

事 務 連 絡
平成 28 年 11 月 17 日

一般財団法人	サービス付き高齢者向け住宅協会	}	御中
一般社団法人	高齢者住宅推進機構		
一般社団法人	住宅生産団体連合会		
公益社団法人	全国有料老人ホーム協会		

国土交通省住宅局安心居住推進課

サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る予算執行調査への対応等について
(情報提供)

平素より高齢者住宅施策の推進にご協力頂き、誠にありがとうございます。

サービス付き高齢者向け住宅の整備に対する国庫補助事業である「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」（以下「本事業」）につきましては、平成 28 年度予算執行調査が実施され、平成 28 年 10 月 28 日に別添「総括調査票」のとおり調査結果が公表されたところです。同調査結果においては、今後の改善点・検討の方向性として、補助対象範囲や補助限度額等について制度の適正化に努めるべきとされ、具体的には、

- ・付加価値的な設備等については、制度の趣旨を踏まえ補助対象範囲を検討すべき
- ・居室床面積が 25 m²未満の施設については、25 m²以上の施設と補助限度額に差をつける等の検討をすべき

等の指摘がされているところです。

国土交通省としては、この指摘を踏まえ、平成 29 年度以降は本事業において、

- ・制度の趣旨に照らして、華美・過大な付加価値的設備について補助対象外とする
- ・居室面積が小さい住戸について補助限度額を切り下げる

等の制度見直しを検討しています。

また、補助対象の重点化等を図る観点から、極端な高額家賃の住戸について補助対象外とする予定です。

なお、制度見直しの具体的内容等については、改めて情報提供することを予定しております。

つきましては、貴団体におかれましては、上記内容を所属の事業者へ周知いただけますようお願い致します。

総 括 調 査 票

調査事案名	(35) スマートウェルネス住宅等推進事業 (サービス付き高齢者向け住宅整備事業)			調査対象 予 算 額	平成 26 年度：34,000 百万円の内数 (参考：平成 28 年度 32,000 百万円の内数)		
省庁名	国土交通省	組織	国土交通本省	会計	一般会計	調査主体	財務局
						取りまとめ財務局	東海財務局

①調査事案の概要

【事業の概要】

- サービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき高齢者の居住の安定の確保やその福祉の増進を目的として、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる賃貸住宅である。平成 23 年度から登録制度が始まり、平成 28 年 9 月末時点で 6,342 棟 (206,929 戸) が登録されている。
(補助制度も平成 23 年度から開始)
- サービス付き高齢者向け住宅整備事業を行う者は都道府県知事等の登録が必要であり、ハード面（居室部分にかかる床面積・設備、バリアフリー構造等）及びソフト面（状況把握サービス、生活相談サービス）それぞれを登録要件として定めている。
- このうち、居室部分にかかる床面積・設備要件は、床面積が 25 m²以上であり、水洗便所、洗面設備、台所、収納設備及び浴室（以下、「基本的設備」という。）を備えることとしているが、共用部分に共同して利用するための台所、収納設備又は浴室を備える場合は居室部分にこれらを備えることを要さず、床面積要件も 18 m²以上と緩和されている。【表 1】
- 補助金の額は新築の場合、補助対象事業費の 10 分の 1 以内の額である。ただし、居室（床面積問わず）の戸数に 120 万円を乗じた額が上限となっている。

【表 1】居室部分にかかる床面積・設備要件

床面積	25m ² 以上	18m ² 以上
設備	水洗便所 洗面設備 台所 収納設備 浴室	水洗便所 洗面設備 他の設備は 共用部分での 共同利用とする ことができる

②調査の視点

補助制度開始から 5 年が経過し、登録数も増加している状況において、以下の観点から、適切な制度設計となっているのか検討を行う。

1. 設備の整備・使用状況の実態はどのようになっているか。また、補助事業として整備された設備が事業目的に沿ったものになっているか。
2. 現行の補助制度において、居室床面積の大きさに関係なく一律となっている補助率・補助限度額は適正なものであるか。

【調査対象先】

平成 26 年度事業のうち、平成 27 年度末事業完了分
新築 726 件、23,712 戸

総 括 調 査 票

調査事業名 (35) スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）

③調査結果及びその分析

- 平成 26 年度事業のうち、平成 27 年度末までに事業が完了した 726 件について書面調査を行った。
調査の結果、居室に基本的設備が完備されていながら、共用部分に同等以上の機能を有する設備を重複して整備している施設や、基本的設備以外である倉庫等を整備している施設があり、いずれの設備も補助対象となっていた。
- そのうち、居室部分以外の補助対象面積が大きい施設（書面調査を行った 726 件の平均 608.28 ㎡を上回る施設）や、補助対象となっている設備が、当該制度の趣旨に沿ったものであるか確認が必要な施設を抽出し、24 件について実地調査を行った。
調査の結果、基本的設備の重複（3 件）、カラオケルーム（4 件）、居住者へ販売する生活用品などが収納されている倉庫（8 件）等の他のサービス付き高齢者向け住宅との差別化のための付加価値的な設備や、居住者が使用する設備ではなく、専らサービス提供者が使用する設備が補助対象となっていた。

- これら付加価値的な設備等は、【表 2】のとおり、居室床面積が 25 ㎡未満かつ居室に基本的設備を完備していない施設に多く見られた。

【表2】付加価値的な設備等が整備されている件数（実地調査）

		基本的設備	
		全居室完備	その他
居室床面積	25㎡以上	7件 (25.9%)	2件 (7.4%)
	25㎡未満	0件 (0.0%)	18件 (66.7%)

これらの設備が補助対象となっていることの一因は、補助金交付要綱等において設備の補助対象範囲を明確に定めていないことが考えられる。

また、居室床面積が 25 ㎡未満かつ居室に基本的設備を完備していない施設に多く見られた一因は、居室床面積の大きさに関係なく一律の補助率・補助限度額となっているため、居室床面積を小さくし、これらの設備の整備に補助金を充てることができる制度となっていることが考えられる。

④今後の改善点・検討の方向性

補助対象範囲や、補助率・補助限度額について、下記のとおり、制度の適正化に努めるべき。

1. 付加価値的な設備や、専らサービス提供者が使用する設備については、制度の趣旨を踏まえ、補助対象範囲を検討し、補助金交付要綱等に記載するとともに、交付決定時に国が確認すべき。
2. 加えて、付加価値的な設備等の整備が多く見られた、居室床面積が 25 ㎡未満の施設については、25 ㎡以上の施設と補助率・補助限度額に差をつける等の検討をすべき。
3. 上記を検討し、国においてフォローアップをすることで、引き続き制度の適正化を図るべき。