

# 令和4年度 高齢者住宅制度等説明会

令和4年6月27日（月）11:00～11:40

Web会議（Webex）

鹿児島県土木部建築課住宅政策室

## 会次第

11:00	開会
11:00～11:30	サービス付き高齢者向け住宅について 令和4年度高齢者あんしん住まい整備事業について スマートウェルネス住宅等推進事業について
11:30～11:40	質疑応答等
11:40	閉会



## サービス付き高齢者向け住宅について

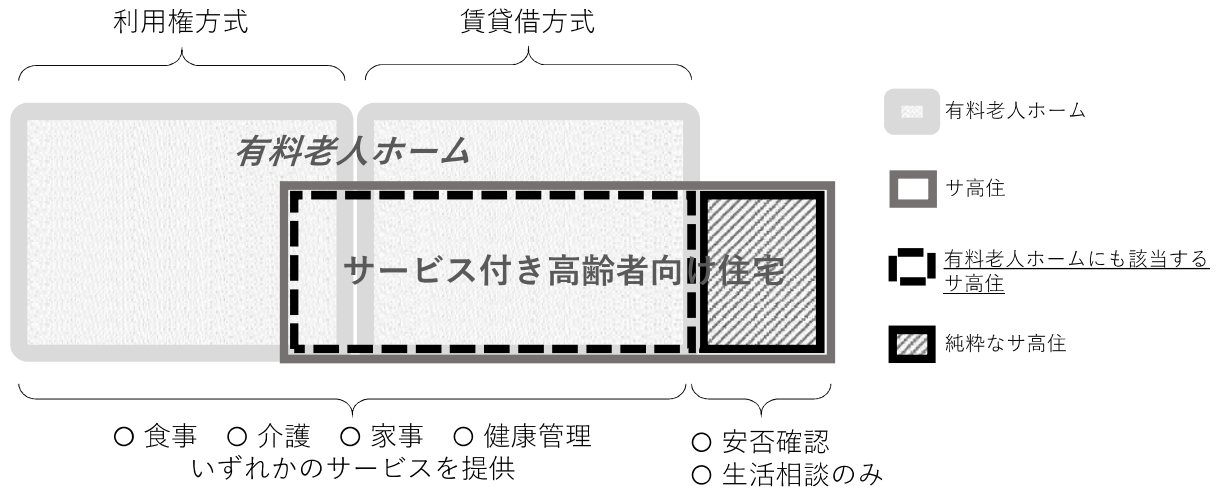
### サービス付き高齢者向け住宅

高齢者単身・夫婦世帯が  
安心して居住できる賃貸等の住宅



# 有料老人ホームに該当するサ高住

【老人福祉法の特例】  
 サ高住として登録を受けている有料老人ホームの設置者については、老人福祉法における以下の規定は適用しない。  
 ○ 有料老人ホームを設置しようとする場合の届出（老人福祉法第29条第1項）  
 ○ 有料老人ホームの届出内容の変更，事業の廃止・休止の届出（同条第2項，第3項）



△ ただし，老人福祉法の届出等の規定以外は適用され，有料老人ホーム設置運営指導指針の対象となる。

# サ高住におけるサービスの提供状況

- ・ 状況把握・生活相談サービスは必須のため，全ての住宅で提供
- ・ 食事サービスは約96%の住宅で提供

○高齢者生活支援サービスの提供状況



資料）一般社団法人高齢者住宅協会「サービス付き高齢者向け住宅の現状と分析（R1.8月末）」

鹿児島県においても約94%の住宅が食事サービスを提供している

## サービス付き高齢者向け住宅の適正な運営について①

- 登録事項等の変更届
  - 変更が生じた場合、30日以内に届出をしなければならない。
- 期限内の更新登録
  - 登録後5年以内に更新登録をしなければならない。システム上は1年前から入力可。
- 必須サービスの提供
  - 夜間を除き、建物に常駐し、状況把握及び生活相談サービスを適切な方法により提供する。
- 契約締結前の書面の交付及び説明
  - 有料老人ホームにも該当するサ高住の場合、重要事項説明書の交付及び説明。
- 帳簿の備付け
  - 入居者に提供したサービスの内容、事故発生状況及び処置の内容、入居者からの金銭の受領の記録、登録住宅の修繕及び改修の実施状況等。
- 事故の対応及び報告
  - 事故が発生した場合、適切に対応し速やかに報告する。
- 囲い込みの禁止
  - 入居者が利用する医療・介護サービスを自由に選択できる機会を確保する。

