

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付要綱

制定 平成 26 年 7 月 10 日 26 都市住民第 464 号
最終改正 平成 30 年 3 月 28 日 29 都市住民第 1256 号

(通則)

第 1 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る補助金(以下「補助金」という。)の交付に関しては、東京都補助金等交付規則(昭和37年規則第141号)、関係法令及び関連通知によるほか、この要綱に定めるところによる。

(目的)

第 2 この要綱は、サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設を併設した住宅(以下「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅」という。)の整備を行う事業について、その費用の一部を補助するために必要な事項を定めることにより、高齢者の多様なニーズや異なる身体状況に配慮し、幅広い住まい方に対応した住宅の整備を図ることを目的とする。

(定義)

第 3 この要綱において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 高齢者

満60歳以上の者をいう。

二 サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。)

第 5 条 第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。

三 高齢者生活支援施設

サービス付き高齢者向け住宅に居住する高齢者の生活を支援する施設(地域に開放するものを含む。)であって、次に該当するものをいう。

ア 国土交通省住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目(平成12年3月24日建設省住備発第42号、住整発第27号、住防発第19号、住街発第29号、住市発第12号住宅局長通知)第2第3項ハ(12)③第1号から第7号までに規定する施設

イ 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院若しくは同条第2項に規定する診療所又は健康保険法(大正11年法律第70号)第88条第1項に規定する訪問看護事業の用に供する施設

ウ ア又はイに掲げる施設に付随する収納施設等

四 サービス付き高齢者向け住宅の共用部分等

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号)第5条第2号に規定する共同住宅の共用部分等をいう。

五 加齢対応構造等

高齢者住まい法第7条第1項第3号に規定する加齢対応構造等をいう。

六 一般住宅

住宅の面積について、住生活基本計画(全国計画)に定める最低居住面積水準以上の計画とした住宅で、東京都知事(以下「知事」という。)が認めるものをいう。

七 一般住宅の共用部分等

廊下、階段、エレベーター及びエレベーターホールで、高齢者の利用に配慮し、かつ平成30年度以降の一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき決定された事業者が行う補助金の交付の対象となる事業（以下「平成30年度以降の採択事業」という。）においては、地域と連携した防災対策等を講じたものと知事が認めるものをいう。

八 交流施設

サービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅の居住者の交流のために必要な屋内施設及び屋外施設で知事が認めるものをいう。

九 家具・什器等

交流施設内に固定して備え付けられ、かつ、交流活動のために必要な家具・什器で知事が認めるものをいう。

（補助対象事業及び補助金交付要件）

第4 補助金の交付の対象となる事業（以下「補助事業」という。）は、スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱（平成26年3月31日国住心第178号）に定めるサービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助を受けて、東京都内で一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業のうち、知事が予算の範囲内において補助金を交付する必要があると認めるもので、第一号又は第二号に掲げる区分に応じ、それぞれ各号に定めるところにより実施されるものとする。

また、補助の対象者は、募集要項に基づき本事業の事業者として知事が決定した者とする。

一 新規建設型

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅を供給するため、都内に住宅の建設を行う事業

二 既存改修型

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅を供給するため、次に掲げる要件を満たす都内の住宅の改修を行う事業

昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること。ただし、既に地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）若しくはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合又は本事業の補助を受けて行う改修工事において耐震改修を伴う場合についてはこの限りではない。

2 補助事業により整備する一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅は、次の各号に掲げる要件に適合しなければならない。

一 同一の建設地において、サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設を一体又は複数の建物として計画すること。

二 サービス付き高齢者向け住宅の戸数は、一般住宅との合計戸数の半数程度とすること。

三 事業者がサービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設を管理する期間（以下「管理期間」という。）が10年以上であること。

