



所得の低い高齢者も低廉な居住費負担で
利用できる特別養護老人ホーム整備の
必要性

東京都福祉保健局高齢社会対策部長
狩野 信夫

未届有料老人ホーム 「たまゆら」の火災事故

○2009年3月
群馬県渋川市の「静養ホーム たまゆら」で
火災事故が発生

○入所者23名中、死亡10名、入院1名で
あった。その内、都内利用者は18名で、死
亡7名、入院1名であった。

* 生活保護受給者は16名で、その内6名
が死亡

人死亡火災

生活保護費をあてに

無届け施設「貧困ビジネス」



「都内の施設不足」、「福祉事務所の対応が不十分」、
「貧困ビジネスの存在」、「所在地の県の指導が不十分」などと報じられる。



「たまゆら」火災事故の背景

「たまゆら」により、都内の生活保護受給者が他県の法外施設で生活をしている実態が明らかに…

都内の生活保護受給者の施設利用状況(2009年1月)

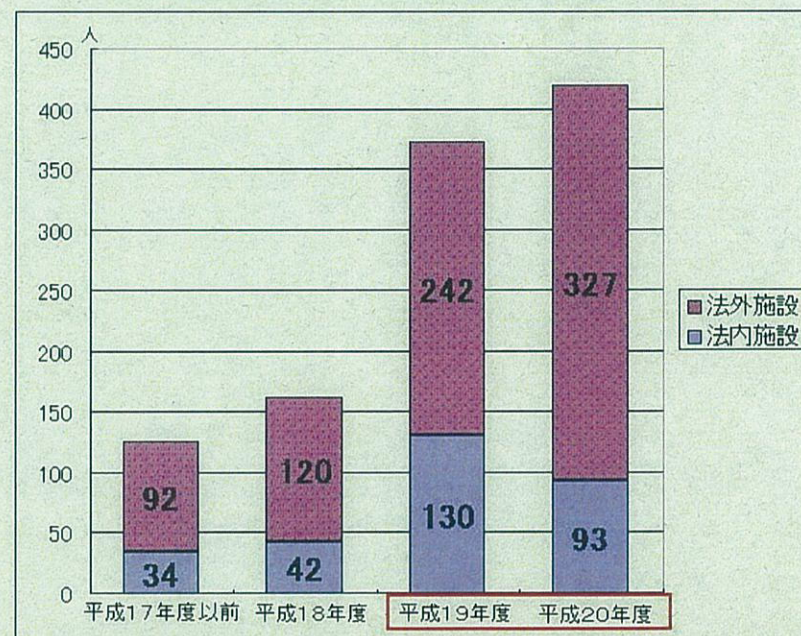
区分	入所者数計	法内施設	法外施設
入所者数計	1,080	299	<u>781</u>
都内	315	11	304
都外	765	288	477

出典:「生活保護受給者の有料老人ホーム等の利用実態調査結果(利用者属性)
(調査基準日2009年1月1日)

2009年1月1日現在、法律に基づく届出を行っていない施設で生活している方は781人、そのうち都外の施設を利用している方は477人に及んでいる。

また、施設を利用開始した時期を年度ごとに比較すると、19年度以降に利用を開始したのが多い。

施設を利用開始した時期





たまゆら火災事故の背景

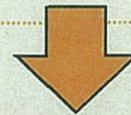
「生活保護受給者の有料老人ホーム等の利用実態調査」(2009年2月実施、6月公表)
により、都では利用者の属性や自治体にヒアリング調査を実施

1 利用者の属性

親族の援助が得られない単身高齢者で、認知症、精神疾患等と思われる人が多く、このことにより生活管理(家事、金銭管理、服薬管理等)ができず、居宅生活が継続困難となった事例が多い。

2 法外施設の利用が多い自治体

- ・居宅生活が困難、病院からの退院先の確保が困難な場合などに利用
- ・介護保険施設等が不足。法内の有料老人ホームは高額のため利用できない
- ・密に連携しているところもあったが、総じて生活保護所管課と高齢福祉所管課との連携は薄い



家族や地域との関係が希薄な低所得の要介護高齢者の「すまい」の確保の課題

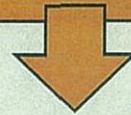


都の緊急の取組

- ①未届け有料老人ホームの緊急点検
- ②生活保護受給者の有料老人ホーム等の利用実態調査
- ③福祉事務所の体制・機能強化に向けた指導の徹底
- ④低所得の要介護高齢者等の「すまい」確保
 - ・「少子高齢時代にふさわしい新たな『すまい』実現PT」
(座長:猪瀬副知事)での検討
- ⑤ケア付き高齢者住宅等に関わる法規定の整備
【国要望】(2009年5月18日)
- ⑥未届有料老人ホームへの緊急対策

都市型軽費老人ホーム

低所得で身寄りがなく、一人暮らしが困難な高齢者への対応



- 現行制度では、こうした高齢者を対象とする福祉施設として、「養護老人ホーム」や「ケアハウス」等がある。
- しかし、養護老人ホームは共有設備の設置基準が10項目以上と多く、建設面積が必要となり、整備コスト等が割高に。
- ケアハウスは、居室面積基準が21.6㎡であることなどから土地取得コストや整備コストが家賃等に反映され、負担が高額に。



大都市の実情を踏まえた新たな施設基準が必要



都市型軽費老人ホーム

- ① 主に都市部の低所得者の要介護・要見守りの高齢者が対象
- ② 地価の高い東京の事情を踏まえた新たな施設基準
- ③ 低額な自己負担で見守りなどのサービスを提供し、介護職員も配置

設定条件

- ◆入所定員
20人以下(5人以上)
- ◆居室面積
7.43㎡以上。原則として個室
緊急連絡のブザー等を設置
- ◆職員配置
管理上の支障がない場合は、施設長、生活相談員が兼務可能等、最低限の人数で運営可能に
- ◆設備基準
集会室等を必置としない特例的な基準

課題

概ね要介護3以上の重度要介護者の受け入れは困難

整備期間

2010年度から2012年度までの3年間

整備数・定員数

240か所(2,400人分)

