

地域密着型特別養護老人ホームにおけるコストマネジメントに関する研究
—運営および立地特性に焦点をあてて—

A Study on the Cost Management of Community-based Nursing Home for the Elderly
—Focuses on Management and Location characteristic—

5. 建築計画 - 2. 施設計画
地域密着型特養 運営 立地特性
イニシャルコスト ランニングコスト コストマネジメント

正会員 ○竹原 弥里 * TAKEHARA Misato
同 毛利 志保 ** MORI Shiho
同 加藤 彰一 *** KATO Akikazu
近藤 辰比古 **** KONDO Tatsuhiko

Abstract

In this study, the situation of the management and location choice as elements of the cost management has been grasped, and the relation between these elements and income-and-expenditure was analyzed.

1. 研究の背景と目的

近年、新たな高齢者の居住およびサービス形態の制度化が著しい。2006年には地域密着型サービスの1つとして「地域密着型特別養護老人ホーム（以下、地域密着型特養）」が創設され、その開設数は広域型特養を上回っている。また、2011年にはサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）が制度化された。

しかし、これらの新たな居住形態はいくつかの問題因子を孕んでおり、サ高住においては様々な事業者の介入によりサービスの質の低下をまねく恐れがある。また、地域密着型特養については定員29名以内と小規模であるため採算をとりにくい。事業所においてはランニングコストの抑制を目的とした効率的な運営の工夫が求められると同時に、初期投資（イニシャルコスト）抑制のため、大きな影響を及ぼす立地条件について十分な検討が必要とされる。ひいては、その判断が事業の収支に影響を及ぼすことが懸念されるためである。

施設の立地条件については、広域型個室ユニット型特養の立地に関する谷口ら*による実態把握があるが、地域密着型特養についてはいまだなされていない。

本研究では、イニシャルコストとランニングコストの関係性として図1のような仮説を立てた。すなわち、建設費が一定でかつ収支も一定程度に収めた場合、運営（主に人件費）と立地（土地購入費）の合計はほぼ同程度となることが想定される。つまり、イニシャルコストが抑制できればランニングコストに経費をかけられるという論理である。

こうした視点から、本稿ではコストマネジメントの要

素としての運営および土地取得の状況を把握するとともに、それらと収支の関係を分析した。それらから収支に影響を与える因子を探り、今後の地域密着型特養計画における基礎的知見を得ることを目的とした。

なお、本稿においては、建設費については分析の対象外としている。

2. 研究の方法

本研究では、2011年現在開設されている全603の地域密着型特養を対象とし、運営や立地に関するアンケート調査を実施した（表1）。そして、回答のあった59施設から、ユニット型でない施設を除いた50施設を対象とし分析を行った。

3. 調査施設の概要

図2に調査施設および現存施設における開設年*2の内訳、図3に地域ブロックの分布を示す。開設年においては2006、2010年の施設数の割合に若干の相違はあるもののほぼ似た傾向を示している。ブロック分布につ

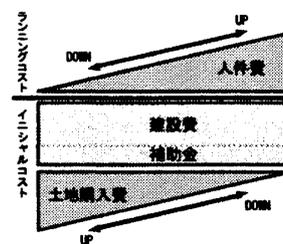


図1 コストバランス概念図

表1 調査概要

調査方法	郵送によるアンケート調査
配布施設数	全国603施設
回収率	9.8% (59施設)
分析対象施設数	50施設
実施日	2011年10月
設問内容	施設概要、収支状況について、運営状況、連携（母体）施設と連携内容、土地所有状況など

