

令和7年度 大規模修繕に関するアンケート調査結果（概要）

■回答施設数：195 施設（回答率46.2%/464施設）

- 特別養護老人ホーム(従来型)・・・95
- 特別養護老人ホーム(ユニット型)・・・53
- 特別養護老人ホーム(従来・ユニット混合型)・8
- 養護老人ホーム・・・・・・・・・・11
- 軽費老人ホーム・ケアハウス・・・・・・・・28

▷築年数別

年数	特養(従来)	特養(ユニット)	特養(混合)	養護	軽費・ケア
10年未満	1	0	2	0	0
10年以上～20年未満	2	27	1	1	2
20年以上～30年未満	55	18	2	4	13
30年以上～40年未満	20	6	3	2	8
40年以上	17	2	0	4	5
合計	95	53	8	11	28

■これまで、大規模修繕を行いましたか。

回答	特養(従来)	特養(ユニット)	特養(混合)	養護	軽費・ケア
行ったことがある →100 (51%)	52 (55%)	17 (32%)	3 (38%)	5 (45%)	18 (64%)
行ったことがない →95 (49%)	43 (45%)	36 (68%)	5 (62%)	6 (55%)	10 (36%)
合計	95	53	8	11	28

(うち、特養の定員別)

回答	100人以上	99人～70人	69人以下
行ったことがある →72 (46%)	27 (37%)	33 (46%)	12 (17%)
行ったことがない →84 (54%)	29 (35%)	26 (30%)	29 (35%)
合計	56	59	41

▷施設の所在地別の状況 ※政令市と中核市を抜粋

市町村名	回答数	行ったことがある	行ったことがない
大阪市	37	18	19
堺市	23	13	10
吹田市	14	9	5
豊中市	7	3	4
高槻市	7	3	4
枚方市	12	3	9
寝屋川市	6	4	2
東大阪市	8	4	4
八尾市	12	5	7
その他	39	33	36
合計	195	95	100

▷大規模修繕を「行ったことがある」施設（計100）の実施後の経過年数。

	特養(従来)	特養(エニッ)	特養(混合)	養護	軽費・ケア
5年未満	20	14	3	4	5
5年以上～10年未満	14	0	0	1	3
10年以上～15年未満	10	1	0	0	3
15年以上～20年未満	2	0	0	0	6
20年以上～25年未満	1	0	0	0	1
25年以上～30年未満	2	0	0	0	0
未回答	3	2	0	0	0
合計	52	17	3	5	18

(備考) 複数年に分けて実施している場合は、最も古い実施年をもとにした経過年数)

▷大規模修繕を「行ったことがない」施設（計95）の築年数。

	特養(従来)	特養(エニッ)	特養(混合)	養護	軽費・ケア
10年未満	1	6	2	0	0
10年以上～20年未満	1	20	1	1	1
20年以上～30年未満	24	10	1	1	6
30年以上～40年未満	8	0	1	0	3
40年以上	9	0	0	4	0
合計	43	36	5	6	10

→行ったことがない施設のうち、20年以上を経過するところが 67施設(70%) を占める。

(特養の定員別)

▷大規模修繕を「行ったことがある」施設(計72)の実施後の経過年数。

	100人以上	99人~70人	69人以下
5年未満	15	16	6
5年以上~10年未満	6	5	2
10年以上~15年未満	1	7	3
15年以上~20年未満	1	1	0
20年以上~25年未満	0	1	0
25年以上~30年未満	1	1	0
未回答	3	2	0
合計	27	33	12

▷大規模修繕を「行ったことがない」施設(計84)の築年数。

	100人以上	99人~70人	69人以下
10年未満	3	3	3
10年以上~20年未満	12	5	5
20年以上~30年未満	10	14	11
30年以上~40年未満	3	2	4
40年以上	1	2	6
合計	29	26	29

■今後、5年間のうちに大規模修繕を予定していますか。

回答	回答数	割合
予定している	102	52.3%
予定していない	49	25.1%
分からない	44	22.6%
合計	195	

(うち、特養の定員別)

回答	100人以上	99人~70人	69人以下
予定している →86(55%)	28 (34%)	42 (48%)	16 (18%)
予定していない →36(23%)	16 (44%)	10 (28%)	10 (28%)
分からない →34(22%)	12 (35%)	7 (21%)	15 (44%)
合計	56	59	41

