

世田谷区立特別養護老人ホーム等の民営化等検討報告書
(案)

平成30年1月

世田谷区高齢福祉部高齢福祉課

<目次>

はじめに	P 1
<u>第1章 区立特別養護老人ホーム及び区立老人短期入所施設の民営化</u>	P 2
1 施設概要	P 2
2 区立特養ホーム等の取り組み	P 6
3 現状と課題	P 8
4 民営化の目的	P 9
5 民営化の方針	P 10
(1) 基本的な考え方	P 10
(2) 民営化における補助の考え方	P 12
(3) 民営化の効果	P 14
(4) 法人選定の考え方	P 16
(5) 民営化後の区と法人の関わり	P 17
6 区立特養ホーム等の大規模改修等の考え方	P 19
<u>第2章 世田谷区社会福祉事業団の経営基盤の強化について</u>	P 21
<u>第3章 区立高齢者在宅復帰施設の機能の見直し</u>	P 23
1 施設概要	P 23
2 在宅復帰施設の取り組み	P 24
3 現状と課題	P 25
4 検討内容	P 26
(1) 基本的な考え方	P 26
(2) 法人選定の考え方	P 26
<u>第4章 今後のスケジュール (予定)</u>	P 27
<u>資料</u>	
1 区内特別養護老人ホーム一覧	P 1
2 開設予定特別養護老人ホーム一覧	P 1
3 他区の民営化実施状況等	P 2
4 区立特養ホーム等の指定管理業務内容	P 2
5 施設整備費等	P 3
6 区立特養ホームと区内同規模民立特養ホーム（従来型）との 光熱水費等の比較	P 4
7 職員配置基準に基づく職員配置数と加配数及び指定管理料で 負担している人件費	P 5
8 各施設の光熱水費及び維持管理経費	P 6
9 【参考】世田谷区公共施設等総合管理計画	P 6
10 在宅復帰施設の指定管理業務内容	P 7
11 在宅復帰施設の利用実績	P 7
12 【参考】指定管理者制度運用にかかる指針	P 8
13 【参考】法令・例規関係	P 9
14 【参考】区立特別養護老人ホーム等あり方庁内検討会及び 区立特別養護老人ホーム等あり方検討委員会検討内容	P 11

はじめに

世田谷区では、急速に進展する高齢社会にあって、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、在宅サービスの充実と特別養護老人ホームをはじめとした地域生活の基盤となる施設サービスの充実を図っている。

区では、高齢化の進展の中で、新しい時代に対応しうる施設として介護が必要となり在宅生活が困難となっても地域での生活が継続できるよう、世田谷区立特別養護老人ホームの整備計画に着手し、平成7年5月に区立特別養護老人ホーム芦花ホームを開設した。

さらに、介護需要の増加に対応するため、平成11年5月に上北沢ホーム、平成13年4月にきたざわ苑を開設し、この間、区立特別養護老人ホームは、医療的ケアへの対応や被虐待高齢者の受け入れなどセーフティネットの役割を担い、先駆的な取り組みを行ってきた。

一方、個人の尊厳の保持を基本とした福祉サービスの提供を基本理念とする社会福祉基礎構造改革や介護保険制度発足など、高齢者福祉を取り巻く環境は大きく変化してきた。また、公立の特別養護老人ホームにおいても、地方自治法の改正による利用料金制度や指定管理者制度が導入され、区立特別養護老人ホームも平成18年度より指定管理者制度を導入した。

区では、社会福祉法人の創意工夫による自主的・主体的な施設経営により、さらなるサービスの拡充と高齢者福祉の増進を図ることを目指し、区立特別養護老人ホームの民営化、あわせて、区立高齢者在宅復帰施設の機能の見直しについて検討を進めてきた。検討にあたっては、庁内の関係所管課参加による検討会や学識経験者を加えた検討委員会で検討するとともに、議会でのご議論を踏まえ検討を重ねてきた。

このたび、区立特別養護老人ホーム等の民営化等の検討について報告させていただく。

平成30年1月

第1章 区立特別養護老人ホーム及び区立老人短期入所施設の民営化

区立特別養護老人ホーム及び区立老人短期入所施設（以下「区立特養ホーム等」という。）は、平成30～32年度に実施する大規模改修工事及び現在の指定管理期間終了後の平成33年4月に、設置者を区から社会福祉法人に変更し民営化する。

1 施設概要

(1) 区立特別養護老人ホーム芦花ホーム

①施設概要

所在地	世田谷区粕谷2-23-1
施設定員	特別養護老人ホーム定員103名（個室80室、多床室19室） ショートステイ定員21名
併設事業	認知症対応型通所介護、通所介護、訪問介護、訪問看護 居宅介護支援
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階
敷地面積	4,373.13㎡
建築面積	2,355.98㎡
延床面積	9,442.85㎡
開設	平成7年5月1日
運営法人	社会福祉法人 世田谷区社会福祉事業団 世田谷区世田谷1-37-2

※施設は、20人程度の小規模グループを生活の単位とした、クラスター方式を取り入れている。できる限り個別的な生活スタイルに対応できる処遇を目指し、利用者のニーズに合わせた医療的ケア、個別ケアに取り組んでいる。

②利用者の状況（平成29年3月末）

	特養ホーム	ショートステイ
平均介護度	4.34	3.60
平均年齢	男性 82.5歳	男性 82.6歳
	女性 85.5歳	女性 88.9歳
	全体 85.1歳	全体 87.2歳

③主な取り組み

- ・看取りの取り組み
- ・口腔ケア
- ・嚥下内視鏡検査の実施
多職種連携によるミールラウンド（食事の観察）の実施
「健口体操のすすめ」を活用した地域住民向け講座の実施
- ・認知症ケア
認知症カフェ「コミュニティ芦花」の開催
- ・ボランティア及び実習生の受け入れ
- ・近隣高校での相互訪問による世代間交流の実施
- ・障害者就労支援事業 等

(2) 区立特別養護老人ホーム上北沢ホーム

①施設概要

所在地	世田谷区上北沢1-28-17
施設定員	特別養護老人ホーム定員100名（個室8室、多床室24室） ショートステイ定員20名
併設事業	認知症対応型通所介護、通所介護
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階
敷地面積	3,358.53㎡
建築面積	1,921.42㎡
延床面積	7,668.39㎡
開設	平成11年5月6日
運営法人	社会福祉法人 世田谷区社会福祉事業団 世田谷区世田谷1-37-2

※施設は、芦花ホームとは異なり、多床室を多めに設けるが、個室も備えた構造となっている。

②利用者の状況（平成29年3月末）

	特養ホーム	ショートステイ
平均介護度	4.32	3.78
平均年齢	男性 81.2歳	男性 81.7歳
	女性 88.4歳	女性 87.8歳
	全体 87.4歳	全体 85.8歳

③主な取り組み

- ・看取りの取り組み
- ・口腔ケア
嚥下内視鏡検査
多職種連携によるミールラウンド（食事の観察）の実施
- ・認知症ケア
認知症カフェ「みんなのカフェ」の開催
- ・「上北沢地区高齢者見守りネットワーク」への参加による地域との連携
- ・近隣高校への出張授業、ボランティア及び職場体験希望者の受け入れ
- ・近隣小学校や町会への車椅子体験等の出前講座の実施
- ・障害者就労支援事業 等

(3) 区立特別養護老人ホームきたざわ苑・区立老人短期入所施設きたざわ苑

①施設概要

所在地	世田谷区北沢5-24-18
施設定員	特別養護老人ホーム定員100名（個室34室、多床室19室） ショートステイ定員25名
併設事業	認知症対応型通所介護、通所介護、訪問介護、訪問看護 居宅介護支援、パワーリハビリテーション
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階
敷地面積	4,025.43㎡
建築面積	2,267.24㎡
延床面積	8,891.85㎡
開設	平成13年4月1日
運営法人	社会福祉法人 正吉福社会 稲城市平尾1127番地1号

※施設は、食堂、ダイニングなどの共用部分に吹抜空間、光庭空間を設けることで分断される各階を視覚的、空間的に結び付け、採光・通風等居住環境の向上に役立つような構造となっている。

②利用者の状況（平成29年3月末）

	特養ホーム	ショートステイ
平均介護度	4.02	3.39
平均年齢	男性 85.0歳	男性 85.3歳
	女性 89.0歳	女性 88.4歳
	全体 87.0歳	全体 87.6歳

③主な取り組み

- ・看取りの取り組み
- ・口腔ケア
- ・嚥下内視鏡検査の実施
多職種連携によるミールラウンド（食事の観察）の実施
- ・在宅・入所相互利用
- ・排泄の自立（オムツ「ゼロ」の取り組み）
- ・「自立支援ケア」と「ターミナルケア」の両立
- ・逆デイサービス
- ・ボランティアの受け入れ 等

