

平成25年度 民間住宅活用型  
住宅セーフティネット整備推進事業について

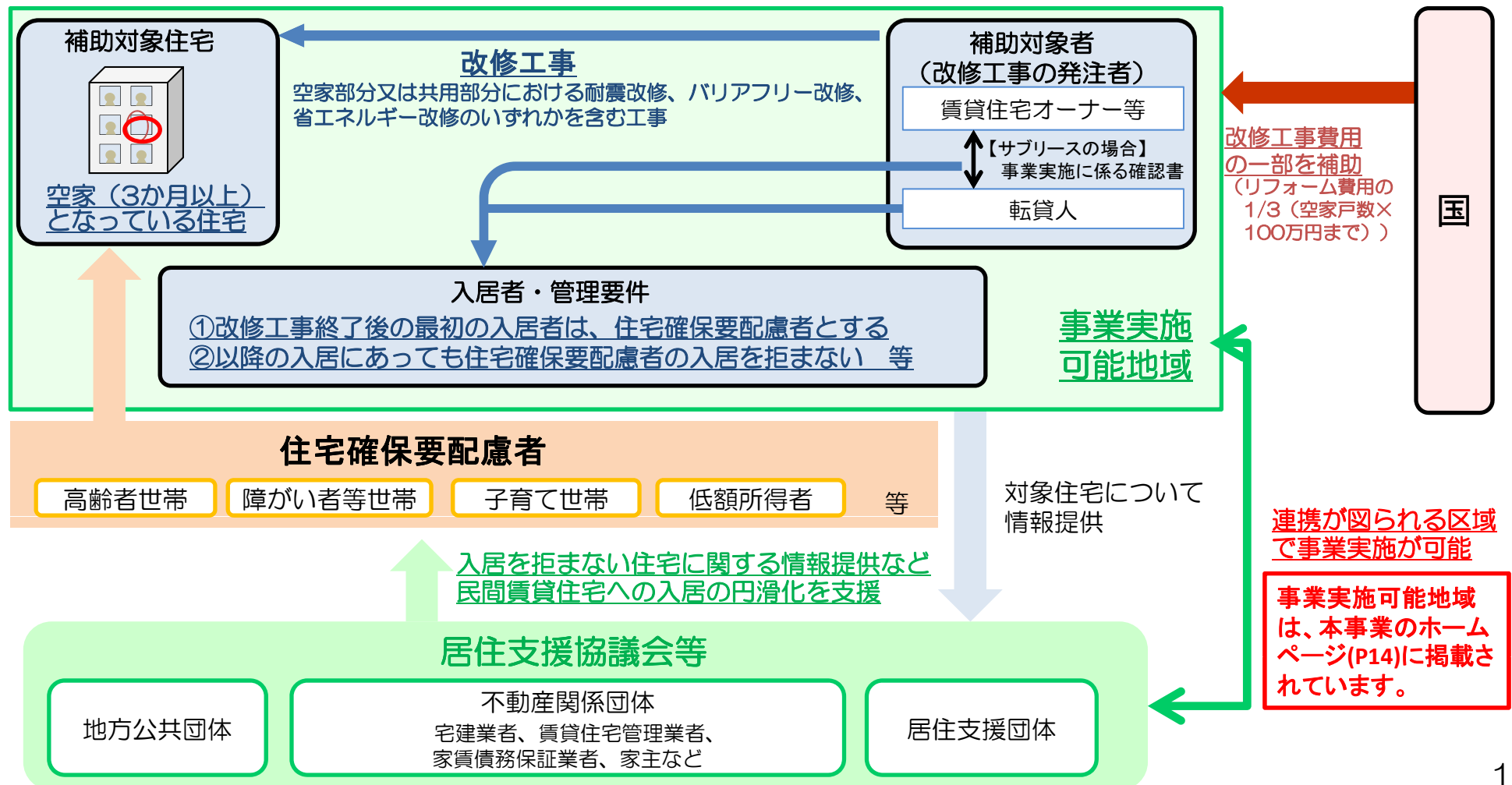
平成25年5月  
国土交通省住宅局安心居住推進課

1. 事業の概要について
2. 事業の対象となる住宅について
3. 事業の対象となる改修工事について
4. 改修工事後の賃貸住宅の管理について
5. 補助対象費用及び補助率・補助限度額について
6. 事業実施方法について
7. 問い合わせ先、書類の提出先

