

スマートウェルネス住宅等推進事業及び 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業について

国土交通省 住宅局
安心居住推進課
平成28年1月

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

- バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。
※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により、平成23年10月に創設
- 料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>床面積は原則25㎡以上</u> ○<u>構造・設備が一定の基準を満たすこと</u> ○<u>バリアフリー構造であること</u>(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>必須サービス: 安否確認サービス・生活相談サービス</u> ※その他のサービスの例: 食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

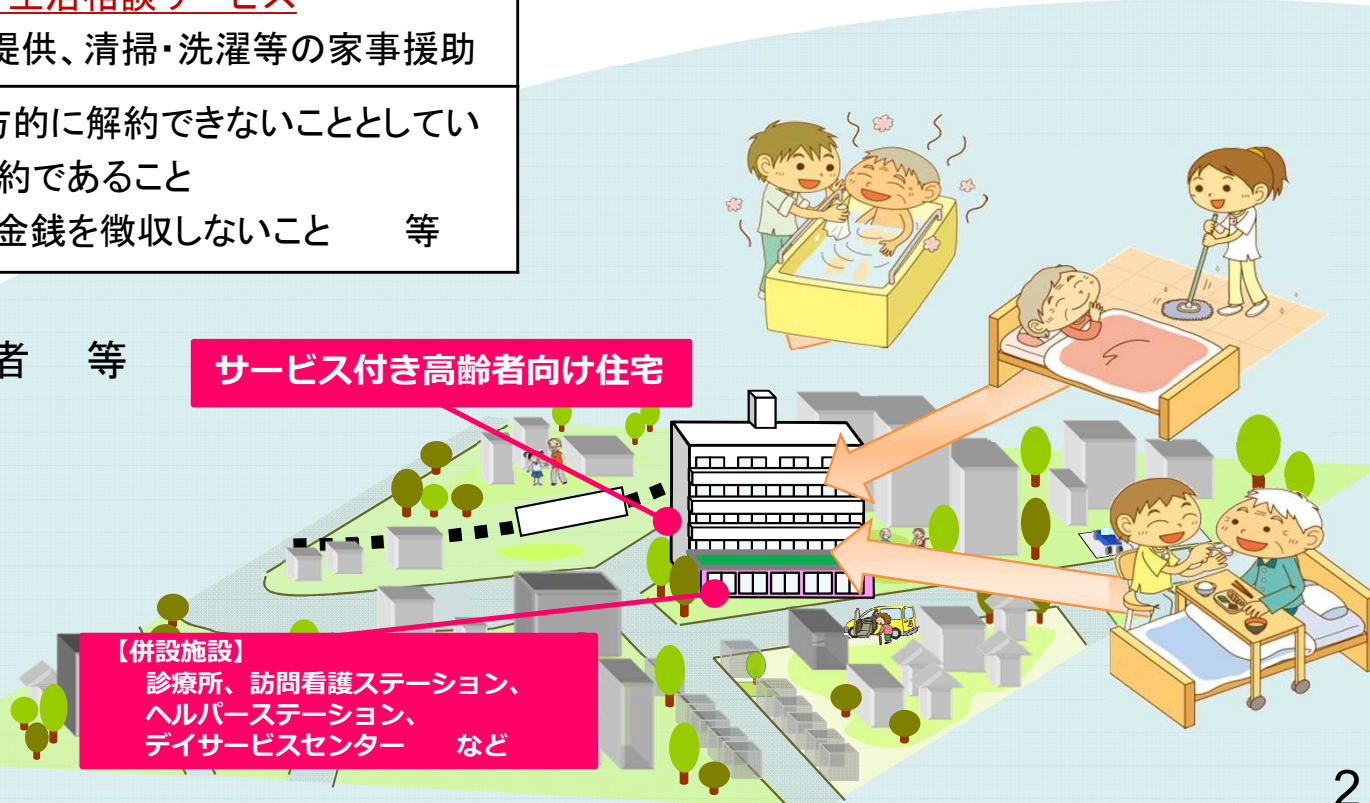
【登録状況(H27.12末時点)】

戸数	191,871戸
棟数	5,885棟

住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

【併設施設】
 診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅



高齢者向け住宅の供給目標

「住生活基本計画」（平成23年3月15日閣議決定）

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策／目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

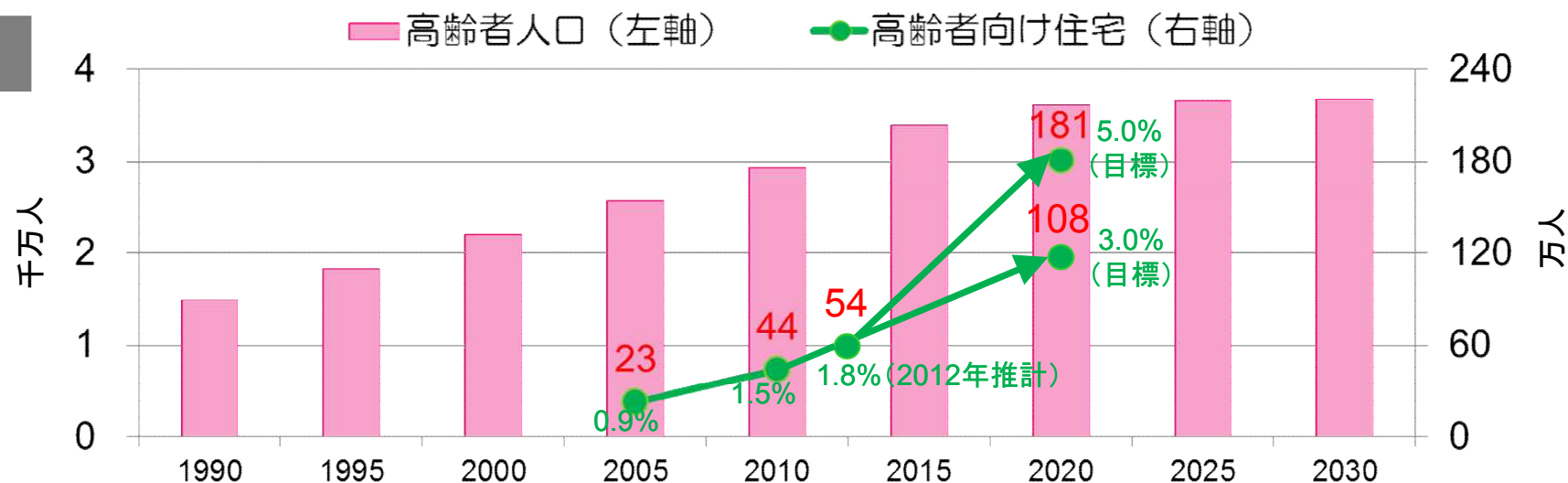
【基本的な施策】 ○ 医療・介護・住宅が連携し高齢者が安心できる住まいを確保するため、**サービス付きの高齢者向け住宅の供給を促進**する。

