

光熱費と施設維持管理の現状

2022年10月17日 多職種カンファレンス

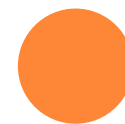
介護老人保健施設セージユ山の手
事務 村上 馨騎

はじめに

介護老人保健施設セージユ山の手は、開設して32年が経ちました。

(1990年5月開設)

施設維持のため、設備機器・車両の故障や管の漏水からトイレ詰まりまで多様な修繕を行っています。築30年を経過し、規模の大きな施設設備の更新も視野に施設運営を考えなければいけない時期にきています。また、新型コロナウイルスやロシア・ウクライナ紛争等々の影響により世界的にも食料やエネルギーの高騰がすすんでおり、当施設でもその影響は免れられません。

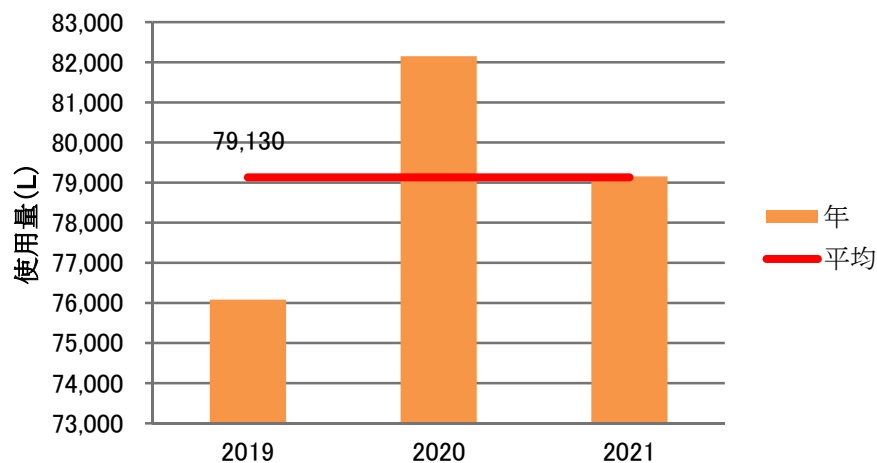


光熱費の変化（重油・電気）

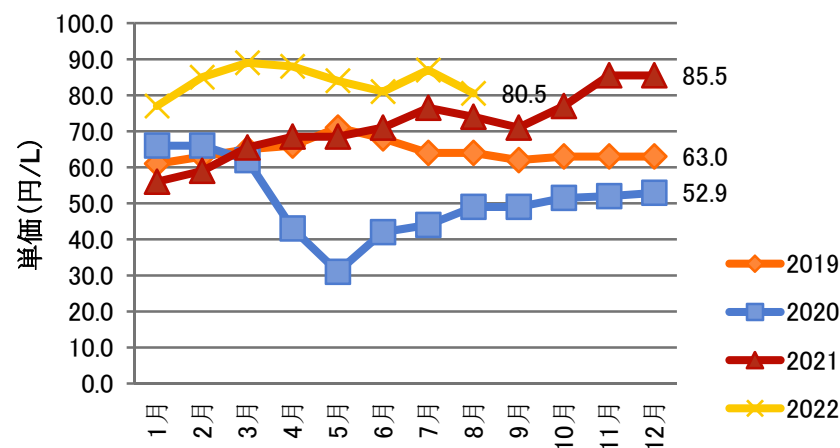
当施設での重油及び電気の単価と使用量の推移は以下の通り。

