

四国地方整備局からの情報提供

令和4年9月15日
建政部 都市・住宅整備課

1. 住宅セーフティーネット制度について P1
2. サービス付き高齢者向け住宅について P13

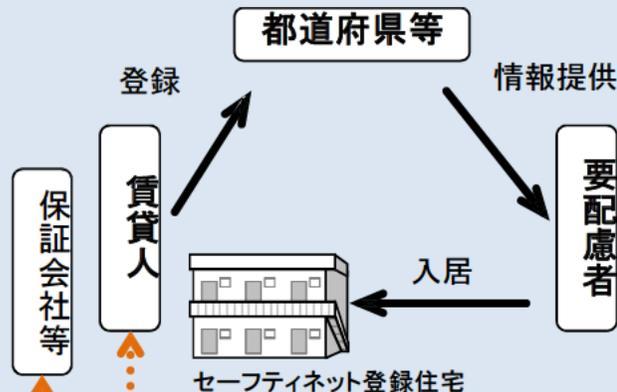
① 要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度

○ 登録基準

- ・要配慮者の入居を拒まないこと
- ・面積:原則25㎡以上
- ・地方公共団体が強化・緩和可能

登録戸数:734,218戸

うち専用住宅:4,793戸(R4年3月末時点)



② マッチング・入居支援

居住支援協議会

不動産関係団体

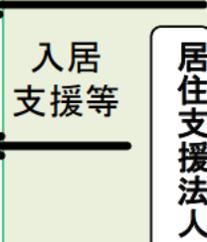
宅地建物取引業者
賃貸住宅管理業者、家主等

居住支援団体

居住支援法人
社会福祉法人、NPO等

地方公共団体

(住宅部局・福祉部局)



居住支援活動への支援

③ 国と地方公共団体による経済的支援

(赤字はR3補正、R4当初における拡充事項)

○ 改修費補助 <賃貸人へ補助>

・補助対象工事:

- ①シェアハウス化
- ②バリアフリー化
- ③防火・消火対策
- ④子育て世帯対応
- ⑤耐震化
- ⑥省エネ改修
- ⑦交流スペース設置 等

・補助率:国1/3

※地方公共団体を通じた補助の場合は
国1/3+地方1/3

・補助限度額:

100万円/戸(国・地方計)等

○ 家賃低廉化補助 <賃貸人へ補助>

・対象世帯:月収15.8万円以下の世帯

※子育て世帯等は月収21.4万円以下(多子世帯は月収25.9万円以下)

・補助率:国1/2、地方1/2

・補助限度額:4万円/月(国・地方計) 等

・補助期間:原則10年以内

○ 家賃債務保証料等低廉化補助 <保証会社等へ補助>

・対象費用:家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料

・補助率:国1/2、地方1/2

・補助限度額:6万円(国・地方計)

○ 住替え補助 <居住支援協議会、居住支援法人へ補助>

・対象世帯:月収15.8万円以下の世帯 等

・対象費用:セーフティネット登録住宅への住替え費用

・補助率:国1/2、地方1/2

・補助限度額:10万円(国・地方計)

○ 居住支援活動等補助

・対象:居住支援協議会、
居住支援法人、地方公共団体

・補助対象費用:

- ①制度の周知、登録促進
- ②入居の相談、マッチング
- ③入居中の見守り、緊急対応
- ④死亡・退去時の家財整理
- ⑤総合相談窓口(地方公共団体) 等

・補助限度額:1,000万円

〔外国人の支援、孤独・孤立対策、サブリース方式、アウトリーチ型による入居支援、入居後支援を実施する団体との連携を行う場合1,200万円〕

新たな住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

法律で定める者

- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

国土交通省令で定める者

・外国人等

(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)

・東日本大震災等の大規模災害の被災者

(発災後3年以上経過)

・都道府県や市区町村が

供給促進計画において定める者

※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

住宅セーフティネット制度の施行状況(R4.3.31時点)

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（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律
 （平成29年4月26日公布 10月25日施行）
 【住宅セーフティネット制度の施行状況】

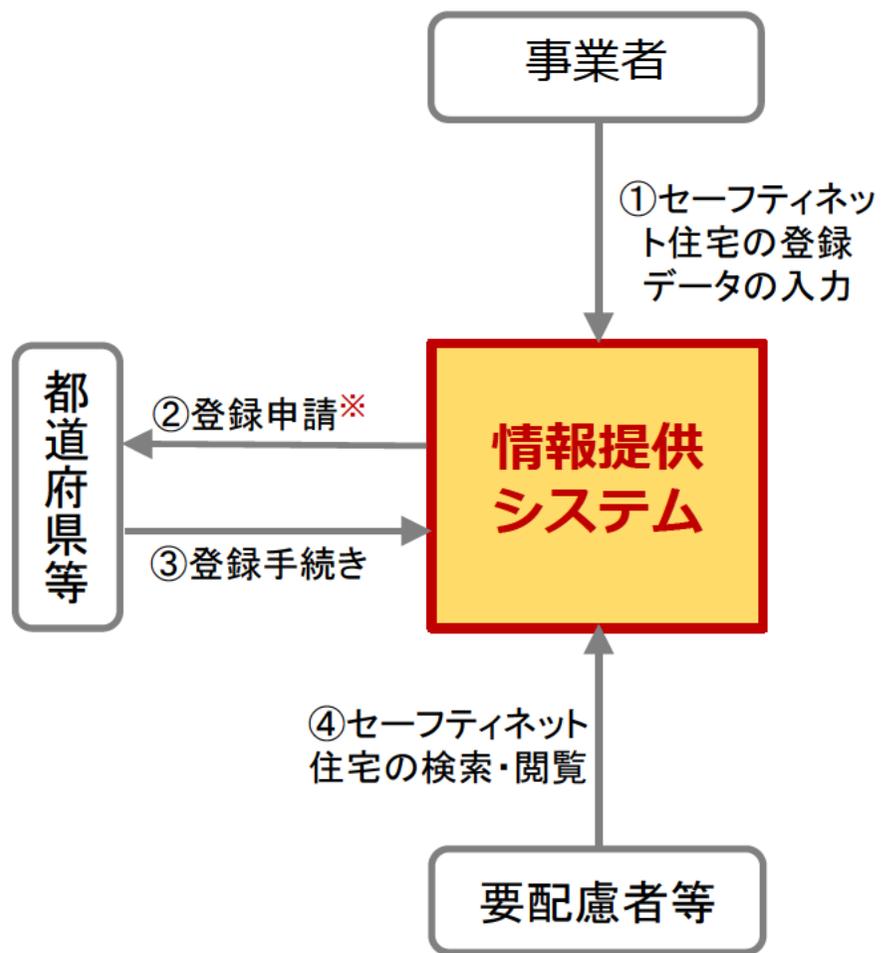
	施行状況	備考
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	734, 218戸 (47都道府県)	北海道16,076戸、青森県 4,592戸、岩手県 7,737戸、宮城県15,440戸、秋田県 4,255戸、山形県 5,410戸、福島県18,727戸、茨城県16,983戸、栃木県16,123戸、群馬県15,959戸、埼玉県46,255戸、千葉県34,784戸、東京都46,226戸、神奈川県34,036戸、新潟県15,558戸、富山県10,332戸、石川県 8,446戸、福井県 5,599戸、山梨県 4,021戸、長野県14,099戸、岐阜県14,859戸、静岡県31,082戸、愛知県59,845戸、三重県17,354戸、滋賀県10,118戸、京都府12,078戸、大阪府36,252戸、兵庫県27,257戸、奈良県 5,400戸、和歌山県 6,524戸、鳥取県 5,811戸、島根県 4,638戸、岡山県 6,525戸、広島県 8,180戸、山口県14,256戸、徳島県 7,061戸、香川県13,142戸、愛媛県12,182戸、高知県 3,019戸、福岡県29,387戸、佐賀県 9,509戸、長崎県 1,299戸、熊本県15,953戸、大分県 9,883戸、宮崎県 7,473戸、鹿児島県 7,057戸、沖縄県17,416戸
居住支援法人の指定	511者 (47都道府県)	北海道30者、青森県4者、秋田県3者、岩手県9者、宮城県12者、山形県3者、福島県8者、茨城県5者、栃木県6者、群馬県6者、埼玉県12者、千葉県22者、東京都43者、神奈川県16者、新潟県3者、富山県3者、石川県7者、福井県6者、山梨県4者、長野県3者、岐阜県6者、静岡県9者、愛知県25者、三重県3者、滋賀県4者、京都府20者、大阪府83者、兵庫県21者、奈良県8者、和歌山県11者、鳥取県2者、島根県1者、岡山県11者、広島県7者、山口県5者、徳島県1者、香川県3者、愛媛県7者、高知県3者、福岡県35者、佐賀県4者、長崎県3者、熊本県14者、大分県9者、宮崎県2者、鹿児島県3者、沖縄県6者
居住支援協議会の設立	114協議会	47都道府県 72市区町(札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、中間市、大牟田市、うきは市、直轄地区(直方市・宮若市・鞍手町・小竹町)、久留米市、熊本市、合志市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町))
供給促進計画の策定	45都道府県 19市町	北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、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、福井県、山梨県、長野県、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、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、旭川市、盛岡市、いわき市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福岡市、熊本市、大分市