# 1. 事業の概要について

## 【事業の概要】

既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、**住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空家のある賃貸住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助する**ものです。  
(平成25年度予算100億円)




## 2. 事業の対象となる住宅について

以下の①から⑤の**すべての要件に該当**することが必要です。

① 本事業の補助を受けて行う改修工事後に、**賃貸借契約を締結して**居住用として賃貸する住宅であること。（戸建て、共同住宅の別は問わない）

② 応募・交付申請時点で**1戸以上の空家（入居者を募集していたにもかかわらず3か月以上\*人が居住していない住戸）がある住宅（住棟）**であること。

※応募・交付申請時点で入居者を募集していたにもかかわらず人が居住していない住戸で、改修工事着工予定日時点で人が居住していない期間が3か月以上となるものを含み、平成24年度に本事業の対象住宅としたものは除きます。



### 【確認方法】

空家等証明書**（工事着工前の空家の写真を含む）**、及び空家について行った**入居者募集の広告等の写し**（応募・交付申請日又は改修工事着工予定日から3か月以上前に行ったもの）

③ ②の**空家の床面積が25㎡以上**（改修工事後に25㎡以上となる場合を含む）であること。

【例外規定あり：詳細は手続きマニュアルを参照】

④ ②の**空家が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するもの**であること。

【例外規定あり：詳細は手続きマニュアルを参照】

⑤ ②の空家がある住宅（住棟）が以下に該当すること

a 建築基準法等に**違反する建築物でない**こと

b **都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内**（事業認可されている区域に限る）にある住宅でないこと

c 建築物の**防火に関する法令に基づく建築物**であること。【詳細は手続きマニュアルを参照】

d **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、本事業の補助を受けて行う改修工事において耐震改修工事を実施する場合又は既に地震に対する安全性に係る建築基準法等に適合することが確認されている場合についてはこの限りではない。 等

Q. 改修工事前の建築物が事務所など住宅以外の用途である場合は対象となりますか。

A. 本事業は、改修工事前に住宅でないものは対象となりません。

### 3. 事業の対象となる改修工事について①

空家部分又は共用部分における「耐震改修工事」、「バリアフリー改修工事」又は「省エネルギー改修工事」のうち少なくとも1つの工事を含む改修工事であって、平成25年4月1日以降に**建設工事請負契約を締結して実施される改修工事**であること（建築基準法その他の関係法令を遵守し実施する工事に限る）が必要です。

Q. 空家部分の改修工事は必ず行う必要があるのですか？

A. 要件を満たす共用部分の改修工事のみを行う場合も対象となります。

Q. 請負契約を締結しないで自分で改修工事をする場合（DIY工事）は対象となりますか？

A. 建設工事請負契約を締結して実施する改修工事が対象となり、DIY工事は対象となりません。

Q. 一連の改修工事について複数の工事請負契約を締結する場合（分離発注）は対象となりますか？


A. 対象となります。

ただし、分離発注する建設工事請負契約毎に、「耐震改修」、「バリアフリー改修」又は「省エネルギー改修」のうちのいずれかの工事内容を含む必要があります。

#### (1) 耐震改修工事について

昭和56年5月31日以前に着工された住宅について、**現行の耐震基準に適合させる改修工事**。

##### 【確認方法】

- 
- ① 耐震改修を実施したことがわかるように撮影した**施工中の写真及び施工後の写真**
  - ② 現行の耐震基準に適合する改修工事であることを証する書類  
（建築士により証明されるもの（建築士の名称、登録番号、確認日を明記））

