

介護経営者向け情報紙

在宅から施設、周辺産業まで

週刊 高齢者住宅新聞

Elderly Press Newspaper

2025年(令和7年)

6月18日

第804号 毎週水曜日発行

発行人 網谷敬数
年間購読料 23,100円
(送料込・税込)

(株)高齢者住宅新聞社
〒104-0061
東京都中央区銀座 8-12-15
☎03-3543-6852(編集部)



ホームページ

TOPICS

ニュース

2面

介護福祉士資格取得、一元化を

介護BIZ

3~9面

市民生活支援センターふくしの家
住民主体の居場所づくり

晴れのちグループ
昭島で歩行強化デイ

SOMPOケアフーズ
“未来のキッチン”実現へ

ハートフルケアグループ
定期巡回併設ホーム注力

医療

10面

佐々木淳氏コラム
日本の入院病床の現状

関西

13~14面

入居者監禁容疑で逮捕 尼崎の老人ホーム

地方都市

15面

「総合事業」に新手引き 厚労省

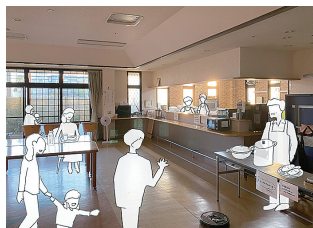
ヘルスケアフォーカス

16面

礎グループ
中重度者対応で存在感

6月3日、内閣府の有識者会議で地方創生の基本構想案が出た。地方創生交付金などを活用し、特別養護老人ホームなど既存施設の一部を多世代シェアハウスに転用するなど日本版CCRCを普及させる。東京一極集中の是正を目指す地方創生は石破茂首相の肝いりの政策だが、やみくもな転用で非効率な投資が生まれないよう省庁横断で検討する必要がある。

▶新事業のイメージ図(出所:社会福祉法人慈恵会)



特養や介護老人保健施設、不要になった病床施設などを改修し、シェアハウスや障害者グループホーム、地域交流拠点、地域住民が通う小規模施設に転換する。

地方創生交付金などを活用し補助を行う。整備を行いたいとする自治体には年間10件、最大10億円を補助する。地方創生交付金自体の2025年度の予算は2000億円、24年度の補正予算を加えると3000億円となっている。

内閣府 地方創生、多世代共生が前提

既存施設転用、省庁横断

社会福祉法人慈恵会(滋賀県守山市)は現在、老朽化した特別養護老人ホームをシェア

特養をシェアハウスに 高齢夫婦に低価格で

円となっている。内閣府関係者によると、地方創生交付金のみではなく、サービス付き高齢者向け住宅の補助金など各省庁の補助制度を活用することも想定している。



社会福祉法人
慈恵会
廣田岳尚理事長



ALP
アライアンス
吉村和真社長

ハウスに転用するプロジェクトを進めている。既存の建物を活用し、生活上の支援を必要とする人の住まいを低価格で供給する構想を4年以上かけて練り上げた。2023・24年度の国土交通省「住まい環境整備モデル事業」に採択されている。守山市はいわゆるベッドタウン。若い世代の流入も増えている地域だ。1985年設立の同法人では、築30年を超える特養の老朽化が転用を検討する契機

用途変更に自治体の理解

問、保育、障害者の就労継続支援事業まで展開し、「福祉村」を構成。近年は多世代交流拠点を再整備し拡充するなど、より広い視点で地域に貢献する意識を強めつつあった。地域のニーズを探っていたところ、低所得者や障害者、単身高齢者、高齢者夫婦などが転用を検討する契機

となった。「取り壊して建て替える選択肢もあった。だが補助金を投入し建てた特養は貴重な社会資源。改修して地域のニーズに合致した何かに活用したいと考えた」と廣田岳尚理事長は語る。法人は同市内で特養やグループホームなどの施設から通所や訪問

携し、同社の協力のもと23年には居住支援法人の指定も取得。地域の住まいに困っている人を支援につなぐ窓口も整えた。「詳細は現在も構想中だが、一般の賃貸住宅とする予定だ」(ALPアライアンス吉村和真社長)

