

博士論文

社会福祉施設の持続的運営のための施設整備に関する研究

2020年6月

柳澤 壮一郎



# 論文要旨

## 社会福祉施設の持続的運営のための施設整備に関する研究

柳澤壮一郎

本研究は、社会福祉法人の運営する社会福祉施設の持続的な運営に資するため、建設から大規模修繕等のメンテナンス、そして新たな施設の建設という一連のサイクルにおいて、中長期的に必要な施設整備のあり方について明らかにすることを目的とする。

既往の研究において、建物のライフサイクルに関する調査は、主に公共施設、住宅等の用途で行われてきており、その実態については断片的に明らかにされている。一方で、社会福祉施設については、特別養護老人ホームなど大規模施設における新築時など、建築の施設整備から取壊しに至る「部分」における調査研究は行われているが、社会福祉施設という民間が運営する公益施設という観点で、かつ施設整備から取壊し、そして再整備まで施設がどのように運営されるのかという点については、ハード及びマネジメント面から実態の把握はなされておらず、この点を明らかにしようとする点が本研究の特色である。

本研究では、社会福祉施設の実態を明らかにするべく、社会福祉法人へのアンケート調査を中心に構成している。施設整備費、大規模修繕等費用についての調査では、全国の法人を対象とした調査を行い、その結果について分析を行っている。また、建替えについては回答を得られた施設から抽出した社会福祉法人を対象としており、これら全国かつ幅広い分野の社会福祉法人に対して調査・分析を行うことで、社会福祉法人による施設整備と公共施設、営利目的の施設との違いを明らかにすることを試みる。

なお、本研究では、社会福祉法人自らが資金調達を行い、施設を整備し、大規模修繕等を行い、次の施設へつなげていくことを持続的な運営のあり方として捉えるため、公的機関からの建物の賃貸など法人により建物が保有されていない施設、施設において利用者がサービスを受けない訪問系を主とした施設については、本研究の対象に含めていない。

以下、各章の概要を示す。

第1章においては、研究の背景、目的、既往の研究をまとめ、研究の特徴と位置づけについて示している。

第2章では、全国の社会福祉法人を対象として、法人概要や施設概要、運営している各施設の施設整備時の金額及びその資金調達についてアンケート調査を実施した。アンケート調査から得られた結果について、特別養護老人ホーム、保育園など事業別に分析を行い、その施設整備費及びその資金調達の割合について実態を明らかにした。全体として2011年以降の建設費の高騰、並びに2000年以降の補助金等の割合の減少が明らかとなった。施設整備費に対しての資金調達における補助金等の割合の減少は、介護保険制度による利用料収入の導入や補助制度の一般財源化が行われた、特別養護老人ホームなどの入所系の高齢者系事業において顕著であり、他方で、高齢者系事業に見られたような介護保険の導入などによる補助制度の変更が行われていない入所系の児童系や障害者系事業については、高齢者系事業にみられる補助金等割合の大幅な減少は見られていない。高齢者系事業においては、今後施設を建替える上での資金調達を検討する際には、当初の施設整備時に比べ、建設費の高騰と自己負担割合の増加を加味する必要があるとあり、結果として利用料収入をより確実に確保することの重要性が増し、従来のような積立や現在の建物の建築時の補助金割合及び金額では、建替える資金を調達できない可能性が高いことが明らかとなった。

第3章では、第2章の調査と同様の調査対象に、各施設の大規模修繕等の実施時期、工事内容、金額等についてアンケート調査を実施した。アンケート調査から得られた結果は、建物の経過年ごとに分析を行い、社会福祉施設の大規模修繕等の実態について明らかにした。大規模修繕等は、他用途と同様に大規模修繕等が築15年目までに実施されていたが、累積平米あたり大規模修繕等費用は、既往の研究結果で示された他用途の施設と比べて、社会福祉施設の方が安価であることが明らかとなった。また、法人の大規模修繕等が十分に実施されているかの認識の別に累積の大規模修繕等費用を比較した結果、築11～15年、築16年～20年、築26～30年において有意差が見られ、外装関係や設備関係の大規模修繕等が多く実施されている時期（11年目～20年目、26年目～30年目）において、大規模修繕等の費用が多いと実施が十分であるという認識が高まることが示された。大規模修繕等の累積経過の分析からは、累積形態には、「少額型」「集中型」「継続型」の3タイプに分類されること、また修繕計画のある施設が多く含まれる集中型において、大規模修繕等が十分に行われていると認識されている割合が高いことが示された。加えて、運営法人の規模と大規模修繕等の実施状況の関係について分析を行った結果、運営法人の規模と大規模修繕等の実施状況に明確な関係性は見られず、必ずしも運営法人の大規模化が大規模修繕等の充実をもたらしていないことが示唆された。

第4章では、建替えを行った施設及び築40年以上の施設を保有する法人を対象として、建替え前の施設の利用期間、建替えた要因、建替えの課題等についてアンケート調査を実施した。アンケート調査から得られた結果について、事業や建物の経過年ごとに分析を行い、社会福祉施設の建替えの実態について明らかにした。建替えられた施設は、平均30年超で建替えが行われており、70%以上の施設が竣工から40年を迎える前に建替え

られていた。この期間は、RC造では法定耐用年数よりも短く、他研究で示された他用途の事例と比べても短い。建替えの要因は、どの事業であっても「建築・設備の劣化」が最も多く挙げられたが、高齢者系及び障害者系事業では個室希望への対応を行うためとした施設が多く、児童系については、定員増とした施設が多い。築30年未満で建替えられた施設では、建物や敷地が狭いことが要因として挙げられる割合が高く、築40年までに建替えられた施設では、補助金や大口の寄付が要因として挙げられる割合が高かったことから、補助金や大口の寄付金による資金調達が目途が建替えの時期を決定する一因となっていることが示唆される。また、耐震性能を除いた構造上、設備更新上の問題等建築のハード面に対応すべき要因はほとんど挙げられなかった。社会福祉施設の建替えを行ううえでの課題は、行政との調整、資金調達が多く挙げられた。また、積立や修繕計画等の施策については、建替えの課題の有効な解決策とはなっていない。法人の大規模化もしくは検討委員会などを設置した場合には、行政等との調整や補助金申請に関する課題は軽減されるが、法人内の調整が建替えの課題となった。建替え後建物と検討中建物の課題を比較した結果から、建替え後に課題を振り返ると、検討中には課題として挙げられていない引越・移転が、大きな課題となっていた。築40年以上の建物の分析からは、築40年を超えても建替えを検討していない施設の方が、検討している施設よりも平米あたり累積大規模修繕等費用が高いという結果となり、継続して使用している理由に直近での修繕等を多く挙げられていることから、長く建物を使用する際の十分な修繕等の実施の有効性が確認された。

第5章では、2章、3章のアンケート調査結果から抽出した8法人を訪問し、施設の状態及び運営の実態についてヒアリングを行った。これらの事例調査からは、大規模法人であっても施設主導による運営が行われ、各施設の判断及び予算措置により修繕等の実施がなされるなどの状況が明らかとなった。法人として施設担当職員を配置している事例では、担当職員が定期的に施設を巡回し、目に見えない不具合の発見、工事業者との調整を行いながら、法人内の各施設の施設レベルの均一化に寄与するとともに、職員の負担軽減を図る工夫が見られた。

第6章では、まとめとして2章から5章までの調査結果を踏まえて、新築から次の建替えまでの持続的な施設整備のあり方について議論した。次の整備時には、現在の施設の整備時とは異なり、建設費の高騰や補助金割合の低下により、自己負担もしくは借入金割合が大きくなり、より多くの資金、利用料の確保を行う必要がある。運営時には、従来はあまり費用をかけない少額型、不具合の発生に応じて小規模に修繕等で整備を行っていく継続型により施設整備を行う施設も多くあったが、施設を十分な状況で保つには、修繕計画を策定の上で、集中型により修繕等を行うことが適切である。建替えの要因については、これまで老朽化に加えて、定員増や個室化などが挙げられていたが、これらの要因は今後も発生するとは言えず、老朽化していく中で、補助金や大口の寄付など法人側で調整できない外的要因により建替えが行われていく。そのための対応策としては、建設費を抑えて短期間で施設を更新していく「短期型」、建設費をかけ

て適切に修繕を実施する「長期型」の2種類に施設運営手法が想定されるが、施設間競争が激しくなり、空間利用の対価に比重が置かれる場合には、長期型を採用していく必要がある。また、現在経年が浅い施設においても、今後何年使い続けるかを想定し、運設備の故障など突発的な不具合が発生した場合に事業の終了を選択せざるを得ない状況を回避する必要がある。

以上のように、本研究からは持続的な施設運営に求められる施設整備のあり方について明らかにした。他方で、社会福祉法人制度改革に伴う統合化や利用者の減少による施設間に競争が生じてきた場合には、必ずしも継続して施設を運営していくことだけでなく、各施設の収益性、特性を踏まえた施設運営方針を定め、事業の終了なども視野に入れていく必要がある、そのような課題に向けての知見を得ることが今後の課題である。



# 目次

## 第1章 はじめに

- 1.1 研究の背景
- 1.2 既往の研究
- 1.3 研究の目的
- 1.4 研究の構成
- 1.5 本研究における社会福祉施設及び用語の定義

## 第2章 社会福祉施設の施設整備の実態

- 2.1 本章の概要
- 2.2 調査の概要
- 2.3 社会福祉施設の施設整備費とその資金調達
- 2.4 社会福祉施設の施設整備の実態
- 2.5 まとめと考察

## 第3章 社会福祉施設の大規模修繕等の実態

- 3.1 本章の概要
- 3.2 調査の概要
- 3.3 社会福祉施設の大規模修繕等の実施状況と費用
- 3.4 社会福祉施設の大規模修繕等の実態
- 3.5 まとめと考察



## **第4章 社会福祉施設の建替えの実態**

- 4.1 本章の概要
- 4.2 調査の概要
- 4.3 調査の結果
- 4.4 社会福祉施設の建替え要因
- 4.5 社会福祉施設の建替えの課題
- 4.6 円滑な建替えに向けた運営時において必要な取組み
- 4.7 まとめと考察

## **第5章 社会福祉施設の持続的運営のための取組み**

- 5.1 本章の概要
- 5.2 調査の概要
- 5.3 調査対象施設
- 5.4 事例調査の結果
- 5.5 事例調査より得られた取組みの実態
- 5.6 まとめと考察

## **第6章 社会福祉施設の持続的な施設運営手法**

- 6.1 社会福祉施設の持続的な施設運営手法
- 6.2 法人の大規模化による施設運営への影響

## **第7章 まとめと考察**

- 7.1 まとめと考察
- 7.2 今後の課題



- 1.1 研究の背景
- 1.2 既往の研究
- 1.3 研究の目的
- 1.4 研究の構成
- 1.5 本研究における倫理的配慮
- 1.5 本研究における社会福祉施設及び用語の定義

## 1.1 研究の背景

### 1.1.1 社会福祉施設を運営する社会福祉法人とは

社会福祉施設とは、社会福祉法人が運営する施設を言い、主に高齢者、児童、障害者の3つに分類され、その他困窮者・保護施設、医療施設等も存在する。それぞれ利用者が宿泊し滞在する入所系、利用者が利用の都度訪問する通所系、利用者が在宅で利用する訪問系の3つに分類され、利用者と利用形態の別で様々なタイプの施設が存在している。

社会福祉施設を運営する社会福祉法人は、社会福祉法において、「社会福祉事業を行うことを目的として、この法律の定めるところにより設立された法人」と定義されており、社会福祉法第2条に定められている第一種社会福祉事業（特別養護老人ホーム、児童養護施設等入所施設系）及び第二種社会福祉事業（保育所、デイサービス等通所施設系）（表1-1,2）を行うとともに、公益事業や収益事業を行うことのできる法人である。

表1-1 社会福祉施設一覧(第一種社会福祉事業)

第一種社会福祉事業	
生活保護法	救護施設 更正施設 医療保護施設 授産施設 宿泊提供施設 生計困難者に対して助葬を行う事業
児童福祉法	乳児院 母子生活支援施設 児童養護施設 障害児入所施設 情緒障害児短期治療施設 児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホーム 特別養護老人ホーム 軽費老人ホーム
障害者総合支援法	障害者支援施設
売春防止法	婦人保護施設
その他の事業	授産施設を経営する事業 生計困難者に対して無利子または低利で資金を融通する事業

表 1-2 社会福祉施設一覧(第二種社会福祉事業)

第二種社会福祉事業		
生活保護法	生計困難者に対して、その住居で衣食その他日常の生活必需品もしくはこれに要する金銭を与え、または生活に関する相談に応ずる事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業	助産施設
	障害児相談支援事業	保育所
	児童自立生活援助事業	児童厚生施設
	放課後児童健全育成事業	児童家庭支援センター
	子育て短期支援事業	児童の福祉の増進について 相談
	乳児家庭全戸訪問事業	に応ずる事業
	養育支援訪問事業	
	養育支援訪問事業	
	地域子育て支援拠点事業	
	一時預かり事業	
小規模住居型児童養育事業		
母子及び寡婦福祉法	母子家庭等日常生活支援事業	母子福祉施設
	寡婦日常生活支援事業	(母子福祉センター・母子休養ホーム)
老人福祉法	老人居宅介護等事業	老人デイサービスセンター 老人
	老人デイサービス事業	短期入所施設
	老人短期入所事業	老人福祉センター
	小規模多機能型居宅介護事業	老人介護支援センター
	認知症対応型老人共同生活	
	援助事業 複合型サービス福祉事業	
障害者総合支援法	障害福祉サービス事業	地域活動支援センター
	一般相談支援事業	福祉センター
	特定相談支援事業	
	移動支援事業	
身体障害者法	身体障害者生活訓練等事業	身体障害者福祉センター
	手話通訳事業	補装具製作施設
	介助犬訓練事業	盲導犬訓練施設
	聴導犬訓練事業	視聴覚障害者情報提供施設 身体障害者の更正相談に応ずる事業
知的障害者福祉法	知的障害者の更正相談に応ずる事業	
その他の事業	生計困難者のために無料または低額な料金で ①簡易住宅を貸付け、または宿泊所その他の施設を利用させる事業 ②診療を行う事業 ③介護保険法に規定する老健施設を利用させる事業 隣保事業 福祉サービス利用援助事業 社会福祉事業に関する連絡または助成を行う事業	

戦前の社会福祉事業の多くは、宗教関係者による児童保護事業や一部篤志家による不良、犯罪少年・少女の更生を行う事業によって担われていた。その後、社会福祉事業の健全性、公益性、財政基盤の安定化を図るため、1951年に社会福祉事業法が制定され、社会福祉法人制度が創設された。現在、全国に約2万法人が存在し、その中で社会福祉施設を運営する法人は、約1万8千法人となっている。先述のように教会など宗教関係や篤志家といった小規模な組織もしくは個人が行っていた事業が、法人制度共に法人化され施設を運営し始めた成り立ちから、現在でも従業員数の少ない小規模法人<sup>註1)</sup>が約9割となっている。

社会福祉法人の現況報告書等の集約結果<sup>1)</sup>より都道府県別の人口1万人あたりの法人数を算出すると、特に九州地方において人口あたりの法人数が多い(図1-1)。また、同じく現況報告書等の集約結果によると、設立認可からの経過年数は、41～45年(2,573法人)が最も多く、次いで16年～20年(2,479法人)、36年～40年(2,243法人)となっており、比較的長期にわたり運営が行われている法人が多い(図1-2)。事業別では、高齢者関係6,687法人、障害者関係3,419法人、児童関係8,566法人であり、児童関係が最も多い。サービス活動収益<sup>註2)</sup>の規模別の法人数では、1億～2億円が26.7%と最も多く、次いで1億円未満が14.8%、10億円以上は全体の11.1%であり(図1-3)、サービス活動収益の平均は約5億円となっている。

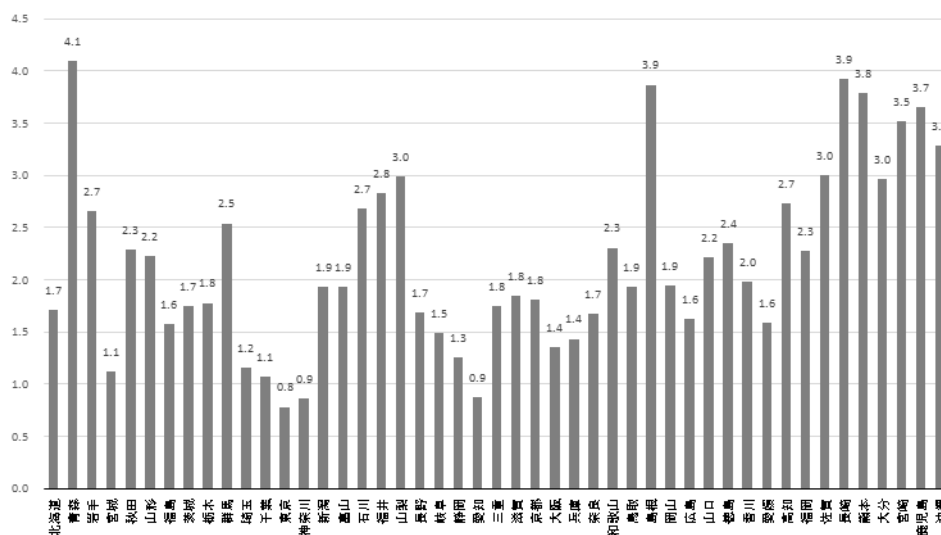


図1-1 都道府県別の人口1万人あたりの社会福祉法人数  
(福祉医療機構 社会福祉法人の現況報告書等の集約結果より作成)

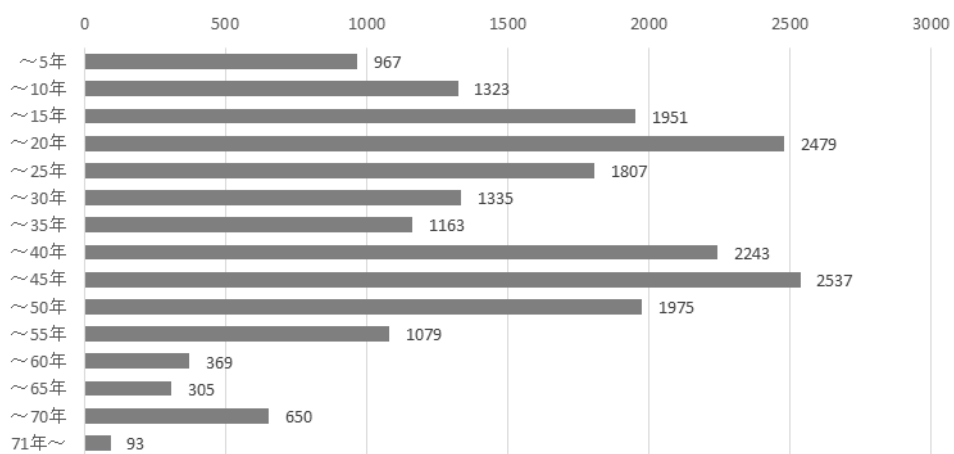


図 1-2 法人設立後の経過年数  
(福祉医療機構 社会福祉法人の現況報告書等の集約結果より作成)

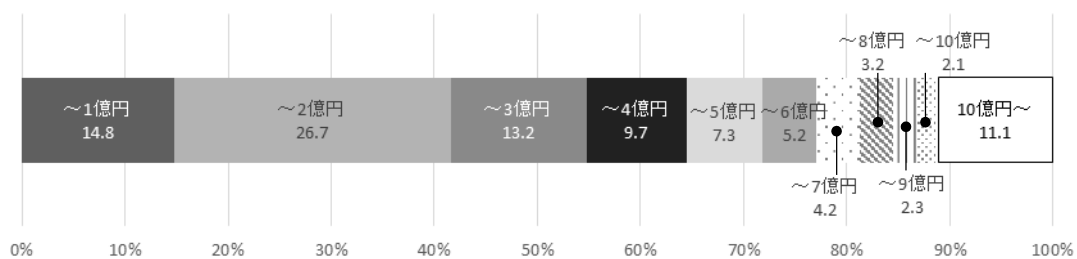


図 1-3 サービス収益規模別法人数の割合  
(福祉医療機構 社会福祉法人の現況報告書等の集約結果より作成)

### 1.1.2 社会福祉法人の運営や会計に関する制度の変遷

社会福祉法人は高齢者・児童・障害者等への福祉事業を行うため、その経営基盤は安定的な事業を継続的に行えるよう、確固としたものであることが求められている。

従来は、手厚い施設整備費補助、「一法人一施設」<sup>註3)</sup> という行政からの指導、措置費による経営であったため、法人規模が零細であり、再生産や拡大生産を行うためには補助金と寄付金に頼らざるを得ない状況であった。しかし、後述する介護保険法の導入や三位一体改革により、利用者によるサービス選択の自由化、株式会社などの多様な主体が参入してくる状況となり、より運営に経営的な側面を必要とされている。

福祉事業は公共的な側面が強く、以前は施設の運営から利益を生むことよりも、運営にかかる費用とサービス提供により得られた収入に差がないことが望ましく、施設整備など将来必要な大規模な資金は行政が補助することで法人側に大きな利益、余剰金を残さない運営が行われてきた。

こういった社会福祉法人の運営環境に対して、現在進められている社会福祉法人制度改革<sup>註4)</sup> (図1-4) では、これらの環境の変化へ対応すべく、従来は施設を管理する

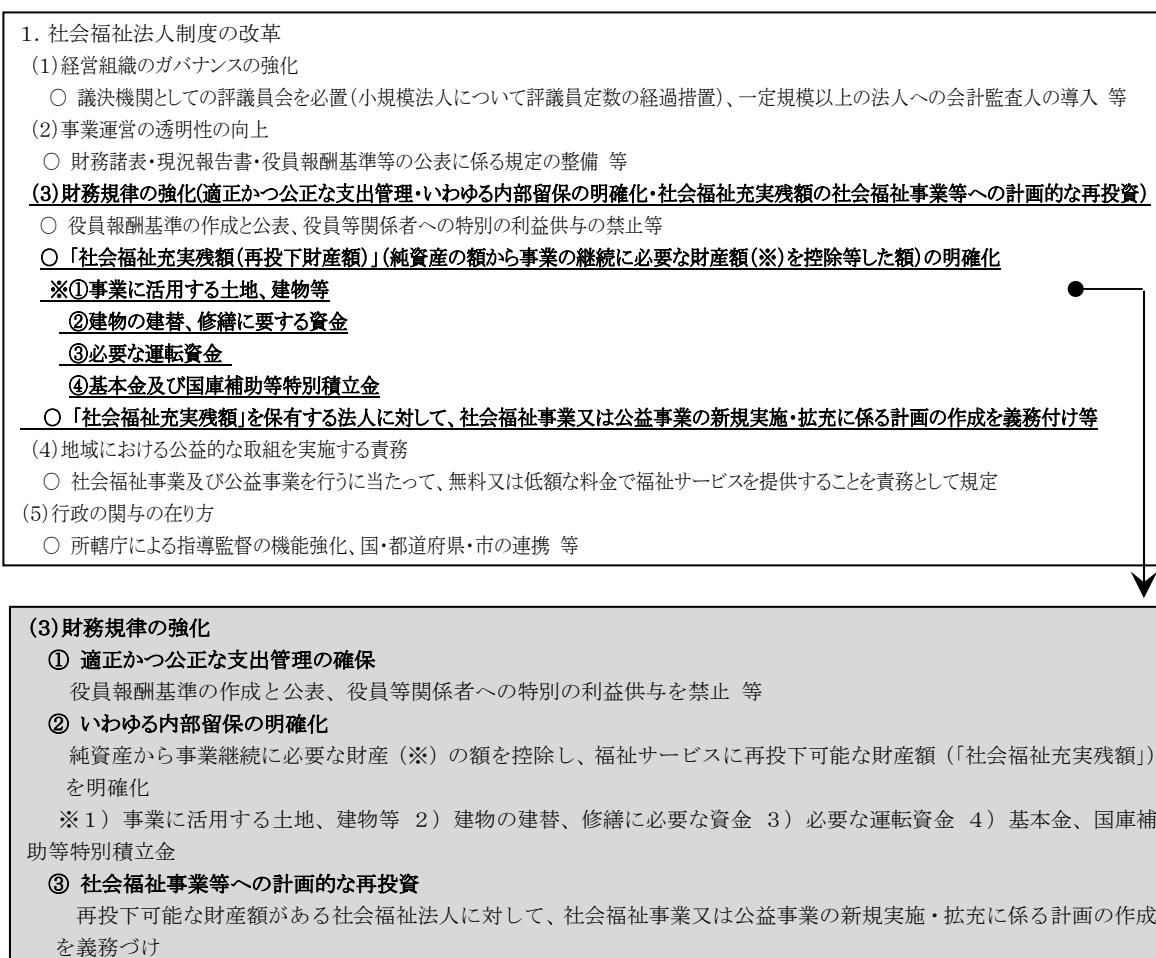


図1-4 社会福祉法人制度改革の概要



ことを主としてきた方針から、法人としての経営が求められており、財務規律やガバナンスの強化、公益的な取組みのより一層の充実などが求めている。これまで単年度において大きな利益を生まないように運営されてきたが、一部の事業においては、単年度の収支から将来の施設整備などに向けて、余剰資産を生み出すことが求められており、一方で先述の通り、従来の考え方に基づき過剰な資産を保有することは社会福祉事業としては好ましくないとされ、そのため日常の運営に必要な費用及び今後の建替え等の費用を除いた余剰資産を社会福祉充実残額として明確化し、新規事業や地域貢献事業等を含めてサービスを向上させるために再投資することが求められている。しかし、多くの法人が規模も小さく、そういった経営的な観点から施設運営を行ってきでなかったこともあり、社会福祉充実残額や将来の事業計画を踏まえて計画に必要な大規模修繕等や建替え等に向けた投資費用について、目安となる実態とともにその適切なあり方が求められている。

社会福祉法人の制度のうち、建物や不動産に関して以下のような法令・基準により社会福祉法人特有の制約が設けられている。

#### (1) 不動産に関する制度

社会福祉法人は、安定的かつ長期的に社会福祉事業を行うために、直接必要なすべての物件について社会福祉法人が所有権を有していることが必要とされている。所有し難い場合は、国もしくは地方公共団体から貸与もしくは使用許可を受けていることが必要となっており（一部の都市部を除く）、土地建物を所有もしくは、国もしくは地方公共団体からの借地の上に建物を所有、国もしくは地方公共団体から建物を賃貸の3つの形態のいずれかにより施設を運営している。

#### (2) 会計に関する制度

社会福祉法人では、その経営の安定性ための法人の経営状態の分析を可能とし、また外部への情報公開にも資するため、平成24年度に「社会福祉法人会計基準」が定められ、それに則った会計処理が行われる。

会計基準は、一般法人とは異なり、「拠点区分」「サービス区分」という考え方に基づき、各施設を1つの法人と捉えたうえで、財務諸表を作成することを求められており、法人全体はもとより、各施設において事業収支を踏まえた運営を行う必要がある。

1.1.3 社会福祉施設の利用形態

社会福祉施設は、従来措置制度という地方公共団体等行政側が社会福祉施設に入所を委託することで、自治体より施設へ報酬が支払われていた。措置制度下においては、行政側が限られた福祉資源を効率的に割り当てる必要があり、施設側としても施設を維持しておけば一定の収入を得ることができた。しかし、利用者が自らの意思での施設の選択を可能とし、それに伴う福祉サービスの向上を期待して、多くの事業において、介護保険など利用者との利用契約により収入を得る仕組みへと移行が進められている（表 1-3）。その結果として、多くの利用者を確保し、経営的に安定している施設が存在している一方で、利用者が獲得できず経営的に苦しい施設も多く存在している。

生活保護法に則った救護施設や授産施設、老人福祉法に則った養護老人ホーム、児童福祉法に則った児童養護施設など措置制度による事業も残されており、それら施設は、経営的な側面よりも従来のような施設維持を重視した運営がなされている。

表 1-3 社会福祉施設の利用制度  
(厚生労働省 社会福祉施設の利用契約制度と措置制度別概要より)

	利用契約		事業費補助	措置制度
	介護保険	自立支援給付費		
生活保護法				救護施設 更生施設 授産施設 宿所提供施設
老人福祉法	特別養護老人ホーム(※1) (介護老人福祉施設) 老人デイサービスセンター(※1) (通所介護事業者) 老人短期入所施設(※1) (短期入所生活介護事業者)		軽費老人ホームA型(※2) ケアハウス(※2)	養護老人ホーム(※3)
障害者総合支援法		障害者支援施設 障害福祉サービス事業所	地域活動支援センター	
身体障害者福祉法		肢体不自由者更生施設 視覚障害者更生施設 聴覚・言語障害者更生施設 内部障害者更生施設 身体障害者療護施設 身体障害者授産施設	身体障害者福祉ホーム(※4) 点字図書館 聴覚障害者情報提供施設  身体障害者福祉工場	
知的障害者福祉法		知的障害者更生施設 知的障害者授産施設 知的障害者通動寮	知的障害者福祉ホーム(※4) 知的障害者福祉工場	
精神保健福祉法		精神障害者生活訓練施設 精神障害者福祉ホーム(B型) 精神障害者授産施設 精神障害者福祉工場 精神障害者地域生活支援センター(※4)		
児童福祉法		知的障害児施設 盲ろうあ児施設 肢体不自由児施設 重症心身障害児施設	助産施設 母子生活支援施設 保育所	乳児院 児童養護施設 情緒障害児短期治療施設 児童自立支援施設 婦人保護施設
売春防止法				

#### 1.1.4 社会福祉施設に対する補助制度

社会福祉施設の施設整備においては、国もしくは地方自治体からの補助金・交付金を受けることが一般的となっている。従来は社会福祉施設整備補助金の制度により補助金が支払われていたが、平成17年に「地域介護・福祉空間整備等交付金」などの制度が始まり、従来の補助金制度だけでなく、交付金としても助成が行われることとなった（表1-4）。

社会福祉施設整備補助金の場合には、主に保護施設、児童福祉施設、障害者施設を対象とし、整備費の1/2を国、1/4を都道府県・指定都市・中核市等、1/4を社会福祉法人として、大きな補助金等を受けられる状況にある。

特別養護老人ホームなど多くの高齢者系施設は、2005年の三位一体改革により、国庫補助から地方交付税交付金への一般財源化が行われ、都道府県や政令指定都市独自の補助制度となり、各自治体が定める補助基準額が設定され、自治体の政策に合わせた補助・交付が行われるようになっている。また、2000年に介護保険制度が開始され、2005年から居住費負担の導入など、従来の措置制度の時代に比べ法人側の利用料収入の幅が広がったことにより、補助金等によらず、法人が自ら借入を行い、利用料収入により返済を行う事業方式へと転換が図られている状況にある。

保育園やこども園については、保育所等整備交付金により、社会福祉施設整備補助金と同様に国が1/2、市町村が1/4、事業者が1/4という形で整備費を負担する<sup>註4)</sup>こととなっている。その他の児童系施設については、乳児院や児童養護施設など措置制度を継続している事業も多く、従来の補助事業が維持されている。障害者系施設は、高齢者事業と同様にほとんどの事業が給付費による制度となっているが、補助制度としても従来と同様の形が維持されている。

表1-4 社会福祉法人の施設整備に関する制度の変遷

年	内容
昭和26年(1951年)	社会福祉法制定
昭和29年(1954年)	社会福祉事業振興会(現独立行政法人福祉医療機構)設立
平成3年(1991年)	社会福祉施設等施設整備費及び社会福祉施設等設備整備費国庫負担(補助)
平成12年(2000年)	介護保険制度開始
平成17年(2005年)	社会福祉施設等施設整備費(国庫補助)
	地域介護・福祉空間整備等交付金
	次世代育成支援対策施設整備費交付金
	高齢者施設に対する補助制度の一般財源化

### 1.1.5 社会福祉法人の経営状況

社会福祉法人は福祉医療機構<sup>註5)</sup>からは、毎年経営状況に関するレポートが公表され、2018年度についてまとめた調査<sup>2)</sup>では、社会福祉法人の支出のうち、人件費が約70%を占め、それによる経営への影響が非常に大きいことが分かる。建物などに関する減価償却費は4~5%程度であり、社会福祉法人の運営において減価償却の占める割合は小さいと言える。

収支の状況としては、人件費・経費の高騰により、28.8%の法人が赤字であった。また、法人の収益規模が大きいほど赤字の割合が少なく、安定的な経営が行われているとしており、サービス活動収益が1億円未満の小規模な法人においては、43.4%が赤字であった。また1.1.2で述べた社会福祉充実残額が生じた法人は、全体の7.2%しかなく、各法人とも経営的な余裕がない中で運営が行われていると言える。

### 1.1.6 社会福祉施設の状況

厚生労働省が行った社会福祉施設等調査（平成30年度）<sup>3)</sup>によると、全国に社会福祉施設は、77,040施設存在しており、毎年その数を増やしている（図1-5）。

内訳としては、児童福祉施設等が43,203施設と最も多く、近年においても大きく施設数が増えている。一方で、養護老人ホームやケアハウスなどの軽費老人ホームなどの老人福祉施設は、5,251施設と前年よりも施設数を減らしており、障害者系の障害者支援施設等についても5,619施設と前年よりも施設数を減らしている。

また、特別養護老人ホームなど上記老人福祉施設の一部施設を対象とした介護サービス施設・事業所調査<sup>4)</sup>によると、特別養護老人ホームの施設数は、7,891施設（介護老人福祉施設）となっており、前年度よりも施設数を伸ばしている。また、老人デイサービスセンターは、40,870施設と多いが、前年に比べて施設数を減らしている。

大和総研による特別養護老人ホームに関するレポート<sup>5)</sup>によると、人口推計から2025年までに特に大都市近郊のエリアにおいて、要介護3以上のみが入所できるとした場合であっても、現在の数倍のベッド数が必要であることが想定されている。一方で、これまでの都道府県・政令市・中核市が指定・監督を行ってきたサービスから、市町村が指定・監督を行う地域密着型サービスの促進が行われており、従来の大規模な施設から小規模な自宅に近い環境整備が進められている。

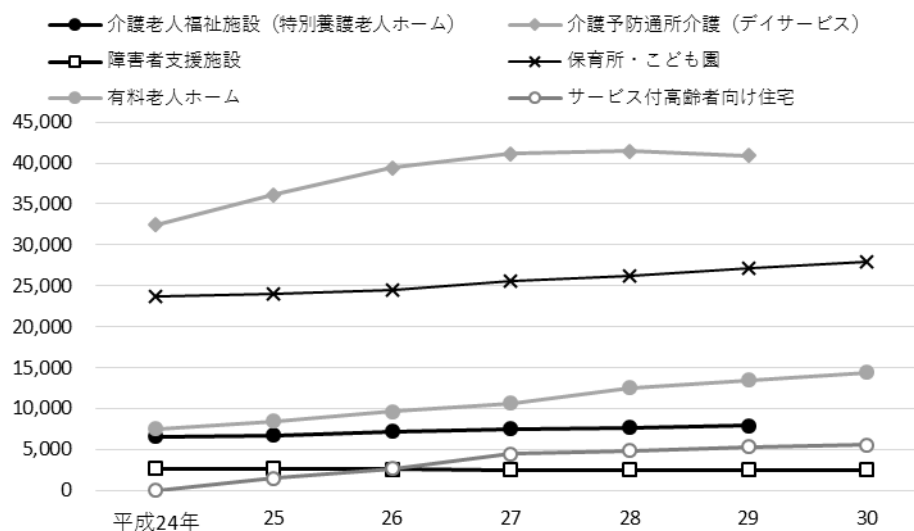


図 1-5 主要な社会福祉施設の施設数の推移  
 (社会福祉施設等調査(平成30年度)、介護サービス施設・事業所調査より作成)

## 1.1.7 社会福祉施設に関する基準・法制度

## (1) 面積基準

社会福祉施設は、各事業に所要室や面積などの施設基準が設けられている。

特に面積基準については、時代を経るとともに引き上げられてきており、現在では表1-5のような形で設定されている。多くの施設が居室の面積を広げている一方で、特別養護老人ホームのように多床室型からユニット型への変換を推進している施設も存在している。

## (2) 防災設備基準

平成27年の消防法施行令の改正に見られるような、従来設置の必要のなかった延床面積が275㎡に満たない小規模な施設に対してもスプリンクラー等の防火設備の設置が求められるよう改正された。また従来消防法の取扱いが不明確であった軽費老人ホーム、小規模多機能型居宅介護事業、障害者支援施設、短期入所施設、障害者グループホームについても介助がなければ避難できない利用者を8割以上入所させている場合にはスプリンクラー等の設置が必要となった。

表 1-5 社会福祉施設の主な面積基準の変遷

施設分類	居室面積基準(㎡/人)	居室定員	改正時期
乳児院	1.65㎡以上	-	なし
母子生活支援施設	概ね3.3㎡以上	1世帯1室	平成10年
保育所	乳児室:3.3㎡以上 ほふく室:3.3㎡以上 保育室:1.98㎡以上 園庭:3.3㎡以上	-	
児童養護施設	3.3㎡以上	15人以下	平成10年
障害者支援施設	9.9㎡以上	4人以下	
福祉ホーム	9.9㎡以上	原則1人	
養護老人ホーム	10.65㎡以上	原則1人	
特別養護老人ホーム(従来型)	10.65㎡以上	4人以下	
特別養護老人ホーム(ユニット型)	10.65㎡以上	原則1人	平成15年 平成22年 平成26年
軽費老人ホーム	14.85㎡以上	原則1人	
介護老人保健施設	8.0㎡以上	4人以下	
救護施設	3.3㎡以上	原則4人以下	

(3) 耐震基準

昭和56年の建築基準法の改正により、建築物の構造基準が変更となり、改正前に建築確認を受けた施設については、平成7年に制定された建築物の耐震改修の促進に関する法律により、耐震基準を満たさない「旧耐震」（耐震診断により現行の基準を満たすと診断されたものを除く）として扱われることとなった。

その後、法律の改正とともに、各自治体等における条例などにおいて、社会福祉施設の耐震性の確保について義務化が進められており、平成28年の厚生労働省の調査<sup>6)</sup>によると、全国の社会福祉施設の耐震化率は、87.9%に達しており、耐震改修もしくは建替えによる施設の安全性の強化が進められている。

### 1.1.8 ファシリティマネジメントに基づいた施設戦略

ファシリティマネジメントは、国土交通省によると「官庁施設のストック全体としての質が最適となるよう、既存の施設を有効活用しつつ、複数の官庁施設を群として捉えた施設計画の策定等により、総合的に企画・管理し、整備・活用する手法」と定義され、主に大規模修繕等を含めた維持管理のあり方、適正な施設配置について、特に自治体で盛んに取り組みが行われている。

ファシリティマネジメントの概念としては、アメリカ合衆国で導入された考え方ではあるが、日本型と言われるファシリティマネジメントのあり方は、主に電話・郵便の運営を行う逓信省や通信省を母体とした現在のNTTなど拠点となる重要施設を多く抱える団体等において、その維持管理に関する知見が多く蓄積され、「ファシリティマネジメント」という言葉とともに2000年代頃から官庁や自治体において導入が進められている。

総務省による自治体のファシリティマネジメントの導入によるコスト削減に関する報告<sup>7)</sup>では、青森県においては、4つの基本的な柱として、①コスト削減、②適正運用、③資産管理、④新たな施設運営手法を立て、そこにFM統括組織と施設情報を共有化することが重要であると述べており、多くの施設を抱え、維持管理費が高額となる中で、それらをいかに均一的にかつ効率的に行うかという観点でファシリティマネジメントに基づいた施設戦略が導入されている。

一方で、民間企業においては、生産設備などの経営資源の1つとして施設を捉え、適切にかつ効率的に運営することが経営上重要であると捉えられており、施設の適切な管理、適切な整備を行うためにファシリティマネジメントに基づいた施設戦略が導入されている。



### 1.1.9 公共建築物・分譲集合住宅における施設運営

長寿命化が望まれる庁舎など公共建築物や新築時に修繕積立金を設定するために修繕計画の策定が必要となる分譲集合住宅においては、様々な管理・修繕計画など運営に関する指針等が定められている。

中長期修繕計画については、分譲集合住宅についてガイドライン<sup>8)</sup>が定められており、標準書式及び策定フローが提示されるとともに、外壁・防水等外装系については12年周期、電気等設備については16年周期で修繕等を実施することを一つの目安として定めている。また、10年に1度などの定期的な見直しの必要性についても言及している。

マンション総合調査<sup>9)</sup>によると、分譲集合住宅においては多くの管理が管理会社に委託されているが、74.1%は全ての管理業務を業者に委託している。一方で、団地型と呼ばれる複数の棟からなる管理組合においては、単棟型（5.0%）に対して15.6%が管理事務を自ら行う自主管理の方式を取っている。管理組合の他に中長期修繕などのへの対応のための専門委員会を27.3%が設置している。修繕計画は、90.9%の管理組合で策定されているが、34.8%が計画よりも少ない積立の状況となっている。

同じくマンション総合調査によると、修繕積立金の月額の前平均値は、179円/月・㎡となっており、年額に換算すると共用部分のみとはなるが、2,148円/年・㎡となっている。

### 1.1.10 地域における社会福祉施設の役割

社会福祉施設は、一定の人数を収容でき、またインフラが整っていることから、災害時においては避難者等を受け入れてきている。藤野ら<sup>10)</sup>によると、東日本大震災においても岩手県の社会福祉施設では、宿泊機能のない通所施設であっても57%の施設が避難者等の受入を行っており、社会福祉施設は地域において災害対応の社会的資源として不可欠であったことを報告している。

その後、内閣府において、従来の「福祉避難所設置・運営に関するガイドライン」<sup>11)</sup>を改訂し、高齢者、障害者、乳幼児その他の特に配慮を要する者の「要配慮者」が避難生活に支障を来すことのないように、既存の建物で、要配慮者に対してケアが行われ、ポータブルトイレ、手摺、スロープなどがバリアフリー化された福祉避難所の指定を進め、多くの社会福祉施設が指定されている。

## 1.2 既往の研究

### 1.2.1 施設整備費に関する研究

施設整備費に関する研究は、研究機関によるものだけでなく、公共機関などでも様々な調査・分析が行われている（表1-6）。

定期的な調査結果として、独立行政法人福祉医療機構<sup>註5)</sup>によるレポート<sup>12)</sup>があり、特別養護老人ホームの全国平均の平米単価は、平成30年度で291千円、保育所及びこども園は336千円であったと明らかにしており、2010年頃から上昇し続けているとしている。

社会福祉法人の施設を対象として、建築関連の費用を分析したものとしては、佃ら（2012、2015）<sup>13,14)</sup>による研究があり、特別養護老人ホームにおける建設費の実態とそれに影響を与える要因について、補助金・交付金の金額を関連付けながら、明らかにし、1床あたりの整備費についてシミュレーションにより想定している。

医療施設について、山本（2007）<sup>15)</sup>らにより建築費及び改修工事の費用に関する研究が行われており、施設整備費のうち他用途と比べて設備に関する工事費の割合が高いことを明らかにしている。

表 1-6 既往研究等に基づく医療・福祉施設の施設整備費

用途	平米あたり施設整備費	文献
特別養護老人ホーム	291 千円/m <sup>2</sup>	独立行政法人福祉医療機構レポート(平成 30 年度) <sup>4)</sup>
保育園	336 千円/m <sup>2</sup>	独立行政法人福祉医療機構レポート(平成 30 年度) <sup>4)</sup>
特別養護老人ホーム (従来型 1996～)	295,170 円/m <sup>2</sup>	佃ら(2012,2015) <sup>7,8)</sup>
特別養護老人ホーム (ユニット型)	224,026 円/m <sup>2</sup>	佃ら(2012,2015) <sup>7,8)</sup>
病院	300 千円超/m <sup>2</sup>	山本(2007) <sup>9)</sup> ら バブル期 平成 11 年以降は抑制

## 1.2.2 大規模修繕等に関する研究

大規模修繕等費用に関する研究は、特に住宅や公共施設の分野で、適切な施設整備や施設運営を目的とした様々な調査・分析が行われている（表1-7）。

坂本（2008）ら<sup>16)</sup>は、既存事務所ビルにおけるランニングコストについて分析を行い、改修・修繕費は、築15～23年がピークとなることを明らかにし、各建物の年・平米・年あたりの修繕費を算出している。多治見他（1998）<sup>17)</sup>は、公的賃貸住宅における修繕等の工事の時期や費用について調査を行い、年間の平米あたりの修繕費について、1,736円/㎡・年であることを明らかにしている。また、田島（2004）ら<sup>18)</sup>は、大学内施設に関する修繕費について分析を行い、研究棟・体育館・図書館などの用途の違いによる修繕費・工事内容の傾向について明らかにしている。吉崎（2010）ら<sup>19)</sup>は、大学キャンパスにおけるライフサイクルコストについて調査を行い、保全費・運用費・修繕更新費について明らかにしている。坂根（2013）ら<sup>20)</sup>は、公立の劇場・ホールの修繕費等の建設工事に対する割合が経年において、どのように累積・増加していくかを明らかにしており、その累積の形態を複数大型山、単数大型山、複数小型山、単数小型山、山無型と分類した。

医療施設については、先述の山本（2007）<sup>15)</sup>らにより建築費及び改修工事の費用に関する研究が行われており、医療施設の竣工から改修工事までの期間について、大規模単棟型で平均7.11年であることが示され、その改修周期の短さが指摘されている。事務庁舎については、南（2003）<sup>21)</sup>により全国の郵便局の修繕費及び改修費の実態が明らかにされている。

表 1-7 既往研究等に基づく様々な用途の大規模修繕等費用

用途	平米あたり大規模修繕等費用	文献
公的賃貸住宅	1,736 円/㎡・年	多治見ら(1998) <sup>17)</sup>
大学(教室棟)	1,636 円/㎡・年	田島ら(2004) <sup>18)</sup> 22年で約36千円より
大学(食堂棟)	2,863 円/㎡・年	田島ら(2004) <sup>18)</sup> 22年で約63千円より
事務所	約3,000 円/㎡・年	坂本(2008) <sup>16)</sup>
病院	2,500～1,500 円/㎡	山本(2007) <sup>15)</sup> 20年で30千円/㎡～50千円/㎡より

大規模修繕等について建築部位ごとに実施の周期については実際の調査及びガイドライン等に因る目安が示されており、石塚<sup>22)</sup>の研究において、官庁建築物における各部位の平均周期について明らかにされており、外壁で20.2年、屋根防水20.6年、受変電設備21.5年としている。

また、小川<sup>23)</sup>らによる賃貸事務所に関する調査によると、適切な修繕等の実施が賃料や入居率の安定化へ寄与していることを明らかにしている。

### 1.2.3 建物寿命に関する研究

建物寿命に関する研究は、コンクリート躯体や防水など物理的寿命に関する研究は多くなされており、また公共施設や事業用不動産の分野で、取壊し時期を踏まえての建物寿命の推計が古くから行われている（表1-8）。

