

2014
年版

社会福祉法人 設立・運営 の手引き

これから社会福祉法人を設立しようとする方に

- 「社会福祉施設設計の留意点」を新規掲載
- 改正社会福祉法人設立関係通知（26年3月）の反映
- 施設整備に係る取引と仕訳例示
- 社会福祉法人設立の最新内容を掲載
 - ①保育所、多機能型（障害）、特養の最新資金計画モデル提示
 - ②保育所、多機能型（障害）、特養の新会計基準対応の予算書を例示
 - ③寄附金等の新会計基準対応会計処理等を詳述
 - ④社会福祉事業一覧を掲示
 - ⑤法人登記事務手続も詳述
- 最新の施設整備補助内容、最新様式を詳述
- 水道料金、自動車税、固定資産税等の減免最新情報（東京都）
- 社会福祉法人に適用される前払金保証制度の紹介
- 社会福祉施設開発許可運用指針を掲載
- 所轄庁の許認可担当者も参考が可能な内容



社会福祉法人
東京都社会福祉協議会

X章 | 社会福祉施設設計の留意点

1 概論

・社会福祉施設設計に際しての基本的考え方

昭和20年に憲法第25条が制定されたのを機会に、福祉は国の責任のもとで行うこととなり、福祉3法が制定され、それに合った社会福祉施設が建設されることになりました。（憲法第25条：「すべての国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。2. 国は、すべての生活面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。」）

福祉施設は、国の方針に基づき、公共の資金を使って建てるものなので、最大限社会に貢献するように、福祉行政と連携し、かつ施設の利用者、施設で働く者、周辺の住民など多くの人に配慮されたものでなくてはなりません。また、関連する法規や補助金の規定などを通じて、施設を建てる意図をよく理解した上で、積極的な運営メニューを盛り込むことが重要となります。

補助金又は交付金（以下「補助金等」という。）の規定は、国や自治体の施策とリンクしているので、補助金等の主旨を理解し、また、施策や補助基準などは、社会情勢や国、自治体などの方針によって、変化することがあるので、担当省庁や自治体との情報交換は不可欠になってきます。

また、法律や基準などは、「最低基準」なので、そこになにを付加するかで施設と運営者の特徴が出るので、施設の未来を見据えて、設計者に要求を伝え一緒に考える必要があります。

建物は限られた予算を有効に使う必要があります。耐久性、省エネ性、拡張性、柔軟性、メンテナンスのしやすさ、設備の更新のしやすさ、など少なくとも、30年から50年後を見据えた経済設計が必要です。

社会福祉法人は、保育施設、児童養護施設、高齢者福祉施設など広い範囲の施設の運営が可能なので、少子高齢化にともない、たとえば、幼児施設を将来高齢者福祉施設に転用できるなどのユニバーサルな設計の考え方があってもよいでしょう。

昨今、特に首都圏では、福祉施設を住宅地に立地させる際に、交通や音、違う属性の人たちが出入りするなどの理由などによって、迷惑施設として建設を反対されるケースが増えているので、特に音や日影などは、基準法の範囲内だけでなく、周辺の住民の立場に立っての設計を行わねばなりません。

また、さらに一歩進んで、ボランティアなども周辺からの協力なしには成り立たないので、周辺の住民との活動の場（地域交流室など）を設けて、地域の活動の中心となる工夫が必要です。

そして、福祉施設には、大震災などの災害の際には、避難や復興の拠点となるので、非常時のための井戸を掘る、発電機を備える、備蓄倉庫を備えるなどの、防災的な視点での設計も見据える必要があります。

また、かつては調整区域（都市計画区域外）であっても、福祉施設は無条件で立地が可能でしたが、都市計画法に基づき自治体によって接道義務などの要件を付す、またはまったく許可しないケースも出てきています。特に調整区域内に福祉施設の立地を許すかは、自治体の中で福祉政

策と、都市政策がリンクしているので、調整区域に施設の立地を計画する場合には、要注意です。

福祉は国が憲法の下で行うべきことを替わって社会福祉法人が行うないしは公費が支出されるという認識を常に持って設計依頼にあたってください。

・アメニティの確保

施設の利用者や入居者の快適性（アメニティ）を考えるときに、福祉施設は特に住宅地の中では大きな施設になり、また周辺社会からの支援がなければなりたないので、周辺環境や周辺社会の環境も考慮に入れるなどして、了解が得られるように努力する必要があります。また、社会福祉法人の発展には、職員教育が重要ですので、職員が働きやすくまた、働きがいのある運営のあり方とそれに対応した設計を行う必要があります。

