

(介 72)

平成 28 年 8 月 3 日

都道府県医師会

介護保険担当理事 殿

日本医師会常任理事

鈴木 邦彦

特別養護老人ホーム等の不動産に係る取扱いについて

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、これまで特別養護老人ホームについては、サテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホームに限り、当該サテライト型居住施設の用に供する不動産の全てについて、国および地方公共団体以外の者から貸与を受けて経営することが認められておりました。

今般、「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」において「用地確保が困難な都市部等において、規制を緩和することにより介護施設等の整備を促進する。」とされたこと等も踏まえ、サテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホーム以外の特別養護老人ホームを設置する場合の取扱いが改められることとなりました。

具体的には、一定の要件を満たしている場合、当該特別養護老人ホームの用に供する不動産の全てについて、国および地方公共団体以外の者から貸与を受けても差し支えないこととなり、この場合において、当該特別養護老人ホームに併設される老人短期入所施設についても同じ取扱いとする等の要件緩和が行われることとなります。

つきましては、貴会におかれましても本内容をご了知いただき、貴会傘下の郡市区医師会および会員への周知方宜しくお願い申し上げます。

(添付資料)

- ・特別養護老人ホーム等の不動産に係る取扱いについて
(平 28. 7. 28 事務連絡 厚生労働省老健局高齢者支援課、振興課)



事 務 連 絡

平成 2 8 年 7 月 2 8 日

公益社団法人 日本医師会 御中

厚生労働省老健局高 齢 者 支 援 課 長
振 興 課 長

特別養護老人ホーム等の不動産に係る取扱いについて

標記につきまして、別紙のとおり各都道府県知事、指定都市市長及び中核市市長宛て通知しましたので、御了知いただくとともに、貴下団体会員等に対する周知方よろしくお取り計らい願います。

(別紙 1) 国又は地方公共団体以外の者から不動産の貸与を受けて既設法人がサテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホーム以外の特別養護老人ホームを設置する場合の要件緩和について

(別紙 2) 「地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」及び構造改革特別区域における「サテライト型障害者施設」の用に供する不動産に係る取扱いについて」の一部改正について

社 援 発0727 第 1 号
老 発0727 第 1 号
平成 28 年 7 月 27 日

都道府県知事
各 指定都市市長 殿
中核市市長

厚生労働省 社会・援護局長
(公 印 省 略)
厚生労働省 老 健 局 長
(公 印 省 略)

国又は地方公共団体以外の者から不動産の貸与を受けて既設法人がサテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホーム以外の特別養護老人ホームを設置する場合の要件緩和について

従来、特別養護老人ホームについては、サテライト型居住施設（指定地域密着型サービス事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第46号）に規定する「サテライト型居住施設」をいう。以下同じ。）である地域密着型特別養護老人ホームに限り、当該サテライト型居住施設の用に供する不動産の全てについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けて経営することを認めてきたところです。

特別養護老人ホームを経営する事業が安定的、継続的に行われるためには、特別養護老人ホームの設置に必要な土地及び建物のいずれについても、特別養護老人ホームを設置する社会福祉法人が所有権を有しているか、又は国若しくは地方公共団体から貸与若しくは使用許可を受けていることが原則であって望ましいところですが、一方で、特に、都市部において特別養護老人ホームの整備の必要性が高まっているところです。

このため、「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」（平成27年11月26日一億総活躍国民会議とりまとめ）において「用地確保が困難な都市部等において、(中略)規制を緩和することにより介護施設等の整備を促進する。」とされたこと等も踏まえ、サテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホーム以外の特別養護老人ホームを設置する場合においては、従来の取扱いを改めることとし、下記のとおり要件緩和を行うこととしましたので、貴職において適切な御配慮をお願いします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として発出するものです。

記

1 要件緩和の内容

特別養護老人ホーム（サテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホームを除く。以下同じ。）を設置しようとする社会福祉法人は、次に掲げる要件を満たしている場合には、「社会福祉法人の認可について」（平成 12 年 12 月 1 日障第 890 号、社援第 2618 号、老第 794 号、児発第 908 号）別紙 1 の第 2 の 1 の（1）の規定にかかわらず、当該特別養護老人ホームの用に供する不動産の全てについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。この場合において、当該特別養護老人ホームに併設される老人短期入所施設についても、その用に供する不動産の全てについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。