崔ら<sup>24)</sup>は、自治体が保有する公共施設台帳のデータに基づき、分布曲線あてはめ法、累積ハザード法に基づきそれぞれ平均値を算出し、平均寿命が35～38年であったことを明らかにしている。また、山崎ら<sup>25)</sup>は、都市部における木造専用住宅の寿命を Kaplan・マイヤー法<sup>註6)</sup>と生命表の方法に基づき推定しており、経年とともに寿命は長くなっており、1975年時点では、20～30年程度であったものが、2005年の時点では、40年を超えてきていることを明らかにした。林<sup>26)</sup>による東京及び大阪の都心部における事務所ビルに関する調査では、Kaplan・マイヤー法に因る分析の結果、建物寿命は61.6年であったことを明らかにした。先述の山本<sup>15)</sup>らによる単棟型の都立病院の建替え期間は、建替えたものの平均が27.4年となったが、現在使用されている建物も加味すると、30年以上であると述べている。

また、石塚<sup>22)</sup>は官庁建築物における計画耐用年数をその必要性に応じて、グループ1（25年前後）、グループ2（60年前後）、グループ3（100年前後）として計画することを提案している。

構造的に見た場合には、川本<sup>27)</sup>らにより住宅土地統計調査に基づいたデータから、木造については40年未満、S・RC造については55年程度であることを明らかにしている。

表 1-8 既往研究等に基づく様々な用途の建物の利用期間

用途	利用期間	文献
公共施設	35～38年	崔ら <sup>24)</sup>
検察庁建築物	24.0年	石塚 <sup>22)</sup>
法務省出張所	30.7年	石塚 <sup>22)</sup>
木造住宅(1975年)	20～30年	山崎ら <sup>25)</sup>
木造住宅(2005年)	40年超	山崎ら <sup>25)</sup>
事務所ビル	61.6年	林 <sup>26)</sup>
都立病院(単棟)	30年以上	山本ら <sup>15)</sup>

#### 1.2.4 建替え要因に関する研究

建替え要因に関しては、公共施設や戸建住宅、民間事務所ビルについて多くの調査・研究が行われている。

柏原（1987）<sup>28)</sup>は、公共施設の台帳に基づき、建築の取壊し要因をモデル化し、建物は物理的な要因ではなく、機能的年限により取壊しを迎えることを明らかにしている。安藤ら（1997）<sup>29)</sup>らは、北海道の公民館の建替えのサイクルと要因について調査を行い、概ね20年程度のサイクルで移転もしくは建替えが行われ、新施設に併設する形での建替えが行われていることを明らかにした。曾根ら（2002）<sup>30)</sup>は、戸建住宅の増改築・建替えの要因として、居住者のライフステージとの関連性を明らかにし、住宅が建てられてからの改変行為の発生を時系列的に予測している。また、飯田（2010）<sup>31)</sup>は、事務所ビルの建替え要因について、主要因と付随要因に分けて分析を行い、建物が古くなった、劣化したという要因は、建替えの主要因とはならず、あくまで付随要因であることを明らかにしている。高井（2005）<sup>32)</sup>は、宿泊施設の用途変更もしくは建替えの要因について分析を行い、物理的劣化よりも経営環境の悪化が一番の要因として挙げられ、また最終的には更地化されて売却されていることを明らかにした。

社会福祉施設の研究として、障害者施設を対象として善積（2013）<sup>33)</sup>は、建替え理由として老朽化が最も多い要因であり、次いで法令等の変化に則った新たな施設種確保のためであることを明らかにしている。西ら（2006）<sup>34)</sup>らは、病院の建替えや改修の環境変化を要因として、社会的・経営的变化と技術革新に因る変化を定義し、「診療報酬の変化」「患者ニーズの変化」が改修の要因となり、「医療制度の改正」「災害時の対応」が建替えの要因となっていることを明らかにした。

#### 1.2.5 建替えにおける課題に関する研究

建替えに関する課題については、社会福祉施設を対象として、東京都社会福祉協議会が調査<sup>35)</sup>を行い、都内の施設では、資金調達、敷地の確保、介護報酬が見合わない点が上位に挙げられ、その解決のための施策として、新設よりも既存施設の建替えに補助金等の交付を行うよう提言している。

川上<sup>36,37)</sup>は、建替え時期、建替えの種類、大規模修繕等の種類と時期を収入と支出の差である余剰に基づき想定するためのモデルを設定している。また、その後建替え及び大規模修繕を建物の更新と位置づけ、その優位性を比較するための数式モデ

ルとして、ニードルマンのモデルについての日本の公営住宅における有用性について考察を行っている。

#### 1.2.6 施設運営・組織等に関する研究

施設の運営組織に関する研究は、特に公共施設に関して多く行われている。

山本（2012）<sup>38)</sup>の研究において、公共文化施設の管理者に対してアンケート調査を行った結果として、修繕計画を立てている割合が54%であり、また将来の使用期間を想定している施設は、14%のみであったことを明らかにしている。藤原<sup>39)</sup>らの研究においては、公営住宅に関する今後の運営方針の策定状況についてアンケート調査を行い、今後の利用年数について設定されている割合が低く、経過年数の多い住宅を保有する自治体では利用年数の設定を行うことの必要性を述べている。大沢<sup>40)</sup>は、事務所ビルを対象とした中長期修繕計画の立案手法の中で、「積極的な更新」と「消極的な更新」について提示し、施設の状況や経営状況により、修繕内容や時期が異なることを述べている。

高見（2002）<sup>41)</sup>の研究においては、小学校、中学校、高等学校、特殊学校の施設維持管理の体制について調査を行い、高等学校では、維持管理に専門化した職員を配置しているが、その他では一般の教員が担当しており、施設を良好に維持していくためには、何らかの支援が必要であることを明らかにしている。

また、先述した田島（2004）<sup>18)</sup>の研究において、大学施設における修繕の起案、見積、検査、検収、管理、支払の役割分担について明らかにし、修繕執行のプロセスにおいて全体を把握できる部署が存在しないため、効率的な修繕計画の策定が困難である実態を明らかにしている。

### 1.2.7 社会福祉法人の運営に関する研究

社会福祉法人の経営を含めた運営について、厚生労働省や福祉医療機構など公的機関において様々な視点から調査・研究が行われている。

明治安田生命福祉研究所の研究<sup>42)</sup>において、介護保険施設における収入に対する建物関連の費用として、特別養護老人ホームにおいては6.6%となったことを明らかにしている。また、効率的な再生産コストを確保するためのシミュレーションを行っており、積立てであっても借入であっても適切に積立及び支出が行われていけば、経営上の差はないとしている一方で、積立不足や他への流用があった場合には、再生産不能、返済不能が生じると述べている。

同じく、明治安田生命福祉研究所<sup>43)</sup>の調査によると、社会福祉法人内において、会計の観点から将来の建替えに向けて必要な利益の算出モデルを提示のうえ、それに基づき社会福祉法人の内部留保の多寡について判定した結果、26.5%の法人においては内部留保が必要以上にあったことを明らかにしている。一方で、昨今の論じられる特に特別養護老人ホームにおける過大な内部留保については、実際には利益剰余金を捉えて議論がなされており、実在する現預金等資産とは乖離があることを論じている。

医療施設に関する研究として、森元ら<sup>44)</sup>は地方公営病院における修繕費を始めとした費用がどのように経営に影響を及ぼしているかを調査し、固定費である減価償却費が大きい病院では医業収入のみでは経営が難しく、補助金に頼らざるをえない実態を明らかにし、また赤字など経営状態が芳しくない場合であっても水光熱費と共に修繕費も一定額発生していることを明らかにした。

### 1.2.8 海外における施設ライフサイクルに関する研究

海外、特に欧米においては一般的に建物寿命が長いと言われており、日本建築学会<sup>45)</sup>によると、アメリカにおいては、建物の代替周期が103年、イギリスでは141年となっており、日本の30年と比べると非常に長いとしている。一方で、RIBA<sup>46)</sup>によるとイギリスの施設は30年程度で入替っており、建物は長く使われていくが、その用途、使い方は日本と同様の期間で切り替わっていると言える。

Apprise Institute<sup>47)</sup>によると、アメリカにおいては、改修工事を行うことにより、実際経過年数 Actual age より前倒しされた実質的経過年数 (Effective age) の概念が知られており、改修工事など修繕等を行うことが経済的残存年数 (Remaining economic life) が延長され、建物価値の向上に寄与している。また、Woodward<sup>48)</sup>に



よると建物のライフサイクルにおいては、単純な初期投資の節約ではなく、長期的な見通しをもち、その費用を把握し、最適化を行う必要があると提案している。

### 1.2.9 既往の研究を踏まえた本研究の位置付け

建設時に関する調査は、主に公共施設、事務所施設等で行われてきており、その実態については明らかにされている。一方で、社会福祉施設については、特別養護老人ホーム、障害者支援施設など一部の事業に関する新築時など、一部施設を対象とした調査研究は行われているが、社会福祉施設という利用者の属性や利用方法が様々である施設でかつ民間が運営する公益施設という視点での研究はなされていない。また、新築時から取壊しまでを俯瞰して、施設がどのように運営されるのか、運営されるべきなのかという点についてのハード面及びマネジメント面から実態の把握はなされていない。

## 1.3 研究の目的

1.1で述べた通り、社会福祉法人の運営は一部の法人を除いては余裕のある状況ではなく、行政側の施策としても措置制度から利用者が施設を選べる契約制度へと切り替えられ、経営が安定する施設とそうでない施設の差が生じてくる時代を迎えている。

1法人1施設という原則の中で運営が行われてきた社会福祉法人にとっては、施設の持続的な継続こそ法人の継続であり、また児童養護施設や養護老人ホームのような利用者にとっては生きていく上で大きな役割を担う施設であるため、経営的に厳しいという理由で簡単に施設を中止・廃止することは社会に与える影響が非常に大きいと言える。

そういった環境下における社会福祉法人の運営する社会福祉施設の建設から社会福祉施設の建設時、大規模修繕、建替えというライフサイクルについて俯瞰的に実態を明らかにし、社会福祉施設の競争が生じる環境の中で、持続的に運営を継続していくための施設整備のあり方について明らかにすることを本研究の目的とする。

#### 1.4 研究の構成

本研究は図 1-6 のように構成されている。

第2章、第3章において、施設整備費とその資金調達、大規模修繕等費用に関するアンケート調査Ⅰを実施し、その実態を明らかにしている。第4章において、建替えを行った施設及び築40年以上の施設に対してアンケート調査Ⅱを実施し、建替えに至るプロセスを明らかにしている。第5章では、様々な取組みを行っている施設へヒアリングを実施し、具体的な取組みについて整理を行っている。

第6章において、第2章から5章での結果を踏まえて、社会福祉施設の持続的な施設運営手法について明らかにしている。

なお、本研究における第2章、3章のアンケート調査Ⅰ及び第5章の事例調査については、平成28年度生活困窮者就労準備支援事業費等補助金（社会福祉推進事業分）により調査を実施し、その調査結果<sup>49,50,51)</sup>に対して分析を加筆している。

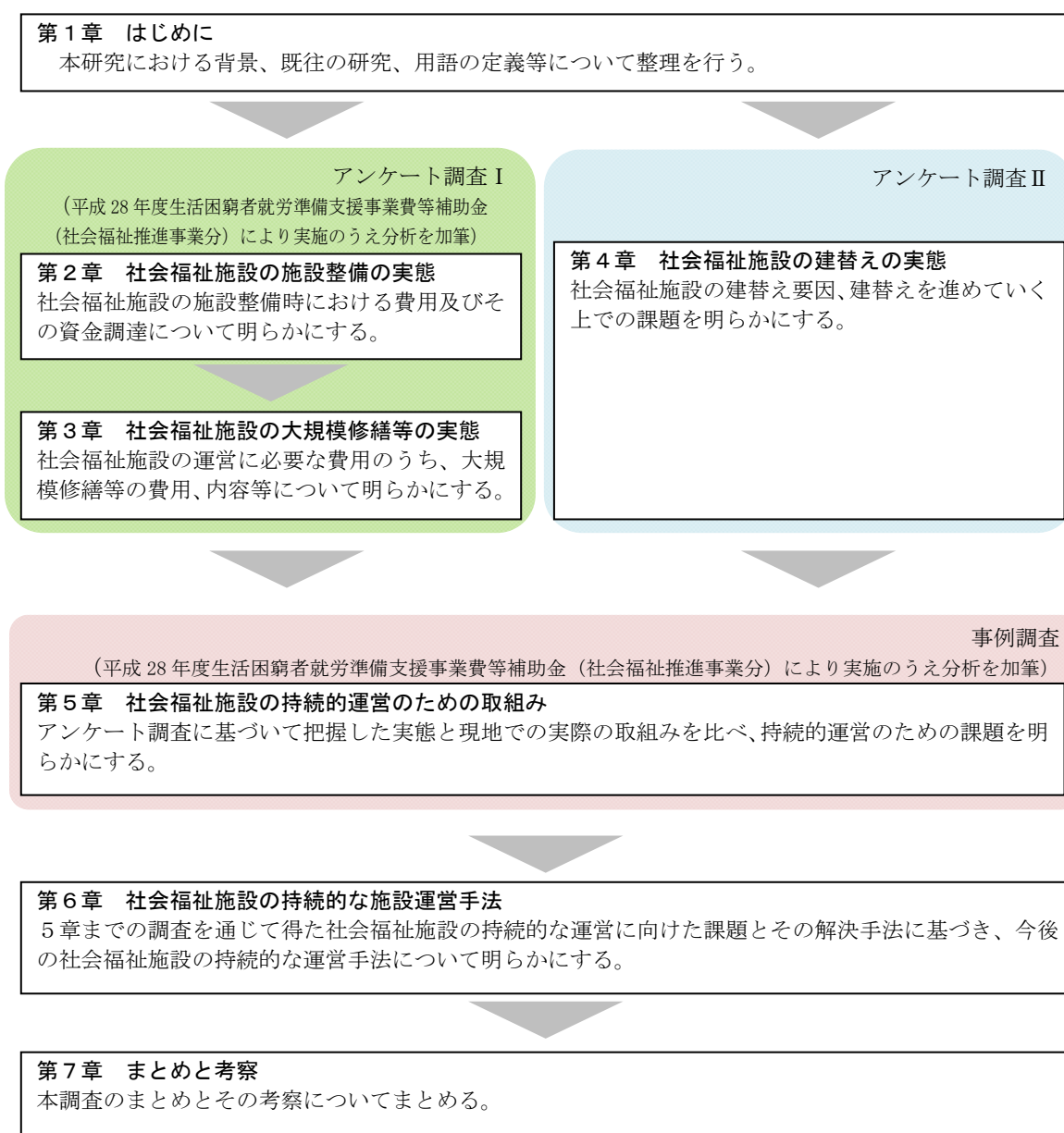


図 1-6 本研究の構成

### 1.5 本研究における倫理的配慮

調査・研究においては、各法人に対して依頼文にて調査の目的と内容について説明するとともに、研究の結果は統計的に処理され、各法人・施設の個別の情報は保護される旨を明記し、研究倫理上の配慮に努めた。

また、アンケート調査Ⅱについては、東京大学大学院工学系研究科 研究倫理委員会へヒトを対象とする研究実施計画書を諮り承認を得たうえで、調査を実施した。

## 1.6 本研究における社会福祉施設及び用語の定義

### 1.6.1 本研究における社会福祉施設の対象

本研究は、社会福祉法人自らが資金調達を行い、施設を整備し、大規模修繕等を行いながら、次の施設へつなげていくことを1つの持続的な運営のあり方として捉えているため、公的機関からの賃貸など法人により保有されていない施設、施設において利用者がサービスを受けない訪問系を主とした施設については、本研究においては対象に含めていない。

### 1.6.2 本研究における用語の定義

本研究における用語は、以下の通り定義する。

施設整備費	建築工事費の他、土地造成費・既存建物解体費・仮移転費用・設計監理費等の施設の整備にあたり必要な費用と定義する。ただし、施設整備費に土地取得費、医療機器等の費用は含んでいない。
建築費	施設整備費のうち施設により大きく異なる土地造成費・仮移転費用などは除き、建築工事費のみを対象としている。
資金調達の割合	調達された資金の施設整備費に対して占める割合としている。
大規模修繕等	建築後に行った修繕・改修などの工事で、施設の一部ではなく全体など広範囲にわたって工事を行ったもの、応急的・一時的な対応でないもの、点検などメンテナンス行為でないものと定義する。
自己資金・寄付金	施設整備に対して、社会福祉法人(もしくは個人)が、借入でない形により自ら調達した資金を言い、寄付による資金提供を含む。

補助金・交付金	施設整備に対して、国、自治体等より補助もしくは交付を得た資金を言う。
借入金	施設整備に対して、社会福祉法人(もしくは個人)が、福祉医療機構(WAM)、もしくは市中金融機関等より借入れた資金を言う。
累積大規模修繕費	1つの施設が、竣工から現在までに施設に対して行った大規模修繕等費用の累積額を言う。
m <sup>2</sup> あたり単価	上記の整備費、建築工事費もしくは大規模修繕等費用を延床面積で割った単価を言う。
竣工年	施設が新築、改築等により現在の場所に建てられた年を言う。
経過年数	竣工年から現在までに施設が経過した年数を言う。
修繕計画	中長期的に建物の修繕に必要な工事を一覧化したもので、年ごとに工事内容及び必要な金額を整理し、20年、30年といった長期にわたって修繕等に必要な項目を把握する資料
積立	社会福祉法人の会計上、積立の費目で計上されている将来の施設整備のための資金のストックを言う。

## 註

- 註1) 社会福祉法人基礎データ集から医療福祉機構のデータに基づき作成されたデータにおいて、中小企業基本法でサービス業（福祉等）に規定される中小企業は、従業員 100 人以下又は資本金 5,000 万円と定義されており、平成 25 年 4 月時点で退職手当共済制度に加入している社会福祉法人 16,678 法人のうち、加入職員 100 人未満の法人が 15,150 法人（90.8%）を占めている。
- 註2) 一般企業の売上に相当し、福祉サービス等の事業の提供により得られた収入を意味する。
- 註3) 厚生省からの指導により、1つの法人で複数の施設を運営するのではなく、1法人につき1施設を運営することが望ましいとされていた。
- 註4) 平成 28 年 3 月に公布された社会福祉法等の一部を改正する法律により福祉サービスの供給体制の整備及び充実を図るため、社会福祉法人制度について経営組織のガバナンスの強化、事業運営の透明性の向上等の改革を進めるとともに、介護人材の確保を推進するための措置、社会福祉施設職員等退職手当共済制度の見直しの措置を講ずるための改革。
- 註5) 厚生労働省の所管法人で、社会福祉・医療事業団の事業を承継して、平成 15 年 10 月 1 日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あり、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、施設の安定経営をバックアップするための経営診断・指導事業、社会福祉を振興するための事業に対する助成事業、社会福祉施設職員などのための退職手当共済事業、障害のある方の生活の安定を図るための心身障害者扶養保険事業、福祉保健医療情報を提供する事業、年金受給者の生活支援のための資金を融資する事業及び年金資金運用基金から承継した年金住宅融資等債権の管理・回収業務を行っている。
- 註6) 生存曲線を用いて生存率を求める際の手法

## 参考文献

- 1) 独立行政法人福祉医療機構：社会福祉法人の現況報告書等の集約結果（2019年度）
- 2) 独立行政法人福祉医療機構：2018年度社会福祉法人の経営状況について
- 3) 厚生労働省：平成30年社会福祉施設等調査の概況
- 4) 厚生労働省：平成29年介護サービス施設・事業所調査の概況
- 5) 大和総研：経済構造分析レポート 2025年までに必要な介護施設 2016.8
- 6) 厚生労働省：平成28年社会福祉施設等の耐震化状況調査の結果公表（平成29年12月25日）
- 7) 総務省：ファシリティマネジメントの導入によるコスト縮減、2007
- 8) 国土交通省：長期修繕計画作成ガイドライン、平成20年
- 9) 国土交通省：平成30年マンション総合調査
- 10) 藤野好美、三上邦彦、岩淵由美、鈴木聖子、細田重憲：東日本大震災における社会福祉施設が果たした役割について、厚生指針、第61巻第8号、pp. 28-34、2014.8
- 11) 内閣府：福祉避難所の確保・運営 ガイドライン、2016.4
- 12) 独立行政法人福祉医療機構：平成30年度福祉・医療施設の建設費について
- 13) 佃悠、井上由起子、西出和彦：ユニット型特別養護老人ホームの建設費と土地取得費の実態に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第680号、pp. 2321-2328、2012.10
- 14) 佃悠、井上由起子、西出和彦：全国の特別養護老人ホームの建設費と土地取得費の実態に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第709号、pp. 505-515、2015.3
- 15) 山本康友、吉田悼郎、山下光博：都立病院における施設への投資金額の推移と改築・改修工事費の特徴の分析、日本建築学会計画系論文集、第615号、pp. 173-178、2007.5
- 16) 坂本頼宣、安岡稔弘、名倉義行、芝山洋心：既存建物のライフサイクルコスト評価手法に関する研究～その1：既存事務所建物のライフサイクルコスト分析～、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 1341-1342、2008.9
- 17) 多治見左近：公的賃貸住宅の修繕費実態に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第505号、pp. 167-173、1998.3
- 18) 田島栄治、角田善三郎、小松幸夫：大学施設における修繕執行プロセス及び修繕費の分析、日本建築学会計画系論文集、第581号、pp. 135-141、2004.7
- 19) 吉崎祐里、木本健二：教育施設におけるライフサイクルコストに関する研究 保全費・運用費・修繕更新費の分析、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 1199-1200、2010.9
- 20) 坂根奨、勝又英明、本杉省三、大月淳、清水裕之：公立文化ホールの建設工事費と改修工事費の実態、日本建築学会関東支部研究報告集、第83号、pp. 317-320、2013.3
- 21) 南一誠：郵便局舎の修繕・改修工事費に関する実態調査と工事発生確率を適用した将来需要予測、日

- 本建築学会技術報告集、第17号、pp. 465-468、2003. 6
- 22) 石塚義高：官庁建築物のライフサイクルを考慮した計画手法に関する提案、日本建築学会第9回建築生産と管理技術シンポジウム、pp. 33-38、1993
  - 23) 小川功介、金多隆：賃貸事務所建築物の管理・修繕投資と物件価値に関する研究、日本建築学会社会システム委員会、第25回建築生産シンポジウム、pp. 285-289、2009
  - 24) 崔峻榮、岡田光正、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司：建物の寿命分布の推定について 公共建築の維持管理に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、pp. 777-780、1987
  - 25) 山崎恭史、上條達哉、堤洋樹：大阪における建築物の寿命に関する研究 その4 住宅の寿命算出方法の検証、日本建築学会九州支部研究報告第48号、pp. 61-64、2009. 9
  - 26) 林貴大、小松幸夫、板谷敏正、梁川遼宥：投資用不動産における建物の寿命及び建替えに関する研究、日本建築学会大会学術梗概集、pp. 297-298、2017. 8
  - 27) 川本聖一、安藤正雄：我が国の住宅寿命に関する考察、日本建築学会建築経済委員会第24回建築生産シンポジウム、pp. 69-74、2008
  - 28) 柏原士郎、横田隆司、吉村英祐、岡田光正、曾根陽子：建築の機能変容と修復・再生手法による寿命の適正化に関する研究、研究成果報告書、1988
  - 29) 安藤淳一、渡辺剛：公民館設置以降の建替えと移転にみる時系列的変化について、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 417-418、1997. 9
  - 30) 曾根陽子、小松幸夫、堤洋樹、久保田沙和、亀井靖子：戸建住宅の増改築・建替要因に関する研究 ー民間開発の大規模分譲住宅団地を対象としてー、住総研 研究年報No. 29, 2002年度版、研究No. 0120
  - 31) 飯田恭一、吉田倬郎：建物の取壊し理由とその存続期間等に関する研究、日本建築学会計画系論文集第75巻 第652号、pp. 1573-1579、2010. 6
  - 32) 高井宏之、中村光将：用途変更・建替えた事例の意思決定の実態と用途変更の具体例 変更・閉鎖されたホテルに関する研究 その2、日本建築学会大会梗概集、pp. 41-42、2005. 9
  - 33) 善積康子：障害者施設の再編整備について、三菱UFJリサーチ&コンサルティングレポート、2013. 2
  - 34) 西瑠衣子、松村秀一、清家剛：病院の環境変化を要因としたリニューアルに関する研究 ーファシリティマネジメント (FM) の観点からー、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 625-626、2006. 9
  - 35) 東京都社会福祉協議会：地域福祉提言2012 提言Ⅱ：老朽化した社会福祉施設の建て替え問題に関する提言、pp. 18-22、2012
  - 36) 川上光彦：建物の維持・更新の経済的最適性決定モデルに関する研究、日本建築学会第3回建築生産と管理技術シンポジウム、pp. 41-44、1987
  - 37) 川上光彦：建物の修繕・更新の経済性に関する比較 ー公営住宅におけるケーススタディー、日本建築学会第5回建築生産と管理技術シンポジウム、pp. 5-10、1989



- 38) 山本広貴、李祥準、平井健嗣、小松幸夫：公共文化施設の運営に関する実態調査 国立美術館の管理体制・維持費用の分析、日本建築学会大会梗概集、pp. 181-182、2012. 9
- 39) 藤原誓二、平井健嗣、李祥準、小松幸夫：公共施設の施設管理に関する動向調査 公営住宅と学校施設の長寿命化に関する意識調査、日本建築学会建築社会システム委員会第28回建築生産シンポジウム、pp. 241-244、2012
- 40) 大沢幸雄：減損会計における中長期修繕計画立案手法、日本建築学会建築経済委員会第20回建築生産シンポジウム、pp. 91-98、2004
- 41) 高見治、小松幸夫：公立学校における施設維持管理・修繕に関する調査報告（学校種別による比較）、日本建築学会技術報告集 第15号、pp. 39-42、2002. 6
- 42) 株式会社明治安田生命福祉研究所：介護保険施設の効果的な施設整備の実施に関する調査研究事業報告書、2015. 3
- 43) 株式会社明治安田生命福祉研究所：介護サービス施設・事業者の効率的経営を図るための経営指標等に関する調査研究事業報告書、2009
- 44) 森元みどり、板谷敏正、小松幸夫：地方公営病院における施設マネジメントの実態調査、日本建築学会建築社会システム委員会 第28回建築生産シンポジウム、pp. 257-262、2012
- 45) 日本建築学会：建築と地球環境特別研究委員会 報告書
- 46) RIBA：Lifespan, 2011. 5
- 47) Apprise Institute: Appraising Residential Properties, 1992
- 48) David G. Woodward: Life cycle costing—Theory, information acquisition and application, International Journal of Project Management volume 15, issue6, pp. 335-344, 1997. 12
- 49) 一般社団法人日本医療福祉建築協会：社会福祉法人における事業継続に必要なコストに関する調査研究、2017. 3
- 50) 松田雄二ほか：社会福祉法人の運営する施設の施設整備費に関する分析 社会福祉施設のライフサイクルコストに関する研究 その1、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 233-234、2017. 8
- 51) 柳澤壮一郎ほか：社会福祉法人の運営する施設の施設整備費に関する分析 社会福祉施設のライフサイクルコストに関する研究 その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 235-236、2017. 8

- 2.1 本章の概要
- 2.2 調査の概要
- 2.3 社会福祉施設の施設整備費とその資金調達
- 2.4 社会福祉施設の施設整備の実態
- 2.5 まとめと考察

## 2.1 本章の概要

### 2.1.1 本章の背景

1章で述べた通り、現在進められている社会福祉法人制度改革では、財務規律やガバナンスの強化、公益的な取組みのより一層の充実などが求められており、その一環として、日常の運営に必要な費用及び今後の建替え等の費用を除いた余剰資産を社会福祉充実残額として明確化し、新規事業や地域貢献事業等を含めてサービスを向上させるために再投資することが求められている。

第1章で述べた通り、社会福祉施設の多くは1施設1法人の原則に則り運営が行われていることから、現在の施設を維持し、その後に次の施設を再生産しなくては、法人の継続が困難となる。次の事業を再生産、即ち建替えしていくための費用を明確にし、その他の費用も踏まえ得て、次の施設整備を行うために必要な運営のあり方について明らかにする必要がある。

### 2.1.2 本章の目的

本研究では、高齢者施設や障害者・児童・生活困窮者施設など社会福祉法人が運営する社会福祉施設を対象とし、次の施設を建設する再生産を前提としたうえで、中長期的な事業継続において必要となる施設整備及びその資金調達の実態について明らかにする。また、その実態から、今後社会福祉法人が継続的かつ安定的に利用者に対してサービス提供を行うために必要となる費用とそれに向けた備えのあり方について明らかにする。

## 2.2 調査概要

### 2.2.1 調査手法

社会福祉法人の運営する社会福祉施設の施設整備費及びその資金内訳について明らかにするために、全国の社会福祉法人に対してアンケート調査を実施した（表2-1）。調査対象は、全国の社会福祉法人のうち、他事業に比べて法人数の多い保育所のみ運営している法人（3,405法人）及び複数事業を行っている法人（3,575法人）は半数をランダムに抽出し、それ以外の法人については全数の、計10,861の法人としており（表2-2）、必ずしも全国の社会福祉法人全体の代表性を表してはいない。

表 2-1 調査概要

対象	全国の社会福祉法人のうち、保育所のみ運営している法人（3,405法人）、複数事業を行っている法人（3,575法人）は半数をランダムに抽出し、それ以外の法人については全数の計10,861の法人を対象
時期	2016年8月～9月
調査手法	調査票を郵送し、郵送もしくはFAX、電子メールにより回収
回収率	27.2%

表 2-2 調査対象法人の内訳

	分類	法人数	抽出数
高齢者 (老人福祉)	特別養護老人ホーム等	815	815
	他の老人福祉事業	2095	2095
児童 (児童福祉)	児童養護施設のみ	111	111
	保育所のみ	3405	1703
	他の児童福祉事業	2212	2212
	障害者支援施設＋障害福祉サービス事業のみ	152	152
	障害者支援施設のみ	21	21
	障害福祉サービス事業のみ	622	622
	他の障害者福祉事業	702	702
	その他の事業のみ	418	418
	複数事業	3575	1788

## 2.2.2 調査概要

アンケート調査は、法人概要等の法人に関する事項に続き、各施設に関する事項として施設整備費に関する事柄について質問を行った（表2-3）。

施設整備費については、1章の定義に基づき、総額とその内訳について回答を得るとともに、その費用に対する資金調達の内訳について質問を行った（図2-1）。

表 2-3 質問事項

1) 法人に関する事項（法人ごと1回答）	
①法人に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所在地/設立年/運営施設数/主な事業</li> <li>・ 大規模修繕等に関する法人内の取組み</li> </ul>
2) 各施設に関する事項（施設ごとに1回答）	
施設整備に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積/竣工年/定員/実施している事業</li> <li>・ 竣工時における施設整備費の内訳</li> <li>・ 竣工時における資金調達の内訳</li> </ul>

< 1. 法人概要 >

※複数回答可の指定がない場合の選択肢については、1つに○を付けてください。

I. 貴法人の概要についてお伺いします。

- (1) 貴法人名 \_\_\_\_\_
- (2) 貴法人本部の所在地 \_\_\_\_\_ 都・道・府・県 \_\_\_\_\_ 市・区・町・村
- (3) 法人設立年 \_\_\_\_\_ 年
- (4) 2015年度法人全体のサービス活動収益 \_\_\_\_\_ 億円
- (5) 法人の主たる領域 高齢者・児童・障害者・病院/医療提供・困窮者/保護/その他  
その他自治体単独事業など（事業名： \_\_\_\_\_）  
（おおむねで構いませんので、主たる領域の1つに○を記入願います。  
 各領域の具体例は、参考の「I. 施設種別表」を参照ください。）
- (6) 運営を行っている施設数 \_\_\_\_\_ 箇所

II. 貴法人の建物の大規模修繕等に対する取組みについてお伺いします。

- (1) 所有している施設について中長期修繕計画のような修繕等の計画はありますか。  
 ある ・ ない ・ 一部施設にはある
- (2) 法人全体として、施設の修繕等に必要な費用の積立を計画的に行っていますか。  
 計画的に行っている ・ どちらとも言えない ・ 行っていない
- (3) 建物を長期的に使用していくために工夫している取組み等がありますか。  
 特になし ・ 取組みがある（下記に記載）

--

III. ヒアリングの可否

データの分析等にあたり特徴的な法人・施設である場合に、具体的なヒアリングにご協力いただくことはできますか。  
 対応できる ・ 対応できない

IV. ご連絡先

住所	
電話番号	
電子メールアドレス	
ご担当者名・役職	

フローに該当する施設がある場合には、施設ごとに「2. 各施設概要」に回答ください。

図 2-1 調査票(その1)

< 2. 各施設概要 >

I. 現在の施設の概要についてお伺いします。

- (1) 施設名 \_\_\_\_\_
- (2) 施設種別 \_\_\_\_\_ ※参考の「施設種別表」を参照のうえ、該当する番号を全て記入してください。  
例：特養+ショート：01, 06、施設入所支援+生活介護：45, 50
- (3) 居住系施設の併設 有 ・ 無
- (4) 施設所在地 \_\_\_\_\_ 都・道・府・県 \_\_\_\_\_ 市・区・町・村
- (5) 建築時の形態 新築 ・ 改築 ・ 老朽改築 ・ 移転改築 ・ 拡張 ・ その他
- (6) 施設の竣工年 西暦 \_\_\_\_\_ 年 (増築をした場合：増築年 \_\_\_\_\_ 年)
- (7) 施設の延床面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (増築した場合：うち増築分の面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>)  
※建築時より増加した面積の合計を記入してください。
- (8) 耐火分類 耐火建築物 ・ 準耐火建築物 ・ 耐火/準耐火建築物ではない
- (9) 施設の構造 鉄筋コンクリート造 ・ 鉄骨造 ・ 木造 ・ その他
- (10) 施設の規模 地上 \_\_\_\_\_ 階 地下 \_\_\_\_\_ 階
- (11) 施設の定員 (施設種別番号) \_\_\_\_\_ (定員) \_\_\_\_\_ ( ) (施設種別番号) \_\_\_\_\_ (定員) \_\_\_\_\_ ( )  
(施設種別番号) \_\_\_\_\_ (定員) \_\_\_\_\_ ( ) (施設種別番号) \_\_\_\_\_ (定員) \_\_\_\_\_ ( )

※(2) 施設種別が複数にわたる場合には、施設種別ごとに記入してください。  
また、定員数は現在の定員を記載し、建築時より増加している場合には、増加した人数を○内に記入してください。

II. 建築時の施設の仕様についてお伺いします。なお、場所・棟により仕様が異なる場合には、より広範囲な方を選択ください。

- (1) 外壁 タイル ・ 吹付/打放し等 ・ その他 ( )
- (2) 屋根 塗膜防水 ・ 防水+コンクリート ・ 折板等金属屋根 ・ 瓦等葺屋根 ・ その他 ( )
- (3) 空調機 中央熱源方式 ・ 個別空調方式 ・ その他 ( )
- (4) 給湯 セントラル方式 ・ 個別給湯方式 ・ その他 ( )

III. 建築時の工事等費用及びそのための資金調達先の内訳についてお伺いします。

建築工事費等(税込)		左記の合計額についての資金調達		
建築工事費※		自己資金		
土地造成費		補助金・交付金		国庫等
既存建物解体費				その他( )
仮移転等費用		借入金		WAM
設計監理等費用				市中金融機関・その他( )
合計(円：税込)		その他寄付金等		
		合計		

※建築工事費には、建設時に一体的に整備した設備(厨房設備、機械浴槽等)や外構工事などをきみ、土地取得費、医療機器等は含みません。

→裏面にも設問があります。

施設数が多く用紙が不足する場合には、お手数ですが複写のうえ、ご回答ください。

図 2-1 調査票(その2)

<2. 各施設概要>

IV. 施設に対する大規模修繕等の工事についてお伺いします。

(1) これまで実施した大規模修繕等工事の内容

時期 (西暦)	金額 (円) <税込>	大規模修繕等工事費の資金調達 (円)				工事内容	足場架設
		自己資金	補助金	借入金	その他寄付等		
19××	0,000,000	■■■■■■■■	—	—	—	外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無

※エリア・棟を分けて発注するなど工事が複数の期にわたる場合には、まとめて記載いただいて構いません。  
 ※※設計監理料や工事に伴う一時移転費など付随する費用が発生した場合には、合わせて記載してください。  
 ※※※行数が不足する場合には、このページをコピーもしくは行を追加して記載してください。

(2) 大規模修繕等の工事実施状況

必要な工事が適切に行われている ・ 実施を先送りしている工事がある

(3) 大規模修繕等を行うにあたっての課題を記載ください。

(4) その他大規模修繕等工事に関するご意見等を記載ください。

調査は以上です。ご協力ありがとうございました。

施設数が多く用紙が不足する場合には、お手数ですが複写のうえ、ご回答ください。

図 2-1 調査票(その3)



2.2.3 回答法人及び施設の属性

本調査では、2,943法人から5,294施設についての回答を得た（回答率27.2%）。以下、法人及び各法人が運営する施設の属性を示す。

法人の属性に関し、主たる事業については大きな偏りなく回答を得ることができた。法人の規模についても、1施設を運営している小規模な法人が多い一方、数十施設を運営している大規模な法人まで幅広く回答が得られた（図2-2）。

施設の属性に関し、施設の竣工年については、6割以上が2000年以降に竣工した比較的新しい施設であり、2011年以降に竣工した築5年以内の新しい建物が4割程度を占めている。また、大規模修繕等の一つの目安となる築15年よりも新しい施設が6割以上を占めたが、築50年を超える施設からも回答が得られた。構造については半数程度がRC造（51.3%）であり、続いてS造（24.3%）、木造（15.8%）の順となっている（図2-3）。

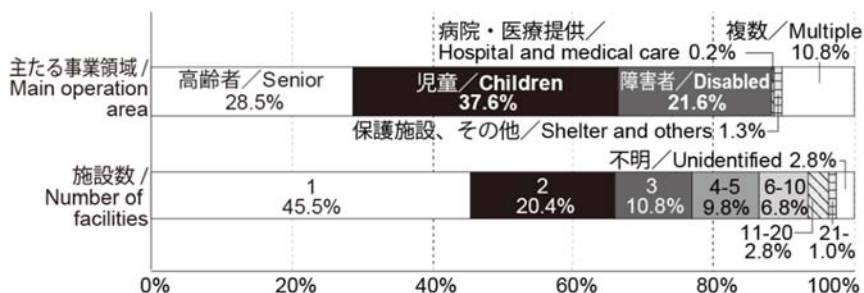


図 2-2 回答法人の属性 (n=2,943)

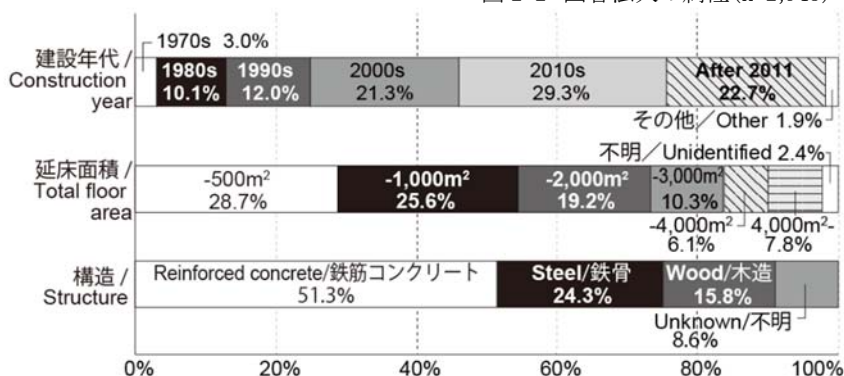


図 2-3 回答施設の属性 (n=5,294)

回答を得た施設の主たる事業は表 2-4 の通りとなり、保育所、特別養護老人ホーム、生活介護・療養介護・就労移行・就労支援事業等、共同生活介護・共同生活援助・短期入所、障害者支援施設について多くの回答が得られた。

表 2-4 施設別の主たる事業領域

分類	主たる事業	施設数
高齢者入所	特別養護老人ホーム(ユニット・多床)	824
	軽費老人ホーム・ケアハウス	197
	認知症高齢者グループホーム	149
	ショートステイ	35
	養護老人ホーム(一般・盲)	89
	サービス付き高齢者向け住宅	17
	有料老人ホーム	13
	小規模多機能型居宅介護	44
	地域密着型特別養護老人ホーム	106
	介護老人保健施設	34
高齢者通所	デイサービスセンター	206
児童入所	乳児院	34
	母子生活支援施設	33
	児童養護施設	158
	障害児入所施設	43
児童通所	保育所	1287
	小規模保育事業	8
	認定こども園	178
	児童家庭支援センター	3
	児童館	7
	児童発達支援センター	42
障害者入所	放課後等デイサービス事業	30
	障害者支援施設	391
	共同生活介護・共同生活援助・短期入所	428
障害者通所	福祉ホーム	5
	生活介護・療養介護・就労移行・就労支援事業等	689
	地域活動支援センター	12
その他	病院(無料低額診療施設)	18
	救護施設	31
	婦人保護施設	6

## 2.3 社会福祉施設の施設整備費とその資金調達

### 2.3.1 経年に見る建築費及び資金調達の状況

社会福祉施設の施設整備費及びその資金調達割合を明らかにするために、竣工年別に平米あたり建築費と施設整備に対する資金調達の割合についてまとめた（図2-4）。

1980年頃から2000年頃までは、補助金・交付金（以下、「補助金等」とする）<sup>註1)</sup>の割合が60%程度であり、残りを自己資金もしくは借入金により調達している。しかし、2000年以降は補助金等の割合が減少し、1990年代に比べ、自己資金もしくは借入により法人自らが調達しなければならない資金の割合は大幅に増加している。

5年ごとに集計した平米あたり建築費については、いわゆるバブル期に計画され、その後竣工したと思われる1990年代後半にピークがあり、そこから2010年頃まで低下している。しかし、昨今の建築費高騰を受け、2010年以降に竣工した施設においては、増加に転じている。

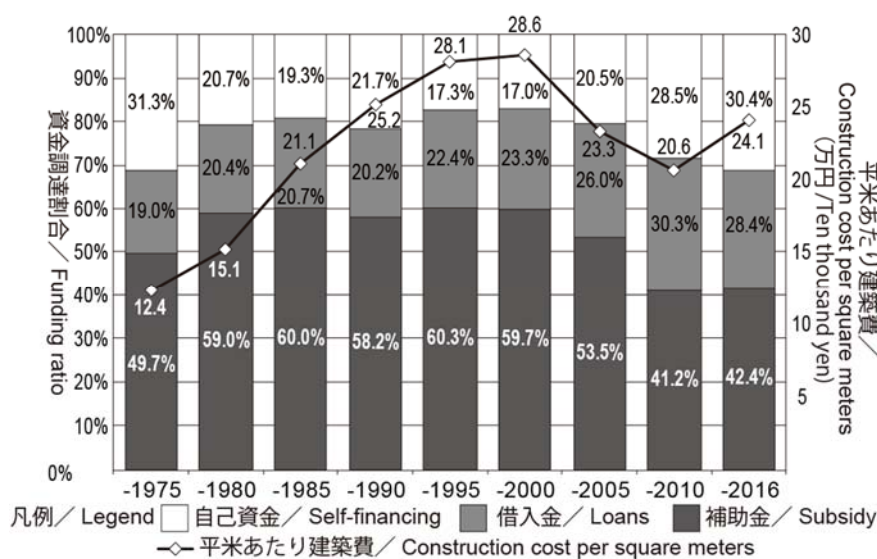


図2-4 施設整備費とその資金調達割合 (n=3,956)

2.3.2 2010年前後の事業別の建築費及び資金調達状況の比較

次に事業別の平米あたり建築費と資金調達の割合を確認するため、補助金等割合の低下と建設費の高騰が見られる2011年以降とそれ以前の状況とに分けて集計し、それぞれの平米あたり建築費及び資金調達割合の平均値について、サンプル数が100を超える事業について比較を行った（図2-5）。

高齢者系事業は、特に特別養護老人ホームや軽費老人ホームにおいて、2011年以降に比べ2010年以前の方が、平米あたり建築費が高額である傾向が見られた。また、これら事業は、2010年以前は整備資金の半分以上を補助金等により調達していたが、2011年以降ではその割合が減り、資金の半分近くを借入金により調達している。保育所など児童系事業は、平米あたり建築費が上昇傾向にあり、補助金等の割合については大きな違いは見られない。障害者系事業については、平米あたり建築費が他事業に比べて全体的に安価であり、また他事業に比べて、借入金よりも自己資金による資金調達の割合が高い。

次に高齢者・児童・障害者の各事業からそれぞれ入所、通所事業の最も回答数の多い施設を1つずつ選び、事業別の建築費及び資金調達の割合の1970年代からの変遷について次頁に述べる。

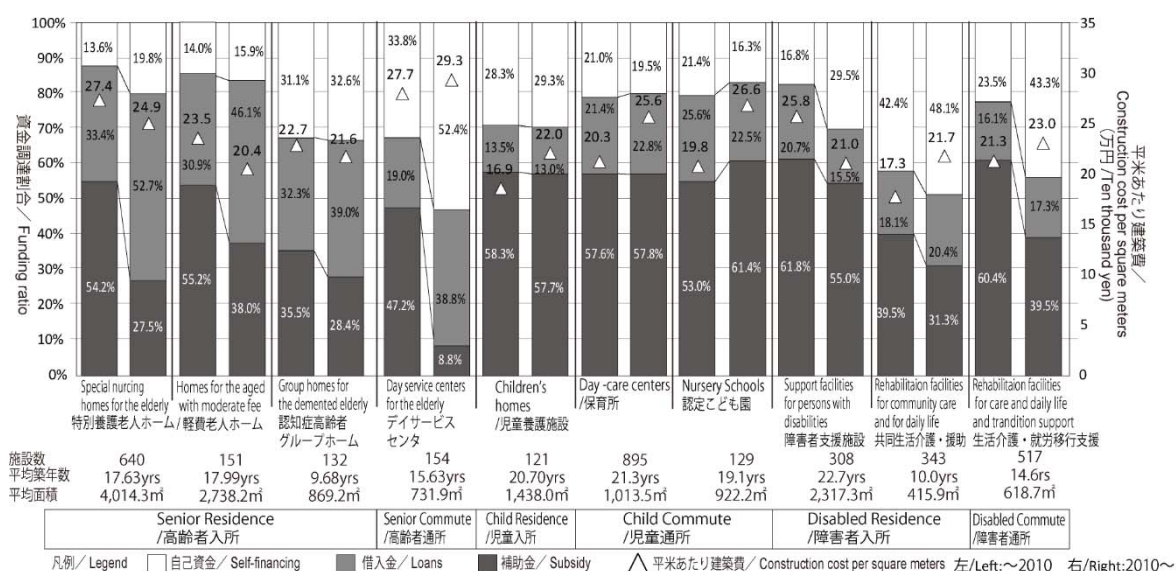


図 2-5 2010 年前後での各事業の施設整備費とその資金調達割合

## (1) 高齢者系事業

高齢者系入所施設のうち回答数の多かった特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、ショートステイ、養護老人ホーム、地域密着型特別養護老人ホーム、介護老人保健施設について、平米あたり施設整備費とその資金調達割合についてまとめた（図2-6～12）。特別養護老人ホームにおいては、2000年以降補助金等の割合が著しく低下し、また2010年代においては平米あたり建築費が上昇している。補助金等割合の低下は、2005年からの国庫補助制度の各自治体への一般財源化<sup>註2)</sup> やそれに伴う補助基準単価の見直し、介護保険制度の導入による居住費による建物整備費への方針変更<sup>註3)</sup> 等が影響したと考えられる。資金調達における補助金等の割合が下がり、借入金の割合が上昇することで、建設後の整備費に関する借入金返済を居住費により充てていく方式となり、2005年以前に建設された施設よりも長期的に安定的に居住費負担を維持していくことの重要性が増していくと推察される（図2-6）。

