

令和 6 年度 老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業）

「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する調査研究事業」

報 告 書

令和 7(2025)年 3 月

一般財団法人 日本総合研究所

はじめに

日本は、人口減少と超高齢社会という2つの課題を抱えています。『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）¹』によると、2050年には、2020年と比較して総人口が半数未満となる市区町村が約20%に達すること、15～64歳人口割合50%未満の市区町村が7割を超えること、75歳以上人口割合30%以上の市区町村が4割を超えることが推計されています。日本の人口動態は、地方と都市という枠組みを超えて、市区町村ごとに異なってきます。つまり、それぞれの市区町村に独自の施策が求められています。

高齢者施設²に関する施策を振り返ると、1989（平成元）年にゴールドプラン（「高齢者保健福祉推進十か年戦略」）が策定され、2000（平成12）年には介護保険制度が制度化されました。1990年代から現在に至るまで増加する高齢者に対応するべく高齢者施設の整備を続けてきました。この間、多くの高齢者施設が整備され、一定の供給数が確保されていると考えています。今後は、これらの施設を適切に維持管理していきながらも、各地域の状況を踏まえた施設の更新が必要となります。

その一方で、これまで建設されてきた高齢者施設の維持管理に関するデータは少なく、施設の老朽化の状況や大規模修繕、改築（建替え）に関する状況は明らかになっていません。特にゴールドプランの時期に建設された多くの施設が、大規模修繕の時期を迎えており、建物・設備への再投資が必要な時期にきています。

こうした問題意識をもとに、本調査研究事業では、2040年以降の各地域の実情に応じた、サービスの提供体制の確保に向けて、以下の実態や課題の把握・分析を行うことを目的に、事業を進めました。

- ・ 高齢者施設の建物・設備の状況の実態や課題の把握
- ・ 都市部、地方部等の地域の状況をふまえた施設整備や事業継続に必要な支援策の検討に資する課題の分析、整理

本調査研究事業では、人口推計を基にしながら、モデル地域（秋田県、新潟県、山口県、大分県、川崎市、名古屋市）を選定し、協力を得ながら、アンケート調査、ヒアリング調査等を行いました。その結果、高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況とともに、高齢者施設運営法人における今後の事業展開意向等、地域ごとの課題の状況に違いがあることが明らかになりました。

また、3地域（名古屋市、新潟県、大分県）では、「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する意見交換会」の開催を通じて、各地の関係者（高齢者施設運営法人、施設、市町

¹ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』，令和5年12月22日、<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/1kouhyo/gaiyo.pdf>

² 本調査研究事業では、以下の施設を「高齢者施設」とした。

- ・ ゴールドプラン（「高齢者保健福祉推進十か年戦略」）で明記されている施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ケアハウス（軽費老人ホーム））
- ・ 老人福祉法で対象とされている施設（養護老人ホーム）

村、都道府県、事業者団体等）が、高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況や課題等を共有するとともに、地域によって異なる各事業所の実態を詳細に検討しました。

こうした一連の調査等を通じて、特に、昨今の建築費等の高騰によって、さまざまな問題が顕在化し始めていることが見えてきました。高齢者施設は、建物・設備の老朽化問題を機に、大きな経営的転換を求められることが予想されます。

こうした状況を受けて、検討委員会では、これまで地域の高齢者福祉の基盤を支えてきた特別養護老人ホームをはじめとする高齢者施設を、今後、地域の中でどのように位置づけるか、そのために、関係主体がどのような検討を行うか、法人がどのように施設を運営していくべきかについて検討を行い、本報告書内に今後の高齢者施設、運営法人のあり方に関する提案を記載しました。

限られた地域のデータであることを踏まえた提言とはなりますが、本報告書が、今後の各地域の関係者間による高齢者施設の整備、地域におけるサービス提供の確保に向けた検討を行う上でご参考になれば幸いです。

最後になりましたが、本調査研究事業では、ご多忙の中、モデル地域自治体（都道府県、市町村）、高齢者施設運営法人・施設、各地域の事業者団体等のみなさまに、アンケート調査へのご回答をはじめ、ヒアリング調査、意見交換会等にご出席いただき、貴重なご意見をお寄せいただきました。

また、検討委員会のみなさまにも、本調査研究事業の設計から本報告書の取りまとめにおいて、多くのご尽力をいただきました。

多くの方のお力添えをいただき、本調査研究事業を遂行できましたことに、この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

2025（令和7）年3月

「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する調査研究事業」検討委員会
委員長 山口 健太郎

■目 次■

第1部 事業実施概要.....	1
Ⅰ. 背景と目的.....	3
Ⅱ. 事業実施体制、スキーム.....	6
Ⅲ. まとめ(「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備、地域におけるサービス提供の確保に向けた提案事項」).....	12
第2部 取組成果概要	19
第1章 先行研究調査等の整理.....	21
Ⅰ. 先行調査研究等の整理	22
Ⅱ. 先行調査研究等の整理を通じて得られた示唆.....	28
第2章 6地域で実施したアンケート調査.....	29
Ⅰ. アンケート調査実施概要.....	30
Ⅱ. アンケート調査結果概要.....	35
Ⅱ―1. 高齢者施設運営法人向け調査	35
Ⅱ―2. 高齢者施設向け調査.....	49
Ⅱ―3. 市町村高齢者施設整備担当部署向け調査.....	74
Ⅲ. 6 地域で実施したアンケート調査結果のまとめ	79
第3章 「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する意見交換会」実施 3 地域の取組概要	83
【名古屋市】.....	85
【新潟県】.....	119
【大分県】.....	155
「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する意見交換会」実施3地域における取組を通じて確認された課題	186
資料編	189

第1部 事業実施概要

I. 背景と目的

■人口急減社会と介護人材不足への対応

『日本の将来推計人口（令和5年推計）』によると、2070年には総人口が8,700万人（2020年度と比較して-31.0%）となること、65歳以上人口の割合（高齢化率）が人口の38.7%を占めるようになること、生産年齢人口の急激な減少の予測が示されている³。

また、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』も合わせみると、都道府県別、市町村別にみた後期高齢者人口の増加率は、地域によって差が大きいことが読み取れる。例えば、2030年までは全都道府県で75歳以上人口が増加するものの、その後、2050年にかけて減少後、75歳以上人口が急増する都市部と、一貫して減少する地方部とで異なる推移をたどるという予測が示されている⁴。

今後、高齢者の増加により、要介護度が中重度の高齢者や、医療・介護双方のニーズを有する高齢者、認知症が疑われる人や認知症の人の増加に加え、掃除、洗濯、食事の準備等の支援を必要とする人が増加する一方で、全国的な介護人材の不足は明白であり、限りある資源で増大する多様なニーズに対応する体制整備や負担の在り方に向けて、早急な検討が必要なことは論を待たない^{5 6}。

■人口減少社会をみすえた介護サービス基盤の計画的な確保・推進に向けて

『介護保険制度の見直しに関する意見』においても、今後は、介護サービス基盤の計画的な確保・推進に向けて、住民のサービス利用の在り方も含めた地域特性を踏まえながら適切に進めていくことの必要性が指摘されている。具体的には、都市部では高齢者増への備えについて、地方部では人口減少も見据えた効率的、効果的な施設・サービス整備を計画的に行うことについての指摘である。加えて、既存施設の有効活用等の重要性についても言及されている⁷。

■高齢者施設整備の現状

2000（平成12）年の介護保険法施行後、高齢者施設⁸は、高齢者の多様な医療、介護、住まい、生活支援ニーズ等に対応し、各種補助金による後押しもあり、全国的に整備が進められてきた（個室・ユニット化の創設、地域密着型サービスの創設、住まいの提供を含めた地域包括ケアシステムの理念の創設・推進等）。

³ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の将来推計人口（令和5年推計） 結果の概要』，令和5年4月26日，<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/lkouhyo/gaiyo.pdf>

⁴ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』，令和5年12月22日，<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/lkouhyo/gaiyo.pdf>

⁵ 坊 美生子「2035年、85歳以上人口1,000万人時代の到来～埼玉、千葉、神奈川3県では2021年より8～9割増加」，令和3年1月25日（<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=73722?site=nli>）

⁶ 二宮利治，認知症施策推進関係者会議（第2回）「資料9 認知症及び軽度認知障害の有病率調査並びに将来推計に関する研究」，令和6年5月8日，https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/ninchisho_kankeisha/dai2/siryou9.pdf

⁷ 社会保障審議会介護保険部会，「介護保険制度の見直しに関する意見」，令和4年12月20日，<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001027165.pdf>

⁸ 本調査研究事業では、以下の施設を「高齢者施設」とした。

- ・ゴールドプラン（「高齢者保健福祉推進十か年戦略」）で明記されている施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ケアハウス（軽費老人ホーム））
- ・老人福祉法で対象とされている施設（養護老人ホーム）

一方、こうした高齢者施設の中には、特に、ゴールドプラン（1989（平成元）年「高齢者保健福祉推進十か年戦略」）の時期に建設されたものも相当数あると推測されるが、その施設の老朽化や改修、大規模修繕等⁹の状況や必要性等を把握している全国的な統計データは見当たらない。

また、現行の地域医療介護総合確保基金（介護分）や介護施設等の創設を条件に行う広域型施設の大規模修繕・耐震化整備事業等の整備・補助メニューは、施設の整備促進への補助が前提になっており、今後の人口減少社会も視野に入れた定員規模の縮小や他のサービスへの転換等に用いることのできる改修等が行えるメニューはない。

今後は、個々の法人事業所による将来を見据えた経営判断に加え、市町村や都道府県、事業者が一体となってサービスの提供体制を確保するための検討、協議の場の設定や、介護保険事業（支援）計画への記載による計画的な推進、進行管理等を同時に進めることで、2040 年を迎えることが重要である。

■本調査研究事業の目的と取組内容

【目的】

上記の問題意識から、本調査研究事業では、2040年以降の各地域の実情に応じた、サービスの提供体制の確保に向けて、以下の実態や課題の把握・分析を行うことを目的に、取組を行った。

- ・ ゴールドプランの時期に建設された高齢者施設の建物・設備の状況の実態や課題の把握
- ・ 都市部、地方部等の地域の状況をふまえた施設整備や法人の事業継続に必要な支援策の検討に資する課題の分析、整理

【取組内容】

①モデル候補地域の選定、協力依頼

2040年に向けて、需要と供給のバランス（高齢者数や高齢化率と職員確保の状況）、他のサービスの実施状況や提供主体等が大きく異なる。そのため、高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況や生じている課題、法人の今後の事業展開意向による違い等、地域ごとに異なる高齢者施設の整備や事業継続に必要な支援策を検討するうえでの課題の把握、整理を目的に、後述する指標を用いてモデル地域を選定し、以下の計6つの都道府県、政令指定都市に協力を依頼した。

⁹ 本調査研究事業では、以下の工事内容を「大規模修繕等」とした。「建築後に行った修繕などの工事のうち、施設の一部ではなく全体など、広範囲かつ、複数個所にわたって工事を行ったもの（1 か所だけでない）、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を言う。定員増を伴う増築や別棟となるような増築は含まない。」（本報告書 p. 205 参照）。

【モデル地域として協力を依頼した6つの都道府県、政令指定都市】

名称	傾向	候補（案） (2020（令和2）年10月1日人口） ¹⁰
増加地域	・ 2050 年にかけて、75 歳以上人口が増加する地域	・ 川崎市（153 万人） ・ 名古屋市（233 万人）
ピークアウト地域	・ 2030 ～ 2035 年にかけて 75 歳以上人口がピークアウトを迎える地域	・ 新潟県（220 万人） ・ 大分県（112 万人）
減少地域	・ 2030 年以前に 75 歳以上人口が減少する地域（すでにピークアウトしている地域も含む）	・ 秋田県（96 万人） ・ 山口県（134 万人）

②アンケート調査の実施

高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況や生じている課題、法人の今後の事業展開意向による違い等、地域ごとに異なる高齢者施設の整備や事業継続に必要な支援策を検討するうえでの課題の把握、整理を目的に、6地域の高齢者施設運営法人・施設、市町村高齢者施設整備担当部署に対し、アンケート調査を実施した。

③ヒアリング調査の実施

地域ごとに異なる高齢者施設の整備や事業継続に必要な支援策を検討するうえでの情報整理、分析を目的に、「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する意見交換会」（「意見交換会」）実施3地域（名古屋市、新潟県、大分県）の行政担当部署に相談の上、協力の得られた高齢者施設運営法人・施設に対してヒアリング調査を実施した。また、名古屋市、新潟県では、ヒアリング内容をもとに、意見交換会での報告スライドを作成した。

④「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する意見交換会」の開催

各地域の関係者（高齢者施設運営法人・施設、市町村、都道府県）が、2040年以降の人口減少社会を見据えたサービス提供体制の確保に向けて、検討を行う機会として活用いただくことを目的に、地域内の高齢者施設に関する建物・設備の老朽化に関する実態や課題、法人の今後の事業展開意向等を共有する機会を設けた。

- ・ 参加対象：意見交換会実施3地域（名古屋市、新潟県、大分県）の高齢者施設運営法人・施設、市町村及び都道府県の高齢者施設整備担当部署
- ・ 開催方法：オンライン形式、またはハイブリッド形式
- ・ 開催日時：
 - ✓ 名古屋市：令和7年3月4日（火）14:00～16:00
 - ✓ 新潟県：令和7年2月27日（木）14:00～16:00
 - ✓ 大分県：令和7年3月10日（月）14:00～15:30

¹⁰ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』，令和5年12月22日

Ⅱ. 事業実施体制、スキーム

Ⅱ－1. 検討委員会の設置

本調査研究事業では、事業の設計・実施・分析等にわたり、一貫して助言を得るために有識者等により構成される検討委員会を設置した。委員およびオブザーバーは次表のとおりである。

■委 員

五十音順、敬称略（◎：委員長）

氏 名	所 属
柿 本 貴 之	全国社会福祉法人経営者協議会 高齢者福祉事業経営委員長 社会福祉法人 暁谷福祉会 理事長
田 中 雅 英	公益社団法人 全国老人福祉施設協議会 副会長 社会福祉法人三交会 理事長
早 坂 聡 久	東洋大学 福祉社会デザイン学部 社会福祉学科 教授
山 口 健 太 郎（◎）	近畿大学 建築学部 建築学科 教授

※令和7年3月31日現在

■オブザーバー

厚生労働省老健局高齢者支援課

■事務局

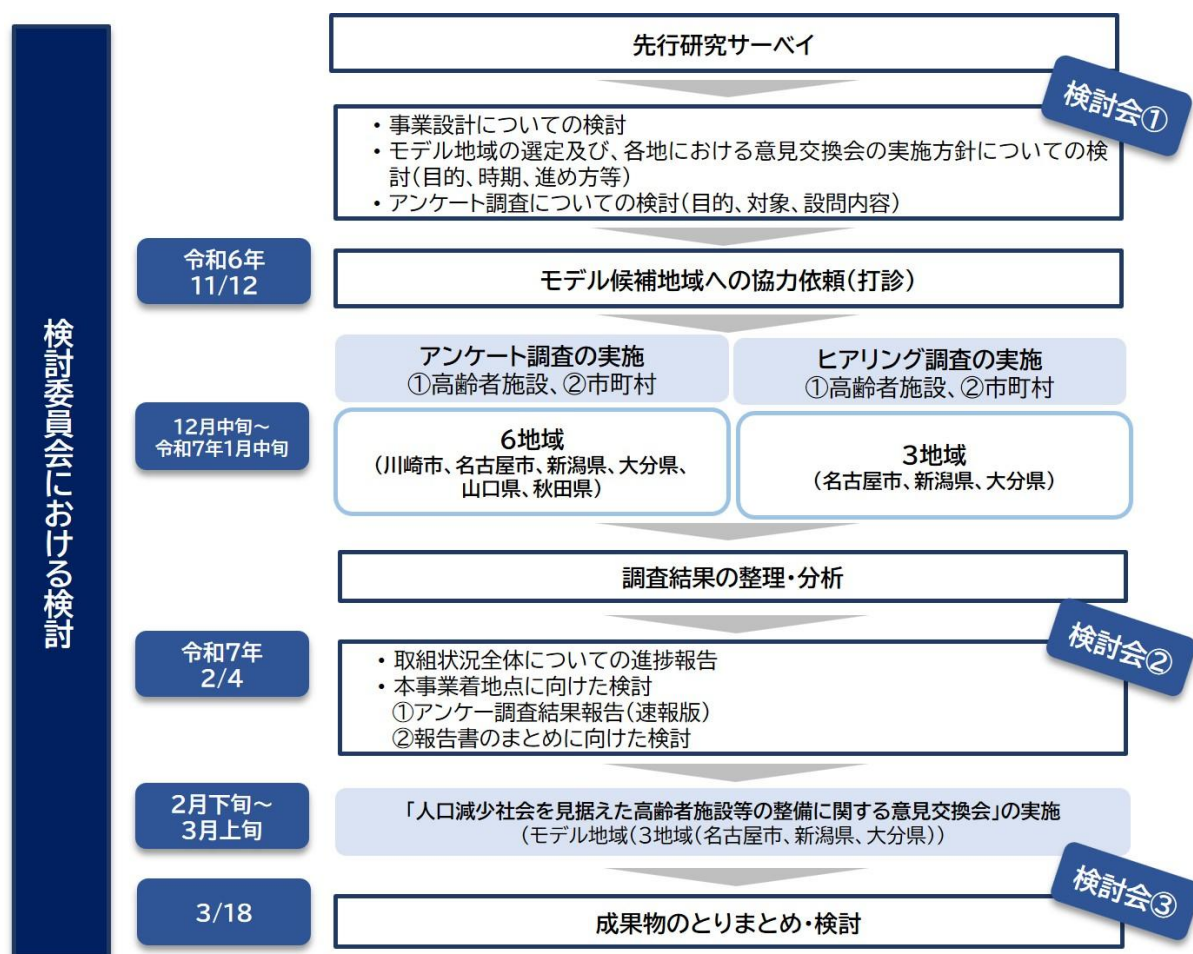
一般財団法人 日本総合研究所

■検討委員会の開催日程及び議題

検討委員会の開催日及び議題は下表のとおりである。

開催日	議題
第1回検討委員会 令和6年11月12日	(1) 事業概要についての説明 (2) モデル地域の選定 (3) アンケート調査の検討
第2回検討委員会 令和7年2月4日	(1) 取組状況全体についての進捗報告 (2) 本事業着地点に向けた検討 ①アンケート調査結果報告(速報版、1/24時点) ②報告書のまとめに向けた検討
第3回検討委員会 令和7年3月18日	(1) 各地の意見交換会で寄せられた意見の報告 (2) 報告書のとりまとめ(案) (「今後に向けた課題」) についての検討

■事業全体の流れ(フロー)



Ⅱ－2. 取組概要

1. モデル候補地域の選定、協力依頼

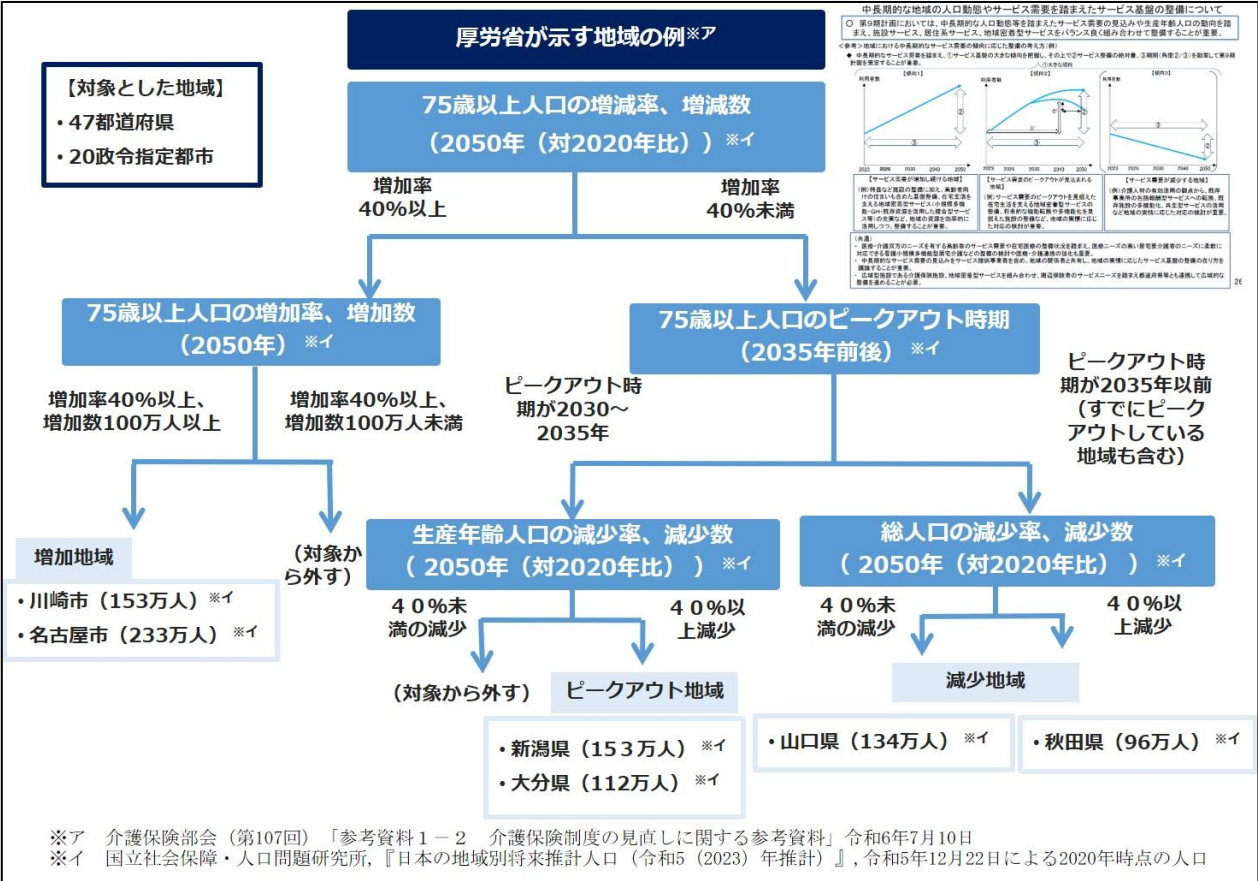
目的	2040年に向けて、地域によって需要と供給のバランス（高齢者数や高齢化率と職員確保の状況）、他のサービスの実施状況や提供主体等が大きく異なる。そのため、高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況や生じている課題、法人の今後の事業展開意向による違い等、地域ごとに異なる高齢者施設の整備や事業継続に必要な支援策を検討するうえでの課題の把握、整理を行う。
選定の考え方、項目（案）	以下の指標を用いて、モデル地域を選定し、計6つの都道府県、政令指定都市に協力を依頼した。 ①厚生労働省が示す地域の例¹¹ ・傾向1:【サービス需要が増加し続ける地域】 (例) 特養など施設の整備に加え、高齢者向けの住まいも含めた基盤整備、在宅生活を支える地域密着型サービス（小規模多機能・GH・既存資源を活用した複合型サービス等）の充実など、地域の資源を効率的に活用しつつ、整備することが重要。 ・傾向2:【サービス需要のピークアウトが見込まれる地域】 (例) サービス需要のピークアウトを見据えた在宅生活を支える地域密着型サービスの整備、将来的な機能転換や多機能化を見据えた施設の整備など、地域の実情に応じた対応の検討が重要。 ・傾向3:【サービス需要が減少する地域】 (例) 介護人材の有効活用の観点から、既存事業所の包括報酬型サービスへの転換、既存施設の多機能化、共生型サービスの活用など地域の実情に応じた対応の検討が重要。 ②国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』の数値に基づき、①の地域を振り分け¹² ア. 75歳以上人口の増減（増減数、増減率）（2050年（対2020年比））: ✓ 増加率40%以上 ✓ 増加率40%未満 イ. 2050年における75歳以上人口の増加率、増加数（対2020年比）: ✓ 増加率40%以上、増加数100万人以上 ✓ 増加率40%以上、増加数100万人未満 ウ. 75歳以上人口のピークアウト時期: ✓ ピークアウト時期が2030～2035年 ✓ ピークアウト時期が2035年以前（すでにピークアウトしている地域も含む）

¹¹ 社会保障審議会介護保険部会（第107回）、令和5年7月10日「参考資料1-2 介護保険制度の見直しに関する参考資料」（<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001119107.pdf>）

¹² 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』、令和5年12月22日（<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/lkouhyo/gaiyo.pdf>）

	エ. 2050 年における生産年齢人口の減少率、減少数(対 2020 年比): ✓ 40%未満の減少 ✓ 40%以上の減少 オ. 2050 年における総人口の減少率、減少数(対 2020 年比): ✓ 40%未満の減少 ✓ 40%以上の減少
--	--

【モデル地域選定フロー図】



【モデル地域として協力を依頼した6つの都道府県、政令指定都市】

名称	傾向	候補 (2020 (令和 2) 年 10 月 1 日人口) ¹³
増加地域	・ 2050 年にかけて、75 歳以上人口が増加する地域	・ 川崎市 (153 万人) ・ 名古屋市 (233 万人)
ピークアウト地域	・ 2030 ～ 2035 年 にか け て 75 歳以上人口がピークアウトを迎える地域	・ 新潟県 (220 万人) ・ 大分県 (112 万人)
減少地域	・ 2030 年以前に 75 歳以上人口が減少する地域 (すでにピークアウトしている地域も含む)	・ 秋田県 (96 万人) ・ 山口県 (134 万人)

2. アンケート調査の実施

高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況や生じている課題、法人の今後の事業展開意向による違い等、地域ごとに異なる高齢者施設の整備や事業継続に必要な支援策を検討するうえでの課題の把握、整理を目的に、6地域の高齢者施設運営法人・施設、市町村高齢者施設整備担当部署に対し、アンケート調査を実施した。

- ・ 調査方法：郵送による発送、E-mail による回収
- ・ 調査期間：令和 6 年 12 月 19 日～令和 7 年 1 月 31 日

調査対象、発送部数、回収数、回収率は以下の通り。

【調査対象、発送部数、回収数、回収率】

	増加地域		ピークアウト地域		減少地域		発送 部数 合計	回収数 (2/2時点)	回収率 (2/2時点)
	川崎市	名古屋市	新潟県	大分県	秋田県	山口県			
高齢者施設運営法人 ¹⁴	50	102	190	138	129	148	757	146	19.3%
高齢者施設 ¹⁵	97	201	397	195	229	228	1,347	253	18.8%
市町村	1	1	30	18	25	19	94	38	40.4%

なお、本調査結果は、地域を限定したものであり、回収率が2割を切っていることから、全国の高齢者施設運営法人、高齢者施設の特性を反映したものではなく、参考値として取り扱うことについて、ご留意いただきたい。

¹³ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）』，令和 5 年 12 月 22 日

¹⁴ 各都道府県、政令指定都市の HP に掲載されている高齢者施設のリストから法人リストを作成。各法人 HP から、上記調査対象施設を複数運営している法人の場合は重複を除外し、調査票を発送した。

¹⁵ 各都道府県、政令指定都市の HP に掲載されているリストから施設リストを作成。そのうち、同一住所に、上記調査対象施設に該当する複数の施設が確認された場合、特別養護老人ホームを優先してリストを整理し、発送した。

3. ヒアリング調査の実施

地域ごとに異なる高齢者施設の整備や事業継続に必要な支援策を検討するうえでの情報整理、分析を目的に、意見交換会実施3地域（名古屋市、新潟県、大分県）の行政担当部署に相談の上、協力の得られた高齢者施設運営法人・施設に対してヒアリング調査を実施した。また、名古屋市、新潟県では、ヒアリング内容をもとに、意見交換会での報告スライドを作成した。

- ・ 調査方法：意見交換会実施3地域（名古屋市、新潟県、大分県）に所在する6つの高齢者施設を訪問（アンケート調査回答の深掘り、建物・施設の老朽化の状況や施設の立地状況等の確認）
- ・ 調査期間：令和7年1月～2月

4. 「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する意見交換会」の実施

各地域の関係者（高齢者施設運営法人・施設、市町村、都道府県）が、2040年以降の人口減少社会を見据えたサービス提供体制の確保に向けて、検討を行う機会として活用いただくことを目的に、地域内の高齢者施設に関する建物・設備の老朽化に関する実態や課題、法人の今後の事業展開意向等を共有する機会を設けた。

- ・ 参加対象：意見交換会実施3地域（名古屋市、新潟県、大分県）の高齢者施設運営法人・施設、市町村及び都道府県の高齢者施設整備担当部署
- ・ 開催方法：オンライン形式、またはハイブリッド形式

【意見交換会開催地域の概要】

	開催日時	参加数 ¹⁶	
		高齢者施設運営法人・施設	市町村
名古屋市	令和7年3月4日（火）14:00～16:00	13	—
新潟県	令和7年2月27日（木）14:00～16:00	26	3
大分県	令和7年3月10日（月）14:00～15:30	18	3

¹⁶ 関係者としてカウントした報告法人・施設、施設立地市町村を除く。

Ⅲ. まとめ(「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備、地域におけるサービス提供の確保に向けた提案事項」)

国では、ゴールドプラン(1989(平成元)年「高齢者保健福祉推進十か年戦略」)以降、さまざまな補助金や交付金等を準備し、高齢者施設の整備を推進してきた。

一方で、今後は、人口減少社会を見据え、地域の人口動態や需要と供給のバランスを適切に捉えて医療・介護需要の見通しを行い、施設・サービス種別の変更なども含め計画的に確保していく必要がある。

本検討委員会では、これまで地域の高齢者福祉の基盤を支えてきた特別養護老人ホームをはじめとする高齢者施設を、今後、地域の中でどのように位置づけるか、そのために、関係主体がどのような検討を行うか、法人がどのように施設を経営していくべきかという検討を行った。

本調査研究事業から得られた成果及び検討委員会での議論を踏まえ、人口減少社会を見据えた地域におけるサービス提供の確保に向けた提案事項について、以下のように整理した。

本調査研究事業のとりまとめ(提言)

今年度事業の背景と課題認識

- ・国では、ゴールドプラン(1989(平成元)年「高齢者保健福祉推進十か年戦略」)以降、さまざまな補助金や交付金等を準備し、高齢者施設の整備を推進してきた。
- ・一方で、今後は、人口減少社会を見据え、地域の人口動態や需要と供給のバランスを適切に捉えて医療・介護需要の見通しを行い、施設・サービス種別の変更なども含め計画的に確保していく必要がある。
- ・本検討委員会では、これまで地域の高齢者福祉の基盤を支えてきた特別養護老人ホームをはじめとする高齢者施設を、今後、地域の中でどのように位置づけるか、そのために、関係主体がどのような検討を行うか、法人がどのように施設を経営していくべきかという検討を行い、人口減少社会を見据えた地域におけるサービス提供の確保に向けた提案事項について、以下のように整理した。

1. 高齢者施設運営法人・施設が取り組むこと

(1)	法人の経営改善に向けた中長期の事業計画の作成、意識改革
(2)	中長期の修繕計画の作成、建築の専門家による関与

2. 各地域のサービス提供体制の確保に向けて期待される支援策

(1)	市町村、都道府県によるサービス提供体制の確保に向けた需要と供給体制把握、事業者との協議
(2)	将来的な建物・設備の機能向上やダウンサイジング等にも対応できるような、補助金等の検討
(3)	人口減少社会を見据えた、高齢者施設の整備、サービス提供体制の計画的な確保・推進に向けた検討に資する規制緩和等の検討
(4)	代替施設・用地の確保等に関する検討
(5)	事業者団体等による支援(介護保険や高齢者福祉に関する動向把握、情報交換機会の設定、自治体との協議に向けた働きかけ等)

Ⅲ－1. 高齢者施設運営法人・施設が取り組むこと

1. 法人の経営改善に向けた中長期の事業計画の作成、意識改革

- ・各地の意見交換会では、経営改善や費用の削減に向けて努力を重ねる法人・施設に対して、積極的な質問や、意見交換が行われた。
- ・ある地域の意見交換会では、報告法人から、自分たちが地域で介護サービスを継続するためにも、赤字ではいけないという意識改革がなされ、組織一体となって経営環境の見直しを図っているという報告がなされた。
- ・同様に、ヒアリング調査協力施設からも、金融機関は、法人の半分以上が赤字という業界に対して、返済財源の確保が厳しいと判断し、長期設備資金を貸すことを躊躇しかねないこと、業界全体が厳しい目で見られていることについて、関係者はもっと危機感をもつ必要があるという厳しい指摘がなされた。
- ・検討委員会においても、高齢者施設運営法人・施設は、介護保険制度導入にあたり、「運営から経営へ」と強く言われていたが、今でも「運営」のままの意識の法人が多いことを危惧し、「経営」に向けたマインドの醸成の重要性を指摘する意見が出された。
- ・地域の福祉ニーズに応じていく持続可能性を確保するために、高齢者施設運営法人・施設の経営改善に向けた中長期の事業計画の作成、意識改革が急務である。

2. 中長期の修繕計画の作成、建築の専門家による関与

- ・今回の調査結果からは、高齢者施設の建物や設備の老朽化により、利用者に提供するサービスの質の低下にとどまらず、安全性の確保への懸念や、健康被害等の課題が生じていることが明らかとなった。
- ・しかも、築年数が経過している施設では、職員負担も大きく、職員確保を一層困難にしている状況も確認された。
- ・一方、大規模修繕等及び改築（建替え）について検討している施設は「建物の安全性、耐久性向上」や「職員確保」や「省エネ」、「SDGs等」機能面の充実を検討していることが明らかとなった。このことから、大規模修繕等及び改築（建替え）を進めるにあたって、機能や設備の原状回復（物理的劣化への対応）にとどまらず、職員の働きやすい環境整備や利用者に提供するサービスの質の確保、地域や社会のニーズへの対応（機能的劣化や社会的劣化¹⁷への対応）等も視野に入れた、計画的な施設整備や資金の確保に向けた検討が重要であることが示唆された。

¹⁷ 独立行政法人福祉医療機構「介護施設のための建築セミナー」令和7年2月7日、近畿大学建築学部 山口健太郎「建築の基礎知識 施設の再生産（改修・建替え）のポイント」では、建築物の劣化の側面として3つを例示している。（https://www.wam.go.jp/content/files/pcpub/top/mseminar/mseminar2415_01.pdf）

① 物理的劣化：建物の躯体や内装・外装などが劣化している状態（外壁タイルの剥離、屋上防水の劣化等）

② 機能的劣化：設備機器等の進化により機能が低下している状態（介護浴槽、エレベータ、空調、照明等）

③ 社会的劣化：社会環境の変化により性能や機能が陳腐化している状態（個別ケア・小規模ケア、福祉機器の導入、地域展開等）

- ・ 今回の調査では、中長期の修繕計画を作成している法人は4割強にとどまっていたが、今後、さらなる建設費や資材価格の高騰、現在使用している部品の欠品可能性、工事業者等担い手の縮小等も想定すると、建物・設備等の資産に関して減価償却費を計上するとともに、計画的なメンテナンス、修繕や改築（建替え）に関する適切な費用を計画的に積み立てることが重要となる。
- ・ 特に、寒冷地では空調設備や給排水設備、ガス等の老朽化の程度が著しいこと、75歳以上人口減少地域では収益規模が小さい法人が多いことから、修繕積立金の確保が一層困難であると推測されること等が想定され、その重要性は一層高まる。
- ・ 高齢者施設が、地域の高齢者福祉の基盤を担う役割を継続するためにも、「ライフサイクルコスト¹⁸」に関する理解を深めるとともに、建築の専門家に関与を依頼し、中長期的な修繕計画を作成することが重要である。

¹⁸ 国土交通省 大臣官房官庁営繕部、「国家機関の建築物等の保全の現況」令和5年3月では「建築物の企画・設計から解体までの間に発生する費用の合計をライフサイクルコスト（LCC）という。」と記載している。（<https://www.mlit.go.jp/gobuild/content/001728929.pdf>）

Ⅲ－2. 各地域のサービス提供体制の確保に向けて期待される支援策

1. 市町村、都道府県によるサービス提供体制の確保に関する需要と供給体制の把握、事業者との協議

- ・ 今回実施した市町村向けアンケート調査では、中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた中長期的な介護サービス基盤整備等について、高齢者施設の運営法人・施設関係者等との協議の状況について確認したところ、「検討中」が10自治体（26.3%）、「検討していない」が22自治体（57.9%）を占めた。
- ・ 一方、今後（10～15年後）の介護サービスの需給バランスについて、「現在の施設の定員数で対応可能と考えている」と回答したのは18自治体（56.3%）を占めた。「現在の施設の定員数では供給不足になると考えている」と回答したのは5自治体（15.6%）、「現在の施設の定員数では供給過剰になると考えている」と回答したのは1自治体（3.1%）であった。
- ・ 高齢者施設運営法人・施設の回答と比較すると、市町村が法人・施設の現状を認識していないことが浮き彫りとなった。
- ・ 今後、2040年に向けたサービス提供体制の確保に向けて、介護保険の保険者として、市町村は地域の高齢者福祉施設の基盤である特養等の施設をどのように位置づけていくのか、都道府県は、医療ニーズの高い高齢者の受入体制をどのように圏域で確保するのか等の検討が急務である。
- ・ 特に、需要面、供給面ともに縮小する地域では、広域でのサービス提供体制の確保に向けた検討が重要になることから、市町村、都道府県には、地域に所在する法人・施設との事業展開意向やサービス提供体制等の見通しに関する協議等を通じて、需給バランスの把握、医療分野との調整を含め、スピード感をもった対応が期待される。

2. 将来的な建物・設備の機能向上やダウンサイジング等にも対応できるような、補助金等の検討

- ・ 今後（5～10年後）の大規模修繕等の予定があると回答した57施設（22.5%）に、その理由をたずねたところ、「建物の安全性、耐久性向上のため」（66.7%）、「ランニングコスト削減のため」（52.6%）が半数以上を占めた。また、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため」（35.1%）や「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」（29.8%）等、働きやすさや社会的要請を踏まえた機能向上を意識している施設が一定割合を占めていたことが明らかとなった。
- ・ 反対に、大規模修繕等の「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した83施設（32.8%）施設にその理由をたずねたところ、費用面での課題（「自己資金を十分に確保できない」、「建築価格や資材価格の高騰」）、補助金に関する理由（「補助金が少ない」、「補助金の要件が厳しい」等）が挙げられた。
- ・ 意見交換会でも、急激な建築費や工事費、資材価格の高騰により、大規模修繕等を見送ったり、改築（建替え）を断念した法人・施設の話が、複数寄せられた。

- ・ 今後、大規模修繕等や改築（建替え）の際には、建物・設備の修繕だけではなく業務改善（ICT化、介護ロボット等）、省エネルギー化や木材の使用等、防災・減災対策等の一体的な整備等による多面的な質の向上が期待される。
- ・ そのため、検討委員会では、建物・設備の機能向上や社会的ニーズへの対応とともに、将来的な人口動態を見据えつつ、ダウンサイジングや建設費の高騰等にも対応できるような補助金等の検討に関する指摘がなされた。

3. 人口減少社会を見据えた、高齢者施設の整備、サービス提供体制の計画的な確保・推進に向けた検討に資する規制緩和等の検討

- ・ 今後は、生産年齢人口の減少や総人口の減少、高齢者人口のピークアウトも見据えると、既存の制度の枠組みを超えるサービス提供の在り方についての検討も必要になると考えられる。
- ・ 今回の意見交換会でも、今後の事業展開について、特に新潟県や大分県等、需要面、供給面ともに縮小する地域では、在宅サービスや地域密着型サービスの継続の困難さや、共生型サービス（高齢者、障害者の通所事業所）への転換の検討、障害福祉サービスへの重点化等、介護保険施設運営以外の方策を検討している報告もなされた。
- ・ 加えて、特に人口規模が縮小する地域では、介護職に加え他の専門職（在宅ヘルパー、看護職、栄養士等）の確保の困難さと、施設経営、法人経営そのものの継続の困難さがあるという意見を聞き取った。
- ・ 検討委員会においても、人口減少社会や地域共生社会を見据え、地域のニーズに即した事業展開やそのための環境を整えることの重要性が指摘された。
- ・ 特に、今後は、地域の実情に応じたサービス提供体制の確保が主要テーマとなることから、施設のダウンサイジングや経営資源（資金、人材・設備等）の有効活用等を可能とするような財産処分¹⁹にかかる規制緩和や、社会福祉法人における会計システム見直しに向けた検討等が重要である。
- ・ 法人・施設の取組を後押しする支援策として規制緩和が進められることは、結果として、地域の福祉資源の適正な確保につながると考えられる。そのため、早急に見直しに向けた検討がなされることが期待される。

4. 代替施設・用地の確保等に関する検討

- ・ 今回の6地域に実施したアンケート調査結果では、今後（5～10年後）の大規模修繕等の「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」施設は3割強を占めた。その理由を確認したところ、費用面や補助金に関する課題に加えて、「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難」とする回答も14.5%みられた。

¹⁹ 「国庫（都道府県費）補助金等の交付を受けて整備した施設・設備等を、交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、担保に供し、取壊し、又は廃棄することを「財産処分」と言う。「財産処分」を行うにあたっては、補助金を交付した者（国庫補助金であれば厚生労働大臣、都道府県単独補助金であれば都道府県知事）の事前承認が必要。」（厚生労働省大臣官房会計課長、「厚生労働省所管一般会計補助金に係る財産処分について」令和6年4月1日（<https://www.mhlw.go.jp/content/10501000/001139477.pdf>）をもとに作成。

- ・ 同じ場所、施設で、大規模な修繕や改築（建替え）を行う場合、代替施設の利用は有効な選択肢の一つとなりうる。
- ・ 検討委員からは、大規模修繕等や改築（建替え）の場合でも活用できる、東京都の特別養護老人ホーム等施設整備補助の概要²⁰が紹介され、代替施設利用のメリットとして、職員と収入を維持・確保しながら、現行施設と同じ場所での大規模修繕等や改築（建替え）を進められることが挙げられた。
- ・ 今後は、現行施設と同じ場所での大規模修繕等や改築（建替え）を行う場合を想定し、代替施設を活用した（しなかった）場合の、大規模修繕等や改築（建替え）事例に関する調査等を含め、より丁寧な課題の洗い出しや改善策の整理がなされることが重要である。
- ・ また、移転改築（建替え）の場合には新たな用地が必要となるが、近年、激甚化、頻発化する自然災害への対策も必要となる。高齢者施設は、福祉避難所として指定されていたり、法人が運営する訪問・通所等事業の利用者の避難先としての役割を担っていることから、移転用地の確保の検討にあたっては、市町村、都道府県とともに検討を行うことが重要である。

5. 事業者団体等による支援(介護保険や高齢者福祉に関する動向把握、情報交換機会の設定、自治体との協議に向けた働きかけ等)

- ・ 今回実施した意見交換会では、就任当初、厳しい経営環境に置かれていた法人理事長が、事業者団体の研修等に参加して経営の勉強をしたり、そこで知り合った他施設の先進的な取組を参考にして、数年かけて経営環境を改善させている事例が報告された。
- ・ 当該報告では、一法人だけで努力するには限界があるため、社会資源としての施設を維持するために、最低限経営者が学んでおくべきことを明らかにして共有するとともに、地域の関係者間で地域にとって必要な介護サービス基盤を検討するような協議の場があるとよいという提案がなされた。
- ・ 経営者にとって、これからの事業展開を考えるうえで、介護保険や高齢者福祉に関する動向把握、情報交換は欠かせない。さらに、地域にとって必要な介護サービス基盤の検討は、5～10年後の需給バランスを見据えながら検討されるものであるため、関係者の同意や調整が不可欠となる。
- ・ そのため、事業者団体等により、法人・施設経営者に対する、情報交換機会の設定、自治体との協議に向けた働きかけ等がなされることで、地域におけるサービス提供体制の確保に関する問題意識が高まること、自治体との強固な連携が促進すること等が期待される。

²⁰ 東京都福祉局高齢者施策推進部施設支援課、「令和7年度 特別養護老人ホーム等整備費補助制度の概要」から抜粋 (<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/fukushi/20r7gaiyour7-3-14-1-pdf>)。

東京都では、令和6年度から、広域型特別養護老人ホームの工事費及び工事請負費、工事事務費（設計管理料）に加え、建築資材の高騰及び人件費の上昇による建設費高騰の状況を整備費補助に反映するため、物価スライド方式を導入している。また、令和7年度からは、「一時移転型改良工事の新設（建物構造を残し、建物全体に対して行う間仕切り壁やクロス等の内装、給排水設備や電気設備、外壁等の改良工事への補助。）（全面的な改築に当たらない、かつ、入所者全員の一時移転が必要な規模に限る。）」、「大規模改修（空調設備更新）の新設（過去10年間で大規模改修の補助を受け、かつ、空調設備を更新していない施設が、老朽化した空調設備を更新する場合の経費を補助）」、「介護支援機器導入に向けたコンサルティング経費支援の新設（施設の創設・改築・一時移転型改良工事の際に機器導入に向けたコンサルティングを導入する場合の経費を補助）」等も、新たに設けられた。

本調査研究事業のとりまとめ（提言）

事業概要

2040年以降の各地域の実情に応じた、サービスの提供体制の確保に向けて、以下の実態や課題の把握・分析を実施。

- ・モデル地域※^ア内に所在する施設の建物・設備の老朽化の実態や課題等の把握（アンケート調査、ヒアリング調査）
- ・県内市町村、高齢者施設関係者が、築年数が経過している施設の建物・設備の老朽化の実態や課題を共有するための「意見交換会」開催

重点的にかかわったモデル地域（都市部、ピークアウト地域、減少地域※^イ）から明らかになった、建物・設備に関する現状と課題及び各地域のサービス提供体制の確保に向けて期待される支援策（提案事項）

高齢者施設運営法人・施設が抱える現状と課題 （主に法人・施設による回答）



- **建物・設備の老朽化の状況と課題**
→約半数の施設で「給排水設備、ガス」や「空調設備」の機能低下・劣化が進展。
→「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）」、「電気設備」も約3～4割の施設で機能低下や劣化。
- **職員の確保**
→施設の建物・設備の老朽化により、職員負担が大きい。
→旧態依然とした建物・設備では、ICT化も業務改善も困難。
→物価、建設費、人件費等の上昇により、修繕積立金の確保が困難。
- **自己資金や修繕積立金の確保**
→今後（5～10年後）の大規模修繕等の「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」施設は32.8%。
→理由は「自己資金の確保が困難」が65.1%、「建築費や資材価格の高騰」が57.8%。
→「工事中に事業を継続する代替施設の確保が困難」とする回答も14.5%。
- **大規模修繕等や改築（建替え）等に伴う代替施設の確保（上述）**
- **今後の高齢者分野の事業展開**
→「現状維持のまま」（51.4%）。
→一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討している法人が3割。「ピークアウト地域」、「減少地域」では4割超。
→「規模縮小」等を検討しているのは、介護老人福祉施設や介護老人保健施設のほか、ショートステイ事業や通所介護事業、GH等の地域密着型サービス事業等。

今後（10～15年後）の介護サービス需給バランス（市町村回答）
→「現在の施設の定員数で対応可能」が56.3%。「供給不足」が15.6%。
→施設の建物・設備の現状や、今後の法人の事業展開意向との乖離が浮き彫りに。

人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備、事業継続に向けた提案事項

高齢者施設運営法人・施設が取り組むこと

各地域のサービス提供体制の確保に向けて期待される支援策

- **法人の経営改善に向けた中長期の事業計画の作成、意識改革**
→地域の高齢者福祉の基盤を担う役割を継続するために、高齢者施設運営法人・施設の経営改善に向けた中長期の事業計画の作成、意識改革が急務。
- **中長期の修繕計画の作成、建築の専門家による関与**
→利用者への安全なサービスの提供や職員負担の働きやすい環境整備、修繕の優先順位付けやそのための資金確保等を検討するためにも、建築の専門家に関与を依頼し、適切な中長期的な修繕計画の作成が重要。
- **市町村、都道府県によるサービス提供体制の確保に向けた需要と供給体制の把握、事業者との協議**
- **将来的な建物・設備の機能向上やダウンサイジング等にも対応できるような、補助金等の検討**
→建物・設備の機能向上や社会的ニーズへの対応
→将来的なダウンサイジングや建設費の高騰等にも対応できるような補助金等の検討
- **人口減少社会を見据えた、高齢者施設の整備、サービス提供体制の計画的な確保・推進に向けた検討に資する規制緩和等の検討**
→制度・分野を越えた経営資源（資金、人材・設備等）の有効活用
→財産処分にかかる規制緩和
- **代替施設・用地の確保等に関する検討**
- **事業者団体等による支援（介護保険や高齢者福祉に関する動向把握、情報交換機会の設定、自治体との協議に向けた働きかけ等）**



各地域のサービス提供体制の確保に向けて、高齢者施設の建物・設備の老朽化の実態や課題等の把握、地域の法人・施設との事業展開意向やサービス提供体制等の見通しに関する協議等が重要。

※^ア 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」、2023年12月22日の人口推計をもとに、6地域（秋田県、新潟県、山口県、大分県、川崎市、名古屋市）に選定、協力を依頼。そのうち、3地域（名古屋市、新潟県、大分県）で意見交換会を実施。
※^イ 上記1をもとに、2020年から2050年の市町村単位での人口動態予測結果をもとに整理。

第2部 取組成果概要

第1章 先行研究調査等の整理

I. 先行調査研究等の整理

本調査研究事業を設定するにあたり、事業目的（下記）の達成に向けて参考となると考える先行調査研究等の収集・整理を行った。

- ・ゴールドプランの時期に建設された高齢者施設の建物・設備の状況の実態や課題の把握
- ・都市部、地方部等の地域の状況をふまえた施設整備や法人の事業継続に必要な支援策の検討に資する課題の分析、整理

1. 高齢者施設の建物・設備と法人経営

(1)平成 20 年度 老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)

「質を担保しつつ建築費用を抑制する手法に関する研究 報告書 (高齢者施設における建物整備と法人経営)」

実施団体	社団法人 日本医療福祉建築協会
実施年月	2009（平成21）年3月
目的	2003（平成15）年のユニット型特別養護老人ホームの制度化、2005（平成17）年の居住費と食費の自己負担化により、介護保険施設の建物整備に関する考え方にも変化が生じている。端的に言えば、建設費用を交付金（旧補助金）ではなく、利用者が支払う居住費で賄おうという考え方の導入である。 一方、介護保険施設、特に特別養護老人ホームの場合、居住費を巡る状況が、以下の2点で、有料老人ホームや認知症グループホームとは大きく異なる。 ・利用者の所得レベル：低所得者の利用者が多い場合、建設費用に見合った居住費を設定することは困難。 ・居住費設定：公定価格であるため、特別養護老人ホームの場合、居住費設定は全国一律。 こうした状況を受け、利用者にとって尊厳のあるケアを提供する住環境の確保と法人経営のバランスをとるための施設整備の考え方について、整理、提示することを目的に実施する。
概要	・法人が建物整備の基本的方向性を検討するにあたって押さえるべき知識や考え方、手法、事例等についての整理がなされている。 ✓ 第2章 高齢者施設の建設費用 ✓ 第3章 建物整備と法人経営 ✓ 第4章 高齢者施設における建設事業の基礎知識 ✓ 第5章 コストコントロールの考え方と手法 ✓ 第6章 事例紹介（居住性と事業継続を踏まえたコストコントロール事例）

2. 高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況、課題

(1)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)

「社会福祉法人における事業継続に必要な建設費と大規模修繕費に関する調査研究報告書」

実施団体	一般社団法人 日本医療福祉建築協会
実施年月	2017（平成29）年3月
目的	2016（平成28）年の社会福祉法改正を受けて、社会福祉法人制度改革では財政規律が求められている。 社会福祉法人が事業を継続していくための費用は、日常的な人件費、委託費等だけでなく、将来の大規模修繕等や改築（建替え）に備えるための費用も見込む必要がある。そのため、それらの一定の費用の目安を示すことを目的に、高齢、障害、児童、生活困窮等、事業・施設種別ごとの事業継続に必要な建設費と大規模修繕費の実態把握調査を行う。
調査概要	・ 調査対象：合計10,831法人を対象。 ✓ 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、複数事業を行っている法人は半数を抽出。 ✓ その他の法人は全数。 ・ 回収率：27.2%
調査結果概要	・ 大規模修繕等の実施状況：1995（平成7）年以前に竣工した施設では、おおむね築20年までに一度は大規模修繕等の工事を実施している。 ・ 大規模修繕等の実施内容 ✓ 外壁、屋根・防水：築15年までに実施される割合が高い。 ✓ 電気設備、空調設備、給排水設備等：築20年までに実施される割合が高い。 ✓ エレベーター等昇降機：築25年までに実施される割合が高い。

(2)「施設建替えおよび大規模修繕に関する調査報告書」

実施団体	社会福祉法人 東京都社会福祉協議会 東京都高齢者福祉施設協議会 特養部会
実施年月	2022（令和4）年12月
目的	現在、都内の特別養護老人ホームの多くが、老朽化により建替えや大規模修繕等の時期を迎えている。 建替えする場合、構想から改築までは通常は7年ほどかかるといわれている（「高齢者福祉施設の建替えマニュアル」2020）。建築費、設備機器等の高騰、高効率機器の選定、ユニット型のニーズ予測、建替え時の代替施設への移転に伴う課題、人員確保対策等、検討しておかなければならないことが多い。施設の大規模修繕も、同様に周到な計画と準備が必要である。 本調査の目的は、特養の建替えおよび大規模修繕に関する課題を明らかにするとともに、建替え促進施設のスムーズな利用を進めることである。
調査概要	・ 調査対象：都内の特別養護老人ホーム511施設（東京都社会福祉協議会の会員名簿（令和4年7月時点）） ・ 回収数、回収率：220施設、43.06%
調査結果概要	・ 調査結果（主な結果を抜粋）： ✓ 施設種別、建物の築年数： ➢ 「従来型」が138施設（63.0%）、「ユニット型」が69施設（31.0%） ➢ 「36～40年」が11施設、「41年以上」が11施設 ✓ 改築（建替え）の予定の有無： ➢ 改築（建替え）の予定「あり」が40施設 ✓ 改築（建替え）にあたっての必要な支援策： ➢ 「1床当たりの補助金の増額」170施設（77.6%） ➢ 「改築計画策定コンサル費用補助」91施設（41.5%） ➢ 「従来型から従来型への改築」75施設（34.2%） ➢ 「改築後施設におけるショートステイベッドの特養転換」75施設（34.2%） ✓ 大規模修繕の予定の有無： ➢ 大規模修繕の予定「あり」が97施設（44.1%） ✓ 大規模修繕等補助申請の課題： ➢ 「サービス活動増減差額が過去3年連続赤字の場合に申請ができないこと」94施設（42.9%） ➢ 「大規模改修等補助の申請に10年ルールが設定されて申請できないこと」87施設（39.7%） ➢ 「補助基準額が1億円では大規模改修ができないこと」72施設（32.8%）

3. 地域における高齢者施設の整備

(1)令和 2 年度 老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)

「地域の高齢者介護施設を中核とした整備に関する調査研究 報告書」

実施団体	一般社団法人 日本医療福祉建築協会
実施年月	2021（令和3）年3月
目的	今後の高齢者介護施設の整備は、その地域の実情や将来の状況に合わせて検討していく必要があり、特に、都市部（大都市圏）と、地方部を分けて考える必要がある。また、人口減少地域における高齢者施設整備の最適化を検討していくためには、高齢者事業のみならず、障がい支援、子育て支援、教育等、複数のサービスを総合的に捉え、まちづくりの視点で捉える必要もある。 以上の背景から、①近年の介護サービス基盤の存続についての、各自治体の人口動態（将来予測）に基づく実態把握、②人口及び利用者減少を念頭において、工夫した整備や取組を行っている事例の収集とその分析等を行うことで、今後の地方部等での施設整備の手法や推進策についてまとめ、提言する。
調査概要	- 自治体の人口動態（推計）分析：国立社会保障・人口問題研究所が試算した2015年から2045年までの5年ごとの将来予測データを用いて、各市区町村の人口規模別の分析を行い、2045年の介護保険サービスのあり方を検討する。 - 事例調査：各調査報告書や関連資料等から、主に地方部の高齢者施設を核とするサービス・事業を抽出し、調査協力が得られた14施設の事例調査を実施した。
調査結果概要	- 自治体の人口動態（推計）分析： ✓ 2045年までの後期高齢者人口の増減プロセスは5パターンに分けられた。 ➤ 減少：243（14.4%） ➤ 減少→増加→減少：213（12.7%） ➤ 増加→減少：242（14.4%） ➤ 減少→増加：53（3.2%） ➤ 増加：931（55.4%） ✓ 「増加→減少」242市区町村、「減少→増加→減少」213市区町村の合計27.1%の市区町村は、短期的に後期高齢者人口の増減数が大きく変動する。そのため、長期的には施設数もしくは定員数を減少させつつも、短期的な介護保険サービスの需要に対してどのように乗り越えていくかが課題となる。 - 事例調査： ✓ 事例調査を通じて、後期高齢者人口が増加／減少していく市区町村に対する検討事項が示された。 ➤ 高齢化率が増加していく市区町村：介護保険財政の維持と介護の担い手の確保が大きな課題 ➤ 後期高齢者人口が減少する市区町村：現在の介護保険事業の計画的な再編の必要性 ➤ 人口規模が小さく、高齢者人口の変動が少ない地域：介護サービスの質の向上を目指す ➤ 大都市部：今後は民間等の活力も活用した施設整備が求められる。

4. 2040 年に向けて市町村に期待される役割

(1)平成 30 年度 老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)

「地域包括ケアシステムの深化・推進に向けた制度やサービスについての調査研究 報告書」

実施団体	三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社				
実施年月	2019（平成31）年3月				
目的	今後、2040 年に向けては、1,000 万人を超える85 歳以上高齢者が、単身者も含め、地域生活を送ることになる。それは、単に医療・介護サービスの需要が増えることを意味するだけでなく、介護は必要なくても、生活のちょっとした困りごとを抱える高齢者がこれまでにない規模で増加することを意味している。 2040 年の社会の姿を念頭に、これからおよそ20 年の間に、私たちの社会が準備しなければならない取組を中長期的な視点から提案している。				
概要	・ 2040年の社会のイメージ：「平均的な高齢者像では語れない多様性と格差の時代」を提示 ✓ 介護は必要なくても、生活のちょっとした困りごとを抱える高齢者の増加 ✓ 家族介護を期待しないできない時代 ✓ 2040年：団塊の世代は90歳以上に ✓ 個人を単位とした仕組みへの再編 ✓ 平均的な地域自治のイメージも意味がなくなる ✓ 地域経営型自治を目指す方向も ・ 「行政・保険者の役割の再定義＜地域デザイン機能＞」の提案： 行政・保険者の役割の再定義＜地域デザイン機能＞ 地域デザイン機能 地域におけるサービスの提供体制の構築や、専門職の連携、地域づくりなど、それぞれの地域の実情に応じて仕組みや取組をデザインする業務。 現在の延長線上ではなく、2040年の社会のイメージをゴールとして、時間をさかのぼりながら、それぞれの将来の時点の具体的な指標を設定し、必要な取組に分解していく（バックカスティング）過程を「地域デザイン」と定義。 地域包括ケアシステム構築を企画業務としてとらえ、人員配置も含め、「地域デザイン機能」により重点を置くべき。制度運用機能は、広域化、外部化も検討。 ＜保険者の機能の変化＞ <table border="1"> <thead> <tr> <th>かつて</th> <th>これからは</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> 三大事務 (保険料徴収・認定・給付) 地域包括ケア計画の策定 地域密着型事業者指定 給付の適正化 多職種連携 専門職間の連携の仕組みづくり 地域づくり 保健・健康増進・地域福祉含む </td> <td> 制度運用機能 保険者の機能 一部専門職又は一部の自治体で実施 自治体としての機能 地域デザイン機能 保険マネジメント 地域マネジメント </td> </tr> </tbody> </table> 三菱UFJリサーチ&コンサルティング ＜行政のスタンスはどうあるべきか？＞ 従来の行政のフルセット主義から ↓ プラットフォーム・ビルダーとしての行政 ＜参加と協働＞ 専門職に加え、住民、ボランティア、NPO、企業なども分野を越えて参加。 関係者をつなぐために必要なもの 場づくり コーディネーション機能 5	かつて	これからは	三大事務 (保険料徴収・認定・給付) 地域包括ケア計画の策定 地域密着型事業者指定 給付の適正化 多職種連携 専門職間の連携の仕組みづくり 地域づくり 保健・健康増進・地域福祉含む	制度運用機能 保険者の機能 一部専門職又は一部の自治体で実施 自治体としての機能 地域デザイン機能 保険マネジメント 地域マネジメント
かつて	これからは				
三大事務 (保険料徴収・認定・給付) 地域包括ケア計画の策定 地域密着型事業者指定 給付の適正化 多職種連携 専門職間の連携の仕組みづくり 地域づくり 保健・健康増進・地域福祉含む	制度運用機能 保険者の機能 一部専門職又は一部の自治体で実施 自治体としての機能 地域デザイン機能 保険マネジメント 地域マネジメント				

(2)令和 4 年度 老人保健事業推進費等補助金(老人保健健康増進等事業分)

「特別養護老人ホームの入所申込者の実態把握に関する調査研究 報告書」

実施団体	三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社				
実施年月	2023（令和5）年3月				
目的	全国の特別養護老人ホーム（地域密着型を含む）の入所申込登録者（特別養護老人ホームに入所を申し込んでいるものの、当該特別養護老人ホームに入所していない者）の状況等について、自治体や施設を対象にしたアンケート調査を実施して、詳細を明らかにする。				
調査概要	・ 調査対象、回収率等：下表のとおり。				
	調査対象	母集団※	発送数	有効回収数	有効回収率
	都道府県	47	47	47	100.0%
	市区町村	1,741	1,741	1,018	58.5%
	特別養護老人ホーム	10,740	2,500	1,024	41.0%
※特別養護老人ホームは介護サービス情報の公表システムデータのオープンデータ（2022年6月末時点）を用いた（広域型：8,300施設、地域密着型：2,440施設）					
調査結果概要	・ 都道府県、市区町村調査：「今後（5～10年後）の特別養護老人ホームにおける入所申込登録者の増減見込みとその対応についての考え方」 ✓ 都道府県 ➤ 「増加すると見込んでいる」 27.7% ➤ 「大きな増減はないと見込んでいる」 17.0% ➤ 「減少すると見込んでいる」 17.0% ➤ 「わからない」 38.3% ✓ 市区町村 ➤ 「増加すると見込んでいる」 38.4% ➤ 「大きな増減はないと見込んでいる」 30.2% ➤ 「減少すると見込んでいる」 7.4% ➤ 「わからない」 22.9% ・ 施設調査：「今後（5～10年後）の施設定員に関する見通し」 ➤ 「増やす」 3.5% ➤ 「現状維持」 80.4% ➤ 「減らす」 1.6% ➤ 「不明」 13.7%				

Ⅱ. 先行調査研究等の整理を通じて得られた示唆

本調査研究事業を設計するにあたり、先行調査研究等の整理を通じて、以下のような示唆を得られた。

- ・ 先行調査研究からは、建物・設備一定の期間で修繕を行う必要があること、法人としてその費用を計画的に見込む必要があることを確認した。一方で、これまで、高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況や、それによって生じている課題等に関する実態は明らかになっていないことから、本調査研究事業では、地域におけるサービス提供体制を確保する前提として、まずは、高齢者施設の建物・設備の老朽化の実態を明らかにする必要がある。
- ・ 先行調査研究からは、後期高齢者人口減少地域における高齢者施設整備や事業展開に関する提言を確認した。また、東京における特別養護老人ホームの改築（建替え）や大規模修繕等に関する課題が明らかになった。そのため、本調査研究事業では、地域ごとに、ゴールドプラン（「高齢者保健福祉推進十か年戦略」）で明記されている施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ケアハウス（軽費老人ホーム））及び老人福祉法で対象とされている施設（養護老人ホーム）の施設整備やサービス提供体制の確保に関する課題や支援策を検討するための基礎情報を得られる調査を行うことが重要である。
- ・ 先行調査研究では、特に、市町村の役割として、「地域デザイン機能」が提言されている。また、市町村や都道府県における「今後（5～10年後）の特別養護老人ホームにおける入所申込登録者の増減見込みとその対応についての考え方」をたずねている。そのため、本調査研究事業においても、地域におけるサービス提供体制の確保について、市町村がどのような課題意識をもっているか、高齢者施設運営法人・施設と市町村とが協議をしているかという実態を明らかにし、地域における関係者間での協議が促進されるような支援方策を提案できる基礎情報を得られる調査を行うことが重要である。

第2章 6地域で実施したアンケート調査

I. アンケート調査実施概要

1. 調査目的

近年、人口減少社会を見据え、地域特性を踏まえながら、適切にサービス提供体制を確保することの必要性や、既存施設の有効活用等の重要性が指摘されている。こうした状況を受け、高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況や生じている課題、法人の今後の事業展開意向による違い等、地域ごとに異なる高齢者施設の整備や事業継続に必要な支援策を検討する課題の把握、整理を目的に、6 地域の高齢者施設運営法人・施設、市町村高齢者施設整備担当部署に対し、アンケート調査を実施した。

2. 調査対象

アンケート調査は、以下の指標を用いて、共通の課題、地域ごとの課題の把握、分析を行うことを目的に、モデル地域を選定し、計 6 つの都道府県、政令指定都市に協力を依頼した。

【モデル候補地域選定の考え方、項目（案）】

①厚生労働省が示す地域の例²¹

・傾向 1:【サービス需要が増加し続ける地域】

(例) 特養など施設の整備に加え、高齢者向けの住まいも含めた基盤整備、在宅生活を支える地域密着型サービス（小規模多機能・GH・既存資源を活用した複合型サービス等）の充実など、地域の資源を効率的に活用しつつ、整備することが重要。

・傾向 2:【サービス需要のピークアウトが見込まれる地域】

(例) サービス需要のピークアウトを見据えた在宅生活を支える地域密着型サービスの整備、将来的な機能転換や多機能化を見据えた施設の整備など、地域の実情に応じた対応の検討が重要。

・傾向 3:【サービス需要が減少する地域】

(例) 介護人材の有効活用の観点から、既存事業所の包括報酬型サービスへの転換、既存施設の多機能化、共生型サービスの活用など地域の実情に応じた対応の検討が重要。

②国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口(令和 5(2023))年推計』の数値に基づき、①の地域を振り分け²²

ア. 75 歳以上人口の増減(増減数、増減率)(2050 年(対 2020 年比)):

- ✓ 増加率 40%以上
- ✓ 増加率 40%未満

イ. 2050 年における 75 歳以上人口の増加率、増加数(対 2020 年比):

- ✓ 増加率 40%以上、増加数 100 万人以上
- ✓ 増加率 40%以上、増加数 100 万人未満

²¹ 社会保障審議会介護保険部会（第 107 回），令和 5 年 7 月 10 日「参考資料 1-2 介護保険制度の見直しに関する参考資料」（<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001119107.pdf>）

²² 国立社会保障・人口問題研究所，令和 5（2023）年 12 月 22 日『日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）』（<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/1kouhyo/gaiyo.pdf>）

ウ. 75 歳以上人口のピークアウト時期：

- ✓ ピークアウト時期が 2030～2035 年
- ✓ ピークアウト時期が 2035 年以前（すでにピークアウトしている地域も含む）

エ. 2050 年における生産年齢人口の減少率、減少数(対 2020 年比)：

- ✓ 40%未満の減少
- ✓ 40%以上の減少

オ. 2050 年における総人口の減少率、減少数(対 2020 年比)：

- ✓ 40%未満の減少
- ✓ 40%以上の減少

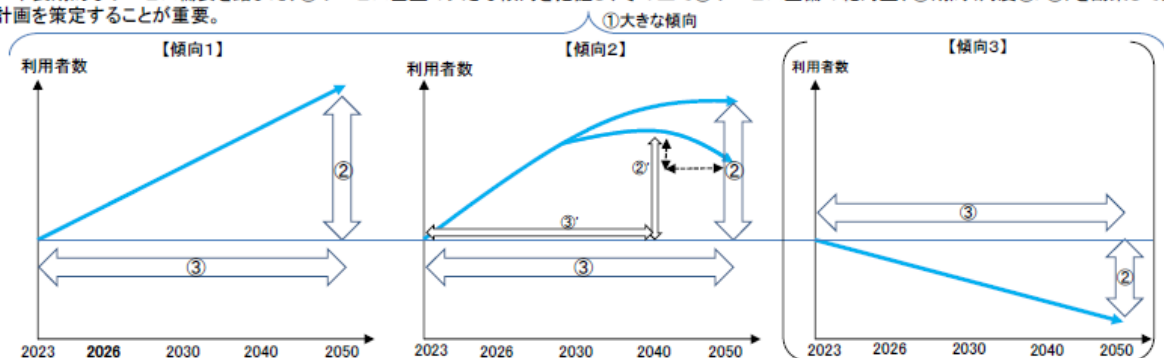
【厚生労働省が示す地域の例²³】

中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえたサービス基盤の整備について

○ 第9期計画においては、中長期的な人口動態等を踏まえたサービス需要の見込みや生産年齢人口の動向を踏まえ、施設サービス、居住系サービス、地域密着型サービスをバランス良く組み合わせて整備することが重要。

＜参考＞地域における中長期的なサービス需要の傾向に応じた整備の考え方(例)

- ◆ 中長期的なサービス需要を踏まえ、①サービス基盤の大きな傾向を把握し、その上で②サービス整備の絶対量、③期間(角度②/③)を勘案して第9期計画を策定することが重要。



【サービス需要が増加し続ける地域】

(例) 特養など施設の整備に加え、高齢者向けの住まいも含めた基盤整備、在宅生活を支える地域密着型サービス(小規模多機能・GH・既存資源を活用した複合型サービス等)の充実など、地域の資源を効率的に活用しつつ、整備することが重要。

【サービス需要のピークアウトが見込まれる地域】

(例) サービス需要のピークアウトを見据えた在宅生活を支える地域密着型サービスの整備、将来的な機能転換や多機能化を見据えた施設の整備など、地域の実情に応じた対応の検討が重要。

【サービス需要が減少する地域】

(例) 介護人材の有効活用の観点から、既存事業所の包括報酬型サービスへの転換、既存施設の多機能化、共生型サービスの活用など地域の実情に応じた対応の検討が重要。

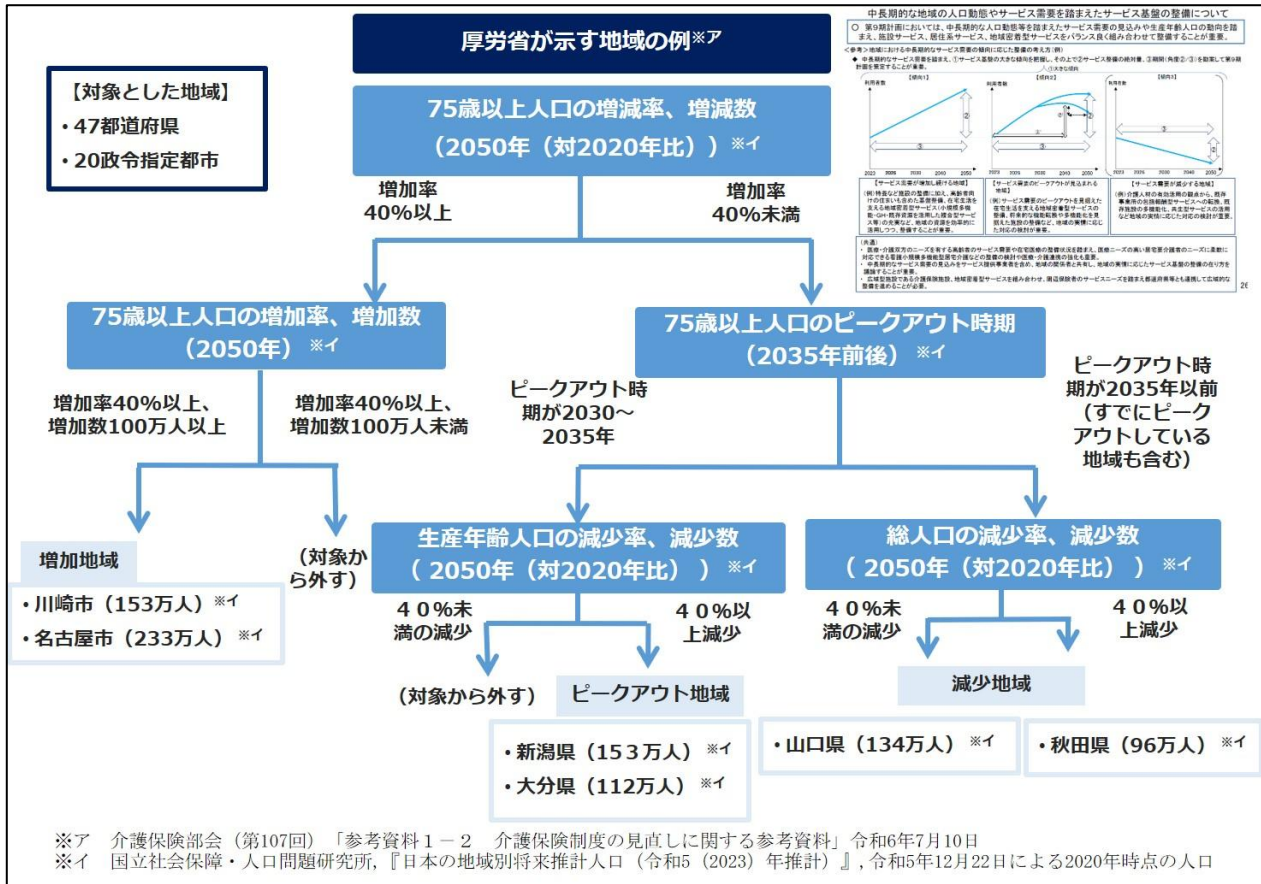
(共通)

- ・ 医療・介護双方のニーズを有する高齢者のサービス需要や在宅医療の整備状況を踏まえ、医療ニーズの高い居宅要介護者のニーズに柔軟に対応できる看護小規模多機能型居宅介護などの整備の検討や医療・介護連携の強化も重要。
- ・ 中長期的なサービス需要の見込みをサービス提供事業者を含め、地域の関係者と共有し、地域の実情に応じたサービス基盤の整備の在り方を議論することが重要。
- ・ 広域型施設である介護保険施設、地域密着型サービスを組み合わせ、周辺保険者のサービスニーズを踏まえ都道府県等とも連携して広域的な整備を進めることが必要。

26

²³ 社会保障審議会介護保険部会（第107回），令和5年7月10日「参考資料1-2 介護保険制度の見直しに関する参考資料」（<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001119107.pdf>）

【モデル地域選定フロー図】



3. 調査方法、調査

- ・ 調査方法：郵送による発送、E-mail による回収
- ・ 調査期間：令和 6 年 12 月 19 日～令和 7 年 1 月 31 日

4. 主な調査項目

4―1. 高齢者施設運営法人向け調査票

- ・ 回答法人の概要
- ・ 施設の修繕や改築（建替え）への備えの状況（中長期修繕計画、修繕積立金）
- ・ 今後の事業展開及び課題
- ・ 中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

4―2. 高齢者施設向け調査票

- ・ 回答施設の概要
- ・ 建物・設備の老朽化の状況、利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題
- ・ 大規模修繕等の実施状況
- ・ 今後（5～10 年後）の大規模修繕等の予定
- ・ 改築（建替え）等の実施状況
- ・ 今後（5～10 年後）の改築（建替え）、（増）改築等の予定
- ・ 人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議
- ・ 人口減少社会を見据えた施設整備に向けて期待する支援策

