

おばなざわ

特別養護老人ホーム

共用部のコンパクト化



ユニットリビング

運営概要

開設年月：2008 年 5 月

法 人 名：社会福祉法人 慈敬会

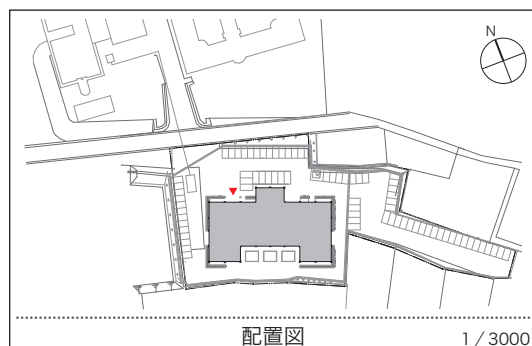
所 在 地：山形県尾花沢市

事業内容：特別養護老人ホーム 37 名
ショートステイ 3 名

併設事業：なし

職員体制（介護職員＋看護職員）：1.63：1

居 住 費：63,000 円（月額・第四段階以上）



配置図

1/3000

3F	2 ユニット	20 名
2F	2 ユニット	20 名
1F	ピロティ・ホール・管理部門・厨房・駐車場	

断面構成図

建物整備の基本方針

- 地元の医療法人が、経年進めてきた医療・福祉施設整備構想のなかの二つ目の特別養護老人ホーム。入所 37 名・ショートステイ 3 名の定員の計 40 名で施設整備を行った。
- 有数の豪雪地帯に立地するため、居室階を 2・3 階に設けた 3 階建とし、1 階は管理部門や駐車場利用のピロティとした。和風で落ち着ける空間づくりとし、地域性を感じさせる古民家風の意匠としている。居室階には広いベランダを設け外部空間の有効活用を図った。
- 共用部を小さくまとめ、浴室や家族スペースなどユニット間の共用機能や諸室を効率的に配置することで延床面積を低減し建設費を抑制した。
- 土地は社会福祉法人が購入。定員 40 人での事業採算性から建設関連事業費の抑制が求められた。

イニシャルコスト低減の工夫

- 冬季の施工性を踏まえた工期短縮と建設費削減のため、鉄骨造＋ALCを採用した。
- 2ユニット構成の居室階は、共用部廊下やエレベーターまわりをコンパクトにまとめることで建築面積・延床面積を縮減した。コの字型の整形な平面計画で外壁面積を低減している。
- 共同生活室は転倒時対応の二重床を採用しながらも、標準天井高2.4mを階高3.4mの中で確保している。
- 外装は吹付タイル仕上とした。内装は各ユニット毎に意匠上の差別化を図った。木目調クロスに木製棹^{きざし}をあしらった棹縁風天井、簡易上吊式の木製建具などの工夫でコストを削減しながら、古民家の雰囲気づくりを行っている。
- 個別浴室はユニット単位で配置、機械浴は3階共用部のみの配置とし、運用の工夫で福祉機器数と面積の削減を図っている。トイレは、ユニット内に分散配置とした。
- 空調設備は居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。居室とトイレの換気で共用部から空気を誘引している。外調機は設けていない。設備機器による加湿は行わず家電対応とした。また初期投資額の比較からオール電化は不採用としている。
- 発注にあたり安価ながらも和風空間づくりを実現できる材料選択を行い、発注価格を抑制した。



北西側外観



ユニット間共用の家族スペース



外部空間を有効活用する奥行きのあるバルコニー



安価な材料で古民家風に設えた棹縁風天井



木製簡易上吊引戸の採用

ランニングコスト低減の工夫

- 空調機は場所や時間毎のこまめな発停管理・温度設定を行い、使用電気料を削減している。また照明機器は適所に人感センサーを設置しランニングコスト低減を図った。
- 立地特性から年数ヶ月は安価な融雪用電力の別途契約を行う。
- 外部建具には複層ガラスを採用して、省エネ効果を図った。また中間期の通風にも配慮した平面計画・外装サッシの配置とした。
- 居室の窓には、ベッド上から外部の視線を確保した上で、住宅用汎用複層サッシを腰高設置とすることで、コールドドラフト（窓面を足元へと下降する冷気）対策とした。
- 居室階中央の小さな2層吹抜け上部にトップライトを設け、施設中央部に自然光を採り入れ、省エネとユニット入口まわりの雰囲気づくりとした。

