

# 養護老人ホーム鴨来荘

## 移転整備基本構想

令和4年3月

安来市財政課

## 目次

第1章 施設概要と養護老人ホームを取り巻く状況.....	1
1 養護老人ホームの概要.....	1
養護老人ホームの位置づけ.....	1
養護老人ホームへの入所について.....	1
2 施設概要.....	2
施設全体の概要.....	2
居室等施設内容の一覧.....	2
施設平面図.....	3
施設外観.....	3
3 鴨来荘入居者の状況.....	4
4 全国及び安来市における状況.....	5
5 入所者数の将来推計.....	6
第2章 鴨来荘における課題.....	7
第3章 施設整備の基本的な考え方.....	8
1 施設内容及び規模.....	8
①施設定員.....	8
②施設内容及び規模.....	8
③敷地面積.....	8
④新規施設の整備イメージ.....	9
2 整備構想.....	10
①整備方針.....	10
②事業手法の方針.....	10
③建設場所.....	13
④整備工程計画.....	14
⑤整備費の想定.....	14

# 第1章 施設概要と養護老人ホームを取り巻く状況

## 1 養護老人ホームの概要

### 養護老人ホームの位置づけ

養護老人ホームは、環境上の理由や経済的な理由により、自宅での日常生活が困難な65歳以上の方が市区町村長の措置によって入所できる施設です。

なお、特別養護老人ホームは、中～重度の介護を必要とする高齢者が対象の介護施設となり、養護老人ホームとは対象者及び設置目的の異なる施設となります。

### 【養護老人ホームの法的位置づけ】

#### 老人福祉法第20条の4

養護老人ホームは、第11条第1項第1号の措置に係る者を入所させ、養護するとともに、その者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的とする施設とする。

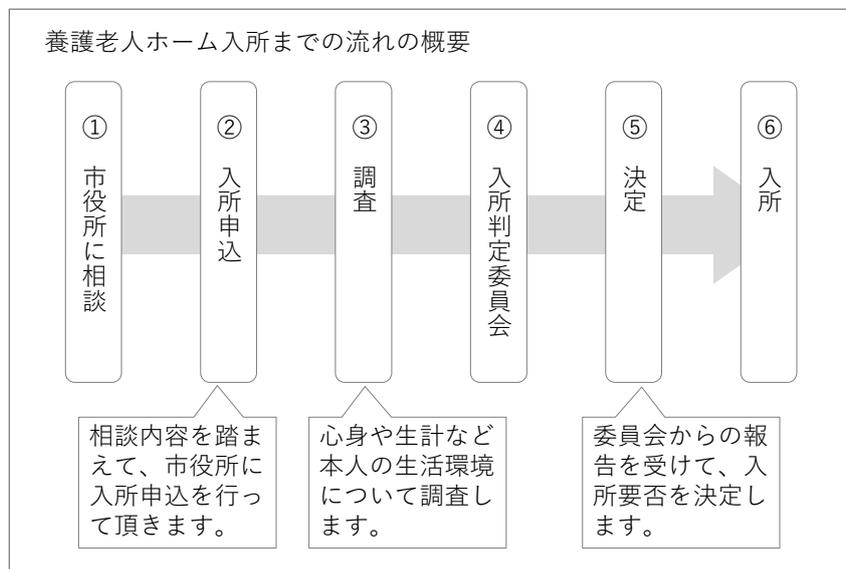
### 養護老人ホームへの入所について

養護老人ホームへの入所については市区町村長の決定（措置）が必要となり、入所までの流れは、以下の図のとおりとなります。

### 【養護老人ホームの入所についての法的根拠】

#### 老人福祉法第11条第1項第1号

65歳以上の者であって、環境上の理由及び経済的理由（政令で定めるものに限る。）により居宅において養護を受けることが困難なものを当該市町村の設置する養護老人ホームに入所させ、又は当該市町村以外の者の設置する養護老人ホームに入所を委託すること。



