

# 美唄市恵風園・恵祥園建替え等 基本構想策定市民検討委員会（第3回）



## 第3回検討委員会の内容

1. 視察報告について
2. 将来の入居者数の検討について
3. 建替えエリアについて

# 1. 視察報告について

令和6年10月9日（水）、以下の3施設の視察を実施

## 1. 増毛町 明和園（めいわえん）

- ・種別 : 養護老人ホーム・特別養護老人ホーム（併設）
- ・事業主体 : 増毛町（指定管理 : 増毛町社会福祉協議会）

## 2. 滝川市 緑寿園（りょくじゅえん）

- ・種別 : 養護老人ホーム・特別養護老人ホーム・ケアハウス（併設）
- ・事業主体 : 社会福祉法人 滝川市社会福祉事業団

## 3. 赤平市 赤平愛真（あいしん）ホーム

- ・種別 : 特別養護老人ホーム
- ・事業主体 : 社会福祉法人 赤平友愛会

# 特別養護老人ホーム・養護老人ホーム 明和園（増毛町）

## ①概要

- ・所在地：増毛郡増毛町見晴町438番地1
- ・事業主体：増毛町（公設民営、指定管理：増毛町社会福祉協議会）
- ・開設日：現施設 令和4年12月
- ・構造：鉄筋コンクリート造 地上2階建
- ・敷地面積：約13,380m<sup>2</sup> 延床面積：約4,832m<sup>2</sup>
- ・特養定員：定員40名（現入居者25名、待機者16名、多床室型・個室型）
- ・養護定員：定員30名（現入居者30名、待機者72名、多床室型・個室型）

## ②その他、特徴

- ・増毛町役場より約0.7km、診療所より1.3km程度の場所に立地
- ・老朽化により、現在の敷地内に建替え整備
- ・建替え敷地が狭かったため、養護施設の一部と廃止したデイサービスセンターを取り壊して敷地を拡張
- ・経営形態は、町運営から令和6年4月に指定管理委託に変更
- ・災害対策として福祉避難所や自家発電装置の機能を確保
- ・計画時の調整不足により、バリアフリーなどの未整備が散在

# 特別養護老人ホーム・養護老人ホーム 緑寿園（滝川市）

## ①概要

- ・所在地：滝川市江部乙町東12丁目13他
- ・事業主体：社会福祉法人 滝川市社会福祉事業団（民設民営）
- ・開設日：現施設 平成29年7月
- ・構造：鉄筋コンクリート造 地上3階建
- ・敷地面積：約26,761㎡, 延床面積：約15,024㎡, 建築面積：5,604㎡
- ・特養定員：200名（ユニット型140名＋多床室型60名）  
（現入居者197名、待機者47名）
- ・養護定員：50名（現入居者47名、待機者0名、個室型）
- ・併設事業：ケアハウス（定員50名）

## ②その他、特徴

- ・滝川市役所・滝川市立病院より約8.5km程度の場所に立地
- ・老朽化により、新敷地に3施設併設の建替えを整備
- ・経営形態は、滝川市指定管理委託から平成26年4月に事業移管
- ・災害対策として福祉避難所や自家発電装置の機能を確保
- ・市街地外縁部立地のため、通院や通勤・買い物などの利便性に課題



# 特別養護老人ホーム 赤平愛真ホーム（赤平市）

## ①概要

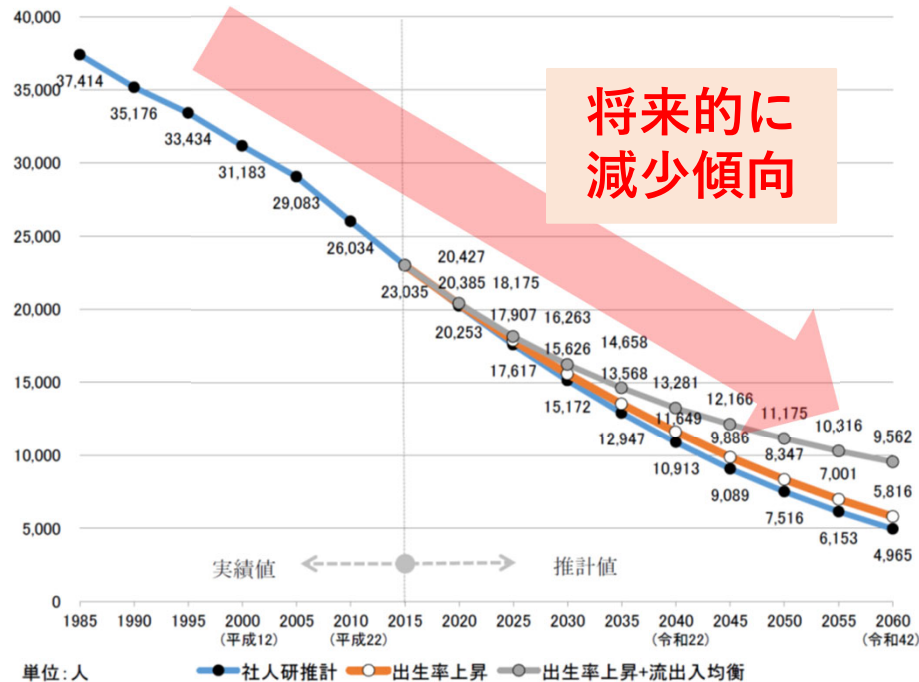
- ・所在地：赤平市豊栄町1丁目7番地1
- ・事業主体：社会福祉法人 赤平友愛会(民設民営)
- ・開設日：平成30年10月1日
- ・構造：鉄筋コンクリート平屋建て
- ・敷地面積：約8,800m<sup>2</sup> 延床面積：約3,100m<sup>2</sup>
- ・定員など：定員50名(現入居者39名、待機者16名)
- ・併設事業：短期入所生活介護事業 8名（8名×1ユニット）

