

高齢者住宅への転用・改修に関する調査研究 報告書

平成20年3月



財団法人 **高齢者住宅財団**
Foundation for Senior Citizens' Housing

総合ケアセンター榛名荘

住宅型

ホームセンター 》》 住宅型有料老人ホーム

地方都市中心市街地の店舗活用



外観



併設の店舗とレストラン



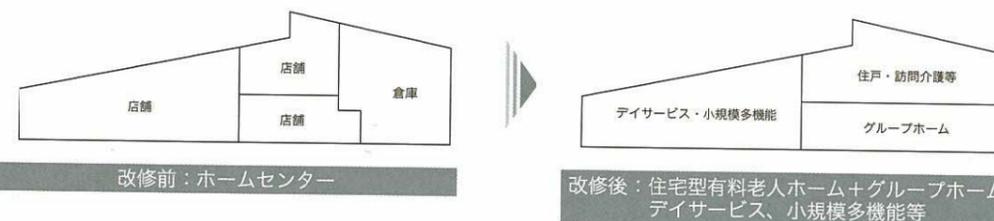
ホームセンターの看板をそのまま利用

運営概要

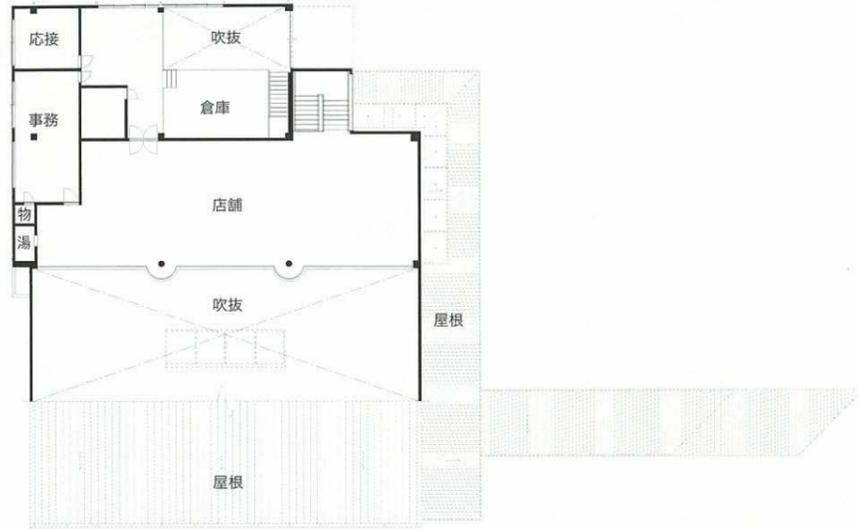
- 法人名 : (財)榛名荘、(株)榛名厚生会
- 所在地 : 群馬県高崎市
- 事業内容 : 住宅型有料老人ホーム 9戸
- サポート体制 : 隣接のレストランで調理した食事を提供
- 併設事業 : 小規模多機能型居宅介護、通所介護、グループホーム、訪問看護ステーション、訪問介護、居宅介護、店舗、レストラン
- 入居者(現状) : 要介護3～要支援

改修の経緯と工事の概要

- ホームセンターであった建物を改修。敷地は旧榛名町の中心的な商店街の一部にあたるが、商店街の衰弱によって個人経営のホームセンターが閉じられ、2004年に建物と敷地があわせて競売にかけられた。運営者はグループホームの開設を強く希望しており、まちなかの立地が魅力的と考え当該建物を購入した。運営者は病院や老健施設、訪問看護なども運営しており、ここを町の中心の福祉センターとして位置づけ、有料老人ホームを小規模に町に点在させる構想を持つ。2006年1月より一般改修工事を開始し、2006年9月に開設。
- 旧耐震建物であり、鉄骨の接合部や柱脚部がしっかりしておらず、材があっても接合が弱いため構造計算上不利であった。各所にブレースを入れ、バランスをとり補強する方法をとった。
- 建物は屋根以外は構造体のみにし、間仕切り、仕上げ、設備などは新しく工事をした。
- 1階が小規模多機能型居宅介護と、通所介護、グループホーム、2階が有料老人ホーム、訪問看護、訪問介護、居宅介護である。なお併設の店舗(別棟)は新築である。