## 2 施設概要

安来市養護老人ホーム鴨来荘（以下、「鴨来荘」といいます。）は、現在の施設は昭和54年(1979年)に竣工し、竣工から43年が経過しています。

施設の概要と居室等施設内容は下表のとおりとなっています。

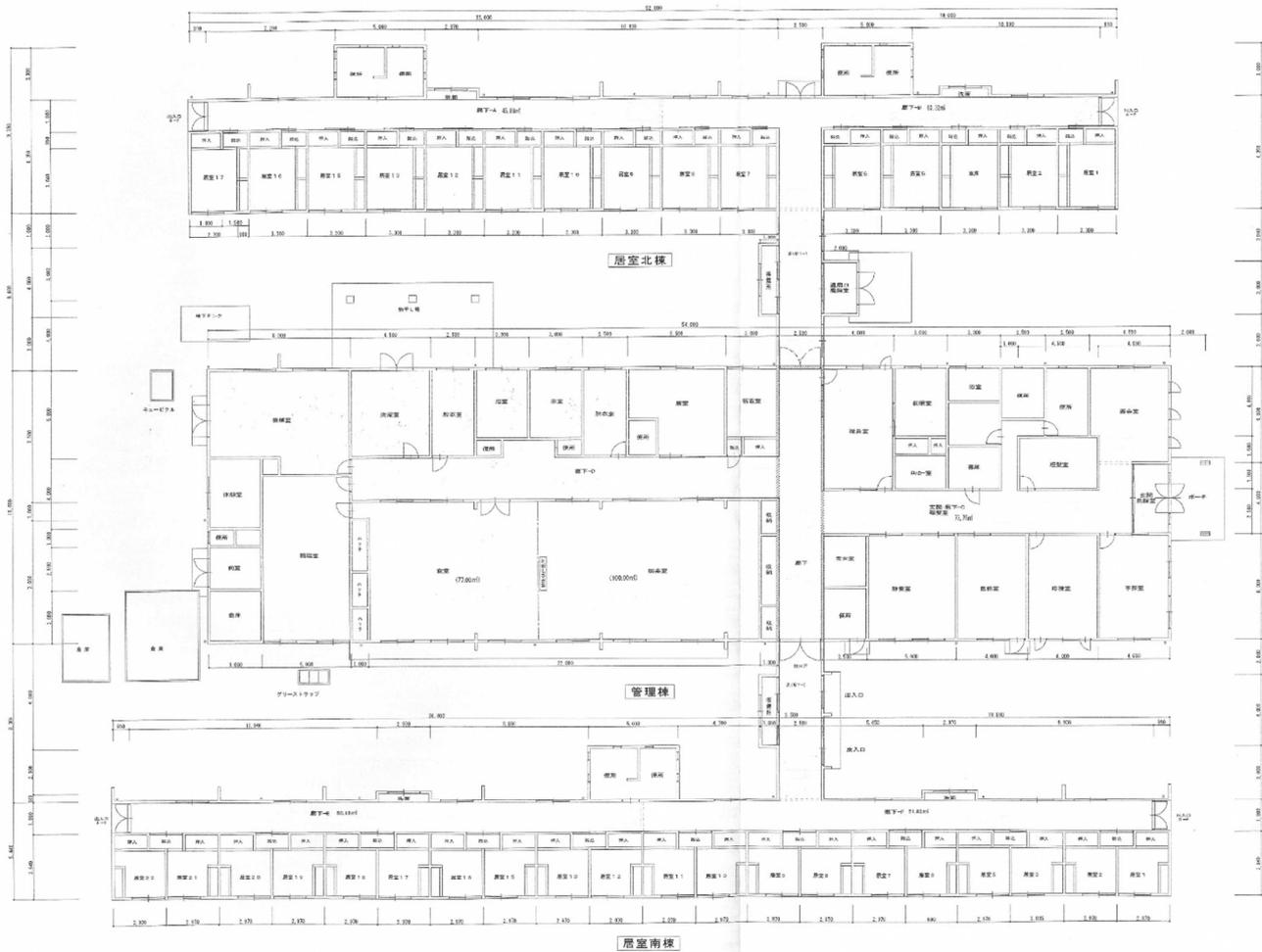
### 施設全体の概要

区分	内容
設置主体	安来市
運営主体	社会福祉法人やすぎ福社会（令和3年度現在指定管理者）
竣工年月日	昭和54（1979）年3月26日
所在地	安来市月坂町563番地
構造	補強コンクリートブロック造平屋建
規模	敷地面積 6228.52 m <sup>2</sup> 、建物面積 1648.27 m <sup>2</sup>
定員	50人
居室	1人部屋：20室、2人部屋：15室

