

福岡市

セーフティネット専用住宅入居支援事業

事業者向け制度説明資料（概要版）

令和2年5月

福岡市住宅都市局住宅計画課

**1. 新たな住宅セーフティネット制度
について**

**2. セーフティネット住宅の登録
について**

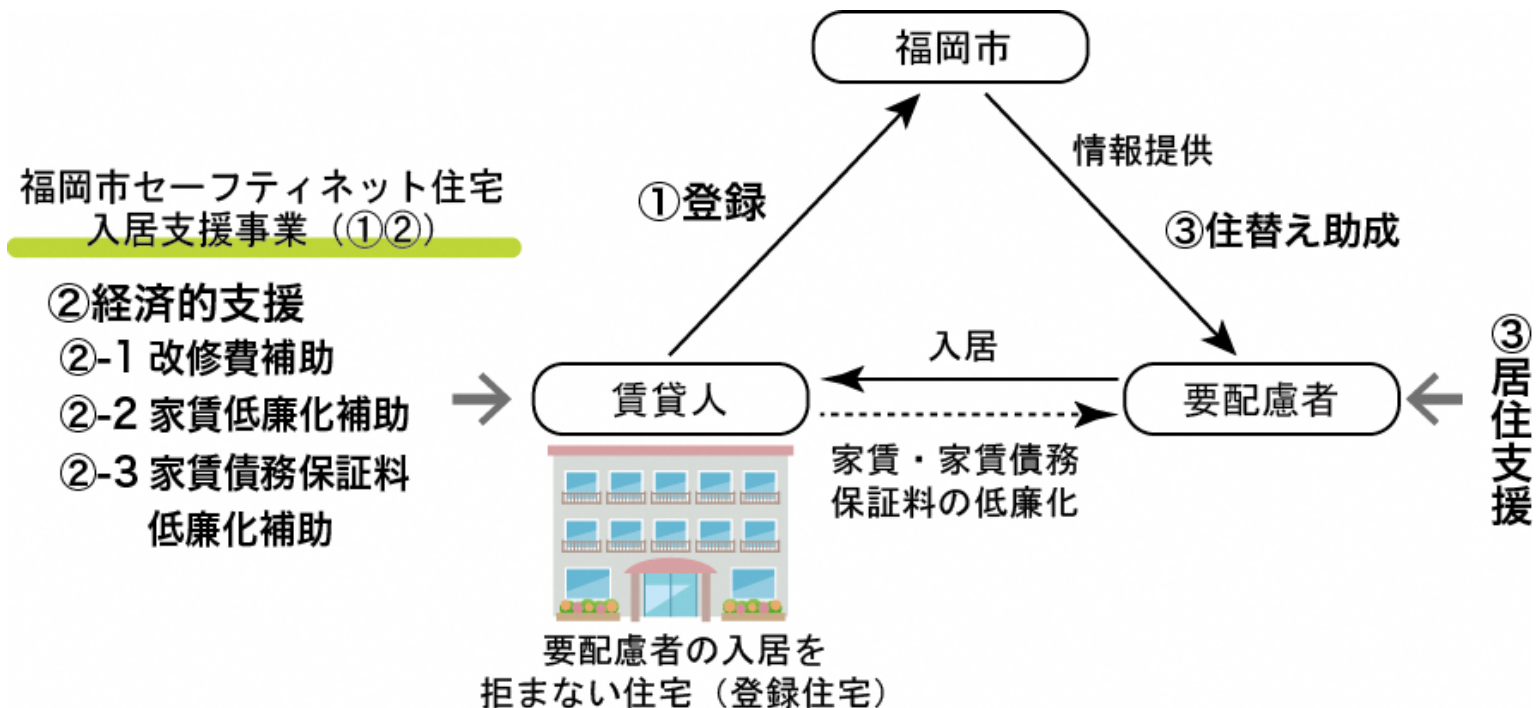
**3. 福岡市セーフティネット専用住宅
入居支援事業について**

**参考. セーフティネット住宅
住替え助成について**

新たな住宅セーフティネット制度 について

制度の3つの柱

- ①セーフティネット住宅の**登録制度**
- ②セーフティネット住宅の改修や入居者への**経済的支援**
- ③住宅確保要配慮者に対する**居住支援**



①セーフティネット住宅の登録制度

- 賃貸住宅の所有者などが，住宅確保要配慮者を受け入れる住宅として市に登録
- 登録した住宅は，専用WEBサイトを通じて，広く周知

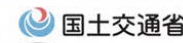


専用WEBサイト
「セーフティネット住宅
情報提供システム」の
トップページ

| | | | | |
|------|----------|------------|--------|---------|
| HOME | 制度について知る | 住宅登録事業者の方へ | お問い合わせ | よくあるご質問 |
|------|----------|------------|--------|---------|

このサイトは、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅専用の検索・閲覧・申請サイトです。
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、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（住宅セーフティネット法）に基づき、規模や構造等について一定の基準を満たした住宅です。

都道府県からさがす



情報提供メール配信
登録・解除

居住支援に関するお問い合わせ

居住支援法人について

居住支援協議会について

各都道府県や市町村において、住宅確保要配慮者への入居支援等を行う居住支援協議会や居住支援法人がある場合があります。

賃貸住宅供給促進計画の策定状況

各自治体の計画策定状況一覧

各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

①セーフティネット住宅の登録制度

【登録の種類】

- 登録方法は「セーフティネット住宅」「セーフティネット専用住宅」の2種類
- 入居を受け入れる範囲及び補助事業活用の可否が異なる

| | 住宅確保要配慮者の入居 | 住宅確保要配慮者以外の入居 | 補助事業の活用 |
|--------------|-------------|---------------|---------|
