

あ
愛しや

特別養護老人ホーム・介護老人保健施設

既製汎用品のメリハリ活用



ユニットリビング*

運営概要

開設年月：2007 年 3 月

法 人 名：社会福祉法人 明倫福祉会

所在地：兵庫県芦屋市

事業内容：特別養護老人ホーム 80 名

ショートステイ 20 名

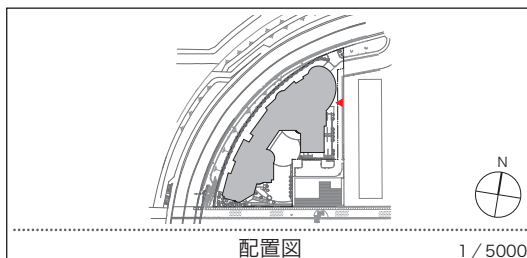
介護老人保健施設 80 名

併設事業：デイケア 40 名

職員体制（介護職員＋看護職員）：1.9：1（特養）

: 2.4 : 1 (老健)

居 住 費：90,000 円 (月額・第四段階以上)



5F		2ユニット	20名
4F	療養室	28名	3ユニット
3F	療養室	28名	3ユニット
2F	療養室	24名	2ユニット・デイケア
1F	機能回復訓練・管理		地域交流・管理・厨房

介護老人保健施設
特別養護老人ホーム

断面構成図

建物整備の基本方針

- 地域医療を担う医療法人が、阪神大震災を経て、医療・福祉連携と在宅支援の必要性から社会福祉法人を設立、3つ目の施設整備となる。特養と老健を合築して事業を開設した。
- 特養と老健を事業毎に積層し、運河への眺望に配慮した施設計画とした。交付金事業の特養は、居室を家と見立てた町家風づくりのユニット構成とし、3ユニットの構成階は吹抜けを設けて上下階の連携や一体感を醸しだした。老健は、補助対象外事業で従来型多床室と個室で構成している。
- 合築メリットを活かしサービス部門や設備を共有した。さらに使用材料の限定や既製品・汎用品の適所活用で建設費を抑制した。
- 土地は医療法人が購入し、関連会社(MS)をつくり、そこから賃借している。

イニシャルコスト低減の工夫

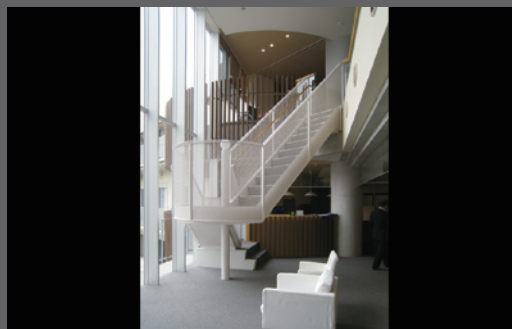
- 鉄筋コンクリート造5階建の計画とし、事業毎にフロアを積層、各々単独の縦動線を設置した。
- 管理・サービス部門は2事業で共有・集約して面積を縮減、主要設備機器・厨房機器も共有することで建設費・備品調達費のコストダウンを図った。
- 特養は個浴・機械浴やスタッフコーナーを各階1か所とし、共用部面積を縮小した。また個室の4割にトイレを設置、適度な分散化で面積効率を高め、居住費の差額設定を行っている。老健は従来型4床室と個室の組み合わせで面積を縮減した。
- 外装には臨海地域を考慮した上で、集合住宅用汎用アルミサッシ・タイルを利用するなど、メリハリをつけた上で既製量産品の積極採用を行っている。
- 内装には質感ある汎用材料や輸入木材を限定採用し、工種を絞り工事費を削減した。特養の個室・廊下間の区画は安価な戸車タイプの木製建具とし、木質系材料をバランスよく組合わせて町屋や路地の雰囲気づくりを行った。
- 空調方式は全館でビルマルチエアコンを採用。外調機を共用ホールに設置し、居室とトイレ換気扇で誘引排気している。換気は全熱交換器を用いず生外気取り入れとした。調湿機能は設備に組み込まず、家電品を配置している。
- 工事発注にあたっては、施工者が調達上メリットの高い汎用材料、工法を選択・限定した設計とすることで、発注価格を抑制した。