### 居室等施設内容の一覧

棟	室名	室面積	室数	棟	室名	室面積	室数	
管理棟	理髪室	13.50 m <sup>2</sup>	1	管理棟	宿直室	12.00 m <sup>2</sup>	1	
	面会室	24.00 m <sup>2</sup>	1		居室	24.06 m <sup>2</sup>	1	
	事務室	24.00 m <sup>2</sup>	1		食堂	77.00 m <sup>2</sup>	1	
	応接室	24.00 m <sup>2</sup>	1		娯楽室	100.00 m <sup>2</sup>	1	
	医務室	24.00 m <sup>2</sup>	1		調理室	47.50 m <sup>2</sup>	1	
	静養室	30.00 m <sup>2</sup>	1		休憩室	12.00 m <sup>2</sup>	1	
	霊安室	7.50 m <sup>2</sup>	1		前室	7.50 m <sup>2</sup>	1	
	仮眠室	12.00 m <sup>2</sup>	1		倉庫	9.00 m <sup>2</sup>	1	
	ロッカー室	6.00 m <sup>2</sup>	1		居室北棟	居室	9.83 m <sup>2</sup>	15
	職員室	28.00 m <sup>2</sup>	1		居室南棟	居室	7.06 m <sup>2</sup>	20

# 施設平面図



# 施設外観



### 3 鴨来荘入居者の状況

入所者数は、定員 50 名に対して概ね定員に近い入所者数で推移しています。

また、入所者の属性を見ると、70 代と 80 代の方が多く、近年は要介護認定を受けている方が 20 名以上入所されています。

#### ・入所者数の状況

区分	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
平均入所者数	49.5 人	49.4 人	49.7 人	49.7 人	48.3 人
平均入所定員充足率	98.9%	98.8%	99.3%	99.3%	96.5%

資料：安来市養護老人ホーム鴨来荘事業報告書

#### ・入退所者数

区分	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
入所者数	7 人	4 人	5 人	3 人	9 人
退所者数	7 人	4 人	6 人	2 人	9 人

資料：安来市養護老人ホーム鴨来荘事業報告書

#### ・入所者の年齢構成

区分	平成 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和元年度末	令和 2 年度末
65～69 歳	3 人	3 人	4 人	1 人	2 人
70～79 歳	19 人	19 人	18 人	20 人	21 人
80～89 歳	21 人	20 人	18 人	18 人	18 人
90～99 歳	6 人	7 人	8 人	9 人	9 人
100 歳以上	1 人	1 人	1 人	2 人	0 人

資料：安来市養護老人ホーム鴨来荘事業報告書

#### ・入所者の要介護度

区分	平成 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和元年度末	令和 2 年度末
認定なし	34 人	32 人	27 人	28 人	28 人
要支援 1	3 人	3 人	4 人	-	-
要支援 2	-	1 人	1 人	-	-
要介護 1	6 人	5 人	6 人	8 人	6 人
要介護 2	-	3 人	5 人	7 人	8 人
要介護 3	6 人	3 人	2 人	2 人	6 人
要介護 4	1 人	3 人	4 人	5 人	2 人
要介護 5	-	-	-	-	-

資料：安来市養護老人ホーム鴨来荘事業報告書

#### 4 全国及び安来市における状況

全国では、中山間地域における人口減少に伴い施設数及び定員数、年度末入所者数は減少傾向、新規入所者数は高齢化などにより増加傾向にありましたが、令和2年度は、新規入所者数は減少しています。

##### ・全国における養護老人ホームの状況

区分	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
施設数	976	975	952	949	943
定員	65,724人	65,422人	63,378人	63,016人	62,577人
新規入所者数	8,958人	9,006人	9,223人	9,298人	8,305人
退所者数	9,294人	9,390人	9,469人	9,659人	9,408人
年度末入所者数	57,364人	56,997人	56,638人	56,221人	56,528人

