

# 住ま〜と Bridge

2017  
7月号  
Vol.105

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「今年度のサービス付き高齢者  
向け住宅の補助事業について」

1. サ高住の実態
2. 今年度のサ高住補助事業の概要
3. サ高住事業の要件

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「中規模・大規模木造を  
建築する大工を育成するための  
専門工事業創設の必要性」

(秋野弁護士)



## ● 今月のトピックス ●

日経MJ紙（旧日経流通新聞）が今年の上期のヒット商品番付を発表しました。

東の横綱は『横綱 稀勢の里』西の横綱が『ゲーム機のニンテンドー スイッチ』とされました。稀勢の里は、1月場所で優勝し横綱に昇進。さらに3月場所では、ケガをおして出場し、二場所連続優勝。相撲人気に再び火をつけたことが評価されています。

今年の上半期のヒット商品とされたなかで注目される傾向は、『人』でした。

横綱の稀勢の里をはじめとして、小結に『藤井 聡太』と『平野美宇』の10代の2人が並び、さらに前頭には、何かと話題を振り回しているトランプ大統領が評価されるなど、人が話題となっています。特に10代の2人の人気はすごく、28連勝中（6月21日現在）の藤井4段の対局では、従来、公開されていましたが、あまりの人気に会場が混乱をすることから、17日に大阪の関西将棋会館で行われる「朝日杯将棋オープン戦」の藤岡隼太アマ（19）との対局が、例年の公開形式から非公開とされるなどの過熱ぶりでした。

今年も余すところ半年ですが、消費は少しずつ回復基調にあるとされており、後半の景気の動向が気になりますが、住宅着工は昨年並みの水準といえますので、積極的な営業提案を推進してください。

MJ 2017年上期ヒット商品番付		
東		西
稀勢の里	横綱	ニンテンドー スイッチ
ヤマト値上げ	大関	GINZA SIX
C-HR(トヨタ)	関脇	タクシー初乗り410円
藤井聡太	小結	平野美宇
騎士団長殺し	前頭	うんこ漢字ドリル
トランプ米大統領	同	美女と野獣
マクドナルド 「グラン」シリーズ	同	ポテチショック
リンクルショット メディカルセラム (ポーラ)	同	家事代行
セブン値下げ	同	でか焼鳥(ローソン)

(注)1～6月の消費動向や売れ行きを基に、担当記者が  
 ランク付けした。前頭は抜粋

今月の  
 テーマ

「今年度のサービス付き高齢者向け住宅の補助事業について」

長期優良住宅やゼロ・エネルギー住宅の普及を図る「地域型住宅グリーン化事業」の公募開始が遅れています。（国土交通省では、森友学園が補助金を不正に申請・受領していたことから、すべての補助金政策で不正受給がなかったか見直しています。）

今年度の事業の開始が遅れていますが、サービス付き高齢者向け住宅の補助対象の募集が始まりましたので、募集要項の概要とサ高住につきまして実態調査の結果をご紹介します。

1. サ高住の実態

現在、高齢者向け住宅は6つのタイプが供給されています。

- ① 特別養護老人ホーム：要介護高齢者のための生活施設
- ② 養護老人ホーム：環境的、経済的に困窮した高齢者の施設
- ③ 軽費老人ホーム：低所得高齢者のための住居
- ④ 有料老人ホーム：高齢者のための住居
- ⑤ サービス付き高齢者向け住居：高齢者のための住居
- ⑥ 認知症高齢者グループホーム：認知症高齢者のための共同生活住居

このうち、1人当たり面積の規定が最も広い「サービス付き高齢者向け住宅」（1人当たり25㎡以上）の供給が急速に増加しています。

エリア別のサ高住の登録状況をみると

	棟数	戸数
全国	6,669	217,775
北海道	425	17,199
東北	545	13,704
関東	496	14,560
首都圏	1,470	50,930
北陸	180	5,170
東海	668	21,214
近畿	1,286	45,947
中国	544	16,671
四国	332	9,495
九州	723	22,885

H29.4月時点

これらのサ高住を開設している主体を見ますと、

1位	株式会社	49.6%
2位	医療法人	15.5%
3位	有限会社	13.1%
4位	社会福祉法人	9.6%
5位	NPO法人	8.5%
6位	財団・社団	0.6%
	その他	3.1%

となっており、民間企業（株式会社・有限会社）による開設が62.7%と最も多くなっています。

これらの開設企業の業種を見ますと、

1位	介護サービス業者	48.4%
2位	医療機関	19.1%
3位	不動産・建設業者	11.9%
4位	社会福祉法人	6.3%
	その他	14.2%

であり、介護サービス業者がおよそ半数を占めているのは理解できますが、意外にも不動産・建設業者が開設している施設がおよそ12%もあるということです。

これは遊休土地の所有者情報を持つ不動産・建設業者が、土地の所有者に提案し、自ら施設を建設し運営をしているということと推測されます。

施設の平均の戸数は32.1戸であり、住戸の専有部分の平均床面積は22.2㎡となっており全体の8割以上が50戸未満の規模で7割以上が床面積25㎡未満となっています。

