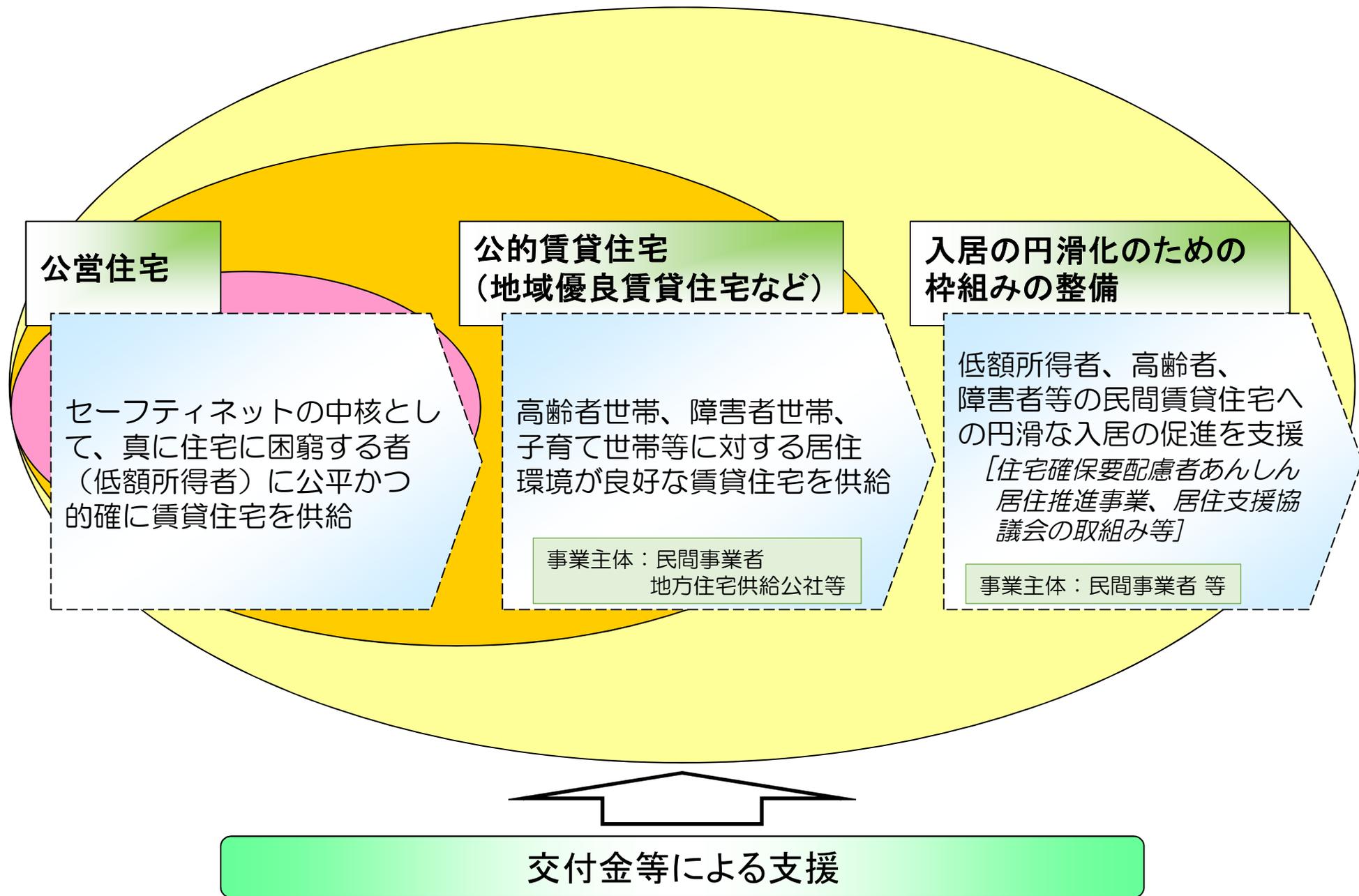


居住支援協議会の取り組み等について

平成29年2月 関東地方整備局

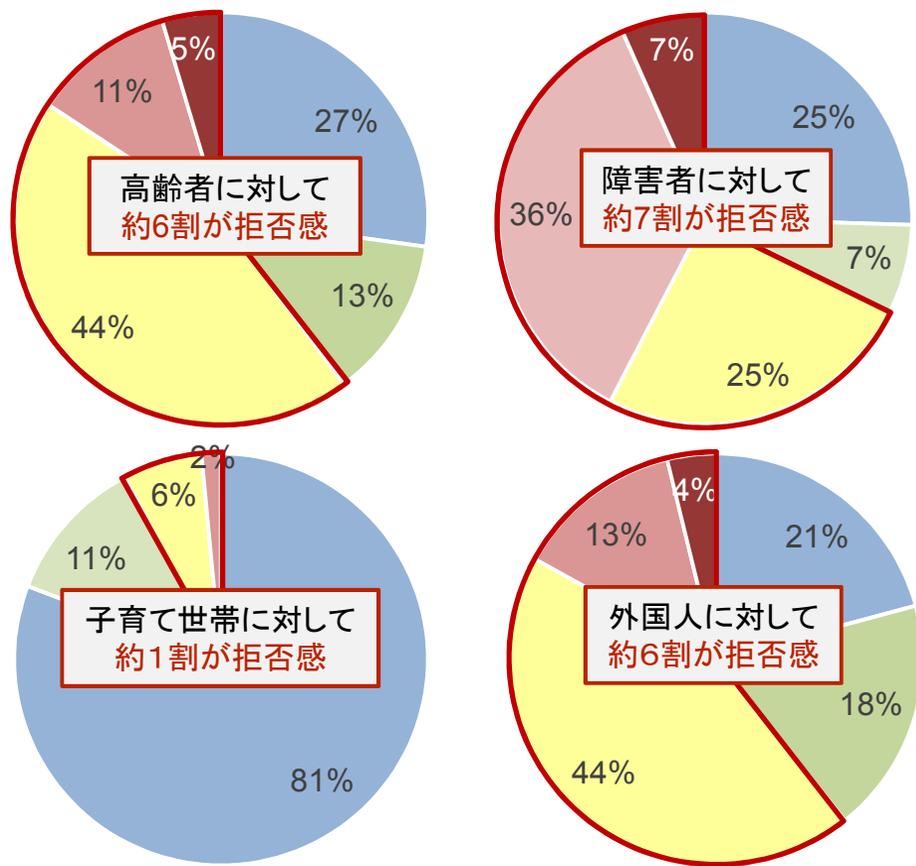
重層的な住宅セーフティネットについて



住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

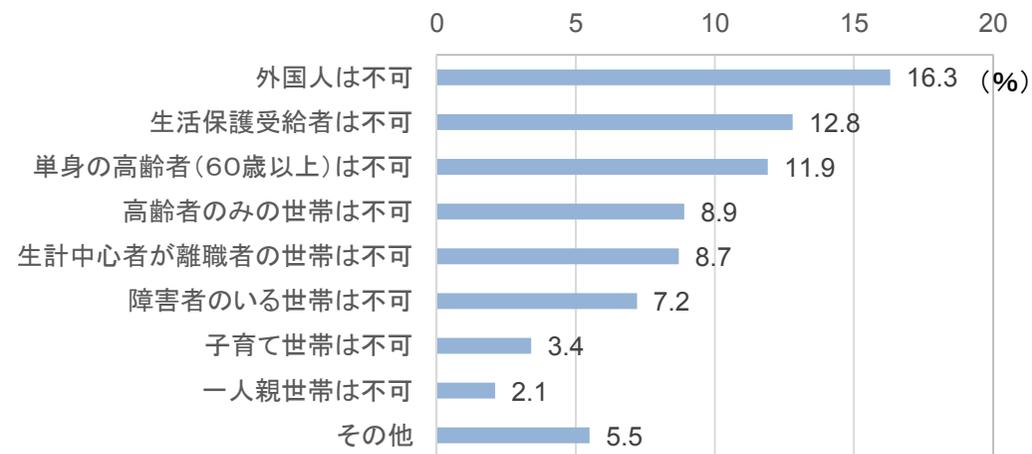
○住宅確保要配慮者の入居に対して、大家の一定割合は拒否感を有しており、入居制限がなされている状況。家賃の不払いに対する不安等が入居制限の要因となっている。

