

時 空 読 本

No. 41
2025. 9
Jikūdokuhon

工事費上昇の中で、 特養計画をどのように進めるか

設計段階から始めるコスト削減の工夫

社会福祉法人北星会 特別養護老人ホーム与謝の園

介護機器とコスト

機械浴槽の選定・見守り機器・リフト

- 最新事例
- 1 社会福祉法人熊谷福祉会 特別養護老人ホームはなぶさ苑
 - 2 社会福祉法人燦愛会 ハピネスさんあいNext

株式会社 ゆう建築設計

Tokyo Office 東京都港区芝大門1丁目4-8 浜松町清和ビル7F 〒105-0012
TEL 03-6721-5430 FAX 03-6721-5431
Kyoto Office 京都市中京区堀川通錦小路上ル四坊堀川町617番地 〒604-8254
TEL 075-801-0022 FAX 075-801-8290
E-Mail : office@eusekkei.co.jp

<https://www.eusekkei.co.jp/>



工事費上昇の中で、 特養計画をどのように進めるか



砂山 憲一

工事費の上昇は福祉系施設の新築や改修に大きな影響を与えています。建築工事のコストはこれまでも計画時での重要なテーマでした。しかし最近の工事費の値上がりは、計画自体をあきらめるかどうかの判断をするところまで来ています。

1 事業計画の変更

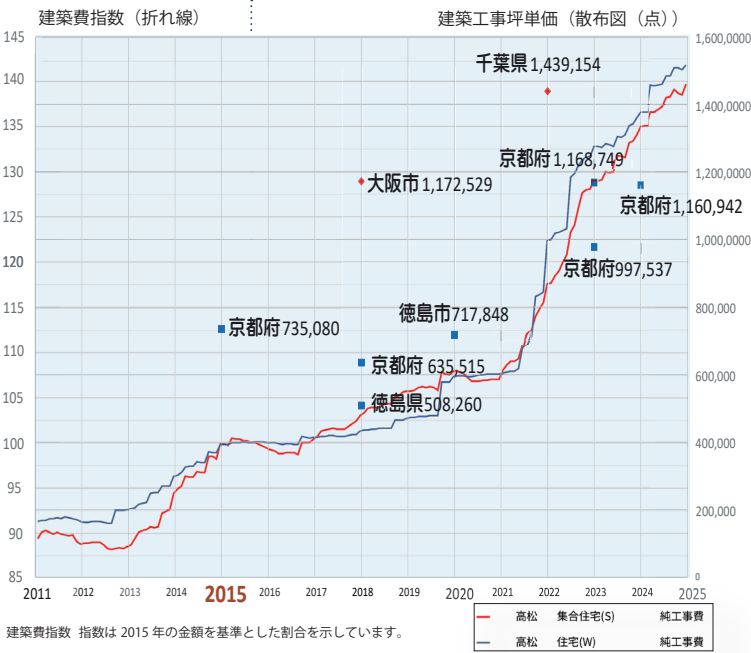
計画を進めていた特養案件のうち、1件が建て替えをあきらめるかどうかというところまで来ました。予算段階では坪単価120万円で進めていましたが、この一年の状況を見ると鉄骨造で坪150万円を超えることが予想され、事業計画を見直すことになりました。特養と養護の全面建て替えを計画したのですが、養護は既存建物の改修とし、特養のみを建て替えることにしました。このように、工事費の上昇は事業計画そのものの見直しになる場合も出てきています。

2 工事費の推移 地方も上昇

これまでの特養設計は、事業者の予算と、設計者の概算見積もりはそれほど開きはなく設計過程で、建物仕様を調整することでほぼ対応できました。ところが最近のコスト上昇にはこれらの検討で対応できない場合も出てきています。コスト上昇は都会だけでなく、地方でも同じように起こっています。【表1】は四国の案件を検討するために作成した四国高松市のコスト上昇のグラフです。2015年を100としてありますが、2021年までの6年間で107程度の上昇です。ところが2021年から2024年では140近くまで上昇しています。3年間で3割程度の上昇です。10年前に坪100万円程度でできた建物が、現在は坪150万円程度かかるという感覚を私も持っています。事業者側として、ある程度の予算をあげることは考えてもらっていますが、それも限度があります。

【表1】コスト上昇のグラフ

株式会社ゆう建築設計作成



■ 木造 ◆ 鉄骨造

3 福祉施設のコストを決める要素は何か

①面積

コストにかかわる最大の要因は計画を実現するための建築の面積です。ユニット型特養のユニット面積はゆう設計の事例でも施設によって大きく異なっています。【表2】は10年ほど前に作成したゆう設計の設計事例のユニット面積を比較した資料です。このように工事費がそれほど問題になっていない時でも、面積に関しては注意深く検討してきました。

当時は最初から面積を減らそうとしたことはなく、利用者の暮らしかたや介護の方法によって計画された計画が、結果として建築の面積が異なってきただけです。計画のなかには敷地面積が狭く、ユニットの面積が狭くなった例もあります。(表2のE)【表2】の例では、同じ定員(10名)でも、面積は20%弱違ってきています。定員が同じですから、部屋数やトイレの数はほぼ同じで、20%そのままの違いにはなりませんが、工事費は10%~15%は違ってきます。

現在進めている案件では面積と使いやすさ、介護のしやすさを施設の方と、注意深く打ち合わせしながらプランを決めています。【表3】は検討段階の3種類のプランです。従来型特養ですので、完全なユニット型でない1案も可能です。この案では一人当たりの面積は29㎡を切っています。2案は6人単位で住むことを検討した計画です。面積は大きくなって

【表2】ユニット型特養の面積比較表

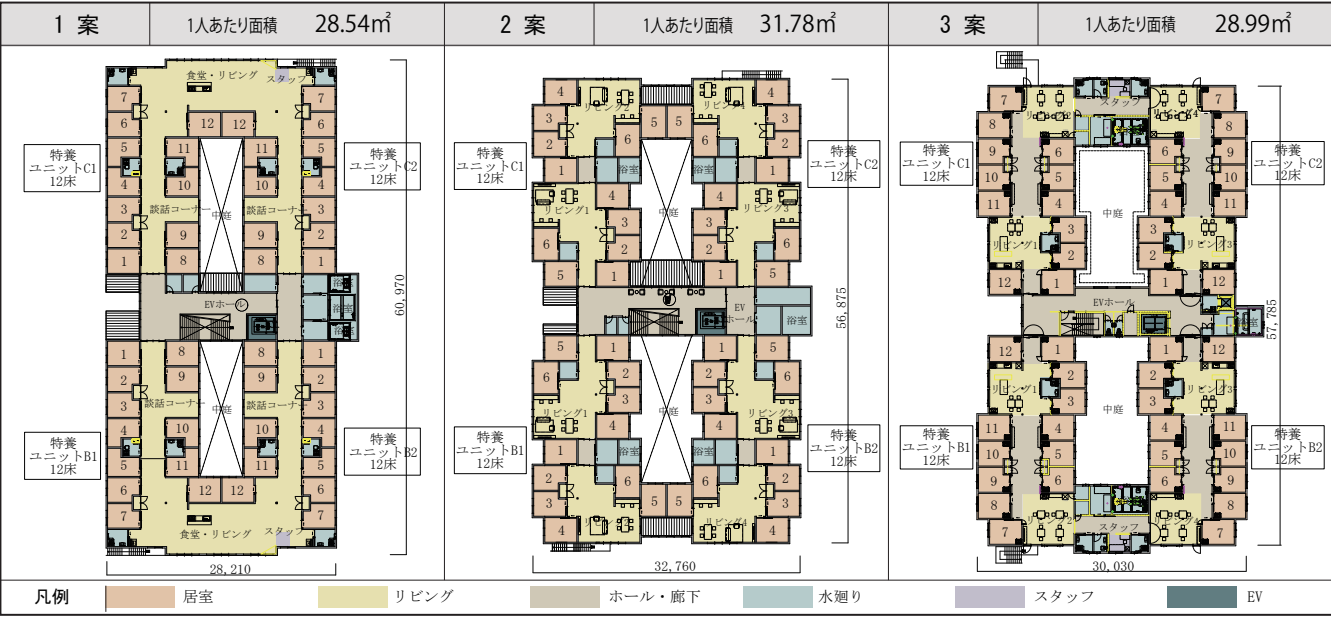
	平面図	写真・イメージCG
A		
		共同生活室面積 56.34㎡
		ユニット面積 351.63㎡
B		
		共同生活室面積 69.57㎡
		ユニット面積 344.46㎡
C		
		共同生活室面積 63.26㎡
		ユニット面積 323.11㎡
D		
		共同生活室面積 58.40㎡
		ユニット面積 300.13㎡
E		
		共同生活室面積 54.62㎡
		ユニット面積 294.55㎡
		1人あたり面積 29.40㎡

※1人あたり面積はユニット面積を10でわっています。

います。3案は浴室を2ユニットの中間部に設置し、介護者が少人数でも対応できるようにしています。ユニットの規制を受けることはないので、リビングや廊下の取り方を工夫し、12人で二つのリビングを持つプランとなっています。かつ面積も1人あたり30㎡を切り、最小に近いものです。

このように、面積を縮小しても、求める生活の仕方や介護の仕方を実現できるプランの検討が重要です。

【表3】従来型特養のスケッチ段階でのプランと面積比較表



②仕様

建築の各種仕様もコストに関係します。【表4】は高齢者施設や障害者施設の計画を行う場合の、部屋の壁仕様とコストをゆう設計でまとめたものです。障害者施設では、利用者の特性によって、1の破壊されにくい壁や6のクッション性のある壁を使用する部屋も多くあります。その場合は、一般の壁に比べて、5倍程度の開きがあることがわかります。高齢者施設では、ここまでの違いはありませんが、5の遮音壁を全室に使う場合と使わない場合で、コストが大きく違うことがわかります。