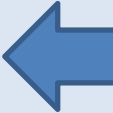
### 3. 事業の対象となる改修工事について②

#### (2) バリアフリー改修工事について

以下の①から④のうちいずれかに該当する工事

① 手すりの設置	空家1戸につき、「浴室」、「便所」、「洗面所又は脱衣所」、「居室」、「バルコニー」、「廊下又は階段（空家内）」、「廊下又は階段（共用部分）」の施工部位のうち、少なくとも <b>3施工部位以上</b> に手すりを設置する工事
② 段差解消	「出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等）」、「便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等の床」、「廊下の床」の施工部位のうち、 <b>いずれかについて段差を解消する工事</b>
③ 廊下幅等の拡張	「出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等）」、「廊下又は階段」の施工部位のうち、 <b>いずれかについて廊下幅等を拡張する工事</b>
④ エレベーターの設置	エレベーターを設置する工事

※それぞれの工事の基準は原則としてバリアフリー改修促進税制の取扱いに準じます。



#### 【確認方法】

改修工事を行った部位毎に、**改修工事前及び改修工事後の写真**

Q. 既に手すりがある浴室の手すりを交換する工事の場合、「浴室」を施工したものであるとしていいのですか。

A. 改修工事前に手すりが設置されている部位については、施工部位としてカウントできません。

Q. 浴室に手すりを3カ所設置すればバリアフリー改修工事として認められますか？

A. 認められません。浴室、便所等の7施工部位のうち3施工部位以上に手すりを設置する場合に、バリアフリー改修工事として認められます。

## 3. 事業の対象となる改修工事について③

### (3) 省エネルギー改修工事について

以下の①から⑤のいずれかに該当する工事

#### ① 窓の断熱改修工事

改修後の窓が、省エネ基準（平成11年基準）に規定する断熱性能に適合するように行う、次の1)、2)又は3)のうちいずれかの断熱改修工事

- 1) ガラス寸法が0.8㎡以上のガラスを複層ガラスに交換する工事
- 2) 内窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の内窓を設置する工事
- 3) 外窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の外窓を交換する工事

#### ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事

改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、一定の量の断熱材（ノンフロンのものであって、JIS A 9504、JIS A 9511、JIS A 9521、JIS A 9526、JIS A 9523、JIS A 9505の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）を用いる断熱改修工事

#### ③ 太陽熱利用システム設置工事

太陽熱利用システム（強制循環型の太陽熱利用システムであって、それを構成する集熱器及び蓄熱槽がそれぞれJIS A 4112及びJIS A 4113で規定される性能と同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事

#### ④ 節水型トイレ設置工事

節水型トイレ（JIS A 5207の「節水Ⅱ形大便器」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事

#### ⑤ 高断熱浴槽設置工事

高断熱浴槽（JIS A 5532の「高断熱浴槽」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事

## 3. 事業の対象となる改修工事について④

### (3) 省エネルギー改修工事について

#### 【確認方法】

##### ① 窓の断熱改修工事

- 1) 工事を実施した窓毎の改修実施後の写真
- 2) 施工業者の施工証明書（その他性能等を証明する書類）

##### ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事

- 1) 断熱材が施工されていることがわかるように撮影した施工中の写真
- 2) 施工業者の施工証明書（その他性能等を証明する書類）

##### ③ 太陽熱利用システム設置工事

- 1) 太陽熱利用システムの設置工事を行った部分の工事前及び工事後の写真
- 2) 施工業者の施工証明書（その他性能等を証明する書類）

##### ④ 節水型トイレ設置工事

- 1) 節水型トイレの設置工事を行った部分の工事前及び工事後の写真
- 2) 施工業者の施工証明書（その他性能等を証明する書類）

##### ⑤ 高断熱浴槽設置工事

- 1) 高断熱浴槽の設置工事を行った部分の工事前及び工事後の写真
- 2) 施工業者の施工証明書（その他性能等を証明する書類）





## 4. 改修工事後の賃貸住宅の管理について①

改修工事後の賃貸住宅の管理に関し、以下について**約することが必要**です。

- ・ **空家**については次の①から⑨の**すべての要件に適合**する賃貸住宅として**管理を行うこと**
- ・ **当該空家を含む住棟のすべての賃貸住宅**については**③から⑤、及び⑨の要件に適合**するものとして**管理を行うことに努めること**

