

2019年12月18日

帯広市長 米 沢 則 寿 様

所在地 帯広市稲田町基線7番地5

法人名 社会医療法人 北斗

代表者名 理事長 鎌田 一



平成30年度開設分地域密着型サービス施設整備に係る建築計画の変更について

日頃より、当法人の運営にあたりまして、格別なご配慮をいただき、誠にありがとうございます。

現在、事業実施に向け準備を進めているところでありますが、関係機関からのご指導を頂き、利用者様がより利用し易く、スタッフが安全なサービスを提供できるよう、下記のとおり建築計画を変更させていただきますと存じます。

何卒よろしくお取り計らいくださいますようお願い申し上げます。

記

- | | |
|-------------|--------|
| 1 変更内容・変更理由 | 別紙のとおり |
| 2 変更後図面 | 別添のとおり |
| 3 収支計画比較 | 別添のとおり |

以上



設計変更内容について

安定した長期の運営を考え、古いあおぞらクリニックの改修よりも新築の方が、これからの耐用年数や建築費の面でメリットが大きく、設計を変更したいと考えております。

また、新築によるレイアウトの最適化により入居者、スタッフ、リネンなど物品の動線が整理され、清潔な環境の維持がしやすくなっております。

以下、大きく変わっている箇所の一覧となります。

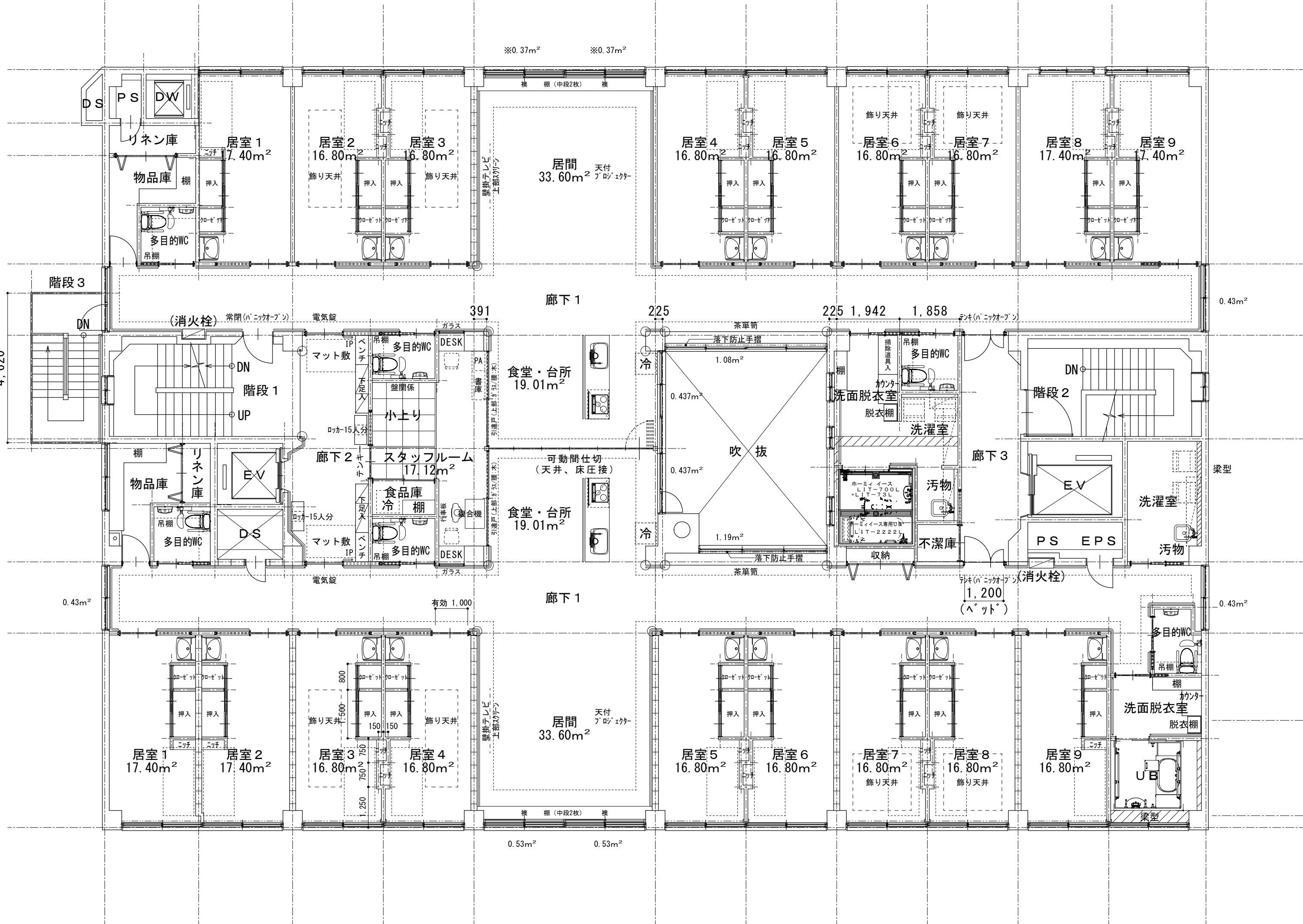
変更箇所	変更前	変更後	変更理由
開設場所	あおぞらクリニック 4 階	帯広市西 18 条南 4 丁目 8-39	建築計画の変更に伴い施設へのアクセスの良さや敷地確保を検討し、開設場所をあおぞらクリニックの駐車場スペースに移動しました。
構造	改修工事	新築工事 木造	既存の鉄筋コンクリートの建物を改修するよりも、木造新築の方がレイアウトの自由度や建築費が抑えられるため計画を新築工事へ変更しました。
各居室	16.80 m ² ～ 17.40 m ²	9.31 m ² 内法 8.30～8.35 m ²	入居者自身が部屋の手入れを行うことを考えコンパクトに機能をまとめ、現在の広さとしました。
食堂・台所	19.01 m ²	21.53 m ²	食堂・台所・居間と合わせると面積はほぼ変わらず、各居室からの見通しが改善され、万が一転倒など事故が起きてもスタッフがすぐに対応出来るようになっております。
居間	33.60 m ²	27.32 m ²	
物品庫	各ユニット 1 カ所	リネン庫へ変更 各ユニット 1 カ所	物品庫のなかにリネン庫がある形になっていましたがリネン庫単独とし、居間に収納をもうけている。
普通浴室	全体で 1 カ所	全体で 1 カ所	それぞれのユニットに普通浴室と介護浴室を設置することが難しいため、共用として必要に応じて介護職員が付き添い、それぞれの浴室を利用する。
介護浴室	全体で 1 カ所	全体で 1 カ所	
洗濯室	全体で 1 カ所	各ユニット 1 カ所	レイアウトの変更により各ユニット 1 カ所に設置出来るようになりました。
スタッフ ルーム	17.12 m ²	22.35 m ²	スタッフルーム内で仕切りを設置し、更衣・休憩といったスペースを一体的に取るように変更しました。

