

四国地方整備局からの情報提供

令和5年9月27日

建政部 都市・住宅整備課

目次

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 P21

住宅セーフティネット制度の枠組み

公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日

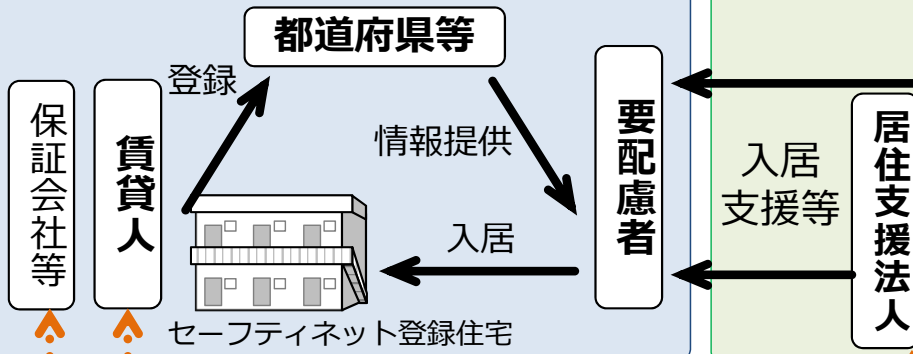
① 要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度

○ 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：848,846戸

うち専用住宅：5,284戸（R5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)

入居
支援等

居住
支援法人

③ 国と地方公共団体による経済的支援

(赤字はR5当初予算等における拡充事項)

○ 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間接補助の場合は国1/3+地方1/3

・ 補助限度額：

100万円/戸（国・地方）等

・ 管理要件：

専用住宅として10年以上管理すること。

ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和（間接補助）

○ 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 国費総額：240万円/戸 等
- ・ 補助限度額：4万円/月（国・地方計）等
- ・ 補助対象：専用住宅
- ・ 補助期間：原則10年以内 **ただし①又は②の場合は延長可能**
① 国費総額内で、地方公共団体の定める期間
② 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能

○ 家賃債務保証料等低廉化補助 <保証会社等※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）
- ・ 対象費用：家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料、**緊急連絡先引受けに係る費用**
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2 補助限度額：6万円（国・地方）
- ・ 補助対象：**登録住宅**

○ セーフティネット登録住宅への住替え補助 <居住支援法人等※へ補助>

- ・ 対象世帯：月収15.8万円以下の世帯 等
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2 補助限度額：10万円（国・地方）
- ・ 補助対象：**登録住宅**

○ 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

〔居住支援協議会：129協議会
居住支援法人：668者（R5年3月末時点）〕

・ 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

ただし、以下を行う場合、1,200万円

- ①外国人の支援
- ②孤独・孤立対策
- ③サブリース方式
- ④アウトリーチ型による入居支援
- ⑤入居後支援を実施する団体との連携
- ⑥家賃債務保証契約等における緊急連絡先の引受け

※ 事業主体に地方公共団体を追加するとともに、地方公共団体が所有している場合を補助対象住宅に追加。

住宅確保要配慮者の範囲

法律で定める者

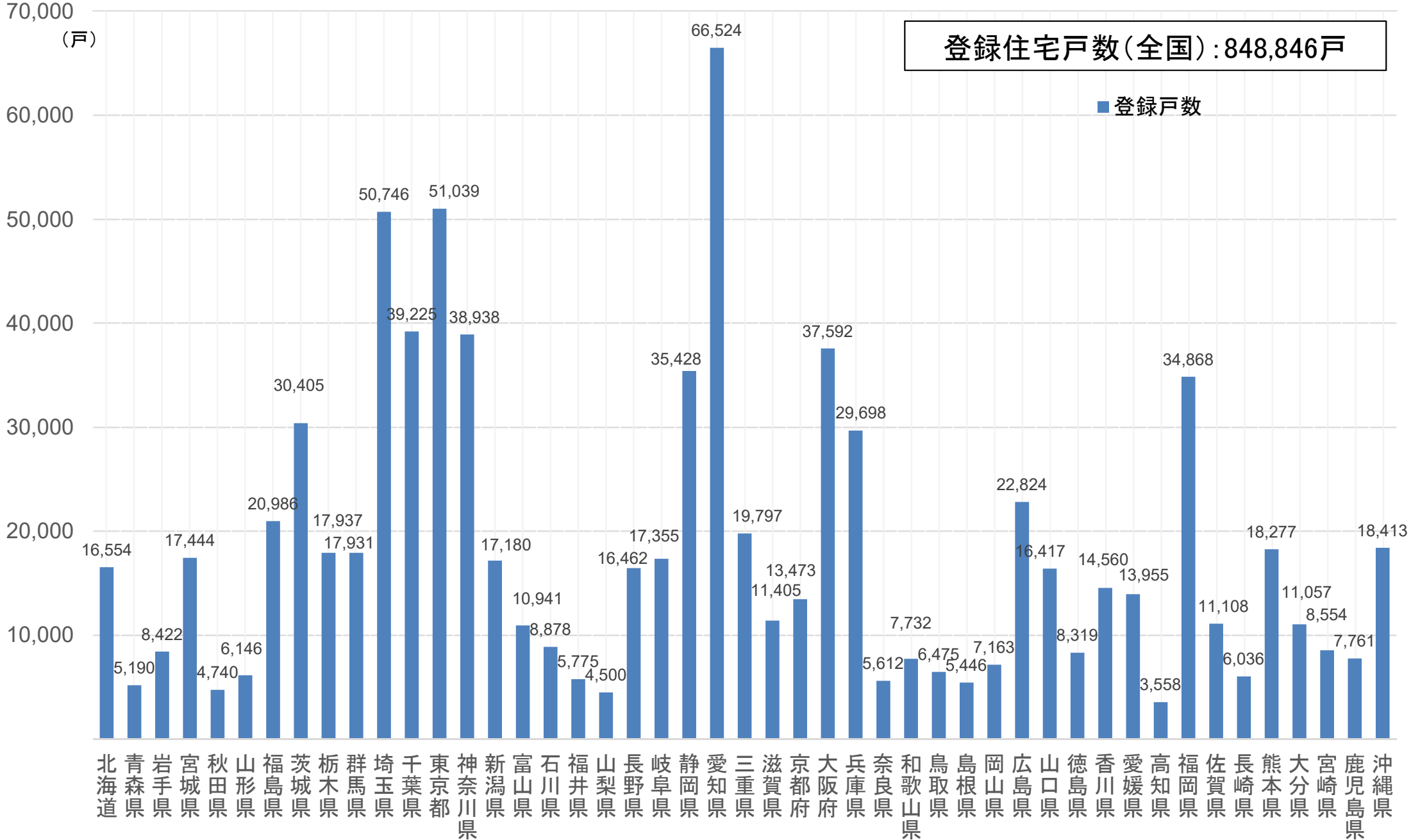
- ① 低額所得者
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

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。

セーフティネット登録住宅の都道府県別登録戸数(R5.3.31時点)

【都道府県別セーフティネット住宅登録状況】



住宅セーフティネット制度の施行状況

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）

	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	848,846戸 (47都道府県) ※R5.3.31時点	北海道16,554戸、青森県 5,190戸、岩手県 8,422戸、宮城県17,444戸、秋田県 4,740戸、山形県 6,146戸、福島県20,986戸、茨城県30,405戸、栃木県17,937戸、群馬県17,931戸、埼玉県50,746戸、千葉県39,225戸、東京都51,039戸、神奈川県38,938戸、新潟県17,180戸、富山県10,941戸、石川県 8,878戸、福井県 5,775戸、山梨県 4,500戸、長野県16,462戸、岐阜県17,355戸、静岡県35,428戸、愛知県66,524戸、三重県19,797戸、滋賀県11,405戸、京都府13,473戸、大阪府37,592戸、兵庫県29,698戸、奈良県 5,612戸、和歌山県 7,732戸、鳥取県 6,475戸、島根県 5,446戸、岡山県 7,163戸、広島県 22,824戸、山口県16,417戸、徳島県 8,319戸、香川県14,560戸、愛媛県13,955戸、高知県 3,558戸、福岡県34,868戸、佐賀県11,108戸、長崎県 6,036戸、熊本県18,277戸、大分県11,057戸、宮崎県 8,554戸、鹿児島県 7,761戸、沖縄県18,413戸
居住支援法人の指定	716者 (47都道府県) ※R5.6.30時点	北海道31者、青森県5者、秋田県3者、岩手県9者、宮城県15者、山形県3者、福島県9者、茨城県8者、栃木県13者、群馬県6者、埼玉県19者、千葉県28者、東京都49者、神奈川県31者、新潟県4者、富山県7者、石川県13者、福井県8者、山梨県4者、長野県5者、岐阜県12者、静岡県13者、愛知県28者、三重県5者、滋賀県6者、京都府24者、大阪府140者、兵庫県41者、奈良県8者、和歌山県11者、鳥取県4者、島根県1者、岡山県12者、広島県19者、山口県5者、徳島県1者、香川県3者、愛媛県8者、高知県4者、福岡県43者、佐賀県5者、長崎県5者、熊本県17者、大分県15者、宮崎県3者、鹿児島県4者、沖縄県9者
居住支援協議会の設立	132協議会 ※R5.6.30時点	47都道府県 90市区町(札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、山形市、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、目黒区、渋谷区、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、小金井市、武蔵野市、あきる野市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、岐阜市、菊川市、越前市、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、吹田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、廿日市市、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、みやき町、竹田市、豊後大野市、熊本市、合志市、日向市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町)、霧島市、奄美市)
供給促進計画の策定	46都道府県 20市町 ※R5.3.31時点	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、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、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、北九州市、熊本市、大分市