# 高齢者あんしん住まい整備事業（県の補助事業） について

## 高齢者あんしん住まい整備事業の概要

高齢者が安心して居住できる『サービス付き高齢者向け住宅』を整備・運営していただく事業者に対し、整備費用の一部を補助します。

### 令和4年度の日程・予算

#### 【募集期間】

令和4年4月28日（水）～令和4年7月29日（金）

#### 【予算】

32,363,000円

#### 【募集戸数】

概ね20戸程度

### 対象となる住宅

- 鹿児島県内（鹿児島市を除く）に整備されるもの
- サ高住として新たに登録を受け、10年以上管理すること（建物所有者が社会福祉法人又は医療法人にあっては20年以上）
- 入居基準※を満たす高齢者を入居させるサ高住
  - 1) 60歳以上の高齢単身、夫婦世帯（配偶者は60歳未満可）
  - 2) 1)の単身者と同居する60歳以上の親族等
  - 3) 世帯の所得が月額38万7千以下であること

### 主な募集条件

- ・原則として、令和3年度内に工事着手すること
- ・別途、国、県又は市町村の補助を受ける場合、当該補助の対象部分は本事業の対象としないこと
- ・事業者は、事業の遂行に必要な資力、信用及び能力を有すること
- ・長期にわたり安定した経営が可能な事業収支計画が作成されていること
- ・地域のニーズ等及び入居者の医療・福祉ニーズを把握して実施されるもの
- ・周辺の住環境に配慮し、必要に応じて地域住民等の同意等を得られる見込みがあること

### 選定方法

- 事業選定委員会を設置し、以下の点を考慮して選定
- 1) 妙円寺団地内の指定された区域に整備するもの
  - 2) 1)の区域以外の場合、空き家、空き建築物等の既存ストックの活用について提案が良好なもの
  - 3) 高齢者への配慮措置の実施内容が充実しているもの
  - 4) 医療介護や子育て支援施設等の拠点を併設するなど提案が良好なもの
  - 5) 次点以降については、予算残額をみながら、順次事業者と協議し選定

## 補助の概要①

	補助率	限度額	備考
新築	2 / 10	200万円/戸	対象工事費の1/10を基本補助額とし、高齢者への配慮措置相当額の2/3から基本補助額との重複分を除いた額を加算
	2 / 10	200万円/戸	スマートウェルネス計画※に基づく整備を行う場合
改良	2 / 3	200万円/戸	対象工事費の1/3を基本補助額とし、高齢者への配慮措置相当額の2/3から基本補助額との重複分を除いた額を加算

### 【スマートウェルネス計画】

妙円寺（日置市伊集院町）団地内で以下の内容を定めたもの（平成27年度策定）

- ・ 住宅団地及び周辺地域における高齢者等の居住の安定確保，地域住民の健康の維持・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
- ・ 高齢者等向けの住宅及び高齢者生活支援施設等の併設施設に関する事項
- ・ 見守り等の生活支援，多様な世代の交流等の活動に関する事項