(4) 運営方式

区立特別養護老人ホーム（以下「区立特養ホーム」という。）の開設にあたり、昭和46年の厚生省通知「社会福祉事業団等の設立運営の基準」により、その運営は直営あるいは社会福祉事業団への委託によるとされていたことから、区は平成6年9月に区の出資により世田谷区社会福祉事業団を設立し、区立特養ホームの運営を委託してきた。

平成18年度の指定管理者制度導入にあたっては、特別な事由により指定管理者候補者の公募は行わず、指定管理者選定委員会において適格性審査を実施し、業務委託法人を引き続き指定管理者として選定した。

特別な事由

- ア 指定管理者の変更により利用者に混乱が生じると想定される場合
- イ 現行の指定管理者の管理運営実績から、引き続き管理を行うことで施設に係る安定したサービス提供と事業効果が相当程度期待できる場合

年月	経過
平成7年5月	芦花ホーム公用開始（社会福祉事業団に管理委託）
平成11年5月	上北沢ホーム公用開始（社会福祉事業団に管理委託）
平成12年4月	介護保険制度発足
平成13年4月	きたざわ苑公用開始（社会福祉法人正吉福祉会に管理委託） （公募型プロポーザル方式による選定）
平成16年4月	利用料金制度導入
平成18年4月	指定管理者制度導入（適格性審査） 指定管理者の指定 芦花ホーム及び上北沢ホーム：社会福祉事業団（指定管理期間3年） きたざわ苑：社会福祉法人正吉福祉会（指定管理期間5年）
平成21年4月	指定管理者の指定（適格性審査） 芦花ホーム及び上北沢ホーム（指定管理期間3年）
平成23年4月	指定管理者の指定（適格性審査） きたざわ苑（指定管理期間5年）
平成24年4月	指定管理者の指定（適格性審査） 芦花ホーム及び上北沢ホーム（指定管理期間5年）
平成28年4月	指定管理者の指定（適格性審査） きたざわ苑（指定管理期間5年）
平成29年4月	指定管理者の指定（適格性審査） 芦花ホーム及び上北沢ホーム（指定管理期間4年） ※平成30年度から順次、区立特養ホーム等の改修工事が予定されており、工事終了後を目途に、区立特養ホーム等のあり方を見直すため4年間とした。

(5) 施設の土地・建物

区立特養ホーム等の建物は、国及び東京都の整備費補助金等の交付を受けて整備した。土地・建物は区が所有し、指定管理者が自主事業を行う場合は、行政財産の使用許可で対応している。

2 区立特養ホーム等の取り組み

(1) 区立特養ホームの開設

世田谷区は、高齢者人口の増加と家族の介護力の低下、寝たきりや認知症など、介護を必要とする高齢者が増加し、急速に高まる施設介護の需要に対応するため、昭和62年3月に策定した「世田谷区新基本計画」において区立特養ホームの整備を計画した。

計画にあたっては、新しい時代に対応しうる施設として、居住性の向上、プライバシーの確保、医療機能の強化、地域福祉・在宅福祉の拠点機能の強化、地域ボランティアの積極的活用などの視点を取り入れ、地域の拠点となるモデル施設を目指す方針を定めた。その方針に基づき、平成2年9月に設置した「世田谷区立特別養護老人ホーム基本構想検討委員会」での検討を経て、平成6年9月に区立特養ホームの運営主体として社会福祉法人世田谷区社会福祉事業団を設立し、平成7年5月に初の区立特養ホームとして、芦花ホームを開設した。

また、「世田谷区立特別養護老人ホーム基本構想検討委員会」での検討では、区立特養ホームの一層の量的整備を図る必要があるとされ、平成11年5月に上北沢ホームを社会福祉事業団を運営主体として、平成13年4月にきたざわ苑を社会福祉法人正吉福祉会を運営主体として開設した。

なお、きたざわ苑の開設にあたっては、平成12年度に発足する介護保険制度のもとでの開設となることから、地域保健福祉審議会の答申において「区は介護保険の基盤整備にあたっては、優良な民間事業者の参入を促進し、サービス供給主体の多元化を進め、介護基盤の拡充による量の確保とサービスの質の向上を図るべき」とされたことを踏まえ、公募型プロポーザル方式により運営主体を選定することとし、応募のあった法人から社会福祉法人正吉福祉会を選定した。

(2) 区立特養ホーム等の運営

区立特養ホーム等は、高齢者福祉の向上に資するため、質の高いサービスを確保し、医療的ケアの対応、被虐待者の受け入れなどのセーフティネットの機能、口腔ケア、おむつゼロの取り組み、地域交流など、地域の中で高齢者を支える拠点となり、先駆的、専門的な役割を果たしてきた。

平成16年度より利用料金制度を導入し、運営法人は介護保険制度のもと、経営感覚をもって施設運営を行っており、各々創意工夫をこらし、区の保健福祉サービスの推進に寄与してきた。

芦花ホームを開設した平成7年当時は、区内の民間の社会福祉法人が開設する特別養護老人ホーム（以下「特養ホーム」という。）は7施設（定員485名）であった。

その後、施設介護の需要が増加したことを受け、民間の社会福祉法人が主体となって開設する特養ホームの整備が進み、現在、区内には、区立3施設を含め

20施設・定員1,527名の特養ホームが整備されている。区では公有地を活用し、2025年度までに新たに定員約900名分の特養ホームの整備を目指している。

(3) 国の動向

国では、個人の尊厳の保持を基本とした福祉サービスの提供を基本理念とする社会福祉基礎構造改革や介護保険制度の発足など、高齢者福祉を取り巻く環境は大きく変化し、区立特養ホーム等は、介護保険制度のもと運営されることになった。

平成15年9月の地方自治法の改正により、公の施設の管理について「指定管理者制度」が導入され、社会福祉施設にも適用されることから、区立特養ホーム等及び在宅復帰施設は、平成18年度より指定管理者制度にて運営されている。

(4) 区立特養ホーム等の民営化の検討

区立特養ホーム等は、医療的配慮が必要な利用者や被虐待者の受け入れなど、セーフティネットの機能の役割を積極的に担ってきた。また、認知症ケアなどの専門性の高い介護の提供、終末期の支援として看取り介護や口腔ケア、在宅・入所相互利用などの先駆的な取り組みなど、運営法人の創意工夫によりサービス内容の充実が図られてきた。

また、ボランティアの参加も多く、地域住民・地域団体と幅広く多様な交流を行っており、施設の専門的な機能を活かし、地域の福祉文化の醸成に寄与するなど、区立施設としての役割を果たしてきた。

こうした区立特養ホーム等における実績は、一般の社会福祉法人が整備する特養ホームにも波及し、区立特養ホーム等はその先駆的な役割を果たしてきたと考える。

区内でも特養ホームの整備が進み、区に求められる役割は、サービスの質の確保・向上など介護保険の保険者としての役割に変化してきた。

このため、区立特養ホーム等について、これまで担ってきたセーフティネットなどの役割を継承しつつ、法人の創意工夫による自主的・主体的な施設経営を促し、さらなるサービスの拡充と高齢者福祉の増進を図るため、あり方の見直しを検討してきた。

3 現状と課題

(1) 現状

①区立特養ホーム等が先駆的に行ってきた事業

区立特養ホーム等は、専門職による介護の取り組み、利用者や家族への相談支援を行う他、生活困難などさまざまな課題を抱える人々の相談にも対応してきた。

そして、地域におけるセーフティネットの役割を担い、地域包括ケアシステムを推進する上でも大きな役割を果たしてきた。

また、医療的配慮が必要な利用者や被虐待者の受け入れなど、セーフティネットの役割を積極的に担ってきた。そして、常勤医師や看護師を配置し、認知症ケアなどの専門性の高い介護の提供や、終末期の支援としての看取り介護、口腔機能維持向上のため嚥下内視鏡検査やミールラウンドを実施するなど、質の高いサービスを提供し、先駆的な取り組みを行ってきた。こうした区立特養ホーム等における取り組みは、区内の特養ホームにも波及している。

②区立特養ホーム等の地域貢献事業

地域福祉の拠点として、「かみきた介護サポート事業」及び「認知症カフェ」の実施や、近隣の小学校と連携するなど地域に開かれた施設として、多世代交流を活発に行い、地域の福祉文化の醸成に寄与してきた。また、社会福祉士や介護福祉士の資格取得のための実習生等を受け入れるなど、福祉人材の育成にも努めてきた。

区内の特養ホームにおいても、社会福祉法人の地域貢献事業など、介護保険事業以外での取り組みも充実してきている。これらの取り組みは、地域の高齢者を対象にした事業が多く、介護予防教室、総合相談、会食サービス、朝食会、コミュニティカフェなどを実施し、地域の拠点としての取り組みが進んできている。