な人向けの低価格の住まいが不足していることがわかったという。特養の一部をシェアハウスに転用し住まいを提供すれば、福祉事業を担ってきた法人だからこそ価値が生み出せると考えた。空き家活用や居住支援などを行うALPアライアンス(福井市)とも連

制度上の規制だ。築年数の古い特養は市街化調整区域にあるケースが多い。都市計画法上、特養は福祉施設として開設許可を受けるが、賃貸住宅などに用途変更することはできないのが原則だ。しかし守山市の事業への理解もあり、このほどシェアハウスへの転用が同法の許可基準の要件を満たすと認められた。

厚生労働省管轄の規制もある。例えば、特養建設時の補助金が残っている場合には福祉事業以外への転用は認められない、建物を他法人に貸すことができないなど。慈恵会のプロジェクトは公益性があり例外規定に該当すると認められた。プロジェクトは法人の今後の経営戦略上、重要な転換点ともなる。「社会福祉法人も補助金に頼ってはい

行っていくことになる。検討事項自体は2040年に向けたサービス提供体制等のあり方検討会と共通するものだ」と述べる。同検討会では、補助金を活用して整備された施設を他用途で使う場合の補助金返還義務や、整備から10年経たなければ用途変更できないなどの規制が転用を妨げているとの課題が挙がっていた。

変わる「日本版CCRC」

町で、老健を看護小規模多機能型居宅介護や障害者グループホームに転用するモデル事業を始めている。「老健はもはや高いベッド回転率が求められる

れる超強化型しか採算が取れないが、地方で高年齢者が少なく超強化型を取るのには難しい」と対馬代表。「地方では老健の撤退の話が多いが、転用をすれば

ば拠点を残せる可能性が拓ける」。内閣府の関係者は、「基本構想のうちシェアハウスへの転用はインパクトが強いが、あくまで既存施設を活用

調整区域にあるケースが多い。都市計画法上、特養は福祉施設として開設許可を受けるが、賃貸住宅などに用途変更することはできないのが原則だ。しかし守山市の事業への理解もあり、このほどシェアハウスへの転用が同法の許可基準の要件を満たすと認められた。

して多世代共生の場をつくる手段の一つだと留意してほしい」と述べる。峰村課長も「空床を活用したり、平時に機能するコミュニティ拠点を作ったりと、転用以外にもさまざまな方法があるだろう」との見解を示す。

今後限界がくる。もっと地域に入り込み、人を巻き込み、事業を広げていく必要がある」(廣田理事長)

特養など既存施設を転用して対象を多世代や障害者などへと広げれば、施設の稼働状況の改善や新たなビジネス開拓などのメリットが見込める。ただし実際に多世代を呼び込むには各事業者には相応の労力がかかる。ハードを整えても交流を生み出すのに苦慮している法人は多い。

果、事業内容が有益と判断された。25年度も同事業に応募し、検証内容に基づく建物整備に向けた最終の準備を進めている。

ている背景には、人口減少がある。将来予測の視点もなく、希望する自治体に補助し転用してもニーズがない事態もありうる。エリアや人口動態など、詳細な検討が必要だ。基本構想では、コンパクト化を意識したまちづくりにも触れている。各省が連携し、全体最適な地方創生が求められる。

介 はじめ

一昨年の本紙主催「住まい×介護×医療展」では「空き家×リノベーション×福祉ビジネスの可能性」をテーマとした座談会を行った。▽居住支援法人として「あんしん住宅事業」を手掛ける社会福祉法人悠々会の陶山理事長は、先駆けて「特養の転用」を見てきた。一般社団法人H A H Aは多世代シェアハウスを複数運営するが、食事を提供するために「有料老人ホーム

としての登録が必要になる点など制度の課題を挙げた。賃貸住宅の空き室を活用し高齢者専用のアパートメントを独自に構築するフォーエバ

の取り組みも意義深い。▽今回、国が示したのは社会福祉法人や医療法人、NPO法人による既存施設の転用だ。民間事業者にもすでに先駆的な取り組みを行っている法人がある。「捉破りで可能性豊か」な仕組みづくりに向け、門戸を広げる検討がなされるか注視したい。