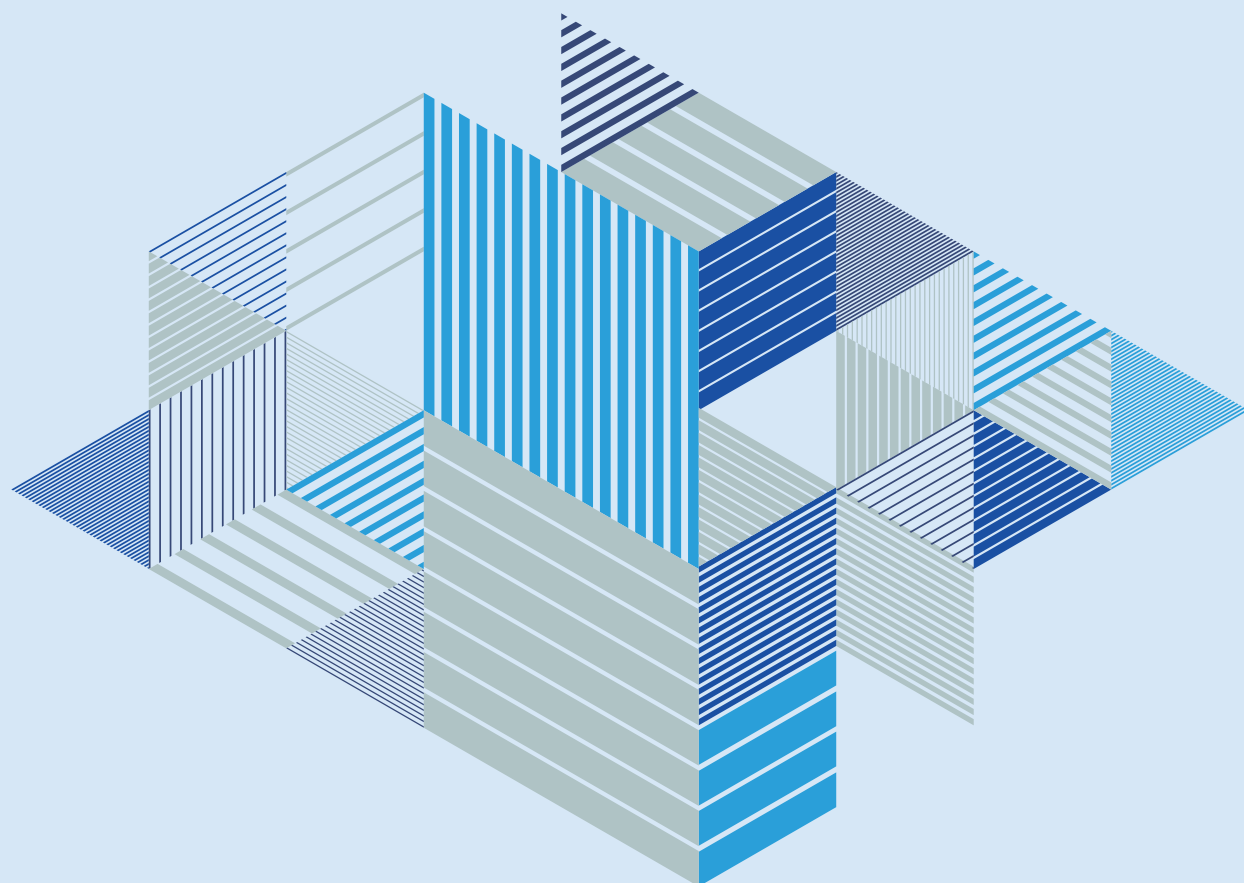


# 施設建替えおよび 大規模修繕に関する 調査報告書



令和4(2022)年12月



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

# 目次

---

<b>1 「施設建替えおよび大規模修繕」に関する調査報告</b>	<b>1</b>
I 調査の背景と目的	1
II 調査方法	1
III 選択肢式アンケート結果と考察（質問項目抜粋）	2
IV 自由記述アンケート結果と考察	8
V まとめ（選択肢式回答、自由記述）	14
1 建替え促進事業における課題	14
2 大規模修繕についての課題	16
3 借地料についての課題	16
資料（キーワード出現例）	18
<b>2 参考資料</b>	<b>44</b>
(1) 調査依頼文	44
(2) 調査票	45
(3) 東京都福祉保健局 資料	
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（特別養護老人ホーム編）」（令和元年10月）	47
② 「板橋キャンパス跡地活用プラン」（平成31年2月）	61
(4) 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発行 『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～』（令和2年5月）より 一部抜粋	67
① 表紙	67
② 発刊にあたって	67
③ 目次	68
④ おわりに	68
⑤ 名簿	69
⑥ 奥付	69

---



## 「施設建替えおよび大規模修繕」に関する調査報告

### I 調査の背景と目的

現在、都内の特別養護老人ホーム（以下、特養）の多くが老朽化により大規模修繕や建替えの時期を迎えている。その上、福祉避難所や防災拠点としての役割、デジタルトランスフォーメーション推進、SDGsの達成などの社会的要請にも迫られている。一方、特養は地域の重要な社会資源であり、雇用の受け皿でもある。地域から施設がなくなることによる住民の損失は計り知れない。したがって、既存の施設を従前の敷地内、あるいは近隣に建て替える必要がある。しかしながら、都内においては、近隣はおろか同一の市区町村内においてさえも建替え用地を確保することが困難な状況である。事業を継続しながら従前の敷地内での建替えを可能にするのが、建替え時に仮移転して複数の施設が共同で利用できる施設の創設である。2019年からは清瀬市にある「社会福祉施設建替え促進施設」（以下、促進施設）の運用が始まっている。すでに、東村山市の特養がこの促進施設を利用して建て替えている。つぎに利用する施設も決定している。そして、板橋区内においても第2の促進施設の建設が予定されている。

建替えする場合、構想から改築までは通常は7年ほどかかるといわれている（「高齢者福祉施設の建替えマニュアル」2020）。建築費、設備機器などの高騰、高効率機器の選定、ユニット型のニーズ予測、建替え時の代替施設への移転に伴う課題、人員確保対策など検討しておかなければならないことが多い。施設の大規模修繕も同様に周到な計画と準備が必要である。

この調査の目的は、特養の建替えおよび大規模修繕に関する課題を明らかにするとともに促進施設のスムーズな利用を進めることである。

### II 調査方法

東京都内の特養の施設長に対して、アンケート依頼メールを送信しウェブ上で回答してもらいデータを収集する。

#### 1 調査対象

- ・特養 511 施設

※調査には東京都高齢者福祉施設協議会の「会員名簿（令和4年7月時点）」を用いた。

#### 2 回収数/回収率：220 施設 / 43.06%

#### 3 調査期間：2022年7月28日～8月19日

#### 4 主な調査項目：「施設の開設からの年数」、「今後、建替えの予定はありますか」、「建替えする場合、予定時期はいつですか」、「建替えにあたり、必要な支援策は何ですか」など。詳しくは、「調査票」（P45、46）を参照。

### Ⅲ 選択肢式アンケート結果と考察（質問項目抜粋）

#### 1 施設基本情報

##### （4）施設種別

##### 結果

表 1 施設種別ごとの回収数と割合

施設種類	回収数	割合%
従来型	138	63.0
ユニット型	69	31.0
従来・ユニット混合型	13	6.0
全体	220	100.0

##### 考察

従来型の割合が 63.0%と高い。従来型 138 施設中、老朽化により大規模修繕や建替えを計画する時期を迎える築年数が 30 年以上の施設が 51 あった。区部 24、市部 27 と地域による偏りはない。建替えする場合、将来の地域のニーズを勘案して、施設の種別を考えなくてはならない。特に、地域の所得水準の現状と推移の予測は大事だ。平均所得が低く、居室料を支払える人が地域に少ない場合は従来型で建て替える必要があるためだ。一方、ある程度地域の所得水準が高く、プライバシーの確保、感染症対策を重視する傾向の利用者が多いと予測される場合はユニット型が望ましい。ただし、ユニット型は従来型に建て替えることができない制限がある。

##### （5）定員数

##### 結果

平均定員数は 93.7 だった。最多が 242、最小が 29 である。築年数 30 年以上の施設は 54 だった。

##### 考察

定員 70 以下の施設が 38、定員 121 以上の施設が 21 あった。築年数が 30 年以上で、定員 70 以下の施設が 15 施設（区部 8、市部 7）。一方、定員 120 を超える施設が 6 ある。清瀬市梅園の促進施設の定員は 120 である。定員が 120 未満の施設が利用する場合は賃貸料、定員 120 を超える施設の場合は移転する人数を検討する必要があるだろう。板橋区大山に予定されている促進施設の定員については、既存施設の定員数を勘案した整備計画を期待したい。

##### （6）施設の建物の築年数

##### 結果

建物の法定耐用年数（\*）は RC 造（鉄筋コンクリート造）と鉄骨造は 47 年である。それと同じか、近い築年数 41 年以上の施設が 11 施設。築年数が 36 年を超え 40 年未満の施設は 11 あった。

\*法定耐用年数：減価償却資産の使用可能期間にあたるものとして法定耐用年数が財務省令の別表に定められている。（国税庁 減価償却のあらまし 2022 04 01）

## 考察

国税庁が定める法定耐用年数はあくまで税法上のものである。建物の寿命を示してはいない。建物のバリアフリー、環境負荷低減（省エネ・Co2削減など）、耐震性強化、福祉避難所や防災拠点としての役割などさまざまな社会的要請を担保する訳でもない。他方、メンテナンスの状況にもよるが、築年数が30年を超えてくれば、毎年の修繕費の負担が少なくないと推測される。経営上の観点からも早期に建替え計画を策定する必要があるだろう。

## 2 調査項目

### (1) 今後建替えの予定はありますか、(2) 将来、建替えが必要となる時期はいつ頃ですか

#### 結果

建替えの予定がある施設は40（区部17、市部23）に上った。建替えが必要となる時期については、2年ごとに区切って確認した。5年以内が14施設、10年未満が4施設だった。10年以上先は22施設だった。

#### 考察

今後の5年間で14施設ならば1年間で2.8施設の建替えが必要となる計算である。回答総数220施設の8.2%にあたる。加えて、今後建替えを予定している施設は18%である。建替えニーズの存在が明らかになった。

### (3) 清瀬市梅園の建替え促進事業の利用意向

#### 結果

「利用したい」が2施設あった。「条件が合えば利用したい」が26施設、「利用したいが条件が厳しい」が15施設だった。「利用する予定がない」が176施設、未回答1だった。

### (4) 板橋区大山の建替え促進事業の利用意向

#### 結果

「利用したい」が2施設あった。「条件が合えば利用したい」が28施設、「利用したいが条件が厳しい」が13施設だった。「利用する予定がない」が176施設、未回答1だった。

#### 考察 (3) 並びに (4)

「条件面が合えば利用したい」、「利用したいが条件が厳しい」と回答した施設の合計が41である。促進施設の必要性が認識されている一方で、条件整備が課題となっていることが分かる。改築（\*1）する建物主体に関する補助基準単価、高騰加算単価などの増額、補助を受ける際の資金関係についての要件緩和、既存施設からの距離などが想定される。たとえば、促進施設を利用する場合、大きな課題の一つが職員の通勤距離や通勤経路が変わることである。特に、非常勤職員や主婦層には長時間通勤は敬遠される傾向がある。介護人材不足が深刻化する中、職員の退職はできるだけ避けたいところだ。現施設から促進施設までの通勤時間が利用の意向を左右するのではないか（\*2）。対策として、現施設からの職員送迎バスの運行や促進施設の近隣に住宅の確保などの対策が必要となる。清瀬市梅園の促進施設を初めて利用した施設は東村山市内である。移転期間中、職員送迎バスの運行により離職を防いだ。次の利用予定施設は西東京市内である。つまり、促進施

設の利用は5キロ未満（表2参照）の地域内にある施設が想定される。板橋区大山の促進施設の利用は北区、豊島区、練馬区の3区内にある施設の利用の可能性が高い。今後、都内にある程度の地域ごとに促進施設の建設が必要となるだろう。

**表2 清瀬市梅園促進施設からのおおよその距離と市・区・町**

	共同利用施設建設予定地からのおおよその距離						
	5Km 未満	5Km 以上 10Km 未満		10Km 以上 15Km 未満		15Km 以上 20Km 未満	
市 区 町	練馬区	板橋区	国分寺市	豊島区	調布市	文京区	多摩市
	東村山市	杉並区	武蔵野市	中央区	武蔵村山市	足立区	稲城市
	東久留米市		東大和市	世田谷区	昭島市	荒川区	狛江市
	西東京市		小金井市	中野区	瑞穂町	北区	八王子市
			立川市			新宿区	福生市
			小平市			渋谷区	日野市
		三鷹市				青梅市	
							日の出町
合計	4 市区	9 市区		7 市区 1 町		13 市区 1 町	
総計	35 市区町						

**表3 板橋区大山建設予定地からのおおよその距離と市・区・町**

	共同利用施設建設予定地からのおおよその距離						
	5Km 未満	5Km 以上 10Km 未満		10Km 以上 15Km 未満		15Km 以上 20Km 未満	
市 区 町	北区	杉並区	墨田区	世田谷区	八潮市	品川区	富士見市
	豊島区	渋谷区	文京区	目黒区	草加市	江戸川区	松戸市
	練馬区	千代田区	戸田市	港区	志木市	清瀬市	越谷市
		台東区	和光市	中央区	朝霞市	東久留米市	三郷市
		荒川区	川口市	江東区	新座市	西東京市	
		足立区	蕨市	葛飾区	さいたま市	小金井市	
		新宿区		武蔵野市		調布市	
		中野区		三鷹市		狛江市	
合計	3 区	14 市区		14 市区		12 市区 1 町	
総計	44 市区町						

**\*1 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行うこと（移転改築、一部改築を含む）（令和4年度老人福祉施設整備費補助要綱）

**\*2 参考**（平成26年4月実施アンケートより抜粋）

質問項目13 「共同利用施設までの距離で許容範囲はどのくらいですか」

結果：「5キロ未満」27.6%、「10キロ未満」27.9%、「15キロ未満」11.0%、「20キロ未満」7.4%

だった。20キロ未満の合計は73.9%である。

#### (5) 建替えにあたり、必要な支援策は何ですか

##### 結果

表 4

	回答数	割合%*
1床当たりの補助金の増額	170	77.6
改築計画策定コンサル費用補助	91	41.5
従来型から従来型への改築	75	34.2
改築後施設におけるショートステイベッドの特養転換	75	34.2
その他	75	34.2
特になし	75	34.2

561

\*割合の基数は回答者数 219 とした。

##### 考察

建替えするにあたり、「1床当たりの補助金の増額」が必要なことが明らかになった。回答者の8割近くが要望している。加えて「改築計画策定コンサル費用補助」は不可欠だ。多方面にわたる専門的知識と経験を有するコンサルを長期間活用するためには相当の費用がかかるからだ。改築後の地域のニーズ、省エネルギー化、ICT化、資金計画、2度の移転計画策定など多岐にわたる項目の検討が求められる。ただし、改築の構想から移転開業までの7年間のどの時点で、どのような業務内容をコンサルに提供してもらうかによって、費用は異なる。まずは法人内にプロジェクトチームを組織して建替え計画の大枠を策定し、そのチームでコンサルが必要な業務を検討すべきだと考える。

「従来型から従来型への改築」と「改築後施設におけるショートステイベッドの特養転換」の2項目については、現在と将来の地域ニーズを勘案する必要がある。現在のユニット型と従来型の申し込み状況、ショートステイベッドの充足状況などを参考にして、将来のニーズを把握しなければならない。

#### (6) 大規模改修の予定はありますか

##### 結果

「ある」が97施設(44.1%)、「ない」が122施設(55.5%)、未回答1施設(0.5%)だった。

##### 考察

区部53施設、市部44施設と大きな地域差はなかった。区部と市部を合わせて97施設が大規模改修を予定している。ニーズの存在が確認された。

#### (7) 大規模改修の予定時期はいつ頃ですか

##### 結果

「2～3年以内」が一番多く25.8%だった。以下、「4～5年以内」24.7%、「1年以内」17.5%、



「10年以上先」14.4%、「8～9年」12.4%、「6～7年」5.2%。

### 考察

5年以内が68%を占める。空調、給排水、消防、防水、電気などの設備の老朽化による更新が目的なのか、省エネ、防災・防犯あるいはICT化、SDGsの達成などが目的なのかは別途確認する必要がある。建替えには至らないまでも建物や設備を大改修する必要性に迫られている施設が多いことが明らかになった。

## (8) 大規模改修等補助申請の課題は何ですか（複数回答可）

### 結果

上位5位は表5のとおり。「サービス活動増減差額が過去3期連続赤字の場合に申請できない」が一番多く94施設だった。

表5

	回答数	割合%*
サービス活動増減差額が過去3期連続赤字の場合に申請ができないこと	94	42.9
大規模改修等補助の申請に10年ルールが設定されて申請ができないこと	87	39.7
補助基準額が1億円では大規模改修ができないこと	72	32.8
次期繰越活動増減差額がマイナスの場合に申請ができないこと	69	31.5
法人の負債総額が資金総額の2分の1を超えている場合に申請ができないこと	33	15.0
その他	36	16.4

391

\*割合の基数は回答者数219とした。

### 考察

サービス活動増減差額が過去3期連続赤字の施設数は確認できていない。しかしながら、介護人材不足、介護報酬の抑制傾向、コロナ感染拡大の長期化などの影響により、収益が低下している施設が多いと推測される。改修を促進するためには資金関係に係わる申請要件の見直しが必要だ。他方、補助基準額が1億円では大規模改修ができないという施設が32.8%ある。空調、給排水、消防、防水、電気などの設備の老朽化が重なる場合、改修費用は増加する。加えて、物価高騰、人手不足による影響で工事費、設備費などが上昇している。1億円では必要な工事の一部しか実施できないのではないかと。補助基準額の引き上げが望まれる。

## (9) 「サービス活動増減差額が過去3期連続赤字の場合に申請できないこと」と回答された場合、どのような基準にすればよいですか

### 結果

「サービス活動増減差額が過去3期連続赤字でも運営維持できるだけの運転資金があれば申請を認めてほしい」が一番多く57.4%だった。「サービス活動増減差額が過去3期連続赤字という条件を廃止してほしい」が30.9%、「サービス活動増減差額が過去3期連続赤字を前年度のみにしてほしい」が11.7%だった。

## 考察

そもそも都内には建替えや大規模修繕に必要な自己資金の積み立てが十分ではない施設が少なくない。赤字だからこそ補助金頼みにならざるを得ない状況を理解してもらいたいのではないか。実際、都内の特養は、1級地においては41.18%、従来型施設の49.15%はサービス活動増減差額が赤字であった。（東京都高齢者福祉施設協議会「令和3年度 特別養護老人ホーム実態調査速報値」）

### （10）補助基準額の希望額はいくらですか

#### 結果

「3億円」が一番多く38.6%だった。以下、「2億円」25%、「その他」17.3%、「1.5億円」14.1%、「2.5億円」4.1%、「未回答」0.9%。

#### 考察

「2億円」と「3億円」を合計すると63.6%に上る。現行の1億円では不足することは明らかだ。特に、建替えのハードルが高い施設ほど不足するのではないか。大規模修繕により建物の健全な状態をできる限り維持し、長寿化を図る必要があるためだ。

### （11）希望する補助率はどのくらいですか

#### 結果

「10分の10」が一番多く37.7%だった。以下、「4分の3」26.8%、「8分の7」12.3%、「2分の1」11.8%「5分の4」8.6%と続く。未回答が0.9%。

#### 考察

「4分の3」以上の合計が87.2%に上る。現行の「2分の1」の引き上げを望む施設が多くを占めることが分かった。注目すべき点は、区部においては、「10分の10」を希望する施設が48.8%と市部の23.7%の倍以上だったことだ。区部における施設の経営の厳しさと自己資金の形成が困難であることが示されているのではないか。

### （12）現在、特養の借地料を払っていますか

#### 結果

支払っている施設は45だった。区部34施設は、市部11施設の3倍を超えている。

#### 考察

区部においては、特養の用地確保が困難である。これまで自治体の公有地や国有地の活用により、特養の整備を促進してきた経緯がある。その際、自治体によっては定期借地料の納付が求められた。そのことが反映された結果だ。

### （13）借地料を払っている場合、年間の負担額はいくらですか

#### 結果

「100万円超500万円以下」が一番多く31.1%だった。以下、「500万円超1,000万円以下」20%、「1,000万円超1,500万円以下」20%、「2,000万円超2,500万円以下」11%、「3,500万円超4,000

万円以下」7%、と続く。

最小値：100万円、最大値4,000万円、平均値：1,234万9千円、中央値：840万円

区部中央値：896万7千円、市部中央値：730万4千円

## 考察

平均値と中央値が大きく異なっている。394万円を超える差があった。特別に大きな数字や小さい数字が影響している結果である。中央値を見た方が現実の借地料を把握しやすいだろう。

介護報酬の地域加算の上乗せ割合には物価と地価が反映されていない。その結果、地代を払っている施設の経営はより厳しい状況になる。地代が建替えや大規模修繕の自己資金の形成を困難にしていることが伺われる。

## IV 自由記述アンケート結果と考察

### 1 自由記述分析の目的

自由記述を分析する目的は、選択肢式回答では把握できなかった意見や傾向を明らかにすることである。特養の建替えと大規模修繕について、施設長や事務長が日ごろ抱いている思いを率直に記述してもらい、そこから課題を抽出し、今後に必要な方策を検討する。

### 2 分析の方法

質的な検討が最も適切と判断した。分析には立命館大学の樋口耕一（2014）が開発したテキストマイニング（\*1）用のフリーソフトである「KH Corder」を用いた。文書形式のデータを計量的に分析する必要があると考えたからである。このソフトは大量の文書の中から、分析対象となる抽出された言葉（以下抽出語という）の出現回数を瞬時に示すことができ、共起ネットワーク（\*2）、クラスター分析（\*3）、などの機能により、複雑なデータをわかりやすく説明することができる。つまり、抽出語の出現回数、抽出語どうしの関連性などの全体像を量的に提示した上で、回答者の意見や傾向を解釈することができる。

\*1 テキストマイニング：自由記述のような文書形式のデータを定量的な方法で分析すること

\*2 共起ネットワーク：語と語のつながり（共起性・関連性）を視覚化した分析手法。円の大きさは頻度、線の太さは関連性の強さを表す。

（シードプランニング社 プレスリリース 2016. 12. 21）

\*3 クラスター分析：対象データ間の類似度または距離に基づいて、似ているどうしをいくつかのグループに分離する手法。大きく分けると階層的クラスター分析と非階層的クラスター分析がある。

（牛澤賢二（2018）「やってみよう テキスト マイニング」）

### 3 倫理的配慮

特養の事業所名ならびに個人を特定されることのないよう個人情報保護を厳守する。

## 4 建替え促進事業に関する自由記述の結果と考察

### (1) 結果

#### ① 頻出語

特に出現頻度が高い語は、「施設」(36個)、「建替え」(31個)である。「従来」(13個)、「職員」(13個)、「改修」(12個)、「難しい」(10個)、「法人」(10個)と続く。

1番出現頻度が高い「施設」は、「建替え」(18個)、「利用」(10個)、「従来」(9個)、「職員」(8個)、「難しい」(8個)、「法人」(8個)、「改修」(6個)、「区」(6個)、「事業」(6個)、「年」(6個)、「移転」(5個)、「清瀬」(5個)、「大規模」(5個)、「地域」(5個)、「通勤」(5個)、「特養」(5個)、「費用」(5個)、「変更」(5個)などと一緒に出現している。

