

「開発許可制度運用指針改訂案」に対していただいたご意見の概要と国土交通省の考え方

いただいたご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>Ⅲ-7-1(14)①・②共通</p> <p>(意見) 現行指針のⅢ-7-1(14)③にある「特別養護老人ホーム等が有する介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合」は存置すべきである。</p> <p>(理由) 「高齢者住まい法」に基づく「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」においては、賃貸住宅や有料老人ホームに関し、保健医療サービスや福祉サービスの付いている住まいが適切かつ円滑に供給されるよう環境を整備することが定められており、介護機能との連携を規定することは、進展する高齢社会の課題解決に資するものと考えらる。</p>	<p>運用指針Ⅲ-7-1(14)①については、有料老人ホームの類型によっては、介護機能との連携のために市街化調整区域に立地することがやむを得ない場合が存在することが確認されたため、「特別養護老人ホーム等が有する介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合」を削除しないこととしました。</p> <p>なお、Ⅲ-7-1(14)②として追加する適合高齢者専用賃貸住宅については、特定施設入居者生活介護事業又は地域密着型特定施設入居者生活介護事業を行うものを対象としており、介護サービスは同施設内で提供されることが想定されることから、Ⅲ-7-1(14)②については、「特別養護老人ホーム等が有する介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合」を、市街化調整区域に立地することがやむを得ない場合として示していません。</p>
<p>(意見) 連携する病院及び特別養護老人ホーム等については既存施設に限る等の一定の条件を付すべきである。</p>	<p>施設の機能、運営上の観点から連携が必要と認められる病院等については、地域ごとの事情により、様々な場合があり得ることから、一律に条件を示すことは難しいと考えます。</p>
<p>(意見) 有料老人ホームや適合高齢者専用賃貸住宅について、法34条14号に基づく許可要件のひとつである「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」の考え方を運用指針中で示すべきである。</p> <p>(理由) 改定案の有料老人ホームや適合高齢者専用賃貸住宅の指針では、法34条14号の許可要件のひとつである「市街化区域で行うことが困難」に該当するものについて、「医療機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合」や「適正な料金設定のため不可避の場合」が例示的に示されているが、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」の要件の考え方等については何ら示されていない。</p>	<p>運用指針Ⅲ-7-1(1)～(20)については、都市計画法第34条第14号に該当する「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない」と考えられる開発行為をお示ししています。</p>
<p>(意見) 運用指針改定は望ましくないものと考え、反対する。 また、Ⅲ-7-1(14)は、削除を要望する。</p> <p>(理由) ・国土交通省重点施策2009に挙げられた「エコでコンパクトなまちづくりへの転換を図ります」と整合しないこと ・人口減少が見込まれ、市街化区域内にすら空家・空地が増大している現状では、市街化区域内の土地の活用を優先すべきであり、全国対象の運用指針において、市街化調整区域内に当該施設建設を容認するような記述は避けるべきであること ・Ⅲ-7-1(14)③「立地がやむを得ない」として、適正な料金のための挙げており、これでは事実上、何の規制もかからないのと同等であると考えられること ・入居者に対する家族・知人の訪問が容易であることが望ましく、いわゆる「姥捨て」状態になることを避けるべきこと ・国の指針によらなくとも許可の道はあること ・処分庁が自ら地域の実情等に応じて許可を行う力を付けるべきであり、分権改革後10年になろうとする今、運用指針がカバーする範囲は、最小限とすべきであること</p>	<p>運用指針Ⅲ-7-1(14)に現在記載している有料老人ホーム及び改正により追加する適合高齢者専用賃貸住宅のいずれについても、医療機能等との連携等当該施設の運営上やむを得ない事情により、市街化区域に立地できない場合について、市街化調整区域における許可を可能と例示するものであり、市街化調整区域における立地を積極的に推進するものではありません。</p> <p>なお、開発許可制度運用指針は、地方自治法第245条の4に基づく技術的助言としてお示しするものであり、各許可権者の許可権限を拘束するものではありません。今回の改正についても、開発許可制度の円滑な運用に資するための参考として必要な内容の追加等を行うものです。</p>
<p>(意見) Ⅲ-7-1 法第34条第14号等の運用の①のハの「立地がやむを得ない」の部分について、「特別養護老人ホームとの密接な連携」を削除したことについては賛成である。 しかし、利用者(入居者)と地域とのつながりについて全く言及していないことから、本改訂案には反対である。</p> <p>(理由) 有料老人ホームと名が付いても住居・居宅であり、最優先で連携を取るべきは高齢者が住み慣れた地域であって、それまで縁のなかつた遠い郊外にある大規模施設ではないことは、社会福祉法第4条からも明らかである。大規模施設との連携でメリットを言うのは経営面の都合である。 入居者にとっては、特に住宅型有料老人ホームの場合は、同一法人による抱え込みのサービス提供の保障ではなく外部の介護サービスを自由に選択できることの保障が重要なことではないか。</p>	<p>運用指針Ⅲ-7-1(14)①については、有料老人ホームの類型によっては、介護機能との連携のために市街化調整区域に立地することがやむを得ないと考えられる場合が存在することが確認されたため、「特別養護老人ホーム等が有する介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合」を削除しないこととしました。</p> <p>また、Ⅲ-7-1(14)に病院等との連携に言及しているのは、開発許可の立地基準の観点から、市街化調整区域への立地がやむを得ないと考えられる場合について記載するためであり、本運用指針において、有料老人ホーム一般について望ましい設置基準を記載することは困難であると考えます。なお、市街化調整区域に居住する住民が利用するために必要な施設については、別途法第34条第1号において許可されることも可能と考えます。</p>