さらに、ボランティアによる活動も盛んに行われており、介護者教室、傾聴ボランティア、洗濯物やお絞りたたみ、衣類へのネーム付け、音楽リハビリ、お茶会、体操、合唱、園芸、などが行われ、ボランティアを通して、地域住民との交流が行われている。

(2) 課題

多様化・複雑化する地域の福祉課題に対応していくためには、行政だけではなく様々な機関・団体が地域住民等と連携して、分野を問わず包括的に相談・支援の仕組みを構築していくとともに、地域全体で支えることが求められている。

現在の指定管理者制度では、有期の指定期間が設定され、原則として公募により指定管理者候補者を選定することになっている。公募による事業者選定では、事業者変更の可能性があるため、利用者の状態を把握し、信頼関係を構築している事業者の変更は、利用者及び家族に混乱をきたすほか、地域の中での関係性を新たに構築する必要が生じる。

また、区立施設（指定管理者による管理を含む。）は、「東京都介護職員宿舎借り上げ支援事業助成金」の交付対象外となり、利用者サービスの維持・向上のための運営費等の支援を活用することができない。

4 民営化の目的

区立特養ホーム等は、高齢者福祉の向上に資するため、質の高いサービスを確保し、適正な施設運営を行っており、地域の中で高齢者を支える拠点となるなど、先駆的、専門的な役割を果たしてきた。

一方、国において、平成12年6月に施行された「社会福祉の増進のための社会福祉事業法等の一部を改正する等の法律」等に基づき、利用者本位の制度を確立すること等を目的とする社会福祉基礎構造改革が進められた。さらに、民間にできることは民間に委ね、地方にできることは地方に委ねるとの原則の下、一層の規制改革や地方分権の推進に向けた取り組みがなされている。

また、区内でも社会福祉法人による特養ホームの整備が進み、区に求められる役割は、サービスの質の確保・向上など介護保険の保険者としての役割に変化してきた。そこで、区立特養ホーム等について、医療的ケアの対応、被虐待者の受け入れなどのセーフティネットなど、これまで区立特養ホーム等が担ってきた役割を継承し、法人の創意工夫による自主的・主体的な施設経営により、さらなるサービスの拡充と高齢者福祉の増進を図るため、民営化を実施する。

5 民営化の方針

(1) 基本的な考え方

これまで区立特養ホーム等が担ってきた役割を継承し、法人の創意工夫による自主的・主体的な施設経営を促して、さらなるサービスの拡充と高齢者福祉の増進を図るため、区立特養ホーム等の大規模改修工事及び現在の指定管理期間が終了した後の平成33年4月に、設置者を区から社会福祉法人に変更する。

民営化により、利用者への継続したサービスの提供や中長期的な計画による安定的な施設運営など、さらなる区民サービスの向上を目指し、質の高いサービスの提供、地域貢献などに取り組む。

①区の役割

区立施設としてこれまでに取り組んできた質の高いサービスを継承できるよう、法人への助言・指導を通してサービスの質の確保に努める。

②施設の土地・建物

ア 民営化方式の比較

施設の土地・建物の財産処分の手法及び国及び東京都の整備補助金等の扱いは、次のとおり。

	国・都補助金	所有者	施設大規模改修工事
無償貸付方式	補助金等の返還不要	区	原則区負担
無償譲渡方式	補助金等の返還不要	事業者	全て事業者負担
有償貸付方式	補助金等の返還要	区	全て区負担
有償譲渡方式	補助金等の返還要	事業者	全て事業者負担

イ 民営化方式の考え方

(ア) 土地は、区の財産として区が保有する。

(イ) 建物は、補助金等の返還の必要がない方式とする。

上記(ア)及び(イ)から、法人が安定的、継続的に施設運営を行うことができるよう「無償貸付」とし、権利金は免除する。

ウ 施設貸付契約について

(ア) 貸付契約の根拠

「社会福祉法人世田谷区社会福祉事業団に対する助成の手続に関する条例」及び「社会福祉法人に対する助成の手続に関する条例」の規定に基づき、貸付を行う。

(イ) 貸付期間

平成30年度より順次実施を予定している大規模改修工事により、今後、約20年、小破修繕等の適切なメンテナンスを行うことで施設の維持は可能であると考えられる。

貸付期間は、20年間とする。その後は、施設の老朽化の状況や維持管理経費などを踏まえ判断する。

(ウ) 指定用途

特養ホーム及び老人短期入所施設の運営

(エ) 指定用途以外に認める事業

指定用途以外の社会福祉事業及び公益事業として行う事業については、指定用途に支障がない限り、行うことができるものとする。

(オ) 維持管理負担区分

施設における維持管理費は、介護報酬等の収入により賄うことを前提としつつ、修繕にかかる費用の負担区分の詳細は、今後検討する。

(カ) 原状回復義務

貸付契約が終了したとき、法人は施設の土地・建物を原状回復しなければならない。ただし、貸付契約解除後、法人が、引き続き施設の所在地において自ら老人福祉施設を整備することを区との間で合意したときは、原状回復義務を免除し、法人の負担において建物その他の工作物を除去するものとする。

エ 貸付契約終了後の施設の扱い

施設の老朽化の状況や維持管理経費などを踏まえ、大規模改修工事の実施について判断する。

オ 施設の物品の扱いについて

民営化実施時における物品については、「世田谷区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第9条の規定により、「無償貸付」とする。なお、民営化後に法人が必要とする物品の購入及び物品の修繕については、法人の負担とする。

(2) 民営化における補助の考え方

①光熱水費、維持管理経費（資料6参照）

区内同規模の国立特養ホームより多くかかる光熱水費、維持管理費は、合理的な範囲で補助を行う。

ア 現状

区立特養ホーム等は、居室や共用スペース、廊下などをゆったりとしつらえており、施設の建物は、一人当たりの延床面積が都整備基準の約1.7～2倍あり、区内同規模の国立特養ホームに比べても一人当たりの延床面積が広い。このことから、光熱水費及び維持管理費が高くなっている。

イ 補助の内容

区内同規模の特養ホームより多くかかる光熱水費及び維持管理費について、合理的な範囲内で一定の補助を行う。

②人員配置（資料7参照）

医療的ケアやセーフティネットの役割等のサービスの質を維持するため、看護・介護職員の加配及び歯科衛生士の配置等は継続し、当分の間、それに係る必要な補助を行う。

ア 現状

重度の要介護高齢者や医療的ケアの対応、被虐待者の受け入れなどのセーフティネットの役割を担うため、介護保険制度の人員基準に加え、医師、看護、介護の人員加配を行っている。

また、各施設において先駆的取り組みとしての口腔ケアとして、多職種連携によるミールラウンド（食事観察）を実施するなど、口腔機能の維持向上に取り組んでおり、介護保険制度の人員基準に定めのない歯科衛生士の配置を行っている。

イ 補助の内容

医療的ケアやセーフティネットの役割等のサービスの質を維持するため、看護・介護職員の加配及び歯科衛生士の配置等は継続し、当分の間、それに係る必要な補助を行う。

③東京都特別養護老人ホーム経営支援補助金に準じた補助金

ア 現状

都内の特養ホームの運営に当たり、東京都では、各施設に利用者サービスの維持・向上のための経営基盤の整備のため、東京都特別養護老人ホーム経営支援補助金（以下「都補助金」という。）を交付している。

区立施設は、都補助金の交付対象外となっており、区立施設の民営化実施後も、都補助金の交付対象外となっている。

イ 民営化実施後も元区立施設であるために交付対象外とされる都補助金に準じた補助を行う。

運営補助金による補助は毎年度ごとに、その他の補助（人員配置経費、光熱水費、維持管理経費）は3年ごとに、「社会福祉法人世田谷区社会福祉事業団に対

する助成の手続に関する条例」及び「社会福祉法人に対する助成の手続に関する条例」の規定に基づき行う。

(3) 民営化の効果

①入所者への継続したサービスの提供

24時間365日介護サービスの提供が必要とされる特養ホームでは、入所者に同一事業者による継続したサービスを提供し、安心して安定した入所生活を確保する必要がある。有期の指定期間が設定されている指定管理者制度から民営化を図ることで、期間を限定せずに入所者に継続したサービスを提供することができる。

②長期的視点に立った経営計画等の策定及び実行

有期の指定期間が設定されている指定管理者制度から民営化することで、法人の経営理念に基づき、より長期的視点に立った事業方針及び経営計画の柔軟な策定及び実行を促進するとともに、長期的な施設運営を行うことも可能になる。

