月刊
シニアビジネスマーケット
超高齢社会のライフスタイルをデベロップする経営情報誌
SENIOR BUSINESS MARKET
2014
July
no.120
07

[特集]

「木」で建てる
――施設・住宅に木造建築を活かすには

総計100床、わが国最大級の耐火木造2×4工法による特別養護老人ホーム

アンスリール

社会福祉法人神聖会

［設計：㈱ニコム　施工：升川建設㈱］

特養90床、ショート10床の大規模施設を3棟で構成

千葉県の北西部に位置する白井市の、北総鉄道北総線「千葉ニュータウン中央」駅から車で約10分の地に、さる4月1日に特別養護老人ホーム「アンスリール」が開設された。わが国でも最大規模となる木造ツーバイフォー工法による耐火建築の特別養護老人ホームとして注目される。

事業主体は1995年の法人設立以来、同市で特別養護老人ホーム「菊華園」をはじめデイサービス、ショートステイ事業などを手がける社会福祉法人神聖会。

同施設は、県道に面した8779・48㎡の敷地に地上2階建て、延床面積4713・83㎡の規模。特養90床、ショートステイ10床に、地域に開放された喫茶店および職員向けの託児所を付帯する。

建物はA、B、Cの3棟で構成され、C棟1階に共用施設や事務部門を集約。同フロア以外の5フロア（C棟2階およびA、B棟の1、2階）を居室とし、さらに各フロアを2ユニット（1ユニット10室）で構成することで計10ユニット（100室）としている。

「脱和風」、南ヨーロッパ調の意匠で今後の高齢者ニーズを掴む

1.ゆとりある敷地を活かし地上2階建て、延床面積4,700㎡超の木造建築を耐火で実現　2.入口正面。屋根瓦はスペインから輸入した洋瓦葺き、外壁も石とコテ塗り風の素材感を活かす仕上げ　3.今後の高齢者像を踏まえ洋風の意匠にこだわり、特養らしからぬイメージ　4.1階のホール。クラシックで温かみのあるインテリアが施される

そもそも2001年に市制に移行した白井市は千葉ニュータウンを中心に東京のベッドタウンとして成長、高齢化とは無縁の自治体であった。しかし時代とともにニュータウン居住者の高齢化が進み、25年には市内の高齢化率は30%を超えるものと推測されている。こうした状況に備え、市でも高齢者施設の充実を図るべく、特養などの事業者を公募、同地で20年近くにわたる実績をもつ神聖会がそのうちの1つを手掛けることに至った。

イニシャル、ランニングのコスト削減効果を重視

計画に際しては、視察などを通じ木造建築の長所を実感するなかで、木造ツーバイフォー工法の採用を決断。具体的な長所として、高齢者の生活の場にふさわしい居住性の高さに加え、コスト面での優位性をあげる。建設コストの圧縮で入居者のホテルコストの低減につなげたいとの思いと同時に、法人の安定経営のためには財務面での負担を極力抑えたいとの意向もあったという。

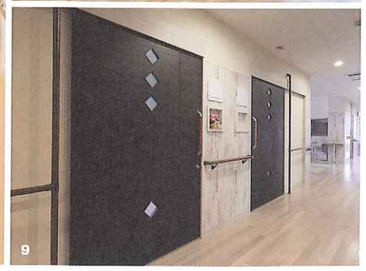
こうしたイニシャルコスト面に加え、同工法による断熱性の高さにも着目。鉄筋コンクリート造などに比べ冷暖房など空調コストを大幅に削減できることを重視。また木質の床により入居者の転倒時のケガのリスクを軽減できる点もポイントだったとのことだ。さらに東日本大震災を経ただけに、構造的に地震の揺れにも強いというツーバイフォーの特徴もポイントになったようだ。

建物は南欧風の瀟洒な外観。内装や什器・家具類も、洋風のアンティーク調のものがセレクトされ、落着きのある空間を創出している。

こうした施設づくりの背景には、今後の特養は民間の有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅との競合におかれることから、「選ばれる」施設であらねばならない、との同法人の理念がある。

なお、現在、同法人ではアンスリールの周囲に残る敷地を活用して、サ高住の開発も計画中。2階建て・50戸の規模で、こちらも木造ツーバイフォー工法で今年度中の竣工を目指している。生活保護受給者でも入居可能な低家賃設定とし、重度化した場合は隣接するアンスリールへ移れるような形を目指す。

