

3. ソフト・ハードの改善の経緯

年	内容
1969年	開設、入所50名
1979年	順次増床し定員110名となる
2001年	ユニットケアに取り組む
2001年	移転新築(将来の全室個室ユニット化への改修を想定して建設)
2006年	全面改築、全室個室ユニット化へ

4. ソフトの概要

		改修前		改修後	
1	定員	入所:110名	短期入所:15名	入所:110名	短期入所:15名
2	ユニット数	入所:6ユニット	短期入所:1ユニット	入所:11ユニット(短期含む)	
3	生活単位 (ユニット)	10名×1単位	20名×1単位	8名×1単位	12名×8単位
		15名×1単位	24名×2単位	10名×1単位	
		16名×2単位		11名×1単位	
4	介護単位 (職員シフト)	15名×1単位	24名×2単位	同上	
		16名×1単位	26名×1単位		
		20名×1単位			
5	職員配置	(入居者:介護+看護)2.2:1		(入居者:介護+看護)2.1:1	

5. ハードの概要

		個室	2床室	4床室	その他	個室	2床室	4床室	その他
1	部屋数	15	13	21		125			
2	個人空間 居室内容	個室:15(トイレ、洗面、収納付) 2床室:13(洗面付) 4床室:21(洗面付)				全室個室(洗面付) 増築部分は15㎡ 既存部分は16㎡~23.11㎡ 居室内へのトイレの増設は行っていない			
		各生活単位ごとに廊下、談話コーナー、 寮母室などを食事スペースに転用 (キッチンなし)				全ユニットに食堂あり(キッチン付)			
4	共用空間 トイレ (汚物処理室)	共用トイレ:各ユニットに1~2個 トイレ付個室は15				共用トイレ:各ユニットに2~3個 トイレ付個室は15			
		1階:大浴槽と機械浴槽を集中配置 2階:大浴槽を集中配置				各ユニットに個浴を新設 機械浴槽は各階に1箇所 (1階は既存の浴室、2階は新設)			
		職員室 (介護・看護諸 室)				各ユニットに記録コーナーを新設 各階に和室のスタッフルームあり			

6. 改修工事の手順

・自治体の介護保険施設担当部局からの指導により居室を一時的に定員数以上で使用することが認められなかったため、工事の進行に従い余剰スペースが少なくなり、騒音を考慮した上での入居者の日中の生活場所の確保が困難であった。そのため、工期が1年4ヶ月に及んだ。

7. 設備関連(給排水など)

・洗面設備の設置

居室の洗面設備を設ける場合の排水管の納め方として、既存パイプシャフトを用いる場合と、外部に排水管を出す場合の双方があり併用している。

①パイプシャフトを通す場合・・・パイプシャフトまで排水勾配が取れる場合に用いる。
それ以外は外部に配管を出す。

②外部に出す場合・・・排水勾配とコストを考慮すると外部側に洗面設備を設置することになる。
外部側に設けることができない場合は、居室内に排水用のライニング(配管を通すスペース)をつくり外部に出す。

・浴室の設置

バリアフリー化と浴槽のまたぎ高さ40cmを原則にすると、浴室の床面を下げるが必要になる。
そのため、床面を壊しやすいバルコニーなど外部に浴室を増築。

・床面や壁面を壊す際の留意点

配管や電線がありそうな箇所は、エックス線撮影を行う。

可能な限りコア抜き(小さな穴を抜く)方式で対処する。

(コンクリートを壊すと大きな音ができるが、コア抜きだと騒音を抑えることができる。)

・空調

今後の設備更新を考え家庭用エアコンを各居室に取り付けた。

8. コストとの関連から意図的に改修を行わなかった部分など

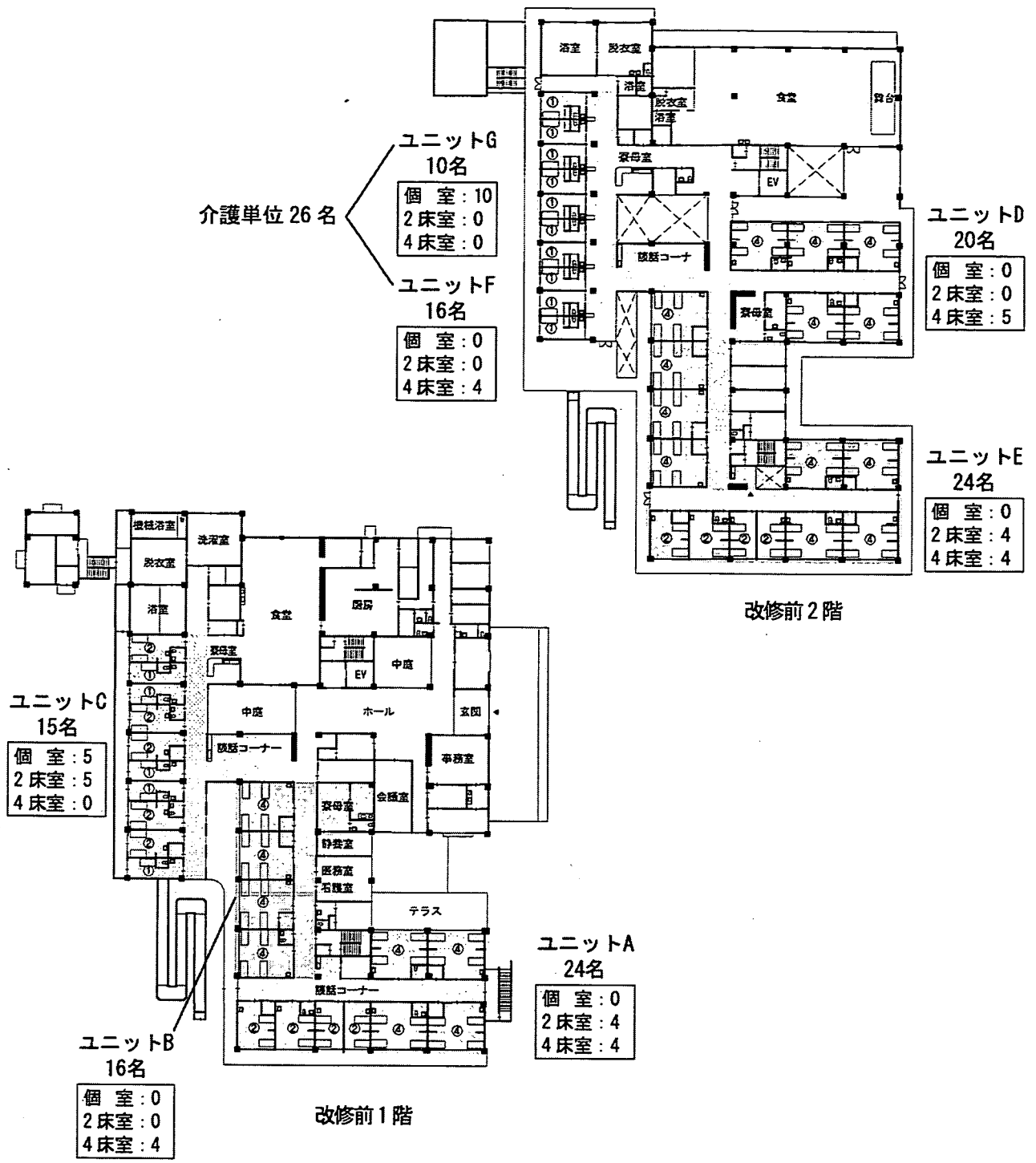
・コスト、工事期間を抑えるために、解体工事が少なくなるように計画した。
そのため洗面やトイレの位置には制限があった。

