

# 高齢者福祉施設の建替えマニュアル

～「社会福祉施設建替促進施設」を活用した  
特別養護老人ホーム建替えの構想と手順～



社会福祉法人東京都社会福祉協議会 東京都高齢者福祉施設協議会



「高齢者福祉施設の建替マニュアル」  
～社会福祉施設建替促進施設」を活用した特別養護老人ホーム建替マニュアル～  
の発刊にあたって

東京都社会福祉協議会  
東京都高齢者福祉施設協議会  
会長 西岡 修

昨年9月に東京都は「都有地を活用した社会福祉施設建替促進施設」を清瀬市に建設し、その運用が始まりました。

この度の運用開始に至る経過を語り出せば、とても紙面が足りません。

東京都高齢者福祉施設協議会が、建替えをすすめる上での問題提起を端緒に10年を超える歳月を経て、東京都の建替促進施設の運用が始まったことは感慨深いところです。

東京都独自の建替促進施設の事業は、大都市での施設建替えの課題解決の切り札として、これから大いに活用されることが望まれます。

都内では新たな特別養護老人ホームの整備が急ピッチに進められているところです。加えて既存の特別養護老人ホームの老朽化、耐震性能の問題などによる建替えが不可避となる中で、東京都特有の狭小な土地、代替地確保、費用など、建替えについて問題が山積しています。

高齢社会にあって、とりわけ東京都の高齢者人口はますます増加しています。2045年頃には都の高齢化率は30%を超えると推計されています。加えて単身高齢者、高齢者のみ世帯、都特有の生活課題、社会福祉支援を必要とする高齢者の増加も予測されています。

そのような中で、特別養護老人ホームは、地域共生社会をめざす上で地域の福祉拠点としての役割、災害時にあって介護を必要とする方たちの拠点として機能することが期待されています。地域に根ざした特別養護老人ホームが、時代の要請に応えられる機能と能力をさらに拡大し、都民の安全安心の一翼を担うために生まれ変わらなくてはなりません。今後23区においても建替促進施設の整備が計画されているところです。

本マニュアルの活用を通じて、建替えを検討されている法人、事業所の皆さまが建替促進施設をより深く理解していただき、建替えのプロセスを具体的にイメージしていただくことが不可欠です。本マニュアルを活用いただいて、建替えという大事業が成功に導かれる一助となることを願うものです。

本マニュアルの発刊にあたっては、東京都、社会福祉法人村山苑、(株)川原経営総合センター、東京都高齢者福祉施設協議会「社会福祉施設の建替えに関する課題検討プロジェクト」をはじめ、大変多くの関係者にご尽力いただきましたことを深く感謝申し上げます。

# 目次

1. 改築必要度を確認してみましょう	
(1) 改築必要度チェック.....	1
(2) 構想から改築までのスケジュール.....	3
2. 将来像を考えましょう	
(1) 将来構想の検討.....	6
(2) 改築の方法と種類.....	9
(3) 改築の費用対効果.....	12
3. 社会福祉施設建替促進施設の活用を考えてみましょう	
(1) 社会福祉施設建替促進施設（代替施設）の活用と意義.....	16
(2) 申請手続き概要.....	17
4. 移転後の事業イメージを考えましょう	
(1) 利用者支援.....	19
(2) 職員.....	22
(3) 自治体関係.....	24
(4) 地域との関係.....	26
(5) 事業構想.....	29
(6) 建物の維持管理.....	31
5. 移転までに必要な準備を考えましょう	
(1) 関係者の理解を得る（職員対応）.....	32
(2) 関係者の理解を得る（利用者対応）.....	34
(3) 関係者の理解を得る（地域対応）.....	36
(4) 関係者の理解を得る（自治体対応）.....	39
(5) 改築プロジェクトの結成.....	41
(6) 運営関係.....	44
(7) 申請関係.....	46
6. 新施設の構想を考えましょう	
(1) 改築後施設の具体化と資金.....	48
(2) 改築後施設の設備・備品計画.....	50
7. 移転当日に向けて準備しましょう	
(1) 移転スケジュールの作成.....	52
(2) 移転先の必要備品の確認.....	54
(3) 業者選定.....	55
(4) 利用者の移動.....	57
(5) 地域との関係.....	60
(6) 各種手続き.....	61
8. 代替施設利用に係る費用等と考えましょう	
(1) 代替施設の利用費用.....	62
(2) 移転費用.....	64
(3) 代替施設退去時に必要な点.....	67
9. 参考資料.....	69

# 1. 改築必要度を確認してみましょう

## (1) 改築必要度チェック

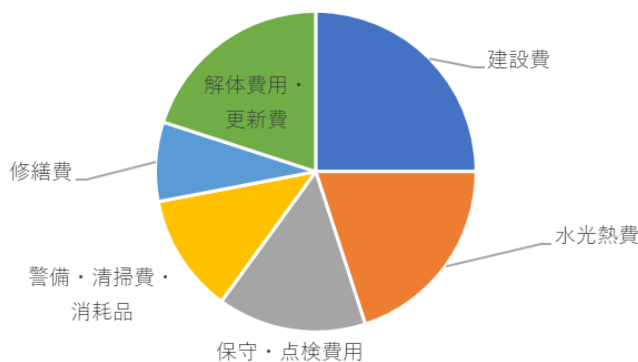
Point :

建物にはライフサイクルコストという考え方があります。建物を建てる費用は、建物が一生を終える解体までに係る全体のコストに対してわずか20%程度で、ライフサイクルコストの中でも、氷山の一角にすぎないと言われています(図1)。それだけ、建物の維持には、多くの費用が掛かります。

### ① ライフサイクルコスト

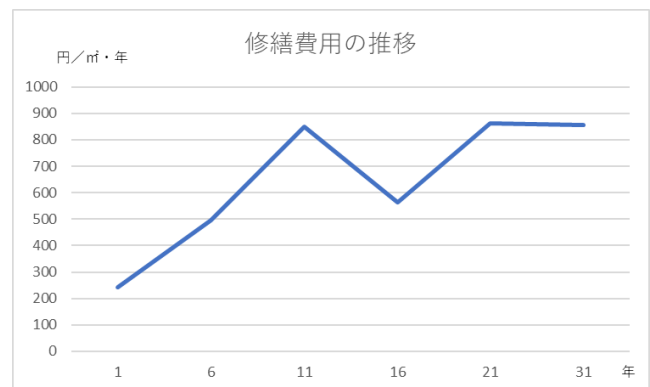
人間の健康維持と同様に、建物もメンテナンスにより寿命が異なってきます。予防的視点で計画的に修繕を行ってきた場合は長持ちしますが、それを怠った場合、突然の故障(大病)が発生し、時には致命的な状況にもなってしまいます。突然の故障(大病)は、利用者や経営に大きな影響を与えます。

図2は、国土交通省の毎年の修繕費用の推移です。10年前後に一度大規模修繕を行うと、建物がリニューアルされます。リニューアルの後でも5年~10年経過(築20年程度)すると、修繕費は、再度継続的に発生しつづけます。改築の際には、時代の変化にあわせ(社会的要求の性能)、可能な範囲で事業構造を見直すことが将来の対応力を高めることにもつながります。



複数の建設会社公開のライフサイクルコストを参考に加工

図1 ライフサイクルコスト



国土交通省 平成31(2019)年度庁舎維持管理費要求単価より加工

図2 修繕費用の推移

### ② 改築必要度チェック

修繕費用は、20年を超えると継続的に生じる費用となります。修繕費用だけでなく、インフラ等設備機器の技術の進歩により、設備機器が古いことにより維持費用が高くなっている可能性もあります。

過去の増改築により浴室が地下にある等、構造的に効率化が図れない状況に陥っているケースもあります。大規模改修を行っても根本的な解決には至らず、ランニングコストを抑えることができないままに、介護報酬の抑制方針等により厳しい経営を余儀なくされているケースもあ

ります。改築によって建物構造を変えることで、ランニングコストの抑制や新たな事業展開による収益性改善等の契機となる可能性があります。改築するか、大規模修繕で対応するかどうかは、現在の利用者サービスに対する影響、将来の経営方針、社会的要求への対応等により、施設ごとに異なります。「改築必要度チェック」を行い、自施設の改築の必要性を考えてみましょう。チェックが多いほど改築の必要性が高い状態にあります。

表1 改築必要度チェックリスト

チェック	項目
	①築 30 年以上経過し、建設時の融資は完済している。
	②築 15 年程度で大規模修繕を行っていない。もしくは、屋外防水等保証期間が過ぎている。
	③建物が老朽化し、毎年、別の箇所に雨漏りや床の表面の劣化が発生している。
	④空調、電気、給排水設備等毎年故障が生じている。
	⑤浴室や食堂が別フロアにあることから、日々の利用者移動に人員がかかる等機能的に不都合が多い。
	⑥エアコンや空調設備の構造により、利用していない部屋にも空調が入ったり、乾燥しやすい等室内環境が適切にコントロールできない。
	⑦耐震診断や消防法で法的適合性を満たしていない状態（指摘・指導含む）にある。
	⑧エネルギー効率が悪かったり、光熱水費が高い等の理由から、省エネ機器に変更が望ましい。
	⑨建物の空調設備等が地下にあり、浸水時の対応に不安がある。
	⑩建築基準法の改正により、一部の構造が基準を満たしていない。
	⑪古い建物や増改築による建物の古さが職員採用に影響している。
	⑫事業廃止等により使っていない部屋や空間が多く存在し、現状に合っていない。
	⑬地域交流スペースがない、地域住民向け災害備蓄品置き場がない等、社会的要求に応えられない。
	⑭利用者・職員から建物・設備が古いとクレームや意見が出ている。
	⑮将来の水道料金の上昇に備えて、水道料金を共同住宅扱いにしたい。

## (2) 構想から改築までのスケジュール

Point :

改築には構想から通常は7年程度かかります。資金の計画的な積立のためにも早期検討が望まれます。改築には、決断が求められます。改築のための資金の積立ができていないので、まだ先と考えていると、かえって経営的に悪循環に陥る可能性があります。経営者が自らの代で改築計画を立ててるのか、次世代への積み残しとするのか、具体的な期間を想定し検討しましょう。たとえば、収益性が悪化している場合でも経営改善の目標として修繕積立計画を想定することが改善の糸口となります。

### ① 改築スケジュール概要

改築期間中の代替施設について、①敷地内外に自前で建てる、②東京都の社会福祉施設建替促進施設（代替施設）を利用する場合が想定されます。②の代替施設が利用可能なエリアであれば、低額でよいと考えられます。ここでは、②の利用を前提に整理します。

【東京都の社会福祉施設建替促進施設（代替施設）】

(1) 清瀬市 清瀬市梅園1丁目3番32号

(2) 板橋区 板橋区栄町35番2号 令和4年公募開始予定

東京都が設定した代替施設を利用した場合の概ねのスケジュールは次の通りです。代替施設の利用期間は、退去後の原状復帰期間を含めて3年以内となっています。

表2 改築モデルスケジュール

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
	検討期間		代替施設申請		代替施設借受期間		
1 改築プロジェクト							
2 用地選定（建替方法検討）							
3 事業構想（収支計画）							
4 設計							
5 代替施設関係			申請	内示	契約 利用		
6 改築工事（解体→建設）					解体	着工	竣工
7 備品什器等							
8 業務関係（手順等）							
9 採用関係							
10 教育関係							
11 利用者移転					移転		移転
12 利用者入所							
13 営業（在宅系など）							
14 改築関係補助金					申請	内示	開業
15 借入					事前相談	契約	
16 届出関係							

(注) 表2「改築スケジュール」は、あくまで参考スケジュールです。代替施設の応募時期や検討スピードにより異なります。



以下の要因により、改築スケジュールが延期となる可能性があります。6 ヶ月、長い場合は、1 年以上遅れる場合があります。延期となる可能性も視野に入れ開業時期を検討しましょう。

#### 【スケジュール延期の要因】

- 手続き関係  
(※既存施設の補助金の経過期間が残存している場合、東京都との協議が必要となる。)
- 埋蔵物の存在（遺跡、埋蔵文化財等）
- 住民との協議の難航
- 工事業者の入札不調
- 地形による土地整備（盛土、切土）等

## ② 将来の地域像の把握

地域社会においては、団塊の世代の方々が 75 歳以上になる 2025 年までに地域包括ケアシステムの構築が求められています。その背景には、後期高齢者の急増、生産年齢人口の減少、社会保障の財源不足が課題として挙げられます。地域包括ケアシステムにおいては、住まいを起点とし医療と介護、生活支援、介護予防の連携が求められています。改築後の自施設の周辺地域が利用者の生活状況を含めて 10 年後、20 年後どのようになっているか考えながら、将来の事業のあり方やそれに伴う建物の構造設備等を考えていきましょう。

#### 【人口減少】

改築時の借入金の返済は独立行政法人福祉医療機構では、特別養護老人ホームの場合 30 年まで認められています。改築は、30 年近くにわたり借入金の返済が必要になるとともに、長期的な事業継続を地域に約束することとなります。人口減少が予測される地域では、必要（適正）なベッド数の検討、職員確保策を考慮するとともに、効率化のための設備機器の導入も重要となります。また、高齢者の状態や人数の変化、背景にある所得や家族構成等を想定し、将来、地域に求められるサービスが何かを検討し事業構想を考えましょう。

#### 【競合と待機者】

東京都高齢者福祉施設協議会の調査結果（図3）では、都内の特別養護老人ホームの稼働率低下の要因として、近隣の特別養護老人ホーム等の増加による待機者の減少が挙げられています。また、入所待ちの間に老人保健施設等を利用しているケースも多く、入所に至るまでの期間が延長する等の状況が発生しています。今後、たとえ要介護高齢者数が増加しても安定した稼働率維持は容易ではないでしょう。改築にあたり地域の将来ニーズを考え、現状維持の事業構造に捉われることなく、地域ニーズや市場動向を踏まえつつ、地域の総合的な高齢者福祉、地域福祉の拠点としての役割を、サービスイメージを明確にしたうえで、競争力を高める設備・事業を考えましょう。



③-2 特養の稼働率が低下した理由 [問Ⅱ-1] (地域別集計)

全 体		23 区		多摩東部		多摩西部	
		回答数	%	回答数	%	回答数	%
1	入所(居)待機者の減少	71	21.52	28	21.70	43	28.48
2	入所(居)に至るまでの期間が延びた	83	25.15	30	23.26	34	22.52
3	介護職員・看護職員の不足	51	15.45	15	11.63	15	9.93
4	入院者・退所者の増加	110	33.33	52	40.31	56	37.09
5	その他	15	4.55	4	3.10	3	1.98

③入所(居)待機者の減少理由 [問Ⅱ-2] ※問Ⅱ-1 で 1 を回答した施設

全 体	23 区		多摩東部		多摩西部	
所在地や近隣地域での特養ホームの増加	65	36.72%	21	26.25%	24	19.84%
所在地や近隣地域での有料老人ホームの増加	37	20.90%	14	17.50%	14	11.57%
所在地や近隣地域でのサービス付き高齢者向け住宅の増加	23	13.00%	6	7.50%	10	8.26%
所在地や近隣地域でのグループホームの増加	18	10.17%	2	2.50%	5	4.13%
小規模多機能居宅介護や 24 時間定期巡回・随時対応型サービスの普及	6	3.39%	3	3.75%	7	5.79%
居宅系サービスの整備進展	7	3.96%	5	6.25%	8	6.61%
所在地以外の(遠方)区市町村からの入所(居)希望者の減少	4	2.26%	10	12.50%	22	18.18%
所在地以外の自治体により確保されているベッド分への入所希望者の減少	2	1.13%	9	11.25%	7	5.79%
利用負担額の増加	4	2.26%	5	6.25%	13	10.74%
医療機関の療養病床および地域包括ケア病棟の整備	6	3.39%	4	5.00%	6	4.96%
その他	5	2.82%	1	1.25%	5	4.13%

令和元（2019）年度 東京都内特別養護老人ホーム入所(居)待機者に関する実態調査【中間報告】

令和元（2019）年 11 月 東京都社会福祉協議会 東京都高齢者福祉施設協議会 制度検討委員会 より

図 3 特別養護老人ホームの稼働率低下要因

## 2. 将来像を考えましょう

### (1) 将来構想の検討

Point :

特別養護老人ホーム建替えに際して、ユニット型と多床室の割合を決定することが求められます。多床室のホームの場合、ユニット型になると利用者の自己負担が増加することから地域ニーズへの対応が変化することにつながります。所在地域の利用者ニーズを踏まえ慎重に判断することが求められます。

#### ① ユニット型と多床室の比較

東京都では、特別養護老人ホームを新設する場合、ユニット型を基本としています。東京都は独自基準により1ユニット10人ではなく12人まで拡大を認めています。また、新設の場合でも整備に伴う増加定員数の3割以内は、多床室の整備が認められています。改修型創設及び改築の場合においては、3割を超える多床室整備が認められています。多床室整備の際は、利用者のプライバシーに配慮するとともに、容易に個室に転換できる設計上の工夫が求められます。

改築時に補助金を活用する場合、東京都の施設整備費補助（改築の場合）の基準単価（上限の目安となる）は、1人当たり整備面積を満たすことを要件としています。居住形態により基準単価が異なりますので、ユニット型の方が利用者1人当たりの建設コストがかかることになります。

表3 居住形態別建築コスト

改築の場合	一人当たり整備面積	基準単価（単位：円）
ユニット型	38.00 m <sup>2</sup> 以上	6,000,000
従来型個室	34.13 m <sup>2</sup> 以上	5,400,000
多床室	34.13 m <sup>2</sup> 以上	4,860,000

（※東京都の令和元（2019）年度老人福祉施設整備費補助要綱より）

表4 食費・居住費自己負担額（基準費用額）

（※1月は30.4日で計算。令和元（2019）年10月）

	ユニット型	多床室
第4段階	食費 1,392円（4.2万円） 居住費 2,006円（6.1万円） 合計 3,398円（10.3万円）	食費 1,392円（4.2万円） 居住費 855円（2.6万円） 合計 2,247円（6.8万円）
第3段階	食費 650円（2.0万円） 居住費 1,310円（4.0万円） 合計 1,960円（6.0万円）	食費 650円（2.2万円） 居住費 370円（1.1万円） 合計 1,020円（3.3万円）
第2段階	食費 390円（1.2万円） 居住費 820円（2.5万円） 合計 1,210円（3.8万円）	食費 390円（1.2万円） 居住費 370円（1.1万円） 合計 760円（2.3万円）
第1段階	食費 300円（0.9万円） 居住費 820円（2.5万円） 合計 1,120円（3.4万円）	食費 300円（0.9万円） 居住費 0円（0円） 合計 300円（0.9万円）

ユニット型と多床室は、利用者自己負担（表4）が異なります。ユニット型と多床室の割合を決めるには、地域住民の所得層の変化を勘案しながら稼働を維持できるか検討することが重要となります。ユニット型に転換した場合、自己負担額の支払いができない利用者が生じる可能性があります。

東京都の特別養護老人ホームのサービス活動収益対経常増減差額比率を見ると、従来型は平成27（2015）年度2.39%から、毎年低下し平成29（2017）年度は1.53%となっています。ユニット型は、平成27（2015）年度5.46%であったにもかかわらず、毎年低下し平成29（2017）年度には、1.60%とほぼ従来型と同程度に至っています。ユニット型の多くは、開設からの年数が浅く開設時の借入返済を抱えています。サービス活動収益対経常増減差額比率の低下は、返済原資が捻出できていない可能性を示しています。

多床室とユニット型の割合は、安易に補助額が高い、介護報酬単価が高いという収入面だけを判断材料とするのではなく、地域ニーズや法人の今後の方針を勘案して検討する必要があります。ショートステイについても現状の経営状況や類似事業を含む競合状況、他サービスとの相乗効果等を勘案し、整備数を検討しましょう。建物設備は、長期視点での多大な投資となります。最低でも15年後を想定し、整備数を決定します。（参照48ページ（1）①）

