

# 東大井三丁目都有地における特別養護老人ホーム等整備計画説明会

日 時：令和5年7月14日（金曜日） 午後7時から午後8時まで

会 場：品川区立立会小学校 第一体育館

## 次 第

- 1 開会の辞
- 2 出席者紹介
- 3 整備の目的について（品川区）
- 4 事業者の選定経過について（東京都）
- 5 特別養護老人ホーム等整備計画について（社会福祉法人 不二健育会）
- 6 質疑応答
- 7 閉会の辞

### ○お問い合わせ先

〔整備の目的について〕

品川区 福祉部 福祉計画課 施設計画担当

TEL 03-5742-6738（直通）

〔施設の建設・運営について〕

社会福祉法人 不二健育会

TEL 03-3969-3101（直通）

〔都有地の貸付制度について〕

東京都福祉局 高齢者施策推進部 施設支援課 施設整備担当

TEL 03-5320-4225（直通）

東大井三丁目都有地における特別養護老人ホーム等整備計画  
事業者の選定経過について

1 事業者の選定経過

令和 4 年 5 月 2 7 日	整備計画説明会（立会小学校第一体育館）
令和 4 年 6 月 3 0 日	公募要項発表
令和 4 年 7 月 1 9 日	事業者説明会
令和 4 年 8 月 8 日～1 0 日	応募申込書提出期間
令和 4 年 1 0 月 5 日～7 日	借受申請書提出期間 8 法人より提出
令和 4 年 1 0 月～ 令和 5 年 2 月	審査（品川区・東京都）
令和 5 年 3 月 2 4 日	社会福祉法人不二健育会を借受者として決定

2 施設整備・運営法人

法人名	社会福祉法人不二健育会
理事長	竹川 節男
法人本部	東京都板橋区舟渡三丁目 4 番 8 号
設立年月	平成 8 年 2 月
主な運営施設 （高齢事業）	特別養護老人ホーム 1 施設 認知症高齢者グループホーム 1 施設 通所介護事業所 1 施設 訪問介護事業所 1 施設 居宅介護支援事業所 1 施設 等

# 東大井三丁目都有地における 特別養護老人ホーム等整備計画

運営法人：社会福祉法人 不二健育会

令和5年7月14日

# ご説明内容

1. 法人概要
2. 運営理念・方針
3. 計画内容
4. 地域・関係機関との連携
5. 施設内容
6. 今後のスケジュール（予定）

# 1.法人概要

- ・ 法人名 社会福祉法人 不二健育会
- ・ 代表者名 理事長 竹川 節男
- ・ 設立年月日 平成8年2月15日
- ・ 事業内容 第1種社会福祉事業  
第2種社会福祉事業  
公益事業
- ・ 所在地 東京都板橋区舟渡 3 - 4 - 8  
最寄駅：JR埼京線「浮間舟渡」駅下車、徒歩15分  
都営三田線「蓮根」駅下車、徒歩10分

- ・ 既存運営施設
  - ・ 特別養護老人ホーム ケアポート板橋（定員105名）
  - ・ 短期入所生活介護 ケアポート板橋（定員15名）
  - ・ 通所介護 舟渡高齢者在宅サービスセンター（一般50名、認知12名）
  - ・ 訪問介護 舟渡ヘルパーステーション
  - ・ 居宅介護支援事業所 舟渡居宅介護支援事業所
  - ・ 地域包括支援センター 舟渡地域包括支援センター
  
  - ・ 認知所対応型共同生活介護 かもめの家（定員18名）
  - ・ 通所介護 東坂下高齢者在宅サービスセンター（地域密着18名）
  
- ・ 従業員数 201名（常勤 121名 非常勤 80名）※令和5年4月1日現在
  
- ・ 問い合わせ 法人概要に関して  
 Tel 03-3969-3101 fax 03-3969-3155  
 E-mail f-keniku@fujikenikukai.or.jp

