

- ・ 令和 3 年度十和田市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅登録事業
- ・ 令和 3 年度十和田市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅耐震診断支援事業
- ・ 令和 3 年度十和田市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
- ・ 令和 3 年度十和田市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅家賃低廉化支援事業

1 はじめに ～事業の目的・概要～

(1) 事業の目的

十和田市では、住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の一戸建て民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることを目的として、国土交通省が運用する「セーフティネット住宅情報提供システム」に住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録を受けた住宅（以下「セーフティネット住宅」といいます。）を登録する際に、住宅確保要配慮者専用のセーフティネット住宅（以下「セーフティネット専用住宅」といいます。）としての登録に対する奨励金制度並びに、耐震診断支援、改修費補助、家賃低廉化補助を実施します。

(2) 補助事業概要

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るための補助事業は以下の4つから成り立っています。

1. 住宅登録奨励金（一戸建ての空き家をセーフティネット専用住宅として登録）
2. 耐震診断支援
3. 改修費補助
4. 家賃低廉化補助

2 補助を受けようとする場合の主な要件

(1) 共通事項

- 補助を受けようとする場合は、一戸建て民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う方（賃貸住宅オーナー等）が、セーフティネット専用住宅の登録をする必要があります。昭和56年5月31日以前に着工した住宅は、耐震改修工事により新耐震基準に適合させる必要があります。
- 補助交付決定した後に、事業に着手する必要があります。（住宅登録奨励金以外）
- 家賃額は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない水準以下で定めてください。
- 管理期間中は、管理状況や世帯の入居状況等についての定期的な調査・確保のため、毎年、報告書を提出していただきます。

(2) 改修費補助・耐震診断支援

空き家の一戸建て賃貸住宅を、住宅確保要配慮者のみの入居を受け入れることとする「セーフティネット専用住宅」として10年以上管理する場合に、バリアフリー改修工事や耐震工事などに要する費用に対して、最大200万円/戸（工事額の2/3）の補助を行います。

昭和56年5月31日以前に着工した住宅については、耐震診断の結果により所要の耐震性能を有するために必要と指摘された改修工事については、改修費補助を受けることができます。

(3) 家賃低廉化補助

特に住宅困窮度が高い住宅確保要配慮者の入居者負担低減及び居住環境の向上を図るため、セーフティネット専用住宅として登録した一戸建て民間賃貸住宅の賃貸人等に対し、「入居者負担額と家賃との差額」について、月額最大4万円の補助を行います。

① 補助上限額

- 補助上限額は、月額4万円/戸とします。

② 入居対象世帯

所得が15万8千円以下の世帯

ただし、生活保護法に規定する住居扶助又は生活困窮者自立支援法に規定する生活困窮者住居確保給付金を受給している者がいないことが条件となります。

③ 入居世帯の選定方法等

- 原則として公募することとし、その結果、入居希望者が多数の場合は、抽選その他公正な方法により入居世帯を選定しなければなりません。
 - 敷金は家賃の3か月分を超えない額とし、その他礼金、権利金、謝礼等を受領することはできません。
-

④ その他の要件

- 入居対象者の入居期間中は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管理していただく必要があります。（原則として管理開始から10年以上）

| 区分 | 改修費補助 | 家賃低廉化補助 |
|--------|--------------------------------------|---|
| 補助対象者 | セーフティネット専用住宅の登録事業者 (賃貸人、サブリース業者等) | |
| 補助限度額 | 工事額の2/3かつ 最大200万円/戸 | 最大4万円/戸・月 |
| 想定件数 | 3件 | |
| 入居対象者 | 所得38.7万円以下 | 所得15.8万以下 |
| 管理期間 | 10年以上 | — |
| その他の要件 | — | ○入居世帯が、生活保護法による住宅扶助等を受給している場合は補助の対象外 |
| | ○入居者は、公募すること | ○入居者は、公募すること ○敷金は家賃の3か月分を超えない額とすること ○礼金、権利金、謝礼金を受領しないこと |