※家賃債務保証業者の登録：84者

セーフティネット住宅情報提供システム(H29.10.20運用開始)

国では、セーフティネット住宅をWeb上で検索・閲覧・申請できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「**セーフティネット住宅情報提供システム**」※を広く提供。(平成29年10月20日より運用開始)

※<https://www.safetynet-jutaku.jp>



(画面イメージ)

セーフティネット住宅情報提供システム

HOME 制度について知る 住宅登録事業者の方へ お問い合わせ よくあるご質問

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす

都道府県をクリックしてください。

北海道・東北	北海道 [49]	青森県 [34]	岩手県 [4]	宮城県 [139]	秋田県 [105]	山形県 [60]	福島県 [46]		
関東	茨城県 [30]	栃木県 [9]	群馬県 [98]	埼玉県 [33]	千葉県 [81]	東京都 [781]	神奈川県 [224]	山梨県 [404]	長野県 [1]
北陸・中部	岐阜県 [253]	静岡県 [99]	愛知県 [1034]	三重県 [19]	新潟県 [13]	富山県 [1]	石川県 [56]	福井県 [18]	
近畿	滋賀県 [0]	京都府 [15]	大阪府 [5469]	兵庫県 [663]	奈良県 [17]	和歌山県 [165]			
中国・四国	鳥取県 [416]	島根県 [4]	岡山県 [81]	広島県 [52]	山口県 [7]	徳島県 [8]	香川県 [5]	愛媛県 [3]	高知県 [3]
九州・沖縄	福岡県 [42]	佐賀県 [16]	長崎県 [99]	熊本県 [26]	大分県 [44]	宮崎県 [2]	鹿児島県 [60]	沖縄県 [4]	

総登録件数 812 件 総登録戸数 10,724 戸 県名下部の数字・・・[全戸数]

※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

セーフティネット登録住宅(専用住宅)への補助事業実施見込み自治体(R3.9時点)

令和3年9月時点の調査では、セーフティネット住宅の改修費が31団体、家賃低廉化等※が43団体で補助事業を実施見込み。(※家賃低廉化37団体+家賃債務保証料等低廉化のみ実施6団体) ※R3.9アンケート等により確認

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
北海道	札幌市			◎
	網走市	◎	◎	
	音更町		◎	◎
青森県	十和田市	◎	◎	◎
岩手県	花巻市	◎	◎	◎
宮城県	大崎市	◎	◎	
山形県	(県)	○		
	山形市	◎	◎	
	鶴岡市	◎	◎	◎
	南陽市	◎	◎	◎
	大石田町		◎	
	舟形町	◎		
	白鷹町	◎	◎	
福島県	(県)	○	○	○
	いわき市		◎	◎
	石川町	◎		
栃木県	栃木市		◎	
群馬県	前橋市	◎		
埼玉県	さいたま市			◎
千葉県	千葉市			◎
	船橋市		◎	
東京都	(都)	○	○	○
	墨田区		◎	◎
	世田谷区		◎	
	豊島区	◎	◎	◎
	練馬区	◎	◎	
	八王子市	◎	◎	◎
	府中市			◎
神奈川県	横浜市		◎	◎
静岡県	長泉町		◎	

都道府県	市区町村	改修費	家賃低廉化	債務保証料等 低廉化
愛知県	名古屋市	◎	◎	◎
	岡崎市	◎		◎
京都府	京都市		◎	
	宇治市	◎		
大阪府	(府)			◎
	(県)	○	○	○
兵庫県	神戸市		◎	
	姫路市		◎	
	神河町		◎	
和歌山県	(県)	◎		
	(県)	○	○	○
鳥取県	鳥取市	◎	◎	◎
	米子市		◎	◎
	倉吉市	◎	◎	◎
	南部町		◎	
岡山県	倉敷市		◎	
徳島県	(県)		◎/○	
	東みよし町	◎		
福岡県	福岡市	◎	◎	◎
鹿児島県	(県)	○		
	薩摩川内市	◎	◎	
	徳之島町	◎		
沖縄県	那覇市	◎		
計		31	37	25
			43	

◎:社総交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施
○:都道府県単費による支援(市区町村への補助)を実施

【令和4年度予算等】セーフティネット住宅に対する支援強化の主なポイント

ポイント①

- 子育て世帯等については、SN住宅の家賃低廉化補助の対象世帯が拡大します。

ポイント②

- 低額所得者がSN住宅に住み替える場合には、引越し費用が補助対象になります。

ポイント③

- 土砂レッドゾーン等からより安全な区域のSN住宅に移転する場合は、専用住宅でなくても引越し費用が補助対象になります。公営住宅から移転する場合の活用も考えられます。