また、職員の計画的な雇用や人材育成が可能となり、地域における安定的雇用が一層確保される。

③効率性や創意工夫を活かした運営

法人が実施する他の事業との連携や施設と地域との交流など、地域の関係者とのネットワークを構築し、自主的・主体的な、より一層の創意工夫をこらした柔軟な対応を推進できる。

④東京都の助成金の活用

区立施設（指定管理施設を含む。）は交付対象外であった、東京都介護職員宿舎借り上げ支援事業助成金を活用することができる。

※ 東京都介護職員宿舎借り上げ支援事業助成金

都内に所在する介護サービスを提供する民間の事業所等で、区市町村と福祉避難所として災害時応援協定を締結している事業所等を運営する法人が、事業所等の周辺で介護職員の宿舎を借り上げ、当該事業所等に勤務する介護職員等を入居させた場合に、借り上げに係る経費の一部を助成する制度

助成額：年額 82,000円×7/8×4部屋×12ヶ月

＝3,444,000円（平成29年度基準）

最大 3,444,000*3施設＝10,332,000円

⑤民営化による削減効果額（試算）

区立特養ホーム等は、利用料金制度を導入し、施設運営を行っている。現在施設運営にかかる経費のうち、人件費、光熱水費及び維持管理費の一部を指定管理料として支出している。

民営化により、人件費、光熱水費及び維持管理費について、「(2) 民営化における補助の考え方」に基づき、介護報酬の改定等介護保険制度の動向及び区の「高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を踏まえ、当分の間、必要な補助を行う。

民営化当初は、年間37百万円の削減効果を見込んでいる。人件費、光熱水費及び維持管理費の補助の額は、今後精査し更に削減効果を見込む。

(百万円)

	H28年度 区支出額	民営化当初 区支出額/年	民営化当初 削減効果額/年
芦花	141	123	▲18
上北沢	127	117	▲10
きたざわ苑	115	106	▲9
合 計	383	346	▲37

(4) 法人選定の考え方

設置者を区から社会福祉法人に変更し、法人の選定は、開設以来施設運営を行ってきた現在の指定管理者である芦花ホーム及び上北沢ホームについては「社会福祉法人世田谷区社会福祉事業団」、きたざわ苑については「社会福祉法人正吉福祉会」を候補者として、その適格性を審査することにより行う。

①法人選定の考え方

設置者を区から社会福祉法人に変更し、法人の選定にあたっては、以下の視点等により評価し、選定する。

- ア 安定した質の高いサービスを提供できる体制が整っていること
- イ 長期的視点に立った計画的な人材育成を行い、安定した施設経営を継続できること
- ウ 先進的サービスを採り入れ、区内における高齢者福祉サービスの充実を図ること
- エ 社会福祉法人としての専門性を地域に還元し、地域と連携して課題解決を図るなど、地域包括ケアシステムの推進に寄与すること

②法人の選定方法

現在の指定管理者は、区立特養ホーム等において先駆的な事業に取り組み、区の高齢者福祉の向上に寄与してきた。施設の管理運営にあたり、法人の変更は利用者及び家族に混乱が生じると想定されるなど、利用者の処遇の安定性や信頼関係の継続などの利用者保護が特に必要であるため、開設以来施設運営を行ってきた現在の指定管理者である「社会福祉法人世田谷区社会福祉事業団」及び「社会福祉法人正吉福祉会」を候補者とし、外部委員を含む選定委員会でその適格性を審査する。

【参考】指定管理者選定における適格性審査採用理由

現行の指定管理者は、指定管理者の選定基準を満たし、公の施設の設置の目的を効果的に達成することに寄与してきた。

<審査基準>

- 1 ホームに関する業務を十分に行う能力及び実績を有していること
- 2 ホームの効用を最大限に発揮させることができること
- 3 ホームの管理を効率的かつ安定的に行う能力を有していること

<審査項目>

- 1 法人の理念及び実績
法人の理念、事業実績
- 2 事業計画
事業運営の考え方、サービス内容、地域との連携、危機管理、個人情報保護、苦情解決、施設の管理運営、職員配置、独自の提案等
- 3 法人の財務状況
財務健全性、安定性、効率性

(5) 民営化後の区と法人の関わり

施設運営に当たり、補助条件を決定するとともに、区と法人とで施設の貸付契約、基本協定、実施協定（細目）を締結する。

①補助条件

②施設（土地・建物）の貸付契約

③基本協定

ア 協定期間

基本協定の期間は施設の土地・建物の貸付契約期間と同じ（20年間）とする。

イ 施設（土地・建物）の貸付方法

区が所有する施設（建物・土地）を法人に無償で貸し付け、区と法人とで貸付契約を締結する。

ウ 指定用途

施設の指定用途は、特養ホーム及び老人短期入所施設の運営とする。

エ 運営に係る遵守事項

（ア）実施協定で定める利用定員の維持

（イ）地域包括ケアシステムの推進に寄与すること

（ウ）医療的ケアやセーフティネットの役割等に関すること

オ 実績報告書の提出等

（ア）実績報告書の提出

基本協定書に区は、定期的に施設における介護サービスの提供内容や経営状況について調査・確認することを規定する。細目については、サービスの維持・向上を目指し、実施協定に規定する。

（イ）法令に基づく権限行使

必要に応じて老人福祉法または介護保険法に基づく権限行使を行うほか、施設の建物・土地貸付時の助成について、社会福祉法に基づく権限行使を行う。

カ 新たな社会福祉事業・公益事業

法人は、指定用途に支障がない限り、区から無償貸付を受けた建物を利用して、地域に貢献する新たな事業を展開することができることとする。

キ 運営費の負担

施設の運営に係る経費は、所定の補助金、委託料その他協定で定める区の負担に属するもの以外は法人が負担するものとする。

ク 将来の施設改修に備えた積み立て

民営化後の施設において大規模改修工事を実施する際には、基本協定に基づき施設運営を担う法人にも応分の経費負担を求めることとする。区と法人とで負担割合について協議を行い、法人は、将来の大規模改修工事の支出に備えて積み立てをすることとする。

ケ 基本協定の解除

協定期間満了前の法人の協定期間内の解除の申し出は、解除する日が属する年度初日の1年前までに申し出ることとする。その場合、別途条例に基づく補助事業の取り消しの手続きを要する。

そして、施設が継承法人に引き継がれるまでは、解除予定日後であっても事業を継続しなければならないものとする。ただし、解除予定日から6か月を経過したときは、この限りではないものとする。

④実施協定（細目）

基本協定を実施するための細目について規定する。

ア 協定期間

実施協定の期間は、3年を一期とする「高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」の期間に合わせる。

イ 利用定員

ウ 運営費負担の細目

エ 補助の内容

オ 実績報告書の提出の具体的な方法 等

⑤区と法人との意見交換等の場の設置

事業の推進、医療的ケアの対応、被虐待者の受け入れなどのセーフティネットの機能など、これまで区立特養ホーム等が担ってきた役割の継承、効率性や創意工夫を活かした運営等を図るために、年1回以上、定期的または随時に法人、施設及び区とで意見交換等を行う場を設ける。

6 区立特養ホーム等の大規模改修等の考え方

(1) 区立特養ホーム等の大規模改修の考え方

区立特養ホーム等の築年数は20年程度と、国庫補助等により整備した建物の処分制限期間と比較しても短く、躯体に問題がないこと及び次のことから、大規模改修工事を実施する。

①国庫補助等により整備した建物の処分制限期間

厚生労働省は、「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分制限期間（厚生労働省告示）」において、国庫補助等の交付を受け、整備した鉄筋コンクリート造の建物の処分制限期間は50年と定めている。

②東京都の基本方針

東京都は、「特別養護老人ホーム等施設整備基本指針」において、改築について「入所者の安全性を確保する観点から、建設後の経過年数及び老朽度を勘案し、緊急性の高い場合に限り対象とする。」と定めている。

また、「補助を受けて改築を行う場合には、老朽度調査票の提出とともに、大規模改修等では対応が困難であり、改築が必要となる具体的な理由が必要」としている。

③区における公共施設（建物）大規模改修の考え方

「世田谷区公共施設等総合管理計画」では、区の公共施設の大規模改修工事实施のサイクルは、概ね15年ごととしている。築45年目の改修の際に建物躯体等状況調査を行い、長寿命化が可能か確認した上で長寿命化改修の実施または改築等を検討することとしている。

(2) 大規模改修工事について

①大規模改修工事の内容

空調設備の更新、給排水設備の更新、外壁の改修、屋上防水、電灯のLED化など、主に機能の回復を目的とした改修工事を実施する。

②大規模改修工事の予定及び効果

ア 芦花ホーム（平成30年度実施。築23年）

平成27年度に実施した配管調査の結果、配管の腐食があり、配管を含めた全ての設備の更新が必要な状態であり、工事期間中は長期間の断水、停電を伴うため、日常生活に支障をきたすことが想定された。