資料：厚生労働省福祉行政報告例

##### ・安来市における養護老人ホーム入所判定審査及び入所開始件数

区分	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
審査対象者数	7人	7人	8人	5人	15人
入所開始件数	8件	7件	7件	3件	11件

資料：福祉課調べ

##### ・安来市における第1号被保険者数等の推移

区分	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
第1段階被保険者数	1,651人	1,561人	1,520人	1,525人	1,454人
第1号被保険者数	13,956人	13,975人	13,967人	13,952人	13,909人
第1段階被保険者数割合	11.8%	11.2%	10.9%	10.9%	10.5%

※第1段階被保険者とは、生活保護受給されている方、老齢福祉年金を受給していて世帯全員が市町村民税非課税の方をいいます。

資料：厚生労働省介護保険事業報告（年報）

## 5 入所者数の将来推計

近年の入所者数と市全体の将来人口推計を勘案すると、入所者数は下表のとおりと推計されますが、8050 問題（80 代の親と 50 代のひきこもりの子の世帯）など、全国的な社会課題により、将来的には入所者が推計より増加する可能性も考慮する必要があります。

なお、推計では入所者が現状の定員数（50 人）を若干上回る事となつていますが、これまでも実施している隣接する自治体との入所施設調整により対応することが可能と考えられます。

区分	H28 年～R2 年 平均入所者数	推計				
		令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
65～69 歳	2.6 人	2.1 人	1.9 人	1.8 人	2.2 人	1.8 人
70～79 歳	19.4 人	19.8 人	15.9 人	13.7 人	12.6 人	13.7 人
80～89 歳	19.0 人	18.6 人	22.0 人	22.2 人	18.0 人	15.8 人
90 歳以上	8.8 人	10.3 人	11.0 人	11.4 人	14.1 人	13.6 人
計	49.8 人	50.7 人	50.8 人	49.1 人	46.9 人	44.9 人

### 【入所者数の推計方法について】

平成 28 年から令和 2 年の平均入所者数を基準とし、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（平成 30 年（2018 年）推計）」による人口増減を勘案して入所者数の推計を行っています。

### 【参考】安来市の将来人口推計

区分	令和 2 年	令和 7 年	令和 12 年	令和 17 年	令和 22 年	令和 27 年
総人口	37,255 人	34,802 人	32,342 人	29,876 人	27,323 人	24,869 人
65 歳以上	14,344 人	14,051 人	13,482 人	12,752 人	12,430 人	11,807 人
65～69 歳	2,919 人	2,372 人	2,151 人	2,002 人	2,469 人	2,074 人
70～79 歳	6,008 人	6,117 人	4,933 人	4,246 人	3,915 人	4,245 人
80～89 歳	4,022 人	3,931 人	4,650 人	4,700 人	3,816 人	3,339 人
90 歳以上	1,395 人	1,631 人	1,748 人	1,804 人	2,230 人	2,149 人

資料：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（平成 30（2018）年推計）」

## 第2章 鴨来荘における課題

鴨来荘は、経済的な理由などによりやむを得ず入居しなくてはならない方の居住施設であることから、要介護者への配慮やプライベートスペースの確保、安全が確保された環境などが必要とされる施設となります。

しかし、現在の施設には以下のような課題が生じています。

### 施設の老朽化

開設から43年経過していることもあり、施設の老朽化により、設備更新や修繕費が年々増加している状況にあります。

また、法的義務はありませんが、耐震診断が未実施であるなど、居住施設としての安全性が担保出来ていない状態です。

### 入居者のプライバシー保護

多くの入所者が2人部屋となっており、入居者のプライベートスペースが確保できておらず、高齢の入所者に負担が掛かっている状況です。

### 要介護認定者への対応

近年は入所者数約50名のうち、要介護認定者が20名を超えています。

要介護度が高い方には居室において介護を行う必要もありますが、居室が狭いため十分な介護スペースが確保できていない状態となっています。

また、管理棟と2つの居室棟は、それぞれ1つの廊下でつながっている構造のため、急な介助への対応や入浴や食事の際の移動に支障をきたしている状況です。

## 第3章 施設整備の基本的な考え方

### 1 施設の内容及び規模

#### ①施設定員

入所者数の将来推計のとおり、現状と同程度の入所者数が見込まれるため、現行施設と同じ50人を定員とします。

#### ②施設内容及び規模

施設内容については、国の定める養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を基本とし、現行施設と概ね同様のものとします。