【指標】 ○ **高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(0.9%(H17)→3~5%(H32))**

「産業競争力強化のための重点施策等に関する報告書」（平成27年2月10日閣議決定）別添

2020年の高齢者人口は、3,612万人（「日本の将来推計人口（2012年1月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所））と推計され、**KPI達成のためには、高齢者向け住宅が108~181万戸となる必要があるところ、2012年の高齢者向け住宅は54万戸となっており、今後平均6.8~15.9万戸／年のペースで整備が進められる必要がある。**

供給推移



【出典】1990~2010年：国勢調査／2015~2030年：日本の将来推計人口（平成24年1月推計〔国立社会保障・人口問題研究所〕）※ 出生中位（死亡中位）推計

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業: 平成27年度予算 320億円 (平成26年度予算 340億円)》

「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う

- ＜対 象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
- ＜補助額＞ 住宅 : 建設費の1/10 改修費の1/3 (国費上限 100万円/戸)
- 高齢者生活支援施設 : 建設費の1/10 改修費の1/3 (国費 1,000万円/施設)

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

所得税・法人税	5年間 割増償却20%(耐用年数35年未満14%)	平成28年3月31日までに取得等した場合に適用
固定資産税	5年間 税額について2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減 ※ただし、平成27年3月31日までの間に取得等したものは税額を2/3軽減	平成29年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸 (土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

融資

《(独)住宅金融支援機構が実施》

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資
「サービス付き高齢者向け住宅」として登録を受ける賃貸住宅の建設・改良に必要な資金、又は当該賃貸住宅とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付け
- 住宅融資保険の対象とすることによる支援
民間金融機関が実施するサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ(死亡時一括償還型融資)に対して、住宅融資保険の対象とすることにより支援

事業イメージ

<要件>

「サービス付き高齢者向け住宅」として登録

- 高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件

その他の要件

- 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
- 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るもの
- 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
- 事業に要する資金の調達が確実であるもの

<補助率>

住宅：

新築 1/10(上限 100万円/戸)

改修^{※1} 1/3(上限 100万円/戸)

高齢者生活支援施設^{※2}：

新築 1/10(上限1,000万円/施設)

改修 1/3(上限1,000万円/施設)



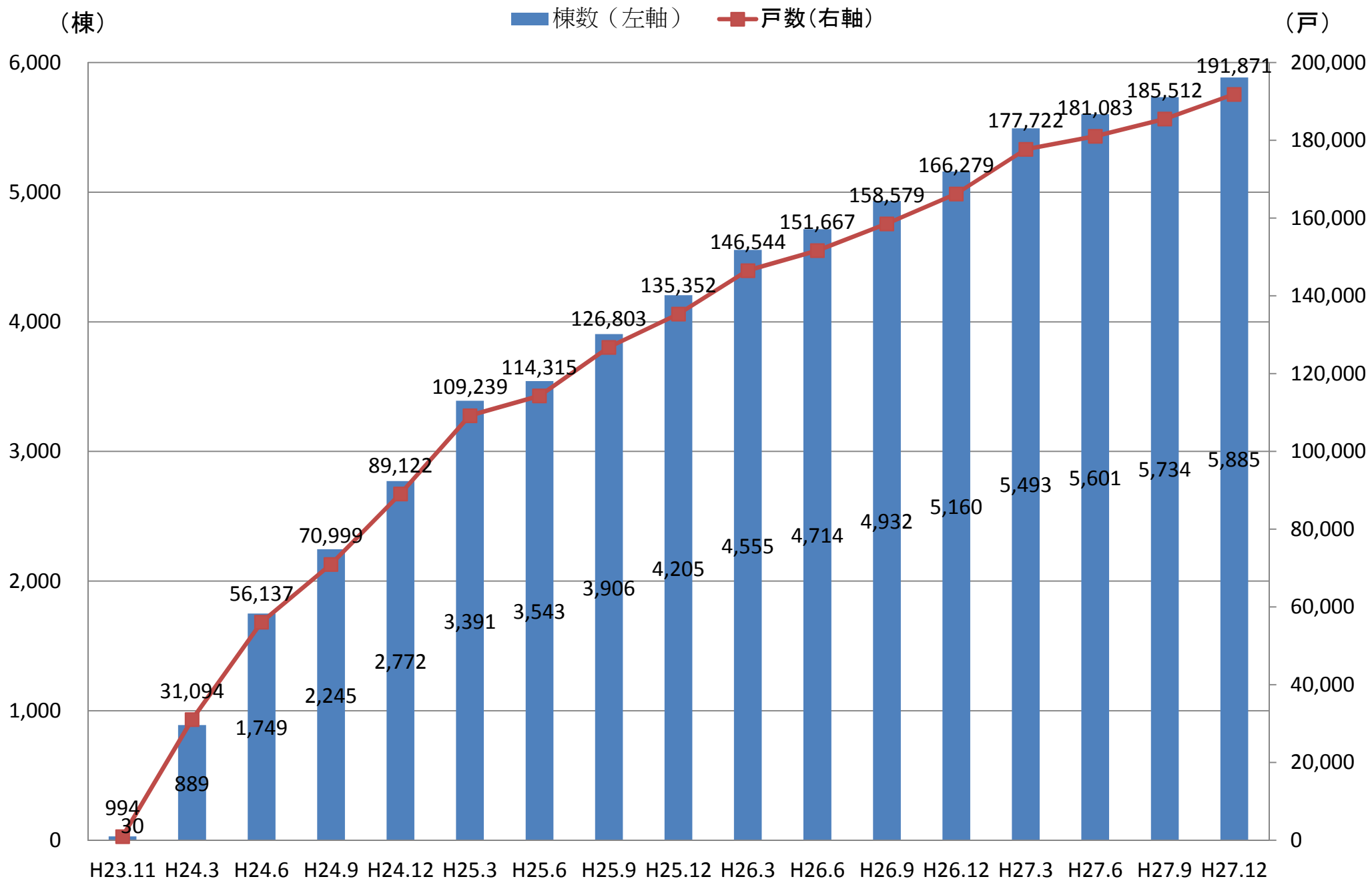
※1 住宅の改修は、共用部分及び加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。

