

住宅セーフティネット制度について

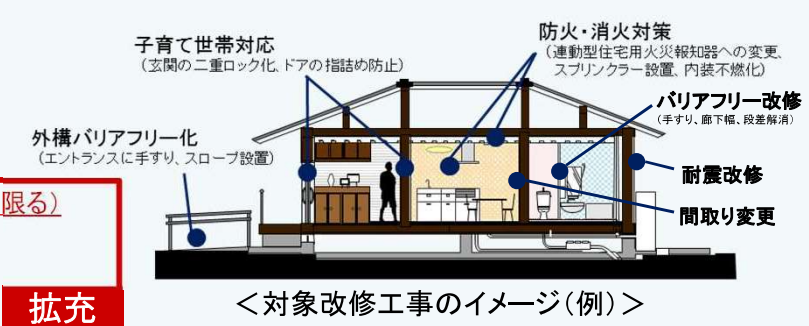
－改修事業の概要・注意点－

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

令和4年度当初予算(案):
スマートウェルネス住宅等推進事業(211.60億円)の内数
社会資本整備総合交付金等の内数

- カーボンニュートラルの実現や孤独・孤立対策に資する環境整備を推進するとともに、既存の民間賃貸住宅を活用した被災者の速やかな住まいの確保を図る。
- 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バリアフリー改修により、車椅子使用者の住環境整備を推進する。

事業主体等	国による直接補助【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等の内数】
事業主体等	大家等	
補助対象工事等	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「新たな日常」に対応するための工事 ⑦省エネルギー改修(ただし、開口部又は躯体(外壁・屋根・天井または床)に係る断熱改修に限る) ⑧交流スペースを設置する工事 ⑨居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして、自治体に事前登録等されたものに限る) ⑩専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く) ⑪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)及び居住支援法人が見守り等の居住支援を行うセーフティネット登録住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(ただし家賃3か月分を限度とする))も補助対象	
補助率・補助限度額	補 助 率 : 国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3) 国費限度額 : 50万円/戸 ・①②③④⑤⑧を実施する場合、50万円/戸加算 ・②のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、<u>車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算する。</u> ・④を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設	
入居対象者	・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	・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	・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。 (入居者の家賃の額の要件は、収入分位が40%を超え50%以下の場合の家賃算定基礎額を用いて設定する。)	・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。
その他主要要件	・⑦を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。 ・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。	



拡充

拡充

拡充

拡充・見直し

補助対象工事

①間取り変更及び共同居住用住居に用途変更するための改修工事 限度額 50万円／戸 加算対象

・間仕切り壁や界壁の敷設や撤去等の共同居住用住居に用途変更するための改修(下記表)

工事項目	工事内容
建築基準法関連	用途変更に伴い、建築基準法に適合させるため必要な改修工事
消防法関連	用途変更に伴い、消防法に適合させるため必要な改修工事
その他	共同居住用住居の用に供するために必要な改修工事

②バリアフリー改修工事 限度額 50万円／戸 加算対象 (※表下部2項目は限度額の別途加算あり)

拡充

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の設置(さらに限度額を15万円／戸加算)
便所や浴室等の整備	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(さらに限度額を100万円／戸加算)

補助対象工事

③防火・消火対策工事 限度額 50万円／戸 加算対象

工事項目	工事内容
防火・消火対策工事	自動火災報知器の設置
	避難設備誘導灯設置
	非常用照明設置
	スプリンクラー等設置(消火設備設置、屋内消火栓設備設置)
	内装材の不燃化工事
	防火戸の設置

④子育て世帯対応改修工事 限度額 50万円／戸 加算対象

工事項目	工事内容
安全性能向上工事	クッション床へ改修、指詰め防止工事、シャッター付コンセント等の設置 等
防犯性能向上工事	オートロックの設置、カメラ付きインターホン設置、防犯ガラスの設置 等
防音性・遮音性の向上工事	防音壁の設置、二重床工事・床仕上げ材の改修 等
家事負担軽減など 子育てに適した設備の導入	台所の対面化や大型化に係る工事、風呂・脱衣所の暖房乾燥機の設置 等
子育て施設の併設	保育施設、子育てサロン、キッズルーム、プレイルーム 等(1,000万円／施設)