## 補助の概要②

<新築の場合>

$$A = B \times 1/10 + C \times 2/3 - C \times 1/10$$

↓基本補助額    
 ↓配慮措置相当額の2/3    
 ↓基本補助額との重複分

A：整備事業補助金の額

B：サ高住及び共同施設の建設工事に係る費用

C：配慮措置相当額

主体附带工事費，共同施設工事費（高齢者生活支援施設整備費を含む）が対象。

ただし，駐車場の整備に要する費用を除く。

<改良の場合>

$$A = B \times 1/3 + C \times 2/3 - C \times 1/3$$

↓基本補助額    
 ↓配慮措置相当額の2/3    
 ↓基本補助額との重複分

A：整備事業補助金の額

B：サ高住及び高齢者生活支援施設の改修工事に係る費用

C：配慮措置相当額

- ・ 用途変更を伴う場合  
→改修工事費全体が対象
- ・ 用途変更を伴わない場合  
→共同施設等整備費，加齢対応構造等整備費が対象

### 【高齢者生活支援施設】

- 総合生活サービス窓口    ○ 情報提供施設    ○ 生活相談サービス窓口  
○ 食事サービス施設    ○ 交流施設    ○ 健康維持施設    ○ 介護関連施設    など

## 補助の概要③

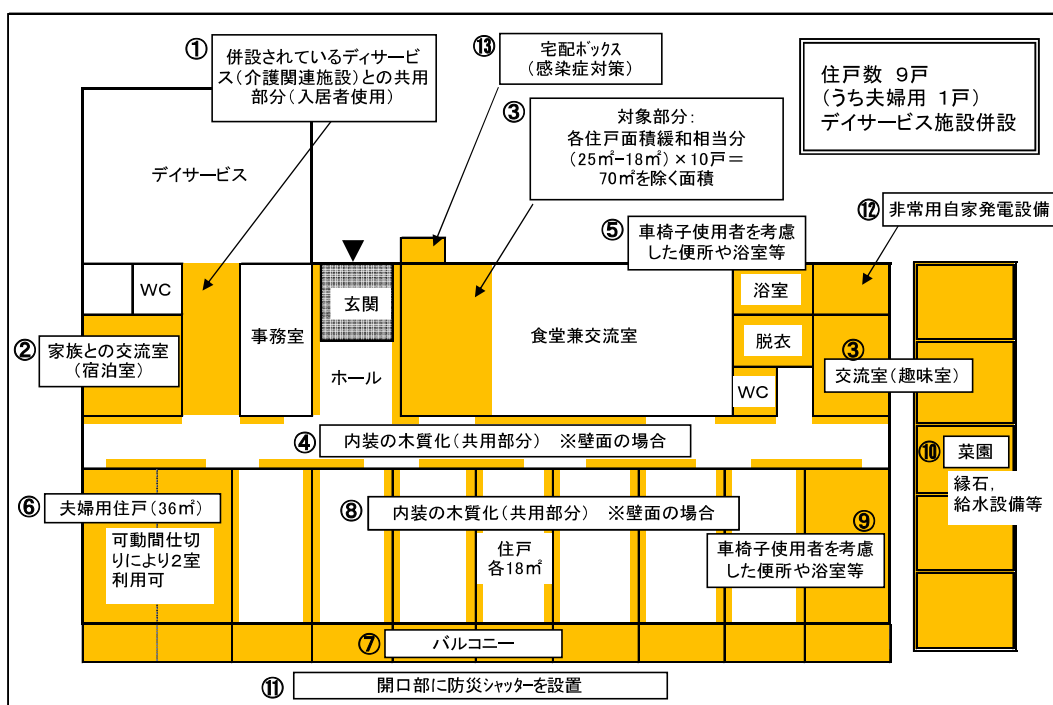
表1 特に配慮された措置に該当する工事内容一覧

補助対象	内 容	具体例等	算定方法	
配慮措置 相当額	共用部分	① サービス付き高齢者向け住宅と一体的に整備される医療・介護関連施設等との共用部分の整備に要する費用	併設するディサービスへの入居者用通路部分等	補助対象となる建設工事費を面積按分（屋外附帯工事費及び屋外工事費を除く）
		② 家族との交流（宿泊等）に使用する施設部分の整備に要する費用	家族用宿泊室・談話室等	
		③ 地域や入居者間の交流活動に使用する施設部分（活動内容に応じた必要面積を対象）の整備に要する費用	健康増進施設、趣味室等	
		④ 内装の木質化に要する費用	内装にかごしま材を使用	掛かり増し費用を積み上げ
		⑤ 車椅子使用者を考慮した便所や浴室等の設置	—	補助対象となる建設工事費を面積按分（屋外附帯工事費及び屋外工事費を除く）
	専用部分	⑥ 夫婦用の住戸の設置に要する費用（適切な規模の住戸を整備）	—	補助対象となる建設工事費を面積按分（屋外附帯工事費及び屋外工事費を除く）
		⑦ バルコニー（専用庭）の設置に要する費用（奥行き90cm未満のものを除く）	—	a バルコニー：補助対象となる建築工事費（設備、屋外附帯工事を除く）を面積按分（バルコニー面積の1/3を対象面積とする。） b 専用庭：掛かり増し費用を積み上げ
		⑧ 内装の木質化に要する費用	内装にかごしま材を使用	掛かり増し費用を積み上げ