1) 入居者のアメニティ

高気密高断熱にし、全館空調を行うことがアメニティを確保することではありません。ホルムアルデヒドが入っていないとされているフォースター表示の建築材料であっても、閉め切った部屋では、濃度が高まることが分かっているので、換気を重視した設備設計、建築設計を行うのが肝要です。

入居者のアメニティは空気環境のみでなく、建物周辺の緑や部屋の大きさ、家具の使いやすさ、各部屋の配置、水まわりの位置、人間関係、社会的なつながり、セキュリティなど、総合的なものであり、設計の根幹をなすものであるので、居住者が気持ちがよい建物や空間するために、運営面も含めて、総合的に設計者と「入居者のアメニティと」とは何かを論じ、創造性を發揮し決めるべきものです。

福祉施設を紹介した資料や雑誌はいくつかありますが、必ずしもそれらが法人にとってよい建物とは限らないので、設計を進める上で、すでにある施設を見学し、運営者にさまざまな質問をするのが有効です。

通常の建物と違うところは、子どもの施設ならば、勝手に子どもが外に飛び出さないように、高齢者施設も、昼夜勝手に外に歩き出して事故に遭遇したり、帰ってこなくなるケースもあるので、居住者の希望（アメニティ）を最優先できない部分も出てきます。容易には出て行けないが、非常時には逃げられねばならないなど施設基準と消防法上の規定ともぶつかることがあるので、場合によっては消防と事前に協議し、解決策を練る必要もでてきます。

2) 職員のアメニティ

福祉施設は運営者がいて初めて成り立つので、職員が働きやすく（動線などや設備など）、充分に休養がとれる空間を確保することが、施設を拡張していくことにつながります。また、積極的な運営メニューが可能な余地を残すことは、職員が働くモチベーションと関連してくるので、そこにも創造性を發揮すべきです。

とりわけ、福祉施設は働きながら仕事を覚え、福祉の精神を養うための職業教育の場でもあるので、研修のための部屋も確保するよう努めてください。

3) 地域のアメニティ

昨今は、福祉施設が地域にとって迷惑施設として反対を受けることもあり、新たに住宅地などに新設する場合には、地域とのつきあい方、地域にとってのメリットなどを考えて設計に反映すべきです。日影や斜線制限などは、建築法規に合っていればよいというのではなく、極力現状の環境を悪化させない配慮が必要です。

敷地が大きな場合には、開発許可や、各自治体のまちづくり条例の適用対象になり、治水計画（敷地に降った雨水が地域に迷惑をかけないよう計画する）、緑化（一定量の植栽を義務づけられる）、ゴミのストック場所、駐輪場、駐車場、空地など、都市インフラに負担をかけないよう指

導を受けることもあります。

敷地に対して、ある程度の規模になることは避けられないで、地域に貢献するものとして、地域活動の場の提供、防災機能の充実、緑化など、を通じて地域社会に受け入れられる工夫は、地域のボランティアなどの協力を得て、地域の中で施設が発展する上でも、積極的に考えられるべきです。

2 設計業者の選定基準

社会福祉法人を新たに作る際、また建物を増やす場合など、職員と共に法人の行く末を考え、勉強し、意識を高める上で絶好の機会となるので、法人と会話をしながら設計に活かせる設計業者を選定する必要があります。

行政などにおいては、

- ・施設規模に合った設計事務所規模：資本金、設計スタッフの人数（一級建築士の有無も含め）
- ・設計の経験：福祉施設の過去の設計経験

などの資料をもとにして、機械的に選定している場合が多いのですが、資本金や人数、経験に比例してよい設計ができるとも限らないので、時間と手間がかかりますが、その設計業者が設計した建物を見学し、運営者の使い勝手や、実際の空間を確認しながら設計業者を決めるのが、社会福祉法人にとっても情報収集や、勉強にもなるよさがあります。