| セーフティネット住宅 | ○ | ○ | × |
| セーフティネット専用住宅 | ○ | × | ○ |

②住宅の改修や入居者への経済的支援

- セーフティネット専用住宅として登録する住宅は、以下の補助制度を活用することができる対象住宅

| | |
|--------------------|------------------|
| 1 改修費補助 | 住宅の改修工事等に対する補助 |
| 2 家賃低廉化補助 | 家賃と入居者負担額との差額を補助 |
| 3 家賃債務保証料 低廉化補助 | 入居時の家賃債務保証料を低廉化 |

③住宅確保要配慮者に対する居住支援

福岡市社会福祉協議会（住まいサポートふくおか）

- 「保証人」や「緊急連絡先」を確保できない高齢者を支援
- 民間賃貸住宅への円滑入居及び入居後の生活を支援

居住支援法人

- 賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を行う法人（福岡市内 19者）
- 「福岡市居住支援法人連絡協議会」を立ち上げ、意見交換や情報共有等を実施

福岡市

- 住宅確保要配慮者がセーフティネット住宅に住替えを行う場合に、一定の要件を満たす方に、住替え費用の一部を助成

4 住替え助成

引越等に係る初期費用の一部を助成

セーフティネット住宅の登録 について

登録基準

- 住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒まないこと（入居拒否をしないこと）
- 耐震性を有するなど構造基準を満たすこと
- 規模（住戸専用面積）基準を満たすこと
- 設備基準を満たすこと
- 近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること

住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと

● 下表の中から、受け入れることとする住宅確保要配慮者の属性を1以上選択

福岡市が規定する住宅確保要配慮者（属性）

| | |
|--------------|--------------------------|
| 低額所得者 | 生活困窮者 |
| 被災者（発災後3年以内） | 更生保護対象者 |
| 高齢者 | 東日本大震災等の大規模災害の被災者 |
| 障がい者 | 海外からの引揚者 |
| 子育て世帯 | 原子爆弾被爆者 |
| 外国人 | 戦傷病者 |
| 中国残留邦人 | 児童養護施設等退所者等 |
| 児童虐待を受けた者 | 新婚世帯 |
| ハンセン病療養所入所者 | LGBT |
| DV被害者 | UJターンによる転入者 |
| 北朝鮮拉致被害者 | 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 |
| 犯罪被害者 | |

