

●セーフティネット登録住宅改修費補助事業を検討されている大家さんへ

●セーフティネット住宅として山形県へ登録する必要があります

※セーフティネット住宅とは、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅です。

●登録にあたり耐震性を有することが必要です

※S56. 6. 1 前に着工した建物については耐震診断や耐震改修が必要となる場合があります(S56. 6. 1 以降着工の建物については建築確認済み証の提出により耐震性有)

改修工事後については以下の要件となりますので、実施にあたり必ず確認いただくようお願いいたします。

1. 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として10年以上の登録が必要となります

・補助金の交付を受けた住宅(部屋)は、補助金の対象となった改修工事の完了後、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として10年以上登録する必要があります。10年以内に登録を廃止したり、入居可能世帯以外の方を入居させた場合は、補助金返還の対象となります。所有者が変更となる場合も引き継ぐ必要があります。

2. 入居できる世帯が限られます

・補助金の対象となった改修工事等の完了後10年間は、下記のいずれかに該当する賃借人しか入居させることができません。

入居可能世帯	世帯要件	世帯の収入要件
低額所得者世帯	収入が15万8千円以下の世帯	15万8千円以下
子育て世帯	子ども(18歳に達する日以降最初の3月31日までにある者)又は妊娠している者がいる世帯	38万7千円以下
新婚世帯	配偶者(事実婚や婚約を含む。)を得て5年以内の者がいる世帯	38万7千円以下
若者単身世帯	若者(40歳に達する日以降最初の3月31日までにある者)の単身世帯	38万7千円以下
移住者を含む世帯	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への入居時に、世帯員のうちに県外から山形県内に転居して5年未満の者、又は県外に住民票があり補助対象となる改修工事等の完了後に当該住宅に居住予定の者がいる世帯	38万7千円以下

※収入とは：公営住宅法施行令で定める収入(公営住宅入居者の収入算出方法により算出した世帯の月収)

・入居後に入居可能世帯から外れた場合でも退去を求める必要はありません。

・補助金の申請時まで、入居者の資格を下記の全て又はいずれかとする住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として県に登録してください。
・既に登録済みの住宅については、入居者の資格を下記の全て又はいずれかのみとする変更届を県に届け出てください。

3. 入居者は公募する必要があります

補助金の対象となった住宅(部屋)の入居者は、**原則、公募により募集する必要があります**。公募については、セーフティネット住宅情報提供システムへの登録の他、管理する不動産業者の店頭掲示、ホームページへの掲載が考えられます。

なお、入居者の決定については先着順でも構いません。

4. 周辺の賃貸住宅より極端に高い家賃設定は出来ません

補助金の対象となった**改修工事等の完了後10年間は、近隣の同種・同規模の住宅の家賃と同程度の額又はそれ以下の額であることが必要**です。県の登録を受けた住宅は、基本的にこの要件を満たすものとされていますが、家賃を見直す場合などご注意ください。

5. 入居時の世帯要件、収入要件の確認が必要となります

(1)入居可能な世帯、世帯の所得が限られるため、**賃貸借契約前に入居可能世帯であることを証する書類により確認する必要があります**。(世帯要件を満たさない場合や収入要件を超える収入がある場合は入居させることができません)

●入居可能世帯に該当することを証する書類の例

世帯区分	該当世帯であることを証する書類	収入を証する書類
低額所得者世帯	—	市町村が発行する所得証明書や源泉徴収票、確定申告書控など
子育て世帯	住民票や母子手帳など	
新婚世帯	戸籍や住民票	
若者単身世帯	住民票	
移住者を含む世帯	住民票	

6. 賃貸借契約書に以下の事項を明記する必要があります

入居時の世帯要件、収入要件を偽って(不正の行為)入居したときは、賃貸借契約を解除することを賃貸の条件とする旨、賃貸借契約書に明記する必要があります。

7. 市への報告義務があります

(1)定期報告

工事の完了後10年間、毎年度4月1日時点の管理状況(入居者の有無問わず)について定期報告を行っていただき、住宅が適切に管理されているか、及び入居状況、入居者がいる場合には入居可能世帯であるかについて確認します。定期報告の時期及び方法については、別途ご案内します。

(2)工事完了後の入居者について(入居の都度必要となります)

入居後1回目の報告時(最初の 4 月1日)に、賃貸借契約書の写し、当該入居者が入居可能世帯に該当することを確認した書類(所得証明書や源泉徴収票、住民票、戸籍等)の写しを添えて市に提出していただきます。また、世帯要件、入居要件を事前に確認しますので賃貸借契約締結前に建築課へご連絡ください。