■重油の使用量と単価の推移

過去3か年年実使用量の推移



過去4か年重油単価の推移

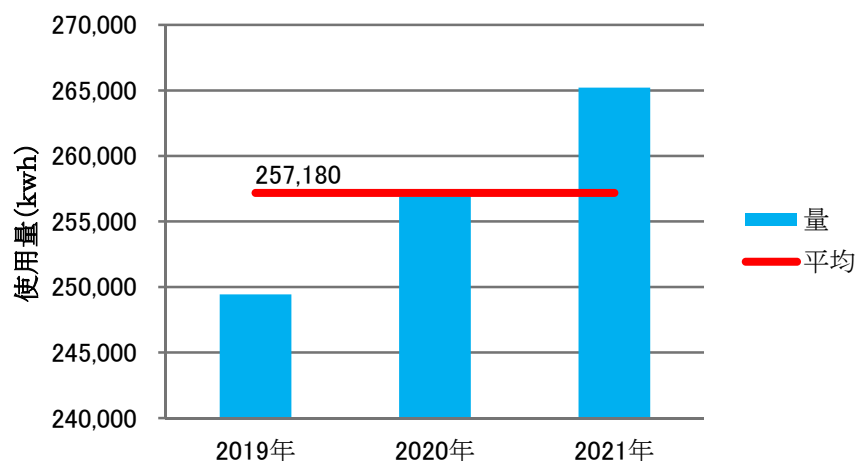


重油の実使用量は毎年の寒暖により変化しますが、単価は4年前と比較し平均値で30%増加しています。

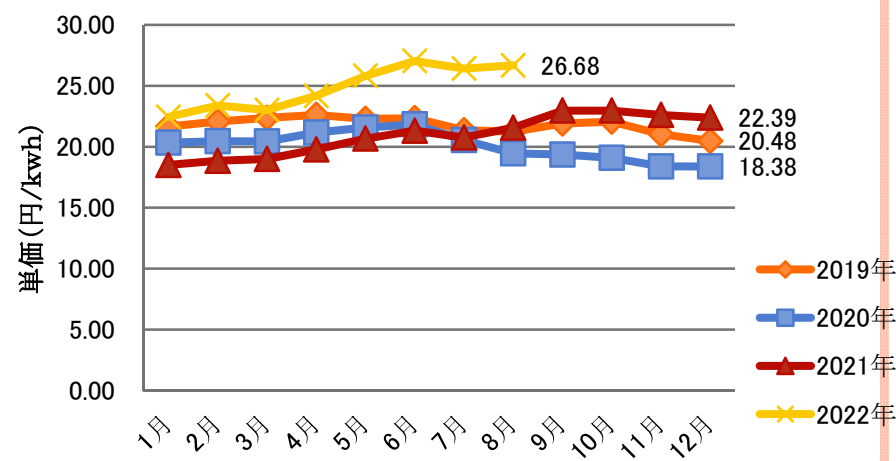
光熱費の変化（重油・電気）

■電気の使用量と単価の推移

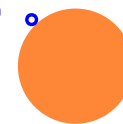
過去3か年年間使用量の推移



過去4か年単価の推移（単純単価）

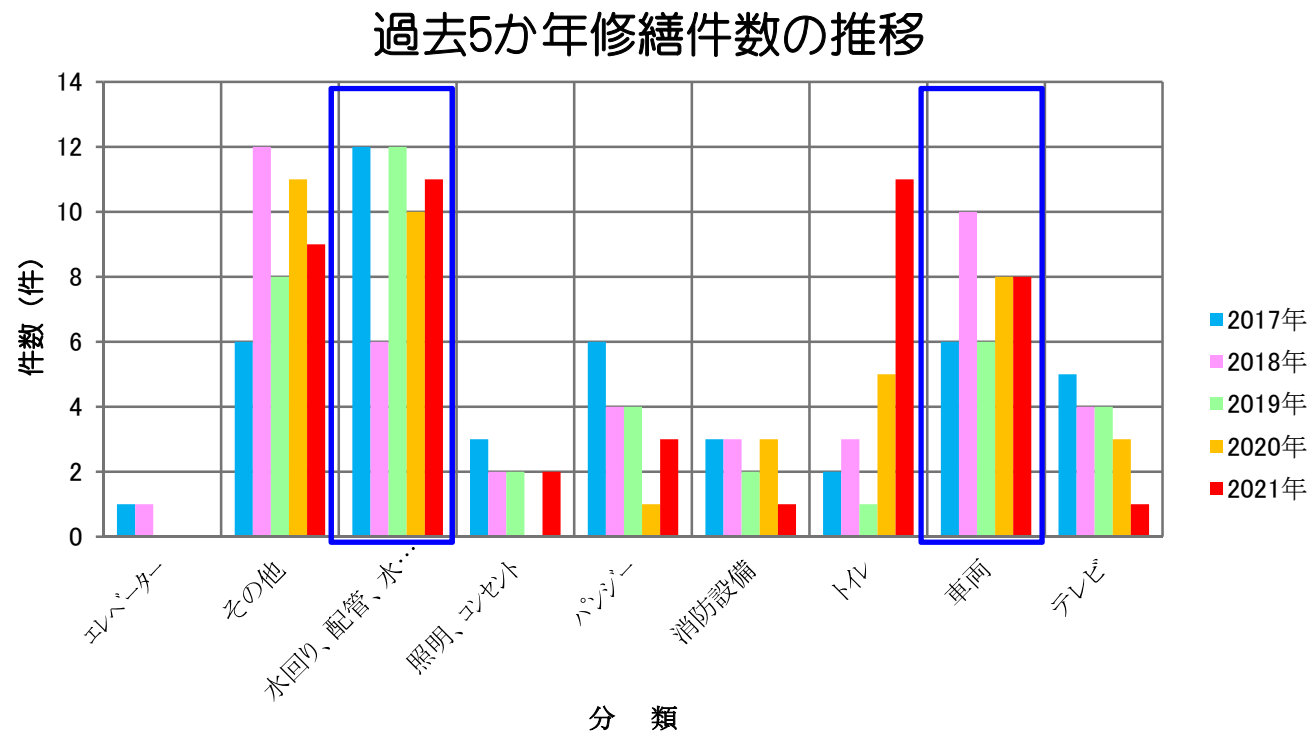


電気の使用量は、温暖化による猛暑でご利用者様の熱中症・脱水を防ぐための居室へのエアコン設置が進み年々増加しています。単価も4年前と比較し平均値で14%増加しています。



施設維持管理

当施設過去5か年の修繕の推移を以下に示す。
(データは請求書より修繕を抜粋し集計)

