

## 鳩山町福祉・健康複合施設整備計画

わが国においては、世界に例をみない速さで高齢化が進んでおり、鳩山町においても例外ではありません。国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成 25 年 3 月発表）では、今後、団塊の世代の方が 75 歳以上となる平成 37 年には、本町の 65 歳以上高齢者人口割合は 47.5%になると推計され、2 人に 1 人が高齢者になる見込みです。

そこで町では、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような複合施設を、高齢化が著しい鳩山ニュータウン地域に整備します。

なお、整備にあたっては、現在の地域の状況から用途地域見直しを検討するほか、国の補助金等を活用し整備を進めることとします。

### （検討項目）

- 1 整備する施設
- 2 整備コンセプト
- 3 整備用地
- 4 整備手法
- 5 借地料
- 6 施設の形態
- 7 整備スケジュール
- 8 近隣住民への対応

## 記

### 1. 整備する施設

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるような包括的な支援・サービス提供体制（以下「地域包括ケアシステム」という。）を構築するための施設を整備する必要があります。

そのために以下の施設の整備を進めますが、介護関係施設については、公募により選定された社会福祉法人とします。

また、付帯施設及び関連施設は町が建設し、運営主体は町となりますが、療養通所介護については、町内の NPO 法人彩西ナーシングケアが運営することとします。

なお、NPO 法人彩西ナーシングケアは、療養通所介護を行うほか、高齢者などからの医療等に関する相談などを受け医療機関（医師会等）と連携を図るとともに、訪問看護（療養通所介護の看護師が兼任）も実施することとします。

また、地域包括ケアシステムを推進するため、地域包括支援センターには、ボランティアセンター及び生活支援センターの機能も併せて整備することとします。

#### 【介護関係施設】

- ① 特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）

- ② 短期入所生活介護（ショートステイ）

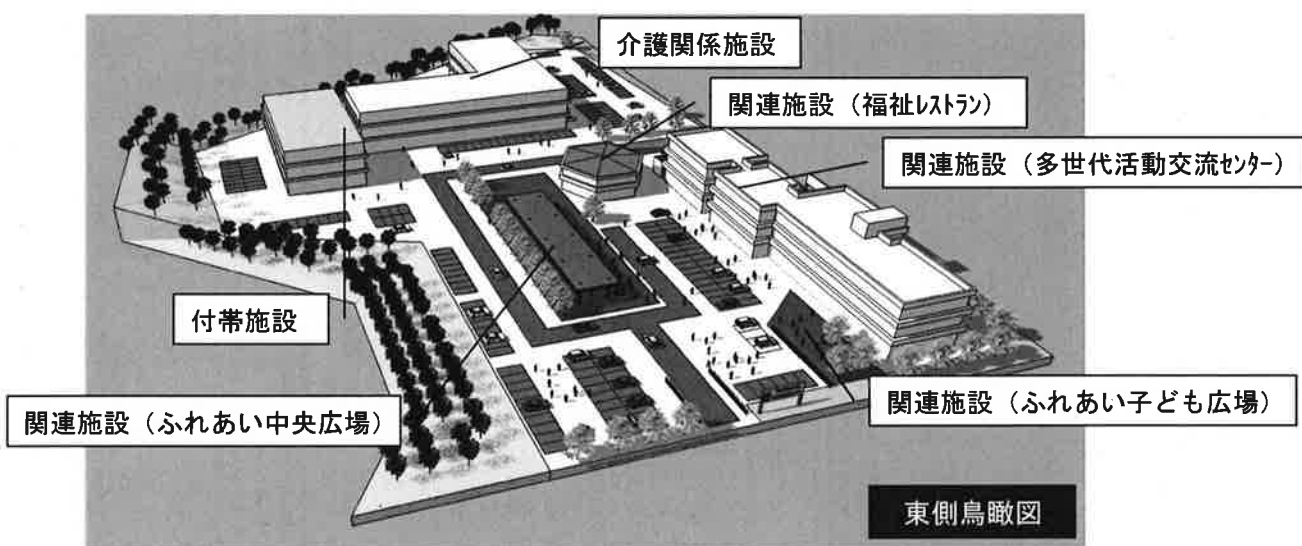
**【付帯施設】**

- ① 療養通所介護  
（医療等に関する相談窓口・訪問看護を含む）
- ② 地域包括支援センター  
（ボランティアセンター・生活支援センターの機能を含む）
- ③ 地域の交流スペース  
（介護予防事業等を行うことができる屋内施設）

