

# 第1部

## 新築事業

株式会社 ゆう建築設計事務所 竹之内 啓孝

4

### 新築事業のポイント

#### ■事例紹介

○社会福祉法人が行う「高齢者住宅事業」

【事例1】老朽化した軽費老人ホームA型から

「サ高住」を併設した地域密着型特養への建替計画

【事例2】地域密着型特養に「高齢者あんしんサポートハウス」を併設した新築計画

【事例3】広域型特養に「一般型ケアハウス」を併設した新築計画

【事例4】医療法人が運営する低家賃の「住宅型有料老人ホーム」の新築計画

○社会ニーズに合わせた介護施設の「サービスの複合化・多機能化」

【事例5】規模拡大と「サービスの複合化・多機能化」を行った建替計画

5

## 事例1：老朽化した軽費老人ホームA型から「サ高住」を併設した地域密着型特養への建替計画

### ■清和園計画概要

計画敷地：京都市南区上鳥羽町

敷地面積：約1800㎡

延べ面積：約3940㎡（約1200坪）

構造規模：鉄筋コンクリート造 6階建

建物用途

- 6階 地域交流室
- 4・5階 サービス付き高齢者向け住宅 36室
- 2・3階 地域密着型特養29床+ショートステイ10床
- 1階 デイサービス30名・認知症対応デイサービス12名  
訪問介護事業所・居宅介護支援事業所



外観



ユニット型特養共同生活室イメージ



サービス付き高齢者住宅 食堂

6

## 老朽化した軽費老人ホーム（A型）建替え計画がスタート

### ■相談内容

- 50人の軽費老人ホーム（A型）を運営しているが、老朽化が進み建て替えが必要となりました。
- 入居者の多くは低所得者である。
- 入居者の3～4割は、介護認定を受ければ介護保険対象となる。

