# きやま

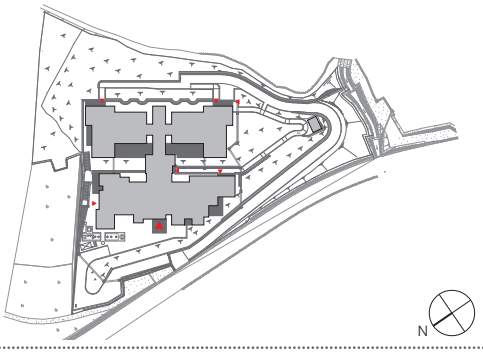
## 特別養護老人ホーム

傾斜地を生かした造成計画とコンパクトな施設構成

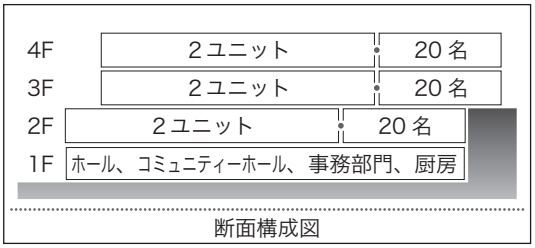
汎用品で構成したユニットリビング

## 運営概要

開設年月：2004 年 2 月
法 人 名：社会福祉法人 敬世会
所 在 地：香川県坂出市
事業内容：特別養護老人ホーム　50 名
　　ショートステイ　10 名
職員体制（介護職員+看護職員）：1.8：1
居 住 費：59,100 円（月額・第四段階以上）



配置図　1／3000




断面構成図

## 建物整備の基本方針

■　坂出市で診療所・訪問看護・ケアハウス・介護老人保健施設・小規模多機能などの保健医療福祉サービスを一体的に展開している事業者が、拠点の一角に 2004 年 12 月に特別養護老人ホーム 60 床を開設した。

■　土地の形状を活かして、ユニットの接地性を高めるとともに、屋根のかけ方やプランを工夫することで、ボリュームを分節化し、住宅スケールの外観デザインを実現している。

■　傾斜地に沿うように建物を計画することで造成費用を抑え、かつ鉄骨造＋ALC を採用して建設費用を抑制した。

■　関連する医療法人の所有する土地を社会福祉法人が購入した。あわせて医療法人から 5 年にわたって寄付をうけ、これを土地の取得費用と建設費に充てている。

## イニシャルコスト低減の工夫

■ 鉄骨造＋ ALC の採用で、イニシャルコストを低減するとともに改修のしやすさを確保した。

■ フロアを２ユニットで構成し、運営体制に配慮するとともに、動線を短く抑え延床面積を抑制した。

■ 造成コストを抑制すべく、斜面に沿うような断面構成とした。これにより、各ユニットの接地性が高まるとともに、全階を避難階とすることができた。

■ 材料の種類を限定し、汎用品を用いることでコストダウンをはかった（木質系ボード、腰板、汎用クロスなど）。ただし部分的にアクセント素材（意匠タイルなど）を採用し変化をつけた。

■ 居室の入口は、木製引戸を採用することでコストダウンをはかるとともに、メンテナンス性にも配慮した。

■ 個浴は、介護リフト付きユニットバスを採用した。これにより在来工法で同仕様とするよりもコストを抑えることができた。

■ 空調設備は、個室はルームエアコン、共用部はビルマルチエアコンとした。温暖な気候であるため、外調機は設けていない。

■ 個室には家具を予め用意することはせず、家族からのもちこみを促した。食堂やリビングなどの共用空間は、ユニットごとの裁量で家具を選定した。メーカーを限定することで統一性を図るとともに、大量購入によりコストダウンをはかった。

北西側外観

傾斜に沿うように建物を計画

木質素材の多用・素材種類の限定

個室入口の木製引戸

介護リフト付きユニットバスの個浴

## ランニングコスト低減の工夫

■　ユニットリビングに接してバルコニーを設けるなど、通風性を良くし、空調が必要な期間を少なくした。
・冷房期間：６月～９月末
・暖房期間：12 月中旬～３月中旬

■　不必要な吹き抜けを設けないようにし、空調効率を高めた。

■　散水は井水を利用している。

■　清掃はユニット職員が行っており、委託費を抑制している。

| | 水道 | 電気 | ガス |
|---|---|---|---|
| 年間使用量 | 14,715 ㎥ | 644,409 kwh | 13,106 ㎥ |
| 年間使用料（万円） | 179 | 925 | 132 |
| 使用料金 / ㎡・月（円） | 40 | 206 | 29 |
| 使用料金 / 床・月（円） | 2,486 | 12,847 | 1,833 |

