

# 周南市軽費老人ホーム 施設分類別計画



軽費老人ホームきずな苑

平成31年3月

周南市

## 目次

第1章	本計画の目的	1
第2章	施設の設置目的	1
第3章	対象施設一覧	1
第4章	施設の状況と課題	3
第5章	施設を取り巻く状況	4
第6章	個別施設の一次評価の実施	5
第7章	今後の施設の方向性	8
第8章	計画期間	8
第9章	その他	8
	参考資料（個別施設の一次評価の検討内容）	9

## 第1章 本計画の目的

この計画は周南市において設置・管理している「軽費老人ホームきずな苑（以下、「きずな苑」という。）」について、現状や時代背景等も踏まえた上で、今後の施設の方向性を示すものです。

## 第2章 施設の設置目的

きずな苑は、60歳以上（夫婦等で入居する場合はいずれかが60歳以上）の高齢者であって、家庭環境や住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な者が、低額な料金で利用し、健康で明るい生活を送ることが出来るように、昭和57年に整備された施設です。

## 第3章 対象施設一覧

本計画の対象となる施設は次のとおりです。

	施設名	所在地	地区
1	軽費老人ホームきずな苑	速玉町3番16号	遠石

きずな苑の配置は次のとおりです。

配置図



## 第4章 施設の状況と課題

### (1) 施設の状況と課題

きずな苑は、昭和57年に建築され、35年が経過した施設で、個室40室、夫婦室5室あり、定員は50人です。

建物は、新耐震基準により建築されています。平成22年度にエレベーターを増設しました。施設の老朽化が進み、特に機器類の不具合が多く見られます。

施設名	建築年	経過年数	延床面積	構造	備考
きずな苑	S57.8	35年	2215.6 m <sup>2</sup>	RC造 2階建 一部地階	定員:50人
	主な構成施設		バリアフリーの状況		
	個室(40)、夫婦(5)、静養室、 医務室、娯楽室、浴室、食堂、 茶室、エレベーター		入口・施設内段差解消、 多目的トイレ有		

(経過年数は平成30年3月1日現在)

### (2) 管理状況

平成18年度から指定管理者制度を導入しており、当初から同じ指定管理者により管理されています。

施設名	指定管理者	現指定管理期間
きずな苑	社会福祉法人周南市社会福祉事業団	H29.4.1~H34.3.31

### (3) 提供しているサービスの状況と課題

きずな苑では、家庭環境、住宅事情等の理由により、居室において生活することが困難な60歳以上の高齢者が入居し、食事の提供のほか、各種レクリエーションなどの余暇活動や後退機能の回復等、入所者が健康で充実した生活が送れるよう、日常生活に必要なサービスを低額の料金で提供しています。

《入居資格》 次の①~④を満たす者

- ① 60歳以上（夫婦の場合は一方が60歳以上）
- ② 健康である程度身の回りのことが自分でできる
- ③ 毎月の利用者負担金を納めることができる
- ④ 身寄りがない方、または家庭の事情で家族と同居が困難

利用にあたっては、生活費（定額）と事務費（収入に応じて）を負担しなければなりません。

利用率は84%超で推移していますが、夫婦での利用が少ない状況が続いて

います。

また、利用者の半数以上が要支援1から要介護2の要介護認定者です。

入居者数の推移（定員50名）

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
年間平均入居者数 (人)	42.9	42.8	42.2	42.4	42.1
利用率 (%)	85.8	85.6	84.4	84.8	84.2

## 第5章 施設を取り巻く状況

軽費老人ホームについては、軽費老人ホームA型、軽費老人ホームB型、及びケアハウスの3類型が規定されていましたが、平成20年に国からケアハウスへの一元化が示され、ケアハウスに係る規定を基準の本則とし、人員、設備、運営等を含めた最低基準（省令）が定められました。

きずな苑は、「軽費老人ホームA型」として整備されているため、ケアハウスとして運営するためには居室面積が基準を下回っており、建て替えが必要ですが、軽費老人ホームA型及び軽費老人ホームB型は、それ以前から運営されていた施設に限り経過的に存続が認められていますので、建て替えまでは軽費老人ホームA型（経過措置施設）として存続することができます。

平成28年10月1日現在の全国の軽費老人ホームの数は公営、民営を合わせて2,280施設（うち軽費老人ホームA型は199施設）ありますが、全国的にも軽費老人ホームを設置している地方自治体は非常に少なく、山口県内では周南市のみとなっています。