ポイント④

- 居住支援法人がSN住宅を借り上げて、見守り支援付きの運営を行う場合は、改修期間中の借上げ費用が補助対象になります。

ポイント⑤

- 災害時に被災者向け住宅としての活用を想定するSN住宅の場合は、修繕費用が補助対象になります。

ポイント⑥

- SN住宅の改修費補助について、省エネ改修や交流スペースの改修設置が補助対象になります。

※上記において、それぞれ適用できる具体的な要件が設けられていますので、詳細はご確認をお願いします

セーフティネット登録住宅(専用住宅)の家賃低廉化支援等

ポイント①

セーフティネット登録住宅への家賃低廉化等について、子育て世帯等の対象を拡充する。特に、多子世帯については支援を強化する。(令和8年度までの時限措置)

(R3補正予算における拡充事項)

	子育て世帯等への支援強化	既存制度
事業主体	家賃:大家等 家賃債務保証料:家賃債務保証会社等	
対象世帯	① 月収15.8～25.9万円(収入分位25～50%)の多子世帯 ② 月収15.8～21.4万円(収入分位25～40%)の子育て世帯、 新婚世帯	月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯 等
住宅の要件	床面積が40㎡以上であること (ひとり親世帯の場合は適用除外)	原則25㎡以上
低廉化の対象	家賃、家賃債務保証料(いずれか)	家賃、家賃債務保証料
補助率	国1/2+ 地方1/2	
補助限度額 (国費限度額)	家賃:2万円/戸・月 家賃債務保証料:3万円/戸	家賃:2万円/戸・月(三大都市圏4万円/戸・月等) 家賃債務保証料:3万円/戸
支援期間	子育て世帯・多子世帯 :最大6年間 新婚世帯 :最大3年間	管理開始から原則10年以内 (国費総額が240万円を超えない場合は最長20年間)
その他の 主な要件	原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること	

(世帯の定義)

- ・新婚世帯 : 配偶者(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)を得て5年以内の世帯
- ・子育て世帯 : 子ども(18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者)又は妊娠している者がいる世帯
- ・多子世帯 : 同居者に18歳未満の子どもが3人以上いる世帯

セーフティネット登録住宅への住替え支援

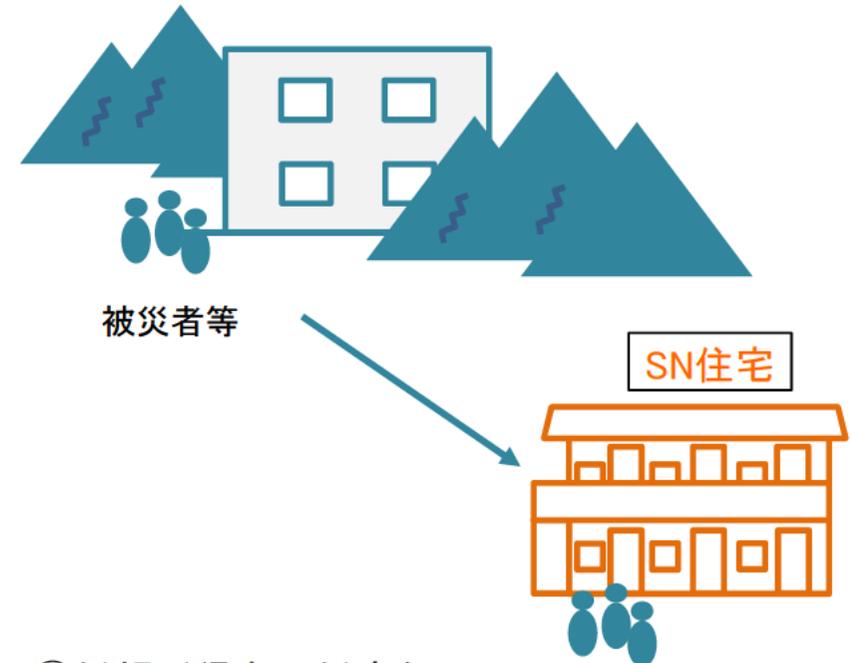
セーフティネット登録住宅への住替え費用に対して補助を行う。

(R4当初予算における拡充事項)

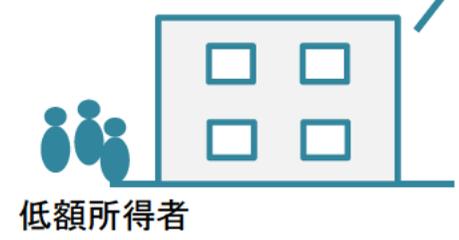
セーフティネット登録住宅への住替えに係る補助	
事業主体	居住支援法人、居住支援協議会等
対象世帯	<p>ポイント③</p> <p>①-1 災害リスクの高い区域(土砂災害特別警戒区域、災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る))からの住替え</p> <p>①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え</p>
	<p>月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯(原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域の場合は、被災者)</p>
対象住宅	登録住宅
補助対象	専用住宅
補助率・補助限度額	<p>補助率: 国1/2+地方1/2</p> <p>国費限度額: 5万円/戸</p>

【SN住宅への住替えのイメージ】

- ① 災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援



- ② 低額所得者の低額な住宅への住替え支援



セーフティネット登録住宅(専用住宅)の改修費支援

セーフティネット登録住宅(専用住宅)について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

(赤字はR4当初予算における拡充事項)

	国による直接補助 【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】	地方公共団体を通じた補助 【社会資本整備総合交付金等の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象 工事等	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <ol style="list-style-type: none"> ①共同居住用住居に用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化を含む) ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修(子育て支援施設の併設を含む) ⑤耐震改修 ⑥「新たな日常」に対応するための工事 ⑦省エネルギー改修(ただし、開口部又は躯体(外壁、屋根・天井または床)に係る断熱改修に限る) ⑧交流スペースを設置する工事 ⑨居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る) ⑩専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑪居住支援協議会等が必要と認める改修工事 <p>※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(ただし家賃3か月分を限度とする))も補助対象</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>ポイント⑥</p> <p>ポイント⑤</p> <p>ポイント④</p> <p><対象改修工事のイメージ(例)></p> </div> </div>	
補助率・ 補助限度額	<p>補助率 : 国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3)</p> <p>国費限度額 : 50万円/戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・①②③④⑤⑧を実施する場合、50万円/戸加算 ・②のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算する。 ・④を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設 	
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等 ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯 <p style="text-align: center;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下) ・低額所得者(月収15.8万円以下) ・被災者世帯 <p style="text-align: center;">等</p>
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 (入居者の家賃の額の要件は、収入分位が40%を超え50%以下の場合の家賃算定基礎額を用いて設定する。) 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
その他主な要件	<ul style="list-style-type: none"> ・⑦を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。 	