## ②その他、特徴

- ・赤平市役所より直線距離で1 k m程度の場所に立地。
- ・公営住宅の跡地を利用して整備。
- ・当初は市立病院と併設であったが、建替えを機に現地へ移転。
- ・福祉避難所としての機能も有する。
- ・建替えにあたって、地域住民との意見交換を実施。（街路灯・建物の色・地域交流室など）
- ・介護スタッフの確保、円滑なサービス動線、個室の収納スペース等が課題

## 2. 将来の入居者数の検討について

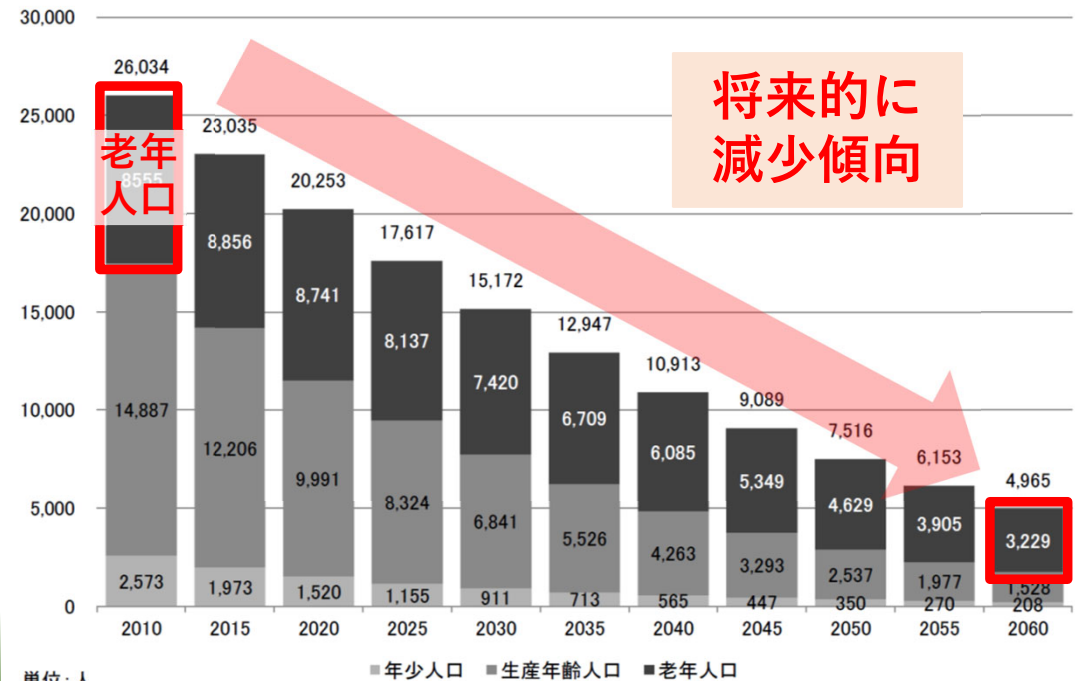
### ①美唄市の将来人口



注) 2010年(平成22年)以前は国勢調査の実績値で年齢不詳を含むため、年齢別の合計と合わない場合がある(以下同じ。)