## 2.運営理念・方針

### 運営理念

ご利用者の尊厳を大切にした質の高いチームケアを提供することで、その人らしい生活を支援し、地域の要となれる多機能施設を目指します

### 既存施設における取組み

ご利用者、地域、施設の“三方よし”の地域コミュニティの創出に取り組む品川区の高齢者介護の目標、「できる限り住み慣れた我が家で暮らす」に通じるものと考えております

## 運営方針

ご利用者の心身の状況、環境等に応じて、**可能な限り居宅において自立した日常生活**を送ることができるように、**ご利用者の立場に立ち援助**します

またサービスの実施にあたっては、**ご利用者の意思を尊重**し、**選択に基づき**、適切な保健医療サービス及び福祉サービスが総合的且つ効率的に提供されるように**公正中立な立場**で、**ご利用者・ご家族を待たせることなく**サービス等を調整し、各機関と綿密な連携を図っていきます

# 3. 計画内容

## 計画地

■所在地

東大井三丁目4番1、2号

■敷地面積

約3,309㎡



- ・東京都から土地を賃借し、法人にて建物を設計し自主運営をいたします

## < 特別養護老人ホーム >

- ・定員：105名（7ユニット（15名×7ユニット））
- ・ご利用者の居住性、プライバシーを考慮しユニット型個室を設定
- ・一人ひとりの生活リズムに合わせたケアの実践
- ・輝きの1日の提供、地域住民の1人としての積極的な社会参加（既存施設実施）

## < 短期入所生活介護 >

- ・定員：15名（1ユニット（15名×1ユニット））併設型
- ・住み慣れた地域で末永く、日常生活を継続することができる支援・対応
- ・ご利用者のみならず、ご家族の介護軽減への支援

## < 防災拠点型地域交流スペース >

- ・災害時における要配慮者の受入れに必要な設備を設ける
- 平常時：施設の入所者や地域の方がご利用いただける交流スペース（スライド14、15）
- 災害時：災害時の要配慮者を受入れる福祉避難所

## <通所介護（デイサービスセンター）>

- ・ 定員：30名
- ・ 機能訓練スペースは十分な面積を確保し、ご利用者が希望される様々な活動に対応できるように、工夫します
- ・ 地域の方々との関わりが自然と生まれるように、機能訓練のスペースは**防災拠点型地域交流スペースに隣接**して設けます
- ・ 敷地内に歩行者スペースや歩道状スペースを設け隣地の東大井公園も活用した散歩などの**屋外活動**が行えるようにします
- ・ 食事の準備や片付けに可能な範囲で参加いただけるよう、**オープンなキッチン**とし、おやつ作り、お弁当作りなども行えるようにします
- ・ 入浴は、個浴を中心として**ご利用者の残存能力を活かした入浴**を実施し、在宅での入浴実現に繋がります

