

平成 28 年度 福祉・医療施設の建設費について

福祉医療機構のデータに基づき、平成 28 年度における福祉施設（ユニット型特別養護老人ホーム・保育所）と医療施設（病院・介護老人保健施設）の建設費の状況について取りまとめを行った。

福祉施設、医療施設ともに平米単価は前年度に引き続き上昇傾向にあり、平成 28 年度の平米単価は、ユニット型特別養護老人ホームが 283 千円、保育所が 322 千円、病院が 346 千円、介護老人保健施設が 291 千円だった。福祉施設の平米単価について地域別にみると、首都圏がもっとも高い水準となっており、とくに首都圏の保育所においては近年は高止まりの様相を呈している。

定員 1 人当たりの建設費は、福祉施設ではやや減少するか横ばい、医療施設では増加の傾向にあったが、いずれの施設においても依然として高い水準にあることに変わりなく、ユニット型特別養護老人ホームは 12,590 千円、保育所は 2,706 千円、病院は 17,468 千円、介護老人保健施設は 13,477 千円だった。

近年の建設費高騰の要因の一つに東日本大震災の復興需要があったが、東北における建築着工床面積は減少傾向にあり、それを背景とし東北の建設費は平均を下回っていた。一方で、首都圏を中心に 2020 年開催のオリンピック・パラリンピックに向けた工事や再開発による建設需要は依然として高いことから、平成 28 年度の建設費は上昇したことが考えられる。

はじめに

福祉医療機構（以下「機構」という。）では毎年度、当機構のデータを用い、ユニット型特別養護老人ホーム（以下「特養」という。）、保育所、病院、介護老人保健施設（以下「老健」という。）における建設費等について取りまとめている。このほど、平成 28 年度の状況について取りまとめた結果を公表する。

本レポートで扱うデータについて

- 価格はすべて消費税込み
- データは新築工事を対象としている（特養および保育所の平米単価については、平成 27 年度までは増改築工事も対象としている）
- 特養の平米単価のみ、サンプルに複合型施設（デイサービスやショートステイとの併設）を含む
- 平米単価は、「建築工事費／延べ床面積（建

物のうち建築工事費対象部分の延べ床面積）」で算出している

- 定員 1 人当たり延べ床面積は、「延べ床面積（建物全体の延べ床面積）／定員数」で算出している
- 定員 1 人当たり建設費は、「建築工事費／定員数」で算出している
- 建築工事費には設計監理費を含む（土地造成費、既存建物解体費、仮移転費、外溝工事費等は含まない）



1 サンプルの地域属性

今次使用したサンプルの地域属性は図表 1 のとおりである。

いずれの施設も首都圏の割合が高く、とくに保育所および老健については首都圏が 5 割を占め

ている。特養および病院については、首都圏と近畿を合わせた割合が 5 割以上を占めており、全体的に大都市を擁する地域における施設が多いのがサンプルの特徴である。

(図表 1) サンプルの地域属性

| 地域 ブロック | 特養 | | | 保育所 | | | 病院 | | | | | | 老健 | | |
|------------|-----|-----------|----------------|-----|-----------|----------------|----|-----------|----------------|------|-----------|----------------|----|-----------|----------------|
| | 件数 | 割合 (%) | 前年度比 (ポイント) | 件数 | 割合 (%) | 前年度比 (ポイント) | 件数 | 割合 (%) | 前年度比 (ポイント) | 一般病院 | | | 件数 | 割合 (%) | 前年度比 (ポイント) |
| | | | | | | | | | | 件数 | 割合 (%) | 前年度比 (ポイント) | | | |
| 北海道 | 3 | 1.9 | Δ3.6 | 0 | - | Δ4.9 | 1 | 5.0 | 5.0 | 1 | 8.3 | 8.3 | 0 | - | Δ7.7 |
| 東北 | 6 | 3.9 | Δ1.6 | 7 | 4.9 | Δ1.8 | 1 | 5.0 | Δ6.1 | 0 | - | Δ25.0 | 2 | 16.7 | 9.0 |
| 関東・ 甲信 | 21 | 13.6 | 5.1 | 3 | 2.1 | Δ6.5 | 1 | 5.0 | Δ6.1 | 1 | 8.3 | Δ16.7 | 1 | 8.3 | Δ7.1 |
| 首都圏 | 40 | 26.0 | 0.5 | 72 | 50.7 | 4.1 | 7 | 35.0 | 23.9 | 3 | 25.0 | 25.0 | 6 | 50.0 | 11.5 |
| 中部・ 北陸 | 30 | 19.5 | 3.5 | 16 | 11.3 | Δ2.3 | 1 | 5.0 | Δ6.1 | 1 | 8.3 | 8.3 | 1 | 8.3 | 0.6 |
| 近畿 | 33 | 21.4 | 0.9 | 18 | 12.7 | 2.5 | 9 | 45.0 | 11.7 | 6 | 50.0 | 25.0 | 1 | 8.3 | Δ14.7 |
| 中国・ 四国 | 6 | 3.9 | Δ4.6 | 6 | 4.2 | 0.1 | 0 | - | Δ11.1 | 0 | - | 0.0 | 1 | 8.3 | 8.3 |
| 九州・ 沖縄 | 15 | 9.7 | Δ0.3 | 20 | 4.1 | 8.8 | 0 | - | Δ11.1 | 0 | - | Δ25.0 | 0 | - | 0.0 |
| 計 | 154 | 100 | - | 142 | 100 | - | 20 | 100 | - | 12 | 100 | - | 12 | 100 | - |

注 1) 地域ブロックの構成は次のとおり。北海道：北海道、東北：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、関東・甲信：茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県、首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、中部・北陸：新潟県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、中国・四国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県
注 2) 全病床に占める一般病床の割合が 50%以上の病院を一般病院としている 注 3) 数値は四捨五入しているため、合計・差が合わない場合がある (以下記載がない場合は同じ) 資料出所：福祉医療機構 (以下記載がない場合は同じ)

2 福祉施設における建設費の動向

2.1 特養および保育所の平米単価の推移

【平米単価は依然として上昇傾向に。首都圏保育所は高止まりで推移】

特養および保育所における平米単価は平成 22 年度を底に上昇傾向にあり、平成 28 年度は上昇後もっとも高い数値となった (図表 2、図表 3)。とくに首都圏 (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県) では、特養、保育所ともに全国平均を上回る水準が続いている。

特養における平成 28 年度の平米単価は、全国平均が 283 千円と前年度の 262 千円から 21 千円上昇、首都圏では 321 千円と前年度の 297 千円から 24 千円上昇した。地域ブロック別に平米単価をみると、首都圏に続き近畿も比較的高い水準となっている (図表 4)。今回、首都圏のみ