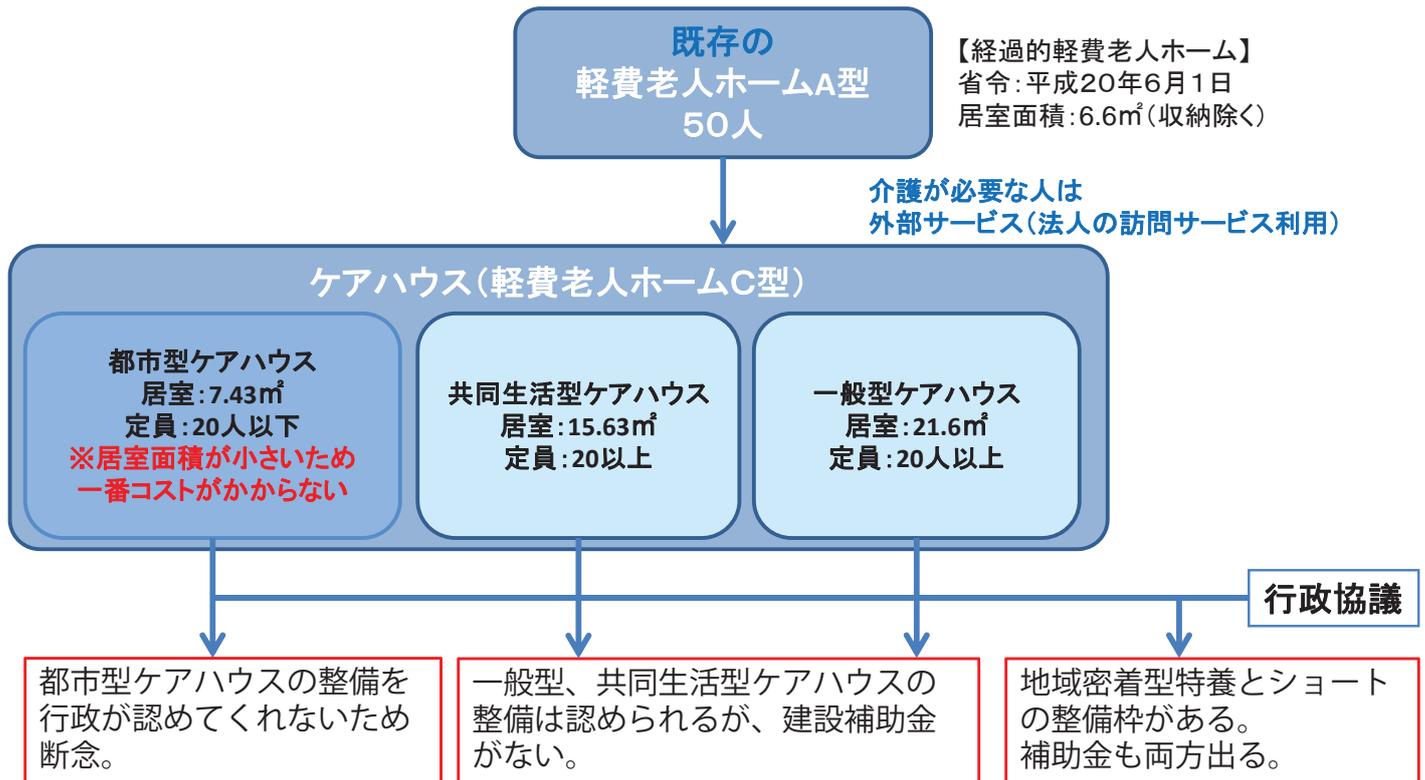


敷地が決まっていないなか、どのような施設計画が適切か可能性のある高齢者住宅について様々なプランを作成し検討を始めました。

7

## 軽費老人ホーム（A型）を建替える場合、どのような施設が計画可能か？

### ■軽費老人ホームへの建替え計画を検討



5

## 軽費老人ホーム（A型）を建替える場合、どのような施設が計画可能か？

### ■ベース事業として地域密着型特養とショートステイを採用した理由

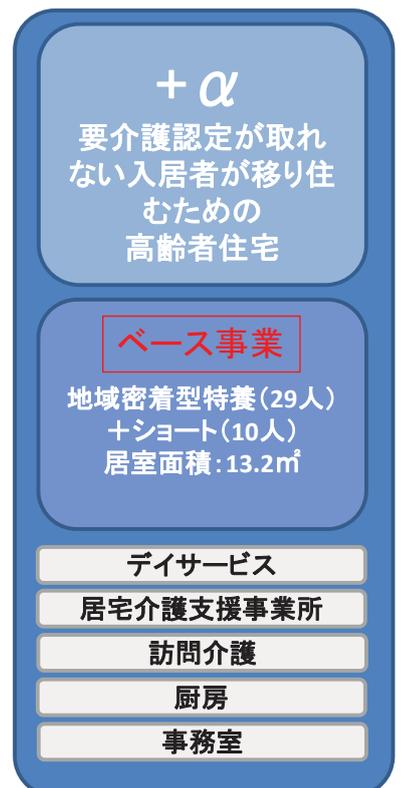
- 京都市ではケアハウスに建設補助金が無いく、特養とショートには建設補助金が出るため。
- 介護度認定を受け要介護認定を受けることが出来る入居者は低所得者でも移り住むことができるため。
- 地域的に特養待機者が多く、ショートの利用も期待できる地域であるため。

### ■高齢者住宅が必要な理由

- 介護度認定を受けても、要介護認定を受けることが出来ない入居者の受け皿として高齢者住宅が必要。
- 地域的に要支援や要介護認定を受けられない方でも高齢者が安心して住める高齢者住宅の需要があるから。

