

第37回

既存特養の建替え—個室か多床室か—

近畿大学 建築学部
准教授 山口 健太郎



【経歴】

京都大学大学院を卒業後、株式会社メトス、国立保健医療科学院協力研究員を経て2008年より近畿大学理工学部建築学科講師。2011年4月より現職。

特別養護老人ホームや小規模多機能型居宅介護などの研究を行うかたわら、高齢者施設の設計にも関わる。主な建物に「ケアタウンたちばな、設計監修、大牟田市」などがある。

今回は既存の特別養護老人ホーム（以下、特養）の建替え時に生じる課題を取り上げる。「老朽化した多床室の特養を個室ユニット型に建替えたいが行政から多床室を取り入れてはどうかという提案を受けています。法人としても現在の入居者の大半が所得段階3以下であり、入居者負担も考えると多床室の方がよいと思うのですがどうでしょうか。」というご相談を受ける事がある。低所得者のためと考えれば、頷きそうになるが、ここはよく考えなければならない。

1. 運営側（社会福祉法人）にメリットはあるのか？

まず支出についてハードとソフトから考える。建設費を検討するために床面積を比較すると、個室も多床室も共に一人当たりの居室面積は10.65㎡以上であり同一である。共用部は、個室ユニット型が2㎡/人以上（共同生活室）、多床室が3㎡/人以上（食堂および機能訓練室）となり、個室ユニット型の方が小さい。多床室では、廊下に対して居室を縦に配置できるため廊下面積を少なくできるなどのメリットがあるが、トータルすると一人当たりの延べ床面積はほぼ同じとなる。つまり多床室も個室も建設費は同じであり、多床室の方が安くなることはない。

ソフト面では、多床室での集団処遇の場合、職員配置は3対1でも可能となるが、ユニット型では2対1が必要となり、人件費が増える。ユニット型の方が報酬単価は高くなるが、1.5倍の差があるわけではない。ただし、近年の介護報酬の仕組みは加算が重視されており、良いケアを提供している施設ほど報酬が高くなる。3対1ギリギリの流れ作業介助では加算もままならず、多床室における人件費の収支バランスが個室と比べて格段に良いということはないだろう。また、多床室型でも3対1の施設は少なく、2.0～2.5対1ぐらいの施設が多い。そもそも個室と多床室という問題と、集団処遇とユニットケアという次

元異なる問題を一体的にとらえる事にも問題があるが、支出面における多床室のメリットはない。

次に収入（家賃）についてみると、多床室の家賃は月約1万円（第四段階は2.5万円）、個室は月約6万円となる。家賃は、建設費の償却費、修繕費、そして、建替え時の原資になることから積立てていかなければならない。おおむね必要な額は、借入金の返済費プラス、維持管理費+建替え費用であり、維持管理費は建設費の1.5倍相当額、建て替え費用は建設費相当額と言われている。事業継続性だけを取り上げて建設費の2.5倍程度の額を積立てていかなければならない。仮に坪単価100万、入居者1人あたりの延べ床面積を50㎡とすると、1人あたりの建設費は1665万円となり、その2.5倍の4162万円/室が必要となる。これを多床室の家賃で割ると346年となり、個室では58年となる。個室は耐用年数内に収まり、建替え費用も確保できる。これに低所得者に対する法人減免を考慮すればギリギリの額と言える。一方、多床室では建物の耐用年数を大幅に超えている。多床室では、日頃のメンテナンス費用や大規模修繕費、建替え費用を確保できなくなり、事業継続性が危うくなる。

また、多床室の方が既存特養からの移転がスムーズという話もある。安い部屋代から高い部屋代への交渉は難しく、同一家賃である方が無難であるという意見である。確かに値上げ交渉は多大な負担であるが、特養は現入居者だけの資源ではない。今後も長期間にわたり多くの人々に使われる。今だけに焦点をあてるのではなく、将来も見据え、所得がある人にはしっかりと支払ってもらえるよう説明すべきであろう。

2. 入居者にメリットはあるのか？

入居者にとってのメリットはない。家賃が安いと思われるかもしれないが、多床室でも個室でも建設費は同じであり、法人としては家賃1万円の個室でも多床室でも収益に差はない。あえて家賃に合わせた低レベルの環境を提供されるぐらいであれば、良い環境に安い値段で入りたいと考えるだろう。また、全室多床室にすると支払い能力がある人にも、低レベルの環境を提供する事になる。一定レベルの居住環境を保障しながら、支払い能力に応じた家賃にする方が入居者、法人の双方にとってメリットがある。

また、全室多床室ではなく、所得状況に合わせて多床室と個室をミックスさせる方法もあるが、上述した通りあえて多床室をつくる経営的メリットはない。全室個室にすると、法人減免や補足給付など低所得者の人ばかりが優遇されており、不公正ではないかという指摘もあるが、これは社会保障や福祉に対する考え方による。社会保障には、全ての人々が健康で人間らしい生活を享受できるように富を再配分するという機能がある。私はプライバシーの確保された個

室は、最低限の保障すべき居住水準と考えており、そのために必要な補助（富の再分配）は行うべきだと考えている。また、低所得者だけが優遇されているわけでもない。特養には建設費等の多額の補助金が投入されており、入居者全員がその恩恵を受けている。

所得格差は市場原理の常であり、私の考えをユートピア的だと思われる人もおられると思う。だが、人生の最終段階において、個室と多床室という明確な格差を見せつけられるのは、当事者だけではなく周りの人にとっても苦痛である。例えば、今の若者がその状況を見たらどう感じるだろうか。若者の格差は急速に広がっており、多くの若者がいつ自分も転落してしまうか解らないという不安を抱えている。お金がなければ、結局はプライバシーさえ確保できないのかと思うと、将来に対する希望が持てなくなる。広井良典氏※1が言われているように、人生の最初（子ども）と最後（高齢者）はもっと平等である方が、そのあいだの人生の活力がみなぎるのではないだろうか。

3. 地方自治体にメリットはあるのか？

唯一、多床室のメリットがあるのは地方自治体である。多床室は個室に比べて補足給付額が少なく、財政負担が少ない。自治体が破たんすると様々なサービスが滞るため、財政基盤の改善は必要だと考えるが、その対策が多床室化だけなのかという問題がある。補足給付額を下げるためには、家賃を下げればよく、別の仕組みを考えればよい。さらに、特養の家賃は国が設定した公定価格であり、価格設定の主導権は行政側にあるのだから、仕組みを変えることも容易である。例えば、市場家賃と同じように築年数が経過した建物は家賃を下げてはどうだろうか。「築10年が経過した建物は6万円から5万円にしましょう。」とすれば補足給付額も下がり、入居者側も自分の経済状況に合わせた個室を選択できる。その他にも立地など家賃を変動させる仕組みを導入すれば家賃のバリエーションも増えていくだろう。安易な多床室回帰に依存するのではなく、居住環境の質を確保しながら財政を悪化させない方法を模索すべきである。

以上、様々な角度からみて多床室を一部または、全部に取り入れるメリットがないことを示してきた。今、入居している個々のお年寄りや経済状況だけを見て、多床室に回帰するのではなく建物は長いスパンで考えてもらいたい。50年後、ボロボロになった特養にあなたの子どもを入居させたいですか。それとも適切に管理され、または建て替わった特養に入居させたいですか。いま選んだ決断が、将来の人々の生活も担っていることをイメージしてもらいたい。

※1 広井良典：持続可能な福祉社会－「もう一つの日本」の構想、ちくま新書、2006年