平成27年度より、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*を追加。

*…高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置 等

※2 高齢者生活支援施設の例： デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所 等

サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移



背景

- 「介護離職ゼロ」や「特養待機者ゼロ」の実現に向け、**約12万人分の介護在宅・施設サービスやサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の追加供給**が必要。
- **サ高住**については、約12万人分のうち、**約2万人分の追加供給**が必要。

要求内容

- **約2万人分のサ高住の追加供給**に向け、**所要の予算を計上**するとともに、**供給の加速を図るため、一般のサ高住や夫婦向けのサ高住に係る補助限度額の引上げ等の支援措置の拡充**を行う。

○ 所要の予算計上

○ 支援措置(スマートウェルネス住宅等推進事業)の拡充の実施

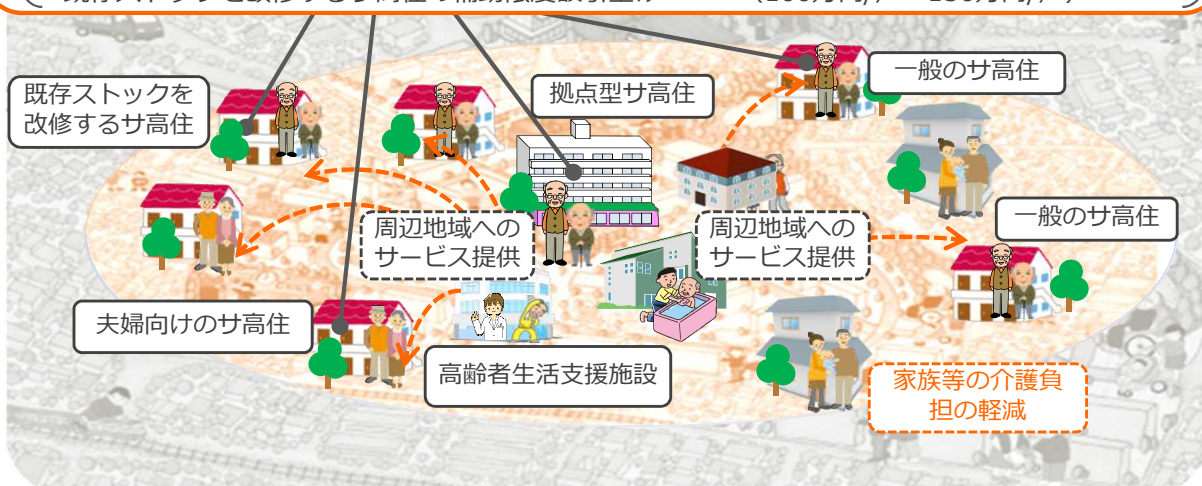
- ・ 一般のサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒120万円/戸)
- ・ 夫婦向けのサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒135万円/戸)
- ・ 地域のサービス拠点を併設するサ高住の補助限度額引上げ (1,000万円/施設⇒1,200万円/施設)
- ・ 既存ストックを改修するサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒150万円/戸)

約2万人分のサ高住の追加供給

+

約10万人分の
介護在宅・施設サービスの追加供給

家族等の介護負担の軽減
→「介護離職ゼロ」の実現



背景・考え方

- 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及び先導的な取組を推進することが必要。

要求内容

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を図るため、H27補正予算に引き続き、**一般のサ高住や夫婦向けのサ高住に係る補助限度額の引上げ等の支援措置の拡充**を実施。

補助率 : 新築 1 / 10、改修 1 / 3

【支援措置の拡充内容】

- ・ 一般のサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒**120万円/戸**)
- ・ 夫婦向けのサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒**135万円/戸**)
- ・ 地域のサービス拠点を併設するサ高住の補助限度額引上げ (1,000万円/施設⇒**1,200万円/施設**)
- ・ 既存ストックを改修するサ高住の補助限度額引上げ (100万円/戸⇒**150万円/戸**)