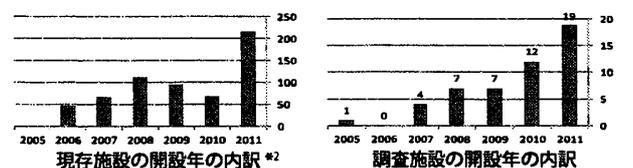


図2 現存施設と調査施設の開設年

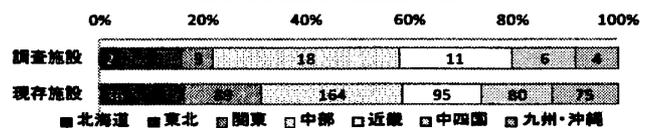


図3 施設のエリア分布

* 三重大学大学院工学研究科 博士前期課程

** 三重大学大学院 工学研究科 助教・博士（工学）

*** 三重大学大学院工学研究科 教授・博士（工学）

**** 社会福祉法人 青山里会 本部企画開発室 室長

* Graduate Student, Graduate School of Eng., Mie Univ.

** Assistant Prof., Graduate School of Eng., Mie Univ., Dr. Eng.

*** Prof., Graduate School of Eng., Mie Univ., Dr. Eng.

**** social welfare service corporation seizanrikai

いても調査対象において関東ブロックの施設割合が少ないが、全体的な傾向として大きな差異はなく、調査対象施設がおおよその全体傾向を示していると推察される。

調査施設における平均要介護度は3.5～4が最も多い(図4)。併設施設についてはショートステイが最も多く、次にデイサービス、小規模多機能と続いた(図5)。

また、調査施設の年間収支(全体)*3 状況としては、図6に示すように赤字経営の施設が多く存在しており、赤字経営が82.6%(19/23施設)存在していた。

事業形態をみると、単独型が32施設と、サテライト型(16施設)の2倍存在したが、うち半数近く(13施設)が連携施設を有していた(図7)。

4. ランニングコスト

4-1 施設間の連携

図8より、年間収支(減価償却等除く)*4 と事業形態の関係をみると、連携の度合いによる収支状況の差が表れた。制度上より密接な連携が可能となる「サテライト型」が最も収支状況が良い結果となった。

母体(連携)施設との距離についてみると(図9)、「サテライト型」より「単独型(連携あり)」の方が、母体(連携)施設の近辺に設置している傾向にあった。このことは、連携施設が同敷地内に置かれる傾向をもつことと関係があることが推察される。

また、連携内容としては「職員の兼務」が最も多く(21/25施設)、次に「母体(連携)施設での調理」、「嘱託医の兼任」であった(図10)。

そこで、連携内容で回答数の多い「職員の兼務」、「母体施設での調理」について、その有無と年間収支(減価償却等除く)の関係をみると(図11、図12)、職員の兼務を行っている施設の方が収支状況が良く、収支に与える影響は大きいと言えるが、「母体施設での調理」についてはその傾向は見られず、収支への影響は小さいことが推察された。

4-2 職員配置

入居者対職員数(介護・看護)の比率について2グループに分割し収支状況の関係をみた(図13)。すると、その比率が小さいグループ、つまり手厚い配置を行っている施設の方が収支(原価償却等を除く)状況がよいという結果となり、職員数との直接的な関連は見られなかった。

4-3 介護報酬加算と委託状況

図14、および図15に事業形態別の介護報酬加算取得数、業務委託項目数を示す。介護報酬加算とは看護体制加算、栄養士配置加算、業務委託とは調理、洗濯などを示す。介護報酬加算取得数については、連携の度合い

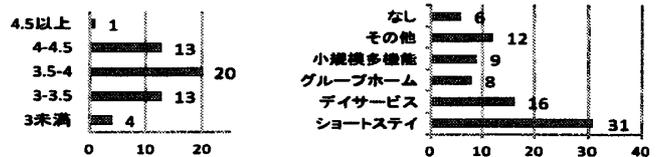


図4 調査施設の平均要介護度



図5 調査施設の併設施設 (複数回答)