- ① 本事業の補助を受けて改修工事を行った空家の**賃貸住宅としての管理期間**を当該改修工事の完了日から**10年以上とすること**。
- ② **改修工事後の最初の入居者を次の1)から5)（住宅確保要配慮者）のうちいずれかに該当する者とすること**。  
ただし、改修工事後の入居者の募集を開始してから3ヶ月以上の間、入居者を確保できない場合は、これらの者以外の者を入居させることができるものとする。【住宅確保要配慮者の詳細は、手続きマニュアルを参照】
  - 1) 高齢者世帯
  - 2) 障がい者等世帯
  - 3) 子育て世帯
  - 4) 所得が214,000円を超えない者
  - 5) 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画に定めるもの
- ③ ①の管理期間中、その世帯属性を理由として住宅確保要配慮者の入居を拒んではならないこと。
- ④ 地方公共団体又は居住支援協議会等から入居者について**要請を受けた場合にあっては、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること**。
- ⑤ **災害時に被災者の利用のために提供する対象となる住宅**であること

所得とは、年間の所得金額から扶養親族控除などを控除した額を12で除した額です。  
**所得の計算方法**は、手続きマニュアル及び本事業のホームページをご覧ください。

**住宅確保要配慮者として追加される世帯**については、本事業のホームページでご確認下さい。

地方公共団体と賃貸住宅に関連する団体の間で**災害時における民間賃貸住宅の活用に関する協定が締結**されていますので、誓約書の中で、以下の区分により誓約することとなります。（団体名については本事業のホームページでご確認下さい。）

団体の構成員の場合・・・「当該協定」に従う

団体の構成員以外の場合・・・「当該協定」の趣旨に準じて地方公共団体の要請に基づき災害時に被災者の利用のために対象住宅の提供（住宅のあっせん等）について協力する

## 4. 改修工事後の賃貸住宅の管理について②

- ⑥ 本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の家賃について、**都道府県毎の家賃上限額(月額)を超えないこと。**  
(例 東京都 111,000円 大阪府 106,000円 愛知県 94,000円)  
【各都道府県毎の家賃の上限額は、手続きマニュアルを参照】
- ⑦ 本事業の補助を受けて改修工事を行った**住宅に関する情報について**、国土交通省、事務事業者、地方公共団体、居住支援協議会等において**公開するための情報提供**を行うとともに、①の**管理期間中に情報の内容に変更(家賃の額の変更等)が生じた場合は更新**を行うこと。
- ⑧ 本事業の補助を受けて改修工事を行った**住宅の管理状況について、事業実施年度の翌年度(平成26年度)に報告**を行うとともに、①の管理期間中に、国土交通省、事務事業者等から本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の管理状況の報告を求められた場合は、遅滞なく報告を行うこと。
- ⑨ 管理に当たって以下の要件を満たすこと。
- 1) 賃貸借契約書に原状回復に関する規定があり、当該規定に、「建物・設備等の自然的な劣化・損耗等(経年劣化)及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等(通常損耗)については、賃貸人が負担すべき費用となる」旨の記載があること。
  - 2) 本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の家賃の取立てに当たって、不当な行為(家賃収納業務を委託する場合の受託業者が行う行為を含む)を行わないこと。