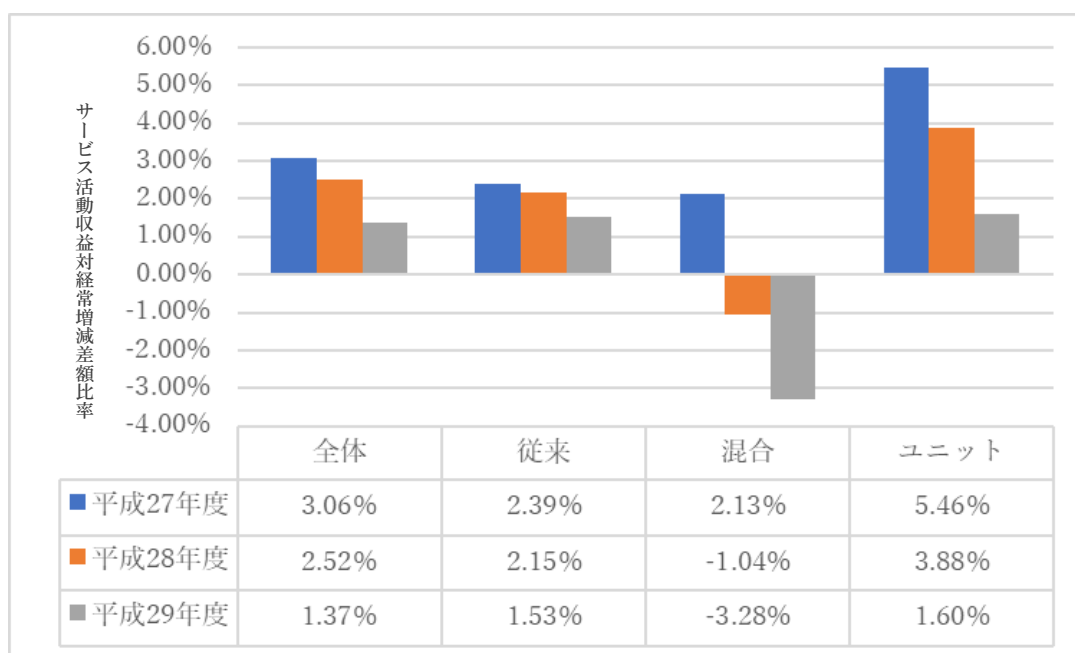


図4 サービス活動収益対経常増減差額比率の推移  
（民設民営の場合）

※東京都社会福祉協議会 東京都高齢者福祉施設協議会 東京都特別養護老人ホーム経営実態調査より

## ② 改築時の事業構想 例

既存の建物中には、増床や増築を繰り返し複雑な施設構造になっている場合も見受けられます。そうした場合には、改築を機に施設構造を変えることを考えましょう。自施設の構造を見直すにあたり、参考事例をご紹介します。

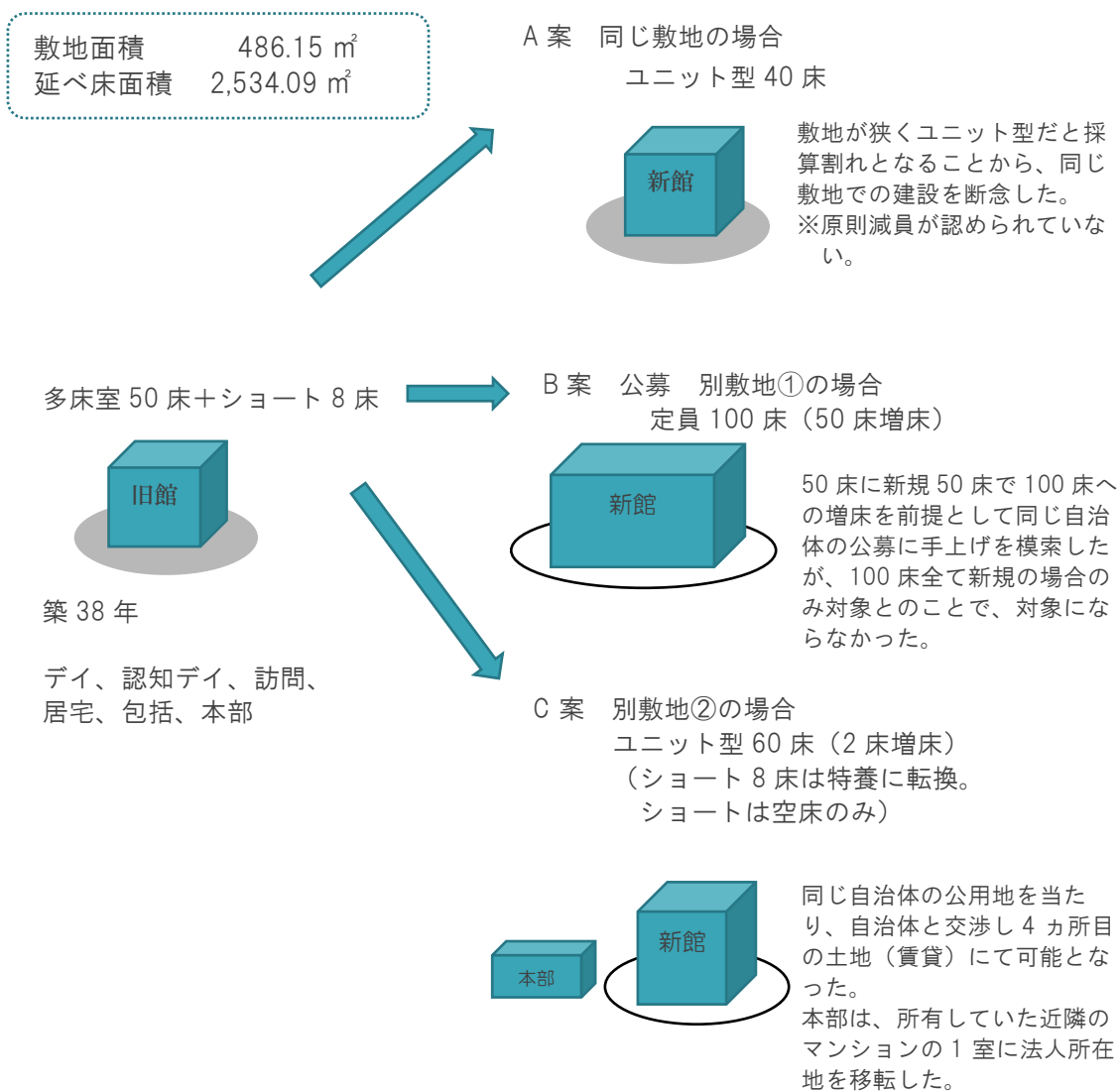


図 5 改築検討経過 事例

## (2) 改築の方法と種類

Point :

既存の建物の変更は、躯体工事に及ばない（壁撤去等）場合の「改修」、取り壊して整備する場合の「改築」と2分類があります。さらに、施設の定員を増員するかどうかにより、改修型創設、増築、改築、増改築、増床型改修の5つの種別に区分されます。種別により施設設備費の補助の要件や上限額が異なります。

### ① 整備区分のうち混同しやすい種別

東京都の特別養護老人ホーム等整備費補助制度においては、施設の整備区分によって補助を受けるための施設基準や補助額の上限となる基準額等が異なります。改築を検討する際に、補助額上限が異なる理由から、「改築」でなく「改修」にて対応する場合もあると思います。補助金を活用し「改修」した場合、経済的価値として“効用が増加した”ものとして扱われ、10年以内の改修・解体の場合には、財産処分の返納が求められる場合があります。時期を考えて判断しましょう。

表5は、平成31（2019）年度東京都施設整備費補助制度の整備区分一覧です。なお、療養転換等の特別養護老人ホームの場合は、対象外となります。補助要綱は毎年変更となることから最新の情報で確認が必要となります。

表5 平成31（2019）年度東京都施設整備費補助制度の整備区分一覧

整備区分		内容
新規整備	創設	新たに施設を整備すること。買取りによる整備を含む。
	改修型創設	既存建物の躯体工事に及ばない改修工事（壁撤去等）により、新たに施設を整備すること。
	療養転換 （創設・改築・改修）	既存の介護療養型医療施設を廃止して、創設、改築又は改修により、新たに施設を整備すること。
既存施設 対象	増築	定員を増員するための増築整備を行うこと。ただし、躯体工事に及ばない屋内改修工事（壁撤去等）を除く。
	改築	既存施設を取り壊して改築整備を行うこと。
	ユニット化改修	ユニット型個室又は個室の多床室への転換を行うこと。
	多床室のプライバシー保護のための改修	居室環境の質を向上させるため（入所者のプライバシー保護のため）の改修を行うこと。
	増床型改修	躯体工事に及ばない改修工事により定員を増員を行うこと。
	大規模改修	躯体工事に及ばない改修工事を行うこと。
	共生型改修	地域交流スペース等を改修し、共生型スペースを確保すること。
	看取り対応改修	看取り及び家族宿泊のための改修を行うこと。
その他改修等	社会福祉施設災害復旧費国庫補助の対象となる改修等、知事が特に認める工事を行うこと。	



改築の場合の施設整備費補助の算定は、施設定員を増員しない場合は改築単価、定員を増員する場合の増員分は増築単価に該当します。原則、減員は認められていません。同じ敷地で改築する場合と、別の敷地に移転し改築する場合のいずれに対しても同様の整備区分として扱われます。

表 6 改築・増改築の定義

種別	定義	具体例
改修型創設	既存建物の躯体工事に及ばない改修工事（壁撤去等）により、施設を整備すること。	小学校の空き校舎を改修し、新たに特養とする。
増築	既存建物の定員を増員するための増築整備を行うこと。ただし、躯体工事に及ばない屋内改修工事（壁撤去等）を除く。	中庭に、特養居室のための別棟を建設し、〇〇人増床する。
改築	既存施設の定員を原則減員しないで、既存施設を取り壊して改築整備を行うこと（移転改築、一部改築を含む。）。敷地内改築と移転改築の場合がある。	施設が老朽化したので、定員変更をせずに新たな土地に移転改築する。
増改築	既存施設の定員を増員して、既存施設を取り壊して改築整備を行うこと（移転改築、一部改築を含む。）。敷地内改築と移転改築の場合がある。	施設が老朽化したので、新たな土地に移転改築し、同時に〇〇人増床する。
増床型改修	既存施設の定員を増員するために躯体工事に及ばない改修工事により施設を整備すること。	標準デイを廃止し、その部屋を特養居室にして、〇〇人増床する。

参考：特別養護老人ホーム等整備費補助制度の概要 平成 31（2019）年 3 月 11 日東京都福祉保健局施設支援課より

## ② 改築検討フローチャート

改築の場合、新しく建設する場所を同じ敷地内に想定するのか、別の場所に移転するのかが重要なポイントとなります。いずれにせよ、場所の確保が重要となります。改築検討フローチャートに従って自施設の方向性を考えてみましょう。

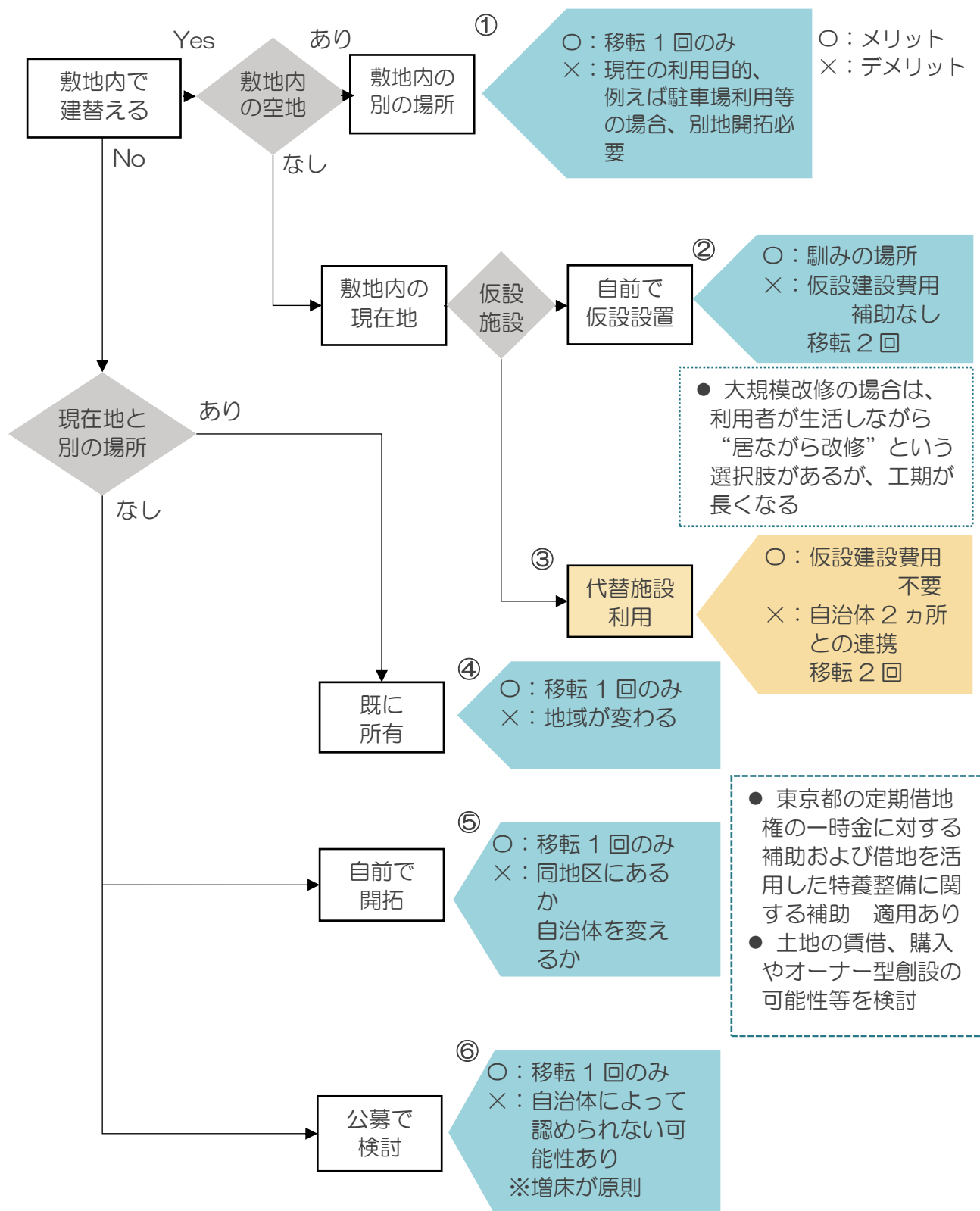


図 6 改築検討フローチャート



### (3) 改築の費用対効果

Point :

改築は将来にわたる大きな投資となります。費用対効果を勘案し、大規模改修か改築かを視野に入れて考えることが必要となります。改築は、メンテナンス費用の抑制とともにエネルギー消費、災害対策、採用アピール、防犯対策、地域ニーズへの対応（地域交流スペース等）の効果が得られることが期待されます。現在の経営課題と比較しながら、考えていくことが重要となります。

#### ① 建物構造・インフラ設備の変更に伴う効果

表7 インフラ設備の変更に伴う効果

効果		メリット
省エネ  ※72 ページ に参考資料 あり	水道	東京都独自制度としてメーターや配管の区別により、共同住宅扱いが適用となります。おおむね1/2が減額されます（条件あり）。  参考費用（例） 特養 100 床 年間約 10,000 千円の削減  (参照 14・69 ページ)
	電気	LED：蛍光灯をLEDに変えることにより、電気料金、電球交換に関する業務委託料もしくは人件費、交換に要する電球購入費の削減効果が見込まれます。また、太陽光発電や蓄電池の導入も検討するタイミングとなります。
	ガス	省エネ型給湯器の導入により、ガス料金の軽減が見込まれます。
災害対策		<ul style="list-style-type: none"> <li>・タンクや電気系統を屋上へ上げることにより、水害等への対策が強化されます。</li> <li>・現行の耐震基準を満たした設計とすることで、地震対策が強化されます。</li> </ul>
防犯対策		<ul style="list-style-type: none"> <li>・電子錠やセンサー、防犯カメラ等の設置により、防犯対策が強化されます。</li> </ul>
地域ニーズ		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域のニーズに合った自主事業を開業したり、競合過多による収益性が悪い事業の見直し等、地域ニーズへの対応力を高めることができます。</li> </ul>
採用力		<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物が新しくなることにより、採用時のアピールポイントが強化されます。</li> </ul>
職員モチベーション		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ハード面が変わることは、業務見直しの一つの目標となります。また、新しい建物は、職員のモチベーションを高揚させる要素となります。</li> </ul>
利用者確保		<ul style="list-style-type: none"> <li>・同じ施設でも建物が変わることは、魅力を増強させることにつながります。利用者サービスの向上はもとより、利用者確保の効果を高めます。</li> </ul>
情報系システム (ICT)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・Wi-Fi 環境の整備や見守りセンサー等の ICT 機器の導入を検討することで、現場の作業効率向上につながります。</li> </ul>

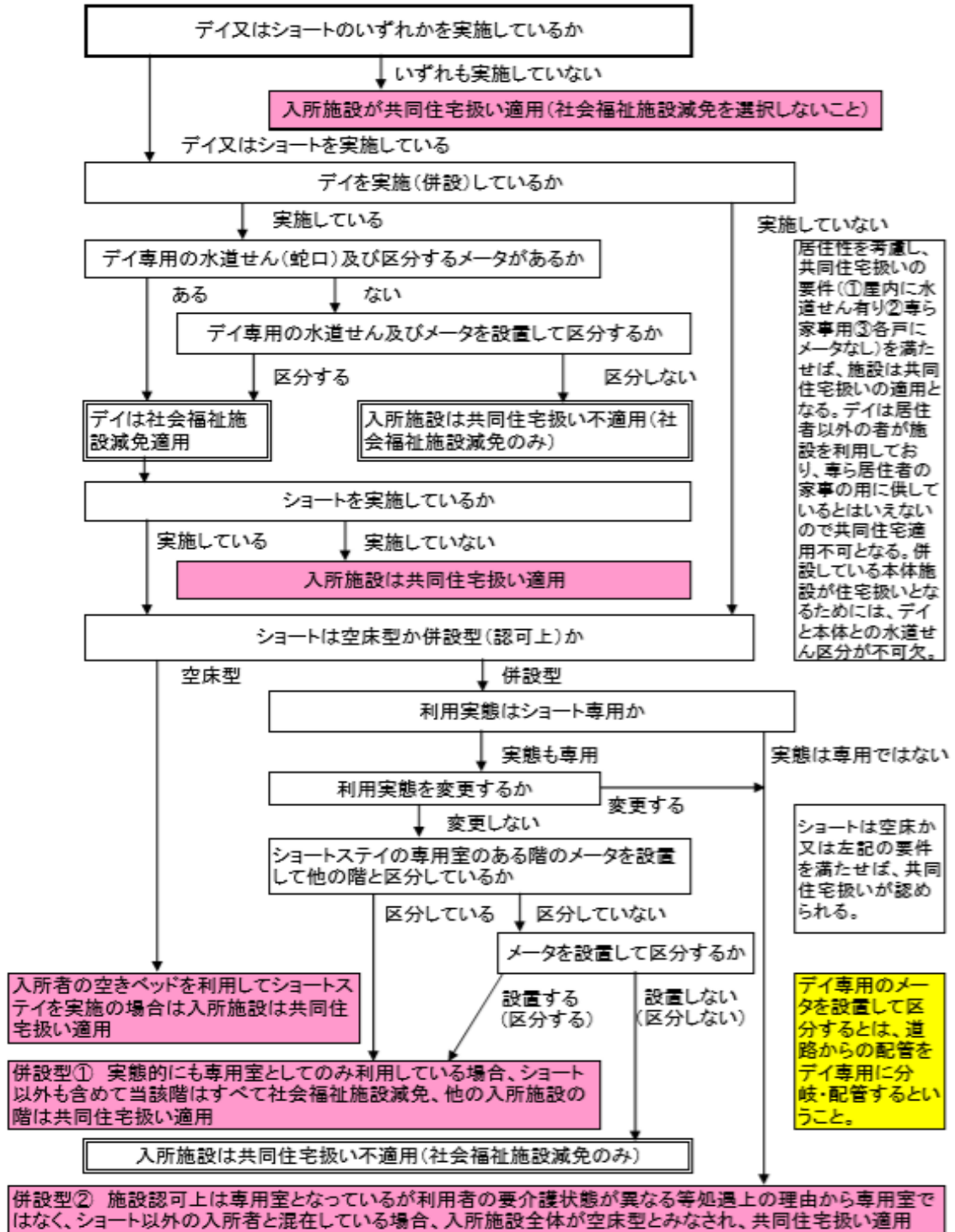
## ② 改築の意義

改築は、新規開業と同様に十億円以上の大きな投資を伴います。補助金のほかに独立行政法人福祉医療機構や市中銀行からの借入れを伴うことが少なくありません。長期にわたり地域の福祉を担うという覚悟が必要です。外部環境の変化に対応できる組織体制を構築することが求められます。

## ③ 自己資金の確保の必要性

東京都の特別養護老人ホーム等整備費補助制度の審査基準では、直近の次期繰越活動増減差額がマイナスとなっていないことや、原則として過去3期連続してサービス活動増減差額が黒字である必要があります（一時的赤字を除く）。また、改築時の運転資金や移転準備に伴う法人事務費は、自己資金にて賄う必要があります。法人の借入額は、負債金額が、資産総額のおおむね2分の1を超えない範囲とされています。改築において、経営の健全化と改築時の自己資金の確保が求められます。

社会福祉施設(民設・入所)における水道料金に係る共同住宅扱い適用チャート図(東京都)

