

老舗有料ホーム建て替えて替えへ

さんわ代表取締役社長 岩城 隆就



の始まりです。

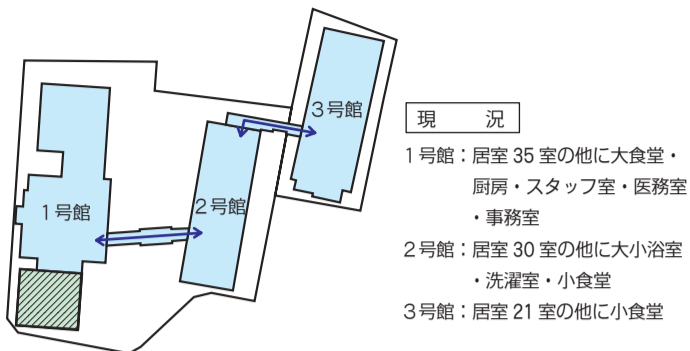
2017年1月5日 朝、周りを囲む関係者の目が見えなくなり、私の手元を見つめます。工事契約書の調印式です。設計会社・施工会社と当方の計11人・22の瞳の下で、全ての捺印が終わりました。さあよいよよこれから2年半に亘る建て替え工事

1棟からスタートし、もう

2年半で「居ながら改築」

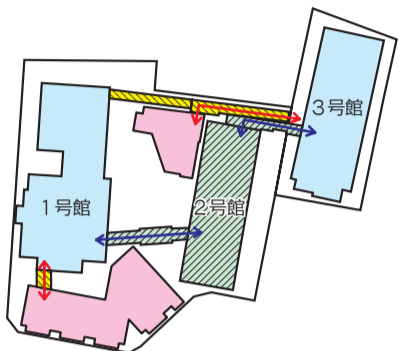
木造で短工期・低コスト

シルバーヴィラ向山建て替え工事の手順



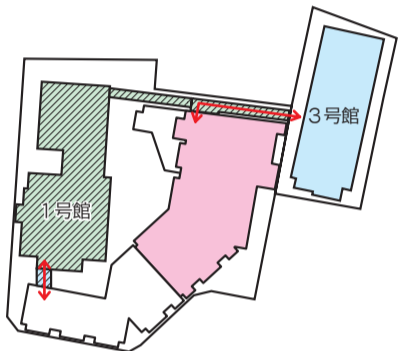
現況

1号館：居室35室の他に大食堂・厨房・スタッフ室・医務室・事務室
2号館：居室30室の他に大小浴室・洗濯室・小食堂
3号館：居室21室の他に小食堂



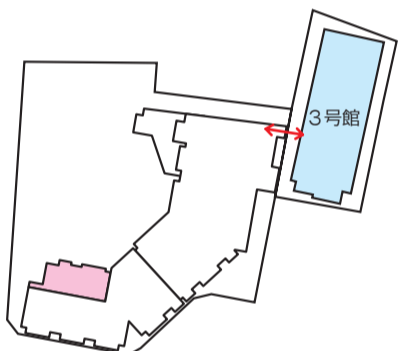
1期工事

まず1号館南端部分を解体し(空室6室必要)、そのスペースにまず27室の居室棟(地上3階建)を、同時期中庭に浴室棟(平屋)と1号館～3号館の仮設通路を建設



2期工事

2号館を解体し(空室12室必要)、そこに28居室(地上3階建)と事務所・食堂・スタッフ室等を建設



3期工事

1号館残部を解体し(空室10室必要)、9居室(地上3階建)を建設

既存建物 新築 現況動線 新規動線
解体 仮設

耐震基準を満たすため

この5棟の内、最初の2棟が昭和時代に建てられた、旧耐震基準の建築です。あの東日本大震災でもビクともしませんでした。30年以内の70%の確率で発生すると喧伝される東京直下型地震を考えると、お客様と職員断に至りました。

町内に空き地なし 施設名称にある「向山」とは、所在地の練馬区向山(としまえん)遊園地に隣接する戦前からの古い住宅地)から取っています。当ホームは36年間、広告を一切せず

「ロコミ」のみでやってまいりました。兄弟姉妹はもとより、ご親族縁者が次々と入居されることも多く、またかつてのお客様のお子様つまり二代目ご入居が現在までに11人にもなるなど、すでに地名とホーム名が一体として世間に浸透しています。



「居ながら改築」そのものが無理な要求であり、もはや実現不能ではないかと暗澹たる気持ちになったものでしたが、建て替えて介護研修を受けていた建築はともかくも減室数が24室と運営上の大きな問題がありました。この頃は「居ながら改築」そのものが無理な要求であり、もはや実現不能ではないかと暗澹たる気持ちになったものでしたが、建て替えて介護研修を受けていた建築はともかくも減室数が24室と運営上の大きな問題がありました。この頃は「居ながら改築」そのものが無理な要求であり、もはや実現不能ではないかと暗澹たる気持ちになったものでしたが、建て替えて介護研修を受けていた建築はともかくも減室数が24室と運営上の大きな問題がありました。

「ロコミ」のみでやってまいりました。兄弟姉妹はもとより、ご親族縁者が次々と入居されることも多く、またかつてのお客様のお子様つまり二代目ご入居が現在までに11人にもなるなど、すでに地名とホーム名が一体として世間に浸透しています。

「居ながら改築」そのものが無理な要求であり、もはや実現不能ではないかと暗澹たる気持ちになったものでしたが、建て替えて介護研修を受けていた建築はともかくも減室数が24室と運営上の大きな問題がありました。この頃は「居ながら改築」そのものが無理な要求であり、もはや実現不能ではないかと暗澹たる気持ちになったものでしたが、建て替えて介護研修を受けていた建築はともかくも減室数が24室と運営上の大きな問題がありました。

今回の「居ながら改築」の難しさについてご説明します。今回の工事は1号館と2号館の建て替えですが、この3棟はお互いを渡り廊下で繋がっており、3棟で一つの老人ホームとしての機能(入居・食事・入浴・介護等)を構成・共有しています。つまり各種でそれぞれの機能を補完し合っていることになり、従い、ホームとしての機能を維持しつつ一棟ごと建て替えることに今回の難しさがあります。

複雑な工事手順 工事手順を計画する場合、① 工事期間中の如何なる時点に於いても老人ホームとしての機能を維持すること(①を満足させる以上、一時的な居室減少は避けられません)が、減室数が大きくなること(②)一時的に減少させざるを得ない居室数を最少にする(③)工事期間が短く、建築費が低額であること(経済性から当然の要求です)の3点が命題となります。云うは易く、ですが実に複雑。この難解なパズルに挑戦して下さった設計者はこれまでに3社ありました。

最初の設計者は鉄骨コンクリート造を提案しました。一時的な減室は最大で15室でしたが、施工方法に無理があり建築費が予算の2倍にもなっていました。後で知ったことですが、設計を担当するメドックス社は25年前に当社で介護研修を受けていた建築はともかくも減室数が24室と運営上の大きな問題がありました。この頃は「居ながら改築」そのものが無理な要求であり、もはや実現不能ではないかと暗澹たる気持ちになったものでしたが、建て替えて介護研修を受けていた建築はともかくも減室数が24室と運営上の大きな問題がありました。