また、高齢者系通所施設のうち回答数の多かったデイサービスセンターにおいて平米あたり施設整備費とその資金調達割合をまとめた結果、入所施設よりも補助金等の割合がさらに低くなる傾向が特に2000年以降顕著で、2010年以降に建設された施設の補助金等の割合は、著しく小さかった（図2-13）。

他事業の施設と比べて、補助金等を受けずに建築されている施設の割合が高く、2005年までに建設された施設では、94施設のうち14施設が補助金等を受けていない。2010年以降に建設された施設では、29施設中21施設が補助金等を受けておらず、補助金等を受けている8施設での資金調達における補助金の割合は、約30%である<sup>註4)</sup>。

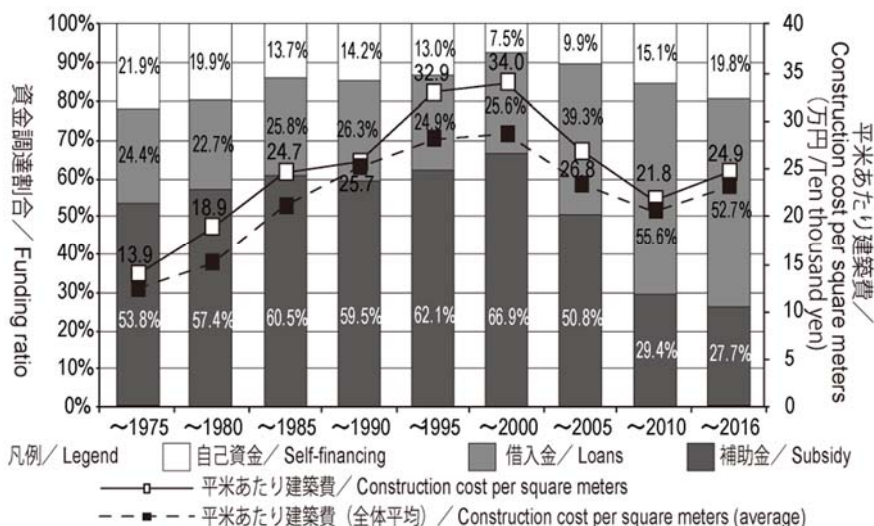


図 2-6 施設整備費とその資金調達割合の変遷(特別養護老人ホーム n=640)

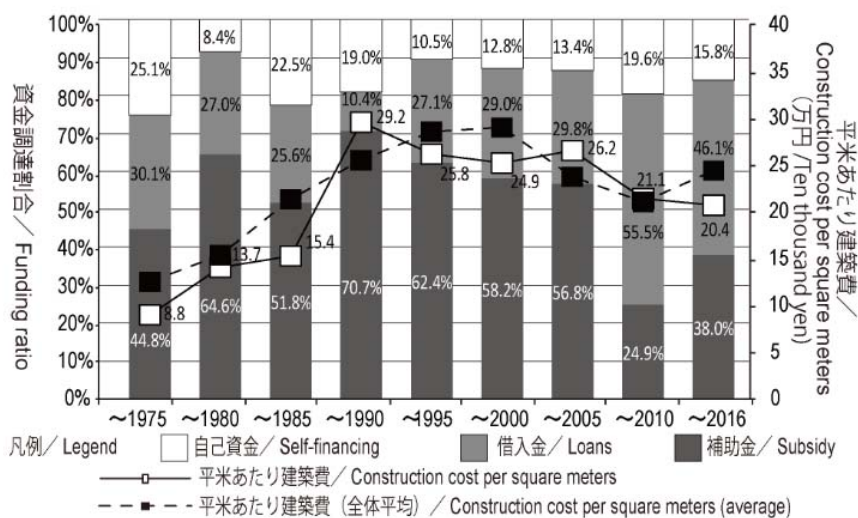


図 2-7 施設整備費とその資金調達割合の変遷(軽費老人ホーム n=151)

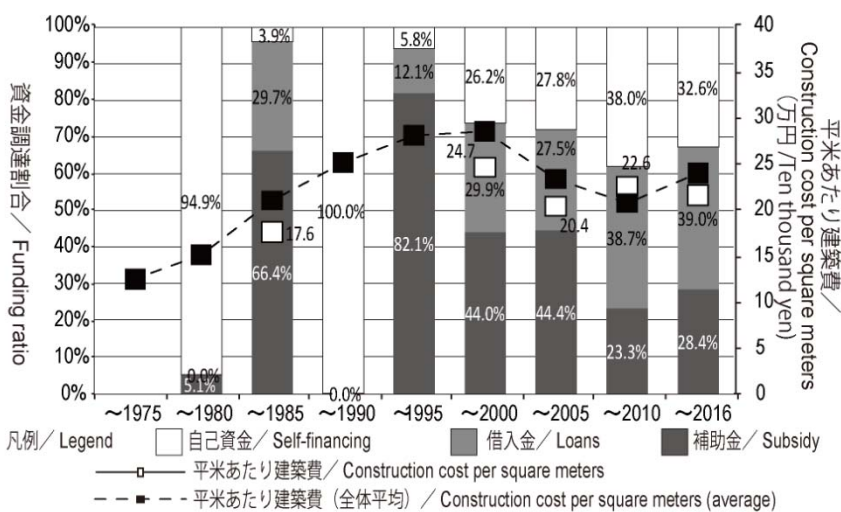


図 2-8 施設整備費とその資金調達割合の変遷(認知症高齢者グループホーム n=132)

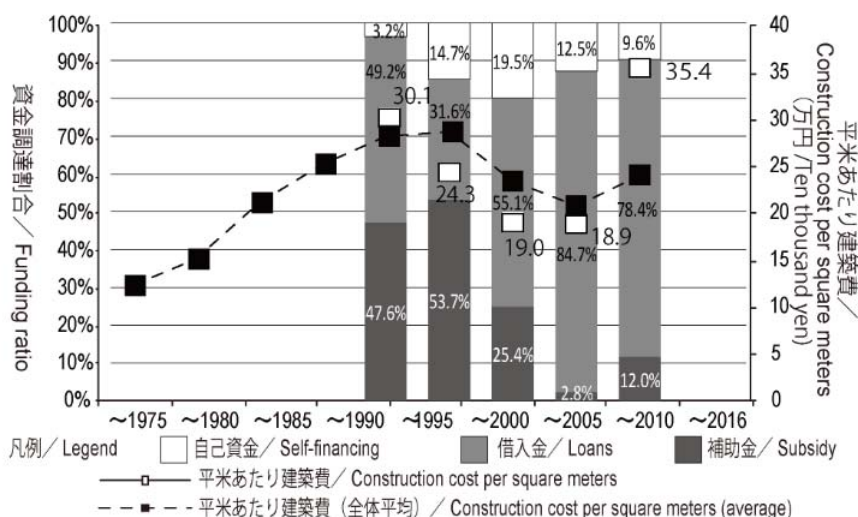


図 2-9 施設整備費とその資金調達割合の変遷(ショートステイ n=31)

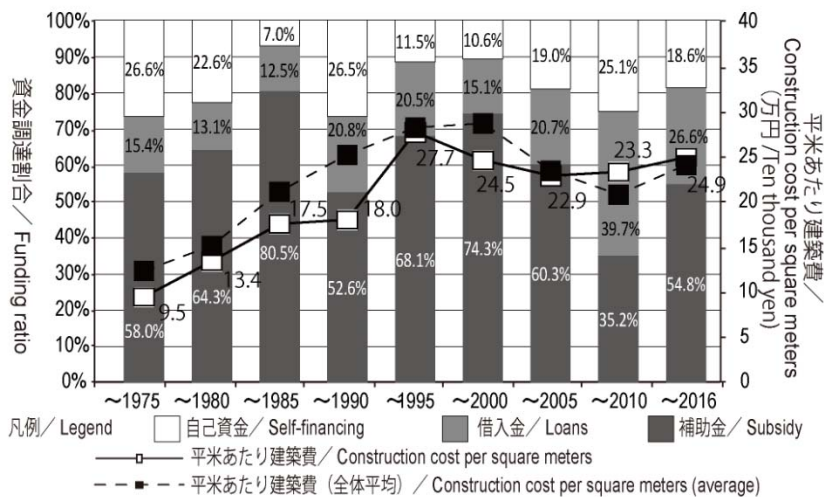


図 2-10 施設整備費とその資金調達割合の変遷(養護老人ホーム n=67)

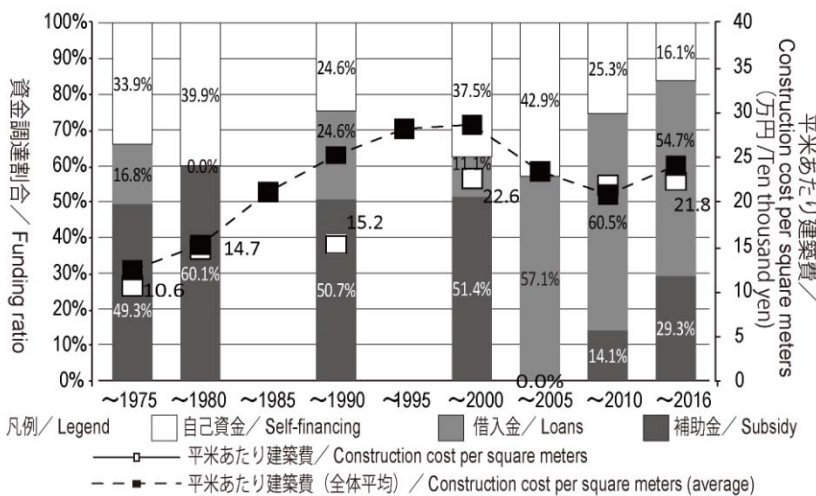


図 2-11 施設整備費とその資金調達割合の変遷(地域密着型特別養護老人ホーム n=79)

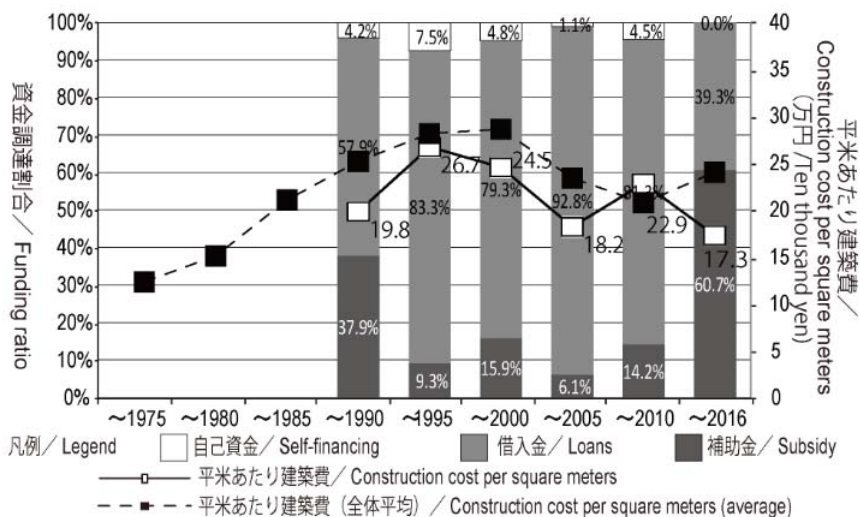


図 2-12 施設整備費とその資金調達割合の変遷(介護老人保健施設 n=27)

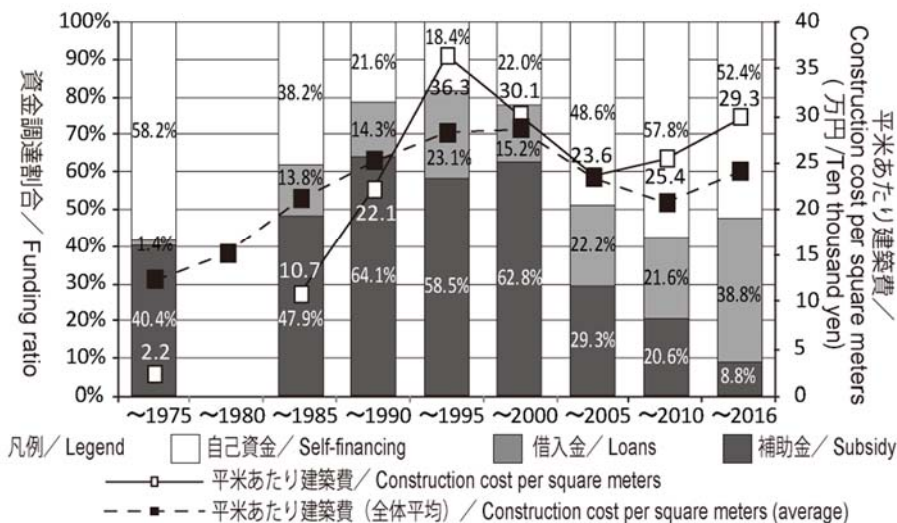


図 2-13 施設整備費とその資金調達割合の変遷(デイサービスセンター n=154)



## (2) 児童系事業

児童系入所施設のうち回答が多かった乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設について、平米あたり施設整備費と資金調達割合についてまとめた(図2-14~17)。最も回答が多かった児童養護施設においては、他の事業に比べ平米あたり建築費は比較的安価で、資金調達割合については、年代に関係なく50~60%を補助金等により調達している(図2-16)。

児童系通所施設のうち回答が多かった保育園、認定こども園、児童発達支援センターについても同様にまとめた(図2-18~20)。最も回答が多かった保育園においては、2005年までは他事業よりも安価に建築されていたが、2005年以降は他事業を上回っている(図2-17)。また、資金調達割合については、児童養護施設と同様に年代によらず補助金等の割合が50~60%である。これは、児童系事業は高齢者系とは異なり保育所等整備交付金や社会福祉施設整備費国庫補助金等のいった補助制度が継続され、高い補助率が維持されているためであると考えられる。

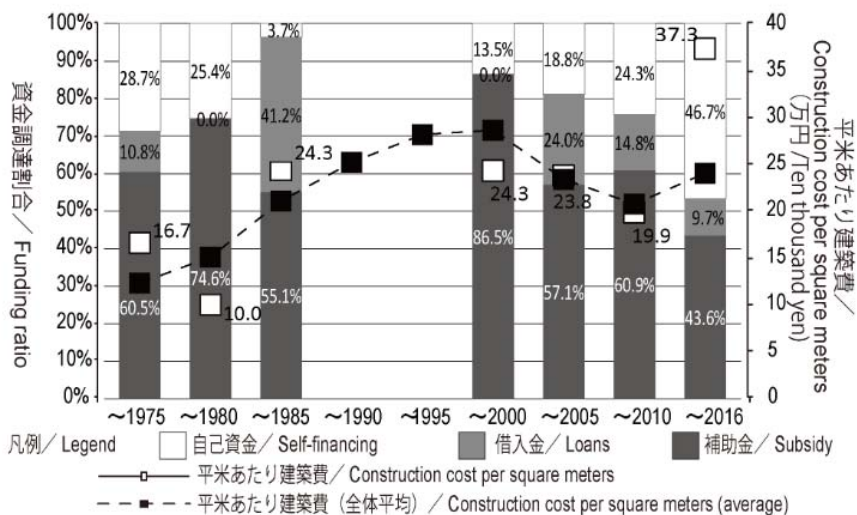


図 2-14 施設整備費とその資金調達割合の変遷(乳児院 n=28)

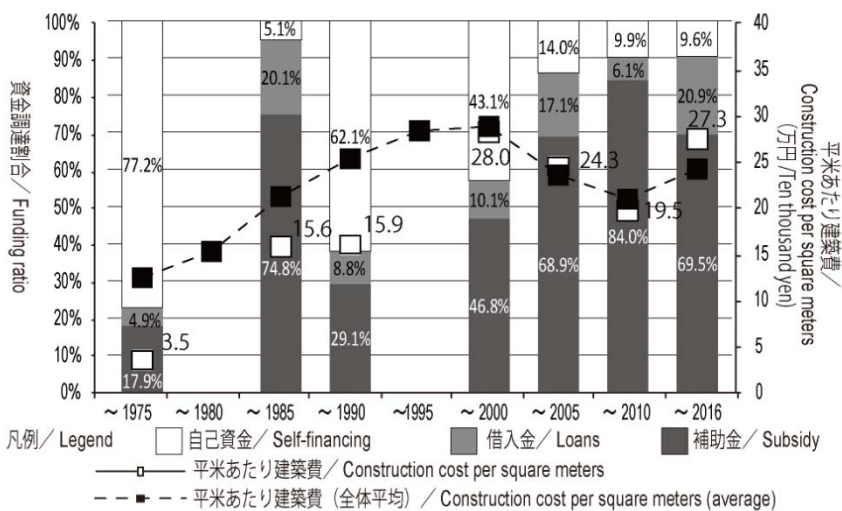


図 2-15 施設整備費とその資金調達割合の変遷(母子生活支援施設 n=26)

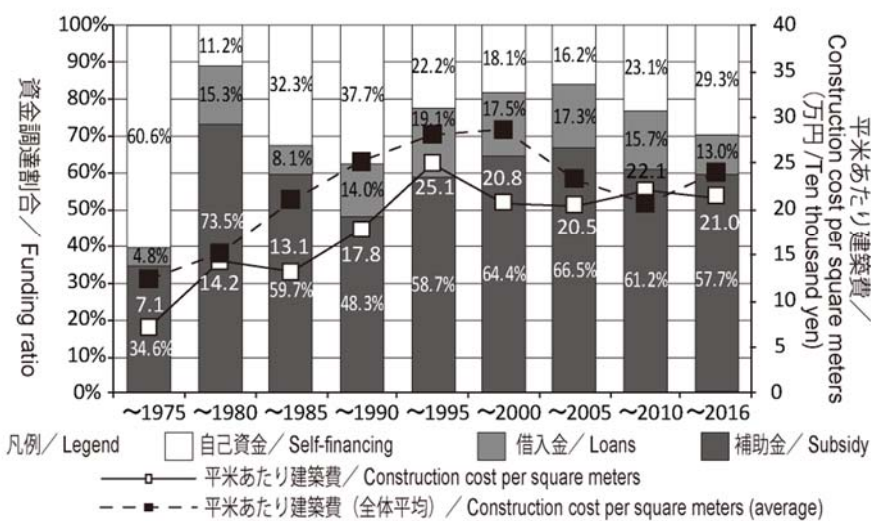


図 2-16 施設整備費とその資金調達割合の変遷(児童養護施設 n=121)

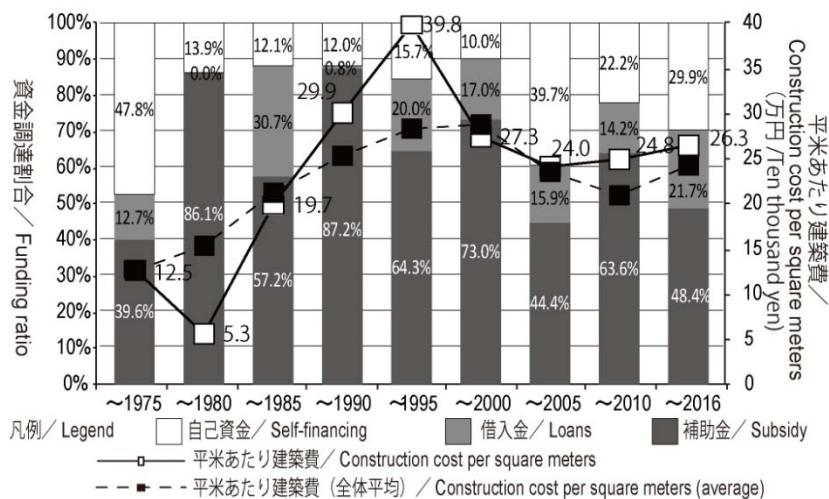


図 2-17 施設整備費とその資金調達割合の変遷(障害児入所施設 n=38)

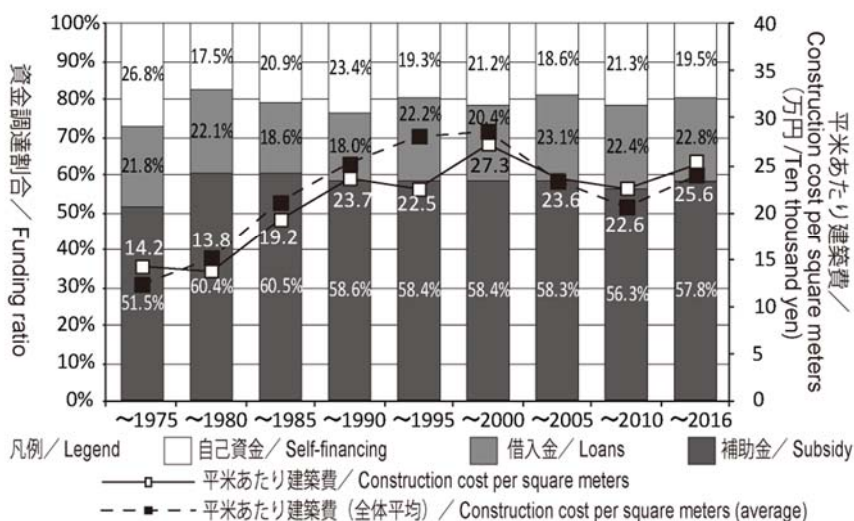


図 2-18 施設整備費とその資金調達割合の変遷(保育園 n=895)

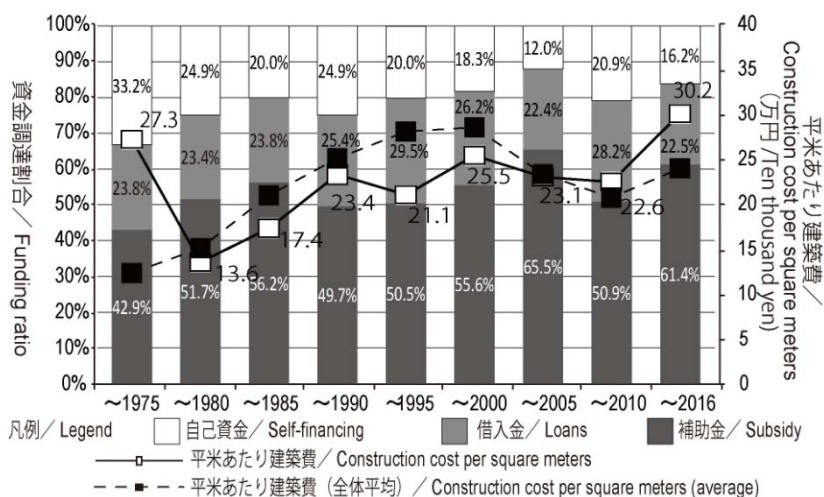


図 2-19 施設整備費とその資金調達割合の変遷(認定こども園 n=129)

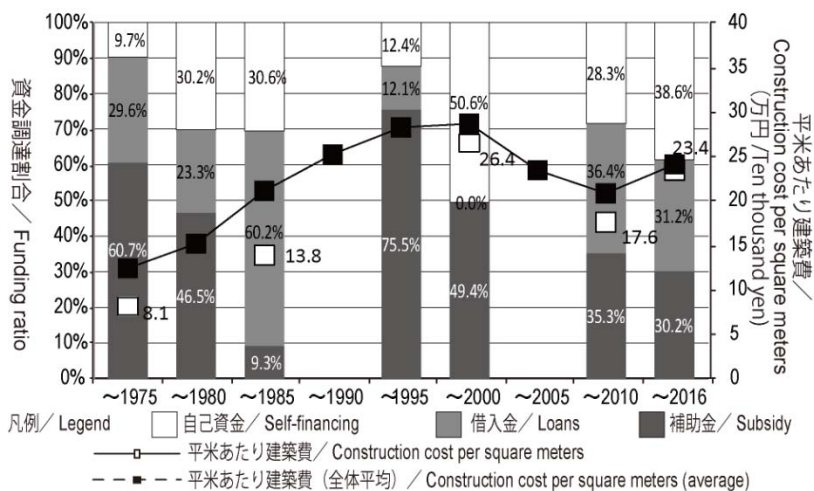


図 2-20 施設整備費とその資金調達割合の変遷(児童発達支援センター n=31)

(3) 障害者系事業

障害者系入所施設のうち回答数の多かった障害者支援施設、共同生活介護事業等について平米あたり施設整備費及び資金調達割合についてまとめた(図2-21, 22)。最も回答の多かった障害者支援施設において、平米あたり建築費は、2000年をピークに低下傾向にある(図2-21)。また、補助金等の割合については、継続的に高い傾向にあり、2010年以降においてもその割合を減らしてはいない。

障害者系通所施設のうち回答の多かった生活介護・就労移行・就労継続支援事業について同様にまとめた結果、平米あたり建築費は他の事業と同様に2010年以降は上昇傾向にあった(図2-23)。また、資金調達の割合について、補助金等は2005年以降その割合を段階的に減らし、借入金の割合には大きな変化は見られず、自己資金の割合が上昇している。障害者系事業では、児童系事業と同様に、社会福祉施設整備費国庫補助金の制度が継続されているため、高い補助率が維持されていると考えられる。

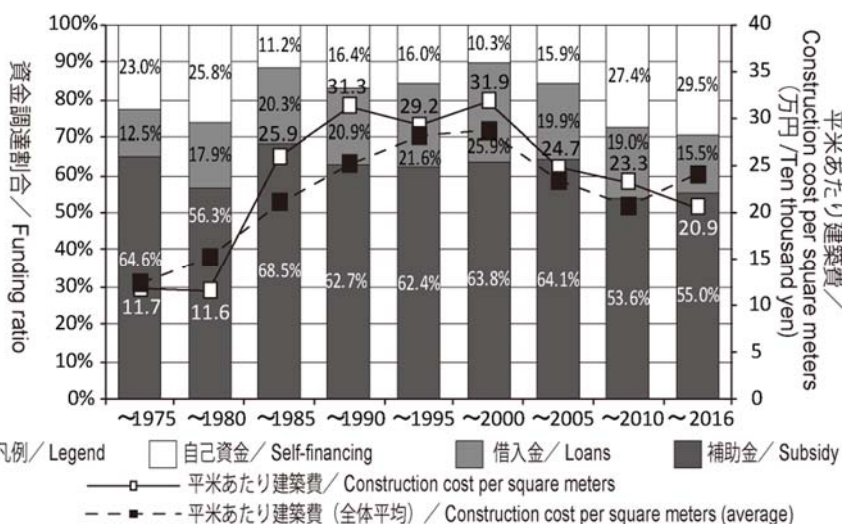


図 2-21 施設整備費とその資金調達割合の変遷(障害者支援施設 n=308)

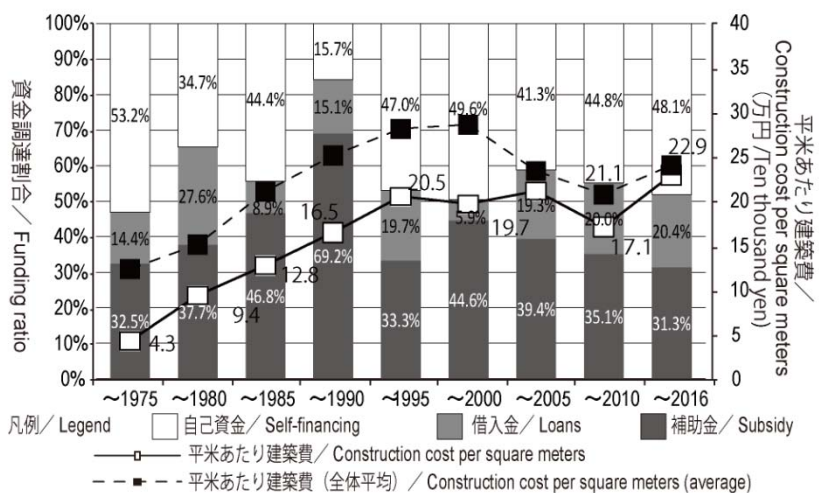


図 2-22 施設整備費とその資金調達割合の変遷(共同生活介護・共同生活援助・短期入所 n=343)

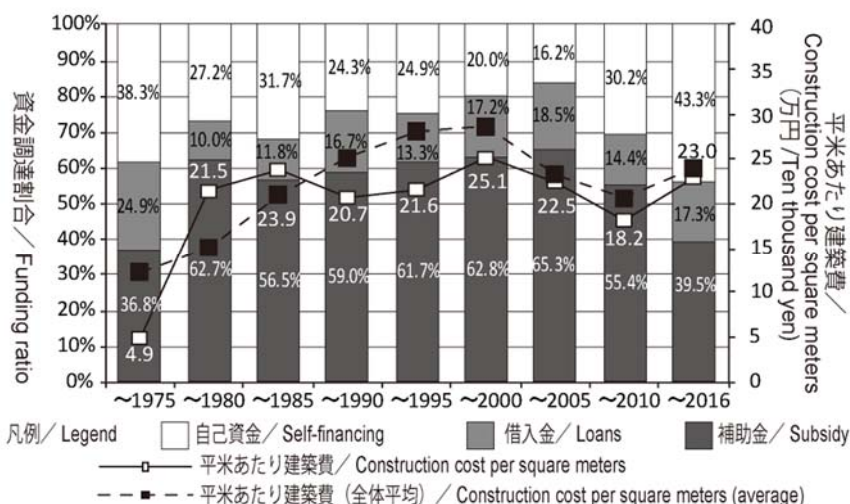


図 2-23 施設整備費とその資金調達割合の変遷(生活介護・就労移行・就労支援事業 n=517)

(4) その他

その他施設のうち回答数の多かった救護施設について、平米あたり施設整備費及び資金調達割合についてまとめた結果、他事業と同様に平米あたり建築費は2000年をピークに低下傾向にあり、補助金等割合については、継続的に高い傾向にある(図2-24)。

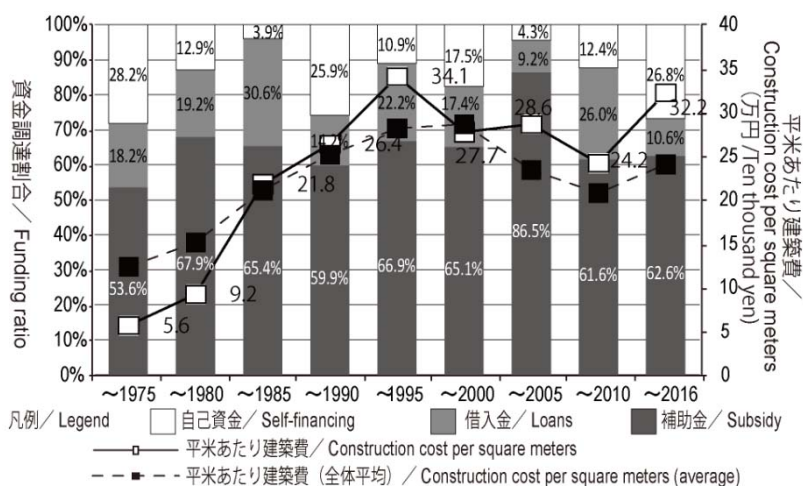


図 2-24 施設整備費とその資金調達割合の変遷(救護施設 n=27)

## 2.4 社会福祉施設の施設整備の実態

社会福祉施設の施設整備費及びその資金調達の実態について、本調査からは、全体として2011年以降の建設費の高騰、並びに2000年以降の補助金等の割合の減少が明らかとなった（図2-3）。

2011年以降の建設費の高騰による施設整備費の上昇は、社会福祉施設に限らず、あらゆる施設において発生している事象である。景気など社会情勢により変化があるため、今後景気後退などにより低廉化、もしくはさらなる高騰が起こりえ、社会福祉施設の施設整備も同様に影響を受けるものであると言える。面積基準が大きく変わっている特別養護老人ホームについて、日本医療福祉建築協会の調査<sup>2)</sup>によると、1995年に1人あたりの面積が8.25㎡から10.65㎡に引き上げられ、1床あたりの延床面積が増えたうえで、平米あたり建築費の増加が見られたが、その増加は物価上昇だと分析しており、本調査においても同じ傾向が見られた。

施設整備費に対する資金調達の補助金等割合の減少は、介護保険制度による利用料収入の導入や補助制度の一般財源化が行われた、特別養護老人ホームなどの入所系の高齢者系事業において顕著である（図2-6）。他方で、入所系の児童系事業や障害者系事業については、高齢者系事業にみられるような補助金等の割合の大幅な減少は見られていない（図2-16, 18, 21, 23）。これは、高齢者系事業に見られたような介護保険の導入などによる補助制度の変更が行われていないことが原因であると考えられる。高齢者系事業においては、今後施設を建て替える上での資金調達を検討する際には、当初の施設整備時に比べ、前述の建設費の高騰と借入金を含めた自己負担割合の増加を加味する必要があり、結果として、借入金を含めた自己負担分の資金を回収するために、利用料による収入の安定的な確保が重要となることが予想され、また従来のような積立や現在の建物を建てた際の補助金割合・額を想定した事業計画では、建替える資金を調達できず、建替えが計画通りに進まず、施設を使い続けなければならないという事態が懸念される。

補助金割合の低下はコスト意識が働くことにより建設費が高止まりすることを防ぐという指摘もあるが、介護保険等の導入により補助金等割合が著しく低下した特別養護老人ホームにおいては、2000年頃までは建設物価指数<sup>註5)</sup>と概ねの同じ傾向が見られるが（図2-25）、2000年以降建設物価指数が大きく下げているが、特別養護老人ホームの平米あたり建築費は大きく下げている、補助金等割合が低下し、借入金が増え、利用料収入を軸とした事業計画となったことにより、施設整備費に一定の抑制効果が見られていると言える。しかし、ここ10年においては建設物価指数と同様の上昇傾向が見られており、借入金返済のための十分な利用料による収入の確保が重要となっている。

社会福祉施設の施設数が増加の一途を辿っている状況において、今後建替える時期を迎えていく施設も増えることは当然である。そのような状況の中で、建替える資金が調達できず、建替えが進んでいない状況においても建物の劣化や社会環境の変化は止まらないため、修繕等を行いながら長期間利用することを想定していくか、以前のような高い補助金等割合で資金を調達し、施設整備を促していく必要がある。

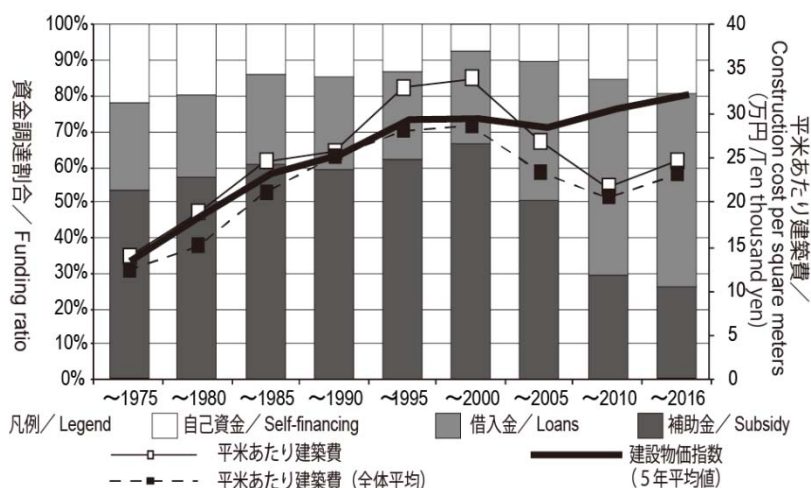


図 2-25 建設物価指数の推移と施設整備費とその資金調達割合の変遷(特別養護老人ホーム)



## 2.5 まとめと考察

本研究により、社会福祉施設の施設整備の実態とともに、その特徴及び今後の課題が明らかになった。本研究からも明らかになった通り、社会福祉施設は、その公益性の高さや1法人1施設の制度からも分かる通り、運営する法人の組織規模が小規模の傾向が高いこともあり、高齢者系施設の補助金等割合の低下に見られる社会環境や法律など制度の変化が法人の経営や施設のあり方に対して影響を受けやすい環境にあると言える。

医療福祉機構の平成30年度調査結果<sup>1)</sup>と本調査における平米あたり建築費を比べると、特別養護老人ホーム、保育園それぞれ2割以上安価な結果となっている。本研究は、施設整備のあり方を明らかとするため、純粋に建築費のみを対象として金額を算出しているため、実際の施設整備においては、解体費、移転費、仮設建築物費用など多くの費用が掛かることを想定しておく必要がある。

今後の研究課題としては、本研究において示した施設整備の実態とともに、社会福祉施設の運営に影響を与える様々な要因を明らかにし、それに備えるための方策を明らかにすることで、社会福祉施設の長期的かつ安定的な運営のあり方について、より明確な示唆を得ることが挙げられる。また長期的には、少子化のさらなる進展や高齢者の減少などにより、事業の終了・再編までを見据えた施設運営が必要になると考えられる。本稿では検討の対象に含めなかったが、このような点についても今後の課題と言える。

## 註

- 註1) 補助金・交付金については、従来は社会福祉施設整備補助金の制度により補助金が支払われていたが、平成17年に「地域介護・福祉空間整備等交付金」などの制度が始まり、従来の補助金制度だけでなく、交付金としても助成が行われることとなった。
- 註2) 2005年の三位一体改革により、国庫補助から地方交付税交付金への一般財源化が行われ、都道府県や政令指定都市独自の補助制度となり、各自治体が定める補助基準額が設定されている。
- 註3) 2000年に介護保険制度が開始され、2005年から居住費負担の導入など従来の措置制度から法人側の利用料収入の幅が広がった。
- 註4) 千葉県が公表している介護基盤整備交付金事業の施設別内訳表においても、平成28～30年の3か年において、交付金を受けた施設128施設のうち、グループホーム10施設、小規模多機能型居宅介護事業所34施設であるのに対して、デイサービスセンターは、5施設であった。
- 註5) 国土交通省 建設工事費デフレーター（2011年基準） 建築総合より各5年間の平均値を算出し、グラフ上に掲載しており、2011年を1.0とした場合の変化について表現しており、平米あたり建築費の実額を表すものではない。

## 参考文献

- 1) 独立行政法人福祉医療機構：平成30年度福祉・医療施設の建設費について
- 2) 日本医療福祉建築協会：平成24年度老人保健事業推進費等補助金老人保健増進等事業 良質な特別養護老人ホームの建設コスト低減手法に関する調査研究報告書、2013

- 3.1 本章の概要
- 3.2 調査の概要
- 3.3 社会福祉施設の大規模修繕等の実施状況と費用
- 3.4 社会福祉施設の大規模修繕等の実態
- 3.5 まとめと考察

### 3.1 本章の概要

#### 3.1.1 本章の背景

第2章において、社会福祉施設における施設整備の実態について明らかにし、特に高齢者施設においては、施設の再整備に対する自己負担の割合が増し、その分を賄うために安定的な利用料収入を得ることの重要性について明らかとなった。

そういった建物を長く使わざるを得ない背景とともに先述の社会福祉法人制度改革に伴う社会福祉充実残額の明確化においては、大規模修繕等日常的に発生しないが中長期的に施設を維持していくためには必要な費用についても控除したうえで、新規事業や地域貢献事業等を含めてサービスを向上させるために再投資することが求められている。社会福祉充実残額を明確にしていくためにも、費用・時期など実態の把握しづらい大規模修繕等について、目安となる実態とともにその適切なあり方に関する知見が求められている。

#### 3.1.2 章の目的

本調査では、第2章と同様に、高齢者施設や障害者・児童・生活困窮者施設など社会福祉法人が運営する社会福祉施設を対象とし、中長期的な事業継続において必要となる施設に関する費用のうち、水光熱費、点検費などの定常的に発生し費用の把握がしやすいものではなく、発生頻度は少ないが金額が大きい大規模修繕等の実態について明らかにし、今後社会福祉法人が継続的かつ安定的に利用者に対してサービス提供を行うために必要となる費用のあり方について明らかにする。

## 3.2 調査の概要

### 3.2.1 調査手法

第2章で行った施設整備の実態に関するアンケート調査の一部として実施し、調査対象法人や回収率などは全て第2章の調査と同様である。以下、調査手法と調査概要について再掲する（表3-1）。

表 3-1 調査概要(再掲)

対象	全国の社会福祉法人のうち、保育所のみ運営している法人（3,405法人）、複数事業を行っている法人（3,575法人）は半数をランダムに抽出し、それ以外の法人については全数の計10,861の法人を対象
時期	2016年8月～9月
調査手法	調査票を郵送し、郵送もしくはFAX、電子メールにより回収
回収率	27.2%

### 3.2.2 調査概要

アンケート調査は、2章で述べた施設整備の実態に関する質問内容に加えて、大規模修繕等費用に関する事柄について質問を行った（表3-2）。

大規模修繕等費用についても同じく、1章の定義に基づき、実施時期及び具体的な工事内容とその費用について質問を行った。

なお、大規模修繕等は、1.6に記載の通り、「建築後に行った修繕・改修などの工事で、施設の一部ではなく全体など広範囲にわたって工事を行ったもの、応急的・一時的な対応でないもの、点検などメンテナンス行為でないもの」と定義した。

表 3-2 質問事項

1) 法人に関する事項（2章調査と同様）	
法人に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所在地/設立年/運営施設数/主な事業</li> <li>・ 大規模修繕等に関する法人内の取組み</li> </ul>
2) 各施設に関する事項	
大規模修繕等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施時期/金額/大まかな内容</li> <li>・ 実施にあたっての課題等</li> </ul>

<2. 各施設概要>

IV. 施設に対する大規模修繕等の工事についてお伺いします。

(1) これまで実施した大規模修繕等工事の内容

時期 (西暦)	金額 (円) <税込>	大規模修繕等工事費の資金調達 (円)				工事内容	足場架設
		自己資金	補助金	借入金	その他寄付等		
19××	0,000,000	■■■■■■■■	—	—	—	外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・ 空調・給排水・EV等昇降機・ その他( )	有・無

※エリア・棟を分けて発注するなど工事が複数の期にわたる場合には、まとめて記載いただいて構いません。  
 ※※設計監理料や工事に伴う一時移転費など付随する費用が発生した場合には、合わせて記載してください。  
 ※※※行数が不足する場合には、このページをコピーもしくは行を追加して記載してください。

(2) 大規模修繕等の工事実施状況

必要な工事が適切に行われている ・ 実施を先送りしている工事がある

(3) 大規模修繕等を行うにあたっての課題を記載ください。

(4) その他大規模修繕等工事に関するご意見等を記載ください。

調査は以上です。ご協力ありがとうございました。

施設数が多く用紙が不足する場合には、お手数ですが複写のうえ、ご回答ください。

図 3-1 調査票(再掲)

### 3.2.3 回答法人及び施設の属性

回答法人及び施設の属性は、第2章での結果と同様であり、以下にそれぞれ再掲する(図3-2, 3、表3-3)。

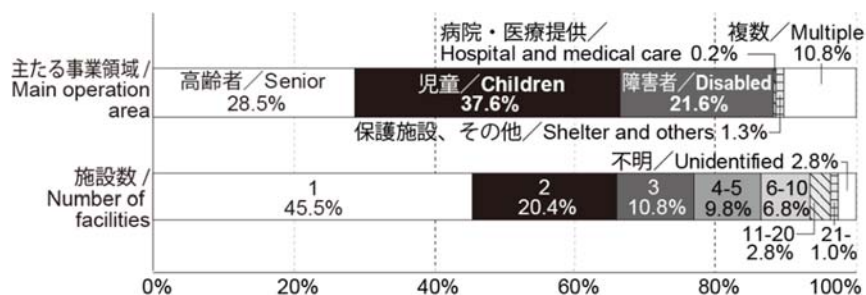


図 3-2 回答法人の属性 (n=2,943) (再掲)

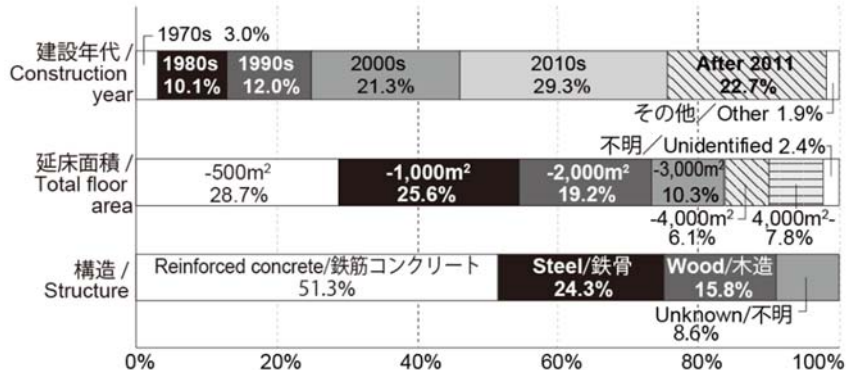


図 3-3 回答施設の属性 (n=5,294) (再掲)

表 3-3 施設別の主たる事業領域(再掲)

分類	主たる事業	施設数
高齢者入所	特別養護老人ホーム(ユニット・多床)	824
	軽費老人ホーム・ケアハウス	197
	認知症高齢者グループホーム	149
	ショートステイ	35
	養護老人ホーム(一般・盲)	89
	サービス付き高齢者向け住宅	17
	有料老人ホーム	13
	小規模多機能型居宅介護	44
	地域密着型特別養護老人ホーム	106
	介護老人保健施設	34
	高齢者通所	デイサービスセンター
児童入所	乳児院	34
	母子生活支援施設	33
	児童養護施設	158
	障害児入所施設	43
児童通所	保育所	1287
	小規模保育事業	8
	認定こども園	178
	児童家庭支援センター	3
	児童館	7
	児童発達支援センター	42
	放課後等デイサービス事業	30
障害者入所	障害者支援施設	391
	共同生活介護・共同生活援助・短期入所	428
	福祉ホーム	5
障害者通所	生活介護・療養介護・就労移行・就労支援事業等	689
	地域活動支援センター	12
その他	病院(無料低額診療施設)	18
	救護施設	31
	婦人保護施設	6



### 3.3 社会福祉施設の大規模修繕等の実施状況と費用

#### 3.3.1 大規模修繕等の実施時期と内容

社会福祉施設の大規模修繕等の実施状況を明らかにするため、大規模修繕等の工事が竣工後初めて実施された時期について、一度でも修繕を実施した施設（n=2,169、平均築年数23.0年）を対象として集計を行った（図3-4）。その結果、築11～15年目に大規模修繕等を実施した施設が24.3%と最も多く、次いで築6～10年目の施設が19.3%、竣工から築5年目の施設が18.9%となり、竣工から築15年で全体の62.5%の施設が大規模修繕等を実施している。