### 【確認方法】

#### ○応募・交付申請時

- ・賃貸住宅の管理に関する**誓約書を提出**
- ・空家の所有者と、当該空家を住宅確保要配慮者に賃貸しようとする者が異なる場合(サブリースの場合)は、**所有者・転貸人間の賃貸住宅の管理に関する確認書の写しを提出**

#### ○完了実績報告時

- ・入居状況報告書、**入居者の住民票の写し及び入居者(住宅確保要配慮者)の属性を確認した書類の写し**(入居者が決定している場合)及び**賃貸借契約書の写し**又は住宅確保要配慮者に対する**入居者募集広告**を提出  
(完了実績報告日より前に入居者募集を開始した場合で、開始日を当該入居者募集を開始した日として報告する場合は、当該入居募集を開始したことが証明できる書類をあわせて提出) など

Q. 改修工事後の最初の入居者に関し、賃貸借契約の締結者と入居者が異なる場合はどのような扱いとなるのですか。

A. 賃貸借契約を締結して入居する者が住宅確保要配慮者であることが必要となります。

## 5. 補助対象費用及び補助率・補助限度額について

### 【補助対象費用】

次の工事に要する費用（空家を含む**住棟単位で合算**）

- ・ 空家部分に係る改修工事（バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事に限る）
- ・ 共用部分※に係る改修工事

※屋根、外壁、外部に面する窓等の賃貸住宅の部分は（各住戸用の給湯器、エアコンの室外機等の設備部分は除く）全て、共用部分として取り扱います、このため、外壁の塗装、窓・ドアの交換等に係る工事費用を共用部分の補助対象費用に含めて構いません。

【補助率】補助対象費用の1/3

【補助限度額】改修工事あたり補助限度額：100万円×空家の戸数

### 【確認方法】

- ・ 建設工事請負契約書の写し
- ・ 工事費用の内訳が記載された見積書の写し  
（**空家部分の補助対象工事費用と共用部分の補助対象工事費用の区分**がわかるもの） など

