

# 住宅確保要配慮者専用の賃貸住宅に対して、 改修費や家賃・家賃債務保証料を補助します！

## 平成30年度 京都市セーフティネット住宅 供給促進モデル事業のご案内

### ■ 事業の概要

この事業は、京都市内において民間賃貸住宅を賃貸される方が、高齢者や子育て世帯などの住宅の確保に配慮を要する方専用に住戸を供給する場合に、住宅改修に対する補助や家賃・家賃債務保証料の低廉化に要する費用に対する補助を行おうとするものです。

### ■ 補助内容

- ・住宅改修費に対する補助
- ・家賃の減額に対する補助
- ・家賃債務保証料（初回）の減額に対する補助

### ■ 応募方法

補助を希望する方は、所定の応募申請書を京都市に提出していただく必要があります。申請を受け、京都市では、今年度募集する戸数（概ね5戸ずつ程度）を目安に選定します。

### ■ 募集期間

平成30年8月17日（金）～9月21日（金）

### セーフティネット供給促進モデル事業

住宅改修費

最大 **200万円!**  
(1戸当たり)

家賃

最大 **4万円/月!**  
(1戸当たり最大10年間)

家賃債務保証料

最大 **6万円/戸!**  
(初回保証料に対して)

補助

アパートを国のセーフティネット住宅に登録した上で、高齢者の方に専用賃貸住宅として提供しよう！



平成30年8月

京都市都市計画局住宅室住宅政策課



この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！

# 1 はじめに ～事業の趣旨・事業の流れ～

## (1) 事業の趣旨

平成29年4月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律（改正住宅セーフティネット法）」が公布され、住宅確保要配慮者（※1）の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度（※2）や、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。）に対する改修費への助成制度、家賃・家賃債務保証料に対する助成制度等が同年10月から創設されました。

（※1）住宅確保要配慮者とは、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人世帯等の法令に定める住宅の確保に特に配慮を要する方を言います。

（※2）京都市に対して、要件に適合する賃貸住宅を申請いただく必要があります。

こうした国の動向を踏まえ、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録を促進するとともに、国の新たな制度を活用し、登録されたセーフティネット住宅の内、住宅確保要配慮者専用住宅に対して、バリアフリー改修や耐震改修等を行う際の改修費に対する補助、家賃や入居時に必要となる家賃債務保証料に対する補助を試行的に実施することとしました。

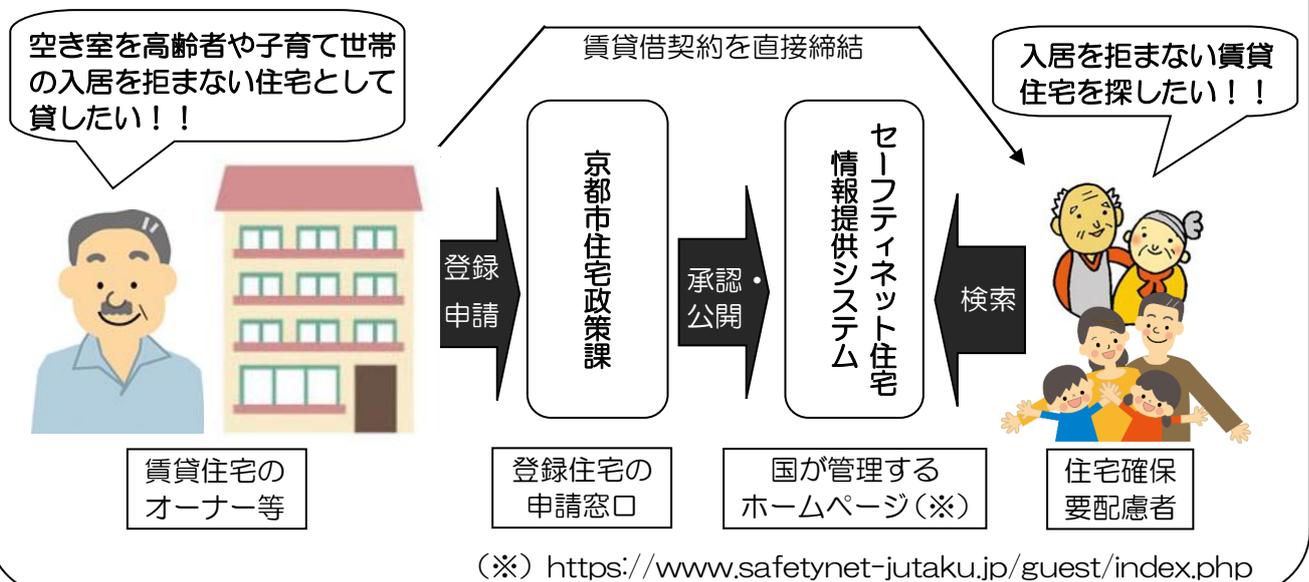
補助に当たっては、事業計画の概要等を記載した所定の応募申請書を提出していただき、応募のあった中から、予算の範囲内（概ね5戸ずつ程度）を目安に、本市が選定を行います。

