

参照条文①

○指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準(平成11年厚生省令第39号)

第四十条 第一項 第一号 イ (3)

一の居室の床面積等は、次のいずれかを満たすこと。

- (i) 十三・二平方メートル以上を標準とすること。ただし、(1)ただし書の場合にあっては、二十一・三平方メートル以上を標準とすること。
- (ii) ユニットに属さない居室を改修したものについては、十・六五平方メートル以上とすること。ただし、(1)ただし書の場合にあっては、二十一・三平方メートル以上を標準とすること。これらの場合には、入居者同士の視線の遮断の確保を前提にした上で、居室を隔てる壁について、天井との間に一定の隙間が生じていても差し支えない。

○指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準について(平成12年老企第43号)

第五 3(4)⑤イ ユニット型個室

床面積は、一三・二平方メートル以上(居室内に洗面設備が設けられているときはその面積を含み、居室内に便所が設けられているときはその面積を除く。)を標準とすること。

ここで「標準とする」とは、一三・二平方メートル以上とすることが原則であるが、平成十五年四月一日に現に存する指定介護老人福祉施設が、その建物を同日以降平成十七年九月三十日までに改修してユニットを造る場合に、現にある建物の構造や敷地上の制約など特別の事情によって当該面積を確保することが困難であると認められるときには、前記の趣旨を損なわない範囲で、一三・二平方メートル未満であっても差し支えないという趣旨である。

なお、平成十五年四月一日に現に存する指定介護老人福祉施設が同日において現に有しているユニット(同日以降に改築されたものを除く。)にあっては、一〇・六五平方メートル以上であれば足りるものとする。

また、入居者へのサービス提供上必要と認められる場合に二人部屋とするときは二一・三平方メートル以上を標準としていることについても、前記と同様の趣旨である。

○特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準(平成11年厚生省令第46号)

第三十五条 第四項 第一号 (4)

一の居室の床面積等は、次のいずれかを満たすこと。

- (i) 十三・二平方メートル以上を標準とすること。ただし、(1)ただし書の場合にあっては、二十一・三平方メートル以上を標準とすること。
- (ii) ユニットに属さない居室を改修したものについては、十・六五平方メートル以上とすること。ただし、(1)ただし書の場合にあっては、二十一・三平方メートル以上を標準とすること。これらの場合には、入居者同士の視線の遮断の確保を前提にした上で、居室を隔てる壁について、天井との間に一定の隙間が生じていても差し支えない。

○特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について(平成12年老発第214号)

第五 4(5)⑤イ ユニット型個室

床面積は、一三・二平方メートル以上(居室内に洗面設備が設けられているときはその面積を含み、居室内に便所が設けられているときはその面積を除く。)を標準とするとともに、身の回りの品を保管することができる設備は、必要に応じて備えれば足りることとする。

ここで「標準とする」とは、一三・二平方メートル以上とすることが原則であるが、平成十五年四月一日に現に存する特別養護老人ホームがその建物を同日以降平成十七年九月三十日までに改修してユニットを造る場合に、現にある建物の構造や敷地上の制約など特別の事情によって当該面積を確保することが困難であると認められるときには、前記の趣旨を損なわない範囲で、一三・二平方メートル未満であっても差し支えないという趣旨である。

なお、平成十五年四月一日に現に存する特別養護老人ホームが同日において現に有しているユニット(同日以降に改築されたものを除く。)にあっては、一〇・六五平方メートル以上であれば足りるものとする。

また、入居者へのサービス提供上必要と認められる場合に二人部屋とするときは二一・三平方メートル以上を標準としていることについても、前記と同様の趣旨である。

特別養護老人ホームの居室面積の基準のこれまでの見直し

特別養護老人ホームの居室面積は、拡大し、生活環境を向上してきたところ。

- 現在、特養の居室面積は1人当たり10.65㎡以上(従来型)となっているが、これは今までの見直しにあたって拡大してきたもの。

年	昭和38年	...	昭和49年※	...	昭和52年※	...	平成7年※※
居室面積	4.95㎡	→	7.425㎡	→	8.25㎡	→	10.65㎡

※ 昭和47年中社審老人福祉専門分科会「老人ホームのあり方に関する中間意見」を踏まえて改善

※※ 新ゴールドプラン(平成6年)を踏まえて改善

ユニット型個室面積基準引下げの効果 (試算①)

○ ユニット型施設の建設コスト

- ・ 一床当たりの平均延床面積 : $54.7\text{m}^2/\text{床}$
- ・ 1坪当たりの建設費用 : $681.1\text{千円}/\text{坪}$
- ・ 1床当たりの建設単価 : $11,232.3\text{千円}/\text{床}$
- ・ 平均入所定員 : 68.8人