また、市内には民間により設置、運営されているケアハウスが4施設あります。

### 【軽費老人ホームの種類】

	A型 <span style="border: 1px solid black;">経過措置施設</span>	B型 <span style="border: 1px solid black;">経過措置施設</span>	ケアハウス
提供サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食事の提供</li> <li>・日常生活に必要な便宜（入浴の準備、緊急時の対応、相談など）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自炊</li> <li>・日常生活に必要な便宜（入浴の準備、緊急時の対応、相談など）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食事の提供</li> <li>・日常生活に必要な便宜（入浴の準備、緊急時の対応、相談など）</li> <li>・高齢者が車イス生活となっても自立した生活が送れるように配慮した居室等の環境及び介護サービスの提供</li> </ul>

## 第6章 個別施設の一次評価の実施

ここでは、本計画の次章以降において「今後の施設の方向性」を決定するにあたり、周南市公共施設再配置計画の第7章の「アクションプラン」の『施設分類別計画』の策定において、判断材料の一つを提供するため行うこととしている「一次評価」を実施し、その結果を示すものとします。

一次評価は、定められた「機能の評価・検証シート」等を用いて施設でのサービスの提供状況や施設の利用状況、建物の状況などから、機械的に結果を導き出すものであり、導き出された結果はあくまで最終的な判断・決定にあたっての材料として活用します。

### (1) 今後の施設の方向性の抽出

施設で提供しているサービスに着目し、そのサービスについての今後の方向性（存続・廃止）から、施設の利用状況を加味して、施設の想定される方向性（選択肢）を導き出します。

この作業に使用したのは以下の「機能の評価・検証シート」です。

評価項目	検証項目	
公共性	公益性	①今日の視点から、設置目的の意義が低下していないか。 A: 低下していない B: 低下しつつある C: 低下している
		②利用実態が設置目的に即したもとなっているか。 A: 設置目的に即している B: 設置目的が無くなりつつある C: 設置目的に即していない
		③サービス内容が設置目的に即したもになっているか。 A: 設置目的に即している B: 設置目的から低下している C: 設置目的に即していない
	必要性	①市民の安心・安全の確保など、市民生活を営む上での重要性は高いか。 A: 重要性は高い B: 重要性はさほど高くない C: 重要性は低い
		②市の施策を推進する上での必要性は高いか。 A: 必要性は高い B: 必要性はさほど高くない C: 必要性は低い
		③法律等により設置が義務づけられているか。 A: 設置が義務づけられている B: 法律等で定められているが義務ではない C: 義務づけられていない
有効性	利用度	①前年度までの過去3年間の利用者数の推移はどうか。 A: 3年連続で増加 B: その他 C: 3年連続で減少 D: 非該当
		②幼稚園や保育園、入居施設など、前年度の充足率はどうか。 ※該当施設のみ回答 A: 90%以上 B: 70～89% C: 70%未満 D: 非該当
		③今後の人口減少社会にあつて、利用者数の見込みはどうか。 A: 増加の見込み B: 横ばいの見込み C: 減少の見込み D: 非該当
	互換性	①当該施設の利用実態から、利用圏域はどうか。 A: 広域 B: 準広域 C: 地域
		②利用圏域の中で、同種、類似の施設は存在するか。 (本市が保有する施設に限らず、県施設、民間施設も含む。) A: 存在しない B: 存在するが市内にはない C: 存在する
		③補助金などの代替施策で対応できるものか。(ハコモノ以外で) A: 対応不可能 B: 検討の余地あり C: 対応可能
代替性	民間参入の可能性	①行政以外にサービスを提供する民間事業者等の存在を確認し、民間参入の可能性はどうか。(民営化の可能性の検討) A: 可能性はない B: 検討の余地あり C: 可能性がある
		②施設運営に民間事業者等のノウハウの活用が期待できるか。 (指定管理者制度及び包括管理業務委託の導入の検討) A: 期待できない B: 検討の余地あり C: 期待できる
		③市が施策を推進するにあつて、市が自ら運営主体として関与しなければならない施設かどうか。 A: 関与する必要性が高い B: 関与する必要性はさほど高くない C: 関与する必要性は低い
効率性	コスト	①前年度までの過去3年間の利用者1人当たりのコストの推移はどうか。 A: 3年連続で減少 B: その他 C: 3年連続で増加 D: 非該当
		②前年度の利用者1人当たりのコストはどうか。 A: 低い B: 妥当 C: 高い D: 非該当
		③前年度の収入と支出の状況から、受益者負担の割合の妥当性はどうか。 ※公の施設のみ回答 A: 適正(50%以上) B: 検討の余地あり(30～49%) C: 不適正(30%未満) D: 非該当

