

養護老人ホーム湘風園再整備基本構想

令和4年3月

社会福祉法人湘南広域社会福祉協会

目 次

第1部 再整備基本構想の策定にあたって.....	1
1. 再整備の必要性和再整備基本構想策定に向けた検討経緯.....	2
(1) 再整備の必要性.....	2
(2) 再整備基本構想策定に向けた検討経緯.....	3
第2部 再整備後の施設定員及び運営改善策の検討.....	5
1. 湘風園を巡る内的環境と外的環境の整理.....	6
(1) 内的環境の整理.....	6
(2) 外的環境の整理.....	12
2. 利用者数と事業収支のシミュレーション試行結果.....	21
(1) 推計作業の流れ.....	21
(2) 事業収支シミュレーションの試行結果.....	22
(3) 事業収支シミュレーション試行結果のまとめ.....	35
3. 当施設の運営等に関する改善策の検討.....	37
(1) 当施設の運営等に関する改善策の方向性.....	37
(2) 改善策の検討.....	37
第3部 施設の再整備及び今後の運営に関する方針.....	47
1. 施設の再整備に関する基本方針.....	48
(1) 再整備後の施設定員.....	48
(2) 施設の再整備に関する基本的な考え.....	48
(3) 再整備後の施設の機能等.....	48
2. 施設運営に関する基本方針.....	50
(1) 施設運営に対する基本的な考え.....	50
(2) 施設経営健全化の推進.....	50
3. 再整備計画.....	52
(1) 新施設の概要と規模.....	52
(2) 施設配置の検討.....	58
(3) 再整備にあたり留意が必要な事項.....	65
4. 再整備事業の考え方.....	76
(1) 再整備事業費の算出.....	76
(2) 資金調達について.....	78
(3) 再整備事業スケジュール.....	79

第 1 部 再整備基本構想の策定にあたって

1. 再整備の必要性と再整備基本構想策定に向けた検討経緯

(1) 再整備の必要性

社会福祉法人湘南広域社会福祉協会が運営する、養護老人ホーム湘風園（以下「湘風園」という）は昭和47（1972）年に開設された施設であり、現在50年目を迎えています。開設時に建設された本館部分では施設の老朽化が進み、現在のところ修繕や改修を行いながら運営されていますが、利用者の高齢化や心身の状態変化等に備え、高齢者により配慮した構造・設備への更新や安全性の確保に向けた再整備が必要な状態となっています。また利用者の高齢化が進み、身体機能の低下や、認知症等の疾患を抱える利用者も増加しており、利用者のケアや安全性の確保といった観点からも、施設の再整備を進める必要があります。

こうした背景から、これまで藤沢市・茅ヶ崎市・寒川町（以下「2市1町」という）で構成される湘南広域都市行政協議会の事務研究部会湘風園あり方検討分科会（以下「あり方検討分科会」という）では、湘風園再整備のあり方が検討されてきました。令和3（2021）年度には、ここでの検討結果やその後の状況等を踏まえ、湘風園の運営法人による「養護老人ホーム湘風園再整備基本構想検討委員会」にて、2市1町の意見を取り入れた上で、湘風園の再整備基本構想を策定しました。

(2) 再整備基本構想策定に向けた検討経緯

①令和2年度以前における検討経緯

ア)「養護老人ホーム湘風園のあり方」調査研究

【構成員等】あり方検討分科会

【検討概要】…実施期間：平成25(2013)年6月～平成26(2014)年2月

老朽化が進む本館は、50周年を迎える平成34(2022)年をめどに建替えの実施、個室化とともに地域において不足する事業等を付加することを検討しました。なお、施設形態として、①養護老人ホーム単体での運営、②特別養護老人ホームとの併設の2パターンが、また運営形態として、①現法人が運営、②現法人を解散し別法人が運営、③養護を現法人が特養を別法人が運営の3パターンが示されました。

特養併設のメリットとしては、経営安定化への寄与(補助金の削減)、待機者の削減・解消につながる、地域の福祉拠点化への寄与などが挙げられました。他方、デメリットとしては、現法人が運営する場合はノウハウの不足や建設費の財源確保などが、別法人が運営する場合は2市1町で建設費補助が異なることや養護との連携の希薄化などが挙げられました。

イ)「養護老人ホーム湘風園の今後のあり方」に関するワーキング

【構成員等】藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町、湘南広域都市行政協議会、湘風園、横浜銀行、
浜銀総合研究所

【検討概要】…実施期間：平成28(2016)年1月～2月

第1回ワーキンググループでは、今後の需要見通しを踏まえると「養護部分は現行の規模を維持することが望ましい」という意見が出されたほか、2市1町で共同運営している施設であるとの特徴を踏まえ、「広域で利用できる施設」であることが望ましいという意見が出されました。

第2回ワーキンググループでは、第1回をふまえ、2市1町での共同利用を前提として再整備の方向性を探ったところ、「特別養護老人ホームの併設」のほか、支援の地域移行という流れのなかで「グループホームや通所など、障がい者を支援する施設」や、今後の元気高齢者の増加を見越した「生きがいつくりの場」の必要性などについて意見が出されました。

ウ)平成29年度～令和2年度における検討経緯

平成29(2017)年度には、「養護老人ホーム湘風園再整備基本構想策定調査」が行われ、その時点で一度再整備基本構想が策定されています。

平成30(2018)年度から令和元(2019)年度には、平成29(2017)年度に策定した再整備基本構想を受けて、あり方検討分科会において、湘風園の経営改善と規模の再確認及び供用開始時期の検討が行われました。

再整備については、規模を縮小して定員数を 82 名とし、本館を建て替えるという一定の方向性が定まりました。一方で、82 名定員では、職員の削減等により利用者の安全安心な生活環境を維持することが困難となる等の課題を残すこととなりました。

令和 2（2020）年度には、湘風園のあり方の検討を進める中で、利用者の減少により赤字経営が継続していることへの対策をとる必要があることから、2 市 1 町の幹事会で協議を重ね、暫定的に令和 3（2021）年度から定員数を 95 名として経営の安定化を図ることとしました。

課題を抱える再整備後の 82 名の定員数については、令和 3（2021）年度に再検討をすることとしたうえで、持続可能な施設運営を目指すための再整備基本構想を策定することとしました。

②令和 3 年度における検討経緯

令和 3（2021）年度には、上記①のような検討経緯を踏まえ、養護老人ホームを取り巻く社会情勢及び湘風園の運営状況等を整理しながら、再整備基本構想の策定に向けて以下のような流れで 2 市 1 町と検討を進めました。

【再整備基本構想策定に向けた会議等の実施概要（令和 3 年度）】

開催日		会議等名称	議題及び意見交換の概要
令和 3 年 (2021 年)	7 月 13 日	臨時幹事会	・湘風園再整備基本構想策定業務内容の確認及び今後の進め方に関する意見交換
	9 月 15 日	第 1 回検討委員会	・養護老人ホームを巡る社会情勢の整理や事業収支シミュレーション等の作業進捗報告
	10 月 14 日	中間報告	・中間報告の内容及び中間報告の取りまとめに向けた作業内容の確認
	11 月 2 日	臨時幹事会	・中間報告案の提示及びその内容に関する意見交換 ・再整備後の施設定員の設定に関する意見交換
	11 月 15 日	理事会	・再整備後の施設定員を 95 人にすることを 2 市 1 町に提案
	12 月 13 日	第 2 回検討委員会	・再整備基本構想の取りまとめに関する作業方針等の共有
令和 4 年 (2022 年)	1 月 12 日	第 3 回検討委員会	・再整備基本構想骨子案の提示及び意見交換 ・再整備後の施設配置に関する意見交換 ・再整備事業のスケジュール想定の確認
	2 月 8 日	進捗報告会議	・再整備基本構想案の作成に関する現状報告と意見交換

第 2 部 再整備後の施設定員及び運営改善策の検討

1. 湘風園を巡る内的環境と外的環境の整理

(1) 内的環境の整理

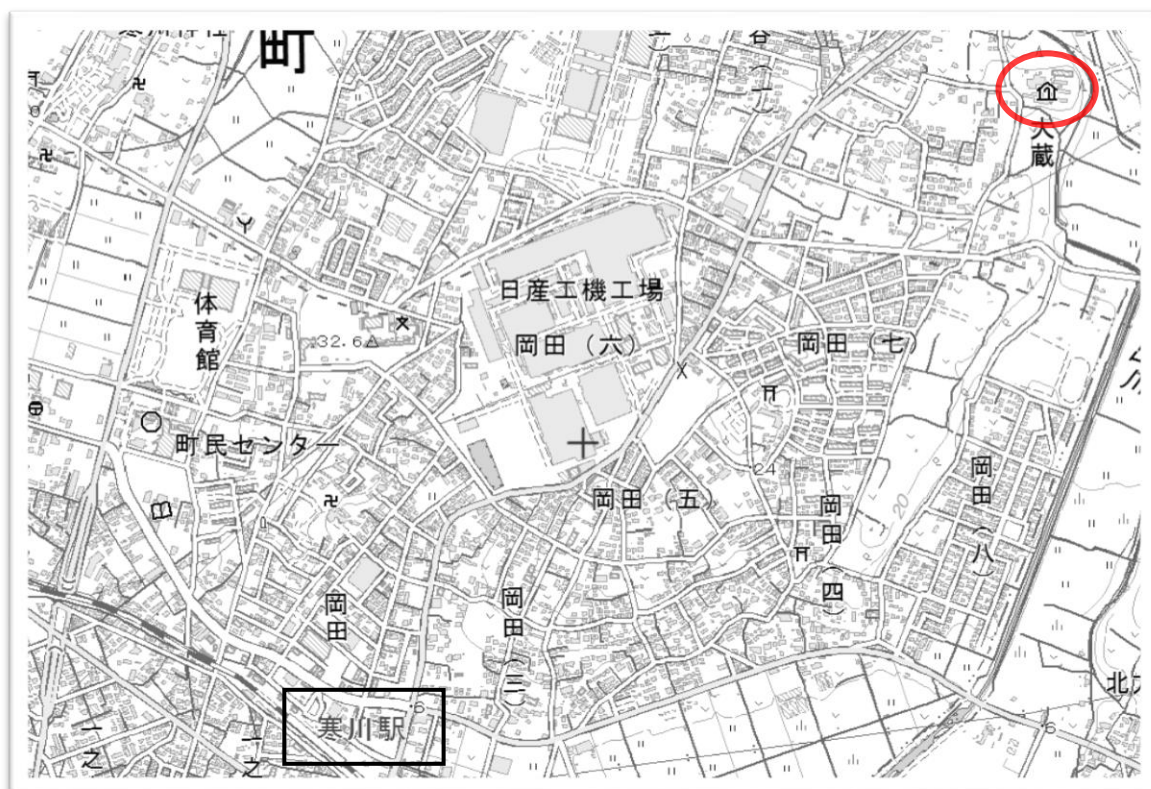
①湘風園の基本情報

本業務における、再整備に関する検討の対象である湘風園（以下、「当施設」という）について、以下の通り基本的な情報を整理します。

②湘風園の施設概要

当施設は社会福祉法人湘南広域社会福祉協会（以下、「当法人」という）が運営する養護老人ホームであり、JR相模線寒川駅から北東方向に約1.8kmの距離に位置しています。

【当施設の位置】



出典：「地理院地図（電子国土 web）」（国土院）を加工して作成

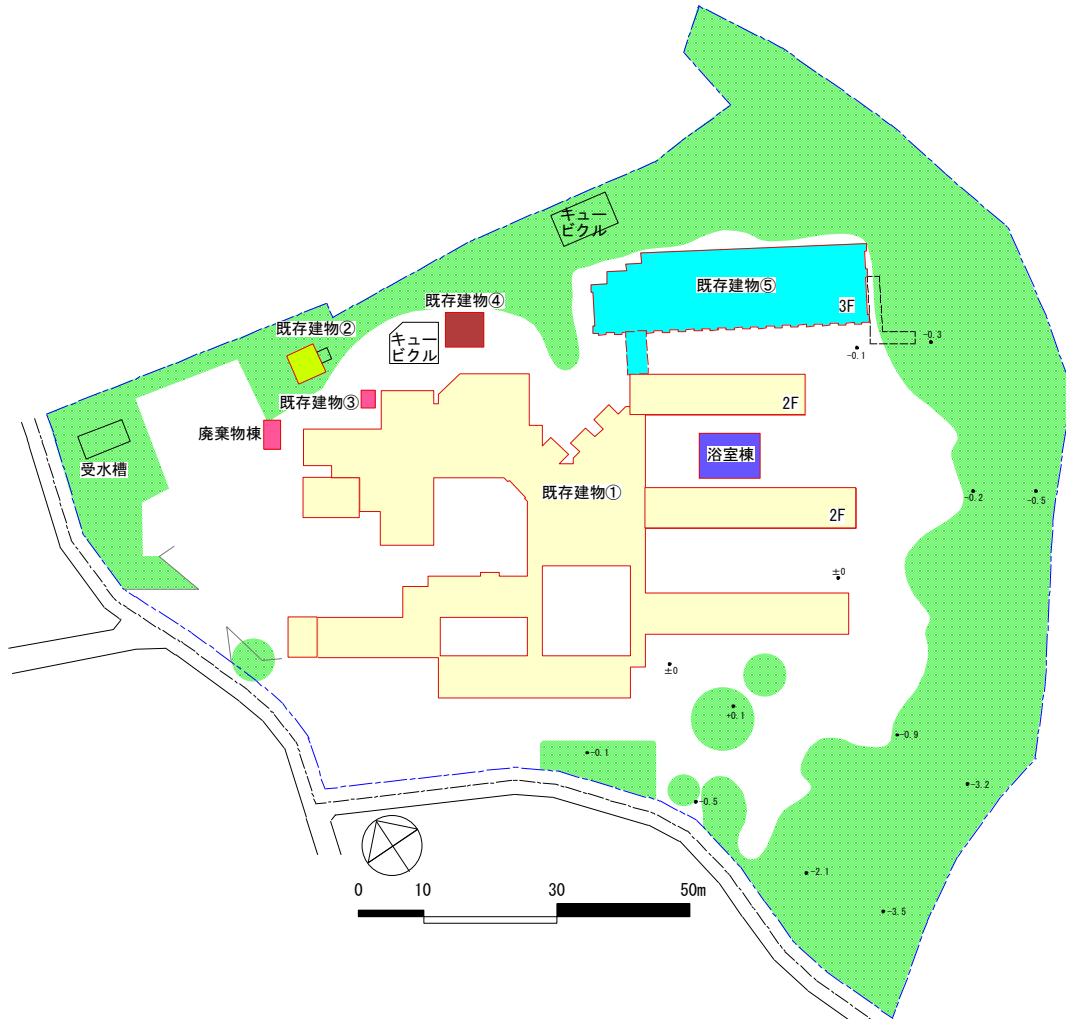
【計画地及び現況施設概要】

- 所在地：高座郡寒川町大蔵 800 番地
- 敷地面積：11,089.52 m²（建築確認申請上の敷地面積）
⇒土地賃貸借または使用貸借上の面積（当法人に貸与している土地面積）
藤沢市：6,087.00 m²、茅ヶ崎市：3,616.52 m²、寒川町：666.00 m²、合計 12,578.93 m²
- 用途地域：市街化調整区域、基準建蔽率/容積率：50/100、高度地区及び日影規制：無し
- その他の規制等：越山自然環境保全地域（全体で 6.7ha の一部、普通地区）
埋蔵文化財包蔵地（NO. 39：大蔵東原遺跡、NO. 40）
- 現況建物用途：養護老人ホーム
- 現況建物面積（確認申請上の面積）：建築面積 2,537.98 m²（建蔽率：20.18% < 50%）
延床面積 4,105.99 m²（容積率：32.64% < 100%）

既存建物面積表(確認申請上の面積)

既存建物番号	竣工年月	建築面積	延床面積
既存建物①②③	昭和46年11月	1,856.66㎡	2,276.39㎡
既存建物①増築-1	昭和47年1月	27.45㎡	54.90㎡
既存建物①増築-2	昭和47年4月	51.00㎡	51.00㎡
既存建物①増築-3	平成5年6月	28.36㎡	28.36㎡
既存建物④(車庫)	平成10年12月	29.99㎡	29.99㎡
既存建物⑤	平成8年4月	492.55㎡	1,613.38㎡
浴室棟	平成23年8月	51.97㎡	51.97㎡
計		2,537.98㎡	4,105.99㎡

現況施設配置略図



【現状の土地利用について】

- ・敷地の西側が道路に接道している。この道路は建築基準法 42 条 2 項の 4m 未満の幅員の道路である。敷地の南側の道路は法定外道路である。
- ・本館は、一部地階及び 2 階建を含むものの、ほとんどが平屋建てで、新館は、地下 1 階地上 3 階建てであり、本館、新館ともに鉄筋コンクリート造の建物である。本館は敷地中央の平坦な土地の大部分を使って配置されており、新館は敷地北東部分の斜面地に建てられている。
- ・敷地東側は高低差が 3m 以上に及ぶ急な斜面であり、その大部分は樹木に覆われている。
- ・建物の南及び東側部分に少し残る平坦地には桜の大木が立ち並んでいる。

③湘風園の沿革

当施設は、「老人を取り巻く社会環境の変化に対応する社会福祉の重要性と湘南広域都市行政協議会の推進を図る見地」¹に基づき、2市1町の協定のもとで設立された養護老人ホームです。また、当法人は「援護・育成または更生の措置を要する者等に対し、その独立心をそこなうことなく、正常な社会人として生活できるよう援助する」²ための社会福祉法人として、社会福祉事業法第29条第1項の規定に基づき、昭和47（1972）年3月2日に設立が認可された³社会福祉法人であり、当施設の設立以来その運営を担っている団体です。

当施設の設立に当たっては、2市1町の協定により、定員100人を措置する養護老人ホームを建設すること、建設費の負担は昭和45（1970）年国勢調査の人口割合に基づき藤沢市60%・茅ヶ崎市34%・寒川町6%とすること、この割合に基づき2市1町が当法人の運営に対して積極的な財政援助を実施していくこと等が定められました。

以上のような経緯により、当施設は2市1町の協定と出資のもと、当法人の事業目的を達成するための施設として、寒川町大蔵に建設され、昭和47（1972）年6月1日より現在に至るまで、様々な要因によって養護を必要とする多くの利用者を受け入れてきました。

現在、当法人は「多様な福祉サービスがその利用者の意向を尊重して総合的に提供されるよう創意工夫することにより、利用者が、個人の尊厳を保持しつつ、自立した生活を地域社会において営むことができるよう支援すること」⁴を目的とし、養護老人ホームの運営を中心とした事業を展開しています。当施設では、利用者さらに充実したサービスを提供すること等を目的として増築を繰り返し、平成23（2011）年9月には浴室棟を新設しています。

また、平成18（2006）年以降、地域において多様化する福祉ニーズに法人として対応していくことを目的とし、現在は養護老人ホーム事業に加え、要支援者に対する生活相談支援を進めるかながわライフサポート事業も実施しています。同事業は、社会福祉法人による公益的取組で、第二種社会福祉事業である生計困難者に対する相談支援事業として位置付けられており、相談を受けた際に適切な支援を行います。

¹「協定書」

²「社会福祉法人湘南広域社会福祉協会定款」

³「社会福祉法人湘南広域社会福祉協会設立認可書」（厚生省第178号）

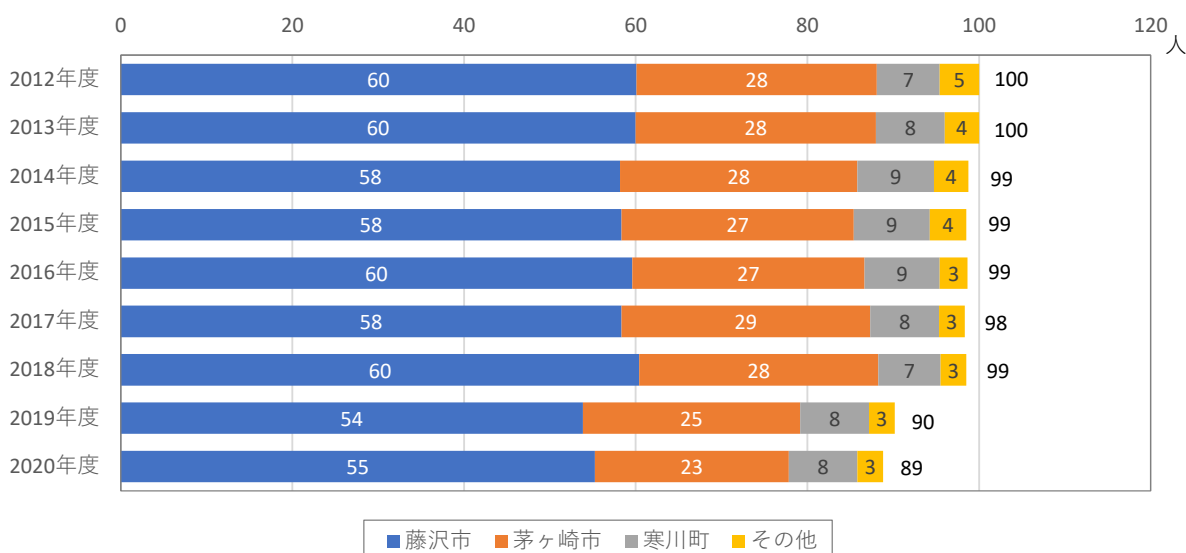
⁴「履歴事項全部証明書」

④湘風園の活動状況の推移

ア) 利用者数の推移

当施設の利用者数（各年度、各月の利用者数の平均値）の推移については、図表 1 の通りです。平成 30（2018）年度までは概ね定員数（100 人）と同数を維持していましたが、令和元（2019）年度・令和 2（2020）年度の利用者数は 90 名程度となっています。

