

第5章

コストコントロールの考え方と手法

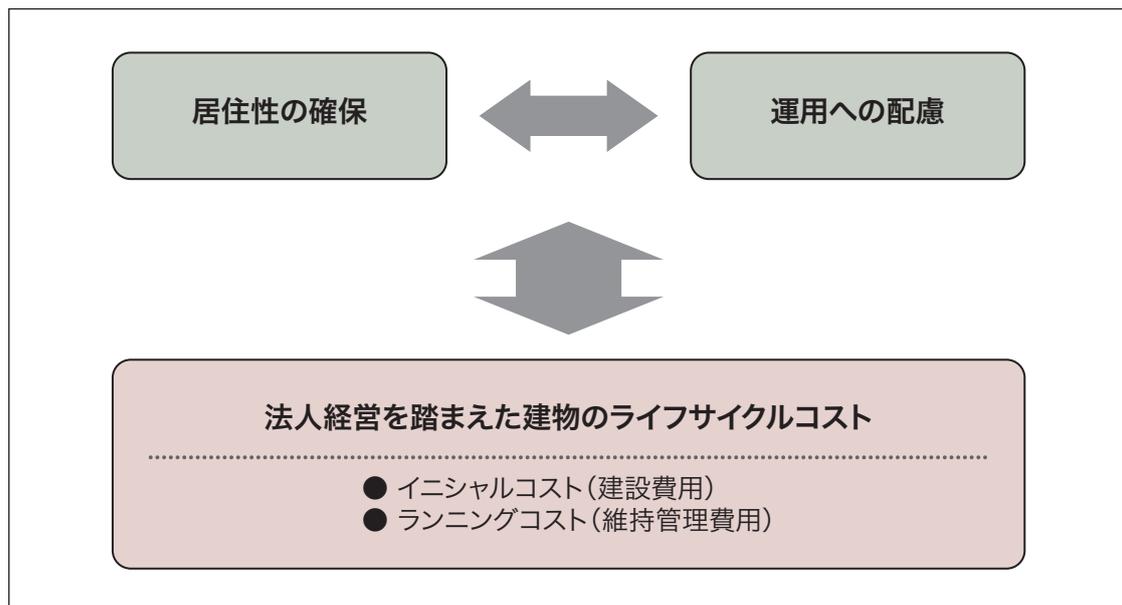
本章では良質なコストコントロールを実現するための具体的な手法を整理します。

1 “良質なコストコントロール” とは

高齢者施設は、何らかのサポートを必要とする高齢者が尊厳を保ちつつ生活を送る場です。建物整備において最も重要視されるべきは居住の場と呼ぶにふさわしい生活環境の構築にほかなりません。すなわち居住性の確保です。居住性を損なわない範囲内で効率的な運用が可能なプランニングを採用することもきわめて大事な視点です。両者を担保したうえで、建設費用を抑えて事業の安定性を高めること、すなわち、居住性・運用への配慮・法人経営のベストバランスを探ることが肝要です。

また、第4章でも触れたように、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で考えることが必要です。この観点からみて、建設費用だけで物事を考えるのは適切ではありません。昨今ではCO²削減など地球温暖化対策への配慮も不可欠となっています。イニシャルコストが多少かさんでもランニングコストを抑えることが可能な仕組みというのは数多くありますし、多少ライフサイクルコストがかかってもあえてCO²削減効果の高い手法を選択することも現実的な選択肢となりつつあります。

つまるところ、居住性・運用への配慮・法人経営のベストバランスをライフサイクルコストの観点から探ることが、良質なコストコントロールの基本的な視座となります。



図表 5-1 良質なコストコントロール

2 イニシャルコストに関する具体的な留意点

以下ではイニシャルコストに関するコストコントロールの具体的な手法について、事業全体のスケジュールに沿って解説します。

2-1. 企画段階

企画段階で検討すべきことには、事業規模と併設機能、利用者負担と居住費設定、土地と建物の所有形態、資金計画からみた建物構造、建設事業の進め方、設計者選定などがあります。後者の2点は第4章で触れていますので、ここでは前者の4点について解説します。

<事業規模と併設機能>

従来、高齢者施設の多くは一定の規模を確保し、施設単体で事業が成立することが大半でした。しかしながら昨今、地域密着型サービスの流れを受け、個々の高齢者施設の定員数は小規模化の一途を辿っています。定員29名以下の入所機能+一定規模のショートステイといった組み合わせが大幅に増えており、ユニット数とユニット定員数を踏まえた最適な総定員数の設定がきわめて重要になっています。あわせて、併設機能（他の居住系サービス、住宅系サービス、通所・小規模多機能・訪問看護・配食などの居宅サービス）との複合化によって設備の共有化、職員の兼務などを図ることが、運営費ならびにイニシャルコスト低減において重要な視点となりつつあります。

