

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.eusekai.co.jp/  
E-mail:sunayama@eusekai.co.jp

高齢者住宅の事業性を高める「設計VE」

「競争力」をデジタル化し  
建築構想を決めていく

砂山憲一 株式会社ゆう建築設計代表取締役



表1 居室・共用浴室の建設コストの違い

	①	②	③	④	⑤	⑥
プラン						
面積(m <sup>2</sup> )	22㎡	23㎡	24㎡	26㎡	34㎡	21㎡
建設コスト(万円)	400万円	417万円	436万円	472万円	617万円	381万円
浴室価格(万円)	なし	65万円	90万円	175万円	800万円*	536万円
合計	400万円	482万円	526万円	647万円	1,417万円	917万円

\*機種によって金額に差がある。

表2 居室に一般のユニットバスと介護ユニットバス+バンジーを設置した場合のコスト価格

	③×10戸+ ⑤+⑥	⑦×10戸+⑤	⑦介護ユニットバス +バンジー(1居室)
プラン			
面積(m <sup>2</sup> )	346㎡	322㎡	25㎡
建設コスト(万円)	6,280万円	5,845万円	453万円
浴室価格(万円)	90×10戸+ 800万円+536万円	275×10戸 +800万円	275万円
合計	8,516万円	9,395万円	728万円

小型ユニットバス+バンジー



高齢者専用賃貸住宅の浴室

高齢者専用賃貸住宅の基本計画段階での検討事項に、各居室に浴室を設置するかどうかの判断があります。可能性のあるプランは次の4通りです。

- ①浴室を設けない
  - ②シャワー室のみ設ける
  - ③一般のユニットバスを設ける
  - ④介護用ユニットバスを設ける
- では、この4種類の手法にどのようなコストの違いがあるか比べてみましょう(表1)。建設コストの差は少ないのですが、浴室のコストが大きく違うのがわかります。

共用浴室のコスト

施設全体としては共用で使える浴室が必要です。特に高齢者施設では要介護度が上がることが前提となりますから、ADLの低下に合わせた設備(特別浴室)が不可欠です。この特浴は2種類の考え方があります。

- ⑤機械浴を備えた特別浴室
- \*高専賃全体で1カ所
- ⑥介護浴槽やバンジーなどを供えた個浴を高専賃全体で複数個備

える

\*各階に数カ所が多い。

高専賃全体の浴室システムを決めるためには、各居室に必要なコストと、全体の浴室に必要なコストを合算しなければいけません。

各居室に介護浴槽の設置を求める声

表1の④介護用ユニットバスを設ける方法は理論上は可能ですが、実際は採用されることはありませんでした。それは建設+浴室コストがあまりにも高かったからです。高い割には、要介護3程度の方までしか使用できませんので、他の方法と同じように共用で設けられる浴室が必要です。

そのようななかで、高齢者住宅事業を行っている方から、「要介護度の高い高齢者を共用の浴室へお連れする手間を考えると、各居室に要介護3から4程度までの方が使える浴室をコストを抑えてつくれば、施設全体の採算もとれ、入居者の方への利便性も増え、競争力の強い施設が作れるのではないか」という意見が聞こえるようになりました。

このような状況のもと、対応で

きる可能性のある製品がこの9月に発売されました。積水ホームテクノ株式会社と酒井医療株式会社から共同で発売された小型ユニットバスと小型バンジーを組み合わせた製品です。

これまで高齢者住宅では、各居室に体が不自由になった方を対象とした浴室はつくってきませんでしたが、各居室にバンジーが設置できるのであれば、共用の介護浴槽は必要なくなります。表2は各居室に一般のユニットバスを設置した場合と、バンジーを設置した場合の建設+浴室のコスト比較です。当然後者のほうが建設に関するコストは高くなりますが、軽減される介護コストを算出しその合計を比べるようになります。

この製品を採用するかどうかは、建設+介護費用や、各居室に介護浴槽を設置することが競争力にどの程度寄与できるかを検討し総合的に判断しなければいけません。高齢者住宅の設計VEにおいては、あらゆる可能性を冷静に分析し、建設コストに加えて介護のコスト、競争力などの要因をデジタル化し、建築の構想を決めていくことが大事です。