平成28年度
生活困窮者就労準備支援事業費等補助金
社会福祉推進事業

社会福祉法人における事業継続に必要な建設費と大規模修繕費に関する調査研究報告書

2017.03

JIHa
一般社団法人 日本医療福祉建築協会

はじめに

本報告書は、厚生労働省による平成 28 年度生活困窮者就労準備支援事業費等補助金（社会福祉推進事業分）により当協会が実施した「社会福祉法人における事業継続に必要な建設費と大規模修繕費に関する調査研究」の成果を取りまとめたものです。

昨今、社会福祉法人の内部留保において、一部の法人の莫大な金額への厳しい指摘がある一方で、そうでない多くの社会福祉法人からはその事業の安定的な継続のための経済的な厳しさについての声もあがっています。

高齢者、障害者、児童に対して必要で適切なサービスを行っていくためには､社会福祉法人の安定的な経営が欠かせません。一方で、莫大な内部留保を得るということは、その施設の特性からも望ましいものではありません。その社会福祉法人にとって適正な利益とはどの程度であるのかというのは非常に難しい問題です。

社会福祉法人の事業を継続していくための費用は、日常的な人件費、委託費だけでなく、将来の建替えに向けて積み立てておくべき費用、大規模修繕に備えて積み立てておくべき費用も当然含まれるべきですが、これらの数字は時代や建物の仕様によって大きく変化します。その中で一定の目安が得られるよう今回の調査を行い、本報告書をまとめました。

ただし、特に大規模修繕等の実施、内容については各法人の考え方や経済状況に因るところが大きく、実際にもっと実施すべきところがあっても運営上の課題や経済的課題により断念せざるを得ない事情があるのも事実かと思います。これらにも留意したうえで、本報告書の数値を取り扱っていただく必要があります。

末筆になりますが、本調査にあたってアンケートやヒアリングにご協力いただいた各位に厚く御礼申し上げます。本報告書が社会福祉法人の適切な運営の一助になれば幸甚です。

2017 年３月

一般社団法人　日本医療福祉建築協会
会　長　　上　野　　淳

目　次

第１章　研究の背景と目的

１．背景 …… 6

２．研究体制 …… 6

３．調査内容 …… 7

４．スケジュール …… 7

第２章　社会福祉法人の運営する施設の整備費用と大規模修繕等費用

１．調査の概要 …… 10

1-1　調査の概要 …… 10

1-2　回答法人の属性 …… 11

1-3　回答法人の運営する施設の属性 …… 12

1-4　回答法人の運営する施設の事業 …… 13

２．用語・指標の説明 …… 14

2-1　用語の定義 …… 14

2-2　調査分析にあたってのデータの取扱い …… 15

2-3　指標に影響を与える要素 …… 16

３．調査結果 …… 18

3-1　施設整備に対する資金調達 …… 18

3-2　大規模修繕等の実施状況 …… 21

3-3　各事業の施設整備費及び大規模修繕等費用 …… 27

第３章　事例調査

１．事例選定の考え方と現地調査（事例１～８）…… 38
２．事例調査結果 …… 64
2-1　整備時の資金調達 …… 64
2-2　日常の施設運営 …… 64
2-3　大規模修繕等の実施 …… 65
2-4　今後の施設運営 …… 67

第４章　適切な施設運営のあり方

１．適切な施設運営とコストコントロール …… 70
1-1　建築物のライフサイクル …… 70
1-2　建築物のライフサイクルコスト …… 70
1-3　施設運営の体制 …… 71
２．大規模修繕等実施 …… 72
2-1　大規模修繕等実施のタイミング …… 72
2-2　大規模修繕等実施のフロー …… 73
2-3　大規模修繕等実施における具体的な留意点 …… 74
３．個別部位についての計画上・維持管理上の具体的留意点 …… 76
４．建替えに向けた施設運営 …… 79
4-1　建替えの時期 …… 79
4-2　建替えに向けた施設運営 …… 79
4-3　建替えのスキーム …… 79

資料編

１．調査票 …… 82
２．施設種別ごとデータ …… 88

第１章

研究の背景と目的

1 背景

現在進められている社会福祉法人制度改革では、財務規律の強化が求められている。このためには社会福祉充実残額を明確化することが必要であるが、その際、事業継続に必要なコスト（建設費、大規模修繕費など）は、事業や施設の内容によって異なることが予想される。

本調査では、高齢や障害、児童、生活困窮など、事業・施設種別ごとの事業継続に必要なライフサイクルコストのうち、特に施設建設費と大規模修繕費ついて、明らかにすることを目的とする。

2 研究体制

調査研究委員会を設け、社会福祉法人における事業継続に必要な建設費と大規模修繕費の実態把握について調査を行った。委員構成は、以下の通りとし、オブザーバーとして、厚生労働省社会・援護局福祉基盤課が同席した。

	氏名	役職
委員長	松田 雄二	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻　准教授
委員	井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院　教授
	千葉 正展	独立行政法人福祉医療機構 経営サポートセンター グループリーダー
	柳澤 壮一郎	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻　博士課程
協力委員	荷方 なつみ	東京大学工学部建築学科

3 調査内容

以下のアンケート調査及びヒアリング調査を実施した。

■ アンケート調査

対　　象：	全国の社会福祉法人のうち、保育所のみ運営している法人、複数事業を行っている法人は半数を抽出し、その他法人については全数の計 10,831 の法人を対象
調査項目：	・法人概要 ・運営している施設の整備費及びその資金の内訳 ・これまでに実施した大規模修繕の内容 ・費用

■ 事例調査

対　　象：	多数の施設を組織的に運営している法人、長期的に施設を維持管理している法人等を対象。全国８法人の施設担当者へのヒアリング及び実際の施設の状況を視察
調査項目：	・法人としての取組み ・施設の修繕・劣化等の状況 ・今後の施設運営方針

4 スケジュール

調査は、以下のスケジュールで実施した。

2016 年　7 月 15 日	第 1 回委員会	調査方針の決定、調査票の検討
2016 年 10 月 24 日	第 2 回委員会	調査結果速報、分析方針の検討
2016 年 11 月 10 日	第 3 回委員会	調査結果中間報告書案の検討
2016 年 11 月 30 日		中間報告書提出
2017 年　2 月 22 日	第 4 回委員会	事例調査報告、報告書案の検討

アンケート調査	2016 年 8 月～ 2016 年 9 月に実施
事例調査	2017 年 1 月～ 2017 年 2 月に実施

第２章

社会福祉法人の運営する
施設の整備費用と大規模修繕等費用

1 調査の概要

1-1 調査の概要

社会福祉法人の運営する施設の整備費及びその資金内訳、大規模修繕の実施状況を明らかにするために、以下の調査を実施した。

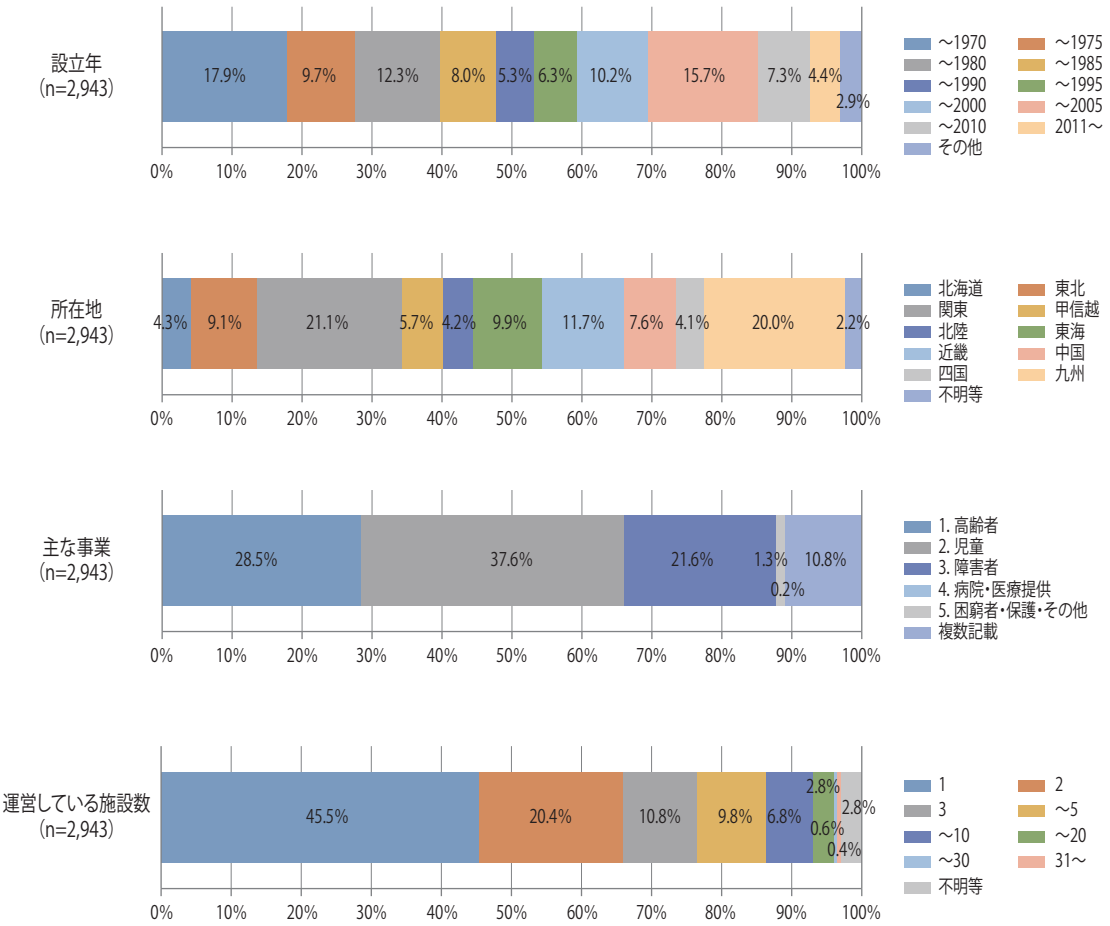
対　　象	全国の社会福祉法人のうち、保育所のみ運営している法人（3,405）、複数事業を行っている法人（3,575）は半数をランダムに抽出し、それ以外の法人については全数の、計 10,831 の法人を対象
時　　期	2016 年 8 月～ 9 月
調査方法	郵送により調査票を送付し、郵送もしくは FAX、電子メールにより回収
回 収 率	27.2%（2,943 法人より回答）
調査項目	◇ 法人概要 ◇ 運営している施設の整備費及びその資金の内訳 ◇ これまでに実施した大規模修繕の内容・費用

なお、対象となった法人のうち、以下の条件にあてはまる施設については回答の対象外としている。

- ◆ 施設を所有しておらず、賃貸で入居している施設
- ◆ 主な事業が訪問系である施設

1-2 回答法人の属性

回答を得た 2,943 法人の属性について整理を行った（図表 2-1）。
設立年、所在地、事業については、大きな偏りなく回答を得ることができており、法人の規模としても、１施設程度を運営している小規模な法人から数十施設を運営している大規模な法人まで幅広く回答が得られた。



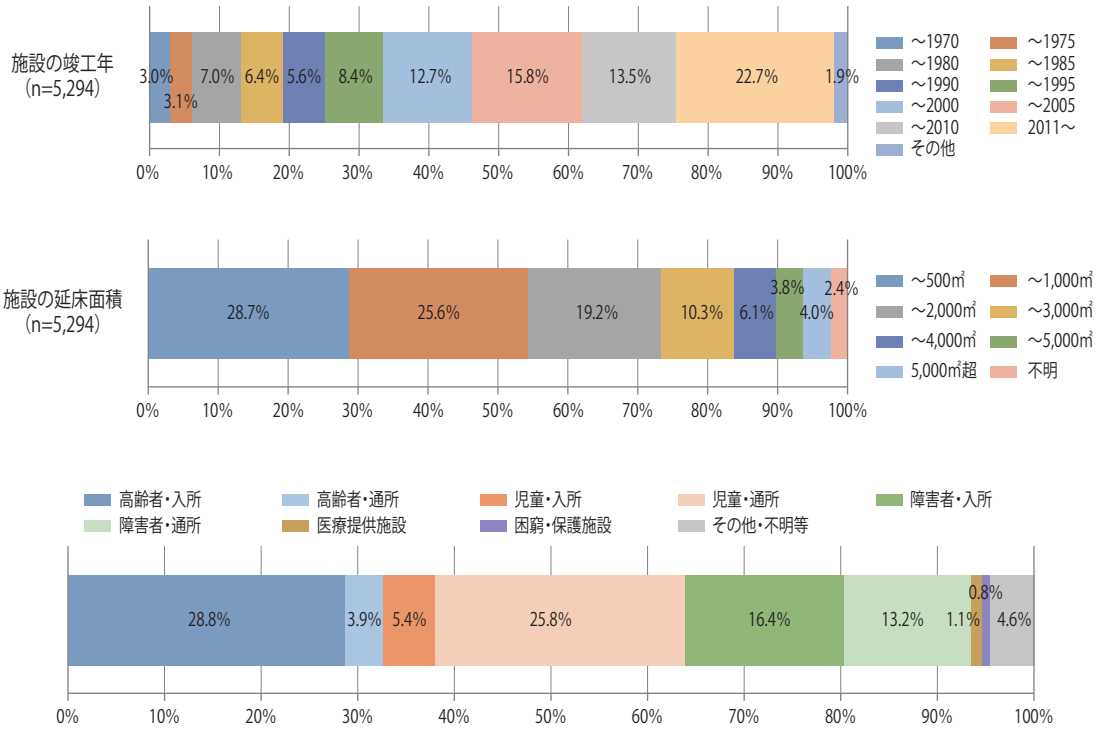
図表 2-1　回答法人の属性

1-3. 回答法人の運営する施設の属性

アンケート調査の回答を得られた 2,943 法人より、5,294 施設についての回答が得られた。以下、回答が得られた施設の属性を述べる（図表 2-2）。

施設の竣工年について、大規模修繕等の一つの目安となる築 15 年よりも新しい施設が 6 割以上を占めた。一方で、築 50 年を超える施設からも回答を得た。

延床面積は、大きな偏りなく小規模から大規模まで回答を得ることができている。また、施設が行う事業についても高齢者、児童、障害者と偏りなく回答が得られた。事業の内容については、次頁でより詳細に記載している。



図表 2-2　回答施設の属性

1-4. 回答法人の運営する施設の事業

回答法人の運営する施設の属性について、主な事業と回答施設数について整理を行った（図表 2-3）。

施設によっては、特別養護老人ホームにデイサービスが併設されている等複数事業を行っている事例も多く見られたが、その場合には、以下の考え方により施設の分類を行っている。

- ◆ 入所系＋通所系の場合 ⇒ 入所系用途に分類する
- ◆ どちらも入所系で対象が異なる場合 ⇒ 高齢者、児童、障害者の順で分類する
- ◆ 対象が同一で事業が異なる場合 ⇒ 定員等を確認のうえ、分類する

高齢者入所系	特別養護老人ホーム（ユニット・多床）	824	特養ユニット型もしくは多床型。または、そこにショートステイやデイサービス等の機能が付帯した施設
	軽費老人ホーム（ケアハウス）	197	軽費老人ホームもしくはケアハウス。または、そこにショートステイやデイサービス等の機能が付帯した施設
	認知症高齢者グループホーム	149	認知症高齢者グループホーム。または、そこにショートステイやデイサービス等の機能が付帯した施設
	ショートステイ	35	ショートステイ。または、そこにデイサービスの機能が付帯した施設
	養護老人ホーム（一般・盲）	89	養護老人ホーム。または、そこにデイサービスの機能が付帯した施設
	サービス付き高齢者向け住宅	17	サービス付き高齢者向け住宅。または、そこにデイサービスの機能が付帯した施設
	有料老人ホーム	13	有料老人ホーム。または、そこにデイサービス、小規模多機能居宅介護の機能が付帯した施設
	小規模多機能型居宅介護	44	小規模多機能居宅介護事業。または、そこにデイサービスの機能が付帯した施設
	地域密着型特別養護老人ホーム	106	地域密着型特別養護老人ホーム。または、そこにショートステイ等の通所機能、認知症 GH などの入所機能が付帯した施設
高齢者通所系	デイサービスセンター	206	デイサービスセンター。または、そこに児童通所系などの機能が付帯した施設
児童入所系	乳児院	34	乳児院。または、そこに児童通所系などの機能が付帯した施設
	児童養護施設	158	児童養護施設。または、そこに保育所等の児童通所系の機能が付帯した施設
	母子生活支援施設	33	母子生活支援施設
	障害児入所施設	43	福祉型障害児入所施設及び医療型障害児入所施設
児童通所系	保育所	1,287	保育所。または、そこに小規模保育事業、放課後デイサービス事業等の機能が付帯した施設
	小規模保育事業	8	小規模保育事業
	認定こども園	178	認定こども園。または、そこに児童家庭支援センターなどの機能が付帯した施設
	児童家庭支援センター	3	児童家庭支援センター
	児童館	7	児童館
	児童発達支援センター	42	児童発達支援センター（福祉型）。または、そこに放課後等デイサービス事業の機能が付帯した施設
	放課後等デイサービス事業	30	放課後等デイサービス事業
障害者入所系	障害者支援施設	391	障害者支援施設。または、そこに障害者系共同活介護事業、短期入所などの入所系機能が付帯した施設
	共同生活介護・共同生活援助・短期入所	428	共同生活介護事業、共同生活援助事業、短期入所事業の機能を持った施設
	福祉ホーム	5	福祉ホーム
障害者通所系	生活介護・療養介護・就労移行・就労支援事業等	689	生活介護事　、就労移行事業、就労継続事業などの機能を持った施設
	地域活動支援センター	12	地域活動支援センター
病院・医療提供施設	介護老人保健施設	34	介護老人保健施設。または、そこに通所リハビリテーションなどの機能が付帯した施設
	病院（無料低額診療施設）	18	病院（無料低額診療施設）
困窮者・保護施設	救護施設	31	救護施設
	婦人保護施設	6	婦人保護施設
その他		177	訪問系施設、その他を選択された施設、未記入となっている施設

図表 2-3　回答法人の運営施設の事業

2 用語・指標の説明

2-1 用語の定義

自己負担・寄付金	施設整備に対して、社会福祉法人（もしくは個人）が、借入でない形により自ら調達した資金を言い、寄付による資金提供を含む。
補助金・交付金	施設整備に対して、国、自治体等より補助もしくは交付を得た資金を言う。
借入金	施設整備に対して、社会福祉法人（もしくは個人）が、福祉医療機構（WAM）、もしくは市中金融機関等より借入れた資金を言う。
整備費	建築工事費の他、土地造成費、既存建物解体費、仮移転費用、設計監理費等施設の整備にあたって必要な費用を言う。 （土地取得費、医療機器等の費用は含まない）
建築工事費	上記整備費のうち、建築工事費のみを言う。
大規模修繕等	建築後に行った修繕などの工事のうち、施設の一部ではなく全体など広範囲にわたって工事を行ったもの、応急的･一時的な対応でないもの、点検などメンテナンス行為でないものを言う。 定員増を伴う増築や別棟となるような増築は含まない。
累積大規模修繕費	１つの施設が、竣工から現在までに施設に対して行った大規模修繕等費用の累積額を言う。
㎡あたり単価	上記の整備費、建築工事費もしくは大規模修繕等費用を延床面積で割った単価を言う。
竣工年	施設が新築、改築等により現在の場所に建てられた年を言う。
経過年数	竣工年から現在までに施設が経過した年数を言う。
費用	本調査で取り扱う整備費、建築工事費、大規模修繕等費用は、いずれも当時の税率による税込の金額である。

2-2 調査分析にあたってのデータの取扱い

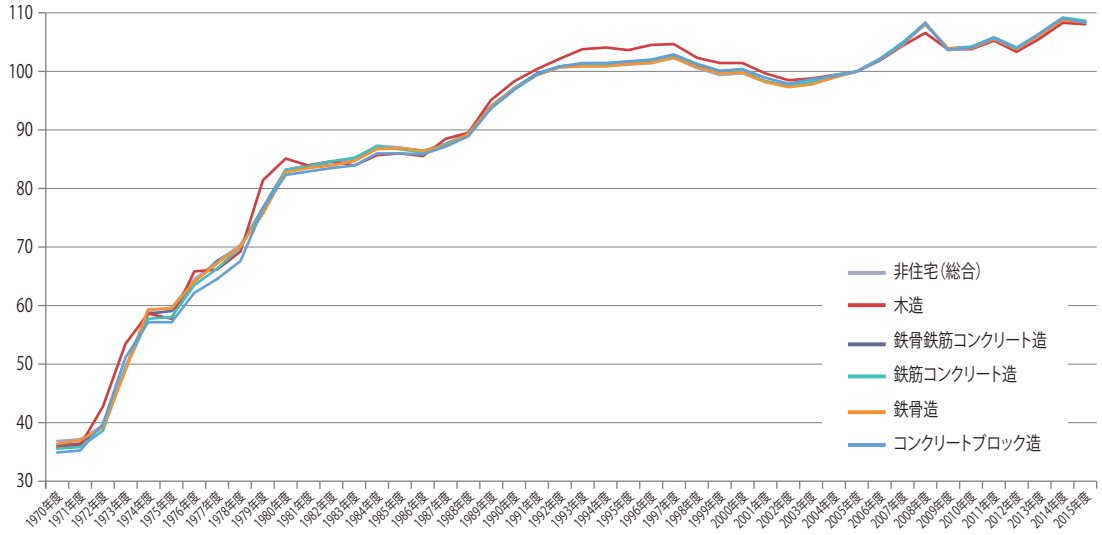
施設分類	施設が併設されている場合には、原則として入所系を主とし、どちらも入所系等の場合には、高齢者、児童、障害者の順に施設の分類を行っている。
資金調達内訳	資金調達の内訳が記載された合計金額もしくは整備費の合計と一致しない場合、資金調達額と整備費合計が一致しない場合には、当該箇所については分析対象外としている。
大規模修繕費	大規模修繕等の費用は、工事を行ったもののみを数値として扱い、行っていない施設は平均を取る際の分母等には含めていない。
物価変動	本調査における費用は、物価変動や税率の変動は加味しておらず、発生時点での金額（税込）をそのまま分析の対象としている。
㎡あたり ・建築工事費 ・累積大規模修繕費	㎡あたり単価からは、施設延床面積を乗じることで、以下の数字を得ることができる。 ◆㎡あたり建築工事費（円／㎡） × 施設の延床面積（㎡） ＝ 施設全体の建築工事費（円） （例） 230,000 円／㎡ × 1,500 ㎡ ＝ 345,000,000 円 ◆ある時点までの施設の㎡あたり累積大規模修繕費（円／㎡） × 施設の延床面積 ＝ ある時点までの施設全体の累積大規模修繕費（円） 例１： 1996 年～ 2000 年築までの施設の累積大規模修繕費 （＝築 16 ～ 20 年の建物の累積大規模修繕費） 20,000 円／㎡ × 1,500 ㎡ ＝ 30,000,000 円 （年あたり約 1,700 千円程度） 例２： 1981 年～ 1985 年築までの施設の累積大規模修繕費 （＝築 31 ～ 35 年の建物の累積大規模修繕費） 50,000 円／㎡ × 1,500 ㎡ ＝ 75,000,000 円 （年あたり約 2,300 千円程度）

2-3. 指標に影響を与える要素

①竣工年・工事実施年

建築資材単価や労務単価は需要や経済状況に応じて大きく変化する（図表 2-4）。特に 1990 年前後のいわゆる「バブル期」と昨今の東日本大震災や東京オリンピックを契機とした建設費の高騰は著しいものがあり、それらを踏まえたうえでデータを読み取る必要がある。

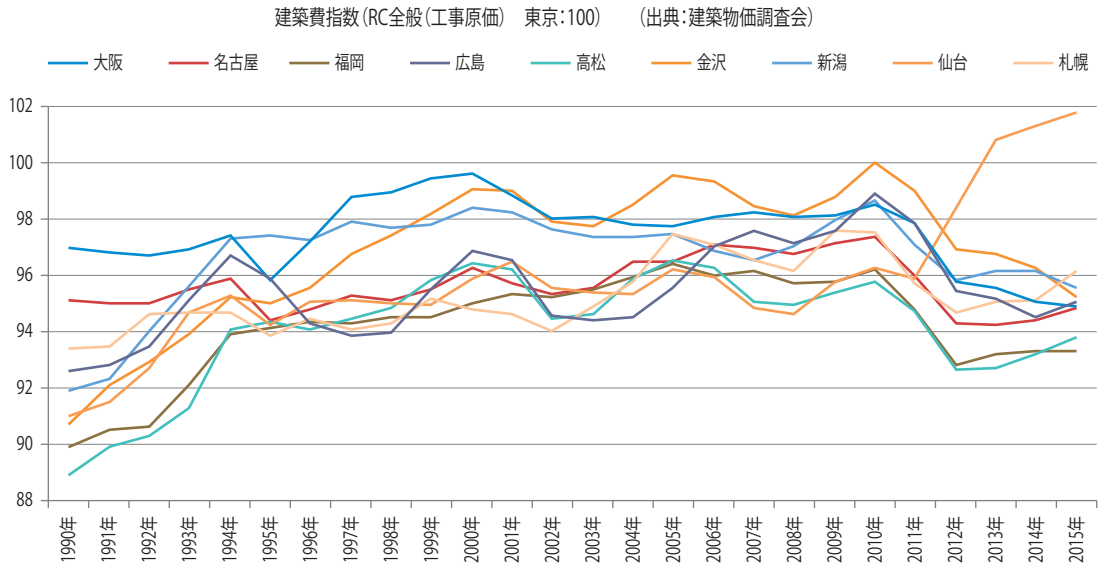
これらの建築資材や労務単価の変化は、大規模修繕等の工事にも当てはまる。



図表 2-4　建設工事費デフレーター（国土交通省　2005 年度：100）

②地域

建設費は、同時期であっても都市間格差が存在しており、東京で高く、大阪と金沢が続いているが、近年は東日本大震災からの復興需要から、東北での工事費が高騰している（図表 2-5）。



図表 2-5　建設費の都市間格差（東京 =100）

③補助金／交付金制度

社会福祉法人の運営する施設の整備にかかわる資金調達は、高齢者、児童、障害者の行う事業により割合の違いはあるが、補助金・交付金が大半を占めており、自己資金と借入金の割合は少ない傾向があった。

2005 年の制度改正により、補助金・交付金は徐々に減額され、それを補う形で自己資金や借入金が増える傾向にある。

④建築に関する制度

建築基準法に代表される建築に関する法規の改正・施行により、様々な対応を施設は迫られている。

例えば、1981 年に施行された建築基準法の改正により、それ以前に建てられた施設のうち現行法の基準を満たさない施設は、「旧耐震建築物」として扱われ、用途・規模によっては耐震化を要求されている。耐震化に際して、一定額の補助金等の拠出はあるが、全体の工事費が高額となるため、法人側の負担となっている。施設によっては、耐震改修よりも建替えの方が経済合理性が高いと判断し、耐震強度不足により建替えを選択する場合もある。

また、昨今では消防法の改正によるスプリンクラー設置義務施設の拡大により、スプリンクラーの設置が求められ、新たに設置しなくてはならない施設にとっては、大きな負担となっている。