ならず全国平均も増加した背景には、特養のサンプルにおいて首都圏のほか、大阪市等の大都市を含む近畿が一定程度占めていたことも影響しているだろう。

保育所における平成 28 年度の平米単価は、全国平均が 322 千円と前年度の 312 千円から 10 千円上昇、首都圏では 354 千円と前年度の 353 千円からほぼ横ばいだった。首都圏は全国と比べて上昇幅が小さい結果となったが、首都圏保育所の平米単価は、平成 26 年度以降 300 千円を超える高い水準で推移しており、高止まりの状況にあるととらえることができる。

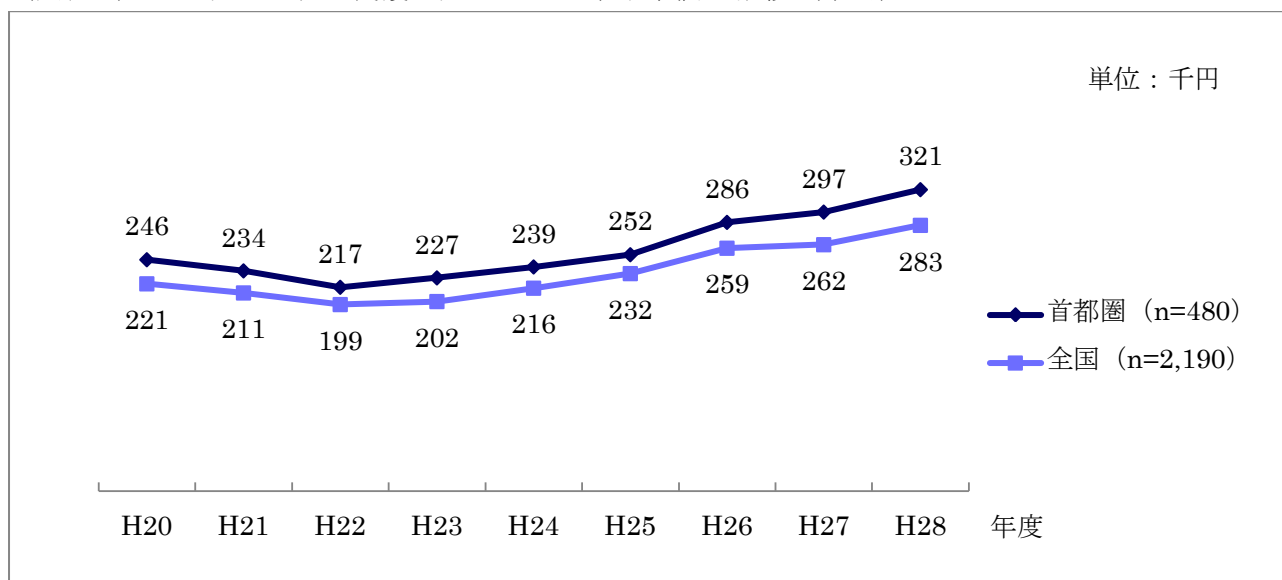
近年の建設費高騰の背景の一つには、東日本大震災の復興需要があったが、東北の水準は全国平均を下回っており (図表 4、図表 5)、昨年度からも低下した。また、東北 3 県 (岩手県、



宮城県、福島県)における建築着工床面積も、平成25年度をピークに減少傾向にあることから(図表6)、東北における整備需要は以前と比較すれば減少していると思われる。一方で、

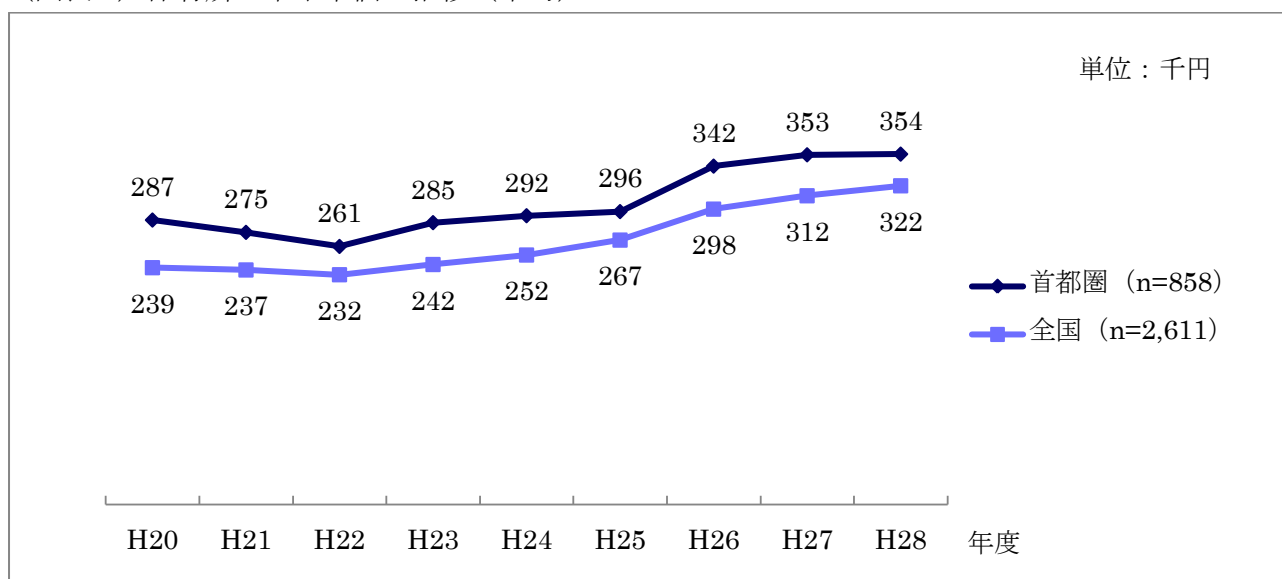
2020年開催のオリンピック・パラリンピックに向けた工事の需要は依然としてあることから、引き続き建設費は上昇していることが考えられる。

(図表2) ユニット型特別養護老人ホームの平米単価の推移(平均)