さらに、同地ではクリニックの誘致も計画しており、薬局、コンビニエンスストアなどの生活利便施設も含めて一体的な開発を通じ、「福祉村」の創造を図りたいとしている。



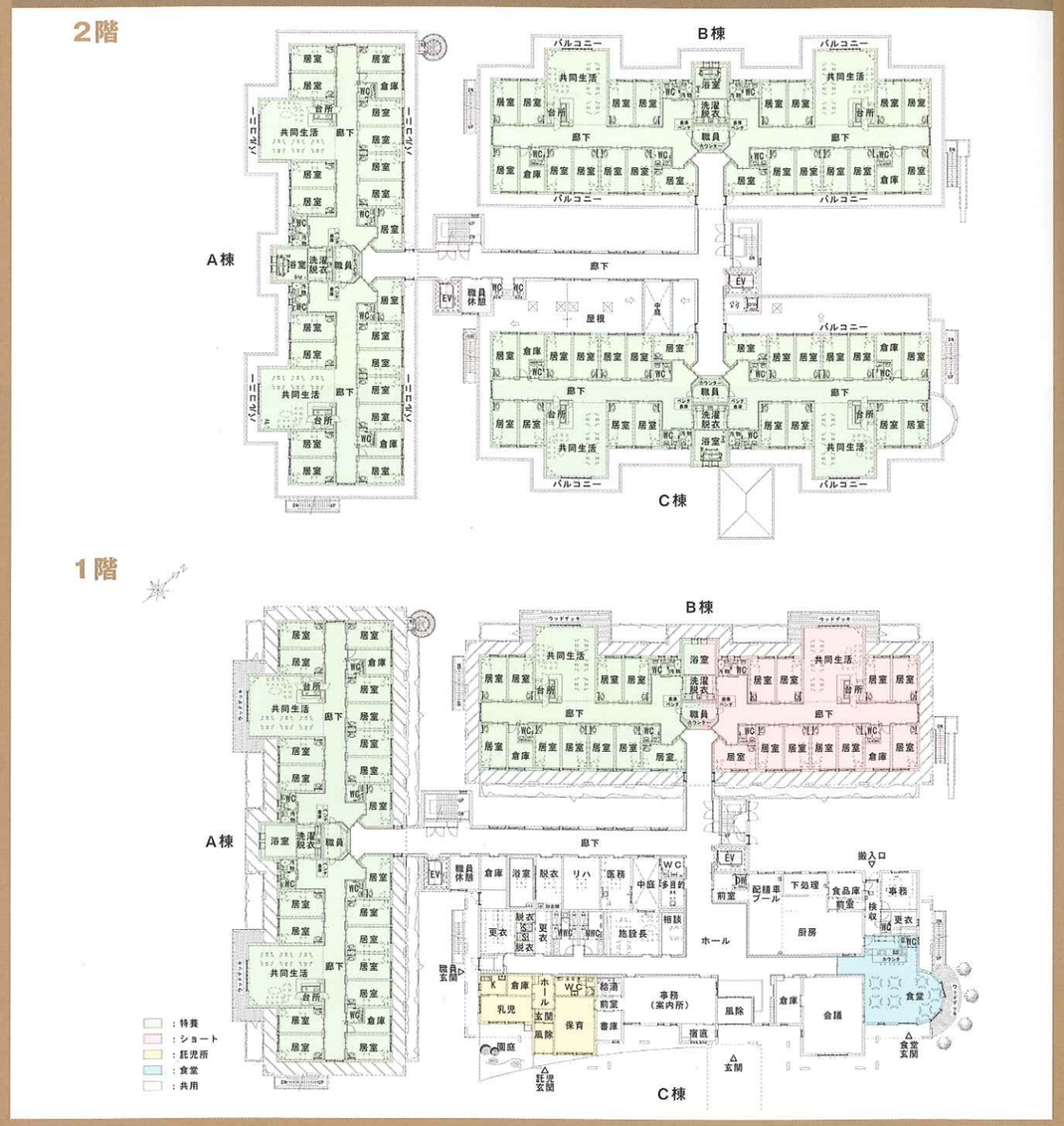
クラシックなインテリアで温かみのある空間づくりを

5.1階の食堂は地域からの利用も見込み、単独の出入口を設ける　6.石貼りの壁でグレード感を創出　7.白を基調にした明るいエントランス　8.食堂に隣接して会議室を設ける。パーテーションで区画することも可能　9.居室の出入口そばには縦方向の手すりも備える　10.ユニットごとに設けられた共同生活室

居室内の腰壁もオールドフィニッシュのアンティーク調に

11.12.居室内の腰壁もオールドフィニッシュのアンティーク調に　13.理美容にも対応する多目的室は天井に空を思わせる演出を施す　14.重度の入居者向けの機械浴室。温かみのある色合いによる仕上げ　15.身体状態に合わせて浴槽を用意　16.職員向けの託児所もゆとりある広さを確保

フロア平面図



施設概要

所在地	千葉県白井市神々廻字東原1889-2
事業主体	社会福祉法人神聖会
類型	特別養護老人ホーム
構造・規模	木造枠組壁工法（耐火建築物）・地上2階建て
開設	2014年4月1日
敷地面積	8,779.48㎡
建築面積	3,123.78㎡
延床面積	4,713.83㎡
居室数	特養90床／ショートステイ10床
付帯施設	喫茶／託児所
工期	2013年8月～2014年3月
設計	㈱ニコム
施工	升川建設㈱
施工協力	㈱ヤマムラ