設計の善し悪しは、各法人の価値観にも左右されるので、設計業者が法人の価値観を勉強し理解する能力があるかも設計業者を決める上で重要な判断基準でもあるので、設計業者とよく面談し、場合によっては、簡単な設計を依頼し決めるやり方もあります。例えば、計画敷地図を渡し、条件を伝えて簡単な計画や提案を作ってもらうやり方ですが、プロポーザル方式ですと、一方的に情報を与えて、質疑も受けれるのですが、直接面談しながら進めると、法人の要求にどのように答え提案する能力があるのか、肌で分かる利点があります。

中には自分の主義主張を押し付けてくる、いわゆる作品主義の設計業者も多いので、どちらのタイプの設計事務所かは、早い段階で見極める必要があります。

また、国や自治体の補助金を得る場合が大多数であるので、予算内にかつ工期内に納められる能力を持つ設計業者でなければ、予算を超えたり、工期が納まらなくなるなどして事業を中止せざるを得ないこともあります。

建築家の職能としては、さまざまな要望を実現する段階で、それらを予算内に納め、かつ工期が納まるように工法やスケジューリングを調整できるはずですが、一般的に経験が少ないので、これも見極める必要があります。専門家ならば、法人の要求を全て取り入れて、予算や工期に納められるはずだと過信するのは危険です。

3 設計業者の選定方法、プロポーザル方式の可否

プロポーザル方式とは、設計に必要な条件や情報を与え、複数の設計業者に基本プランやコンセプトを提案してもらい、その中身で決める方法です。

設計業者を知らない、福祉施設の設計に慣れた設計業者が常にすばらしい設計ができるとは限らない、とするのがプロポーザルに踏み切る主たる理由ですが、一方で、自由参加のプロポーザルで最も共感できる設計が考えられた設計業者が、プロジェクトを遂行する上で、法人と会話しながら設計内容を発展させ、またコストや工期を納められる能力があるとも限りません。

以上のようなプロポーザル方式のリスクを少なくするためには、

- ・法人の要求する所室や面積、つながり、他の要望などを分かりやすくまとめてプロポーザルに関する説明書を作成する。（法人が施設設計に慣れておらず、説明書の作成がうまくできないと、参加者に無駄な作業を強いてしまうので、その場合にはプロポーザルは避けた方がよ

いかも知れません。)

- ・参加資格として、経験などを挙げてもらう
- ・なじみの深い法人からよい設計家を教えてもらい、かつ設計した施設の見学を行うなどして、プロポーザルに参加する設計業者を限定する方法があります。

福祉施設はデザインを最優先ではなく、利用者の使いやすさをまず優先して考えるべきです。プレゼンを2段階とし、最初のプレゼンに対して法人の意見を伝え、それを設計に反映できるかを見る。つまり、法人の意思に柔軟に対応できる設計業者かを見極めることができます。

4 設計業者とのかかわり方、発注・要望の仕方

福祉施設に対する国の方針や、考え方は刻々と時代や社会によって変わるので、設計者は出された要求や条件を整理して、建築法規やその他の法規に照らし合わせ、また、構造や設備の技術に精通し、設計と統合できる専門家ですが、基本的に福祉施設に関しては完全には分かっていない者として接するべきです。特に介護などに関しては知る由もないで、設計業者に教え、いっしょに勉強するという設計プロセスをとるべきです。また、設計の途中で、自治体の担当者や知り合いの社会福祉法人に図面を見せて意見を求めるのも有効です。

建築にあたり予算と工期内に納めることが重要ですが、デザイン重視の設計者は、予算と工期の感覚に薄い場合があるので、予算と工期を納めることができる設計者かどうか確認する必要があります。

発注者の価値観をきちんと示し、各々の要求に対して提案を求め、説明してもらい話し合いながら決めるべきです。以下は、福祉施設でよく出る条件や要求です。

- ・耐震性、省エネ、耐久性
- ・バリアフリー
- ・性能単価が安い建物
- ・「性能」：耐震性、省エネ性、運営の幅を広げる余地がある、設備の更新性など
- ・職員が働きやすい環境
- ・入居者がここちよい環境、
- ・コミュニティができる環境
- ・社会との連携が自然とできる施設づくり（畠、防災、避難、備蓄）
- ・近隣を見下ろさない設計、雑音を出さない設計、社会と仲良くする設計
- ・社会に貢献する設計