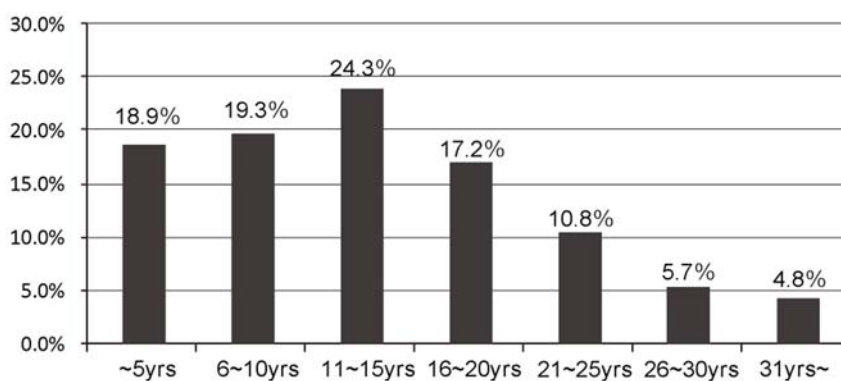


図3-4 竣工後初めて大規模修繕等が実施された時期 (n=2,169)

次に、外壁・屋上防水や空調設備等の修繕の実施内容別に、工事が実施された時期について5年ごとに集計を行った（図3-5）。結果、「外壁」や「屋根・防水」の建物の外装関係については、築11～15年に実施件数のピークが見られた。また、「電気」「空調」「給排水」の設備系は、築16～20年がピークとなった。床・壁などの「内装」については、築16～20年に実施件数のピークが見られるが、築21～25年にも実施件数が多く、外装関係や設備関係に比べて、遅く実施されている傾向が見られる。エレベーター等昇降設備については、他の工事項目とは異なり、築11～15年に一度ピークがあり、その後築21～25年にも再度実施件数のピークが見られた。これらの傾向は、官庁施設等で用いられている周期<sup>1)</sup>と概ね一致している。

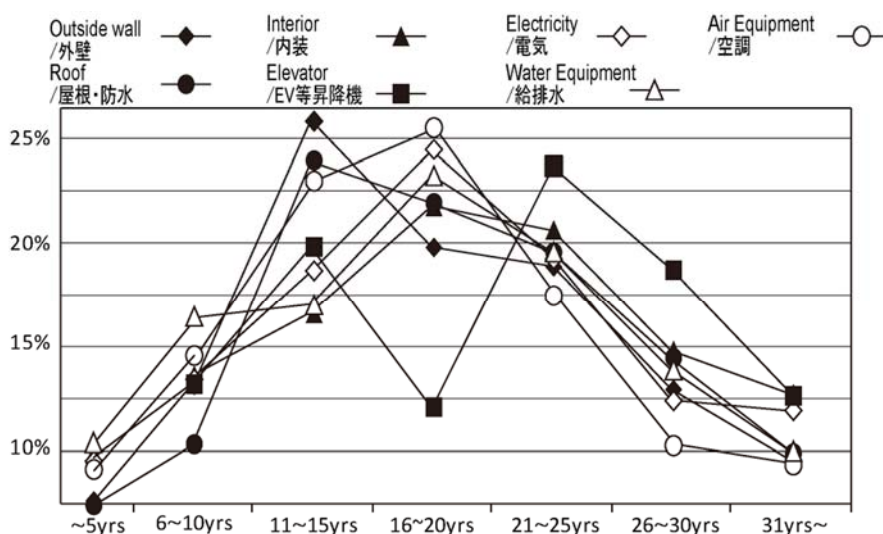


図 3-5 大規模修繕等の実施内容と実施時期 (n=11,978)

### 3.3.2 築年数別の累積大規模修繕等費用

2010年までに竣工した施設の大規模修繕等費用について、竣工から2016年までの平米あたりの大規模修繕等費用の累積を算出し、施設の竣工からの経過年数5年ごとに平均値を集計した（図3-6）。結果、築21～25年では29,448円/m<sup>2</sup>であったが、築26～30年では46,495円/m<sup>2</sup>と大きく数字を伸ばしている。社会福祉施設の多くが該当する、鉄筋コンクリート造（福祉施設）の法定耐用年数39年を超えた築41年以上の建物では、62,258円/m<sup>2</sup>が竣工時からの累積平米あたり大規模修繕等費用として投資が行われている。

加えて、経年（x年）に対する累積平米あたり大規模修繕等費用（Y円/m<sup>2</sup>）についての単回帰分析の結果、 $Y=1,413x$ （決定係数0.312）という関係が見られた。多治見ら<sup>2)</sup>の公的賃貸住宅の修繕等費用1,736円/m<sup>2</sup>・年よりも安価であり、また田島ら<sup>3)</sup>は、大学食堂・教室の22年目での累積平米あたり大規模修繕等費用をそれぞれ63,000円/m<sup>2</sup>程度・36,000円/m<sup>2</sup>程度と算出しているが、上記の単回帰分析結果に基づき、社会福祉施設の22年目での累積平米あたり大規模修繕等費用を想定すると、31,086円/m<sup>2</sup>となり、大学食堂・教室の数値よりも低い値となった。

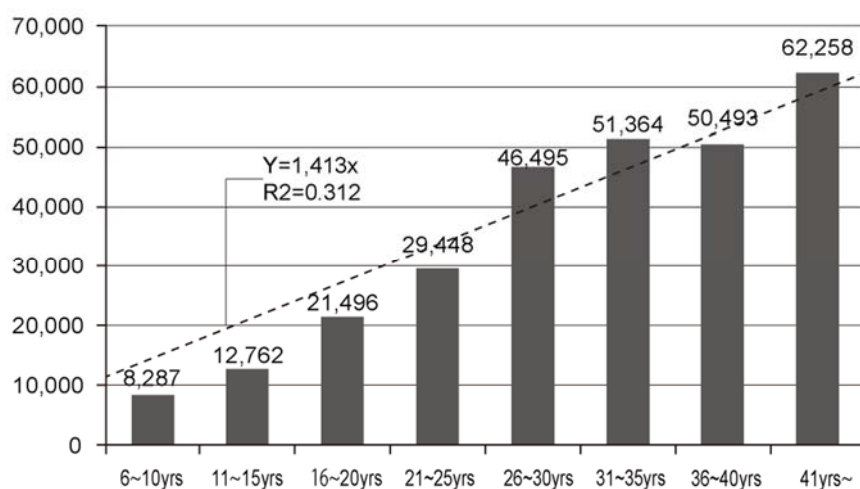


図3-6 経過年別の大規模修繕等の累積費用(n=2,265)

各事業の累積大規模修繕等費用については、以下の通りとなった。サンプル数にばらつきがあるため、サンプル数が少ない事業については、1施設の値による影響を大きく受けている。また、図中に値の無いものについては、当該年代のデータが欠けているものである。

(1) 高齢者入所施設の累積大規模修繕等費用

特別養護老人ホームを始め、高齢者入所施設の大規模修繕等費用は、下図の通りとなった(図3-7~13)。

回答数の多かった特別養護老人ホームにおいては、築35年を超える施設で54,526円/㎡・年と平均値に近い値となった(図3-7)。

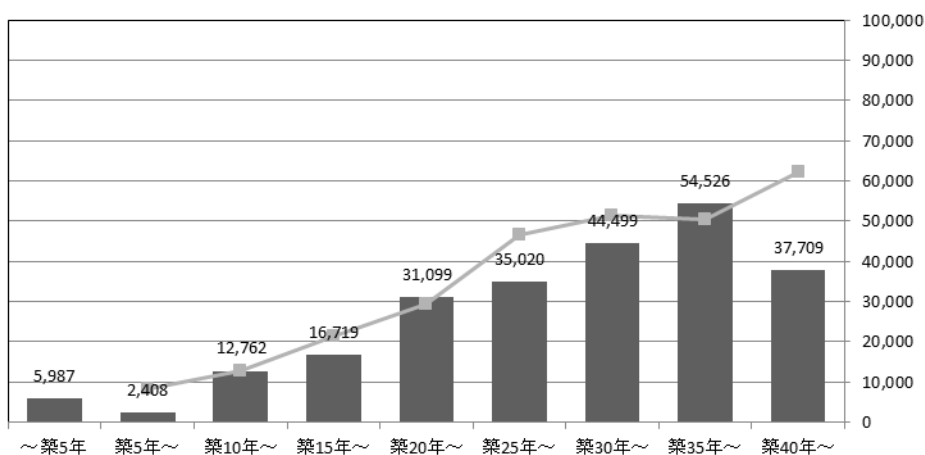


図3-7 経年別の累積大規模修繕等費用(特別養護老人ホーム n=433)  
折れ線:全事業平均値

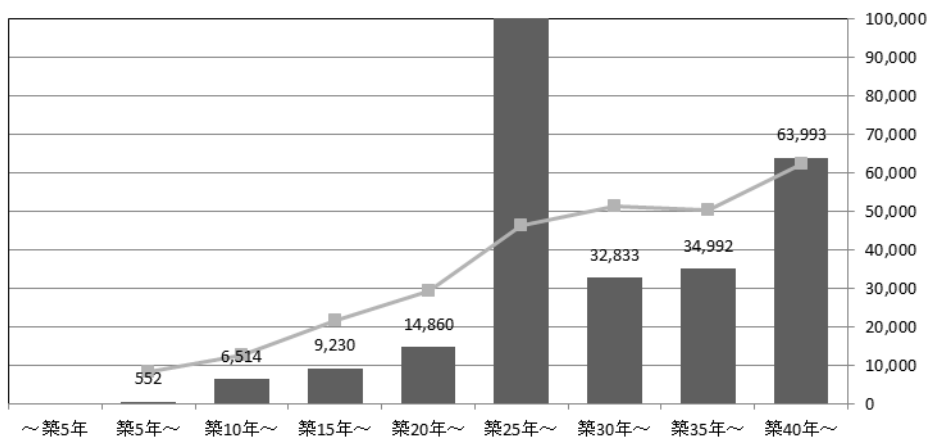


図3-8 経年別の累積大規模修繕等費用(軽費老人ホーム n=101)  
折れ線:全事業平均値

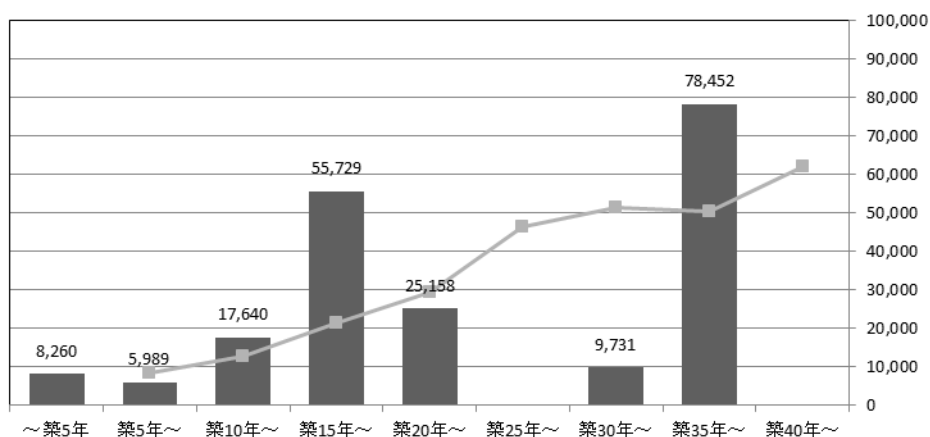


図 3-9 経年別の累積大規模修繕等費用(認知症高齢者グループホーム n=56)  
折れ線:全事業平均値

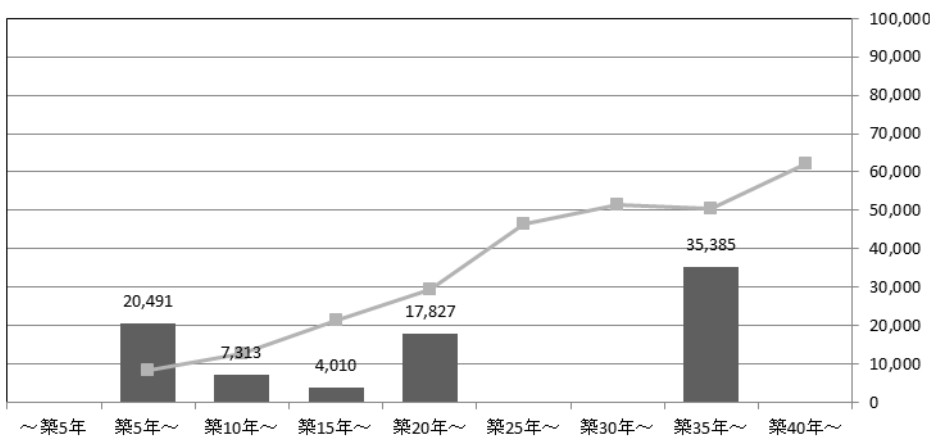


図 3-10 経年別の累積大規模修繕等費用(ショートステイ n=10)  
折れ線:全事業平均値

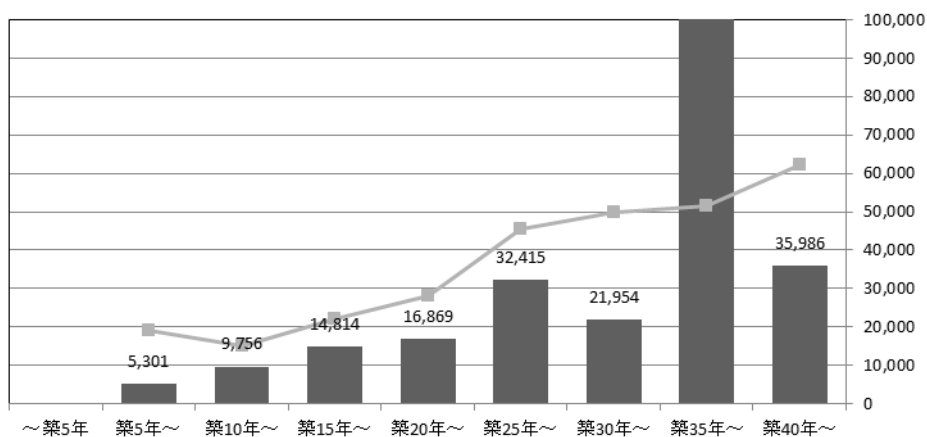


図 3-11 経年別の累積大規模修繕等費用(養護老人ホーム n=42)  
折れ線:全事業平均値

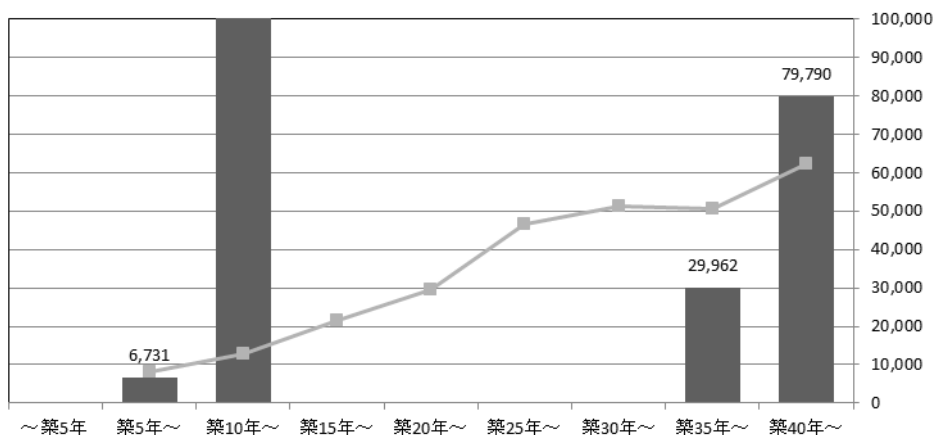


図 3-12 経年別の累積大規模修繕等費用(地域密着型特別養護老人ホーム n=9)  
折れ線:全事業平均値

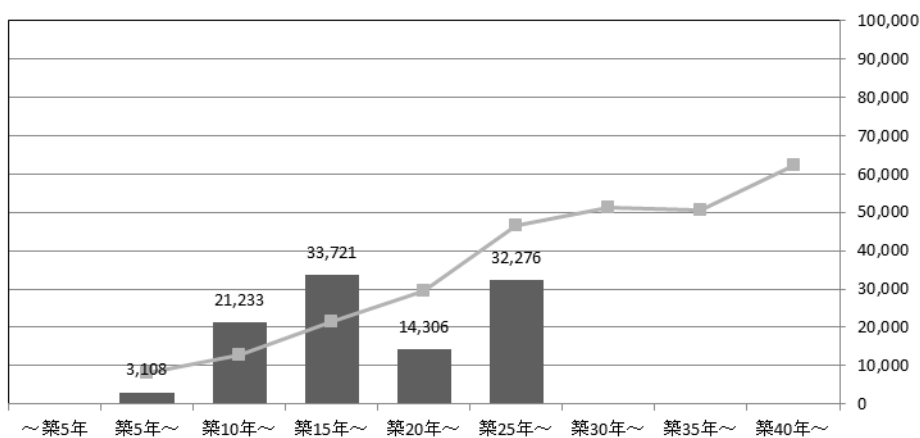


図 3-13 経年別の累積大規模修繕等費用(介護老人保健施設 n=22)  
折れ線:全事業平均値

(2) 高齢者通所施設の累積大規模修繕等費用

デイサービスセンターの大規模修繕等費用について、築25年頃までは概ね平均値と同様の値となった(図3-14)。築5年まででの高額の結果は、回答施設数が少ない中で、竣工後に大規模な改造を行った施設の影響を受けている。

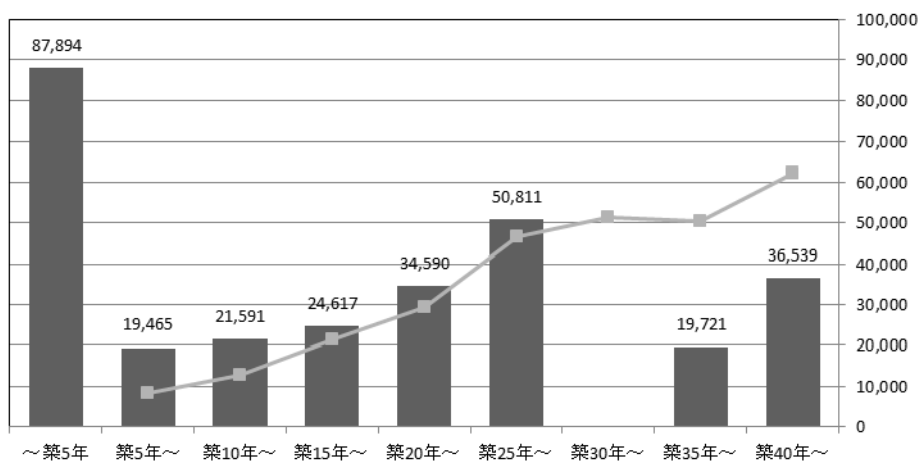


図 3-14 経年別の累積大規模修繕等費用(デイサービスセンター n=72)  
折れ線:全事業平均値

(3) 児童入所施設の累積大規模修繕等費用

児童養護施設を始めとした児童入所施設の累積大規模修繕等費用は、下図の通りとなった(図3-15~18)。施設数の多い児童養護施設の結果では、築20~30年、築35年以降の施設で平均を下回った(図3-17)。児童養護施設の築5年以内での高額の結果は、1施設の竣工直後の浴室の改修によるものである。

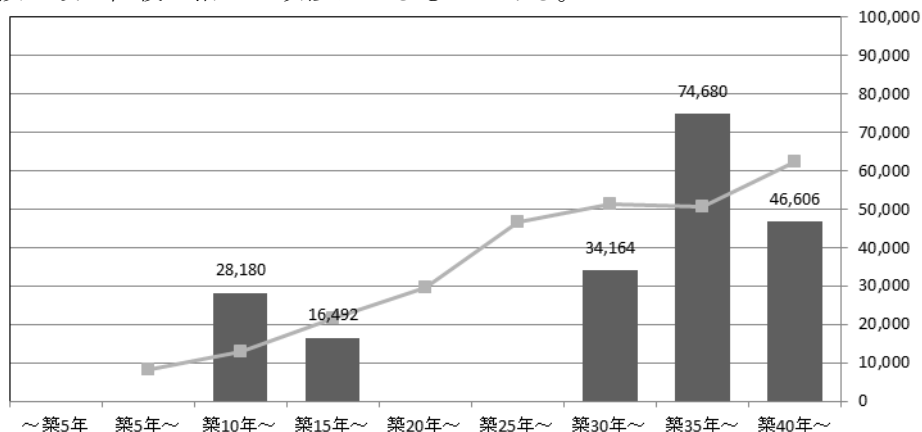


図3-15 経年別の累積大規模修繕等費用(乳児院 n=15)  
折れ線:全事業平均値

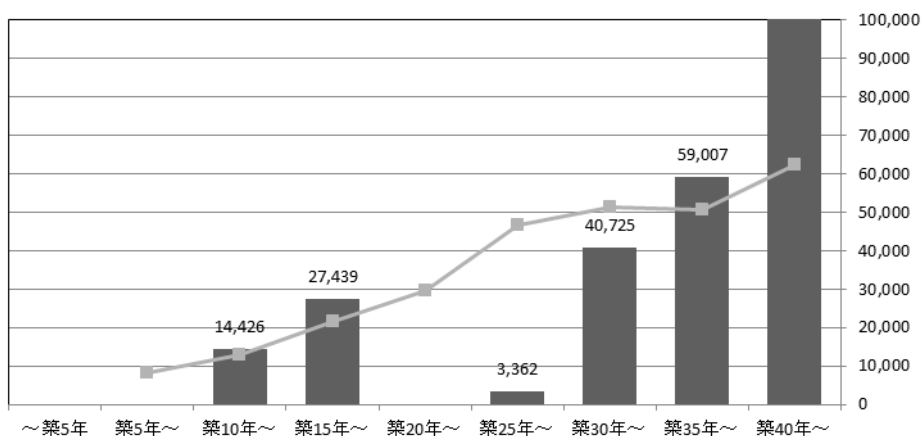


図3-16 経年別の累積大規模修繕等費用(母子生活支援施設 n=18)  
折れ線:全事業平均値

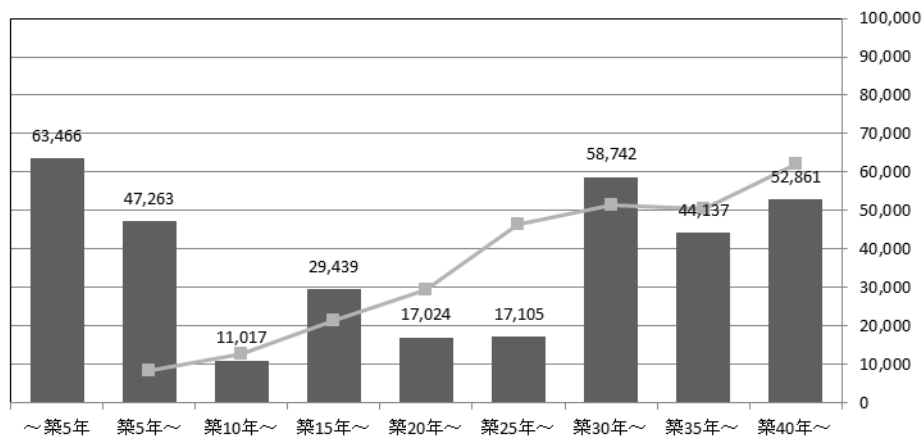


図3-17 経年別の累積大規模修繕等費用(児童養護施設 n=71)  
折れ線:全事業平均値

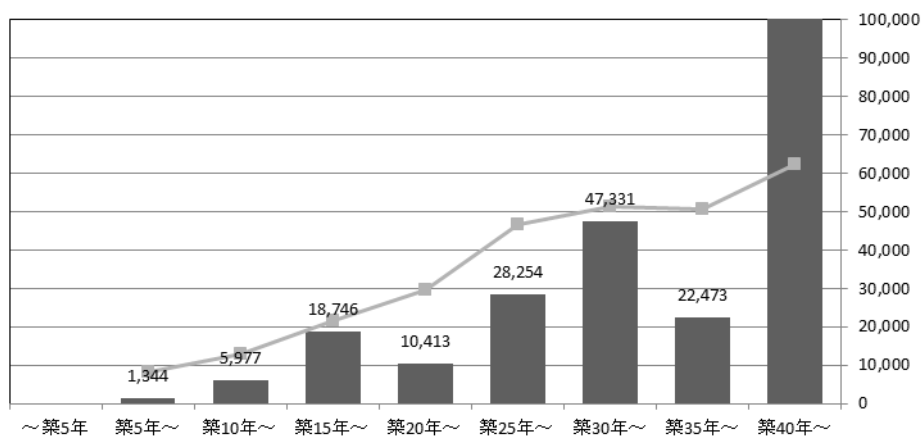


図 3-18 経年別の累積大規模修繕等費用(障害児入所施設 n=23)  
折れ線: 全事業平均値



(4) 児童通所施設の累積大規模修繕等費用

保育所を始めとした児童通所施設の累積大規模修繕等費用は下図の通りとなった(図3-19~21)。築年の浅い認定こども園では、保育園に比べて大規模修繕等費用は少なかった(図3-20)。築5年以内の費用については、竣工直後の水回り関連の改修工事が反映された結果である(図3-19,21)。

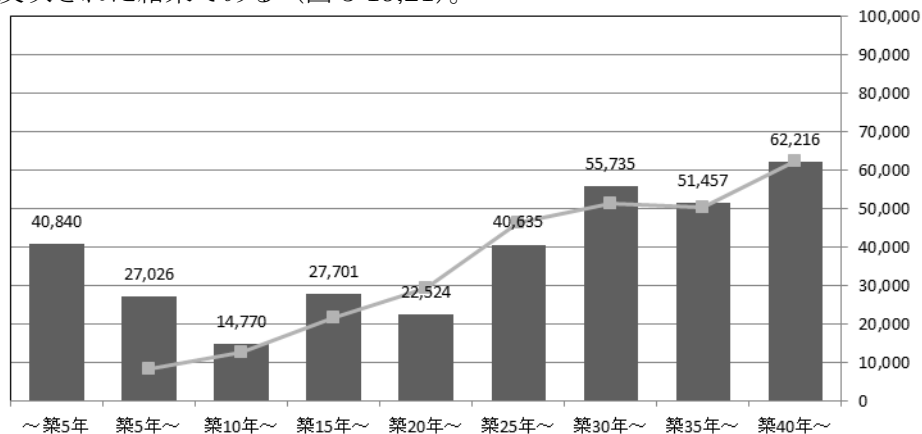


図3-19 経年別の累積大規模修繕等費用(保育所 n=537)  
折れ線:全事業平均値

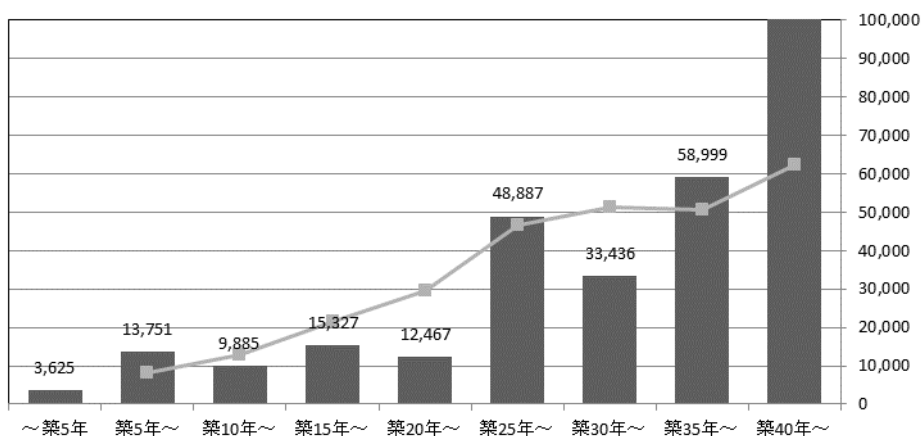


図3-20 経年別の累積大規模修繕等費用(認定こども園 n=58)  
折れ線:全事業平均値

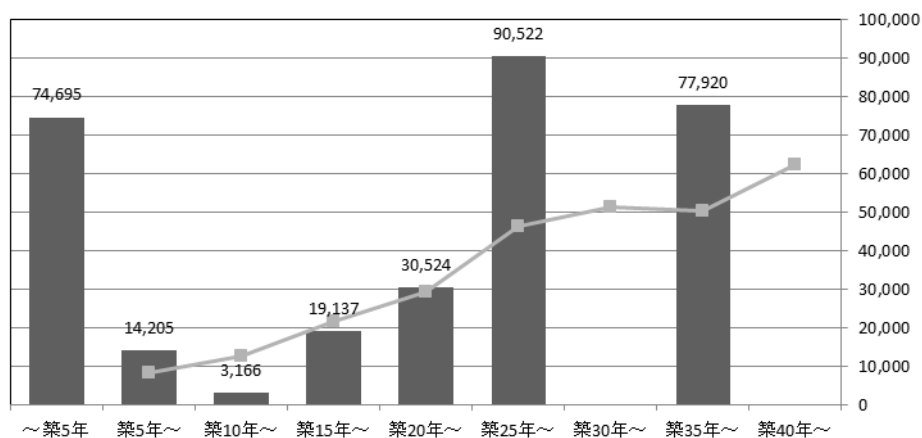


図3-21 経年別の累積大規模修繕等費用(児童発達支援センター n=17)  
折れ線:全事業平均値

(5) 障害者入所施設の累積大規模修繕等費用

障害者支援施設を始めとした障害者入所施設の累積大規模修繕等費用について下図の通りとなった(図3-22, 23)。回答者数が多かった障害者支援施設では、全体の平均値よりも僅かだが高い結果となった(図3-22)。

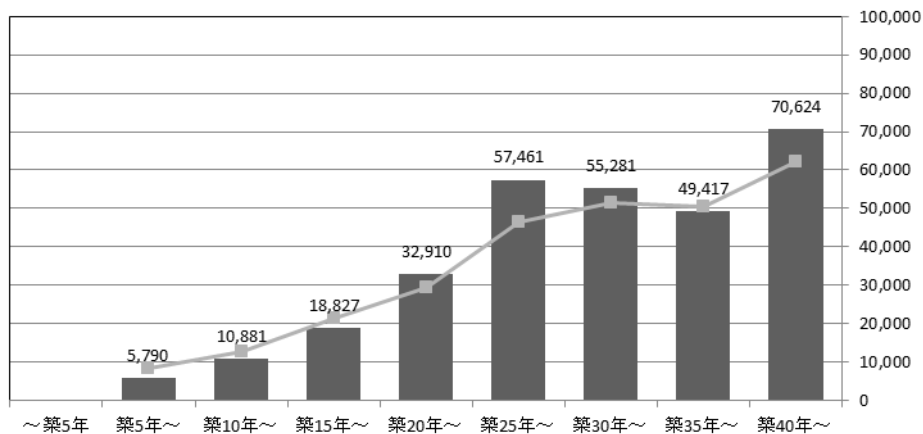


図3-22 経年別の累積大規模修繕等費用(障害者支援施設 n=258)  
折れ線:全事業平均値

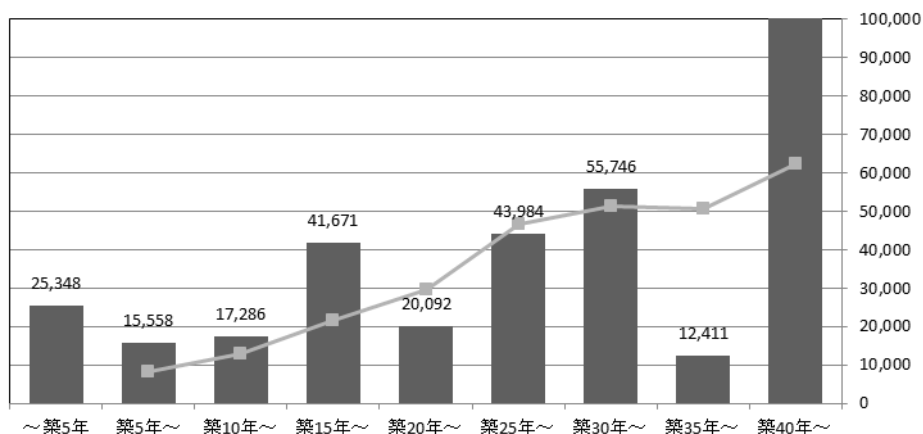


図3-23 経年別の累積大規模修繕等費用(共同生活介護・共同生活援助 n=139)  
折れ線:全事業平均値

(6) 障害者通所施設の累積大規模修繕等費用

生活介護・就労移行・就労支援事業の累積大規模修繕等費用について、下図の通りとなった(図3-24)。築20年以降及び築35年以降の施設で平均値よりも高い結果となった。

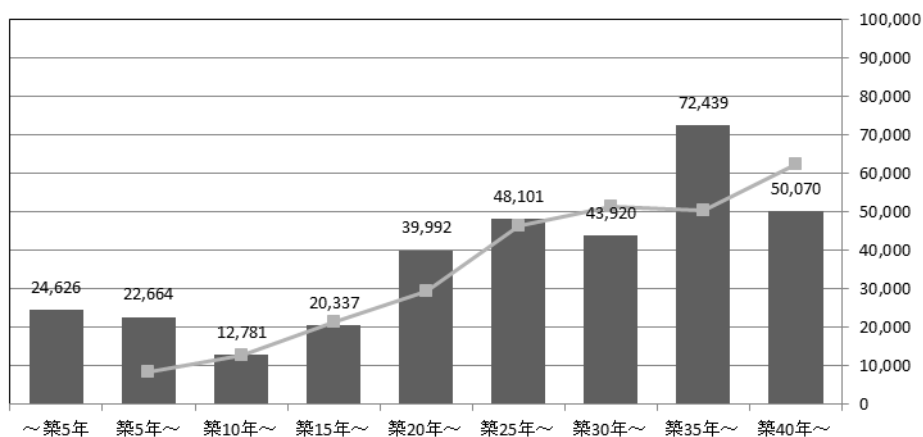


図3-24 経年別の累積大規模修繕等費用(生活介護・就労移行・就労支援事業等 n=239)  
折れ線:全事業平均値

(7) その他

その他の分類について、救護施設の累積大規模修繕等費用は、下図の通りとなった(図3-25)。回答の施設数は少ないが、築35年以上の施設では、平均値よりも大規模修繕等費用が少なくなった。

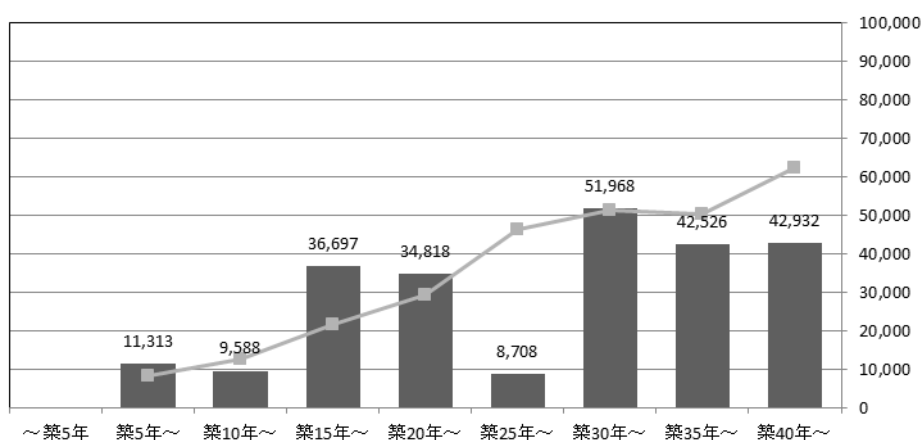


図3-25 経年別の累積大規模修繕等費用(救護施設 n=19)  
折れ線:全事業平均値

### 3.3.3 構造別の大規模修繕等費用

大規模修繕等費用について、RC造、S造、W造別の経年ごとの大規模修繕等費用は、下図の通りとなった（図3-26）。

木造（W造）については、経過年の違いによりばらつきが見られたが、RC造とS造の間には大きな違いは見られない。

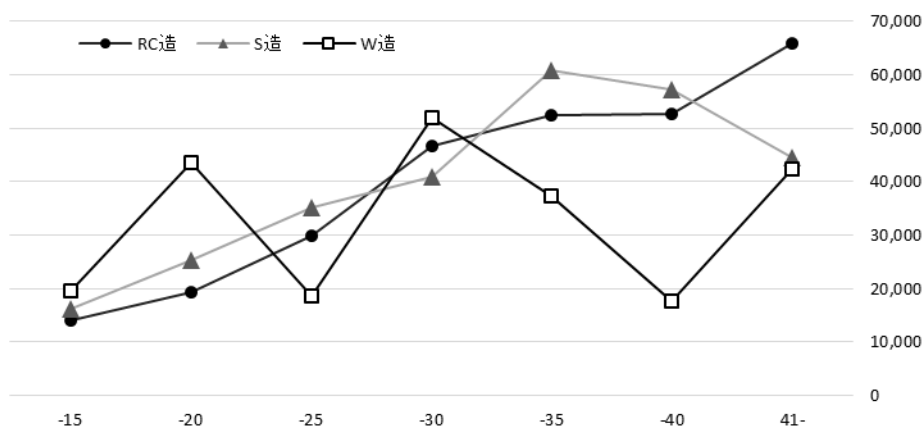


図3-26 構造別の累積大規模修繕等費用  
(RC造 n=1,435 S造 n=377 W造 n=223)

### 3.3.4 大規模修繕等の実施状況と法人側の認識

現状の大規模修繕等の実施状況に関する法人の認識について、大規模修繕等が実施されている施設を対象に回答を集計した(図3-27)。大規模修繕等が十分に実施できていると回答した割合は、新しい施設では90%程度と高いが、築年数が長くなるとともに低下し、2000年以前に竣工した施設では、40%程度が十分に実施できていないと回答した。

次に、大規模修繕等が「十分に実施できている」とされた施設と「十分に実施できていない」とされた施設の平米あたり累積大規模修繕等費用を竣工からの経過年数5年ごとに集計し、t検定により比較した結果、築11～15年、築16～20年の施設と築26～30年の施設において、有意な差が見られた(図3-28)。それぞれの平米あたり累積大規模修繕等費用の差を見ると、築11～15年の施設で4,030円/m<sup>2</sup>、築16～20年の施設で8,730円/m<sup>2</sup>、築26～30年の施設で11,068円/m<sup>2</sup>、「十分に実施できている」とされた施設の方が高額となった。

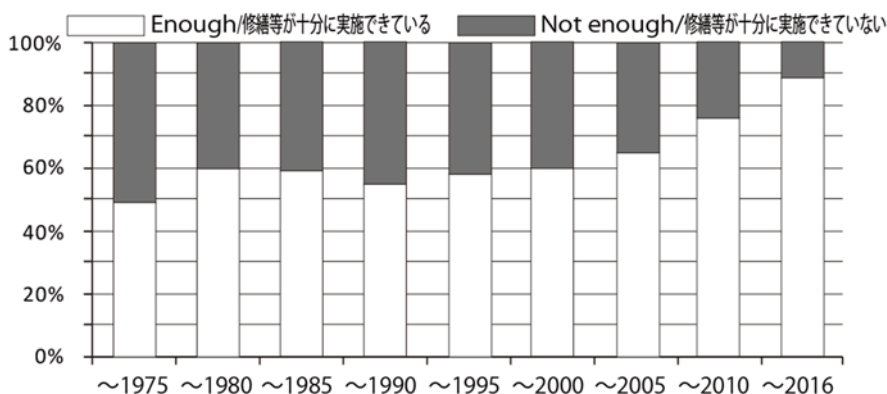


図 3-27 竣工年別の大規模修繕等の実施状況に関する法人の認識 (n=3,386)

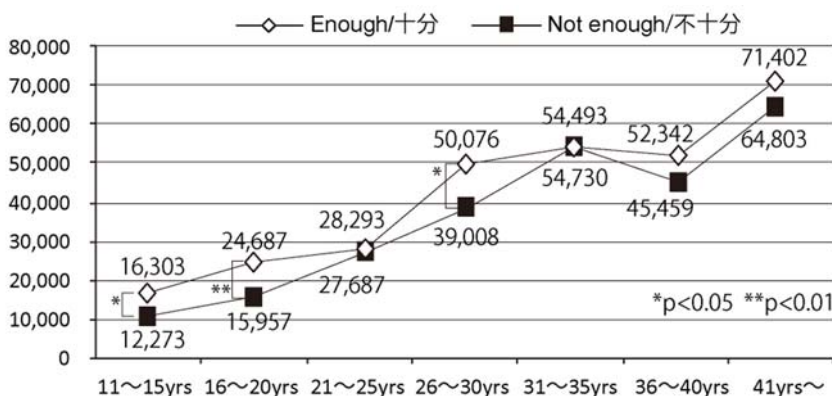


図 3-28 大規模修繕等の実施状況と累積費用 (n=949)

## 3.3.4 法人における大規模修繕等に対する積立等の対応

次に、適切な大規模修繕等の実施のための法人による費用の積立<sup>註3)</sup>や修繕計画の有無について、回答の集計を行った（表3-4）。大規模修繕等の備えとなる費用の積立については、89.4%の法人において何らかの積立が行われていた。一方で、修繕計画については、47.4%の法人において策定がなされていなかった。これは、山本（2012）<sup>4)</sup>の公共文化施設の修繕計画の策定割合と同様の結果となった。修繕計画の有無と積立の有無について、 $\chi^2$ 検定を行った結果、有意差が見られ（ $p<0.01$ ）、修繕計画が策定されている施設では有意に高い割合で積立が行われ、修繕計画が策定されていない施設では有意に高い割合で積立が行われていない。

表 3-4 法人における修繕計画と積立の関係

	修繕計画あり	修繕計画なし	計	$\chi^2$
積立あり	1,155 (13.43**)	1,038 (-13.43**)	2,193 (89.4%)	180.47**
積立なし	135 (-13.43**)	126 (13.43**)	261 (10.6%)	
計	1,290 (52.6%)	1,164 (47.4%)	2,454	

\*\*：  $p<0.01$ 、（ ）： 調整済み残差

### 3.3.5 大規模修繕等費用の累積過程の分類

社会福祉施設の大規模修繕等の実施状況について、坂根他<sup>5)</sup>の分類を踏まえ、築15年以上の施設を対象として、大規模修繕等の実施回数・実施規模（金額）をもとに、「少額型」「継続型」「集中型」の3タイプ<sup>註2)</sup>に分類した（表3-5、図3-29、表3-6）。

少額型は、大規模修繕費の累積が建築費の10%未満の施設とした。集中型は、少額型以外の施設で、大規模修繕を1回しか行っていないもの、または大規模修繕を2回以上行っているが、そのうちの1回で累積修繕費の50%以上を費やした施設とした。継続型は、少額型・集中型以外の施設とした。すなわち、大規模修繕を2回以上行い、そのいずれにおいても、費やされた修繕費が累積修繕費の50%未満の施設である。

表 3-5 大規模修繕等費用の累積経過のタイプ

累積経過タイプ	特徴
少額型	築15年以上で累積修繕費が建築費の10%に満たない施設
集中型	少額型に該当せず、累計修繕額の過半が1回の修繕で行われている、建築費の10%に相当する修繕を1回で行っている施設
継続型	少額型及び集中型に該当せず、小規模な修繕等を複数回実施している施設

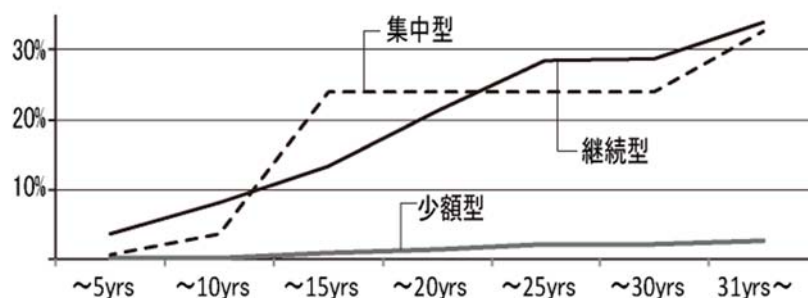


図 3-29 大規模修繕等費用の累積経過のタイプ

表 3-6 各累積経過タイプの施設数

タイプ	少額型	集中型	継続型
施設数	502	351	329

これらの各分類別に築年数・累積大規模修繕等費用・10年間に換算した大規模修繕等の実施回数を集計し、その平均について分散分析を用いて比較した結果、築年数については、すべてのタイプの間で有意差が見られ、継続型がもっとも長く、少額型がもっとも短くなった。また、累積大規模修繕等費用については、少額型は他のタイプに比べ有意に少額であることが示された一方、集中型と継続型との間に有意差は見られなかった。

10年間に換算した大規模修繕等の実施回数は、継続型が他のタイプに比べ有意に多い結果となった（表3-7）。

表 3-7 大規模修繕等費用の累積経過タイプの特徴

	タイプ						F value
	少額型		集中型		継続型		
	平均値	標準偏差	平均値	標準偏差	平均値	標準偏差	
築年数	24.7	8.9	30.3	9.5	32.2	8.1	87.828*
累積修繕費用	12,308	10,777	62,634	58,084	63,768	53,402	266.662*
10年間の工事回数	1.19	1.15	1.22	1.39	2.29	2.18	36.967*

\*:  $p < 0.05$



次に、事業別に見ると、高齢者施設は少額型に分類される施設が多く、児童系施設・障害者系施設においては集中型の割合が高い傾向が見られた（表3-8）。また、運営法人側の修繕計画の作成状況において集計すると、集中型の施設は修繕計画が作成されている割合が有意に高い結果となった（表3-9）。

表 3-8 事業別にみた大規模修繕等費用の累積経過タイプ

	Type/タイプ			合計	$\chi^2$
	少額型	集中型	継続型		
高齢者	219 (6.5)	88 (-4.3)	89 (-2.9)	396	
児童	140 (-4.2)	144 (2.8)	126 (1.8)	410	44.84**
障害者	109 (-2.5)	101 (1.5)	91 (1.2)	301	
合計	468	333	306	1107	

\*\*：  $p < 0.01$ 、 ( ) : 調整済み残差

表 3-9 修繕計画の有無と大規模修繕等費用の累積経過タイプ

	タイプ			合計	$\chi^2$
	少額型	集中型	継続型		
修繕計画あり	282 (-1.5)	207 (2.4)	197 (-0.8)	686	
修繕計画なし	209 (1.5)	109 (-2.4)	142 (0.8)	460	6.07*
合計	491	316	339	1146	

\*：  $p < 0.05$ 、 ( ) : 調整済み残差

次に、大規模修繕等の実施状況について法人が十分または不十分として認識している割合をタイプ別に集計し、 $\chi^2$ 検定を行った（表3-10）。その結果、集中型において現在の大規模修繕等の実施状況が十分と認識している割合が有意に高くなった（ $p < 0.01$ ）。

表 3-10 法人側の施設の状況に関する認識と大規模修繕等費用の累積経過タイプ

	タイプ			合計	$\chi^2$
	少額型	集中型	継続型		
十分	223 (-1.7)	179 (3.1)	151 (-1.2)	553	
不十分	186 (1.7)	95 (-3.1)	126 (1.2)	407	14.01**
合計	409	274	277	960	