(※)原則として前年の所得を基に、公営住宅法に基づき算定するものとします。

(4) 住宅登録奨励金

空き家になっている一戸建て住宅を「セーフティネット住宅情報提供システム」にセーフティネット専用住宅として登録した際に、協力者謝礼として1戸につき5万円を交付します。

3 セーフティネット住宅の登録制度

一戸建て賃貸住宅の所有者などが、住宅確保要配慮者を受け入れる住宅として、セーフティネット住宅情報提供システムに登録します。

【登録の種類】

2種類の登録方法があり、入居を受け入れる範囲及び補助事業活用の可否について、それぞれ異なります。

| | |
|--------------|---|
| セーフティネット住宅 | 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録するもので、住宅確保要配慮者以外の方も入居できる住宅です。 |
| セーフティネット専用住宅 | 住宅確保要配慮者のみを受け入れる住宅として専用登録するものです。専用登録のため、住宅確保要配慮者以外の方は入居できません。ただし、本事業における補助制度を活用することができる対象住宅となります。 |

| | 住宅確保要配慮者の入居 | 住宅確保要配慮者以外の入居 | 補助事業の活用 |
|--------------|-------------|---------------|---------|
| セーフティネット住宅 | ○ | ○ | × |
| セーフティネット専用住宅 | ○ | × | ○ |

(1) セーフティネット専用住宅の改修や入居者への経済的支援

セーフティネット専用住宅として登録する住宅は、以下の補助制度を活用することができます。

| | |
|------------|---------------------------------------|
| 1. 改修費補助 | 住宅の改修工事等に対する補助 |
| 2. 耐震診断支援 | 住宅の耐震診断に対する支援 |
| 3. 家賃低廉化補助 | 家賃と入居者負担額との差額を補助 |
| 4. 住宅登録奨励金 | 一戸建ての空き家をセーフティネット専用住宅として登録した際に奨励金を支払う |

(2) セーフティネット住宅の登録について

①住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒まないこと

セーフティネット住宅の登録手続き時に、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅である旨（入居者を住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等に限る）を選択します。

②構造基準を満たすこと

1. 消防法、建築基準法など法令に違反しないこと
2. 耐震性を有すること（新耐震基準等に適合していること）

※昭和56年5月31日以前に着工した建築物で、耐震改修工事が必要な場合を除く

③近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること

近傍同種の住宅の家賃の額とは、同用件（面積、築年数など）の住宅の家賃をいいます。不動産情報サイトなどで、同用件の住宅を検索し、当該家賃以下であることを確認します。

(3) セーフティネット専用住宅の登録手続き

セーフティネット専用住宅の登録手続きは【専用 WEB サイト】セーフティネット住宅情報提供システム（電子申請[ホームページでの手続き]）で行います。



【専用 WEB サイト】セーフティネット住宅情報提供システム

<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>

※専用 WEB サイトに「事業者向け管理サイト入力マニュアル」が掲載されています。詳細については、こちらをご参照ください。

【事業者向け管理サイトマニュアル（2021年2月改訂版）】※URLは令和3年9月時点

https://www.safetynet-jutaku.jp/docs/manual_ag.pdf

4 耐震診断支援について

(1) 支援の要件

昭和56年5月31日以前に着工した木造の一戸建て住宅について、耐震診断をすることができる。耐震診断の結果、所要の耐震性能を有するために必要とされる改修工事については、耐震改修工事として改修費補助の対象となる。

補助金額は、1件当たり最大136,000円とする。

(2) 耐震診断支援にかかる事務手続き



5 改修費補助について

(1) 補助の要件

① 交付対象者

1. 国土交通省が運用する専用 WEB サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を使用し、ホームページ上で当該一戸建て住宅をセーフティネット専用住宅として登録を行った者で、かつ工事の発注者であること
2. 暴力団員でないこと
3. 市税を滞納していないこと

② 改修費補助の要件

1. 入居世帯が、所得（月額）38.7 万円以下の住宅確保要配慮者であること
2. 家賃の額が近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下であること
3. セーフティネット専用住宅としての管理の期間が 10 年以上であること
4. 賃貸人は、入居者が不正の行為によってセーフティネット専用住宅に入居したときは、当該セーフティネット専用住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすること
5. 一戸建て住宅の新耐震基準が明確であること
※耐震診断により、耐震改修工事が必要とされる場合を含む