⑤大規模修繕工事の特徴

大規模修繕工事を行う場合には、基本的に施設を運営しながら工事を行う必要があるため、そのための仮設、工事の施工条件設定により費用に大きく影響を与える場合がある。

例えば、大規模修繕等工事が可能な日時を利用者のいない土日のみに設定した場合は、その分工期が長くなるため、費用として高くなる傾向がある。

また、外壁などの工事を行う場合には、足場の架設が必要となり、工事費の大部分を足場費用が占めることとなる。

3 調査結果

3-1 施設整備に対する資金調達

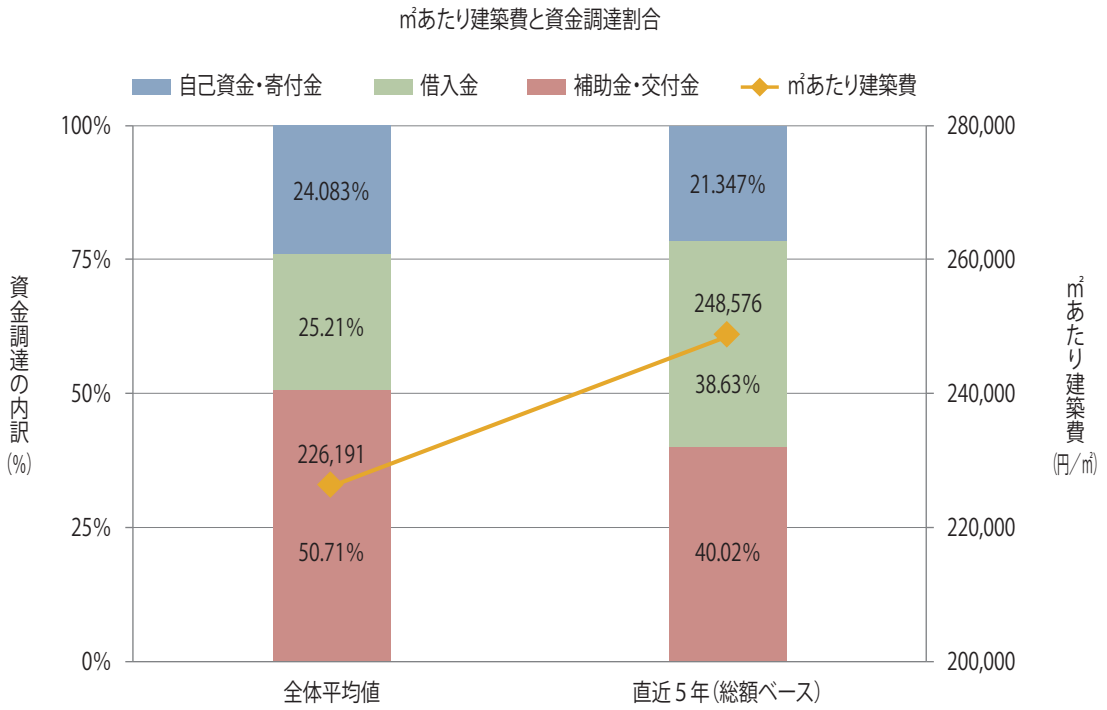
①全体の概要

ここでは、施設整備の㎡あたり単価と建築費についての資金調達の内訳についての調査結果を示す。

本調査において回答を得られた全事業・全施設の㎡あたり建築費と建築にまつわる資金調達の内訳について、各施設の平均値により算出した（図表 2-6）。

自己資金及び寄付金の割合は、24.083% となっており、㎡あたり建築費は 226,191 円/㎡（約 75 万円/坪）となった。

直近 5 年（2011 ～ 2015 年）に竣工した施設における建築工事費の合計額に占める自己資金及び寄付金の合計額の割合を見ると、21.347％となっている。また、同様の考え方で、建築工事費の合計額を竣工した建物の延床面積の合計で除した値は、248,576 円/㎡（約 82 万円/坪）となった。



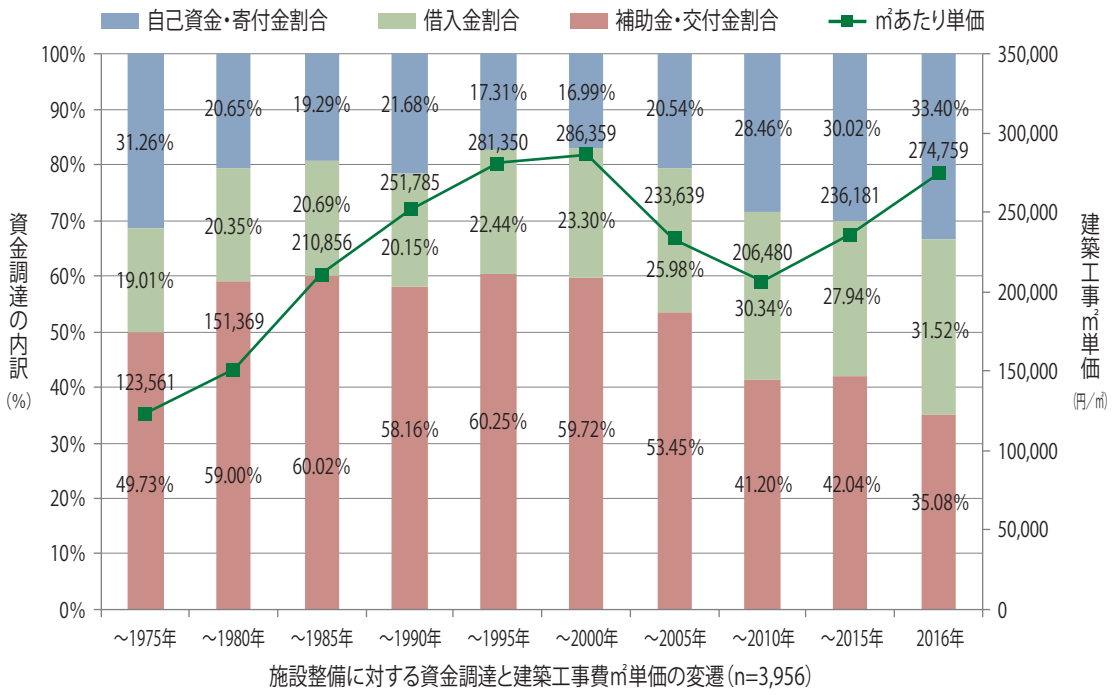
図表 2-6　㎡あたり建築費と資金調達割合

②年代別の資金調達の内訳

各施設の㎡あたり建築費及び資金調達の内訳の単純平均値について、５年毎にその変遷を整理した（図表 2-7）。

平均の㎡あたり建築費は、指標のところで述べた通り社会の景況状況による影響を受けており、2000 年までの金額が 290,831 円／㎡（約 96 万円／坪）がピークとなっている。また、2010 年を底に近年は右肩上がりとなっており、2016 年に竣工した施設では、274,759 円／㎡（約 91 万円／坪）とピークの 2000 年にまで迫る勢いで上昇していることが分かる。

資金調達については、2005 年までは補助金交付金の割合が 60％前後で推移していたが、2005 年以降に竣工した施設では、40％前後と大きく割合を下げており、その分自己負担及び寄付金の割合が 30％前後と割合を増やしている。



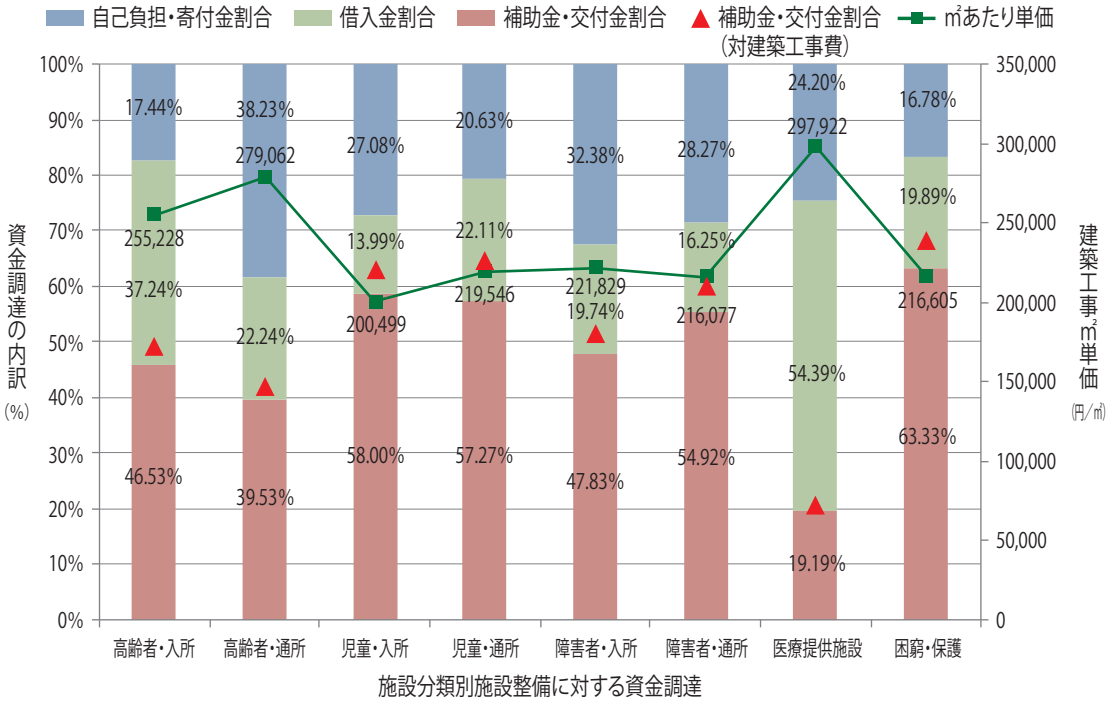
図表 2-7　年代別の㎡あたり建築費と資金調達の割合

③事業別の資金調達の内訳

各施設の㎡あたり建築費及び資金調達の内訳の単純平均値について、事業別に整理を行った（図表 2-8）。

高齢者系施設の㎡あたり建築費が、入所で 256,495 円／㎡（約 85 万円／坪）、通所で 279,062 円／㎡（約 92 万円／坪）という結果であったのに対して、児童や障害者系の施設は、220,000 円前後（約 73 万円／坪）と約 20％程度の差が見られた。

また、補助金・交付金の割合については、高齢者系が 40％前後を、児童入所、児童通所は 60％近くを補助金・交付金により整備している。



図表 2-8　事業別の㎡あたり建築費と資金調達の割合

3-2 大規模修繕等の実施状況

①大規模修繕等の実施の有無

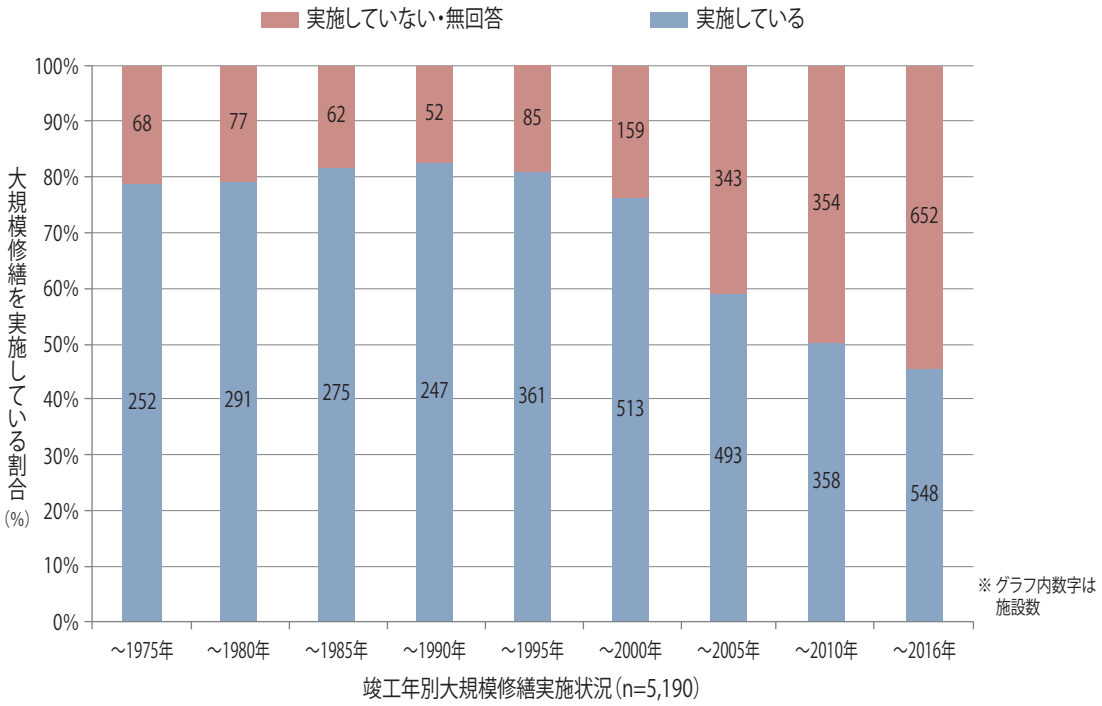
竣工年別に大規模修繕の実施状況をまとめた（図表 2-9）。

なお、集計において、大規模修繕等の定義に該当する工事内容の記載があれば、「実施している」と分類し、記載がない場合には「実施していない・無回答」に分類している。

2000 年まで、並びに 2005 年までに竣工した施設において、大幅に大規模修繕等を実施している割合が上昇しており、 経過年数に換算すると築 15 年程度で大規模修繕等の工事を実施する割合が高いことが分かる。

1995 年以前に竣工した施設においては、割合に大きな変化はなく、概ね築 20 年までには一度は大規模修繕等工事を実施していることが分かる。

また、5 年以内に竣工した施設であっても半数程度が工事を実施しているという結果が得られたが、内容を分析すると給排水関連の不具合による修繕が多く挙げられており、続いて内装関係の工事が挙げられている。



図表 2-9　年代別大規模修繕等の実施状況

②大規模修繕等の実施内容

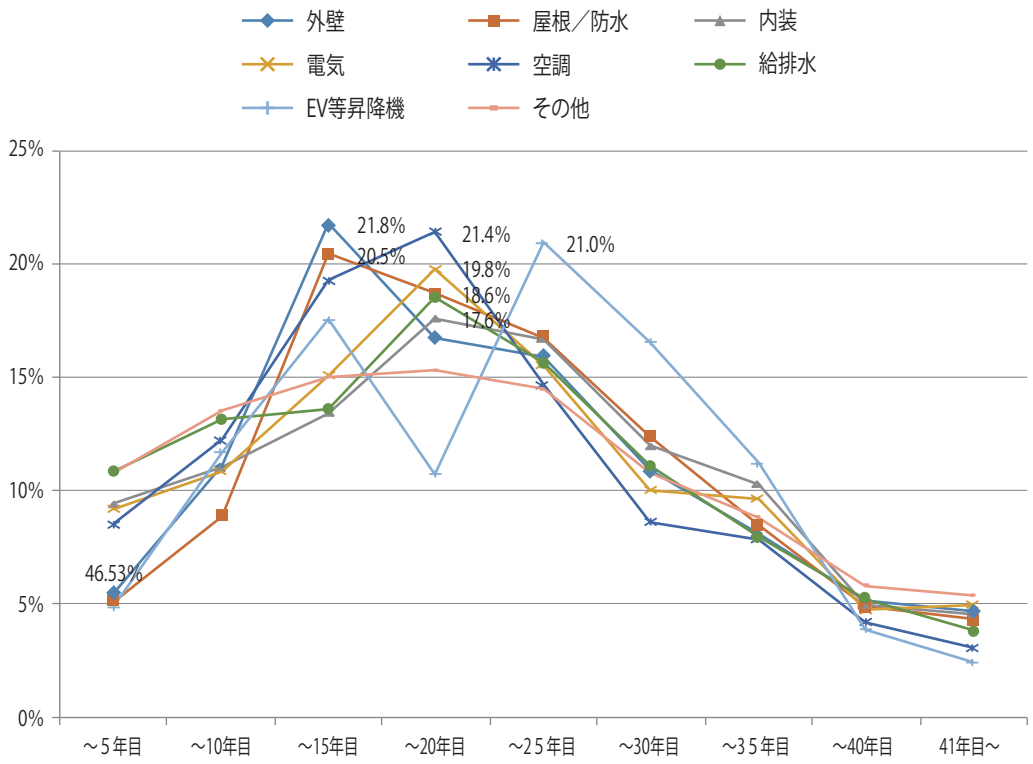
大規模修繕等の具体的な工事内容について、外壁、内装、電気等の工事内容別に、竣工後何年目に工事が実施されたかの割合についてまとめた（図表 2-10）。

外壁は、築 15 年までに実施される割合が高く、屋根・防水についても同様の結果となった。

一方で、空調や電気、給排水といった設備系は、築 20 年までに実施される割合が高く、外壁、屋根との実施時期に違いが見られる。

エレベーター等昇降機については、築 25 年までに実施される割合が高く、外壁や屋根防水よりもさらに大規模修繕等の実施時期が遅いという結果となった。

これらは、一般的な集合住宅や事務所ビル、学校、生産施設と比較して、概ね同様の傾向であると言える。



図表 2-10　修繕等工事内容の実施時期

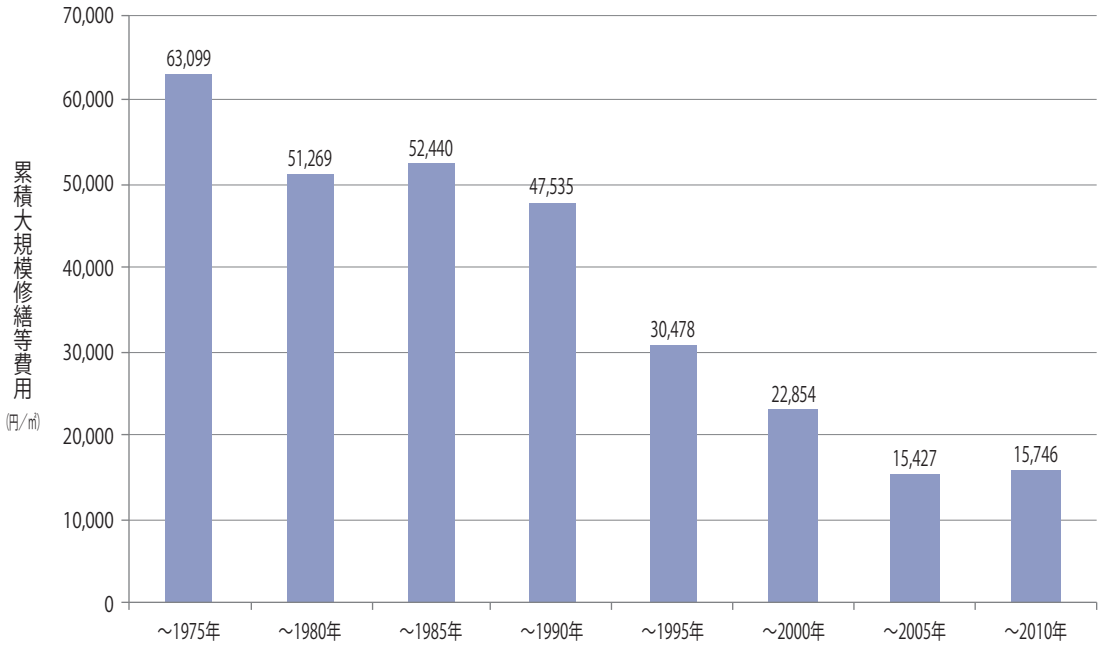
③大規模修繕等の累積費用

大規模修繕等の費用について、竣工から 2016 年までの大規模修繕等に要した費用の累積を延床面積で除した竣工年別の平均値を算出した（図表 2-11）。

築 10 年程度までは、15,000 円／㎡程度（約 5 万円／坪）程度の費用を要したが、築 15 年頃では、22,854 円／㎡（約 8 万円／坪）、築 20 年を超えると 30,478 円／㎡（約 10 万円／坪）と上昇している。

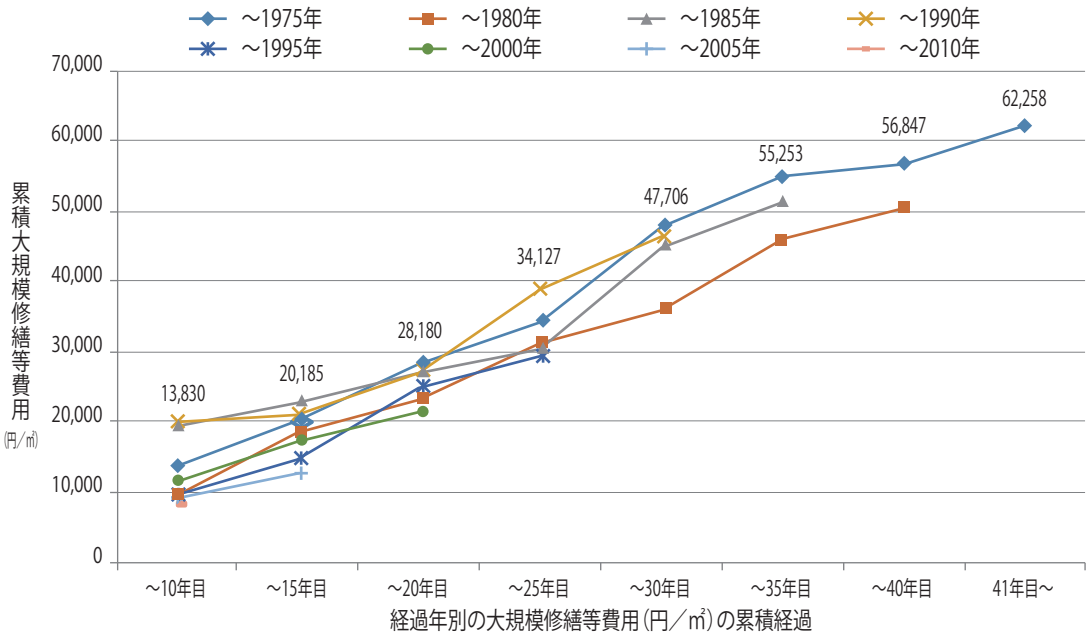
築 30 年前後では、50,000 円／㎡程度（約 17 万円／坪）となっており、RC 施設の法定耐用年数である 39 年を超えた築 40 年以上の建物では、63,099 円／㎡（約 21 万円／坪）が新築時からの累積の費用として使われている。

施設整備における資金調達と同様に建築工事費の合計額に対する大規模修繕等費用の合計額の割合をみると、修繕を実施している施設の平均年数（23.4 年）より 39 年間にかかるであろう大規模修繕等費用を想定したうえで、その値を総建築工事費で除した結果、29.1％となった。



図表 2-11　年代別累積大規模修繕等費用

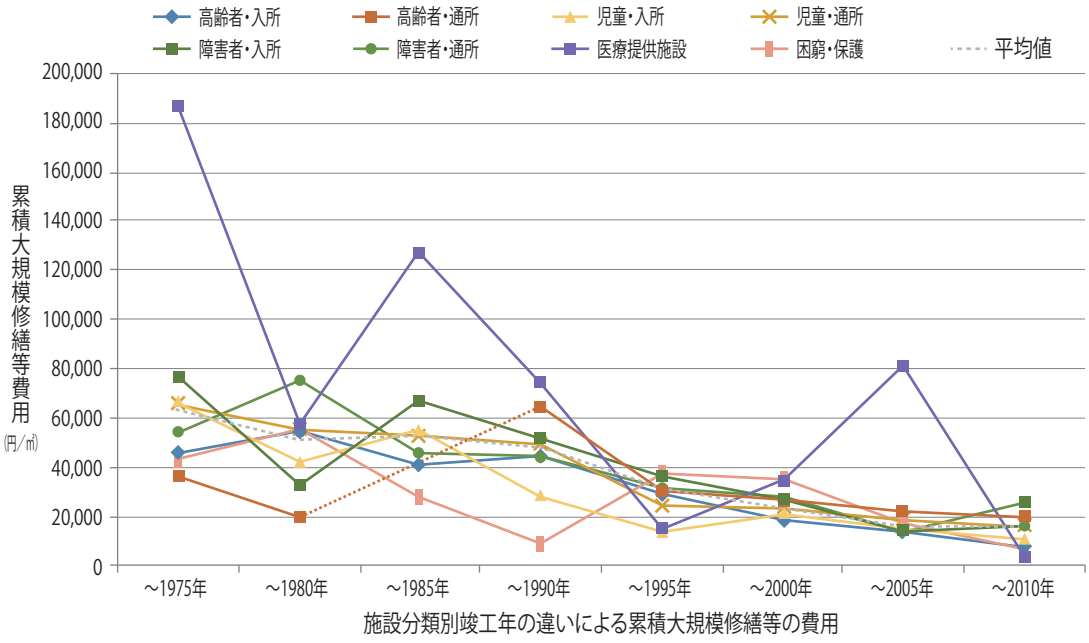
施設の竣工年別に大規模修繕等費用の累積を比較すると、竣工年の違いによる傾きの違いは大きくなく、現在新築、築５年の施設であっても累積では同様の費用が必要になると考えられる（図表 2-12）。



図表 2-12　経過年別大規模修繕等費用の累積

④事業別にみた大規模修繕等の累積費用

大規模修繕等の費用について、事業別にみた場合であっても、医療提供施設を除いては、突出して安いもしくは高いという施設はなく、事業の違いによる大規模修繕等の累積費用の違いは見られない（図表 2-13）。

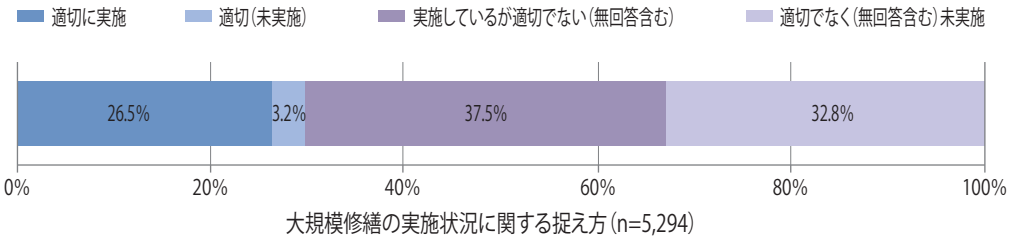


図表 2-13　事業別大規模修繕等費用の累積

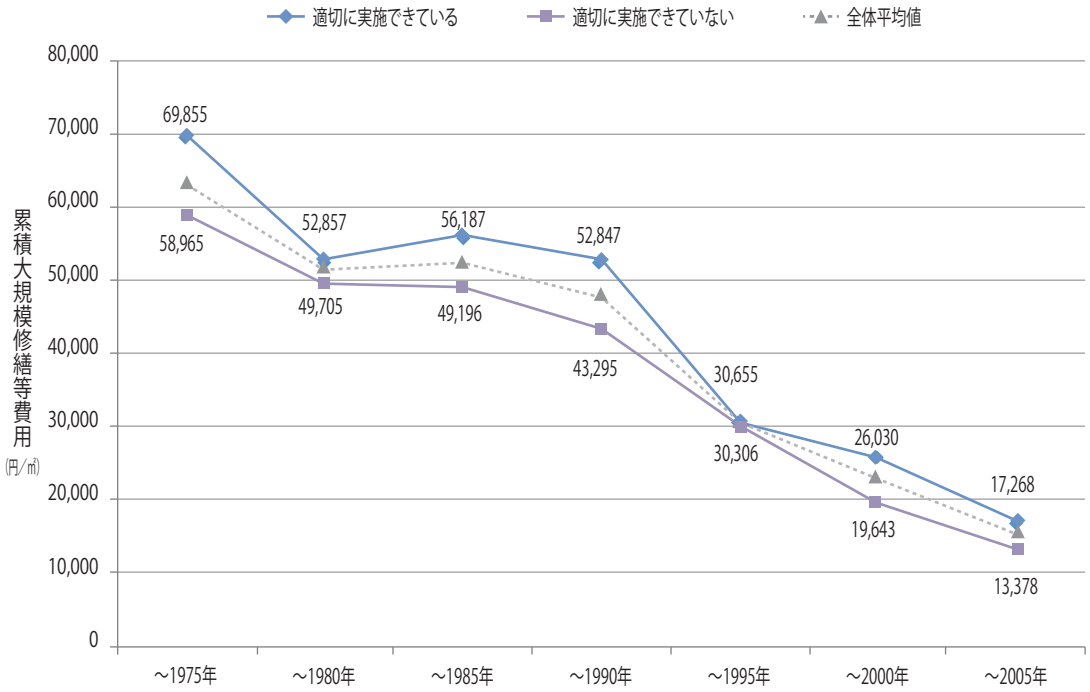
⑤大規模修繕等の実施に対する捉え方

大規模修繕等を適切に実施できているかについて、37.5％が「工事を実施しているが、十分な内容ができていない」と回答しており、費用に関する点や運営に関する課題から、先送りせざるを得ない工事があることが推測される（図表 2-14）。

