

人生100年時代を支える 住まい環境整備モデル事業の概要

令和3年3月10日
国土交通省住宅局安心居住推進課

人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

人生100年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う。

事業概要

高齢者・障害者・子育て世帯等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、先導性が認められた事業の実施について、その費用の一部を支援するもの※

※ 新たな技術やシステムの導入に資するものであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること

又は**子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うもの**であることが要件

【補助内容】 補助率：建設工事費(建設・取得)1/10、改修工事費2/3、技術の検証費2/3 等
上限額：3億円/案件(課題設定型・事業者提案型)、500万円/案件(事業育成型)

【期限】 令和元年度~令和5年度

事業内容(イメージ)

①課題設定型 設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

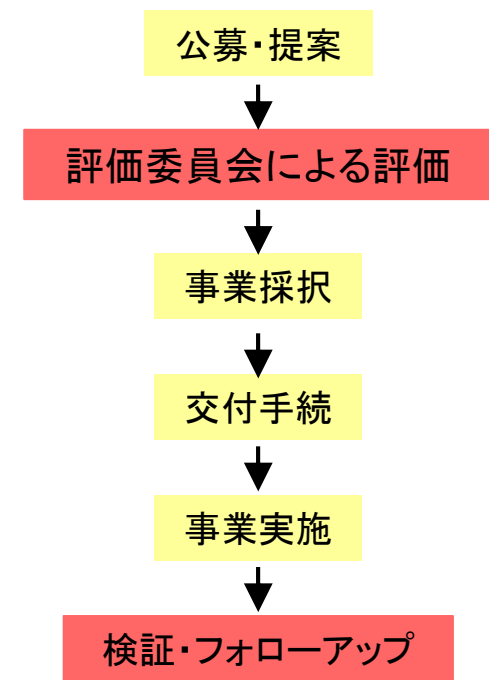
<事業テーマ(イメージ)>

1. **子育て世帯向け住宅(子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT等による子供の見守り、子ども食堂など)の整備**
2. 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点(共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど)の整備
3. 効果的に見守る高齢者向け住宅(IoT活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど)の整備
4. 長く健康に暮らせる高齢者住宅(仕事、役割、介護予防、看取りなど)の整備
5. 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能(高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど)の整備
6. 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能(子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど)の整備

②事業者提案型 事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

③事業育成型 上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

事業の流れ



課題設定型(国が事業テーマを設定し募集する事業)

下線部 は令和3年度予算における拡充事項

(1) 子育て世帯向け住宅(子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT等による子供の見守り、子ども食堂など)の整備



(3) 効果的に見守る高齢者向け住宅 (IoT活用による効率的な見守り、地域との連携・交流の工夫による見守りなど)の整備



(2) 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点 (共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど)の整備



(4) 長く健康に暮らせる高齢者住宅 (仕事、役割、介護予防、看取りなど)の整備



(5) 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能(高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど)の整備



(6) 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能 (子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど)の整備

事業実施の流れ

応募

評価・選定

事業実施

検証
フォローアップ

書類とプレゼンテーションによる評価

- 学識経験者からなる評価委員会において、提案者によるプレゼンテーションを実施
- 評価委員会による評価を踏まえ、国が選定
- 評価基準
 - 1.課題設定・課題解決力
 - 2.先導性・創意工夫
 - 3.総合的・継続的な推進体制
 - 4.波及効果・普及効果
 - 5.多様な事業効果
 - 6.地方公共団体や地域との連携等
 - 7.支援の妥当性・必要性