個室内設備

- 簡単な調理もおこなえるよう形状に配慮した洗面流しを設け、個別電気式温水器で対応した。
- 居室内装の雰囲気作りにポリカーボネート板を使用した雪見障子を設置し、断熱性能向上を図った。カーテンなどは設けていない。
- 居室内換気は安価な外壁付きパイプファンで対応している。



自然採光を取り入れたコンパクトな共用部



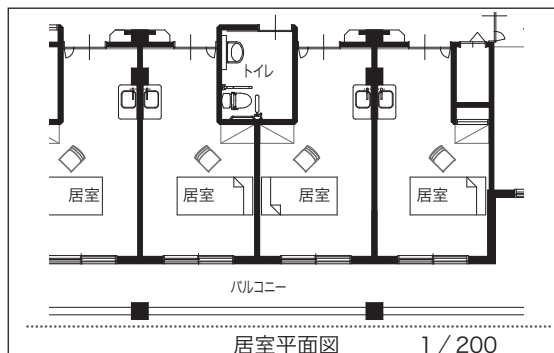
腰高窓で寒さに対応した個室

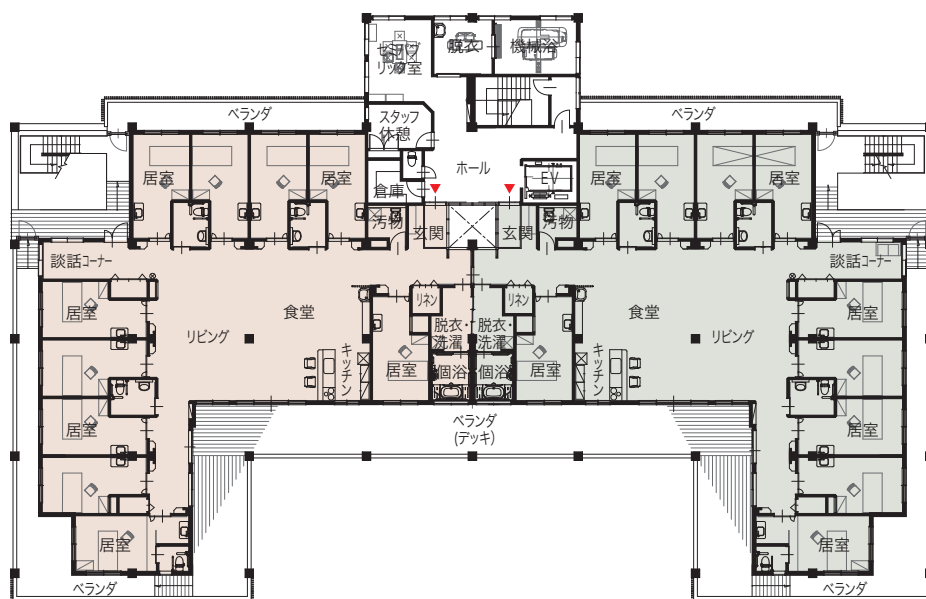


個別温水器を設置した個室内洗面流し



パイプファン採用のシンプルな空調システム





* ユニット面積／基準階面積
682㎡／798㎡＝85%

* 1ユニット(10人)平均面積
341㎡



3階平面図

1 / 400

建築概要

工 期：2007年8月～2008年3月
設 計：(株)鈴木建築設計事務所
施 工：(株)高松木材
敷地面積：4,994㎡
建築面積：1,195㎡
延床面積：1,928㎡(2,653㎡**)
構 造：鉄骨造
規 模：地上3階
杭の有無：あり
1床*あたり面積：48.2㎡(66.3㎡**)

資金計画(土地除く)

総事業費：4.80億円

自己資金：146万円
交付金等：1.17億円
借入金：3.62億円
年間返済額：2,564万円(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：47,884万円

工 事 費：41,586万円
設計監理料：1,680万円
備 品 費：4,618万円

工事費内訳

仮設工事費：490万円
建築工事費：24,469万円
電気設備工事費：3,747万円
空調設備工事費：2,121万円
衛生設備工事費：4,755万円
搬送設備工事費：645万円
外構工事費：1,946万円
諸 経 費：3,413万円

坪 単 価：71.3万円(51.8万円**)
1床*あたり単価：1,040万円

(* 1床＝特養定員＋ショート定員)

(** ピロティー面積等を含む建築基準法上の面積)