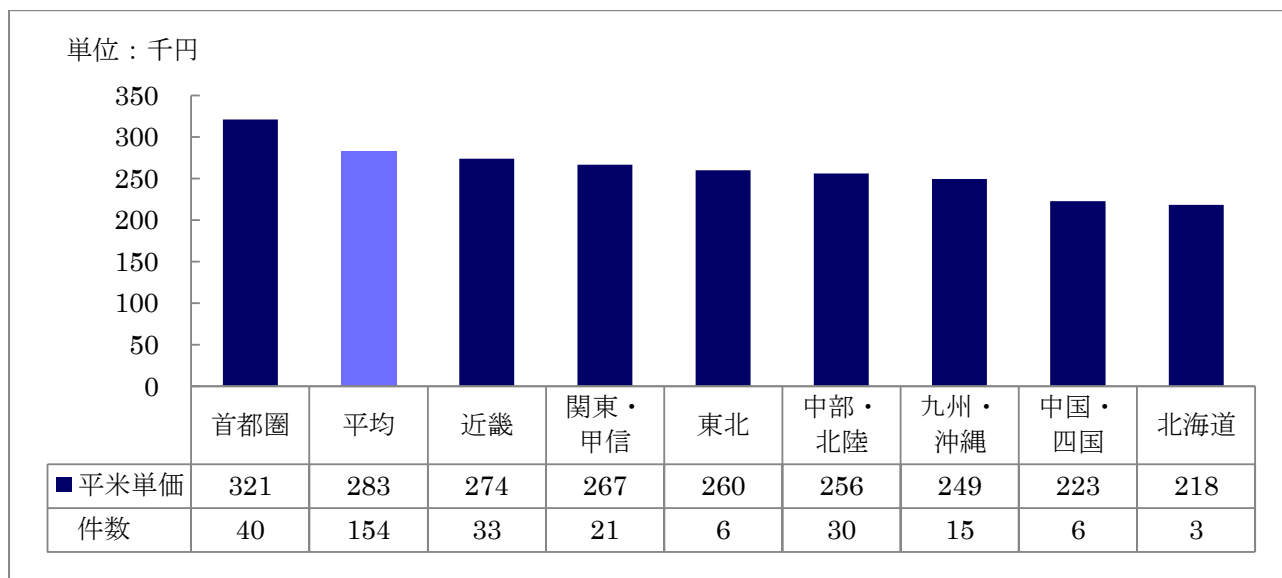
注1) 平成28年度はサンプルを新築工事のみとしているが、平成27年度まではサンプルに増改築工事も含む
資料出所：福祉医療機構(以下、記載がない場合は同じ)

(図表3) 保育所の平米単価の推移(平均)



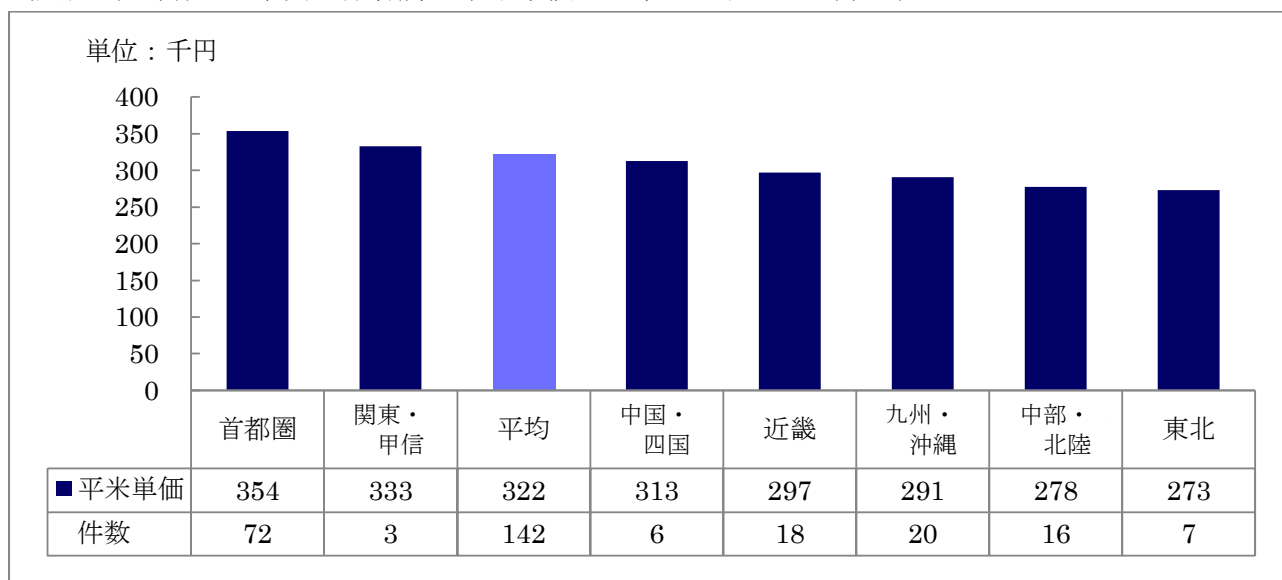


(図表 4) 平成 28 年度 ユニット型特別養護老人ホームの平米単価 地域ブロック別 (平均)



注) 青森県、宮城県、秋田県、長野県、和歌山県、鳥取県、岡山県、香川県、愛媛県、高知県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県はデータなし

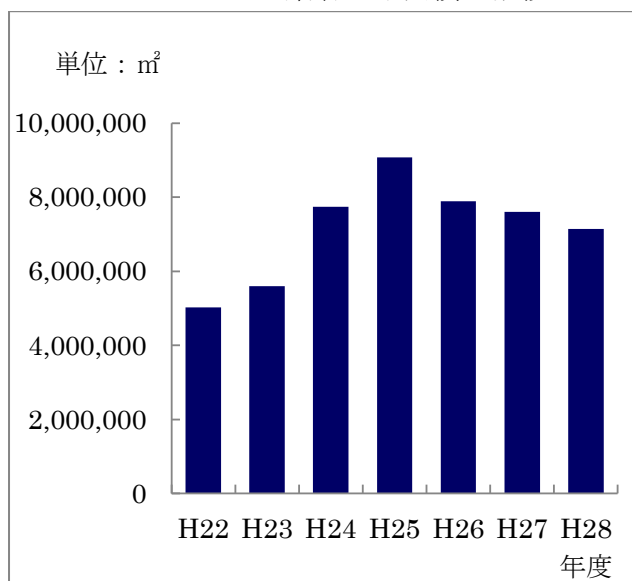
(図表 5) 平成 28 年度 保育所の平米単価 地域ブロック別 (平均)



注) 北海道、秋田県、山形県、福島県、岐阜県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県、石川県、福井県、鳥取県、島根県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、大分県、宮崎県、鹿児島県はデータなし