	屋外施設	⑩ 菜園等の整備に要する費用（入居者が専用又は地域住民と共同で使用するものを対象）	菜園、花壇等（機能上必要な設備（給排水設備、防水等）を含む）	掛かり増し費用を積み上げ
		防災対策	⑪ 災害による建物被害を軽減するために設置される防災シャッター等の設置に要する費用	防災シャッター・防災安全ガラスの設置等
	⑫ 災害による停電・断水時にも施設機能を維持するために必要な設備等の整備に要する費用		・屋上までのエレベーター又は避難階段（外付け階段含む）の設置 ・非常用自家発電設備の設置 等	掛かり増し費用を積み上げ
	感染症対策	⑬ 新型コロナウイルス感染症の拡大防止に資する間仕切りや設備等の整備に要する費用	・入居者と面会者を隔てる間仕切り（可動間仕切りでも可）等を設けた面会室の設置 ・宅配ボックスの設置 ・自動ドア・自動水栓等の非接触設備の導入 等	掛かり増し費用を積み上げ

## 補助の概要④

### 特に配慮された措置のイメージ

■ 着色部分が対象





## 補助に係る注意点①

### 地域優良賃貸住宅として供給計画の認定を受けること

補助を受けるために、地域優良賃貸住宅の認定（市の区域内にあっては市，町村にあっては県）を受けなければなりません。

#### 【認定事項】

- 入居者資格
  - 月額所得が38万7千円以下の高齢者世帯
- 家賃その他賃貸の条件
  - 近傍同種の家賃と均衡を失しないこと，入居者の選定，賃貸借契約の解除に関すること
- 賃貸住宅の管理の期間
  - 社会福祉法人及び医療法人は20年以上，それ以外は10年以上

### 管理者が以下のいずれかに該当すること

補助対象となるには，以下のいずれかに該当しなければなりません。

- 社会福祉法人及び医療法人
- 農業協同組合等
- 民法第34条に規定された法人
- 賃貸住宅の管理を業務とする民間法人で，原則として宅建の免許を有し，3年以上賃貸住宅の管理を行っていること，賃貸住宅を100戸以上管理していること等

## 補助に係る注意点②

### 主な募集要件等

- 県内（鹿児島市を除く）に整備し，登録されるサ高住であること
- 原則として，令和4年度中に工事着手すること
- 別途，他の補助を受ける場合，その補助対象部分は本事業の対象としないこと
- 事業者は，事業の遂行に必要な資力等を有すること
- 長期にわたり安定した経営が可能な事業収支計画が作成されていること
- 地域のニーズ等及び入居者の医療・福祉サービスを把握したうえで実施されるもの
- 周辺の住環境に配慮し，地域住民の同意を得られる見込みがあること
- 原則として，新築のサ高住の立地が，土砂災害特別警戒区域等に該当しないこと
- 補助の対象となるサ高住は，高齢者住まい法等関連規定に定める基準に適合すること
- 新築のサ高住は，原則として省エネ基準に適合すること
- 既存住宅等の改良により整備する場合，その住宅は新耐震基準に適合したものであること