四 一般住宅の共用部分等については、高齢者の利用に配慮し、かつ平成30年度以降の採択事業においては、地域と連携した防災対策等を講じること。

五 交流施設での居住者等の触れ合いを促進させる工夫や仕組みを提案すること。

六 補助事業の応募時に不動産鑑定評価基準に準じた市場家賃調査を行うこと。

また、管理期間が終了するまでの間、2年に1回市場家賃調査を行うこと。サービス付き高齢者

向け住宅及び一般住宅（賃貸住宅に限る。）の家賃は、当該調査により得られた当該住宅の適正家賃を上限とすること。

七 サービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅（賃貸住宅に限る。）の建設地から半径1キロメートルから5キロメートル程度までの範囲における3か年程度の入居者に関する需要予測調査を行い、入居率の設定を行うこと。

八 関係法令、条例等に適合していること。

九 建設予定地に存する区市町村におけるまちづくりに関する条例等に適合していること。

3 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する者が行う事業は補助事業の対象としない。

一 第7に定める交付申請書の受付時点において過去5年間に重大な法令違反がある者

二 税を滞納している者

三 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定される観察処分を受けている団体又は当該団体の役職員若しくは構成員

四 高齢者住まい法第8条第1項各号のいずれかに該当する者

五 個人であって、融資金の償還について十分な能力を有していない者

六 法人であって、次のア又はイのいずれかに該当する者

ア 第7に定める交付申請書の受付時点の直近2年間の確定決算において利益が計上されておらず、安定した経営状況でないこと。

イ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更正手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）であること。

（補助金の額）

第5 補助金の額は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める額とする。

一 新規建設型

ア 設計費

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の実設計に係る費用に6分の1を乗じて得た額（ただし、1件当たり800万円を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

イ 整備費

（ア）サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅及び高齢者生活支援施設の建設に係る費用（平成30年度以降の採択事業については、事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備の整備に係る費用及び極端な高額家賃の住戸の整備に係る費用を除く。）に下表の（イ）欄の補助率を乗じて得た額（ただし、（ロ）欄の額を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

	平成27年度までの募集要項に基づき決定された事業者が行う補助金の交付の対象となる事業（以下「平成27年度までの採択事業」という。）	平成28年度以降の募集要項に基づき決定された事業者が行う補助事業（以下「平成28年度以降の採択事業」という。）
(イ) 補助率	1 / 10	1 / 10
(ロ) 限度額	100万円	120万円

(イ) 一般住宅

一般住宅の建設に係る費用（別記により算定した標準主体附帯工事費（建設に要する費用が、当該標準主体附帯工事費を下回る場合にあっては、当該建設に要する費用）。以下「一般住宅建設に係る費用」という。）に下表の（イ）欄の補助率を乗じて得た額（ただし、（ロ）欄の額を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

	平成28年度までの採択事業	平成30年度以降の採択事業
(イ) 補助率	1 / 6	1 / 10
(ロ) 限度額	7,000万円	5,000万円

なお、一般住宅建設に係る費用と（ア）のサービス付き高齢者向け住宅及び高齢者生活支援施設の建設に係る費用とが重複する場合は、一般住宅建設に係る費用から当該重複する費用を除くものとする。

(ウ) 交流施設

交流施設の建設に係る費用（家具・什器等の材料費及び設置費を含む。）に下表の（イ）欄の補助率を乗じて得た額（ただし、（ロ）欄の額を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

	平成28年度までの採択事業	平成30年度以降の採択事業
(イ) 補助率	1 / 1	1 / 2
(ロ) 限度額	7,500万円	2,500万円

なお、平成28年度までの採択事業で、交流施設が他の補助事業の補助対象となる場合は、交流施設の補助額から他の補助事業の補助額を除くものとする。

二 既存改修型

ア 設計費

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の実設計に係る費用に6分の1を乗じて得た額（ただし、1件当たり800万円を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

イ 整備費

(ア) サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅の共用部分、加齢対応構造等及び高齢者生活支援施設の改修に係る費用（エレベーターの設置に係る費用を除く。）並びに用途変更に伴い建築基準法等の法令等に適合させるために必要となる構造・設備の改修に係る費用に下表の（イ）欄の補助率を乗じて得た額。増築を行う部分については、サービス付き高齢者向け住宅及び高齢者生活支援施設の建設に係る費用に（ロ）欄の補助率を乗じて得た額。（ただし、平成30年度以降の採択事業については、事業目的の達成のために必要な範囲を過度に逸脱する華美又は過大な設備の整備