しかし、施設規模については、プライベートスペースの確保や要介護認定者への対応のために居室等を広くする必要があることから、施設規模は現行施設より大きくなることを想定します。

##### ・新規整備施設の想定床面積

現行施設	新規整備施設
1648.27 m <sup>2</sup>	2,400 m <sup>2</sup> 程度

#### ③敷地面積

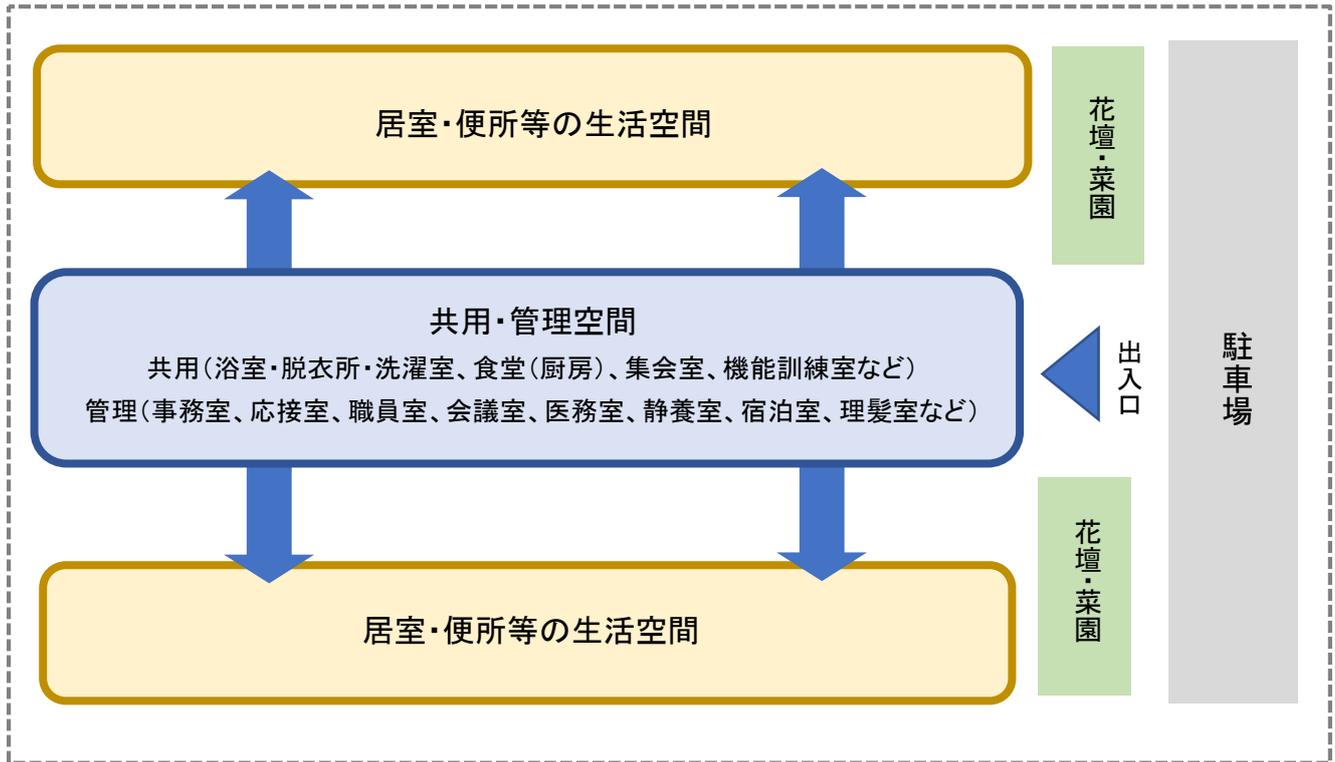
敷地面積については、駐車場など施設運営上必要な要件を踏まえて、以下の敷地面積を想定します。

