

# 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等 改修事業について

---

- (1) 施策の概要・補助事業活用事例
- (2) 補助事業の概要

# (1) 施策の概要・補助事業活用事例

---

# (現行)住宅セーフティネット制度

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）の一部を改正する法律  
【公布：平成29年4月26日 施行：平成29年10月25日】

## ① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

## ② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

## ③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

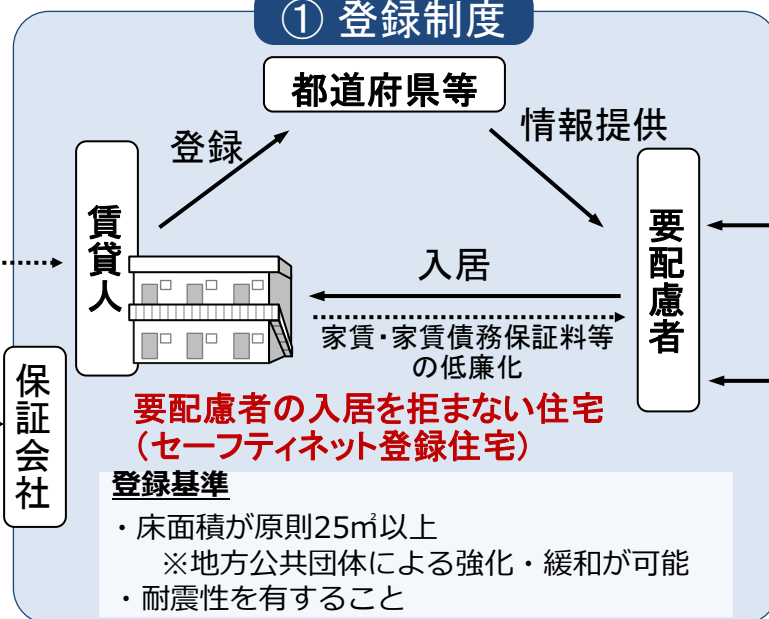
【住宅セーフティネット制度のイメージ】

### ② 経済的支援

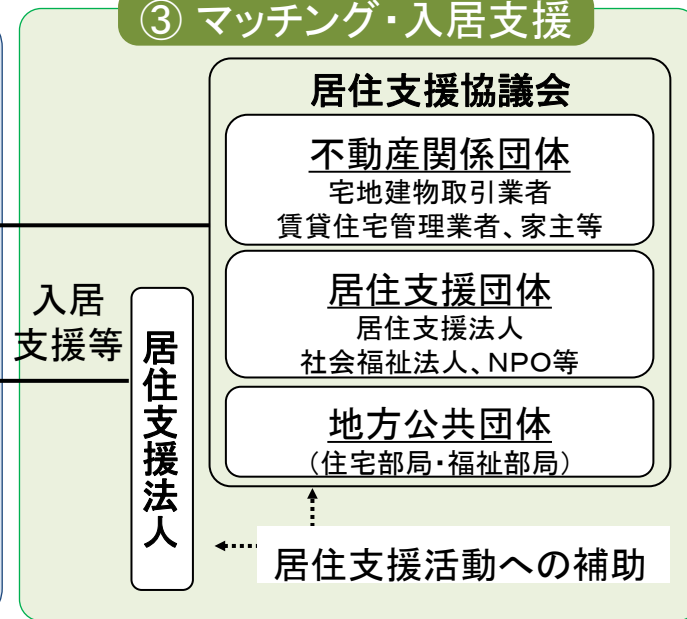
国と地方公共団体等による支援

- ・改修費補助  
(国の直接補助あり)
- ・改修費融資  
(住宅金融支援機構)
- ・家賃低廉化補助
- ・家賃債務保証料等補助
- ・住替え補助
- ・家賃債務保証保険  
(住宅金融支援機構)

### ① 登録制度



### ③ マッチング・入居支援



補助制度がある自治体数

- ・改修費補助：39
- ・家賃低廉化補助：57
- ・家賃債務保証料等補助：30

(R6年8月時点)