(2) 改修費補助金の額

改修費補助金の額は、以下のとおりです。

$$\text{改修費補助金} = \text{事業費（補助対象費用となる工事に要した費用）} \times 2/3$$

【補助限度額】 上限 200 万円／戸 ※改修費には消費税及び地方消費税を含みません

(3) の①～⑤の対象工事は 200 万円／戸

(3) の⑥～⑨の対象工事は 100 万円／戸

※（３）に掲げる対象費用となる工事以外に要した費用は事業費に含まれません。

（３）改修費補助金の補助対象費用となる改修工事

令和４年２月末日までに改修工事を完了するもので、次に掲げる改修工事を補助対象とします。

| 改修工事の補助対象 | |
|---------------------------------|---|
| ①バリアフリー改修工事（外構部分の改修工事を含む）（表１参照） | ○外構に関わるバリアフリー改修工事については、道路の境界または駐車スペースから建物の出入口までを結ぶ主たる通路に限る。 |
| ②耐震改修工事（表２参照） | |
| ③間取り変更工事 | ○間仕切り壁を取り払うなど、使い勝手を考慮して部屋数を変更又は部屋の配置を変更する工事（住戸の区割りを変更するなど住戸面積を登録基準に適合させるための工事や従前が住戸でない部分を専用住宅に改修する工事を含む。） |
| ④子育て世帯対応改修工事（表３参照） | |
| ⑤防火・消火対策工事（表４参照） | |
| ⑥「新たな日常」に対応するための工事（表５参照） | ○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、自動ドアの設置 |
| ⑦青森県居住支援協議会が必要と認める改修工事 | |
| ⑧その他市が必要と認める工事 | |
| ⑨ ①～⑧の工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む。） | |

表1：バリアフリー改修工事として補助対象となるものの内容

| 工事項目 | 工事内容 |
|------------|-------------------------------------|
| 手すりの設置 | 手すりの設置又は改良する工事 |
| 段差解消 | 段差を解消する工事又は段差を小さくする工事 |
| 廊下幅等の拡張 | 廊下、通路又は出入口の幅を拡張する工事 |
| 出入口の改良 | 出入口の建具を設置又は改良する工事 |
| 浴室の改良 | 浴室を改良する工事 |
| 便所の改良 | 便所を改良する工事 |
| 階段の設置・改良 | 階段の勾配を緩和する等の改修工事 |
| 転倒防止 | 注意喚起用床材等の設置、排水溝の溝蓋の設置、滑りにくい仕上材への改修等 |
| エレベーター等の設置 | エレベーター等の昇降設備を設置する工事 |

表2：耐震改修工事として補助対象となるものの内容

| 関係法令 | 工事内容 |
|-----------------------------------|---|
| 建築物の耐震改修の促進に関する法律 | 昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第4条第1項に規定する「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的方針（平成18年国土交通省告示第184号）」のうち同条第2項第3号の「（別添）建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」に基づき、建築士が行った耐震診断により、所要の耐震性能を有するために必要とされる改修工事。 |
| 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律 | 昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条第3項の建設住宅性能評価書を取得するために必要とされる改修工事、 |
| 既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 | 昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第19条第2号の保険契約が締結されていることを証する書類を取得するために必要とされる改修工事。 |

