

住宅セーフティネット整備推進事業

保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹 Naoki Mizuno

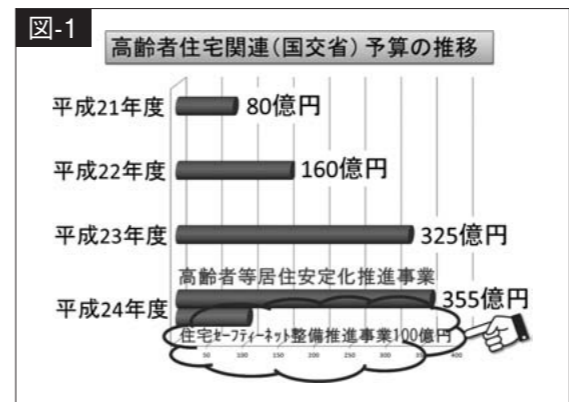


■高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯用住宅

図-1は国土交通省の高齢者住宅関連の予算だ。今年度新たに「住宅セーフティネット整備推進事業」が創設され、100億円が計上された(図-2)。要求予算は200億円だったが、十分に削減されたことになるが、厳しい財政の中、新たな事業として創設された推進事業なので、国交省としては重要視しているはずだ。背景には不動産業界における民間賃貸住宅の「空家対策」がある。調査によると全

国で2200万戸ある賃貸住宅のうち、400万戸が空室になって

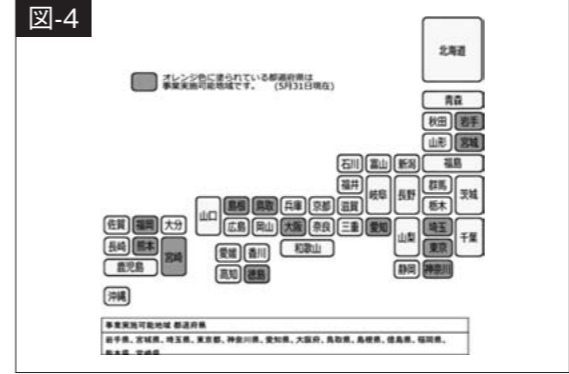
いる。主な原因は経済不況と少子化があると思う。一方高齢者、



「住宅セーフティネット整備推進事業」は、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、空家のある民間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。

*住宅確保要配慮者とは

- ①高齢者世帯:60歳以上の単身者、60歳以上の者とその配偶者
- ②障がい者世帯:入居者又は同居者に身体障がい者、精神障がい者等がいる世帯
- ③子育て世帯:同居者に18歳未満の者がいる世帯
- ④所得が21万4千円を超えない者:単身世帯年収380万円以下、2人世帯年収430万円が目安
- 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、地域住宅計画に定めるもの



④台所、洗面、トイレ、収納、浴室付き、の全ての条件を満たす必要がある。改修工事内容は耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネルギー改修工事のいずれかを含む工事だ(図-5)。工事内容は少なくとも一つを含む改修工事という規定だが、特にバリアフリー改修工

事については、施工部位についてはそれぞれの要件に定められている施工部位数が条件となる(図-6)。補助金対象改修工事は施工部位が満たされれば同時にそれ以外の改修工事を共用部に施工した場合はこれらの共用部改修工事費も補助対象になる。

例えば外壁塗装、屋根葺き替え、外部廊下改修工事、昇降機改修工事等も補助対象になり得る。専有部分(室内)で前述の施工部位以外の改修費用は補助対象から除外されるので注意を要する。

補助金額が未定であることに注意する必要がある。5月31日現在の実施可能区域だが、今後その他の地域も追加されることになるだろう。また二戸建て住宅も含まれている。

補助金額は改修工事費用の1/3(戸当たり100万円上限)で応募申請期限は平成24年12月28日までだ。手続きは応募申請、交付決定の後、工事着手し、工事完了後、実施報告(平成24年9月28日、12月28日)を行う必要がある。

