

公設民営方式による 高齢者福祉施設サービスの 提供体制の見直しについて

令和5年11月22日

福祉局 長寿応援部 高齢福祉課

- 公設老人デイサービスセンターの
今後のあり方について
- 複合施設グリーンヒルうらわの
今後のあり方について

1. 検討の経緯

2. 見直し対象施設

3. 公設老人デイサービスセンター

3-1. 現状分析

3-2. 見直し対象施設概要

3-3. 事業承継協議について

3-4. 今後のあり方（案）

4. 複合施設グリーンヒルうらわ

4-1. 施設概要

4-2. グリーンヒルうらわ各事業

4-3. 施設全体の課題と検討経緯

4-4. 現状分析①／介護老人保健施設

4-5. 現状分析②／老人デイサービスセンター、
在宅介護支援センター

4-6. 現状分析③／ケアハウス

4-7. 各事業における廃止にあたっての課題

4-8. 民間譲渡による施設存続について

4-9. 今後のあり方（案）

5. スケジュール

1. 検討の経緯

- 本市が提供している福祉施設サービスについて、**民間業者の参入に伴う需給事情の変化や、施設の老朽化といった課題**に鑑みて、将来の在り方を検討する必要性が高まる。
- 複合施設グリーンヒルうらわについては、平成29年度、中規模修繕に向けた調査検討業務を実施。入所施設であり休館して工事を行うことが困難なことから、居ながら工事を実施する前提での検討を行ったところ、約20億円の工事費と4年程度の工期を要するという結果であった。長期間の工期により受託事業者が見込めないことから、老朽箇所を都度予算化し、修繕している状況。

