

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」のパイオニア。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開催している。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

図 エアコンのコスト比較
建設コストと介護コストの合算が施設内容を決める

3種類のルームエアコン		加湿機能付	加湿機能なし+加湿器	加湿機能なし+加湿器
		フィルター 清掃機能付	フィルター 清掃機能付	フィルター 清掃機能なし
建設コスト	量販店店頭価格	220,000	100,000	80,000
	設置コスト	20,000	20,000	20,000
	加湿器コスト	0	15,000	15,000
	合計	240,000	135,000	115,000
介護コスト		+	+	+
		?	?	?
機能	1.家賃・入居金	?	?	?
	2.入居率を上げる	?	?	?
	3.競争力の持続性	?	?	?
	4.ランニングコスト	?	?	?
採否を決定				

入居者は居室の居住環境をどの程度考慮しているのでしょうか。目につく項目はいくつかあります。

- ①手すりについているか
- ②ドアは引き戸か
- ③お風呂はバリアフリーか
- ④ナースコールのシステム

ところが、居室の住みやすさを決める大事な項目を見落としていく場合があります。それは空調換気です。

高齢者住宅に移る前は、入居者の居住環境はさまざまです。この空調換気についても、こたつ、石油ストーブ、ルームエアコン、床暖房などさまざまな形態のものを、ご自分の体調や払えるコストに合わせて選んでいます。ところが高齢者住宅では一般に、エアコンに暖房、冷房を頼ることになります。

高齢者にとっては、この暖房が何とも頼りないという方もいますし、霜取り時の冷風が寒くて使えないという方もいます。しかし建設コストから考えて、ほとんどの高齢者施設がエアコンを採用しています。また入居者にとっても、施設の利用段階で、この空調換気性能まで細かく検討する方は少ないもの

いるものが多いです。しかし建設コストから考えて、ほとんどの高齢者施設がエアコンを採用しています。また入居者にとっても、施設の利用段階で、この空調換気性能まで細かく検討する方は少ないもの

器の水の補充はご本人ができるうちはよいのですが、身体の不自由な方が増えてくれば、施設運営者で行うこととなります。各居室によって加湿器の使い方も違うでしょうから、水の補充業務は高い介護費用につながります。安い加湿器は介護コストの高さを前提とした安さなのです。

外気を取り込む「換気」と熱交換できる換気扇

ここ数年の高齢者住宅の設計で、コスト問題で毎回慎重に検討を行っているのが換気方式です。気密性の高い建物では必ず居室にも換気扇をつけます。特に最近ではシックハウス対策のため24時間換気が義務づけられましたので、24時間換気扇を回すような設備が必ず設置されます。

問題は、この換気の給気方式にあります。室内の空気が外へ出せば、必ず同じ量の空気が入ってきます。昔の住宅は隙間風があり、どこからか入ってきたのですが、現代の建物は建物全体の気密性が良く、必ず給気をしなければ十分な換気はできません。

給気方式で最もコストが安いのは、外の冷たい空気をそのまま入れることです。24時間換気が動いていれば、常に外の冷たい空気が入ってきます。居室内に便所を持つタイプの部屋では、大便をして換気扇を回せば部屋は寒くなります。この寒い外気が直接室内に入ってくることは、住み心地から言えば最悪でしょう。しかし、この方式を採用している高齢者施設も多くあります。

この方式ですと、生の外気を入れる方式と比べて1室あたり約10万円高くなります。入居費用の算定の時、この10万円を費用に乗せているかが問題となるのです。

住み心地と入居費用バランスが施設選びのポイント

高齢者住宅がこれから数多く建てられていきますが、このような居室の住み心地と入居費用の検討を、入居者が真剣に行う時代がすでにきています。

高齢者住宅の事業性を高める「設計VE」

モノ

居室の住み心地を決める 高齢者住宅の空調換気方式

砂山憲一 株式会社ゆう建築設計代表取締役



高齢者住宅を選択するうえで、入居者は居室の居住環境をどの程度考慮しているのでしょうか。目につく項目はいくつかあります。

- ①手すりについているか
- ②ドアは引き戸か
- ③お風呂はバリアフリーか
- ④ナースコールのシステム

ところが、居室の住みやすさを決める大事な項目を見落としていく場合があります。それは空調換気です。

高齢者住宅に移る前は、入居者の居住環境はさまざまです。この空調換気についても、こたつ、石油ストーブ、ルームエアコン、床暖房などさまざまな形態のものを、ご自分の体調や払えるコストに合わせて選んでいます。ところが高齢者住宅では一般に、エアコンに暖房、冷房を頼ることになります。

高齢者にとっては、この暖房が何とも頼りないという方もいますし、霜取り時の冷風が寒くて使えないという方もいます。しかし建設コストから考えて、ほとんどの高齢者施設がエアコンを採用しています。また入居者にとっても、施設の利用段階で、この空調換気性能まで細かく検討する方は少ないもの

今回の、高齢者住宅居室の住み心地と、設備のグレードについて考察します。

住みよい居室とは

日本の住居は、夏の暑さを避けることを第一として作られてきました。エアコンが無い時代は、できるだけ風通しを良くすることが、住居の基本でした(写真)。

木造で壁の少ない日本の住居は、隙間風が室内に入り、冬の寒さには弱い構造になっていました。アルミサッシが登場すると、建物の気密性が各段に良くなり、日本の住居も冬の寒さに耐えられるものとなりました。

身体の元気な方が住む住居は、コストに合わせて冷暖房の方式を選べます。しかし、高齢者になればコスト以外にいくつかの要素が入ってきます。

- ①安全であること
- ②手間のかからないこと
- ③加湿の問題への対応
- ④換気をどうするか

①②の問題は特に説明をしなくてもおわかりいただけると思います。問題は③の加湿と④の換気で



夏向きの住居(古い民家を改造してグルームホームに利用。この和室は居間として利用)

す。両者とも若く元気な方の居室では、「窓でも時々開ければ」ということで済みですが、高齢者にとっては住みやすさを決める大きな問題となります。

**加湿できるエアコンか
エアコン+加湿器か**

エアコンの暖房では部屋が乾燥します。高齢者にとっては、長い時間を過ごす部屋が乾燥していると、風邪などを引きやすい状態になります。特に高齢者住宅では、食堂や廊下など共用部門で加湿をしていない施設では、施設内全体が乾燥し、居住環境が良いとはいえません。

コマーシャルで、部屋のなかに潤いを与えるエアコンと宣伝して