表3：子育て世帯対応改修工事として補助対象となるものの内容

| 工事内容 | | | |
|------|-----------------------------|----|----------------------------|
| 1 | 柱等の角の面取り及びクッションの設置 | 18 | 浴室の広さの確保（バランス釜から給湯器への改修） |
| 2 | ドアストッパー又はドアクローザーの設置 | 19 | 浴室の呼び出しチャイムの設置 |
| 3 | クッション床へ改修 | 20 | 居室の電気スイッチのワイドスイッチへの改修 |
| 4 | 人感センサー付照明設置や足元灯の設置 | 21 | スロップシンクの設置 |
| 5 | 転落防止措置に係る工事 | 22 | キッズスペースの設置 |
| 6 | ドアや扉へ指詰め防止工事 | 23 | トイレにおむつ交換台を設置 |
| 7 | 子どもの侵入や閉じ込み防止のための鍵等の設置 | 24 | 床の防音・遮音工事（二重床、床仕上げ材の改修等） |
| 8 | シャッター付コンセント等の設置 | 25 | 壁・界壁の防音・遮音工事（多孔質吸音材料の設置等） |
| 9 | 火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓の設置 | 26 | 開口部の防音・遮音工事（防音サッシ、二重窓の設置等） |
| 10 | チャイルドロックや立消え安全装置が付いた調理器の設置 | 27 | ビルトイン食器洗機の設置 |
| 11 | 台所の対面化や大型化に係る工事 | 28 | 掃除しやすいレンジフードの設置 |
| 12 | 二重ロック、オートロック等の防犯性の高い玄関ドアの設置 | 29 | ビルトイン自動調理対応コンロの設置 |
| 13 | カメラ付きインターホン設置 | 30 | 掃除しやすいトイレの設置 |
| 14 | 防犯フィルム、安全ガラス、面格子の設置 | 31 | 宅配ボックスの設置 |
| 15 | 防犯カメラ、屋外灯の設置 | 32 | 風呂・脱衣所の暖房乾燥機の設置 |
| 16 | 施錠式郵便受箱の設置 | 33 | 給湯設備の大型化（単身世帯から家族世帯向けへの改修） |
| 17 | 家具の転倒防止措置のための下地処理 | 34 | 最先端技術を用いた子育て世帯対応に係る工事 |

表4：防火・消火対策工事として補助対象となるものの内容

| 対象項目 | 工事内容 |
|------|---------------------------------|
| 消火設備 | 屋内消火栓設備、スプリンクラー設備及び水噴霧消火設備等の設置 |
| 警報設備 | 自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災報知機等の設置 |
| 避難設備 | 避難器具、誘導灯及び誘導標識等の設置 |
| その他 | 非常用照明装置若しくは防火戸の設置又は内装材の不燃化工事等 |

表5：新たな日常に対応するための工事として補助対象となるものの内容

| 施設名称 | |
|------|-------------|
| 1 | 宅配ボックスの設置 |
| 2 | カメラ付きインターホン |
| 3 | 抗菌仕様ドアノブ |
| 4 | 非接触型照明スイッチ |
| 5 | 換気設備 |
| 6 | 自動ドア |

(4) 改修費補助にかかる事務手続き



6 家賃低廉化補助について

(1) 補助の要件

① 交付対象者

1. 市内のセーフティネット専用住宅の賃貸人であること
2. 暴力団員でないこと
3. 市税を滞納していないこと

② 家賃低廉化補助の要件

1. 入居者が住宅確保要配慮者であること
2. 入居者が十和田市に引き続き1年以上居住していること
3. 入居者の所得（月額）が15.8万円以下であること
4. 入居者が生活保護受給者でないこと
5. 入居者が賃貸人の親族でないこと
6. 入居者が賃借人の所属する法人等の職員及び従業員でないこと
7. 入居者が暴力団関係者でないこと
8. 入居者が住宅を所有していないこと
9. 入居者を公募すること
10. 入居者が不正な行為によってセーフティネット専用住宅に入居したときは、当該住宅に係る賃貸借契約を解除することを条件としなければならない
11. 入居者から権利金、謝礼等の金品を受領し、その他入居者の不当な負担となることを賃貸の条件としないこと（次の（ア）～（イ）の場合を除く）

（ア）毎月その月分の家賃を受領する場合

(イ) 家賃の3か月分を超えない額の敷金を受領する場合

③ 家賃の額

家賃の額は近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下である必要があります。

④ 家賃低廉化補助額

家賃低廉化補助金の額は、以下のとおりです。

$$\text{家賃低廉化補助金} = (\text{家賃} - \text{入居者負担額}) \times \text{管理月数}$$

(2) 家賃低廉化補助にかかる事務手続き



7 申請書の提出先・問合せ先

補助金交付申請書の提出先・問合せ先

担 当 十和田市 建設部 都市整備建築課 建築住宅係

住 所 十和田市西十二番町6番1号

電話番号 0176-51-6738 (直通)