設計業務の発注に関しては、特に初めての設計業者と契約を行うのはリスクが伴いますので、費用が発生しない範囲で、何かを提案してもらって法人との相性や設計者としての能力が期待できるかを判断してから発注すべきです。

5 工事監理の方法

基本的に施主（法人）の弁護士的な立場である設計事務所が工事監理を行い、違反建築や手抜き工事を防止する役割を負います。一級建築士ではなくては設計や工事監理をしていけない建築（建築士法第3条1項）に関しては、建築基準法（第5条4項、5項）では、一級建築士の工事監理者を定めなければならず、定めなければ工事もできません。

一般的に、工事監理は以下のようないくつかの業務が行われます。

- ・図面どおり施工されているか、いわゆる手抜き工事がないかチェックを行う
- ・施工に必要な詳細図を作成し、かつ施工会社が作成する施工図をチェックする

ゼネコンは、サブコンにそれぞれの工事を発注しますが、サブコンは責任施工で工事を行い、保証もしなければならないので、設計業者が積算用に作成した実施設計を元に、施工するための

図面を作成し、設計者と元請けのゼネコンに承認と発注を受けてはじめて施工を行います。

- ・元請けの施工会社とともに工程管理を行う。
- ・かかる法律に合うように図面のチェックと指示を行い、書類を作成し、諸官庁や民間に申請機関などの検査を受けるのに立ち会い、質問に答える。
- ・工事の完成に伴い、完成検査を行い、完成引渡しに立ち会い、助言を与える。
- ・最終的に追加工事費の調整なども行う。

6 耐震設計のポイント

構造計画に当たっては、敷地、地盤、建築物の用途、規模、将来計画、工事費、工期等の設計条件を十分把握し、意匠設計及び設備設計からの要求性能を満足させながら、所要の安全性、耐久性、居住性、施工性等について構造体の性能を確保します。

関東大震災後、木造の大半が倒壊し、コンクリート造が残ったこともあり、コンクリート造に耐震性があると認識され、特に公共建築に関して建物の不燃化やコンクリート造による建物が推奨されました。

しかし、淡路阪神大震災では、コンクリート造の高架の柱脚が多く倒壊しましたが、鉄骨造や木造でも 2×4 や新しい在来工法による家が残ったこともあります、構造基準自体を再度見直すことになりました。

本来、地震力（地震加速度）は、建物の重量に比例して入ってくるので、耐震上、軽い構造体が有利です。また、社会情勢によって、素材や建築コストが高騰することもあるので、構造形式を決める場合には、総合的に判断する必要があります。

以下、構造設計上重要なポイントを挙げます。

- 1) 敷地：特にがけ地や古い擁壁がある敷地の場合には、がけ上およびがけ下端からの水平距離をがけ高さの2倍以上確保しなければならないなどの制限を受けたり、擁壁工事を伴うなど、建築が経済的、物理的に不可能な場合も出てくるので、土地を取得する場合に、構造的な知識を持っている設計業者に相談することも重要です。
- 2) 地盤の調査：構造計画を行う前提として重要であるので、地盤調査（ボーリング調査）を行う必要があります。その土地に建物が以前あった場合でボーリング調査があれば、その資料を使えますが、設計者の指示に従って、必要な場所でボーリング調査を行う必要があります。地盤調査に関しては、法人がその費用を負担して行います。
- 3) 構造形式の検討：地盤が強ければ、揺れにくく、建物の基礎も簡便にできるが、地盤が弱い場合には、上部構造が重いほど地盤改良や杭が必要となるので、地盤調査結果に基づいて、構造形式を検討することによって、合理的な設計が可能となります。
- 4) 梁と柱のラーメン構造（構造壁を用いない構造）よりも、構造壁やブレース（筋交）を用いた構造計画を行うと、水平耐力を容易に高めることができるので、合理的で経済的な設計とすることができます。
- 5) 新耐震設計（昭和56年施行）では福祉施設は他の用途の建物よりも耐震性を増すように規定されています。また、地域によっては、直下型が起きやすいなどの理由から地域係数（耐力の割り増し）があるので、それを加味して設計しなければなりません。
- 6) 東日本大震災以降、官庁施設では、耐震性に加えて、津波対策を行うよう基準が改正されており、海に近い敷地の場合には、液状化や津波なども考慮に入れる必要がでてきています。

