

「サービス付高齢者向け住宅」(その14)

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



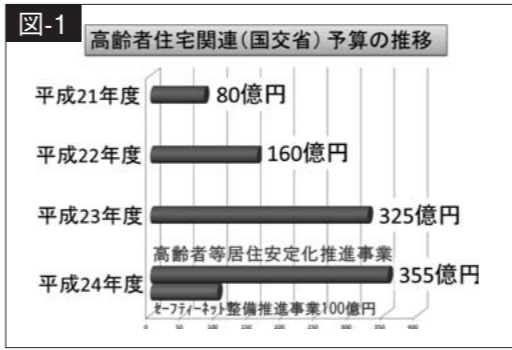
■平成24年度予算
4月5日に平成24年度予算が成立したことによって、サービス

付き高齢者向け住宅の整備事業が開始された。図1は「高齢者等居住安定化推進事業」

のこれまでの推移だが、平成23年10月20日の「高齢者住まい法の改定」によって、平成24年度からは「サービス付き高齢者向け住宅に対する補助」として正式に位置づけられたことになる(図1-2)。平成21年度に80億円

から始まった補助事業も平成24年度には355億円(当初要求額400億円)になり、新事業として「民間住宅活用型サービス付住宅」に変わることになった。「高齢者等居住安定化推進事業」はそ

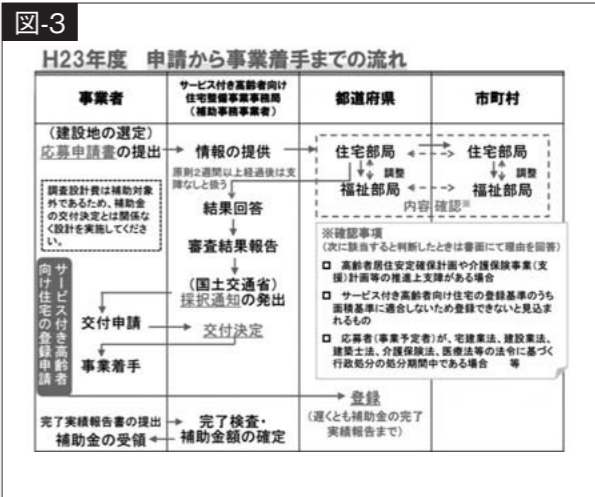
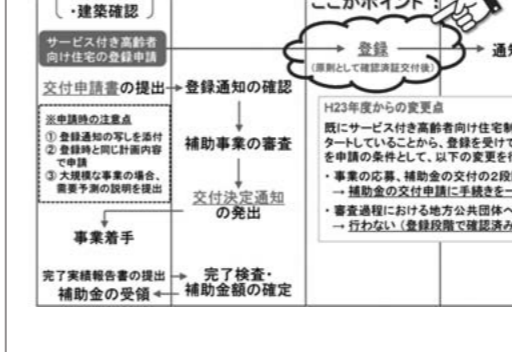
の制度の内容に関しても「サービス付き高齢者向け住宅」について、その整備に対して支援を行う」とある。また



項目	内容
高齢者等居住安定化推進事業(1/10)	医療・介護との連携により、高齢者が安心できる住まいの確保に向け、高齢者住まい法の改正により創設されたサービス付き高齢者向け住宅について、その整備に対して支援を行う。
民間住宅活用型サービス付住宅整備推進事業(1/3)	民間賃貸住宅を活用した住宅サービス付住宅の整備に向け、子育て世帯、障害者世帯等の住宅確保要配慮者向けに適切な契約、管理の下で賃貸する事業を推進するため、民間賃貸住宅の空室をリフォームする事業に対して支援を行う。

平成25年2月15日の3回で締め切られる(図1-7)。これらの変更点によって今年度前半は件数が伸びないと予測する。しかし平成25年度以降は概ねこのスケジュールによって件数と予算をこなして行くとも思われる。

また新しい提出資料として、100戸以上の大規模な事業計画の場合、需要予測に関する資料の提出が求められる。(厚労省関連・図1-8)。



民間住宅活用型に關しては、景気衰退等による賃貸住宅の高空室率が長期化している不動産業界の不況に対する支援と見られるが、入居条件を「子育て世帯、障害者世帯等」と位置づけており、表向きは高齢者を含む弱者に対する住宅整備という方向性を打ち出している。しかし国交省関連予算なので住宅・不動産業界に対する「政策誘導による指南」でもあるのだ。最近の筆者の講演等に建設・不動産会社の幹部・営業職の聴講が多い。さらに2025年に向けて厚労省の掲げる「施設から地域へ・医療から介護へ」の大義名