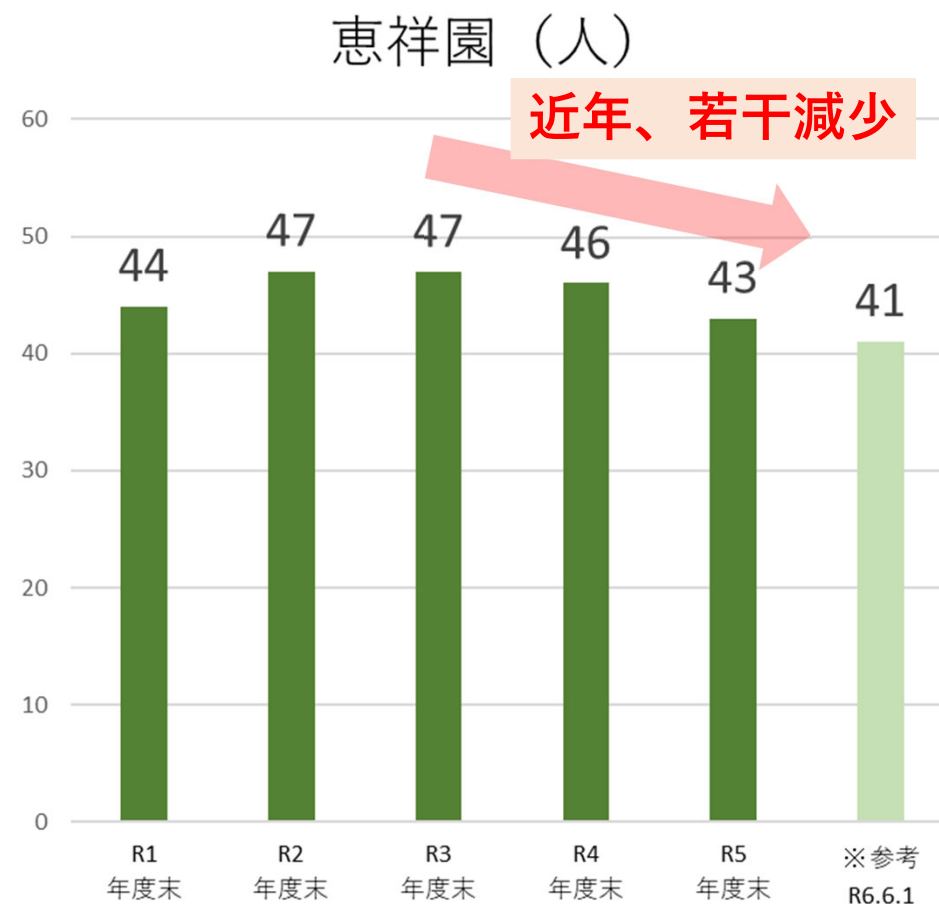
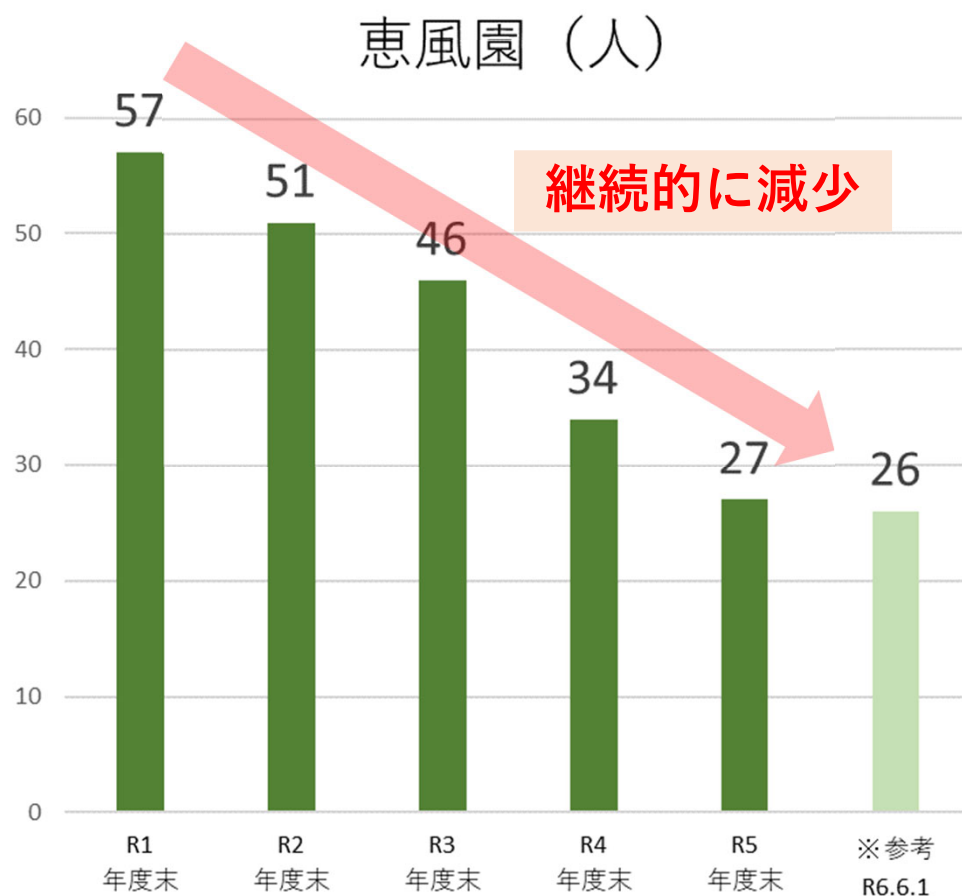
「美唄市人口ビジョン(2019年度 改訂版)」  
・人口の将来展望(3種類の推計結果)

### ②美唄市の将来高齢人口(65歳以上)



「美唄市人口ビジョン(2019年度 改訂版)」  
・「社人研(国立社会保障・人口問題研究所)推計」一年齢3区分別推計結果

### ③恵風園・恵祥園の入居者数の推移（実績値）





## ④将来入居者数の予測にあたって

### ■予測の手順・考え方

- ①近年における、全市の『老齢人口(A)』と施設の『入居者数(B)』の実績値より、各年の『老齢人口に対する入居者割合(C)』を算出

| 年次        |                  | R1年度末 | R2年度末 | R3年度末 | R4年度末 | R5年度末 |
|-----------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 老齢人口(A)※1 |                  | 8,860 | 8,719 | 8,582 | 8,470 | 8,327 |
| 恵風園       | 入居者数(B)※2        | 57    | 51    | 46    | 34    | 27    |
|           | 老齢人口に対する入居者割合(C) | 0.64% | 0.58% | 0.54% | 0.40% | 0.32% |
| 恵祥園       | 入居者数(B)※2        | 44    | 47    | 47    | 46    | 43    |
|           | 老齢人口に対する入居者割合(C) | 0.50% | 0.54% | 0.55% | 0.54% | 0.52% |