図表 1 利用者数（措置実施機関別）の推移（各年度・各月の平均値）



出所：湘風園資料

利用者数の年齢構成は図表 2 の通りであり、85 歳以上の人数が年々増加するなど、利用者の高齢化が進んでいる様子が見られます。また、利用者の 3 割程度が要介護・要支援認定を受けています（図表 3）。

図表 2 利用者の年齢別構成の推移

単位：人（各年 3 月 1 日現在）

	64 歳以下	65 歳 ～69 歳	70 歳 ～74 歳	75 歳 ～79 歳	80 歳 ～84 歳	85 歳 ～89 歳	90 歳以上	計
2018 年	1	5	16	12	29	17	15	95
2019 年	1	4	16	15	22	22	17	97
2020 年	0	5	11	18	13	22	19	88
2021 年	0	3	10	18	16	22	21	90

出所：湘風園資料

図表 3 利用者の要介護・要支援認定状況の推移

単位：人（各年 3 月 1 日現在）

	要支援 1	要支援 2	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	計	全利用者に 占める割合
2018 年	2	1	16	3	3	2	0	27	28.4%
2019 年	2	3	12	5	7	3	0	32	33.0%
2020 年	2	1	10	6	3	2	0	24	27.3%
2021 年	3	2	10	7	6	3	1	32	35.6%

出所：湘風園資料

当施設への措置理由は図表 4 の通りであり、毎年度「単身老齢」が最も多くなっていますが、「家庭環境」「DV」「住居環境」による措置も毎年 1～3 人みられます。なお、図表 4 は措置の判定に至った主たる理由を記載したものであり、当施設の関係者及び 2 市 1 町からの聞き取りによれば、実際にはこれらの要素が複合的に絡んでいることが多いということが把握されています。

図表 4 年度ごとの主な措置理由推移

単位：人

	単身老齢	家庭環境	D V	住居環境	合計
2012 年度	12	0	1	0	13
2013 年度	10	2	1	0	13
2014 年度	8	0	1	0	9
2015 年度	8	2	2	3	15
2016 年度	9	0	2	1	12
2017 年度	8	1	3	1	13
2018 年度	10	0	0	2	12
2019 年度	4	0	1	1	6
2020 年度	8	0	1	0	9

出所：湘風園資料

また、当施設からの退所理由は図表 5 の通りであり、「長期入院」と「死亡」が多く、令和 2（2020）年度の退所者 7 人のうち、「死亡」は 5 人、「長期入院」は 2 人となっています。これを見ると、当施設に入所したのちに在宅での生活に復帰することはほぼ見られず、利用者にとっては当施設が「終の棲家」となる場合が多いことがうかがえます。

なお、当施設にて要介護状態の方に対応するための体制強化を図ったことにより、令和 2（2020）年度においては「他施設へ転居」がゼロとなっています。

図表 5 年度ごとの主な退所理由推移

単位：人

	長期入院	他施設へ転居	死亡	家庭引き取り	その他	合計
2017 年度	7	4	2	0	0	13
2018 年度	2	2	10	0	0	14
2019 年度	2	3	8	0	0	13
2020 年度	2	0	5	0	0	7

出所：湘風園資料

イ) 当施設の事業収支

当施設の事業収支は図表 6 の通りです。平成 29 (2017) ～令和 2 (2020) 年度は赤字の状態が続いており、特に令和元 (2019) 年度には収益の減少により 2,100 万円程度の赤字となりました。令和 2 (2020) 年度については、特定施設利用者の要介護度に変更が生じた場合においても、引き続き適切な介護サービスを提供することで利用者数の減少を抑えたこと等により、各種事業の収益に増加が見られ、令和元 (2019) 年度に比べ収支が改善しています。

図表 6 近年における事業収支

単位：円

		2017年度 (平成29年度)	2018年度 (平成30年度)	2019年度 (令和元年度)	2020年度 (令和2年度)
収益	老人福祉事業収益	230,281,454	222,818,119	205,199,380	209,137,079
	介護保険事業収益	42,806,195	43,143,855	38,428,655	46,737,178
	一時入所事業収益	2,557,950	1,413,800	1,983,520	2,563,770
	訪問介護事業収益	26,200,000	24,335,000	22,944,000	25,000,000
	サービス活動外収益	1,853,336	7,499,438	3,717,858	1,451,201
	収益計 …①	303,698,935	299,210,212	272,273,413	284,889,228
費用	人件費	185,708,448	182,566,403	180,377,665	176,365,721
	事業費	63,180,794	65,212,390	60,135,091	58,982,994
	事務費	57,639,364	48,161,927	47,253,672	51,712,889
	減価償却費	12,133,193	12,249,335	12,281,111	12,301,635
	国庫補助金等特別積立金取崩額	-6,719,164	-6,719,164	-6,719,164	-6,719,164
	徴収不能額	89,700	25,186	0	0
	サービス活動外費用	0	924	0	0
	費用計 …②	312,032,335	301,497,001	293,328,375	292,644,075
経常増減差額 (①-②)		-8,333,400	-2,286,789	-21,054,962	-7,754,847

出所：湘風園資料

ウ) 当施設の職員配置状況

令和 3 (2021) 年 7 月現在における当施設の職員数は 49 名であり、職種別の人数は図表 7 の通りです。

図表 7 湘風園の職員配置状況 (2021 年 7 月現在)

職種	人数 (人)	備考	
施設長	1		
事務員	2	主任 1+事務員 1	
生活相談員	3	主任 1+相談員 2	
看護師	1		
栄養士	1		
支援員	10	主任 1+支援員 9 一部、介護職員としての業務を兼務	
技能員	1		
調理員	4		
介護支援専門員	1		
サービス提供責任者	2		
臨時職員	調理補助員	4	
	介護職員	9	一部、支援員としての業務を兼務
	夜勤専門員	5	
	宿直員	5	
合計	49		

出所：湘風園資料

(2) 外的環境の整理

①わが国の高齢者福祉政策における養護老人ホームの位置付けの変遷

ア) 養護老人ホームの創設経緯

養護老人ホームは、「65歳以上で、身体・精神または環境上の理由や経済的な理由により自宅での生活が困難になった方を入所させ、食事サービス、機能訓練、その他日常生活に必要な便宜を提供することにより養護を行う施設」(独立行政法人福祉医療機構ウェブサイトより)です。その原型は明治時代に設置された「養老院」にさかのぼると言われており、現在と比べ社会全体の経済的余裕がなく、福祉の基盤が弱かった時代に、全国に設立された養老院は、行き場のない高齢者の居場所として、重要な役割を果たしてきました。

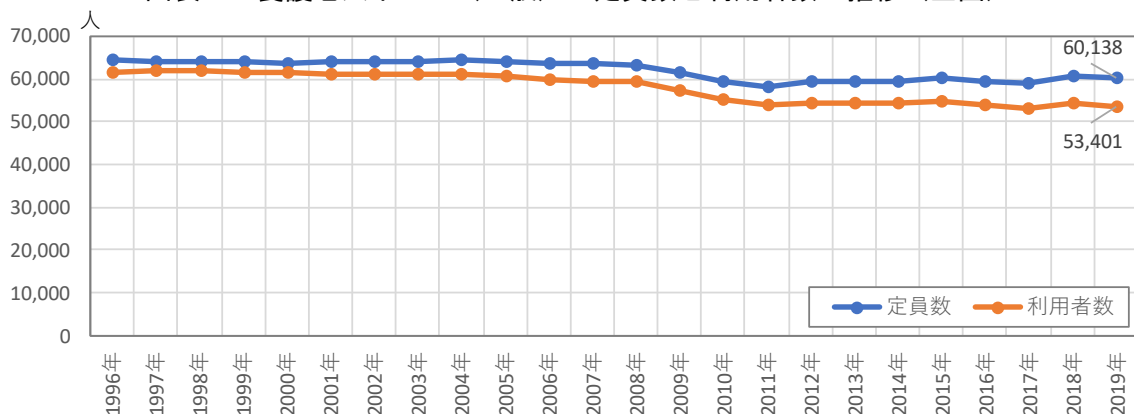
戦後、わが国の経済成長が進む一方、養老院では依然として養護が必要な高齢者を受け入れる役割を担い続けていましたが、昭和38(1963)年には老人福祉法が施行され、その第11条および第20条の4により、環境上の理由及び経済的理由により自宅で養護を受けることが困難な高齢者を措置入所し、自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導や訓練・援助を行うことを目的とする施設として、養護老人ホームがわが国の福祉制度上に位置付けられました。

イ) 高齢者福祉政策における養護老人ホームの役割

平成12(2000)年に介護保険制度が創設され、わが国の高齢者福祉は大きな転換点を迎えました。その後も、養護老人ホームは高齢者福祉制度上の施設として継続的に運営されています。当初は高齢者のうち「身体上又は精神上又は環境上の理由及び経済的理由により、居宅において養護を受けることが困難なもの」が対象となっていました。平成18(2006)年の老人福祉法改正に伴い、「身体上又は精神上」の理由が削除され、「環境上の理由及び経済的理由」により自宅での生活が困難と判断される高齢者を受け入れる施設という、現在の位置付けとなりました。

社会福祉施設等調査によれば、令和元(2019)年10月現在で全国894施設に53,401人が措置されています(盲養護老人ホーム除く)。全国における養護老人ホームの定員数と利用者数の推移を見ると、図表8のようになっています。平成8(1996)年と比較すると定員数・利用者数ともに減少していますが、平成22(2010)年以降は横ばいで推移しています。

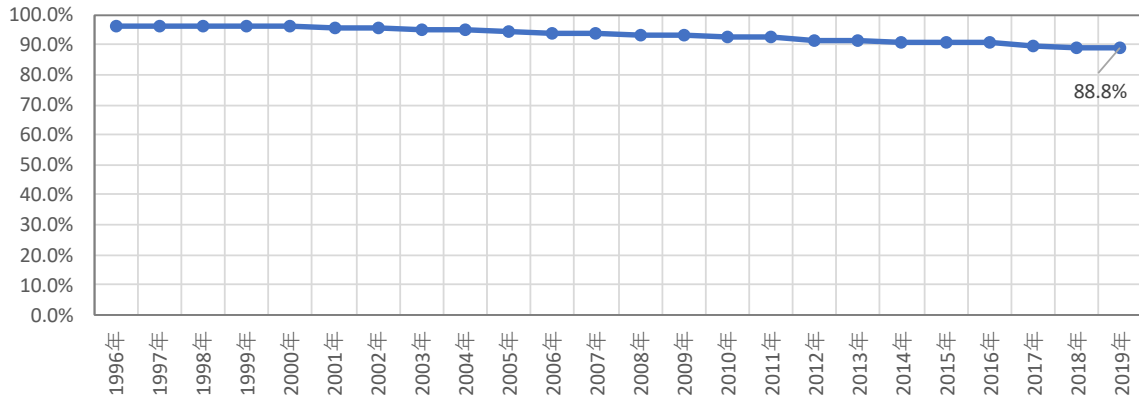
図表8 養護老人ホーム(一般)の定員数と利用者数の推移(全国)



※この統計資料の「定員数」は、利用者数について回答のあった施設の定員数の合計値(以下同様)

出所：厚生労働省「社会福祉施設等調査」

図表 9 養護老人ホーム（一般）の利用率の推移（全国）



出所：厚生労働省「社会福祉施設等調査」

国では、高齢者が安心・安全に生活できる住まいを確保することを、将来にわたる高齢者福祉政策上の重要課題として挙げており、国では特別養護老人ホームや有料老人ホームをはじめとして、図表 10 のような多様な住まいの整備を推進しています。

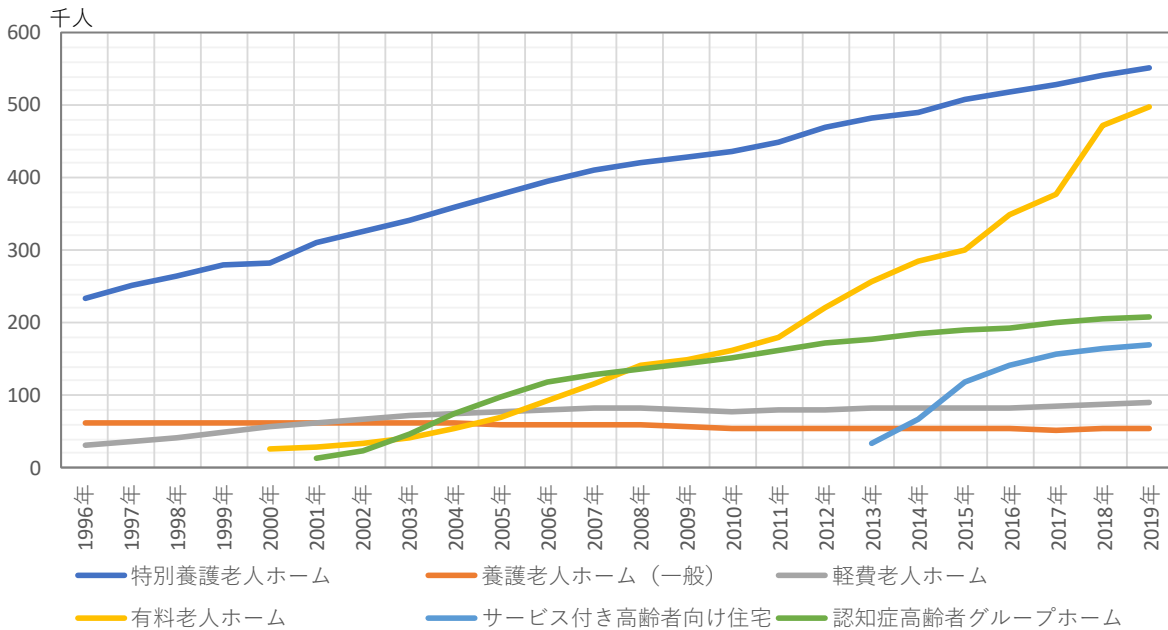
図表 10 高齢者向け住まいの概要

	特別養護老人ホーム	養護老人ホーム	軽費老人ホーム
基本的性格	要介護高齢者のための生活施設	環境的、経済的に困窮した高齢者の施設	低所得高齢者のための住居
定義	入所者を養護することを目的とする施設	入居者を養護し、その者が自立した生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設	無料又は低額な料金で、食事の提供その他日常生活に必要な便宜を供与することを目的とする施設
対象者	65 歳以上の者であって、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なもの	65 歳以上の者であって、環境上及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な者	身体機能の低下等により自立した生活を営むことについて不安であると認められる者であって、家族による援助を受けることが困難な 60 歳以上の者
	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅	認知症高齢者グループホーム
基本的性格	高齢者のための住居	高齢者のための住居	認知症高齢者のための共同生活住居
定義	①入浴、排せつ又は食事の介護、②食事の提供、③洗濯、掃除等の家事、④健康管理のいずれかをする事業を行う施設	状況把握サービス、生活相談サービス等の福祉サービスを提供する住宅	入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行う住居共同生活の住居
対象者	老人 ※老人福祉法上、老人に関する定義がないため、解釈においては社会通念による	次のいずれかに該当する単身・夫婦世帯・60 歳以上の者・要介護/要支援認定を受けている 60 歳未満の者	要介護者/要支援者であって認知症である者（その者の認知症の原因となる疾患が急性の状態にある者を除く。）

出所：厚生労働省「高齢者向け住まいについて」（第 102 回 社会保障審議会 介護給付費分科会資料）より抜粋

高齢者向け住まいの利用者（居住者）数の推移は図表 11 のようになっており、介護保険制度上の施設や有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）等様々な形態の住まいの整備が進められ、以前は十分に対応できていなかった高齢者の受け入れ先について、量的な充実に加え、当人の状況や希望に応じた選択肢が拡大している様子が見られます。

図表 11 高齢者向けの住まいの利用者（居住者）数の推移



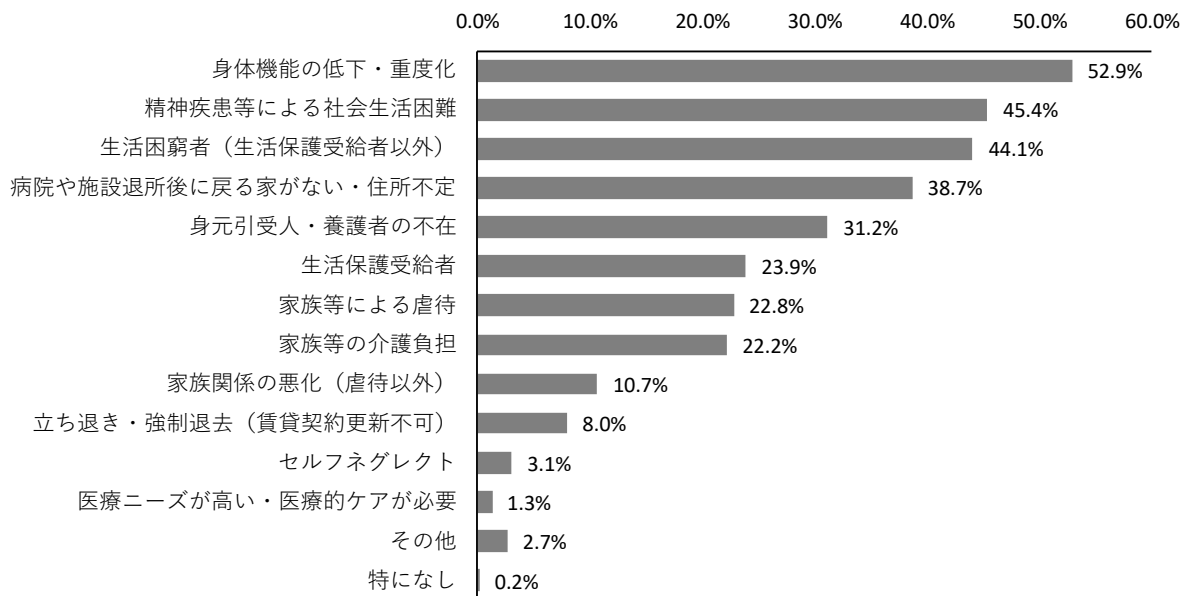
出所：厚生労働省「社会福祉施設等調査」、「介護給付等実態統計（旧：介護給付等実態調査、介護給付費実態調査）」、「介護保険事業報告月報」に基づき浜銀総合研究所作成（一部、統計に基づく推計値を含む）

ここまで見てきたように、高齢者の多様な住まいの整備が進められたことにより、高齢者を受け入れる施設やサービス等の基盤は平成 12（2000）年以前と比べ充実が図られています。また、こうした動きの中で、平成 18（2006）年の老人福祉法改正により養護老人ホームの対象とする高齢者の範囲が従来よりも狭められました。

しかし、その後も養護老人ホームの利用者数は大きく減少することなく、ほぼ横ばいで推移しています。このことから、養護老人ホームが高齢者福祉制度上に位置付けられてから 50 年以上が経過し、介護保険制度が一定の成熟を見せている現在においても、養護老人ホームは同居家族の不在や経済的困窮、高齢者虐待等への対応という独自の役割を担い、依然として一定量のニーズが存在することを意味するのではないかと推察されます。こうした状況を鑑みると、わが国において養護老人ホームは高齢者のセーフティネット機能を担う施設として、今後も現状と同等程度の規模が必要と考えられます。

なお、全国老人福祉施設協議会が令和 2（2020）年に全国の養護老人ホームに対して行ったアンケート調査によれば、養護老人ホームに入所している高齢者の措置理由（複数回答）について、「身体機能の低下・重度化」が最も多く、「精神疾患等による社会生活困難」、「生活困窮者（生活保護受給者以外）」、「病院や施設退所後に戻る家がない・住所不定」といった回答が続き、入所に至る理由は多様かつ複合的であることが推察されます（図表 12）。

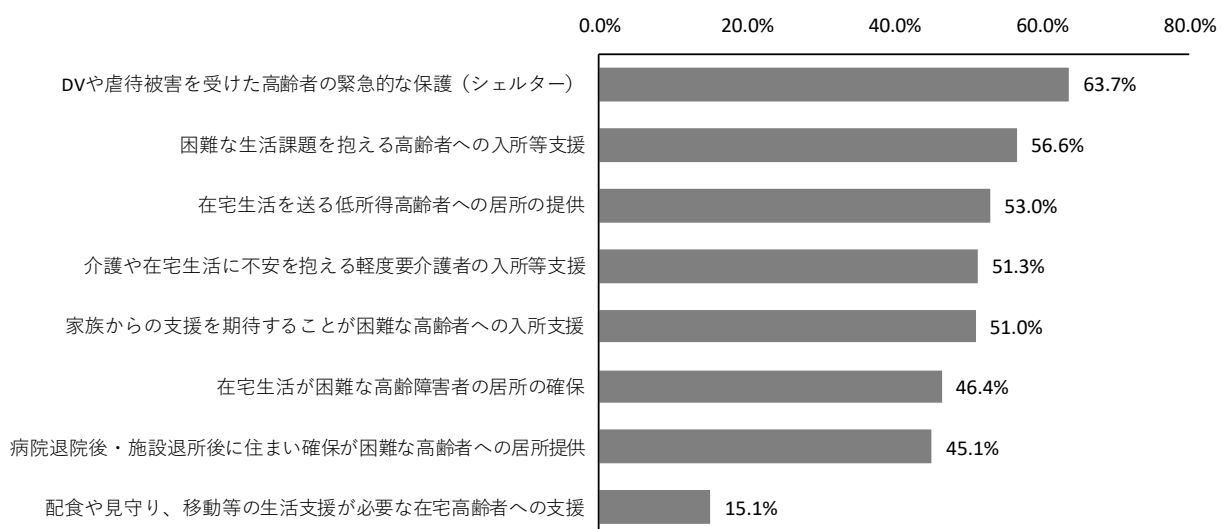
図表 12 養護老人ホームへの入所理由（複数回答、n=522）



資料：公益社団法人全国老人福祉施設協議会「地域共生社会の実現に向けた養護老人ホーム及び軽費老人ホームのあり方に関する調査研究事業 報告書」

また、同調査によれば、今後養護老人ホームが担うべきと考えられる役割として「DVや虐待被害を受けた高齢者の緊急的な保護（シェルター）」との回答が最も多く、次いで、「困難な生活課題を抱える高齢者への入所等支援」、「在宅生活を送る低所得高齢者への居所の提供」が多くなっており（図表 13）、養護老人ホームは「在宅での生活が困難な高齢者にとっての居場所」として、重要な存在となっていることがうかがえます。