**【関連施設】**

- ① 福祉レストラン
- ② ふれあい中央広場
- ③ ふれあい子ども広場
- ④ 多世代活動交流センター（改修）

**【施設全体イメージ素案】**



**2. 整備コンセプト**

今回整備する「鳩山町福祉・健康複合施設」は、その機能を地域包括ケアシステムの拠点として活用し、高齢者の皆さんが可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるようにするものです。

その一つとして整備する特別養護老人ホームは、24 時間にわたり要介護者の生活を複数の専門職により包括的に支え、また必要に応じて医療と緊密な連携を取るという意味で、その提供範囲は、施設内に限定されているものの、地域福祉資源として有効に活用していく必要があります。また地域におけるケア提供者として重度の要介護者を中心に地域の介護サービス提供の重要な役割を担う必要があります。

地域包括ケアシステムを構築するためには、地域の様々な主体の参加も必要であります。単一の事業所から提供される単一のサービスだけで支えられるのではなく、そ

の人の身体の状況や家族、住居等の環境等に応じて、保健医療サービスや介護保険サービス、福祉サービスなど様々な地域資源を組み合わせながら支える必要があります。そうした複合的な支援を実現するのが、地域資源間の連携になり、中でも医療と介護の連携は重要です。

そこで、今回の鳩山町福祉・健康複合施設の整備コンセプトは「医療・介護の連携」とします。

### 3. 整備用地

高齢化が著しい鳩山ニュータウンに福祉の拠点施設として介護関係施設等を整備すること、また、介護関係施設と合わせて付帯施設や関連施設を建設できるようなまとまった土地が必要なこと、早急に整備が必要なことから鳩山ニュータウン内にある町有地である以下の土地を整備用地とします。

所在地 鳩山町松ヶ丘4丁目 1148-3・1148-5・1515-118の一部（地番）

鳩山町松ヶ丘4丁目1番1号の一部（住居表示）

（旧町立松栄小学校用地）

面積 26,565 m<sup>2</sup>（3筆計）

### 4. 整備手法（介護関係施設）

今回整備する特別養護老人ホームの運営は、社会福祉法人を運営主体とする「民営」が一般的であるため、整備手法としては「公設民営」、「民設民営」のいずれかとなります。各々のメリットデメリットは次のとおりであると考えられます。

#### ●公設民営

指定管理者制度を用いるため、施設の態様、処遇困難者の緊急受け入れ、町内居住の特養待機者の優先受け入れなど、運営に町の意向を多く反映させることができます。しかし、建設に対する県の補助金の交付が受けられず、整備費の全てを町の自己負担で賄わなければなりません。

#### ●民設民営

運営に関して社会福祉法人（医療法人）としての経営理念、財政的な観点が優先されますが、町の意向を十分反映できる法人を選定することにより、町として低コストでの整備が可能となります。

なお、民設民営の場合、特別養護老人ホームを整備する社会福祉法人に対して埼玉県補助制度があります。（平成25年度現在）

メリットデメリットは以上のとおりですが、近隣市町の動向を見ると、特別養護老人ホームの整備・運営に名乗り出る法人が少なくないことから、より効率的な整備を進めるべきであり、特別養護老人ホームなどの介護関係施設は民設民営での整備が妥当と考えられます。

なお、民設民営の場合、整備・運営法人選定の手法を考えなければなりません、

公平性の観点から公募での実施が適切です。また、公募後の整備法人の選定にあたっては、更なる公平性と専門知識に基づく判断を担保するため、外部の方を入れた法人選定委員会を設置することとします。