規模（住戸専用面積）基準を満たすこと

| | 右記を除く住宅 | 2005年度以前に着工した物件で 高齢者又は障がい者の入居を 拒まない住宅として登録する物件 |
|-------------|--|--|
| 一般住宅 | 25 m ² 以上 | 18 m ² 以上 |
| 台所等 一部共用 | 18 m ² 以上 | 13 m ² 以上 |
| 共同住宅型 | 1人専用居室：9 m ² 住宅全体面積： (15N + 10) m ² 以上 | 1人専用居室：7 m ² 住宅全体面積： (13N + 10) m ² 以上 |

※表中の「N」は居住人数

登録手続き

市への事前相談

登録基準や登録申請の提出物等についての事前相談ができます



賃貸住宅の所有者等の アカウント登録

登録にはアカウントが必要です
専用WEBサイトで登録ができます



登録申請書の作成

専用WEBサイトで住宅情報等を入力・作成して下さい



登録申請書等の提出

専用WEBサイトで添付書類とともに提出して下さい



情報公開

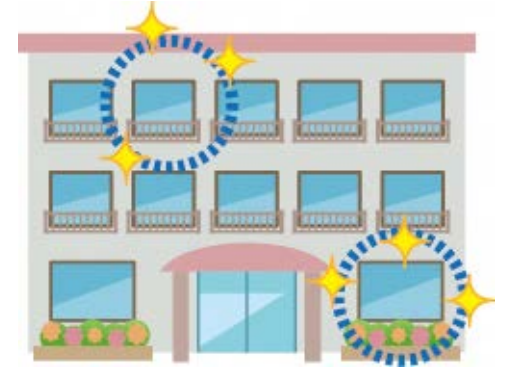
市の承認後、専用WEBサイトにて情報が公開されます