# スマートウェルネス住宅等推進事業（国の補助事業） について

## スマートウェルネス住宅等推進事業

令和4年度当初予算案：211.6億円

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<sup>※</sup>）※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<sup>※</sup> 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、省エネ改修工事、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<sup>※</sup> 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

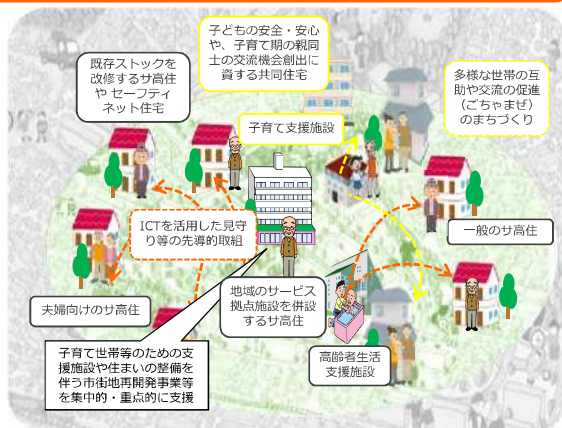
### ⑤ 子育て支援型共同住宅推進事業

○ 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

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"> <li>○床面積は原則25㎡以上</li> <li>○構造・設備が一定の基準を満たすこと</li> <li>○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)</li> </ul>
サービス	<ul style="list-style-type: none"> <li>○必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス</li> <li>※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</li> </ul>
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等</li> </ul>

## 【入居者要件】

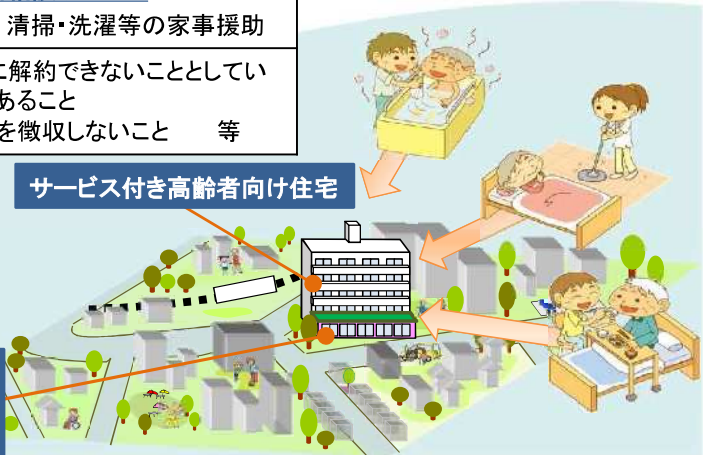
- ・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

## 【登録状況(R3.12末時点)】

戸数	272,870戸
棟数	8,017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



# 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

## 工事費補助

### 《スマートウェルネス住宅等推進事業: 令和4年度予算案 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 [令和2年度までは90]・120・135万円/戸)<sup>※1</sup>

改修 1/3 (上限195 [ " 180]万円/戸 等)

既設改修<sup>※2</sup> 1/3 (上限 10・35万円/戸)

高齢者生活支援施設: 新築 1/10、改修・既設改修<sup>※3</sup> 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

# サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の概要

## 固定資産税

適用期限  
令和5年3月31日まで

一戸当たり120㎡相当部分につき、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 (一般新築特例は1/2軽減)

※平成27年4月1日から「地域決定型地方税制特例措置」(通称:わがまち特例)を導入

- 要件**
- ① 床面積: 30㎡以上180㎡以下/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上280㎡以下/戸)
  - ② 戸数: 10戸以上
  - ③ 補助: 国からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること
  - ④ 構造: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

等

## 不動産取得税

適用期限  
令和5年3月31日まで

家屋 課税標準から1200万円控除/戸 (一般新築特例と同じ)

土地 次のいずれか大きい方の金額を税額から控除 (一般新築特例と同じ)

ア : 4万5,000円(150万円×3%)

イ : 土地の評価額/㎡×1/2(特例負担調整措置)×家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%

- 要件**
- ① 床面積: 30㎡以上180㎡以下/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上280㎡以下/戸)
  - ② 戸数: 10戸以上
  - ③ 補助: 国からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること
  - ④ 構造: 主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること 等

