

高齢者施設における建物整備と法人経営

質を担保しつつ建物費用を抑制する手法に関する研究

2009.03

はじめに

本報告書は、厚生労働省による平成20年度老人保健事業推進費等補助金を受けて、当協会が行った「良質で安価な高齢者施設の整備手法に関する調査研究」の成果を取りまとめたものです。

近年、高齢者施設は居住性が高まり、少しずつ住居に近づこうとしています。これと相まって施設の建設費用についての見直しが行われ、その大部分を補助金でまかなうかたちから、利用者に居住費として負担して頂くかたちへと変化しました。このような状況下においては、居住性と事業性の双方に目配せしながら、そのベストバランスを探ることが極めて重要です。居住性のみを追求すれば法人経営が圧迫され、事業性のみを追求すればかつての「施設の時代」に逆戻りしてしまうからです。

当協会は、よりよい医療福祉施設のあり方を建築の立場から追求している団体ですが、建設費用の問題は、かねてより客観的に扱うことが難しいテーマのひとつでした。多くの要因が複雑に関係していること、それぞれの要因が時間的・地域的に変動すること、費用が必ずしも合理的な要因だけでは決定されないこと、正確な数字が公表されにくいこと等々により、厳密な比較がむずかしいうえに、数値だけが一人歩きすることの弊害が危惧されてきたからです。

しかし、医療福祉施設の事業に携わる方々にとって、建設費用は避けて通ることはできない切実な問題です。計画にあたっては、建築事業に関する知識を持って頂くことも必要です。もちろん、私ども建築関係者は医療福祉事業に関する知識を養わなければなりません。本研究は、高齢者施設を題材に、事業者と設計者が互いの立場を理解したうえで、居住性と事業性の双方を備えた建物整備をともに作り上げることを目的に実施されました。施設を計画する際の手引きとして役立てて頂ければ幸いです。

末筆になりましたが、本研究にあたって実地調査やヒアリングにご協力頂いた各位に厚く御礼申し上げます。

2009年3月31日

社団法人 日本医療福祉建築協会
会 長 長 澤 泰

目 次

第1章 研究の背景と目的	5
1. 研究の背景と目的	6
2. 建物整備と介護保険制度	7
2-1 居住費	
2-2 交付金	
2-3 介護報酬	
3. 建物整備の考え方	10
3-1 介護保険施設のあり方と建物整備	
3-2 建物整備の基本的な方向性	
4. 調査研究の手順	11
第2章 高齢者施設の建設費用	13
1. 分析の枠組みと取扱いデータ	14
2. 建設費用に関わる各種指標	15
2-1 坪単価	
2-2 1床あたり延床面積	
2-3 1床あたり建設単価	
2-4 建設年度、建設地域	
2-5 建物構造	
3. 特別養護老人ホーム（ユニット型）の建物整備費用の詳細	21
3-1 母集団の平均的な姿	
3-2 坪単価	
3-3 1床あたり延床面積	
3-4 1床あたり建設単価	
3-5 地域別単価	
第3章 建物整備と法人経営	25
1. 財務諸表の基礎知識	26
1-1 会計処理	
1-2 計算書類の概要	
2. 建物整備と財務諸表	28
3. 各種経営指標の概要	30
3-1 指標	
3-2 指標の数値	
4. 建物整備に伴う借入可能額の試算	32
4-1 収入額の試算	
4-2 支出額の試算	
4-3 借入元利金返済財源の試算	
4-4 借入可能返済金の目安	
4-5 借入の目安額の試算	

第4章 高齢者施設における建設事業の基礎知識	37
1. ライフサイクルコスト (LCC)	38
2. 建設事業におけるコストとプライス	39
3. 建設事業の全体スケジュールとコストコントロール	40
3-1 企画段階	
3-2 設計段階	
3-3 見積・入札・契約段階	
3-4 施工段階	
3-5 運営段階	
4. 多様化する建築事業方式	43
4-1 設計施工分離方式	
4-2 設計施工一貫方式	
4-3 設計施工一括方式	
4-4 PM (プロジェクトマネジメント) 方式	
4-5 CM (コンストラクションマネジメント) 方式	
4-6 PFI (プライベートファイナンスイニシアティブ) 方式	
5. 設計者選定	45
第5章 コストコントロールの考え方と手法	47
1. “良質なコストコントロール” とは	48
2. イニシャルコストに関する具体的な留意点	49
2-1 企画段階	
2-2 設計段階	
2-3 見積・入札・契約段階	
2-4 施工段階	
3. ランニングコストに関する具体的な留意点	61
3-1 計画段階 (企画段階・設計段階)	
第6章 事例紹介	65
明治清流苑	66
シーダ・ウォーク	70
きやま	74
一重の里	78
愛しや	82
おばなざわ	86

