

株式会社 ゆう建築設計

本 社 京都市中京区堀川通錦小路上ル四坊堀川町617番地 〒604-8254
TEL 075-801-0022 FAX 075-801-8290
E-Mail : office@eusekkei.co.jp
東京支店 東京都港区西新橋2丁目23-2 日比谷パークビル7F 〒105-0003
TEL 03-6721-5430 FAX 03-6721-5431
大阪支店 大阪市中央区道修町4丁目5-10 サンビル6F 〒541-0045
TEL 06-6232-1533 FAX 06-6232-1536

<http://www.eusekkei.co.jp>



わたしたちが
高齢者のすまいを
考えています

本 社



砂山 憲一
代表取締役
一級建築士



相本 正浩
専務取締役



岩崎 直子
取締役
一級建築士



玉井 英登
チーフアーキテクト
一級建築士



竹之内 啓考
一級建築士



加藤 クリム
一級建築士

東京支店



田淵 幸嗣
一級建築士

時 空 読 本

2017
July No. 24
Jikūdokuhon

特集

高齢者福祉施設
高齢者のすまい
を考える

社会福祉法人が行う高齢者住宅事業
老朽化した高齢者福祉施設の
大規模リニューアル

高齢者福祉施設 新築・増改築セミナー

大阪：7月29日（土）13：30～17：30

※詳しくは、同封のセミナーのご案内をご確認ください。



[新築事業]

地域・社会・時代のニーズに対応するために 「サービスの複合化」・「多機能化」が必要 社会福祉法人のあらたな施設づくりと取り組み

相本 正浩
専務取締役



国は、社会保障費の削減のために施設から在宅への流れを推進しています。介護報酬の改定による誘導とともに医療と介護の連携、「介護」、「医療」、「住まい」、「生活支援」、「予防」が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築を進めています。これまで介護報酬のみで運営してきた社会福祉法人は、新たに「高齢者のすまい」などの住宅事業の運営とあわせて在宅で暮らす高齢者への支援の取り組みを始めました。

事例 1

老朽化した「軽費老人ホーム」を 地域密着型特養とサービス付き 高齢者向け住宅に建替え 多様化する福祉ニーズに対応

京都市で、従来型特養や軽費老人ホームを運営している社会福祉法人清和園では、老朽化した軽費老人ホーム（A型：定員50人）を地域密着型特養とサービス付き高齢者向け住宅（以下サ高住という）に建替えました。

一般型デイサービスと認知症対応型デイ

サービスを併設し、介護度の低いサ高住入居者の利用を容易にしました。

社会の変化、時代のニーズに対応するために、今後、ここを拠点に周辺の空き家等を活用した「分散型サービス付き高齢者向け住宅」の展開も検討しています。

要介護3未満の高齢者は サービス付き高齢者向け住宅に

平成27年度の介護報酬改正で特別養護老人ホームの入所要件が要介護3以上になったため、軽費老人ホームの入居者のうち特養へ入居できないかたの住まいとしてサ高住を併設することを選択しました。

サ高住の入居者は併設デイサービスや訪問介護を利用することが可能です。

サ高住を選択した理由のひとつにサ高住の整備補助金にプラスして併設するデイサービスや厨房についても補助金の適用が受けられたことがあげられます。

ユニット型の特養整備は初めてだったので利用者の見守りがしやすくスタッフの負担軽減になるようにスタッフ事務室、介護材料室、浴室前室をつなげ、スタッフ動線が短くなるように効率的な平面計画をおこないました。キッチンからは共同生活室と居室の出入口が見渡せます。



社会福祉法人清和園 特別養護老人ホーム「鳥羽ホーム」



共同生活室と居室が見渡せるキッチンカウンター



特養 共同生活室

2017年セミナーのご案内

2017年7月22日(土) 病院 新築・増改築セミナー
地域ニーズにあった「医療・介護」を提供するために
新しい医療施設、介護施設づくりに取り組む最新事例を紹介
・ケアミックス+介護連携+高齢者の住まい
・地域に根ざす継続的なりハビリ戦略