▷大規模修繕を「予定している」場合（計 102）、その予算規模はどの程度ですか。

	すべて自己資金で行う	自己資金と、一部借入 れで行う	全額借入で行う
1 億円以上	7 (7.0%)	16 (16.0%)	12 (12.0%)
5,000 万円以上 1 億円以下	13 (13.0%)	22 (22.0%)	4 (4.0%)
5,000 万円未満	14 (14.0%)	12 (12.0%)	2 (2.0%)
合 計	34 (33.3%)	50 (49.0%)	18 (17.7%)

(参考)「予定していない」や「分からない」と回答した施設の中には、「1 億円以上」：4 施設、
「5,000 万円以上 1 億円以下」：9 施設、「5,000 万円未満」8 施設との記入もあった。

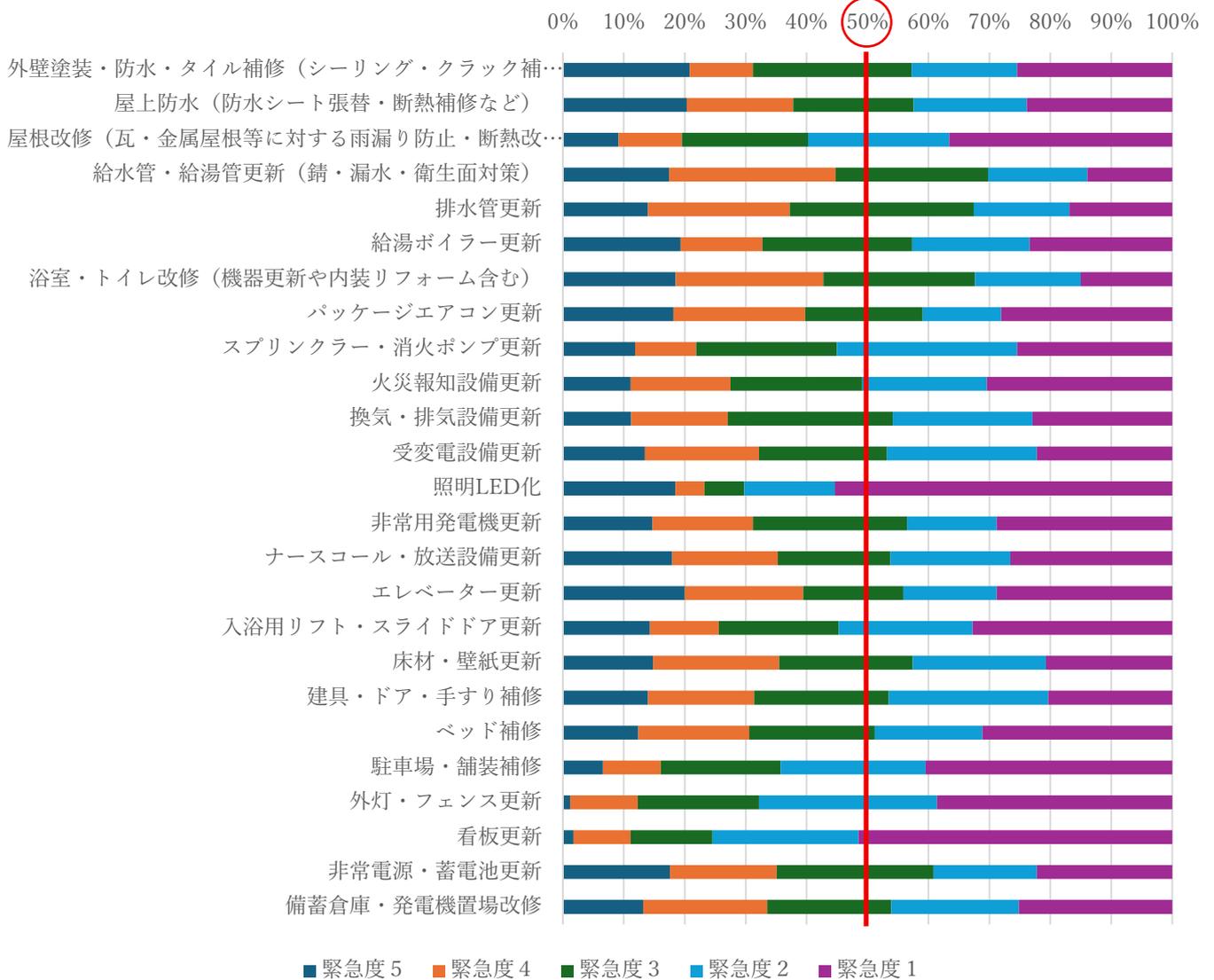
▷一部借入で行う場合、その借入金額は必要額のうち、何%程度でしょうか。

回答	回答数	割合
30%	7	14.0%
50%	16	32.0%
51%～60%	6	12.0%
70%～80%	2	4.0%
その他	13	26.0%
未回答	6	12.0%
合 計	50	

(備考)「その他」：改修規模・改修額により検討。状況により変わる可能性が高いが 25%程度。
不明。未定など。

現在の修繕の緊急度（所感）

緊急度5 = 高い ⇔ 緊急度1 = 低い ※未回答含まず



・回答施設の半数以上が「緊急度3以上」の項目は、17項目ある（全25項目中の68%）。

特に、「緊急度4以上」で回答施設数が40%に達する項目は、「給水管・給湯管更新（錆・漏水・衛生面対策）」、「浴室・トイレ改修（機器更新や内装リフォーム含む）」、「パッケージエアコン更新」である。

■大規模修繕に関して、その他ご意見など

NO	施設種別	市町村名	ご意見
1	軽費・ケア	大阪市	ケアハウス一般型にも介護施設の補助制度を適用して欲しい。