・登録戸数：931,219戸

うち専用住宅（要配慮者専用の住宅）：6,298戸

- ・賃貸住宅供給促進計画の策定：47都道府県22市町
- ※うち21都府県12市で、面積基準を緩和

(R6年12月末時点)

・居住支援法人の指定数：967法人

・居住支援協議会の設立：146協議会  
(47都道府県108市区町村)

(R6年12月末時点)

# 住宅セーフティネット制度(住宅確保要配慮者の範囲)

## 法律で定める者

- ① 低額所得者  
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内)
- ③ 高齢者
- ④ 障害者
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

## 国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等  
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者  
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
  - ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIJターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

# セーフティネット住宅の登録基準

## 登録基準

### ○ 規模

- ・床面積が一定の規模以上であること

※ 各戸25㎡以上

ただし、共用部分に共同で利用する台所等を備えることで、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保されるときは、18㎡以上

※ 共同居住型住宅の場合、別途定める基準

### ○ 構造・設備

- ・耐震性を有すること  
(耐震性を確保する見込みがある場合を含む)
- ・一定の設備（台所、便所、浴室等）  
を設置していること

### ○ 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと

### ○ 基本方針・地方公共団体が定める計画に照らして適切であること 等

※ 地方公共団体が供給促進計画で定めることで、耐震性等を除く基準の一部について、強化・緩和が可能

※ 1戸から登録可能

## 共同居住型住宅(シェアハウス)の基準

### ○ 住宅全体

- ・住宅全体の面積

$$15 \text{ m}^2 \times N + 10 \text{ m}^2 \text{以上}$$

(N:居住人数、 $N \geq 2$ )

### ○ 専用居室

- ・専用居室の入居者は1人とする
- ・専用居室の面積

$$9 \text{ m}^2 \text{以上 (造り付けの収納の面積を含む)}$$

### ○ 共用部分

- ・共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面、洗濯室（場）、浴室又はシャワー室を設ける
- ・便所、洗面、浴室又はシャワー室は、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける

※別途、ひとり親向けのシェアハウスの基準を策定

# セーフティネット住宅情報提供システム(H29.10.20運用開始)

国では、セーフティネット住宅をWeb上で**検索・閲覧・申請**できるとともに、事業者による登録申請や地方公共団体における登録事務などを支援するための「**セーフティネット住宅情報提供システム**」※を広く提供。（平成29年10月20日より運用開始）

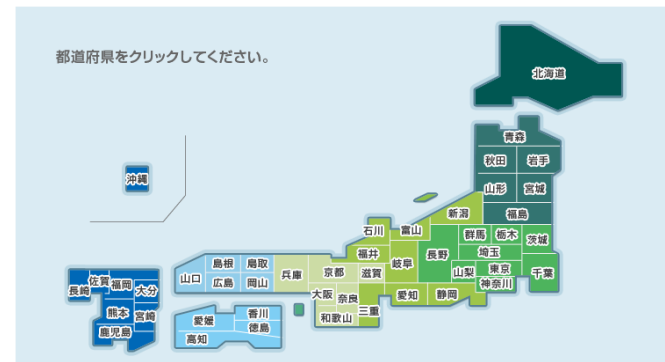
※<https://www.safetynet-jutaku.jp>

(画面イメージ)



