

平成30年1月23日  
住宅局安心居住推進課

## 「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」及び「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」等について国土交通省担当官等より説明します ～2月20日より、全国11箇所で説明会を開催～

国土交通省では、標記事業における平成30年度当初予算案に盛り込まれた内容や変更点について、主に事業者等を対象に、2月20日より全国11箇所で説明会を開催します。  
各会場の参加申込みの受付は、本日より開始します。(定員あり)

- 1)対象者 : 主に事業者向け
- 2)開催日時・場所 : 平成30年2月20日(火)～3月16日(金)において、全国11箇所で開催(詳細は「別紙1」参照)
- 3)説明時間 : 2時間30分程度を予定(開始30分前に開場)
- 4)主な内容 : <第1部> サービス付き高齢者向け住宅整備事業の事業内容  
<第2部> 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の事業内容  
※各事業の概要については、「別紙2」参照  
※第1部、第2部は入替制  
※具体的内容は当初予算等の成立後に決定するため、内容に変更があり得ることをご了承ください。
- 5)講師 : 国土交通省担当官 他
- 6)参加費 : 無料
- 7)参加方法 : 事前に参加申込みが必要です。参加を希望される場合は、以下事務局のURLを参照の上、FAX又はメールにて申込みをお願いします。

### 【事務局】

スマートウェルネス住宅等推進事業室  
TEL : 03-3239-8311 FAX : 03-3239-8789  
URL : <http://snj-sw.jp>

### 【問い合わせ先】

国土交通省住宅局安心居住推進課 課長補佐 山崎、係長 宍戸  
TEL:03-5253-8111(内線 39857、39856)、03-5253-8952(直通)、FAX:03-5253-8140

## 「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」及び「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」等の説明会の開催について

会場名	開催日時	定員	施設名称
東京会場	平成 30 年 2 月 20 日(火) 14:00~16:30	250	全国障害者福祉センター 戸山サンライズ
神戸会場	平成 30 年 2 月 22 日(木) 14:00~16:30	150	三宮コンベンションセンター
熊本会場	平成 30 年 2 月 23 日(金) 14:00~16:30	150	TKP 熊本カンファレンスセンター
名古屋会場	平成 30 年 2 月 27 日(火) 14:00~16:30	150	ダイテックサカエ貸会議室
仙台会場	平成 30 年 3 月 2 日(金) 14:00~16:30	100	仙都会館
広島会場	平成 30 年 3 月 6 日(火) 14:00~16:30	100	ワークピア広島
高松会場	平成 30 年 3 月 7 日(水) 14:00~16:30	100	香川県社会福祉総合センター
沖縄会場	平成 30 年 3 月 9 日(金) 14:00~16:30	100	沖縄コンベンションセンター
金沢会場	平成 30 年 3 月 12 日(月) 14:00~16:30	100	石川県女性センター
新潟会場	平成 30 年 3 月 14 日(水) 14:00~16:30	100	新潟日報メディアシップ
札幌会場	平成 30 年 3 月 16 日(金) 14:00~16:30	100	TKP 札幌ビジネスセンター 赤れんが前

※定員に達した場合、他の日時を追加することがあります。詳しくは事務局のホームページをご覧ください。

- 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境（スマートウェルネス住宅）を実現するため、**サービス付き高齢者向け住宅の整備**、高齢者生活支援施設や子育て支援施設等の**福祉施設の整備**、**先導的な取組**及び**住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費**を支援。
- 平成30年度は、サービス付き高齢者向け住宅の整備について、**既存ストックを改修して整備するサービス付き高齢者向け住宅への支援の拡充等**を行うこととしている。

