

第1章

研究の背景と目的

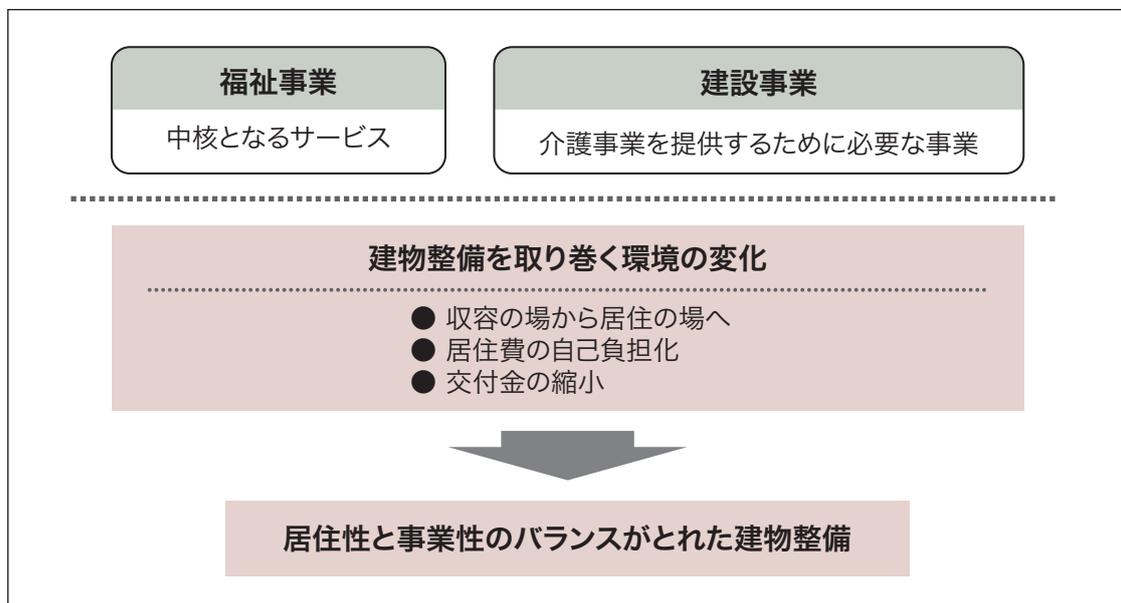
1 研究の背景と目的 …… 福祉事業と建物整備 ……

高齢化に伴い介護を必要とする方々が増えています。在宅ケアが基本であることはいうまでもありませんが、高齢者施設や高齢者住宅に住居を移す方々もいます。こういった方々に対して、福祉事業の担い手はケアと住居の双方を用意しなければなりません。これはホテルや旅館がサービスと併せて客室を用意することと同じです。

福祉事業の中核はサービスですから、住居に関心を示す事業者はごく僅かでした。この状況は少しずつ変化し、尊厳あるケアのためには適切な住環境の確保が欠かせないとの認識が広まり、2003年にユニット型特別養護老人ホームが創設されたことは周知の通りです。

事業者は住居と呼ぶにふさわしい施設整備に関心を寄せるようになりましたが、建設事業を伴いながら福祉事業を行っているという認識はさほどお持ちでないようです。特別養護老人ホームの建設費用の殆どが補助金で賄われてきた時代の名残と思われそうですが、この状況は居住費の自己負担化により、様変わりしています。

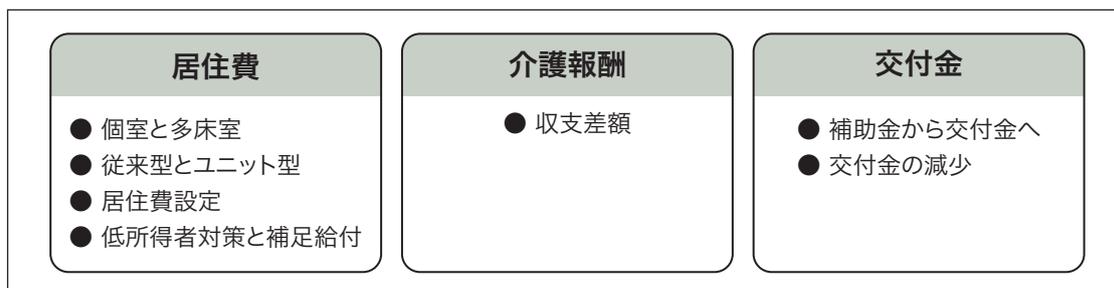
住居と呼ぶにふさわしい住環境、法人経営を圧迫しない妥当な資金計画、双方を満たすことで本業であるサービスの質を高めたり、そのための費用を手当できることは言うまでもありません。本調査研究は、サービスの質を高めるような建物整備を法人経営との関係を踏まえて、どのように考えてゆくべきなのかという視点で企画されました。



