

シーダ・ウォーク

介護老人保健施設

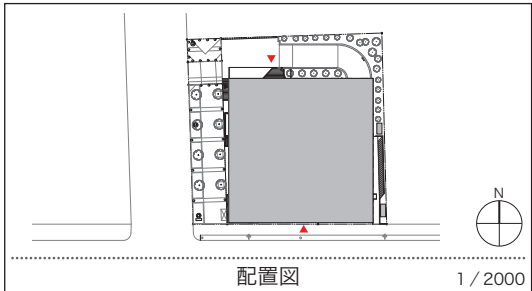
矩形プランによる外壁率の抑制



北西側鳥瞰

運営概要

開設年月：2004 年 10 月
法 人 名：医療法人財団 河北総合病院
所 在 地：東京都杉並区
事業内容：介護老人保健施設 112 名
併設事業：デイケア 40 名
職員体制（介護職員＋看護職員）：1.7：1
居 住 費：59,100 ～ 279,600 円
(月額・第四段階以上)



5F	4 ユニット	28 名
4F	4 ユニット	28 名
3F	4 ユニット	28 名
2F	4 ユニット	28 名
1F	ホール、デイケア、事務部門、厨房	
B1F	駐車場	

建物整備の基本方針

- 急性期医療施設を運営する医療法人が、同一区内に開設した都内初のユニット型介護老人保健施設。自動車工場跡地の再開発プロジェクトのため、集合住宅、スーパーマーケット、公園が一体的に整備されている。プロポーザル方式にて事業者（設計者）を選定した。
- 東京都心部という立地から、定員の50%の居室に室料差額を設定した。差額なしの居室の居住費は59,100 円。室料差額は5,250 円/日、及び7,350 円/日。居住費による事業活動収入の増額が見込めることもあり、建物スペックは全体的に高めである。
- 医療法人全体で環境活動に積極的に取り組み、本計画にも中水利用・コンポストなどが採用された。ただし、防災避難場所となっているので熱源はガスと電気の双方を利用している。
- 土地は区より賃貸している。

イニシャルコスト低減の工夫

- 平面プランを矩形とし、コアを中心部にとることにより、延床面積と外壁率を抑え、かつ動線を短縮した。
- 敷地が限られているうえに、隣地に消防署があることから全周バルコニーを採用せず、施工床面積を減らしコストを削減している。代替措置として機械排煙を設けた。
- フロア構成は7床／ユニット×4＝28床とし、運営面に配慮すると同時に、リビング空間を多く設けている。
- 利用者の生活空間と職員の作業空間では、仕上げ、照明などにメリハリをつけた。ユニット部分は転倒対策を考慮し二重床とし、じかに触れる床材にはフローリングを多用し、壁は珪藻土を使用するなど利用者重視の材料選択とした。一方でスタッフ部門は、メンテナンス性を重視し、長尺シート、ビニールクロスなどを採用した。
- 空調方式はビルマルチエアコンで、床暖房を併用している。共用部には外調機を設置し、湿度管理も機械で行っている。
- 外装に砂岩（中国製）など、安価な海外製品を利用することで、質の担保とコスト削減を両立した。
- 商業家具を製作する会社に家具工事を発注することで、コストダウンを図った。ただし高齢者施設の特性を説明し、耐久性に配慮した仕様とする旨の説明が必要である。



アプローチ（右手が老健、左手は商業、奥は集合住宅）



材料を適材利用した開放的な玄関ロビー



ロビーに付属した喫茶コーナー



フローリング・珪藻土を使用したユニット食堂



職員スペース（メンテナンス重視）

ランニングコスト低減の工夫

- 環境負荷低減・省エネ対策として厨芥コンポスト（厨芥を堆肥に還元して作物栽培に利用するリサイクルシステム）を導入した。
- 照明は、高効率の省エネタイプ照明（共用部、職員ゾーン）を採用した。
- 植栽への水やり、トイレなどに中水を利用している（環境マネジメントシステムは現在は KES ステップ2 に登録）。
- 居室部分の清掃は専門業者に委託した。職員が介護に専念できるとともに、その後のメンテナンス費用削減に効果があると考えた。

	水道	電気	ガス
年間使用量	16,708 m ³	816,672 kWh	160,269 m ³
年間使用料（万円）	-	1,150	1,264
使用料金 / m ³ ・月（円）	-	132	145
使用料金 / 床・月（円）	-	8,555	9,401

個室内設備

- 全室個室とし洗面を設置。トイレは標準的個室と差額個室の差をつける意味で、差額居室にのみ設置した。
- 居室の壁は調湿機能のある珪藻土を使用した。サッシは複層ガラスを採用し、省エネルギーを図った。
- 冬場は湿度 40% 以上を確保すべくコントロールしている。湿度により体感温度は変化するので、適切な湿度管理をすれば空調費用の削減になるという方針。ただし、利用者には好評でも、サッシに結露が発生し、カビの原因となるので、その対策は別途必要である。



コンポスト（厨芥処理リサイクルシステム）



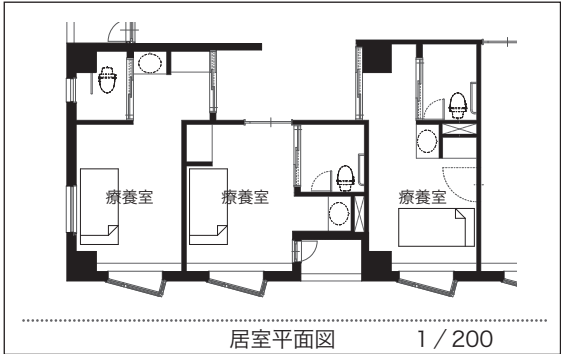
散水に中水を活用した屋上



柔らかな照明のリハビリテーション室



省エネ効果の高い複層ガラスを採用した居室





* ユニット面積／基準階面積
753 m²／959 m² = 78%

* 1ユニット(7人)平均面積
188 m²



3階平面図

1 / 400

建築概要

工 期：2003年9月～2004年8月
設 計：(株)トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所
(株)楠山設計
施 工：東急建設(株)
敷地面積：2,166 m²
建築面積：1,461 m²
延床面積：7,275 m²
構 造：鉄筋コンクリート造
規 模：地下1階 地上6階
杭の有無：なし（地盤改良・耐圧版）
1床*あたり面積：64.9 m²

資金計画（土地除く）

総事業費：19.43 億円

自己資金：1.05 億円
交付金等：6.93 億円
借 入 金：11.45 億円
年間返済額：8,900 万円（調査時点前年の数値）

建築関連事業費（併設機能込み）

建築関連事業費：165,725 万円

工 事 費：151,200 万円
設計監理料：5,600 万円
備 品 費：8,925 万円

工事費内訳

仮設工事費：4,179 万円
建築工事費：93,419 万円
電気設備工事費：13,692 万円
空調設備工事費：19,561 万円
衛生設備工事費：15,498 万円
搬送設備工事費：3,696 万円
外構工事費：1,155 万円

坪 単 価：68.7 万円
1床*あたり単価：1,350 万円

(* 1床 = 老健入所定員)