図表 13 今後養護老人ホームが担うべき役割
（「とてもそう思う」と回答した割合（無回答除く）、n=530）

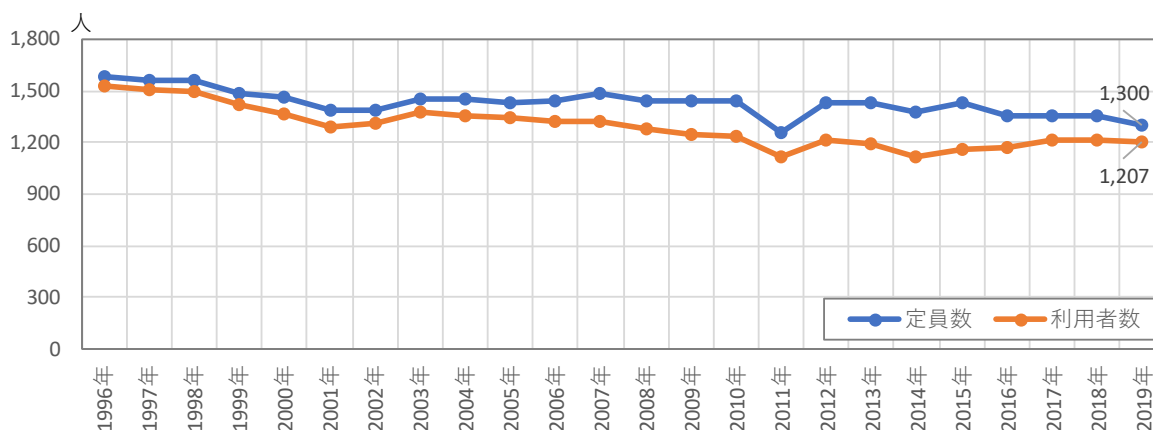


資料：公益社団法人全国老人福祉施設協議会「地域共生社会の実現に向けた養護老人ホーム及び軽費老人ホームのあり方に関する調査研究事業 報告書」

②神奈川県内における養護老人ホームの整備状況及び利用状況の推移

厚生労働省の「社会福祉施設等調査」によれば、神奈川県内の養護老人ホームの定員数と利用者数の推移は図表 14 の通りであり、令和元（2019）年 10 月 1 日現在、神奈川県内では定員数 1,300 人に対し 1,207 人の利用者が存在しています。なお、定員数には減少が見られますが、これは主として横浜市において公営の養護老人ホームの縮小が進められていることによるものであり、それ以外の地域では平成 17（2005）年以降も定員数が概ね維持されています。

図表 14 養護老人ホームの定員数と利用者数の推移（神奈川県）

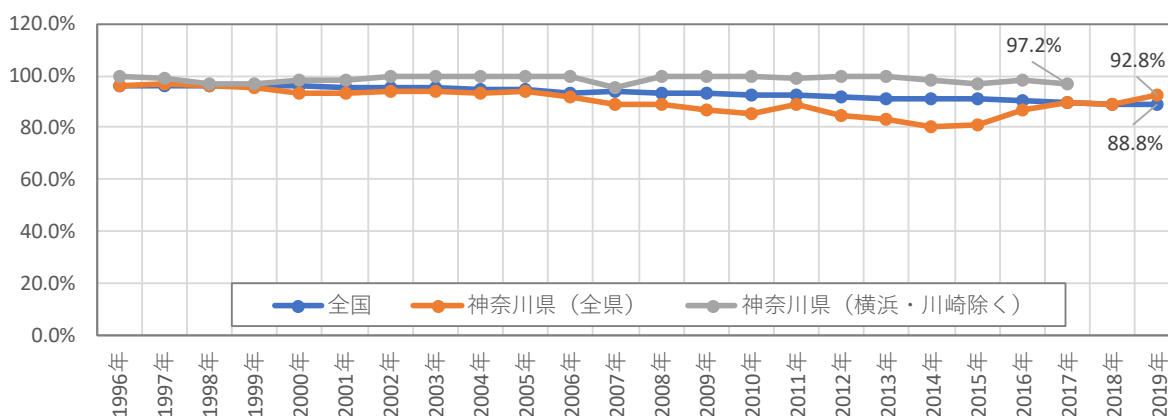


出所：厚生労働省「社会福祉施設等調査」

定員数に対する利用者数の割合（利用率）は図表 15 のようになっており、横浜市・川崎市を除いた県内の養護老人ホームにおいては、利用率が 100%に近い水準で推移しており、全国と比べても利用率が高い状態が続いています。

全国と同様に、神奈川県においても様々な高齢者向けの住まいの整備が進められていますが、このような状況にあっても養護老人ホームを必要とする高齢者に大きな減少は見られないということがわかります。

図表 15 養護老人ホームの利用率の比較（全国と神奈川県）



出所：厚生労働省「社会福祉施設等調査」

なお、神奈川県内の養護老人ホームは、図表 16 の通り、令和 3（2021）年 7 月現在で 18 施設あり、横浜市・川崎市に比較的多く所在しています。入所定員については 50～60 名の施設が半数近くを占めており、当施設（95 人）は県内で 4 番目に入所定員の多い養護老人ホームとなっています。

図表 16 神奈川県内の養護老人ホーム一覧（令和 3 年 10 月 1 日現在）

圏域	施設名	運営主体	開設許可(年)	入所定員(人)	特定施設	併設機能(※)
横浜圏域 (横浜市)	①ハマノ愛生園	社会福祉法人ハマノ愛生会	1952	88		特養 短期入所生活介護 地域ケアプラザ 地域包括支援センター
	②野庭風の丘	社会福祉法人神奈川県匡済会	2016	120		-
	③聖母の園	社会福祉法人聖母会	1947	50		特養 訪問介護 通所介護 短期入所生活介護
	④名瀬の森	社会福祉法人朋光会	2019	120		地域交流スペース
	⑤横浜市新橋ホーム	横浜市(社会福祉法人横浜市福祉サービス協会)	1997	50		特養 通所介護 短期入所生活介護
	⑥白寿荘	社会福祉法人神奈川県匡済会	1963	70		特養
川崎圏域 (川崎市)	⑦恵楽園	川崎市(社会福祉法人聖風福祉会)	1993	140		通所介護
	⑧すえなが	社会福祉法人セイワ	1996	50	○	ケアハウス 訪問介護 通所介護 地域包括支援センター
相模原圏域 (相模原市)	⑨相模原養護老人ホーム	社会福祉法人恩賜財団神奈川県同胞援護会	1964	80	○	ライフサポート事業
横須賀・三浦圏域 (横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町)	⑩横須賀養護老人ホーム ※盲養護老人ホーム	社会福祉法人神奈川県社会福祉事業団	1971	50	○	特養 訪問介護 通所介護 短期入所生活介護 地域包括支援センター
	⑪養護老人ホーム共楽荘	社会福祉法人阿部睦会	1949	72	○	特養 訪問介護 通所介護 短期入所生活介護 地域包括支援センター 診療所 給食センター
	⑫美山ホーム	社会福祉法人阿部睦会	1970	30		特養 通所介護 短期入所生活介護
県央圏域 (厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、清川村)	⑬敬愛の園	社会福祉法人敬愛会	1954	60	○	特養 通所介護 短期入所生活介護
	⑭えびな南養護老人ホーム (★)	社会福祉法人中心会	1988	50	○	特養 通所介護 短期入所生活介護
湘南東圏域 (藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町)	⑮藤沢養護老人ホーム	社会福祉法人共生会	1952	90	○	特養 訪問介護 通所介護 短期入所生活介護
	⑯養護老人ホーム湘風園 (★)	社会福祉法人湘南広域社会福祉協会	1972	95	○	ライフサポート事業
湘南西圏域 (平塚市、秦野市、伊勢原市、大磯町、二宮町)	⑰平塚養護老人ホーム	社会福祉法人伸生会	1969	60	○	特養 通所介護 短期入所生活介護 地域包括支援センター
	⑱富岡ホーム(★)	社会福祉法人伊勢原福祉会	1973	60	○	訪問介護
入所定員数合計				1,335		

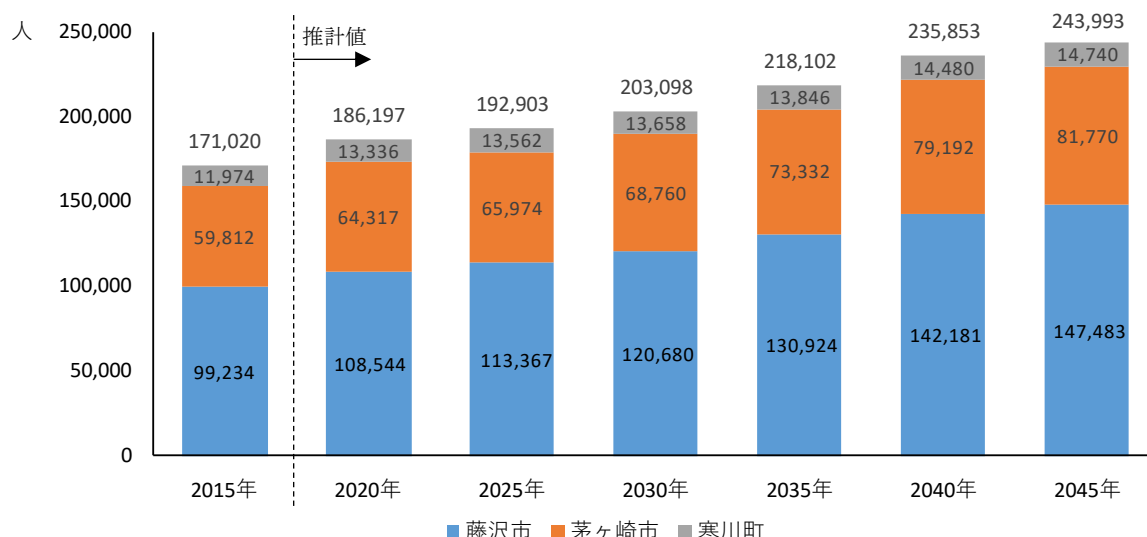
★：外部サービス利用型の特定施設であることが確認されている施設
 ※：併設機能については、施設ホームページ等から情報が取得できた範囲で記載
 出所：神奈川県ホームページ「養護老人ホーム一覧」及び各施設ホームページ等の掲載情報に基づき浜銀総合研究所が作成

③ 2市1町における高齢者の動向

ここでは、2市1町において、養護老人ホームを必要とする方が今後増加するのか、あるいは減少するのかについて考えるため、高齢者の動向について整理します。なお、既存の統計資料等に基づいて将来の養護老人ホームの対象者数を算出することは困難であるため、あくまで現状よりも増えそうか、あるいは減りそうかという簡易な見込みを立てることを目的として、各種統計資料等の整理を行っています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2市1町における65歳以上人口は今後も増加することが見込まれており、令和7（2025）年には約19万人、令和27（2045）年には約24万人となると推計されています。このことから、高齢者数と高齢者向けのサービスや住まいの整備状況のバランスが現状と変わらないと仮定した場合、将来的には各種サービスや住まいの需要が増大していくことになると推察されます。

図表 17 2市1町の65歳以上人口の将来推計



※2015年は国勢調査に基づく実績値

出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30（2018）年推計）

続いて、養護老人ホームの対象となる可能性のある高齢者に関する動向について、統計資料等に基づき整理します。先に見た通り、養護老人ホームの対象者は「環境上の理由及び経済的理由により居宅において養護を受けることが困難な」状態にある高齢者であり、明確な対象者の数を把握することは困難ですが、実際の措置理由等を踏まえ、該当可能性のある高齢者像と関連する統計資料等の組み合わせとして、以下のように想定し、情報を整理しました。

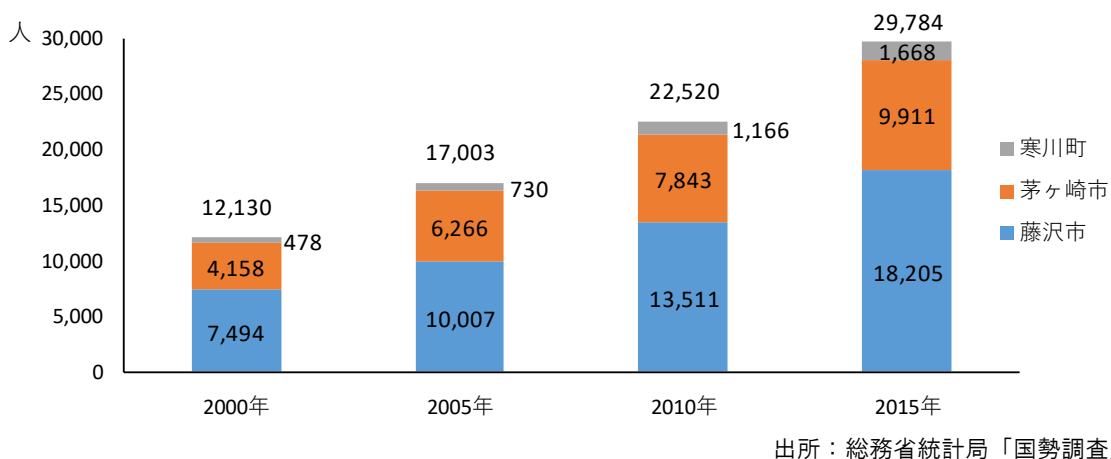
養護老人ホームの対象となる可能性のある高齢者像	関連する統計資料等（左の状態にある可能性のある高齢者）
世話をしてくれる人がおらず、セルフネグレクトの状態にある高齢者	高齢者単身数の推移
経済的に困窮している高齢者	生活保護を受給している高齢者数の推移
家庭内で虐待を受けている高齢者	高齢者虐待の認定件数の推移

ア) 高齢単身者数の推移

国勢調査に基づく2市1町の高齢単身者数を見ると、平成12(2000)年以降増加が続いており、平成27(2015)年には29,784人(高齢者全体の17.4%に相当)と、平成22(2010)年に比べ約7,000人増加しています。今後は高齢者数の増加に伴い、高齢単身者も増加することが見込まれます。

必ずしも高齢単身者のすべてが養護老人ホームの対象者となるわけではありませんが、そうなる可能性のある、潜在的な対象者については増加するのではないかと考えられます。

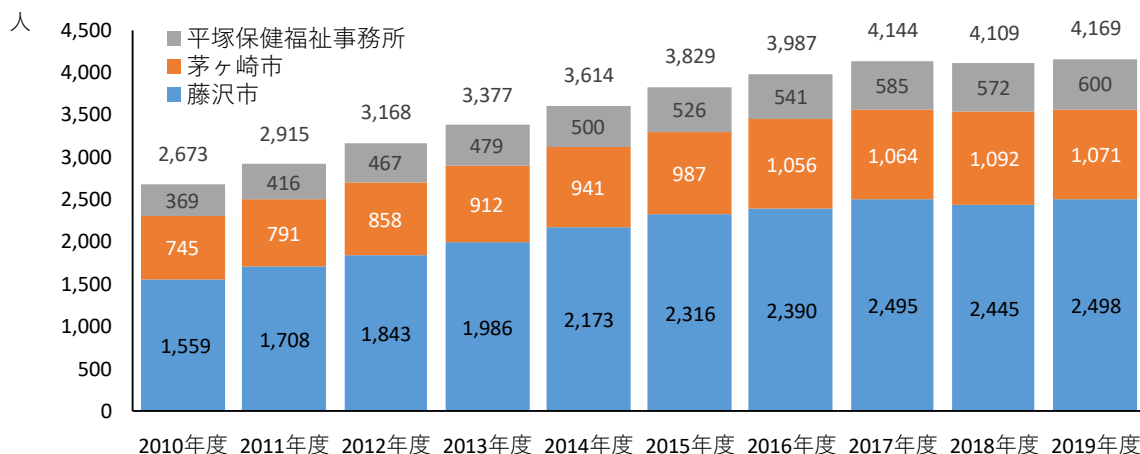
図表 18 2市1町の高齢単身者数の推移



イ) 被生活保護人員の推移

2市1町を管轄を含む平塚保健福祉事務所における65歳以上の被生活保護人員の推移をみると、令和元(2019)年度は4,169人であり、平成22(2010)年度の約1.6倍となっています。平成29(2017)年度～令和元(2019)年度は横ばいで推移していますが、今後は高齢者数が増加することに加え、いわゆる「氷河期世代」が高齢者となっていくことも考慮すると、経済的な理由による養護老人ホームの潜在的な対象者は増加するのではないかと予想されます。

図表 19 2市1町の65歳以上の被生活保護人員の推移



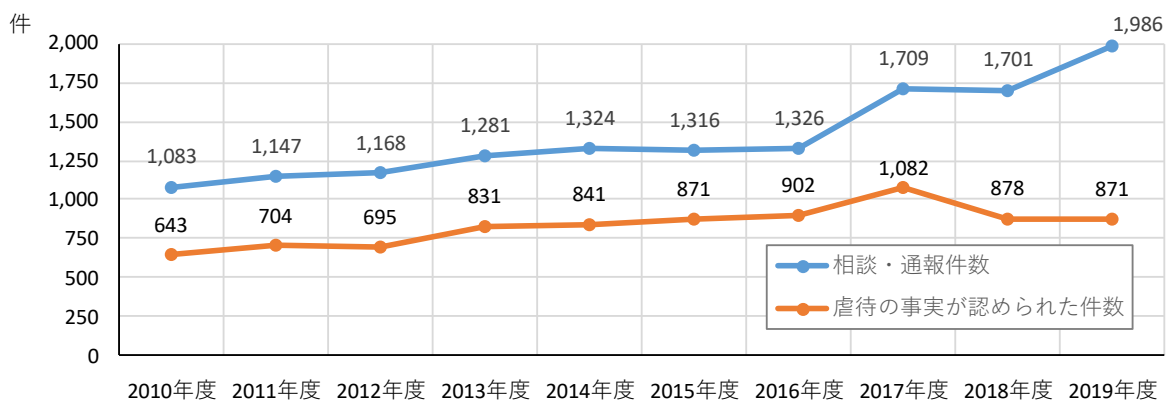
※管轄の変更を考慮し、2016年度までは平塚保健福祉事務所と茅ヶ崎保健福祉事務所の合計値を表示
出所：神奈川県「神奈川県福祉統計」

ウ) 高齢者虐待の相談及び認定件数の推移

神奈川県内において、家族等の養護者による高齢者虐待の事実が認められた件数をみると、平成 22 (2010) 年度以降、平成 28 (2016) 年度にかけて認定件数・相談件数ともに緩やかな増加傾向が見られ、平成 29 (2017) 年度にはいずれも大きく増加しました。

令和元 (2019) 年度の認定件数は 871 件であり、平成 30 (2018) 年度以降は横ばいとなっていますが、令和元 (2019) 年度の相談件数は前年度に比べ大きく増加しています。

図表 20 家族等の養護者による高齢者虐待の事実が認められた件数 (神奈川県内)



出所：神奈川県「令和元年度における県内の高齢者虐待の状況について」

④養護老人ホームを必要とする高齢者についての今後の見通し

ここまで見てきた情報に基づき、養護老人ホームを必要とする高齢者の今後の見通しについて、以下のように整理します。

■ 高齢者向けの施設やサービスの整備が進む中においても、一定の需要が存在

介護保険制度の創設や多様な住まいの整備により、高齢者の生活上の問題に対応するための施設やサービスの充実が図られてきたが、現状においても養護老人ホームには一定の需要が存在している。今後、大きな制度変更がない限りにおいては、地域の高齢者のセーフティネットとしての機能が依然として期待され、一定量の確保が重要と考えられる。

■ 2市1町における高齢者の動向から、潜在的なニーズの高まりが予想される

2市1町の状況を見ると、今後も高齢者人口の増加が予想され、また養護老人ホームへの措置につながりやすい傾向のある、高齢単身者や高齢者虐待の相談件数も増加が続いている。さらには、近年は横ばいであった高齢者生活保護世帯数も、いわゆる氷河期世代が高齢者となっていくこと等を考慮すると、養護老人ホームの潜在的なニーズは、今後高まっていくことが予想される。