図6 年間収支 (全体) 状況の内訳

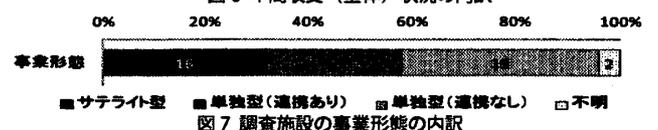


図7 調査施設の事業形態の内訳

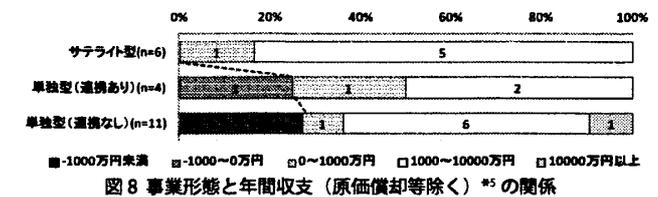


図8 事業形態と年間収支 (原価償却等除く) の関係

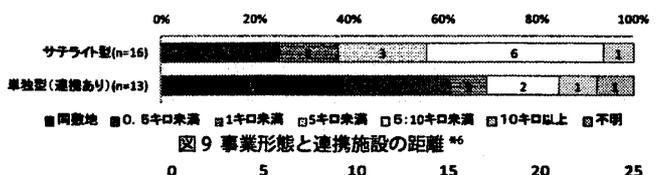


図9 事業形態と連携施設の距離



図10 連携内容の内訳 (複数回答)

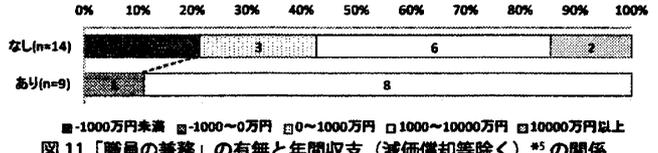


図11 「職員の兼務」の有無と年間収支 (減価償却等除く) の関係

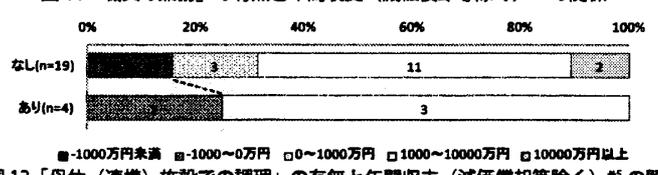


図12 「母体(連携)施設での調理」の有無と年間収支 (減価償却等除く) の関係

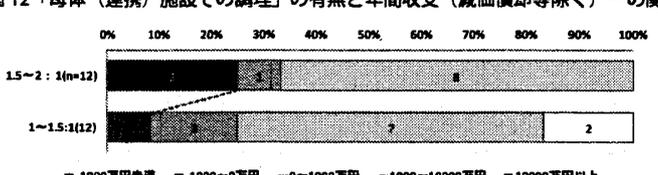


図13 職員配置と年間収支 (減価償却等除く) の関係

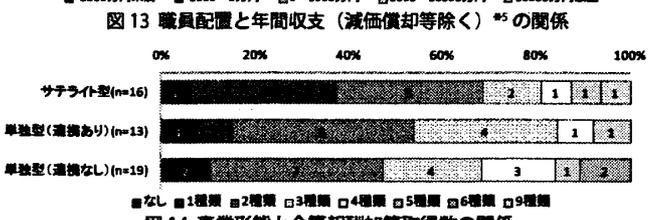


図14 事業形態と介護報酬加算取得数の関係

が低くなるほど加算取得数が多い傾向がみられたが、業務委託数においては特に事業形態による傾向は見られなかった。

さらにそれぞれについて年間収支(原価償却等を除く)との関連をみると(図16、図17)、介護報酬加算取得数については加算の有無による収支の差が見られ、委託項目数については有無による差異は若干みられたが、委託項目の数については特に関係はみられなかった。

5. イニシャルコストについて

5-1 区域区分

表2に調査施設の区域区分の状況を示した。あわせて広域型特養^{*7}の状況も示す。市街化区域の施設割合は、地域密着型で30%程度、広域型で25%程度と若干地域密着型が多かったが、都市計画区域外の施設割合では差が見られた。ただし総対的には、まちなかに立地するという地域密着型の主旨が満たされているとは言い難い。