事業の達成状況の報告

(1) 事業実施の達成状況の報告

- ・補助事業者は、実施内容・評価指標による達成度・検証内容について事務局へ報告
- ・事務局は上記内容を取りまとめて、評価委員会に報告

(2) 報告会の開催

- ・評価委員会にて対象事業を選定し、発表及び意見交換を実施

(3) 現地調査の実施

- ・評価委員会にて対象事業を選定し、評価委員等による現地調査・ヒヤリングを実施

(4) 事務局HPやSNSを活用した情報発信

- ・事務局HPはプラットフォーム化
- ・積極的な活動状況の配信

『支援付き共生すまい山吹』創設運営事業～空きペンションのイノベーション～

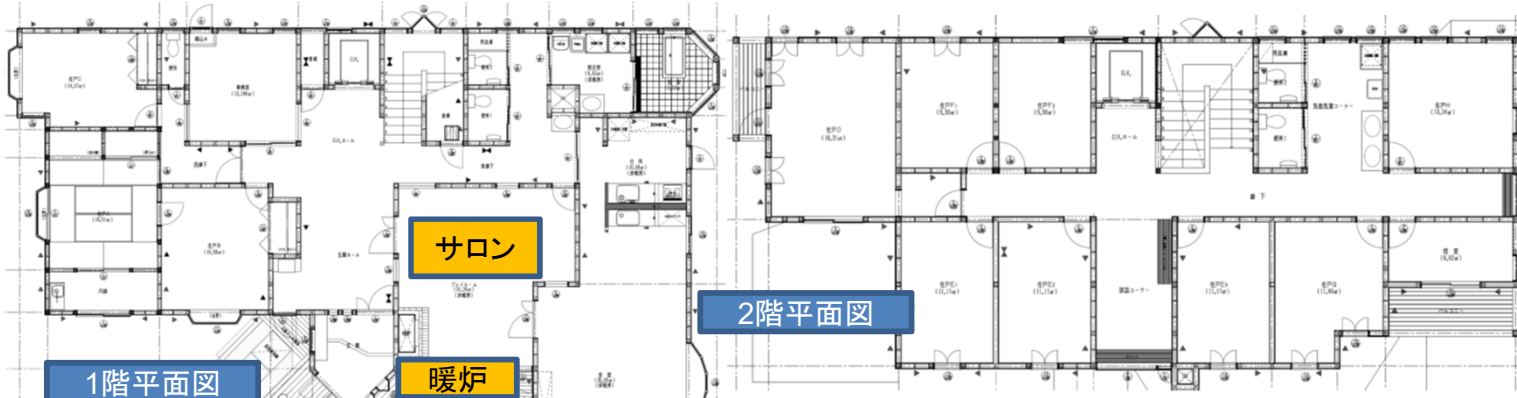
(平成30年度モデル事業の採択事例)

／山梨県北杜市小淵沢町

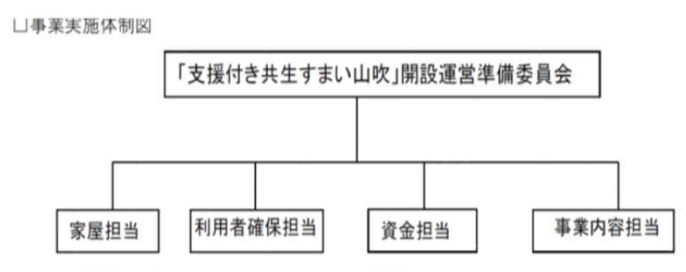
空き家率日本一の山梨県で空きペンションを購入・改築し、「支援付き共生住宅」を創設する
 ○住み慣れた人だけではなく、「ここに住んで、ここで最期を迎えたい」と地元以外の人でも利用でき、高齢期の移住を含めて短期・長期にここに住み集える拠点をつくる。
 ○医療・看護・介護サービスは、在宅死亡率日本一を目標とする地域の力量のあるプロ集団が担当する。
 ○「住みよい共生すまい作り地域会議」、地域住民や利用者本人も参加した会議で運営する。

事業概要

代表提案者	一般社団法人だんだん会
共同提案者	八ヶ岳根っこの会
総事業費	0.4億円(国費:0.18億円)
補助対象事業	高齢者生活支援住宅整備改修



『支援付き共生すまい山吹』3つの機能
 ①サロン『わたしの茶の間山吹』気軽に住民が入り出るハウス(住民主体型サロン)
 ②『24時間支援付き住宅山吹』(見守り付き住宅)
 ③『別荘ホスピス山吹』(重度者ケアハウス)



住み替え循環の促進による郊外住宅地再生プロジェクト / 神奈川県横浜市

(平成27年度モデル事業の採択事例)