2	軽費・ケア	堺市	そもそも社会福祉法人充実計画などで、大規模修繕費まで削られる計算になっているのがおかしい。建物の規制は増えているのだから、それにまして補助金を出すべき（30年前と基準が違う） 物価に応じて補助金を増やしていくべき。
3	軽費・ケア	門真市	軽費老人ホーム・ケアハウスはほとんど利益が上がらないため、改修工事は補助無しでは実行不可能です。個室のため日々の様々な修繕でも年間多くの支出が必要となっています。
4	軽費・ケア	枚方市	建物も屋根や外壁のメンテナンスの費用の捻出が嵩んできている為、是非とも補助金をお願いいたします。 エレベーターは止まってしまうと本当に困る中で改修費用の補助金を是非ともお願いいたします。
5	軽費・ケア	茨木市	建物や設備の老朽化が顕著で、修繕を望みたいが現状の事務費補助金のシステムでは到底計画出来ない。
6	軽費・ケア	交野市	交野市に一か所しかなく地域貢献も活発に行い、地域に信頼されております。修繕費用の助成金も困難な市なので、今後の修繕費用の補助を切をお願いいたします。 物価高騰や人件費等で細かい修繕しかできません。建設会社から、30年も経つと修繕しているのが当たり前だと指摘。わかっているが資金が無いので優先順位から細かい部分からの修理になってしまいます。
7	軽費・ケア	寝屋川市	実際、全国のケアハウスのほとんどが赤字経営となっています。 国として建設を奨励した責任はあると思います。
8	軽費・ケア	岸和田市	人件費や物価高騰により借入金の返済が困難であるため、自己資金で可能な範囲でしか修繕できない。
9	軽費・ケア	寝屋川市	当地区では、障がい者施設には、行政機関による大規模修繕工事に対する補助金（50%）制度があるが、高齢者施設には同様の補助金制度が無いので、なかなか実施計画を立てる事が出来ない。
10	軽費・ケア	吹田市	入居者が居住したままの工事になるので、中々大変です。その都度傷んだ所から部分的に交換してはいますが、排水管や浴室等の防水がかなり傷んでおり漏水が続いております。その都度応急処置的な対応で何とか持ちこたえている状況です。