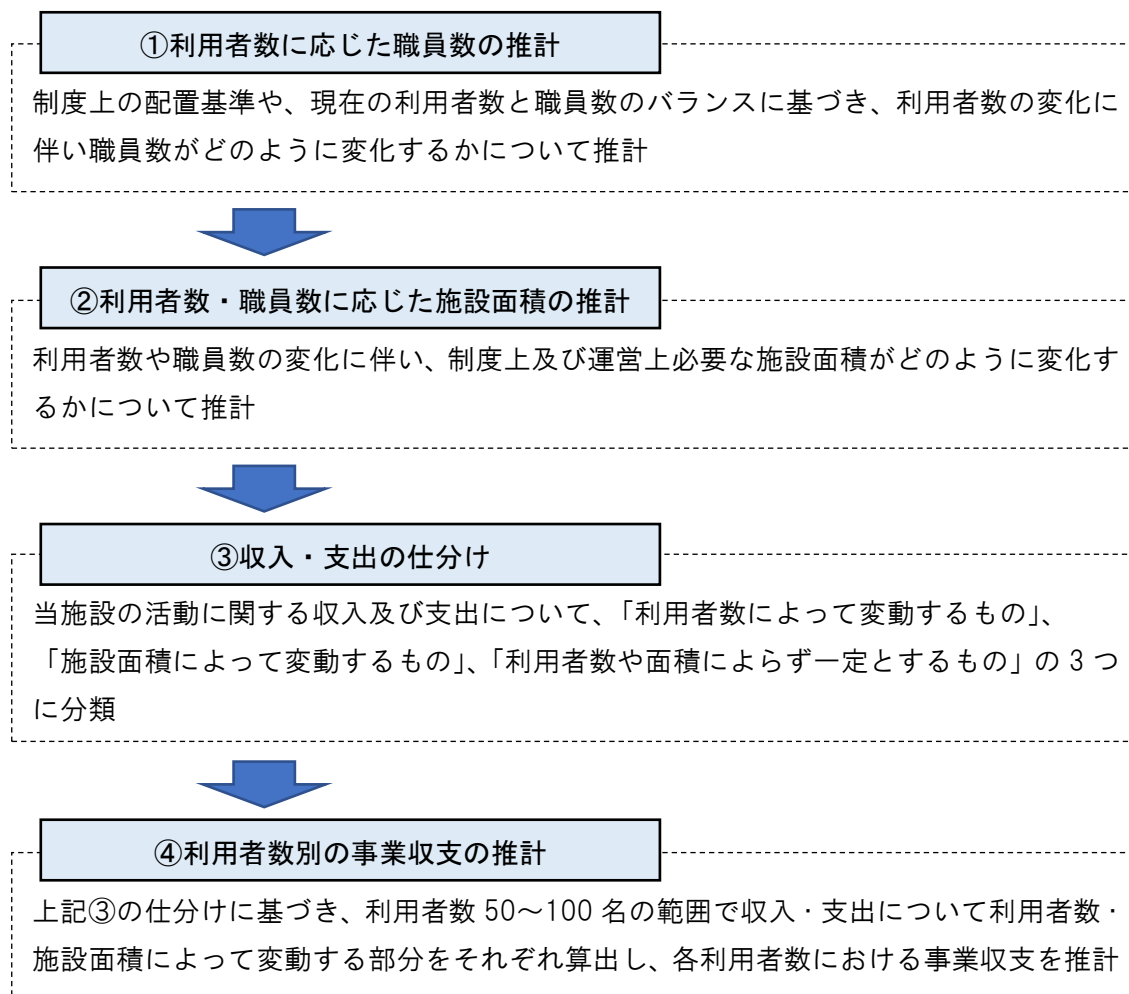
上記を踏まえ、養護老人ホームに対する潜在的ニーズは今後も一定量が存在し続けることが予想されることから、今後の施設の規模については、現在の利用者数にセーフティネットとしての若干の増加を見込むことが妥当であると考えられます。

2. 利用者数と事業収支のシミュレーション試行結果

(1) 推計作業の流れ

今回実施した事業収支シミュレーションの流れは以下の通りです。

図表 21 事業収支の推計作業フロー



(2) 事業収支シミュレーションの試行結果

①利用者数に応じた職員数の推計

事業収支シミュレーションの試行にあたり、まず利用者数の変化に伴い職員数がどのように変化するかについて推計を行いました。

ア) 利用数の変動範囲

今回のシミュレーションにおいては、利用者数の下限を 50 名（新館単体での入所可能人数）、上限を 100 名（従来の定員数）と設定し、この範囲における事業収支について推計を行うこととしました。

実際には利用者の出入り等の事情により、必ずしも定員数と利用者数が同数にならない場合がありますが、ここでは利用者数と定員数が一致すると仮定して推計を行っています。

イ) 特定施設対象者数

利用者のうち、特定施設サービスの対象者については事務費の支弁基準額が一般入所者と異なり、また介護報酬が得られることから、事業収支を推計する上では、利用者数のうち特定施設サービスの対象者数がどの程度になるかについて仮定しておく必要があります。

当施設では、全利用者に占める特定施設サービスの利用者の割合は概ね 1/4 程度で推移しており、また要介護認定者数が年々増加傾向にあることを踏まえ、今回のシミュレーションでは特定施設対象者について利用者数の 25.0%、26.0%、27.0%という 3 通りのパターンを仮定します。

なお、利用者 1 人当たりの収入は特定施設対象者のほうが一般入所者よりも高額であり、対象者が多いほうが運営上有利であるようにも見えますが、特定施設の利用数が 27 名以上となった場合に利用者に必要なサービスを提供するためには、新規に常勤換算で 1 名分の介護職員を補充することが必要となります。介護職員の確保が容易でないことに加え、利用者へのサービスにかかる業務負担が今以上に増加することを考慮すると、これ以上特定施設の利用者を増やすことは現実的ではなく、「定員数の 27%」という水準は、当施設における対応可能人数のほぼ上限値であると推量します。

ウ) 定員数の変化に伴う職員数

先述の通り、施設定員数の変化により職員の配置基準が変化する部分としては事務員・生活相談員・支援員・介護職員が挙げられます。

なお、今回の事業収支シミュレーションの試行において、定員数は 50 名（新館の入所可能人数）を最低水準としており、「50 名～60 名」と「61 名以上」では事務員の配置基準に 1 名分の差が設けられていますが、両者の間で事務作業量に大きな変化はないと考えられることから、事務員は現状（2 名）を維持することとし、生活相談員・介護職員の 2 職種について、現状におけるサービス水準を維持するため、利用者（及び特定施設サービス利用者）と職員のバランスを維持し、かつ制度上の職員配置基準を満たしていることを前提として、定員数に伴い職員数を変動させることとしました。

支援員について、現状では主任支援員が1名、常勤支援員は8名となっており、夜間帯においては別に1名の夜勤専門員を配置しています。当施設にて現状のサービス水準を維持するために実際に必要となる支援員数について検討した結果、利用者が現状より少なくなると想定した場合においても、現状の人数を維持することが望ましいとの結果が出ています。そのため、90人以下においては5.8人（常勤換算値）を維持し、91人以上においては利用者数に応じて増やす（現状の利用者数：支援員数の比率を維持）という仮定を置くこととしました。

上記の考えに基づき、利用者数別の職員数の仮定値は図表22の通りです。

図表 22 利用者数別の職員数の仮定値

【利用者数により変動する部分】

(単位：人)

利用者数		50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68		
職員数	生活 相談員	主任	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		相談員	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	支援員	主任	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		支援員	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
	介護職員	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.1	2.1	2.1	2.1	2.2

利用者数		69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87		
職員数	生活 相談員	主任	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		相談員	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	支援員	主任	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		支援員	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8	5.8
	介護職員	2.2	2.2	2.3	2.3	2.3	2.4	2.4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0

利用者数		88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
職員数	生活 相談員	主任	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		相談員	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	支援員	主任	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		支援員	5.8	5.8	5.8	6.0	6.0	6.0	6.0	6.1	6.1	6.2	6.3	6.3
	介護職員	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.1	3.1	3.1	3.2	3.2

【利用者数に関わらず一定の部分】

職種	人数(人)	備考
施設長	1	
事務員	2	主任1+事務員1
看護師	1	
栄養士	1	
技能員	1	
調理員	4	
介護支援専門員	1	
サービス提供責任者	2	
臨時職員	調理補助員	4
	夜勤専門員	5
	宿直員	5
合計	27	

なお、人件費については現状における1人当たりの単価を算出した上で、上記の職員数を常勤換算し、その値の単価に乗じて算出するという方法にて推計を行いました。

【支援員の配置についての補足説明…当施設への聞き取り調査より】

当施設における現在の職員体制は、早番1名・遅番1名・日勤1名・夜勤入り1名・夜勤明け1名となっており、1日に5名を配置して利用者の支援にあたっている。

【参考：当施設における勤務時間帯】

・早番	6：45～15：30
・遅番	11：30～20：15
・日勤	8：30～17：15
・夜勤入り	16：00～0：45
・夜勤明け	0：45～9：30

養護老人ホームの運営上、最低3名の支援員が必要であることを踏まえたうえで、年間の年休取得5日及び夏期休暇7日の取得を前提条件とし、1日5名の職員を配置するためにローテーションを組む場合、現状の人員体制を維持していないと、日勤の時間帯で職員が不在となってしまう日が生じるため、運営に支障が出てしまう。

一方、職員の増員により日勤者が2名体制となった場合には、利用者への支援体制の向上を図ることができ、入浴介助、洗濯介助など、普段対応することができない支援や、利用者のクラブ活動への余裕を持った対応に加え、利用者との関わりを増やすことができるといったメリットが発生する。

養護老人ホームは、本来は介護を必要としない高齢者が入所する施設であり、国の職員配置基準はその前提の下で設定されているため、現在の状況にはそぐわないものとなっている。養護老人ホームが制度化された当時とは異なり、現在では高齢化やADLの低下により、新規利用者も含めて自分で身の回りのことをするのが難しい利用者が多くなっているため、基準どおりの職員配置では適切なサービスを提供することが難しい。なお、これは当施設だけではなく、社団法人神奈川県高齢者福祉施設協議会の令和3(2021)年度第1回養護部会(7/14)及び第2回養護部会(11/15)において、神奈川県高齢福祉課との意見交換の際に、神奈川県内の各養護老人ホームからも、運営上の課題として挙げられている。

②利用者数に応じた施設規模の推計

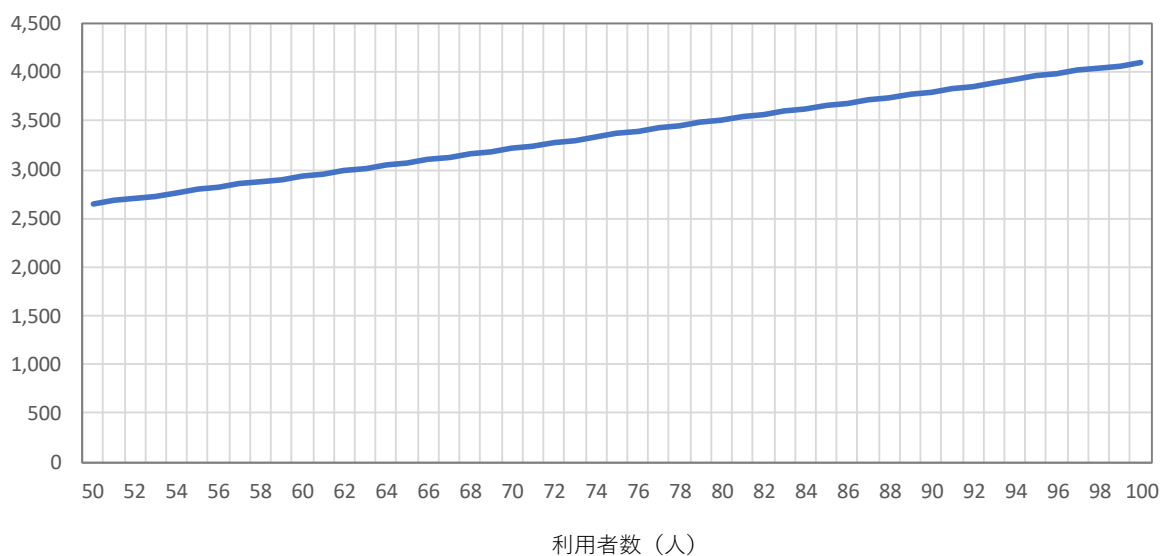
今回の再整備の対象である本館部分の建て替えに関し、利用者数に応じて必要な建物の規模（床面積）が変化し、それによって設計や建設工事、維持管理に関する費用も変化することとなります。そのため、事業収支のシミュレーションに必要な情報として、利用者数に応じて施設の面積がどのように変化するかについての推計を行いました。

国等の基準や現状の当施設の状況等を踏まえた、利用者数別の延床面積の推計結果は以下の通りです。

図表 23 利用者数別の施設規模（延床面積）の仮定値

利用者数 (人)	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61
施設規模 (㎡)	2,651	2,680	2,708	2,734	2,763	2,793	2,821	2,852	2,876	2,906	2,934	2,958
利用者数 (人)	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73
施設規模 (㎡)	2,988	3,019	3,049	3,076	3,107	3,136	3,162	3,190	3,222	3,249	3,278	3,304
利用者数 (人)	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
施設規模 (㎡)	3,332	3,371	3,400	3,430	3,454	3,484	3,513	3,541	3,571	3,596	3,626	3,655
利用者数 (人)	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
施設規模 (㎡)	3,684	3,713	3,740	3,769	3,798	3,827	3,856	3,883	3,928	3,959	3,986	4,016
利用者数 (人)	98	99	100									
施設規模 (㎡)	4,041	4,072	4,100									

延床面積 (㎡)



利用者数 (人)

③収入・支出の仕分け

利用者数別の事業収支を推計する前段として、当施設の活動に関する収入及び支出について、以下のように「利用者数によって変動するもの」、「施設面積によって変動するもの」、「利用者数や面積によらず一定とするもの」の3つに分類しました。

今回のシミュレーションでは、事業活動上発生する様々な収入や費用について、当施設の令和3（2021）年度の事業計画に記載された科目や金額を基準とし、「一定とするもの」についてはこの金額をそのまま採用しています。また、変動するものについては現状の利用者数・職員数及び施設規模に基づき単価を算出し、シミュレーション上の利用者数等の仮定値を乗じることにより、収入・支出の推計を行いました。なお、日常的な保守点検や維持管理については今回のシミュレーションに含めていますが、設備の故障への対応や大規模修繕は含まれていません。

図表 24 収入に関する仮定値

項目	基準額（円） ※令和3年度 事業計画より	利用者数 による 変動	施設規模 による 変動	固定	単価
介護保険事業収入	48,000,000				
居宅介護料収入	48,000,000	○			1,920,000 円/人
介護報酬収入	43,200,000				1,728,000 円/人
利用者負担金収入	4,800,000				192,000 円/人
老人福祉事業収入	234,522,000				
措置事業収入	234,522,000				
事務費収入	159,185,000	○			別途計算（※1）
事業費収入	66,586,000	○			739,844 円/人
補助金事業収入	8,751,000				-
一時入所事業収入	1,578,000				
その他の事業収入	1,578,000			○	-
受託事業収入	1,578,000				
訪問介護事業収入	25,000,000			○	-
訪問介護事業収入	25,000,000				
借入金利息補助金収入	0			○	-
経常経費寄附金収入	100,000			○	-
受取利息配当金収入	2,000			○	-
その他の収入	999,000				
受入研修費収入	31,000			○	-
雑収入	968,000				
雑収入	968,000				

※1：措置費（事務費部分）の収入について

利用者1人当たりの単価（1月当たり）を図表25のように想定。

図表 25 利用者1人当たりの事務費収入（一部の加算を除く）

定員数	対象者	
	一般入所者	特定施設対象者
50名	149,800 円/月	102,070 円/月
51～75名	148,300 円/月	100,570 円/月
76～99名	146,300 円/月	98,570 円/月
100名	105,120 円/月	66,820 円/月

図表 26 支出に関する仮定値

項目	基準額 ※令和3年度 事業計画より	利用者 数によ る変動	職員数 による 変動	施設規 模によ る変動	固定	単価
人件費支出	182,620,000					
職員給料支出	94,950,000		○			4,082,115 円/人
職員賞与支出	26,010,000		○			1,118,229 円/人
非常勤職員給与支出	35,720,000		○			3,434,615 円/人
退職給付支出	4,840,000		○			143,791 円/人
法定福利費支出	21,100,000		○			626,857 円/人
事業費支出	65,089,000					
給食費支出	28,100,000	○				別途計算(※2)
保健衛生費支出	2,825,000	○				31,389 円/人
被服費支出	678,000	○				7,533 円/人
教養娯楽費支出	1,753,000	○				19,478 円/人
日用品費支出	575,000	○				6,389 円/人
本人支給金支出	8,682,000	○				96,467 円/人
水道光熱費支出	13,940,000			○		3,670 円/㎡
燃料費支出	2,500,000			○		658 円/㎡
消耗器具備品費支出	2,863,000				○	-
賃借料支出	2,489,000				○	-
葬祭費支出	206,000				○	-
車両費支出	328,000				○	-
雑支出	150,000				○	-
事務費支出	52,333,000					
福利厚生費支出	1,020,000		○			30,303 円/人
職員被服費支出	270,000		○			8,021 円/人
旅費交通費支出	10,000				○	-
研修研究費支出	226,000				○	-
事務消耗品費支出	250,000				○	-
印刷製本費支出	10,000				○	-
水道光熱費支出	612,000			○		161 円/㎡
修繕費支出	2,080,000			○		548 円/㎡
通信運搬費支出	360,000				○	-
広報費支出	132,000				○	-
業務委託費支出	37,089,000	○			○	
介護保険事業部分	25,979,000	○				1,039,160 円/人
上記以外	11,110,000				○	-
手数料支出	363,000				○	-
保険料支出	455,000				○	-
賃借料支出	3,571,000				○	-
租税公課支出	120,000				○	-
保守料支出	5,404,000			○		1,423 円/㎡
渉外費支出	40,000				○	-
諸会費支出	291,000				○	-
雑支出	30,000				○	-
雑支出	30,000				○	-

※2：給食費の計算方法については以下の通り

利用者数×800円×365日 + 短期入所者分(800円×年間400名分) + 行事食150万円/年

(3) 事業収支シミュレーション試行結果のまとめ

①利用者数（定員数）別の事業収支

ア) 事業収支は、ほぼ利用者数（定員数）に比例して改善

事業収支は、利用者数（定員数）にほぼ比例する形で収支が良好になるという結果が得られました。なお、特定施設該当者数が多いほど、事業収支は良好となります。

イ) 定員数を 100 人と設定した場合、事業収支が大きく悪化

一方、利用者数（定員数）を「100 人」とすると、「76～99 人」の場合と比べ措置費収入（事務費部分）の支弁基準額が大幅に低下するため、事業収支が著しく悪化します。

なお、利用者数（定員数）50～99 人の範囲においては、定員数によって 4 段階の基準額が設定されていますが、「76～99 人」と「100 人」との差額に比べて変化が小さく、総じて見れば利用者数（定員数）が多いほど事業収支が良好になるという結果が得られました。

【従来の定員設定（100 人）についての補足説明】

当施設における従来の定員設定（100 人）は、現状に基づくシミュレーション結果から見れば、運営上不利な条件設定をしていたようにも見受けられるが、これは創設時の 2 市 1 町による協定に従い、当初からの定員数を維持してきた結果である。既に述べたように、当施設では創設から平成 29（2017）年度までの間、概ね満床を維持し、圏域内において養護を必要とする高齢者の生活を支える活動を行ってきた。

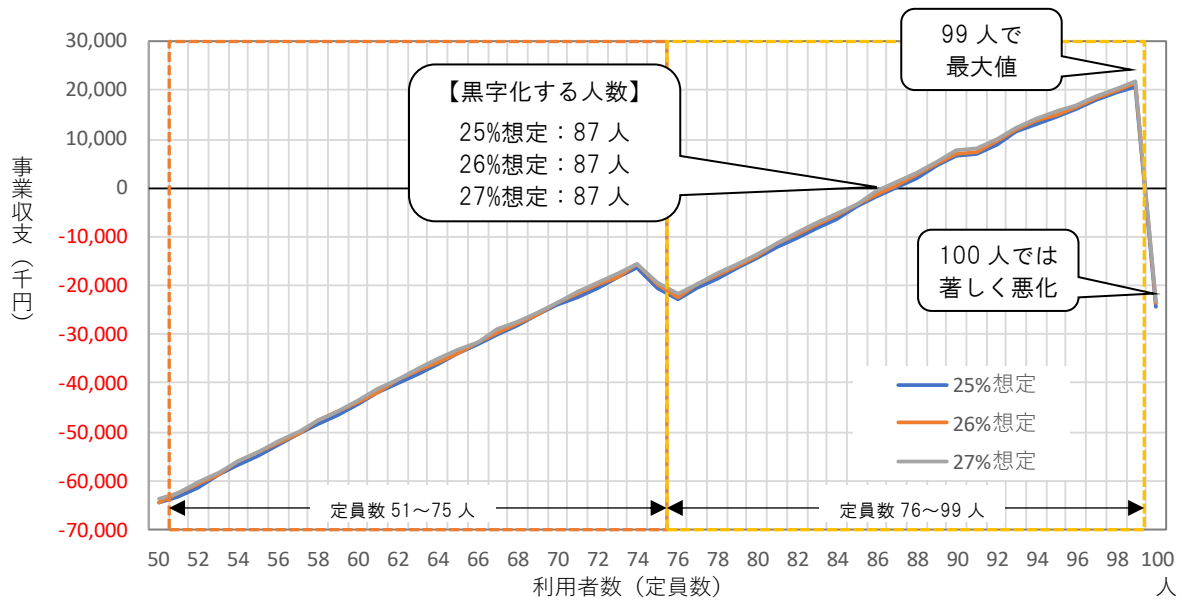
厚生労働省の「社会福祉事業団等の設立及び運営の基準」（昭和 46（1971）年）の「地方公共団体が広域行政の見地から設立する社会福祉法人の設立及び運営の基準」には、「法人の管理運営に要する費用は、原則として措置費収入のほか関係市町村の補助金によってこれにあてる」ということが示されており、当施設への聞き取りを踏まえると、おそらくこうした基準を根拠として、補助を受けながら運営することを前提として収支予算案を作成してきたと思われる。

ウ) 事業収支上適切と考えられる利用者数（定員数）の範囲

以上の通り、事業収支が最も良好となる利用者数（定員数）については、「99 人」という結果が得られました。現状における定員数は 95 人（再整備を控えた一時的な変更）ですが、定員 100 人にも対応できる体制となっていることから、99 人という定員設定については、大きな体制変更や人員補充等を行うことなく、円滑に移行できるもので、運営体制の面から見ても問題のない水準と捉えております。