・既存建物は5年しか経過していないので再利用できるものは最大限活用した。
(サッシ、ナースコール、エアコンなど)

9. その他

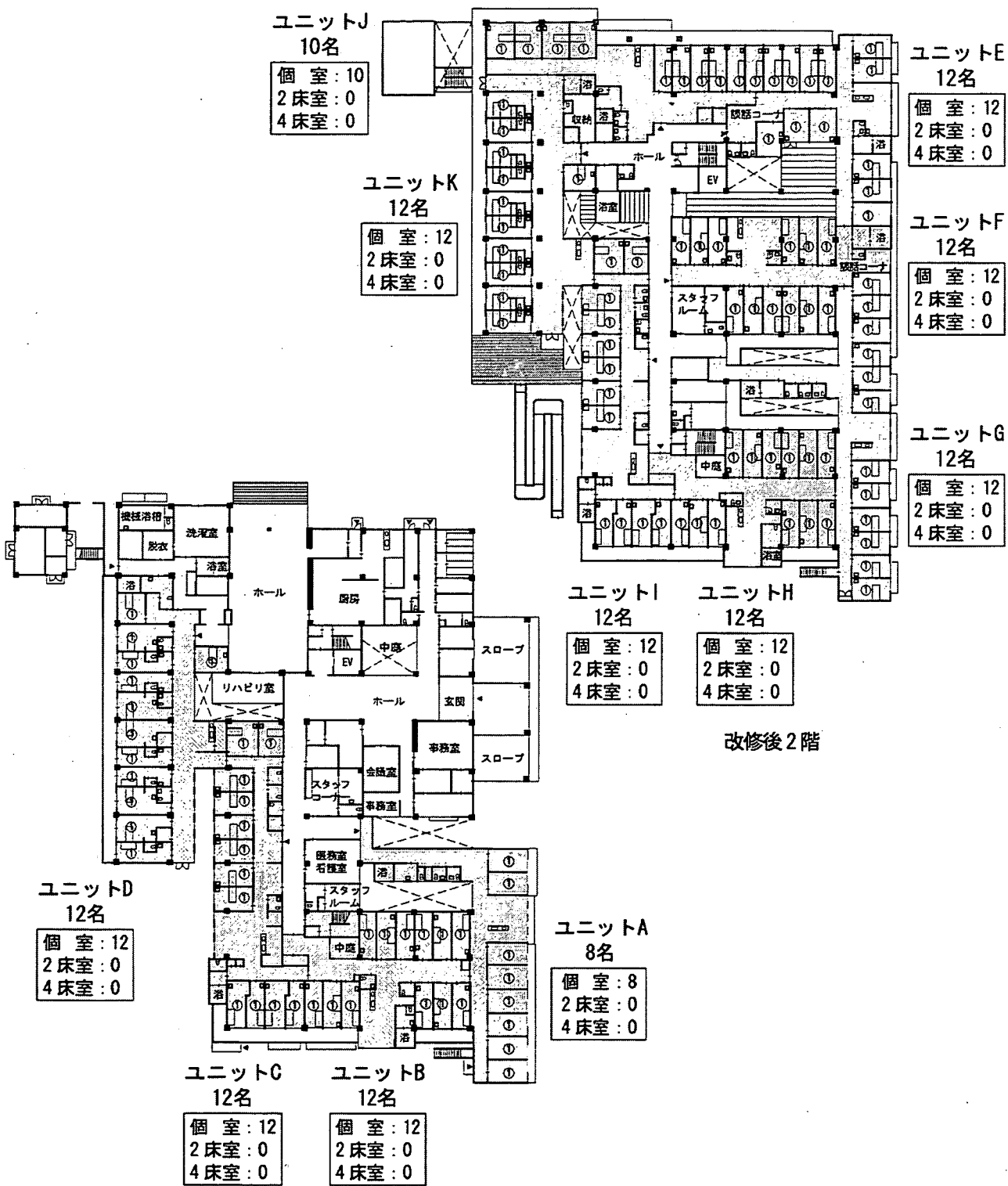
・建設時の設計者と施工業者は、この度の改修計画に携わっておらず、設計図書と実際の工事が異なっている箇所を事前に把握することができなかった。そのため、工事中にはじめてその事実が判明し、改修計画の変更を余儀なくされたことが度々あった。