いずれの変更につきましても、福祉関係法令への適合は満たすものである事を申し添えます。

家賃、食費他収支計画について

変更箇所	変更前	変更後	変更理由
家賃	35,000 円 (生活保護・非課税世帯を対象として 30,000 円)	40,000 円 (生活保護・非課税世帯を対象として 30,000 円)	帯広市内のグループホーム家賃設定の相場を再度確認し、建築費や今後発生する修繕の積立見込額を含めて家賃を再設定しました。 生活保護・非課税世帯に対する負担軽減措置は変更ありません。
食費	1 日あたり 1,080 円	1 日あたり 1,080 円	変更はありません。
水道光熱費	1 日あたり 540 円 (8%税込)	1 日あたり 660 円 (10%税込)	木造建物に変わったことにより、空調等に関わる電気、燃料など増えることが見込まれるため、水道光熱費を増加に見合う金額に変更しました。
収支計画	別紙収支計画参照		福祉医療機構の統計データや帯広市内の GH の現状を確認し、原価・人件費・経費の再設定を行いました。

4,620



社会医療法人北斗 認知症対応型共同生活介護施設 新築工事 設 計 書

株 式 会 社 神 田 設 計

設 計 説 明 書

1 施 工 理 由 本工事は社会医療法人北斗 認知症対応型共同生活介護施設 新築工事
を行うものであります。

2 工 期 契約上の着工日から 令和 3 年 月 日
(この内自主施工期間 令和 年 月 日～ 平成 年 月 日まで)

社会医療法人北斗 認知症対応型共同生活介護施設 新築工事							
金 87,780,000 円也							
区 分	名 称	規 格 寸 法	単 位	数 量	単 価	金 額	摘 要
A	建築工事費	地質調査の結果で、杭工事が別途必要な場合があります	式	1.0		52,300,000	外構、サイン別途工事
B	電気設備工事費		式	1.0		4,100,000	
C	機械設備工事費		式	1.0		10,400,000	
D	スプリンクラー設備工事費		式	1.0		3,300,000	
	【直接工事費合計】		式	1.0		70,100,000	
E	現場管理費		式	1.0		5,200,000	
	【総工事費】					75,300,000	
	【設計監理費】					4,500,000	
	再 計					79,800,000	
	消 費 税 相 当 額					7,980,000	
	総 計					87,780,000	