NO	施設種別	市町村名	ご意見
11	軽費・ケア	岸和田市	補助金を主体とする施設では、収支差が出にくいいため大規模修繕には補助金が必要です。エレベータの改修費用と使用不可期間をどのようにしようか悩んでします。
12	特養(ユニット)	茨木市	近年の物価高騰や最低賃金の上昇により、福祉事業所全般で運営費の負担が大きくなっています。一方で、介護報酬はこうした社会的な変化に十分追いついておらず、収支のバランスが取りづらい状況が続いております。 当事業所においても例外ではなく、日々の運営を維持するだけで精一杯であり、現時点では設備投資に充てられる余裕がほとんどありません。安全性やサービス品質の向上を目指しつつも、資金繰りの面で大変厳しい状況であることを報告いたします。
13	特養(ユニット)	堺市	建築資材や人件費の高騰により大規模修繕の資金が不足しているのと同時に、経営状況も急激に悪化しているので、借り入れしたとしても返済が厳しい。
14	特養(ユニット)	茨木市	事業収入において修繕費を積み立てる余裕がなく資金的に不安がある。建築費高騰により予定修繕費において入札が不調になることが懸念される。
15	特養(ユニット)	枚方市	自己資金不足の為、大規模修繕ができない状況。国からの補助金を強く希望します。
16	特養(ユニット)	大阪市	大規模改修ではないか度重なる修繕により大規模と同等の支出があり、月単位で優先順位を付けなければならない。
17	特養(ユニット)	豊中市	大規模修繕するための修繕費用が今般の高騰の中で捻出できない。借入ばかりもしてられない。
18	特養(ユニット)	枚方市	大規模修繕に補助金をつけてほしい。
19	特養(ユニット)	大阪市	大規模修繕のために、積み立てを行ってきましたが、物価高騰の影響により想定以上の積み立てが必要。現在、想定している修繕については自己資金で行う予定であるが、その後の想定していた修繕については自己資金だけでは厳しく、借り入れの検討が必要になると想定している。
20	特養(ユニット)	泉佐野市	大規模修繕の補助金等の情報が欲しい。
21	特養(ユニット)	枚方市	大規模修繕をするに当たり。補助金が必要。今の基本介護報酬では資金を調達することが不可能です。
22	特養(ユニット)	阪南市	大規模修繕を行う場合は借り入れをしなければならないが、現状の収益では返済計画も立てられない。
23	特養(ユニット)	松原市	補助金等希望する。

NO	施設種別	市町村名	ご意見
24	特養(混合)	吹田市	特別養護老人ホームにおける大規模修繕は、施設の老朽化への対応や利用者の安全確保のために不可欠である一方、修繕費が高額となることから、長期間にわたり計画的に積立てを行っていくことが困難な状況にあります。安定した施設運営と継続的な介護サービスの提供を確保するためにも、大規模修繕の実施時に活用できる助成制度や財政的支援の整備が必要であると考えます。
25	特養(従来)	箕面市	多くの建物が築後 50 年を経過し、老朽化の進行により修繕を要する状況となっています。屋上防水や外壁劣化に伴う雨水漏水への対策に加え、電気設備や空調設備の老朽化による大規模改修工事、照明の LED 化が不可欠です。 しかしながら、建築工事費や人件費、物価の高騰により、法人単独での施設整備には財源が不足しているのが現状です。工事費の一部を補填できる補助金の交付を要望いたします。補助金については、工事期間を十分確保できる時期の内示・交付決定を要望します。"
26	特養(従来)	羽曳野市	エアコン、ナースコール等は 10~15 年で必ず更新が必要であり、非常に高額です。さらにロボット・ICT 補助金で導入された機器は耐用年数が 5~6 年でありこちらも更新に非常に高額です。ここに挙げた機器は日々利用者の安全や命に係わるものばかりです。お金が無いから我慢する・諦めるものではないので必要なタイミングで更新できる支援を切に願います。
27	特養(従来)	吹田市	運営資金が貯めることができない状況です。
28	特養(従来)	岸和田市	介護報酬の収益が不調な為、したくてもできない。 補助金・助成金の率を上げてほしい。もしくは 10 割補助してほしい(家具等に負担があるから)。
29	特養(従来)	豊中市	開設 30 年近くなると大規模改修は必須項目となるが、人件費・物価高騰等の必要経費が重なる中、保険収入の増収は見込めず、どこの事業所も収支差額が厳しい状況となっている昨今、大規模改修の実施は厳しい現状がある。補助金も修繕費の何割かの補填ではなく全額または大規模改修に必要な相当額の補助金額が必要。
30	特養(従来)	富田林市	経年劣化のためのナースコールやエレベーターなどの電気系統に関する補助をしていただきたい。
31	特養(従来)	寝屋川市	現在法人改革を行っているが、設備、建物関係の修繕費、更新の経費が経営を圧迫しており、職員のモチベーションが上がらない。背水の陣にはなるが、思い切って大規模修繕をしようと思っている。