行なった場合、30人以上の利用者について超えた人数分が減算になる。また通所介護・通所リハビリについては、利用者1人から減算になる。詳細は保険者に問い合わせる必要がある。ここで問題視されているのは、居住費を安価に抑え介護保険を満額使うことで利用者により多くの収入を確保するスキームだろう。これはモラルハザードと言えるだろう。医療・介護連携型の高齢者住宅事業はあくまでもセグメント単位(部門別)で収益を考へなければならぬ。このことについては将来、医療・介護保険が、限りなく縮小していくことを想定すべきであると筆者

業を具体的に展開したいとする理事長・幹部職員等からの相談も増加している。あまり動いていないのが社会福祉法人だ。それを表す数字としてサ高住の事業主体の内訳は、株式会社

が60%を占めており、民間だけで全体の7割を超える。次いで医療法人が15%、社会福祉法人が6%という民間調査によるデータもあるようだ。

局に補助金申請をする。これまでは登録・補助金審査とも国交省から業務委託された事務局が審査を行なっていたが、法改正に伴って都道府県・政令市・中核市が登録を行い、補助金審査を事務局が行うというように分担した。平成23年度までは審査に相当時間がかかっていたが迅速化を図ると言うのが国交省側の考えだ。ところが登録には建築確認済証を受けていることが条件になった。これによって事業者は全体工程を見直す必要に迫られている(図1-6)。つまり計画初期の段階を短期化し、さらにその後の変更をしないような迅速かつ確実な事業計画が求められる。これに

は構造偽装問題以降の建築確認申請の厳格化に伴う建築基準法も絡んでいる。完了実績報告の手続きも、その本提出が9月15日、11月15日、

今後24時間地域巡回型訪問サービス等とサ高住が一体となった、小・中規模な建物が街中のいたるところに建設される。この水平展開可能な機動力をもった在宅拠点、2025年に照準を合わせた高齢者の受け入れシステムになるのだ。少子高齢・経済縮小社会に突入した「下山国家日本」の存続を賭けた試みである。もしも成功したら、特養待機者や社会的入院患者などいなくなるだろう。

■サ高住の変更点
今年度からサ高住の申請及び関連介護報酬が変わった点がある(図1-3、4)。主なものは次の内容だ。(国交省関連・図1-5)。

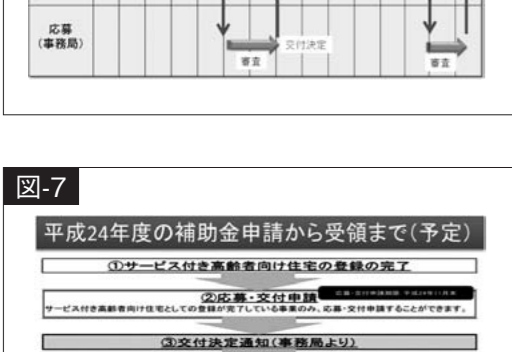
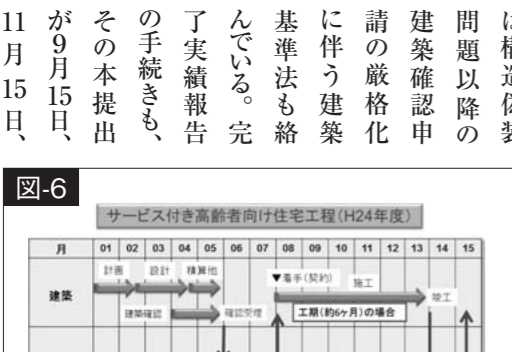
都道府県に登録の後に事務局に交付申請(事務局とは国交省の委託機関)

登録には建築確認済証の交付が必要

事業完了報告が9月・11月・2月各15日の年3回で締め切られる

図5: サ高住の補助金申請に関する主な変更点(国交省)

- 1 都道府県に登録の後に事務局に交付申請(事務局とは国交省の委託機関)
- 2 登録には建築確認済証の交付が必要
- 3 事業完了報告が9月・11月・2月各15日の年3回で締め切られる



- 1 訪問介護報酬30人以上の部分報酬減算
 - 2 通所介護・リハ1人以上について報酬減算
- * 報酬単位の1割減算
* 各保険者に要確認