※1 老齢人口：各年度末の65歳以上人口（住民基本台帳）

※2 入居者数：各年度末現在の恵風園・恵祥園の入居者数（市調べ）

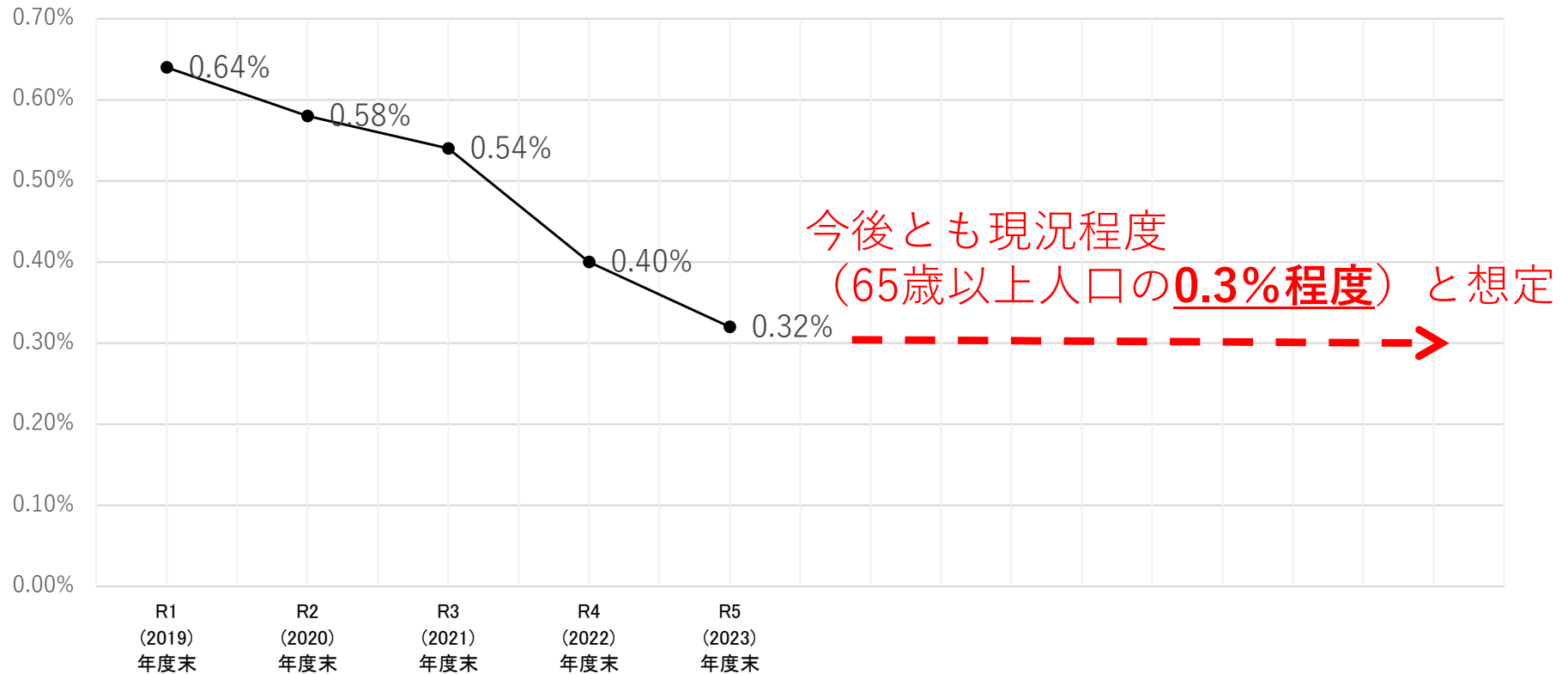
- ②上記の割合を基に、『将来の入居者割合』を推計・設定

- ③『将来の入居者割合』に『将来の老齢人口(推計値)※3』を乗じ、将来入居者数を想定

※3 将来の老齢人口(推計値)：「美唄市人口ビジョン(2019年度 改訂版)」における推計結果(3種類)