福岡市セーフティネット専用住宅 入居支援事業 について

3つの補助

建物の整備に対する補助

①改修費補助



入居者負担の低減に対する補助

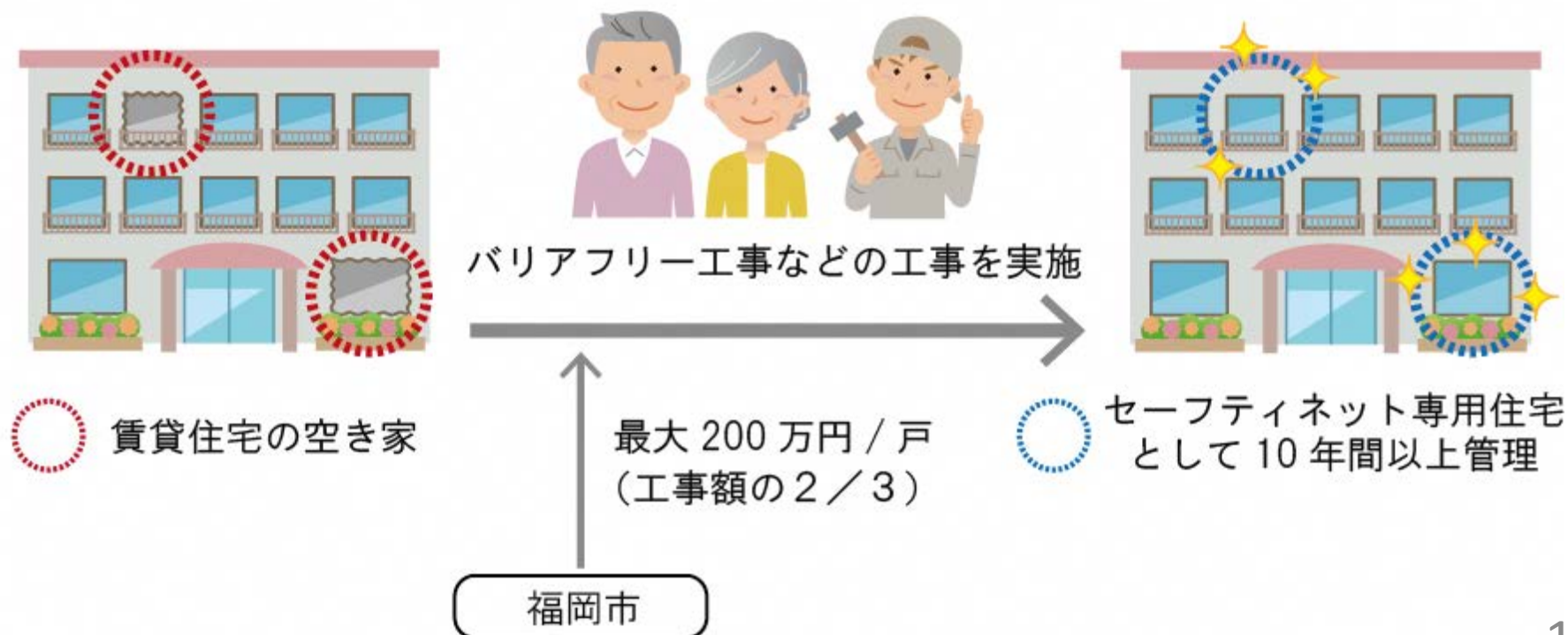
②家賃低廉化補助



③家賃債務保証料低廉化補助

①改修費補助

- 「セーフティネット専用住宅」として10年間以上管理する場合
- バリアフリー改修工事や耐震工事などに要する費用に対して、**最大200万円／戸（工事額の2／3）を補助**



1) 登録事業者であること

(セーフティネット住宅を登録した者又は登録する者)

※改修を行う住宅の所有者のほか、サブリース業者などが想定されます

2) 福岡市の市税に係る徴収金の滞納がないこと

3) 暴力団員でないこと

(法人の場合は、役員も該当しないこと)

4) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと

【主要要件】

- 1) 応募申請書提出時点で、空き家又は空き室であること
- 2) 応募申請を行い、市から選定を受けた住戸であること
- 3) 改修費補助金の交付による改修事業の完了以後、セーフティネット専用住宅としての管理期間が10年以上であること