補助対象工事

⑤耐震改修工事 限度額 50万円／戸 加算対象

工事項目	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

⑥「新たな日常」に対応するための工事

工事項目	工事内容
「新たな日常」に対応するための工事	換気設備、非対面式インターホン等の改修工事

補助対象工事

⑦省エネルギー改修工事

工事項目	工事内容
断熱改修工事	開口部または外壁・屋根・天井・床に係る断熱改修工事に限る

※既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。

⑧交流スペースを設置する工事 限度額 50万円／戸 加算対象

補助対象となる交流スペース		
総合生活サービス窓口	情報提供施設	生活相談サービス施設
食事サービス施設	交流施設	健康維持施設

※併設または近接する場所に設置する場合は補助対象外とする。

⑨居住のために最低限必要な改修工事

・発災時に被災者向け住居に活用できるものとして、自治体に事前登録等されたものに限る

拡充

⑩専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事

・専門家によるインスペクション等※により、構造、防水等について居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事

※「平成25年6月 国土交通省 既存住宅インスペクション・ガイドライン」をもとに調査・検査を行うもの

補助対象工事

⑪ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事

工事項目	工事内容
入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事	車いす対応台所の設置等、車いす等に配慮したコンセント位置の移設又は設置、聴覚障害者用お知らせランプの設置、点字表示の設置 居室のサッシのクレセントを大型レバー型に改修、 屋根除雪作業のための軽減措置（融雪装置の設置等） 等
ヒートショック対策工事 （浴室・脱衣室・便所・寝室）	断熱・遮熱フローリングの整備、グラスウール・押出し発泡ポリスチレン等の増設 内窓設置、複層ガラス設置、断熱シャッター設置、暖房便座への更新 等
高齢者・障害者・子育て世帯等を支援する施設の整備	トイレにおむつ交換台を設置、共用リビングの設置 等

上記①～⑪の補助対象工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）

拡充

+

居住支援法人が見守り等の居住支援を行うセーフティネット登録住宅として運営するために必要な改修工事に伴う準備費用（工事期間中の借上げ費用（家賃3か月分を限度とする）も補助対象

家賃の上限額

家賃の額は、以下の額を超えないものであること※¹

拡充

$$\text{家賃の上限額} = 79,000\text{円}^{\ast 2} \times 50/65^{\ast 3} \times \text{市町村立地係数}^{\ast 4}$$

※¹ 住戸床面積が75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額

※² 家賃算定基礎額(収入分位が40%を超え50%以下を想定した場合)

※³ 規模係数

※⁴ 国土交通大臣が市町村の立地条件の偏差を表すものとして、0.7～1.6の範囲内で市町村ごとに定める数値。

<各都市の上限家賃※(参考)>

※住戸床面積が75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額

都道府県	市区町村名	上限家賃	都道府県	市区町村名	上限家賃	都道府県	市区町村名	上限家賃
北海道	札幌市	60,700	神奈川県	相模原市	60,700	山口県	山口市	48,600
青森県	青森市	51,600	新潟県	新潟市	60,700	徳島県	徳島市	57,700
岩手県	盛岡市	51,600	山梨県	甲府市	54,600	香川県	高松市	66,800
宮城県	仙台市	60,700	岐阜県	岐阜市	57,700	愛媛県	松山市	57,700
秋田県	秋田市	51,600	静岡県	静岡市	63,800	高知県	高知市	57,700
山形県	山形市	51,600	静岡県	浜松市	57,700	福岡県	北九州市	54,600
福島県	福島市	54,600	愛知県	名古屋市	66,800	福岡県	福岡市	63,800
茨城県	水戸市	54,600	三重県	津市	51,600	佐賀県	佐賀市	51,600
群馬県	前橋市	57,700	滋賀県	大津市	60,700	長崎県	長崎市	60,700
埼玉県	さいたま市	63,800	大阪府	大阪市	75,900	熊本県	熊本市	57,700
千葉県	千葉市	66,800	大阪府	堺市	63,800	大分県	大分市	51,600
東京都	千代田区	97,200	兵庫県	神戸市	72,900	宮崎県	宮崎市	51,600
東京都	墨田区	63,800	和歌山県	和歌山市	60,700	鹿児島県	鹿児島市	57,700
神奈川県	横浜市	72,900	鳥取県	鳥取市	54,600	沖縄県	那覇市	60,700
神奈川県	川崎市	66,800	広島県	広島市	66,800			

賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。

見直し

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