令和2年度委託調査

- 市有福祉施設の管理運営体制のあり方（事業の廃止、施設譲渡による民営化、指定管理者制度の継続等）の方向性について、業務委託による調査分析を実施。

調査結果

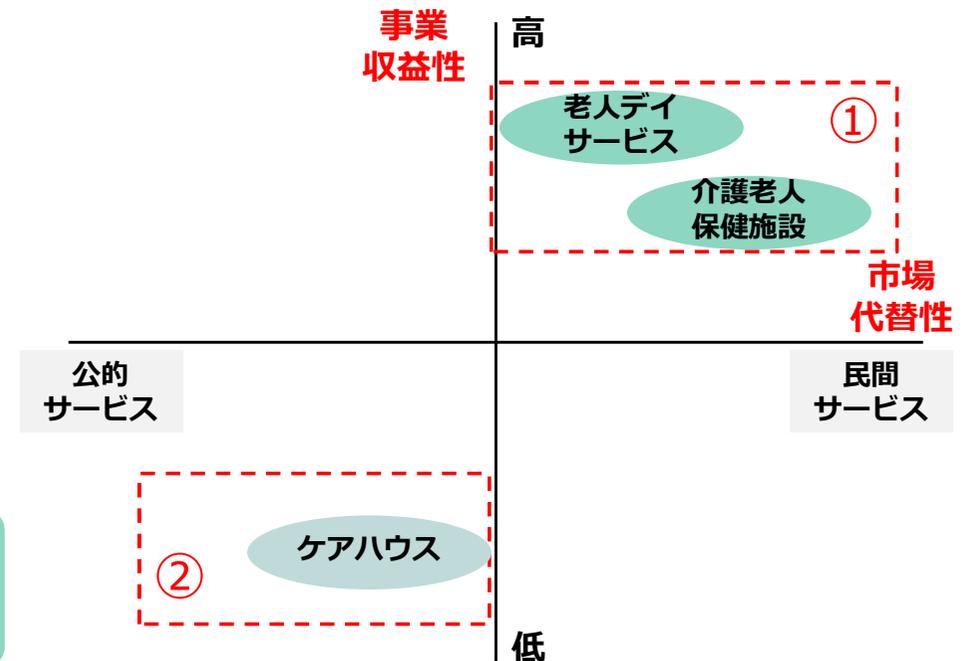
① 「介護老人保健施設」「老人デイサービス」

事業収益性、市場代替性ともに高く、民設への代替が可能なサービス。

② 「ケアハウス」

事業収益性、市場代替性ともに低く、民間事業者が新規参入する可能性は低い。

各高齢者サービスのポジショニング

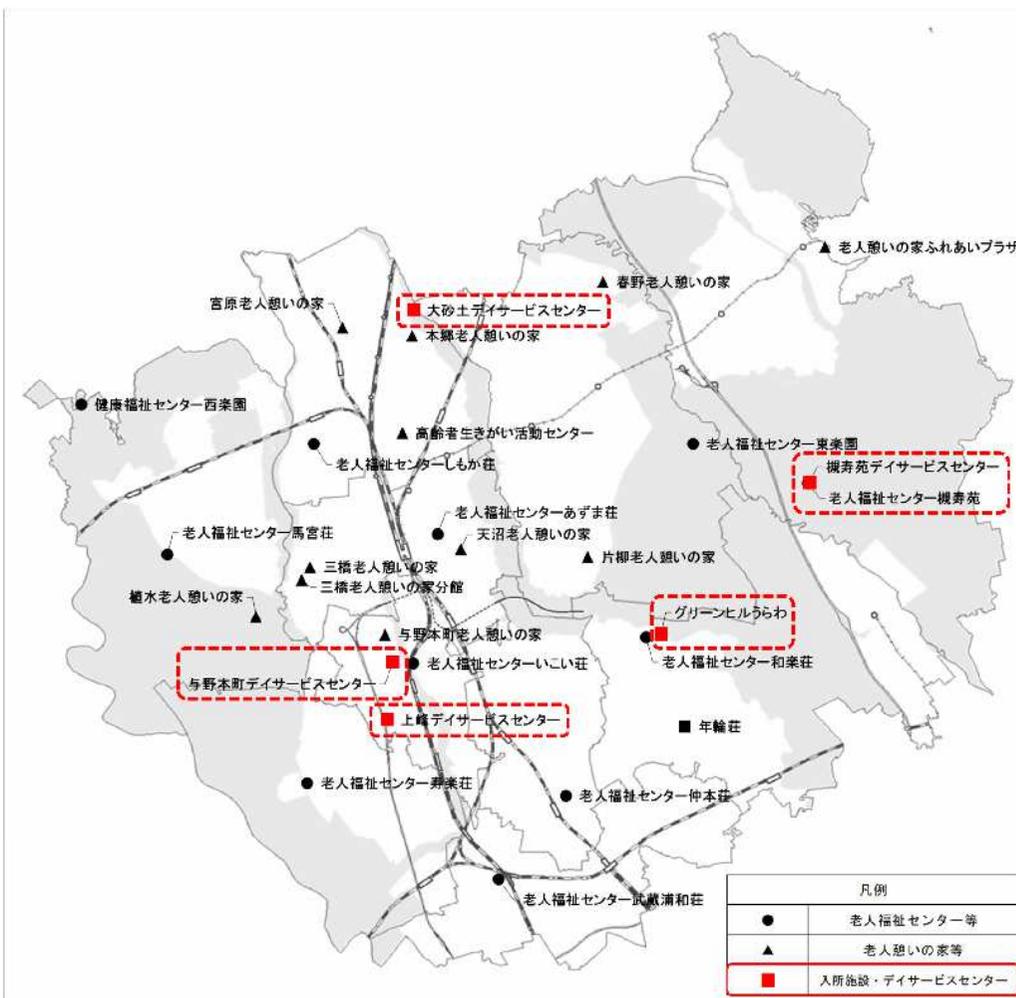


委託調査の結果を踏まえて、サービス提供体制の見直しを行うこととした。

2. 見直し対象施設

- **公設老人デイサービスセンター及び複合施設グリーンヒルうらわについて、見直しを行う。**
- いずれの施設も、指定管理期間は令和2～6年度となっている。

施設名称	区	サービス種別	指定管理者
大砂土 デイサービスセンター	北区	<u>老人デイサービスセンター</u>	(福)欣彰会
上峰 デイサービスセンター	中央区	<u>老人デイサービスセンター</u>	(福)明日栄会
与野本町 デイサービスセンター	中央区	<u>老人デイサービスセンター</u>	(福)シナプス
グリーンヒル うらわ	緑区	<u>介護老人保健施設</u>	(福)さいたま市 社会福祉事業団
		<u>老人デイサービスセンター</u>	
		<u>在宅介護支援センター</u>	
		<u>ケアハウス</u>	
槻寿苑	岩槻区	老人福祉センター	
		<u>老人デイサービスセンター</u>	



※年輪荘デイサービスセンターは、令和4年度末を以て廃止済

3. 公設老人デイサービスセンター

老人デイサービスセンターとは

- 利用者が可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、自宅にこもりきりの利用者の孤立感の解消や心身機能の維持、家族の介護の負担軽減などを目的とした施設。
- 要支援・要介護状態にある高齢者が施設に通い、施設では、食事や入浴などの日常生活上の支援、生活機能向上のための機能訓練や口腔機能向上サービスなどを日帰りで提供する。