2017年7月29日(土) 高齢者福祉施設 新築・増改築セミナー
[新築事業]
・社会ニーズに合わせた介護施設「サービスの複合化・多機能化」
・社会福祉法人が行う「高齢者住宅事業」
・社会法人が行う「医療+介護」への取り組み

[改修事業]
・老朽化した「高齢者福祉施設」の大規模リニューアル
・多床室特養プライバシー改修「できるケース」と「できないケース」

2017年8月以降の開催予定
精神科病院向けセミナー / 知的障害者施設運営者向けセミナー

ご相談ください

ゆう建築設計では、医療、介護施設の企画立案、行政協議、設計監理まで、豊富な経験と専門的な知識によって幅広いご相談に対応しております。

ホームページには、これまでの実績のほか、計画を進める上で参考になる皆さんの情報を公開しております。ご希望に応じ、これまで開催したセミナー資料等もご送付させていただきます。

まずは、お問い合わせください。

株式会社ゆう建築設計

本社担当 相本正浩

TEL : 075-801-0022

QRコード

ゆう建築設計ホームページ
<http://www.eusekkei.co.jp>



作品紹介 (高齢者の住まい)

■ 病院と住まいを複合化、
独自の「地域包括ケアシステム」を構築



医療法人歓喜会 辻外科リハビリテーション病院

■ 医療法人社団 恵寿会
サービス付き高齢者住宅「恵寿」



相本 正浩
専務取締役



■ 社会医療法人社団正峰会
住宅型有料老人ホーム「きょうらく」



竹之内 啓孝
一級建築士



セミナー紹介

医療・介護・福祉・住まい
ゆゆう建築設計の取り組み

医療・福祉の専門設計事務所が提案する建築セミナー

ゆう建築設計では、医療施設と福祉施設を専門に建築設計を行っています。

医療に関しては、中小病院、精神科病院、透析医療機関の各分野別にセミナーを開催してきました。福祉に関しては、特別養護老人ホームを運営されている社会福祉法人向けのセミナーが中心でした。昨年は、知的障害者施設運営者向けの第一回セミナーを開催し、全国からたくさんの方々にご参加いただきました。医療と介護の一体的な改革が進むなか「高齢者の住まい」のご相談が増えました。

今年も、社会福祉法人が行う高齢者住宅事業についてセミナーを開催します。

■ 医療法人向けセミナー

- 医療法人向けセミナー
- 透析医療機関向けセミナー
- 精神科病院向けセミナー



2016年 透析医療機関向けセミナー 会場風景

■ 社会福祉法人向けセミナー

- 特別養護老人ホーム 運営者向けセミナー
- 知的障害者施設 運営者向けセミナー



2016年 知的障害者施設 運営者向けセミナー 会場風景

作品紹介 (高齢者福祉施設)

■ 地域密着型特養に

あんしんサポートハウス（ケアハウス）を合築



社会福祉法人若竹福祉会 八幡市地域包括ケア複合施設

■ 総合福祉施設として予防から看取りまで

地域密着型サービスと広域型サービスを合築



社会福祉法人太子福祉会 総合福祉施設 太子の郷

事例 2

総合福祉施設として
サービスの複合化と多機能化

老朽化した広域型特養（50床）を移転新築するにあたり太子の郷では、1階に、短期入所生活介護20床・認知症対応型共同生活介護2ユニット・小規模多機能型居宅介護・一般デイサービス最大定員80名、2階には、広域型のユニット型特養60床と地域ニーズに合わせて地域密着型多床室特養20床を併設しました。