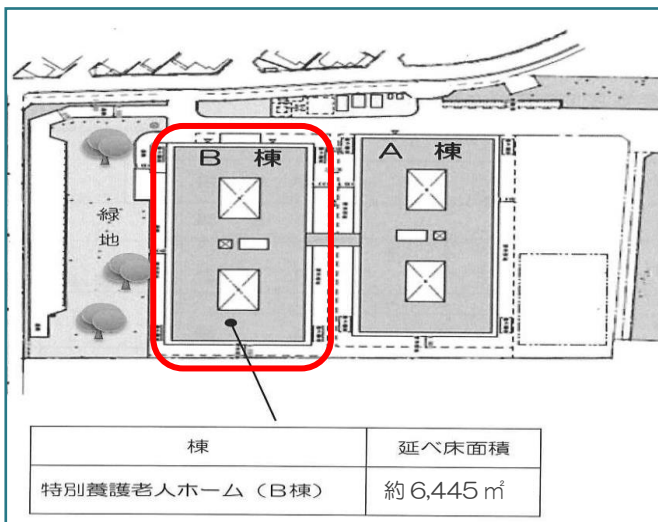


併設型② 施設認可上は専用室となっているが利用者の要介護状態が異なる等処遇上の理由から専用室ではなく、ショート以外の入所者と混在している場合、入所施設全体が空床型とみなされ、共同住宅扱い適用  
 共同住宅扱い適用: おおむね1/2を減額する東京都独自制度(上記網掛部分)。  
 社会福祉施設減免: 水道料金は、基本料金及び従量料金の合計額に100分の105を乗じて得た額の10%を減額。下水道の減額割合は区部は20%だが、市部は市町村によって異なる(上記二重線囲み部分)。  
 (作成: 東京都社会福祉協議会)

参照 【P69】平成20(2008)年9月30日東社協福第777号通知

図7 社会福祉施設における水道料金に係る共同住宅扱い

### 3. 社会福祉施設建替促進施設の活用を 考えてみましょう



高齢施設部分 定員 120人

ユニット型・多床室  
両方可

重量鉄骨造・3階建て  
延床面積：約6,445㎡

障害施設部分 定員 96人

重量鉄骨造・3階建て  
延床面積：約6,445㎡

※清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替促進事業事業者 公募要項（令和元（2019）年10月東京都福祉保健局）より

図8 清瀬市の社会福祉施設建替促進施設（ユニット部分）

## （１）社会福祉施設建替促進施設（代替施設）の活用と意義

都内の社会福祉施設の中には、老朽化のため建替えを必要とする施設が多く存在します。東京都においては、敷地が狭隘で地価も高く、現在は、建替えや仮移転用地の確保が困難な状況にあります。東京都では、社会福祉施設の建替えを後押しすることを目的に、社会福祉施設建替促進施設（以下、代替施設）を清瀬市に開設しています。また、今後、区内の老朽化した施設への対応として、板橋区内にも代替施設を建設する予定があります。

Point :

代替施設は、都と最長３年の賃貸借契約（原状回復期間を含む）により利用することとなります。その期間は、ユニット型への転換の練習期間として位置付けるなど、代替施設の環境条件をプラスに捉えて、職員や利用者にとっても良い期間として過ごせるよう位置づけを整理していくことがポイントとなります。

代替施設で利用者や職員が過ごす期間は３年以下となります。利用にあたり多くの施設では、従来の馴染みの地域から離れることとなります。利用者家族にとって不便と感ずる場合もあります。しかし、より安全で快適な環境での生活を保障できる、ユニット型ケアの新たな体制の訓練になる等、その期間を職員や利用者にとってプラスイメージで捉えて過ごすことができるようにしていくことが重要となります。

改築後に元の場所の新たな施設に戻る場合には、代替施設利用前に、今まで長年築いてきた地域との関係性が異なっていると思われます。地域の関係者は、あなたの施設が地域から離れていた２年近くもの間、別のサービスを利用することになります。そのため、元の場所に戻るときにも地域と新たな関係性を構築せざるを得ない状況を迎えます。変化していける組織づくりが必要となります。

代替施設は、ユニット型にも多床室にも転換できる設計で構築されています。介護報酬上は、多床室として利用者を受け入れつつ、職員体制は日中だけユニット型の体制で行う等、新施設でのユニット型への準備期間として位置付けることができます。



## (2) 申請手続き概要

Point :

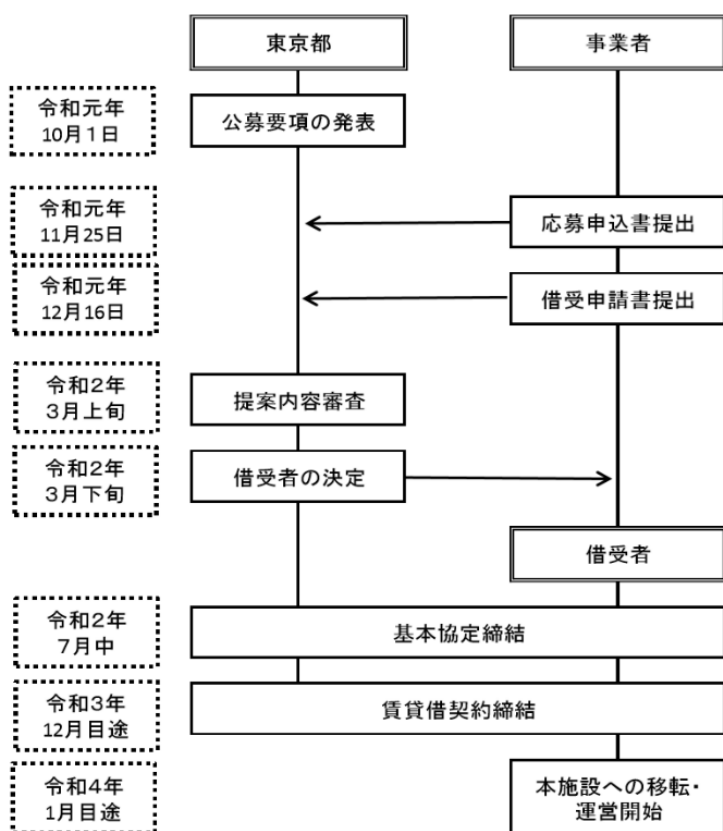
代替施設の申込みは、公募に手上げをすることから始まります。公募には、代替施設利用中および改築後についての2つの収支計画が必要となります。過去の例では、東京都の特別養護老人ホーム等整備費補助の申請の1年前に代替施設の公募が行われました（特別養護老人ホーム等整備費補助の申請は別に必要です）。

清瀬市の代替施設の利用事業者公募要項の事例では、東京都の特別養護老人ホーム等整備費補助の申請の財務条件に準じて、代替施設の利用申込みにおいて、法人の財務上の条件が求められています。建替えには、まず条件を満たすだけの財務基盤があることが前提となります。

- 応募時において、負債金額は、資産総額のおおむね2分の1を超えない範囲にとどまっていること。
- 原則として、過去3期の決算において連続して収支が赤字でないこと。ただし、一時的な事由により赤字が生じた場合については、内容を確認の上、これに限らないこととする場合がある。

### ① 社会福祉施設建替促進施設の公募時期

図9は、第2回清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替促進事業事業者公募要項におけるスケジュールです。



募集において、まず説明会が開催されます。応募者は、説明会に参加することが必須要件となります。今回は、第1回借受者が実際に利用開始をした翌月に説明会を行っています。約1.5か月で応募申込書（第一次書類）を提出、その後3週間程度で借受申請書（第二次書類）を提出します。説明会から約半年で審査会を経て借受者が決定します。

本公募は、東京都の特別養護老人ホーム等施設整備費補助とは別になることから、別途、施設整備費の補助協議を行う必要があります。補助協議の説明会の日程や協議スケジュールは、年度によって異なります。

図9 社会福祉施設建替促進施設の公募スケジュール例

※清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替促進事業事業者 公募要項（令和元（2019）年10月東京都福祉保健局）より

## ② 代替施設（社会福祉施設建替促進施設）の公募時の提出書類

公募時に必要な書類は、所定様式に記載し提出します。公募時の具体的な書類や様式は、その都度変更になる可能性があります。必ず説明会での内容を踏まえて必要書類を作成しましょう。応募に向けて移転中や改築後の収支計画等、具体的なイメージを予め固めておきましょう。

表 8 応募申込書（第一次書類）

①応募申込書	各 1 部	ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、書類名にインデックスを付して提出する
②事業者連絡先		
③定款		
④法人登記事項証明書		
⑤法人の沿革及び概要		
⑥役員名簿、評議員名簿		
⑦法人代表者の印鑑証明書 （応募申込前3か月以内に発行されたもの）		
⑧監督官庁の実地検査等結果 （平成28（2016）年度以降における指摘事項及び改善報告書等）		
⑨決算書類 事業報告書、貸借対照表、資金収支計算書、事業活動計算書、財産目録、損益計算書、 （平成28（2016）年度から平成30（2018）年度まで）  社会福祉充実残額計算結果 （平成30（2018）年度のみ）		
⑩金融機関が発行する残高証明書 （令和元（2019）年、30（2018）年、29（2017）年の各年9月30日付けのもの）		

表 9 借受申請書（第二次書類）

①借受申請書	各 11 部	ただし、①及び④については、正本1部・副本10部 ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名を記入し、書類名にインデックスを付して提出する
②法人の運営実績		
③経営実績		
④施設運営実績		
⑤移転計画書		
⑥資金・収支計画 （本施設の利用及び既設施設の改築）		
⑦入所者（利用者）支援		
⑧人員配置・育成計画		
⑨地域との連携		
⑩理事会等議事録		
⑪社会福祉充実計画 （社会福祉充実残額計算結果を提出した場合のみ）		
⑫公募条件以外の提案		



## 4. 移転後の事業イメージを考えましょう

### (1) 利用者支援

Point :

代替施設を利用する場合、設備や施設の構造変化に伴い業務の流れが変化します。一日の流れを確認し、委託業者への委託範囲の見直し等を早期に検討します。その他、地域が変わることにより、通院や家族の面会等対応方法の見直しが必要となります。利用者支援の流れを再確認し、業務イメージを考えます。

#### ① 居室形態（多床室とユニット型）に伴う見直し

清瀬市の代替施設は、ユニット型（参照 23 ページ）の施設です（ただし、多床室としての利用も可能）。建物が代わると利用者の支援方法の見直しが必要となります。利用者の生活スペースが変われば、職員の動線も変わります。

一般的に生活空間には、プライベートスペースである居室と、他の利用者とともにリビングとしてくつろぐセミパブリックスペース、地域の人たちと関わるパブリックスペースがあります。多床室と異なりユニット型では、利用者はユニット内のセミパブリックスペースである共同スペースで大半の時間を過ごします。

利用者の1日の過ごし方を考えてみましょう。

朝、起きてトイレ誘導の後、着替えや整容等モーニングケアを行い、朝食の場所に誘導します。食事は、ユニットで調理や配膳を行います。その際、主食、副食、汁物等が厨房からどのような形態で運ばれてくるのか、また食形態は、厨房で対応するのか、ユニットで対応するかにより異なってきます。また、食事前後の服薬、下膳や片付け、食事量等の記録、口腔ケア等一連の流れによって、委託業者との業務分担が異なってきます。

入浴、洗濯、シーツ交換、掃除等、集中作業で効率化を図るのか、ユニットで職員が対応するのかにより、作業場所や作業時間帯、必要人員が異なってきます。多床室と建物の構造が異なると普段当然と思っている業務の流れが全く異なってきます。

#### ② 地域変化に伴う見直し

地域が異なると交通手段や地域との関係等も変わってきます。例えば、定期的に専門医に通院するケースにおいても、今まで通りの通院ができるとは限りません。「定期的な受診は家族が付き添う」「移転をしている期間だけは施設で送迎をする」等、色々な選択肢を考えましょう。

施設の近隣に住んでいた家族にとっては、面会が遠くなる可能性があります。事前に家族にいいねいに説明したり、アンケートを取り意向を把握したうえで施設の方針を固めていく必要があります。業務の流れを見直すことは、委託業者の依頼内容の見直しに関係します。次のポイントに重点を置いて確認してみましょう。

表 10 利用者支援の主な場面

場面	メモ欄
食事（主食）配膳・下膳	
食事（副食）配膳・下膳	
食事（汁物）配膳・下膳	
食事場所	
お茶等	
入浴（個浴）	
入浴（機械浴）	
口腔ケア	
排せつ	
洗濯（一時保管）	
洗濯（利用者衣類・下着含む）	
洗濯（シーツ等大物）	
洗濯（タオル等共用利用品）	
シーツ交換（保管場所）	
清掃（共用部分）	
清掃（ユニット内）	
服薬（準備・配薬・服薬・記録）	
機能訓練	
記録場所・保管場所	
ゴミ回収・一次保管・最終保管	
靴の置き場	
診療	
薬剤管理	
散髪	
外出（通院）	
外出（緊急対応）	
その他	

**Check① 利用者の目線で施設設備の把握をしましょう**

- ◆利用者にとっての生活空間の多くは、ユニット内で過ごすこととなります。ユニット内の過ごし方を考えて、業務の見直しをします。
- ◆ユニットでの生活の流れにより、職種間の連絡方法や委託業者の依頼内容の見直しが生じます。

### ③ 委託業者との関わり

既存施設で利用している委託業者を継続するか、検討することが必要となります。現在の委託業者で対応可能か、代替施設利用中だけでなく、新施設での運用を含めこの機会に検討しましょう。

代替施設での厨房設備により調理方法も異なってきます。代替施設を管理栄養士とともに訪問する際には、委託業者にも必ず同行を依頼し、課題を整理することでその後の交渉や工夫が円滑に進むよう努めます。

産業廃棄物等ゴミの回収業者も、地域によって対応範囲が異なる場合があります。また、業者が異なることで、回収時間や頻度等が変更する場合があります。

警備、清掃、リネン、洗濯等委託業者全て確認が必要となります。

早い段階で代替施設への移転について継続の可否を業者に相談しましょう。業者の対応ができない場合は、一時的に業者変更をするのか、自前で行うのか、建替え後や法人内他施設と合わせて交渉することで再検討を促す等対応策を考える必要があります。

#### Check② 委託業者と施設の違いを共有しましょう

##### ・給食委託業者

厨房のスペースや機器、配置の違いを把握し施設の管理栄養士と委託業者とで状況確認をし、課題の整理を行います。

※主な厨房設備：冷蔵庫、冷凍庫、ガス回転釜、ガステーブル、電子レンジ、調理台、食器洗浄機、食器消毒保管庫

##### ・ゴミ回収業者

自治体の取り決めに準じて対応します。事業系ゴミの回収業者の手配は借受者が行います。

##### ・その他委託業者

警備、保守メンテナンス、清掃、洗濯、リネン等の委託業者に関しても合わせて確認を行う必要があります。

◆委託業者と事前に施設の違いを共有することで、移転後も対応可能かどうかを早い段階で把握することができます。

## (2) 職員

Point :

代替施設の利用期間をユニット型の訓練期間として位置づけ、職員のモチベーションを高めていくことが求められます。福祉施設の経営も従来以上に環境や時代の変化への対応が必要となります。改築を組織風土の変革に活用する機会として、経営層と職員が一体感を持って取り組みましょう。

### ① 通勤経路変更に対するフォロー

代替施設に移転すると職員の通勤距離や通勤経路が変わります。特に職員構成に主婦層の多い介護施設の場合、通勤時間が長くなることに抵抗を感じる職員も存在します。

職員によっては、代替施設の方が近くなる可能性もありますが、多くの職員が今までの通勤経路とは違う経路（徒歩、自転車、電車、バス等）となります。組織の指示命令による人事異動とはいえ、雇用継続ができる体制を工夫します。代替施設を利用することで、あまりにも通勤時間が変わってしまう職員については配慮が必要となります。

通勤の負荷を軽減する策として、例えば、送迎バスや代替施設周辺にアパートを借りて、職員寮として提供する等も考えられます。法人が一方向的に提供するのではなく、職員に説明しどのような方法があるかを共に考えることが、その後の団結力にもつながります。業務を見直したり、多様な工夫をする必要性は、今後の介護業界の経営には不可欠です。ネガティブな面に重点を置くのではなく、ポジティブな面に着眼点を置くことが重要です。

#### Check① 職員の通勤の影響範囲を具体的に把握します

- 代替施設の最寄り駅や主たる交通手段が何か。
- 極端に通勤時間が長くなる職員はいるか。
- 異動や対応が可能な非正規職員（パートタイマー）はいるか。

◆職員との対話により、今いる職員全員が代替施設へ移転しても就業継続可能な支援策を検討します。

#### 【事例紹介】

代替施設では、休業となったデイサービスのドライバーの職務変更により、従来施設からの職員や家族の送迎を行っています。特に通勤手段がない非正規職員を対象に週2回の運休日以外、毎日3便送迎を実施しています。従来施設の敷地に継続して残る他の事業所との社内便のやり取りも兼ねています。

## ② ユニット型への訓練としての位置づけ

清瀬市の代替施設は下図の通りユニット型<sup>(※)</sup>の構造で設置されています。

### ※清瀬市の代替施設のユニット型について

ユニット型の構造だが、2床単位の間を扉を開くとプライバシーの確保に配慮したユニット型個室的多床室となる。そのため、ユニット型でも多床室でも運用することが可能な構造となっている。

多床室のみ経験している職員にとっては、ユニット型への急な移行は未知のものです。ユニット単位で食事提供を行ったり、担当制での利用者の状態把握やシフト作成等、代替施設におけるケアを本格的なユニット型ケアに取り組むまでの訓練期間として位置づけます。

東京都では、1ユニット12名までの構成が可能となっています。清瀬市の代替施設の例でも12室を1ユニットとして構成しています。利用定員によっては、12名全てを埋める必要はなく、改築後の新たな施設の構造を想定した人数で対応すると、改築後の新施設に移転するときのイメージがしやすくなります。

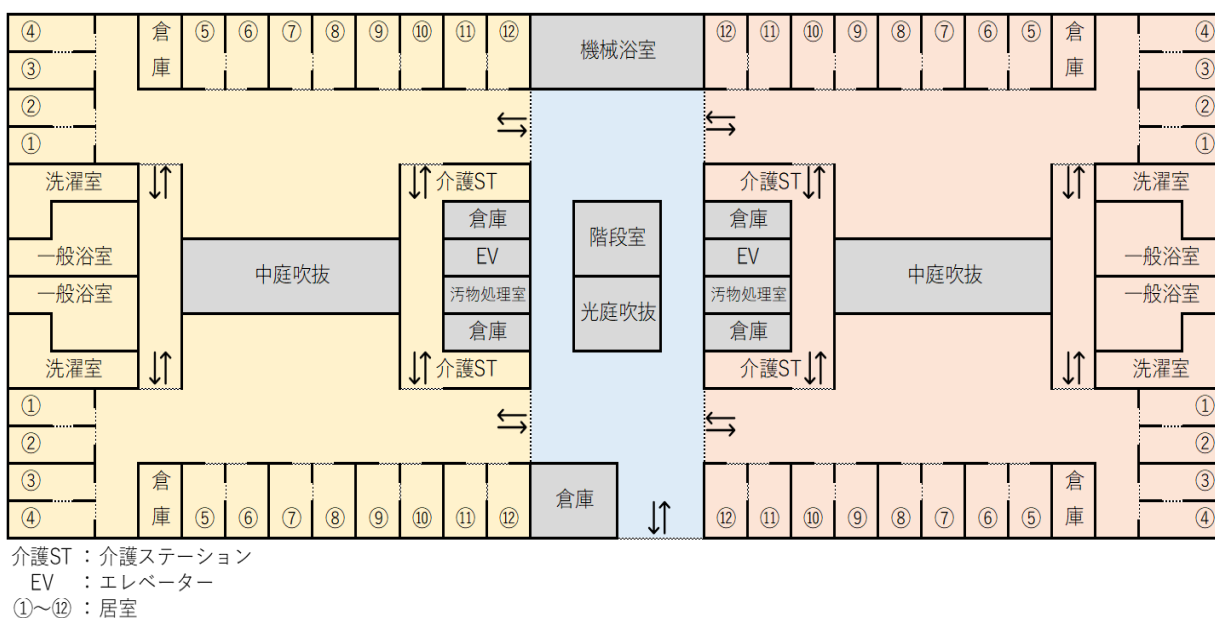


図 10 清瀬市の代替施設見取り図

### 【事例紹介】

従来型の施設を改築するため、代替施設を利用しました。改築後の施設でも多床室のみで予定しているため、今回、代替施設でも多床室のままの運営を行っています。従前も、夜勤配置はユニットと同様の人数を配置していたことから、大きな変更なく体制を組んでいます。職員の支援において比較的死角が生じないように、図 10 内の居室③④は使用せず運用しています。

### (3) 自治体関係

Point :

移転前の自治体とは連携を継続します。代替施設が所在する自治体とは、自治体の方針を確認し、必要に応じて依頼内容を相談のうえ円滑な連携を図ります。

#### ① 移転前の自治体との関係

代替施設を利用する場合は、ほとんどの施設が、開設から関係してきた従来の自治体から移動することとなります。そのため、代替施設利用中は、2つの自治体との関係が生じてきます。

代替施設はあくまで代替施設であり、施設の建替え工事が終了した際は元の場所に戻ることが前提となります。そのため移転前の市区町村とは、当然、代替施設利用中も継続した関係を保持する必要があります。自治体にとっても初めての取組みとなるため、対応方法を決定するのに時間を要する場合があります。代替施設を利用する施設から早めに自治体に相談して対応方法を協議しながら進めていきましょう。

【運営中の自治体と調整が必要な主な場面】※下表に覚書を整理しましょう。

場面	相談内容
入所調整・待機者管理	
事故報告	
高齢者虐待防止法に関する通報等	
集団指導	
自治体固有の支援制度	
指導監査	
届出事項（施設所在地）	
届出事項（本部所在地等）	
利用者の居住地変更に伴う事項等	
その他（地域の様子）	