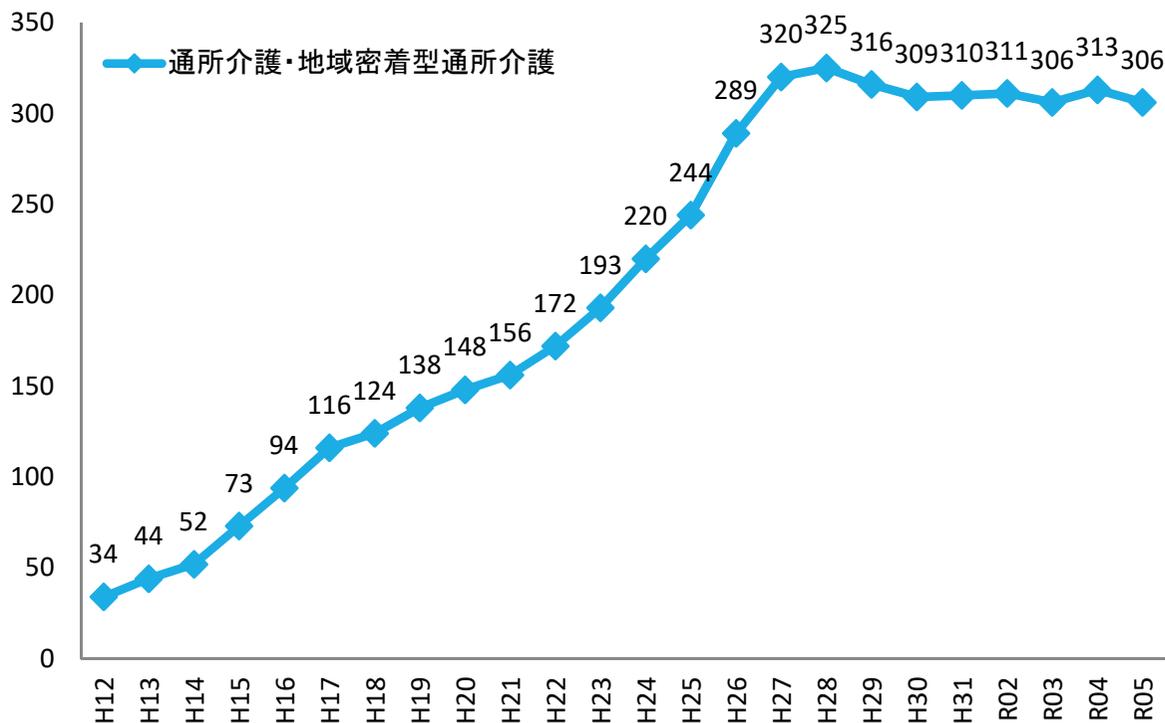
3-1. 現状分析

- 介護保険制度開始以降、民間事業所が増加。市内でも約300の民間事業所が立地しており、見直し対象施設が設置されている各行政区においては、同種事業所が充足している。
- 現状の立地状況から、本市の介護保険事業計画において、当面、老人デイサービスセンター（通所介護、地域密着型通所介護）の総数を増やす整備を推進する予定はない。
- 老人デイサービスセンターにおける公設の割合は、埼玉県内も本市も2%に満たない状況。他指定都市においても公設老人デイサービスセンターの廃止や民間譲渡等を進めている。



- 市場の拡大・成熟とともに、公設で運営する意義は薄れており、民設での代替が可能。

さいたま市内 通所介護等事業所数推移（平成12年～）



（備考）各年4月1日時点の事業所数

さいたま市内 通所介護等事業所数（令和5年4月1日）

区	事業所数	定員数	見直し対象施設
西区	20	604人	-
北区	38	1,157人	大砂土デイサービスセンター
大宮区	20	680人	-
見沼区	42	1,268人	-
中央区	30	845人	上峰デイサービスセンター 与野本町デイサービスセンター
桜区	23	717人	-
浦和区	28	729人	-
南区	32	1,062人	-
緑区	40	1,026人	グリーンヒルうらわデイサービスセンター
岩槻区	33	1,047人	槻寿苑デイサービスセンター

3-2. 見直し対象施設概要

施設名称	大砂土デイ	上峰デイ	与野本町デイ	グリーンヒルうらわ デイ	槻寿苑デイ	年輪荘デイ (R4廃止済)
所在地	北区今羽町	中央区上峰	中央区本町東	緑区馬場	岩槻区笹久保	緑区中尾
開設年	H10 (旧大宮市)	H12 (旧与野市)	H5 (旧与野市)	H5 (旧浦和市)	S63 (旧岩槻市)	H4 (旧浦和市)
1日平均利用人数 ／定員数(R5)	<u>13人程度</u> ／15人	<u>11人程度</u> ／15人	<u>23人程度</u> ／30人	<u>7人程度</u> ／20人	<u>6人程度</u> ／15人	-
床面積／構造	229㎡／RC	250㎡／S	1,513㎡／RC	233㎡／RC	117㎡／RC	231㎡／RC
工事・修繕実績	-	-	-	R4-5 屋根・外壁修繕工事 エレベータ修繕	H29 中規模修繕工事	R3-4 中規模修繕工事
現指定管理者 (期間R2～R6)	(福)欣彰会	(福)明日栄会	(福)シナプス	(福)さいたま市社会福祉事業団		(福)埼玉県共済会
課題	-	-	中規模修繕工事未実施	利用率が低調	利用率が低調	-
備考	・複合施設 ・ <u>市立泰平小学</u> 校校舎内に併設	・単独施設 ・敷地は篤志家による寄付	・単独施設 ・障害デイサービスを併せて提供 ・国庫補助	・複合施設 (老健、ケアハウス、 デイサービス、在支) ・国庫補助	・複合施設 ・ <u>老人福祉セン</u> <u>ター槻寿苑</u> に併設	・複合施設 ・ <u>養護老人ホーム</u> <u>年輪荘</u> に併設 ・ <u>R4年度末廃止済</u>

3-3. 事業承継協議について

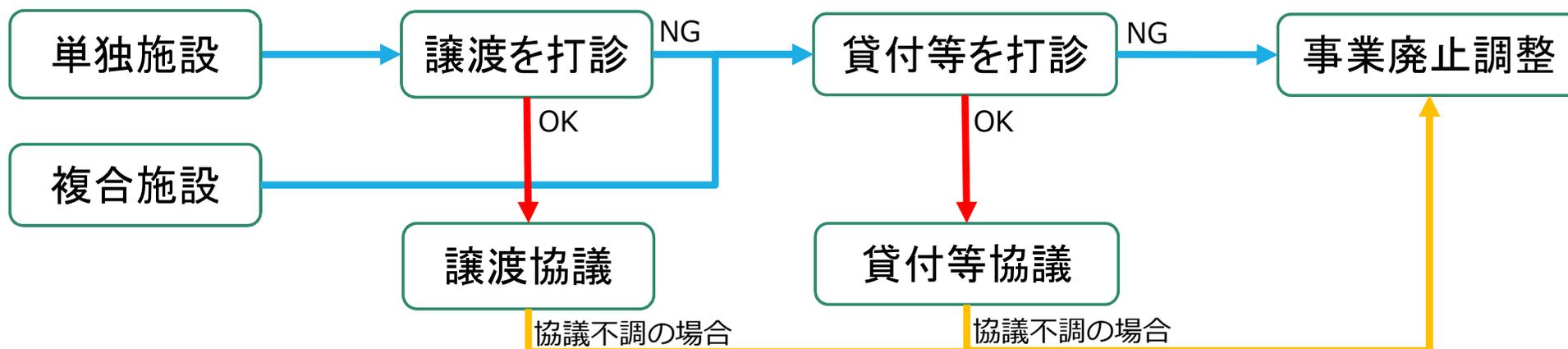
協議について

- 利用者の利便性や施設有効活用の観点から、現指定管理者と、指定管理終了後（令和7年度以降）の老人デイサービスセンターの事業承継について協議。
- 現状有姿での施設譲渡による事業承継意向の有無を確認し、意向がない場合（または複合施設であり、そもそも施設譲渡ができない場合）は、貸付等による事業承継意向の有無を確認。
- 譲渡及び貸付の前提として、指定管理終了後の修繕については、市で実施しない想定で打診。