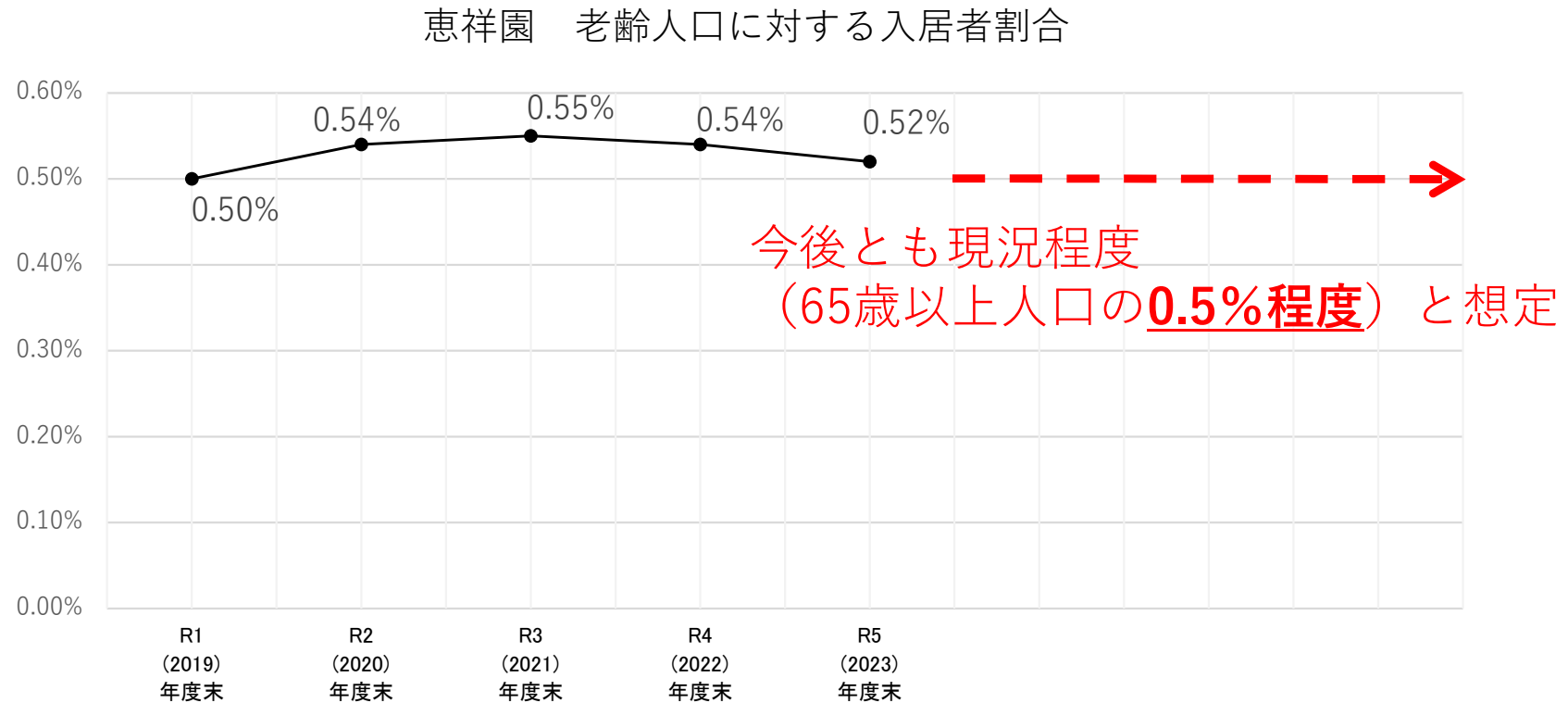
# 【恵風園】 将来入居者割合の考え方

恵風園 老齢人口に対する入居者割合



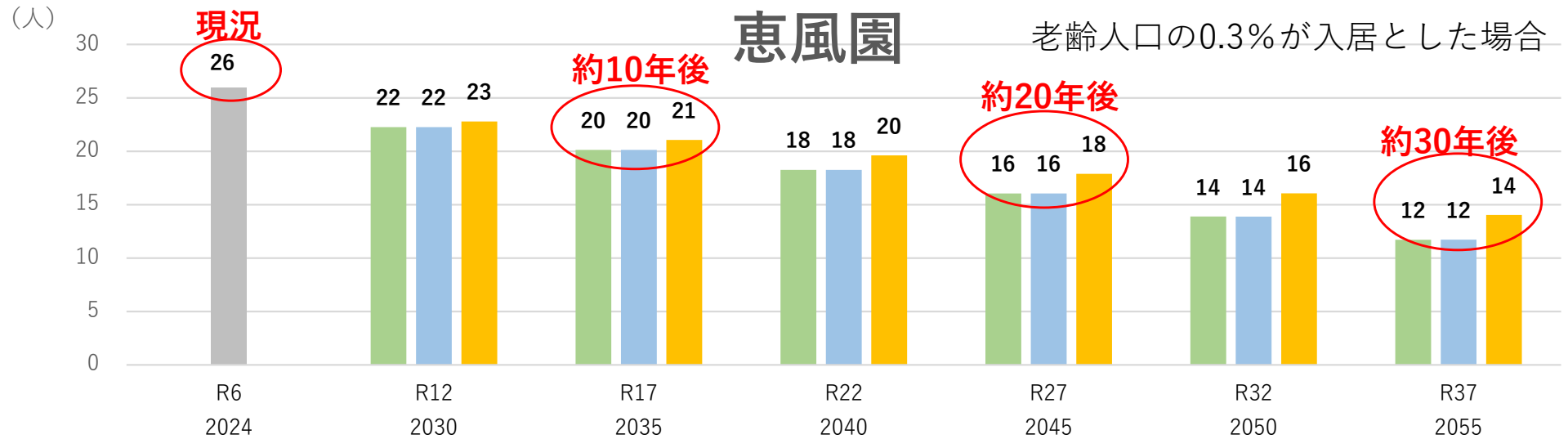
- 将来推計の結果、割合は減少していくが、老齢人口（65歳以上）のうち、今後とも一定の割合（現況値0.3%程度）は入居するものと想定する。

# 【恵祥園】 将来入居割合の考え方



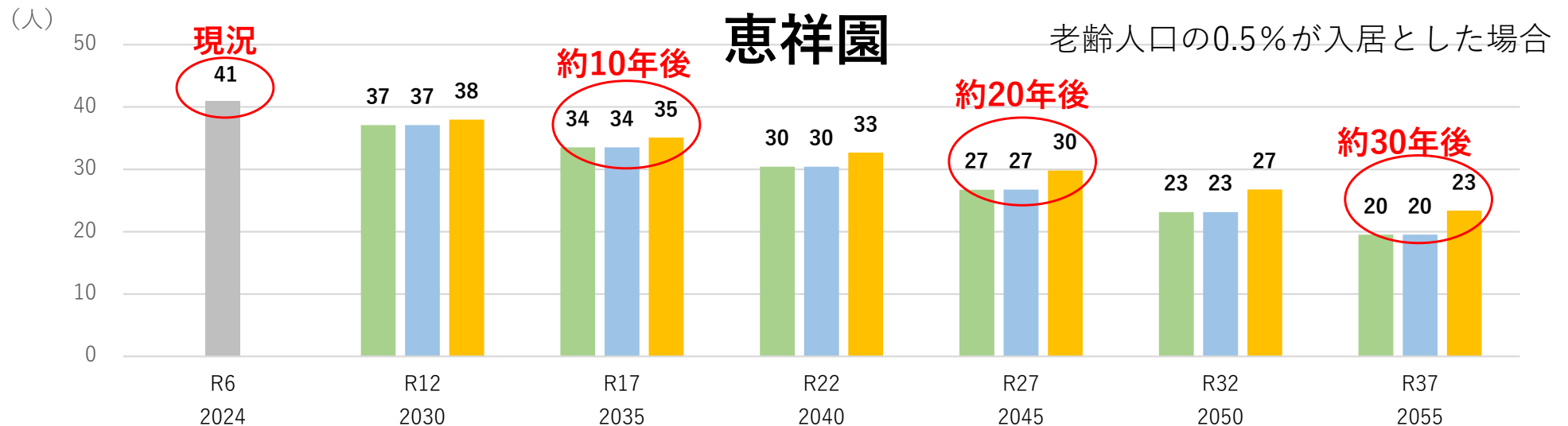
- ・ 近年は、概ね0.5%台で推移している。
- ・ 令和3年以降は若干減少しているが、  
今後とも、現況値である0.5%程度は入居するものと想定する。