### セーフティネット住宅とは

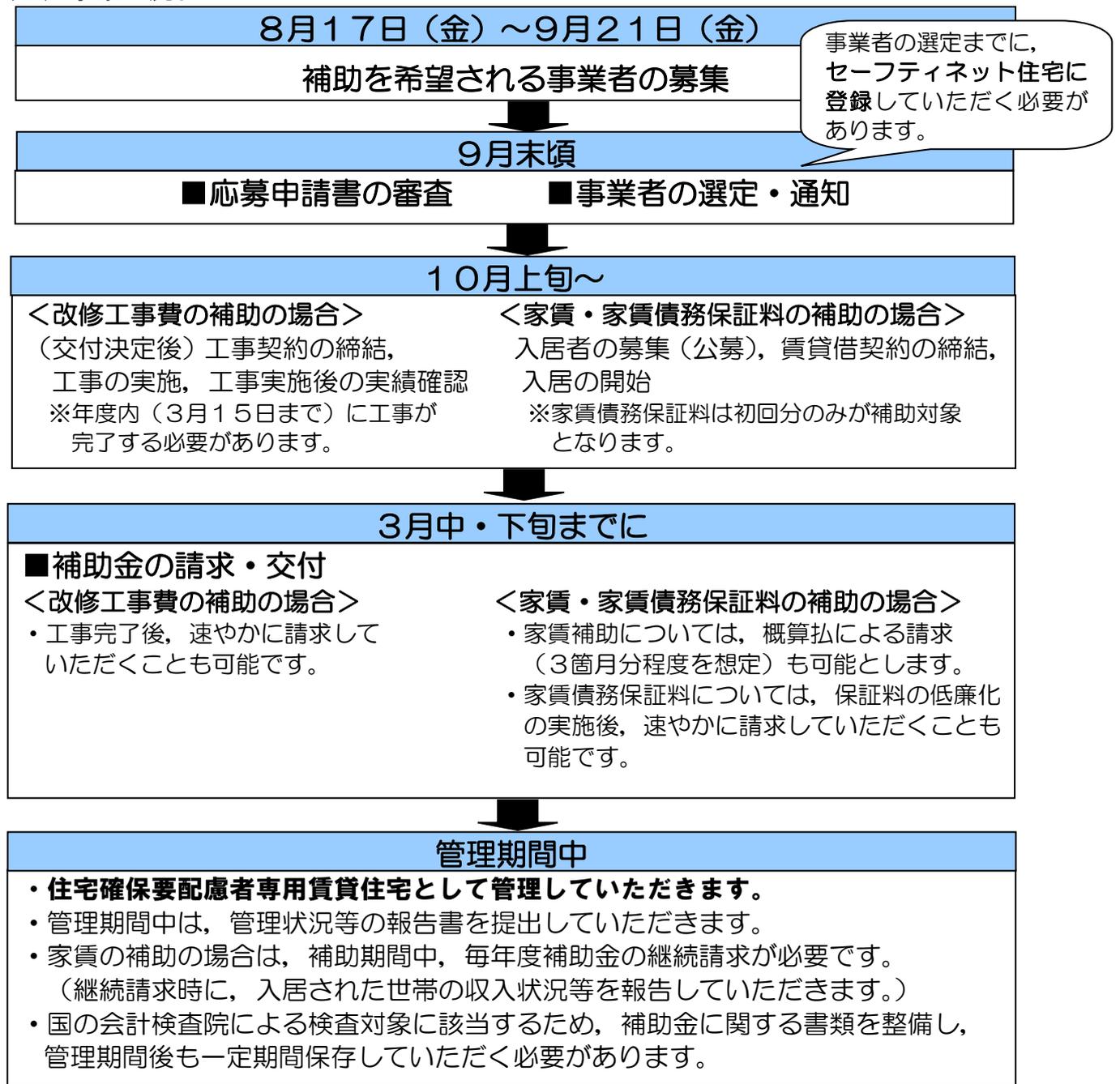
セーフティネット住宅とは、規模、構造、設備等について、**一定の基準に適合し、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された賃貸住宅**のことをいいます。セーフティネット住宅に関する賃貸借契約の締結や日常管理等は、賃貸人（以下「登録事業者」といいます。）が行います。