改修前



2F PLAN

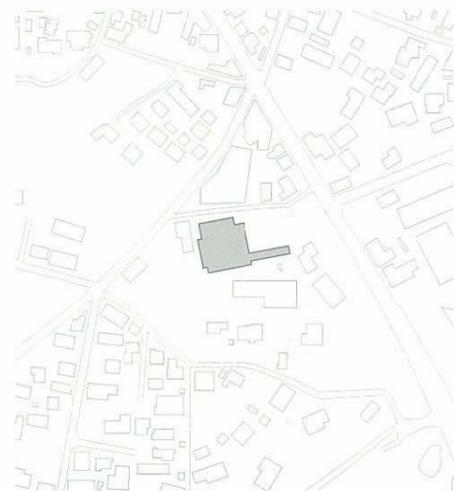


1F PLAN 1/400



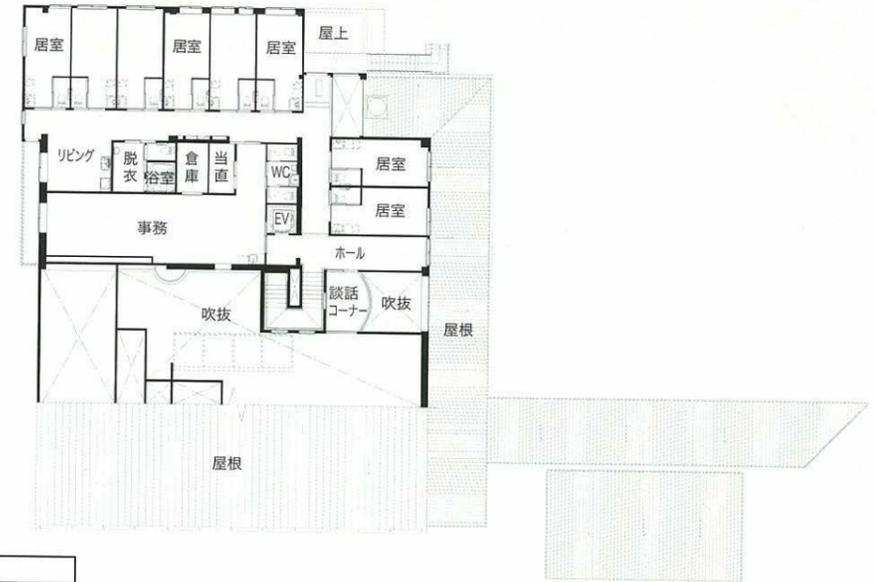
改修建物概要

- 改修工期 : 2006年1月～9月
- 改修前建物建設年 : 1973年
- 設計 : コスモプラン(株)
- 改修工事費 : 1.5億円 (補助金利用なし)
- 坪単価 : 49万円
- 敷地面積 : 2,220㎡
- 建築面積 : 828㎡
- 延床面積 : 1,003㎡
- 住戸面積 : 14.5～15.2㎡
- 構造 : 鉄骨造 (ラーメン)
- 規模 : 地上2階



附近見取図 1/3000

改修後



2F PLAN



1F PLAN 1/400



各種法規上の留意点

- 確認申請は、増築を伴う用途変更「マーケット→老人福祉施設+寄宿舍」であり遡及適用となった。
- 2005年にグループホームの認可が下りたのを受け、県の構造審査委員会へ改修工事の相談へ行った。ホームセンターは旧耐震建築物で、図面や検査済み証が残っておらず、構造補強計算から開始することになった。構造計算と補強工事を一体で発注。調査から補強工事完了までおよそ半年を要した。



小規模多機能 トップライトはそのまま利用



通所介護



従前建物にあった曲線テラスをそのまま利用



有料老人ホーム 共用リビング



小規模多機能と有料老人ホーム側をつなぐ窓



有料老人ホーム 廊下

従前建物の特徴と改修工事のポイント

- ホームセンターの特質 巨大な1室空間であるホームセンターは建物中央付近の採光条件が悪い。本計画では特に採光が求められる居室(有料老人ホームとグループホーム)を建物の外周に寄せて、中央は小規模多機能、通所介護といった大きめの空間として利用している。空間を細分化するのが難しく、小規模多機能と通所介護の空間はむしろ連続する形態として計画し、簡易間仕切りで区分するかたちで利用している。
- 空間に残されたホームセンターの要素 建物中央付近には従前建物にも設けられていたトップライトや曲線テラスなどがそのまま再利用されている。ホームセンターの雰囲気を残す一角であり、都市的な風景を生んでいる。
- 段差解消 段差解消のため、外部の駐車場から玄関までゆるやかに地面をすり寄せる工事を行った。またエレベーターを新設した。



有料老人ホーム 脱衣兼洗濯室



居室



有料老人ホーム 共用浴室



居室のトイレ



改修前

Scale 1/200



改修後

住戸の改修

- 有料老人ホーム部分は、住戸を外周に沿って設け、多くの戸数をとることをしていないため、住戸の奥行きや採光環境に無理はない。スケルトン状態にした後に間仕切り工事や設備工事を行ったため、計画上の無理もない。
- 共同生活型となっており、共用リビング、共用浴室が設けられている。住人が1階の通所介護や小規模多機能を利用することも想定している。住戸面積は14.5～15.2㎡であり、全室にトイレ・洗面がつけられている。
- 共用浴室は2階の床スラブの構造性能を保持するため、上にのせる形で新設された。このため、廊下と脱衣場の間で段差が生じた。