機能を複合化させた高齢者施設（サンブレッジ大垣）

岐阜県大垣市に整備された小規模な複合型高齢者施設。地域密着型特別養護老人ホーム+グループホーム+デイサービス+訪問看護ステーション+配食サービスで構成され、浴室や厨房の共有化が図られている。



<利用者負担と居住費設定>

特別養護老人ホームが個室化の流れにあることは周知の通りですが、利用者の負担能力や家族の意識などの理由から、地方を中心に多床室が一定程度必要との意見があります。また、都市部の既存施設では、敷地条件などからユニット型への全面建て替えが困難とも言われています。このような場合、ユニット型と従来型の適切な比率設定、時期を見て従来型からユニット型へ移行できるようなプランニングなどを検討することが肝要です。もちろん、都市部でユニット型を整備する場合には、利用者の負担能力からみて、多様な個人空間を整備し居住費設定に多様性をもたせることも検討に値します。



<土地と建物の所有形態>

土地については公有地を中心に賃借が幅広く認められています。賃借は、土地を所有しないことで初期投資を抑えられるため、地価の高い都市部を中心に手法として定着しています。公有地では土地の賃借代が減額されることが殆どです。

建物については特別養護老人ホームでは所有が原則ですが、サテライト型に限っては賃借が認められています。その他の施設種別はサテライトか否かにかかわらず賃借が可能です。

財務上の視点のみならず、耐用年数を終えた際に土地が固定資産として残らないことをどう判断するか（所有の場合、再整備にふさわしい土地であり続けるか、敷地内での建て替えが可能か、それが困難な場合に近隣での等価交換が可能かなど）を含めて、検証することが欠かせません。地方都市では、土地建物を所有しない事例が複数ありますが、都会では高い収益が得られる他の不動産事業が成立することもあり、土地所有者からみるとビジネスとしての魅力に乏しいとの指摘があります。なお、高齢者住宅では土地建物を所有しない方式が増えつつあります。

このほか、既存建物の転用により初期投資を抑えることも可能です。建築基準法などの各種法規を遵守したうえで、バリアフリー化・設備更新・天井高確保などが可能な建物であることを確認ください。認知症高齢者グループホーム、サテライト型特別養護老人ホームなどで事例が存在します。

土地建物を賃借としたサテライト型特別養護老人ホーム（美沢）

新潟県長岡駅より徒歩15分の住宅地に整備されたサテライト型特別養護老人ホーム15名+ショートステイ3名+小規模多機能型居宅介護+配食サービスの複合施設。法人は132万円/月（居住費108万円+ α に相当）のリース代をオーナー側に支払う。日常の維持管理は法人負担、大規模修繕はオーナー負担。本来であれば居住費に含まれる光熱水費、修繕費なども法人側が別途負担。

土地1.2億円、建設費1.55億円の合計2.75億円がオーナー負担となる。オーナー側の利回りは試算では5.76%。不動産事業の利回りは8~12%が一般的であるが、本事例はオーナー所有の遊休地の活用であったこと、賃貸住宅や駐車場など他の不動産事業の需要に乏しいこと、利回りは低いが安定的な収入が得られることなどから実現に至った。



<資金計画からみた建物構造>

建物の法定耐用年数はRC造と鉄骨造は39年ですが、木造は17年となっています※。法定耐用年数が短いということは年間の減価償却費が高くなることを意味します。手広く事業を展開している法人であれば法人全体の総収入も多いわけですから、この減価償却費の高さが負担とならず、妥当な事業活動収支差額を確保することが可能となります。一方で、手がける事業が少ない場合には、この減価償却費の高さが足枷となって、妥当な事業活動収支差額を確保することが困難となります。また、借入金はRC造や鉄骨造は20年償還、木造は15年償還（土地も含めた借入の場合は20年）が一般的です。木造の償還15年と法定耐用年数17年とが、RC造や鉄骨造に比べてイコールフットィングに近いことをどう考えるかも重要です。RC造の場合は借入金返済を終えた後も減価償却費は20年近く続きますが、これに相当する額を現預金として増やし、新たな投資による社会貢献を行わないケースもあるようです。

なお、社会福祉法人は非課税ですが、通常は法人税がありますので、たとえ事業活動収支差額として妥当な利益を確保できなくても、事業規模の拡大を目指す際の一つの手法として法定耐用年数の短い木造を選択することもあります。高齢者住宅事業でその傾向が認められます。