8. 補助対象とならない工事です

高齢者や障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者が安全・安心に生活できるための改修工事が対象となります。老朽化による床や壁紙の張替え、カーテンや家具、エアコンの設置などは対象となりません。

補助対象工事については次項を参考にしてください。

9. 申請書類や工事関係書類を提出いただきます

申請書や実績報告書、工事写真等の関係書類の作成、提出が必要となります。

10. 譲渡等の制限

目的に反しての使用や譲渡(売却)、廃止(取り壊し等)、貸し付け、担保に供することはできません。

11. 書類の整理・保存

会計検査院による検査の対象となるため、補助事業に関する書類(契約関係書類、請求書及び領収書等の経理処理関係書類を含む。)は、補助金の交付を受けた年度の終了後、10年は保存してください。

対象工事一例

バリアフリー改修工事(外構部分の改修工事を含む。)	
	手すりの設置
	段差解消
	廊下等の拡張
	浴室、トイレの改良
	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)
	エレベーター等昇降機の設置
	建物に付随する屋外スロープの設置
耐震改修工事に係る費用	
	法律等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。
	法律に規定された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。
	法律に規定された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。
共同居住用住居に用途変更するための改修工事に係る費用	
	用途変更に伴い、建築基準法や消防法に適合させるため必要な改修工事
	共同居住用住居の用に供するために必要な改修工事
間取り変更工事に係る費用	
	間仕切り壁や界壁の撤去・敷設等
	間取り変更に伴い必要となる工事
子育て世帯対応改修工事に係る費用	
	キッチン対面化や大型化に係る工事
	二重床防音工事、床仕上げ材の改修
	居室の電気スイッチのワイドスイッチへの改修
	転落防止措置に係る工事
	クッション床への改修
	柱等の角の面取り及びクッションの設置
	ドアや扉への指詰め防止工事
	IHコンロ化や消火装置付きコンロへの改修
	バランス釜から給湯器への改修
	トイレ等、外から開けられる鍵の設置
	浴室侵入防止のための鍵等の設置(乳幼児事故防止等)
	2重ロックの設置
	オートロックの設置
	面格子の設置
	防犯カメラ、カメラ付きインターホンの設置
	防犯フィルムの設置
	人感センサー付照明、足元灯の設置
	シャッター付きコンセントの設置
	防犯ガラス、強化ガラス、安全ガラスの設置
	施錠式郵便受箱の設置
	防音壁・防音サッシの設置、界壁の防音工事
	風呂・脱衣所の暖房乾燥機の設置
	トイレにおむつ交換台を設置 ※シェアハウスのみ
	キッズスペースの設置 ※シェアハウスのみ
防火・消化対策工事	
	自動火災報知機の設置
	避難設備誘導灯の設置
	非常用照明の設置
	スプリンクラー等の設置(消火設備、屋内消火栓設備の設置)
	内装材の不燃化工事
	防火戸等の設置
新・生活様式対応工事に係る費用	
	宅配ボックス・非対面式インターホンの設置
	非対面式インターホンの設置
	抗菌仕様ドアノブへの改修

その他、山形県居住支援協議会等が必要と認める改修工事

No.	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 補助対象工事細目一覧	共用	住戸
001	居住支援協議会等が認める工事		
002	入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事		
003	車いす対応台所の設置等	○	○
004	車いす生活者等に配慮したコンセント位置の移設又は設置	○	○
005	福祉型便所の設置等	○	○
006	脱衣所、玄関に腰掛け台の設置（固定）	○	○
007	聴覚障害者用お知らせランプの設置	○	○
008	点字表示の設置	○	○
009	居室の水栓器具の取替え（レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワー等への取替え）	○	○
010	居室のサッシのクレセントを大型レバー型に改修	○	○
011	屋根除雪作業のための軽減措置（融雪装置の設置等）	○	○
012	緊急通報装置、安否確認装置等の設置（有料サービス用の機器・配管配線は除く）	○	○
013	ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室・便所・寝室）		
014	断熱材の設置		
015	断熱・遮熱塗装	○	○
016	断熱タイル設置	○	○
017	断熱・遮熱フローリングの整備	○	○
018	グラスウール・押出し発泡ポリスチレン等の増設	○	○
019	断熱サッシの設置		
020	内窓設置	○	○
021	複層ガラス設置	○	○
022	断熱フィルム設置	○	○
023	断熱雨戸設置	○	○
024	遮熱ガラリ設置	○	○
025	断熱シャッター設置	○	○
026	気密シートの設置	○	○
027	暖房便座への更新（温水シャワー付含む）	○	○
028	高齢者・障害者・子育て世帯等を支援する施設の整備		
029	共用リビングの設置	○	
030	談話室の設置	○	

ここに記載にない工事についても対象となる場合がありますので事前にご相談ください。