

スマートウェルネス住宅等推進事業

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

Q & A

【平成29年度】

平成29年10月

- Q 1 : 所有者や賃貸人において、専用賃貸住宅の登録内容及び補助金申請内容に関する不正があったことが発覚した場合、補助金の返還請求が行われるのでしょうか。
- A 1 : 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律等の規定に基づき、返還等の手続き内容が判断され決定されます。
- Q 2 : 地方公共団体の空家等対策計画等において、空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進が位置付けられていることが補助要件となっていますが、補助金の交付申請時までには空家対策計画等への位置付けがない場合は、補助対象とならないのでしょうか。
- A 2 : 原則、補助金の交付申請時までには地方公共団体の空家等対策計画等への位置づけが必要です。ただし、法施行前に交付申請を行うものについては、完了実績報告書の提出時に位置付けられていることが確認できればよいものとしています。
- Q 3 : 地方公共団体が居住支援協議会等と連携に係る取組を行っていることが補助要件となっているが、取組を行っていることをどのように確認すればよいのでしょうか。
- A 3 : すでに全ての都道府県において居住支援協議会が設立されており、法施行後はセーフティネット住宅情報提供システムを活用して、居住支援協議会やその構成員による登録住宅の情報提供やあっせん等が可能となります。したがって、全ての都道府県の区域内において地方公共団体との連携に係る取組が行われることとなり、補助要件を満たすこととなるため、特に挙証資料の提出は必要ありません。
- Q 4 : 登録住宅の改修費補助の交付申請要領に子育て世帯（妊婦がいる世帯を含む）・新婚世帯と記載が有りますが、法令上の住宅確保要配慮者に子育て世帯のうち妊婦がいる世帯や新婚世帯が含まれていません。都道府県等の登録主体に、子育て世帯を対象者として登録し改修費補助の補助対象とする場合は、どのようにしたら良いですか。
- A 4 : 地方公共団体が供給促進計画において、住宅確保要配慮者として子育て世帯（妊婦がいる世帯）や新婚世帯を定めていただく必要があります。
- Q 5 : 国の直接補助について、都道府県等が定める供給促進計画において住宅確保要配慮者の範囲が広がれば、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の対象になるのでしょうか。（例えば県が供給促進計画において新婚世帯を要配慮者と位置付ければ、新婚世帯用専用住宅は補助対象となるか）
- A 5 : 対象となります。地方公共団体が供給促進計画において、住宅確保要配慮者として新婚世帯を定めた場合、本補助事業の対象となります。
- Q 6 : 国による直接補助の場合、補助限度額は 50 万円/戸、国と地方公共団体による補助の場合、限度額は国 50 万円+地方 50 万円で計 100 万円/戸という考え方になりますか。
- A 6 : そのとおりです。

- Q 7 : 共同居住型の住宅（シェアハウス）の改修費補助の場合、改修する共同居住型の住宅内の住戸数×50万円が国の補助の上限額となるのでしょうか。
- A 7 : そのとおりです。なお、共同居住用住宅に用途変更するための改修工事の場合、改修する住戸数×100万円が補助の上限となります。
- Q 8 : 国による直接補助の上限家賃額について、共同居住型の住宅（シェアハウス）の場合はどのように考えればよいのでしょうか。
- A 8 : 共同居住型ではない住宅と同様となります。
- Q 9 : 国による直接補助について、共用部分改修工事費の補助額算定方法は、対象工事費×1/3×空家数/総戸数と考えてよいのでしょうか。
- A 9 : 共用部分改修工事費×登録住戸面積/総住戸面積×1/3 となります。
- Q 10 : 間取り改修工事とはどのような工事が対象になるのでしょうか。
- A 10 : 住宅確保要配慮者の属性に合わせ、間仕切りや界壁の敷設や撤去等の工事が対象となります。
- Q 11 : 共用部分における改修工事はどのような工事が対象になるのでしょうか。
- A 11 : 共用部分の廊下、階段や、居住支援協議会が必要と認める改修工事の補助対象工事である高齢者支援施設・障害者支援施設・子育て支援施設等で補助対象工事を行うものを想定しています。
- Q 12 : エアコン、サンルームなどの改修工事は対象になるのでしょうか。
- A 12 : 補助対象外となります。
- Q 13 : 居住支援協議会等が必要と認める改修工事について、どのような工事が対象となるのでしょうか。
- A 13 : 各居住支援協議会の補助対象工事の内容については、事務局（スマートウェルネス住宅等事業推進室）のホームページで公開しております。
- Q 14 : 居住支援協議会等が必要と認める改修工事は、事前に居住支援協議会が基準を作るのでしょうか。賃貸住宅の登録申請の中で居住支援協議会に審査してもらう必要があるのでしょうか。
- A 14 : 各居住支援協議会の補助対象工事の内容については、事務局（スマートウェルネス住宅等事業推進室）のホームページで公開しています。住宅の所在地の居住支援協議会が必要と認める工事内容をご確認下さい。なお、審査は補助金交付申請において事務局が行うものであり、登録にあたり居住支援協議会が審査するものではありません。
- Q 15 : 「居住のために最低限必要と認められた工事」について、「従前賃貸住宅は対象とならない。また一定期間（3カ月程度）以上空き家であった場合に対象となる」とあるが、従前賃貸住宅でも3カ月空き家であれば対象となるか。
- A 15 : 従前が賃貸住宅であったものは、空き家期間に関わらず補助の対象となりません。
- Q 16 : インスペクションで指摘される改修工事は例えばこういったものが考えられますか。
- A 16 : 構造耐力上の安全性、雨漏り・水漏れ、設備配管劣化等が挙げられますが、国土交通