一方で、「適切に工事が実施できている」と回答した施設と「適切に工事が実施できていない」と回答した施設との間で、累積大規模修繕等費用を比較した場合、築 20 年程度の建物と築 35 年程度の建物ではほぼ同額となり、築 20 年～ 35 年の建物では、20％程度「適切に工事が実施できている」と回答した施設の方が多くの費用を使っている（図表 2-15）。



図表 2-14　大規模修繕等の実施状況に関する捉え方



図表 2-15　実施状況の捉え方の違いと大規模修繕等費用の累積

⑥大規模修繕等の実施に対する課題

大規模修繕等の実施において、課題とされた事柄について整理を行った（図表 2-16）。

主には、資金に関するもの、工事中の施設運営に関するもの、建築等専門知識に関するものに分けることができる。

工事中の施設運営に関する事項ついては、施設が常時稼働状態であるため、休止期間等の設定が難しいことに起因している。また施設によっては利用者の入替りが少ないことも要因として挙げられ、いずれも社会福祉施設特有のものあると言える。

また、建築等専門知識に関する事項については、新築を含めて、規模が小さな法人では大規模な工事は十年に一度程度しか発生せず、それを経験できる職員は限られてしまうため、専門知識の蓄積が難しいということが言える。

資金	補助金が必要／補助金を得るためには定員増が必須／自己資金不足／介護報酬の減額、少子化による収入減／収入不足／借入金の高額化／計画的な積み立て／消防法をクリアするための費用／建物以外の施設にかかる費用／修繕の積み立てと建て替えの積み立てとのバランス／補助金申請期間の長期化／補助金の決定通知が９～ 10 月だと豪雪地帯では年度中の工事完了が困難／補助金の申請に必要な知識や情報／ケアハウスは補助対象外／工事費の高騰／人件費と積み立てのバランス　等
工事中の運営	工事中の安全確保／利用者への騒音や振動／工事中の利用者の居場所・サービス提供場所／仮施設の用地の確保／代替施設の確保が困難／トイレ、浴室、厨房、エレベーターの代替が困難／長期休暇がないことによる工事の小規模化／施設を休む必要性／満床・満員状態での修繕の困難／送迎への支障／障害者や認知症の利用者の行動を規制することの困難／工事期間の長期化　等
建築の専門性	修繕の計画／故障・破損は突然発生するため予期が困難／災害等突発的な修繕の発生／ガイドラインや法律の頻繁な変更／業者の選定が困難／耐震診断の遅れ／専門家による監修／設計、契約担当の人材配置が困難／知識が不十分／経過年数が長く、建物の知識がある人が不在／修繕のタイミング／修繕の要・不要の見極め／施設整備に対する理想と現実のギャップ／従来型に対する低所得者のニーズ（補助金はユニット化の方が高い）／時代のニーズを計画に組み込むことが困難／設備のグレードを上げるか否かの判断／優先順位をつけることの困難／時間的余裕のなさ／提出書類の多さ／入札の困難　等
敷地条件	周囲が宅地化されて工事が困難／市街化調整区域が入り組んでいる／周囲の道路が狭く重機を入れづらい／作業スペースがなく現場事務所等の用地を確保できない／周辺住民との兼ね合い　等
その他	法人内の温度差・意思決定／行政との協議／スプリンクラーは資金、運営両面で設置が困難／個人の障害特性に応じた工事が困難　等

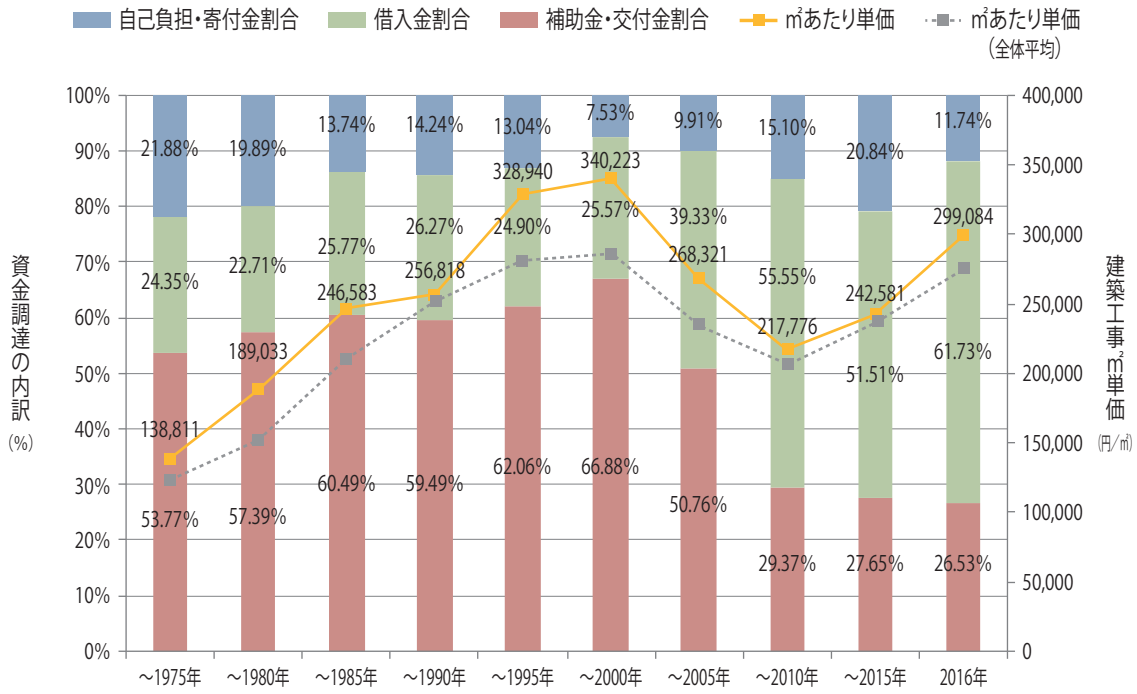
図表 2-16　大規模修繕等実施に対する課題

3-3. 各事業の施設整備費及び大規模修繕等費用

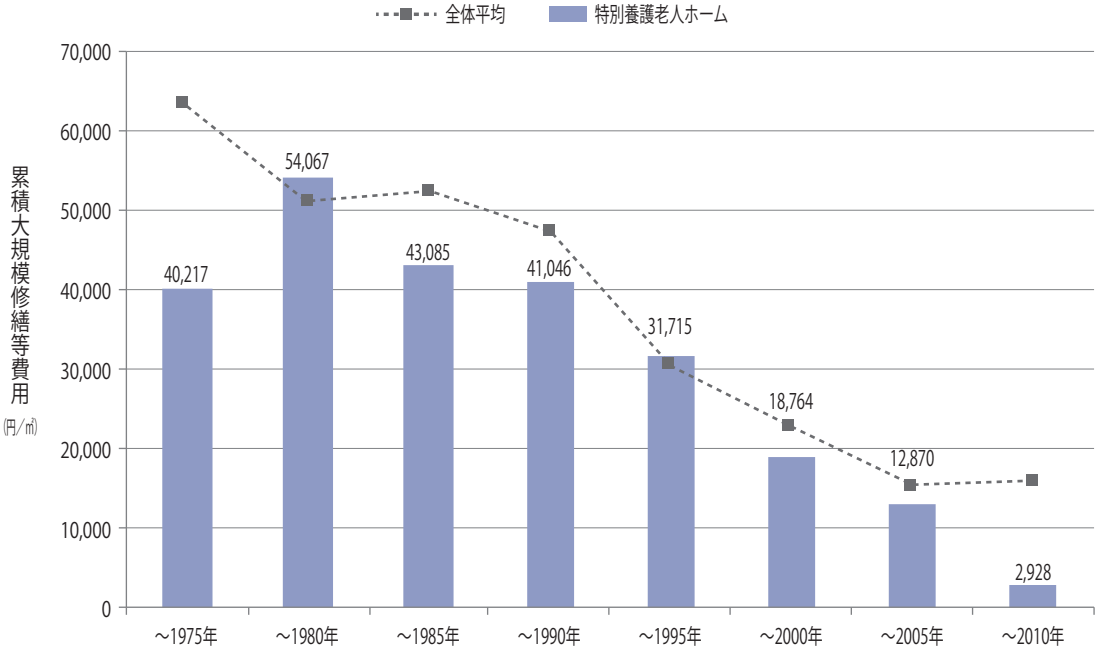
各事業の施設整備費、その資金調達、大規模修繕等費用の築年別の結果について示す。なお、掲載のない事業の施設については、資料編に数値データを掲載している。

①高齢者・入所（特別養護老人ホーム）

高齢者・入所施設のうち特別養護老人ホーム（ユニット型・多床型 ※ ショートステイやデイサービスの併設を含む）について整理を行った（図表 2-17,18）。



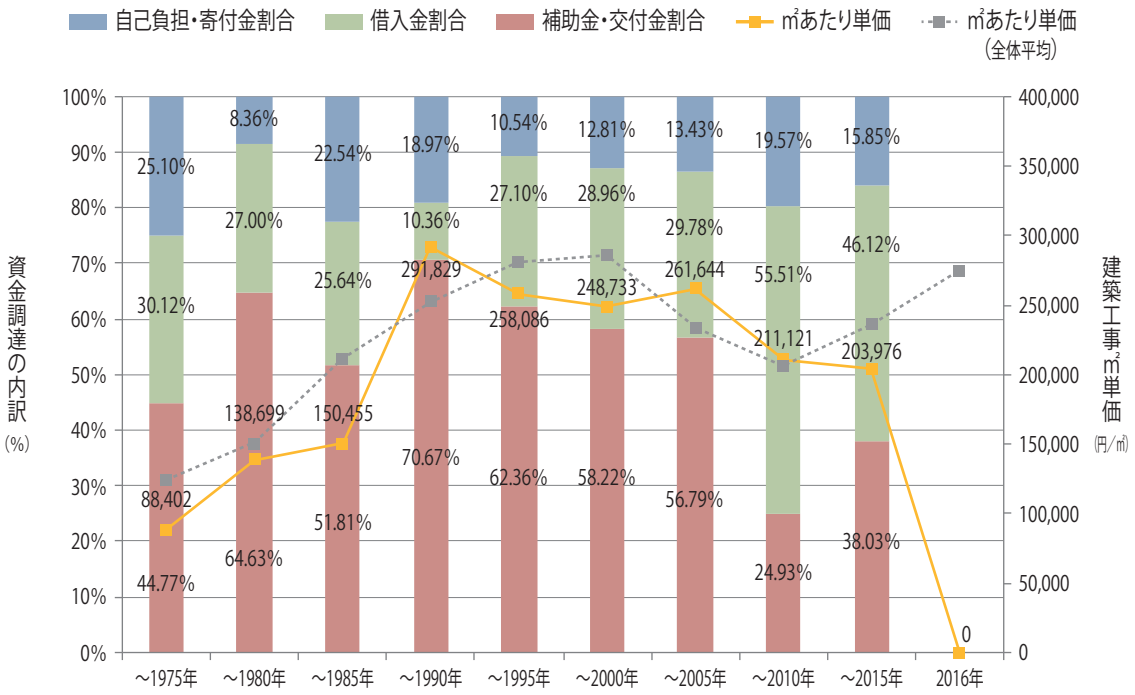
図表 2-17　特別養護老人ホーム（n = 640）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



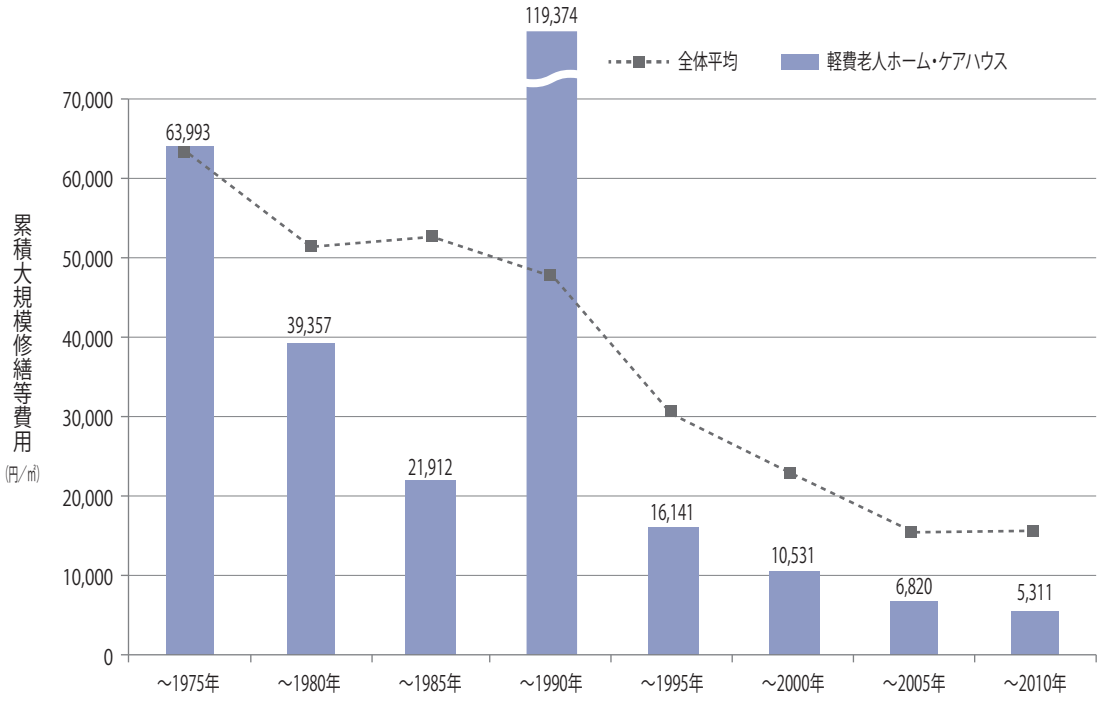
図表 2-18　特別養護老人ホーム（n = 433）における年代別の大規模修繕等費用の累積

②高齢者・入所（軽費老人ホーム・ケアハウス）

高齢者・入所施設のうち軽費老人ホーム・ケアハウスについて整理を行った（図表 2-19, 20）。



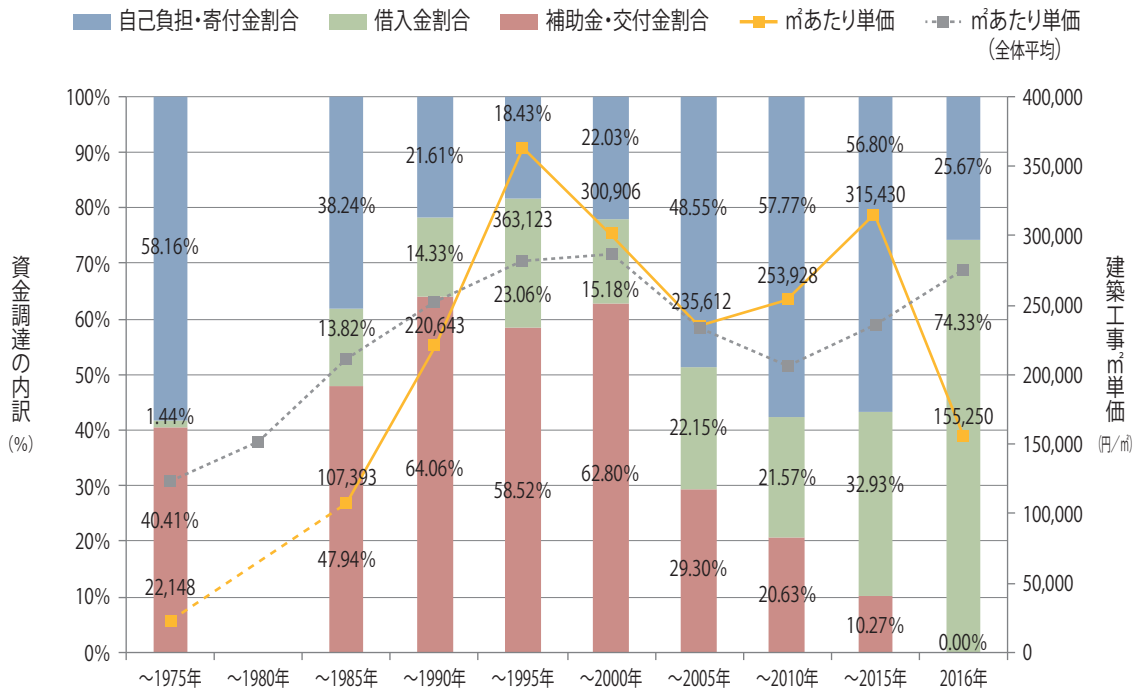
図表 2-19　軽費老人ホーム・ケアハウス（n＝151）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



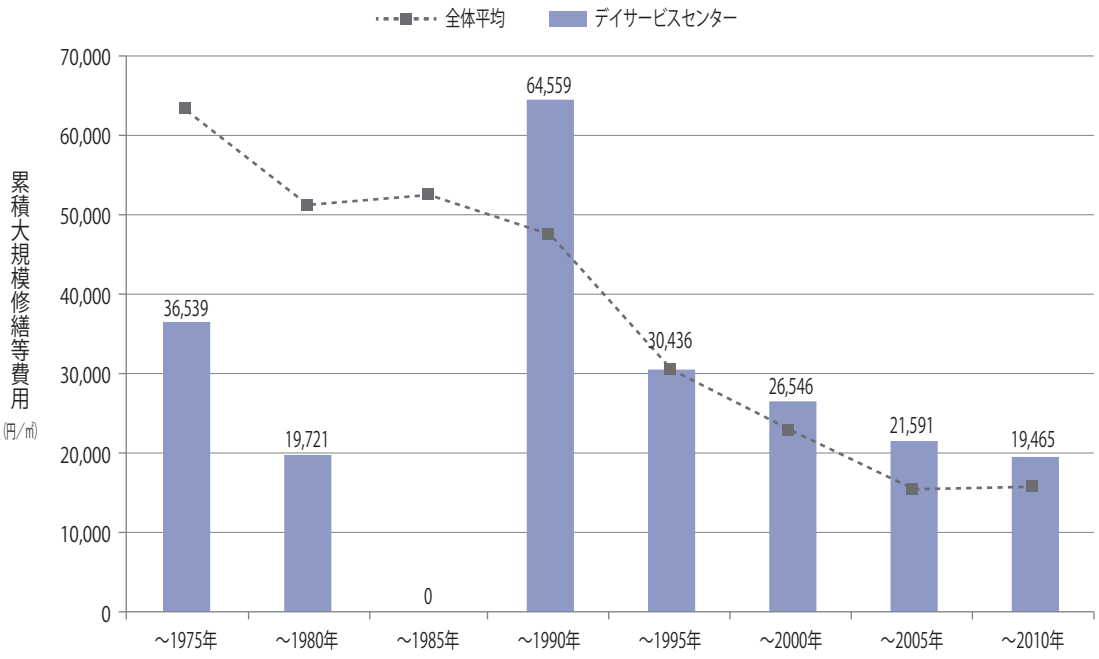
図表 2-20　軽費老人ホーム・ケアハウス（n＝101）における年代別の大規模修繕等費用の累積

③高齢者・通所（デイサービスセンター）

高齢者・通所施設のうちデイサービスセンター（入所施設を併設を除く）について整理を行った（図表 2-21, 22）。



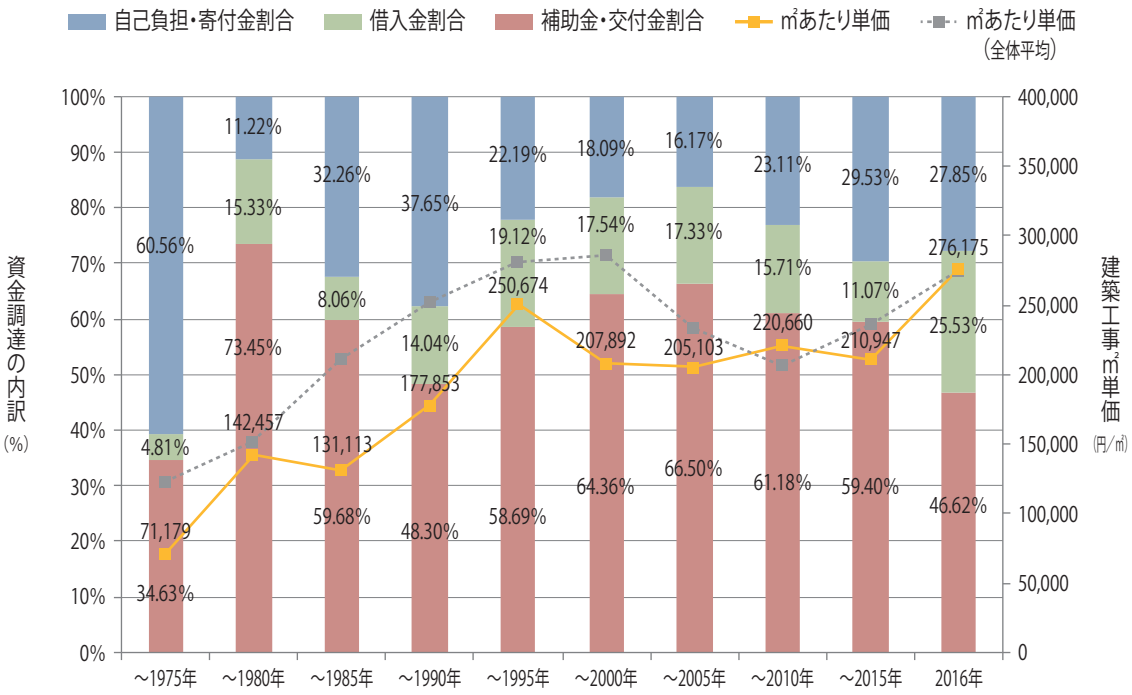
図表 2-21　デイサービスセンター（n = 154）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



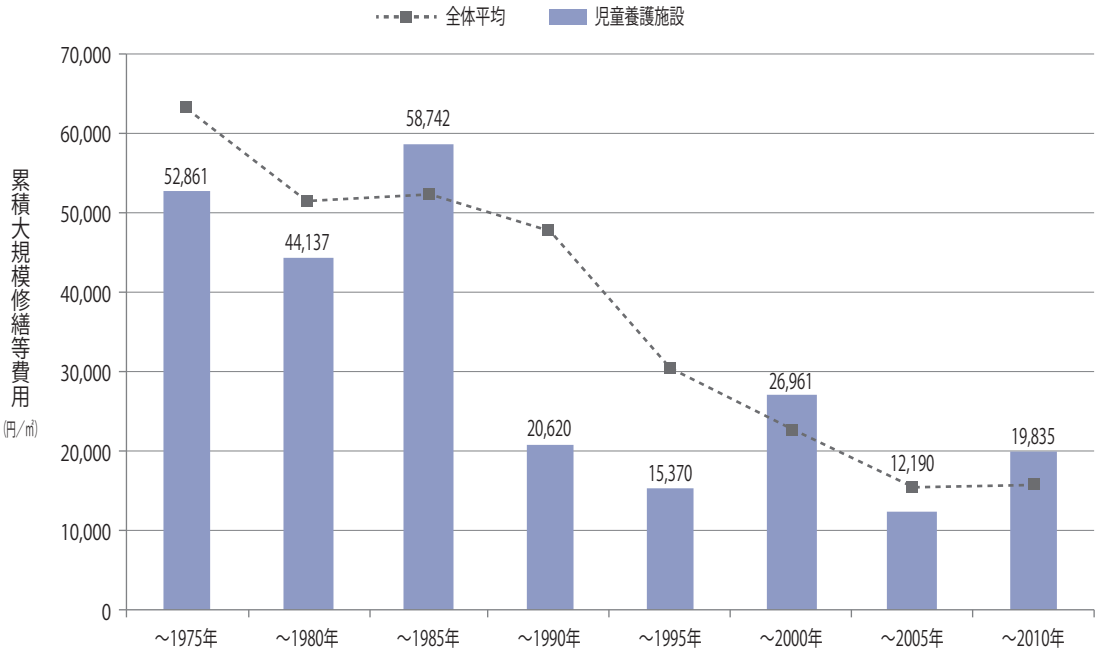
図表 2-22　デイサービスセンター（n = 72）における年代別の大規模修繕等費用の累積

④児童・入所（児童養護施設）

児童・入所施設のうち児童養護施設（保育所等を併設した施設を含む）について整理を行った（図表 2-23, 24）。



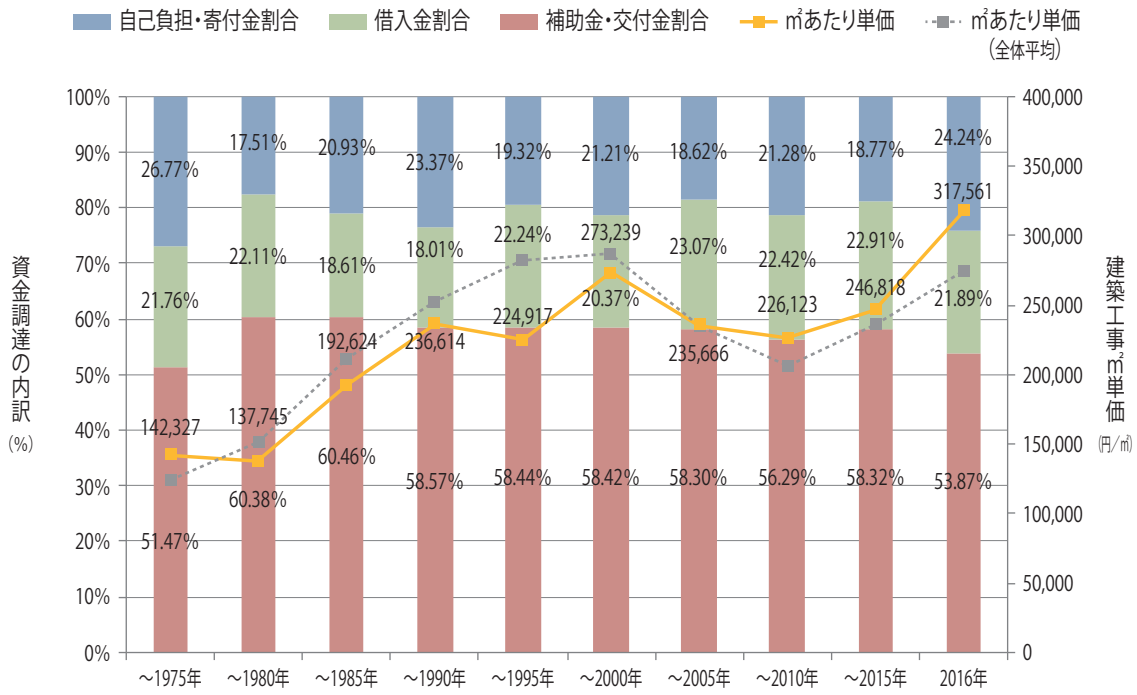
図表 2-23　児童養護施設（n＝121）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