- （1）当該特別養護老人ホームが設置される地域が都市部地域（国勢調査における人口集中地区であって今後人口増加が見込まれる地域等、特別養護老人ホームの整備の必要性が高いが土地の取得が困難であると当該特別養護老人ホームが設置される市区町村が認める地域をいう。以下同じ。）であること。
- （2）入所施設（社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 1 項に規定する社会福祉事業及び同条第 4 項に規定する事業のうち、利用者を入所させて保護を行うものに係る施設をいう。以下同じ。）を経営している既設の社会福祉法人であること。
- （3）当該特別養護老人ホームの用に供する建物について、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けている施設の定員の合計数が、当該社会福祉法人が設置する全ての入所施設の定員の合計数（貸与を受けている施設の定員の合計数を含む。）の 2 分の 1 を超えないこと。
- （4）当該特別養護老人ホームが設置される都道府県（当該都道府県と隣接する都道府県を含む。）において、既に当該社会福祉法人が他の特別養護老人ホームを経営していること。
- （5）貸与を受けている不動産について、当該特別養護老人ホームを経営する事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定し、かつ、これを登記すること。この場合において、建物の賃貸借期間は 30 年以上とすること。
- （6）当該社会福祉法人の経営状況が安定していること。
- （7）賃借料が、地域の水準に照らして適正な額以下であるとともに、安定的に賃借料を支払い得る財源として 1000 万円以上に相当する資産（現金、預金又は確実な有

価証券に限る。)が確保されていること。

(8) 貸借料及びその財源が収支予算書に適正に計上されており、当該社会福祉法人が当該貸借料を長期間にわたって安定的に支払可能であると認められること。

2 建替えを行うために一時的に貸与を受けて特別養護老人ホームを経営する場合の1の要件緩和の特例

既に経営している特別養護老人ホーム(以下「既存特養」という。)を建て替えるために、当該建替えが終了するまでの間、一時的に貸与を受けて当該特別養護老人ホームを設置しようとする場合は、1にかかわらず、当該建替えが終了するまでの間、1(3)、(4)及び(5)後段の要件は適用しない。

3 老朽化による移転に伴い貸与を受けて特別養護老人ホームを経営する場合の1の要件緩和の特例

既存特養を老朽化に伴い移転するに当たって、貸与を受けて当該特別養護老人ホームを設置しようとする場合(移転先で貸与を受けることで1(3)の要件を満たさなくなる場合に限る。)において、次に掲げる要件を満たすときは、1にかかわらず、当該特別養護老人ホームについては、1(3)及び(4)の要件は適用しない。

(ア) 当該特別養護老人ホームの設置される地域及び既存特養の設置されている地域が、次に掲げる都府県の都市部地域であること。

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、兵庫県及び福岡県

(イ) 当該特別養護老人ホームが、本通知の施行日から起算して10年を経過する日までの間に設置されるものであること。

(ウ) 1億円以上の資産(現金、預金、確実な有価証券又は不動産に限る。)を基本財産として有していること。

4 施行期日

この通知は、平成28年7月27日から施行するものとする。

社援発 0727 第 2 号
老発 0727 第 2 号
平成 28 年 7 月 27 日

都道府県知事
各 指定都市市長 殿
中核市市長

厚生労働省社会・援護局長
(公印省略)
老健局長
(公印省略)

「地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」及び構造改革特別区域における「サテライト型障害者施設」の用に供する不動産に係る取扱いについて」の一部改正について

厚生労働省においては、「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」(平成 27 年 11 月 26 日一億総活躍国民会議とりまとめ)において「用地確保が困難な都市部等において、(中略)規制を緩和することにより介護施設等の整備を促進する。」とされたこと等も踏まえ、今般、「国又は地方公共団体以外の者から不動産の貸与を受けて既設法人がサテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホーム以外の特別養護老人ホームを設置する場合の要件緩和について」(平成 28 年 7 月 27 日付厚生労働省社会・援護局長、老健局長通知)を發出し、サテライト型居住施設である地域密着型特別養護老人ホーム以外の特別養護老人ホームを設置する場合には、従来の取扱いを改め、一定の要件を満たしている場合には、当該特別養護老人ホームの用に供する不動産の全てについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこととし、この場合において、当該特別養護老人ホームに併設される老人短期入所施設についても同じ取扱いとする要件緩和を行うこととしたところです。