### ■高齢者住宅の方針

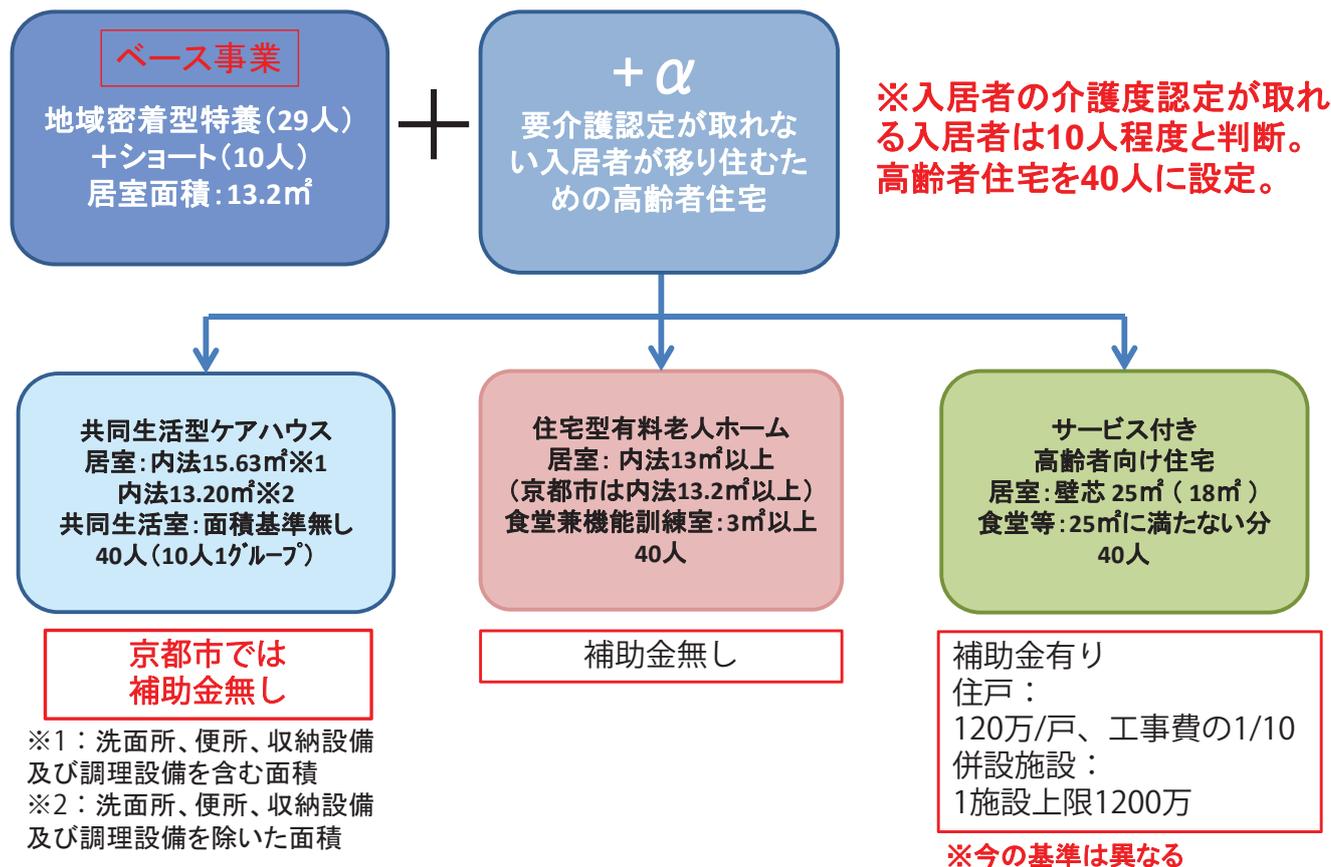
- 所得が少ない入居者が高齢者住宅に移り住むので、建築コストを出来るだけ抑える必要がある。



6

# 軽費老人ホーム（A型）を建替える場合、どのような施設が計画可能か？

## ■地域密着型特養に何の高齢者住宅を併設するか？



## 各施設基準による施設の最小モデルプランの検討

### ■各施設の施設基準による居室の最小モデルプラン

- 住宅型有料老人ホームの居室面積が最も小さい。
- 共同生活型ケアハウスの居室面積が2番目に小さい。
- サ高住の居室面積が3番目に小さい。
- 一般型ケアハウスの居室面積が最も大きい。

※: 洗面所、便所、収納設備及び調理設備を除いた面積

<p>壁芯: 14.62㎡ 内法: 13.12㎡</p>	<p>壁芯: 15.64㎡ 内法2: 13.24㎡</p>	<p>壁芯: 21.76㎡ 内法: 17.18㎡</p>	<p>壁芯: 18.02㎡ 内法: 13.84㎡</p>
①住宅型有料老人ホーム	②共同生活型ケアハウス	③一般型ケアハウス	④サービス付き高齢者向け住宅 18㎡タイプ
居室の面積基準 内法: 13㎡以上	居室の面積基準 壁芯: 15.63㎡以上 内法: 13.20㎡以上 ※	居室の面積基準 壁芯: 21.6㎡以上 内法: 14.85㎡以上※	居室の面積基準 壁芯: 18㎡以上 内法: 9㎡以上

## 各施設基準による施設の最小モデルプランの検討

### ■各施設の施設基準による20人の最小モデルプラン

- ・ サ高住より都市型ケアハウスの面積が約55坪小さい。
- ・ サ高住が住宅型有料老人ホームの面積より約24坪大きくなる。
- ・ 共同生活型ケアハウスがサ高住の面積より約15坪小さくなる。
- ・ 一般型ケアハウスが共同生活型ケアハウスの面積よりは約30坪大きい。

①住宅型有料老人ホーム

560.80m<sup>2</sup> (169.6坪)



②共同生活型ケアハウス

591.42m<sup>2</sup> (178.90坪)



③一般型ケアハウス

690.38m<sup>2</sup> (208.8坪)



④サービス付き高齢者向け住宅  
18m<sup>2</sup>タイプ

639.54m<sup>2</sup> (193.46坪)