なお、事業収支が黒字となる利用者数（定員数）の範囲については、87～99 人という結果が得られました。

図表 27 利用者数（定員数）の変化に伴う事業収支の推計結果（特定施設対象者割合別）



② 試行結果及び施設の現状や外部環境を踏まえた、適切な利用者数の範囲

上記①の通り、収支が黒字となるのは 87～99 人の範囲であり、利用者数が多いほど収支は良好となり、この範囲であれば将来の大規模修繕や施設整備等に向けて法人内に資金を積み立てていくことができ、その金額は利用者数に比例して大きくなります。なお、現状における当施設の定員数は 95 人、利用者数は 90 人であり、シミュレーション上では収支が黒字となる水準にあります。

全国や神奈川県における養護老人ホームの利用状況からは、平成 12 (2000) 年以前と比べ養護老人ホームの利用者数には減少が見られるものの、その減少幅は小さく、養護老人ホームを必要とする高齢者が大きく減少したわけではないことがうかがえます。また、今後は高齢者数の増加に伴い高齢単身者や高齢者虐待の増加等により、潜在的なニーズは一層高まるのではないかと推量されます。

当施設の利用者数は平成 30 (2018) 年までは概ね定員数と同数 (100 人) の状態を維持し、令和元 (2019) 年以降は 90 人程度で推移していますが、当施設の現状や養護老人ホームを巡る全国的な趨勢を踏まえると、当施設の定員数については、90 人程度 (現状値) を維持しつつ、セーフティネットの機能も踏まえてある程度の余裕をもった水準に設定することが望ましいと考えられます。なお、当施設に空床が生じることは必ずしも悪いことではなく、2 市 1 町における高齢者の生活上の問題への対応策の選択肢を確保するという観点からも、若干の余裕を持たせた定員設定を行うことは有意義であると言えます。

以上を踏まえ、当施設の定員について 90～95 人 という範囲で設定することが適切ではないかと考え、2 市 1 町に提案しました。2 市 1 町でこの提案が承諾されたため、本施設の理事会にて検討した結果、再整備後の施設定員について、地域の高齢者のセーフティネットとしての若干の増加を見込んだ定員設定を行うことが妥当であると考え、再整備後の定員数は「95 床」とし、再整備基本構想の策定を進めることとしました。

3. 当施設の運営等に関する改善策の検討

(1) 当施設の運営等に関する改善策の方向性

今後の運営において、当施設の定員に対して空床が生じる場合もあると考えられますが、空床が一定水準を超え、自立した運営が困難となる場合に備え、何らかの改善策を検討しておくことが重要です。

当施設の運営等に関する改善策として、適切な定員数の検討以外には、大きく「収入を増やす」、「支出を減らす」という2つの方向性が考えられます。

それぞれの方向性について、改善策として考えられる事項は以下の通りです。

【収入を増やすという方向性】

- ・ 新たな機能・サービスの追加に関する検討
- ・ 空床が生じた場合の対応に関する検討

【支出を減らすという方向性】

- ・ 職員配置の見直しに関する検討
- ・ 設備の見直しに関する検討

(2) 改善策の検討

①収入を増やす方向での改善策

ア) 新たな機能・事業の追加に関する検討

平成29(2017)年度に実施した「養護老人ホーム湘風園再整備基本構想策定調査」において、これまでの再整備を巡る検討の経緯などを踏まえ、新施設への併設機能として、以下のアからオについての検討を行いました。なお、特別養護老人ホームについては併設が難しいと判断されたことから、検討の対象から除外されています。

ア：高齢者福祉機能（その他老人福祉機能（介護付き有料老人ホーム・特定施設等、サービス付き高齢者向け住宅））

イ：障害者福祉施設機能（入所、通所、作業所等機能）

ウ：地域集会機能

エ：地域相談機能

オ：その他の機能

同調査では、上記ア～オの各機能を養護老人ホームに付帯すべき機能かどうかの検討については、以下の4つの客観的な基準をふまえ、それぞれを総合的に評価し、具体的な導入機能（施設）の選定を行いました。

- 「喫緊の必要性」
⇒地域から必要とされている機能（施設）であるか（2市1町における需要やその他の理由から、課題への対応が急がれるものであるか）
- 「立地の必然性」（設置可能性、周辺環境との調和）
⇒当該地は市街化調整区域として指定されているが建築が可能な機能（施設）か、また、自然環境保全地域という緑豊かな立地環境を十分に活かすことができるか
- 「養護老人ホームとの親和性」（養護老人ホームとの親和性、社福の事業としての適切性）
⇒高齢者の住まいである養護老人ホームとの親和性は高いか、また、社会福祉法人が提供する事業として適切か
- 「法人収益への影響」
⇒法人の収益改善に資するものであるか

検討の結果について、参考資料として次ページの通り掲載します。

同調査の結論として、従来機能である養護老人ホームに加え、地域集会機能・地域相談機能については実現可能性があると判定されました。一方、それ以外の機能については可能性に乏しく、収益の増加につながるような機能を追加することは難しいという結果が得られました。

当施設では令和元（2019）年にも介護保険サービスの事業展開に関する検討が行われていますが、この際にも「現状のサービス以外の事業展開は難しい」という結論が出ており、その他の機能を含め、平成29（2017）年度の検討結果については、現状においても同様の状況にあると考えられます。

【参考資料：2017年度調査の際に検討した、当施設への機能追加に関する検討結果（株式会社浜銀総合研究所「養護老人ホーム湘風園再整備基本構想策定調査」（2017年度）より引用）】

新施設の機能等の検討（評価項目案）

	①喫緊の必然性			②立地の必然性				③養護老人ホームとの親和性				④法人収益への影響		最終評価			
	地域の需要動向			設置可能性		周辺環境との調和		養護老人ホームとの親和性 法人ノウハウの発揮		社福が行う事業 としての適切性		コメント	優先度				
	評価			優先度	評価	コメント	評価	コメント	評価	コメント							
	藤沢市	茅ヶ崎市	寒川町								評価	コメント	評価		コメント	評価	コメント
ア. 高齢者福祉機能																	
養護老人ホーム機能	高	高	高	高	現施設において、高い入所率を維持	高	現存している	高	現存し周辺からの理解もある	高				○			
その他老人福祉機能（デイサービスセンターなど通所系施設）	低	低		低	通所、送迎等の観点から立地的に難しい(藤) 2市利用者の通所が難しい(寒)	中	立地する医療・介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合のみ立地可能	中	接道要件が良くないため、交通量が増加する場合は周辺環境に負荷をかける可能性がある	中	高齢者福祉という観点では親和性が高い	中	第二種社会福祉事業	中	平均収支差6.3%（通所介護、H28）健全な経営が行えれば収益は見込めるニーズが十分あり、入所者を確保できることが前提となる		
その他老人福祉機能（介護付き有料老人ホーム、特定施設等）	低	低		低	有料老人ホームやサ高住の検討可能か(寒)	低	介護保険施設の場合、立地する医療・介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合のみ立地可能	高	落ち着いた住環境が保てる	低	法人に運営ノウハウの蓄積はないため新たな組織立ち上げと同程度の労力が必要 ※特定施設については現施設でも運営を行っているため、ノウハウあり	中	定款に記載すれば公益事業の実施は可能	低	平均収支差4.4%健全な経営が行えれば収益は見込めるニーズが十分あり、入所者を確保できることが前提となる		
その他老人福祉機能（サービス付き高齢者向け住宅等）	低	低		低	有料老人ホームやサ高住の検討可能か(寒)	低	市街化調整区域には新規の住宅建設は原則認められていない。	高	落ち着いた住環境が保てる	低		中	定款に記載すれば公益事業の実施は可能（事業形態によっては、収益事業に該当する場合もある）	低	民間の調査結果によると、収支差にはばらつきがあるものの、平均ではマイナスとなっている。		
イ. 障害者福祉施設機能																	
入所	低			低		高	神奈川県では法第34条14号の適用となる（例外的な許可対象となった事例あり）	高	落ち着いた住環境が保てる	高	低	中	第一種社会福祉事業	低	平均収支差率4.6%（施設入所支援H26）		
通所	低			低	通所、送迎等の観点から立地的に難しい(藤) 2市利用者の通所が難しい(寒)	中	立地する医療・介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合のみ立地可能	中	接道要件が良くないため、交通量が増加する場合は周辺環境に負荷をかける可能性がある	中	低	中	第二種社会福祉事業	低	同13.4%（生活介護、H26）		
作業所	低			低	通所、送迎等の観点から立地的に難しい(藤)	中	立地する医療・介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合のみ立地可能	中	接道要件が良くないため、交通量が増加する場合は周辺環境に負荷をかける可能性がある	中	低	中	第二種社会福祉事業	低	同9.6%（自立支援（生活訓練）、16.8%（就労移行支援）（H26）		
ウ. 地域集会機能	低		高	低	立地的に利用が難しい(藤) 健康体操等、介護予防の拠点として集会機能の活用が望まれる(寒)	中	周辺に町内会館あり（直線距離で約200m）単体での設置は難しいが施設内の機能としての位置づけであれば設置可能性はある	中	接道要件が良くないため、交通量が増加する場合は周辺環境に負荷をかける可能性がある 他方、周辺住民のみを対象とする場合、特段問題ない	中	中	中	単なる貸館事業であると収益事業となる可能性がある 他方、集会施設の機能を活かした活動の実践により地域貢献ができる可能性あり	中	収益に影響しない		
エ. 地域相談機能	低		高	低	立地的に利用が難しい(藤) 2市にメリット無く、資金的協力が得られない(寒)	中	寒川町では日常生活圏域を一つとし、役場内に地域包括支援センターを設置 身近な相談機能という点では、施設内に設置可能	中	接道要件が良くないため、交通量が増加する場合は周辺環境に負荷をかける可能性がある 他方、周辺住民のみを対象とする場合、特段問題ない	中	中	中	社会貢献活動としての相談支援事業を実施可能	中	収益に影響しない		
オ. その他																	
商業施設（近隣住民が日常生活において必要とする最寄品を取り扱う商店を想定）	低			低	近隣の住宅数は少なく、バス通り沿いにコンビニが既存のため、需要はそれほど大きくない。	低	周辺に住居が少ないため「当該市街化調整区域内に建築することがやむを得ない」とはいえない可能性が高い	低	主要道路から離れており、立地に適した場所とは言にくい 周辺は静かな環境のため、集客による交通量・騒音等の増加、電光掲示等の設置はそくない	低	低	低	養護利用者の利便性向上につながる法人の運営ノウハウの蓄積はない	低	収益事業を行うことができないわけではないが、必然性がない	低	業種等にもよるが、周辺環境からして大きな売上が期待できないことが想定される。

※評価は、優先度の高低をもとに「高」「中」「低」の三段階で行いました。

イ) 空床が生じた場合の対応に関する検討

現状において、当施設の利用者数は90人であり、定員(95人)に対し5人分の空床が生じています。全国的にも利用者数が定員数を1割程度下回っている状態であり、養護老人ホームという施設の運営上、利用者の出入り等を考慮すると、ある程度の空床は生じることと思われます。

養護老人ホームの運営において、多数の空床が常態化しているようであれば、地域の実情に見合わない過剰な設備や人員体制を抱え、事業収支の面から見て望ましくない状態にあると考えられます。ただし、設備や人員体制は急に変更できるものではないため、なるべく現状の設備・人員を維持し、なおかつ本来の事業である養護老人ホームの運営に支障をきたさないという条件の下で、収入を増やす方策を検討することが求められます。

こうした場合の対応策の一つとして、契約入所という方法が考えられます。契約入所は、定員に対する利用者数の割合が高くない施設の運営改善策として、令和元(2019)年7月2日に厚生労働省が発出した「養護老人ホームにおける契約入所及び地域における公益的な取組の促進について」にて示されているものです。同資料では、「収容の余力がある場合に限り、取扱人員総数の20%の範囲内で契約入所を認める」とされています。

契約入所の対象者は「居住に課題を抱える者」とされ、例として一定程度の所得がある視覚障害者、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第2条に定める「住宅確保要配慮者」が挙げられています。

【「住宅確保要配慮者」の概要】

- ①低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ②被災者(発災後3年以内)
- ③高齢者
- ④障害者
- ⑤子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
 - ・外国人等(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者等)
 - ・東日本大震災等の大規模災害の被災者(発災後3年以上経過)
 - ・都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者

空床に契約入所者を受け入れることによって利用者からの収入を増やすことができ、その点においては事業収支の改善に効果があると期待されます。ただし、厚生労働省の「養護老人ホームにおける契約入所及び地域における公益的な取組の促進について」にもあるように、措置入所に支障が生じないように注意が必要です。

当施設において、入退所の状況には多少の変動が見られますが、結果的に定員の95%(従

来の定員 100 人に対する割合では 90%) 程度という水準は維持されています。今後は高齢者数自体の増加に加え、高齢単身者や低所得の高齢者の増加が予想され、こうした高齢者の受け皿として養護老人ホームの重要性が高まるということは、厚生労働省の通知にも記載されています。こうした状況を踏まえると、利用者数が定員を満たしていない状態にあるとしても、新規の措置者の発生を想定し、ある程度の空床を残した上で、契約入所の受け入れ人数を検討することが必要であると考えられます。

なお、公益社会福祉法人全国老人福祉施設協議会が実際の事例に基づき作成した「契約入所に関する事例参考集」によれば、契約入所に関する課題として、措置入所者との待遇の区別や料金設定、介護保険サービス（養護老人ホームにて提供されているもの）の利用の可否のほか、契約入所者の情報管理や緊急時の対応といった問題も指摘されています。

こうした事例を鑑みると、当施設に契約入所者を受け入れる場合には、従来の措置入所者と条件が異なることによって利用者間の不公平感やトラブルが生じないように、施設内の区画を分けたり、職員のオペレーションを検討するなど、建物の配置も含めた様々な検討や準備が必要となります。また、当施設の理事者である 2 市 1 町との調整も必要になると考えられ、実施に当たっては慎重に検討することが必要です。

以上のように、今後、当施設にて契約入所を取り入れていくことを前提とした建物の設計や人員体制の検討等、実施に向けた準備に入念に取り組んでいくことが必要になると考えられます。

②支出を減らす方向での改善策

ア) 職員配置の見直しに関する検討

養護老人ホームの制度上の職員配置基準は図表 28 の通りであり、当施設については「定員 91～100 名」、「一般入所者数 61～70」（表中の着色部分）の枠が該当します。ここから分かるように、定員に応じて制度上の配置基準が変化するのは「事務員」・「生活相談員」・「支援員」の 3 職種となります。

図表 28 養護老人ホームの職員配置基準（常勤換算値）

定員数 \ 職種	施設長	事務員	看護職員	栄養士	調理員等	主任生活相談員	生活相談員
60 名以下	1	1	1	1	4	1	0
61～90 名	1	2	1	1	4	1	1
91～100 名	1	2	1	1	4	1	2

一般入所者数 \ 役職	1～30 人	31～40 人	41～60 人	61～70 人	71～90 人	91～100 人
主任支援員	1	1	1	1	1	1
支援員	1	2	3	4	5	6

※一般入所者数：特定施設サービスの対象者でない入所者

出所：神奈川県資料「老人福祉法第 11 条の規定による措置事務の実施に係る神奈川県指針」（令和 2 年 4 月 1 日改正後）

また、特定施設の職員配置基準は図表 29 の通りです。当施設は一部のサービスを外部の介護事業者へ委託する「外部サービス利用型」の特定施設という扱いのため、介護職員の配置基準は「利用者 10 名に対して介護職員が 1 名以上」となっています。

図表 29 特定施設の職員配置基準（常勤換算値）

管理者	生活相談員	介護職員	介護支援専門員
1 名	1 名	利用者：職員の比が 10：1 以上	1 名

出所：厚生労働省「指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準」

ここまでに整理した情報に基づき、現状の職員配置の常勤換算値と養護老人ホームの制度上の職員配置基準との対応状況を比較すると、図表 30 のようになっています。

なお、支援員については現状において配置基準を 1.4 名分（常勤換算）上回っていますが、神奈川県の補助金により、配置基準を超えている部分については 2 名分まで人件費が補填されることとなっており、現状において当法人が負担しているのは配置基準通りの人件費相当分です。また、先述の通りサービスの質を維持することを考えると、現状の人員配置を変えることは望ましくないと考えられます。

図表 30 湘風園における職員配置基準との対応状況（2021年7月現在）

【養護老人ホームとしての配置基準との対応状況】

	施設長	事務員	看護職員	栄養士	調理員等	主任生活相談員	生活相談員	主任支援員	支援員
配置基準	1名	2名	1名	1名	4名	1名	2名	1名	5.0名
現状	1名	2名	1名	1名	4名	1名	2名	1名	6.4名
充足率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	128%

【介護保険制度上の特定施設としての配置基準との対応状況】

	管理者	生活相談員	介護職員	介護支援専門員
配置基準	1名	1名	3.0名	1名
現状	1名	1名	3.2名	1名
充足率	100%	100%	107%	100%

出所：湘風園資料

また、配置基準が定められていない職員としては、調理補助員、夜勤専門員、宿直員、技能員が挙げられます。これらの職種については、養護老人ホームとしての活動において配置が必須として求められているものではありません。

しかし、夜勤専門員及び宿直員については支援員や介護職員の業務負担を軽減する重要な役割を担っており、また、仮に支援員や介護職員が夜勤や宿直を伴う業務を担った場合には、残業等の手当として割増賃金が発生することから、事業収支の観点からも夜勤専門員及び宿直員を廃することは妥当ではないと考えられます。技能員についても、修繕費等の軽減や軽作業の実施等、運営上の効果を踏まえると、施設としてのサービス向上に貢献する存在であると考えられます。

調理員補助については、養護老人ホームの施設定員が最低限（20名）であっても100名であっても配置基準に変化がなく、現状の利用者（90名）の毎日の食事を準備するためには、調理員4名だけでは業務負担が大きいと考えられることから、調理員補助を配置することは適切であると推察されます。

以上から、再整備に伴う定員数の設定にしたがって職員数が変動する可能性はあるものの、現状の配置から大きく変更できるほどの余地はなく、事業収支の改善効果もあまり期待できないのではないかと考えられます。

イ) 設備の見直しに関する検討

維持管理費削減のための改善策として、設備の見直しという方向性が考えられます。現状において維持管理に大きな費用負担が生じており、かつ機器等の更新により維持管理の効率化や支出削減が期待できるものについて検討したところ、「空調設備の更新」という改善策が挙げられました。

今回の再整備に合わせて空調設備を各室個別空調とすることにより、現状において必要となっている機器のメンテナンス料金が削減できるほか、危険物取扱対象物の点検にかかる費用が削減され、維持管理費を縮減することができる可能性があります。

令和 3 (2021) 年度の事業計画に基づき試算すると、燃料費が下がる一方で電気料金が増加するため、光熱費についてトータルでは概ね変化がないものと想定されます。他方、機器の維持管理費については、年間で 200～300 万円程度の削減ができる可能性があります。ただし、新館部分の空調についても改修費が必要となるため、実際にどの程度の効果があるかについては、機器の選定も含めて精緻な検討が必要となります。

第3部 施設の再整備及び今後の運営に関する方針

1. 施設の再整備に関する基本方針

(1) 再整備後の施設定員

95人とします。(現新館50人、再整備後の本館45人)

(2) 施設の再整備に関する基本的な考え

養護老人ホームについては、現在の敷地を活用し、施設の再整備を行います。老朽化が進む本館の建替えを実施するとともに、平成9(1997)年度に整備を行った新館部分はそのまま活用し、本館建替え部分と一体として整備を行います。なお、再整備にあたっては、定員数を95名としたうえで、現在の湘風園が持つ機能を再現することを前提としますが、利用者の生活環境の向上に資するため、居室については全て個室化を行います。

また、湘風園は「環境上の理由及び経済的理由」により生活が困難と判断された高齢者や介護を要する高齢者の生活の場であることから、災害時においては、可能な限り当該施設で生活を続けることとします。

さらに、地域共生社会における社会福祉法人として運営をしていくことを目的に、当法人でこれまで実施してきた施設スタッフ等の活用による地域相談のより一層の拡充や、施設内の機能を活用した地域集会機能など、地域における公益的な取組の充実を図るとともに、これを実現できる諸室等の配置を検討します。

(3) 再整備後の施設の機能等

①付帯施設・機能

養護老人ホームの再整備にあたり、地域における福祉資源の充実や敷地の有効活用を図る観点から、様々な機能(施設)の検討を行いました。

この結果、特別養護老人ホームについては、他の養護老人ホームにおいても併設事例が多く、親和性が高いものと想像されますが、現時点での地域のニーズがそれほど高くないこと、昨今の特別養護老人ホームの経営状況からみると、併設しても法人の収益にプラスとならないと想定されることから、今回の再整備にあたっての併設は実施しないこととします。また、その他の機能についても適性の高いものが見られなかったことから、再整備後の施設機能としては養護老人ホームの運営のみを基本とし、付帯機能については地域の交流スペースとしての活用や高齢者の生活に関する相談対応等にとどめることを想定します。

②地域に根ざした施設運営

施設の再整備にあたっては、これまで以上に、地域に開かれた、また、地域に貢献する施設として機能できるような施設運営を図ります。

具体的には(2)に挙げたとおり、地域における公益的な取組を進めます。

また、地域防災力の強化を目的に、当施設が福祉避難所指定施設となること、看護師等の人材の活用、静養室等の機能の活用、地域防災のための備蓄倉庫を敷地内に設置すること等を、2市1町に確認の上、地元自治体と協議のもとで進めたいと考えています。