2番目の「建替え」は、「施設」(28個)、「利用」(10個)、「事業」(8個)、「難しい」(8個)、「従来」(7個)、「職員」(7個)、「移転」(6個)、「法人」(6個)、「近隣」(5個)、「建物」(5個)などと一緒に出現している。

表1 抽出語(出現3個以上)

抽出語	出現回数	抽出語	出現回数	抽出語	出現回数
施設	36	利用者	6	メリット	3
建替え	31	基準	5	可能	3
従来	13	検討	5	介護	3
職員	13	清瀬	5	希望	3
改修	12	地域	5	継続	3
難しい	10	費用	5	見直し	3
法人	10	変更	5	考慮	3
大規模	9	影響	4	今	3
区	9	確保	4	残額	3
ユニット	8	計画	4	充実	3
移転	8	作る	4	出る	3
事業	8	社会	4	場合	3
必要	8	助かる	4	世田谷	3
補助金	8	床	4	専門	3
利用	8	大きい	4	認める	3
年	7	築	4	必須	3
近隣	6	土地	4	不安	3
建物	6	板橋	4	福祉	3
通勤	6	負担	4		
特養	6	サービス	3		

※「移転」は「移動」「仮入所」を含む

「通勤」は「通える」「通い」「勤務」「職員の継続」を含む

「補助金」は「補助」を含む

「改修」は「修繕」を含む

「難しい」は「難しく」「困難」を含む

「建替え促進事業に関する自由記述」の回答から抽出された異なる語数は 348 である。表示される抽出語があまり多くなりすぎると結びつきが散漫になるため描画される共起ネットワークの表示にもちいる語を上位 60 に絞り、抽出語の最少出現数を 3 回以上に設定した。

## ② 共起ネットワーク

視覚的に語と語のつながり（共起性・関連性）を把握するために「共起ネットワーク図 1, 2」を作成した。文章中に多く出てくる単語の出現パターンが似たものを線でつないでいる。

黄色から青の順に中心性（\*）が高くなるよう色分けし、それぞれの語がネットワーク構造の中でどの程度中心的な役割を果たしているかを示した。

語と語を結ぶ線上に示されている共起性の強弱を表す値である Jaccard 係数は、すべて 0.2 を超えており、「強い関連がある」ことが示された。

\* 中心性：ネットワークを構成する各要素が、ネットワーク内でどの程度中心的な位置にある

かを示す指標。青色が濃いほど、「中心性」がある。代表的な中心性の指標は 3 つ。

- i 媒介中心性：各要素を結んだ場合に経路が要素を通過する回数の多さを示す。全体影響が大きい問題要素と捉える。今回はこの指標を用いる。
- ii 次数中心性：他の要素へのリンクの多さを示す。共通性のある問題要素と捉える。
- iii 固有ベクトル中心性：他との関連の多い要素が多く連結しているかを示す。問題要素を芋づる式に把握する際の起点になると捉える。

## (2) 考察

媒介中心性の指標を用いて分析をすると、中心性が高い語は 7 つ。「施設」、「難しい」、「法人」、「年」、「変更」、「基準」、「大規模」である。その中で、問題要素を把握する際の起点となっているのが「難しい」、「大規模」、「変更」である。ハブ空港を連想するとわかりやすいかもしれない。いくつもの語と語のつながりの中心点となっているのが分かる。

「難しい」については、「移転（移動を含む）」（3 個）、「職員」（3 個）、「建替え自体」、「変換」などと一緒に出現している。直線で結びつく共起関係を見ると、「利用」、「近隣」とつながっている。「利用」は、「職員」、「通勤」、「移転」とつながっている。「移転」は「職員の通勤」、「勤務地の変更」など職員の継続勤務を危ぶむ語と一種に出現している。同様に、「通勤」については、「ネックとなる」、「難しくなる」、「通える範囲内」、「勤務地の変更」などの語と一緒に出現している。以上から、促進施設を利用する場合には職員の継続勤務を可能にする方策、あるいは近隣に促進施設の建設が求められているのが分かる。

「大規模」については、多くが「修繕」（7 個）と一緒に出現している。「修繕（修理）で対応」（2 個）、「修繕を検討」（1 個）と、近隣での促進施設の建設が困難と判断して、建物の改築ではなく、建物の長寿化を図る記述がある。しかしながら、延命にも限度があるだろう。一定の地域ごとに促進施設が求められていると考える。具体的に促進施設の建設を希望する区市や地域が挙

げられている。目黒区、世田谷区、大田区北部、渋谷区、東大和市周辺、西多摩地域などである。

「変更」については、「ユニット型」、「職員の勤務地」、「設置基準」、「修繕比率」などと一緒に出現している。直線で結びつく共起関係を見ると、「利用者」、「基準」、「年」とつながっている。「利用者」は、「ユニット型」（2個）、「待機者確保」、「移動」（2個）などの語と一緒に出現している。ユニット型へ改修後に待機者の確保についての不安が表れている。現在のユニット型と従来型の申し込み状況、地域の人口推移や人口構造の変化、世帯当たりの所得水準の予測、競合する他事業者の参入状況などに着目して、将来のニーズを把握しなければならない。

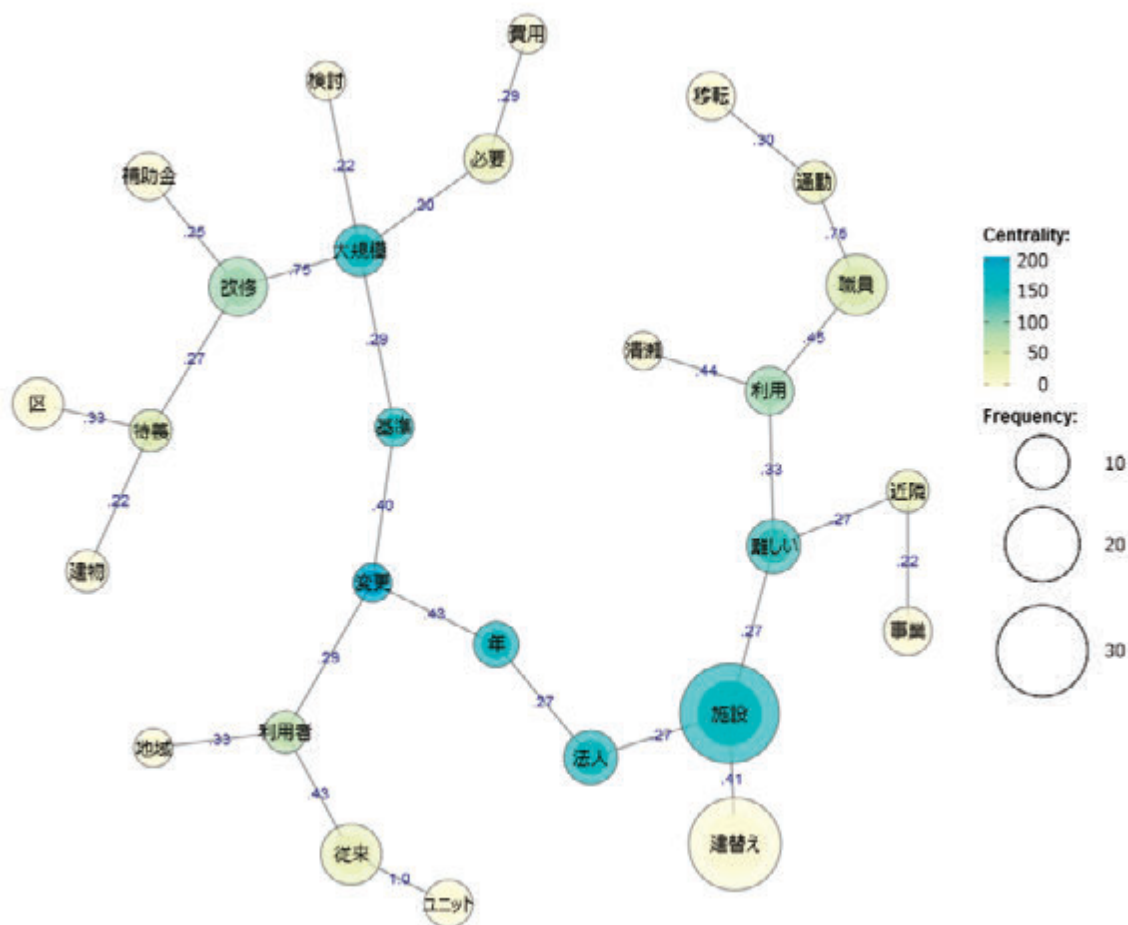


図1 共起ネットワーク（中心性に焦点）

※ ① 「円が大きいほど、出現回数が多いことを表している。語と語が線で結ばれているかが 共起性や関連性の有無を表し、線の太さが関連の強さとして表現されている。円の位置や近さは共起性とは無関係である」（末吉. 2019）「テキストマイニング入門」

② 語と語を結ぶ線上にある数字は共起性の強弱を表す Jaccard 係数である。0 から 1 までの値を取り、関連性が強いほど 1 に近づく。

0.1 は「関連がある」

0.2 は「強い関連がある」

0.3 は「とても強い関連がある」（樋口 2013）「JH coder 公式掲示板」

## 5 大規模修繕に関する結果と考察

### (1) 結果

#### ① 頻出語

Ⅲ『大規模修繕に関する自由記述』に対する回答の中で、特に出現頻度が高い語は、「改修」(43個)、「補助金」(26個)、「大規模」(24個)、「施設」(24個)である。「計画」(13個)、「事業」(13個)、「建替え」(10個)と続く。

設問の「大規模修繕に関する」に注目して「大規模」と「修繕(改修)」の出現例を確認する。

「大規模」については、「(修繕)改修」(28個)、「施設」(13個)、「補助金」(9個)、「計画」(9個)、「建替え」(7個)、「資金」(6個)、「事業」(6個)、「実施」(5個)、「難しい」(5個)、「費用」(5個)などと一緒に出現している。「修繕(改修)」については、「大規模」(22個)、「施設」(17個)、「補助金」(17個)、「計画」(11個)、「建替え」(7個)、「資金」(7個)「利用」(7個)、「事業」(6個)、「実施」(6個)、「難しい」(6個)、「状況」(5個)、「赤字」(5個)、「特養」(5個)、「費用」(5個)、「必要」(5個)、「予定」(5個)などと一緒に出現している。2番目に出現頻度が高い「補助金」については、「改修」(20個)、「大規模」(10個)、「施設」(9個)、「計画」(8個)、「事業」(7個)、「難しい」(6個)、「必要」(6個)、「補助率」(6個)、「建替え」(5個)、「資金」(5個)などと一緒に出現している。3番目に出現頻度が高い「施設」については「改修」(13個)、「大規模」(8個)、「事業」(7個)、「建替え」(7個)、「補助金」(6個)、「資金」(5個)、「費用」(5個)などと一緒に出現している。

表1 抽出語(出現3個以上)

抽出語	出現回数	抽出語	出現回数	抽出語	出現回数
改修	43	現在	5	国	3
補助	26	工事	5	今	3
大規模	24	支援	5	財源	3
施設	24	対象	5	使う	3
計画	13	費用	5	指定	3
事業	13	影響	4	自己	3
建替え	10	建物	4	助かる	3
難しい	9	今後	4	情勢	3
資金	9	出来る	4	職員	3
実施	8	申請	4	設備	3
利用	8	進める	4	増額	3
介護	7	コロナ	3	促進	3
状況	7	サービス	3	多い	3
赤字	7	確保	3	大変	3
必要	7	額	3	不足	3
予定	7	含める	3	負担	3
経営	6	区立	3	部分	3
特養	6	継続	3	補助	3

補助率	6	建築	3	来る	3
基準	5	建築	3	老朽	3
区	5	高騰	3		

※「補助」は「補助金」「補助額」を含む

「改修」は「修繕」「取替」を含む

「建替え」は「立て替え」を含む

「難しい」は「困難」「厳しい」を含む

「建替え促進事業に関する自由記述」の回答から抽出された異なる語数は 430 である。表示される抽出語があまり多くなりすぎると結びつきが散漫になるため描画される共起ネットワークの表示にもちいる語を上位 60 に絞り、抽出語の最少出現数を 3 回以上に設定した。

## ② 共起ネットワークによる考察

中心性が高く、4 つのつながりのハブとなっている媒介中心性の指標を用いて分析をすると、中心性が高い語は 8 つ。「改修」、「大規模」、「施設」、「補助」、「補助率」、「建替え」、「費用」、「建物」である。その中で、問題要素を把握する際の起点となっているのが「補助率」、「建替え」である。ハブとなって、いくつもの語と語のつながりの中心点となっている。

「補助率」については、「引き上げ（アップを含む）」（2 個）、「100%に近づける」、「修理しきれない」、「高額な修繕費」、「自己資金をある程度」などと一緒に出現している。直線で結びつく共起関係を見ると、「資金」、「難しい」、「今後」とつながっている。

「資金」は、「足りず」、「プールすることが難しい」、「相当ないと」、「減らした」、「見通しが立たない」、「貯めることが大変困難」、「確保しておかなければ」、「見直し」など否定的な語と一緒に出現している。「難しい」は「3 期連続黒字」、「3 年の赤字基準」、「資金をためる」、「1 億円では」、「補助率」（2 個）、「様々」、「判断」、「利益率が低い」など補助要件、補助率、補助額など制度の見直しを求める語と一緒に出現している。同様に、「今後」については、「10 年ごとの補助金申請（10 年縛り含む）」2 個、「運営継続」、「通える範囲内」、「建替え」などの語と一緒に出現している。以上から、補助要件、補助率の引き上げ、補助額等の見直しが必要であることが示された。



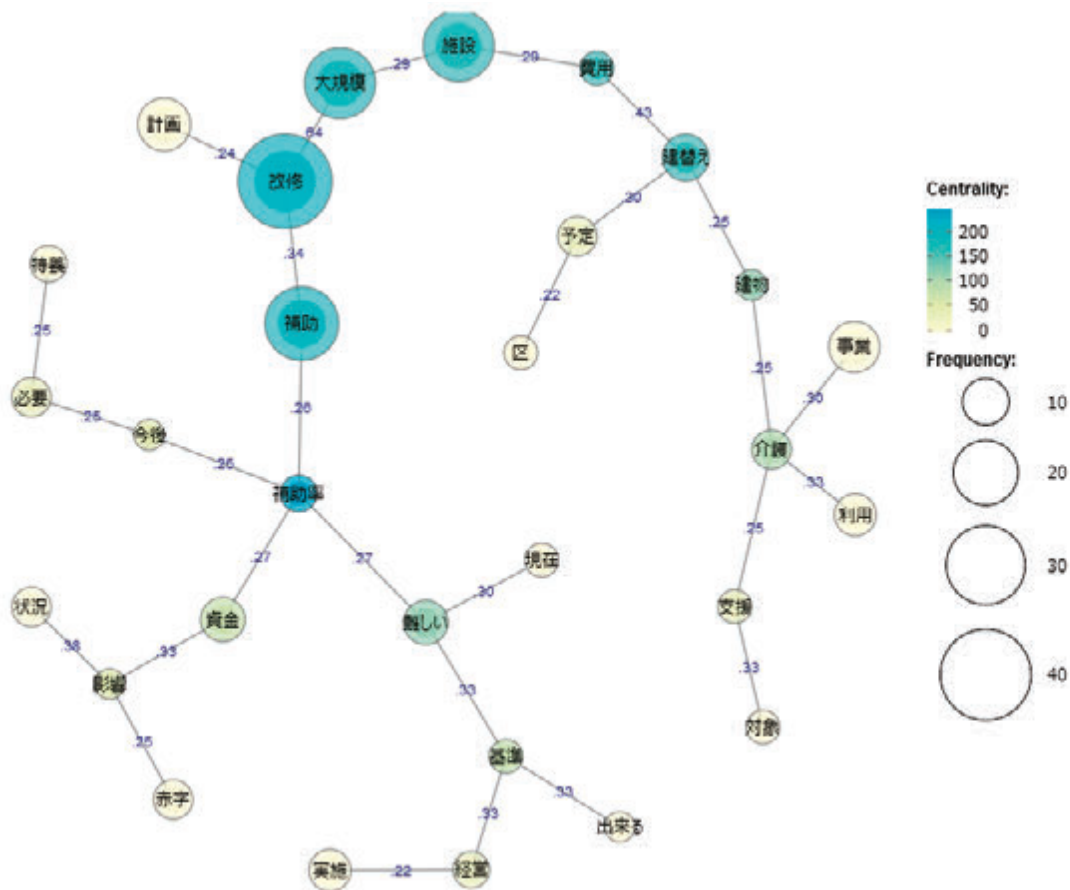


図2 共起ネットワーク（中心性に焦点）

## V まとめ（選択肢式回答、自由記述）

### 1 建替え促進事業における課題

選択肢式回答、自由記述から、事業を継続しながら建替えができる促進施設の必要性が示された。一方で、促進施設を有効に活用するためには、解決・緩和すべき課題があることが判明した。促進施設のスムーズな利用のために解決すべき課題はつぎの4項目である。

#### (1) 1床当たりの補助金の増額

日本は建築資材の多くを輸入している。急激な円安とロシアのウクライナ侵攻による原材料の高騰（\*1）が建築資材の価格を押し上げている。それに加えて人手不足による労務費の上昇が建築費に転嫁されている。この10月には最低賃金が引き上げられる。つまり、中長期的に見て建築費は上昇していく傾向を示している。現在の補助金の水準では自己負担分が過重となり、改築を諦める法人が出ないとも限らない状況だ。

重大な問題も想定される。すでに建築請負契約書を締結したのちに経済事情が激変し、「賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更」条項（\*2）が運用される場合である。補助金に物価スライドのような仕組みがないと、契約解除の問題や改築後に施設経営を圧迫する危険性がある。

\*1 表6 積算資料

全国建設労働組合総連合 統一様式

品名	単位	価格 (円)	前年同月比
H形鋼	t	120,000	+30,000 円 (+33.3%)
鉄スクラップ	t	46,500	+8,500 円 (+22.4%)
生コンクリート	m <sup>3</sup>	15,200	+500 円 (+3.4%)
ストレートアスファルト	t	120,000	+36,000 円 (+42.9%)
コンクリート型枠用合板	枚	2,000	+630 円 (+46.0%)

一般財団法人 経済調査会 (2022年6月)

## \*2 「賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更」条項

発注者又は受注者は、工期内で請負契約締結の日から12月を経過したのちに日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不相当となったと認めたときは、相手方に対して請負代金額の変更を請求することができる。

## (2) 従来型かユニット型かの選択

改築後にユニット型、従来型あるいは併設型にするかは地域ニーズを勘案する必要がある。現在のユニット型と従来型の申し込み状況、近隣のユニット型施設の整備状況、世帯当たりの所得水準などを参考にして、将来のニーズを把握しなければならない。自由記述においては、「利用者の経済的負担が今後の待機者確保に影響が出てくる」、「ユニット型ありきではなく、低所得者にも利用できる従来型」、「ユニット型へ変更となり様々な問題が生じてしまう」などの指摘があった。現行ルール上、ユニット型は従来型等に建替えができない。低所得者対策の観点から、ユニット型以外のタイプ（従来型、従来型併設型）への改築を認めてはどうか。

## (3) 改築費補助の要件見直し

建替えのための改築費補助の要件が課題となっている。94施設が大規模修繕の課題として「サービス活動増減差額が過去3期連続赤字の場合に申請できない」を選択している。同様に促進施設を有効活用するためにも資金関係に係わる要件の見直しが必要だと考える。

また、従来型をユニット型へ改築する場合、定員の減少が予測される。ユニット型の方が従来型よりも延べ面積が広がるからだ。要件の柔軟な運用が望まれる。

## (4) 職員の通勤距離・通勤経路の変化

促進施設を利用する場合、大きな課題の一つが職員の通勤距離・通勤経路が変わることである。

現施設から促進施設までの通勤時間が利用の意向に大きな影響を及ぼす。対策として、現施設からの職員送迎バスの運行や促進施設の近隣に住宅の確保などの対策が必要となるだろう。自由記述では、「近隣自治体でないと利用が難しい」、「職員の通勤がネックとなる」、「職員が通いやすいエリアに代替施設を作ってもらいたい」、「職員が通える範囲内に建替え施設を作ってもらいたい」などの指摘がなされていた。促進施設を利用する場合、職員の継続勤務を可能にする方策、あるいは近隣に促進施設の建設が求められているのが分かる。

## 2 大規模修繕についての課題

大規模改修の予定がある施設の内 68%が 5 年以内を希望していることが確認された。課題はつぎの 3 項目。

### (1) 資金関係に係る申請要件の見直し

改修を促進するためには、資金関係に係る申請要件の見直しが不可欠であることが明らかになった。サービス活動増減差額が過去 3 期連続赤字という条件を廃止あるいは前年度のみにしてほしいという声がある。自由記述では、「赤字基準はとても厳しい」、「赤字決算だとしても補助金をお願いしたい」、「サービス活動増減差額の赤字は除外としてもらうと助かる」、「赤字運営が続いている施設の改修積立金はない」などの要望等があった。設備の修繕、更新は利用者の安全の確保、生活環境の向上に不可欠である。職員の採用にも影響がある。早急な対応が求められる。

### (2) 補助基準額の増額

経年によって、空調、給排水、消防、防水、電気などの設備の老朽化が重なる場合が少なくない。当然、改修費用は膨らむ。加えて、物価高騰、人手不足による影響で工事費、設備費などが軒並み上昇している。1 億では必要な改修工事の一部しか実施できないのではないか。自由記述には、「補助額の大幅な増額等が必要」、「補助額の増額」、「上限 5,000 万円では修理がしきれない」、「補助金額、範囲を臨機応変に設定してもらいたい」などの指摘があった。補助基準額の引き上げが望まれる。

### (3) 公設民営施設に対する補助について

現在、公立施設、指定管理等の施設は補助対象外である。民立施設の場合でも、建物所有者が公の場合及び無償譲渡から 10 年経過していない場合は対象外となっている。東京都に代わって、自治体が補助金を交付すれば問題がないが、自治体の財政力によって地域格差が生じる可能性がある。自治体と東京都の協議によって何らかの支援を検討する必要があると考える。

## 3 借地料についての課題

### (1) 介護報酬に反映されない地価

介護報酬の地域加算の上乗せ割合には物価と地価が反映されていない。人件費のみだ。建替えや大規模修繕の自己資金の形成を困難にしている理由の一つだ。地価が介護報酬に反映されていないため、区部やその周辺の市部で地代を負担している施設の経営はより厳しくなる。地価が高いほど地代が高いため、重い負担となるからだ。賃貸借が認められるオーナー型、地域密着型・サテライト型特養の整備にも影響を及ぼしているのではないか。現在、物価も人件費も上昇するばかりだ。介護報酬の基本報酬に係る人件費率(\*)を実態に合わせて引き上げると、地域加算も連動してアップする。現行の人件費率の見直しが必要である。介護報酬に物価と地価を反映することと合わせて、国に是正を訴えていく必要がある。

### (2) 地代の軽減

地代の軽減を自治体に求めたいところだ。しかしながら、公有地を借り上げて地代を負担して

いるのは福祉・介護施設だけとは限らない。他の産業との公平性を勘案すると、引き下げ交渉は困難であろう。自治体の補助金による支援が必要だと考える。

(\*) 介護報酬における人件費率はサービス種別ごとに定められている。率は全国一律である。たとえば、特養の場合は 45% である。一方、都内特養の人件費率は平均 66.73% である。実に 20% を超える差がある（東京都社会福祉協議会「2020 年 特養 経営実態調査」）。