この要件緩和に併せ、地域密着型介護老人福祉施設のサテライト型居住施設に併設する老人短期入所施設についても、その用に供する不動産に係る要件を緩和するため、「地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」及び構造改革特別区域における「サテライト型障害者施設」の用に供する不動産に係る取扱いについて」(平成 16 年 12 月 13 日付厚生労働省社会・援護局長、老健局長通知)について、別添のとおり改正することといたしましたので、御了知の上、管内市町村、関係団体等に周知を図るとともに、これらの事業が円滑に実施できるよう御配慮をお願いします。

なお、本通知は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として発出するものです。

○地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」及び構造改革特別区域における「サテライト型障害者施設」の用に供する不動産に係る取扱いについて（平成16年12月13日社援発第1213003号・老発第1213001号） 新旧対照表

(下線部分は改正部分)

改正後	改正前
<p>1 地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」について</p> <p>指定地域密着型サービス事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第46号）に規定する「サテライト型居住施設」（以下「サテライト型居住施設」という。）を設置しようとする社会福祉法人は、3に掲げる要件を満たしている場合には、「社会福祉法人の認可について」（平成12年12月1日障第890号、社援発2618号、老発第794号、児発第908号）別紙1の第2の1の（1）の規定にかかわらず、サテライト型居住施設の用に供する不動産のすべてについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。<u>この場合において、当該サテライト型居住施設に併設する老人短期入所施設についても、その用に供する不動産のすべてについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。</u></p> <p>2・3 (略)</p> <p>別添 (略)</p>	<p>1 地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」について</p> <p>指定地域密着型サービス事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第46号）に規定する「サテライト型居住施設」（以下「サテライト型居住施設」という。）を設置しようとする社会福祉法人は、3に掲げる要件を満たしている場合には、「社会福祉法人の認可について」（平成12年12月1日障第890号、社援発2618号、老発第794号、児発第908号）別紙1の第2の1の（1）の規定にかかわらず、サテライト型居住施設の用に供する不動産のすべてについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。</p> <p>2・3 (略)</p> <p>別添 (略)</p>

【改正後全文】

社援発第1213003号
老発第1213001号
平成16年12月13日

一 部 改 正
社援発第0331029号
老発第0331018号
平成18年3月31日

一 部 改 正
社援発0727第2号
老発0727第2号
平成28年7月27日

都道府県知事
各 指定都市市長 殿
中核市市長

厚生労働省社会・援護局長
老 健 局 長

地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」及び構造改革特別区域における「サテライト型障害者施設」の用に供する不動産に係る取扱いについて

厚生労働省においては、構造改革特区の第5次提案に基づき新たに特区において講じることが可能となる規制の特例措置等を決定した「構造改革特区の第5次提案に対する政府の対応方針」（平成16年9月10日構造改革特別区域推進本部決定）等を踏まえ、特別養護老人ホーム及び障害者施設に係る規制緩和の検討を行ってきたところであるが、今般、これらの施設の機能を利用者の住み慣れた地域に小規模な単位で展開していくという観点から、いわゆる「サテライト型」の入居系サービスの整備を進めるため、「構造改革特別区域基本方針の一部変更について」（平成16年12月10日閣議決定）により、構造改革特別区域において講ずることが可能な規制の特例措置として、新たに「サテライト型居住施設設置事業」及び「サテライト型障害者施設設置事業」を追加し、また、「厚生労働省関係構造改革特別区域法第2条第3項に規定する省令の特例に関する措置及びその適用を受ける特定事業を定める省令の一部を改正する省令」（平成16年厚生労働省令第163号）を別添のとおり公布し、平成17年1月1日から施行することとしたところである。

これらの特例措置に併せ、社会福祉法人がこれらの施設を設置する場合における資産の所有等に係る規制を緩和するため、構造改革特別区域法（平成14年法律第189号。以下「法」という。）附則第3条に規定する通達に関する特例措置として、「サテライト型居住施設設置事業」及び「サテライト型障害者施設設置事業」の取扱いを下記のとおり定め、平成17年1月1日から適用することとしたので、御了知の上、

管内市町村、関係団体等に周知を図るとともに、これらの事業が円滑に実施できるよう御配慮をお願いします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として発出するものである。