壁仕様を例としてあげましたが、建具・床でも仕様は多様です。設備仕様も選択は多様にあります。

【表4】部屋の壁仕様とコスト

番号	1	2	3	4	5	6	7
仕様	強度の高い壁		車椅子衝突対応の壁	水洗いしやすい壁	遮音壁	クッション性のある壁	一般的な壁
性能	強度最大	はがれ強い	強度大	擦り傷強さ大 (巾木)	耐水性大	遮音・吸音大	衝撃吸収大
図面							
金額 ※居室の壁面積 28㎡	36万円 (1.3万円/㎡)	11万円 (0.4万円/㎡)	7万円 (0.25万円/㎡)	28万円 (1万円/㎡)	14万円 (0.5万円/㎡)	32万円 (1.15万円/㎡)	6万円 (0.22万円/㎡)
特性	重度知的障害	●	●	●	●		
	強度行動障害	●	●	●	●	●	
	車いす利用			●			●
	リフト利用			●			●
仕上材	メラミン化粧板	EP-G塗装	ビニルクロス 巾木 30cm	化粧ケイ酸カルシウム板	ビニルクロス	クッションマット +ウレタン樹脂	ビニルクロス
下地材	硬質PB +普通PB	硬質PB +普通PB	普通PB +普通PB	耐水PB +普通PB (下部防水)	普通PB +普通PB (GW充填)	普通PB +普通PB	普通PB +普通PB

4 特性への建築対応でコストは変わる

特養の計画では、各室は利用者の特性によって変わってきます。障害者施設はその違いは大きいのですが、高齢者施設でも設計内容は変えています。特養は介護度3以上の方を対象としますが、自立できている方のグループホームとは当然違いがでます。高齢者施設の設計では、利用者の標準的な特性対応と、個別の対応をどのように行うかが難しい点です。

【表5】はトイレを身体状況と介護程度に合わせて内容を変え、コストを算出したものです。このような各部屋の特性対応とコストの比較表は、食堂、浴室なども作成しています。

【表5】トイレ コスト比較

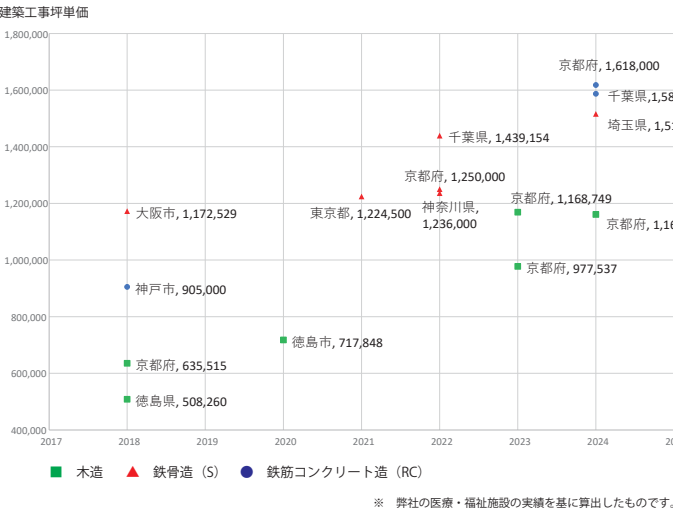
番号	1	2	3	4	5	6
仕様	①一般トイレ	②一般トイレ (支援員見守り付) 強行対応	③車椅子トイレ			
			1 自力	2 介助	3 床走行リフト	4 天井走行リフト
内訳						
	広さ：1,200×2,550	広さ：2,100×2,300	広さ：2,130×2,020	広さ：2,130×2,020	広さ：2,200×2,350	広さ：2,550×2,480
金額	102万円/室	193万円/室	169万円/室	175万円/室	201万円/室	445万円/室
広さ (30.3万円/㎡)	93万円/室	146万円/室	130万円/室	130万円/室	156万円/室	191万円/室
ベッド						10万円/箇所
扉	4万円 強度 小	9万円 強度 大	10万円 強度 中	10万円 強度 中	10万円 強度 中	10万円 強度 中
壁	3万円 一般	22万円 強度・耐水性 大	16万円 耐水性 大	16万円 耐水性 大	16万円 耐水性 大	16万円 耐水性 大
床	1万円 一般	3万円 耐水性 大	3万円 耐水性 大	3万円 耐水性 大	3万円 耐水性 大	5万円 衝撃吸収 大
衛生設備		2万円 掃除口付便器	2万円 掃除口付便器	2万円 掃除口付便器	2万円 掃除口付便器	2万円 掃除口付便器
		2万円 高強度便座金具	2万円 高強度便座金具	2万円 高強度便座金具	2万円 高強度便座金具	2万円 高強度便座金具
手摺	1万円 L型	9万円 L型 跳ね上げ 背もたれ	6万円 L型 I型 背もたれ	12万円 I型 前方ボード 両側+背もたれ	12万円 I型 前方ボード 両側+背もたれ	9万円 L型 跳ね上げ 背もたれ
リフト					(参考65万円) (床走行リフト)	200万円 天井走行リフト
身体状況	座位可 (座位安定)		座位可 (座位安定)		座位可 (やや不安定)	
	自立歩行		車椅子 (自走)		車椅子 (介助)	
支援の程度	自立	見守り	見守り～部分介助		ほぼ全介助	全介助

5 木造の可能性

① 木造と鉄骨造のコストは違うのか

木造が鉄骨造やRC造に比べて、工事費が安いといわれています。ゆう設計の事例でも【表6】にあるように、2割から3割工事費は安くなっています。小規模な建物では、木造が多いのですが、大規模な場合は木造以外の構造を採用するのが一般的です。木造はコストは低いですが、機能的に鉄骨造に比べて劣る点もあり、規模の大きい建物には採用しませんが、工事費の上昇により、どちらを選ぶか検討する案件も増えてきています。

【表6】構造別建設コスト



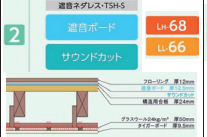
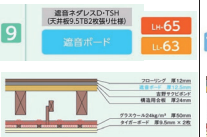
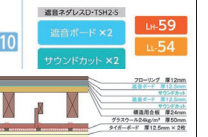
② 大規模木造の問題点

●床の遮音

木造を採用する場合の最大の問題点は、床の遮音が十分ではないという点です。床衝撃音の遮音性能に関しては、コンクリート構造と比較すると各段に低く、木造でコンクリート造と同等の性能を達成するには、コストのかかる過剰な設計になってきます。

【表7】はコンクリート造と木造の床仕様ごとの遮音性能を比較したものです。コストも試算していますが、木造の遮

音性能を上げていくと、コンクリート造の床コストに近くなります。特に、全体コストを下げるために木造を選択した場合、床の遮音はコストを見比べながら完全な遮音床を採用できないなかで、どの仕様にするか検討が必要です。現在進めている2件の特養の中規模案件では、A特養はタイプ2、別の特養は、場所によってタイプ2とタイプ4を使い分けています。

【表7】遮音床とコスト										株式会社ゆう建築設計作成 2025 年 8 月	
構造		木造								RC造	
		タイプ1	タイプ2		タイプ3		タイプ4				
		直貼り天井	直貼り天井		独立天井		独立天井				
図		構造合板 床大引き(根太レス) 木軸天井下地 天井PBt9.5							コンクリートスラブ t150 LGS天井下地 天井PBt9.5		
L 値		遮音仕様を採用しない		LH-68 LL-66		LH-65 LL-63		LH59 LL-54		LH50 LL-50	
遮音等級		遮音仕様を採用しない		LH-68 LL-66		LH-65 LL-63		3 級 (LH-60、LL-60)		2 級 (LH-55、LL-55)	
上階 床仕様	仕様	単価							仕様	単価	
	遮音ボード	1,275 円/㎡	円/㎡	●	1,275 円/㎡	●	1,275 円/㎡	円/㎡	床型枠	●	5,000 円/㎡
	サウンドカット	495 円/㎡	円/㎡	●	495 円/㎡		円/㎡	円/㎡	床RCt150	●	2,800 円/㎡
	遮音ボード 2重	2,550 円/㎡	円/㎡		円/㎡	●	円/㎡	2550 円/㎡	床鉄筋D13@200W	●	2,140 円/㎡
	サウンドカット 2重	990 円/㎡	円/㎡		円/㎡	●	990 円/㎡	990 円/㎡	床左官	●	580 円/㎡
	構造合板 t25	3,100 円/㎡	●	3,100 円/㎡	●	3,100 円/㎡	●	3,100 円/㎡			円/㎡
上階 2重床	床大引き(根太レス)	1,500 円/㎡	●	1,500 円/㎡	●	1,500 円/㎡	●	1,500 円/㎡			円/㎡
											円/㎡
	乾式遮音2重床(フクビ) 採用	8,750 円/㎡									円/㎡
独立天井		設計 12,500 円/㎡									円/㎡
	天井根太(独立天井)	600 円/㎡	円/㎡		円/㎡	●	600 円/㎡	●	600 円/㎡		円/㎡
											円/㎡
下階 天井仕様	GW 24K t50	600 円/㎡	円/㎡	●	600 円/㎡	●	600 円/㎡	●	600 円/㎡		円/㎡
											円/㎡
	木軸天井下地	1,230 円/㎡	●	1,230 円/㎡	●	1,230 円/㎡	●	1,230 円/㎡	●	1,230 円/㎡	円/㎡
下階 天井仕様	L G S天井下地	2,020 円/㎡	円/㎡		円/㎡		円/㎡		円/㎡	●	2,020 円/㎡
	天井PB t9.5	315 円/㎡	●	315 円/㎡	●	315 円/㎡	●	円/㎡	円/㎡		円/㎡
	天井PB t9.5 2重	630 円/㎡	円/㎡		円/㎡	●	630 円/㎡	円/㎡	円/㎡		円/㎡
	天井PB t12.5	420 円/㎡	円/㎡		円/㎡		円/㎡	円/㎡	天井PB t12.5	●	420 円/㎡
	天井PB t12.5 2重	840 円/㎡	円/㎡		円/㎡		円/㎡	●	840 円/㎡		円/㎡
											円/㎡
	合計		6,145 円/㎡		8,515 円/㎡		8,935 円/㎡		11,410 円/㎡		12,960 円/㎡