## 今後の課題

今回の調査では、実際に清瀬の促進施設を活用した法人への調査を実施できなかった。促進施設への移転・再移転、改築全体の費用、促進施設利用時の問題などをさまざまな視点で分析する必要があった。今後の課題としたい。

## 参考・引用文献

- 樋口耕一（2014）「社会調査のための計量テキスト分析 内容分析の継承と発展を目指して」ナカニシヤ出版
- 角口勝隆（2015）「ネットワーク型データモデルを用いた問題点の可視化と問題分析への応用例」日立ソリューションズ ソリューション品質保証本部  
[https://www.juse.jp/sqip/symposium/archive/2015/day1/files/happyou\\_A2-1.pdf](https://www.juse.jp/sqip/symposium/archive/2015/day1/files/happyou_A2-1.pdf)
- 建設調査会（2022）「積算資料 2022 年 6 月」
- 国税庁「減価償却のあらまし」令和 4 年 4 月 1 日法令等  
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/2100.htm>（参照 2022-10-2）
- 末吉美喜（2019）「テキストマイニング入門」オーム社
- 東京都「令和 4 年度老人福祉施設整備費補助要綱」令和 4 年 4 月 1 日  
<https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/kijun-youryou.html>  
（参照 2022-10-2）
- 東京都高齢者福祉施設協議会（2014）「建替え時仮移転用共同利用施設に関するニーズ調査」
- 東京都高齢者福祉施設協議会（2017）「施設建替え促進事業の利用に関するアンケート」
- 東京都高齢者福祉施設協議会（2022）「第 22 回東京都特養経営実態調査 調査結果報告」
- 東京都高齢者福祉施設協議会（2020）「高齢者福祉施設の建替えマニュアル」東京都社会福祉協議会 p3.
- 牛澤賢治（2018）「やってみようテキストマイニング」朝倉書店
- 全国建設労働組合総連合「工事請負契約書 関係書類」<https://www.zenkensoren.org/>（参照 2022-10-2）

## 「建替え促進事業」に関する自由記述 キーワード出現例

抽出語「施設」の出現例

移転となると今の地域性を生かしたサービス展開が難しくなるため、今の	施設	をできる限り長く使い続け、根ざした地域へサービス提供をすることを今は考えており
当施設は60床のため清瀬の	施設	は大きすぎ、他法人と分割利用するには窮屈に感じますので、60～80床程度の
目黒区、世田谷区、太田区北部、渋谷区の職員が通える範囲内に建て替え	施設	を作ってもらいたい。
建替え期間中に、入所者の仮入所	施設	の確保がスムーズにできること。
従来型で運営していて、利用者者側や	施設	側にもメリットはあるが、建替えによりユニット型へ変更となり様々な問題が生じてし
当施設の建て替えは、25年から30年先と考える。葛飾区の	施設	を無償で借りている。建て替えについては、区の考えが優先すると思うが、その時点で
社会福祉法人として歴史がある	施設	については、社会福祉に貢献してきたという歴史があるという事から鑑みても、区
従来型からユニット型	施設	の転換によるご利用者の経済的負担が今後の待機者確保に影響が出てくると思わ
特養事業継続のため、近隣に建て替え促進事業に使える物件（区や事業団の	施設	等）が確保されることが望ましい。
	施設	の利用料が負担となる。
公用地も生産緑地も見当たらない。単一の法人ではこのまま事業継続ができなくなる	施設	が増えるだろう。新規施設の創設ばかりでなく既存施設の事業継続にも自治体の支援
清瀬や板橋であると遠すぎます。職員が通いやすいエリアに代替	施設	を建設して欲しい。
当	施設	は開設して10年程度のため、建替えはまだ先ですが、今後建替えを行う場合
地の変更があると思います。利用者については問題がないと思いますが、職員は当	施設	の近隣の方が多く、仮に清瀬市や板橋区に勤務となると退職する職員が出て
当施設は従来型	施設	ですが、一定多数、従来型を必要とする利用者がおられる。ユニット型にメリットがある
清瀬の建て替え事業用	施設	が順調に利用されていると聞いています。
とても良い施策ですが、世田谷からでは難しいです。板橋にも新しい	施設	ができるかと聞いていますが、そちらも難しいです。そこで、世田谷を含む城南地区で
私どもの施設より前に建てられた	施設	は、だんだんと施設の劣化が大きくなってきているようです。ぜひよろしくお願ひ
残額に多大な影響を及ぼす（想定していない率の低下により充実残額が急に発生する	施設	が増えてしまう）と感じました。デフレレタラに関しては、毎年見直しがされていますが、
旧区立	施設	で改修の際などは区からの補助がある。また特養の借地料についても区の補助
特養	施設	整備計画は既存施設の築年数等を考慮した上で適切に執行して欲しい。

特養施設整備計画は既存	施設	の築年数等を考慮した上で適切に執行して欲しい。
建て替えにあたり一時的に利用できる	施設	があることが非常に助かります。しかしながら、一部職員で通勤が難しくなる職員も
特養一施設の法人であり、当	施設	のような都市圏では、近隣に代替可能な土地、建物は無く、建て替え自体困難と考
存続させるため、工夫した大規模修繕を検討しています。都市圏の一法人一	施設	のモデルになれば、と考えます。
抽出語「建て替え」の出現例		
物価の高騰など、現状では建て替えに対して前向きに検討できる状態にない。また、	建て替え	に対し、ユニット型ありきではなく、低所得者にも利用できる従来型の必要性を認識
他法人と分割利用するには窮屈に感じますので、60～80床程度の施設があれば	建て替え	の検討も進むと思います。また、賃借料が不明であり不安を感じます。
東大和市周辺の	建て替え	用地を希望します。
	建て替え	時に他の建物に移動するにしても、入居者の介護度が高く引越すだけでも
鉄道沿線が繋がる、目黒区、世田谷区、太田区北部、渋谷区の職員が通える範囲内に	建て替え	施設を作ってもらいたい。
当施設の建て替えは、25年から30年先と考える。葛飾区の施設を無償で借りている。	建て替え	については、区の考えが優先すると思うが、その時点で当法人の特養の経営が
築浅なのでまだ検討していないが、具体的な	建て替え	例を知りたい。
特養事業継続のため、近隣に	建て替え	促進事業に使える物件（区や事業団の施設等）が確保されることが望ましい。
	建て替え	、大規模修繕は行わず、こまめな修理で対応していく予定。
にメリットがあると同様に、従来型にもメリットがあるため、従来型から従来型への	建て替え	を認許してほしい。
清瀬の	建て替え	事業用施設が順調に利用されていると聞いています。とても良い施策ですが、世田谷
と聞いていますが、そちらも難しいです。そこで、世田谷を含む城南地区での	建て替え	施設の建設を心から望みます。私どもの施設より前に建てられた施設は、だんだんと
	建て替え	にあたり一時的に利用できる施設があることが非常に助かります。しかしながら、
であり、当施設のような都市圏では、近隣に代替可能な土地、建物は無く、	建て替え	自体困難と考えています。そのため、建物を可能な限り長く存続させるため、工夫し
都内においては隣接する土地が空いていることはまず考えづらいため、同じ地域に	建て替え	は困難です。建て替え＝移転となるケースかと思えます。移転となると今の地域性を
	建て替え	を意識する際に調べてみます。
	建て替え	促進事業で利用者を移動させても職員の通勤がネックとなる。
	建て替え	期間中に、入所者の仮入所施設の確保がスムーズにできること。
従来型で運営していて、利用者側や施設側にもメリットはあるが、	建て替え	によりユニット型へ変更となり様々な問題が生じてしまうと感じている。

当施設は開設して10年程度のため、	建替え	はまだ先ですが、今後建替えを行う場合、利用者の移動および職員の勤務地の変更が
と退職する職員が出てこないか不安な面もあります。そのため、西多摩地域にも	建替え	の際に利用できる建物があれば助かります。
	建替え	や修繕については法人で管理しているため、事業所単体での判断が難しい状況です。

抽出語「利用」の出現例

	利用	が難しい
状態にない。また、建て替えに対し、ユニット型ありきではなく、低所得者にも	利用	できる従来型の必要性を認識してもらいたい。
当施設は60床のため清瀬の施設は大きすぎ、他法人と分割	利用	するには窮屈に感じますので、60～80床程度の施設があれば建て替への検討も進む
(いつでもユニット型に変えられるような作り方、食堂が12人以内のグループで	利用	できるような作り、区市町村の意見書が必須)を撤廃して従来型をもっと作りやすい様
3. 清瀬市へ移動することで様々な開設等の手続が必要となる。4. 施設の	利用	料が負担となる。
出てこないか不安な面もあります。そのため、西多摩地域にも建替えの際に	利用	できる建物があれば助かります。
清瀬の建て替え事業用施設が順調に	利用	されていると聞いています。とても良い施策ですが、世田谷からでは難しいです。板橋
建て替えにあたり一時的に	利用	できる施設があることが非常に助かります。しかしながら、一部職員で通勤が難しく

抽出語「利用者」の出現例

建替え促進事業で	利用者	を移動させても職員の通勤がネックとなる。
従来型で運営していて、	利用者	側や施設側にもメリットはあるが、建替えによりユニット型へ変更となり様々な問題
従来型からユニット型施設の転換によるご	利用者	の経済的負担が今後の待機者確保に影響が出てくると思われる。地域の実情
施設は開設して10年程度のため、建替えはまだ先ですが、今後建替えを行う場合、	利用者	の移動および職員の勤務地の変更があると思います。利用者については問題がないと
当施設は従来型施設ですが、一定多数、従来型を必要とする	利用者	がおられる。ユニット型にメリットがあると同様に、従来型にもメリットがあるため、

抽出語「従来」の出現例

また、建て替えに対し、ユニット型ありきではなく、低所得者にも利用できる	従来	型や多床室を作る際の条件(いつでもユニット型に変えられるような作り方、食堂が
ユニット型は飽和状態になっているので、	従来	型をもっと作りやすい様にしていただきたい。
12人以内のグループで利用できるような作り、区市町村の意見書が必須)を撤廃して	従来	型より大きく(ワンオペが求められる等)、働く職員の考慮を入れた建物づくりやケ

ユニット型で働く職員の精神的負担は	従来	型で運営していて、利用者側や施設側にもメリットはあるが、建替え
	従来	型からユニット型施設の転換によるご利用者の経済的負担が今後の待機者確保に影響が
	従来	型→従来型の適用も認めていただきたい。
経済的負担が今後の待機者確保に影響が地域の实情に鑑み	従来	型を必要とする利用者がおられる。ユニット型にメリットがあると同時に、
当施設は従来型施設ですが、一定多数、	従来	型から従来型への建て替えを認許してほしい。
従来型にもメリットがあるため、	従来	

抽出語「職員」の出現例

	職員	のことを考えると、近隣自治体でないと利用が難しい◇都内においては隣接する土地が
	職員	の通勤がネックとなる。
建替え促進事業で利用者を移動させても	職員	の精神的負担は従来型より大きく（ワンオペが求められる等）、働く職員の考慮を入れた
が必須）を撤廃して従来型をもっと作りやすい様にしていただきたい。◇ユニット型で働く	職員	が共同で業務出来るような体制を認める等。
例えば夜間だけでなく日中も共通ユニット間で	職員	が通える範囲内に建て替え施設を作ってもらいたい。
鉄道沿線が繋がる、目黒区、世田谷区、太田区北部、渋谷区の	職員	の継続が困難になる。◇2. 引越し費用、備品倉庫の費用が負担となる。◇3. 清瀬市
1. 現在雇用している	職員	が通いやすいエリアに代替施設を建設して欲しい。
清瀬や板橋であると遠すぎます。◇	職員	の勤務地の変更があると思います。◇利用者については問題がないと思いますが、
程度のため、建替えはまだ先ですが、今後建替えを行う場合、利用者の移動および	職員	が出てこないか不安な面もあります。◇そのため、西多摩地域にも建替えの際
職員は当施設の近隣の方が多く、仮に清瀬市や板橋区に勤務となると退職する	職員	で通勤が難しくなる職員もいることが課題です。
あたり一時的に利用できる施設があることが非常に助かります。しかしながら、一部	職員	

抽出語「思い」の出現例

	思い	ます。また、賃借料が不明であり不安を感じます。
ことはまず考えづらいため、同じ地域に建替えは困難です。建替え＝移転となるケースかと	思い	が、その時点で当法人の特養の経営が困難になるようであれば、施設を区へ
には窮屈に感じますので、60～80床程度の施設があれば建て替えの検討も進むと	思い	ます。
考える。葛飾区の施設を無償で借りている。建て替えについては、区の考えが優先すると	思う	



必要としない、多床室の立替えでも十分な補助が頂けるような制度改正は必須と	思い	れる。地域の実情に鑑み従来型→従来型の適用も認めていただきたい。
施設の転換によるご利用者の経済的負担が今後の待機者確保に影響が出てくると	思わ	
を策定し、検討が必要だが、現実的には大規模修繕で対応することになると	思う	ます。利用者については問題がないと思いますが、職員は当施設の近隣の方が多く
先ですが、今後建替えを行う場合、利用者の移動および職員の勤務地の変更があると	思い	ます。財務の専門家と建築の専門家による最低限の基準を示していただくと非常に助かり
また、必然的にそのサイクルは財務諸表のサイクルとリンクするべきものだと	思い	

抽出語「法人」の出現例

当施設は60床のため清瀬の施設は大きすぎ、他	法人	だけでは決められない。
区が設置したため、区との調整が必須で、	法人	の特養の経営が困難になるようであれば、施設を区へ返還するという方針もあると
無償で借りている。建て替えについては、区の考えが優先すると思うが、その時点で当	法人	として歴史がある施設については、社会福祉に貢献してきたという歴史があるという事から
社会福祉	法人	ではこのまま事業継続ができなくなる施設が増えるだろう。新規施設の創設ばかりでなく
する。他に土地がないので確保したいが、公用地も生産緑地も見当たらない。単一の	法人	の財務諸表等電子開示システム」において、大規模修繕に必要な費用項目の一般的
2022年度報告分の「社会福祉	法人	の場合、大規模修繕実績額135,888千円に対し影響額57,000千円)その為、補助基準額
なりました。この7%の変更により、充実残額が一気にプラスとなりました。(当	法人	で管理しているため、事業所単体での判断が難しい状況です。
建替えや修繕については	法人	であり、当施設のような都市圏では、近隣に代替可能な土地、建物は無く、
特養一施設の	法人	一施設のモデルになれば、と考えます。
限り長く存続させるため、工夫した大規模修繕を検討しています。都市圏の一	法人	

抽出語「区」の出現例

に変えられるような作り方、食堂が12人以内のグループで利用できるような作り、	区	との調整が必須で、法人だけでは決められない。
区が設置したため、	区	の考えが優先すると思うが、その時点で当法人の特養の経営が困難になるよう
25年から30年先と考える。葛飾区の施設を無償で借りている。建て替えについては、	区	へ返還するという方針もあると思う。
と思うが、その時点で当法人の特養の経営が困難になるようであれば、施設を	区	市町村の推薦等で補助金要綱の緩和をお願いしたい。
施設については、社会福祉に貢献してきたという歴史があるという事から鑑みても、	区	や事業団の施設等)が確保されることが望ましい。
特養事業継続のため、近隣に建て替え促進事業に使える物件(	区	の補助があるため、実際に支払っている金額は(3,505千円/年)となっている
旧区立施設で改修の際などは区からの補助がある。また特養の借地料についても	区	

抽出語「考える」の出現例

職員のことを	考える	ずらいため、同じ地域に建替えは困難です。建替え＝移転となるケースかと思えます。移転
都内においては隣接する土地が空いていることはまず	考え	ております。
今の施設をできる限り長く使い続け、根ざした地域へサービス提供をすることを今は	考え	た整備計画をしてもらいたい。
需要により返還（借地）も考ええると若い人材の将来に不安を感じる。↪将来を	考え	。葛飾区の施設を無償で借りている。建て替えについては、区の考えが優先すると思う
当施設の建て替えは、25年から30年先と	考える	べき。
を減らすなど介護報酬の減に影響が出る。↪改修経費補助だけでなく、運営費の点も	考える	ています。そのため、建物を可能な限り長く存続させるため、工夫した大規模修繕
施設のような都市圏では、近隣に代替可能な土地、建物は無く、建て替え自体困難と	考え	ます。
都市圏の一法人一施設のモデルになれば、と	考え	

抽出語「補助」の出現例

保険において、個室と同程度の面積を必要としない、多床室の立替えでも十分な	補助	だけでなく、運営費の点も考えるべき。
改修中は、ベッド数を減らすなど介護報酬の減に影響が出る。↪改修経費	補助	がある。↪また特養の借地料についても区の補助があるため、実際に支払っている金額は
旧区立施設で改修の際などは区からの	補助	

抽出語「補助金」の出現例

※共起ネットワークにおいては「補助金」は「補助基準額」を含んでいる

近隣への建替え地の無償貸与、	補助金	要綱の緩和をお願いしたい。
に貢献してきたという歴史があるという事から鑑みても、区市町村の推薦等で	補助金	に合わせて、こちらのパーセンテージの見直し（5年に1度）も下げる場合は段階的
（当法人の場合、大規模修繕実績額135,888千円に対し影響額57,000千円）その為、	補助基準額	

抽出語「補助率」の出現例

収支率の低下及びコロナによる減収が発生していますので、全体的に経営難で建替	補助率	」は、一番金銭的にメリットの高いものを選択したということが理由です。
られている記述と少しずれてしまい、申し訳ございません。また、問11の「希望する	補助率	

抽出語「ユニット」の出現例

現状では建て替えに対して前向きに検討できる状態にない。また、建て替えに対し、型は飽和状態になっているので、従来型や多床室を作る際の条件（いつでもを入れて建物づくりやケア体制を認めてほしい。例えば夜間だけでなく日中も共通型で運営していて、利用者側や施設側にもメリットはあるが、建て替えにより従来型から	ユニット	型に変えられるような作り方、食堂が12人以内のグループで利用できるような作り間で職員が共同で業務出来るような体制を認める等。
	ユニット	型へ変更となり様々な問題が生じてしまうと感じている。
	ユニット	型施設の転換によるご利用者の経済的負担が今後の待機者確保に影響が出てくる
	ユニット	型にメリットがあると同様に、従来型にもメリットがあるため、従来型から従来型へ
当施設は従来型施設ですが、一定多数、従来型を必要とする利用者がおられる。	ユニット	

抽出語「大規模」の出現例

建て替え、	大規模	修繕で対応することになると思う
長期計画を策定し、検討が必要だが、現実的には	大規模	修繕に必要な費用項目の一般的大規模修繕費用比率が、30%から23%へ変更と
2022年度報告分の「社会福祉法人の財務諸表等電子開示システム」において、	大規模	修繕実績額135,888千円に対し影響額57,000千円)その為、補助基準額に合わせて、こちら
7%の変更により、充実残額が一気にプラスとなりました。(当法人の場合、	大規模	修繕費用比率については、段階的(3%以内)に見直しをして頂くことを希望します
増えてしまう)と感じました。デフレータに関しては、毎年見直しがされていますが、	大規模	改修の計画が組めるからです。㊦ また、必然的にそのサイクルは財務諸表のサイクルと
専門家から示される必要性があると助かります。そのベースがあって、初めて建て替えや	大規模	修繕を検討しています。㊦ 郡市圏の一法人一施設のモデルになれば、と考えます
と考えています。そのため、建物を可能な限り長く存続させるため、工夫した	大規模	

抽出語「事業」の出現例

建て替え促進	事業	継続のため、近隣に建て替え促進事業に使える物件(区や事業団の施設等)が確保さ
特養	事業	団の施設等)が確保されることが望ましい。
特養事業継続のため、近隣に建て替え促進事業に使える物件(区や	事業	継続ができなくなる施設が増えるだろう。新規施設の創設ばかりでなく既存施設の
がないので確保したいが、公用地も生産緑地も見当たらない。単一の法人ではこのまま	事業	用施設が順調に利用されていると聞いていると聞いています。とても良い施策ですが、世田谷から
清瀬の建て替え	事業	所単体での判断が難しい状況です。
建て替えや修繕については法人で管理しているため、	事業	

抽出語「改修」の出現例

※共起ネットワークにおいては「改修」は「修繕」を含んでいる

改修中は、ベッド数を減らすなど介護報酬の減に影響が出る。㊦	改修	の際などは区からの補助がある。㊦また特養の借地料についても区の補助があるため
旧区立施設で	改修	工事中であることから、なしとした。㊦11)の問いに関しては、必須項目で入力し
ている金額は(3,505千円/年)となっている。㊦6)の問いについては、現在	改修	の計画が組めるからです。㊦ また、必然的にそのサイクルは財務諸表のサイクルとリンク
家から示される必要性があると助かります。そのベースがあって、初めて建替や大規模	改修	は行わず、こまめな修理で対応していく予定。
建て替え、大規模	修繕	で対応することになると思う
長期計画を策定し、検討が必要だが、現実的には大規模	修繕	に必要な費用項目の一般的大規模修繕費用比率が、30%から23%へ変更となり
2022年度報告分の「社会福祉法人の財務諸表等電子開示システム」において、大規模	修繕	実績額135,888千円に対し影響額57,000千円)その為、補助基準額に合わせて、こちらの
%の変更により、充実残額が一気にプラスとなりました。(当法人の場合、大規模	修繕	費用比率については、段階的(3%以内)に見直しをして頂くことを希望します。
てしまう)と感じました。デフレータに関しては、毎年見直しがされていますが、大規模	修繕	については法人で管理しているため、事業所単体での判断が難しい状況です。
建替えや	修繕	を検討しています。都市圏の一法人一施設のモデルになれば、と考えます。
考えられています。そのため、建物を可能な限り長く存続させるため、工夫した大規模	修繕	

抽出語「必要」の出現例

。また、建替えに対し、ユニット型ありきではなく、低所得者にも利用できる従来型の	必要	としない、多床室の立替えでも十分な補助が頂けるような制度改正は必須と思ひ
人手不足と資金不足の介護保険において、個室と同程度の面積を	必要	となる。㊦4.施設の利用料が負担となる。
倉庫の費用が負担となる。3.清瀬市へ移動することで様々な開設等の手続きが	必要	だが、現実的には大規模修繕で対応することになると思う
長期計画を策定し、検討が	必要	とする利用者がおられる。ユニット型にメリットがあると同様に、従来型にもメリットが
当施設は従来型施設ですが、一定多数、従来型を	必要	な費用項目の一般的大規模修繕費用比率が、30%から23%へ変更となりました
2022年度報告分の「社会福祉法人の財務諸表等電子開示システム」において、大規模修繕に	必要	な財産)の金額が例年に比べ大幅な減少となりました。この7%の変更により
このことにより、「再取得に	必要	性があると助かります。そのベースがあって、初めて建替えや大規模改修の計画が組める
構造によって異なりますが、特養建物のライフサイクルの基準が、専門家から示される	必要	

抽出語「年」の出現例

案 47	先と考える。葛飾区の施設を無償で借りている。建て替えについては、区の考えが優先	年
当施設の建て替えは、25年から30	となるが、設置基準が変更され、同一敷地内で立替えると現在の定員70から48へ	年
案 40	程度のため、建替えはまだ先ですが、今後建替えを行う場合、利用者の移動および職員の	年
当施設は開設して10	に1度)も下げる場合は段階的に下げてもらわないと、基準額を大きくしても	年
57,000千円)その為、補助基準額に合わせて、こちらのパーセンテージの見直し(5	)となっている。㊦6)の問いについては、現在改修工事中であることから、なしと	年
の借地料についても区の補助があるため、実際に支払っている金額は(3,505千円/		年