4―3. 市町村高齢者施設整備担当部署向け調査票

- ・ 回答市町村の概要
- ・ 中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえた介護サービス基盤の整備
- ・ 施設の建物・設備の老朽化によって生じている課題への対応

5. 発送部数、回収数、回収率

発送部数、回収数、回収率は以下の通り。

【調査対象、発送部数、回収数、回収率】

	増加地域		ピークアウト地域		減少地域		発送 部数 合計	回収数 (2/2時点)	回収率 (2/2時点)
	川崎市	名古屋市	新潟県	大分県	秋田県	山口県			
高齢者施設運営法人 ²⁴	50	102	190	138	129	148	757	146	19.3%
高齢者施設 ²⁵	97	201	397	195	229	228	1,347	253	18.8%
市町村	1	1	30	18	25	19	94	38	40.4%

なお、本調査結果は、地域を限定したものであり、回収率が2割を切っていることから、全国の高齢者施設運営法人、高齢者施設の特性を反映したものではなく、参考値として取り扱うことについて、ご留意いただきたい。

²⁴ 各都道府県、政令指定都市のHPに掲載されている高齢者施設のリストから法人リストを作成。各法人HPから、上記調査対象施設を複数運営している法人の場合は重複を除外し、調査票を発送した。

²⁵ 各都道府県、政令指定都市のHPに掲載されているリストから施設リストを作成。そのうち、同一住所に、上記調査対象施設に該当する複数の施設が確認された場合、特別養護老人ホームを優先してリストを整理し、発送した。

Ⅱ. アンケート調査結果概要

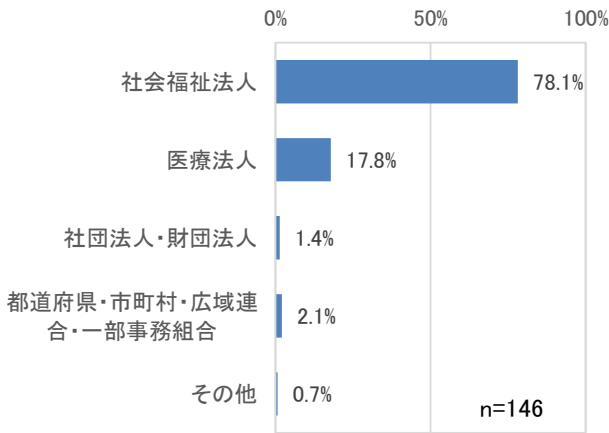
Ⅱ-1. 高齢者施設運営法人向け調査

1. 回答法人の概要

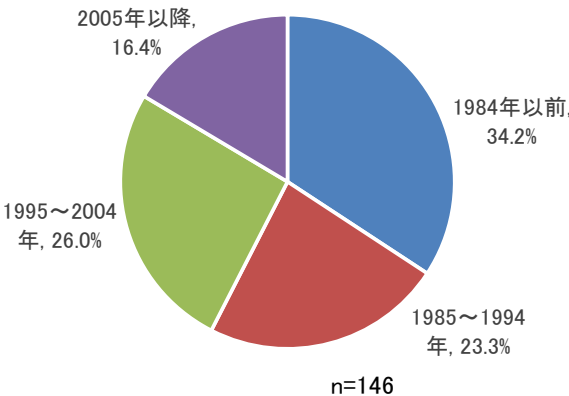
(1) 法人種別、運営施設の種類の等

- ・ 回答が寄せられた 146 法人のうち、「社会福祉法人」が 114 法人（78.1%）、「医療法人」が 26 法人（17.8%）を占めている。
- ・ 法人設立時期は、「1984 年以前」が 34.2%、「1985～1994 年」が 23.3%、「1995～2004 年」が 26.0%、「2005 年以降」が 16.4%であった。
- ・ 法人が運営している施設種類では、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が 45.2%で最も多く、次いで「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が 30.1%、「介護老人保健施設」が 26.7%の順であった。
- ・ 実際の運営施設数は全体で 324 施設であり、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が 119 施設、「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が 75 施設、「軽費老人ホーム・ケアハウス」が 45 施設、「介護老人保健施設」が 43 施設の順である。

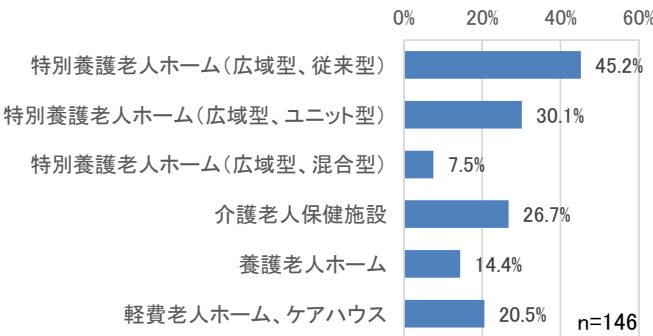
図表Ⅱ-1-1 法人種別



図表Ⅱ-1-2 法人設立時期



図表Ⅱ-1-3 回答法人が運営する施設の種類の

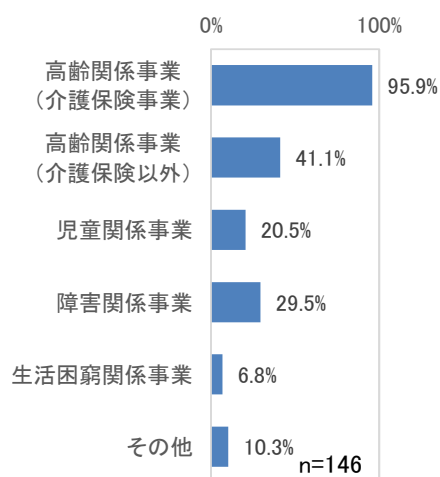


	運営施設数
01 特別養護老人ホーム(広域型、従来型)	119
02 特別養護老人ホーム(広域型、ユニット型)	75
03 特別養護老人ホーム(広域型、混合型)	14
04 介護老人保健施設	43
05 養護老人ホーム(一般型、盲)	28
06 軽費老人ホームA型・B型、ケアハウス	45
施設数合計	324

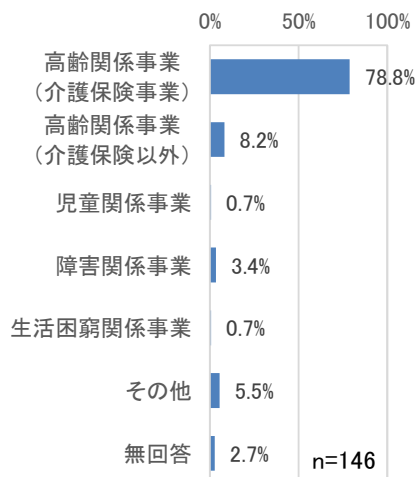
(2)法人が取り組んでいる事業等

- ・回答が寄せられた法人のうち、「高齢関係事業（介護保険事業）」に取り組んでいる法人が95.9%を占めた。「児童関係事業」は20.5%、「障害関係事業」は29.5%、「生活困窮関係事業」は6.8%であった。なお、法人の主体となっている事業は、「高齢関係事業（介護保険事業）」が78.8%を占めた。
- ・法人全体の収益規模は、「5億円未満」が20.5%、「～10億円未満」が28.1%、「～20億円未満」が21.9%、「～30億円未満」が8.9%、「30億円以上」が16.4%であった。回答法人全体の平均値は18.0億円、中央値は9.9億円である。
- ・サービス活動増減差額をみると、「0円未満（マイナス）」が19.9%を占めるほか、「～0.5億円未満」が44.5%を占めた。回答法人全体の平均値は0.2億円、中央値は0.1億円であった。

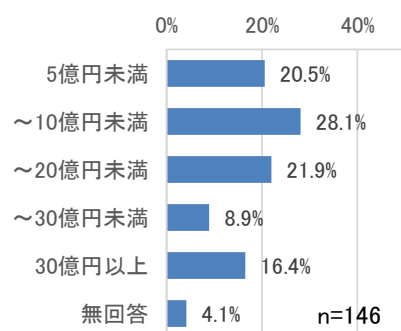
図表Ⅱ-1-4 法人が取り組んでいる事業



図表Ⅱ-1-5 法人の主体事業

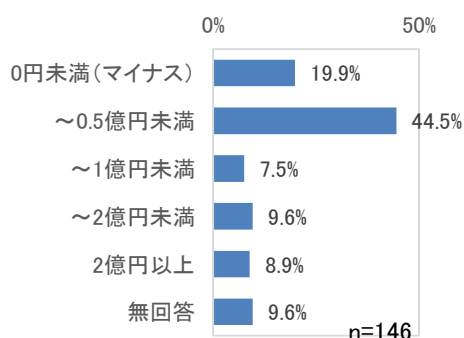


図Ⅱ-1-6 法人全体の収益規模



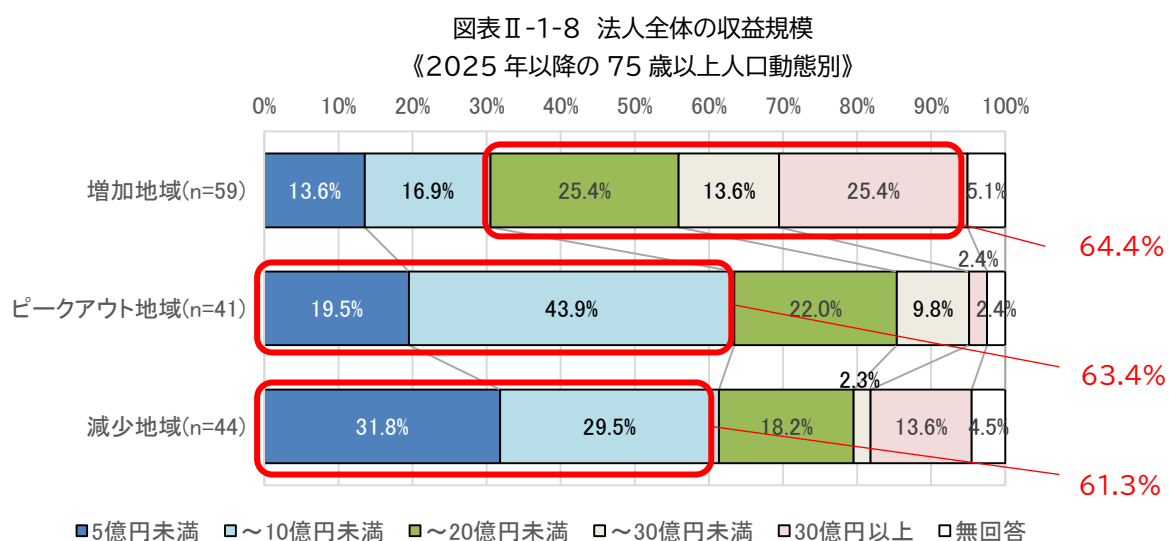
回答法人全体
平均値:18.0 億円
中央値:9.9 億円

図Ⅱ-1-7 サービス活動増減差額



回答法人全体
平均値:0.2 億円
中央値:0.1 億円

- ・法人が所在する市町村別の 2025 年以降の 75 歳以上人口動態予測結果²⁶をもとに、75 歳以上人口の継続的な増加が見込まれる「増加地域」、2030～2040 年の間に減少に転じることが見込まれる「ピークアウト地域」、2025 年以降はほぼ増加が見込まれない又は減少が見込まれる「減少地域」の 3 類型に分類し、法人全体の収益規模を確認した。
- ・75 歳以上の継続的な増加が見込まれる「増加地域」では、「～20 億円未満」以上の法人が 64.4%を占めており、「5 億円未満」（13.6%）、「～10 億円未満」（16.9%）の合計は 30.5%にとどまっている。
- ・一方、「ピークアウト」地域では「～10 億円未満」が 43.9%で最も割合が高く、「5 億円未満」（19.5%）と合わせると 63.4%を占めていた。また、「減少」地域では、「5 億円未満」が 31.8%で最も割合が高く、「～10 億円未満」と合わせると 61.3%を占めていた。



²⁶ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）』，令和 5 年 12 月 22 日、
(<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/1kouhyo/gaiyo.pdf>)

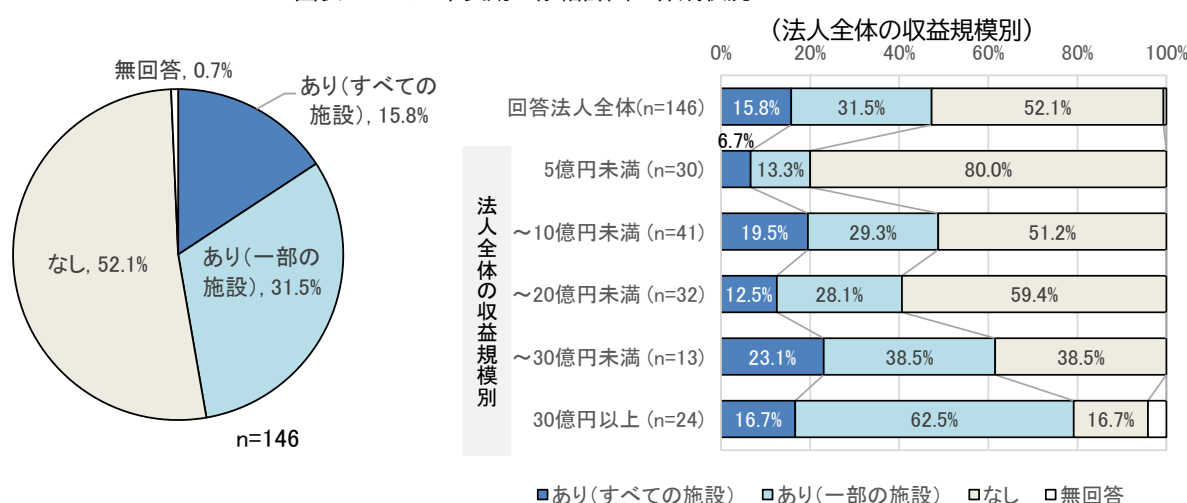
2. 施設の修繕や改築(建替え)への備えの状況(中長期修繕計画、修繕積立金)

(1)中長期の修繕計画等

1)中長期の修繕計画の有無

- ・施設の修繕や改築（建替え）等に関する中長期の修繕計画について、「あり（すべての施設）」と回答した割合は15.8%、「あり（一部の施設）」は31.5%であり、「なし」と回答した法人は52.1%を占めた。
- ・法人全体の収益規模別にみると、傾向として収益規模が大きくなるに従い「あり（すべての施設）」「あり（一部の施設）」の回答割合が高くなっていた（収益規模の小さい法人では「なし」が80.0%）。

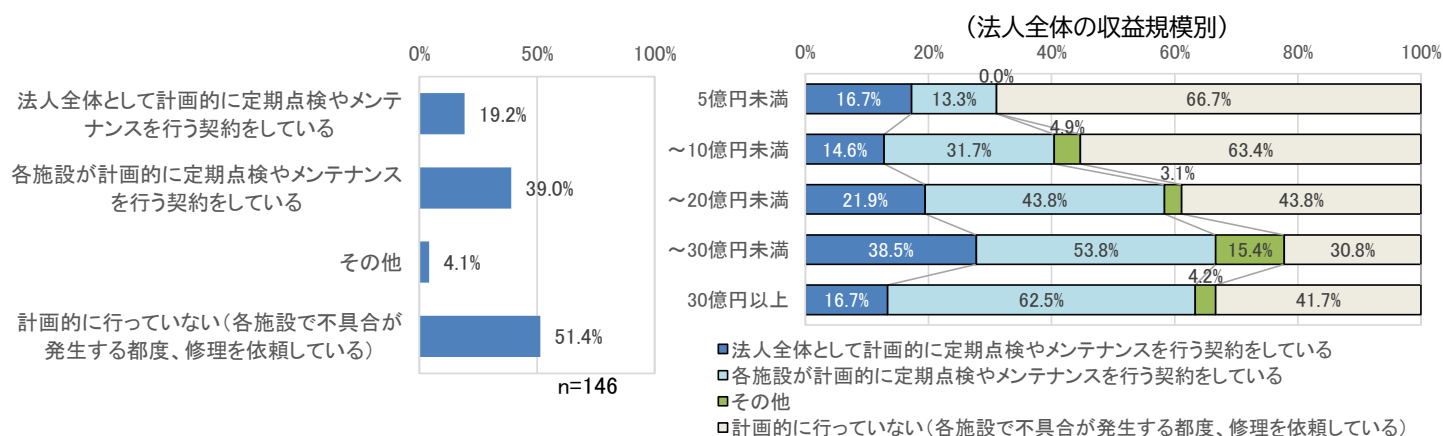
図表Ⅱ-1-9 中長期の修繕計画の作成状況



2)専門家の関与

- ・施設の修繕や改築（建替え）等に関して、建築や設備の専門家や業者等の関与状況を確認したところ、「法人全体として計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている」と回答した法人は19.2%、「各施設が計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている」法人が39.0%であり、「計画的に行っていない（各施設で不具合が発生する都度、修理を依頼している）」と回答した法人が過半数を占めた。
- ・法人全体の収益規模別にみると、収益規模が大きな法人ほど「各施設が計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている」割合が高くなっていた。

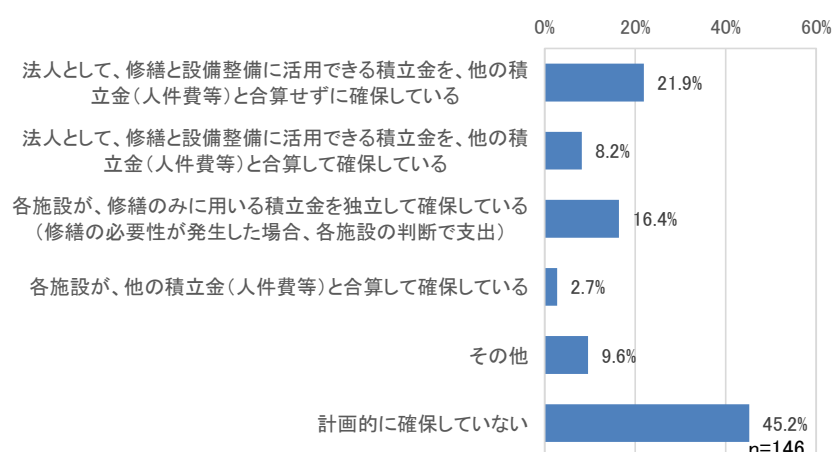
図表Ⅱ-1-10 施設の修繕や改築(建替え)等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与



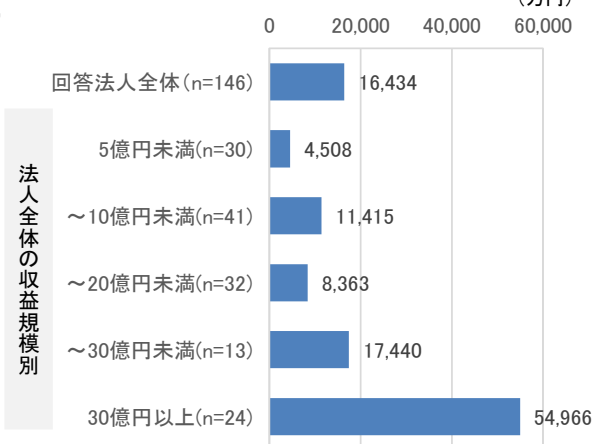
3)積立金の準備状況

- ・施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況では、「計画的に確保していない」と回答した法人が 45.2%を占めた。
- ・法人、施設として準備している大規模修繕等や改築（建替え）等に活用できる積立金の合計額（令和 6 年度時点）は、回答法人平均値では 16,434 万円であった。ただし、積立金の金額は法人全体の収益規模別では大きな差異がみられた。

図表Ⅱ-1-11 積立金の準備状況



図表Ⅱ-1-12 大規模修繕等や改築(建替え)等に活用できる積立金の合計額(令和6年度時点)】(万円)



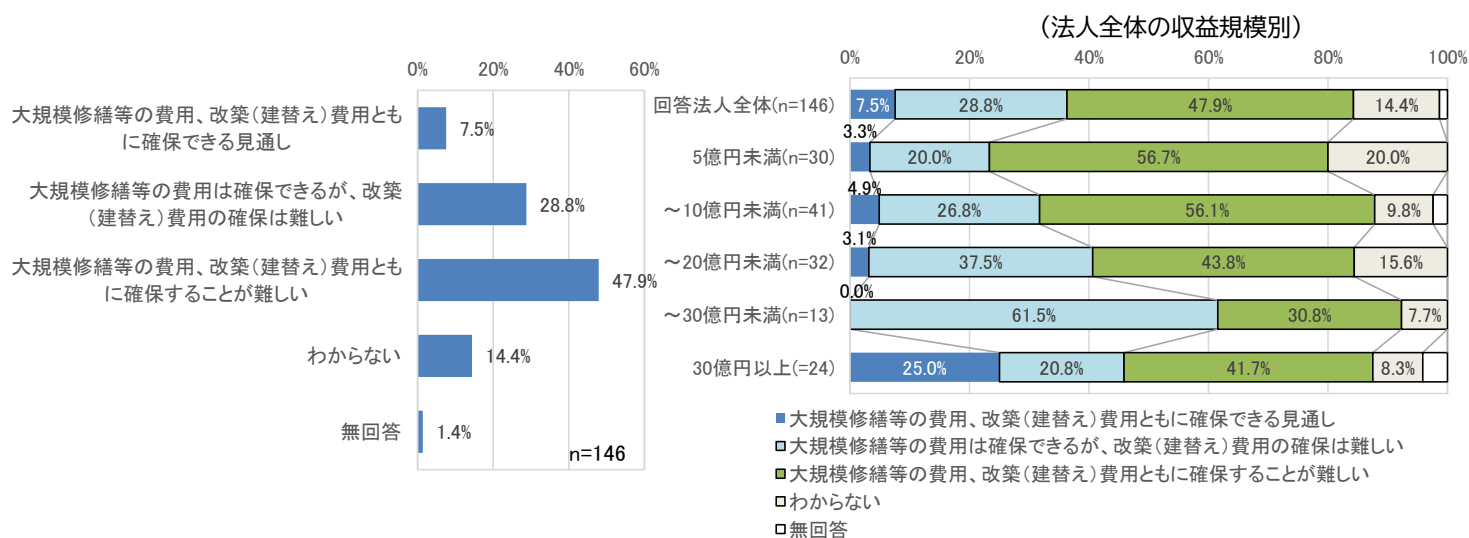
回答法人平均値: 16,434 万円

(2)今後(5～10 年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な施設数

1)費用の準備状況

- ・今後（5～10 年後）の大規模修繕等や改築（建替え）等に備える費用について「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保できる見通し」と回答した法人は 11 法人（7.5%）にとどまった。
- ・一方、「大規模修繕等の費用は確保できるが、改築（建替え）費用確保は難しい」と回答した法人が 28.8%、「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保することが難しい」と回答した法人が 47.9%を占めた。
- ・法人全体の収益規模別にみると、収益規模が小さい法人ほど、大規模修繕等や改築（建替え）の費用の確保が困難な割合が大きくなっている。法人全体の収益規模が 10 億円未満の法人においては「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保することが難しい」が 50%以上を占めていた。

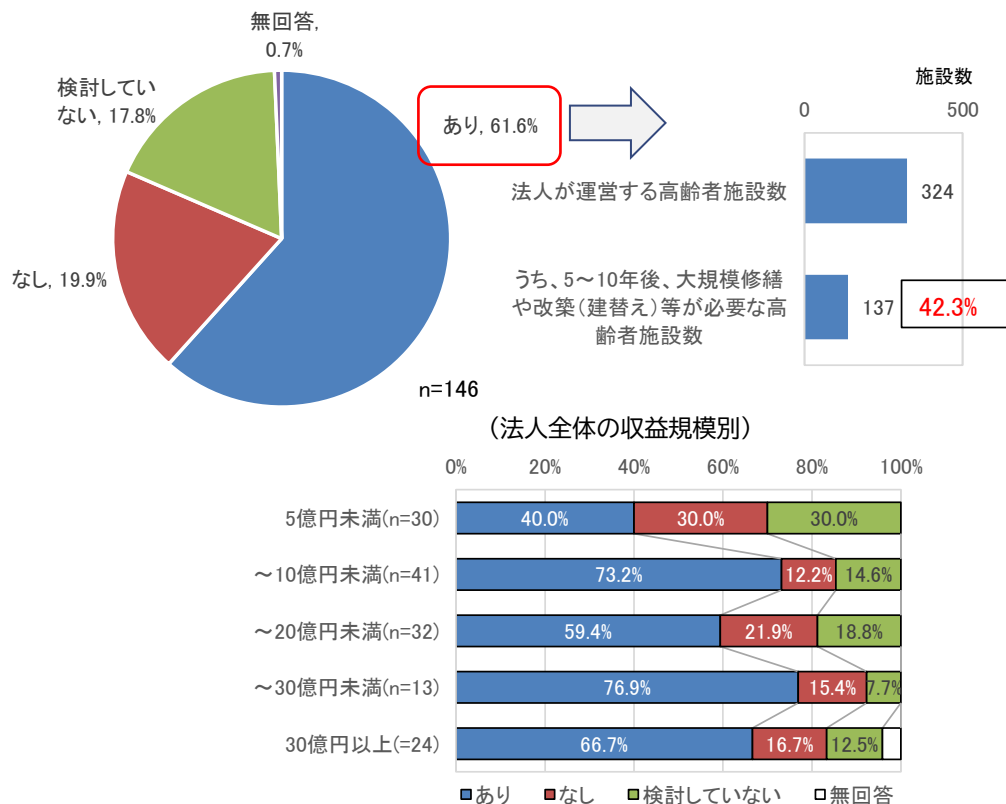
図表Ⅱ-1-13 今後(5～10 年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等に備える費用の準備状況



2) 今後(5～10 年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数

- ・ 今後(5～10 年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設が「ある」と回答した法人は 61.6%を占めた。対象となる施設数は合計で 137 施設であり、回答法人が運営する高齢者施設数 324 の 42.3%を占めている。
- ・ 法人全体の収益規模別にみると、収益規模が 5 億円以上の法人では大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設が「ある」と回答した割合が概ね 60～70%台を占めているが、5 億円未満の法人では 40.0%に留まっており、「検討していない」割合が 30.0%を占めていた。

図表Ⅱ-1-14 今後(5～10 年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数

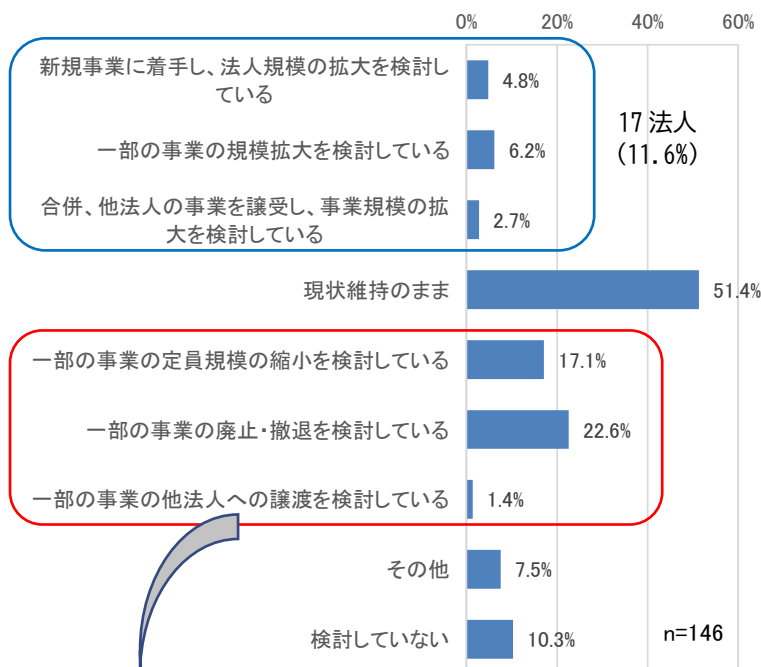


3. 今後の事業展開及び課題

(1) 今後の高齢者分野での事業展開(複数回答)

- ・ 高齢者分野における今後の事業展開に関して、「現状維持のまま」と回答した法人が 51.4% を占めた。「新規事業への着手」や「(一部) 事業規模の拡大を検討している」と回答したのは 17 法人 (11.6%)、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討している法人は 47 法人 (32.2%) であった。
- ・ 「規模縮小」や「事業廃止・撤退」を検討している事業内容は、介護老人福祉施設や介護老人保健施設、養護老人ホーム等の高齢者施設のほか、ショートステイ事業や通所介護事業、グループホーム等の地域密着型サービス事業等が挙げられていた。

図表Ⅱ-1-15 今後の高齢者分野の事業展開



図表Ⅱ-1-16 規模縮小、事業廃止・撤退を検討している事業

	定員規模縮小 を検討	事業の廃止・ 撤退を検討
介護老人福祉施設	5	3
介護老人保健施設	1	1
養護老人ホーム	3	2
居宅サービス(ショートステイ)	6	3
居宅サービス(グループホーム・ 小規模多機能型)	1	6
居宅サービス(通所介護)	6	8
居宅サービス(訪問系サービス)	1	5
その他	3	2

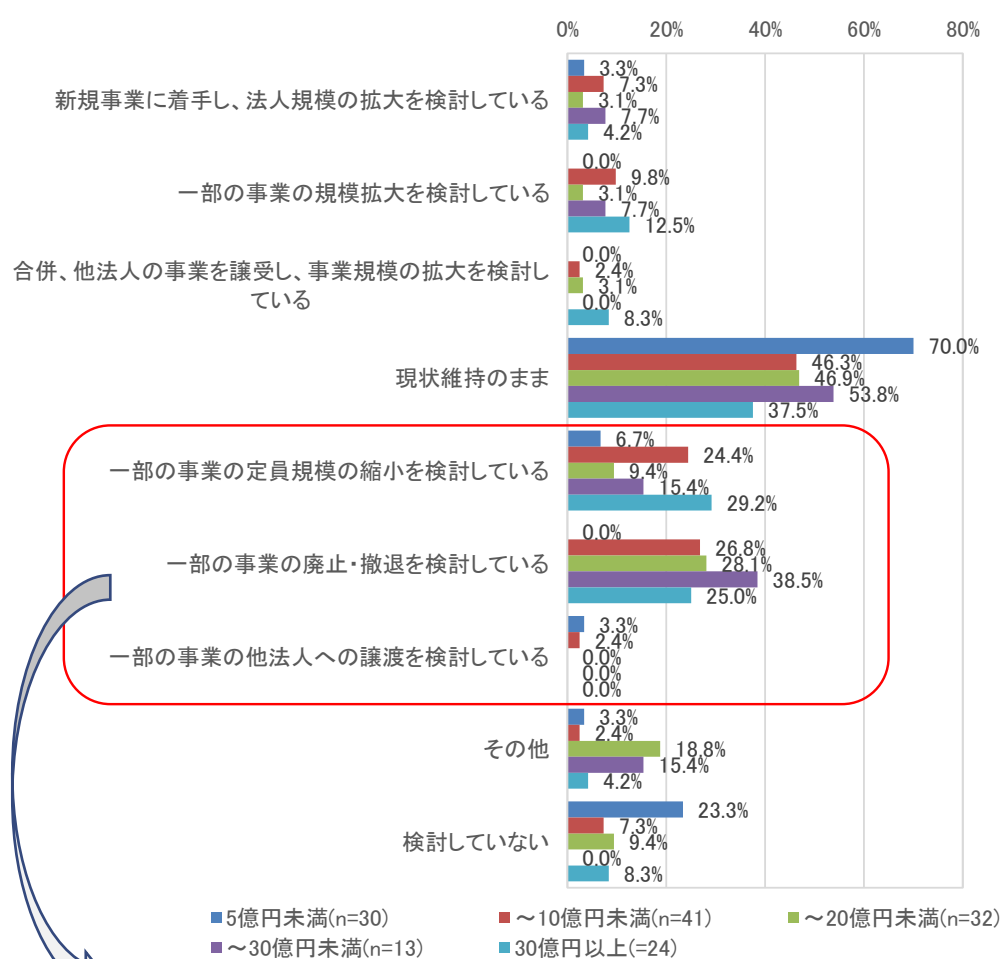
※「定員規模縮小を検討」と「事業の廃止・撤退を検討」の重複を含む。

一部事業の「規模縮小」・「廃止・撤退」・「他法人への譲渡」のいずれかを検討している法人数
⇒ 146 法人中 47 法人 (32.2%)

《法人全体の収益規模別》

- ・ 今後の高齢者分野での事業展開について、法人全体の収益規模別に確認したところ、収益規模が5億円未満の法人では「現状維持のまま」が70.0%、「検討していない」が23.3%を占めており、収益規模5億円以上の法人とは回答が大きく異なっていた。
- ・ また、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討していると回答した割合をみても、5億円未満の法人では30法人中2法人（6.7%）であるのに対し、それ以外の法人では30～40%程度を占めていた。

図表Ⅱ-1-17 今後の高齢者分野の事業展開
《法人全体の収益規模別》



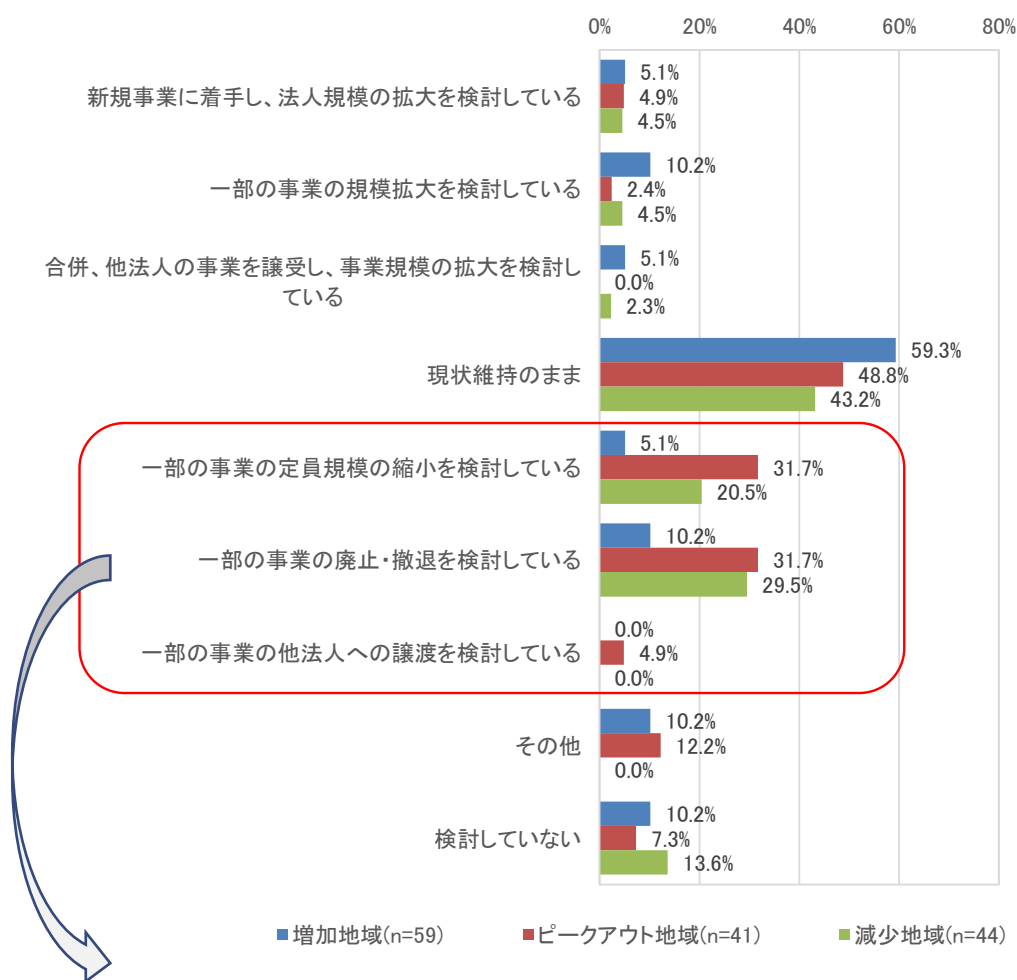
一部事業の「規模縮小」・「廃止・撤退」・「他法人への譲渡」のいずれかに回答した法人数

法人の収益規模	カテゴリに該当する法人数	回答した法人数	割合
5億円未満	30	2	6.7%
～10億円未満	41	17	41.5%
～20億円未満	32	11	34.4%
～30億円未満	13	5	38.5%
30億円以上	24	10	41.7%

《2025 年以降の 75 歳以上人口動態別》

- ・2025 年から 2040 年、2050 年までの法人が所在する市町村単位での 75 歳以上人口動態予測結果²⁷をもとに、75 歳以上人口「増加地域」「ピークアウト地域」「減少地域」に区分し、今後の事業展開を確認した。
- ・その結果、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討していると回答したのは、「ピークアウト地域」に所在する 41 法人中 19 法人（46.3%）、「減少地域」に所在する 44 法人中 18 法人（40.9%）を占めた。

図表Ⅱ-1-18 今後の高齢者分野の事業展開
《2025 年以降の 75 歳以上人口動態別》



一部事業の「規模縮小」・「廃止・撤退」・「他法人への譲渡」のいずれかに回答した法人数

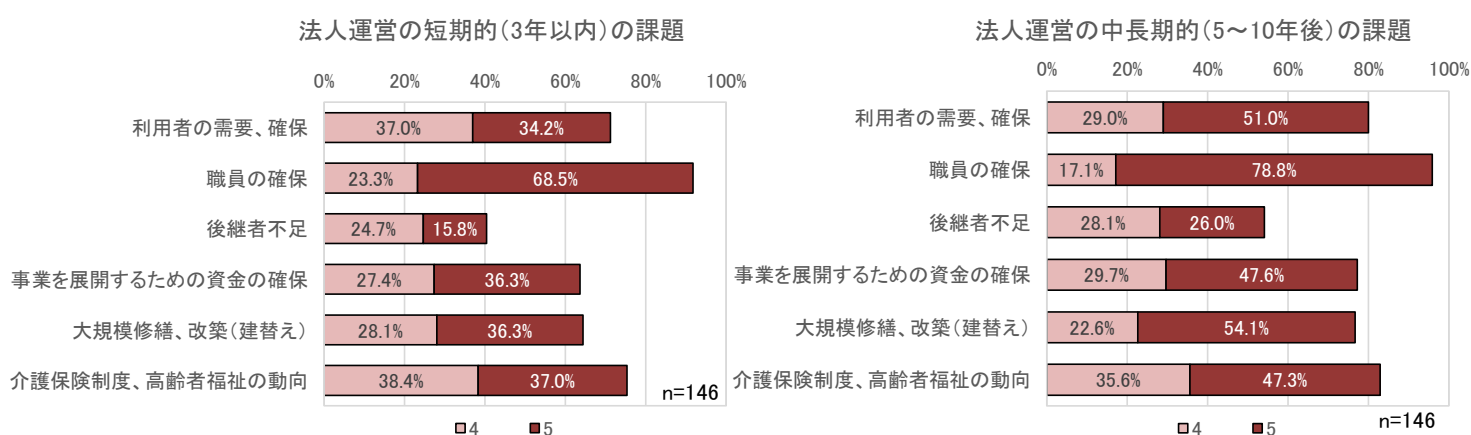
市町村単位での 75 歳以上人口動態予測	カテゴリに該当する法人数	回答した法人数	割合
増加地域	59	9	15.3%
ピークアウト地域	41	19	46.3%
減少地域	44	18	40.9%

²⁷ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和 5（2023）年推計）』，令和 5 年 12 月 22 日、
(<https://www.ipss.go.jp/pp-shicyoson/j/shicyoson23/1kouhyo/gaiyo.pdf>)

(2)法人運営の課題

- ・短期的（3年以内）及び中長期的（5～10年後）に分けて、法人運営における課題の大きさの程度を5段階評価で確認したところ、いずれにおいても「職員の確保」が最も大きな課題として挙げられていた。（5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的（3年以内）では68.5%、中長期的（5～10年後）では78.8%）を占めた。）
- ・「大規模修繕、改築（建替え）」について、5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的（3年以内）では36.3%、中長期的（5～10年後）では54.1%であり、多くの法人において重要な課題と認識されている。

図表Ⅱ-1-19 今後の法人運営の課題



4. 中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

- ・中長期的な事業継続・展開を見据えた際に、高齢者施設運営法人からは建物や設備の老朽化に伴う利用者へのサービス低下の懸念とともに、修繕や改築（建替え）に伴う資金確保や負債の返済の困難さを指摘する意見が寄せられた。
- ・また、介護人材確保の困難さも相まって事業継続の見通しが立たないこと、事業規模を縮小した際の地域におけるサービス提供体制確保の困難さを懸念する意見も寄せられた。（次頁参照）

図表Ⅱ-1-20 中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項(自由記述抜粋)

【修繕や建替え等、それに伴う利用者に提供するサービスへの支障】

・安全性の問題として、建物が現行の耐震基準を満たしていない可能性や、構造の劣化による強度の低下が懸念される。 ・設備の老朽化により、給排水や電気設備の不具合、空調・暖房設備の故障が発生しやすく、入居者の生活環境に影響を及ぼす恐れがある。 ・バリアフリー対応が不十分な場合や断熱性能の低下により、快適性が損なわれ、健康被害のリスクも考えられる。 ・維持管理コストの増加も課題となるため、早急な建替えや改修計画の立案と財務面での対策が必要。
・建物の老朽化による修繕が必要。雨漏り、壊れた部分の修繕。設備も古くなってきたために故障などが考えられる。それらにより入所者さんへのサービスの低下が懸念される。
・1970年代前半に生まれた「団塊ジュニア」世代が高齢者になる2040年以降、当法人の建物・設備は50年近く経過することとなる。今でも給排水設備の劣化により天井から浸水し、入所者の生活に支障が生じたり、消防設備が故障したりしている。 ・今後、給排水設備、電気設備、エレベーターなどの設備更新だけでなく、建替えの検討が必要になるのでは、と感じている。その際の資金や、建替え中の入所者の生活の場所の確保、食事の提供等も課題である。
・超超高齢化社会となる2040年以降の日本社会において、生産年齢人口の減少は言うに及ばず様々な問題が発生し、それぞれの問題が複雑に絡み合い、新たな問題の発生に繋がっていくことは自明です。そうした中で2040年以降の事業継続、展開するうえでの課題として、保有する施設の建物・設備はすでに老朽化しており、現在のまま何も手当てをしないとしたら、使用困難な状態になると予測されます。
・建物・設備の老朽化が顕著で、臨時応急的な修繕で対応している。職員の確保等課題も多く、今後5年の見通しも危うい状況。2040年以降については全く見通しが立たない。
・既存の施設が建設から30年を経過することになり、建物及び設備の老朽化が進み、施設運営を継続するためには建物の改築又は大規模修繕が必須条件となることが予想されます。財源的な問題や工事期間の利用者対応などが大きな課題となります。

【利用者の減少、職員の確保、定着】

・職員の確保、ダウンサイジング化する中で維持費の圧縮。
・少子高齢化と人口減少、従業員の確保ができず、修繕、設備投資にまで資金を回せない。
・当法人主体施設は築50年となり、建替え、改修を検討中。建て替えることにより発生した負債を返済していく見通しは立ちにくい。毎年のように生じる改修を重ねて、いつまで建物がもつか課題が残る。 ・一番の懸念事項は介護の人材不足。法人で外国人雇用を進めているが円安など不安要因もある。利用者のニーズがあっても人材不足によりこれまでのような収益を上げられない可能性がある。
・保有施設の建物・設備老朽化に伴って必要な資金の確保（大規模修繕、設備・車両の更新、建替え費用）を毎年積立てることができるかは、不透明である。昨今の物価上昇、エネルギー価格の上昇、最低賃金の上昇に伴う人件費等支出の増加等が著しく、物価上昇、人件費上昇に見合う大幅な介護報酬額の改定や補助金等の増額・新設がない限り、事業を運営する費用の捻出だけに資金を取られ、事業継続に必要な積立金を十分確保ができるかどうか、例えできたとしても資金面の確保難で事業を縮小せざるを得ない状況になりかねない。全産業平均を超える給与形態を早期に作らなければ、福祉人材不足は加速すると考える。

【修繕や建替えに伴う費用、資金の確保】

- 施設老朽化が進み大規模修繕・改築を選択する際、入所者様や職員に迷惑をかけず、法人としても最小限に負担を抑えるには、 - 何が最も良策なのか - その時に対応する補助金はあるのか - 補助金の申請要件は満たせるのか - 金融機関等からの借入はできるのか、金利動向はどうか、懸念している。
現在、建物・設備に関する補助金は、創設に関するものが優先され、改築や大規模修繕に活用できる補助金が少ない実態がある。2040年の高齢者人口ピークアウトを見据え、既存の建物や設備の改築や大規模修繕に活用できる補助金の拡充を強く希望する。
現在、築33年の特養では、毎年数千万円規模の大規模修繕を計画せざるを得ないが、直近では令和7年度に1億円超規模の個別空調化（エアコン）工事と屋根防水工事等を予定している。2040年には築49年となり建替えも視野に入ってくる時期であるが資金面では現実的でなく、法人単独では極めて困難である。
施設建物・設備の更新、大規模修繕を行える必要最低限の資金を残すことも難しく、最低限の資金を残せたとしても、借入額も借入返済額も大きく膨らみます。返済しながらの人件費積立金や大規模修繕積立金、減価償却相当額を積立てて行けるかが大きな懸念事項です。
旧施設の取り壊し資金が1億円以上必要となり、養護老人ホームも老朽化しており、取り壊しと建替えの費用捻出が困難である。
- 現在、養護老人ホームは築47年、特養は築37年。建替えを検討しているが、積立が少なく、建築コストも上がっている状況での建替えは難しい。現在の建物で事業の継続を考えた場合、建物・設備の修繕費用の負担が大きい。 - 山間部に施設があるため、周辺地域の過疎化・高齢化により、集客も厳しくなることが予想される。また、防災においても地域住民の協力を得にくくなっている。 - 職員においても、通勤の負担（積雪が多い、街場から車で20分）が懸念され確保が難しい。古い建物・設備の環境で働くとなればさらに選択されなくなると思います。いくらICT化を進めようと思っても、建物自体の構造からWi-Fi環境が不安定で機器を購入しても利用状況が芳しくない。また、Wi-Fi整備に多額の費用がかかっている。 - 処遇改善に資金を回したいが、他の費用支出が多く人件費にまで十分に資金を回せない。
職員人材確保が難しい中、更に事業所の縮小で老朽化による設備費用の確保が難しくなると思われる。
①諸物価高騰による資材・設備費の異常な高騰 ②修繕に伴う資金の確保 ③借入金の金利上昇
築20年経過の鉄筋コンクリート造のため現段階ではこまごまとした改修で対応しているが、今後大規模改修を行うことに対して、人件費や建築資材など建築費の高騰が心配。またその際利用できる補助金があるのか？資金繰りなどコンサルティングが必要になるのにもそのノウハウがないため不安がある。
資金負担の増加による収益圧迫、返済原資不足。
人件費、光熱費等諸物価が高騰する中、施設整備積立金の計画的な確保もままならず、今後予想される大規模修繕や建替えへの対応に苦慮している。
修繕費の増大、人件費の増大、物価の高騰による経営困難。介護保険制度には物価スライド方式の導入が必要と考える。

【代替施設の土地、建物の確保】

大規模修繕や改築するにあたって、利用者様の生活継続ができる施設の準備がなければ、事業継続できるのか懸念が残る。
改築の際の入所者の生活空間の確保。

【法人経営、施設経営、事業継続】

・地域の高齢者数が減少する環境下で、建物が耐用年数を迎える現実がある。建物を同じ場所に建て替える場合、その間の事業代替の確保や建築に関する費用の確保が最重要課題。定員数もダウンサイズが既定路線であるため、事業停止も視野にいれる必要がある。
・地域の人口減やさらなる少子高齢化により、経営環境の変化とその対応が見通し難しくなりつつある。
・積立金不足により改修ができなくなり、補助金も少なくなれば事業が継続できない可能性がある。
・1980年代後半から1990年までに行政主導で建設、運営されてきた介護施設は、大きな変革を経てご利用者は施設を選択できるようになった。そして経営努力が求められるようになった。また数年前からは民間企業同様「生産性の向上」「M&A」等経済界で使用されている言葉が公に出され、ますます経営が求められ、横並びの運営は過去のものとなった。その中で行政主導で設立を後押しされた特別養護老人ホームは40年を迎え建替えまたは大規模改修の時期がきているが、どちらにせよ莫大な資金が必要となる。今後福祉政策の方向がどのようになるのか見極めがつかないなか、決断ができていく現状だと思われる。私たち法人も移転新築をもくろんでいるが、資金規模、移転先、併設施設の形態等どうすべきか、上述した理由で悩んでいる。
・設立から40年を経過し、建替えの必要性を感じている。今のところ、建物に大きな問題はない（雨漏りの問題が解決したため）が移転新築しか方法がない。しかし、建築資材の高騰、人口減による働き手の確保から、移転先を今の場所で良いのか。都会へ移転する方が良いのか。正解がでないジレンマを抱えている。
・当初施設の全面的な建替えを予定していたが、物価高騰等により建設コストが膨れ上がり、到底返済しきれない額となった。 とはいえ、利用者ニーズを踏まえ、建替え規模をサテライトの特養に縮小し計画中。並行して老朽化している施設の改修も必要であるが、外装や屋根、エレベーター更新、空調設備更新、給排水配管再整備等が必要であり、希望通りの居室の整備まで資金が追いつかない。一定額の借り入れは覚悟しているが、毎年返済していくだけの資金を賄えるか極めて不透明な状況である。 ・当法人のみの事業継続を考えればいいのであれば、事業規模の縮小や在宅サービスからの撤退等でしのいでいくことも可能と思われるが、地域でサービスの受け皿が少なくなり、地域住民へ悪影響となることが懸念される。
・人口構造の変化に伴い、利用ニーズ・サービス提供体制ともに減少が見込まれる。公設民営法人である当法人においても、近隣法人との合併や事業譲渡が行われるものと考えている。現在は、大規模修繕を市に行ってもらっているが、法人の在り方に応じ、大きな変化に備えておく必要があると考えている。
・昨今の建築費高騰の影響を受け、建替え及び大規模改修が難しい状況になっており、当法人においても、老朽化した建物を建替えした場合、建築コストが回収できない。また、最低賃金引上げに伴う人件費増加が見込まれるため、施設整備のために大規模に資金を投入することは困難。 ・法人が大規模化しても建築コストの問題は解決できないので、今後、事業廃止及び規模を縮小していく法人が増えると考えています。
・平成4年に介護老人保健施設80床の運営を開始した。建築して30年以上経過し、建物、施設設備関係の老朽化が進行し、10年以内には建替えの現実性を検討する。懸念材料として、建築費、人件費等の高騰、医療、介護保険改正による減収、人員不足等による問題で、事業の縮小、廃止等も懸念される。
・過疎地域において高齢化率は進展するものの、人口減に伴い高齢者人口は減少すると見込まれ、需要と供給のバランスが維持できるか見通せない。このような状況で施設の老朽化による大規模改修等に踏み込むことが可能か懸念される。スポット的な修繕に頼らざるを得ないことが想定される。
・大規模修繕の必要性は明確であるが、現在の置かれている運営環境では計画的に行うこと等の収支バランスの予測、計画を立てることは非常に難しい環境にある。
・保有施設が多いので、どうやって計画的に修繕等を実施していくのか。事業の縮小をどうやって判断していくのか。

【地域におけるサービス提供体制の確保】

- ・旧態依然の建物・設備では業務改善や業務省力化も限界があるため、人材の確保も困難となることが予測される。社会にとって必要不可欠なインフラの一つとして機能し続けることが現在のままでは非常に困難と言えるのではないのでしょうか。
- ・現在の介護報酬では、毎年の最低賃金に対応できず賞与等もニュースで報道されるような数字を出すことは非常に困難であり、介護職を選択する人はますます減少すると思われる。又物価の高騰、光熱費等の高騰に全く追いついておらず施設の老朽化に伴う修繕や建替え等の費用を捻出するのは不可能であり、今後 10 年先までは見通しがつくが、それ以降は困難であるように感じている。介護保険料を払っている地域の方々への必要なサービスは提供できないと思う。
- ・全ての施設が老朽化する事になりますが、全てを新築、大規模改修する資金を捻出することは不可能と考えます。同一圏域のサービス必要数を分析し、どのサービスを残すのかを検討する必要があり、行政主導で運営法人の調整を行うことが必要となります。

【その他】

- ・2040 年には法人内に最初に設立した施設（入居 100 床）が設立 45 年になります。数年後に次の施設（120 床）も 40 年経過。建て替える場合の建替え費用、大型設備の老朽化、機器の入替の費用 建替え中の入居者の行先、建て替える間の収入の確保、職員の確保などの課題は山積。できるだけ建物や設備を長く維持できるような対策が必要。そのためにも大規模修繕を有効に行っていきたい。

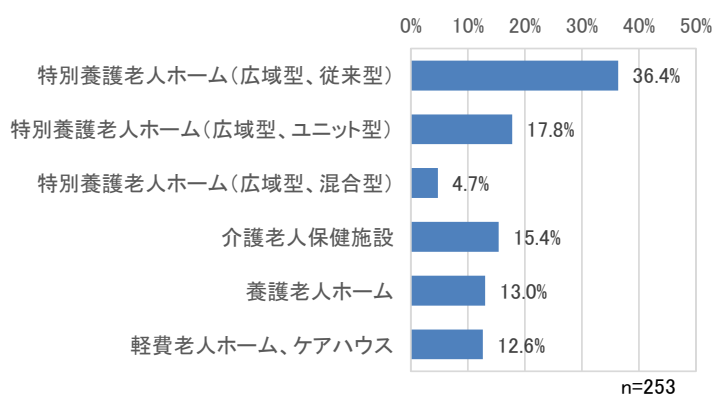
Ⅱ－2. 高齢者施設向け調査

1. 回答施設の概要

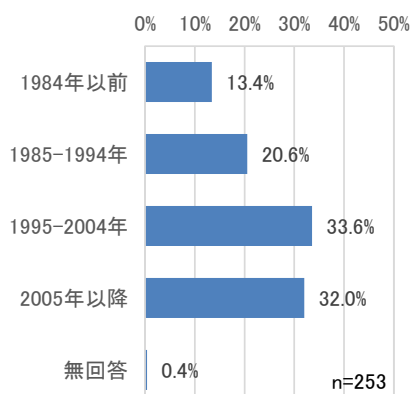
(1)施設種別、竣工時期

- ・ 回答が寄せられた 253 施設の内訳は、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が 36.4%で最も多く、次いで「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が 17.8%、「介護老人保健施設」が 15.4%の順であった。
- ・ 施設の竣工時期は、「1984 年以前」が 13.4%、「1985～1994 年」が 20.6%、「1995～2004 年」が 33.6%、「2005 年以降」が 32.0%であった。
- ・ 竣工時期を施設種別にみると、竣工時期が「1984 年以前」の割合が高いのは「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」20.7%、「養護老人ホーム」21.2%、「軽費老人ホーム、ケアハウス」21.9%であった

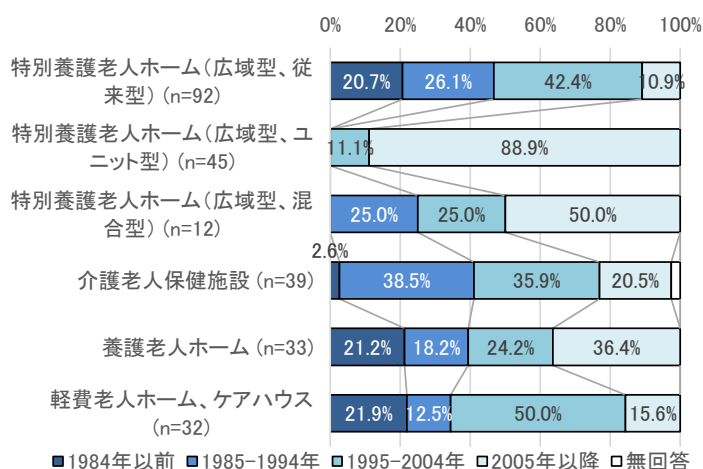
図表Ⅱ-2-1 施設種別



図表Ⅱ-2-2 施設竣工時期



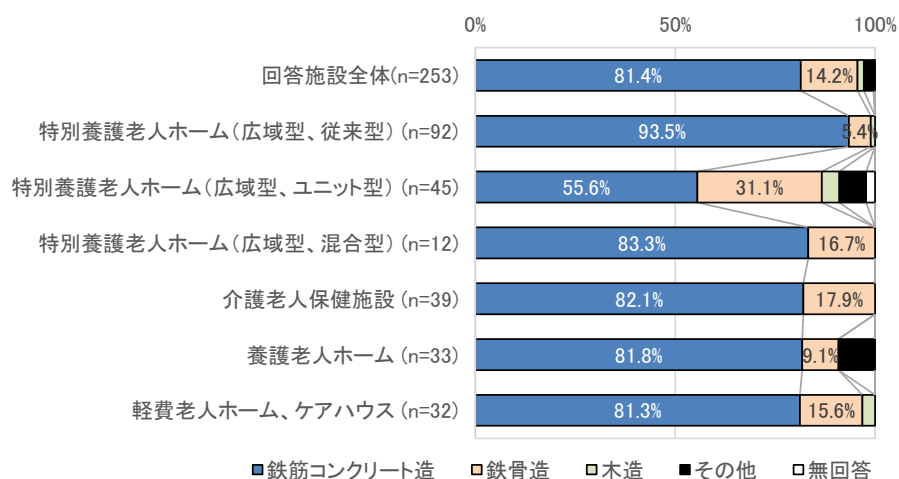
図表Ⅱ-2-3 施設種別にみた竣工時期



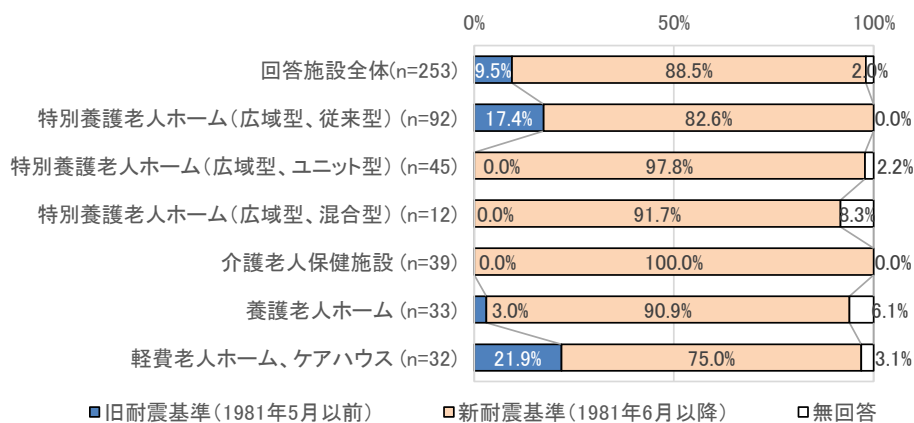
(2)建物の構造、耐震基準

- ・回答施設の構造は、「鉄筋コンクリート造」が81.4%、「鉄骨造」が14.2%、「木造」が1.6%（4施設）、「その他」が2.4%であった。
- ・建物に適用されている耐震基準をみると、「旧耐震基準」の施設が9.5%（24施設）みられた。施設種別にみると、「旧耐震基準」の施設は、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が17.4%（16施設）、「養護老人ホーム」が3.0%（1施設）、「軽費老人ホーム、ケアハウス」が21.9%（7施設）であった。

図表Ⅱ-2-4 建物の構造(施設種別)



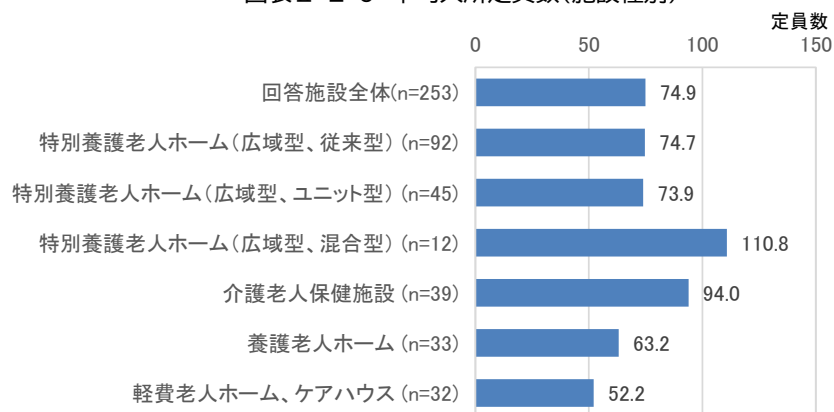
図表Ⅱ-2-5 耐震基準(施設種別)



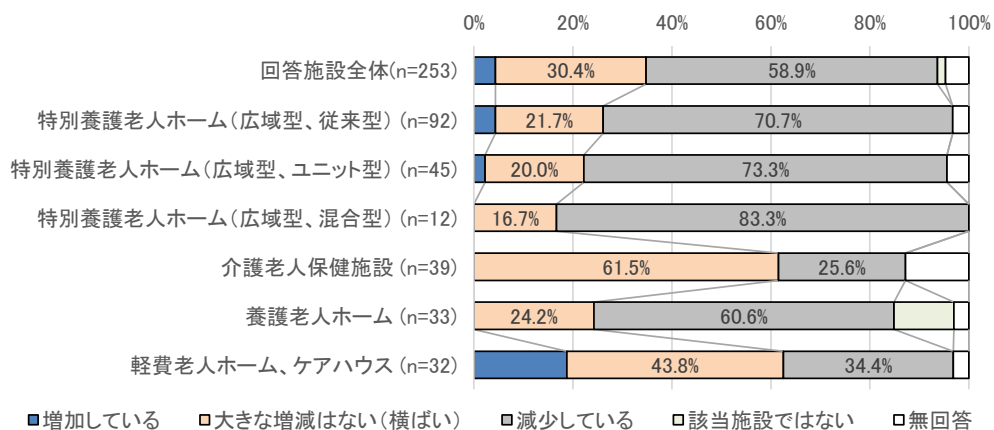
(3)入所定員数、待機者(入所申込者)の推移

- 施設種類別に平均入所定員数をみると、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」等では約 75 人、「介護老人保健施設」では約 94 人、「養護老人ホーム」では約 63 人、「軽費老人ホーム、ケアハウス」では約 52 人であった。
- 過去 3～5 年間の、待機者（入所申込者）の推移について回答施設全体でみると、待機者の推移として「減少している」が 58.9%を占めた。施設種別にみると、「介護老人保健施設」では、「大きな増減はない」が 61.5%を占める一方で、「特別養護老人ホーム」ではいずれも 70%以上が「減少している」と回答していた。

図表Ⅱ-2-6 平均入所定員数(施設種別)



図表Ⅱ-2-7 待機者の推移(施設種別)

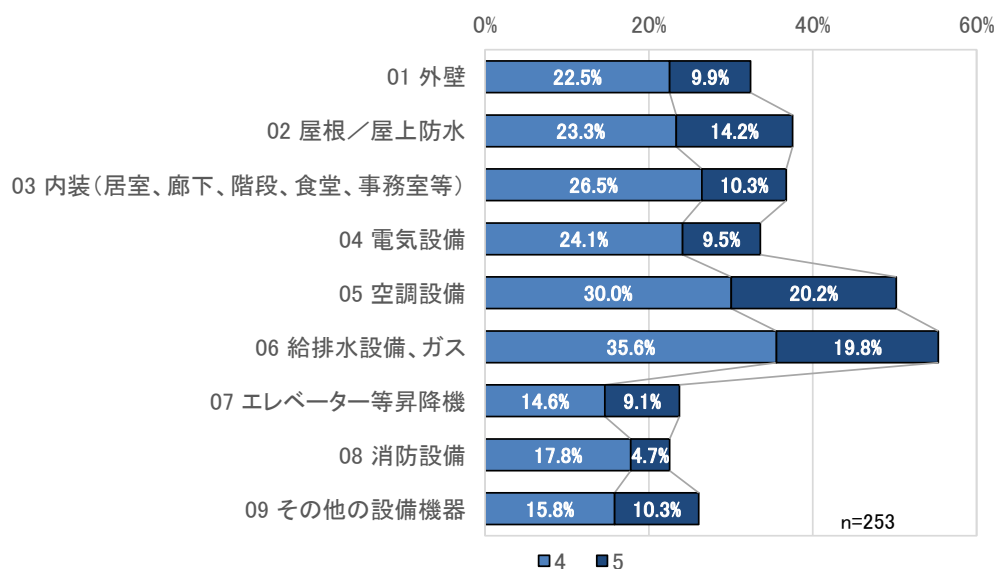


2. 建物・設備の老朽化の状況

(1) 老朽化の程度

- ・老朽化による機能低下や劣化の状況の例に該当する数の多さ等から、建物や設備の老朽化の程度について5段階評価での回答を依頼した（評価数値が大きくなるに従い、老朽化による機能低下や劣化の状況が大きい）。
- ・その結果、約半数の施設において「給排水設備、ガス」や「空調設備」の機能低下・劣化が進んでいるとの回答が得られた。また「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）」、「電気設備」に関しても約3～4割の施設において機能低下や劣化が進んでいた。
- ・建物・設備の老朽化の程度を施設竣工時期別に比較すると、いずれにおいても竣工時期が古い施設において老朽化の程度が進んでいることがわかる（次頁参照）。

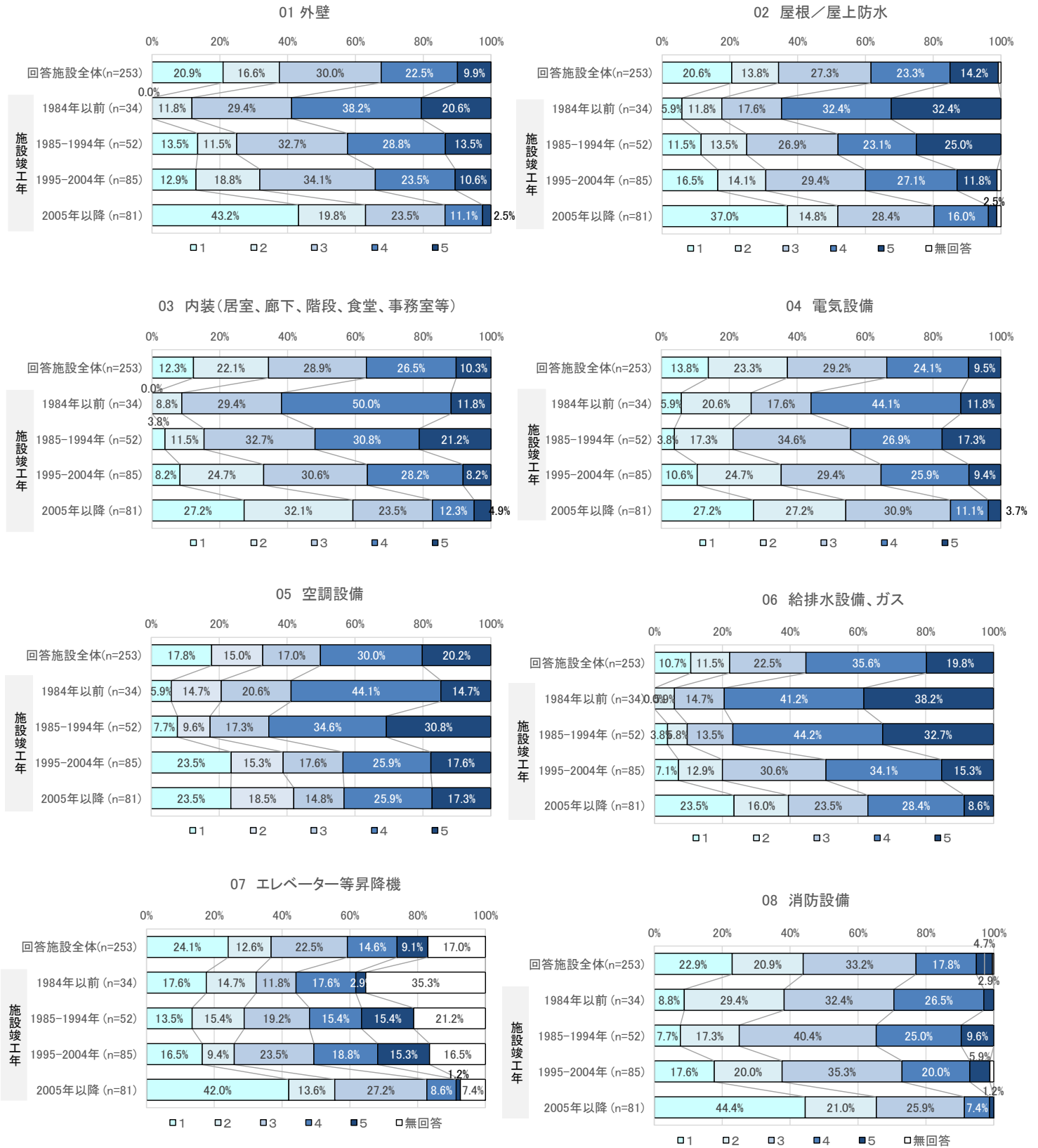
図表Ⅱ-2-8 建物・設備の老朽化の程度4・5の割合



【その他の設備等】

- | | |
|------------------------|--------------|
| ・厨房設備・機器・ダクト・浄水器等 20 件 | ・井戸 2 件 |
| ・入浴設備・特殊浴槽・浴槽設備等 14 件 | ・床暖房設備 2 件 |
| ・電話・ナースコール等の通信設備 8 件 | ・受水槽・浄化槽 2 件 |
| ・非常用発電機・災害対策設備 5 件 | ・灯油地下タンク |
| ・洗濯機・乾燥機 5 件 | ・敷地外構アスファルト |
| ・配管の腐食・水漏れ 3 件 | ・監視カメラ |
| ・電動ベッド 2 件 | ・いすやテーブル |
| | ・感染防止対策構造等 |

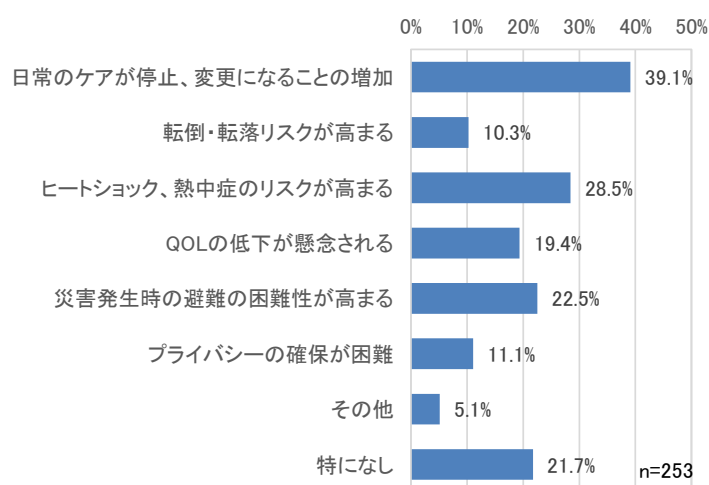
図表Ⅱ-2-9 建物・設備の老朽化の程度4・5の割合
《施設竣工時期別》



(2)利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題

- ・建物や設備の老朽化により、利用者の安全性や生活の質向上に関して生じている課題を確認した。
- ・その結果、「日常のケアが停止、変更になることの増加」が39.1%で最も多く、次いで「ヒートショック、熱中症のリスクが高まる」(28.5%)、「災害発生時の避難の困難性が高まる」(22.5%)、「QOLの低下が懸念される」(19.4%)、「プライバシーの確保が困難」(11.1%)、「転倒・転落リスクが高まる」(10.3%)の順であった。

図表Ⅱ-2-10 利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題



- ・自由記述回答からも、給湯設備や厨房機器の故障による利用者への食事提供や入浴提供への影響、空調設備の老朽化に伴う冷暖房への影響や水漏れ、エレベーターの不具合、屋上防水の劣化等、日常生活における利用者への影響や職員の業務負担の増大がうかがわれる回答が寄せられている。
- ・また、感染症対策やプライバシーへの配慮など、時代に応じた居室環境の整備に苦慮しているとの回答もみられた。
- ・これらの設備等の不具合や居室環境等の改善に関しては、不具合が生じる度に修繕を行っているものの、高額な費用負担となるため抜本的な修繕を行うことが困難な状況がうかがえる。(次頁参照)

図表Ⅱ-2-11 利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題(自由記述回答を抜粋)

【外壁、屋根等】

・屋上防水が劣化し雨漏り等が発生した場合は、使用できない居室が発生する可能性あり。
・災害時、劣化した壁面の落下等により、高齢者避難経路の確保が困難になる。
・雨漏りが発生しており、原因が特定できていない箇所もある。改修費も高額で手を付けられていない。

【内装設備】

・床がめくれており、転倒の危険がある。
・今後万が一、老朽化が進んだり、その箇所を放置したりした場合、壁や床の凹み・崩れによる入居者様やそのご家族、また職員などにケガ等のリスクが生じる恐れがある。

【電気設備】

・高圧受変電設備の老朽化により、電気保安協会から設備の交換を求められており高額な費用が必要（来年度交換予定）。
・受電設備（キュービクル、送電ケーブル等）は1998年の移設時から交換されていないため耐用年数を大きく超えている。交換には多大なコストのほか停電しての作業を要するが、設置されている自家発電装置ではスプリンクラーにしか給電されないため生活や介護に大きな支障が生ずる。

【空調設備】

・ユニット系空調設備（エアコン）の故障によりユニット共用部の冷暖房が長期間稼働できなくなる。
・ユニット型個室のため、居室のエアコンの不具合が生じると影響が大きい。（代替居室もないため、居室の戸を空けて対応など）家庭用ルームエアコンであり、台数が多く、費用が掛かる。
・空調機器の故障により、夏場のエアコン、冬場の暖房に影響がある。
・空調管理ができず、夏は脱水症や熱中症予防に努めることが必要であった。
・毎年、空調設備のどこかで水漏れが発生しており、その度に修繕費がかかる。一番ひどかったのはその水漏れが原因で防火設備にエラーを発生させ、延々と火災報知器が鳴りやまなくなって大騒ぎとなったこと。
・各部屋（居室含む）には空調設備が備わっているが、廊下には設置されていない。そのため、夏場は熱中症、冬場は部屋から出た際のヒートショックが懸念される。
・建物の老朽化による熱損失が大きく、昨今の気候変動も相まって施設全体を適温に保つことが難しい。
・居室の空調について 故障により取替を依頼するが、猛暑や寒い時期に早急な取替工事ができない。
・空調システムが旧式のもので修理するにも部品がないことや莫大な費用がかかる。

【給排水設備、ガス】

・給排水の不良により、入浴、排泄等に関するケア、給食の提供等に影響する。
・建物壁内及び地下の配管等がかなり老朽化しており、補修も困難な状況にある。
・給水管・排水管の老朽化により、赤水やスケールといった不安定な給水、それらの影響と老朽化した入浴設備や自動水栓・ミキシングの異常や故障により、安定的なサービスに支障をきたしている。
・ボイラーの故障により暖房が停止、お風呂が中止。
・給水・給湯・排水・冷温水管の劣化が進んでいて、配管の閉塞・漏水等が頻発している。
・排水管のつまりや漏れによるトイレ・水回りが使用できなくなる等の衛生上のリスク。

【エレベーター等】

・EV 止まると移動が困難となり、避難もできなくなる。
・エレベーターも点検時において不具合が指摘されており、部品交換で対応しているが設置後 25 年が経過していることから、今後は抜本的な対策が必要。