## ② 代替施設が所在する自治体との関係

代替施設は東京都の所有する施設であり、代替施設が所在する自治体が自ら計画して建設したものではありません。そのため、代替施設が所在する自治体にとっても、地域の施設や事業所との関係等に配慮しなければならない存在となります。短期間で運営主体が変わる施設に対して明確な方針を示しにくい状況にある点を踏まえ、災害等の場合にも円滑な関係が保てるよう自治体の意向を汲んだ良好な関係作りを心掛けましょう。

また、移転先での新規利用者の受入れは、双方の自治体の意向を踏まえ、事前に調整しておきます。

## ③ 東京都との関係

東京都は、従来の施設運営上の関係だけでなく、代替施設の利用にあたっては、代替施設を所有する貸主にあたります。付随する設備・備品等の調整、設備・備品の修繕や破損・不具合、共用スペースの使用方法、自治体や地域との関係等、利用前から利用後まで、事前の相談や報告等、こまめな情報共有を行います。

### 【事例紹介】

代替施設が所在する自治体へは、市民からの問合せ対応とともに、施設運営上事故が発生した場合の報告を行うこととしています。集団指導を含めその他の場合は、従来の自治体と継続した関係の維持が必要となります。代替施設での運営実績はあまりないことから、詳細は、その都度東京都や自治体と相談しながら進めていく必要があります。

従来の自治体の施設・事業、利用者への支援は、代替施設利用中も同様に継続できることが望まれます。利用者の100歳の市長訪問等も利用者にとって重要なポイントです。

また、期間限定といえども、代替施設が所在する自治体の中で、地域に少しでも溶け込んでいく必要があります。市内の他の高齢者施設との連携等を含め、地域で事業を行う上で必要な情報を教えてもらえる関係を構築することが必要です。



## (4) 地域との関係

Point :

代替施設は、数年ごとに運営法人・利用者が変わることから、地域にとって見えにくい存在となります。しかし、事業継続のためにも、地域との連携は不可欠です。適度な距離感を工夫し良好な関係作りを心がける必要があります。

### ① 代替施設に対する地域の捉え

代替施設周辺の住民や関係機関の立場で捉えた場合、一見新しい施設ができたと思えますが、短期間で施設（運営法人を含め）が変わるため、捉えどころがなく見えてしまいます。それだけでなく、一度入った施設が元の場所に移転した後、片付け等の期間を経て、次の施設が利用することとなるため、必ず建物に入れない期間が生じます。

仮に、代替施設のある地域の住民が地域交流スペースを利用したいと要望しても、その施設が利用している期間限定での約束のもとで行うこととなります。地域との関係作りも限定的にせざるを得ない状況となります。しかし、地域住民にとって閉鎖的な存在となると、どんなに良いサービスを提供していようと、認められない存在となってしまいます。今後、代替施設を利用する施設が継続して地域に受け入れられる存在となるために、少しでも良い関係を保てるよう工夫することが求められます。

### ② 事業継続のための関係作り

代替施設を利用する運営法人にとっても、自治体の変更により従来の関係機関との関係が取りにくくなる場合があります。状況を説明したうえで関係機関を開拓する必要性も生じます。

特に運営上不可欠なものは、協力医療機関との関係です。従来の医療機関の協力がえられない場合は、早めに代替施設周辺の医療機関に事前相談を行いましょう。配置医師に関しても、移転前の医師が継続して診療が可能か相談のうえ、代替施設の属する地域の医師等にも挨拶を行い、継続した診療体制を確保することが必要となります。

### ③ 災害対策のための関係作り

近年、水害や地震、河川の氾濫等福祉施設が災害に巻き込まれるケースが増えています。一時的な利用だとしても被災する危険性は皆無ではありません。一日でも早く災害対策の準備を進めることが必要となります。清瀬市の代替施設では、福祉避難所としての役割が求められています。代替施設の場所のハザードマップを確認し、自治体と相談のうえ備蓄品の用意や連絡体制、誘導方法、地域関係機関との連携等具体化していきましょう。

代替施設を利用する法人にとっては、地域を拡大する機会にもなりますが、地域の競合法人にとっては、今までと異なる立ち位置で競合法人が一時的に増えることとなります。代替施設の立地や地域性を考慮し、良い関係作りのもと取り組みましょう。

【運営中の地域と主な場面】※下表に覚書を整理しましょう。

	対象・場面	メモ欄
対象	介護施設・介護事業所	
	地域包括支援センター	
	施設長会・事業所団体	
	協力医療機関	
	医師（嘱託・往診）	
	薬局	
	医療機関（医師会含む）	
	警察署	
	保健所	
	消防署	
	町会・民生委員	
	ボランティア団体	
	NPO 団体	
	社会福祉協議会	

	対象・場面	メモ欄
場面	災害時協力体制	
	祭り等の地域行事	
	各種主催行事	
	ゴミ処理・リサイクル関係	
	地域交流スペースの活用	
	その他	

#### 【事例紹介】

移転前に地域関係者に説明会を行い、地域交流スペースを提供することとしました。代替施設を有する東京都と所在する自治体とが福祉避難所として協力の旨が取り交わされており、入居する法人には福祉避難所としての協力が求められます。今後、具体的内容は、自治体と調整し、福祉避難所としての役割を担っていく予定です。

## (5) 事業構想

Point :

既存施設の待機者と移転後待機者の取扱いを検討します。既存施設の待機者には、あらかじめ代替施設への移転期間を伝え、入所希望の了解を得ておきます。また、在宅サービスであるショートステイ等について、代替施設の地域ニーズを踏まえ継続するかを自治体に相談、検討します。

### ① 既存施設の待機者への説明

代替施設が、既存施設から離れている場合は、事前に待機者への説明が必要になります。

待機者の中には、本人や家族の自宅から近いという理由で施設に申込みをしている場合があります。移転後の入所が可能か、そして建替え終了後に戻ってくることをあらかじめ説明しておきます。移転後の空床期間を少しでも短くするために、利用者本人や家族に対しても早めの説明を推奨します。

#### Check① 既存施設の待機者へあらかじめ状況説明を行います

- 既存施設での待機者へ建替えのための移転をする旨を説明し、移転先でも入所を希望するかを確認します。
  - 移転先での新規利用者の受入れは、双方の自治体の意向を踏まえ、事前に調整しておきます。
- ◆事前に待機者へ説明を行い、待機者人数、状況を把握しておくことで移転後のトラブルを回避し、入所調整をスムーズに行います。

### ② ショートステイの継続の検討

代替施設の利用は、継続的に地域の介護ニーズに応える在宅サービスの実施は様々な課題があり、現時点では、代替施設はショートステイ以外の在宅サービスを実施することを前提とした構造となっていない。

代替施設でショートステイの運営を希望する場合は、自治体と事前に相談をすることを推奨します。代替施設は、あくまで一時的な運営となります。その間、地域利用者にとっては選択肢が増えて便利になる反面、周辺の事業所にとっては、競争が増える関係となります。

ショートステイは、既存施設と代替施設の距離が近い場合、今まで利用していた方の継続利用のニーズもあると考えられます。実施する場合は、送迎範囲や送迎ルートを確認することが必要となります。既存の利用者にとって送迎があるとはいえ、環境が変わることを利用者や家族には十分理解を求め対応しましょう。

また、移転に伴い地域の居宅介護支援事業所との関係性に変化が生じる可能性があります。新規利用者の確保が可能か十分対応策を検討することが必要です。代替施設はあくまで一時的な利用となりますので、建替えが終了した際に同じ課題に直面することを踏まえて代替施設での事業構造を考えましょう。

### **Check② ショートステイの事業を継続するかを検討します**

- ・ 移転後に既存利用者の送迎が可能かを検討します。
  - ・ 地域ニーズを調査し、事業継続を自治体と相談します。
- ◆ 建替え後の事業構想を早い段階で検討し、建替え計画に反映させる必要があります。

#### **【事例紹介】**

改築後の新施設では、ショートステイの定員を縮小予定のため、代替施設では在宅サービスの実施を見合わせました。

## (6) 建物の維持管理

Point :

代替施設の外周や共用部分、設備維持や電気系統は東京都の管理となります。その他、専有部分の清掃や保守、管理、警備は法人管理となります。敷地内に他の施設が隣接している場合は、共用部分の保守・管理等で情報交換を行うことが必要となります。

### ① 管理の原則

清瀬市の代替施設は、特別養護老人ホームだけでなく、障害者入所施設を隣接した構造で建てられています。建物の共用部分や敷地に関する掃除を含む管理は、東京都が実施します。

募集要項においては、代替施設の維持管理に係る分担は下表の通りとなりますが、館内のセキュリティ（施錠）やナースコール、電話機等は東京都が設置したものを使用することとなります。これらの設備を利用する際は、東京都と相談のうえ借受者が設定変更をします。

その他、廃棄物処理、館内の警備に関するものは借受者が契約等の手続きを実施し、行います。

表 11 清瀬市代替施設の管理

		都	借受者	備考
廃棄物処理			○	
清掃	法人占用部分		○	
	共用(渡り廊下等)	○		
	外周	○		
設備維持(電気系統、機械系統)		○		
その他、建物本体に係る設備等		○		
警備			○	※建物内部の警備は、借受者が必要に応じ実施してください。 ※都は、建物外周部に防犯カメラのみ設置します。
借受者が都の了解を得て設置する機器			○	
消耗品(電球等)			○	

※清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替促進事業 事業者公募要項（特別養護老人ホーム編）より

### ② 看板等

建物は東京都福祉保健局の所有となり、看板等は写真の通り借受者が工夫をして表示することとなります。

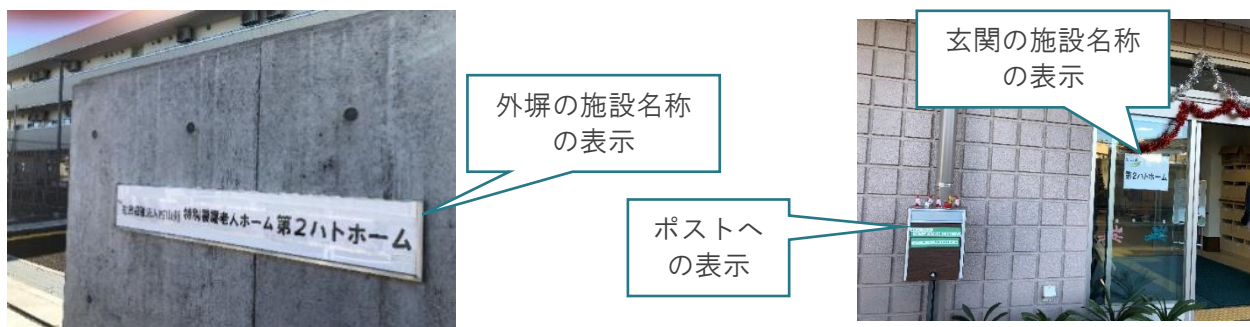


図 11 代替施設での看板の工夫

# 5. 移転までに必要な準備を考えましょう

## (1) 関係者の理解を得る（職員対応）

Point :

建替え及び代替施設利用は、非正規職員を含め全職員に情報を伝え、個別対応を行いながら就労継続を促します。正規職員だけでなく非正規職員へも意見聴取をすることで、施設職員全体で建替えというイベントを前向きに捉えてもらえる環境を作ります。

### ① 職員理解の必要性

代替施設への移転、改築後の2度目の移転を行う過程には、建物の図面の検討、各種手続き、利用者や家族、関係機関への説明等初めてのことも多く、様々な問題が発生します。その都度、関係者に相談したり交渉したり、時には利用者や家族を説得することも必要となります。これらのものは、当然、事業を継続しながら実施しなければなりません。職員が移転に否定的な場合、利用者や家族への説明や説得が行き届かない可能性があります。まずは、職員の理解を求めることが必要となります。

### ② 正規職員への対応

職員には、理事会で移転の方針が決定した段階で、建替えの時期や代替施設利用について職員説明を行い、理解を求めます。正規職員だけに限定した場合、不用意に非正規職員の不安をあおることにつながる可能性があります。職員説明会は、正規職員と非正規職員のそれぞれ、説明日程を伝え、全員が直接経営層から話を聞く場を設定することが必要となります。職員の納得を得ることは大切ですが、正規職員への意向把握は不安や否定のみが拡大する可能性があります。揺るぎない方針として説明をし、プロジェクトに巻き込むことで移転することを確固たるものとして伝えます。

### ③ 非正規職員への対応

正規職員と非正規職員では移転に向けた捉え方が異なってきます。正規職員は、不安はあるものの、比較的取り組むべきものとして捉えます。しかし、自宅周辺の勤務を希望する非正規職員は、特に高齢の場合は、この機に退職するか、別の事業所での勤務を探るか、継続して就労するか悩むケースが多くなります。その一方、期間限定の代替施設で、その周辺の非正規職員を採用することも困難を要します。少しでも非正規職員が継続して就労できるよう職員意向を尊重することが重要となります。

契約時間内の仕事を前提とする非正規職員の場合、会議やプロジェクトに参加する機会も少なく、伝えつつも移転に関する情報が十分伝わらない可能性があります。より意識して伝える工夫をすることが必要となります。書面での意向調査の後、面談を行ったり、業務の合間に状況を聞く等コミュニケーションをこまめにとることで、職員を大切にする施設の姿勢を明確に伝えることが重要です。



### 【事例紹介】

非正規職員には、移転日の約2年前、移転準備が本格化する時期に個別面談で意向を把握しました。正規職員は、意向把握は行わず、人事異動として対応しました。非正規職員は、勤務場所が変わることに難色を示していましたが、数名が異動に同意し勤務しています。移転に興味関心のある方、通勤時間が短くなる方、人間関係を見直したい方、通勤手段の確保があれば可能という方が継続して勤務しています。

## (2) 関係者の理解を得る（利用者対応）

Point :

利用者本人や家族に対して、丁寧かつ十分な説明を行い、意向を尊重した対応を行います。法人側からの一方的な説明会だけでなく、いつでも相談を受け付けられる窓口を明確にし、移転に対する不信感をなくします。

### ① 利用者本人や家族意向の尊重

利用者や家族にとって、特別養護老人ホームは“終の棲家”としての位置づけであり、利用している施設の場所が変わることは想定していません。そのため、代替施設への移転は、利用者や家族にとって多くの不安を与えるものとなります。利用者はもとより、家族に対して、十分な説明を行い、不安な点への緩和策を提案し納得のいく形で代替施設での生活を迎えることが必要となります。

法人の方針と全体のスケジュールを伝えた説明会を開催するとともに、アンケート調査や個別相談により、将来トラブルが生じないよう真摯な姿勢での対応が必要となります。

法人や施設では、家族会等の場を活用するのも有効です。参加できない家族や後見人等に対して必ずフォローを行い、「説明がなかった」と言われることが生じないよう全員に確実に伝えます。

移転日が具体的にになった段階で、家族にも具体的なスケジュールを丁寧に伝え、当日の協力者を募り、家族と一体的に取り組むことも方法の一つと言えます。

利用者や家族が心の準備ができるようこまめな情報提供を行い、移転後には家族に対する内覧会等のイベントを設定するなど、ともに乗り切る姿勢を構築していきます。

### ② 家族への依頼事項の整理

代替施設への移転は、住民票を移している利用者にとっては、住所変更の手続きが必要となります。介護保険証やマル障受給者証（心身障害者医療助成制度）等の住所変更が必要となる可能性があります。

法人で代理ができる手続きと家族が窓口で行わなければいけない内容は、各市区町村で異なる場合があります。事前に確認し、家族への依頼事項を具体的に伝えることで移転がスムーズになります。利用者の自己負担や介護保険の利用料請求等にも影響します。変更したら速やかに提出を求める等手続きの確認方法も、家族に伝えておきましょう。

移転日当日、利用者移動について家族に協力を依頼することもその1つと言えます。当日の混乱を避けるために、前日から自宅に外泊し、翌日に代替施設に送っていただくことも、利用者に対しての移動時の一つの配慮と言えます。

### Check① 家族への依頼事項を整理します

- 法令や行政の考え等の関係で法人が代理を務めることができないものを抽出します。
  - 家族の手続きが必要な場合は具体的な書類や手続き内容まで伝えます。
  - 手続きを実施してもらったかどうかの管理方法を検討します。
- ◆法人が行うことと家族に依頼することを明確にし、書面にて説明します。

#### 【事例紹介】

住民票の転出手続きは、双方の自治体の協力を得て、移動元の東村山市にて一括で行い住民異動届が発行されました。転入手続きは、相談員が人数分の委任状を作成し、清瀬市にて一括で行いました。その際に取り扱う相談員の身分証明書と在職証明書が必要となりました。マル障受給者証に関しては、住所変更時に課税（非課税）証明書が必要となり、発行のために利用者の自己負担が発生しました。その他、後期高齢者医療被保険者証は、保険料の納付先が清瀬市に変わること、口座振替を使っている利用者は、改めて清瀬市への依頼書提出が必要となりました。

住民票の転出、転入届は当初家族に依頼し、家族の判断により変更する予定でしたが、原則住民票の変更が必要という自治体の方針を受け、家族負担を軽減するため施設側が一括で実施しました。両方の自治体の協力が得られて大変助かりました。

### ③ 多床室からユニット型への移行の場合

代替施設を経由して、最終的には改築後の建物に移転することになります。改築後の建物がユニット型の場合、代替施設を多床室で利用していた利用者にとっては、自己負担が大きく増加することとなります。中には負担が厳しくやむなく他施設を希望するケースもあります。改築後の建物がユニット型の場合、同様に自己負担が増加することから代替施設への移転の際に、他施設を希望するケースも想定されます。そのため同一法人内で近隣に多床室がある場合、ユニット型以外への移動が可能か等の方法も視野に入れることが必要となります。

#### 【事例紹介】

移転の1年半前ごろ家族向け説明会を2回開催し、1年前には意向調査を個別に行いました。利用者や家族には、最後の最後まで移転への同意の気持ちが変わったら、伝えて欲しいと伝え、利用者・家族の意向を最大限尊重して対応しました。移転の4ヵ月前に代替施設への移動を取りやめた方が最後の変更となりました。移転後も家族からの特段の苦情はなく、利用者本人も多少不穏になる方がいた程度であまり影響なく過ごせました。

### (3) 関係者の理解を得る（地域対応）

Point :

長年過ごしてきた地域は、一時的に離れるものの再び戻ってくる場所ともなります。馴染みの関係が切れることなく、継続できるよう工夫することが必要となります。自治体やボランティア、近隣事業者等に対して、法人の存在を意識してもらえよう、今までの事業のうち継続できるものを残す方法も考えましょう。

#### ① 継続事業の検討

代替施設の利用期間は、長年の地域と一時的に離れることとなります。従来、地域の福祉を支えてきた歴史は、その法人にとってかけがえのない強みです。改築後、特に在宅サービスを再開する場合は、従来の関係性を少しでも継続できる工夫が必要となります。例えば、デイサービス事業は、既存施設の近隣に賃貸物件を借上げて事業を継続する方法も考えられます。

事業継続の方法は、建替え後の事業構造を考慮して考えます。例えば、建替え後の在宅サービスの利用者の円滑な確保のために、居宅介護支援事業所や地域向けの講習会、認知症カフェ等地域にある資源を活用してできる事業を工夫し、地域との接点が途切れることなく継続性を担保します。

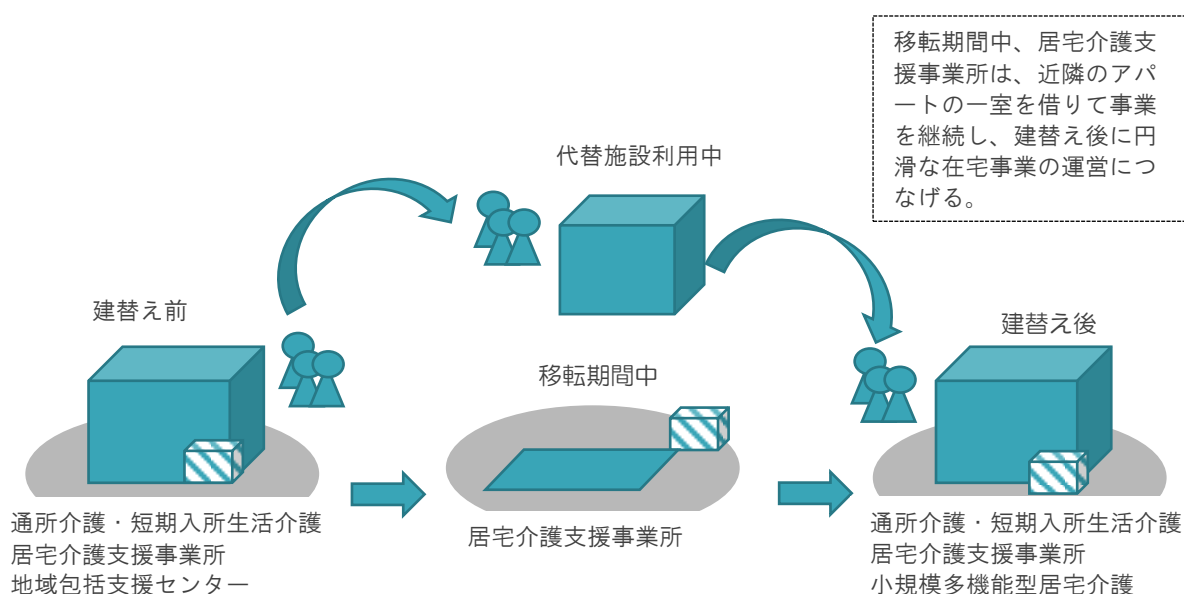


図 12 継続事業の検討 イメージ

#### ② 関係者への方針説明

特別養護老人ホームは、代替施設や建替え後にも一定の入所者数が想定できます。しかし在宅系サービスは地域の選択肢が多く、代替施設利用期間中在宅サービスを休止した場合は、今までの利用者は別の事業所を利用することとなります。建替え後に再度利用してもらえるかどうかは、信頼関係とサービスの質により判断されることとなります。利用者だけでなく、ボランティアとの関係も同様といえます。