・増築部分: 清掃のしやすさを考慮し、床仕上げは長尺ビニルとクッションフロアを併用した。



改修前平面図 (1/800)

旧耐震基準	旧耐震基準	旧耐震基準	新耐震基準
1969年	1970年	1979年	2001年
□開設 50名	□増床 100名	□増床 110名	□改築・移転 隣接敷地に移転・新築 110名 (上図のプランになる)



改修後2階

改修後1階

改修後平面図 (1/800)

2005年9月

2006年12月

増築部分から工事を始める。

増築部分が終了後に既存部分の改修を行う

改修終了
改修期間1年4ヶ月

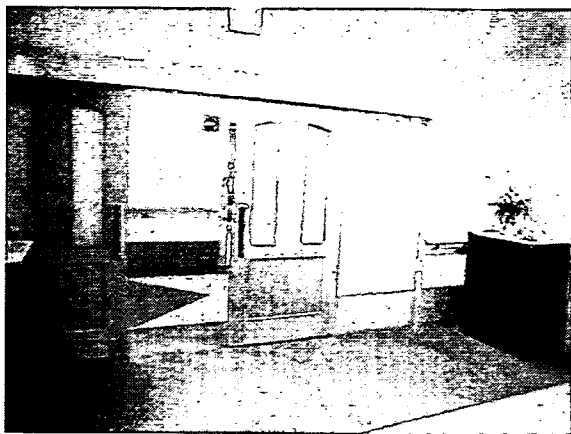


写真 ユニット玄関
全ユニットに玄関を設置。



写真 ユニット内廊下
既存部分の廊下。内装の模様替えを実施。

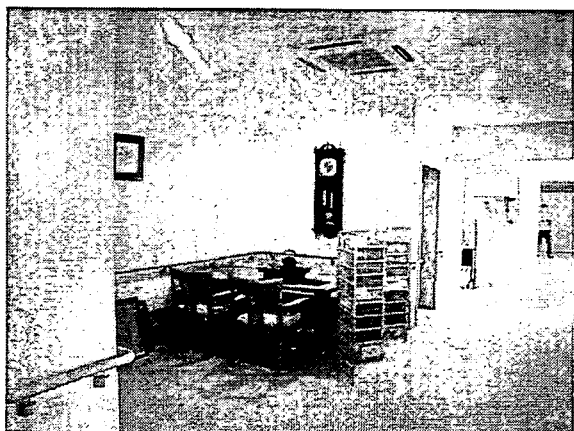


写真 廊下部分のコーナー
既存部分の小スペース。家具は介護職員が選
定して居場所作りを行っている。

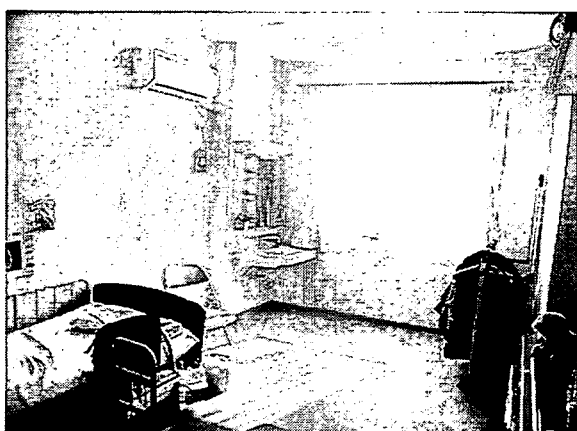


写真 居室の写真
既存部分の居室。配管をベランダに出すため
に洗面は窓際に設置。



写真 共同生活室
増築部分の共同生活室。写真右側がキッチン、
左側が浴室。

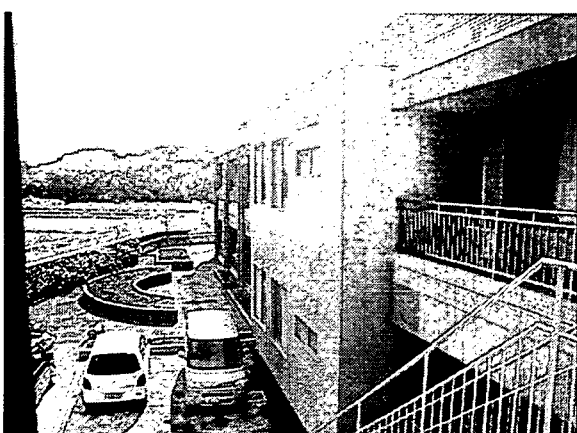


写真 増築部分の外観
増築部分の外観。写真中央のベランダが切れ
ている部分が浴室と共同生活室。配管の取り
回しが難しい浴室は外部に面した部分に作る。

調査事例3	社会福祉法人 麗風会	特別養護老人ホーム桜の園
-------	------------	--------------

0. 改修の全体像

定員増を伴わない改修(入所50名+短期20名)。920.42㎡の拡張を行い、ユニット型を3ユニット(10名×3ユニット)と従来型の4ユニット(10名×2ユニット、9名×1ユニット、11名×1ユニット)に変更。

1. 施設概要

1	所在地	佐賀県杵島郡白石町大字福富下分2387-3			
2	都市計画区域区分	都市計画区域外			
3	建物竣工年 該当法規	第一期 建設部分 : 1993年、新耐震基準			
4	改修の工期	改修(増築含む): 2006年12月~2007年4月			
5	建物階数	地上: 1階			
6	建物併設サービス	デイサービス、ホームヘルプサービス、同一敷地内にケアハウス			
7	敷地面積	改修前: 8000.36㎡	現在: 8000.36㎡	建蔽率: 42.6%	
8	建築面積	改修前: 2484.18㎡	現在: 3404.60㎡	容積率: 42.6%	
9	延床面積	改修前: 2484.18㎡	現在: 3404.60㎡	拡張面積: 920.42㎡	
10	建物の構造	竣工時: RC造	現在: RC造		
11	ホテルコスト(改修前)	従来型個室: 34,500円/月 多床室: 9,600円/月			
	ホテルコスト(改修後)	ユニット型個室: 59,100円/月 従来型個室34,500円/月 多床室9,600円/月			
12	改修費用	総事業費: 3.27億円(自己資金: 2.65億円、借入額: 0円、交付金: 0.62億円)			
		改修工事費: 1.12億円、増築工事費: 2.15億円			
		改修工事内訳	建築工事費(躯体、仮設、経費など)		/
			設備工事費(電気、給排水、空調など)		
		その他工事費(外溝、サイン、撤去費など)			
13	平均要介護度	調査時: 4.04			