※家賃債務保証業者の登録：93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)



このサイトは、住宅確保要配慮者円滑な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な入居賃貸住宅とは、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。

障害発生のご報告

都道府県からさがす



北海道・東北	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
	[16789]	[5241]	[8351]	[17629]	[4768]	[6176]	[21101]
関東	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県
	[31137]	[18348]	[18052]	[51010]	[40393]	[50791]	[39897]
北陸・中部	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	新潟県	富山県	石川県
	[17417]	[35439]	[61180]	[19972]	[17125]	[10960]	[9321]
近畿	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	
	[11594]	[13558]	[37749]	[29793]	[6382]	[7844]	
中国・四国	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県
	[6061]	[7907]	[2173]	[23763]	[16540]	[8315]	[14548]
九州・沖縄	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県
	[35331]	[11300]	[6148]	[18069]	[11133]	[8937]	[7733]

総登録件数 117,709 件 総登録戸数 872,143 戸 県名下部の数字・・・[全戸数] ※登録件数は東京圏圏域化のため約10分ごとの更新となります

国土交通省

情報提供メール配信登録・解除



入居者向けパンフレット



オーナー向けパンフレット

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について

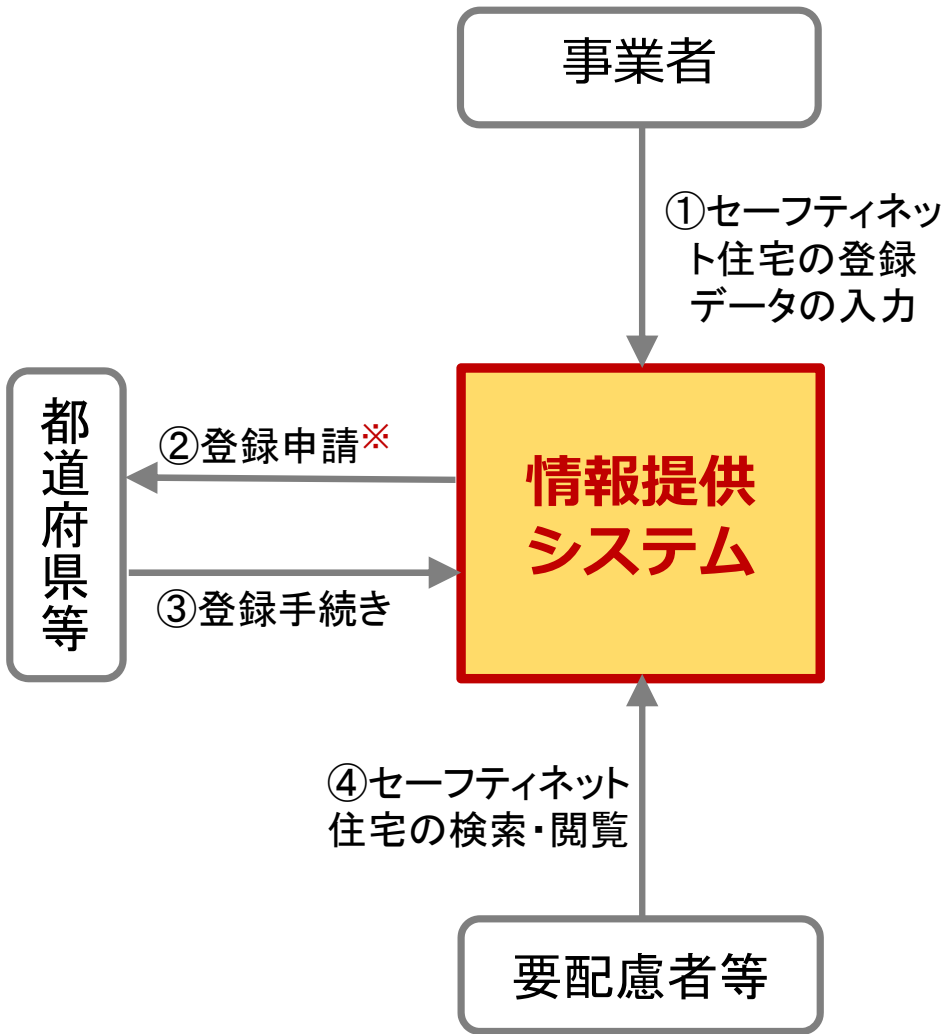
居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自自治体の計画策定状況

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や更新基準の緩和等が行われている場合があります。



※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への補助を実施している自治体（R4.7時点）

＜令和4年度に補助を実施する自治体＞

■改修費補助：35自治体 ■家賃低廉化等補助：48自治体〔家賃低廉化：40自治体、家賃債務保証等低廉化：29自治体〕

※国土交通省アンケート調査(令和4年7月時点)に基づく

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	◎	◎	-
	当麻町	-	◎	-
	音更町	-	◎	◎
	本別町	-	◎	-
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	◎	◎	-
	米沢市	◎	-	-
	鶴岡市	◎	◎	◎
	寒河江市	◎	-	-
	上山市	-	◎	-
	南陽市	◎	◎	◎
	大石田町	-	◎	-
	舟形町	◎	-	-
	白鷹町	◎	◎	-
福島県	(県)	○	○	○
	郡山市	-	◎	◎
	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	◎	◎	◎
	目黒区	-	-	◎
	世田谷区	-	◎	-
	中野区	◎	-	-
	豊島区	◎	◎	◎
	練馬区	-	◎	-
	八王子市	◎	◎	◎
府中市	-	-	◎	

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
神奈川県	横浜市	-	◎	◎
静岡県	長泉町	-	◎	-
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)	◎	-	-
	和歌山市	◎	-	-
鳥取県	(県)	○	○	○
	鳥取市	◎	◎	◎
	米子市	-	◎	◎
	倉吉市	◎	◎	◎
	南部町	-	◎	◎
岡山県	倉敷市	-	◎	-
徳島県	(県)	-	◎/○	-
福岡県	福岡市	◎	◎	◎
熊本県	玉東町	◎	-	-
鹿児島県	(県)	○	-	-
	薩摩川内市	◎	◎	-
	徳之島町	◎	-	-
沖縄県	那覇市	◎	-	-
計		35	40	29
			48	

◎：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
○：都道府県から市区町村への補助を実施

【令和5年度】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

- 家賃低廉化補助の対象期間について、国費総額240万円/戸の範囲内で、地方公共団体が定める補助期間に柔軟化します。

ポイント②

- 建替え・除却予定の公営住宅居住者がセーフティネット専用住宅に移転する場合に、家賃低廉化の補助期間を拡大します。

ポイント③

- 家賃債務保証料等及び住替え補助の低廉化補助の対象を登録住宅全体に拡大します。

ポイント④

- 緊急連絡先引受けに係る費用を補助対象に追加します。

ポイント⑤

- 改修費補助における専用住宅としての管理要件について、最初に入居した要配慮者が退居した後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和します。

ポイント⑥

- 改修費に係る補助について、国による直接補助を令和7年度まで延長します。

ポイント⑦

- 地方公共団体が事業主体となる改修や家賃低廉化等を補助対象に追加します。

ポイント⑧

- 地方公共団体が所有する住宅を補助対象に追加します。

※それぞれ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への支援の強化【拡充・延長】

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向け、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット登録住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を強化することにより、専用住宅を含めた登録の促進を図る。

	改修費に係る補助		家賃低廉化に係る補助	家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	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	大家等、 地方公共団体 ポイント⑦	事業主体	大家等、 地方公共団体※3 ポイント⑦	家賃債務保証会社、 ポイント⑦ 保険会社等、 地方公共団体	居住支援法人、居住支援協議会等、 地方公共団体 ポイント⑦
補助対象工事	①シェアハウス化 ②バリアフリー化 ③子育て世帯対応 ④耐震化 ⑤省エネ改修 ⑥交流スペース設置 等	補助対象世帯	原則月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円（収入分位40%）以下 多子世帯： 月収25.9万円（収入分位50%）以下 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円以下	原則月収15.8万円以下の世帯 子育て世帯、新婚世帯： 月収21.4万円以下 多子世帯：月収25.9万円以下	原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合 ①災害リスクの高い区域等からの住替え ②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え（家賃が下がる場合に限る）
補助率・国費限度額	国1/3（国の直接補助※1） 国1/3 + 地方1/3 （地方公共団体を通じた間接補助） 50万円/戸 等	低廉化の対象	家賃	家賃債務保証料、 ポイント④ 孤独死・残置物に係る保険料、緊急連絡先引受けに係る費用	セーフティネット登録住宅への住替え費用
対象住宅	専用住宅※2	補助率・国費限度額	国1/2 + 地方1/2 等 2万円/戸・月 等 国費総額 240万円/戸	国1/2 + 地方1/2 3万円/戸 （家賃低廉化に係る補助と合わせて国費総額240万円/戸）	国1/2 + 地方1/2 5万円/戸
管理要件	専用住宅としての管理期間が10年以上であること ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和（間接補助） ポイント⑤	対象住宅	専用住宅※2	登録住宅※2 ポイント③	
		支援期間	管理開始から原則10年以内 次の①又は②の場合は緩和 ①国費総額内で、地方公共団体の定める期間 ポイント① ②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能 ポイント②	-	-