事業承継の意向がない場合

- 見直し対象施設は公募による指定管理募集を行ってきたところであるが、直近10年においては、現指定管理者以外の事業者からの手挙げがない状況。
- 事業承継を希望する事業者が新規参入する可能性は極めて低いため、現指定管理者に事業承継の意向がない場合は、事業廃止の方向で協議を進め、利用者が円滑に他事業所へ転所するための調整や跡地利用について協議を進める。

<事業承継協議の流れ>



3-4. 今後のあり方(案)

まとめ

- 老人デイサービスセンターは事業収益性、市場代替性ともに高く、市内でも民間事業所が多く立地しており、市場の拡大・成熟とともに、公設で運営する意義は薄れている。
- 見直し対象施設の近隣には同種の事業所が充足している。



今後のあり方(案)

- 民間事業所の増加等の理由により、公設で事業を継続する必要性が低下している老人デイサービスセンター（大砂土、上峰、与野本町、グリーンヒルうらわ、槻寿苑）は、現指定管理期間の終了日（令和7年3月31日）を以て廃止する。
- 現指定管理者が、同所での老人デイサービスの事業承継意向がある場合は、現指定管理者へ土地・建物の貸付等により、事業承継する。
- 見直しの結果、事業終了となる施設については、指定管理者、ケアマネジャー等の関係者と連携し、現行利用者の転所調整を進める。

4. 複合施設グリーンヒルうらわ

4-1. 施設概要

設立経緯

- 平成5年5月、来る超高齢社会に向けた当時先進的な在宅福祉の推進拠点、独居老人等の住宅困窮者対策として、緑区馬場の現市立病院隣接地に、建設費約37億円（国庫補助等あり）を投じて開業。
- 開設当初から現在に至るまで、さいたま市社会福祉事業団（※）が管理委託、指定管理等を受託し、管理運営を行ってきた。

（※）開設当初は、前身の浦和市社会福祉事業団

■ 施設概要

所在地	緑区馬場
開設年	平成5年
床面積／構造	10,296㎡／RC造地下1階付6階建
敷地面積	9,745㎡
現指定管理者	（福）さいたま市社会福祉事業団
指定管理料／年	226,986,000円
備考	福祉避難所

■ 実施事業

事業内容	利用定員	職員数（※）
介護老人保健施設	100人	86人
老人デイサービスセンター	20人	6人
在宅介護支援センター	-	3人
ケアハウス（一般型）	100人	9人

※令和5年11月時点。臨時職員、派遣職員等を含む。

4-2. グリーンヒルうらわ各事業

一時入所施設
(在宅復帰支援)

介護老人保健施設きんもくせい

- 医学的管理のもとで看護、介護、リハビリを行い、在宅復帰を支援する病院と家庭の中間施設
- 入所期間は原則として3か月間
- 市内の公立施設は「きんもくせい」のみ
- ✓ (参考) 市内では26施設(定員2,924人)、県内では179施設(定員17,270人)が利用可能

ケアハウスきんもくせい

- 60歳以上で、身の回りのことは自身で行う、介助サービスのない自立型高齢者住宅
- 老人福祉法により料金は低額とされている
- 市内の公立施設は「きんもくせい」のみ
- ✓ (参考) 市内では5施設(定員282人)、県内では76施設(定員3,796人)が利用可能

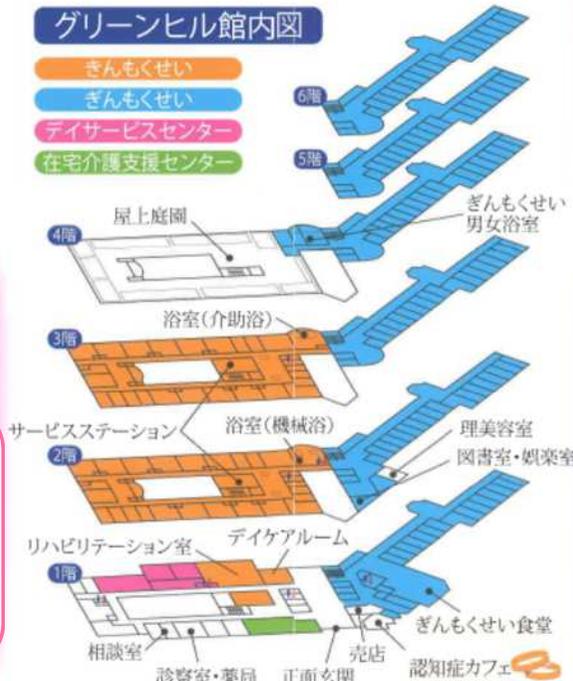
集合住宅
(軽費老人ホーム)

通所施設
(機能訓練、レク等)