2. 建築基準法・消防法など

1	建築基準法における改修の位置づけ	10㎡以上の拡張に該当するため確認申請を提出している。
2	新耐震基準への対応	既存部分は新耐震基準で建設されている。
3	上記2以外の建築基準法への対応	
4	改修中の避難計画への対応(建築基準法および消防法)	既存建物が中央に中庭を取り込んだアトリウムタイプで、かつ、平屋であるため2方向避難を確保しやすかった。

3. ソフト・ハードの改善の経緯

年	内容
1993年	入所50名＋短期20名で開設
1997年	大浴槽を個浴3台に改修

4. ソフトの概要

		改修前	改修後
1	定員	入所:50名 短期入所:20名	入所:50名 短期入所:20名
2	ユニット数	入所:1ユニット(短期含む)	入所:7ユニット(短期含む)
3	生活単位 (ユニット)	70名×1単位	ユニットケア型:10名×3ユニット 従来型 : 9名×1ユニット 10名×2ユニット 11名×1ユニット
4	介護単位 (職員シフト)	同上	同上
5	職員配置	(入居者:介護+看護)2.2:1	(入居者:介護+看護)1.75:1

5. ハードの概要

		個室	2床室	4床室	その他	個室	2床室	4床室	その他
1	部屋数	4	3	15	0	38	0	8	0
2	個人空間 居室内容	個室:洗面、トイレあり 2床室:洗面あり 4床室:洗面なし				<ul style="list-style-type: none"> 既存改修部分 4床室:変更なし 個室:トイレ、洗面あり 増築部分 個室:トイレ、洗面あり 			
3	共有空間 食堂	食堂は全体に1箇所 別に機能訓練室が1箇所				<ul style="list-style-type: none"> 各ユニットに食堂を新設 キッチンあり 			
4	共有空間 トイレ (汚物処理室)	集中配置型のトイレが全体に2箇所				<ul style="list-style-type: none"> 既存改修部分 個室ユニット型部分 各居室にトイレを設置 ユニット内に1箇所設置 従来型部分 各ユニットに集中型のトイレを設置 増築部分 各居室にトイレを設置 各食堂と隣接して1箇所設置 			
5	共有空間 浴室	施設全体で1箇所 (個浴3台と機械浴槽)				既存の浴槽は改修せずに利用 7ユニット中3ユニットに個浴を新設			
6	共有空間 職員室 (介護・看護諸室)	全体で1箇所				各ユニットに記録コーナーを設置			

6. 改修工事の手順

年度内事業とするために工期が5ヶ月未満となり、非常に厳しい工程となった。そのため、増築棟と既存棟の改修を同時進行した。

工事区間の代替居室を確保するために、改修工事に先立ち一時的に会議室を居室にする工事を実施した。介護保険の設置基準を満たすために、ナースコールなども設置した。

増築棟の完成後、消防署の立会い検査を実施した。この時点で入居者の一部が増築棟に移り、既存棟の工事を促進させた。

改修工事は、全体を5ブロックにわけ、反時計回りに順次工事を行った。

厨房の工事中は、ケアハウスの厨房で施設全体の調理をまかかった。

7. 設備関連(給排水など)

【給排水設備】

配管ピットが近くにない箇所については、コンクリートの床を部分的に掘削し配管ルートを確認した。

多床室から個室に改修した部分については、配管の処理を簡易にするためにトイレ、洗面を屋外側に設置した。

【空調設備】

設備更新の時期と合致していたため、既存の室内機(天井埋込カセット)と室外機(ビルマルチエアコン)を取替えた。

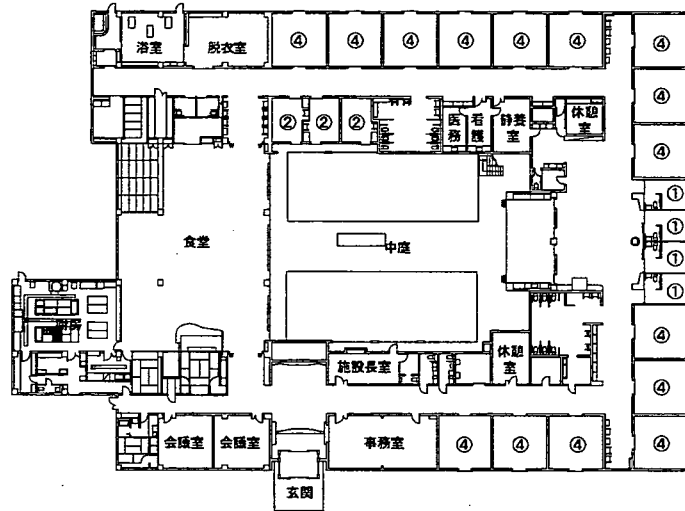
ゾーニングをユニットごとに変更した。

【電気設備】

増築工事および既設厨房の電氣化により電力容量の増加が必要となり、低圧電灯盤および低圧動力盤を追加した。

8. コストとの関連から意図的に改修を行わなかった部分など

9. その他



70名

個室	4
2床室	3
4床室	15

改修前平面図 (1/800)