以上のように、木造を選択する場合には、建設費用そのものだけでなく、法定耐用年数の意味を、法人が置かれている立場や、今後の事業方針から整理することが必要となります。

※ 耐火性能については厚生労働省の上乗せ基準があるが、この基準は緩和の方向にあり、木造準耐火で建設可能な高齢者施設の範囲は広がりつつある。あわせて建築基準法が仕様規定から性能規定に変化したことにより、耐火認定を取得した木造の事例も出始めている。ただし、スプリンクラーなどの防火設備は強化の方向にある。

木造耐火を採用した特別養護老人ホーム（明治清流苑）



2-2. 設計段階

コストコントロールに結びつく設計上の工夫は多岐にわたります。検討項目としては、構造、階数、延床面積、施工床面積、外壁周長、断面計画、内外装計画、設備計画などがあります。

具体的な設計に入る前に、事業者は設計者に建築与件（求める居住性、運営体制、建築費の目安、環境負荷低減の方針、設備のグレードなど）を明確に伝えることが大切です。設計者は建築与件に基づいて、求められる空間性能に適した品質確保と、効果的なコストコントロール手法の両立を目指すからです。

建築与件のうち、事業者にとりわけお願いしたいのは、オープン後の運営体制をこの時点で具体化して頂くことです。ご存知のように、ユニット型と従来型では仕組みが大きく異なります。職員配置はユニット固定が目指されていますし、入浴は業務分担方式からマンツーマン方式へと変化しています。従来型とは異なる運営体制ゆえに空間の考え方も大きく変わるのですが、この点が設計段階で詰められていないために無駄な空間を整備している高齢者施設や、逆に必要な空間が整備されていない高齢者施設が多数あります。このような事態は避けるべきでしょう。建設費用だけでなく、その後の人件費にも大きく響く部分です。具体的には、適切なユニット定員数、適切なユニット数、トイレ空間の考え方、浴室・汚物処理室・洗濯室の考え方、厨房の考え方、居室内設備の考え方、寮母室の考え方などが該当します。

<構造>

延床面積や階数が一定規模以上の場合、通常はRC造を採用します。

鉄骨造はコストが縮減できるうえに、工期も短く、改修が行いやすいという点でメリットがあります。ただし、振動や防音の面でRC造ほど優れてはいません。また、鉄骨の値段が著しく上昇すればコストメリットは低減します。2008年春～秋にかけては、鉄骨をはじめ建築材料が急騰しました。

木造は環境負荷とコストが低減できる点でメリットがあります。ただし国内産材にこだわるとコスト低減はさほど見込めません。大断面集成材を用いる場合には流通材ではないため乾燥期間が必要となります。単年度事業の場合には発注方法などに工夫が必要となります。

鉄骨造の特別養護老人ホーム（きやま）



<工期>

工期短縮はコスト削減の基本ですが、極端な短縮は品質低下につながりますので適切な工期設定が肝要です。鉄骨造はRC造に比べて工期は短縮されます。交付金の関係で単年度事業となる場合にはコストコントロールとは別の次元で、工期短縮が求められます。

<造成>

土地が斜面地の場合には造成工事が必要となります。この場合、残土の場外搬出を減らすようなグラウンドレベルとすることが一般的です。あえて、斜面地を活かし接地性を高める場合もあります。

<階数>

地下を設けることはコストアップにつながります。敷地に余裕がある場合は避けることが一般的です。平屋は接地性は高まりますが、同規模の延床面積を2階建とするよりはコストがかかります。