登録事業者は、セーフティネット住宅に入居を希望する住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒んではなりませんが、登録の際に、例えば「障害者の入居は拒まない」や「高齢者、子育て世帯、外国人の入居は拒まない」など、登録しようとする住宅の特徴や管理状況などを踏まえて、住宅確保要配慮者の範囲を限定すること等が可能です。

なお、平成30年7月10日から、申請に必要な図書等の添付等が大幅に簡素化され、さらに、電子データでの申請も可能になるなど、より登録申請がしやすくなっています。



## (2) 事業の流れ



事業者の選定までに、  
セーフティネット住宅に  
登録していただく必要が  
あります。

### セーフティネット住宅の登録基準

主に以下の基準に該当する必要があります。

#### 【一般住宅の場合】

- 住戸の床面積が25㎡以上  
(台所等が共用の場合は18㎡以上)
- 耐震性を有すること
- 台所、便所、収納設備及び浴室又は  
シャワー室を備えたものであること
- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を  
失しないこと
- 建築基準法、消防法に適合していること
- 事業者が暴力団員等でないこと

など

#### 【共同居住型住宅(シェアハウス)の場合】

- 専用居室(個室)の床面積が9㎡以上  
(全体:15㎡×入居者数+10㎡以上)
- 耐震性を有すること
- 台所、食事室、便所、浴室又はシャワー室、  
洗面所等を適切に設けていること
- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しな  
こと
- 建築基準法、消防法に適合していること
- 事業者が暴力団員等でないこと

など

## 2 補助を受けようとする場合の主な要件

### (1) 共通事項

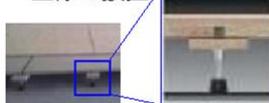
- それぞれの補助を受けようとする場合は、民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う方（賃貸住宅オーナー等）が、事前に事業計画を提出し、選定される必要があります。
- 補助対象として選定された場合は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（住宅確保要配慮者のみ入居可能な住宅）として登録していただく必要があります。
- サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、老人福祉施設、有料老人ホーム、グループホーム等は本補助の対象になりません。
- 家賃額は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない水準以下で定めてください。
- 本事業は、国の会計検査院による検査対象にも該当することから、管理期間中は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての管理状況や住宅確保要配慮者の入居状況等についての定期的な調査・確認のため、毎年、報告書を提出していただきます。

### (2) 改修工事費の補助を受けようとする場合の主な要件

#### ① 補助対象となる改修工事

- ア 間取りの変更工事
- イ バリアフリー改修工事
- ウ 耐震改修工事
- エ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事
- オ インспекション等の調査において居住のために最低限必要と認められた工事  
従前に賃貸住宅として使用されていたものを除き、かつ、3箇月以上空き家であったものに限る。
- カ 上記に掲げる工事に係る調査設計計画（インспекションを含む。）

二重床の設置



#### 補助対象外となる工事（例）

- 以前の入居者の退去に伴う壁紙の貼り換え、畳替え、風呂桶替え等
- 建物に付帯する工事費（太陽光パネルの設置など）
- 家具、収納棚、カーテン、エアコン、照明等の家具・什器・備品に係る費用
- 消火器、LPガスなどの消耗備品
- その他合理的な仕様・規模・価格を超えていると認められる工事費用 など

#### ② 補助上限額

工事費の2/3、かつ最大200万円/戸

$$\text{補助額(※)} = \text{住宅改修費 (補助対象工事費に限る)} \times 2/3 \text{ 以内}$$

(※) ア、ウ、エに掲げる工事の場合、最大200万円/戸  
イ、オ、カに掲げる工事の場合、最大100万円/戸

#### ③ 入居対象世帯

月額収入が38万7千円以下の住宅確保要配慮者世帯、又は被災者世帯

#### ④ その他の要件

- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての管理期間は10年以上です。  
(管理期間中は、上記③の入居対象世帯しか入居出来ません。)
- 平成31年3月15日までに改修工事を完了する予定であり、申請時において空き家であるものを対象とします。