## <居宅介護支援事業所>

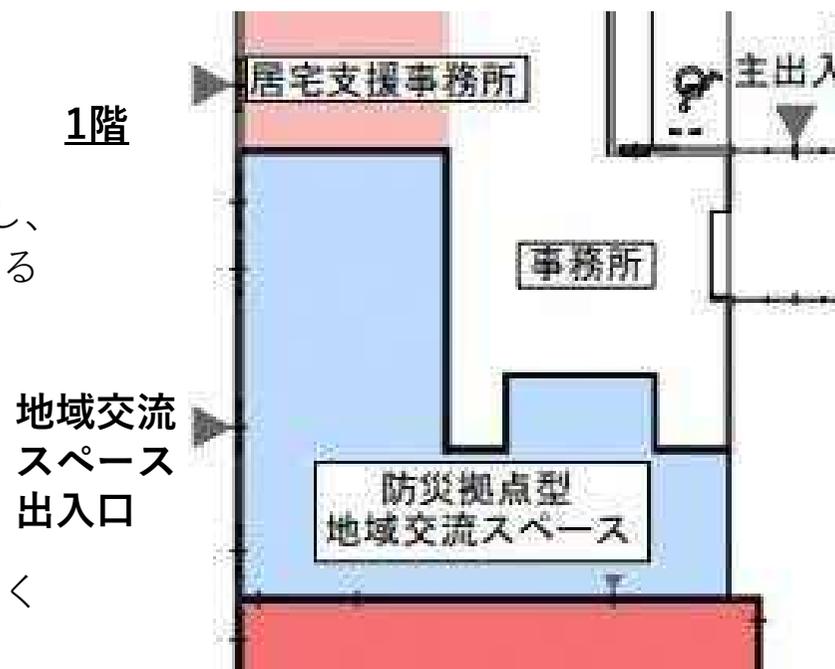
- ・ 支援相談員は4名、管理者は主任介護支援専門員を配置します

## 4.地域・関係機関との連携

- (1) 品川区および在宅介護支援センターの企画する認知症施策及び行政主導施策へ積極的に参加し、地域包括ケアシステムの一助を担います
- (2) ご利用者が地域と日常的な関りを持つため、学校・公園・サークル、サロン活動等の社会資源を積極的に活用できるように支援します
- (3) 社会福祉法人としての地域貢献の取り組みとして、地域における困り事に対し協力できることを探し実行します
- (4) 地域防災訓練及びイベントへ積極的に参画し、地元住民との連携・協働を深め、災害時にも十分な対応ができるようにします
- (5) 区とは、行政施策や研修会、連絡会等への積極的な参画により連携を深め協力体制を築きます
- (6) 施設連絡会や研修会への参加及び企画立案、実行の協力により、行政・他施設の法人事業者との連携を深め、協力体制を築きます

## < 地域との交流 >

- 1階の防災拠点型地域交流スペースは、**カフェのような作り**とし、地域の高齢者や小さな子供を連れた親子などが気軽に立ち寄れる場所とします
- 2階から4階のご利用者も、カフェの利用でこのスペースを訪れ、交流が生まれるようにします
- 会議室で**定期的なイベント**を企画、近隣の方に参加していただくことで、この場所の存在を認知してもらえらるようになります
- 会議室（防災拠点型地域スペース 1, 2階）は、**近隣の皆さんのグループ等に無料又は低額でご利用**頂き、町会や趣味・文化活動のスペースにさせていただけるようにします  
また、グループの活動を通じて、**施設・ご利用者に日頃の成果をご披露いただき、交流**はもちろんボランティアとしても施設運営への参加・協力を促してまいります



北立面図



北側立面図

# 5.施設内容

## < 建築概要 >

第1種中高層住居専用地域

準防火地域

建ぺい率60%

容積率200%

日影規制 3H-2H (4M)

第二種高度地区

敷地面積 3309.44m<sup>2</sup>

建築面積 1885.62m<sup>2</sup>

建ぺい率 56.97%

延床面積 5663.42m<sup>2</sup>

容積対象面積 4444.60m<sup>2</sup>

容積率 134.30%

## 1階

特別養護老人ホーム 15名

老人短期入所施設 15名

通所介護 30名

防災拠点型地域交流スペース (交流カフェ、会議室)

居宅介護支援事業所

## 2階

特別養護老人ホーム 30名

防災拠点型地域交流スペース (防災倉庫、会議室)