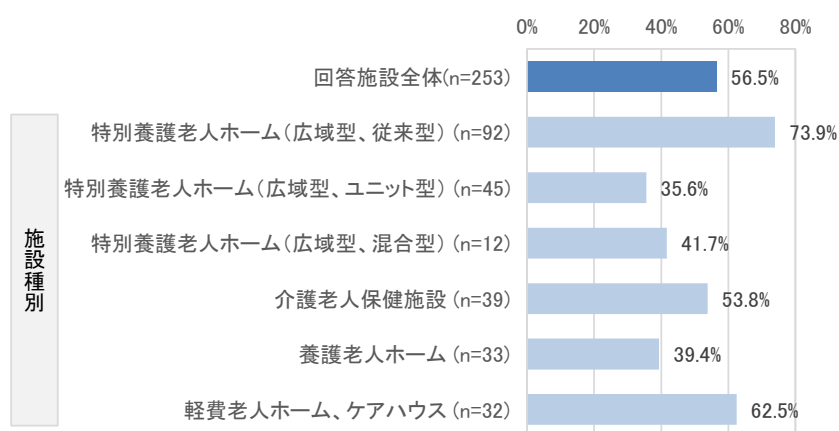
【その他(全般的な箇所に関する意見を含む)】

・災害システムがうまく稼働せず、二次被害なども起こる可能性もある。
・防災盤の老朽化による通信信号の異常。現在の非常用発電機は、数時間の電力用。
・特殊浴槽の老朽化で発生する故障の多発（入浴の中止、延期）。
・居室での雨漏りや電動ベッドの故障により、入居者と職員双方に大きな不安と労力をかけている。
・利用者が居住、生活しながらの改修工事となるため、工期が延びるリスクがある。
・日常的に設備の保守・メンテナンスを設備を維持しているが、老朽化していくことで突発的に厨房設備、エレベーター、ボイラーや濾過ポンプ設備が故障する頻度が増え、食事の提供、お湯が出ず入浴できないなど日常生活に支障が出る。
・開設から 25 年を経過し、時代と共に変化しているプライバシーの保護や感染症発生時の隔離対応等、苦慮している。

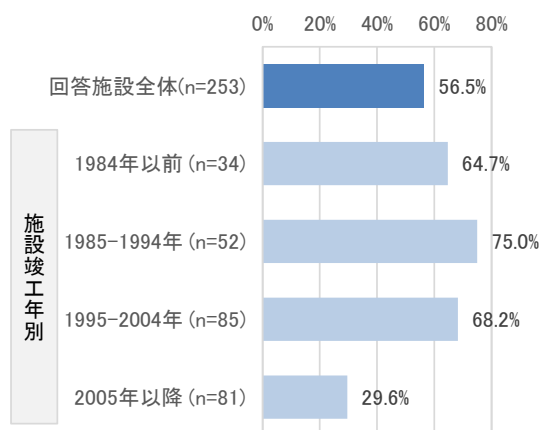
3. 大規模修繕等の実施状況

- これまでに大規模修繕を実施した割合は、回答施設全体の 56.5%を占めた。
- 施設種別では、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」での実施割合が 73.9%を占めた。また、「介護老人保健施設」では 53.8%、「養護老人ホーム」では 39.4%、「軽費老人ホーム、ケアハウス」では 62.5%が大規模修繕を実施していた。
- 施設の竣工時期別で大規模修繕の実施割合をみると、2004 年までに竣工した施設では概ね 6～7 割の施設において何らかの大規模修繕等が実施されていた。
なお、大規模修繕の実施回数（平均値）は 3.4 回であった。

図表Ⅱ-2-12 大規模修繕等の実施割合(施設種別)

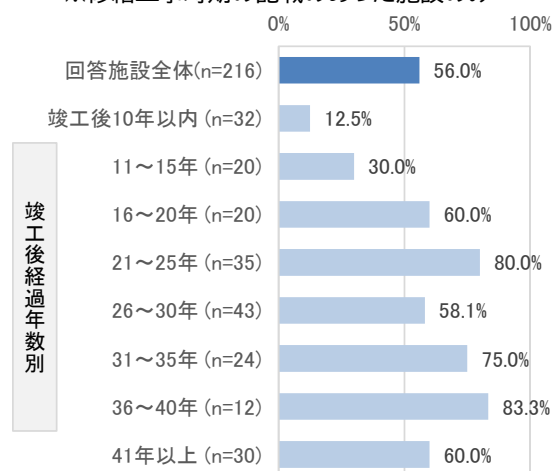


図表Ⅱ-2-13 大規模修繕等の実施割合(竣工時期別)



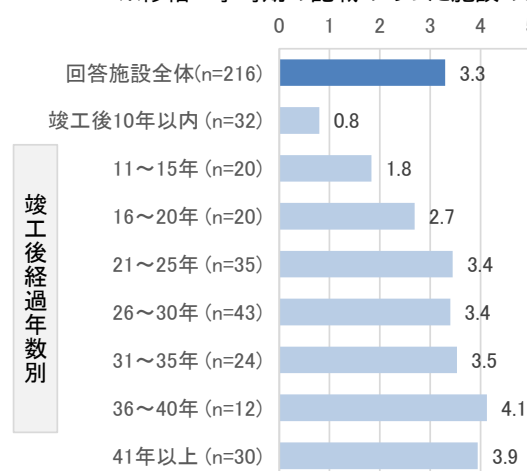
図表Ⅱ-2-14 大規模修繕等の実施割合(経過年数別)

※修繕工事時期の記載のあった施設のみ



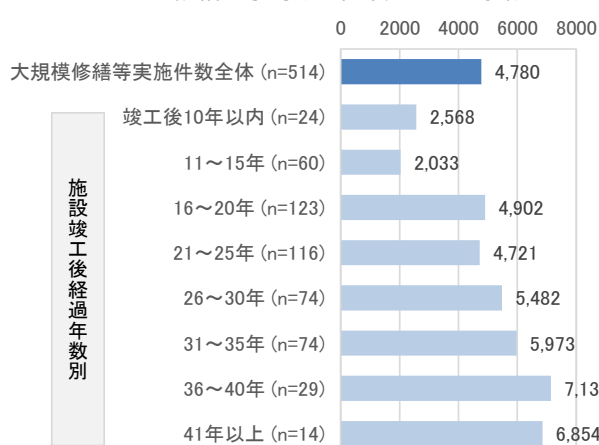
図表Ⅱ-2-15 大規模修繕等の実施回数(経過年数別)

※修繕工事時期の記載のあった施設のみ



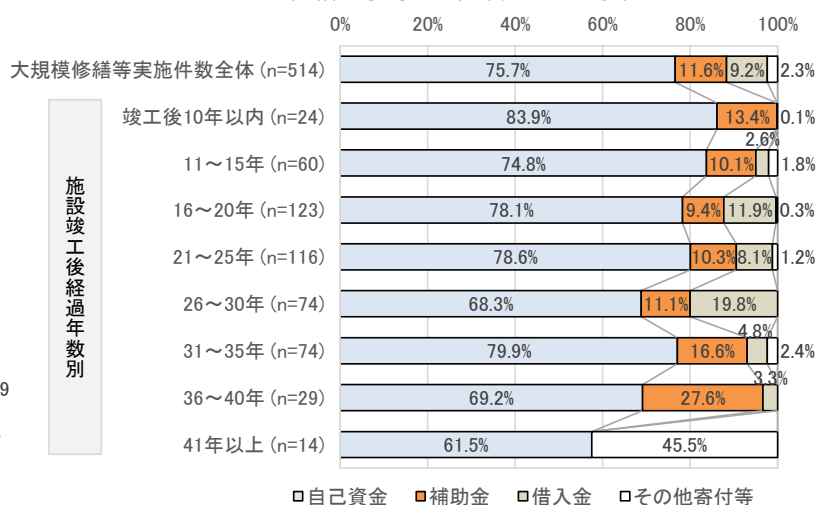
図表Ⅱ-2-16 大規模修繕等の工事費用総額(万円)

※修繕工事時期の記載のあった施設のみ



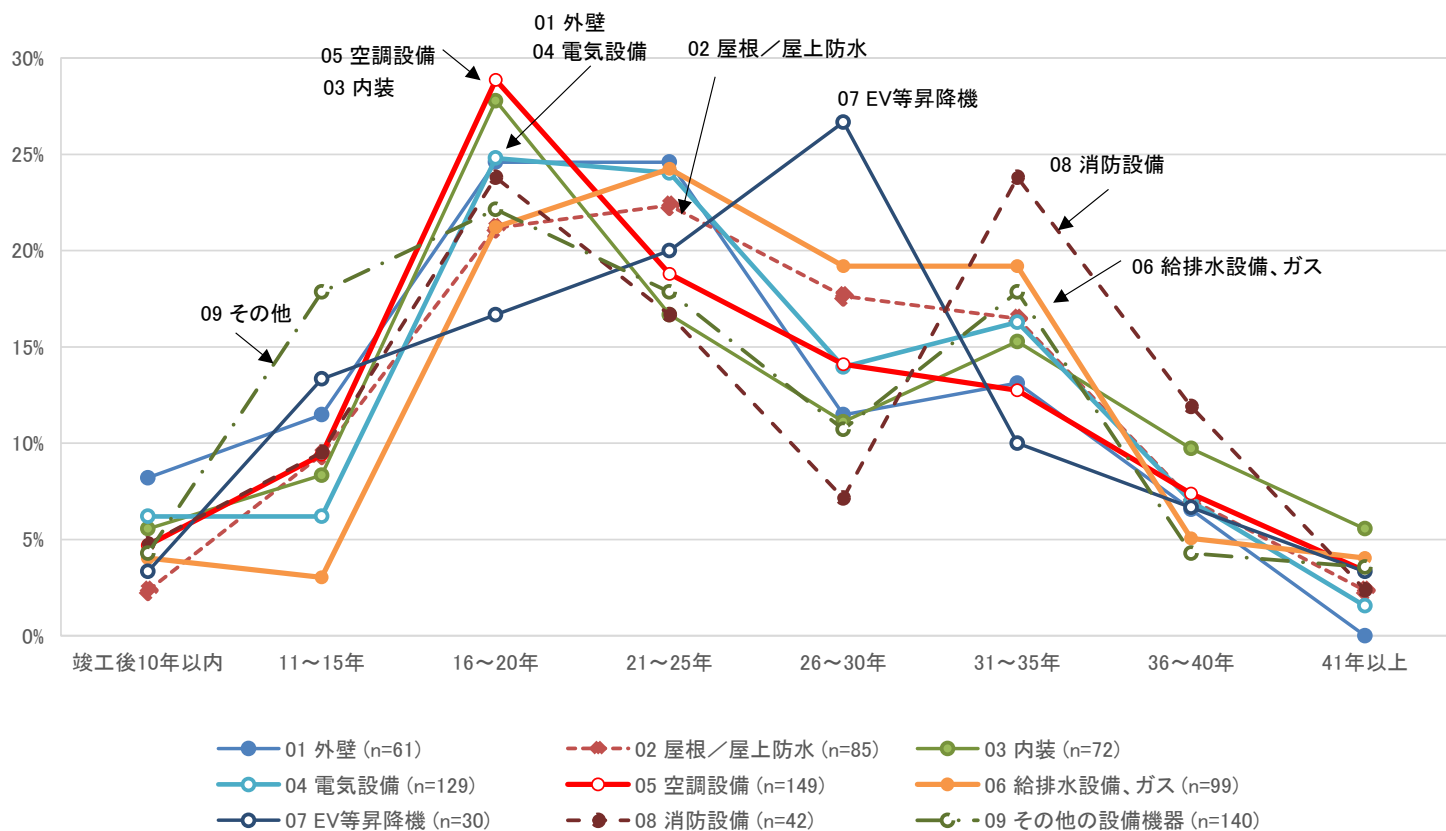
図表Ⅱ-2-17 大規模修繕等の工事費の資金調達割合

※修繕工事時期の記載のあった施設のみ



- ・施設竣工後の経過年数別に大規模修繕等の実施内容をみると、「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装」、「電気設備」、「空調設備」、「給排水設備、ガス」など多くの項目が、竣工後「16～20年」や「21～25年」の期間に大規模修繕等が行われていた。

図表Ⅱ-2-18 大規模修繕等の実施内容(竣工後の経過年数別)

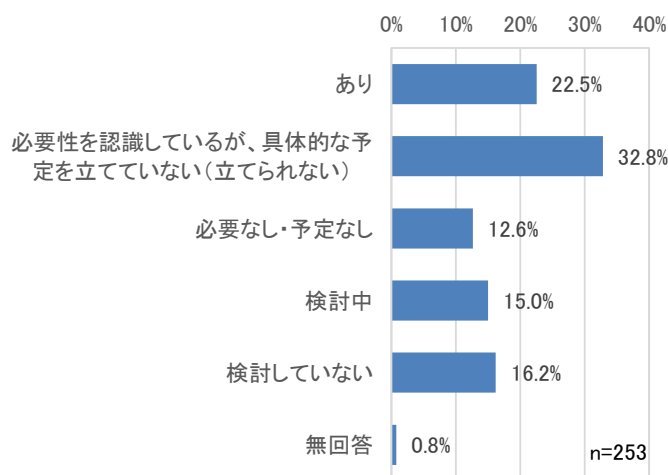


4. 今後(5～10 年後)の大規模修繕等の予定

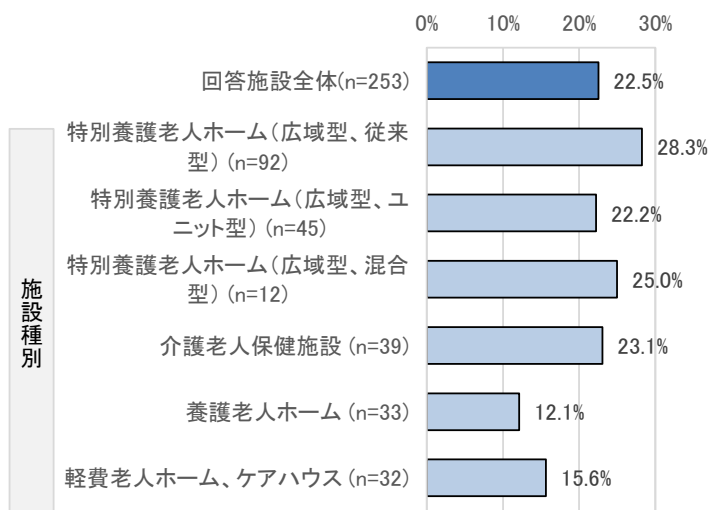
(1)大規模修繕等の予定

- ・ 今後（5～10 年後）の大規模修繕等の予定について「あり」と回答した施設は 22.5%（57 施設）、反対に、大規模修繕等の「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した施設は 32.8%（83 施設）であった
- ・ 今後（5～10 年後）に大規模修繕の予定があると回答した施設の割合は、「1995～2004 年」の時期に竣工した施設で 31.8%を占めていた。

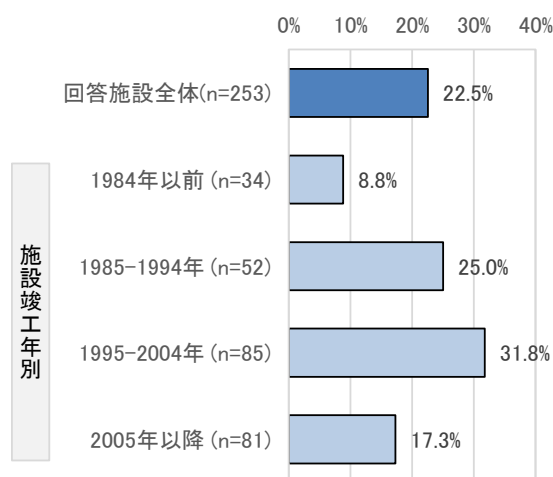
図表Ⅱ-2-19 今後(5～10 年後)の大規模修繕等の予定



図表Ⅱ-2-20 大規模修繕等の予定あり割合
(施設種別)



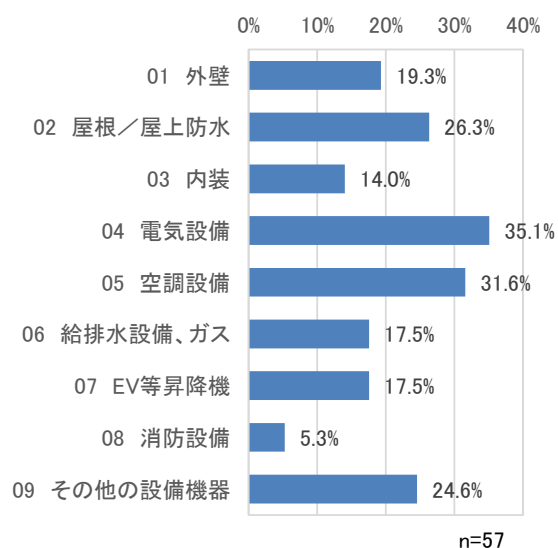
図表Ⅱ-2-21 大規模修繕等の予定あり割合
(竣工時期別)



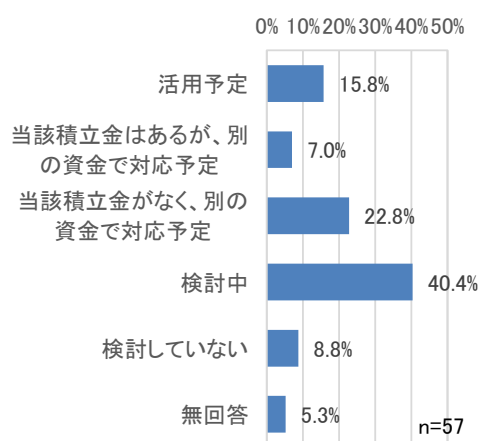
(2) 予定している大規模修繕等の内容等

- ・今後（5～10 年後）予定している大規模修繕等の内容は、「電気設備」（35.1%）、「空調設備」（31.6%）、「屋根／屋上防水」（26.3%）、「外壁」（19.3%）、「給排水施設、ガス」（17.5%）、「EV 等昇降機」（17.5%）。
- ・「その他の設備機器」としては、「ナースコール」、「機械式浴槽・特殊浴槽」、「通信設備」、「厨房空調ダクト」、「自動火災報知設備」等が挙げられていた。
- ・また、予定している大規模修繕等への積立金の活用について、「活用予定」と回答した施設は 15.8%であり、「検討中」が 40.4%を占めた。

図表Ⅱ-2-22 予定している大規模修繕等の内容



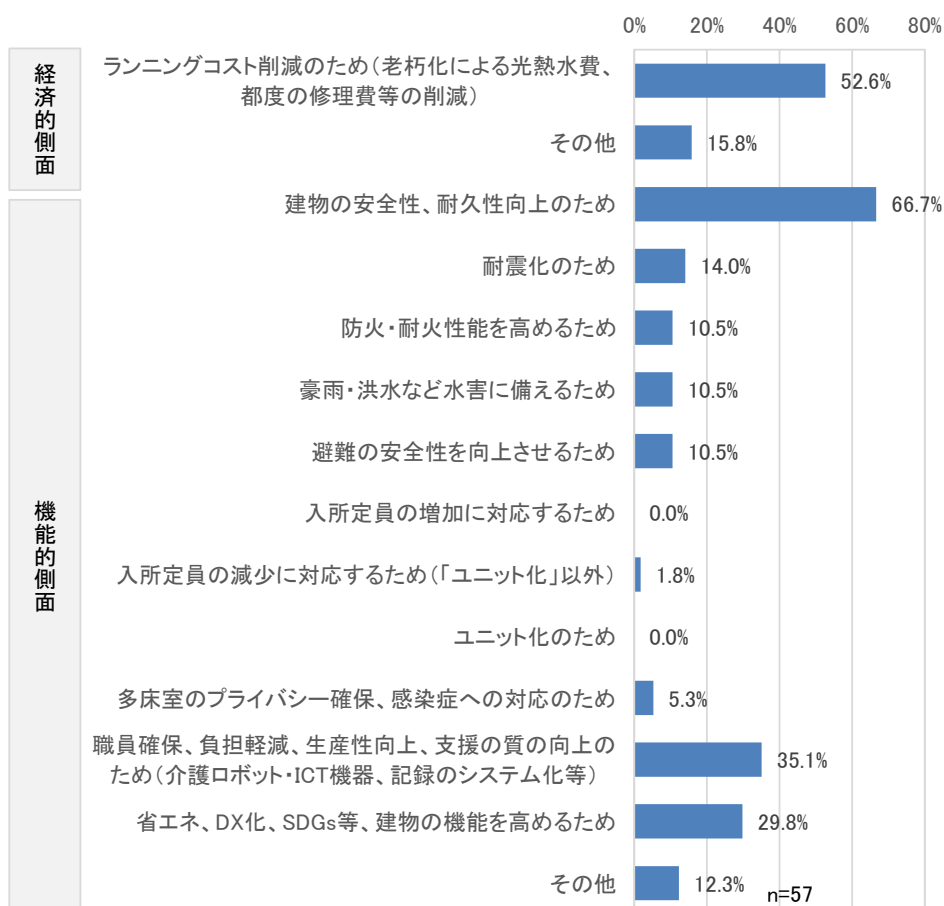
図表Ⅱ-2-23 大規模修繕等に活用できる積立金の状況



(3)大規模修繕等を行う理由

- ・大規模修繕を行う理由としては、「建物の安全性、耐久性向上のため」（66.7%）、「ランニングコスト削減のため」（52.6%）が半数以上を占めた。
- ・また、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため」（35.1%）や「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」（29.8%）など、働きやすさや社会的要請を踏まえた施設機能向上を意識している施設も一定割合を占めている。

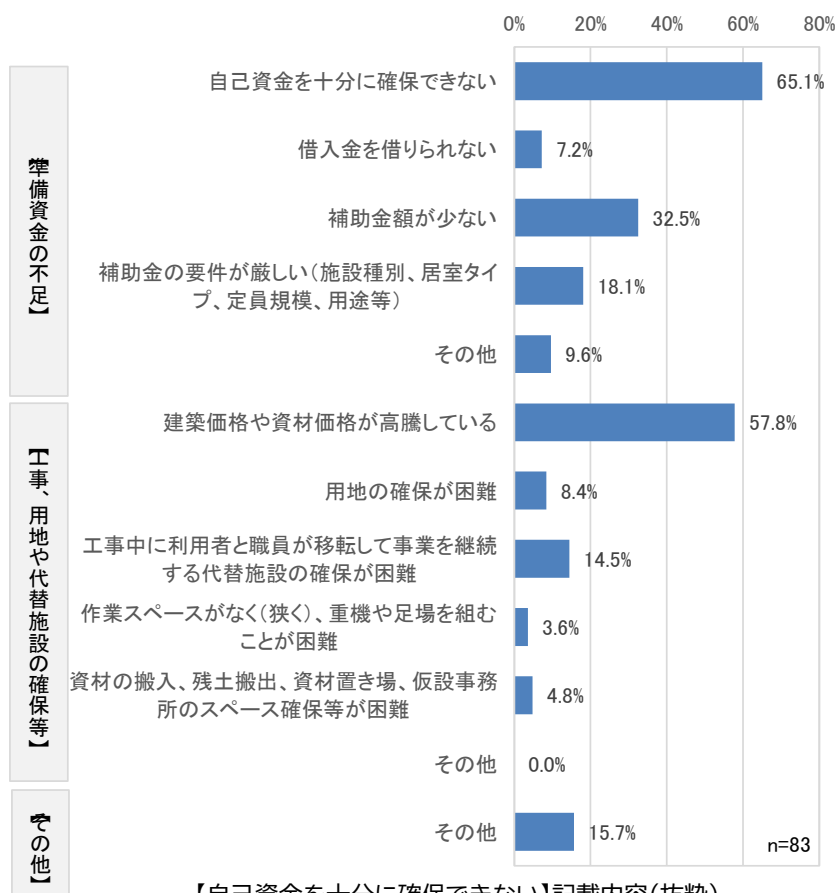
図表Ⅱ-2-24 大規模修繕等を行う理由



(4)大規模修繕等が困難な理由

- ・今後（5～10 年後）の大規模修繕等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した 83 施設に、その理由を確認した。
- ・その結果、「自己資金を十分に確保できない」と回答した割合が 65.1%、「建築価格や資材価格が高騰している」が 57.8%を占めた。また「補助金額が少ない」（32.5%）、「補助金の要件が厳しい」（18.1%）など、補助金に関する理由も一定割合を占めていた。
- ・さらに「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難」とする回答も 14.5%みられた。

図表Ⅱ-2-25 大規模修繕等が困難な理由



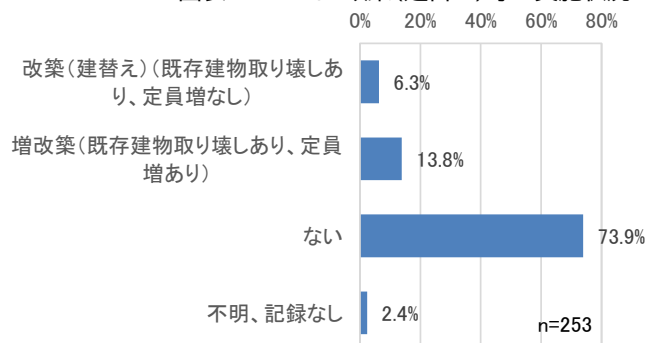
【自己資金を十分に確保できない】記載内容(抜粋)

1	・人件費や日常的な維持管理費が増加しており、老朽化対策に充てる余裕資金が確保できない。
2	・施設整備積立金がない。
3	・基本サービス費の収入では積立できない。
4	・コロナ禍以降の赤字が解消できていない。
5	・人件費等に費用がかかり修繕費用の確保が困難。
6	・大規模修繕のための費用の積立が困難。
7	・法人全体で赤字決算。
8	・物価及び人件費が高騰していることから、既存の介護報酬では内部留保が難しいため。
9	・介護報酬では賄えない。姉妹施設も改修の時期。
10	・雨漏り補修だけで 400 万円の見積もりでとても対応できない。補助金を調べたが該当にならなかった。

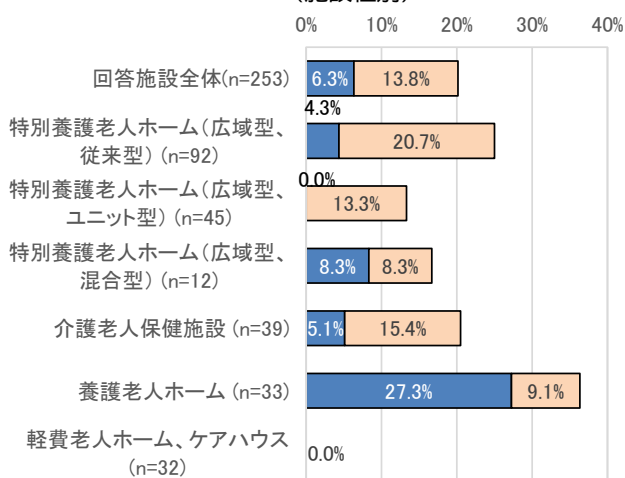
5. 改築(建替え)等の実施状況

- これまでに定員増を伴わない「改築（建替え）」を実施した施設の割合は 6.3%（16 施設）、定員増が伴う「増改築」を実施した施設の割合は 13.8%（35 施設）であった。
- 施設種別にみると、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」では「改築（建替え）」は 4.3%、「増改築」は 20.7%を占めた。また、養護老人ホームでは 27.3%が「改築（建替え）」を実施していた。一方、「軽費老人ホーム・ケアハウス」に関しては「改築（建替え）」や「増改築」を実施した施設はなかった。

図表Ⅱ-2-26 改築(建替え)等の実施状況

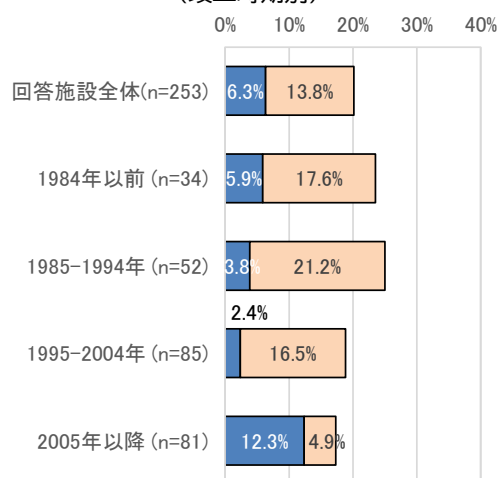


図表Ⅱ-2-27 改築(建替え)等の実施割合 (施設種別)



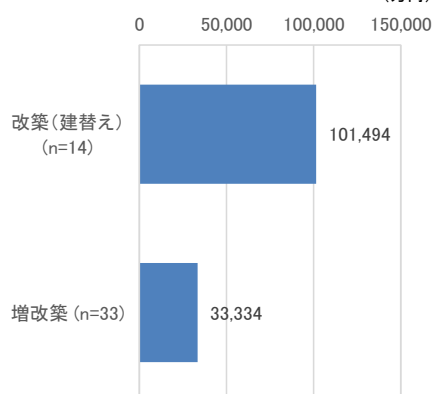
■改築(建替え) (既存建物取り壊しあり、定員増なし)
 □増改築(既存建物取り壊しあり、定員増あり)

図表Ⅱ-2-28 改築(建替え)等の実施割合 (竣工時期別)

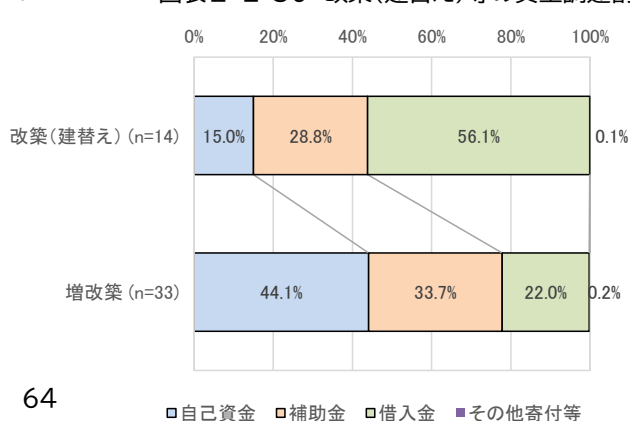


■改築(建替え) (既存建物取り壊しあり、定員増なし)
 □増改築(既存建物取り壊しあり、定員増あり)

図表Ⅱ-2-29 改築(建替え)等の工事費用総額(万円)



図表Ⅱ-2-30 改築(建替え)等の資金調達割合

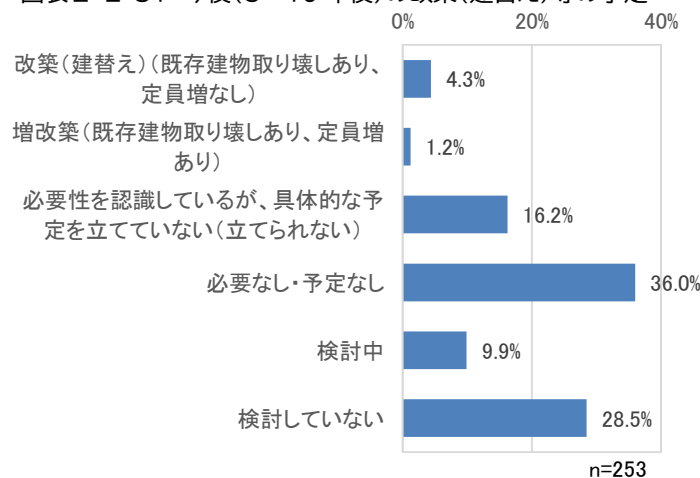


6. 今後(5～10 年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

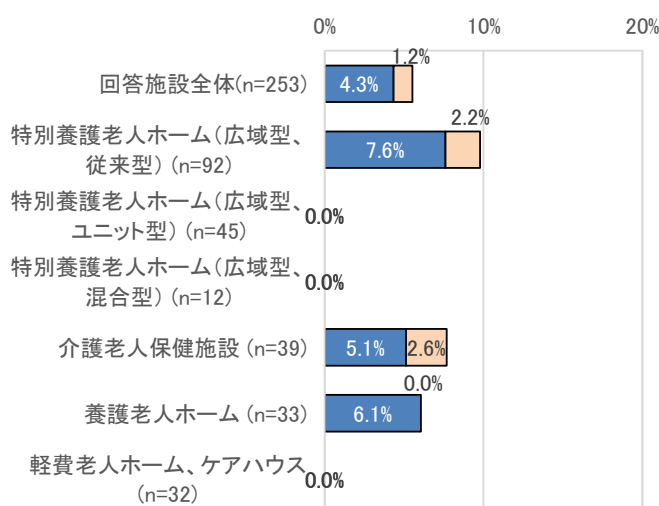
(1) 今後(5～10 年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

- ・ 今後（5～10 年後）に、定員増を伴わない「改築（建替え）」を実施予定の施設は 4.3%（11 施設）であった。また、定員増が伴う「増改築」を実施予定の施設の割合は 1.2%（3 施設）であった。
- ・ 施設種別にみると、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」、「介護老人保健施設」、「養護老人ホーム」の 1 割弱の施設が「改築（建替え）」又は「増改築」を行う予定と回答していた。

図表Ⅱ-2-31 今後(5～10 年後)の改築(建替え)等の予定

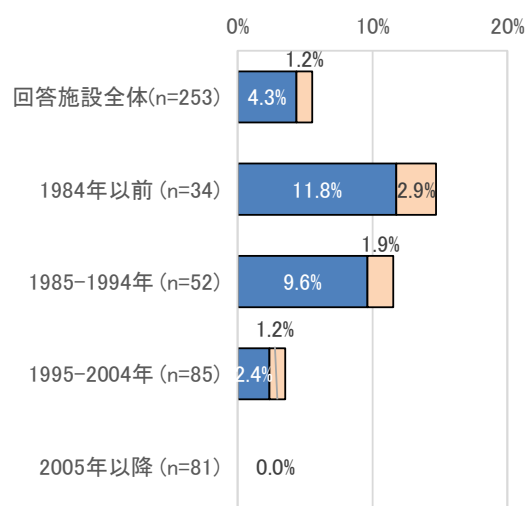


図表Ⅱ-2-32 改築(建替え)等の予定あり割合 (施設種別)



■ 改築(建替え)(既存建物取り壊しあり、定員増なし)
 ■ 増改築(既存建物取り壊しあり、定員増あり)

図表Ⅱ-2-33 改築(建替え)等の予定あり割合 (竣工時期別)

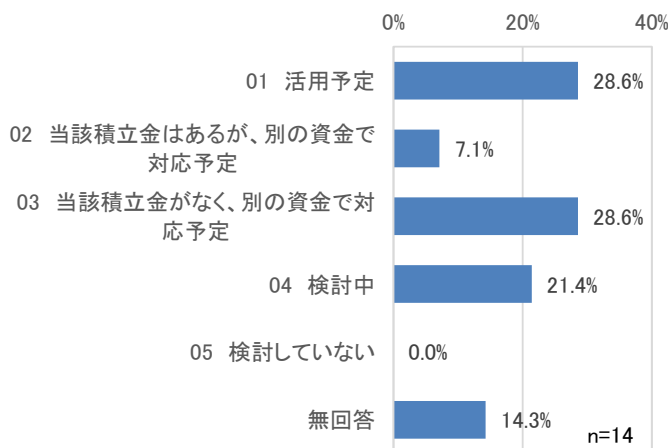


■ 改築(建替え)(既存建物取り壊しあり、定員増なし)
 ■ 増改築(既存建物取り壊しあり、定員増あり)

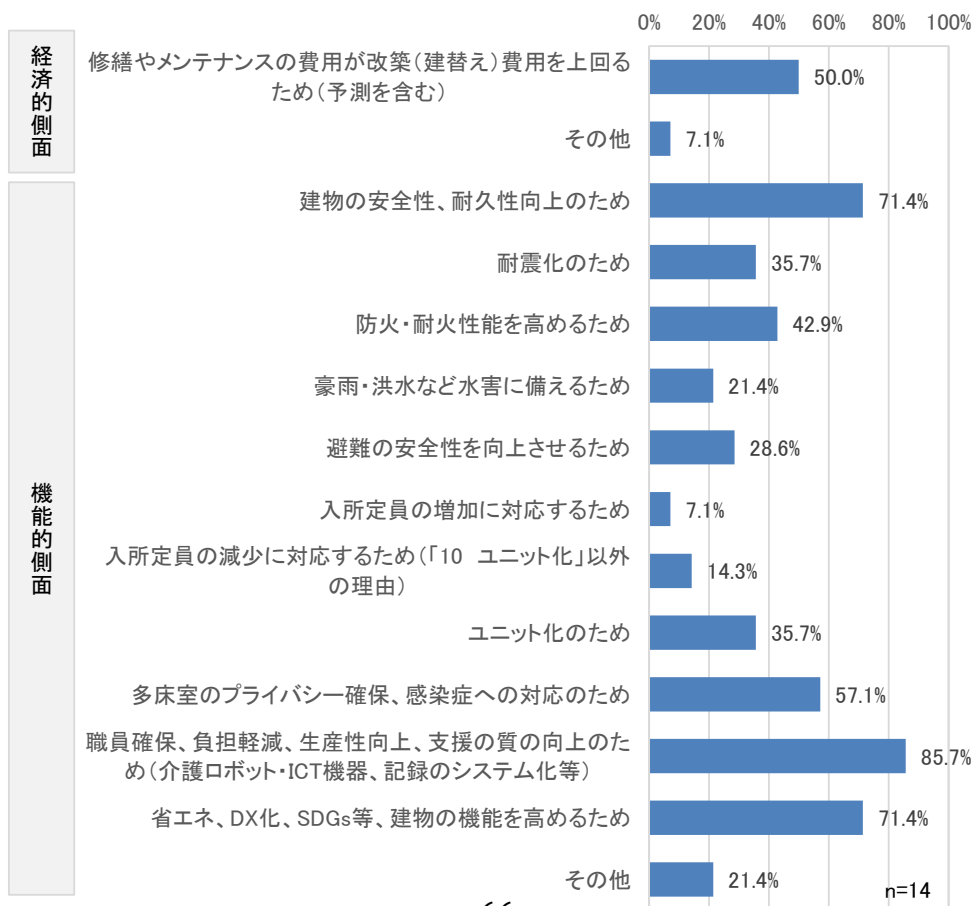
(2)積立金の活用、改築(建替え)等の理由

- ・今後（5～10 年後）予定している改築（建替え）等への積立金の活用について、「活用予定」とした施設は 28.6%（14 施設中 4 施設）であった。
- ・改築（建替え）等を予定している 14 施設に改築（建替え）等を行う理由を確認したところ、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため」が 85.7%で最も多く、次いで「建物の安全性、耐久性向上のため」、「省エネ、DX 化、SDGs 等、建物の機能を高めるため」（ともに 71.4%）の順であった。

図表Ⅱ-2-34 改築(建替え)等に活用できる積立金の状況



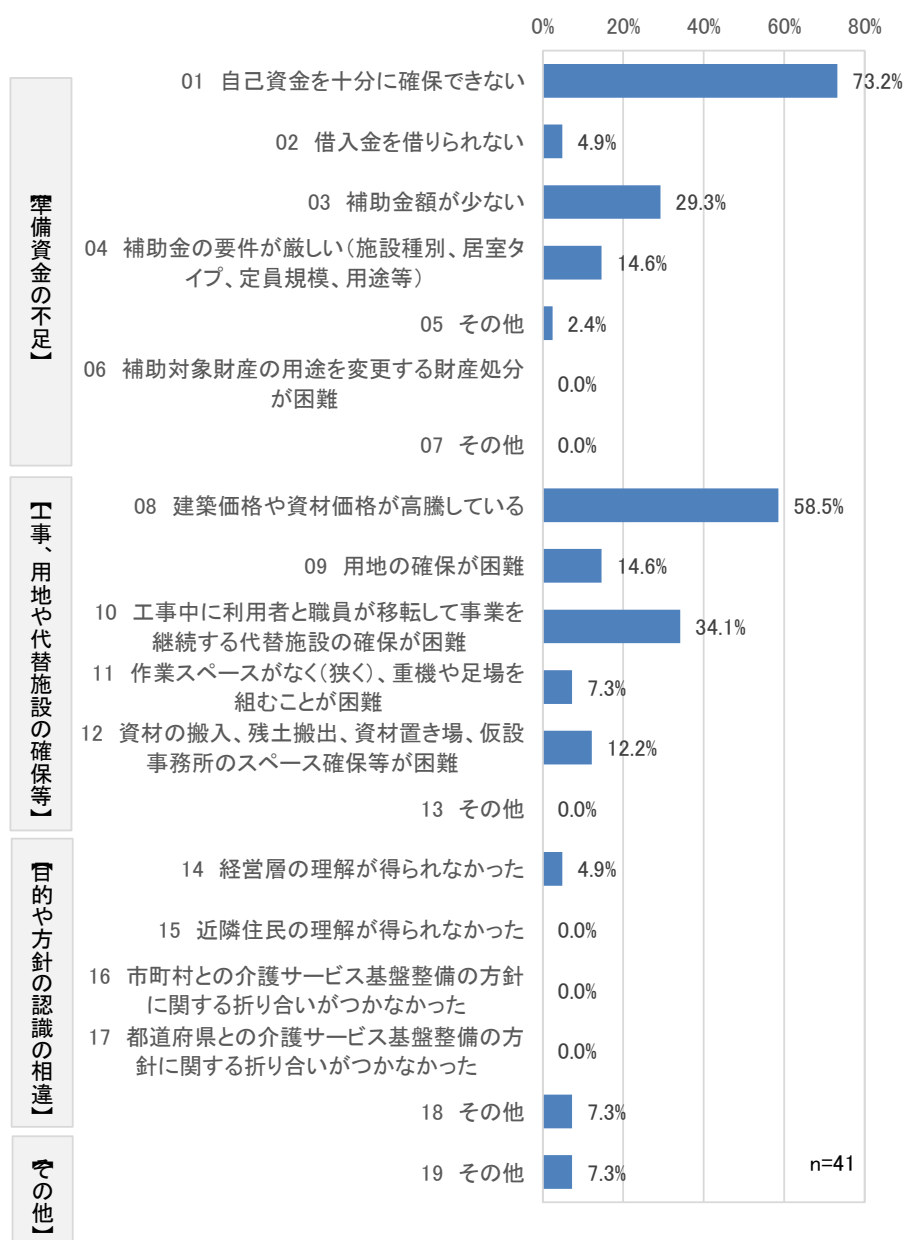
図表Ⅱ-2-35 改築(建替え)等を行う理由



(3)改築(建替え)等が困難な理由

- ・今後（5～10 年後）の改築（建替え）等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した 41 施設に、その理由を確認したところ、「自己資金を十分に確保できない」と回答した割合が 73.2%、「建築価格や資材価格が高騰している」が 58.5%を占めた。
- ・また、「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難」と回答した割合も 34.1%を占めた。
- ・「補助金額が少ない」（29.3%）、「補助金の要件が厳しい」（14.6%）など補助金に関する理由も一定割合を占めている。

図表Ⅱ-2-36 改築(建替え)等が困難な理由

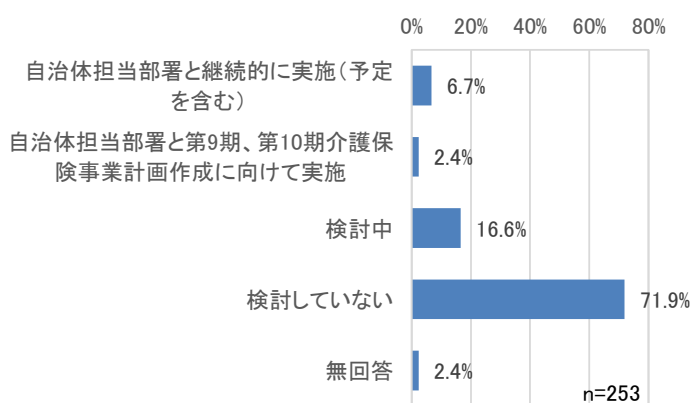


7. 人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議

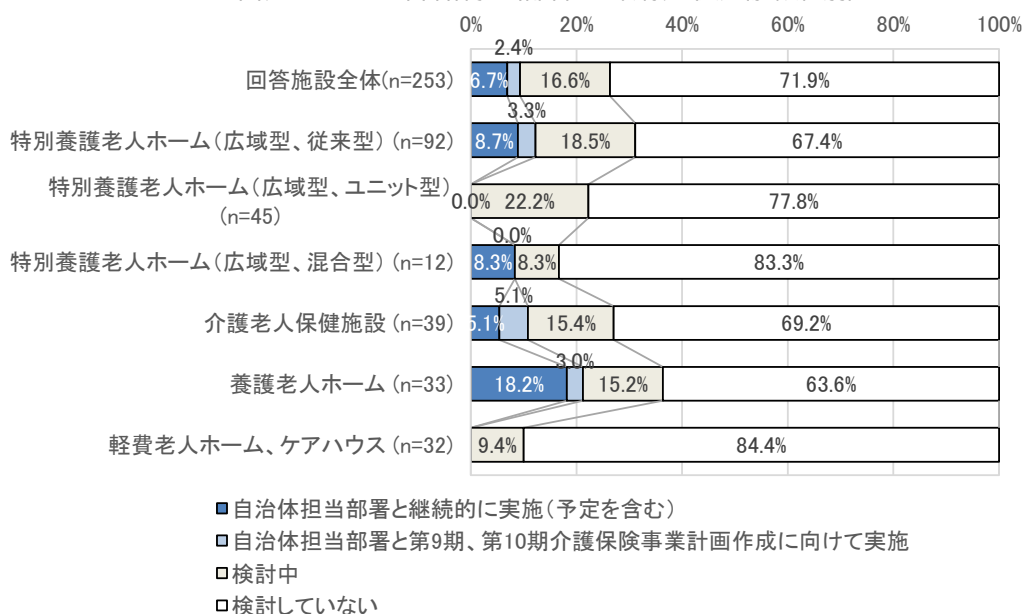
(1)自治体担当部署との協議の状況

- ・中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた検討について、自治体担当部署との協議の実施状況について確認を行った。
- ・その結果、「検討していない」割合が71.9%を占めたが、一方で「自治体担当部署と継続的に実施（予定を含む）」と回答した施設は6.7%（17施設）、「自治体担当部署と第9期、第10期介護保険事業計画作成に向けて実施」と回答した施設も2.4%（6施設）みられた。
- ・施設種別にみると、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」や「特別養護老人ホーム（広域型、混合型）」、「介護老人保健施設」、「養護老人ホーム」の一定割合が、自治体担当部署との協議を実施していた。

図表Ⅱ-2-37 自治体担当部署との協議の状況



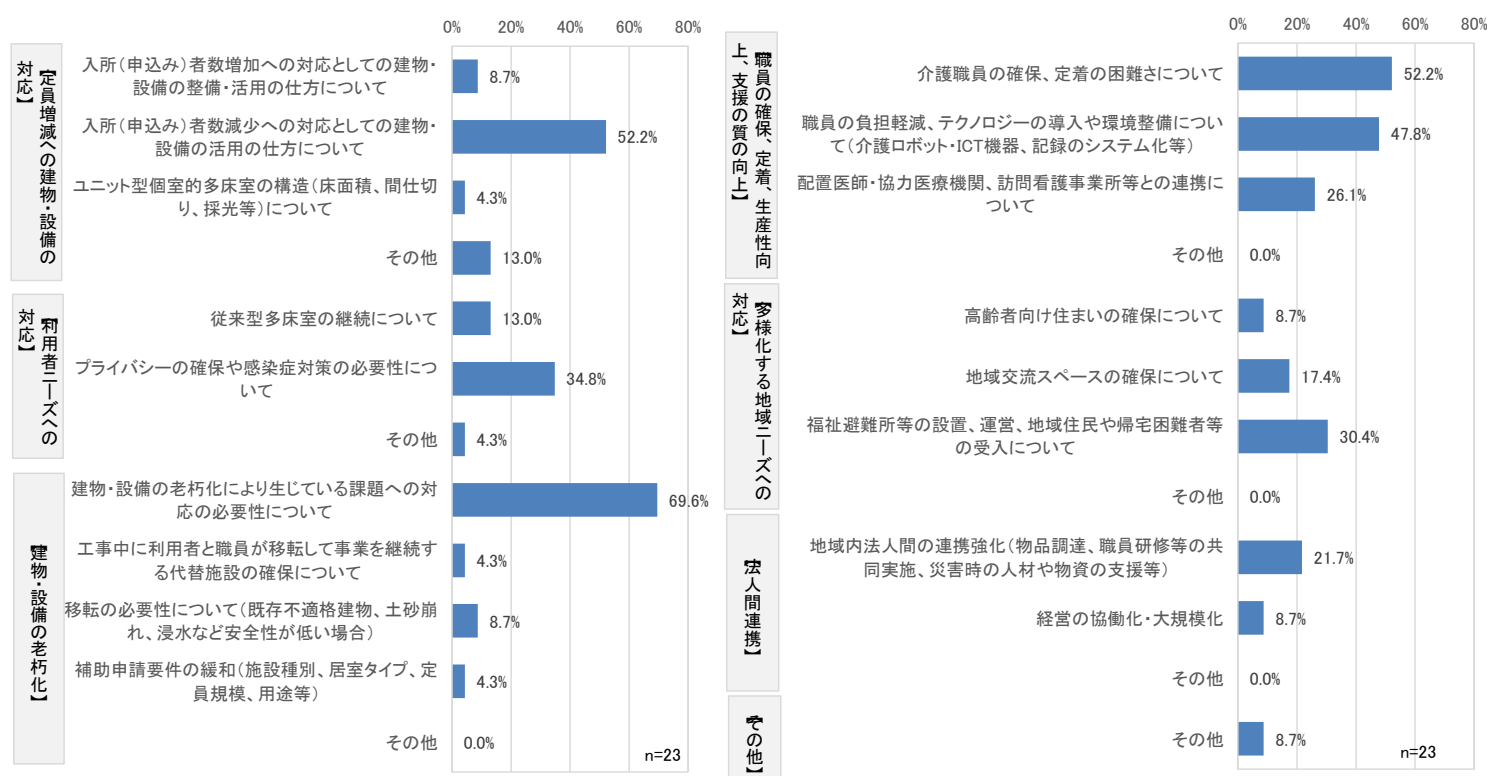
図表Ⅱ-2-38 自治体担当部署との協議の状況(施設種別)



(2)自治体担当部署との協議内容

- ・自治体担当部署と協議を実施している 23 施設を対象に協議内容を確認したところ、「建物・設備の老朽化により生じている課題への対応の必要性について」が 69.6%で最も多く、次いで「介護職員の確保、定着の困難さについて」（52.2%）、「入所（申込み）者数減少への対応としての建物・設備の活用の仕方について」（52.2%）「職員の負担軽減、テクノロジーの導入や環境整備について」（47.8%）、の順であった。

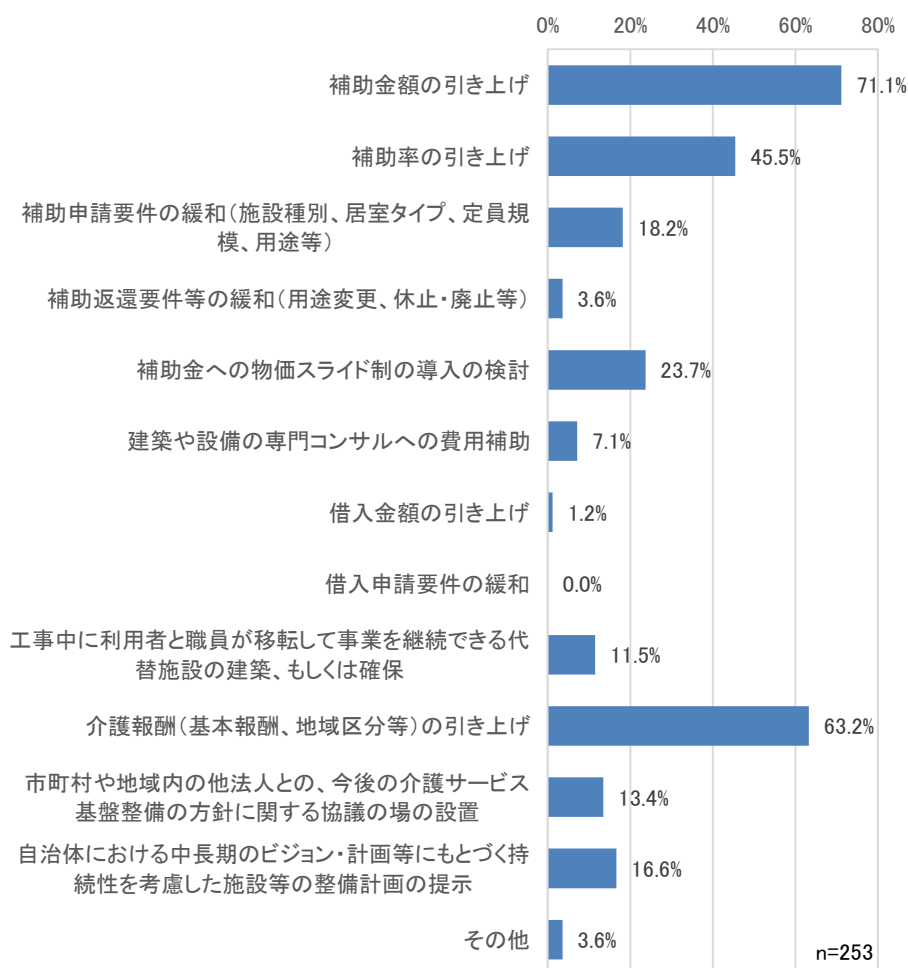
図表Ⅱ-2-39 自治体担当部署との協議内容



8. 人口減少社会を見据えた施設整備に向けて期待する支援策

- ・今後の人口減少社会を見据えた施設整備に向けて、施設として期待する支援策を確認した。その結果、昨今の建築資材や人件費高騰を受けて「補助金額の引き上げ（71.1%）」や「補助率の引き上げ（45.5%）」、「補助金への物価スライド制の導入の検討（23.7%）」など、補助金制度の運用改善を求める意見が多く寄せられた。
- ・また、「介護報酬（基本報酬、地域区分等）の引き上げ」を求める意見も 63.2%を占めている。
- ・なお、地域における中長期の介護サービス需要の見通しやそれに即した介護サービス基盤整備に関して、「市町村や他法人との協議の場の設置（13.4%）」、自治体による「中長期ビジョンに基づく整備計画の提示（16.6%）」を期待する意見もみられた。

図表Ⅱ-2-40 期待する支援策



9. 2040 年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

- ・ 2040 年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項を確認した。その結果、法人に対する設問の自由回答と同様の記述が多くみられた。
- ・ 特に、「利用者の減少、職員の確保、定着」、「修繕や建替えに伴う費用、資金の確保」に関する意見が多く寄せられた。

図表Ⅱ-2-41 2040 年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項(自由記述抜粋)

【利用者の減少、職員の確保、定着】

・ 現状の介護報酬では建替えはできません。たとえ建替えができたとしても、労働者不足により事業の継続がいずれできなくなっていると思っています。
・ 建物の老朽化よりも職員の確保が不可能になり、事業継続できなくなる。
・ コロナ禍以降、当施設は感染症の対応に今も苦慮している。令和 6 年の介護報酬改定で増収となったが、人件費高騰や物価高によるコストの上昇で、単年度でみると経営はかなり厳しい状態にある。本体病院や関連病院の患者数が少しずつ減り始め、すでに入所者確保が困難になりはじめている。そして、入所希望者も高齢化が進み ADL 不良の方が増え、介護負担が増加している。さらに、介護職員の確保も現状では困難を極めている。 ・ 2040 年以降まで施設の継続させることの是非を判断するのは、とても難しい。当法人では、社会情勢を見極め、2030 年までに、施設閉鎖も含めた今後の方向性を決定する予定でいる。
・ 開所より 36 年が経過。建物は頑丈であるが、水回りの老朽化により利用者の生活にも支障が出ており、生活の質が落ちている。快適に生活ができず、選ばれる施設にならないことで稼働の低下が懸念される。 ・ ユニット型施設に比べて環境面で劣ることから、求職者に選ばれず、人材不足が懸念される。
・ 働き手の確保や特養入居者の維持ができなければ、規模縮小も必要となる。そのため今後の趨勢を見極めながら設備の入替等の検討が必要となる。
・ 市内でも一番の超過疎地域に立地しているため、人口減少と流出の速度がとても速い。事業を展開したくとも、当施設に入所希望してくれる利用者が存在するのも見通しが暗い。 ・ また、物理的条件から、看護師、介護士を始めとした職員確保も困難であり、中長期計画での事業に継続そのものに黄色信号が点灯している。
・ 建替えが必要だが措置控え影響により、対象者自体が減少すれば負債を負うデメリットしかない。措置という観点でも市町村の協力が必要だが、年々厳しい情勢である。今後の事業継続か縮小、廃止かの検討中の為、先へ進めない状態である。
・ 建物・設備の老朽化により、修繕ではなく建替えについて検討が必要。 ・ 少子高齢化による人口減少に伴い、現在の地域に「ユニット型・60 床」のニーズがあるか。

【修繕や建替えに伴う費用、資金の確保】

・施設建替えからおよそ 30 年経過することを踏まえ、空調設備等の内部の大規模修繕が必要となってくるが、現在の介護報酬単価では、大規模修繕や建替え費用の捻出が難しい。
・物価高騰により施設の建物・設備の老朽化に伴う修繕費用や改築費の確保が難しい状況である。
・社会情勢の変化に伴い収支の圧迫が続くと、修繕計画や修繕そのものが困難となり、事業継続ができなくなる。
・人口減少による待機者の減少により、経営状況がひっ迫し、建物や設備の老朽化への対応が難しくなること。現状のまま推移した場合、利用者の生活の質の低下に繋がることが予測される。
・開設して 30 年以上経過したことによる建物、設備等のハード面全ての老朽化は確実で、それを修復しながらも運営を維持・継続できるために金銭面での収支のバランスが取れるのか、今の介護報酬を考えると不安でしかない。
・建物を長く維持していくためには、大規模修繕をしていきたいが、原資がないため、壊れた時に対応するしかない状態である。壊れるまでは、部品の交換等で何とかもつようにしているのが現状である。今後このような状況で対応していくしかないのが不安である。補助金をいただいている以上、利用料を社会情勢に合わせて必要に応じて賃金アップすることができないため、大変困っている。
・限られた介護報酬の中で大規模修繕費用を積み立てていくことが非常に困難である。（しかも大規模修繕にかかる費用が物価や人件費の上昇に合わせて年々上昇している）
・現行の介護報酬体系での収入では経常経費に充当すると、将来の投資目的の積立が全くできない。持続可能な介護サービス提供のためには、介護報酬の引き上げが必要。
・現在、建物・設備に関する補助金は、創設に関するものが優先され、改築や大規模修繕に活用できる補助金が少ない。2040 年の高齢者人口ピークアウトを見据え、既存の建物や設備の改築や大規模修繕に活用できる補助金の拡充を強く希望する。
・自治体による措置控えが顕著となっており、将来的な運営に対し老朽化する設備費の捻出が困難であると想定しております。
・ケアハウスの補助金の引き上げがないと厳しい状況。

【代替施設の土地、建物の確保】

・事業継続のための建替え資金の確保と代替施設を建てるための土地の確保ができるかが不透明である。
・大規模修繕を行うまでは部分ごとに修繕しているが、修繕に費用や時間を要して、貯蓄やご利用者の日常生活に悪影響を及ぼすこともある。
・現在当施設は指定管理施設であり、大規模修繕や建替は市の判断に委ねられているものの、電気設備、給排水設備等の都度の修繕は増えている。また、高齢者の生活様式、状態像も大きく変化していくことから、現設備ではそぐわなくなり、生活の質の向上にはつながらないので、建替は必要と考えます。ただし、現在の場所での建替は敷地面積からも困難である。
・今後、躯体の老朽化、給排水設備の補修工事が懸念事項。工事中の利用者の安全確保と生活の場の提供をどう考えるか？
・2024 年度に屋上防水と外壁塗装の大規模修繕を実施しているが、今後 20 年後には建替えが必要になるのでは、と感じる。その際の資金や、建替え中の入所者の生活の場所の確保が課題である。

【法人経営、施設経営、事業継続】

- ・老朽化に伴う改修や建替え等はどこかで必要であると考え、資金の確保が困難であり、又借り入れを行ったとしても、当地域は高齢化率が高く、人口の減少も顕著に見られるため、利用者の確保は可能かもしれないが、職員の確保は困難であると考え、働く人がいなければ施設（事業）の継続も困難となり、借金だけが残ると思われる。

【地域におけるサービス提供体制の確保】

- ・給排水設備、外壁、屋上防水等毎年点検を行っているが、経年劣化が著しいことから、設備や機器の修繕や入れ替えを都度行っているが、メンテナンスを依頼している業者も変わり、修繕するにも難しい箇所もあり限界に近い。その他、職員確保や雪害の課題により建替え以外に事業継続していくことは困難であると判断している。が、建設費や設備費の高騰、人口減少など課題は山積みであり、法人を継続するための最善の方法を模索している状況。
- ・今後の市の高齢者福祉に関する方針、整備計画をしっかりと確認し、その方針に沿った事業所運営も必須であることは痛感している。
- ・経営の勉強をしていない、現場で活躍した職員が管理者になることもあるため、効率的な経営を意図した施設修繕計画がたてられていないケースが多い。学ぶ場や協議する場がほしい。
- ・介護報酬の増加や補助金の増加は必要だと思うが、各自治体が社会福祉施設の必要性や持続性を考慮した関わりを求めたい。でなければ、介護報酬や補助金はもっと必要だという返答にしかない。
- ・2040 年以降は、当施設も築 60 年になる。今後の整備計画は不透明であり、指定管理者と協議したい意向がある。一方で指定管理者である市の福祉施策において軽費老人ホーム A 型の将来像は未検討。経済弱者の受け皿として機能してきた施設であり、今後も地域の福祉ニーズに応える施設と認識して運営を預かっている。地域にとって軽費老人ホームが設備不良で運営ができなくなった場合、年金生活者、生活保護費受給者の生活支援にも影響がある。

【その他(全般的な箇所に関する意見を含む)】

- ・トイレ・浴室が共同であり、入所を断られる理由にもなっている。しかしながら、改修・増築の為に土地その分の代替え設備等も用意は難しいと考えている。
- ・1. 補助金、補助率が大きな問題 2. 地域に高齢者が少なくなった（過疎化）。
- ・地域における人口減少と共に、介護人材確保が大変困難な状況となっており、行政を含めた対策が必要だと思います。また、直下型地震や南海トラフ巨大地震の影響もうける可能性があることから、耐性化に対応する必要があるが、資金確保が難しい。

Ⅱ-3. 市町村高齢者施設整備担当部署向け調査

1. 回答市町村の概要

- ・ 回答が寄せられた 38 市町村のうち、「政令指定都市」は 2 自治体（5.3%）、「中核市」は 3 自治体（7.9%）、「一般市」が 30 自治体（78.9%）、「町村」は 3 自治体（7.9%）であった。
- ・ 第 107 回介護保険部会「参考資料 1-2 介護保険制度の見直しに関する参考資料」（令和 5 年 7 月 10 日）で示された「中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえたサービス基盤の整備について」では、以下の 3 種類の地域が示された。
- ・ 回答が寄せられた 38 市町村のうち、26 自治体（68.4%）は「傾向 2（サービス需要のピークアウトが見込まれる地域）」と回答しており、「傾向 1（サービス需要が増加し続ける地域）」と回答したのは 5 自治体（13.2%）、「傾向 3（サービス需要が減少する地域）」と回答したのは 4 自治体（10.5%）であった。

【厚生労働省が示す地域の例²⁸】

・傾向 1:【サービス需要が増加し続ける地域】

（例）特養など施設の整備に加え、高齢者向けの住まいも含めた基盤整備、在宅生活を支える地域密着型サービス（小規模多機能・GH・既存資源を活用した複合型サービス等）の充実など、地域の資源を効率的に活用しつつ、整備することが重要。

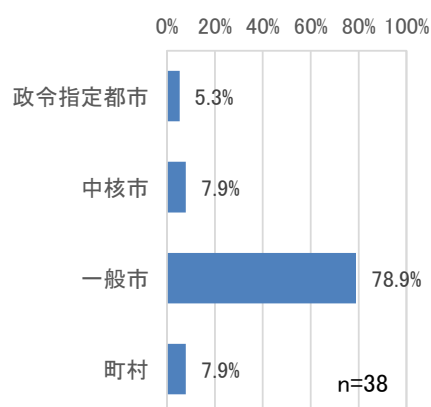
・傾向 2:【サービス需要のピークアウトが見込まれる地域】

（例）サービス需要のピークアウトを見据えた在宅生活を支える地域密着型サービスの整備、将来的な機能転換や多機能化を見据えた施設の整備など、地域の実情に応じた対応の検討が重要。

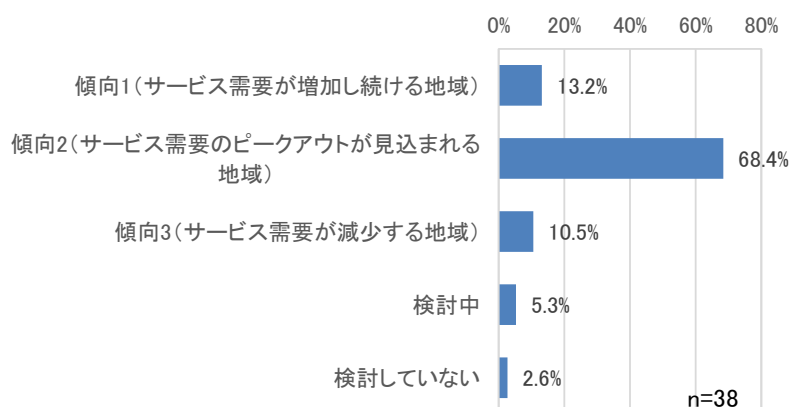
・傾向 3:【サービス需要が減少する地域】

（例）介護人材の有効活用の観点から、既存事業所の包括報酬型サービスへの転換、既存施設の多機能化、共生型サービスの活用など地域の実情に応じた対応の検討が重要。

図表Ⅱ-3-1 自治体区分



図表Ⅱ-3-2 地域の傾向



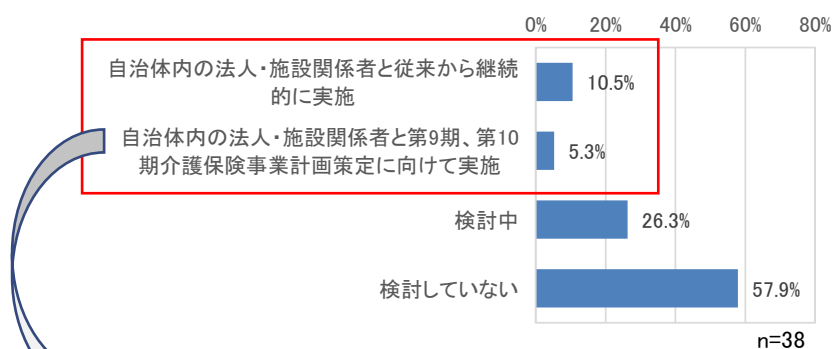
²⁸ 社会保障審議会介護保険部会（第 107 回），令和 5 年 7 月 10 日「参考資料 1-2 介護保険制度の見直しに関する参考資料」（<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001119107.pdf>）

2. 中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえた介護サービス基盤の整備

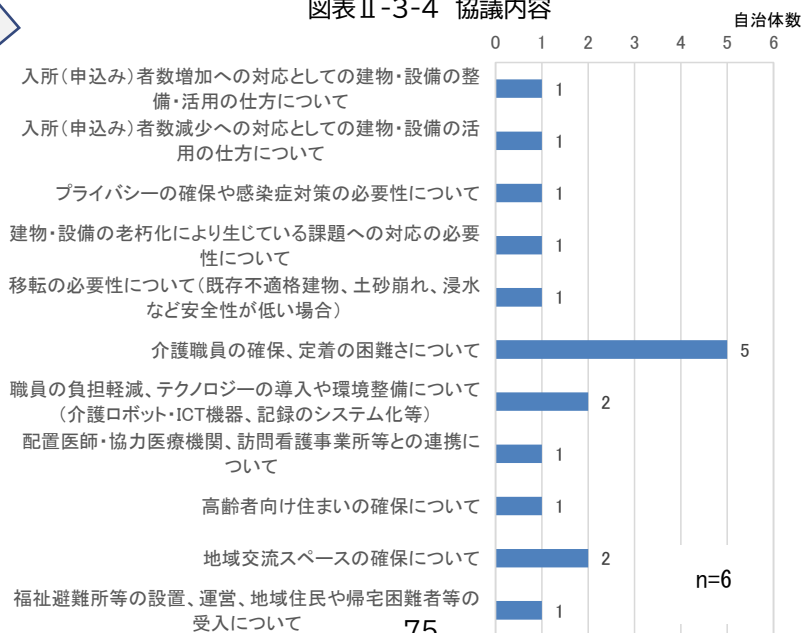
(1) 介護サービス基盤の計画的な整備等に向けた地域の関係者との協議の状況

- ・中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた中長期的な介護サービス基盤整備等について、高齢者施設の運営法人・施設関係者等との協議の状況について確認した。
- ・回答のあった 38 自治体のうち、「自治体内の法人・施設関係者と従来から継続的に実施」しているのは 4 自治体（10.5%）、「自治体内の法人・施設関係者と第 9 期、第 10 期介護保険事業計画策定に向けて実施」と回答したのは 2 自治体（5.3%）であり、「検討中」が 10 自治体（26.3%）、「検討していない」が 22 自治体（57.9%）を占めた。
- ・地域の関係者等と協議を実施している 6 自治体を対象に協議内容を確認したところ、「介護職員の確保、定着の困難さについて」は 5 自治体で、「職員の負担軽減、テクノロジーの導入や環境整備について」及び「地域交流スペースの確保について」は 2 自治体で協議が行われていた。
- ・その他、「入所（申込み）者数減少への対応としての建物・設備の活用の仕方」、「プライバシーの確保や感染症対策の必要性」、「建物・設備の老朽化により生じている課題への対応の必要性」、「移転の必要性」、「高齢者向け住まいの確保」等に関する協議が行われていた。

図表Ⅱ-3-3 中長期的な介護サービス基盤の整備等に向けた地域の関係者との協議



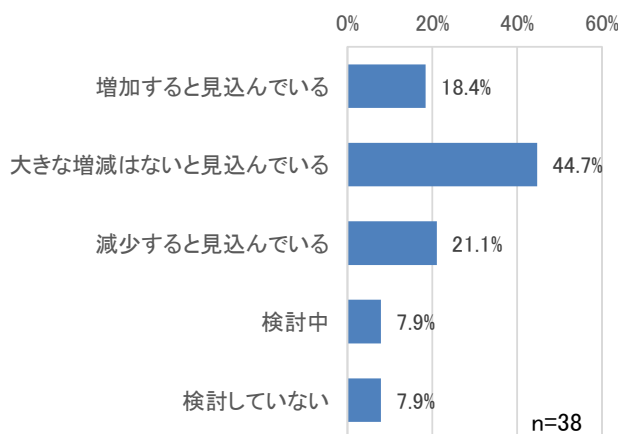
図表Ⅱ-3-4 協議内容



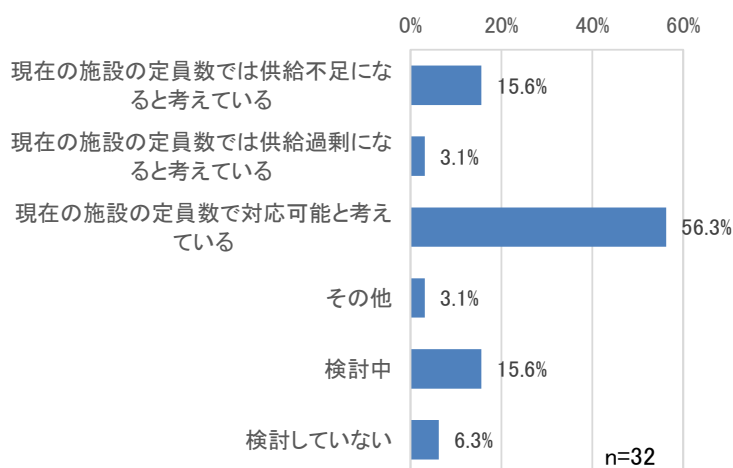
(2)今後(10～15 年後)の高齢者施設におけるサービス需要と供給バランスの見込み

- ・今後（10～15 年後）の高齢者施設における入所者の増減見込について、「増加すると見込んでいる」と回答したのは7 自治体（18.4%）、「大きな増減はないと見込んでいる」と回答したのは17 自治体（44.7%）、「減少すると見込んでいる」と回答したのは8 自治体（21.1%）であった。
- ・今後（10～15 年後）の介護サービス基盤整備量（需給バランス）について、「現在の施設の定員数で対応可能と考えている」と回答したのは18 自治体（56.3%）を占めた。「現在の施設の定員数では供給不足になると考えている」と回答したのは5 自治体（15.6%）、「現在の施設の定員数では供給過剰になると考えている」と回答したのは1 自治体（3.1%）であった。

図表Ⅱ-3-5 今後(10～15 年後)の高齢者施設におけるサービス需要の見込み



図表Ⅱ-3-6 今後(10～15 年後)の介護サービス基盤整備(需給バランス)



3. 施設の建物・設備の老朽化によって生じている課題への対応

(1)市町村として検討が必要と考えること(自由記述回答から抜粋)

- ・回答が寄せられた自治体からは、高齢者施設の老朽化の現状把握とともに、介護人材確保の困難さや高齢者人口のピークアウト等を見据えた今後の事業展開に関する意向確認、将来の介護サービス基盤の在り方に関する検討の必要性を指摘する意見が寄せられた。
- ・また、一部自治体からは、市町村としてできる支援策（補助）の検討を指摘する意見も寄せられている。

図表Ⅱ-3-7 市町村として検討が必要と考えること(自由記述回答から抜粋)

指定都市	・介護保険事業計画策定の際には、施設利用の実態やニーズの把握を行い、より精緻に整備数を見込むこと、また、各施設における現状把握と今後の意向についても把握をしていくこと。
指定都市	・大規模修繕や建替えの支援制度（補助等）の創設。
中核市	・現状、各日常生活圏域における整備充足のため、未整備圏域を優先的に整備している。今後、施設老朽化に伴う移転を、圏域を超えて認めるか否かの検討が必要となる。
中核市	・建物・施設の老朽化が進み、改修や建替えが必要となるため、そのための財政的支援が必要になると考えている。
中核市	・老朽化による改築整備費用に対する市の補助金額。
一般市	・今後、新たな施設整備とは別に、老朽化対策の必要性が増してくると感じている。介護業界は他と比べて離職率が高く、採用コストの高騰で頭を悩ませている経営者も少なくない。老朽化した施設においては、今後の事業継続にも課題が生じてくるのではないかと。利用者だけでなく、職員がより「働きやすい環境」を整えることも不可欠であることから、人材確保も含めた検討が必要と感じている。
一般市	・それぞれの事業所の状況を把握する機会の検討。
一般市	・事業所との課題の共有。
一般市	・ふるさと納税を活用し、介護施設大規模改修緊急5ヶ年事業を実施(R6年度から)。
一般市	・事業所の経営状況に応じた業態転換計画を介護保険事業計画へ掲載すること。
一般市	・介護事業所との緊密な関係性の構築。
一般市	・施設の現状（耐震性、衛生環境など）を把握し、修繕・改修の優先順位を明確にすること。 ・長期的な視点で維持管理費や改修費用を見込んだ計画を作成する。 ・2040年以降、施設利用者が減少していくことを踏まえ、統廃合や転用を検討する必要がある。 ・ICT（情報通信技術）やロボット技術の導入を見据え、老朽化施設の設備更新時に最新技術を導入できる仕組みを整備する。 ・国の補助金や民間資金の活用を視野に入れた多様な財源確保を検討する。
一般市	・介護需要がピークアウトを迎えつつある中で、高齢者のニーズ等を踏まえながら必要な受け皿を選択と集中により再編・整備することが求められる。具体的には、需給推計を拠り所としながら現行計画を精緻に分析し、どのサービスをどれだけ確保しなければならないのか検討が必要と考える。
一般市	・施設ごとの整備計画の把握や、これまで大規模を含めた修繕の例はあるが、建替えの例がないため、課題となるであろう仮居住施設等への協力体制など、大規模改修や建替え時でも、市全体の施設受入数が確保できるよう検討が必要と考えます。
町村	・老朽化し、危険な建物・設備を新設または修繕し、利用者が安心して施設を利用できるよう、事業者と協議すること。