\*\*：  $p < 0.01$ 、（ ）：調整済み残差

## 3.3.6 運営法人の規模と大規模修繕等の実施状況

運営法人の規模の1つの目安である運営施設数別に大規模修繕等の費用・実施状況の認識について、回答の集計を行った。なお、ここでは回答数の多かった特別養護老人ホーム（366施設）及び保育園（348施設）を対象とした。その上で、1施設のみを運営している法人と特別養護老人ホームであれば3施設以上、保育園であれば5施設以上を運営している法人との間でt検定と $\chi^2$ 検定を用い比較を行った。その結果、累積の大規模修繕等費用については、特別養護老人ホームも保育園も法人の運営施設数による有意な差は見られなかった（表3-11）。

表 3-11 法人の規模と大規模修繕等の累積費用

	1園運営		特別養護老人ホーム3施設以上 保育園5施設以上		P value
	平均値	標準偏差	平均値	標準偏差	
	特別養護老人ホーム	25,517	30,269	29,358	
保育園	36,255	44,401	43,511	48,211	0.12

\*: p&lt;0.05

運営法人の大規模修繕等の実施状況に関する認識については、特別養護老人ホームでは、運営法人の規模による認識の違いは見られなかったが（表3-12）、保育園では、規模の小さい運営法人において、大規模修繕等の実施状況を十分であると認識している割合が有意に高くなった（表3-13）。

表 3-12 法人の規模と大規模修繕等費用の実施状況の認識(特別養護老人ホーム)

	十分	不十分	合計	$\chi^2$
1施設運営	60 (0.3)	61 (-0.3)	121	
3施設以上	118 (-0.3)	127 (0.3)	89	1.0
合計	178	188	366	

\*:  $p < 0.05$ 、( ) : 調整済み残差

表 3-13 法人の規模と大規模修繕等費用の実施状況の認識(保育園)

	十分	不十分	合計	$\chi^2$
1施設運営	181 (2.2*)	78 (-2.2*)	259	
5施設以上	51 (-2.2*)	38 (2.2*)	89	4.5*
合計	232	116	348	

\*:  $p < 0.05$ 、( ) : 調整済み残差

また、運営法人の規模と修繕計画の作成状況については、特別養護老人ホームでは規模の大きい運営法人の方が作成されている割合が有意に高くなったが（表3-14）、保育園では法人規模による差は見られなかった（表3-15）。

表 3-14 法人の規模と修繕計画の有無(特別養護老人ホーム)

	修繕計画あり	修繕計画なし	合計	$\chi^2$
1施設運営	49 (-3.2*)	56 (3.2*)	105	10.53**
3施設以上	148 (3.2*)	78 (-3.2*)	226	
合計	197	134	331	

\*:  $p < 0.05$ 、 \*\*:  $p < 0.01$  ( ) : 調整済み残差

表 3-15 法人の規模と修繕計画の有無(保育園)

	修繕計画あり	修繕計画なし	合計	$\chi^2$
1施設運営	119 (0.5)	122 (-0.5)	241	0.23
5施設以上	37 (-0.5)	43 (0.5)	80	
合計	156	165	321	

\*:  $p < 0.05$ 、 ( ) : 調整済み残差

3.3.7 大規模修繕等実施における課題

大規模修繕等の実施における課題として、自由記述に挙げられた事柄を整理した結果、主として、資金調達・工事中の施設運営・建築等専門知識不足に関するものに分けることができた（表3-16）。

資金調達については、修繕等実施のための費用の不足が挙げられるとともに、補助金を申請する際の手続きの煩雑さなどが指摘された。工事中の施設運営については、施設が常時稼働状態であるため、休止期間等の設定が難しいこと、特に入所系施設では利用者の入替りが少ないことなどが挙げられ、いずれも社会福祉施設特有のものがある。また、専門知識不足については、規模が小さな法人では大規模な工事は十年に一度程度しか発生しないため、それを経験できる職員は限られてしまい、専門知識の蓄積が難しいことなどが課題として挙げられた。その他の事柄としては、周辺の宅地化など環境の変化により工事が困難となったことなどが挙げられた。

表 3-16 大規模修繕等実施における課題

資金調達	<p>◆補助金等資金調達 補助金が必要／補助金を得るためには定員増が必須／自己資金不足／借入金の高額化／計画的な積み立て修繕と建替えの積立てバランス／補助金申請期間の長期化／補助金の申請に必要な知識や情報 等</p> <p>◆収入不足 介護報酬の減額、少子化による収入減／収入不足 等</p> <p>◆工事費の高騰 消防法をクリアするための費用／建物以外の施設にかかる費用／工事費の高騰 等</p>
工事中の施設運営	<p>◆居ながら工事の課題 工事中の安全確保／利用者への騒音や振動／工事中の利用者の居場所・サービス提供場所／施設を休む必要性／満床・満員状態での修繕の困難／送迎への支障／障害者や認知症の利用者の行動を規制することの困難／工事期間の長期化 等</p> <p>◆工事中の代替機能 仮施設の用地の確保／代替施設の確保が困難／トイレ、浴室、厨房、エレベーターの代替が困難／長期休暇がないことによる工事の小規模化等</p>
専門知識不足	<p>◆実施のタイミング 故障・破損は突然発生するため予期が困難／災害等突発的な修繕の発生／修繕のタイミング 等</p> <p>◆適切な発注 業者の選定が困難／設計、契約担当の人材配置が困難／経過年数が長く、建物の知識がある人が不在／入札の困難 等</p> <p>◆修繕内容の検討 専門家による監修／施設整備に対する理想と現実のギャップ／時代のニーズを計画に組み込むことが困難／設備グレード設定の判断／優先順位をつけることの困難 等</p>
その他	<p>◆周辺環境の変化 周囲が宅地化されて工事が困難／市街化調整区域が入り組んでいる／住民との兼合い</p>

### 3.4 社会福祉施設の大規模修繕等の実態

#### 3.4.1 大規模修繕等の実態

社会福祉施設の大規模修繕等の実態について、本調査からは、約6割強の施設において大規模修繕等が築15年目までに実施されていること（図3-4）、また修繕内容別に見ると外装関係が11年～15年目に、電気や空調など設備系が16年～20年目に、またエレベーター等昇降設備は11年～15年目と21年～25年目に実施のピークが見られることが示された（図3-5）。累積平米あたり大規模修繕等費用の単回帰分析結果と既往の研究結果からは、大学図書館・教室の22年目の累積修繕費と比べ、社会福祉施設の累積修繕費は安価であることが示唆された。集合住宅において実施される大規模修繕と比べると、実施時期については、防水・外壁など外装関係で12,13年目が一つの目安とされており、同様の時期に実施されている。一方で、年・平米あたり大規模修繕等費用としては、平均で2,184円/年・平米を共用部のためのみに積み立てており<sup>註4)</sup>、専有部の要素を含んだ社会福祉施設の1,413円/年・平米は非常に安価であると言え、十分な状態でないことが推察される。

#### 3.4.2 社会福祉施設における大規模修繕等の特徴

法人の大規模修繕等に対する認識の結果からは（図3-27）、築年数が長くなるにつれて評価が低下し、15年以上を経過した2000年以上に竣工した施設では、十分に実施できていないとする法人が約40%存在することがわかる。修繕が十分に実施されているとされる施設とそうでない施設について、累積の大規模修繕等費用を比較した結果、築11～15年、築16年～20年、築26～30年において有意差が見られ（図3-28）、外装関係や設備関係の大規模修繕等が多く実施されている時期（11年目～20年目、26年目～30年目、図3-4）において、修繕に費やした費用が多いと修繕が十分であるという認識が高まることが示された。また、修繕計画は47.4%の施設で策定がなされていなかったが、修繕計画の有無と積立の有無には有意に関係が見られ（表3-4）、修繕計画がない場合、積立もされない場合が多い。修繕計画のない法人においては、不具合の発生に合わせ修繕等が実施され、また積立のない法人においては、年度の予算の中で修繕が実施され、結果として限定的な修繕にとどまっていることが推察される。

大規模修繕等のタイプ別の分析からは、投資している金額は継続型と大きくは変わらないが、回数を少なく修繕等を実施する集中型（表3-8）において、大規模修繕等が十分に行われていると認識されている割合が高いことが示された（表3-9）。集中型は、中長期修繕計画が策定されている施設において分類されている割合が高くなった。事業別には、児童系の施設では集中型に分類される施設が多くなり、高齢者系では大規模修繕等

費用の金額が少ない少額型が多く、児童系や障害者系では、集中型もしくは継続型に分類される割合が高くなった。

一方で、少額型に分類された施設が集中型、継続型にそれぞれ分類された数よりも多く、15年以上で平均12,308円/㎡しか費用が発生しておらず、今後集中型・継続型程度の60,000円/㎡程度の大規模修繕等費用が必要となってくる可能性が高く、法人にとって大きな問題であると言える。

### 3.4.3 大規模法人と小規模法人の修繕等実施の違い

運営法人の規模と大規模修繕等の実施状況の関係については、規模の違いによる累積大規模修繕等費用には差が見られていない（表3-10）。大規模修繕等に対する認識を見ると、特別養護老人ホームでは規模による差は見られなかったが（表3-11）、保育園では小規模な運営法人において十分行っているとする割合が高い（表3-12）。他方で修繕計画の有無については、特別養護老人ホームでは大規模な運営法人ほど修繕計画があり、保育園では規模による差が見られなかった（表3-13, 14）。これらの結果からは、全般として運営法人の規模と大規模修繕等の実施状況にははっきりとした影響は見つけることができず、現状では必ずしも運営法人の大規模化が大規模修繕等の充実をもたらしているとは言えない状況であると言える。



### 3.5 まとめと考察

本調査により、社会福祉施設の大規模修繕等の実態とともに、その特徴及び今後の課題が明らかになった。

今後建替えに向けた資金調達の難しさにより、建物を以前よりも長く利用せざるを得なくなり、より一層大規模修繕等による施設機能の維持が重要となることが示唆される。

また、建替えが実現したとしても高騰した施設整備費が減価償却や借入金の返済という形で法人運営に大きな影響を与え、長期利用による大規模修繕等の重要性が高まる一方で、大規模修繕等費用の捻出が困難になることが予想され、期待される補助金については、10年ルール<sup>註5)</sup>と呼ばれる制度があり、一度補助を受けると10年間は活用できない。

今後社会福祉法人には、建替え時の資金調達において、どの程度施設を使用するのかについてあらかじめ検討を行い、それに対して中長期的な修繕計画を作成し、計画に基づいて適切に投資及び備えを行っていくことが、施設を適切な状態に維持するためだけでなく、社会福祉施設の安定的な施設運営に求められる。

註

- 註1) 国税庁より公表されている減価償却資産の耐用年数において、鉄筋コンクリート造の店舗用・病院用建物の法定耐用年数は39年と設定されている（保育所は学校扱いとなるため、47年となる）。
- 註2) 本研究においては、社会福祉施設の大規模修繕等実施の特徴の1つである小規模に実施する工事内容も多いため、大型、小型の分類を行わず、3つの分類とした。
- 註3) 社会福祉法人は、一般の法人とは異なり、会計上収入の一定の割合について積立を行うことが認められており、主に建替えや大規模修繕に向けた施設整備積立金や人件費積立金などが行われている。
- 註4) 外壁、屋上、廊下、バルコニー、外部建具等に対するものをいい、専有部内の内装や衛生器具等は各区分所有者が実施するため含まれていない。
- 註5) 各自治体が設けている社会福祉施設の大規模修繕等に対する補助金制度において、10年以内に補助を受けた施設は、補助が受けられないと定められている。

参考文献

- 1) 一般財団法人建築保全センター：建築物のライフサイクルコスト、2019
- 2) 多治見左近：公的賃貸住宅の修繕費実態に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第505号、pp. 167-173、1998. 3
- 3) 田島栄治、角田善三郎、小松幸夫：大学施設における修繕執行プロセス及び修繕費の分析、日本建築学会計画系論文集、第581号、pp. 135-141、2004. 7
- 4) 山本広貴、李祥準、平井健嗣、小松幸夫：公共文化施設の運営に関する実態調査 国立美術館の管理体制・維持費用の分析、日本建築学会大会梗概集、pp. 181-182、2012. 9
- 5) 坂根奨、勝又英明、本杉省三、大月淳、清水裕之：公立文化ホールの建設工事費と改修工事費の実態、日本建築学会関東支部研究報告集、第83号、pp. 317-320、2013. 3

- 4.1 本章の概要
- 4.2 調査の概要
- 4.3 調査結果
- 4.4 社会福祉施設の建替え要因
- 4.5 社会福祉施設の建替えの課題
- 4.6 社会福祉施設の建替えの実態
- 4.7 まとめと考察

## 4.1 本章の概要

### 4.1.1 本章の背景

第2章で明らかになった通り、昨今では建設費の高騰や特に高齢者施設に見られるような施設整備時の補助金等割合の低下など現在の施設を建替える環境は厳しさを増している。一方で、社会福祉施設は、利用者の需要や法的基準の変化、建築・設備等の劣化などハード面に対応しなくてはならない課題を多く抱えている状況にある。

第2章、第3章において、施設整備時及び運営時の大規模修繕等費用については、その実態が明らかとなった。一方で、その整備した建物をどの程度の期間使用するかという点を明確にできなければ、中長期的な計画を立てていくことは困難であると言える。

### 4.1.2 本章の目的

本調査では、高齢者施設や障害者・児童・生活困窮者施設など社会福祉法人が運営する社会福祉施設を対象とし、その施設がどのような時期にどのような要因により建替えられていることを明らかにすることで、継続的に施設を運営していくために建物に対して施すべき対応について明らかにする。

## 4.2 調査概要

### 4.2.1 調査手法

社会福祉法人の運営する社会福祉施設の建替え時期及び建替え要因について明らかにするために、従前の研究において配布したアンケートに回答いただいた法人から、施設の建替えを行った法人及び築40年以上の施設を保有している法人計1,185の法人を対象とした。調査対象施設は、これら1,185法人が保有する施設のうち、建替えを行った施設927施設、築40年以上の施設778施設の計1,705施設である（表4-1）。

対象とした1,185法人は、法人の運営期間が平均57.4年と非常に長く、運営施設数は平均3.0施設であり、うち558法人は1施設のみを運営していることから、対象の特徴として長く社会福祉施設の運営を行っている比較的小規模の法人を対象としている。

対象とした1,705施設は、事業別には高齢者系305施設、児童系962施設、障害者系378施設、その他60施設を対象となっており、第2章、3章の調査対象よりも高齢者系施設が少ない。

表 4-1 調査概要

対象	全国の社会福祉法人のうち、従前に配布したアンケートに回答いただいた法人から施設の建替えを行った法人及び築40年以上の施設を保有している法人計1,185の法人を対象とした。 1,185法人が保有する施設のうち、建替えを行った施設が927施設、築40年以上の施設が778施設の1,705施設を対象。事業別には高齢者系305施設、児童系962施設、障害者系378施設、その他60施設。
時期	2019年10月～11月
調査手法	調査票を郵送し、郵送もしくはFAX、電子メールにより回収
回収率	42.7% (506法人 うち建替えを行っておらず、築40年以上もないと回答した91法人を含む)

## 4.2.2 調査概要

アンケート調査は、法人概要等の法人に関する事項に続き、各施設の建替え時期、その要因、建替えを実施するうえでの課題、法人内での意思決定プロセスについて、既に建替えを行った施設、築40年を超え建替え時期を迎えている施設について質問を行った（表4-2）。建替えの要因、建替えを実施するうえでの課題、現在の建物の使用を継続する理由については、選択肢を用意し（表4-3, 4, 5）、そこから上位3つを順番に回答を得た。

表4-2 質問事項

1) 法人に関する事項	
①法人に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所在地</li> <li>・設立年</li> <li>・主な事業</li> </ul>
2) 各施設に関する事項	
①建替えを行った施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施している事業/構造/竣工年</li> <li>・建替え前建物の竣工年/構造/建替え形態</li> <li>・建替えに至った要因（選択肢：表4-3 上位3つ）</li> <li>・建替えを行う上での課題（選択肢：表4-4 上位3つ）</li> <li>・建替え時の法人の組織体制</li> </ul>
②築40年以上の施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施している事業/構造/竣工年</li> <li>・建替えの検討の有無</li> <li>・建替えを検討しているとした施設</li> <li>検討時期</li> <li>建替えに至った要因（選択肢：表4-3 上位3つ）</li> <li>建替えを行う上での課題（選択肢：表4-4 上位3つ）</li> <li>建替えを検討する法人の組織体制</li> <li>・建替えを検討していないとした施設</li> <li>使用を継続する理由（選択肢：表4-5 上位3つ）</li> </ul>

表 4-3 建替え要因に関する選択肢

運営環境への対応	1.収益が減り、安定的な経営が難しくなった
	2.利用者・職員獲得のため、より魅力的な施設とする必要があった
	3.運営事業の変更、新たな事業の導入が必要になった
	4.定員を増やす必要があった
	5.個室が望まれることが多く、対応が必要であった
外部・行政等への対応	6.運営主体の変更などにより、法人として方針が変わった
	7.行政からの補助金の目途や大口の寄付など資金に余裕ができた
	8.建設時補助金の条件であった施設の利用期間を超えた
	9.減価償却期間を過ぎた
	10.行政から建替えの要請があった
建物の劣化・変化への対応	11.建物や設備が老朽化し、修繕費が高額となった
	12.耐震性能が不足しており、耐震改修費が高額となった
	13.建物が狭く、運営に支障が生じた
	14.床荷重、高さなど構造上の問題により新たな設備が導入できなかった
	15.厨房、エレベーターなど運営しながらの設備の更新ができなかった
	16.水光熱費等ランニングコストを低減する必要があった
敷地・周辺環境への対応	17.敷地が狭く増築等の対応が難しかった
	18.周辺が宅地化されるなど環境が変化した
	19.浸水等が想定されるなど災害への懸念が増大した
	20.その他(具体的な内容について回答欄にお答えください。)

表 4-4 事業・構造別の建替え建物の利用期間の平均値

意思 決定	1.法人内での建替え検討体制の構築・運営
	2.法人内でのコンセンサス・調整
	3.行政との調整・手続き
代替 施設	4.建替えの間の利用者の代替施設の確保
	5.建替えの間の従業員への対応
資金 調達	6.建替えのための資金調達
	7.補助金申請のための手続き
施設 計画	8.必要機能に対して敷地が不足
	9.建築計画・プランニングの難しさ
	10. 予算超過・建設費の高騰
工事・ 引越	11.工事中の駐車場・動線等他施設の運営継続
	12.他施設の利用者や近隣への騒音・粉塵
	13.移転・引越しの調整
	14.その他( )

表 4-5 築 40 年以上施設の建物継続使用理由

1.特に施設運営において困っていることがない
2.直近で修繕・改修を行い、施設に大きな不具合が無い
3.直近で増築を行い、問題が解決されている
4.建物の歴史的価値が高い
5.建物への利用者や職員等の思い入れが強い
6.建替える資金が不足している
7.適切な移転用地が確保できていない
8.法的な耐用年数を迎えていない
9.補助金の利用期限を迎えていない
10.法改正により、現敷地では建替えられない
11.建替えなど今後の方針を検討していく体制がない
12.その他( )



### 4.2.3 回答法人及び施設の属性

本調査では、506法人から512施設についての回答を得た（回答率42.7% うち建替えた施設も築40年以上もないと回答した法人91法人）。以下、法人及び各法人が運営する施設の属性を示す。

法人の設立年は1970年代が最も多くなり（40.9%）（図4-1）、法人の主たる事業については、児童が大半を占めた（65.5%）（図4-2）。

施設については、建替えを行ったとする回答が327施設から得られ、築40年以上の施設を保有しているとする回答が185施設から得られた。建替えを行った施設は、2010年以降に建替えを行った施設が53.1%と最も多く（図4-3）、事業別では児童系施設が77.0%と最も多くなった（図4-4）。特に保育所から多くの回答が得られ、高齢者では特別養護老人ホーム、障害者では障害者支援施設からの回答が多く得られた（表4-6）。また、築40年以上の施設では、1970年代に建てられた施設が75.2%と最も多く（図4-5）、事業別では児童系施設が63.2%と最も多くなった（図4-6）。

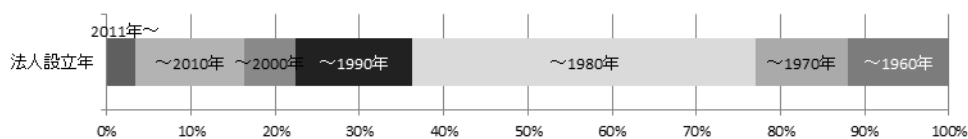


図 4-1 回答法人の設立年 (n=504)

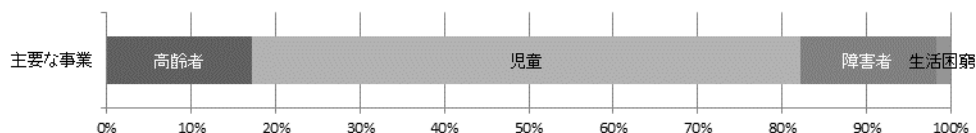


図 4-2 回答法人の事業 (n=504)

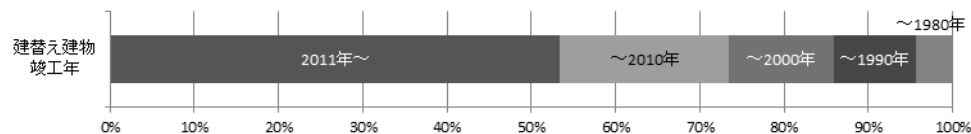


図 4-3 建替え施設の竣工年 (n=323)

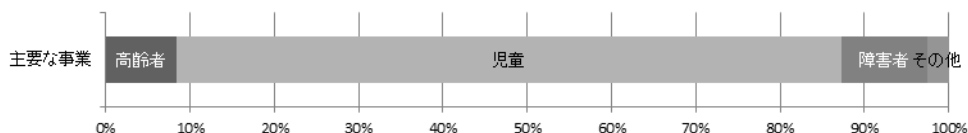


図 4-4 建替え施設の事業 (n=323)

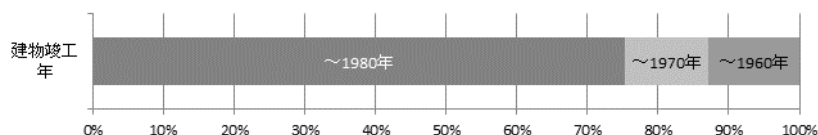


図4-5 築40年以上建物の竣工年(n=183)

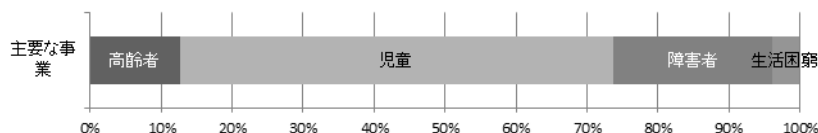


図4-6 築40年以上建物の事業(n=183)

表4-6 事業別の回答施設数

分類	主たる事業	建替え実施	築40年以上	合計	事業別計
高齢者入所	特別養護老人ホーム(ユニット・多床)	15	12	27	49
	地域密着型特別養護老人ホーム	0	2	2	
	軽費老人ホーム・ケアハウス	1	5	6	
	ショートステイ	1	0	1	
	養護老人ホーム(一般・盲)	6	1	7	
高齢者通所	デイサービスセンター	3	1	4	
	老人福祉センター	0	2	2	
児童入所	乳児院	5	2	7	363
	母子生活支援施設	3	0	3	
	児童養護施設	16	3	19	
	児童自立支援施設	1	1	2	
	障害児入所施設	4	0	4	
児童通所	保育所	160	78	238	
	認定こども園	62	23	85	
	児童発達支援センター	2	2	4	
	放課後等デイサービス事業	0	1	1	
障害者入所	障害者支援施設	21	17	38	74
	共同生活介護・共同生活援助・短期入所	3	7	10	
	福祉ホーム	0	1	1	
障害者通所	生活介護・療養介護・就労移行・就労支援事業等	9	15	24	
	点字出版施設	0	1	1	
その他	無床診療所(無料低額診療施設以外)	0	1	1	14
	救護施設	3	1	4	
	婦人保護施設	3	0	3	
	授産施設	0	4	4	
	へき地保育所	2	0	2	

### 4.3 調査の結果

#### 4.3.1 社会福祉施設の建物利用期間

建替えを行った施設については、高齢者系が築30年以内で建替えている施設の割合が高く、竣工から40年を経過するまでに全ての事業で約70%程度の施設が建替えられていた（図4-7）。建替えを行った施設の平均利用期間は、高齢者系施設で32.08年、児童系施設で33.98年、障害者系で36.13年となった。児童系施設のうち保育所及び認定こども園を除いた施設では、38.68年となり、高齢者施設と比べると有意な差となった（図4-8）。

入所系施設と通所系施設で比較を行った結果、入所系施設の方が3年程度長く利用されていた。

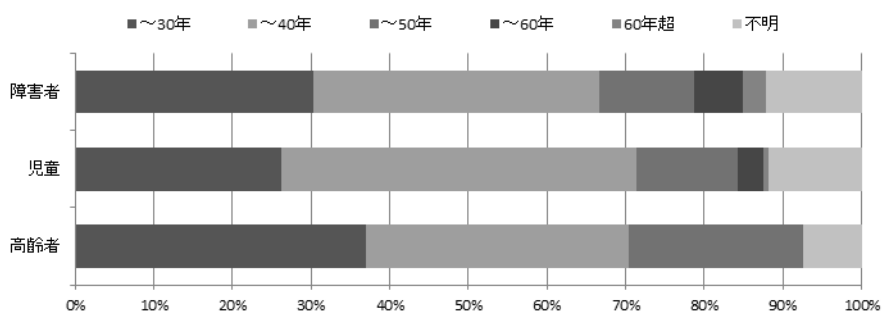


図 4-7 事業別の建替え建物の利用期間 (n=315)

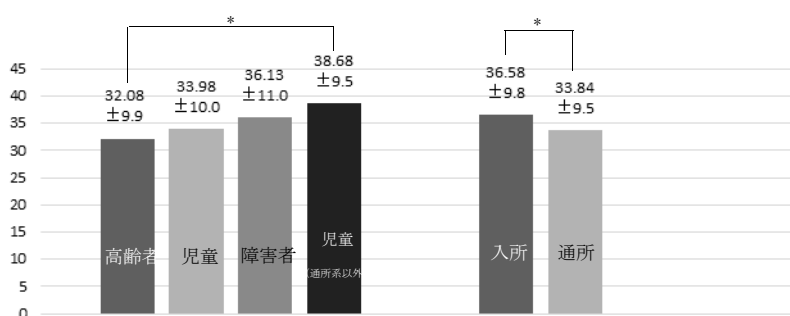


図 4-8 事業別の建替え建物の利用期間の平均値 (\*:p<0.05)

また、構造別には、建替えられた建物の取壊しまでの平均利用期間は、RC造で35.88年、S造で33.92年、木造で32.61年となり、RC造と木造では有意な差が見られた（図4-9）。これらの結果は、保育園を除く社会福祉施設の法定耐用年数<sup>註1</sup>と比べると、S造（29年）、木造（17年）では長くなったが、RC造（39年）では短くなった。ただし、法定耐用年数の差に比べて、構造別の利用期間は大きな差とはならず、法定耐用年数が利用期間に影響を与えているとは言えない。

建替えを行った施設のうち、高齢者系施設はRC造が多いにも関わらず、利用期間が短いという結果となっており、構造に関する物理的劣化が要因となり、建替えられている分けではないと想定される。

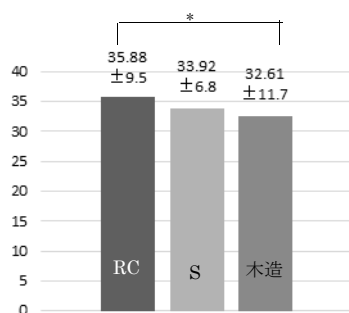


図4-9 構造別の建替え建物の利用期間の平均値(\*:p<0.05)

表4-7 事業別の構造(下段:調整済み残差 灰色\*:p<0.05)

	RC	S	木造	合計
高齢者	18 (3.87*)	2 (-1.70)	4 (-2.41*)	24
児童	78 (-3.22*)	55 (1.43)	98 (1.98*)	231
障害者	13 (0.61)	6 (-0.29)	11 (-0.35)	30
合計	109	63	113	285

事業別及び構造別に建替えられた建物の利用期間を集計し、サンプル数が10以上の分類について、平均値を算出した結果、RC造、S造、W造でサンプル数の多い児童通所では、RC造の方がW造よりも有意に利用期間が長い結果となった（表4-8）。ただし、先述の通り法定耐用年数と比べると、その差は小さいと言える。

表4-8 事業・構造別の利用期間

	高齢者入所	児童入所	児童通所			障害者入所
	RC	RC	RC	S	W	RC
施設数	16	12	54	47	83	13
平均値（年）	32.9	40.3	36.6*	34.9	31.1*	34.2
標準偏差	8.3	7.1	7.6	7.0	10.2	8.6

築40年以上の施設のうち、建替えを検討している施設は、築45年以内では43.1%であったのに対し、築45年以上では、51.4%となり、築年が経過している方が僅かに高くなったが、有意な差とはならなかった。また、事業別では、児童系施設で建替えを検討している割合が50.9%と高くなったが、こちらも有意な差とはならず（表4-9）、事業により建物の使用期間に差は見られなかった。

表4-9 築40年以上建物の事業別の建替え検討状況

	建替えを検討している	建替えを検討していない	合計	$\chi^2$	建替え実施	建替え検討 建替え実施 合計
高齢者系	6 (-1.36)	13 (1.36)	19		49	55
児童系	52 (1.66)	47 (-1.66)	102	4.00	363	415
障害者系	14 (-0.83)	21 (0.83)	35		74	88
合計	64	79	156		486	558

\*:  $p < 0.05$ , ( ): 調整済み残差

4.3.2 社会福祉施設の建替え要因

建替えを行った施設における建替えの要因について、表4-3の選択肢から上位3つについて回答を得た結果、以下の通りとなった。

いずれの事業においても「建物や設備が老朽化し、修繕費が高額となった」とする回答が最も多くなった（図4-10）。高齢者系施設では個室希望への対応が多く回答された。児童系施設では、「定員の増加」が上位の回答として多く挙げられ、「建物が狭い」などの回答も多く挙げられた。障害者系では、「行政からの補助金や寄付金」が多く、高齢者系と同様に個室への対応とする回答も多く挙げられた。

築40年以上建物のうち建替えを検討している施設の建替え要因では、「利用者・職員の獲得」が上位に挙げられ、耐震性能不足も挙げられた。また、「収益の減少」という回答が建替えた建物よりも多くなった（図4-11）。

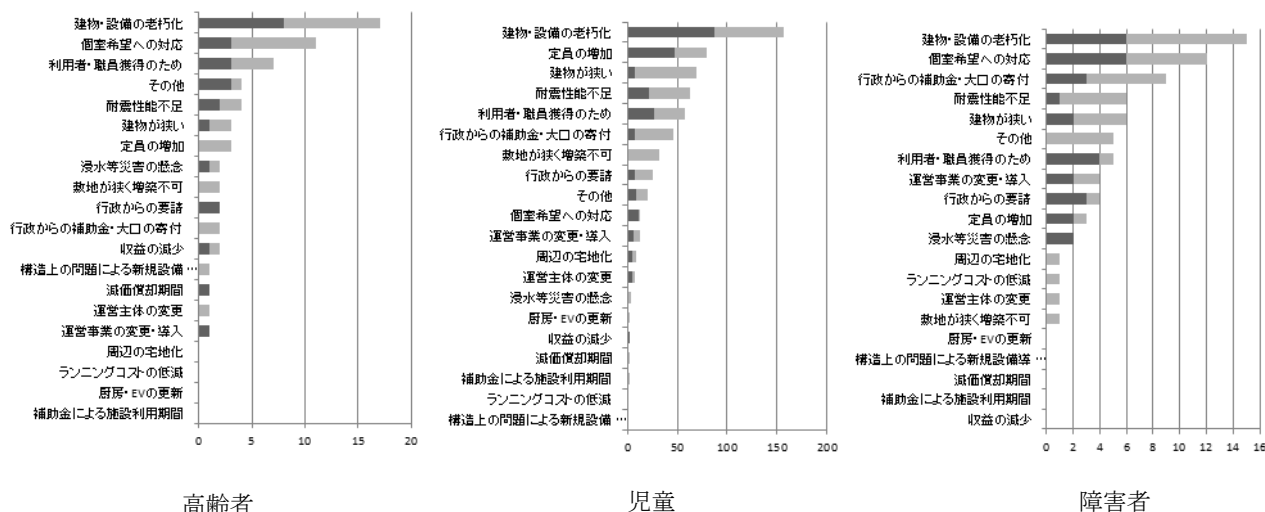


図 4-10 事業別の建替え建物の建替え要因(濃は最上位のみ)

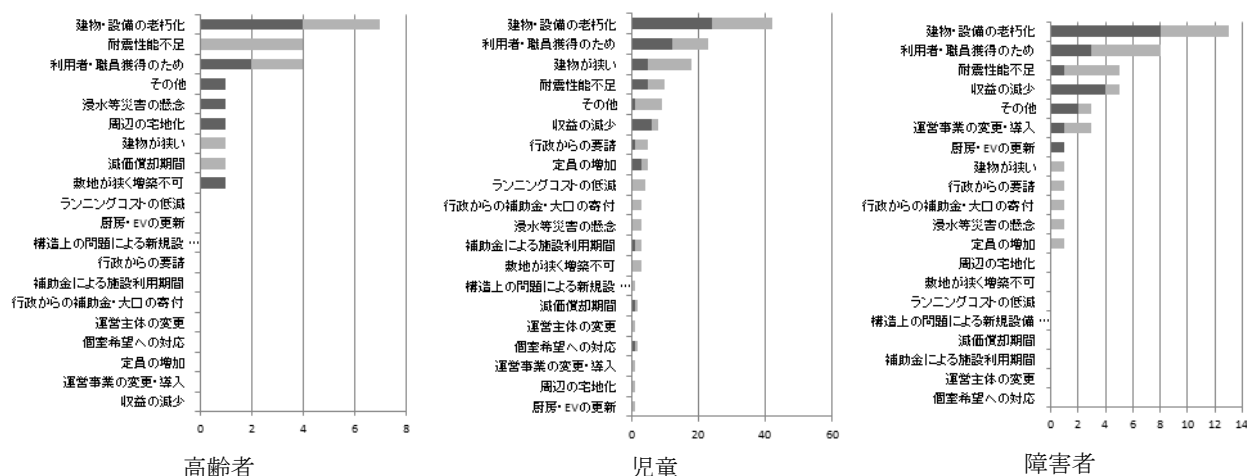


図 4-11 事業別の築40年以上建物の建替え要因(濃は最上位のみ)

「その他」として挙げられた回答（43件）は、敷地に関する回答が19件と最も多く、特に災害対応や周辺との関係により移転を行った施設が10件と最も多く、その他ら移管を受けた施設において、移管後の借地料の無償期間を過ぎ有償となるタイミングで別の敷地へ移転する事例が9件となった。また、災害による建物の滅失等も4件挙げられた。

### 4.3.3 社会福祉施設の建替えに向けた課題

建替えを行った施設における建替えの課題について、表4-5の選択肢から上位3つについて回答を集計した結果、以下の通りとなった。

建替えを行った施設では、「行政との調整・手続き」、「建替えのための資金調達」について多くの回答が挙げられた（図4-12）。行政との調整・手続きは、高齢者系・児童系で最上位として挙げられる割合が高かった。高齢者系事業では、「工事中の駐車場・動線等他施設の運営継続」について回答が多く挙げられ、児童系では、「建替えの間の利用者の代替施設」について多く回答が挙げられた。障害者系では、「その他」として、移転先等の確保を挙げられる割合が多かった。

次に築40年以上で建替えを検討している施設における回答を示す（図4-13）。建替えを行った施設と同様に資金調達を課題として挙げる回答が多かった。一方で、行政との調整についての回答が少ない。児童系施設においては、「法人内での建替え検討体制の構築・運営」を挙げる回答が多く見られた。

資金調達を課題に挙げる点は、東京都社会福祉協議会の調査結果<sup>1)</sup>と一致しており、社会福祉施設を建替えるうえでは、資金調達が最大の課題と言える。

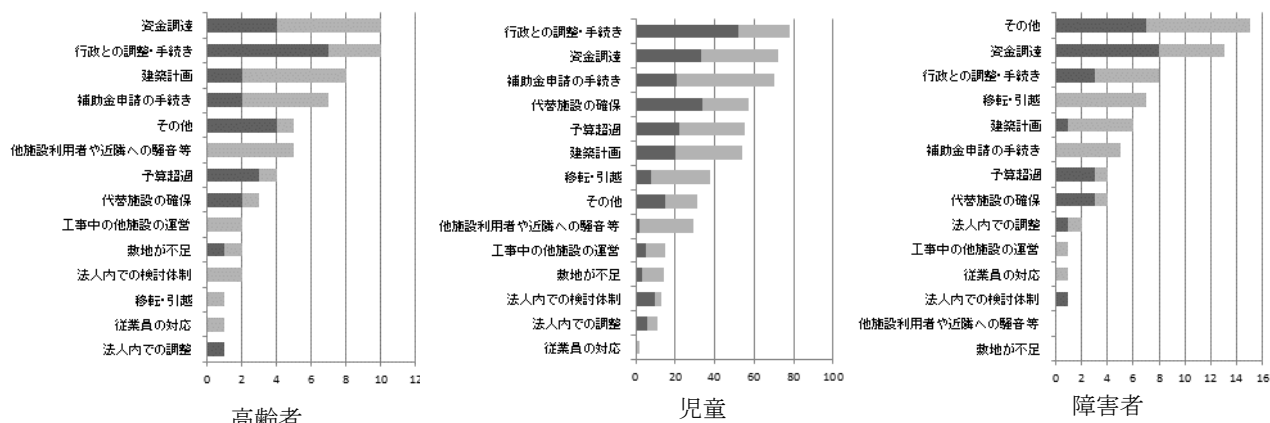


図4-12 事業別の建替えを行った施設の建替えの課題(濃は最上位のみ)

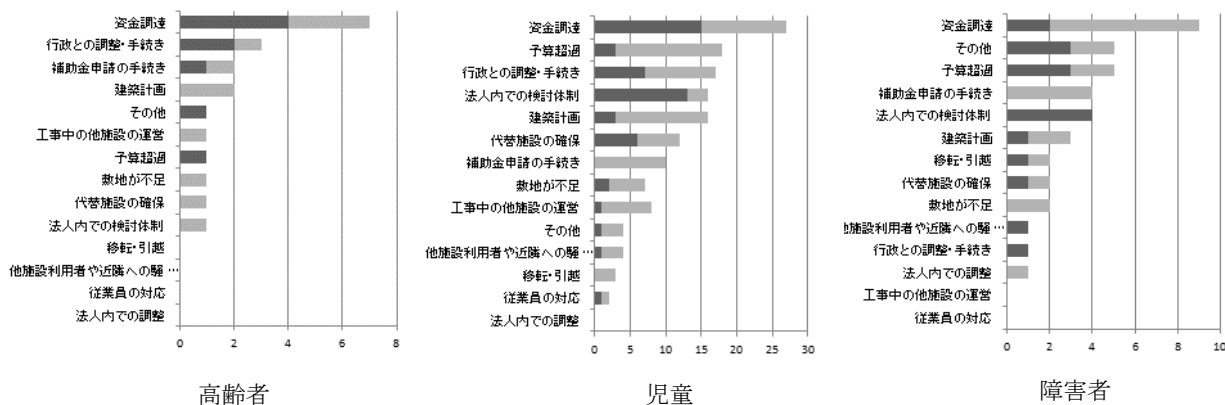


図4-13 事業別の建替えを検討している施設の建替えの課題(濃は最上位のみ)



「その他」として回答（50件）のうち、移転用地など建替える敷地の確保を課題と挙げる回答が16件と最も多く、他に行政からの補助金の要件として単年度で建替えを行わなくてはならないためスケジュール管理の難しさ（7件）が課題として挙げられた。また、周辺環境の変化に伴い開発許可等の手続きに時間を要してしまったという回答（7件）や、土地所有が従来の宗教施設や理事長等の家族となっていたために、様々な手続きを要した（5件）という社会福祉施設特有の課題も挙げられた。

### 4.3.4 築40年以上施設の建物継続使用理由

築40年以上の施設を使用し続ける理由について、表4-6の選択肢から上位3つについて回答を集計した結果、「直近で修繕・改修を行い施設に大きな不具合がない」に次いで、「建替える資金が不足している」が最も多く挙げられた（図4-14）。高齢者系施設は、特に建替え資金不足を挙げる回答が多く、児童系では、「特に施設運営において困っていないことがない」、障害者系では「建替えなど今後の方針を検討していく体制がない」が多く挙げられた。

「その他」との回答は19件あったが、建替え後の運営計画が見通せないとする回答が5件と最も多く、住宅等と他の用途との複合施設となっている施設において、他の用途との調整ができていないとした回答も2件挙げられ、複合建築とした場合の多用途との建替え時期の違いが課題となり得ることが分かった。

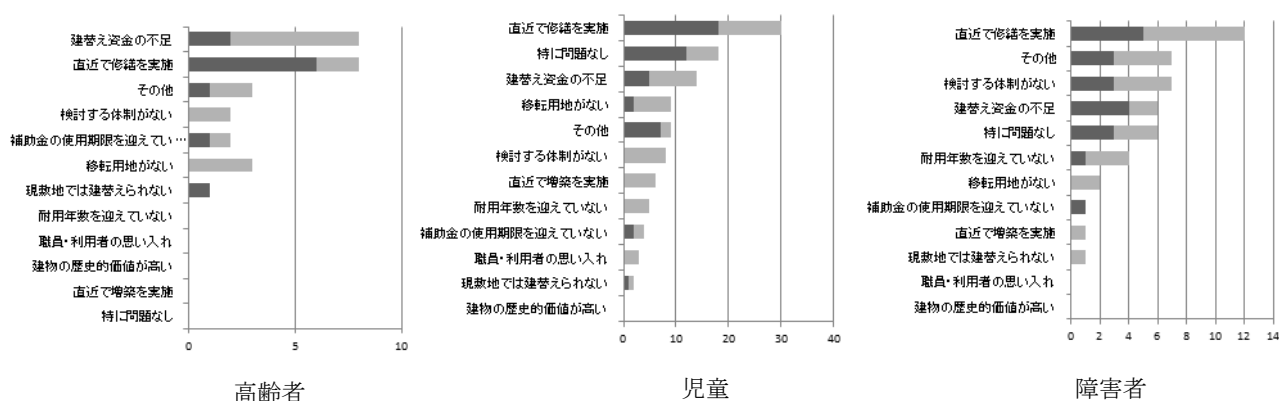


図 4-14 事業別の建替えを検討していない施設の建物継続使用理由 (濃は最上位のみ)

4.3.5 建替えの形態

建替えを行った施設に対して、敷地の移転など建替え形態について回答を集計した結果、同一敷地内で建替えている割合が高くなった（図4-15）。児童系で特にその割合が高いが、障害者系では、移転のうえ建替えを行った施設が他の事業に比べて多くなった。児童系の保育園等通所施設は、別の敷地へ移転することは利用者への影響が大きいいため、同一敷地内で建替えを求められる傾向が高いと言える。

政令指定都市及び県庁所在地を「都市部」と定義し各事業別に分類を行った結果、特に都市部の障害者施設は、移転して別の敷地で建替えられている傾向が高い（表4-9）。

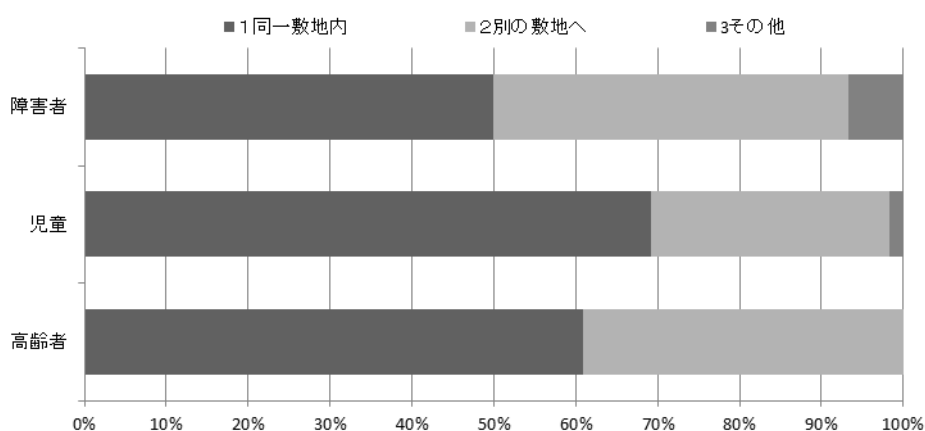


図 4-15 建替え建物の建替え形態

表 4-9 所在地別の建替え建物の建替え形態 (下段:調整済み残差 灰色\*:p<0.05)

	同一の敷地	別の敷地へ	合計
高齢者 都市部	4	3	7
	-0.62	0.62	
高齢者 その他	10	6	16
	-0.48	0.48	
児童 都市部	38	16	54
	0.42	-0.42	
児童 その他	126	53	179
	1.15	-1.15	
障害者 都市部	0	3	3
	-2.54*	2.54*	
障害者 その他	15	10	25
	-0.89	0.89	
合計	193	91	284

4.3.6 建替え前建物の現在の状況

建替えを行った法人からの建替え前の建物の現在の状況について回答を得た結果、法人が引き続き土地を保有し、他の建物の敷地もしくは駐車場として活用しているとの回答が多く挙げられた（図4-16）。建替え前建物が現在築30年以内の場合には、別用途で使用されているもしくは第三者が建物を使用し続けている割合が40%程度となったが、建替え前建物の竣工から60年以上経過している場合には、40%程度が土地も含めて第三者が活用しているという結果となった。

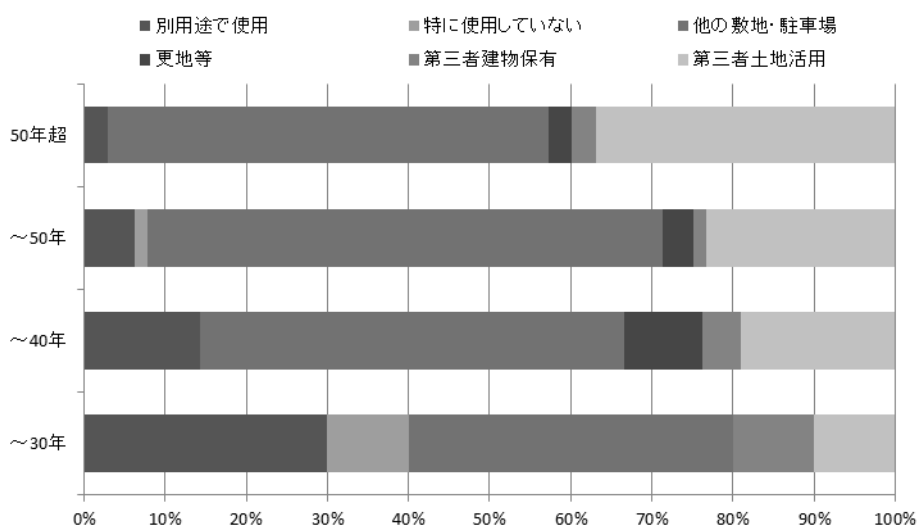


図 4-16 建替え建物の現在の状況

4.3.7 建替えを行う上での組織体制

建替えを行ううえでの組織体制について回答を得た結果、理事長等役員単独で建替えを検討したとする回答が多く挙げられた（図4-17）。児童系では理事長等が進めていく割合が高くなったが、障害者系では理事長等が少なくなり、法人内で委員会等を組織し、建替えを検討していく体制が多いという結果となった。

