

「(仮称)山潟スワンの家」&「山潟地域交流室」の
整備に関する住民説明会 Vol.2

令和8年2月17日（火）



長潟 スワンの里

(はじめに)

昨年、わたしたちの
新潟市の令和7年度地域密着型サービスの
指定候補事業者公募の申し込みに際して、
地域のみなさまから多くの署名をいただき、
また、温かい言葉も頂戴しました。

その節は誠にありがとうございました。
あらためて心から感謝申し上げます。

社員一同、気を引き締めて、
「認知症ケアの拠点」と「地域の人が気軽に立ち寄って活動し、
交流が生まれる場所」を整備したいと考えています。

今後も地域住民のみなさまのご理解と
ご協力をいただければ幸いです。

わたしたちについて…02

1.会社概要…02 2.これまでの取組み経過…02

(仮称) 山潟スワンの家について…03

3.計画地概要…03 4.事業所の内容…04 5.外観…05 6.内観…06
7.騒音や車輛の出入りに関すること…07

山潟地域交流室について…08

8.山潟地域交流室整備のご案内…09 9.交流室の利用方針（案）…10

建設工事について…11

10.工事概要…11 11.工事期間（予定）…11

意見交換・質疑応答…12

（参考）既存事業所の住民説明会における質疑応答の内容…12

1. 会社概要 (令和8年2月1日現在)

| | | | |
|---------|------------------------------|------|------------------------------------|
| 社名 | スワン・パートナーズ株式会社 | 会社設立 | 平成17年8月24日 |
| 所在地 | 〒950-0932 新潟市中央区長潟1134番地1 | 資本金 | 22,000,000円 |
| TEL/FAX | 025-287-8107/025-287-8108 | 従業員数 | 68人 |
| 代表者 | 代表取締役 藤島 基 | 事業内容 | 介護保険法に基づく高齢者福祉事業 介護職員の教育・研修事業 等 |

2. これまでの取組み経過

令和6年3月

新潟市、同市地域包括ケア計画（令和6年度～同8年度）にて、地域密着型サービスに位置付けの認知症対応型共同生活介護を提供する「認知症高齢者グループホーム（以下「グループホーム」という）を含む介護保険施設などの整備計画を策定

令和7年4月～同年6月

同市、中央区山潟圏域における令和7年度グループホーム指定候補事業者を公募

令和7年8月

わたしたち、同市よりグループホーム指定候補事業者に選定される

令和8年2月

わたしたち、主に（仮称）山潟スワンの家建設工事について、
地域住民の方々に説明

今ここ

（仮称）山潟スワンの家について

3. 計画地概要

新潟市中央区長潟字長潟827番の一部
(山潟会館の建物部分があった場所です)



| ■都 市 施 計 | |
|-------------|---|
| 工 事 名 称 | (仮称)山陽スワンの家・計画 |
| 工 事 施 所 | 新潟県新潟市中央区長浜字長浜827番の一部 |
| 都 市 施 計 | 都 市 施 計 有 限 地 域 (○ 内) • 外) |
| 用 途 施 地 域 | <ul style="list-style-type: none"> 市街化区域 ○ 市街化調整区域 • 未指定 第 1 住 住 席 地 域 • 第 2 住 住 席 地 域 • 准 住 住 席 地 域 商 業 地 域 • 单 一 商 業 地 域 • 工 業 地 域 ○ 指 定 な し |
| 建 い て い く 率 | 60% 容 積 率 200% |
| 防 火 地 域 | 防 火 地 域 • 准 防 火 地 域 ○ 指 定 な し |
| 地 域 地 区 | 法 22 条 地 域 |
| | 既 有 集 落 地 区 |
| 工 事 種 別 | 敷 地 全 体 • 新 建 計 画 建 物 • 新 装 |
| 構 造 限 制 | 木造平屋建て |
| 耐 火 建 物 物 等 | <ul style="list-style-type: none"> 耐 火 建 物 • 半 耐 火 建 物 物 (ロ-2) ○ そ の 他 |
| ■面 積 表 | |
| 施 地 面 積 | 739.98m ² (223.84坪) |
| 建 筑 面 積 | 279.18m ² (84.45坪) |
| 延 床 面 積 | 515.38m ² (155.90坪) |
| | 容 積 率 調 定 用 延 床 面 積 515.38-4.62 (EV) = 510.76 m ² |
| 2 階 住 戸 面 積 | 243.35m ² (73.61坪) |
| 1 階 住 戸 面 積 | 272.03m ² (82.29坪) |
| 計 | 515.38m ² (155.90坪) |

| | | | |
|------|------------------|-----|-------------|
| 工事名称 | (仮称)山湯スワンの家 新築工事 | | No. A-07 |
| 図面名 | 配 置 図 | 縮 尺 | |