【主な要件】 ※以下のいずれか

- 1) 所得が38万7千円以下である住宅確保要配慮世帯**
- 2) 被災者世帯**

改修工事の補助対象

①改修費補助

①バリアフリー改修工事（外構部分の改修工事を含む）

②耐震改修工事

③共同居住用住居に用途変更するための改修工事

④間取り変更工事

⑤防火・消火対策工事

⑥子育て世帯対応改修工事

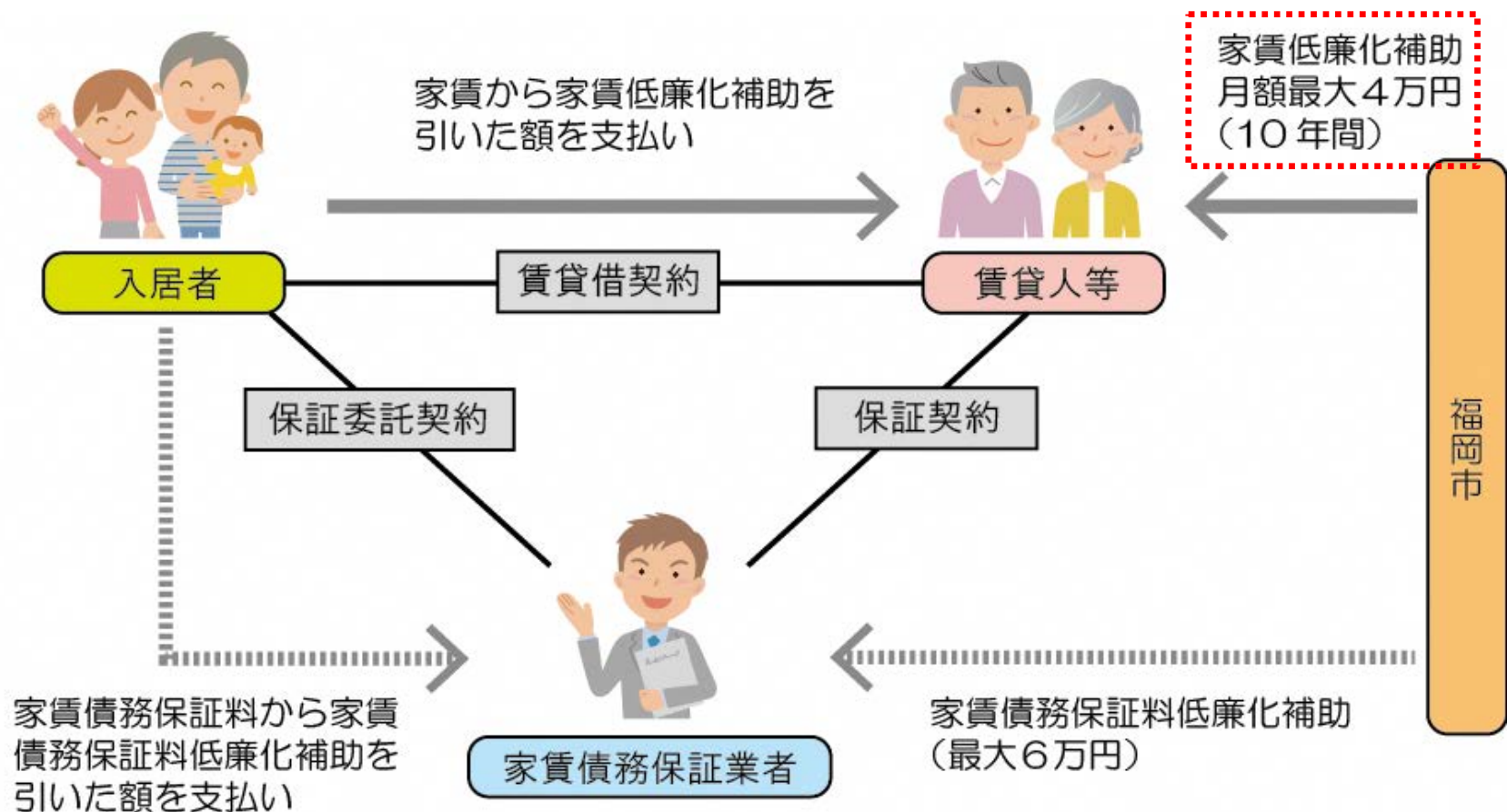
⑦居住のために最低限必要と認められた工事

⑧福岡市居住支援協議会等が必要と認める改修工事

⑨上記工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む）

②家賃低廉化補助

- セーフティネット専用住宅として登録した民間賃貸住宅の賃貸人等に対し，市が定める「入居者負担額と家賃との差額」について，**月額最大4万円を10年間補助**



1) 登録事業者であること

(セーフティネット住宅を登録した者又は登録する者)

※家賃の低廉化を行う住宅の所有者のほか、サブリース業者などが想定されます

2) 福岡市の市税に係る徴収金の滞納がないこと

3) 暴力団員でないこと

(法人の場合は、役員も該当しないこと)

4) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと

【主要要件】

- 1) 応募申請書提出時点で、空き家又は空き室であること
- 2) 応募申請を行い、市から選定を受けた住戸であること
- 3) セーフティネット専用住宅であること

【転居前の主な要件】

1) 市営住宅入居資格世帯のうち，所得が12.3万円以下で次に該当する世帯

ア) 要支援世帯（1）

イ) 要支援世帯（2）

| | | 最低居住面積水準 | |
|--------|----|----------|----------|
| | | 未満 | 以上 |
| 高家賃負担率 | 以上 | 要支援世帯（1） | 要支援世帯（2） |
| | 未満 | | 支援世帯（A） |