	人数
法外施設入居者数	約800人
無料低額宿泊所入所者数 (65歳以上)	約1,600人

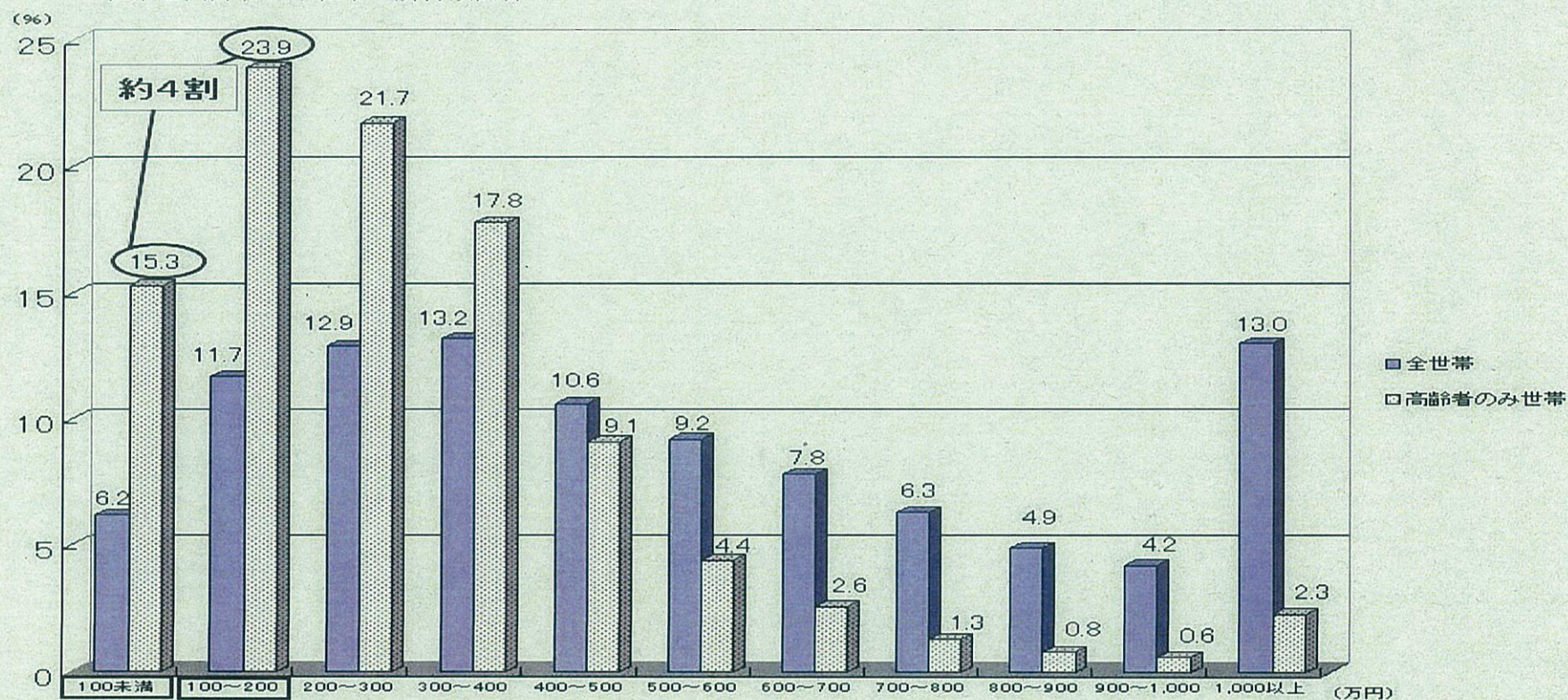




東京都における全世帯・高齢者のみ世帯の 所得額の割合

* 高齢者のみ世帯に着目すると年収200万円以下の世帯が約4割で、所得の低い世帯の割合が高い

<全世帯と高齢者のみ世帯の所得額割合>



資料：厚生労働省「国民生活基礎調査」(2007(平成19)年)
(同調査における2006(平成18)年1年間の所得)



東京都における年齢階層別被保護人員の状況 (平成21年度)

(単位:人)

年 齢	0～40歳	41～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80歳～	合計
人 数	48,961	19,075	30,140	24,112	28,552	27,334	20,260	20,761	219,195
割 合	22.3%	8.7%	13.8%	11.0%	13.0%	12.5%	9.2%	9.5%	—
					44.2%				

・65歳以上被保護人員の推移

平成12年度 50,427人 → 平成21年度 96,907人(1.9倍)

・保護率の推移と他市との比較

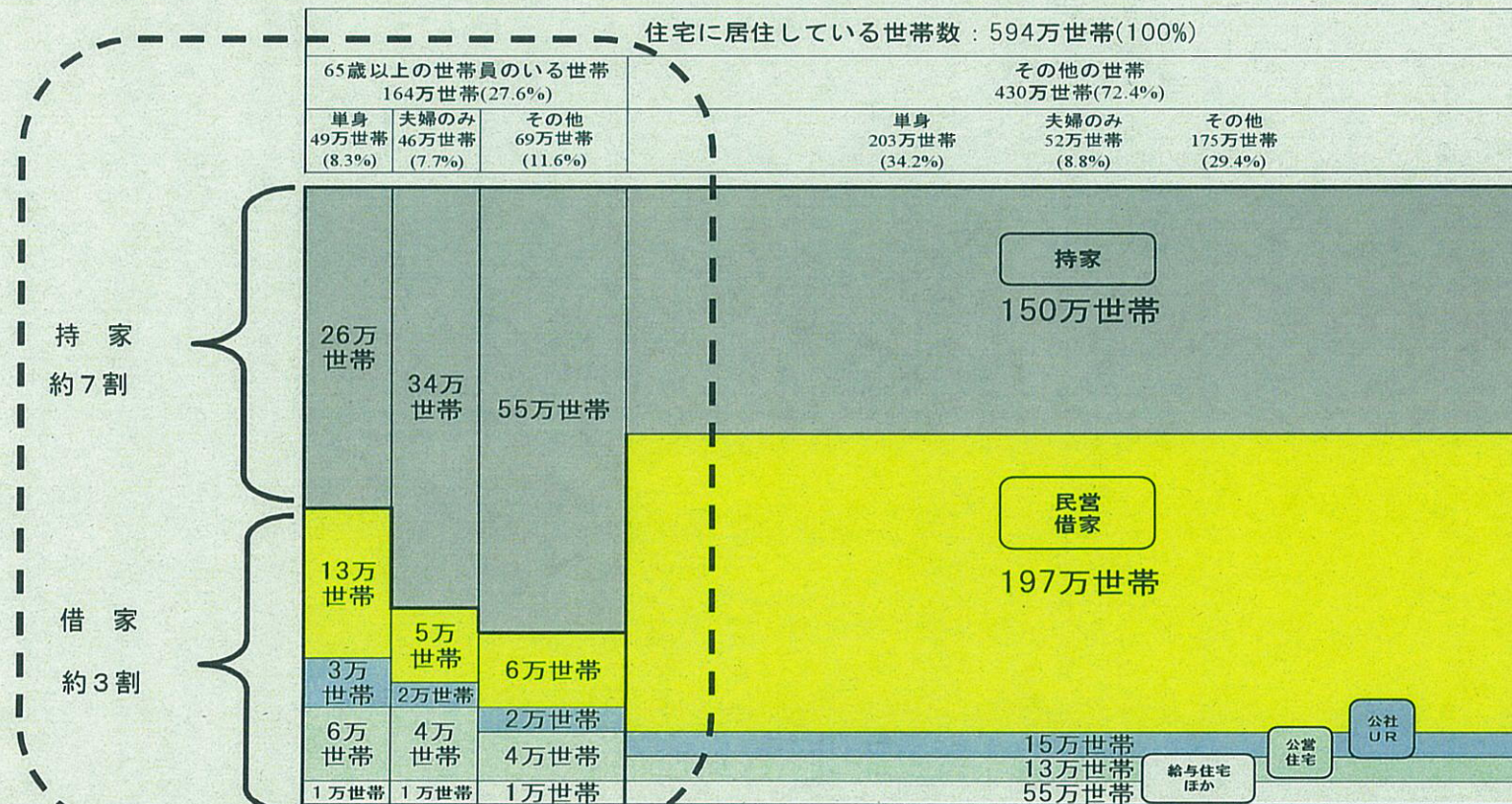
(単位:‰)