## 軽費老人ホーム（A型）を建替える場合、どのような施設が計画可能か？

### ■特養の併設施設として「サ高住」を併設した理由

- ・ 建設コスト的には有料老人ホームが有利であるが、サ高住には建設補助金があるため、住戸部分のインシヤルコストは同じぐらいの金額になるが、法人の運営理念に照らし合わせて有料老人ホームよりサ高住の方が望ましいと判断。
- ・ 介護・福祉事業に頼らない新たな事業として住宅事業への挑戦。

### ■特養に「サ高住」を併設するための条件

- ・ 家賃が高くて入居出来ない方については法人が足りない分を負担する。建物として、家賃が高くて払えない方に合わせて質素なものは作らない。次の入居者に合わせて建物のグレードを考える。長期的に見て今は法人が家賃負担したとしても入居者は徐々に変わっていくと考えている。
- ・ 生活保護の方の受け入れは行わず、必要な場合は法人が持っている別の「ケアハウス」に入ってもらおう。

サービス付き  
高齢者住宅  
居室：18m<sup>2</sup>(25m<sup>2</sup>)  
定員：規制無し  
40人

地域密着型特養(29人)  
+ショート(10人)  
居室面積：13.2m<sup>2</sup>

デイサービス

居宅介護支援事業所

訪問介護

厨房

事務室

## 事例2：地域密着型特養に「あんしんサポートハウス」を併設した新築計画

### ■男山 計画概要

計画敷地：京都府八幡市

敷地面積：約3,700㎡

延べ面積：約2,700㎡

構造規模：鉄骨造 4階建

### ■建物用途

4F 地域密着型特別養護老人ホーム 9床

地域包括ケア連携相談室

3F 地域密着型特別養護老人ホーム 20床

2F 高齢者あんしんサポートハウス 20床

1F 地域包括ケア推進拠点（カフェ）



外観1



3階共同生活室



1階エントランスホール



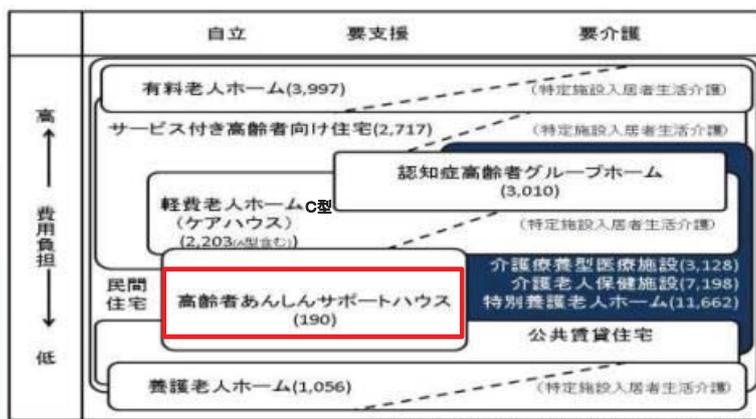
外観2

44

## 高齢者あんしんサポートハウス選定の経緯

### ■高齢者あんしんサポートハウスとは

- 社会福祉法に基づく軽費老人ホーム C型（ケアハウス）。
- 京都府が独自で整備を進める施設。
- 施設基準は軽費老人ホームC型（ケアハウス）と同じ。
- 建設補助金は特養と同水準。
- 整備枠がある。
- 利用者の収入に応じた府の運営費補助の助成制度があり、「国民基礎年金」水準の方の入居も可能。



出典：第7次京都府高齢者健康福祉計画 p.133

45

## 高齢者あんしんサポートハウス選定の経緯

### ■基本構想時の要望

#### ・UR都市機構

- 超高齢化社会に向けて団地内に地域医療福祉拠点の整備をしたい。
- 独居老人が多いため低家賃の入居施設を設けたい。
- これに合わせて、定期巡回・随時対応型訪問介護看護を設けたい。

#### ・八幡市

- 八幡市第5次介護保険事業計画による中学校圏域における地域包括ケアシステムの構築、推進を進めたい。

### 基本構想時の施設構成

地域密着型  
特別養護老人ホーム  
29床

サービス付高齢者住宅  
10床

短期入所生活介護

定期巡回・随時対応型  
訪問介護看護

(URからの要望)

介護予防拠点  
(多目的ホール等)

## 高齢者あんしんサポートハウス選定の経緯

### ■計画の検証

- ・高齢者あんしんサポートハウスの居室の必要床面積はサービス付き高齢者住宅と大差がない。
- ・高齢者あんしんサポートハウスは共同生活室の面積規定がないため、共同生活室の面積を絞ればサービス付き高齢者住宅よりコンパクトになる。
- ・イニシャルコストを減らすには高齢者あんしんサポートハウスの方が有利。