機能の評価・検証シート

1) [第1ステップ] サービスの今後の可能性の検討

施設において提供しているサービスについて、「サービス主体の適正化」「サービス水準の適正化」「サービス配置の適正化」「事業手法の適正化」という4つの視点から、その視点ごとにサービスの今後の方向性（存続・廃止）を検討します。

2) [第2ステップ] 建物の方向性の検討

第1ステップにおいて4つの視点ごとに出されたサービスの今後の方向性（存続・廃止）に従って、それぞれの建物（施設）の方向性（選択肢）を抽出します。

各ステップの考え方を一覧にすると、以下の表のとおりです。

項目	適正化の意味・視点	第1ステップ		第2ステップ	
		サービスの今後の可能性の検討 (機能の評価・検証シートによる評価)	今後の可能性があるサービスの方向性	サービスの視点からの「建物の方向性」の検討 (機能の評価検証シートによる評価)	導き出された「実現の可能性がある建物の方向性」
サービス主体の適正化	<p>“市がサービスの提供を続けなければならないか？”といった視点から民間サービスによる代替性を検討</p> <p>⇒サービスを維持しながら施設を廃止するなどすることで、トータルコストの削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 代替性（民間参入の可能性）</li> <li>① 民間化の可能性はある</li> <li>◇ 代替性（民間参入の可能性）</li> <li>② 市が自ら運営主体として関与する必要性が低い</li> <li>◇ 公共性（必要性）</li> <li>③ 法律等による設置義務付けなし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ サービス廃止</li> <li>※左の項目の全てに該当する場合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 有効性（互換性）</li> <li>② 写棟、類似の民間施設が存在</li> <li>存在しない ⇒</li> <li>存在する ⇒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 民間譲渡の可能性</li> <li>◇ 廃止の可能性</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 有効性（互換性）</li> <li>② 写棟、類似の他自治体施設等が存在する</li> </ul>	◇ サービス存続	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 有効性（互換性）</li> <li>② 補助金などの代替施策で対応可能</li> </ul>	◇ サービス廃止
サービス水準の適正化	<p>“施設の量（数、面積）は現状のままではよいのか？”といった視点から、市民ニーズ等の変化に合った施設数や規模（延べ床面積）の見直しの可能性を検討</p> <p>⇒施設数や規模を削減することでトータルコストの削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 公共性（公益性）</li> <li>① 設置目的の意義が低下している</li> <li>◇ 公共性（公益性）</li> <li>② 利用実態が設置目的に即していない</li> <li>◇ 公共性（公益性）</li> <li>③ サービス内容が設置目的に即していない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ サービス廃止</li> <li>※左の項目のうち1項目でも該当する場合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 建物の老朽度</li> <li>建築から30年以上経過 ⇒</li> <li>建築から30年未満の施設</li> <li>◇ 有効性（互換性）</li> <li>① 利用圏域</li> <li>地域以外 ⇒</li> <li>地域 ⇒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 廃止の可能性</li> <li>◇ 転用の可能性</li> <li>◇ 地域譲渡の可能性</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 有効性（利用度）</li> <li>① 過去3年間の利用者数が減少</li> <li>◇ 有効性（利用度）</li> <li>② 今後の利用者数が減少見込み</li> <li>◇ 有効性（互換性）</li> <li>② 写棟、類似の市施設が存在</li> </ul>	◇ サービス存続	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 統合による施設数の削減</li> <li>統合が可能な施設が周辺にある</li> <li>統合が可能な施設が周辺にない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 統合の可能性</li> <li>◇ 継続利用（規模縮小）の可能性</li> </ul>
サービス配置の適正化	<p>“サービスを提供する建物や場所を見直せば、コスト削減やサービスの向上につながるのか？”といった視点から、サービス提供に資する建物の継承の削減の可能性を検討</p> <p>⇒施設の集約化等により、更新経費やランニングコストの削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ サービス集約のメリットを定性的に評価</li> <li>・複合化（集約化）の検討</li> </ul>	◇ サービス存続	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 建物の老朽度</li> <li>建築から30年以上経過 ⇒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>複合化（集約化）の可能性</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 個別施設のサービス内容を評価</li> <li>・サービスの重複</li> <li>・貸館の稼働率</li> <li>◇ 有効性（利用度）</li> <li>① 過去3年間の利用者数が減少</li> <li>◇ 有効性（利用度）</li> <li>② 今後の利用者数が減少見込み</li> </ul>	◇ サービス存続	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 建物の老朽度</li> <li>建築から30年以上経過 ⇒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>複合化（共用化）の可能性</li> </ul>
事業手法の適正化	<p>“サービスの提供や建物の整備そのものも民間に任せられることができるのか？”といった視点から民間活用によるコスト削減やサービス向上の可能性を検討</p> <p>⇒民間のノウハウ等を活用することにより、コスト削減が可能となる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 代替性（民間参入の可能性）</li> <li>② 民間事業者のノウハウの活用が期待できる</li> <li>◇ 効率性（コスト）</li> <li>① 過去3年間のコストが増加</li> <li>◇ 効率性（コスト）</li> <li>② 利用者1人当たりのコストが高い</li> <li>◇ 効率性（コスト）</li> <li>③ 受益者負担の割合が妥当ではない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ サービス存続</li> <li>※民間事業者のノウハウの活用が期待でき、かつ効率性又はコストの項目のどれか1つが該当する場合</li> <li>※受益者負担の割合の妥当性が低い場合</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 民間活力の拡大（指定管理、PFI・PPP）の可能性</li> <li>◇ 受益者負担の見直しの可能性</li> </ul>