地域の住宅の選択肢を増やすことで世代バランスの適正化や住みやすさの向上を図る

- 若年層が住み始めやすい賃貸集合住宅, 自立型のサービス付き高齢者向け住宅の整備
- 住み替えを着実に促すため、定期的に住み替え相談会を開催 相談体制の構築
- 住み替え効果や地域コミュニティ意識変化の分析

事業概要

- 代表提案者
相鉄不動産株式会社
- 共同提案者
積和グランドマスト株式会社、
社会福祉法人
横浜市福祉サービス協会、
東京ガス株式会社
- 総事業費
23.6億円(国費:2.49億円)
- 補助事業
- 共同住宅2棟 新築
 - ・賃貸住宅
 - ・高齢者向け住宅
 - 共用施設 新築
 - ・子育て支援施設
(認可保育園、学童保育所)
 - ・介護施設



多世代共生型の持続可能なまちづくりプロジェクト ～地域に開かれたサービス付き高齢者向け住宅と新しいマネジメントの仕組み～ / 神奈川県横浜市

(平成28年度モデル事業の採択事例)

コミュニティマネジメントによる多世代共生型 持続可能なまちづくりプロジェクトの提案

- 高齢化が進行する郊外住宅団地で、認知症対応デザインの高齢者向け住宅等、多世代向けの様々な住宅を供給、子育て世帯や高齢者の生活をサポートする施設の整備
- 地域住民による子供の見守り・子育て支援・地域コミュニティ活動、保育所による育児相談・地域交流などを積極的に実施
 これにより、子育て世帯・高齢者等の相互交流が生まれ、子育て世帯等の住み替え・近居の促進が図られている

事業概要

- 代表提案者
東急不動産株式会社
- 共同提案者
東京急行電鉄株式会社
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
- 総事業費
39.5億円(国費:2.4億円)
- 補助事業
- 住宅 新築
 - ・分譲住宅
 - ・高齢者向け住宅、
 - ・戸建住宅
 - 施設 新築
 - ・子育て支援施設、
 - ・高齢者サービス施設(デイサービス、定期巡回随時対応型訪問介護看護事業所)、
 - ・生活支援施設(ミニスーパー、カルチャールーム、コミュニティカフェ)、
 - ・交流施設(コミュニティスペース)

○多世代向けの住宅整備とマネジメントの仕組みづくり

地域と連携するエリアマネジメントの実践により、コミュニティの活性化を図ります。



エリアマネジメントによる地域連携の促進

×
十日市場の「コミュニティマネジメント」

住まいのマネジメントにより、多世代住宅地として維持するとともに、広域での住み替えや近居を実現します。



住まいのマネジメントによる多世代居住の実現

子育て支援



医療・福祉サービス



買い物サービス




地域ぐるみの防犯



文化・教養・健康増進




ICカードを利用した安全確認

埼玉県 子育て共助のまち普及モデル/埼玉県入間市 (平成26年度モデル事業の採択事例)

子育て世帯と高齢者世帯の住宅配置によるコミュニティ形成と地域社会の共助のまちづくり 普及啓発事業

- 区画中央部に交流スペースを配置し、見守り世帯住戸の高齢者等との交流に関わる共助効果の検証
- 地元のNPO法人(子育て支援・地域交流支援)と連携した共助のまちづくりの実現と、その普及啓発事業