# 恵風園・恵祥園の将来入居者数の推計結果



- 「①社人研推計」の年齢3区分別推計結果
- 「②出生率上昇」の年齢3区分別推計結果
- 「③出生率上昇 + 流出入均衡」の年齢3区分別推計結果

※「美唄市人口ビジョン（2019年度 改訂版）」における3種類の推計（①社人研推計、②出生率上昇、③出生率上昇 + 流出入均衡）を基に算出  
 ※①と②：老齢人口は出生率上昇に大きく影響されないこと等から同値となる  
 ※③：流出入が均衡するため、老齢人口についても他の推計結果よりも多くなる



- 「①社人研推計」の年齢3区分別推計結果
- 「②出生率上昇」の年齢3区分別推計結果
- 「③出生率上昇 + 流出入均衡」の年齢3区分別推計結果

## ⑤将来の入居者の考え方について

- ✓ 将来の両施設の入居者数は減少していくことが想定される。
- ✓ しかし、一方では、現入居者に対する今後の受け皿確保も重要な視点といえる。
- ✓ あわせて、入居者数に見合ったスタッフの継続確保も課題といえる。



このような状況下で、  
新たな施設の規模（入居数）を  
どのように設定するか

## 恵風園 整備戸数ごとの考え方

| 項目                  | 入居数      | 課題                                                                                                 | 対応                                                                                                                                |
|---------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ケース 1<br>・現状入居者数程度  | 25<br>前後 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的に<u>空室が発生</u></li> <li>・現行程度の<u>スタッフ数の確保</u></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>空室対策の検討</u><br/>(<u>周辺市町村等からの受入れなど</u>)</li> <li>・<u>継続的・効果的なスタッフ確保策の検討</u></li> </ul> |
| ケース 2<br>・ケース1.3の中間 | 20<br>前後 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現入居者の<u>全員が再入居を希望した場合、対応困難</u></li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>入居者の受け皿確保に向けた検討</u><br/>(<u>周辺施設等との連携など</u>)</li> <li>・早期の新規入居停止の検討</li> </ul>         |
| ケース 3<br>・現状の半分程度   | 12<br>前後 |                                                                                                    |                                                                                                                                   |

## 恵祥園 整備戸数ごとの考え方

| 項目                  | 入居数      | 課題                                                                                   | 対応                                                                                                                 |
|---------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ケース 1<br>・現状入居者数程度  | 40<br>前後 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的に空室が発生</li> <li>・現状程度のスタッフ数の確保</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空室対策の検討<br/>(周辺市町村等からの受入れなど)</li> <li>・継続的・効果的なスタッフ確保策の検討</li> </ul>       |
| ケース 2<br>・ケース1.3の中間 | 30<br>前後 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現入居者の全員が再入居を希望した場合、対応困難</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の受け皿確保に向けた検討<br/>(<u>民間施設等との連携など</u>)</li> <li>・早期の新規入居停止の検討</li> </ul> |
| ケース 3<br>・現状の半分程度   | 20<br>前後 |                                                                                      |                                                                                                                    |