高齢者あんしんサポートハウスとサ高住の施設基準を比較

	高齢者あんしんサポートハウス	サービス付き高齢者向け住宅	
		25㎡	18㎡
居室面積	有効15.63㎡以上 有効13.20㎡以上	壁芯25㎡以上	壁芯18㎡以上
居室内設備	洗面所、便所、収納設備、 簡易な調理設備 (便所、調理設備は共用可)	25㎡：台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室 18㎡：共用部分に台所、収納設備または浴室を備えた と場合、居室内に台所、収納設備、浴室を備えずとも可	
共同生活室 /食堂等	共同生活室 (面積規定なし)	規定なし	食堂等 (居室面積の25㎡に対する 不足分を整備必要)
廊下幅	規定なし(建築基準法による)	建築基準法による	

# 高齢者あんしんサポートハウス選定の経緯

## ■計画の検証

施設整備に対する補助金の比較（2014年設計当時の資料による）

	高齢者あんしんサポートハウス	サービス付き高齢者向け住宅
基本補助	337.5万円/床 (特養補助制度を準用)	住戸：100万円/戸 併設施設：1施設上限1,000万円
特別補助	1500万円 (地域連携相談室設置、転倒安心設備)	

高齢者あんしんサポートハウスでは別途運営時の補助あり

開設準備	60万円/床（京都府独自で特養の補助制度を準用）
利子補給	WAMからの借入利子額について全額助成（近畿で唯一実施）
運営費補助	3200万円/年（現行ケアハウスと同制度で補助） 年間所得80万円以下の低所得の利用者に対して 月額1万円の居住費の補助（京都府独自）

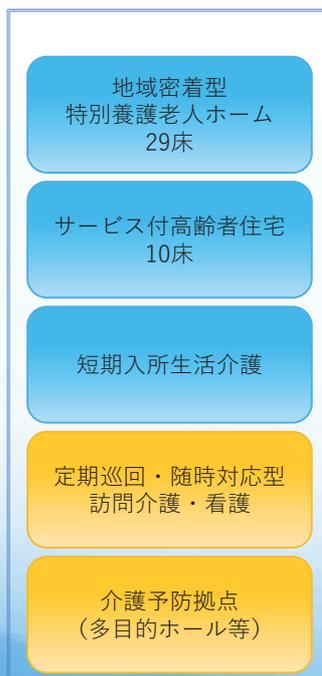
→建設時、運営時ともに補助が出て、法人の負担が少ない  
高齢者あんしんサポートハウスを採用することに決定した。

48

## 計画の見直しの結果

- ・設計開始時に施設構成を検証し、あんしんサポートハウスに変更。
- ・既存施設とあわせて男山地区の高齢者が住み慣れた地域で住み続けることができるサービス構成に変わりました。

### 基本構想時の施設構成



### 最終施設構成



49

## 事例3：広域型特養に「一般型ケアハウス」を併設した新築計画

### ■○ 計画概要

敷地面積：約3,700㎡

延べ面積：約5,600㎡

構造規模：RC造 4階建

### ■建物用途

4階	一般型ケアハウス	26床
3階	広域型特別養護老人ホーム	40床
2階	広域型特別養護老人ホーム	40床
1階	ショートステイ	10床
	小規模多機能型居宅介護事業所 泊り9床	



外観1



外観2



外観3

4 :

## 計画への要望と事業選択の理由

### ■計画への要望

- 市営住宅が多く高齢化が進んでいる地域であり、法人が低所得者の高齢者の住まいの提供を行いたいという思いから計画を進めることとなりました。

### ■特養の計画を選んだ理由

- 広域型特養として、建設補助金が1床あたり285万円出るため。
- 待機者が多い地域で、特養の整備枠がまだたくさんある市町村であったため広域型を選択されました。

### ■一般型ケアハウスを選んだ理由

- サ高住ではなくケアハウスを選んだのは、ケアハウスに建設補助金1床あたり200万円がでるため。
- 共同生活型ケアハウスではなく一般型を選んだのは、他の施設を見学され、共同生活型にすると10人という固定メンバーで生活することになり、適度な距離感が保てないと判断されたからです。

4 ;

