社会福祉法人あいの土山福祉会

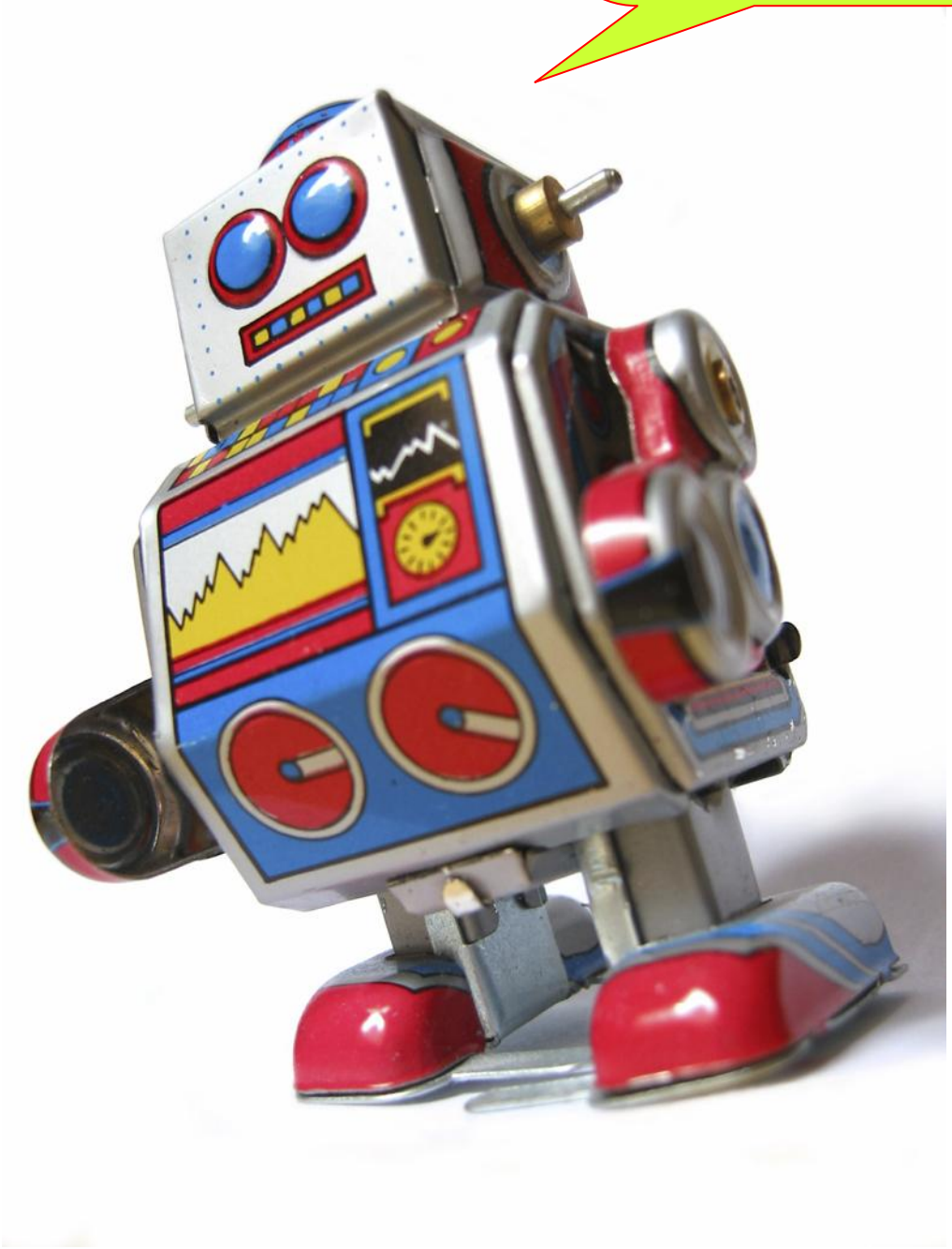
エーデル土山の『設備管理室』

第 16 回　全国青年経営者大会／第 25 回青年経営管理者セミナー

ホテルグランヴィア和歌山　2012・11・5 日（月）～6日（火）

こちら設備管理室！
ただちにトラブルを回避せよ！

エーデルのホームページでも資料を公開中！！
http://www.edeltutiyama.jp/category/1519788.html



～介護業界を変えていこう～

Edel tutiyama.