③その他再整備にあたって配慮すべき事項

現在湘風園には、90名の利用者がいますが、利用者の施設内での生活を維持しながらの建替えとなるため、建替えの手順を十分検討することが必要となります。また、先に触れたとおり、当地が神奈川県知事の指定する「越山自然環境保全地域」となっており、敷地及びその周辺環境を保全する建替え計画とすることが求められます。

その他、再整備にあたり配慮すべき事項は以下のとおりです。

安全性の確保

⇒耐震性、避難計画、避難施設等

施設の長寿命化

⇒将来ニーズの変化にも柔軟に対応できるライフサイクルコスト（以下「LCC」という）を考慮した維持管理を行う仕様

ユニバーサルデザイン

⇒誰もが安全に、安心して利用できる施設

環境配慮

⇒省エネルギー、緑化等

高度情報化への対応

⇒運営システム、防犯・防災システム、アメニティ等の高度情報化への対応

利用者・職員にとって効率的な導線の確保

⇒現在の運営上の問題点を踏まえた、必要な改善の実施

SDGs への取組

⇒上記の視点及びその他も含めた、持続可能な施設運営への取組

2. 施設運営に関する基本方針

(1) 施設運営に対する基本的な考え

社会福祉法人湘南広域社会福祉協会は、これまでの約 50 年間にわたる養護老人ホームの運営のノウハウを活かし、多様な福祉サービスがその利用者の意向を尊重して総合的に提供されるように創意工夫をすることにより、利用者が、個人の尊厳を保持しつつ、自立した生活を地域社会において営むことができるよう支援します。

また安定した経営状態を維持するため、これまで以上に質が高く、効率の良いサービスの実施に加え、経営における一層の健全化・安定化が図れるよう、以下のような施策の実施を推進します。

(2) 施設経営健全化の推進

①収入面での改善

今後の持続可能な施設運営のためには、安定的な収入の確保が重要となります。収入面の改善策として、現状では以下のようなことに取り組んでいくことを想定します。

ア) 特定施設対象者（介護保険サービス利用者）への対応強化

利用者の年齢構成については、85 歳以上の人数が年々増加するなど、利用者の高齢化が進んでいる様子が見られます。また、利用者の 3 割程度が要介護・要支援認定を受けています（p9 参照）。

当施設は介護保険制度上の「外部サービス利用型の特定施設」としての機能も有しており、利用者が要介護状態になったとしても、ある程度の水準までは当施設で生活を続けることが可能な体制をとっています。当施設では、近年要介護状態の利用者に対応するための体制強化に取り組みました。要介護度に変更が生じて、利用者にとって望ましい支援・介護サービスを提供することができる場合には、特別養護老人ホーム等への転所をせずに、「特定施設利用者」として施設利用を継続とします。適切な介護サービスを提供することで、介護保険事業収入の確保に努め、収支の改善につなげています。今後も、こうした努力を続けていきたいと考えます。

イ) 契約入所の実施

一定数の空床が常態化するような場合には、契約入所を実施します。

契約入所は収入を確保するための有効な手法の一つであるとともに、地域における公益的な取組でもあることから、施設・設備を整備し、受入れ体制を整えていきます。契約入所の受入には様々な調整や準備が必要であるため、新規措置入所に支障をきたさない範囲での実施を前提として、実現に向けた検討を進めます。

ウ) 各種加算の取得

養護老人ホームの運営にあたり、老人福祉法第 11 条の規定に基づく措置に要する費用

(措置費)につき、体制加算や処遇加算、機能強化推進費など、サービス内容や体制、職員処遇の観点での運営の見直しを行い、加算等収入を適切に確保しながら事業を推進できるよう、検討を行います。

②支出面での改善

現在の施設運営が効率的に行われているという認識を踏まえたうえで、更に支出の削減策として考えられる改善策（空調設備の入れ替え等）に取り組みます。

ア) 職員配置や業務の効率化

本館建替えにあたり、各職員の作業効率を高める施設配置を計画します。また、このことに併せて、各職員の配置や業務内容の見直し等を行い、サービスの質を落とすことなく、同時に効率性を高めます。

なお、現状において必要最小限の人数で効率的な施設運営を行っていると考えられることから、職員数については再整備後も現状の水準を維持することを想定します。

イ) 施設運営に係る経費の削減

水光熱費等を中心に利用状況の見直しや設備の更新を図り、経費の削減に努めます。また、各種委託契約に際し、委託内容及び委託先を再点検し、業務委託費の削減に努めます。

3. 再整備計画

(1) 新施設の概要と規模

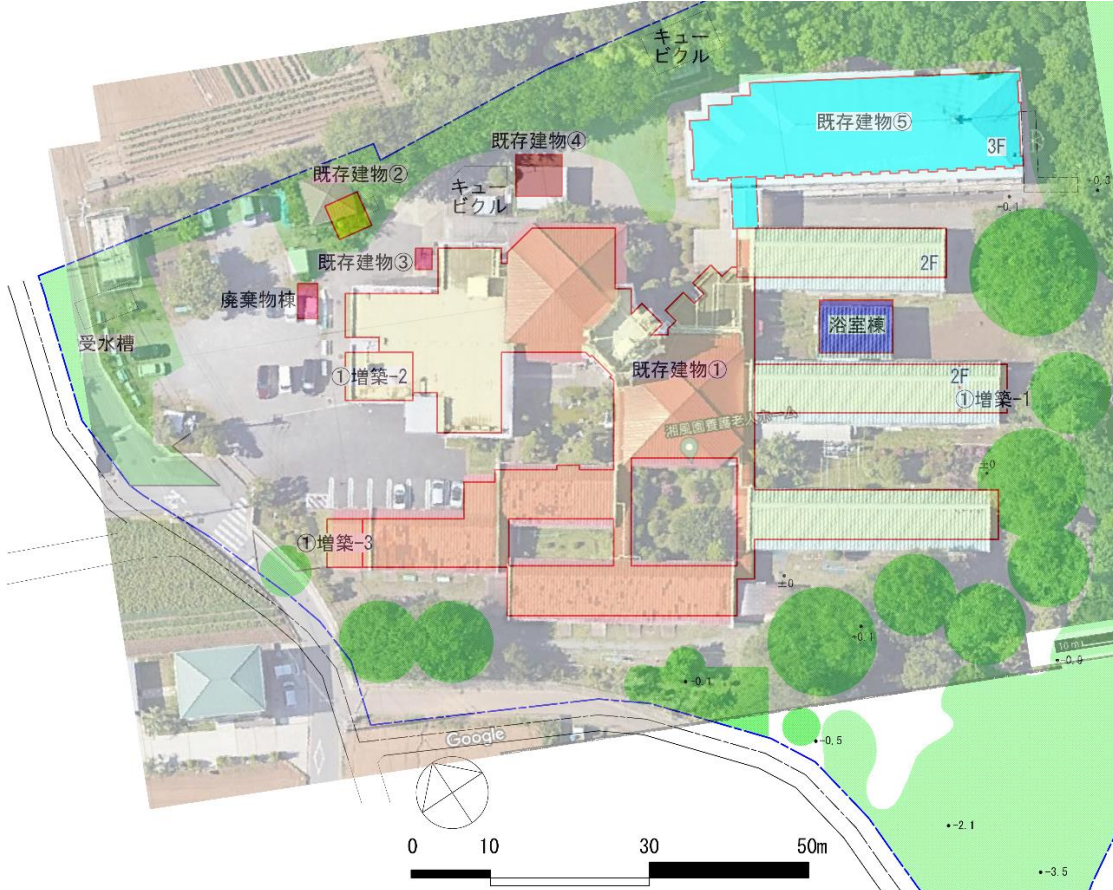
①再整備の対象部分

再整備後の養護老人ホームは、既存施設と同様の規模・機能とします。よって新たに建替える床面積は、本館部分の既存面積と同じ 2,500 m²程度とします。残置する既存施設（新館）の延床面積は 1,506.02 m²であるため、再整備後は全体で約 4,000 m²の施設となります。

解体の対象となる建物は、建物⑤を除く全ての建物に廃棄物棟の床面積を合計し、解体対象床面積は約 2,500 m²と算定されます。

解体対象床面積

既存建物番号	建築面積	延床面積	確認年月・番号	検査済年月
既存建物①②③	1,856.66m ²	2,276.39m ²	昭和46年11月8日 第3-395号	昭和47年4月1日 (台帳記載)
既存建物①増築-1	27.45m ²	54.90m ²	昭和47年1月11日 第3-554号	昭和47年4月1日
既存建物①増築-2	51.00m ²	51.00m ²	昭和47年4月1日 第3-676号	昭和47年5月26日
既存建物①増築-3	28.36m ²	28.36m ²	平成5年6月10日 第H05認建湘セ000356号	平成5年11月30日 第H05認建湘セ000120号
既存建物④(車庫)	29.99m ²	29.99m ²	平成10年12月21日 第H10認建藤土000247号	平成11年3月25日 第H11認建藤土000093号
浴室棟	51.97m ²	51.97m ²		
計	2,045.43m ²	2,492.61m ²		



既存建物＋航空写真

②新築建物の床面積

再整備にあたっては、利用者の生活環境向上に資するため、居室については新館同様に個室とします。

建替える新築建物の床面積を、下記の各諸室の算定方法を用い、利用者数を95人として算出すると、2,531㎡となります。

各諸室の床面積(利用者95人の場合の床面積)

区分	諸室名	算定方法	床面積(㎡)	
専用面積	①居室 10.65㎡/人＋収納=12㎡/室	12㎡/人×利用者数(45床分)	540	
	②静養室	18㎡×3室	54	
	③食堂	1.8㎡/人×利用者数	171	
	④調理室	0.92㎡/人×利用者数	87	
	⑤集会室	1.8㎡/人×利用者数	171	
	⑥浴室	普通浴室 同時利用:4人	5㎡/人×4人	20
		機械浴室 同時利用:4人	機械浴室:12㎡+6㎡/人×3人 個室ユニットバス(脱衣室含む):10㎡	40
		脱衣・休憩・談話室	3㎡×8人×2(入替)	48
	⑦作業室(会議室兼用)	0.45㎡/人	43	
	⑧面談室(相談室・面接室兼用)	12㎡/室×3室/施設	36	
	⑨理容室	12㎡/室×1室/施設	12	
	⑩利用者喫煙室	10㎡/室×1室/施設	10	
	⑪入居者用洗面・トイレ	1.0㎡/人×利用者数+30㎡	125	
	⑫医務室	30㎡/室×1室/施設	30	
	⑬職員室	1室のみ24.0㎡ 他の室は12.0㎡/室×新規職員室数	60	
	⑭洗濯室	20㎡/室×1室/施設	20	
	⑮汚物処理室	20㎡/室×1室/施設	20	
	⑯霊安室	20㎡/室×1室/施設	20	
	⑰事務室(事務室用書庫・倉庫含む)	国土交通省庁舎営繕基準	103	
	⑱宿直室	18㎡/室×1室/施設	18	
	⑲職員休憩室(談話室、仮眠室、更衣室、トイレ、シャワー室)	休憩・談話室:0.5㎡/人×職員数(※1)	17	
		仮眠室4㎡/人×2人	8	
更衣室男女各10㎡		20		
トイレ・シャワー室		10		
⑳職員便所	0.5㎡/人×職員数(※1)+10㎡	27		
㉑倉庫	上記②・③・⑤・⑥・⑦・⑧・⑨の合計 ×13%	77		
㉒機械室	上記①～㉑の合計×5%	83		
専用面積(上記①～㉒の合計)			1,870	
共用面積	㉓玄関、廊下、階段、EV等交通部分	専用面積×30%	561	
養護老人ホーム延床面積(「専用面積」と「共用面積」の合計)			2,431	
地域集会機能(50人用集会室)		2㎡/人×50人	100	
計画施設延床面積(「養護老人ホーム延床面積」と「地域集会機能」の合計)			2,531	

※常勤換算職員数(34人)をいう。

■諸室面積の算定

※県の基準で設置位置づけられている室

(1)居室※

県の基準では、居室面積は 10.65 m²/人とあり、また「寝具及び身の回り品を利用者ごとに収納することができる設備を設けること。」とあるため、収納スペース(1.5 m²程度の物入)を設置した場合を想定し、12 m²/室と計画する。

(2)静養室※

95 床の場合、1 室に 3 床の静養室が 3 室必要となり、18 m²/室を 3 室設置する。

(3)食堂※

テーブル席を有する食堂や集会室の一人当たりの面積は 1.5～2.0 m²/人が適切と考えられ、車いす利用等本施設の現況を踏まえ 1.8 m²/人を基準とし、171 m²として計画する。

(4)調理室※(調理を行う場合)

テーブル席を有する食堂の調理室含めた一人当たりの面積は 2.5～3 m²/人が適切と考えられ、本計画では食堂と調理室(食品庫を含む)をあわせて 258 m²と算定すると約 2.72 m²/人となり、利用者一人当たりの調理室の面積を 0.92 m²/人とし、87 m²と計画する。

(5)集会室※

テーブル席を有する食堂や集会室の一人当たりの面積は 1.5～2.0 m²/人が適切と考えられ、車いす利用等本施設の現況を踏まえ 1.8 m²/人を基準とし、171 m²として計画する。

(6)浴室※

現状の施設規模を参考として、脱衣室を含めた機械浴室と普通浴室それぞれについて、現状では面積が小さいすぎること(※)に加え、休憩スペースや談話・コミュニケーションが図れる機能として計画する必要がある。(※現機械浴室は本館竣工当初の浴室の老朽化に伴い、一部を改修・改装し、機械浴室をプレハブにて増築されている。)

さらに、集団浴を拒否することの多い利用者や契約入所、ショートステイの利用者に対応するための個別浴室(ユニットバス及び脱衣室)を施設内に 1 か所設置する。個室ユニットバスは、脱衣室と合わせて 10 m²を確保する。

普通浴室、機械浴室はそれぞれ 4 人同時に利用できる規模とする。普通浴室は一人当たり 5 m²とし、20 m²を確保し、機械浴室は、機械利用部分で 12 m²に加え、残り 3 人につき一人当たり 6 m²として 30 m²を確保する。

普通浴室と機械浴室の脱衣室は共用とし、休憩スペースや談話・コミュニケーションが図れるスペースを確保し、入替等を考慮し、また浴室利用時以外にも利用できるスペースとして、16 人程度の同時利用を見込み、一人 3 m²として算定し、48 m²として計画する。

(7)作業室

作業室は会議室兼用とし、本施設の現況を踏まえ 0.45 m²/人を基準とし、43 m²と計画する。

(8)面談室※

面談室は、相談室、応接室及び面会室を兼用とする。本施設に 3 室を設置するものとし、本施設の現況を踏まえ、居室同等の面積である 12 m²として、3 室計画する。話し声が漏れない防音性能が必要である。

(9)理容室

本施設に 1 室を設置するものとし、本施設の現況を踏まえ、居室面積と同等の規模として 12 m²と計画する。理容師が来園して理容を実施する以外にも、利用者が自ら髪を染める等の用にも供する室である。

(10)利用者喫煙室

1フロアごとに 1 室を設置することを想定するが、現状では建物の形態が定まっていないため、本施設の現況を踏まえ、10 m²として計画する。設置場所に配慮を要する。

(11)入居者用洗面トイレ※

車いすで利用可能な個室便所は 2.6 m²以上の面積が必要と考えられ(神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック「IV整備基準の解説①建物 1-8 便所 図 7 個別機能に対応した便房配置例より)、各居室に便房を 1 か所設置するとした場合は、247 m²(2.6 m²×95)が必要となる。

但し、現時点では、共用トイレとしての整備を想定し、1 か所最低 10 m²とし、3 か所の設置を想定し、利用者が一人増えると便所面積は 1.0 m²増えるものとして算定し、95 床で 125 m²と計画する。

入居者用共用トイレ内には汚物流しと掃除用SKのスペースが必要となる。

入居者用トイレは基本設計の際に棟や階数に合わせて室数や面積が決定される。

(12)医務室※

本施設に 1 室を設置するものとし、ベッド2床と診察・処置に必要なスペースとして現状と同等の 20 m²を確保し、現状では、医薬品や医療機器、検査設備やその他必要となる備品の収納スペース、処置室及び待合スペース(多い時には 20 人以上が廊下に並ぶ場合があるため、待合スペースまたは廊下幅員等で対応が必要となります)が不足しており、加えて 10 m²を見込み、30 m²として計画する。

(13)職員室※

県の基準では「居室のある階ごとに居室に近接して設けること。」とあり、階別または棟別に 1 室以上設置することが必要であると考えられる。本計画では 4 つの階または棟を有する施設となると想定し、4 室設けるものとし、うち 1 室は支援員と介護職員が詰めることを踏まえ、他の 2 倍の広さ(24 m²)とし、合計 60 m²と計画する。

基本設計の際に棟や階数に合わせて室数が決定される室である。

(14)洗濯室※

本施設に1室を設置するものとし、本施設の現況を踏まえ、20㎡として計画する。

(15)汚物処理室※

本施設に1室を設置するものとし、本施設の現況を踏まえ、20㎡として計画する。

(16)霊安室※

本施設に1室を設置するものとし、本施設の現況を踏まえ、20㎡として計画する。なお、基本設計の段階で霊安室の建替えが必要か検討を行う。

(17)事務室※

本計画では、国土交通省庁舎営繕基準に準じ、実際利用する職員数に応じて算定を行い、現時点では103㎡と計画する。事務室内には応接室が必要と考えられます。

事務室を利用する職員数

利用者数95人における人員配置		事務室利用職員数(人)
職種	人数(人)	
施設長	1	1
事務員	2	2
生活相談員	3	3
看護師	1	1
栄養士	1	1
支援員	10	4
技能員	1	1
調理員	4	
介護支援専門員	1	1
サービス提供責任者	2	2
臨時職員	調理補助員	4
	介護職員	9
	夜勤専門員	5
	宿直員	5
小計	49	
嘱託医	1	1
合計	50	17

国土交通省「新営一般庁舎面積算出基準(地方大官庁(局)地方ブロック単位)」に基づき、施設長を「部長、次長級」とし、その他の職員については当基準の一般職員として、事務室面積の算定を行う。会議室は作業室を兼用する。

区分	職員数		換算率	換算職員数	基準面積	標準面積
	(A)	(B)	(C=A×B)	(D)	(E=C×D)	
事務室 (応接室含む)	特別職、三役	0	18	0	3.3	0
	部長、次長級	1	9	9	3.3	29.7
	課長級	0	5	0	3.3	0
	補佐級	0	2.5	0	3.3	0
	係長	0	1.8	0	3.3	0
	一般職員	16	1	16	3.3	52.8
	小計	17	-	25	-	82.5
	(G)				(F)	
書庫・倉庫	(F)×13%					10.7
会議室	作業室と併用					0.0
					合計	93.225
					合計(+10%)	102.548
						⇒103

(18)宿直室※

本施設に1室を設置するものとし、本施設の現況を踏まえ、現時点では18㎡として計画する。

(19)職員休憩室

職員休憩室は、現状の運営状況から、談話室、仮眠室、トイレ、シャワー室、更衣室等を休憩室に併設する必要がある。

休憩室は一人当たり0.5㎡とし、常勤換算職員数の34人乗じて17㎡と計画する。

仮眠室は一人当たり4㎡とし、2ベッドを確保し、8㎡と計画する。更衣室は男女それぞれ四畳半程度の部屋を確保し、合わせて20㎡と計画する。

トイレとシャワー室として10㎡と計画する。

(20)職員便所

職員便所の面積における基準や法的な根拠はありませんが、最低面積を10㎡とし、職員(常勤換算)が一人増えると職員便所の面積は0.5㎡増えるものとして設定し、現時点では27㎡と計画する。

(21)倉庫

国土交通省庁舎営繕基準では庁舎居室部分に対する13%を倉庫面積として算定することが示されており、この考え方に準じて、上記倉庫や収納が設置されていない(2)・(3)・(5)・(6)・(7)・(8)・(9)の合計面積に13%を乗じて算定し、67㎡と計画する。

現状の運営で必要となる倉庫は、日常の措置や運営に必要な備品やリネン等のための倉庫が居室のある階や各棟に必要となり、施設の維持管理等に必要な備品や部品等の倉庫、利用者が亡くなり引き取り手の渡すまでの保管庫、事務室に必要な備品庫や書庫となる。

(22)機械室

設備方式や階数等により必要な面積や室数は異なるが、現時点では、上記の合計面積の5%を機械室とする。

(23)共用面積

共用面積とは、玄関、廊下、階段、エレベーター等の交通部分の面積を示し、国土交通省庁舎営繕基準では居室等の面積の30%~40%が適正であると示されており、現段階では居室等の合計面積に30%を乗じて算定するが、階数や配置等によって、面積が大きく左右される。

現時点では、専用面積の合計に対し30%を確保する計画とする。

(24)地域集会機能

地域のなかで今後も存続し続ける施設として、30~50人が集い、利用者を含め地域の人々が交流することができる施設を新たに整備する。サロン活動等の居場所づくりの機能を持たせ、地域の高齢者の孤立防止や生きがいづくりに役立つ。さらには、地域の高齢者の抱える福祉的な課題を把握し、必要な支援につなげることのできる機能を持たせる。