デイサービスセンター 通所介護

- 食事、入浴などの日常生活上の支援や生活機能向上のための支援を日帰りで実施
- ✓ (参考) 市内には約30事業所



在宅介護支援センター 居宅介護支援

- 介護に関する相談や介護サービスの申請などができる窓口
- 地域包括支援センター(シニアサポートセンター)と連携(参考) 市内には30か所

相談申請窓口

(備考) 施設数等は埼玉県HP及び本市HPを参照 (令和5年4月1日時点)

4-3. 施設全体の課題と検討経緯

①老朽化に関する課題

- 本施設は、平成5年の開業から30年が経過しており、老朽化が進行している。
- 平成29年度、中規模修繕に向けた調査検討業務を実施。入所施設であり休館して工事を行うことが困難なことから、居ながら工事を実施する前提での検討を行ったところ、約20億円の工事費と4年程度の工期を要するという結果であった。長期間の工期により受託事業者が見込めないことから、老朽箇所を都度予算化し、修繕している状況。今後も給排水や空調、電気設備等の修繕が継続して見込まれる。
- 利用者・指定管理者のニーズに応えるためには、内装や事業用設備の刷新も必要と考えられる。

②施設運営に関する課題

- 本施設の指定管理者募集に際しては公募を行ってきたが、施設規模が極めて大きく、また、医療人材や介護人材など、専門的な人材を多く要する施設であることから、これまでにさいたま市社会福祉事業団以外の事業者からの応募がない状況。
- さいたま市社会福祉事業団においても、医療人材・介護人材の確保に苦慮しており、また、老朽化した施設での今後の事業継続に課題が生じている。

③維持管理コストに関する課題

- 本施設の維持管理コストとして、2.2億円／年の指定管理料と、老朽化に伴う修繕費用が必要。
- 人件費、光熱水費、工事費用の高騰や、老朽化の進行に伴う修繕箇所の増加により、今後も維持管理コストは増加していくことが想定される。



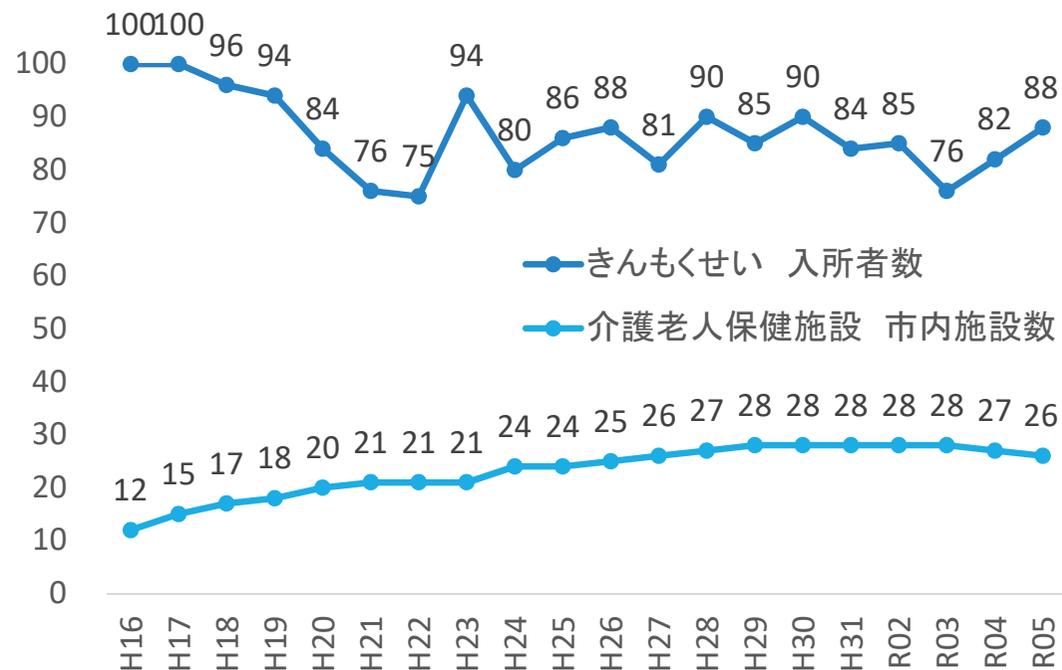
グリーンヒルうらわの存続・廃止について検討を行うこととした。

4-4. 現状分析①／介護老人保健施設

- 令和2年度委託調査において、介護老人保健施設は事業収益性、市場代替性ともに高いという評価。
- **本市においては、入所者数が定員を満たしていない状況から、当面、介護老人保健施設の総数を増やす整備を推進する予定はなく、また、入所期間が2年以上の利用者が定員の20%超を占めていることから、介護医療院への転換を推進している。**
- **政令市では、本市1施設、横浜市1施設の、計2施設のみが公設。**

● 市場の拡大・成熟とともに、公設で運営する意義は薄れており、民設での代替が可能。

市内介護老人保健施設数及びきんもくせい入所数（各年4月1日時点）



介護老人保健施設の入所状況（令和5年1月1日時点）

入所期間		市全体（26施設）		きんもくせい	
		入所者数	比率	入所者数	比率
入所者内訳	0～3ヶ月	537人	21.8%	10人	12.0%
	3か月超～6か月	357人	14.5%	12人	14.5%
	6か月超～1年以内	446人	18.1%	20人	24.1%
	1年超～2年以内	497人	20.1%	22人	26.5%
	2年超	630人	25.5%	19人	22.9%
入所者計		2,467人		83人	
ショートステイ利用者		37人		1人	
施設の空床数		420人		16人	
定員数		2,924人		100人	