抽出語「感じる」の出現例

当施設は60床のため清瀬の施設は大きすぎ、他法人と分割利用するには窮屈に	感じ	ます。
また、賃借料が不明であり不安を	感じ	。㊦将来を考えた整備計画をしてもらいたい。
が、その時の社会情勢や需要により返還(借地)も考えると若い人材の将来に不安を	感じる	。一方で、近くに代替え地がないので、清瀬や板橋等を借りることになる可能性が
の建物に移動するにしても、入居者の介護度が高く引越越すするだけでも大変だと	感じる	ている。
はあるが、建替えによりユニット型へ変更となり様々な問題が生じてしまうと	感じ	ました。デフレータに関しては、毎年見直しがされていますが、大規模修繕費用比率
(想定していない率の低下により充実残額が急に発生する施設が増えてしまう)と	感じ	

抽出語「建物」の出現例

建て替え時に他の	建物	づくりやケア体制を認めてほしい。例えば夜間だけでなく日中も共通ユニット間で
の精神的負担は従来型より大きく(ワンオペが求められる等)、働く職員の考慮を入れた	建物	があれば助かります。
てこないか不安な面もあります。㊦そのため、西多摩地域にも建替えの際に利用できる	建物	のライフサイクルの基準が、専門家から示される必要性があると助かります。
構造によって異なりますが、特養	建物	は無く、建て替え自体困難と考えています。そのため、建物を可能な限り長く存続
一施設の法人であり、当施設のような都市圏では、近隣に代替可能な土地、	建物	

抽出語「特養」の出現例

借りている。建て替えについては、区の考えが優先すると思うが、その時点で当法人の	特養	事業継続のため、近隣に建て替え促進事業に使える物件（区や事業団の施設等）が確保
	特養	の借地料についても区の補助があるため、実際に支払っている金額は（3,505千円／
旧区立施設で改修の際などは区からの補助がある。↪また	特養	施設整備計画は既存施設の築年数等を考慮した上で適切に執行して欲しい。
	特養	建物のライフサイクルの基準が、専門家から示される必要があると助かります
構造によって異なりますが、	特養	一施設の法人であり、当施設のような都市圏では、近隣に代替可能な土地、

抽出語「難しい」の出現例

※共起ネットワークにおいては「難しい」は「難しく」「困難」を含んでいる

職員のことを考えると、近隣自治体でない utilization が	難しい	なるため、今の施設をできる限り長く使い続け、根ざした地域へサービス提供を
移転となるケースかと思えます。移転となると今の地域性を生かしたサービス展開が	難しく	です。そこで、世田谷を含む城南地区での建て替え施設の建設を心から望みます。
、世田谷からでは難しいです。板橋にも新しい施設ができると聞いていますが、そちらも	難しい	なる職員もいることが課題です。
一時的に利用できる施設があることが非常に助かります。しかしながら、一部職員で通勤が	難しく	状況です。
建替えや修繕については法人で管理しているため、事業所単体での判断が	難しい	です。建替え＝移転となるケースかと思えます。移転となると今の地域性を生かした
都内においては隣接する土地が空いていることはまず考えづらいいため、同じ地域に建替えは	困難	になるようであれば、施設を区へ返還するという方針もあると思う。
	困難	になる。↪2. 引越し費用、備品倉庫の費用が負担となる。↪3. 清瀬市へ移動する
1. 現在雇用している職員の継続が	困難	と考えています。そのため、建物を可能な限り長く存続させるため、工夫した大
、当施設のような都市圏では、近隣に代替可能な土地、建物は無く、建て替え自体	困難	

抽出語「基準」の出現例

築40年となるが、設置	基準	額に合わせ、こちらのパーセンテージの見直し（5年に1度）も下げる場合は段階的に
当法人の場合、大規模修繕実績額135,888千円に対し影響額57,000千円）その為、補助	基準	額を大きくしても、充実残額に多大な影響を及ぼす（想定していない率の低下
構造によって異なりますが、特養建物のライフサイクルの	基準	が、専門家から示される必要があると助かります。そのベースがあって、初めて建替
とリンクするべきものだと思います。財務の専門家と建築の専門家の最低限の	基準	を示していただくとは非常に助かります。↪ 求められている記述と少しずれてしまい
	基準	

抽出語「近隣」の出現例

職員のことを考えると、特養事業継続のため、変更があると思います。↪利用者については問題がないと思いますが、職員は当施設の特養一施設の法人であり、当施設のような都市圏では、	近隣	建て替え促進事業に使える物件（区や事業団の施設等）が確保されることが望ましい。
	近隣	の方が多く、仮に清瀬市や板橋区に勤務となると退職する職員が出てこない
	近隣	への立替地の無償貸与、補助金申請が簡便になればしやすい。
	近隣	に代替可能な土地、建物は無く、建て替え自体困難と考えています。そのため、建物を
	近隣	

抽出語「検討」の出現例

物価の高騰など、現状では建て替えに対して前向きにと分割利用するには窮屈に感じますので、60～80床程度の施設があれば建て替えの	検討	も進むと思います。また、賃借料が不明であり不安を感じます。
築浅なのでまだ	検討	していないが、具体的な建て替え例を知りたい。
長期計画を策定し、	検討	が必要だが、現実的には大規模修繕で対応することになると思う
います。そのため、建物を可能な限り長く存続させるため、工夫した大規模修繕を	検討	しています。↪都市圏の一法人一施設のモデルになれば、と考えます。
	検討	

抽出語「清瀬」の出現例

当施設は60床のため	清瀬	市へ移動することで様々な開設等の手続きが必要となる。↪4. 施設の利用料が負担
いる職員の継続が困難になる。↪2. 引っ越し費用、備品倉庫の費用が負担となる。↪3.	清瀬	や板橋であると遠すぎます。↪職員が通いややいエリアに代替施設を建設して欲しい。
	清瀬	市や板橋区に勤務となると退職する職員が出てこないか不安な面もあります
利用者については問題がないと思いますが、職員は当施設の近隣の方が多く、仮に	清瀬	の建て替え事業用施設が順調に利用されていると聞いています。とても良い施策ですが

抽出語「地域」の出現例

都内においては隣接する土地が空いていることはまず考えづらいため、同じ	地域	へサービス提供をすることを今は考えております。
サービス展開が難しくなるため、今の施設をできる限り長く使い続け、根ざした	地域	の実情に鑑み従来型→従来型の適用も認めていただきたい。
によるご利用者の経済的負担が今後の待機者確保に影響が出てくると思われる。	地域	にも建替えの際に利用できる建物があれば助かります。
勤務となると退職する職員が出てこないか不安な面もあります。↪そのため、西多摩	地域	

抽出語「費用」の出現例

1. 現在雇用している職員の継続が困難になる。↵2. 引越し費用、備品倉庫の「社会福祉法人の財務諸表等電子開示システム」において、大規模修繕に必要な感じました。デフレータに関しては、毎年見直しがされていますが、大規模修繕	費用 費用 費用	項目の一般的大規模修繕費用比率が、30%から23%へ変更となりました。この比率については、段階的（3%以内）に見直しをして頂くことを希望します。
--	----------------	--

抽出語「変更」の出現例

している、利用者側や施設側にもメリットはあるが、建替えによりユニット型へ築40年となるが、設置基準が	変更 変更 変更 変更	され、同一敷地内で立替えると現在の定員70から48へ減少する。他に土地がない があると思います。↵利用者については問題がないと思いますが、職員は当施設の近隣 となりました。このことにより、「再取得に必要な財産」の金額が例年に比べ
大規模修繕に必要な費用項目の一般的大規模修繕費用比率が、30%から23%へ	変更	

抽出語「通勤」の出現例

になる可能性が高い。↵建替え促進事業で利用者を移動させても職員の一時的に利用できる施設があることが非常に助かります。しかしながら、一部職員で。↵鉄道沿線で繋がる、目黒区、世田谷区、太田区北部、渋谷区の職員が程度のため、建替えはまだ先ですが、今後建替えを行う場合、利用者の移動および職員の	通勤 通勤 通える 勤務 勤務	※共起ネットワークにおいては「通勤」は「通える」「勤務」「職員の継続」「通い」を含んでいる が難しくなる職員もいることが課題です。↵構造によって異なりますが、特養建物の 範囲内に建て替え施設を作ってもらいたい。↵建替え期間中に、入所者の仮入所 地の変更があると思います。↵利用者については問題がないと思いますが、職員は当 となると退職する職員が出てこないか不安な面もあります。↵そのため、西多摩地域 が困難になる。↵2. 引越し費用、備品倉庫の費用が負担となる。↵3. 清瀬市 職員の継続 通い
1. 現在雇用している職員が	職員の継続 通い	

抽出語「移転」の出現例

する土地が空いていることはまず考えずらいいため、同じ地域に建替えは困難です。建替え＝考えずらいいため、同じ地域に建替えは困難です。建替え＝移転となるケースかと思ひます。を考えた整備計画をしてもらいたい。↵築47年で、昨年度の土地に	移転 移転 移転	※共起ネットワークにおいては「移転」は「移動」「仮入所」を含んでいる となると今の地域性を生かしたサービス展開が難しくなるため、今の施設をできる限り長く 改築を終了しました。↵建て替え時に他の建物に移動するにしても、入居 するにしても、入居者の介護度が高く引越しするだけでも大変だと感じる。一方で
---	----------------	---



で、昨年別の土地に移転改築を終了しました。◇建て替え時に他の建物に	移動	させても職員の通勤がネックとなる。◇ユニット型は飽和状態になっている
清瀬や板橋等を借りることになる可能性が高い。◇建替え促進事業で利用者を	移動	することで様々な開設等の手続きが必要となる。◇4. 施設の利用料が負担となる。
継続が困難になる。◇2. 引越越し費用、備品倉庫の費用が負担となる。◇3. 清瀬市へ	移動	および職員の勤務地の変更があると思います。◇利用者については問題がないと思いますが
して10年程度のため、建替えはまだ先ですが、今後建替えを行う場合、利用者の	移動	施設の確保がスムーズにできること。
建替え期間中に、入所者の	仮入所	

## 「大規模修繕」に関する自由記述キーワード出現例

### 抽出語「補助」の出現例

※共起ネットワークにおいては「補助」は「補助金」「補助額」を含んでいる

物価等の高騰を踏まえ、補助基準額や補助率を上げてもらいたい。◇赤字施設が	補助	対象外となることは弱者に支援せず、裕福な者に支援をすることと一緒である
必要性は年々高まっているものの、財源不足等により計画化できない状況である。	補助	金の確保ももちろんであるが、行政との綿密な連携により回収計画を立案していく必要
大規模修繕を実施時の情勢に沿った	補助	金額、範囲を臨機応変に設定してもらいたい。
金が積みあがらない状況で資金が足りず5年以内の修繕ができそうもありません。	補助	金の勉強をもっとしなさいといけないので補助金、助成金の相談窓口があればいいと
の修繕ができそうもありません。補助金の勉強をもっとしなさいといけないので	補助	金、助成金の相談窓口があればいいと思います。
20年目以降の大規模修繕においては、	補助	額の大幅な増額等が必要だと思います。外壁や防水だけでかなりの額を使ってしまい
一定額の規程はないが、額に比例して	補助	額を上げてほしい。
区の	補助	など受けながら進めていくが、自主財源が不足しているため中途半端な改修
その他の	補助	金などを使う事が出来れば良いのであろうが様々な難しい状態である。◇普段の設備の
今後も適用していくのであればある程度ボリュームある修繕が実施できるよう	補助	額の増額をお願いしたい。
等をけずつても改修しなければならぬ現状がある。◇経年劣化のための	補助	を新設することで、毎年積み立てができる。◇設問10)「希望する補助基準額」
1. 高齢者施設の建て替え	補助	が低額すぎる。◇2. ゴールドプランの頃に建設された施設の建て替えが今後
当施設は8年前に実施した。	補助	協議で課題があり全額自己資金で賄った。建替え資金を減らしたともいえる
現在コロナの影響を受けつつも、	補助	金等で何とか赤字を出さない状況を続けております。◇一般企業と異なり、自由
大規模改修の対象となる重要なポイントについて、メンテナンスも含め	補助	事業を構築していただけるとありがたい。

修繕について、返済ができる財務内容であれば、たとえ、赤字決算だとしてもクロスや床の張替えに	補助	金をお願いしたいです。
は必須です。施設の経営状況にかかわらず、しっかりと実施できるように	補助	金を出していただきたいです。
修繕計画等も含めて	補助	体制を整えていただきたいです。
居宅介護支援事業所等一つの建物内に入っているがその事業所については	補助	対象にしてほしい。
財源はありません。国の施策として、たとえば、現場視察等していただきたい適正な	補助	の対象外となる、共有部分についても按分となる。これについては併設事業所に
3期連続要件は、安定的に黒字化できない事業者は	補助	金対応が実現できる事を望みます。
する、先進的な大規模修繕の計画を立てていく予定ですが、どこまでの	補助	金が申請できる機会を、年間3～4回など増やして頂きたい。
	補助	金の利用が出来ない（＝経営能力のない事業者は介護市場から退場して欲しい
	補助	金をご協力いただけるかにより、内容も変わってきてまいります。↷建て替え

抽出語「補助率」の出現例

エレベーターやエアコン等高額な修繕費が今の	補助率	1/2 上限5,000万円では修理がしきれない部分がございます。時代と共にお客様層も
現在の	補助率	では自己資金が相当ないと建て替え困難ではないかと思う。
建築コストが上がってしまい5,000万円の補助額では少なすぎる。増額と1/2から	補助率	の低下が言われていて、自己資金をある程度確保しておかなければならず、いつ
そのため、大規模修繕用の資金を貯めることが大変困難であるため、	補助率	を引き上げして欲しい。↷また、設計料（事務費）は工事金額の2.6%では持ち出し
補助基準額及び、	補助率	を限りなく100%に近づけて頂けると助かります。
	補助率	のアップ。↷・特に大規模施設（定員150名以上）においては、現行基準1億円で

抽出語「大規模」の出現例

区立の施設の為、	大規模	修繕は区の予算で実施しますが、移転先がないため、一旦休止して修繕の予定
せず、裕福な者に支援をすることと一緒に、施設の資金計画等によって	大規模	修繕が出来るよう見直してもらいたい。
高齢化のピークを迎え特養が余る時代が来ることが分かった上で建て替えや	大規模	改修という選択をするか否か悩んでいます。
老朽化が著しく、	大規模	改修工事の必要性は年々高まっているものの、財源不足等により計画化できない
毎年少しずつメンテナンスすることで、	大規模	修繕にかかる費用も抑えられるようにできるかもしれないが、小規模な施設は
目に見えない災害に被災しても介護保険はその損失を埋めてはくれません。	大規模	修繕は必ず来ます。3年の赤字基準はとて厳しいと感じております。
	大規模	改修をするにあたり併設のショートステイや通所介護などの利用が、他事業所

	大規模	修繕を実施時の情勢に沿った補助金額、範囲を臨機応変に設定してもらいたい。
に区が建設した建替え促進事業類似施設へ移転して、全面リニューアルでの	大規模	改修をする予定と区の主管課から言われている。その際の費用負担等、類似施設
20年目以降の	大規模	修繕においては、補助額の大幅な増額等が必要だと思います。外壁や防水だけ
	大規模	修繕計画について、計画ツールなど知りたい。
の収支のうち収入面が大幅に悪化し、支出の改善をもってしても間に合わず、	大規模	修繕実施が速のいいます。
補助基準額及び、補助率のアップ。↩・特に	大規模	施設（定員150名以上）においては、現行基準1億円では大変厳しい。
計画的に実施する余裕がない。人件費に費用が嵩んでいる。このままでは、	大規模	修繕も改築もできない施設が増加すると思われる。
れず、定められた報酬の中でやりくりする必要がある。↩そのため、	大規模	修繕用の資金を貯めることが大変困難であるため、補助率を限りなく100%に
メンテナンスも含め補助事業を構築していただけるとありがたい。	大規模	修繕について、返済ができる財務内容であれば、たとえ、赤字決算だとしても
現時点では、特に	大規模	修繕の計画はありません。
建て替え促進事業の施設が、	大規模	改修時にも使用できれば良い。↩ただし改修費用を払いながら、建て替え促進
近年	大規模	修繕を検討はしているが（しなければならぬ）が持ち出せる資金の見直し
この先、	大規模	改修の時期が来ると思うが、”いながら改修”になると思われ、ショースタディ
当施設は都営住宅の中にある区立施設のため、	大規模	修繕等は東京都や北区の意向による。
建て替えは不可能である環境下、建物を存続させるために、効果的な	大規模	修繕を効率的に、また、入居者、職員の負担を可能な限り軽減する、先進的な
を効率的に、また、入居者、職員の負担を可能な限り軽減する、先進的な	大規模	修繕の計画を立てていく予定ですが、どこまでの補助金をご協力いただけるか
いただけられるかにより、内容も変わってきてしまいます。↩建て替えに代わる、	大規模	修繕の先進モデルを計画するにあたり、行政の相談先はどちら（東京都福祉

抽出語「施設」の出現例

区立の	施設	の為、大規模修繕は区の予算で実施しますが、移転先がないため、一旦休止
物価等の高騰を踏まえ、補助基準額や補助率を上げてもらいたい。↩赤字	施設	が補助対象外となることは弱者に支援せず、裕福な者に支援をすることと一緒
	施設	の資金計画等によって大規模修繕が出来るよう見直してもらいたい。
大規模修繕にかかる費用も抑えられるようにできないかもしれないが、小規模な	施設	は利益率が低いため、資金をブールすることが難しい。
約15年後に区が建設した建替え促進事業類似	施設	へ移転して、全面リニューアルでの大規模改修をする予定と区の主管課から言われて
その際の費用負担等、類似	施設	の定員数など示されていないの大きい不安はある。

とろみ」等を使う特養では相当の老朽化が激しい。↪改修をせざるを得ない	施設	では、今後の運営継続のため、人件費等をけずっても改修しなければならぬ現状
積み立てができる。↪設問10)「希望する補助基準額」については、床数や	施設	規模に応じて限度を考えるべき。設問11)「希望する補助率」については
行きたいのか。将来的に必要と国が考えているのなら赤字運営が続いている	施設	の改修積立金はない。
コロナの影響でサービス活動増減差額の赤字が発生している	施設	が多いと思われる。↪令和2年から令和4年まで(状況により延長)のサービス活動
の建て替え補助が低額すぎる。↪2. ゴールドプランの頃に建設された	施設	の建て替えが今後必要になると思われるが、現在の補助率では自己資金が相当ないと
補助基準額及び、補助率のアップ。↪・特に大規模	施設	(定員150名以上)においては、現行基準1億円では大変厳しい。
区立	施設	の指定管理者であり、指定期間後の区の方針は不明。
当	施設	は8年前に実施した。補助協議で課題があり全額自己資金で賄った。建替え資金
ない。人件費に費用が高んでいる。このままでは、大規模修繕も改築もできない	施設	が増加すると思われる。
利用者と職員の安全安心な施設利用のためには、定期的な	施設	の改修や機械・設備の取り換えは必須です。施設の経営状況にかかわらず、しっかりと
建て替え促進事業の	施設	が、大規模改修時にも使用できれば良い。
ただし改修費用を払いながら、建て替え促進事業の	施設	を借りるための費用も支払うことを考えると、かなり難しいと思われる。
総合	施設	としてデイスサービスやグループホーム、居宅介護支援事業所等一つの建物内に
当施設は都営住宅の中にある区立	施設	のため、大規模修繕等は東京都や北区の意向による。

抽出語「改修」の出現例

※共起ネットワークにおいては「改修」は「修繕」を含んでいる

時代と共にお客層も変わるため10年ごとの補助金申請では今後の	改修	が追い付かなくなる恐れがあると不安を感じております。
ピークを迎え特養が余ることが分かった上で建て替えや大規模	改修	という選択をするか否か悩んでいます。
老朽化が著しく、大規模	改修	工場の必要性は年々高まっているものの、財源不足等により計画化できない
をするにあたり併設のショートステイや通所介護などの利用が、他事業所に	改修	前から離れ、改修後も利用が回復するまで時間がかかり収入が大きく減収
した建替え促進事業類似施設へ移転して、全面リニューアルでの大規模	改修	をする予定と区の主管課から言われている。その際の費用負担等、類似施設の
と解釈されることには、憤懣やるかたない思いです。↪そう解釈するのであれば、	改修	費は全額、国に負担してもらわないと、収支が成り立ちません。
区の補助など受けながら進めていくが、自主財源が不足しているため中途半端な	改修	となってしまう。その他の補助金などを使う事が出来れば良いのであろうが様々
雑排水管は、「とろみ」等を使う特養では相当の老朽化が激しい。↪	改修	をせざるを得ない施設では、今後の運営継続のため、人件費等をけずっても

たいのか、将来的に必要と国が考えているのなら赤字運営が続いている施設の	改修	積立金はない。
大規模	改修	の対象となる重要なポイントについて、メンテナンスも含め補助事業を構築して
利用者と職員の安全安心な施設利用のためには、定期的な施設の	改修	や機械・設備の取り換えは必須です。施設の経営状況にかかわらず、しっかりと
建て替え促進事業の施設が、大規模改修時にも使用できれば良い。↪ただし	改修	費用を払いながら、建て替え促進事業の施設を借りるための費用も支払うこと
この先、大規模改修の時期が来ると思うが、”いながら	改修	”になると思われ、ショートステイを止めながら特養利用者が居室を動きながら
今回数年後には	改修	をする予定であるがコンサルなどの助言がいただきたい。
区立の施設の為、大規模	修繕	は区の予算で実施しますが、移転先がないため、一旦休止して修繕の予定です
エレベーターやエアコン等高額な	修繕	費が今の補助率1/2 上限5,000万円では修理がきれいな部分がございます。
者に支援をすることと一緒である為、施設の資金計画等によって大規模	修繕	が出来るよう見直してもらいたい。
毎年少しずつメンテナンスすることで、大規模	修繕	にかかる費用も抑えられるようにできるかもしれないが、小規模な施設は利益率
災害に被災しても介護保険はその損失を埋めてはくれません。大規模	修繕	は必ず来ます。3年の赤字基準はとも厳しいと感じております。
大規模	修繕	を実施時の情勢に沿った補助金額、範囲を臨機応変に設定してもらいたい。
ありなかなかなか修繕積立金が積みあがらない状況で資金が足りず5年以内の	修繕	ができそうもありません。補助金の勉強をもっとしないといけないので補助金
20年目以降の大規模	修繕	においては、補助額の大幅な増額等が必要だと思います。外壁や防水だけで
大規模	修繕	計画については、計画ツールなど知りたい。
また10年間の縛りを今後も適用していくのであればある程度ボリュームある	修繕	が実施できるよう補助額の増額をお願いしたい。
収入面が大幅に悪化し、支出の改善をもっとしても間に合わず、大規模	修繕	実施が速のいています。
的に実施する余裕がない。人件費に費用が嵩んでいる。このままでは、大規模	修繕	も改築もできない施設が増加すると思われる。
定められた報酬の中でやりくりする必要がありません。↪そのため、大規模	修繕	用の資金を貯めることが大変困難であるため、補助率を限りなく100%に
大規模	修繕	について、返済ができて財務内容であれば、たとえ、赤字決算だとしても
現時点では、特に大規模	修繕	の計画はありません。
近年大規模	修繕	計画等も含めて補助対象にしてほしい。
当施設は都営住宅の中にある区立施設のため、大規模	修繕	を検討はしているが（しなければならぬ）が持ち出せる資金の見通しが立た
緊急を要するものは都度	修繕	等は東京都や北区の意向による。
	修繕	をしているが、老朽化による電気配線、給排水の配管等はいっ不都合が生ずるか