4. 事業所の内容

地域密着型サービス グループホーム

○ 「地域密着型サービス」とは？

認知症の高齢者やひとり暮らしの高齢者が増加しています。こうした方々が出来る限り住み慣れた地域での生活が継続できるよう、小規模で地域に展開する「地域密着型サービス」が創設されました。同サービスは、新潟市内の均衡を図りながら基盤整備が進められています。

○ 「グループホーム」とは？

認知症の状態のある方が、少人数で家事などを役割分担しながら共同生活を行います。また、必要に応じて介護スタッフによる入浴、排泄、食事などの介助や、日常生活上のお世話を受けます。ここでいう人数とは“ユニット（1ユニットは最大9人で構成）”と呼ばれる単位に分かれています。弊社が計画するグループホームは2ユニット、定員は人数換算で18人となります。

| | | |
|---------|---------------------------|------------------|
| サービスの対象 | (要支援2の方) 介護予防認知症対応型共同生活介護 | ※要支援1の方は利用できません。 |
| | (要介護1～5の方) 認知症対応型共同生活介護 | |

(標準的なサービスの費用) 費用の1～3割が自己負担となります（令和8年2月1日現在）。

| | | | |
|------|---------------|------|---------------|
| 要支援2 | 1日につき 7,594 円 | 要介護3 | 1日につき 8,233 円 |
| 要介護1 | 1日につき 7,635 円 | 要介護4 | 1日につき 8,395 円 |
| 要介護2 | 1日につき 7,990 円 | 要介護5 | 1日につき 8,568 円 |

※食材料費や居室の賃貸借契約に必要となる費用（家賃・敷金・光熱水費・共益費等）は、保険の対象には含まれませんのでご注意下さい。

5. 外観



【東側イメージ】



【南側イメージ】

6. 内観 (参考: 女池上山スワンの家)



【廊下】



【居室】



【浴室】



【トイレ】

7. 騒音や臭気、車輛の出入りに関するここと

今回の説明会に至るまで、地域のみなさまとお話しを重ねる上でいくつかのご懸念、ご質問が寄せられました。ここでは、わたしたちの考え方や対策と併せて紹介いたします。

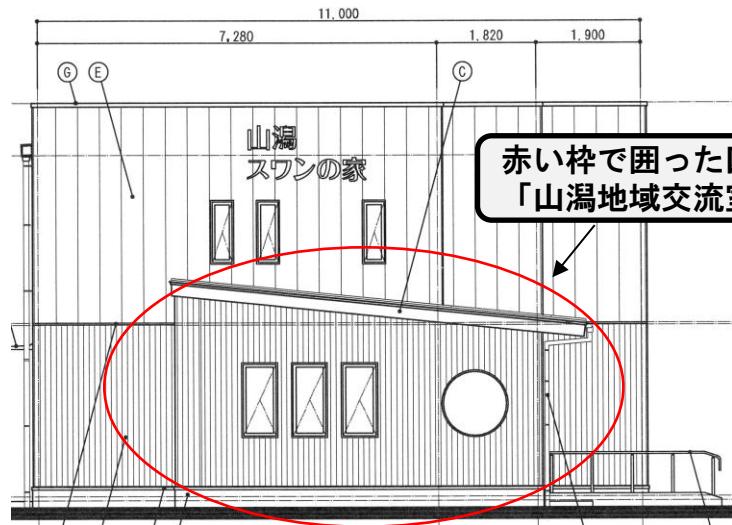
| 項目 | 当社の考え方や対策 | | |
|------------|-----------|--|--|
| 騒音 | 人の声 | 入居者の定員18人、配置されている職員6~8人の計24~28人が昼間の時間帯、屋内にあります。建物内（2階建て）にいる人数は多いものの、常に一堂に会してはおりません。食堂にて談笑される方、テレビでお好みの番組をご覧になられる方、個室にてお昼寝をされる方など、一人ひとりが自由な時間をお過ごしになられます。 | |
| | イベント | 地域のみなさまが気軽に出入りできるような開放的な事業運営を目指す一方、住居の密集地帯であることを考え、大音量を伴うイベントの実施は控えてまいります。 | |
| | 生活音 | 音を伴う生活音として、洗濯機や掃除機の可動、テレビの視聴等が考えられます。それら機器の数量や能力は一般家庭で使用するものと同程度にいたします。 | |
| 生活ゴミ等の臭気 | | 週2~3回の事業系一般廃棄物回収に関する契約を環境事業者と締結し、生活ゴミを敷地内に長期間止め置かることで、周囲の住環境や衛生環境に悪影響を与えないように配慮します。 | |
| 日常的な車輛の出入り | | グループホームは“第二の我が家”、すなわち生活の場です。デイサービス等の送迎を伴う介護サービスとは異なり、入居者の方々が頻繁に出入りされることはありません。グループホームとして専用の車輛を導入する予定ではありますが、その主な用途は行楽や買い物であり、周辺の道路状況に著しい変化を及ぼすような交通量になることはないでしょう。また、土・日曜日など入居者のご家族が面会に来られることはあります。ただ、必要台数分の駐車場は確保しており、路上駐車等の不法行為には繋がらないと認識しています。 ※建設工事期間の工事車輛の通行については、周辺にお住いの方々へ向け、施工者より後日ご案内申し上げます。建設場所が若年層・高齢者の方々が多い地区であることを踏まえ、歩行者の安全確保に留意してまいります。 | |