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



|        |       |      |        |       |       |       |       |       |     |
|--------|-------|------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 北海道・東北 | 北海道   | 青森県  | 岩手県    | 宮城県   | 秋田県   | 山形県   | 福島県   |       |     |
|        | [49]  | [34] | [4]    | [139] | [105] | [60]  | [46]  |       |     |
| 関東     | 茨城県   | 栃木県  | 群馬県    | 埼玉県   | 千葉県   | 東京都   | 神奈川県  | 山梨県   | 長野県 |
|        | [30]  | [9]  | [88]   | [33]  | [81]  | [781] | [224] | [404] | [1] |
| 北陸・中部  | 岐阜県   | 静岡県  | 愛知県    | 三重県   | 新潟県   | 富山県   | 石川県   | 福井県   |     |
|        | [255] | [39] | [1034] | [19]  | [13]  | [1]   | [56]  | [18]  |     |
| 近畿     | 滋賀県   | 京都府  | 大阪府    | 兵庫県   | 奈良県   | 和歌山県  |       |       |     |
|        | [0]   | [15] | [5469] | [663] | [17]  | [165] |       |       |     |
| 中国・四国  | 鳥取県   | 島根県  | 岡山県    | 広島県   | 山口県   | 徳島県   | 香川県   | 愛媛県   | 高知県 |
|        | [416] | [4]  | [81]   | [52]  | [7]   | [8]   | [5]   | [3]   | [3] |
| 九州・沖縄  | 福岡県   | 佐賀県  | 長崎県    | 熊本県   | 大分県   | 宮崎県   | 鹿児島県  | 沖縄県   |     |
|        | [42]  | [16] | [59]   | [26]  | [44]  | [2]   | [60]  | [4]   |     |

登録物件数 812 件 登録戸数 10,724 戸 県名下部の数字...[全戸数]



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

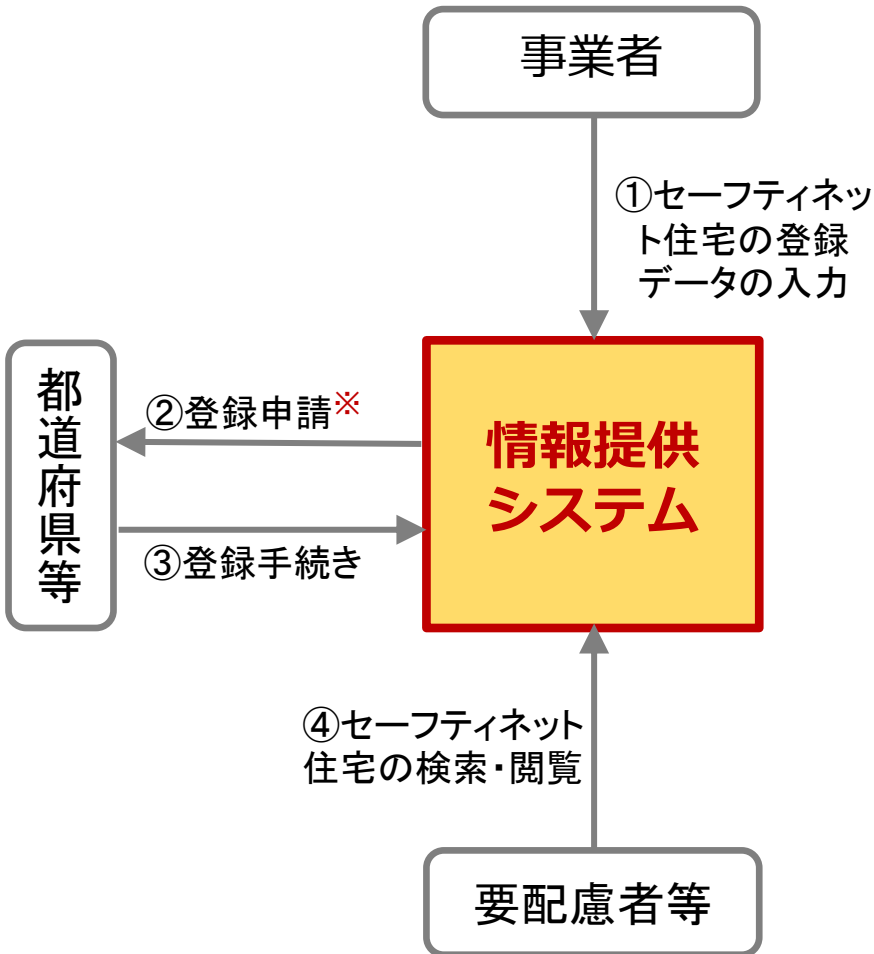
各都道府県や市町村が定める計画において、住宅確保要配慮者の追加や面積基準の緩和等が行われている場合があります。