<p>(意見) Ⅲ-7-1 法第34条第14号等の運用の②の適合高齢者専用賃貸住宅について、介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を条件に入れており、有料老人ホームとの間に取り扱いの差があることが疑問である。</p> <p>(理由) 適合高齢者専用賃貸住宅を設置しようとしたとき、都道府県、市町村の計画にないため介護保険の特定施設入居者生活介護の指定を受けられない場合は、適合高齢者専用賃貸住宅としての設置届をせずにいることで有料老人ホームとなり、他の要件を満たせば市街化調整区域に設置することができることになる。 両者に差をつけた取扱いは、このように簡単にすり抜けられるため無意味であるし、すり抜けられた場合、せっかく有料老人ホームに利用者有利な条件を加えた適合高齢者専用賃貸住宅を制度化した意味を無くすものではないか。</p>	<p>福祉サービスの提供について行政の監督が制度上担保されているものに限定して対象をお示しするため、両者の制度上の違いからⅢ-7-1(14)①と②の要件に差違が存在することとなっておりますが、適合高齢者専用賃貸住宅について有料老人ホームに比べ積極的に市街化調整区域に立地することを推進するものではないため、有料老人ホームとして届出がなされ、Ⅲ-7-1(14)①の要件を満たすものについて、許可が可能となることは問題ないと考えます。 なお、今回追加した適合高齢者専用賃貸住宅については、特定施設入居者生活介護事業又は地域密着型特定施設入居者生活介護事業の指定が行われる見込みのあるもののみが許可されることを想定しています。</p>
<p>Ⅲ-7-1(14)①(有料老人ホーム)関係</p>	
<p>(意見) 運用指針改訂案の老人福祉法に規定する有料老人ホームについても、適合高齢者専用賃貸住宅と同じく特定施設又は地域密着型特定施設とすべきである。</p> <p>(理由) 介護制度における特定施設又は地域密着型特定施設は、県等による指定等の手続きを通じて、適正な立地誘導が図られている。また、運用指針改訂案の有料老人ホームについては、介護保険法が適用外である健康型、住宅型も含まれる一方で、適合高齢者専用賃貸住宅は特定施設又は地域密着型特定施設に限定されている。 したがって、施設の設置運営上の「優良なもの」との位置づけ以外に、福祉施策的な施設の必要性も考慮する必要があることから、有料老人ホームと適合高齢者専用賃貸住宅の指針が整合したものとすべきである。</p>	<p>適合高齢者専用賃貸住宅について、特定施設入居者生活介護事業又は地域密着型特定施設入居者生活介護事業の指定を受けた施設に限定した記載としているのは、福祉サービスの提供について行政の監督が制度上担保されているものに限定して記載することが適当であると考えためであり、有料老人ホームについては、老人福祉法上の指導が可能であるため、現在の運用指針上の記載から範囲を限定する理由はないと考えます。</p>
<p>(意見) 有料老人ホームについての「適正な料金設定のため不可避の場合」の記述は削除すべきである。</p> <p>(理由) 「適正な料金設定」に関しては、有料老人ホーム担当部署による判断は、安定的経営の視点によるもので、料金設定が市街化区域では困難であるとの見解を得られない現状がある。また、許可権者としても市街化調整区域に立地した場合の適正な料金設定が不可避であるとの客観的判断は不可能である。</p>	<p>有料老人ホームについて、立地がやむを得ない場合として「入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合に適正な料金設定のため不可避の場合」を例示している趣旨は、低料金での施設設置を求める基準等が定められている場合に、市街化区域においては当該基準に適合した施設の立地が困難となる場合が想定されるためであり、福祉行政上このような基準等がない場合については、立地がやむを得ない場合にはあたらなうと考えます。</p>
<p>Ⅲ-7-1(14)②適合高齢者専用賃貸住宅関係</p>	
<p>(意見) ①適合高齢者賃貸住宅のうち一定の条件を満たすものを運用指針に追加すること ②市街化調整区域に設置しようとする有料老人ホームについて、「介護機能との連携」を問わないこととすること の2点に反対である。</p> <p>(理由) 有料老人ホームや適合高齢者専用賃貸住宅の建設は、更なる介護給付費の増加につながりかねない。 介護サービス利用者や同希望者の全てを満足させるためには、介護施設をどんなに整備してもこれでよしとすることは困難と考え、保険者として、持続可能で健全な介護保険財政の運営を維持していくためには、保険料・利用料の抑制のため真に必要なサービスのみ利用したいという市民の意見を尊重する必要がある。</p>	<p>①運用指針Ⅲ-7-1(14)②に追加する適合高齢者専用賃貸住宅については、特定施設入居者生活介護事業又は地域密着型特定施設入居者生活介護事業の指定を受けたものをお示ししており、改正により、介護行政上の制約を超えて施設数が増加するものではないと考えます。 ②当該記述については、有料老人ホームの類型によっては、介護機能との連携のために市街化調整区域に立地することがやむを得ないと考えられる場合が存在することが確認されたため、削除しないこととしました。 なお、運用指針Ⅲ-7-1(14)において病院等との連携に言及しているのは、開発許可の立地基準の観点から、市街化調整区域への立地がやむを得ないと考えられる場合について記載するためであり、当該記載により、市街化調整区域において立地がやむを得ないと考えられる有料老人ホーム等を限定する趣旨ではありません。</p>