建て替えは不可能である環境下、建物を存続させるために、効果的な大規模	修繕	を効率的に、また、入居者、職員の負担を可能な限り軽減する、
先進的な大規模	修繕	の計画を立てていく予定ですが、どこまでの補助金をご協力いただけるかにより
建て替えに代わる、大規模	修繕	の先進モデルを計画するにあたり、行政の相談先はどちら（東京都福祉保健局

抽出語「計画」の出現例

は弱者に支援せず、裕福な者に支援をすることと一緒である為、施設の資金	計画	等によって大規模修繕が出来るよう見直してもらいたい。
大規模改修工場の必要性は年々高まっているものの、財源不足等により	計画	化できない状況である。
補助金の確保ももちろんであるが、行政との綿密な連携により回収	計画	を立案していく必要がある。
大規模修繕計画について、	計画	ツールなど知りたい。
コロナ禍で経営改善	計画	の収支のうち収入面が大幅に悪化し、支出の改善をもってしても間に合わず、大
ある程度確保しておかなければならず、いっごう実施するか、中長期	計画	の見直しを行う予定。
建替え資金を減らしたともいえる。介護保険制度は建物や設備の更新を	計画	的に実施する余裕がない。人件費に費用が嵩んでいる。このままでは、大規模
現時点では、特に大規模修繕の	計画	はありません。
修繕	計画	等も含めて補助対象にしてほしい。
現在の介護業界の趨勢から厳しいものであり、そのような定量指標プラス経営	計画	や経営者の事業継続能力などの定性情報を加味した基準 としていただきたい。
老朽化による電気配線、給排水の配管等はいっ不都合が生ずるかわからない。	計画	、申請に対して早急に対応してほしい。
に、また、入居者、職員の負担を可能な限り軽減する、先進的な大規模修繕の	計画	を立てていく予定ですが、どこまでの補助金をご協力いただけるかにより、内容
建て替えに代わる、大規模修繕の先進モデルを	計画	するにあたり、行政の相談先はどちら（東京都福祉保健局？）になるでしょうか。

抽出語「事業」の出現例

しますが、移転先がないため、一旦休止して修繕の予定です。指定管理の為、	事業	継続が保証されておらず、職員の雇用確保ができない状況で困っています。
大規模改修をするにあたり併設のショートステイや通所介護などの利用が、他	事業	所に改修前から離れ、改修後も利用が回復するまで時間がかかり収入が大きく
約15年後に区が建設した建替え促進	事業	類似施設へ移転して、全面リニューアルでの大規模改修をする予定と区の
建築資材高騰による総	事業	費上昇が予測される。また10年間の縛りを今後も適用していくのであればある程度
大規模改修の対象となる重要なポイントについて、メンテナンスも含め補助	事業	を構築していただけるとありがたい。
建て替え促進	事業	の施設が、大規模改修時にも使用できれば良い。

ただし改修費用を払いながら、建て替え促進	事業	の施設を借りるための費用も支払うことを考えると、かなり難しいと思われる。
グループホーム、居宅介護支援事業所等一つの建物内に入っているがその	事業	所については補助の対象外となる、共有部分についても区分となる。これに
3期連続要件は、安定的に黒字化できない	事業	者は補助金の利用が出来ない（＝経営能力のない事業者は介護市場から退場して
趨勢から厳しいものであり、そのような定量指標プラス経営計画や経営者の	事業	継続能力などの定性情報を加味した基準 としていただきたい。

抽出語「思う」の出現例

もつとしないといけないので補助金、助成金の相談窓口があればいいと	思い	ます。
20年目以降の大規模修繕においては、補助額の大幅な増額等が必要と	思い	ます。外壁や防水だけでかなりの額を使ってしまい、配管や細かい部分まで1億円で
コロナの影響でサービス活動増減差額の赤字が発生している施設が多いと	思わ	れる。↓令和2年から令和4年まで(状況により延長)のサービス活動増減差額
ゴールドプランの頭に建設された施設の建て替えが今後必要になると	思わ	れるが、現在の補助率では自己資金が相当ないと建て替え困難ではないかと思う。
嵩んでいる。このままでは、大規模修繕も改築もできない施設が増加すると	思わ	れる。
促進事業の施設を借りるための費用も支払うことを考えると、かなり難しいと	思わ	れる。
この先、大規模改修の時期が来ると思うが、”いながら改修”になると	思わ	れ、ショートステイを止めながら特養利用者が居室を動かしながら進めるのかと

抽出語「資金」の出現例

ことは弱者に支援せず、裕福な者に支援をすることと一緒である為、施設の	資金	計画等によって大規模修繕が出来るよう見直してもらいたい。
抑えられるようにできるかもしれないが、小規模な施設は利益率が低いため、	資金	をブールすることが難しい。
コロナの影響もありなかなか修繕積立金が積みあがらない状況で	資金	が足りず5年以内の修繕ができそうもありません。補助金の勉強をもっとしない
施設の建て替えが今後必要になると思われるが、現在の補助率では自己	資金	が相当ないと建て替え困難ではないかと思う。
補助率の低下が言われていて、自己	資金	をある程度確保しておかなければならず、いつごろ実施するか、中長期計画
8年前に実施した。補助協議で課題があり全額自己資金で賅った。建替え	資金	を減らしたともいえる。介護保険制度は建物や設備の更新を計画的に実施
報酬の中でやりくりする必要があります。↓そのため、大規模修繕用の	資金	を貯めることが大変困難であるため、補助率を限りなく100%に近づけて頂ける
近年大規模修繕を検討はしているが(しなければならぬ)が持ち出せる	資金	の見通しが立たない。また既存利用者のサービスに影響が出る(入浴の問題

抽出語「実施」の出現例

区立の施設の為、大規模修繕は区の前算で	実施	しますが、移転先がないため、一旦休止して修繕の予定です。指定管理の為、
大規模修繕を	実施	時の情勢に沿った補助金額、範囲を臨機応変に設定してもらいたい。
縛りを今後も適用していくのであればある程度ボリュームある修繕が	実施	できるような補助額の増額をお願いしたい。
が大幅に悪化し、支出の改善をもってしても間に合わず、大規模修繕	実施	が遠のいています。
言われていて、自己資金をある程度確保しておかなければならず、いつごろ	実施	するか、中長期計画の見直しを行う予定。
当施設は8年前に	実施	した。補助協議で課題があり全額自己資金で賄った。建替え資金を減らしたとも
介護保険制度は建物や設備の更新を計画的に	実施	する余裕がない。人件費に費用が嵩んでいる。このままでは、大規模修繕も改築
機械・設備の取り換えは必須です。施設の経営状況にかかわらず、しっかりと	実施	できるように補助体制を整えていただきたいです。

抽出語「利用」の出現例

大規模改修をするにあたり併設のショーストステイや通所介護などの	利用	が、他事業所に改修前から離れ、改修後も利用が回復するまで時間がかり収入が
利用者と職員の安全安心な施設	利用	のためには、定期的な施設の改修や機械・設備の取り換えは必須です。施設の経営
(しなければならぬ)が持ち出せる資金の見通しが立たない。また既存	利用	者のサービシに影響が出る(入浴の問題・代替え居室なし、他)工事も想定され、
思うが、”いなながら改修”になると思われ、ショーストステイを止めながら特養	利用	者が居室を動きながら進めるのかとぼんやり思いますが、なかなか大変と思っ
る取替)は空調関係であり、多額なもので用意出来ません。しかし、	利用	者様が生活する上で最重要機器であり、決して不必要な物ではありません。しかし
3期連続要件は。安定的に黒字化できない事業者は補助金の	利用	が出来ない(＝経営能力のない事業者は介護市場から退場してください)という

抽出語「介護」の出現例

続けていますが、新型コロナウイルスという目に見えない災害に被災しても	介護	などの利用が、他事業所に改修前から離れ、改修後も利用が回復するまで時間が
大規模改修をするにあたり併設のショーストステイや通所	介護	保険制度は建物や設備の更新を計画的に実施する余裕がない。人件費に費用が嵩ん
課題があり全額自己資金で賄った。建替え資金を減らしたともいえる。	介護	支援事業所等一つの建物内に入っているがその事業所については補助の対象外
総合施設としてデイサービスやグループホーム、居宅	介護	業界の状況から、その財源はありません。国の施策として、たとえば、現場
最重要機器であり、決して不必要な物ではありません。しかし、昨今の	介護	市場から退場してください)というメッセージと理解している。
黒字化できない事業者は補助金の利用が出来ない(＝経営能力のない事業者は	介護	業界の趨勢から厳しいものであり、そのような定量指標プラス経営計画や経営者
しかし3期連続黒字は現在の	介護	



抽出語「建て替え」の出現例

20年後に高齢化のピークを迎え特養が余る時代が来ることが分かった上で建て替え補助が低額すぎる。㊦2. ゴールドプランの頃に建設された施設の施設が、大規模改修時にも使用できれば良い。㊦ただし改修費用を払いながら、建て替え	建て替え	が今後必要になると思われるが、現在の補助率では自己資金が相当ないと促進事業の施設を借りるための費用も支払うことを考えると、かなり難しい
施設が、大規模改修時にも使用できれば良い。㊦ただし改修費用を払いながら、建て替え	建て替え	は不可能である環境下、建物を存続させるために、効果的な大規模修繕を効率的に代わる、大規模修繕の先進モデルを計画するにあたり、行政の相談先はどちら
補助金をご協力いただけたら、内容も変わってきてまいります。㊦	建て替え	促進事業類似施設へ移行して、全面リニューアルでの大規模改修をする予定と
約15年後に区が建設した	建て替え	資金を減らしたともいえる。介護保険制度は建物や設備の更新を計画的に実施
当施設は8年前に実施した。補助協議で課題があり全額自己資金で賄った。	建て替え	

抽出語「状況」の出現例

指定管理の為、事業継続が保証されず、職員の雇用確保ができない	状況	である。補助金の確保はもちろんであるが、行政との綿密な連携により回収
工場の必要性は年々高まっているものの、財源不足等により計画化できない	状況	で資金が足りず5年以内の修繕ができそうもありません。補助金の勉強をもっと
コロナの影響もありなかなか修繕積立金が積みあがらない	状況	により(延長)のサービス活動増減差額の赤字は除外としてももらえると助かる。
赤字が発生している施設が多いと思われる。㊦令和2年から令和4年まで(	状況	を続けております。㊦一般企業と異なり、自由に報酬額を決められず、定めら
現在コロナの影響を受けつつも、補助金等で何とか赤字を出さない	状況	にかかわらず、しっかりと実施できるように補助体制を整えていただきたいです。
定期的な施設の改修や機械・設備の取り換えは必須です。施設の経営	状況	から、その財源はありません。国の施策として、たとえば、現場視察等して
であり、決して不必要な物ではありません。しかし、昨今の介護業界の	状況	

抽出語「赤字」の出現例

物価等の高騰を踏まえ、補助基準額や補助率を上げてもらいたい。㊦	赤字	基準はとも厳しいと感じております。
介護保険はその損失を埋めてはくれません。大規模修繕は必ず来ます。3年の	赤字	運営が続いている施設の改修積立金はない。
は、本来、特養をどうして行きたいのか。将来的に必要と国が考えているのなら	赤字	が発生している施設が多いと思われる。
コロナの影響でサービス活動増減差額の	赤字	は除外してもらえると助かる。
令和2年から令和4年まで(状況により延長)のサービス活動増減差額の	赤字	を出さない状況を続けております。㊦一般企業と異なり、自由に報酬額を決め
現在コロナの影響を受けつつも、補助金等で何とか	赤字	決算だとしても補助金をお願いしたいです。
大規模修繕について、返済ができる財務内容であれば、たとえ、	赤字	

抽出語「必要」の出現例

特養と同一建物に経費老人ホームがあるので、申請について慎重に検討する	必要	性は年々高まっているものの、財源不足等により計画化できない状況である
老朽化が著しく、大規模改修工事の	必要	がる。
もちろんであるが、行政との綿密な連携により回収計画を立案していく	必要	と思います。外壁や防水だけでかなりの額を使ってしまう、配管や細かい部分
20年目以降の大規模修繕においては、補助額の大幅な増額等が	必要	と国が考えているのなら赤字運営が続いている施設の改修積立金は少ない。
補助率」については、本来、特養をどうして行きたいのか。将来的に	必要	になると思われるが、現在の補助率では自己資金が相当ないと建て替え困難
低額すぎる。④2. ゴールドプランの頃に建設された施設の建て替えが今後	必要	があります。④そのため、大規模修繕用の資金を貯めることが大変困難である
と異なり、自由に報酬額を決められず、定められた報酬の中でやりくりする	必要	

抽出語「予定」の出現例

が不足している。そのため、納期に遅れが出たり、器材の高騰などにより	予定	です。指定管理の為、事業継続が保証されておらず、職員の雇用確保ができない
規模修繕は区の予算で実施しますが、移転先がないため、一旦休止して修繕の	予定	です。20年後に高齢化のピークを迎え特養が余る時代が来ることが分かった上で
練馬区には現在35ヶ所の特養があり、今年度中に2ヶ所開設	予定	と区の主管課から言われている。その際の費用負担等、類似施設の定員数など
建替え促進事業類似施設へ移転して、全面リニューアルでの大規模改修をする	予定	
確保しておかなければならず、いづごろ実施するか、中長期計画の見直しを行う	予定	であるがコンサルなどの助言がいただきたい。
今回数年後には改修をする	予定	ですが、どこまでの補助金をご協力いただけるかにより、内容も変わってきて
者、職員の負担を可能な限り軽減する、先進的な大規模修繕の計画を立てていく	予定	

抽出語「基準」の出現例

物価等の高騰を踏まえ、補助	基準	はとても厳しいと感じております。
保険はその損失を埋めてはくれません。大規模修繕は必ず来ます。3年の赤字	基準	額」については、床数や施設規模に応じて限度を考えるべき。設問11)「希望する
補助を新設することで、毎年積み立てができる。④設問10)「希望する補助	基準	1億円では大変厳しい。
補助率のアップ。④・特に大規模施設(定員150名以上)においては、現行	基準	としていただきたい。
定量指標プラス経営計画や経営者の事業継続能力などの定性情報を加味した	基準	

抽出語「経営」の出現例

支出を抑える等	経営	改善計画の収支のうち収入面が大幅に悪化し、支出の改善をもってしても間に合わず
コロナ禍で	経営	状況にかかわらず、しっかりと実施できるように補助体制を整えていただきたいです。
ためには、定期的な施設の改修や機械・設備の取り換えは必須です。施設のためには、定期的な施設の改修や機械・設備の取り換えは必須です。施設の	経営	能力のない事業者は介護市場から退場してください) というメッセージと理解
期連続要件は、安定的に黒字化できない事業者は補助金の利用が出来ない(＝	経営	計画や経営者の事業継続能力などの定性情報を加味した基準としていただき
現在の介護業界の趨勢から厳しいものであり、そのような定量指標プラス	経営	者の事業継続能力などの定性情報を加味した基準としていただきたい。
介護業界の趨勢から厳しいものであり、そのような定量指標プラス経営計画や	経営	

抽出語「特養」の出現例

	特養	があり、今年度中に2ヶ所開設予定です。
練馬区には現在35ヶ所の	特養	が余る時代が来ることが分かった上で建て替えや大規模改修という選択をする
20年後に高齢化のピークを迎え	特養	では相当の老朽化が激しい。改修をせざるを得ない施設では、今後の運営継続
雑排水管は、「とろみ」等を使う	特養	をどうして行きたいのか。将来的に必要なと国が考えているのなら赤字運営が続いて
限度を考えるべき。設問11)「希望する補助率」については、本来、	特養	利用者が居室を動きながら進めるのかとぼんやり思いますが、なかなか大変
思うが、「いながら改修」になると思われ、ショートステイを止めながら	特養	

抽出語「区」の出現例

区立の施設の為、大規模修繕は	区	の主管課から言われている。その際の費用負担等、類似施設の定員数など示され
促進事業類似施設へ移転して、全面リニューアルでの大規模改修をする予定と	区	の補助など受けながら進めていくが、自主財源が不足しているため中途半端な
	区	の方針は不明。
区立施設の指定管理者であり、指定期間後の	区	

抽出語「現在」の出現例

	現在	35ヶ所の特養があり、今年度中に2ヶ所開設予定です。20年後に高齢化のピーク
練馬区には	現在	の補助率では自己資金が相当ないと建て替え困難ではないかと思う。
プランの頃に建設された施設の建て替えが今後必要になると思われるが、	現在	コロナの影響を受けつつも、補助金等で何とか赤字を出さない状況が続けて

	現在の介護業界の趨勢から厳しいものであり、そのような定量指標プラス経営計画
退場してください) というメッセージと理解している。しかし3期連続黒字は	現在

抽出語「工事」の出現例

老朽化が著しく、大規模改修	工事	の好事例やノウハウも提供してもらえたとありがたい。
居ながら	工事	についても、業者の意見が割れるなど判断が難しい事が多い、どのような判断
良いのであろうが様々な難しい状態である。↪普段の設備の故障や更新	工事	金額の2.6%では持ち出しが多すぎます。
増額と1/2から補助率を引き上げて欲しい。↪また、設計料(事務費)は	工事	も想定され、整理しきれいていない。
既存利用者のサービスに影響が出る(入浴の問題・代替え居室なし、他)	工事	

抽出語「支援」の出現例

や補助率を上げてもらいたい。↪赤字施設が補助対象外となることは弱者に	支援	が欲しい。
コンサルタント業者も含め、どのように進めていけば良いかの	支援	を望みたい。
改修後も利用が回復するまで時間がかり収入が大きく減収となるため、経費	支援	事業所等一つの建物内に入っているがその事業所については補助の対象外となる、
総合施設としてデイサービスやグループホーム、居宅介護	支援	

抽出語「対象」の出現例

高騰を踏まえ、補助基準額や補助率を上げてもらいたい。↪赤字施設が補助	対象	となる重要なポイントについて、メンテナンスも含め補助事業を構築していた
大規模改修の	対象	にしてほしい。
修繕計画等も含めて補助	対象	外となる、共有部分についても按分となる。これについては併設事業所に
介護支援事業所等一つの建物内に入っているがその事業所については補助の	対象	として頂きたい。
共有部分についても按分となる。これについては併設事業所についても	対象	

抽出語「費用」の出現例

毎年少しずつメンテナンスすることで、大規模修繕にかかる	費用	負担等、類似施設の定員数など示されてはいいの大きい不安はある。
での大規模改修をする予定と区の主管課から言われている。その際の	費用	が嵩んでいる。このままでは、大規模修繕も改築もできない施設が増加する
介護保険制度は建物や設備の更新を計画的に実施する余裕がない。人件費に	費用	を払いながら、建て替え促進事業の施設を借りるための費用も支払うことを
促進事業の施設が、大規模改修時にも使用できれば良い。↪ただし改修	費用	

抽出語「影響」の出現例

コロナの	影響	でサービス活動増減差額の赤字が発生している施設が多いと思われる。令和2
コロナの	影響	を受けつつも、補助金等で何とか赤字を出さない状況を続けております。
現在コロナの	影響	が出る（入浴の問題・代替え居室なし、他）工事も想定され、整理しきれてい
が持ち出せる資金の見通しが立たない。また既存利用者のサービスに	影響	

抽出語「建物」の出現例

特養と同一	建物	や設備の更新を計画的に実施する余裕がない。人件費に費用が嵩んでいる。
全額自己資金で賄った。建替え資金を減らしたともいえる。介護保険制度は	建物	内に入っているがその事業所については補助の対象外となる、共有部分に
総合施設としてデイサービスやグループホーム、居宅介護支援事業所等一つの	建物	を存続させるために、効果的な大規模修繕を効率的に、また、入居者、職員
建て替えは不可能である環境下、	建物	

抽出語「今後」の出現例

ございます。時代と共にお客様層も変わるため10年ごとの補助金申請では	今後	も適用していくのであればある程度ボリュームある修繕が実施できるよう
建築資材高騰による総事業費上昇が予測される。また10年間の縛りを	今後	の運営継続のため、人件費等をけずっても改修しなければならぬ現状がある
等を使う特養では相当の老朽化が激しい。改修をせざるを得ない施設では、	今後	必要になると思われるが、現在の補助率では自己資金が相当ないと建て替え
低額すぎる。2. ゴールドプランの頃に建設された施設の建て替えが	今後	

抽出語「出来る」の出現例

支援をすることと一緒である為、施設の資金計画等によって大規模修繕が	出来る	は良いであろうが様々難しい状態である。普段の設備の故障や更新
しているため中途半端な改修となってしまう。その他の補助金などを使う事が	出来れ	ません。しかし、利用者様が生活する上で最重要機器であり、決して不必要
当法人の今一番心配（経年による取替）は空調関係であり、多額なもので用意	出来	ない（＝経営能力のない事業者は介護市場から退場してください）という
3期連続要件は。安定的に黒字化できない事業者は補助金の利用が	出来	

抽出語「申請」の出現例

部分がございませう。時代と共にお客様層も変わるため10年ごとの補助金	申請	について慎重に検討する必要があります。
特養と同一建物に軽費老人ホームがあるので、	申請	できる機会を、年間3～4回など増やして頂きたい。
補助金が	申請	に対して早急に対応してほしい。
電気配線、給排水の配管等はいっつ不都合が生ずるかわからない。計画、	申請	

抽出語「進める」の出現例

そのため、納期が遅れが出たり、器材の高騰などにより予定通りに	進め	ていけば良いかの支援が欲しい。
コンサルタント業者も含め、どのように	進め	ていくが、自主財源が不足しているため中途半端な改修となってしまう。
区の補助など受けながら	進め	のかとぼんやり思いますが、なかなか大変とっています。
なると思われ、ショートステイを止めながら特養利用者が居室を動きながら	進める	

抽出語「難しい」の出現例

かもしれないが、小規模な施設は利益率が低いので、資金をブールすることが	難しい	状態である。
しまう。その他の補助金などを使う事が出来れば良いのであろう様が	難しい	事が多い、どのような判断をすればよいかヒントがあるととても助かる。
普段の設備の故障や更新工事についても、業者の意見が割れるなど判断が	難しい	と思われ。
建て替え促進事業の施設を借りるための費用も支払うことを考えると、かなり	難しい	ではないかと思う。◇補助率の低下が言われていて、自己資金を
必要になると思われるが、現在の補助率では自己資金が相当ないと建て替え	困難	であるため、補助率を限りなく100%に近づけて頂けると助かります。
する必要がありませう。⇩そのため、大規模修繕用の資金を貯めることが大変	困難	と感じております。◇大規模改修をするにあたり併設のショートステイや
埋めてはくれませう。大規模修繕は必ず来ませう。3年の赤字基準はとも	厳しい	。◇区立施設の指定管理者であり、指定期間後の区の方針は不明。
特に大規模施設(定員150名以上)においては、現行基準1億円では大変	厳しい	ものであり、そのような定量指標プラス経営計画や経営者の事業継続能力など
理解している。⇩しかし3期連続黒字は現在の介護業界の趨勢から	厳しい	

令和4年7月28日  
(送信枚数：全3枚)