事業概要

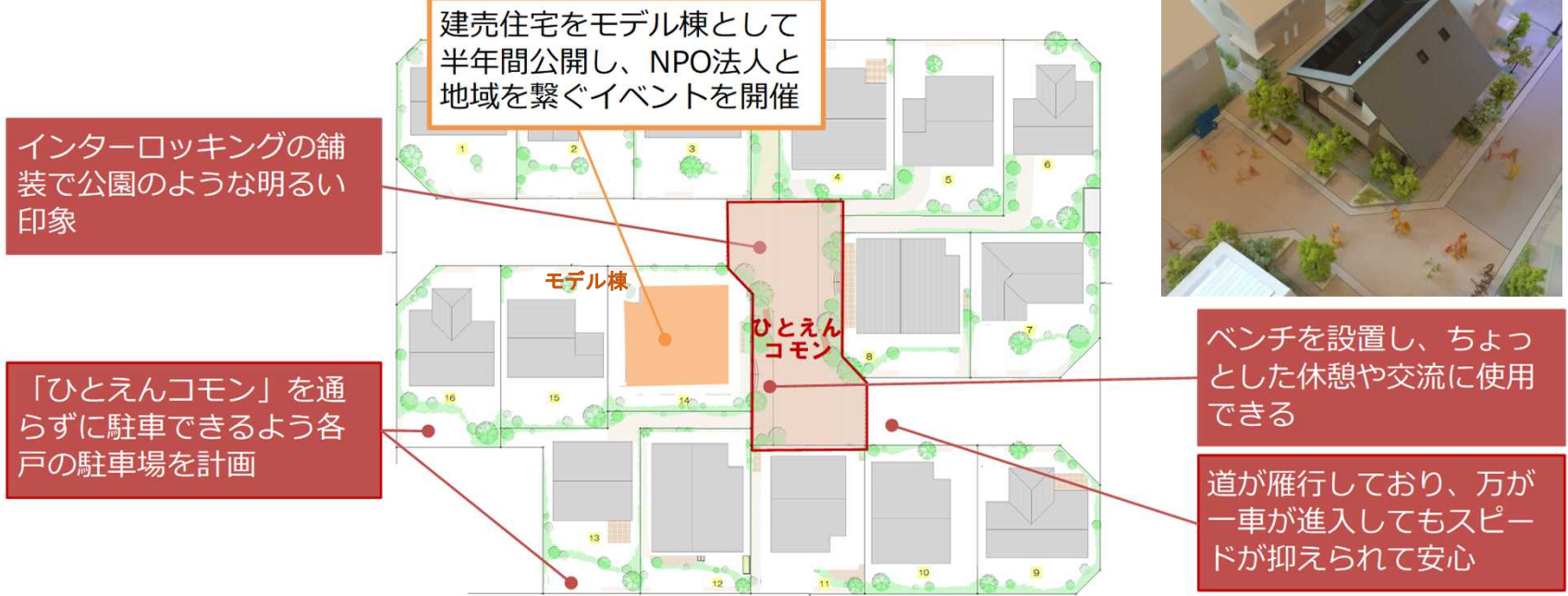
代表提案者
積水ハウス株式会社

共同提案者
・特定非営利活動法人
まちづくりサポートネット
元気な人間、
・特定非営利活動法人
子育て家庭支援センター
あいくる

総事業費
0.03億円(国費:0.02億円)
(補助対象の総事業費)

補助事業
○情報提供・普及

1 全16区画の分譲地において、世代を超えて支え合う「共助」がうまれるまちづくりを計画



2 NPOとの協働による「共助」を実現する仕掛け

- ・子育て支援団体による「子育てひろば」を開催
- ・地域に開かれた子育て拠点として活用



3 「共助」の考え方を普及する仕掛け

- ・まちづくりの特徴のわかる模型を作成し、まちの魅力の説明に使用
- ・子育て共助の考え方やコンセプト、イベント情報を記載した情報誌を発行



令和2年度にモデル事業で採択されたプロジェクト(13件)