(図表 6) 東北 3 県 (岩手県・宮城県・福島県) における建築着工床面積の推移



資料出所：国土交通省「建築着工統計」より作成

2.2 特養および保育所の定員 1 人当たり延床面積の推移

【定員 1 人当たり延べ床面積はほぼ横ばい。長期的にみるとゆるやかな減少傾向に】

平成 28 年度の特養および保育所における定員 1 人当たり延床面積 (以下「1 人当たり面積」

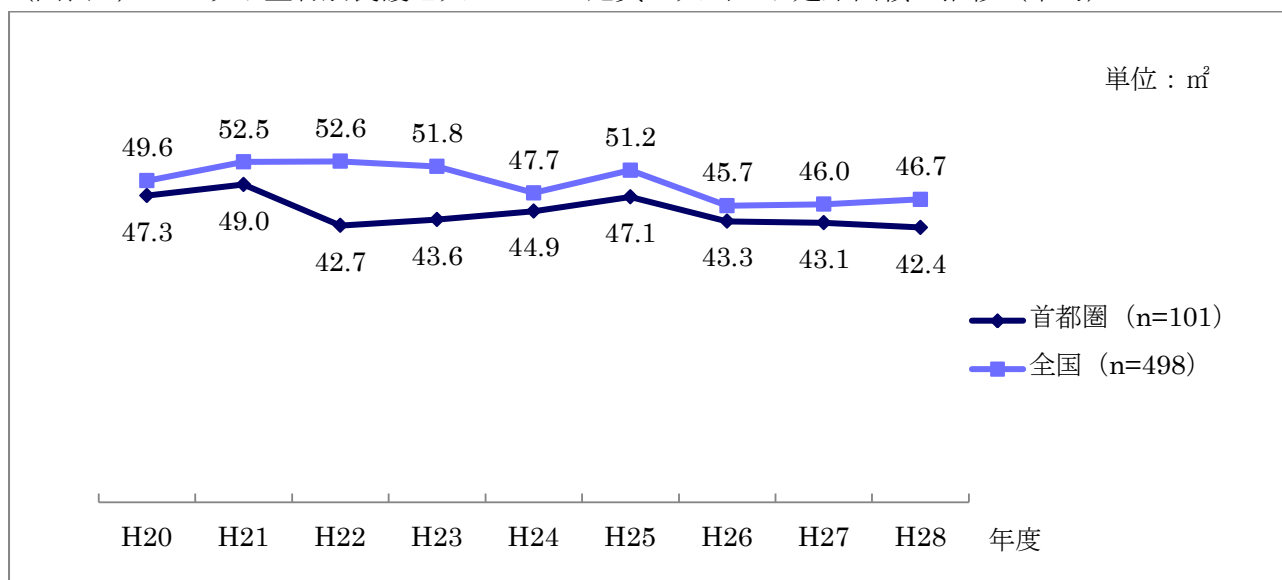
という。) は、前年度比ではほぼ横ばいだった (図表 7、図表 8)。

特養における 1 人当たり面積は、平成 26 年度以降はほぼ横ばいで推移しており、平成 28 年度は全国平均が 46.7 平米、首都圏が 42.4 平米だった。常に全国平均が首都圏を上回っているが、これは用地確保の容易さや建設費の水準が影響しているものと思われる。

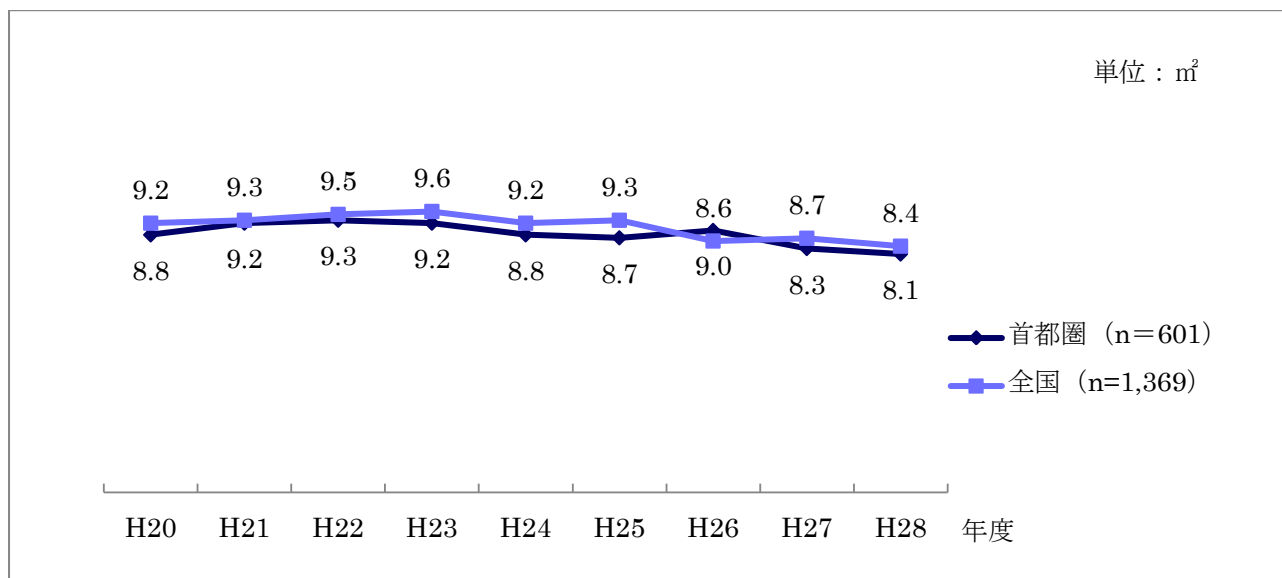
保育所における 1 人当たり面積は、平成 28 年度は全国平均が 8.4 平米、首都圏が 8.1 平米だった。全国平均と首都圏で差はあまりみられず、これはサンプルに占める首都圏の割合が高いためと考えられる。実際に首都圏を除いた地域における平均は 8.7 平米と若干高かった。

1 人当たり面積はここ数年で大きな変化はないものの、平成 20 年度からの推移をみると、特養、保育所ともにゆるやかな減少傾向にある。背景には、建設費が高騰するなかで、トータルコストを抑制する意図があったことも推察される。

(図表 7) ユニット型特別養護老人ホームの定員 1 人当たり延床面積の推移 (平均)



(図表 8) 保育所の定員 1 人当たり延床面積の推移 (平均)