NO	施設種別	市町村名	ご意見
32	特養(従来)	茨木市	現状の修繕に関して、自己資金（法人所有資金）で、すべてを賄うことは厳しく、昨今の物価上昇の影響は、予測を超えるものです。老朽化に対して、使いやすい補助金が必要と考えます。環境問題に対応した補助金など、将来的にコストに跳ね返るようなものではなく、生活環境を守るという観点での補助金としていただくことが必要です。なお、全国的にも当事業所規模の建物設備更新ができない惨状を見ると、基本は国が責任もって対応するべきと強く望みます。
33	特養(従来)	八尾市	工事費が年々高騰しており修繕積立をしても追いつかず、補助金を出してもらえたら助かります。
34	特養(従来)	摂津市	施設老朽化に伴い、給水設備、エレベーター、調理場ダムウェーター、排煙窓開閉装置の修繕が必要。
35	特養(従来)	豊中市	実際に大規模修繕を行うとして壁面材料や屋上の塗布を施設内温度に影響させたいのですが、コストをできるだけ掛けずに修繕ができないもののでしょうか。
36	特養(従来)	交野市	借入れをしても返済能力がないため、借入れができない状況です。
37	特養(従来)	八尾市	少しでも補助していただけると大規模修繕に取りかかりやすくなる。
38	特養(従来)	大阪市	赤字ぎりぎりの収支では、大規模修繕は難しい。
39	特養(従来)	大阪市	多くのものが最近壊れているので、毎月修理をしています。
40	特養(従来)	島本町	大規模と言わずとも、これまで部分改修については積み立てを取り崩しながら自己資金にて実施してきた。公的機関ではないため当然のことであると思うが、半官半民のような税金が投入されている施設であるため社会的責任は大きい。幸いにも補助金に該当するものについては、それらを活用することで資金的には助かっているが、適応される補助金には中小企業が対象となるものも多く、大規模に分類される法人は適応外となる。 また、申請から報告に至るまでの事務作業は非常に煩雑であり、一施設の施設長が日常業務と並行しながら進めていくこと（施設の規模により別の担当者を設ける余裕がある施設もあり）は大変厳しい。昨今、経営状況は非常に厳しく、運営がうまくいかなければ修繕、建て替えすらできない可能性もあり、この先何十年の未来を考えると不安でしかない。
41	特養(従来)	堺市	大規模改修に関して大阪府の補助金があるが、堺市の施設では適用されない。
42	特養(従来)	堺市	大規模改修工事の費用も懸念するところだが、建て替え費用の方も懸念している。

NO	施設種別	市町村名	ご意見
43	特養(従来)	泉南市	大阪府の大規模修繕補助金が複雑でわかりづらく、実は活用できたものもあったのではないかと考えています。問い合わせをしても要領の得ない回答も多く、最も理解し難い補助金と感じています。具体的にどのような使い方ができるのか、例示してもらえると助かります。
44	特養(従来)	東大阪市	築25年を過ぎ、いたるところ修繕が必要なこと、併せて施設設備関係も更新時期も被り経営を圧迫しております。全て補助金で賄うのは厳しいことは存じていますが、法定価格で価格転嫁できない事業であることを鑑み、出来る限り補助していただくと助かります。また、手続きを簡素化していただくと助かります。
45	特養(従来)	寝屋川市	築50年以上となっており、施設の老朽化が顕著です。昨今建築費が高騰しており、計画段階ですでに15億円を超え、また解体撤去費も数億という高額な状況と聞いています。コンクリートの耐用年数はoverしており建て替えを検討したいですが、手元に資金もなく、直近の経費高騰から建て替えも躊躇せざるを得ません。何か良い方法はないでしょうか。と日々思案している次第です。資金計画が立たず、建て替えへ踏み出せません。雨漏りも強い雨の時は発生します。
46	特養(従来)	寝屋川市	築年数から修繕費がかさんでおり、大規模修繕を計画したものの建築費の高騰で予算をはるかにオーバーしてしまっている。今後の人口統計等から大規模修繕を行うことに二の足を踏んでいます。
47	特養(従来)	堺市	特にGHPの空調設備の高騰に頭を悩ませています。
48	特養(従来)	大阪市	費用負担がかなり大きいです。
49	特養(従来)	吹田市	補助金等の支援をぜひお願いしたい。現状の運営では積立も難しい状況です。
50	特養(従来)	箕面市	本館側屋根アスファルト防水材が老朽化、地震の時雨漏れが発生しその部分は火災保険で修理したがほかの部分の修理補修ができていない。2023年大阪府への補助金申請の希望を出したが新築に対しては補助を出すか 既設の改修には適応しないとわれ、そのまま経過している。
51	特養(従来)	河南町	老朽化に伴い、配管・EV等のハード面の耐久が心配。大規模となると多大な費用が必要な事から、中々着手出来ない。入所、利用者の安全、安心のためには必要である事は理解しているが、築40年となると規模の大きさが想像つかない。一部借り入れからの返済についての不安も常にあります。
52	養護	堺市	人件費・物価高騰に応じて事務費・生活費が上がっておらず赤字経営で修繕費が積み立てできていません。補助金の支給をお願いします。
53	養護	大阪市	大阪市の補助金交付を前提としている。(入所措置施設対象)