に係る費用及び極端な高額家賃の住戸の整備に係る費用を除く。また、当該住宅の戸数に下表の（ハ）の金額を乗じた額を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

	平成27年度までの採択事業	平成28年度以降の採択事業
（イ）改修に係る補助率	1 / 3	1 / 3
（ロ）増築に係る補助率	1 / 10	1 / 10
（ハ）限度額	100万円	150万円

（イ）一般住宅

一般住宅の共用部分等の改修に係る費用に下表の（イ）欄の補助率を乗じて得た額（ただし、（ロ）欄の額を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

	平成28年度までの採択事業	平成30年度以降の採択事業
（イ）補助率	2 / 3	1 / 3
（ロ）限度額	7,000万円	5,000万円

なお、一般住宅の改修に係る費用と（ア）のサービス付き高齢者向け住宅及び高齢者生活支援施設の改修に係る費用とが重複する場合は、一般住宅の改修に係る費用から当該重複する費用を除くものとする。

（ウ）交流施設

交流施設の改修に係る費用（家具・什器等の材料費及び設置費を含む。）に下表の（イ）欄の補助率を乗じて得た額（ただし、（ロ）欄の額を限度とし、千円未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てる。）

	平成28年度までの採択事業	平成30年度以降の採択事業
（イ）補助率	1 / 1	1 / 2
（ロ）限度額	7,500万円	2,500万円

なお、平成28年度までの採択事業で、交流施設が他の補助事業の補助対象となる場合は、交流施設の補助額から他の補助事業の補助額を除くものとする。

（全体設計の承認）

第6 補助事業を行おうとする者は、当該補助事業に係る建設工事が複数年度にわたる場合には、初年度の補助金の交付の申請までに、当該建設工事に係る事業費の総額、補助事業の完了の予定期日等について、全体設計承認申請書を知事に提出するものとする。

なお、当該建設工事に係る事業費の総額を変更する場合も同様とする。

- 2 知事は、全体設計承認申請書を受理し、審査の上適当と認めた場合は、当該全体設計を承認し、全体設計の承認を申請した者に通知するものとする。
- 3 補助事業を行おうとする者は、事業計画（スケジュール及び資金計画を含む。）について、関係法令及び建設予定地の存する区市町村におけるまちづくりに関する条例等への適合に関する協議期間及び内容等を反映させること。

(補助金の交付の申請)

第7 補助金の交付の申請をしようとする者は、知事に交付申請書及び第18第1項に定める様式を提出するものとする。

2 補助事業の実施が複数年度にわたる場合には、前項に準じて毎年度交付申請書等を作成するものとする。

3 第1項の申請に当たって、当該補助金に係る消費税仕入控除税額又はその見込額が明らかになる場合には、これを減額して申請するものとする。

(補助金の交付の決定等)

第8 知事は、第7第1項の規定による交付申請書等の提出があったときは、審査の上、補助金の交付の決定を行い、その決定の内容及びこれに条件を付したときには、その条件を補助金の交付を申請した者に速やかに通知するものとする。

2 知事は、交付の決定を行うに当たっては、第7第3項の規定により当該補助金に係る消費税仕入控除税額又はその見込額について減額して交付の申請がなされたものについては、これを審査し、適当と認めるときは、当該消費税仕入控除税額を減額するものとする。

3 知事は、当該補助金に係る消費税仕入控除税額について、補助金の額の確定又は消費税の申告後において精算減額又は返還を行うことを条件として付し、交付の決定を行うものとする。

(申請の撤回)

第9 補助金の交付を申請した者は、第8第1項の規定による通知を受領した場合において、当該通知に係る補助金の交付の決定の内容又はこれに付された条件に不服があるときは、知事の定める期日までに、理由を付して補助金の交付申請の撤回をすることができる。