(2)市町村だけでは取組や解決が困難なこと(自由記述回答から抜粋)

- ・高齢者施設の老朽化に伴う大規模修繕等や改築（建替え）に要する費用は高額となるため、市町村単独による支援は困難であり、国や都道府県による支援が不可欠とする意見が多く寄せられた。
- ・また、補助金に関して新規施設開設を条件としない大規模修繕等に対する補助や解体費への補助、移転に対する補助など、補助金の適用範囲の拡大を望む回答も寄せられている。
- ・なお、一部自治体からは、今後の高齢者施設へのニーズやサービス供給体制を踏まえ、施設の統廃合や再配置に関する回答が寄せられており、圏域内市町村や都道府県との連携により地域全体のサービス提供体制を調整する必要性も指摘されている。

図表Ⅱ-3-8 市町村だけでは取組や解決が困難なこと(自由記述回答から抜粋)

指定都市	・施設の大規模修繕や建替えに係る補助制度については、県基金の対象事業となっているが、条件があるため、活用に至らない施設も多い。施設の老朽化については、全国的な課題であることから、国において補助制度の拡充、必要な予算措置を行っていただきたい。
指定都市	・本市では特養と養護老人ホームの大規模修繕補助を実施していますが、全ての事業者への支援制度（補助等）の創設は、財政負担が重く難しいと考えます。
中核市	・老朽化に伴う移転に対する補助金制度の設立。
中核市	・国や県から建替えや改修費用等の財政的支援が必要と考えている。
一般市	・サービスを継続するためにも老朽化による建物・設備の更新が必要となるが、今後サービス需要のピークアウトが見込まれる状況では、更新してまでサービスを継続することが経営的に困難であると考えられることから、財政的な支援が必要と思われる。
一般市	・施設の老朽化対策に対する国等の財政支援が必要不可欠である。
一般市	・介護保険制度創設から20年以上が経過し、多くの介護施設では設備等が経年劣化し大規模修繕が必要な時期を迎えている。それに加え物価や光熱水費の高騰、感染症対策経費の恒常化により介護施設は非常に厳しい運営状況となっている。介護報酬が収入源の介護事業所にとって、修繕費まで捻出する余力はない。施設の長寿命化を図るため、補助対象外になっている施設の大規模修繕についても、国の補助金の対象に加えていただきたい。
一般市	・新規施設開設を条件としない大規模修繕費の補助。 ・解体経費の補助。
一般市	・老朽化施設の修繕や建替えには巨額の費用がかかるため、市町村単独では対応が困難。国の支援さらには民間の資金提供が必要。 ・介護分野では慢性的な人材不足が深刻であり、施設の新設・改修後も運営できる人材を確保するため、国県主導による抜本的な人材育成施策が必要。 ・施設の統廃合や再配置については、周辺市町村や県と連携し、地域全体のサービス提供体制を最適化する調整が求められる。 ・老朽化施設の建替えや統廃合に伴うプロセスには困難を伴う場合がある。専門家や外部のコンサルタントとの連携が必要。
一般市	・情報収集により老朽化によって生じている課題を発見したとしても、市には当該施設へ直接働きかける権限を持っていないので、指定権限を持つ県などと協力する必要である。また、施設整備には大きな予算が関わるので、市町村だけで賄うことは困難である。県や国と連携を取りながら補助金や助成金等を活用し、対策していく必要があると思われる。
一般市	・ハード面の再整備等には資金面で少くないコストが想定されることから、財政面の十分な支援は不可欠と考える。また、人材育成・確保も単独で解決ができない問題と考える。
一般市	・当市に所在している特別養護老人ホームにおいても老朽化が進んでいるが、市単独による支援は難しい。県の基盤整備に係る補助金はあるが、対象が限定的（施設の新設やユニット化改修等）であることから、活用が難しい状況である。
一般市	・多くの施設が老朽化しており、施設の大規模修繕に経済的な支援が求められる。

Ⅲ. 6 地域で実施したアンケート調査結果のまとめ

Ⅲ－1. 高齢者施設運営法人

1. 法人全体の収益規模(令和 5 年度)

- ・ 2025 年以降の 75 歳以上人口動態別に法人全体の収益規模をみると、「増加」地域では「～20 億円未満」以上の法人が 6 割を超えていた。
- ・ 一方、「ピークアウト」地域、「減少」地域では、「～10 億円未満」の法人が 6 割を占めていた。
- ・ 地域によって、法人全体の収益規模が大きく異なり、中長期の修繕計画の作成状況や今後の高齢者分野の事業展開に大きく違いがみられることが示唆された（後述）。

2. 高齢者施設の建物・設備の老朽化への対応状況:中長期の修繕計画の作成状況、積立金の準備状況、今後(5～10 年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等に備える費用の準備状況

- ・ 施設の修繕や改築（建替え）等に関する中長期の修繕計画について、「あり（すべての施設）」と回答した割合は 15.8%、「あり（一部の施設）」は 31.5%であり、「なし」と回答した法人は 52.1%を占めた。また、施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況では、「計画的に確保していない」と回答した法人が 45.2%を占めた。
- ・ また、今後（5～10 年後）の大規模修繕等や改築（建替え）等に備える費用について「大規模修繕等の費用は確保できるが、改築（建替え）費用確保は難しい」と回答した法人が 28.8%、「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保することが難しい」と回答した法人が 47.9%を占めた。
- ・ 一方で、今後（5～10 年後）、大規模修繕等や改築（建替え）等が必要な高齢者施設が「ある」と回答した法人は 61.6%を占めた。対象となる施設は合計で 137 施設であり、回答法人が運営する高齢者施設数 324 の 42.3%を占めている。
- ・ 今回の調査結果から、現時点、そして今後も、回答した法人のうち半数前後が、大規模修繕等や改築（建替え）等が必要のある施設を運営しながら、それに備えた計画や積立金を準備できていない状況が明らかとなった。

3. 今後の高齢者分野の事業展開、今後の法人運営の課題

- ・ 高齢者分野における今後の事業展開に関して、「現状維持のまま」と回答した法人が 51.4%を占めた。「新規事業への着手」や「（一部）事業規模の拡大を検討している」と回答したのは 17 法人（11.6%）、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討している法人は 47 法人（32.2%）であった。
- ・ 「規模縮小」や「事業廃止・撤退」を検討している事業内容は、介護老人福祉施設や介護老人保健施設、養護老人ホーム等の高齢者施設のほか、ショートステイ事業や通所介護事業、グループホーム等の地域密着型サービス事業等が挙げられていた。

- ・また、2025年～2040年、2050年までの市町村単位での75歳以上人口動態予測結果をもとに、75歳以上人口「増加地域」「ピークアウト地域」「減少地域」に区分し、今後の事業展開を確認したところ、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討していると回答したのは、「ピークアウト地域」に所在する41法人中19法人（46.3%）、「減少地域」に所在する44法人中18法人（40.9%）を占めた。
- ・加えて、短期的（3年以内）及び中長期的（5～10年後）に分け、法人運営における課題の大きさの程度を5段階評価で確認したところ、いずれにおいても「職員の確保」が最も大きな課題として挙げられていた。（5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的（3年以内）では68.5%、中長期的（5～10年後）では78.8%）を占めた。）
- ・今回の調査結果から、高齢者分野における今後の事業展開に関して、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討している法人が11～30%強あることや、今後、生産年齢人口の急減が見込まれる「ピークアウト地域」「減少地域」では、その割合が4割を超えていることが明らかとなった。
- ・今後、在宅サービスや地域密着型サービスも含めて、サービスの提供体制をどのように確保するかについて、法人・施設と、市町村、都道府県による早急な実態把握や協議の必要性が示唆された。

Ⅲ—2. 高齢者施設

1. 老朽化の程度、利用者の安全性や生活の質向上に関して生じている課題

- ・老朽化による機能低下や劣化の状況の例に該当する数の多さ等から、高齢者施設の建物や設備の老朽化の程度について5段階評価での回答を依頼した（評価数値が大きくなるに従い、老朽化による機能低下や劣化の状況が大きい）。その結果、約半数の施設において「給排水設備、ガス」や「空調設備」の機能低下・劣化が進んでいるとの回答が得られた。
- ・また「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）」、「電気設備」に関しても約3～4割の施設において機能低下や劣化が進んでいた。
- ・建物・設備の老朽化の程度を施設竣工時期別に比較すると、いずれにおいても竣工時期が古い施設において老朽化の程度が進んでいる。
- ・一方、竣工年が新しい時期（2005年以降）の施設においても、「給排水設備、ガス」や「空調設備」については30～35%の施設で、「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）」、「電気設備」は15%前後の施設で、機能低下・劣化が進んでいるとの回答が得られた。
- ・また、建物や設備の老朽化により、利用者の安全性や生活の質向上に関して生じている課題を確認したところ、「日常のケアが停止、変更になることの増加」が39.1%で最も多く、次いで「ヒートショック、熱中症のリスクが高まる」（28.5%）、「災害発生時の避難の困難性が高まる」（22.5%）等が続いていた。
- ・今回の調査結果から、建物や設備の老朽化により、利用者に提供するサービスの質の低下にとどまらず、安全性の確保への懸念や、健康被害等の課題が生じていることが明らかとなっ

た。しかも、それらは、竣工時期を問わず生じており、2000 年以降の介護保険制度施行以降に建設された施設においても、計画的に修繕計画や修繕積立金を確保することの重要性が示唆された。

2. 職員負担の大きさ、職員確保

- ・ 今回の 6 地域に実施したアンケート調査結果では、短期的（3 年以内）及び中長期的（5～10 年後）に分け、法人運営における課題の大きさの程度を 5 段階評価で確認したところ、いずれにおいても「職員の確保」が最も大きな課題として挙げられていた。（5 段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的（3 年以内）では 68.5%、中長期的（5～10 年後）では 78.8%を占めた。）
- ・ また、意見交換会実施 3 地域でのヒアリング調査や意見交換会で確認された意見を加味すると、高齢者施設の建物・設備の老朽化は利用者に提供するサービスの質の低下等にとどまらず、職員の負担の大きさにも影響したり、職員の働きやすい環境整備に制約を生じさせたりしていることが明らかとなった。例えば、以下のような状況が発生しているという。
 - ✓ 建物が古い造りのため、居室から食堂が遠く、職員の負担が大きい。
 - ✓ 職員の負担軽減のために、ICT 化を進めようにも、旧態依然とした建物・設備では、wifi の利用状況が芳しくない。
 - ✓ 建物の造りが古く、居室面積が狭いため、コロナの蔓延防止のため個室化を進めたが、そのことでさらに狭くなり、移乗リフトの導入までがかなわず、断念した。
- ・ 今後は、高齢者施設において、職員の働きやすい施設環境を見据えた施設整備を計画的に進めるためにも、中長期の修繕計画の作成を後押しする支援策の重要性が示唆された。

3. 今後の大規模修繕等の予定

- ・ 今後（5～10 年後）の大規模修繕等の予定について「あり」と回答した施設は 22.5%（57 施設）、反対に、大規模修繕等の「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した施設は 32.8%（83 施設）であった。
- ・ 大規模修繕を行う施設にその理由をたずねたところ、「建物の安全性、耐久性向上のため」（66.7%）、「ランニングコスト削減のため」（52.6%）が半数以上を占めた。また、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため」（35.1%）や「省エネ、DX 化、SDGs 等、建物の機能を高めるため」（29.8%）など、働きやすさや社会的要請を踏まえた施設機能向上を意識している施設も一定割合を占めていた。
- ・ 反対に、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した 83 施設にその理由を確認したところ、費用面での課題（「自己資金を十分に確保できない」、「建築価格や資材価格の高騰」）、補助金に関する理由（「補助金額が少ない」、「補助金の要件が厳しい」等）が挙げられた。
- ・ 前述したように、建物・設備の老朽化が深刻と回答した高齢者施設割合は 3～5 割を占めており、安全面や健康面に支障が生じていることも確認されている。そうした、安全性や健康面の確保について活用できる補助金等のメニューや支援方策の検討が重要であることが明らかとなった。

4. 人口減少社会を見据えた施設整備に向けて期待する支援策

- ・ 今後の人口減少社会を見据えた施設整備に向けて、施設として期待する支援策を確認した。
- ・ その結果、昨今の建築資材や人件費高騰を受けて「補助金額の引き上げ」や「補助率の引き上げ」、「補助金への物価スライド制の導入の検討」など、補助金制度の運用改善を求める意見が多く寄せられた。また、「介護報酬（基本報酬、地域区分等）の引き上げを求める意見も6割以上を占めていた。
- ・ なお、地域における中長期の介護サービス需要の見通しやそれに即した介護サービス基盤整備に関して、「市町村や他法人との協議の場」の必要性、自治体による「中長期ビジョンに基づく整備計画」の提示を期待する意見も2割前後みられた。
- ・ これらは、法人・施設の中長期的な事業展開を検討するうえでも重要な要素であり、地域のインフラとしての介護サービス基盤のあり方、方向性を関係者間で検討していくための機会の確保の重要性が示唆された。

Ⅲ—3. 市町村

1. 中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえた介護サービス基盤の整備に向けた高齢者施設運営法人・施設との協議の状況

- ・ 中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた中長期的な介護サービス基盤整備等について、高齢者施設の運営法人・施設関係者等との協議の状況について確認したところ、「検討中」が10自治体（26.3%）、「検討していない」が22自治体（57.9%）を占めた。
- ・ 自由回答からは、高齢者施設の運営法人・施設関係者等との協議の重要性や実態把握の必要性を認識している市町村があることもうかがえる。
- ・ 一方、今後（10～15年後）の介護サービスの需給バランスについて、「現在の施設の定員数で対応可能と考えている」と回答したのは18自治体（56.3%）を占めた。「現在の施設の定員数では供給不足になると考えている」と回答したのは5自治体（15.6%）、「現在の施設の定員数では供給過剰になると考えている」と回答したのは1自治体（3.1%）であった。
- ・ 高齢者施設運営法人・施設の回答と比較すると、市町村が法人・施設の現状を認識していないことが浮き彫りとなった。
- ・ 前述したように、高齢者施設の建物・設備の老朽化の状況やそれによって生じている課題、高齢者施設運営法人が想定している今後の事業展開や課題等は深刻であり、在宅サービスや地域密着型サービスにも影響が生じる可能性がある。そのため、市町村や都道府県と法人・施設との協議や詳細な実態把握の重要性が明らかとなった。

第3章 「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に 関する意見交換会」実施 3 地域の取組概要

【名古屋市】

I. 名古屋市、緑区の概要

II. アンケート調査結果概要

III. 意見交換会開催結果概要

【名古屋市】

I．名古屋市、緑区の概要

II．アンケート調査結果概要

III．意見交換会開催結果概要

1

I．名古屋市、緑区の概要

1. 人口（2020年時点総人口：233万人）

人口構成(2020年時点)(将来推計人口、第9期介護保険事業計画より)

- ・ 総人口 : 233万人
- ・ 年少人口 : 27.7万人 (11.9%)
- ・ 生産年齢人口 : 146.4万人 (62.8%)
- ・ 65歳以上人口 : 59.0万人 (25.3%)

2050年までの人口増減見込み(将来推計人口、第9期介護保険事業計画より)

- ・ 総人口は2020年がピーク。以降、総人口、生産年齢人口は減少する見込み。
- ・ 一方、全区で75歳以上人口は増加する見込み。

		総人口			生産年齢人口 15～64歳				75歳以上人口				75歳以上人口を 支える生産年齢 人口(人)	
		(千人)		増減 (千人) (対2020年)	(千人)		増減 (千人) (対2020年)	増減率 (対2020年)	(千人)		増減 (千人) (対2020年)	増減率 (対2020年)	2020年	2050年
		2020年	2050年		2020年	2050年			2020年	2050年				
愛知県	名古屋市	2,332	2,122	-210	1,465	1,189	-275	-18.8%	312	444	133	42.6%	4.7	2.7
	名古屋千種区	165	157	-8	105	91	-15	-13.8%	21	31	9	44.5%	5.0	3.0
	名古屋東区	84	87	3	56	52	-4	-8.0%	9	15	6	62.0%	5.9	3.4
	名古屋北区	163	139	-24	99	77	-22	-22.2%	25	31	6	24.0%	3.9	2.4
	名古屋西区	151	140	-11	97	82	-15	-15.1%	20	27	6	31.6%	4.8	3.1
	名古屋中村区	139	126	-12	83	76	-7	-8.4%	20	23	3	14.3%	4.3	3.2
	名古屋中区	93	92	-1	63	61	-2	-3.2%	10	15	6	58.4%	7.1	4.0
	名古屋昭和区	108	99	-9	69	58	-11	-15.5%	13	18	5	33.9%	5.1	3.2
	名古屋瑞穂区	108	100	-8	65	55	-10	-15.1%	15	21	6	34.8%	4.3	2.6
	名古屋熱田区	67	62	-5	42	35	-7	-16.7%	9	13	4	37.9%	4.5	2.7
	名古屋中川区	221	190	-30	139	107	-32	-23.1%	30	41	11	38.7%	4.7	2.6
	名古屋港区	144	108	-36	85	54	-32	-37.4%	21	29	8	38.9%	4.1	1.8
	名古屋南区	135	107	-27	80	59	-21	-26.7%	21	24	3	13.3%	3.7	2.4
	名古屋守山区	177	167	-9	105	87	-18	-17.1%	25	38	14	54.9%	4.3	2.3
	名古屋緑区	249	246	-3	153	132	-22	-14.1%	30	51	21	71.5%	5.2	2.6
	名古屋名東区	165	152	-13	104	84	-20	-19.4%	20	32	12	60.2%	5.1	2.6
	名古屋天白区	165	149	-15	105	81	-25	-23.6%	20	34	14	67.0%	5.2	2.4



出典
・ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』、令和5（2023）年12月22日
・ 「第9期名古屋市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画「はつらつ長寿プランなご2026」」、令和6年3月

2. 施設整備

第9期における施設整備に関する方針(第9期介護保険事業計画より)

- ・ 特別養護老人ホーム
 - ✓ 新規整備に限らず、既存建物の有効活用を推進。
 - ✓ 名古屋市厚生院の廃止時期を考慮した施設整備を推進。
 - ✓ プライバシーに配慮した多床室整備の補助を実施。
- ・ 介護医療院
 - ✓ 医療的ケアの必要な方の受入れ先として、介護医療院の整備計画数を適切に見込む。

第9期における施設整備に関する主な補助(第9期介護保険事業計画より)

内容	補助の実施主体	内容
民間特別養護老人ホームの整備補助	市独自	・ 特別養護老人ホームの整備のために必要な工事費等の補助
民間特別養護老人ホームの多床室の改修補助	地域医療総合確保基金	・ 居住環境の質の向上のため、プライバシーに配慮した多床室への改修経費の補助
民間特別養護老人ホームの長寿化対策補助	市独自	・ R5年度から開始。 ・ 介護保険制度導入前から運営している施設については、当該期間における大規模修繕のための費用の原資がなく(※)、積み立てが困難であったことから、介護保険制度開始前の運営期間の割合に応じ、大規模修繕に係る経費に対し補助する大規模修繕に必要な費用に対する補助。 ・ 介護保険制度前から運営している特別養護老人ホームにおける、施設の改修や付帯設備の改造等に要する経費
医療対応型特別養護老人ホームの運営費補助	市独自	・ 看護職員の24時間配置に必要な経費を一部補助。 ・ 特養入所要件が要介護3以上の方になったことで、医療ニーズの高い方への対応として、市独自に整備。

3. 緑区の概要

地域概要(名古屋市緑区HPより)

- 1963年から1964年にかけて新設された、名古屋市16区のうち、14番目の区。
- 名古屋市の東南部に位置し、平地とゆるやかな丘陵地で形成され、大高緑地をはじめとする公園、緑地が多い。
- 広い範囲で土地区画整理事業が行われ、新しい市街地づくりが進展。

選定理由

- 2050年にかけて、
 - ✓ 全区のなかで75歳以上人口の増加数が多く、増加率も高い。
 - ✓ 二次医療圏における患者推計も高い。



出典
・ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』,令和5（2023）年12月22日
・ 名古屋市緑区HP「緑区の誕生から現在まで」（<https://www.city.nagoya.jp/midori/page/0000009417.html>）
・ 名古屋大学医学部附属病院メディカルITセンター「二次医療圏別患者推計 名古屋・尾張中部」（https://www.med.nagoya-u.ac.jp/mitc/file/AichiPJ/20241003/%E6%84%B%E7%9F%A5%E7%9C%8C%E4%BA%BA%E5%8F%A3%E5%8B%95%E6%85%8B%E3%81%A8%E7%96%BE%E7%97%85%E4%BA%88%E6%B8%AC_%E5%90%8D%E5%8F%A4%E5%B1%8B%E3%83%BB%E5%B0%BE%E5%BC%B5%E4%B8%AD%E9%83%A8_2023nd.pdf）

Ⅱ. アンケート調査結果概要 （6地域、名古屋市内）

Ⅱ-1. 法人票 (6地域、名古屋市内)

7

【Ⅱ-1. 法人票】

(1) 回答法人の概要

① 法人種別、運営施設の種類の等

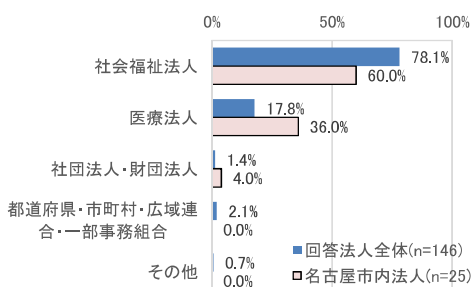
● 法人種別、設立時期

- 調査対象地域全体では146法人から回答が寄せられた。そのうち、名古屋市内で高齢者施設を運営する法人（以下「名古屋市内法人」という。）からの回答は25法人。「社会福祉法人」が15法人（60.0%）、「医療法人」が9法人（36.0%）を占めている。
- 名古屋市内法人の法人設立時期は、「1984年以前」が28.0%、「1985～1994年」が36.0%であった。

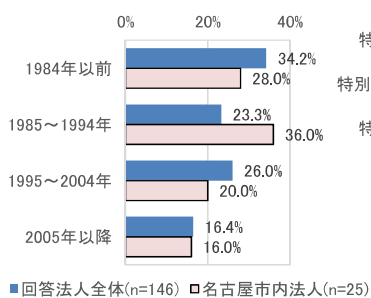
● 運営施設の種類の等

- 名古屋市内法人が運営している施設の種類は、「介護老人保健施設」が44.0%で最も多く、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」36.0%、「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」28.0%、「軽費老人ホーム・ケアハウス」24.0%の順。
- 名古屋市内法人が運営する施設数は全体で77施設であり、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が30施設、「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が16施設、「介護老人保健施設」が14施設、「軽費老人ホーム・ケアハウス」が12施設。

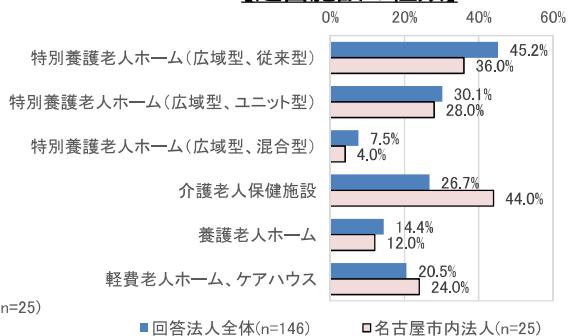
【法人種別】



【法人設立時期】



【運営施設の種類の等】



【名古屋市内法人が運営する施設数】	運営施設数
特別養護老人ホーム（広域型、従来型）	30
特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）	16
特別養護老人ホーム（広域型、混合型）	1
介護老人保健施設	14
養護老人ホーム（一般型、盲）	4
軽費老人ホームA型・B型、ケアハウス	12
運営施設数合計	77

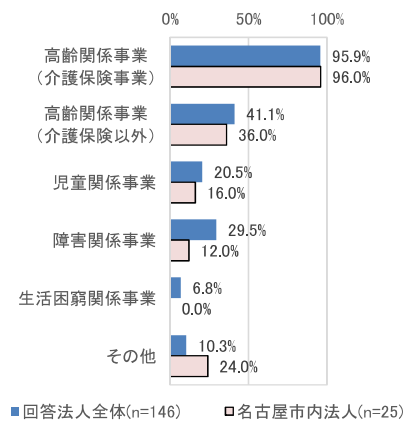
【Ⅱ-1. 法人票】

(1)回答法人の概要

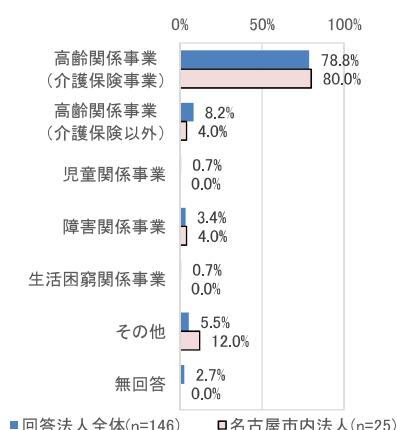
②法人が取り組んでいる事業等

- **法人が取り組んでいる事業、主体事業**
 - 名古屋市内法人では、「高齢関係事業（介護保険事業）」に取り組んでいる法人が96.0%、「高齢関係事業（介護保険以外）」が36.0%を占めた。なお、「その他」は主に「医療関係」である。
 - 主体となっている事業は、「高齢関係事業（介護保険事業）」が80.0%を占めた。
- **法人全体の収益規模（令和5年度）**
 - 回答法人全体と比べ、名古屋市内法人では収益規模が大きな割合が高く、「～20億円未満」が44.0%、「～30億円未満」が20.0%、「30億円以上」が24.0%であった。名古屋市内法人における収益規模（令和5年度）の平均値は33.1億円である。

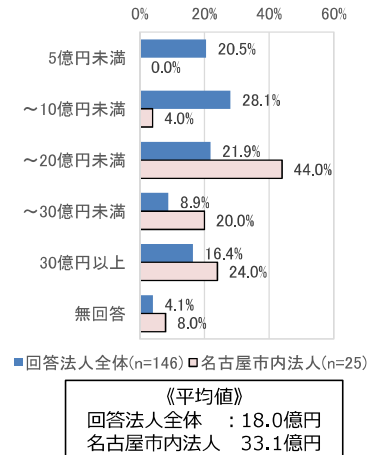
【法人が取り組んでいる事業】



【法人の主体事業】



【法人全体の収益規模】



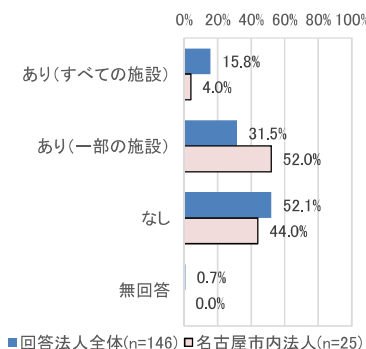
【Ⅱ-1. 法人票】

(2)施設の修繕や改築(建替え)

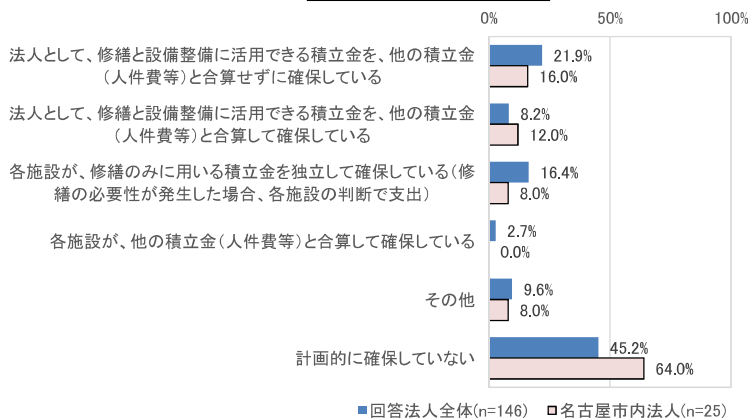
①中長期の修繕計画等

- **中長期の修繕計画の作成状況**
 - 名古屋市内法人では、施設の修繕や改築（建替え）等に関する中長期の修繕計画について、「あり（すべての施設）」と回答した割合は4.0%、「あり（一部の施設）」は52.0%であり、「なし」と回答した法人は44.0%を占めた。
- **積立金の準備状況**
 - 施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況について、名古屋市内法人では「計画的に確保していない」と回答した割合が64.0%を占めた。
 - なお、法人、施設として準備している大規模修繕や改築（建替え）等に活用できる積立金の合計額（令和6年度時点）は、名古屋市内法人の平均値では 20,844万円であった。

【中長期の修繕計画の作成状況】



【積立金の準備状況】



法人、施設として準備している大規模修繕等や改築（建替え）等に活用できる積立金の合計額（令和6年度時点）
回答法人平均値 : 16,434万円
名古屋市内法人平均値 : 20,844万円

【Ⅱ-1. 法人票】

(2)施設の修繕や改築(建替え)

②今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な施設数

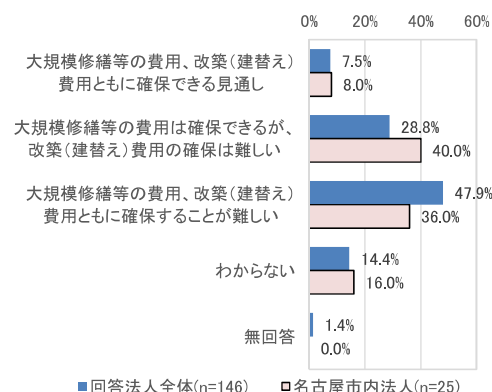
● 今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等に備える費用の準備状況

- 名古屋市内法人のうち、「大規模修繕等の費用、改築(建替え)費用ともに確保できる見通し」と回答した法人は2法人(8.0%)にとどまり、「大規模修繕の費用は確保できるが、改築(建替え)費用の確保は難しい」法人が40.0%、「大規模修繕等の費用、改築(建替え)費用ともに確保することが難しい」法人が36.0%を占めた。

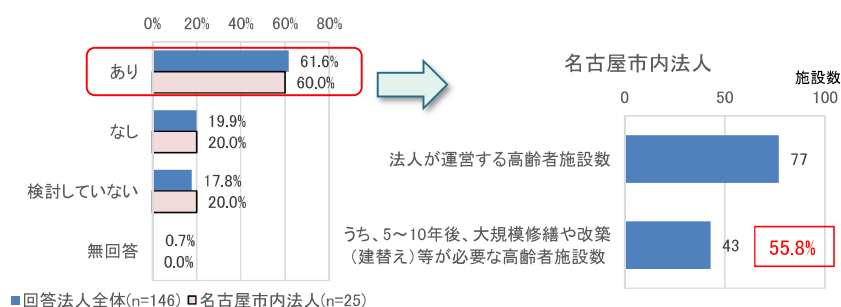
● 今後(5～10年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数

- 名古屋市内法人のうち、今後(5～10年後)、大規模修繕や改築(建替え)等が必要な高齢者施設が「ある」と回答した法人は60.0%を占めた。対象となる施設数は、合計で43施設であり、名古屋市内法人が運営する高齢者施設数77施設の55.8%を占めている。

【今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等に備える費用の準備状況】



【今後(5～10年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数】



11

【Ⅱ-1. 法人票】

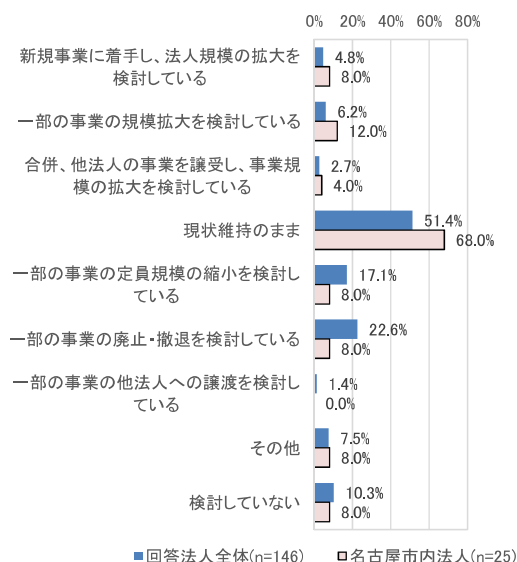
(3)今後の事業展開及び課題

①今後の高齢者分野での事業展開

● 今後の高齢者分野の事業展開(複数回答)

- 名古屋市内法人のうち、高齢者分野における今後の事業展開に関して「現状維持のまま」と回答した法人が68.0%を占めた。「(一部)事業規模の拡大を検討している」と回答したのは5法人、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」、「他法人への譲渡」を検討している法人は4法人であった。
- 事業規模拡大等を検討しているサービスは、主に地域密着型サービス等であった。一方、事業規模縮小等を検討しているサービスは、短期入所生活介護や小規模多機能型居宅介護が挙げられていた。

【今後の高齢者分野の事業展開】



【規模拡大・縮小等を検討している事業】

《名古屋市内で高齢者施設を運営する25法人の回答》

- 新規事業に着手、一部事業の規模拡大、他法人の事業譲受を検討
 - ・地域密着型施設(グループホーム、看護小規模多機能、訪問看護)
 - ・居宅介護支援事業
 - ・認知症対応型共同生活介護
- 一部事業の規模縮小を検討
 - ・短期入所生活介護を介護老人福祉施設へ切り替え
- 一部事業の廃止・撤退を検討
 - ・小規模多機能型居宅介護

12

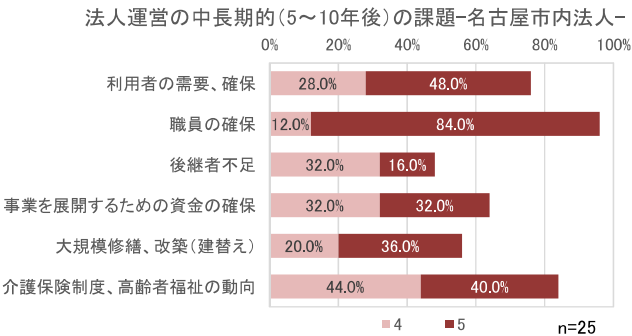
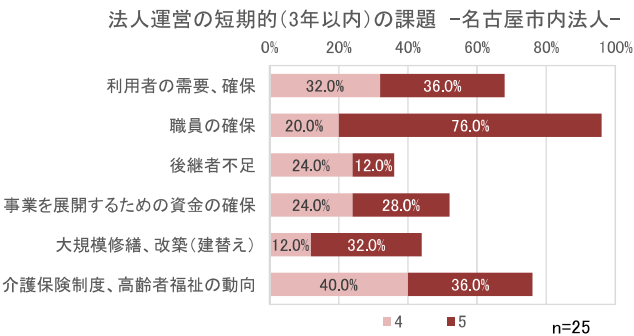
【Ⅱ-1. 法人票】

(3)今後の事業展開及び課題

②法人運営の課題

- 今後の法人運営の課題
 - ・名古屋市内法人に対して短期的（3年以内）及び中長期的（5～10年後）に分け、法人運営における課題の大きさの程度を5段階評価で確認したところ、いずれにおいても「職員の確保」が最も大きな課題として挙げられていた（5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的（3年以内）では76.0%、中長期的（5～10年後）では84.0%）。
 - ・「大規模修繕、改築（建替え）」について、5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的（3年以内）では32.0%、中長期的（5～10年後）では36.0%であった。

【今後の法人運営の課題】



13

【Ⅱ-1. 法人票】

(4)中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(名古屋市内法人)

≪修繕や建替え等、それに伴う利用者に提供するサービスへの支障≫

1	・1970年代前半に生まれた「団塊ジュニア」世代が高齢者になる2040年以降、当法人の建物・設備は50年近く経過することとなる。今でも給排水設備の劣化により天井から浸水し、入所者の生活に支障が生じたり、消防設備が故障したりしている。今後、給排水設備、電気設備、エレベーターなどの設備更新だけでなく、建替えの検討が必要になるのでは、と感じている。その際の資金や、建替え中の入所者の生活の場所の確保、食事の提供等も課題である。
2	・特に空調設備機器の更新工事のタイミング（判断）に苦慮している。
3	・2040年に向けて、空調設備や配管の老朽化による機能障害、躯体の一部の破損や塗装の劣化によるものが予想される。

≪利用者の減少、職員の確保、定着≫

4	・建設・設備費の高騰により、老朽化対策が不十分となり、入居者数の低下、職員負担が増すことによる離職等の悪循環が生じている。
5	・超超高齢化社会となる2040年以降の日本社会において、生産年齢人口の減少は言うに及ばず様々な問題が発生し、それぞれの問題が複雑に絡み合い、また新たな問題の発生に繋がって行くことは自明です。そうした中で、保有する施設の建物・設備はすでに老朽化しており、現在のまま何も手当てしないと、使用が困難な状態になることが予測されます。 ・また、旧態依然の建物・設備では業務改善や業務省力化も限界があるため、人材確保も困難となることが予測される。 ・現状のままでは、社会にとって必要不可欠なインフラの一つとして機能し続けること、2040年以降の事業継続、展開が、非常に困難と言えると考える。

14

【Ⅱ-1. 法人票】

(4)中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(名古屋市内法人)

《修繕や建替えに伴う費用、資金の確保》

6	・物価高騰により施設の建物・設備の老朽化に伴う修繕費や改築費の確保が難しい状況である。
7	・同一敷地内に複数の大規模施設があり、建築年数が同時期であることから大規模修繕、建替え時期が重なり費用面及び建替え場所の確保が困難が予想される。 ・大規模な複合施設のため、各種設備の修繕コストが高額であり、費用調達が厳しい。
8	・施設老朽化が進み大規模修繕・改築を選択する際、入所者様や職員に迷惑をかけず、法人としても最小限に負担を抑えるには 1. 何が最も良策なのか 2. その時に対応する補助金はあるのか 3. 補助金の申請要件は満たせるのか 4. 金融機関等からの借入はできるのか、金利動向はどうか、等を懸念している。
9	・物価上昇に加え、経費が増加しているために利益を出せず、修繕や建替えをのための資金確保が困難。
10	・10年後を目途に、2施設の建物の改築を予定しているが、改築計画に比べ自己資金が不足している。
11	・従来型特養の4人部屋からの個室化への変更は対応済みだが、今後各種設備関係の老朽化（エレベーター等）の修繕・取替の費用の確保が懸念である。

《代替施設の土地、建物の確保》

12	・利用者様の生活継続できる施設の準備がなければ、事業継続できるのか懸念が残る。 ・今後高齢者人口が減少していくことを想定すれば、現在の施設規模をどの程度維持するべきか、検討が必要だと思う。
13	・改築の際の入所者の生活空間の確保。

《その他》

10	・2040年には法人内で最初に設立した施設（100床）が設立45年を迎え、数年後に次の施設（120床）も40年経過する。建替え費用、大型設備や機器の入替費用 建替え中の入居者の行先、建替える間の収入の確保、職員の確保など、課題は山積。 ・できるだけ建物や設備を長く維持できるような対策が必要。そのためにも大規模修繕を有効に行っていききたい。
14	・老朽化もありますが、自然災害、感染症等新しい取り組みがありその要件を満たすための改修工事が必要と考えられること。

Ⅱ-2. 高齢者施設票 (6地域、名古屋市内)

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(1) 回答施設の概要

① 施設種別、竣工時期

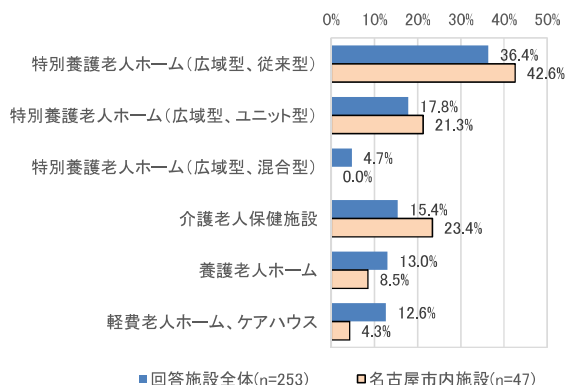
● 施設種別

- 調査対象地域全体では253施設から回答が寄せられ、名古屋市内では47施設（以下「名古屋市内施設」という。）から回答が寄せられた。名古屋市内施設の内訳は、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が42.6%で最も多く、次いで「介護老人保健施設」が23.4% 「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が21.3%の順であった。

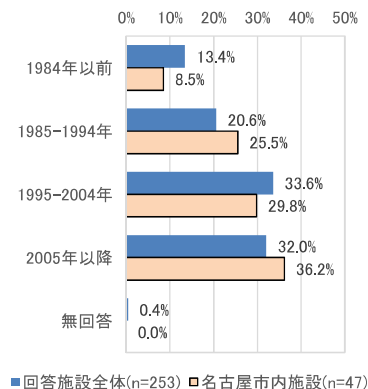
● 竣工時期

- 名古屋市内施設の施設の竣工時期は、「1984年以前」（竣工後40年以上経過）が8.5%、「1985～1994年」（竣工後30～40年）が25.5%、「1995～2004年」（竣工後20～30年）が29.8%、「2005年以降」（竣工後20年未満）が36.2%であった。

【施設種別】



【施設竣工時期】



17

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(1) 回答施設の概要

② 入所定員数、待機者(入所申込者)の推移

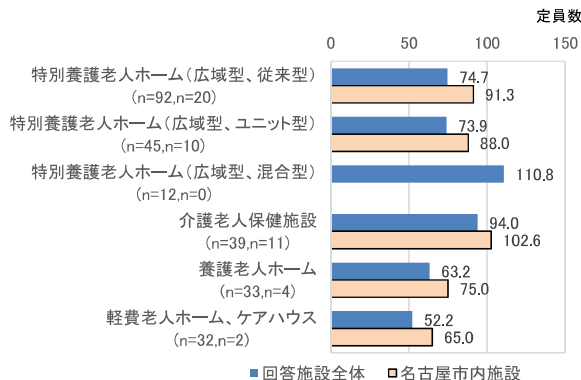
● 入所定員数

- 名古屋市内回答施設の種類の別平均入所定員数をみると、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」等では約91人、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」等では約88人、「介護老人保健施設」では約103人であった。

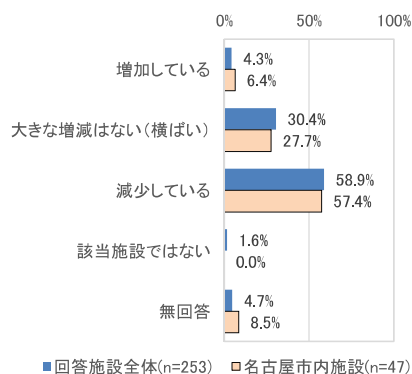
● 過去3～5年間の、待機者(入所申込者)の推移

- 名古屋市内施設の回答では、待機者の推移として「減少している」が57.4%を占めた。

【平均入所定員数(施設種別)】



【待機者の推移】



18

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

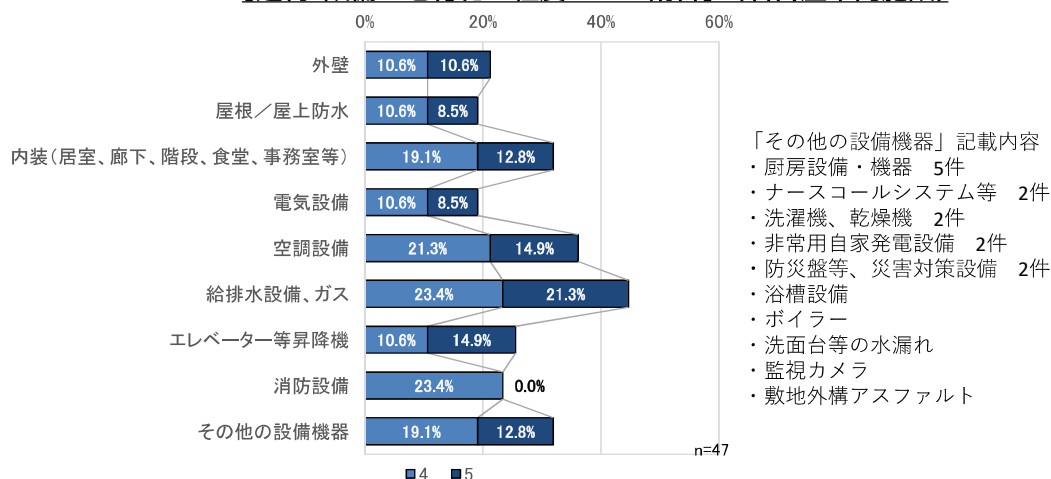
(2)建物・設備の老朽化の状況

①老朽化の程度

● 老朽化の程度

- 老朽化による機能低下や劣化の状況の例に該当する数の多さ等から、建物や設備の老朽化の程度について5段階評価での回答を依頼した（評価数値が大きくなるに従い、老朽化による機能低下や劣化の状況が大きい）。
- その結果、名古屋市内回答施設では「給排水設備、ガス」や「空調設備」、「内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）」、「その他の設備」の機能低下・劣化が進んでいると回答した施設が3～4割前後みられた。

【建物・設備の老朽化の程度4・5の割合】（名古屋市内施設）



19

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題

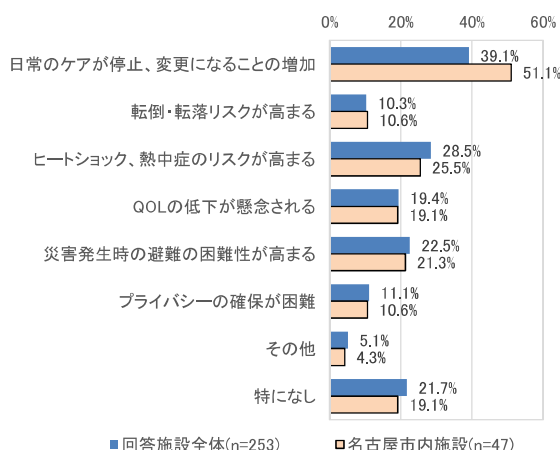
● 選択肢回答

- 建物や設備の老朽化により、利用者の安全性や生活の質向上に関して生じている課題を確認した。
- その結果、名古屋市内施設の回答では「日常のケアが停止、変更になることの増加」が51.1%で最も多く、次いで「ヒートショック、熱中症のリスクが高まる」（25.5%）、「災害発生時の避難の困難性が高まる」（21.3%）、「QOLの低下が懸念される」（19.1%）、「プライバシーの確保が困難」（10.6%）、「転倒・転落リスクが高まる」（10.6%）の順であった。

● 自由記述回答

- 建物・設備の老朽化によって利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題の具体的内容では、空調設備や給排水設備等の故障によって利用者の健康管理や安全性確保に対するリスク、ケアを提供する職員の負担の増加等を指摘する回答が寄せられている。

【利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題】



20

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題(自由記述回答(名古屋市内施設))

《内装設備》

1	・床がめくれており、転倒の危険がある。
2	・今後万が一、老朽化が進んだり、その箇所を放置したりした場合、壁や床の凹み・崩れによる入居者様やそのご家族、また職員などにケガ等のリスクが生じる恐れがある。

《空調設備》

3	・空調熱源機器の故障によるエアコンの急停止で、夏季は熱中症リスクが想定される。
4	・夏場に室外機の調子が悪くなり、冷風機等を準備して対応することがあった。
5	・各部屋（居室含む）には空調設備が備わっているが、廊下には設置されていない。そのため、夏場は熱中症、冬場は部屋から出た際のヒートショックが懸念される。
6	・空調機器の不調により室温管理が困難になる。
7	・空調などのインフラや入浴設備が故障することにより、入居者の生活に大きな影響が生じる可能性がある。
8	・老朽化によるメンテナンスなどで居室の使用ができないなどがあった。 ・空調管理ができず、夏は居室などの温度が高くなり、脱水症や熱中症予防につとめることが必要であった。
9	・夏場にエアコンのエラーが相次いで、修理や取替までに時間を要することがある。
10	・空調設備が毎年、どこかで水漏れが発生しており、その度に修繕費がかかる。一番ひどかったのはその水漏れが原因で防火設備にエラーを発生させ、延々と火災報知器が鳴りやまなくなって大騒ぎとなったこと。 ・空調機が止まることにより、利用者の体調管理がままならなくなる懸念がずっとある。

21

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題(自由記述回答(名古屋市内施設))

《給排水設備、ガス》

11	・水漏れによる洗面機能の停止により、衛生上の課題。給湯設備の故障による、入浴上の課題。
12	・給排水の不良により、入浴、排泄等に関するケア、給食の提供等に影響する。
13	・給水管・排水管の老朽化により、赤水やスケールといった不安定な給水、それらの影響と老朽化した入浴設備や自動水栓・ミキシングの異常や故障により、安定的なサービスに支障をきたしている。
14	・入浴・排水設備の劣化が著しく、故障する可能性が高い。業者からは、故障の際には長期的な時間を要すると指摘されており、QOLの低下が予想される。
15	・給水・給湯・排水・冷温水管の劣化が進んでいて、配管の閉塞・漏水等が頻発している。 ・建物の老朽化による熱損失が大きく、昨今の気候変動も相まって施設全体を適温に保つことが難しい。

《複合的、その他》

16	・災害システムがうまく稼働せず、二次被害なども起こる可能性もある。
17	・防災盤の老朽化による通信信号の異常。現在の非常用発電機は、数時間の電力用。
18	・どの設備も入居者の生活に直結するもので、不自由の発生と故障から修繕までに時間がかかってしまう。
19	・日常的に設備の保守・メンテナンスを設備を維持しているが、老朽化していくことで突発的に厨房設備、エレベーター、ボイラーや濾過ポンプ設備が故障する頻度が増え、食事の提供、お湯が出ず入浴できないなど日常生活に支障が出る。。
20	・空調設備の急な故障による生活環境の悪化。 ・大型の厨房設備の故障による食事提供ができなくなる恐れ。 ・排水管のつまりや漏れによるトイレ・水回りが使用できなくなる等の衛生上のリスク。
21	・多床室が多いため感染対策が困難。
22	・開設から25年を経過し、時代と共に変化しているプライバシーの保護や感染症発生時の隔離対応等、苦慮している。

22

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施状況

● 施設種別

- これまで大規模修繕等を実施した割合は、名古屋市内施設では61.7%（47施設中29施設）を占めた。
- 施設種別では、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」での実施割合が85.0%（20施設中17施設）を占めた。また、「介護老人保健施設」では63.6%（11施設中7施設）、「養護老人ホーム」では75.0%（4施設中3施設）が大規模修繕等を実施していた。

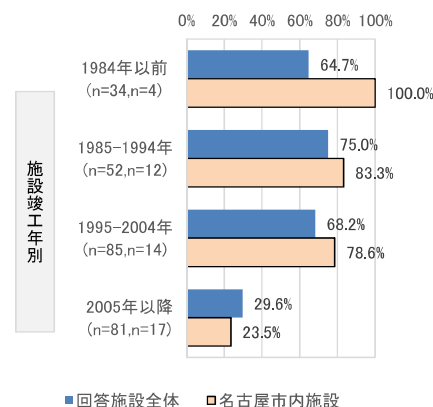
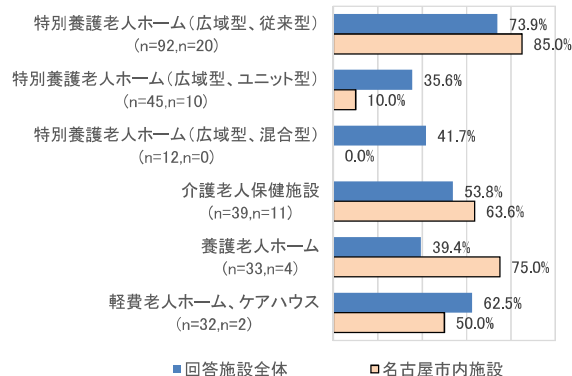
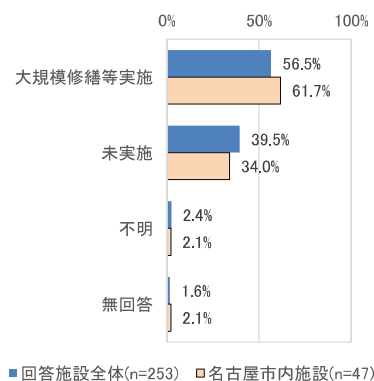
● 竣工時期別

- 施設の竣工時期別大規模修繕等の実施割合をみると、2004年までに竣工した施設では概ね8割以上の施設において何らかの大規模修繕等が実施されていた。
- なお、名古屋市内施設の大規模修繕等の実施回数（平均値）は3.8回であった。

【大規模修繕等の実施割合】

（施設種別）

（竣工時期別）



【平均実施回数】

回答施設全体 : 3.4回
名古屋市内施設 : 3.8回

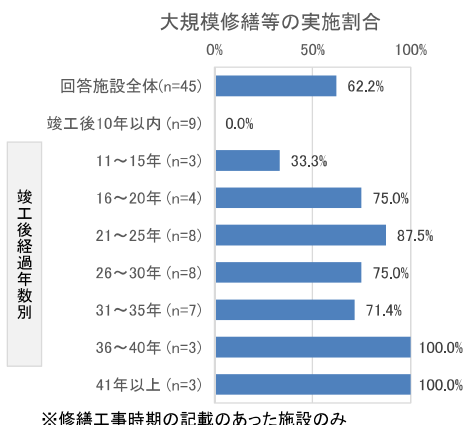
23

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

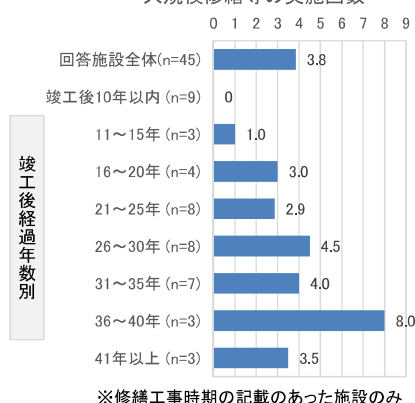
(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施状況(名古屋市内施設のみ)

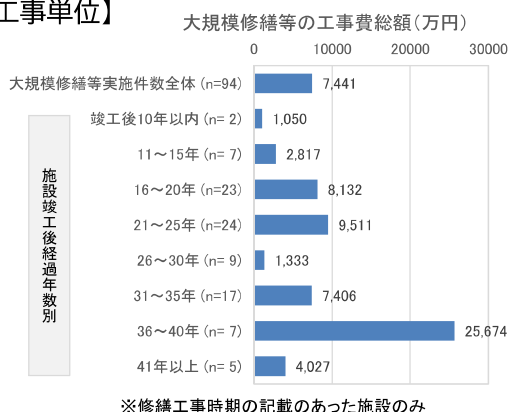
【施設単位】



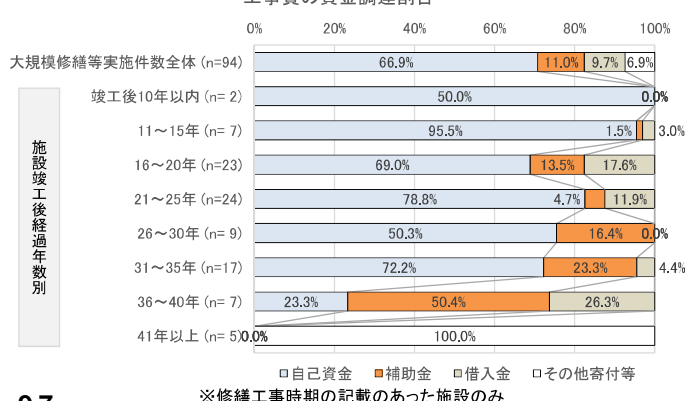
大規模修繕等の実施回数



【修繕工事単位】



工事費の資金調達割合



【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

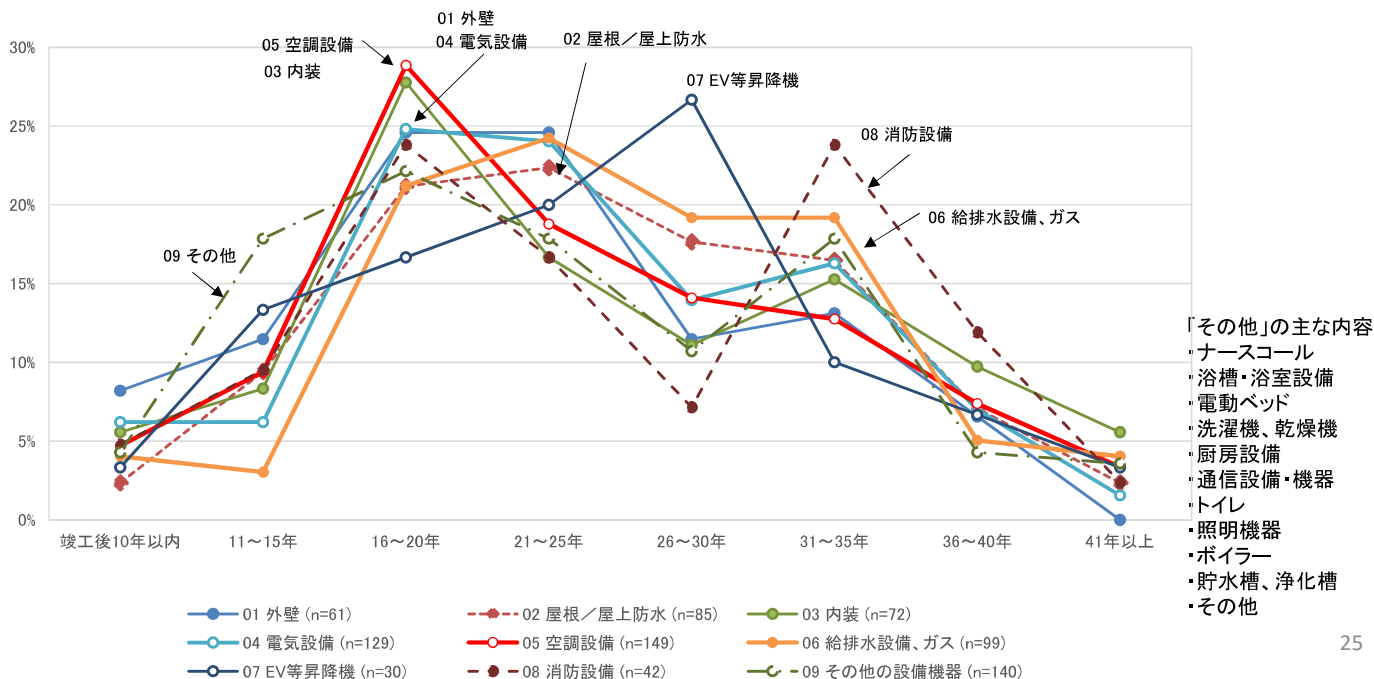
(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施内容 ※回答施設全体

● 竣工後の経過年数別

- 施設竣工後の経過年数別に大規模修繕等の実施内容をみると、「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装」、「電気設備」、「空調設備」、「給排水設備、ガス」など多くの項目が、竣工後「16～20年」や「21～25年」の期間に大規模修繕等が行われていた。

【大規模修繕等の実施内容(竣工後の経過年数別)】 ※回答施設全体平均



25

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(4)今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

①大規模修繕等の予定と内容

● 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

- 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定について「あり」と回答した名古屋市内施設は36.2%(47施設中17施設)であった。一方で、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)」施設も27.7%(13施設)を占めた。

● 予定している大規模修繕等の内容

- 大規模修繕等を予定している名古屋市内17施設の修繕等の内容では、「電気設備」「空調設備」「屋根／屋上防水」「外壁」等の割合が高い。

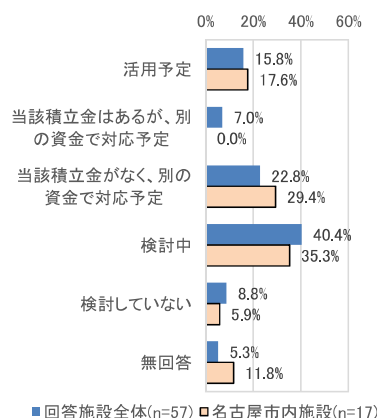
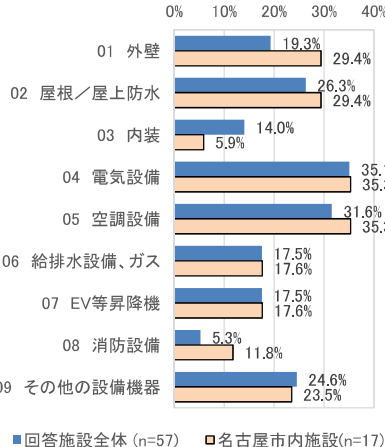
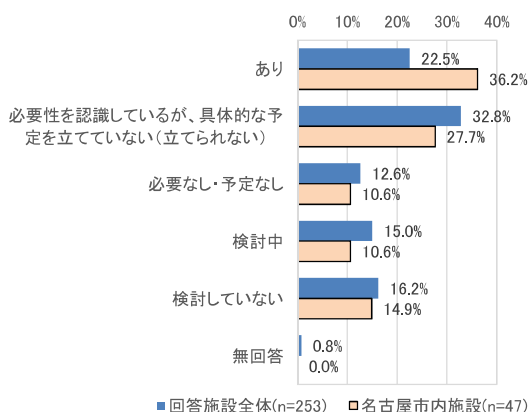
● 大規模修繕等に活用できる積立金

- 大規模修繕等を予定している名古屋市内17施設のうち、積立金を「活用予定」と回答した割合は17.6%(17施設中3施設)であり、「検討中」が40.4%(6施設)、「当該積立金がなく、別の資金で対応予定」が29.4%(5施設)であった。

【今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定】

【予定している大規模修繕等の内容】

【大規模修繕等に活用できる積立金の状況】



26

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(4) 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

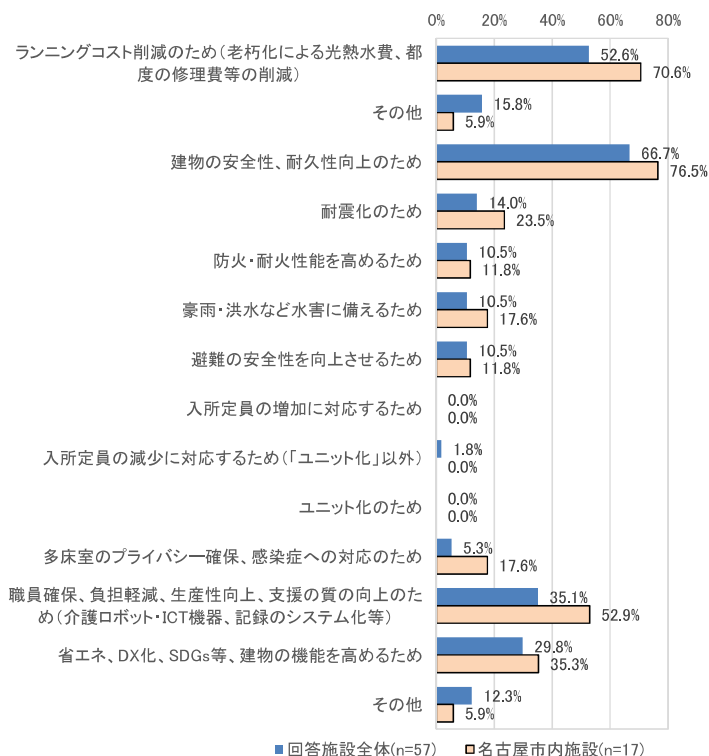
② 大規模修繕等を行う理由

- 大規模修繕等を予定している名古屋市内17施設に対して、大規模修繕等を行う理由を確認した。
- 最も多い理由は「建物の安全性、耐久性向上のため」(76.5%)であり、次いで「ランニングコスト削減のため(老朽化による光熱水費、都度の修理費等の削減)」(70.6%)であった。
- また、名古屋市内施設では、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため(介護ロボット・ICT機器、記録のシステム化等)」が52.9%、「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」が35.3%を占めるなど、今後の事業運営の持続可能性等を視野に入れて大規模修繕等を予定している施設も1/3～半数強を占めた。

経済的側面

機能的側面

【大規模修繕等を行う理由】



27

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(4) 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

③ 大規模修繕等が困難な理由

- 今後(5～10年後)の大規模修繕等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)」と回答した名古屋市内13施設に、その理由を確認した。
- その結果、「自己資金を十分に確保できない」と回答した割合が76.9%(10施設)、「建築価格や資材価格が高騰している」が69.2%(9施設)を占めた。
- また「補助金が少ない」(46.2%)、「補助金の要件が厳しい」(30.8%)など、補助金に関する理由も一定割合を占めた。
- さらに「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難」とする回答も30.8%(4施設)あり、代替施設等の確保が特に都市部における課題の一つとなっている。

大規模修繕等が困難な理由 主な記載内容(抜粋)

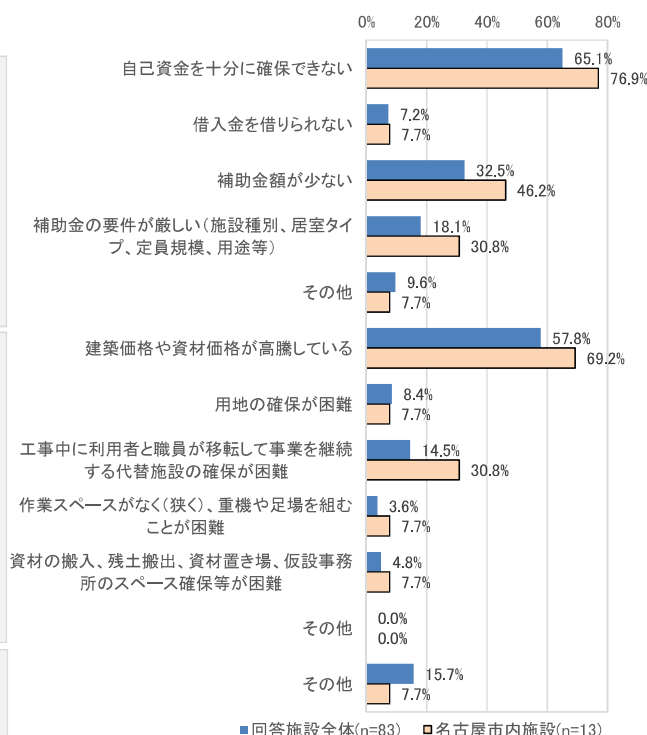
1	・(自己資金確保困難) 物価高騰等による収支の減少
2	・(自己資金確保困難) 電気設備や介護機器の購入資金
3	・(自己資金確保困難) 修繕積立に回せる余裕がない
4	・(自己資金確保困難) 修繕の金額が莫大のため
5	・(自己資金確保困難) 収支が厳しい
6	・(自己資金確保困難) 人件費等に費用がかかり修繕費用の確保が困難
7	・(借入金が借りられない) 返済の目途が立たない
8	・(補助金) 物価高騰による影響に見合う額ではない
9	・(補助金) 上限がある。1/2等少額
10	・(補助金) 用途が限定されている

準備資金の不足

工事、用地や代替施設の確保等

その他

【大規模修繕等が困難な理由】



28

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(5)改築(建替え)等の実施状況

①改築(建替え)等の実施状況

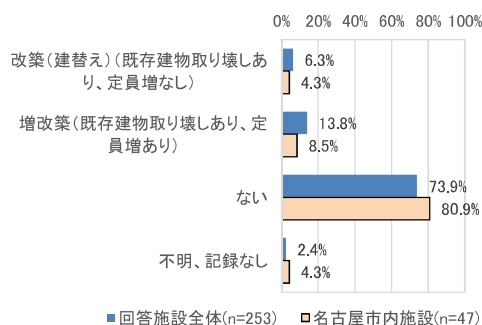
● 改築(建替え)等の実施状況

- これまで定員増を伴わない「改築(建替え)」を実施した施設の割合は、回答施設全体では6.3%(253施設中16施設)、名古屋市内施設では4.3%(47施設中2施設)であった。
- また、定員増が伴う「増改築」を実施した施設の割合は、回答施設全体では13.8%(253施設中35施設)、名古屋市内施設では8.5%(47施設中4施設)であった。

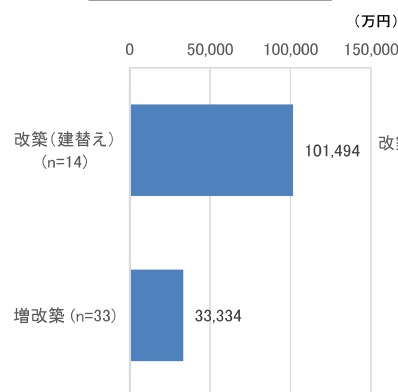
● 改築(建替え)等の工事費用(回答施設全体の平均値) ※回答施設が工事を行った年の工事費用。

- 定員増を伴わない「改築(建替え)」を実施した16施設の工事費用総額は平均で約10億円、定員増が伴う「増改築」を実施した35施設の工事費用総額は平均で約3億3千万円であった。
- 資金調達割合をみると、「改築(建替え)」では「自己資金」が15.0%、「補助金」が28.8%、「借入金」が56.1%を占めた。一方、「増改築」では「自己資金」が44.1%、「補助金」が33.7%、「借入金」が22.0%であった。

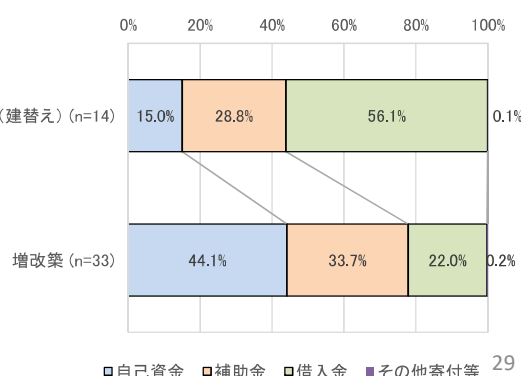
【改築(建替え)等の実施状況】



【改築(建替え)等の工事費用総額
(回答施設全体平均)



【改築(建替え)等の資金調達割合
(回答施設全体平均)



【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(6)今後(5~10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

①今後(5~10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定と理由

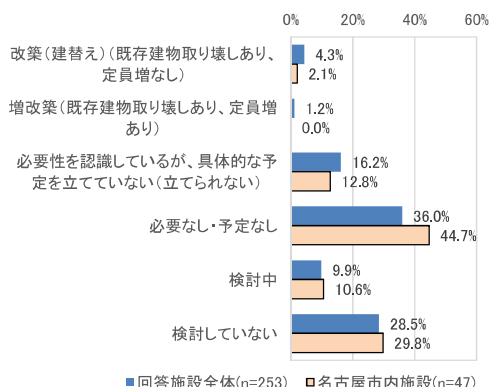
● 改築(建替え)等の予定

- 今後(5~10年後)に、定員増を伴わない「改築(建替え)」を実施予定の施設は、回答施設全体では4.3%(11施設)、名古屋市内施設では1施設であった。
- また、定員増が伴う「増改築」を実施予定の施設の割合は、回答施設全体では1.2%(3施設)、名古屋市内施設では該当はなかった。

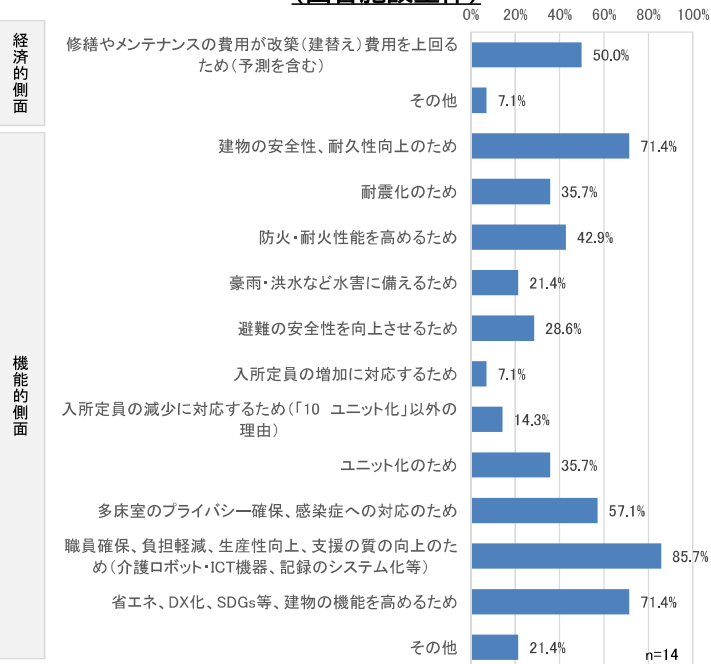
● 改築(建替え)等を行う理由(回答施設全体)

- 改築(建替え)等を予定している14施設に改築(建替え)等を行う理由を確認したところ、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため」が85.7%で最も多く、次いで「建物の安全性、耐久性向上のため」、「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」(ともに71.4%)の順であった。

【今後(5~10年後)の改築(建替え)等の予定】



【改築(建替え)等を行う理由
(回答施設全体)】



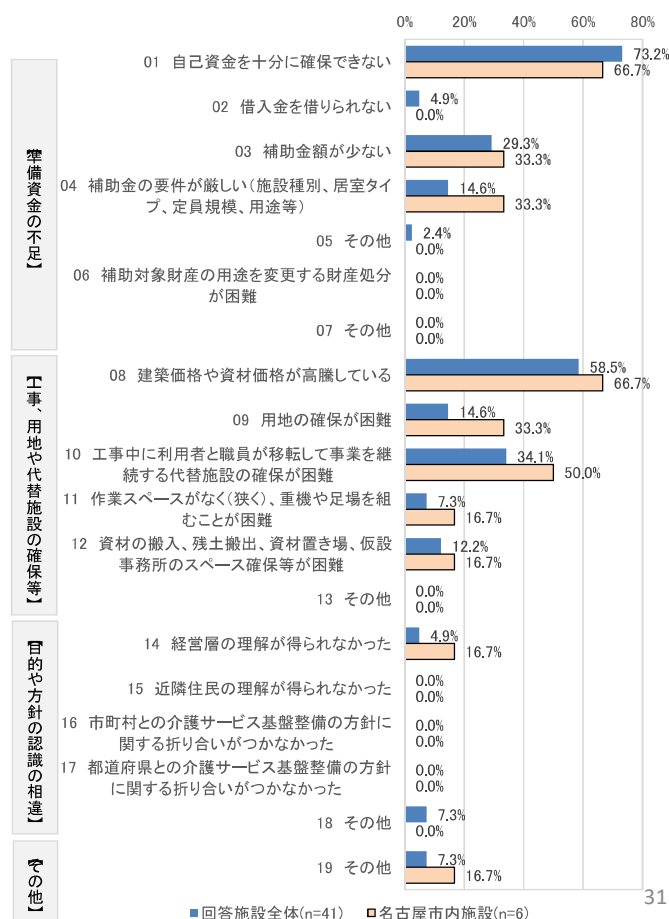
【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(6) 今後(5～10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