東社協 東京都高齢者福祉施設協議会  
特養分科会 会員各位

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  
特養分科会長 田中 雅英  
〔印章略〕

### 施設建替えおよび大規模修繕に関するアンケート調査について（依頼）

時下、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

現在、都内には老朽化に伴い、建替えや大規模修繕の必要に迫られている施設が少なくありません。特別養護老人ホームは介護施設のみならず、社会福祉施設としての役割があり、地域の社会資源として、その存在意義は大変に大きいものといえます。一方、デジタルトランスフォーメーション推進、SDGsの達成などの社会的要請にも応えていかなければなりません。こうした観点から施設の建替えおよび設備機器の更新を計画的に推進していく必要があります。

2019年より、清瀬市にある「社会福祉施設建替え促進施設」（以下、建替え促進施設）の運用が始まっており、既に、東村山市の従来型特養がこの促進施設を利用して建替えを完成しています。また、次に促進施設を利用する施設も決定しています。そして、板橋区内においても促進施設（定員120名、定員96名の2棟）の建設が予定されています。

この調査の目的は、建替えおよび大規模修繕に関する課題を明らかにするとともに促進施設のスムーズな利用を進めることです。建替えの場合は、構想から改築までは通常は7年ほどかかるといわれています（「高齢者福祉施設の建替えマニュアル」2020）。建築費、設備機器などの高騰、高効率機器の選定、ユニット型のニーズ予測、建て替え時の代替施設移転の課題、人員確保対策など、検討する項目は多岐にわたります。施設の大規模修繕も同様に周到な計画と準備が必要となります。以上のように、施設にとって大きな転換期となる建替えや大規模修繕を推進するためにも、それらに資するデータをできるだけ多く集めたいと考えています。ご協力をお願いいたします。

#### 記

#### 1 「社会福祉施設建替え促進事業」について

東京都福祉保健局のウェブサイト上の以下のURLに参考資料が掲載されています。

- ①清瀬市（「第2期利用事業者公募」資料（令和元年10月時点）※第2期利用事業者は決定済みです）  
<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kiban/jigyosha/kiyosetatekaesokushin.html>
- ②板橋区（「板橋キャンパス跡地活用プランの概要」資料（平成31年2月時点））  
[https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/02/15/documents/01\\_01.pdf](https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/02/15/documents/01_01.pdf)

#### 2 アンケートのお願い

築年数や建替え予定の有無に関わらず、すべての特養分科会会員施設がご回答ください。下記フォームからのご回答をお願いいたします（10分程度でご回答いただける調査です）。

※<締切> 8月12日（金）

【調査フォームURL】 <a href="https://form.run/@kourei-1658287696">https://form.run/@kourei-1658287696</a>
---

#### 3 調査結果の公表と活用

調査結果は、集計・分析の上、会員各位へ報告します。また、建替えや大規模修繕の推進に向け、東京都へも必要に応じて情報提供、課題共有するとともに、要望活動等へつなげていく予定です。

#### 4 事務局

社会福祉法人 東京都社会福祉協議会 福祉部 高齢担当（近藤・長谷部）

〔住所〕東京都新宿区神楽河岸1-1

〔メール〕[kourei@tcs.w.tvac.or.jp](mailto:kourei@tcs.w.tvac.or.jp) 〔電話〕03-3268-7172 〔ファックス〕03-3268-0635

## 1. 施設基本情報

## 施設建替えおよび大規模修繕に関するアンケート調査

令和4年7月

1) 施設名（法人名不要）	（開設年度：西暦 年度）	
2) 役職・氏名・電話	役職 _____	氏名 _____
	電話番号 _____	
3) 施設所在地	_____ 市 町 村	（地域区分： _____ 級地）
4) 施設種別	<input type="checkbox"/> 従来型 <input type="checkbox"/> ユニット型 <input type="checkbox"/> 従来・ユニット混合型	
5) 定員数	_____ 人	※特養定員のみお答えください。
6) 施設建物の築年数	_____ 年	※最も古い建物についてお答えください。
7) 大規模修繕の実績	<input type="checkbox"/> ある（西暦 _____ 年） <input type="checkbox"/> ない ※直近の実績をお答えください。	

## 2. 調査項目

1) 今後、施設の建替え予定はありますか	<input type="checkbox"/> ある →2) へ進んでください <input type="checkbox"/> ない →3) へ進んでください
2) 上記1)で「ある」と回答された施設に伺います。施設の建替え予定時期はいつ頃ですか。	<input type="checkbox"/> 1年以内 <input type="checkbox"/> 2～3年 <input type="checkbox"/> 4～5年 <input type="checkbox"/> 6～7年 <input type="checkbox"/> 8～9年以上先 <input type="checkbox"/> 10年以上先
3) 清瀬市梅園「社会福祉施設建て替え促進事業」（以下、「建替え促進事業」という）の利用について、当てはまるものを1つお選びください。	<input type="checkbox"/> 利用したい <input type="checkbox"/> 条件を整えば利用したい <input type="checkbox"/> 利用したいが条件が厳しい <input type="checkbox"/> 利用する予定はない
4) 板橋区大山「建替え促進事業」の利用について、当てはまるものを1つお選びください。	<input type="checkbox"/> 利用したい <input type="checkbox"/> 条件を整えば利用したい <input type="checkbox"/> 利用したいが条件が厳しい <input type="checkbox"/> 利用する予定はない
5) 建替えにあたり必要な支援策はなんですか。（複数回答可）	<input type="checkbox"/> 改築後施設におけるショートステイベッドの特養転換 <input type="checkbox"/> 1床あたりの補助金の増額 <input type="checkbox"/> 従来型から従来型への改築 <input type="checkbox"/> 改築計画策定コンサル費用補助 <input type="checkbox"/> 特になし <input type="checkbox"/> その他( _____ )
6) 大規模改修の予定はありますか	<input type="checkbox"/> ある →7) へ進んで下さい <input type="checkbox"/> ない →8) へ進んで下さい
7) 上記6)で「ある」と回答された施設に伺います。大規模改修の予定時期はいつ頃ですか。	<input type="checkbox"/> 1年以内 <input type="checkbox"/> 2～3年以内 <input type="checkbox"/> 4～5年以内 <input type="checkbox"/> 6～7年以内 <input type="checkbox"/> 8～9年以内 <input type="checkbox"/> 10年先以上



<p>8) 大規模改修等補助申請の課題はなんですか。(複数回答可)</p>	<p><input type="checkbox"/> サービス活動増減差額が過去3期連続赤字の場合に申請ができないこと</p> <p><input type="checkbox"/> 次期繰越活動増減差額がマイナスの場合に申請ができないこと</p> <p><input type="checkbox"/> 法人の負債総額が、資産総額の2分の1を超えている場合に申請ができないこと</p> <p><input type="checkbox"/> 大規模改修等補助の申請に10年ルールが設定されて申請ができないこと</p> <p><input type="checkbox"/> 補助基準額が1億円では大規模改修ができないこと</p> <p><input type="checkbox"/> その他 ( )</p>
<p>9) 上記8)で「サービス活動増減差額が過去3期連続赤字の場合に申請が出来ないこと」と回答された施設に伺います。どのような基準にすればよいですか。</p>	<p><input type="checkbox"/> サービス活動増減差額が3期連続赤字という条件を廃止して欲しい</p> <p><input type="checkbox"/> サービス活動増減差額が3期連続赤字でも運営維持できるだけの運転資金があれば申請を認めて欲しい</p> <p><input type="checkbox"/> サービス活動増減差額が3期連続赤字を前年度のみにして欲しい</p>
<p>10) 補助基準額の希望額はいくらですか。</p>	<p><input type="checkbox"/> 1.5億円</p> <p><input type="checkbox"/> 2億円</p> <p><input type="checkbox"/> 2.5億円</p> <p><input type="checkbox"/> 3億円</p> <p><input type="checkbox"/> その他 ( ) 億円</p>
<p>11) 希望する補助率はどのくらいですか。</p>	<p><input type="checkbox"/> 2分の1</p> <p><input type="checkbox"/> 4分の3</p> <p><input type="checkbox"/> 5分の4</p> <p><input type="checkbox"/> 8分の7</p> <p><input type="checkbox"/> 10分の10</p>
<p>12) 現在、特養の借地料を払っていますか。</p>	<p><input type="checkbox"/> 払っている →13)へ進んでください</p> <p><input type="checkbox"/> 払っていない →Ⅱ.へ進んでください</p>
<p>13) 上記12)で「払っている」と回答した施設に伺います。年間の負担額はいくらですか。(千円単位でご記入ください)</p>	<p><input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/> 千円</p>

Ⅱ. 建替え促進事業に関する自由記述 (ご意見やご要望がありましたらご記入ください。)

Ⅲ. 大規模修繕に関する自由記述 (ご意見やご要望がありましたらご記入ください。)

ご協力いただきましてありがとうございました

# 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

東京都福祉保健局

## 目次

1	事業の名称	1
2	公募の趣旨	1
3	対象施設及び規模等	1
4	対象となる事業者	3
5	貸付条件	4
6	既設施設の建替えに関する施設整備費補助について	8
7	施設運営等に関する基本的事項	8
8	施設概要	9
9	公募及び選定に関する事項	14
10	事業者説明会	15
11	質疑及び回答	15
12	応募申込書類の提出等(第一次書類の提出)	16
13	借受申請書類の提出等(第二次書類の提出)	18
14	借受者の選定	19
15	提出書類の詳細と審査項目	21
○	案内図	24
○	明細図(敷地全体図)	25
○	説明会参加申込書・質問票・応募申込書類・借受申請書類 様式(指定様式)	26
○	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実施要綱	41

※各階平面図は、防犯上の観点から、事業者説明会の参加申込後に配布します。

### 事業者等に関する用語の定義

事業者 本事業に応募する資格を有する社会福祉法人

借受者 応募申込書類等を提出し、「清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替え

促進事業借受者選定委員会」において、貸付けの相手方として選定された事

業者

1 事業の名称

清瀬市梅園一丁目における社会福祉施設建替促進事業（以下「本事業」という。）

2 公募の趣旨

令和元年7月現在、都内には、特別養護老人ホームが540施設あります。その中には、建物が1970年代や80年代にゆん工した施設もあり、施設の老朽化及びその更新が課題となっております。

平成26年度に本事業に関連して行ったアンケート調査では、回答した252施設のうち、ほぼ半数の125の施設が、施設の建替えに当たり、現地建替えを希望しながらも工事に際しては別敷地での代替施設が必要であると答えております。さらに、代替施設を確保するための支援策として、6割を超える施設が、代替施設の貸付けを求めています。

このように、都内では、土地が狭隘等の理由により、居ながらにして現地建替えができないが、代替施設が用意されれば老朽化した施設の建替えを検討できる社会福祉法人（以下「法人」という。）が多いことを踏まえ、東京都（以下「都」という。）は、清瀬小児病院の跡地である都所有地を活用して代替施設を整備し、貸し付けることといたしました。

都は、この事業により、特別養護老人ホームの建替えを促進し、福祉サービスの質の担保、一層の向上を図ってまいります。

3 対象施設及び規模等

本事業は、都が建物を貸し付け、法人がこれを借り受け、建替え期間中の代替施設として使用、運営していただくものです。

(1) 名称

社会福祉施設建替促進施設特別養護老人ホーム棟（B棟）（以下「本施設」という。）

(2) 所在地

《 地 番 》 東京都清瀬市梅園一丁目1187番2のうち外1筆

《 住居表示 》 東京都清瀬市梅園一丁目3番32号の敷地の一部

(3) 敷地面積

9,334.55 m<sup>2</sup>

※専用部分のほか、障害者支援施設棟（A棟）と共用の部分を含みます。

(4) 対象施設及び使用用途

特別養護老人ホーム（B棟）

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第20条の5に規定するもの

(5) 施設概要

用途	民間社会福祉施設建替促進施設 特別養護老人ホーム
定員	120名
構造・階建	重量鉄骨造（S造）3階建
面積	建築面積 2,373.41 m <sup>2</sup> 延床面積 6,445.36 m <sup>2</sup>
基礎	杭基礎
施工主	東京都
建築年	令和元年5月 しゅん工

(6) 交通

西武池袋線清瀬駅南口から、西武バス「梅園」下車 徒歩5分

又は、きよバス「第二中学校北」下車 徒歩3分

(7) 用途地域・周辺環境等

ア 用途地域等

項目	内容
用途地域	第1種中高層住居専用地域
高度地区	第2種高度地区
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域等	準防火地域
日影規制	地盤面＋4mにて3時間／2時間
接道状況	西側市道 115号線 : 幅員 10m
	南側市道 4034号線 : 幅員 4m
	東側市道 226号線 : 幅員 12m (バス通り)

イ 周辺環境

本事業地北側は国立看護大学校、日本社会事業大学附属実習施設子ども学園及び民家に、東側は都道第226号線を隔てて集合住宅に、南側は水道局多摩北部給水所（仮称）（令和元年9月時点工事中）及び清瀬市道第4034号線を隔てて独立行政法人労働者健康安全機構労働安全衛生総合研究所に、西側は清瀬市道第115号線を隔てて民家に接しています。

ウ 自然環境

本事業地に隣接するアカマツ等保全ゾーンには、アカマツを始めとした樹木が生育しております。なお、この土地については、日中の周辺住民の方に開放する予定です（開放に関する事務、作業は、本公募とは別に都が行います。）。

エ 現地の見学

本事業地では既に法人による運営が行われており、また、当敷地に隣接して水道局給水所工事が行われておりますので、安全を確保するため、都が実施する現地見学会の日以外の見学会は御遠慮願います。

#### 4 対象となる事業者

本事業に応募する事業者は、以下の資格要件を全て満たすことが必要です。

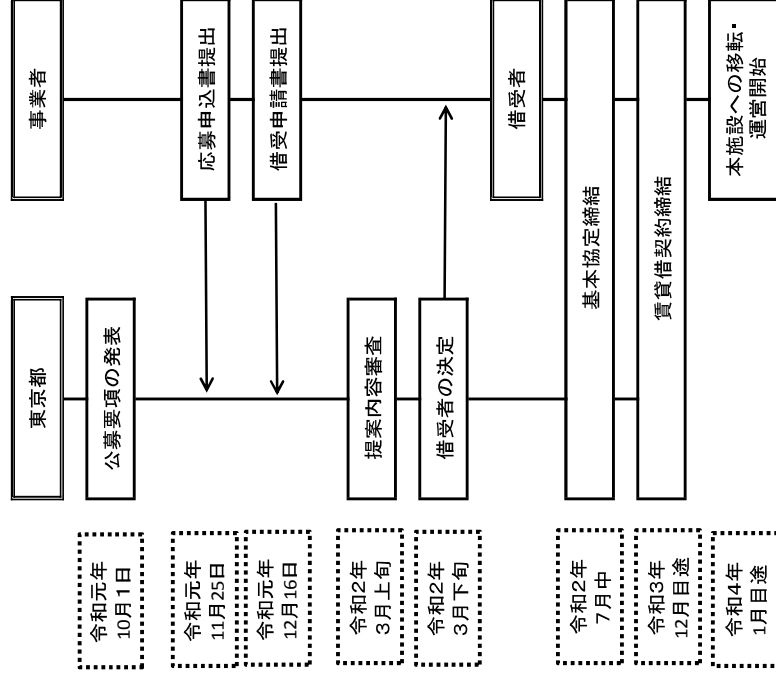
- (1) 応募時点において、都内において特別養護老人ホームを営む法人であって、その施設について建替えが必要であるが、代替となる土地や建物の確保が困難である者
- (2) 都が令和元年10月24日（木曜日）に開催する事業者説明会に参加していること。
- (3) 社会福祉法人及び既設施設において、平成28年度以降、国、都道府県又は区市が実施した指導検査等において、指摘事項がない、又は改善済みであること。
- (4) 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団関係者ではないこと。
- (5) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していないこと。
- (6) 財務状況

ア 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。

イ 原則として、過去3期（平成28年度から平成30年度まで）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。

#### 5 貸付条件

「3 対象施設及び規模等」を賃借する事業者（以下「借受者」という。）は、次の条件により、都と借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する「定期建物賃貸借」契約を締結するものとします。なお、借受者の決定後、都との間で基本協定を締結します。



#### (1) 貸付期間

借受者が提案する期間とします。ただし、3年を超えない期間とします（原状回復期間を含む）。なお、賃貸借期間満了後の契約更新はできません。

※（5）の公正証書に基づく契約となります。

※貸付期間内に次の借受者を決定する手続を行うため、事業者が見学を希望する際は、御協力をお願いすることがあります。

#### (2) 貸付開始時期

令和3年12月頃を目途に、賃貸借契約を締結し、令和4年1月頃を目途に貸付を開始します。

なお、契約締結時期が多少遅れる可能性もあります。

(3) 貸付料

ア 公募時の参考価格

公募による事業者募集から、借受者として契約を締結するに至るまでに2年程度要することから、公募時には貸付料の参考価格を提示します。

イ 正式な貸付料

施設の賃貸借契約の締結時点において、施設を評価し、正式な貸付料を決めます。

**※14の借受者として選定された場合は、基本協定を締結すること、及び正式な貸付料が公募時の参考価格と異なる場合であっても、定期建物賃貸借契約を締結することが求められます。**

(4) 敷金

ア 敷金は、貸付料の2か月分とします。

イ 敷金は、施設の明渡しがあった後、利子を付さずに返還します。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、返還します。

なお、敷金の額が、当該充当に要した額に満たない場合は、都はその不足額を請求します。

(5) 公正証書による契約

借地借家法第38条に規定する「定期建物賃貸借」契約を締結するため、公正証書による契約書の作成が必要となります。

(6) 支払方法

ア 貸付料

都が指定した方法により、都が指定する期日までに、四半期ごとに支払うものとします。また、支払の対象となる貸付期間が四半期に満たない場合も、都が指定した方法により、都が指定する期日までに、支払うものとします。貸付料の起算日は、契約により定められます。なお、月の中途において契約を締結することとなった場合、又は解除することとなった場合は、日割り計算により算出した額を徴収します。

イ 敷金

都が指定した方法により、賃貸借期間の開始前の都が別途指定する期日までに支払うこととします。

ウ 延滞金

貸付料の支払が遅れた場合には、東京都公有財産規則（昭和39年東京都規則第93号）第38条の2の規定により計算された額の延滞金を徴収します。

(7) 賃借権の登記

賃借権の設定登記はできません。

(8) 用途の指定

借受者は、本施設を特別養護老人ホームとして使用しなければなりません。

なお、都の承諾なく目的外に利用した場合や、第三者に転賃した場合は、都は契約を解除しますので、本施設を原状回復の上、返還していただきます。

(9) 物品の用意

本施設を利用して運営するに当たり必要となる物品は、原則として、借受者が用意します。なお、備付けとなる浴槽（機械浴槽を含む。）、厨房のガス回転釜、食器洗浄機等は都が用意しており、これらは建物の附属備品として賃貸借契約の賃貸物件に含まれております。

(10) 設備の追加整備

ア 追加整備に関する手続

都が用意した設備以外のもので、本施設において事業を行うために必要な設備は、事前に都の承諾を得た上で、借受者の負担で自ら整備してください。なお、施設の使用を終了するときは原状回復を行う必要があります。

ただし、退去時に、次に使用する借受者が決まっております。その者と借受者との合意により、追加整備した設備等を残置する場合は、退去前にあらかじめ都の承諾を得たときに限り、認めることとします。

イ 追加整備に関する補助

施設整備費の補助を利用する場合は、別途補助協議が必要となります。

ウ 造作買取請求権の放棄

貸付期間中にアの都の承認を得て借受者が追加整備した設備等について、退去する際に借受者が借地借家法第33条に基づき「造作買取請求権」を行使することは放棄していただきます。

(11) 維持管理及びその費用負担

ア 施設の維持管理

施設、設備等の維持管理に要する費用は、借受者が負担することとなります。ただし、都が設置した施設の設備、例えば、電気系統、機械系統の設備は、都が維持管理し、その費用を負担します。なお、借受者の故意又は過失による汚損等による修繕、原状回復に要する費用は、借受者の負担となります。

廃棄物処理		都	借受者	備考
清掃	法人占用部分		○	
	共用(流り廊下等)		○	
	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)			○	

イ 施設の利用に伴う日常清掃、廃棄物処理、及び消耗品の支給、交換は、借受者が行い、その費用は借受者が負担してください。(廃棄物処理については、清瀬市の「事業系ごみ用指定収集袋」を用いて市の収集を利用することができます。市の許可を受けた一般廃棄物収集運搬業者に収集を委託してください。)

ウ ライフライン使用料(光熱水費等)

ライフライン使用料(光熱水費等)は、借受者が負担してください。

なお、ライフライン事業者への供給開始等の手続、請求・支払については、次表のとおりです。借受者が自ら東京都水道局等の各ライフライン事業者(電気を除く。)に使用開始や終了の連絡を行ってください。連絡がされなかった場合に発生する料金等については、借受者の負担とします。

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	備考
インターネット				(※2) 必順に応じて、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。

(12) 施設の返還

借受者が施設を退去するときは、借受者側の負担により、本施設の施設、設備等の撤去等を直ちに言い、原状に回復させ、返還することになります。

(13) 貸付料の見直し

貸付料は、本施設の引渡しから貸付期間満了の日まで一定とします。ただし、貸付料が土地価格の変動等により、若しくは近隣の建物の貸付料と比較して著しく不相当となつた場合、都は貸付料を改定することができるものとします。

(14) その他

ア 契約の解除その他の事項については、都が定める契約書によります。

イ 本契約の締結に要する費用、公正証書の作成に要する費用及びその他のこの契約の履行に関して必要な費用は、借受者の負担とします。

ウ 貸付期間中に、都において、本施設を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5の規定に基づき、契約を解除する場合があります。

なお、この場合においては、借受者は、これによって生じた損失についてその補償を求めることができます。

6 既設施設の建替えに関する施設整備費補助について

本公募は、**施設整備費補助とは運動しておりません**。既設施設の建替えに際し、施設整備費補助を申請する場合には、施設整備費補助の申請時に、審査要領・審査基準等に適合する必要がありますので、本公募への応募に当たっては御留意ください。

7 施設運営等に関する基本的事項

施設の運営及び「5(10)設備の追加整備」については、次の法令等及び条件を遵守していただきます。

(1) 遵守すべき法令等

※主な法令、条例、関係規程を掲げています。

- ・ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)
- ・ 老人福祉法(昭和38年法律第133号)
- ・ 介護保険法(平成9年法律第123号)
- ・ 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- ・ 消防法(昭和23年法律第186号)
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)
- ・ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(平成15年東京都条例第155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年東京都条例第41号)
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例(平成7年東京都条例第33号)
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例(平成12年東京都条例第216号)
- ・ 東京都景観条例(平成18年東京都条例第136号)

- ・東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ・特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第46号）
- ・高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（国土交通省告示第1301号）

(2) 施設運営に関する条件

- ア 定員は120名です。
- イ 福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。
- ウ 地域の介護・医療機関と連携を図ってください。
- エ 周辺住民に対して誠実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。
- オ 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。
- カ 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。
- キ 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。借受者が選任する防火管理者は、統括防火管理者と連携の上、防火管理業務に当たることとなります。
- ク 自然保護  
本施設は、東京における自然の保護と回復に関する条例及び清瀬市住環境の整備に関する条例（平成18年清瀬市条例第5号）及び清瀬市都市計画マスタープランに沿って整備しているものであり、施設の利用に当たっては、配慮を行ってください。

8 施設概要

本項において、特に記載がない場合は、原則として、借受者が用意し、管理、費用負担してください。備え付けとなる浴槽（機械浴槽を含む。）、厨房のガス回転釜、食器洗浄機等は都が用意します。