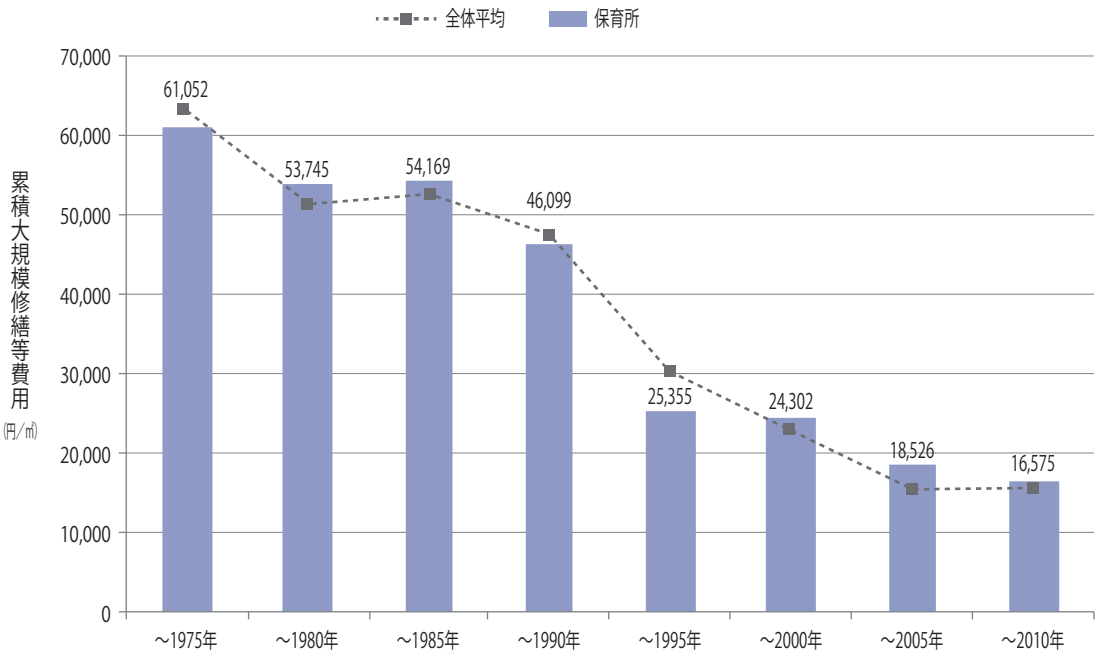
図表 2-24　児童養護施設（n＝71）における年代別の大規模修繕等費用の累積

⑤児童・通所（保育所）

児童・通所施設のうち保育所について、整理を行った（図表 2-25, 26）。



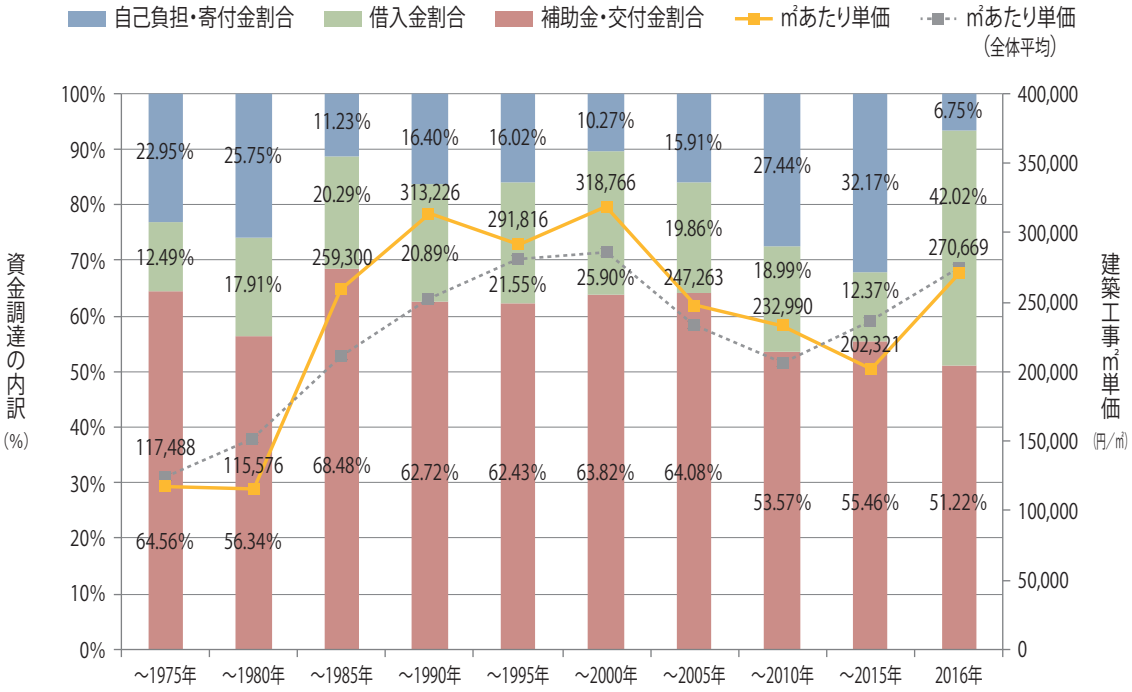
図表 2-25　保育所（n＝895）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



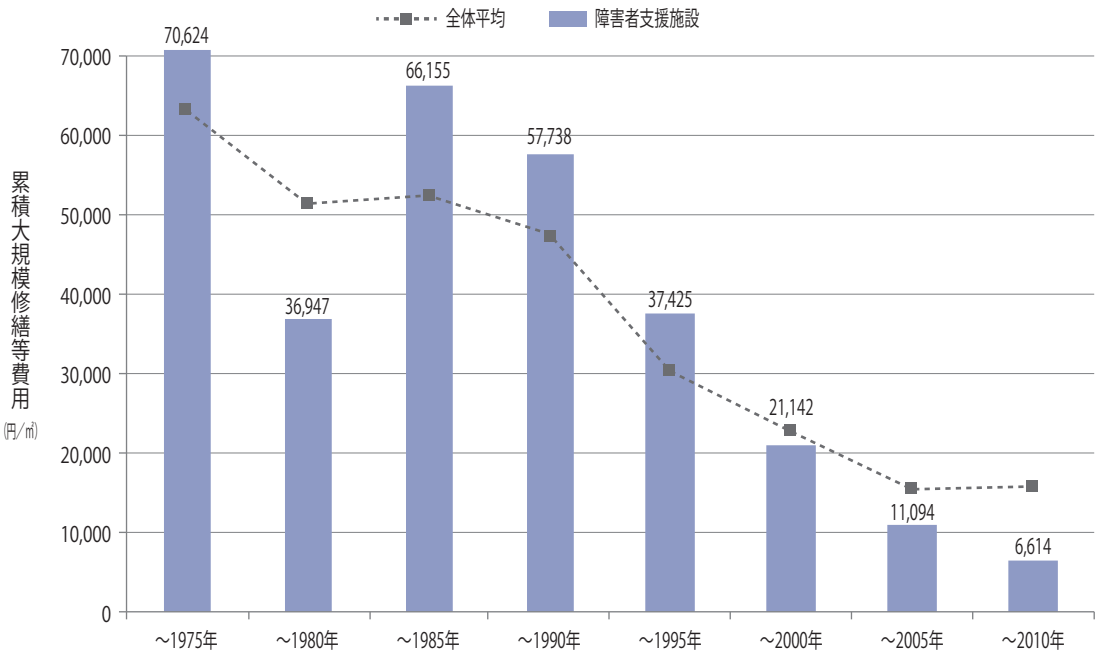
図表 2-26　保育所（n＝535）における年代別の大規模修繕等費用の累積

⑥障害者・入所（障害者支援施設）

障害者・入所施設のうち障害者支援施設（共同生活介護事業、短期入所などが付帯した施設を含む）について整理を行った（図表 2-27, 28）。



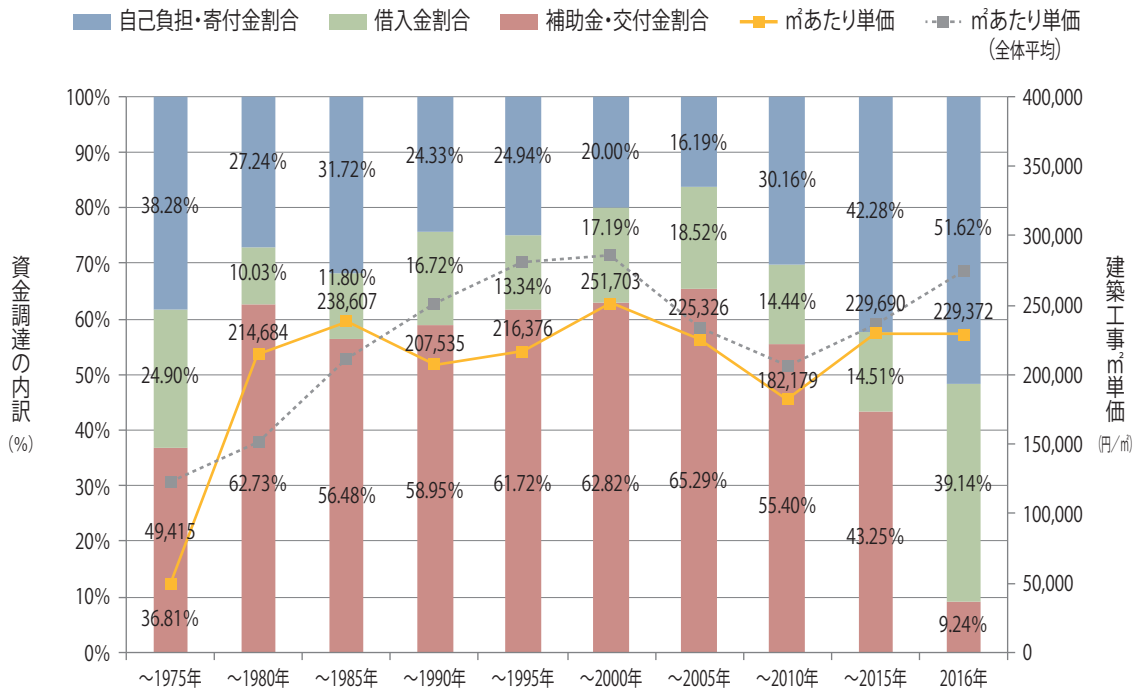
図表 2-27　障害者支援施設（n = 308）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



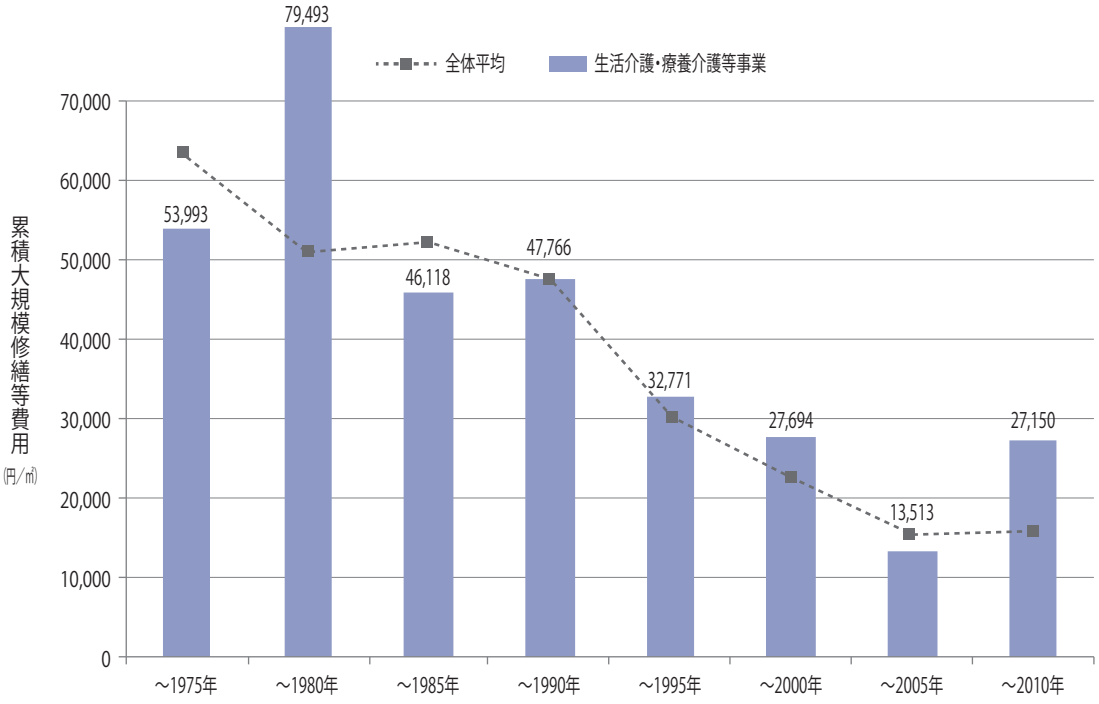
図表 2-28　障害者支援施設（n = 258）における年代別の大規模修繕等費用の累積

⑦障害者・通所（生活介護・療養介護事業等）

障害者・通所施設のうち生活介護・療養介護等事業（生活介護事業、就労移行事業、就労継続事業など）について整理を行った（図表 2-29, 30）。



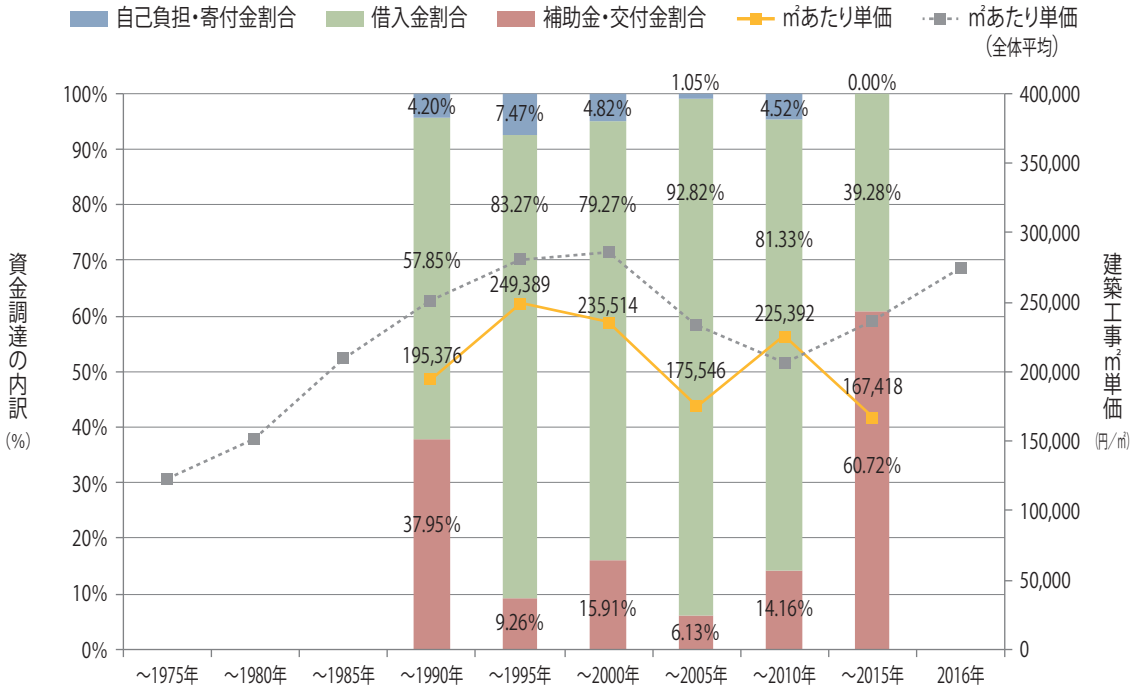
図表 2-29　生活介護・療養介護等事業（n = 517）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



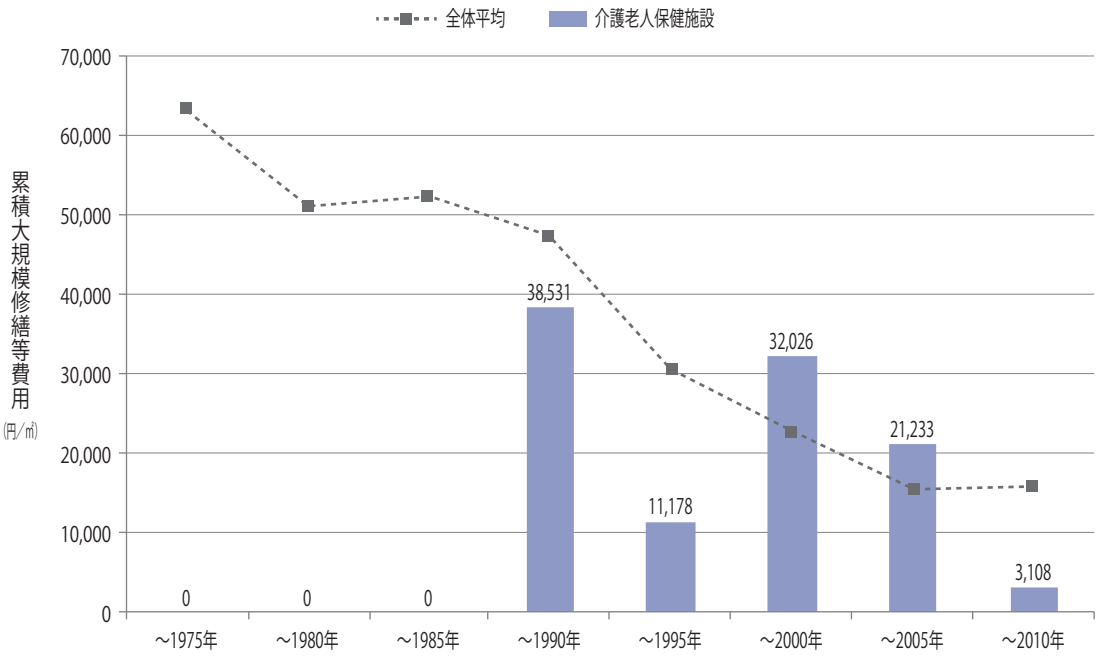
図表 2-30　生活介護・療養介護等事業（n = 237）における年代別の大規模修繕等費用の累積

⑧その他施設（介護老人保健施設）

その他施設のうち、介護老人保険施設について整理を行った（図表 2-31, 32）。



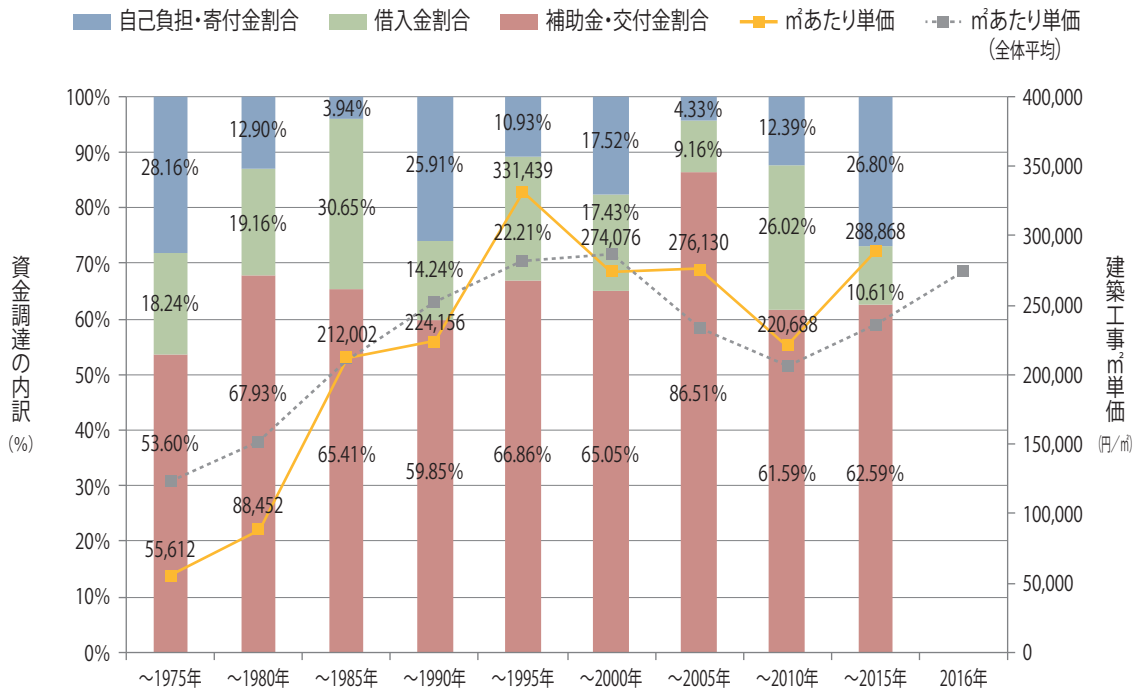
図表 2-31　介護老人保健施設（n = 27）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



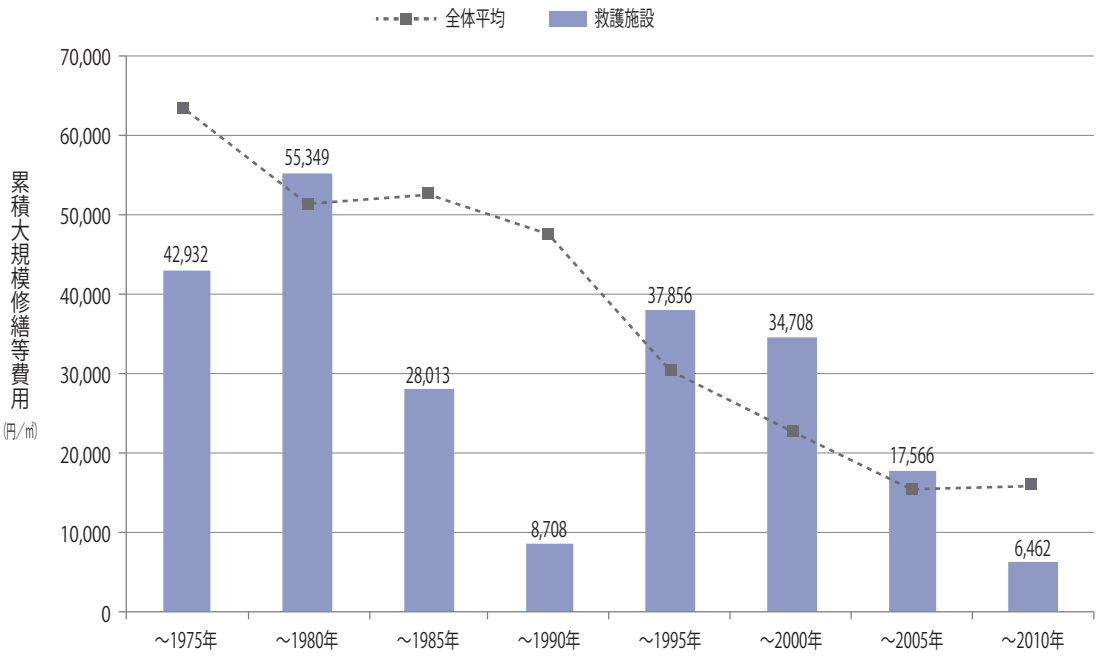
図表 2-32　介護老人保健施設（n = 22）における年代別の大規模修繕等費用の累積

⑨その他施設（救護施設）

その他施設のうち、救護施設について整理を行った（図表 2-33, 34）。



図表 2-33　救護施設（n = 27）における年代別の資金調達と㎡あたり建築費



図表 2-34　救護施設（n = 19）における年代別の大規模修繕等費用の累積

第３章

事例調査

1 事例選定の考え方と現地調査（事例１～８）

本項においては、アンケート調査に基づいて、事業継続のための適切な施設運営の参考とするため、事例調査を行った。

事例の抽出にあたっては、日常的な施設運営に積極的である、築 50 年を超えた施設を運営している、多数の施設を組織的に運営している等を考慮した（図表 3-1）。

		数施設で直近に修繕を実施		古い建物を長く使用	
		事例１	事例２	事例３	事例４
所在地		奈良県奈良市	東京都府中市	福島県福島市	青森県板柳町
主な事業		認知症高齢者 GH	特別養護老人ホーム	授産施設（就労支援）	高齢者／保育所
運営施設数		1	4	1	11
代表的な施設①	施設種別	認知症 GH	特別養護老人ホーム	授産施設	保育所
	竣工	2000 年	1994 年	1964 年	1976 年
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
	規模	2 階建て	4 階建て	2 階建て	平屋建て
	定員	18 名	60 名	50 名	60 名
	延床面積	1,594 ㎡	4,445 ㎡	1,433 ㎡	749 ㎡
	建築工事費	350,000 千円	1,864,300 千円	25,460 千円	5,016 千円
	累積修繕費	42,958 千円	124,200 千円	39,358 千円	5,803 千円
代表的な施設②	施設種別		養護老人ホーム		特別養護老人ホーム
	竣工		1965 年		1982 年
	構造		鉄筋コンクリート造		鉄筋コンクリート造
	規模		2 階建て		平屋建て
	定員		110 名		80 名
	延床面積		—		2,998 ㎡
	建築工事費		—		356,422 千円
	累積修繕費		—		213,338 千円
特徴		築年は浅いが、適切なタイミングで修繕を行い、施設を適切な状態に維持している。	2015 年に外壁、屋上を含めた特別養護老人ホームの大規模修繕を実施している。	築 50 年以上の施設であり、細かな修繕を実施しながら、運営をしている。	築 50 年以上の施設を含む多数の施設を細かな修繕を実施しながら、運営をしている。

図表 3-1　調査対象事例一覧

		多数施設を組織的に運営		施設専門の職員を配置	
		事例5	事例6	事例7	事例8
所在地		福岡県大刀洗町	広島県府中市	愛媛県西条市	和歌山県上富田町
主な事業		障害児入所他	障害者支援	高齢者/障害者支援	障害者支援
運営施設数		21	33	16	40
代表的な施設①	施設種別	医療型障害児入所施設	障害者支援施設	特別養護老人ホーム	障害者支援施設
	竣工	1997年 （新館：2014年）	1980年	1996年	1980年
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
	規模	3階建て	平屋建て	2階建て	平屋建て
	定員	120名（新館含む）	30名	40名	40名＋50名
	延床面積	7,456㎡（新館含む）	1,123㎡	2,448㎡	2,767㎡
	建築工事費	907百万円	78百万円	—	125百万円
	累積修繕費	67百万円	50百万円	—	123百万円
代表的な施設②	施設種別	児童養護施設	母子生活支援施設	特別養護老人ホーム	障害児入所施設
	竣工	1996年	1984年	2015年	1991年
	構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
	規模	3階建て	3階建て	2階建て	平屋建て
	定員	54名	20名	85名	30名
	延床面積	2,688㎡	1,154㎡	5,218㎡	1,567㎡
	建築工事費	491百万円	136百万円	—	170百万円
	累積修繕費	74百万円	33百万円	—	7百万円
特徴		多岐の事業にわたる多数の施設を組織的に運営している。	多岐の事業にわたる多数の施設を組織的に運営している。	法人内に建設部門を設置し、施設に関する業務を担っている。	法人内に施設担当を配置し、広域にわたる多数の施設を運営している。

事例１

数施設で直近に修繕を実施

法人概要

所　在　地：奈良県奈良市
設　　立：1999 年
主たる領域：高齢者・障害者
運営施設数：1

主要な運営施設

事　　業：認知症高齢者 GH
定　　員：18 名
竣　　工：2000 年
延 床 面 積：1,594 ㎡

運営施設概要

事　　業：認知症高齢者グループホーム
定　　員：認知症高齢者 GH；18 名
　　就労継続支援；20 名
　　デイサービス；40 名
竣　　工：2000 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：２階建て
延 床 面 積：1,594 ㎡

修繕経過

経過年	金額	工事内容
8 年目	約 7 百万円	内装
11 年目	約 11 百万円	給排水（浴室関係）
12 年目	約 11 百万円	屋根
13 年目	約 6 百万円	外壁
13 年目	約 8 百万円	機械浴槽