Q. 耐震改修、バリアフリーの改修又は省エネルギー改修のいずれかを含んだ改修工事であれば共用部分の改修工事費用全体が対象となるのですか？

A. 共用部分については、耐震改修、バリアフリー改修又は省エネルギー改修のいずれかの改修工事を含む建設工事請負契約に含まれる改修工事全体にかかる費用が補助対象となります。

＜補助金額の算定例＞

空家戸数1戸、改修工事費用400万円

（空家部分のバリアフリー改修費用＋共用部分のバリアフリー改修費用＋ $\alpha$ ）の場合

→ 400万円×1/3＝133万円 > 100万円×1戸＝100万円

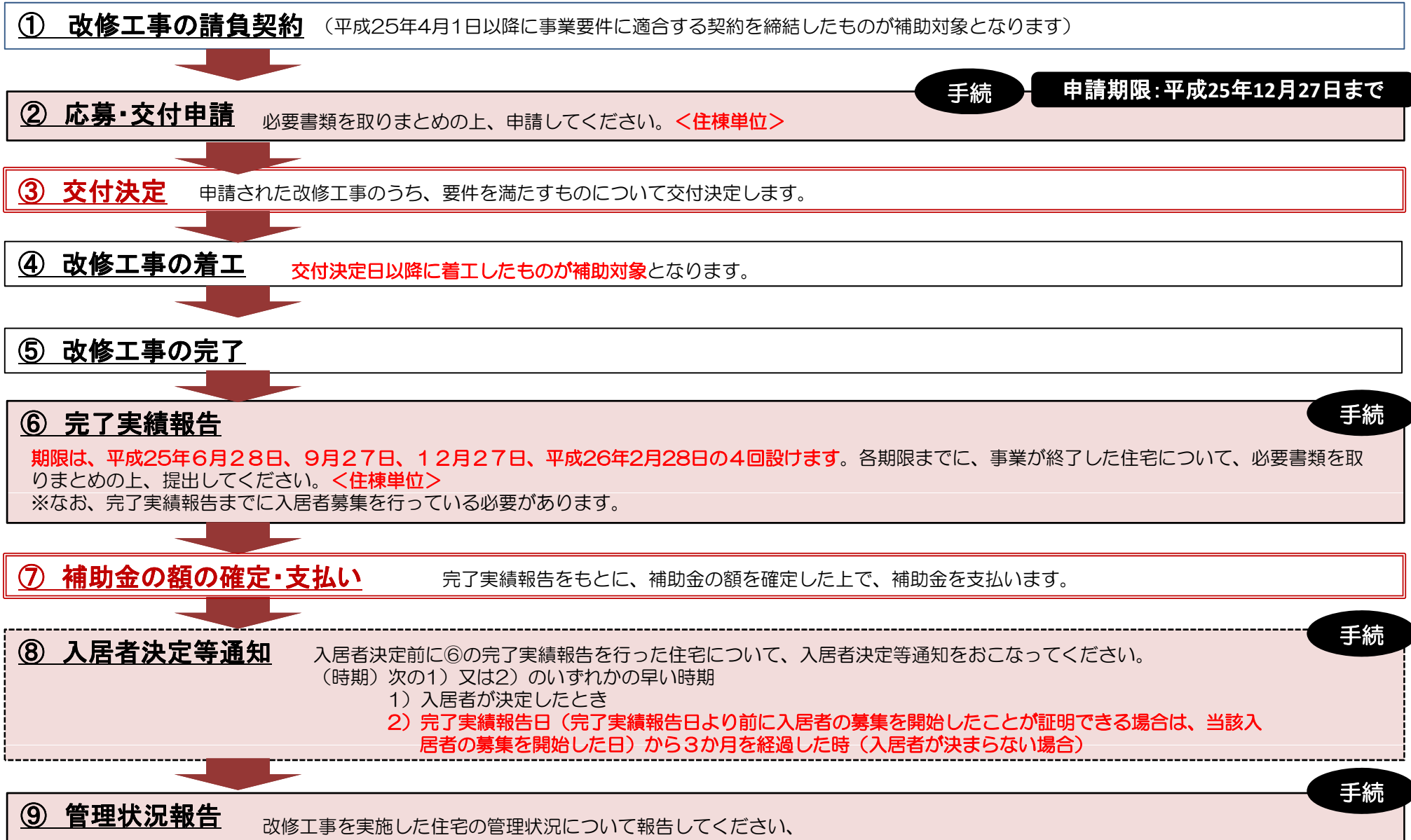
→ **補助額：100万円**

Q. 工事監理費、設計料、申請手続費用は補助の対象となりますか。

A. 対象となりません。

## 6. 事業実施方法について① ～手続きの流れ～

手続きと書かれているタイミングで、定められた書類を提出する必要があります。



## 6. 事業実施方法について② ～応募・交付申請～

### (1) 応募・交付申請を行うことのできる者

建設工事請負契約（平成25年4月1日以降のもの）を締結して**空家（住棟）の改修工事を発注する者**

【改修工事を発注する者と空家（住棟）の所有者が異なる場合】 → **所有者の同意**が必要

【空家の所有者と、当該空家を住宅確保要配慮者に賃貸しようとする者が異なる場合（サブリースの場合）】

→ **所有者と転貸人との間で賃貸住宅の管理に関する確認書**を取り交わすことが必要

ケース	改修工事発注者（申請者）	住宅確保要配慮者に賃貸しようとする者	空家所有者同意	所有者・転貸人確認書
①	空家所有者	空家所有者	×	×
②	空家所有者	転貸人	×	○
③	空家所有者以外	空家所有者	○	×
④	空家所有者以外	転貸人	○	○

