

すなやま・けんいち

株式会社ゆう建築設計代表取締役。建築設計と企画を一体的に行う「建築企画」のバイオニア。関西を中心に80を超える医療・介護施設の設計を手がけ、近年では医療法人等を対象とした高齢者住宅事業のセミナーを各地で展開している。1972年、SANT-LUC DE TOURNAI 建築学校(ベルギー)留学。75年、京都大学工学部建築系学科修士課程修了。81年、ゆう建築設計設立。著書に、「医療・介護・建築関係者のための高齢者の住まい事業企画の手引き」(学芸出版社)等
http://www.eusekkei.co.jp/
E-mail:sunayama@eusekkei.co.jp

高齢者住宅の事業性を高める「設計VE」

モノ



入浴にかかるコストとは 「浴室建設コスト+介護コスト」

砂山憲一 株式会社ゆう建築設計代表取締役

高齢者の住まいは、特養など「施設」から高齢者専用賃貸住宅など「住宅」まで、入浴にどのような設備を提供するかが重要となります。そこで今回の「設計VE」では、入浴に関してユニット型特養を例に挙げ、建設や設備のコストと介護コストの関係を説明します。

ユニット型特養の浴室

これまで多くのユニット型特養は、各ユニットに介護用ユニットバスを置き、重度の方には、特養を特養全体に1カ所設置することに対応してきました(図)。

この介護用ユニットバス(写真1)は要介護3程度の方まで対応できますが、4程度の方には介護職員が複数必要となります。本来、4以上の方を対象とした特養では、むしろ特浴が必要だと考えられるのですが、個人のプライバシーを尊重し、かつできるだけ普通の浴

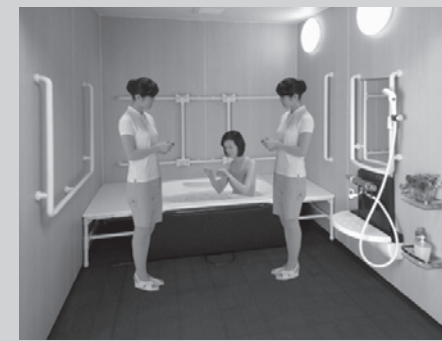


写真1:積水ホームテクノ介護ユニットバス
介護職員2人。浴室費用189万円

槽に入りたいという要望に応えるため、それぞれのユニットに介護用ユニットバスを1台置くというプランが採用されました。

重度の方に対応できる介護用浴槽

ここで、よい製品が出てきました。2006年に発売された、酒井医療製の介護用浴槽「パンジー」です(写真2)。パンジーは、すでに多くの介護施設で採用されていますが、要介護3〜4の方まで対応できるさまざまな工夫がなされています。そのコンセプトは、「普通の入浴」ということです。

さらに、積水ホームテクノと酒井医療は、浴槽を取り替えるシステムを開発しています。この結果、



写真2:パンジー浴槽+積水ホームテクノユニットバス
介護職員1人。浴室費用347万円

260時間×2000円/時間
52万円/年

移動コストの比較

この直接の入浴介助に比べ金額は少ないですが、移動介助コストも加えなければいけません。たとえば、介護用ユニットバスには入浴できないので別の階の特浴まで出向くと、パンジーがユニットに設置されていて、移動しなくてよい場合はどう違うでしょう。

2階から1階特浴への移動が片道5分かかるとして、往復10分。入浴回数が週2回。特浴の使用人数は3人とすると、1年間の特浴移動に要する介助時間は次のようになります。

10分×2回×3人×52週/年
52時間

先の条件と同じように人件費2000円/時間とすれば、52時間×2000円/時間
104万円/年

つまり、年間10万4000円の移動代が節約できます。

介護・建設コスト以外の大切な要件

入浴に関する介助コストの差は年間62万4000円となります。比べた浴槽の建設コストの差は約158万円です。しかし、設計VEでは単純にこのコストを比較し、3年で元が取れるからどうしようと考えてはいけません。

さらに、両製品は次のような要件に関係しています。
・浴槽の違いがイメージとして入居者が支払う費用に全般的に反映されるか
・ユニット毎に浴室を換えた時、ユニット毎に入居者の支払い費用を

変えることができるのか
・他の施設との競争力にどの程度反映しているのか
・競争力の持続にどの程度役立っているか

ユニット内の重度化が進めば、普通の浴槽を途中でパンジーに取り換えることも可能となりました。

入浴介助コストの比較

介護用ユニットバスに最初からパンジーを設置すれば、重度の方へより幅広く対応できます。しかし当然のようにイニシャルコストは高くなります。こうした場合、あなたはどのように選択していますか(写真1、写真2)。

仮に、要介護4の方の入浴には、介護用ユニットバスで2人、パンジーで1人の介助が必要とします。そのコストの差は思ったいくらになるでしょう。

ユニット内の要介護4の方で、介護用ユニットバスもパンジーにも対応できる方を5人とします。

入浴回数は1人週2回。1人に要する時間は30分。これで、1年間の必要介助時間の差は次のようになります。

(2人×1人)×0.5時間×5人×2回×52週/年
260時間/年
1年間の入浴介助コストの差は次のようになります。
介護職員人件費400万円/年
2000円/時間

多様な可能性を検討する

設計VEでは、あらゆる可能性を検討することが大切です。さまざまな思いつきや提案を否定せず、すべてにコストを算出して検討します。この入浴に関しては、たとえば次のような検討も必要です。

・最初は介護用ユニットバスを入れておき、ユニット内の重度化に合わせて、浴槽をパンジーに換える
・1ユニット1個浴の発想を、2ユニット1個浴とする

規則では1ユニット1浴室は規定されていません。浴室が1つ減った分の工事費で、最初からパンジーを設置しておく。ちなみに個浴と脱衣室の面積は3坪ほどなので、坪単価70万円とすれば、210万円安くなります

実際の設計VEでは、もっと詳細にわたって検討するのですが、建築内容を決めていくうえで、求める機能を明確にし、それを獲得できる方法を何種類も探し出し、すべての方法をコストとともに検討することを理解してください。

特に高齢者の住まいでは、ここで説明したように介護コストの検討が欠かせません。