	平成12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
東京都	11.3 (10.9)	12.1 (11.6)	13.1 (12.5)	14.1 (13.5)	14.9 (14.3)	15.2 (15.2)	15.6 (15.2)	15.8 (15.3)	16.1 (16.9)
横浜市	9.5	10.2	11.1	12.2	13.0	13.5	13.8	14.0	14.2

資料:福祉行政報告例(年度平均)。なお、()内は一斉調査による保護率を示す。

高齢者のすまいの現状

- 都内において住宅に居住している世帯約594万世帯のうち、65歳以上の世帯員のいる世帯(約164万世帯(27.6%))についてみると、持家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯約430万世帯(72.4%)に比べ持家の比率が高くなっています。
- また、上記の住宅以外に高齢者施設等の入所者は約10万人となっています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」2008（平成20）年

東京都におけるユニット型個室の整備状況 (平成15年度～21年度までの新規開設分)

※平成17年度以降の特別養護老人ホームは全てユニット型で整備

開設年度	特別養護老人ホーム				介護老人保健施設				備考 (ユニット化に伴う都の方針等)
	施設数	うちユ ニット型	定員数	うちユ ニット型	施設数	うちユ ニット型	定員数	うちユ ニット型	
平成15年度	8	1	634	80	6	1	774	16	(国)ユニットケアを行う「小規模生活単位型」での整備を基本とする。 ユニット型の介護報酬を設定、入居者の「居住費」に関する基準改正 ○国庫補助金による整備
平成16年度	11	2	847	97	14	2	1,552	144	○国庫補助金による整備
平成17年度	15	12	1,300	1,063	11	3	1,370	116	(国)平成17年10月・介護保険3施設の居住費・食費を保険給付外に ・老健・療養型にもユニット型の基準・報酬を設定 ○交付金化(小規模生活単位型を基本としつつ、地域の事情も踏まえるものとする)
平成18年度	7	6	545	469	7	1	753	42	(国) H18年3月31日、平成26年度までにユニット化率70%の目標とする 指針を示す。ユニット型の報酬見直し ○交付金廃止・都単独補助開始(ユニット型を基本としつつ、地域の事情も 踏まえるものとする)
平成19年度	9	9	862	862	6	3	670	160	○ユニット型による整備計画を基本とする。(特養) ○ユニット型による整備計画を優先する。(老健)
平成20年度	5	5	459	459	3	1	338	100	○ユニット型による整備計画を基本とする。(特養) ○ユニット型による整備計画を優先する。(老健)
平成21年度	9	9	817	817	1	1	47	47	○増改築、改修型創設について、従来型を補助対象とする。(特養)

※一部ユニット型施設を含む。(定員数はユニット型個室数に限定して計上。)

※増築・改築に伴うユニット型施設は含んでいない。



ユニット化率(平成21年竣工分まで)

	特養	老健	〔参考〕 平成26年度までの国の目標値	
整備数	36, 129人	17, 017人		
ユニット定員数	5, 352人	645人	特養の個室割合	3施設の個室割合
うち一部ユニット型	285人	266人		
ユニット化率	14. 8%	3. 8%	70%以上	50%以上

東京都の特別養護老人ホーム整備費補助制度 の概要と推移

単位:円

区 分			平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	
制度の変遷			措置制度	介護保険制度									
			国補助金＋都加算				国補助金廃止 ⇒交付金化				交付金廃止 ⇒税源移譲		
補助基準単価	建物整備	都基準	従来型	295,700	282,800	269,300	7,200,000	7,100,000	6,900,000	3,898,000	—	—	—
		ユニット型	5,100,000				5,000,000	4,900,000	3,898,000		3,898,000	3,898,000	6,450,000 (★)促進係数1.5
		国基準	従来型	245,900	245,900	245,900	6,500,000	6,500,000	6,000,000	3,898,000	—	—	4,300千円×1.5
		ユニット型	4,600,000				4,500,000	4,200,000					
	算定単位		㎡当たり(1人当たり基準面積34.13㎡)			定員1人当たり							
	設備整備	都基準	248,000	248,000	248,000	186,000	186,000	141,000	136,000	—	—	—	
		国基準							—	—	—	—	
		算定単位		定員1人当たり							—	—	—
	高層化加算		都基準	補助基準面積の8%加算(3階層以上)			補助基準単価の10%加算(3階層以上)			知事が 定めた額	10%加算 (3階層以上)	10%加算 (3階層以上)	—
			国基準							—	—	—	—
補助率			3/4			定 額							

※ 特養施設整備費補助のうち、主なものを記載

(★)促進係数:整備率が低い区市町村における整備促進のため導入(整備率が1%未満の場合、促進係数は1.5)

都内特養の入所人数(所得段階別・要介護度別)

※ユニット型の第1段階入所者は、ほとんどが老齢福祉年金受給者、境界層該当者

被保険者の所得段階別割合(平成21年6月末現在)

(単位: %)

第1段階	第2段階	第3段階	第4段階以上
3.79	16.16	10.87	69.19

特別養護老人ホーム入所者数(所得段階別・要介護度別)

ユニット型

H22年8月1日時点の 入所者数	利用者負担段階				(単位: 人)	
	第1段階	第2段階	第3段階	第4段階以上	計	割合
要介護度1	0	35	16	20	71	1.7%
要介護度2	3	155	54	89	301	7.4%
要介護度3	6	479	167	252	904	22.3%
要介護度4	11	793	248	459	1,511	37.2%
要介護度5	13	713	184	362	1,272	31.3%
計	33	2,175	669	1,182	4,059	100.0%
割合	0.8%	53.6%	16.5%	29.1%	100.0%	