法人及び施設概略

施設は、１階にデイサービス、２階は洋室スタイルと和室スタイルの認知症高齢者グループ―ホームを配置する構成となっている。

施設の維持管理については、建築に関する専門的知識を持つ理事長自らが建築の状況を十分に把握し、また何か少しでもできることがあれば、職員自らが修繕を行うなど、常に施設を最適な状況に保っている。

ホール

２階に配置された和室側の中庭

日常的な施設運営の特徴

・障害者の就労支援の一環として、就労支援利用者にグリーストラップの清掃、空調機フィルター洗浄、ドレインの洗浄、浴室洗浄等その他点検等を実施してもらい、それら業務に対して、工賃を支払っている。
・上記の業務をお願いするために、図面上に設備機器の場所をプロットし、具体的な方法が理解できるようマニュアルを整備し、定期点検の日程も定めている。
・特に定まった修繕計画はないが、日常的に施設を巡回する中で、不具合箇所や改善すべき点を肌で感じながら、修繕等として実施すべき事柄について常に意識の中に置いている。
・職員の働きやすさ、定着しやすさを常に意識し、職員の体に負担を掛けない浴槽の改修等も行っている。
・改修を行うことで、職員の職場環境が「紙芝居」のように変化し、それが日常の変化・刺激につながり、マンネリ化しない職場環境を提供できていると考えている。

大規模修繕等実施時の特徴

・よほどの大規模な工事でなければ、職員自らが手を動かし、施工する形で工事を行っている。
・ボイラーによるセントラルの給湯方式から場所ごとに給湯器を設置する個別給湯方式に変更した。省エネ、故障を考えると、個別化していくことが有効である。
・工事されていない項目に、空調があるが、これについても個別化、ルームエアコン化で対応していく予定である。
・竣工時は、ゼネコンに施工いただいたが、修繕等の工事は、費用の抑制及びフットワークの軽さから地元の業者に来ていただき、施工をしていただいている。
・居室等は利用者が退去した段階で、リフォームを行うようにしている。和室であれば、畳や壁クロス、洋室は劣化した床と壁クロスを、その都度更新している。
・浴室を改修した際には、浴室が異なるフロアに複数あったため、それぞれ支障の出ないよう順次改修を行った。
・厨房については、当初電気真空調理機を導入していたが、電気代が大きくかかるため、宅配方式に変更した。厨房を廃止したことにより、維持費の観点だけでなく、味の面でも改善されたと考えている。
・当初の建築時には、和室に小上がりを設け、居室を 1 段あげるスタイルを採用していたが、バリアフリーとした方が使用しやすいため、かさ上げした床を撤去し、同レベルの床に改修している。
・施設内で工事を行う上で特に支障となるものはない。もちろん騒音等は発生するが、それは日常の暮らしの中でも起こり得ることであり逆に生活音として楽しむ姿勢である。

将来的な施設運営についての考え方

・現在築 17 年程度であるが、今後空調機の更新ができれば、30 年目までは大きな工事は行う必要はないのではないかと考えている。

・法定耐用年数の 40 年程度使い続けることをひとつの目標としており、30 年以降どのように維持していくのかは今後への課題であると考えている。

小上がりから段差を解消した床面

リフォーム前の和室ユニット

桧風呂より改修された浴室

利用者が退去の都度、内装を更新する和室ユニット

自らが施工した廊下窓周りの防寒対策壁

屋根修繕とともに修繕を行った外壁

事例 2

数施設で直近に修繕を実施

法人概要

所　在　地：東京都府中市
設　　立：1927 年
主たる領域：高齢者
運営施設数：4

主要な運営施設

名　　称：施設 A
事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：60 名
竣　　工：1994 年
延 床 面 積：4,445 ㎡

名　　称：施設 B
事　　業：養護老人ホーム
定　　員：110 名
竣　　工：1965 年
延 床 面 積：不明

名　　称：施設 C
事　　業：保育園
定　　員：80 名
竣　　工：1985 年
延 床 面 積：589 ㎡

法人及び施設概略

敷地内には、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、保育園があり、近隣にサービス付き高齢者住宅を運営している。

1965 年に竣工した養護老人ホームは、現在築 50 年を超え、老朽化していることから、建替えの検討を行っており、保育園も含めた敷地内での建替え及びそれに伴い財源の検討が行われている。

1994 年に竣工した特別養護老人ホームは、2015 年に外壁・屋上など大規模な修繕工事が実施されている。

改修後の外壁の様子
（施設 A）

運営施設概要（施設 A）

事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：60 名
竣　　工：1994 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：４階建て
延 床 面 積：4,445 ㎡

運営施設概要（施設 B）

事　　業：養護老人ホーム
定　　員：110 名
竣　　工：本館；1965 年　別館；1967 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：２階建て
延 床 面 積：不明

修繕経過（施設 A）

経過年	金額	工事内容
21 年目	約 124 百万円	外壁・屋上・空調・給排水

修繕経過（施設 B）

経過年	金額	工事内容
不明	—	—

日常的な施設運営の特徴

・修繕等の実施は、財源も含めて各施設がある程度の範囲で判断・実施しており、法人としては各施設に委ねている。
・各施設が一定程度独立して施設の運営を行っており、より各施設に即した運営が行われていると認識しているが、一方でその情報、ノウハウの共有が、継続的な施設運営の課題として挙げられる。

大規模修繕等実施時の特徴

・特養の大規模修繕については、課題としては認識していたが、実行に移せずにいたところ、不具合が発生したこともあり、いよいよ実施しなければということで、検討を開始した。
・実施内容については、まず職員が項目の抽出を行ったうえで、東京都からの補助金要件に適合する項目を優先し、また機能的に必須と考えたポンプ更新や厨房改修などを加え、予算に合わせる形を取った。
・検討を始めるにあたっては、施設に備わっている設備の確認から始めた。専門の書籍などを見ながら、耐用年数、費用の想定などを行った。約２年を補助金申請・発注までに要したが、より早期に建築士などの専門家の協力が得られていれば期間が短縮できたと考えている。
・外装の修繕においては、足場を架設するため、駐車場として利用していたスペースが使えなくなるという問題が発生した。足場架設時に限らず、工事期間中の工事車両の配置、駐輪場なども課題であった。敷地内のやり繰りと外部駐車場を借りることで対応した。
・タイルのはつり音などが、隣接する保育園への午睡へ影響するため、午睡の時間は工事不可とした。その分工期に負担がかかったと思われる。
・空調改修については、利用者に移動していただくスペースの問題から、１日２部屋ずつ進めていく形を取った。工期は計５か月であったが、これらの事柄が影響した。
・厨房改修時については、朝・夕食を養護老人ホームにある厨房にて調理を行ったが、賄いきれない分は約２か月半お弁当を委託し、食事の提供を行った。
・分電盤改修を行うために８時間停電を行う必要があった。非常用発電機による電源供給が可能な範囲とナースコールには供給を行ったが、非常用系統となっていない照明などには、ポータブル発電機により別途電源供給を行った。また、空調が停止するため、ストーブを用意し、対策を行った。給水については、高架水槽から供給できる範囲であったため、問題はなかった。
・予算の関係で実施できていないものとして、トイレなど給排水設備があると考えている。また、電気の受変電設備関係も、大規模な費用が必要な項目として認識している。

将来的な施設運営についての考え方

・特養については、何年使うというような計画は立てていないが、建替えの補助要件として、50 年という数字があると聞いており、それまでは使用することになるであろう。

・大規模修繕に関する補助金は、一度使用すると 10 年間再度補助を受けることはできないため、補助金を利用して次に大規模修繕を実施しようとすると、10 年後にならざるを得ない。

・養護については、建替え及び改修へのハードルが高く、将来的な対応に苦慮している。

内観
（施設 A）

廊下
（施設 B）

改修後の屋上の様子
（施設 A）

スプリンクラー配管が露出した談話室
（施設 B）

機器の入れ替えを行った厨房
（施設 A）

大きく改修はされていない居室（４人部屋）
（施設 B）

事例３

古い建物を長く使用

法人概要

所　在　地：福島県福島市
設　　立：1952 年
主たる領域：障害者・困窮者
運営施設数：1

主要な運営施設

事　　業：授産施設
　　（基準該当就労支援 B）
定　　員：50 名
竣　　工：1964 年
延 床 面 積：1,433 ㎡

運営施設概要

事　　業：授産施設
　　（基準該当就労支援 B 型）
定　　員：50 名
竣　　工：1964 年
構　　造：鉄骨造
規　　模：２階建て
延 床 面 積：1,594 ㎡

修繕経過

経過年	金額	工事内容
19 年目	約 5 百万円	屋根
22 年目	約 25 百万円	内装・電気・空調
26 年目	約 6 百万円	空調
34 年目	約 3 百万円	外構
36 年目	約 5 百万円	外壁・屋根
38 年目	約 4 百万円	内装
46 年目	約 3 百万円	給排水
50 年目	約 1 百万円	消火栓ポンプ

法人及び施設概略

戦前の軍人援護作業所に端を発し、その後、授産施設となり、現在では基準該当就労支援 B 型に該当する施設として運営されている。

施設は作業室、事務室、寮（現在は倉庫として使用）の３棟から構成されており、いずれも築 40 年以上の古い建物となっている。

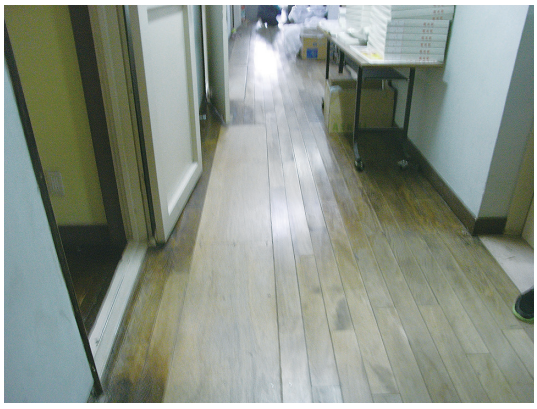
給付金よりも制服等を外部へ販売することが主な収入源となっており、多くの利用者に対して工賃の支払いを行いながら運営を行っている。

作業室

休憩室

日常的な施設運営の特徴

・外部専門家として、建築士・施工者の協力は仰いでいる。
・利用者へ適切に工賃をお支払するということがこの事業の大きな役割であり、一方で製品の売上による収入の占める割合が大きいため、収支の余力は大きくない。その中で、修繕計画を計画的に立てるという状況にはなく、必要な工事が発生するたびに、予算が許す範囲で実施している。
・必要な法定点検等に基づき、必要となる工事は実施している。
・床の補修、屋根のモルタル補修など、自らが施工できるものは、自ら工事を実施している。
・本施設では、建物以外にも業務用ミシンなど生産設備へも投資を行っていかなくてはならないため、なかなか建物へ費用を回せない状況にある。


劣化したため自らが施工し、修繕した床

大規模修繕等実施時の特徴

・細かく工事を実施しているが、予防保全という形では対応できておらず、不具合により機能上制約が生じる前に工事を実施している。ただし、利用者さんの安全等に影響を及ぼす可能性があるところは、最優先で実施している。
・一度に多額の費用を当てることは難しいため、例えば受変電設備では機器ごとに更新していくような形で、一度の支出を抑えている。
・工事に伴い機能に制約をきたすような状況は生じていない。受変電設備関係の工事は実施しているが、その日は休みとするか、日曜日など休日を利用して工事を行った。給水管が破損した際には、防火水槽の水をトイレに人力で運ぶなどして、対応した。
・現在、床の劣化が著しい部分、寮のパラペット部分の劣化した笠木、エアコンについて、修繕が必要と認識している。
・また、トイレについては利用者からも要望が多く、改修を行わなくてはならないと考えている。
・時期を選べば補助金が受けられるような工事については、補助金を受けるようにしているが､突発的な内容も多く、そこまで待てないことが多い。
・補助金を受けるための手続きに非常に手間がかかることも、修繕を行う上でのハードルとなっている。

将来的な施設運営についての考え方

・今後の施設運営については、施設だけでなく、事業自体の長期的な方針も考慮して考えなくてはならないため、築50年超の建物であるが、見通しとしては立っていない。

・施設単体として、どの程度躯体がもつのかということも分かっていない。そこが分かれば、逆算してということも可能であるが、現状において自己負担で建替えるということは難しい。

劣化が進んでおり漏水が懸念されている屋根

部分的に更新されている受変電設備・更新が必要な屋上

更新が望まれる衛生陶器

漏水が発生した作業室室内屋根（補修済）

事例４

古い建物を長く使用

法人概要

所　在　地：青森県北津軽郡板柳町
設　　立：1981 年
主たる領域：高齢者・児童
運営施設数：11

主要な運営施設

名　　称：施設 A
事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：80 名
竣　　工：1982 年
延 床 面 積：2,988 ㎡

名　　称：施設 B
事　　業：デイサービス
定　　員：35 名
竣　　工：1993 年
延 床 面 積：1,083 ㎡

名　　称：施設 C
事　　業：保育所
定　　員：120 名
竣　　工：1983 年
延 床 面 積：911 ㎡

名　　称：施設 D
事　　業：保育所
定　　員：60 名
竣　　工：1974 年
延 床 面 積：684 ㎡

名　　称：施設 E
事　　業：保育所
定　　員：90 名
竣　　工：1976 年
延 床 面 積：749 ㎡

名　　称：施設 F
事　　業：保育所
定　　員：60 名
竣　　工：1977 年
延 床 面 積：603 ㎡

法人及び施設概略

法人は、高齢者、児童関係の施設を主に運営している。

当初は高齢者施設を運営していたが、2005 年に自治体より 6 施設の保育所の移管を受け、それらを加えて現在まで運営を行っている。

主要施設である特別養護老人ホームは、本館に加え、増築された新館、ショートステイ、デイサービス、グループホームで構成されている。

各施設の修繕工事には法人本部が積極的に関与し、その状況を常に把握している。

壁面にエコカラットを採用し、内装を更新した居室（施設 A）

修繕がなされている外壁・屋根（施設 A）

運営施設概要（施設 A）

事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：80 名
竣　　工：1982 年（2015 年増築）
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：平屋建て
延 床 面 積：2,998 ㎡

修繕経過（施設 A）

経過年	金額	工事内容
7 年目	約 1 百万円	給排水
16 年目	約 3 百万円	給排水他
17 年目	約 2 百万円	厨房関係
19 年目	約 17 百万円	給排水
20 年目	約 1 百万円	給排水
21 年目	約 12 百万円	給排水
23 年目	約 45 百万円	給排水
27 年目	約 5 百万円	外壁・内装
29 年目	約 4 百万円	内装
30 年目	約 9 百万円	ナースコール
33 年目	約 2 百万円	排煙窓

日常的な施設運営の特徴

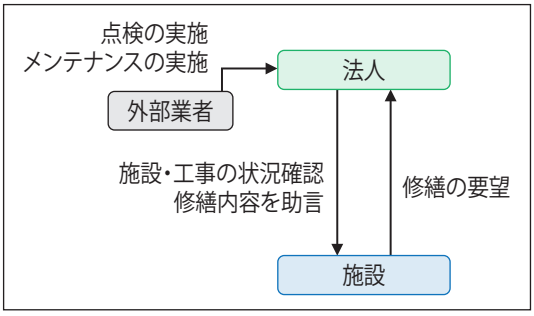
・それぞれの施設長が施設の修繕等については把握すると同時に、修繕等の支出については、細かいものも含めて法人まで決済が上げられるため、法人でも確認をしている。
・年度ごとに施設別の修繕等に関する予算を設定し、修繕の項目を設定している。各施設から上げられるものと、法人が実施すべきとして設定しているものがある。施設が希望した修繕について、実施方法などで法人が修正を行うこともある。
・法人の方でも定期的に施設を巡回し、また、点検業者からの指摘、建築物調査の結果なども確認しながら、施設側で気づかない点についても修繕に盛り込むようにしている。
・建築に関することについては、小規模なものを除いては、全施設共通で、必要な際にその都度建築士等に相談している。
・工事実施前と工事実施後は、各施設だけでなく法人側でも現地を確認し、適切な状態であるか確認している。
・メンテナンスを適切に行うことで、建物は長持ちし、利用者も快適に生活ができるという考えを持って、細かなことでも施設側から上げるように意識している。

運営施設概要（施設 D）

事　　業：保育園
定　　員：60 名
竣　　工：1974 年
構　　造：木造
規　　模：平屋建て
延 床 面 積：684

修繕経過（施設 D）

経過年	金額	工事内容
32 年目	約 6 百万円	給排水
34 年目	約 2 百万円	外壁



法人と施設側が連携した施設運営の体制

大規模修繕等実施時の特徴

・修繕項目が上げられるたびに迅速に対応しているため、まとめて大規模には実施せず、細かく多数の工事を行っている。
・給排水工事が多くなっているのは、特養は自前で温泉を引いているためであると思われる。温泉は、一部の床暖房としても利用しているが、エネルギー費が削減できる一方で、メンテナンス費が必要となる。
・ファイバースコープを使用した配管調査を行い、配管の状況を確認し、修繕が必要かどうかの判断を行っている。また、RC 躯体についても中性化の調査を行っており、その結果を踏まえて今後の施設運営を考えている。
・浴室を改修する際には、併設しているデイサービスの浴室を利用したため、特に制約はなかった。
・居室の改修を行う際は、工事は 1 部屋につき 1 日で実施することとし、利用者はその期間レクリエーション室等で過ごしていただいた。
・建物や備品が壊れた状態や汚れた状態にならぬよう適切に投資を行っている。

既存空間に配慮し、塗装された SP 配管
（施設 A）

利用者の方が気持ちよく、快適に利用できる状態を保つことは非常に重要であると考えており、利用者さんに施設を選んでいただく際にもメリットになっていると考えている。

将来的な施設運営についての考え方

・建物は可能な限り長く使い続けていきたいと考えている。
・特養は、本館が 1982 年と築 35 年であるが、RC 躯体の中性化調査結果を踏まえて、さらに 20 年を使い続けることを考えている。
・保育所は築 40 年超の施設もあり、かなり建物は古いが、行政との連携なども行いながら建替え等を検討していく必要があると考えているため、一概に法人側の事情で建替えはできない。

児童向けに改修されたトイレ
（施設 D）

修繕されている床・壁
（施設 D）

事例 5

多数施設を組織的に運営

法人概要

所　在　地：福岡県三井郡大刀洗町
設　　立：1970 年
主たる領域：児童
運営施設数：6

主要な運営施設

名　　称：施設 A
事　　業：医療型障害児入所・療養介護
定　　員：120 名
竣　　工：本館；1997 年　新館；2014 年
延 床 面 積：本館；4,410 ㎡　新館；3,046 ㎡

名　　称：施設 B
事　　業：児童養護
定　　員：54 名
竣　　工：1996 年
延 床 面 積：2,588 ㎡

名　　称：施設 C
事　　業：乳児園
定　　員：20 名
竣　　工：1985 年
延 床 面 積：500 ㎡

名　　称：施設 D
事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：50 名
竣　　工：1982 年
延 床 面 積：4,054 ㎡

名　　称：施設 E
事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：50 名
竣　　工：2008 年
延 床 面 積：2,741 ㎡

名　　称：施設 F
事　　業：小規模多機能
定　　員：25 名
竣　　工：2012 年
延 床 面 積：929 ㎡

法人及び施設概略

戦後に戦災孤児の受け入れのための施設として開設され、1970 年に社会福祉法人として運営を開始している。本部周辺だけでなく、他地区にも運営施設を持っている。

本部のある敷地内で、乳児園、児童養護施設、医療型障害児入所施設 / 療養介護の、児童系の施設が運営されている。

乳児園は 30 年以上を経過していることから、今後の建替えも含めて敷地全体のマスタープランが検討されている。

法人として、適切に再整備に向けた検討が定期的に行われている。

運営施設概要（施設 A）

事　　業：医療型障害児入所施設
　　療養介護（障害者）
定　　員：120 名
竣　　工：本館；1997 年　新館；2014 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：３階建て
延床面積：本館；4,410 ㎡　新館；3,046 ㎡

修繕経過（施設 A）

経過年	金額	工事内容
5 年目	約 2 百万円	廊下冷暖房
12 年目	約 4 百万円	下水道設備
14 年目	約 30 百万円	外部改修
17 年目	約 33 百万円	給湯・ガス・照明
17 年目	約 1 百万円	防火シャッター
19 年目	不明	浴室改修

日常的な施設運営の特徴

・毎月 1 回施設長会議にて、各施設に関する修繕等に関する意向を施設長から上げてもらい、集約している。
・毎年度末頃に、部分的な補修などが必要な個所について取りまとめ、まとめて修繕の対応を行っている。
・長期的な修繕計画を持つわけではない。修繕等を実施するタイミングは、当該箇所の緊急度が高くなった場合で、何らかの補助金が得られる際には時期を早めることもある。

機械浴設置と合わせた浴室改修工事
（施設 A）

外壁
（施設 B）

運営施設概要（施設 B）

事　　業：児童養護施設
定　　員：54 名
竣　　工：1996 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：３階建て
延床面積：2,588 ㎡

運営施設概要（施設 C）

事　　業：乳児院
定　　員：20 名
竣　　工：1985 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：平屋建て
延床面積：500 ㎡

修繕経過（施設 B）

経過年	金額	工事内容
8 年目	約 48 百万円	居室改修
10 年目	約 5 百万円	浴室改修
13 年目	約 5 百万円	下水道設備
15 年目	約 16 百万円	トイレ改修
15 年目	約 2 百万円	食堂改修

修繕経過（施設 C）

経過年	金額	工事内容
18 年目	約 11 百万円	居室改修
20 年目	約 17 百万円	設備改修
24 年目	約 1 百万円	下水道設備改修
26 年目	約 6 百万円	SP 設置
29 年目	約 10 百万円	事務所改修

大規模修繕等実施時の特徴

・年度予算を設定しているわけではなく、これまで施設整備等のために積み立ててきた原資より捻出している。

＜施設 A ＞

・現在本館の浴室を改修し、機械浴槽を導入しているが、その間は新館の浴室を利用している。

＜施設 B ＞

・食堂改修を行う際はティールーム（小規模のデイルーム）などで代替した。

・浴室を改修する際には、近隣の銭湯をその期間利用するなどした。

・厨房を改修する際は、厨房が使用できなくなるため、その間は食事を弁当業者等より購入し、提供を行った。

・エアコンについて、個別のルームエアコンで対応しており、壊れ次第改修していくことで機能に支障はきたしていない。

＜施設 C ＞

・乳児園の工事の際には、職員の自宅に入所児を預かるなど対応を行った。

・2011 年のスプリンクラー設置、2014 年の改修の際には、建替えの議論もあった。しかし、築年が浅かったことと施設 B との一体的な整備を考慮して、改修で使い続けることとした。

将来的な施設運営についての考え方

・建物の寿命としては、40 年はもたないと考えている。物理的な劣化というよりは、法改正や制度環境等に施設環境が適合しないという意味合いが大きい。

・建替えの具体的なタイミングは、補助金等の状況を見て設定するつもりである。

・現在は建設費が高騰しており、2020 年の東京五輪後に建設費の高騰が落ち着いた段階で建替えを行うつもりであるが、事業性、制度への適合を意識し、定員等の見直しを行うことも検討している。

改修されたトイレ
（施設 B）

全面改修された施設（廊下）
（施設 C）

事例 6

多数施設を組織的に運営

法人概要

所　在　地：広島県府中市
設　　立：1939 年
主たる領域：障害者
運営施設数：33

主要な運営施設

名　　称：施設 A
事　　業：生活介護・高齢者等
定　　員：50 名
竣　　工：2011 年
延 床 面 積：3,581 ㎡

名　　称：施設 B
事　　業：障害者支援
定　　員：60 名
竣　　工：1996 年
延 床 面 積：2,492 ㎡

名　　称：施設 C
事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：50 名
竣　　工：1978 年
延 床 面 積：1,936 ㎡

名　　称：施設 D
事　　業：障害者支援
定　　員：30 名
竣　　工：1980 年
延 床 面 積：1,123 ㎡

名　　称：施設 E
事　　業：母子生活支援
定　　員：20 名
竣　　工：1984 年
延 床 面 積：1,154 ㎡

法人及び施設概略

戦前に開設された養護老人ホームに端を発し、その後特別養護老人ホームや母子生活支援施設、障害者支援施設など多岐にわたる施設を運営している。

本部が所在している施設はもともと事務所ビルを福祉施設に改修したものであり、様々な分野で注目されている。

広範囲で施設を運営しており、近年においては特に障害者グループホームを積極的に開設し、運営を行っている。

居室
（施設 D）

手洗い場
（施設 D）

運営施設概要（施設 D）

事　　業：障害者支援施設
定　　員：30 名
竣　　工：1980 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：平屋建て
延床面積：1,123 ㎡

修繕経過（施設 D）

経過年	金額	工事内容
23 年目	約 12 百万円	外壁・屋根・内装・空調・給排水
28 年目	約 3 百万円	内装
29 年目	約 17 百万円	給排水
30 年目	約 9 百万円	内装
31 年目	約 18 百万円	—
34 年目	約 10 百万円	空調
35 年目	約 5 百万円	給排水

日常的な施設運営の特徴

・施設ごとに予算・積立金を持ち、その中で施設ごとに修繕等を実施している。ただし、実施内容については、契約書が各施設から法人に上げられるため、法人としても把握している。
・大規模な修繕等の場合には、事前に計画を提出の上、役員会等で内容及び財源について承認する。
・入札等を行う場合には、手続きは本部で実施する。
・長期計画は持たないが、法人全体で設計事務所と契約し、適宜相談する体制を取っている。その事務所にて、図面を含めた建物情報も管理している。
・高齢者関係の事業は補助金・交付金が減少傾向となっており、障害者関係と比べて、先行きが不透明であるため、意識的に積み立てていくようになる。
・事業ごとに予算を分けていた時代もあったが、現在は法人の中で建替え等の費用を一括して扱うことも必要になってきている。

運営施設概要（施設 E）

事　　業：母子生活支援施設
定　　員：20 名
竣　　工：1984 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：３階建て
延床面積：1,154 ㎡

修繕経過（施設 E）

経過年	金額	工事内容
20 年目	約 20 百万円	内装・電気・空調・給排水
26 年目	約 12 百万円	内装・電気・給排水

洋室へと改修された居室
（施設 D）

改修されたトイレ
（施設 D）

大規模修繕等実施時の特徴

・何か故障・不具合があれば、対応していく形で、各施設長の判断で実施している。利用に制約が生じる場合には、必ず修繕の要望が上げられてきている。
・母子支援施設については、日中に在宅というケースは少ないため、説明会を開催の上、貴重品の管理のみお願いし、平日の日中に工事を実施している。
・改築の場合には、利用者に転居をお願いせざるを得ない。仮設を設けた場合には、補助金対象外の事業となることもあるため、資金面での課題が生じる。
・ボイラー交換などの工事を実施する際には、先に新しいものを設置し、切替による方法を採用することで、機能停止を最小限に留めている。
・共同風呂から各居室にユニットバスを設ける個別化工事など、単純に壊れたものを直す修繕だけでなく、機能向上にも多くの費用がかかっている。
・エレベーターについては、新規で設置したものであり、改修等ではない。既設置のエレベーターの改修（入れ替え）については、多額の費用がかかるため、これまで実施例はない。
・今後プライバシーへの配慮とセキュリティ関係の対応に費用がかかるものと想定している。

将来的な施設運営についての考え方

・養護老人ホームは、早期の建て替えを考えているが、補助金と積立金でも費用が不足している。
・補助金の状況、行政の計画なども関係してくるため、施設側の事情だけでは建替えできない。

内装の更新が行われた廊下
（施設 D）

日中活動棟　ホール
（施設 D（日中活動棟）

事例 7

施設専門の職員を配置

法人概要

所　在　地：愛媛県西条市
設　　立：1995 年
主たる領域：高齢者
運営施設数：16

主要な運営施設

名　　称：施設 A
事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：40 名
竣　　工：1996 年
延床面積：2,448 ㎡