②改築(建替え)等が困難な理由

- 今後(5～10年後)の改築(建替え)等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)」と回答したのは、回答施設全体では41施設、名古屋市内施設では6施設であった。
- その理由として、「自己資金を十分に確保できない」や「建築価格や資材価格が高騰している」ことが大きな要因となっていた。
- 上記のほか、名古屋市内施設では「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難」、「用地の確保が困難」と回答した割合が回答施設全体よりも高くなっており、用地や代替施設等確保が都市部における大きな課題となっている。
- なお、「補助金が少ない」、「補助金の要件が厳しい」など補助金に関する理由も一定割合を占めている。

【改築(建替え)等が困難な理由】



【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

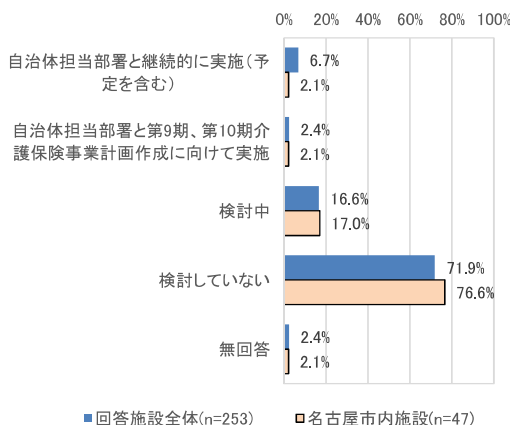
(7) 人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議

①自治体担当部署との協議の状況

●自治体担当部署との協議の状況

- 中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた検討について、自治体担当部署との協議の実施状況について確認した。
- その結果、「検討していない」割合が回答施設全体では71.9%、名古屋市内施設でも76.6%を占めたが、一方で「自治体担当部署と継続的に実施(予定を含む)」と回答した施設は、回答施設全体では6.7% (17施設、うち名古屋市内施設は1施設)、「自治体担当部署と第9期、第10期介護保険事業計画作成に向けて実施」と回答した施設も2.4% (6施設、うち名古屋市内施設は1施設) みられた。

【自治体担当部署との協議の状況】



【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

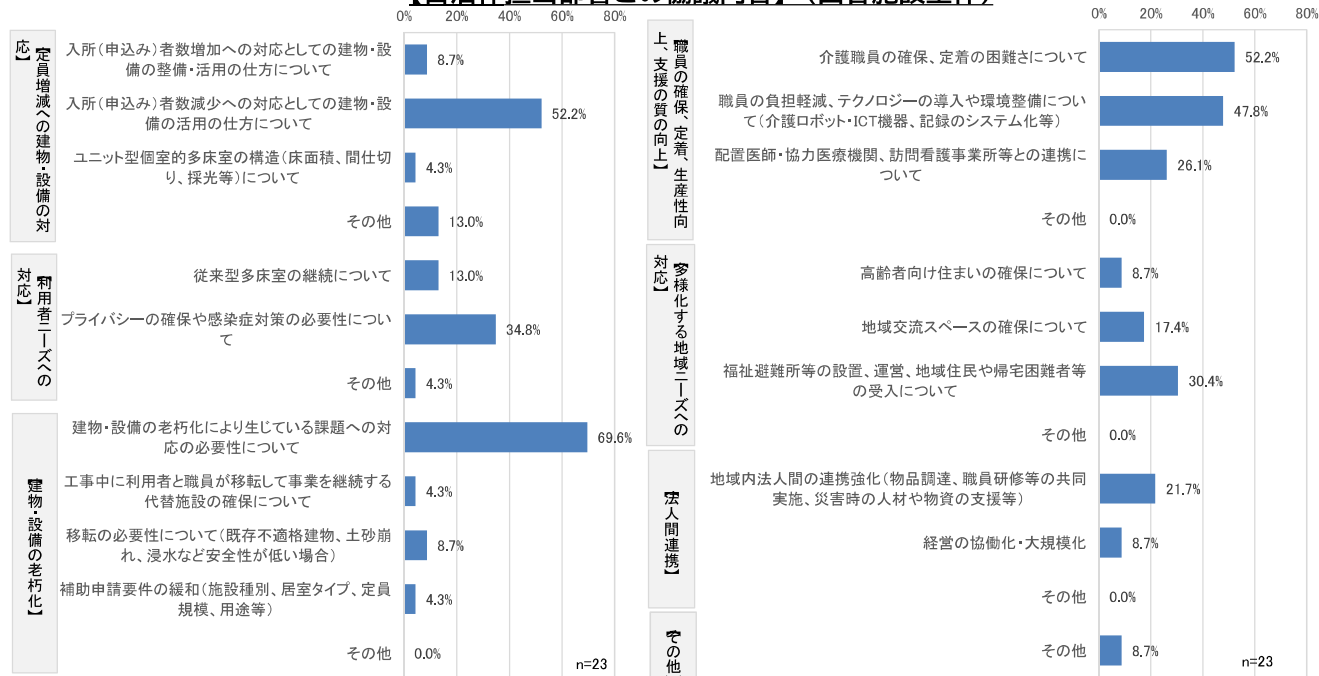
(7)人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議

②自治体担当部署との協議内容

●自治体担当部署との協議内容(回答施設全体)

- 自治体担当部署と協議を実施している23施設を対象に協議内容を確認したところ、「建物・設備の老朽化により生じている課題への対応の必要性について」が69.6%で最も多く、次いで「入所(申込み)者数減少への対応としての建物・設備の活用の仕方について」(52.2%)、「介護職員の確保、定着の困難さについて」(52.2%)、「職員の負担軽減、テクノロジーの導入や環境整備について」(47.8%)、の順であった。

【自治体担当部署との協議内容】(回答施設全体)



33

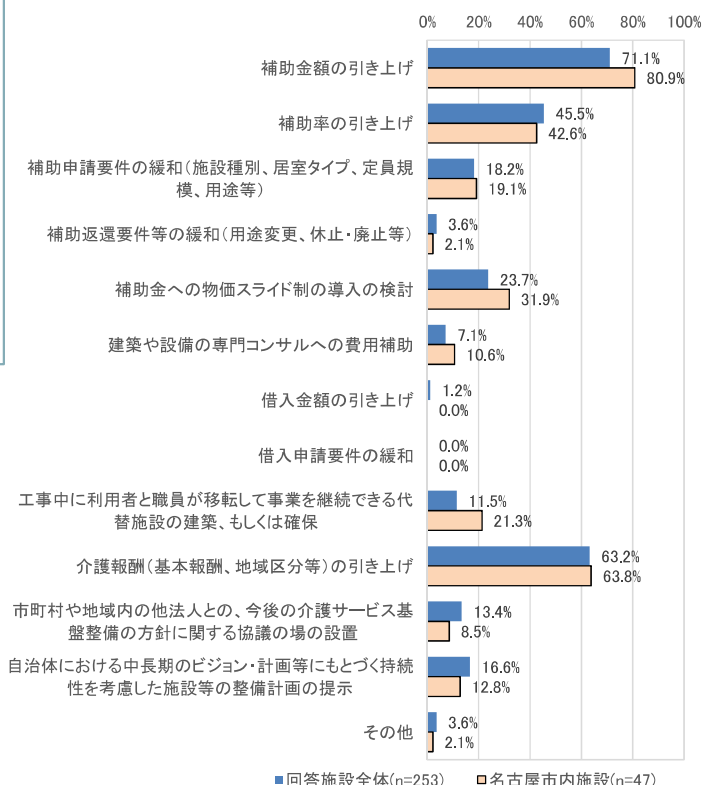
【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(8)人口減少社会を見据えた施設整備に向けて期待する支援策

●期待する支援策

- 今後の人口減少社会を見据えた施設整備に向けて、施設として期待する支援策を確認した。
- その結果、昨今の建築資材や人件費高騰を受けて「補助金額の引き上げ」や「補助率の引き上げ」、「補助金への物価スライド制の導入の検討」など、補助金制度の運用改善を求める意見が多く寄せられた。
- また、「介護報酬(基本報酬、地域区分等)の引き上げを求める意見も6割以上を占めている。
- 上記のほか、名古屋市内施設では「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の建築、もしくは確保」と回答した割合が回答施設全体の2倍となっている。

【期待する支援策】



■回答施設全体(n=253) ■名古屋市内施設(n=47)

34

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(9)2040年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(名古屋市内施設)

《修繕や建替え等、それに伴う利用者に提供するサービスへの支障》

1	・屋上防水等、エアコン等の空調設備、排水管設備等の修繕が必要になる。
2	・給湯設備不具合により入浴の提供ができなくなる。

《利用者の減少、職員の確保、定着》

3	・現状の介護報酬では建替えはできません。たとえ建替えができたとしても、労働者不足により事業の継続がいずれできなくなっていると思っています。
4	・建替えを機に、定員縮小が考えられる。職員確保に難航し、現状の定員規模での事業継続が困難となる。
5	・コロナ禍以降、当施設は感染症の対応に今も苦慮している。令和6年の介護報酬改定で増収となったが、人件費高騰や物価高によるコストの上昇で、単年度でみると経営はかなり厳しい状態にある。本体病院や関連病院の患者数が少しずつ減り始め、すでに入所者確保が困難になりはじめている。そして、入所希望者も高齢化が進みADL不良の方が増え、介護負担が増加している。さらに、介護職員の確保も現状では困難を極めている。 ・2040年以降まで施設の継続させることの是非を判断するのは、とても難しい。当法人では、社会情勢を見極め、2030年までに、施設閉鎖も含めた今後の方向性を決定する予定でいる。

《修繕や建替えに伴う費用、資金の確保》

6	・物価高騰により施設の建物・設備の老朽化に伴う修繕費用や改築費の確保が難しい状況である。
7	・社会情勢の変化に伴い収支の圧迫が続くと、修繕計画や修繕そのものが困難となり、事業継続ができなくなる。
8	・人口減少による待機者の減少により、経営状況が逼迫し、建物や設備の老朽化への対応が難しくなること。現状のまま推移した場合、利用者の生活の質の低下に繋がることが予測される。
9	・2040年には築50年となるので、入所者の生活全般において、心配しかありません。今後も、随時修理修繕を行うこととなると思いますが、修繕費用もどれだけになるか不安を感じております。
10	・建物、設備の更新にあつては、常時稼働率90%以上が必須であるが、老健の立ち位置が微妙で安定した運営が難しい。
11	・2050年に築50年となり、今後の躯体の維持と次の大規模修繕工事（外壁・屋上防水・空調設備等）費用の捻出。

35

【Ⅱ-2. 高齢者施設票】

(9)2040年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(名古屋市内施設)

《代替施設の土地、建物の確保》

12	・事業継続のための建替え資金の確保と代替施設を建てるための土地の確保ができるかが不透明である。 ・大規模修繕を行うまでは部分ごとに修繕しているが、修繕に費用や時間を要して、貯蓄やご利用者の日常生活に悪影響を及ぼすこともある。
13	・現在当施設は指定管理施設であり、大規模修繕や建替は市の判断に委ねられているものの、電気設備、給排水設備等の都度の修繕は増えている。また、高齢者の生活様式、状態像も大きく変化していくことから、現設備ではすぐわなくなり、生活の質の向上にはつながらないので、建替は必要と考えます。ただし、現在の場所での建替は敷地面積からも困難である。
14	・今後、躯体の老朽化、給排水設備の補修工事が懸念事項。工事中の利用者の安全確保と生活の場の提供をどう考えるか？
15	・2024年度に屋上防水と外壁塗装の大規模修繕を実施しているが、今後20年後には建替えが必要になるのでは、と感じる。その際の資金や、建替え中の入所者の生活の場所の確保が課題である。
16	・建築年度が新しいため、現段階では特に問題なく、事業も安定的に継続・展開していく予定です。今後の一番の心配事は、数十年先に訪れるであろう建替えの時の代替敷地や代替施設の確保です。
17	・2050年に築50年となり、今後の躯体の維持と次の大規模修繕工事（外壁・屋上防水・空調設備等）費用の捻出。

《その他》

18	・経営の勉強をしていない、現場で活躍した職員が管理者になることもあるため、効率的な経営を意図した施設修繕計画がたてられていないケースが多い。学ぶ場や協議する場がほしい。 ・介護報酬の増加や補助金の増加は必要だと思うが、各自治体が社会福祉施設の必要性や持続性を考慮した関わりを求めたい。でなければ、介護報酬や補助金はもっと必要だという返答にしかならない。
----	---

36

Ⅲ. 意見交換会開催結果概要

37

Ⅲ－1. 意見交換会実施概要

38

1. 開催要領

開催日時、 場所、方法

- 開催日時：2025年3月4日(火) 14:00-16:00
- 方 法：集合とオンライン配信のハイブリット開催

開催目的

参加者間による、地域内の高齢者施設に関する建物・設備の老朽化に関する実態や課題の把握、共有を通じて、人口減少社会を見据えた各地域の介護サービス基盤整備に向けた検討を行う機会と位置付ける。

- ① 築年数が経過した高齢者施設の建物・設備の老朽化の実態や課題の把握・共有
- ② 業務環境の改善や機能向上に向けた取組の共有
- ③ 2040年以降の人口減少社会に向けて、地域全体で介護サービス基盤を整備するための検討を行うきっかけづくり

対象者

- 高齢者施設運営法人、高齢者施設、名古屋市老人福祉施設協議会 等

当日参加者

- 合計13名(法人・施設13)

39

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 開催要領

<当日のプログラム>

時間	所要時間	内容
14:00-14:05	5分	開会・事務局からの説明
14:05-14:10	5分	厚生労働省：令和7年度予算による高齢者施設整備の概要説明
14:10-14:40	30分	2事業者からの報告
14:40-15:10	30分	
15:10-15:40	30分	参加者のみなさまからの質問、意見交換 ・法人・施設の経営を継続していくための課題(建物・施設の老朽化、職員確保、利用者確保 等) ・地域全体の介護サービス基盤整備を進めるうえで、自治体、法人・施設が協働して考えること
15:40-15:50	10分	市、厚生労働省からのコメント(委員による講評)
16:00	—	閉会

ご報告いただいた 法人・施設

- ① 1995(平成7)年4月設立の特養(定員90床)：
社会福祉法人 なごや福祉施設協会
特別養護老人ホーム なごやかハウス滝ノ水
- ② 1994(平成6)年4月設立の特養(定員80床)：
社会福祉法人 緑生福祉会
特別養護老人ホーム 緑生苑

40

Ⅲ－2. ご報告いただいた2法人・施設の概要

41

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

社会福祉法人なごや福祉施設協会
特別養護老人ホームなごやかハウス滝ノ水

42

1. 法人概要

法人設立年、運営している事業

- **法人設立年：**
 - ✓ 1993（平成5）年、名古屋市と名古屋市社会福祉協議会の共同出資により設立された社会福祉法人。
- **運営している事業：**
 - ✓ 特別養護老人ホーム：12
 - ✓ 併設短期入所：12
 - ✓ 通所介護事業所：21
 - ✓ 居宅介護支援事業所：7
 - ✓ ケアハウス：6（軽費老人ホーム：指定管理1を含む）
 - ✓ 高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）生活援助員派遣事業：8住宅
 - ✓ 高齢者いきいき相談室（地域包括支援センターランチ型総合相談窓口）：5

法人が所有する施設の修繕や改築（建替え）等に関すること

- **施設に関する中長期の修繕計画の作成状況：**
 - ✓ 修繕計画（2025（令和7）～2033（令和15）年度）を作成（2025（令和7）年3月）。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与の有無：**
 - ✓ 一級建築士とコンサルタント業務契約（令和5年10月～）を締結。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況**
 - ✓ 法人として、修繕と設備整備に活用できる積立金を、他の積立金（人件費等）と合算せずに確保。
 - ✓ 一部の施設は、修繕積立金を独立して確保している（使用は理事会の承認が必要）。

今後の高齢者分野の事業展開

- 現状維持。新規事業については現在検討していない。

なごや なごや福祉施設協会

43
copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 施設概要、建物・設備の老朽化の状況（滝ノ水）

施設開設年、定員、運営している事業

- 施設開設年：1995（平成7）年4月
- 土地：名古屋市有地（有償貸付契約）。
- 運営している事業：特養（90名）、併設短期入所（10名）、通所介護事業所（38名）、居宅介護支援事業所、高齢者いきいき相談室（地域包括支援センターランチ型総合相談窓口）
- 過去3～5年の待機者：大きな増減はない

【施設外観】



※2 「老朽化の程度」5段階評価で依頼。

なごや なごや福祉施設協会

【建物・設備の老朽化※2の状況（全体）】

	小 ←老朽化の程度→ 大					大規模修繕の実施状況
	1	2	3	4	5	
						延べ3回
01 外壁				○		2016年
02 屋根／屋上防水				○		2016年
03 内装(居室、廊下、階段、食堂、事務室等)				○		2016年
04 電気設備					○	
05 空調設備					○	2015年、2016年
06 給排水設備、ガス					○	
07 エレベーター等昇降機					○	2023年
08 消防設備				○		
09 その他の設備機器						2023年(電話、ナースコール)

3. 建物・設備の老朽化の主な状況（滝ノ水）

外壁等（大規模修繕:1回(2016年)）

- ・ 工事後にも外壁にクラックが入り、台風の後など、室内の壁と床の隙間から雨水が漏れてくることもある。
- ・ 地盤沈下により、配管設備部分の土がくぼんでしまう。穴が広がるたびに土で埋めるが、しばらくするとまた穴があいてしまう。

▼配管設備部分のくぼみ



内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）（大規模修繕:1回(2016年)）

- ・ 2016年の大規模修繕の際に廊下のクロスも貼り替えてはいるが、年数経過により、弱いところから剥がれている。
- ・ 特に2階が全般的に壁紙のめくれがひどい。

電気設備

- ・ 開設当初から、地下室に自家発電装置を設置している。メーカーの耐用年数（15年程度）を超えて使用している状況。定期的な点検、部品交換をしているが、できれば更新したい。
稼働可能時間が3時間であり、BCPの観点から課題。
- ・ 電気設備全体については、資金の他にも燃料タンク、設置場所、騒音問題等、課題が多く、すぐには更新できない状況。

▼自家発電設備

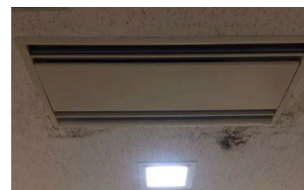


3. 建物・設備の老朽化の主な状況（滝ノ水）

空調設備（大規模修繕:2回(2015年、2016年)）

- ・ 2015年に空調設備の冷温水発生機と冷却塔、関連するポンプを交換。2016年に全館空調室内機を更新。
- ・ 配管は手つかず状態であり、保温材を取り替えていないことによって、夏の湿気が多い時期に結露した水分を吸いきれない状態になってしまい、天井に結露した水が染み出し、黒カビが発生。その都度修理している。
- ・ 業者に相談したが、保温材そのものの劣化であるため、根本的な解決にはならないとのこと。

▼天井の黒カビ



給排水設備、ガス

- ・ 開設当初から同じ給排水設備を継続して使用。
- ・ 同じ時期に建てられた別の施設では排水管がボロボロになっていたり、継ぎ目から水が漏れていたりと劣化が進んでいるため、当施設でもいつ表面化するかわからない。
- ・ 2023年度初め、1階の利用者トイレ内の壁際の床面に水漏れがあり、トイレの裏側にある職員の更衣室にまで染み出してしまった。結果的には利用者トイレの、小便器の給水部分の不具合が原因であると分かったが、半年ぐらい原因が分からず、その間は布や紙を置いて対処していた。（現在は工事済み）

3. 建物・設備の老朽化の主な状況（滝ノ水）

エレベーター等昇降機（大規模修繕：1回（2023年））

- ・ 大型エレベーターと小型エレベーターの2機を利用（いずれも油圧式）。
- ・ メーカーから、油圧式からロープ式への変更を推奨されていた。
- ・ 昨年度、名古屋市の「民間特別養護老人ホーム長寿化対策補助金」を活用し、小型エレベーターを油圧式から油圧式にリニューアルをした。
 - ✓ 油圧式から油圧式に更新した理由は、工期、音、匂い、振動等、利用者の生活に影響がでることを考慮したため。
 - ✓ 油圧式から油圧式への交換の場合の工期は約4～5日。油圧式からロープ式への交換の場合、40日間停止する必要があった。
- ・ 大型エレベーターは、メーカーの推奨する耐用年数を超え、部品交換の保有期限も過ぎてしまっている。今は、入手できる部品でなんとか対応している。

▼エレベーター（小）



▼消防設備



copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

消防設備

- ・ 開設当初からのものを引き続き使用している。スプリンクラー系統の配管についても同じように劣化をしている可能性があるが、何がどこまで劣化しているか、わからない。
- ・ 火災感知器等は、総合点検が入った際に都度交換をしているため、今の段階では運営上問題はない。

 なごや福祉施設協会

4. 建物・設備の老朽化対応を進めるうえでの課題（法人全体）

優先順位付けの判断の難しさ、土地の確保

- ・ 1施設だけでも給排水やエレベーター、電気設備等、不安要素が多い。さらに、平成5年から約7年の短期間に23施設が建設されているため、老朽化による課題も一気に起こっている状態。そのため、どの施設から、どの設備からという、更新の優先順位付けが難しい。
- ・ 建替えについては、名古屋市内で移転先として利用する施設の土地、建物の確保が難しい。

修繕費の高騰、作業人材の不足等

- ・ 空調設備の更新についても、今までなら8000万円ほどの費用で済んだが、今では1億円を超える状態である。
- ・ 作業員の不足により、年度内に工事ができないとも言われている。

記録の消失

- ・ 竣工図や設計図が図面通りでない場合がある。受水槽を更新した他の施設では、地下に設置している機器を更新する場合、壁の一部が簡単に撤去できるような構造になっていたが、竣工図では記載がなく、現場にも標識がなく職員の引継ぎもなく、部品を分解して再度組み立てなければならぬため、工期と工事代が大幅に上がるところであった。幸い、設計図から簡易的な壁を撤去できることが判明し、短い工期で工事できた。
- ・ 特に見えない部分は、10年、20年経過することで、施設でも、当時工事をしてくれた業者でも記録がなくなったり、覚えていてくれる人がいなくなってしまう、今後修繕に対する時間や資金、労力が増えてしまうのではないかと懸念を感じている。

 なごや福祉施設協会

4. 建物・設備の老朽化対応を進めるうえでの課題（法人全体）

工事中の利用者の生活への支障

- ・ 抜本的な配管工事等大規模な修繕を実施する際、入所サービスをいかにして継続できるか。

他機関との合築施設について

- ・ 市営住宅、コミュニティセンター等との合築施設の場合、原則として合築施設のスケジュールで改修時期が決まる。その合築施設の計画に合わせて、当法人も経費按分で負担をする必要がある。
- ・ 資金面に加え、調整事項も発生するため、留意が必要。

補助の支給タイミング、使用条件

- ・ 補助金の申請をしても、支給時期は申請した次の年になってしまう。そのため、使いたいときに使えない。
- ・ 毎年補助率や補助内容等が変化している。補助金の条件も決まっており、法人全体で一部の施設にしか活用できない、ということもある。

補助金に関する情報収集

- ・ 補助金を活用できることは心強い。共同募金会や民間の補助金を活用して備品の購入もしている。
- ・ 補助金の情報が多く、全部把握できない。また、気づくのが遅れ、申請時期に間に合わなかったこともあった。

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(1) 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

中長期的な大規模修繕計画の策定

- ・ 2013（平成25）年度に、大規模修繕計画を作成。（設備の更新計画）→ 概ね終了。
- ・ 2025年3月「各施設の計画保全(予防保全)計画」策定
- ・ 2025年3月「施設の長寿命化・保全のあり方基本方針」策定
- ・ 法人内の建物の多くが鉄筋コンクリート造りであるため、耐用年数は60～65年と言われている。構造体の耐用年数まで使うことを目標にリニューアル改修などの手法によって機能を向上又は回復させることにより、名古屋市のアセットマネジメントと同様に、最長80年まで継続したいと考えている。施設を建替えるべきか、80年継続できるように修繕をするのか、築40年の年度に「構造体耐久性調査」を実施。その結果に基づき各施設の「長寿命化整備計画」を策定。整備に着手していくという基本方針を現在作成している。今後10年は、計画保全、応急保全を実施しつつ、「施設をどのような形で残して行くのか」を考える10年になるかと思う。

法人としての修繕積立金の確保

- ・ 法人として修繕積立金を積立しており、理事会を通してから計画的に取り崩すようにしている。また必要な金額によって取り崩すか否かの判断をしている。改修や機器更新でその都度取り崩しているが、すべての修繕に充てる十分な積み立てがあるわけではない。将来の建替え費用の確保も課題となっている。
- ・ 施設独自の積立金がある場合は、施設の積立金から支払って、必要な修繕を行っている。

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(2)経営の継続、今後の事業展開に向けて期待する支援策

介護報酬等の算定見直し

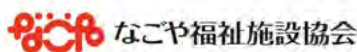
- ・ 老朽化対応も見込んだ実勢に見合うよう、居住費や介護報酬を見直すことによって、建物、設備の修繕等の見通しや対応がしやすくなるのではないかな。

補助金支給のタイミング

- ・ 改修が必要なタイミングで補助を受けられると、大変ありがたい。

職員確保

- ・ 職員（特に介護職員）の確保が極めて深刻な状況であるため、施設サービスを継続して提供できるよう、介護業界が仕事として選ばれるための民間企業並みの給与水準獲得に資する介護報酬制度や、社会的認知度が高まる取組などが必要ではないかな。



51

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

社会福祉法人緑生福祉会
特別養護老人ホーム緑生苑

52

1. 法人概要

法人設立年、運営している事業

- **法人設立年：**
 - ✓ 1993（平成5）年6月
- **運営している事業：**
 - ✓ 特別養護老人ホーム：2
 - ✓ 併設短期入所：2
 - ✓ 通所介護事業所：2
 - ✓ 居宅介護支援事業所：2
 - ✓ ケアハウス：1

法人が所有する施設の修繕や改築（建替え）等に関すること

- **施設に関する中長期の修繕計画の作成状況：**
 - ✓ なし。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与の有無：**
 - ✓ 各施設が計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況**
 - ✓ 法人として計画的に確保しておらず、内部留保にあたる金額から拠出している。

53

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 法人概要

今後の事業展開

- **一部の事業の規模拡大を検討：**
 - ✓ 居宅介護支援事業所
- **一部の事業の定員規模の縮小を検討無：**
 - ✓ ケアマネジャーや介護職のキャリアパスの充実のため、居宅介護支援事業所の居宅ケアマネジャーの人数増加を検討

54

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 施設概要、建物・設備の老朽化の状況

施設開設年、定員、運営している事業

- 施設開設年：1994（平成6）年4月
- 土地：法人設立者が購入。
- 運営している事業：特養（80名）、併設短期入所（10名）、通所介護事業所（25名）、居宅介護支援事業所
- 待機者：減少傾向

【2施設の Mascot キャラクターと外観】



※2 「老朽化の程度」5段階評価で依頼。

【建物・設備の老朽化※2の状況（全体）】

	小 ← 老朽化の程度 → 大					大規模修繕の実施状況
	1	2	3	4	5	延べ16回
01 外壁		○				2008年、2023年
02 屋根／屋上防水			○			2008年、2020年、2023年
03 内装(居室、廊下、階段、食堂、事務室等)				○		2020年
04 電気設備			○			2019年
05 空調設備					○	2014年、2018年
06 給排水設備、ガス				○		2012年
07 エレベーター等昇降機				○		
08 消防設備			○			2019年
09 その他の設備機器				○		・2017年(機械浴更新) ・2018年(大浴ろ過循環装置改修) ・2020年(介護システム更新) ・2021年(wifi、見守りセンサー) ・2023年(インカム)

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

3. 建物・設備の老朽化の主な状況

外壁（大規模修繕：2回（2008年、2023年））

- 外壁にクラックが入り、雨水が入って壁がボロボロに崩れてしまった場所もある。
- 外壁については定期的な修繕が必要。

屋根／屋上防水（大規模修繕：3回（2008年、2020年、2023年））

- 屋根の劣化により、天井から水漏れが発生したこともある。
- 屋上防水シートの張替え工事を行っている。

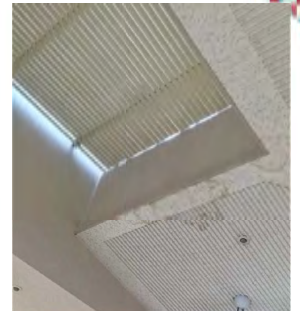
内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）（大規模修繕：1回（2020年））

- 空調設備の水漏れにより、居室や食堂の壁紙がに黒カビが発生したり、壁紙がはがれてしまった箇所もある。

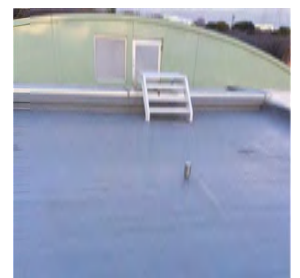
空調設備（大規模修繕：2回（2014年、2018年））

- 2014年に電気（熱源）工事で、熱源をガスに変更した。ただ、利用者の居室等の設備は当初のままなので、更新が必要。
- 毎年、どこかで水漏れが発生しており、その度に修繕費がかかる。2020年から、コロナ禍により換気を強化したことで、より水漏れが悪化した。結露が発生して、水が大量に漏れてしまったが、発生箇所がわからず大変だった。
- 一番ひどかったのは、空調設備からの水漏れにより、防火設備にエラーが発生し、延々と火災報知器が鳴りやまなくなってしまった。
- 現在、最大の課題は、空調設備。利用者さんの健康問題に関わるので、非常に重大。ただ、更新するのに予算1億円かかると言われ、躊躇してしまっている。

▼天井の雨漏り跡



▼屋上防水



▼壁の黒カビ

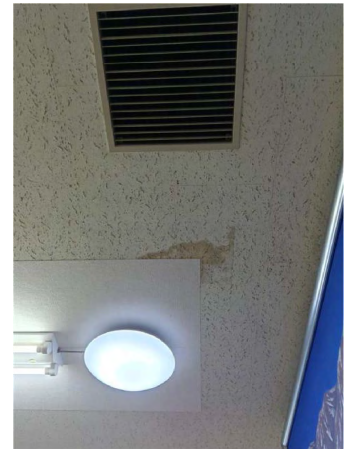


3. 建物・設備の老朽化の主な状況

給排水設備、ガス（大規模修繕:1回(2012年)）

- ・トイレが頻繁に詰まってしまう。当時の排管や設計の問題で、排管の管が長く、また、節水タイプのトイレは水圧が弱く、途中で流れが止まってしまうという。
- ・その都度、強烈な水圧に排管が耐えられるか心配しながら、業者に流してもらっている。

▼排管からの水漏れ跡



エレベーター等昇降機

- ・大型エレベーターとダムウェーター2機を利用。
- ・エレベーターが故障、停止することで生じている課題としては、お風呂が1階にしかないため、上階の利用者が入浴できなくなってしまうこと。仮にエレベーターの工事をすると、工期が1か月かかると言われているので、その間、お風呂に入れなくなってしまう。
- ・またダムウェーターが使えなくなると、食事を上階に運ぶ必要があり、職員の業務負担が大きくなってしまう。
- ・今後10年を見据えて、修繕で対応しようとする、現在の物価の想定で毎年50万円必要になると、業者から言われている。ただ、今使っている機種の子供の供給がストップする可能性もある。
- ・一方、今交換するとなると、見積書で3,500万円と言われている。

57

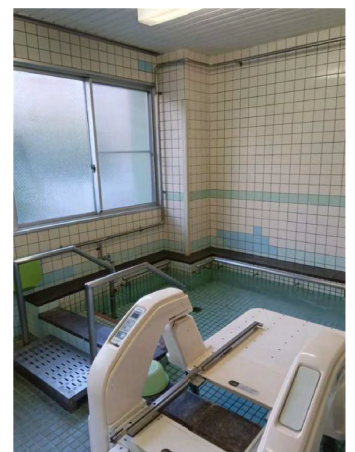
copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

3. 建物・設備の老朽化の主な状況

浴槽設備（大規模修繕:1回(2018年)）

- ・2018年に、浴槽の循環型ろ過装置を更新した。だが、毎日のことなので、ろ過機の交換が必要と言われている。
- ・現在、大きい浴槽のろ過装置交換が必要と指摘されている。

▼浴槽



▼浴槽



▼シャワー



58

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

4. 建物・設備の老朽化対応を進めるうえでの課題

計画的な経営の難しさ

- ・これまで、きちんと修繕計画を立てているわけではなかった。これまでは内部留保から修繕に関する費用を支出してきたが、それを続けると赤字になる。
- ・今回のアンケート調査で、自分たちの修繕の履歴や、どれだけ支出したかを確認できた。過去には戻れないが、修繕、人材確保・育成含め、すべてにおいて計画的な経営の重要性を感じている。

修繕と、改築(建替え)の判断の難しさ

- ・大規模修繕や、改築(建替え)の検討の必要性は理解している。改築(建替え)には巨額の資金が必要になるため、大規模修繕をしながら延命させるほうが賢明かと考えている。
- ・名古屋市の場合、2040年以降も高齢者人口は伸び続けるという試算も出されており、いつまでにどこまで修繕等が必要かという判断が難しい。

修繕費等の高騰等

- ・以前と比較して、空調設備の更新やエレベーターの更新にかかる金額は、大幅に上昇している。
- ・長期修繕計画の作成を業者に依頼したところ、500万円必要と言われ、踏み出せずにいる。

改築(建替え時)の移転先施設の土地、建物の確保

- ・仮に改築(建替え)を想定した場合、利用者の移動も必要になると言われているため、移転先の土地の確保が必要。

59

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(1) 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

経営者としての学びの追求

- ・法人自ら勉強していく必要があると感じている。最近では、特に、加算を組み合わせたり、業務改善もあわせて進めることで、法人自らによる施設運営の改善が求められている。
- ・事業者団体の研修等に参加して経営の勉強をしたり、そこで知り合った他施設の先進的な取組を参考にしている。加算取得をめざして業務改善も進めており、経営が改善している。

人材確保、定着に向けた取組

- ・2023年から外国人スタッフの受入を開始。介護職員29名のうち、5名が外国人スタッフ。
- ・長く勤めてくれている職員が安心して働けるよう、働きながら学べる仕組みの構築をめざしている。
- ・当施設は上下関係や職種に関係なく意見を言い合える職場と感じており、長く勤めてくれている職員、退職しても戻ってきてくれる職員が多い。それでも、今後の職員確保の課題は非常に大きい。

介護システムの更新、ICT化の推進

- ・2020年以降、補助金を活用し、介護システムの更新やICT化を進め、業務効率化や、職員間での情報共有、法人事務の効率化等を進めている。
- ・コロナ禍で面会制限となったことにより、画像の共有やツールの多様化を進め、ご家族との面会手段を多く設けたり、利用者の様子をご家族に随時お知らせできるようになった。
- ・また、画像の共有により、他職種間でも、例えば、けがの様子の共有、対応のスピードが格段に上がった。
- ・職員間、利用者家族とのコミュニケーションや説明力が格段に上がったと感じている。

60

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(2)経営の継続、今後の事業展開に向けて期待する支援策

施設整備、経営者に求めることについての明確化、市や事業者団体との協議

- 名古屋市内でも、これから各施設の老朽化が進んでいくなかで、どれだけ修繕が必要な施設があつて、どれだけお金をかけるかということを、市と施設と一緒に検討していく必要があると思っている。
- 税金を投入していただいている社会福祉施設が個々に考えるのは難しい話なので、事業者団体も含めて、協議する場を作っていただいて、社会資源としての施設を維持するために、最低限経営者が学んでおくべきことを明らかにして共有化するとともに、地域の関係者間で考えるような協議の場があるとよいと思う。
- また、改築（建替え時）の移転先施設の土地、建物が確保されている他の地域の事例もある。名古屋市でも、市と法人間でそのような重要性について協議ができるといいと考えている。

Ⅲ－3. 当日寄せられた意見交換の概要

1. 当日寄せられた質問や意見（全体）

(1)参加者(法人・施設)から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問

- ① 年間売り上げのうちどれくらい積立をしているか。（法人・施設）
- ② 修繕等業者に発注する際、どのくらいの目安で相見積を取るか。また、建物の修繕計画等に関するアドバイザーは必要か。（法人・施設）

(2)参加者(法人・施設、市町村)から、名古屋市、厚生労働省に対する質問

- ① 空調設備の工事や更新に活用できる補助金について教えていただきたい。（法人・施設）

(3)参加者(法人・施設、市町村)から、名古屋市、名古屋市老施協、厚生労働省に対する意見

- ① 補助金の対象を、業務の実情に鑑みて拡大してほしい。（法人・施設）
- ② 活用できる補助金の情報を入手しやすくしてほしい。（法人・施設）

63

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 当日寄せられた意見

(1) 参加者（法人・施設）から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問



法人・
施設

- ① 年間売り上げのうちどれくらい積立をしているか（法人・施設）

- ・ 特に、年間何%、という形で決めているわけではなく、収支状況を見て余剰があった場合、できれば年間1億円～2億円ほど積み立てることを目標としている。



なごや福祉
施設協会様

64

2. 当日寄せられた意見

(1) 参加者（法人・施設）から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問



法人・
施設

② 修繕等業者に発注する際、どのくらいの目安で相見積を取るか。
また、建物の修繕計画等に関するアドバイザーは必要か。（法人・施設）

- ・ だいたい2～3社から相見積もりを取っている。
- ・ アドバイザーとして、昨年から一級建築士と契約を結んでいるが、設計管理も含めると相当な額が必要になる。良心的な金額で専門家に相談できると助かると思う。
- ・ 大規模修繕計画を立てる際、何から優先して取り組むべきかなど、とても対応できなかったため、専門家の存在は必要と考えている。



なごや福祉
施設協会様

65

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 当日寄せられた意見

(1) 参加者（法人・施設）から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問



法人・
施設

② 修繕等業者に発注する際、どのくらいの目安で相見積を取るか。
また、建物の修繕計画等に関するアドバイザーは必要か。（法人・施設）（前頁からの続き）

- ・ 見積は額が大きければ大きいほど相見積を取っている。
- ・ 現在、アドバイザーがいらないため、悩んでいるところ。
- ・ 今着目しているのはAIである。AIの進化が目覚ましいため、アドバイザーとして活用できないかと考えている。



緑生
福祉会様

66

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

【新潟県】

I. 新潟県の概要

II. アンケート調査結果概要

III. 意見交換会開催結果概要

【新潟県】

I．新潟県の概要

II．アンケート調査結果概要

III．意見交換会開催結果概要

1

I．新潟県の概要

2

1. 新潟県の概況

(1)新潟県の概況

人口構成(2020年時点)(将来推計人口より)

- ・ 総人口 : 220万人
- ・ 年少人口 : 24.7万人 (11.3%)
- ・ 生産年齢人口 : 120.9万人 (56.0%)
- ・ 65歳以上人口 : 71.5万人 (32.8%)

2050年までの人口(「にいがた未来創造プラン」、「第9期新潟県高齢者保健福祉計画」、「新潟県の人口移動」より)

- ・ 総人口は1997年(249.2万人)をピークに減少。
- ・ 転出超過の多い年齢階級は「20～24歳」、「15～19歳」。転出理由は「職業」「学業」が多い。
- ・ 75歳以上人口は2030年がピーク。以降は総人口が減少するため、高齢化率は上昇。2040年には39.9%(全国34.8%)となる見込み。



出典

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)』、令和5(2023)年12月22日
- ・ 「第9期新潟県高齢者保健福祉計画」、令和6年3月
- ・ 「第5章 第5章 人口減少問題への対応」、「にいがた未来創造プラン」2018(平成30)年1月(<https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/60893.pdf>)
- ・ 「新潟県の人口移動 令和6年 新潟県人口移動調査結果報告」2025年3月(<https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/439202.pdf>)

	総人口		生産年齢人口 2020-2050増減		75歳以上人口 2020-2050増減		75歳以上人口を支える生産年齢人口	
	2020年 (千人)	2050年 (千人)	増減数 (千人)	増減率 (%)	増減数 (千人)	増減率 (%)	2020年 (人)	2050年 (人)
新潟県	2,201.3	1,525.0	-497.4	-40.4%	41.1	11.0%	3.3	1.8
新潟市	789.3	616.4	-151.1	-32.6%	35.4	29.8%	3.9	2.0
新潟市北区	72.8	48.8	-17.7	-42.9%	2.3	20.7%	3.7	1.8
新潟市東区	134.4	101.2	-28.3	-35.7%	5.4	27.2%	4.0	2.0
新潟市中央区	180.3	158.4	-25.5	-22.6%	10.1	40.8%	4.6	2.5
新潟市江南区	68.0	56.8	-10.1	-26.0%	3.5	34.3%	3.7	2.1
新潟市秋葉区	75.1	57.7	-13.8	-33.0%	2.4	19.3%	3.4	1.9
新潟市南区	43.4	29.0	-12.0	-48.3%	2.0	28.4%	3.6	1.5
新潟市西区	160.7	132.5	-27.1	-28.6%	8.4	34.8%	4.0	2.1
新潟市西蒲区	54.5	32.0	-16.6	-55.8%	1.4	14.1%	3.1	1.2
長岡市	266.9	197.1	-53.6	-35.3%	7.5	17.3%	3.5	1.9
三条市	94.6	63.0	-23.1	-44.1%	1.6	9.5%	3.2	1.6
柏崎市	81.5	51.2	-21.5	-47.4%	0.5	3.3%	3.2	1.6
新発田市	94.9	65.1	-21.8	-41.1%	1.5	9.5%	3.4	1.8
小千谷市	34.1	20.7	-8.9	-49.0%	-0.1	-1.3%	2.8	1.5
加茂市	25.4	13.0	-8.5	-62.1%	-0.2	-4.9%	2.8	1.1
十日町市	49.8	26.0	-13.7	-55.6%	-2.3	-21.0%	2.3	1.3
見附市	39.2	26.9	-9.0	-41.5%	0.7	9.8%	3.2	1.7
村上市	57.4	30.6	-16.6	-56.8%	-1.8	-14.3%	2.4	1.2
燕市	77.2	54.1	-17.8	-40.3%	2.1	17.1%	3.5	1.8
糸魚川市	40.8	22.4	-10.7	-52.3%	-1.9	-20.5%	2.2	1.3
妙高市	30.4	16.2	-9.2	-57.6%	-0.5	-8.7%	2.6	1.2
五泉市	47.6	26.8	-14.1	-55.0%	-0.2	-1.9%	2.9	1.3
上越市	188.0	127.7	-43.3	-41.6%	2.8	8.8%	3.2	1.7
阿賀野市	40.7	24.9	-11.2	-50.6%	0.6	8.4%	3.2	1.4
左濃市	51.5	26.0	-14.0	-57.4%	-3.6	-28.7%	1.9	1.2
魚沼市	34.5	18.4	-10.4	-57.8%	-0.7	-10.2%	2.6	1.2
南魚沼市	54.9	35.6	-13.3	-44.5%	0.7	7.3%	3.2	1.7
胎内市	28.5	17.3	-7.4	-48.2%	-0.1	-2.3%	2.9	1.5
聖籠町	14.3	12.5	-1.8	-21.2%	0.8	42.2%	4.6	2.5
弥彦村	7.7	5.0	-2.1	-49.7%	0.4	30.7%	3.7	1.4
田上町	11.2	6.0	-3.7	-62.1%	0.2	10.3%	2.8	1.0
阿賀町	10.0	3.8	-3.1	-71.6%	-1.3	-42.0%	1.5	0.7
出雲崎町	4.1	2.2	-1.1	-58.8%	-0.2	-17.3%	1.9	0.9
湯沢町	7.8	5.4	-1.8	-43.8%	0.4	23.6%	2.7	1.2
津南町	9.0	4.7	-2.4	-55.1%	-0.6	-28.1%	1.9	1.2
刈羽郡	4.4	3.5	-0.6	-23.5%	0.0	2.1%	3.6	2.7
関川村	5.1	2.3	-1.6	-64.4%	-0.4	-30.6%	1.9	1.0
粟島浦村	0.4	0.2	-0.1	-38.8%	-0.1	-59.8%	1.9	2.9

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 施設整備

第9期における施設整備に関する方針(第9期新潟県高齢者保健福祉計画より)

- ・ 特別養護老人ホーム
 - ✓ 高齢者が住み慣れた自宅や地域で暮らし続けることができるよう、居宅介護サービスの充実を図るとともに、在宅で常時介護が困難な中重度の要介護者のために、地域バランス等に考慮した整備が進むよう支援。
 - ✓ 地域における福祉サービスの拠点となるよう、特別養護老人ホームの各種資源を活かしながら、居宅サービス事業所との併設を促す。
 - ✓ 既存の特別養護老人ホームの一部を、小規模な居住拠点として地域にサテライトとして展開するよう促進。
 - ✓ 入所者の医療や看取りに関するニーズにより的確に対応できるよう、看取り対応の強化等が進むよう支援。
- ・ 介護老人保健施設
 - ✓ 病状が安定し、看護や介護、リハビリテーションを中心としたサービスが必要な要介護者が入所できるよう、地域バランス等を考慮した整備が進むよう支援。
 - ✓ 通所リハビリテーションの実施や訪問看護ステーション等の併設を促すことにより在宅復帰、在宅療養支援機能を充実させる。
- ・ 介護医療院
 - ✓ 今後も転換を予定する施設について、転換が円滑に行われるよう、引き続き、適切な助言や支援を実施。
- ・ 養護老人ホーム、軽費老人ホーム
 - ✓ 市町村がその実情に応じて定める必要な定員の確保を支援。

第9期における施設整備に関する主な補助

内容	補助の実施主体	内容
高齢者施設整備費補助金	県予算	・ 特養(広域型)、養護、軽費、老健の整備(創設、改築、増改築)のために必要な工事費等の補助
新潟県介護基盤整備事業費補助金	地域医療介護総合確保基金	・ (記載略)

出典

- ・ 「高齢者施設整備費補助金交付要綱」(https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/life/50954_204494_misc.pdf)、「別表」(https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/life/50954_204495_misc.pdf)
- ・ 「新潟県介護基盤整備事業費補助金交付要綱」(<https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/425922.pdf>)、「別表」(<https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/425923.pdf>)

Ⅱ. アンケート調査結果概要 (6地域、新潟県内)

5

Ⅱ－1. 法人票 (6地域、新潟県内)

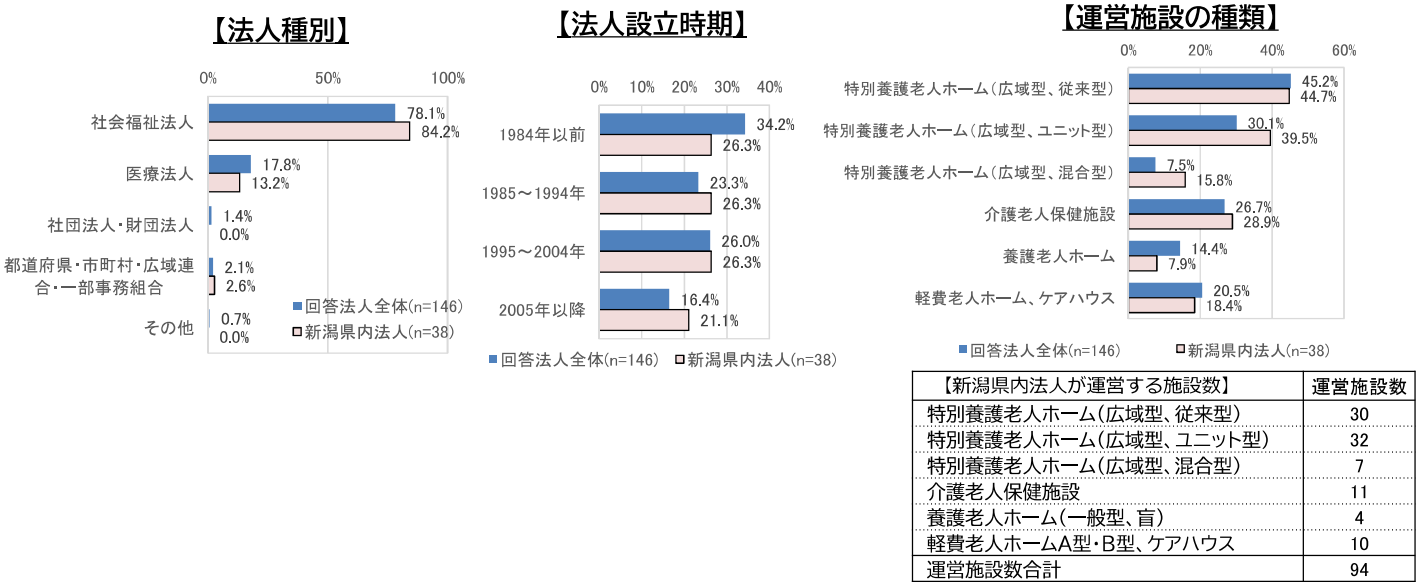
6

【Ⅱ-1.法人票】

(1)回答法人の概要

①法人種別、運営施設の種類の種類等

- 法人種別、設立時期
 - ・ 調査対象地域全体では146法人から回答が寄せられた。そのうち、新潟県内で高齢者施設を運営する法人（以下「新潟県内法人」という。）からの回答は38法人。「社会福祉法人」が32法人（84.2%）、「医療法人」が5法人（13.2%）を占めている。
 - ・ 新潟県内法人の法人設立時期は、「1984年以前」、「1985～1994年」、「1995～2004年」いずれも26.3%であった。
- 運営施設の種類の種類
 - ・ 新潟県内法人が運営している施設の種類は、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が44.7%で最も多く、次いで「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」39.5%、「介護老人保健施設」28.9%、「軽費老人ホーム・ケアハウス」18.4%の順。
 - ・ 新潟県内法人が運営する施設数は全体で94施設であり、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が30施設、「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が32施設、「介護老人保健施設」が11施設、「軽費老人ホーム・ケアハウス」が10施設。

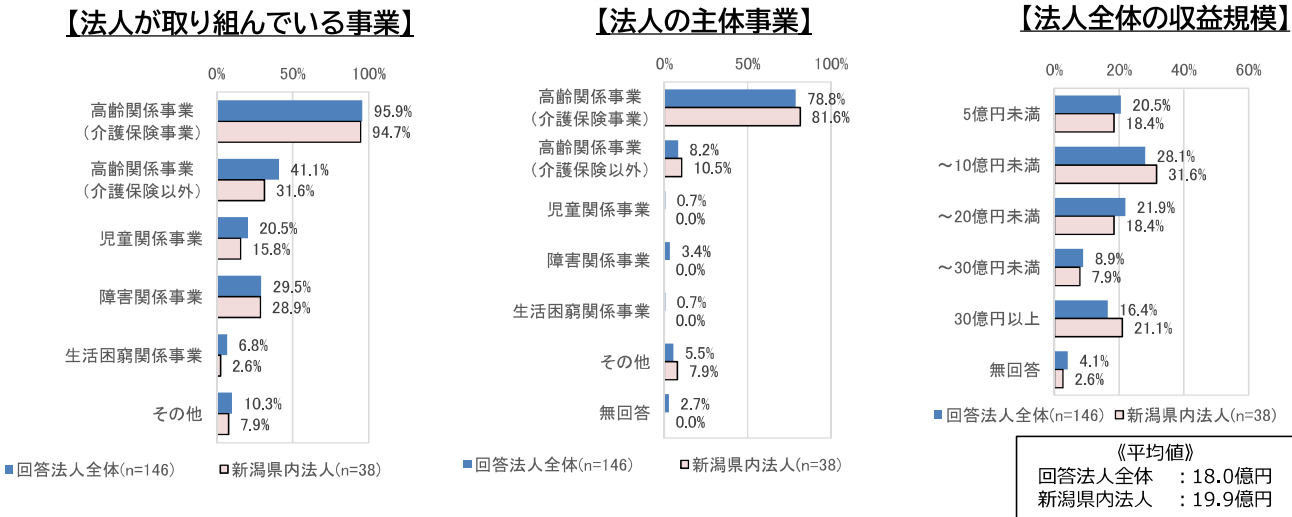


【Ⅱ-1.法人票】

(1)回答法人の概要

②法人が取り組んでいる事業等

- 法人が取り組んでいる事業、主体事業
 - ・ 新潟県内法人では、「高齢関係事業（介護保険事業）」に取り組んでいる法人が94.7%、「高齢関係事業（介護保険以外）」が31.6%、「障害関係事業」が28.9%を占めた。
 - ・ 主体となっている事業は、「高齢関係事業（介護保険事業）」が81.6%を占めた。
- 法人全体の収益規模（令和5年度）
 - ・ 新潟県内法人の収益規模は、「5億円未満」が18.4%、「～10億円未満」が31.6%であり、10億円未満が半数近くを占めた。新潟県内法人における収益規模（令和5年度）の平均値は19.9億円であった。



【Ⅱ-1. 法人票】

(2) 施設の修繕や改築(建替え)

① 中長期の修繕計画等

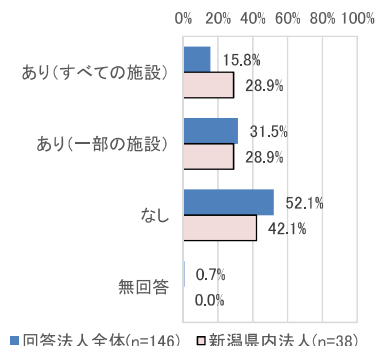
● 中長期の修繕計画の作成状況

- 新潟県内法人では、施設の修繕や改築（建替え）等に関する中長期の修繕計画について、「あり（すべての施設）」、「あり（一部の施設）」いずれも28.9%であり、「なし」と回答した法人は42.1%を占めた。

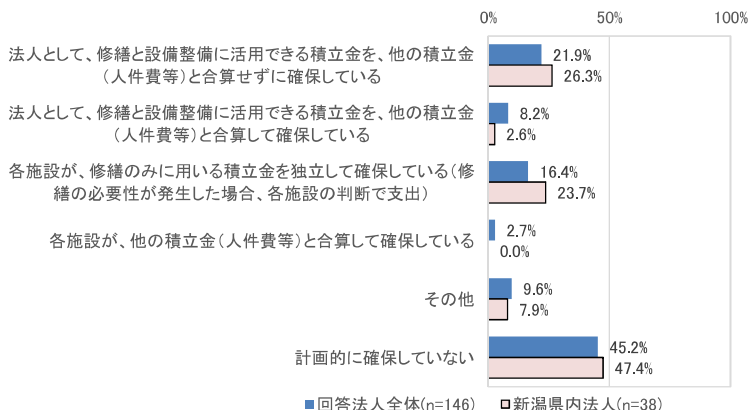
● 積立金の準備状況

- 施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況について、新潟県内法人では「計画的に確保していない」と回答した割合が47.4%を占めた。
- なお、法人、施設として準備している大規模修繕や改築（建替え）等に活用できる積立金の合計額（令和6年度時点）は、新潟県内法人の平均値では13,872万円であった。

【中長期の修繕計画の作成状況】



【積立金の準備状況】



法人、施設として準備している大規模修繕等や改築(建替え)等に活用できる積立金の合計額(令和6年度時点)
 回答法人平均値 : 16,434万円
 新潟県内法人平均値 : 13,872万円

9

【Ⅱ-1. 法人票】

(2) 施設の修繕や改築(建替え)

② 今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な施設数

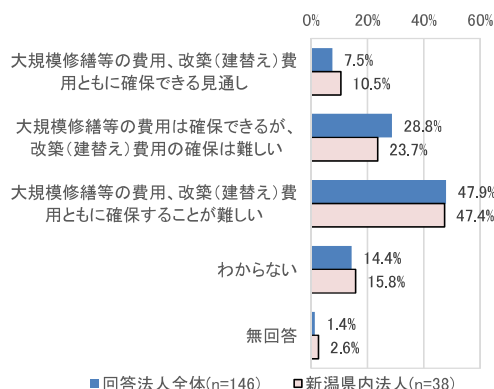
● 今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等に備える費用の準備状況

- 新潟県内法人のうち、「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保できる見通し」と回答した法人は4法人（10.5%）にとどまり、「大規模修繕の費用は確保できるが、改築（建替え）費用の確保は難しい」法人が23.7%、「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保することが難しい」法人が47.4%を占めた。

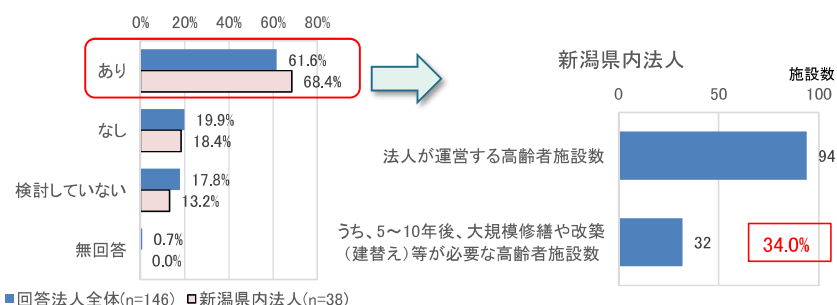
● 今後(5～10年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数

- 新潟県内法人のうち、今後（5～10年後）、大規模修繕や改築（建替え）等が必要な高齢者施設が「ある」と回答した法人は68.4%を占めた。対象となる施設数は、合計で32施設であり、新潟県内法人が運営する高齢者施設数94施設の34.0%を占めている。

【今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等に備える費用の準備状況】



【今後(5～10年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数】



10

【Ⅱ-1. 法人票】

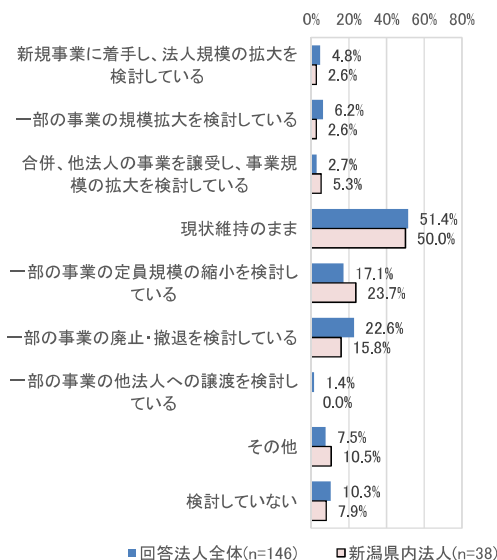
(3) 今後の事業展開及び課題

① 今後の高齢者分野での事業展開

● 今後の高齢者分野の事業展開(複数回答)

- 新潟県内法人のうち、高齢者分野における今後の事業展開に関して「現状維持のまま」と回答した法人が50.0%を占めた。「(一部)事業規模の拡大を検討している」と回答したのは3法人、一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」を検討している法人は11法人であった。
- 事業規模拡大等を検討しているサービスとしては、介護老人福祉施設が挙げられていた。一方、事業規模縮小等を検討しているサービスは、介護老人福祉施設や短期入所生活介護、介護老人保健施設、養護老人ホームなどのほか、通所介護や訪問介護、認知症対応型共同生活介護などが挙げられていた。

【今後の高齢者分野の事業展開】



【規模拡大・縮小等を検討している事業】

《新潟県内で高齢者施設を運営する法人の回答》

- 一部事業の規模拡大、他法人の事業譲受を検討
 - ・介護老人福祉施設
- 一部事業の規模縮小を検討
 - ・介護老人保健施設
 - ・短期入所生活介護、認知症対応型共同生活介護
 - ・短期入所生活介護を今の半分(10床に減)。特養を6床減
 - ・介護老人福祉施設
 - ・短期入所生活介護、通所介護
 - ・介護老人福祉施設及び併設短期入所介護
 - ・養護老人ホーム
 - ・訪問介護、通所介護
- 一部事業の廃止・撤退を検討
 - ・短期入所生活介護
 - ・短期入所生活介護、認知症対応型共同生活介護
 - ・短期入所生活介護、通所介護
 - ・居宅介護支援

11

【Ⅱ-1. 法人票】

(3) 今後の事業展開及び課題

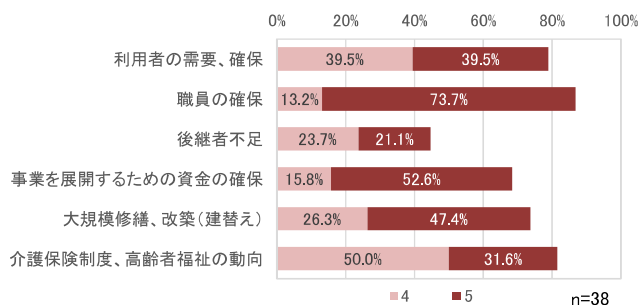
② 法人運営の課題

● 今後の法人運営の課題

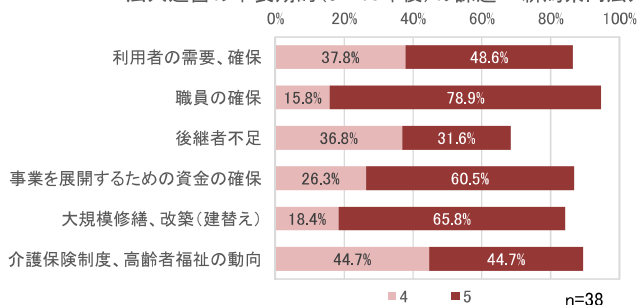
- 新潟県内法人に対して短期的(3年以内)及び中長期的(5~10年後)に分け、法人運営における課題の大きさの程度を5段階評価で確認したところ、いずれにおいても「職員の確保」が最も大きな課題として挙げられていた(5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的(3年以内)では73.7%、中長期的(5~10年後)では78.9%)。
- 「大規模修繕、改築(建替え)」について、5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的(3年以内)では47.4%、中長期的(5~10年後)では65.8%であった。

【今後の法人運営の課題】

法人運営の短期的(3年以内)の課題 -新潟県内法人-



法人運営の中長期的(5~10年後)の課題 -新潟県内法人-



12

【Ⅱ-1.法人票】

(4)中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(新潟県内法人)

《修繕や建替え等、それに伴う利用者に提供するサービスへの支障》

1	・建物の老朽化による修繕が必要。雨漏り、壊れた部分の修繕。設備も古くなってきたために故障などが考えられる。それらにより入所者さんへのサービスの低下が懸念される。
2	・設備老朽化故障により提供するサービスに支障が出るおそれがある

《利用者の減少、職員の確保、定着》

3	・建物は2014年建設であるため懸念はないと考えるが、設備の老朽化入替は順次行っていかななくてはならない。特養の運営は介護保険制度により収支が大きく左右される。また、職員を確保していくための人件費増等が懸念される。
4	・地域の人口減やさらなる少子高齢化により、経営環境の変化とその対応が見通し難しくなりつつある。

《修繕や建替えに伴う費用、資金の確保》

5	・大規模修繕の費用が高騰していきます。収益の少ない事業をしながら大規模修繕の費用を積み立てていくことが非常に困難です。
6	・資金負担の増加による収益圧迫、返済原資不足。
7	・人件費、光熱費等諸物価が高騰する中、施設整備積立金の計画的な確保もままならず、今後予想される大規模修繕や建て替えへの対応に苦慮している。
8	・現在、建物・設備に関する補助金は、創設に関するものが優先され、改築や大規模修繕に活用できる補助金が少ない実態がある。2040年の高齢者人口ピークアウトを見据え、既存の建物や設備の改築や大規模修繕に活用できる補助金の拡充を強く希望する。
9	・当法人は、2011年から2014年までの短期間に3施設を開設したため、設備の老朽化に伴う修繕費が一気に増加する恐れがあり、今後ますます厳しい収支状況になることが予想される。

13

【Ⅱ-1.法人票】

(4)中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(新潟県内法人)

《修繕や建替えに伴う費用、資金の確保》(続き)

10	・現在、築33年の特養では、毎年数千万円規模の大規模修繕を計画せざるを得ないが、直近では令和7年度に1億円超規模の個別空調化（エアコン）工事と屋根防水工事等を予定している。2040年には築49年となり建替えも視野に入ってくる時期であるが資金面では現実的でなく、法人単独では極めて困難である。
11	・積立金不足により改修ができなくなり、補助金も少なくなれば事業が継続できない可能性がある。
12	・施設建物・設備の更新、大規模修繕を行える必要最低限の資金を残すことも難しく、最低限の資金を残せたとしても、借入額も借入返済額も大きく膨らみます。返済しながらの人件費積立金や大規模修繕積立金、減価償却相当額を積立てて行けるかが大きな懸念事項です。
13	・少子高齢化と人口減少、従業員の確保ができず、修繕、設備投資にまで資金を回せない。

《その他》

14	・1980年代後半から1990年までに行政主導で建設、運営されてきた介護施設は、大きな変革を経てご利用者は施設を選択できるようになった。そして経営努力が求められるようになった。また数年目からは民間企業同様「生産性の向上」「M&A」等経済界で使用されている言葉が公に出され、ますます経営が求められ、横並びの運営は過去のものとなった。その中で行政主導で設立を後押しされた特別養護老人ホームは40年を迎え建て替えまたは大規模改築の時期がきているが、どちらにせよ莫大な資金が必要となる。今後福祉政策の方向がどのようになるのか見極めがつかないなか、決断ができにくい現状だと思われる。私たち法人も移転新築をもくろんでいるが、資金規模、移転先、併設施設の形態等どうすべきか、上述した理由で悩んでいる。
15	・当初施設の全面的な建替えを予定していたが、物価高騰等により建設コストが膨れ上がり、到底返済しきれない額となった。とはいえ、利用者ニーズを踏まえ、建替え規模をサテライトの特養に縮小し計画。並行して老朽化している施設の改築も必要であるが、外装や屋根、エレベーター更新、空調設備更新、給排水配管再整備等が必要であり、希望通りの居室の整備まで資金が追いつかない。一定額の借入れは覚悟しているが、毎年返済していくだけの資金を賄えるか極めて不透明な状況である。 ・当法人のみの事業継続を考えればいいのであれば、事業規模の縮小や在宅サービスからの撤退等でのいいていくことも可能と思われるが、地域でサービスの受け皿が少なくなり、地域住民へ悪影響となることが懸念される。
16	・全ての施設が老朽化する事になりますが、全てを新築、大規模改修する資金を捻出することは不可能と考えます。 ・同一圏域のサービス必要数を分析し、どのサービスを残すのかを検討する必要がある、行政主導で運営法人の調整を行うことが必要となります。

14

Ⅱ－2. 高齢者施設票 (6地域、新潟県内)

15

【Ⅱ－2. 施設票】

(1) 回答施設の概要

① 施設種別、竣工時期

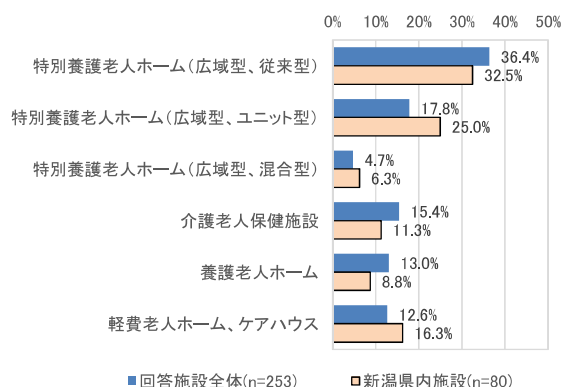
● 施設種別

- 調査対象地域全体では253施設から回答が寄せられ、新潟県内では80施設（以下「新潟県内施設」という。）から回答が寄せられた。新潟県内施設の内訳は、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が32.5%で最も多く、次いで「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が25.0%、「軽費老人ホーム・ケアハウス」が16.3%の順であった。

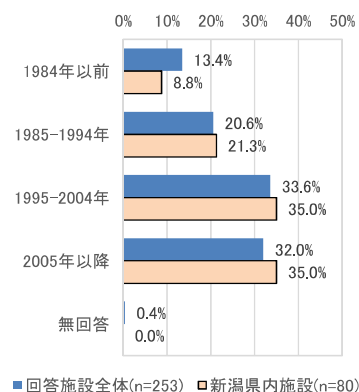
● 竣工時期

- 新潟県内施設の施設の竣工時期は、「1984年以前」（竣工後40年以上経過）が8.8%、「1985～1994年」（竣工後30～40年）が21.3%、「1995～2004年」（竣工後20～30年）及び「2005年以降」（竣工後20年未満）がともに35.0%を占めた。

【施設種別】



【施設竣工時期】



【Ⅱ-2.施設票】

(1)回答施設の概要

②入所定員数、待機者(入所申込者)の推移

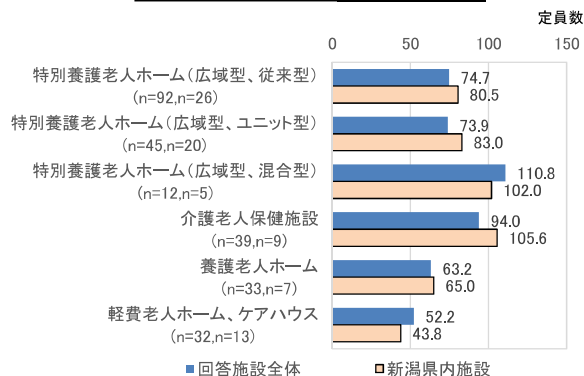
● 入所定員数

- 新潟県内回答施設の種別別に平均入所定員数をみると、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」等では約80人、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」等では約83人、「介護老人保健施設」では約106人であった。

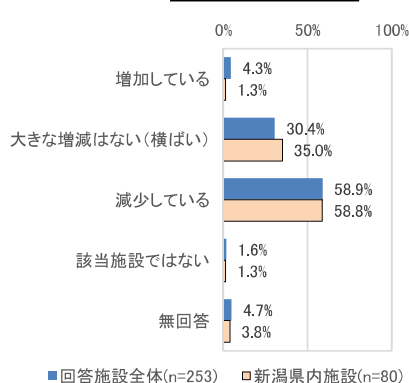
● 過去3～5年間の、待機者(入所申込者)の推移

- 新潟県内施設の回答では、待機者の推移として「減少している」が58.8%を占めた。

【平均入所定員数(施設種別)】



【待機者の推移】



17

【Ⅱ-2.施設票】

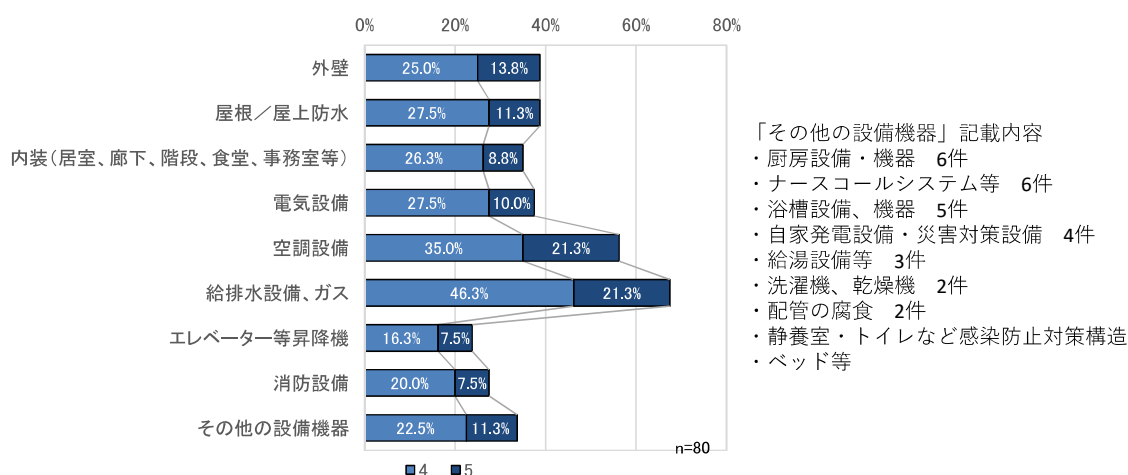
(2)建物・設備の老朽化の状況

①老朽化の程度

● 老朽化の程度

- 老朽化による機能低下や劣化の状況の例に該当する数の多さ等から、建物や設備の老朽化の程度について5段階評価での回答を依頼した（評価数値が大きくなるに従い、老朽化による機能低下や劣化の状況が大きい）。
- その結果、新潟県内回答施設では「給排水設備、ガス」や「空調設備」の機能低下・劣化が進んでいると回答した施設が5～6割を占めた。また、「外壁」、「屋根／屋上防水」、「内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）」、「電気設備」、「その他の設備」に関して機能低下・劣化が進んでいると回答した施設が3～4割程度みられた。

【建物・設備の老朽化の程度4・5の割合】（新潟県内施設）



18

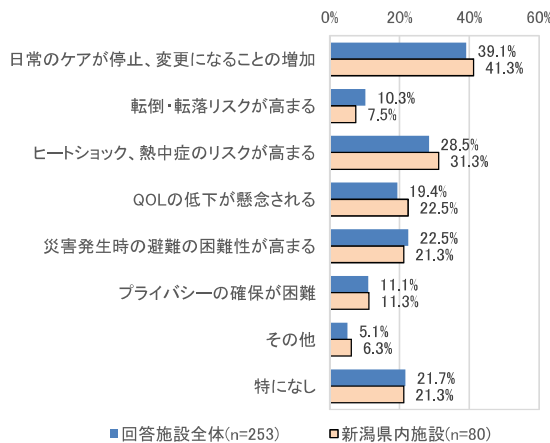
【Ⅱ-2.施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題

- 選択肢回答
 - ・建物や設備の老朽化により、利用者の安全性や生活の質向上に関して生じている課題を確認した。
 - ・その結果、新潟県内施設の回答では「日常のケアが停止、変更になることの増加」が41.3%で最も多く、次いで「ヒートショック、熱中症のリスクが高まる」(31.3%)、「QOLの低下が懸念される」(22.5%)、「災害発生時の避難の困難性が高まる」(21.3%)、「プライバシーの確保が困難」(11.3%)、「転倒・転落リスクが高まる」(7.5%)の順であった。
- 自由記述回答
 - ・建物・設備の老朽化によって利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題の具体的内容では、空調設備や給排水設備等の故障によって利用者の健康管理や安全性確保に対するリスク、ケアを提供する職員の負担の増加等を指摘する回答が寄せられている。

【利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題】



19

【Ⅱ-2.施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題(自由記述回答(新潟県内施設))

≪外壁、屋上／防水シート≫

1	・居室での雨漏りや電動ベッドの故障により、入居者と職員双方に大きな不安と労力をかけている
2	・雨漏りの修繕による行動制限
3	・災害時、劣化した壁面の落下等により、高齢者避難経路の確保が困難になる。

≪電気設備≫

4	・受電設備（キュービクル、送電ケーブル等）は1998年の移設時から交換されていないため耐用年数を大きく超えている。交換には多大なコストのほか停電しての作業を要するが、設置されている自家発電装置ではスプリンクラーにしか給電されないため生活や介護に大きな支障が生ずる。
5	・高圧受変電設備の老朽化により、電気保安協会から設備の交換を求められており高額な費用が必要（来年度交換予定）

≪空調設備≫

6	・居室の空調について 故障により取替を依頼するが猛暑や寒い時期に早急な取替工事ができない。
7	・ユニット型個室のため、居室のエアコンの不具合が生じると影響が大きい。（代替居室もないため、居室の戸を開けて対応など）家庭用ルームエアコンであり、台数が多く、費用が掛かる。
8	・空調設備の老朽化により、適度な温度調節ができない。
9	・ユニット系空調設備（エアコン）の故障によりユニット共用部の冷暖房が長期間稼働できなくなる。
10	・空調などのインフラや入浴設備が故障する事により、入居者の生活に大きな影響が生じる可能性がある。
11	・エアコン設備について、基盤交換が続いているが、その基盤も製造中止となっており、ストック分しかない。今後全交換となると1基あたり70万程度の支出が見込まれる。その際には適正な室温管理に支障が出る恐れがある。
12	・エアコン等の空調機設備の老朽化により、都度機器を取り換えてはいますが、故障する事もあり、年間通じて適切な空調温度で対応できないことが時々あります。そのため、災害発生時及び熱中症等のリスクの心配が懸念されます。
13	・空調設備の故障・・・部品が無くなっている為交換修理ができない。
14	・ガスで全館空調設備につき、冷温水型の装置が故障・不調となると夏場は厳しい。入替にも莫大な費用が掛かるため、計画修繕が必要。