利用者や家族、ボランティア、地域関係者等には、以下の点を中心に説明を行います。

1回の説明だけでなく、建替え期間中、工事中の場所に移転後の構想を掲示したり、ホームページに掲載する等、数年後には引き続き、現在の地域で高齢者福祉の総合拠点となることを目指していることを理解してもらえよう工夫を行います。

【説明のポイント】

- 地域への感謝と施設方針（代替施設利用中及び建替え後までの継続の約束）
- 建替え後の事業構造と時期
- 建替え期間中の地域事業の継続（連絡方法含む）

### ③ 代替施設での協力依頼

今後の福祉事業の経営は、地域住民の協力をなくしては成り立たなくなる可能性があります。歴史のある施設の場合、ボランティア等従来から活動していただいている方々は、貴重な協力者となります。こうした方々は、移転に伴い移動手段を変えざるを得ない場合や環境が変わることから活動を敬遠する場合があります。

移転が決まったら、ボランティア等に対しても、代替施設の移転後の活動を共に作る協力者として移転後の活動場所や活動内容を具体的に考えていただき、活動を継続していただけるよう働きかけます。代替施設の見学会を行ったり、写真を見せ、交通手段をわかりやすく伝える等新たな活動への意欲を醸成することが、活動の継続につながります。

居宅介護支援事業所や地域包括支援センターが、既存の場所に残る場合は、法人内の関係で、現在のボランティアが活動できる場面やプログラムを設定したりすることも方法の一つといえます。長年、活動してきた馴染みの方々が、建替え後に戻るまでの間、少しでも関係性を維持できる方法を工夫します。

毎年、施設祭り等を開催していた場合は、代替施設利用中にも開催することを伝え、大きなイベントの時だけでも協力していただくようにしていくことも一つの方法です。移転期間中は、法人の広報誌を送る等、今まで以上に接点を増やすことが関係性を維持するポイントとなります。

今までの活動への感謝を伝え、特に楽しみにしている利用者の存在等活動の意義をわかりやすく伝えていくことが協力者をつなぎとめる策といえます。

施設環境が変わることによって、新たなボランティアの役割が求められる場合があります。職員の通勤用の送迎バスの利用等を含めできるだけ前向きにボランティア開拓をし、地元住民との接点を大切にします。

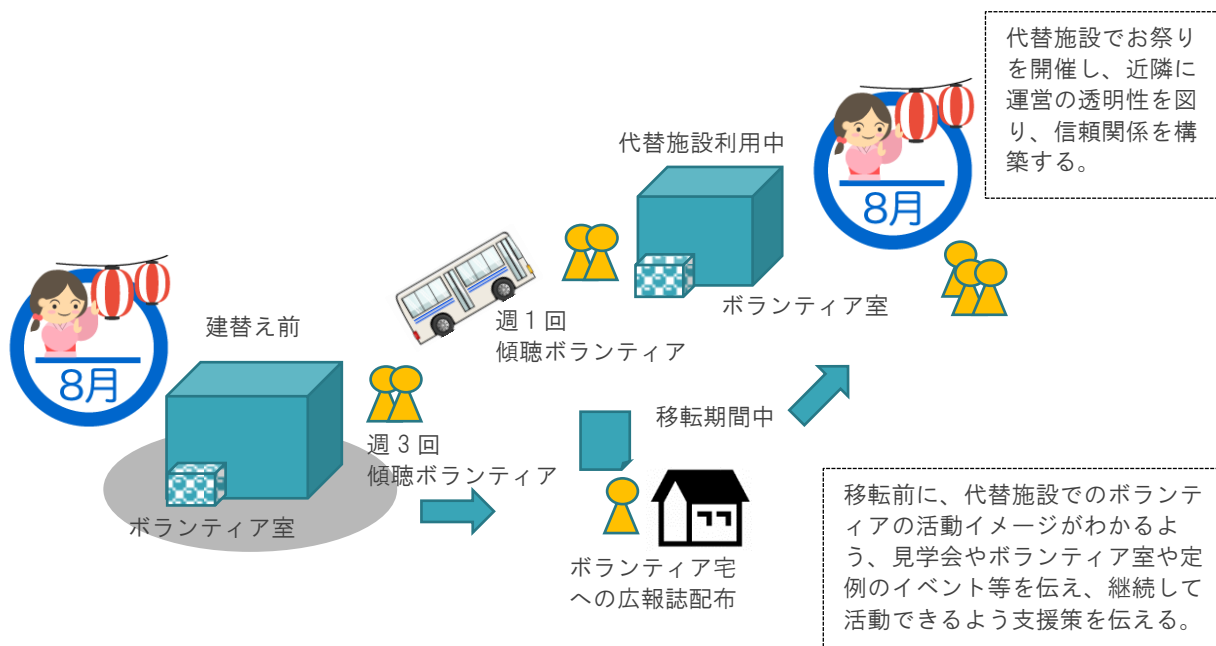


図 13 ボランティア等の継続 イメージ

【実施策】

- 説明会の実施
- 見学会の実施
- 活動希望に対するアンケート調査
- ボランティアコーディネーターからの活動継続の働きかけ
- 代替施設での行事案内の送付の承諾
- 代替施設での活動への支援方法の周知等



## (4) 関係者の理解を得る（自治体対応）

Point :

建替えは法人の自己責任で実施するものであり、既存施設の所在する自治体の支援は限定的となります。まして、代替施設利用中は、従来とは異なり関係性が少なくなります。改築工事完了後も継続した関係ができるよう、法人側が自治体に望むことは必要性を含めて具体的に伝え、粘り強く働きかけます。

### ① 改築は自己責任が前提

施設の開業は、自治体の介護保険事業計画による施設整備に該当します。しかし、一旦民設民営の施設として整備されたのちは、当然ながら法人の責任で建物の維持をしていかなければなりません。改築も建物維持の一貫であり、法人の自己責任で時期や方法を決め行うことが前提となります。自治体にとっては、法人からの働きかけにより初めて必要性が理解できるものとも言えます。構想段階から既存施設の所在する自治体の所管課に相談し、働きかけていくことが必要となります。特に代替施設を利用する場合、多くの場合、自治体が異なります。代替施設が所在する自治体と既存施設が所在する自治体の2カ所の自治体が関与することになり、関係性が複雑になります。ほとんどの自治体にとっても初めての試みであり、方向性が確定するまで時間を要します。

本マニュアルを提示する等、代替施設を利用した場合の自治体の役割の例を参考に、所在する所管課が対応方法を考えられるよう施設側から伝えていくことも、事業が円滑に進むポイントの一つと言えます。

### ② 10年ルールを理解

自治体に相談する際には、既存建物が10年ルールに該当するか把握しておきましょう。

10年ルールは、一部改修や空調等の付帯設備の改造、食堂等の内部改装も補助金を活用した場合は、該当となります。

【10年ルール】（補助金の適正かつ効果的な活用のため、期間の制限を設けます）

- ・創設、改築後の経過期間が10年未満である施設は、補助対象外。
- ・過去10年間に補助を受けて大規模改修を実施した施設は、補助対象外。
- ・本補助後、当該施設において10年間は、補助を受けての改修不可。

【10年の考え方】

- ・補助を受けた工事が完了した年度の翌年度から起算して、10年経過した翌年度から大規模改修補助の協議書の提出が可能。
- ・建物が区市町村から無償譲渡された場合、社会福祉法人の財産となってから10年を経過した翌年度から大規模改修補助の協議書の提出が可能。

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
特養〇〇苑		1年経過	2年経過	3年経過	4年経過	5年経過	6年経過	7年経過	8年経過	9年経過	10年経過	
	創設・改修が平成20年度中に完了		補助対象とならない10年						平成31年（2019年）度に協議書提出可			

東京都福祉保健局 平成31（2019）年度大規模改修補助の内容についてより抜粋

図14 補助対象とならない期間（10年ルール）

### ③ 建替え計画の概要版の作成

自治体に建替え計画を伝えるには、事業計画の概要版を作成し説明します。基本ベースを作成しておくことで、利用者・家族、職員、ボランティア、関係者等に説明するにも便利です。計画の進捗とともに、利用者の住民票の転出入や代替施設移転後の入所申込方法、事業所指定の変更届、既存施設、代替施設の各々が所在する自治体に判断を仰いだり、要請を行うべき内容がより具体的になってきます。移転する法人が必要事項を整理し、自治体には文書にて要請を行いましょう。

#### 【計画概要に盛り込む事項】

- 改築スケジュール概要
- 改築の事業や地域貢献方針
- 収支計画概要
- 代替施設期間の地域との関わり
- 自治体への要請事項等

#### 【事例紹介】

代替施設移転の2年3ヵ月前、代替施設利用の理事会決議後、法人の方針や建替えまでのスケジュール等を自治体に説明し、併設事業等について4回程度訪問し相談しました。

## (5) 改築プロジェクトの結成

Point :

改築の構想がおおむね決定したら、法人内で関係役職員による「改築プロジェクト」を立ち上げましょう。代替施設利用の場合は、改築の補助申請等と並行して代替施設への利用者を含めた移転計画を考えていくこととなります。また、同時に新施設の図面や申請等も進めることとなります。代替施設への移転の3年前には結成することを推奨します。

### ① 改築プロジェクトの目的

新規事業立ち上げの場合は、施設整備、職員採用、利用者確保（広報）、運営整備、各種届出が主な準備業務となります。改築の場合は、さらに現在の利用者の移動が伴います。さらに、代替施設を利用する場合は、地域の違いに関する配慮が必要となります。プロジェクトでは、新施設の建設や開業準備、代替施設での運用準備、移転準備、その他ユニット型の運用準備などを同時進行で進めます。内容や時期によりメンバーや開催頻度が異なってきます。

代替施設を利用する改築の場合、各種申請手続き等事務的な業務の他に、代替施設への移転準備が必要となります。そのため現場リーダー層を含めて行います。

移転を伴う改築には、多大なパワーが必要となります。将来を築くために新たな場所でもとに切り開いていくことを、時間をかけて組織内に浸透させることが成功の秘訣といえます。

【プロジェクトの議題 例 移転に関する内容】

- 見学会の企画・実施  
職員向け、関係者向け（家族向け、ボランティア向け）等  
代替施設を見学し、交通手段、周辺地域、レイアウト、設備環境等の共有
- 利用者等アンケートの実施と対応策の検討  
家族会の開催、個別アンケートの実施、対応策と懸念事項の整理、個別対応の必要性、対応窓口の設置
- 職員アンケートの実施と対応策の検討  
アンケートの実施、対応策と懸念事項の整理、施設方針の決定
- ユニットケアの運営方法の検討  
ユニットの構成  
空間の区分け（パブリック、セミパブリック、プライベートスペースの備品等）  
ユニットと全体の業務分担（食事・排泄・入浴・服薬・余暇・申送り・記録等）  
日課表とシフト表の作成  
試行期間・研修期間と方法の検討  
委託業者との業務分担等
- 移転計画の実施  
移転業者打合せ、搬送荷物の整理と分類、当日のインフラ利用可能範囲、利用者の移動車両と組合せ（移動前の実施事項）、当日のスケジュール、担当・連絡方法等

## ② プロジェクトの構成

移転に際しては、財務面、設備面、運営面のほか、地域住民、利用者・家族、自治体との関係等多様な判断を伴います。裁量範囲と決定ルートを明確にすることが円滑な遂行を促します。メンバーは、申請業務や資金面に関する部分と、現場運営に関する部分の2段階のプロジェクトで行う方が、物事を円滑に決定できやすくなります。

代替施設利用中の法人と調整し、移転する代替施設の地域環境や建物構造、譲受備品等の確認など建物に足を運び、移転当日から利用者の生活維持に困ることなく把握しておくことが必要となります。プロジェクトメンバーは、各種情報を得て利用者支援について、想像力を働かせながら検討していきましょう。

表 12 プロジェクトのメンバー構成と役割の例

	本部	経営層	プロジェクト		
			改築関係	移転関係	ユニット型関係
職員	採用・任命	方針決定 意向調査 募集・採用	情報・ 記録関係	当日対応策	試行検討・ 実施・検証 新人研修
利用者	請求関係 変更確認	アンケート 説明会開催	利用料・ 住民票等	当日対応策	移転後の フロア対応
ボランティア	—	方針決定	説明	当日対応依頼	—
居宅介護支援事業等	—	事業所説明	内覧会企画 等	説明・周知	—
設備・備品	調達 (取まとめ)	検討決定 (行政協議)	要望・調達	要望・調達	要望・調達
図面・付属品	(取まとめ)	検討決定	要望	確認	要望
日課・シフト・手順	—	—	—	検討	検討
業者交渉・手配	(仲介)	予算把握・ 選定	要望・選定	選定・協議	—
各種届出	申請書作成	—	—	—	—
補助申請・融資交渉	申請・協議書 作成	運営面作成 収支把握	—	—	—

### ③ 現在の代替施設利用法人との関係

代替施設が利用されている場合は、現在利用している法人と密な情報交換を行うことが求められます。その際、代替施設を現在利用している法人は、既に、実際の改築工事の対応や元の場所での在宅サービスの広報や職員採用等多様な業務を抱えている段階にある可能性があります。忙しい中で対応していることに配慮して代替施設の利用の現状を確認しましょう。

#### 【代替施設利用法人との状況確認】

- 見学会の可否
- 利用状況の確認
- 自治体との関係  
(東京都との分担、自治体との関係、消防署、保健所等)
- 周辺地域との関係
- 退去時の残置物



#### 【事例紹介】

2016年度の基本設計から多職種メンバーによるプロジェクトを結成し、月2回、移転に向けて多様な協議を行いました。移転先となる代替施設には、2019年7月には週1回、8月には週2回、9月に可能な限り出向きました。2019年9月に代替施設に移転しました。当日に向けて詳細な移転イメージを固めて移転を行いましたので、大きな問題なく実施することができています。

## (6) 運営関係

Point :

代替施設でユニットに準じた運営を行うには、利用者や職員の編成を行い、シフトや勤務形態の検討も必要になります。現場の意見を交えながら、現在の施設で試行期間を設けて取り組みます。

### ① 代替施設のフロア構造を見越したユニット体制

多床型からユニット型へ移行する際には、今までの人員数では不足が発生する可能性があります。そのため、事前に代替施設の構造を踏まえた職員と動線等を検討し、各フロアやユニットに何人の職員が必要かシミュレーションを行います。

シミュレーションを行う際には、日課表の作成と夜勤体制を含めたシフトを検討します。例えば、多床型で長時間夜勤を行っている場合でも、ユニット単位での夜勤体制を構築するために、短時間夜勤に変更する可能性もあります。従来使っていたシフトパターンが早番、日勤、遅番、夜勤等数が少ない場合は、このタイミングでシフトパターンを増やしていくことも効果的です。具体的に利用者の生活の流れと業務をシミュレーションすることにより、イメージを膨らませ考えましょう。

移転までには、職員の力量や経験等を考慮しユニットごとの職員配置を考えます。ユニットの構成には、職員だけでなく、ユニットに属する利用者の状態像を踏まえて割り当てる必要があります。介護度や男女比と合わせ、利用者同士の関係性や病状の安定性等も検討します。様々な要因を想定し、現場のリーダー層や多職種を含め共に検討し、リーダーを通して一般職からの意見の吸い上げながら進めることが、主体性を養うことにもつながります。主体性を持って考えることが、移転という大事業に対しての対応力の源泉となるモチベーションを養う糧となります。

#### Check① 代替施設のフロア構造を見越した職員体制を検討します

- ・フロアの構造やレイアウトから効率的なフロア運営や職員の動線等を検討します。
  - ・利用者の編成に合わせたユニット単位の人員配置を検討します。
  - ・利用者の状態に合わせたシフトや勤務形態を検討します。
- ◆代替施設だけではなく、将来の新しい施設に移行しやすい職員体制を考えます。

### ② 既存施設での試行期間

利用者の支援を継続しながら移転の準備を行うことは、大変労力がいらいます。しかし、移転後の方が、慣れない施設で備品等の場所が異なったり、利用者が不穏になったりする等、さらに時間がない状況が想定されます。移転後の運営が少しでも円滑に行えるよう、事前の準備を十分行うことを推奨します。まず、既存施設において、フロアをユニットに見立てて固定の職員が約 10 名の利用者を担当する体制を構築します。つぎに試行し、シフト作成や日課表、食事提供や入浴、事故発生時等の手順書の見直し、イメージを構築することも視野に入れましょう。



### 【事例紹介】

移転前に利用者の男女や介助量等により再編を行い、それに合わせて職員体制の見直しを行いました。36床の1フロアをモデルとして、5ヵ月くらい前からシフトのシミュレーションを始めました。夜勤を夜10時から翌8時30分まで（休憩3時間）の2名対応にしました。そのため、夜勤明けを公休扱いに変更し、従来、朝、夜勤明けと早番の2名だった時間帯を3名に見直しました。その結果、人数を変えずに業務を行うことができます。1フロアがモデルとして実施できたことから、業務の水平展開が可能となり他のメンバーも自信を持って取り組むことができました。

※以下、 は代替施設利用ではない事業所の事例紹介

## (7) 申請関係

Point :

代替施設への移転前後には、移転直後から始まる既存施設の解体、新施設の工事開始等多様な業務が重なります。施設整備に関する補助金や借入に関する各種手続きの他、運営の場所が変わることによる多様な申請業務が必要となります。これらの申請業務は漏れがないようチェックリストを作成し期限順守で確実に進めましょう。遅延の可能性がある場合は、早期に関係機関に相談し対応方法の指示を仰ぎます。

### ① 改築時の補助金申請業務（特別養護老人ホーム等整備費補助制度）

代替施設へ移転するにあたり、各種申請業務が必要となります。東京都や自治体に相談し進めます。申請には、法人における審議と決定が求められます。そのため理事会や評議員会を開催したうえで議事録を添付する必要があります。スケジュールを組んで漏れがないよう実施しましょう。

補助を受けて改築を行う場合には、改築が必要となる具体的な理由（大規模改修等では対応できないこと）を記した理由書の提出等が必要となります。その際、一級建築士による老朽度調査票の提出が必要となります。

老朽度調査票は、建物の主要部の状態として屋根、外壁、内壁、天井、床、外部建具等、また、設備の状態として電灯設備等、電線類、給排水、暖房等の残存率について外部状況を加味して算定します。以下の6段階の老朽度が判定されます。

<老朽度判定>

特 A 特に緊急を要する。

A 緊急を要する。

B 至急実施すべきである。

C できるだけ早く実施したほうがよい。

D 必要は見つめるが急がなくてよい。

E 必要ない。

※東京都福祉保健局 特別養護老人ホーム  
(介護老人福祉施設) 改修費 補助事業  
協議書様式  
社会福祉施設老朽度調査票より

### ② 財産処分

代替施設移転とともに、既存施設を取り壊し新しい施設に建替えます。そのためには、代替施設への移転の手続きだけでなく、既存施設の財産処分の手続きが必要となります。

社会福祉法人の建物は全て「基本財産」に該当します。処分が必要な場合は、まず、所轄庁に相談が必要となります。そのうえで理事会、評議員会にて処分の承認を得てから定款変更及び所轄庁の承認を得ます。

基本財産を改築した場合には「変更認可申請」、増床を伴う場合は「変更申請」が必要となります（なお、基本財産の取り壊しの場合、改築で老朽民間社会施設整備費の国庫補助を受けていない場合等については、定款変更認可の他に基本財産処分承認（定款例第二九条）を受ける必要があります）。

【参考】移転改築の場合（用地費補助の財産処分（補助金相当額の納付））

移転改築に伴い、用地費補助を受けて取得した土地を売却したり、他の用途に使用する場合は、用地費補助の財産処分（都から受けた補助金相当額の納付）が原則として必要になります。

