

# 「サービス付高齢者向け住宅」(その15)

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



いずれにしても、年度内に完成させる整備になるので、数か月

■介護基盤緊急整備基金の消

化 介護保険第4期(平成21年度から23年度)に厚労省が行っていた介護基盤緊急整備については臨時特例交付金であった筈だが、第5期(平成24年度から26年度)においても続行されている(図-1)。正確には平成24年度に限っての予算消化である。これは第4期に既に基金として各都道府県に積まれている交付金の予算消化である。よって各都道府県によって基金がいくら残っているかの差がある。

代表的な例としてグループホーム、小規模多機能型居宅介護等の事業所整備があるが、1事業所あたり1500万円から3000万円と自治体によってかなり金額に差がある。ここで、各自治体はこれらの地域密着型サービス事業について、当然無計画にバラ撒くつもりはない。地域的に整備が進んでいない、主に地価の高い人口集積部について促進していくと見る。また「運営をお願いしたい事業者(医療・介護に信頼ある事業者)」に使ってもらいたい筈だ。

図-1 介護基盤緊急整備等臨時特例交付金(2012年度) 厚労省

対象施設	基礎単価
定期巡回・随時対応サービス事業所(新)	500万円/1施設
複合型サービス事業所(新)	2,000万円/1施設
小規模特別養護老人ホーム	350万円(※)×定員数
小規模老人保健施設	4,375万円(※)/1施設
小規模ケアハウス	350万円(※)×定員数
認知症高齢者グループホーム	2,625万円(※)/1施設
小規模多機能型居宅介護拠点	2,625万円(※)/1施設
認知症対応型デイサービス	1,000万円/1施設
夜間対応型訪問介護ステーション	500万円/1施設
介護予防拠点	750万円/1施設
地域包括支援センター	100万円/1施設
離島振興法等に基づく生活支援ハウス	3,000万円/1施設

■平成24年度の「高齢者等居住安定化推進事業」と「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業」の受付が随時行われている。事業申請の注意点は完了実施報告の本提出が9月15日、11月15日及び平成25年2月15日までそれぞれ3回に分けて受付が行われる点だ。今年度から各自治体での「登録」(建築確認が必要)を先行することは既にご存知の事と思う。計画段階から事業申請までに時間がかかるので、綿密な事業工程計画が計画当初から必要だ。怠ると完了実施報告の提出スケジュールに合わなくなり、補助金が貰えなくなる

可能性もある。また、住所地特例が無いサ高住は、各市町村の介護保険料の高騰につながる。とされる場合も指摘されているので、事業者は登録に先行して各市町村の福祉部局に説明しておくことを勧める。ただ傾向としては、大規模な物件(二棟当たり100戸を超える場合)でない限りは拒否されないようだ。先日ある市の福祉部局に説明に行ったが、同じことを言われた。住所地利例に対する行政の見解も聞いてみたが、全く気にしていなかった。むしろ高齢者が入ることによって雇用が促進されると考える自治体もあるようだ。ただ「登録申請の際に内容を理解せずに不用意に特定施設希望として記入するケースが、不動産・建設業者に散見される」とのことだ。この点は事業者としては事前に勉強しておく必要がある。昨年までは地方自治体の「総量規制」の動きが一部予測されたようだが、あまり問題はないと筆者は見ている。今後の問題は、増加するサ高住の過当競争による空室問題だろう。税投入されているので効果的に社会に浸透して行か



は含めない。このグレーな物件は、格安なので利用者は飛びつき易いが、一たび事故が発生した場合、事業者は社会的制裁を受けることになる。行政側が把握していた場合でも、事業者側は法令違反等を指摘され責任は逃れられない。今後はグレーも含めた物件の総数が増え、事故発生件数も増加する場合は大きなリスクとなる。医療法人・社会福祉法人・介護事業者には特に勧められない。前述したようにサ高住はますます都道府県、政令市、中核市の

いずれかに登録することになる。面積・設備基準について国交省はその詳細・運用については登録を行う自治体に委ねている。よつてその基準に温度差がある。面積基準については横浜方式とも言えるものが、1住戸あたり専有面積が25㎡に満たない場合の面積を、食堂・浴室等の共用部に求めるものだ(事業者用スペース・廊下等は算入不可)。一方入居者一人当たり3㎡程度の食堂を義務付ける場合等に二分される。浴室については概ね10人に1か所がほとんどだが、中には緩和される場合もある。入居所が使用可能なキッチンについては、各個室に無い場合、

3人に1つから10人に1つ共用部に要求されるので、計画段階から知っておく必要がある。以下の案件はいずれも医療法人・社会福祉法人運営の法人の案件だ。図-3と図-4は同一の地域において時期が異なる場合だ。図-3は平成23年度事業で、この時は25㎡に不足分の共用面積の規定がなかった。ところが平成24年度からは、面積規定がいわゆる横浜方式になり現在図-4の計画を進めている。規模・形態が異なるが、明らかに全体面積に対する専有面積の割合(レントラブル比)に違いがみられる(69%と57%の差)。さらに図-5は別の都市に計画

中の案件だ。こちらの場合、経済的にある程度余裕がある入居者が見込める為、あえてレントラブル比を48%と下げて、サブリビング・サブダイニング等を設け共用部になりに余裕を与え、仕様・設備・家具及び空間に余裕を持たせる造りとしている。また、一部屋当たりの面積も20㎡前後にしている。今後は各地域の特質によって異なるが、先行事業所に対して、1000円でも安くする方法に付加価値を付けて差別化する方法的2極化が進行し、利用者との奪い合いが起こるだろう。利用者にとっては良いことだ。

なればならない。今年度からはその検証作業も委員会として行うらしい。 さらに「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業」の先導的事業として、6月から申請受付が行われる。提案事業の募集は6月1日から6月29日までの1回のみになった。計画されている事業者は注意して欲しい。(図-2)

■サ高住の市場原理

既に地域によっては、高齢者住宅の過当競争が始まっている。ここで言う高齢者住宅とはサ高住及び有料老人ホームだ。それ以外で、制度に属さない「単なる老人下宿等」のグレーな物件