記

1 地域密着型介護老人福祉施設の「サテライト型居住施設」について

指定地域密着型サービス事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第34号）及び特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第46号）に規定する「サテライト型居住施設」（以下「サテライト型居住施設」という。）を設置しようとする社会福祉法人は、3に掲げる要件を満たしている場合には、「社会福祉法人の認可について」（平成12年12月1日障第890号、社援発2618号、老発第794号、児発第908号）別紙1の第2の1の（1）の規定にかかわらず、サテライト型居住施設の用に供する不動産のすべてについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。この場合において、当該サテライト型居住施設に併設する老人短期入所施設についても、その用に供する不動産のすべてについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。

2 構造改革特別区域における「サテライト型障害者施設設置事業」について

地方公共団体が、その設定する法第2条第1項に規定する構造改革特別区域内において、身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第29条に規定する身体障害者更生施設、同法第30条に規定する身体障害者療護施設若しくは同法第31条に規定する身体障害者授産施設又は知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）第21条の6に規定する知的障害者更生施設若しくは同法第21条の7に規定する知的障害者授産施設（これらの施設のうち、通所による支援のみを行うものを除く。以下「施設本体」と総称する。）の設置者が当該施設本体の入所者を支援するために設ける施設であって当該施設本体と一体的に運営するものについて、次に掲げる基準を満たしていることを認めて法第4条第8項の内閣総理大臣の認定を申請し、その認定を受けたときは、当該認定の日以後は、当該認定に係る当該施設（以下「サテライト型施設」という。）を設置しようとする社会福祉法人は、3に掲げる要件を満たしている場合には、「社会福祉法人の認可について」（平成12年12月1日障第890号、社援第2618号、老発第794号、児発第908号）別紙1の第2の1の（1）の規定にかかわらず、サテライト型施設の用に供する不動産のすべてについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けていても差し支えないこと。

- (1) 施設本体との密接な連携を確保しつつ、施設本体とは別の場所で運営すること。
- (2) 当該施設の入所者とその家族及び地域住民との交流等の機会が日常的に確保される地域に設置すること。

(3) 入所定員が4人以上20人未満であって、施設本体の入所者数を下回るものであること。

(4) 居室については、次に掲げる基準を満たすものであること。

イ 定員が1人であること。ただし、入所者の支援に必要と認められる場合は2人とすることができる。この場合においては、施設本体が身体障害者更生施設、身体障害者療護施設又は身体障害者授産施設の場合にあつては身体障害者更生援護施設の設置及び運営に関する基準（平成15年更生労働省令第21号）第15条第2項第2号、施設本体が知的障害者更生施設又は知的障害者授産施設の場合にあつては知的障害者援護施設の設備及び運営に関する基準（平成15年厚生労働省令第22号）第25条第2項第2号に規定する静養室を、別に設けなければならない。

ロ 一の居室の床面積が10.6平方メートル以上であること。ただし、入所者の支援に支障がない場合はこの限りではない。

ハ 入所定員が8人以上の場合にあつては、少数の居室及び当該居室に近接して設けられる共同生活室（当該居室の利用者が交流し、共同で日常生活を営むための場所をいう。）等により一体的に構成される場所（以下「ユニット」という。）を設けるものとする。一のユニットの入所定員は7人以下とする。

(5) 常に1人以上の常勤の生活支援員等入所者の支援を適切に行うことができる従業員を置くこと。

3 社会福祉法人がサテライト型居住施設又はサテライト型施設を設置しようとする場合において、当該施設の用に供する不動産のすべてについて、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けてこれを設置するための要件

(1) 当該サテライト型居住施設又はサテライト型施設の設置により、当該社会福祉法人が設置するサテライト型居住施設及びサテライト型施設に関し、その用に供する建物について、国及び地方公共団体以外の者から貸与を受けている施設の定員の合計数が、当該社会福祉法人が設置する入所施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業及び同条第4項に規定する事業のうち、利用者を入所させて保護を行うものに係る施設をいう。）の定員の合計数の2分の1を超えないこと。

(2) 貸与を受けている不動産について、当該サテライト型居住施設又はサテライト型施設を経営する事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定し、かつ、これを登記すること。

(3) 賃借料は、地域の水準に照らして適正な額以下であるとともに、安定的に賃借料を支払い得る財源が確保されていること。

(4) 賃借料及びその財源が収支予算書に適正に計上されていること。

別添 （略）