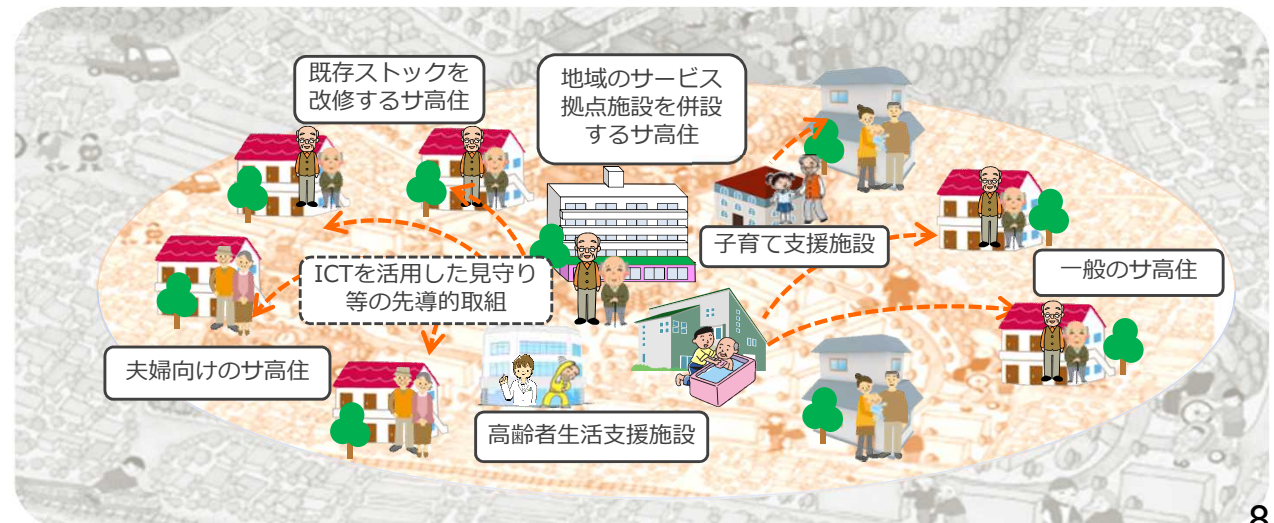
② スマートウェルネス拠点整備事業

- 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 : 1000万円/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

③ スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

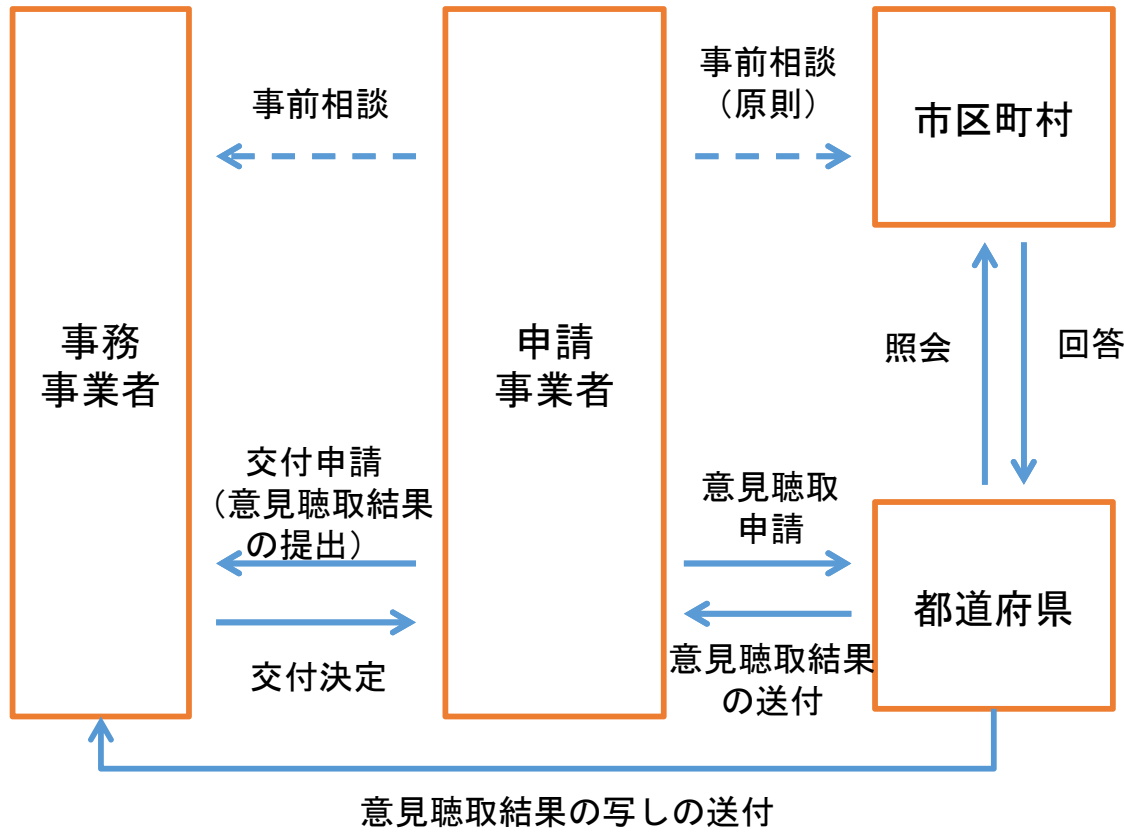
- 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する**先導的な事業**として選定されるものに対して**支援**を実施。



サ高住整備事業の市町村意見聴取の要件化

・サ高住の整備への支援に当たって、市区町村への意見聴取を行い、立地等に関して支障がないことを要件化。

意見聴取のスキーム



市区町村からの意見の観点例

- ① **地域における高齢者住宅の必要量の確保**
 - ✓ 当該地域の将来における高齢者人口等を勘案して、必要な高齢者住宅が供給されているか。
- ② **公共交通機関へのアクセス**
 - ✓ 高齢者が公共交通機関を利用しやすい立地であるか。
- ③ **医療・介護施設との連携**
 - ✓ 入居者の介護の重度化や医療処置が必要となった場合に備えて、必要なサービスが提供されるよう医療機関・介護施設との適切な連携が図られているか。
- ④ **その他まちづくりとの整合**

※政令市・中核市は都道府県を経由せず、直接意見聴取

スマートウェルネス拠点整備事業の概要

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う。

■概要

<事業の要件>

- ① 住宅団地等の戸数が100戸以上※1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」※2が定められていること。
- ③ 整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。
- ④ 周辺地域の住民も利用可能であること。
- ⑤ 資金の調達が確実であること

<補助率等>

拠点施設の整備(建設・改修・買取)にかかわる費用を補助
補助率 : 1/3以内
補助限度額 : 1,000万円(1施設につき)

<問い合わせ先>

電話:03-6268-9028、メールアドレス:kyoten@swrc.co.jp
ホームページ: <http://kyoten-sw.jp/>

<対象となる拠点施設>

- ① 高齢者生活支援施設:
診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所 など
- ② 障害者福祉施設 :
障害者支援施設、共同生活援助施設(障害者グループホーム)など
- ③ 子育て支援施設 :
保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペース など
- ④ その他の施設 :
事業目的に資する食事サービス、交流施設など