表2 地域密着型および広域型特養の区域区分ごとの施設数の内訳

区分	地域密着型	広域型
市街化区域	16	16
市街化調整区域	21	28
非線引き都市計画区域	7	11
都市計画区域外	6	10
総計	50	65

区域区分の状況と年間収支(原価償却等を除く)との関係を見ると(図18)、市街化区域の施設は他区域と比しても遜色ないともいえるが、年間収支(全体)における市街化区域の状況を見ると(図19)、赤字の施設割合が最も高い。このことから、市街化区域においてイニシャルコストが経営状況を圧迫していることが推察された。

5-2 土地所有形態

表3に土地の所有形態別の施設数を示す。「購入」が最も多かったが(58%)、「譲渡・無償貸与」も9施設(18%)みられた。また、区域区分別にみても所有形態別の割合について大きな差異は見られなかった(図20)。しかしながら、年間収支(全体)との関係においては、譲渡および無償貸与している施設は購入・貸借の施設に比べ収支状況が良いことが分かる(図21)。

表3 所有形態ごとの施設数

所有形態	施設数
購入	29
貸借	10
譲渡	4
無償貸与	5
その他(併用)	2

5-3 補助金

補助金の有無はイニシャルコストに与える影響が大きいと捉え、収支や立地条件との関連を探った。図22からは、補助金の総額が多いほど年間収支(全体)も良好であり、補助金によるイニシャルコスト抑制の結果、収支に余裕がでていることがうかがえる。一方で、補助の総額と区域区分の関係を見ると(図23)、市街化区域において総額が少ない傾向にあり、補助金の総額による土