多少室特養の新築や地域密着型施設と広域型施設の合築など、町と県への積極的な働き掛けによってサービスの複合化・多機能化を実現しました。

1階中央には、地域の方々やご家族が気軽に立ち寄っていただくためにカフェと足湯を設けた地域交流スペースがあります。



社会福祉法人太子福祉会 総合福祉施設「太子の郷」



認知症デイサービス



サービス付き高齢者向け住宅 食堂

事例 3

築10年目の広域型特養の
規模の拡大と機能の充実

ユニット型特養50床とショート10床を運営してきた社会福祉法人希望の丘福祉会では、運営開始から10年目に特養30床とショート10床を増築しました。

既設の特養では、二つのユニットを浴室前室でつながるように計画をおこなっていましたが、今回の増築では、浴室前室とキッチン横のスタッフスペースでつなげることでスタッフ動線の効率化をおこないました。浴室は要介護3以上の方に対応するためにADL浴と座位浴を導入しました。居室内のトイレもスタッフが介助しやすいように「引きドア」を設置し、入居者の変化に伴い介護機能の充実をおこなっています。



社会福祉法人希望の丘福祉会 特別養護老人ホーム「豊の郷」

事例 4

医療法人が運営する
低家賃の住宅型有料老人ホーム

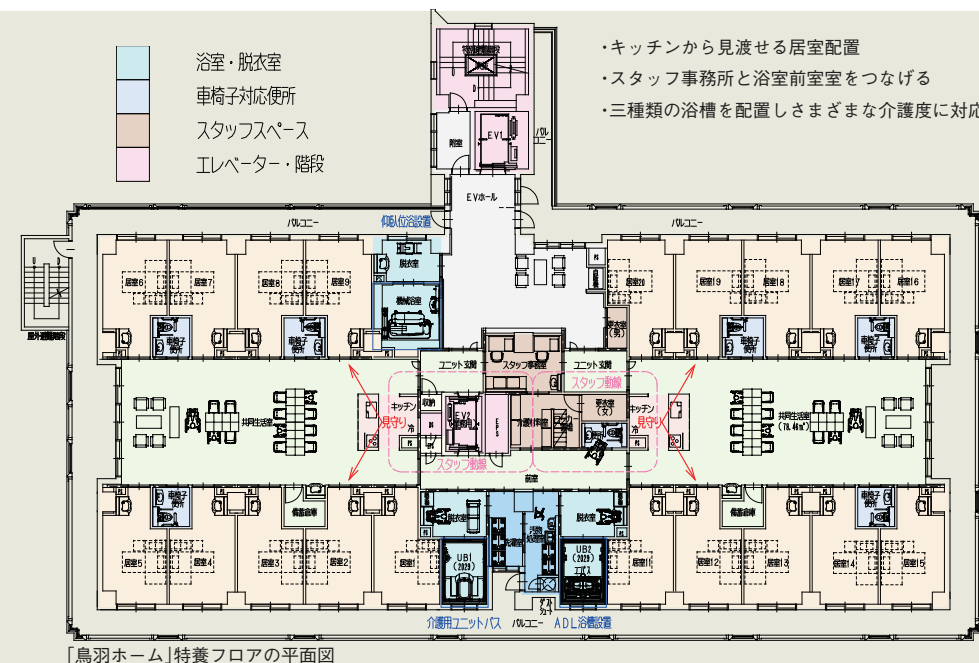
医療と介護の連携が重要となり、医療法人の「高齢者住宅」への参入が増えています。入院患者や老人保健施設からの在宅復帰を支援するために低家賃の住まいを自ら運営し、介護や看護のサービスを「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」の事業所を併設することで対応しています。