2.3 特養および保育所の定員 1 人当たり建設費の推移

【定員 1 人当たり建設費は特養でやや低下、保育所で横ばい。依然として高い水準で推移】

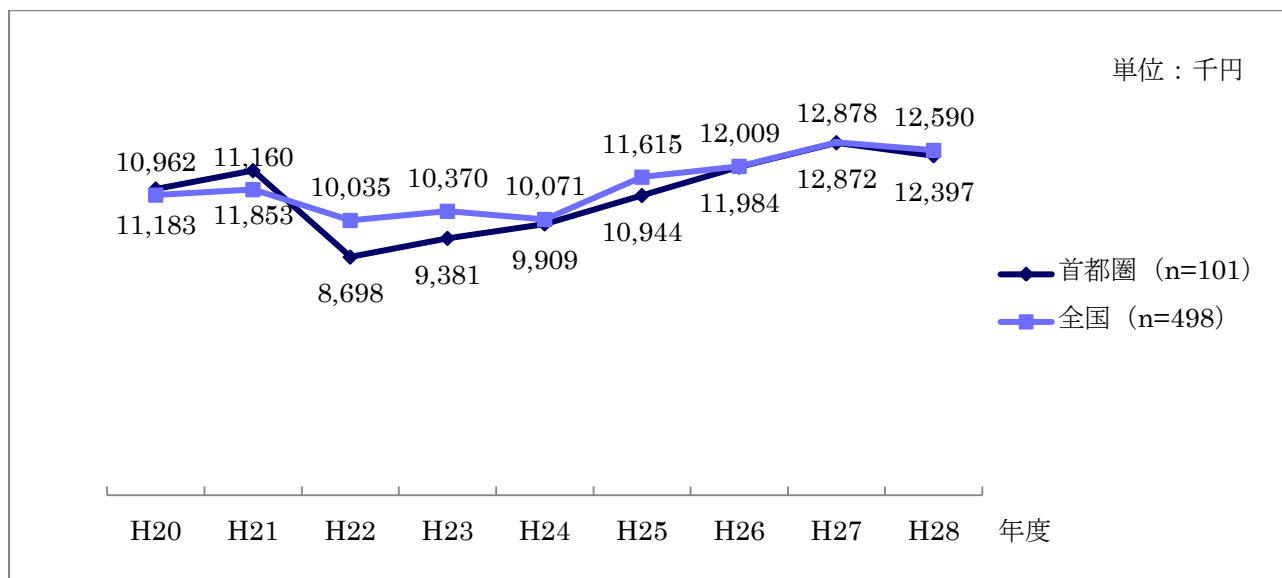
特養および保育所における定員 1 人当たり建設費（以下「1 人当たり建設費」という。）は、平米単価と同様におおむね上昇傾向にあったが、平成 28 年度は特養ではやや低下、保育所では横

ばいとなった（図表 9、図表 10）。

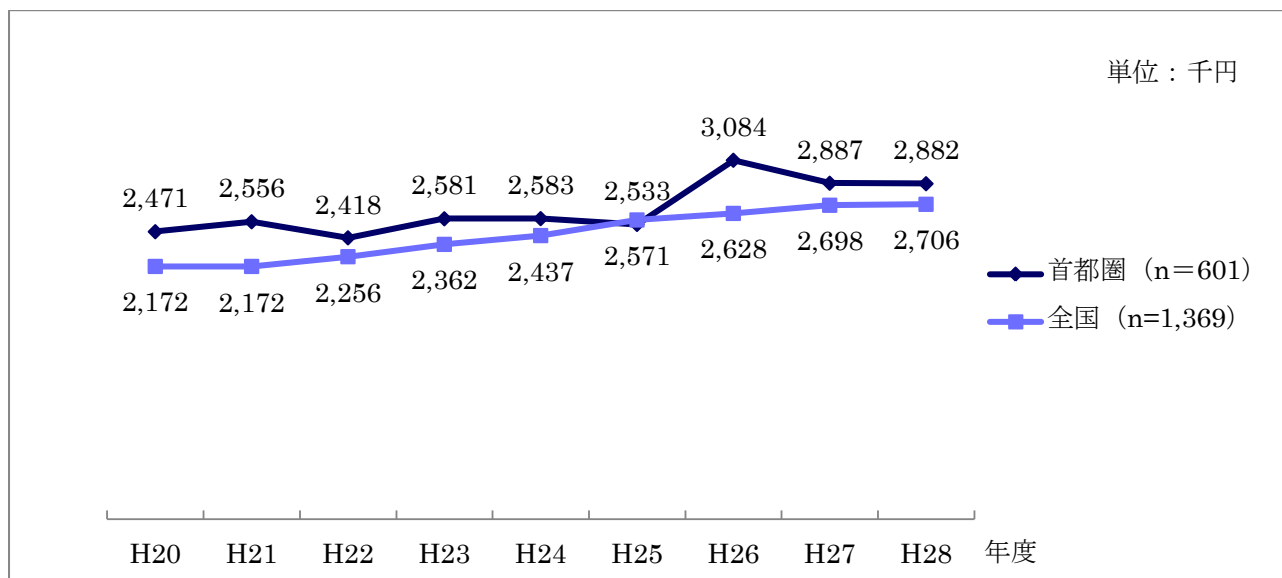
特養における 1 人当たり建設費は、平成 28 年度は全国平均が 12,590 千円と前年度の 12,878 千円から 288 千円低下、首都圏では 12,397 千円と前年度の 12,872 千円から 475 千円低下した。

保育所における 1 人当たり建設費は、平成 28 年度は全国平均が 2,706 千円、首都圏では 2,882 千円といずれも前年度からほぼ横ばいだった。

(図表 9) ユニット型特別養護老人ホームの定員 1 人当たり建設費の推移 (平均)



(図表 10) 保育所の定員 1 人当たり建設費 (平均)