名　　称：施設 B
事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：85 名
竣　　工：2015 年
延床面積：5,218 ㎡

名　　称：施設 C
事　　業：障害者支援
定　　員：40 名
竣　　工：2005 年
延床面積：2,727 ㎡

名　　称：施設 D
事　　業：障害者支援
定　　員：60 名
竣　　工：不明
延床面積：3,172 ㎡

名　　称：施設 E
事　　業：ケアホーム
定　　員：7 名
竣　　工：不明
延床面積：215 ㎡

名　　称：施設 F
事　　業：障害者支援
定　　員：60 名
竣　　工：不明
延床面積：3,937 ㎡

法人及び施設概略

法人は、系列グループにおいて病院を運営しており、1995 年に特別養護老人ホームを中心に運営する社会福祉法人として始まった。

2005 年に障害者系の施設の運営を開始し、2011 年に自治体より高齢者系施設や障害者支援施設の移譲を受けている。

自治体より移譲を受けた施設は、築 40 年を超えており、老朽化も著しいいことから、現在建て替えを行っており、既に建替えられた施設もある。

法人としては、建設部門として施設担当を配置しており、建築に関わる諸々の業務について、専門家としての役割を担っている。

運営施設概要（施設 A）

事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：40 名
竣　　工：1996 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：２階建て
延床面積：2,448 ㎡

修繕経過（施設 A）

経過年	金額	工事内容
14 年目	一百万円	外壁・屋根
14 年目	一百万円	空調

日常的な施設運営の特徴

・病院を建替えする際に、建築に関する専門家の必要性を感じ、その際に現在の建設部門の人員を確保した。その後現在に至るまでの約 10 年程度組織として継続している。
・建設部門は、各事業部と並立する形で組織している。
・建設部門はメンテナンスを行うグループ会社とも協力しながら、月に 1 回程度施設を訪問し、自主的な点検を行っている。
・修繕等を行う場合には、各施設が建設部門と相談したうえで、稟議書を作成し、別に組織されている法人事務部へと上げる。法人事務部は予算などを確認し、理事長への決裁もしくは理事会決済を受ける。
・先述の自主点検の中で、各施設から上がってこないようなものも建設部門から実施を助言のうえ、修繕等の対応をしている。
・直近の修繕についての計画は作成されているが、中期的な維持保全計画までは持たない。作りたいとは考えているが、そこまで作成するまでには至っていない。
・建設部門の役割としては、発注の窓口、工事監修、日常点検、営繕管理などが挙げられる。
・定期点検は、配管、設備等の不具合の確認等を行う。
・修繕の予算確保は、ある程度は施設ごとの予算の中で実施している。
・展示会などで得た最新の設備・機器等についてのアイデアを建設部門と共有し、建設部門が具体的に検討するような体制が取れている。

運営施設概要（施設 B）

事　　業：特別養護老人ホーム
定　　員：85 名
竣　　工：2015 年
構　　造：鉄骨造
規　　模：２階建て
延床面積：5,218 ㎡

修繕経過（施設 B）

経過年	金額	工事内容
なし		

内観
（施設 A）

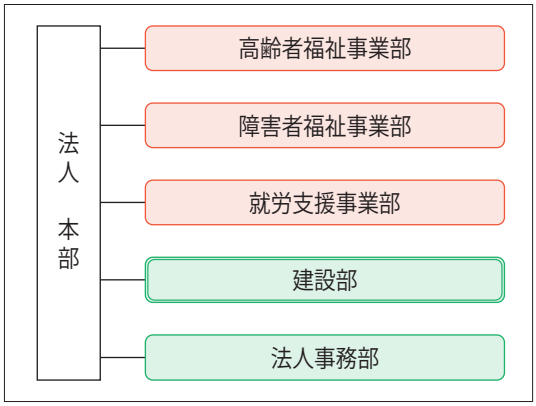
内観
（施設 B）

大規模修繕等実施時の特徴

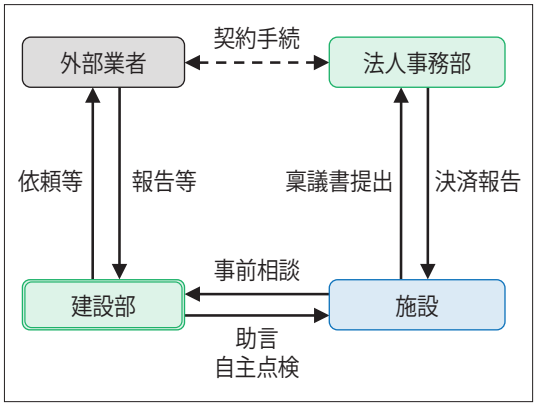
・施設 A については、外壁・屋上、個別の空調、給湯関係について、更新を行った。外壁・屋上は漏水が発生したことが契機となり、修繕を実施している。
・実施にあたっては、要項書を作成し、各社から見積を取得し、実施した。

将来的な施設運営についての考え方

・特に何年使うというようなことは考えていない。
・制度が変わってどうしても施設として対応しきれないということがあれば、建替えを検討するが、そうでなければ使い続ける。



建設部門の組織内の位置付け



営繕申請を行う場合の建設部門の役割

＜外部関係＞
- 見積依頼（要項書の作成）
- 見積・工事内容確認・監修
- 工事定例等への出席
- 周辺への説明会等への出席
- 点検業者等の対応／結果確認 など

＜内部関係＞
- 定期的な巡回点検
- 不具合などの確認／助言
- 修繕内容の確認／助言
- 新技術等の法人内施設への展開検討 など

建設部門の役割

廊下
（施設 A）

トイレ
（施設 A）

屋上
（施設 A）

事例８

施設専門の職員を配置

法人概要

所　在　地：和歌山県西牟婁郡上富田町
設　　立：1965 年
主たる領域：障害者
運営施設数：40

主要な運営施設

名　　称：施設 A
事　　業：障害児入所（福祉）
定　　員：30 名
竣　　工：1991 年
延 床 面 積：1,567 ㎡

名　　称：施設 B
事　　業：障害者支援
定　　員：40 名
竣　　工：1991 年
延 床 面 積：1,775 ㎡

名　　称：施設 C
事　　業：障害者支援
定　　員：40 名
竣　　工：1980 年
延 床 面 積：2,767 ㎡

名　　称：施設 D
事　　業：障害者支援
定　　員：40 名
竣　　工：2010 年
延 床 面 積：2,142 ㎡

リハビリスペース
（施設 C）

法人及び施設概略

自治体の外郭団体として、主に障害者関係の入所施設を 1965 年より運営を始めた。2011 年ごろに自治体の運営する施設の移管を受け、現在法人として運営している施設は広域にわたり、その数も 40 と多くなっている。

本部周辺にも多くの施設が運営されており、法人として組織的な運営が行われている。

本部に隣接する施設 A は障害児入所（福祉）と障害者支援施設（精神）の２棟に分かれている。また、同一敷地内にある施設 C は、障害者支援（身体）の役割を担っている。

食堂
（施設 A）

廊下
（施設 A）

運営施設概要（施設 B）

事　　業：障害者支援施設
定　　員：40 名
竣　　工：1991 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：平屋建て
延床面積：1,775 ㎡

運営施設概要（施設 C）

事　　業：障害者支援施設
定　　員：40 名
竣　　工：1980 年
構　　造：鉄筋コンクリート造
規　　模：平屋建て
延床面積：2,767 ㎡

修繕経過（施設 B）

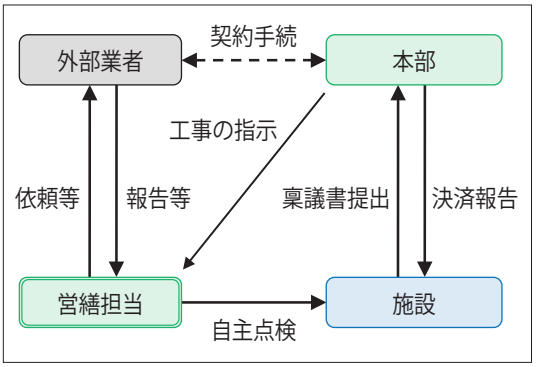
経過年	金額	工事内容
23 年目	約 10 百万円	内装・給排水
24 年目	約 5 百万円	電気・内装・給排水

修繕経過（施設 C）

経過年	金額	工事内容
31 年目	30 百万円	内装
33 年目	60 百万円	太陽光発電他
34 年目	32 百万円	内装・電気・給排水・空調

日常的な施設運営の特徴

・各施設から修繕依頼書を本部へ上げ、本部が検討する。その結果修繕が可能との判断が出た場合には、施設整備の担当へ連絡がいき、工事発注等の手続きへと進む。
・本部での判断は、緊急を要するところが大きい。
・施設整備担当は 1 名で、定期的に施設を巡り、点検や各工事の業者の窓口を行っている。
・10 年ほど前に施設整備担当という部署を設けた。
・修繕計画は特に作成しておらず、原則として施設からの要望に応じて対応している。
・施設整備担当は、新築時の現場説明から、各定例等にも出席する。
・積立金については、法人全体として整備積立を行っており、施設ごとではない。ただし、具体的な目標は設定していない。
・年 4 、 5 回の施設長会で、事故・不具合に関する情報は共有している。
・修繕の基準は特に設けておらず、施設整備担当が担っている。法人全体として余剰金は施設整備積立金とし、建替え等を行う場合には、そこから調達している。
・建替え等の計画は、各事業所から要求を上げるとともに、法人が予算を見ながら決定している。



施設担当の役割

大規模修繕等実施時の特徴

・基本的には使用していない時間等を利用して工事を実施している。
・施設によっては、細かな工事を多数行ったり、大規模にまとめて工事を行うなどしているが、特に法人としての方針はなく、施設から上がってくる項目に則り実施している。
・様々な修繕の要望が出されるが、内装の劣化や水回り設備の老朽化など、そのまま利用できるものであると先送りとなる場合もある。
・厨房改修時は、近隣の系列施設で調理したものを配膳する形で対応が可能となった。
・中央式の空調機を使用しているが、故障した場合には全館使用することができなくなるとのリスクが懸念される。しかし、更新には多額の費用が掛かるため、対応ができていない。
・基本的には必要最小限の範囲で実施し、費用を抑えるようにしている。
・居室内の工事を実施する際には、説明会やお知らせを十分に行い、空きスペースに工事エリアの入居者の方のベッドを置いて、そこで生活をしていただいた。

将来的な施設運営についての考え方

・建替えは、施設及び法人で判断している。
・古くなったと思う施設は、建替えることとなるが、「古い」という判断は、部屋の状況、バリアフリーの状況などが挙げられるのではないかと考えている。
・入所系の施設は施設の稼働時間が長いため、日常のメンテナンス費用もかかり、建替えも早くなる傾向があるのではないかと推測される。
・特に建替えの時期についての想定はないが、行政の意向を踏まえた検討という要素が大きいように思われる。
・しっかりとメンテナンスをしながら、どこか近隣で建替えたいという考え方を持っている。

居室
（施設 A）

改修されたホール
（施設 C）

内装の改修された居室（４人部屋）
（施設 C）

トイレ
（施設 A）

改修されたトイレ
（施設 C）

2 事例調査結果

2-1. 整備時の資金調達

整備時の資金調達としては、補助金・交付金の活用が念頭に置かれ、補助金・交付金の交付のタイミングに合わせた整備時期の設定が行われている。

施設整備に向けた積立については、理想は減価償却費相当分という施設もあったが、実際には毎年度の余剰金の中から人件費関係等の源質と按分しながら、積立てている状況が多く、一定額積み立てられているという法人は少ないものと思われる。

また、法人によっては施設単位で再整備に向けた資金を積み立てている。そのような場合、施設間で積立金に差が生じ、積立が少ない施設では建替えが難しいという状況も見られた。

2-2. 日常の施設運営

①施設運営の体制

日常の施設の運営体制として、施設単位で行われる場合が一般的であり、各施設が状況を把握し、修繕等についても各施設で判断を行っている法人が多い。

他方で事例７，８のように施設関係の担当を配置している例もあった。施設担当の主要な役割として、巡回点検、営繕等の判断、工事業者への窓口、工事定例等への参加といった内容が挙げられ、いずれの法人でも専門的知識の活用、施設長の日常業務の軽減といった観点から、重要な役割を担っている。ただし、こういった職員も１名配置している状況が一般的であり、組織的な体制づくりが、今後の課題として挙げられる。

また事例１のように、利用している障害者への就労支援の一環として、グリーストラップの清掃、空調機フィルターの洗浄、ドレインの洗浄、その他機器の簡易点検を行っている事例も見られた。

②修繕等への備え

修繕等への備えとしては、先述の通り各施設単位で修繕項目の抽出が行われている事例が多く、ほとんどの施設において明らかな不具合もしくは汚損が発生してからの対応となっていた。一方で、施設担当を含めた法人側から、施設から上がってきていない修繕内容についても、他施設と比べて必要であると指摘し、修繕を行う場合も見られ、各施設の水準の均等化、法人としての施設に関するリスク軽減に寄与していた。

長期的な修繕計画を持つ施設は存在せず、基本的には不具合が発生する度に、そ

の都度対応を行っている。積立金についても修繕積立金として積み立てているというよりも、建替えも含めて施設整備積立金として積み立てている場合が多く、修繕費が想定より高額であった場合には、将来的な建替え資金に影響が生じる可能性がある。

③点検・故障の対応

点検については、施設担当を配置している施設では、業者に委託する法定点検に加え、月 1 回などの定期的な巡回を行っていた。建築的知識が十分でない職員が確認するには難しい配管周り、屋根周り、隠蔽機器などについても目視で確認するとともに、施設長へのヒアリングを通じて、施設の状況を把握し、施設に関するリスクの抽出を行っている。

法定点検以外の点検等を行っている事例では、配管の劣化調査を行い、今後の耐用年数を把握している事例や、RC 躯体の中性化調査を通じて今後どの程度使用していけるかを調査している法人も見られた。

また、危険個所、防災に関する事項をチェックリスト化し、毎月チェックを各施設にて行わせている事例も見られた。

2-3 大規模修繕等の実施

①大規模修繕等の契機

大規模修繕の契機としては、機器の停止や漏水の発生などの不具合の発生、または補助金などの適用が受けられることになったことが挙げられる。いずれの施設も対策の違いはあるが、大規模修繕等の必要性を認識していた折に上記の契機が訪れ、大規模修繕等を行うこととなっている。

また、物理的劣化よりも下記のような利用特性等や目標運用コストとズレが生じた、いわば「社会的劣化」により、修繕等工事を実施している例も多く見られた。

＜居室関係＞

・利用者の高齢化、介護度の上昇に伴う畳部屋から洋室（ベッド）への改修

・施設定員の変更に伴う各居室の改修

・空調の劣化に伴い、省エネを目的とした個別空調化

＜浴室関係＞

・利用者属性の変化に伴う入浴介助の負担軽減のための改修

・ボイラーの劣化に伴い、省エネを目的とした個別給湯化

＜その他＞

・太陽光パネル設置に合わせた屋根の改修

②大規模修繕等計画

大規模修繕等の実施については、以下の２つのパターンが挙げられた。

＜一回の工事で大規模に実施＞

事例２で示されるような億単位の費用を投じて、外壁をはじめ、内装、空調など複数の項目を一度に大規模修繕を行う。

一度の工事で終えられるため、利用者への負担が少なく、工事も大規模化するため費用を抑えられるという利点があると思われる。また、一定の検討期間を経ての工事となるため、その間に補助金の申請などが行われる場合もある。

一方で、ある程度修繕等の項目が溜まった段階で実施するため、即時的に対応が必要な内容には適さない。そのため、一回の工事で大規模に実施した事例の多くは 20 年を超えるようなタイミングで実施している場合が多くなっている。また、キャッシュフロー上も多額の支出が発生することとなるため、経営に与える影響が大きく、理事会決済となるなど実施までに時間がかかる。

＜小規模な工事を複数実施＞

事例３、４で示されるような外壁や屋根、あるいは空調の一部といった形で修繕項目を小割にし、複数年にかけて実施する。

細々と工事を行うために、利用者にとっては常に工事中という印象を与えかねず、また仮設関係が重複するなど同時に実施するよりも費用が高額となる傾向があると思われる。

一方で、不具合が発生した都度、即時に対応が可能であり、キャッシュフローとしても通常の予算措置の範囲で実施できるという利点が挙げられる。

③大規模修繕等工事

工事の実施については、利用を停止して工事を行った施設はなく、いずれも利用者が生活している状態で工事を行っている。

居室内に関する工事は、個室形式で使用している場合、居住者が何らかの形で施設を出た際に内装などの工事を実施している。複数入居の場合には、工事のタイミングでベッドを移動させる、もしくは工事実施の 1 日などを他の場所で過ごすことにより利用を継続している。

浴室、厨房などの機能停止が困難な施設については、多くの施設が複数の浴室、厨房を保有しており、そこで代替することで機能を維持している。賄えない場合には、浴室であれば近所の銭湯を利用する、厨房であれば弁当業者へ委託するなどの対応が見られた。

水、電気などのインフラの停止を伴う工事については、仮設の電源などを設置する場合も見られた。

エレベーターについては、あまり多くの設置事例がなく、設置されていても最近の設置であったため、更新の事例は見られなかった。エレベーターが 1 台しか設置されていない場合の工事期間中の代替策について、停止した場合の運用への影響が甚大であるため、長期に使い続ける場合には検討しておく必要がある。

2-4 今後の施設運営

建替えるまでの経過年数として、具体的な基準もしくは目安を持っていた法人からは、耐用年数（築 39 年：RC の場合）、建替えの補助要件（築 50 年：東京都）といった数字が挙げられた。

他方で、多くの施設が資金面での課題を掲げている。建替えを行うには積立金が不足している中で、施設の老朽化が進むと、その機能維持に積立金を取り崩さなければならなくなるといった悪循環が今後懸念される。

同時に、行政の福祉計画等や補助金・交付金等の状況を踏まえて、建替えは行われることとなる。法人側の事情に応じた建替えは一般的には難しく、長期的な視点で建替えを検討することが必要である。また、その間の機能維持についても配慮しておく必要がある。

第４章

適切な施設運営のあり方

1 適切な施設運営とコストコントロール

1-1 建築物のライフサイクル

建築物のライフサイクルは、その建築物が企画された時点で始まり、その後解体され、廃棄物が処理された時点で終焉を迎える。その期間は様々であり、短いものでは仮設建築物など数年のものもあれば、長いものでは歴史建築物のように何百年の昔から現在まで残っているものもある。

一般的な社会福祉法人の運営する施設においては、企画段階で数年程度、建設に数年、そして施設の運営に 40 年程度を要し、建替え等により解体されるという流れが、一般的なライフサイクルとなる。最も長い期間となる運営時において、建築物を適切にコントロールしていくことが非常に重要である。

建築物の適切にコントロールされた状態については、以下のような様々な視点よりが考えることができる。

＜経済的にコントロールされた状態＞

建築物から適切な収入が得られる、莫大な支出が発生しないなどの事業的に健全な収支の範囲で運営されている

＜物理的にコントロールされた状態＞

一定の経年劣化・機能低下は見られるが、事故や機能停止につながるような不具合が無く運営されている

＜社会的にコントロールされた状態＞

バリアフリー、セキュリティ、プライバシーなど社会的に標準的となっている事項・制度に対応し、運営されている

1-2 建築物のライフサイクルコスト

建築物のライフサイクルにおいて要する費用は、イニシャルコスト（初期投資費用；建築工事費、設計監理費など）とランニングコスト（維持管理費用：光熱水費、保守点検費、修繕費など）をあわせてライフサイクルコストと呼ばれる。

光熱水費は、いわゆる水、ガス、電気といったインフラの供給を受けるための費用であり、一定の金額が毎月、毎年支出されていくため、費用の目安が想定しやすい。近年省エネ、自然エネルギーの活用等が盛んに議論されており、費用の抑制策が数多く考案されている。

保守点検費は、エレベーター、受水槽、受変電設備などの法定点検費用や清掃費用、警備費用、植栽の剪定費用などが挙げられ、こちらも一定の金額が毎月、毎年支出さ

れていくため、費用の目安が想定しやすい。外部業者へ委託費となるため、業者選定などを通して費用を削減することが可能である。

修繕費は、日常的に軽微な修繕を行う小修繕と、数年間に一度程度大規模に修繕等を行う大規模修繕の２つに分けられる。小修繕は、一回当たりの工事金額は比較的小さいが、大規模修繕が行われる場合、支出は非常に大きな金額となるため、建築工事費と同様に計画的に支出を想定しておく必要がある。

1-3 施設運営の体制

事例調査からは、法人本部よりも施設側が施設の点検や修繕等を実施しており、法人本部は実施内容の把握を行うに留まる状況が多く見られた。

施設側で施設の状況を把握することは必須であるが、そのうえで法人側からも法人内の他施設と比較し、適切に施設の運営が行われるようマネジメントしていくことが、施設の長期的な維持管理には重要である。

施設は社会福祉法人の極めて本質的な財産であり、事故の発生や大規模な不具合は、そのまま施設の運営、法人の経営に大きな影響を与える可能性があることを認識し、適切なリスクコントロールを行うことが重要である。

法人内施設をマネジメントし、適切な運営を行うために法人側として管理しておくべき情報としては、図面等の建物情報、修繕工事等の履歴、施設の点検記録、水光熱費データなどが挙げられる。これらを全体で把握したうえで、法人内施設を横並びに見ながら、様々な運営計画を立案・検討していくことが効果的である。

また、特に多くの施設を抱える場合などには、建設時のみならず、日常の管理等においても建築士等の外部専門家の協力も得ながら、施設が適切な状態であるのか定期的に確認し、リスクを抽出することも重要である。

2 大規模修繕等実施

2-1 大規模修繕等実施のタイミング

①修繕の計画

事例調査からは、具体的なスケジュールを定める法人は少なく、不具合が発生することを契機に修繕等の実施に踏み切る状況が多く見られた。

ただし、不具合の発生から工事の実施を進めた場合には、緊急性が高くなるため、見積調整にかけられる時間が短くなり、費用が高くなるという可能性がある。また、手続きにかけられる時間も乏しいため、補助金の活用なども難しくなる。大規模法人であれば、緊急対応の費用捻出も可能であろうが、小規模法人にとっては、資金繰りも含めて調整が必要となる場合もある。これらを防ぐためにも、日常的な施設運営の中で、専門家等の意見も踏まえて実施しなくてはならない修繕等の項目を抽出しておき、予算や補助金の取得などのタイミングに合わせ、それらを実施していくという計画が、建物だけでなく法人経営にとっても非常に重要である。

修繕等の項目を抽出したものとして、専門家が劣化調査等を行い、建物の状況に則して年度ごとに必要な修繕項目及びその費用を計画する「中長期修繕計画」がある。近年、新築時に設計会社もしくは建設会社が中長期修繕計画を策定するのが一般的となっており、また新築時に策定していない場合であっても、設計会社もしくは建設会社に依頼することで中長期修繕計画は策定が可能である。

ただし、中長期修繕計画は専門家が建物にとって適切な周期での修繕の項目を設定したものであり、あくまで「理想の計画」である。現実的には、その計画を参照しながら予算の状況、該当設備の劣化の進捗度等を鑑み、随時見直していくということが重要である。

②施設のリニューアル

ホテルや事務所ビルといった建物という「器」により収入を得る建築物は、竣工後 10 年や 20 年など一定の期間が経過すると、設備等の劣化や周辺施設との競争力の低下等に対応するため、大規模修繕に合わせて、機能向上やデザイン一新を含めたリニューアルを行う場合もある。

事例調査においても度々指摘されたが、社会福祉法人の運営する施設の中には、他法人もしくは民間企業と利用者の獲得を競わなければならない場合もある。新築時は、競争力は高いが、10 年、20 年と年数を経ると、施設の老朽化により競争力が低下し、経営に影響を与える場合もあり、リニューアルが必要とされることもある。こういったリニューアルは、先述の専門家が作成する大規模修繕とは異なる経営的な考え方が必要となるため、法人側で検討の必要がある。

2-2 大規模修繕等実施のフロー

①実施項目の抽出

大規模修繕を行うにあたっては、まずどのような工事を行う必要があるのかを選定することが極めて重要である。そのためには、設計会社もしくは施工会社による劣化診断などを行い、劣化度に応じて必要な工事内容を積み上げていくこととなる。ただし、設計会社もしくは施工会社による劣化診断だけでなく、日常的な点検などを通じた状況を適切に反映していく必要がある。

また、この際に機能向上を行う項目を適切に反映しておく必要がある。空調設備などの場合には、個別化など専門業者から提案を期待できるが、事務室の改修や居室のベッド化など、「質の向上」に関わる劣化を伴わない工事ついては、法人側から業者へ工事項目として依頼する必要がある。

②発注体制の検討

新築工事を行う場合には、設計会社、施工会社について、幅広い業者の中から、様々な側面（工事費、工期、工事の方法等）について検討したうえで、総合的に判断し決定することが一般的である。

大規模修繕等の実施においても、新築工事の際と同様に幅広い業者の中から設計会社、施工会社を選定し、発注することは可能である。しかし、新築工事とは異なり、利用者が滞在する中での工事が前提となる大規模修繕等の工事では、竣工後の建物の状況、法人の業務形態等を十分に理解していないと実現が難しい。幅広く業者に声掛けし提案・価格の面で提案を受けつつ、現実的には、長年関係のある業者に依頼する傾向が大きい。

工事の規模によっては、施工した元請け業者ではなく、水道業者、電気業者、防水業者、内装業者等各専門会社に直接に工事を依頼することも可能である。

③補助金等の検討

項目の抽出とともに利用できる補助金等について、十分に調査することが重要である。

補助金によって、要件及び申請資料が大きく異なるため、これらを踏まえて実施項目及び業者への対応手続きを検討する必要がある。

④工事実施時期の検討

冷暖房などの空調機を更新する場合には、工事内容によっては空調を使用できない期間が発生する場合もあるため、中間期と呼ばれる春や秋を念頭に工事実施時期を計画する必要がある。

また、照明など電気関係については、分電盤周りなど供給側の工事を行う際には、一次的な停電を伴う場合もあるため、利用に制約が少ない時期を設定し、場合によっては仮設電源の準備など入念な準備期間を設ける必要がある。

⑤見積取得

概ねの工事項目が抽出できた段階で、具体的に施工会社へ見積を依頼し、見積作業に入る。

大規模修繕等の場合には、仮設のインフラや工事中の別動線確保など施設運営のための仮設工事が新築に比べて大きな割合を占めるため、見積を取得する上では、居室、浴室、厨房などを工事中にどのように運営するのかを検討し、条件として提示する必要がある。

見積が取得できれば、その内容を比較・検討し、予算内に収まるようであれば、施工業者として選定する。

予算内に収まらない場合には、工事内容を精査のうえ、予算内に収まるよう調整する必要がある。一般的には、下記のような基準に基づき、内容を調整することが多い。

- ◆ 緊急性　工事箇所の劣化度から緊急性がどれだけ高いか
- ◆ 重要性　不具合・事故が発生した場合に施設に与える影響がどれだけ大きいか
- ◆ 単独性　足場を伴うなど他の工事と一緒に実施することが望ましいかどうか
- ◆ その他　補助金の要件などにおいて必須となっているかどうか

2-3. 大規模修繕等実施における具体的な留意点

①居室関係

施設を稼働させながら居室内の工事を行う場合には、工事に先立ち利用者に代替のスペースに移動して頂き、工事が完了次第、居室に戻るという移動が必要となる。

空きベッドなど代替の居室がある場合には、比較的容易に行われるが、それが難しい場合には、多目的スペースなど共用スペースの活用や、場合によっては系列の他施設等の活用も行いながら、工事を実施する必要がある。