○ 面積基準緩和によるコスト減

- ・ 居室面積の減少分 : $(13.2 - 10.65)\text{m}^2 \times 681.1\text{千} \div 3.3\text{m}^2 \times 68.8\text{人} \Rightarrow$ 1施設当たり約3,600万円
- ・ 廊下の長さ削減効果 : $3\text{m} \rightarrow 2.8\text{m}$ (居室幅相当) とした場合
 $0.2\text{m} \times \text{廊下幅} 1.5\text{m}$ (片側廊下) $\times 681.1\text{千} \div 3.3\text{m}^2 \times 68.8\text{人} =$ 約400万円
- ・ 設計料: $\text{建設費用} \times 5\% = (3,600\text{万} + 400\text{万}) \times 5\% \Rightarrow$ 約200万円

○ 借入の場合の利息分相当 (借入により資金を調達した場合、利息分も居住費に組み込まれる)

- ・ 20年償還で利率2.0%とした場合、元利均等返済を行うと仮定すると、利息返済分は元金の約20%
- ・ 1床当たり $1,100\text{万円} \times 1.1$ (備品+設計料の10%増) = $1,210\text{万円}$
- ・ 建設補助350万円、自己資金50万円程度とすると、借入分は810万円 \Rightarrow 全体の67%程度を借入で賄う

○ 建設コスト(居室面積部分+廊下の長さ部分+設計料)+ 借入利息分

- ・ 建設コスト : $3,600\text{万} + 400\text{万} + 200\text{万} \Rightarrow$ 約4,200万円
- ・ 借入利息分 : $4,200\text{万} \times 67\% \times \text{利息分} 20\% \Rightarrow$ 約560万円
 \Rightarrow 総額で1施設当たり 約4,760万円

○ 利用料減少(1人当たり減少額/月)

- ・ $4,760\text{万} \div 20\text{年} \div 12\text{カ月} \div 68.8\text{人} \Rightarrow$ 1人当たり 約2,880円/月 の減少
ユニット型特養月平均利用額: $\text{約} 6.7\text{万円} \Rightarrow$ 約2,880円 で 約4%減

ユニット型個室面積基準引下げの効果 (試算②)

○ ユニット型施設の建設コスト

- ・ 一床当たりの平均延床面積 : 54.7㎡/床
- ・ 1坪当たりの建設費用 : 681.1千円/坪
- ・ 1床当たりの建設単価 : 11,232.3千円/床
- ・ 平均入所定員 : 68.8人

○ 面積基準緩和によるコスト減:

- ・ 居室面積の減少分 : $(13.2 - 10.65) \text{m}^2 \times 681.1 \text{千} \div 3.3 \text{m}^2 \times 68.8 \text{人} \Rightarrow$ 1施設当たり約3,600万円
- ・ 廊下の長さ削減効果 : 3m \rightarrow 2.8m(居室幅相当)とした場合
 - 0.2m \times 廊下幅1.5m(片側廊下) \times 681.1千 \div 3.3m \times 68.8人 = 約400万円
- ・ 廊下の幅削減:片側居室1.2m、両側居室1.6m (建築基準法相当(※地方分権一括法成立後、条例制定により変更可能))
 - 片側廊下の場合、廊下部分30m \times 廊下幅0.3m \times (68.8人 \div 10人)ユニット=62㎡
 - また、共用部分の廊下が38㎡分として、100㎡分の削減 (やや多めの見積もり)
 - 100㎡ \times 681.1千 \div 3.3m \Rightarrow 1施設当たり約2,000万円
- ・ 設計料: 建設費用 \times 5%=(3,600万+400万+2,000万) \times 5% \Rightarrow 約300万円

○ 借入の場合の利息分相当 (借入により資金を調達した場合、利息分も居住費に組み込まれる)

- ・ 20年償還で利率2.0%とした場合、元利均等返済を行うと仮定すると、利息返済分は元金の約20%
- ・ 1床当たり1,100万円 \times 1.1(備品+設計料の10%増) = 1,210万円
- ・ 建設補助350万円、自己資金50万円程度とすると、借入分は810万円 \Rightarrow 全体の67%程度を借入で賄う

○ 建設コスト(居室面積部分+居室面積以外の部分+設計料)+ 借入利息分

- ・ 建設コスト : 3,600万+400万+2,000万+300万 \Rightarrow 約6,300万円
- ・ 借入利息分 : 6,300万 \times 67% \times 利息分20% \Rightarrow 約840万円
- ⇒ 総額で1施設当たり 約7,140万円

○ 利用料減少(1人当たり減少額/月)

- ・ 7,140万 \div 20年 \div 12カ月 \div 68.8人 \Rightarrow 1人当たり 約4,300円/月 の減少
- ユニット型特養月平均利用額:約6.7万円 \Rightarrow 約4,300円で約6%減