3 医療施設における建設費の動向

3.1 病院および老健の平米単価の推移

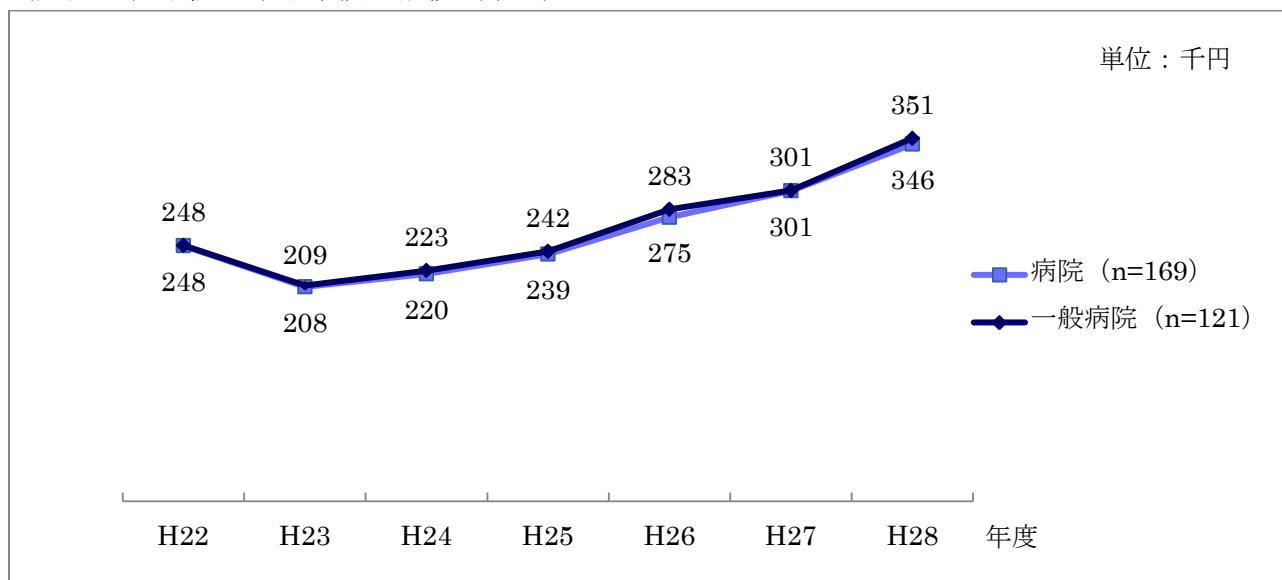
【平米単価は上昇を続け、平成 28 年度は病院、老健とも過去最高の水準に】

病院および老健における平米単価は平成 23 年度を底とし、以降上昇を続け平成 28 年度は上昇後もっとも高い数値となった¹ (図表 11、図表 12)。

病院における平成 28 年度の平米単価は、全国平均が 346 千円と前年度の 301 千円から 45 千円上昇し、一般病院も病院全体と同様の傾向および水準となっている。前年度から大幅な上昇となったが、平成 28 年度は建設費の水準が高い首都圏のサンプルが増加しており、このことが全体平均を押し上げたと考えられる。

老健における平成 28 年度の平米単価は 291 千円と前年度の 269 千円から 22 千円上昇した。

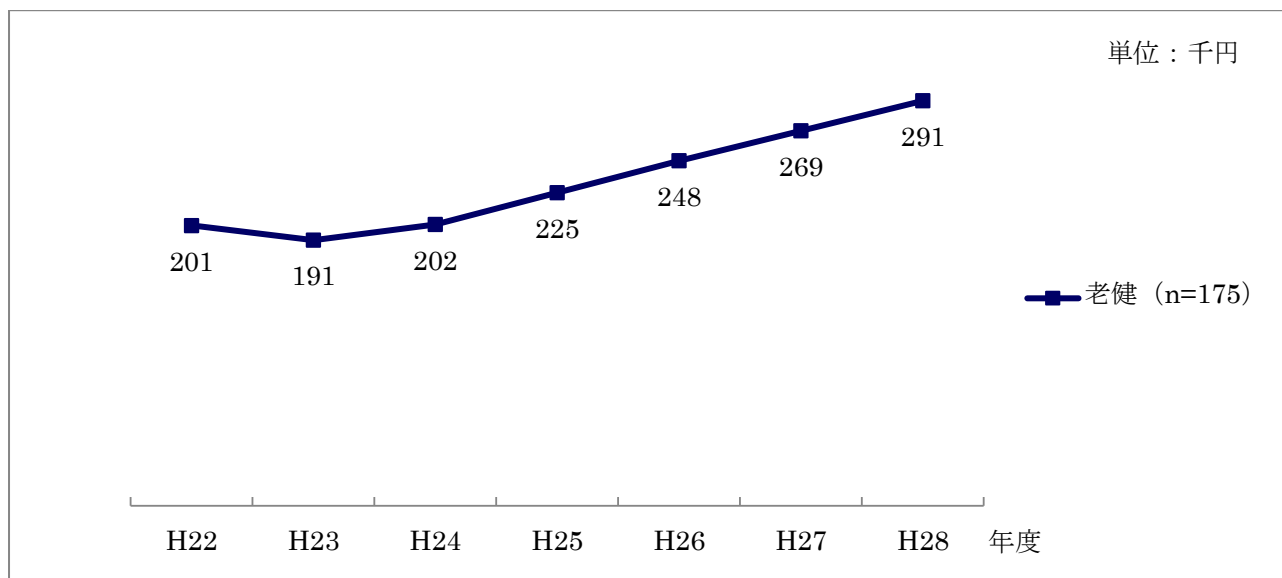
(図表 11) 病院の平米単価の推移 (平均)



注) 病院には一般病院も含む (以下、記載がない場合は同じ)

¹ 病院および老健については、今年度より集計方法を変更したため、前年度に公表した数字とは異なる。集計方法の変更について：これまでサンプルに増改築を含んでいたが、今次掲載分のデータは過年度分を含めすべて新築とした。

(図表 12) 介護老人保健施設の平米単価の推移 (平均)



3.2 病院および老健の定員 1 人当たり延床面積の推移

【定員 1 人当たり延べ床面積はほぼ横ばい。長期的には病院は減少、老健は増加傾向に】

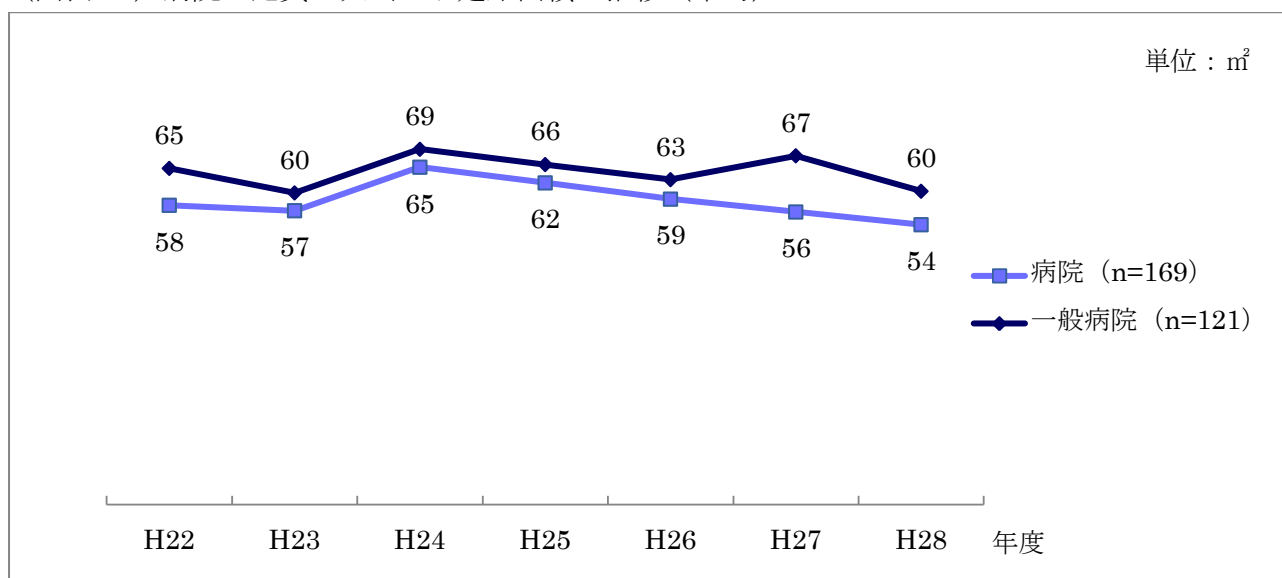
平成 28 年度の病院および老健における 1 人当たり延床面積は、前年度比でほぼ横ばいだった (図表 13、図表 14)。

