

## 平成23年度高齢者向け住宅安定化モデル事業と「サービス付き高齢者向け住宅」開設申請の進め方

本セミナーは、高齢者住まい法改正に伴い、創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の概要と大きく変わる「高齢者等居住安定化モデル事業」の申請について正しく理解し、今後の事業計画に備えるために開催されたものである。



水野直樹

講師は、当研究会の建築コンサルタントの水野直樹が講演。冒頭、3月11日発生した観測史上最大規模といわれる「東日本大震災」の被災者に謹んでお見舞い述べ、大規模災害に伴う建築資材の調達や価格高騰等、事業への影響について予測した。

次は、我が国の高齢者施設の整備状況と国際的に著しく不足している実態を示し、今後国

交省は、2020年までに欧米並み（高齢者人口の3〜5%）に整備する計画であることを紹介。急性期・慢性期・在宅の医療提供場所の中に、今後高齢者の住まいが大きく位置づけられる事を強調した。

続いて高齢者・障害者・子育て世帯居住安定推進事業の解説に入り、平成23年度国交省予算（325億円）の内、高齢者・障害者・子育て世帯居住安定推進事業（25億円）は、昨年同様公募制で事業を進めるが高齢者等居住安定化モデル事業（300億円）は、本年度より公募制から登録制に変わったことを紹介。その後最近開催された高齢者・障害者・子育て世帯居住安定推進事業説明会の内容、公募スケジュール、応募への企画提案のポイントを解説した。

次に高齢者住まい法改正内容の解説に入った。高齢者住まい法が成立するとサービス付き

高齢者向け住宅が創設されると同時に、現行の高齢者円滑入居賃貸住宅（高専賃・適合高専賃・高優賃等）制度は廃止となり、国交省は、有料老人ホームを含め高齢者住宅の一元化をめざしていることを述べた。また厚労省の本音としては、常に、一時金問題でトラブルが発生している有料老人ホームは、今後作りたくないと思っていることを紹介。有料老人ホームもサービス付き高齢者向け住宅に登録が出来るが基準面積が壁心25㎡/1戸（共同型18㎡）であるため十分な広さを有する豪華な有料老人ホームはいいが、基準面積（13㎡）ぎりぎりのところはハード的に登録ができないことを指摘した。

サービス付き高齢者向け住宅の事業は、国交省・厚労省の共同所管で受付は、都道府県（政令市・中核市）が行うことや補助金、優遇措置の内容を解説。行政の指導監督として報告徴収・立入検査、改善命令を福祉部局と住宅部局が連携して行い5年間の更新制になることを紹介した。

次に登録事項の詳細や重要と

なる高齢者支援サービスの内容と外部介護事業者との連携における契約の必要性や入居賃貸契約における徴収できる料金項目を具体的に解説。留意点として、サービス付き高齢者向け住宅は、有料老人ホームの利用権方式と違い借家権方式であり、事業者の都合で勝手に居室移動したりすることは、入居者保護の観点からも一切出来ないことを訴え注意を促した。

続いて、法案成立が遅れ問題となる事業スケジュールについて、あくまでも私見と前置きしながら、本通常国会で可決が前提。公布は5月末で着工11月が最短であるがそれでは間に合わない。着工・登録・引渡し、補助金申請等のスケジュール調整の対応策についての秘策を述べた。

次に変更になった公募制と登録制の流れの違いを踏まえ、特に問題となるのが公募制で年度内引き渡し条件の介護基盤の緊急整備事業の小規模多機能ホームやグループホーム等とサービス付き高齢者向け住宅の合築の場合とし、高齢者住まい法可決が遅れれば遅れるほど早期

着工が出来なくなり、「緊急整備臨時特例交付金」条件である年度内に引渡しが出来なくなることなどを指摘。工期や交付金受給を心配する参加者に、これらの対応策についても多様な方法論と可能性について持論を展開。最後に、自らが手がけた高齢者複合施設の設計事例を紹介しながら、設計の留意点や開設運営のポイントを述べ、2025年に向け地域包括ケア推進で整備が期待されるサービス付き高齢者向け住宅事業の方向性を説いて、時機を得た有意義な講演を終了した。

（文／吉田雄二）