(参考) 建て替えに関して

■貴施設は、建て替え（移転建替え含む）の予定がありますか。

回答	回答数	割合
予定がある	19	9.7%
予定はない	171	87.7%
未回答	5	2.6%
合計	195	

■建て替えにあたり、障壁となっていることがありますか（複数回答あり）。

回答	回答数
資金不足	100
移転先の土地がない	60
50%以上ユニット型居室としなくてはならない規制がある	18
その他※	12

※「その他」を選択された場合の内容

- 10～30年計画で予定。
- 10～30年計画にて検討中。
- 10年～30年計画で検討中。
- 移転先の土地がないので、一時的に仮設の特養（60床）を別に建て、その間その土地代や建築費を払いながら次の新設工場の費用を捻出することはかなりハードルが高い。
- 経営陣の方向性。
- 建て替え期間に入居者に移ってもらう場所がない。
- 建物の前面道路幅がないため、建て替えもままならない。建築基準法による規制がかかり建て替えができない。箕面市に道路幅を拡張依頼したがだめであった。
- 建物の立地が山の斜面にあるため、建て替えより移転の方が望ましい。
- 高齢者人口が減少するため、改革中であるが今後の収支に不安である。今のままでは、当然、理事会での承認は不可。
- 市の指定管理施設で運営している為。
- 施設入所者の内、およそ8割の方が非課税世帯の方です。今後、建て替えでユニット型に移行するとなれば、そういった方々へのニーズへお応えすることが難しくなり、社会全体で見れば軽微なものかもしれませんが、支障をきたす恐れがあるのではないかと思います。
- 事業所単体だと補助金等に申請対象に該当するが、法人全体としてみなされる事が多く、資金確保が難しい。
- 従来型特養を維持できない為。
- 職員不足、入所利用者不足等、運営上「人」の動きに不安が大きい。
- 地域福祉計画に入っていない（需要があるのか、採算がとれるのか）。

■建替えにあたり必要な支援策はなんですか（複数回答あり）。

回答	回答数
改築後施設におけるショートステイベッドの特養転換	23
1床あたりの補助金	116
従来型から従来型への改築	50
改築計画策定コンサル費用補助	43
その他	10

※「その他」を選択された場合の内容

- 仮設する特養の施設整備基準についてある程度の緩和をしてもらえないだろうか。
- 解体費補助。
- 現在の運営費用では建て替え借入金の返済が見込めない。
- 最小限の支援策でも済むように、介護報酬そのものの底上げが必要です。
- 堺市は建て替えについて補助金はないと聞いています。また今後、同時期に開設した施設が多いので建て替えの施設が多く出てくると思われます。東京都は建て替え期間中に入所者が生活できる代替施設を整備して、3カ年を限度に法人に貸し付ける制度があります。スムーズに進めるためにはこのような制度が必要かと思われます。
- 新設開設同等の補助金。
- 入所者の一時的な行先が不安。
- 補助金等の申請対象の緩和（中規模以上の法人であっても、昨今の物価高騰や人件費の上昇の対応に余力はない）。