西側外観＊



住宅用汎用サッシの積極的な採用



上下階をつなぐ特養吹抜け



建具で壁面構成した路地風通路（特養）



材料・工種を限定した内装仕上＊

ランニングコスト低減の工夫

■ 敷地直近に都市ガス引込みがなく、震災時復旧の早さからオール電化を採用した。給湯は深夜電力利用による貯湯が必要であるが、オール電化特約料金によるランニングコスト低減のメリットを生かしている。床暖房に深夜電力利用蓄熱型を採用するなど、電力使用の平準化を図った。

■ 中間期に配慮した窓の配置や、個室引戸に設けた窓から外光を廊下に取り込むなど、省エネの工夫を行っている。なお、風力発電、太陽光利用も検討はしたが、コストメリットが薄く不採用。

■ 長寿命省エネ電球や蛍光灯の採用で維持管理費を削減した。また間接照明を限定的に採用し、つくり込みすぎずにコストを抑えることで居住環境を高めた。

	水道	電気	ガス
年間使用量	25,122 m ³	1,654,279 kWh	0 m ³
年間使用料 (万円)	1,271	1,984	0
使用料金 / m ³ ・月 (円)	126	197	0
使用料金 / 床・月 (円)	5,884	9,187	0

個室内設備

■ 洗面はエプロン付き洗面台に、共用部共通の洗面器を組合わせた安価な仕様とした。床には輸入フローリング材を採用し、居住性とコスト双方に配慮した計画としている。

■ 空調は、維持管理と意匠上の観点から天井カセットエアコンを採用。外気取入れは共用廊下より導入し、各室排気としている。

■ 個室内サッシ前面に住宅用アルミ枠障子を導入し柔らかな光環境を実現、カーテンなどは設置していない。



集約配置のスタッフコーナー



通風に配慮した談話コーナー *

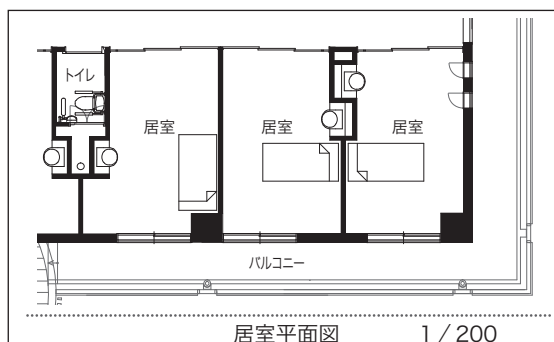


既製障子で柔らかな光環境の個室 *



衛生陶器の種類も限定しコストダウン

撮影：増田寿夫写真事務所 (*印)





* ユニット面積／基準階面積 (特養部分のみ)
993 m² / 1,185 m² = 83%

* 1ユニット (10人) 平均面積 (特養部分のみ)
332 m²

4階平面図

1 / 800

建築概要

工 期：2005 年 10 月～2007 年 1 月
設 計：(株)共同建築設計事務所
施 工：大成建設(株)
敷地面積：4,992 m²
建築面積：2,485 m²
延床面積：8,379 m²
構 造：鉄筋コンクリート造
規 模：地上 5 階
杭の有無：あり
1床*あたり面積：46.5 m²

資金計画 (土地除く)

総事業費：18.04 億円

自己資金： 517 万円
交付金等： 4.38 億円
借 入 金：13.61 億円
年間返済額：6,197 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：181,963 万円

工 事 費：164,430 万円
設計監理料： 7,865 万円
備 品 費： 9,668 万円

工事費内訳

仮設工事費： 3,362 万円
建築工事費： 93,813 万円
電気設備工事費： 13,333 万円
空調設備工事費： 16,237 万円
衛生設備工事費： 16,158 万円
搬送設備工事費： 3,318 万円
外構工事費： 3,305 万円
諸 経 費： 14,904 万円

坪 単 価： 64.9 万円
1床*あたり単価： 914 万円

(* 1床 = 特養定員 + ショート定員 + 老健定員)