従来型特養

H22年8月1日時点の 入所者数	利用者負担段階				(単位: 人)	
	第1段階	第2段階	第3段階	第4段階以上	計	割合
要介護度1	171	333	125	108	737	2.8%
要介護度2	348	1,029	377	311	2,065	7.9%
要介護度3	962	2,690	910	894	5,456	20.8%
要介護度4	1,182	4,690	1,470	1,625	8,967	34.1%
要介護度5	961	4,976	1,434	1,686	9,057	34.5%
計	3,624	13,718	4,316	4,624	26,282	100.0%
割合	13.8%	52.2%	16.4%	17.6%	100.0%	

平成21年竣工分特別養護老人 ホーム利用料負担段階別入所者数

施設名	所在自治体	利用料負担段階				計(人数)
		第1段階	第2段階	第3段階	第4段階	
A	M区	0	19	6	43	68
B	M区	0	25	9	61	95
C	S区	0	14	5	9	28
D	T区	0	60	14	45	119
E	K区	0	49	26	17	92
F	S区	0	32	6	55	93
G	I区	1	19	11	12	43
H	N区	0	22	9	22	53
I	M市	0	29	12	59	100
J	M市	0	64	19	23	106
計(人数)		1	333	117	346	797
割合(%)		0.1	41.8	14.7	43.4	100.0



生活保護受給者への対応

※ 生活保護受給者がユニット型個室を利用するのは、極めて限定されている。

平成15年3月31日付厚生労働省社会・援護局保護課長通知により、生活保護受給者のユニット型個室利用については、居住費の利用者負担分について保護費で対応しなくとも入所可能な場合に限定して認められることとなった。

保護費で対応しなくとも入所可能な場合の想定として、

- (ア)介護報酬による低所得者負担軽減分で居住費全額を賄うことが可能な場合
- (イ)自治体の単独事業等により居住費の利用者負担分が免除される場合
- (ウ)施設側が利用者の収入の状況等にかんがみ、利用者から居住費の徴収を行わない場合

等と列挙されているが、実際にこのような状況を実現するのは困難である。

ユニット型個室の 平均居住費・食費（東京23区）

※平成15年3月31日付厚生労働省社会・援護局保護課長通知中、保護費で対応しなくとも入所可能な場合の想定（ア）における、「介護報酬による低所得者負担軽減分で賄う居住費」は74,245円/月となる

（単位：円）

	平均額 (A)※		基準費用額 (B)		差額（超過負担額） (A)－(B)	
	日額	月額	日額	月額	日額	月額
居住費	2,395	74,245	1,970	61,070	425	13,175
食費	1,649	51,119	1,380	42,780	269	8,339
計	4,044	125,364	3,350	103,850	694	21,514

※東京23区内にあるユニット型特養について、東京都介護サービス情報公表システムより抽出。



生活保護受給者がユニット型特養を利用するのに 必要な費用の積算

○都内の特別養護老人ホーム定員（平成22年8月1日現在）

36,160人

≒

36,000人

×

うち、入所者における生活保護対象者割合

およそ 10%

○都内特別養護老人ホームの平均居住費

（平成15年3月31日付厚生労働省社会・援護局保護課長通知中、
保護費で対応しなくとも入所可能な場合の想定（ア）における、
介護報酬による低所得者負担軽減の額）

×

74,245円/月

= 890,940円/年 ≒

891,000円/年

およそ 32億1千万円

特別養護老人ホーム利用料負担段階別の年間利用料

- * 都内入所者の約半数を占める第2段階では、下記以外にも社会保険料等の負担がある現状では、ユニット型個室を利用することは困難
- * 第3段階のうち、収入が低い方においては、ユニット型個室を利用することにより費用が収入を超過する場合もある。

								(金額単位:円)	入所者の割合 ※4
介護老人福祉施設・利用者負担								年間の利用料	
1級地、高齢者2人 夫婦世帯の場合、1単位の単価(特別区10.68)の地域、要介護度4の場合			31日計算						
			居住費	食費	日常生活費	介護保険の1割負担※1	計(A)	(A)×12月	
市町村民税世帯非課税者	第1段階 (例)生活保護受給者等	従来型個室	9,920	9,300	10,000	15,000	44,220	530,640	11.0%
		多床室	0	9,300	10,000	15,000	34,300	411,600	
		ユニット型個室	25,420	9,300	10,000	15,000	59,720	716,640	
	第2段階 (例)年金等80万円以下	従来型個室	13,020	12,090	10,000	15,000	50,110	601,320	48.6%
		多床室	9,920	12,090	10,000	15,000	47,010	564,120	
		ユニット型個室	25,420	12,090	10,000	15,000	62,510	750,120	
	第3段階 (例)年金80万円超211万円以下の者	従来型個室	25,420	20,150	10,000	24,600	80,170	962,040	14.8%
		多床室	9,920	20,150	10,000	24,600	64,670	776,040	
		ユニット型個室	50,840	20,150	10,000	24,600	105,590	1,267,080	
	第4段階 (例)年金211万円超の者	従来型個室	35,650	42,780	10,000	26,520	114,950	1,379,400	25.5%
		多床室	9,920	42,780	10,000	26,753	89,453	1,073,436	
		ユニット型個室	61,070	42,780	10,000	27,311	141,161	1,693,932	

※1 施設サービス費の1割もしくは高額介護サービス費の低いほうを使用

※2 介護福祉施設サービス費・ユニット型介護福祉施設サービス費の基本部分のみ算定(加算は含まない)

※3 このほかに、各種加算の1割負担、特別なサービスの費用が利用者負担として加わる。

※4 平成22年1月分 介護保険事業状況報告

第2段階、第3段階の方がユニット型特養を利用する のに必要な費用の積算

* 第2段階について

$$\begin{array}{lcl}
 \text{○都内の特別養護老人ホーム定員（平成22年8月1日現在）} & & \\
 36,160人 & \div & 36,000人 \\
 & & \times \\
 \text{うち、入所者における第2段階の方の割合} & & \text{およそ } 50\% \\
 \text{○都内特別養護老人ホームの平均居住費から利用者負担を控除} & & \times \\
 74,245\text{円/月} - 25,420\text{円/月} = 48,825\text{円/月} \div 585,900\text{円/年} & \div & 586,000\text{円/年} \\
 & & \text{およそ } \underline{105\text{億}5\text{千万円}} \\
 \text{（うち、低所得者負担軽減として新たに増加する分 } (74,245 - 61,070) \times 12\text{月} \times 18,000\text{人} = \text{およそ}28\text{億}5\text{千万円）}
 \end{array}$$