いずれにしても、サ高住は比較的小規模であり、住戸の面積も25㎡前後としますと木造構造による対応がベストということが言え、テクノストラクチャー構法による対応が期待されます。

## 2. 今年度のサ高住補助事業の概要

今年度のサ高住への補助事業の公募が5月29日に開始されました。

今年度の事業では、昨年度と異なるポイントがありますので、昨年度から変更された点をご紹介します。

<昨年度との相違点>

- 華美・過大な設備は補助対象外。

財務省が実施した調査で、カラオケルームや豪華な大浴場などの過度な設備が補助対象として計上されており、付加価値を高める設備が過剰に整備されているとして、今年度の事業では、適正な設備にするとしています。今後、チェックが厳しくなる事が想定されます。

●高額家賃住戸を補助対象外とする。

サ高住は、高齢者が安心して生活できる居住環境の整備が制度の目的であることから月額30万円以上の住戸を補助対象から除外されました。

●床面積が小規模な住戸の補助限度額を切り下げる。

新築の場合、1戸当たりの床面積で補助額の上限を決めています。

- ・床面積25㎡未満 上限110万円
- ・床面積25㎡以上 上限120万円
- ・床面積30㎡以上かつ一定の設備 上限135万円

改修の場合、改修費用の1/3 上限1戸当たり150万円

※改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事と用途変更に伴い建築基準法の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事に限るとされています。

●サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム上で「運営情報」の公開を行うこと。

(URL：[http://www.shpo.or.jp/news/topic/364?page\\_category=single](http://www.shpo.or.jp/news/topic/364?page_category=single))

運営情報は、遅くとも開設後1年以内に公開し、整備事業事務局に報告すること。

●関係会社等から調達を行う場合、3者以上からの見積りの結果を提出すること。

補助金の交付申請において関係会社等から調達を行う場合、3者以上からの見積り結果を提出し、調達費用の妥当性を判断する。

●開設許認可等が必要な施設の補助金の支払いについては、許認可後とする。

開設に際して許認可等が必要な施設については、完了実績報告までに許認可等がなされていることの条件を附して交付決定を行うものとし、許認可等がなされたことを確認してから補助金の支払いを行う。

以上の6項目が、昨年度にはない募集要項となります。

尚、サ高住に付属する高齢者生活支援施設等の新築・改修に補助金が出ます。すべての補助項目と補助額は下記のとおりです。

新築	補助条件		補助金の額の上限
夫婦型サービス付き高齢者向け住宅	以下を <b>全て</b> 満たすもの ○住戸部分の床面積が <b>30㎡以上</b> であること ○住戸部分に <b>基本設備*</b> が <b>全て</b> 設置されていること <small>※便所、洗面、浴室、台所、収納</small>		135万円/戸
一般型サービス付き高齢者向け住宅	上記以外のうち	床面積が <b>25㎡以上</b> の住戸	120万円/戸
		床面積が <b>25㎡未満</b> の住戸	110万円/戸
改修	補助条件		補助金の額の上限
既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅	以下の <b>いずれか</b> を満たすもの ○ <b>既存ストック</b> を活用し、改修工事等によりサービス付き高齢者向け住宅を整備する際に、 <b>建築基準法・消防法・バリアフリー法等の法令に適合させるための工事*</b> が <b>新たに必要</b> となること ○ <b>階段室型</b> の共同住宅を活用し、 <b>新たに共用廊下</b> を設置すること <small>※スプリンクラー設備の設置工事、自動火災報知設備の設置工事、防火性・遮音性が確保された戸境壁への改修工事等</small>		150万円/戸
夫婦型サービス付き高齢者向け住宅	上記以外のうち、新築の「夫婦型サービス付き高齢者向け住宅」の条件を全て満たすもの		135万円/戸
一般型サービス付き高齢者向け住宅	上記以外のもの		120万円/戸
高齢者生活支援施設	補助条件		補助金の額の上限
拠点型サービス付き高齢者向け住宅	小規模多機能型居宅介護事業所等*を併設するもの <small>※小規模多機能型居宅介護事業所、看護小規模多機能型居宅介護事業所（複合型サービス事業所）、短期入所生活介護事業所、短期入所療養介護事業所</small>		1,200万円/施設
一般型高齢者生活支援施設	上記以外の高齢者生活支援施設を併設するもの		1,000万円/施設