図表 1-1 福祉事業と建物整備

2 建物整備と介護保険制度

特別養護老人ホームをはじめとする高齢者施設は介護保険制度のなかで運用されています。資金を調達し、建物を整備し、借入金を返済し、建物を維持管理し、設備の更新を行い、全面建て替えに備えて自己資金を積み立てる。こういった一連の建設事業は至るところで介護保険制度の影響を受けています。居住費、介護報酬、交付金、その代表的なものを確認しましょう。



図表 1-2 建物整備と介護保険制度

2-1. 居住費

中重度の介護を必要とする高齢者の施設には、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、有料老人ホーム、認知症高齢者グループホームなどがあります。特別養護老人ホームと介護老人保健施設と介護療養型医療施設は「介護保険施設」と、有料老人ホームや認知症高齢者グループホームは「居住系サービス」と呼ばれています。かつて、介護保険施設は4人部屋が主体でしたし、居住費・食費・光熱水費は介護報酬で賄われていましたから、両者の違いは明白でした。しかしながら、2003年のユニット型特別養護老人ホームの制度化、2005年の居住費と食費の自己負担化により、介護保険施設は住環境としても仕組みとしても居住系サービスに近づきつつあります。

こういった流れを受けて、特別養護老人ホームにおける建物整備の考え方にも変化が生じています。端的に言えば、建設費用を交付金（旧補助金）ではなくて、利用者が支払う居住費で賄おうという考え方が導入されました。しかしながら、特別養護老人ホームのような介護保険施設と有料老人ホーム・認知症高齢者グループホームとでは、居住費を巡る状況が以下の2点で大きく異なります。

《利用者の所得レベル》

特別養護老人ホームには低所得者の方々が多く居住しています。年金制度の成熟に伴い低所得者の割合は減少の傾向にありますし、都市部では既にその兆しも見られますが、現時点ではそのような利用者は少数派です（もちろんこれには補足給付の世帯分離による影響もあります）。たとえその割合に変化が生じたとしても、特別養護老人ホームが低所得者を受けとめる役割を担い続けることには何ら変わりはありません。所得が低ければ建設費用に見合った居住費を頂くことは難しくなります。

《居住費設定》

特別養護老人ホームの居住費設定は事実上、全国一律の公定価格となっています。第四段階以上の利用者の居住費は自由に設定できますが、基準費用額(月額)(ユニット型 6.0 万円、従来型個室 3.5 万円、多床室 1.0 万円)を超えた居住費設定をしている施設は多くはありません。介護老人保健施設では入所定員の 50%まで居住費とは別に室料差額を設定することができますが、こういった考え方を採用し、ユニット型における個人空間の広さや設備に違いを設け、居住費設定に幅を持たせるような特別養護老人ホームも殆どありません。これに対し有料老人ホームや認知症高齢者グループホームにおける居住費は価格設定に自由度があり、月額 10 万を超える施設も数多く存在します。

以上のことから、現時点では、特別養護老人ホームにおける居住費収入には限界があると言えます。

2-2. 交付金

前述したように、特別養護老人ホームにおける建物整備の考え方は、建設費用を交付金(旧補助金)ではなくて、利用者が支払う居住費で賄う考え方に変化しました。

有料老人ホームや認知症高齢者グループホームでは利用者が建設費用を利用料(家賃、入居一時金など)というかたちで全額自己負担しているわけですから、この考え方が妥当性に欠けるとは申しません。しかしながら利用者の所得レベルと居住費の考え方の差異により、特別養護老人ホームの居住費収入には限界があることも事実です。それゆえ、特別養護老人ホームには今でも一定額の交付金が投入されています。昨今の構造改革と社会保障費の伸びの抑制のなかで、補助金は交付金へと変わり、それに併せて額も削減の一途を辿ったわけですが、法人経営という観点から、交付金のあり方について検討することが必要と考えます。