## 【事例4】医療法人が運営する低家賃の「住宅型有料老人ホーム」の新築計画

### ■正峰会 計画概要

計画敷地：京都府舞鶴市

敷地面積：372.92㎡

建築面積：295.58㎡

延べ面積：870.96㎡

構造規模：鉄骨造 3階建

### ■建物用途

3階 住宅型有料老人ホーム 8室

2階 住宅型有料老人ホーム 8室

1階 居宅介護支援事業所  
訪問看護・訪問介護ステーション  
定期巡回・随時対応型訪問介護看護



建物外観



4階平面図



5階平面図

4 <

## 医療法人が運営する低家賃の高齢者住宅の作り方

### ■相談内容

- 病院、老健の在宅復帰率を上げるためその受け皿として住宅を作りたい。
- 低家賃でローコストの建物を建てたい。坪70万で建てられるか。



### ■徹底的な議論

- 居室に洗面はいりますか？
- 居室にトイレはいりますか？
- 食堂はいりますか？・・・



### ■坪70万の住宅型有料老人ホーム

- 入院費でもらっているのが10~12万。
- 現在、入居者の利用料を月13万で運営。

家賃	管理費	食費	合計
52,000円	30,000円	48,000円	130,000円

■施設基準が異なる施設を計画するときの建築的工夫

施設基準の異なる施設を計画するときの建築的工夫

■清和園計画

大空間を合理的に確保

普段使わない大空間をサ高住食堂とデイサービスを隣接させ、稼働間仕切りで仕切ること  
で合理的に確保する。



1階平面図



1階 デイサービスからサ高住食堂を見る



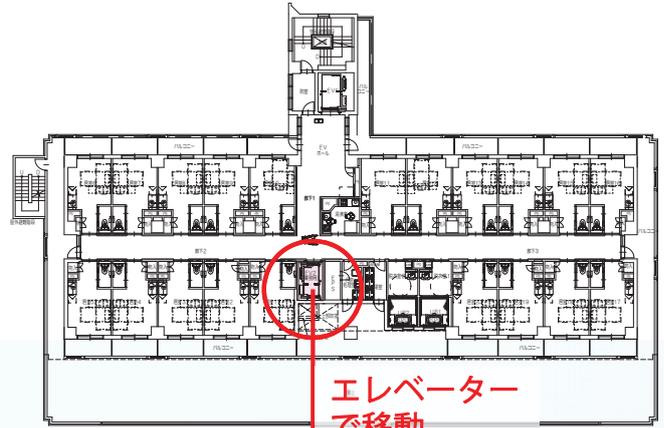
1階 サ高住食堂からデイサービスを見る

# 施設基準の異なる施設を計画するときの建築的工夫

## ■清和園計画

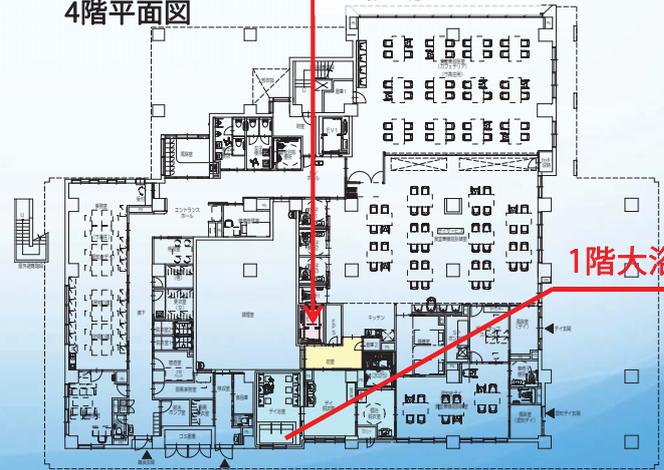
### 大浴槽を合理的に利用

デイサービスの大浴槽が使われていない時、サ高住の利用者が利用できるように、エレベーターと大浴槽の位置を調整している。



4階平面図

エレベーター  
で移動



1階平面図

1階大浴室



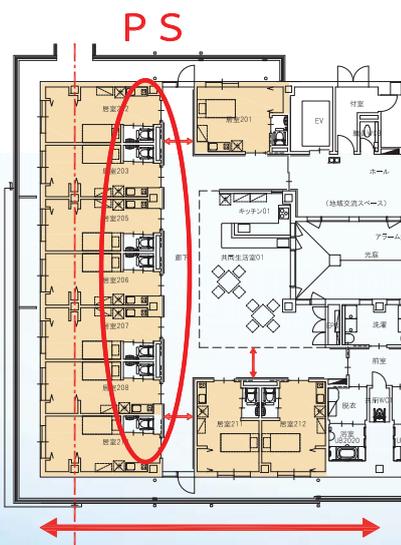
1階 第浴室

# 施設基準の異なる施設を計画するときの建築的工夫

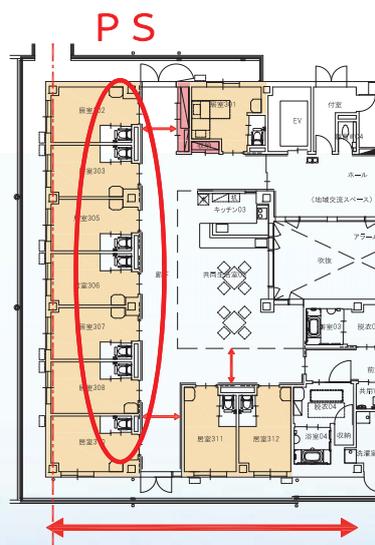
## ■男山計画

### 合理的なP Sの位置

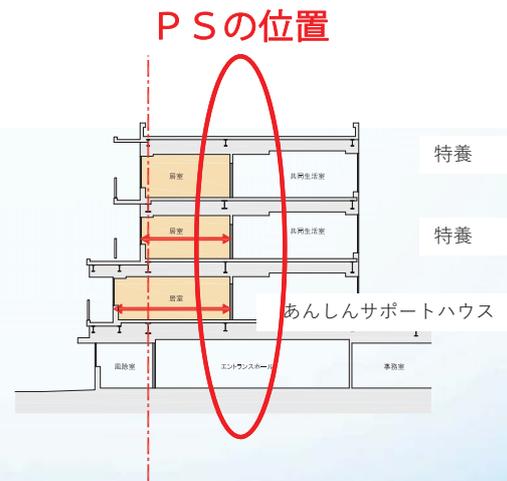
上下階のP Sの位置を合わせることで無駄のない合理的な配管を行う。



2階あんしんサポートハウスユニットプラン



3階特養ユニットプラン



断面イメージ

## ■社会福祉法人が行う「高齢者住宅事業」のポイント

- 補助金の有無が事業計画に大きな影響を与えます。特にケアハウスの補助金の有無が大きい。
- 選択する施設により施設基準が異なり建築コストが変わる。
- 低所得者への対応をどこまで行うのか。