### 3. 建替えエリアについて

- ・ 現段階で想定される建替えエリア。

①現在の恵風園・恵祥園の立地場所

⇒ 【現在地エリア】

②豊かな自然を有する郊外部

⇒ 【市街地外縁部エリア】

③利便性の高い美唄市の市街地内

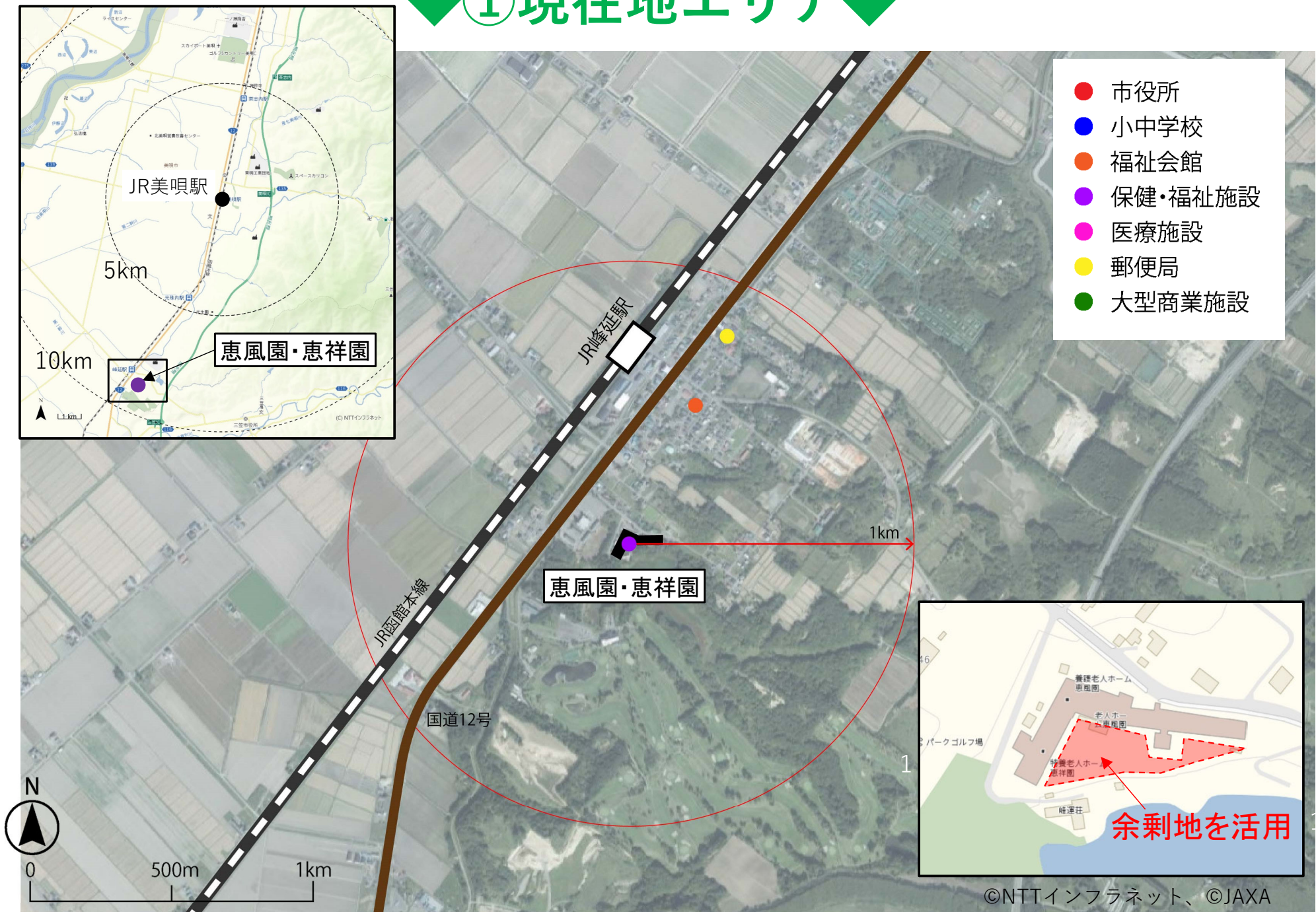
（美唄市立地適正化計画の「居住誘導地域」※内）

⇒ 【市街地内エリア】

※美唄市立地適正化計画の「居住誘導区域」

：人口減少下においても、将来的に人口・生活サービス等の持続性を維持するためのエリア  
（用途地域内に設定）

# ◆①現在地エリア◆



周辺施設は「美咲市立地適正化計画(部分見直し版 2022.9)」における都市機能について抜粋し、概ねの位置を記載

# ◆①現在地エリア◆

## ■概要

- ・ 現施設における敷地内の余剰地を活用して建替えを行うパターン。

## ■メリット

- ・ 豊かな自然を有する環境にある。
- ・ 今後とも、峰延地区のコミュニティとの繋がりが期待できる。

## ■留意点

- ・ 周辺に、生活利便施設等が少ないことに留意。
- ・ スタッフの通勤利便性、また、医療機関等との距離に留意。
- ・ 狭隘かつ傾斜のある敷地であることから、新たな建物の建築計画に対し一定の制約がかかることに留意。
- ・ 施設を運営しながらの建替えは、隣り合う現施設への影響も考慮が必要となり、工期や費用等の増加の可能性にも留意。

※ 「峰延地区内の他の場所での建替え」については、新たな用地の確保、敷地造成や整備に伴う諸調整（農業調整等）のための期間や費用にも留意が必要。



## ◆②市街地外縁部エリア◆

### ■概要

- ・ 市内の外縁部（立地適正化計画の「居住誘導区域」以外を想定）において、新たに敷地を取得し移転建替えを行うパターン。

### ■メリット

- ・ 田園風景や豊かな自然を有する環境での整備が可能となる。
- ・ ゆとりある敷地条件のもと、新たな施設の整備が可能となる。

### ■留意点

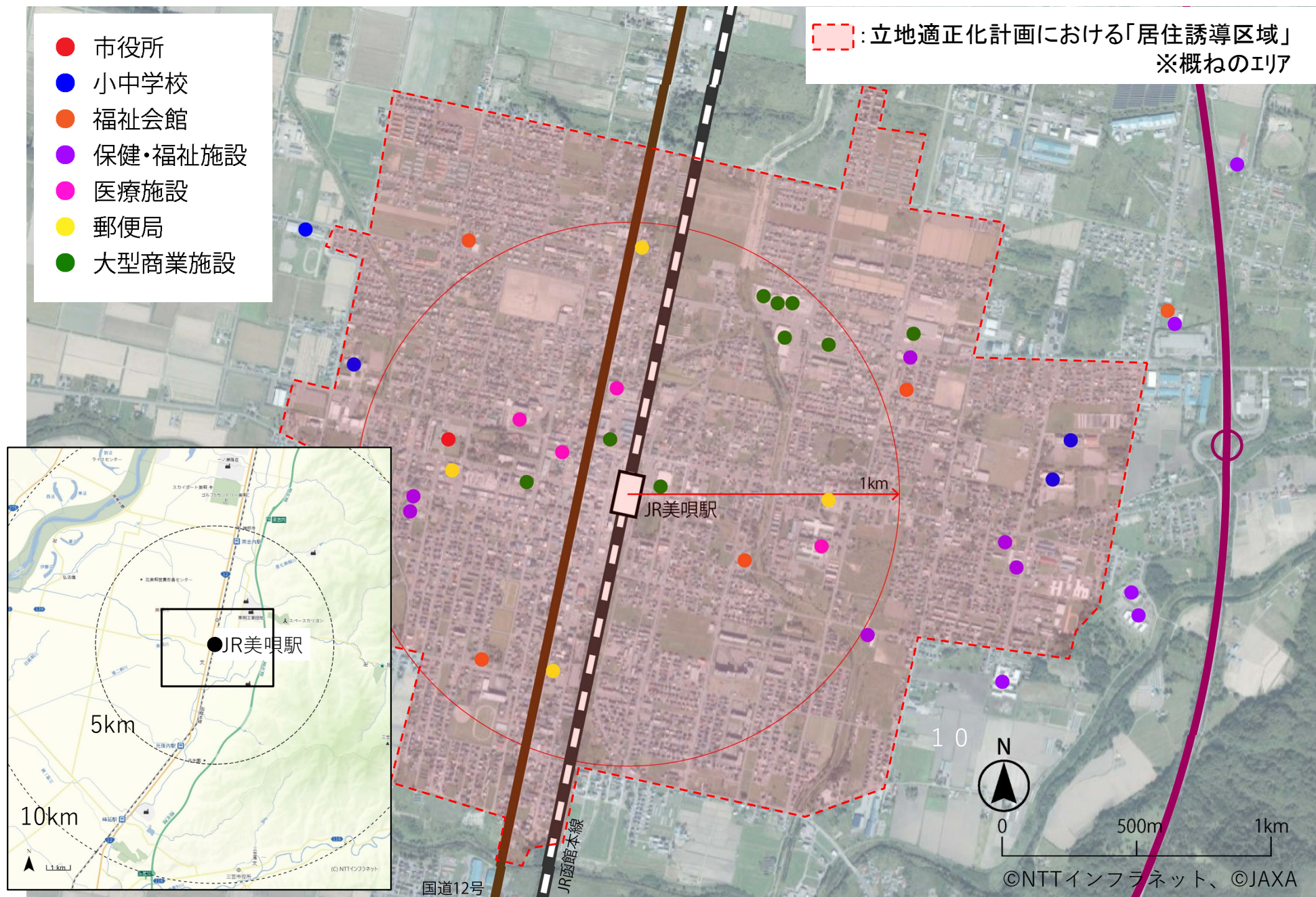
- ・ 郊外部のため、周辺に生活利便施設等が少ないことに留意。
- ・ スタッフの通勤利便性、また、医療機関等との距離に留意。
- ・ 新たな用地の確保、敷地造成や整備に伴う諸調整（農業調整等）のための期間や費用に留意。
- ・ 「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」における方針等（コンパクトなまちづくり・持続可能なまちづくり）との整合に留意。