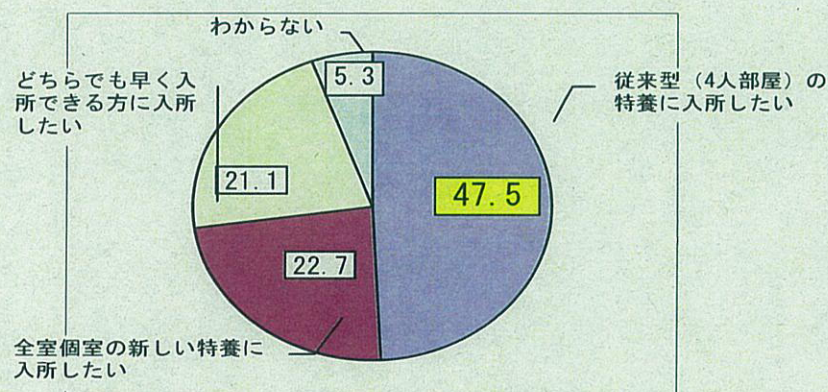
* 第3段階について

$$\begin{array}{lcl}
 \text{○都内の特別養護老人ホーム定員（平成22年8月1日現在）} & & \\
 36,160人 & \div & 36,000人 \\
 & & \times \\
 \text{うち、入所者における第3段階の方の割合} & & \text{およそ } 15\% \\
 \text{○都内特別養護老人ホームの平均居住費から利用者負担を控除} & & \times \\
 74,245\text{円/月} - 50,840\text{円/月} = 23,405\text{円/月} \div 280,860\text{円/年} & \div & 281,000\text{円/年} \\
 & & \text{およそ } \underline{15\text{億}2\text{千万円}} \\
 \text{（うち、低所得者負担軽減として新たに増加する分 } (74,245 - 61,070) \times 12\text{月} \times 5,400\text{人} = \text{およそ}8\text{億}5\text{千万円）}
 \end{array}$$

特別養護老人ホーム入所申込者の意向 (横浜市入所申込者調査 平成19年11月)

＜問39＞現在、市内の特養は4人部屋が多いですが、平成17年4月から全室個室の特養が開所しています。4人部屋中心の特養より部屋代（居住費）がかかりますが、このような全室個室の特養を利用したいと思いますか（○はひとつ）

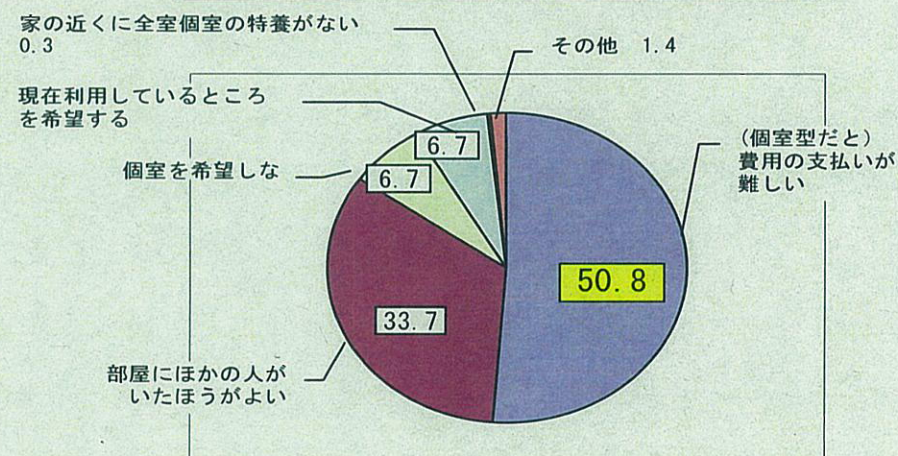
1	従来型（4人部屋）の特養に入所したい	47.5
2	全室個室の新しい特養に入所したい	22.7
3	どちらでも早く入所できる方に入所したい	21.1
4	わからない	5.3



【問39で「1」と答えた方におうかがいします】

＜問39-1＞従来型（4人部屋中心の特養）に入所したい理由は何ですか

1	（個室型だと）費用の支払いが難しい	50.8
2	部屋にほかの人がいたほうがよい	33.7
3	個室を希望しない	6.7
4	現在利用しているサービス（デイサービス・ショートステイ）を利用しているところを希望する	6.7
5	家の近くに全室個室の特養がない	0.3
6	その他	1.4



都市部における施設整備費用等と居住費への影響

～都や区市の補助金等により利用者負担軽減を図っているが、それでも居住費は基準費用額を大幅に上回っている。(23区・三鷹市・武蔵野市)

●土地を購入した場合(定員109名で試算)

※整備データ…東京都2004～2009年度 特別養護老人ホーム(23区・三鷹市・武蔵野市)の補助対象施設設計35箇所実績

敷地面積	3661.66 m ²	(※整備データ平均値) 最小値: 455.62m ² 最大値: 8325.30m ²
用地㎡あたり単価	296,654 円/㎡	(購入を行った22施設の購入費の平均値) 最小値: 118,617円 最大値: 605,143円
延床面積	5260.54 m ²	(※整備データ平均値) 最小値: 1360.00m ² 最大値: 8871.97m ²
㎡あたり建築単価	246,934 円/㎡	(※整備データ平均値) 最小値: 191,283円 最大値: 306,728円
① 用地費(取得費)	909,333,615 円	(購入を行った22施設の購入費の平均値) 最小値: 2億3千万円 最大値: 21億1千万円
② 建築費用	1,271,387,918 円	(整備データ平均値)
③ 設計管理料	63,569,396 円	(建築費用の5%)
④ 備品費	114,424,913 円	(建築費用の9%)
⑤ 建物費用総合	1,449,382,227 円	
⑥ 建物借入金	661,902,054 円	(整備データ平均値) 償還期間20年
⑦ 建物借入金利息分	189,404,775 円	(整備データ平均値) 償還期間20年
⑧ 建物借入金利子補給分	66,357,527 円	(整備データ平均値) 償還期間20年
⑨ 都補助金	441,869,147 円	(施設整備費補助金の72%) 整備データの都と区市補助金の平均割合
⑩ 区市補助金	171,838,002 円	(施設整備費補助金の28%) 整備データの都と区市補助金の平均割合

◎一人あたり月額居住費の算定

(単位: 円)

A 用地費		A=用地費(取得費)①÷50年÷12月÷109人(定員)
	13,904	
B 建物コスト		B=(建物費用総合⑤+建物借入金利息分⑦)÷20年÷12月÷109人(定員)
	62,645	
総コスト から差し 引くもの	I 都補助金	I=都補助金⑨÷20年÷12月÷109人(定員)
	16,891	
	II 区市補助金	II=区市補助金⑩÷20年÷12月÷109人(定員)
	6,569	
	III 建物借入金利子補給分	III=建物借入金利子補給分⑧÷20年÷12月÷109人(定員)
	2,537	
C 修繕費		平成19年度から21年度開設施設の居住費徴収額のうち修繕費としての平均値
	13,295	
D 光熱水費		平成22年度以降開設予定施設の居住費徴収予定額のうち光熱水費としての平均値
	14,624	
居住費	E	78,471 都補助金・区市補助金・利子補給 あり (A+B+C+D-I-II-III)
	I	104,468 補助金等の助成なし (A+B+C+D)