提案事業名(課題設定型・事業者提案型・事業者育成型)	事業予定地	代表提案者	事業テーマ	備考
多様な参加の仕掛けにより実現する「鎌倉・多世代間交流拠点」モデル事業	神奈川県 鎌倉市	株式会社 エンジョイワークス	課題設定型	施設(改修)
廃小学校を核にした地域の再生と発展～地域に開かれた多世代交流多機能拠点と看取りの拠点整備事業	東京都 西東京市	株式会社 SH エステート	課題設定型	施設(新築)
中国残留邦人が暮らす住宅と地域に開かれた医療施設と食堂の整備	大阪府 八尾市	株式会社夕陽紅	課題設定型	施設(改修)
こどもの里自立援助ホーム・若者等居場所地域交流支援事業	大阪府 大阪市西成区	認定NPO法人 こどもの里	課題設定型 事業者提案型	施設(新築)
団地プロデュース型コミュニティ再生計画	東京都 八王子市・ 多摩市	一般社団法人 コミュニティネット ワーク協会	課題設定型	施設(改修)
就労支援つき母子家庭専用住宅事業	東京都 青梅市	特定非営利活動法 人リトルワンズ	課題設定型 事業者提案型	住宅(改修)
長屋とアートを生かし、多世代が交流し、助け合う場の整備	大阪府 大阪市大正区	オルガワークス 株式会社	課題設定型	住宅(改修) 施設(改修)
健康寿命延伸を実現する自立支援と共生型コミュニティの拠点づくり	宮城県 石巻市	愛さんさんビレッジ 株式会社	課題設定型	住宅(改修) 施設(改修)
共生の町づくりに向けて、知的障害者の「終の棲家」をつくる提案	千葉県 我孫子市	合同会社M'sトライアン グルカンパニー	課題設定型	施設(新築)
「地域での働く日常」を共創する地域交流施設の整備事業	福岡県 大牟田市	医療法人 CLSすがはら	課題設定型	施設(新築)
インクルーシブな多世代交流拠点の計画・運営のためのコンソーシアムの構築 ～海辺の被災地・仙台荒浜の復興に向けて～	宮城県 仙台市	今野不動産株式会社	事業者育成型	—
地方分散モデルを支える中山間地域の子育て・起業支援住宅	岡山県英田郡西 栗倉村	一般財団法人西栗倉 むらまると研究所	事業者育成型	—
地域で生きがい(役割)をもって「お互い様・おすそ分け」で多世代が交流しながら多様な暮らしができる町づくり	鹿児島県 南九州市	株式会社いろ葉	事業者育成型	—

※応募順に掲載。応募28件に対して13件を採択(課題設定型 8件、課題設定型・事業者提案型 2件、事業者育成型 3件)。

令和3年5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/>

(参考) 令和2年度事業スケジュール

スケジュール

令和2年5月29日(金)	募集開始
令和2年7月27日(月)	第1回募集締切【消印有効】
令和2年9月30日(水)	第2回募集締切【消印有効】

問い合わせ先

住まい環境整備モデル事業評価事務局

電話: 03-5843-0380

FAX: 03-3478-1086

E-mail: info@100nen-sw.jp

提出先

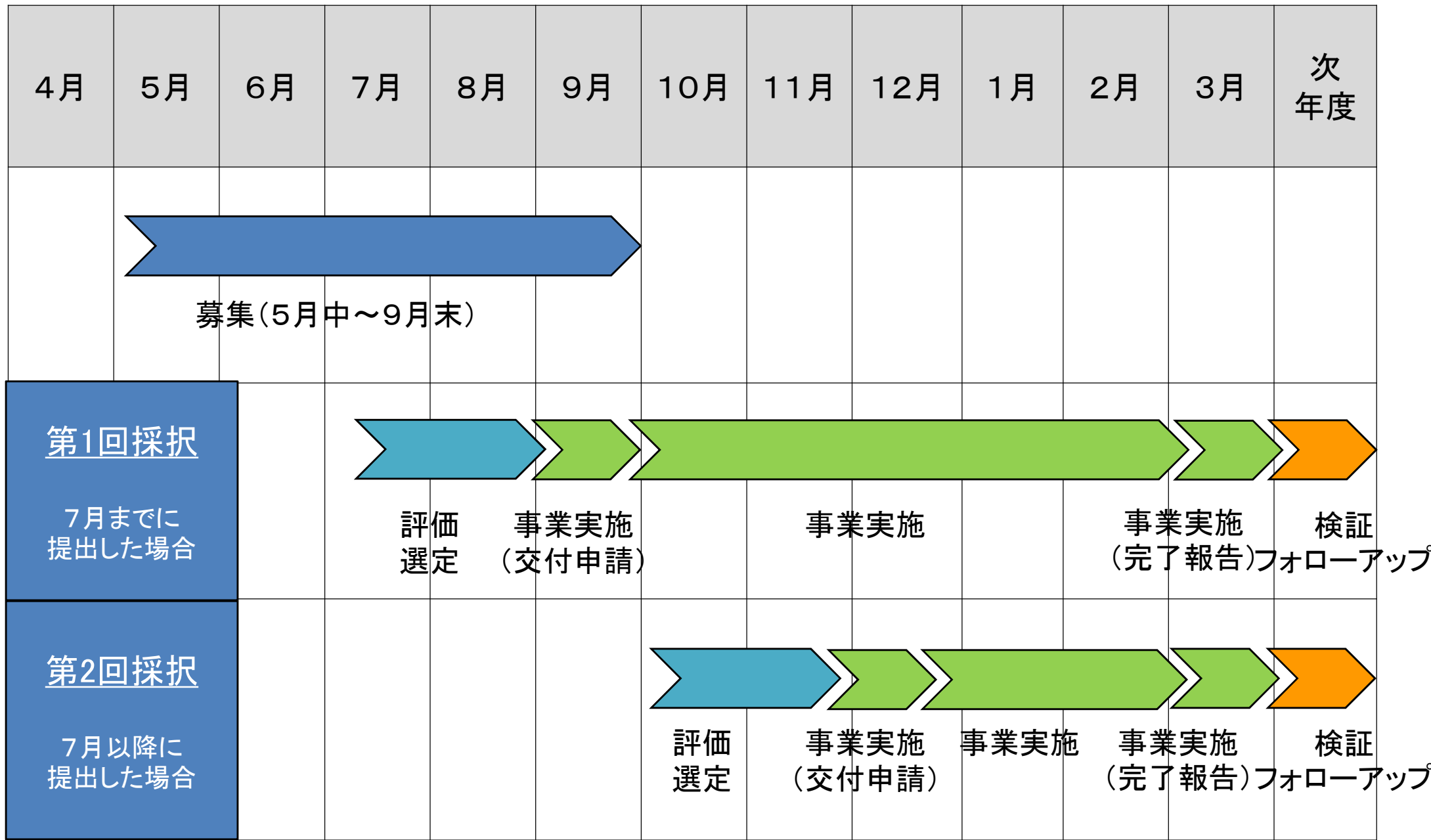
〒107-0062 東京都港区南青山2-4-15 天翔オフィス 南青山 S-209号