##### ・新規整備施設の想定敷地面積

現行施設	新規整備施設	
	1階建	2階建
6228.52 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup> 程度	4,000 m <sup>2</sup> 程度

※施設内容及び規模、敷地面積については、国の基準改正や社会情勢、今後の整備に向けた検討を進める中で変更となる場合があります。

④新規施設の整備イメージ



敷地面積: 約 5,000 m<sup>2</sup>(1 階建ての場合)、建物延床面積約 2,400 m<sup>2</sup>

※上記は機能配置を模式化したものであり、具体的な平面図を示したものではありません。

## 2 整備構想

### ①整備方針

整備にあたっては現在地での建替の他、別敷地への移転建替が考えられます。

一般的には現在地での建替では一旦仮施設の設置が必要になることから、可能であれば既存施設を活用しながら、新施設を別の敷地に整備（移転建替）することが効率的です。

ただし、適当な建設地がない場合には、現地建て替えを選択するしかなくなります。現地建替も含めて、複数の建設候補地の比較検討を行い、建設場所を選定していきます。

なお、入所者は高齢者であることから、生活しやすいこと、管理運営がしやすいこと及び、建物のライフサイクルコストが低くなることから1階建てでの整備を原則としますが、敷地の状況によっては、2階建ての整備も含めて検討します。

### ②事業手法の方針

養護老人ホームの事業手法（整備運営の方法）としては、現在の公設民営方式（指定管理者方式）と民設民営方式が考えられ、それぞれ以下に示すメリット・デメリットがあります。

項目	公設民営	民設民営
メリット	<ul style="list-style-type: none"><li>運用手法に対する業務内容の監視などがしやすい</li><li>どの事業所でも運営を委ねられる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>建設に関する費用等は公設に比べると安い傾向がある</li><li>施設の修繕及び改修等の維持管理費に係る市の負担がなくなる</li><li>長期的展望に立った継続的な取組（専門的な人材の確保など）が可能となる</li></ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"><li>建設に関する費用等は民設に比べると高い傾向がある</li><li>施設の修繕及び改修等の維持管理費に係る費用は市が負担する必要がある</li><li>指定管理期間の設定による指定管理の変更の可能性があり、長期展望に立った継続的な取組が困難な場合がある</li><li>施設の更新や撤去に関する費用が生じる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>運用手法に対する業務内容の監視などがしにくい</li><li>措置人員が減少した場合等により、事業所の運営に影響が及ぶ</li><li>事業所の事業撤退のリスクがある</li></ul>

また、公設民営方式としては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、官民の適切な役割及び責任分担の下に、公共施設等の整備等に関する事業の実施を民間事業者に委ねるPFI事業を活用することも考えられます。

整備計画を策定するにあたっては、これらの事業手法についても検討します。

手法	事業方式	資金調達	設計・建設	運営・維持管理	施設の所有	
					運営中	事業終了後
従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共
PPP手法	公設民営方式	公共	公共	民間	公共	公共
PFI的手法	DB方式 (Design・Build)	公共	民間	公共	公共	公共
	DBO方式 (Design・Build・Operate)	公共	民間	民間	公共	公共
PFI手法	BT方式 (Build・Transfer)	民間	民間	公共	公共	公共
	BTO方式 (Build・Transfer・Operate)	民間	民間	民間	公共	公共
	BOT方式 (Build・Operate・Transfer)	民間	民間	民間	民間	公共

## <各事業方式の説明>

### ① P P P手法（パブリック・プライベート・パートナーシップ）

行政と民間とが連携して公共サービスの提供を行うことを総称してPPPと呼びます。  
行政が資金調達、設計、建設、維持管理を行い、運営を民間に委託する手法をいいます。

### ② P F I的手法

行政が資金調達を行い、民間に設計、建設、運営・維持管理を委託する手法をいいます。  
P F I法に基づくものでは無く、準じた手法となるため根拠法が不明確で行政の責任において実施する必要がある。また、民間が資金調達を行わないため金融機関による監視が無い点もP F I手法と異なります。