住宅確保要配慮者の入居に対する大家の意識



■従前と変わらない ■従前は拒否感があったが現在は無い
 ■拒否感はあるものの従前より弱くなっている ■従前と変わらず拒否感が強い
 ■従前より拒否感が強くなっている

入居制限の有無



入居制限する理由



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

64協議会が設立（H28.12末時点）

○都道府県（全都道府県）

○区市町（17区市町）

- ・北海道本別町、山形県鶴岡市、千代田区、江東区、豊島区、杉並区、板橋区、八王子市、調布市、川崎市、岐阜市、京都市、神戸市、北九州市、福岡市、大牟田市、熊本市

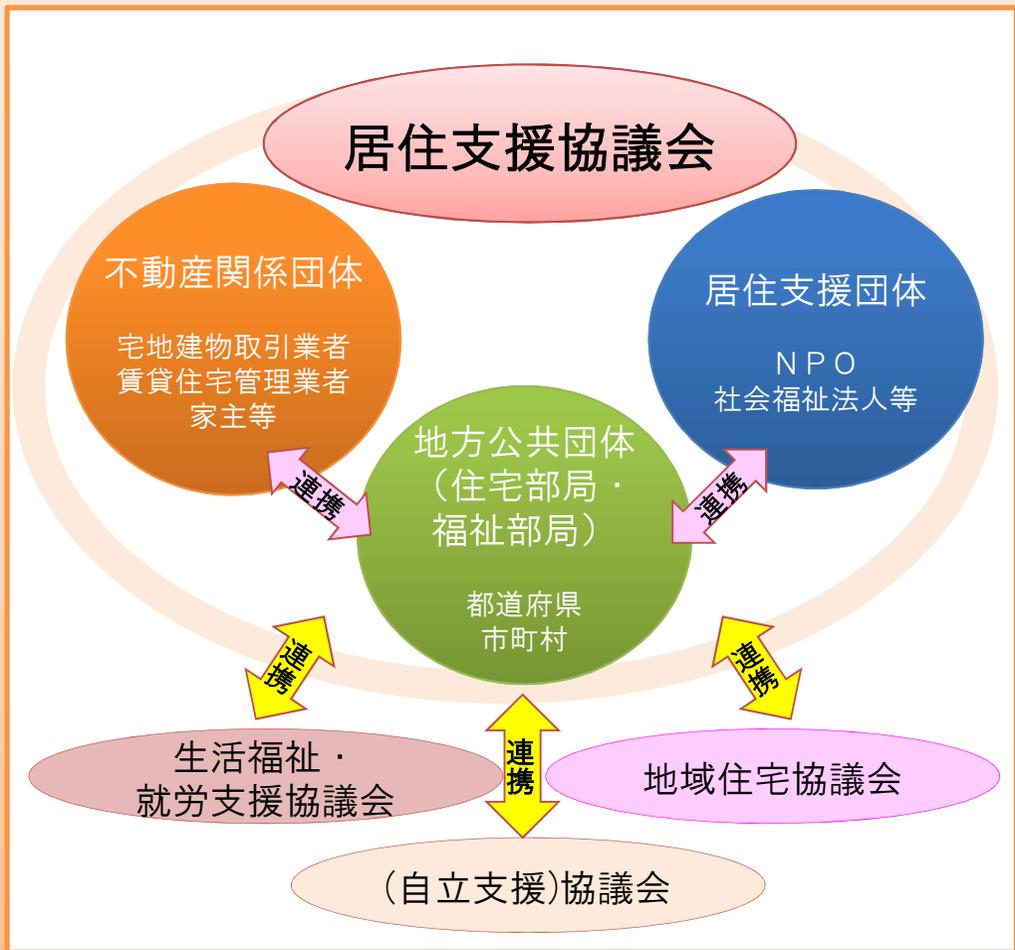
（2）居住支援協議会による主な活動内容

- ・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

（3）支援

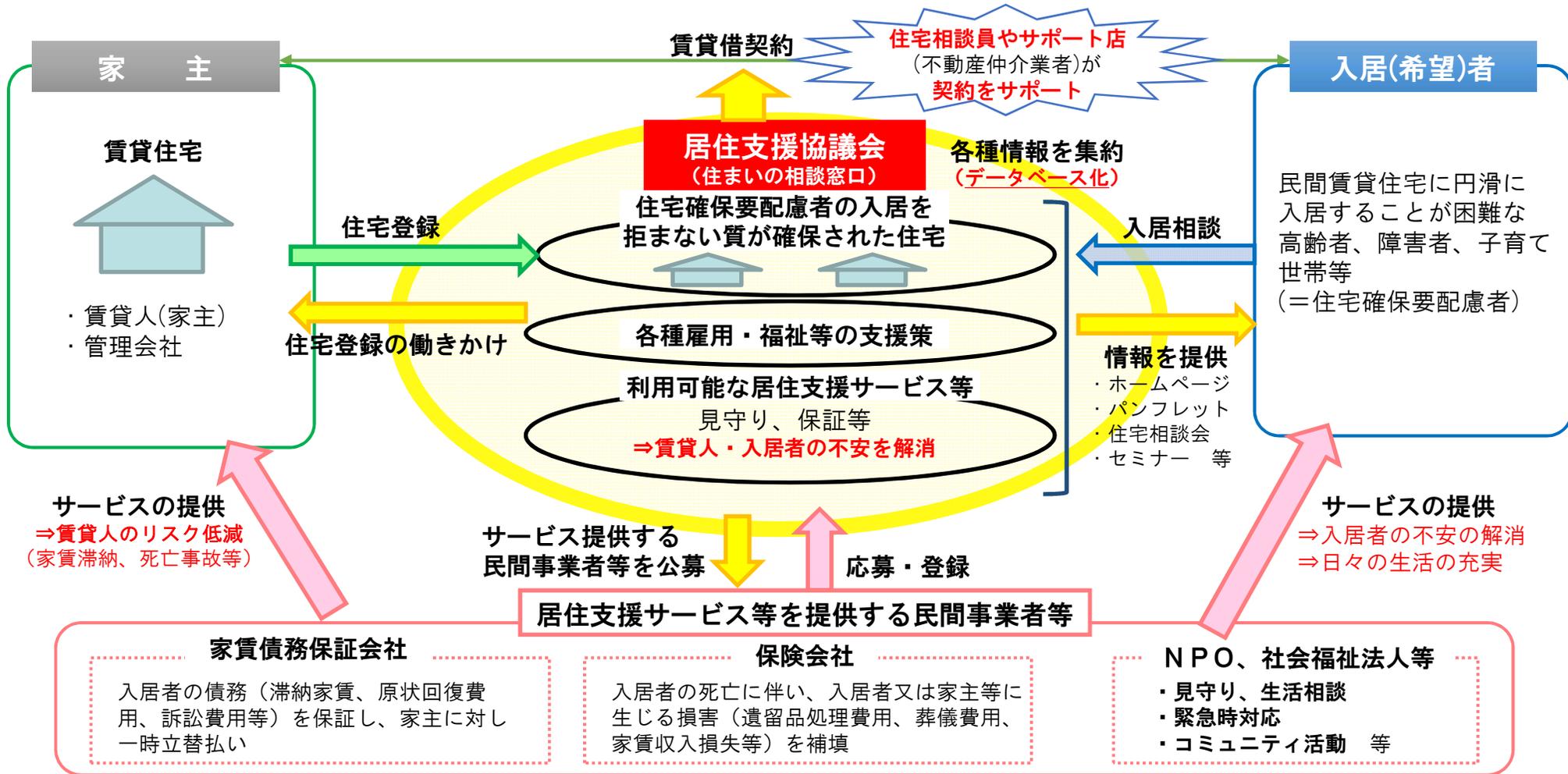
居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援