新耐震基準

1993年

開設
入所：50名
短期：20名

新耐震基準

1997年

改修
大浴槽を個浴に改修



写真 個室

改修部分の個室。増築部分の個室も同様のしつらえ。設備の問題によりトイレと洗面が外側に設置されている。



写真 居室内トイレ

写真左側の配管がトイレの汚水管。配管を横引きにすることにより建物の梁を貫通させずに外部に汚水を運ぶことができる。



写真 改修部分の食堂

4床室を食堂に改修した部分。一部外側に増築することによりゆったりとしたスペースが確保されている。キッチンも新設。

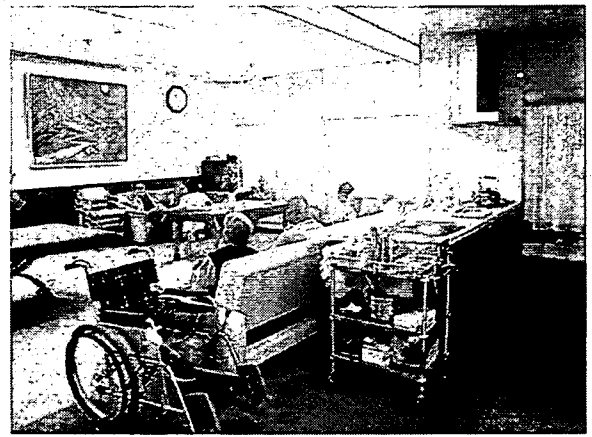


写真 改修部分の食堂

大空間であった機能訓練室を2つにわけ、双方を食堂に改修。キッチンも新に設置。

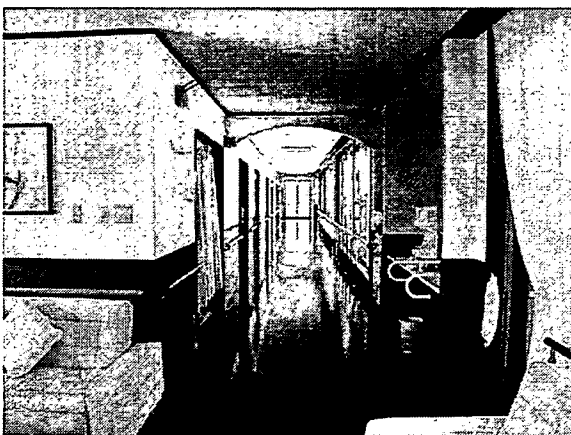


写真 増築部分の廊下

敷地との制約から細長い空間構成となる。2ユニットの接点部分にそれぞれの共同生活室を設けている。



写真 増築部分の浴室

増築部分は各ユニットに個浴を設置。

調査事例4	社会福祉法人 それいゆ	特別養護老人ホームこもれび
-------	-------------	---------------

O. 改修の全体像

定員増を伴わない改修(入所50名+短期20名)。743.47㎡の拡張を行い全室個室ユニット化を達成。

1. 施設概要

1	所在地	福岡県大牟田市中町1-4-1		
2	都市計画区域区分	第一種住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%		
3	建物竣工年 該当法規	第一期 建設部分 : 1999年、新耐震基準		
4	改修の工期	改修(増築含む): 2007年1月~2007年9月		
5	建物階数	地上: 3階		
6	建物併設サービス	ショートステイ、デイサービス等、同一敷地内にケアハウス、グループホーム		
7	敷地面積	改修前: 2855.23㎡	現在: 3230.68㎡	建蔽率: 60%
8	建築面積	改修前: 1684.5㎡	現在: 1968.421㎡	容積率: 150%
9	延床面積	改修前: 4091.75㎡	現在: 4835.22㎡	拡張面積: 743.47㎡
10	建物の構造	竣工時: RC造	現在: RC造	
11	ホテルコスト(改修前)	従来型個室: 35,000円/月		
	ホテルコスト(改修後)	多床室: 9,600円/月		
		ユニット型個室: 59,100円/月(増築部分)、49,200円/月(改修部分)		
12	改修費用	総事業費: 2.09億円(自己資金: 0.52億円、借入額: 0.81億円、交付金: 0.76億円)		
		改修工事費: 0.79億円、増築工事費: 1.3億円		
		改修工事内訳	建築工事費(躯体、仮設、経費など)	
			設備工事費(電気、給排水、空調など)	
		その他工事費(外溝、サイン、撤去費など)		
13	平均要介護度	調査時: 4.09		

2. 建築基準法・消防法など

1	建築基準法における改修の位置づけ	10㎡以上の拡張に該当するため確認申請を提出している。
2	新耐震基準への対応	既存部分は新耐震基準で建設されている。
3	上記2以外の建築基準法への対応	
4	改修中の避難計画への対応(建築基準法および消防法)	

3. ソフト・ハードの改善の経緯

年	内容
1999年	入所50名＋短期20名で開設
2004年	同一敷地内にグループホームを2ユニット(18名)開設
2004年	グループホームでの生活を見て、施設全体にまたがっていた介護単位を階毎に分ける。クッション性のある床材を取り入れ、素足の生活を始める。

4. ソフトの概要

		改修前	改修後
1	定員	入所:50名 短期入所:20名	入所:50名 短期入所:20名
2	ユニット数	入所:4ユニット(短期含む)	入所:8ユニット(短期含む)
3	生活単位 (ユニット)	15名×2単位 20名×2単位	9名×6単位 8名×2単位
4	介護単位 (職員シフト)	同上	同上
5	職員配置	(入居者:介護+看護)3.0:1	(入居者:介護+看護)2.0:1