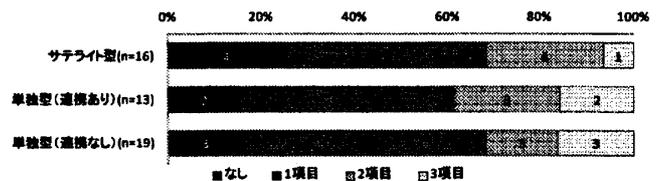


図15 事業形態と業務委託項目数の関係

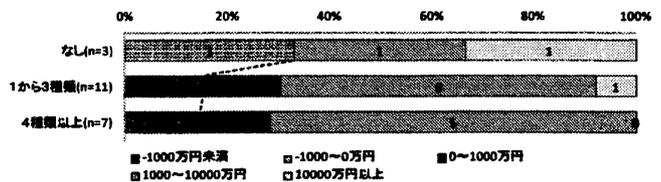


図16 介護報酬加算取得数と年間収支(減価償却等除く)^{*5}の関係

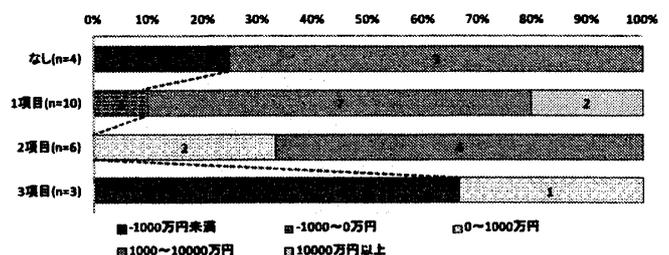


図17 業務委託項目数と年間収支(減価償却等除く)^{*5}の関係

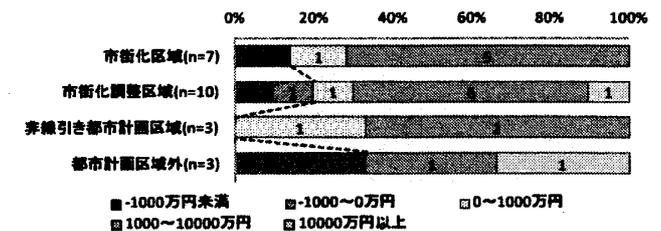


図18 都市計画状況と年間収支(減価償却等除く)^{*5}の関係

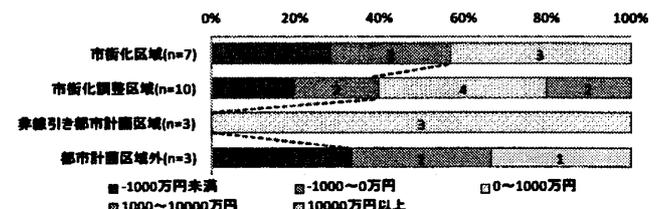


図19 都市計画状況と年間収支(全体)^{*5}の関係

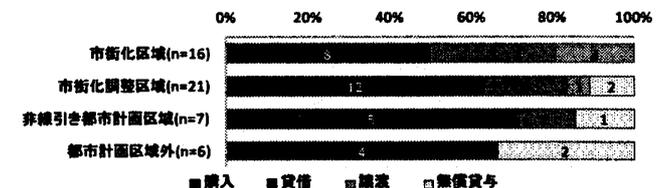


図20 区域区分と所有形態の関係

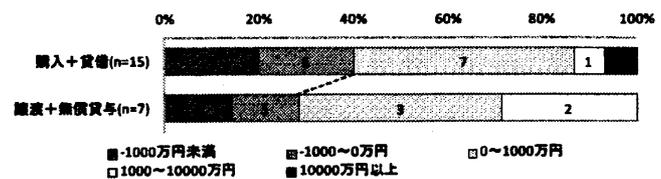


図21 所有形態と年間収支(全体)^{*5}の関係

地決定への影響は少ないと考えられる。つまり、補助金の総額が多いことが街なかへの建設の誘導にはつながりにくいといえる。

5-4 土地決定理由

では、実際に事業所がどのような理由で土地選択をしているのか、1~3位までの優先順位を挙げてもらい合計したものを表4に示す。「母体(連携)施設との距離」が最も多く(27施設)、次いで「周辺地域の環境が静かで良好」(24施設)、「面積が事業規模に適切」(21施設)であった。

表4 土地決定理由
優先順位3位以内の項目

土地決定理由選択項目	施設数
母体(連携)施設と距離が近い	27
周辺地域の環境が静かで良好	24
面積が事業規模に適切	21
地価が安価	15
周辺地域に商業施設や医療機関が多い	14
駅に近いなどの交通利便性	10
防災上安全な敷地条件である	7
傾斜地でなく平らで使いやすい	4
設計条件が良い方角	2
開発行為費用が安価	2
法的規制が緩い	2
矩形で設計しやすい形状	1

また、回答があった施設について、1位に選択された項目割合を「市街化区域」と「その他の区域」に分けて示すと(図24)、両方とも「母体(連携)施設と距離が近い」が最も多かったが、その割合に大きな差異が見られた(市街化区域30.8%、それ以外46.9%)。「市街化区域」の施設では、利便性が重視されているのに対し、「その他の地域」の施設では、安価な地価、面積規模、防災に対する安全などを重視する傾向にあり、意識の違いが現れた。

6. まとめ

本研究では、地域密着型特養への運営や立地に関するアンケートにより、コストマネジメントの要素としての運営および土地取得の状況を把握し、それらと収支の関係性を分析した。

施設全体の経営状況では、地域密着型特養の82.6%が年間赤字を抱えていた。

ランニングコストの抑制については、施設間の連携、特に「職員の兼務」が大きく影響していた。また、母体施設での調理、介護報酬加算取得数、業務委託数については、特に収支状況との関連は見られず、やはり職員の効率的配置が人件費抑制の大きな要因となっていることが推察された。