※注記 1) 部位と図の欄は、吉野石膏株式会社カタログ「快適空間ガイド 木造床遮音工法 タイガー遮音フロアシステム (2023年8月版)」より引用。
2) その他の欄は、株式会社ゆう建築設計にて作成。 3) 「タイガーボード」、「サウンドカット」は吉野石膏株式会社の登録商標です。

6 介護機器の選択

機械浴などの介護機器の進歩のスピードは、建築のプランの変化に比べて、緩やかなものでした。建築設計と違い、介護機器は開発し新製品を発売すれば、その機器で十分利益を上げるまでは、新たな製品の発売はできないからです。10年ほど内容が変わらない介護機器

製品も多くありました。13ページにある機械浴槽分類表の、製品発表年を見るとそのことが良くわかります。但し、介護方法の変化はそれほど多くあるものではないので、このような製品で十分役に立つわけですが、この数年は、新製品の発売も続いています。

機械浴ではシャワー浴に多くの新製品があります。また見守り機器という新しい分野が急速に伸びています。この数年見守り機器は多く開発され、コストも安いものが発売されています。目的に合わせて選ぶことができるようになってきました。

7 特養設計でコストを考えることは計画を良くすることになる

特養の建設金額にかかわる項目の説明をしました。この内容を変えることによって建設コストを100%コントロールできるわけではありません。事業者と設計者が協議して作成した設計図に基づいて、複数の施工業者が積算を行い、各社が入札を行うのが一般的な進め方です。理屈からは、各種の数量は各社ともほぼ一定となるでしょうが、仕事をする人たちの人件費は各社で違いがありますし、各社の経費の計上の仕方も違ってきます。さらに言えば、設計図の見積もり金額の正解があるわけではなく、各施工者がとりた

いと思った金額を入れてくるのが、入札です。仕事が少ないところは利益ギリギリの金額を出すでしょうし、仕事の豊富な施工者は安くはしないでしょう。そのような建設工事の原理の下で、いかに望む建物を予算に合わせて建てていけるかが現在の工事費上昇のなかで立ち向かわなければいけないことです。コストの視点から建物計画を見直すことは、悪いことではありません。私はむしろ積極的にすべきだと思っています。この作業が、利用者の住み方、介

護の方法、などを見直すことになり、それまで行われていた手法を再検討し、良いものは続け、変えることが良いと判断されることは変えていきます。その過程で、他の介護手法や、新しい介護機器、建築計画などを知ることとなり、事業の理念が明確になっていくのを多く見てきました。これからの特養設計は、コストを考慮しながら検討しますが、その目的は事業を建築側から見ることによって、住み手には住みやすく、介護者には介護しやすい環境を作りだしていく前向きな行為と言えます。

※記事で使用している各種仕様の金額は見積り状況によって変わる場合があることを前提としてお読みください

書籍出版 福祉施設の特性対応とコストについて、
ゆう設計の資料と事例を詳しく説明しています。

障害者施設を例にとって説明していますが、高齢者施設の方がご自分の施設計画を行うときに参考となる資料が多く掲載されています。

支援に役立つ！

障害者施設の計画ガイドブック
利用者目線の特性対応とコスト設計



著者 砂山 憲一
単行本 (ソフトカバー) 192P
出版社 学芸出版社
発行日 2024/5/15
本体価格 3500 円 + 税

書店・Amazon にて販売中



Section1

障害特性に対応する建築的工夫とコスト

- 1 利用者目線で建物を無理なくつくるために
- 2 建築コストのコントロールに必要な視点
- 3 シミュレーションしよう
部屋ごとの特性分類別対応とコスト
- 4 モデルプランで比較しよう
グループホームの全体コスト
- 5 計画を実現するコストマネジメント

Section2

事例でみる障害への対応とコストマネジメント

- 1 少人数に分ける
- 2 個人単位で支援する
- 3 重度の障害を支える
- 4 高齢化に伴走する
- 5 障害に合った特性対応をほどこす
- 6 支援員に配慮する
- 7 既存建物を別の用途に変える

設計段階から始めるコスト削減の工夫

京都府下ではユニット型でかつ個室とすることが特養の建替計画の条件でした。ここで紹介する京都府与謝郡与謝野町の特別養護老人ホーム与謝の園は、従来型特養の老朽化による移転新築の計画を2022年に行ない、2024年に15人ユニット型特養に建て替わりました。計画当初は1ユニット10人のユニット型特養の計画でしたが、設計中に1ユニットの上限人数の緩和があり、15人定員で計画をすることが可能になりました。それと同時に工事費上昇の影響が顕著になってきた時期でもありました。

この計画では、設計段階から建設コスト削減の工夫を行なっています。ここではその工夫の一部を紹介します。



岩崎 直子

1985年4月に開設した従来型特別養護老人ホーム与謝の園を元小学校跡地に移転新築する計画です。地域にとって思い入れがある場所であり、敷地内には小学校の卒業記念植樹等を保存した公園、施設内には地域交流ホールを整備し、周辺の方々が立ち寄りやすく開かれた施設を目指します。また、移転を機に従来型のケアからユニット型の個別ケアに移行し、これまで以上に入居者様ひとり一人に寄り添った質の高いケアが提供されます。



外観

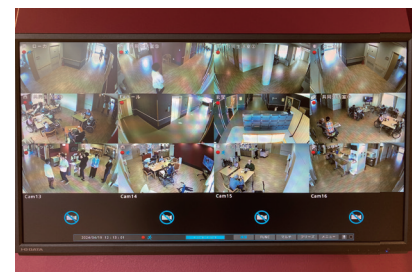
社会福祉法人北星会 特別養護老人ホーム与謝の園

1 従来型特養からユニット型特養へ

旧与謝の園は定員90名の従来型特養で、入居者は要介護度重度といえ身体的には残存能力の高い方も多く、食堂や窓辺など共用部のなかで様々な居場所をつくり生活しておられました。新しい与謝の園でも、入居者が思い思いの居場所で過ごせること、介護職員にとっても介護しやすい・働きやすい空間になることをコンセプトとしました。15人ユニットとはいえ、共同生活には少なくない人数ですので、ユニット内で様々な居場所を設け、少人数

でその方のペースで過ごすことができる場所づくりを目指しました。新しいユニットのフロア内は共同生活室は3か所あります。その中でもメインとなる共同生活室1・2はユニットキッチンを中心に一体的な空間になるように計画しています。共同生活室3はまた別のリビングとして活用され、入浴前後のくつろぎの場となります。要介護度の重度化に伴い、入居者が居室で過ごされる時間は長くなり、見守りが必要になってきます。限られた職

員数の中で、見守りセンサーの導入により、職員が駆けつける緊急度を確認しながら、建築的な面だけでなく、設備的な面でも介護業務を効率化し、入居者に適切なケアが提供できる計画としています。



見守り機器と併用する共用部のカメラ映像



3階ユニット3 共同生活室1



4階ユニット5 共同生活室2

2 15人ユニットの 適正な床面積を探る

特養ユニットの床面積は、コスト（工事費）にダイレクトに影響します。コスト削減の大きな要素のひとつに、ユニットを事業主の想いに沿った、適正な面積で計画することが重要になります。【図1】は与謝の園15人ユニットプランです。ゆう建築設計で行なったこれまでの計画において、ユニット面

積はユニット内に浴室を持たないタイプであれば300㎡程度、ユニット内に浴室をもつタイプでは325～350㎡で計画しています。この15人ユニットの床面積は469.5㎡となっていて、1人当たりの面積は31.3㎡であり10人ユニットの1人当たりの平均的な面積より小さく計画できています。

【図1】15人ユニットプラン 2ユニット



15人ユニット1

15人ユニット2

3 15人ユニットでの居場所づくり

15人ユニットの計画のメリットの一つは、10人ユニットよりも一人当たりのユニット内共用部面積の大きさを小さく計画することが可能です。

さらに面積縮小を考えるのであれば、中央共同生活室タイプ（ひとつの共同生活室を中心に、居室が取り囲むように配置された案）で計画するという方法もあります。その面積試算では、ユニット面積は約440㎡となります。

与謝の園においても共同生活室3を取りやめたり、中央共同生活室タイプで計画すれば、一人当たりのユニット内共用部をさらに小さくすることも可能です。今回のような共同生活室分散配置型のユニットプランでは、約30㎡（9坪）面積が多い分工事費が大きくなります。そこで、さらなる面積低減を行うかをスタッフの方々と相談しました。

計画コンセプトで考えていた「入居者の居場所が作りやすいユニット空間とする」ということと計画プランを再度見直します。建物外周にひろがる、入居者の方が住み慣れた町の風景。それが見える共同生活室の配置を残したい。そしてキッチンを中心にさまざまな居場所をつくりたいという声が聞かれました。15人がひとまとまりで過ごすのではなく、食事の場面では共同生活室1・2を使う、くつろぎの時間や入浴の前後の時間には共同生活室3を利用するというように、入居者の方がユニット内に複数居場所を見いだせるような空間とするなら、共同生活室3か所は必要なスペースだと判断し、【図1】の形で決定しました。