### 3. サ高住事業の要件

サ高住事業を開始するにあたり、要件が課されています。

① サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅であること。

- ・サービス付き高齢者向け住宅として、新たに登録されたものが対象。交付申請の際に登録が完了している必要があります。
- ・既に登録されている住宅において増築又は改修工事により新たに住宅を追加整備し交付申請の際に登録が完了している必要があります。

② サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するものであること。

サービス付き高齢者向け住宅の登録は5年毎の更新制ですので、少なくとも10年間は登録された状態が継続されるよう、必要に応じて更新をする必要があります。これに反して早期に登録・運営が中止した場合には、補助金返還などの対象となります。

### 3. サ高住事業の要件

- ③入居者の家賃の額が、近傍（同一市町村内）同種（規模・構造が同様のサービス付き高齢者向け住宅）の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるものであること。
- ④事業に要する資金の調達が確実であること。  
 金融機関の融資を受ける事業の場合には、融資内諾を得たものであることが必要です。
- ⑤入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないものであること。
- ⑥地元市区町村に意見聴取を行い、地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるものであること。

などが要件とされています。

尚、昨年度との相違点も要件となりますので、注意が必要です。

国土交通省では、「森友学園」に対し補助金の不正受給を見逃していたことで、認可が必要な場合は、認可を受けてから申請をすることとしたり、過度・過剰な設備は除外するとしたりなど、補助金の目的に合致しないと判断した場合、補助金の返還を求めるということを、厳格に遂行するとしています。

これは、他の補助事業でも同様の扱いとされていますので、不正や過剰とみなされない正常な申請と実施が求められます。

尚、サ高住の補助金の申請にあたりましては、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局のホームページから、事業登録をしたうえで、申請することとなります。

<URL> <http://www.koreisha.jp/service/apply.html>

申請期間は来年の2月2日までとなります。

PB店登録をしていない工務店様でも、非住宅物件に関しましては、テクノ部材の出荷が可能ですので積極的な活用をお願いします。

匠 総合法律事務所の法律基礎知識

「中規模・大規模木造を建築する大工を育成するための  
 専門工事業創設の必要性」  
 (秋野弁護士)

1. 平成26年建設業法の改正

平成26年6月4日施行の改正建設業法は、第25条の27にて「建設業者は、建設工事の担い手の育成及び確保その他の施工技術の確保に努めなければならない。」と規定し、27条の39第1項、「建設業者団体は、その事業を行うに当たっては、建設工事の担い手の育成及び確保その他の施工技術の確保に資するよう努めなければならない。」、第2項「国土交通大臣は、建設業者団体が行う建設工事の担い手の育成及び確保その他の施工技術の確保に関する取組の状況について把握するよう努めるとともに、当該取組が促進されるように必要な措置を講ずるものとする。」という規定を新設しました。

この改正建設業法の要請を受け、許可に係る業種区分の見直しが始まっており、例えば改正前の建設業法においては「とび・土工工事業」に含まれていた「工作物の解体」を独立させ、許可に係る業種区分に解体工事業を追加、新設する法改正を平成28年6月1日に施行しています。この取り組みにより、解体工事業においては、担い手に対する更なる安全教育の実践や独立した業種におけるプライドを持った有能な技能者が育成されていく事でしょう。

上記改正建設業法の趣旨に基づき、国は必要な「新たな業種」として担い手を育成していくべき分野については、積極的に許可に係る業種区分の見直しを図り、建設業許可業種としてのステータスを確保し、当該業界に魅力を感じる若者を確保し、育成する素地を作るべきであると考えます。

2. 公共建築物等木材利用促進法の担い手を確保・育成する

公共建築物等木材利用促進法においては、非住宅建築を担う大工の確保・育成が必要となります。いくら技術開発、工法開発をし、材料の研究をしても、担い手を確保し、育てる努力をしなければ、公共建築物等木材利用促進法第4条に定める「地方公共団体は、その区域の経済的社会的諸条件に応じ、国の施策に準じて木材の利用の促進に関する施策を策定し、及び実施するよう努めるとともに、その整備する公共建築物における木材の利用に努めなければならない。」との規定を遵守することができません。

この「担い手確保・育成」を果たすため、大工工事業から非住宅木造建築の新たな業種を独立させ、担い手の確保・育成に国は大きな舵を切っていく必要があるのではないか、と考えます。



匠総合法律事務所の法律基礎知識

**「中規模・大規模木造を建築する大工を育成するための  
専門工事業創設の必要性」**

(秋野弁護士)

i-Constructionのような施策と共に、プライドを持って仕事をする素地を作ること(建設業の新たな許可業種の新設)、育成すること(業界団体の献身的な取り組み)を促進していく事により、建設業界が、若者の心をしっかりと掴む業界へと発展させて行く事に業界専門弁護士の私も寄与していきたいと思います。