7 基本設計と実施設計の相違

基本設計：建物に対する考え方をうかがい、敷地、立地条件などを調査し、建築基準法等の関

係法令に照らし合わせ、平面・立面計画、断面計画、構造計画、設備計画を作成します。希望が具体化される重要な過程です。十分時間をかけて、納得できるまで打ち合わせることが大切です。また、工事費の概算も計算します。

実施設計：積算や確認申請、施工などに必要な図面（意匠設計図、構造設計図、構造計算書、設備設計図、各工事仕様書、工事費積算書、建築関係諸手続き書類）で、この図面を元に各施工会社が積算し、入札を行います。実施図面には、「詳細に積算を行うための図面」としての詳細図が含まれています。

8 考えられる設計ミスに起因する事態例

契約上、工事契約は法人と施工会社との間で結ばれるので、受け渡された建物に関しての瑕疵（瑕疵：施工が起因で生じる不具合など）に対しての責任は施工会社が負うことになります。

それに対して、設計に起因して生じる不具合は以下のようなものが考えられます。

- ・雨漏りなど：設計者の意思で、特殊な納まりを施工者に強いる場合（施工者は責任施工で工事を請け負っているので、通常は雨漏りが生じやすい工事はやりません）
- ・法律の違反：確認申請の段階で申請機関や消防などと事前協議を行っているので、法律の違反は基本的には生じないようになっていますが、両者のチェックから漏れている場合があります。
- ・構造部材の誤指定：構造計算で出た必要部材のサイズを構造図に書き写す時に、間違えが生じ、そのまま申請機関も気づかず施工してしまうことがあります。こういったミスは、構造計算が自動計算になってから多くなっています。場合によっては、解体が必至となるなど事態が深刻化することもあります。
- ・施設として使いづらい、または使えない：施設や運営の特殊性を設計業者が充分に理解し、解決していなかった場合などに生じます。厳密には設計ミスかは定義しづらいですが、バリアフリー法や福祉のまちづくり条例などに規定されている内容を知らないなどの起因で生じている場合には、明らかに設計ミスと判断がつく場合もあります。

健常者としては通常の建物であるが、使いづらい、または転倒しやすい、コーナーが鋭利で危険である、ガラスが普通ガラスで割れた時に危険である、手すりの高さを1.2mにする（保育園）など福祉施設として求められる項目が多く存在します。これらをもれなく設計に盛り込むには、自ら行政に要点を教わり設計者に伝えると同時に、福祉施設の設計に慣れている設計業者に依頼するのが有効です。

重要なのは、設計業者は全てを知っているわけではないので、過信せずに、福祉の専門家として建築業者を教え、かつ一緒に考える姿勢です。

9 トラブル防止のためのリスクマネジメント（設計、工事）

○設計のリスクマネジメント

設計業者との主たるトラブルは、建物が完成し、意図とは違ったものとなった場合、予算や工期が納まらなかった場合、使い始めて、あまりにも使いづらい、ランニングコストがかかり過ぎるなど、運営上生ずる問題など、多岐に渡ります。また、実施設計を法人の指示で大幅に変更させた場合に、追加設計料を設計業者から請求されることもあります。

以上のようなリスクを避けるためには、

- ・設計業者に早めに要求事項を文章などでまとめて出す。
- ・基本設計の作成時によく打ち合わせを行い、特に運営に関してその特殊性を伝え、よくコミュニケーションを取る。
- ・最も深刻なのは、予算や工期が納まらないトラブルで、このようなリスクを未然に回避するた

めには、計画を早めに検討し、工期と予算に余裕を持つことと、社会情勢によって、建築資材や職人手間が変動する中で、合理的な構造形式や工法を考えながら、敏速に設計に反映ができる設計業者を選定することが有効です。

- ・設計の変更を指示する時には、工事費や設計料がどれほどアップするかその都度確認してください。

○工事のリスクマネジメント

近年特に、職人や工事管理者などの人材不足により、これまでには考えられない瑕疵工事が生じているケースもでてきてています。(建築業法では、内装や造作、設備の瑕疵担保期間(保証期間)は1~2年、防水や構造などの瑕疵担保期間は10年とされており、民法では工作物や地盤の瑕疵担保期間は5年、住宅の品質確保の促進等に関する法律では、瑕疵担保期間を20年に延長できるとしています)。