リビングは開放的なデッキテラスに接続

入居者が一人で作業をするための空間

個人の家具を持ち込んだ個室内

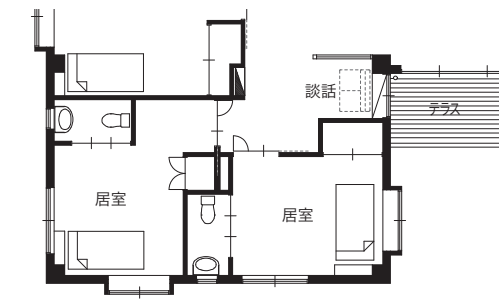
３枚引きの建具を利用した１畳分のトイレ

## 個室内設備

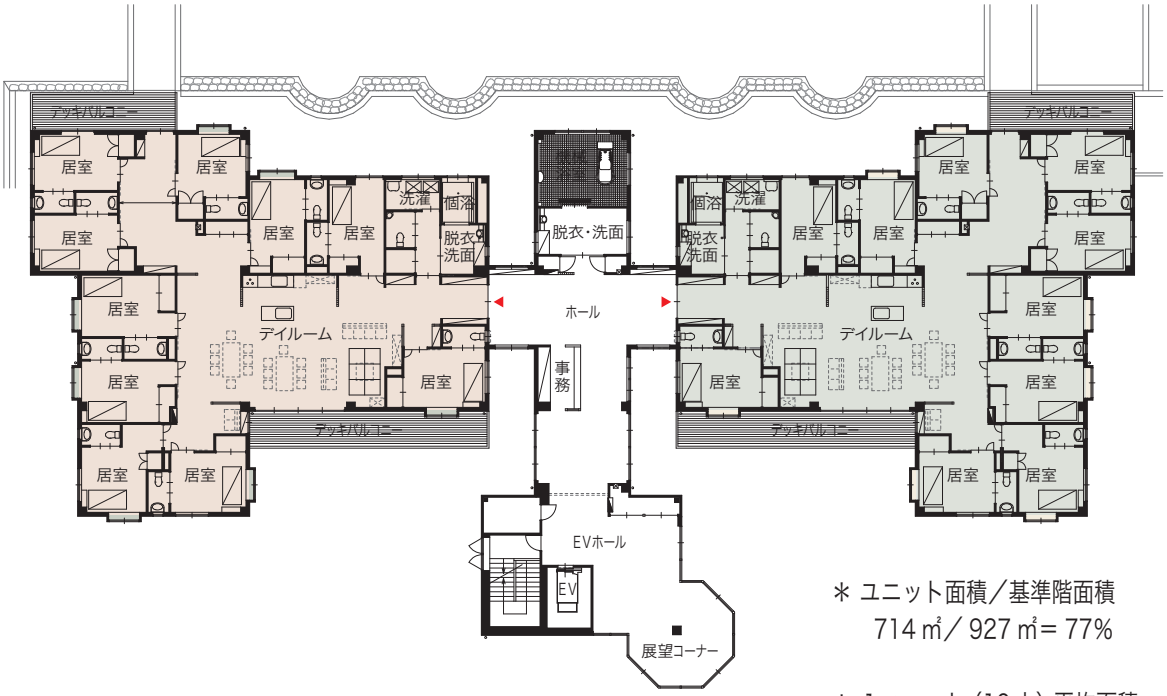
■　全室に洗面付きのトイレを設けた。ベッドとトイレ間の動線を極力短くできる配置としたうえで、三枚扉のコンパクトなトイレを採用した。結果的にトイレ部分の面積増を抑えることができた。

■　家具などは利用者の持込みを原則とし、環境の継続性を確保することとした。ただし押入れは設置した。

■　ナースコールを設置せず、各室の電話受話器を取り上げればスタッフに連絡が取れる仕組みを採用した。



居室平面図　　1 / 200




4階平面図　　1／400

## 建築概要

工　　期：2003 年 3 月～ 2004 年 1 月
設　　計：㈱清和設計事務所
設計協力：㈲剱持建築設計事務所
施　　工：㈱合田工務店
敷地面積：8,402 ㎡
建築面積：1,838 ㎡
延床面積：3,750 ㎡
構　　造：鉄骨造
規　　模：地上 4 階
杭の有無：なし
1床*あたり面積：62.5 ㎡

## 資金計画（土地除く）

総事業費：9.02 億円

自己資金：　1.07 億円
交付金等：　2.43 億円
借 入 金：　5.52 億円
年間返済額：3,680 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：82,389 万円

工 事 費：　73,615 万円
設計監理料：　2,415 万円
備 品 費：　1,224 万円
その他費用：　5,135 万円（土地造成）

工事費内訳

仮設工事費：　971 万円
建築工事費：　34,272 万円
電気設備工事費：　7,875 万円
空調設備工事費：　6,510 万円
衛生設備工事費：　6,615 万円
搬送設備工事費：　779 万円
外構工事費：　3,421 万円
そ の 他：　2,903 万円
諸 経 費：　10,269 万円

坪 単 価：　64.9 万円
1床*あたり単価：　1,227 万円

(* 1床＝特養定員＋ショート定員)