2-3. 介護報酬

建設費用は居住費と交付金だけで賄われているわけではありません。建物に関する費用は居住費で、食事に関する費用は食費で、介護サービスに関する費用は介護保険と本人 1 割負担で、という考え方は原則論としては正しいものですし、高齢者住宅のように住宅事業者とサービス事業者が異なる場合には極めて妥当です。しかしながら福祉施設における経営の考え方は、原則論を以前よりずっと尊重してはいますが、事業全体で収支のバランスをとる考え方を採用しています。

介護保険収入・居住費収入・食費収入・寄付金収入などを合算した収入、人件費支出・事務費支出・材料費等事業費支出・減価償却・借入金利息支払いなどを合算した支出、両者の差額が収支差額となり、この収支差額は建設費用(借入金返済など)に

充てることが可能です。

建物整備に伴う借入金元金は、減価償却費と収支差額の範囲内で返済することとなりますから、収支差額が減れば返済が滞り、設備更新や全面建て替えに備えた自己資金の積み立てが進まないということになります。人件費や各種経費（給食材料費、委託費、事務費、光熱水費など）を切り詰めないと返済に必要な収支差額を確保できない場合、サービスの質の低下は否めません。

報酬改定では収支差額をもとに様々な議論が行われていますが、事業の継続性（＝建物の再生産性）という観点から見れば、借入金元金返済の状況を踏まえた議論が必要です。

3 建物整備の考え方

3-1. 介護保険施設のあり方と建物整備

建物整備に関わる費用は居住費・交付金・介護報酬による収支差額で賄われます。この三つの項目のうち、交付金と介護報酬は税金や保険料から拠出されるものですが、居住費は利用者が負担するものです。

建設費用のうち交付金の占める割合は、特別養護老人ホームが低所得者を主な対象とした救貧施設であり続けるのか、低所得者をも対象とした普遍的な居住施設へと明確に舵をきるのか、どちらの道を辿るのかによって大きく異なります。

施設をすべてユニット型に一本化してゆくのであれば、年金制度の成熟に伴い居住費収入は徐々に増加します。一方、ユニット型と従来型を併用してゆくのであれば、両者の居住費収入の違いを考慮して交付金を検討することが必要となります（ユニット型と従来型で建設費用が異なるのは事実ですが、居住費負担割合ほどの違いはありません）。いずれにせよ、ユニット型と従来型とで建物整備に伴う事業計画は大きく異なります。

3-2. 建物整備の基本的な方向性

制度のゆくえがどうなるかを把握することは大事ですが、一方で、個々の事業者には、法人経営の視点から建物整備に投資可能な額を算出し、その範囲内で居住性と事業性の両立を目指すという視点がまずは求められます。適切なコストコントロールを行うことで建設費用を抑えることができれば、借入金は少なく済むわけですから、その分を人件費や職員研修などに充てることができ、質の高いサービス提供につなげてゆくことが可能となります。もちろん、建設費用の抑制には限度があります。安かろう悪かろうでは、利用者の尊厳は護れません。また、建物の費用は、イニシャルコストとランニングコストをあわせたライフサイクルコスト（LCC）で考えるのが妥当ですから、建設費用だけで物事を考えるのは適切ではありません（第4章参照）。

つまるところ、居住の場と呼ぶにふさわしい住環境を担保しつつ建物に関わるライフサイクルコストを抑える、この匙加減のとり方が事業者に求められる手腕となります。そのためには高齢者施設のハードのあり方、建設事業に関する基礎知識、イニシャルコストとランニングコストを抑える様々な工夫、両者の費用対効果の関係性、それぞれについて理解を深めなければなりません。

4 調査研究の手順

以上のような問題意識に基づき、調査を実施し、以下の章だてで報告書を取りまとめました。

- 第1章：研究の背景と目的
- 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

なお、本報告書は事業者と行政関係者向けにとりまとめています。第4章ならびに第5章は建築に関わる記述ですので、設計者に説明を求めながら、理解を深めて下さい。また、第5章ではコストコントロールの手法を列挙していますが、実際のコストコントロールは総合的多角的に行われるものです。この点をご理解下さい。