お知らせ

2019.03.29  
公開仕様変更一覧を掲載しました。

2018.10.22  
全国主要都市で、新たな住宅セーフティネット制度の説明会を開催します！

2018.09.20  
「死にまで住み続けられる賃貸住宅」の制度（終身建物賃借事業）が使いやすくなりま



※平成30年7月10日のシステム改修により、システム上での申請を可能とした。

# チョッコーハウス三保A(静岡県静岡市) 高齢者、子育て世帯も住みやすい連続空間の住宅

間取り変更・設備更新、耐震改修に伴う内外壁更新により、きれいな平屋建て戸建て住宅を整備

- 整備内容
- ・築46年を経過した木造平屋建て住宅
  - ・内外装仕上げや設備は老朽化している
- ➡
- ・間取り変更により、LDKから洋室までを連続した一体空間
  - ・耐震改修工事に伴う内外壁等を更新（一部補助対象外）
  - ・間取り改修により設備、内装のリニューアルをし、大きめのクローゼットを配置

事業概要

入居者：高齢者、障害者、被災者  
子供を養育している者  
低額所得  
DV被害者  
犯罪被害者等

所在地：静岡県静岡市清水区  
字羽衣脇三保1330-7

建物用途：専用住宅  
構造・階数：木造平屋建  
建物延べ面積：46.37㎡  
建物総戸数：1戸  
改修戸数：1戸

<改修前>



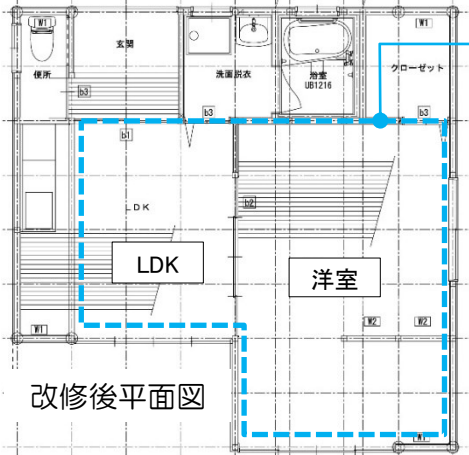
<改修後>



<施工中>



LDKから洋室まで一体化した空間



改修後平面図

○洋室



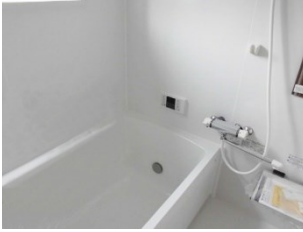
OLDK、洋室



○キッチン



○浴室



(千円)

|         |         |       |
|---------|---------|-------|
| 総事業費    |         | 7,000 |
| 補助対象事業費 | 間取り変更工事 | 4,418 |
|         | 計       | 4,418 |
| 補助額     |         | 1,000 |

# ELSHEART HAMURA(東京都羽村市) 人生のリカバリーを応援・支援するシェアハウス

支え合う関係づくりを行い、安心して暮らし続け、自立した生活を目指すための“社会自立支援”モデルを整備

○整備内容

- ・ 築28年を経過した寄宿舍
- ・ インспекションにより建物、設備の劣化を指摘
- ➡
- ・ 共用部分(エントランスホール、カ、シャワールームなど)の改修を行い居住性の向上
- ・ インспекションにより認められた劣化部分の補修や設備を更新
- ・ 個室は、押入を取り外すなど最低限の改修