このようなりスクを避けるためには、工事業者を選定する時に、安からう悪からう業者を選定しないことと、技術や施工に精通し、品質を厳しくチェックし設計監理ができる設計業者を選定することが重要になってきます。

また、雨漏りや不具合などが工事上の瑕疵に当たるかどうか、誰が費用的な責任を負うか、どのように改善するかの判断は、設計業者が間に入って行います。

10 建物設計図面上の考え方

<特養版>

	運営にあたっての考え方	建物設計図面上での考え方
(1) 入居者の能力を引き出し、入居者が自信と生きがいを感じるような環境づくりをどのようにしていくか	書道、陶器、絵画、工作などの創作活動の場や活動時間を確保する。植栽や畑、掃除、イベントの企画や運営など、社会的な役割を受けていただく。	いつでも活動可能な場所や道具を用意する。屋上や外構に植栽や畑、テラスを兼ねたステージ、地域が活動に参加できる空間の確保、テラスに縁側的な役割を持たせる。
(2) 在宅生活の延長として取り入れたいこと。(入居者の食事、入浴、トイレ等生活習慣の尊重など)	基本的な生活ができるよう、自立支援を最大限行う。	転ばないように段差をなくし、扉の前後、通路などに手すりを設ける。 個室のトイレの扉は、介護がしやすいように開口部が広く開くようにする。
(3) 入居者が、他のユニットの入居者や、友人、家族、地域住民と、交流を図るために支援、工夫について	施設で行う行事を考え、持続させる。 地域の活動に積極的に参加する。 協働で畠づくりに挑戦する。	行事ができる空間やしくみを整える(ステージなど)。 庭の一角にステージを想定したテラスを設ける。 敷地の一角に畠を設ける。 入居者用の厨房の他に、多人数で使えるキッチンを設ける。
(4) 介護職員と入居者との関係の作り、労働負荷に対する考え方(職員動線や人員配置、ボランティアの育成・活用など)	たびたび、部屋を訪れて様子をうかがいながら、話しかける。サービス動線を短くし、目が行き届くようにしたい。休憩ができるようにしたい。	効率よくサービスができるように動線やサービスステーションの場所を考える。

(5) 拘束廃止に向けての工夫、取組み	部屋に閉じ込めないように運営する。	非常口には遠隔操作のパニックオープンとし、感知器と連動せずにスタッフが状況を確認して開けるシステムとする。(消防との事前協議が必要) 出入り口は、事務室で確認し、入居者や訪問のチェックを行い、電気錠で解錠するシステムとする。 以上のような施錠とし、施設内では自由に歩けるようにする。 徘徊できるよう回れる動線を用意する。
(6) 労災や事故を未然に防ぐための工夫	職員の腰などへの負担を軽減するために介護機器を整備する。	後で介護機器の設置が可能なように、天井下地補強、電源の確保が可能とする。

<保育所編>

	運営にあたっての考え方	建物設計図面上の考え方
(1) 周辺の住宅地に交通などで迷惑がかからない工夫	園の周辺で事故を起こさせない	園の敷地内に一時駐車できる駐車場と自転車置き場を設ける。自転車の乗り降り時に子どもが路上に飛び出さない工夫。
(2) 職員が働きやすい工夫	職員が休める環境を整える	職員が食事を取る空間、疲れた時に横になれる空間を確保する。
(3) 園庭を広く確保する工夫	外でのびのびと遊べる安全な空間を確保する	敷地内での建物の配置と形を工夫して、園庭が有効に確保できるようにする。平屋ではなく2階建てとし、園庭面積を確保する。
(4) 将来の定員増に対応できる工夫	定員が増加しても運営がしやすい工夫	保育室の面積は余裕をもって確保する。ダイニングや寝る部屋など保育面積に入れない空間を余分に確保する。
(5) 合理的で社会情勢にあった構造体とする工夫	耐震性、防火性を有する構造体とする。	地盤や建設物価などを考慮し、構造体を決める。2階に保育室がある場合には、パルコニー避難など避難誘導が容易な形態とする。
(6) 調理保育を提供する工夫	食事の提供や後片付けまでの一連の様子を見せる	厨房の中の作業が見えるようにする。厨房に接してダイニングを設ける。後片付けが手伝えるようにする。
(7) 一時保育、地域子育て支援を行う工夫	親の負担を軽減するために有効な保育を提供する	一時保育、地域子育て支援を行う空間を独立して確保する。
(8) 職員の教育や事業の展開を行う工夫	保育をしながら職員同士で学びながら育って欲しい	会議室を兼ねた多目的室、食事ができる休憩室など職員のための空間を確保する
(9) 災害時の対策	災害時に備え、安心して預あずけられる保育園とする	備蓄倉庫、発電機、井戸などを備える。