②廊下等共用部関係

共用部の工事を実施する際、部屋であれば一時的に閉鎖することになる。また廊下など閉鎖が困難な場所については、通行が可能な範囲で区画して、部分的に工事を実施する必要がある。

③浴室・トイレ関係

浴室やトイレの工事を行う場合、当然ながら工事期間中は利用ができない。また、一般的に工事は 1 週間～ 2 週間程度利用できない期間が発生する。事例調査においては、多くの施設が複数の浴室を持つ、あるいは併設している施設の浴室を使用可能であったため、工事中も問題なく使用ができている。ただし、浴室が 1 か所しかない場合には、近隣の施設の浴室を借用する、あるいは民間の入浴施設を利用するなど、相当の工夫を行う必要がある。

④厨房関係

浴室と同様に併設している施設の厨房を利用することが多いが、併設施設を特に持たない場合には、当該期間のみ外部業者へ依頼し、食事の提供を行う必要がある。

⑤通所施設作業所・デイサービス等

通所施設の場合には、工事による利用者への制約を最小限に抑えるため、利用者が帰った夕方や休館日などを利用して工事を行う工夫が一般的である。そのため事前に工事の実施時期の検討が必要である。

⑥外壁・屋上等外部関係

外壁について、足場の架設を伴う場合には、建物の外壁から 1m 程度の範囲で周辺に足場が架設される。室の利用には制約はないが、足場によって眺望や日射が損なわれる、またタイル等をはつる際の破壊音が利用者に影響を及ぼす可能性がある。利用者だけでなく隣接する施設や近隣住民に対しても、十分な説明が必要となる。

⑦その他

工事の実施にあたっては、資材置き場や工事関係車両などの多くのスペースが必要となるため、特に市街地に立地する施設の場合には、敷地内の駐車車両の整理と、工事期間中の動線について十分な検討を行う必要がある。

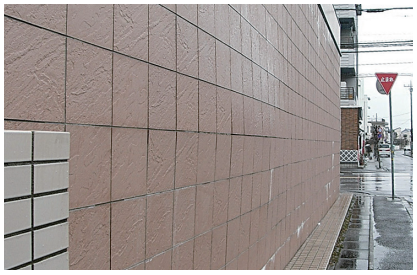
3 個別部位についての計画上・維持管理上の具体的留意点

各建築部位における修繕等実施にあたっての留意点を整理する。なお、実施時期の目安は、公益社団法人ロングライフビル推進協会発行の周期等を参考にしている。

◆ 外壁

一般的にひび割れからの屋内への浸水を防ぐために修繕を行うが、それ以上に建物周囲を歩行、利用する人々に建物から落下した外壁の破片等が当たり、事故につながることが無いよう、日常的に点検を行う必要がある。

外壁の修繕を大規模に行う場合には、建物の周辺に足場の架設が必要となる。その場合には数か月にわたり、窓の外が見えなくなる、建物の周辺が利用できなくなるなどの制約があるという点に留意が必要である。



壁タイルの浮きによる不具合

◆タイル　　：15 年程度（部分）
◆吹付タイル：15 年程度
◆外壁シール：15 年程度

◆ 屋根／防水

屋根 / 防水が劣化した場合には、そこから雨水が建物内に浸入し、漏水の原因となる。漏水が発生した場合、壁からの漏水に比べ、大規模になる傾向が高い。外壁とは異なり、日常的に目に触れる部分ではないため、劣化や排水口に詰りが発生していないか定期的な確認が必要である。

工事を行う場合には、部分的な補修と全面的な補修が考えられるが、全面的に行う場合には、外壁とともに実施することも多い。

年数が経過した屋根（表面は保護コン）

◆アスファルト系＋押え：30 年程度
◆シート・塗膜系　　：20 年程度

◆ 内装

ホテルなどでは、定期的に「リニューアル」としてデザイン変更も含めた更新が行われるが、機能上問題が発生することは少ないため、汚損・破損などへの補修を除いて全面的な対応を行われることは少ない。

しかし、利用者及び職員の目に最も触れる場所であり、「新しくなった」という良い印象を与える上では最も効果的である。

工事を行う場合には、一時的にその室、部分が使えなくなるが、多くの施設は代替の空間を確保し、工事を行っている。

内装の更新が行われた居室

◆内装：30 年程度
※ 定期的な補修は別途必要

◆ 電気

照明、給湯器、厨房機器、ナースコールなどの末端の電気設備も重要であるが、電力会社より電気を受電し、各所へ配電する基幹設備は、目に付くことは少ないが非常に重要である。

電気設備は、外部業者により点検が行われている部分もあるが、不具合が発生した場合には、停電や漏電等による火災が発生することもあるため、十分に点検結果について把握し、適切に更新を検討していく必要がある。

工事を行う場合には、一時的な停電を伴う場合が多いため、工程について十分に検討が必要である。

基幹設備が格納されたキュービクル

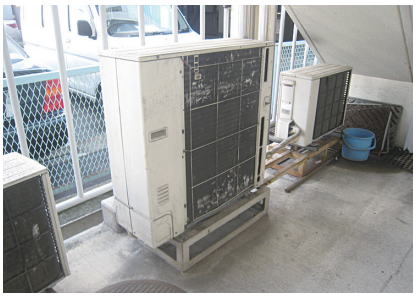
◆高圧機器：25 ～ 30 年程度
◆自家発電機：30 年程度
◆照明器具：30 年程度（管球は適宜）
◆通信・弱電関係：20 ～ 25 年程度

◆ 空調

空調は、部屋ごとに室内機 / 室外機が設置された個別式と、1 台の熱源（ボイラー等）に多くの室内機がつながっている中央式がある。

個別式の場合には、故障があってもその機器のみ更新すれば問題はなく、工事も簡易であるが、中央式の場合には、建物全体に影響するため、一時的に空調が使用できない期間が発生し、かつ工事も大規模となる。

過去には、中央式を採用する施設も多かったが、昨今では中央式から個別式に改修することが多い。



劣化した空調室外機

◆中央熱源関係　　：20 年程度
◆パッケージ型空調機：15 年程度
◆換気設備　　：20 年程度

◆ 給排水

社会福祉法人の運営する施設においては、最も修繕が必要となる項目である。

特に浴室関係は、福祉施設においては、稼働時間が長いことから、修繕について前倒しで想定しておく必要がある。また、設備の進化も著しいため、修繕とともに新たな機能を導入するなどの検討が効果的である。

ボイラー等の給湯関係は、空調と同じく中央式と個別式があるが、こちらも不具合の際の建物への影響を考慮し、給湯が必要な個所に 1 台ずつ給湯器を設置する個別化へ改修する施設が多い。

給排水設備においては、受水槽・ポンプなど基幹設備も重要であるが、最も注意すべきは給水、排水、給湯関係の配管である。これらは一般的に PS（パイプスペース）や天井裏などに隠されているため目に見えず、また小さい孔であっても大規模な漏水につながってしまい、復旧する際にも断水など大規模な機能停止に陥る可能性が高い。施設の建設から一定の期間が経過した場合には専門家の調査などにより状況を把握し、注意しておく必要がる。

改修が行われた浴槽

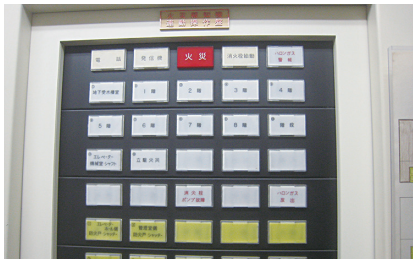
個別化された給湯器

◆ポンプ関係：15 ～ 20 年程度
◆受水槽　　：30 年程度
◆衛生配管　：30 年程度

◆ 防災設備

自動火災報知機、スプリンクラー、消火栓、誘導灯など様々な防災設備があるが、いずれも点検が必要となっており、それに応じて適切に対応を行う必要がある。

これらは他の設備と比べ、明らかな不具合はない段階での修繕・更新となるが、万が一の場合に作動しない状況が生じた場合には、背負わなければならない社会的責任は非常に大きく、防火戸などの状況と合わせて日常的に注意する必要がある。



年数が経過した火災報知設備

◆火災報知器：20 ～ 25 年程度
◆屋内消火栓：20 ～ 30 年程度

◆ 昇降設備

一般的にはフルメンテナンス契約という形で、製造メーカーと契約するため、日常的な部品交換等は必要ないが、数十年など一定期間が経過すると部品供給の停止等の理由により、大規模な更新が必要となる。

更新の範囲は、制御部分のみ、制御部分＋筐体周り、全更新と様々で、また工事範囲により、費用も工期も大きく異なる。いずれの工事であっても工期及び費用が施設に与える影響は大きいため、将来的に必要となることを想定しておく必要がある。

年数が経過した昇降機巻上げ機

◆エレベーター：25 年～ 30 程度

4 建替えに向けた施設運営

4-1 建替えの時期

事例調査において、建物の使用期間について、想定されているという事例は少ない。

それでも一応の目安として、いくつかの事例では減価償却上の耐用年数（RC：39 年）や建替え時の補助要件である 50 年が挙げられた。しかし、実際に施設をどのように維持管理するのかについて、具体的な計画を持つ法人は無く、それぞれがその時々で必要となった修繕を行っている。

他方で、多くの施設が、今後莫大に費用がかかるであろう電気基幹設備、配管、エレベーター等の修繕工事は未着手であり、それらに不具合が生じた場合には、使用し続けるか建替えるかという議論が発生することが予想される。

法人全体の施設の状況、建替え等の資金需要の状況を踏まえて、何年使い続けるのかを想定し、それに向けた目安の修繕計画を定めることが必要であり、修繕計画とともに建替え時期に向けた再整備の積立金の目標を設定することが継続的な施設運営には必要である。施設を使える限り使っていくという場合であっても、定期的な修繕は必要であり、その目安として時期と数字を把握しておくことが必要である。

4-2 建替えに向けた施設運営

一般の施設とは異なり、社会福祉法人の運営する施設の長期的な計画は、国全体の施策とそれを反映した行政計画に密接に関係しているため、一概に施設単独の事情だけで建替え等を行うことは容易ではない。また、建替えの検討を開始してから、工事が完了するまで、５年程度の年数はかかるものと思われ、その５年間も含めて施設をどのように維持するかということも大きな課題である。

4-3 建替えのスキーム

今後多くの施設が建替えの時期を迎えると予想されるが、一方で十分な積立等自己資金を持たない施設においては、行政等からの補助金・交付金が減少するなかで、建替えられず、深刻な老朽化の進展に直面することも十分に考えられる。

このような状況を打開するためには、従前の社会福祉法人が建設・運営し、借入金等を自らが返済するというスタイルから、イニシャルコストを抑えるために外部業者に建設させ、その施設を社会福祉法人が運営し、賃貸料を外部業者へ支払うということで、常に適切な状態の施設で運営されるというスキームも１つの選択肢として考えられる。

資料編

1 調査票

＜1．施設調査票＞

Ⅰ．現在の施設の概要についてお伺いします。

（1）施設名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（2）施設種別 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

※＜3．参考＞の「Ⅰ．施設種別表」を参照のうえ、該当する番号を全て記入してください。
例：特養（ユニット型）＋ショート：01，06 、施設入所支援＋生活介護：46，51

（3）居住系施設の併設　有 ・ 無

（4）施設所在地 ＿＿＿＿＿＿都・道・府・県＿＿＿＿＿＿市・区・町・村

（5）建築時の形態　新築 ・ 改築 ・ 老朽改築 ・ 移転改築 ・ 拡張 ・ その他

（6）施設の竣工年　西暦＿＿＿＿年　（増築をした場合：増築年＿＿＿＿年）

（7）施設の延床面積 ＿＿＿＿㎡　（増築した場合：うち増築分の面積＿＿＿＿㎡）
※建築時より増加した面積の合計を記入してください。

（8）耐火分類　耐火建築物 ・ 準耐火建築物 ・ 耐火/準耐火建築物ではない

（9）施設の構造　鉄筋コンクリート造 ・ 鉄骨造 ・ 木造 ・ その他（　　）
※わかる範囲で具体的に記入してください。

（10）施設の規模　地上＿＿＿階　地下＿＿＿階

（11）施設の定員　（施設種別番号）＿＿＿（定員）＿＿＿（　　）（施設種別番号）＿＿＿（定員）＿＿＿（　　）

（施設種別番号）＿＿＿（定員）＿＿＿（　　）（施設種別番号）＿＿＿（定員）＿＿＿（　　）

※（2）施設種別が複数にわたる場合には、施設種別ごとに記入してください。
また、定員数は現在の定員を記載し、建築時より増加している場合には、増加した人数を（）内に記入してください。

Ⅱ．建築時の施設の仕様についてお伺いします。なお、場所・棟により仕様が異なる場合は、より広範囲な方を選択ください。　※＜3．参考＞の「Ⅱ．施設仕様に関する参考資料」を参照ください。

（1）外壁　タイル ・ 吹付/打ち放し等 ・ その他（　　）

（2）屋根　塗膜防水 ・ 防水+コンクリート ・ 折板等金属屋根 ・ 瓦等葺屋根 ・ その他（　　）

（3）空調機　中央熱源方式 ・ 個別空調方式 ・ その他（　　）

（4）給湯　セントラル方式 ・ 個別給湯方式 ・ その他（　　）

Ⅲ．建築時の工事等費用及びそのための資金調達先の内訳についてお伺いします。

建築工事費等（税込）	
建築工事費※	
土地造成費	
既存建物解体費	
仮移転等費用	
設計監理等費用	
合計（円：税込）	

※建築工事費には、建設時に一体的に整備した設備（厨房設備、機械浴槽等）や外構工事などを含み、土地取得費、医療機器等は含みません。

左記の合計額についての資金調達		
自己資金		
補助金・交付金		国庫等
		その他（　　）
借入金		WAM
		市中金融機関・その他（　　）
その他寄付金等		
合計		

→裏面にも設問があります。

施設数が複数の場合には、お手数ですが複写のうえ、ご回答ください。

Ⅳ．施設に対する大規模修繕等の工事についてお伺いします。

※＜3．参考＞の「Ⅲ．大規模修繕等の工事に関する参考資料」を参照ください。

（1）これまで実施した大規模修繕等の工事の内容

時期（西暦）	金額（円）＜税込＞	大規模修繕等の工事費の資金調達（円）				工事内容	
		自己資金	補助金	借入金	その他寄付等		足場架設
(例) １９××年	0,000,000	■■■,■■■	－	―	―	(外壁)・屋根/防水・内装・(電気)・(空調)・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	(有)・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・空調・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・空調・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・空調・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・空調・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・空調・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・空調・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	有・無
						外壁・屋根/防水・内装・電気・空調・給排水・EV 等昇降機・その他（　　）	有・無

※エリア・棟を分けて発注するなど工事が複数の期にわたる場合には、まとめて記載いただいて構いません。
※設計監理料や工事に伴う一時移転費など付随する費用が発生した場合には、合わせて記載してください。
※行数が不足する場合には、このページをコピーもしくは行を追加して記載してください。

（2）大規模修繕等の工事実施状況

必要な工事が適切に行われている　・　実施を先送りしている工事がある

（3）大規模修繕等の工事を行うにあたっての課題を記載ください。

（4）その他大規模修繕等の工事に関するご意見等を記載ください。

施設数が複数の場合には、お手数ですが複写のうえ、ご回答ください。

＜2．法人調査票＞

※法人全体として１枚、回答ください。
※複数回答可の指定がない場合の選択肢については、１つに○を付けてください。

Ⅰ．貴法人の概要についてお伺いします。

（１）法人名 ＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（２）法人本部の所在地 ＿＿＿＿＿＿＿＿都・道・府・県＿＿＿＿＿＿＿＿市・区・町・村

（３）法人設立年 ＿＿＿＿＿＿＿＿年

（４）2015 年度法人全体の サービス活動収益 ＿＿＿＿＿＿＿＿億円

（５）法人の主たる領域 高齢者 ・ 児童 ・ 障害者 ・ 病院/医療提供 ・ 困窮者/保護/その他
その他自治体単独事業など（事業名： ）
※おおむねで構いませんので、主たる領域の１つに○を記入願います。
各領域の具体例は、＜３．参考＞の「Ⅰ．施設種別表」を参照ください。

（６）運営を行っている施設数 ＿＿＿＿＿＿＿＿箇所

Ⅱ．貴法人の建物の大規模修繕等に対する取組みについてお伺いします。

（１）所有している施設について中長期修繕計画のような修繕等の計画はありますか。

ある ・ ない ・ 一部施設にはある

（２）法人全体として、施設の修繕等に必要な費用の積立を計画的に行っていますか。

計画的に行っている ・ どちらとも言えない ・ 行っていない

（３）建物を長期的に使用していくために工夫している取組み等はありますか。

特になし ・ 取組みがある（「ある」場合は、下に内容を記入ください）

Ⅲ．ヒアリングの可否

データの分析等にあたり特徴的な法人・施設である場合に、具体的なヒアリングにご協力いただくことはできますか。

対応できる ・ 対応できない

Ⅳ．「対応できる」とお答え頂いた場合、ご連絡先を以下に記入ください。

住所	
電話番号	
電子メールアドレス	
ご担当者名・役職	

～ 調査は以上です。ご協力ありがとうございました。～

＜3．参考＞

Ⅰ．施設種別表

（「高齢者」「児童」「障害者」「病院・医療提供施設」「困窮者施設・保護施設等」に分類しています）

高齢者関係

入所／居住系	
01	特別養護老人ホーム（ユニット型）
02	特別養護老人ホーム（多床型）
03	地域密着型特別養護老人ホーム
04	軽費老人ホームA 型・B 型
05	ケアハウス
06	都市型軽費老人ホーム
07	認知症高齢者グループホーム
08	ショートステイ
09	養護老人ホーム（一般・盲）
10	サービス付高齢者向け住宅
11	有料老人ホーム
12	小規模多機能型居宅介護
13	看護小規模多機能型居宅介護
通所系	
14	デイサービスセンター
15	通所リハビリテーション
16	老人福祉センター
訪問系・その他	
17	訪問介護
18	訪問入浴介護
19	訪問看護ステーション
20	定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
21	夜間対応型訪問介護事業所
22	居宅介護支援
23	福祉用具貸与
24	特定福祉用具販売
25	老人介護支援センター
26	地域包括支援センター

障害者関係

入所／居住係	
46	障害者支援施設（施設入所支援）
47	共同生活介護事業
48	共同生活援助事業
49	短期入所事業
50	福祉ホーム
通所系	
51	生活介護事業
52	療養介護事業
53	就労移行支援事業
54	就労継続支援事業
55	自立訓練事業
56	地域活動支援センター
57	身体障害者福祉センター
58	障害者更生センター
59	補装具製作施設
60	点字出版施設
61	聴覚障害者情報提供施設
訪問系・その他	
62	居宅介護事業
63	重度訪問介護事業
64	同行援護事業
65	行動援護事業
66	重度障害者等包括支援事業
67	盲導犬訓練施設
68	点字図書館
69	計画相談支援事業
70	地域移行支援
71	地域定着支援

児童関係

入所／居住系	
27	助産施設
28	乳児院
29	母子生活支援施設
30	児童養護施設
31	児童自立支援施設
32	情緒障害児短期治療施設
33	福祉型障害児入所施設
34	医療型障害児入所施設
通所系	
35	保育所
36	小規模保育事業
37	認定こども園
38	児童家庭支援センター
39	児童館
40	児童発達支援センター（福祉型）
41	児童発達支援センター（医療型）
42	放課後等デイサービス事業
訪問系・その他	
43	児童遊園
44	保育所等訪問支援事業
45	障害児相談支援事業

病院・医療提供施設

72	介護老人保健施設
73	介護療養型医療施設
74	病院（無料低額診療施設）
75	病院（無料低額診療施設以外）
76	有床診療所（無料低額診療施設）
77	有床診療所（無料低額診療施設以外）
78	無床診療所（無料低額診療施設）
79	無床診療所（無料低額診療施設以外）

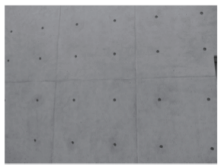
困窮者施設・保護施設等

80	救護施設
81	更生施設
82	医療保護施設
83	婦人保護施設
84	授産施設（社会福祉法によるもの）
85	授産施設（生活保護法によるもの）
86	宿所提供施設（社会福祉法によるもの）
87	宿所提供施設（生活保護法によるもの）
88	盲人ホーム
89	隣保館
90	へき地保健福祉館
91	へき地保育所

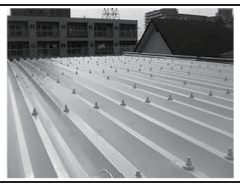
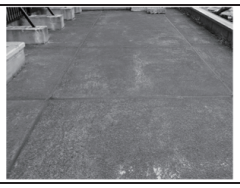
99　これら以外の施設種別（自治体単独事業など）

Ⅱ．施設仕様に関する参考資料

（１）外壁

タイル	吹付	打ち放し
		

（２）屋根

塗膜防水・アスファルト防水	折板等金属屋根	瓦等葺屋根
		
防水層＋コンクリート		
		

（３）空調機

◆中央熱源方式　：大きな熱源１か所から、熱（冷・温）を各空調機に送る方式です。
ファンコイルユニットを使用している場合が該当します。

◆個別空調方式　：１台もしくは数台の空調機に１つ室外機があり空調を行う方式です。
一般的な家庭用空調機（エアコン）や室外機が多数ある場合が該当します。

（４）給湯

◆セントラル方式：ボイラー等により施設全体でお湯を沸かし、ポンプ等で送る方式です。

◆個別給湯方式　：お湯を使用する場所の近くにそれぞれ給湯器を設置し、お湯を送る方式です。

Ⅲ．大規模修繕等の工事に関する参考資料

建築後に行った修繕などの工事のうち施設の一部ではなく全体など広範囲にわたって工事を行ったもの、応急的・一時的な対応ではないもの、点検などのメンテナンス行為でないものを「大規模修繕等の工事」とします。該当するか悩まれる場合には、記載するよう、お願いします。

	大規模修繕等の工事に該当する例 （施設の全体または広範囲のもの）	大規模修繕等の工事に該当しない例 （施設の一部・応急的対応・メンテナンス行為）
外壁	・全面的なタイルの補修 ・全面的なシール更新 ・全面的な外壁塗装更新 ・省エネサッシへの交換	・剥落した一部タイルの補修 ・割れた窓ガラスの交換 ・外壁調査
屋根/防水	・防水トップコートの更新 ・バルコニー防水/シート更新 ・屋根面の塗装更新	・破損した防水の部分的な補修 ・屋根の塗装剥落部分の補修
内装	・居室・トイレ・浴室等のリニューアル ・事務室の OA フロア化	・一部クロス剥離の補修 ・漏水した部分のみの天井の補修 ・扉の開閉不良の調整
電気	・地上デジタル TV 設備の導入 ・照明設備の LED 化 ・自動火災報知機など防災設備の新設 ・受電設備のトランス更新 ・施設内通信設備の導入 ・電気容量の増強	・管球の交換 ・一部コンセントの不良補修 ・事務室内 LAN・電話の敷設
空調	・空調熱源の更新（個別空調化） ・空調配管の更新 ・中央監視設備の更新	・空調配管の漏水部分のみの補修 ・空調機等の故障部分のみの修理 ・空調機オーバーホール ・フィルター/ダクト清掃
給排水	・給湯器の更新（電化等含む） ・給水/給湯ポンプの更新 ・排水管のライニング更新 ・ﾄｲﾚの増設・洋式化・ウォシュレット化 ・スプリンクラー設備の導入	・排水管清掃 ・水栓金物の漏水補修
EV 等昇降機	・エレベーター巻上機/制御盤/かごの更新 ・エレベーターの新設 ・ダムウェーターの更新	・エレベーターの定期保守・メンテナンス
その他	・使用していない室の居室への用途変更 ・厨房設備の更新 ・インターホン・IC カード等セキュリティ対策工事 ・エントランスへのスロープの設置 ・耐震改修工事 ・アスベスト除去工事	・倉庫等の増築 ・ベッド・家具等の取替え ・外構植栽の剪定

2 施設種別ごとデータ

2-1 法人の概要

1．回答数

調査票配布数　10,831 法人のうち　　2,943 法人より回答　　回答率：27.2%

2．法人の設立年

設立年	~1970	~1975	~1980	~1985	~1990	~1995	~2000	~2005	~2010	2011~	その他
回答数	526	286	361	234	155	186	300	463	216	130	86
割合	17.9%	9.7%	12.3%	8.0%	5.3%	6.3%	10.2%	15.7%	7.3%	4.4%	2.9%

3．法人の所在地

地域	北海道	東北	関東	甲信越	北陸	東海	近畿	中国	四国	九州	不明等
回答数	127	268	620	168	124	292	345	224	121	589	65
割合	4.3%	9.1%	21.1%	5.7%	4.2%	9.9%	11.7%	7.6%	4.1%	20.0%	2.2%

4．法人の主たる領域

領域	1．高齢者	2．児童	3．障害者	4．病院・医療提供	5．困窮者・保護・その他	複数記載
回答数	838	1108	636	6	37	318
割合	28.5%	37.6%	21.6%	0.2%	1.3%	10.8%

5．法人の運営している施設数

施設数	1	2	3	～5	～10	～20	～30	31～	不明等
回答数	1340	600	317	289	200	83	19	12	83
割合	45.5%	20.4%	10.8%	9.8%	6.8%	2.8%	0.6%	0.4%	2.8%

6．大規模修繕等に関する取組状況

法人数		修繕等に関する積立			計
		あり	なし	どちらとも言えない	
修繕等の計画	あり	555	76	221	852
	なし	451	477	587	1,515
	一部あり	185	59	194	438
計		1,191	612	1,002	2,805

2-2　施設の概要

1．施設数

5,294　　施設について今回は報告

2．施設の竣工年

設立年	~1970	~1975	~1980	~1985	~1990	~1995	~2000	~2005	~2010	2011~	その他
回答数	158	162	368	337	299	446	672	837	713	1202	100
割合	3.0%	3.1%	7.0%	6.4%	5.6%	8.4%	12.7%	15.8%	13.5%	22.7%	1.9%

3．施設建築時の形態

形態	1．新築	2．改築	3．老朽改築	4．移転改築	5．拡張	不明
回答数	4,091	376	310	189	32	296
割合	77.3%	7.1%	5.9%	3.6%	0.6%	5.6%

4．施設の延床面積

面積	～500㎡	～1,000㎡	～2,000㎡	～3,000㎡	～4,000㎡	～5,000㎡	5,000㎡超	不明
回答数	1519	1355	1014	545	324	199	210	128
割合	28.7%	25.6%	19.2%	10.3%	6.1%	3.8%	4.0%	2.4%

5．耐火分類と施設の構造

	RC造	鉄骨造	木造	その他	不明等	計
耐火建築物	2,457	658	101	19	198	3,433
準耐火建築物	81	400	223	16	59	779
上記以外	29	123	414	10	28	604
不明等	148	105	101	7	117	478
計	2,715	1,286	839	52	402	5,294

2-3　整備費用・大規模修繕【全体】

1．全体の資金調達及び建築費

	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	200	31.26%	49.73%	19.01%	123,561	131,380
～1980年	251	20.65%	59.00%	20.35%	151,369	159,782
～1985年	221	19.29%	60.02%	20.69%	210,856	222,538
～1990年	234	21.68%	58.16%	20.15%	251,785	265,474
～1995年	321	17.31%	60.25%	22.44%	281,350	296,808
～2000年	508	16.99%	59.72%	23.30%	286,359	304,491
～2005年	646	20.54%	53.45%	25.98%	233,639	246,001
～2010年	588	28.46%	41.20%	30.34%	206,480	225,875
～2015年	874	30.02%	42.04%	27.94%	236,181	258,901
2016年	113	33.40%	35.08%	31.52%	274,759	307,973
竣工年不明等	36					
合計	3,992	24.08%	50.71%	25.21%	226,191	241,901