### ③ 各種申請業務概要

表 13 各種申請業務概要

カテゴリ	申請種別	備考
補助金関係	施設整備補助申請（改築）	内示後の契約等手続き 竣工後の実績報告（年度単位）
	開設準備経費等支援（増床の場合のみ）	改築の場合、増床分のみ該当
	定期一時金補助関係（自前借地の場合）	自前で借地を借りて移転改築を行う場合
	借地を活用した特養等設置支援事業（自前借地の場合）	自前で借地を借りて移転改築を行う場合、借地料の補填制度
資金調達関係	独立行政法人福祉医療機構借入申請	補助申請前から事前相談
	独立行政法人福祉医療機構借入金利子補給事業	補助申請前から事前相談
	市中銀行借入	補助申請前から融資証明書
登記関係	建物登記（表題・保存・抵当権設定等）	竣工後（登録免許税減免申請） 解体工事終了後（建物・滅失登記）
	定款変更	基本財産の変更、事業変更等
	財産処分	解体撤去工事費に係る整備費負担（補助）金の交付申請書の提出日又は解体撤去工事の着工予定日の一か月前のいずれか早い日まで
各種法令	就業規則関係（労働基準監督署、ハローワーク、税務署）	職員の労働場所の変更、就業規則の届出等
	保健所（診療所関係、給食関係）	診療所変更届等・給食開始届
	消防署	消防計画
事業届出	老人福祉法（変更・廃止・休止）	開業2ヵ月前まで
	介護保険法（変更・廃止・休止）	開業2ヵ月前まで
	生活保護関係	開業2ヵ月前まで
	電子請求関係	開業2ヵ月前まで
その他	清掃事務所等	ゴミ、おむつ等の処分について

#### 【事例紹介】

移転改築にあたり、施設の住所変更だけでなく法人の所在地が変更となりました。また、定員の拡大に伴うもの等、移転前後は、申請関係のリストを作成し各種申請漏れがないよう慎重に行いました。3月理事会と評議員会を開催し、4月に特養の財産処分と特養の増床認可の申請を行いました。定款変更は、所管課から既存建物の解体後に一括でとの指導を受け、開業後の変更となりました。診療所はいったん廃止し、新規開設として5月に保健所へ申請、介護保険関係は6月に手続きを行っています。

ユニット型に変更するにあたり、中途及び新規採用により増員したほか、一時的に派遣職員を活用することで、体制を強化しました。ユニットリーダーは、前年度から研修に行き6ユニットで7名確保して開業に至りました。

# 6. 新施設の構想を考えましょう

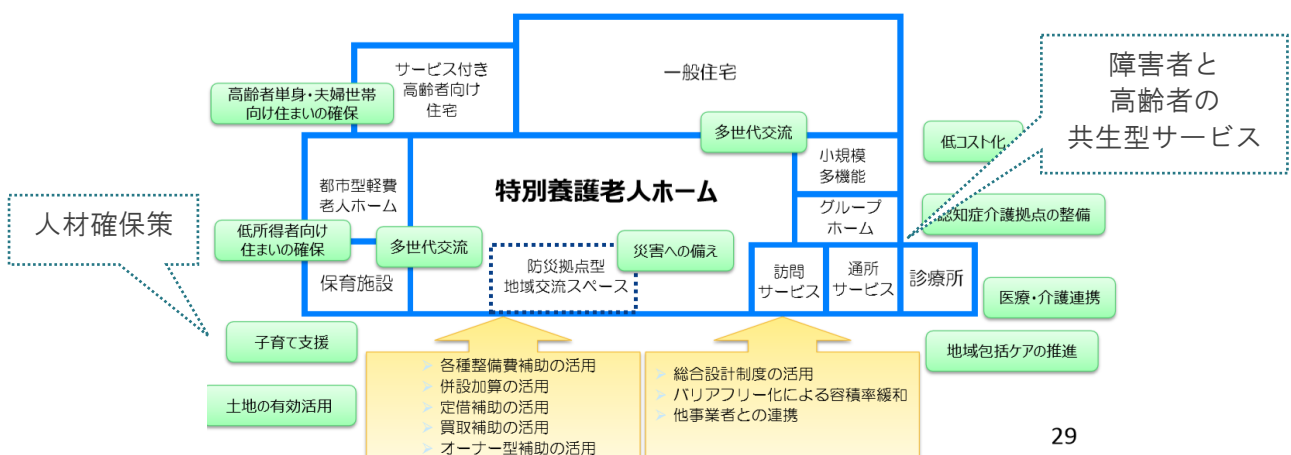
## (1) 改築後施設の具体化と資金

Point :

建替えは、構想から改築後の建物が実際にできるまで7年近くの期間を要します（参照3ページ）。改築後の地域の人口構造や福祉ニーズ等様々な観点から考えて、将来の事業構造を組み立てることが必要となります。今後、地域に不足する機能を見越して、自らの強みや福祉ニーズを考慮し、地域の課題解決の一つとして併設する機能を考えていきましょう。

### ① 事業構造の組み立て

建物の耐用年数（減価償却資産耐用年数）は、鉄筋コンクリート造りの場合は39年となります。既存事業で課題となっている点や地域性的変化を考慮して事業構造を考えましょう。個別性のあるニーズへの対応として、下図の通り高齢者だけでなく保育から障害、医療まで含む複合的な施設としての事業展開も考えられます。複合的な施設整備の場合は、補助金の適用範囲や内容が変更となりますが、介護報酬改定のリスク緩和策の一つと言えます。



29

平成31（2019）年3月11日 東京都福祉保健局施設支援課より

図15 特別養護老人ホーム等整備費補助制度の概要

### ② 多床室とショートステイの整備

東京都では、新設の場合、ユニット型及び1割以上のショートステイの整備を基本としています。多床室からの改築等の場合も、ユニット型での整備を基本としています。既入所者への配慮が必要な場合や、地域における特別な事情による合理的な理由がある場合は、多床室等整備に関する区市町村長名の意見書を添付し認められれば、従来型個室や多床室を整備することも可能です。

ショートステイ等についても、充足状況に応じて整備しない特段の理由がある場合は、併設ショートを整備しないことが認められます。地域のニーズやサービスの方針を勘案して、事業構造を考えていきましょう。

### ③ 各部屋の構造と図面作成

多床室からユニットに変更する場合は、特にユニットの生活イメージを考慮して、図面の確認をすることが必要となります。起床からモーニングケア、朝食、口腔ケア、入浴、排せつ等一日の流れの中で、利用者をどう誘導し、主な消耗品をどこから取り出し使うのかを想定して考えます。図面はもう十分検討したと思っても、実際にできると不足する部分が必ず生じてくるものです。図面の段階で可能な限り具体的なイメージを、現場職員を含めて考えることが必要です。

表 14 図面確認の視点

支援の内容	図面確認の視点
食事ケア	厨房とユニットの調理分担による食器保管、配膳場所、利用者の誘導等
口腔ケア	同時にケアする職員数と利用者数（自分でできる対象人数）等
入浴ケア	機械浴と個浴の利用者割合。入浴時の誘導の動線と職員の人数。入浴していない利用者の見守り体制。タオル、着替え、ドライヤー、備品等の保管場所と使用する場所等
排泄ケア	おむつの保管場所、補充方法・頻度等
洗濯	ユニット内での洗濯と全体での洗濯等
機能訓練・余暇活動	機能訓練の設備備品。誘導の動線等
記録等事務処理	タブレット、パソコン、紙等記録場所と時間帯等
ユニット内の共用スペースと居室の位置	職員の立ち位置や見守りのしやすさ等
ユニットの入り口	靴の履き替え場所とドアの開閉等
ユニットの配置	夜間の見守り体制等
災害時の対応	ハザードマップ等災害の危険性等 (水害対策のため、地下の電気系統や厨房設備は避ける等)

### ④ 資金の準備

建替えには自己資金が必要となります。過去の調査<sup>(※)</sup>では、社会福祉法人が大規模修繕の計画に基づいて、自己資金を積み立てている施設の割合は、全国で約 20%となっています。積立計画を作成しても、事業がうまくいかず、実際には積立が行われていない場合もあります。また、大規模修繕の支出がかさんだことから、建替えの資金がなく悪循環となっている場合もあります。ましてや、全国の中では極めて厳しい経営状況を強いられている都内の法人はなおさらだと推測されます。

社会福祉法人とはいえ、建替え等必要な投資ができる経営基盤を確立することなしでは、事業が成り立たない時代といえます。

※平成 28 (2016) 年度 生活困窮者就労準備支援事業等補助金 社会福祉推進事業  
社会福祉法人における事業継続に必要な建築費と大規模修繕費に関する調査研究報告書  
平成 29 (2017) 年 3 月一般社団法人日本医療福祉建築協会



## (2) 改築後施設の設備・備品計画

Point :

代替施設では、カーテンやベッドを含め備品の多くは、利用する施設（借受者）が用意することが前提となります。そのため、代替施設利用時に購入するか、改築後の新たな施設のときに購入するか、備品により選別することが必要となります。改築時には、特別養護老人ホーム等整備費補助制度を活用することができます。代替施設への移転が、補助金の内示後の場合は、新施設で利用する前提で備品を購入し、代替施設での利用を経て、改築後の施設で利用できる可能性があります。

### ① 設備・備品の一覧の作成

代替施設では、備付けとなる設備<sup>(※)</sup>等のみが都の用意した設備です。その他、ベッドやカーテン、テレビ等は、借受者が用意することが前提となります。ただし、退去時に、次に使用する借受法人が決まっており、その法人と現借受法人との合意により、退去前にあらかじめ都の承諾を得たときに限り残置物が認められています。現在、利用している施設と東京都と相談のうえ、残置物の有無を確認しましょう。

※清瀬市の例では、浴槽（機械浴槽を含む）、厨房の冷蔵庫、冷凍庫、ガス回転釜、ガステーブル、電子レンジ、調理台、食器洗浄機、食器消毒保管庫が都の設備となります。

改築時の「特別養護老人ホーム等整備費補助制度」の申請時にも「設備備品一覧」が必要となります。改築後の図面の場所ごとに、実際の業務内容を想定しつつ必要備品の一覧を作成します。代替施設でユニット型の仮運用をするか、改築後からユニット型にするかにより、ユニット内の共用スペース内の備品購入のタイミングが異なってきます。なお、改築後に特別養護老人ホームの増床がある場合は、増床分について「介護施設等の施設開設準備経費等支援事業」が適用となります。補助金の適用範囲や金額等は、対応時期に応じて東京都に確認のうえ考えましょう。

備品は、改築後の新施設での必要備品の一覧を作成し、既存の備品の耐用年数を考慮して、代替施設移転時に購入するか、改築後の施設で購入するか検討します。

### 介護施設等の施設開設準備経費等支援事業

#### ■ 目的

開設時から安定した質の高いサービスを提供するための体制整備を支援することを目的に、特別養護老人ホーム等を設置する民間事業者等に対し、当該施設等の開設に要する経費を助成する。

#### ■ 概要

【補助基準額】

800千円×定員数

【補助対象経費】

新規開設又は増床に伴う開設準備経費のうち、**開設前の6か月**に係るもの。

- ・ 職員の求人及び採用に係る経費
- ・ 職員の雇用に係る経費
- ・ 介護職員等の労働環境向上を支援するための経費
- ・ 入所者等のサービス向上を支援するための経費
- ・ 開設のための普及啓発に係る経費 ・ その他知事が必要と認めるもの

【対象外経費】  
○対象施設以外の施設に係る経費  
○他の補助金と対象経費が重複するもの  
○必需品以外のもの、社会通念上適当でないもの 等  
詳細は実施要領の留意事項をご確認ください。

増床部分は、他の補助と重複しない場合は、設備が対象となる場合もあります。

特別養護老人ホーム等整備費補助制度の概要  
平成 31（2019）年 3 月 11 日  
東京都福祉保健局施設支援課より

図 16 介護施設等の施設開設準備経費等支援事業



表 15 居室別備品一覧

場所	備品	代替施設	改築後
居室	ベッド・箆笥・椅子・テーブル・利用者の身の回り（すぐ使うもの）・ゴミ箱・カーテン等		
ユニット内共用スペース	テレビ・テーブル・椅子・レンジ・ポット・棚・パソコン・加湿器等		
共用スペース	テレビ・ソファ・加湿器・カーテン等		
浴室	ドライヤー・体重計・バスタオル等		
トイレ	おむつ・汚物入れ・リネン等		
医務室	血圧計、体温計、聴診器、酸素・吸器・薬等		
洗濯室	アイロン・物干し・洗剤等		
厨房	厨房機器・鍋・ボール・食器・調味料等		
食堂	電子レンジ、椅子、テーブル、温冷配膳車		
スタッフルーム	キャビネット・延長コード・掃除機・書類・ホワイトボード等		
機能訓練室	機能訓練機器		
事務室	パソコン、シュレッター、プリンター、電話、FAX、非常用備品、金庫、ゴミ箱、台車等		
職員更衣室・休憩室	ロッカー、冷蔵庫、電子レンジ、ポット、掃除機等		
汚物処理室	バケツ、掃除用具、消耗品等		
倉庫	イベント用備品・各種記録類		
福祉用具	車いす・歩行器等		

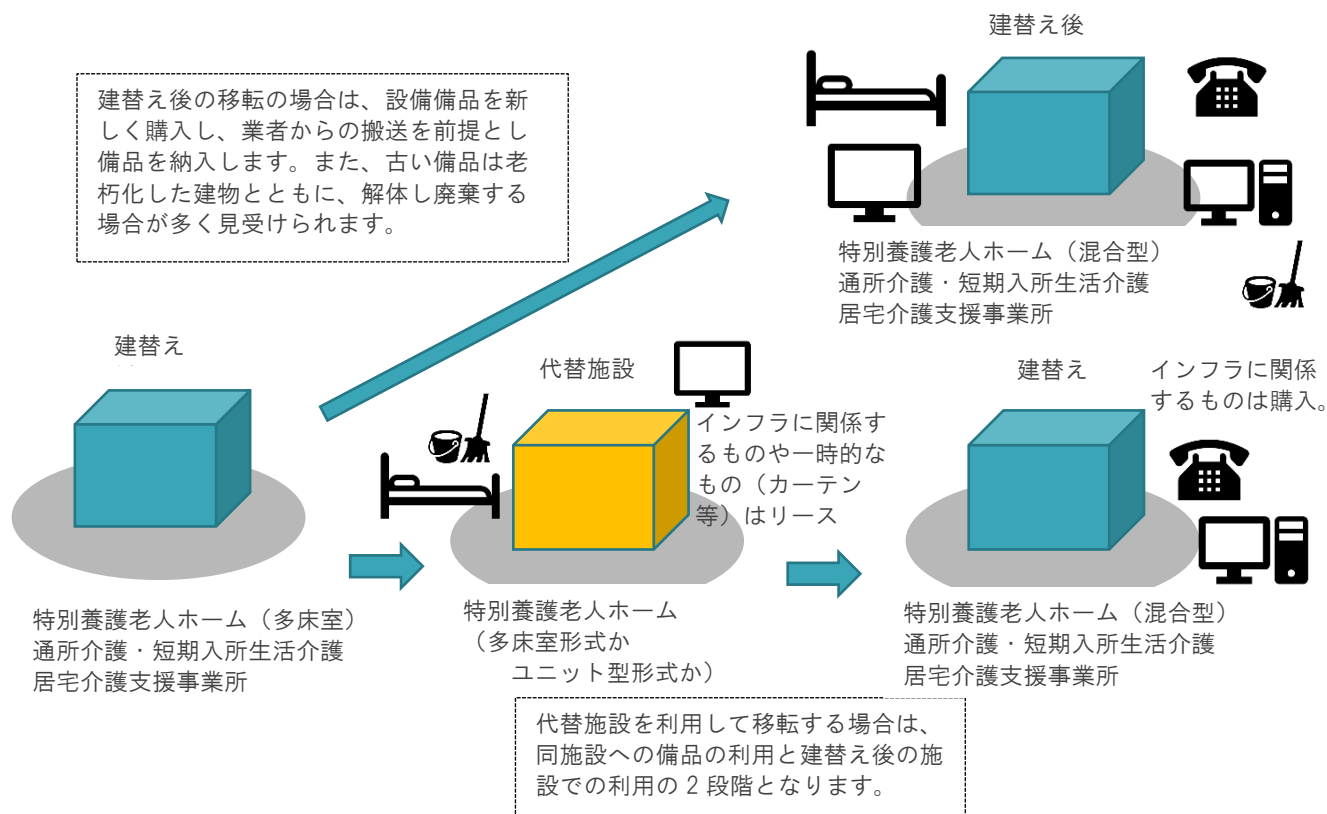


図 17 設備・備品の移動イメージ

# 7. 移転当日に向けて準備しましょう

## (1) 移転スケジュールの作成

Point :

改築プロジェクトにおいて移転に向けた具体的なスケジュールを考えていきます。利用者が移転した後にそのまま過ごせるよう環境が整っているかによって、当日の利用者と物品の配送手順が異なってきます。移転先での利用者の部屋割りと担当職員は、ベッドの配置に関係したり、当日の移動順番や担当等にも影響します。あらかじめ、具体的に移転後の状況を想定し、綿密なスケジュールのもとに行いましょう。

### ① 移転計画の策定

移転の場合は、すでに利用している利用者の生活を維持したまま、1日もしくは2日で移転先に移動することとなります。利用者や職員体制を考慮して、搬送業者と共に移動日を決定します。それに向けてショートステイ等の事業は、一時休業とし入所者のみ移動することも考えられます。移動は利用者の状況と移動距離によって方法は異なります。通常より多くの車を利用する場合は、駐車スペースの確保が必要となります。都市部と市部では駐車スペースの確保や移動時間等が異なります。対応の可能性を考慮して当日の移動方法を考えます。

遅くとも1年前から移転に向け、既存施設の解体、改築を含めた工事業者との手続きと同時進行で行います。移転当日から利用者の生活が機能するよう当座に必要な設備・備品は前もって運ぶことが必要となります。事前に搬送が難しい場合は、利用者の移動と合わせて備品を持ち込むことが必要となり、搬送先別の色分け、一時的に利用者が退避できる場所の確保等を行います。また、生活に必要な電気、ガス、水道、電話等のライフライン及び食事、洗濯、排せつ、入浴等の開始時間を全体で共有します。連絡が円滑に行えるようあらかじめ館内放送の使い方を確認しておきます。食事の提供が直営から委託、委託から直営に変更となる場合は、委託業者との連絡も密に行う必要があります。

利用者の負荷や職員の体制、その他業務との関連を含め移動日を決定します。移動当日にも利用者の生活維持ができるようシミュレーションを行います。

表 16 移転パターン別メリット・デメリット

	1日で行う場合	2日で行う場合
メリット	利用者も職員も1日で移動するためサービス継続が比較的しやすい。	移動を2日で行うことで利用者移動等に余力がある。
デメリット	当日綿密な計画により行う必要がある。	一時的に2カ所で同時に運営する形式となることから、職員確保がしにくい。法人内協力者を募る場合、2日間手配する必要がある。

表 17 移転当日の留意点

	現施設	代替施設
責任者	責任者を決め連絡体制を明確にする	責任者を決め連絡体制を明確にする
利用者	利用者とベッド搬入時間 利用者・職員・配車・身の回り品の組み合わせ	各ベッド搬入時間を明確にする、利用者の移動に合わせベッドや備品を職員が移動、移動後の利用者の居場所の確保
入浴	終了時間と備品運搬用意と搬出時間	開始日時
食事	調理終了時間と備品運搬用意 委託業者との連携	調理開始日時、委託業者との連携、調理開始までの食事の確保
医療機器	利用状況による区分（生命維持に必要なもの、日常利用、緊急時利用、その他）	生命維持に必要なものは、利用者とともに職員が搬送 緊急時利用は担当者を個別に搬送
洗濯	終了時間と備品運搬用意と搬出時間	開始日時 洗濯すべきものの分別
排泄	ゴミの最終回収の確認 移動後すぐ使えるよう消耗品の用意	移動後すぐ交換できるよう身の回り品として持参
車両	搬送業者の動線を確保する	搬送業者の動線を確保する

## (2) 移転先の必要備品の確認

Point :

部屋ごとに必要備品を整理し、運用方法や利用者の状態を加味して設置場所を決定します。各備品は、残置物の利用、既存施設から搬送、新規購入の3つの方法により調達方法を考えます。搬送するものは全体量を縮小することで、搬送費用の削減を図ります。代替施設には、東京都の管理備品と、直近まで代替施設を利用していた法人の残置物が併存します。残置物の利用を検討する際は、両者と協議する必要があることに注意しなくてはなりません。

### ① 必要備品の確認と準備

代替施設への移転は、地域と建物が変わることであり、現在利用している利用者の生活を保持することには変わりはありません。極端に言えば、既存施設にある全ての備品や設備が必要となります。必要備品は、51 ページを参考に部屋ごとに考えてみましょう。

代替施設には、原則建物に付随するもの以外、設備備品はついていません。代替施設にベッドやテーブル、椅子、カーテン等があった場合でも、多くは残置物扱いとなります。残置物を利用するのか、既存施設から搬送するのか、購入するかを決める必要があります。普段施設で使っているものは、たとえ石鹸1つでも代替施設に移転すると同時にすぐ必要となります。部屋ごとに、移転当日必ず必要なもの、利用者の移動とともに必要なもの等、重要性や緊急性を前もって考慮し区分けします。

法的要件により保管すべき書類等は、前もって整理し保管サービスを利用することも搬送量を削減する方法の一つと言えます。搬送には費用がかかります。物を整理し捨てるものは早めに整理する等、搬送の総量を減らすことが必要となります。