設備管理室　　宇田　和弘

Text By Kazuhiro Uda

Copyright 2012©Edel tutiyama All Rights Reserved.

設備管理室 equipment a manager Office

設備管理室とは？

当法人には、『執行室制度』というものがある。これは簡単に言えばプロジェクトチームであり、現在[経営運営][人材確保][人材育成強化][介護統括]と、この[設備管理]の計５つのチームが稼働している。
執行室制度の特徴として、委員会よりも強い権限を持っていることが挙げられる。執行室で決定した事案は、理事会を通し、施設運営に大きな影響力を持っている。

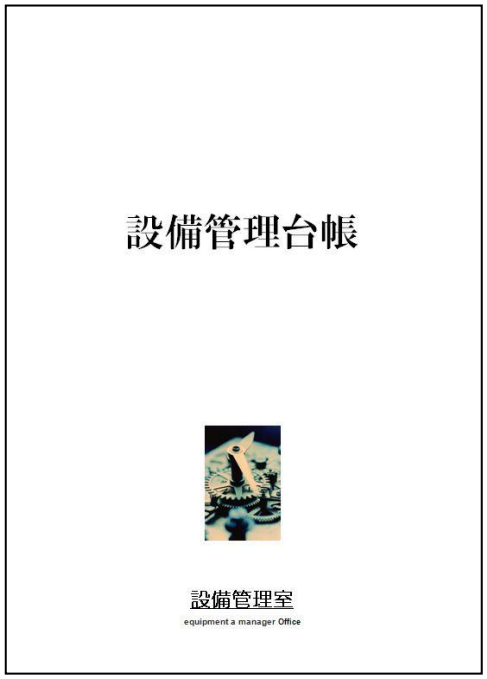
設備管理室の役割

機械や設備の数は、トラブル数にも比例する。
とにかく設備は故障やメンテナンスがつきものであり、また専門的であり、素人には難解な分野である。
さらに設備トラブルは、何の前触れもなく突然起こるものが殆どであり、設備トラブルが時には利用者の生命を脅かすことすらある。
従来までは、設備や防災に対する対策は、担当の管理職に一任していたが、組織的に施設を自衛していく必要性が高いことから、設備管理室を立ち上げ、設備トラブルに対する初期対応や、災害時の対策などをチームとして取り組んでいくこととした。

設備管理室が対応する案件

・エーデルの建物枢軸に関すること・ボイラー関連（給湯、空調）・消防設備・車両関連・ＯＡ関連機器・電話
・ＴＶ・洗濯機、乾燥機などの大型家電・上下水道関連
・その他