※「比率」は、入所者数計に占める、該当入所期間の入所者の割合
 ※令和5年4月1日から介護医療院へ転換した1施設を除く

※R4、R5の施設数減少は、いずれも介護医療院への転換

4-5. 現状分析②／老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター

老人デイサービスセンター

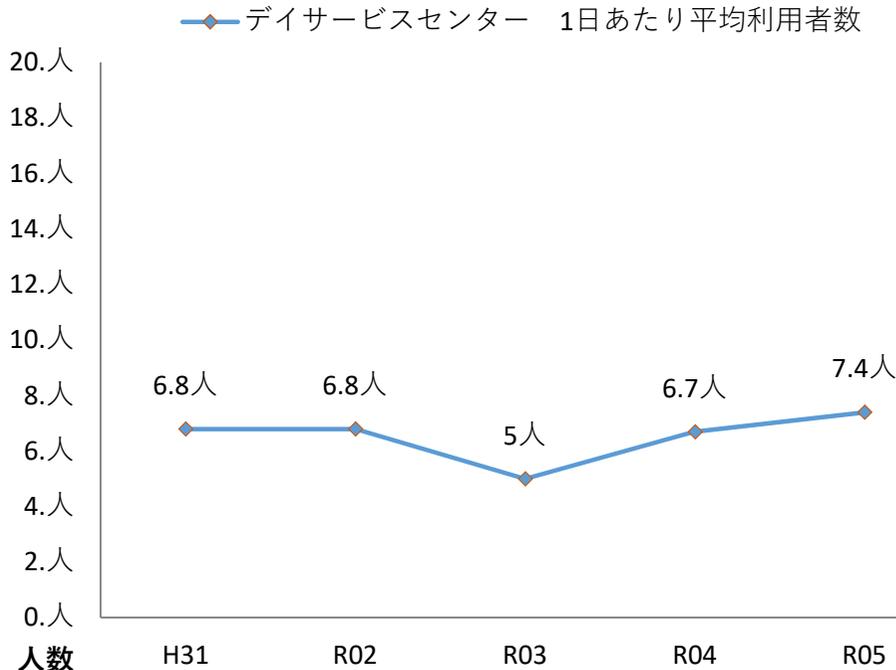
- 市場の拡大・成熟とともに、公設で運営する意義は薄れており、民設での代替が可能。
- グリーンヒルうらわデイサービスセンターは、近年、利用率の低調が続いている。

在宅介護支援センター

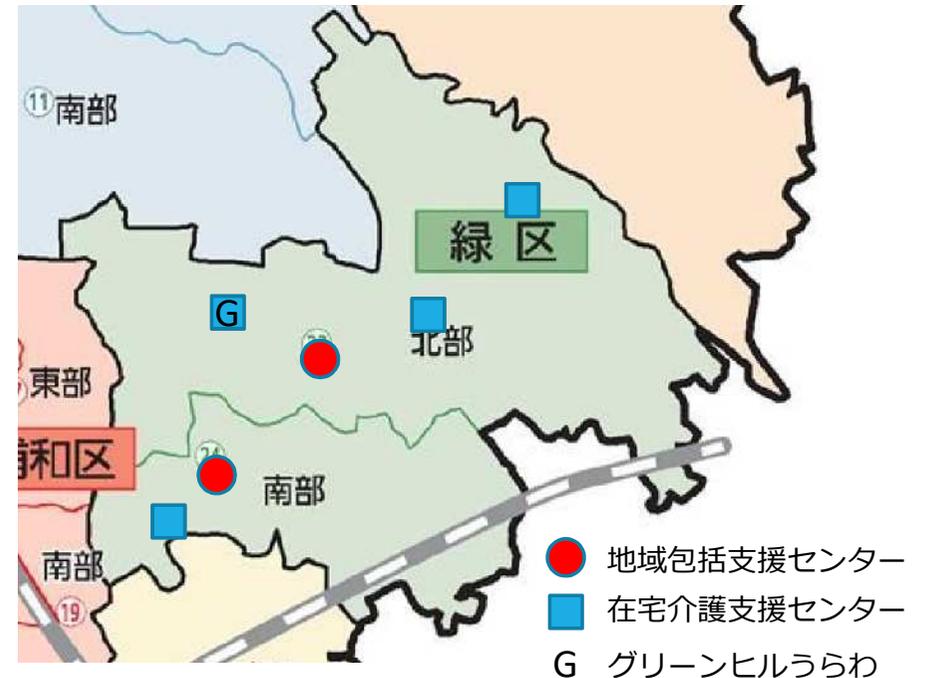
- 地域包括支援センターと連携協力を図り、地域における相談業務や、関係機関との連絡調整を行うことを目的とした機関。
- 市内で計30カ所設置しており、緑区北部圏域では、本施設を含めて3カ所設置している。本施設以外は、全て市からの業務委託による運営。