都心では施設整備費用等はさらに増大

～都と区で一人当たり1千万円以上の補助をすることにより、利用者負担の低減を図っている。

●借地の場合(都営地公募事業・新宿区矢来町の例)定員90名

敷地面積	1541.68 m ²	
① 年額賃料	56,665,980 円	月額 4,722,165円
② 年額賃料(50%減額後)	28,332,990 円	月額 2,361,083円
③ 建築費用	1,220,880,200 円	
④ 設計・監理費	24,770,718 円	
⑤ 備品費	76,069,520 円	見込み
⑥ 建物費用総合	1,321,720,438 円	
⑦ 建物借入金	0 円	
⑧ 建物借入金利息分	0 円	
⑨ 建物借入金利子補給分	0 円	
⑩ 都補助金	580,500,000 円	
⑪ 区補助金	410,000,000 円	

◎一人あたり月額居住費の算定 (単位:円)

A 月額賃料(年額賃料÷12月÷90人(定員))			
		52,469	
A' (50%地代減額後)		26,234	
B 建物コスト		61,191	B=(建物費用総合⑥+建物借入金利息分⑧)÷20年÷12月÷90人(定員)
総コスト から差し 引くもの	I 都補助金	26,875	I = 都補助金⑩÷20年÷12月÷90人(定員)
	II 区市補助金	18,981	II = 区市補助金⑪÷20年÷12月÷90人(定員)
	III 建物借入金利子補給分	0	III = 建物借入金利子補給分⑨÷20年÷12月÷90人(定員)
		0	
C 修繕費		13,295	平成19年度から21年度開設施設の居住費徴収額のうち修繕費としての平均値
D 光熱水費		14,624	平成22年度以降開設予定施設の居住費徴収予定額のうち光熱水費としての平均値
居住費	E (減額後)	69,488	都補助金・区補助金 (A' + B + C + D - I - II)
	G	141,579	補助金等の助成なし(地代減額もなし) (A + B + C + D)

施設整備費用等と居住費への影響

～主として国交付金で整備した場合は、居住費がさらに高くなる。

●借地の場合(国分寺市・ユニット型小規模特別養護老人ホーム)定員29名

施設全体		認知症高齢者GH・小規模多機能・高専賃 と合築
敷地面積	3067.21 m ²	
総延床面積	2577.43 m ²	うち 特養専用部分 981.94m ² (全体の53.88%)
①借地料(年額)	22,907,521 円	(うち 特養部分 12,342,572円) 償還期間20年
②総建築費	1,040,581,000 円	(うち 特養部分 560,665,043円)
③借入利息	134,766,750 円	(うち 特養部分 72,612,325円)
④利子補給	42,080,454 円	(うち 特養部分 22,672,949円)

A 月額賃料		A=借地料(年額)①×53.88%÷12月÷29名(定員)
35,467		
B 建物コスト		B=(総建築費②+建物借入金利息分③)×53.88%÷20年÷12月÷29人(定員)
90,988		
総コスト から差し 引くもの	I 国交付金	I=国交付金(40,000,000円)÷20年÷12月÷29人(定員)
	5,747	
	II 都補助金	II=都補助金・重点整備事業(10,000,000円)÷20年÷12月÷29人(定員)
	1,437	
	III 市補助金	III=市補助金(37,500,000円)÷20年÷12月÷29人(定員)
5,388		
IV 建物借入金利子補給分		IV=利子補給分(22,672,949円)÷20年÷12月÷29人(定員)
3,258		
C 修繕費		平成19年度から21年度開設施設の居住費徴収額のうち修繕費としての平均値
13,295		
D 光熱水費		施設として設定している金額
9,000		
居住費	E	132,920 国交付金・都補助金・区補助金・利子補給 あり (A+B+C+D-I-II-III-IV)
	F	143,003 国交付金のみ (A+B+C+D-I)

居室面積緩和による影響(東京都)

○ユニット型施設の建設コスト(東京都)

データ: 東京都2004~2009年度 特別養護老人ホーム(23区・三鷹市・武蔵野の)補助対象施設設計35箇所実績より

・一床あたりの平均延床面積	48.57 m ² ・床		
・1m ² あたりの建設費用	246,934 円/m ²	→坪単価	814,882 円/坪
・一床あたりの建設単価	12,600,166 円/床		
・平均入所定員	109 人		

○面積基準緩和によるコスト減

- ・居室面積の減少分: $(13.2-10.65) \text{ m}^2 \times 246,934 \text{ 円} \times 109 \text{ 人} = 68,635,305 \text{ 円}$
- ・廊下の長さの削減効果を考えない場合・・・間口を狭めず、奥行を狭めて居室面積を緩和する→削減効果0(ゼロ)
- ・設計料: $\text{建設費用} \times 5\% = 68,635,305 \times 5\% = \underline{3,431,765 \text{ 円}}$

○建設コスト(居室面積部分+設計料)+借入利息分

- ・建設コスト: $68,635,305 \text{ 円} + 3,431,765 \text{ 円} = \underline{72,067,071 \text{ 円}}$
- 借入れ利息(建設時に借り入れた利息は、居住費に組み込む)→借入比率: 建設コスト全体の37.03%、20年償還、利息20%
- ・借入れ利息分: $72,067,071 \text{ 円} \times 37.03\% \times \text{利息}20\% = \underline{5,337,287 \text{ 円}}$
⇒総額で1施設あたり 77,404,358円の減

○利用料減少(一人当たり減少額/月)

- ・ $77,404,358 \text{ 円} \div 20 \text{ 年} \div 12 \text{ ヶ月} \div 109 \text{ 人}$ 一人あたり2,959円/月(約3.98%)の減少