①設備管理台帳



設備管理台帳

設備全般に関する内容を網羅している台帳。
共有ファイルに保存しており、どのセクションからも閲覧が可能。スマートフォンからも見ることができる。

第１章　［設備に関する項目］

業者、関係機関、行政に関する連絡網／各種設備見取図／対応表

車両、ＰＣ関連一覧表など

第２章　［修理初期対応項目］

電気、ガス、水道等の復旧について／ネットワーク不具合対応

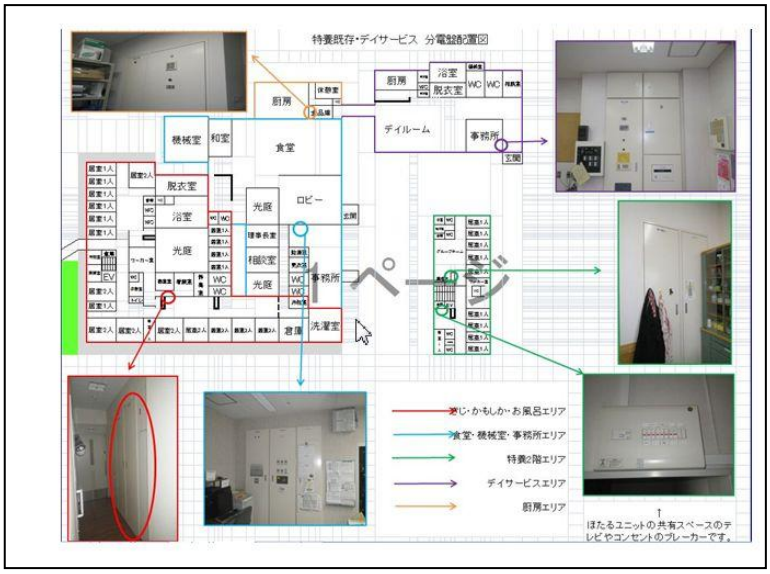
各セクション分電盤配置図

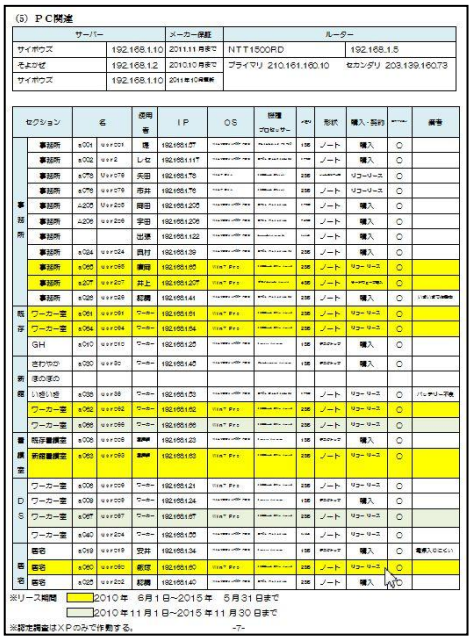
第３章　［防災・消防に関する項目］

備蓄管理表／消防設備取扱いなど

ラミネート化しており、防水対策もバッチリです！

設備管理台帳のポイント





ポイント①

設備管理台帳では、［どこにどの設備があるのか］を写真つきで詳しく明記。
設備関連に知識がない者でもトラブルに対応できるよう工夫しています。

ポイント②

写真をふんだんに活用することにより、一目でトラブル回避できるよう策定しています。

ポイント③

パソコンや車両は一覧表で型式や耐用年数、車検時期など明記している。

②エーデル土山　減災マニュアル

エーデル土山では、『減災』をキーワードとして、災害の被害をいかに抑えられるかという点に注力している。
自力で[1 週間]対処するだけの防災備蓄、対策を進めている。
また災害発生時の職員の出勤規約、災害種類ごとの具体的対応方法などをマニュアルで整備し、備えに万全を期している。

この減災マニュアルについても、設備に関連することも多く設備管理室が担当している。

第１章　災害時における組織体制

①台風 a typhoon

台風は近年大型化しており非常に大きな被害が想定される。但し、台風の場合は、地震とは異なり発生日時が特定出来るため、人員配置等、備えをしっかりと事前に整備しておくことが重要なポイントとなる。

レベル	台風の内容	対応スタッフ	対応方法
レベル１	台風の強さが気象庁発表の「強い」以上で前日～３日以内に来る場合 エーデルが暴風域予想進路に当っている場合	設備管理室 運転管理員	施設点検（室外以外） 臨時防水対策開始
レベル２	台風の強さが気象庁発表「強い」「非常に強い」もしくは「猛烈な」が前日中～３日以内に来る場合 エーデルが暴風域予想進路に当っている場合	設備管理室 運転管理員	台風規模に応じての職員体制の強化検討
レベル３	台風の強さが気象庁発表「強い」「非常に強い」もしくは「猛烈な」場合で暴風警報が発令した場合	管理職 設備者 運転管理員	①緊急災害対策本部設置 ②職員は設備者以上で対応体制とする。
レベル４	台風の強さが気象庁発表「非常に強い」もしくは「猛烈な」場合暴風警報発令し実際に被害が出た場合	緊急災害対策本部設置業務による	①緊急災害対策本部設置

