

# 医療・福祉施設の設計者より 第4回

第  
4  
回

# 交付金の追い風をつかまえる

## 【地域優良賃貸住宅】と【適合高専賃の新たな動き】

ヨミニチラソ株式会社 一級建築事務所  
代表取締役 水野直樹

Naoki Mizuno



**【地域優良賃貸住宅】**  
本誌2月号および3月号に掲  
載された「おもてなしの心」を  
供給する事業者は、「高齢者  
の居住の安定確保に関する法律」  
による、「適切な賃貸借業」を  
行う者である。

載した、愛知県の（医）宏友会及び鹿児島市の（医）明輝会の両法人とも2階部分に地域優良賃貸住宅（地優賃）を乗せている。ここではこの地優賃について特集する。この制度は国土交通省の所管で、概念的な位置付けは図-1の通りで、高齢者優良賃貸住宅として、60歳以上の高齢者を対象に、良質な賃貸住宅を、民間活力を活用して供給促進するための制度

だ。高齢者向け優良賃貸住宅

から地域優良賃貸住宅（高齢者型）として再編され助成されている。認定基準の概要は（図-2）の内容で、適合高専賃住宅と良く似ている。担当窓口は地方公共団体（都道府県・政令指定都市・中核市）になる。毎年、国は予算を準備しているが、国が45%、地方公共団体が55%の割合で助成することに

を供給する事業者は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、各種の支援措置を受けることができる。この高齢者から地域優良賃貸住宅（高齢者型）として再編され助成されている。認定基準の概要は（図-2）の内容で、適合高専賃住宅と良く似ている。担当窓口は地方公共団体（都道府県・政令指定都市・中核市）になる。毎年、国は予算を準備しているが、国が45%、地方公共団体が55%の割合で助成することにならんでいるので、地方公共団体が予算計上しないと不可能になる。このことが高優賃制度時代からなかなか普及していない原因のひとつになっている。また、国・地方とも予算計上しても、従前の制度においては建設に対する助成割合が共用部分の2／3（全体建設費の15%程度）であったこともあって、これも普及しない原因であった。また建設補助については（図-3）の内容だ。ところが2007年度に地優賃として再編されたときに、大きな修正が加えられた。それは、

市の事例は、まさにこの助成金の  
追い風に乗った形だ。さらに鹿児島市の場合、建設費の助成以外に入居者に対する家賃補助も行っている。これは入居者の所得に応じて補助されるが、新築から10年間補助される。これは財政に比較的余裕がある行政にのみできることだ。ちなみにこの家賃保障制度は鹿児島市にあっても鹿児島県には無い。  
さらに、国交省は1階に高齢者生活支援施設（通所型介護施設等）、2階に地優賃を併設

する場合、地方の負担無しに國単独の補助も行う予定だ。この併設については、地方の介護保健課の一部に「囲い込みになる」と否定している行政もあると聞くが、「馴染みの地域住民の集まり」は賑わいがあつて良いことではないだろうか、いわんや集団処遇型の特養はどう解釈したら良いのだろうか。

国交省のこれらの動きについては、今後さらに加速すると思われる。

によると緩和の対象を「病院」としているが、「医療機関」と解釈する行政も既に現れでおり、診療所まで含まれることになる。このことは2007年11月に改正された、「都市計画法第29条

れるが、今後は国交省の動向にも注意を払う必要がある。今回は、国交省の動向を中心について述べたが、今後も筆者はその動向を報告したいと思う。

改正」つまり市街化調整地区の医療・福祉施設の建築制限と逆行するよう見える。あとえてこの逆行現象を生じさせてる国交省の動きには、「医療機関に高齢者住宅を作つて欲しい」という強いシグナルだ。

【筆者講師のセミナーは5月15日（土）福岡、8月27日（金）東京、11月19日（金）大阪にてそれぞれ開催されます。交付金活用・厚労省・国交省の最新情報をさらに詳しく解説いたします。詳細は当研究会のホームページまたは同誌セミナー案内をご覧ください。】