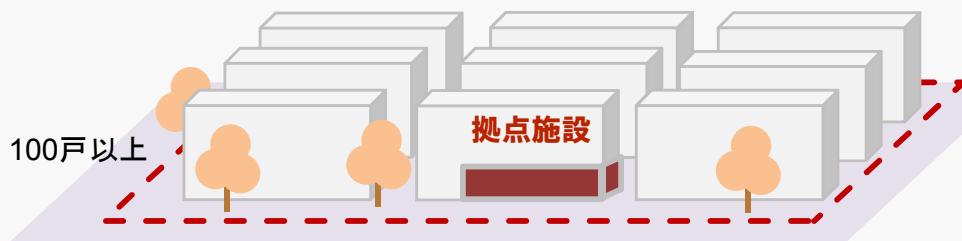
※1 公営住宅や地域優良賃貸住宅等については、100戸未満でも対象。

※2 住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して、
① 地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康維持と増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針、
② 拠点施設に関する事項
③ 生活支援・多世代交流活動に関する事項
などを定めたもの。

■イメージ

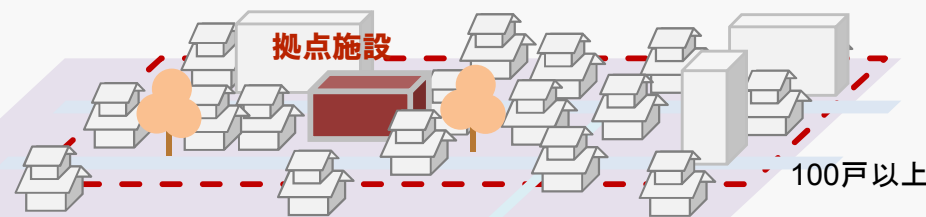
<住宅団地の場合>

- ・公営住宅、UR団地、公団地等の住宅団地
- ・住宅団地内の住戸数が約100戸以上
- ・建て替え等による余剰地や1階の空きスペース等に、拠点施設を整備



<一般の住宅地の場合>

- ・戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・区域内の住戸数が約100戸以上
- ・空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の概要

高齢者・障害者・子育て世帯(以下「高齢者等」という。)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助します。

一般部門

1. 提案事業の種類と補助率等

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内容のものであって、次の①から③に掲げる事業のいずれか又はこれらを組み合わせたもの

- ① **住宅**並びに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**施設**(建築設備を含む。)の**整備**(新築、取得又は改修)

【補助率等】

- ・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3)
- ・設計費(補助率:2/3)

- ② **技術の検証**

先導的な提案に係る居住実験・社会実験等

【補助率等】

- ・居住者実験、社会実験等の技術の検証に要する費用(補助率:2/3)

- ③ **情報提供及び普及**

展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及

【補助率等】

- ・選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用(補助率:2/3)

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要があります。

- ① 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること
- ③ 平成27年度中に事業に着手するものであること

特定部門

1. 提案事業の種類と補助率等

住宅関係者が医療や福祉関係者等との連携による推進体制のもと、既存住宅の改修工事、及び改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への連携・協力などにより、高齢者等の健康の維持・増進に資する住宅の普及を図るため、次の①及び②に掲げる事業を行うもの

- ① 日常生活に必要な住生活空間における**省エネルギー改修工事**

【補助率等】

- ・一定基準以上の省エネルギー性能にするための改修工事等に要する費用(補助率:1/2)
- ※補助の上限:100万円/戸(併せてバリアフリー改修工事を行う場合は120万円/戸)

- ② 事業成果の**情報提供及び普及啓発**

【補助率等】

- ・事業成果の情報提供及び普及啓発に要する費用(補助率:2/3)

2. 提案事業の主な要件

次の①から③に掲げる要件をすべて満たす必要があります。

- ① 住宅の改修工事を実施する事業者(住宅改修事業者)又は住宅改修事業者を構成員として含む協議会等の団体が医療や福祉関係者等と連携体制を整備すること
- ② 住宅において日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事を行い、一定基準以上の省エネルギー性能とすること
- ③ 次のイ及びロの取組みを行うこと
 - イ 改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査に連携・協力すること
 - ロ 医療や福祉関係者等と連携して、改修工事による健康の維持・増進に資する効果に関して普及啓発に取り組むこと

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の概要

○住宅に困窮している低所得の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。

補助の要件

<入居対象者>

- ・収入分位25%以下*の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）世帯

*居住支援協議会等が認める場合には、地方公共団体が条例で定める高齢者、障害者、子育て世帯向けの公営住宅の入居収入基準以下にできる

<住宅要件>

- ・住戸の床面積は原則として25㎡以上
- ・住宅設備を有すること（台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室）
- ・現行の耐震基準に適合していること
- ・一定のバリアフリー化がなされていること

<家賃>

- ・公営住宅の家賃に準じたもの

対象工事

- ・バリアフリー改修工事
- ・耐震改修工事
- ・共同居住のための改修工事
- ・入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会等が必要と認める改修工事
（例：設備の改善・更新、断熱改修、防音性・遮音性の強化 等）
- ・キッズルーム整備のための改修工事

補助率・補助限度額

- 補助率：1/3
- 事業主体：民間事業者等
- 補助限度額：
〈住戸〉50万円/戸（共同居住用住居に用途変更する場合、100万円/戸）
〈キッズルーム〉100万円/施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額