病院における 1 人当たり面積は、平成 24 年度以降は減少傾向にあり、平成 28 年度は 54 平米

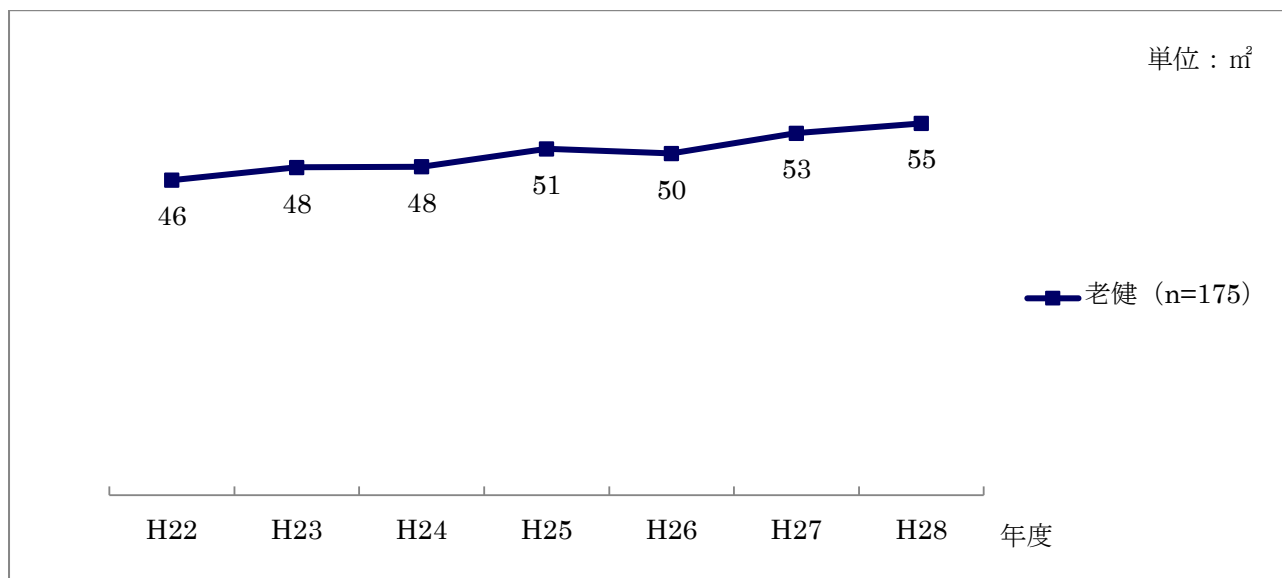
だった。一般病院も平成 27 年度に増加がみられたものの、おおむね病院と同様の傾向にある。

老健における 1 人当たり面積は、データのあつ平成 22 年度以降はゆるやかな増加傾向にあり、平成 28 年度は 55 平米だった。増加の背景にはユニット型の増加や事業所内の通所リハビリテーションの定員が近年増加する傾向にあること等が考えられる。

(図表 13) 病院の定員 1 人当たり延床面積の推移 (平均)



(図表 14) 介護老人保健施設の定員 1 人当たり延床面積の推移 (平均)



3.3 病院および老健の定員 1 人当たり建設費の推移

【定員 1 人当たり建設費は病院、老健ともに上昇傾向】

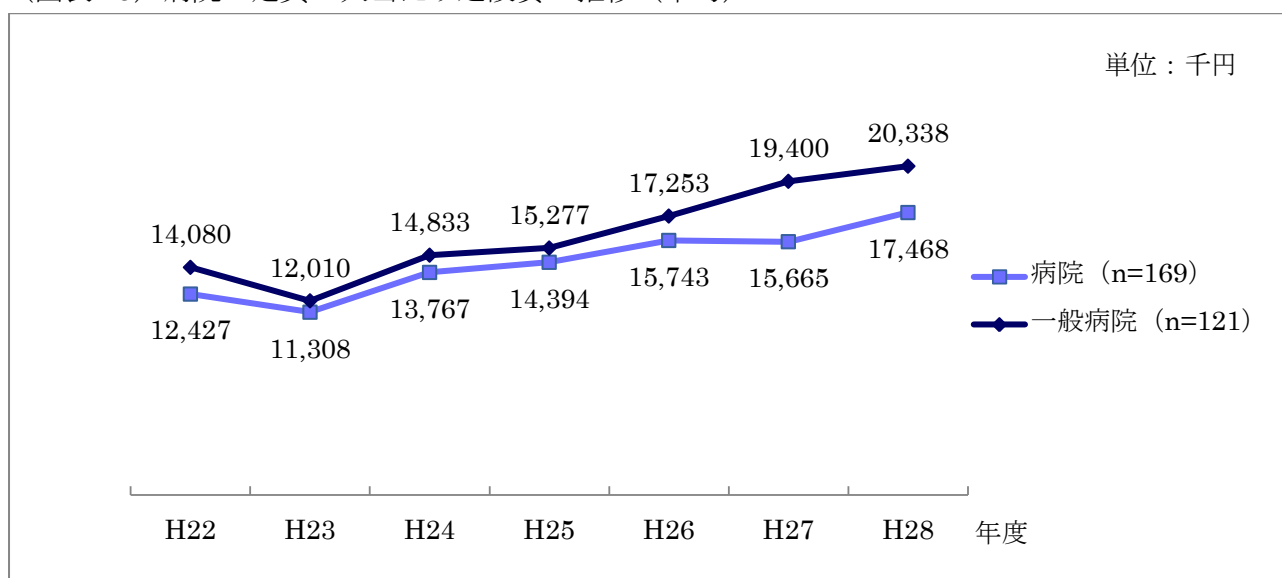
病院および老健における 1 人当たり建設費は、平米単価と同様に上昇傾向にあり、平成 28 年度は平成 23 年度に上昇して以降、もっとも高い数値となった (図表 15、図表 16)。