- ・予算：H29年度予算案 重層的住宅セーフティネット構築支援事業（4.5億円）の内数



居住支援協議会の活動イメージ

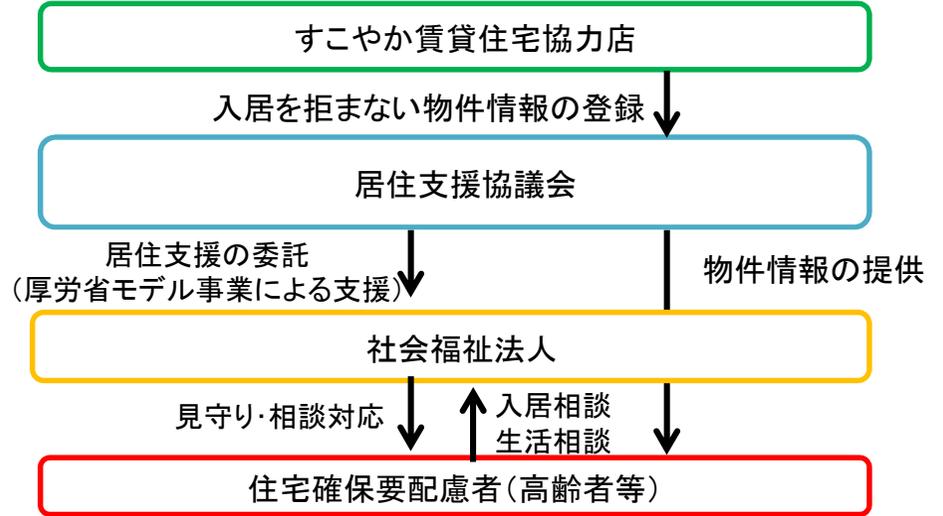
- 居住支援協議会の活動としては、相談窓口を設置し、以下の取組みを行うことが考えられます。
 - ① 要配慮者が入居可能な住宅、入居希望者や賃貸人等が利用可能なサービス等に関する情報の集約・提供
 - ② 居住支援サービス（見守り・生活相談、緊急対応、保証等）の提供やコミュニティ活動に取り組む民間事業者・NPO等の紹介・斡旋
 - ③ 住宅相談員、地域の不動産店等による契約サポート



京都市居住支援協議会の取組

○京都市では、行政(住宅部局、福祉部局)と不動産関係団体、福祉関係団体等で居住支援協議会を設立。
 ○高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報提供を行うとともに、厚労省のモデル事業を活用して社会福祉法人による「見守りサービス」等を提供。

【名称】京都市居住支援協議会 【設立】平成24年9月
 【構成団体】
 ・地方公共団体等
 京都市(都市計画局、保健福祉局)、京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター)
 ・不動産関係団体
 (公社)京都府宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会京都府本部、(公財)日本賃貸住宅管理協会京都府支部 等
 ・居住支援団体
 京都市地域包括支援センター、(一社)京都市老人福祉施設協議会 等
 【事務局】京安心すまいセンター



すこやか賃貸住宅の情報提供の実施

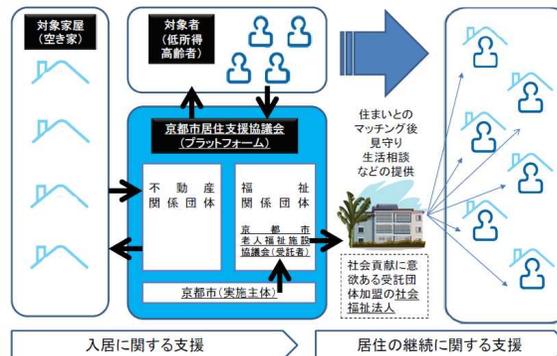
- 居住支援協議会のホームページで高齢を理由に入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」の情報を提供

高齢者の住まいの相談会等の実施

- 不動産・福祉・行政の各専門分野の相談員による「高齢者の住まいに関する相談会」を実施

住まいと生活支援モデル事業の実施

- 高齢者が入居した住宅に対して、社会福祉法人等が「見守りサービス」等を行う取組を厚労省のモデル事業で支援。



対象となる方

原則65歳以上の一人暮らしの見守り等の支援を必要とする方で、住み替えを希望している方

生活支援サービスの利用料

市民税非課税の方：無料
 市民税 課税の方：1,500円/月
 ※家賃・共益費等は別途必要です
 ※当該年度の「介護保険料納入(要)通知書」特別徴収開始(停止)通知書」等、課税状況を確認できる書類が必要になります。

こんなサービスをします！

- 住み替え後に…
- 定期的な見守り(主に週1回の訪問)
 - 緊急時の対応
 - 保健福祉に関する生活相談 など

紹介する住まい

実施地域(下記)の民間賃貸住宅※
 ※すこやか賃貸住宅協力店一部の協力店の取扱う民間賃貸住宅は、IF賃貸住宅は対象外に限り、ます。

岡山県居住支援協議会の取り組み概要

- 居住支援活動を実施しているNPO法人と市町村との間で相互連携を図り住宅確保要配慮者の方にワンストップで情報提供できる仕組みの構築を進める。
- 障害者等の入居支援に取り組むNPO法人が構成団体となり、入居支援を実施。

【名称】岡山県居住支援協議会 【設立】平成24年8月
 【構成団体】
 ・地方公共団体
 岡山県(都市局住宅課)、岡山市(都市整備局住宅課)、倉敷市(建設局建築部住宅課)、津山市(都市建設部建築住宅課)
 ・不動産関係団体
 (一社)岡山県宅地建物取引業協会、(一社)岡山県不動産協会、(一社)岡山県建築士会
 ・居住支援団体
 岡山県社会福祉協議会、NPO法人まちづくり推進機構岡山、NPO法人おかやま入居支援センター
 【事務局】(一社)岡山県宅地建物取引業協会

個別相談の実施

- 電話相談窓口の設置
- 対面相談会の実施⇒構成団体であるNPO法人が窓口となり、相談内容に応じて連携しているNPO法人等の情報提供等を実施。

居住支援ネットワークの構築

- 県内で居住支援を行っているNPO法人等の情報収集
- 各居住支援団体のネットワーク構築に向けた報告会の実施、活動をHPで公開

入居円滑マニュアルの作成

- 高齢者が民間賃貸住宅に入居しやすくなるための家主、仲介業者及び管理業者向けのマニュアル作成及び配布

《居住支援活動を実施している団体及び支援内容》

【NPO法人 おかやま入居支援センター】
 高齢者、障がい者等入居できるアパート等の確保が困難な方へ、行政等の関係機関と協力して住居や居場所を提供する活動を実施

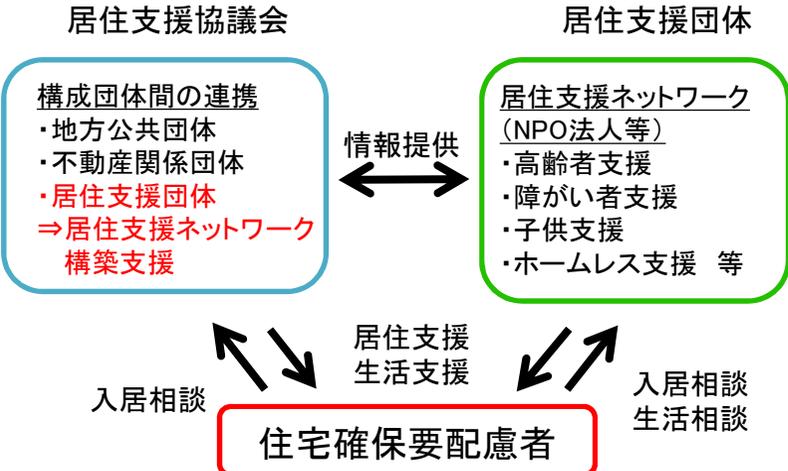
【NPO法人 岡山けんかれん】
 長期精神科入院者等に対する試験外泊事業、24時間電話相談、短期宿泊等の事業を実施

【NPO法人 岡山・ホームレス支援きずな】
 ホームレス状態にある方への応急援護、相談、自立のサポートや地域定着のための支援事業を実施

【NPO法人 子どもシェルターモモ】
 虐待等の理由で家庭や施設などで生活できない子供たちへ自立のサポートや社会に出た後のアフターフォローの実施

【NPO法人 子ども劇場笠岡センター】
 高齢者、DV被害者、障がい者等の困りごとの相談、その方に必要な支援(避難先の提供、住居探し)、支援者ネットワークや関係機関の紹介を実施