20

【Ⅱ-2.施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題(自由記述回答(新潟県内施設))

《給排水設備、ガス》

15	・エコ給湯のお湯が溜まらず、入浴が中止になることがある。
16	・ガス給湯設備の寒暖差によるパイプの伸縮や錆などによる接続部の劣化等により、水漏れが続いている。ろ過機の水漏れについては、本体の交換が必要と言われているが、費用の面ですぐに交換ができません。
17	・老朽化による設備の故障（給湯配管や空調設備等）が利用者の生活空間と直結するため、設備に不備が生じるたびに、生活に支障が出る。
18	・給湯配管の劣化でお湯の供給が止まることがあり、入浴サービス等に影響が出てしまう。
19	・給湯設備に不具合があり、お湯がつかれず入浴が変更となる。（冬期間、立地条件などの課題）配管が埋設されており、場所によっては点検もできないため、一部居室内のお湯を止めている。

《エレベーター等昇降機》

20	・エレベーターを31年使用しているため、メンテナンスしながら、維持している。4階建てであり、高齢者施設なので、階段を利用できる方も限られている。
21	・EV止まると移動が困難となり、避難もできなくなる。

《複合的、その他》

22	・特殊浴槽の老朽化で発生する故障の多発（入浴の中止、延期）
23	・老朽化による設備の故障（給湯配管や空調設備等）が利用者の生活空間と直結するため、設備に不備が生じるたびに、生活に支障が出る。
24	・各設備の停止は、生活するうえでの満足度は低下します。厨房機械であれば一品減る、温めが不十分、非常食になる。入浴設備であれば入浴頻度の回数制限或いは入浴中止で清拭になるなど、想定されます。
25	・給湯ボイラーや空調設備等の老朽化/故障は、ケアよりも生命に関わるため、入れ替え等を検討している。
26	・開設から25年を経過し、時代と共に変化しているプライバシーの保護や感染症発生時の隔離対応等、苦慮している。

21

【Ⅱ-2.施設票】

(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施状況

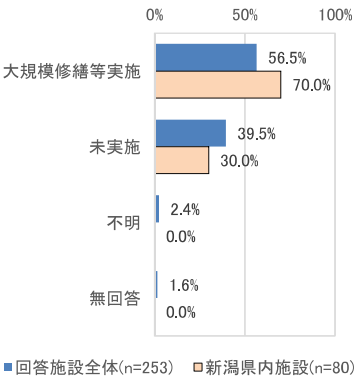
●施設種別

- ・これまでに大規模修繕等を実施した割合は、新潟県内施設では70.0%（80施設中56施設）を占めた。
- ・施設種別では、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」での実施割合が84.6%（26施設中22施設）を占めた。また、「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」では65.0%（20施設中13施設）、「介護老人保健施設」では55.6%（9施設中5施設）、「軽費老人ホーム・ケアハウス」では84.6%（13施設中11施設）が大規模修繕等を実施していた。

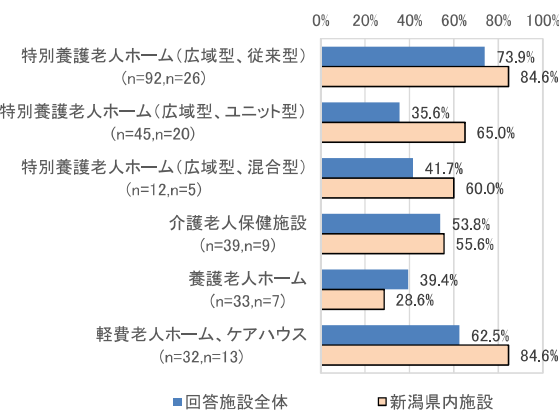
●竣工時期別

- ・施設の竣工時期別で大規模修繕等の実施割合をみると、2004年までに竣工した施設では概ね8割以上の施設において何らかの大規模修繕等が実施されていた。
- ・なお、新潟県内施設の大規模修繕等の実施回数（平均値）は3.6回であった。

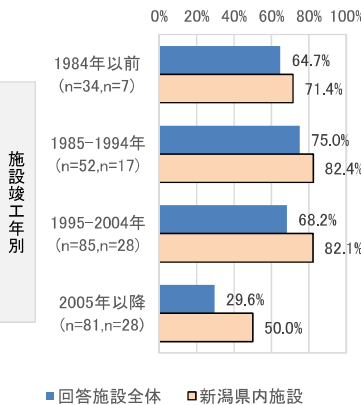
【大規模修繕等の実施割合】



（施設種別）



（竣工時期別）



【平均実施回数】
回答施設全体 : 3.4回
新潟県内施設 : 3.6回

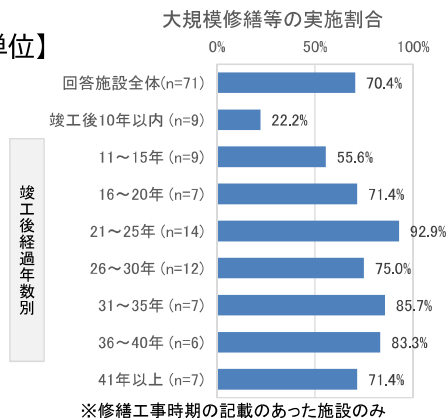
22

【Ⅱ-2.施設票】

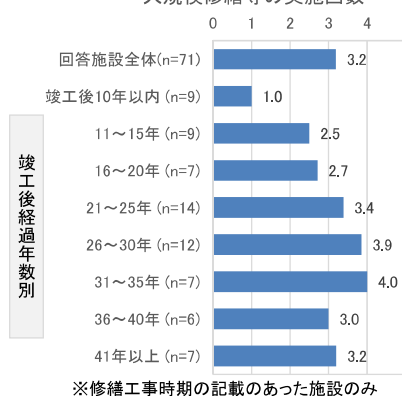
(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施状況(新潟県内施設のみ)

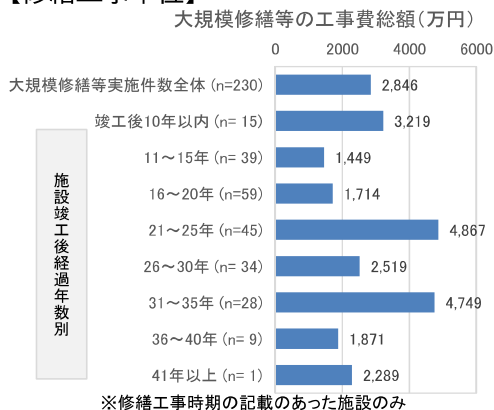
【施設単位】



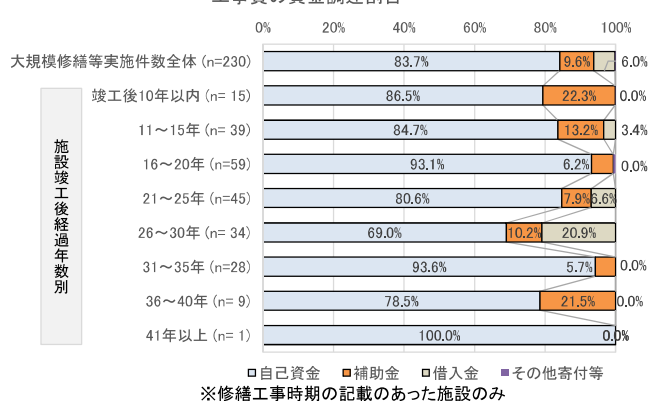
大規模修繕等の実施回数



【修繕工事単位】



工事費の資金調達割合



23

【Ⅱ-2.施設票】

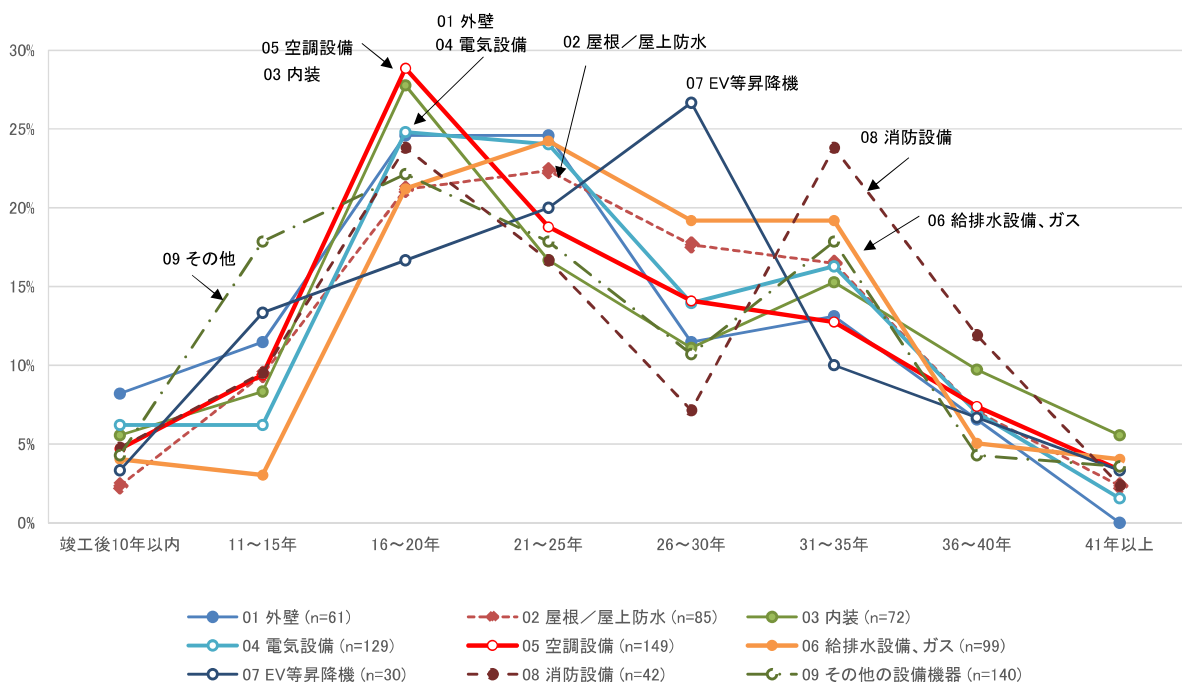
(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施内容 ※回答施設全体

●竣工後の経過年数別

- 施設竣工後の経過年数別に大規模修繕等の実施内容をみると、「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装」、「電気設備」、「空調設備」、「給排水設備、ガス」など多くの項目が、竣工後「16~20年」や「21~25年」の期間に大規模修繕等が行われていた。

【大規模修繕等の実施内容(竣工後の経過年数別)】 ※回答施設全体平均



24

【Ⅱ-2.施設票】

(4)今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

①大規模修繕等の予定と内容

● 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

- 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定について「あり」と回答した新潟県内施設は30.0% (80施設中24施設)であった。一方で、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)」施設も31.3% (25施設)を占めた。

● 予定している大規模修繕等の内容

- 大規模修繕等を予定している新潟県内24施設の修繕等の内容をみると、「電気設備」「空調設備」「屋根／屋上防水」等の割合が高い。

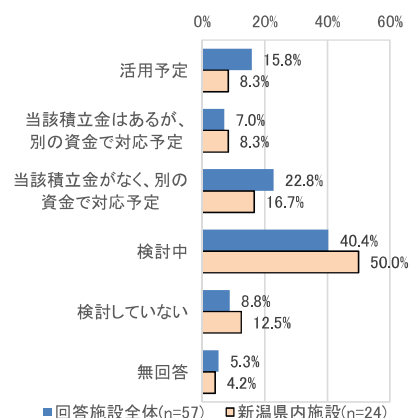
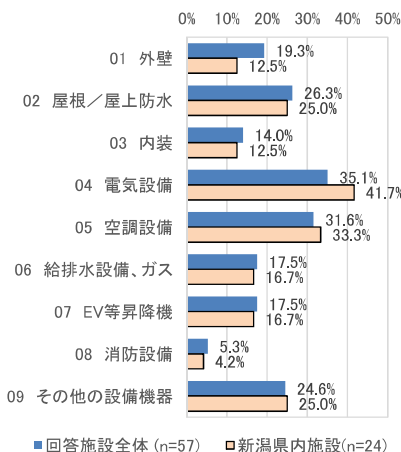
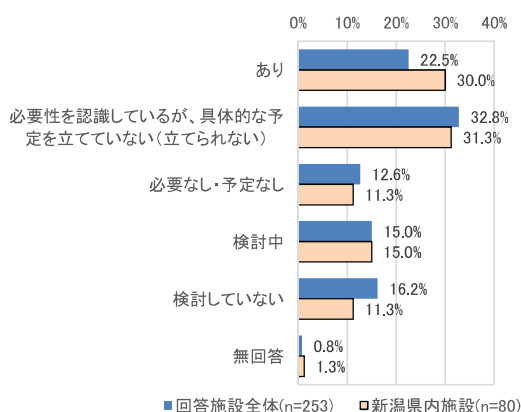
● 大規模修繕等に活用できる積立金

- 大規模修繕等を予定している新潟県内24施設のうち、積立金を「活用予定」と回答した割合は8.3% (24施設中2施設)であり、「検討中」が40.4% (12施設)、「当該積立金がなく、別の資金で対応予定」が16.7% (4施設)であった。

【今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定】

【予定している大規模修繕等の内容】

【大規模修繕等に活用できる積立金の状況】



25

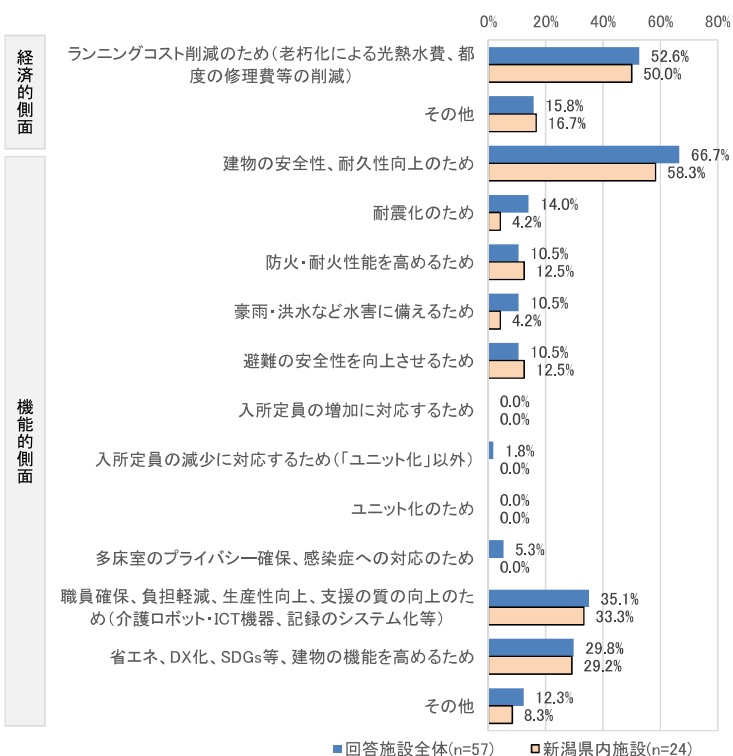
【Ⅱ-2.施設票】

(4)今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

②大規模修繕等を行う理由

- 大規模修繕等を予定している新潟県内24施設に対して、大規模修繕等を行う理由を確認した。
- 最も多い理由は「建物の安全性、耐久性向上のため」(58.3%)であり、次いで「ランニングコスト削減のため(老朽化による光熱水費、都度の修理費等の削減)」(50.0%)であった。
- また、新潟県内施設では、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため(介護ロボット・ICT機器、記録のシステム化等)」が33.3%、「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」が29.2%を占めるなど、今後の事業運営の持続可能性等を視野に入れて大規模修繕等を予定している施設も3割前後を占めた。

【大規模修繕等を行う理由】



26

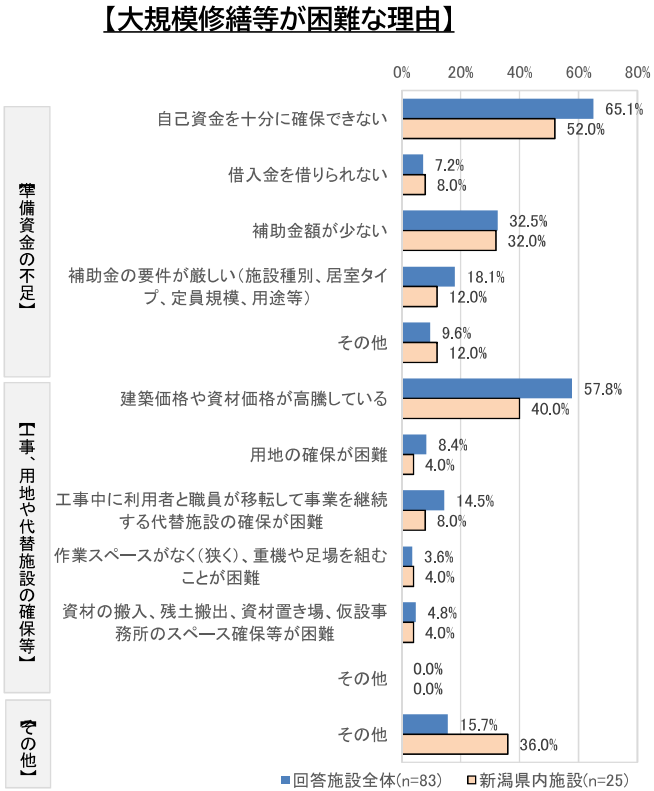
【Ⅱ-2.施設票】

(4)今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

③大規模修繕等が困難な理由

- ・ 今後（5～10年後）の大規模修繕等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した新潟県内25施設に、その理由を確認した。
- ・ その結果、「自己資金を十分に確保できない」と回答した割合が52.0%（13施設）、「建築価格や資材価格が高騰している」が40.0%（10施設）を占めた。
- ・ また「補助金が少ない」（32.0%）、「補助金の要件が厳しい」（12.0%）など、補助金に関する理由も一定割合を占めた。

大規模修繕等が困難な理由 主な記載内容(抜粋)	
1	・（自己資金確保困難）特にコロナ以降、自己資金が底をついた。
2	・（自己資金確保困難）施設整備費立を取崩し、運営資金に充てている。
3	・（自己資金確保困難）人件費、インフラ費用の高騰による。
4	・（自己資金確保困難）経営状況が厳しく、資金が確保できない。
5	・（自己資金確保困難）法人全体で赤字決算。
6	・（補助金）自己負担額が大きくて、補助の申請ができない。
7	・（補助金）助成が工費の50%程で自費の工面ができない。
8	・（補助金）修理で利用できる補助金が欲しい。
9	・（その他）現施設建設時の借入金が半分程度残っているため。
10	・（その他）措置控え影響による今後の事業継続が縮小、廃止かの検討中のため。

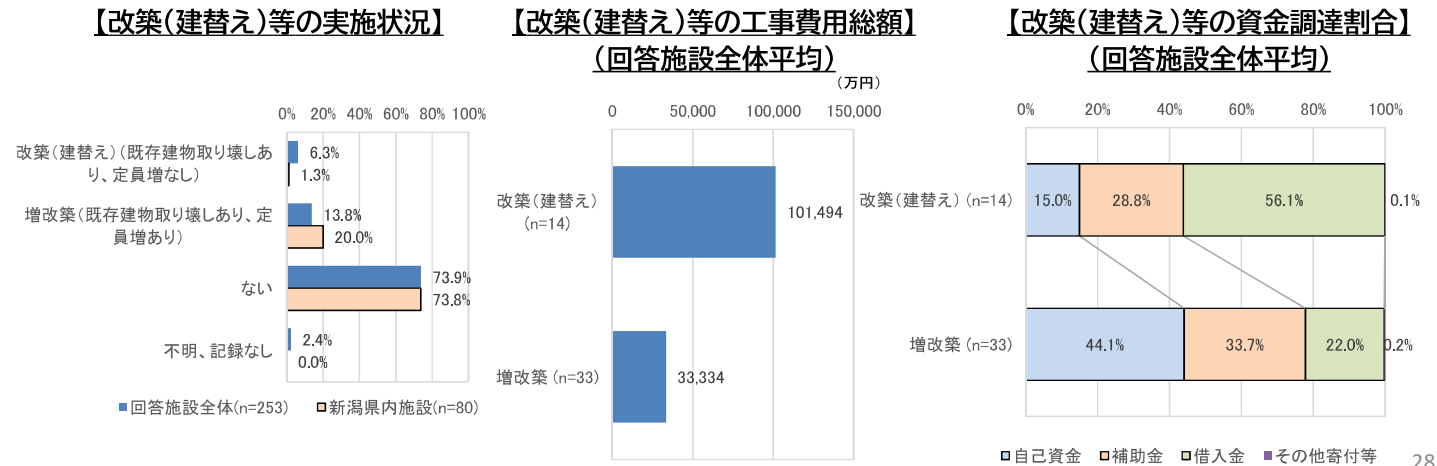


【Ⅱ-2.施設票】

(5)改築(建替え)等の実施状況

①改築(建替え)等の実施状況

- 改築(建替え)等の実施状況
- ・ これまでに定員増を伴わない「改築（建替え）」を実施した施設の割合は、回答施設全体では6.3%（253施設中16施設）、新潟県内施設では1.3%（80施設中1施設）であった。
- ・ また、定員増が伴う「増改築」を実施した施設の割合は、回答施設全体では13.8%（253施設中35施設）、新潟県内施設では20.0%（80施設中16施設）であった。
- 改築(建替え)等の工事費用(回答施設全体の平均値) ※回答施設が工事を行った年の工事費用。
- ・ 定員増を伴わない「改築（建替え）」を実施した16施設の工事費用総額は平均で約10億円、定員増が伴う「増改築」を実施した35施設の工事費用総額は平均で約3億3千万円であった。
- ・ 資金調達割合をみると、「改築（建替え）」では「自己資金」が15.0%、「補助金」が28.8%、「借入金」が56.1%を占めた。一方、「増改築」では「自己資金」が44.1%、「補助金」が33.7%、「借入金」が22.0%であった。



【Ⅱ-2.施設票】

(6)今後(5～10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

①今後(5～10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定と理由

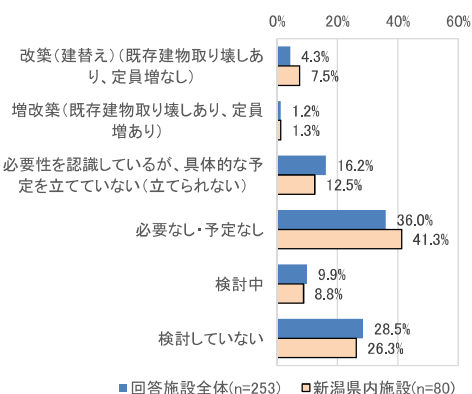
●改築(建替え)等の予定

- 今後(5～10年後)に、定員増を伴わない「改築(建替え)」を実施予定の施設は、回答施設全体では4.3%(11施設)、新潟県内施設では7.5%(6施設)であった。
- また、定員増が伴う「増改築」を実施予定の施設の割合は、回答施設全体では1.2%(3施設)、新潟県内施設では1施設であった。

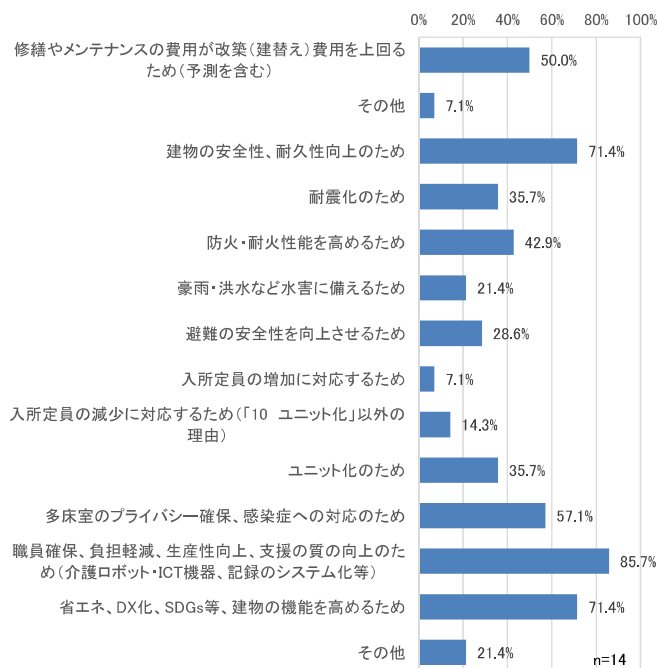
●改築(建替え)等を行う理由(回答施設全体)

- 改築(建替え)等を予定している14施設に改築(建替え)等を行う理由を確認したところ、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため」が85.7%で最も多く、次いで「建物の安全性、耐久性向上のため」、「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」(ともに71.4%)の順であった。

【今後(5～10年後)の改築(建替え)等の予定】



【改築(建替え)等を行う理由】 (回答施設全体)



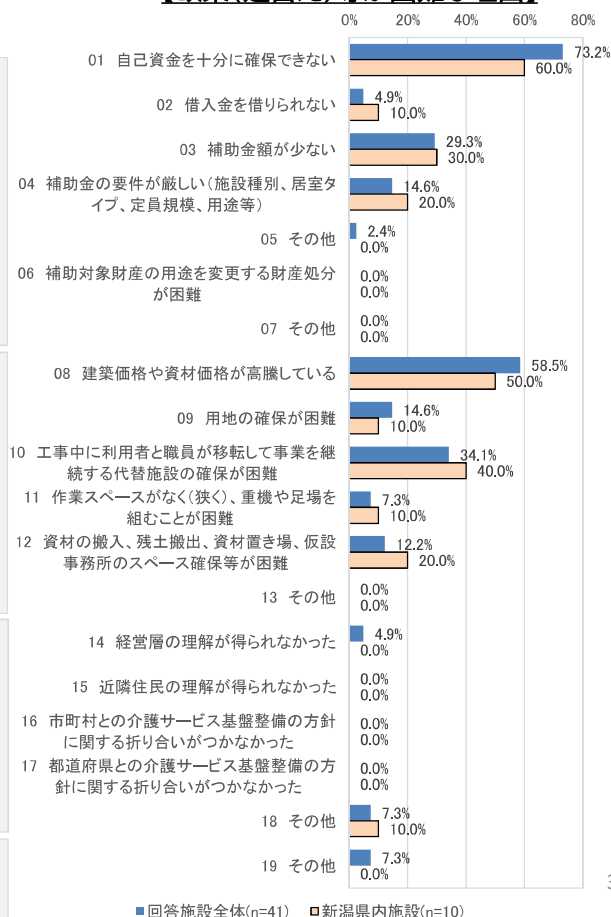
【Ⅱ-2.施設票】

(6)今後(5～10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

②改築(建替え)等が困難な理由

- 今後(5～10年後)の改築(建替え)等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)」と回答したのは、回答施設全体では41施設、新潟県内施設では10施設であった。
- その理由として、「自己資金を十分に確保できない」や「建築価格や資材価格が高騰している」ことが大きな要因となっていた。
- 上記のほか、新潟県内施設では「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難」、「資材の搬入、残土搬出、資材置き場、仮設事務所のスペース確保等が困難」と回答した割合が回答施設全体よりも高くなっており、用地や代替施設等確保も課題となっている。
- なお、「補助金が少ない」、「補助金の要件が厳しい」など補助金に関する理由も一定割合を占めている。

【改築(建替え)等が困難な理由】



【Ⅱ-2.施設票】

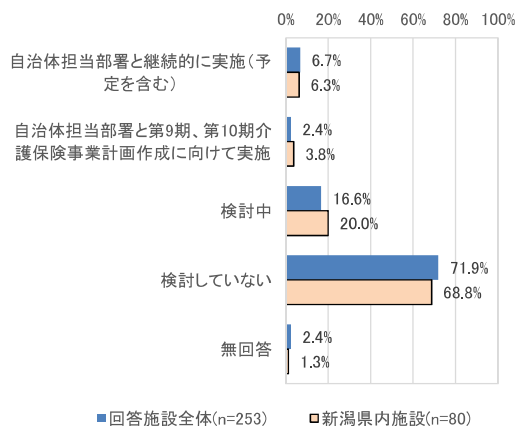
(7)人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議

①自治体担当部署との協議の状況

●自治体担当部署との協議の状況

- 中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた検討について、自治体担当部署との協議の実施状況について確認した。
- その結果、「検討していない」割合が回答施設全体では71.9%、新潟県内施設でも68.8%を占めたが、一方で「自治体担当部署と継続的に実施（予定を含む）」と回答した施設は、回答施設全体では6.7%（17施設、うち新潟県内施設は5施設）、「自治体担当部署と第9期、第10期介護保険事業計画作成に向けて実施」と回答した施設も2.4%（6施設、うち新潟県内施設は3施設）みられた。

【自治体担当部署との協議の状況】



31

【Ⅱ-2.施設票】

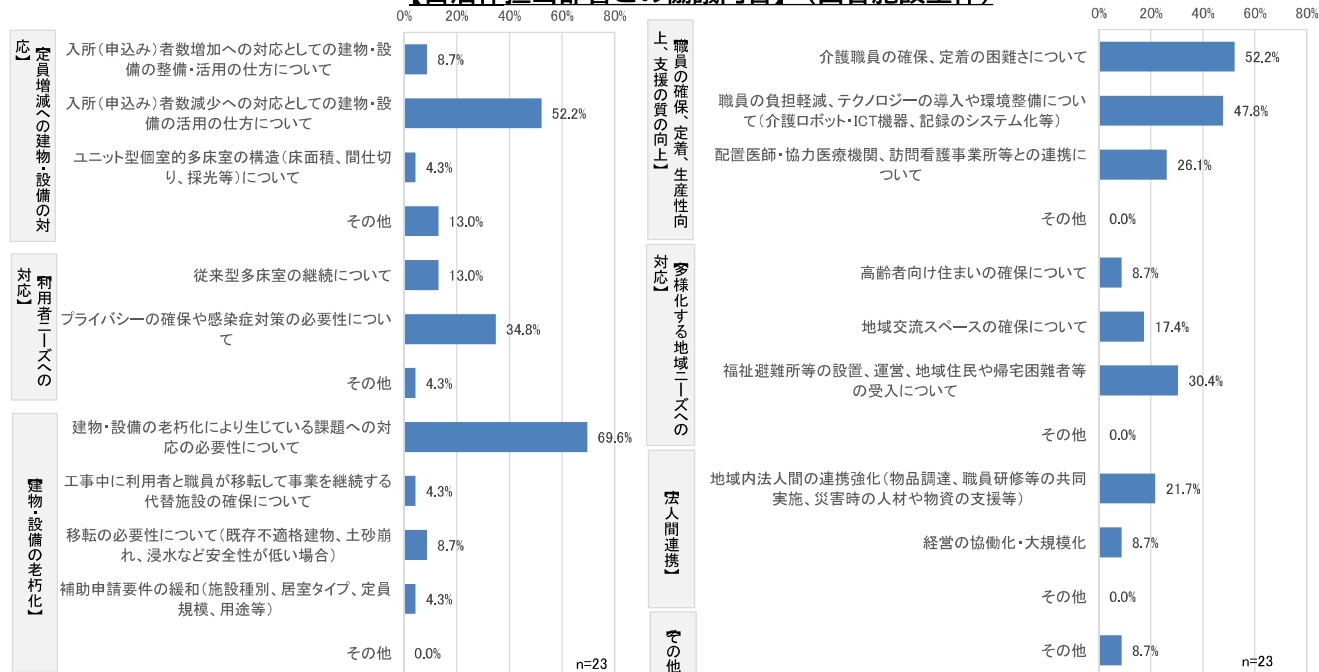
(7)人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議

②自治体担当部署との協議内容

●自治体担当部署との協議内容(回答施設全体)

- 自治体担当部署と協議を実施している23施設を対象に協議内容を確認したところ、「建物・設備の老朽化により生じている課題への対応の必要性について」が69.6%で最も多く、次いで「入所(申込み)者数減少への対応としての建物・設備の活用について」(52.2%)「介護職員の確保、定着の困難さについて」(52.2%)、「職員の負担軽減、テクノロジーの導入や環境整備について」(47.8%)、の順であった。

【自治体担当部署との協議内容】(回答施設全体)



32

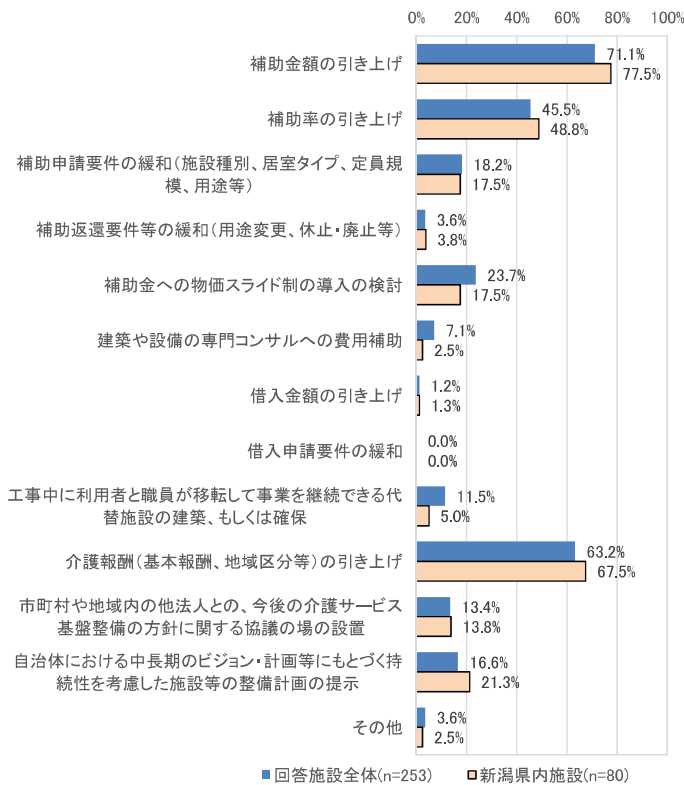
【Ⅱ-2.施設票】

(8)人口減少社会を見据えた施設整備に向けて期待する支援策

● 期待する支援策

- ・ 今後の人口減少社会を見据えた施設整備に向けて、施設として期待する支援策を確認した。
- ・ その結果、昨今の建築資材や人件費高騰を受けて「補助金額の引き上げ」や「補助率の引き上げ」、「補助金への物価スライド制の導入の検討」など、補助金制度の運用改善を求める意見が多く寄せられた。
- ・ また、「介護報酬（基本報酬、地域区分等）の引き上げを求める意見も6割以上を占めている。
- ・ 上記のほか、新潟県内施設では「自治体における中長期のビジョン・計画等にもとづく持続性を考慮した施設等の整備計画の提示」を求める割合も21.3%を占めた。

【期待する支援策】



【Ⅱ-2.施設票】

(9)2040年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(新潟県内施設)

＜修繕や建替え等、それに伴う利用者に提供するサービスへの支障＞

1	・ 建物の雨漏り、地震などによる壊れ、設備の故障等が懸念される。
2	・ 提供するサービスへの支障が懸念される。

＜利用者の減少、職員の確保、定着＞

3	・ 建物の老朽化よりも職員の確保が不可能になり事業継続できなくなる。
4	・ 開所より36年が経過。建物は頑丈であるが、水回りの老朽化により利用者の生活にも支障が出ており、生活の質が落ちている。快適に生活ができず、選ばれる施設にならないことで稼働の低下が懸念される。 ・ 最近のユニット型施設に比べて環境面で劣ることから、求職者に選ばれず、人材不足が懸念される。
5	・ 働き手の確保や特養入居者の維持ができなければ、規模縮小も必要となる。そのため今後の趨勢を見極めながら設備の入替等の検討が必要となる。
6	・ 市内でも一番の超過疎地域に立地しているため、人口減少と流出の速度がとても速い。事業を展開したくとも、当施設に入所希望してくれる利用者が存在するのかもしれないが暗い。 ・ また、物理的条件から、看護師、介護士を始めとした職員確保も困難であり、中長期計画での事業に継続そのものに黄色信号が点灯している。
7	・ 建替えが必要だが措置控え影響により、対象者自体が減少すれば負債を負うデメリットしかない。措置という観点でも市町村の協力が必要だが、年々厳しい情勢である。今後の事業継続が縮小、廃止かの検討中の為、先へ進めない状態である。
8	・ 建物・設備の老朽化により、修繕ではなく建て替えについて検討が必要。 ・ 少子高齢化による人口減少に伴い、現在の地域に「ユニット型・60床」のニーズがあるか

【Ⅱ-2.施設票】

(9)2040年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(新潟県内施設)

《修繕や建替えに伴う費用、資金の確保》

9	・開設して30年以上経過したことによる建物、設備等のハード面全ての老朽化は確実で、それを修復しながらも運営を維持・継続するために金銭面での収支のバランスが取れるのか、今の介護報酬を考えると不安でしかない。
10	・建物を長く維持していくためには、大規模修繕をしていきたいが、原資がないため、壊れた時に対応するしかない状態である。壊れるまでは、部品の交換等で何とかもつようにしているのが現状である。今後もこのような状況で対応していくしかないのかが不安である。補助金をいただいている以上、利用料を社会情勢に合わせて必要に応じて賃金アップすることができないため、大変困っている。
11	・限られた介護報酬の中で大規模修繕費用を積み立てていくことが非常に困難である。（しかも大規模修繕にかかる費用が物価や人件費の上昇に合わせて年々上昇している）
12	・現行の介護報酬体系での収入では経常経費に充当すると、将来の投資目的の積立が全くできない。持続可能な介護サービス提供のためには、介護報酬の引き上げが必要。
13	・現在、建物・設備に関する補助金は、創設に関するものが優先され、改築や大規模修繕に活用できる補助金が少ない。2040年の高齢者人口ピークアウトを見据え、既存の建物や設備の改築や大規模修繕に活用できる補助金の拡充を強く希望する。
14	・コストの増加による更なる収益減少への影響が懸念される。（事業継続への懸念）

《その他》

15	・大なり小なり様々な課題が挙がってくると思うが、利用者のQOL、職員が働きやすい環境を担保していくことが課題。
16	・2040年以降は、当施設も築60年になる。今後の整備計画は不透明であり、指定管理者と協議したい意向がある。一方で指定管理者である市の福祉施策において軽費老人ホームA型の将来像は未検討。経済弱者の受け皿として機能してきた施設であり、今後も地域の福祉ニーズに応える施設と認識して運営を預かっている。地域にとって軽費老人ホームが設備不良で運営ができなくなった場合、年金生活者、生活保護費受給者の生活支援にも影響がある。
17	・給排水設備、外壁、屋上防水等毎年点検を行っているが、経年劣化が著しいことから、設備や機器の修繕や入れ替えを都度行っているが、メンテナンスを依頼している業者も変わり、修繕するにも難しい箇所もあり限界に近い。その他、職員確保や雪害の課題により建替え以外に事業継続していくことは困難であると判断している。が、建設費や設備費の高騰、人口減少など課題は山積みであり、法人を継続するための最善の方法を模索している状況。 ・今後の市の高齢者福祉に関する方針、整備計画をしっかりと確認し、その方針に沿った事業所運営も必須であることは痛感している。

Ⅲ. 意見交換会開催結果概要

Ⅲ－1. 意見交換会実施概要

37

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 開催要領

開催日時、 場所、方法

- 開催日時：2025年2月27日(木) 14:00-16:00
- 方 法：zoomを活用したオンライン開催

開催目的

参加者間による、地域内の高齢者施設に関する建物・設備の老朽化に関する実態や課題の把握、共有を通じて、人口減少社会を見据えた各地域の介護サービス基盤整備に向けた検討を行う機会と位置付ける。

- ① 築年数が経過した高齢者施設の建物・設備の老朽化の実態や課題の把握・共有
- ② 業務環境の改善や機能向上に向けた取組の共有
- ③ 2040年以降の人口減少社会に向けて、地域全体で介護サービス基盤を整備するための検討を行うきっかけづくり

対象者

- 高齢者施設運営法人、高齢者施設、市町村高齢者施設整備ご担当部署のみなさま（介護保険事業計画策定担当部署もしくは介護サービス基盤整備担当部署ご担当者様にも、庁内でお声がけを依頼）

当日参加者

- 合計29名(市町村3、法人・施設26)

38

1. 開催要領

<当日のプログラム>

時間	所要時間	内容
14:00-14:05	5分	開会・事務局からの説明
14:05-14:10	5分	厚生労働省：令和7年度予算による高齢者施設整備の概要説明
14:10-14:40	30分	2事業者からの報告
14:40-15:10	30分	
15:10-15:40	30分	参加者のみなさまからの質問、意見交換 ・法人・施設の経営を継続していくための課題(建物・施設の老朽化、職員確保、利用者確保 等) ・地域全体の介護サービス基盤整備を進めるうえで、自治体、法人・施設が協働して考えること
15:40-15:50	10分	県、県老協、厚生労働省からのコメント(委員による講評)
16:00	－	閉会

ご報告いただいた
法人・施設

- ① 新潟県上越市：1986(昭和61)年4月設立の特養(定員100床)：
社会福祉法人 松波福祉会
特別養護老人ホーム よねやまの里
- ② 新潟県長岡市：1987(昭和62)年4月設立の特養(定員104床)：
社会福祉法人 長岡東山福祉会
特別養護老人ホーム かつぼ園

39

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

Ⅲ－2. ご報告いただいた2法人・施設の概要

40

社会福祉法人 松波福祉会
特別養護老人ホーム よねやまの里

41

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 上越市の概況

市町村合併の歴史

- 2005年、14市町村が合併。

人口構成(2020年時点)(将来推計人口より)

- 総人口 : 18.8万人
- 年少人口 : 2.2万人 (11.7%)
- 生産年齢人口 : 10.4万人 (55.4%)
- 65歳以上人口 : 6.2万人 (32.9%)

2050年までの人口(第9期介護保険事業計画より)

- 2025年、高齢者数がピーク。
- 2030年、後期高齢者数がピーク(見込み)。
- 2040年まで要介護認定者数が増加し続ける(見込み)。



出典

- 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)』,令和5(2023)年12月22日
- 「第9期上越市介護保険事業計画・第10期高齢者保健福祉計画」,令和6年3月

上越市の日常生活圏域



上越市の日常生活圏域ごとの人口等(令和5年10月1日現在)
※上位、下位それぞれ3位まで抜粋

順位(高齢化率)	圏域	総人口(人)	高齢者人口(人)	高齢化率
1	大島	1,258	739	58.7%
2	安塚	1,910	1,049	54.9%
3	牧	1,522	833	54.7%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
9	柿崎	8,597	3,584	41.7%
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
20	頸城	9,211	2,690	29.2%
21	直江津東	1,866	5,005	26.8%
22	春日	22,822	5,347	23.4%
全体	—	183,304	61,702	33.7%

2. 法人概要

法人設立年、運営している事業

- **法人設立年：**
✓ 1985（昭和60）年8月設立。
- **運営している事業：**
 - ✓ 特別養護老人ホーム：1
 - ✓ 併設短期入所：1
 - ✓ 通所介護事業所：1（令和5年3月末に1カ所事業廃止）
 - ✓ 訪問介護事業所：1
 - ✓ 居宅介護支援事業所：1
 - ✓ 地域包括支援センター：1

地域貢献活動

- 春・秋：柿崎第2デイサービスセンターのある山谷地区にて、イノシシ撤去のための電気柵の設置・撤去の実施
- 毎年6月：お引上げ商工祭りでの大民謡流しへの参加
- 毎年7月：柿崎6区の住民活動として、海岸清掃活動への参加

地域の方にご指導いただきながら、取り組んでいます。
秋の豊作を願って！

▼イノシシ撤去のための電気柵の設置



▼お引上げ商工祭りでの大民謡流しへの参加



▼海岸清掃活動への参加



地域みなさんと一緒に海岸をきれいにし、海開きを迎えます！

※1 法人HPから引用。

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 法人概要

法人が所有する施設の修繕や改築（建替え）等に関すること

- **施設に関する中長期の修繕計画の作成状況：**
✓ すべての施設であり。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与の有無：**
✓ 計画的に行っていない。（2029年を目途に建替え並びに修繕を予定。建築計画事務所と協議中）
- **施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況**
✓ 積立金としての積み立てはなく、定期預金や普通預金、資産運用資金の中からの支出を考えている。

今後の高齢者分野の事業展開

- ニーズがあるうちは今のままの定員を維持するが、今後ニーズが減少し、また職員確保が難しくなることも考えると、将来的には事業縮小も検討しなくてはならないのではないかと考えている。

3. 施設概要、建物・設備の老朽化の状況（全体）

施設開設年、定員、運営している事業

- 施設開設年：1986（昭和61）年4月（併設短期入所並びに通所介護事業所は1993（平成5）年8月）
- 土地：施設の部分は上越市から無償提供。建物部分は、国・県の補助金並びに近隣市町村（上越市、妙高市、糸魚川市）による共同出資により開設。無償譲渡された。平成5年8月の併設短期入所並びに通所介護事業所はその当時の近隣町村による共同出資により開設。後に建物部分は、無償譲渡された。土地は上越市からの借地。
- 運営している事業：特養（100名（多床室）、併設短期入所（20名）、通所介護事業所（25名）、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所、地域包括支援センター（委託）
- 待機者：減少傾向

【施設外観】



【建物・設備の老朽化※1の状況（全体）】

	小 ← 老朽化の程度 → 大					大規模修繕の実施状況
	1	2	3	4	5	延べ2回
01 外壁		○				
02 屋根／屋上防水				○		
03 内装(居室、廊下、階段、食堂、事務室等)		○				
04 電気設備		○				
05 空調設備		○				2013年
06 給排水設備、ガス				○		2017年
07 エレベーター等昇降機				○		
08 消防設備		○				

※1 「老朽化の程度」5段階評価で依頼。

45

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

4. 建物・設備の老朽化の主な状況

外壁

- 色あせている部分を修繕すれば、問題ない程度。

屋根

- 屋根がはがれて（めくれて）しまっている箇所がある。
- 台風の時など、その部分から雨漏りがする。

空調設備

- 開設当初、空調設備を設けていなかった。暖房は床暖房、夏はクーラーなしで問題なく過ごしていたが、1997（平成9）年に初めて空調設備を導入した。
- その後、床暖房設備の老朽化等によって、不具合が生じ、暖房が効かなくなった。
- また、昨今の猛暑等々もあり、2013（平成25）年に、国交省の建築物省エネ改修推進事業の補助金を得て、新たに増設した。さらに2021（令和3）年に8基、空調設備を増設した。

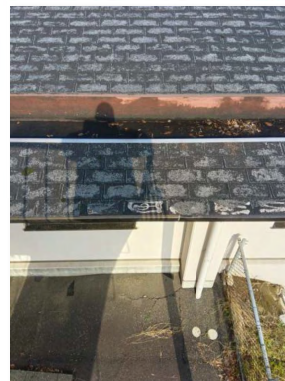
電気設備（給湯設備）

- 特別養護老人ホームと通所介護事業所で2カ所、給湯設備がある。
- それまでボイラーで沸かしていたが、故障したことをきっかけに、2カ所とも既存の配管を使って、エコキュートに変更。
- だが、廊下の下を通っていた既存の配管が腐食により破裂してしまい、床下のピットに大量にお湯が溜まり、排水に数日要したことがある。
- 別の配管でも同様のことがあり、現在5部屋の洗面所からはお湯が出ない状況。根本部分から修理が必要なため、現在業者と修繕に向けて相談している。

室外機

- 海の近くに立地しているため、塩害により室外機がサビやすい。

▼ 屋根



▼ 室外機



46

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

4. 建物・設備の老朽化の主な状況

エレベーター

- ・ 2台あり。現在はメンテナンス業者から、残っている在庫でなんとかメンテナンスしてもらっている状況。
- ・ 問題なく稼働するが、建築基準法に照らして基準不適合の状態で使用している。

内装

- ・ 複数回の地震の影響により、廊下のカベの段差、ひび割れ、敷地内の通行路に亀裂が生じてしまっている。

▼廊下の段差



▼廊下のカベのひび割れ



▼敷地内の通行路の亀裂



47

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 建物・設備の老朽化対応を進めるうえでの課題

改築(建替え)の判断の難しさ

- ・ 平成27年に建物がどれくらい維持できるか、耐力度調査を依頼したところ、49年耐えられるという保証をもらったが、49年を過ぎた後の改築(建替え)のタイミングや、どこまでどのように修繕するか等の判断が難しい。
- ・ また建築基準法、消防法等の関係法令も頻繁に改定されるため、法令に遵守した形で改築(建替え)、修繕の判断をする必要があり、さらに考えることが多い。

今後見込まれる施設ニーズの減少への対応

- ・ 今後20年は利用者ニーズの高まりを予想できるが、さらにその先のニーズの減少を考えると、大きな建物を維持し続けることは難しい。
- ・ ニーズがあるうちは今のままの定員を維持するが、今後ニーズが減少し、また職員確保が難しくなることも考えると、将来的には事業縮小も検討しなくてはならないのではないかと考えている。(再掲)

48

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 建物・設備の老朽化対応を進めるうえでの課題

建築費、物価の高騰

- ・ 2016(平成28)年の社会福祉法の一部改正による社会福祉充実残額の算定により、当法人に社会福祉充実残額があり、社会福祉充実計画を策定した。そのときに全面建替えへの準備に充当することを主な計画内容としていたが、昨今の建設コストの上昇幅が想定をはるかに超えており、当初の計画通りに進めることが困難になっている。
- ・ 中長期的に計画を立てて積み立てても物価高騰に追いつかず、実質目減りとなっている。

人件費の上昇・職員の確保

- ・ 介護職への報酬は、処遇改善加算により、ある程度収入増につながっている。しかし、介護職以外の職員も存在し、多少処遇改善加算の恩恵は受けても、介護職との差は大きい。更に、処遇改善加算対象外の常勤職員も1割程度存在しており、双方法人の持出で人件費を支給している。
- ・ 数年前から介護職を募集しても、新規卒卒者から願書も届かない。福祉人材養成校自体も縮小傾向にある。

49

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

6. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(1)経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

介護職人材の確保

- ・ 10年前頃より、介護の分業（リネン交換や整容、洗濯や掃除はパート職員を採用）を実施し、就労できる職員の幅を広げた。
- ・ 人材紹介会社の活用や、外国人人材の確保に向けた取組を行っており、専門学校と提携を結び、令和10年までの採用が決まっている。（専門学校との提携が続く限り、当面介護職の確保は問題視していない。）

職員の定着、業務改善に向けた取組

- ・ ここ数年は「働きやすい労働環境の整備」に力を注ぎ、入職した職員が長く勤められる（勤めたいと思える）よう取組んでいる。
- ・ 職員の定着、業務改善に向けた取組として、時間外労働をできる限り削減している（R6実績は介護職平均3時間）。勤務時間内の会議実施、急遽休暇を取る職員がいることを想定して、現場に多少多く職員を配置している。
- ・ 夜勤の負担が大きいため、負担を減らすためのアイデアを現場から出してもらえるようにしている（トップダウンでは意味がない）。実際に3交代制にするための工夫を現場で考え、実践することで、とても楽になったという声があがっている。
- ・ 昨年度より、看護職はオンコール対応を外部委託した。
- ・ その他、年間休日数を7日増やし、計画年休も入れると12日分休日を増やした。
- ・ 企業年金に加入し、加入要件を満たす7割以上の職員が加入している。（福利厚生と、法人社会保険料負担減）
- ・ 生産性向上（ICTや介護ロボットの活用含む）や、経費削減対策を方針重点項目に掲げ取組んでいる。

50

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

6. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(2)経営の継続、今後の事業展開に向けて期待する支援策

建替え判断のための環境づくり

- 最終的な決断はとても難しいが、今は判断する材料もない状況のため、決断に至るまでの環境は必要。建築基準法や消防法等、関係法令も頻繁に法律が改正される。改正に合わせて建物を維持していかななくてはならない。個室型施設の待機者が減っており、多床室の需要がある中で、多床室の居室のしつらえを直す、というレベルの修繕で今後何年もたせることができるのか、わからない。躯体として耐えられるといわれても、生活空間として40年後施設がふさわしいかと言われたら、それは別の問題である。
- 物価高騰や人件費の上昇等があるなかで、生産性向上や経費削減対策等を講じても、自助努力だけでは建替えや大規模修繕に要する費用を捻出するには限界がある。補助金等の拡充を願いたい。
- 県や市が、今後、老朽化した福祉施設を将来的にどうしようと考えているか。

51

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

社会福祉法人 長岡東山福祉会
特別養護老人ホーム かつぼ園

52

1. 長岡市の概況

市町村合併の歴史

- 2005年～2010年にかけて、11市町村が合併。

人口構成(2020年時点)(将来推計人口より)

- 総人口 : 26.7万人
- 年少人口 : 3.1万人 (11.7%)
- 生産年齢人口 : 15.2万人 (56.8%)
- 65歳以上人口 : 8.4万人 (31.4%)

2050年までの人口(第9期介護保険事業計画より)

- 2022年、高齢者数がピーク。
- 2030年頃、後期高齢者数がピーク(見込み)。
- その後も高齢化率は上昇する見込み。

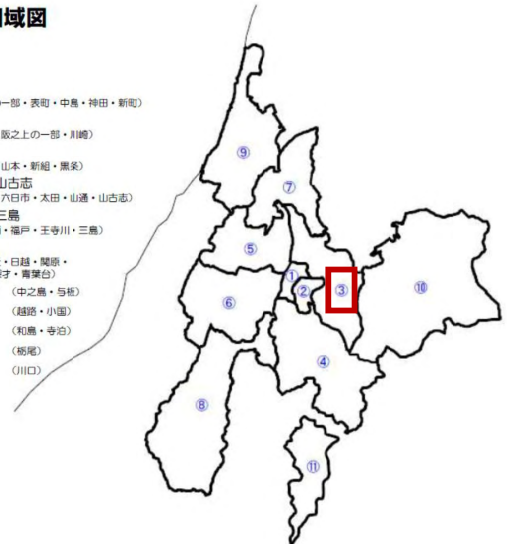


出典

- 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)』,令和5(2023)年12月22日
- 「第9期長岡市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」,令和6年3月

長岡市の日常生活圏域図

- 川東地区西
(千手・取之上の一部・表町・中島・神田・新町)
- 川東地区東
(西郷丸・豊田・取之上の一部・川崎)
- 川東地区北
(格谷・富留・山本・新郷・黒糸)
- 川東地区南・山古志
(宮内・十日町・六日市・太田・山越・山古志)
- 川西地区北・三島
(下川西・上川西・福戸・王寺川・三島)
- 川西地区南
(大島・希望が丘・日越・関原・安本・大森・深才・青葉台)
- 中之島・与板
(中之島・与板)
- 越路・小国
(越路・小国)
- 和島・寺泊
(和島・寺泊)
- 栃尾
(栃尾)
- 川口
(川口)



長岡市の日常生活圏域ごとの人口等(令和5年10月1日現在)

※上位、下位それぞれ3位まで抜粋

順位(高齢化率)	圏域	総人口(人)	高齢者人口(人)	高齢化率
1	栃尾	15,523	7,096	45.71%
2	川口	3,860	1,639	42.46%
3	和島・寺泊	11,824	4,925	41.65%
:	:	:	:	:
9	川東地区北	31,520	9,047	28.70%
10	川東地区東	35,207	9,675	27.48%
11	川西地区南	45,535	12,411	27.26%
全体	—	258,800	83,191	32.14%

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 法人概要

法人設立年、運営している事業

- 法人設立年:**
 - ✓ 1986(昭和61)年9月設立
- 運営している事業:**
 - ✓ 特別養護老人ホーム: 2
 - ✓ 併設短期入所: 1
 - ✓ 通所介護事業所: 2
 - ✓ 居宅介護支援事業所: 2
 - ✓ 地域包括支援センター: 1
 - ✓ グループホーム: 1
 - ✓ 高齢者世話付住宅(シルバーハウジング)生活援助員派遣事業: 3

地域貢献事業

- レインボー健康体操:** 2006(平成18)年度から実施。5年先、10年先の身体づくりをめざした、誰でも参加できる体操教室
- 花華クラブ:** 利用者や職員など当法人に関わる人との交流を通して法人事業への関心を深めていただくとともに、地域づくりの一役を担うことを目的とした活動(2007(平成19)年度から継続)。
- 「お元気学校」:** 地域の高齢者の居場所づくり、認知症予防の取組

▼レインボー健康体操



脳と筋肉を刺激して、認知症予防・筋力アップ!

▼花華クラブ



季節によって移り変わる香りと彩りに癒されています!

※1 法人HPからの引用。

54

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 法人概要

法人が所有する施設の修繕や改築(建替え)等に関すること

- **施設に関する中長期の修繕計画の作成状況：**
✓ 一部の施設であり。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与の有無：**
✓ 法人全体として計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている。
✓ 各施設が計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況**
✓ 法人として、修繕のための積立金は確保していない。
✓ 各施設から計上された修繕に関する費用を本部で集計し、毎年度、修繕費を確保している。

今後の高齢者分野の事業展開

- 利用者のプライバシー確保と、職員の動線確保を目的とした、一部ユニット化による定員規模の縮小を検討している。

55

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

3. 施設概要、建物・設備の老朽化の状況（全体）

施設開設年、定員、運営している事業

- 施設開設年：1987（昭和62）年4月
- 土地：土地は長岡市からの無償譲渡。長岡市と合併した当時の11市町村の協働でこの施設が建設された。
- 運営している事業：特養（104名（多床室））、併設短期入所（20名）、通所介護事業所（25名）、居宅介護支援事業所
- 待機者：減少傾向

【施設外観】



※2 「老朽化の程度」5段階評価で依頼。

【建物・設備の老朽化※2の状況（全体）】

	小 ←老朽化の程度→ 大					大規模修繕の実施状況
	1	2	3	4	5	
						延べ7回以上
01 外壁				○		
02 屋根／屋上防水				○		2012年
03 内装(居室、廊下、階段、食堂、事務室等)					○	2015年、2020年、2022年
04 電気設備					○	2020年、2022年
05 空調設備					○	2020年、2022年
06 給排水設備、ガス					○	2020年
07 エレベーター等昇降機				○		2013年
08 消防設備					○	2020年、2022年
09 その他(浴室層)の設備機器					○	2023年(ネットワーク)

56

4. 建物・設備の老朽化の主な状況

外壁

- ・ 設立以来、外壁を1回塗装しているが、かなり経過しているため全体的にクラックが入っている。

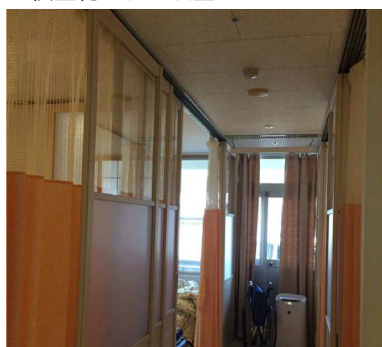
内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）（大規模修繕：3回（2015年、2020年、2022年））

- ・ 食堂までの距離が遠い。利用者の重度化も進んでおり、職員の負担が非常に大きい。
- ・ タイルが剥がれていたり、床に傷がついている。
- ・ 施設内の今の一番の課題は、ICT化を進めている関係で機器が多くなり、それに伴う配線絡みのトラブル、電気の容量のひっ迫、開設当時のコンセントをそのまま使っているため、非常に不便で苦慮している状況。
- ・ 新型コロナウイルス発生時のまん延防止のため、補助金を受け個室化工事を実施。居室の壁や天井も工事した。1部屋ずつ、利用者に移動してもらいながら工事を行ったため、トータルで1年ほどかかっている。ご利用者のプライバシー保護の観点からも非常に有益で、個室やユニット化の必要性を改めて認識。

▼外壁



▼個室化された居室



▼内装のひび割れ



▼事務室の配線コード



copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

4. 建物・設備の老朽化の主な状況

電気設備、空調設備（大規模修繕：2回（2020年、2022年））

- ・ 3年前に熱源の改修を行い、灯油炊きから電気に交換した。さらにICT化が進み、電気を必要とする機器も増えており、電気の容量が足りなくなっている。
- ・ 熱源を電気に替えたことでエコキュートに替える工事を行ったが、配管自体は設立当時のものを使っているため、雨漏りや配管の破裂が最近多い。

▼エコキュート設備



4. 建物・設備の老朽化の主な状況

給排水設備、ガス（大規模修繕:1回(2020年)）

- 給排水設備の配管も、設立当時のものを使用している。そのため、給排水管が破裂して、水浸しになってしまう。
- 最近では厨房の給湯管が折れて、そこから管が破裂し水浸しになってしまった。

給湯設備

- エコキュートは規模の大きい設備を置ける設置場所がなく、風が当たる場所にしか設置できなかった。その影響でお湯を作りづらい。そのため、冬場、特別養護老人ホーム、ショートステイ、デイサービスでお風呂の時間が重なると、やむを得ず、食器洗浄の時間を遅らせたり、入浴等の大量にお湯を使う時間を、事業所ごとにずらしたり等の対応をとっている。

地震による亀裂

- 中越地震の際に、ショート棟の近辺で土砂崩れが起きている。杭を打って崩れないように処置してもらったが、年々亀裂が広がっている。

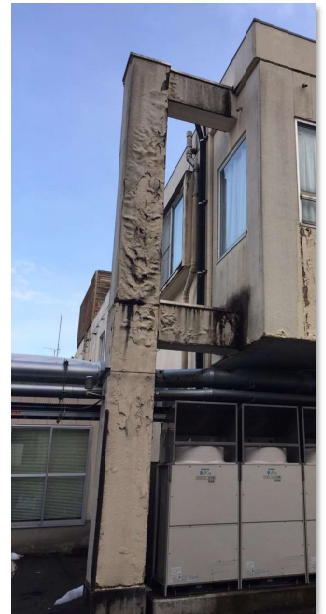
▼地震による亀裂



▼天井の水漏れ跡



▼外壁



copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

4. 建物・設備の老朽化の主な状況

エレベーター等昇降機

- 1台あるが、部品交換等で毎年修繕している。段差が生じてしまい、利用者の安全にも関わるため修繕済み。

消防設備

- 設立当初から使っているため、古い。
- 防災盤のモニターが見えなくなっている。

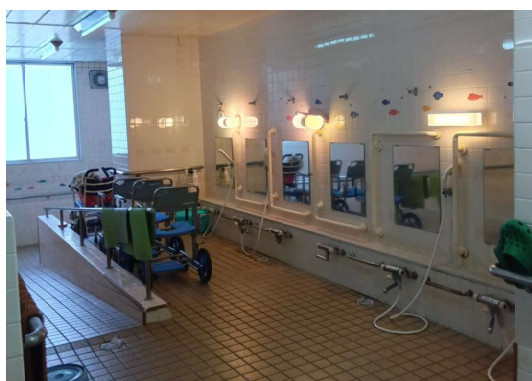
その他の設備・機器

- 機械浴は都度入れ替えているが、一般浴は設立当初のもの。特養入所者が要介護3以上の方になってから、一般浴槽を利用できる利用者がほとんどいなくなった。
- シャワーが6台あり、そのうち3台は使えない状態。

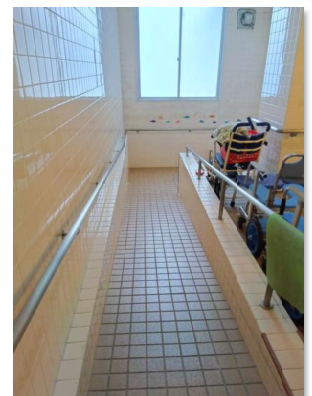
▼防災盤



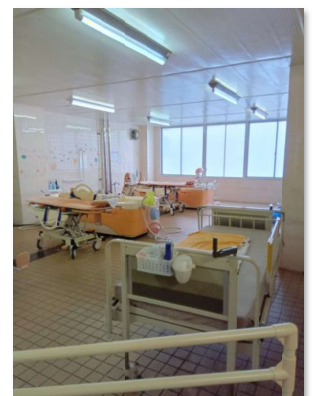
▼シャワー



▼一般浴



▼機械浴



copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 建物・設備の老朽化対応を進めるうえでの課題

修繕費の高騰

- ・ 10年前に一度建替えについて検討した時と比べると、修繕費が相当高騰している。

補助金活用

- ・ 活用できる補助金があっても、補助金を申請して採択され、年度内に工事を終わらせる必要がある、制限があり、こちらの作成した計画に合わない場合がある。

新しい土地の確保

- ・ 地域の人に大変支えられており、地域の方から頼りにしていると言っているため、簡単にこのエリアから出ることはできない。
- ・ しかし今後の顧客や職員の確保に向けて、できるだけ市街地の近くに立地したいところ。
- ・ 長岡市の市街化調整区域の関係で農地の転用のハードルが高く、土地確保については協議中である。

メンテナンス業者の担い手不足

- ・ メンテナンスをする業者も担い手不足であり、また古すぎる設備については業者も分からない。

61

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

6. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(1) 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

資金確保に向けた職員の意識改革

- ・ 新任事務局長の着任以降、経営に関する意識改革が始まった。それまでは一つの事業所で赤字が出ても、他の黒字事業所で補填する、という考えであったが、1事業所で経営を成り立たせる必要性に気づいた。
- ・ 職員も差額を意識するようになり、数字としても成果が出始めており、今年全事業所で差額が出るようになった。社会福祉法人としての役割を継続するために、赤字ではいけないと気づいたことが非常に大きい。

職員の確保

- ・ 最近の応募者は、自宅付近で働くことを希望している。そのため、新規募集をしても、市の中心部から遠いという理由で断られ、採用に至ることが難しい。
- ・ 長期で働いてくれている職員も、子供の小学校入学を機に退職するケースもあり、非常に痛手。
- ・ 今のままでは人手が回らないので、来年から外国人雇用で採用する予定。

法人としての修繕積立金の確保

- ・ 古い建物であるため、利用者と職員の利便性が悪い。利用者のプライベート空間の確保のためのユニット化と職員の負担軽減を目的に、建替えの計画を立て、建替え資金確保を目的とした積み立てを始めた。

建築業者によるコンサルタントとの契約

- ・ 専門で担当する職員を確保することができないため、コンサルタントと契約をしている。
- ・ 福祉に専念するために、外注できる業務は外注している。

02

6. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(2)経営の継続、今後の事業展開に向けて期待する支援策

補助金の率の引き上げ、補助金への物価スライド制の導入

- ・ 法人として、運転資金を確保できるくらいの補助率に引き上げてほしい。
- ・ 物価も高騰しているため、補助金に物価スライドを導入してほしい。

Ⅲ－3. 当日寄せられた意見交換の概要

1. 当日寄せられた意見（全体）

(1)参加者(法人・施設)から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問

- ① 「資金確保に向けた職員の意識改革」として、どのようなことを行っているのですか。（法人・施設）
- ② 当法人・施設でも、ショートも在宅サービスも行っている。今後の在宅サービスの稼働率を考えると、事業展開が不安。どのようにお考えか。（法人・施設）

(2)本研究事業委員から、施設設置市、新潟県に対する質問

- ① こうした定員規模の特養の改築（建替え）、大規模修繕に関しては、施設と一緒に検討委員会を立ち上げる必要があると思うが、いかがか。（委員）
- ② 今後の介護需要を想定すると、2050年に向けて、市内、二次医療圏域内で、どれだけ特養のベッド数を残す必要があるかというような検討をしているか。（委員）

(3)参加者(法人・施設、市町村)から、新潟県、厚労省に対する意見

- ① これまで、社会福祉法人では、補助金分を減価償却できず、改築（建替え）や大規模修繕の積み立てができない会計システムだった。減価償却がない分、利益が出ているとみなされ、介護報酬を下げられたり、地域貢献するようと言われた。補助金の仕組みが変わり、補助金も見込めないのであれば、法人・施設自らが改築（建替え）や大規模修繕の費用を積み立てられるよう、早期の会計システムへの見直しが必要。（法人・施設）
- ② 社会福祉連携推進法人を創設することの是非が、市としても、事業者としても、わかっていない。改めて県全体で情報共有する場が必要と思うが、いかがか。（市町村）

65

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 当日寄せられた意見

(1) 参加者（法人・施設）から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問



法人・施設

- ① 「資金確保に向けた職員の意識改革」として、どのようなことを行っているのですか。（法人・施設）

- ・ 令和3年に新人事務局長が着任した。それ以降、目標達成のために、チームが一丸となって、自分たちの母体がしっかり事業継続できないといけないと指摘された。
- ・ それ以降に行っている取組は以下である。
 - ✓職員、特に役職者への数字の意識化の徹底。
 - ✓総務担当が各事業所に出向いて、四半期ごとに数字を確認し、改善策のレクチャー。
 - ✓各事業所が稼働率を上げて、支出が多いと、収支差額は取れないということの説明を通じた、見直し箇所の点検。
 - ✓3拠点ある本部で、各事業所全ての営繕管理や支出、契約関係等を本部で一括で取りまとめ、職員負担の軽減。
 - ✓各施設から職員を出して、おむつプロジェクトを立ち上げた。複数のおむつ業者から見積もりを取って、ご利用者の状況や排泄状況なども見極めて、業者の選定をしている。等



かつぼ園様

66

2. 当日寄せられた意見

(1) 参加者（法人・施設）から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問



法人・
施設

- ② 当法人・施設でも、ショートも在宅サービスも行っている。今後の在宅サービスの稼働率を考えると、事業展開が不安。どのようにお考えか。
（法人・施設）

- ・ 実は在宅サービスを利用する方々自体が極端に減ってきており、2年前にデイサービスを1ヶ所閉鎖して、1ヶ所に統合した。
- ・ また、一時期、当地区内に、居宅介護支援事業所が6ヶ所あったのだが、今1ヶ所だけとなってしまっている。
- ・ 社会福祉法人として、地域に必要であれば残さなければいけないと考えている。



よねやま
の里様

67

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 当日寄せられた意見

(1) 参加者（法人・施設）から、ご報告いただいた法人・施設に対する質問



法人・
施設

- ② 当法人・施設でも、ショートも在宅サービスも行っている。今後の在宅サービスの稼働率を考えると、事業展開が不安。どのようにお考えか。
（法人・施設） ） （前頁からの続き）

- ・ 現時点では、デイ、ショートともに、100%前後の稼働率を確保できている状況。
- ・ とはいえ、当法人がある地域は、高齢者率も高いが、事業所数もものすごく多く、非常に競争が激化しているところ。
- ・ そのため、地域にどうしてもデイサービスは必要という考えでは一致しているが、内容は模索中。
- ・ 具体的には、障害の方も多いため、共生型サービスを取り入れるか、それともデイサービスを少なくしていくかということを検討している。



かつぼ
園様

68

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

【大分県】

I. 大分県の概要

II. アンケート調査結果概要

III. ヒアリング調査に協力いただいた 2 法人・施設の概要

IV. 意見交換会開催結果概要

【大分県】

I．大分県の概要

II．アンケート調査結果概要

III．ヒアリング調査に協力いただいた2法人・施設の概要

IV．意見交換会開催結果概要

1

I．大分県の概要

1. 人口（2020年時点総人口：112万人）

人口構成(2020年時点)(将来推計人口、より)

- ・ 総人口 : 112万人
- ・ 年少人口 : 13.6万人 (12.1%)
- ・ 生産年齢人口 : 61.4万人 (54.6%)
- ・ 65歳以上人口 : 37.4万人 (33.3%)

2050年までの人口(第9期大分県高齢者福祉計画・介護保険事業支援計画より)

- ・ 総人口は1995年(128万人)をピークに減少。
- ・ 75歳以上人口は2030年がピーク。
- ・ 85歳以上人口は2040年まで増加の見込み。



	総人口		生産年齢人口 2020-2050増減		75歳以上人口 2020-2050増減		75歳以上人口を支える生産年齢人口	
	2020年 (千人)	2050年 (千人)	増減数 (千人)	増減率 (%)	増減数 (千人)	増減率 (%)	2020年 (人)	2050年 (人)
大分県	1,123.9	841.3	-200.7	-32.7%	18.9	9.7%	3.1	1.9
大分市	475.6	415.9	-64.1	-22.9%	31.0	48.7%	4.4	2.3
別府市	115.3	84.0	-21.5	-34.1%	0.2	0.8%	2.9	1.9
中津市	82.9	69.5	-10.0	-21.4%	2.0	15.4%	3.6	2.4
日田市	62.7	38.8	-15.4	-47.4%	-0.6	-5.4%	2.7	1.5
佐伯市	66.9	35.8	-18.3	-56.5%	-2.6	-17.6%	2.2	1.1
臼杵市	36.2	19.8	-9.5	-54.3%	-1.4	-17.9%	2.2	1.2
津久見市	16.1	6.8	-4.9	-66.3%	-1.3	-33.9%	1.9	1.0
竹田市	20.3	9.7	-5.0	-57.2%	-2.3	-39.5%	1.5	1.1
豊後高田市	22.1	15.9	-3.4	-30.3%	-0.6	-12.9%	2.3	1.9
杵築市	28.0	16.5	-7.5	-52.5%	-0.6	-10.4%	2.4	1.3
宇佐市	52.8	35.4	-10.6	-39.0%	-0.7	-6.5%	2.6	1.7
豊後大野市	33.7	18.1	-8.2	-53.4%	-2.4	-27.6%	1.8	1.2
由布市	32.8	25.5	-4.6	-26.7%	0.1	1.8%	2.9	2.1
国東市	26.2	14.1	-6.9	-55.1%	-1.4	-22.3%	1.9	1.1
姫島村	1.7	0.6	-0.5	-80.3%	-0.2	-40.8%	1.3	0.4
日出町	27.7	23.2	-3.9	-25.7%	1.1	23.7%	3.5	2.1
九重町	8.5	4.2	-2.2	-57.6%	-0.7	-33.5%	1.7	1.1
玖珠町	14.4	7.5	-4.1	-57.3%	-0.5	-18.2%	2.4	1.3

出典
・ 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』、令和5（2023）年12月22日
・ 「第9期大分県高齢者福祉計画・介護保険事業支援計画」、令和6年3月
・ 「大分県人口ビジョン」 令和2年3月

2. 施設整備

第9期における施設整備に関する方針(第9期大分県高齢者福祉計画・介護保険事業支援計画より)

- ・ 各施設の特徴に応じた機能分担を図るとともに、地域バランスにも配慮しながら、計画的に施設整備を進めるとともに、地域密着型サービスの充実を図る。
- ・ 待機者の状況とともに、施設利用者の重度化に伴う喀痰吸引など医療ニーズの対応等も勘案しながら、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）など介護保険施設の充実に努める。
- ・ 多床室に対する地域ニーズ等も勘案しながら個室ユニット化を促進する。
- ・ 介護老人保健施設の在宅復帰・在宅療養支援機能が発揮できるよう「在宅強化型老人保健施設」の要件を満たすこと等を促進する。
- ・ 養護、軽費、生活支援ハウスの中には、建築年数が経過している施設も多く、今後予想される南海トラフ地震等の災害に備え、計画的に建て替えを支援し、特に耐震化未済施設は優先的に整備を行う予定。

第9期における施設整備に関する主な補助

内容	補助の実施主体	内容
老人福祉施設整備事業費補助金	県予算	・ 特養(広域型)、養護老人ホーム、軽費老人ホームの整備(創設、改築、増改築、改修)のために必要な工事費等の補助
地域介護・福祉空間整備等施設整備事業金	地域医療介護総合確保基金	・ (記載略)