等

14

## (独) 住宅金融支援機構 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」としての登録を受ける賃貸住宅の建設に必要な資金、当該賃貸住宅に係る改良に必要な資金または当該賃貸住宅とすることを目的とする中古住宅の購入に必要な資金を貸し付ける。

### <サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資(施設共用型(※))の場合>

※共用部分に共同して利用するための台所、収納又は浴室を備え、各住戸に水洗トイレ及び洗面設備を備えた、専有面積が18㎡以上ある住宅のこと

#### 【融資の対象となる賃貸住宅の主な条件】

次の①～⑥の全てに該当する賃貸住宅

- ① 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」としての登録を受ける賃貸住宅(賃貸借契約による住宅に限る)であること(借入期間中は、5年ごとの登録の更新を行うこと)
- ② 断熱等性能等級3以上、一次エネルギー消費量等級4以上又は建築物エネルギー消費性能基準のいずれかの性能を満たすこと
- ③ 融資対象となる賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること
- ④ 敷地面積が165㎡以上であること
- ⑤ その他機構が定める技術基準に適合すること
- ⑥ サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金の交付決定を受けていること (※)

※令和4年4月以後より条件に追加

(注) 土砂災害特別警戒区域内での建設については融資の対象外

#### 【融資対象者の主な条件】

次の①～③の全てに該当すること

- ① 個人または法人
- ② 建設される土地について所有権または借地権(地上権・賃借権)をお持ちの方
- ③ サービス付き高齢者向け賃貸住宅を返済期間を通じて適切に経営し、確実な返済が見込まれる方

#### 【主な融資条件等】

融資額・対象事業費	融資対象となる事業費(建設費、除却工事費、土地取得費及び諸経費)の100%以内
借入金利	3.5年固定金利または1.5年固定金利 1.5年固定金利: 1.75% 3.5年固定金利: 2.26% ※いずれも繰上返済制限制度を利用する場合の令和4年1月の参考金利
返済方法	元利均等毎月払い または 元金均等毎月払い
返済期間	3.5年以内(1年単位) ※元金据置期間 1年以内(償還期間内)
担保	借入れの対象となる建物と土地に、機構のための第1順位の抵当権を設定

15

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要

令和4年度予算(案):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わ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割を超えない住戸の限度額は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	再エネ等設備(※)		創設
			補助率	限度額	
改修・既設改修(※1)	1/3	1,000万円/施設	太陽光パネル・蓄電池	1/10	合わせて4万円/戸
新築(※2)	1/10		太陽熱温水器		2万円/戸

- ※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。
- ※ 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

## 見直し・拡充の概要(その1) 災害リスクへの対応の強化

### 1. 災害リスクへの対応の強化

- **浸水被害防止区域におけるサ高住の新築は原則として補助対象外**とします。
- **市町村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**とします。
- **既設のサ高住における止水板設置の整備**を補助対象に追加します。

- ・ 浸水被害防止区域については**特定都市河川浸水被害対策法**(平成15年法律第77号)第56条第1項の規定に基づきます。
- ・ 市町村防災計画における位置づけについては**水防法**(昭和24年法律第193号)第15条第1項の規定に基づきます。
- ・ 止水板設置の整備に要する費用の補助率・補助限度額は以下が適用されます。

補助率: **1/3** 補助限度額: **35万円/棟**



## 見直し・拡充の概要(その2) 省エネ・再エネ対策の強化

### 2. 省エネ・再エネ対策の強化

- **サ高住・高齢者生活支援施設を新築する場合、省エネ基準への適合**を要件とします。
- **ZEH相当水準でサ高住を新築する場合**の補助率・補助限度額を引き上げます。
- **住戸部分に対する省エネ改修工事**を補助対象に追加します。
- **再生可能エネルギー等設備(太陽光パネル・蓄電池・太陽熱温水器)の整備**に対する補助を新設します。