## 事例5：規模拡大と「サービスの複合化・多機能化」を行った新築計画

### ■太子の郷 計画概要

計画敷地：兵庫県揖保郡太子町

敷地面積：11,200㎡

延べ面積：約6,900㎡

構造規模：鉄筋コンクリート造 2階建  
建物用途

2階：特別養護老人ホーム

広域型：ユニット型60床

地域密着型：従来型20床

1階：ショートステイ：20床

グループホーム：18床

小規模多機能型居宅介護 泊り9名

デイサービス：定員30名

訪問介護

居宅介護支援事業所



外観



足湯



地域交流スペース



リハビリスペース

## なぜ、規模拡大とサービスの複合化・多機能化を行うか？

### ■建て替えを行うこととなった理由

- 元々の敷地が土砂災害警戒特別区域（レッドゾーン）に位置していたため、建物を建て替え安全な場所へ移転するため。

### ■なぜ、特養増床による事業拡大を行うのか？

- 入所者数に対する職員数の比率を抑え収入の比率を上げるため。
- 空所による収入減の影響を抑え収入を安定化するため。

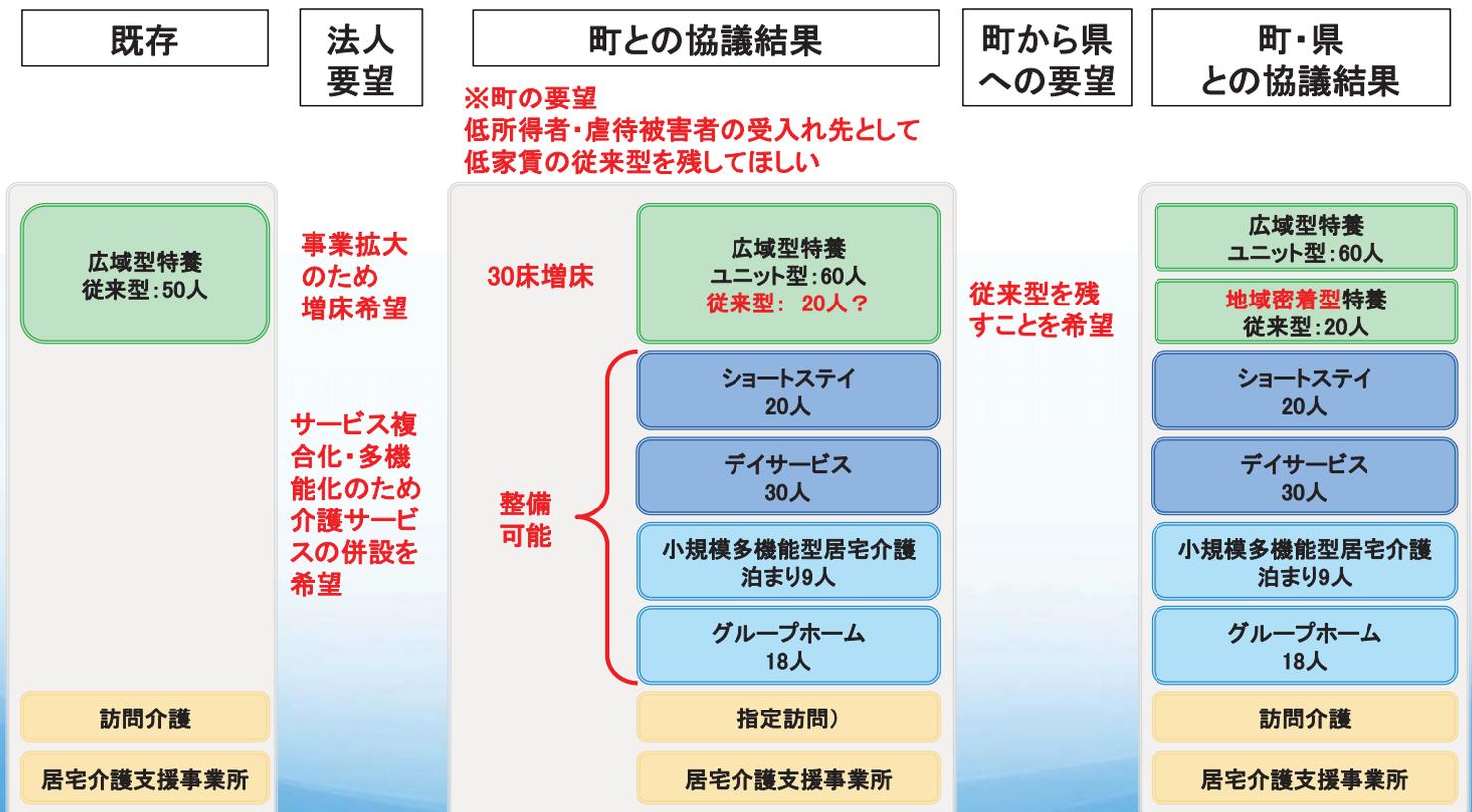
### ■なぜ、サービスの複合化・多機能化を行うのか？

- 幅広い介護度の利用者にサービスを提供し安定した収入を得るため。
- 幅広い事業形態を持つことで、地域のニーズに合ったサービスを提供するため。

5:

## 施設の複合化：計画の施設構成に至った経緯

### ■行政協議



5;

■サービスの複合化・多機能化の結果

- デイサービス、ショートステイ、小規模多機能、さらに特養まで介護度2以下の方から介護度5の方まで幅広く対応できている。