※1 改修費に係る補助について、国による直接補助を令和7年度まで延長する。 **ポイント⑥**
 ※2 地方公共団体が所有している場合を補助対象に追加する。 **ポイント⑧**
 ※3 公営住宅等長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体に限る。

家賃低廉化補助期間の拡充(補助期間の柔軟化による取組促進)

ポイント①

拡充内容

○ セーフティネット専用住宅の家賃低廉化補助について、地域や入居者の実情に応じた支援を可能とするため、国費総額（240万円/戸）の範囲において、補助期間を柔軟化する。

赤字はR5年度予算における拡充事項

		家賃低廉化に係る補助	
		現行	拡充後
補助期間	<p>管理開始から原則10年以内 ただし、国費総額240万円/戸を超えない範囲で、<u>20年以内で地方公共団体が定める期間</u></p>	<p>管理開始から原則10年以内 ただし、国費総額240万円/戸を超えない範囲で、<u>地方公共団体が定める期間（20年を超える場合を可能とする）</u></p>	
補助率・国費限度額	<p>補助率：国 1 / 2 + 地方 1 / 2、国費総額：240万円/戸 国費限度額：原則2万円/戸・月 ※（公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2が限度） ※ 国費総額240万円/戸の範囲で、国費限度額について以下の柔軟化が可能となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新型コロナの影響により収入が著しく減少し家賃の支払いが困難な場合：4万円/戸・月 ・ 三大都市圏：4万円/戸・月 ・ 政令市、中核市（三大都市圏除く）：3万円/戸・月 		

家賃低廉化補助期間の拡充(公営住宅の代替機能の強化)

ポイント②

拡充内容

○ セーフティネット専用住宅の公営住宅の代替としての機能を強化するため、公営住宅の建替・除却の際に従前入居者の移転先としてセーフティネット専用住宅を活用する場合の家賃低廉化補助の補助期間について、補助の継続必要性を踏まえた上で、補助期間を10年ごとに延長可能とする。

<公営住宅の建替えの場合>

実施要件

ア) 賃貸住宅供給促進計画に対象とする地域、団地、世帯属性等を明示

イ) 建替え後の公営住宅及び確保するセーフティネット専用住宅の戸数は、建替え前の公営住宅の戸数以下

ウ) コミュニティに配慮してセーフティネット専用住宅として確保する戸数は5戸以上

<公営住宅の除却の場合>

実施要件

ア) 公営住宅の将来的な需要増が見込めず、長寿命化計画等で総管理戸数の削減を位置付けていること※

イ) 地方公共団体が居住者に対して移転の働きかけを行うこと

ウ) 現在の居住者が既存の公営住宅やセーフティネット登録住宅に移転することにより、早期に除却を行うこと

※ 災害危険性の高い区域に立地する公営住宅を除却する場合には、ア)は適用除外。

実施要件を満たす場合

※赤字はR5年度予算における拡充事項

セーフティネット専用住宅への移転者への家賃低廉化補助

<p>補助期間</p>	<p>管理開始から原則10年以内、高齢者・障害者世帯は管理開始から20年以内 ただし、家賃低廉化補助の継続必要性を踏まえた上で、補助期間を10年ごとに延長可能</p>
<p>補助率 国費限度額</p>	<p>補助率：国 1 / 2 + 地方 1 / 2 国費限度額：公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の 1 / 2</p>
<p>補助対象世帯</p>	<p>月額21.4万円（収入分位40%）以下の世帯 ※公募要件は適用しない。</p>

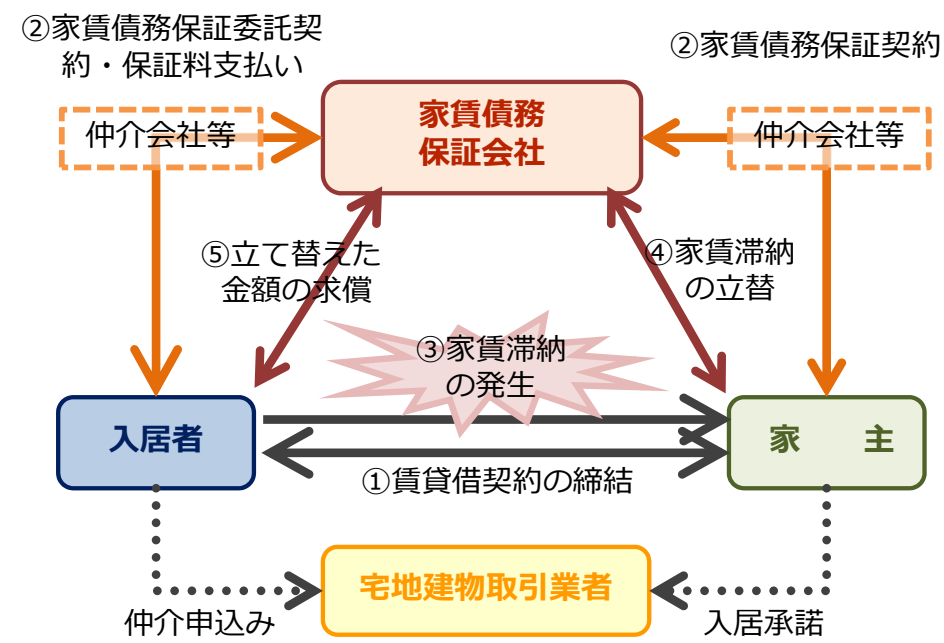
セーフティネット登録住宅の家賃債務保証料等低廉化支援【拡充】

セーフティネット登録住宅について、家賃債務保証料等の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

家賃債務保証料等の低廉化に係る補助	
事業主体	家賃債務保証会社、保険会社等、 地方公共団体 ポイント⑦
低廉化対象世帯	月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯 ※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円（収入分位40%）以下、多子世帯は月収25.9万円（収入分位50%）以下
低廉化の対象となる費用	家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、 緊急連絡先引受けに係る費用 ポイント④
補助率・補助限度額	<p>国1/2 + 地方1/2 (国費限度額：3万円/戸)</p> <p>※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能。 ※ ただし、月収15.8万円を超える子育て世帯等については家賃低廉化補助との併用不可</p> <p>補助限度額の柔軟化のイメージ (国と地方の支援額)</p> <p>54万円 48万円</p> <p>家賃債務保証料等低廉化 年間の支援限度額（国・地方計） 48万円（4万円×12カ月）</p> <p>家賃低廉化支援</p>
対象住宅	登録住宅 ポイント③