厨房設備

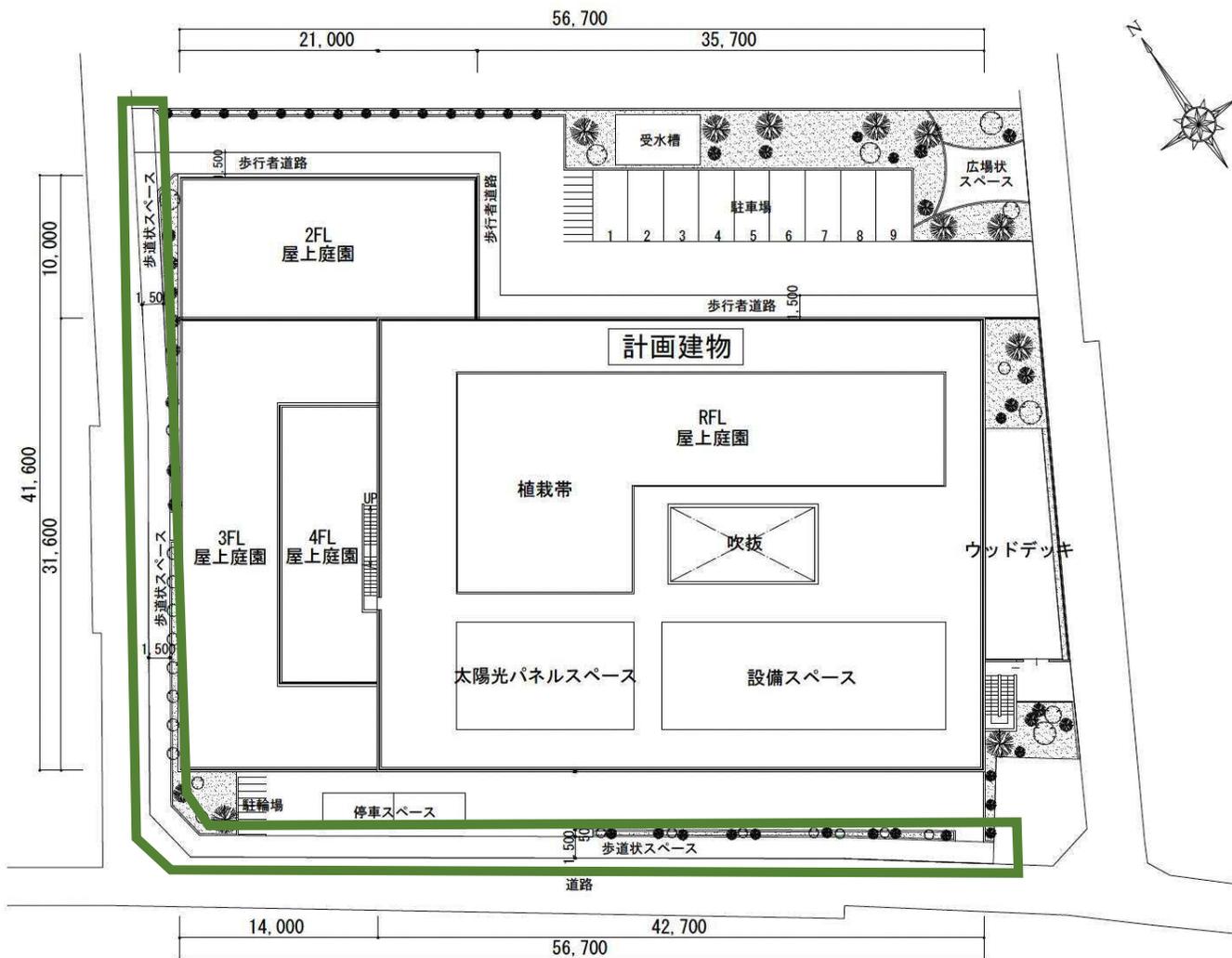
## 3階

特別養護老人ホーム 30名

医務室・看護室

## 4階

特別養護老人ホーム 30名



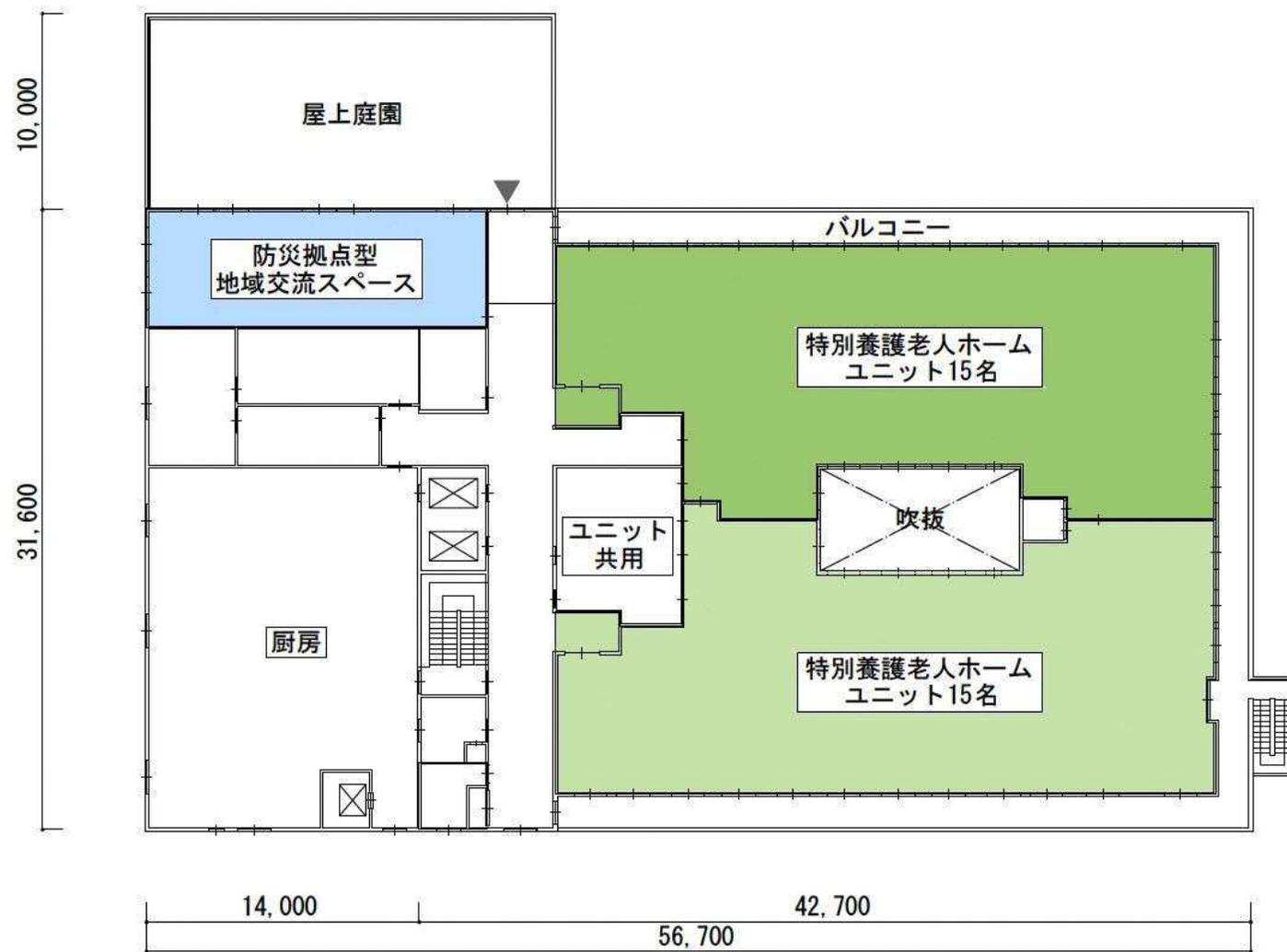
配置図 1:400

計画概要