同一圏域内の地域包括支援センター等にて対応可能

グリーンヒルうらわデイサービスセンター利用推移（定員20人）



地域包括支援センター、在宅介護支援センター 立地状況（緑区）



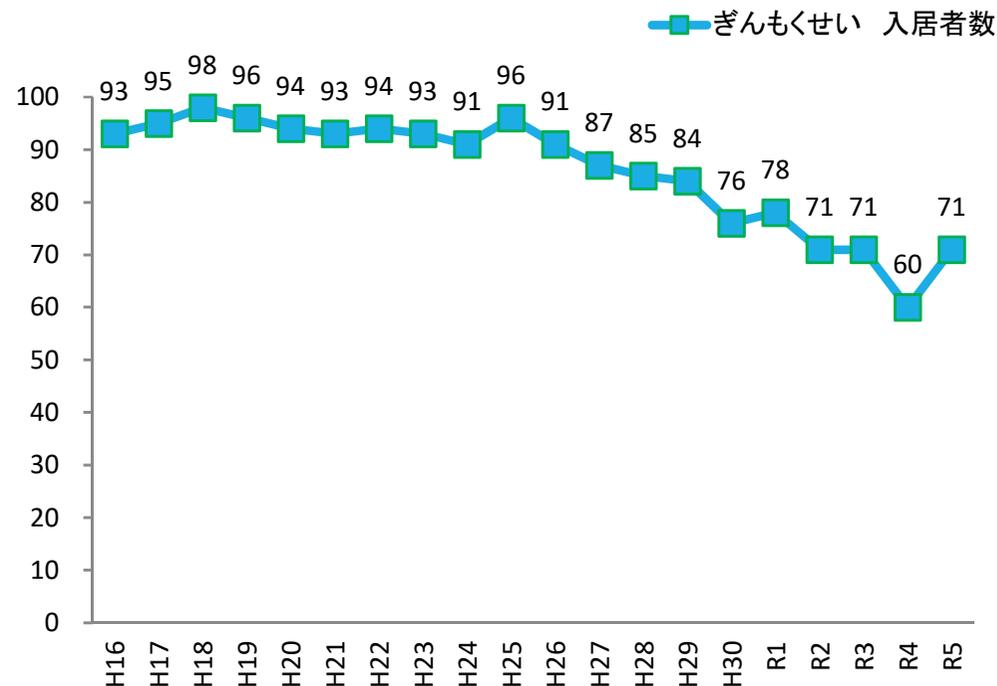
4-6. 現状分析③／ケアハウス

- **市内では本施設を含めて計5施設。**新規開設を希望する事業者はでてきておらず、**平成13年を最後に市内では新設していない。**省令の定めにより、入居者から徴収できる利用料金に上限を設定する必要があることから、事業収入が低廉となり、黒字での運営が困難であることが理由として推察される。
- **他政令市においても、施設利用状況や高齢者向け施設・住宅の整備状況に鑑み、ケアハウスの総数を増やす整備を推進していない状況。**
- 令和5年11月1日現在、ケアハウスぎんもくせいには75人が入居している。

市内ケアハウス一覧（令和5年9月1日現在）

設置主体	施設名	入居者／定員(人)	所在区	設立年
さいたま市	ぎんもくせい	68／100	緑区	H5
(福)欣彰会	ケアハウスみたがい	26／28	見沼区	H8
(福)瑞泉	ヴェルデ八雲	30／30	見沼区	H10
(福)美星会	ケアハウス美星苑	52／54	見沼区	H11
(福)城南会	ケアハウスしらすぎ	70／70	岩槻区	H13

ぎんもくせい入居数推移（各年4月1日時点）



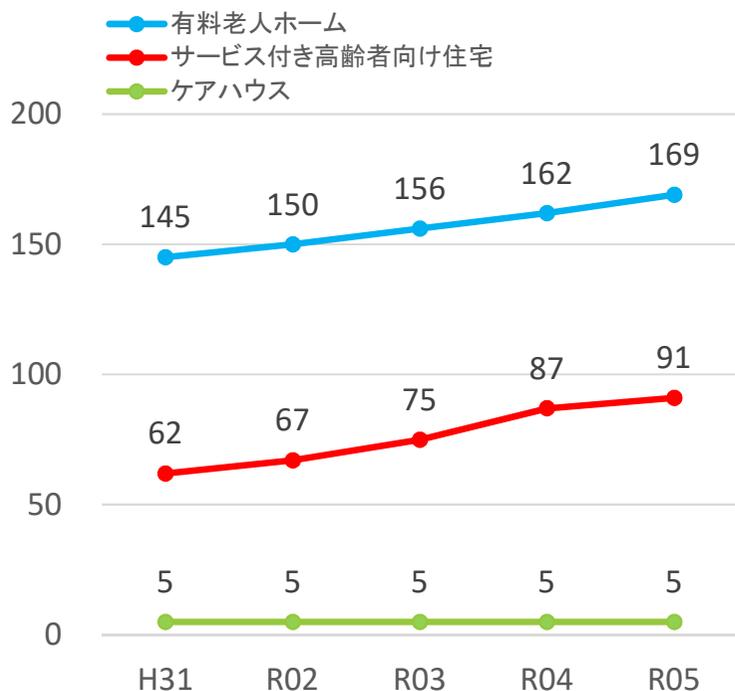
4-6. 現状分析③／ケアハウス

- 近年、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の戸数は増加しており、ケアハウスと競合するような、低価格帯の施設・住宅も進出してきている。
- 経済的な理由で、自宅で生活を送ることが困難な高齢者の受け皿でもある養護老人ホームについては、定員までには余力がある状況。