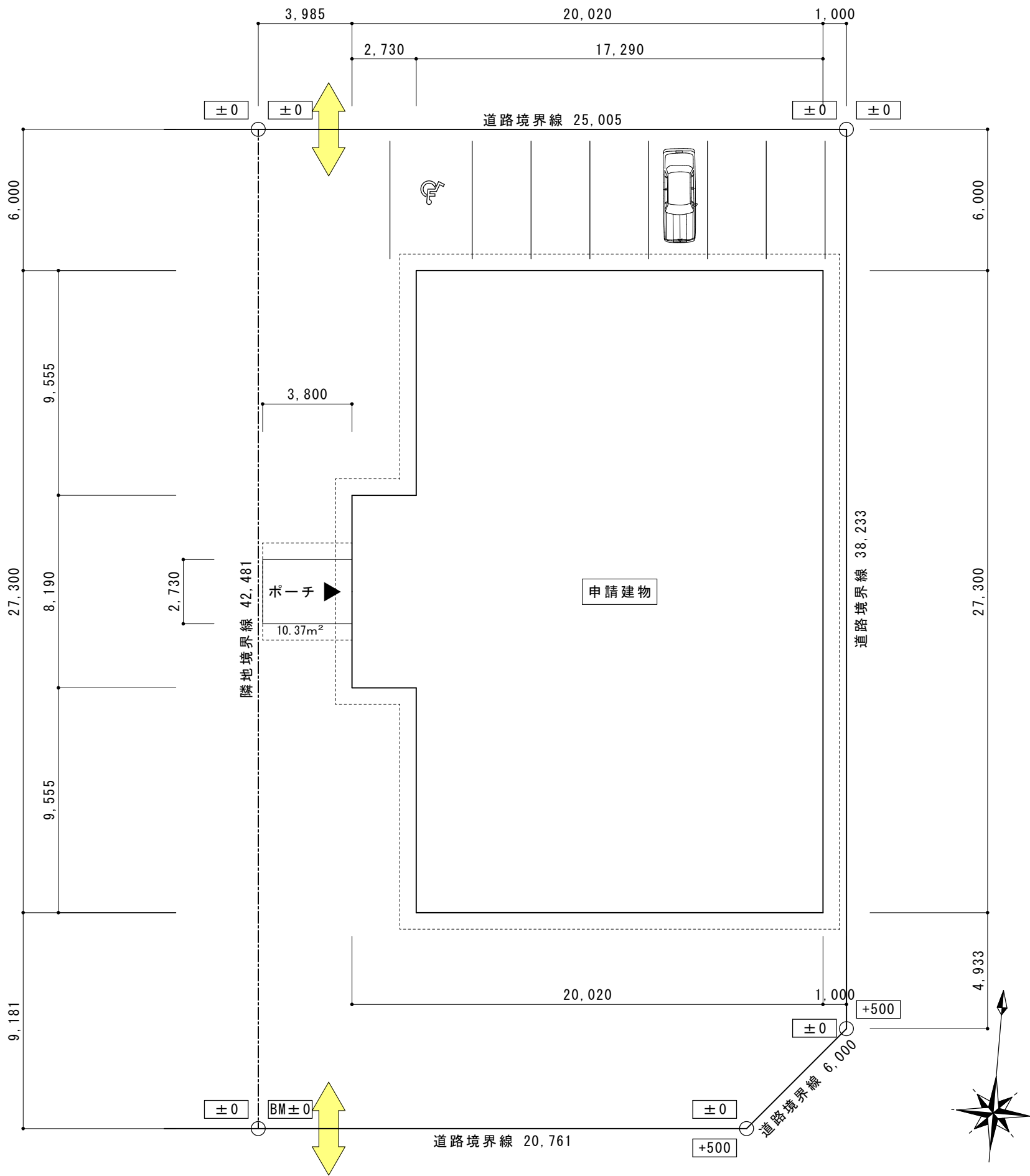
申請位置：帯広市西18条南4丁目8-39、-40、-41、-45

見取図

建 物 概 要	
工 事 名	認知症対応型共同生活介護施設 新築工事
建 築 場 所	帯広市西18条南4丁目8-39、-40、-41、-45
敷 地 面 積	1, 0 5 3 . 2 2 m ²
用 途 地 域	第 1 種住居専用地域
防 火 指 定	防火指定なし 22条地域
建 ペ イ 率	6 0 % > 4 7 . 9 2 %
容 積 率	2 0 0 % > 4 6 . 9 4 %
構 造	木造 平屋建て
建 築 面 積	5 0 4 . 7 4 m ²
延 床 面 積	4 9 4 . 3 7 m ² (1 4 9 . 5 4 坪)