各ステップでの考え方



最終的に導き出される施設の方向性とその内容は下の一覧のとおりです。

取組み方策の種類		内容
サービスについての今後の方向性	施設の状態を加味した、施設の想定される方向性(選択肢)	
存続	「A: 統廃合」	同じ施設分類で同様のサービスを提供する施設同士で統廃合を実施します。
	「B: 複合化(集約化)」	施設分類が異なるが施設同士を複合化により集約化します。
	「C: 複合化(共用化)」	施設分類が異なるが同様のサービスを提供する施設のうち、共用が可能な建物やスペースを複合化により共用します。
	「D: 多目的化」	施設が比較的新しくスペースに余裕がある場合に、古い施設の機能を取り入れて多目的化します。
	「E: 継続利用(現状維持)」	現状維持のまま継続的に利用します。 ※サービスの向上やコストの見直しについて検討します。
	「F: 継続利用(規模縮小)」	継続的に利用しますが、利用状況等により規模を縮小します。 ※サービスの向上やコストの見直しについて検討します。
	「G: 共同利用」	市の公共施設を他自治体等と共用し、他自治体等とコスト分担します。
廃止	「H: 廃止」	施設を廃止します。
	「I: 転用」	施設自体は利用可能であるため、他用途に転用します。
	「J: 民間譲渡」	施設自体は利用可能であるため、民間へ譲渡(売却)します。
	「K: 地域移譲」	施設自体は利用可能であり、利用が地域に限定している場合、地域へ移譲します。

導き出される施設の方向性とその内容

## (2) 優先的に検討すべき事由

次に、施設分類内における個々の施設において、安全対策又は再配置などの検討を優先的に行う施設を機械的に抽出しました。

ここでは、経過年数に着目し、

- ア 建築後 50 年以上の施設は、優先度が高い「A」
- イ 建築後 30 年以上 50 年未満の施設は、優先度が中程度の「B」
- ウ 建築後 30 年未満の施設については、優先度が低い「C」としました。

(1) (2)を踏まえ、個別施設の一次評価をまとめたものは次のとおりです。

	施設名	経過 年数	今後検討をすべき建物の方向性	取組の 優先度
1	きずな苑	35年	「H：廃止」 「民活の拡大」	B

なお、一次評価結果に至るまでの検討内容については、「参考資料」として最後に添付します。

## 第7章 今後の施設の方向性

きずな苑は、建築後35年が経過しており、今後、経年劣化による施設や設備の不具合等が進むものと考えられます。

施設の運営については、本市が設置し、指定管理者が運営していますが、既に市内には民間のケアハウスが4施設あり、民間事業者による設置、運営が可能な施設であると考えられます。

また、利用者の中には要介護認定者も増えてきており、今後は、介護スタッフが常駐し、介護サービスを施設内で受けられる「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた施設の需要が高まるものと考えられ、設備基準を満たした施設の整備も求められてきます。

このような背景から、きずな苑は当面は現状のまま運営しますが、今後、老朽化等に伴う建て替え、または大規模修繕が必要となった際には、現在の入居者及び待機者へ配慮をしながら、本市による設置は廃止し、民間事業者による設置、運営が円滑にできる手段を検討します。

なお、新たに施設を整備する、又は廃止する際には、3年おきに策定している「周南市高齢者プラン」に位置付ける必要があります。

## 第8章 計画期間

本計画の計画期間は平成34年度までとします。

## 第9章 その他

施設を取り巻く環境の変化や政策的な事情などにより、必要に応じて、本計画を見直すことができることとします。



周南市軽費老人ホーム施設分類別計画

平成 31 年 3 月

周南市福祉医療部高齢者支援課

〒745-8655

周南市岐山通 1 丁目 1 番地

TEL (0834) 22-8461

メール [koreishien@city.shunan.lg.jp](mailto:koreishien@city.shunan.lg.jp)