- ・ ZEH相当水準での新築の場合の補助率・補助限度額の引き上げは以下の通りとなります。

補助率: 1/10 → **3/26** 補助限度額: **1.2倍**

- ・ 住戸部分に対する省エネ改修工事の補助限度額は以下が適用されます。

**改修の場合: 195万円/戸 既設改修の場合: 35万円/戸**

- ・ 再エネ等設備を整備する場合の補助率・補助限度額は以下が適用されます。

1. 太陽光パネル・蓄電池の設置 → 補助率: **1/10** 合わせて補助限度額: **4万円/戸**

2. 太陽熱温水器の設置 → 補助率: **1/10** 補助限度額: **2万円/戸**

※ 以下の3要件を全て満たす必要もごさいます。

1. 全量自家発電であること
2. 災害後の停電時に電源が確保できる仕様であること
3. 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

29

## 見直し・拡充の概要(その3・4) 孤独・孤立対策・バリアフリー対応の強化

### 3. 孤独・孤立対策の強化

- **既設のサ高住における地域交流施設等の整備**を補助対象に追加します。

- ・ 地域交流施設等の整備に要する費用の補助率・補助限度額は以下の通りとなります。

補助率: **1/3** 補助限度額: **1000万円/施設**

### 4. 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ます。

- ・ 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は以下が適用されます。

**新築の場合: 10万円/戸**

**改修の場合: 195万円/戸**

**既設改修の場合: 150万円/戸**

30

## 見直し・拡充の概要(まとめ)

表: 令和4年度からの見直し・拡充内容

新築	補助条件	補助率・補助限度額の上限
一般型・夫婦型 サービス付き 高齢者向け住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>ZEH相当水準の整備</li> <li>車椅子使用者に必要な空間を確保した 便所や浴室等の整備</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>補助率: <b>3/26</b>、補助限度額: <b>1.2倍</b></li> <li>補助限度額: <b>10万円/戸</b></li> </ol> ※複数メニューの工事を実施する場合は、各工事の補助限度額の合計を限度額とします。
改修	補助条件	補助限度額の上限
既存ストック型 サービス付き 高齢者向け住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>省エネ性能向上のための構造・設備の改修</li> <li>車椅子使用者に必要な空間を確保した 便所や浴室等の整備</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>補助限度額: <b>195万円/戸</b></li> <li>補助限度額: <b>195万円/戸</b></li> </ol>
既設改修	補助条件	補助限度額の上限
一般型・夫婦型 サービス付き 高齢者向け住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>止水板設置の整備</li> <li>省エネ性能向上のための構造・設備の改修</li> <li>車椅子使用者に必要な空間を確保した 便所や浴室等の整備</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>補助限度額: <b>35万円/棟</b></li> <li>補助限度額: <b>35万円/戸</b></li> <li>補助限度額: <b>150万円/戸</b></li> </ol> ※複数メニューの工事を実施する場合は、各工事の補助限度額の合計を限度額とします。
高齢者生活支援施設	○ 地域交流施設等の整備	○ 補助限度額: <b>1,000万円/施設</b>
新築・改修・既設改修	補助条件	補助率・補助限度額の上限
再生可能エネルギー 等設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>太陽光パネル・蓄電池の設置</li> <li>太陽熱温水器の設置</li> </ol> ※以下の要件を全て満たすこと <ul style="list-style-type: none"> <li>・全量自家発電であること</li> <li>・災害後の停電時に電源が確保できる仕様であること</li> <li>・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</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>補助率: <b>1/10</b> 補助限度額: 太陽光パネル・蓄電池を<b>合わせて</b> <b>4万円/戸</b></li> <li>補助率: <b>1/10</b>、補助限度額: <b>2万円/戸</b></li> </ol> ※複数メニューの工事を実施する場合は、各工事の補助限度額の合計を限度額とします。

31

## 令和4年度事業スケジュール等

### 令和4年4月中 募集開始予定

募集開始前には、報道発表します  
国土交通省HP <http://www.mlit.go.jp/>

※募集開始は令和4年度予算成立が前提です

32