

医療法人の 療養病床転換による 100床の大規模ホームを木造で

介護付有料老人ホーム ときわ苑
医療法人社団 ときわ会

2階建て・100戸の大規模有料老人ホーム

「ときわ苑」は、医療法人社団ときわ会（千葉県松戸市、理事長田村仁氏）が5月1日に開設した介護付有料老人ホームである。

ときわ会は、「常盤平中央病院」（85床、診療科目：内科／神経内科／循環器科／外科／胃腸科／整形外科／皮膚科／泌尿器科／リハビリテーション科）および「常盤平記念病院」を中心に、介護関連では「常盤平デイサービスセンター」「常盤平訪問看護ステーション」「松戸市常盤平地区在宅介護支援センター」などを展開、地域における医療・介護サービスの核拠点としての役割を担つてきている。そのなかで、常盤平記念病院の介護療養病床89床を転換する形で、介護付有料老人ホームの開設にいたったもの。

同施設は、常盤平中央病院から車で約5分の位置に新たに敷地を取得して建設された。JR武藏野線「新八柱」駅、新京成「八柱」駅からバスで約5分と、閑静な住宅街ながら交通利便性にも優れた立地といえる。

約5,800坪の敷地に建つ建物は、寄棟屋根が目を引く木造（一層ハイウォール法の耐火構造建築で、地上2階建てで、



大規模建築ながら地上2階建てで「家」の延長線上に

1.地上2階建ての建物は延床面積約3,980m²、居室数100室の大規模を有す／2.エントランス周りは(写真左側)外壁の仕上げ材で変化を生んでいる／3.白い玉砂利と植栽により演出された中庭／4.受付周りからレストラン方向。リゾートホテルを思わせるインテリア

延床面積約3,980m²、居室数100室の規模を有す。

H型の平面計画で（●）（図）は、中央部に共有施設や管理部門を設け、細長い建物の中心を通る廊下の左右に居室が並ぶ格好。直線距離82mとフラットで長い廊下については、リハビリテーションの歩行訓練にも活用してもらいたいとしている。

また2棟の居室棟の間には、中庭を設け植栽を配すほか、内装は壁や天井部分に天然の木目調を採用し、「安らぎ」の提供を図る。

医療との緊密な連携で
介護度の高い高齢者にも対応

このような看護師の常駐や医療連携の充実により、入所者の安心感を高めるとともに、要介護4、5の重度者や医療依存度の高い高齢者の受け入れも可能にする。

具体的には、①経管栄養（胃ろう・経鼻など）、②酸素療法（肺の疾患、③じょうくそうの処置、④T-VH（中静脈栄養）、D-I-V（静脈点滴法）、⑤気管切開後の管理、⑥膀胱留置カテーテルの管理、⑦インシユリン療法（糖尿病）、⑧人工肛門の管理、⑨たんの吸引、などの病状をもつ高齢者にも医療対応が可能な体制を備えるという。

さらに緊急時には、常盤平中央病院が治療に対応する。

入居一時金は500万円。初期償却20%で、残りは48カ月で償却する。月額利用料は家賃相当額6万円、管理費6万6,000円、食費5万円（1日3食30日喫食の場合）の計17万6,000円。

既存の療養病床からの移り住みのほか、新たに人所を希望する人も。多くに東京からほど近い首都圏での大規模施設ということから、都内からの人所希望者が少なくなっている。木造というハード面と、医療法人の直営という安心感が、入居促進にも好影響をもたらすものと予想されるところだ。

運営は医療法人社団ときわ会が直営で手がける。入居要件は原則的に75歳以上の要介護者。日常の体調管理は、ときわ会グループの看護師が24時間365日常駐して実施する。医療対応については、常盤平中央病院の担当医師が現場の看護スタッフと連携し、入居者1人ひとりの個人カルテを作成。これに基づいた管理を行なう。主治医のアドバイスは日々のケアプランにも反映される。また看護スタッフからの情報は専門長が管理。それぞれの家族へ随時報告する体制を整える。



明るく開放的な
人に優しいデザイン

11.1階の食堂部分は102坪の広さ／12.ゆとりのある寝室スペース（1階）／13.2階の食堂部分は1階と椅子の色を変える／14.複数浴槽が2台並び特殊浴室も自然光が入り明るい／15.軽度者向けの個浴は可変対応のユニットバスで用意／16.相談スペースを設けた応接室



木目調で統一された
温かみのある居住空間

5.窓を大きくとり、明るく開放的な居室の内部／6.ベッドをはじめ収納家具も備える／7.居室のタイプは全3タイプを用意／8.左右に居室が並ぶ廊下は最長82mで歩行訓練にも利用／9.1階に設けられたヘルバーステーション／10.2階の談話スペース