赤字はR5年度予算における拡充事項

【家賃債務保証の概要】



セーフティネット登録住宅への住替え支援【拡充】

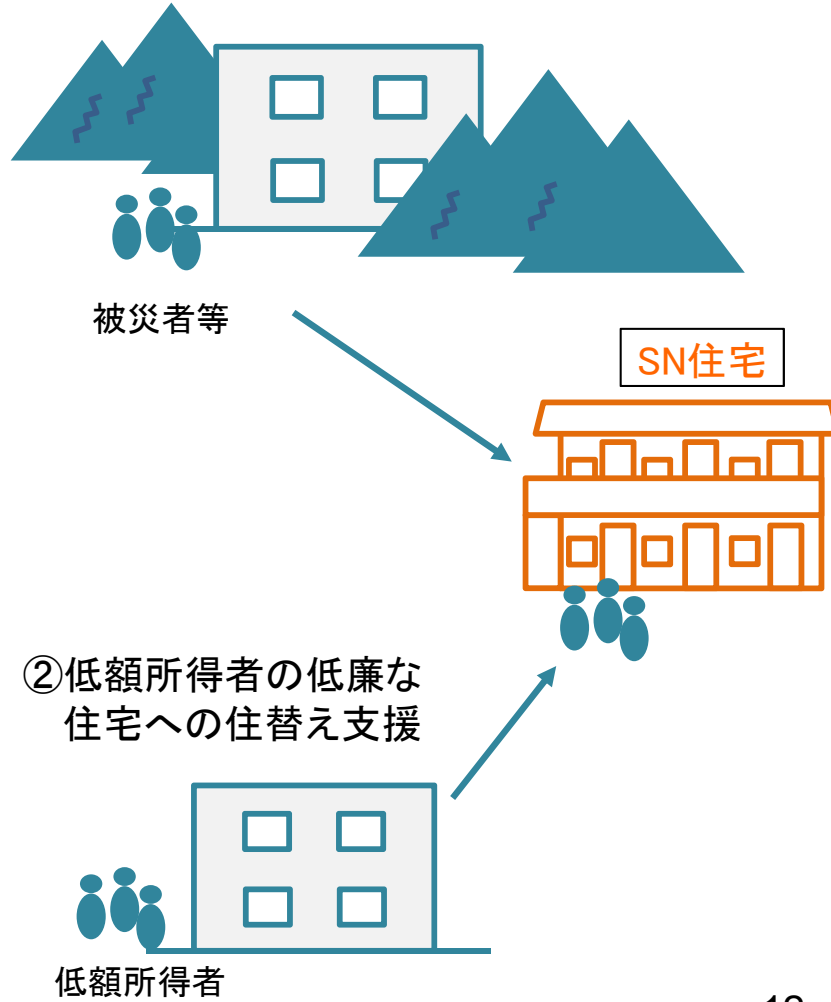
セーフティネット登録住宅への住替え費用に対して補助を行う。

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、 <u>地方公共団体</u> ポイント⑦
対象世帯	①-1 災害リスクの高い区域※からの住替え 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 ※ 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)
	②低廉な家賃のセーフティネット登録住宅への住替え ※ただし、家賃が下がる場合に限る
対象住宅	登録住宅 ポイント③ <u>登録住宅</u>
補助対象	セーフティネット登録住宅への住替え費用
補助率・補助限度額	補助率：国1/2 + 地方1/2 国費限度額：5万円/戸

赤字はR5年度予算における拡充事項

【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低額所得者の低廉な住宅への住替え支援

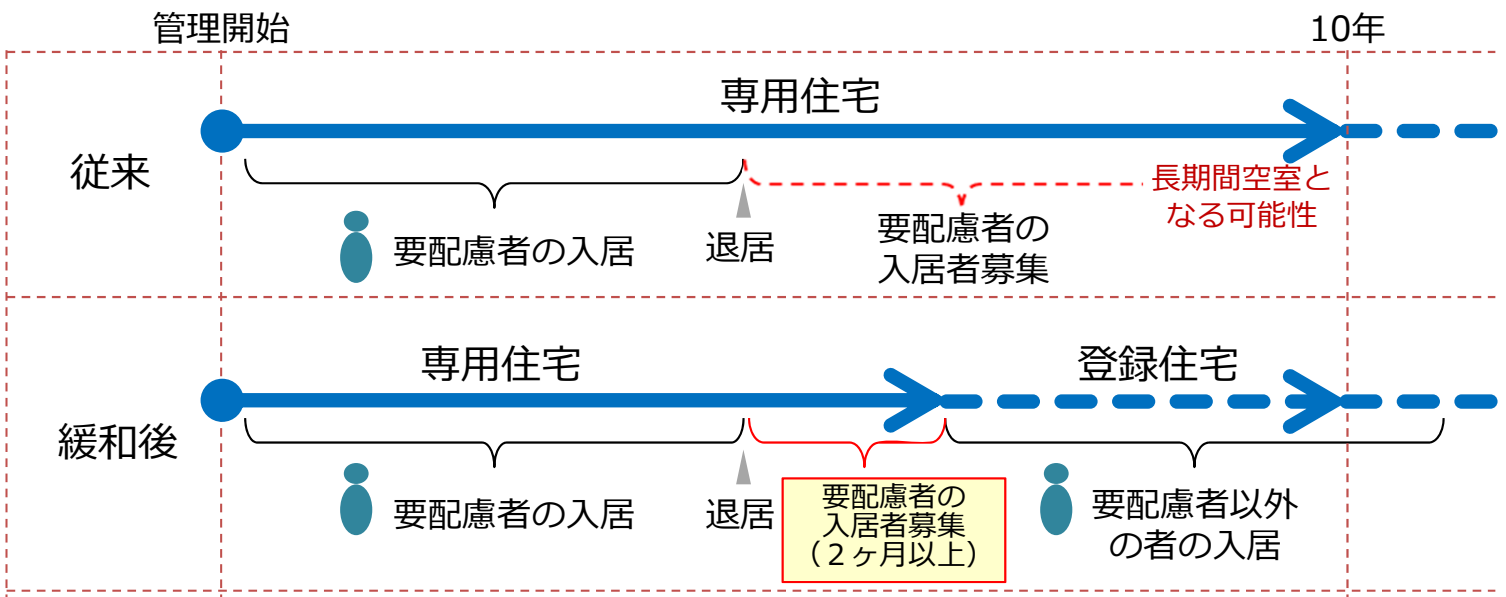


- 改修費補助（交付金）において、最初に入居した要配慮者が退居した後、要配慮者を募集したものの入居がない場合は、要配慮者以外の入居も可能とする。

管理要件の緩和

改修費補助を受けた場合、セーフティネット登録住宅（専用住宅）として10年以上管理することとしている要件について、次の①から③の要件を満たす場合は、専用住宅として10年以上管理することを要しないこととする。

- ① 改修後はセーフティネット専用住宅として管理開始し、最初の入居者は住宅確保要配慮者とすること
- ② 管理開始から10年間は、入居者が退去した場合には、次の入居者は住宅確保要配慮者を募集することとし、不動産ポータルサイトに掲載して募集したものの、2ヶ月以上入居がない場合であること（その場合はセーフティネット登録住宅として、住宅確保要配慮者以外の者を入居可能とする）
- ③ ②により住宅確保要配慮者以外の者を入居させた場合においても、補助を受けてから10年間は、登録住宅として管理すること



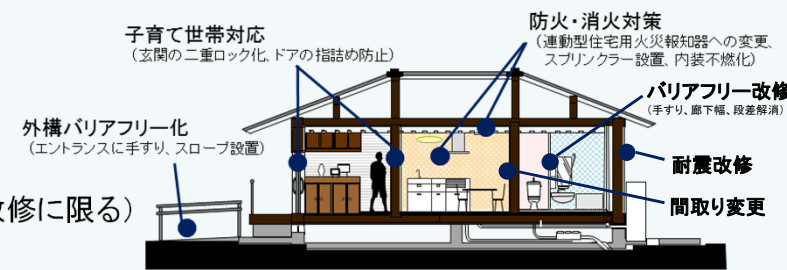
入居対象者が住宅確保要配慮者に限定されることから、大家の空室リスクがある。

不動産ポータルで2か月以上要配慮者を募集しても入居者がつかない場合は、要配慮者以外の入居を可能とし空室リスクを低減。

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R5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	大家等、 地方公共団体 ポイント⑦
補助対象 工事等	<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>	
	 <p><対象改修工事のイメージ(例)></p>	
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 	<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: right;">ポイント⑧</p>
対象住宅	専用住宅	専用住宅 (地方公共団体が所有している場合を含む)
管理要件	<ul style="list-style-type: none"> ・専用住宅としての管理期間が10年以上であること 	<ul style="list-style-type: none"> ・専用住宅としての管理期間が10年以上であること <p>※ ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は要配慮者以外の入居が可能</p> <p style="text-align: right;">ポイント⑤</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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失わない額であること。
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

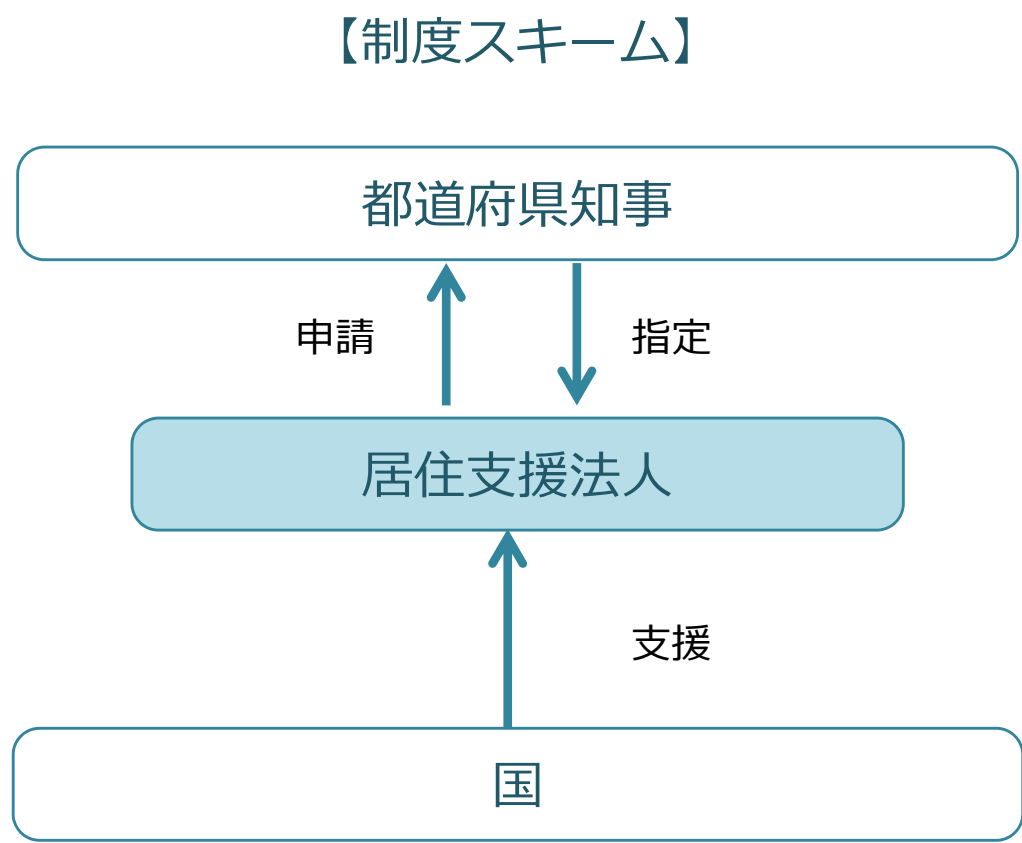
● 居住支援法人の行う業務

- 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）。
- ・ [R5年度当初予算] 居住支援協議会等活動支援事業（10.5億円）