出典
・ 「老人福祉施設整備事業費補助金交付要綱」 (<https://www.pref.oita.jp/uploaded/attachment/2181818.pdf>)
・ 「地域介護・福祉空間整備等施設整備事業実施要領」 (<https://www.pref.oita.jp/uploaded/attachment/2181828.pdf>)

Ⅱ．アンケート調査結果概要 （6地域、大分県内）

5

Ⅱ－1．法人票 （6地域、大分県内）

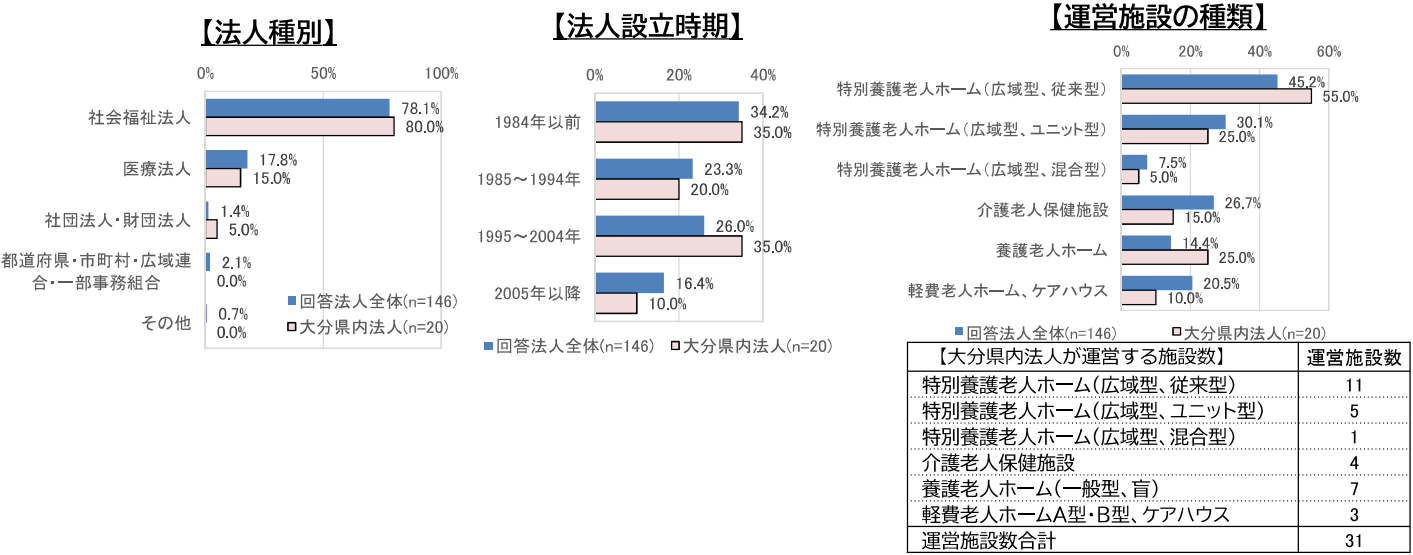
6

【Ⅱ-1.法人票】

(1)回答法人の概要

①法人種別、運営施設の種類の種類等

- 法人種別、設立時期
 - ・ 調査対象地域全体では146法人から回答が寄せられた。そのうち、大分県内で高齢者施設を運営する法人（以下「大分県内法人」という。）からの回答は20法人。「社会福祉法人」が16法人（80.0%）、「医療法人」が3法人（15.0%）を占めている。
 - ・ 大分県内法人の法人設立時期は、「1984年以前」が7法人（35.0%）、「1985～1994年」が4法人（20.0%）、「1995～2004年」が7法人（35.0%）であった。
- 運営施設の種類の種類
 - ・ 大分県内法人が運営している施設の種類は、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が55.0%で最も多く、次いで「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」及び「養護老人ホーム」が25.0%の順である。
 - ・ 大分県内法人が運営する施設数は全体で31施設であり、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が11施設、「特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型）」が5施設、「養護老人ホーム」が7施設。

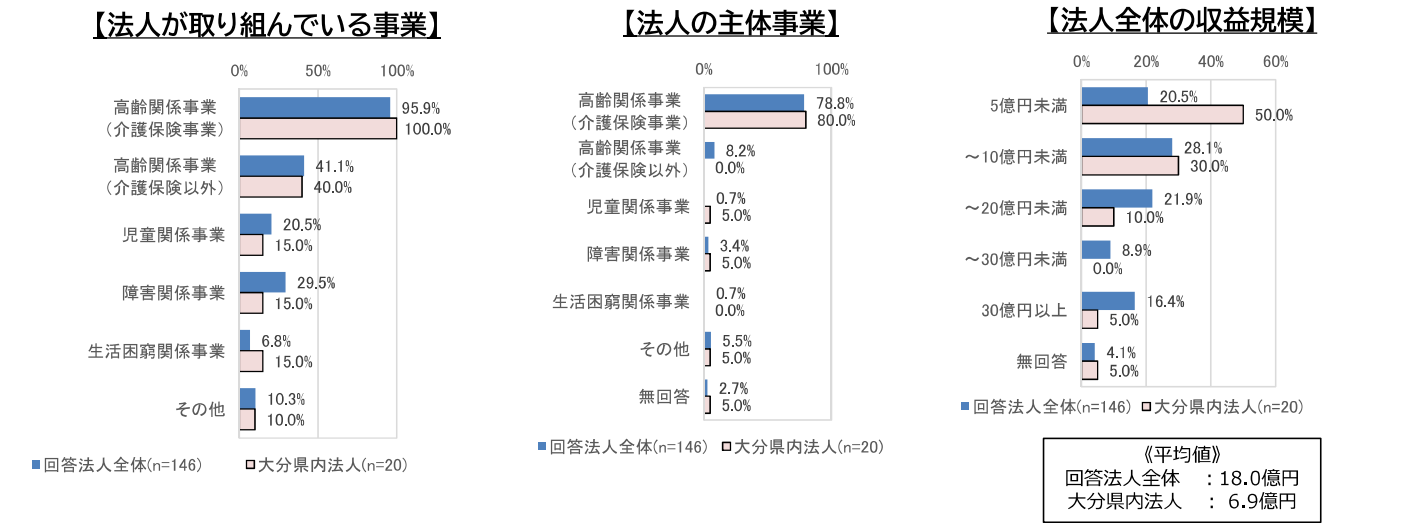


【Ⅱ-1.法人票】

(1)回答法人の概要

②法人が取り組んでいる事業等

- 法人が取り組んでいる事業、主体事業
 - ・ 大分県内法人では、「高齢関係事業（介護保険事業）」に取り組んでいる法人が100%、「高齢関係事業（介護保険以外）」が40.0%、「児童関係事業」や「障害関係事業」、「生活困窮関係事業」がそれぞれ15.0%を占めた。
 - ・ 主体となっている事業は、「高齢関係事業（介護保険事業）」が80.0%を占めた。
- 法人全体の収益規模（令和5年度）
 - ・ 大分県内法人の収益規模は、「5億円未満」が50.0%、「～10億円未満」が30.0%であり、10億円未満が8割を占めた。大分県内法人における収益規模（令和5年度）の平均値は6.9億円であった。



【Ⅱ-1.法人票】

(2)施設の修繕や改築(建替え)

①中長期の修繕計画等

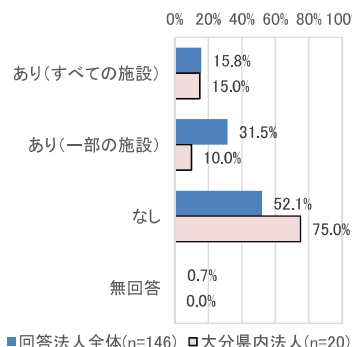
●中長期の修繕計画の作成状況

- 大分県内法人では、施設の修繕や改築（建替え）等に関する中長期の修繕計画について、「あり（すべての施設）」と回答した割合は15.0%、「あり（一部の施設）」は10.0%であり、「なし」と回答した法人が75.0%を占めた。

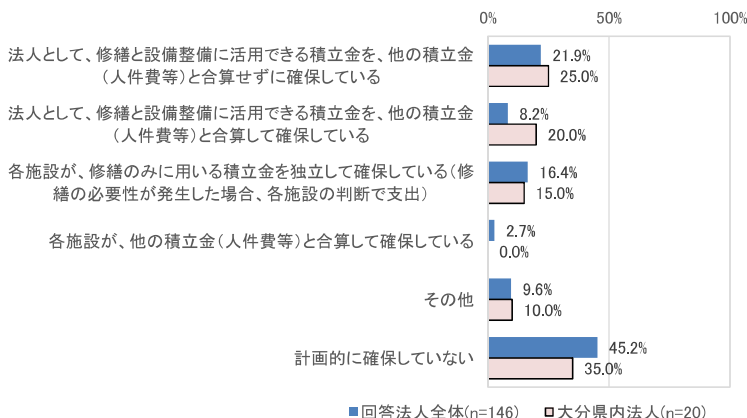
●積立金の準備状況

- 施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況について、大分県内法人では「計画的に確保していない」と回答した割合は35.0%であった。
- なお、法人、施設として準備している大規模修繕や改築（建替え）等に活用できる積立金の合計額（令和6年度時点）は、大分県内法人の平均値では11,785万円であった。

【中長期の修繕計画の作成状況】



【積立金の準備状況】



法人、施設として準備している大規模修繕等や改築（建替え）等に活用できる積立金の合計額（令和6年度時点）
 回答法人平均値 : 16,434万円
 大分県内法人平均値 : 11,785万円

9

【Ⅱ-1.法人票】

(2)施設の修繕や改築(建替え)

②今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な施設数

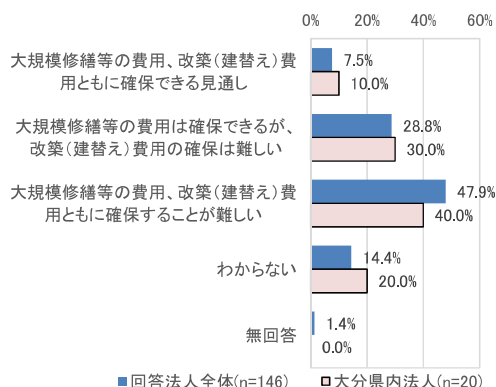
●今後(5～10年後)の大規模修繕や改築(建替え)等に備える費用の準備状況

- 大分県内法人のうち、「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保できる見通し」と回答した法人は2法人（10.0%）にとどまり、「大規模修繕の費用は確保できるが、改築（建替え）費用の確保は難しい」法人が30.0%、「大規模修繕等の費用、改築（建替え）費用ともに確保することが難しい」法人が40.0%を占めた。

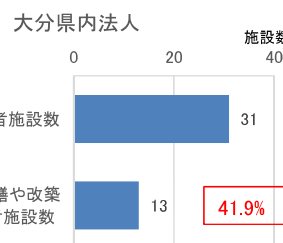
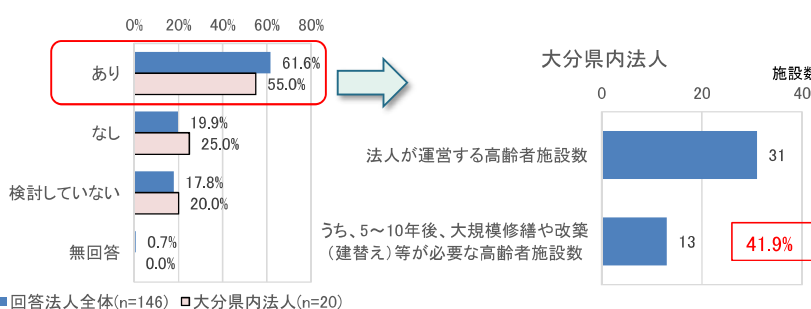
●今後(5～10年後)、大規模修繕や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数

- 大分県内法人のうち、今後（5～10年後）、大規模修繕や改築（建替え）等が必要な高齢者施設が「ある」と回答した法人は55.0%を占めた。対象となる施設数は、合計で13施設であり、大分県内法人が運営する高齢者施設数31施設の41.9%を占めている。

【今後(5～10年後)の大規模修繕等や改築(建替え)等に備える費用の準備状況】



【今後(5～10年後)、大規模修繕等や改築(建替え)等が必要な高齢者施設の有無、施設数】



10

【Ⅱ-1.法人票】

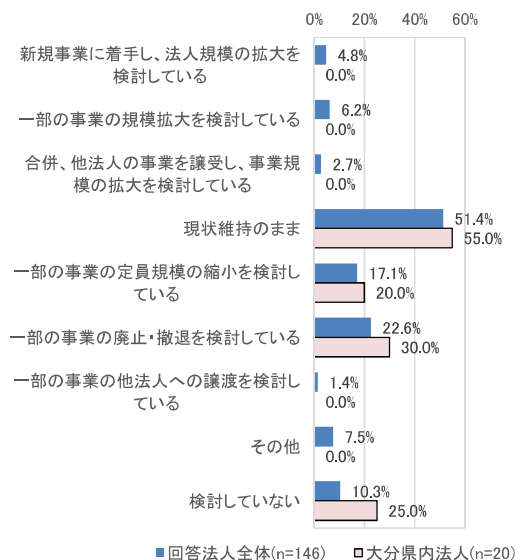
(3)今後の事業展開及び課題

①今後の高齢者分野での事業展開

● 今後の高齢者分野の事業展開(複数回答)

- 大分県内法人のうち、高齢者分野における今後の事業展開に関して「現状維持のまま」と回答した法人が55.0%を占めた。「(一部)事業規模の拡大を検討している」と回答した法人はなく、6法人が一部事業の「規模縮小」又は「廃止・撤退」を検討していると回答していた。
- 事業規模縮小等を検討しているサービスとしては、短期入所生活介護や通所介護等が挙げられていた。

【今後の高齢者分野の事業展開】



【規模縮小等を検討している事業】

《大分県内で高齢者施設を運営する法人の回答》

- 一部事業の規模縮小を検討
 - ・短期入所生活介護
 - ・通所介護
- 一部事業の廃止・撤退を検討
 - ・養護老人ホーム
 - ・通所介護、居宅介護
 - ・通所介護

11

【Ⅱ-1.法人票】

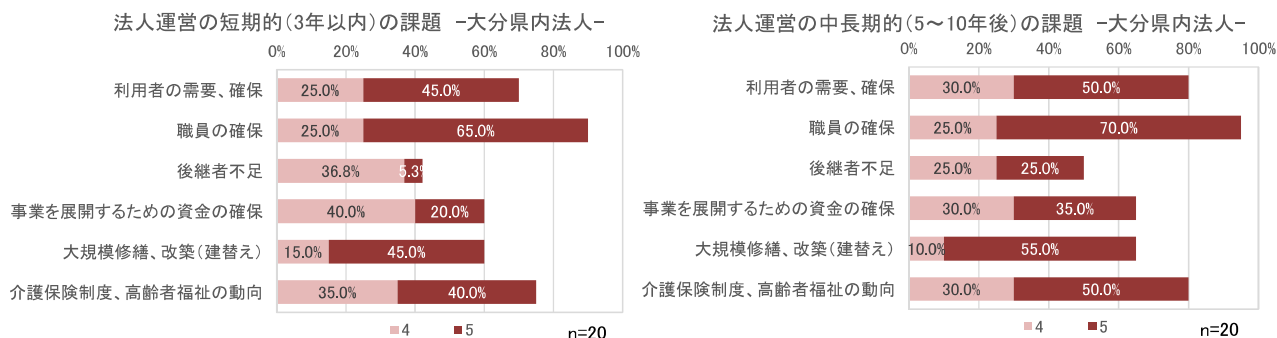
(3)今後の事業展開及び課題

②法人運営の課題

● 今後の法人運営の課題

- 大分県内法人に対して短期的(3年以内)及び中長期的(5~10年後)に分け、法人運営における課題の大きさの程度を5段階評価で確認したところ、いずれにおいても「職員の確保」が最も大きな課題として挙げられていた(5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的(3年以内)では65.0%、中長期的(5~10年後)では70.0%)。
- 「大規模修繕、改築(建替え)」について、5段階評価で最も大きな「5」に回答した割合は、短期的(3年以内)では45.0%、中長期的(5~10年後)では55.0%であった。

【今後の法人運営の課題】



12

【Ⅱ-1. 法人票】

(4)中長期的な事業継続・展開に向けて建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(大分県内法人)

《利用者の減少、職員の確保、定着》

1	・利用者の減少と建替えの時期が重なる
---	--------------------

《修繕や建替えに伴う費用、資金の確保》

2	・旧施設の取り壊し資金が1億円以上必要となり、養護老人ホームも老朽化しており、取り壊しと建て替えの費用捻出が困難である。
3	・職員人材確保が難しい中、さらに事業所の縮小で老朽化による設備費用すら確保が難しくなるとされる。
4	・修繕費が増大する可能性が高く、費用負担が大きいと考えています。建て替え問題が発生した場合に、その費用は捻出できないと考えています。
5	・現在の介護報酬では、毎年の最低賃金に対応できず賞与等もニュースで報道されるような数字を出すことは非常に困難であり介護職を選択する人はますます減少すると思われる。又物価の高騰、光熱費等の高騰に全く追いついておらず施設の老朽化に伴う修繕や建て替え等の費用を捻出するのは不可能であり、今後10年先までは見通しがつかず、それ以降は困難であるように感じている。介護保険料を払っている地域の方々への必要なサービスは提供できないと思う。

《その他》

6	・設立から40年を経過し、建替えの必要性を感じている。今のところ、建物に大きな問題はない（雨漏りの問題が解決したため）が移転新築しか方法がない。しかし、建築資材の高騰、人口減による働き手の確保から、移転先を今の場所で良いのか。都会へ移転する方が良いのか。正解がないジレンマを抱えている。
---	---

13

Ⅱ-2. 高齢者施設票

(6地域、大分県内)

14

【Ⅱ-2.施設票】

(1)回答施設の概要

①施設種別、竣工時期

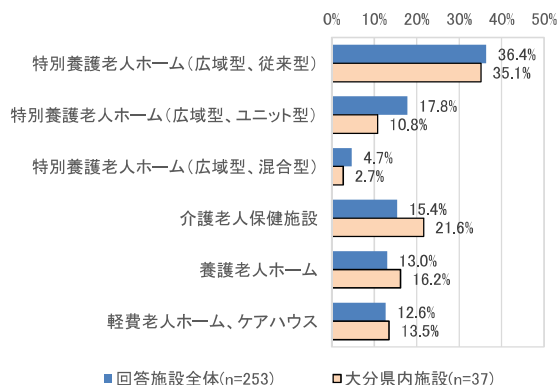
●施設種別

- 調査対象地域全体では253施設から回答が寄せられ、大分県内では37施設（以下「大分県内施設」という。）から回答が寄せられた。大分県内施設の内訳は、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」が35.1%で最も多く、次いで「介護老人保健施設」が21.6%、「養護老人ホーム」が16.2%の順であった。

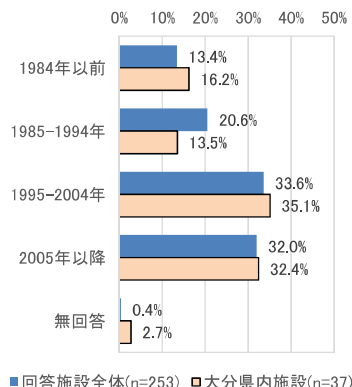
●竣工時期

- 大分県内施設の施設の竣工時期は、「1984年以前」（竣工後40年以上経過）が16.2%、「1985～1994年」（竣工後30～40年）が13.5%、「1995～2004年」（竣工後20～30年）が35.1%、「2005年以降」（竣工後20年未満）が32.4%を占めた。

【施設種別】



【施設竣工時期】



15

【Ⅱ-2.施設票】

(1)回答施設の概要

②入所定員数、待機者(入所申込者)の推移

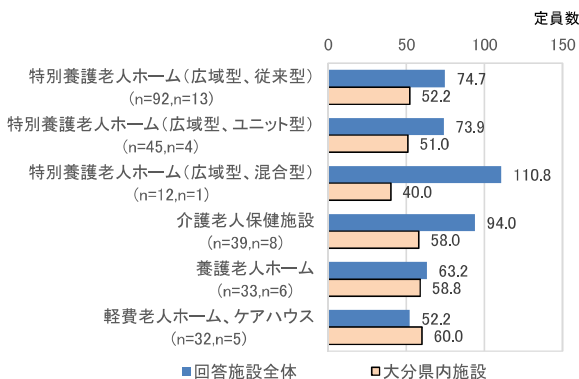
●入所定員数

- 大分県内回答施設の種類の別平均入所定員数をみると、特別養護老人ホームでは40人～50人程度、「介護老人保健施設」や「養護老人ホーム」、「軽費老人ホーム・ケアハウス」は約60人程度であった。

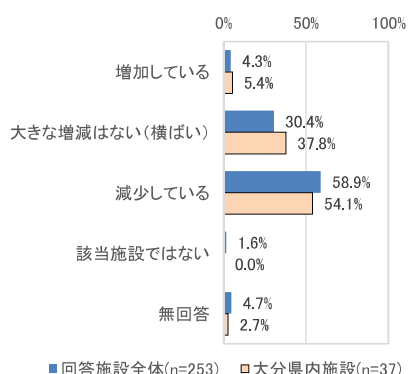
●過去3～5年間の、待機者(入所申込者)の推移

- 大分県内施設の回答では、待機者の推移として「減少している」が54.1%を占めている。

【平均入所定員数(施設種別)】



【待機者の推移(施設種別)】



16

【Ⅱ-2.施設票】

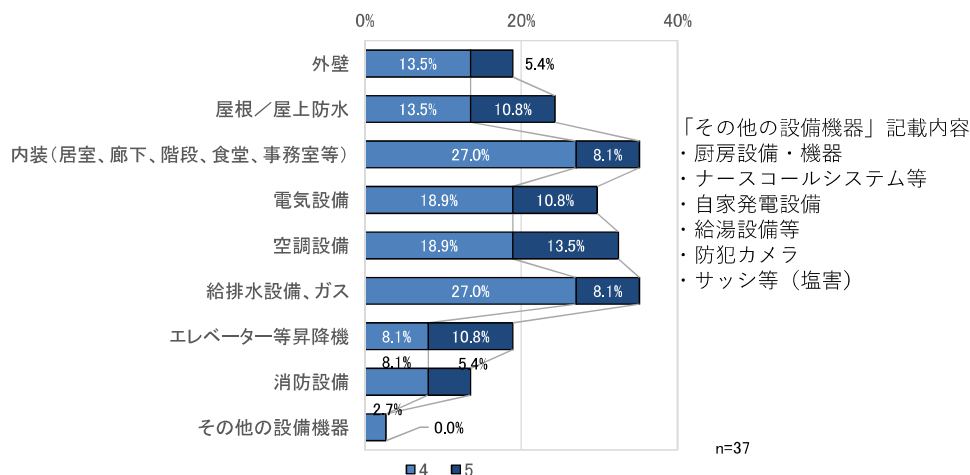
(2)建物・設備の老朽化の状況

①老朽化の程度

● 老朽化の程度

- 老朽化による機能低下や劣化の状況の例に該当する数の多さ等から、建物や設備の老朽化の程度について5段階評価での回答を依頼した（評価数値が大きくなるに従い、老朽化による機能低下や劣化の状況が大きい）。
- その結果、大分県内回答施設では「内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）」や「給排水設備、ガス」、「空調設備」、「電気設備」の機能低下・劣化が進んでいると回答した施設が3～4割弱を占めた。また、「外壁」、「屋根／屋上防水」、「エレベーター等昇降機」に関して機能低下・劣化が進んでいると回答した施設が2割弱みられた。

【建物・設備の老朽化の程度4・5の割合】（大分県内施設）



17

【Ⅱ-2.施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題

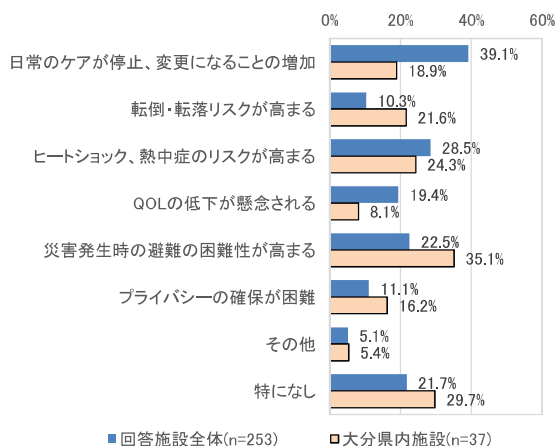
● 選択肢回答

- 建物や設備の老朽化により、利用者の安全性や生活の質向上に関して生じている課題を確認した。
- その結果、大分県内施設の回答では「災害発生時の避難の困難性が高まる」が35.1%で最も高く、次いで「ヒートショック、熱中症のリスクが高まる」（24.3%）、「転倒・転落リスクが高まる」（21.6%）、「日常のケアが停止、変更になることの増加」が18.9%の順であった。
- 「特になし」と回答した割合は29.7%を占めていた。

● 自由記述回答

- 建物・設備の老朽化によって利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題の具体的内容では、空調設備や給排水設備等の故障によって利用者の健康管理や安全性確保に対するリスク、ケアを提供する職員の負担の増加等を指摘する回答が寄せられている。

【利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題】



18

【Ⅱ-2.施設票】

(2)建物・設備の老朽化の状況

②利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題(自由記述回答(大分県内施設))

≪空調設備≫

1	・ 現在、空調や内装の修繕に予測が付かない状況で壊れる事が多くなってきている。
2	・ 空調システムが旧式のもので修理するにも部品がないことや莫大な費用がかかる。
3	・ 空調が徐々に弱ってきているが都度修理を行っている。修理までの数日間は暑かったりするかもしれない。
4	・ 空調設備の更新時期を超えているが、現状維持できている。毎年修繕費用が経営を圧迫してきており更新に踏み切れない状況にある。冬季は石油ヒーターでカバーできても夏季の猛暑日にエアコンが効かないのは致命傷となり得る。

≪給排水設備、ガス≫

5	・ 排水の不具合。トイレが時々詰まる。
6	・ 屋内の給配水設備の修繕が難しい

≪複合的、その他≫

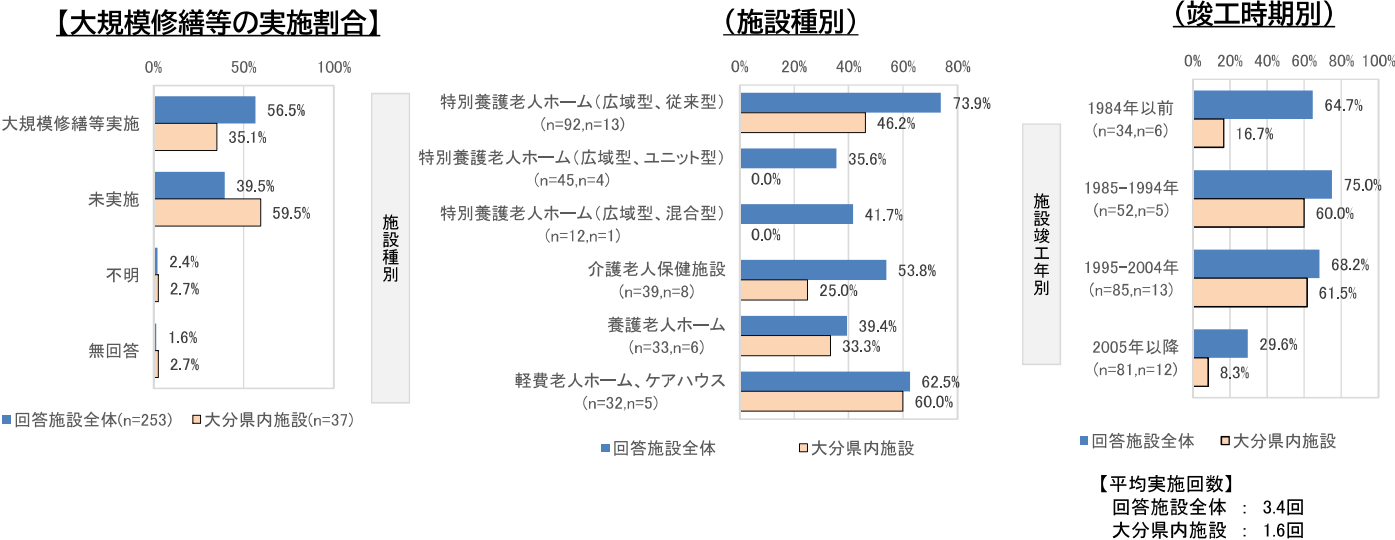
7	・ 自動火災報知機に不具合が生じ一式交換工事をする。
8	・ 廊下の床材などの老化があり、剥げてきているところは少し弱くなっているのでは？みたいなのところがある
9	・ エアコンや照明器具、厨房器具等の耐用年数が超過しており故障の修繕や器具の取り換えの案件が続出している。

【Ⅱ-2.施設票】

(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施状況

- 施設種別
 - ・ これまでに大規模修繕等を実施した割合は、大分県内施設では35.1%（37施設中13施設）であった。
 - ・ 施設種別では、「特別養護老人ホーム（広域型、従来型）」での実施割合が46.2%（13施設中6施設）、「介護老人保健施設」では25.0%（8施設中2施設）、「養護老人ホーム」では33.3%（6施設中2施設）、「軽費老人ホーム・ケアハウス」では60.0%（5施設中3施設）が大規模修繕等を実施していた。
- 竣工時期別
 - ・ 施設の竣工時期別で大規模修繕等の実施割合をみると、1985年～2004年までに竣工した施設では概ね6割程度の施設において何らかの大規模修繕等が実施されていた。
 - ・ なお、大分県内施設の大規模修繕等の実施回数（平均値）は1.6回であった。

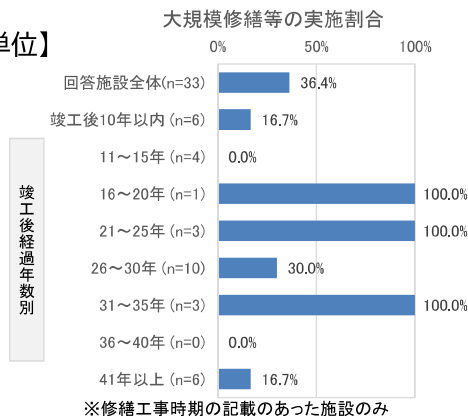


【Ⅱ-2.施設票】

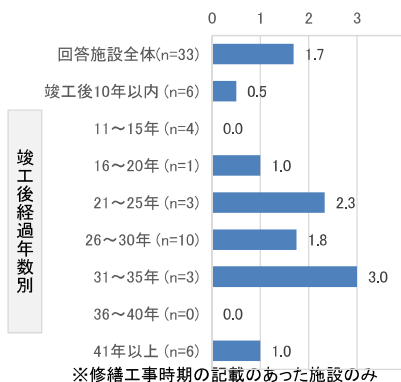
(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施状況(大分県内施設のみ)

【施設単位】

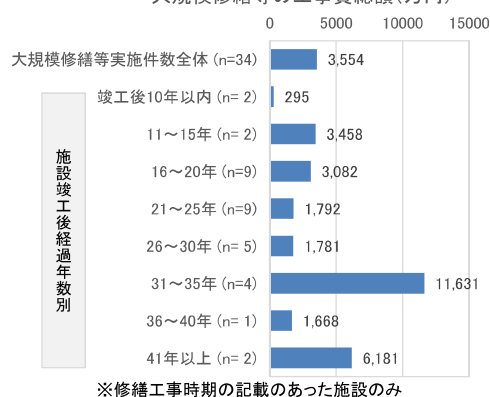


大規模修繕等の実施回数

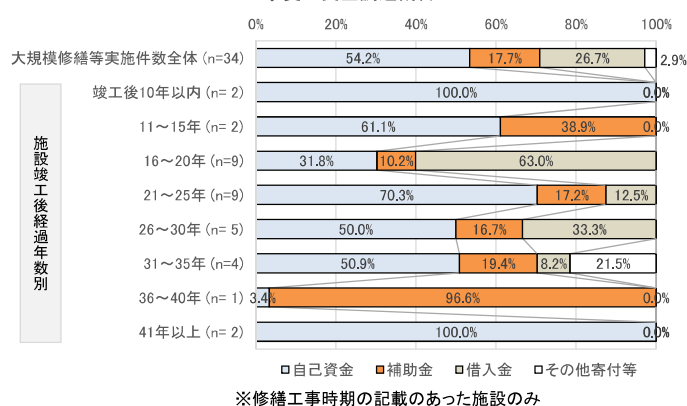


【修繕工事単位】

大規模修繕等の工事費総額(万円)



工事費の資金調達割合



21

【Ⅱ-2.施設票】

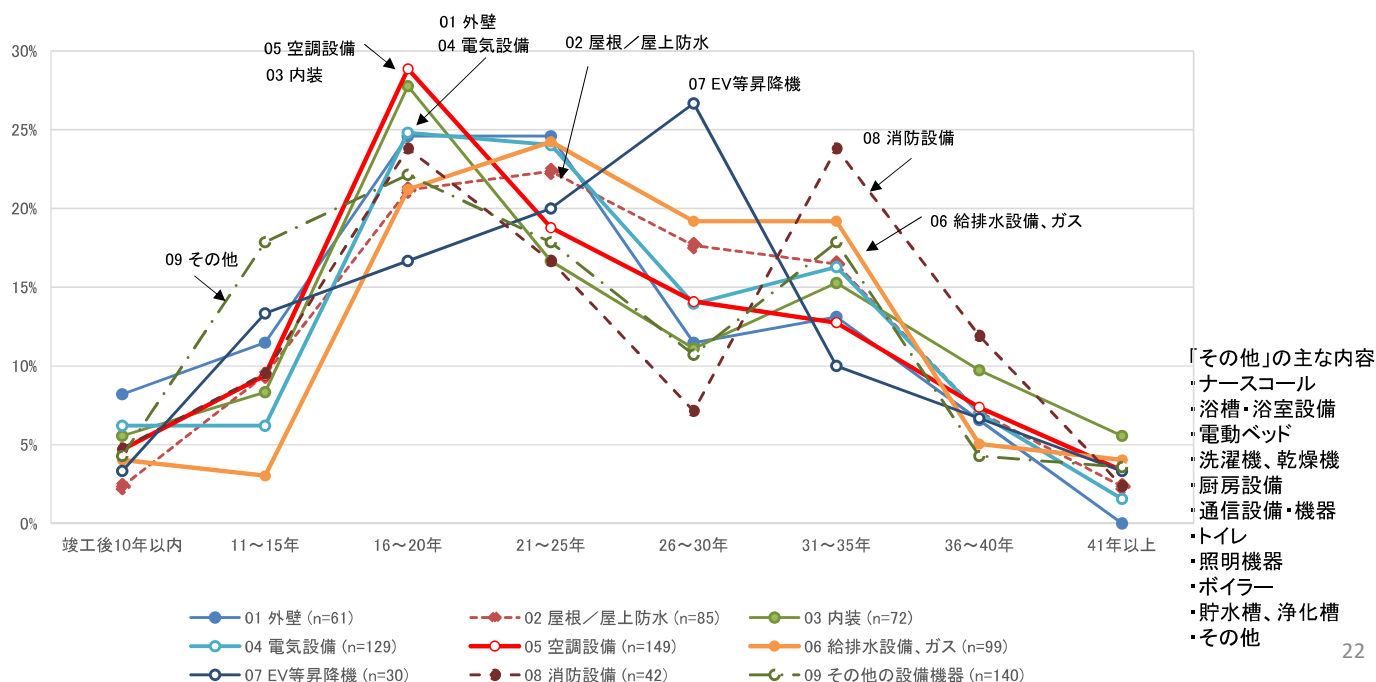
(3)大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕の実施内容 ※回答施設全体

● 竣工後の経過年数別

- 施設竣工後の経過年数別に大規模修繕等の実施内容をみると、「外壁」や「屋根／屋上防水」、「内装」、「電気設備」、「空調設備」、「給排水設備、ガス」など多くの項目が、竣工後「16~20年」や「21~25年」の期間に大規模修繕等が行われていた。

【大規模修繕等の実施内容(竣工後の経過年数別)】※回答施設全体平均



22

【Ⅱ-2.施設票】

(4)今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

①大規模修繕等の予定と内容

● 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

- 今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定について「あり」と回答した大分県内施設は13.5%（37施設中5施設）であった。一方で、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)」施設は27.0%（10施設）を占めた。

● 予定している大規模修繕等の内容

- 大規模修繕等を予定している大分県内5施設の修繕等の内容をみると、「電気設備」のほか、「空調設備」「内装」「給排水設備」「ガス」「EV等昇降機」となっている。

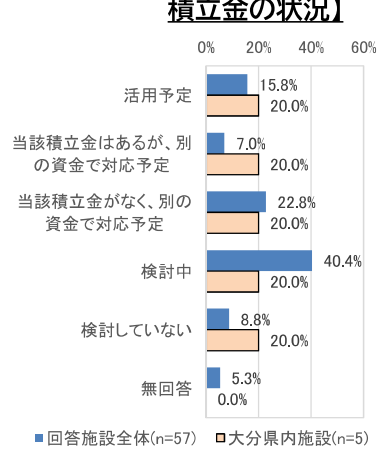
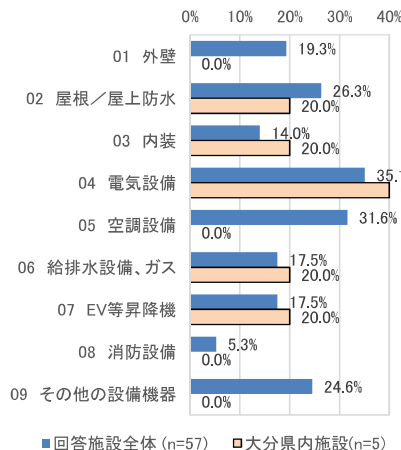
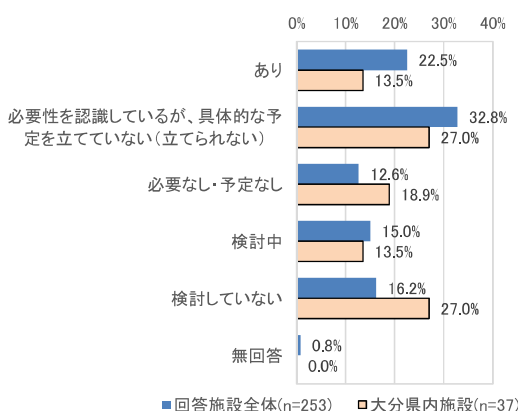
● 大規模修繕等に活用できる積立金

- 大規模修繕等を予定している大分県内5施設のうち、積立金を「活用予定」と回答した割合は20.0%（5施設中1施設）であり、「検討中」、「当該積立金がなく、別の資金で対応予定」いずれも20.0%（1施設）であった。

【今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定】

【予定している大規模修繕等の内容】

【大規模修繕等に活用できる積立金の状況】



23

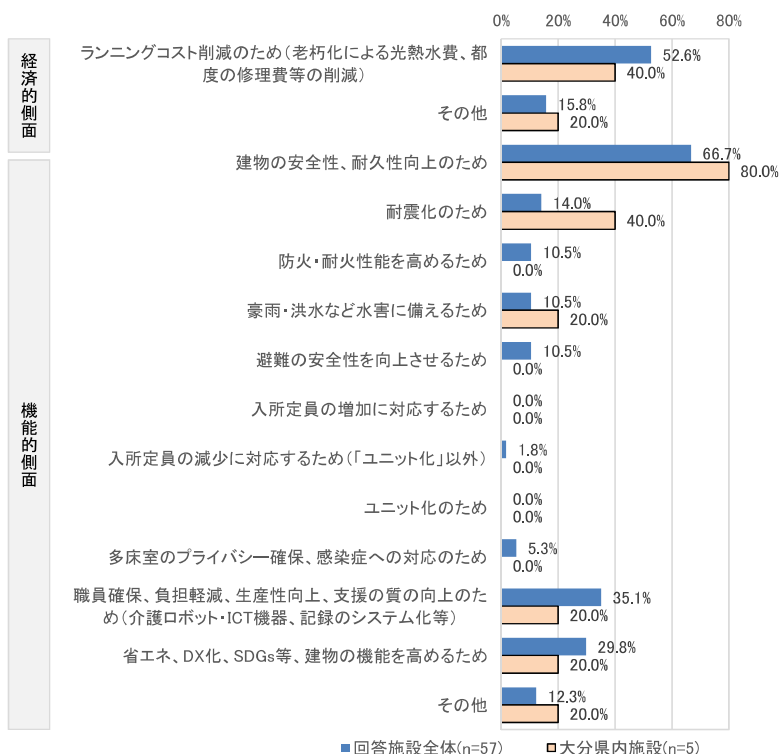
【Ⅱ-2.施設票】

(4)今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

②大規模修繕等を行う理由

- 大規模修繕等を予定している大分県内5施設に対して、大規模修繕等を行う理由を確認した。
- 最も多い理由は「建物の安全性、耐久性向上のため」（80.0%）であり、次いで「ランニングコスト削減のため（老朽化による光熱水費、都度の修理費等の削減）」、「耐震化のため」（ともに40.0%）であった。
- また、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため（介護ロボット・ICT機器、記録のシステム化等）」や「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」に回答している施設もあり、今後の事業運営の持続可能性等を視野に入れて大規模修繕等を予定している施設も確認された。

【大規模修繕等を行う理由】



24

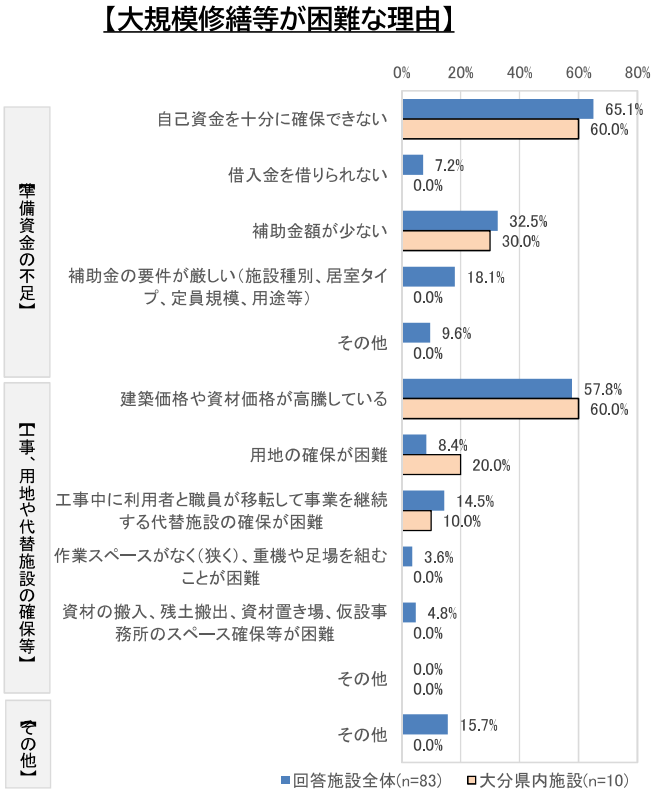
【Ⅱ-2.施設票】

(4)今後(5～10年後)の大規模修繕等の予定

③大規模修繕等が困難な理由

- 今後（5～10年後）の大規模修繕等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」と回答した大分県内10施設に、その理由を確認した。
- その結果、「自己資金を十分に確保できない」「建築価格や資材価格が高騰している」がともに60.0%（6施設）を占めた。
- また「補助金が少ない」が30.0%（3施設）、「用地の確保が困難」が20.0%（2施設）など、補助金制度や用地確保面に関する理由も一定割合を占めた。

大規模修繕等が困難な理由 主な記載内容(抜粋)	
1	・（自己資金確保困難）物価の高騰等で確保ができない
2	・（自己資金確保困難）収益が減少している
3	・（補助金）修繕費に対する補助率が低い

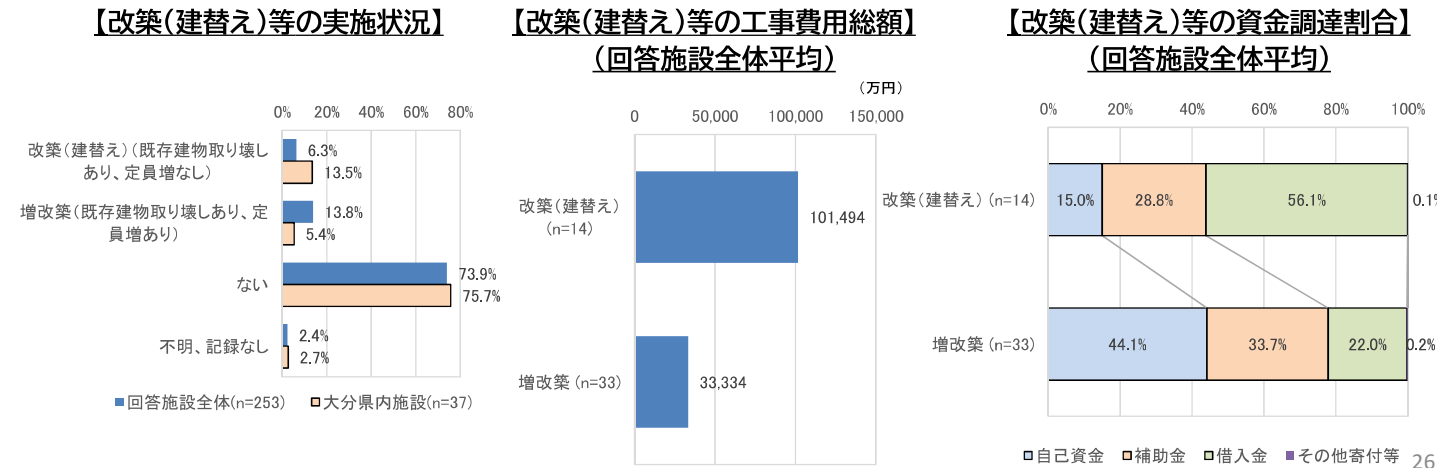


【Ⅱ-2.施設票】

(5)改築(建替え)等の実施状況

①改築(建替え)等の実施状況

- 改築(建替え)等の実施状況
- これまで定員増を伴わない「改築（建替え）」を実施した施設の割合は、回答施設全体では6.3%（253施設中16施設）、大分県内施設では13.5%（37施設中5施設）であった。
- また、定員増が伴う「増改築」を実施した施設の割合は、回答施設全体では13.8%（253施設中35施設）、大分県内施設では5.4%（37施設中2施設）であった。
- 改築(建替え)等の工事費用(回答施設全体の平均値) ※回答施設が工事を行った年の工事費用。
- 定員増を伴わない「改築（建替え）」を実施した16施設の工事費用総額は平均で約10億円、定員増が伴う「増改築」を実施した35施設の工事費用総額は平均で約3億3千万円であった。
- 資金調達割合をみると、「改築（建替え）」では「自己資金」が15.0%、「補助金」が28.8%、「借入金」が56.1%を占めた。一方、「増改築」では「自己資金」が44.1%、「補助金」が33.7%、「借入金」が22.0%であった。



【Ⅱ-2.施設票】

(6)今後(5～10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

①今後(5～10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定と理由

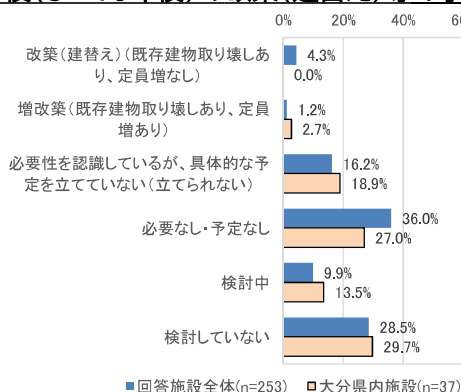
●改築(建替え)等の予定

- 今後(5～10年後)に、定員増を伴わない「改築(建替え)」を実施予定の施設は、回答施設全体では4.3%(11施設)、大分県内施設では該当がなかった。
- また、定員増が伴う「増改築」を実施予定の施設の割合は、回答施設全体では1.2%(3施設)、大分県内施設では1施設であった。

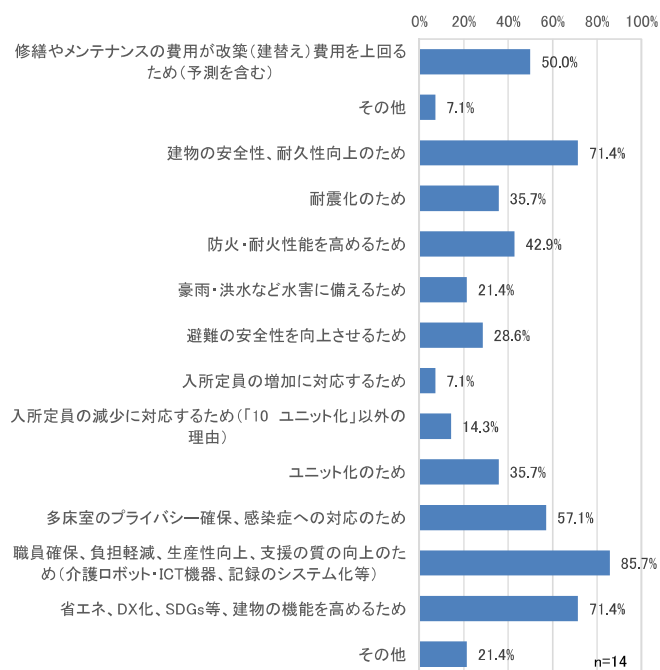
●改築(建替え)等を行う理由(回答施設全体)

- 改築(建替え)等を予定している14施設に改築(建替え)等を行う理由を確認したところ、「職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため」が85.7%で最も多く、次いで「建物の安全性、耐久性向上のため」、「省エネ、DX化、SDGs等、建物の機能を高めるため」(ともに71.4%)の順であった。

【今後(5～10年後)の改築(建替え)等の予定】



【改築(建替え)等を行う理由】 (回答施設全体)



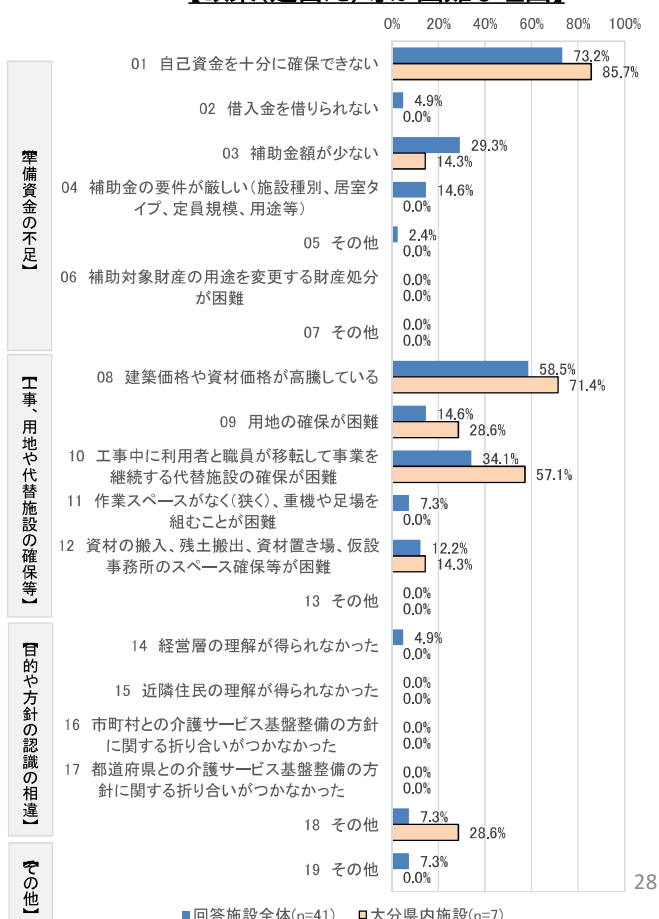
【Ⅱ-2.施設票】

(6)今後(5～10年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定

②改築(建替え)等が困難な理由

- 今後(5～10年後)の改築(建替え)等について、「必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)」と回答したのは、回答施設全体では41施設、大分県内施設では7施設であった。
- その理由として、「自己資金を十分に確保できない」や「建築価格や資材価格が高騰している」ことが大きな要因となっていた。
- 上記のほか、大分県内施設では「工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難」と回答した割合が57.1%、「用地の確保が困難」が28.6%を占めており、用地や代替施設等確保も大きな課題であることがうかがえる。

【改築(建替え)等が困難な理由】



【Ⅱ-2.施設票】

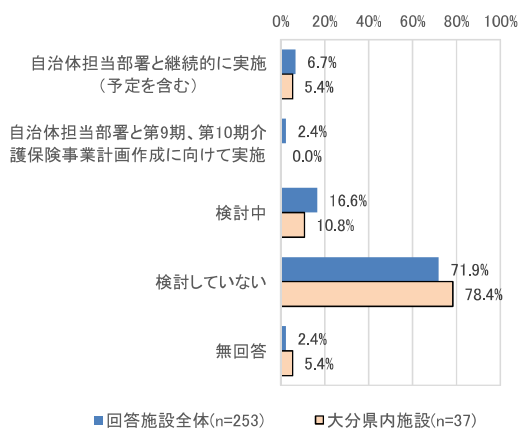
(7)人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議

①自治体担当部署との協議の状況

●自治体担当部署との協議の状況

- 中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた検討について、自治体担当部署との協議の実施状況について確認した。
- その結果、「検討していない」割合が回答施設全体では71.9%、大分県内施設でも78.4%を占めたが、一方で「自治体担当部署と継続的に実施（予定を含む）」と回答した施設は、回答施設全体では6.7%（17施設、うち大分県内施設は2施設）、「自治体担当部署と第9期、第10期介護保険事業計画作成に向けて実施」と回答した施設も2.4%（6施設、うち大分県内施設は該当なし）みられた。

【自治体担当部署との協議の状況】



29

【Ⅱ-2.施設票】

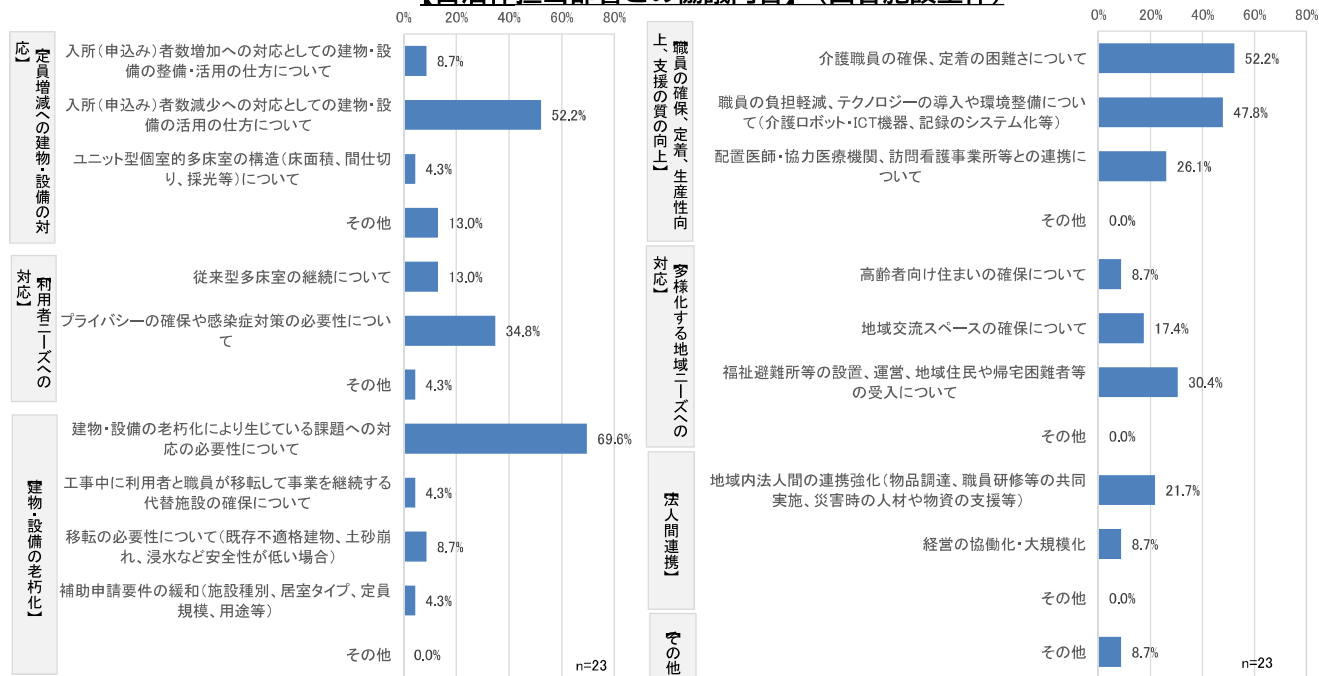
(7)人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた自治体との協議

②自治体担当部署との協議内容

●自治体担当部署との協議内容（回答施設全体）

- 自治体担当部署と協議を実施している23施設を対象に協議内容を確認したところ、「建物・設備の老朽化により生じている課題への対応の必要性について」が69.6%で最も多く、次いで「入所（申込み）者数減少への対応としての建物・設備の活用の仕方について」（52.2%）「介護職員の確保、定着の困難さについて」（52.2%）、「職員の負担軽減、テクノロジーの導入や環境整備について」（47.8%）、の順であった。

【自治体担当部署との協議内容】（回答施設全体）



170

30

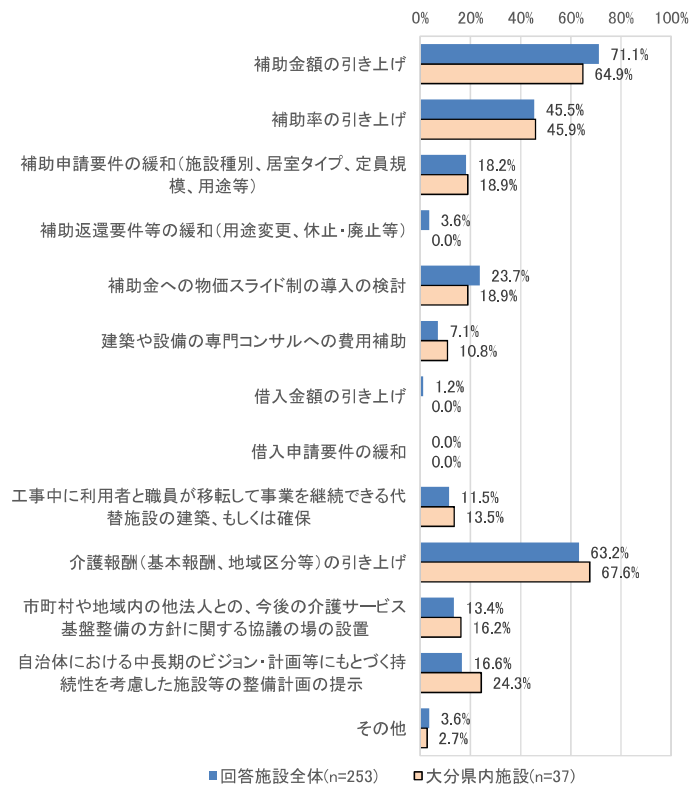
【Ⅱ-2.施設票】

(8)人口減少社会を見据えた施設整備に向けて期待する支援策

● 期待する支援策

- ・ 今後の人口減少社会を見据えた施設整備に向けて、施設として期待する支援策を確認した。
- ・ その結果、昨今の建築資材や人件費高騰を受けて「補助金額の引き上げ」や「補助率の引き上げ」、「補助金への物価スライド制の導入の検討」など、補助金制度の運用改善を求める意見が多く寄せられた。
- ・ また、「介護報酬（基本報酬、地域区分等）の引き上げを求める意見も6割以上を占めている。
- ・ 上記のほか、大分県内施設では「自治体における中長期のビジョン・計画等にもとづく持続性を考慮した施設等の整備計画の提示」を求める割合も24.3%を占めた。

【期待する支援策】



31

【Ⅱ-2.施設票】

(9)2040年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(大分県内施設)

≪利用者の減少、職員の確保、定着≫

1	・大規模改修に費やす金額を回収できる入所者数を確保できるか。入所者を確保するためにはその人数（定員85名の9割～9割5分：77人～81名）に見合う看護職、介護職を確保しなければいけないが、ここ数年、新卒者の入職がない現状では未来を見通すことができない、
2	・老朽化に伴う改修や建て替え等はどこかで必要であると考えますが、資金の確保が困難であり、又借入れを行ったとしても、当地域は高齢化率が高く、人口の減少も顕著に見られるため、利用者の確保は可能かもしれないが、職員の確保は困難であると考え、働く人がいなければ施設（事業）の継続も困難となり、借金だけが残ると思われる。
3	・利用者の減少による建替えの時の入所者定員数

≪修繕や建替えに伴う費用、資金の確保≫

4	・施設建替えからおおよそ30年経過することを踏まえ、空調設備等の内部の大規模修繕が必要となってくるが、現在の介護報酬単価では、大規模修繕や建て替え費用の捻出が難しい。
5	・修繕費用の不足。
6	・年々建築資材の高騰に関して、建物や設備の整備に躊躇することがある。
7	・自治体による措置控えが顕著となっており、将来的な運営に対し老朽化する設備費の捻出が困難であると想定しております。
8	・養護老人ホームは、ご利用者の入所人数によって毎月入る金額が変わってきます。安定した利用者の確保と、ハード面を大切に使用し収入の範囲内で運営することが大切と思っています。ハード面改修の余力が厳しいため、不良箇所を少しずつ修繕していく予定です。
9	・地域における人口減少と共に、介護人材確保が大変困難な状況となっており、行政を含めた対策が必要だと思います。また、直下型地震や南海トラフ巨大地震の影響も受ける可能性があることから、耐性化に対応する必要があるが、資金確保が難しい。
10	・修繕費の増大が懸念され、職員の給与を現状維持するために工夫していきたい。
11	・ケアハウスの補助金の引き上げがないと厳しい状況。

32

【Ⅱ-2.施設票】

(9)2040年以降の事業の継続、展開に向けて、建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項

自由記述回答(大分県内施設)

《その他》

12	・トイレ・浴室が共同であり、入所を断られる理由にもなっている。しかしながら、改修・増築の為に土地その分の代替え設備等も用意は難しいと考えている。
13	・今後の建て替えは、建物の老朽化、施設機能の面からも必須であるが、現在の介護報酬や人材の不足、経済状況の不安定さ等からは、建物の建て替えや大規模リノベーションは容易でないと思われる。
14	・1.補助金、補助率が大きな問題 2.地域に高齢者が少なくなった（過疎化）
15	・施設で検討していくのではなく、自治体と連携して施設整備が必要と感じる

33

Ⅲ. ヒアリング調査にご協力いただいた
2法人・施設

社会福祉法人 豊和会
特別養護老人ホーム 久住荘

35

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 竹田市の概況

市町村合併の歴史

- ・ 昭和29年～平成17年にかけて、14町村が合併。

人口構成(2020年時点)(将来推計人口より)

- ・ 総人口 : 20,332人
- ・ 年少人口 : 1,810人 (8.9%)
- ・ 生産年齢人口 : 8,708人 (42.8%)
- ・ 65歳以上人口 : 9,814人 (48.3%)

2050年までの人口(第9期介護保険事業計画より)

- ・ 2050年にかけて、総人口が減少。
- ・ 2050年に、高齢化率が54.3%になる見込み。



出典

- ・ 国立社会保障・人口問題研究所, 『日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)』, 令和5(2023)年12月22日
- ・ 「長寿いきいきプラン「竹田市地域包括ケア計画」(第9期高齢者福祉計画・介護保険事業計画)」, 令和6年3月

36

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 法人概要

法人設立年、運営している事業

- **法人設立年：**
✓ 1983（昭和58）年2月設立。
- **運営している事業：**
✓ 特別養護老人ホーム：1
✓ 併設短期入所：1
✓ 居宅介護支援事業所：1

法人が所有する施設の修繕や改築（建替え）等に関すること

- **施設に関する中長期の修繕計画の作成状況：**
✓ なし。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与の有無：**
✓ 各施設で不具合が発生する都度、専属の業者に修理や対策を依頼している。
- **施設の修繕や改築（建替え）等に用いるための積立金の準備状況**
✓ 法人として修繕と設備整備に活用できる補助金を、他の積立金（人件費等）と合算して確保している。

今後の高齢者分野の事業展開

- 現在、特養の定員を一時的に減少させているが、職員確保の目途が立ったため、元に戻す目標を立て、病院の相談員や地域の在宅ケアマネを招いた施設見学等の取組を進めている。

37

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 施設概要、建物・設備の老朽化の状況

施設開設年、定員、運営している事業

- 施設開設年：1983（昭和58）年10月
- 土地建物：土地は久住町から購入及び創業者からの無償提供。
- 運営事業：特養（現在30名（多床室・定員50名））、併設短期入所（定員6名）、居宅介護支援事業所
- 待機者：減少傾向にある。

【施設外観】



【建物・設備の老朽化※2の状況（全体）】

	小 ← 老朽化の程度 → 大					大規模修繕の実施状況
	1	2	3	4	5	（都度修理を実施）
01 外壁			○			
02 屋根／屋上防水		○				2021年対策済み
03 内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）			○			
04 電気設備				○		
05 空調設備				○		都度・新設で対応
06 給排水設備、ガス				○		
07 エレベーター等昇降機		○				
08 消防設備		○				
09 その他の設備機器						• 2021年（浴室にリフトを導入） • 2017年（電動ベッドをリースで導入） • 2020年（wifi敷設）

※2 「老朽化の程度」5段階評価で依頼。

38

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

3. 建物・設備の老朽化の主な状況

屋根／屋上防水

- これまでの最大の懸念事項は、居室や食堂、玄関等、至るところで発生していた雨漏りだった。そのため、10年後に移転新築を検討していた。
- 2020（令和2）年、雨漏りの箇所と原因の調査を依頼したところ、本来であれば、塗装をしてはいけない素材に塗装がされたり、されていなかったりという状態で経年劣化したため、ひび割れ、膨張後破裂、塗装のめくれ等により、各所で雨漏りが発生して、雨のたびに大変な状況となったということだった。
- 屋根を全部ふき替える見積もりを依頼したら、1,200万円掛かるといわれた。
- しかし、紹介してもらった潜水用具を作る会社に相談したところ、安くて、水漏れ、雨漏り防止ができる素材を提案してもらい、当初の金額の1/10である120万円で実現できた。
- 結果として、雨漏りに関する問題はなくなったため、10年後の移転新築について、喫緊の課題ではなくなった。
- 理論上は10年もつが、5年経ったらもう1回張り替えようと計画している。

【工事前】

【工事完了後】

▼食堂の屋根部分
(めくれてしまった箇所)



▼正面玄関脇 通路屋根



▼雨漏りしていた天井
(事務所前食堂)



▼防水シートを貼り付けた屋根



39

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

3. 建物・設備の老朽化の主な状況

空調設備

- 浴室の空調設備が効かないため、家庭用の暖房機器で暖を取っている。
- 以前は夜9時を過ぎると気温が下がり、夏でもエアコンがいない地域であったが、近年は猛暑の影響でエアコンが必要になった。大型の空調設備をとりつける配管がないため、居室ごとにエアコンを取り付けている。

▼浴室の空調設備



▼浴室に置いている暖房器具



▼事務室（エアコンを取り付けている工事中）



40

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

4. 経営を継続する上での課題

法人としての職員確保

- 当法人では、以前はデイサービスや配食サービス、ヘルパー事業所も運営していたが、現在は特別養護老人ホームと併設のショート、在宅サービスのケアマネ、の三つの事業のみである。
- デイサービスを閉鎖した理由は、利用者の減少、職員の高齢化、次に続く職員がいなかったこと。特に、当時の看護師の年齢は60歳を超えて、いつ退職となってもおかしくない状況だった。
- 在宅ヘルパーは当時3人いたが2人になり、さらにもう1人が高齢を理由に退職を希望した。そのためヘルパー事業所も閉鎖することになった。
- このように、次に続く人材を配置できない。
- 特別養護老人ホームは栄養士を3年以上配置できていない。ハローワークの募集も行い、栄養士を養成する短大に募集を出すも応募はない。28年前の1997年12月1日から、入居者・利用者への食事提供を外注している。委託先には管理栄養者が配置されており、毎月支払う管理費には、管理栄養士や調理員の人件費も含まれている。しかし、施設に栄養士が配置されていないという理由で、令和6年度より減算されている。

経営に関する意識の低さ

- 残業代が大きく膨らむなど、労務管理と収支の管理がずさんであったため、法人として15年連続赤字という状況にあった。
- 社会福祉法人は公的な立場であるため、黒字になったらいけないと勘違いしている職員がいた。

41

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

(1) 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

建物・施設の老朽化への対応は、あくまで大きいテーマの中の一つ。一つの問題だけを取り上げても問題の解決には至らないため、様々な取組を計画的に実行している。

金融機関での勤務経験のある人材の登用、中期経営計画の作成

- 10年前、金融機関で勤務経験のある人材を、事務局長として迎え入れた。
- 新事務局長により、10年後の移転新築を目標とした中期経営計画が策定され、目標に向かって、選択と集中で取組を遂行している。

事業所単体での収支の確保

- 事務局長と事務長が中期経営計画を策定し、労務管理から全ての契約の見直し、細かい経費の削減や在庫管理の徹底を図ることで、10年後の移転新築を目標とした資金を確保できるようになった。
- 当法人では事業所ごとに月別収支をチェックし、個別運営の状況を確認している。また、経営指標により、安全性・継続性、収益性等を分析している。
- 職員が減少した分、特養の新入所を控えていたが、令和7年度中の満床に向けて、さまざまな業務改善、人材確保、資金確保等に計画的に取り組んでいる。

42

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

(1) 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

職員の業務負担の軽減

- ・ 介護職、看護職と夜勤をしている人の年齢は平均55歳であり、5年後にはみんな定年になってしまう。
- ・ 人がいないという人材枯渇の時代。人材を確保できないならば、解決方法として、ICT化を進めるしかない。
- ・ こうした現状と考え方に基づいて、少ない職員でも業務を遂行できるよう、また、職員の業務負担を軽減できるよう、さまざまな取組を進めている。
- ✓ ノーリフティングケアの推進：居室に床走行式リフト3台とスライディングボードやシート、浴室に天井走行型リフトを設置。職員の腰痛防止や利用者の権利擁護（拘縮の予防）等の観点から取り入れている。
- ✓ 浴室への天井走行型リフトの設置：浴室に設置したことで、少人数での入浴が可能となり、職員の心身の負担軽減が図られ、どうすれば効率よく入浴できるかといった前向きなアイデアが出されるようになった。
- ✓ AIによるケアプランの作成：在宅ケアマネがヒアリング訪問の際、録音した音声データをテキスト化し、AIがケアプランを作成するソフトを導入した。作成に丸1日かかるところ、訪問も含めて午前中で作成できるようになった。このソフトは、特養の施設でも担当者会議等で会議録等の作成に使用している。
- ✓ お掃除ロボットの導入：決まった時間にロボットが廊下や共有スペースを掃除をし、ロボットの入れない居室を職員が掃除する。ロボット内のタンクを入れ替えることで、ごみの吸引だけでなく拭き掃除も可能。
- ✓ ICT化として、無線LANを導入。インカムの使用とタブレットによる記録を導入予定。
- ✓ 見守りシステムの導入（予定）：排泄検知を備えた見守りシステムを導入することで、夜勤者による定期訪室をなくすことを目指す。利用者にとっても、夜間の定期訪室や排せつの確認により睡眠を邪魔されず安眠できる。将来的には職種や経験年数を問わず、夜勤ができる三交代制にしたいと考えている。
- ✓ 働きやすい職場づくり：時間外労働をしない取組等を推進している。

43

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

(1) 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

職員の確保・定着

- ・ 令和7年2月に、外国人スタッフを3名迎えた。また、4月以降看護師が2名と、夜勤ができる職員も入職予定となっており、職員の確保に目途が立った。
- ・ ケアマネジャーの資格更新に伴う研修受講を、勤務扱いとしている。他にケアマネジャーの資格更新費用や団体の年会費、社会福祉主事の通信教育とスクーリング費用も全額法人が負担し、スクーリングの期間は出張扱い。令和7年度にインカムと見守り機器の導入を目指す。
- ・ 介護記録も、移動しながら入力できるタブレットを導入し、日記形式の記録から脱却するとともに、記録する内容を絞り、職員の負担軽減と効率化を図っている。
- ・ 職員ユニフォームの新調を進めている。

職員の意識改革

- ・ 自分が働いている法人がどのようにお金を稼ぎ、またどのようにお金が使われているのか、職員として知らなくてはいけないと考え、令和3年4月に当法人の売上げや経費、バランスシートや損益計算書の見方など、簡単な会計の仕組みを教えた。コロナがあったため現在まで止まっているが、再び企業内大学（ビジネス書や自己啓発本の紹介・日経新聞の読み方、哲学について等々）を復活したいと考えている。
- ・ 事業計画で5S運動の重要性を説いてきたが、“忙しい”、“人がいない”といった言い訳をする職員に現場が引っぱられ、上手くいかなかった。しかし、令和6年度は現場リーダーが指導を行い、空いた時間で全ての車椅子の清掃を行うなど、徐々に意識改革が浸透してきた感がある。
- ・ 「自分の親を入居させたい施設」を目指し、且つ「入職したくても入職ができない法人」にしたい。

44

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組、期待する支援策

(2)経営の継続、今後の事業展開に向けて期待する支援策

行政や地域の他の事業者との問題意識の共有

- ・ 竹田市の高齢化率は高い。人口が全体で2万人を切っており、働き手の確保も困難である。今後の需給ニーズのバランスが取れなくなることによって、今いる事業者が高齢者やその家族の生活を支えられるかどうかという問題が危惧される。
- ・ 月1回、竹田市と隣の豊後大野市にある8つの特別養護老人ホームの事務長が集まる事務長会で、自施設や地域の問題等情報交換している。その中で、地域資源の状況等を共有しているが、入所希望者が減っていることが共通の懸念材料となっている。
- ・ 竹田市には有料老人ホームが少なく、在宅の資源も少ない。そのため、要介護度1、2の人はショートステイで対応しているが、ショートステイのベッドも少ない。また、ヘルパーに対するニーズが、生活介護から身体介護に移ってきている。ヘルパーは女性が多く、機器が充実していない一般家庭で、身体的な介護を行うのは難しい。
- ・ 地域で困っている方の実態と、制度がかみ合っていないと感じている。

制度の見直し

- ・ 当施設は栄養士が3年以上配置できていないため、今年度から減算されている。（再掲）
- ・ 次の看護師を充てることができず、デイサービスを廃止した。
- ・ 今後、職員を確保できずに経営が維持できない、事業の縮小、廃止を選択する法人が増えるだろう。その足かせになるかもしれないのが、人員配置基準である。入居者の安心安全が担保されたうえで、専門職の配置を柔軟に考えなければ、特に人口減少地域は、施設運営も法人経営も成り立たなくなるだろう。
- ・ 介護事業を運営している社会福祉法人には赤字法人が多い。金融機関の目で見ると、業界の半分の法人が赤字であれば、キャッシュフローといった返済財源の確保が厳しいと判定され、長期設備資金を貸すことに躊躇される。業界全体が厳しい目で見られることについて、関係者はもっと危機感を持つ必要がある。

45

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

社会福祉法人 任運社
特別養護老人ホーム 任運荘

46

1. 豊後大野市の概況

市町村合併の歴史

- 平成17年、5町2村が合併。

人口構成(2020年時点)(将来推計人口より)

- 総人口 : 33,695人
- 年少人口 : 3,369人 (10.0%)
- 生産年齢人口 : 15,392人 (45.7%)
- 65歳以上人口 : 14,934人 (44.3%)

2050年までの人口(第9期介護保険事業計画より)

- 2022年、65歳以上人口がピークを迎え、以降、減少する見込み。
- 2026年以降、要介護認定者数は減少するものの、要介護認定率は上昇する見込み。



日常生活圏域 豊後大野市全体を1圏域



出典

- 国立社会保障・人口問題研究所、『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』,令和5（2023）年12月22日
- 「豊後大野市老人福祉計画及び第9期介護保険事業計画」,令和6年3月
- 「豊後大野市老人福祉計画及び第9期介護保険事業計画【概要版】」,令和6年3月

47

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

2. 法人概要

法人設立年、運営している事業

- 法人設立年：**
 - ✓ 1975（昭和50）年5月設立
- 運営している事業：**
 - ✓ 特別養護老人ホーム：1
 - ✓ 障害者支援事業：1
 - ✓ 通所介護事業所：1
 - ✓ 介護保険サービスセンター（居宅介護支援・訪問介護・介護移送サービス・お手伝いサービス）：1

法人が所有する施設の修繕や改築(建替え)等に関すること

- 施設に関する中長期の修繕計画の作成状況：**
 - ✓ なし。
- 施設の修繕や改築(建替え)等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与の有無：**
 - ✓ 各施設が計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている
 - ✓ 各施設で不具合が発生する都度、修理を依頼している。
- 施設の修繕や改築(建替え)等に用いるための積立金の準備状況**
 - ✓ 各施設が、修繕のみに用いる積立金を独自に確保している（修繕の必要性が発生した場合、各施設の判断で支出）。

今後の高齢者分野の事業展開

- 利用者の確保、職員の確保が難しいため、規模縮小も検討している。

48

2. 施設概要、建物・設備の老朽化の状況

施設開設年、定員、運営している事業

- ・ 1975（昭和50）年5月
- ・ 土地：土地は地域の有志の方から無償譲渡。当時の創設者によりこの施設が建設された。
- ・ 運営している事業：特養（50名）、併設短期入所（10名）、通所介護事業所（30名）、福祉有償運送事業、ホームヘルプ事業、障害者支援施設（定員50名）
- ・ 待機者：減少傾向

【施設外観】



【建物・設備の老朽化※2の状況（全体）】

	小 ←老朽化の程度→ 大					大規模修繕の実施状況
	1	2	3	4	5	
01 外壁					○	延べ4回
02 屋根／屋上防水				○		1999年、2022年
03 内装(居室、廊下、階段、食堂、事務室等)				○		2022年、2023年
04 電気設備		○				1999年、2022年
05 空調設備		○				1999年、2022年、2023年
06 給排水設備、ガス			○			1999年、2022年
07 エレベーター等昇降機						
08 消防設備		○				2011年
09 その他の設備機器	○					・ ナースコール

※2 「老朽化の程度」5段階評価で依頼。

49
copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

3. 建物・設備の老朽化の主な状況

外壁

- ・ 外壁が汚れたり、はがれたりしてしまっている。

▼外壁



屋根／屋上防水

- ・ 屋根のどこかに亀裂が入ったらしく、天井の石膏ボードにシミができた。
- ・ 塗り直しを考えたが、場所もわからず、広範囲であったため、1999年に屋根をつける工事をした。そこからは問題は解消された。

内装（居室、廊下、階段、食堂、事務室等）

- ・ 一方、雨漏りの跡がシミになってしまっているのだが、全居室を張り替えとなると大変なため、悪い部分のみを張り替えている。
- ・ 居住スペースのサッシの滑りが悪くなったり、開けにくくなっている。非常時に窓から逃げなくてはならないときに、開けにくいと逃げられない。山なので落ち葉等も入り込んだり、砂埃等入っている。これから工事が必要である。

▼居室の天井 （貼り換え済み）



▼開けにくいサッシ



4. 経営を継続する上での課題

利用者確保の難しさ

- ・入居者は旧当町出身で、お子さんが大分市にいる、という方も多い。しかし、やはり生まれ育った地で最期を迎えさせてやりたいという思いで、当施設を希望される方もいる。
- ・しかし、豊後大野市は高齢者人数に対して施設が多い。利用者の獲得が難しい。

在宅サービスの事業継続

- ・在宅サービスは赤字なため、経営の継続が困難と感じている。
- ・しかし、サービスから撤退することによって、利用者は行き場を失ってしまう。当町から10何キロも離れたところに通うことになる。そう思い、かろうじてこの辺りで、唯一、在宅サービスを継続している。

51

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

5. 経営の継続、今後の事業展開に向けて行っている取組

業務改善、人件費の確保、働きやすい環境づくり

- ・目指しているのは風通しのいい職場である。嫌なことも口に出してもらおう。表情が暗い職員がいれば、声をかけている。解決にはならなくても、口に出して少しでも気持ちが楽になればいいと考えている。
- ・介護職は23人いる。20代から70近くまでおり、平均年齢は45歳以上。生活相談員は男性だが、あとは全員全て女性である（看護師、ケアマネジャー、介護職）。小さいお子さんがいる職員も、家族の介護をしている職員もいて、お互いに助け合っている。女性同士であるため、お互いに理解、相談しやすいと思う。
- ・職員が職員を紹介してくれる。遠くから通ってくれる職員もいる。
- ・職員の休みと賃金等を確保するため、人件費にはお金をかけている。
- ・時間外労働も極力しないようにしており、施設長の許可を得た場合のみとしている。

高齢者部門(特養)の定員縮小

- ・今後、利用者、職員ともに確保が難しい現状を考えると、特養の定員縮小も考えられる。そのため、特養の改築（建替え）はしない方針である。その意向は市にも伝えている。
- ・一方、当法人は、障害者支援施設（50名）も運営している。開設当初から、最重度の方をお受けしている。生まれつきの病気、精神、知的等、他の施設で受けるのが難しいという方を優先して受け入れている。
- ・今後も、障害者支援施設の需要があると考え、一昨年建て替えをした。

52

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

IV. 意見交換会開催結果概要

53

IV－1. 意見交換会実施概要

54

1. 開催要領

開催日時、 場所、方法

- 開催日時：2025年3月10日(月) 14:00-16:00
- 方 法：zoomを活用したオンライン開催

開催目的

参加者間による、地域内の高齢者施設に関する建物・設備の老朽化に関する実態や課題の把握、共有を通じて、人口減少社会を見据えた各地域の介護サービス基盤整備に向けた検討を行う機会と位置付ける。

- ① 築年数が経過した高齢者施設の建物・設備の老朽化の実態や課題の把握・共有
- ② 業務環境の改善や機能向上に向けた取組の共有
- ③ 2040年以降の人口減少社会に向けて、地域全体で介護サービス基盤を整備するための検討を行うきっかけづくり

対象者

- 高齢者施設運営法人、高齢者施設、市町村高齢者施設整備ご担当部署のみなさま
(介護保険事業計画策定担当部署もしくは介護サービス基盤整備担当部署ご担当者様にも、庁内でお声がけを依頼)

当日参加者

- 合計21名(法人・施設18、市町村3)

55

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 開催要領

<当日のプログラム>

時間	所要時間	内容
14:00-14:05	5分	開会・事務局からの説明
14:05-14:10	5分	厚生労働省：令和7年度予算による高齢者施設整備の概要説明
14:10-14:25	15分	事務局：アンケート調査結果報告
14:25-14:30	5分	アンケート調査報告について質疑応答
14:30-14:45	15分	他地域で開催した意見交換会の報告 ～新潟県意見交換会～
14:45-14:50	5分	意見交換会報告について質疑応答
14:50-15:20	30分	参加者による意見交換
15:20-15:30	10分	大分県、厚生労働省からのコメント
15:40-15:45	5分	厚生労働省によるコメント
—	—	閉会

56

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

IV-2. 当日寄せられた意見交換の概要

57

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 当日寄せられた意見（全体）

(1) 建物・設備の老朽化の状況と対応

- 外壁、雨漏り、エレベーター、内装（居室、トイレ、浴槽等）等、毎年少しずつ工事を行っている。しかし、工事のたびに、不具合が発見されたり、修繕では難しいと言われ、新たな出費が発生している。（全施設）
- 職員から、浴槽やナースコールを交換してほしい、ICT化を進めてほしいといわれるが、職員確保が難しく、在宅サービス縮小で収入が減少し、修繕に回せる資金が少なくなっている。（特養）

(2) 災害の影響

- 2016（平成28）年に発生した熊本地震の影響をかなり受けており、今頃になって、地下の配管がずれていたりとか、排水ができないとか、そういうことが生じている。（特養）

(3) 改築（建替え）の検討

- 10年前から、建替えを計画をしていたが、建設費の高騰等で、断念している状況。（特養）

(4) 人材不足

- 生産年齢人口が減少しており、確保できない状況が続いている。数年前から、新卒の応募がない。（全施設）
- 外国人雇用を進めている。（多くの施設）

58

1. 当日寄せられた意見（全体）

(5) 処遇改善加算、補助金

- 処遇改善加算等について。特に厨房職員に対する加算を付けてほしいと強く希望する。厨房は朝早くから夜遅くまでハードな仕事であるにもかかわらず、十分な処遇改善がなされていないと感じる。（老健）
- 補助金について。いろいろな補助金があるが、現場からすると、とにかく提出する資料が多い。生産性向上で少し楽になりなさいと言いながら、こんなにいっぱい山のよう書類をつくらないといけないのかとうんざりする。（老健）

(6) 養護老人ホーム

- 養護老人ホームは単体では収支がプラスにならない。そのため、今後、大規模修繕や改築（建替え）等を検討することになった際に、資金の確保が難しい。養護老人ホーム等でなかなか建替えができず、そのまま閉鎖されるということも耳にする。
- 当施設は非常に古い施設で、狭い2人部屋のため、個室化に向けて、市の第9期介護保険事業計画に記載記載していただいたが、建築費の高騰で断念せざるを得なくなった。市には、白紙に戻させてくれと伝え、利用者には狭いところで無理をさせている状況である。
- 処遇改善等の加算は、特養とは比較にならないので、特養と養護老人ホームとで、給料の差が明らかにありすぎる。そのため、施設を超えて人事異動をした場合には、やはり特養の職員と同じようなお給料を準備するため、かなり法人からの持ち出しを行っている。養護は全くもって利益がでない構造のため、人件費が非常にかかっている。
- また、要介護度の方が多くなっているため、夜勤を含め、資格を持った職員、正規職員で対応しないと、転倒骨折等のリスクが非常に高い。そういった意味で、特養と同じような形でいろいろと考えていただけるとありがたいと思う。

59

copyright© Japan Research Institute, All rights reserved.