#### ・ D B方式（Design-Build）

行政が資金調達、運営・維持管理を行い、民間に設計（Design）、建設（Build）を委託する方式をいいます。

民間のノウハウを活用して設計、建設のコスト縮減が期待できますが、運営・維持管理は別の民間事業者へ委託するため運営・維持管理費の縮減は期待できません。

#### ・ D B O方式（Design-Build-Operate）

行政が資金調達を行い、民間に設計（Design）、建設（Build）、運営・維持管理（Operate）を委託する方式をいいます。

民間のノウハウを活用して設計、建設、運営・維持管理費の縮減が期待できます。

### ③ P F I手法（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（P F I法）に基づき、民間が資金調達、設計、建設、運営、維持管理を行い、行政は運営（公共サービス）の内容や水準を保つ監視等を行う手法をいいます。

（P F I法に基づき民間が資金調達を行う点で、P F I的手法と異なります。）

#### ・ B T方式（Build-Transfer）

民間が資金調達、設計、建設（Build）を行い、完成後施設所有権を行政に移転（Transfer）する方式をいいます。民間は運営・維持管理は行いません。

#### ・ B T O方式（Build-Transfer- Operate）

民間が資金調達、設計、建設（Build）を行い、完成後施設所有権を行政に移転（Transfer）した後、民間がその施設の運営・維持管理（Operate）を行う方式をいいます。

民間は施設を所有しないため、不動産取得税等の負担がなく税務上有利になりますが、施設は行政の資産となるため民間の運営上の自由度は低くなります。

#### ・ B O T方式（Build - Operate-Transfer）

民間が資金調達、設計、建設（Build）を行い、行政との契約期間に渡ってその施設を所有したまま運営・維持管理（Operate）を行い、契約期間終了後、その施設を行政に譲渡（Transfer）する方式をいいます。

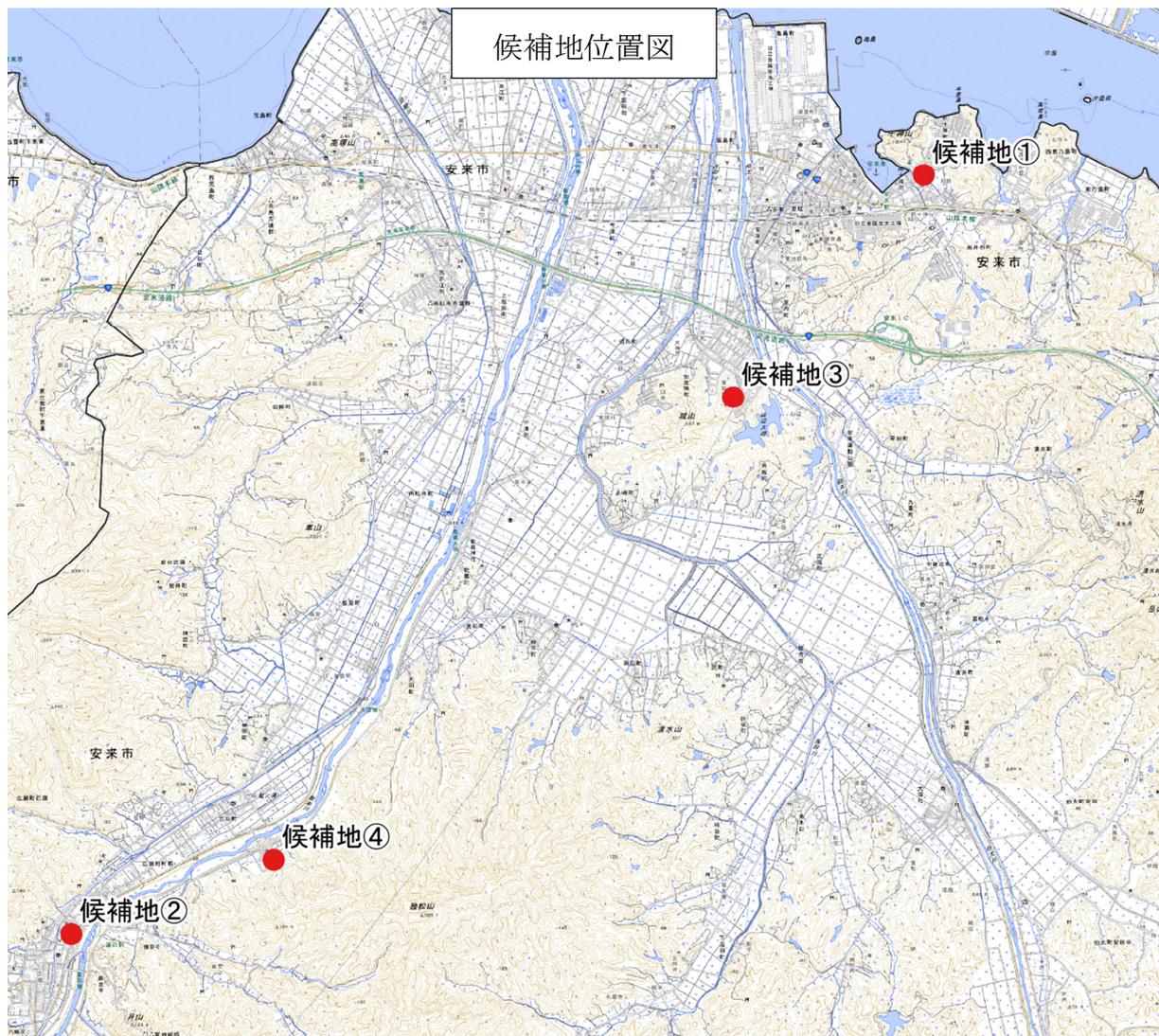
契約期間中の施設は民間の所有となるため、運営にあたり民間の自由度が高く創意工夫が図りやすいですが、不動産取得税等を負担するなど税務上不利な面もあります。