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

概要

※ 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

(1) 設立状況 132協議会が設立（令和5年6月30日時点）

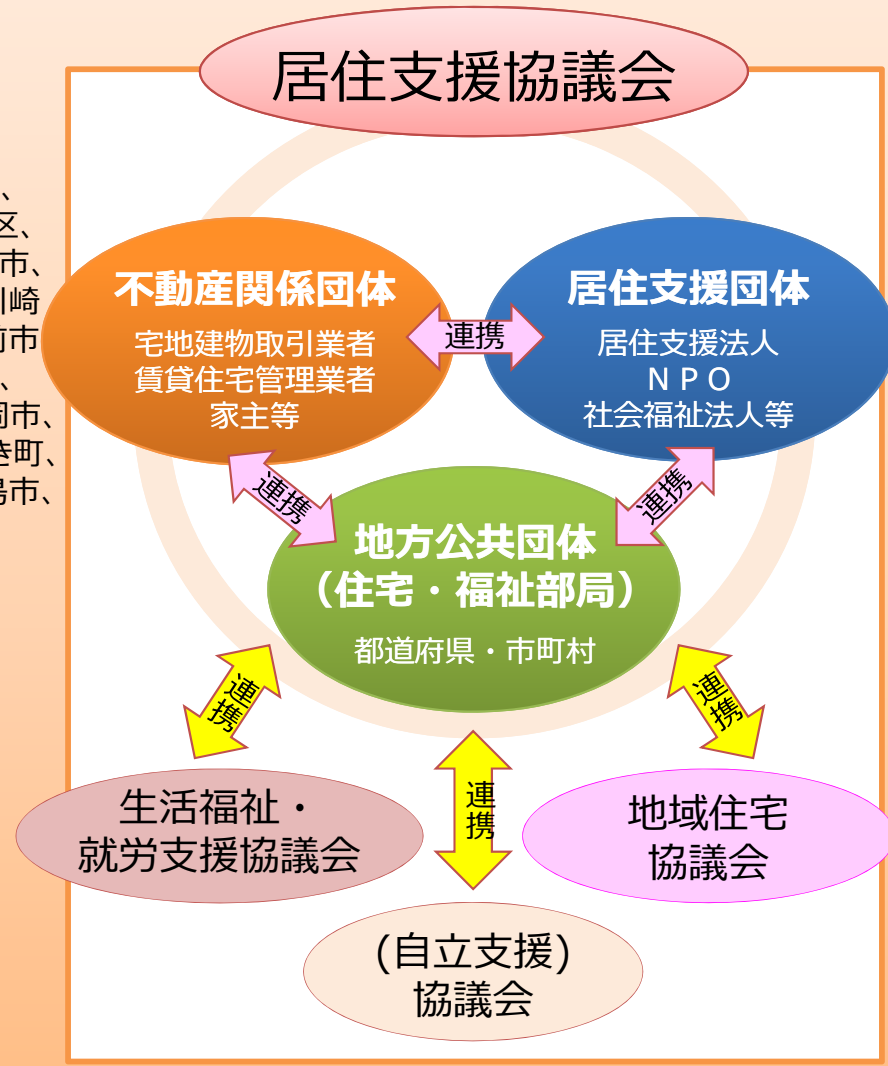
- 都道府県（全都道府県）
 - 市区町（90市区町）
- 札幌市、旭川市、本別町、横手市、鶴岡市、山形市、さいたま市、千葉市、船橋市、千代田区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、豊島区、北区、中野区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、大田区、世田谷区、江戸川区、目黒区、渋谷区、八王子市、府中市、調布市、町田市、西東京市、立川市、日野市、狛江市、多摩市、小金井市、武蔵野市、あきる野市、川崎市、横浜市、鎌倉市、相模原市、藤沢市、座間市、茅ヶ崎市、厚木市、岐阜市、菊川市、越前市、小海町、名古屋市、岡崎市、瀬戸市、豊田市、京都市、宇治市、豊中市、岸和田市、摂津市、吹田市、神戸市、宝塚市、姫路市、広島市、廿日市市、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、みやき町、竹田市、豊後大野市、熊本市、合志市、日向市、とくのしま(徳之島町・天城町・伊仙町)、霧島市、奄美市

(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

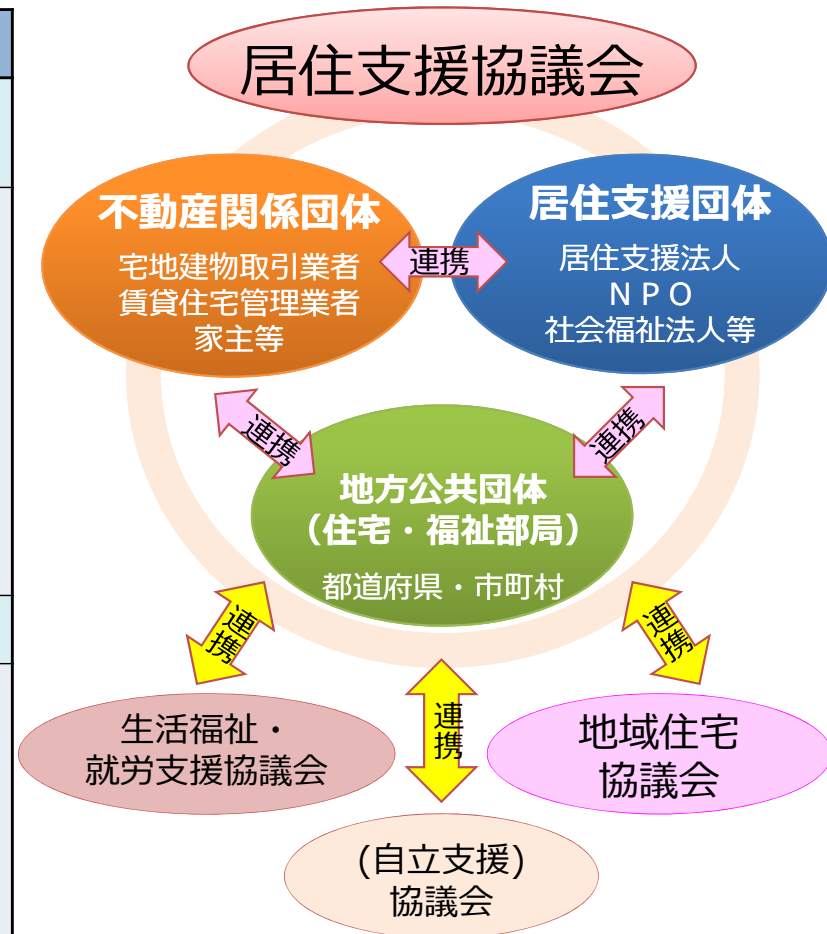
居住支援協議会が行う住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅等への入居の円滑化に関する取り組みを支援
〔令和5年度予算〕
居住支援協議会等活動支援事業（10.5億円）



居住支援協議会等への活動支援

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、孤独・孤立対策としての見守り等、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、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または 賃貸借契約もしくは家賃債務保証契約における緊急連絡先の引受けを実施する 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；132協議会（全都道府県・90市区町）が設立（R5.6.30時点）