病院における 1 人当たり建設費は、平成 28 年度は 17,468 千円と前年度の 15,665 千円から

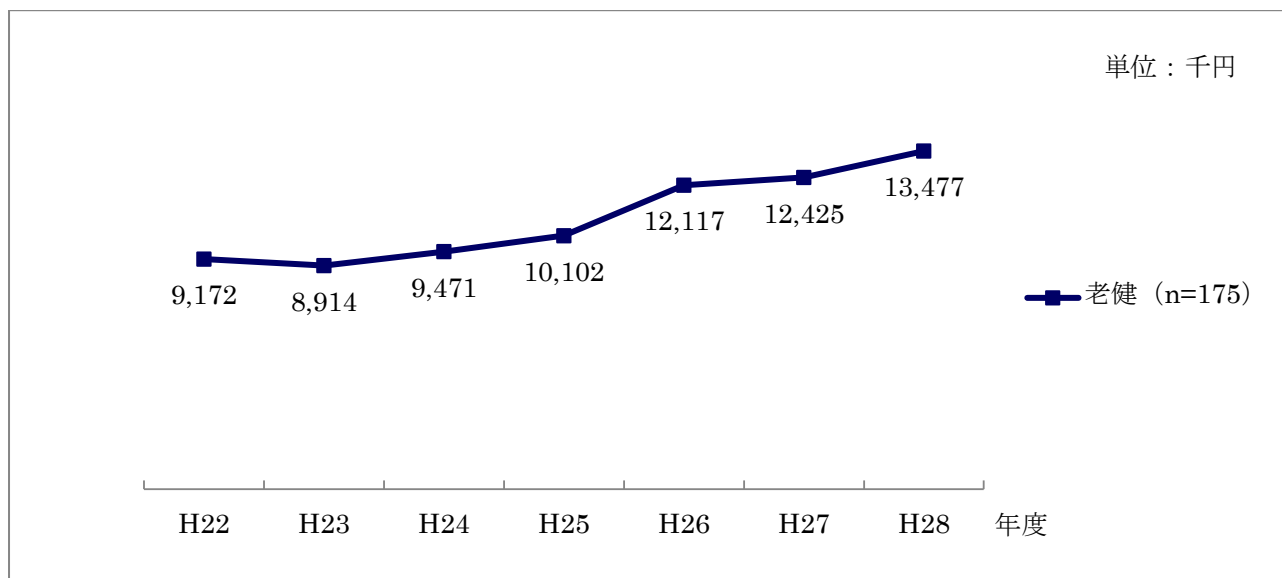
1,803 千円増加し、一般病院では平成 28 年度は 20,338 千円と前年度の 19,400 千円から 938 千円増加した。一般病院の 1 人当たり建設費が病院全体より高いのは、病院全体に比して平米単価が高く、1 人当たり延べ床面積が大きいことによる。

老健における 1 人当たり建設費は、平成 28 年度は 13,477 千円と前年度の 12,425 千円から 1,052 千円増加した。

(図表 15) 病院の定員 1 人当たり建設費の推移 (平均)



(図表 16) 介護老人保健施設の定員 1 人当たり建設費の推移 (平均)



おわりに

平米単価はいずれの施設においてもおおむね上昇傾向にあった。1人当たり建設費は、特養で前年度と比べてやや減少していたものの、長期的にはすべての施設において上昇していた。

自治体によっては、施設整備の補助金に建設費の高騰分を上乗せして支給する場合もあるが、そうした場合を除けば事業者の施設整備の負担は以前に比べて増していることが推察される。トータルコストの抑制を図るためには、面積を必要最小限にするのも一計ではある。しかし、今次レポートで老健以外の施設で1人当たり面積が減少傾向にあるにも関わらず、1人当たり建設費は上昇傾向にあったことから、面積のコントロールによるトータルコストの抑制には限

界があり、また、質の担保を図る点からも困難であるといえる。

したがって、今後、施設整備を検討する際には、コスト低減のための別の方法を模索していく必要があるだろう。例えば、資材の見直しや保育所においては空き家や賃貸物件の活用等もそのひとつであると思われる。

また、高齢者や子どもの減少による将来的な需要低下に備える点から、用途の変更等にも柔軟に対応できるような施設整備の視点もますます必要となると思われる。機構では今回取り上げたようなデータのほかにも、福祉医療施設の事業者が、環境の変化のなかで施設整備を行うにあたって、参考になるような資料を今後も提供していきたい。



(付表) 平成 28 年度 特別養護老人ホームおよび保育所の平米単価 都道府県別 (平均)

| 【特養】 平米単価 (千円) (件数) | | 【保育所】 平米単価 (千円) (件数) | |
|---------------------|-----------|----------------------|-----------|
| 東京都 | 350 (13) | 東京都 | 375 (25) |
| 神奈川県 | 325 (8) | 神奈川県 | 347 (16) |
| 千葉県 | 306 (7) | 千葉県 | 344 (11) |
| 山梨県 | 289 (3) | 奈良県 | 337 (1) |
| 埼玉県 | 289 (12) | 岡山県 | 336 (2) |
| 徳島県 | 287 (1) | 埼玉県 | 334 (20) |
| 新潟県 | 285 (2) | 茨城県 | 333 (3) |
| 平均 | 283 (154) | 福岡県 | 327 (5) |
| 奈良県 | 281 (5) | 平均 | 322 (142) |
| 沖縄県 | 279 (1) | 和歌山県 | 322 (1) |
| 富山県 | 278 (2) | 兵庫県 | 314 (6) |
| 鹿児島県 | 278 (1) | 宮城県 | 303 (4) |
| 大阪府 | 277 (13) | 広島県 | 302 (3) |
| 福島県 | 276 (3) | 沖縄県 | 300 (10) |
| 茨城県 | 275 (7) | 山口県 | 298 (1) |
| 滋賀県 | 274 (7) | 新潟県 | 291 (2) |
| 静岡県 | 267 (4) | 愛知県 | 286 (7) |
| 京都府 | 267 (4) | 京都府 | 279 (2) |
| 兵庫県 | 266 (4) | 大阪府 | 277 (6) |
| 群馬県 | 264 (4) | 滋賀県 | 275 (2) |
| 愛知県 | 259 (14) | 富山県 | 269 (1) |
| 熊本県 | 254 (3) | 熊本県 | 268 (1) |
| 栃木県 | 251 (7) | 三重県 | 268 (2) |
| 三重県 | 247 (2) | 静岡県 | 265 (4) |
| 石川県 | 246 (3) | 佐賀県 | 255 (2) |
| 福岡県 | 246 (10) | 長崎県 | 251 (2) |
| 福井県 | 241 (1) | 青森県 | 242 (1) |
| 岩手県 | 236 (2) | 岩手県 | 225 (2) |
| 山形県 | 236 (1) | | |
| 島根県 | 229 (1) | | |
| 北海道 | 218 (3) | | |
| 広島県 | 218 (3) | | |
| 山口県 | 211 (1) | | |
| 岐阜県 | 189 (2) | | |

- ・ 特養は青森県、宮城県、秋田県、長野県、和歌山県、鳥取県、岡山県、香川県、愛媛県、高知県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県はデータなし
- ・ 保育所は北海道、秋田県、山形県、福島県、栃木県、群馬県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、鳥取県、島根県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、大分県、宮崎県、鹿児島県はデータなし