法人規模別に集計を行った結果、小規模法人ほど理事長による体制が取られているが、大規模法人ほどその他の回答の割合が高くなった（表4-10）。

その他の回答には、自治体等行政の参画（8件）や保護者を参画させている体制（3件）も挙げられた。

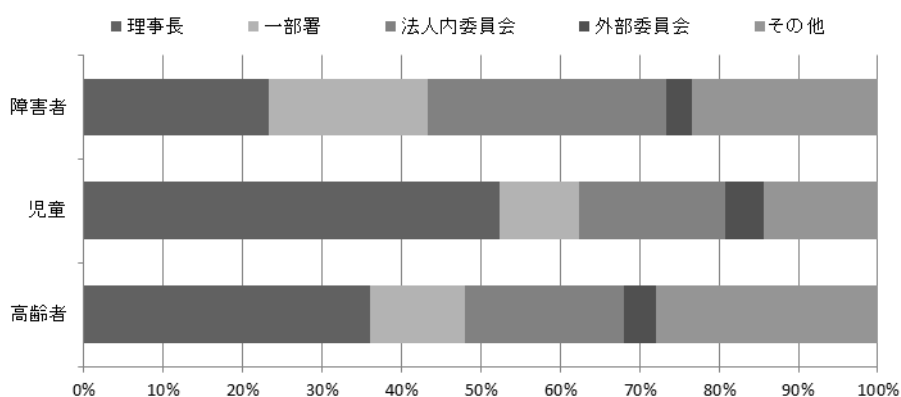


図4-17 事業別の建替えを行う上での組織体制

表4-10 法人規模別の建替えを行う上での組織体制(下段:調整済み残差 灰色\*:p<0.05)

	理事長	一部署	法人内委員会	外部委員会	その他	合計
1施設のみ	59 (2.74*)	10 (-0.83)	17 (-0.45)	4 (-0.19)	8 (-2.47*)	98
~5施設	51 (-0.98)	15 (0.50)	20 (-0.26)	7 (1.33)	18 (0.42)	111
6施設~	14 (-2.28*)	6 (0.42)	10 (0.93)	0 (-1.52)	12 (2.66*)	42
合計	124	31	47	11	38	251

## 4.4 社会福祉施設の建替え要因

## 4.4.1 事業別の建替え要因

建替え要因について、事業別に集計を行った結果、建物・設備の老朽化がいずれの事業でも回答数としては多くなった。事業別に $\chi^2$ 検定<sup>註2)</sup>を行い、有意となった要因について分析を加えた結果、表4-11の通りとなった。

定員増への対応、建物が狭いという要因は、保育園等において有意に高くなった。また、個室化への対応は、保育園以外の事業において有意に高いという結果となった。補助金・大口の寄付等は保育園等を除いた児童系事業、障害者系事業で建替えの要因として多く挙げられていた。件数の多かった、建物・設備の老朽化や利用者・職員獲得のためといった要因は、事業に因る違いは見られなかった。

善積<sup>2)</sup>による障害者施設に関する調査においても老朽化が最大の要因となっており、それに加えて個室希望への対応なども要因となることが明らかとなった。

表 4-11 事業別の建替え実施及び検討建物の建替え要因(下行:調整済み残差 灰色\*:p&lt;0.05)

	定員増への対応			個室化への対応		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
高齢者	3	33	36	11	25	36
	-2.22*	2.22*		4.44*	-4.44*	
児童 (保育園等除く)	2	34	36	11	25	36
	-2.63*	2.63*		4.44*	-4.44*	
保育園・こども園	82	187	269	4	265	269
	5.04*	-5.04*		-8.12*	8.12*	
障害者	4	47	51	12	39	51
	-2.79*	2.79*		3.58*	-3.58*	
合計	91	301	392	38	354	392

	補助金・大口の寄付等			建物が狭い		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
高齢者	2	34	36	4	32	36
	-3.60*	3.60*		-2.02	2.02	
児童 (保育園等除く)	10	26	36	6	30	36
	4.40*	-4.40*		-1.21	1.21	
保育園・こども園	39	230	269	81	188	269
	-2.86*	2.86*		3.46*	-3.46*	
障害者	10	41	51	7	44	51
	2.06*	-2.06*		-1.99*	1.99*	
合計	61	331	392	98	294	392

建替えを行った建物のみを対象とした場合では、補助金・大口の寄付を建替えの要因として挙げている割合は、保育所を除く児童系で高い結果となった（表4-12）。

表 4-12 事業別の建替え実施建物の建替え要因(下行:調整済み残差 灰色\*:p<0.05)

	定員増への対応			個室化への対応		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
高齢者	3	23	26	11	15	26
	-1.97*	1.97*		5.00*	-5.00*	
児童 (保育園等除く)	2	29	31	10	21	31
	-2.84*	2.84*		3.69*	-3.69*	
保育園・こども園	77	137	214	3	211	214
	4.72*	-4.72*		-8.80*	8.80*	
障害者	3	28	31	12	19	31
	-2.41*	2.41*		4.86*	-4.86*	
合計	85	217	302	36	266	302

	補助金・大口の寄付			建物が狭い		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
高齢者	2	24	26	3	23	26
	-1.52	1.52		-1.74	1.74	
児童 (保育園等除く)	10	21	31	4	27	31
	2.01*	-2.01*		-1.74	1.74	
保育園・こども園	36	178	214	65	149	214
	-1.42	1.42		2.81*	-2.81*	
障害者	9	22	31	6	25	31
	1.53	-1.53		-0.87	0.87	
合計	57	245	302	78	224	302

## 4.4.2 建替えの時の経過年別の建替え要因

建替え要因について、建替え時の経過年別に集計を行い、 $\chi^2$ 検定を行い、有意となったものについて分析を行った結果、事業別と同様に建物・設備の老朽化が回答数としては多くなったが、築30年未満で建替えている場合には、要因は様々であったが、定員増への対応や個室化への対応といった要因は、築31～40年の間に建替えられた建物において要因とされている割合が高く、そこに補助金・大口の寄付が要因として挙げられた（表4-13）。築40年を超えて使用し続けている場合には、耐震強度及び行政からの要請を要因として挙げる割合が高くなった。

表 4-13 利用期間別の建物の建替え要因(右列:調整済み残差 灰色\*: $p<0.05$ )

	定員増への対応			個室化への対応		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
～30年	26	153	179	11	168	179
	-2.48*	2.48*		-2.28*	2.2*	
～40年	39	100	139	19	120	139
	3.03*	-3.03*		1.92	-1.92	
41年～	10	49	59	7	52	59
	-0.62	0.62		0.58	-0.58	
合計	75	302	377	37	340	377

	補助金・大口の寄付			行政からの要請		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
～30年	12	167	179	6	173	179
	-3.91*	3.91*		-3.01*	3.01*	
～40年	33	106	139	14	125	139
	4.13*	-4.13*		1.33	-1.33	
41年～	8	51	59	9	50	59
	-0.12	0.12		2.37*	-2.37*	
合計	53	324	377	29	348	377



表 4-13 利用期間別の建物の建替え要因(右列:調整済み残差 灰色\*:p<0.05)

	建物・設備の老朽化			耐震強度		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
～30年	48 -7.26*	131 7.26*	179	12 -4.44*	167 4.44*	179
～40年	89 5.24*	50 -5.24*	139	26 1.37	113 -1.37	139
41年～	38 3.02*	21 -3.02*	59	20 4.29*	39 -4.29*	59
合計	175	202	377	58	319	377

	敷地が狭い		
	回答あり	回答なし	合計
～30年	15 -0.07	164 0.07	179
～40年	16 1.61	123 -1.61	139
41年～	1 -2.04*	58 2.04*	59
合計	32	345	377

## 4.4.3 建物の構造と建替え要因

建替え要因について、建物の構造別に集計を行い、 $\chi^2$ 検定を行い、有意となったものについて分析を行った結果、構造別で差が見られる建替えの要因として、個室化への対応、耐震化、建物が狭いの3つが挙げられた。個室化への対応はRC造の建物で高く（表4-14）、間仕切壁を簡単に移動できないRC造の特徴が表れたものと思われる。また、耐震化を要因として挙げたのは、S造で高くなっており、木造で建てられた建物は、建物が狭い等事を要因として挙げる割合が高くなった。

建物・設備の老朽化については、構造の違いにより回答に有意な差は見られず、4.3.1で述べた通り、構造の違いによる建替えた建物の利用期間に大きな差はないことから、建物の物理的劣化の側面よりも定員増や個室化などの社会的劣化から建替えが行われていると推測される。

表4-14 構造別の建物の建替え要因(右列:調整済み残差 灰色\*: $p<0.05$ )

	個室化への対応			耐震化		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
RC造	24 4.67*	86 -4.67*	110	28 0.56	82 -0.56	110
S造	3 -1.70	58 1.70	61	25 3.59*	36 -3.59*	61
木造	4 -3.22*	108 3.22*	112	14 -3.58*	98 3.58*	112
合計	31	252	283	67	216	283

	建物が狭い		
	回答あり	回答なし	合計
RC造	21 -2.45*	89 2.45*	110
S造	18 0.46	43 -0.46	61
木造	38 2.06*	74 -2.06*	112
合計	77	206	283

4.4.4 法人の運営方針と建替え要因

建替え要因について、積立や修繕計画など法人が施設運営に対する方針別に集計を行った結果、修繕計画がない建物の方が周辺の宅地化への対応により建替えを行った割合が有意に高くなったが（表4-15）、その他要因については、積立も含めて明確な差は見られなかった。

修繕計画及び積立の有無<sup>註3)</sup>により、建物の使用期間の平均値について比較した結果、修繕計画の有無、積立の有無により使用期間の平均値に有意な差は見られなかった（図4-18）。

表 4-15 修繕計画の有無と建物の建替え要因(右列:調整済み残差 灰色\*:p<0.05)

	周辺の宅地化		合計
	回答あり	回答なし	
修繕計画あり	1 -2.32*	126 2.32*	127
修繕計画なし	8 2.32*	124 -2.32*	132
合計	9	250	259

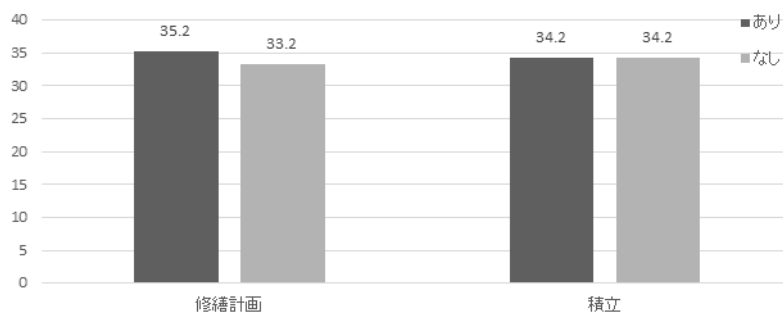


図 4-18 修繕計画・積立の有無と建物の利用期間

4.4.5 築40年以上の建物の建替え検討状況

現在築40年以上の建替えの検討状況について、事業別に集計を行った結果、有意な差は見られなかった(図4-19, 20)。また、修繕計画や積立の法人の運営方針とも建替えの検討状況について有意な差は見られなかった(図4-21, 22)。

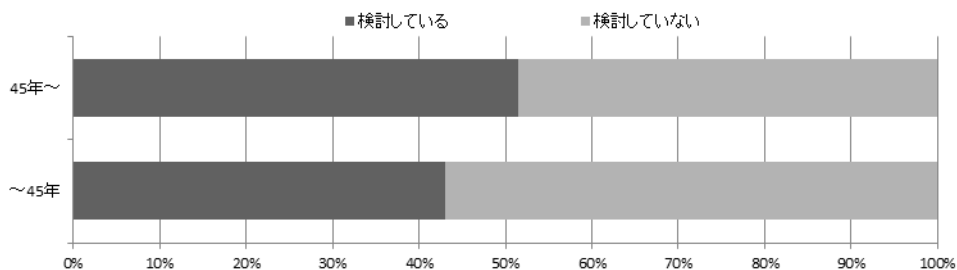


図 4-19 築40年以上の施設の経年別の建替えの検討状況 (n=165)

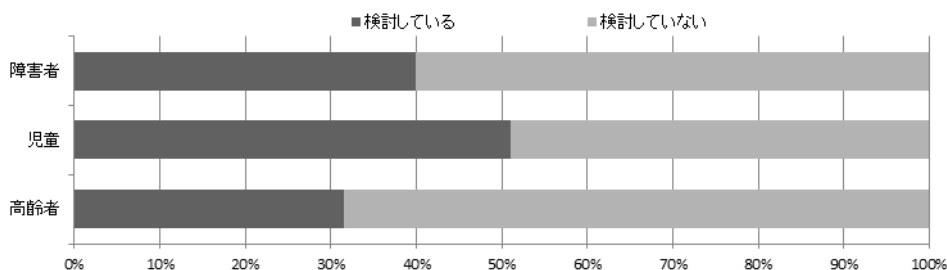


図 4-20 築40年以上の施設の事業別の建替えの検討状況 (n=156)

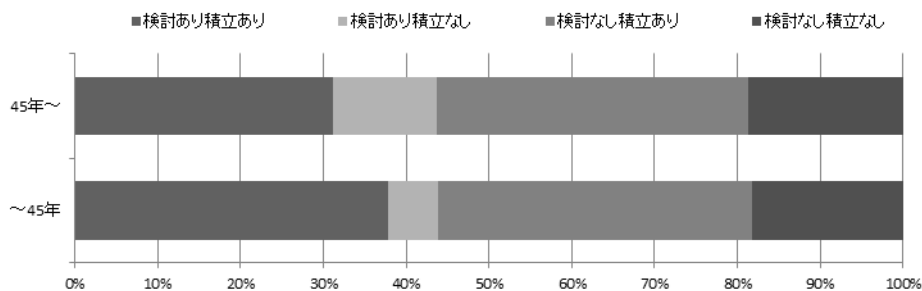


図 4-21 築40年以上の施設の積立と建替えの検討状況 (n=82)

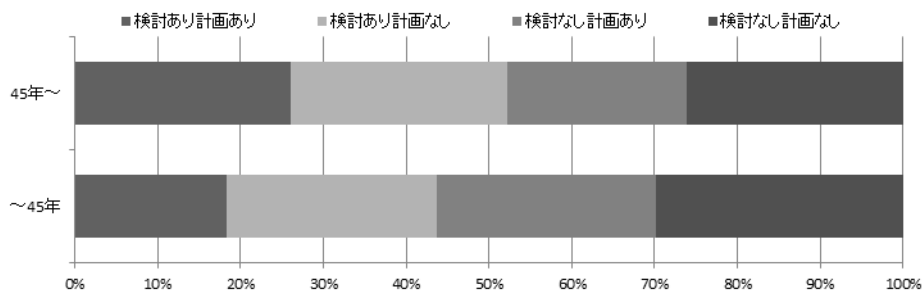


図 4-22 築40年以上の施設の修繕計画と建替えの検討状況 (n=112)

築40年以上の施設のうち、3章のアンケート調査結果から得られた年・平米あたり大規模修繕等費用の金額の平均値について回答のある施設が現在建替えを検討しているかで比較した結果、建替えを検討していない施設の方が大規模修繕等費用の平均値は高くなったが、有意な差とはならなかった ( $p=0.08$ ) (図4-23)。

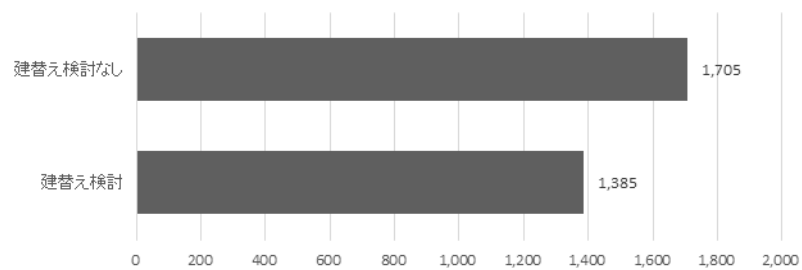


図4-23 築40年以上の施設の累積大規模修繕等費用(円/年・㎡)と建替えの検討

4.4.5 建替えの主要因

建替えの要因に関する回答について、最上位として挙げられた要因と2、3位で挙げられた要因について集計を行った結果、下記の通りとなった(図4-24)。最も要因として挙げられた建物・設備の老朽化については、1位の主要因<sup>註4)</sup>として挙げられる割合が高くなった。一方で、行政からの補助金・大口の寄付、建物が狭い、敷地が狭いについては、建替えにおける補助要因<sup>註4)</sup>であることが分かった。

飯田ら<sup>3)</sup>の事務所ビルに関する主要因では、建物・設備の老朽化は主要因ではなかったと報告されており、また、高井ら<sup>4)</sup>の宿泊施設に関する研究においても物理的劣化を一番の要因として挙げておらず、空間を提供して収益を得る施設とサービスを提供して収益を得る施設での違いが見られる。



図 4-24 最上位に挙げられる建替えの要因

## 4.5 社会福祉施設の建替えの課題

### 4.5.1 事業別の建替えの課題

建替えの課題について、事業別に集計を行い、 $\chi^2$ 検定を行った結果、有意となった課題について分析を行った（表4-16）。保育園等では、代替施設の確保や予算超過が建替えの課題として挙げられる割合が高かった。障害者系では、資金調達を課題として挙げる割合が高く、保育園等を除く児童系では、資金調達や補助金申請等を課題として挙げる割合が少なくなった。

障害者系では、「その他」とする回答が多くなったが、特に移転先など建替え用地の確保について多くの回答が挙げられた。

表 4-16 事業別の建替え建物の建替えの課題(右列:調整済み残差 灰色\*:p&lt;0.05)

	行政との調整・手続き			代替施設の確保		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
高齢者	13	22	35	4	31	35
	0.96	-0.96		-1.37	1.37	
児童 (保育園等除く)	10	45	55	6	49	55
	-2.08*	2.08*		-1.87	1.87	
保育園・こども園	85	170	255	63	192	255
	1.93	-1.93		2.97*	-2.97*	
障害者	9	35	44	6	38	44
	-1.48	1.48		-1.17	1.17	
合計	117	272	389	79	310	389
	資金調達			補助金申請の手続き		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
高齢者	17	18	35	9	26	35
	1.70	-1.70		0.07	-0.07	
児童 (保育園等除く)	11	44	55	4	51	55
	-2.59*	2.59*		-3.30*	3.30*	
保育園・こども園	88	167	255	76	179	255
	-0.55	0.55		2.89*	-2.89*	
障害者	22	22	44	9	35	44
	2.14*	-2.14*		-0.77	0.77	
合計	138	251	389	98	291	389
	予算超過			他施設利用者や近隣への騒音等		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
高齢者	5	30	35	5	30	35
	-1.20	1.20		0.88	-0.88	
児童 (保育園等除く)	4	51	55	2	53	55
	-2.90*	2.90*		-1.70	1.70	
保育園・こども園	69	186	255	31	224	255
	3.06*	-3.06*		1.93	-1.93	
障害者	9	35	44	1	43	44
	-0.32	0.32		-1.82	1.82	
合計	87	302	389	39	350	389



## 4.5.2 建替え時期別の建替えの課題

建替えの課題について、建替え時期別に集計を行い、 $\chi^2$ 検定を行った結果、41年以上と比較的長く使用した施設においては、他施設利用者や近隣への騒音を挙げる割合が高くなった（表4-17）。

表 4-17 建替え時期別の建替え建物の建替えの課題(右列:調整済み残差 灰色\*: $p<0.05$ )

	他施設利用者や近隣への騒音		
	回答あり	回答なし	合計
～30年	7 -1.52	81 1.52	88
～40年	14 -0.61	113 0.61	127
41年～	12 2.55*	41 -2.55*	53
合計	33	235	268

## 4.5.3 法人側の取組みと建替えの課題

修繕計画の有無及び積立の有無と建替えの課題について、 $\chi^2$ 検定を行った結果、修繕計画については、修繕計画を作成している施設の方が建築計画を課題として挙げる割合が有意に高かった（表4-18）。積立の有無については、積立が行われている法人の方が行政との調整・手続きを課題として挙げた割合が高かった。

法人の運営施設数で分類した法人規模別に集計した結果では、小規模な法人において、補助金申請を課題として挙げる割合が高くなった（表4-19）。

表 4-18 積立・修繕計画と建替え建物の建替えの課題(右列:調整済み残差 灰色\*: $p<0.05$ )

	建築計画		
	回答あり	回答なし	合計
修繕計画あり	32	81	113
	2.62*	-2.62*	
修繕計画なし	19	111	130
	-2.62*	2.62*	
合計	51	192	243

	行政との調整・手続き		
	回答あり	回答なし	合計
積立あり	47	61	108
	2.93*	-2.93*	
積立なし	34	99	133
	-2.93*	2.93*	
合計	81	160	241

表 4-19 法人の規模と建替え建物の建替えの課題(下段:調整済み残差 灰色\*: $p<0.05$ )

	補助金申請の手続き		
	回答あり	回答なし	合計
1施設のみ	37	66	103
	2.34*	-2.34*	
~5施設	29	77	106
	-0.19	0.19	
6施設~	4	37	41
	-2.85*	2.85*	
合計	70	180	250

## 4.5.4 建替えの組織体制と課題

建替えの組織体制と課題について集計を行い、 $\chi^2$ 検定を行った結果、いずれの課題についても組織体制との間において、有意な関係は見られなかった。

## 4.5.5 建替え後建物と建替え検討中建物の課題

建替え後建物と建替えを検討中としている建物の課題について集計のうえ、 $\chi^2$ 検定を行った結果、建替えを検討中の建物では、資金調達や法人内での検討体制の構築が課題として多く挙げられたが、建替え後では移転・引越の調整について多く挙げられており、建替え事業の初期には見通せなかったが、建替え事業全体を見ると移転・引越は大きな課題となることが分かった（表4-20）。

表4-20 建替え後建物と建替え前建物の建替えの課題(下段:調整済み残差 灰色\*: $p<0.05$ )

	法人内での検討体制			資金調達		
	回答あり	回答なし	合計	回答あり	回答なし	合計
建替え実施	16	286	302	95	207	302
	-5.14*	5.14*		-2.85*	2.85*	
建替え検討中	21	69	90	43	47	90
	5.14*	-5.14*		2.85*	-2.85*	
合計	37	355	392	138	254	392

	移転・引越し		
	回答あり	回答なし	合計
建替え実施	46	256	302
	2.40*	-2.40*	
建替え検討中	5	85	90
	-2.40*	2.40*	
合計	51	341	392

4.5.6 建替え要因と建替えの課題

建替え後建物の建替え要因と建替えの課題について集計を行った結果、個室化対応や運営事業変更のために建替えた施設において資金調達を課題として挙げる回答が多かった（表 4-21）。

表 4-21 建替えの要因と建替えの課題(白:各要因合計の20%以上)

	法人内での検討体制	法人内での調整	行政との調整・手続き	代替施設の確保	従業員の対応	資金調達	補助金申請の手続き	敷地が不足	建築計画	予算超過	工事中の他施設の運営	他施設利用者や近隣への騒音等	移転・引越	その他	合計
収益の減少	0	0	1	1	1	1	2	0	0	2	0	1	1	0	10
利用者・職員獲得のため	7	3	29	14	1	23	22	4	17	14	4	8	10	12	168
運営事業の変更・導入	0	0	7	3	0	10	5	0	4	3	0	2	6	5	45
定員の増加	7	4	22	17	1	30	18	6	20	21	8	18	9	6	187
個室希望への対応	2	2	11	9	2	21	9	3	9	4	5	4	7	11	99
運営主体の変更	0	1	3	2	0	3	7	2	1	2	1	1	0	3	26
行政からの補助金・大口の寄付	2	4	17	15	0	18	18	6	14	15	4	5	18	9	145
補助金による施設利用期間	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	0	1	0	0	6
減価償却期間	0	0	0	1	0	1	0	0	1	1	0	0	0	2	6
行政からの要請	3	2	12	5	1	9	5	4	7	9	0	4	4	5	70
建物・設備の老朽化	12	5	63	45	2	67	60	14	44	37	15	23	28	30	445
耐震性能不足	4	4	29	25	1	20	24	6	13	21	3	9	11	11	181
建物が狭い	8	8	29	23	1	30	24	6	23	17	10	10	8	12	209
構造上の問題による新規設備導入不可	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	3
厨房・EVの更新	0	0	1	1	0	1	1	1	0	0	2	1	1	0	9
ランニングコストの低減	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	4
敷地が狭く増築不可	0	4	12	8	0	15	13	6	7	6	3	3	6	5	88
周辺の宅地化	1	0	2	0	0	2	2	0	2	1	0	1	2	3	16
浸水等災害の懸念	1	0	3	1	0	2	1	0	3	4	0	2	2	2	21
その他	2	2	9	3	1	9	5	1	9	5	0	0	5	8	59
合計	49	39	252	175	11	264	216	60	175	164	55	94	118	125	1797

## 4.6 社会福祉施設の建替えの実態

### 4.6.1 社会福祉施設の利用期間

建替えが行われた施設では、竣工から40年を迎える前に70%以上が建替えを行っており、事業による有意な差はなく、建替えが行われている施設は、平均30年超で建替えが行われていることが示された（図4-7,8）。RC造の方が木造の建物よりも長い利用期間となったが、それでもRC造では法定耐用年数よりも短く、崔ら<sup>5)</sup>の研究や林<sup>6)</sup>らの研究による公共施設（35～38年）、事務所ビル（61.6年）と比べても比較的短い期間で建替えられていることが分かった。築30年以内で建替えられた施設の約40%は、多用途もしくは空き家として残されており（図4-15）、また建替え要因を比較した場合でも建物・設備の老朽化とする要因は構造の違いにより有意な差は見られず、必ずしも構造体の劣化により建替えられていないことが分かった。

入所施設と通所施設とで比較した結果では、入所施設の方が僅かではあるが、利用されている期間が長くなった。保育園は法定耐用年数では学校として扱われるためRC造で47年となり、病院用とされる他の用途のRC造で39年よりも長くなるが、建替えられた建物の実際の利用期間は、他の用途よりも短いという矛盾が見られた。

### 4.6.2 社会福祉施設の建替えの要因

建替えの要因としては、いずれの事業であっても「建築・設備の劣化」が最も多く挙げられ、主要因となっていることが分かった（図4-10）。高齢者系事業及び障害者系事業では個室希望への対応を要因として建替えを行った施設が多くなり（表4-11）、児童系については定員増への対応という建替えの要因が多く挙げられていた。障害者系では、現在建替えを検討している施設において、収益性の低下など事業性の要因が挙げられた。築30年未満で建替えられた施設の建替え要因は、建物や敷地が狭いことが要因として挙げられ、そこから築40年までの間では、補助金や大口の寄付が建替えの要因となっており、補助金や大口の寄付が建替えの時期に影響を与えていた（表4-15）。築41年以降では、行政からの要請とする回答の割合が高くなり、他に耐震強度不足が要因として挙げられた。一方で、建築・設備の老朽化の回答に含まれる可能性も考えられるが、耐震性能を除いた構造上、設備更新上の問題といった建築のハード面で予め対応すべき要因はほとんど挙げられなかった（図4-10）。

#### 4.6.3 社会福祉施設の円滑な建替えへの法人の対応

社会福祉施設の建替えを行ううえでの課題としては、行政との調整、資金調達が多く挙げられた。建替えを円滑に進めていくための積立や修繕計画といった施策については、その有無により建替えの課題を大きく解決できるということにはならなかった（表4-15, 図4-18）。法人の大規模化もしくは建替え検討委員会などを設置した場合には、行政等との調整や補助金申請に関する課題は軽減されるが、一方で法人内の調整が建替えの課題となることが分かった（表4-19）。建替え後建物と建替え検討中建物の課題を比較した結果から、検討中段階では問題として挙げられていない引越し・移転の調整が、建替えを実施後、建替え事業全体を鑑みると大きな課題となることが分かった（表4-20）。

建替えられた建物のうち、障害者施設では高齢者や児童と比べて別の敷地へ移転する割合が高くなっており、移転先の敷地が決定できず、建替えを行えないという課題もみられた。

#### 4.6.4 社会福祉施設を長期的に使用していくための課題

築40年以上の社会福祉施設の調査結果より、有意な差とはならなかったが、築40年を超えても建替えを検討していない施設の方が、平米あたり累積大規模修繕等費用が高いという結果となった（図4-23）。継続して使用している理由からも直近で修繕等を実施していることが挙げられている（図4-15）ことから、社会環境の変化が大きな建替え要因となり得る社会福祉施設においても長く建物を使用していくためには修繕等の実施が必要である。

#### 4.7 まとめと考察

本調査により、社会福祉施設の建替えの実態が明らかとなった。

社会福祉施設は、30年超で建替えを迎えることが多く、建築・設備の老朽化が最も大きな要因となったが、それに加えて定員増や個室化への対応が要因となっていることが分かった。これらの要因は、社会情勢によるものであり、現在建替えを検討している施設では要因として挙げられる割合も少ないが、補助金・大口の寄付や行政からの要請といった建替え要因については、建替えの時期に大きな影響を及ぼしており、法人側が主体となって建替えを決定していくというよりも、築年が経過しても建替えが行われない施設は、行政が主体として決定していく状況が想定される。事業において適切に収益を確保し、自らのタイミングで建替えを行える施設と、収益性が低いために建替えを行うには補助金等に頼らざるを得ず、行政側にそのタイミングを委ねる2つのパターンがあるが、多くが後者の施設であり、補助金等の原資にも限界があるため、今後速やかに建替えが円滑に行われない可能性が高い。

修繕計画や積立といった建替えへの備えが建物の使用期間や建替えの要因に影響を及ぼしているとは言えず、今後施設は、補助金・大口の寄付を待たず老朽化した段階で適切な資金の手立てがあり建替えを行うか、補助金・大口の寄付が得られるまで老朽化させないように修繕等を行っていくかの手法により運営がなされることとなると思われる。

明治安田生命福祉研究所の調査でも触れられている通り、現在の減価償却期間において次の建替えに向けて内部留保等が実現できている法人は、27.5%しかいないことから、減価償却期間を終えて施設を使い続け、積立等の期間を延ばさざるを得ない施設が多く発生するものと思われる。古い施設においては、収益性の悪化が懸念されており、減価償却期間内と同様の利益が発生せず、永遠に建替えるための資金が調達できないという事態も想定される。

また、本研究の視点からは外れるが、事業を終了する場合には、建替えとは異なる要因により事業終了方針決定がなされるものと思われ、こういった視点も含めて施設の終わりを捉えていくことが今後の課題として挙げられる。

## 註

註1) 国税庁より公表されている減価償却資産の耐用年数において、鉄筋コンクリート造の店舗用・病院用建物の法定耐用年数はRC造で39年、S造で29年、木造で17年と設定されている。

註2) 回答数が少なく、クロス表を作成した場合に期待度数5未満の欄が全体の20%以上発生してしまう項目は $\chi^2$ 検定を用いることができないため検討からは省き、回答数の多いもののみを議論の対象としている。

註3) 3章3-4. において、修繕計画と積立の関係には相関があることが明らかにされている。

註4) 飯田ら<sup>3)</sup>の研究において、主要因と付随的要因に分けて分析を行っている。

## 参考文献

- 1) 東京都社会福祉協議会：地域福祉提言2012 提言Ⅱ：老朽化した社会福祉施設の建て替え問題に関する提言、pp. 18-22、2012
- 2) 善積康子：障害者施設の再編整備について、三菱UFJリサーチ&コンサルティングレポート、2013. 2
- 3) 飯田恭一、吉田伸郎：建物の取壊し理由とその存続期間等に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第75巻 第652号、pp. 1573-1579、2010. 6
- 4) 高井宏之、中村光将：用途変更・建替えた事例の意思決定の実態と用途変更の具体例 変更・閉鎖されたホテルに関する研究 その2、日本建築学会大会梗概集、pp. 41-42、2005. 9
- 5) 崔峻榮、岡田光正、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司：建物の寿命分布の推定について 公共建築の維持管理に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、pp. 777-780、1987
- 6) 林貴大、小松幸夫、板谷敏正、梁川遼宥：投資用不動産における建物の寿命及び建替えに関する研究、日本建築学会大会学術梗概集、pp. 297-298、2017. 8



- 5.1 本章の概要
- 5.2 調査の手法
- 5.3 調査対象施設
- 5.4 事例調査の結果
- 5.5 事例調査より得られた取組みの実態
- 5.6 まとめと考察

## 5.1 本章の概要

### 5.1.1 本章の背景

第2章から4章において、アンケート調査により社会福祉施設の投資の実態及び立替の要因について明らかとなった。しかし、社会福祉施設を運営する社会福祉法人は、その成り立ち、規模なども様々であり、適切な運営のために各法人が様々な取組みを行っている。大規模法人の施設運営への課題へのアプローチと小規模法人の課題へのアプローチは異なるものであり、第4章で述べた通り必ずしも大規模組織的な運営が適切であるとも言い切れない。

### 5.1.2 本章の目的

本研究では、アンケート調査から明らかになった施設運営に関する課題への法人・施設属性や取組みが特徴的な法人の実態及び取組みについて、現地確認及びヒアリング調査を行い、課題への解決策の示唆を得ることを目的とする。

## 5.2 調査の手法

第2章、3章で行ったアンケート調査Iで回答の得られた法人から、代表的な事例を抽出し、実際に現地を訪問し施設の状況等を確認のうえ、以下の内容についてヒアリングし、回答の整理を行った（表5-1）。

表5-1 調査におけるヒアリング事項

日常の施設運営における体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組織体制</li> <li>・整理している情報の体制</li> <li>・点検の体制等</li> </ul>
大規模修繕等実施時の体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施内容決定までのプロセス</li> <li>・業者体制</li> <li>・発注形態等</li> </ul>
運営している施設の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の修繕、改修、劣化状況</li> <li>・現状抱えている課題等</li> </ul>
施設運営に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不具合に対する対応の考え方</li> <li>・今後の施設の運営（改築等）等</li> </ul>
大規模修繕等実施における課題の実態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕実施における計画</li> <li>・工事、予算等の課題</li> </ul>

### 5.3 調査対象施設

第2章、3章の調査結果より、①数施設で直近に修繕を実施、②古い建物を長く使用、③多数施設を組織的に運営、④施設専門の職員を配置の4つの分類から、調査対象とする法人を抽出した。

		①数施設で直近に修繕を実施		②古い建物を長く使用	
		事例1	事例2	事例3	事例4
主な事業		認知症高齢者 GH	特別養護老人ホーム	授産施設(就労支援)	高齢者/保育所
法人規模 (運営施設数)		1	4	1	11
代表的な施設①	施設種別	認知症 GH	特別養護老人ホーム	授産施設	保育所
	竣工	2000年	1994年	1964年	1976年
	構造	RC	RC	S	W造
	規模	2F	4F	2F	1F
	定員	18名	60名	50名	60名
	延床面積	1,594 m <sup>2</sup>	4,445 m <sup>2</sup>	1,433 m <sup>2</sup>	749 m <sup>2</sup>
	建築工事費	350,000千円	1,864,300千円	25,460千円	5,016千円
	累積修繕費	42,958千円	124,200千円	39,358千円	5,803千円
代表的な施設②	施設種別	/	養護老人ホーム	/	特別養護老人ホーム
	竣工		1965年		1982年
	構造		RC		RC造
	規模		2F		1F
	定員		110名		80名
	延床面積		—		2,998 m <sup>2</sup>
	建築工事費		—		356,422千円
	累積修繕費		—		213,338千円
特徴	・築年は浅いが、適切なタイミングで修繕を行い、施設を適切な状態に維持している。	・2015年に外壁、屋上を含めた特別養護老人ホームの大規模修繕を実施している。	・築50年以上の施設であり、細かな修繕を実施しながら、運営を行っている。	・築50年以上の施設を含む多数の施設を細かな修繕を実施しながら、運営を行っている。	

		③多数施設を組織的に運営		④施設専門の職員を配置	
		事例5	事例6	事例7	事例8
主な事業		障害児入所他	障害者支援	高齢者/障害者支援	障害者支援
法人規模 (運営施設数)		21	33	16	40
代表的な施設①	施設種別	医療型障害児入所施設	障害者支援施設	特別養護老人ホーム	障害者支援施設
	竣工	1997年(新館:2014年)	1980年	1996年	1980年
	構造	RC	RC	RC	RC
	規模	3F	1F	2F	1F
	定員	120名(新館含む)	30名	40名	40名+50名
	延床面積	7,456㎡(新館含む)	1,123㎡	2,448㎡	2,767㎡
	建築工事費	907百万円	78百万円	—	125百万円
	累積修繕費	67百万円	50百万円	—	123百万円
代表的な施設②	施設種別	児童養護施設	母子生活支援施設	特別養護老人ホーム	障害児入所施設
	竣工	1996年	1984年	2015年	1991年
	構造	RC	RC	S	RC
	規模	3F	3F	2F	1F
	定員	54名	20名	85名	30名
	延床面積	2,688㎡	1,154㎡	5,218㎡	1,567㎡
	建築工事費	491百万円	136百万円	—	170百万円
	累積修繕費	74百万円	33百万円	—	7百万円
特徴	・多岐の事業にわたる多数の施設を組織的に運営を行っている。	・多岐の事業にわたる多数の施設を組織的に運営を行っている。	・法人内に建設部門を設置し、施設に関する業務を担っている。	・法人内に施設担当を配置し、広域にわたる多数の施設を運営している。	

5.4 事例調査の結果

5.4.1 事例1 直近で修繕を実施

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設 A 概要				
法人設立	1999年	事業	認知症高齢者グループホーム			
法人の主たる領域	高齢者・障害者	定員	認知症高齢者 GH：18名 就労継続支援：20名 デイサービス：40名			
法人の運営施設数	1（小規模）	竣工	2000年			
法人の主要な施設	認知症高齢者 GH 定員：18名 竣工：2000年 延床面積：1,594㎡	構造・規模	RC造・2階			
		延床面積	1,594㎡			
		修繕等履歴	8年目	約7百万円	内装	
			11年目	約11百万円	給排水（浴室関係）	
			12年目	約11百万円	屋根	
13年目	約6百万円		外壁			
13年目	約8百万円	機械浴槽				
概要	<p>施設は、1階にデイサービス、2階は洋室スタイルと和室スタイルの認知症高齢者グループホームを配置する構成となっている。</p> <p>施設の維持管理については、建築に関する専門的知識を持つ理事長自らが建築の状況を十分に把握し、また何か少しでもできることがあれば、職員自らが修繕を行うなど、常に施設を最適な状況に保っている。</p>					



2階に配置された和室側の中庭  
(施設 A)



ホール  
(施設 A)

## (2) 日常的な施設運営の特徴

- ・障害者の就労支援の一環として、就労支援利用者にグリーストラップの清掃、空調機フィルター洗浄、ドレインの洗浄、浴室洗浄等その他点検等を実施してもらい、それら業務に対して、工賃を支払っている。
- ・上記の業務をお願いするために、図面上に設備機器の場所をプロットし、具体的な方法が理解できるようマニュアルを整備し、定期点検の日程も定めている。
- ・特に定まった修繕計画はないが、日常的に施設を巡回する中で、不具合箇所や改善すべき点を肌で感じながら、修繕等として実施すべき事柄について常に意識の中に置いている。
- ・職員の働きやすさ、定着しやすさを常に意識し、職員の体に負担を掛けない浴槽の改修等も行っている。
- ・改修を行うことで、職員の職場環境が「紙芝居」のように変化し、それが日常の変化・刺激につながり、マンネリ化しない職場環境を提供できていると考えている。



桧風呂より改修された浴室  
(施設 A)



自らが施工した廊下窓周りの防寒対策壁  
(施設 A)

### (3) 大規模修繕等実施時の特徴

- ・よほどの大規模な工事でなければ、職員自らが手を動かし、施工する形で工事を行っている。
- ・ボイラーによるセントラルの給湯方式から場所ごとに給湯器を設置する個別給湯方式に変更した。省エネ、故障を考えると、個別化していくことが有効である。
- ・工事されていない項目に、空調があるが、これについても個別化、ルームエアコン化で対応していく予定である。
- ・竣工時は、ゼネコンに施工いただいたが、修繕等の工事は、費用の抑制及びフットワークの軽さから地元の業者に来ていただき、施工をさせていただいている。
- ・居室等は利用者が退去した段階で、リフォームを行うようにしている。和室であれば、畳や壁クロス、洋室は劣化した床と壁クロスを、その都度更新している。
- ・浴室を改修した際には、浴室が異なるフロアに複数あったため、それぞれ支障の出ないよう順次改修を行った。
- ・厨房については、当初電気真空調理機を導入していたが、電気代が大きくかかるため、宅配方式に変更した。厨房を廃止したことにより、維持費の観点だけでなく、味の面でも改善されたと考えている。
- ・当初の建築時には、和室に小上がりを設け、居室を1段あげるスタイルを採用していたが、バリアフリーとした方が使用しやすいため、かさ上げた床を撤去し、同レベルの床に改修している。
- ・施設内で工事を行う上で特に支障となるものはない。もちろん騒音等は発生するが、それは日常の暮らしの中でも起こり得ることであり逆に生活音として楽しむ姿勢である。

### ④将来的な施設運営についての考え方

- ・現在築17年程度であるが、今後空調機の更新ができれば、30年目までは大きな工事は行う必要はないのではないかと考えている。
- ・法定耐用年数の40年程度使い続けることをひとつの目標としており、30年以降どのように維持していくのかは今後への課題であると考えている。



小上がりから段差を解消した床面  
(施設 A)



リフォーム前の和室ユニット  
(施設 A)



利用者が退去の都度、内装を更新する和室ユニット  
(施設 A)



屋根修繕とともに修繕を行った外壁  
(施設 A)



5.4.2 事例2 数施設運営法人で直近に修繕を実施

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設 A 概要				
法人設立	1927 年	事業	特別養護老人ホーム			
法人の主たる領域	高齢者	定員	72 名			
法人の運営施設数	4	竣工	2000 年			
法人の主要な施設	施設 A ・特別養護老人ホーム ・定員：72 名 ・竣工：1994 年 ・延床面積：4,445 m <sup>2</sup> 施設 B ・養護老人ホーム ・定員：110 名 ・竣工：1965 年 ・延床面積：不明 施設 C ・保育園 ・定員：80 名 ・竣工：1985 年 ・延床面積：589 m <sup>2</sup>	構造・規模	RC 造/4 階			
		延床面積	4,445 m <sup>2</sup>			
			21 年目	約 124 百万円	外壁、屋上、空調、給排水	
		施設 B 概要				
		事業	養護老人ホーム			
		定員	110 名			
		竣工	1965 年/1967 年			
		構造・規模	RC 造/2 階			
		延床面積	不明			
概要	敷地内には、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、保育園があり、近隣にサービス付き高齢者住宅を運営している。 1965 年に竣工した養護老人ホームは、現在築 50 年を超え、老朽化していることから、建替えの検討を行っており、保育園も含めた敷地内での建替え及びそれに伴い財源の検討が行われている。 1994 年に竣工した特別養護老人ホームは、2015 年に外壁・屋上など大規模な修繕工事が実施されている。					



内観  
(施設 A)



廊下  
(施設 B)

(2) 日常的な施設運営の特徴

- ・修繕等の実施は、財源も含めて各施設がある程度の範囲で判断・実施しており、法人としては各施設に委ねている。
- ・各施設が一定程度独立して施設の運営を行っており、より各施設に即した運営が行われていると認識しているが、一方でその情報、ノウハウの共有が、継続的な施設運営の課題として挙げられる。



改修後の外壁の様子  
(施設 A)



改修後の屋上の様子  
(施設 A)

### (3) 大規模修繕等実施時の特徴

- ・特養の大規模修繕については、課題としては認識していたが、実行に移せずにいたところ、不具合が発生したこともあり、いよいよ実施しなければということで、検討を開始した。
- ・実施内容については、まず職員が項目の抽出を行ったうえで、東京都からの補助金要件に適合する項目を優先し、また機能的に必須と考えたポンプ更新や厨房改修などを加え、予算に合わせる形を取った。
- ・検討を始めるにあたっては、施設に備わっている設備の確認から始めた。専門の書籍など見ながら、耐用年数、費用の想定などを行った。約2年を補助金申請・発注までに要したが、より早期に建築士などの専門家の協力が得られていれば期間が短縮できたと考えている。
- ・外装の修繕においては、足場を架設するため、駐車場として利用していたスペースが使えなくなるという問題が発生した。足場架設時に限らず、工事期間中の工事車両の配置、駐輪場なども課題であった。敷地内のやり繰りと外部駐車場を借りることで対応した。
- ・タイルのはつり音などが、隣接する保育園への午睡へ影響するため、午睡の時間は工事不可とした。その分工期に負担がかかったと思われる。
- ・空調改修については、利用者に移動していただくスペースの問題から、1日2部屋ずつ進めていく形を取った。工期は計5か月であったが、これらの事柄が影響した。
- ・厨房改修時については、朝・夕食を養護老人ホームにある厨房にて調理を行ったが、賄いきれない分は約2か月半お弁当を委託し、食事の提供を行った。
- ・分電盤改修を行うために8時間停電を行う必要があった。非常用発電機による電源供給が可能な範囲とナースコールには供給を行ったが、非常用系統となっていない照明などには、ポータブル発電機により別途電源供給を行った。また、空調が停止するため、ストーブを用意し、対策を行った。給水については、高架水槽から供給できる範囲であったため、問題はなかった。
- ・予算の関係で実施できていないものとして、トイレなど給排水設備があると考えている。また、電気の受変電設備関係も、大規模な費用が必要な項目として認識している。

(4) 将来的な施設運営についての考え方

- ・特養については、何年使うというような計画は立てていないが、建替えの補助要件として、50年<sup>註1)</sup>という数字があると聞いており、それまでは使用することになるであろう。
- ・大規模修繕に関する補助金は、一度使用すると10年間再度補助を受けることはできない<sup>註2)</sup>ため、補助金を利用して次に大規模修繕を実施しようとする、10年後にならざるを得ない。
- ・養護については、建替え及び改修へのハードルが高く、将来的な対応に苦慮している。



機器の入れ替えを行った厨房  
(施設 A)



空調等の改修を行った室内廊下  
(施設 A)



大きく改修はされていない居室 (4人部屋)  
(施設 B)



スプリンクラー配管が露出した談話室  
(施設 B)