5. ハードの概要

		個室	2床室	4床室	その他	個室	2床室	4床室	その他
1	部屋数	18	2	12	0	70	0	0	0
2	個人空間 居室内容	個室:洗面、トイレあり 2床室:洗面、トイレあり 4床室:洗面、トイレあり				<ul style="list-style-type: none"> 既存部分(6ユニット) 従来から個室の部分: 洗面、トイレあり 4床室から個室にした部分: 3部屋で洗面、トイレを共有 増築部分(2ユニット) 個室:洗面あり、収納あり 			
3	食堂	各階に4箇所分散して配置 キッチンあり				<ul style="list-style-type: none"> 既存部分(6ユニット) 4ユニット:従来の食堂を利用 2ユニット:静養室・医務室を改修 増築部分(2ユニット) キッチン付きの食堂あり 			
4	共用空間 トイレ (汚物処理室)	4床室毎に設けられたトイレのみ				<ul style="list-style-type: none"> 既存部分(6ユニット) 2部屋に1箇所 増築部分(2ユニット) 各ユニットに4箇所 			
5	浴室	各階に1箇所(機械浴+大浴槽)				<ul style="list-style-type: none"> 各階に3箇所 既存部分 既存の浴室+食堂を浴室に改修 既存の浴室:機械浴+大浴槽 食堂の改修:個浴 増築部分:個浴 			
6	職員室 (介護・看護諸 室)	各階の中央に1箇所				変更なし			

6. 改修工事の手順

増築棟(12部屋)を建設し、既存部分は4期に分けて改修。
既存部分は階毎に改修を実施。4床室3室分(12人分)ずつ工事を行う。工事区画の入居者は増築棟に移動し、居住していない状態で改修。
浴室、キッチンなどの水周り部分については縦区画で2階と3階を同時に改修。
騒音が大きい工事の際には、ショートステイの人数を減らし、工事周辺の居室を利用しなかった。

7. 設備関連(給排水など)

【給排水設備】

・居室周りの設備

改修前時点で4床室に対してトイレ、洗面2個が設置されていた。個室への改修後も水周りの増設は必要なかった。

・食堂部分の設備

静養室およびバルコニーから共同生活室に改修した部分についてはキッチン、手洗いを設置。

東面が吹抜けであるため配管の処理が簡単であった。

・浴室の設備

4つある食堂の1つを浴室と脱衣室に改修。一部スラブの改修を行い、埋め込み式の個浴を設置している。

【空調設備、その他】

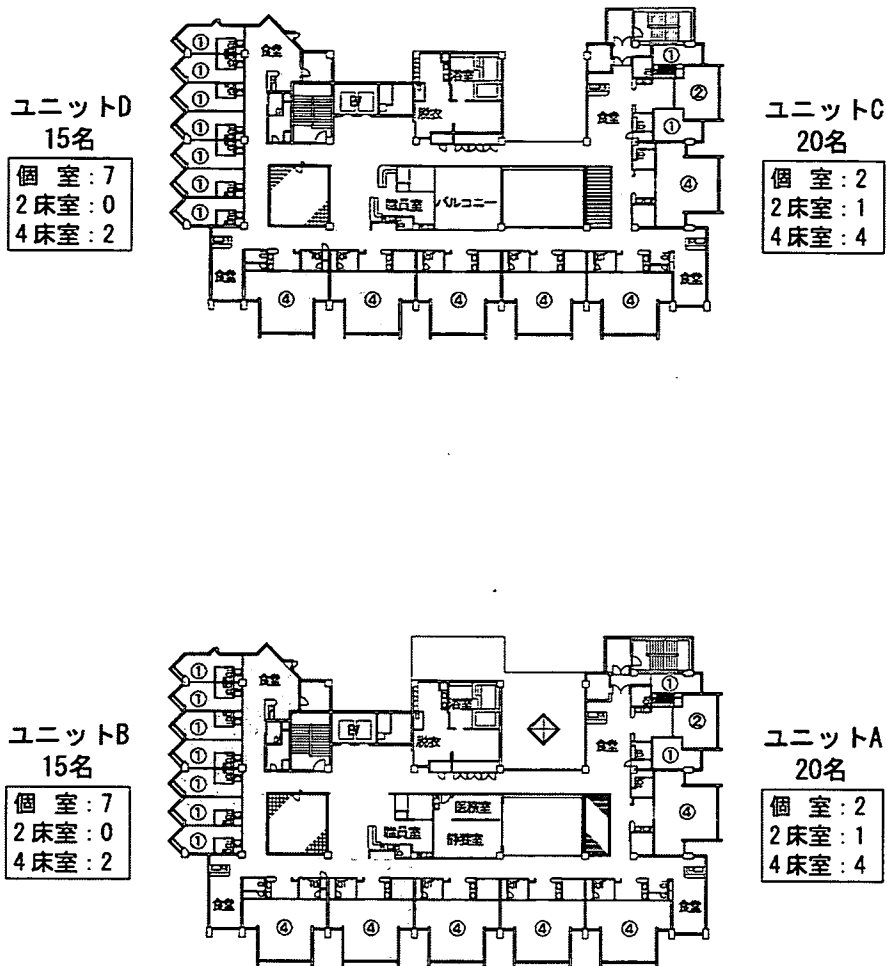
・居室

空調、照明、電話を各個室ごとに設置。既存のファンコイルユニットの吹き出し口を各個室に設置。

8. コストとの関連から意図的に改修を行わなかった部分など

9. その他

・ベッドごとに採光が確保できるT字型の4床室であり、3床室に改修する際も採光を確保しやすかった。
・週に1回の割合で設計者、施工者、運営者(介護部門長)、介護者による打合せを行い、騒音、粉塵がでる工事のスケジュール確認を行った。



改修前平面図 (1/800)

