

日経

ヘルスケア

NIKKEI
HEALTHCARE

8

2014
NUMBER 298

徹底検証

2014診療報酬改定のインパクト

本格化する 医療機能の “仕分け”

特集

速報!

**2015介護保険
制度改正**

CASE STUDY

在宅診療所のチェーン化で売上高80億円

REPORT

介護ビジネス「異業種参入組」の思惑

REPORT

病床機能報告制度を読み解く(前編)

file 01



Healthcare
Architecture

ヘルスケア・アーキテクチャ

クラブハウスを思わせる木造のサ付き住宅

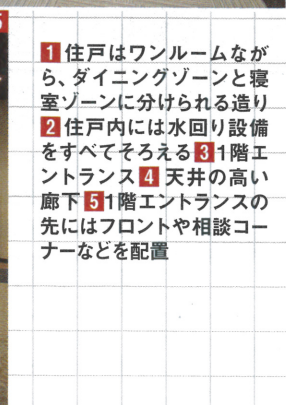
ハーウィル東大宮 (埼玉県上尾市)

埼玉県内で個人地主と組んで事業展開する白馬メディケアサービスの6棟目。
自立度の比較的高い高齢者を中心に受け入れ、生活支援サービスと訪問介護を提供する。
住戸内には水回り設備をすべてそろえるなど、住宅としての造りにこだわった。

写真◎秋元 忍

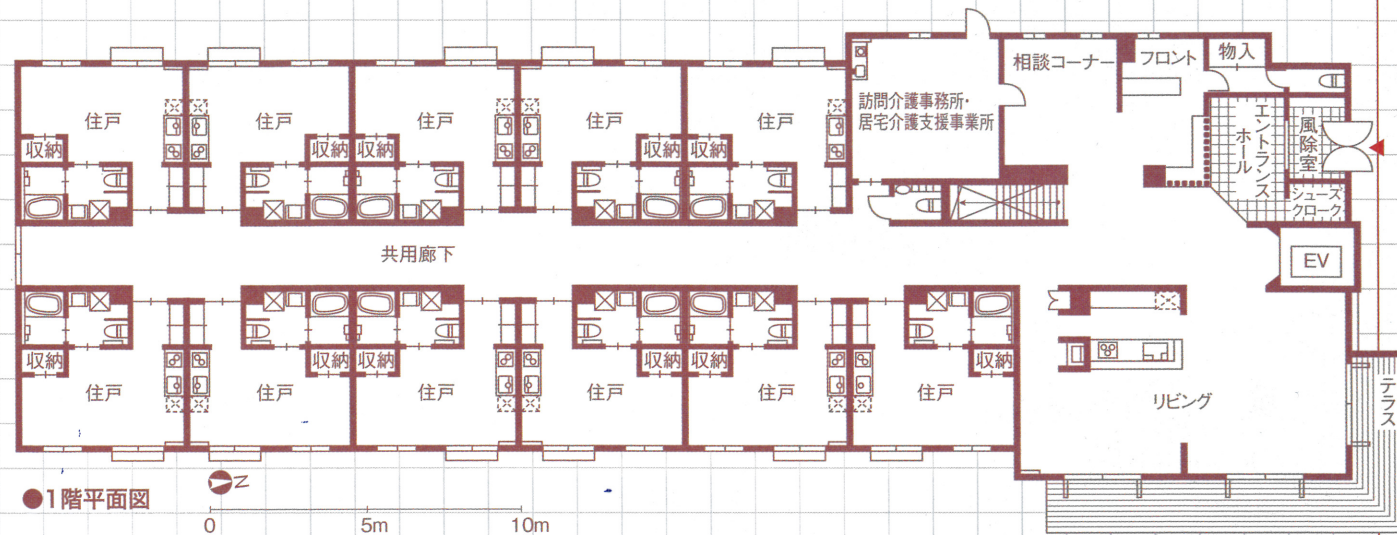


6 1階リビング。食事は川口市内で同社が営む飲食店で調理したものを提供する7 2層吹き抜けで開放感があるリビング



1 住戸はワンルームながら、ダイニングゾーンと寝室ゾーンに分けられる造り
2 住戸内には水回り設備をすべてそろえる3 1階エントランス4 天井の高い廊下5 1階エントランスの先にはフロントや相談コーナーなどを配置