一人当たり2.0㎡として、50人が集会できる、100㎡程度の室と計画する。

(2) 施設配置の検討

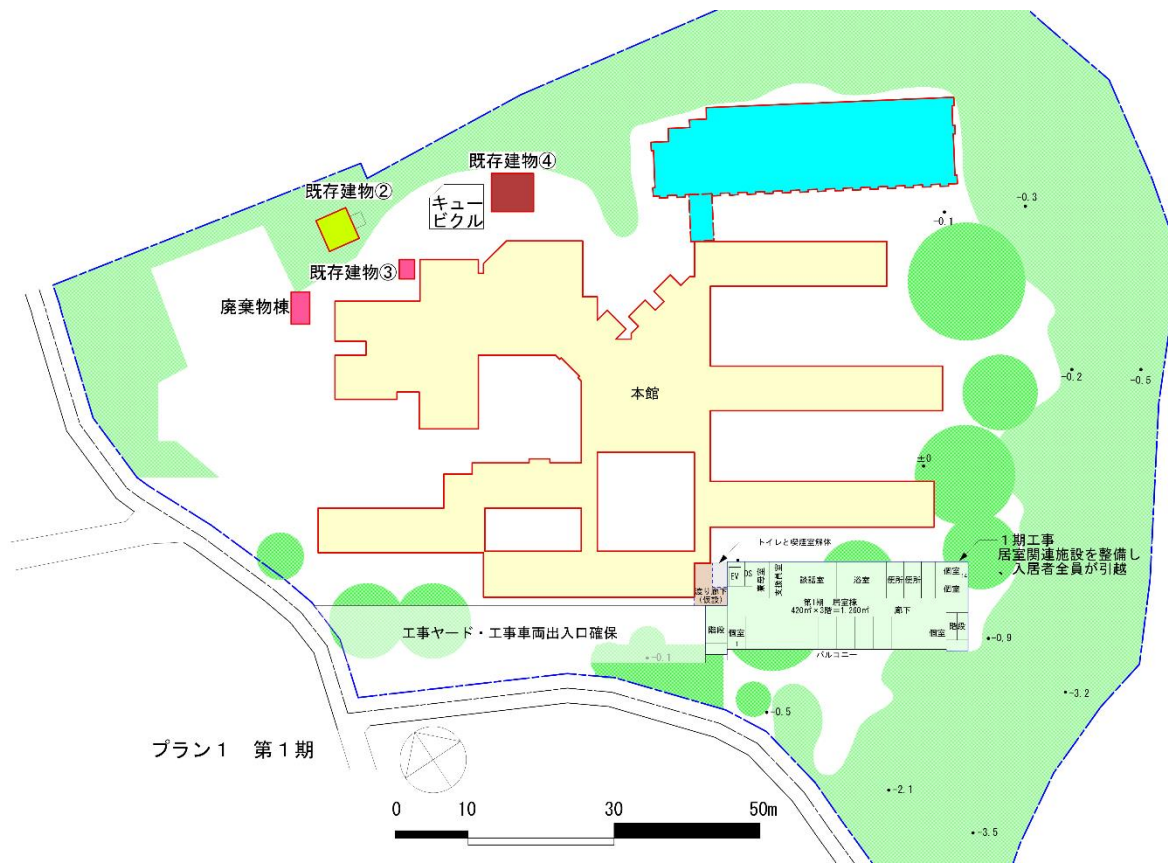
再整備後の施設配置については、敷地内の環境（樹木の伐採等、現況を変化させることが容認できるかどうか）や、再整備に関する工事のオペレーションのほか、将来の再整備（現在の新館部分等）の際の工事のしやすさ等に配慮し、重視すべき事項を整理した上で検討を進めることとします。

現段階においては工事内容の簡略化やオペレーションを重視した「プラン1（仮設建物なし）」と、完成後の建物の配置や機能等を重視した「プラン2（仮設建物あり）」を例として示します。

ただし、上記の通り施設の配置を検討するには様々な要素について検討する必要があり、建て方や再整備事業の流れ（利用者の引っ越し等を含む）、事業スケジュールについては基本設計等の段階において、より具体的な情報に基づき、改めて検討することとなります。

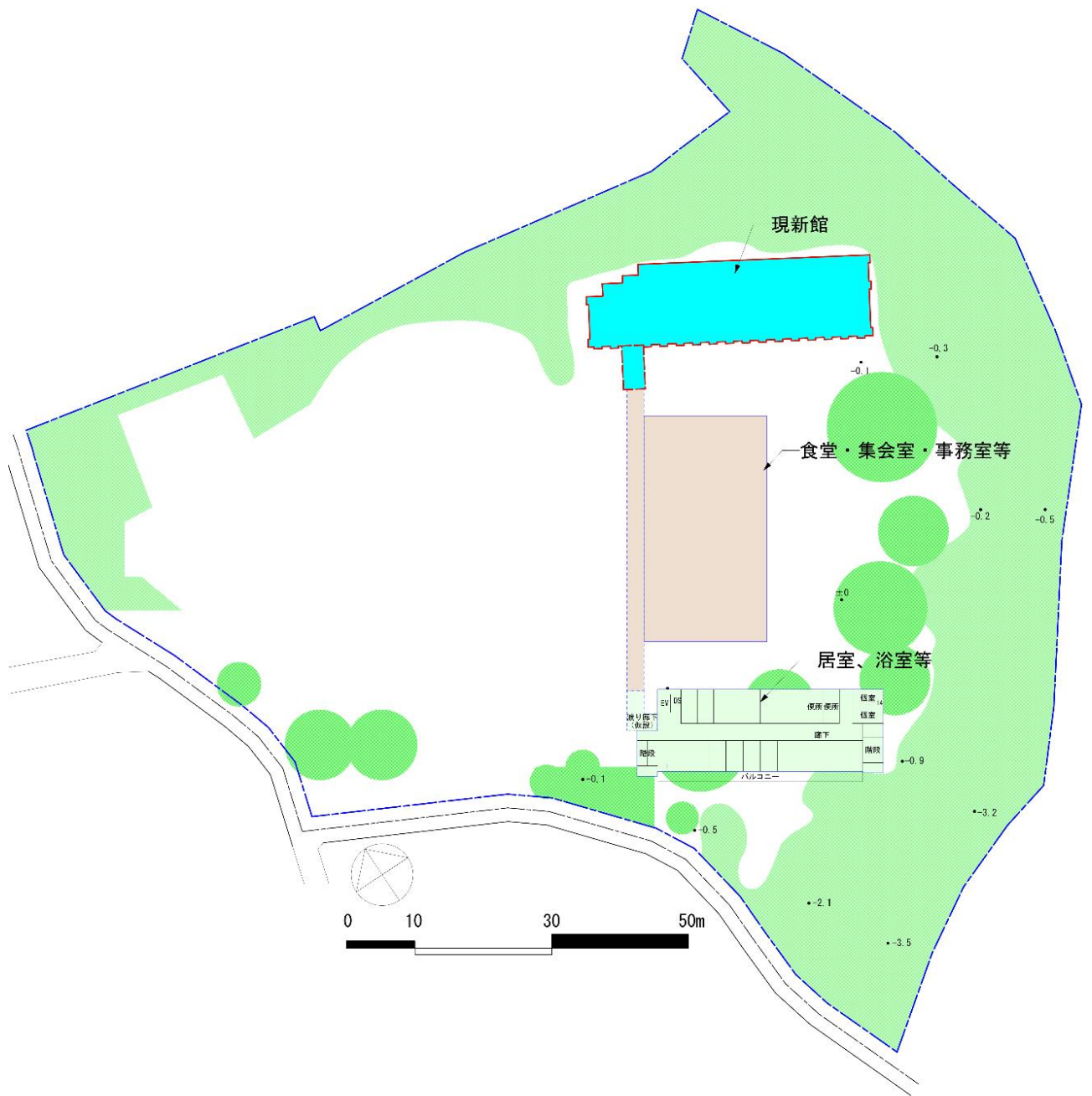
建て方検討イメージ図

プラン1 (仮設なし)

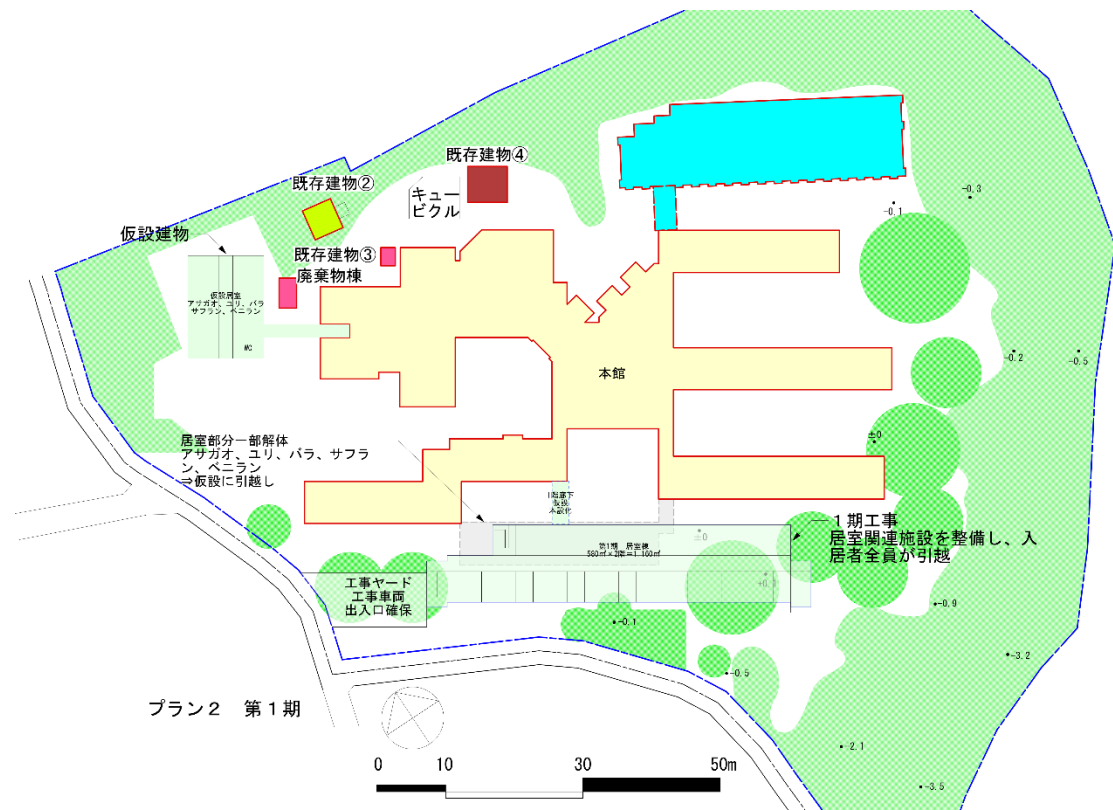




プラン1 (仮設なし) : 完成時イメージ



プラン2 (仮設あり)



プラン2 (仮設あり) : 完成時イメージ



(3) 再整備にあたり留意が必要な事項

①関係法令等の基準及び手続等について

当該地における開発行為には、以下の関係法令等の基準及び手続き等が適用されます。

ア) 市街化調整区域における建築行為について

【開発行為の考え方について】

「開発行為」の定義は、「建築する目的で土地の区画形質の変更を行うこと」なので、建替えの計画において、敷地形状の変更、大規模な造成、地目の変更がない場合は、都市計画法（以下都計法）第 29 条の開発行為の許可は不要となります。

【建築許可申請について】

建替える建物が、「改築」の規定に適合し、必要となる要件(従前の延べ面積の 1.5 倍以下等)を満たす場合は、都計法 43 条の建築許可申請は不要となります。当該建替えにおける従前の延べ面積基準は、法改正（平成 18（2006）年 5 月 31 日公布、平成 19（2007）年 11 月 30 日施行）前の合計 4,054.02 m²となります。

【寒川町開発指導要綱の適用について】

開発許可の要否を問わず、寒川町での当該規模の計画の場合、寒川町開発指導要項の適用を受け、協議（都計法 32 条）が必要となります。

イ) その他の規制や手続きについて

【自然環境保全地域（普通地区）の規制等】

自然環境保全地域内で特に良好な自然環境を有していると知事が認めた地区を、特別地区に指定しています。特別地区以外を普通地区としており、本敷地は普通地区に指定されています。

普通地区では、既存樹を極力残すもしくは大規模な造成がない計画であれば、特に規制や制限はかからないと考えられます。自然環境保護条例 8 条の届出が必要になります。

【みどりの協定】

敷地面積が 10,000 m²を超え、自然環境保護条例 8 の届出が必要な場合、神奈川県と事業主との間で、みどりの協定を結び、当該地であれば、敷地面積の 20%以上（緑地率 20%以上）とする必要があります。

【埋蔵文化財包蔵地（NO.39：大蔵東原遺跡、NO.40）】

当該地は埋蔵文化財包蔵地（No39,No40）に該当するため、文化財保護法の届出が必要です。当該敷地の建替え時に、これまで 3 度発掘調査を実施しており、敷地内のほぼ全域にわたって旧石器時代、縄文時代、弥生時代の遺構があることが分かっています。なお、発掘調査の必要な個所は、新しく建物が建つ場所となります。

【養護老人ホーム設置基準】

必要諸室については、神奈川県の養護老人ホーム設置基準に基づき計画を行います。

参考：神奈川県による養護老人ホーム設置基準

■「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例」：平成 25（2013）年 1 月 11 日、条例第 15 号。改正 平成 27（2015）年 7 月 21 日条例第 65 号、平成 27（2015）年 8 月 25 日条例第 69 号。神奈川県

■「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例施行規則」：平成 25（2013）年 3 月 19 日、規則第 25 号。神奈川県

諸室名	規模等
(1)居室	ア 地階に設けないこと。
	イ 入所者1人当たりの床面積は、10.65 平方メートル以上とすること。
	ウ 1以上の出入口は、避難上有効な空地、廊下又は広間に直接面して設けること。
	エ 寝具及び身の回り品を入所者ごとに収納することができる設備を設けること。
(2)静養室(居室で静養することが一時的に困難な状況にある入所者を静養させることを目的とする設備をいう。)	ア 医務室又は職員室に近接して設けること。
	イ 原則として1階に設け、寝台又はこれに代わる設備を備えること。
	ウ ア及びイに定めるもののほか、前号ア、ウ及びエに定めるところによること。
(3)食堂	—
(4)集会室	—
(5)浴室	—
(6)洗面所	居室のある階ごとに設けること。
(7)便所	居室のある階ごとに男子用と女子用を別に設けること。常夜灯を設けること。
(8)医務室	入所者を診療するために必要な医薬品及び医療機器を備えるほか、必要に応じて臨床検査設備を設けること。
(9)調理室	火気を使用する部分は、不燃材料を用いること。
(10)宿直室	—
(11)職員室	居室のある階ごとに居室に近接して設けること。
(12)面談室	—
(13)洗濯室又は洗濯場	—
(14)汚物処理室	—
(15)霊安室	—
(16)前各号に掲げるもののほか、事務室その他の運営上必要な設備	廊下その他必要な場所に常夜灯を設けること。 廊下の幅は、1.35メートル以上とすること。ただし、中廊下(両側に居室、静養室等入所者の日常生活に直接使用する設備のある廊下をいう。)の幅は、1.8メートル以上とすること。階段の傾斜は、緩やかにすること。

②建物の構造・耐用年数について

ア) 養護老人ホームにおける2市1町の公共施設における耐用年数の考え方

再整備後の施設（建て直した部分）の耐用年数について、2市1町における公共施設の耐用年数の考え方については、鉄筋コンクリート造の場合には、藤沢市70年・茅ヶ崎市80年・寒川町50年、鉄骨造の場合には、藤沢市50年・茅ヶ崎市60年・寒川町38年となっており、今後、再整備をする建物の建築構造に合わせた耐用年数を定めていく必要があります。（※寒川町の耐用年数の考え方は、減価償却資産の耐用年数と同じ。）

イ) 減価償却資産の耐用年数等に関する省令に基づく建物の耐用年数

また、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に基づく建物の耐用年数は以下の通りとなっています。

主な減価償却資産の耐用年数(非木造)

構造・用途	細目	耐用年数		
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの	事務所用のもの	50		
	住宅用のもの	47		
	飲食店用のもの 延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの その他のもの	34 41		
	旅館用・ホテル用のもの 延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が30%を超えるもの その他のもの	31 39		
	店舗用・病院用のもの 車庫用のもの 公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの(一般用)	39 38 31 38		
	れんが造・石造・ブロック造のもの	事務所用のもの	41	
		店舗用・住宅用・飲食店用のもの 旅館用・ホテル用・病院用のもの 車庫用のもの 公衆浴場用のもの 工場用・倉庫用のもの(一般用)	38 36 34 30 34	
		金属造のもの	事務所用のもの 骨格材の肉厚が、(以下同じ。) 4mmを超えるもの 3mmを超え、4mm以下のもの 3mm以下のもの	38 30 22
			店舗用・住宅用のもの 4mmを超えるもの 3mmを超え、4mm以下のもの 3mm以下のもの	34 27 19
			飲食店用・車庫用のもの 4mmを超えるもの 3mmを超え、4mm以下のもの 3mm以下のもの	31 25 19
旅館用・ホテル用・病院用のもの 4mmを超えるもの 3mmを超え、4mm以下のもの 3mm以下のもの			29 24 17	
公衆浴場用のもの 4mmを超えるもの 3mmを超え、4mm以下のもの 3mm以下のもの	27 19 15			
工場用・倉庫用のもの(一般用) 4mmを超えるもの 3mmを超え、4mm以下のもの 3mm以下のもの	31 24 17			

本施設は、「国家機関の建築物及びその附属施設の位置、規模及び構造に関する基準」(平成6(1994)年12月15日建設省告示第2379号)による「耐震安全性の分類」に照らし、その対象施設(9)「社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設」と同等の基準に該当する建物と捉えた場合、構造体の「耐震安全性の目標」における位置づけは、下記の通りとして計画を行います。

・ 構造体：Ⅱ類 ・ 建築非構造部材：B類 ・ 建築設備：乙類

【参考：耐震安全性の分類】

●耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

●国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準

対象施設は「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準」(平成6(1994)年12月15日建設省告示第2379号)によるものであり、以下に平成25(2013)年3月29日改正時点の分類を示す。

対象施設		耐震安全性の分類		
		構造体	材構建築部非	備建築設
(1)	災害対策基本法(昭和36年法律第223号)第2条第3号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設(災害応急対策を行う拠点となる室、これらの室の機能を確保するために必要な室及び通路等並びに危険物を貯蔵又は使用する室を有するものに限る。以下(2)から(11)において同じ。)			
(2)	災害対策基本法第2条第4号に規定する指定地方行政機関(以下「指定地方行政機関」という。)であって、2以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設	Ⅰ類	A類	甲類
(3)	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法(昭和53年法律第73号)第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域内にある(2)に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4)	(2)及び(3)に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管制部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(5)	病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	Ⅰ類	A類	甲類
(6)	病院であって、(5)に掲げるもの以外の官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(7)	学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設((4)に掲げる警察大学校等を除く。)	Ⅱ類	A類	乙類
(8)	学校、研修施設等であって、(7)に掲げるもの以外の官庁施設((4)に掲げる警察大学校等を除く。)	Ⅱ類	B類	乙類
(9)	社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10)	放射性物質若しくは病原菌類を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅰ類	A類	甲類
(11)	石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅱ類	A類	甲類
(12)	(1)から(11)に掲げる官庁施設以外のもの	Ⅲ類	B類	乙類

- この表において、「管区海上保安本部」とは、海上保安庁法(昭和23年法律第28号)第12条及び国土交通省組織令(平成12年政令第255号)第258条に規定する管区海上保安本部をいう。
- この表において、「警察大学校等」とは、警察法(昭和29年法律第162号)第27条に規定する警察大学校、同法第29条第4項に規定する皇宮警察学校、同法第32条に規定する管区警察学校並びに同法第54条に規定する警視庁警察学校及び道府県警察学校をいう。
- この表において、「機動隊」とは、警察法施行令(昭和29年政令第151号)第3条に規定する機動隊をいう。
- この表において、「財務事務所等」とは、財務省設置法(平成11年法律第95号)第15条及び財務省組織令(平成12年政令第250号)第83条に規定する財務事務所及び財務省組織規則(平成13年財務省令第1号)第261条に規定する出張所並びに内閣府設置法(平成11年法律第89号)第47条及び沖縄総合事務局組織規則(平成13年内閣府令第4号)第94条に規定する財務出張所をいう。
- この表において、「河川国道事務所等」とは、国土交通省設置法(平成13年法律第100号)第32条及び地方整備局組織規則(平成13年国土交通省令第21号)第140条に規定する河川国道事務所、砂防国道事務所、河川事務所、国道事務所及び営繕事務所並びに内閣府設置法第47条及び沖縄総合事務局組織規則第94条に規定する国道事務所をいう。
- この表において、「港湾事務所等」とは、国土交通省設置法第32条及び地方整備局組織規則第140条に規定する港湾事務所、港湾・空港整備事務所、空港整備事務所及び航路事務所並びに内閣府設置法第47条及び沖縄総合事務局組織規則第94条に規定する港湾・空港整備事務所及び港湾事務所をいう。
- この表において、「開発建設部」とは、国土交通省設置法第34条に規定する開発建設部をいう。
- この表において、「空港事務所等」とは、国土交通省設置法第39条及び地方航空局組織規則(平成13年国土交通省令第25号)第35条に規定する空港事務所、空港出張所、空港・航空路監視レーダー事務所、航空路監視レーダー事務所及び航空衛星センターをいう。
- この表において、「航空交通管制部」とは、国土交通省設置法第40条に規定する航空交通管制部をいう。
- この表において、「地方気象台」とは、国土交通省設置法第50条第1項に規定する地方気象台をいう。
- この表において、「測候所」とは、国土交通省設置法第50条第3項に規定する測候所をいう。
- この表において、「海上保安監部、海上保安部、海上保安航空基地、海上保安署、海上交通センター、航空基地、特殊警備基地、特殊救難基地、機動防除基地、ロランセンター及び航路標識事務所をいう。
- この表において、「地方防衛支局」とは、防衛省設置法(昭和29年法律第164号)第34条及び地方防衛局組織規則(平成19年防衛省令第10号)第47条に規定する地方防衛支局をいう。

③建物整備における環境配慮

建物整備における環境配慮については、エネルギー消費量の軽減を意識しつつ、LCCの削減にもつながる具体的な方法に関する検討と、それらの方法がどれだけの効果を示すものかについて定量的に測定し評価を行えばよいかの検討の2つが重要となります。