台風における注意点

台風は事前に来ることがわかるという上では、備えをしっかりとしておくことが重要となる。

減災マニュアルのポイント

ポイント①
台風、地震、水害などの[災害別対策]を決めている。

ポイント②
災害ごとに『災害危険レベル①～④』を定義しており、危険レベルに応じた具体的対策を明記。

ポイント③
自施設のウィークポイント、ストロングポイントを抽出し実際に起こりえる被害を想定した上で具体的対策を構築。

SNSでも防災情報をタイムリーに更新。
スタッフ、家族へ災害時に活用が期待できます。

ポイント④
臨機応変という言葉に逃げないよう、徹底的に考えられる具体的対策を想定している。

ポイント⑤
スタッフの人員招集基準についても明確化。緊急時の出勤手当も給与規程に盛り込むなど徹底整備。

ポイント⑥
実際の対応マニュアルも写真を活用して明確にしている。

5、人員招集について

法人では大規模な災害についてマニュアル整備しているが、地域全体が被災するような大規模な災害時には、被災した利用者のケアに当たる職員不足が懸念されます。また通信手段が不通になることを想定し、「災害時緊急出勤基準」を以下のように定めます。地域全体が大きな被害を受けた時、私たち地域福祉の担い手である福祉事業者は要介護の高齢者や障害者に対してケアを継続するという大きな使命を持っています。趣旨をご理解の上、業務について頂くようお願いします。

1、災害時緊急出勤の基準
休日中の職員を対象としています。勤務中や出勤予定の者は以下の基準とは関係なしに出勤義務あり。

	管理職	役職者/看護師/相談員（非常勤含む）	一般職員（常勤に限る）
震度6以上（レベル③以上）	職場からの連絡がなくても緊急出勤する。	法人からの指示・連絡がなくても緊急出勤	法人からの指示・連絡がなくても緊急出勤
震度5強（レベル②）	職場からの連絡がなくても緊急出勤する。施設をチェックし必要時は職員に出勤指示発令	法人からの指示・連絡があれば緊急出勤	法人からの指示・連絡があれば緊急出勤
震度5弱以下（レベル①）	職場に連絡をとり必要と判断した場合のみ出勤する。	法人からの指示・連絡があれば緊急出勤	出勤の必要なし
対象外職員（一般職） 直接職員と相談員等は除く	但し、以下の状態にある一般職員は対象外とします。（「家族」とは同居の親族とします。） ①職員自身若しくは家族が負傷している場合。 ②自宅建物が被災し危険な状態にある場合。 ③中学生以下の家族が自宅にいて、他に保護する家族がいない場合。 ④中学生以下の家族の所在が不明でかつ連絡が取れない場合。 ⑤職員自身が外出先で帰宅難民になり出勤が不可能な場合。 ※家族が負傷している場合や自宅被害が大きい時は、何よりそちらを優先して下さい。		

2、家族を連れて出勤することの可否
大災害で、家族の安全が確保できない場合で出勤が躊躇される場合や危険がある場合は、家族を施設に連れて出勤することも可能とします。自宅より施設のほうが安全である場合もあり、職員の家族も一緒に働く法人の一員と考え皆で助け合いましょう。

3、災害緊急出勤時の報酬
上記のように、勤務外（休日、時間外）の職員が災害により緊急出勤した場合は、時間外手当と「災害緊急出勤手当」を支給することとします。

12

②事務所玄関及び事務所中庭
・事務所玄関の排水溝は、理事長室中庭と繋がっている。
・事務所玄関の排水溝は、行き止まっており、水が排水されないため、一定の水位を超えれば溢れて館内に入水してくる。その場合は、理事長室中庭も水があふれる。
・したがって、雨量が激しい時は、ポンプを写真の通り作動し、排水することが必要となる。
・ポンプの電源は、館内からとること。（窓を少し開けてコードを入れる）