©NTTインフラネット、©JAXA



# ◆③市街地内エリア◆



周辺施設は「美唄市立地適正化計画(部分見直し版 2022.9)」における都市機能について抜粋し、概ねの位置を記載

## ◆③市街地内エリア◆

### ■概要

- ・美唄市における「居住誘導区域」内において、未利用地（市有地）を活用して移転建替えを行うパターン。

### ■メリット

- ・市街地であることから、生活利便施設等が多く立地しており、外出できる入居者にとっては便利な場所といえる。
- ・市街地内であることから、医療・保健ほか関連施設との距離が近いことから、より密接な連携が期待できる。
- ・スタッフの通勤利便性が高い。
- ・利便性が高い立地環境にあることから、福祉避難所としての役割も期待できる。

### ■留意点

- ・市有地を前提とするため、候補地が限られることに留意。
- ・公営住宅等長寿命化計画（建替え計画）や、立地適正化計画ほか、美唄市における市街地整備に係る諸計画等との調整・連携に留意。

# ◆エリア比較のまとめ◆

| 項目         | ①現在地エリア                                                                                          |   | ②市街地外縁部エリア                                                                                                              |   | ③市街地内エリア                                                                                      |   |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| ■周辺条件      |                                                                                                  |   |                                                                                                                         |   |                                                                                               |   |
| 自然環境       | 自然が豊か                                                                                            | ◎ | 自然が豊か                                                                                                                   | ◎ | 郊外に比べ少ない<br>(植樹等に対応可能)                                                                        | ○ |
| 地域との繋がり・交流 | 昔からの繋がりがある                                                                                       | ◎ | 郊外のため不足                                                                                                                 | △ | 新たな交流・コミュニティ創出の可能性あり                                                                          | ○ |
| 生活利便施設     | 利便施設は少数                                                                                          | △ | 利便施設は少数                                                                                                                 | △ | 利便施設は多数                                                                                       | ◎ |
| 他機関との連携    | 距離的に遠い                                                                                           | △ | 距離的に遠い                                                                                                                  | △ | 距離的に近い                                                                                        | ◎ |
| 通勤利便性      | 市街地から遠い                                                                                          | △ | 市街地から遠い                                                                                                                 | △ | 市街地内に位置                                                                                       | ◎ |
| ■敷地条件      |                                                                                                  |   |                                                                                                                         |   |                                                                                               |   |
| 用地の担保性     | 現敷地を利用                                                                                           | ◎ | 新規に取得が必要                                                                                                                | △ | 市有地を活用                                                                                        | ○ |
| 面積など       | 狭隘                                                                                               | ▲ | 施設整備に必要な面積を確保                                                                                                           | ○ | 施設整備に必要な面積を確保                                                                                 | ○ |
| ■総合評価      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地に余裕がない為、建替え用地の確保が困難</li> <li>・工期や費用の増加も懸念材料</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな自然はあるが利便性等が不足</li> <li>・取得可能な用地が未定</li> <li>・コンパクトシティ等のまちづくりと整合せず</li> </ul> |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性が高く、関連機関との連携も期待できる</li> <li>・総合的に優位性が高い</li> </ul> |   |

←高【評価】低→  
◎ ○ △ ▲



# 【補足】 恵風園と恵祥園の主な違いについて

| 項目                 | 恵風園                                   | 恵祥園                                              |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 施設区分               | 養護老人ホーム                               | 特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設)                              |
| 根拠法                | 老人福祉法                                 | 老人福祉法・介護保険法                                      |
| 対象者                | 環境上や経済上等の理由により在宅生活が困難な、原則65歳以上の方      | 常時介護を要し在宅での生活・介護が困難な、原則要介護3～5の方(要介護1.2の方も条件により可) |
| 入居方法               | 措置入所                                  | 契約入所(※措置入所もあり)                                   |
| 定員                 | 110名                                  | 59名                                              |
| 現入居者数<br>(R6.10.1) | 24名                                   | 41名                                              |
| 市内に立地する同種施設        | なし                                    | 特別養護老人ホームモエズ ヴィラ美唄                               |
| 入居者の負担             | 収入の範囲内で措置権者(行政)が定める金額を市町村に支払う(0～14万円) | 利用料(1～3割)+食事+居住費<br>多床室で1割の場合、約4～10万円            |