<経済スパン>

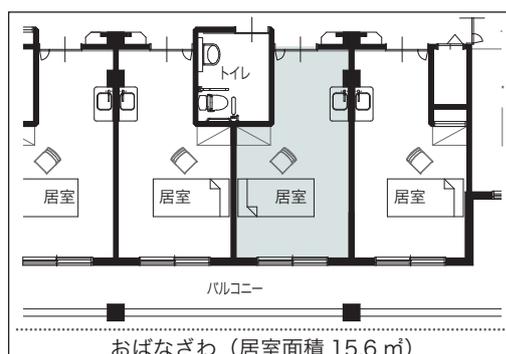
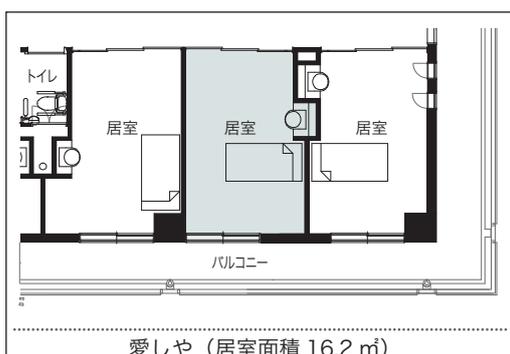
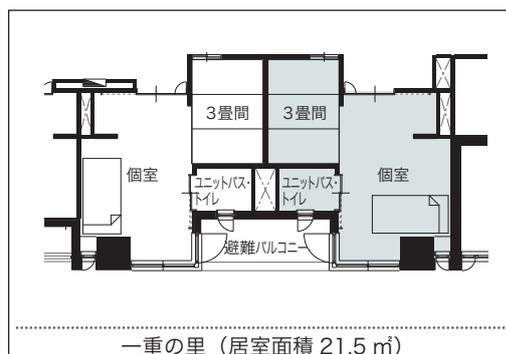
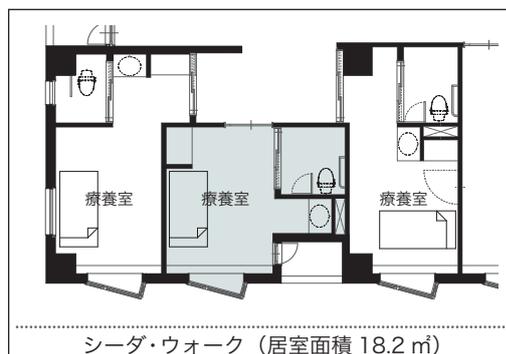
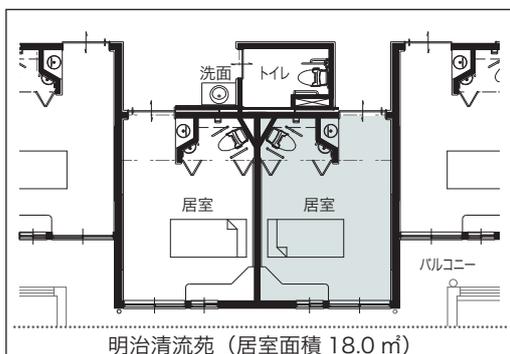
経済スパン（柱間隔）と均等スパンを採用することもコストコントロールの基本です。RC造の場合は6.0mや6.4mを採用することが多いようです。スパンを飛ばしすぎると梁成が高くなりますし、多様なスパンを用いると型枠の転用（RC造の場合）ができなくなります。鉄骨造の場合、経済スパンはRC造より長くなります。木造の場合は逆に短くなり、3.6mや4.5mを採用することが多いようです。

<居室の考え方>

居住性とコストの兼ね合いを考えながら居室の広さや設備を決定します。検討事項は大きくは以下の3つです。ユニット型特別養護老人ホームを例に、居室面積13.2㎡を目安に記載します。

- ①**居室の間口と奥行き**：これはスパンとも関連してくる課題で、例えば6.4mスパンの場合は二つに割った3.2mが居室の間口（奥行き4.6m）となり、6.0mスパンの場合は二つに割った3.0m（奥行き4.9m）が居室の間口となります。正方形に近いほど居室の使い勝手はよくなりますが、間口が広いと外壁率のアップにつながりますので、コストはかさみます。
- ②**居室の設備**：洗面はどの施設でも設けます。検討すべきは、トイレを居室付きとするか、共用とし10人に対して3～5つ程度設けるかです。当然、前者はコストがかかりますが、居住性や排泄の自立性は高まります。居室付きとする場合は、使い勝手も含めて、小さめのトイレを設ける事例もあるようです。
- ③**居室の広さ**：多くの施設は施設基準の13.2㎡に近い広さを採用していますが、昨今では寝るスペースとくつろぐスペースの双方を設けた施設が出始めています。この場合は20㎡以上の広さが必要となるようです。コストはかさみますが、居住性は高まります。

居室の広さと設備 (第6章参照)



Scale : 1 / 200

<延床面積とユニットプラン>

次項は6章の事例でとりあげた基準階プランをとりまとめたものです。1ユニットの面積は182 m²～465 m²と幅があります。ユニット面積が同じでも、多様な居場所を確保できるプランもあれば、落ち着きのない食堂やリビングとなるプランもあります。単にユニット面積を削減すればよいというものではないことに留意下さい。

ユニットとユニットをつなぐ共用部(セミパブリックゾーン)をコンパクトに計画することも重要です。事例はいずれも共用部が比較的コンパクトに計画されていますが、この部分の広さは施設によって大きく異なっており、活用方法を考えて適切な広さとするのが肝要です。