### ③建設場所

建設場所の候補地として、市所有地の利活用を図ることを基本に検討を行った場合、現在地を含め、以下の4カ所が候補地として考えられます。

ただし、事業手法の方針でも触れたように民設民営方式も検討対象とした場合、新たな建設場所を選定することも考えられます。

建設場所については、施設の立地性（利便性・災害リスクなど）及び整備の容易性、事業手法等を総合的に評価し、最も適した場所を選定する必要があります。



候補地一覧表

番号	名称	所在地
候補地①	旧十神幼稚園	黒井田町
候補地②	つどいの里	広瀬町
候補地③	現鴨来荘	月坂町
候補地④	ふれあいプラザ隣地(空き地)	古川町

#### ④整備工程計画

本事業に関わる工程については、以下のような手順を想定しています。

項 目	業務などの内容	業務期間などの目安
基本構想	概略規模の想定、候補地の検討、事業基本方針や事業の骨格となるものを設定する。	令和3年度実施
基本計画・事業手法の検討	基本計画は、基本構想でまとめた骨格に肉付けしていく作業。設定された敷地の条件や周辺環境との連携性を踏まえ、必要諸室の規模・内容を整理し、大まかな配置動線などを検討し、概ねの事業費を算出する。 合わせて、事業手法についても検討し、整理する。	概ね1年間程度
基本設計	具体的な寸法を検討し、設計図の基本となるものを作成。施設の構造や配置、レイアウト、備えるべき機能や設備、内外のデザイン（工法・材料の想定）等を検討し、整備の具体的なイメージを明らかにし、実現のための概算事業費を算出する。	概ね6か月から1年間程度
実施設計	詳細な部分まで設計図を作成し、数量を算出し、工事に必要な費用を算出する作業。基本設計に基づき、工事施工を考慮した上、デザインと技術面の両面から検討し、具体的で詳細な仕様を決定し、具体的な工事費を積算する。	概ね1年程度
整備工事	整備工事の期間は、予算の確保状況によるところが大きいが、平屋構造であれば1年で工事できると想定される。ただし、解体工事などの事前準備が必要な敷地については、その分さらに工期が必要となる。	概ね1年程度

なお、基本計画・基本設計は一体的に作業を行うケースもあります。

#### ⑤整備費の想定

概ねの施設の規模（延床面積）を約2,400㎡と設定し、令和4年度国土交通省の新営予算単価表を用いて概算すると、建築の整備費としては概ね12億6千万円程度となります。

ただし、今後も資材費、労務単価等の上昇が見込まれるため、整備費が増加することが考えられます。