また、居乍ら改修を行うには、資材搬入口等の導線が利用者や家族と同じ出入り口になることによる安全面の確保、建物の構造上、工区を細かく分けて工事を実施する必要がある、更に工期が長くなることなどから、施設を休館して大規模改修工事を実施する。

利用者のニーズに合わせた医療的ケア、個別ケアに取り組むため、20人程度の小グループを生活単位とした、当時、新しいクラスター方式を取り入れている。現在国が進めているユニットケア（10人程度を基本とする）へ変更するには、生活単位・動線の変更、居間・食堂・浴室等の増設など躯体に関わる工事が必要となり、定員減にもつながることから、今回の大規模改修工事では実施しない。

なお、全ての設備の更新が必要な状態であることから、現在の空調システム、空調用の冷温水配管、給排水衛生設備等をより効率的な設備に更新するため、1,000万円ほどの光熱水費の削減効果を見込んでいる。

イ 上北沢ホーム（平成31年度実施予定。築20年）

平成27年度に実施した配管調査の結果、配管の腐食はほとんど見られず、配管の更新は要しない。建物の構造上、1フロアずつ3工区に分けた工事が可能で、工期も1年以内になることから、居乍らの大規模改修工事を実施する。

なお、最新機器への更新や電灯のLED化に伴う光熱水費の削減効果を見込んでいる。

ウ きたざわ苑（平成32年度実施予定。築19年）

平成27年度に実施した配管調査の結果、配管の腐食はほとんど見られず、配管の更新は要しない。改修手法は、平成30年度からの設計によるため、実施設計では、光熱水費削減等効率的な施設となるよう取り組む。

③民営化後の大規模改修の考え方

平成30年度から順次実施する大規模改修工事を実施することにより、今後、約20年、小破修繕等の適切なメンテナンスにより、施設を維持できると考える。

次期大規模改修の実施は、施設の老朽化の状況や維持管理経費などを踏まえ判断する。

なお、民営化後の施設において大規模改修を実施する際は、施設運営を担う法人にも経費負担を求めるものとする。詳細は、基本協定の中で定める。

(3) 大規模改修工事及び民営化後の定員の考え方

区立特養ホーム等は、一人当たりの延床面積が広い状況であるが、定員を増やすためには、居室の増設が必要であり、居室には、法令等の規定により窓やその他、開口部が必要なため、居室の増設による定員増は難しい。

第2章 世田谷区社会福祉事業団の経営基盤の強化について

1 区の取り組み

平成7年4月に区立特養ホームを新たに開設するにあたり、昭和46年の厚生省通知「社会福祉事業団等の設立運営の基準」（いわゆる「46通知」）により、その運営は直営あるいは社会福祉事業団への委託によるとされていたことから、区は平成6年9月に区の出資により世田谷区社会福祉事業団を設立し、区立特養ホーム等の運営を委託してきた。この間、訪問介護、訪問看護や通所介護などの介護保険事業のほか、せたがや福社区民学会や介護サービスネットワークの事務局機能、区内介護人材の確保・育成・定着支援を担う福祉人材育成・研修センターの運営など、事業団は区と連携して地域福祉の推進役としての使命を担ってきた。

一方、国では、「社会福祉の増進のための社会福祉事業法等の一部を改正する等の法律」等に基づき、社会福祉基礎構造改革や「社会福祉事業団等の設立運営の基準」の改正など、事業団を巡る社会情勢は大きく変化している。

区では、「世田谷区基本計画」（平成26年度～平成35年度）において、外郭団体の自主・自立に向け、より一層の効率的な経営の確立を目指し、今後10年間における区及び外郭団体に取り組むべき改革の方向性を明らかにする「外郭団体改革基本方針」を定めた。

事業団については、団体の自立に向けて、経費削減や人件費の見直し等経営の効率化、新たな特養ホームの整備を行うなど事業の拡大及び新規事業の実施により、経営基盤の強化を進め、基本計画期間中に経営の自立化（本部補助と区派遣職員の廃止）を図ることとした。本部補助（平成29年度予算119,508千円）については平成35年度をもって廃止する。なお、区職員の派遣は、平成25年度をもって終了しており、固有職員の管理職登用を進めている。

今後もこれまで培ってきた高い専門性や経験を活かし、介護人材対策や他の民間事業所では対応の難しい先駆的な取り組み、質の高いサービス提供を行うなど、事業団の独自性や積極的な事業展開を引き続き支援していく。

2 社会福祉事業団の取り組み

事業団は、「蓄積された経験と豊かな人材に基づいた、質の高い専門的なサービスを提供し、誰もが安心して暮らせる地域社会への貢献」を法人理念とし、信頼性・公共性・発展性・創造性・効率性の五つの経営方針のもと、世田谷区における福祉の向上に取り組んでいる。

平成35年度末の本部補助廃止に向け、経営基盤を一層強固なものとするため、新規事業の実施や提供するサービスの更なる充実により顧客満足度の向上を図るとともに、人件費比率や自己収益比率の改善、事業拠点ごとの経常利益率の改善など、財務力強化に取り組んでいる。併せて、本部と拠点の事務分担の見直しなど、本部機能及び規模の適正化を進めていく。

また、区立特養ホームの民営化後は、その運営法人として長期的な視点に立った

経営計画を策定し、上北沢ホームのサテライト施設となる地域密着型特養ホームも含め、効率性や創意工夫を活かした運営体制の確立に取り組んでいく。

(1) サービスの充実

事業団が有する専門性を活かした事業の充実、業務の標準化・効率化の取り組みなど、施設サービスと在宅サービス、医療と介護の連携を強化し、地域包括ケアシステムの推進に資する事業展開を推進する。

(2) 財務基盤の強化

①人件費比率の改善

適正な人件費比率による効率的かつ安定的な事業運営を行うために、平成28年度の人件費率75.7%から平成33年度末には73%未満とすることを目標に掲げ、平成28年度から段階的に導入している独自の人事給与制度を着実に推進していく。

②拠点別経常利益率の改善

自主事業である訪問介護、通所介護、訪問看護、居宅介護支援の各事業について、サービスの提供時間や日数、定員数、担当する顧客数などの見直しを行い、人員配置とのバランスを取りながら適切な収益の確保を目指す。特に、経営状況の厳しい通所介護事業については、事業規模の見直し等も視野に入れた検討を進める。

③効率的な法人経営の推進

業務の標準化・効率化や経営・マネジメント能力の向上など、本部等業務・役割の見直しに取り組むことにより、財務規律の強化と経営組織の効率化を図る。

④事業の継続に必要な積立資産の確保

介護報酬の改定や新規・拡充事業の実施、介護保険管理システムほか電算システム機器の更改、特養ホームの修繕など、将来の特定の支出や損失などに備え、長期的に安定した法人経営を維持するため、計画的に必要な経費の積み立てを行う。

(3) 職員の確保と人材育成

法人理念を実現していくために、「人間性豊かでお客様の視点に立って考え行動できる職員」「チャレンジ精神があり、主体的に考え行動できる職員」「広い視野と柔軟な発想で考え行動できる職員」の三つを求める職員像として、人材育成計画（平成29年4月改訂）に基づき人材育成に取り組んでいく。

3 本部補助廃止後の事業団の役割

事業団は、医療・保健・福祉の専門性を活かし、区と連携し、区内社会福祉法人の牽引役として、また地域包括ケアシステムの推進と区民福祉のセーフティネットとしての役割を発揮し、高齢者福祉の向上に寄与していく。

第3章 区立高齢者在宅復帰施設の機能の見直し

区立高齢者在宅復帰施設（以下「在宅復帰施設」という。）は、現在の指定管理期間終了後の平成33年4月に向け、施設の有効活用の観点から検討を進め機能を見直す。

1 施設概要

(1) 区立高齢者在宅復帰施設「ほのぼの」

施設概要

所在地	世田谷区南烏山4-28-3
構造	鉄筋コンクリート造3階建ての3階部分（195.0㎡）
敷地面積	1,051.2㎡
延床面積	786.9㎡
居室数	6室
開設	平成12年5月10日
運営法人	社会福祉法人 古木会 世田谷区成城6-13-17

(2) 運営方式

平成18年度の指定管理者制度導入以前は、区の業務委託により施設運営が行われていた。指定管理者制度導入にあたっては、特別な事由（※）により指定管理者候補者の公募は行わず、指定管理者選定委員会において適格性審査を実施し、引き続き指定管理者として選定した。