なお、各階平面図は、事業者説明会の際に参加者に対して配布します。

(1) 特別養護老人ホーム棟（B棟）

- ア 1階  
(ア) ユニット型居室関係（居室、便所、個浴、脱衣室、リビング、汚物処理室、介護ステーション、介護材料室、洗濯室）
  - ・居室面積は、1部屋当たり約12㎡です。
  - ・便所は、居室4か所毎に1か所以上設けております。
  - ・汚物処理室では、汚物が流せるほか、洗い場を設けています。

(イ) 機械浴室

- ・2機、都が設置しています。
- ・長期的な維持管理は都が行いますが、日常的な清掃、維持管理は借受者が行ってください。

- (ウ) 厨房関係（厨房、検収室、食品庫、厨房事務室、配膳車プール）  
厨房設備については、都が設置します。なお、主な厨房設備は次のとおりです。

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

(エ) 静養室、医務室、看護室

(オ) 理容室、美容室

施術に必要な洗髪台・鏡台及び椅子を1セットずつ都が設置します。  
出張理容により使用してください。

(カ) 職員室

(キ) 施設長室

(ク) 面談室

(ケ) 会議室

(コ) 更衣室

(サ) 地域交流スペース（一般型）

地域交流スペース用の玄関（風除室）は、施設正面玄関とは別に設けています。

(シ) 汚物保管庫

施設正面玄関、地域交流スペース用玄関とは別に、汚物保管庫への出入りが屋内外から可能です。

(ス) 誰でもトイレ

イ 2階・3階

(ア) ユニット型居室関係（居室、便所、個浴、脱衣室、リビング、汚物処理室、介護ステーション、介護材料室、洗濯室）

内容については、1階と同様です。

(イ) 機械浴室

- ・2機、都が設置します。

- ・内容については、1階と同様です。

ウ エレベータ（兼台用）

- 2機、都が設置します。維持管理については、都が定期的に行います。  
【1号機】 15名乗り、積載重量（最大）1000kg

【2号機】

- 1.5メートル×2.5メートル×2.2メートル
- 11名乗り、積載重量（最大）750kg

- 1.3メートル×2.3メートル×2.2メートル

※いずれも車椅子対応です。

エ その他

(ア) ナースコール

(イ) 手洗い設備

(2) 共通

ア 管理センター

障害者支援施設棟（A棟）の1階に設置しています。両棟の建物設備を集中管理し、都が契約する建物管理員等が使用するものであり、借受者に貸与するものではありません。

#### イ 渡り廊下

各階中央付近に、両棟をつなぐ渡り廊下があります。通常は施錠されており、都が契約する建物管理員等を除き、自由に出入りすることはできません。

#### ウ ごみ保管庫

建物西側・清瀬市道に面した正面出入口付近に都が設置しています。なお、廃棄物収集運搬・処理の委託契約等については、借受者が自ら手配してください。

#### エ 自転車置場

敷地内に都が整備しています。

#### オ 駐車場

敷地内に都が整備しています。詳細は次のとおりです。

(ア) 敷地内に普通自動車64台分の駐車区画があります。

(イ) 駐車場所は敷地内の北側駐車場（40台分）と南側駐車場（24台分）とに分かれます。

(ウ) 駐車場所（駐車区画）については、都と調整することとなります。

(エ) 樹木保護のため、前向き駐車を徹底してください。

(オ) 北側駐車場については、隣地の保育施設に接していますので、御配慮ください。また、駐車場通路下に消防水利があります。緊急車両が通行することがありますので、御留意ください。

#### (3) 施設利用上の留意事項

次の事項について、利用に当たっては、遵守していただく必要があります。

#### ア 出火防止対策

##### (ア) 火気使用設備器具の管理

入所者（利用者）の利用している居室内では、原則ストーブ等の裸火は使用できません。

##### (イ) 厨房等の出火防止対策

借受者が、都が対処する設備とは別に、油脂を含む蒸気を発生する厨房設備の排気ダクトに設置する火炎伝送防止装置を設ける場合は、フード等簡易自動消火装置としてください。

・揚げ物調理に使用する器具は、調理油加熱防止装置付きとしてください。

##### (ウ) 介護ステーション、居室等の出火防止対策

・介護ステーションでは火気使用を制限し、火気使用器具は使用しないください。

・リビング、共同スペース、食堂等には、可燃物を置かないように管理してください。やむを得ず可燃物を置く場合には、不燃材料製又は金属製の収納庫等を活用してください。

#### イ 追加整備又は原状回復を行う際の内装制限

借受者が5（10）の設備の追加整備又は5（8）及び（11）の原状回復を行う場合において、次に掲げる部分のうち室内に面する壁及び天井の仕上げは、準不燃材料としてください。

##### (ア) 居室

##### (イ) 介護ステーション

#### ウ 防災製品の使用促進

(ア) 寝具類（敷布、カバー類、布団類、毛布類等）は、防災製品を使用してください。

(イ) 入所者（利用者）の寝衣類を借受者が用意する場合は、交換の機会等をとらえて防災製品を導入してください。また、入所者（利用者）が自ら用意する場合には、防災製品を用いるよう、努めてください。

#### エ 避難及び消防活動対策

##### (ア) 入所者（利用者）の居室割

入所者（利用者）のうち自力避難困難な方に対しては、避難及び消防隊による救助が行いやすい居室を利用するよう努めてください。

##### (イ) 消防・救助活動空間及び避難スペースの確保

建物の周囲には、消防・救助活動や避難の妨げとなる物品を置かないでください。

#### (4) 避難経路

2階、3階からの避難は、各階に4つあります屋外階段から屋外へ避難することを基本としてください。

#### (5) 事業者活用スペース

障害者支援施設棟（A棟）北側の場所は、更地となります。日中活動等で活用ください。なお、当地において工作物の設置、継続した物品の保管を行う場合には、予め都に申請を行ってください。

また、当地地下には、清瀬市住環境の整備に関する条例に基づいた雨水浸透施設が埋設されています。

#### (6) 外周

##### ア 出入口

建物正面、清瀬市道第115号線に面している部分に都が2か所設けています。門扉の開閉は、借受者が行ってください。なお、敷地内は、特別養護老人ホーム棟（B棟）と障害者支援施設棟（A棟）とを区切るフェンス等はありません。

##### イ 郵便受け

出入口付近に、借受者ごとに使用可能なよう、都が設置しています。



#### ウ 警備・防犯カメラ

借受者との賃貸借期間中は、都では有人警備及び機械警備の契約は締結しておりません。必要に応じて、有人警備を導入してください。

都では屋外に複数台の防犯カメラを設置しておりますが、それ以外の屋内又は屋外に係る防犯カメラは、借受者が場所・向き等を勘案して、借受者が必要に応じて、用意してください。

なお、防犯カメラが設置可能なよう、電気系統等の設備環境は整えておりますが、都が用意した設備環境以外に機能が必要な場合は、別途都に協議してください。

#### エ その他

特別養護老人ホーム棟（B棟）と障害者支援施設棟（A棟）との間の空間に、物品等を置くことは消防の指導により禁止されています。

#### (7) 都が設置した設備に故障等が生じた際の対応

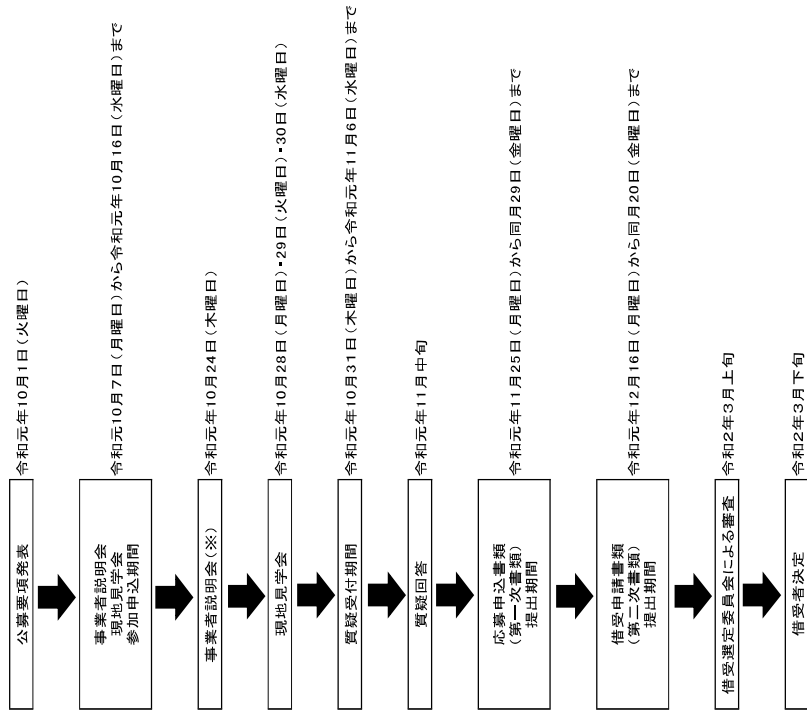
電気設備・給排水設備・空調設備・エレベーター維持管理については、都が別に契約する委託会社へ連絡ください。連絡先については、契約締結時までに都がお知らせします。

#### 9 公募及び選定に関する事項

##### (1) 基本的な考え方

借受者の選定は、公募の上、申請理由、移転計画や事業計画の提案を受け、最も適当な事業者を選定するプロポーザル方式により行います。

##### (2) 公募・審査の流れ（予定）



※事業者説明会に参加しない事業者は、本公募へ応募することができません。

## 10 事業者説明会

本事業についての説明会を開催します。応募を予定（検討を含む。）している事業者は、必ず事業者説明会に参加してください。

(1) 日時 令和元年10月24日（木曜日）午前11時00分から午前12時00分まで

(2) 会場 都庁第一本庁舎26階26C会議室

(3) 内容

ア 公募要項について

イ その他

(4) 現地見学会

令和元年10月28日（月曜日）、10月29日（火曜日）及び10月30日（水曜日）それぞれ午後3時30分から、現地にて見学会を行います。希望日については、次項（5）の「事業者説明会参加申込書」に記入ください。

(5) 申込方法

事業者説明会、現地見学会ともに、参加には事前の申込みが必要です。

令和元年10月16日（水曜日）午後5時までに、様式1「事業者説明会参加申込書」をメール又はファクシミリにより送付してください。

（メール送信時）[S0000762@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000762@section.metro.tokyo.jp)

（ファクシミリ送信時）東京都福祉保健局総務部契約管財課財産管理担当

03（5388）1400

※いずれの場合も送信後、必ず電話にて御一報ください。（平日の午前9時から午後5時まで）

なお、電話による御連絡がない場合、申込受付が完了されません。

## 11 質疑及び回答

(1) 質疑者の資格

「10 事業者説明会」に参加した法人とします。

(2) 質疑の方法

必要事項及び質問の内容を様式2「質問票」に記載の上、メール又はファクシミリにより提出してください。その他の方法（電話、口頭等）による質問は御遠慮ください。質問については、法人内で精査し取りまとめの上、提出してください。

なお、質問票様式は、質問事項1件ごとに作成してください。（1枚の質問票様式に複数の質問事項を記載しないようにしてください。）

(3) 受付期間及び提出先

ア 受付期間

令和元年10月31日（木曜日）から令和元年11月6日（水曜日）午後5時まで

イ 提出先（送信先）

（メール送信時）[S0000762@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000762@section.metro.tokyo.jp)

（ファクシミリ送信時）東京都福祉保健局総務部契約管財課財産管理担当

03（5388）1400

※いずれの場合も、送信後、必ず電話にて御一報ください。（平日の午前9時から午後5時まで）

電話による御連絡がない場合、質問受付が完了されません。

ウ 注意事項

質問の要旨を簡潔にまとめ、文書（様式2）で提出してください。

上記期間内に必着とし、期限後の質問及び不着等については、お答えできませんので御注意ください。

(4) 回答の方法

令和元年11月中旬までに、全ての質問に対する回答書を事業者説明会の全参加者に郵送いたします。（質問を行った方に対する個別回答は行いません。）

なお、質問回答書は、公募要項と一体のものとして、公募要項と同等の効力を有するものとなります。

12 応募申込書類の提出等（第一次書類の提出）

本公募への申込みを希望する事業者は、次により応募申込書類を持参又は郵送により提出してください。

なお、4（2）のとおり、書類の提出には、令和元年10月24日（木曜日）の事業者説明会に参加することが必要です。

(1) 応募期間

令和元年11月25日（月曜日）から令和元年11月29日（金曜日）まで

※持参の場合 平日 午前9時から午後5時まで（土日を除く。）

郵送の場合 令和元年11月29日（金曜日）午後5時 必着

(2) 提出先

〒163-8001

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第一本庁舎27階中央

東京都福祉保健局総務部契約管財課財産管理担当

電話 03（5320）4187

(3) 提出書類

詳細は「15 提出書類の詳細と審査項目」とおり

書類名	提出部数	綴り方
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けて提出してください。
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(平成28年度から平成30年度まで) 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、社会福祉充実残額計算結果(平成30年度のみ)	各11部 (正本1部及び副本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けて提出してください。 また、各書類の右上に、法人名を表示してください。
⑩ 金融機関が発行する残高証明書(令和元年、30年、29年の各年9月30日付けのもの)		

(4) 追加書類の提出等

事業者の都合による応募期間後の応募書類の変更及び追加は認められません。

なお、都が必要と認める場合は、追加資料の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

(5) 著作権の帰属等

応募申込書類の著作権は、事業者に帰属します。

ただし、都は、借受者決定時の公表等に必要な場合には、応募申込書類の一部又は全部を無償で使用することができます。

なお、提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

(6) 費用の負担

本公募に必要な費用は、事業者の負担とします。

(7) 使用する言語及び単位

提出書類において使用する言語は日本語、単位はメートル法、金額は円を使用することとします。

(8) 資料の取扱い

都が提供する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。また、この検討の目的の範囲内であっても、都の了承を得ることなく第三者に対してこれを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

13 借受申請書類の提出等(第二次書類の提出)

事業者は、次により借受申請書類等を提出してください。所定の期間内に借受申請書類等が提出されなかった場合は、応募を辞退したものとみなします。

なお、提出締切日を過ぎてからの計画内容の変更は受け付けません。

(1) 提出期間

令和元年12月16日(月曜日)から令和元年12月20日(金曜日)まで

※持参の場合 平日 午前9時から午後5時まで  
事前に電話予約の上、来庁ください。

郵送の場合 令和元年12月20日(金曜日)午後5時 必着

送付後、必ず電話にて御一報ください。電話連絡がない場合、申込受付が完了されません。

(2) 提出先

〒163-8001

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第一本庁舎27階中央

東京都福祉保健局総務部契約管財課財産管理担当

電話 03(5320)4187

(3) 提出書類

詳細は「15 提出書類の詳細と審査項目」とおり

書類名	提出部数	綴り方
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けて提出してください。
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) 追加書類の提出等

事業者の都合による応募期間締切後の応募書類の変更及び追加は認められません。  
なお、都が必要と認める場合は、追加資料の提出を求め、又はヒアリングを実施することがあります。

(5) 著作権の帰属等

応募申込書類の著作権は、事業者に帰属します。  
ただし、都は、借受者決定時の公表等に必要ない場合には、応募申込書類等の一部又は全部を無償で使用することができます。

なお、提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

(6) 費用の負担

本公募に関し必要な費用は、事業者の負担とします。

(7) 使用する言語及び単位

提出書類において使用する言語は日本語、単位はメートル法、金額は円を使用することとします。

(8) 資料の取扱い

都が提供する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。また、この検討の目的の範囲内であっても、都の了承を得ることなく第三者に対してこれを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

14 借受者の選定

(1) 借受者の選定方法

学識経験者等の外部委員を含めた「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借受者選定委員会」において、事業者から提出された応募申込書類等を審査し、借受者を選定します。

(2) 審査基準

「15 提出書類の詳細と審査項目」のとおり。

15 提出書類の詳細と審査項目

(1) 応募申込書類 (第一次提出書類: 提出期限 令和元年11月29日 (金曜日) まで)

審査項目	審査内容	審査方法	審査時期
1. 応募書類の提出状況	応募書類の提出状況を確認する。	書類審査	11月29日
2. 応募書類の審査	応募書類の審査を行う。	書類審査	11月29日
3. 応募書類の選定	応募書類の選定を行う。	書類審査	11月29日
4. 応募書類の選定結果の通知	応募書類の選定結果を通知する。	書類審査	11月29日
5. 応募書類の選定結果の公表	応募書類の選定結果を公表する。	書類審査	11月29日
6. 応募書類の選定結果の問い合わせ	応募書類の選定結果に関する問い合わせに対応する。	書類審査	11月29日
7. 応募書類の選定結果の再審査	応募書類の選定結果に関する再審査を行う。	書類審査	11月29日
8. 応募書類の選定結果の再選定	応募書類の選定結果に関する再選定を行う。	書類審査	11月29日
9. 応募書類の選定結果の再通知	応募書類の選定結果に関する再通知を行う。	書類審査	11月29日
10. 応募書類の選定結果の再公表	応募書類の選定結果に関する再公表を行う。	書類審査	11月29日
11. 応募書類の選定結果の再問い合わせ	応募書類の選定結果に関する再問い合わせに対応する。	書類審査	11月29日
12. 応募書類の選定結果の再再審査	応募書類の選定結果に関する再再審査を行う。	書類審査	11月29日
13. 応募書類の選定結果の再再選定	応募書類の選定結果に関する再再選定を行う。	書類審査	11月29日
14. 応募書類の選定結果の再再通知	応募書類の選定結果に関する再再通知を行う。	書類審査	11月29日
15. 応募書類の選定結果の再再公表	応募書類の選定結果に関する再再公表を行う。	書類審査	11月29日
16. 応募書類の選定結果の再再問い合わせ	応募書類の選定結果に関する再再問い合わせに対応する。	書類審査	11月29日
17. 応募書類の選定結果の再再再審査	応募書類の選定結果に関する再再再審査を行う。	書類審査	11月29日
18. 応募書類の選定結果の再再再選定	応募書類の選定結果に関する再再再選定を行う。	書類審査	11月29日
19. 応募書類の選定結果の再再再通知	応募書類の選定結果に関する再再再通知を行う。	書類審査	11月29日
20. 応募書類の選定結果の再再再公表	応募書類の選定結果に関する再再再公表を行う。	書類審査	11月29日
21. 応募書類の選定結果の再再再問い合わせ	応募書類の選定結果に関する再再再問い合わせに対応する。	書類審査	11月29日

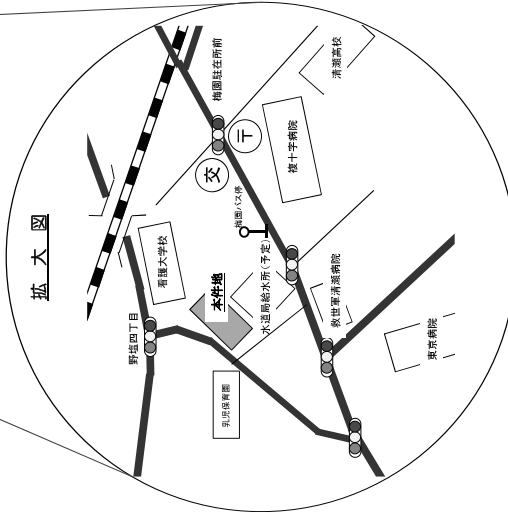
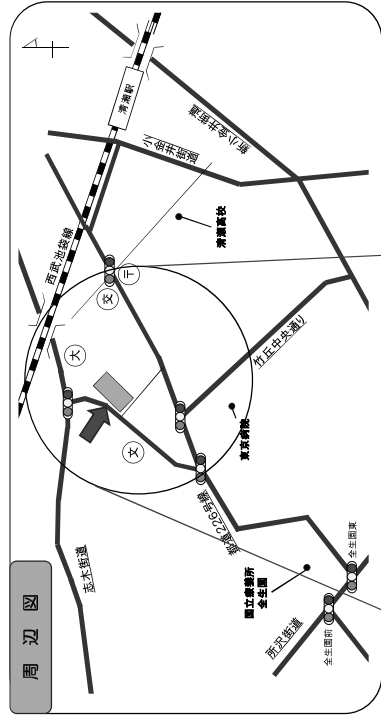
(2) 借受申請書類 (第二次提出書類: 提出期限 令和元年12月20日 (金曜日) まで)

審査項目	審査内容	審査方法	審査時期
1. 借受申請書類の提出状況	借受申請書類の提出状況を確認する。	書類審査	12月20日
2. 借受申請書類の審査	借受申請書類の審査を行う。	書類審査	12月20日
3. 借受申請書類の選定	借受申請書類の選定を行う。	書類審査	12月20日
4. 借受申請書類の選定結果の通知	借受申請書類の選定結果を通知する。	書類審査	12月20日
5. 借受申請書類の選定結果の公表	借受申請書類の選定結果を公表する。	書類審査	12月20日
6. 借受申請書類の選定結果の問い合わせ	借受申請書類の選定結果に関する問い合わせに対応する。	書類審査	12月20日
7. 借受申請書類の選定結果の再審査	借受申請書類の選定結果に関する再審査を行う。	書類審査	12月20日
8. 借受申請書類の選定結果の再選定	借受申請書類の選定結果に関する再選定を行う。	書類審査	12月20日
9. 借受申請書類の選定結果の再通知	借受申請書類の選定結果に関する再通知を行う。	書類審査	12月20日
10. 借受申請書類の選定結果の再公表	借受申請書類の選定結果に関する再公表を行う。	書類審査	12月20日
11. 借受申請書類の選定結果の再問い合わせ	借受申請書類の選定結果に関する再問い合わせに対応する。	書類審査	12月20日
12. 借受申請書類の選定結果の再再審査	借受申請書類の選定結果に関する再再審査を行う。	書類審査	12月20日
13. 借受申請書類の選定結果の再再選定	借受申請書類の選定結果に関する再再選定を行う。	書類審査	12月20日
14. 借受申請書類の選定結果の再再通知	借受申請書類の選定結果に関する再再通知を行う。	書類審査	12月20日
15. 借受申請書類の選定結果の再再公表	借受申請書類の選定結果に関する再再公表を行う。	書類審査	12月20日
16. 借受申請書類の選定結果の再再問い合わせ	借受申請書類の選定結果に関する再再問い合わせに対応する。	書類審査	12月20日
17. 借受申請書類の選定結果の再再再審査	借受申請書類の選定結果に関する再再再審査を行う。	書類審査	12月20日
18. 借受申請書類の選定結果の再再再選定	借受申請書類の選定結果に関する再再再選定を行う。	書類審査	12月20日
19. 借受申請書類の選定結果の再再再通知	借受申請書類の選定結果に関する再再再通知を行う。	書類審査	12月20日
20. 借受申請書類の選定結果の再再再公表	借受申請書類の選定結果に関する再再再公表を行う。	書類審査	12月20日
21. 借受申請書類の選定結果の再再再問い合わせ	借受申請書類の選定結果に関する再再再問い合わせに対応する。	書類審査	12月20日

