

# うなばら荘のあり方検討（素案）に関する説明会

日時 令和2年11月29日（日）9:00～

場所 ヴィレステひえづ ヴィレステホール

## 1 開会

## 2 あいさつ

村長あいさつ

西部広域行政管理組合事務局長あいさつ

## 3 うなばら荘のあり方の検討について

（1）うなばら荘の概要

（2）うなばら荘のあり方の検討（素案）について

## 4 質疑応答

## 5 閉会

### 3 うなばら荘のあり方の検討について

#### (1) うなばら荘の概要

うなばら荘は、老人の健全な保健休養の場に供し、老人の福祉を図ることを目的とした西部広域の共同の老人休養ホームとして建設されたものであり、昭和49年に設置され、平成6年に全面改装され、以来47年間にわたり「うなばら福祉事業団」が運営を行い、営業を継続してきた施設である。

近年、住民のライフスタイルの変化や時代の変遷とともに、設置当初と比べ、老人の利用者数は減少しているものの、宿泊・休憩利用者あわせて全体利用者の約6割にあたる年間1万6千人前後の老人の利用があり、現在もなお老人休養施設として役割を果たしている。

しかし、今年の3月から新型コロナの影響により、4/21～6/30までうなばら荘を休館するなど、厳しい運営を強いられ、さらには再開後の7月からもキャンセルが相次ぐなどうなばら荘の利用者が約1割に落ち込んでいる。

#### ※うなばら荘の沿革

- 昭和49年 7月 ● 営業開始
- 平成 6年 11月 ● 全面改装オープン
- 平成18年 4月 ● 指定管理者制度の導入に伴い、「財団法人うなばら福祉事業団」が指定管理者となる  
期 間 ⇒ 平成18年4月1日～平成20年3月31日（指定管理1回目）
- 平成20年 4月 ● 引き続き「財団法人うなばら福祉事業団」が指定管理者となる  
期 間 ⇒ 平成20年4月1日～平成24年3月31日（指定管理2回目）
- 平成24年 4月 ● 引き続き「財団法人うなばら福祉事業団」が指定管理者となる  
期 間 ⇒ 平成24年4月1日～平成27年3月31日（指定管理3回目）  
「建設費の起債償還終了年度の平成26年度末までは指定管理者を継続し、指定管理者納入金により運営を続けることとし、また、平成27年度以降の同施設のあり方については、早い時期に方針決定することとされた
- 平成27年 4月 ● 引き続き「一般財団法人うなばら福祉事業団」が指定管理者となる  
期 間 ⇒ 平成27年4月1日～平成32年3月31日（指定管理4回目）  
現行の指定管理者の期間が満了となる平成27年度以降、平成36年度までの10年間についても、うなばら荘を老人休養施設として継続していくこととし、運営方法も引き続き指定管理者制度によるものとされた
- 令和 2年 4月 ● 引き続き「一般財団法人うなばら福祉事業団」が指定管理者となる  
期 間 ⇒ 令和2年4月1日～令和4年3月31日（指定管理5回目）  
令和2年度以降のうなばら荘のあり方の検討が行われ、一般財団法人うなばら福祉事業団を指名指定として指定管理者とし、期間は2年間とされた
- 令和 2年 9月 ● うなばら荘のあり方の検討が行われる中で、6月からサウンディング型市場調査を実施
- 令和 2年10月 ● サウンディング型市場調査の結果の公表
- 令和 2年11月 ● 組合議会（民生環境常任委員会）において、うなばら荘のあり方検討（素案）について報告された

○一般財団法人うなばら福祉事業団の概要

(目的)

- ・鳥取県西部広域行政管理組合が設置する老人休養ホームその他の福祉施設の管理を受託し、その管理を適切、かつ、円滑に行なうことにより、鳥取県西部地区の住民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(設立時期)

- ・平成 25 年 2 月 26 日（それ以前は「財団法人うなばら福祉事業団」）

(体制)

- ・役員…代表理事 1 名（日吉津村長）、理事（代表理事含む）7 名、監事 2 名
- ・理事会…理事 7 名（現在 7 名）
- ・評議員会…評議員 7 名以上 10 名以下（現在 8 名）

(指定管理の期間等)

- ・H25.1 月まで「財団法人うなばら福祉事業団」が指定管理者として、うなばら荘運営
- ・法改正により H25.2 月から「一般財団法人うなばら福祉事業団」に変更し、うなばら荘運営