東京都23区内のユニット型特養の居住費平均月額、74,245 円

→3.98%居住費が減少したとしても、居住費は71,298円で現在の基準費用額を1万1千円以上超過している。

● ● ●

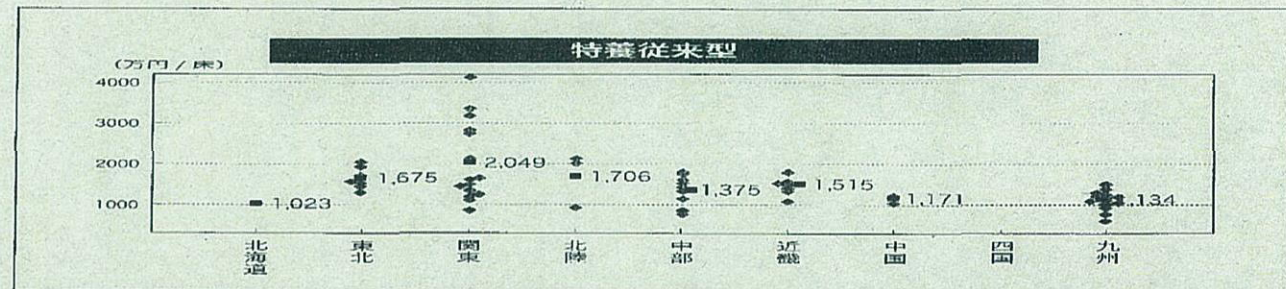
居住費の負担限度額及び基準費用額については、大都市部と地方の用地取得費、建設費及び施設整備補助額の差を反映して、地域ごとに設定すべきである

○地価について

都道府県	平均価格 (㎡あたり)	指数 (都：100)
東京都	354,100 円	100.0
埼玉県	120,400 円	34.0
千葉県	83,100 円	23.5
神奈川県	190,100 円	53.7
大阪府	163,600 円	46.2

* 2007年都道府県別地価調査（国土交通省）

○建設費について



図表 2-7 建設地域別にみた1床あたり建設単価

*「高齢者施設における建物整備と法人経営」(社団法人 日本医療福祉建築協会。2009年3月より)

○施設整備費補助額について

	東京都(注1)		横浜市(注2)
施設整備費補助 (定員一人当たり)	促進係数1.0の場合	促進係数1.5の場合	371.2万円
	430万円	645万円	

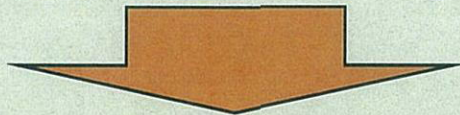
(注1)施設を整備する区市町村における特別養護老人ホームの定員数を65歳以上高齢者人口で除して算出した整備率に応じた促進係数制度を設けている。

(注2)横浜市の補助制度は特別養護老人ホーム 建設の手引き(平成22年5月17日発行)に基づき、定員30人以上の特養を建設する場合について記載



東京都の特養整備方針

- 平成20年度まではユニット型での整備を基本としてきた。



・改築にあたっては、現利用者の利用者負担能力に配慮する必要



- ユニット型を基本としつつ
平成21年度から増築・改築に限り、従来型整備を認める
平成22年度から創設の場合、3割を上限に従来型多床室を認める



多床室におけるプライバシー確保

○一部は、ユニット型個室を整備する

・従来型多床室は、総定員のおおむね3割以内とする

○居室についての条件

A 将来個室に転換可能な設計

・パーテーションや水周りに工夫

・個室とした場合の一人あたり基準面積の確保

B 個室的な従来型多床室とする

・障子等を用いた可動壁などで、ベッドの間を区切る等

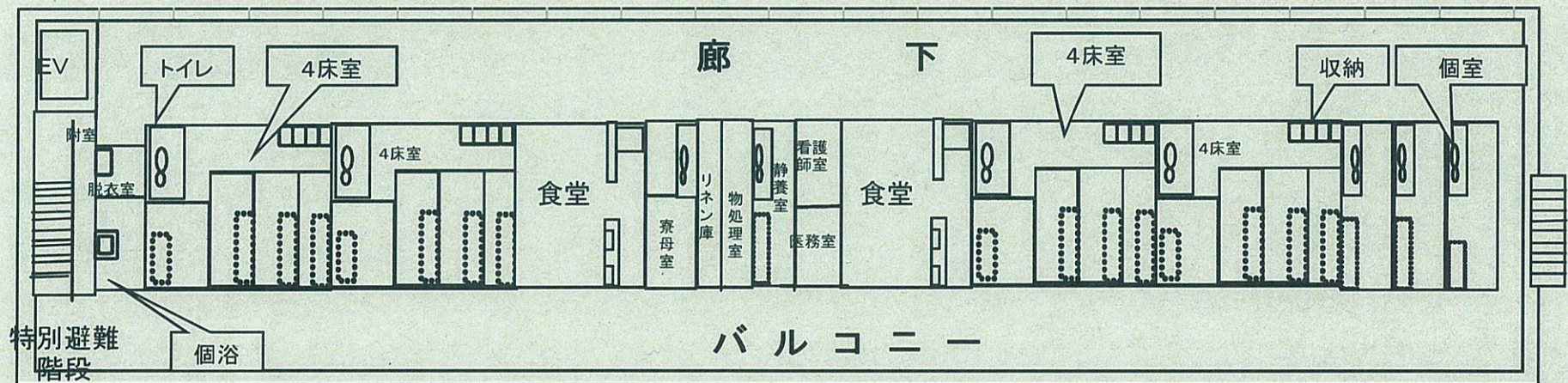
C 少人数単位でのケアが可能な設計

・入所定員4人あたり1ヶ所のトイレ設置

・15人前後を単位に食堂(居間)を設ける

・浴室は、各階に設ける

・排泄、入浴介助等、個別ケアが可能な設計





一部ユニット型特別養護老人ホームの取扱いについて(経緯)

- 平成14年度 厚生労働省より、特別養護老人ホーム等の新設にあたってはユニット型を基本とする方針が出る。
- 平成18年3月 東京都より厚生労働省に対し、一部ユニット型老人保健施設の整備について照会
- 平成18年3月31日 厚生労働省より、第3期介護保険事業計画（平成18～20年度）の策定にあたり、平成26年度の特別養護老人ホームのユニット型施設割合を70%以上とすることを目標とする旨の指針が出る
- 平成21年5月28日 全国介護保険担当課長会議資料で「特別養護老人ホームについてはユニット型を基本とするが、地域における特別な事情も踏まえるものとする」と示される。
- 平成22年3月24日 厚生労働省より「平成15年4月1日以降新設される特別養護老人ホームの中にユニットとそれ以外が併存する場合には、当該施設は一部ユニット型施設に該当しない」とする事務連絡が発出される。
- 平成22年4月16日 厚生労働大臣方針
・ユニット型施設の1人あたり居室面積の引き下げ(13.2→10.65㎡)
・個室ユニット化方針堅持
が示される。



国に対する要望

平成22年5月20日 九都県市首脳会議緊急要望

「特別養護老人ホーム等の整備に関する緊急要望」

- （特別養護老人ホームにおける）多床室とユニット型個室との合築を認めるなど地方の実情に応じた柔軟な施設整備が行えるよう強く要望する

平成22年6月 関東地方知事会

「一部ユニット型特別養護老人ホーム等の取扱いについて」

- 特別養護老人ホームの従来型整備や一部ユニット型整備は、待機者解消や低所得者の負担軽減、さらには高齢者の多様なニーズへの対応のため有効かつ必要な施策であり、今後も地方の判断による柔軟な対応ができるようにすること
- 従来型とユニット型を併設した特別養護老人ホーム（開所済み含む）における介護報酬については、一部ユニット型施設としてユニット型部分については、ユニットケアを評価した報酬額を適用すること