代替施設の部屋の構造をもとに、部屋ごとに必要なものを整理したら、設置場所を確定します。その際、運営方法の見直しがある場合は、備品を設置する部屋が異なる可能性があります。その点に留意して備品を搬送する場所を確定します。

居室は、利用者の状態により部屋のレイアウトが変更となる場合があります。例えば、片麻痺の場合等は、ベッドの位置に配慮が必要となります。利用者ごとの状態や特性による細やかな準備を行い、搬送業者に適切に指示できるように図面等を拡大し、整理することを推奨します。

#### Check① 必要備品の確認と準備をします

- 代替施設の残置物に関しては、利用法人同士で継続使用の検討をする必要があります。
- 運用方法を考慮して各備品の搬送する場所を決定します。
- 移動当日必ず必要なもの等重要性と緊急性で各備品の搬送日や方法を決定します。

### (3) 業者選定

Point :

代替施設の残置物を確認し、主要な搬入する備品を確定の上、業者選定します。搬送量を削減することで、少しでも搬送費用を抑えます。何社か業者から話を聞き、料金体系を確認し、搬送する対象を決定します。

#### ① 搬送が必要な物品の抽出

施設建替えを機会に、施設内で使用していた物品等も買い替えるケースは多くあると思います。いつのタイミングで購入するかによって、備品の搬送費用が生じます。移転費用を縮小するためにも、代替施設では、可能な限り移転時点で代替施設に所在する残置物を利用し、新施設では新たなものを購入する方法が望ましいと言えます。

代替施設を利用している施設が、移転に際し、多くのものを購入していた場合は、新施設にこれらの備品を移動することが前提となります。現在の代替施設を利用している法人が残置物をどう考えているか、早い段階に確認することが必要となります。

仮に残置物を譲り受けた場合、退去時に次に利用する法人が残置物を利用しないで持ち込む場合は、その残置物を処分しなければなりません。そのため処分費用が生じることとなります。

残置物と購入品を除いた備品が移転するものとなります。日常的に利用しないものは、事前に送付する等を分けし、当日の搬送量を決定します。

#### Check① 必要備品の確認をします

- ・代替施設を現在利用している法人に残置物の処分するものとし、しないものを確認し、協議したうえで必要な物品の抽出を行います。
- ・残置物、購入品を除いた備品が搬送するものとなります。
- ◆事前に残置物の協議をし、代替施設利用時のトラブル回避を行います。

#### 【事例紹介】

基本的には新しいものは購入せず、譲渡品等で対応することを基本としました。東京都が用意した設備と譲渡品を机上で配置し、不足したものを従来施設から移動、そして最終的に不足したものを新たに購入しました。既存施設と同一敷地内の別棟は継続運営するため、2カ所に必要なもの（心電計やオートクレーブ、食器やトレイ等）は新たに購入しました。移転後には、事務用品や洗剤、ゴミ箱・掃除用具等の生活用品を買い足した程度で対応できました。今後、耐用年数の関係もあるものの、代替施設を出るときには、ほとんどの設備を残置物として、次に利用する施設に譲り受けていただければと考えています。

## ② 搬送業者の選定

搬送する範囲がきまったら搬送業者の選定を行います。搬送業者選定にあたっては、搬送量や搬送するもの等を伝え、搬送業者からの見積りや対応方法を確認し、法人の所定の入札・契約ルールに従った上で決定します。搬送業者の繁忙期には、搬送費用が上がる場合があります。業者と事前に相談し少しでも費用がかからないように、必要に応じて時期等の調整を行います。

### Check② 搬送業者を選定します

- 搬送業者の選定は、搬送する物品を具体的に抽出した時点で行います。
- 搬送業者の繁忙期をずらすことで無駄な費用をかけずに搬送を行います。
- ◆早い段階で業者選定を行うことで費用の明確化を行うことにもつながります。

### 【事例紹介】

業者の選定は移転の1年前から行い、半年前に入札により決定し契約しました。利用者の移動と物品搬送を業者依頼して行いました。移転日の2週間前に搬送業者と共にリハーサルを実施し、翌日短期間使用しなくても支障がないものを搬送しました。移転日前日から準備を進め、直前まで使用する寝具等は、利用者の移送と同じ当日に搬送して対応しました。



## (4) 利用者の移動

Point :

利用者の移動方法には最新の注意が必要です。誘導要員と車両の確保が重要となります。

遠方への移動は利用者の心身の状況が大きく影響します。そのため、実際にかかる時間を事前にシミュレーションし、最良の移動方法を検討のうえスムーズな移動につなげます。

### ① 誘導要員と車両の確保

利用者の移動は、利用者の不安を緩和するためにも職員が対応するケースがほとんどです。移動の場合には、まず誘導する人材と車両の確保が問題となります。法人内に複数施設を有する場合は、当日、他施設から誘導要員と福祉車両がどの程度捻出できるかを検討します。そのうえで、不足分の調達方法を検討します。

ボランティア活動が活発な施設では、当日の施設内誘導等を依頼する方法も検討の余地があります。当日は、利用者だけでなく、利用者の身の回りの備品等も同時に運搬する必要も生じます。少しでも協力者が多ければ柔軟な対応が可能となります。その際、ボランティア等職員以外の方には、居室の利用者の備品を整理する担当、居室から玄関までの誘導等、役割を限定して分担することが混乱を防ぐことにつながります。

例えば、1日に数台の施設車両で移動する場合、建替え前の施設で利用者誘導を行う職員と送迎担当の職員、車両に添乗する職員、代替施設で利用者を受け入れる職員というように複数の職員が必要になります。

利用者や家族の状況によっては、個別の対応方法も視野に入れて考えます。

- 外泊：移転前に自宅へ外泊しそこから代替施設へ家族に移送してもらう。
- 入院：体調が悪い場合は、一時的に入院していただき移転後の代替施設に退院する。

### Check① 利用者の環境変化の緩和策を考えます

- 利用者の誘導担当は、施設職員等利用者が安心できる要員を配置します。
- 利用者の馴染みの家具や調度品、身の回りのものは利用者と一緒に移動します。
- ◆利用者にとって生活空間の多くは地域ではなく施設内となります。そのため施設内の環境変化を少なくすることが重要といえます。

## ② 移動時間の見込み

施設から代替施設までの距離が近ければ「問題ない」と考えてしまう場合がありますが、実際に移動してみると時間や曜日等で、道路の混雑状況が変わる場合があります。

事前のシミュレーションを行うことは、どのくらいの時間がかかるか把握することにつながります。これにより、利用者の体調変化への対応方法や移動時に準備するもの、職員の勤務時間内での移動が可能であるかの把握、当日の車両の確保等様々な準備をすることができます。施設から代替施設までの距離が近かったとしても、移動にかかる時間を把握するために数回に分けてシミュレーションを実施することがよいでしょう。

### Check① 移動距離の時間を把握します

- 地図等だけで距離や時間の把握をせず、実際にシミュレーションを行います。
- シミュレーションを行った結果からリスクへの対応方法を検討します。
- ◆実際にシミュレーションを行うことで距離と時間の把握を行い、リスクを減らします。

### 【事例紹介】

当初の計画では、リフト式の大型バスを利用して利用者の移動を考えていましたが、最終的に、介護タクシーを10台利用して実施しました。結果的に介護タクシーの方が、柔軟な対応ができ良かったと感じています。

## ③ 職員体制の確保

移転当日だけでなく、移転前後も利用者支援が求められます。そのため、24時間体制の通常業務を担うシフトを確保することが必要となります。一人ひとりの職員の勤務体制と役割を明確にして、当日のスケジュール表を作成することが必要となります。

また、当日の主担当を明確にし、「従来の施設」、「移動中」、「代替施設」と、場所ごとに情報が集約できる体制が必要となります。

### Check② 当日の職員体制を検討します

- 直接処遇を行う職員数を把握します。
- 具体的なスケジュールを作成し、実施します。
- 情報の集約ができる体制を構築します。
- ◆当日の動きを把握したうえで、時間ごとの役割分担を明確にします。

### 【事例紹介】

移転当日は、早番・日勤者は通常通り既存施設に出勤し、利用者の移送と合わせて代替施設へ移動しました。遅番者は直接、代替施設へ出勤し、介護スタッフは介護タクシーへの添乗や館内での誘導に関わらず、事務所勤務の職員や法人内の他施設職員に協力してもらい対応しました。

## (5) 地域との関係

Point :

地域との関係は、代替施設を利用する施設が築いていく必要があります。自治会、医療機関や自治体職員等の関係者へ事前に挨拶に伺い、見学希望は積極的に受入れ、地域との関係作りを行います。

### ① 町会や自治会等との関係

特別養護老人ホーム等の福祉施設を開設する場合に、地域によっては反対する意見が出る場合があります。日照や道路の運行量等地域にとっては以前の静かな場所が失われると感じる場合もあります。

代替施設においても、建設までに住民の方々の様々な意見の中で作られている可能性があります。そうでなくても利用法人が変わるたびに移転のための大規模な搬送が行われることについて、不満や、関わりにくいと感じている可能性があります。

自治会への挨拶、町会に加入する等少しでも地域と良好な関係を築きましょう。既に、代替施設を利用した法人がある場合は、これまでの関わりを確認し、住民の意向を把握し対応します。

#### Check① 自治会や町会などに挨拶に行きます

- ・利用が決まったら挨拶に行くなど地域との関係作りに努めます。
- ◆代替施設を利用している法人は、地域に代替施設に対する理解を促していくことも一つの役割といえます。

### ② 地域住民の積極的な受入れ

通常、新しく施設を作った場合は、家族や地域住民、関係機関等に対して内覧会を開催します。代替施設の建物は、既に数年前から設置されています。東京都において、この施設が改築のための代替施設であることは、事前に地域の方々に説明はされています。しかし、地域の社会資源として、見学等は積極的に受け入れ、行事に招待する等地域との関係作りを行っていくことが大切です。

#### Check② お祭りなどの行事に地域関係者を招待します

- ・代替施設に来訪いただく機会を設けることで、地域関係者と良好な関係を作ります。
- ◆代替施設を利用する法人側から地域に働きかけることで、良好な関係を作ることは、ボランティアや職員採用にも影響します。

#### 【事例紹介】

代替施設利用の第一期のため移転後に東京都が見学会を開催しました。自治体や業者関係、第二期借受施設の公募に伴う法人関係者の見学がありました。以前自治会に挨拶に出向いた際に、町会に加入しています。毎年、実施していた施設祭りには、地域住民に声をかけて行う予定です。

## (6) 各種手続き

Point :

共用部分や外周、電気系統、機械系統等建物本体に係る設備等は東京都の管理ですが、警備を含むその他は借受側の施設管理となります。利用に向けたライフラインの契約主体は、電気のみが東京都となり、その他は借受者が個別に契約し、利用開始の手続きや使用料の支払いを行います。

### ① ライフライン等の使用手続き

原則ライフライン等の契約手続きは、代替施設を利用する施設が契約することとなります。(参照 「清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替え促進事業事業者公募要項(特別養護老人ホーム編)」)

移転日が決定したら東京都に報告すると共に、ライフラインの各関係業者への開始等の手続を漏れなく行いましょう。電話工事の一部等は、借受者負担になることもあるので、細部の費用負担は、都度東京都と相談することが必要となります。

	供給開始等の 手続主体	手続先	費用負担	請求元	備考
電気	不要(※1)		借受者	賃主 (都福祉保健局)	(※1) 建物全体で1契約となるため、都が電気事業者と契約し、電気事業者には都が支払います。なお、借受者が支払うべき料金は、都が私設メータを設置し、その計量値に基づいて、都から借受者に請求します。
ガス	借受者	ガス事業者	借受者	ガス事業者	個別契約
上下水道	借受者	水道事業者 (都水道局)	借受者	水道事業者 (都水道局)	個別契約
インターネット	借受者(※2)	インターネット事業者	借受者	インターネット事業者	(※2) ) 必要に応じて、借受者が希望するインターネット事業者に対し、個別に手続を行ってください。

【参考】清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替え促進事業 事業者公募要項(特別養護老人ホーム編)令和元年10月より

表 18 ライフラインにおける借受者の責任範囲

#### 【事例紹介】

代替施設の移転後は、施錠解除の番号の設定、ナースコールの通知範囲の見直し、電話の着信・転送などの設定について東京都と相談しました。その他、職員ロッカーの男女比による使用方法を見直しました。

ガス、上下水道、電話は個別契約の上、電話・インターネット(Wi-Fi含む)の設定工事を行いました。電話は、一部工事や番号取得の費用がかかりました。電話機は、ナンバーディスプレイのものを希望していましたが、東京都が用意した電話機では対応できず、施設負担にて電話機の交換が必要なことから、現状のままで利用することとしました。

# 8. 代替施設利用に係る費用等を考えましょう

## (1) 代替施設の利用費用

Point :

代替施設の利用中の場合は賃借料のほか、火災保険、損害賠償保険等が必要となります。代替施設の利用は、建替えの選択肢の一つです。都内の施設の多くは、改築をする場合は現在の敷地以外の場所が必要となります。大規模改修の場合は、居ながら改修も選択肢の一つですが、工期が長くなることと、騒音等利用者に多大な影響が生じます。施設を継続するための方法（参照 11 ページ）のうち、多様な条件を考え選択しましょう。

### ① 敷金と家賃

代替施設の利用時には、2 ヶ月分の家賃相当の敷金と貸付開始直後1 ヶ月目の賃借料を都が指定する期日までに支払います。敷金は、施設の明け渡しがあった後、利子を付さずに返還されます（原状回復義務の履行が万全でない場合等は、債務の弁済に充当されます）。

移転とともに、従来の建物の解体工事が開始されることとなります。また、仮設施設を仮に自前で建てた場合、改築後の新施設に移転した後は、仮設施設の解体・撤去が必要となります。自前で建てる場合は、仮設施設をリースで建築する場合がありますが、新設で建物を建てる場合と比較し、その点が上乗せ費用となります。

解体は、東京都の施設整備補助の対象内となります。ただし、自前で仮設施設を建てた場合の解体・撤去は補助対象外となります。解体費用は、建設に関する相場等に基づき変わりますが、過去の解体撤去工事は、以下の例があります。

参考費用

表 19 解体費用例

項目	状況等（都内）
延べ床面積	約 2,534.09 m <sup>2</sup> （建設 平成 11 年、解体 令和元年）
解体費用	61,140 千円
備考	解体時にアスベストの除去に係る措置あり（大気汚染防止法）。

### ② 代替施設利用中の費用

家賃の支払いは、年 4 回に分け 3 ヶ月分を支払うことが原則です。ただし、入居時期によって支払い期限や区分が見直される可能性があります。家賃のほかに火災保険、損害賠償保険等が必要となります。家賃等は、利用する代替施設や近隣相場の変動等によって変更となる可能性があります。



表 20 清瀬市の代替施設の利用中の費用 第一期の事例

区分	支払期限
4月～6月分	5月末日
7月～9月分	8月末日
10月～12月分	11月末日
1月～3月分	2月末日

**参考費用** 清瀬市第一期の事例

家賃：3年分 33,165,900円（税込み）（約920,000円／月）

介護事業者総合保険：135,810円 ※1

社会福祉施設従事者相互保険：128,700円 ※2 ※1・2は既存施設から継続

### ③ 代替施設利用中の条件

代替施設利用中も通常の運営と同様に、以下の関係法令や条例を順守した運営が求められます。実際の運営には、対象となる代替施設と公募要項を優先してください。

#### （1）遵守すべき法令等

※ 清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替促進事業事業者公募要項（特別養護老人ホーム編）令和元（2019）年10月東京都福祉保健局より引用

- ・社会福祉法（昭和26（1951）年法律第45号）
- ・老人福祉法（昭和38（1963）年法律第133号）
- ・介護保険法（平成9（1997）年法律第123号）
- ・建築基準法（昭和25（1950）年法律第201号）
- ・消防法（昭和23（1948）年法律第186号）
- ・東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例（平成24（1949）年東京都条例第40号）
- ・東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成24（1949）年東京都条例第41号）

#### （2）遵守すべき運営

- （ア）福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。
- （イ）地域の介護・医療機関と連携を図ってください。
- （ウ）周辺住民に対して誠実に対応してください。ただし、本公募による借受者として選者として選定されるまでは、個別に周辺住民に対する説明や調整等を行わないでください。
- （エ）入所者の心身の入所者の心身の状況やプライバシーに配慮した運営を行ってください。
- （オ）消防設備の設置に関する消防庁の指導を遵守してください。なお、消火器については都が配置します。
- （カ）消防法に基づいた防火管理、消防計画については、借受者は防火管理者を選任し、必要な防火管理、消防計画の策定、避難訓練の実施等を行ってください。なお、本施設では、都が管理権限者となり、都が統括防火管理者を別に置きます。

## (2) 移転費用

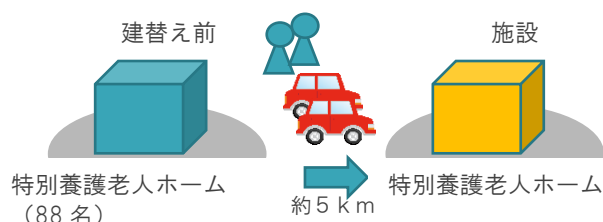
Point :

代替施設を利用する場合は、既存施設からだけでなく、代替施設から建替え後の施設へと2回の移転を実施することとなります。そのため、他の場合（参照 11 ページ）と比較し、移転費用が1回多く必要となります。移転費用は方法により異なります。

### ① 利用者移動の方法と費用

移転に係る費用は移転するものの量、利用者の人数、移動にかける日数、また、それぞれの輸送方法により異なります。ここでは、いくつかの事例をご紹介します。利用者の移動は、福祉車両を用いて行うこととなります。利用者の状態を理解した職員が対応するケースがほとんどで、利用者の移動に対しては、費用をかけずに行う場合が多く見受けられます。

#### 【事例1】福祉タクシー利用のケース

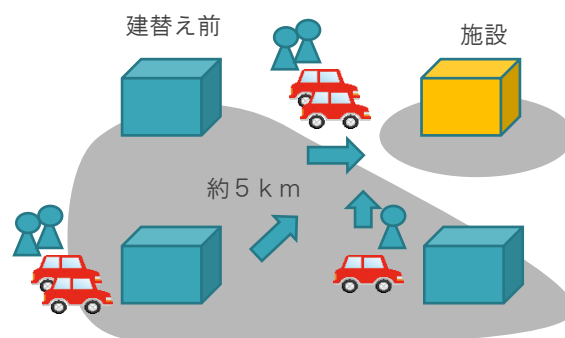


10台の福祉タクシーを利用し、88名の利用者を午前中の半日で移動。昼食は、代替施設で全員とることができた。

#### 参考費用

利用者移動費用：676,000円（福祉タクシー）

#### 【事例2】法人内連携のケース

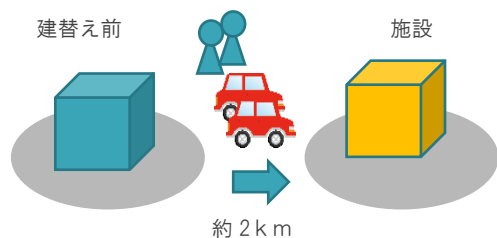


同一法人内の近隣施設から福祉車両と職員を数名ずつ集め、利用者移動を1日で行った。

#### 参考費用

利用者移動費用：0円

#### 【事例3】2日に分けたケース



職員と利用者をユニット単位にわけ、半日に利用者20名を移動。2台のワゴン車のピストン移動。ユニット単位で備品等を含め移動し、移動した単位で昼食をとった。2日に分け移動した。

#### 参考費用

利用者移動費用：  
数万円（1台リース車両）

図 18 利用者移動のパターン イメージ

## ② 備品の移転の費用

設備・備品は、配送業者に委託します。移転サービスをやっている配送業者もあります。1年～6ヶ月前から相談をして詳細なスケジュールを決定します。利用者の移動との関係を加味しながら搬送のスケジュール等具体的な内容を相談します。

搬送する量や日数によって金額が変わります。費用を抑えるためには量を削減したり、自分たちで搬送するものも考慮に入れます。代替施設での生活イメージを作るためにも、何度か見学に行きます。その都度、持参できる備品を移動することで当日の生活イメージを膨らますことも大切な視点と言えます。

**参考例** 移転費用 3,700,000 円（定員 88 名 利用者及び物品移動 片道のみ）

## 【参考】自前で仮施設を設置した事例

参考に、自前で仮施設を作ったケースをご紹介します。駐車場として利用していた場所に仮施設を作り、従来の施設を解体後、同じ場所に新施設を建設し、完成後にまた、仮施設から新施設に移転した事例です。従来の建物や仮施設の設置場所で満たしていた機能を分散させ、多様な工夫を行って実施しています。