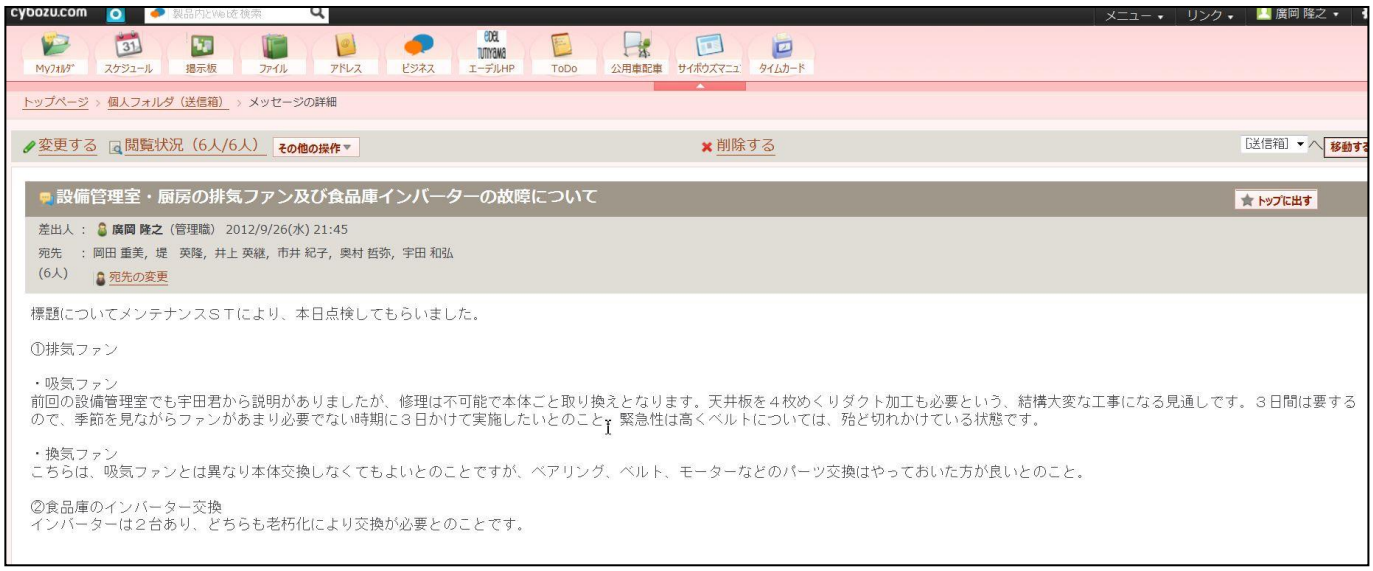
③既存ワーカー室中庭
・既存ワーカー室中庭には２つの排水ポンプが常設してあり、一定の水位になれば自然に作動することになっている。
・しかし、もしポンプが作動しないことがあれば排水量が非常に多く一気にワーカー室や、ＳＳユニットが冠水するため巡回点検を行うこと。

④新館各ユニット窓例
・新館各ユニット共に台風の際は、雨が入ってくる。写真のようにガムテープでの目張りを行う。
・排水溝のミゾラは窓に立てかけておく。また排水口にゴミが溜まっている場合は除けること。

6

③日常の設備管理

設備が故障したら、ただちに設備管理室のメンバーに[故障内容の詳細][見通し]などを明記した社内メールを配信し、設備トラブルに関する情報を共有する。



どの設備を修理し、現在修理中なのかを把握するため、[設備修理一覧表]に進展状況を保存。一覧表に関しても共有フォルダーに保存しておき、執行室のメンバーが各ＰＣから閲覧できるようにしている。