居住支援法人制度の概要

居住支援法人とは

- ・ 居住支援法人とは、住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人※として、都道府県が指定するもの
- ・ 都道府県は、住宅確保要配慮者の居住支援に係る新たな担い手として、指定することが可能

※住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律第40条に規定する法人

● 居住支援法人に指定される法人

- ・ NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）
- ・ 社会福祉法人
- ・ 居住支援を目的とする会社 等

● 居住支援法人の行う業務

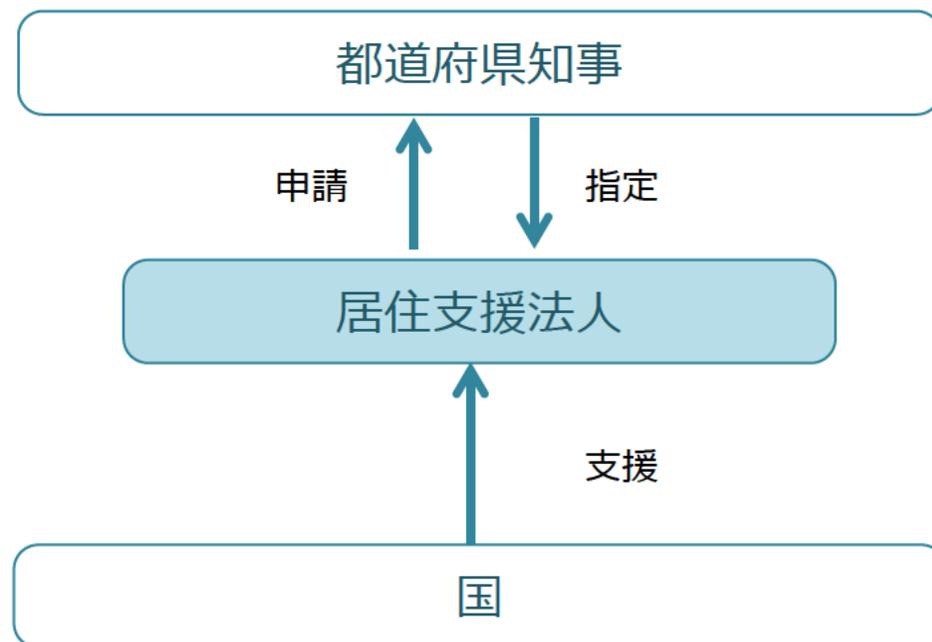
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

※ 居住支援法人は必ずしも①～④のすべての業務を行わなければならないものではない。

● 居住支援法人への支援措置

- ・ 居住支援法人が行う業務に対し支援（定額補助、補助限度額1,000万円等）。
- ・ [R4年度当初予算額] 共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（11.1億円）の内数

【制度スキーム】



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に、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会※を設立
- 住宅確保要配慮者・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51条第1項に基づく協議会

概要

(1) 設立状況 114協議会が設立（令和4年3月31日時点）

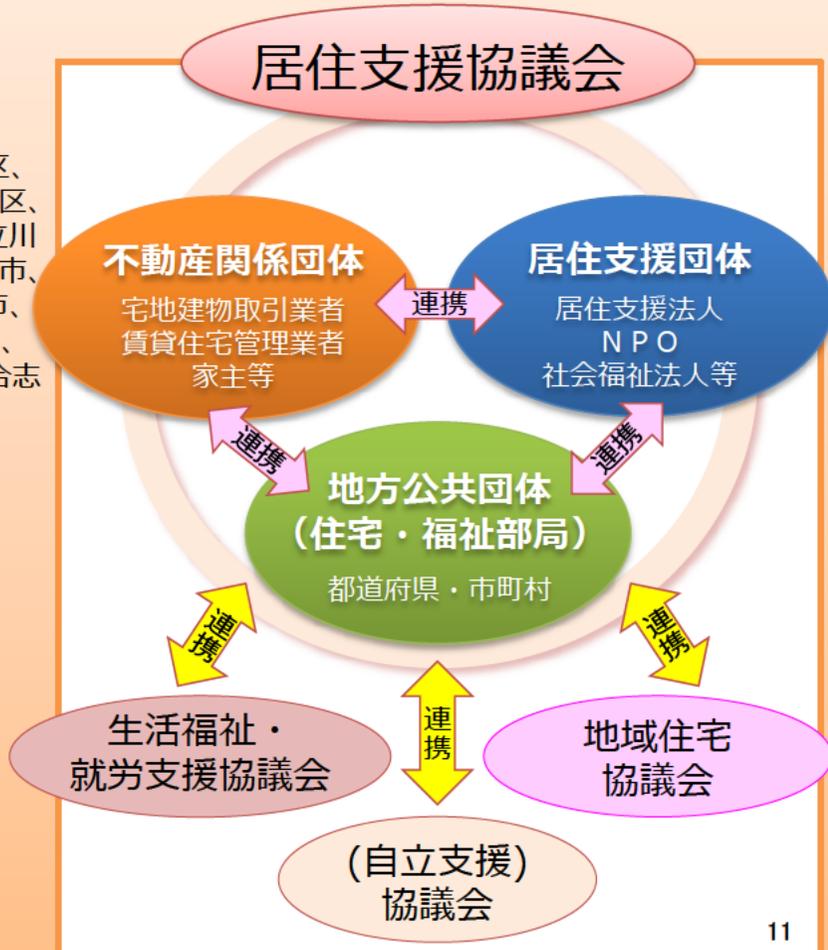
- 都道府県（全都道府県）
 - 市区町（72市区町）
- 札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、岐阜市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、徳島県東みよし町、東温市、北九州市、福岡市、中間市、大牟田市、うきは市、直轄地区（直方市・宮若市・鞍手町・小竹町）、久留米市、熊本市、合志市、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）

(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
〔令和4年度予算〕
共生社会実現に向けたセーフティネット機能強化・推進事業（11.05億円）の内数