新耐震基準

新耐震基準

1999

2004年

□開設

入所：50名

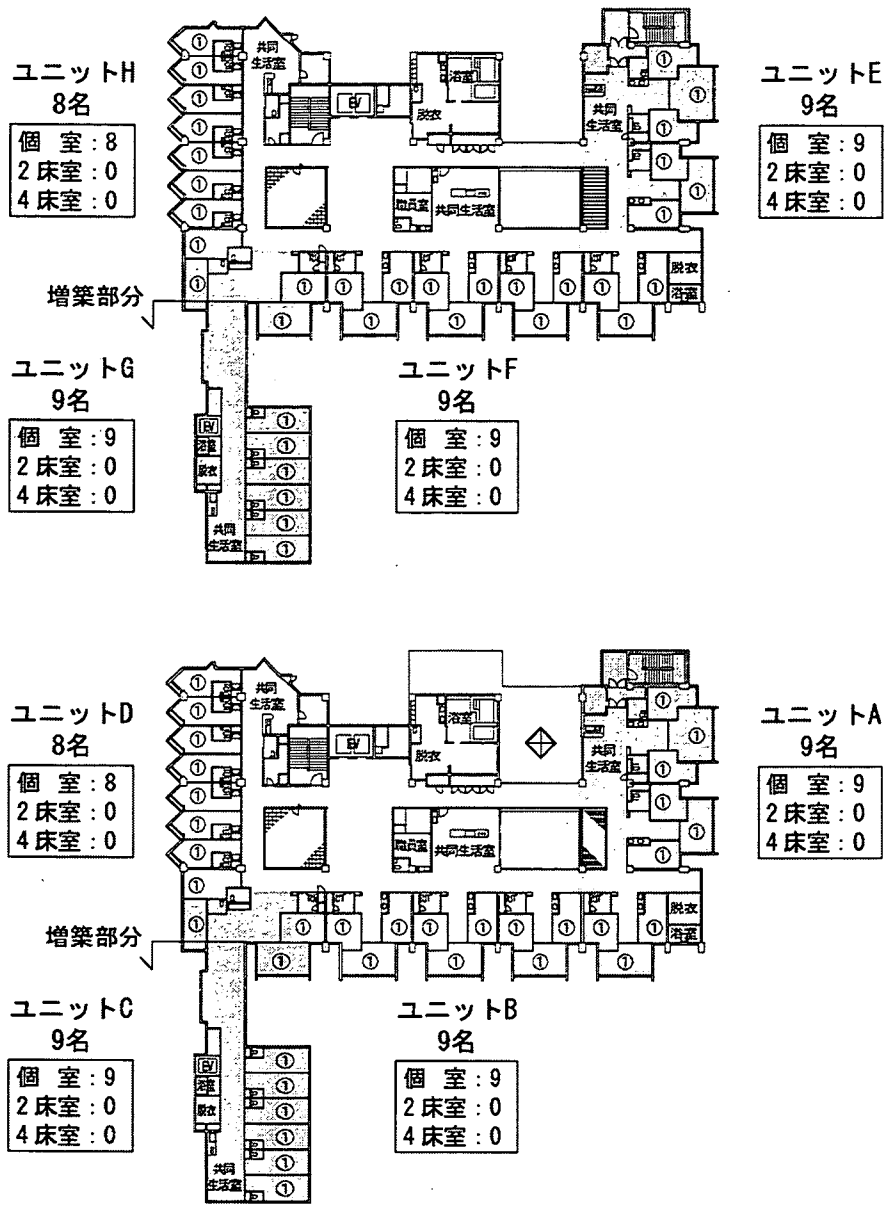
短期：20名

□改修

クッション性のある床

材に変更

素足での生活を始める



改修後平面図 (1/800)

