後の予定

平成31年3月

説明会（利用者・利用者家族、近隣住民）

以上