※特別な事由

ア 指定管理者の変更により利用者に混乱が生じると想定される場合

イ 現行の指定管理者の管理運営実績から、引き続き管理を行うことで施設に係る安定したサービス提供と事業効果が相当程度期待できる場合

年月	経過
平成12年4月	介護保険制度発足
平成12年4月	高齢者在宅復帰施設「ほのぼの」設置 (社会福祉法人古木会に管理委託)
平成18年4月	指定管理者制度導入(適格性審査) 指定管理者の指定 社会福祉法人古木会(指定管理期間5年)
平成23年4月	指定管理者の指定(適格性審査) 社会福祉法人古木会(指定管理期間5年)
平成28年4月	指定管理者の指定(適格性審査) 社会福祉法人古木会(指定管理期間5年)

2 在宅復帰施設の取り組み

(1) 在宅復帰施設の開設

在宅復帰施設は、介護保険制度発足に伴い、特養ホームを退所し、在宅生活への復帰が必要な高齢者に対し、家庭に近い環境の中で居住生活を通じての日常生活の訓練等を行うことにより、その者の自立の援助を図るため設置した。

元保育士寮の3階部分を活用し、平成12年5月、在宅復帰施設として開設した。

運営は、平成11年5月より施設の1階・2階で「認知症高齢者グループホームくつろぎ」の運営を行っている社会福祉法人古木会に委託し、グループホームと連携して運営するものとした。

(2) 在宅復帰施設の運営

在宅復帰施設は、現在では、火事などやむを得ない理由で住まいを失った高齢者の一時的な受け入れを中心に利用されている。

また、区と連携を図りながら、利用者各々の身体状況や精神状態を踏まえた対応を行ってきた。運営法人が同一建物で自主運営をしている認知症高齢者グループホームの入居者との交流の場を設けることで、利用者の自立に向けた効果的なサービス提供を行い、退所後の社会生活の継続性を重視した支援を行っている。

(3) 在宅復帰施設の機能の見直しの検討

在宅復帰施設は、老人福祉法及び介護保険法上の位置付けのない、区が単独で実施している事業であり、現在では、やむを得ない理由で住まいを失った高齢者の一時的な受け入れ施設としているが、利用率は低い状況にある。

そこで、現在の指定管理期間終了後の平成33年4月に向け、施設の有効活用の観点から機能の見直しを検討してきた。

3 現状と課題

(1) 現状

在宅復帰施設は、平成12年4月の介護保険制度発足により、特養ホームを退所し、在宅生活への移行が必要な高齢者に対し、家庭に近い環境の中で居住生活を通じての日常生活に必要な訓練等を行うことで、その者の自立の援助を図るために設置した。特養ホームを退所しての利用は殆どなく、現在では、火事等やむを得ない理由で住まいを失った高齢者や警察からの緊急保護者など的高齢者の一時的な受け入れ施設としている。

(2) 利用者サービスに関する業務

- ①ADL（日常生活動作）の機能維持、拡大を目的とした居室の掃除、洗濯、外出（買物等）を自主的に行えるように支援及び見守りを行う。
- ②日々の健康管理、受診同行、生活相談を行い、利用者が安心して生活できるように支援する。
- ③利用者の中には認知症や障害者手帳の所持者もあり、より個別の支援に配慮して、グループホームとの協力体制と各関係機関との連携により支援する。
- ④季節の行事への参加（任意）を促し、孤立防止や精神的な安定を図れるよう支援する。

(3) 行政との連携

利用者の受入れには、保健福祉課が実施したアセスメントの結果により利用者の状況を把握するなど区と連携を十分に図りながら、入所案件の利用者等に対して事前面接に赴き、情報収集と利用者への施設入所説明等を行い、支援計画を作成する。

入所後は、高齢福祉課への月次実績報告を提出する他、各担当総合支所保健福祉課への利用者の状況報告を随時行い、健康状態の変化（不穏行動の有無や疾患の状態等）や退所後の生活支援に向けての情報（本人の意向、希望等）を踏まえ、計画的な支援に努めている。

(4) 課題

火事等やむを得ない理由で住まいを失った高齢者の一時的な受け入れ施設としての需要は、年間を通じて一定程度は生じているものの、施設全体の利用率は低い状況にある。

また、在宅復帰施設は、老人福祉法及び介護保険法上の位置付けのない、区が単独で実施している事業であり、運営法人の創意工夫の範囲が限られているため、施設の有効活用の観点から検討を進める必要がある。

4 検討内容

(1) 基本的な考え方

在宅復帰施設は、区が単独で実施している事業であり、運営法人の創意工夫の範囲が限られているため、平成33年4月に向け、機能の見直しを図る。

従来の高齢者を一時的に受け入れる機能を維持しつつ、介護保険制度等に則った運営とするなど、施設の有効活用の観点から検討を進める。

(2) 法人選定の考え方

開設以来施設運営を行ってきた現在の指定管理者である「社会福祉法人古木会」は、区と連携を図りながら、利用者各々の身体状況や精神状態を踏まえた対応を行ってきた。

また、特養ホームや認知症高齢者グループホーム等の運営を通して、世田谷区の高齢者福祉の一角を長年にわたり担ってきている。

さらに、当該法人が同一建物で自主運営をしている認知症高齢者グループホームの入居者との交流の場を設けることで、利用者の自立に向けた効果的なサービス提供を行い、退所後の社会生活の継続性を重視した支援を可能としているため、現在の指定管理者であり、認知症高齢者グループホームの運営事業者でもある「社会福祉法人古木会」を候補者としてその適格性を審査することとする。

第4章 今後のスケジュール（予定）

	項 目
平成30年5月	芦花ホーム大規模改修工事契約締結案提案
平成30年5月	芦花ホーム大規模改修着工予定（休館）
平成31年2月	世田谷区立特別養護老人ホーム等条例を廃止する条例案及び世田谷区立高齢者在宅復帰施設条例を改正する条例案提案（施行年月日は共に平成33年4月1日）
平成31年5月	芦花ホーム事業再開予定
平成31年5月	第1回法人選定委員会（審査方法等の審議）
平成31年6月	上北沢ホーム大規模改修着工予定（居乍ら改修）
平成31年7月	第2回法人選定委員会（評価項目・評価基準等の検討）
平成31年10月	第3回法人選定委員会（財務審査、書類審査、ヒアリング、総合評価）
平成32年1月	法人決定
平成32年3月	上北沢ホーム大規模改修終了予定
平成32年5月	きたざわ苑大規模改修着工予定
平成32年12月	貸付契約、基本協定及び実施協定締結
平成33年3月	きたざわ苑大規模改修終了予定
平成33年4月	新たな特養ホーム等・在宅復帰施設の運営開始

※上記に記載するものの他、利用者及びその家族への説明、医師会、歯科医師会、町会等関係機関への説明を適宜行うものとする。

※設置者変更に伴う東京都への届出（区→廃止の届出、法人→設置の届出）についても、遺漏無く行うものとする。

資料

1 区内特別養護老人ホーム一覧

N o	施設名	開設日	運営主体	タイプ	特養定員	短期定員	所在地
1	区立芦花ホーム	H7. 5. 1	世田谷区社会福祉事業団	従来型	103	21	粕谷2
2	区立上北沢ホーム	H11. 5. 6	世田谷区社会福祉事業団	従来型	100	20	上北沢1
3	区立きたざわ苑	H13. 4. 1	正吉福祉会	従来型	100	25	北沢5
4	有隣ホーム	S45. 5. 1	東京有隣会	従来型	99	—	船橋2
	さつき荘 (H29. 7. 31廃止)	S51. 4. 15	老後を幸せにする会	従来型	50	3	等々力5
5	久我山園	S57. 9. 16	康和会	従来型	70	2	北烏山2
6	成城アルテンハイム	S59. 4. 3	古木会	従来型	54	8	成城6
7	第2有隣ホーム	S60. 9. 5	東京有隣会	従来型	80	10	船橋2
8	フレンズホーム	H2. 3. 26	日本フレンズ奉仕団	従来型	65	4	下馬2
9	砧ホーム	H4. 4. 1	友愛十字会	従来型	60	4	砧3
10	千歳敬心苑	H9. 4. 14	敬心福祉会	従来型	80	12	給田5
11	等々力の家	H13. 4. 1	奉優会	従来型	60	12	等々力8
12	博水の郷	H14. 4. 1	大三島育徳会	ユニット型・従来型	90	18	鎌田3
13	喜多見ホーム	H14. 5. 1	南山会	従来型	60	10	喜多見7
14	東京敬寿園	H15. 5. 1	敬寿会	従来型	76	4	上祖師谷7
15	等々力共愛ホームズ	H16. 10. 1	老後を幸せにする会	ユニット型	52	3	等々力1
16	フォーライフ桃郷	H17. 10. 1	寿心会	ユニット型	60	10	北烏山7
17	せたがや給田乃杜	H22. 5. 1	七日会	ユニット型	93	15	給田5
18	エリザベート成城	H26. 12. 1	緑風会	ユニット型	100	20	成城8
19	深沢共愛ホームズ	H29. 8. 1	老後を幸せにする会	ユニット型	96	12	深沢1
20	ハートハウス成城	H29. 9. 1	青藍会	ユニット型	29	—	成城3