住宅セーフティネット整備推進事業の要件について

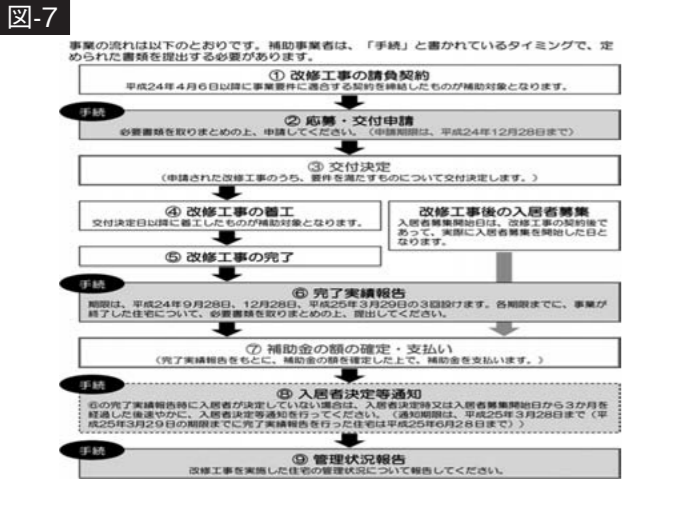
1. 対象となる住宅は、次の全ての条件を満たす必要がある。
 ① 補助対象となる住宅は、次の全ての条件を満たす必要がある。
 ② 1戸以上の空室(3ヶ月以上空室)を有するものがあること(伊達・伊達市は除外)
 ③ 改修事業に開始を申し立てる日(伊達・伊達市は除外)
 ④ 原則として空家の面積が25㎡以上であること
 ⑤ 4台車、最大乗車、自転車、洗濯機及び冷蔵庫を有するものであること
 ⑥ 防火については、防火区画を有している必要がある。

2. 改修工事について
 対象となる改修工事は、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」のいずれかを含む工事です。

バリアフリー改修工事

工事種別	施工部位	要件
1) 手すりの設置	1) 浴室 2) 便所 3) 洗面所又は脱衣所 4) 廊下 5) バルコニー 6) 廊下又は階段(空家部分) 7) 廊下又は階段(共用部分)	空家1戸につき、11から7の施工部位のうち少なくとも3施工部位以上施工するもの
2) 段差解消	1) 出入口(玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、廊下等) 2) 便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等の床 3) 廊下の床	11から3の施工部位のうち少なくとも1施工部位以上施工するもの
3) 廊下階等の修繕	1) 出入口(玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等) 2) 廊下又は階段	11又は2の施工部位のうち少なくとも1施工部位以上施工するもの
4) エレベーターの設置		1基以上のエレベーターを設置するもの

また、図-7の①改修工事の請負契約が先行しているのは、平成24年4月6日以降に請負契約をして、その後応募・交付申請→着工→完了→完了実施工報報告→補助金確定という流れになる。つまり請負契約締結時点では、



3. 改修工事後の「住宅の管理」について
 改修工事を実施した賃貸住宅については、10年間は次の(1)~(5)に従って管理することが必要です。(住宅の所有者が賃貸人ではない場合は転貸人と確認書を取り交わすことが必要)

- (1)改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者(下記の①~⑤に該当する者)とすること(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、そのほかの者を入居させることも可能です。)
- (2)住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- (3)地方公共団体又は居住支援協議会から要請を受けた場合、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
- (4)災害時において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
- (5)改修工事後の家賃について、都道府県ごとに定められる家賃上限額を超えないこと(例:東京都 111,000円、大阪府 106,000円、愛知県 94,000円)

補助金の額、補助率について
 【改修工事あたり補助額】改修工事費用の1/3(空家戸数×100万円を限度とします。)
 ※空家部分については、バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事の費用のみが補助対象です。

家賃上限額(都道府県別)

都道府県	家賃上限額	都道府県	家賃上限額	都道府県	家賃上限額	都道府県	家賃上限額
北海道	85,000	埼玉県	89,000	岐阜県	81,000	徳島県	77,000
青森県	72,000	千葉県	94,000	静岡県	89,000	鳥取県	72,000
岩手県	72,000	東京都	111,000	愛知県	94,000	岡山県	81,000
宮城県	85,000	神奈川県	102,000	三重県	72,000	広島県	94,000
茨城県	72,000	新潟県	85,000	滋賀県	85,000	山口県	68,000
栃木県	72,000	富山県	81,000	京都府	94,000	徳島県	81,000
群馬県	77,000	石川県	85,000	大阪府	106,000	香川県	94,000
茨城県	77,000	福井県	81,000	兵庫県	102,000	愛媛県	81,000
栃木県	81,000	山梨県	77,000	奈良県	94,000	高知県	81,000
群馬県	81,000	長野県	77,000	和歌山県	85,000	福岡県	89,000