居住支援団体一覧

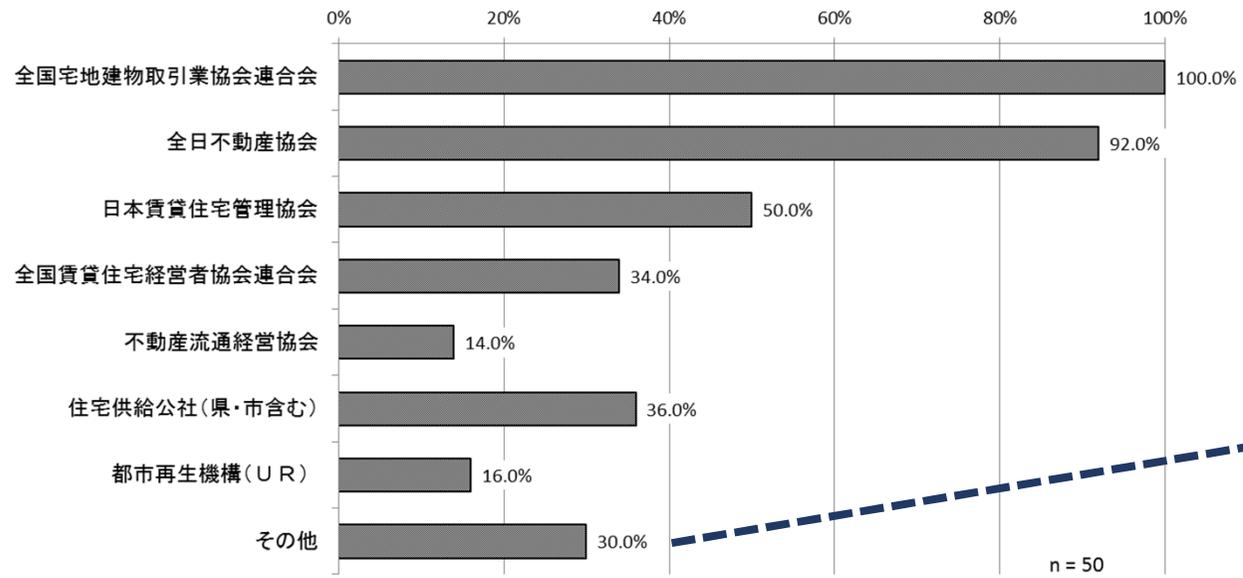


不動産関係団体等との連携

- 住宅確保要配慮者に適切な住宅を提供するためには、不動産関係団体や不動産店との連携が不可欠です。
- 現在、設立済みの協議会は1つ以上の不動産関係団体が構成員になっていますが、入居を拒まない多様な住宅を確保するためにも、より多くの不動産関係団体、その他多様な団体と連携を図るとともに、協力不動産店を増やす取組みを行うことが考えられます。

■各協議会への不動産関係団体の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会



<多くの不動産関係団体と連携している協議会>

- ・ 埼玉県、神奈川県、大阪府、愛知県
兵庫県、宮城県、福島県 等

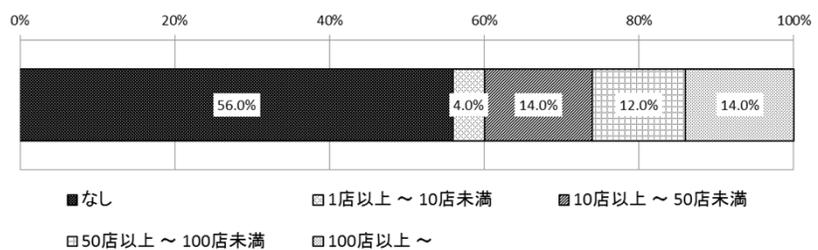
<その他の団体の種類>

- ・ 不動産鑑定士協会
- ・ 独立行政法人住宅金融支援機構
- ・ 建築士会
- ・ サービス付き高齢者向け住宅協会
- ・ あんしん賃貸住宅の賃貸人 等

居住支援協議会アンケートより (H27年度 国土交通省 安心居住推進課調査)

■協力不動産店数

※対象：設立済み居住支援協議会



居住支援協議会アンケートより (H27年度 国土交通省 安心居住推進課調査)

■協力不動産店との意見交換会の開催 (三重県居住支援協議会)

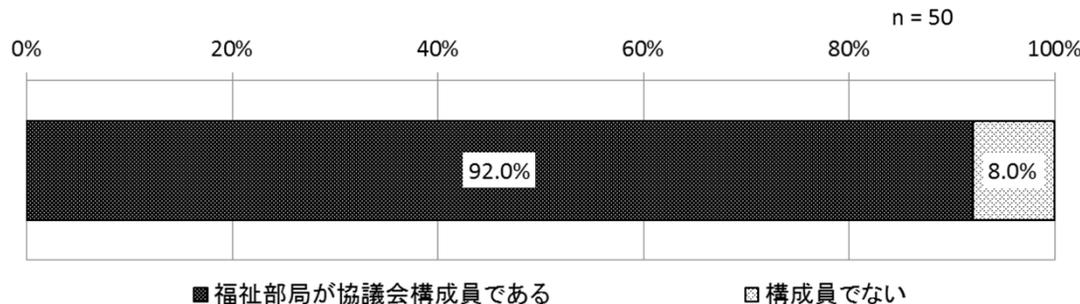
- ・ 協議会に参加する各団体と、協力不動産店とが一堂に会し、不動産店における要配慮者への対応状況、協力店から連絡会に対する要望、今後の支援のあり方等について意見を交換。

福祉部局等との体制づくり

- 居住支援協議会の活動は、福祉部局との連携が不可欠です。
- 日頃から福祉部局との情報交換等を行い、意思疎通しておくことが重要です。
- 協議会が連携する生活支援団体は、実情に応じ異なるものの「権利擁護関連団体」「高齢者関連団体」「障害者関連団体」「児童関連団体」「外国人関連団体」や、その他に地域で活動をする様々な団体が考えられます。

■各協議会への福祉部局の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会



<その他の団体の種類>

<権利擁護関連>

・消費者団体、労働者福祉協議会、司法書士会 等

<高齢者関連>

・地域密着型サービス事業所協議会、老人福祉施設協議会、介護支援専門員協会、特定施設入居者生活介護事業者連絡協議会、介護サービス事業者協議会、認知症サポートチーム、介護支援専門員連絡協議会、地域包括・在宅介護支援センター協議会 等

