居住性・労働環境向上に貢献

施設の運営を継続していくために修繕は欠かせない。しかし24時間365日人が常駐する高齢者施設にとって、運営を止めない年単位の修繕はさまざまなハードルが存在し取り組みにくいのも事実だ。福祉施設の建築設計・大規模改修などをしている福祉開発研究所（東京都千代田区）の金井和彦社長に円滑に進める方法を聞いた。

最新 施設リフォーム 事情

修繕計画、長期目線で積立てを

福祉開発研究所
金井和彦社長

居ながら改修原則 工法・工程に工夫

――大規模修繕のポイントについて

金井　施設の稼働を止めない「居ながら改修」が大規模修繕の原則です。例えば居室内のエアコンの取り替え工事などで日をまたぐ作業になる場合、1日目の作業後に天井をプラベニヤで塞ぐなどの仮復旧を行い、夜は原則自身の居室で過ごしてもらいます。次の日に入居者が部屋を出てから作業を再開するなど、利用者に負担が掛からないように工法・工程を工夫し作業する必要があります。

――どのような成果が見込めるか

金井　予算の都合もありますが大規模修繕はスタッフにとって自分の意見を発信する機会になると考えています。大規模修繕の一番の目的はもちろん入居者のためですが、その上で労働環境の改善にもつながります。理事長などに修繕箇所を聞いても分からないことが多く、施設長や事務長が現場の要望を聞いた上で対応します。修繕の意図が不明瞭な場合は指摘したスタッフに直接聞いて判断することもあり、大規模修繕で自分の意見が反映された結果、労働環境が良くなったと具体的な成果につながることもよくあります。

――要望に応えるため意識している点は

金井　限られた予算の中で優先順位をつけて修繕することです。予算の都合でできなかった箇所はその後各年度で修繕計画を立案し、計画を立てて効果的な修繕を施すことが重要だと考えます。「手すりを増やしてトイレを使いやすくして欲しい」との声があっても下地がないと固定できないため、要望の位置からずらしてでも同等の効果を生じるような工夫などもしています。

利用者優先の施工 建材の厳選で達成

――限られた予算で取り組んだ事例について

金井　都内のある介護老人保健施設では1階のエントランスを中心に床材を変える必要がありました。先方の要望である「危険性が少なく工事の音が出ないもの」として既存床の撤去や接着剤が不要な置き敷き型床材の利用を推奨しました。製品自体は通常の床材より割高でしたが既存床の撤去費用などがかからず通常の工事とほぼ同額で施工でき、接着剤の臭いがしない点も評価されました。

――専門家として役に立てたと感じるときは

金井　先述した老健施設では外調機が壊れていて機能していませんでした。修繕には安く見積もっても600万円程度、機械を更新すると1億円以上かかる状況でした。故障の原因を調査した結果、外調機のモーターが動かなくなっており、オーダーメイドのため既製品との交換もできない状況でした。「新型コロナウイルス対策をする必要もあり現状の予算でどうにかできないか」と相談を受けたためモーターの状態を精査し、コイルを巻きなおすなどのオーバーホールを実施したところ稼働しました。モーターのオーバーホール及び再設置費用は400万程度と割安で済みました。

▶運営している千葉県松戸市の介護付有料老人ホーム「サンセット豊夢」の外観

計画に現場の声反映

――単年度の負担を抑えるコツは

金井　設備費用にリースを使うなどの工夫で予算の平準化を意識することが大事だと伝えています。介護保険施設では稼働率を維持すれば毎年の収入はほぼ一定となりますが、大規模修繕のために積立をしている法人は稀です。大規模修繕に補助金を使うと多くの自治体では10年経たないと再度使えませんが、その10年間にも施設の老朽化は進むため、計画を立てて予算を平準化し修繕に臨むことが重要です。積立がなくても必要な箇所を修繕する際に一定の収入を有効に使えるように図ることを推奨します。

――今後の展望は

金井　壊れてから変えるのではすぐに修繕できないことが多く、夏の暑い日にエアコンが壊れた場合は一週間近く工事が始められないこともあります。壊れる前と比較しても無駄な出費につながりやすいため、淡々と予算化しながらやっていくことが大切です。今後もこれまでの大規模修繕の実績や自社運営している有老の結果を踏まえて、介護業界にフィードバックしていきたいです。

可動式間仕切り、1ミリ単位で製作

ブラインドの製造販売などを行う立川ブラインド工業（東京都港区）は医療・福祉施設などを対象に可動式間仕切り「プレイス」を販売している。同製品は完全オーダー制で、各居室に合わせて製品の幅・高さともに1ミリ単位で製作可能。リフォームなどでの導入も多いという。

▶介護施設での導入事例

主な導入先は医療・福祉施設の多床室など。折戸、引戸、折戸＋引戸、開き戸の4パターンで展開しており、折戸＋引戸タイプは普段は引き戸として使用し、車椅子での出入り時などは折れ戸として開口を広く確保できるので、ベッドや車椅子の移動も容易だという。

法務広報課の吉田菜々子氏は「多床室の導入のほか、共有スペースでの空間の使い分けにも好評です。空調管理でも間仕切りは大事なので活用してほしいです」と語った。

公式サイト掲載の代理店から購入可能。納期は2週間ほど。

人事労務の課題解決メディア
・勤務表作成と管理の効率化
・コンプライアンスの重要性
・常勤換算の計算方法を解説
・勤務形態一覧表の書き方マニュアル
コラム連載中！
株式会社ねこの手 伊藤亜記氏
お役立ち情報配信中！
詳しくはWEBサイトへアクセス！
https://care-infocom.jp/article/
介護の人事労務ナビ
運営会社：インフォコム株式会社
介護事業所 担当者さま必見
介護の人事労務ナビ

このいろにまるっとおまかせキャンペーン
災害や感染症発生に備える！
施設の備蓄食プラン
▼ 今、このいろに会員登録（無料）するだけで ▼
公益社団法人 日本栄養士会 推奨の
BCPチェックシート ＆ マニュアル
をプレゼント！ さらに、
各施設に最適な備蓄食プランを、
オーダーメイド で 無料作成！
※ 2024年 BCP策定義務化。
待ったなし！
このいろ LIFE DEPARTMENT
三井物産グループ 施設向け弁当・配食のECサイト
このいろ 検索