構造：木造 桎組壁工法2×4 杭工事あり
外壁 桎組壁工法2×6
外壁：防火サイディング
屋根：長尺ガルバリウム鋼板
床：土間コンクリート
断熱：外壁140+25SF、天井350

給湯：灯油ボイラー
暖房：床暖（灯油ボイラー）、パネルヒーター
冷房：エアコン（電気）
消火設備：特定施設水道連結型スプリンクラー設備
警報設備：自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備
避難設備：誘導灯



開設後5年目計画比較

	前回計画	今回計画	差額	増減要因
入居者数	18	17	-1	
要介護1	1	2	1	GHの平均介護度に合わせて再設定
要介護2	5	7	2	
要介護3	8	5	-3	
要介護4	3	3	0	
要介護5	1	0	-1	
平均介護度	2.89	2.53	-0.36	
介護収入	62,591,240	59,634,477	-2,956,763	見込利用者減少により
家賃収入	7,140,000	7,800,000	660,000	家賃設定変更により
食材収入	7,095,600	6,701,400	-394,200	見込利用者減少により
水光熱収入	3,547,800	4,716,514	1,168,714	水光熱費変更により
収入合計	80,374,640	78,852,391	-1,522,249	
管理者件計画作成担当	6,432,000	6,446,400	14,400	給与水準見直し
常勤換算	2	2	0	
介護職員	33,659,000	38,432,452	4,773,452	給与水準見直し
常勤換算	12	12	0	
事務員	1,920,000	0	-1,920,000	介護職員が事務作業対応を行う
常勤換算	1	0	-1	
賞与費	9,864,000	8,536,824	-1,327,176	常勤パート割合見直しによる再計算の結果
退職引当金	1,315,200	703,584	-611,616	
法定福利費	5,461,430	6,195,403	733,973	似た規模の事業所から見て割合の修正
人件費計	58,651,630	60,314,663	1,663,033	
福利厚生費	120,000	0	-120,000	見込過剰だったため
給食材料費	6,740,820	5,026,050	-1,714,770	近隣GHの相場から
寝具クリーニング	630,720	0	-630,720	施設で洗濯を行う
水道光熱費	2,400,000	4,370,000	1,970,000	建物構造変更により
減価償却費	7,812,348	3,499,212	-4,313,136	建物構造変更により
その他経費	3,741,861	3,765,024	23,163	建物構造変更により
経費計	21,445,749	16,660,286	-4,785,463	
事業損益	277,261	1,877,442	1,600,181	