2 開設予定特別養護老人ホーム一覧

N o	施設名	開設予定	運営主体	タイプ	特養定員	短期定員	所在地
1	(仮称) 寿満ホームかみきたざわ	H30. 3	世田谷区社会福祉事業団	ユニット型	29	—	上北沢1
2	(仮称) 世田谷希望丘ホーム	H30. 4	楽晴会	ユニット型	110	20	船橋6
3	(仮称) 優つくり村下馬	H30. 7	奉優会	ユニット型	29	—	下馬2
4	(仮称) ラ・ストーリー馬事公苑	H31年度	恵神会	ユニット型	58	8	上用賀4
5	(仮称) さくらほうむ	H31年度	ケアネット	ユニット型	58	10	弦巻3
6	(仮称) ときわぎ世田谷	H31年度	常盤会	ユニット型	90	10	下馬2
7	(仮称) ラベ二子玉川	H31年度	緑樹会	ユニット型	144	24	瀬田4

3 他区の民営化実施状況等

(1) これまでに公立特養を設置した区：22区（江戸川区を除く。）75施設

(2) 民営化実施区：10区32施設

新宿区・文京区・江東区・大田区・中野区・杉並区・豊島区・練馬区・
足立区・葛飾区

4 区立特養ホーム等の指定管理業務内容（第1章 関係）

世田谷区立特別養護老人ホーム等条例により、施設の管理は、一部の業務を除き、指定管理者に行わせるものとしている（下表参照）。

指定管理者と区との業務分担

業務		指定管理者	区
1	特別養護老人ホーム入所者に該当する者の養護に関する業務（介護サービス利用に係る契約を含む。）	○	
2	老人短期入所事業の対象者の養護に関する業務	○	
3	施設及び設備の維持管理に係る業務（定期点検、保守、清掃等）	○	○
内 訳	双方の協議に基づく施設の大規模な修繕に係る業務※		○
	10万円未満の修繕※	○	
	上記以外の修繕※		○
4	その他区長が必要と認める業務	○	
5	利用料金の請求及び収受に係る業務	○	
6	施設の目的外使用許可※		○
7	利用者の入退所に関すること※		○

※部分は、区と指定管理者とが施設の管理及び運営に関して締結する基本協定に規定している。

5 施設整備費等

(第1章「5 民営化の方針」(1) 基本的な考え方 関係)

(1) 各施設の整備費等 (千円)

施設名	建設費	用地取得費	国庫補助金等	東京都補助金等
芦花ホーム	6,238,213	4,454,324	564,384	291,463
上北沢ホーム	4,532,432	2,943,790	734,680	375,913
きたざわ苑	4,853,928	3,541,786	750,567	383,919

(2) 財産処分制限期間

厚生労働省は、「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分制限期間（厚生労働省告示）」において、補助金等の交付を受け、建設した鉄筋コンクリート造の建物の処分制限期間（補助金等の交付の目的及び当該財産の耐用年数を勘案して各省各庁の長が定める期間）を50年と定めている。

(3) 補助金等返還の考え方

ア 国庫補助金等

返還額＝譲渡額又は貸付額×国庫補助額／総事業費

イ 東京都補助金等

(ア) 譲渡の場合

返還額＝補助金額－（補助金額／処分制限期間）×経過年数
経過年数は、各施設の竣工から貸付契約締結までの経過年数

(イ) 貸付の場合

返還額＝（補助金額／処分制限期間）×貸付年数

貸付年数は、処分制限期間から各施設の竣工から貸付契約締結までの経過年数を除いた期間

6 区立特養ホームと区内同規模国立特養ホーム（従来型）との光熱水費等の比較

（第1章「5 民営化の方針」（2）民営化における補助の考え方 関係）

平成28年度実績

	延床面積	延床面積 (一人当たり)	光熱水費	光熱水費 (一人当たり)	修繕費
芦花ホーム	9,442.85 m ²	76.2 m ² /人	49,960,651 円	402,908 円/人	6,727,517 円
国立平均との差	5,773.80 m ²	34.1 m ² /人	33,450,236 円	210,343 円/人	3,335,002 円
比率	2.57	1.81	3.03	2.09	1.98
上北沢ホーム	7,668.39 m ²	63.9 m ² /人	44,125,750 円	367,715 円/人	9,719,598 円
国立平均との差	3,999.34 m ²	21.9 m ² /人	27,615,335 円	175,149 円/人	6,327,083 円
比率	2.09	1.52	2.67	1.91	2.87
きたざわ苑	8,892.69 m ²	71.1 m ² /人	54,052,493 円	432,420 円/人	6,706,446 円
国立平均との差	5,223.64 m ²	29.1 m ² /人	37,542,078 円	239,855 円/人	3,313,931 円
比率	2.42	1.69	3.27	2.25	1.98
国立平均（5施設）	3,669.05 m ²	42.0 m ² /人	16,510,415 円	192,565 円/人	3,392,515 円

※東京都老人福祉施設整備費補助審査基準による1人当たりの延床面積

ユニット型：38.0m²

従来型：34.13m²

※比率は各区立施設の国立施設平均に対する比率を示している。

7 職員配置基準に基づく職員配置数と加配数及び指定管理料で負担している人件費（平成28年度）

（第1章「5 民営化の方針」（2）民営化における補助の考え方 関係）

※職員配置数は特養と短期入所の合算

芦花ホーム 124名（103名・21名）		基準上 必要数 （常勤換算）	配置数 （常勤換算）	加配数	指定管理 による 加配数	指定管理料 （人件費）
人 件 費	医師 ※1	必要数	1.2		1.2	4,957,830
	看護職員 ※2	3以上	9.5	7	7	42,950,201
	介護職員	42以上	61.1	20	5	29,467,658
	歯科衛生士	—	0.8		0.8	3,382,731
歯 科 医 療 関 連	入所時・検診相談審査料					1,257,480
	各種事務費					726,600
	義歯名入れ	歯科医師報酬				59,880
		歯科技工士報酬・材料費				100,000
82,902,380						

上北沢ホーム 120名（100名・20名）		基準上 必要数 （常勤換算）	配置数 （常勤換算）	加配数	指定管理 による 加配数	指定管理料 （人件費）
人 件 費	医師 ※1	必要数	1.2		1.2	5,042,799
	看護職員 ※2	3以上	11.6	9	7	42,271,929
	介護職員	40以上	51.5	12	5	23,452,348
	歯科衛生士	—	0.6		0.6	2,369,943
歯 科 医 療 関 連	入所時・検診相談審査料					1,257,480
	各種事務費					736,600
	義歯名入れ	歯科医師報酬				39,920
		歯科技工士報酬・材料費				100,000
75,271,019						

きたざわ苑 125名（100名・25名）		基準上 必要数 （常勤換算）	配置数 （常勤換算）	加配数	指定管理 による 加配数	指定管理料 （人件費）
人 件 費	医師	必要数	0.3		0.3	3,564,080
	看護職員	3以上	6	3	0	0
	介護職員	42以上	53.5	12	0	0
	歯科衛生士	—	0.3		0.3	1,144,000
歯 科 医 療 関 連	入所時・検診相談審査料					1,037,920
	各種事務費					672,600
	義歯名入れ	歯科医師報酬				39,920
		歯科技工士報酬・材料費				100,000
6,558,520						

※1 常勤医師加算

芦花ホーム： 25単位×10.9円×103名×365日＝10,244,637円

上北沢ホーム： 25単位×10.9円×100名×365日＝9,946,250円

※2 民営化後の看護職員体制については、分析、検討が必要

区立特養は24時間体制、民立特養はオンコール体制（日中帯のみ常駐）

セーフティネットの役割、医療的対応が必要な方の積極的な受け入れを前提として検討する。

入所者に対する看護・介護職員割合：芦花ホーム 1.76 上北沢ホーム 1.9 きたざわ苑 2.1

8 各施設の光熱水費等及び維持管理経費

(第1章「5 民営化の方針」(2) 民営化における補助の考え方 関係)

平成28年度 各施設の光熱水費及び維持管理経費 (千円)

施設名	光熱水費		維持管理経費	
	総額	うち 指定管理料	総額	うち 指定管理料
芦花ホーム	52,896	24,883	39,478	17,169
上北沢ホーム	44,011	19,285	26,264	12,363
きたざわ苑	51,722	43,020	68,051	53,073