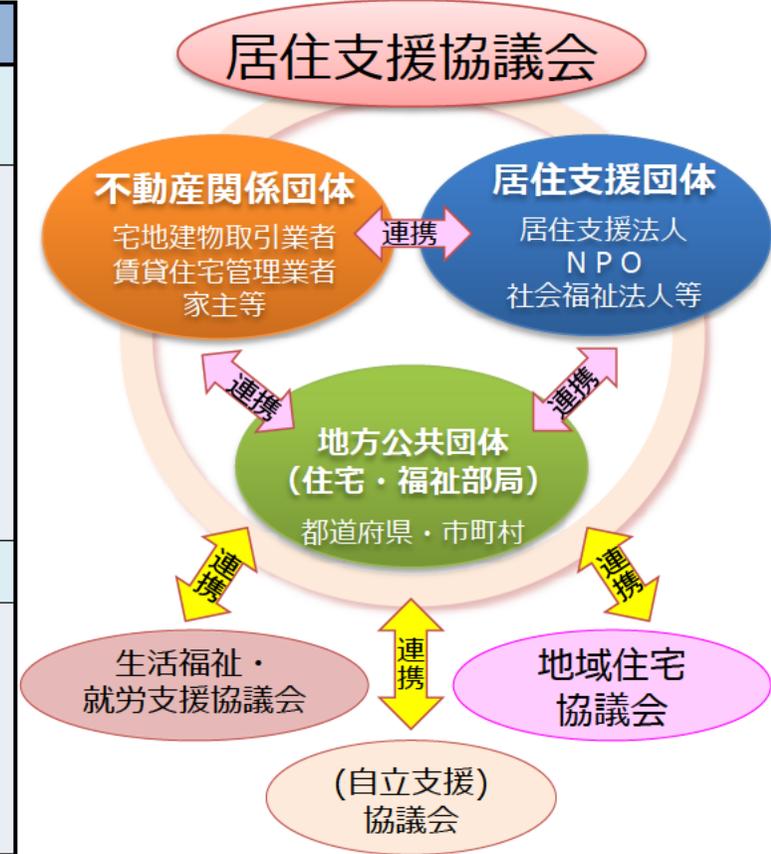


居住支援協議会等への活動支援

令和4年度当初予算：
共生社会実現に向けた住宅セーフティネット機能強化・推進事業(11.05億円)の内数
令和3年度補正予算:1億円

居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等が行う、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等に係る事業に対して支援を行う(事業期間:令和2年度～令和6年度)

居住支援協議会等活動支援事業	
事業主体	住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、居住支援法人または地方公共団体等
補助対象事業	① 入居前支援(相談窓口の開設や不動産店・内覧の同行等) ② 入居中支援(見守りや生活相談、緊急時対応等) ③ 死亡・退去時支援(家財・遺品整理や処分、死後事務委任等) ④ セミナー・勉強会等の開催(制度や取組等の周知普及) ⑤ 関係者間のネットワーク形成や拡充に資する取組み ⑥ 地方公共団体において、住まいを含む総合相談窓口を設置する等、住宅・福祉の連携によるモデル的な体制を整備 等
補助率・補助限度額	定額 10,000千円/協議会等(なお、外国人の入居の円滑化に係る活動を行う場合、孤独・孤立対策としての見守り等を行う場合、空き家等を借りてサブリース方式で支援付きのセーフティネット住宅の運営を行う場合、 アウトリーチ型による入居支援を行う場合または入居後支援を実施する団体との連携を行う場合は12,000千円/協議会等)



居住支援協議会

- ・地方公共団体、不動産関係団体、居住支援法人等が連携して協議会を設立
- ・設立状況;114協議会(全都道府県・72市区町)が設立(R4.3.31時点)

居住支援法人

- ・都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人(公益社団法人・財団法人を含む)、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等を指定
- ・設立状況;511者(47都道府県)が指定(R4.3.31時点)

下線部は令和3年度補正予算における拡充事項

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)の改正により創設
(平成23年4月公布・同年10月施行)

○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】

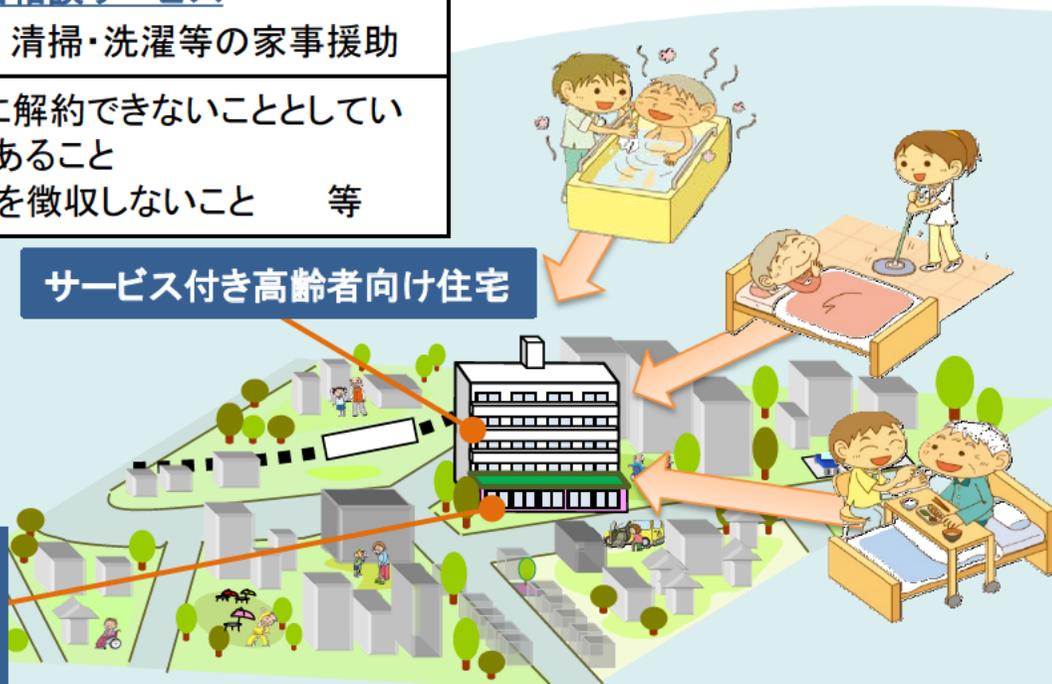
・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