1. 当日寄せられた意見（全体）

(7) 職員の負担軽減、業務改善に向けた取組

- これまで居室でノーリフティングケアを導入していたが、浴室にも導入した。その結果、職員同士で利用者へのケアの提供方法や手順等、検討、提案するようになった。心身が疲れていると、自ら積極的に動こうという気にならないと感じた。（特養）
- 自走式のお掃除ロボットや、令和7年度からは、見守りロボットの導入を検討している。当施設が立地している地域では、人口が4,000人を切っている。人を雇うことが非常に難しいため、機械化に取り組まざるを得ない状況である。（特養）

(8) 今後の事業展開

- 今後高齢者人口も総人口も減少する中で、当法人としての将来的な大きな課題は、施設の集約である。そのための課題は、やはり自己資金の確保。だが、今は収支差額が非常に厳しい状況にあって、なかなか自己資金が確保できていない。（特養、地域密着型特養、養護）

「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する意見交換会」実施3地域における取組を通じて確認された課題

本稿では、意見交換会実施3地域における取組を通じて確認された課題を整理する。

意見交換会実施3地域に共通して確認されたこととして、4つ挙げられる。加えて、特に配慮が必要なことも確認された法人の収益規模別、地域別に見えてきたことも記載する。

1. 建物・設備の老朽化の状況と、それによって利用者の安全性や生活の質の向上に生じている課題
2. 職員確保（介護職、介護職以外）
3. 自己資金や修繕積立金の確保
4. 代替地や代替施設、移転用地の確保

1. 建物・設備の老朽化の状況と、それによって利用者の安全性や生活の質の向上に生じている課題

- ・ 意見交換会実施3地域における建物・設備の老朽化の状況と、それによって利用者の安全性や生活の質の向上に生じている課題をみると、特に、寒冷地である新潟県では、他の地域と比較して、「給排水設備、ガス」や「空調設備」の老朽化の深刻度が高いことも確認された。
- ・ 新潟県の意見交換会では、報告法人から、利用者へのサービス提供にも支障が生じていることが具体的に語られた（規模の大きい給湯設備に交換したが、風当たりの強い場所にしか設置せざるを得なかったため、冬場になると、大雪や寒気の影響で、お湯が十分確保できない状況で、食器洗浄の時間を遅らせたり、入浴等の大量にお湯を使う時間を、事業所ごとにずらしたり等の対応をとっている。）
- ・ また、他の報告法人からは、ICT化等、職員の負担軽減を目的とした働きやすい職場環境の確保に費用をかければかけるほど、修繕や改築（建替え）等に充当できる費用の確保が困難になる実態も報告された。
- ・ 一方で、別の地域の意見交換会では、ICT化や介護ロボット等、業務改善等を進めることで、職員の負担が軽減され、職員たち同士で、利用者への適切なケアに関するアイデアが出るようになったという話も聞かれた。
- ・ 今後、各地域の気温や災害の発生確率、法人の収益規模等も考慮し、機能や設備の原状回復にとどまらず、職員の働きやすい環境整備や利用者へ提供するサービスの質の確保、地域や社会のニーズへの対応等も視野に入れた、計画的な施設整備や資金の確保に向けた検討が重要であることが示唆された。

2. 職員確保（介護職、介護職以外の専門職（在宅ヘルパー、看護職、栄養士等））

- ・ 意見交換会実施3地域においても、職員確保の困難さが大きく取り上げられた。
- ・ 意見交換会では、多くの法人が、外国人スタッフを雇用していることや、業務の切り分けをして、

パート職員等の雇用も増やしていること、職員の休日も増やしたり、業務時間内に会議を実施する等、あらゆる業務改善を通じて、働きやすい職場づくりを進めていることが報告された。

- ・ さらに、処遇面においては、法人持ち出しで処遇改善加算対象外の職員の報酬を確保していることや、人材紹介会社等へ的高額な費用負担が発生していることから、法人の経営を圧迫し、修繕や改築（建替え）等の積立金を確保することが困難であることも浮き彫りになった。
- ・ 加えて、養護老人ホームや軽費老人ホーム等、介護保険施設とは異なる処遇改善、消費税率の引き上げ、支弁等がなされる施設等の場合、介護保険施設等と同様の収入が見込めないことから、法人の持ち出しで対応しており、修繕費用の確保が一層困難なことも浮き彫りとなった。
- ・ また、意見交換会実施3地域のなかでも、特に大分県など需要面・供給面ともに縮小が見込まれる地域では、すでに介護職に加え、介護職以外の専門職の確保が困難となっており、地域の介護サービス提供体制の維持が困難となっていることが浮き彫りとなった。

3. 自己資金や修繕積立金の確保

- ・ 近年の建設費や資材価格の高騰等により、現行施設と同じ場所での改築（建替え）計画を断念した等の法人の話は、意見交換会でも多く寄せられた。
- ・ 加えて、意見交換会では、全国共通の課題として、補助金を活用して建設した施設についても、修繕や改築（建替え）等に充当できる積立を可能とする社会福祉法人会計基準の見直しに早急に取り組む必要性も指摘された。
- ・ 法人は各種の努力を積み重ね、修繕や改築（建替え）資金を確保したり、事業継続するための方策を検討しているが、全国共通の会計基準や報酬、補助金の仕組み等については、法人単独の努力には限界があり、関係する制度そのものの見直しに向けた検討がなされることの重要性が示唆された。

4. 代替地や代替施設、移転用地の確保

- ・ 意見交換会実施3地域のなかでも、代替地や代替施設、移転用地の確保について意見が出された。
- ・ 特に、過去に（複数回の）大規模地震を経験している新潟県や大分県の場合、そもそも県内や圏域のほとんどが山や海、河川に囲まれている地域も多く、移転改築の土地の確保自体が困難であることも明らかとなった。
- ・ 現在、高齢者施設は、自然災害発生時の福祉避難所として指定されていたり、法人が運営する訪問・通所等事業利用者の避難先としての役割を担っていることから、移転用地の確保の検討にあたっては、市町村、都道府県を含めた検討が不可欠である。

資料編

- アンケート調査票(高齢者施設運営法人事務局向け)
- アンケート調査票(高齢者施設管理者・施設長向け)
- アンケート調査票(市町村高齢者施設整備担当部署向け)
- 本調査研究事業で用いた用語について
- 大規模修繕等の工事に該当する／しない例

令和6年度老人保健建設等事業(老人保健事業推進費補助金)
「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関するアンケート調査」
＜法人本部事務局様向け調査票＞

【本調査にご回答いただくにあたって】

【調査票について】

○本調査は、高齢者施設設法人本部事務局様、管理者・施設長様宛に、それぞれ調査票をお送りしています（調査票は **2 種類**）。

調査票の種類	ご回答 いただきたい方	主な調査項目	ご留意事項
I. 法人本部事務局様 向け	法人の全体像を把握されている方（事務局もしくはその代理に当たる方）	・ 法人としての今後の事業展開意向、方針 ・ （法人運営施設における）修繕計画の作成状況 ・ （同）修繕積立金の準備状況 等	—
II. 管理者・施設長者・施設長 様向け	管理者・施設長様（もしくはその代理に当たる方） （※一部法人本部事務局様）	・ 各施設における建物・設備の劣化の状況 ・ （各施設の）大規模修繕や改築（建替え）等の概要（※） 等	※「（各施設の）大規模修繕や改築（建替え）等の概要」は必要に応じて、 法人本部事務局様 によるご回答をお願いいたします。

【ご回答の時点について】

○本調査票では、特に指定がない場合、**令和6年10月1日時点の状況**をご回答ください。当該時点でのご記入が難しい場合、ご記入しやすい**時点の状況**でご回答をお願いいたします。

【ご回答期限について】

○**令和7年1月17日（金）**を目途にご回答をお願いできますと幸いです。

【本調査で回答対象としていただきたい建物・設備】

- 貴法人・施設管理者様によるご回答が可能な建物・設備についてご回答をお願いします。
- 自治体や他法人から運営や建物・設備を引き継ぐ（指定管理者制度、民営化等）により、修繕等の記録がない（見当たらない）場合は、可能な範囲で回答ください。
- 既存建物を壊して改築、増改築した施設の場合、建替え前の施設のこととは含みません**。新しく建設した建物・設備の概要についてご回答をお願いします。

【その他】

- 用語の説明は、「参考－1. 本調査における用語について」（p.7, 8）をご参照ください。

¹ 本調査では、以下の施設を「高齢者施設」とします。
・ゴールドプラン（高齢者保健福祉推進十か年戦略）で明記された施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ケアハウス（軽費老人ホーム））
・老人福祉法で対象とされている施設（養護老人ホーム）
² 「大規模修繕等」については、「参考－2. 大規模修繕等の工事に該当する／しない例」（p.7）をご参照ください。

問1. 貴法人の概要についておたずねします。

(1) 法人の名称

(2) 法人本部の所在地

(都道府県) (市町村)

(3) 法人種別 (あてはまるもの1つに○)

01 社会福祉法人

02 医療法人

03 社団法人・財団法人

04 都道府県・市町村・広域連合・一部事務組合

05 その他 ()

(4) 法人設立年

(西暦) 年

(5) 法人が建物を所有、運営している高齢者施設 (あてはまるものすべてに○) (令和6年10月1日時点)
※高齢者分野のうち選択肢としてあげている施設についてのご回答をお願いします (選択肢がない施設・事業所、地域密着型サービス、予防サービスについては、ご回答に及びません)。

	施設数
01 特別養護老人ホーム (広域型、従来型 (多床室、個室))	
02 特別養護老人ホーム (広域型、ユニット型個室またはユニット型個室的多床室)	
03 特別養護老人ホーム (広域型、従来・ユニット混合型)	
04 介護老人保健施設	
05 養護老人ホーム (一般型、盲)	
06 軽費老人ホーム A 型・B 型、ケアハウス	

(6) 法人が取り組んでいる事業 (あてはまるものすべてに○)

01 高齢関係事業 (介護保険事業)	04 障害関係事業
02 高齢関係事業 (介護保険以外)	05 生活困窮関係事業
03 児童関係事業	06 その他 ()

(7) 法人の主体となっている事業 (あてはまるもの1つに○)

※本調査では、法人におけるサービス活動収益のうち記載の事業の収益割合最も高い事業を「主体」とします。

01 高齢関係事業 (介護保険事業が主体)	04 障害関係事業
02 高齢関係事業 (介護保険以外が主体)	05 生活困窮関係事業
03 児童関係事業	06 その他 ()

(8) 令和5年度における、法人全体の収益規模 (1千万円未満を四捨五入)

①法人全体の収益規模

億円

②①のうち、サービス活動収益合計額

億円

③①のうち、サービス活動増減差額

億円

問2. 貴法人が所有する施設の修繕や改築(建替え)等に関するることについておたずねします。

(1) 施設に関する中長期の修繕計画の作成状況 (あてはまるもの1つに○)

01 あり (すべての施設)

02 あり (一部の施設)

03 なし

(2) 施設の修繕や改築 (建替え) 等に関する建築、設備の専門家、業者等の関与の有無 (あてはまるものすべてに○)

01 法人全体として計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている

02 各施設が計画的に定期点検やメンテナンスを行う契約をしている

03 その他 ()

04 計画的に行っていない (各施設で不具合が発生する都度、修理を依頼している)

(3) 施設の修繕や改築 (建替え) 等に用いるための積立金の準備状況 (あてはまるものすべてに○)

01 法人として、修繕と設備整備に活用できる積立金を、他の積立金 (人件費等) と合算せずに確保している

02 法人として、修繕と設備整備に活用できる積立金を、他の積立金 (人件費等) と合算して確保している

03 各施設が、修繕のみに用いる積立金を独立して確保している (修繕の必要性が発生した場合、各施設の判断で支出)

04 各施設が、他の積立金 (人件費等) と合算して確保している

05 その他 ()

06 計画的に確保していない

(4) 法人、施設として準備している大規模修繕や改築 (建替え) 等に活用できる積立金の合計額 (令和6年度時点)

約 万円

(5) 今後 (5～10 年後)、保有する施設の大規模修繕や改築 (建替え) 等に備える費用の準備状況について (あてはまるもの1つに○)

01 大規模修繕等の費用、改築 (建替え) 費用ともに確保できる見通し

02 大規模修繕等の費用については確保できるが、改築 (建替え) 費用の確保は難しい

03 大規模修繕等の費用、改築 (建替え) 費用ともに確保することが難しい

04 わからない

(6) 今後 (5～10 年後)、大規模修繕や改築 (建替え) 等が必要な高齢者施設の有無と数 (あてはまるもの1つに○)

01 あり (●施設数：おおよそ 施設)

02 なし

03 検討していない

問3. 貴法人における、今後の事業展開及び課題についておたずねします。

(1) 今後の高齢者分野の事業展開（あてはまるものすべてに○）

01	新規事業に着手し、法人規模の拡大を検討している （具体的な事業名	）
02	一部の事業の規模拡大を検討している （具体的な事業名	）
03	合併、他法人の事業を譲受し、事業規模の拡大を検討している （具体的な事業名	）
04	現状維持のまま	
05	一部の事業の定員規模の縮小を検討している （具体的な事業名	）
06	一部の事業の廃止・撤退を検討している （具体的な事業名	）
07	一部の事業の他法人への譲渡を検討している （具体的な事業名	）
08	その他（	）
09	検討していない	

(2) 今後の高齢者以外の分野で着手、拡大しようと考えている事業（あてはまるものすべてに○）

01	高齢者関係事業（介護保険以外）	04	生活困窮関係事業
02	児童関係事業	05	その他（
03	障害関係事業	06	検討していない

(3) 法人運営の短期的（3年以内）見通しにおける課題（それぞれあてはまるもの1つに○）

		小さい	←	課題の大きさ	→	大きい
01	利用者の需要、確保	1	2	3	4	5
02	職員の確保	1	2	3	4	5
03	後継者不足	1	2	3	4	5
04	事業を展開するための資金の確保	1	2	3	4	5
05	大規模修繕、改築（建替え）	1	2	3	4	5
06	介護保険制度、高齢者福祉の動向	1	2	3	4	5
07	その他（ ）	1	2	3	4	5

(4) 法人運営の中長期的（5～10年後）見通しにおける課題（それぞれあてはまるもの1つに○）

	小さい	←	課題の大きさ	→	大きい	
01	利用者の需要、確保	1	2	3	4	5
02	職員の確保	1	2	3	4	5
03	後継者不足	1	2	3	4	5
04	事業を展開するための資金の確保	1	2	3	4	5
05	大規模修繕、改築（建替え）	1	2	3	4	5
06	介護保険制度、高齢者福祉の動向	1	2	3	4	5
07	その他（ ）	1	2	3	4	5

問4. 2040年以降の事業の継続、展開に向けて、保有する施設の建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項についてお聞かせください。

調査は以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

【参考資料】

参考－1.本調査における用語について

用語	説明
修繕 ³	経年劣化した建物の一部に対して修理や取り替え等の処置を行い、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで現状回復させる措置。
補修 ⁴	性能の低下を遅らせる措置。
改修 ⁵	施設が共用開始時に保有していたよりも高い性能まで向上させる措置。
更新 ⁶	劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。 ※修繕として行うことも、改修として行うこともある。
大規模修繕等 ⁷	建築後に行なった修繕などの工事のうち、施設の一部ではなく全体など、 <u>広範囲かつ、複数箇所にわたって</u> 工事を行ったもの（1か所だけでない）、広域的・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を言う。定員増を伴う増築や別棟となるような増築は含まない。
増築（増床） ⁸	既存の建物の現在定員の増員を図るための整備をすること。
改築（建替え） ⁹	既存の建物を取り壊して、現在定員の増減員を行わずに、新たに建物を整備すること。（一部改築を含む。同一敷地内の移転改築の場合、既存建物を取り壊すかどうかを問わない。）
増改築（建替え増床） ¹⁰	既存の建物を取り壊して、現在定員の増員を図り、新たに建物を整備すること。

³ 厚生労働省「子ども家庭局了育で支援課他」[社会福祉施設等に係るインフラ長寿化計画（個別施設計画）策定のための手引]・令和元年12月、p.10から引用。

⁴ 前掲3

⁵ 前掲3

⁶ 国土交通省大臣官房長官室「国家機関の建築物等の保全の現況」・令和5年3月、p.12から引用。

⁷ 一般社団法人日本建築福祉建築協会「社会福祉法人における事業継続に必要な建設費と大規模修繕費に関する調査研究報告書」・平成29年3月、p.14、87、https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/2023tokuyouseitmei.files/20_R06gaiyou06.6.5.pdfから引用。

⁸ 東京都福祉施設支援課「特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度について」・「資料No.2 特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度の概要（R6.6更新）」・p.12、https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/2023tokuyouseitmei.files/20_R06gaiyou06.6.5.pdfを参考に作成。

⁹ 前掲8

¹⁰ 前掲8

参考－2.大規模修繕等の工事に該当する／しない例¹⁾

	大規模修繕等の工事に該当する例 (施設の全体または広範囲のもの)	大規模修繕等の工事に該当しない例 (施設の一部・広範囲対応・メンテナンス行な)
外壁	・ 全面的なタイルの補修 ・ 全面的な外壁塗装更新 ・ 省エネサッシへの交換 等	・ はく離したタイル等の部分的な補修 ・ 割れたガラスの交換 ・ 外壁調査 等
屋根／屋上 防水	・ 防水トッポコート ²⁾ の更新 ・ パルコニー防水／シート更新 ・ 屋根面の塗装更新 等	・ 破損した防水の部分的な補修 ・ 屋根の塗装剥落部分の補修 等
内装	・ 居室、トイレ、浴室等のリニューアル 等	・ はく離したクロスの部分的な補修 ・ 漏水した部分のみの天井の補修 ・ 扉の開閉不良の調整 等
電気	・ 照明設備のLED化 ・ 自動火災報知機等の防災設備の新設 ・ 受電設備のトランス（変圧器）更新 ・ 施設内通信設備の導入（WiFiやモニター等） ・ 見守りセンサー等の設置 ・ 電気容量の増強 ・ 非常用自家発電設備の導入 等	・ 電球の交換 ・ 一部コンセントの不具合補修 ・ 事務室内LAN・電話の敷設 等
空調	・ 空調熱源の更新（個別空調化） ・ 空調配管の更新 等 ・ 中央監視設備の更新 等	・ 空調配管の漏水部分のみの補修 ・ 空調機等の故障部分のみの修理 ・ 空調機オーバーオール（空調設備機器を部品単位に分解し、必要に応じて洗浄や部品の調整・劣化部品の交換、再組み立て後、機能回復させること） ・ フィルター／ダクト清掃 等
給排水	・ 給湯器の更新（電化等を含む） ・ 給水／給湯ポンプの更新 ・ 給排水管のライニング更新 ・ トイレの増設・洋式化・ウォッシュレット化	・ 排水管清掃 ・ 推薦金物の漏水補修 等
エレベーター、昇降機	・ エレベーターの巻上機／制御盤／かごの更新 ・ エレベーターの新設 ・ ダムウェーターの精設、更新	・ エレベーターの定期保守・メンテナンス 等
その他	・ 耐震（改修）工事、アスベスト除去工事 ・ 使用していない部屋の居室への変更 ・ 厨房設備の更新 ・ インターホン・ICカード等セキュリティ対策工事 ・ 天井用リフトの設置 ・ ナースコール（設備）の交換 ・ 電動ベッドの交換 ・ 大型洗濯（乾燥）機の導入、交換 ・ 厨房設備（冷蔵庫、冷凍庫等）の交換 ・ 浴槽の交換 ・ 電動ベッドの交換 等	・ 倉庫等の増築 ・ （非電動）ベッド・家具等の交換 ・ 外構植栽の剪定 等

¹⁾ 前掲7

令和6年度老人保健施設増進等事業(老人保健事業推進費補助金)
「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関するアンケート調査」
＜高齢者施設管理者・施設長様向け調査票＞

【本調査にご回答いただくにあたって】

【調査票について】

◎本調査は、高齢者施設運営法本部事務局様、管理者・施設長様宛に、それぞれ調査票をお送りいたします（調査票は **2 種類**）。

調査票の種類	ご回答 いただきたい方	主な調査項目	ご留意事項
I. 法人本部事務局様 向け	法人の全体像を把握されている方（事務局もしくはその代理に当たる方）	・ 法人としての今後の事業展開意向、方針 ・ （法人運営施設における）修繕計画の作成状況 ・ （同）修繕積立金の準備状況 等	—
II. 管理者・施設長 者・施設長 様向け	管理者・施設長様（もしくはその代理に当たる方） （※一部法人本部事務局様）	・ 各施設における建物・設備の劣化の状況 ・ （各施設の）大規模修繕や改築（建替え）等の概要（※） 等	※「（各施設の）大規模修繕や改築（建替え）等の概要」は必要に応じて、 法人本部事務局 によるご回答をお願いいたします。

【ご回答の時点について】

◎本調査票では、特に指定がない場合、**令和6年10月1日時点の状況**をご回答ください。当該点でのご記入が難しい場合、ご記入しやすい時点の状況でご回答をお願いいたします。

【ご回答期限について】

◎ **令和7年1月17日（金）**を目途にご回答をお願いできますと幸いです。

【本調査で回答対象としていただきたい建物・設備】

- ◎ 貴法人・施設管理者様によるご回答が可能で建物・設備についてご回答をお願いします。
- ◎ 自治体や他法人から運営や建物・設備を引き継ぐ（指定管理者制度、民営化等）により、修繕等の記録がない（見当たらない）場合は、可能な範囲で回答ください。
- ◎ 既存建物を壊して改築、増築した施設の場合、建替え前の施設のことを含みません。新しく建設した建物・設備の概要についてご回答をお願いします

【その他】

- ◎ 用語の説明は、「参考－1. 本調査における用語について」（p.15、16）をご参照ください。

¹ 本調査では、以下の施設を「高齢者施設」とします。
・ コーレドフラッシュ（高齢者保健福祉推進1000事業）で明記された施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ケアハウス（軽費老人ホーム））
・ 老人福祉法で対象とされている施設（養護老人ホーム）

問1. 貴施設の概要についておたずねします。

- (1) 法人の名称 _____
- (2) 施設の名称 _____
- (3) 施設の所在地 _____ 都・道・府・県 _____ 市・町・村 _____
- (4) 施設種別（あてはまるもの1つに○） _____

※貴施設・事業所種別のみお答えください（併設施設・事業所、地域密着型特別養護老人ホームを除いてください）。

01 特別養護老人ホーム（広域型、従来型（多床室、個室））
02 特別養護老人ホーム（広域型、ユニット型個室またはユニット型個室的多床室）
03 特別養護老人ホーム（広域型、従来・ユニット混合型）
04 介護老人保健施設
05 養護老人ホーム（一般型、盲）
06 軽費老人ホームA型・B型、ケアハウス

- (5) 施設竣工年 _____（西暦） _____ 年 _____ 月 _____ 日
※増築をした施設の場合、既存建物の竣工年をご記入ください。
※既存建物を壊して改築、増築した施設の場合、新しく建設した建物の竣工年をご記入ください。
- (6) 施設が立地する敷地の敷地面積（合計） _____ m²
- (7) 施設の建築面積（合計） _____ m²
※既存建物を壊して改築、増築した施設の場合、新しく建設した建物の竣工年をご記入ください。
- (8) 施設の延べ床面積（合計） _____ m²
※既存建物を壊して改築、増築した施設の場合、新しく建設した建物の竣工年をご記入ください。
- (9) 建物の構造（あてはまるもの1つに○） _____
01 鉄筋コンクリート造 03 木造 04 その他（ _____ ）
02 鉄骨造

(10) 建物に適用されている耐震基準（あてはまるもの1つに○）

01 旧耐震基準（1981年5月以前に建築確認を受けている）
02 新耐震基準（1981年6月以降に建築確認を受けている）

- (11) 定員数（ショートステイの利用者を含まない） _____ 名
- (12) 入所者の状況（ショートステイの利用者を含まない）（令和6年10月1日時点） _____ 名

【(13)、(14)はご回答いただける施設種別の方のみご回答をお願いします。】

- (13) 待機者（入所申込者）数（令和6年10月1日時点）※該当者がいない場合、「0」とご記入ください。

- (14) 過去3～5年間の、待機者（入所申込者）の推移の傾向（あてはまるもの1つに○） _____

01 増加している	03 減少している
02 大きな増減はない（横ばい）	04 該当施設ではない

【問2は全員の方におうかがいします。】

問2. 貴施設の建物、設備²の老朽化による機能低下や劣化の状況についておたずねします。

- (1) 老朽化の程度について、場所、設備ごとに回答をお願いします。(令和6年10月1日時点)
(それぞれあてはまるもの1つに○)
- ※「場所、設備ごとの劣化の状況の主な例」は次頁を参照してください。

※本調査における「老朽化の程度」は、建築の専門家等による診断結果ではなく、ご回答者様からみて、次頁の主な例にあてはまる数が多いかどうかによりご回答をお願いするものです。

	小 ← 老朽化の程度 (老朽化による機能低下や劣化の状況の例に あてはまる数が多い)				大 →
01 外壁	1	2	3	4	5
02 屋根／屋上防水	1	2	3	4	5
03 内装(居室、廊下、階段、食堂、事務室等)	1	2	3	4	5
04 電気設備	1	2	3	4	5
05 空調設備	1	2	3	4	5
06 給排水設備	1	2	3	4	5
07 エレベーター等昇降機	1	2	3	4	5
08 消防設備	1	2	3	4	5
09 その他の設備機器()	1	2	3	4	5
10 その他の設備機器()	1	2	3	4	5

- (2) 老朽化による機能低下や劣化を原因として、利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題についてお聞かせください。

①利用者の安全性や生活の質の向上に関して生じている課題(あてはまるもの最大2つまでに○)

01 日常のケアが停止、変更になることの増加	05 災害発生時の避難の困難性が高まる
02 転倒・転落リスクが高まる	06 プライバシーの確保が困難
03 ヒートショック、熱中症のリスクが高まる	07 その他()
04 QOLの低下が懸念される	08 特になし

②具体的に聞かせください。

--

² 郡山市福祉部公営資産マネジメント課「施設管理者による施設点検マニュアル」平成29年4月を参考に作成(p.25、26)。

【場所、設備ごとの劣化の状況の主な例】

01 外壁	・塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化 ・コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出等 ・壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険 ・屋外階段の腐食、ぐらつき 等
02 屋根／屋上防水	・屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材)のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ ・屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の腐食、ぐらつき ・屋上防水シート(防水層)の腐食、破損 ・天井からの雨漏り 等
03 内装(居室、廊下、階段、食堂、事務室等)	・天井材の剥がれ、破損 ・床のさしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障 ・サッシ等からの雨漏り 等
04 電気設備	・高圧受電設備の異音、異臭、故障 ・分電盤(ブレーカー)の異音、異臭 ・災害時自家発電設備の異音、異臭、故障 等
05 空調設備	・空調熱源機器(ボイラー、冷凍機、ヒートポンプ等)の腐食、破損、水漏れ ・空調配管の腐食、水漏れ、保温材の破損 ・室内機、室外機の腐食、破損、水漏れ 等
06 給排水設備、ガス	・給湯器、設備の故障 ・配管の腐食 ・(給水、排水)ポンプの腐食、水漏れ ・便器・手洗い・流しの破損、水漏れ ・ガス管のひび、破損、腐食 等
07 エレベーター等昇降機	・扉がうまく開かない、ボタン操作が効かない ・止まる位置のずれ、段差 等
08 消防設備	・既存不適合がある(スプリンクラー、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備等) ・非常放送が聞こえない場所がある ・排煙設備の防煙垂れ壁の亀裂、破損 等
09 その他の設備機器	・ナースコールの故障、聞こえない ・大型洗濯(乾燥)機の自動運転停止、水漏れ、温度不良 ・厨房設備(冷蔵庫、冷凍庫等)の水漏れ、配管の腐食、温度不良 ・浴槽のひび、漏水 等

問3. これまでの、大規模修繕等の実施状況についておたずねします。

※「参考－2. 大規模修繕等の工事に該当する／しない例」(p. 16) をご参照ください。

※既存建物を壊して改築、増改築した施設の場合、改築（建替え）前の施設のこととは含みません。

(1) これまでの、大規模修繕等の実施状況（あてはまるもの1つに○）

01 あり	_____	→	(2) へ
02 ない			} 問4へ
03 不明（記録が見当たらず、確認できない）			

【(2)、(3)は(1)で「01.(大規模修繕等の実施)あり」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(2) 大規模修繕等の実施回数（開設、改築、増改築以降の累積回数） _____ 回

(3) これまでに実施した大規模改修等の工事の内容

※おわかりになる範囲でご回答をお願いできますと幸いです。

※該当しない場合、「0」をご記入ください。

※不明な場合、「－」をご記入ください。

※エリア・棟を分けて発注する等、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・管理料や工事に伴う一時移転費等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。

※行が不足している場合、「本調査お問合せ先」までご連絡をいたしますと幸いです。

①時期 (西暦)	②工事費総額 (税込)	③工事費の資金調達 (税込) ※②の内訳 (概数)				④工事内容 (あてはまるもの すべてに○)
		ア. 自己 資金	イ. 補助金	ウ. 借入金	エ. その他 寄付等	
年	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	01. 外壁 02. 屋根／屋上防水 03. 内装 04. 電気設備 05. 空調設備 06. 給排水設備、ガス 07. EV 等昇降機 08. 消防設備 09. その他の設備機器 () 10. その他の設備機器 ()
年	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	01. 外壁 02. 屋根／屋上防水 03. 内装 04. 電気設備 05. 空調設備 06. 給排水設備、ガス 07. EV 等昇降機 08. 消防設備 09. その他の設備機器 () 10. その他の設備機器 ()

※7回目まで記載できるよう、シートを用意しています（本調査票見本では、スペースの関係で記載略）。

【問4は全員の方におうかがいします。】

問4. 今後(5～10 年後)の大規模修繕等の予定についておたずねします。

※【参考ー2. 大規模修繕等の工事に該当する／しない例】(p.16) をご参照ください。
※既存建物を壊して改築、増改築でした施設の場合、改築(建替え)前の施設のことは含みません。

(1) 今後(5～10 年後)の大規模修繕等の予定(あてはまるもの1つに○)

01 あり

02 必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない(立てられない)

03 必要なし・予定なし

04 検討中

05 検討していない

(2) ～

(7) ～

問5～

【(2)は(1)で「01.(今後(5～10 年後)の大規模修繕等の予定)あり」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(2) 直近で予定している大規模修繕等の概要

※おわかりになる範囲でご回答をお願いしますと幸いです。
※該当しない場合、「0」をご記入ください。
※不明な場合、「1」をご記入ください。

※エリア・棟を分けて発注する等、工事分岐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・管理料や工事に伴う一時移転費等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。
※行が不足している場合、「本調査お問合せ先」までご連絡をいただけますと幸いです。

①予定時期 (西暦)	②工事費予定総額 (税込)	③工事費予定総額の資金調達 (税込)				④工事予定内容 (あてはまるものすべてに○)
		※②の内訳 (概数)				
		ア. 自己 資金	イ. 補助金	ウ. 借入金	エ. その他 寄付等	
年	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	01. 外壁 02. 屋根／屋上防水 03. 内装 04. 電気設備 05. 空調設備 06. 給排水設備、ガス 07. EV 等昇降機 08. 消防設備 09. その他の設備機器 () 10. その他の設備機器 ()

(3) 直近で予定している大規模修繕等に活用できる積立金の状況(あてはまるもの1つに○)

01 活用予定

02 当該積立金はあるが、別の資金で対応予定(理由)

03 当該積立金がなく、別の資金で対応予定(理由)

04 検討中

05 検討していない

(4) ～

(5) ～

【(4)は(3)で「01.(大規模修繕等に活用できる積立金)活用予定あり」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(4) 直近で予定している大規模修繕等に活用できる積立金の額(数字を記入)

※おわかりになる範囲でご回答をお願いしますと幸いです。
※該当金額がない場合、「0」をご記入ください。
※不明な場合、「1」をご記入ください。

①修繕と設備整備に活用できる積立金の合計額(大規模修繕工事予定年度)

②①のうち、今回予定している大規模修繕等に活用できる積立金の額

約 万円

約 万円

【(5)は(3)を回答した方全員にご回答をお願いします。】

(5) 工事中の利用者の生活予定場所(あてはまるものすべてに○)

01 変更なし(工事中の建物で生活を継続)

02 工事中の建物に併設、隣接している別の居室、スペースを利用

03 法人内の別の施設・事業所の建物、スペースを利用(市町村内)

04 法人内の別の施設・事業所の建物、スペースを利用(別の市町村)

05 別の法人の別の施設・事業所の建物、スペースを借用(市町村内)

06 別の法人の別の施設・事業所の建物、スペースを借用(別の市町村)

07 その他()

08 未定

(6) 大規模修繕等を行う理由(あてはまるものすべてに○)

【経済的側面】

01 ランニングコスト削減のため(老朽化による光熱水費、都度の修理工費等の削減)

02 その他()

【機能的側面】

03 建物の安全性、耐久性向上のため

04 耐震化のため

05 防火・耐火性能を高めるため

06 豪雨・洪水など水害に備えるため

07 避難の安全性を向上させるため

08 入所定員の増加に対応するため

09 入所定員の減少に対応するため(「10 ユニット化」以外の理由)

10 ユニット化のため

11 多床室のプライバシー確保、感染症への対応のため

12 職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため(介護ロボット・ICT 機器、記録のシステム化等)

13 省エネ、DX 化、SDGs 等、建物の機能を高めるため

14 その他()

【(7) は (1) で「02.必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない (立てられない)」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(7) 大規模修繕等が困難な理由 (あてはまるものすべてに○)

【準備資金の不足】	
01	自己資金を十分に確保できない (具体的に)
02	借入金を借りられない (具体的に)
03	補助金額が足りない (具体的に)
04	補助金の要件が厳しい (施設種別、居室タイプ、定員規模、用途等) (具体的に)
05	その他 ()
【工事、用地や代替施設の確保等】	
07	建築価格や資材価格が高騰している
08	用地の確保が困難
09	工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難
10	作業スペースがなく (狭く)、重機や足場を組むことが困難
11	資材の搬入、残土搬出、資材置き場、仮設事務所のスペース確保等が困難
12	その他 ()
【その他】	
13	その他 ()

【問5は全員の方におうかがいします。】

問5. これまでの、改築(建替え)等の実施状況についておたずねします。

(1) これまでの、改築 (建替え) 、増改築の実施状況 (あてはまるものすべてに○)

01	改築 (建替え) (既存建物取り壊しあり、定員増なし)	} (2) ~
02	増改築 (既存建物取り壊しあり、定員増あり)	
03	ない	} 問 6 ~
04	不明、記録なし	

【(2) は (1) で「01 改築 (建替え) (既存建物取り壊しあり、定員増なし)」または「02 増改築 (既存建物取り壊しあり、定員増あり)」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(2) これまでに実施した改築 (建替え) 、(増) 改築等の工事の内容

※おわかりになる範囲でご回答をお願いしますと幸いです。

※該当しない場合、「0」をご記入ください。

※不明な場合、「1」をご記入ください。

※エリア・棟を分けて発注する等、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・管理料や工事に伴う一時移転費等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。
※行が不足している場合、「本調査お問合せ先」までご連絡をいただけますと幸いです。

①時期 (西暦)	②工事費総額 (万円) (税込)	③工事費予定総額の資金調達 (万円) (税込)				④工事予定内容 (あてはまるもの 1つに○)
		※②の内訳 (概数)				
		ア. 自己 資金	イ. 補助金	ウ. 借入金 等	エ. その他寄 付等	
年	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	01. 改築 (建替え) 02. 増改築	

【問6は全員の方におうかがいします。】

問6. 今後(5～10 年後)の改築(建替え)、(増)改築等の予定(あてはまるものすべてに○)

(1) 今後 (5～10 年後) の改築 (建替え) 、(増) 改築等の予定 (あてはまるものすべてに○)

01	改築 (建替え) (既存建物取り壊しあり、定員増なし)	} (2) ~
02	増改築 (既存建物取り壊しあり、定員増あり)	
03	必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない (立てられない)	} (8) ~
04	必要なし・予定なし	
05	検討中	
06	検討していない	} 問 7 ~

【(2) は (1) で「01. 改築 (建替え)」または「02. 増改築」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(2) 改築 (建替え) 、(増) 改築等の概要

※おわかりになる範囲でご回答をお願いしますと幸いです。

※該当しない場合、「0」をご記入ください。

※不明な場合、「1」をご記入ください。

※エリア・棟を分けて発注する等、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・管理料や工事に伴う一時移転費等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。
※行が不足している場合、「本調査お問合せ先」までご連絡をいただけますと幸いです。

①予定時期 (西暦)	②工事費予定総額 (税込)	③工事費予定総額の資金調達 (税込)				④工事予定内容 (あてはまるもの 1つに○)
		※②の内訳 (概数)				
		ア. 自己資 金	イ. 補助金	ウ. 借入金 等	エ. その他寄 付等	
年	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	約 _____ 万円	01. 改築 (建替え) 02. 増改築	

(3) 今回予定している改築 (建替え) 、(増) 改築等に活用できる積立金の状況 (あてはまるもの1つに○)

01	活用予定	} (4) ~
02	当該積立金はあるが、別の資金で対応予定 (理由)	
03	当該積立金がなく、別の資金で対応予定 (理由)	
04	検討中	
05	検討していない	} (5) ~

【(4) は (3) で「01.改築(建替え)、(増)改築等に活用できる積立金(の)活用予定あり」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(4) 直近で予定している改築 (建替え) 、(増) 改築等に活用できる積立金の額 (数字を記入)

※おわかりになる範囲でご回答をお願いしますと幸いです。

※該当金額がない場合、「0」をご記入ください。

※不明な場合、「1」をご記入ください。

①改築 (建替え) 、(増) 改築等に活用できる積立金の合計額 (工事予定年度時点) 約 _____ 万円
②①のうち、今回予定している改築 (建替え) 、(増) 改築等に活用できる積立金の額 約 _____ 万円

【(5) は (3) を回答した方全員にご回答をお願いします。】

(5) 新しい建物の予定地（あてはまるものすべてに○）

01 現在の建物と同じ場所	05 別の場所に移転（民有地または建物（跡地））
02 現在の建物の併設、隣接地（同一敷地内）	06 その他（ ）
03 別の場所に移転（法人所有地または建物（跡地））	07 未定
04 別の場所に移転（公有地または建物（跡地））	

(6) 工事中の利用者の生活予定場所（あてはまるものすべてに○）

01 変更なし（工事中の建物で生活を継続）
02 工事中の建物に併設、隣接して別の居室、スペースを利用
03 法人内の別の施設・事業所の建物、スペースを利用（市町村内）
04 法人内の別の施設・事業所の建物、スペースを利用（別の市町村内）
05 別の法人の別の施設・事業所の建物、スペースを借用（市町村内）
06 別の法人の別の施設・事業所の建物、スペースを借用（別の市町村内）
07 その他（ ）
08 未定

(7) 改築（建替え）、増改築を行う理由（あてはまるものすべてに○）

【経済的側面】	
01 修繕やメンテナンスの費用が改築（建替え）費用を上回るため（予測を含む）	
02 その他（ ）	
【機能的側面】	
03 建物の安全性、耐久性向上のため	
04 高齢化のため	
05 防火・耐火性能を高めるため	
06 豪雨・洪水など水害に備えるため	
07 避難の安全性を向上させるため	
08 入所定員の増加に対応するため（「10 ユニット化」以外の理由）	
09 入所定員の減少に対応するため	
10 ユニット化のため	
11 多居室のプライバシー確保、感染症への対応のため	
12 職員確保、負担軽減、生産性向上、支援の質の向上のため（介護ロボット・ICT 機器、記録のシステム化等）	
13 省エネ、DX 化、SDGs 等、建物の機能を高めるため	
14 その他（ ）	

【(8) は (1) で「03. 必要性を認識しているが、具体的な予定を立てていない（立てられない）」を選択した方のみご回答をお願いします。】

(8) 改築（建替え）、増改築が困難な理由（あてはまるものすべてに○）

【準備資金の不足】	
01 自己資金を十分に確保できない（具体的に）	
02 借入金を借りられない（具体的に）	
03 補助金額が足りない（具体的に）	
04 補助金の要件が厳しい（施設種別、居室タイプ、定員規模、用途等）	
05 その他（ ）	
【既存建物で活用している補助金に関する制約】	
06 補助対象財産の用途を変更する財産処分が困難（具体的に）	
07 その他（ ）	
【工事、用地や代替施設の確保等】	
08 建築価格や資材価格が高騰している	
09 用地の確保が困難	
10 工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保が困難	
11 作業スペースがなく（狭く）、重機や足場を組むことが困難	
12 資材の搬入、残土搬出、資材置き場、仮設事務所のスペース確保等が困難	
13 その他（ ）	
【目的や方針の認識の相違】	
14 経営層の理解が得られなかった（具体的に）	
15 近隣住民の理解が得られなかった（具体的に）	
16 市町村との介護サービス基盤整備の方針に関する折り合いがなかった	
17 都道府県との介護サービス基盤整備の方針に関する折り合いがなかった	
18 その他（ ）	
【その他】	
19 その他（ ）	

【問7は全員の方におうかがいします。】

問7.人口減少社会を見据えた介護サービス基盤の整備等に向けた市町村との協議の状況についておたずねします。

(1)貴施設では、中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種類の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた検討について、特に、市町村担当部署の方と協議を行っていますか。
(あてはまるもの1つに○)

01 自治体担当部署と継続的に実施（予定を含む）	}	(2)へ
02 自治体担当部署と第9期介護保険事業計画、第10期介護保険事業計画(作成)に向けて実施		
03 検討中	}	問8へ
04 検討していない		

【(2)は、(1)で「01」または「01」を選択した方のご回答をお願いします。】

(2)どのような協議を行っていますか。行っている協議内容についてご回答をお願いします。
(あてはまるものすべてに○)

【定員増減への建物・設備の対応】	
01 入所（申込み）者数増加への対応としての建物・設備の整備・活用の仕方について	)
02 入所（申込み）者数減少への対応としての建物・設備の活用の仕方について	
03 ユニット型個室の構造（床面積、間仕切り、採光等）について	
04 その他（	
【利用者ニーズへの対応】	
05 従来型多床室の継続について	)
06 プライバシーの確保や感染対策の必要性について	
07 その他（	
【建物・設備の老朽化】	
08 建物・設備の老朽化により生じている課題への対応の必要性について	)
09 工事中に利用者や職員が移転して事業を継続する代替施設の確保について	
10 移転の必要性について（既存不適格建物、土砂崩れ、浸水など安全性が低い場合）	
11 補助申請要件の緩和（施設種別、居室タイプ、定員規模、用途等）（具体的に	
12 その他（	)
【職員の確保、定着、生産性向上、支援の質の向上（施設内、法人内）】	
13 介護職員の確保、定着の困難さについて	)
14 職員の負担軽減、テクノロジーの導入や環境整備について（介護ロボット・ICT機器、記録のシステム化等）	
15 配置医師・協力医療機関、訪問看護事業所等との連携について	
16 その他（	
【多様化する地域ニーズへの対応】	
17 高齢者向け住まいの確保について	)
18 地域交流スペースの確保について	
19 福祉避難所等の設置、運営、地域住民や帰宅困難者等の受入について	
20 その他（	
【法人間連携】	
21 地域内法人間の連携強化（物品調達、職員研修等の共同実施、災害時の人材や物資の支援等）	)
22 経営の協働化・大規模化	
23 その他（	
【その他】	
24 その他（	)

【問8は全員の方におうかがいします。】

問8.人口減少社会を見据えた施設整備に向けて期待する支援策についてお尋ねします。該当するものについてお聞かせください。(あてはまるもの最大3つまでに○)

01 補助金額の引き上げ	)
02 補助率の引き上げ	
03 補助申請要件の緩和（施設種別、居室タイプ、定員規模、用途等）（具体的に	
04 補助応募要件等の緩和（用途変更、休止・廃止等）（具体的に	
05 補助金への物価スライド割の導入の検討	
06 建築や設備の専門コンサルへの費用補助	
07 借入金額の引き上げ	
08 借入申請要件の緩和（具体的に	
09 工事中に利用者や職員が移転して事業を継続できる代替施設の建築、もしくは確保	
10 介護報酬（基本報酬、地域区分等）の引き上げ	
11 市町村や地域内の他法人との、今後の介護サービス基盤整備の方針に關する協議の場の設置	
12 自治体における中長期のビジョン・計画等にもとづく持続性を考慮した施設等の整備計画の提示	
13 その他（	
14 なし	

問9.2040年以降の事業の継続、展開に向けて、貴施設の建物・設備の老朽化によって生じる懸念事項についてお聞かせください。

--

調査は以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

【参考資料】

参考－1.本調査における用語について

用語	説明
修繕 ³	経年劣化した建物の一部に対して修理や取り替え等の処置を行い、問題部分の性能や機能を支障なく利用でき状態にまで現状回復させる措置。
補修 ⁴	性能の低下を遅らせる措置。
改修 ⁵	施設が共用開始時に保有していたよりも高い性能まで向上させる措置。
更新 ⁶	劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。 ※修繕として行うことも、改修として行うこともある。
大規模修繕等 ⁷	建築後に行った修繕などの工事のうち、施設の一部ではなく全体など、 広範囲かつ、複数個所にわたって 工事を行ったもの（1か所だけでない）、 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 を言う。定員増を伴う増築や別棟となるような増築は含まない。
増築（増床） ⁸	既存の建物の現在定員の増員を図るための整備をすること。
改築（建替え） ⁹	既存の建物を取り壊して、現在定員の増減員を行わずに、新たに建物を整備すること。（一部改築を含む。同一敷地内の移転改築の場合、既存建物を取り壊すかどうかを問わない。）
増改築（建替え増床） ¹⁰	既存の建物を取り壊して、現在定員の増員を図り、新たに建物を整備すること。

³ 厚生労働省子ども家庭局子育て支援課他 「社会福祉施設等に係るインフラ寿命化計画（個別施設計画）策定のための手引」・令和元年12月、p.10から引用。

⁴ 前掲4

⁵ 前掲4

⁶ 国土交通省大臣官房長官菅澤部、「国家機関の建築物等の保全の現況」・令和5年3月、p.12から引用。

⁷ 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建設費と大規模修繕費に関する調査研究報告書」・平成29年3月、p.14、87、https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kousei/shisetu/tokyou/2023tokyousetumei.files/20_R06gaiyou06.6.5.pdfから引用。

⁸ 東京都福祉局施設支授課「特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度について」・「資料No.2 特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度の概要（R6.6更新）」、p.12、https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kousei/shisetu/tokyou/2023tokyousetumei.files/20_R06gaiyou06.6.5.pdfを参考に作成。

⁹ 前掲8

¹⁰ 前掲8

参考－2.大規模修繕等の工事に該当する／しない例¹¹

	大規模修繕等の工事に該当する例 （施設の全体または広範囲、 複数箇所にわたって実施したもの）	大規模修繕等の工事に該当しない例 （施設の一部・応急的対応・メンテナンス行為）
外壁	・ 全面的なタイルの補修 ・ 全面的な外壁塗装更新 ・ 省エネサッシへの交換 等	・ はく離したタイル等の部分的な補修 ・ 割れたガラスの交換 ・ 外壁調査 等
屋根／屋上 防水	・ 防水トップコートの更新 ・ パルコニー防水／シート更新 ・ 屋根面の塗装更新 等	・ 破損した防水の部分的な補修 ・ 屋根の塗装剥落部分の補修 等
内装	・ 居室、トイレ、浴室等のリニューアル 等	・ はく離したクロスの部分的な補修 ・ 漏水した部分のみの天井の補修 ・ 扉の開閉不良の調整 等
電気	・ 照明設備のLED化 ・ 自動火災報知機等の防災設備の新設 ・ 受電設備のトランス（変圧器）更新 ・ 施設内通信設備の導入（Wi-Fiやモニター等） ・ 見守りセンサー等の設置 ・ 電気容量の増強 ・ 非常用自家発電設備の導入 等	・ 電球の交換 ・ 一部コンセントの不具合補修 ・ 事務室内LAN・電話の敷設 等
空調	・ 空調熱源の更新（個別空調化） ・ 空調配管の更新 等 ・ 中央監視設備の更新 等	・ 空調配管の漏水部分のみの補修 ・ 空調機等の故障部分のみの修理 ・ 空調機オーバーオール（空調設備機器を部品単位に分解し、必要に応じて洗浄や部品の調整・劣化部品の交換、再組み立て後、機能回復させること） ・ フィルター／ダクト清掃 等
給排水	・ 給湯器の更新（電化等を含む） ・ 給水／給湯ポンプの更新 ・ 給排水管のライニング更新 ・ トイレの増設・洋式化・ウォッシュレット化	・ 排水管清掃 ・ 推蔵金物の漏水補修 等
エレベーター、昇降機	・ エレベーターの巻上機／制御盤／かごの更新 ・ エレベーターの新設 ・ ダムウェーターの新設、更新	・ エレベーターの定期保守・メンテナンス 等
その他	・ 耐震（改修）工事、アスベスト除去工事 ・ 使用していない部屋の居室への変更 ・ 厨房設備の更新 ・ インターホン・ICカード等セキュリティ対策工事 ・ 天井用リフトの設置 ・ 電動ベッドの交換 ・ ナースコール（設備）の交換 ・ 大型洗濯（乾燥）機の導入、交換 ・ 厨房設備（冷蔵庫、冷凍庫等）の交換 ・ 浴槽の交換 ・ 電動ベッドの交換 等	・ 倉庫等の増築 ・ （非電動）ベッド・家具等の交換 ・ 外構植栽の剪定 等

令和6年度老人保健健康増進等事業(老人保健事業推進費補助金)

「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関するアンケート調査」

<市町村向け調査票>

【本調査にご回答いただくにあたって】

【本調査における用語について】

○ 本調査では、以下の施設を「高齢者施設」とします。

・ゴールドプラン（1989年「高齢者保健福祉推進十か年戦略」）で明記された施設（特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、ケアハウス（軽費老人ホーム））

・老人福祉法で対象とされている施設（養護老人ホーム）。

【ご回答の時点について】

○ 本調査票では、特に指定がない場合、令和6年10月1日時点の状況をご回答ください。当該点でのご記入が難しい場合、ご記入しやすい時点の状況でご回答をお願いいたします。

【ご回答期限について】

○ 令和7年1月17日（金）を目途にご回答ください。

【その他】

○ ご回答にあたり、複数の部署が関係する場合、お手数ですが、必要に応じてご担当部署へのご確認をお願いいたします。

問1. 貴自治体概要及びご回答者様のご所属部署等についてお聞かせします。

(1) 自治体名	都・道・府・県		市・町・村
(2) 自治体区分	01 政令指定都市 02 中核市	03 一般市 04 町村	
(3) ご回答者様のご所属部署名			

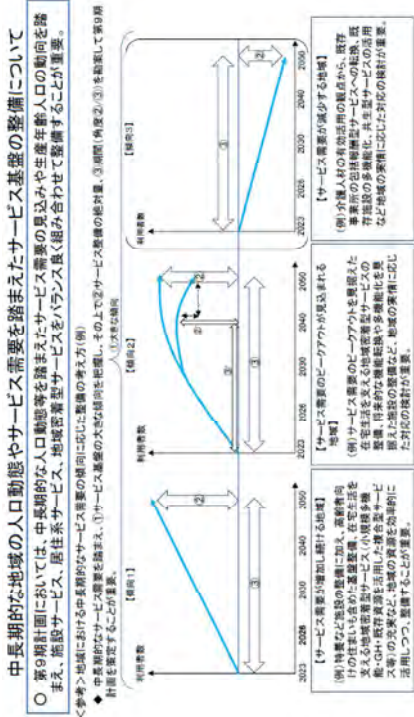
問2. 貴自治体における、人口減少社会を見据えた介護サービス基盤整備の状況についておたずねします。

(1) 2040年をみずえて、貴自治体が該当する地域の傾向（モデル）について

貴自治体では、2040年をみずえて、以下の例示のなかで、どの傾向（モデル）に該当していると考えていますか。（あてはまるもの1つに○）

01 傾向1（サービス需要が増加し続ける地域）
02 傾向2（サービス需要のピークアウトが見込まれる地域）
03 傾向3（サービス需要が減少する地域）
04 検討中
05 検討していない

【参考²⁾】



¹ 第107回介護保険部会「参考資料1-2 介護保険制度の見直しに関する参考資料」令和5年7月10日（<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001119107.pdf>）から引用（p.26）。

(2) 介護サービス基盤の計画的な整備等に向けた地域の関係者との協議の状況

①貴自治体では、中長期的な地域の人口動態やサービス需要を踏まえ、施設・サービス種別の変更など既存施設・事業所のあり方も含めた検討について、特に、高齢者施設の運営法人・施設関係者と協議を行っていますか。(あてはまるもの1つに○)

01 自治体内の法人・施設関係者と従来から継続的に実施	} ② ~
02 自治体内の法人・施設関係者と第9期介護保険事業計画、第10期介護保険事業計画策定に向けて実施	
03 検討中	} (3) ~
04 検討していない	

【②は、①で「01」または「02」を選択した方のみご回答をお願いします。】

②どのような協議を行っていますか。行っている協議内容についてお聞かせください。

(あてはまるものすべてに○)

【定員増減への建物・設備の対応】	
01 入所 (申込み) 者数増迎への対応としての建物・設備の整備・活用の方について	
02 入所 (申込み) 者数減少への対応としての建物・設備の活用の方について	
03 ユニット型個室の構造 (床面積、間仕切り、採光等) について	
04 その他 ()	
【利用者ニーズへの対応】	
05 従来型多床室の継続について	
06 フライバシーの確保や感染症対策の必要性について	
07 その他 ()	
【建物・設備の老朽化】	
08 建物・設備の老朽化により生じている課題への対応の必要性について (利用者への支援の質の低下、職員の負担の増加、ランニングコストの増加等)	
09 工事中に利用者と職員が移転して事業を継続する代替施設の確保について	
10 移転の必要性について (既存不適格建物、土砂崩れ、浸水など安全性が低い場合)	
11 補助申請要件の緩和 (施設種別、居室タイプ、定員規模、用途等) (具体的に	
12 その他 ()	
【職員の確保、定着、生産性向上、支援の質の向上 (施設内、法人内)】	
13 介護職員の確保、定着の困難さについて	
14 職員の負担軽減、テクノロジーの導入や環境整備について (介護ロボット・ICT 機器、記録のシステム化等)	
15 配置医師・協力医療機関、訪問看護事業所等との連携について	
16 その他 ()	
【多様化する地域ニーズへの対応】	
17 高齢者向け住まいの確保について	
18 地域交流スペースの確保について	
19 福祉避難所等の設置、運営、地域住民や帰宅困難者等の受入について	
20 その他 ()	
【法人間連携】	
21 地域内法人間の連携強化 (物品調達、職員研修等の共同実施、災害時の人材や物資の支援等)	
22 経営の協働化・大規模化	
23 その他 ()	
【その他】	
24 その他 ()	

【(3) は全員の方におうかがいします。】

(3) 貴自治体における、人口減少社会を見据えた介護サービス基盤整備の検討状況

①貴自治体では、今後 (10～15 年後) の高齢者施設における入所者の増減見込みについて、どのように考えていますか。(あてはまるもの1つに○)

01 増加すると見込んでいる	} ② ~	04 検討中 05 検討していない	} 問3 ~
02 大きな増減はないと見込んでいる			
03 減少すると見込んでいる			

【②は、①で「01」～「03」を選択した方のみご回答をお願いします。】

②今後 (10～15 年後) の介護サービス基盤整備に関して、どのような検討を行っていますか。

(あてはまるもの1つに○)

01 現在の施設の定員数では供給不足になると考えている	→ ③ ~
02 現在の施設の定員数では供給過剰になると考えている	→ ④ ~
03 現在の施設の定員数で対応可能と考えている	} 問3 ~
04 その他 ()	
05 検討中	
06 検討していない	

【「供給不足」への対応について】

【③は、②で「01. 現在の施設の定員数では供給不足になると考えている」を選択した方のみご回答をお願いします。】

③現在の施設の定員数で供給が不足する見込みに対して、どのような検討を行っていますか。

(あてはまるものすべてに○)

01 介護保険制度における入所施設を増やす	→ ④ ~
02 居住系サービスを充実・強化する	} ⑦ ~
03 居宅サービスを充実・強化する	
04 その他 ()	} 問3 ~
05 検討中	
06 検討していない	

【「供給不足」への対応策として、「既存の介護保険施設を増やす」ことについて】

【④～⑥は、③で「01. 介護保険制度における入所施設を増やす」を選択した方のみご回答をお願いします。】

④増やすことを検討している施設（あてはまるものすべてに○）

01 特別養護老人ホーム（公営型）	04 介護区病院
02 特別養護老人ホーム（地域密着型）	05 検討中
03 介護老人保健施設	06 検討していない

⑤施設を増やすにあたっての課題（あてはまるもの最大2つまでに○）

01 介護職員の確保	05 保険料の上昇
02 医療体制の連携強化	06 施設用地の確保
03 看護師の確保	07 その他（ ）
04 看取り機能強化	08 特になし

⑥課題の内容について具体的にお願いします。

--

【「供給不足」への対応策として、「居住系サービス、居宅サービスの充実・強化」で対応することについて】

【⑦～⑧は、③で「02. 居住系サービスを充実・強化する」、「03. 居宅サービスを充実・強化する」を選択した方のみご回答をお願いします。】

⑦増やすことを検討している居住系サービス、居宅サービス（あてはまるものすべてに○）

01 介護付き有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅（特定施設入居者生活介護の指定を受けているもの）	02 住宅型有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅（特定施設入居者生活介護の指定を受けていないもの）
03 養護老人ホーム、軽費老人ホーム（特定施設入居者生活介護の指定を受けているもの）	04 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
05 小規模多機能型居宅介護	06 看護小規模多機能型居宅介護
07 認知症対応型共同生活介護	08 地域密着型特定施設入居者生活介護
09 訪問看護事業所	10 その他（ ）
11 検討中	12 検討していない

⑧居住系サービス、居宅サービスを増やすにあたっての課題（あてはまるもの最大2つまでに○）

01 介護職員の確保	05 新規参入事業者の有無
02 医療体制の連携強化	06 サービス提供地域の偏在
03 看護師の確保	07 その他（ ）
04 看取り機能強化	08 特になし

⑨課題の内容について具体的にお願いします。

--

【「供給過剰」への対応について】

【⑩～⑬は、②で「02. 現在の施設の定員数では供給過剰になると考えている」を選択した方のみご回答をお願いします。】

⑩現在の施設の定員数では供給過剰になると考える主な理由（あてはまるもの1つに○）

01 すでに要介護の利用者数が減少しているため
02 今後（10～15 年後）、要介護の利用者数の減少が見込まれているため
03 その他（ ）
04 検討中
05 不明

⑪供給過剰への対応策としての検討内容（あてはまるものすべてに○）

01 包括報酬型サービスへの転換
02 共生型サービスの活用
03 その他（ ）
04 検討中
05 検討していない

⑫供給過剰への対応策を進めるにあたっての課題（あてはまるもの最大2つまでに○）

01 介護職員の確保	05 住まい機能の確保
02 医療体制の連携強化	06 サービス提供地域の偏在
03 看護師の確保	07 その他（ ）
04 看取り機能強化	08 特になし

⑬課題の内容について具体的にお願いします。

--

【問3は全員の方におうかがいします。】

問3. 2040 年以降の介護サービス基盤整備に向けて、ゴールドプラン（高齢者保健福祉推進十か年戦略）の時期に建設された建物・設備の老朽化によって生じている課題に対して、①市町村として検討が必要と考えること、②市町村だけでは取組や解決が困難なことについてお聞かせください。

①市町村として検討が必要と考えること

②市町村だけでは取組や解決が困難なこと

調査は以上で終了です。ご協力ありがとうございました。

【本調査研究事業で用いた用語について】

用語	説明
修繕 ²⁹	経年劣化した建物の一部に対して修理や取り替え等の処置を行い、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態にまで現状回復させる措置。
補修 ³⁰	性能の低下を遅らせる措置。
改修 ³¹	施設が共用開始時に保有していたよりも高い性能まで向上させる措置。
更新 ³²	劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。 ※修繕として行うことも、改修として行うこともある。
大規模修繕等 ³³	建築後に行った修繕などの工事のうち、施設の一部ではなく全体など、 <u>広範囲かつ、複数個所にわたって</u> 工事を行ったもの（1か所だけでない）、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を言う。定員増を伴う増築や別棟となるような増築は含まない。
増築（増床） ³⁴	既存の建物の現在定員の増員を図るための整備をすること。
改築（建替え） ³⁵	既存の建物を取り壊して、現在定員の増減員を行わずに、新たに建物を整備すること。（一部改築を含む。同一敷地内の移転改築の場合、既存建物を取り壊すかどうかを問わない。）
増改築（建替え増床） ³⁶	既存の建物を取り壊して、現在定員の増員を図り、新たに建物を整備すること。

²⁹ 厚生労働省子ども家庭局子育て支援課他、「社会福祉施設等に係るインフラ長寿命化計画（個別施設計画）策定のための手引」．令和元年12月，p.10 から引用。

³⁰ 前掲²⁹

³¹ 前掲²⁹

³² 国土交通省大臣官房長官室部．「国家機関の建築物等の保全の現況」．令和5年3月，p.12 から引用。

³³ 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建設費と大規模修繕費に関する調査研究報告書」．平成29年3月，p.14、87，https://www.jiha.jp/wpweb/wp-content/uploads/2018/04/daikiboshuzen_report.pdf から引用。

³⁴ 東京都福祉局施設支援課．「特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度について」．「資料No.2 特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度の概要（R6.6更新）」，p.12，https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/2023tokuyouseitumei.files/20_R06gaiyouR6.6.5.pdf を参考に作成。

³⁵ 前掲³⁴ を参考に作成。

³⁶ 前掲³⁴ を参考に作成。

【大規模修繕等の工事に該当する／しない例³⁷⁾】

	大規模修繕等の工事に該当する例 (施設の全体または広範囲のもの)	大規模修繕等の工事に該当しない例 (施設の一部・応急的対応・メンテナンス行為)
外壁	・ 全面的なタイルの補修 ・ 全面的な外壁塗装更新 ・ 省エネサッシへの交換 等	・ はく離したタイル等の部分的な補修 ・ 割れたガラスの交換 ・ 外壁調査 等
屋根／屋上防水	・ 防水トップコートの更新 ・ バルコニー防水／シート更新 ・ 屋根面の塗装更新 等	・ 破損した防水の部分的な補修 ・ 屋根の塗装剥落部分の補修 等
内装	・ 居室、トイレ、浴室等のリニューアル 等	・ はく離したクロスの部分的な補修 ・ 漏水した部分のみの天井の補修 ・ 扉の開閉不良の調整 等
電気	・ 照明設備の LED 化 ・ 自動火災報知機等の防災設備の新設 ・ 受電設備のトランス (変圧器) 更新 ・ 施設内通信設備の導入 (Wifi やモニター等) ・ 見守りセンサー等の設置 ・ 電気容量の増強 ・ 非常用自家発電設備の導入 等	・ 電球の交換 ・ 一部コンセントの不良補修 ・ 事務室内 LAN・電話の敷設 等
空調	・ 空調熱源の更新 (個別空調化) ・ 空調配管の更新 ・ 中央監視設備の更新 等	・ 空調配管の漏水部分のみの補修 ・ 空調機等の故障部分のみの修理 ・ 空調機オーバーオール (空調設備機器を部品単位に分解し、必要に応じて洗浄や部品の調整・劣化部品の交換、再組み立て後、機能回復させること) ・ フィルター／ダクト清掃 等
給排水	・ 給湯器の更新 (電化等を含む) ・ 給水／給湯ポンプの更新 ・ 給排水管のライニング更新 ・ トイレの増設・洋式化・ウォッシュレット化	・ 排水管清掃 ・ 推薦金物の漏水補修 等
エレベーター、昇降機	・ エレベーターの巻上機／制御盤／かごの更新 ・ エレベーターの新設 ・ ダムウェーターの新設、更新	・ エレベーターの定期保守・メンテナンス 等
その他	・ 耐震 (改修) 工事、アスベスト除去工事 ・ 使用していない部屋の居室への変更 ・ 厨房設備の更新 ・ インターホン・IC カード等セキュリティ対策工事 ・ 天井用リフトの設置 ・ 電動ベッドの交換 ・ ナースコール (設備) の交換 ・ 大型洗濯 (乾燥) 機の導入、交換 ・ 厨房設備 (冷蔵庫、冷凍庫等) の交換 ・ 浴槽の交換 ・ 電動ベッドの交換 等	・ 倉庫等の増築 ・ (非電動) ベッド・家具等の交換 ・ 外構植栽の剪定 等

³⁷⁾ 前掲 33 を参考に作成。

令和6年度 老人保健事業推進費等補助金（老人保健健康増進等事業）
「人口減少社会を見据えた高齢者施設等の整備に関する調査研究事業」

報告書

令和7（2025）年3月
一般財団法人 日本総合研究所