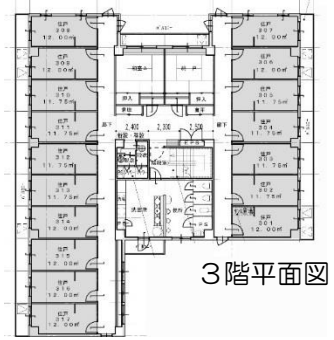
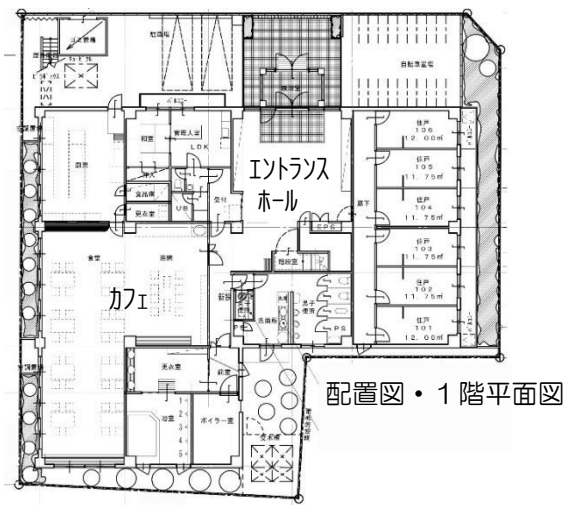
事業概要

入居者：高齢者、障害者、被災者  
低額所得者、外国人、  
児童虐待を受けた者、  
ハンセン病患者、  
DV被害者、犯罪被害者等、生活困窮者被災者他

所在地：東京都羽村市  
小作台2-16-33

建物用途：寄宿舍  
構造・階数：RC造4階建て  
建物延べ面積：1,472.56㎡  
建物総戸数：55戸  
改修戸数：49戸

サービス  
& サポート：就労サポート  
定期面談  
生活支援

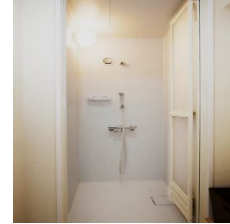


<改修後>



| 総事業費    |                | 99,071 |
|---------|----------------|--------|
| 補助対象事業費 | バリアフリー改修工事     | 911    |
|         | 間取り変更工事        | 30,537 |
|         | インспекションによる工事 | 39,367 |
|         | 計（経費を含む）       | 70,815 |
| 補助額     |                | 23,605 |

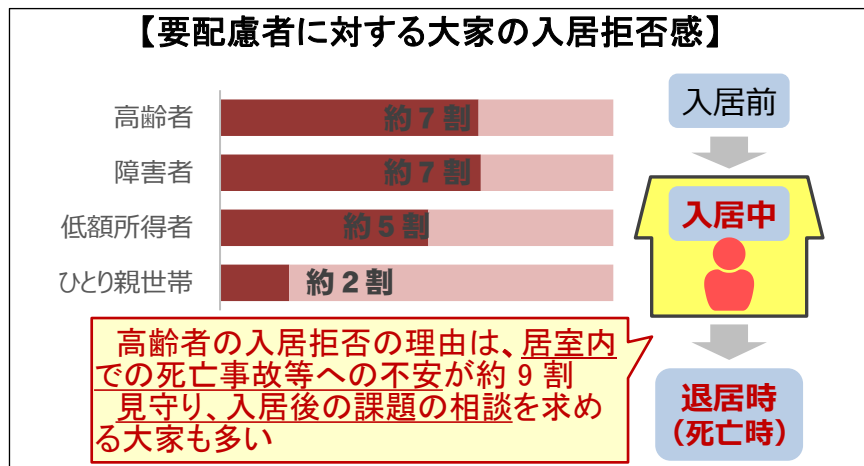
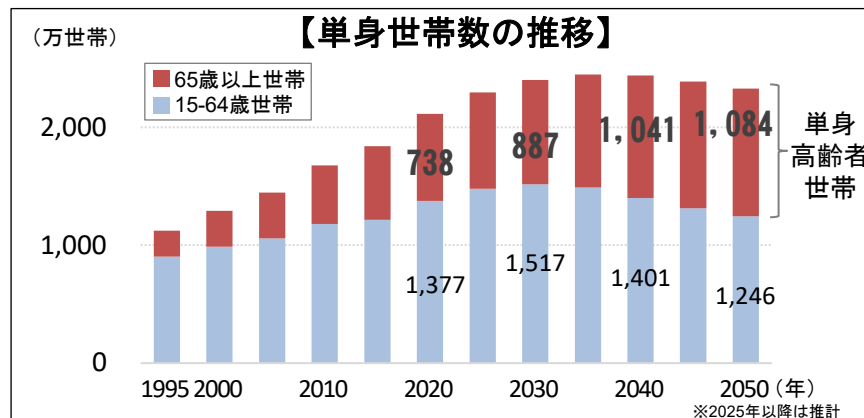
○シェアハウス（個室）      ○シャワールーム      ○地域開放カフェ（就労支援等）