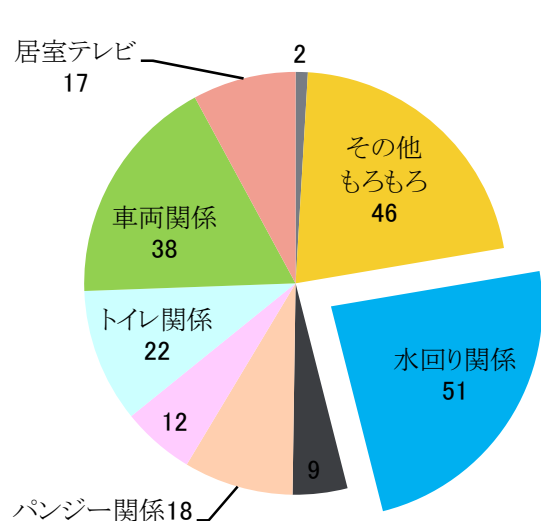


過去5か年の集計では「水回り・配管」と「車両」の修繕が多い。

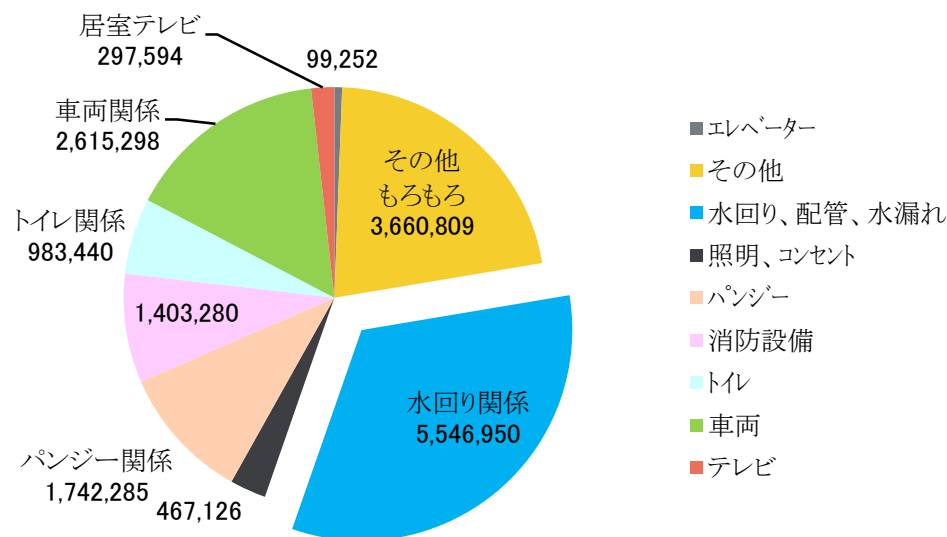
施設維持管理

当施設過去5か年の修繕の推移を以下に示す。

過去5か年の修繕件数（件）



過去5か年の修繕費（円）



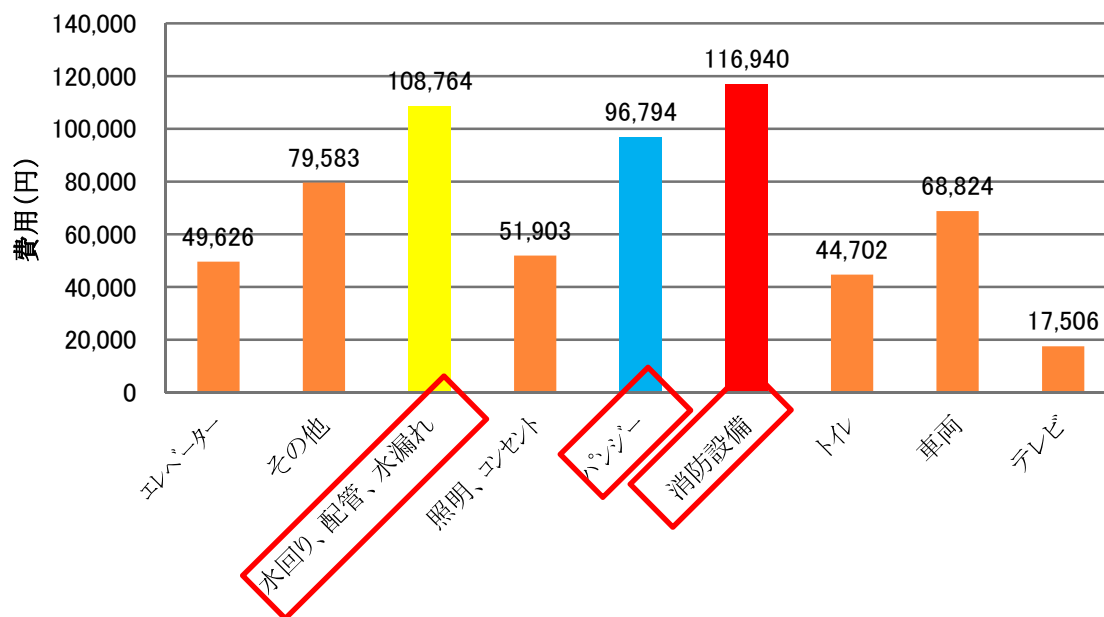
- エレベーター
- その他
- 水回り、配管、水漏れ
- 照明、コンセント
- パンジー
- 消防設備
- トイレ
- 車両
- テレビ

過去5か年の修繕件数・修繕費用はともに「水回り関係」「車両関係」で件数4割・費用4割強を占める結果となった。次いで件数では「トイレ関係」、費用では「パンジー」となった。

施設維持管理

当施設過去5か年の1件当り平均修繕費用は以下の通り。

1件当平均修繕費



1件当り平均修繕費は「消防設備」「水回り」「ハンジー」の順に高い。特に水回り関係は漏水が発生すると配管以外に天井の補修が加わることが多く、1回当りの費用が高額となりやすい。

施設維持管理（管材）

当施設で使用されている給水管・給湯管は以下の通り。

- ・ 給水管：塩化ビニルライニング鋼管：25～30年