2) 生活保護受給者でないこと

3) 住居確保給付金を受給していないこと

最低居住面積水準とは…

- 世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積で，住生活基本計画（全国計画）で定める基準

| 世帯人数 | 1人 | 2人 | 3人 | 4人 | 5人 | 6人 |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 最低居住面積 | 25㎡ | 30㎡ | 40㎡ | 50㎡ | 57㎡ | 66㎡ |

高家賃負担率とは…

- 住宅・土地統計調査により算出する値で，年収200万円未満の世帯のうち，民営借家世帯における福岡市の平均家賃負担率（36.7%）をいう

【転居後の主な要件】

家賃低廉化補助金の交付を受けるセーフティネット専用住宅に転居することで、居住環境が向上すること

※要支援世帯（１）（２）⇒支援世帯（A）となること

| | | 最低居住面積水準 | |
|--------|----|----------|----------|
| | | 未満 | 以上 |
| 高家賃負担率 | 以上 | 要支援世帯（１） | 要支援世帯（２） |
| | 未満 | | 支援世帯（A） |

家賃低廉化補助額

$$= (A.家賃 - B.入居者負担額) \times \text{管理月数}$$

A.家賃

住宅の面積に応じて別途定める金額以下，かつ，近傍同種の家賃と均衡を失しない水準以下で定めた額

B.入居者負担額

市営住宅家賃相当額として，入居者の月額所得及び住宅面積に応じて設定された額

住宅面積・家賃限度額・入居者負担額・家賃補助額

| 住宅面積 (㎡) | 家賃限度額 (円) | 入居者負担額(円) | | 家賃補助限度額 (円) | |
|-------------|--------------|-----------|---------|-------------|---------|
| | | 所得区分 I | 所得区分 II | 所得区分 I | 所得区分 II |
| 18 | 39,000 | 9,000 | 10,300 | 30,000 | 28,700 |
| 19 | 39,500 | 9,500 | 10,900 | 30,000 | 28,600 |
| 20 | 40,000 | 10,000 | 11,500 | 30,000 | 28,500 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 30 | 47,900 | 15,000 | 17,300 | 32,900 | 30,600 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 35 | 50,400 | 17,500 | 20,200 | 32,900 | 30,200 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 40 | 57,600 | 20,000 | 23,000 | 37,600 | 34,600 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 50 | 65,000 | 25,000 | 28,800 | 40,000 | 36,200 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 59 | 69,500 | 29,500 | 34,000 | 40,000 | 35,500 |