## ① サービス付き高齢者向け住宅整備事業

- **サービス付き高齢者向け住宅**の供給の加速や多様な居住ニーズに応じた整備の推進を図るため、**整備費**に対して**支援**を実施

【住宅】

新築 1/10（上限 90・120・135万円/戸※）  
改修 1/3（上限 180万円/戸 等）※床面積等に応じて設定

【高齢者生活  
支援施設※】

新築 1/10（上限1,000万円/施設 等）  
改修 1/3（上限1,000万円/施設 等）

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）

## ② スマートウェルネス拠点整備事業

- 住宅団地等における**福祉施設**の整備促進のため、**整備費**に対して**支援**を実施

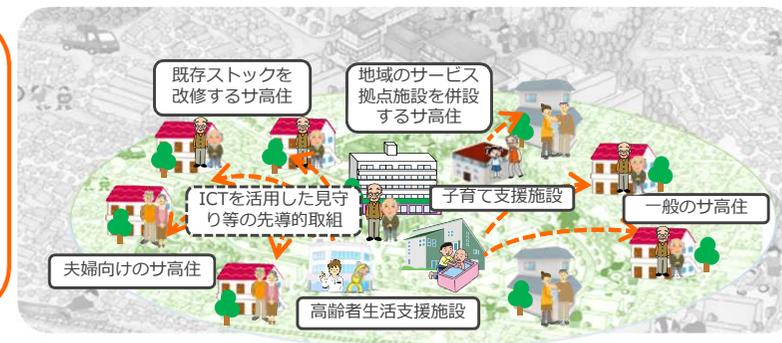
補助率：1/3 補助限度額：1,000万円/施設

対象施設：高齢者生活支援施設※、障害者福祉施設、子育て支援施設

事業の主な要件：①原則として住宅団地等の戸数が100戸以上であること

② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」が定められていること

※新築の場合は、介護関連施設（デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所 等）、病院、診療所、訪問看護事業所を補助対象外とする。（平成30年度までに着手する事業は補助対象。）



## ③ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

- 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**先導的な事業**として選定されるものに対して**支援**を実施

〔建設工事費〕補助率：新築 1/10、改修 2/3 〔技術の検証等に係る費用〕補助率：2/3

## ④ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

- 新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、既存住宅等を改修して**住宅確保要配慮者専用の住宅**とする場合の**改修費**に対して**支援**を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸 等 対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、共同居住用のための改修工事、間取り変更工事 等

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

## 要件

### 「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること

### その他の要件

- 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていること
- 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こと
- 事業に要する資金の調達が確実であること
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと

## 平成30年度予算案のポイント

- **新築による整備から改修による整備に重点化**
  - ・ 既存ストックを改修する場合に補助限度額を引上げ
  - ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額を引下げ
- **併設施設の新築への支援を地域交流施設等に重点化**
- **既存物件も含む運営情報の提供を補助要件化**(※)

※ 新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅について、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅も含めて運営情報の提供を行っていることを、補助要件化する予定。



学校を改修して整備した事例



地域交流施設のイメージ

## 補助内容の概要

赤字は平成30年度予算案における制度変更内容

### 住宅

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	150→ <b>180万円/戸</b> (※2)	<b>調査設計計画費用を補助対象に追加</b> (※2)
新築	1/10	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	<b>住棟の全住戸数の2割を上限に適用</b> (※3)
		床面積25㎡以上	
		床面積25㎡未満	110→ <b>90万円/戸</b>

- ※1 家賃30万円/月以上の住戸は補助対象外とする。また、事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事、用途変更に伴い建築基準法等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(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。
- ※2 限度額の引上げと補助対象の追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかに該当する改修が対象。その他の改修は、新築と同じ限度額と補助対象が適用される。
- ※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸については限度額を120万円/戸とする。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合には、上限に関わらず当該住戸の補助限度額を135万円/戸とする。

### 高齢者生活支援施設

	補助率	限度額	補助対象(※1)
改修	1/3	1000万円/施設	○
新築	1/10	地域交流施設等(※2)	○
		介護関連施設等(※3)	○→ <b>×</b> (※4)