入居予定者の方が生活の中で見える風景や新しい15人ユニットでの過ごし方のイメージを持ち、設

計内容や工事費低減につながる項目を取捨選択していくことが重要になります。またそれを支える見守りシステムなどの設備も平行して考えていくことになりました。

ユニット内部の検討の他に、職員の動きをフロアごとに限定するため、フロアにスタッフ更衣室・休憩室をもつという計画としました。コロナ禍を経た計画で採用した方法ですが、このこともフロア面積をコンパクトにすることにつながりました。



共同生活室2 食事風景



共同生活室3 ちいさなりビング



15人ユニット 共同生活室1 食事風景

4 そのほかのコスト低減の工夫

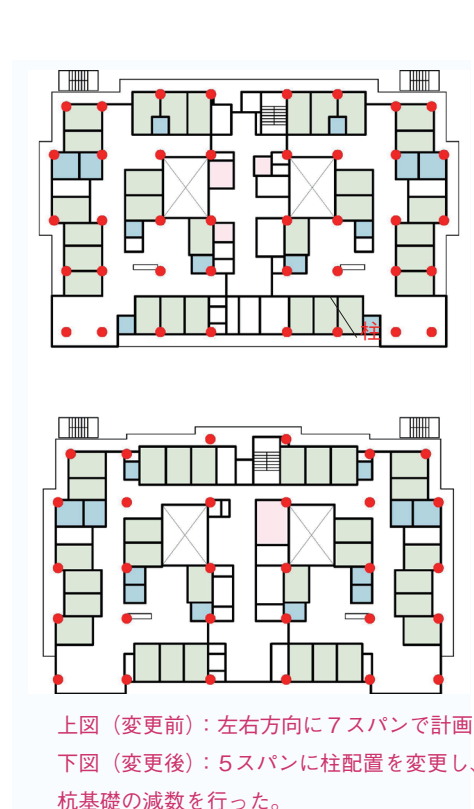
建物構造の決定

建物の構造を鉄筋コンクリート造とするか、鉄骨造とするかは、基本計画の初期段階で決定します。一般的に鉄骨造の方が、鉄筋コンクリート造より平面計画において柱スパン（柱から柱の距離）を大きく取ることができます。どちらの構造方式がユニットプランと合致しているかを判断します。その決定には、計画敷地の地盤の強弱も影響します。地質調査により建物を建設するのに適した地耐力があるかを確認し、十分な地耐力がない場合は、杭基礎や地盤改良を計画します。

計画敷地では、必要な地耐力が得られないため、支持層が現れる地中約20mまで杭基礎を計画する必要がありました。そのため計画当初より基礎構造についてはコストがかかることが分かっており、できるだけ建物の重量を減らすことで、杭基礎のコストの低減を図りました。また杭基礎の種類についても構造設計者と十分に協議しコスト比較を行い選定します。柱の数が杭の本数に直結しますので、柱の本数を減らす工夫をします。当初鉄筋コンクリート造で計画していましたが、鉄骨造に変更して柱スパンを8m～9mとし、柱を10本減らす検討を行いました。これにより杭の本数も減ります。基礎の計画を合理的・経済的に行う工夫は、設計の初期段階で行う必要があります。

設備仕様の選定

工事費低減の手法として設備仕様の項目をチェックすることは非常に有効です。消防法や省エネルギーに関する条例などで設置が必要な設備は外せませんが、入居者の生活環境に密接な、空調・換気設備、床暖房、非常電源の設置、加湿設備など多岐にわたる設備を基本設計段階で決めていきます。【表1】は、コストに大きく影響する項目について、工事予算に応じて優先順位を検討し、採否を確認したリストです。コストを意識した設計は、入居者の新しい生活や介護方法を想像し取捨選択していくこと、事業主・介護者の考えを浮かび上げらせ、可視化していくプロセスに他なりません。事業主・介護者がそれぞれの立場で利用者と向き合うことをサポートする建築でありたいと考えています。



上図（变更前）：左右方向に7スパンで計画
下図（変更後）：5スパンに柱配置を変更し、杭基礎の減数を行った。

【表1】設備方針 再確認リスト

番号	採用	減額項目内容
		（設備）
1	○	ユニット内床暖房設備一部取止め：各ユニット共同生活室3 × 6ユニット
2	○	空調計画の見直し：壁掛けエアコンの積極採用 基準階共同生活室、1階デイルーム・地域交流ホール等
3	△	自家発電機容量縮小：スプリンクラー・ポンプ等最低限のみ
4	○	デマンド監視装置取止め
5	×	連結送水管の取止め（条件：5階以上かつ6000㎡以上）
6	○	融雪設備一式取止め
7	×	脱臭設備一式取止め
8	○	集中検針設備の取止め（各部門の職員がチェックする）
9	○	電気自動車用急速充電器の設置無し
10	○	家庭用乾燥機の別途工事（差込口・排湿管用スリーブのみの準備）
11	○	加湿器を移動式のものに変更。電源のみの準備とする。
12		非常放送設備の任意設置取止め。業務放送に変更。
13	×	キュービクル・発電機の地上設置検討中 ※発電機の停電負荷容量によりオイルタンク要併設。この場合、配管の関係から地上設置が望ましい。 ※キュービクル・発電機・オイルタンク設置に駐車場22台分程度のスペース、目隠しフェンス等の設置が必要。
14	○	発電機を一般騒音型(105db)とする。
15	×	厨房洗浄室の給気ファンを1階天井裏、排気ファンを屋上に設置。※調理室は給排気とも屋上設置。
16	○	自火報受信機のタイプをP型とする（警戒区域ごとの特定）。※R型は各感知器ごとに特定できる。

介護機器とコスト

介護職員の介護のしやすさの視点は、特養設計では重要です。工事費の上昇のなかで、建築面積や仕様の見直しは行いますが、働きやすさにはコストをかけて対応しようとする場合も多くあります。介護機器の見直しも使いやすさとコストの両面から決める場合が多くなっています。

機械浴、見守り機器、リフトについてゆう設計でまとめている資料に基づき現場でどのように選択されているか説明します。

1：高齢者施設の機械浴槽選定のポイント

物的コストと人的コストのバランス

入浴に限らず、介助が必要な場面の計画には物的コストと人的コストのバランスが重要と言われています。設備に投資して職員の身体的負担を減らすことは、離職を防ぎ、ひいては採用・育成コストを減らすことにも繋がるという考え方です。近年は働き手の確保に対応するため、「介護負担を軽減し人手不足・技術不足の解消を進めることで、スタッフに選ばれる施設作りをする」という視点での機種選択が増えています。

機械浴槽の種類

現在、機械浴槽は各メーカーが特徴のある機種を販売しており、合わせると45種類ほどになります。

ここでは、利用者の身体状況を軸として代表的な機種で分類表を作成しました。

この分類表では

- ・対象者の介助がどの程度必要か
- ・対象者の身体状況（仰臥位・座位保持可・座位保持不可）
- ・湯舟かシャワーか

を基準としてa～fに分類しています。

一般的にa・bは仰臥位浴やストレッチャー浴、c・dはチェアインバス、e・fはリフト浴(ADL浴・自立サポート浴)と呼ばれており、リフト浴（e・f）は家庭のお風呂に近づけることをコンセプトとしています。