グループホーム収支計画

			2020年度計 (3月のみ)	2021年度計	2022年度計	2023年度計	2024年度計	2025年度計
営業日数			31	365	365	366	365	365
入居者数			9	188	204	204	204	204
要介護1			1	24	24	24	24	24
要介護2			4	84	84	84	84	84
要介護3			3	55	60	60	60	60
要介護4			1	25	36	36	36	36
要介護5			0	0	0	0	0	0
平均介護度			2.4	2.4	2.5	2.5	2.5	2.5
稼働率			50%	87%	94%	94%	94%	94%
算定項目、点数	介護費Ⅱ1	749	232,190	5,467,700	5,467,700	5,482,680	5,467,700	5,467,700
	介護費Ⅱ2	784	972,160	20,031,200	20,031,200	20,086,080	20,031,200	20,031,200
	介護費Ⅱ3	808	751,440	13,509,760	14,746,000	14,786,400	14,746,000	14,746,000
	介護費Ⅱ4	824	255,440	6,254,160	9,022,800	9,047,520	9,022,800	9,022,800
	介護費Ⅱ5	840	0	0	0	0	0	0
	夜間支援体制加算2	25	0	0	0	0	0	0
	初期加算	30	2,700	2,400	0	0	0	0
	医療連携体制加算	49	136,710	2,800,840	3,040,450	3,048,780	3,040,450	3,040,450
	看取り介護加算		0	0	65,280	0	65,280	0
	退去時相談援助加算	400	0	0	0	0	0	0
	認知症専門ケア加算1	3	8,370	171,480	186,150	186,660	186,150	186,150
	認知症専門ケア加算2	4	0	0	0	0	0	0
	生活機能向上連携加算	200	18,000	82,000	4,000	4,000	2,000	4,000
	口腔衛生管理体制加算	30	2,700	56,400	61,200	61,200	61,200	61,200
	栄養スクリーニング加算	5	0	0	0	0	0	0
	サービス提供体制加算1イ	18	50,220	1,028,880	1,116,900	1,119,960	1,116,900	1,116,900
	介護処遇改善加算	11.10%	269,722	5,483,932	5,958,077	5,974,380	5,957,855	5,958,077
介護保険収入			2,699,652	54,888,752	59,699,757	59,797,660	59,697,535	59,634,477
利用者直接負担	家賃1(1ヶ月)	40,000	360,000	6,720,000	6,720,000	6,720,000	6,720,000	6,720,000
	家賃2(1ヶ月)	30,000	0	5,220,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000
	食費(1日あたり)	1,080	301,320	6,173,280	6,701,400	6,719,760	6,701,400	6,701,400
	水光熱費(1日あたり)	660	184,140	3,772,560	4,095,300	4,106,520	4,095,300	4,095,300
	冬期水光熱加算(11～3月)	242	67,518	598,950	621,214	625,328	621,214	621,214
	その他		0	0	0	0	0	0
	利用者負担		912,978	17,864,790	19,217,914	19,251,608	19,217,914	19,217,914
グループホーム事業収入			3,612,630	72,753,542	78,917,671	79,049,268	78,915,449	78,852,391
人件費	管理者兼計画作成担当(ケアマネ)	253,600	253,600	3,043,200	3,043,200	3,043,200	3,043,200	3,043,200
	確保人数		1	1	1	1	1	1
	管理者兼計画作成担当(看護師)	283,600	283,600	3,403,200	3,403,200	3,403,200	3,403,200	3,403,200
	確保人数		1	1	1	1	1	1
	介護福祉士	205,100	1,230,600	14,767,200	14,767,200	14,767,200	14,767,200	14,767,200
	確保人数		6	6	6	6	6	6
	介護助手	186,600	186,600	2,239,200	2,239,200	2,239,200	2,239,200	2,239,200
	確保人数		1	1	1	1	1	1
	介護福祉士(パート)	980	427,500	5,130,000	5,130,000	5,130,000	5,130,000	5,130,000
	常勤換算0.5 確保人数		5	5	5	5	5	5
	介護助手(パート)	870	383,500	4,602,000	4,602,000	4,602,000	4,602,000	4,602,000
	常勤換算0.5 確保人数		5	5	5	5	5	5
	夜勤手当	7,000	434,000	5,110,000	5,110,000	5,124,000	5,110,000	5,110,000
	時給夜勤割増		53,165	625,975	625,975	627,690	625,975	625,975
経費	処遇改善加算分		269,722	5,483,932	5,958,077	5,974,380	5,957,855	5,958,077
	賞与		711,402	8,536,824	8,536,824	8,536,824	8,536,824	8,536,824
	退職引当金	3%	58,632	703,584	703,584	703,584	703,584	703,584
	法定福利費	14%	485,677	6,129,022	6,195,403	6,199,645	6,195,372	6,195,403
	人件費計		4,777,998	59,774,137	60,314,663	60,350,923	60,314,410	60,314,663
	食事材料費		225,990	4,629,960	5,026,050	5,039,820	5,026,050	5,026,050
	水道光熱費		290,000	4,210,000	4,370,000	4,370,000	4,370,000	4,370,000
	業務委託費(医療連携)		0	0	0	0	0	0
	修繕費		0	420,000	420,000	420,000	420,000	420,000
	旅費交通費、研修費		0	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
	図書費		0	0	0	0	0	0
	職員被服費		54,000	648,000	648,000	648,000	648,000	648,000
	車輛経費		20,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000
	通信費		15,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
	広告宣伝費(入居者募集)		0	0	0	0	0	0
	広告宣伝費(職員確保)		0	0	0	0	0	0
	消耗品費		50,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
	リース料		0	0	0	0	0	0
	保険料		153,820	0	153,820	153,820	153,820	153,820
	租税公課(固定資産税)		0	0	1,083,204	1,083,204	1,083,204	1,083,204
	保守清掃費(設備)		220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
	減価償却費		291,601	3,499,212	3,499,212	3,499,212	3,499,212	3,499,212
経費計			1,320,411	14,867,172	16,660,286	16,674,056	16,660,286	16,660,286
事業損益			-2,485,779	-1,887,767	1,942,722	2,024,289	1,940,753	1,877,442
事業外収入			0	0	0	0	0	0
事業外費用(利息)			33,973	400,004	375,978	332,394	287,084	242,634
経常利益			-2,519,752	-2,287,771	1,566,744	1,691,895	1,653,669	1,634,808