【登録状況(R4.3末時点)】

戸数	274,911戸
棟数	8,064棟

【併設施設】

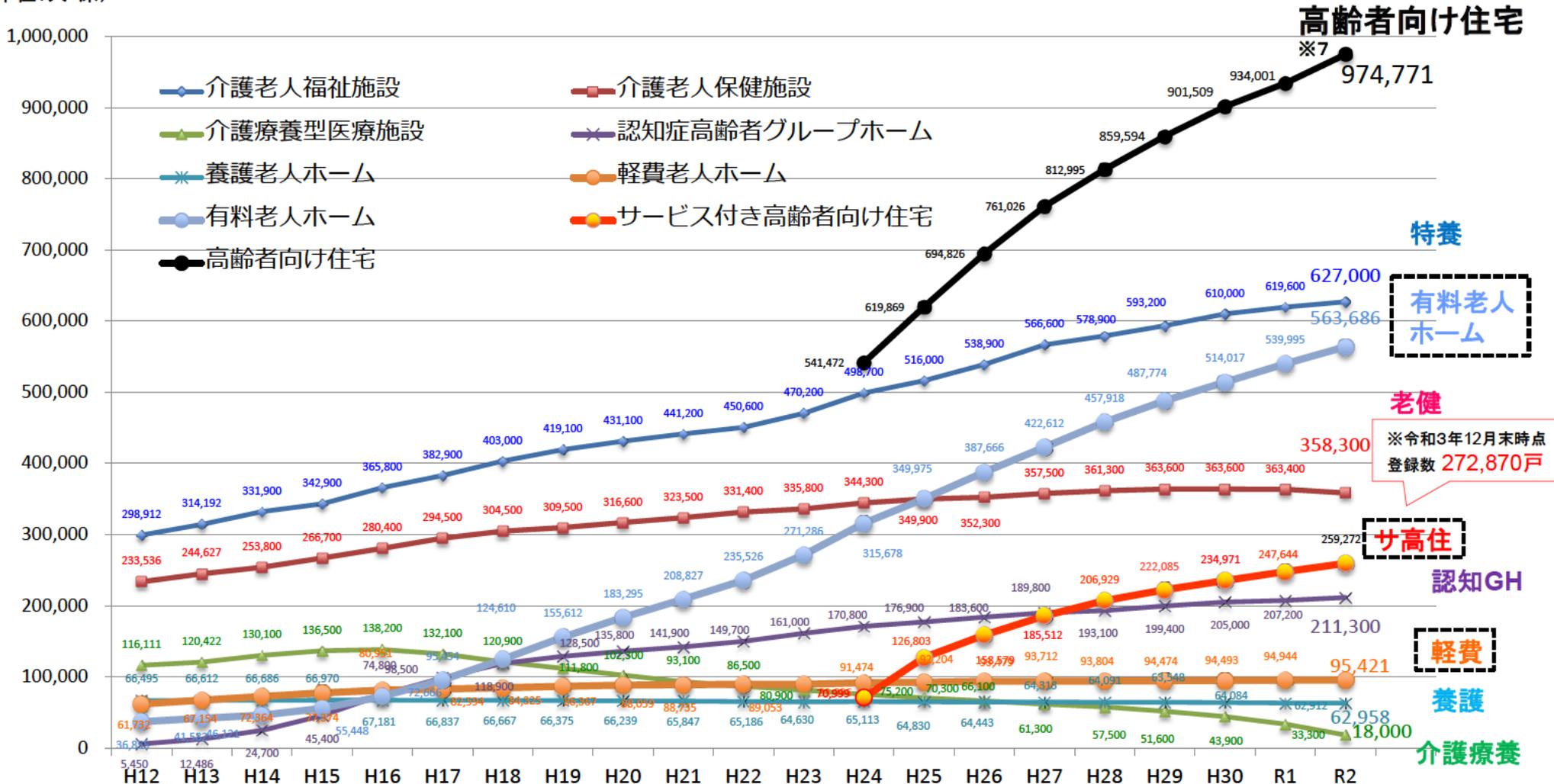
診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など



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

高齢者向け住まい・施設の利用者数

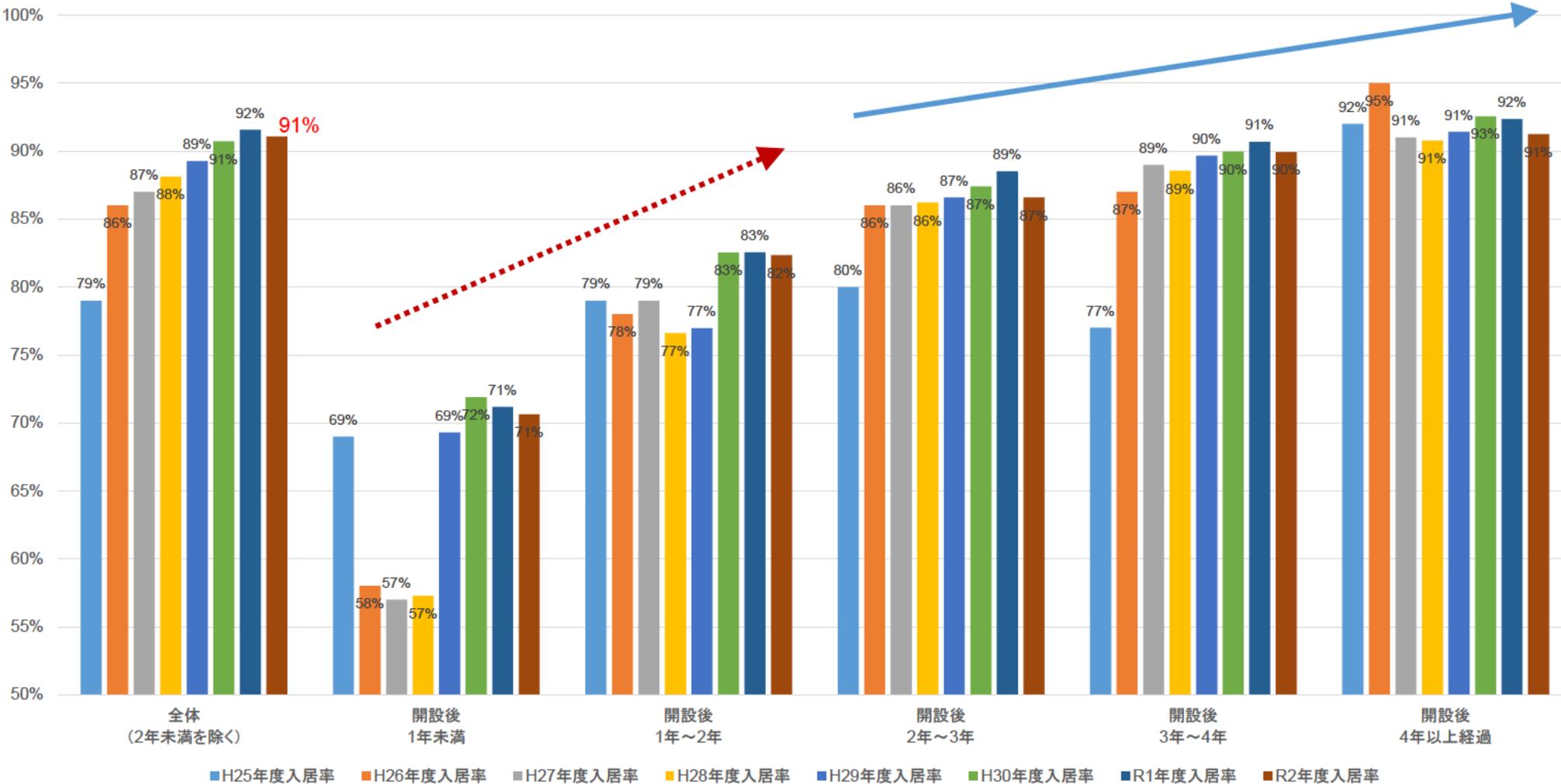
(単位:人・床)