<障害者関連>

・身体障害者団体連合会、精神障害者福祉会連合会、障がい者自立支援協議会 等

<児童関連>

・母子・父子福祉センター 等

<外国人関連>

・国際交流協会 等

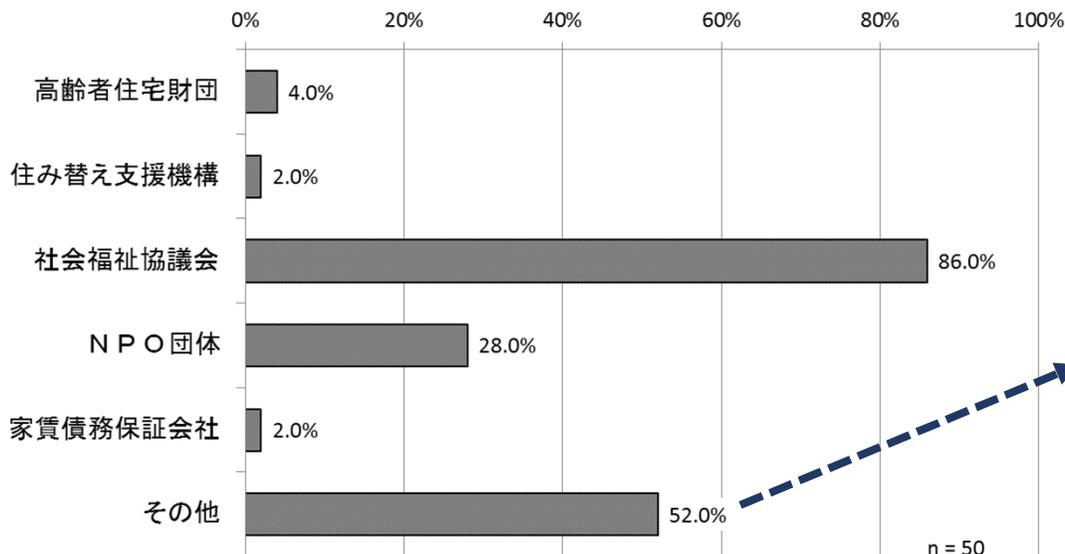
<その他、全体に関わるもの>

・民生委員児童員協議会、社会福祉法人、地元ボランティア団体、社会福祉士会、地元大学、社会医療法人 等

※各自治体で団体名称が異なる場合があります。

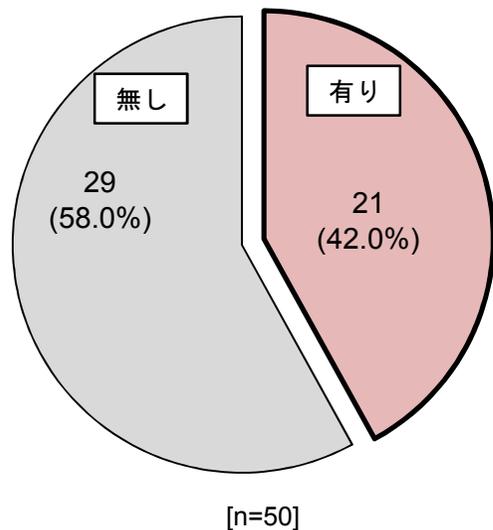
■各協議会への生活支援団体の参加状況

対象：設立済み居住支援協議会

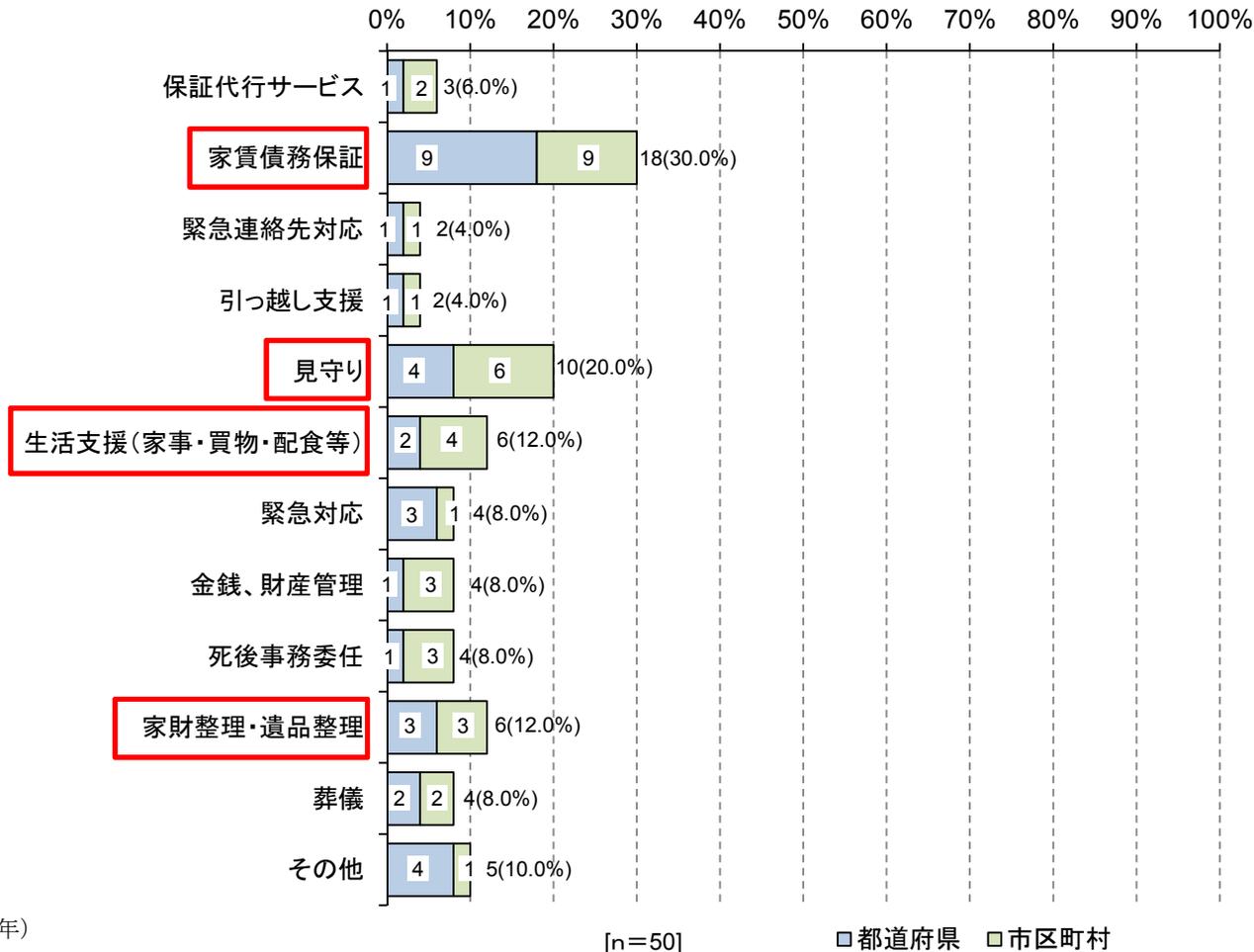


- 何らかの居住支援サービスを提供している居住支援協議会は、全50協議会中21協議会。
- 提供・紹介している居住支援サービスの内容は、家賃債務保証サービス、見守り、生活支援（家事・買い物・配食等）、家財整理の順に多いが、**全般的に居住支援サービスの提供・紹介を行っている協議会は少ない。**

■居住支援協議会の居住支援サービスの提供・紹介状況



■提供・紹介している居住支援サービス

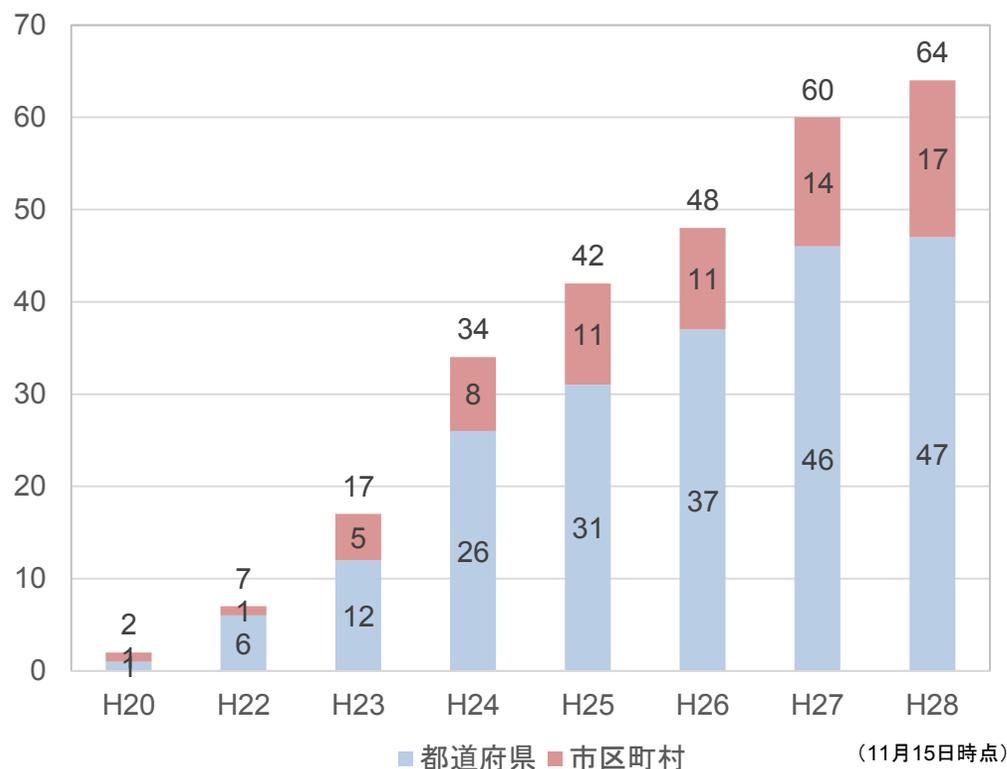


出所：居住支援協議会の活動状況に関するアンケート（平成27年）

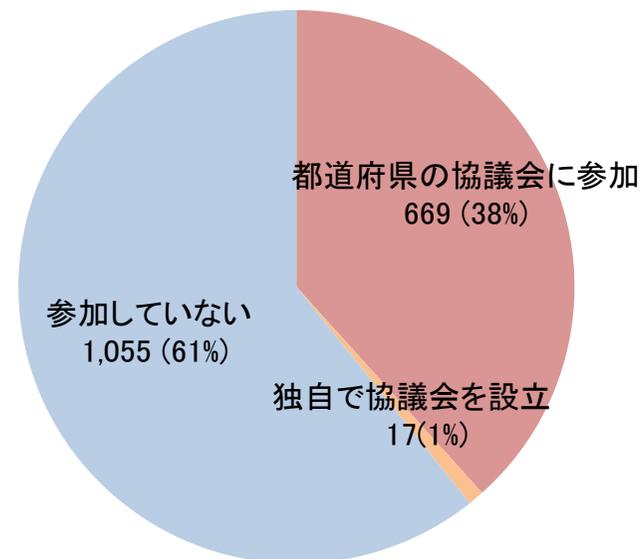
（注1）居住支援協議会50協議会に対し、提供・紹介する居住支援サービスをアンケートした。