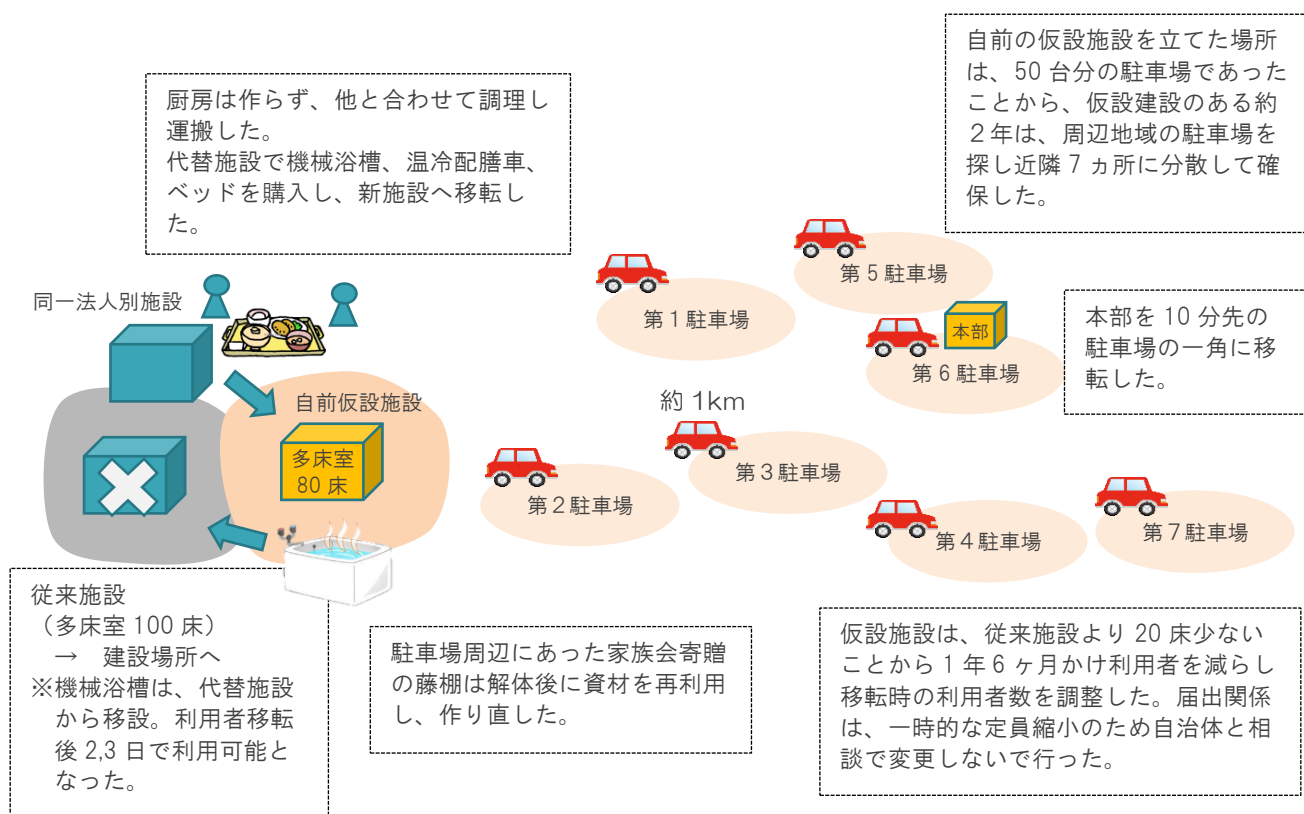


図 19 自前で仮施設を設置した場合 イメージ図

### 参考費用

表 21 仮設置費用 例

	事例（都内）	事例（他県）
仮設費用	281,500 千円 (利用期間：1 年 4 ヲ月)	129,000 千円 (利用期間：1 年 3 ヲ月)
解体費用	解体費用込み (50,000 千～80,000 千円)	66,000 千円
仮施設の規模等	特別養護老人ホーム多床室 80 名（厨房無し）	特別養護老人ホーム多床室 80 名

### (3) 代替施設退去時に必要な点

Point :

代替施設は、3年以下を1サイクルとして東京都内の特別養護老人ホームが円滑な建替えを促すために作られた施設です。退去時には、原状回復が原則となります。しかし、利用期間中に代替施設内の施設整備を行った場合は、無償で東京都の設備として提供することとなります（「造作買取請求権」の放棄）。利用期間中に退去後の次の借受者が決定します。退去時の残置物の扱いは、借受者間の合意にて東京都の承諾のもと行います。次の借受者の事前準備にも関係しますが、双方の事業者の状況に配慮した対応が期待されます。

#### ① 退去時の手続き

代替施設の退去は、改築後の建物への移転時を意味します。移転時には、改築後の新たな場所での利用者の受入れ体制の整備や改築に係る補助金報告等を含めて、運営及び事務業務を含めて業務が集中する時期となります。退去に関しても、次の事業者への引継ぎ等を踏まえ円滑に行うことが期待されます。

退去時には、以下の内容を行います。その他不明点は契約時に東京都に相談のうえ行います。移転後は、原状回復期間を含めて契約日から最長3年まで契約が可能です。東京都と期日を相談のうえ原状回復を行います。

1. 残置物と移転物の区分けと整理
2. 次の事業者への残置物の合意
3. 原状回復のための館内の清掃
4. 各種契約解除の手続き
5. 東京都との敷金の清算等

東京都の契約敷金は、施設の明渡しがあった後、利子を付さずに返還されます。ただし、貸付料の滞納がある場合、原状回復義務の履行が万全でない場合、その他定期建物賃貸借契約に基づく債務不履行がある場合は、都は敷金をそれら債務の弁済に充当し、敷金の額から当該充当に要した額を差し引いた額について返還されます。なお、敷金の額が当該充当に要した額に満たない場合は、都からその不足額が請求されます。

## ② 原状回復の定義

原状回復の解釈は、双方合意が前提となります。参考に、東京都の賃貸住宅第3版トラブル防止ガイドライン（平成30（2018）年3月）より原状回復の定義をご紹介します。

借主に義務として課されている「原状回復」とは、退去の際に、借主の故意・過失や通常の使用方法に反する使用等、借主の責任によって生じた住宅の損耗やキズ等を復旧することです。その復旧費用は借主が負担するのが原則です。経年変化及び通常の使用による損耗・キズ等の復旧については、貸主が行うのが原則です。その復旧費用は貸主の負担です。貸主と借主の合意により、上記の原則と異なる特約を定めることができます。ただし、通常の前状回復義務を越えた負担を借主に課す特約は、すべて認められる訳ではなく、内容によっては無効とされることがあります。

- |   |       |      |
|---|-------|------|
| 1. 経年変化：建物・設備等の自然的な劣化・損耗等                                   | }     | 貸主負担 |
| 2. 通常損耗：借主の通常の使用により生ずる損耗等                                   |       |      |
| 3. 1、2以外の理由による損耗等：借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等 | ————— | 借主負担 |



# 9. 参考資料

## ■ 入所社会福祉施設に係る水道料金の「共同住宅扱い適用」について 東社協福第777号 平成20(2008)年9月30日

**重要・長期保存としてください。**

東社協福第777号  
平成20年9月30日

部内全ての入所社会福祉施設長 様

社会福祉法人  
東京都社会福祉協議会  
事務局長 野村 寛  
(印章略)

入所社会福祉施設に係る水道料金の「共同住宅扱い適用」について

平素より本会事業にご協力ご支援を賜り、お礼申し上げます。

さて、表記のことについては、これまで、2回お願いしました「社会福祉施設(入所)に係る水道料金現況調査」結果をふまえ、東京都水道局に申し入れを行い、昨年2月以来観望協議してまいりましたが、このたび、下記の内容により決着いたしました。

つきましては、別紙2チャート図をふまえ、共同住宅扱いが適用となる施設につきましては、「共同住宅扱い適用申請」をおすすめいただくようご連絡申し上げます。

なお、本件申請は、施設が自ら直接、水道所管行政(水道課、営業所)に申請することとし、申請事務を第三者へ委託する等は行わないでください。

また、改築計画等がある場合においても、今後は、この適用基準により運用されることから、同チャート図を基に適用基準に適合するよう計画をすすめてください。

(本通知が通所施設に送付された場合は作業ミスの結果です。恐縮ですが廃棄してください。)

記

**第1 共同住宅扱い制度及び社会福祉施設減免制度の概要**

①両制度の概要は、別紙1のとおり。

②共同住宅扱いの具体的な適用関係については、別紙2「社会福祉施設における水道料金に係る共同住宅扱い適用チャート図」参照

**第2 今回の改正の概要(平成20年10月適用。)**

従来は、ショートステイが併設されると、施設全体が共同住宅扱いの適用対象外とされていましたが、今回の制度改正により、次の場合は、ショートが併設されていても、施設全体に共同住宅扱いが適用されることとなりました。

①空床型ショートの場合は施設全体に共同住宅扱いを適用。

②併設型ショートの場合は一定の要件を満たせば施設全体に共同住宅扱いを適用。

(注:空床型、併設型の要件はチャート図参照)

- 1 -

第3 現在、共同住宅扱いが未適用であって、適用を希望する施設の今後の進め方

タイプ	デイ、ショートの有無	今後の進め方
I型	デイなし、ショートなし	○共同住宅扱い適用
II型	デイあり、ショートなし	○デイ専用の水道せん確保(メータ区分工事)⇒デイが社会福祉施設減免適用及び入所施設が共同住宅扱い適用
III型	デイあり、ショートあり	○デイ専用の水道せん確保(メータ区分工事)⇒デイが社会福祉施設減免適用 ○ショートは空床型又は併設型①②のいずれかに該当⇒入所施設が共同住宅扱い適用
IV型	デイなし、ショートあり	○ショートは空床型又は併設型①②のいずれかに該当⇒入所施設が共同住宅扱い適用

(注:併設型①、②の要件はチャート図参照。)

第4 申請方法

別添「共同住宅扱い適用申請書兼管理人選定届」により水道所管行政(水道課、営業所)に申請してください。同申請書は、水道所管行政に請求するか東社協H・P初期画面⇒経営相談⇒経営相談事業に掲載(PDF)していますので必要に応じてダウンロードして入手してください。

第5 本件に係る照会先

**本件について疑問等がある場合は、水道行政所管に問い合わせをする前に必ず下記の専任経営相談員にご相談ください。**

東社協 福祉施設経営相談室 専任経営相談員 長谷川 保夫  
電 話 03(3268)7170 FAX 03(3268)0635  
ご照会は、できれば下記メールアドレス宛お願いします。  
[keiei-soudan@tcsw.tvac.or.jp](mailto:keiei-soudan@tcsw.tvac.or.jp) (東社協H・P初期画面⇒経営相談から)

第6 参考(東京都水道全部一元化計画)

多摩地区の水道事業は、昭和48年以降、順次、東京都の水道事業に統合し、今後東京都が料金体系を含め業務を一元化し、運営することが計画されており、今回の適用基準も区市、市部ともに適用されることとなります。

- 2 -

## 別紙 1

### 1 共同住宅扱い

#### 【対象】

(1)社会福祉法(昭和26年法律第45号)の適用を受ける社会福祉事業のうち、同法第2条第2項各号又は同条第3項第2号から第11号までに規定する事業を行う施設・事業(通所施設等利用者の居住性を有しない施設・事業及び事業運営のために設置する事務所、職員の通勤寮等を除く。)で、次の各号のいずれにも該当しないもの

① 国又は地方公共団体が経営するもの(国又は地方公共団体が設置し、社会福祉法人等に経営を委託している場合を含む。)

② 助葬事業、資金を融通する事業、相談支援事業、相談に応じる事業、手話通訳事業、居宅介護等事業又は日常生活支援事業を行うもの

(2)更生保護事業法(平成7年法律第86号)第45条の規定により認可を受けた者が経営する更生保護施設

#### 【適用の基準】

\* 下線を付してある部分が今回の改正において新たに共同住宅扱いが適用されることとなった部分である。

#### (1)居住性

老人福祉施設等の入所社会福祉施設は、個々の入居者にとっては生活の拠点であるという意味で居住性を有する施設である。この居住性を考慮し、共同住宅扱いの要件(①屋内に水道せんがある②専ら家事用③各戸にメータなし)を満たすのであれば、施設ではあるが共同住宅扱いの適用が可となる。入居者の介護の度合いは不問。寝たきりの高度な要介護者についても居住性は認められる。

#### (2)専ら家事用

① デイサービスは居住者以外の者が施設を利用しており、専ら居住者の家事の用に供しているとはいえないので適用不可。したがって、デイサービスに係る浴室等の水道せんを設置し、メータ区分が物理的に行われる場合には、施設には共同住宅扱いを適用、デイには社会福祉施設減免を適用する。

② 空床利用によるショートステイの供用のみを行っている場合は、あくまで一時的な利用形態に過ぎず、本来的には施設用であることに変わりはないことから施設全体に対して共同住宅扱いを適用する。

③ 空床型でないショートステイ専用室のある施設については、共同住宅扱いの適用対象外とし、従前どおり施設全体に対して社会福祉施設減免を適用する。ただし、次の各号に該当する場合は、共同住宅扱いとなる。

(ア)ショートステイの専用室のある階のメータが他の階と区分されている場合。

(イ)施設認可上はショートステイ専用室となっているが、利用者の要介護状態が異なる等処遇上の理由から、専用室がショートステイ以外の入所者と混在利用されている場合。

④ 居住者の生活維持のためだけに施設で働く介護職員、看護師、医師等の水道使用は居住者の「家事の用」に含まれる。

⑤ 事務室についても、入居者の居住のためにいる職員のみが事務室を利用している場合は、「家事の用」に含まれる。

【減免割合】 おおむね1/2程度。

### 2 社会福祉施設減免

#### 【対象】

(1)社会福祉法(昭和26年法律第45号)の適用を受ける社会福祉事業のうち、同法第2条第2項各号又は同条第3項第2号から第11号までに規定する事業を行う施設・事業(通所施設等利用者の居住性を有しない施設も含むが、事業運営のために設置する事務所、職員の通勤寮等を除く。)で、次の各号のいずれにも該当しないもの

① 国又は地方公共団体が経営する施設(国又は地方公共団体が設置し、社会福祉法人等に経営を指定管理委託している場合を含む。)は適用除外。

② 助葬事業、資金を融通する事業、相談支援事業、相談に応じる事業、手話通訳事業、居宅介護等事業又は日常生活支援事業を行うもの

(2)更生保護事業法(平成7年法律第86号)第45条の規定により認可を受けた者が経営する更生保護施設

#### 【減免割合】

水道料金は、基本料金及び従量料金の合計額に100分の105を乗じて得た額の10%を減額する。なお、下水道料金の減免割合は、区部は20%だが、市部は、市町村によって異なる。

(以上)

■ 各種関連資料 参照先 ※令和2（2020）年3月時点

1. 清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替え促進事業事業者公募要項

<https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kiban/jigyosha/kiyosetatekaesokushin.files/youkou-tokuyou.pdf>

2. 板橋キャンパス跡地活用プランの概要

<https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisaku/itabashiatochikatsuyoplan.html>

■ 各種問合せ先 ※令和2（2020）年3月時点

- 東京都 特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度  
高齢社会対策部 施設支援課 施設整備担当  
☎03-5320-4255
- 清瀬市の社会福祉施設建替え促進施設について  
東京都福祉保健局 総務部 契約管財課 財産管理担当  
☎03-5321-1111（内線 32-072）
- 板橋区の社会福祉施設建替え促進施設  
東京都福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課 施設調整担当  
☎03-5320-4582
- 福祉貸付制度 独立行政法人 福祉医療機構  
☎03-3438-9298
- 独立行政法人福祉医療機構借入金利子補給事業  
公益財団法人東京都福祉保健財団 事業者支援部運営支援室 施設支援担当  
☎03-3344-8635

## ■ 省エネ対策等に関する参考資料

### ① 光熱費（電気使用量・ガス使用量）を抑える取組み

#### (1) 温水

- ・高効率機器（潜熱回収型熱源機（通称：エコジョーズ））の採用により、ガス使用量を抑える。

参考 URL：[https://www.alianet.org/amenitycafe/air\\_conditioner/ecोजozu/](https://www.alianet.org/amenitycafe/air_conditioner/ecोजozu/)

#### (2) その他

- ・建築設備上の工夫（複層ガラス、遮熱フィルムなど）で空調負荷を低減させることにより、電気使用量・ガス使用量を抑える。

参考 URL：

[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/large\\_scale/meeting/h30/tenantseminar\\_18.files/2018\\_seminar\\_agc.pdf](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/large_scale/meeting/h30/tenantseminar_18.files/2018_seminar_agc.pdf)

- ・照明機器の工夫により電気使用量を抑える。

参考 URL：<https://www.jlma.or.jp/akari/led/tokuchou.html>

- ・空調機の運転に係るエネルギー使用量を抑える。

（電気とガスのハイブリッド個別空調システム「スマートマルチ」）

参考 URL：<https://www.eccj.or.jp/bigaward/pdf/winning-summary18/win18part2.pdf>

### ② 省エネ対策の普及啓発及び支援

- ・クールネット東京（東京都地球温暖化防止活動推進センター）

※詳細はこちら。

参考 URL：<https://www.tokyo-co2down.jp/>

## おわりに

社会福祉施設の建替えに関する課題検討プロジェクト  
委員長 田中 雅英

感慨無量！で完成したマニュアルを見つめています。2012年3月、拙著「高齢者施設整備における地域格差に関する研究—東京都と他県との比較」が社会福祉学博士の学位論文として合格しました。その第2章『特別養護老人ホームの建て替えにおける困難性の地域格差の研究』の中で、都内で建替えに必要な方策として、「建替え中の施設の利用者と職員を受け入れる施設」を提案しました。以来、東京都高齢者福祉施設協議会の多くの会員にこの施設の必要性を理解してもらい、厚生労働省、東京都、東京都議会等各所に一緒に働きかけを続けました。昨年、清瀬市梅園に建替え用の共同利用施設が完成し、9月より、東村山市にある特別養護老人ホーム（以下特養）ハトホームが利用を開始しています。2010年に初めて、「特別養護老人ホームの建替え」についてのアンケート調査ならびに行政に対するヒアリングを行ってからは10年近くが過ぎています。

論文の中で、私は「既存施設の建替えに対する効果的な方策を早急に打ち出さなければ、今後、都内においては特養が減少していく地域が生まれる危険性が高まる」と指摘しました。昨年、建替え用の施設が完成し、その利用も開始され、ホッとしているところです。しかしながら、建替え用の施設の利用に関する課題、利用に至るまでに必要な検討事項等については明らかにされていません。当然、他の建替え対策との比較も不可欠だと考えます。こうした事柄が明確に示されてこそ、建替え用施設の利用が進むのだと確信しています。23区内にも同様の施設が創設される可能性が高まるでしょう。

このマニュアルは老朽化した施設の建替えばかりではなく大規模修繕を検討する場合にも指針となるようさまざまなケースを想定して作成されています。今後、新設よりも既存施設の建替えに施設整備の重心が移る時期が来ることも予想されています。できるだけ多くの法人、施設に活用していただければ幸いです。

最後に、マニュアル作成にご尽力いただいたトシ・ヤマザキまちづくり総合研究所の山崎敏先生、株式会社川原経営総合センター、経営コンサルティング部門のみなさまをはじめ、発刊に際しご協力いただいた多くの方に心から感謝をいたします。

## ■「社会福祉施設の建替えに関する課題検討プロジェクト」名簿

### 《委員》

山崎 敏 トシ・ヤマザキまちづくり総合研究所 代表取締役・一級建築士

田中 雅英 社会福祉法人東京都社会福祉協議会 東京都高齢者福祉施設協議会 副会長  
(制度政策担当)  
社会福祉法人大三島育徳会 特別養護老人ホーム博水の郷 施設長

野村 博之 社会福祉法人東京都社会福祉協議会 東京都高齢者福祉施設協議会 総務委員長  
社会福祉法人南山会 特別養護老人ホーム喜多見ホーム 施設長

畠山 千春 社会福祉法人村山苑 特別養護老人ホームハトホーム 施設長

### 《オブザーバー》

野村 泰洋 東京都福祉保健局総務部契約管財課 課長

新井 直行 東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課施設計画担当 課長代理

南雲 亮祐 東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課施設調整担当

山根 康弘 東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課施設調整担当

### 《事務局》

松田 京子 社会福祉法人東京都社会福祉協議会 福祉部長

長谷部 早苗 社会福祉法人東京都社会福祉協議会 福祉部 高齢担当 統括主任

### 《ヒアリング先》 ※ 本マニュアル作成における情報収集

- 社会福祉法人村山苑 ※水色部分の事例先
- 社会福祉法人フロンティア
- 社会福祉法人寿栄会
- 社会福祉法人黎明会
- 社会福祉法人聖風会
- 日本赤十字社 鹿児島県支部 特別養護老人ホーム錦江園

### 《マニュアル作成業務委託先》

株式会社川原経営総合センター 経営コンサルティング部門  
介護経営戦略グループ シニアコンサルタント 田中 律子  
コンサルタント 金沢 幸蔵



「高齢者福祉施設の建替えマニュアル」  
～「社会福祉施設建替促進施設」を活用した特別養護老人ホーム建替えの構想と手順～

---

2020年5月発行

編集 社会福祉法人 東京都社会福祉協議会 東京都高齢者福祉施設協議会  
社会福祉施設の建替えに関する課題検討プロジェクト

発行者 社会福祉法人 東京都社会福祉協議会

〒162-8953 東京都新宿区神楽河岸 1-1

TEL 03-3268-7172 FAX 03-3268-0635

<http://www.tcsw.tvac.or.jp/>

---