居住支援法人

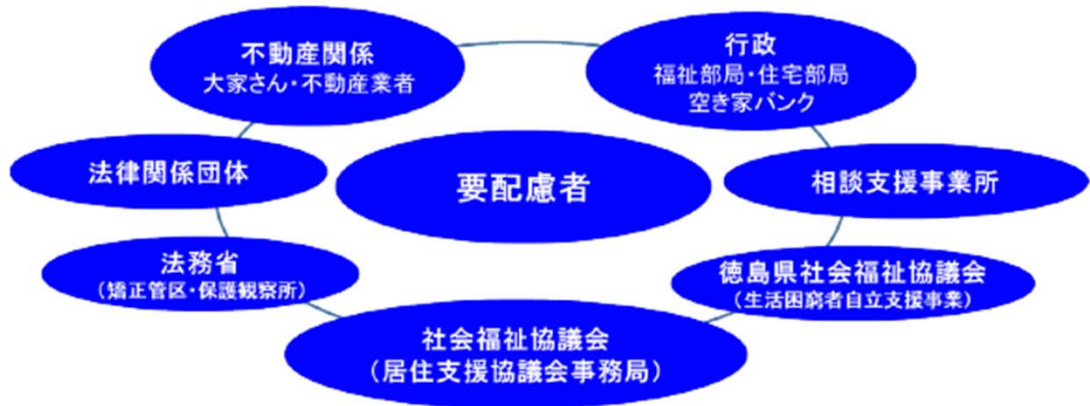
- ・ 都道府県が、NPO法人、一般社団法人、一般財団法人（公益社団法人・財団法人を含む）、社会福祉法人、居住支援を目的とする株式会社等を指定
- ・ 設立状況；716者（47都道府県）が指定（R5.6.30時点）

下線部は令和4年度補正予算における拡充事項

事業の特徴

- 地域包括ケアシステムの中核である住まいの確保を実現するため、個別支援と地域支援を行う。
- 社会福祉協議会が行っている、生活問題の相談・支援業務を軸とした居住支援協議会。
- 社会福祉協議会の使命である「地域福祉の推進」実現のためにも誰もが安心して暮らせるまちづくりへ寄与する。

構成員や協力団体、地域（要配慮者）との関係



活動内容

1. 住居確保に向けたアウトリーチ活動

町内不動産業者、大家さんへ居住支援事業と住居確保要配慮者への理解と協力をお願いするとともに、セーフティーネット住宅への登録啓発を行った。サロン活動などの地域支援事業を通じて、地域の実情を把握したり要配慮者を取り巻く環境について情報収集も行った。

2. 入居支援（民間住宅及び公営住宅）

要配慮者の生活環境を整えるために支援者とともに連携して支援計画を立て、スムーズに入居できるよう支援し、貸し手と借り手、支援者の顔が見える状況を作ることによって安心出来る状況を心掛けている。また、公営住宅の制度上では入居が困難な場合でも、福祉的配慮で入居が可能になるよう意見書などの書類作成業務を行っている。

3. 入居後の生活の安定を図る取り組み

本会で行っているフードドライブ・フードバンク事業を活用し、家財道具や家電、生活用品や短期的な食料を提供することで、緊急的な転居や入居でも対応できている。また、入居後の生活が早く安定するよう公共料金の支払いに関する手続きなどの支援も行っている。通院支援や住居の清掃、ゴミ出し支援などを行うことで、社会参加促進につなげ、住居確保だけに留まらない社会福祉協議会ならではの活動も行っている。

4. 民間空家を活用した新たな地域福祉活動の創設

本町の空家は単身世帯が利用するには向いていないような大きな物件が多い為、地域福祉活動の拠点として、地域サロンや通いの場として活用できるよう行政の空き家担当と連携して推進し、要配慮者が地域で安心出来る場の提供を行っている。

地域への波及・効果

行政や民間不動産会社と連携した空き家・空き部屋の有効活用への期待感が増してきている。地域で孤立している要配慮者支援により、だれもが安心して暮らせるまちづくりへ寄与できると期待されている。

実績 (R4.4~R5.2)

- 入居前の支援
 - 相談数: 24件(高齢8件、障がい9件、子育て2件、若年層2件、刑余者1件、不明2件)
 - 成約数: 3件(高齢1件、障がい2件)
- 入居中、退去時の支援
 - 見守り支援: 19件、生活相談: 18件

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて

国住備第130号
令和2年2月20日

各都道府県・政令市
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて

保証人の取扱いについては、「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成30年3月30日付国住備第503号通知）において保証人の確保を入居の前提とすることから転換すべきとしており、住宅に困窮する低額所得者に住宅を提供するといった公営住宅の目的を踏まえ、保証人の確保が困難であることを理由に入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であると考えています。

つきましては、下記の点に留意の上、保証人の取扱いについて検討を行っていただくようお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

1. 公営住宅への入居に係る保証人の取扱いについては、その確保を入居の前提とすることから転換すべきところですが、本年4月からの改正民法の施行に伴い、保証人を要する場合には極度額の設定が必要となりますので、入居希望者への十分な周知が必要と考えられます。保証人の要否について未検討の事業主体においては、早急に検討を行っていただきますようお願いいたします。
2. 当面、引き続き保証人の確保を入居の要件とする事業主体においても、通知の趣旨を十分踏まえ、入居希望者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除を行う、緊急連絡先の登録をもって入居を認めるなど、住宅困窮者の居住の安定の観点から特段の配慮をお願いいたします。
特に、災害により住宅を失った者が災害公営住宅に入居する場合には、円滑な入居による被災者の居住の安定を図るためにも、保証人の確保を求めないなど、入居者の事情に配慮した丁寧な対応をお願いいたします。

○保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、**保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべき**

【背景】

- ・ほとんどの事業主体で保証人確保を要件（H30.3.1時点）
- ・民法改正（R2.4.1施行）により、個人根保証契約において極度額の設定が必要
- ・身寄りのない単身高齢者等の増加

■**標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除**
（平成30年3月30日付国住備505号「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について）

■**民法改正等に伴う入居保証の取扱い等について以下の内容を通知**
（平成30年3月30日付国住備第503号「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」）
（令和2年2月20日付国住備第130号「公営住宅への入居に際しての保証人の取扱いについて」）

○保証人確保からの転換

- ・住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応を要請
- ・入居時に、緊急時の連絡先として、勤務先や親戚等の連絡先を確保しておくことが望ましい

○適正な家賃徴収の要請

- ・家賃滞納世帯に対する早期の督促、民生部局と連携した納付指導、家賃減免措置等の対応
- ・生活保護（住宅扶助）受給世帯への代理納付の適切な活用
（公営住宅の場合には原則、代理納付は「適用」となっています）

○仮に保証人の確保を求める場合は、改正民法の施行に伴い極度額の設定が必要

- ・極度額はその額を明確に定める必要（「～円」、「～円（入居当初の家賃の～ヶ月分相当分）」等）
- ・やむを得ず保証人を確保できない場合は、免除等の配慮を行う
- ・必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が困難な者の入居を円滑化

公営住宅への入居に際しての保証人の取扱い等に関する調査(R4.4.1時点)

	保証人を求めない	保証人を求める			
		免除する場合がある(注)		免除することはない	
		自然人又は法人	自然人のみ	自然人又は法人	自然人のみ
令和4年4月1日時点 事業主体 (n=1668)	391 (23.4%)	215 (12.9%)	703 (42.2%)	78 (4.7%)	281 (16.8%)
令和3年3月31日時点 管理戸数 (n=2,139,677) ※令和4年4月1日時点で管理を 終了している事業主体は除外。	1,222,394 (57.1%)	346,785 (16.2%)	428,744 (20.1%)	68,513 (3.2%)	73,241 (3.4%)
都道府県	19 (40.4%)	13 (27.7%)	14 (29.8%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)
指定都市	17 (85.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)
中核市	26 (43.3%)	11 (18.3%)	18 (30.0%)	5 (8.3%)	0 (0.0%)
その他	329 (21.3%)	190 (12.4%)	670 (43.5%)	71 (4.6%)	281 (18.2%)
令和4年4月1日時点での検討状況反映後					
令和4年4月1日時点 事業主体 (n=1668)	430 (25.8%)	306 (18.4%)	619 (37.1%)	94 (5.6%)	219 (13.1%)
令和3年3月31日時点 管理戸数 (n=2,139,677) ※令和4年4月1日時点で管理を 終了している事業主体は除外。	1,244,528 (58.2%)	415,741 (19.4%)	357,367 (16.7%)	71,402 (3.3%)	50,639 (2.4%)
					50

(注) 例えば、高齢者、障害者、DV被害者、生活保護者、病気罹患者、被災者等の方で、保証人を確保することが困難なときは免除する場合等がある。

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: 状況把握サービス・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