（注2）複数回答あり

【居住支援協議会の設立数の推移】



【居住支援協議会の市区町村カバー率※】



1,741区市町村のうち669区市町村(約38%)が参加

※ 市区町村が居住支援協議会を独自に設立する又は都道府県が設立する居住支援協議会の構成員となる市区町村の割合
 ※H28.11.15時点

【協議会を設立している区市町】

福岡市(H21.3)、熊本市(H23.7)、江東区(H23.9)、
 神戸市(H23.12)、岐阜市(H24.3)、豊島区(H24.7)、
 京都市(H24.9)、北九州市(H24.11)、大牟田市(H25.6)、
 板橋区(H25.7)、山形県鶴岡市(H26.3)、調布市(H27.12)、
 北海道本別町(H28.2)、八王子市(H28.2)、川崎市(H28.6)、
 千代田区(H28.7)、杉並区(H28.11)

関東ブロックにおける福祉・住宅行政の連携

- 生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、関東信越厚生局と関東地方整備局が連携して、地方公共団体等への支援に取り組む。

■市区町村居住支援協議会に係る情報交換会(予定)

1. 開催趣旨

地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな居住支援を実施するため、新たな住宅セーフティネット制度や地域包括ケア体制の構築においてもその役割が期待されている居住支援協議会について、体制構築や運営にあたってのハードルを洗い出し、先進事例・関連事例の紹介・意見交換等を通じて、市区町村単位の設立促進等を図る。

2. 概要

- 主催：関東地方整備局 建政部 住宅整備課
 共催：関東信越厚生局 健康福祉部 地域包括ケア推進課
 参加：居住支援協議会設立済市区町村、同設立意向市区町村、都県、ほか **(いずれも、福祉・住宅両部局が参加)**
 頻度：平成29年6月頃を第1回とし、計3回程度開催

3. 体制構築や運営にあたってのハードル例

- ・居住支援の必要性が実感できていない
- ・住宅確保要配慮者からの相談が少ない
- ・居住支援サービスのニーズが少ない
- ・住宅部局に馴染みがない
- ・構成員確保が難しい
- ・協力不動産業者、サービス事業者を探せない
- ・福祉・住宅部局の連携体制の構築が難しい
- ・地域包括支援センターや自立支援協議会等と機能が重複する

等

■市区町村すまいづくり相談会

市区町村におけるすまいづくりの課題について、希望する市区町村に直接伺って関連する政策情報の提供・意見交換を行う「市区町村すまいづくり相談会」(平成28年度より関東地方整備局が実施)について、平成29年度からは、居住支援に係る相談について関東信越厚生局と連携実施

■その他、両地方局開催会議における相互参加 等

開催経緯

- ・高齢者、子育て世帯、障害者等の多様な世帯の安心な住まいの確保に向けた目指すべき方向性、今後取り組むべき対策等を検討するため、平成26年9月に「安心居住政策研究会」を設置。
- ・平成27年4月に中間取りまとめを公表したが、それ以後も議論を継続し、今後さらに取り組むべき対策及び中間取りまとめで整理した対策等の進捗状況について整理。

1. 今後さらに取り組むべき対策（居住支援協議会の取組強化）

住宅確保要配慮者に対する居住支援の重要性

○高齢者、子育て世帯、障害者等が民間賃貸住宅に入居する際には、入居に向けた支援のみならず、入居中から退去時まで見据えた支援を行う必要がある。

⇒地域の居住支援協議会が果たす役割は大きいものの、活動の内容や質に差がある。

居住支援に係る現状と課題

①民間賃貸住宅における入居選別の現状と課題

- ・入居を拒否している賃貸人の割合（高齢者8.7%等）
 - ・入居に拒否感のある賃貸人の割合（障害者74.2%等）
- ⇒入居を拒否する主な理由として、「家賃の支払いに対する不安」（61.5%）、「室内での死亡事故等に関する不安」（56.9%）など

②居住支援サービスの現状と課題

- ・要配慮者に対する居住支援サービスは様々な事業主体が存在し、業界団体が組織されていない業界も存在
- ⇒要配慮者が適切な居住支援サービス提供事業者を判断することが難しくなっている可能性

③居住支援協議会の現状と課題

- ・居住支援協議会の活動のうち、何らかの居住支援サービスを提供、紹介している協議会は半数に満たない。

居住支援協議会の取組強化の方向性と対策

居住支援協議会の取組強化の方向性

- ① 居住支援協議会の設立
- ② 協議会の体制づくり
- ③ 地域資源の把握
- ④ 関係団体等との連携・理解促進
- ⑤ 居住支援サービス提供事業者等との連携
- ⑥ 情報の集約・提供

居住支援協議会の取組強化のための対策

- 国として以下の取組を実施。
 - ・居住支援協議会の全国会議等による情報共有
 - ・**地方公共団体等への居住支援に係る活動指針の整理、周知徹底**
 - ・モデル的な取組みを行う居住支援協議会に対する重点的な支援

住宅確保要配慮者の居住支援の充実に向けたガイドブック

⇒今後、居住支援協議会の取組状況に応じてさらに見直し、発展的なものとしていく。

福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

○生活困窮者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定、自立の促進に係るセーフティネット機能の強化に向けて、福祉行政と住宅行政のより一層の緊密な連携を図るため、厚生労働省と国土交通省の関係局職員による情報共有や協議を行うための標記連絡協議会を設置。

構成員

<厚生労働省>

社会・援護局長
社会・援護局 保護課長
地域福祉課長
地域福祉課 生活困窮者自立支援室長
障害保健福祉部長
障害保健福祉部 障害福祉課長
老健局長
老健局 高齢者支援課長
雇用均等・児童家庭局長
雇用均等・児童家庭局 家庭福祉課長
家庭福祉課 母子家庭等自立支援室長

<国土交通省>

住宅局長
住宅局審議官
住宅局 住宅政策課長
住宅総合整備課長
住宅総合整備課 賃貸住宅対策室長
安心居住推進課長
土地・建設産業局長
土地・建設産業局 不動産業課長

開催状況

○第1回連絡協議会(平成28年12月22日)

- ・塩崎厚生労働大臣、末松国土交通副大臣より冒頭挨拶
- ・施策の現状・課題等について両省より報告
- ・意見交換



第1回連絡協議会の様子



以下、参考資料

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

【支援の対象となる者】

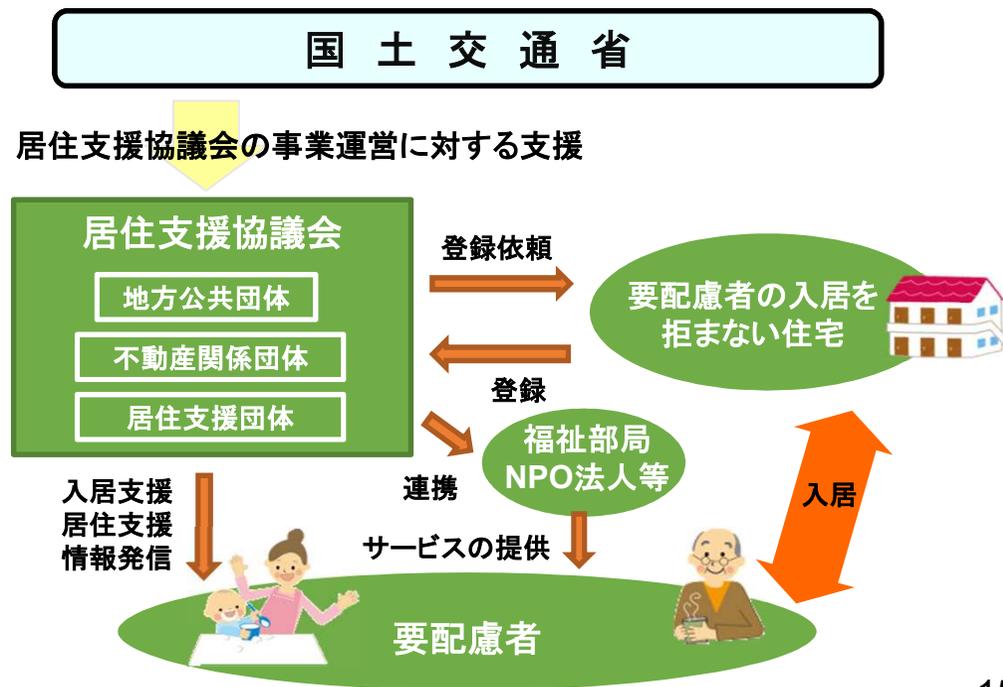
- ①居住支援協議会(設立に向けた任意の協議会含む)
 - ②地方公共団体が構成員となっていること
- ※①②に該当することが要件