※所得区分 I : 所得が104,000円以下, 所得区分 II : 所得が104,001円~123,000円以下

住宅面積35㎡・契約家賃50,000円の場合

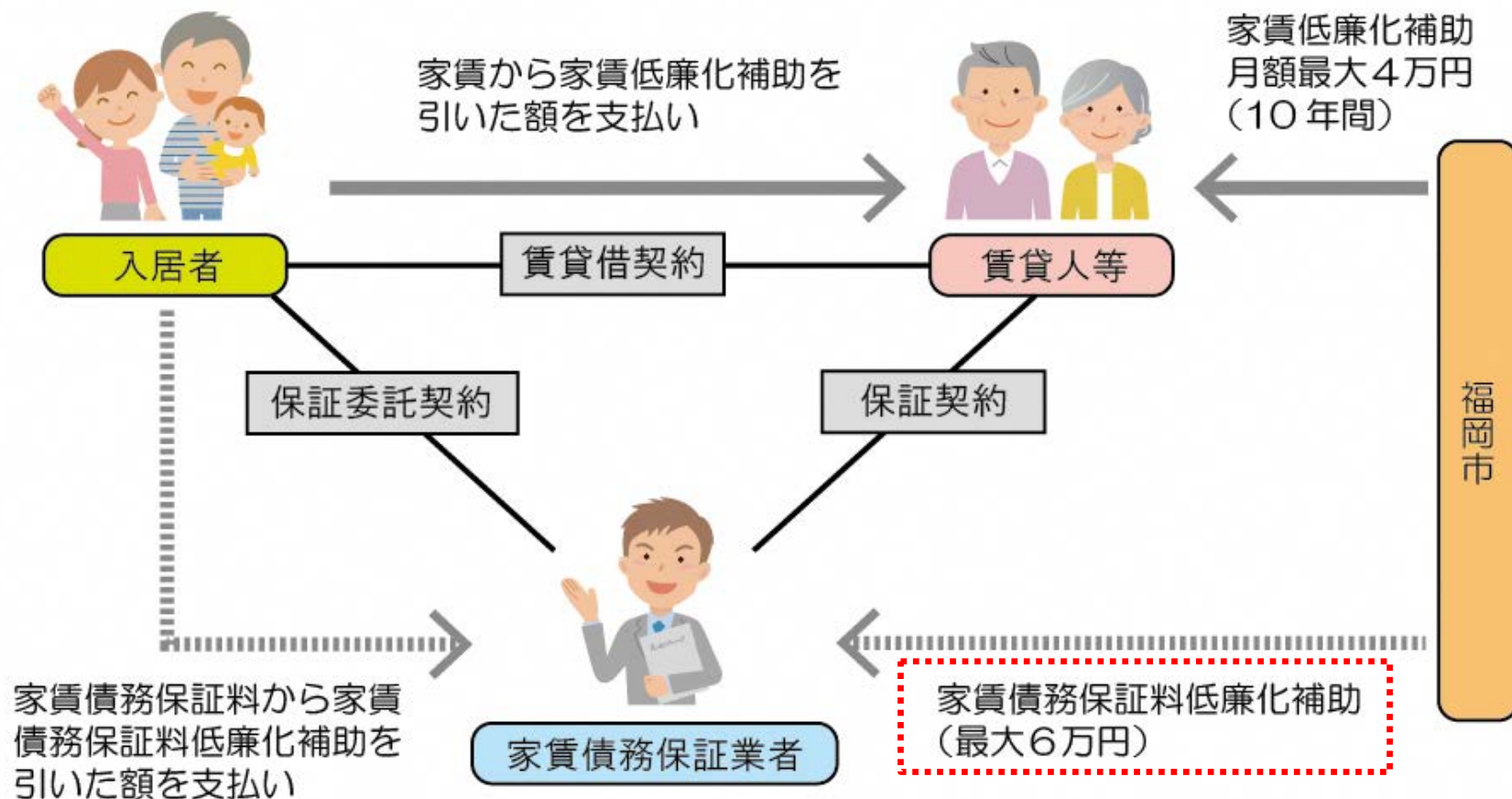
| 入居世帯の所得（月額） | | 入居者負担額 | 家賃補助額 |
|------------------------------------|---|---------|---------|
| 104,000円以下の場合 （所得区分Ⅰ） | ⇒ | 17,500円 | 32,500円 |
| 104,001円以上123,000円以下の場合 （所得区分Ⅱ） | ⇒ | 20,200円 | 29,800円 |

住宅面積50㎡・契約家賃65,000円の場合

| 入居世帯の所得（月額） | | 入居者負担額 | 家賃補助額 |
|------------------------------------|---|---------|---------|
| 104,000円以下の場合 （所得区分Ⅰ） | ⇒ | 25,000円 | 40,000円 |
| 104,001円以上123,000円以下の場合 （所得区分Ⅱ） | ⇒ | 28,800円 | 36,200円 |

③家賃債務保証料低廉化補助

- 住宅を借りる際に「家賃債務保証」を利用する場合に要する費用を家賃債務保証業者に対し、**最大6万円を補助**



1) A.家賃債務保証料登録事業者

※国土交通省に家賃債務に係る業務を適切に行うことができるものとして登録された業者

B.居住支援法人

※福岡市内で活動する団体に限る

2) 福岡市の市税に係る徴収金の滞納がないこと

3) 暴力団員でないこと（役員も該当しないこと）

4) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと

【主要要件】

- 1) 応募申請書提出時点で、空き家又は空き室であること
- 2) 応募申請を行い、市から選定を受けた住戸であること
- 3) セーフティネット専用住宅であること