2 前項の規定による申請の撤回があったときは、当該申請に係る補助金の交付の決定は、なかったものとみなす。

(事業の内容の変更)

第10 補助事業を行う者（以下「補助事業者」という。）は、原則として、募集要項に基づき選定された提案内容を変更できないものとする。ただし、やむを得ない事由により、次の各号に該当する行為をしようとするときは、補助事業者はあらかじめ知事の承認を得るものとする。

- 一 行政指導等に基づき行う提案内容の変更で提案の目的に合致するもの
- 二 補助事業に要する経費の配分の変更
- 三 補助事業の廃止

2 補助事業者は、やむを得ない事由により、補助事業が予定の期間内に完了しない場合又は補助事業の遂行が困難となった場合においては、速やかに知事に報告してその指示を受けるものとする。

3 知事の承認を要しない事業内容の軽微な変更は、補助金の額の変更を生じない事業内容の変更のうち、募集要項に基づき選定された提案内容の変更を含まないものとする。

4 補助事業者は、補助金の額に変更を生じる場合には、補助金交付決定額変更申請書を作成し知事に提出するものとする。

5 補助事業者は、そのサービス付き高齢者向け住宅について、3月以上の間、高齢者の入居者を確保できないときは、知事の承認を得て高齢者以外の者に賃貸し、又は転貸事業者により転貸させることができる。この場合においては、その賃貸借又は転貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物の賃貸借（5年を上回らない期間を定めたものに限る。以下「定期建

物賃貸借」という。)とし、又は定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じるものとする。

- 6 知事は第1項の規定による承認申請又は第4項の規定による申請の内容を審査し、適当であると認めるときは、補助事業者に速やかに通知するものとする。

(状況の報告)

- 第11 知事は、必要があると認められるときは、補助事業者に対し、補助事業の進行状況に関する報告を求め、又はその進行状況を調査することができる。

(実績の報告等)

- 第12 補助事業者は、補助事業が完了したとき(第10第1項第三号の規定により補助事業の廃止の承認を受けたときを含む。)は、補助事業の完了の日から起算して1月を経過した日又は補助事業の完了する日の属する会計年度(4月1日から翌年の3月31日までをいう。以下同じ。)の末日のいずれか早い日までに、完了実績報告書を知事に提出するものとする。

また、補助事業が会計年度を超えて継続される場合においては、当該会計年度が終了するごとに速やかに当該実績報告書を知事に提出するものとする。

- 2 補助事業者は、完了実績報告書を提出するに当たって、当該補助金に係る消費税仕入控除税額が明らかになった場合には、これを補助金の額から減額して報告するものとする。
- 3 補助事業者は、第1項の場合において、やむを得ない事由によりその提出が遅延するときは、あらかじめ知事の承認を受けるものとする。

(補助金の額の確定)

- 第13 知事は、第12第1項の完了実績報告書の提出を受けた場合においては、その内容の審査及び当該建物の完成後に必要に応じて行う現地調査等により、その報告に係る補助事業の成果が補助金の交付の内容及びこれに付された条件に適合するものであるかどうかを調査し、適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、補助事業者に通知するものとする。

- 2 知事は、額の確定を行うに当たっては、第12第2項の規定により当該補助金に係る消費税仕入控除税額について減額して実績の報告がなされたものについては、これを審査し、適当と認めるときは、当該消費税仕入控除税額を減額するものとする。

(補助金の支払)

- 第14 補助金は、第13第1項の規定により交付すべき補助金の額を確定した後に支払うものとする。

- 2 補助事業者は、前項の規定により補助金の支払を受けようとするときは、請求書等を知事に提出するものとする。

(補助金の交付決定の取消し等)

- 第15 補助事業者が次のいずれかに該当した場合は、知事は補助金の交付の決定の全部若しくは一部を取り消し、又はその内容若しくはこれに付した条件を変更することができる。