当然情報交換し  
ていると見るべき  
だ。読者の多く  
は医療法人であ  
る、  
可能に(国交省)  
\*病院併設

高專賃

るが、各法人ともこれら行政の動きを敏感に察知する必要がある。同時に事業機会にしていただきたい。医療法転換の積極的な人は、これまで所管の厚労省の動きにのみ注意を

をのほは法たな未め祭のと

5 街化調整区域内における適合高専の建築が可

図-2 認定基準

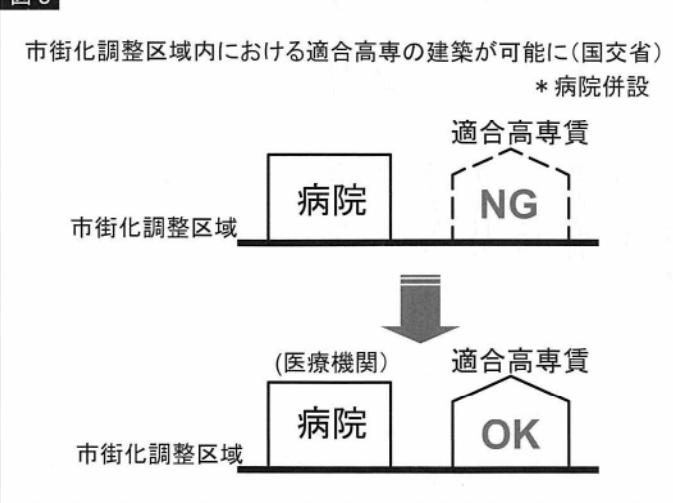
項目		基 準
整備基準	戸 数	5戸以上。(改良により供給する場合は、10年以内に5戸以上とする)
	規 模	1戸当たりの床面積は原則25m <sup>2</sup> 以上。(居間、食堂、台所、浴室等、高齢者が共同して利用するために十分な面積を有する共用の設備がある場合は18m <sup>2</sup> 以上)
	構 造	原則として耐火構造または準耐火構造。
	設 備	原則として各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室。(共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えた場合は、各戸が水洗便所と洗面設備を備えていれば可)
	住戸内基準*	高齢者の身体機能の低下に対応した構造及び設備。 (改良により供給する場合は、高齢者等配慮対策等級2(段差解消等については等級2-相当))
サ ー ビ ス		緊急時に対応したサービスを受けること。
管 理	管理の期間: 10年以上。(都道府県知事等が、10年を超える20年以下の範囲内でその期間を別に定めた場合は、その期間以上)	
	的確な管理: ①公募原則 ②抽選等公正な方法による入居者の選定 ③計画的な修繕 ④適切な事業経営計画	
入居者資格	①60歳以上。(整備費の助成を受ける場合は、収入制限があります。) ②入居者は単身者であるか、同居者は配偶者若しくは60歳以上の親族、または入居者が病気にかかることがあることその他の特別な事情により入居者と同居させが必要であると都道府県知事等が認める者。	
	賃貸人の条件	
賃貸住宅の管理を行なうために必要な資力及び信用、能力を有し、都道府県知事等が定める基準に該当するもの。		

図-3 助成概要

事業主体	補助対象項目	内 容	助成の割合
地方住宅供給公社等 <sup>※</sup>  (建設・買取)	建設	住宅の建設費 団地間連施設整備費	住宅全体の工事費 給水施設、排水処理施設、道路、公園の整備に要する費用を合計した額 <sup>※2</sup>
		建築物等除却費 (再開発型に限る)	建築物等除却に係る費用 <sup>※2</sup>
		仮設店舗等設置費 (再開発型に限る)	仮設店舗等設置に係る費用 <sup>※2</sup>
	買取	住宅の買取費	住宅の買取りに係る費用（住宅全体の工事費相当分）
			国と 地方公共団体で 1/3
			国と 地方公共団体で 2/3
			国と 地方公共団体で 1/3

【適合高専貸の新たな動き】  
現在、再登録期間中の適合高専貸だが、2010年4月から医療法人にとつて適合高専貸の開設に對して新たな改正が行われた。それは、これまで建築不可能であった市街化調整地区における適合高専貸の建築が、「医療との連携がある場合」について、建築可能になるということが（図-5）。さらに国交省

图-5



四 1