※指定管理の期間及び指定管理納入金

	期 間	指定管理納入金	候補者の選定
1 回目	H18. 4. 1～H20. 3. 31（2 年間）	利用料金等の 15%	指名指定
2 回目	H20. 4. 1～H24. 3. 31（4 年間）	利用料金等の 16%	公募
3 回目	H24. 4. 1～H27. 3. 31（3 年間）	利用料金等の 16%	指名指定
4 回目	H27. 4. 1～R 2. 3. 31（5 年間）	年間 25,000 千円	指名指定
5 回目	R 2. 4. 1～R 4. 3. 31（2 年間）	年間 25,000 千円	指名指定

(うなばら荘の実施事業、利用者・経営状況)

- ・休憩（宴会等）、宿泊、日帰り入浴などを実施
- ・庭園BBQ、村民限定プラン、法要プラン、同窓会プラン、GGプランなど自主事業を実施
- ・鳥取県市町村共済組合の互助会保養施設として指定を受けた

※利用者の推移

(単位：人)

	H27	H28	H29	H30	R1	R2 (10月末現在)
一般宿泊	2,562	2,558	2,015	2,151	2,382	425
一般休憩	5,847	6,500	13,762	9,362	8,506	1,068
老人宿泊	4,104	3,712	3,229	3,352	3,878	335
老人休憩	19,506	18,232	9,386	11,480	11,795	1,155
宿泊・休憩計	32,019	31,002	28,392	26,345	26,561	2,983
日帰り入浴	44,153	40,204	36,631	30,137	34,138	3,897

※経営状況の推移

(単位：円)

	H27	H28	H29	H30	R1	R2 (10月末現在)
売上高合計 (主な収入)	186,782,063	178,544,821	168,757,308	162,146,591	162,698,503	23,643,325
販売管理費 (主な支出)	156,657,916	152,010,468	156,997,731	151,657,755	148,335,369	70,311,016
受取補助金	18,000,000	27,000,000	27,000,000	35,000,000	21,000,000	30,000,000
当期純利益	△6,582,997	7,623,923	△3,704,345	3,780,326	△4,769,999	△9,915,323

## (2) うなばら荘のあり方の検討（素案）について

西部広域では、老人休養ホームうなばら荘の利用者の減少や施設の老朽化などの諸問題に対して、指定管理者の更新時期を迎えるたびに、施設のあり方について検討してきました。

今回も令和3年度末の更新時期を迎えるにあたり、施設のあり方について検討し、素案としてとりまとめました。

### ア 老人休養ホームを取り巻く状況

#### (7) 全国の施設設置状況

年	施設数	備考
昭和60年	67	厚生労働省の社会福祉施設等調査に基づく設置数
平成2年	71	
平成21年	28	
平成23年	19	札幌市の調査資料（公表資料）に基づく設置数
令和2年	8	組合の独自調査に基づく設置数

※ 厚生労働省の調査では、平成22年以降は老人休養ホームのデータがない。

※ 令和2年の設置数は、札幌市の調査資料に記載されている施設について、自治体のホームページ、条例等により、現在も老人休養ホームとして運営を継続している施設数を調査したもの