入居者だけでなく地域のさまざまな福祉ニーズに対応するために居宅介護支援事業所や訪問看護・介護ステーションも併設しています。

1階には地域交流スペースがあり、レクリエーションや日常雑貨などの定期的な訪問販売の場として活用されています。



社会医療法人社団正峰会 住宅型有料老人ホーム「きょうらく」



大規模リニューアルした「高齢者福祉施設」の

老朽化した「高齢者福祉施設」の改修の相談を多く受けています。建築で解決すべきことを紹介します。



竹之内 啓考
一級建築士

1. 改修の目的

A. 老朽化に対応するための改修

大規模修繕工事のタイミングは築10年～15年目が目安となります。屋根等の防水の保証は10年程度で切れます。設備の寿命も一般的に15年程度と言われていいます。しかし、最近の事例では築10年～15年目に大規模修繕工事は行われず、築20年～30年目に建物全体の大規模改修をされるケースが多いです。主な修繕工事の内容は下記の内容が想定されます。

- 屋根等の防水工事
- 外壁の補修
- 設備更新（電気・ガス、給排水、給湯、空調、照明、厨房）
- 内装改修（床、壁、天井）

B. 介護度の変化に対応するための改修

2015年に改正された介護保険制度により、特別養護老人ホームへの入居は原則要介護3以上になりました。また、入居者の介護度は年々上がっていきます。入居者の介護度の変化に対応するために検討すべき主な改修内容をご紹介します。

①入居者の生活の仕方の変化に対する改修

車椅子の利用や寝たきりの入居者が増えています。一般浴槽の利用が減り、機械浴槽の利用が増えたことにより浴室や脱衣室を改修します。既存のトイレが狭いため車椅子対応のトイレに改修します。入居者の生活スタイルが変わることにより、食堂や居室の改修を行う事もあります。

②プライバシー改修

プライバシーを守るための改修です。法的な面積基準と介助に必要な面積により改修が「できるケース」と「できないケース」があります。

2. 工事实現のポイント

A. 工事費と補助金

工事費は情勢の影響を大きく受けます。2020年の東京オリンピック、消費税10%への引き上げ、2025年の大阪万博の誘致などさまざまな要因により影響を受けます。建物全体を改修しようとした場合の工事費の目安は40万円/坪となります。この費用はあくまでも目安ですが、建物の改修を検討し始める段階のひとつの指標となります。

補助金が使え場合は積極的に使いたいです。プライバシー改修の補助を受けて工事を行った場合は、10年間は補助を受けての改築・改修は認められません。ユニット型特養への建替えや移転計画を検討している場合は注意が必要です。

B. 「居ながら改修」

改修工事は入居者が生活しながらの「居ながら改修」になります。入居者の生活に支障が起きないように工事手順の検討を行います。入居者の移動を行いながら、音や埃の対策を行い、災害の際の避難経路の確保や消防設備の切り替えなど、「居ながら改修」を行うには様々なハードルをクリアする必要があります。事前に検討しておかないと、予定より工事期間が長くなったり、工事が始まってから大きなトラブルや思わぬ追加費用が発生します。「居ながら改修」の主なポイントは下記の内容となります。

- ①工事期間が短縮できる仕上げや工法の検討
- ②居室の改修を行う場合の入居者の一時移動先の確保
- ③EVが一基しかない場合のEVの改修方法の検討
- ④トイレなどの水回り改修による下階への影響の検討
- ⑤避難経路の確保や消防設備の切り替え方法の検討

3. ゆう設計の改修計画の紹介

事例1. 建物全体の大規模改修工事予算3億

特養50名、短期入所20名、デイサービス30名の築24年の建物全体の大規模改修計画です。建物全体の内外装の補修や設備の更新を行います。トイレ、浴室などの水回りの改修工事も行います。工事の予算は3億円に決められました。改修の目的を整理し優先順位をつけて改修計画を行います。

事例2. プライバシー改修

改修前のベッドスペースは、造り付け家具とカーテンで仕切られており、プライバシーが確保されておらず病室のようでした。

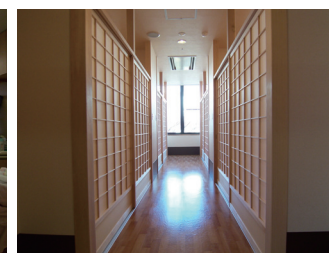
改修後は、既存間仕切りや家具を移設再利用しながら、間仕切り壁と障子により、プライバシーが守られた落ち着いた個室風仕つらえになりました。