2007年1月

2007年9月

増築棟を建設
各階に12室を増床

増築部分の完成後に既存
部分の工事を開始

改修終了
改修期間9ヶ月

工事は4期に分け、階毎に
実施
4床室3室分(12人分)ず
つ工事を行う



写真 外観

T字型の居室を外側からみた部分。凹みがあることにより室内側の居室にも採光が入る。

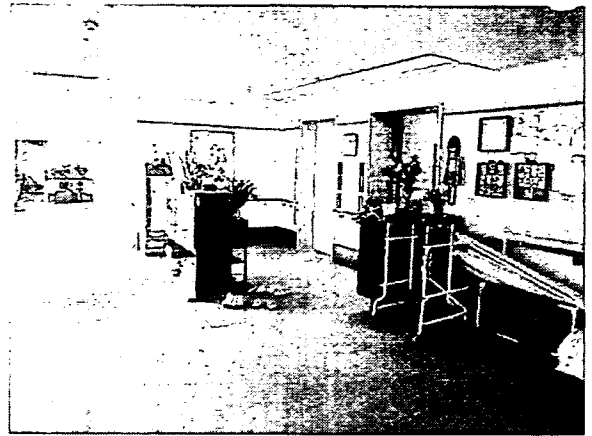


写真 各階の玄関

クッション性のある床材に張り替える。入居部分のフローアは全て素足かスリッパを使う。

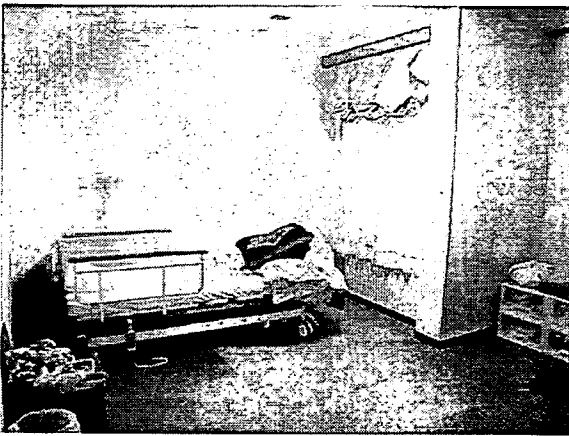


写真 居室

T字型の4床室を個室3部屋に改修。サッシなどは取り替えておらず、間仕切り壁を設置したのみ。



写真 改修棟の食堂

スタッフスペースを食堂に改修。広めのキッチンを設置しており、ユニット内で食事を作ることができる。



写真 共同生活室

増築部分の共同生活室。敷地との制約から増築部分は細長くなる。



写真 増築部分の共同生活室

増築部分では複数の共同生活室が分散して配置されている。



写真 外観

T字型の居室を外側からみた部分。凹みがあることにより室内側の居室にも採光が入る。



写真 各階の玄関

クッション性のある床材に張り替える。入居部分のフローア-は全て素足かスリッパを使う。

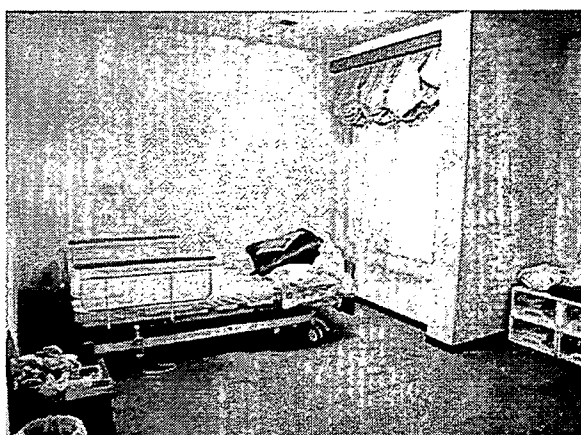


写真 居室

T字型の4床室を個室3部屋に改修。サッシなどは取り替えておらず、間仕切り壁を設置したのみ。



写真 改修棟の食堂

スタッフスペースを食堂に改修。広めのキッチンを設置しており、ユニット内で食事を作ることができる。



写真 共同生活室

増築部分の共同生活室。敷地との制約から増築部分は細長くなる。



写真 増築部分の共同生活室

増築部分では複数の共同生活室が分散して配置されている。

調査事例5	社会福祉法人 青山里会	第2小山田特別養護老人ホーム
-------	-------------	----------------

0. 改修の全体像

定員増を伴わない改修(入所100名+短期20名)。1963.6㎡の拡張を行い、全室個室ユニット化を達成。

1. 施設概要

1	所在地	三重県四日市市山田町5500-1			
2	都市計画区域区分	市街化調整区域、建蔽率60%、容積率200%			
3	建物竣工年 該当法規	第一期 建設部分 : 1981年、旧耐震基準			
		第二期 建設部分 : 1985年、新耐震基準 第一期部分(平屋)の上に2階を作る			
		第三期 建設部分 : 2000年、新耐震基準 隣接して建設			
4	改修の工期	改修(増築含む): 2006年4月~2007年3月			
5	建物階数	地上: 2階			
6	建物併設サービス	同一敷地内に病院、老人保健施設、ケアハウスなど医療福祉施設が数多くある			
7	敷地面積	改修前: 35620.20㎡	現在: 35620.20㎡	建蔽率6.3%	
8	建築面積	改修前: 1403.81㎡	現在: 2263.61㎡	容積率: 14.7%	
9	延床面積	改修前: 3261.22㎡	現在5224.82㎡	拡張面積: 1963.6㎡	
10	建物の構造	竣工時: RC造	現在: RC造+鉄骨造(拡張部分)		
11	ホテルコスト(改修前)	従来型個室: 9,600円/月 多床室: 9,600円/月			
	ホテルコスト(改修後)	ユニット型個室: 59,100円/月 ユニット型準個室: 49,200円/月			
12	改修費用	総事業費: 5.6億円 (自己資金: 1.3億円、借入額: 3.0億円、交付金: 1.3億円)			
		改修工事費: 2.0億円、増築工事費: 3.0億円			
		改修工事 内訳	建築工事費 (躯体、仮設、経費など)		/
			設備工事費 (電気、給排水、空調など)		
		その他工事費 (外溝、サイン、撤去費など)			
13	平均要介護度	調査時: 3.4			

2. 建築基準法・消防法など

1	建築基準法における改修の位置づけ	改修部分は10㎡以上の延床面積の拡張に該当するため、確認申請を提出している。 増築部分についても確認申請を提出している。
2	新耐震基準への対応	構造の耐震診断を行い、新耐震基準に適合していることを確認した上で改修を実施している。
3	上記2以外の建築基準法への対応	
4	改修中の避難計画への対応(建築基準法および消防法)	

3. ソフト・ハードの改善の経緯

年	内容
1981年	定員50名で開設、平屋建て
1985年	定員100名に増床、平屋部分を総2階建てにする
2000年	ショートステイ20名を増床、既存部分の横に建設

4. ソフトの概要

		改修前	改修後
1	定員	入所:100名 短期入所:20名	入所:100名 短期入所:20名
2	ユニット数	入所:6ユニット(短期含む)	入所:12ユニット(短期含む)
3	生活単位 (ユニット)	16名×2単位	9名×2単位
		18名×2単位	10名×8単位
		24名×1単位	11名×2単位
4	介護単位 (職員シフト)	同上	19名×2単位 20名×2単位 21名×2単位
5	職員配置	(入居者:介護+看護)2.0:1	(入居者:介護+看護)2.0:1

5. ハードの概要

		個室	2床室	4床室	その他	個室	準個室	4床室	その他
1	部屋数	50	1	17		80	40		
2	個人空間 居室内容	個室(8.25㎡):洗面なし 2床室(16.50㎡):洗面なし 4床室(33.00㎡):洗面なし				・既存改修部分 個室(40室):洗面あり、収納あり 準個室(40室、10.65㎡):洗面、収納あり ・増築部分 個室(40室):洗面あり、収納あり			
3	共用空間 食堂	・特養部分(各階50人) 各階に食堂が1箇所:キッチンなし ・ショートステイ部分(各階10名) 各階に食堂が1箇所:キッチンなし				既存改修部分、増築部分共に 各ユニットに1箇所:キッチンあり			
4	共用空間 トイレ (汚物処理室)	・特養部分(各階50人) 各階に2箇所(25人で1箇所) ・ショートステイ部分(各階10名) 各階に1箇所				・既存改修部分 2部屋に1箇所 ・増築部分 各ユニットに4箇所			
5	共用空間 浴室	2階に一般浴と機械浴が1箇所				・既存改修部分 各階に機械浴と一般浴が1箇所 ・増築部分 各階に機械浴と一般浴が1箇所			
6	共用空間 職員室 (介護・看護諸 室)	各階に1箇所				・既存改修部分:変更なし ・増築部分:各階に1箇所			