5.4.3 事例3 古い建物を長く使用

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設A概要				
法人設立	1952年	事業	授産施設 (基準該当就労支援B)			
法人の主たる領域	障害者・困窮者	定員	50名			
法人の運営施設数	1(小規模)	竣工	1964年			
法人の主要な施設	施設A ・授産施設 (基準該当就労支援B) ・定員:50名 ・竣工:1964年 ・延床面積:1,594㎡	構造・規模	S造/2階			
		延床面積	1,433㎡			
		修繕履歴	19年目	約5百万円	屋根	
			22年目	約25百万円	内装・電気・空調	
			26年目	約6百万円	空調	
			34年目	約3百万円	外構	
			36年目	約5百万円	外壁・屋根	
			38年目	約4百万円	内装	
			46年目	約3百万円	給排水	
50年目	約1百万円	消火栓ポンプ				
概要	<p>戦前の軍人援護作業所に端を発し、その後、授産施設となり、現在では基準該当就労支援B型に該当する施設として運営されている。</p> <p>施設は作業室、事務室、寮(現在は倉庫として使用)の3棟から構成されており、いずれも築40年以上の古い建物となっている。</p> <p>給付金よりも制服等を外部へ販売することが主な収入源となっており、多くの利用者に対して工賃の支払いを行いながら運営を行っている。</p>					



作業室  
(施設A)



休憩室  
(施設A)

## (2) 日常的な施設運営の特徴

- ・外部専門家として、建築士・施工者の協力は仰いでいる。
- ・利用者へ適切に工賃をお支払するというのがこの事業の大きな役割であり、一方で製品の売上による収入の占める割合が大きいため、収支の余力は大きくない。その中で、修繕計画を計画的に立てるという状況にはなく、必要な工事が発生するたびに、予算が許す範囲で実施している。
- ・必要な法定点検等に基づき、必要となる工事は実施している。
- ・床の補修、屋根のモルタル補修など、自らが施工できるものは、自ら工事を実施している。
- ・本施設では、建物以外にも業務用マシンなど生産設備へも投資を行っていかなくてはならないため、なかなか建物へ費用を回せない状況にある。



劣化したため自らが施工し、修繕した床  
(施設 A)



劣化が進んでおり漏水が懸念されている屋根  
(施設 A)

### (3) 大規模修繕等実施時の特徴

- ・細かく工事を実施しているが、予防保全という形では対応できておらず、不具合により機能上制約が生じる前に工事を実施している。ただし、利用者さんの安全等に影響を及ぼす可能性があるところは、最優先で実施している。
- ・一度に多額の費用を当てることは難しいため、例えば受変電設備では機器ごとに更新していくような形で、一度の支出を抑えている。
- ・工事に伴い機能に制約をきたすような状況は生じていない。受変電設備関係の工事は実施しているが、その日は休みとするか、日曜日など休日を利用して工事を行った。給水管が破損した際には、防火水槽の水をトイレに人力で運ぶなどして、対応した。
- ・現在、床の劣化が著しい部分、寮のパラペット部分の劣化した笠木、エアコンについて、修繕が必要と認識している。
- ・また、トイレについては利用者からも要望が多く、改修を行わなくてはならないと考えている。
- ・時期を選べば補助金が受けられるような工事については、補助金を受けるようにしているが、突発的な内容も多く、そこまで待てないことが多い。
- ・補助金を受けるための手続きが非常に煩雑であることも、修繕を行う上でのハードルとなっている。



部分的に更新されている受変電設備・更新が必要な屋上  
(施設 A)



更新が望まれる衛生陶器  
(施設 A)

(4) 将来的な施設運営についての考え方

- ・今後の施設運営については、施設だけでなく、事業自体の長期的な方針も考慮して考えなくてはならないため、築50年超の建物であるが、見通しとしては立っていない。
- ・施設単体として、どの程度躯体がもつのかということも分かっていない。そこが分かれば、逆算してということも可能であるが、現状において自己負担で建替えるということは難しい。



漏水が発生した作業室室内屋根（補修済）  
（施設 A）



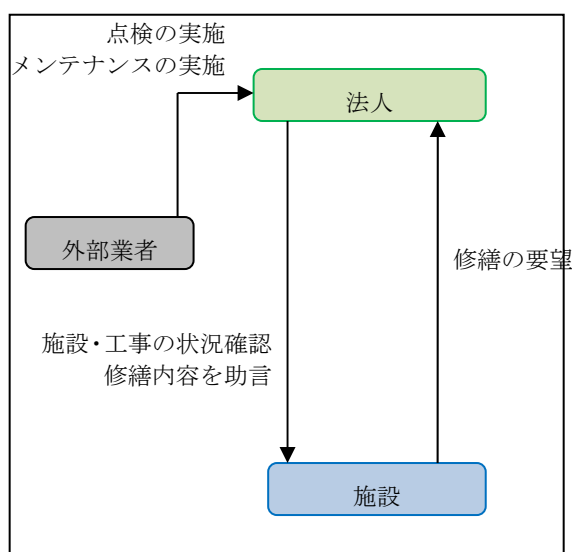
5.4.4 事例4 古い建物を長く使用

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設A概要				
法人設立	1981年	事業	特別養護老人ホーム			
法人の主たる領域	高齢者・児童	定員	80名			
法人の運営施設数	11(大規模)	竣工	1982年(2015年増築)			
法人の主要な施設	・施設A/特養/80名/1982年/2,988㎡ ・施設B/デイサービス/35名/1993年/1,083㎡ ・施設C/保育所/120名/1983年/911㎡ ・施設D/保育所/60名/1974年/684㎡ ・施設E/保育所/90名/1976年/749㎡ ・施設F/保育所/60名/1977年/603㎡	構造・規模	RC造/1階			
		延床面積	2,998㎡			
		修繕履歴	7年目	約1百万円	給排水	
			16年目	約3百万円	給排水他	
			17年目	約2百万円	厨房関係	
			19年目	約17百万円	給排水	
			20年目	約1百万円	給排水	
			21年目	約12百万円	給排水	
			23年目	約45百万円	給排水	
			27年目	約5百万円	外壁・内装	
			29年目	約4百万円	内装	
		30年目	約9百万円	ナースコール		
		33年目	約2百万円	排煙窓		
		<b>施設B概要</b>				
事業	保育園					
定員	60名					
竣工	1974年					
構造・規模	W造/1F					
延床面積	684㎡					
	32年目	約6百万円	給排水			
	34年目	約2百万円	外壁			
概要	法人は、高齢者、児童関係の施設を主に運営している。 当初は高齢者施設を運営していたが、2005年に自治体より6施設の保育所の移管を受け、それらを加えて現在まで運営を行っている。 主要施設である特別養護老人ホームは、本館に加え、増築された新館、ショートステイ、デイサービス、グループホームで構成されている。 各施設の修繕工事には法人本部が積極的に関与し、その状況を常に把握している。					

(2) 日常的な施設運営の特徴

- それぞれの施設長が施設の修繕等については把握すると同時に、修繕等の支出については、細かいものも含めて法人まで決済が上げられるため、法人でも確認をしている。
- 年度ごとに施設別の修繕等に関する予算を設定し、修繕の項目を設定している。各施設から上げられるものと、法人が実施すべきとして設定しているものがある。施設が希望した修繕について、実施方法などで法人が修正を行うこともある。
- 法人の方でも定期的に施設を巡回し、また、点検業者からの指摘、建築物調査の結果なども確認しながら、施設側で気づかない点についても修繕に盛り込むようにしている。
- 建築に関することについては、小規模なものを除いては、全施設共通で、必要な際にその都度建築士等に相談している。
- 工事実施前と工事実施後は、各施設だけでなく法人側でも現地を確認し、適切な状態であるか確認している。
- メンテナンスを適切に行うことで、建物は長持ちし、利用者も快適に生活ができるという考えを持って、細かなことでも施設側から上げるように意識している。



法人と施設側が連携した施設運営の体制

### (3) 大規模修繕等実施時の特徴

- ・修繕項目が上げられるたびに迅速に対応しているため、まとめて大規模には実施せず、細かく多数の工事を行っている。
- ・給排水工事が多くなっているのは、特養は自前で温泉を引いているためであると思われる。温泉は、一部の床暖房としても利用しているが、エネルギー費が削減できる一方で、メンテナンス費が必要となる。
- ・ファイバースコープ使用した配管調査を行い、配管の状況を確認し、修繕が必要かどうかの判断を行っている。また、RC 躯体についても中性化の調査<sup>註3)</sup>を行っており、その結果を踏まえて今後の施設運営を考えている。
- ・浴室を改修する際には、併設しているデイサービスの浴室を利用したため、特に制約はなかった。
- ・居室の改修を行う際は工事は1部屋につき1日で実施することとし、利用者はその期間レクリエーション室等で過ごしていただいた。
- ・建物や備品が壊れた状態や汚れた状態にならぬよう適切に投資を行っている。利用者の方が気持ちよく、快適に利用できる状態を保つことは非常に重要であると考えており、利用者さんに施設を選んでいただく際にもメリットになっていると考えている。



既存空間に配慮し、塗装された SP 配管  
(施設 A)



児童向けに改修されたトイレ  
(施設 D)

(4) 将来的な施設運営についての考え方

- ・ 建物は可能な限り長く使い続けていきたいと考えている。
- ・ 特養は、本館が1982年と築35年であるが、RC躯体の中性化調査結果を踏まえて、さらに20年を使い続けることを考えている。
- ・ 保育所は築40年超の施設もあり、かなり建物は古いですが、行政との連携なども行いながら建替え等を検討していく必要があると考えているため、一概に法人側の事情で建替えはできない。



壁面にエコカラットを採用し、内装を更新した居室  
(施設 A)



修繕がなされている外壁・屋根  
(施設 A)



修繕されている床・壁  
(施設 D)

5.4.5 事例5 多数施設を組織的に運営

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設A概要					
法人設立	1970年	事業	医療型障害児入所施設療養介護(障害者)				
法人の主たる領域	児童	定員	120名				
法人の運営施設数	21(大規模)	竣工	1997年(2014年増築)				
法人の主要な施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設A/医療型障害児入所・療養介護/120名 本館：1997年 4,410㎡</li> <li>・施設B/児童養護/54名/1996年/2,588㎡</li> <li>・施設C/乳児園/20名/1985年/500㎡</li> <li>・施設D/特養/50名/1982年/4,054㎡</li> <li>・施設E/養護老人ホーム/50名/2008年/2,741㎡</li> <li>・施設F/小規模多機能/25名/2012年/929㎡</li> </ul>	構造・規模	RC造/3階				
		延床面積	4,410㎡、3,046㎡				
		修繕履歴	5年目	約1百万円	給排水		
			12年目	約3百万円	給排水他		
			14年目	約2百万円	厨房関係		
			17年目	約17百万円	給排水		
			17年目	約1百万円	給排水		
			年目	約12百万円	給排水		
		<b>施設B概要</b>					
		事業	児童養護施設				
		定員	54名				
		竣工	1996年				
		構造・規模	RC造/3階				
		延床面積	2,588㎡				
	8年目	約48百万円	居室改修				
	10年目	約5百万円	浴室改修				
	13年目	約5百万円	下水道設備				
	15年目	約16百万円	トイレ改修				
	15年目	約2百万円	食堂改修				
概要	<p>戦後に戦災孤児の受け入れのための施設として開設され、1970年に社会福祉法人として運営を開始している。本部周辺だけでなく、他地区にも運営施設を持っている。</p> <p>本部のある敷地内で、乳児園、児童養護施設、医療型障害児入所施設/療養介護の、児童系の施設が運営されている。</p> <p>乳児園は30年以上を経過していることから、今後の建替えも含めて敷地全体のマスタープランが検討されている。</p> <p>法人として、適切に再整備に向けた検討が定期的に行われている。</p>						

## (2) 日常的な施設運営の特徴

- ・毎月1回施設長会議にて、各施設に関する修繕等に関する意向を施設長から上げてもらい、集約している。
- ・毎年度末頃に、部分的な補修などが必要な個所について取りまとめ、まとめて修繕の対応を行っている。
- ・長期的な修繕計画を持つわけではない。修繕等を実施するタイミングは、当該箇所の緊急度が高くなった場合で、何らかの補助金が得られる際には時期を早めることもある。
- ・減価償却程度の金額を目途に積立を行うように努めているが、十分ではない。

## (3) 大規模修繕等実施時の特徴

- ・年度予算を設定しているわけではなく、これまで施設整備等のために積み立ててきた原資より捻出している。

### <施設 A>

- ・現在本館の浴室を改修し、機械浴槽を導入しているが、その間は新館の浴室を利用している。

### <施設 B>

- ・食堂改修を行う際はティールーム（小規模のデイルーム）などで代替した。
- ・浴室を改修する際には、近隣の銭湯をその期間利用するなどした。
- ・厨房を改修する際は、厨房が使用できなくなるため、その間は食事を弁当業者等より購入し、提供を行った。
- ・エアコンについて、個別のルームエアコンで対応しており、壊れ次第改修していくことで機能に支障はきたしていない。

### <施設 C>

- ・乳児園の工事の際には、職員の自宅に入所児預かるなど対応を行った。
- ・2011年のスプリンクラー設置、2014年の改修の際には、建替えの議論もあった。しかし、築年が浅かったことと施設Bとの一体的な整備を考慮して、改修で使い続けることとした。

(4) 将来的な施設運営についての考え方

- ・建物の寿命としては、40年ほどはもたないと考えている。物理的な劣化というよりは、法改正や制度環境等に施設環境が適合しないという意味合いが大きい。
- ・建替えの具体的なタイミングは、補助金等の状況を見て設定するつもりである。
- ・現在は建設費が高騰しており、2020年の東京五輪後に建設費の高騰が落ち着いた段階で建替えを行うつもりであるが、事業性、制度への適合を意識し、定員等の見直しを行うことも検討している。



外壁  
(施設 B)



全面改修された施設（廊下）  
(施設 C)



改修されたトイレ  
(施設 B)



機械浴設置と合わせた浴室改修工事  
(施設 A)

5.4.6 事例6 多数施設を組織的に運営

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設A概要				
法人設立	1939年	事業	障害者支援施設			
法人の主たる領域	障害者	定員	30名			
法人の運営施設数	33(大規模)	竣工	1980年			
法人の主要な施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設A/生活介護・高齢者等/50名/2011年/3,581㎡</li> <li>・施設B/障害者支援/60名/1996年/2,492㎡</li> <li>・施設C/特養/50名/1978年/1,936㎡</li> <li>・施設D/障害者支援/60名/1980年/1,123㎡</li> <li>・施設E/母子生活支援/20名/1984年/1,154㎡</li> </ul>	構造・規模	RC造/1階			
		延床面積	1,123㎡			
		修繕履歴	23年目	約12百万円	外壁・屋根・内装・空調・給排水	
			28年目	約3百万円	内装	
			29年目	約17百万円	給排水	
			30年目	約9百万円	内装	
			31年目	約18百万円	—	
			34年目	約10百万円	空調	
			35年目	約5百万円	給排水	
		<b>施設B概要</b>				
		事業	母子生活支援施設			
定員	20名					
竣工	1984年					
構造・規模	RC造/3F					
延床面積	1,154㎡					
	20年目	約20百万円	内装、電気、空調、給排水			
	34年目	約2百万円	内装、電気、給排水			
概要	<p>戦前に開設された養護老人ホームに端を発し、その後特別養護老人ホームや母子生活支援施設、障害者支援施設など多岐にわたる施設を運営している。</p> <p>本部が所在している施設はもともと事務所ビルを福祉施設に改修したものであり、様々な分野で注目されている。</p> <p>広範囲で施設を運営しており、近年においては特に障害者グループホームを積極的に開設し、運営を行っている。</p>					



(2) 日常的な施設運営の特徴

- ・施設ごとに予算・積立金を持ち、その中で施設ごとに修繕等を実施している。ただし、実施内容については、契約書が各施設から法人に上げられるため、法人としても把握している。
- ・大規模な修繕等の場合には、事前に計画を提出の上、役員会等で内容及び財源について承認する。
- ・入札等を行う場合には、手続きは本部で実施する。
- ・長期計画は持たないが、法人全体で設計事務所と契約し、適宜相談する体制を取っている。その事務所にて、図面を含めた建物情報も管理している。
- ・高齢者関係の事業は補助金・交付金が減少傾向となっており、障害者関係と比べて、先行きが不透明であるため、意識的に積み立てていくようになる。
- ・事業ごとに予算を分けていた時代もあったが、現在は法人の中で建替え等の費用を一括して扱うことも必要になってきている。



居室  
(施設 D)



手洗い場  
(施設 D)

### (3) 大規模修繕等実施時の特徴

- ・何か故障・不具合があれば、対応していく形で、各施設長の判断で実施している。利用に制約が生じる場合には、必ず修繕の要望が上げられてきている。
- ・母子支援施設については、日中に在宅というケースは少ないため、説明会を開催の上、貴重品の管理のみお願いし、平日の日中に工事を実施している。
- ・改築の場合には、利用者に転居をお願いせざるを得ない。仮設を設けた場合には、補助金対象外の事業となることもあるため、資金面での課題が生じる。
- ・ボイラー交換などの工事を実施する際には、先に新しいものを設置し、切替による方法を採用することで、機能停止を最小限に留めている。
- ・共同風呂から各居室にユニットバスを設ける個別化工事など、単純に壊れたものを直す修繕だけでなく、機能向上にも多くの費用がかかっている。
- ・エレベーターについては、新規で設置したものであり、改修等ではない。既設置のエレベーターの改修(入れ替え)については、多額の費用がかかるため、これまで実施例はない。
- ・今後プライバシーへの配慮とセキュリティ関係の対応に費用がかかるものと想定している。



洋室へと改修された居室  
(施設 D)



改修されたトイレ  
(施設 D)

(4) 将来的な施設運営についての考え方

- ・養護老人ホームは、早期の建て替えを考えているが、補助金と積立金でも費用が不足している。
- ・補助金の状況、行政の計画なども関係してくるため、施設側の事情だけでは建替えできない。



日中活動棟 ホール  
(施設 D (日中活動棟))



内装の更新が行われた廊下  
(施設 D)

5.4.7 事例7 施設専門の職員を配置

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設A概要			
法人設立	1995年	事業	特別養護老人ホーム		
法人の主たる領域	高齢者	定員	40名		
法人の運営施設数	16(大規模)	竣工	1996年		
法人の主要な施設	・施設A/特養/40名/1996年/2,448㎡ ・施設B/特養/85名/2015年/5,218㎡ ・施設C/障害者支援/40名/2005年/2,727㎡ ・施設D/障害者支援/60名/不明/3,172㎡ ・施設E/ケアホーム/7名/不明/215㎡ ・施設F/障害者支援/60名/不明/3,937㎡	構造・規模	RC造/2階		
		延床面積	2,448㎡		
		修繕履歴	14年目	—	外壁・屋根
			14年目	—	空調
		施設B概要		事業	特別養護老人ホーム
		定員	85名	竣工	2015年
		構造・規模	S造/2階	延床面積	5,218㎡
		概要 法人は、系列グループにおいて病院を運営しており、1995年に特別養護老人ホームを中心に運営する社会福祉法人として始まった。 2005年に障害者系の施設の運営を開始し、2011年に自治体より高齢者系施設や障害者支援施設の移譲を受けている。 自治体より移譲を受けた施設は、築40年を超えており、老朽化も著しいことから、現在建て替えを行っており、既に建替えられた施設もある。 法人としては、建設部門として施設担当を配置しており、建築に関する諸々の業務について、専門家としての役割を担っている。			



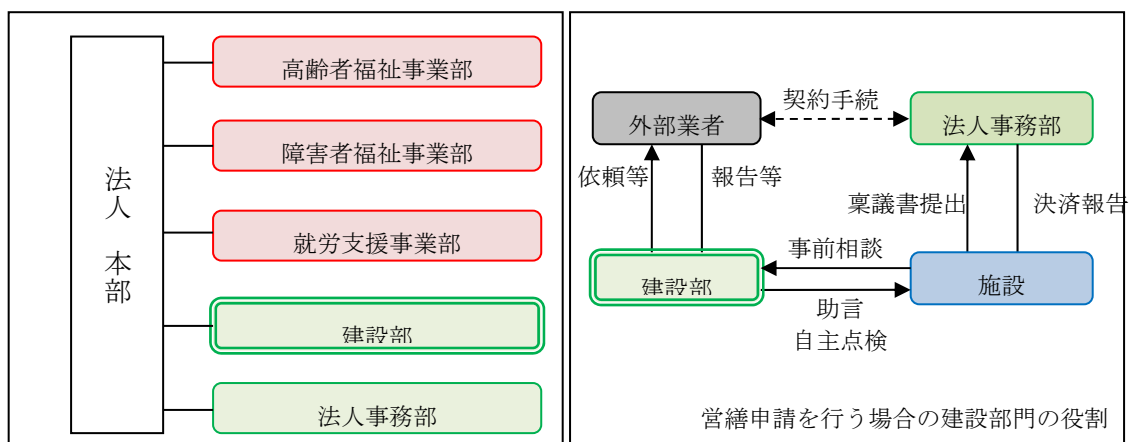
内観  
(施設A)



内観  
(施設B)

(2) 日常的な施設運営の特徴

- ・病院を建替える際に、建築に関する専門家の必要性を感じ、その際に現在の建設部門の人員を確保した。その後現在に至るまでの約10年程度組織として継続している。
- ・建設部門は、各事業部と並立する形で組織している。
- ・建設部門はメンテナンスを行うグループ会社とも協力しながら、月に1回程度施設を訪問し、自主的な点検を行っている。
- ・修繕等を行う場合には、各施設が建設部門と相談したうえで、稟議書を作成し、別に組織されている法人事務部へと上げる。法人事務部は予算などを確認し、理事長への決裁もしくは理事会決済を受ける。
- ・先述の自主点検の中で、各施設から上がってこないようなものも建設部門から実施を助言のうえ、修繕等の対応をしている。
- ・直近の修繕についての計画は作成されているが、中期的な維持保全計画までは持たない。作りたいとは考えているが、そこまで作成するまでには至っていない。



建設部門の組織内の位置づけ

- <外部関係>
- ・見積依頼（要項書の作成）
  - ・見積・工事内容確認・監修
  - ・工事定例等への出席
  - ・周辺への説明会等への出席
  - ・点検業者等の対応/結果確認 など
- <内部関係>
- ・定期的な巡回点検
  - ・不具合などの確認/助言
  - ・修繕内容の確認/助言
  - ・新技術等の法人内施設への展開検討 など

建設部門の役割

- ・建設部門の役割としては、発注の窓口、工事監修、日常点検、営繕管理などが挙げられる。
- ・定期点検は、配管、設備等の不具合の確認等を行う。
- ・修繕の予算確保は、ある程度は施設ごとの予算の中で実施している。
- ・展示会などで得た最新の設備・機器等についてのアイデアを建設部門と共有し、建設部門が具体的に検討するような体制が取れている。

### (3) 大規模修繕等実施時の特徴

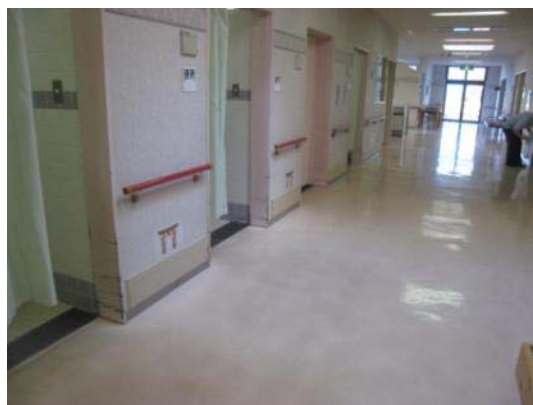
- ・施設 A については、外壁・屋上、個別の空調、給湯関係について、更新を行った。外壁・屋上は漏水が発生したことが契機となり、修繕を実施している。
- ・実施にあたっては、要項書を作成し、各社から見積を取得し、実施した。

### (4) 将来的な施設運営についての考え方

- ・特に何年使うというようなことは考えていない。
- ・制度が変わってどうしても施設として対応しきれないということがあれば、建替えを検討するが、そうでなければ使い続ける。



トイレ  
(施設 A)



廊下  
(施設 A)



屋上  
(施設 A)

5.4.8 事例8 施設専門の職員を配置

(1) 法人及び施設概要

法人概要		施設A概要				
法人設立	1965年	事業	障害者支援施設			
法人の主たる領域	障害者	定員	40名			
法人の運営施設数	40(大規模)	竣工	1991年			
法人の主要な施設	・施設A/障害児入所(福祉)/30名/1991年 /1,567㎡ ・施設B/障害者支援/40名/1991年/1,775㎡ ・施設C/障害者支援/40名/1980年/2,767㎡ ・施設D/障害者支援/40名/2010年/2,142㎡	構造・規模	RC造/1階			
		延床面積	1,775㎡			
		修繕履歴	23年目	約10百万円	内装・給排水	
			24年目	約5百万円	電気・内装・給排水	
		施設B概要				
		事業	障害者支援施設			
		定員	40名			
		竣工	1980年			
		構造・規模	RC造/1階			
		延床面積	2,767㎡			
修繕履歴	31年目	約30百万円	内装			
	33年目	約60百万円	太陽光発電他			
	34年目	約32百万円	内装・電気・給排水・空調			
概要	自治体の外郭団体として、主に障害者関係の入所施設を1965年より運営を始めた。2011年ごろに自治体の運営する施設の移管を受け、現在法人として運営している施設は広域にわたり、その数も40と多くなっている。 本部周辺にも多くの施設が運営されており、法人として組織的な運営が行われている。 本部に隣接する施設Aは障害児入所(福祉)と障害者支援施設(精神)の2棟に分かれている。また、同一敷地内にある施設Cは、障害者支援(身体)と役割を担っている。					

(2) 日常的な施設運営の特徴

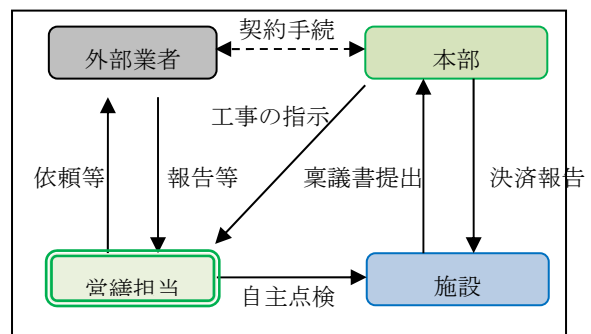
- ・各施設から修繕依頼書を本部へ上げ、本部が検討する。その結果修繕が可能との判断が出た場合には、施設整備の担当へ連絡がいき、工事発注等の手続きへと進む。
- ・本部での判断は、緊急を要するところが多い。
- ・施設整備担当は1名で、定期的に施設を巡り、点検や各工事の業者の窓口を行っている。
- ・10年ほど前に施設整備担当という部署を設けた。
- ・修繕計画は特に作成しておらず、原則として施設からの要望に応じて対応している。
- ・施設整備担当は、新築時の現場説明から、各定例等にも出席する。
- ・積立金については、法人全体として整備積立を行っており、施設ごとではない。ただし、具体的な目標は設定していない。
- ・年4、5回の施設長会で、事故・不具合に関する情報は共有している。
- ・修繕の基準は特に設けておらず、施設整備担当が担っている。法人全体として余剰金は施設整備積立金とし、建替え等を行う場合には、そこから調達している。
- ・建替え等の計画は、各事業所から要求を上げるとともに、法人が予算を見ながら決定している。



食堂  
(施設 A)



廊下  
(施設 A)



施設担当の役割



### (3) 大規模修繕等実施時の特徴

- ・ 基本的には使用していない時間等を利用して工事を実施している。
- ・ 施設によっては、細かな工事を多数行っており、大規模にまとめて工事を行うなどしているが、特に法人としての方針はなく、施設から上がってくる項目に則り実施している。
- ・ 様々な修繕の要望が出されるが、内装の劣化や水回り設備の老朽化など、そのまま利用できるものであると先送りとなる場合もある。
- ・ 厨房改修時は、近隣の系列施設で調理したものを配膳する形で対応が可能となった。
- ・ 中央式の空調機を使用しているが、故障した場合には全館使用することができなくなるとのリスクが懸念される。しかし、更新には多額の費用が掛かるため、対応ができていない。
- ・ 基本的には必要最小限の範囲で実施し、費用を抑えるようにしている。
- ・ 居室内の工事を実施する際には、説明会やお知らせを十分に行い、空きスペースに工事エリアの入居者の方のベッドを置いて、そこで生活をしていただいた。



居室  
(施設 A)



廊下  
(施設 A)



トイレ  
(施設 A)

(4) 将来的な施設運営についての考え方

- ・建替えは、施設及び法人で判断している。
- ・古くなったと思う施設は、建替えることとなるが、「古い」という判断は、部屋の状況、バリアフリーの状況などが挙げられるのではないかと考えている。
- ・入所系の施設は施設の稼働時間が長いため、日常のメンテナンス費用もかかり、建替えも早くなる傾向があるのではないかと推測される。
- ・特に建替えの時期についての想定はないが、行政の意向を踏まえた検討という要素が大きいように思われる。
- ・しっかりとメンテナンスをしながら、どこか近隣で建替えたいという考え方を持っている。



改修されたホール  
(施設 C)



内装の改修された居室（4人部屋）  
(施設 C)



改修されたトイレ  
(施設 C)

## 5.5 事例調査より得られた取組みの実態

### 5.5.1 施設整備の資金調達

施設整備の資金調達としては、現在の施設を行政から有償もしくは無償により譲渡された法人も多く、施設整備に向けた資金調達を経験していない法人も多く見られた。

施設整備については、当初より補助金・交付金の活用が念頭に置かれ、第4章でも述べた補助金・交付金の交付のタイミングに合わせた整備時期の設定が行われている。

施設整備に向けた積立については、理想は減価償却費相当分という施設もあったが、実際には、毎年度の余剰金の中から人件費関係等の源質と按分しながら、積立している状況が多く、第3章の調査において「積立がある」と回答した施設でも実際には、一定額積み立てられているという法人は少ないものと思われる。

また、法人によっては施設単位で再整備に向けた資金を積み立てており、そのような場合、事業の収支により施設間で積立金に差が生じ、積立が少ない施設では、収益が少なく、建替えが難しいという状況も見られた。

表 5-2 施設整備等に関する各事例の取組み等

事例1	小規模	認知症高齢者 GH /就労継続支援	法定耐用年数を超える 40 年程度使い続けることを目標としている。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム /養護老人ホーム	補助金の交付を受けて施設の整備を実施。 養護老人ホームは建替えの資金も不足しており、対応ができていない。
事例3	小規模	授産(就労支援)	施設だけでなく、就労支援の一環となる裁縫設備等の投資も必要となっている。
事例4	大規模	保育所 /特別養護老人ホーム	2005 年に自治体から保育所を譲渡され、運営を行っている。 築 40 年以上の施設も多くかなり古いのが、行政との連携が必要であり、法人側の事情での建替えはできないと考えている
事例5	大規模	児童養護/障害児入所	1つの敷地内に複数の事業・施設を有し、法人として減価償却費程度を積立し、補助金のタイミングを計っている。
事例6	大規模	障害者支援 /母子生活支援	事務所ビルを福祉施設に改修し、利用している。
事例7	大規模	特別養護老人ホーム	自治体から譲渡を受けた施設は、経年劣化が著しく、数年後には建替えた。障害者支援施設は自治体より譲渡され、運営を行っている。
事例8	大規模	障害者支援/障害者入所	自治体の運営する施設の移管を受けている。 余剰金は法人としての施設整備積立金として積立っており、施設側からの要望に基づき、法人にて時期を判断している。

## 5.5.2 日常の施設運営

### (1) 施設運営の体制

日常の施設の運営体制として、各施設が状況を把握し、修繕等についても各施設で判断を行っている法人が多い。法人は契約もしくは支出として実施を把握している。

事例7, 8のように施設関係の担当を配置している例では、施設担当の主要な役割として、巡回点検、営繕等の判断、工事業者への窓口、工事定例等への参加といった内容が挙げられ、いずれの法人でも専門的知識の活用、施設長の日常業務の軽減といった観点から、重要な役割を担っている。ただし、こういった職員も1名配置している状況が一般的であり、情報やノウハウなどが属人的となるため組織的な体制づくりが、今後の課題として挙げられる。

また事例1のように、利用している障害者への就労支援の一環として、グリーストラップの清掃、空調機フィルターの洗浄、ドレインの洗浄、その他機器の簡易点検を行っている事例も見られた。

表 5-3 施設運営に関する各事例の取組み等

事例1	小規模	認知症高齢者 GH /就労継続支援	理事長が建物への知識があるため、定期的に巡回し状況を把握 障害者の就労支援の一環として、ドレイン清掃等を実施し、工賃を支払っ ている。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム /養護老人ホーム	各施設がある程度独立して運営しており、修繕等の財源も含めて判断・実 施している。情報やノウハウの共有が運営の課題である。
事例3	小規模	授産(就労支援)	外部専門家として、建築士等の協力は仰いでいる。
事例4	大規模	保育所 /特別養護老人ホーム	施設で判断を行っているが、細かなものも含めて法人にて把握している。 年度ごとに施設別の修繕予算を立てるが、その際に法人側からも実施す べきという項目を立てている。法人側でも定期的に施設を巡回し、点検結 果なども踏まえて実施すべき項目を提案している。全施設共通で、小規模 なものを除いては建築士に相談している。
事例5	大規模	児童養護/障害児入所	月に1度の施設長会議において、状況を法人へ報告してもらっており、年 度末に修繕実施が必要な項目を集約している。
事例6	大規模	障害者支援 /母子生活支援	施設ごとに積立、予算措置を行いつているが、契約書については本部で 確認しており、大規模、入札を行う場合には本部で実施する。
事例7	大規模	特別養護老人ホーム	建設部門を各事業部と並立する形で設け、修繕等を行う場合には、建設 部門との調整が必要なようにしている。 年に数回の施設長会議において、不具合内容の共有を行っている。
事例8	大規模	障害者支援 /障害者入所	定期的に施設を巡回し、状況を確認する施設整備担当を設けている。

## (2) 大規模修繕等への備え

大規模修繕等への備えとしては、先述の通り各施設単位での工事内容の抽出が行われている事例が多く、ほとんどの施設において明らかな不具合もしくは汚損が発生してからの対応となっていた。一方で、施設担当を含めた法人側から、施設側から上がってきていない工事内容についても、法人内他施設と比べて実施する必要があると指摘し、修繕を行う場合も見られ、各施設の水準の均等化、法人としての施設に関するリスク軽減に寄与していた。

第3章で回答のあったような長期的な修繕計画を持つ法人は存在せず、基本的には不具合の発生がありその都度対応を行っている。積立金についても修繕積立金として積み立てているというよりも、建替えも含めて施設整備積立金として積み立てている場合が多く、修繕費が想定より高額であった場合には、将来的な建替え資金に影響が生じる可能性があることが分かった。

表 5-4 大規模修繕等への備えに関する各事例の取組み等

事例1	小規模	認知症高齢者 GH	修繕計画はないが、日常の点検の中で不具合等を把握して、修繕等が必要な点は常に意識している。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム /養護老人ホーム	課題としては認識していたが、不具合の発生により実施 養護老人ホームは建替え・改修どちらの方針も見通しが立たず苦慮している。
事例3	小規模	授産(就労支援)	収支的に修繕計画を立ててという状況ではなく、必要な工事が発生するたびに予算の範疇で実施している。
事例4	大規模	保育所 /特別養護老人ホーム	まとめて大規模には実施せず、必要な項目を迅速に実施しているため、まとめてという概念はない。
事例5	大規模	児童養護/障害児入所	特に修繕計画はないが、項目を把握し補助金のタイミングに合わせて実施している。積立としては、施設整備積立を活用している。
事例6	大規模	障害者支援 /母子生活支援	以前は施設ごとに建替え等の費用を立てていたが、現在は法人側で一括して扱うようにしている。特に高齢者系は補助金額が減っているため、意識的に積み立てている。
事例7	大規模	特別養護老人ホーム	直近で必要な修繕については計画しているが、中期的なものはない。予算は施設ごとの予算の中で実施している。
事例8	大規模	障害者支援/障害者入所	特定の施設を対象とはせず、法人全体で積立を行っている。

(3) 点検・故障の対応

点検については、法人において施設担当を配置している施設では、業者に委託する法定点検に加え、月1回などの定期的な巡回を行っていた。建築的知識が十分でない施設長が確認するには難しい配管周り、屋根周り、隠蔽機器などについても目視で確認するとともに、施設長へのヒアリングを通じて、施設の状況を把握し、法人全体として施設に関するリスクの抽出を行っている。

法定点検以外の点検等を行っている事例では、配管の劣化調査を行い、今後の耐用年数を把握している事例や、RC躯体の中酸化調査を通じて今後どの程度使用していただけるかを調査している法人も見られた。

点検・故障の対応として、設計事務所など外部に相談する体制を挙げる事例も挙げられたが、十分な専門知識がない中で、点検や故障対応を行った施工者に、その内容・金額が委ねられている点も見られた。

表 5-5 点検・故障の対応に関する各事例の取組み等

事例1	小規模	認知症高齢者 GH	図面上に設備機器をプロットし、マニュアルを整備し、点検の日程を定めている。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム /養護老人ホーム	各施設の範疇で点検等を実施している。
事例3	小規模	授産(就労支援)	必要な法定点検は実施し、自ら施工できるものは自ら工事を実施している。
事例4	大規模	保育所 /特別養護老人ホーム	配管調査や中酸化調査を行い、劣化状況を十分に把握している。
事例5	大規模	児童養護/障害児入所	不具合があった場合には各施設長の方で対応を行っている。
事例6	大規模	障害者支援 /母子生活支援	設計事務所と契約し、適宜相談する体制を取っている。
事例7	大規模	特別養護老人ホーム	建設部門がメンテナンスを行うグループ会社と連携し、月に1度施設を訪問し対応を行っている。
事例8	大規模	障害者支援/障害者入所	各施設から上がった修繕依頼書に基づき、本部が予算との調整を行い、修繕可能となれば施設整備担当が工事発注等手続きを行う。

### 5.5.3 大規模修繕等の実施

#### (1) 大規模修繕等の契機

大規模修繕の契機としては、機器の停止や漏水の発生などの不具合の発生、または補助金などの適用が受けられることになったことが挙げられた。いずれの施設も対策の違いはあるが、大規模修繕等の必要性を認識していた折に上記の契機が訪れ、大規模修繕等を行うこととなっている。

また、物理的劣化<sup>註4)</sup>よりも下記のような利用特性等や目標運用コストとズレが生じた、いわば「社会的劣化」により、大規模修繕等工事を実施している例も多く見られた。

#### <居室関係>

- ・利用者の高齢化、介護度の上昇に伴う畳しつから洋室（ベッド）への改修
- ・施設定員の変更に伴う各居室の改修
- ・空調の劣化に伴い、省エネを目的とした個別空調化

#### <浴室関係>

- ・利用者属性の変化に伴う入浴介助の負担軽減のための改修
- ・ボイラーの劣化に伴い、省エネを目的とした個別給湯化

#### <その他>

- ・太陽光パネル設置に合わせた屋根の改修

表 5-6 各事例の大規模修繕等の契機

事例1	小規模	認知症高齢者 GH	日常の点検の中で不具合等を把握して、計画的に実施を進めている。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム	課題としては認識していたが、不具合の発生が契機となった。
事例3	小規模	授産(就労支援)	不具合が発生の都度、機能不全となる前に工事を実施している。
事例4	大規模	保育所	壊れていたり、汚れた状態になる前に修繕等を実施するようにしている。
事例5	大規模	/特別養護老人ホーム 児童養護/障害児入所	補助金を受けられるタイミングにおいて実施
事例6	大規模	障害者支援	利用に制約が生じる修繕等について速やかに修繕を実施している。
事例7	大規模	/母子生活支援 特別養護老人ホーム	漏水の発生など不具合の発生が実施の契機となっている。
事例8	大規模	障害者支援/障害者入所	施設から挙げられた要望を本部が実施の可否を判断している。

## (2) 大規模修繕等計画

大規模修繕等の実施については、第3章でも整理を行った以下の2つのパターンが挙げられた。

### <集中型：一回の工事で大規模に実施>

事例2で示されるような億単位の費用を投じて、外壁をはじめ、内装、空調など複数の項目を一度に大規模修繕を行う。

一度の工事で終わられるため、利用者への負担が少なく、工事也大規模化するため費用を抑えられるという利点があると思われる。また、一定の検討期間を経ての工事となるため、その間に補助金の申請などが行われる場合もある。

一方で、ある程度修繕等の項目が溜まった段階で実施するため、即時的に対応が必要な内容には適さない。そのため、一回の工事で大規模に実施した事例の多くは20年を超えるようなタイミングで実施している場合が多くなっている。また、キャッシュフロー上も多額の支出が発生することとなるため、経営に与える影響が大きく、理事会決議となるなど実施までの手続きに時間がかかる。

### <継続型：小規模な工事を複数実施>

事例3、4で示されるような外壁や屋根、あるいは空調の一部といった形で修繕項目を小割にし、複数年にかけて実施する。

細々と工事を行うために、利用者にとっては常に工事中という印象を与えかねず、また仮設関係が重複するなど同時に実施するよりも費用が高額となる傾向があると思われる。

一方で、不具合が発生した都度、即時に対応が可能であり、キャッシュフローとしても通常の前算措置の範囲で実施できるという利点が挙げられる。



表 5-7 大規模修繕等の計画に関する各事例の取組み

事例1	小規模	認知症高齢者 GH	大規模な工事でなければ、職員自らが施工を行っている。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム	職員にて、施設の設備を確認し、専門の書籍を見ながら修繕周期を確認し、必要な工事項目を整理した。補助金を受けられる要件を優先した。補助金を受けるために約2年の計画期間がかかった。
事例3	小規模	授産(就労支援)	一度に大規模に費用をかけることは不可能であるため、受変電設備では機器ごとに更新していくなど単年度支出を抑制している。補助金を受けられる工事は受けるようにしているが、突発的な対応となることが多く補助金の需給まで待てない。
事例4	大規模	保育所	年度ごとに修繕に関する予算を各施設に割り当て、施設側及び法人側で実施すべき項目を調整している。
事例5	大規模	/特別養護老人ホーム 児童養護/障害児入所	年度末までに修繕項目をまとめ、翌年度にまとめて修繕を実施している。
事例6	大規模	障害者支援	施設側の予算において、必要な工事を実施している。
事例7	大規模	/母子生活支援 特別養護老人ホーム	修繕を行う場合には、事前に建設部門と調整を行い、修繕内容を調整している。
事例8	大規模	障害者支援/障害者入所	実施内容は計画的ではなく、施設から上がってきたものを目安に実施している。

### (3) 大規模修繕等工事

工事の実施については、利用を停止して工事を行った施設はなく、いずれも利用者が生活している状態で工事を行っている。

居室に関する工事は、個室形式で使用している場合、居住者が何らかの形で施設を出た際に内装などの工事を実施している。複数入居の場合には、工事のタイミングでベッドを移動させる、もしくは工事实施の1日などを他の場所で過ごすことにより利用を継続している。

浴室、厨房などの機能停止が困難な施設については、多くの施設が複数の浴室、厨房を保有しており、そこで代替することで機能を維持している。代替できない場合には、浴室であれば近所の銭湯を利用する、厨房であれば弁当業者へ委託するなどの対応が見られた。

水、電気などのインフラの停止を伴う工事については、仮設の電源などを設置する場合も見られた。

エレベーターについては、あまり多くの設置事例がなく、設置されていても最近の設置であったため、更新の事例は見られなかった。エレベーターが1台しか設置されていない場合の工事期間中の代替策について、停止した場合の運用への影響が甚大であるため、長期に使い続ける場合には検討しておく必要がある。

表 5-8 大規模修繕実施に関する各事例の取組み

事例1	小規模	認知症高齢者 GH	浴室改修は、浴室が複数あったため順次改修にて居ながら改修を実現した。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム	工事中の足場架設のため駐車スペースの確保が必要となった。空調改修のため1日2部屋ずつ進めていったため、約5ヶ月の期間がかかった。厨房改修においては、2か月半弁当を委託して食事を提供した。
事例3	小規模	授産(就労支援)	工事に伴い支障を来すようなことはない。
事例4	大規模	保育所 /特別養護老人ホーム	浴室の改修の際には、デイサービスの浴室を利用した。居室の改修を行う際には、1日1部屋と定めて、その室の利用者はレクリエーション室などで過ごした。
事例5	大規模	児童養護/障害児入所	浴室を改修する際には、近くの銭湯を利用することもあった。エアコンはルームエアコンとしており、壊れたものから取り替えているため、
事例6	大規模	障害者支援 /母子生活支援	母子支援施設は日中に不在となるため、説明会を開催し、貴重品の管理などを徹底いただいた。
事例7	大規模	特別養護老人ホーム	見積要項書を作成し、複数社からの見積取得し業者選定を行った。
事例8	大規模	障害者支援/障害者入所	厨房改修時には近隣施設からの配膳により対応した。工事の際には説明会やお知らせなどを十分に行い対応した。

## 5.5.4 今後の利用方針

建替えるまでの経過年数として、具体的な基準もしくは目安を持っていた法人からは、耐用年数（築39年：RCの場合）、建替えの補助要件（築50年：東京都）といった数字が挙げられた。

他方で、第4章でもあった通り、多くの施設が資金面での課題を掲げている。建替えを行うには積立金が不足している中で、施設の老朽化が進むと、その機能維持に積立金を取り崩さなければならなくなるといった悪循環が今後懸念される。

同時に、行政の福祉計画等や補助金・交付金等の状況を踏まえて、建替えは行われることとなる。第4章でも述べた通り、法人側の事情に応じた建替えは一般的には難しく、長期的な視点で建替えを検討することが必要である。また、その間の機能維持についても配慮しておく必要があることが分かった。

表5-9 各事例の今後の施設方針

事例1	小規模	認知症高齢者 GH	築17年であるが、空調機の更新が行えれば、30年目までは大きな改修はないものと考えている。法定耐用年数を超える40年程度使い続けることを目標としており、30年目以降の修繕等は今後の課題である。
事例2	小規模	特別養護老人ホーム /養護老人ホーム	使用期間は特に定めていないが、施設整備時の要件として50年があるためそこまで使用し続けることとなる。大規模修繕に補助は、1度受けると10年間は受けられないため、次の大規模修繕等は10年後となる。養護老人ホームは建替え・改修どちらの方針も見通しが立たず苦慮している。
事例3	小規模	授産(就労支援)	築50年を超えているが、事業自体の長期的な方針も含めて今後の見通しは立っていない。躯体寿命などが分かれば、そこからの逆算でということも考えられるが、自己負担による建替えは難しい。
事例4	大規模	保育所 /特別養護老人ホーム	特別養護老人ホームは、中性化調査の結果、あと20年程度は躯体が持つとなったため、その程度のみで使い続けることを考えている。保育所は、築40年以上の施設も多くかなり古いが、行政との連携が必要であり、法人側の事情での建替えはできないと考えている。
事例5	大規模	児童養護/障害児入所	建物は40年持たないと考えており、物理的劣化よりは法改正等に施設環境が適合しないという意味合いが大きい。
事例6	大規模	障害者支援 /母子生活支援	早期に建て替えが必要な施設もあるが、補助金と積立金が不足しており、補助金や行政の計画も関連するため、施設側の事情では建替え出来ない。
事例7	大規模	特別養護老人ホーム	特に何年使用するという事はないが、制度が分かり施設として対応しきれないとすると建替えを検討することとなる。
事例8	大規模	障害者支援/障害者入所	建替えの時期について想定はないが、行政の意向を踏まえて検討ということになると考えている。

