

「サービス付高齢者向け住宅」(その13)

保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹
Naoki Mizuno



■特定被災区域は平成24年3月15日ま受付継続

平成23年度のサ高住の募集は、「被災地以外」においては平成24年1月31日をもって、当初の予定通り終了した。途中打ち切りの情報もあったようだが結局最後まで受け付けられた。しかし「被災地」についての受付は依然継続されており、3月15日まで申請可能だ。この「被災地」とは東北3県は全域だが、それ以外にも指定されている地域もあるので図-1を参照されたい。ちなみにここで言

う地域はサ高住の建設地を言うのであって、法人及び事業者の所在地ではないことも付け加えておく。

■通年出来高

現在、審査にかなり時間がかかっているようで、着手目途が立たない事業者が多いのではないだろうか。以前にも執筆したように、審査が遅れている理由は、小規模な案件が多数提出されているからだ。案件が一定規模以上になると事業者側も所定の態勢をとり、ほぼ確実に

な申請を行うが、小規模な案件の場合とはかく初歩的な不備があるのではないだろうか。申請に不備があると何度も差し戻し等が繰り返されることになり、審査事務局も足を引つ張られる結果になっているはずだ。これが起因して全体に時間がかかっているのだ。結果、着手が遅延し予定の年度内出来高が未達になるケースが多発しているに違いない。「施越承認」という着手を早期化できる手続きもあるが、それよりも遅延することの方が圧倒的に多いだろう。

前年度においては震災等の影響もあり、年度末の出来高を解除し単年度事業にまとめたが、どうも今年度もH23、24年度出来高を合計した単年度事業になるだろう。

昨年10月20日以降「高齢者住まい法の改正」が施行され、サ高住の登録が始まっている。各事業者は「都道府県・政令市・中核市」のいずれかに登録をすることになった。登録及び相談窓口については都道府県は図-2、政令市は図-3、中核市は図-4にそれぞれ列記したので参照されたい。住所の特例を持たないサ高住は当初「総量規制」の対象になるのではないかとこの情報もあったが、実際には起きていないようだ。法律を解釈すれば規制不可能と読めるのだ。現に図-5表の右上部にも市町村への「通知」と新たに表現されている。さらにサ高住には一定の条件を満たした場合に税制優遇が設けられているが、これについても「賃貸借契約」についてのみ認めるとなっている。(申請段階で事業者は入居者との契約

を「賃貸借契約」と「その他」の二者択一をする。「その他」とは利用権契約を指し、この場合は住所の特例の対象になりうる。言わば国側の「親心」とも思えるが、それを選択すれば税制優遇は受けられないし、事業者は地域密着型介護事業を提供しづらくなる。よって都道府県においては複雑な心境になり、「意見書の取り付け等の強制はしないが、市町村には事前に説明してください」ということになる。筆者としては事業者はやはり地元市町村に、まず最初に足を運び、福祉部局に事業説明することを強く勧めたい。この段階で地元を歓迎されない事業は、変更したり場合によっては断念した方が良く考える。

と、何だか偉そうに余裕の立場をとってみたが、それどころではない聞き捨てならない情報が出た。

■申請に建築確認済証が必要?

図-5の雲マーク「ここがポイント」がそれだ。今後サ高住の申請をする場合、「登録」を

業を促進している訳で、推測だが開始は4月初旬、申請期間は長期または断続化するのではないだろうか。つまり、うがった見方になるが、年度替わりの事業者の「様子見」を掃討する作戦にも見えるのだ。国とは何とも厳しい「親」だ。

先行することになる。この「登録」の段階で「建築確認済証」(着工可能な状況)が条件付けられたのだ。得意の「原則として・・・」が付くので、また闇の中を歩かされることになる。「調査設計費は補助対象外であるため先行して進めなさい」と言っているのだ、とにかく建築確認申請を出さなければならぬのでパニックになる。さらに現段階ではH24年度の申請スケジュールが未定なので、一体どうなってしまうのだろうか。予算は355億円予定と前年度費約1割増の勢いだ、登録に時間がかかり申請そのものが遅延するに違いない。建設物資等が被災地へ優先する中、建設工期も管理が大変な状況だ。ある行政からは「来年度は短期間で2回の申請受付になるのでは?」との不安意見も聞こえた。何と云う仕打ちだ。そこで筆者は今後の予測を立てた。つまり国交省側は本事業

前回からサ高住の「設計メモ」を入れる予定で始めたが、悠長なことを言っている場合ではなくなったので、今回は「設計メモ」は割愛し、落ち着いたら書きまわす。また、サ高住のローカルルール等についても今後追記する予定です。

図-1 特定被災区域一覧(平成24年3月15日までサ高住申請受付中)

岩手県・宮城県・福島県(全域)
青森県(八戸市、三沢市、上北郡おいらせ町、三戸郡階上町)
茨城県(水戸市、日立市、土浦市、古河市、石岡市、結城市、龍ヶ崎市、下妻市、常総市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、牛久市、つくば市、ひたちなか市、鹿嶋市、潮来市、常陸大宮市、那珂市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、神栖市、行方市、鉾田市、つくばみらい市、小美玉市、東茨城郡茨城町、同郡大洗町、同郡城里町、那珂郡東海村、久慈郡大子町、稲敷郡美浦村、同郡阿見町、同郡河内町、北相馬郡利根町)
栃木県(宇都宮市、足利市、佐野市、小山市、真岡市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、那須烏山市、芳賀郡益子町、同郡茂木町、同郡市貝町、同郡芳賀町、塩谷郡高根沢町、那須郡那須町、同郡那珂川町)
埼玉県(久喜市)
千葉県(千葉市、銚子市、市川市、船橋市、松戸市、成田市、佐倉市、東金市、旭市、習志野市、八千代市、我孫子市、浦安市、印西市、富里市、匝瑳市、香取市、山武市、印旛郡酒々井町、同郡栄町、香取郡神崎町、同郡多古町、同郡東庄町、山武郡大網白里町、同郡九十九里町、同郡横芝光町、長生郡白子町)
新潟県(十日町市、上越市、中魚沼郡津南町)
長野県(下水内郡栄村)