居住支援協議会等との連携

<各地域における整備量の設定>

- ・住宅確保要配慮者のニーズを把握し、必要な住宅供給量を設定。

<住宅情報の登録>

- ・事業の実施意向のある住宅オーナー等の募集を行い、住宅情報の登録を実施。

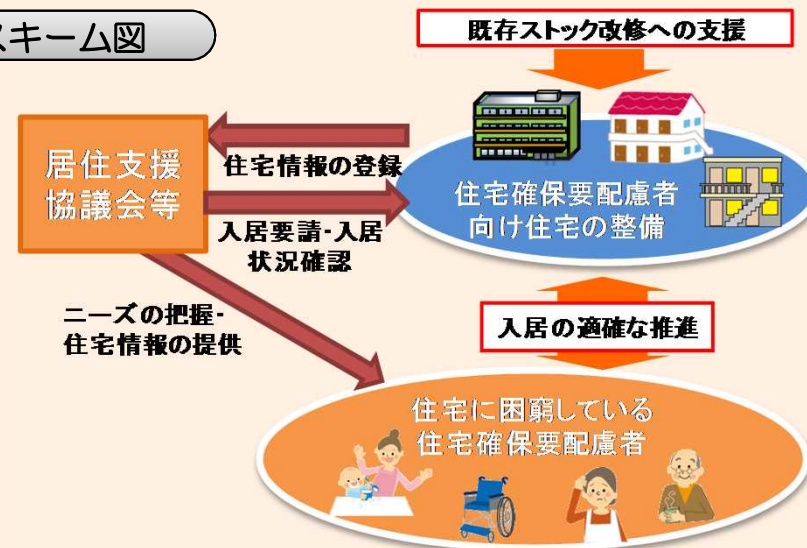
<住宅情報の提供>

- ・入居対象者に対する登録住宅の情報提供を実施。

<入居状況の確認>

- ・毎年度、居住支援協議会等において、入居状況を確認。

スキーム図



※ 下線部分は平成28年度予算案の拡充内容

居住支援協議会の概要

○住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、居住支援協議会（※）を設立。住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施。

（※）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第10条第1項に基づく協議会

○ 概要

(1) 設立状況

53協議会が設立（H27.12.18時点）[41都道府県・12区市]

○都道府県

- ・北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、福島県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

○区市

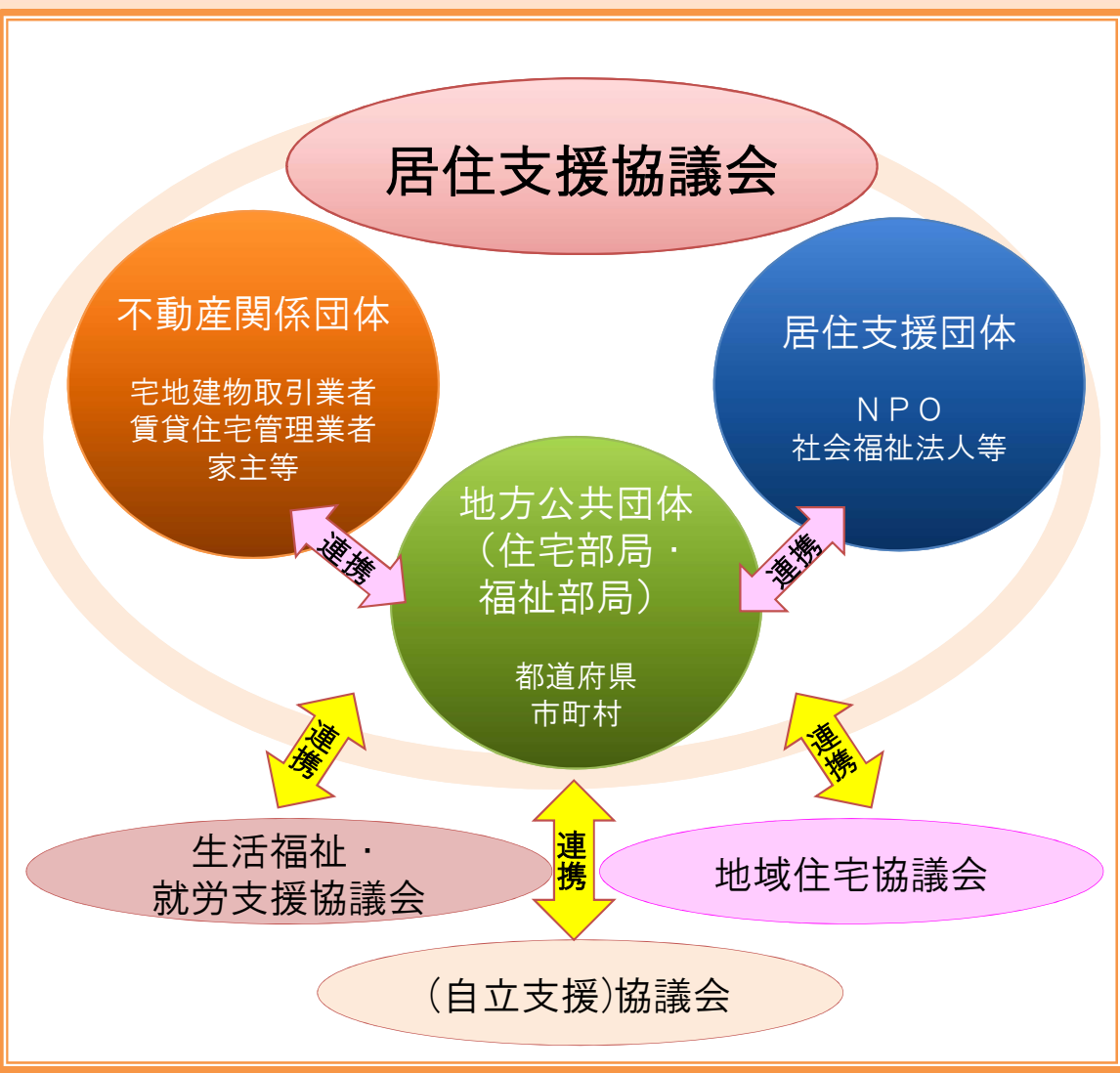
- ・山形県鶴岡市、江東区、豊島区、板橋区、調布市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

(2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・メンバー間の意見・情報交換
- ・要配慮者向けの民間賃貸住宅等の情報発信、紹介・斡旋
- ・住宅相談サービスの実施
(住宅相談会の開催、住宅相談員の配置、サポート店の設置等)
- ・家賃債務保証制度、安否確認サービス等の紹介
- ・賃貸人や要配慮者を対象とした講演会等の開催 等