住まい環境整備モデル事業評価事務局 宛

最新情報のお知らせ及び申請書のダウンロード先

スケジュールの変更等がある場合はこちらでお知らせします。

人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業(年間スケジュール案)



※事業が複数年度にわたる場合も事業実施可能

**参考：セーフティネット住宅改修事業
サービス付き高齢者向け住宅整備事業**

新たな住宅セーフティネット制度の概要

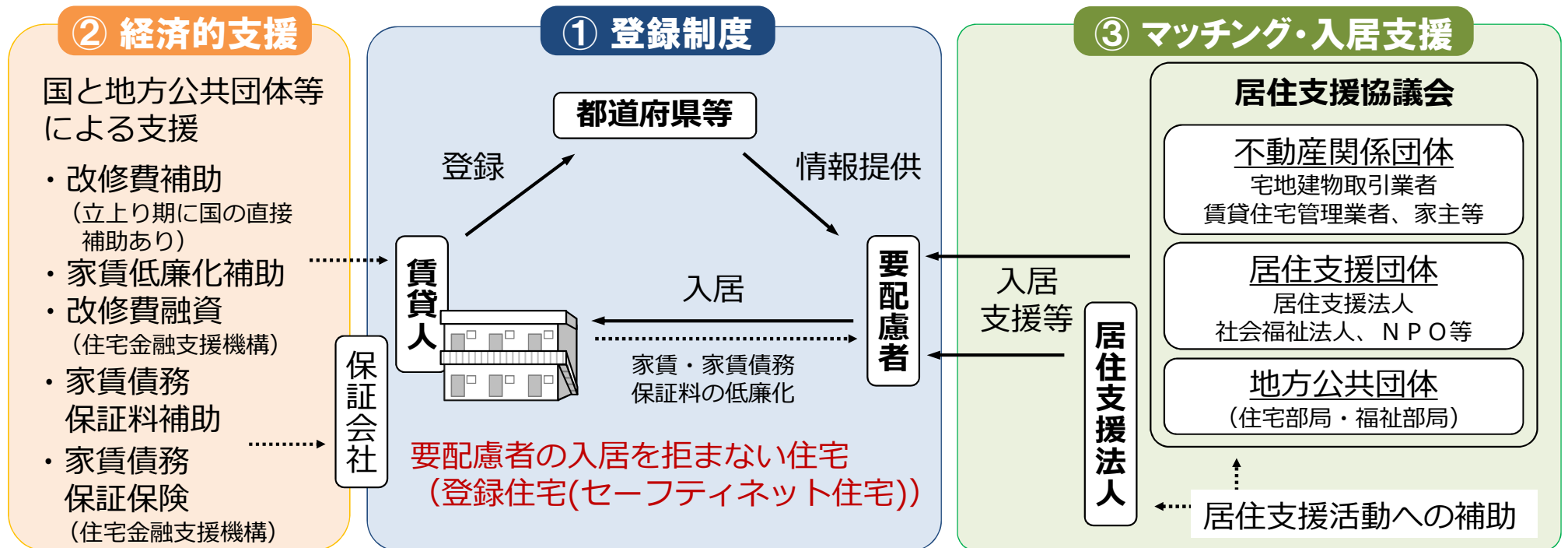
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】