図-2 サ高住 登録窓口(都道府県)

北海道→NPO法人シーズネット/岩手県→県土整備部建築住宅課/青森県→県土整備部建築住宅課/秋田県→建設交通部建築住宅課/宮城県→土木部住宅課/山形県→村山総合支庁建設部建築課/最上総合支庁建設部建築課→置賜総合支庁建設部建築課→庄内総合支庁建設部建築課/福島県→土木部建築住宅課/茨城県→土木部都市局住宅課/栃木県→県土整備部住宅課/群馬県→県土整備部建築住宅課/千葉県→県土整備部都市整備局住宅課/埼玉県→県土整備部住宅課/東京都→都市整備局住宅政策推進部民間住宅課/神奈川県→社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業課/新潟県→土木部都市局建築住宅課/富山県→土木部建築住宅課/石川県→土木部建築住宅課/福井県→土木部建築住宅課/山梨県→県土整備部建築住宅課/長野県→建設部住宅課/岐阜県→都市建設部公共建築住宅課(大垣市)都市計画部住宅課(多治見市)都市計画部都市政策課(関市)建設部都市計画課(瑞浪市)建設水道部都市計画課(各務原市)都市建設部建築指導課(養老町)健康福祉課(揖斐川町)産業建設部建設課(大野町)産業建設部建設水道課(池田町)建設部建設課(川辺町)基盤整備課/静岡県→くらし・環境部建築住宅課/愛知県→建設部建築担当局住宅課/三重県→県土整備部住宅課 公益財団法人三重県建設技術センター 建築部建築評価課/滋賀県→土木交通部住宅課/京都府→建設交通部住宅課/大阪府→住宅まちづくり部住宅課/兵庫県→財団法人兵庫県住宅建築総合センター/奈良県→土木部まちづくり推進局住宅課/和歌山県→県土整備部都市住宅局建築住宅課/鳥取県→生活環境部くらしの安心局住宅政策課/島根県→土木部建築住宅課/岡山県→土木部都市局住宅課/広島県→都市局住宅課/山口県→土木部建築住宅課/徳島県→県土整備部住宅課/香川県→土木部住宅課/愛媛県→東予地方局建設部建築指導課→中予地方局建設部建築指導課→南予地方局建設部建築指導課/高知県→土木部住宅課/福岡県→建築都市部住宅課/佐賀県→県土部の本部建築住宅課/長崎県→土木部住宅課/熊本県→財団法人熊本県建築住宅センター/大分県→土木部建築住宅課/宮崎県→県土整備部建築住宅課/鹿児島県→土木部建築住宅課/沖縄県→土木部建築住宅課

図-3 サ高住 登録窓口(政令市)

札幌市→NPO法人シーズネット/仙台市→都市整備局環境部環境整備課/さいたま市→建設局建築部住宅課/千葉市→都市局建築部住宅政策課/横浜市→社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業課/相模原市→社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業課/川崎市→社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業課/新潟市→建設部環境政策課/静岡市→都市局建築部住宅政策課/浜松市→都市整備部住宅課/名古屋市→住宅都市局住宅部住宅企画課/京都市→都市計画局住宅室住宅政策課/大阪市→都市整備局企画部住宅政策課/堺市→建築都市局住宅部住宅まちづくり課/神戸市→都市計画局住宅部住宅政策課/岡山市→都市整備局住宅課/広島市→都市整備局住宅部住宅政策課/北九州市→建築都市局住宅部住宅計画課/福岡市→住宅都市局住宅部住宅計画課

図-4 サ高住 登録窓口(中核市)

旭川市→都市建築部住宅課/函館市→都市建設部住宅課/盛岡市→建設部建築住宅課/青森市→都市整備部住宅まちづくり課/秋田市→都市整備部住宅整備課/いわき市→土木部住宅課/郡山市→建設部住宅課/宇都宮市→建設部住宅課/高崎市→建設部建築住宅課/前橋市→建設部建築住宅課/川崎市→建設部建築住宅課/船橋市→建設局建築部住宅政策課/柏市→都市部住宅課/横須賀市→社団法人かながわ住まいまちづくり協会事業課/富山市→都市整備部都市再生整備課/金沢市→都市整備局定住促進部住宅政策課/長野市→建設部住宅課/岐阜市→まちづくり推進部まちづくり推進政策課/岡崎市→建築部住宅課/豊橋市→建設部住宅課/豊田市→都市整備部建築住宅課/大津市→都市計画部住宅課/高槻市→建設部建築住宅課/東大阪市→建設局建築部住宅政策課/姫路市→都市局まちづくり推進部公営住宅課/西宮市→都市局都市計画部住宅政策グループ/尼崎市→都市整備局住宅政策課/奈良市→建設部住宅課/和歌山市→建設局住宅部住宅政策課/倉敷市→建設局建築部住宅課/福山市→建設局建築部住宅課/下関市→建設部建築住宅課/高松市→都市整備部住宅課/松山市→都市整備部住宅課/高知市→都市建設部住宅課/久留米市→都市建設部住宅政策課/長崎市→建設局建築部住宅課/熊本市→財団法人熊本県建築住宅センター/大分市→土木部建築住宅課/鹿児島市→建設局建築部住宅課/宮崎市→建設部住宅課