(3) 支援

- 居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
- ・予算額：H27年度 重層的住宅セーフティネット構築支援事業(2.3億円)の内数



目的

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化の取組みを支援する。

概要

居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居円滑化の取組みへの支援

【事業内容】

- ①セーフティネット住宅※の情報の登録・更新
- ②要配慮者向けの住宅相談業務(マッチング業務)
- ③要配慮者のニーズ等を把握するための業務
- ④要配慮者の入居円滑化に向けたその他取組業務

※要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅

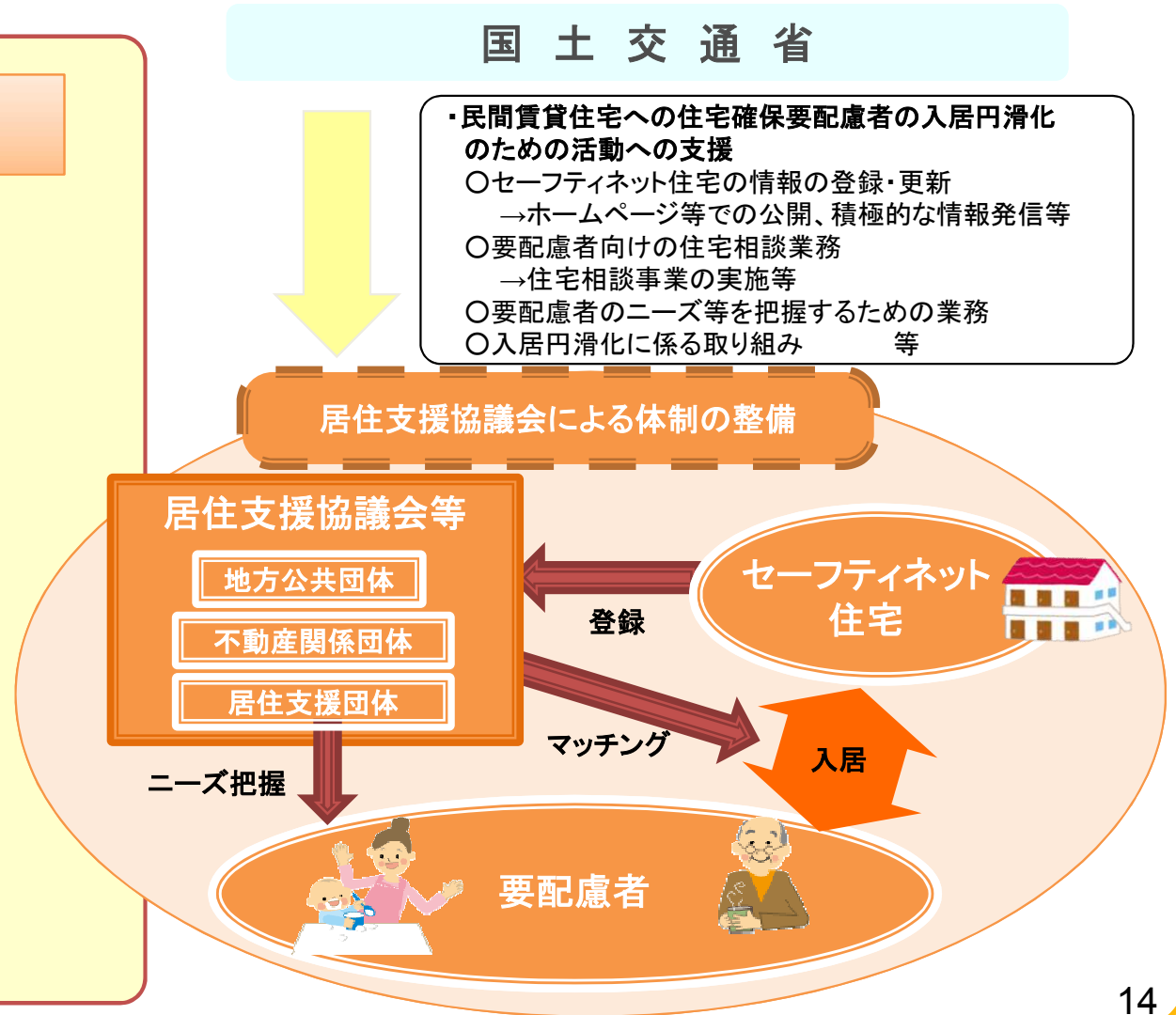
居住支援協議会の概要

(1) 構成

- ・地方公共団体の住宅担当部局及び自立支援、福祉サービス等担当部局
- ・宅地建物取引業者や賃貸住宅を管理する事業を営む者に係る団体
- ・居住に係る支援を行う営利を目的としない法人等により構成

(2) 設立状況

- ・53協議会(41都道府県・12区市)が設立(H27.12時点)



サービス付き高齢者向け住宅整備事業の緊急募集

「介護離職ゼロ」の実現に向け、サービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」）の追加供給を図るため、平成27年度補正予算の政府原案において、所要の予算（189億円）と以下の制度拡充を盛り込みました。併せて、以下のとおり手続の合理化を図ることとしましたので、これを機に、平成27年度中の申請のご検討をお願いします。

※今回の募集は平成27年度補正予算の円滑な執行を図るために、予算成立に先立って実施するものです。
正式には、国会審議を経て予算成立後に制度拡充等が行われますので、募集内容に変更があり得ることをご承知下さい。
また、交付決定は予算成立後に行います。

制度拡充の内容

	補助条件	補助限度額
夫婦型サ高住	以下を 全て 満たすもの ○住戸部分の床面積が 30㎡以上 であること ○住戸部分に 基本設備※が全て設置 されていること <small>※便所、洗面、浴室、台所、収納</small>	100万円/戸 ↓ 135万円/戸
既存ストック型サ高住	以下の いずれか を満たすもの ○ 既存ストックを活用し 、サ高住を整備する際に、 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※が新たに必要 となること ○ 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>	100万円/戸 ↓ 150万円/戸
上記以外のサ高住	上記以外 のもの	100万円/戸 ↓ 120万円/戸
拠点型サ高住	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、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>	1,000万円/施設 ↓ 1,200万円/施設