## 5.6 まとめと考察

第2章における施設整備、第3章における大規模修繕等、第4章における建替えに関するアンケート調査からの分析に対して、実態としてはより法人単位よりも施設単位において施設運営がなされていることが分かった。

施設整備の資金調達については法人側主導で行われているが、日常の点検や大規模修繕等となった場合には、施設側の判断で予算措置も含めて実施されていた。この状態は、高見ら(2002)<sup>1)</sup>の小中学校の組織体制と同様であり、属人的とならぬよう法人全体及び施設間での十分な情報の共有が重要であることが分かった。大規模法人の一部で見られた施設管理に関する専門員・部署は、専属で対応を行っており、法人の施設経営においては非常に重要な役割を担っていたが、両法人は16施設、40施設と非常に大規模な法人であるため、専門の職員を抱える経済的な余裕のない小規模な法人においては、設計事務所や管理会社といった外部の専門家にその役割を担わせていくというのが一つの選択肢として挙げられる。

大規模修繕等の実施においては、代替室及び設備が課題となるが、本調査における事例では多くが空スペースや系列の施設を抱えており、実施において大きな課題とはなっていないかった。

今後社会福祉法人の大規模化が推奨されていく中で、各施設に依存した運営ではなく、法人側で均一化、平準化を図りながら施設運営を行っていくためのノウハウ・組織体制が求められている。また、大規模法人においては、これまでの「施設」の安定的な運営という観点から、「法人」の安定的な運営という考え方からの経営が求められ、収益性の高い事業から発生する資金を収益性の低い事業へ投じて全体のバランスを取ることや、場合によっては収益性の低い事業は中止もしくは売却し、そこから生まれる経済的・人的資源を他の事業へ投入するなど、法人としての大きな計画が求められている。

社会福祉充実残額の控除方法において、再調達のために必要となる金額は、平米あたり250,000円を基準にデフレーターを当てた金額に対して22%を自己資金割合として想定し算出しており<sup>2)</sup>、減価償却期間においてその金額に達するように控除、即ち積立することを目安としている。また、大規模修繕等費用については、建物価格の30%が減価償却期間において控除すべき金額としており、250,000円/平米に対してあれば、75,000円/平米が累積で必要な金額として想定される。しかし、1.1.5でも述べた通り、社会福祉充実残額が発生している法人は、全体の7.2%しかなく、本調査において対象とした法人においても、制度開始前であったが対応できるとした法人は見られなかった。

## 註

註1) 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第22条において、「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産は、承認を受けないで、交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け又は担保に供してはならない。」と定められており、厚生労働大臣が定める処分制限期間として、法定耐用年数が設定されている。

註2) 註1) と同様に大規模修繕費についても定められており、大規模修繕等の建築設備の一部では、10年と設定されている。

註3) 東京都福祉保健局が行っている大規模修繕等への補助<sup>3)</sup> は、大規模改修、多床室のプライバシー保護のための改修、看取り対応改修などが整備されており、大規模改修では、施設の一部改修のほか消防法、建築基準法等関係法令の改正により、新たにその規定に適合させるために必要となる改修も対象となっている。

註4) 特に鉄筋コンクリート造建物で行われる躯体の劣化度を把握する調査で、躯体から抽出したコアの中性化を調査し、コンクリートのアルカリ性がどの程度失われているかから、残存寿命を推定する調査手法

註5) 建築の劣化の1つであり、躯体、内装、防水、設備などの不具合を言う物理的劣化と陳腐化や収益性の低下などを言う社会的劣化がある。

## 参考文献

- 1) 高見治、小松幸夫：公立学校における施設維持管理・修繕に関する調査報告（学校種別による比較）、日本建築学会技術報告集 第15号、pp. 39-42、2002. 6
- 2) 厚生労働省：第18回社会保障審議会福祉部会資料、2016
- 3) 東京都福祉保健局HP  
[https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/kaishuuyoshiki.files/R01r\\_repai.pdf](https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/kaishuuyoshiki.files/R01r_repai.pdf)

- 6.1 社会福祉施設の持続的な施設運営手法
- 6.2 法人の大規模化による施設運営への影響

## 6.1 社会福祉施設の持続的な施設運営手法

### 6.1.1 社会福祉施設の施設整備

2章の調査により、社会福祉施設の施設整備の実態とともに、その課題が明らかとなった（表6-1）。

社会福祉施設の施設整備費及びその資金調達の実態について、全体として2011年以降の建設費の高騰、並びに2000年以降の補助金等の割合の減少が明らかとなった。

施設整備費に対しての資金調達における補助金等の割合の減少は、特別養護老人ホームなどの入所系の高齢者系事業において顕著であるが、他方で、入所系の児童系事業や障害者系事業については、高齢者系事業にみられるような補助金等の割合の大幅な減少は見られていない。

一方で中長期的な人口減少を踏まえると、児童及び障害者ともに延べ人数としては減少していくことは明らかであり、保育園やこども園のように現在一時的に需要が大きい施設についても今後現在のような補助制度が維持されるとは限らず、新設することよりも現在の定員を維持することへ資金が投入されていく可能性もある。

特に高齢者系事業においては、今後施設を建替える上での資金調達を検討する際には、当初の施設整備時に比べ、前述の建設費の高騰と自己負担割合の増加を加味する必要があり、利用料収入を安定的に得るためにも施設を適切な状況で維持し、高い競争力を維持することが重要となる。従来のような減価償却程度もしくはそれよりも少ない金額での積立や現在の建物を建てた際の補助金割合・額を想定した建替え計画では、借入金に頼った場合であっても収入と支出のバランスから事業が成立しないという事態も想定され、資金調達ができず、修繕等を行いながら長期間利用することを想定していかざるを得ない状況が生まれてくると思われる。

表6-1 社会福祉施設の施設整備のあり方

	これまでの施設整備	今後の課題
資金調達	施設整備費の50%超を補助金等で調達されている。	特に高齢者入所施設で補助金等の割合が低下し、自己資金もしくは借入金の割合が増加する。
建設費	現在はバブル期と同様に高騰の傾向である。	景気等により大きく異なる。
収入	措置費など定期的・安定的に収入が得られる。	利用料となるため、魅力の維持が重要となる。
社会情勢	高齢者数・幼児数の増加により定員増、施設増が求められている。	長期的には高齢者・幼児の減少

6.1.2 社会福祉施設の大規模修繕等

3章の調査により、社会福祉施設の大規模修繕等の実態とともに、その課題が明らかとなった（表6-2）。

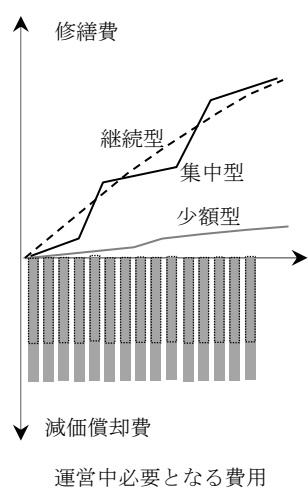
約60%以上の施設において大規模修繕等が築15年目までに実施されており、外装関係が11年～15年目に、電気や空調など設備系が16年～20年目に、またエレベーター等昇降設備は11年～15年目と21年～25年目に実施のピークが見られ、他の用途の建物と同様に実施がなされている。一方で、大規模修繕等費用は、マンションや大学図書館・教室等他用途と比べて、社会福祉施設の累積修繕費は安価であった。

大規模修繕等の実施状況について、築年数が長くなるにつれて評価が低下し、15年以上を経過した2000年以上に竣工した施設では、十分に実施できていないとする法人が約40%存在した。修繕が十分に実施されているとされる施設とそうでない施設の比較から、修繕に費やした費用が多いと修繕が十分であるという認識が高まることが分かり、法人側の修繕の実施状況への認識を改善するためには、今までよりも費用を投じていくことは有効である。

大規模修繕等の実施は、修繕計画のある施設が多く含まれる集中型において、修繕が十分に行われていると認識されている割合が高いことが示された。加えて、運営法人の規模と大規模修繕等の実施状況の関係については、規模の違いによる累積大規模修繕等費用には差が見られておらず、全般として運営法人の規模と大規模修繕等の実施状況にははっきりとした影響は見つけることができないことから、現状では必ずしも運営法人の大規模化が大規模修繕等の充実をもたらしているとは言えない。

表6-2 社会福祉施設の大規模修繕等のあり方

	これまでの大規模修繕等	今後の課題
修繕費 累積経過	比較的实施している施設でも継続的もしくは集中的に実施している。	大規模修繕等の法人側が十分と認識するには、集中型の方が有利である。
修繕費	1,400 円/㎡・年程度と他事業に比べ少額である。	他事例と比べて安価となっている。
減価償却 <sup>註1)</sup> 借入利息	補助金等を受けた分 50% 以上を除いた施設整備費を耐用年数で除した額を減価償却している。	補助金等の減額に伴い、施設整備費を耐用年数で除した減価償却費が高額となり、借入利息も負担となる。その分を利用料により確保していく。





集中型による大規模修繕等の計画・実施が望ましいが、単年度かつ小規模での予算措置により修繕等を行っていくという継続型による計画・実施を行うのであれば、大規模な設備等による一括化した建築計画ではなく、例えば空調や給湯の個別化、トイレなどの分散化を行うことで、継続型でも適切な状態を保ちやすくなると考えられる。

6.1で述べた通り、今後建替えに向けた資金調達の難しさにより、建物を以前よりも長く利用し、かつ利用料の安定的な確保のために施設を高いレベルで維持することが求められる環境となり、より一層大規模修繕等の重要性が高まることが想定される。施設を高いレベルで維持することは、必ずしも物理的劣化が少ない状態を保つことだけではなく、5.5.3で整理した和室から洋室への改修や内装イメージの刷新のような社会的劣化へ対応するリニューアルという考え方により、機能的な維持も重要となってくる。しかし、実際には、高騰した施設整備費による減価償却や借入金の返済が法人運営に大きな影響を与えることとなるため、長期利用による大規模修繕等の重要性が高まる一方で、大規模修繕等のための費用を捻出することが困難になることが予想される。

また、大規模修繕等費用の累積過程の分析から、少額型に該当している施設が多く、集中型・継続型の施設と金額の差は平均値で50,000円/㎡以上あることから、将来的にそのような規模の大規模修繕が必要になってくると考えられ、長期的な計画に基づき平準化するなどして実施していかなければ、施設の運営に大きな影響を及ぼすと思われる。

今後社会福祉法人には、建替え時の資金調達において、どの程度施設を使用するのかについてあらかじめ検討を行い、それに対して中長期的な修繕計画を作成し、計画に基づいて適切に投資及び備えを行っていくことが、施設を適切な状態に維持するためだけでなく、社会福祉施設の安定的な施設運営に求められる。

### 6.1.3 社会福祉施設の建替え

4章の調査により、社会福祉施設の建替えに至るプロセスの実態とともに、その課題が明らかとなった（表6-3）。

社会福祉施設の建替えは、竣工から40年を迎える前には、70%以上が建替えられていた。建替えが行われている施設は、平均30年超で建替えが行われており、法定耐用年数や他用途と比べても短い期間で建替えられている。一方で、社会的なストック活用の観点から長く使うことが是とされ、また建替えに向けた資金調達の難しさから、これまでの補助制度が続いた場合には、今後社会福祉施設を使用する期間は長くなっていくものと思われる。

建替えの要因は、「建築・設備の劣化」が最も多く挙げられたが、高齢者系事業及び障害者系事業では個室希望への対応が多く、児童系については、定員増への対応という建替えの要因が多く挙げられていた。しかし、これらの要因は、現在建替えを検討している施設においては少なく、建替えの要因は補助金・大口の寄付金や収益性の低下等へとシフトしてきており、大口の寄付や補助金が建替えの時期を決めていくことが想定される。一方で、耐震性能を除いた構造上、設備更新上の問題といった建築のハード面で対応すべき建替え要因はほとんど挙げられておらず、ハード面での対応でより長く使用できるようにしていくことは有効とは言えない。

表6-3 社会福祉施設の建替えのあり方

	これまでの建替え	今後の課題
利用期間	構造や事業に関わらず、建替えが行われる場合には、築30年超で建替えられている。	より長期にわたる利用が求められる可能性がある。
建替え要因	建物・設備の老朽化が最大の要因であり、その他に児童系であれば定員の増加、高齢者・障害者系であれば個室化への対応が挙げられる。築年が経過してくると、補助金・寄付金や収益性の低下が建替えの要因となる。	長期的には定員の増加は発生しづらく、補助金・寄付金が建替えの要因・きっかけとなる可能性がある。
建替え課題	資金調達、行政との調整が大きな課題となる。	補助金等割合の低下により、資金調達の課題がより大きくなり、補助金獲得のため行政との調整がより必要となる。

社会福祉施設の建替えの課題は、資金調達と行政との調整が多くを占めており、これらを解決するうえで、積立や修繕計画といった施策は有効とはならなかった。法人の大規模化もしくは建替え検討委員会などを設置した場合には、行政等との調整や補助金申請に関する課題は軽減されるが、一方で法人内の調整が建替えの課題となることが分かった。建替え後建物と建替え検討中建物の課題を比較した結果から、検討中段階では問題として挙げられていない引越し・移転の調整が建替え事業全体を鑑みると、大きな課題となる。

また、児童系事業では同一の場所で建替えを行うために、代替施設や工事中の機能確保が大きな課題となり、障害者系事業では、移転のうえ建替える施設が多く、そのための土地の選定とそのための資金調達も大きな課題になると言える。

6.1.4 社会福祉施設の運営

5章の調査により、社会福祉施設の実際の運営への取組みについて事例を確認した。

運営組織は、大規模法人であっても施設単位で運営が行われており、施設長が施設の状況を把握し、発注等や業者との調整など工事に関する対応も行っていった(表6-4)。そのため不具合が目に見える形で顕在化しないと工事等改善が行われず、事故のリスクと共に予算措置がないことによる工事の小規模化、応急化の原因となっている。

大規模法人の一部では、施設管理担当の職員を配置し、定期的な巡回を行い、一元的な管理を行うことで、施設レベルの均一化、施設長の業務負担の軽減が図られており、それぞれ重要な役割を担っていた。

一方で、施設担当職員も1名と少人数であるために属人的となっている点がノウハウや施設情報の蓄積に大きな課題となっている。また、一部の施工業者が施設担当職員の役割を担っている法人・施設もあり、マンション管理に見られるような第三者の視点がない状況で、工事等が行われてしまっている実態がある。

表6-4 社会福祉施設の運営組織のあり方

	現在の運営	今後の課題	
規模	1施設程度の小規模な法人が多数を占めている。	近隣との協働化、統合による大規模化が進められている。	
運営組織	施設単位にて把握、予算措置、実行がなされている。	大規模化した場合には、法人にて全体管理による調整・標準化が望ましい。	
工事实施	不具合の発生に応じて実施されている。	不具合発生の前に計画的な実施が望ましい。	
修繕計画	作成されている施設も多いが、十分な活用がされていない	集中型で大規模修繕等を行う施設では作成されている割合が高い。	
積立	行っている施設も多いが、計画的とは言えない	従来と同規模の建替えに備えるには、減価償却分程度では資金が不足する。	運営組織

### 6.1.5 社会福祉施設と他用途の施設運営の違い

本調査より得られた施設運営の実態について、他調査もしくは研究において報告されている結果等に基づき整理を行った結果、以下の通りとなった（表6-5）。

現在社会福祉施設は、介護保険の適用を受けている一部高齢者施設を除いては、利用者獲得に関して競争する環境にはなく、医療施設と同様の特徴で施設運営が行われている。今後、補助金割合が低下するとともに、利用料という空間利用の対価に収入源がシフトしていった場合には、事務所や宿泊施設のように大規模修繕等に多額を投資し、施設を適切な状態に維持することが求められ、結果として使用期間を延ばしていく運営となる可能性が考えられる。

表6-5 社会福祉施設と他用途の施設運営

	施設整備	大規模修繕等	利用期間	建替え要因	主要な収入源 <sup>2)</sup>	建替えへの行政の関与	今後の需要
社会福祉施設 (高齢者)	補助金等割合が低下し、自己負担・借入割合が上昇(2章)			建物・設備の老朽化 個室化への対応 (4章)			長期的には減少
社会福祉施設 (児童)	50%超を補助金等により資金調達(2章)	1,400 円/㎡・年程度 (3章)	築 30 年超で建替え (4章)	建物・設備の老朽化 定員増への対応 (4章)	サービス利用の対価	自治体福祉計画等 により関与	長期的には減少
社会福祉施設 (障害者)	50%超を補助金等により資金調達(2章)			建物・設備の老朽化 個室化への対応 (4章)			長期的には減少
公共施設	補助金・自己資金による資金調達	—	35～38年 <sup>1)</sup>	—	サービス利用の対価 空間利用の対価	自治体事業	新設は減少
公的賃貸住宅	自己資金・借入による資金調達	1,736 円/㎡・年程度 <sup>2)</sup>	—	—	空間利用の対価	自治体計画等により関与	新設は減少
分譲マンション	ディベロッパ等による整備	共用部のみで 2,148 円/㎡	60 年以上		なし	なし	
都立病院	補助金・自己資金による資金調達	1,500～2,500 円/㎡・年程度 <sup>3)</sup>	30 年以上 <sup>3)</sup>	医療制度の改正 災害時の対応	サービス利用の対価	自治体医療計画等 により関与	長期的には減少
貸事務所	自己資金・借入による資金調達	約 3,000 円/㎡・年 <sup>4)</sup>	61.6 年 <sup>5)</sup>	—	空間利用の対価	なし	長期的には減少
宿泊施設	自己資金・借入による資金調達	—	—	経営環境の悪化	空間利用の対価	なし	長期的には減少
木造住宅	自己資金・借入による資金調達	—	20～30 年(1975 年) <sup>6)</sup> 40 年超(2005 年) <sup>6)</sup>	—	—	なし	長期的には減少
大学施設	一部補助金により資金調達	1,636 円/㎡・年 (教室棟) <sup>7)</sup> 2,863 円/㎡・年 (食堂棟) <sup>7)</sup>	—	—	サービス利用の対価	なし	長期的には減少

6.1.6 社会福祉施設持続的な施設運営手法

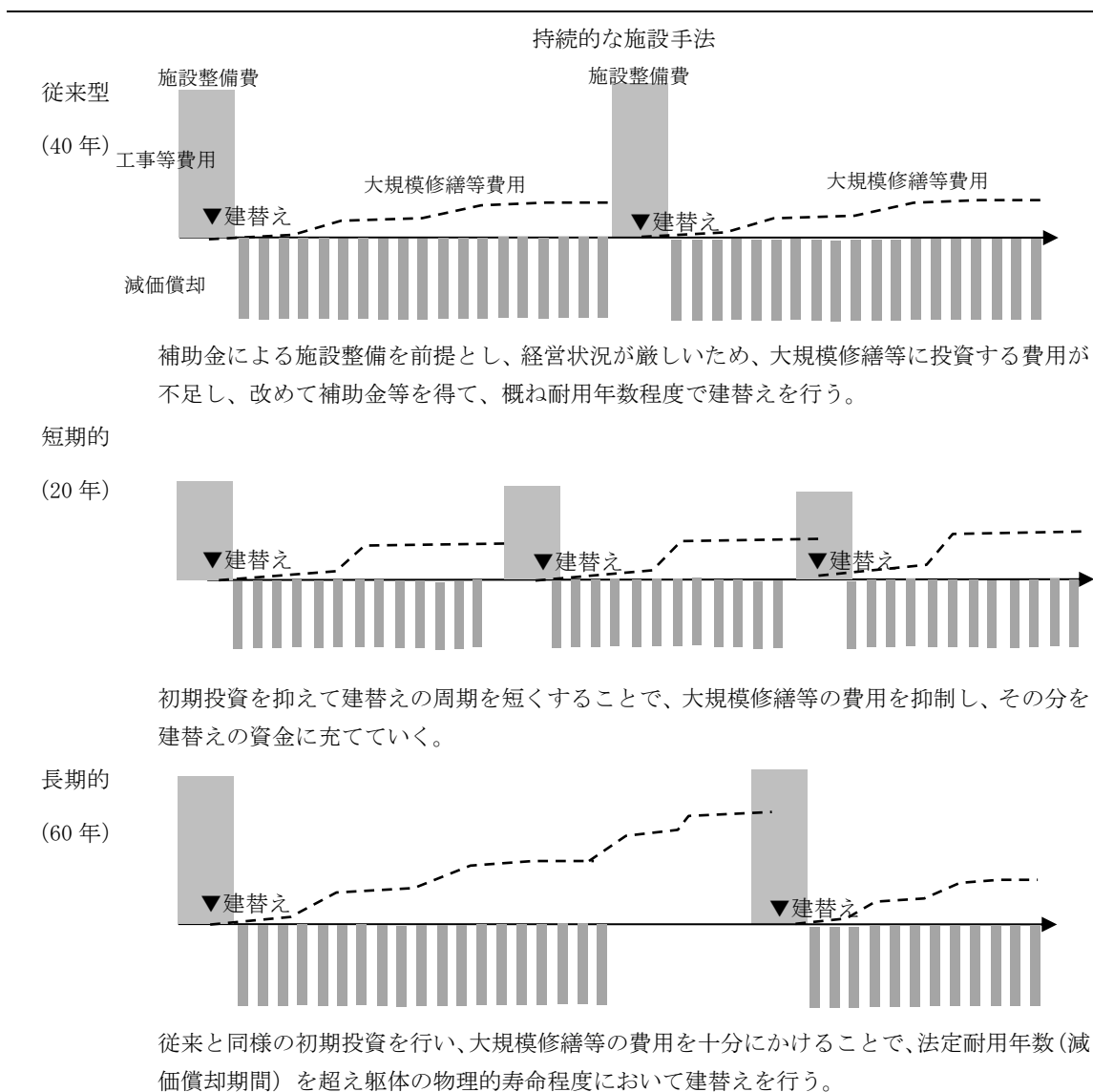
(1) 持続的な運営手法

本調査より、社会福祉施設の持続的な施設運営手法について明らかになった。

新築時から次の建替えまでの一連の施設のサイクルにおいて、本調査から補助金等を得て、他の建物と同様の費用を投じて建物を建てる一方で、その経営環境の厳しさもあり、修繕等に十分な投資が行われず、また個室化や需要の増加など社会情勢の変化あり、他の建物よりも短い期間で取り壊されている実態が明らかとなった。

本研究より、こういった従来の施設運営ではなく、施設整備費を抑制して、建替え期間を短縮する「短期型」と従来と同様の施設整備費を投資し、修繕等を適切に行い長期的に利用する「長期型」の2種類が想定される(表6-6)。

表6-6 社会福祉施設の持続的な施設運営手法



従来型は、RC造であれば39年、鉄骨造であれば29年という期間に近いところで建替えが行われ、その間は少額型に代表されるようにあまり投資を行わずに施設を利用する分類である。短期型は、軽量鉄骨や木造などの耐用年数の短い建物で、設置する設備の不具合等の取替えが発生するタイミングにおいて建替えを行う分類である。また、長期型はこれまでのようにRC造など耐用年数の長い建物を建築し、設置する設備や内装等の修繕等を行いながら、建物の物理的な耐用年数まで使い続ける分類である。

これらの施設運営手法の選択は、今後の補助金等の動向、利用者需要などにより選択されるべきものである。現在の保育園のような利用者の利用期間が短く、また短期的に需要が増加し、長期的には利用者が減少していくと思われる施設については、「短期的」を採用し、長期的に需要に合わない施設を保持することのないよう想定する必要がある。この考え方は、現在の多くの自治体の待機児童確保策として実行されている<sup>註3)</sup>。短期型は、4章でも挙げられた建替えの大きな課題である移転・引越を伴うため十分配慮が必要であり、また、保育園のような大きな需要変動が想定されていない施設については、「長期型」を採用し、借入期間だけでなく、減価償却期間を大きく超え使用を継続し、その間に次の施設へ向けた十分な検討・資金の調達が可能のように、修繕計画等を策定し、それに備えた積立を行うことが持続的な施設整備を行ううえでは重要となる。ただし、長期型で運営を行う場合であっても施設レベル維持のため、30年目や40年目などで社会的劣化を改善する大規模修繕等を実施し、6.1.2で述べたようなりニューアルを行うことが望ましい。

また、現在は施設よりも住宅に近い環境で福祉サービスを提供する小規模化の流れの中で、多くの施設において福祉転用が行われているが、利用期間の短さを前提として、入所施設から通所施設や入所施設から職員寮などといった次の活用を前提とした福祉施設の計画も有用である。

## (2) 各施設運営手法の費用シミュレーション

各施設運営手法について、本研究及び他調査・研究で得られた結果に基づき、特別養護老人ホームを例に各施設運営手法について、キャッシュフローの考え方に基づいた費用のシミュレーションを実施した。

シミュレーションを行うにあたり、各費用について表 6-7 の通り設定を行った。

表 6-7 特別養護老人ホームにおける各施設運営手法の平米あたり単価の設定

費目	平米あたり単価	摘要	設定値の考え方
<b>【施設整備】</b>			
建築費	249,000 円	土地造成費・その他費用を除く	本研究 2011 年以降平均値
補助金等割合	27.7%		本研究 2011 年以降平均値
(うち自己負担)	180,000 円	$249,000 \times 72.3\%$	
(うち借入金)	131,200 円	$249,000 \times 52.7\%$	
<b>【運営】</b>			
水光熱費	6,322 円		福祉医療機構調査 <sup>9)</sup> より、水道光熱費は収入の 5.1% 減価償却費 3.7%より、減価償却費の 1.37 倍として設定
保守・点検・清掃費	6,000 円		板谷ら(2008) <sup>10)</sup>
大規模修繕等	1,363 円		本研究より
借入金返済	6,895 円	20 年間の借入、固定金利 0.5%	福祉医療機構 HP より
(うち利息)	335 円		
(減価償却費)	4,615 円	RC 造 39 年で償却	
固定資産税等	—	社会福祉法人であるため非課税	
地代・家賃	—	自己所有として想定	



シミュレーションの結果、水光熱費と保守・点検・清掃の費用運営費用に与える影響が非常に大きく（表 6-8）、大規模修繕等費用の割合は、従来のモデルの借入金返済を除いた費用の10%ほどしかなく、長期型のようにとして従来型の2倍を大規模修繕等に充てたとしても、全体に与える影響は僅かであった。全体の収入に対する割合で比較すると、約70%を占める人件費と比べるとより小さい割合であり、大規模修繕等に対してより積極的な姿勢が求められる。

表 6-8 特別養護老人ホームにおける各施設運営手法のシミュレーション

	平米あたり単価(円/平米)	従来	短期	長期
<b>【施設整備】</b>				
建築費	249,000	249,000	224,100	249,000
補助金等割合	27.70%	27.70%	27.70%	27.70%
(うち自己負担)	180,000	180,000	162,000	180,000
(うち借入金)	131,200	131,000	118,000	131,000
<b>【運営】</b>				
	平米あたり単価(円/平米・年)			
水光熱費	6,322	6,322	6,322	6,322
保守・点検・清掃費	6,000	6,000	6,000	6,000
大規模修繕等	1,363	1,363	1,363	2,726
借入金返済	6,895	6,895	6,200	6,895
(うち利息)	335	335	300	335
(減価償却費)	4,615	4,615	4,154	4,615
固定資産税等	—	0	0	0
地代・家賃	—	0	0	0
	借入金返済時(円/平米・年)	20,580	19,885	21,943
	借入金返済後(円/平米・年)	13,685	13,685	15,048
20年目までの20年間の累積運営費(円/平米・20年)		411,600	397,700	438,860
21～40年目の20年間の累積運営費(円/平米・20年)		273,700	397,700	300,960
41～60年目の20年間の累積修繕費(円/平米・20年)		411,600	397,700	300,960

(3) 今後の施設運営手法のあり方

6.1.5で述べた通り、補助金割合の低下とともに、施設間の競争が激しくなり空間利用の対価の比重が置かれる場合には、適切に利用料収入を得ていくためにも長期型により適切に施設レベルを保っていくことが重要となる(図6-1)。一方で、救護施設や養護老人ホームのような利用契約ではなく措置制度が継続されている施設においては、望ましいものではないが、従来のような施設レベルの維持手法を続けていかざるを得ない環境にある。

また、現在築10年、20年といった経年の浅い施設においても、今後何年程度施設を使用し続けるのかを想定し、それに向けた計画を作成しながら運営を行う必要があり、そういった年限の想定なく使い続けていく場合には、何かの不具合が発生した場合に、資金調達等の問題から、事業を終了せざるを得ない場合も考えられる。

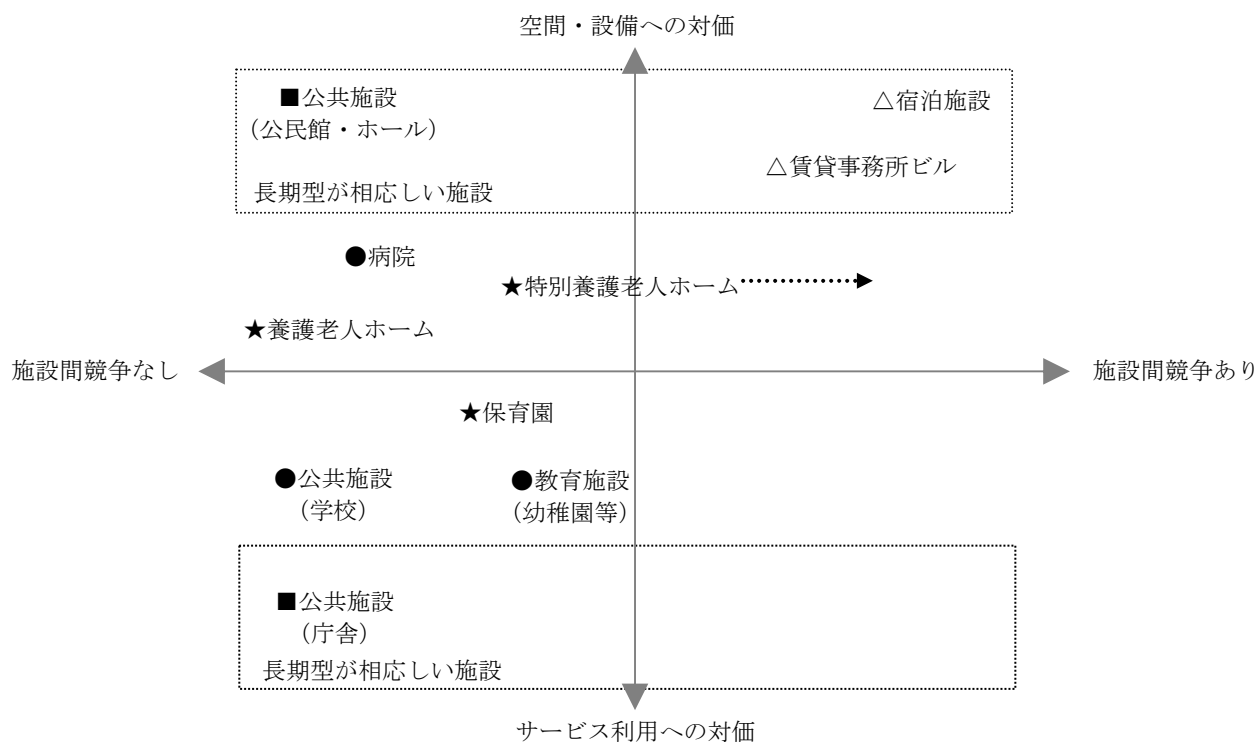


図6-1 用途の違いによる施設整備手法のイメージ(例)

- ★: 社会福祉施設
- : 医療・教育系施設
- △: 事業系施設
- : 公共系施設

#### (4) 事業変更・小規模化の可能性

本研究においては、持続的であることを前提とし、安定的な運営を行ったうえで、同一事業、同一規模で建替える再生産を前提として、そのあり方について明らかにした。しかし、昨今においては先述したとおり、小規模化・在宅化が進められており、必ずしも建替えの段階において、同一事業、同一規模による再生産が必要であるとは言い切れない。

小規模化・在宅化により、敷地や建物をこれまでのようには必要としなくなった場合においては、将来の活用のため保持しておく、他の用途として改修し利用する、売却して他の施設整備費に充てるなどの選択肢が考えられ、人的資源と同じように経営資源として捉えて方針を検討する必要がある。

## 6.2 法人の大規模化による施設運営への影響

社会福祉法人の経営基盤の安定化及び人材や経営の効率化に資するべく、社会福祉法人の協働化・大規模化が進められている<sup>註4)</sup>中で、その協働化・大規模化による施設運営への影響が想定される。

### 6.2.1 法人の大規模化による経営への影響

自己資金及び借入金を主に施設整備を行い、その後運営を行っていく上では、借入金の返済を行っている間がキャッシュフロー上厳し状態が続き、その後法定耐用年数までは、会計上は厳しい状態が続くが、キャッシュフロー上は大きなプラスとなり得る。借入金返済を行っている間は、施設単体で見ると、キャッシュフロー上はマイナスとなるような状況も想定される。

しかし、竣工時期の異なる複数の法人を抱えている場合には、1つの施設では借入金返済期にあっても、他の施設がその時期を終え、キャッシュフロー上プラスの時期を迎えていれば、法人全体としては相殺され、多くのマイナスを発生させずに済む利点がある(図6-2)。これは、大規模修繕等にとっても同様であり、複数の施設を運営する大規模化に伴い、1施設1法人においては困難であった借入金返済期においても安定的な運営を行うことが可能となる。

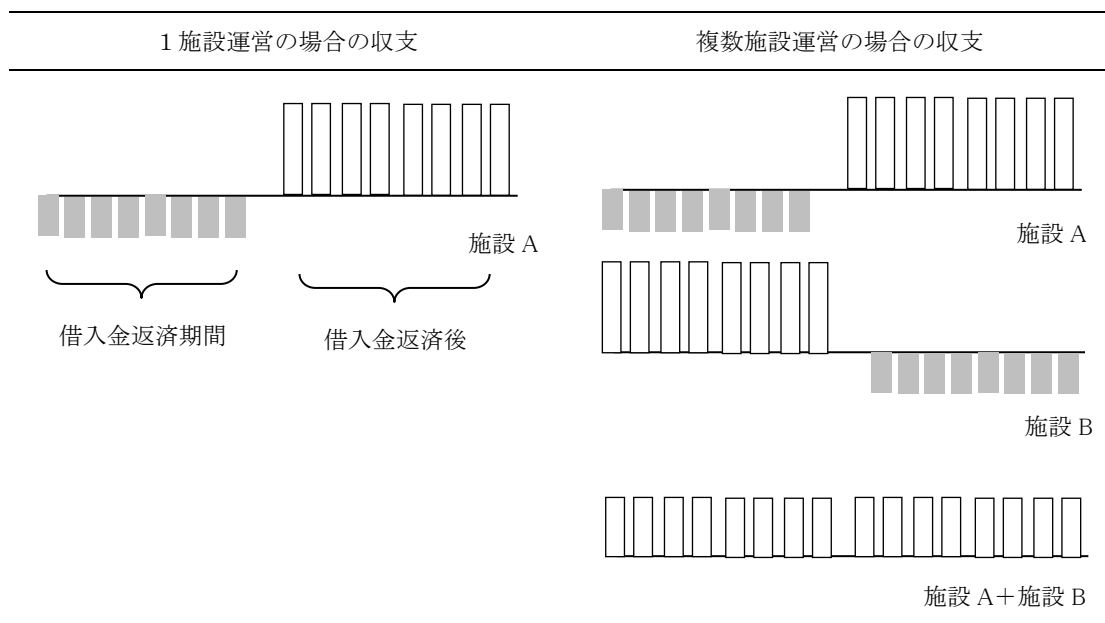


図6-2 1施設運営と複数施設運営の法人経営への影響

### 6.2.2 大規模法人における施設運営体制

5章の事例調査において10施設以上を運営する法人から得られた知見に基づいて6.1.5で述べた通り、大規模法人であっても、社会福祉法人の会計制度の特徴もあり、各施設が予算措置や修繕等に対する決定権の裁量を大きく持ち、法人側は全体を横並びで整理したうえでの大規模支出の承認程度の管理業務を行う体制となっていた。そのため、法人内施設の均一的なレベル・グレードの向上ではなく、民間企業と同様に収益性が高い施設には積極的に投資が行われ、より収益性が高まり、建替えしやすい環境にあり、収益性が低い施設は、事後的な修繕により施設の魅力が低下し、より収益性が下がるという状況にある。

今後法人の大規模化に伴う法人経営の観点から、先述した通り収益性の高い法人で得られた資金が収益性の低いが必要な事業への投資が行われ、また、収益性の低い事業については売却、中止などが検討されるなど、例えば市場の成長率と利益率などを軸として事業・施設ポートフォリオにより、各施設の特性、収益性、今後の見通しを踏まえた施設戦略が求められる（図6-3）。大きな収益が得られず、今後の大きな利用者の増加が見込めない事業・施設についても公共の福祉のために継続しなくてはならないのが、社会福祉法人に課せられた社会的責任であり、そのためにも持続的な整備手法が求められると言える。

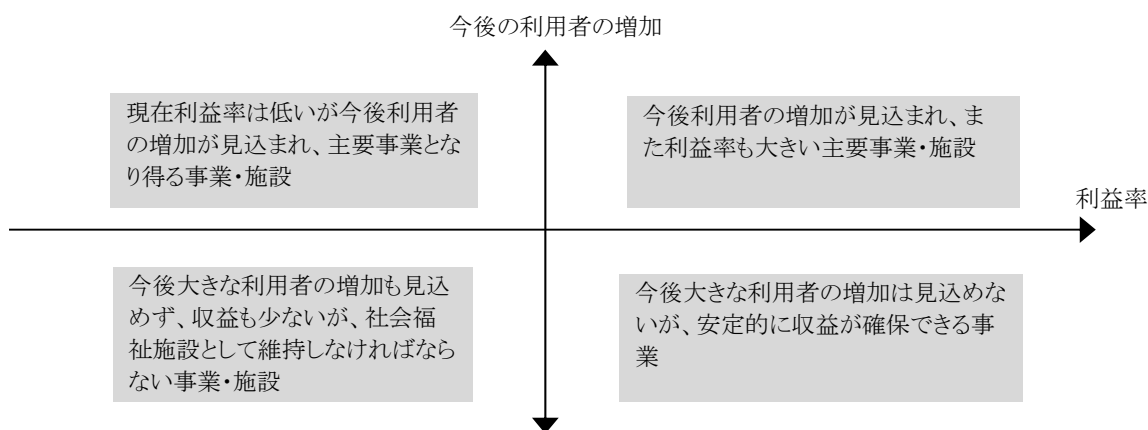


図6-3 施設ポートフォリオの例

### 6.2.3 修繕計画・積立など日常からの備え

3章の通り、法人の協働化・大規模化すると、特別養護老人ホーム及び保育園では修繕計画が策定されている割合や積立が行われる割合が上昇しているため、法人の協働化・大規模化により、これまで策定されていなかった修繕計画や積立が行われやすくなることが期待される。修繕計画が策定されていることは、修繕等実施状況の十分という認識が上がる集中型による修繕が行われやすくなり、施設レベル・グレードの向上に資するものと思われる。

また、法人全体での大規模な積立は、低収益性の施設を建替えていく意味でも有効であるものと思われる。

施設管理担当を配置している法人では、当該職員が定期的に施設を巡回し点検等を行うことで、法人全体の施設を俯瞰的に見ることができ、予防保全的な修繕等の対応、施設レベルの均一化に大きな役割を担うとともに、施設長が日常業務とともに負担となっていた業務を軽減することが可能となる。一定規模の大規模法人においては、法人本部を設ける必要があり、その組織において施設管理担当を配置するなどの制度化が有効であると思われる。

### 6.2.4 法人の大規模化による施設運営への影響

法人の協働化・大規模化により、より施設運営が組織化され、各施設レベルの均一化及び職員の負担軽減が期待される。また、建替えを行うにあたって大きな課題となる補助金獲得のための行政との調整などの負担は軽減されるものと思われる。

一方で、法人内の調整など意思決定が大きな課題となり、建替えのみならず修繕等の実施においても時間を要することが想定されるため、修繕計画等に基づいた計画的な投資が求められる。

註

註1) 補助金等部分については、圧縮記帳により減額されるため、補助金等額が小さくなると減価償却分が大きくなるとともに、借入金が増えた場合には、借入利息が大きくなる。

註2) 建物が施設・空間の賃貸・利用により対価を得るための施設の場合に「空間利用の対価」と定義し、サービス提供のための器となっている場合には、「サービス利用の対価」と定義した。

註3) プレファブと呼ばれる軽量鉄骨造（耐用年数24年程度）による整備について、福祉医療機構からも報告がなされている<sup>8)</sup>。

註4) 平成31年に厚生労働省より示され、合併やネットワーク化に協働により、経営の効率化や各法人の強みを生かした事業を行いやすくしている。

参考文献

- 1) 崔峻栄、岡田光正、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司：建物の寿命分布の推定について 公共建築の維持管理に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、pp. 777-780、1987
- 2) 多治見左近：公的賃貸住宅の修繕費実態に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第505号、pp. 167-173、1998. 3
- 3) 山本康友、吉田悼郎、山下光博：都立病院における施設への投資金額の推移と改築・改修工事費の特徴の分析、日本建築学会計画系論文集、第615号、pp. 173-178、2007. 5
- 4) 坂本頼宣、安岡稔弘、名倉義行、芝山洋心：既存建物のライフサイクルコスト評価手法に関する研究～その1：既存事務所建物のライフサイクルコスト分析～、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp. 1341-1342、2008. 9
- 5) 林貴大、小松幸夫、板谷敏正、梁川遼宥：投資用不動産における建物の寿命及び建替えに関する研究、日本建築学会大会学術梗概集、pp. 297-298、2017. 8
- 6) 山崎恭史、上條達哉、堤洋樹：大阪における建築物の寿命に関する研究 その4 住宅の寿命算出方法の検証、日本建築学会九州支部研究報告第48号、pp. 61-64、2009. 9
- 7) 田島栄治、角田善三郎、小松幸夫：大学施設における修繕執行プロセス及び修繕費の分析、日本建築学会計画系論文集、第581号、pp. 135-141、2004. 7
- 8) 関悠希：首都圏における現在の需要増加と将来の需要低下に対応した保育所整備ーコストを抑制した保育所等の整備事例ー、独立行政法人福祉医療機構、SC Research Report、2018. 4
- 9) 独立行政法人福祉医療機構関：2018 年度 特別養護老人ホームの経営状況について、2019. 12
- 10) 板谷敏正、円満隆平：公立病院の維持保全費に関する経営的視点からの分析、日本建築学会計画系論文集、第73巻、第633号、pp. 2453-2459、2008. 11

7.1 まとめと考察

7.2 今後の課題



## 7.1 まとめと考察

本研究により、利用者の需要や法制度などにより施設運営方針に大きく影響を受けやすい社会福祉施設の持続的な運営のための施設整備のあり方が明らかとなった。建替えを含めた施設整備は、補助金等の制度及びその時期により大きく影響を受けており、大規模修繕等運営は、施設ごとの方針により実施がなされていた。

1章でも述べた通り、社会福祉法人は、その成り立ちや事業内容、規模など非常に多岐に渡っており、その運営する社会福祉施設も構造、取得形態等様々である。そのため多くの事業を一括りにして方針を示すことは困難であるが、大規模化し法人側が運営の主導権を握っていくことで、より安定的な施設運営がなされていくものと思われる。

建物は何十年にもわたり使用が可能であり、撤去するにも高額な費用が発生し、場合によっては負債もしくは会計上の大きな損失が発生する。大規模化等が行われた場合であっても、事業の計画の段階で、新築以降施設整備をどのように行っていくか長期的な計画を策定し、それを事業計画に反映したうえで、その範疇において運営が行われることが社会福祉施設の安定的な運営には重要である。

## 7.2 今後の課題

本研究において、社会福祉施設の再整備を行い、持続的に施設を継続していくうえでの施設整備のあり方は明らかにされた。

今後中期的に高齢者は増加傾向にあり、また保育所、こども園を中心に児童も短期的には増加傾向にある。一方で、そういった需要増加局面を過ぎた先には、現在職員の獲得に見られるような施設間の利用者獲得競争が生じてくる可能性もあり、また社会福祉法人制度改革に伴う統合化等とともに、必ずしも持続することだけが是ではなく、事業を終了し、その資本を他の事業へ投資していくという判断やそもそも社会福祉法人自体を清算するという判断も1つの重要な選択肢となってくるとと思われる。そのような運営方針とした場合の施設運営のあり方について明らかにすることも重要な知見になるものと思われる。

## 謝辞

本論文を結ぶにあたり、本調査及び研究を遂行するうえで、ご指導・ご鞭撻、サポートをいただいた方々に感謝の意を表します。

東京大学大学院工学系研究科 松田雄二准教授には、筆者が半ば執筆を諦めかけている中で、本論文の執筆に向けての道筋を見出していただき、時に引っ張り上げていただいたこと、心から感謝申し上げます。大学を離れ、実務をこなしている中で、忘れてしまった研究、調査、論文の基本を改めて学ぶことができました。

日本社会事業大学 井上由起子教授には、副査を務めていただいたのみならず、社会福祉事業の実態について様々な意見、事例をご教示いただいたこと心より感謝申し上げます。

東京大学西出名誉教授には、筆者が修士の学生であった折より、お世話になっており、博士課程の進学も快く受け入れていただいたにも関わらず、先生の退官までに執筆できず慚愧の念に堪えません。

東京大学大学院工学系研究科 大月敏雄教授には、副査を務めていただき、「東大の博論は社会に対してもっと大きな問題提起を」という心に響くご助言をいただき、心より感謝申し上げます。

東京大学大学院工学系研究科 権藤智之准教授には、副査を務めていただき、先生のご指摘により、本論文の特徴である計画分野と構法分野の両方の視点から問題を提起することができました。

本研究は、いずれも全国の社会福祉法人へのアンケート調査及びヒアリング調査に基づくものであり、調査に対応いただいた法人の皆様には心より感謝いたします。

また、調査の準備・分析にあたり、協力をいただいた元松田研究室の荷方さん、計画系研究室の吉田さん、後藤さん、神門さん、鷺野さんにも心より感謝いたします。博士課程への入学は後輩であったにも関わらず、先に修了し、本研究の調査に関して様々な手続きにご協力をいただいた東京電機大学の藤井里咲助教にも感謝の意を表します。

本調査は、平成 28 年度生活困窮者就労準備支援事業費等補助金（社会福祉推進事業分）により調査を実施させていただきました。

最後に執筆を諦めようとしていた中で背中を押してくれた妻と、執筆の環境づくりに協力してくれた子供たちに心から感謝します。