イニシャルコストの抑制要因としては、年間収支(全体)と年間収支(減価償却費等を除く)の傾向の違いから、街なかと想定される「市街化区域」に事業所を構えることにより、運営による収支状況はその他の地域と大きな差異はないが、事業所の経営状況に対しては圧迫していることが分かった。したがって、街なかに所在することで地域密着性を担保するためには、土地の提供などにより、イニシャルコストを軽減する措置が考慮されるべきであると言える。また、立地の選定にあたっては、多くの法人が地域密着型特養と母体(連携)施設との距離を

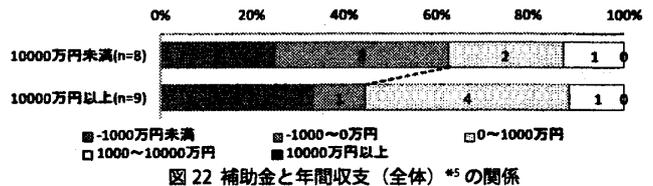


図22 補助金と年間収支(全体)*5の関係

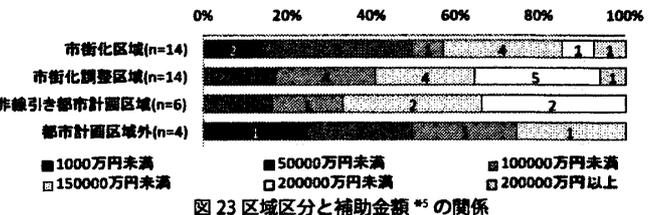


図23 区域区分と補助金額*5の関係

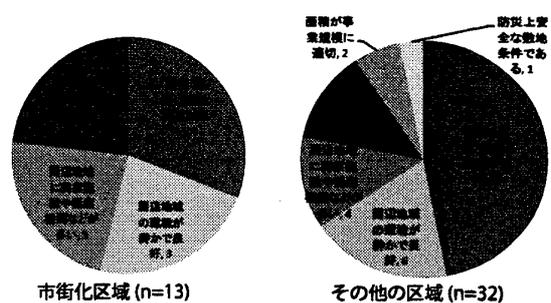


図24 土地決定理由の優先順位1位の項目

重視していた。おそらく職員の連携のしやすさなどから、その判断に深い影響を与えていると考えられる。母体(連携)施設の立地も市街化区域外であることが多いことから、このことが事業者が街なかに地域密着型特養を設けない一因であるとも推察される。

今後の課題として、分析対象施設数を増やし収支状況への影響因子についてより細微な分析を行うと共に、今回は対象外とした建築計画の特性も踏まえた分析を行う予定である。

謝辞

本調査にご協力いただいた各施設の皆様に記して感謝申し上げます。なお、本研究は文部科学省科学研究費・基盤研究(C)(平成23年度~:研究代表者毛利志保)の助成を受けて行われたものである。

註

- 1: 参考文献2)3)参照。
- 2: 2011年においては独自のデータより、2005~2010年においては各年12月度の介護給付費実態調査月報より算出。
- 3: 年間収支(全体)・・・通常の年間収支を示す。
- 4: 年間収支(減価償却等除く)・・・年間収支の減価償却費および償還金を除いた値を示す。
- 5: 年間収支および補助金については不明数が多数であるため、不明施設を除いて集計を行っている。
- 6: 総じて連携施設を持たない単独型(連携なし)を除く。
- 7: 参考文献2)参照。

参考文献

- 1) 山口健太郎 井上 由起子: サテライト型特別養護老人ホームの運営実態と入居者への効果に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 第649号, 559-568, 2010-03
- 2) 谷口元 辻野哲平 恒川和久 太幡英亮 毛利志保 董恩伯: 敷地特性およびユニットの配置構成 ユニット型特別養護老人ホームにおける平面計画と立地の関係その1, 日本建築学会学術講演梗概集, E-1, 377-378, 2011-09
- 3) 辻野哲平 谷口元 恒川和久 太幡英亮 毛利志保 董恩伯: 敷地特性およびユニットの配置構成 ユニット型特別養護老人ホームにおける平面計画と立地の関係その1, 学術講演梗概集, E-1, 379-380, 2011-09