機械浴槽選定のポイント

機械浴槽選定のポイントは主に設置スペース、利用者の身体状況、コスト、入浴体制の4つです。選定にあたっては、浴槽だけでなく着脱衣や洗体についても検討が必要です。

1. 設置スペース

- ・浴室に設置できるか

各機種の標準広さがあり、縦方向にアプローチする機種（b・c・d）は縦長の広いスペースが必要となります。

bには、横アプローチが可能な機種もあり、その場合は仰臥位浴と同じスペースで設置が可能です。

- ・脱衣室の広さが確保できるか

脱衣室には

- ①脱衣室までの移動に利用する車椅子・ストレッチャー
- ②着脱衣用のストレッチャーか椅子

丸川 景子



【機械浴槽分類表】

分類	入浴装置					身体状況								長 座 位 対 応	一 人 で の 入 浴	機 器 自 動 洗 身 ※5	使用水量 満水時 (通常使用時)	発売日	価格 (カタログ定価・税抜) ※6	【参考】 想定入浴人数 [1時間あたり]	【参考】 支援員配置 (浴室内) メーカー基準 による	特徴・備考		
	対象者	身体 状況	入浴 方式	メーカー	商品名	写真	A	B	C	D	E	F	G											
							お湯に浸か れない方 (気管切開) (血圧上昇)	寝たきり 座位不可	座位可 座位保持 不可	座位保持可 立位不可	立位可 歩行不可 (不安定)	座位可 立位可 補助付き の歩行可	自立歩行 可											
a		仰臥位	湯舟	OG技研	ジュスト									長 座 位 可		×	×	455L (345L)	2013年	浴槽(両側)：928万円～ ストレッチャー+担架：355万円～ 3人用リフト：520万円～	片側：3人 両側：5人	※3 2人 3～4人	介助者が浴槽に近づけるウォークスルーストレッチャーと、移動時に車椅子にできる3ウェイストレッチャーがある	
				アmano	マリンコートリモ														500L (380L)	2016年	浴槽：903万円～ ストレッチャー+担架：304万円～ 電動昇降シャワーチェア：420万円～	片側：3人 両側：5人	※3 2人 3～4人	リクライニング可で取り回ししやすいシャワーチェア 浴槽天端高さが93cmと低い
				酒井医療	サンカメリア														455L (375L)	2019年	浴槽(両側)：1220万円～ ストレッチャー+担架：374万円～	片側：3人 両側：5人	※3 2人 3～4人	浴槽天端高さが93cm 入浴中のチルト機能 ストレッチャーがスリムなので、介助者が浴槽に近づける
b		シャワー		OG技研	セレーノ										○	有	30L ◇3分想定	2018年	本体：642万円～ ストレッチャー+担架：335万円～ 3人用リフト：520万円～	ストレッチャー 1台：4人 2台：8人	※3 2人 4人	オープン型で側面はカーテン 縦横3方向からドッキングを選べる 移動時に車椅子にできる3ウェイストレッチャーがある		
				酒井医療	PAO													30L ◇3分想定	2015年 モデル チェンジ	ドーム：618万円～ ストレッチャー：160万円～	ストレッチャー 1台：4人 2台：8人	※3 2人 4人	シャワードーム 自動洗髪機能をプラスできる	
c		介助入浴	湯舟	OG技研	アダージオ									長 座 位 可 ※1		×	×	480L (320L)	2022年 モデル チェンジ	浴槽：1100万円～ 搬送車：240万円～	チェア 1台：2人 2台：4人	1人 2人	座位・長座位 チェアを変えれば要介護1～5に対応可能	
				アmano	ルーミー													450L (365L)	2021年	浴槽：987万円 シャワーチェア：242万円～	チェア 1台：2人 2台：4人	1人 2人	背もたれ・チルト角度が12姿勢から選べるシャワーチェア 貯湯タンク別置き 対面入浴（後方アプローチ）	
				酒井医療	ライラックプラス														428L (305L)	2016年 モデル チェンジ	浴槽：1132万円～ 入浴用車椅子：127万円～	チェア 1台：2人 2台：4人	1人 2人	対面入浴（後方アプローチ） マイクロバブル仕様を追加可能
d		座位保持不可	シャワー	OG技研	セレーノ チェアイン										○	有	40.5L ◇3分想定	2023年12月	ドーム：600万円 シャワーチェア：210万円	チェア 1台：4人 2台：8人	1人 2人	上部オープン型のため、清掃性が良い		
				アmano	エチュード													39L ◇3分想定	2023年1月	ドーム：500万円 シャワーチェア：70万円	チェア 1台：4人 2台：8人	1人 2人	フルリクライニング可能なシャワーチェア 使用後の機器の自己消毒機能	
				酒井医療	アラエル													45L ◇3分想定	2021年	ドーム：535万円 車椅子：63万円	チェア 1台：4人 2台：8人	1人 2人	ウルトラフラインバルを採用	
e		一部自立入浴	湯舟	酒井医療	ユニバス									可 ※2		×	有	460L (380L) 貯湯タンク	2011年	浴槽：572万円～ 車椅子：138万円	2人 ◇個室想定	1人	エブロン昇降+横スライド式 1台で自立入浴から車椅子入浴まで、幅広いADLに対応可能	
				メトス	個々チルト														400L (320L)	2014年	浴槽+チルトチェア：520万円	2人 ◇個室想定	1人	リフトは旋回式 1台で自立入浴から車椅子入浴まで、幅広いADLに対応可能 複雑な機器操作不要、ダンパーによりチルト操作が軽い
				積水 ホーム テクノ	ウェルス リフトキャリー (チルト)														245L (200L) タイプ	2022年 リフトキャリー (チルト) タイプ	2020UB+浴槽：233万円～ リフトキャリー(チルト)：222万円	2人 ◇個室想定	1人	横スライド式 UBにリフトを後付けできる 洗浄・自動お湯はり機能あり
f		座位保持可	湯舟	OG技研	テヌート									可		×	×	370L (290L)	2016年	浴槽+搬送車：545万円～ (搬送車単体：130万円～)	2人 ◇個室想定	1人	横スライド式 浴槽に設置の手摺を引き出して昇降式となり+100万円	
				酒井医療	ホーミーイス														385L (300L) 追装可能	2013年	浴槽+二面カバー：371万円～ 車椅子：88万円	2人 ◇個室想定	1人	横スライド式 浴槽に設置の手摺を引き出して昇降できるため、洗体時の手摺としても利用可

※1 本表で取り上げている商品は大型タイプのため、長座位が可能
※2 ユニバスは自身でエブロン昇降操作を行うことができれば可能

- ③機械浴入浴用のストレッチャーや車椅子、もしくはシャワーキャリーが入ることになります。
- 職員のスペースを含めると脱衣室は浴室と同程度から1.5倍程度の面積が必要になります。
- また利用者の入浴時間が重なる場合脱衣室に2名分のスペースが必要です。
- 他にも脱衣棚・手摺・手洗い・掃除用具入れ・汚物流しなど、何を設置するかも含めて検討事項が多いため浴室よりも脱衣室の計画が重要となります。
- 2. 利用者の身体状況
- ・対象利用者がどのような身体状況か
- ・体の大きさに対応できる浴槽か

※3 仰臥位浴も、身体機能レベルによっては、移乗時以外はスタッフ一人での入浴も可能
※4 ボディソープの吐出機能を目指す。部分洗いは別途必要。

- 3. コスト
- ・導入時の価格・運用時の光熱水費
- 4. 入浴体制
- ・入浴に対応できる職員の人数
- ・時間内に何人入浴する必要があるか
- 以上から大まかなカテゴリが絞れた後は、入浴で何を重視するかを検討します。
- 5. 何を重視するか
- ・お湯に浸かった感じ（入浴感）
- ・可能な範囲で自分の力で入浴する（身体機能の維持）
- ・介助の不要な方も利用するか（一人での入浴がある）
- ・安心感（入浴時に利用者の顔が見え

※5 消毒液や除菌水の吐出などを含め清掃の手間を軽くできる機能を目指す
※6 最新の定価はメーカーにお尋ねください

- る、浴槽に近づける、溺れない)
 - ・職員の動作が軽くて済む
 - ・リフトの乗り心地、ドッキング時の音
 - ・清掃のし易さ、自動清掃機能の有無
 - ・車椅子・ストレッチャーの操作性
 - ・利用者の羞恥心への対応
 - ・入浴用車椅子の上での洗体が可能か
 - ・自動洗身機能の有無
- 施設内に設置する機械浴槽の組合せや、機種選定で何を重視するかには法人の考え方が現れます。近年の傾向としては、コスト削減・職員負担軽減・感染対策という点でシャワータイプの採用が増えています。

2：見守り機器のタイプとコスト

見守り機器の主要3タイプ

見守り機器は、日進月歩で高機能化、多様化が進んでいます。どの機種が施設に適切か、調べ始めるとその選択肢の多さに驚きます。しかし、表に示すように3つのタイプに分けて考えるとわかりやすくなります。

突発的な転倒事故への対応を重視する場合は、行動検知（※1）に優れたAタイプかBタイプが適しています。身体的な自立度が高い入居者に向いており、異常検知から通知までの速度が非常に優れています。とくにAタイプは個室全体を検知範囲としており、室内のどこで転倒しても職員に通知される点が特徴です。

日常的な体調管理を重視する場合は、状態検知（※2）に優れたCタイプが適しています。Cタイプはシート型で、身体に近い場所で呼吸、心拍等のバイタル情報を高精度で収集できるところが長所です。十分な睡眠がとれ

ているか、昼夜逆転していないかなど、データの収集や蓄積が可能です。とくに看取りの場面では、こうした情報で本人の状態を把握・予測でき、職員の心理的な負担を軽減できます。

なお、シート型は行動検知も可能ですが、機器の特性上、検知から通知までに時間を要するため、転倒防止対策としては弱く、身体的自立度が低い重度の方の見守りに適しています。

見守り機器の導入コストを抑えたい場合、必ずしも全床に導入する必要はありません。部分的な導入も可能で、とくにBタイプはそうした運用に適しています。Bタイプは、サーバーが不要で機器本体とスマートフォン、Wi-Fi環境があれば利用できます。施設で数台を備え、見守りの必要性が高い居室に限定的に設置するなど柔軟な運用が可能です。

特養与謝の園は

眠りスキャンを採用

従来型からユニット型への移行に際し、特養与謝の園では見守りに関して次の課題が検討されました。①多床室から個室になり入居者同士の見守りが期待できなくなること、②新人や外国人介護人材の割合が増える可能性があること、③個室を中心に過ごす入居者が増えると予想されること、④夜勤者の見守り負担が大きくなることです。

与謝の園では重度の入居者に焦点をあてCタイプの眠りスキャンを採用しました。

キャンベルホームはA.I.Viewlifeを採用

キャンベルホームでは①夜間の見守りが減る②転倒予測が事故を防ぐなどの理由で、A.I.Viewlifeを採用しています。そのほか見守り機器の詳細はゆう設計HPをご覧ください。



山本 晋輔

3：特養でのリフトの利用は施設によって異なる

特養におけるリフトの採用は、施設の運営方針とスタッフの介護に対する取り組みの違いが大きくかかわっています。最近の案件では浴槽への入浴助用のリフトについては検討されるところが多いですが、移動用のリフトについてはあまり話題にあがりません。「社会福祉法人淳風会 特別養護老人ホーム淳風とよなか」の浴室改修（<https://www.eusekkei.co.jp/works/19855>）では、最初から移乗用のリフトの検討を行いました。脱衣室と大浴室にシーホネンス（RICO製）の天井走行リフトを導入しました。大柄な人の移乗が困難なため仰臥位浴用ストレッチャーへの移乗、車椅子から個浴入浴リフト、大浴槽への入浴に活用されています。

