

30年超の有料老人ホームの老朽化問題

ソフトの見直しとともにハードの改修工事が課題に

昭和60年代から平成のバブル期にかけてオープンした築20年から30年超の有料老人ホームの老朽化が進んでいる。この時期に建てられた有料老人ホームは200～400戸規模の大型で入居金が高額なホームが多く、入居者は入居時に自立の条件を満たした高齢者だ。

開設当時は、入居定員の5%の介護居室が付置義務となっていたが、要介護者や認知症の人が増え、介護棟や認知症グループホームを増設するホームも見受けられる。また、居室をデイルームにリニューアルして日中デイサービスを行うホームも増えている。

入居者の平均年齢は、開設時は70歳代だったが、今や85歳から90歳近くまで高まっており、食事はきざみ食やソフト食の新たな開発はもとより、メニューにも気を配らなければならなくなった。看取りの依頼も増えて、医療との連携はさらに深まってきた。

経年変化で入居者の高齢化が進み、要介護者が増えるなか、建物の老朽化が進んでいる。ソフトの見直しとともに、ハードの改修工事が喫緊の課題となっている。

魅力的なホームへの衣替えに不可欠なのはコストの見極め

耐用年数を超える給排水や電気設備はリニューアルしたホームも多いが、既存設備のたんなる取り換えだけでは、最新設備機器を備えた新築ホームと比べてハード面での見劣りは否めない。そのため、居室のリニューアルとともに緊急通報や照明・運営管理ソフトなどの見直しが迫られることになる。入居者の再募集に際して、魅力的なホームへの衣替えが必要となるが、そこで課題となるのが、リニューアルコストの捻出だ。

高齢者住宅支援事業者協議会(加盟36社)とタムラ

ランニング・アライアンス(加盟66社)では、これらの有料老人ホームへのリニューアルの提案を始めた。

具体的には、ホームに対して数回のヒアリングを行い、上記加盟会社がそれぞれの強みを生かして、専門部門のリニューアルを提案している。提案のおよそ半数は前向きに検討したいと回答を得ている。

空室となった居室のリニューアルについては、大幅な間取り変更を行い、バリアフリーで居室内介護ができる仕様やデザイン性に富んだインテリアを提案した。共用部分の照明はLEDに変え、電気代の削減や場面効果の演出を提案。転倒リスクをなくするための複数のアイデアや、コスト削減につながる運営管理ソフトにも高い関心が集まっている。

このように、コストを下げたり、コストをかけたとしても回収が望める提案にはホームの賛同を得ることができる。しかし、空調や通信、緊急通報などの大規模な設備改修には、なかなか手をつけることができないようだ。コストの捻出も含めた提案でなければ、積極的なリニューアルに手が付けられない実情が切実に伝わってきた。

安心・安全・快適な暮らしに直結する望ましいリニューアルであっても、そのコストをどこで吸収できるのか、その見極めとセットでなければ、ホームはリニューアルに躊躇してしまう。望ましいリニューアルによって入居率や経営効率に改善がみえたとしても、「鶏が先か、卵が先か」の議論に陥ってしまうことを改めて痛感する。10年後には、介護保険制度施行後に急増した要介護者向け有料老人ホームが築30年超を迎える。リニューアルはこれからが本番だ。



Name 田村 明孝
たむら・あきたか

Profile タムラプランニング&オペレーティング代表。有料老人ホームなどの開設コンサルティングのほか、全国の高齢者施設、介護保険居宅サービス、自治体の介護保険事業計画のデータベースの収集・販売などを手がける。高齢者住宅連絡協議会総監督。