※その他、建築基準法、宅地建物取引業法その他の法令の規定に違反し処分を受けた日から5年を経過しない者は補助事業者となれないなどの要件があります。

### (2) 応募・交付申請の手続きについて

**住棟単位の申請（1住棟について複数回申請を行うことはできません（完了実績報告後は可））**

【応募・交付申請提出期間】 **平成25年12月27日（金）まで（必着）**

**なお、応募状況によっては、提出期限以前に募集を締め切る場合があります（事前に本事業のHPでその旨公表します）。**

【応募・交付申請提出先】 P14に記載する民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

### (3) 応募・交付申請に必要な書類について

次のアからコの手続き書類を提出してください（様式は P14に記載のホームページからダウンロードして下さい）。

ア 応募・交付申請書

イ 賃貸住宅の管理に関する誓約書

ウ 工事計画書（予定する改修工事の内容等について記載するもの）

エ 建設工事請負契約書の写し及び工事費用の内訳が記載された見積書の写し

オ 補助対象工事費内訳書

カ 空家がある住宅（住棟）に関する建築確認済証、登記事項証明書その他建築時期が確認できる書類の写し

キ 空家等証明書（空家であることを示す写真、空家に係る情報を記載するもの）

ク 建築士による耐震性能証明書（既に地震に対する安全性に係る建築基準法等に適合していることが確認されている場合）

ケ 空家について行った入居者募集の広告等の写し

コ 所有者・転貸人確認書の写し（サブリースの場合）

## 6. 事業実施方法について③ ～完了実績報告～

### (1) 完了実績報告（補助金の請求）について

改修工事が完了し、入居者が決定又は住宅確保要配慮者を対象とした入居者募集を行っている\*場合、完了実績報告を以下の各期限までに改修工事を行った住棟単位で提出してください。本手続き後に補助金が交付されます。

※「住宅確保要配慮者を対象とした入居者募集」とは、広告上わかりやすい位置に「高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯又は所得（月当たりの収入）が214,000円を超えない世帯が入居できます。」と明記（上記の世帯以外に、地方公共団体が地域住宅計画に、特別な事情があり入居させることが適当と認められる世帯を定めている場合は、当該世帯も明記）して入居者募集を行うことをいいます。

### (2) 完了実績報告の手続きの期限について

#### 【完了実績報告期限】

第1回：平成25年 6月28日（金）まで（必着）

第2回：平成25年 9月27日（金）まで（必着）

第3回：平成25年 12月27日（金）まで（必着）

第4回：平成26年 2月28日（金）まで（必着）

【完了実績報告書提出先】 P14に記載する民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

### (3) 完了実績報告に必要な書類について

次のアからコの手続き書類を提出してください（様式は P14に記載のホームページからダウンロードして下さい）。

- ア 完了実績報告書
- イ 改修工事等証明書
- ウ 改修工事箇所の写真（※共用部その他工事を実施する場合は当該工事箇所の写真を含む）
- エ 改修工事に係る証明書類
- オ 入居状況報告書
- カ 入居者の住民票の写し及び入居者（住宅確保要配慮者）の属性を確認した書類の写し
- キ 賃貸借契約書の写し又は住宅確保要配慮者に対する入居者募集広告
- ク 支払い請求書
- ケ 事業実施住宅に係るアンケート
- コ 建築士による耐震改修工事証明書（本事業の補助を受けて行う改修工事において耐震改修工事を実施する場合）

## 6. 事業実施方法について④ ～入居者決定等通知・管理状況報告～

### (1) 入居者決定等通知

入居者決定等通知は、**入居者決定前に完了実績報告を行った住宅について**実施する必要がある手続きです。以下の①又は②のいずれか早い時期に、**住宅毎に手続き**を行ってください。

- ①入居者が決定した時
- ②完了実績報告日（完了実績報告日より前に入居者の募集を開始したことが証明できる場合は、当該入居者の募集を開始した日）から3か月を経過した時（入居者が決まらない場合）