現在、改修計画を進めている築30年の特養では、脱衣室と4床室に天井走行リフトが建設当初から設置されてい

たようですが、使われないまま撤去となり現在は立位式床走行リフトを新たに導入されています。

リフトの機能とコスト

リフト機器比較表はゆう設計で作成したものです。立位式と吊り上げ式に分けています。それぞれの機能と選定のポイントは表に書いています。コストは床走行リフトは30万円～65万円程度、天井走行リフトは120万円～200万円程度です。機種によってはコストは大きく違います。



淳風とよなか 脱衣室改修



近藤 晃史

スリング

天井走行リフトや吊り上げ式床走行リフトなどに関しては、リフト自体の主要な性能に大きな差はないため、対象者に合ったスリングシートの種類・サイズを選定することが最も重要です。各リフトメーカーはスリングを制作していますが、他社のスリングも使えますので、利用者や介護方法にあったものを選ぶのが良いです。

現在使用されているリフトについての詳細はゆう設計HPをご覧ください。



淳風とよなか 浴室改修

株式会社ゆう建築設計作成

【見守り機器比較表】

株式会社ゆう建築設計作成 2023年9月

タイプ		A	B	C
主要機器		カメラ+生体センサー+呼出装置	カメラ	シート型生体センサー
特徴		転倒防止対応のオールインワン	転倒防止対応の行動検知特化タイプ	日常の体調管理に行動検知をプラス
製品名		A.I.Viewlife	ネオスケア	眠りスキャン
メーカー		エイアイビューライフ株式会社	ノーリツプレジジョン株式会社	パラマウントベッド株式会社
製品の概要		居室全体を対象にした高性能なセンサーで危険予測、映像通知が可能。生体センサーをベッド真上に設置するため、非接触ながらも一定の信頼性がある。	見守り機器本体の移動が容易で、少ない台数からでも導入しやすい。サーバーが不要で見守り機器本体とスマートフォンがあれば、手軽に導入できる。	マットレス下に数センチセンサーでバイタル(呼吸、心拍)、睡眠状況を精度高く把握できる。入居者の姿勢も確認でき、カメラを導入すれば映像付の通知も可能。
カメラ性能	行動分析	○	○	
	映像のみ			○
標準検知範囲	室全体	○		
	ベッド+周囲		○	
	ベッドのみ			○
検知対象	行動検知※1	◎	◎	○
	状態検知※2	△ (呼吸のみ)	×	◎
転倒防止対策 検知～通知の速さ		◎	◎	△
身体的自立度		軽度～中度	軽度～中度	中度～重度
参考コスト (LAN工事含む)		約55万円/床	約40万円/床	約30万円/床

※1) 「行動検知」は、起き上がり、端座位、離床、転倒などの目視で確認できる入居者の行動を検知する。

※2) 「状態検知」は、心拍、呼吸、睡眠などの目視だけでは確認できない入居者の状態を検知する。

【リフト機器比較表】

方式	立位式		吊上げ式			
ご利用者の身体状況	車いす利用者 立位を取ることが出来る方が対象。		車いす利用者～寝たきりの方まで 寝たきり利用者までほぼ全ての身体状況の方まで対応が可能。			
種類	床走行リフト		床走行リフト	支柱リフト	据置リフト	天井走行リフト
	前方サポート型	後方サポート型				
特徴	リフトにもたれかかるように利用者を前屈姿勢で支えた状態で、床面を自由に移動できる。	リフトで利用者を後方からベルトで支えた状態で、床面を自由に移動できる。	リフトで利用者を持ち上げた状態で、床面を自由に移動できる。	固定された支柱に取り付けられたリフト。	支柱の上のレールに取り付けられたリフト。	天井に固定された走行用のレールに取り付けられたリフト。
イメージ写真	 ウェルパートナーズ (スマイル)	 アイ・ソネックス (スカイリフト)	 アルジョ (マキシツイン)	 ミクニライフ & オート (マイティーエースII)	 シーホネンス (フリースパン)	 日本ケアリフトサービス (ライズアトラス)
取り回しの特徴	吊上げ式床走行リフトと比べリフトの取り回しに必要なスペースが小さい。		リフトの取り回しに広いスペースが必要。	取り回しスペースが不要であるが、リフト自体の設置スペースが必要。	取り回しスペースが不要であるが、リフト自体の設置スペースが必要。	取り回しスペースが不要。
主な利用場所	トイレ、居室、脱衣室	トイレ、居室、脱衣室	トイレ、居室、脱衣室	トイレ、居室、脱衣室、浴室	トイレ、居室、脱衣室、浴室	トイレ、居室、脱衣室、浴室
選定のポイント	■立位式リフトの選定のポイント ①手動 or 電動 (本人の残存能力による)		■据置や天井走行リフトのリフト部分選定のポイント ①防水性能の有無。 ②スリングは国産が日本人には合う。 ③販売代理店は設置を自社施工できる会社の方が導入後のアフターメンテナンスの対応が良い。			

社会福祉法人 熊谷福祉会 高齢者複合福祉施設

特別養護老人ホーム はなぶさ苑

社会福祉法人熊谷福祉会は、平成元年に「特別養護老人ホームはなぶさ苑（定員50床）」を開設されました。その後も地域に根差した保健と福祉・介護の高齢者総合サービスとして入所・入居サービス（介護老人保健施設、ケアハウス）、在宅サービス（デイサービス、デイケア、ショートステイ、訪問介護、訪問リハ）地域交流サービスを提供されています。 特別養護老人ホームはなぶさ苑の老朽化にともない、団塊の世代や一人暮らしの高齢者への新たなニーズに対応するために建て替えを行いました。

35周年記念棟（高齢者複合施設）は、1階に定員80名（約800㎡）の大規模なデイサービスと災害時に法人周辺施設への食事提供が可能な大規模な厨房、2階にサ高住40室、3階に全室個室従来型特養40床、4階にユニット型特養40床を合算しています。

相本 正浩



全景

運営方針に沿った建築計画

■スタッフの働きやすさと見守り対応

2階から4階の居住階では、食堂・談話スペースと浴室を中央に配置し、入浴・食事介助を中央に集約させることで移動の負担等を軽減させています。団塊の世代が入居対象者となるため、個室は基準よりも少し広めに計画し、すべて外部へ面する配置とすることが法人からの要望でした。片廊下で面積効率は悪くなりますが、大きな吹抜けに面した食堂・談話スペースは十分な自然光が入り明るく暖かい空間と

なっています。廊下・居室出入口が吹抜けを介して見渡せることで利用者の行動が食堂エリアから見渡せるため、見守り易くスタッフの安心感につながっています。居室内には見守り機器（カメラ・センサー）を設置し、居室内の異常に速やかに対応できるシステムが導入されています。

■感染症対策発症時の動線分離と対策

2台のエレベーターを東西に、屋内階段を中央に配置し、感染発生時の利

2024年度末の完成を目指し、2020年10月に計画がスタートしました。2019年末に発生した新型コロナウイルス感染症の流行により、家族との面会や外部との接触が制限される生活が続いたため、新しい施設では感染時の家族との対面方法や動線計画に配慮したいという法人の思いが強くありました。

また、働き方改革による工事期間の長期化、社会情勢の影響による物価上昇の兆しが見え始めた時期で建設コストを意識しながら計画を進めました。

用者、スタッフの上下移動の動線を分離しました。

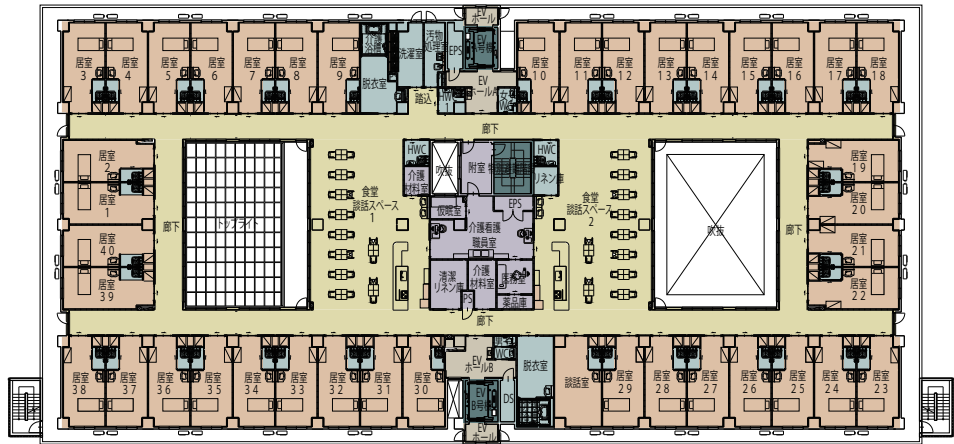
施設基準や消防指導ではバルコニーの設置は必要ありませんが、感染症が発生した際のスタッフ動線や家族の面会等を考慮し、バルコニーを設置しました。エレベーターの出入りを二方向とし施設内に入らず、バルコニー側へ出ることを可能としました。

（詳しくはゆう設計HP作品介绍 熊谷福祉会をご覧ください）

2階:サービス付き高齢者向け住宅 40名

■今後のニーズに合わせ、サ高住居室を25㎡で整備

2階のサービス付き高齢者向け住宅「レジデンスはなぶさ苑」は、団塊世代のニーズに合わせ各居室面積は約25㎡となっており、標準的なサ高住よりも広い居住空間となっています。居室内は便所と洗面の配置とし、居室間口も3.1Mとなっているので、家具やベッドの配置も比較的自由になります。食堂は2カ所に分散して計画しました。