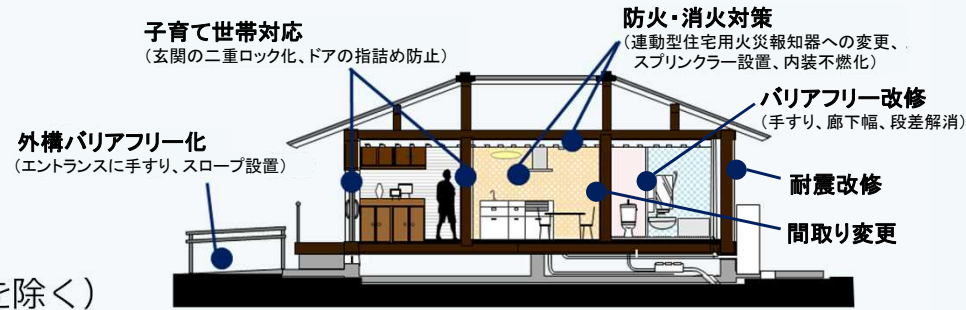


セーフティネット住宅(専用住宅)の改修費への支援

令和3年度予算案
 スマートウェルネス住宅等推進事業(230億円)の内数
 社会資本整備総合交付金等の内数

住宅確保要配慮者専用の住宅に係る改修費用に対して補助を行う。

	国による直接補助 (令和2～4年度) 【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の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象 工事等	<p>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「<u>新たな日常</u>」に対応するための工事 (宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、 非接触型照明スイッチ、換気設備、自動ドア) ⑦居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑧居住支援協議会等が必要と認める改修工事 ※上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)も補助対象</p>	
補助率・ 補助限度額	国 1 / 3	国 1 / 3 + 地方 1 / 3
	<p>国費限度額：50万円/戸 ※①②③④⑤を実施する場合、補助限度額を50万円/戸加算 ※②を実施する場合であって、エレベーター改修工事を実施する場合、補助限度額を15万円/戸加算 ※④を実施する場合であって、子育て支援施設の併設については、1,000万円/施設</p>	
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(収入分位25%)以下) 被災者世帯 等	<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(収入分位70%)以下) 低額所得者(月収15.8万円(収入分位25%)以下) 被災者世帯 等
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。 (75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額) ※公営住宅に準じた算定式による50㎡の住戸の家賃額(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 等) 	<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"> 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。 	



<対象改修工事のイメージ(例)>

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	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○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)
サービス	○必須サービス:安否確認サービス・生活相談サービス ※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	○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