【支援の対象となる事業内容】

- ①要配慮者の民間賃貸住宅等への入居支援
→住宅相談会の開催等
 - ②要配慮者の居住の安定を図る取組
→社会福祉法人等と連携し安否確認サービスの提供等
 - ③要配慮者に対する一元的な情報発信
→要配慮者の入居を拒まない住宅の登録や情報発信等
 - ④福祉部局、NPO法人、関係団体との連携を図る取組
→地域ケア会議等への参加や主催する組織との連携等
 - ⑤円滑な入居に資するモデル事業
→既存の空き家を利活用したコミュニティの形成等
 - ⑥その他居住の安定を確保に資する取組
→居住支援団体等向けの入居支援マニュアルの作成
- ※①～④のうち最低1つ以上実施することが要件

【補助金対象の事業期間および範囲】

- ・補助金の交付決定日から事業完了日又は国が定めた期間に実施された事業
- ・協議会の事業運営に係る人件費、交通費・宿泊費、謝金・賃金、消耗品費、役務費、委託費等



【補助金の額】

居住支援協議会につき単年度あたり1,000万円を限度に支援

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

1. 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【法律】

- ・国の基本方針に基づき、供給目標、施策等を規定
- ・住宅確保要配慮者の範囲
 - 高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、被災者世帯
 - 低額所得世帯(収入分位25%以下) - その他外国人世帯等

2. 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【法律】 ※指定登録機関による登録も可能とする

- ・登録基準 - 耐震性能 - 一定の居住面積等
- ※上記の供給促進計画により、登録基準の強化・緩和が可能
- ※共同居住型住宅(いわゆるシェアハウス)の面積等の基準を設定予定

3. 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督【法律】

登録住宅の改修・入居への経済的支援

1. 登録住宅の改修に対する支援措置

① 登録住宅に対する改修費補助【予算】(補助を受けた住宅は専用住宅化)

補助対象工事	バリアフリー工事、耐震改修工事、用途変更工事等
補助率	【補助金(制度の立上り期)の場合】: 国1/3 (国の直接補助) 【交付金の場合】: 国1/3+地方1/3 (地方公共団体が実施する場合の間接補助)
入居者要件等	入居者収入及び家賃水準(特に補助金の場合)について一定要件あり

② (独)住宅金融支援機構による登録住宅に対する改修費融資等【法律・予算】

2. 低額所得者の入居負担軽減のための支援措置【予算】

(専用の住宅として登録された住宅の場合)

補助対象	① 家賃低廉化に要する費用 (国費上限2万円/月・戸)	② 入居時の家賃債務保証料 (国費上限3万円/戸)
補助率	国1/2+地方1/2 (地方が実施する場合の間接補助)	
入居者要件等	入居者収入及び補助期間について一定要件あり	

住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

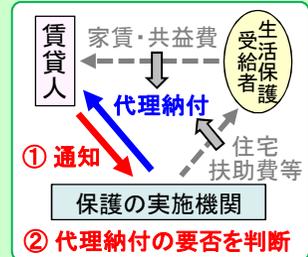
1. 都道府県による居住支援法人の指定【法律】

・都道府県が家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等を指定

2. 居住支援法人等による登録住宅等の情報提供・入居相談【法律】

3. 生活保護受給者の住宅扶助費等について賃貸人からの通知に基づき代理納付(*)の要否を判断するための手続を創設【法律】

※ 本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと



4. 居住支援活動への支援措置等【予算】

補助対象	居住支援協議会等の活動支援 等
補助率	国 定額 (国の直接補助)

5. 住宅確保要配慮者への家賃債務保証の円滑化

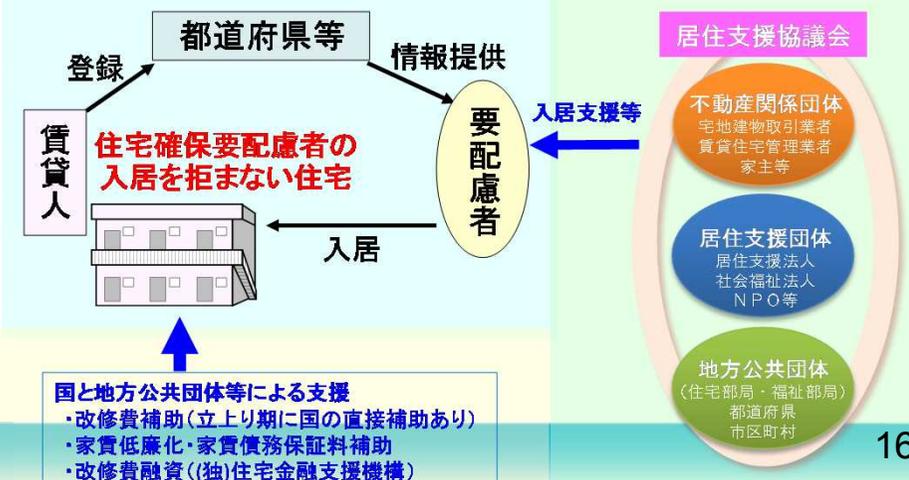
① 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、(独)住宅金融支援機構の保険引受けの対象に追加【法律・予算】

・一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国で登録(省令等で規定)

※ 登録要件等 - 社内規則等の整備、相談窓口設置 - 契約時の重要事項説明・書面交付 ほか

② 居住支援法人による家賃債務保証の実施【法律】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



新たな住宅セーフティネット制度に係る予算措置の概要

住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、改修や入居者負担の軽減等への支援を行う。

改修費補助

補助の要件

<入居対象者>

- ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯等※
 - ・低額所得者（収入分位25%以下） ・被災者世帯 等
- ※交付金の場合は収入分位70%以下

<補助要件>

- ・要配慮者専用住宅としての管理期間が10年以上であること
- ・情報提供やあっせんなど居住支援協議会等との連携が図られていること

<家賃>

- ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること【交付金】
 - ・家賃の額が、公営住宅の家賃の額※以下であること【補助金】
- ※例 東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円

対象工事

- ・共同居住用のための改修工事 ・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

補助率・補助限度額

<事業主体> 大家等

<補助率等>

【交付金】 国1/3+地方1/3（国費限度額：50万円/戸※）

【補助金】 国1/3（国費限度額：50万円/戸※）

※ 共同居住用のための改修工事、間取り変更工事又は耐震改修工事を実施する場合100万円/戸

補助金は平成31年度までの時限措置

家賃及び家賃債務保証料の低廉化

補助の要件

<補助対象世帯>

- ・収入分位25%以下の世帯
- ※生活保護（住宅扶助）及び生活困窮者自立支援制度（住居確保給付金）を受給世帯を除く

<家賃低廉化の支援期間>

- ・住戸単位：管理開始から原則10年以内
- ※ただし、国費の総額が10年間分（240万円）の範囲内で20年以内まで延長可能
- ・入居者単位：新婚世帯3年、子育て世帯6年
- ※その他の世帯は住戸単位の要件のみ

<家賃低廉化の補助事業要件>

- ・高齢者を対象とする場合、高齢者居住安定確保計画等において、対象とする高齢者の考え方及び対象者数を明示すること
- ・同一世帯に3年を超えて家賃低廉化を行う場合、居住支援協議会等が3年毎に家賃低廉化の継続必要性の審査を行うこと

<家賃低廉化前の家賃>

- ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること

補助率・補助限度額

<事業主体> 大家等【家賃】、家賃債務保証会社等【保証料】

<補助率等>:

【家賃】 国1/2+地方1/2（国費限度額：2万円/戸・月）

【保証料】 国1/2+地方1/2（国費限度額：3万円/戸・年）

※ 家賃と保証料に係る支援は、合計して24万円/戸・年を限度として併用可能

居住支援協議会等の活動等への支援

補助内容

- ①住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化に関する活動
 - ②新たな住宅セーフティネット制度の周知・普及に係る取組
- 等に要する経費