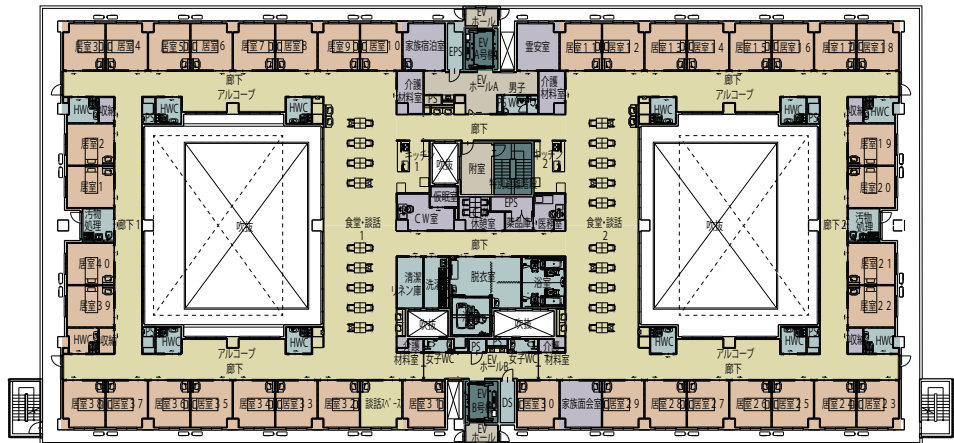


2階平面図(サービス付き高齢者向け住宅:40人)

3階:従来型特別養護老人ホーム 40床

■利用者ニーズに対応し、全室個室従来型特養を整備

3階は全室個室の従来型特養です。居室の広さや共用部の設備等は、ユニット型特養と差異はほぼありませんが、ユニット型特養は、入居者の利用料負担が大きくなるため、利用者の負担軽減を考慮し従来型での整備を選択されました。トイレは外部に直接面した配置とし窓を設け換気が容易にできる計画としています。浴室は脱衣室を一室にし、入浴介助時の見守りや介助協力がしやすい計画としました。

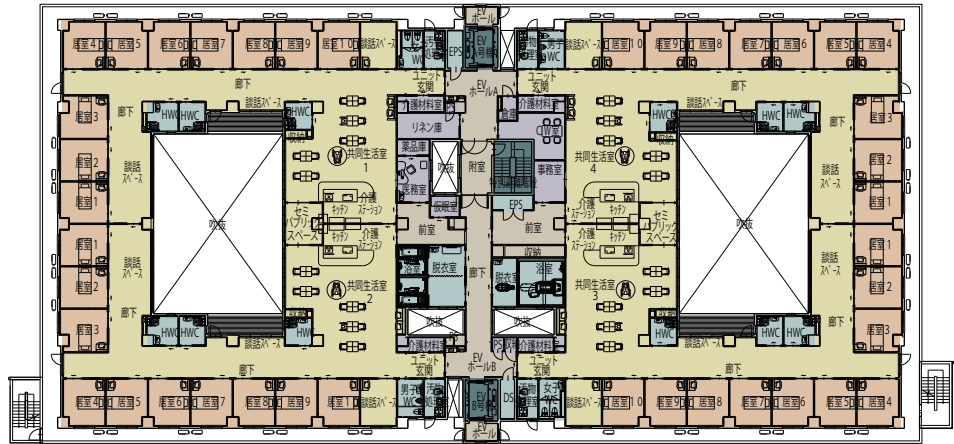


3階平面図(従来型特別養護老人ホーム:全室個室40床)

4階:ユニット型特別養護老人ホーム 4ユニット

■4ユニット1チーム:介護スタッフの夜勤2人体制を可能に

ユニット型特養は、10人×4ユニットの構成となっています。浴室を中央に配置したことで各ユニット間の入浴介助時の連携が可能となりました。通常は1ユニットに1浴槽となりますが、中央に配置し共有することで3台での対応が可能となっています。隣り合ったユニットでの交流を可能とするためにユニット間にセミパブリックスペースを設けています。夜間はこのスペースを介して二つのユニットの行き来が容易になっています。



4階平面図(ユニット型特別養護老人ホーム:10人×4ユニット)

社会福祉法人燦愛会 ハピネスさんあい Next

社会福祉法人燦愛会は、吹田市幸町で平成12（2000）年8月に特別養護老人ホーム80人・短期入所20人、デイサービス1日最大82名の運営をされています。

2016年には、デイサービスの大改修を行い、2017年に特養の個室化改修を行いました。

今回、近接地に新たに土地を取得することができ、地域密着型特別養護老人ホーム、高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護の複合施設を建築することになりました。



相本 正浩

限られた敷地で、施設基準の異なる3つの施設を2フロアに

1階には認知症対応型共同生活介護（高齢者グループホーム）3ユニットと小規模多機能型居宅介護、2階には地域密着型特養を合築するにあたり、施設基準の異なる3つの施設をいかに運営しやすく入居者にとって安心で過ごしやすいものにできるかが問われました。建設費が高騰する中でできる限り無駄のない平面計画を作り出すことも大切な課題となりました。

■ 建設コストと適切な施設計画の重要性

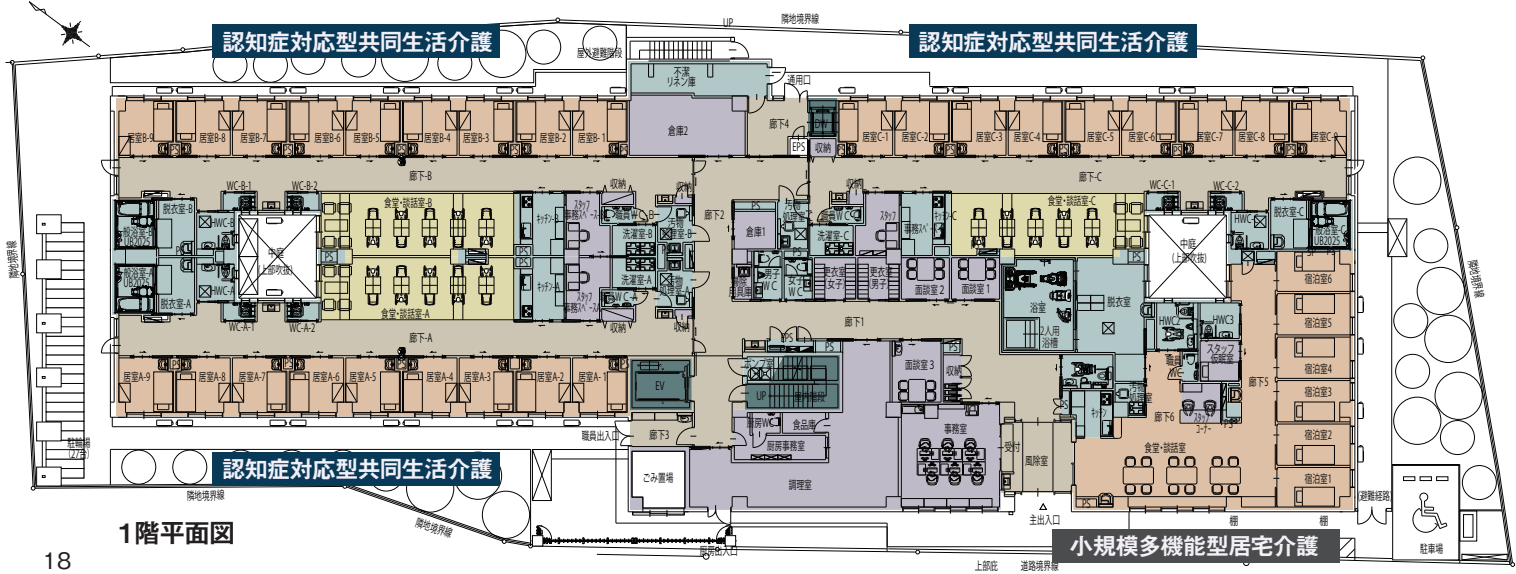
この計画は、2021年5月に土地取得が決まり、当初は企業内保育所と法人会議室を合築する計画で3階建て延べ面積約1000坪で設計を完了し、2022年8月に入札を行いました。まだ工事費も今ほど高くはありませんでしたが、すでに工事費が上昇を始めており、期待した工事費では納まらず入札不調となりました。補助金対象とならない保育所や会議室は中止し、施設基準を満足させようえで大幅な設計変更を行い、規模を2階建て約720坪まで圧縮しました。コスト削減のために、エレベーターは寝台用エレベーターを

ストレッチャー対応の乗用エレベーターに変更。業務用で予定していた小型エレベーターを汚物搬出用に限定利用することで小型荷物リフト（ダムウエーター）に変更しました。

またバルコニーを中止し、1階の居室の庇兼用で2階居室の室外機置場を設け2階居室の窓下に配置しました。共用部の設備機器はできる限り1階に配置し、屋上機械置場は最小範囲（日影規制の対象とならない範囲）にしました。4月以降コンクリート等の値上げが決まっていたこともあり、短期間で申請手続き、再入札手続きを行い、

2023年3月に着工をしました。

限られた敷地で、コストを重視、効率的で、運営にも配慮した計画を検討するにあたり、①居室は外部に面した配置とし、利用者の日常環境を優先する。②柔軟なベッド配置が可能となるよう居室の幅は3m確保する。③浴室は外部に面した計画とし、自然換気が可能な配置とする。④入居者、利用者のトイレは外気に面した配置とし、窓を設け自然換気が可能とする。⑤汚物処理室は、直接外部へ搬出するか共用廊下へ直接搬出が可能とする。以上5項目を満足させる計画としました。



■ 1階 認知症対応型共同生活介護

認知症対応型共同生活介護の居室は、外部からの影響の少ない道路に面さない位置に計画を行いました。

食堂・談話スペースと廊下の仕上げを同じにすることで、基準面積は最小となっていますが、十分な広がりを感じられる空間となっています。居室が面する廊下は、一直線で計画され死角のない計画となりました。