※1: 介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査(10/1時点)【H12・H13】」、「介護給付費等実態調査(10月審査分)【H14～H29】」及び「介護給付費等実態統計(10月審査分)【H30～】」による。
 ※2: 介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護を合算したもの。
 ※3: 認知症高齢者グループホームは、H12～H16は痴呆対応型共同生活介護、H17～は認知症対応型共同生活介護により表示。(短期利用を除く)
 ※4: 養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査(R2.10.1時点)」による。ただし、H21～H23は調査票の回収率から算出した推計値であり、H24～は基本票の数値。(利用者数ではなく定員数)
 ※5: 有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果(利用者数ではなく定員数)による。サービス付き高齢者向け住宅を除く。
 ※6: サービス付き高齢者向け住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム(R2.9.30時点)」による。(利用者数ではなく登録戸数)
 ※7: 高齢者向け住宅: 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、軽費老人ホーム、高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーハウジング

サービス付き高齢者向け住宅の入居率

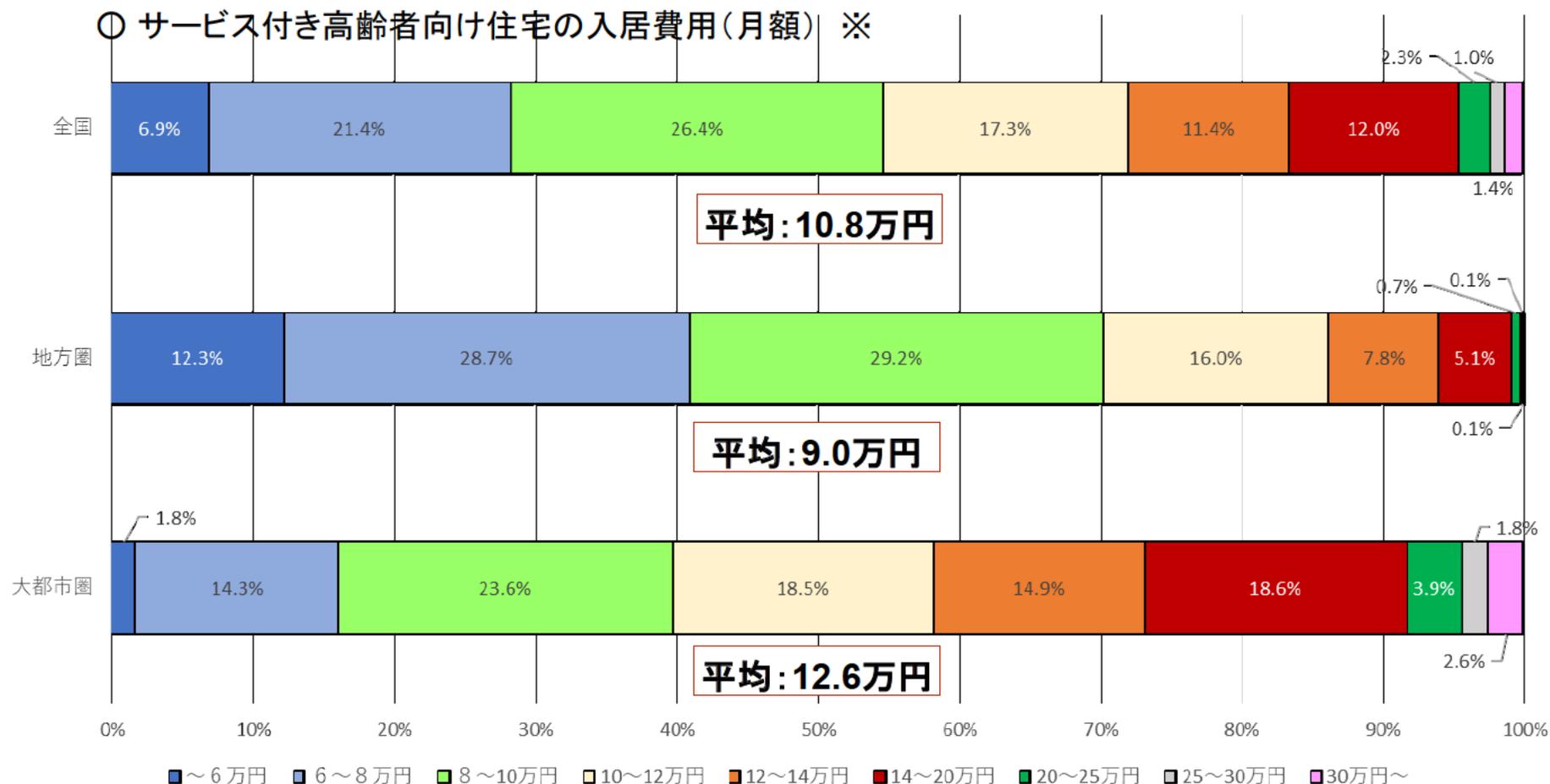
- 開設後2年程度は入居率が低い傾向にある。これは、高齢者向けの住宅は、付帯するサービスの確認や家族・ケアマネージャーとの調整、入居者の状況に応じた受入体制の確保などに一定の時間を要するためと考えられる。
- 開設後2年未満の住宅を除くと令和2年度の入居率は91%となっている。



※H25年度末～R2年度末で回収されたサービス付き高齢者向け住宅整備事業の定期報告を集計。

サービス付き高齢者向け住宅の入居費用

家賃、共益費、サービス費(生活相談・見守り)を合計した入居費用は月額約11万円程度



※家賃・共益費・必須サービス(生活相談・見守り)費用の合計 ただし、必須サービス費用は、介護保険適用分(1割負担)を除く。

※令和3年8月末時点における登録情報による

※大都市圏:埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県

地方圏:その他の道県

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

下線部は令和4年度拡充、延長等

予算

《スマートウェルネス住宅等推進事業：令和4年度予算額 211.6億円》

「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。補助期間は令和7年度まで。

＜対象＞ 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等

＜補助率等＞ 住宅：新築 1/10（上限 70・120・135万円/戸）※1

改修 1/3（上限195万円/戸等）

既設改修※2 1/3（上限 10・35万円/戸等）

高齢者生活支援施設：新築 1/10、改修 1/3、既設改修※3 1/3（上限 1,000万円/施設）

※1 床面積等に応じて設定（ZEHレベルの整備の場合は1.2倍）、 ※2 IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事、止水板設置等工事等

※3 地域交流施設等の整備

税制

《サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制》

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	令和5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型住宅ローン(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

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やセーフティネット登録住宅の整備、先導的な住環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び**子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備**等に対して支援。

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整備費に対して支援を実施

【住宅】

新築 1/10等 (上限 70・120・135万円/戸*) ※床面積等に応じて設定
 改修 1/3 (上限 195万円/戸等) ZEHレベルの整備の場合は1.2倍
 既設改修* 1/3 (上限 10・35万円/戸等)

※IoT技術導入工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修、止水板設置等工事 等

【高齢者生活
支援施設】

新築 1/10 (上限1,000万円/施設)
 改修・既設改修* 1/3 (上限1,000万円/施設)