設備修理一覧表

No.	発生月日	箇所	故障設備名	緊急度	対応策	対応業者(者)	連絡担当	経過	見積額	保険適用	結果
1	4月	いきいき非常誘導灯	非常誘導灯と基盤	低	発注進捗。	メンテナンスST・吉島	廣岡	見積待ち	21,000円	—	済
2	H22.5月	ほのぼの天井張替	雨漏りの影響	低	発注進捗。	大宝株式・大野＝東純	牛田	7月下旬 より工事	0円	—	
3	5月	きじ廊下雨漏れ(2－4前)	雨漏りの影響	中	運転管理員にて対応。8階ベランダの目地をコーキング補修。	ライフ中南	廣岡	修理済み		—	済
4	6月	事務所	消防設備・緊急連絡電話	高	発注進捗。	メンテナンスST・辻野	廣岡	8月点検にて見積もり待ち	9光器のみ別途見積もりとる	—	済
5	6月	厨房	照明機器	低	発注進捗。	パナソニック電工・西口	廣岡	6月15日に点検予定		—	済
6	6月	DS	照明機器・安定機	低	発注進捗。	パナソニック電工・西口	廣岡	6月15日に交換工事予定	58,900円	—	済
7	6月25日	6-1前トイレ	トイレ内手洗い場	中	発注進捗。	三光電気	牛田	6/27修理済み		—	済
8	6月23日	キャラバン2号	後方車いす固定装置	高	発注進捗。	イフサポート	井上	6月26日 修理済み		—	済
9	6月26日	キャラバン2・3号	昇降装置 ステップ	低	26日の故障箇所と一緒に修理	イフサポート	井上	6月26日 修理済み		—	済
10	7月19日	きじ廊下雨漏れ(静養室前)	雨漏り	中	発注進捗。	ライフ中南	廣岡	7月下旬 より修理予定	特料でライフが修理	—	済
11	7月	既存機器室扉修理	エアー交換	低	発注進捗。	ライフ中南	廣岡	8月8日修理済み		—	済
12	7月27日	新館棟空調異音		高	発注進捗。	東純	廣岡	7月27日午後一 修理点検		—	済
13	7月28日	水道水漏れ続い	水道使用量が異常に多い	高	発注進捗。	平田設備・田中 氏	廣岡	7月28日以降に点検予定		—	済
14	8月2日	デイ ろ過機	配管継目からの水漏れ	中	発注進捗。	純ライフ	市井	8月中 定期点検 の際修理	後日見積書提出 予定	—	済
15	8月8日	業務用乾燥機	既存2台・新設1台ベルト交換	低	発注より日程調整。消耗品交換	サンヨーサービス	市井	8月27日 実施予定		—	済
16	8月12日	特養の各トイレ床(全館)	床ワックス結晶性酷い	高	発注進捗。	メンテナンスST・山忠	廣岡	8月16日 点検予定	1に連絡。それまではマット敷	—	済
17	8月22日	キャラバン2号	リフト昇降故障	高	発注進捗。	イフサポート	井上	8月28日 点検予定	約4万円程度	—	済
18	8月25日	新館3号機異常		高	発注進捗。	東純	市井	8月27日 センサー交換		—	済
19	8月27日	既存乾燥機配管水漏れ	大型乾燥機真中裏配管	低	発注進捗。	ライフ中南	廣岡	8月29日実施予定		—	済
20	8月31日	かもしか男女トイレ・3-1	扉が開けたまま固定できない	中	発注進捗。	ライフ中南	牛田	9月1日実施	後日見積書提出 予定	—	済

ＩＴを徹底活用した設備管理体制。

光熱水費のデータ管理化

④設備更新計画

設備管理室では毎月の会議で設備の現状確認及び使用状況について議論しており、新しい設備の導入検討についても積極的に考えている。特に高額物品については、法人の中長期計画の中に設備更新計画を組みこんでおり戦略として設備更新を捉えている。