- 同法人内の事業所間での移動もでき始めており、利用者やその家族が小規模多機能等からいずれは特養への入所を期待して契約される方も多い。

○開設から6年間の各施設の平均要介護度と稼働率

	平均要介護度	稼働率
広域型特養(60床)	7.14#	<7.19 : (
地域密着型特養+53床,	7.16#	<4.18 6 (
グループホーム+4 ; 床,	5.1: #	<4.1<6 (
ショートステイ+53床,	5.1: #	: <15 6 (
小規模多機能(定員29名)	5.18#	8.51; : (
デイサービス+定員63→83名,	4.17#	9.7173 (

5<

■事業拡大の結果

○同法人の小規模施設と今回の規模拡大後の施設の経営状況の比較

- 小規模施設: 地域密着型特養29人+ショートステイ29人+小規模多機能泊り9人
- 全体の収益からの利益率はほぼ同率。
- ただし、職員数が小規模施設は1ユニット当たり4.5人なのに対し、太子の郷は1ユニットあたり5人となっており、大規模施設の方が利益率は安定しており、手厚い介護を実現できている。

■今日紹介した事例

○社会福祉法人が行う「高齢者住宅事業」

【事例1】 老朽化した軽費老人ホームA型から

「サ高住」を併設した地域密着型特養への建替計画

【事例2】 地域密着型特養に「高齢者あんしんサポートハウス」を併設した新築計画

【事例3】 広域型特養に「一般型ケアハウス」を併設した新築計画

【事例4】 医療法人が運営する低家賃の「住宅型有料老人ホーム」の新築計画

○社会ニーズに合わせた介護施設の「サービスの複合化・多機能化」

【事例5】 規模拡大と「サービスの複合化・多機能化」を行った建替計画