※地域交流施設等の整備

② セーフティネット住宅改修事業 (住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○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及びこれに子育て支援施設を併設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 1,000万円/施設 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、「新たな日常」に対応するための工事、**省エネ改修工事** 等

③ 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○介護予防や健康増進、多世代交流、子育て世帯への支援等を考慮した先導的な住環境整備に係る取組として選定されるものに対して支援を実施

補助率: 新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

④ 地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率: 国1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)

補助対象: 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

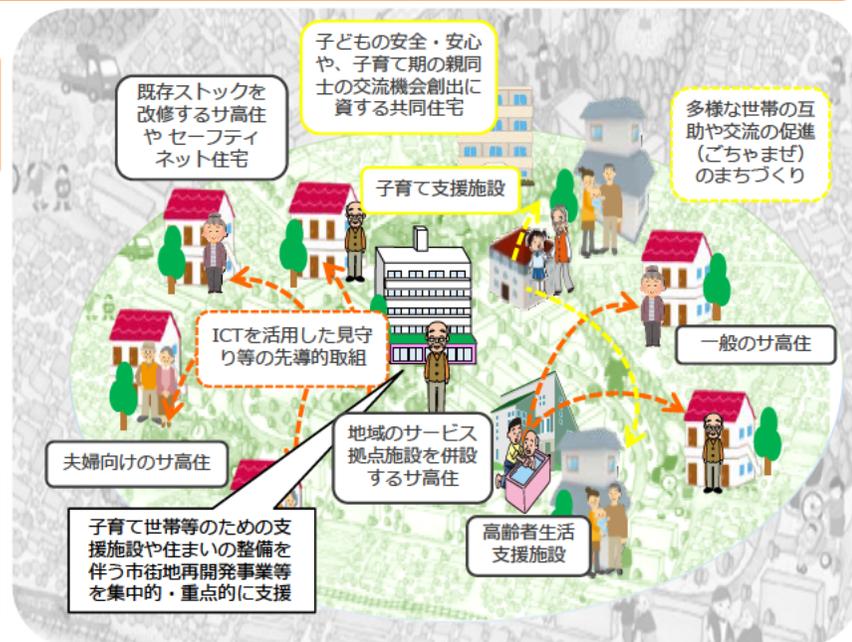
⑤ 子育て支援型共同住宅推進事業

○子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備(賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修)に対して支援を実施

補助率: ①「子どもの安全確保に資する設備の設置」: 新築1/10、改修1/3 (上限100万円/戸)

②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」: 新築1/10、改修1/3 (上限500万円/戸)

※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



<共通事項> ○住宅・建築物の新築における省エネ基準適合を原則要件化

○土砂災害特別警戒区域、(サ高住のみ) 浸水被害防止区域における住宅の新築を原則補助対象外

点線下線部は令和3年度補正予算における拡充事項
 下線部は令和4年度予算における見直し・拡充事項

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

令和4年度当初予算額:スマートウェルネス住宅等推進事業211.6億円の内数

災害リスクへの対応や省エネ対策等の観点から、サービス付き高齢者向け住宅の整備費に対する支援を見直し・拡充する。

要件

- 高齢者住まい法に基づくサ高住として10年以上登録すること
- 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
- 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
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- 新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域に原則該当しないこと
- 新築及び改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じること。また、発災時には、運営上支障がある等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受け入れること
- 家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2~24.0万円/月)とすること。
- **新築のサ高住は原則として省エネ基準に適合すること**
- **市町村地域防災計画に位置づけられたサ高住について、避難計画を作成し、避難訓練を実施すること** 等

予算のポイント

災害リスクへの対応の強化

- 浸水被害防止区域における新築は原則対象外
- 市町村地域防災計画に位置づけられたサ高住について、避難計画を作成し、避難訓練を実施することを要件化
- 既設のサ高住における止水板設置等の整備を補助対象に追加

バリアフリー対応の強化

- 車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける場合の補助限度額を引き上げ

省エネ・再エネ対策の強化

- 新築は原則として省エネ基準適合を要件化
- ZEH相当水準で新築する場合の補助限度額・補助率を引き上げ
- 住戸部に対する省エネ改修工事を補助対象に追加
- 再エネ等設備の整備に対する補助枠を新設

孤独・孤立対策の強化

- 既設のサ高住における交流スペースの整備を補助対象に追加

補助内容の概要

下線部等は令和4年度から見直し・拡充した内容

住宅	補助率	補助対象・限度額(※1)	
新築	1/10 (※4)	床面積30㎡以上(かつ一定の設備完備)	135万円/戸(※2、3)
		床面積25㎡以上	120万円/戸(※3)
		床面積25㎡未満	70万円/戸(※3)
改修	1/3	195万円/戸(※5、6)	
既設改修	1/3	(※7)	

- ※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。
- ※2 住棟の全住戸数の2割を上限に適用し、住棟の全住戸数の2割を超える住戸の限度額は120万円/戸。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合、上限に関わらず当該住戸の補助限度額は135万円/戸。
- ※3 **ZEH相当水準の整備を実施する場合は限度額を1.2倍とし、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける場合は10万円/戸を上乗せする。**
- ※4 **ZEH相当水準の整備を実施する場合は3/26とする。**
- ※5 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)、**省エネ性能の向上のための構造・設備の改良に係る費用**、エレベーターの設置に係る費用、**再生可能エネルギー等設備の設置に係る費用**、調査設計計画に係る費用(既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅に限る)に限る。
- ※6 限度額195万円/戸の適用と、調査設計計画費の補助対象への追加は、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、③**車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける**、④**省エネ性能の向上のための構造・設備の改良を行う**のいずれかの改修の場合のみ。その他の改修の場合は、新築と同じ限度額と補助対象が適用。
- ※7 既設改修は、IoT技術を導入して非接触での生活相談サービス等の提供を可能とする改修に係る費用(限度額10万円/戸)、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等の改修に係る費用(限度額150万円/戸)、**止水板設置等の整備に係る費用(35万円/棟)**、**省エネ性能の向上のための構造・設備の改修に係る費用(35万円/戸)**、**再生可能エネルギー等設備の設置に係る費用**に限る。

高齢者生活支援施設

	補助率	限度額
改修・既設改修(※1)	1/3	1,000万円/施設
新築(※2)	1/10	

- ※1 **既設改修の場合において、地域交流施設等の整備を補助対象に追加する。**
- ※2 介護関連施設等の整備は補助対象外。

再エネ等設備(※)

創設

	補助率	限度額
太陽光パネル・蓄電池	1/10	合わせて4万円/戸
太陽熱温水器		2万円/戸

- ※ 以下の要件を満たす場合を補助対象とする。
 - ・全量自家消費であること
 - ・災害後の停電時に電源が確保できる仕様であること
 - ・やむを得ない場合を除き、災害時に地域住民へ電源を提供すること