鳩山町の審査で選定された法人・施設計画は、町の設置認可にあたっての意見であり、埼玉県審査で参考意見として重要な役割をもつものの、必ず埼玉県審査で採択されるものではありません。

## 5. 借地料等

近年多くの自治体で行われた特別養護老人ホーム整備法人公募要領等では、応募要件として「土地を所有していること」、「土地の確保が確実であること」と記載されている例が多くあります。また、公有地を提供・貸与する場合においても減額措置付きの有償取得・有償貸与となっており、整備用地の確保については応募者側が費用負担することが一般的になっていることが窺えます。

従いまして、今回の整備においては、整備用地は有償での貸与とします。

借地料の設定にあたっては適切かつ合理的な設定が必要となりますが、設定のポイントは、「施設運営に支障がない範囲での適正な金額」を目指すだけでなく、「施設設備・提供サービスの質や職員待遇を低下させない」ようにすることが重要です。そこで、予め当方で高額な借地料を設定し、法人がそれに合わせた運営方針を定める事態は避けるべきであるため、住宅用地に対する課税標準の特例措置を適用させた固定資産税相当額などを参考とし、町と整備法人の協議、契約により借地料を設定します。

また、付帯施設内に整備する療養通所介護等に使用する物件についても、近隣の相場等を参考に、事業に支障をきたすことがないように町と整備法人の協議、契約により家賃を設定します。

## 6. 施設の形態

整備を進める施設は「1」のとおりとし、同じ敷地内に隣接する多世代活動交流センターとの調和が図れる施設形態とします。介護関係施設の入居者数等については、特別養護老人ホームが80床以上100床以下、ショートステイが10床程度とします。

なお、各床数等の根拠は次のとおりです。

### ●特別養護老人ホーム 80床以上100床以下

特別養護老人ホームはその性質上、安定・継続したサービスの提供が求められ、80床以上が安定した運営の理想的なラインであると言えます。もちろん、高齢化が著しい鳩山町を考えると、より多くの床数を確保したいところですが、整備・運営法人の職員配置等を考慮すると具体的な数値を提示することは、公募の際に応募枠を狭めてしまう懸念があります。従いまして、公募の際は「80床以上100床以下」とのみ示し、応募法人に職員確保の見通し、用地面積、設計、採算ライン等を吟味させることが合理的であると考えます。

居室形態については、ユニット型（各ユニットの定員は10人以下）或いはユニ

ット型と従来型の併設のいずれかとしますが、ユニット型と従来型を併設する場合は、それぞれ 30 床以上とすることとします。なお、従来型の居室においては利用者のプライバシーに最大限配慮するよう工夫することとします。また、いずれの居室形態についても低所得者等へ必ず配慮することとします。

#### ●短期入所生活介護 10 床程度

10 人の 1 ユニットの想定していますが、短期入所生活介護は需要予測が困難であり、高い回転率を維持できるわけではありません。従いまして、特別養護老人ホーム同様に法人の独自性に委ねる余地を設けるべきと思われますが、他の施設の現状を見ますと一般的に 10 床程度が妥当であると考えます。

### 7. 整備スケジュール

今後のスケジュールについては、次のとおりです。なお、都合により日程等の変更が生じる可能性もあります。

- 平成 26 年 4 月 平成 26 年度埼玉県施設整備方針
- 5 月 整備計画・公募要領策定、法人選定委員会設置
- 6 月 鳩山町公募開始
- 7 月 鳩山町審査委員会、埼玉県法人認可・施設設置協議書提出
- 8 月～10 月 埼玉県審査委員会
- 11 月～1 月 鳩山町整備法人決定、整備法人との協議  
埼玉県審査委員会通過通知
- 平成 27 年 5 月 埼玉県整備法人へ内示
- 8 月 事業認可・埼玉県補助金交付決定
- 11 月 整備工事着工
- 平成 29 年 2 月 開設

### 8. 近隣住民への対応

特別養護老人ホームの整備にあたっては、隣接地権者の同意を得ることが必要です。また、予め地元住民への説明を行うことが必要です。