※ 「拠点型サ高住」以外のサ高住の併設施設（デイサービス、訪問介護事業所等）の補助限度額は、引き続き、1,000万円/施設

※ 補助率*1・補助対象工事*2・補助要件*3は、現行どおり

※1：新築 1/10、改修 1/3

※2：改修については、「住宅の共用部分に係る工事」、「加齢対応構造等に伴う工事」及び「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」

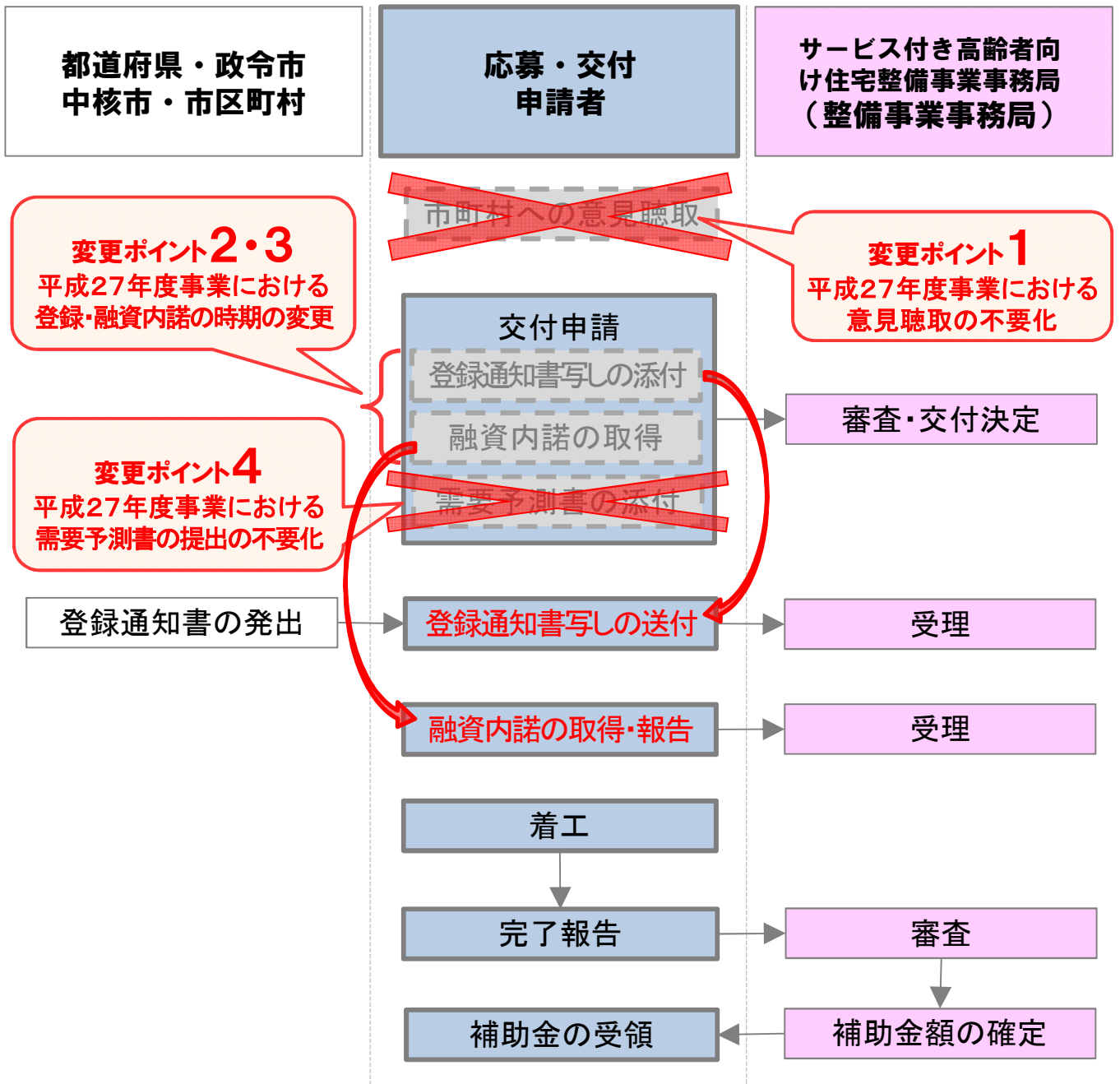
※3：サ高住として10年間登録すること 等

手続の合理化等の内容

意見聴取の開始時期の延長	○ 市町村への意見聴取 の開始時期は、平成28年度事業からとし、 平成27年度事業では要件としない こととしました 変更ポイント1
登録時期の変更	○ 平成27年度事業では着工前までにサ高住の登録をすれば良い こととしました（交付申請の際に登録されていなくとも着工前までに登録すれば良い） 変更ポイント2
融資内諾時期の変更	○ 平成27年度事業では着工前までに融資内諾を得れば良い こととしました（交付申請の際に内諾を得てなくとも着工前までに内諾を得れば良い） 変更ポイント3
需要予測の合理化	○ 平成27年度事業では交付申請書の添付書類である需要予測書の提出を求めない こととしました <small>※ 予算の適確な執行の観点から、引き続き、需要を適切に見込んだ事業の実施をお願いします。</small> 変更ポイント4
募集期間の延長	○ 交付申請の募集期間 は平成28年2月29日までとしていましたが、 平成28年3月25日（金）まで延長 しました 変更ポイント5

事業フロー

手続の合理化を踏まえた事業フローは以下の通りです。



募集期間について

募集期間は平成27年12月21日(月)から平成28年3月25日(金)までです。

変更ポイント5
募集期間の延長

問い合わせ先・書類の提出先

名称：サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局（整備事業事務局）

住所：〒113-0033 東京都文京区本郷1-28-10 本郷TKビル5階

電話：03-5805-2971

※受付時間：月～金曜日（祝日・年末年始を除く）10:00～17:00（12:00～13:00を除く）

ホームページ：<http://www.koreisha.jp/service/>