省では、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表していますので、そちらもご参照ください。本ガイドラインについては、国土交通省のホームページ [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000464.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html) からご確認下さい。

- Q 1 7** : 「専門家によるインスペクション等」の専門家はどのような人を指していますか。資格が必要なのでしょうか。
- A 1 7** : 国家資格と実務経験を一定程度有している建築士や建築施工管理技士等が考えられます。国土交通省では、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表していますので、そちらもご参照ください。
- Q 1 8** : インスペクション実施者は改修を行う事業者に属する者でもよいでしょうか。
- A 1 8** : 所属は問いません。
- Q 1 9** : 「専門家によるインスペクション等」とありますが、専門家と締結する契約の名称が、「インスペクション」ではなく、「既存住宅調査」や「既存住宅検査」等、他の名称でも良いでしょうか。
- A 1 9** : インスペクションという名称でなくても同様の調査が行われるものを含みます。
- Q 2 0** : インスペクション費用、改修工事費用の妥当性については、どのように判断されるのでしょうか。何かを参考に判断されるのでしょうか。
- A 2 0** : 居住のために最低限必要と認められた工事については、国土交通省で定めている「既存住宅インスペクション・ガイドライン」と同様に、専門家によるインスペクション等により、構造・防水等において改修が必要と指摘を受けた工事が基本的に対象となります。専門家により必要であると判断された工事が対象となります。居住支援協議会等が必要と認める改修工事に含まれない内容は補助対象となりません。なお、費用の妥当性や、詳細については補助申請において個別に判断されます。
- Q 2 1** : 改修し、完了実績報告を提出した後、入居者が入居するまでの期間について、定めはありますか。
- A 2 1** : 定めはありません。
- Q 2 2** : 住宅確保要配慮者が入居した後に住宅改修申請を行う事は可能でしょうか。
- A 2 2** : 可能です。ただし、既に住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修工事費の補助を受けた住宅については、新たに改修工事を行う場合でも、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修工事費の申請においては、補助対象外となります。
- Q 2 3** : 審査の方法は、事前に図面審査が行われるのでしょうか。工事後の現地検査はあるのでしょうか。
- A 2 3** : 交付申請及び完了実績報告における審査は、書類・図面による審査が基本ですが、必要に応じて現地検査を実施する場合があります。
- Q 2 4** : 補助金はどのタイミングで支給されるのでしょうか。
- A 2 4** : 工事完了後、工事業者等へ工事請負代金が全額支払われた後に、事務局（スマートウェルネス住宅等事業推進室）へ完了実績報告書を提出していただきます。審査の結果、額の確定がなされた後に申請者へ支払われます。

- Q 2 5 : 他の耐震補助（社会資本整備交付金）や空家のリフォーム補助との併用は可能でしょうか。
- A 2 5 : 原則として、併用はできません。
- Q 2 6 : 登録住宅への改修費補助は「原則として補助金申請前に登録を受けること」とありますが、耐震改修工事が必要な場合は、事前に登録できないのではないのでしょうか。どうすればよいのでしょうか。
- A 2 6 : 耐震改修実施後の計画をもって住宅の登録申請を行い、登録を受けることが可能です。その後、補助金交付申請を行い、交付決定の後、耐震改修工事を実施される流れとなります。なお、法施行前は、住宅の登録前に補助金交付申請が可能ですが、工事完了実績報告時までには住宅を登録する必要があります。
- Q 2 7 : 平成 28 年度まで実施されていた、あんしん居住推進事業の登録制度は今回の住宅セーフティネット制度の実施後も残るのでしょうか。
- A 2 7 : あんしん居住推進事業による補助を受けた住宅については、事業完了後 10 年間以上、その事業の対象となる入居者へ賃貸して頂く必要があります。なお、あんしん居住推進事業で登録されている住宅について、今回の住宅セーフティネット制度に基づく住宅としてあわせて登録することは可能です。