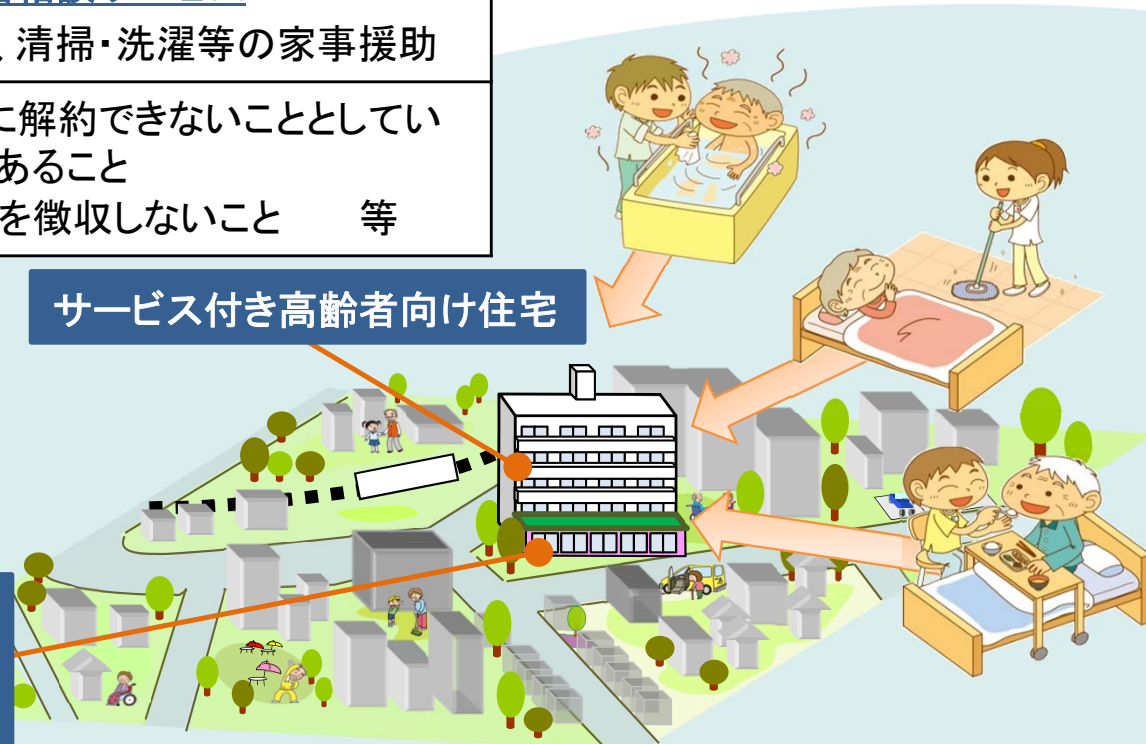
【登録状況(R5.3末時点)】

戸数	282,426戸
棟数	8,207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

サービス付き高齢者向け住宅

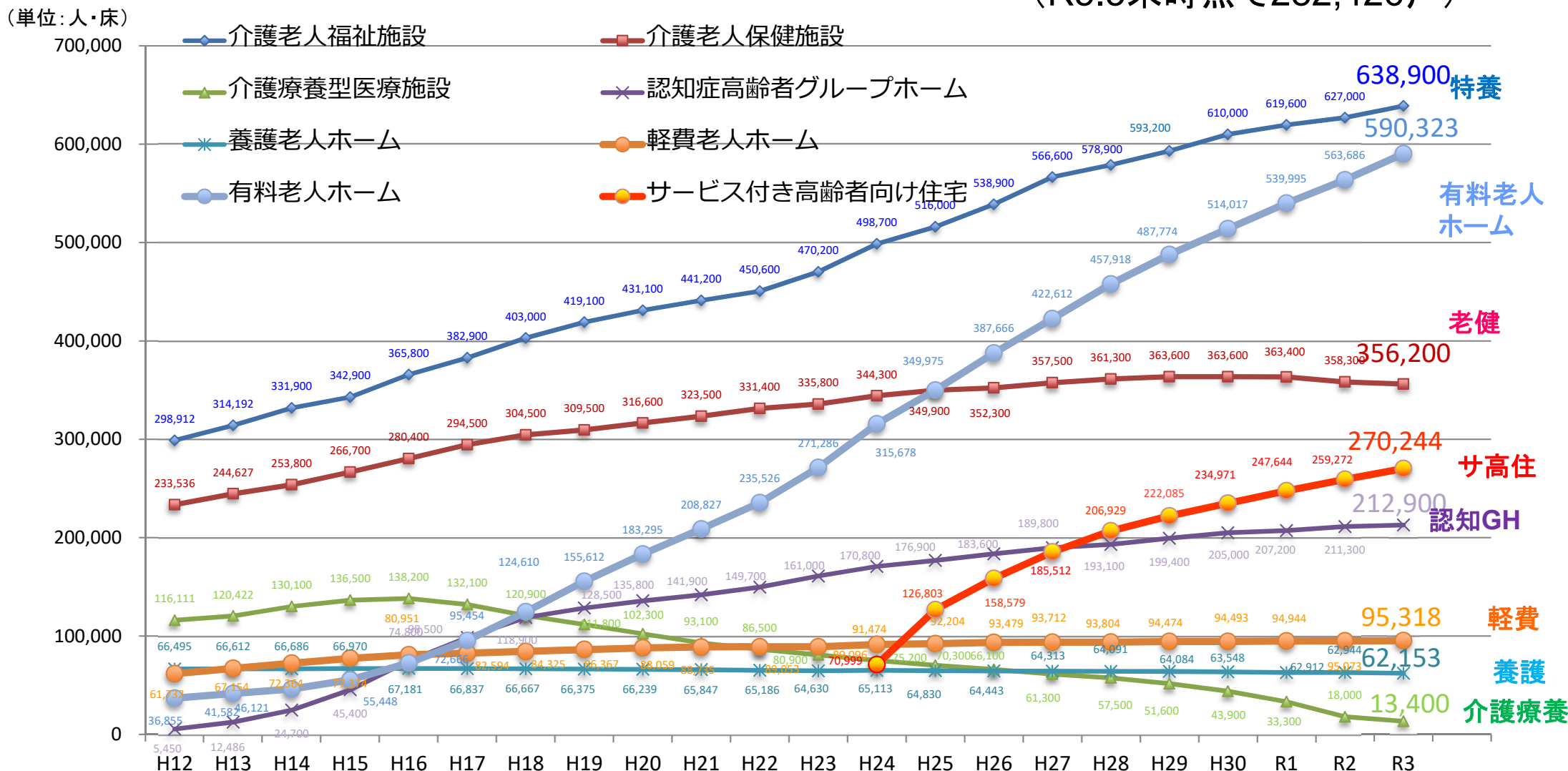


住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

高齢者向け住まい・施設の利用者数

○サービス付き高齢者向け住宅は、短期間で一定程度の普及

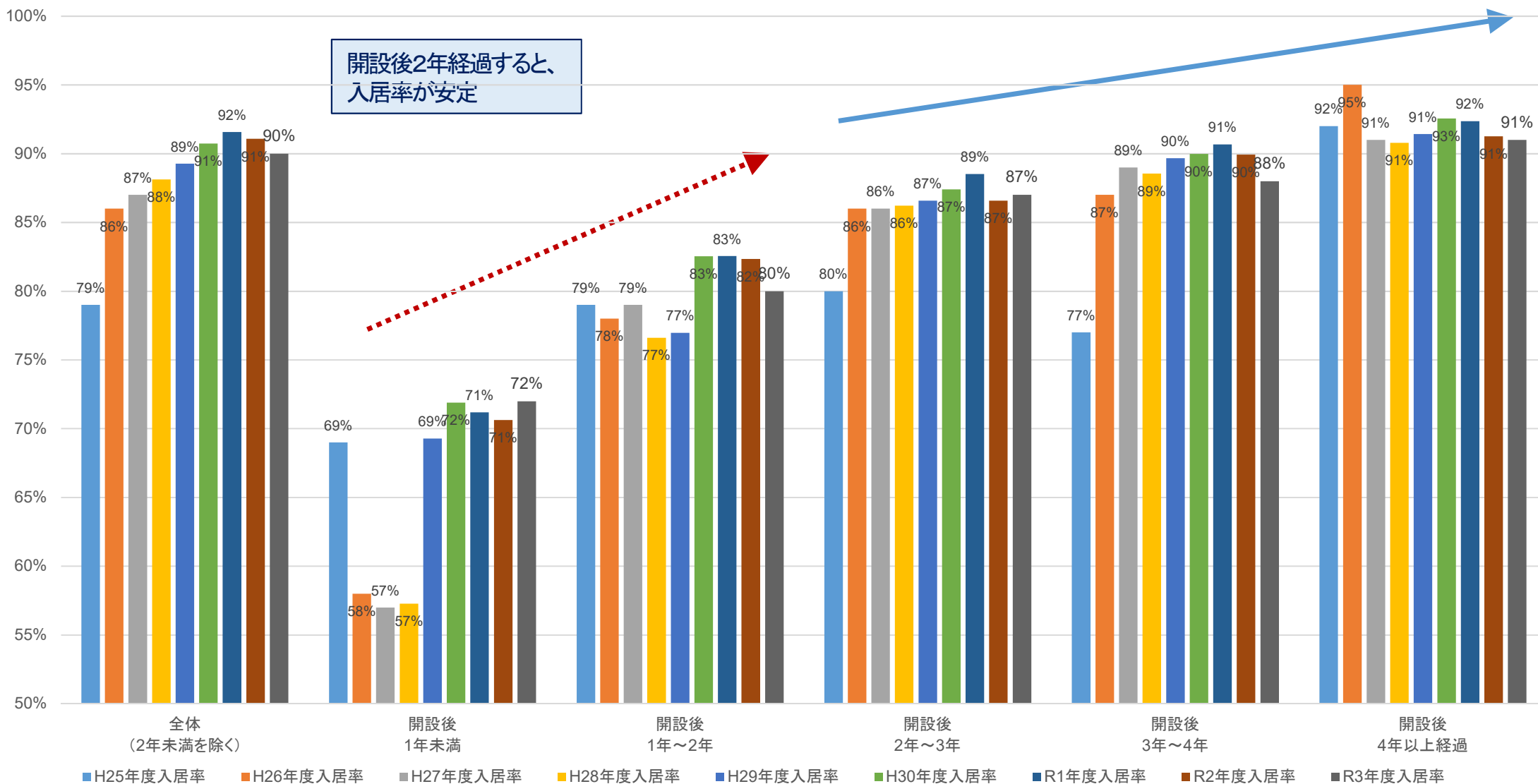
(R5.3末時点で282,426戸)