平成22年7月29日 全国知事会

「一部ユニット型特別養護老人ホーム等の取扱いについて」

- 特別養護老人ホームの従来型整備やユニット型を併設した施設整備については、地方の判断による柔軟な対応ができるようにすること。
- そのため、従来型とユニット型を併設した特別養護老人ホームにおける介護報酬については、一部ユニット型施設としてユニット型部分にユニットケアを評価した報酬額を適用すること。



都内の一部ユニット型老人保健施設について

平成17年10月2日以降に開設許可した一部ユニット型老健

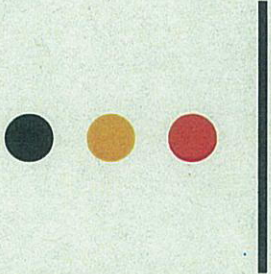
ユニット単位でのケアは、十分な人員配置により行われている。

(入所者1.5名に対し、職員1名を確保。(平均))

	許可年度	従来型(多床室)		従来型(個室)		個室ユニット型					従来型とユニット型の職員の配置状況
		定員	介護職員 看護職員	定員	介護職員 看護職員	定員	ユニット数	介護職員・看護 職員 (うちユニット リーダー)	職員配置	ユニットケア の実態(自治 体の判断)	
A施設	H19	80	27.6 7.3	-	-	20	2	13.9 (2)	1:1.4	○	別々に固定して配置(一定期間ごとにローテーションを実施)
B施設	H19	64	33.6 7	16	多床室 と兼務	20	2	12 (2)	1:1.7	○	別々に固定して配置
C施設※	H22	74	26.2 11	36	多床室 と兼務	40	4	-	-	-	別々に固定して配置(予定)
平均									1:1.5		

※C施設については、未だユニット部分をオープンしていない。

※第66回社会保障審議会介護給費分科会(平成22年7月29日)資料より抜粋。



結論(その1)

一部ユニット型施設の取扱いについて

(1) 国と地方の役割

介護保険に関する地方の事務は自治事務と位置づけられている。法定受託事務と比較して、自治事務の場合、国の関与は技術的な助言・勧告、報告徴収など必要最低限のものに限定されている。

介護保険における国の主たる役割は、事業運営が健全かつ円滑に行われるよう、制度全体の枠組みの設定、サービス基盤の整備の推進、財政の負担等を担うことである。施設の指定基準等については、地方の実情に応じて、自治体の裁量と責任において定められるようにすべきである。

現在、地域主権改革推進一括法案が国会で審議されているが、居室面積等が「従うべき基準」とされるなど、全国一律の基準が残っている。国は「人権に直結する運営基準」以外は地方の判断で定めるようにすべきであり、居室定員についても「参酌すべき基準」として取り扱うことが適当である。

(2) 一部ユニット型施設の取扱いについて

平成15年4月2日(老人保健施設にあつては平成17年10月2日)以降に新設されたユニット型と従来型を合築した特別養護老人ホームが、一部ユニット型施設に該当しないことについては、基準省令上の規定がなく、解釈通知が示されているに過ぎない。このことが、一部ユニット型施設をめぐる混乱の原因である。

一部ユニット型施設の規定について、平成15年4月1日(老人保健施設については平成17年10月1日)以前の施設にのみ適用される経過的な措置であるのであれば、ユニット型と従来型の合築施設については、ユニット型施設と従来型施設それぞれ別々の施設として指定し、それに見合う介護報酬を設定すべきである。

別々の施設として指定するにあたっては、入所者の直接のケアに従事する職員以外の施設長、生活相談員、サービス計画担当者などについて、2施設での兼務を可能とするとともに、施設についても医務室等について2施設での共用が可能になるような措置を講じられたい。

これらのことについては老人保健施設、介護療養型医療施設も同様の扱いとされたい。

(3) 介護報酬の取扱いについて

平成15年4月2日(老人保健施設にあつては平成17年10月2日)以降に新設された合築特養で、国の解釈通知と異なり、一部ユニット型施設として指定した施設のユニット型部分においても、ユニット型指定介護老人福祉施設基準に基づく、施設の整備・運営が行われているだけでなく、人員については、他のユニット型施設同様に、介護報酬に見合った手厚い配置がなされている。

従って当該施設において、国の解釈通知に照らして一部ユニット型施設には該当しないとの機械的な判断により、ユニット型部分の介護報酬の返還が生じないように取り扱われたい。



結論（その2）

ユニット型特養の整備促進について

今後とも、ユニット型特養の整備を促進するために、以下の事項を実現されたい。

- (1) 低所得者もユニット型特養を低廉な居住費負担で利用できる仕組みを国の責任において構築されたい。

また、制度設計に当たっては、入所者の収入、資産を的確に捕捉し、居住費負担に反映するとともに、特養の入所者と認知症高齢者グループホーム利用者や居宅の高齢者との公平性を確保できる仕組みとされたい。

さらに、必要な財源、国と地方の費用負担割合についても明らかにされたい。

- (2) 平成26年度までに、特養の個室割合を70%以上とするとの国の目標を達成するためには、既存の従来型特養のユニット型特養への転換を進める必要がある。しかし、東京都内の既存施設は、建ぺい率、容積率限度一杯で建設しているため、現在地での改築は不可能である。建替えに必要な用地を確保できるよう支援策を講じられたい。

- (3) 東京都においてユニット型特養の整備を促進するためには、施設の用地確保が課題である。都では、都有地を社会福祉法人等に対して、地代を減額の上、貸し付け、施設整備を図っているが(23区でも同様の制度を設けている)、
国においても、都内の国有地等を地代減額の上、貸し付ける制度を導入されたい。
- (4) ユニット型特養の居室面積基準緩和に伴う居住費の負担限度額及び基準費用額の引き下げには反対である。居住費の負担限度額及び基準費用額の設定に当たっては、大都市部と地方との用地取得費、建設費及び自治体による施設整備費の補助額の差等を適正に反映するよう、全国一律の基準を改め、地域ごとに設定されたい。
- (5) 東京都内では、施設建設に利用できる土地は狭隘で形状もよくない物件が多いことから、用地に適合した柔軟な設計が可能となるよう、ユニット型特養の施設、設備等の基準を緩和されたい。
- (6) 高齢者の尊厳を保持した個別ケアを実現するためには、現行のユニット型特養の人員配置、介護報酬では不十分である。次期介護報酬改定において、ユニットケアのアウトカム評価を行った上で、見直しに向けて検討されたい。