- 老人休養ホームとして運営されている施設は、平成2年の71施設をピークに減少を続け、現在では全国で8施設となっており、今後も減少傾向が続くものと考えられます。

#### (イ) 構成市町村の高齢者福祉施策について

西部広域を構成する市町村の高齢者福祉施策における老人休養ホームうなばら荘の位置づけ

施策の対象施設としての位置づけ	市町村数
位置づけがある	1
位置づけがない又は位置づけが薄い	8

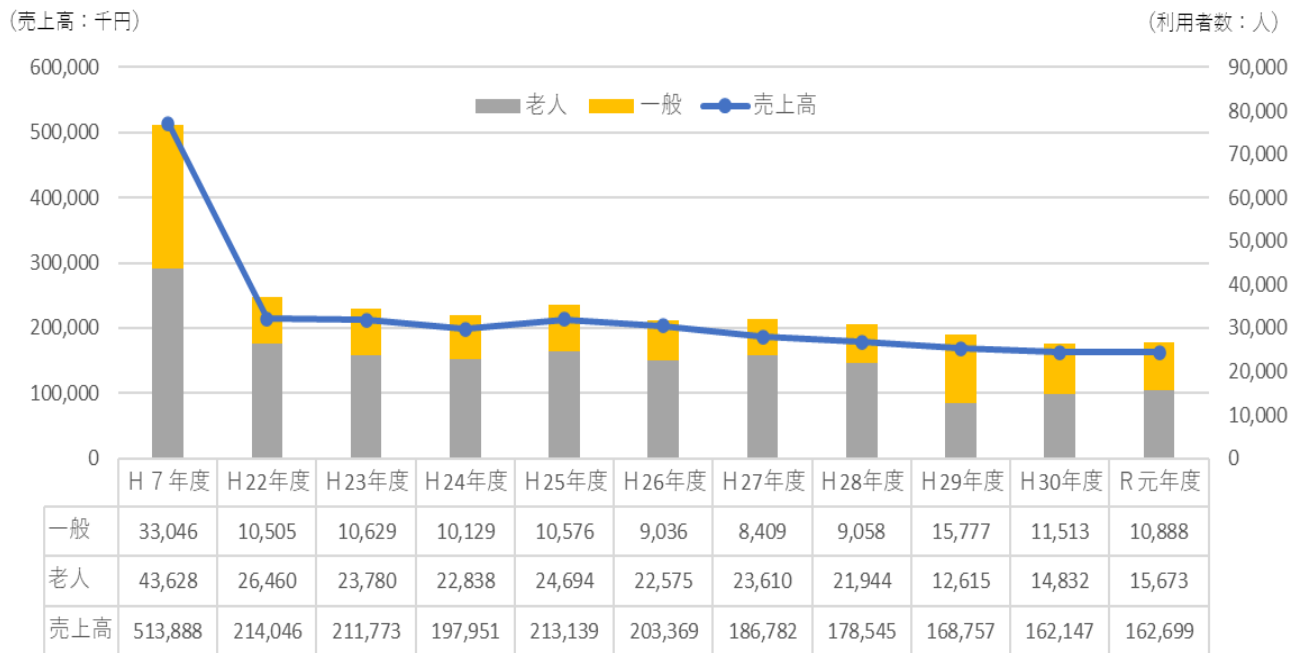
※ 令和元年度に実施したうなばら荘に関する照会結果による

- 構成市町村の高齢者福祉施策において、施策の対象施設として、老人休養ホームの位置づけを明確にしている市町村は、構成市町村のうち1市町村しかなく、他の8市町村は位置づけがない又は位置づけが薄くなっています。
- 施設設置当初は、構成市町村においても、高齢者の健全な保健休養のための場として、老人休養ホームが高齢者福祉施策の対象施設として位置づけられていたと考えられますが、近年は、各市町村が実情に合わせ独自の福祉施策を実施する中で、福祉施策における老人休養ホームの必要性が低くなっています。

## イ うなばら荘の売上高と利用者の推移

改築後の初年度及び過去10年（平成22年度～令和元年度）の売上高と利用者数

年度	売上高 (千円)	H7年度比 (%)	利用者数(人)			
			老人	一般	計	H7年度比 (%)
平成7年度	513,888		43,628	33,046	76,674	
平成22年度	214,046	41.7	26,460	10,505	36,965	48.2
23年度	211,773	41.2	23,780	10,629	34,409	44.9
24年度	197,951	38.5	22,838	10,129	32,967	43.0
25年度	213,139	41.5	24,694	10,576	35,270	46.0
26年度	203,369	39.6	22,575	9,036	31,611	41.2
27年度	186,782	36.3	23,610	8,409	32,019	41.8
28年度	178,545	34.7	21,944	9,058	31,002	40.4
29年度	168,757	32.8	12,615	15,777	28,392	37.0
30年度	162,147	31.6	14,832	11,513	26,345	34.4
令和元年度	162,699	31.7	15,673	10,888	26,561	34.6



➤ 改築後の初年度に比べると売上高、利用者数とも大きく減少しており、過去10年間でもそれぞれ減少傾向となっています。

近年、ライフスタイルの変化や価値観の多様化により、圏域内の老人の需要も大きく減少しています。

また、売上高の減少に伴い、平成26年度以降は指定管理者であるうなばら福祉事業団に対し、日吉津村が補助金(18,000千円～35,000千円/年)を投入している状況です。