補助率・補助限度額

<事業主体> ①居住支援協議会、居住支援法人等 ②民間事業者等※

※ 全国を対象として周知・普及に係る取組を実施する者等

<補助率等>

補助率：定額

補助限度額：①1,000万円 ②3,000万円等 17

スマートウェルネス住宅等推進事業の概要

平成29年度予算案: 320億円
平成28年度予算額: 320億円

- 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**を支援。
- 上記に加え、平成29年度の拡充内容として、民間賃貸住宅や空き家を活用した**新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い**、住宅確保要配慮者向け住宅の早期確保を図り、その供給促進を図るため、**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。

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 120万円/戸 等）
改修 1/3（上限 150万円/戸 等）

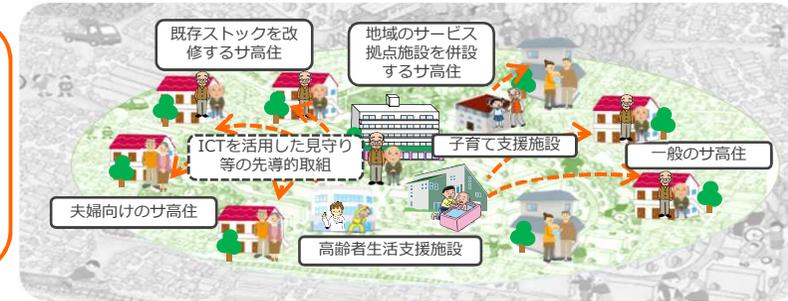
<変更内容>
補助対象：○「事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備」について、補助対象外とする。
○家賃30万円/月以上の住戸を補助対象外とする。
補助限度額：○住戸部分の床面積が25㎡未満のサ高住の建設について、補助限度額を120万円/戸から110万円/戸に切り下げる。

【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）

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 ※
※平成29年度より②の手続きを円滑化



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 住宅確保要配慮者向け住宅の改修費に係る支援

- 新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い、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

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

- 高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されていること。

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
- 市町村のまちづくり方針と整合していること

<補助対象※1・補助率等>

住宅：

新築	1/10(上限 120万円／戸※2 等)
改修※3	1/3(上限 150万円／戸 等)

高齢者生活支援施設※4：

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)



※1 「事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備」について、補助対象外とする。
家賃30万円／月以上の住戸を、補助対象外とする。

※2 住戸部分の床面積が25㎡未満のサ高住の建設について、補助限度額を120万円／戸から110万円／戸に切り下げる。

※3 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、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*に限る。

*…高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等

※4 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

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

赤字は平成29年度予算案における制度変更内容

<事業の主な要件>

- 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
- 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。 ※³

*「生涯活躍のまち」構想に係るものについては以下のとおり

- ① 住宅団地等の高齢者向け住宅の戸数が30戸以上であること。
- ② 市町村が策定する「生涯活躍のまち形成事業計画」の区域内に存すること。

<補助率等>

拠点施設の整備(建設・改修・買取)に係る費用を補助

補助率 : 1/3

補助限度額 : 1,000万円(1施設につき)

<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。

※³ 地域住宅計画又は都市再生整備計画において子育て支援を図るものとして位置付けられた住宅団地等の区域内において実施する事業については、②、③の要件を満たしているものとみなす。(H29年度拡充事項)

■イメージ

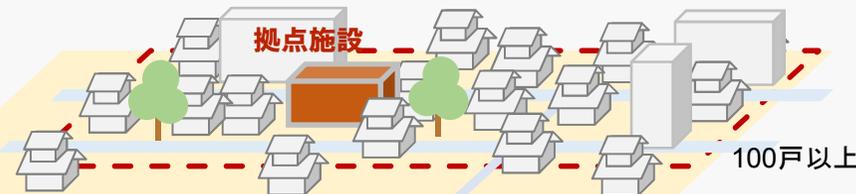
<住宅団地の場合>

- ・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28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:1/2)

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。

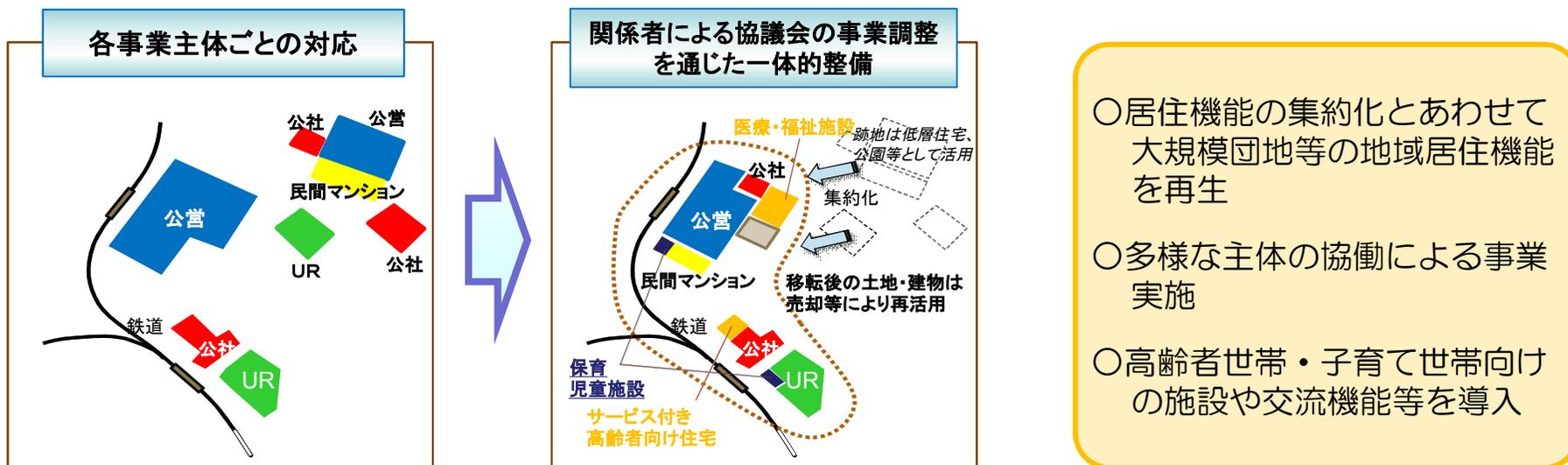
- ① 住宅の改修工事を実施する事業者(住宅改修事業者)又は住宅改修事業者を構成員として含む協議会等の団体が医療や福祉関係者等と連携体制を整備すること
- ② 住宅において日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事を行い、一定基準以上の省エネルギー性能とすること
- ③ 次のイ及びロの取組みを行うこと
 - イ 改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査に連携・協力すること
 - ロ 医療や福祉関係者等と連携して、改修工事による健康の維持・増進に資する効果に関して普及啓発に取り組むこと

公的賃貸住宅団地の建替等を契機に子育て支援施設等を誘致する取組への支援の強化

(地域居住機能再生推進事業)

- ・地方公共団体、地方住宅供給公社等が地域毎に協議会をつくり、関係者の連携のもと、大規模な公的賃貸住宅団地の連鎖的な建替えを、PFIの導入等民間も活用しつつ、団地余剰地への福祉施設等の導入などにより、地域全体の居住機能を再生する事業。
- ・居住機能の集約化とあわせて子育て支援施設等の整備を進める事業を重点的に支援するため、「子育て支援タイプ」を追加するなど、より子育て世帯等にも住みやすい環境を整備する。
- ・また、公的賃貸住宅における民間活用を推進するため、三大都市圏で実施される事業について、PPP/PFI手法を導入することを要件とする。

地域居住機能の再生のイメージ



拡充等の内容

- ①対象事業に「子育て支援タイプ」を追加し、右表の通り、子育て支援施設を併設する事業への重点化を図る。
- ②三大都市圏で実施される事業については、PPP/PFI手法を導入することを要件とする。

<表：対象事業の要件(赤字は①関連の見直し部分)>

	生活支援施設等		再生前 住戸数	再生後 新規募集住戸
	施設数	内容		
全国	1施設以上	子育て支援施設の検討義務	1000戸以上	—
	2施設以上	少なくとも1施設を子育て支援施設	300戸以上	—
	1施設以上	子育て支援施設	100戸以上	半数以上が55㎡以上 かつ子育て世帯優先入居
地方部	1施設以上	子育て支援施設の検討義務	100戸以上	—

⇒子育て支援タイプ