(お詫び)

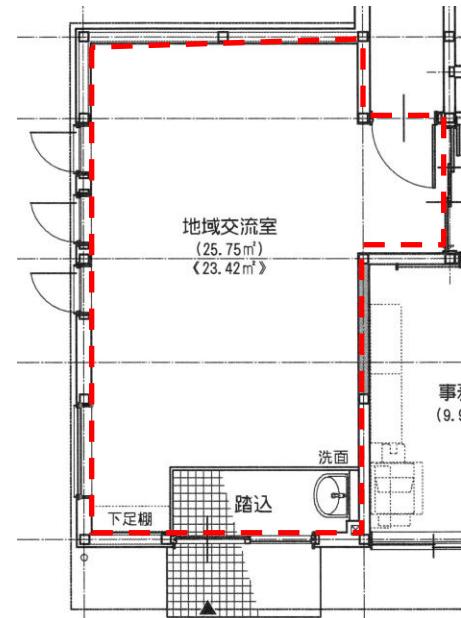
「山潟地域交流室」について、
当初、面積31.40m²（約20畳）で計画しておりましたが、
物価高騰の影響による工事費削減のため、
23.42m²（約15畳）に縮小いたしました。
ご期待に沿えず、申し訳ありません。



8. 山潟地域交流室整備のご案内



【立面図イメージ（南側）】

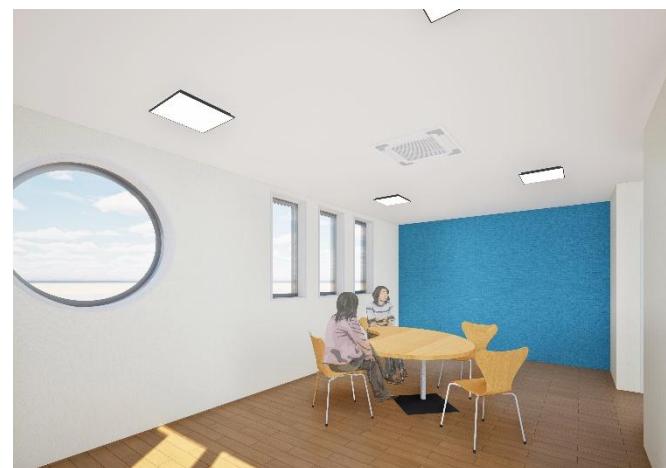


【平面図（約15畳）】

わたしたちの地域は、山潟会館の閉館や昨今の周辺環境の変化により、交流の場が減少したり、もしくは偏りつつあります。

手狭ではありますが、地域の人が気軽に立ち寄り、活動し、そこで交流が生まれることにより、地域の連帯感を醸造する場

「地域交流室」をこの事業を通じ、整備していくたいと考えております。



【地域交流室・内観イメージ】

9. 交流室の利用方針（案）

【機能】

福祉、教育や文化促進のための地域住民・団体の会議・研修会・講習会等の場として使用できます。

※当社主催のイベント・研修や山潟地区で自治活動をしている団体の会合、また、学生たちの勉強の場としての使用が優先です。

【利用時間】

午前9時～12時の部、午後13時～17時の部（準備・後始末を含めた時間）

【休室日】

お盆8/13～8/16、年末年始12/29～1/3

【利用料】（仮称）山潟スワンの家の建設工事費が決まったのち、正式に算定（一例）

| | 午前9時～12時 | 午後13時～17時 |
|-----|----------------------|-----------|
| 利用料 | 1,000円 | 1,200円 |
| | ※飲酒を伴う場合は、別途2,000円加算 | |

※HARD OFF ECOスタジアム新潟「小会議室」の利用料を基準に、計画地の小規模な駐車スペースなどの環境面を考慮し、算出しています。

10. 工事概要

| | | | |
|----------|---|--------------|---|
| サービスの種類 | グループホーム 入居定員：18人（9人×2ユニット） | 事業計画 (予定) | 1 着工 令和8年3月2日 2 竣工 令和8年8月12日 3 開設 令和8年10月1日（予定） |
| 配置予定場所 | 新潟市中央区長潟字長潟827番の一部 | | |
| 構造 設備 | 新築 敷地面積 <u>739.98m²</u> 建築面積 <u>279.18m²</u> 延床面積 <u>515.38m²</u> 構造：木造2階建て 駐車場：来客用 <u>4</u> 台、送迎車両用 <u>1</u> 台、職員用 <u>6</u> 台 この建物には、スプリンクラーを設置します。 | | |

11. 工事期間（予定）

※建物完成後の見学、内覧会の実施などについては、改めてご案内申し上げます。

| 工種 | 令和8年 | | | | | | | |
|---------|------|----|----|----|----|----|----|-----|
| | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 |
| 仮設工事 | ● | ● | | ● | | ● | | |
| 基礎工事 | | ● | ● | | | | | |
| 本体工事 | | | ● | ● | ● | ● | | |
| 屋根・外壁工事 | | | | ● | ● | ● | | |
| 内装仕上げ工事 | | | | | ● | ● | ● | |
| 電気設備工事 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 機械設備工事 | | ● | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 外構工事 | | | ● | ● | ● | ● | ● | |
| 完了検査 | | | | | ● | ● | ● | |

(参考) 既存事業所の住民説明会における質疑応答の内容

Q 質問にはあたらないかもしれません。地域に根差したグループホームの運営を心掛け、ご近所付き合いや地域の見守りを行うとなると、周辺自治会（町内会）との良好な関係を築いていく必要がありますね。

A 全くもって仰るとおりです。ただ、信頼関係の構築は一朝一夕にはまいりません。友好的な関わりの押し売りなどはせず、誠実な行動とコミュニケーションを通して、地域の一員となるよう精進してまいります。

Q 「地域密着型サービス」とのことですが、事業の実施地域が日常生活圏域に範囲が絞られる等、何か制限はありますか？

事業の実施地域は特に制限されておらず、新潟市全域がその対象です。サービスの意義の観点から、地域の社会資源として住民の方々に積極的に利用されることを願っております。

Q グループホームの敷地に接する前面道路は、車輛の往来が多い。利用者の安全確保について、事業所としてどのようなお考えをお持ちですか？認知症高齢者の症状には「徘徊」などもあると思います。その対策も含めてお答えください。

A 利用者が買い物や散歩などで外出される際は、職員が付き添い、危険予測能力を高めることで自動車事故から利用者をお守りします。

「徘徊」には別に対策を講じます。ただし、前提として計画しているグループホームでは、たとえば建物出入口を施錠するなど、利用者の行動を制限する方針をとりません。外部への刺激を全く絶つことは、認知症の症状を進行させてしまう恐れがあるからです。

業務に従事する職員の視覚・聴覚頼みでは予防とならない利用者の不意の外出は、警備会社等が取り扱う設備の導入で補いたいと考えております。利用者の権利擁護を踏まえた上でシステムを採用し、「人」と「物」を有効的に活用いたします。



お問い合わせ窓口

**スワン・パートナーズ株式会社
(仮称) 山潟スワンの家 設置準備室 まで
電話：025-212-2007**

当社ホームページには、次のQRコード、
またはURLからお入りください。



www.swan-partners.com