※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(R3.9.30時点)」による。(利用者数ではなく登録戸数)

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3年度の入居率は90%となっている。

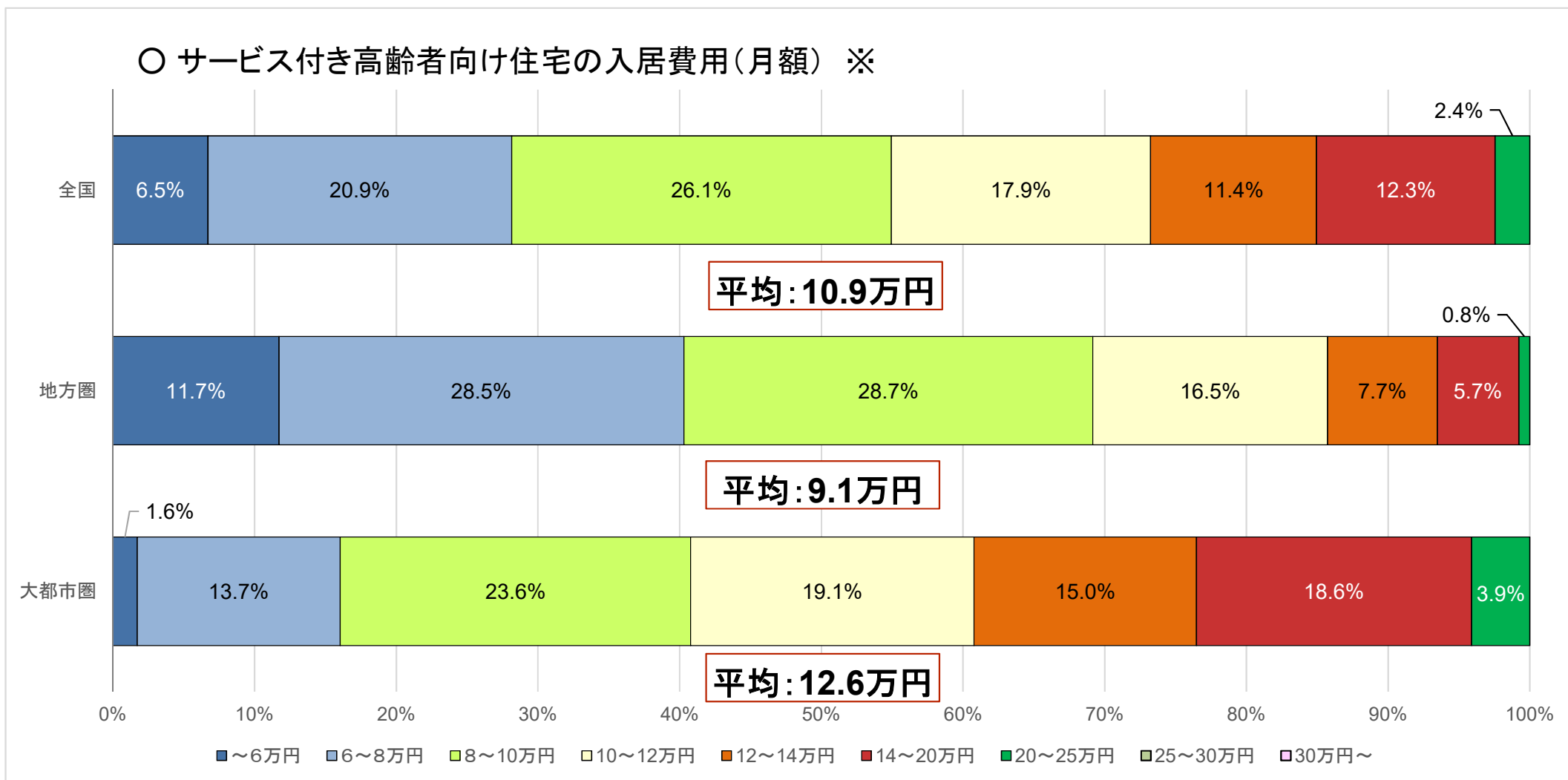


※H25年度末～R3年度末で回収されたサービス付き高齢者向け住宅整備事業の定期報告を集計。

サービス付き高齢者向け住宅の入居費用 (R4.8月末)

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

○ サービス付き高齢者向け住宅の入居費用(月額) ※



※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4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5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5年度予算 183.1億円》

「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・150万円/戸等）
 高齢者生活支援施設：新築 1/10、改修・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の改正》

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7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

○ 高齢者等の居住の安定確保と健康の維持・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

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

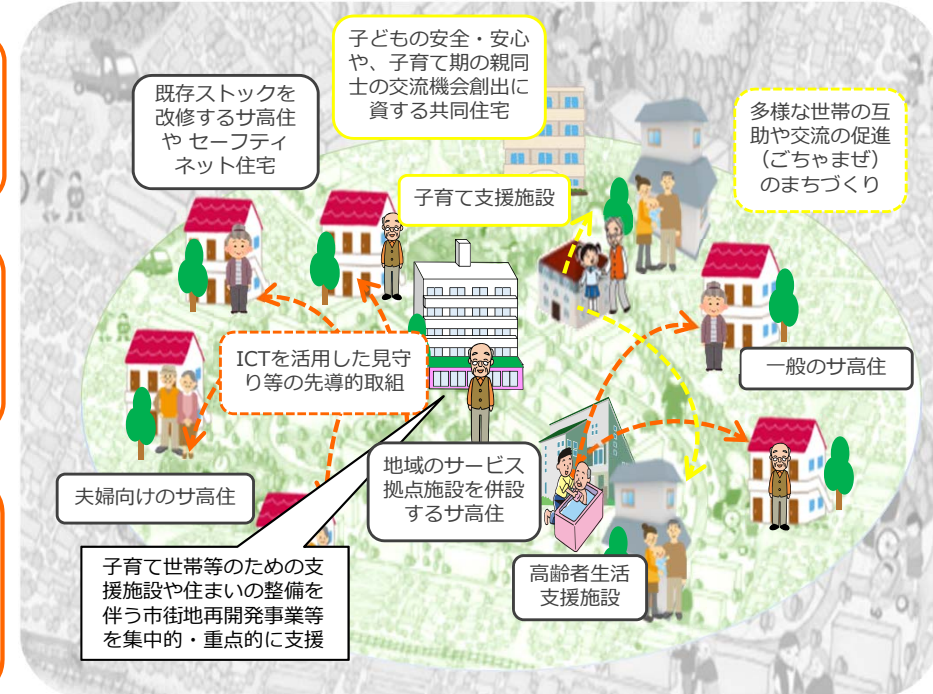
⑤ 子育て支援型共同住宅推進事業

○ 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> 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものは、原則、補助対象外

下線部は令和5年度予算における見直し事項

サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

令和5年度予算:スマートウェルネス住宅等推進事業183.1億円の内数

災害リスクへの対応の観点から、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す。

要件

- ① 高齢者住まい法に基づく登録を受けたサ高住を供給すること
- ② 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)以下とすること
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 事業に要する資金調達が確実であること
- ⑦ 市町村のまちづくり方針と整合していること
- ⑧ 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者)を受け入れること
- ⑨ 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
- ⑩ **「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別計画区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、都市再生特別措置法に基づく市町村長の勧告に従わなかった旨の公表にかかるものに原則該当しないこと**
- ⑪ 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
- ⑫ 情報提供システムの運営情報の提供、更新を行うこと
- ⑬ サ高住運営事業者が尊寿すべき事項として国が明示した内容を尊寿する宣誓を行い、その旨を情報提供システムに開示すること
- ⑭ 原則として省エネ基準に適合すること
- ⑮ 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

補助内容の概要

下線部は令和5年度から見直した内容

住宅		補助率	補助対象・限度額(※1)
新築	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	1/10 (※4)	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(※)	1/3	1,000万円/施設
新築	1/10	

再エネ等設備(※)

	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

※ 介護関連施設等の整備も補助対象とする

※ 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



学校を改修して整備した事例



地域交流施設のイメージ