- ・ 給湯管：銅管：30年程度

給水管、給湯管ともに腐食や錆が発生する可能性が高く、特に給湯管である銅管は早期に劣化する場合が多い。



給水管内の錆



ピンホール現象



修繕の状況

今後の対策

■光熱費（重油・電気）

- ・重油は、暖房面でエアコンとの適正な使用バランスを図りながら使用量の抑制に努める。
- ・電気は、ピークカットに努める。

電気料金は契約電力が上昇すると基本料金が上がりま
すので、年間の最大需要電力を抑える工夫を行う。

①空調・生産設備の起動時間の見直し

これらは起動時に最も電力を使用するので、一斉起動
を避け、順次起動を行う。

②設備の稼働時間の調整

夏場の空調負荷が大きい昼～夕方の時間帯に消費電力
が大きい設備の多数稼働を分散・控える。

今後の対策

■施設維持管理

当施設は開設30年以上経過し、耐用年数を超えた給水管・給湯管からの漏水発生が増加にあります。

現在、施設内の給水管・給湯管の更新に向けて調査を行っています。この結果を基に、今後の施設維持に向けた計画的な修繕を行い、修繕費の抑制を図る。

最後に、今もこれからもご利用様が過ごしやすい（また、職員が効率的に業務を行いやすい）施設の維持にむけて、皆様からのご意見・ご協力を賜ることができればと思います。



ご清聴、ありがとうございました。