事業主体	白馬メディケアサービス株式会社
施設タイプ	サービス付き高齢者向け住宅
併設施設	訪問介護事業所、居宅介護支援事業所
住戸数	25戸
住戸面積	25.54m ² (24戸)・31.17m ² (1戸)
敷金	家賃2カ月分
家賃	5万9000～7万3000円/月
共益費	1万4800円/月
基礎サービス費	3万3600円/月*
延べ床面積	999.81m ²
建築面積	592.37m ²
敷地面積	1588.18m ²
構造・階数	木造、地上2階
設計・施工者	株式会社エステート白馬
※ 2人入居の場合は6万7200円	



● 1階平面図

Healthcare
Architecture

JR東北本線・東大宮駅から徒歩20分弱。賃貸アパートも混在する戸建て住宅地の一角に、ゴルフ場のクラブハウスを思わせる2階建ての建物が現れる。5月にオープンしたサービス付き高齢者向け住宅、ハーウィル東大宮である。同じ埼玉県内で個人地主と組んでサ付き住宅を展開してきた白馬メディケアサービスが、これまでと同様に地主の建てた建物を一括で借り上げてサブリース方式で運営する。

1階エントランスを入ると、左手に唯一の共用部に当たるリビング、右手に職員1人が日中常駐するフロントと併設の訪問介護事業所・居宅介護支援事業所、正面奥には住戸11戸が並ぶ。エレベーターや階段で行き来する2階には、住戸14戸を配置。全体的に天井が高く、1階リビングは2層吹き抜けの造

りで開放感が一段と強調される。

各住戸はおおむね25m²強のワンルームながら間口に余裕のある造りで、同じ壁面に窓2カ所を確保する。さらに天井の高さや仕上げの色を変化させることで、ダイニング用と寝室用の二つにスペースを使い分けられるように配慮している。洗面・トイレ、浴室、キッチンといった水回り設備はすべて、住戸内に用意されている。

こうした造りを採用したのは、自立度の比較的高い高齢者を入居者として想定したため。設計・施工を担当したエステート白馬代表取締役の野口祐介氏は、「重度化しても、できることは自分自身でやろうという高齢者をイメージした」と話す。手掛かりにしたのは、白馬メディケアサービスが現在運営する

別のサ付き住宅の入居者像。平均年齢81歳、平均要介護度1.8で、9割近くが独居という。

償却期間短い木造は収益面でもプラス

また木造というコンセプトは、「周辺に戸建て住宅が多い地域だけに、それまでの住環境に近い生活環境を提供するため採用した」と野口氏。入居者に木の温かみや柔らかさなどの長所を伝えられるのに加えて、事業者にとっても利点があるという。木造住宅の減価償却期間は22年とほかの構造に比べ短い。1年当たりの減価償却費が多くなるため利益は減るが、税金も減るために税引き後のキャッシュフローにプラスに働く。

高齢者の住まいとして、細かな点にも気を配る。

例えば、住戸内のスイッチ類の高さ。キッチン換気扇のスイッチは通常、頭の上に位置する換気扇の脇にあるため高齢者には使い勝手が悪いが、それとは別に、IHクッキングヒーターの脇にもスイッチを設置し、手元で運転・停止を切り替え可能にした。

オープンから3カ月目の7月半ば現在で、入居者は予約段階を含め3人。自立、要支援1、要介護1の認定を受けた高齢者が各1人という。白馬メディケアサービス統括部長の前田則夫氏は「通常は入居受け入れ開始後10カ月で入居率7～8割を目指すのが、直前にオープンした別の物件の入居者募集に力を入れていたので、やや遅れている。そちらがひと段落付いたら、巻き返しを図りたい」と話している。

(茂木 俊輔=フリーライター)