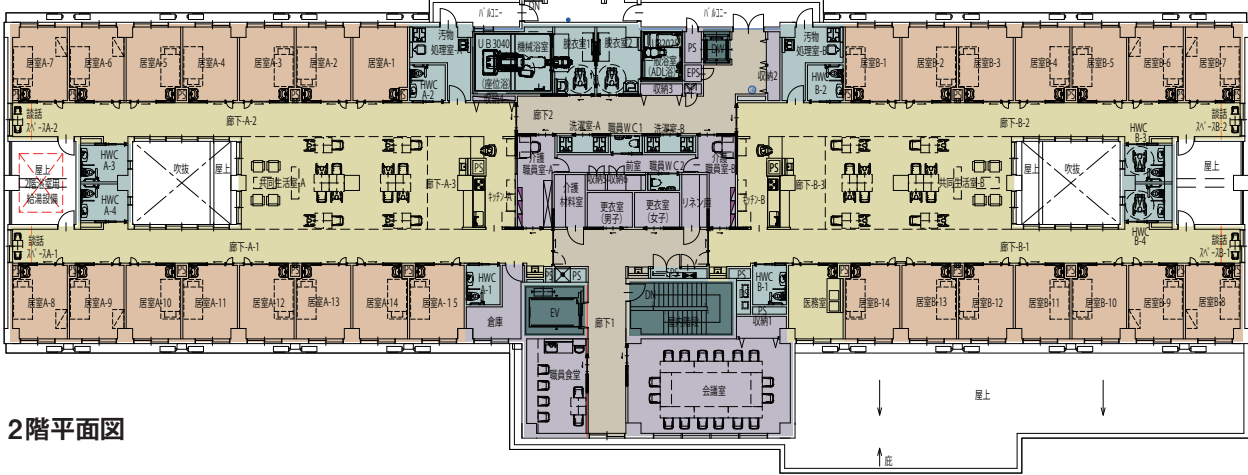


1階 グループホーム食堂

■ 1階 小規模多機能型居宅介護

自宅で生活をされている要介護者を対象としていますので浴室には、大浴槽と座位浴を設置し、幅広い身体状況のかたへ対応可能な浴室を計画しています。宿泊室は6室あり、利用者の様態や希望によりいつでも利用することが可能です。

地域密着型特別養護老人ホーム



2階平面図



外観

■ 2階

地域密着型特別養護老人ホーム

2021年度の介護保険法改正により、ユニット定員が最大15人までに緩和されました。地域密着型特養の場合、10人+10人+9人の3ユニット構成となり、ショートステイ10人を併設し、4ユニット構成で計画する場合がありますが、すでにショートステイ20人を運営している法人にとって、稼働率を上げることが厳しい状況でした。本計画では、初期の提案から15人+14人ユニットで提案を行いました。

・ 14人+15人を選択した理由

29人を14人と15人の2ユニットとし、1フロアで計画することは、1フロア2人での夜勤体制が組めることに



2階 共同生活室

なり、運営的にもスタッフ配置等のメリットがありました。

また住宅設備として、浴室やキッチン、トイレの数も3ユニットで計画するよりも、2ユニットで計画の方が共用廊下・屋内階段等、整備面積の圧縮、設備コストの削減ができるため事業計画を立てるうえでもメリットが大きいと言えます。



特別養護老人ホーム
与謝の園



京都府 2024 年竣工

特別養護老人ホーム
ハピネスさんあい Next



大阪府 2024 年竣工

特別養護老人ホーム
キャンベルホーム



埼玉県 2024 年竣工

特別養護老人ホーム
はなぶさ苑



埼玉県 2024 年竣工

特別養護老人ホーム
つつじの丘



奈良県 2023 年竣工

特別養護老人ホーム
菊水ビラ



滋賀県 2020 年竣工

特別養護老人ホーム
オービーホーム高丸



兵庫県 2019 年竣工

特別養護老人ホーム
第二竹の里ホーム



京都府 2018 年竣工

特別養護老人ホーム
鳥羽ホーム



京都府 2017 年竣工

特別養護老人ホーム
豊の郷 I 期 II 期



京都府 2016 年竣工

特別養護老人ホーム
コモエスタにしわき



兵庫県 2016 年竣工

特別養護老人ホーム
YMB T



京都府 2015 年竣工

特別養護老人ホーム
サンライズ市川



千葉県 2015 年竣工

特別養護老人ホーム
ここのか



兵庫県 2014 年竣工

特別養護老人ホーム
太子の郷



兵庫県 2014 年竣工

特別養護老人ホーム
しゅうざん



京都府 2013 年竣工

特別養護老人ホーム
まごころ園



京都府 2012 年竣工

特別養護老人ホーム
陽だまりの家



兵庫県 2011 年竣工

特別養護老人ホーム
橋～たちばな～



京都府 2011 年竣工

特別養護老人ホーム
山田井の郷



愛媛県 2011 年竣工

特別養護老人ホーム
第二天神の杜



京都府 2010 年竣工

特別養護老人ホーム
ユニティ長谷



京都府 2010 年竣工

特別養護老人ホーム
まほろば



京都府 2009 年竣工

特別養護老人ホーム
ヴィラ鳳凰



京都府 2007 年竣工

特別養護老人ホーム
グレイスヴィルまいづる



京都府 2005 年竣工

養護老人ホーム
宇治明星園



京都府 2017 年竣工

養護老人ホーム
健光園



京都府 2015 年竣工

デイサービス
ハピネスさんあい



大阪府 2016 年竣工

デイサービス
みやわき



京都府 2011 年竣工

有料老人ホーム
きょうらく



京都府 2016 年竣工

介護付有料老人ホーム
ソナーレ祖師ヶ谷大蔵



東京都 2016 年竣工

デイサービス・グループホーム
天橋園



京都府 2020 年竣工

グループホーム
しぎのさと恩智



大阪府 2020 年竣工

グループホーム
ひだまりの家



兵庫県 2018 年竣工

グループホーム
末広



大阪府 2004 年竣工

サービス付き高齢者向け住宅
聖アンナ館



千葉県 2021 年竣工

医療介護複合施設
グランマーレせいほう



京都府 2020 年竣工

サービス付き高齢者向け住宅
ハーベストコート桜丘 3 号館



兵庫県 2020 年竣工

サービス付き高齢者向け住宅
やすらぎ



京都府 2014 年竣工

京都認知症総合センター



京都府 2018 年竣工

考えたことを広く伝達する

医療・高齢・障害の分野を問わず、設計を通して考えたことを広く知ってもらうことが大事だと私たちは考えています。プランからディテールまで、多くの方に知ってもらえれば、そのノウハウを使って、それぞれの分野に合った計画をより合理的に行うことができます。また、医療・高齢・障害にかかわる建築の質があり、患者さまや利用者さまの為になると信じています。そのような思いから全国の事業者の方へこの冊子をお送りしています。

日々の情報もホームページやSNSで発信していますので是非ご覧ください。



お気軽にご相談ください

ご相談はお電話の他、メール、ホームページのお問い合わせフォームからも受付しております。
お問い合わせには担当者より折り返しご連絡します。

Tokyo Office
TEL 03-6721-5430

Kyoto Office
TEL 075-801-0022

E-mail : office@eusekkei.co.jp
ホームページ: <https://www.eusekkei.co.jp>



ゆう建築設計の 障害者施設 / 医療・福祉施設

障害者施設 	 花ノ木GH このはな 京都府	 新みわ翠光園 京都府	 こころみ学園施設整備 栃木県	 ゆめふる成田 千葉県
透析 	 東京透析フロンティア池袋駅前 東京都	 横田記念病院 富山県	 優人クリニック 東京都	 東葛クリニック 新松戸 千葉県
病院 	 我孫子東邦病院 千葉県	 岡山中央病院 東館 岡山県	 伏虎リハビリテーション病院 和歌山県	 神戸大山病院 兵庫県
精神科病院 	 京都ならびがおか病院 京都府	 綾瀬病院 東京都	 そよかぜ病院 徳島県	 ほのぼのホスピタル 徳島県

Design Study

良い建築計画を考えるには、事業者、職員との議論、現地調査、様々な角度からの検討が必要です。ゆう建築設計のホームページでは設計コンセプトや作品紹介を通して検討結果を社会へ伝達しています。

一方、結論に至るまでの、設計を進める過程で幅広い検討が行われていますが皆さんへ伝えていない事項も多くあります。

Design Studyではこれら検討過程での様々な情報をお伝えしていますので是非ご覧ください。

 機械浴槽 選定のポイント	 重度心身障害の方の 冷暖房選び
 自立度の高い方の障害者施設 建築からできること	 『改修工事で利用者の生活は どう変わったのか?』

<https://www.eusekkei.co.jp/designstudy>



時空読本

 No.40 透析 運営方針が 透析計画を決める コストコントロール が建築を実現する 2025年2月発行	 No.39 精神科 保護室への取り組み 精神科医療環境 への取り組み 2024年9月発行
 No.37 高齢者 働きなくなる 特養のつくりかた 2023年8月発行	 No.36 医療 思いと建築 2023年2月発行
 No.38 障害者 障害者施設計画で 私達が考えていること 2024年5月発行	 No.35 コスト コストを意識した 設計手法 2022年7月発行



既刊の時空読本は以下のURLよりダウンロードできます
<https://www.eusekkei.co.jp/jikuh>

書籍案内



障害者施設の
計画ガイドブック

著者 砂山憲一
単行本(ソフトカバー)192P
出版社 学芸出版社
発売日 2024/5/15
本体価格 3500円+税