(3) 審査項目

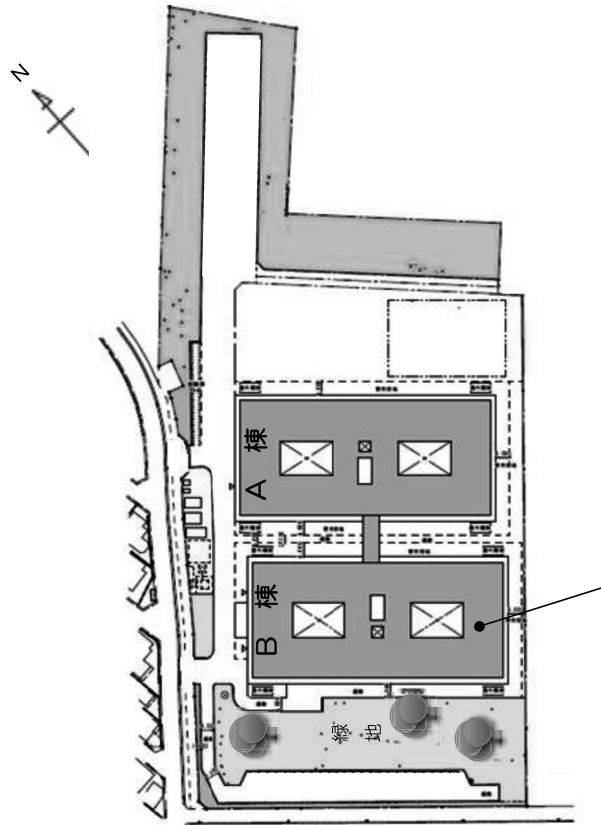
項目	審査ポイント	配点
1 事業主体の適格性		
1 法人運営実績	① 運営理念・方針 ② 透明性の確保 ③ 職員の資質向上・人材育成・施設間での人材交流 ④ 職員の確保・定着状況	250点
2 経営実績	① 経営の効率性 ② 財政基礎の安定性 ③ 年度計画・中期計画の策定など経営の計画性	
3 施設運営実績	① 施設の運営実績 ② 入所（利用）者支援方針・施設サービス・管理の質	
2 事業計画の妥当性		
1 応募動機	① 仮移転が必要な理由 ② 本事業による補償が必要な理由	
2 移転計画について	① 移転に関するスケジュールの裏付け ② 入所（利用）者の安全性に配慮した移転の確保 ③ 防犯等安全管理 ④ 本施設利用に当たったっての備品整備等 ⑤ 既設施設建替え計画	
3 資金・収支計画（本施設の 利用及び既設施設の改築）	① 資金計画及び資金調達方法の妥当性・確実性 ② 収支計画の妥当性・安定性	390点
4 入所（利用）者支援（本施設 の利用及び既設施設の改築）	① 入所（利用）者支援の適切さ ② 入所（利用）者家族との連携	
5 人員配置・育成計画（本施設 の利用及び既設施設の改築）	① 職員の採用・配置計画 ② 職員確保の方法	
6 地域との連携（本施設の利 用及び既設施設の改築）	① 地域住民との交流 ② 地域の介護・医療機関との連携予定 ③ その他地域との連携予定	
7 公募条件以外の提案	① 公募条件以外の提案について	

案内図



● 西武池袋線「清瀬駅」南口  
 ・ バス  
 「久米川駅行」  
 「下里団地行」  
 「花小金井駅行」  
 梅園下車 徒歩5分  
 ・ 徒歩 20分

明細図（敷地全体図）



棟	延床面積
特別養護老人ホーム（B棟）	6,445.36㎡



# 板橋キャンパス跡地活用プラン

平成31年2月

東京都福祉保健局

## 目次

1 本プランの位置付け	1
2 検討体制	1
3 板橋キャンパスの敷地概要	2
4 板橋キャンパス再編整備の検討経緯	3
5 板橋キャンパス再編整備基本計画に基づく整備状況	4
6 板橋キャンパス再編整備基本計画策定後の検討状況とゾーニング	5
7 各ゾーンの整備スケジュール（予定）	8

(参考資料)

- ・板橋キャンパス跡地活用プラン策定委員会設置要綱
- ・板橋キャンパス跡地活用プラン策定委員会委員名簿



### 1 本プランの位置付け

板橋キャンパスには、かつて東京都老人医療センター、東京都老人総合研究所、東京都板橋老人ホーム、東京都板橋ナーシングホームが所在し、各施設が相互に連携を図りながら、長きにわたり高齢者の医療・福祉の進歩に貢献してきた。

しかしながら、介護保険制度の開始や、それに伴う民間におけるサービス提供の充実など高齢者の医療・福祉を取り巻く環境の変化を踏まえつつ、施設の建物・設備の老朽化等の対応を図るため、都は、「板橋キャンパス再編整備基本構想」(平成19年5月)、「板橋キャンパス再編整備基本計画」(平成20年2月)を策定し、再編整備を進めてきた。

その結果、平成21年4月に、高齢者医療・研究の拠点として地方独立行政法人東京都健康長寿医療センターを開設し、平成25年6月には新施設での運営を開始した。また、平成26年10月には板橋ナーシングホームの後継施設である民設民営施設「板橋キャンパス」の運営が開始された。

本プランは「板橋キャンパス再編整備基本計画」において今後検討するものとした板橋キャンパス栄町用地(既に健康長寿医療センターの新施設が建設された区域を除く。)の活用を具体的内容について定めるものである。

### 2 検討体制

本プランの策定にあたっては、東京都の職員で構成する「板橋キャンパス跡地活用プラン策定委員会」を設置して検討を行い、オブザーバーとして出席する板橋区から参考意見を聴取した。

※ 参考資料 板橋キャンパス跡地活用プラン策定委員会設置要綱、委員名簿

(検討経過)

開催年月日	検討内容
第1回策定委員会 平成31年1月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>板橋キャンパス跡地活用プランの策定について</li> <li>板橋キャンパス跡地活用プラン(骨子)</li> <li>今後の進め方</li> </ul>
第2回策定委員会 平成31年1月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>板橋キャンパス跡地活用プラン</li> <li>今後の進め方</li> </ul>

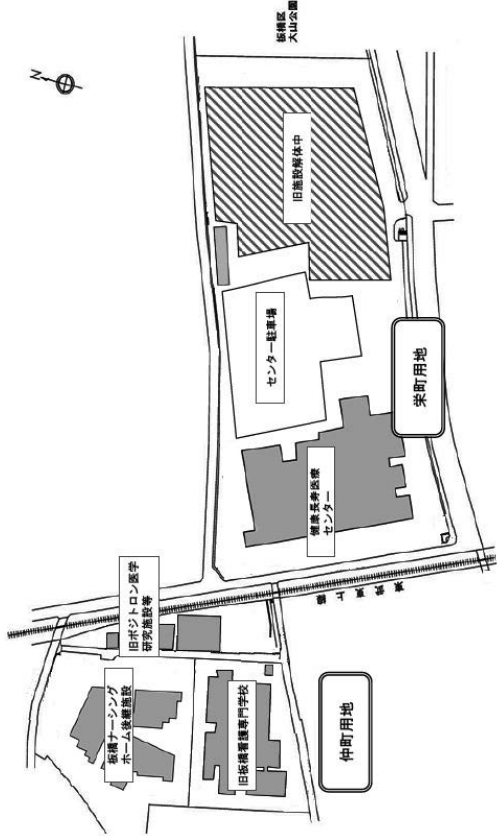
### 3 板橋キャンパスの敷地概要

板橋キャンパスは、東武東上線を挟んで東側に栄町用地、西側に仲町用地が立地している。本プランにおいて、旧施設解体後の跡地活用を検討した栄町用地の敷地概要は以下のとおりである。

#### 【栄町用地の概要】

所在地	東京都板橋区栄町35番2号
敷地面積	50,851.97㎡ うち、都の敷地 20,959.75㎡【本プランにおいて活用を検討した区域】 健康長寿医療センターの敷地 29,892.22㎡
用途地域	第二種住居地域(※一部、近隣商業地域)
周辺状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>区立板橋大山公園に隣接し、キャンパス周辺には、東武東上線大山駅を中心とした商店街や区立中学校、区立ホールなどの文教施設が点在する。</li> <li>キャンパスの東側には環状6号線(山手通り)が、西側には川越街道が通り、栄町用地南の前面道路となる都道補助26号線(山手通り)と、環状6号線(山手通り)と結ばれていることにより、交通の便が良く、アクセスの容易な環境となっている。</li> <li>将来的には、都道補助26号線は川越街道とも結ばれる計画となっており、東武東上線も立体化される計画である。</li> <li>地方独立行政法人東京都健康長寿医療センターが運営され、旧施設(東京都老人医療センター・東京都老人総合研究所)を解体工事中である。</li> </ul>
現況	

図1 板橋キャンパスの現況



#### 4 板橋キャンパス再編整備の検討経緯

板橋キャンパスの歴史は大正13年の旧養育院本院の移転に遡るが、平成18年2月の「福祉・健康都市東京ビジョン」の策定当時は、東京都老人医療センター、東京都老人総合研究所、東京都板橋老人ホーム、東京都板橋ナーシングホームの各施設が所在しており、これらの施設を含む都立施設改革の方針を踏まえ、板橋キャンパス再編整備の検討を行ってきた。

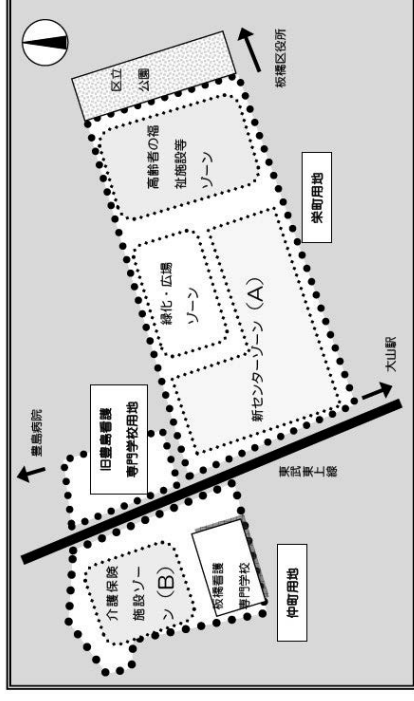
- (1) 福祉・健康都市東京ビジョン（平成18年2月）  
平成18年2月に策定した「福祉・健康都市東京ビジョン」では、利用者本位のサービスの徹底のため、民間でできることは民間に委ねることを基本方針として、都立施設改革を一層推進することとした。  
こうした方針の下、板橋老人ホームについては廃止するとともに、板橋キャンパス全体のあり方とあわせて、板橋ナーシングホームの民間の力を活かした運営形態への転換や老人医療センターの運営形態の検討を進めることとした。

- (2) 板橋キャンパス再編整備基本構想（平成19年5月）  
平成19年5月に策定した「板橋キャンパス再編整備基本構想」では、再編整備の考え方（※）を示した上で、老人医療センターと老人総合研究所を一体化した地方独立行政法人東京都健康長寿医療センターの設立、板橋ナーシングホームの民設民営化を進めることとした。

※ 再編整備の考え方

- ① 超高齢社会における医療・介護を取り巻く課題に積極的に応え、高齢者が自分らしく、安心して暮らせる「健康長寿社会」の実現を目指す。
  - ② 行政の知恵と民間の活力で構築する新たな予防・医療・介護のサービスの提供モデル発信の拠点とする。
  - ③ 医療・研究機能の融合並びに介護保険施設との連携を図り、高齢者の在宅生活の支援、予防・医療・介護を支える人材育成等を行う。
- (3) 板橋キャンパス再編整備基本計画（平成20年2月）  
平成20年2月に策定した板橋キャンパス再編整備基本計画では、基本構想を踏まえて、健康長寿医療センターの機能、運営形態等の設立概要や、板橋ナーシングホームの後継施設の規模、運営形態等の設立概要、キャンパス再編整備に関するゾーニングの基本的考え方を提示している。

図2 基本計画におけるゾーニング（案）



#### 5 板橋キャンパス再編整備基本計画に基づく整備状況

都は基本計画に基づき板橋キャンパスの再編整備を進めており、その状況は以下のとおりである。

- (1) 地方独立行政法人東京都健康長寿医療センターの設立  
平成21年4月、東京都老人医療センターと東京都老人総合研究所を一体化して、地方独立行政法人東京都健康長寿医療センターを設立した。平成25年6月には板橋キャンパス内（主に図2の「新センターゾーン」に該当する区域）に整備した新施設での運営を開始し、平成30年4月には新たに同キャンパス内（主に図2の「緑化・広場ゾーン」に該当する区域）に整備した駐車場の全面運用を開始した。
- (2) 板橋ナーシングホームの廃止、後継施設の運用開始  
板橋ナーシングホームの後継施設となる特別養護老人ホーム等の整備・運営事業者を公募により決定し、平成26年10月、仲町用地（主に図2の「介護保険施設ゾーン」に該当する区域）において運用を開始した。その後、平成27年3月に板橋ナーシングホームを廃止している。
- (3) 旧施設の解体  
旧健康長寿医療センターや板橋ナーシングホーム等、栄町用地に所在する旧施設の解体を順次進め、平成30年度中に終了予定である。

## 6 板橋キャンパス再編整備基本計画策定後の検討状況とゾーニング

旧施設解体後の跡地（主に図2の「高齢者の福祉施設等ゾーン」に該当する区域）については、基本計画時におけるゾーニングの基本的な考え方に基づき、キャンパスの立地条件も念頭に置きながら地域の福祉ニーズ等を踏まえた活用策の検討を進めてきた。

検討結果を踏まえ、跡地はゾーンに区分して整備するものとし、各ゾーンの整備内容、配置は以下のとおりとする。

### (1) 各ゾーンの整備内容

#### ア 高齢・障害サービスゾーン

都では、未利用都営有地を社会福祉法人等の民間事業者に減額貸付を行い、地域に密着した生活の場の整備を促進する事業（「都営有地活用による地域の福祉インフラ整備事業」）を進めている。キャンパスが所在する地元の板橋区では、「板橋区介護保険事業計画2020」に基づき地域密着型サービスの基盤整備を進めているほか、「板橋区障がい福祉計画（第5期）」、「障がい児福祉計画（第1期）」に基づき障害福祉サービスの提供体制の確保を進めており、キャンパスの一部を高年齢者及び障害者向けの福祉サービス事業所の整備に活用したいとの要望がある。

板橋区の要望を踏まえ、「高齢・障害サービスゾーン」では、「都営有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱」に基づき、借受事業者を公募し、高年齢者及び障害者向け福祉サービス事業所を整備する。

#### イ 社会福祉施設建替え促進事業ゾーン

老朽化した特別養護老人ホームの建替えを促進するため、都では、都営有地を活用して建替え期間中の代替施設を整備し、希望する事業者が交代で利用する仕組みの構築に取り組んでいる。

現在、旧都立清瀬小児病院の跡地に代替施設の整備を進めているが、区部においても建替えを促進するため、「社会福祉施設建替え促進事業ゾーン」に代替施設を2棟（96床、120床）整備し、利用希望施設に貸付けを行う。

#### ウ 防災ゾーン

災害発生時に避難所が必要となる食料、生活必需品を備蓄する都営備蓄倉庫を整備し、区市町村の備蓄を補完することにより、都全体の備蓄機能の強化を図る。

また、板橋区からの防災機能の整備の要望を踏まえ、防災訓練や災害発生時の避難場所等として使用できる用地を確保し、当該用地は、隣接する大山公園との一体的な活用が可能なものとする。

#### エ 多目的スペース

板橋キャンパスがこれまで地域住民の交流の場としても活用されていたことを踏まえ、新たに整備を予定している福祉施設も含め、地域交流イベント等、様々な用途に活用できる共用スペースを整備する。

### (2) 各ゾーンの配置

各ゾーンは以下の考え方にに基づき配置する。

#### ア 施設利用者や地域住民に配慮した構内通路の整備

大山駅への歩行者動線等考慮し、施設利用者や地域住民が利用する構内通路を、既存の構内通路の位置に整備する。

#### イ 遊歩道の整備

都道側の喧騒を和らげる緩衝帯や利用者及び地域住民の憩いの空間として機能する遊歩道を整備する。

#### ウ 医療・福祉施設の一括性

キャンパス内の医療・福祉施設の連携を見据え、高年齢者及び障害者向け福祉サービス事業所及び代替施設（特別養護老人ホーム）は健康長寿医療センターと近接して配置する。

#### エ 回遊動線の確保

施設利用者、地域住民にとって快適な回遊動線を確保する。

#### オ 災害備蓄倉庫へのアクセス

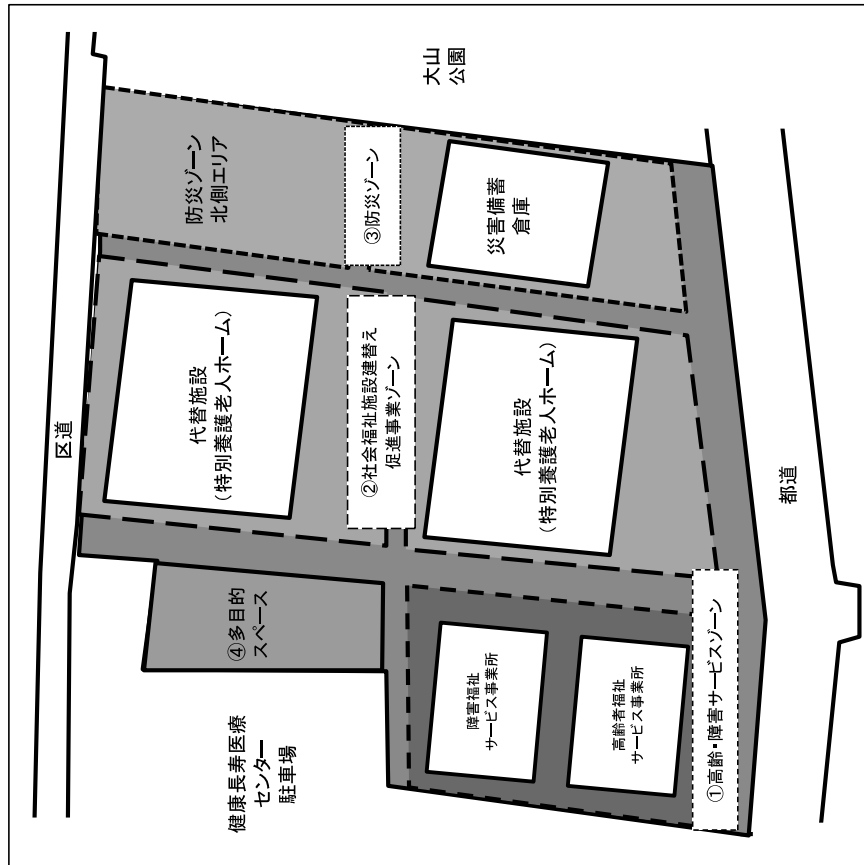
大型車輛が出入りする災害備蓄倉庫は都道補助26号線からのアクセスを確保する。

#### カ 管理しやすいゾーニング

都、民間事業者それぞれが明確に管理できるゾーニングとする。

以上の検討を踏まえたゾーンニングは図3のとおりである。

図3 ゾーンニング



7 各ゾーンの整備スケジュール（予定）

各ゾーンの整備スケジュール（予定）は以下のとおりである。本プランを踏まえ、引き続き、再編整備を推進していく。

- (1) 高年齢・障害サービスゾーン
  - 2019年度（平成31年度） 都用地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱に基づき各施設に係る事業者公募
  - 2021年度～2022年度 工事（実施主体：各事業者）
  - 2022年度末 各施設の開設
- (2) 社会福祉施設建替え促進事業ゾーン
  - 2019年度（平成31年度） 構内整備に係る基本設計・実施設計  
～2022年度
  - 2022年度～2025年度 工事（実施主体：都）、第一期利用施設公募
  - 2025年度末 代替施設の運用開始
- (3) 防災ゾーン
  - 2019年度（平成31年度） 構内整備に係る基本設計・実施設計  
～2022年度
  - 2022年度～2025年度 工事（実施主体：都）  
災害備蓄倉庫の運用開始

	2019年度 (平成31年度)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
高年齢・障害サービスゾーン	公募		工事	開設			
社会福祉施設建替え促進事業ゾーン		基本設計・実施設計			第一期公募	工事	開設
防災ゾーン							

## 板橋キャンパス跡地活用プラン策定委員会設置要綱

30 福祉高施第1809号  
平成31年1月4日

## (目的)

第1 板橋キャンパス跡地活用プランの策定に必要な事項を検討するため、板橋キャンパス跡地活用プラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

## (所掌事項)

第2 委員会は、板橋キャンパス栄町用地の旧施設（東京都老人医療センター及び東京都老人総合研究所）解体後の跡地活用に関する事項を検討する。

## (委員会の構成)

第3 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって構成する。また、板橋区から参考意見を聴取するため、オブザーバーの出席を求める。委員会の構成員及びオブザーバーは、別表1のとおりとする。

## (委員長及び副委員長)

第4 委員会の委員長は高齢社会対策部長とし、計画課長を副委員長とする。

2 委員長は、委員会の会務を総括する。

3 委員長に事故があるときは、副委員長がその職務を代行する。

## (委員会の招集)

第5 委員会は、委員長が招集する。

2 委員長は第3に規定する者のほか、必要と認める者の出席を求めることができる。

## (報告)

第6 委員会は、必要に応じ所掌事項に係る検討の経過及びその結果について、福祉保健局長に報告するものとする。

## (庶務)

第7 委員会の庶務は、福祉保健局高齢社会対策部施設支援課において処理する。

## (その他)

第8 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員長が定める。

## 附 則

この要綱は、決定の日から施行する。

## 板橋キャンパス跡地活用プラン策定委員会 委員名簿

◎委員長、○副委員長

氏 名	所 属
◎粉川貴司	東京都福祉保健局高齢社会対策部長
森田能城	東京都福祉保健局総務部企画政策課長
高橋裕恵	東京都福祉保健局総務部契約管財課長
池田千賀子	東京都福祉保健局生活福祉部福祉のまちづくり担当課長
瀬川裕之	東京都福祉保健局障害者施策推進部施設サービス支援課長
○坂田早苗	東京都福祉保健局高齢社会対策部計画課長
上野睦子	東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課長
植竹則之	東京都福祉保健局高齢社会対策部施設計画担当課長

(オブザーバー)

近藤直樹	板橋区健康生きがい部長寿社会推進課長
星野邦彦	板橋区福祉部障がい者福祉課長
木内俊直	板橋区危機管理室地域防災支援課長
柴崎直樹	板橋区土木部みどり公園課長

# 高齢者福祉施設の建替えマニュアル

～「社会福祉施設建替え促進施設」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えマニュアル」  
～社会福祉施設建替え促進施設」を活用した特別養護老人ホーム建替えマニュアル～  
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「都用地を活用した社会福祉施設建替え促進施設」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、東京都の建替え促進施設の運用が始まったことは感慨深いところです。

東京都独自の建替え促進施設の事業は、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めます。

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、時代の要請に答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区においても建替え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え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よう	
(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. 将来像を考えよう	
(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よう	
(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よう	
(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よう	
(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よう	
(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考えよう	
(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

## 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が、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、発刊に際して協力いただいた多くの方々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  
島山 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》 ※ 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 隼子  
コンサルタント 金沢 幸威

「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.tcsww.tvac.or.jp/>



## 施設建替えおよび大規模修繕に関する調査報告書

---

令和4（2022）年12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  
特養分科会

発行 社会福祉法人 東京都社会福祉協議会 福祉部 高齢担当  
〒162-8953 東京都新宿区神楽河岸1-1  
TEL 03-3268-7172 FAX 03-3268-0635

\*東京都社会福祉協議会ウェブサイト

<https://www.tcsw.tvac.or.jp/index.html>

\*東京都高齢者福祉施設協議会ウェブサイト

<https://www.tcsw.tvac.or.jp/bukai/kourei/index.html>



東京都高齢者福祉施設協議会  
イメージキャラクター「アクティブル」