個室風仕つらえ



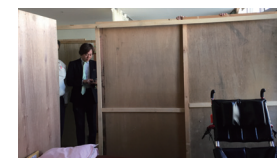
改修前の4床室



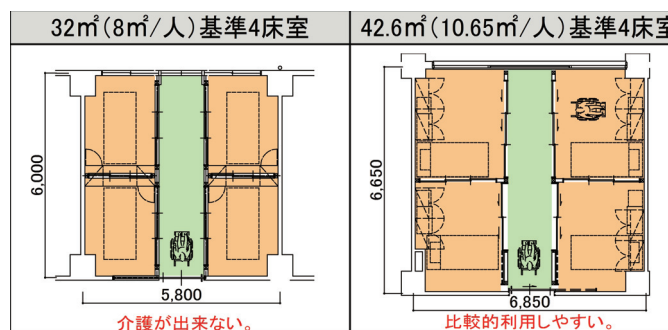
改修後の4床室

事例3. プライバシー改修が出来ないケース

プライバシー改修を検討した結果、居室の面積が狭く、間仕切りを作ると介護が出来ない事が分かったためプライバシー改修を見送るケースがありました。



実際にパネルを使って検証



プライバシー改修が「できるケース」と「できないケース」

事例4. 「立つ・歩く」をテーマにしたデイサービス改修

カラオケルームでは利用者が立って歌うことが出来るように縦手摺りが設けられています。Happyロードは利用者が楽しく廊下を歩き足腰を鍛えてもらうために作られました。絵の描かれた壁はマグネットボードで出来ており、利用者はマグネットに季節毎に描かれた絵を好きな場所に貼ることが出来ます。

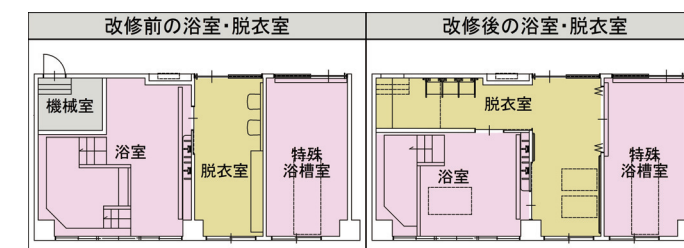


カラオケルーム内に縦手摺りを設置

マグネットボードの壁に絵が描かれた廊下(Happyロード)

事例5. 一般浴槽を減らし機械浴槽を設置

車椅子の利用者や寝たきりの利用者が増え、一般浴室の利用が減り機械浴室の利用が増えたため、一般浴槽を減らして機械浴槽を置くためのスペースを大きくします。機械室の循環濾過機も撤去し脱衣室も大きくします。



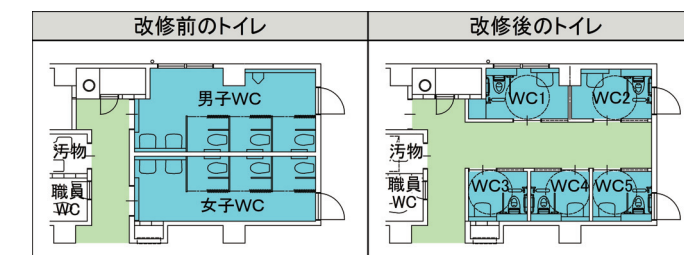
浴室・脱衣室改修前後の図面

事例6. 車椅子対応トイレへ改修

元々の床仕上は湿式タイルでしたが、目地の臭いや衛生面を考え、乾式の長尺シートに改修します。合わせて、居室には移動可能な「ベッドサイド水洗トイレ」の設置を検討します。



ベッドサイド水洗トイレ



車椅子トイレ改修前後の図面