## ウ 今後の財政負担

### 【経費負担の考え方】

現在、うなばら荘は、指定管理者納入金（2,500万円／年）を原資にして、西部広域にて施設管理を行っています。

今後は、老朽化に伴う大規模改修や運営終了時の解体費用が必要となりますので、施設の運営を継続した場合の指定管理者納入金を試算します。

### 【試算条件】

○ 改築後 30 年で大規模改修、改築後 60 年で解体すると仮定します。

#### (7) 大規模改修

- ・ 令和 7 年度に実施と仮定（改築後 30 年経過）
- ・ 経費 7 億 5,000 万円（※改修単価 25 万円/m<sup>2</sup>×延べ床面積 3,000m<sup>2</sup>）  
※ 総務省公共施設等総合管理計画における公共施設等更新費用試算ソフトの改修単価を採用

#### (イ) 解体

- ・ 令和 37 年度に実施と仮定（改築後 60 年経過）
- ・ 解体費 3 億円（平成 31 年版建築工事積算基準により本組合にて積算）

### 【施設運営に必要となる指定管理者納入金】

- ・ 令和 4 年度から令和 36 年度までの管理運営費を年間 1,100 万円と仮定し、大規模改修費及び解体費を積算すると、33 年間の総額で 14 億 1,000 万円の経費が必要となります。年間平均では、約 4,272 万 7 千円となり、現在の 2,500 万円と比較して、1,700 万円余りの増額となります。

- 現在の施設形態では収益の回復は見込めず、指定管理者納入金で年間 4,272 万 7 千円の経費を賄うことは困難であり、構成市町村の負担金や日吉津村の補助金に依存する運営になることが考えられ、今後の大きな財政負担となります。

## エ サウンディング型市場調査の結果

うなばら荘の抱える諸問題に対し、施設の方向性を検討することを目的として、民間事業者のアイデアを聞き、対話を通して事業参入の有無などを把握するサウンディング型市場調査を実施しました。

### (ア) 参加者数

項目	事業者数
現地見学会	3者
個別対話	4者

### (イ) 提案の概要

#### ① 新たな活用用途に関する提案

No.	内容
1	自社が施設等を譲り受け、サービス付き高齢者向け住宅、介護予防道場、キッズワールド、インキュベーターオフィス、交流スペースを有する全世代型総合地域福祉施設に用途を変更して運営する。
2	自社が施設等を譲り受け、リモートオフィス、シェアオフィス、コワーキングスペース、ワーケーション施設、カフェ&スパ、保育士養成施設を備えた複合施設に用途を変更して運営する。
3	現在の指定管理者を継続する中で、運営体制にアドバイザーとして関与し、改善点を指摘することで経営改善を行う。経営改善により、数年後に条件が整えば、自社が施設等を譲り受け運営する。
4	現在の指定管理者を継続する中で、運営体制に非常勤理事として参画し、経営改善を行う。経営改善により、2～3年後の黒字化を目指し、黒字化を目途に施設等を売却する。

#### ② 建物及び土地の譲受けに関する提案

内容	事業者数
自社による譲受可能	2者
条件が整えば自社による譲受可能	1者
条件が整えば他社への売却を行う	1者

#### ③ 職員の継続雇用に関する提案

内容	事業者数
職員の継続雇用可能	2者
雇用条件が合えば継続雇用可能だが、一定数の職員の削減を行う	1者
数人であれば職員の継続雇用可能	1者

- コロナ禍で実施した市場調査の結果は、施設の有効活用の可能性を感じさせる魅力的な提案を複数いただきました。
- 新たな施設の活用方法によって日吉津村のまちづくりに寄与し、村民皆さまの利用にも配慮された有益な提案と判断しています。



## オ うなばら荘の今後の方向性

- ▶ 全国的に行政サービスとして施設運営する必要性が低くなってきていること、構成市町村の高齢者福祉施策における必要性がなくなってきたこと、圏域内の老人の需要が低下してきていることから、組合の共同処理する事務として、老人休養ホーム（うなばら荘）の運営を継続していく意味合いが薄れてきたと考えられます。
- ▶ 今後の財政負担や近年の経営状況による財政負担を軽減するためには、現在の指定期間が満了する令和3年度末をもって、共同処理事務による施設運営を終了することが適当と考えられます。
- ▶ 終了後の施設の利活用については、今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、村民の皆さまの施設利用機会の確保やうなばら荘職員の継続雇用に配慮しながら、他の事業主体への譲渡に向けた検討を進めることとします。