【転居前の主な要件】

1) 市営住宅入居資格世帯のうち、所得が15.8万円以下で次に該当する世帯

ア) 要支援世帯 (1)

イ) 要支援世帯 (2)

ウ) 要支援世帯 (3)

エ) 要支援世帯 (4)

オ) 支援世帯 (A)

カ) 支援世帯 (B)

特例世帯

犯罪・DV被害者又は立ち退き要求を受けている世帯 (ひとり親世帯, 子育て世帯 (未就学) 若しくは多子世帯に限る)

2) 生活保護受給者でないこと

3) 住居確保給付金を受給していないこと

【要支援世帯（1）～（4），支援世帯（A）（B）】

所得が**123,000円以下**の世帯の場合

| | | 最低居住面積水準 | |
|--------|----|----------|----------|
| | | 未満 | 以上 |
| 高家賃負担率 | 以上 | 要支援世帯（1） | 要支援世帯（2） |
| | 未満 | | 支援世帯（A） |

所得が**123,001円～158,000円以下**の世帯の場合

| | | 最低居住面積水準 | |
|--------|----|----------|----------|
| | | 未満 | 以上 |
| 高家賃負担率 | 以上 | 要支援世帯（3） | 要支援世帯（4） |
| | 未満 | | 支援世帯（B） |

※要支援世帯（4），支援世帯（A）（B）は特例世帯に限る

【転居後の主な要件】

1) 家賃債務保証料低廉化補助金の交付を受ける セーフティネット専用住宅に転居することで、 居住環境が向上すること

※要支援世帯 (1) (2) ⇒支援世帯 (A) となること

要支援世帯 (3) (4) ⇒支援世帯 (B) となること

支援世帯 (A) (B) ⇒支援世帯 (A) (B) を維持すること

所得が**123,000円以下**

| | | 最低居住面積水準 | |
|------------|----|-----------|-----------|
| | | 未満 | 以上 |
| 高家賃 負担率 | 以上 | 要支援世帯 (1) | 要支援世帯 (2) |
| | 未満 | | 支援世帯 (A) |

所得が**123,001円～158,000円以下**

| | | 最低居住面積水準 | |
|------------|----|-----------|-----------|
| | | 未満 | 以上 |
| 高家賃 負担率 | 以上 | 要支援世帯 (3) | 要支援世帯 (4) |
| | 未満 | | 支援世帯 (B) |

家賃債務保証料低廉化補助額

= 初回の家賃債務保証料（最大6万円）

※入居から1年以内に生じる家賃債務保証料が補助の対象

※家賃債務保証料が6万円を超える場合には、入居者の負担が発生

家賃債務保証料低廉化補助金及び家賃低廉化補助の限度額

= 年間48万円/戸

※家賃低廉化補助と併用の場合は限度額に注意が必要

セーフティネット住宅 住替え助成について

助成内容・対象経費

- セーフティネット住宅に住替える際に要する引越費用等の初期費用の一部について、**最大10万円（助成対象経費1／2）**を住宅確保要配慮者に助成

| | 助成対象経費 | 助成対象外経費 |
|-------|--|--|
| 初期費用等 | <ul style="list-style-type: none"> ・礼金 ・仲介手数料 ・火災保険料 ・家賃債務保証委託料 ・転居前の住宅に係る原状回復費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・契約時に支払う家賃，共益費及び管理費 ・敷金 ・鍵交換費用 ・転居後の住宅の清掃又はクリーニング費用 |
| 引越費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・引越し費用（荷造り及び荷解き等のサービス費用及び梱包資材代を含む） ・引越しに伴う附帯サービス料（エアコン等の取り外し及び取り付けなど電気設備工事に係る費用，不用品の処分費用） | <ul style="list-style-type: none"> ・引越しに伴う附帯サービス料で先に定めるもの以外の費用（消毒又はハウスクリーニングに係る費用，公共料金等の名義変更サービス費用，挨拶品の手配に係る費用等） |