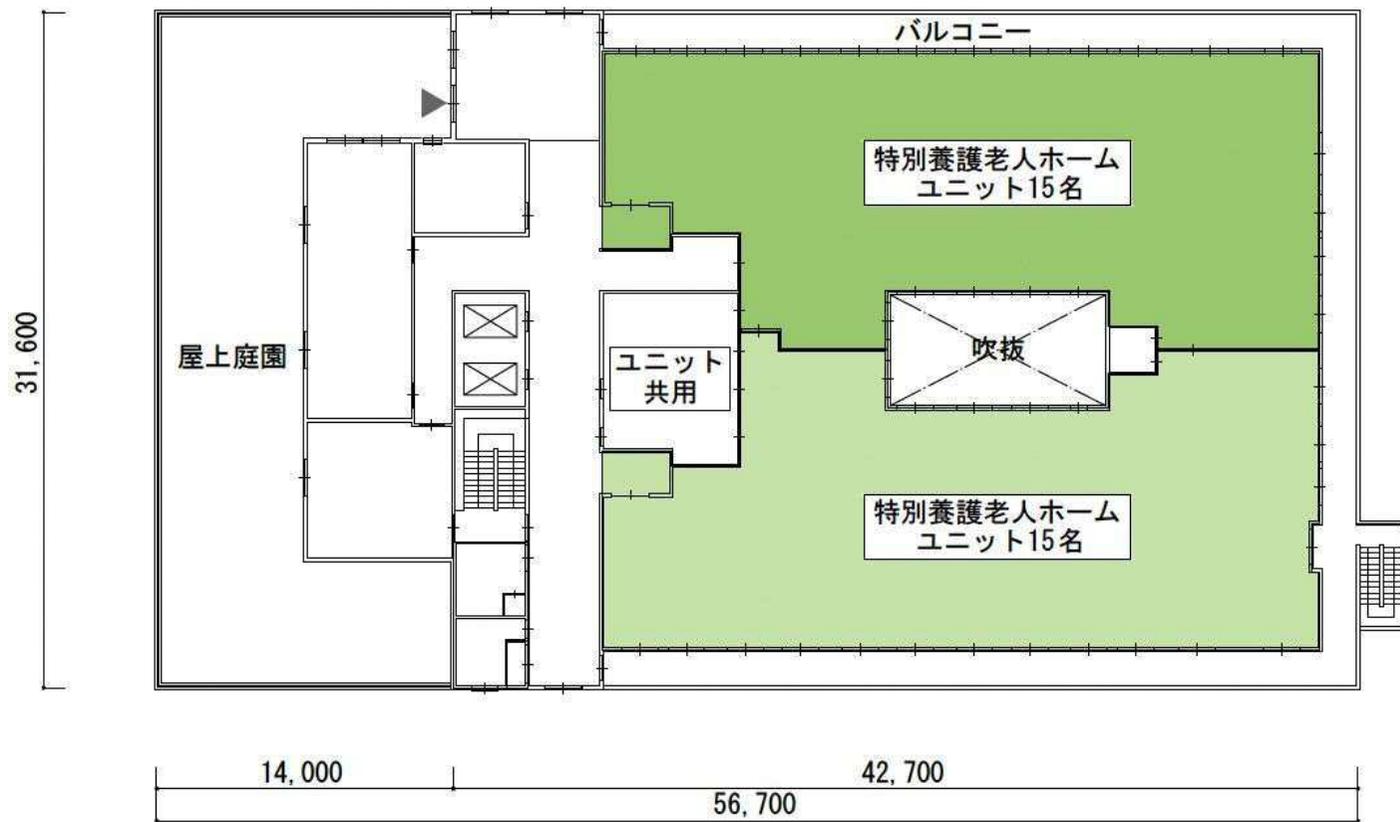
計画場所:	東京都品川区東大井三丁目 4番	着工予定:	2024年10月
用途地域:	第1種中高層住居専用地域	竣工予定:	2025年12月
防火地域:	準防火地域	開所予定:	2026年3月
高度地区:	第二種高度地区		
日影規制:	3時間/2時間 測定面地盤面より4M		
建物用途:	特別養護老人ホーム等	敷地面積:	3309.44 m <sup>2</sup>
構造規模:	鉄筋コンクリート造 地上4階	建築面積:	1885.62 m <sup>2</sup>
建物高さ:	地盤面より 14.9M (屋上設備除く)	延床面積:	5663.42 m <sup>2</sup>