フロア平面図



2階

1階

施設概要

名称	介護付有料老人ホーム ときわ苑
事業主体	医療法人社団 ときわ会
類型	介護付有料老人ホーム(一般型特定施設入居者生活介護)
所在地	千葉県松戸市五香南5-30-3
交通	JR武蔵野線「新八柱」駅もしくは新京成線「八柱」駅下車、バスで約5分
開設	2012年5月1日
敷地面積	5,586.00m ²
建築面積	3,967.60m ²
構造・規模	木造(壁板組工法)・地上2階建て
居室	100室
定員	100人
居室面積	18.01~20.00m ²
居室設備	トイレ、エアコン、照明器具、テレビ、収納家具、緊急通報装置
共用施設、設備	エントランスホール、廊下室、相談室、機能訓練室、洗濯室、健康管理室、会議室、売店、ランドリー室、駐車場
着工／竣工	2011年9月●日／2012年3月●日
設計	株式会社 松本設計
施工	株式会社 松石建設

居費・月額利用料

入居一時金	500万円
月額利用料	17万6,000円
①賃料相当額	6万円
②管理費	6万,000円
③食費	5万円(1日3食・30日喫食の場合)
※居室内の光熱水費、電話代などは別途実費負担	

居室平面図



立地図



医療法人による 介護施設開発の これからのモデルを 目指す

医療法人社団ときわ会
理事長
田村 仁氏

ことも商業化を後押ししました。

実際の開発に際し、せっかくなれば日本人の文化・感性にマッチした木造で臨みたいと考えました。とくにこの施設では、病院からの移り住みなど医療依存度の高い入所者が中心と想定されます。その意味でも、冷たく、湿気も多いコンクリート造では不安が残りました。逆に木造建築は日本人にとって快適性の高いものです。たとえ介護度の高い方でも、木造の建物に入れば、その空気感の違いや精神的な落着きなどは十分感じじ得ていただけるのではないか、と思います。

さらに2年前の法改正で、木造による大規模高齢者施設に道が拓かれたことから、この分野に実績豊かな松本設計さんの紹介を受け、今回のプロジェクトに臨むことになりました、というのが経緯です。

設計においては、継型のビル形式ではなく、入所者に住まいの延長線上に位置づけられるものとして2階建てを、さらに、居室規模なものが多い当地の特性を鑑み、当法人ではこれまでの歴史と経験を活かし、高齢者の医療・介護ニーズの受け皿を担うべく有料老人ホームへの転換を基本方針としました。市街化調整区域内でのホーム開設も認められるなど、法規制の緩和があった

とくに設備関係については苦労もあったようですが、松本設計さんの努力によって成し遂げられました。

土地については病院から車で10分以内の場所を条件に探しました。入所者の安心感とともに、既存の病院職員にとても従来の環境から大きく変わることなく働いてもらいたいとの考え方ですが、今回の建物は職員が誇りをもって働ける場になったと思います。それが入所者に対して温かい気持ちで対応できるゆとりにもつながるはずだと考えています。

当法人としては、住まいとして安らげる空間に医療対応を備えるときわ苑、一般病院である常盤平中央病院を核とするときわ会グループの各種介護施設とのネットワークのなかに位置づけることで、地域の高齢者が安心して年齢を重ねられる環境の提供を目指しています。

事業的には、木造のメリットとして減価償却期間が短いこと、また医療福祉機構による20年の長期融資という好条件など、国のバックアップもあり事業化が可能になったといいます。その意味でも、医療法人がつくる介護施設の1つのモデルとして、今後、転換を検討される医療機関においても参考になれば、と思っています。(談)

独自のノウハウの 蓄積を通じ 大規模木造耐火の 集大成を実現

株式会社
松本設計
会長
松本照夫氏

東日本大震災の影響のある時期とも重なるなか、結果的にツーバイフォーのフレームのほとんどをカナダ材で調達するという前提は、部材の安定確保の面でも功を奏しました。

もう1つポイントとなったのは、工程管理面です。

当該年度末までの完成、引渡し、という純然たる条件があるなかで、これだけ大規模の躯体をいかに立ち上げていくかという課題でした。そのため、屋根をすべてトレスで構成するほか、工場で加工したものを多用するなど、工程を圧縮する工夫を随所で図りました。その結果、11年9月着工、3月に完成というスケジュールを実現できましたといえます。

振り返ると、このプロジェクトは当社としても從来の木造耐火建築に関する集大成といえ、施主様の要望に応えるものができたと思っています。

木造のもう1つのメリットに反し、大規模施設が普及しない要因に、前例が少なく実践的な資料も少ないことがあげられます。当社としては、ここで得た各種のノウハウを公開していくとともに、今後の1つの工法の指標として、木造耐火の普及拡大につなげていければと考えています。(談)

「木」のもつ 温かみや落着き活かし 「施設から住まいへ」 ニーズに応える

株式会社
松本設計
設計コーディネート担当
東原元子氏

木造は日本の文化に馴染みやすく、木のもつ温かさや落着きは、そこに住む人に精神的な安らぎをもたらします。

本物件では田村院長の「住宅をつくりたい」とのご希望のもと、屋根瓦には特殊銅板に石粒状にコートインした材料、外壁には石調サイディングを使い、明るく美しい低層住宅を目指しました。2階でレベータを降りると木目を利用した明るい色調の室内が広がり、談話室の窓からは富士山や夕陽も美しく見えます。

今回は基本設計から携わる機会をいただき、また皆様に喜んでいただけて、とてもうれしく思っております。(談)