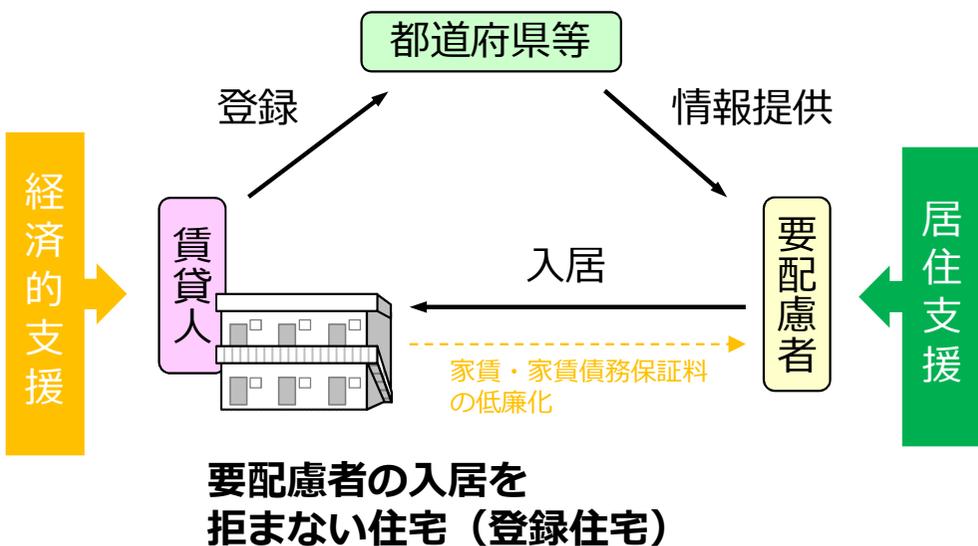
- ※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外とする。
- ※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
- ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。
- ※4 介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助対象外とする。ただし、平成30年度中までに工事に着手する事業は現行とおり補助対象とする。

# 制度の全体像

- 新たな住宅セーフティネット制度は、主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

## ① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



## 【平成30年度予算案】

スマートウェルネス住宅等推進事業（305億円）の内数  
「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」

## ② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助（**一定期間、国の直接補助あり**）
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

## ③ 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

## ①補助要件

- 住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されるもの
- 登録専用住宅として10年以上登録するもの
- 入居者の家賃の額が以下の額を超えないこと  
67,500円×50/65×市町村立地係数
- 地方公共団体の空家等対策計画等（供給促進計画、地域住宅計画等）において、空家を登録住宅として有効活用する旨等が記載されていること
- 居住支援協議会等が登録住宅の情報提供・あっせんを行う等、地方公共団体が居住支援協議会等と連携する取組を行っていること

## ②補助率と限度額

- 補助率：改修工事に要する費用の1/3以内の額
- 限度額：50万円/戸  
ただし、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、耐震改修工事のいずれかを含む場合は、100万円/戸

## ③補助対象工事

- 共同居住用住宅に用途変更するための改修工事
- 間取り変更工事
- 耐震改修工事
- バリアフリー改修工事
- 居住のために最低限必要と認められた工事
- 居住支援協議会等が必要と認める改修工事
- ※ 上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）も対象

## 補助対象となる入居者（世帯）

- ①高齢者世帯
- ②障害者等世帯
- ③子育て等世帯
- ④新婚世帯
- ⑤被災者世帯
- ⑥外国人世帯
- ⑦収入が15万8千円以下のもの
- ⑧供給促進計画に定める住宅確保要配慮者

### 居住のために最低限必要と認められた工事について

専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事。なお、一定期間（3か月以上）賃貸住宅として使用されておらず、かつ、空き家であったものに限り、補助対象となる。

### 居住支援協議会等が必要と認める改修工事について

- 専ら住環境の改善に資する以下のような工事が想定される
  - ・入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事
  - ・安全性能の向上工事
  - ・ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室・便所・寝室）
  - ・防音性・遮音性の向上工事
  - ・防火・消火対策工事
  - ・高齢者、障害者、子育て世帯等を支援する施設の整備
- 一方、以下のような工事は対象とならない
  - ・太陽光パネル、貯湯式電気給湯器、貯湯式ガス給湯器、食器洗浄機、床暖房、エアコン、収納棚、サンルーム等の設置
  - ・住棟全体の省エネ改修
  - ・有料サービスを受けるための機器の設置、管理人室の設置 等