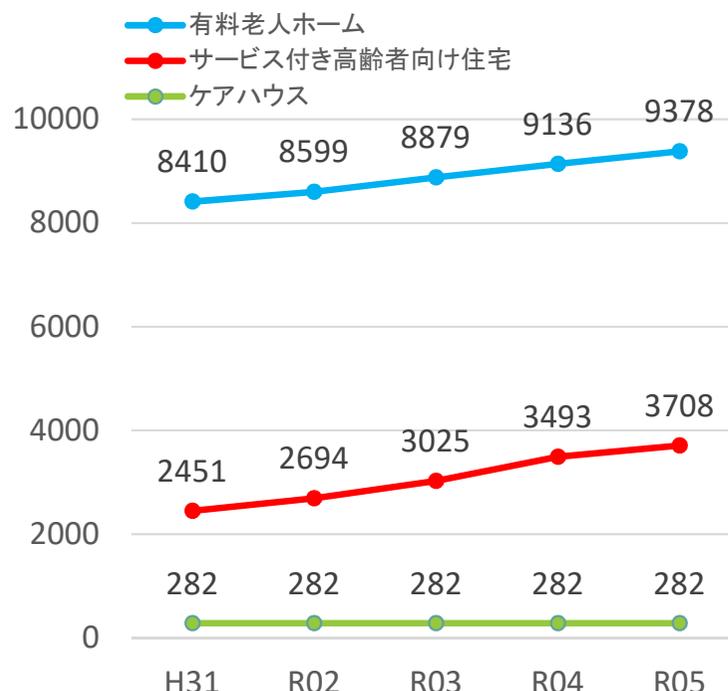


- 低廉な高齢者居住施設へのニーズは今後も一定程度見込まれるが、ケアハウス以外の、単身高齢者の住まいの選択肢が拡充されてきており、また、受け皿となる施設についても定員までには余力がある。

市内施設数推移
(有料老人ホーム、サ高住、ケアハウス)



市内定員数推移
(有料老人ホーム、サ高住、ケアハウス)



市内養護老人ホーム一覧
(令和5年4月1日現在)

施設名	入所者／定員(人)	所在区
富士見園	80／90	西区
尚和園	121／150	緑区
年輪荘	40／50	緑区

4-7. 各事業における廃止にあたっての課題

介護老人保健施設における課題

- 入所期間は原則3か月間であるが、在宅復帰できずに契約更新を続けている入所者について、他の介護老人保健施設や介護医療院、特別養護老人ホーム等への転所調整が必要。
- 80人超の職員により運営しているほか、介護・医療職の確保に苦慮することが想定され、令和7年度以降の次期指定管理期間での継続は困難。

老人デイサービスセンターにおける課題

- 現利用者について、他デイサービスセンターへの転所調整が必要。
- 廃止決定後、利用者の確保が困難となることから、次期指定管理継続は困難。

在宅介護支援センターにおける課題

- 緑区北部圏域の地域包括支援センター等へ業務引継ぎが必要。

ケアハウス

- 現入居者の移転調整が必要。入居期間の定めが無い場合、移転先の斡旋等の支援を行ったうえで、自主的に退居いただく必要がある。
- 市内ケアハウスは数が限られるため、移転先としての期待は難しい。70人超の入居者の移転先斡旋については、現指定管理期間である令和6年度末までに終えることは困難。
- 入居者の方に寄り添って移転調整を進めるため、専任相談員の設置、移転補償金の創設などの支援策について、検討が必要。

4-8. 民間譲渡による施設存続について

- 事業廃止にあたり、現利用者の転所等が必要なることを踏まえて、民間譲渡による本施設の存続を検討。
- 検討に際しては、現指定管理者及び市内法人との意見交換を実施した。

主な意見

- 建物規模が大きく、施設を保有することが経営上のリスクとなる。
- 建物・設備含め老朽化が著しい。
- 現状有姿の施設について譲渡を受けることは不可能。施設譲渡の実現に際しては、少なくとも、中規模～大規模改修を市の負担で実施することが必要。



現指定管理者や他民間事業者への施設譲渡の見込みが立たない。

4-9. 今後のあり方(案)

施設全体の課題や各事業の現状分析、廃止に向けた課題を踏まえ、今後のあり方については、以下のとおりとしたい。

今後のあり方(案)

- グリーンヒルうらわ各事業のうち、介護老人保健施設、老人デイサービスセンターについては、現指定管理期間中に転所調整を終える見込みであり、在宅介護支援センターについては、同一圏域内の地域包括支援センター等にて対応可能なことから、現指定管理期間終了日（令和7年3月31日）を以て廃止する。
- ケアハウスについては、入居者の移転先斡旋に一定程度の期間を要することから、令和7年度以降も指定管理を継続し、令和12年3月31日を以て廃止とする。なお、入居者全員の退居が早期に完了した際は、指定管理者と協議し、前倒しで事業廃止する。
- 入所者・利用者の移転調整が必要となるため、見直し方針公表を契機に、施設廃止を前提とした入所調整を行っていく。
- 施設廃止にあたっては、現に施設を利用している入所・入居者、利用者に不安を与えないよう、指定管理者等の関係者と連携し、他施設・事業所等への移転調整を実施する。

5. スケジュール

		R5年度	R6年度	R7年度	～	R11年度
公設老人デイサービスセンター	指定管理	今期指定管理				
	利用者対応		転所調整			
グリーンヒルうらわ	指定管理	今期指定管理（老健、在支、デイ、ケアハウス）			次期指定管理（ケアハウス）（※）	
	利用者対応（老健、デイ、在支）		転所調整			
	入居者対応（ケアハウス）		転所調整（※）			
議会・予算	<p>● R6.2：議会報告（公設老人デイ及びグリーンヒルうらわの見直し方針）</p> <p>● R6.6：条例改正議案（公設デイサービス廃止、グリーンヒルうらわ廃止）</p> <p>● R6.12：指定議案（グリーンヒルうらわ次期指定管理）</p>					

※ケアハウス入居者全員の退居が早期に完了した際は、指定管理者と協議し、前倒しで事業廃止する。