2．全体の大規模修繕等の実施状況

	回答数	実施した	実施していない・無回答
～1975年	320	252	68
～1980年	368	291	77
～1985年	337	275	62
～1990年	299	247	52
～1995年	446	361	85
～2000年	672	513	159
～2005年	836	493	343
～2010年	712	358	354
～2016年	1,200	548	652
竣工年不明等	104		

3．大規模修繕等の時期・工事内容

（件数）	外壁	屋根・防水	内装	電気	空調	給排水	EV等	その他	合計
～5年目	70	68	197	122	144	217	10	222	1,050
～10年目	142	118	230	144	207	263	24	279	1,407
～15年目	279	273	280	200	326	272	36	310	1,976
～20年目	214	250	367	262	362	371	22	316	2,164
～25年目	204	223	348	206	248	313	43	299	1,884
～30年目	140	165	250	133	146	222	34	222	1,312
～35年目	104	113	215	128	133	160	23	182	1,058
～40年目	66	65	103	63	71	105	8	120	601
41年目～	60	58	95	66	52	77	5	111	524
合計	1,279	1,333	2,085	1,324	1,689	2,000	205	2,061	11,976

4．全体の大規模修繕等の費用

	回答数	㎡あたりの修繕費
～1975年	216	63,099
～1980年	260	51,269
～1985年	250	52,440
～1990年	214	47,535
～1995年	307	30,478
～2000年	410	22,854
～2005年	336	15,427
～2010年	158	15,746
～2016年	96	27,155

5．大規模修繕等費用の累積経過

	～10年目	～15年目	～20年目	～25年目	～30年目	～35年目	～40年目	41年目～
～1975年	13,830	20,185	28,180	34,127	47,706	55,253	56,847	62,258
～1980年	9,684	18,585	23,297	31,389	35,847	46,025	50,493	0
～1985年	19,479	22,768	27,091	30,352	44,711	51,364	0	0
～1990年	20,063	20,992	26,921	38,920	46,495	0	0	0
～1995年	9,724	14,851	24,962	29,448	0	0	0	0
～2000年	11,610	17,347	21,496	0	0	0	0	0
～2005年	9,218	12,756	0	0	0	0	0	0
～2010年	8,287	0	0	0	0	0	0	0
～2016年	0	0	0	0	0	0	0	0

2-4　施設種別　資金調達・大規模修繕等費

1．施設種別　資金調達及び建築費用

	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
高齢者・入所	1,148	17.44%	46.53%	37.24%	255,228	267,263
高齢者・通所	157	38.23%	39.53%	22.24%	279,062	289,389
児童・入所	215	27.08%	58.00%	13.99%	200,499	216,187
児童・通所	1,031	20.63%	57.27%	22.11%	219,546	245,541
障害者・入所	654	32.38%	47.83%	19.74%	221,829	237,243
障害者・通所	528	28.27%	54.92%	16.25%	216,077	229,430
医療提供施設	45	24.20%	19.19%	54.39%	297,922	305,425
困窮・保護	31	16.78%	63.33%	19.89%	216,605	227,251
その他・不明等	183					

2．施設種別　築年別　大規模修繕等累計費用（㎡単価）

	高齢者・入所	高齢者・通所	児童・入所	児童・通所	障害者・入所	障害者・通所	医療提供施設	困窮・保護
～1975年	45,800	36,539	65,908	65,171	76,709	53,993	186,637	42,932
～1980年	54,579	19,721	42,304	54,948	32,617	75,171	57,731	55,349
～1985年	41,146	0	54,689	52,851	67,496	46,118	127,049	28,013
～1990年	44,096	64,559	27,341	48,798	51,131	44,374	73,756	8,708
～1995年	28,858	30,436	13,667	24,791	36,493	31,369	14,774	37,856
～2000年	18,183	26,546	21,188	23,313	26,654	27,694	34,974	34,708
～2005年	13,585	21,591	15,074	17,955	13,673	13,513	80,723	17,566
～2010年	7,261	19,465	10,480	15,529	15,566	25,958	3,415	6,462
～2016年	12,012	87,894	52,363	49,857	20,249	7,502		
回答数	668	72	127	618	399	243	35	22

2-5　資金調達　㎡あたり単価

	特別養護老人ホーム						養護老人ホーム（一般・盲）					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	12	21.88%	53.77%	24.35%	138,811	149,310	9	26.62%	58.02%	15.35%	94,943	101,611
～1980年	33	19.89%	57.39%	22.71%	189,033	196,274	7	22.60%	64.29%	13.11%	134,240	135,984
～1985年	46	13.74%	60.49%	25.77%	246,583	257,132	2	7.00%	80.50%	12.50%	175,464	178,002
～1990年	52	14.24%	59.49%	26.27%	256,818	270,120	5	26.54%	52.62%	20.84%	179,768	183,095
～1995年	87	13.04%	62.06%	24.90%	328,940	341,361	10	11.47%	68.06%	20.47%	276,817	309,765
～2000年	103	7.53%	66.88%	25.57%	340,223	354,021	6	10.61%	74.30%	15.09%	245,487	256,763
～2005年	119	9.91%	50.76%	39.33%	268,321	277,222	6	18.97%	60.32%	20.71%	228,630	241,827
～2010年	91	15.10%	29.37%	55.55%	217,776	230,173	9	25.15%	35.20%	39.65%	232,864	245,494
～2015年	84	20.84%	27.65%	51.51%	242,581	256,907	10	14.64%	61.23%	24.16%	245,787	261,864
2016年	11	11.74%	26.53%	61.73%	299,084	329,992	2	38.52%	22.79%	38.69%	264,146	313,217
全体平均	640	13.59%	50.13%	36.29%	269,781	281,884	67	19.20%	59.09%	21.71%	204,697	219,637

	地域密着型特養						児童養護施設					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	1	33.91%	49.29%	16.80%	105,542	109,339	15	60.56%	34.63%	4.81%	71,179	79,148
～1980年	1	39.93%	60.07%	0.00%	147,138	147,138	12	11.22%	73.45%	15.33%	142,457	144,230
～1985年	0						9	32.26%	59.68%	8.06%	131,113	133,035
～1990年	1	24.63%	50.74%	24.63%	152,201	154,484	5	37.65%	48.30%	14.04%	177,853	191,812
～1995年	0						6	22.19%	58.69%	19.12%	250,674	287,075
～2000年	2	37.52%	51.43%	11.05%	225,838	236,368	6	18.09%	64.36%	17.54%	207,892	232,763
～2005年	1	42.88%	0.00%	57.12%	515,351	544,738	15	16.17%	66.50%	17.33%	205,103	230,145
～2010年	20	25.35%	14.11%	60.54%	218,270	233,303	16	23.11%	61.18%	15.71%	220,660	245,865
～2015年	52	16.07%	29.26%	54.67%	222,952	229,233	32	29.53%	59.40%	11.07%	210,947	229,770
2016年	0						5	27.85%	46.62%	25.53%	276,175	301,315
全体平均	79	20.42%	26.37%	53.21%	224,542	233,807	121	28.59%	58.08%	13.32%	184,658	202,771

	認定こども園						軽費老人ホーム・ケアハウス					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	8	33.24%	42.92%	23.85%	229,915	272,932	8	25.10%	44.77%	30.12%	88,402	89,167
～1980年	14	24.88%	51.69%	23.44%	126,345	135,704	8	8.36%	64.63%	27.00%	138,699	146,666
～1985年	8	20.00%	56.21%	23.79%	160,157	173,699	2	22.54%	51.81%	25.64%	150,455	172,490
～1990年	9	24.92%	49.71%	25.37%	220,583	233,727	2	18.97%	70.67%	10.36%	291,829	308,239
～1995年	9	20.02%	50.47%	29.51%	202,000	211,045	15	10.54%	62.36%	27.10%	258,086	266,269
～2000年	11	18.25%	55.59%	26.15%	241,542	255,067	57	12.81%	58.22%	28.96%	248,733	259,669
～2005年	11	12.04%	65.51%	22.45%	207,074	231,134	41	13.43%	56.79%	29.78%	261,644	278,542
～2010年	22	20.85%	50.95%	28.20%	209,311	225,691	12	19.57%	24.93%	55.51%	211,121	223,760
～2015年	27	16.00%	65.48%	18.70%	255,229	289,948	6	15.85%	38.03%	46.12%	203,976	212,675
2016年	9	16.99%	49.09%	33.92%	303,514	342,031	0					
全体平均	129	20.08%	55.40%	24.56%	217,834	240,050	151	14.04%	54.50%	31.46%	234,495	244,970

	サービス付き高齢者向け住宅						デイサービスセンター					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	0						1	58.16%	40.41%	1.44%	22,148	32,208
～1980年	0						0	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
～1985年	0						2	38.24%	47.94%	13.82%	107,393	109,479
～1990年	0						11	21.61%	64.06%	14.33%	220,643	225,084
～1995年	1	10.46%	74.15%	15.40%	400,938	400,938	22	18.43%	58.52%	23.06%	363,123	381,997
～2000年	0						39	22.03%	62.80%	15.18%	300,906	315,778
～2005年	2	19.44%	45.94%	34.62%	205,608	214,507	28	48.55%	29.30%	22.15%	235,612	241,121
～2010年	3	47.22%	13.99%	38.79%	213,317	224,046	20	57.77%	20.63%	21.57%	253,928	254,558
～2015年	8	16.67%	8.97%	74.36%	221,222	229,651	24	56.80%	10.27%	32.93%	315,430	328,359
2016年	0						4	25.67%	0.00%	74.33%	155,250	160,262
全体平均	14	23.17%	19.98%	56.85%	230,134	239,635	154	38.23%	39.53%	22.24%	279,062	289,389

	障害児入所施設						児童家庭支援センター					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	3	47.76%	39.58%	12.66%	124,457	125,257	0					
～1980年	2	13.87%	86.13%	0.00%	53,281	53,281	0					
～1985年	2	12.08%	57.18%	30.73%	191,693	196,705	0					
～1990年	2	12.02%	87.22%	0.75%	210,811	299,380	0					
～1995年	6	15.69%	64.33%	19.98%	393,536	397,680	0					
～2000年	4	9.97%	73.03%	17.01%	263,917	272,716	1	5.77%	94.23%	0.00%	249,337	
～2005年	6	39.67%	44.39%	15.94%	228,598	239,986	0					
～2010年	4	22.20%	63.61%	14.19%	235,229	247,622	0					
～2015年	7	33.80%	45.56%	20.64%	229,873	241,814	0					
2016年	1	2.29%	68.32%	29.39%	311,497	392,894	0					
全体平均	38	24.25%	58.45%	17.30%	240,978	254,733	1	5.77%	94.23%	0.00%	249,337	

	認知症高齢者 GH						有料老人ホーム					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	0						0					
～1980年	1	94.92%	5.08%	0.00%	1,816,313	1,869,528	0					
～1985年	1	3.92%	66.40%	29.69%	175,755	175,755	0					
～1990年	1	100.00%	0.00%	0.00%			0					
～1995年	1	5.82%	82.09%	12.09%			0					
～2000年	10	26.17%	43.96%	29.87%	246,961	258,971	0					
～2005年	55	27.82%	44.40%	27.46%	204,430	208,111	0					
～2010年	22	38.01%	23.27%	38.72%	225,993	237,995	4	20.52%	0.00%	79.48%	189,201	293,133
～2015年	38	31.11%	29.04%	39.84%	213,081	224,543	5	5.52%	9.50%	84.97%	210,435	219,730
2016年	2	61.01%	16.85%	22.14%	276,702	291,924	0					
全体平均	132	32.10%	35.49%	32.28%	227,605	235,284	9	12.19%	5.28%	82.53%	200,998	247,256

	乳児院						保育所					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	6	28.73%	60.51%	10.77%	166,031	166,599	97	26.77%	51.47%	21.76%	142,327	154,380
～1980年	2	25.36%	74.64%	0.00%	100,269	100,269	109	17.51%	60.38%	22.11%	137,745	143,623
～1985年	1	3.70%	55.12%	41.19%	228,523	242,799	71	20.93%	60.46%	18.61%	192,624	212,450
～1990年	0						50	23.37%	58.57%	18.01%	236,614	251,212
～1995年	0						38	19.32%	58.44%	22.24%	224,917	255,124
～2000年	3	13.47%	86.53%	0.00%	234,829	243,219	80	21.21%	58.42%	20.37%	273,239	323,454
～2005年	5	18.84%	57.14%	24.02%	225,722	238,247	106	18.62%	58.30%	23.07%	235,666	255,477
～2010年	2	24.26%	60.94%	14.80%	189,088	198,694	94	21.28%	56.29%	22.42%	226,123	253,642
～2015年	8	45.03%	44.07%	10.90%	358,798	380,837	208	18.77%	58.32%	22.91%	246,818	284,510
2016年	1	60.34%	39.66%	0.00%	273,188	318,116	30	24.24%	53.87%	21.89%	317,561	353,357
全体平均	28	29.66%	58.10%	12.24%	238,959	250,267	895	20.49%	57.71%	21.80%	219,605	245,758

	児童館						ショートステイ					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	0						0					
～1980年	0						0					
～1985年	0						0					
～1990年	1	3.07%	77.43%	19.50%	128,650	132,920	0					
～1995年	0						4	3.25%	47.57%	49.18%	300,792	318,966
～2000年	0						3	14.74%	53.66%	31.59%	243,107	262,790
～2005年	2	13.04%	65.26%	21.70%	204,766	204,766	8	19.53%	25.38%	55.08%	189,714	200,088
～2010年	2	61.21%	38.79%	0.00%	166,516	169,100	7	12.50%	2.83%	84.67%	188,612	177,175
～2015年	0						8	9.68%	9.47%	80.85%	372,877	395,661
2016年	0						1	8.62%	32.49%	58.88%	200,421	205,492
全体平均	5	30.31%	57.11%	12.58%	174,243	176,131	31	12.49%	22.01%	65.50%	259,386	269,959

	小規模多機能型居宅介護						母子生活支援施設					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	0						2	77.24%	17.90%	4.86%	33,189	34,549
～1980年	0						0					
～1985年	0						6	5.13%	74.79%	20.08%	150,484	156,456
～1990年	1	0.00%	44.46%	55.54%	397,790	416,989	3	62.13%	29.10%	8.77%	155,305	159,182
～1995年	0						0					
～2000年	2	2.28%	82.91%	14.81%	297,198	315,075	2	43.06%	46.80%	10.14%	359,891	280,133
～2005年	0						6	13.96%	68.91%	17.13%	232,861	243,085
～2010年	17	42.30%	20.09%	37.61%	208,771	229,875	2	9.86%	84.01%	6.13%	168,550	195,390
～2015年	16	25.68%	45.30%	29.02%	326,933	348,728	4	10.63%	71.51%	17.86%	241,188	268,961
2016年	2	45.34%	21.35%	33.32%	198,531	243,651	1	5.56%	61.24%	33.20%	232,556	286,814
全体平均	38	32.24%	34.72%	33.04%	266,010	288,466	26	23.44%	61.31%	15.25%	189,066	202,215

	小規模保育事業						児童発達支援センター					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	0						2	9.70%	60.68%	29.62%	81,153	81,153
～1980年	1	17.78%	65.48%	16.74%	87,242	96,234	3	30.15%	46.54%	23.31%	330,335	432,503
～1985年	1	9.31%	62.81%	27.88%	147,919	159,792	1	30.59%	9.25%	60.16%	133,489	138,435
～1990年	0						0					
～1995年	0						2	12.39%	75.48%	12.13%	370,085	406,715
～2000年	0						2	50.57%	49.43%	0.00%	264,331	264,331
～2005年	0						0					
～2010年	0						5	28.34%	35.26%	36.40%	164,370	175,702
～2015年	2	70.20%	18.18%	11.62%	232,164	369,119	14	31.31%	34.23%	34.46%	205,058	215,366
2016年	3	56.78%	27.38%	15.84%	335,128	412,861	2	89.97%	1.82%	8.21%	332,832	363,726
全体平均	7	48.26%	35.25%	16.48%	243,553	318,978	31	33.11%	38.04%	28.85%	223,031	243,917

	放課後等デイサービス事業						生活介護・療養介護・就労移行・就労支援事業等					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	1	47.62%	34.46%	17.92%	112,454	112,454	6	38.28%	36.81%	24.90%	49,415	56,150
～1980年	0						9	27.24%	62.73%	10.03%	214,684	228,524
～1985年	0						18	31.72%	56.48%	11.80%	238,607	241,047
～1990年	0						27	24.33%	58.95%	16.72%	207,535	232,179
～1995年	0						45	24.94%	61.72%	13.34%	216,376	223,690
～2000年	3	38.88%	49.57%	11.55%	171,698	177,208	68	20.00%	62.82%	17.19%	251,703	267,965
～2005年	1	50.74%	18.17%	31.09%	200,859	214,656	111	16.19%	65.29%	18.52%	225,326	238,922
～2010年	3	31.68%	66.14%	2.18%	172,536	184,349	104	30.16%	55.40%	14.44%	182,179	193,130
～2015年	8	37.37%	32.18%	30.45%	175,090	426,648	111	42.28%	43.25%	14.51%	229,690	243,975
2016年	1	0.00%	100.00%	0.00%	219,794	219,794	14	51.62%	9.24%	39.14%	229,372	285,885
全体平均	17	35.83%	44.54%	19.64%	174,502	296,751	517	28.34%	55.19%	16.49%	217,356	230,837

	救護施設						障害者支援施設					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	3	28.16%	53.60%	18.24%	55,612	56,167	13	22.95%	64.56%	12.49%	117,488	119,459
～1980年	3	12.90%	67.93%	19.16%	88,452	92,143	28	25.75%	56.34%	17.91%	115,576	126,986
～1985年	1	3.94%	65.41%	30.65%	212,002	217,623	36	11.23%	68.48%	20.29%	259,300	260,512
～1990年	1	25.91%	59.85%	14.24%	224,156	263,545	39	16.40%	62.72%	20.89%	313,226	325,108
～1995年	3	10.93%	66.86%	22.21%	331,439	341,020	50	16.02%	62.43%	21.55%	291,816	302,502
～2000年	5	17.52%	65.05%	17.43%	274,076	277,259	46	10.27%	63.82%	25.90%	318,766	331,721
～2005年	1	4.33%	86.51%	9.16%	276,130	286,064	43	15.91%	64.08%	19.86%	247,263	263,565
～2010年	7	12.39%	61.59%	26.02%	220,688	241,775	24	27.44%	53.57%	18.99%	232,990	371,835
～2015年	2	26.80%	62.59%	10.61%	288,868	322,298	25	32.17%	55.46%	12.37%	202,321	225,774
2016年	0						3	6.75%	51.22%	42.02%	270,669	289,031
全体平均	27	16.78%	63.33%	19.89%	216,605	227,251	308	17.91%	61.82%	20.25%	253,498	275,356

	地域活動支援センター						婦人保護施設					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	0						0					
～1980年	0						0					
～1985年	0						1	6.80%	60.21%	32.99%	179,775	179,775
～1990年	1	94.60%	5.40%	0.00%	91,954	100,063	1	25.00%	75.00%	0.00%	264,803	264,803
～1995年	1	13.63%	62.27%	24.10%	219,130		0					
～2000年	1	30.43%	69.57%	0.00%	276,501	299,292	0					
～2005年	2	42.28%	57.72%	0.00%	197,808	202,329	0					
～2010年	2	24.50%	58.47%	17.03%	194,859	206,657	0					
～2015年	1	0.00%	100.00%	0.00%	343,003	354,707	2	9.50%	72.49%	18.02%	259,187	306,403
2016年	0						1	0.00%	0.00%	0.00%	0	0
全体平均	8	34.03%	58.70%	7.27%	214,490	224,576	5	10.16%	76.04%	13.80%	275,845	294,732

	共同生活介護・共同生活援助・短期入所						介護老人保健施設					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	3	53.15%	32.47%	14.38%	42,489	42,756	0					
～1980年	5	34.72%	37.68%	27.59%	91,123	94,135	0					
～1985年	5	44.36%	46.77%	8.87%	106,933	127,795	0					
～1990年	11	15.74%	69.20%	15.06%	162,194	164,517	2	4.20%	37.95%	57.85%	195,376	198,350
～1995年	9	47.02%	33.32%	19.66%	194,927	205,355	3	7.47%	9.26%	83.27%	249,389	267,279
～2000年	15	49.56%	44.58%	5.86%	191,955	196,887	16	4.82%	15.91%	79.27%	235,514	245,387
～2005年	47	41.26%	39.44%	19.30%	200,235	211,173	2	1.05%	6.13%	92.82%	175,546	182,082
～2010年	80	44.82%	35.13%	20.04%	165,685	171,093	3	4.52%	14.16%	81.33%	225,392	228,612
～2015年	143	47.65%	32.21%	19.96%	215,200	228,255	1	0.00%	60.72%	39.28%	167,418	172,978
2016年	19	51.75%	24.68%	23.57%	229,430	239,806	0					
全体平均	343	45.16%	35.47%	19.30%	193,187	202,916	27	4.58%	17.54%	77.88%	225,232	234,705

	福祉ホーム						病院（無料低額診療施設）					
	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費	回答数	自己資金・寄付	補助金	借入金	㎡あたり建築費	㎡あたり整備費
～1975年	0						1	89.41%	10.59%	0.00%	28,787	28,787
～1980年	0						1	100.00%	0.00%	0.00%	167,495	167,495
～1985年	0						2	80.70%	0.00%	19.30%	151,901	158,108
～1990年	0						2	62.85%	19.42%	17.73%	249,339	257,665
～1995年	0						2	11.15%	88.85%	0.00%	206,191	206,191
～2000年	0						6	62.03%	16.74%	21.23%	843,528	848,526
～2005年	1	17.37%	62.11%	20.52%	351,794	351,794	3	31.43%	20.71%	47.86%	284,306	291,917
～2010年	2	76.84%	6.13%	17.03%	191,842	197,538	0					
～2015年	0						0					
2016年	0						0					
全体平均	3	57.02%	24.79%	18.19%	245,160	248,956	17	56.78%	22.93%	20.29%	430,896	435,713

2-6　築年別　累計大規模修繕費　㎡単価

	特別養護老人ホーム		養護老人ホーム(一般・盲)		地域密着型特養		児童養護施設		認定こども園	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	16	40,217	8	36,501	1	79,790	17	52,861	8	114,597
～1980年	38	54,067	5	92,053	1	29,962	10	44,137	11	67,854
～1985年	46	43,085	4	20,090	0		10	58,742	7	28,900
～1990年	45	41,046	5	33,253	0		5	20,620	6	68,141
～1995年	89	31,715	10	19,270	0		9	15,370	8	22,392
～2000年	101	18,764	5	15,613	0		6	26,961	7	15,119
～2005年	63	12,870	3	9,756	0		8	12,190	6	12,333
～2010年	24	2,928	2	5,301	5	71,770	2	19,835	3	8,209
～2015年	11	4,703	0		2		4	57,671	1	18,720

	軽費老人ホーム・ケアハウス		サービス付き高齢者向け住宅		デイサービスセンター		障害児入所施設		児童家庭支援センター	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	9	63,993	0		1	36,539	2	146,866	0	
～1980年	8	39,357	0		1	19,721	1	22,473	0	
～1985年	3	21,912	0		0		3	47,331	0	
～1990年	3	119,374	0		10	64,559	2	40,299	0	
～1995年	11	16,141	1	72,287	21	30,436	5	10,600	0	
～2000年	41	10,531	0		26	26,546	4	14,867	0	
～2005年	22	6,820	0		9	21,591	4	5,977	0	
～2010年	4	5,311	1	7,686	2	19,465	2	1,344	0	
～2015年	0	0	0		2	87,894	0	0	0	

	認知症高齢者GH		有料老人ホーム		乳児院		保育所		児童館	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	0		0		6	46,606	96	61,052	0	
～1980年	1	63,036	0		1	76,385	118	53,745	0	
～1985年	1	93,868	0		2	53,570	87	54,169	0	
～1990年	1	9,731	0		0		43	46,099	0	
～1995年	1	25,158	1	28,405	0		34	25,355	0	
～2000年	7	59,047	0		1	16,492	58	24,302	0	
～2005年	29	22,694	1	3,251	4	28,180	59	18,526	1	31,008
～2010年	12	7,563	1	43,060	0	0	21	16,575	1	12,404
～2015年	4	5,996	1	33,991	1	31,129	19	51,496	0	

	ショートステイ		小規模多機能型居宅介護		母子生活支援施設		小規模保育事業		児童発達支援センター	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	0		0		3	124,476	0		0	
～1980年	1	35,385	0		1	9,724	0		3	63,235
～1985年	0		0		6	51,986	2	79,339	1	121,976
～1990年	0		0		2	31,187	0		1	90,522
～1995年	2	17,827	0		0		0		1	30,524
～2000年	1	4,010	0		2	18,859	0		2	19,137
～2005年	3	7,313	1	5,814	2	18,592	0		2	3,166
～2010年	3	20,491	8	19,466	2	10,260	0		2	19,045
～2015年	0		2	53,255	0		0		3	67,035

	放課後等デイサービス事業		生活介護・療養介護等		救護施設	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	0		12	53,993	4	42,932
～1980年	1	4,209	10	79,493	3	55,349
～1985年	1	10,381	22	46,118	2	28,013
～1990年	0		24	47,766	1	8,708
～1995年	0		31	32,771	2	37,856
～2000年	4	34,319	51	27,694	4	34,708
～2005年	1	5,857	50	13,513	1	17,566
～2010年	0	0	21	27,150	2	6,462
～2015年	0	0	16	7,502	0	

	障害者支援施設		地域活動支援センター		婦人保護施設	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	15	70,624	0		0	
～1980年	28	36,947	1	31,953	0	
～1985年	38	66,155	0		1	70,376
～1990年	44	57,738	2	3,671	1	19,030
～1995年	56	37,425	2	9,633	1	82,192
～2000年	38	21,142	0		0	
～2005年	31	11,094	0		0	
～2010年	7	6,614	1	933	0	
～2015年	1	20	0		0	

	共同生活介護等		介護老人保健施設	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	3	107,130	0	
～1980年	6	12,411	0	
～1985年	5	81,423	0	
～1990年	12	26,908	2	38,531
～1995年	13	34,539	2	11,178
～2000年	19	37,679	16	32,026
～2005年	26	16,748	1	21,233
～2010年	27	17,652	1	3,108
～2015年	27	20,998	0	

	福祉ホーム		病院（無料低額）	
	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用	回答数	㎡あたり累積大規模修繕等費用
～1975年	0		1	186,637
～1980年	0		1	57,731
～1985年	1	48,823	2	127,049
～1990年	0		1	144,207
～1995年	1	9,714	1	21,967
～2000年	0		5	44,408
～2005年	0		1	140,212
～2010年	1	21,903	1	3,721
～2015年	0		0	

社会福祉法人における事業継続に必要な建設費と大規模修繕費に関する調査研究委員会

委員長	松田 雄二	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授）
委　員	井上 由起子	（日本社会事業大学専門職大学院 教授）
	千葉 正展	（独立行政法人福祉医療機構 経営サポートセンター グループリーダー）
	柳澤 壮一郎	（東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 博士課程）
協力委員	荷方 なつみ	（東京大学工学部建築学科）

＜敬称略＞

平成 28 年度生活困窮者就労準備支援事業費等補助金
社会福祉推進事業

社会福祉法人における事業継続に必要な建設費と
大規模修繕費に関する調査研究報告書

平成 29（2017）年 3 月 31 日発行

一般社団法人 日本医療福祉建築協会
〒108‐0014 東京都港区芝 5‐26‐20 建築会館
TEL（03）3453‐9904　FAX（03）3453‐7573
http://www.jiha.jp

禁無断転載

レイアウト　三浦雅博アトリエ