### (2) 入居者決定等通知の期限について

#### 【入居者決定等通知期限】

**平成26年2月28日（金）まで**（必着）

（第4回提出期限（2月28日（金））までに完了実績報告を行った住宅については、**平成26年5月30日（金）まで**）

**※期限までに通知を行わない場合は、補助金の返還を請求することとなりますので、ご注意ください。**

【入居者決定等通知先】 P14に記載する民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

### (3) 入居者決定等通知に必要な書類について

次のア及びイの書類を提出してください（様式は P14に記載のホームページからダウンロードして下さい）。

ア 入居者決定等通知書

イ【入居者が決定した場合】

入居者の住民票の写し及び入居者（住宅確保要配慮者）の属性を確認した書類の写し  
賃貸借契約書の写し

【入居者募集開始日から3か月を経過しても入居者が決まらない場合】

入居者募集開始日から3か月経過後の住宅確保要配慮者に対する入居者募集広告

### (4) 管理状況報告について

**平成26年度中に事務事業者から連絡**がありますので、その内容に従って報告を行ってください。

（改修工事を行った住宅における入居状況、入居者属性等について報告していただきます。）

## 7. 問い合わせ先、書類の提出先

本事業に関する問い合わせ先及び申請書類の提出先は、下記のとおりです。

名称 : 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室  
住所 : 〒103-0027 東京都中央区日本橋1-5-3日本橋西川ビル5階  
電話 : 03-6214-5690  
FAX : 03-6214-5899  
受付 : 月～金曜日（祝日、年末年始を除く）9：30～17：00  
URL : <http://www.minkan-safety-net.jp/>

※本事業のホームページにQ&Aを掲載しておりますのでご参照下さい。  
ホームページについては検索サイトで「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」と検索して下さい。



## ○. 平成24年度との変更点

### ○入居者募集開始日の取扱いの変更 →P11

原則として**入居者募集開始日**を**完了実績報告日**（完了実績報告日より前に入居者の募集を開始したことが証明できる場合は、当該入居募集の募集を開始した日）として取扱います。

### ○入居者（住宅確保要配慮者）に関する書類の追加（入居者の住民票の写し） →P9

完了実績報告及び入居者決定通知において、改修工事後の入居者が決まっている場合は、賃貸借契約書の写しと入居者（住宅確保要配慮者）の属性を確認した書類とあわせて**入居者の住民票の写しを提出する**必要があります。

### ○必須工事以外の「その他工事」に関する完了実績報告時提出資料の追加 →P12

共用部分の改修工事のうち必須工事以外の「その他工事」を行った場合、完了実績報告において、必須工事と同様に**改修工事の工事種別及び施工箇所毎に、施工中及び工事後の写真を提出する**必要があります。

### ○太陽光発電設備設置工事の補助対象の取扱いの明確化

事業の対象となる改修工事とあわせて行う共用部分の「その他工事」として「太陽光発電設備設置工事」を行う場合、**配線方式が全量配線の太陽光発電設備は補助対象外**として取り扱います。  
なお、当該工事を実施した場合は、完了実績報告時に提出する改修工事等証明書において、**全量配線でないことを誓約**する必要があります。

### ○申請事項に変更が生じた場合の報告手続きの追加

本事業完了後、本事業で申請した事項について変更が生じた場合、その内容を速やかに報告する必要があります。

※ 申請様式等は公開している平成25年度のものをご活用ください。

## ○. 平成25年度のスケジュール等

### スケジュール

平成25年4月10日	応募開始
平成25年12月27日（予定）	応募受付締切

### 問い合わせ先

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

電話：03-6214-5690

FAX：03-6214-5899

受付：月～金曜日（祝日、年末年始を除く）9：30～17：00

### 提出先

〒103-0027 東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル5階

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

### 最新情報のお知らせ及び申請書等のダウンロード先

民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業ホームページ

<http://www.minkan-safety-net.jp/>

※本事業のホームページにQ&Aを掲載しておりますのでご参照下さい。ホームページについては検索サイトで「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」と検索して下さい。