- 一 補助金の交付の決定後、天災地変その他の事情変更により、補助事業の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。
- 二 偽りその他の不正の手段により、補助金の交付決定を受けたとき。
- 三 補助事業を廃止したとき。

- 四 補助金を他の用途に使用したとき。
 - 五 補助事業を予定期間に着手せず、又は完了しないとき。
 - 六 補助金の交付の決定の内容若しくはこれに付した条件又は関係法令に違反したとき。
 - 七 補助対象費が減額となったとき。
 - 八 この要綱の規定に基づく報告等を怠り、又は知事の指示に違反したとき。
 - 九 高齢者住まい法第5条第1項の登録を行わなかったとき。
- 2 前項の規定は、第13の補助金の額の確定があった後においても適用するものとする。
 - 3 知事は、第1項の規定により補助金の交付の決定を取り消した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を命ずるものとする。

(消費税仕入控除税額の確定に伴う補助金の返還)

- 第16 補助事業者は、補助事業完了後に、消費税及び地方消費税の申告により補助金に係る消費税仕入控除税額が確定した場合には、消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額報告書を速やかに知事に提出しなければならない。
- 2 知事は、前項の提出を受けた場合には、当該消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額の全部又は一部を知事に納付させるものとする。

(経理書類の保管)

- 第17 補助事業者は、補助事業に要した費用について他の経理と明確に区分し、その収入及び支出の内容を記載した帳簿を備え、その収入及び支出に関する証拠書類を整理し、並びにこれらの帳簿及び書類を補助金の交付を受けた年度の終了後5年間保存しておくものとする。

(書類の様式及び提出方法)

- 第18 書類の様式は、別に定める一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付要綱様式集のとおりとする。
- 2 前項に規定する書類は、知事に1部提出するものとする。

附 則

本要綱は、平成26年7月10日から適用する。

附 則

この要綱は、平成27年4月14日から適用する。

附 則

この要綱は、平成28年4月14日から適用する。

附 則

この要綱は、平成30年4月17日から適用する。

別記

○ 標準主体附帯工事費

標準主体附帯工事費とは、以下のア及びイにより算出した額とする。

ア 標準主体附帯工事費

標準主体附帯工事費は、住宅の戸数に、国土交通省が毎年度定める「住宅局所管事業に係る標準建設費等について」（国土交通事務次官通知。工事着手年度において最新のもの。以下「標準建設費等共同通知」という。）別表第1その4に掲げる1戸当たり主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額に標準建設費等共同通知別表第2の「加算額」欄に定める額（同表「対象要件」欄に掲げる場合に該当する場合に限る。）を加算した額とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとする。

イ 標準主体附帯工事費の特例

1戸当たり平均床面積が1戸当たり標準床面積未満の場合

住宅の構造別ごとの1戸当たり平均床面積が、標準建設費等共同通知別表第1に掲げる1戸当り標準床面積未満の場合（量産住宅で、1戸当たり平均床面積と1戸当たり標準床面積との差が1戸当たり標準床面積の1パーセント以内の場合を除く。）の標準主体附帯工事費は、1戸当たり主体附帯工事費に、その1戸当たり平均床面積に44㎡を加えたものを1戸当たり標準床面積に44㎡を加えたもので除した数値を乗じて得た額を1戸当たり主体附帯工事費として、アの規定を適用するものとする。ただし、当該事業主体が建設する他の構造の住宅で、1戸当たり平均床面積が1戸当たり標準床面積を超えるものがある場合においては、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum \frac{B_i'}{B_i} \cdot C_i \cdot A_i$$

ただし、 $D > \sum C_i \cdot A_i$ のときは $\sum C_i \cdot A_i$ とする。

D : 標準主体附帯工事費

B_i : 標準建設費等共同通知別表第1に掲げる1戸当たり標準床面積に44㎡を加えたもの

B_i' : 構造別ごとの1戸当たり平均床面積に44㎡を加えたもの

C_i : 標準建設費等共同通知別表第1に掲げる1戸当たり主体附帯工事費

A_i : 構造別ごとの住宅の戸数

(i は、構造別を示す添字である。)