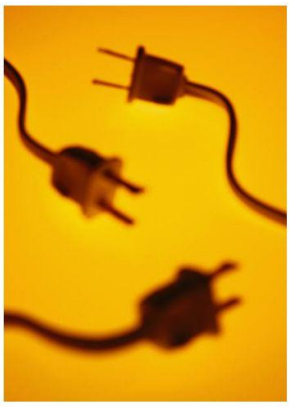
エーデル土山中長期計画[2012～2015]

３年間の中長期計画を策定している。
４つの戦略から成り立っており、設備更新戦略としても、今後３年間の設備投資を計画している。

節電計画実践後（H22 年度比）
▲20%弱の節電効果あり！

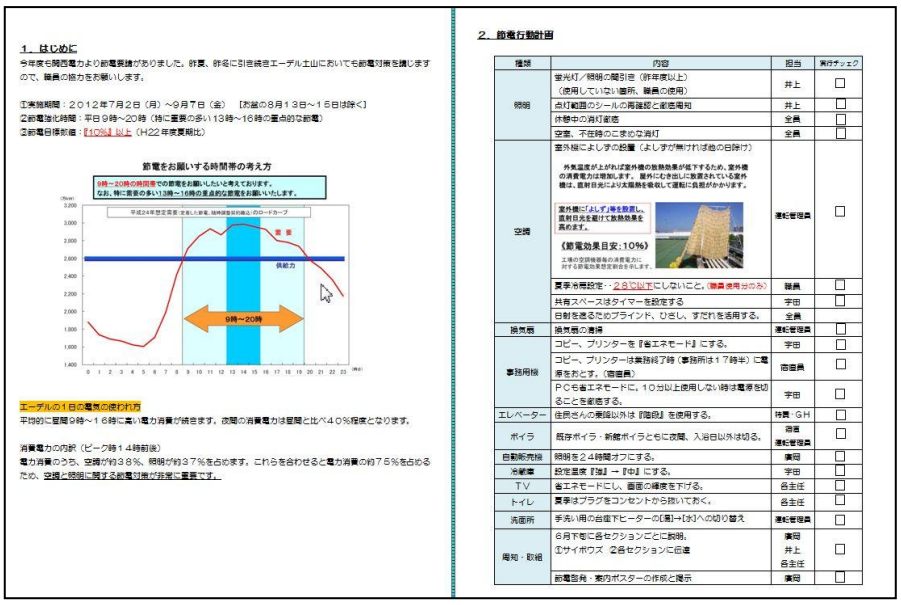
⑤節電計画

省エネに関しても設備管理室で対応している。東日本大震災以降の電力会社からの節電要請を受けたこともあり、節電計画を立案。節電担当を明確にし、節電、コストに対する意識をスタッフに徹底周知した。



エーデル土山　節電計画 2012・夏

設備管理室



1．はじめに

今年度も関西電力より節電要請がありました。昨夏、昨冬に引き続きエーデル土山においても節電対策を講じますので、職員の協力をお願いします。

①実施期間：２０１２年７月２日（月）～９月７日（金）　【お盆の８月１３日～１５日は除く】
②節電強化時間：平日９時～２０時（特に重要の多い１３時～１６時の重点的な節電）
③節電目標数値：『10%』以上（H22年度夏期比）

節電をお願いする時間帯の考え方

9時～20時の時間帯での節電をお願いしたいと考えております。
なお、特に需要の多い13時～16時の重点的な節電をお願いいたします。

エーデルの１日の電気の使われ方
平均的に昼間９時～１６時に高い電力消費が続きます。夜間の消費電力は昼間と比べ４０%程度となります。

消費電力の内訳（ピーク時１４時前後）
電力消費のうち、空調が約３８%、照明が約３７%を占めます。これらを合わせると電力消費の約７５%を占めるため、空調と照明に関する節電対策が非常に重要です。