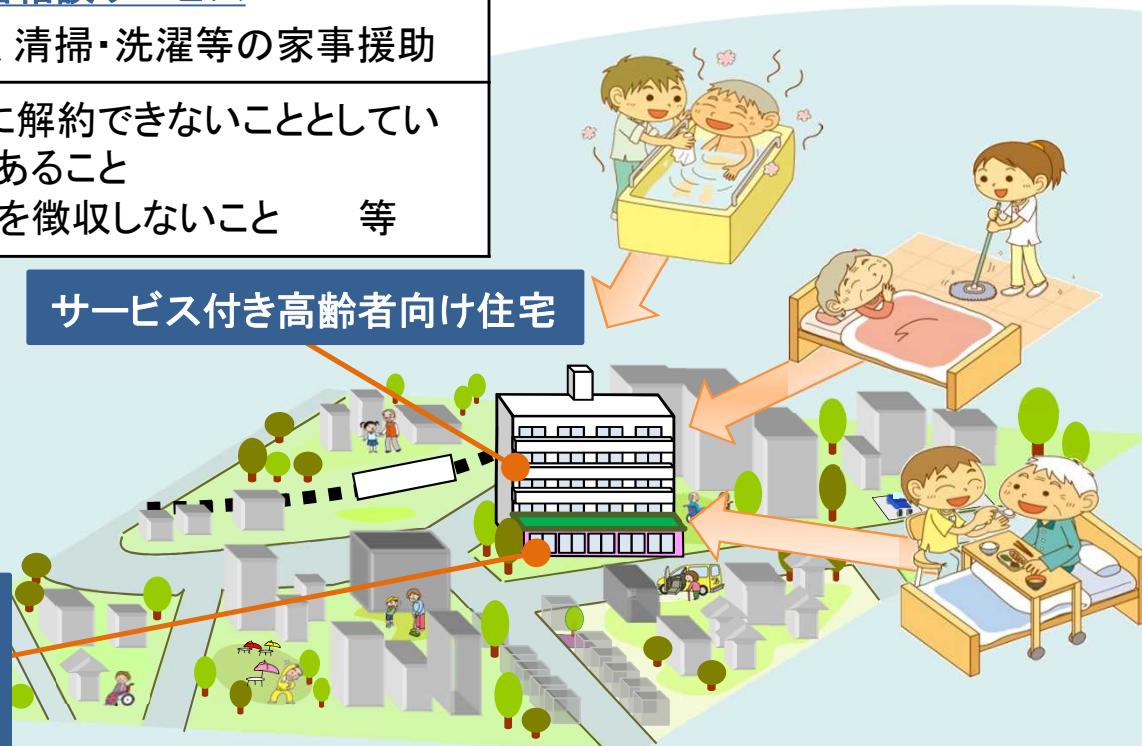
【登録状況(R3.2末時点)】

戸数	266,656戸
棟数	7,876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

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3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3年度予算案 230億円》

「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）※1
 改修 1/3（上限 195 [180]万円/戸 等）
既設改修※2 1/3（上限 10万円/戸）

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

※1 床面積等に応じて設定、 ※2 既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事に限る
 ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設の**新築に係る整備費用を対象外とする**

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整備事業の概要

令和3年度予算案:230億円の内数

要件

下線部は令和3年度から追加した要件

- 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に該当しないこと**
- 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。** 等

予算のポイント

下線部は令和3年度に拡充・重点化した内容

- 事業期限の**延長(令和7年度まで)**
- 既存ストックの活用推進
 - ・ 既存ストックを改修する場合の補助限度額をひき上げ: 180 → **195万円/戸**
 - ・ 新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額をひき下げ: 90 → **70万円/戸**
 - ・ **既設のサ高住**でIoT技術を導入して**非接触でのサービス提供**を可能とする工事 に対する補助(新規)
(補助率: **1/3**、補助限度額: **10万円/戸**)
- 防災の観点から新築の補助要件等を追加
※「要件」の**赤字**を参照

(例)緊急通報・健康相談システム



補助内容の概要

住宅		補助率	限度額	補助対象(※1)
改修		1/3	195万円/戸	(※2)
新築	床面積30㎡以上 (かつ一定の設備完備)	1/10	135万円/戸	住棟の全住戸数の2割を上限に適用(※3)
	床面積25㎡以上		120万円/戸	
	床面積25㎡未満		70万円/戸	
既設改修		1/3	10万円/戸	既設サ高住のIoT導入に対する補助を追加

- ※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。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)に限る。
- ※2 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、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。
- ※3 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。

高齢者生活支援施設

		補助率	限度額	補助対象(※1)
改修		1/3	1,000万円/施設	○
新築	地域交流施設等(※2)	1/10	1,000万円/施設	○
	介護関連施設等(※3)			×

- ※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 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
- ※3 訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。