※計画の内容は、変更になることがあります。

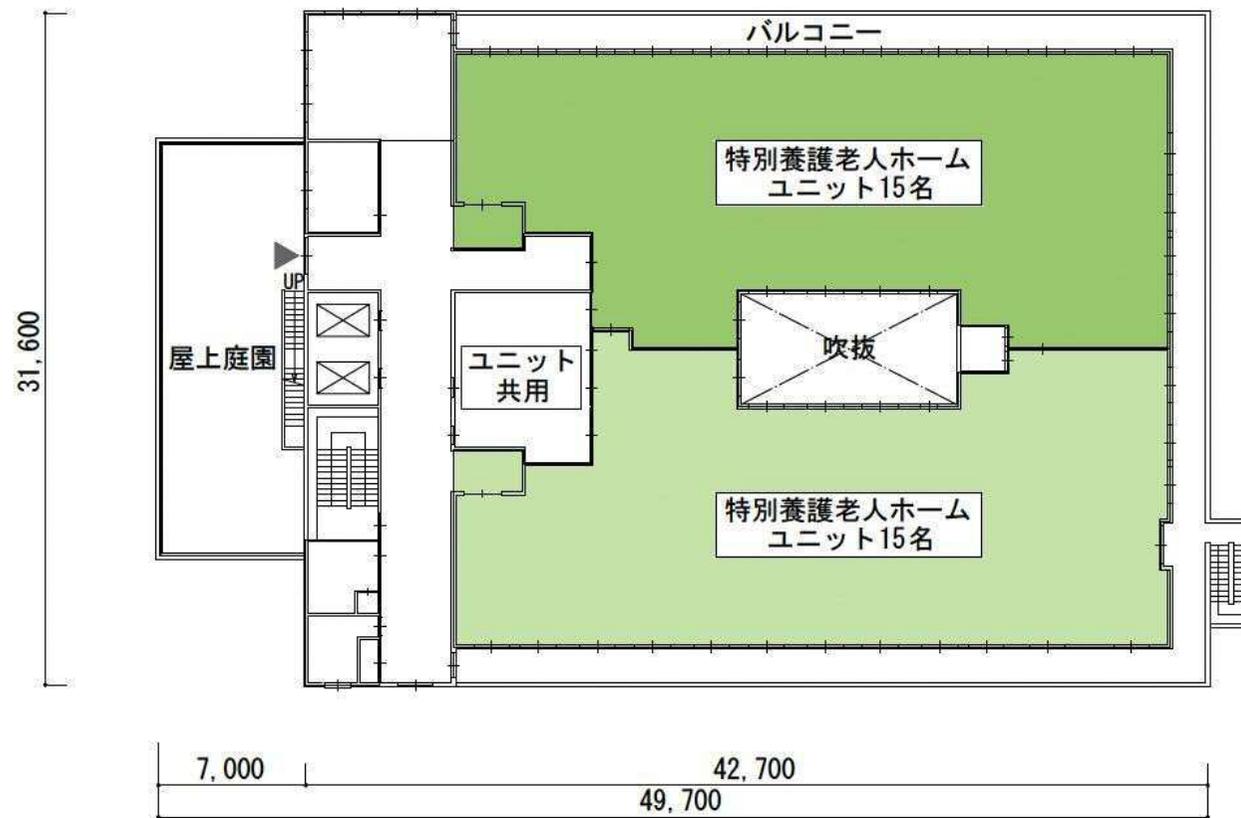




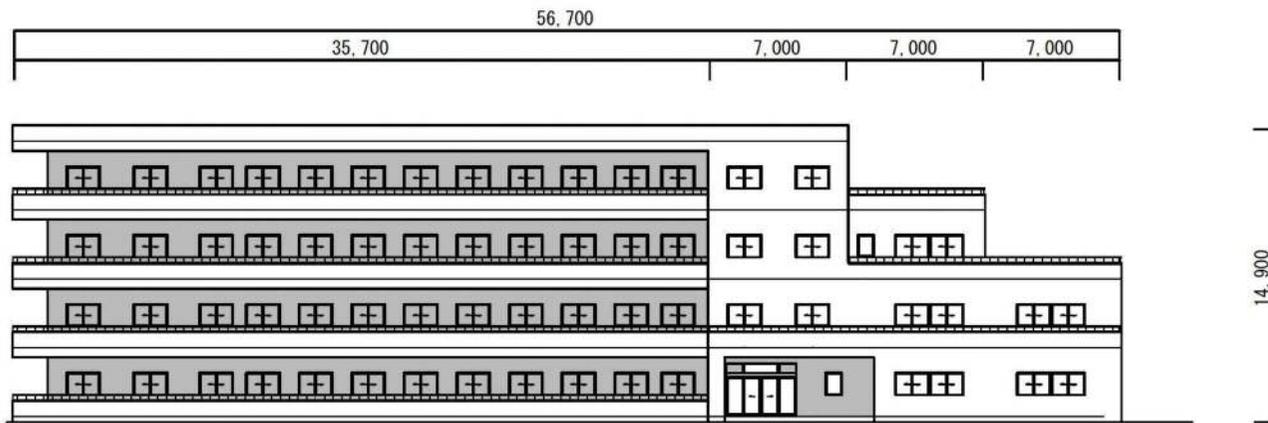
2階平面図



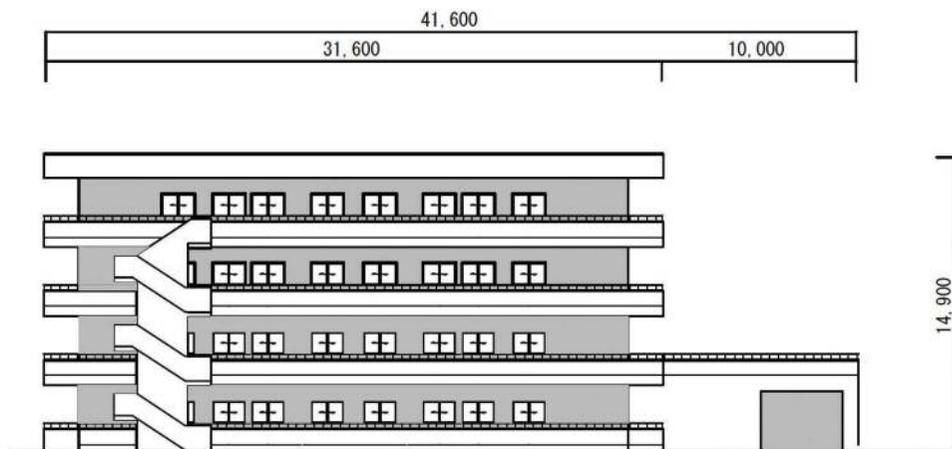
3階平面図



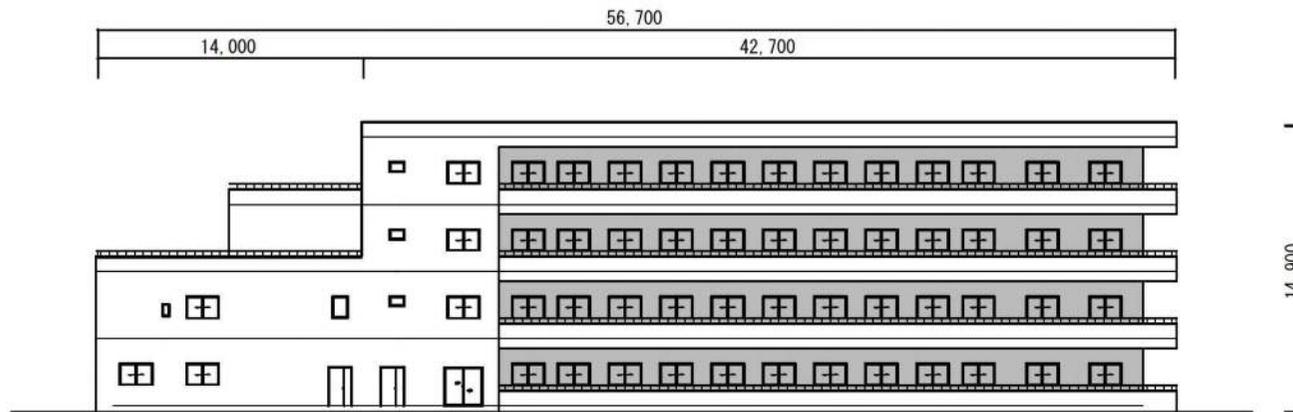