- ・維持管理経費は、設備点検、清掃業務などの建物管理委託費等
- ・芦花ホーム及び上北沢ホームでは、清掃業務について、障害者の就労支援事業として別途実施している。

9 【参考】世田谷区公共施設等総合管理計画（平成29年度～平成38年度）

(第1章「6 区立特養ホーム等の大規模改修等の考え方」 関係)

Ⅲ. 取り組み方針

3. 基本方針

(2) 基本方針《建物編》

方針1 施設はできるだけ長く使い、簡素にする

③長寿命化改修の徹底

「建築より65年での改築または長寿命化改修を検討し、可能な建物は長寿命化改修により更に長く使う。リノベーションなど機能向上を図る場合は、将来経費予測を含めた費用対効果を重視する。」

「概ね築45年の大規模改修時に、躯体の調査を行い、65年を超えて長寿命化が可能かどうか判断する。」

1 0 在宅復帰施設の指定管理業務内容

(第3章「1 施設概要」 関係)

世田谷区立高齢者在宅復帰施設条例により、施設の管理は、一部の業務を除き、指定管理者に行わせるものとしている（下表参照）。

指定管理者と区との業務分担

業務		指定管理者	区
1	施設の入所者の日常生活に必要な訓練及び援助に関する業務	○	
2	施設の維持管理に関する業務	○	○
内 訳	施設の改築、増築及び移設※		○
	50,000円以下の修繕※	○	
	上記以外の修繕※		○
3	その他区長が必要と認める業務	○	
4	利用者の入退所に関すること		○
5	使用料及び光熱水費の請求並びに収受に関すること		○

※部分は、区と指定管理者とが施設の管理及び運営に関して締結する基本協定に規定している。

1 1 在宅復帰施設の利用実績

(第3章「3 現状と課題」 関係)

年度	利用目的（人）				利用者数 合計	年間平均 利用日数
	在宅復帰	住宅困窮	経済困窮	その他		
28年度	0人	0人	0人	5(2)人	5(2)人	58.2日
27年度	0人	2(2)人	1(1)人	3(0)人	6(3)人	102.5日
26年度	0人	2(0)人	1(0)人	1(0)人	4(0)人	133日
25年度	0人	1(1)人	0人	5(2)人	6(3)人	90日
24年度	0人	5(1)人	1(1)人	7(1)人	13(3)人	107日

※（ ）内は前年度からの継続利用件数

1 2 【参考】「指定管理者制度運用にかかる指針」（平成29年4月）（抜粋）

第3 指定管理者制度を適用する施設の考え方

1 指定管理者制度を適用する施設については、区民の平等で公平な利用の確保のもと、区が提供する以上のサービスの充実を図ることを基本に、以下の（1）～（5）の視点を踏まえて施設ごとに総合的に判断・検討する。

該当項目が多いほど、民間事業者等の管理運営の領域であると考えられるが、あくまで判断基準としての例示であり、個々の施設の特性により検討する必要がある。

なお、特に高度な公的責任や専門性を有する等公共性・公益性の高い施設については、区の直営により管理する。

- （1）民間事業者等の創意工夫や柔軟な発想により利用ニーズにあった迅速な対応やサービスの向上が期待できる。（開館日、開館時間の拡大、新規事業の取り組みなど）
- （2）民間事業者等による競争原理の中で効果的・効率的な施設運営により、経費の節減が期待できる。
- （3）利用料金制度により、自主的な運営や経営努力が発揮されるとともに会計事務の効率化が期待できる。
- （4）施設が提供するサービスの内容や施設規模、立地条件など設置状況を勘案して、民間事業者等の柔軟な発想やノウハウの発揮により、制度活用の効果が期待できる。
- （5）施設の設置目的を達成することができ、同様・同類のサービスを安定的に提供できる実績や能力を有する民間事業者等が複数存在し競争性が確保できる。

2 上記1の項目により制度適用について検証した結果、指定管理者制度の活用には馴染まないと判断した施設については、区の直営により適正な管理を行うものとする。

1 3 【参考】法令・例規関係（抜粋）

（1）第1章 関係

●地方自治法

第244条の2

- 3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第244の4において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。
- 8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収受させることができる。
- 9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。

（2）第1章「4 民営化の方針」（1）基本的な考え方 関係

●社会福祉法人に対する助成の手続に関する条例

第2条 区長は、社会福祉法人が行う事業に必要な費用、資金その他について、補助金を交付し、又は貸付金若しくは財産を貸し付けることができる。

●社会福祉法人に対する助成の手続に関する条例施行規則

第3条 条例第2条の財産の貸付けの条件は、次の各号に掲げるとおりとする。

（2）貸付料 貸付料は、適正な時価により評価した額をもって定める。ただし、世田谷区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（昭和39年3月世田谷区条例第10号）第4条各号のいずれかに該当するときは、無償又は時価よりも低い額とすることができる。

●世田谷区財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

第4条 普通財産は、次の各号のいずれかに該当するときは、これを無償又は時価よりも低い貸付料で貸し付けることができる。

（3）乳幼児、児童、生徒、高齢者、障害者又は生活困窮者その他の支援を要する者並びにそれらの者の家族を対象とした社会福祉事業を行い、又は行おうとする者が当該社会福祉事業の用に供するために使用するとき。

第5条 建物を貸し付ける場合又は建物所有の目的で土地を貸し付ける場合において、当該貸付けが前条各号（第10号を除く。）に掲げるものであるときは、権利金を減額又は免除することができる。

第9条 物品は、公益上必要があるときは、国、他の地方公共団体その他公共団体または私人に無償または時価よりも低い貸付料で貸し付けることができる。

(3) 第1章「6 区立特養ホーム等の大規模改修等の考え方」 関係

●建築基準法

第28条 住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室（居住のための居室、学校の教室、病院の病室その他これらに類するものとして政令で定めるものに限る。）には、採光のための窓その他の開口部を設け、その採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては7分の1以上、その他の建築物にあっては、5分の1から10分の1までの間において政令で定める割合以上としなければならない。ただし、地階若しくは地下工作物内に設ける居室その他これらに類する居室又は温湿度調整を必要とする作業を行う作業室その他用途上やむを得ない居室については、この限りでない。

2 居室には換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、20分の1以上としなければならない。ただし、政令で定める技術的基準に従って換気設備を設けた場合においては、この限りでない。

●建築基準法施行令

第19条 法第28条第1項（法第87条第3項において準用する場合を含む。以下この条及び次条において同じ。）の政令で定める建築物は、児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を除く。）、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設（以下「児童福祉施設等」という。）とする。

●指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準

第3条

第1項第1号ロ

入居者一人当たりの居室の床面積は、10.65㎡以上とすること。

第1項第8号

廊下幅は1.8メートル以上とすること。ただし、中廊下の幅は、2.7メートル以上とすること。

1 4 【参考】区立特別養護老人ホーム等あり方庁内検討会及び区立特別養護老人ホーム等あり方検討委員会検討内容

(1) 区立特別養護老人ホーム等あり方庁内検討会

	目 的	内 容
第1回 (H29. 2. 2)	所管課の方針確認	○検討の目的（所管課の考え方）の確認 ○経緯と現状 ○指定管理者制度の効果及び評価 ○意見交換
第2回 (H29. 3. 15)	今後のスケジュール及び論点整理及び課題の検討	○検討課題項目の確認 ○民営化する理由を明確化する ○民営化することのメリット ○民営化までのスケジュール
第3回 (H29. 4. 26)	課題の検討（意見交換）	○区が捉える特養及び高齢者施設の姿 ○特養の役割 ○民営化後の運営
第4回 (H29. 6. 1)	課題の検討（意見交換）	○無償譲渡か無償貸付 ○公募をしない理由 ○学識経験者に議論を委ねる項目の確認
第5回 (H29. 8. 28)	最終検討	○学識経験者との検討を受けての最終検討 ○無償譲渡か無償貸付

<区立特別養護老人ホーム等あり方庁内検討会委員>

高齢福祉部長
高齢福祉部高齢福祉課長
北沢総合支所保健福祉課長
政策経営部政策企画課長
政策経営部官民連携担当課長
保健福祉部計画調整課長

(2) 区立特別養護老人ホーム等あり方検討委員会

	目 的	内 容
第1回 (H29. 6. 30)	区立特養廃止後の特養の役割	○民営化について ○民営化後の役割
第2回 (H29. 8. 2)	前回の課題の検討	○民営化について ○民営化後の役割

<区立特別養護老人ホーム等あり方検討委員会委員>

日本大学文理学部教授 上之園 佳子
明治学院大学社会学部教授 和気 康太
高齢福祉部長
高齢福祉部高齢福祉課長
政策経営部政策企画課長
政策経営部官民連携担当課長
北沢総合支所保健福祉課長
保健福祉部計画調整課長