立地図

これまでと変わらない暮らし方ができる「生活の場」を目指し木造で洋風の建築を

社会福祉法人神聖会
特別養護老人ホーム
「アンスリール」
施設長
石橋伸彦氏

1995年8月に設立した神聖会では、翌年12月、白井市内第1号となった特別養護老人ホーム「菊華園」を開設したほか、地域に各種在宅介護サービスも提供しています。今回は市の公募に採択され、土地も利便性の高い県道沿いに所有していたため、それを活用しての特養の開設となりました。

開発に際しては、2011年に木造による高齢者施設を紹介する記事を読み興味を抱き、山形県内の物件を視察したところ周囲は雪に囲まれながらも建物内は暖房を使わなくても暖かく、木造ツーバイフォー耐火建築物の高い断熱性と居住性を体感しました。

さらに当時の建設費用はRCの坪60万円台に対して同工法は40万円台と、コスト面でも魅力でした。というのは、都市周辺部の社会福祉法人は極めて厳しい財務状況にあるからです。白井市の場合、報酬は地方の山奥と同じ区分ですが、都内に近いため人件費は東京並みです。つまり収入は地方並み、支出は都会並みなのが実情です。そうした経営環境のなかでは、新たな設備投資をいかに抑えるかが最重要課題だったのです。

木造のメリットはこうしたコスト以外にも数多くありますが、デメリットはツーバイフォーだと壁を抜くことができないなど改装が困難なことくらいでしょうか。

建物デザインは、従来の特養ではRC造の建物でも無理に「和」の演出を施すものなど、ちぐはぐな印象を与えるケースが目立ちました。しかしこれからの高齢者はすでに洋風の住まい・暮らし方をしている人々がほとんどですから、住み慣れた環境と同じ「洋」を特養にも求めてくるはずと考え、洋風の意匠に決定しました。

今後は特養も選ばれる時代になります。ケアの質はもちろんですが、他にない特徴や、見た目で訴求できる部分が差別化のポイントになってきます。アンスリールを訪れた方々からは「老人ホームに見えない」という声が多く聞かれます。特養も「生活の場」ですから、これまで暮らしてきた住まいと同じ環境、変えないで済む暮らしを提供していきたいと考えています。（談）

世の中のパラダイムシフトを喚起する木造の魅力を再確認

㈱ニコム
設計室 次長
藤嶋三也氏

プランニングにおいては、あくまでも「自宅」らしさの創出にこだわりました。従来のユニットケアのプランのように、居室から直接リビングや食堂に出るのではなく、廊下を介して目的の場所に至るような配置としています。憩いの場はリビングで、食事はダイニングで、就寝は寝室で、というように人間の基本行動と場所の関係性を明確化することで、自宅のような暮らし=人間らしい落ち着いた生活が可能になると考えたからです。一方、運営面にも配慮し、緊急時には居室に直接ベッドを出し入れできるようにしたほか、トイレを居室内ではなくユニットごとに共用とすることで、匂いの発生を抑え、またスタッフの掃除の負担の削減にもつなげています。

実際の施工に際しては、作業の効率アップのため3つの棟で工区分けを行ない、1棟7人のチームで段階的に作業を進めました。その結果、少ない作業員数で2013年8月から14年3月までの約7カ月半と短工期で進行することができました。

当社は長年、木造高齢者施設・住宅のメリットを追求して多くの実績をもちますが、たいへんだったのはこの間の建設コストの高騰です。これに対応するにはいくつかのノウハウがありますが、「場の空気を読む力」など、建設会社とのかけひきも重要です。また部材の無駄を出さないなど、設計上のテクニックもあります。これらを含め、従来蓄積してきた知恵、経験などを活かしコストメリットを最大化するよう取り組みました。

当社は社内に設計とコンサルティングの2つのセクションを有します。そのためソフトを理解し、それに合った建物づくり、なおかつ施主様のコンセプト、イメージを細かなところまで具現化するノウハウがあります。木造高齢者施設・住宅という特化した領域で、ハード、ソフトの両輪により事業をサポートしていけるところが強みといえます。

今回のプロジェクトでは、木造のもつ環境面への優しさをあらためて痛感する機会となりました。頭でわかっていても、まだ世の中で100%は信じきられていないところがあるのではと思います。車にたとえるなら、環境志向の高まりを背景にガソリン車からハイブリッド、さらに電気自動車へと人々のニーズは急速に変化し、技術革新を後押ししてきています。こうした認識が、今後は木造を通じて高齢者施設の世界でも広まり、スタンダードになっていくと思います。

断熱性の高さはたんにランニングコストの低減など経営面のメリットだけでなく、エネルギーの消費量を抑え、最終的には原発依存からの脱却にもつながるかもしれません。そうした意味も含めて木造建築は世の中に大きなパラダイムシフトを呼び起こす可能性を秘めていると思います。

今後、さらにこうした木造ツーバイフォー建築のよさを積極的に広めていきたいとの信念が固まったプロジェクトでした。（談）

3棟で段階的に工事が進む様子がわかる