4階平面図



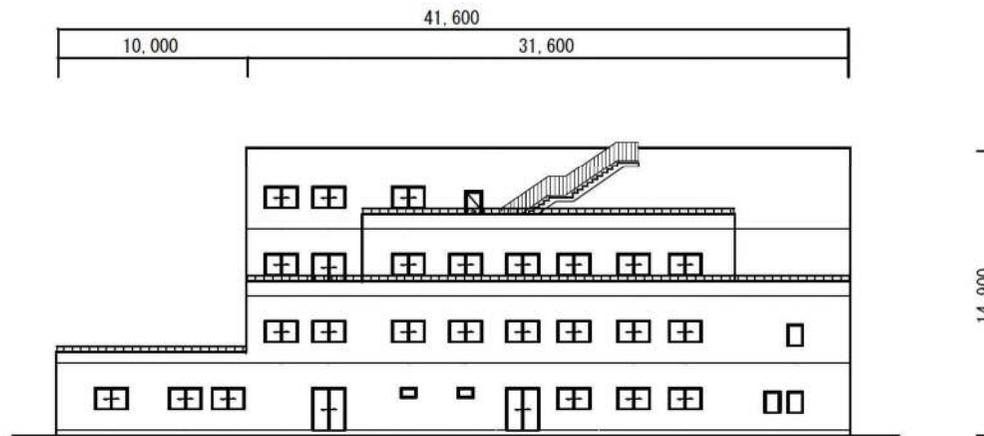
北側立面図



東側立面図



南側立面图



西側立面图

## 6.今後のスケジュール（予定）

- ・土地の賃貸借契約： 令和6年 7月以降
- ・工事説明会： 令和6年 9月末から10月上旬
- ・工事着工： 令和6年10月頃
- ・工事竣工： 令和7年12月頃
- ・開設： 令和8年 3月頃