建物のエネルギー消費量を削減する基本的な考え方は、建物のエネルギーの使用量そのものを減らす考え（以下「省エネ」という）と、エネルギーを作り消費量を補う（以下「創エネ」という）の2つの考え方があります。

本施設整備では、基本設計の段階で「省エネ」「創エネ」について、導入する場合に活用することができる制度や補助金等を踏まえ、費用とその効果により導入を検討します。

【参考：建物のエネルギー消費量を減らす2つの方法】

■建物のエネルギーの使用量そのものを減らす方法

建物のエネルギー消費量を減らす省エネの方法には、大きく2つの考え方がある。一つは、建物において室内環境を維持するための設備機器等の運転の効率化を図り、消費量を減らす方法（動力や電気を利用する建築設備等の運転の高効率化を図る等）、もう一つは、室内環境を維持するためにエネルギーを消費しない方法で実現する方法を取り入れる方法（外壁や屋根等の材料や構造を工夫することで建物の断熱性を高める、太陽光等の熱を蓄え直接建物で利用する、窓の開閉による室温や通風をコントロールする、庇や樹木等により建物への熱負荷をコントロールすることにより室内環境を快適に保つ等）。本業務では、前者を「アクティブ技術」、後者を「パッシブ技術」と呼ぶ。

本施設の整備における環境配慮については、これらを組み合わせ、エネルギー消費量の削減とLCCの削減を図ることができる設計を行うことになると考える。

■エネルギーを作り消費量を補う方法

エネルギーを作り消費量を補う方法とは、太陽光パネル等の再生可能エネルギーシステムを導入してエネルギーを創り出す考え方（以下「狭義の創エネ」という）の他、排出されたエネルギー（CO₂）量を植樹等で補うカーボンオフセット等の考え方がある。

概して、後者は単純に投資を行うことで、エネルギー消費を見かけ上削減する考え方である。前者における創エネの供給安定性を考慮すると、創エネで供給できる容量を差し引いて従来の電力やガス等の供給容量を決定することは建物の維持管理にリスクを伴うため、電力やガス等の供給容量は創エネがない前提で決定する必要があることから、創エネは建物設置段階において、再生可能エネルギーシステム導入の整備費用が割増しとなる。

【参考：エネルギー消費量の定量的測定と評価方法について】

■環境配慮に関する国の方針等

わが国では、令和 2（2020）年 10 月に「2050 年までにカーボンニュートラルを目指す」ことを宣言しその実現に向け、温室効果ガスの削減について令和 3（2021）年 4 月に「2030 年度までに 2013 年度比の水準から 46%の温室効果がガスを削減」を宣言するとともに、高みの目標として「2030 年度までに 2013 年度比の水準から 50%の温室効果がガスを削減」を表明している。

2050 年カーボンニュートラルに向けて、住宅・建築物におけるハードとソフトの両面の施策の方向性や取組み内容を幅広く議論することを目的として、国土交通省、経済産業省、環境省が連携して、脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会（以下「あり方検討会」という）を設置し、令和 3（2021）年 4 月より検討が進められている。

あり方検討会では、2050 年に目指すべき住宅・建築物の姿として、ストック平均で net Zero Energy House（以下、「ZEH」という）・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保（ストック平均で住宅については一次エネルギー消費量を省エネ基準から 20%程度削減、建築物については用途に応じて 30%又は 40%程度削減されている状態）されていること、及び、その導入が合理的な住宅・建築物における太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的となることを目指すことが掲げられた。また、2030 年に目指すべき住宅・建築物の姿として、現在、技術的かつ経済的に利用可能な技術を最大限活用し、新築される住宅・建築物については ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、新築戸建住宅の 6 割において太陽光発電設備が導入されることを目指すことが掲げられている。

カーボンニュートラルに関する国の方針

	2050 年	2030 年
温室効果ガス削減に関する目標	カーボンニュートラルの実現	46%の温室効果ガスの削減 (高みの目標として 50%削減)
目指すべき住宅・建築物の姿(あり方検討会)	【省エネ】 ストック平均で ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保される	【省エネ】 新築される住宅・建築物について ZEH・ZEB 基準の水準の省エネ性能が確保される
	【創エネ】 導入が合理的な住宅・建築物における太陽光発電設備等の再生可能エネルギー導入が一般的となる	【創エネ】 新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入される

■各自治体の建築物における環境配慮の動向について

地球温暖化対策推進法では、地方公共団体は、その区域の自然的社会的条件に応じて、温室効果ガス排出の抑制に努めることが示されており、2050 年までに二酸化炭素の排出を実質ゼロとすることを目指す自治体も増えつつある。令和 3（2021）年 11 月 30 日時点で 492 自治体（40 都道府県、295 市、14 特別区、119 町、24 村）が 2050 年までに二酸化炭素排出実質ゼロとすることを表明している。

【参考：関連法律の整理】

①地球温暖化対策の推進に関する法律

地球温暖化対策の推進に関する法律(以下「地球温暖化対策推進法」という)は、平成 9(1997)年に京都で開催された気候変動枠組条約第 3 回締約会議での京都議定書の採択を受け、国、地方公共団体、事業者、国民が一体となり地球温暖化の対策に取り組むことを目的として平成 10(1998)年に成立した。

令和 3(2021)年の改正では、令和 2(2020)年 10月に宣言された 2050年のカーボンニュートラル実現を基本理念として法に位置付け、地域の再生エネルギーを活用した脱炭素化の取り組みなどについて推進する仕組み等を定めた。

②エネルギーの使用の合理化等に関する法律

エネルギーの使用の合理化等に関する法律(以下「省エネ法」という)は、石油危機を契機として、工場等、輸送、建築物及び機械器具等についてエネルギーを効率的に利用すること等を目的として、昭和 54(1979)年に制定された。

建築物を建築しようとする場合等については、建築物のエネルギーの使用の合理化や、電気の需要の平準化に努めなければならない。

③建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下「建築物省エネ法」という)は、建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることから、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針の策定について定め、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準(以下、「省エネ基準」という)への適合性を確保し、省エネ法と相まって、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることを目的として、平成 29(2017)年に施行され、その後令和 3(2021)年に改正され、規制措置等が変更された。

【参考：建築物のゼロカーボン化と ZEB の導入】

国内には、主な建築物の環境認証制度として、BELS、CASBEE などがあり、各自治体で独自の認証制度や基準等の実績がある。一方、近年はエネルギー基本計画の中で取り扱われている ZEB における基準に基づき認証された建物の実績もみられる。

「ZEB」の定義について

経済産業省資源エネルギー庁の ZEB ロードマップ検討委員会は、平成 27 (2015) 年に ZEB の定義を次のように示した。

ZEB ロードマップ検討委員会による ZEB の定義

先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物

ZEB の評価については、建築物の稼働時間、人口密度、気候、テナントの状況等により運用時の評価は困難であることから、設計時で評価することとしている。

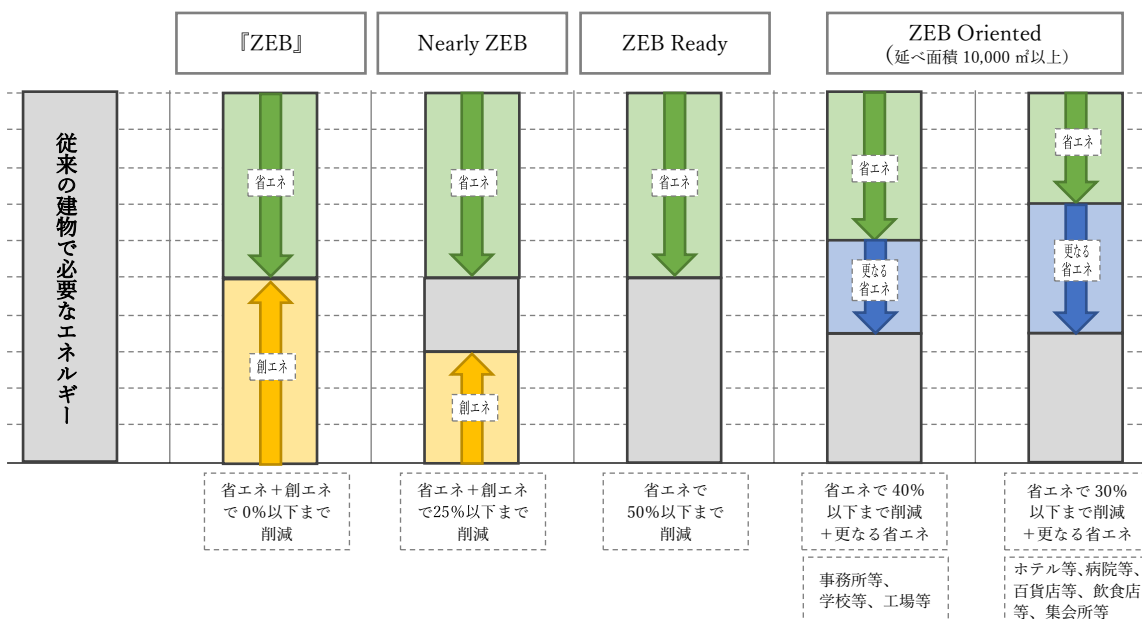
また、ZEB ロードマップ検討委員会では、ZEB の実現と普及に向けて『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の 4 段階に分類し、それぞれについて定性的な定義と定量的な定義を次頁の表のように示している。(ZEB Oriented は、平成 31 (2019) 年に経済産業省資源エネルギー庁の ZEB ロードマップフォローアップ委員会において追加された。)

各種 ZEB の定義

	定性的な定義	定量的な定義(判断基準)
(1)『ZEB』	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物	以下の①～②のすべてに適合した建築物 ①基準一次エネルギー消費量 [*] から 50%以上の削減 ②基準一次エネルギー消費量 [*] から 100%以上の削減
(2) Nearly ZEB	ZEB に限りなく近い建築物として、ZEB Ready の要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物	以下の①～②のすべてに適合した建築物 ①基準一次エネルギー消費量 [*] から 50%以上の削減 ②基準一次エネルギー消費量 [*] から 75%以上 100%未満の削減
(3) ZEB Ready	ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量 [*] 削減に適合した建築物
(4) ZEB Oriented	ZEB Ready を見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物	以下の①及び②の定量的要件を満たす建築物 ①該当する用途毎に、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量 ^{*1} から規定する一次エネルギー消費量を削減すること A) 事務所等、学校等、工場等は 40%以上の一次エネルギー消費量 ^{*1} 削減 B) ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等は 30%以上の一次エネルギー消費量 ^{*1} 削減 ②「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術 ^{*2} を導入すること

- ・※1: 一次エネルギー消費量の対象は、平成 28 年省エネルギー基準で定められる空調設備、空調設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及び昇降機とする。また、計算方法は最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法又はこれと同等の方法に従う。
- ・※2: 未評価技術は公益社団法人空気調和・衛生工学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものを対象とする。
- ・(1)～(2)の①は再生可能エネルギーを除く。
- ・(1)～(2)の②は再生可能エネルギーを含む。

各種 ZEB の定量的定義の概要図



ZEB を実現するための技術

パッシブ技術 (エネルギーを減らす)	外皮断熱、日射遮蔽、昼光利用、自然換気など	省エネ
アクティブ技術 (エネルギーを効率的に使う)	空調設備、換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機設備など	
創エネ技術 (再生可能エネルギーを活用)	太陽光発電、バイオマス発電など	創エネ

④多用途へ改装し易い設計

今日、行政運営において将来の様々な変化に対応するために、規模の増減や機能の変更等の必要が生じ、建物全体の用途そのものを変更する場合も想定した中で、公共建物の整備計画を策定することが求められています。

一方、本施設は、養護老人ホームを運営するために設立された社会福祉法人が整備する建物であるために、将来の様々な変化に対応できる養護老人ホームとして整備することが求められています。

そのためには、将来における利用者の属性や人数の変化や、サービスの変更等に柔軟に対応できる施設として整備する必要があります。具体的には、間仕切りの変更が容易であること、建築設備等の取り換えが容易であること、増築や建替が容易な施設配置や構造であること等に配慮した設計、建設を行う必要があります。

4. 再整備事業の考え方

(1) 再整備事業費の算出

① 施設整備費

再整備事業に要する、施設整備費についての概算は以下の通りです。

なお、これらの費用に関しては現時点での粗い推計結果であり、今後の検討を通じて精査・修正されていくことを前提としたものとなっています。

計画施設延床面積 2,531 m²、建築工事単価を神奈川県令和 2 (2020) 年度の単価 48.7 万円で算出した施設整備費は次のとおりです。

当該地は埋蔵文化財包蔵地に該当することから、新たに建物を建築する箇所については発掘調査が必要となります。現時点では調査面積を出すことはできませんが、発掘に要する経費は 5 万円/m²として、整備費または事業費に組み込む必要があります。

また、プロパン置き場 (4.32 m²) の屋根にアスベストが使用されているため、今後詳細な調査を行い、必要となる除去工事費用 (処理面積 300 m²未満の場合 2 万～8 万 5 千円/m² ※ 事前調査・仮設工事・廃棄物処理等除去工事費用のすべてを含む) の検討が必要となります。

再整備事業に要する施設整備費(現時点での概算)

計画面積により決定される整備費 (建物整備費)	建築工事費	1,232,597 千円
	設計料	53,341 千円
	小計	1,285,938 千円
計画面積によらず決定される事業費	敷地測量費	18,000 千円
	外構工事費	87,500 千円
	解体工事費	75,000 千円
	小計	180,500 千円
合計		1,466,438 千円

※建物の建築工事単価について

平成 24 (2012) ～令和 2 (2020) 年度の建築着工統計「第 1 表 着工建築物:用途別、建築主別 (建築物の数、床面積の合計、工事費予定額)」における、建築主が市町村である「社会保険・社会福祉・介護事業用」用途の建物の工事費予定額と床面積の合計より、工事費予定額単価を算出する。

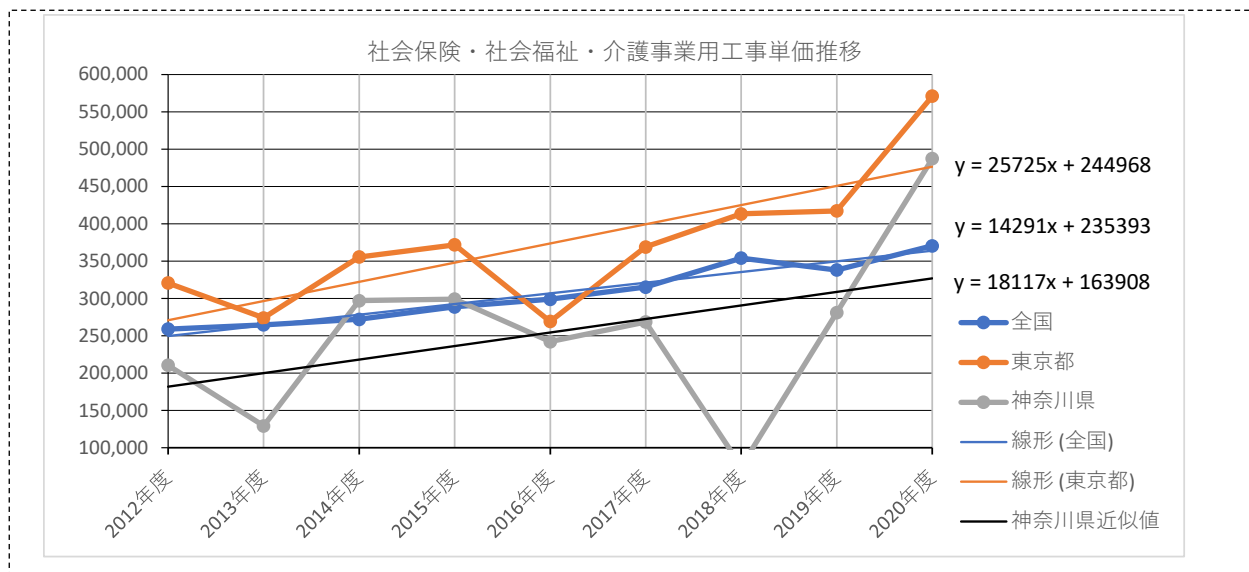
神奈川県については、令和 2 (2020) 年度の単価は約 **48.7 万円/m²**であり、平成 24 (2012) ～令和 2 (2020) 年度までの近似曲線 (線形補間: $18117x + 163908$, $x=9$ 年) を作成した場合の令和 2 (2020) 年度の単価は約 **32.7 万円/m²**となる。

東京都については、令和 2 (2020) 年度の単価は約 **57.1 万円/m²**であり、平成 24 (2012) ～令和 2 (2020) 年度までの近似曲線 (線形補間: $25725x + 244968$, $x=9$ 年) を作成した場合の令和 2 (2020) 年度の単価は約 **47.7 万円/m²**となる。

検討の結果、今回の推計では、令和 2 (2020) 年度の神奈川県の単価を使用することとした。

円/m²

年度	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
全国	258,972	264,675	272,100	288,710	299,090	315,244	354,017	338,246	370,564
東京都	320,861	273,939	355,528	371,983	269,337	368,975	413,349	417,280	571,065
神奈川県	210,537	129,412	297,171	299,202	242,265	268,448	74,990	281,096	487,301



②その他の費用

本館の建替えに伴い、施設の整備費以外に以下のような費用が必要となります。なお、これらの費用については、施設開設準備経費等の補助金の対象となると想定されます。

ただし、どの程度の費用が生じるかが未定であるため、現状においてこれらは資金調達に関するシミュレーションには含んでいません。

ア) 施設整備費以外の費用

施設整備費以外の費用に備品購入費があります。

県の補助金（建替え分の定員数について 83.9 万円/床）を活用することを想定しており、再整備に係る 45 人の場合、補助額の上限は 3,775 万 5 千円となります。

備品購入費の算出については、類似施設の建て替えにおいて、建築工事費の概ね 20% の額を要したという事例があります。

なお、補助の対象となる経費は、備品購入費（備品設置に伴う工事請負費を含む）のほか、整備の際に必要な需用費、使用料及び賃借料、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費、委託料等となっていますが、充当先はすべて備品購入費になると考えています。

イ) 仮設費及び移転費

建て方によっては、仮設施設の整備が必要となります。

また、本館から建て替え後の施設への引っ越し費用が必要となるほか、仮設施設を設ける建て方の場合には、仮設施設へいったん引っ越しを行い、さらに仮設施設から建て替え後の施設への引っ越し費用を行うことになるため、その分の費用が必要となります。

(2) 資金調達について

上記(1)に挙げた施設整備費から、補助金を差し引いた金額について、借入金として調達する必要があります。

県の補助金は400万円/床であり、再整備の対象となる居室は45床分となるため、

$$400 \text{ 万円/床} \times 45 \text{ 床} = 1 \text{ 億 } 8,000 \text{ 万円}$$

となり、不足額は14億6,644万円-1億8,000万円=12億8,644万円と想定されます。

WAM(独立行政法人福祉医療機構※)の融資制度を活用した場合の借入金の限度額は、施設整備費から補助金を引いた額の8割であり、2割を自己資金として調達する必要があります。逆の見方をすると、「借入限度額:自己資金=8:2」という式に自己資金額を当てはめることで借入限度額が算出されることとなり、自己資金の額に応じて借入限度額が決まる仕組みでもありますが、今回の再整備事業に関する自己資金は2千万円を予定していることから、WAMからの借入金は8千万円と想定されます。

よって、2市1町の施設整備費における負担額は以下のように想定されます。

2市1町の施設整備における補助負担額:12億8,644万円-2千万円-8千万円=11億8,644万円

(ただし、必要な需用費、使用料及び賃借料、備品購入費(備品設置に伴う工事請負費を含む)、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費、委託料、引っ越し費用は除く)

借入金である8千万円は30年間の償還となるため、元金の償還は年間で約267万円、利子(0.6%)は初年度(3年据え置き)48万円の償還が必要となります。元金については1/2、利子については3/4が県の補助金が支給されるため、2市1町としては、元金について約134万円、利子については12万円の償還が必要となり、合わせて約146万円が、湘風園に対する初年度の借入金返済の補助金額となります。その後元金の残額により利子の返済額が減少していくこととなります。

○県の補助金について

- 施設整備にかかる補助 **400万円/床**(前回検討では460万円/床)。但し市町の補助が併用されないと無効。申請は市町を通して行う(移転創設における老人福祉施設整備の補助金(HPで探せていない。県福祉子どもみらい局福祉部高齢福祉課福祉施設グループに問い合わせ確認)

※WAM(独立行政法人福祉医療機構)とは、平成15(2003)年に福祉の増進と医療の普及向上を目的として設立された独立行政法人で、国及び地方公共団体と連携し、福祉医療の基盤整備を進めるため、社会福祉施設及び医療施設の整備のための貸付事業等を行っている独立行政法人である。

(3) 再整備事業スケジュール

再整備事業の概ねのスケジュールについて、以下のように想定します。

なお、これは現時点での概観であり、今後の検討を通じて精査・修正を行うことを前提としています。

事業スケジュール案

年 度	R4	R5以降					
		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
設計		基本設計	実施設計 仮設計		工事監理		
工事			仮設居住棟 本館一部解体	入札 着工 居住棟工事	本館一部解体	食堂・事務所等棟	竣工 本館残り解体 外構工事
市町・湘風園	設計発注 補助金・借入金 等事前相談～申請等	仮設発注	建替え工事発注		備品調達 居住棟引越し		居住棟引越し

養護老人ホーム湘風園再整備基本構想

(令和4年3月31日発行)

発行者：社会福祉法人湘南広域社会福祉協会

〒253-0104 神奈川県高座郡寒川町大蔵 800

電話：0467-75-4545