### (3) 家賃・家賃債務保証料の低廉化に係る補助を受けようとする場合の主な要件

#### ① 補助上限額及び補助期間

＜家賃補助の場合＞

- 補助上限額は、月額4万円／戸とします。
- 補助期間は、原則として管理開始から10年以内とします。  
(ただし、子育て世帯にあっては6年以内、新婚世帯にあっては3年以内)

＜家賃債務保証料補助の場合＞

- 補助上限額は、入居時の初回保証料を対象として、6万円／戸とします。
- 家賃と家賃債務保証料の補助額の合計は、1住戸当たり1年間で最大48万円までとします。

#### ② 入居対象世帯

月額の収入が15万8千円以下の世帯

ただし、生活保護法に規定する住宅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（家賃補助の場合のみ）

- 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箇月分を超えない額とし、その他礼金、権利金、謝金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年以内)
- 家賃債務保証料の低廉化は、国の登録を受けた家賃債務保証会社が行うことを前提として申請いただく必要があります、かつ、保証人を求めることはできません。

区分	住宅改修費補助	家賃補助	家賃債務保証料補助
補助対象者	セーフティネット住宅の登録事業者（賃貸住宅オーナー等）		家賃債務保証会社等
補助限度額（最大）	工事費の2/3 かつ最大200万円／戸	4万円／戸・月	6万円／戸・年
		補助を両方受けようとする場合は、その合計が48万円／年・戸を超えないこと	
想定件数	5件程度	5件程度	
入居対象者	○月収（※）38.7万円以下の高齢者、子育て世帯等の世帯 ○被災者世帯	月収（※）15.8万円以下の世帯	
管理期間	10年以上	上記入居対象者の入居期間中（原則として10年以内）	
補助期間	入居前の改修工事が対象	原則として10年以内	初回保証料のみ対象
その他の要件	○平成31年3月15日までに改修工事を完了する場合の工事費が補助の対象	○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 ○敷金は家賃の3箇月分を超えない額とすること ○礼金、権利金、謝金等を受領しないこと	○入居世帯に対して、保証人を求めることはできません。

（※）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。

### 3 応募申請に必要な書類

(※) 下記の京都市住宅政策課のホームページから申請書類をダウンロードすることができます。

#### (1) 改修工事費の補助を受けようとする場合

- ア 事業計画概要書  
(賃貸住宅の概要，入居対象とする世帯，改修工事予定額などを記載した書類)
- イ 委任状（応募に係る事務を委任する場合に限ります。）
- ウ 改修工事の概要を示した書類（図面など）
- エ 近傍同種賃貸住宅家賃調査票（周辺の同種の賃貸住宅の家賃を示す書類）
- オ 事業計画案評価表（下記の選定に当たっての基準に沿って事業を評価した書類）
- カ その他市長が必要と認める書類

#### (2) 家賃・家賃債務保証料の低廉化に係る補助を受けようとする場合

- ア 事業計画概要書  
(賃貸住宅の概要，入居対象とする世帯，改修工事予定額などを記載した書類)
- イ 委任状（応募に係る事務を委任する場合に限ります。）
- ウ 近傍同種賃貸住宅家賃調査票（周辺の同種の賃貸住宅の家賃を示す書類）
- エ 事業計画案評価表（下記の選定に当たっての基準に沿って事業を評価した書類）
- オ その他市長が必要と認める書類

(※) 補助金の申請等の際には，契約書，図面，見積等の詳細な書類の提出がさらに必要となります。

### 4 選定に当たっての基準

申請が多数の場合は，本市が定める以下の基準に基づき事業計画を点数化し，上位のものを選定します。（選定基準に沿った審査の結果が同点の場合は抽選により選定します。）

#### <選定基準>

観点	項目	選定方法
居住環境	住戸面積の規模	項目ごとに点数化し， 上位のものから事業 計画を選定
	バリアフリーへの配慮	
入居要件	敷金の受領状況	
生活利便	鉄道又はバス停留所までの距離	
その他施設との関係性	公営住宅との距離	

### 5 募集期間，事業計画の提出先・問合せ先

#### (1) 募集期間

平成30年8月17日（金）から平成30年9月21日（金）まで

#### (2) 事業計画の提出先・問合せ先

担 当 京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課（企画係）  
住 所 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地  
電 話 番 号 075-222-3666  
ホ ー ム ペ ー ジ <http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/soshiki/9-6-1-0-0.html>

市民による自治120年



京都市  
CITY OF KYOTO



京都市はSDGsを支援しています。

発行：京都市都市計画局住宅室住宅政策課

京都市印刷物 第304483号 平成30年8月発行