2．節電行動計画

種類	内容	担当	実行チェック
照明	蛍光灯／照明の間引き（昨年度以上）（使用していない箇所、職員の使用）	井上	□
	点灯範囲のシールの再確認と徹底周知	井上	□
	休憩中の消灯徹底	全員	□
	空室、不在時のこまめな消灯	全員	□
空調	室外機によしず の設置（よしずが無ければ他の日除け） 外気温度が上がれば室外機の放熱効果が低下するため、室外機の消費電力は増加します。屋外にむき出しに放置されている室外機は、直射日光により反射熱を吸収して運転に負荷がかかります。 室外機に『よしず』等を放置し、直射日光を避けて放熱効果を高めます。 《節電効果目安:10%》 工場の空調機器毎の消費電力に対する節電効果目安数値を示します。	運転管理員	□
	夏季冷房設定：２８℃以下にしないこと。（職員使用分のみ）	職員	□
	共有スペースはタイマーを設定する	宇田	□
	日射を遮るためブラインド、ひさし、すだれを活用する。	全員	
換気扇	換気扇の清掃	運転管理員	□
事務用機	コピー、プリンターを『省エネモード』にする。	宇田	□
	コピー、プリンターは業務終了時（事務所は１７時半）に電源をおとす。（宿直員）	宿直員	□
	ＰＣも省エネモードに、１０分以上使用しない時は電源を切ることを徹底する。	宇田	□
エレベーター	住民さんの乗降以外は『階段』を使用する。	特員・ＧＨ	□
ボイラ	既存ボイラ・新館ボイラともに夜間、入浴日以外は切る。	宿直 運転管理員	□
自動販売機	照明を２４時間オフにする。	横岡	□
冷蔵庫	設定温度『強』→『中』にする。	宇田	□
ＴＶ	省エネモードにし、画面の輝度を下げる。	各主任	□
トイレ	夏季はプラグをコンセントから抜いておく。	各主任	□
洗面所	手洗い用の台座下ヒーターの[風]→[水]への切り替え	運転管理員	□
周知・取組	６月下旬に各セクションごとに説明。 ①サイボウズ　②各セクションに回達	横岡 井上 各主任	□
	節電啓発・案内ポスターの作成と掲示	横岡	□

積極的な講師派遣

エーデル土山では、［介護業界を変えていこう！　］というスローガンの元、様々な研修に講師を派遣しています。
研修内容については、1法人に対する相談から多人数に向けて行う研修まで、主催者や相談者のニーズに合わせた研修を企画しています。これは、私たちの刺激にも繋がりますので、もし、研修や勉強会にお招き頂ければ、全国各地どこでも参上します。お気軽にお問い合わせ下さい。なお、当方で使用している資料なども、ご希望があれば研修の際に無料でお渡しさせて頂きます。研修は事例などを使いながら[実践的]かつ[具体的]な内容を心がけております。

得意分野

人材育成全般に関する研修　／施設における減災対策に関する研修／リーダー養成研修　／介護現場におけるトラブル防止
各種委員会の実践方法／ミーティングの活用術／各種マニュアル、様式の作成法／中間管理職の育成研修
その他、各法人からの個別相談によっての研修

研修・その他の相談に関するお問い合わせ先
社会福祉法人あいの土山福祉会　エーデル土山　　事務局　　廣岡（ヒロオカ）／井上
☎0748-66-1911
✉info@edeltutiyama.com

最後までお付き合い下さり、誠にありがとうございました。設備管理は法人運営の根幹をなすものでもあり、僕たちは決して手を抜かずに全力を尽くしていきたいと考えています。

この資料を読んで頂いた法人様で少しでも自施設の管理体制について考えてもらえれば、幸せです！

またこの資料、発表についてご質問等あれば何時でも連絡をお待ちしております！

0748-66-1911
宇田　和弘　／ウダ　カズヒロ

社会福祉法人あいの土山福祉会
設備管理室／IT・災害備蓄担当

設備管理室
equipment a manager Office

～介護業界を変えていこう～
Edel tutiyama.

Copyright 2012©Edel tutiyama All Rights Reserved.