<障害福祉サービス(就労支援、就労継続)編>

	運営にあたっての考え方	建物設計図面上の考え方
(1) 地域の中で受け入れられる工夫	入居者の精神的負担にもなるので、地域の中で怖がられたり、迷惑がられることがないようにする。	地域交流空間を設ける。 お祭りなど、地域活動の場を提供できるスペースを設ける。 地域の方達と協働作業できる畠を設ける。
(2) 障害者が自活できるような工夫	自活することで、自身がつき積極的に社会の中で生きがいをみつけるようにする	洗濯や自炊ができる設備を設ける。工作や大工作業などができる空間と設備を整える。 作業空間を設ける。

(3) 介護職員と入居者との関係をつくる工夫	入居者と信頼関係を築くことによって、自活する意思を高めてもらう	職員の作業を手伝えるような設備や、作業空間を備える。
(4) 職員の労働負担を軽減する工夫	ボランティアや保護者などの協力を得られるようにする	ボランティアや保護者が活動し学べる多目的室を備える。

付<Q&A>

Q 1 いくつかの知り合いの実際の建物を見て、これがいいと思う建物に係る1級建築士を紹介してもらう方法で問題ないか

A 1 必ず運営者に使い勝手の問題点、設計、見積、業者決定、工程などに問題はなかったか尋ねるようにしてください。みかけだけで判断するのは危険です。

Q 2 木材を多用することを東京都は指導しているが、においがなくなるまでに相当日数を要するが対応策はあるか

A 2 木材から発する匂いは健康に害はないので、問題はないが、新素材に関しては、フォスターの素材であっても、乾燥する時に有害物質が出る素材が多いので、少なくとも1週間は換気して有害物質を極力出し切ることに加えて、使用し始めてからも、窓を開けたり、換気扇などを回して24時間換気を行うようにしてください。換気が悪く、アトピーになる幼児が増えているという研究報告もあります。

Q 3 予想に反した出来栄えの場合はどうしたらよいか

A 3 そうならないように、設計業者とはよくコミュニケーションをとり、パースや模型などでイメージを確認しておく必要があったかと思いますが、出来てしまったものを壊すことはできないので、どこが予想に反していたか、改善の余地はあるのかを設計業者に相談してください。

Q 4 入札が不調に終わったらどうしたらよいか

A 4 入札が不調になった場合、本来ならば、設計内容を検討し、また予算を増やすなどして、再度入札を行わねばなりません。しかし、その場合には少なくとも、1~2ヶ月の時間を要し、工期が間に合わなくなることもあります。その時には、あわてず、まず自治体の担当に相談し、最も値段が低い札を入れた施工社と調整（ネゴ）してよいか尋ね、了承を得られたら、設計業者と相談し、仕様変更やなにかを取りやめるなどして、建設コストを下げる検討を行い、それでも足りない場合には、臨時理事会を開催するなどして、予算を加えるなどしてください。

Q 5 追加工事費がでたのですが、どうしたらよいでしょうか。

A 5 追加工事費がないように、設計業者が調整するのが基本ですが、法人の意思で工事内容に変更を与えた部分に関しては、追加工事が発生します。

工事途中でも、追加工事費が発生しそうになった場合には、設計業者を通じて説明を求め

るようにして、最終的にはどの項目が追加工事になるかは設計業者が調整します。（工事費を建築業者と調整することも、設計業者の重要な職能です）

極力、追加工事費を発生させないように、設計業者と施工業者に工事着手時に念を押すことは重要です。

また、工事契約時に契約書に添付される工事請負約款では、「法令の制定若しくは改廃又は物価、賃金等の変動によって」工事費が上がった場合には、追加工事費を請求できるとする項目が入るようになってきているので、この理由により追加工事費が発生しそうな場合には、早めに設計業者を通じて報告させ協議してください。

執筆：渡辺治氏（一級建築士・技術士（都市及び地方計画）・工学博士）