# 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)等の一部を改正する法律①(R6.5.30成立 R6.6.5公布)

## 背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の**賃貸住宅**への円滑な入居に対する**ニーズが高まる**ことが想定される。  
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- **単身高齢者などの要配慮者に対しては、大家の拒否感が大きい**。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。  
※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸  
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))
- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、  
全国で**800**を超える**居住支援法人**※が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加**。  
※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



1. 大家・要配慮者の双方が安心して利用できる**市場環境(円滑な民間賃貸契約)**の整備
2. 居住支援法人等を活用し、**入居中サポート**を行う**賃貸住宅**の供給を促進
3. **住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制**の強化

# 2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、  
①日常の安否確認・見守り  
②生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅(居住サポート住宅)を創設

<現行>セーフティネット登録住宅(H29創設) 「**大家が拒まないこと**」、「その**物件情報を公表**すること」で要配慮者に住宅を供給

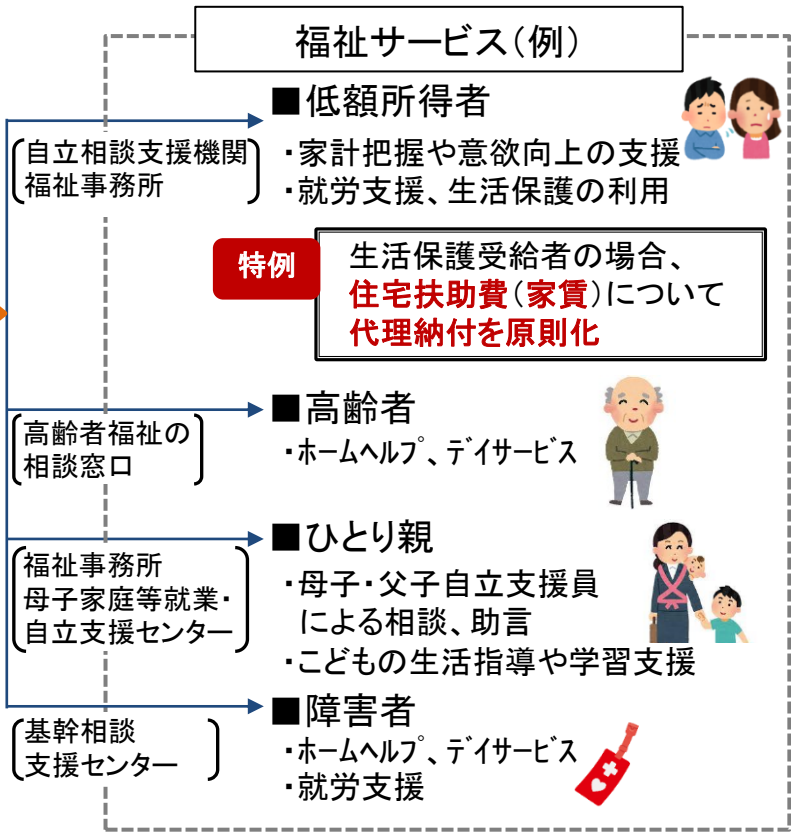
## <改正法> 居住サポート住宅の創設

「**居住支援法人等※がサポートを行うこと**」で要配慮者に住宅を供給  
※サポートを行う者は 居住支援法人以外も可能



・**市区町村長(福祉事務所設置)**等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき**認定**  
・改修費等の補助により供給を促進(令和6年度予算)

**特例** 入居する要配慮者については**認定保証業者**(1. 参照) が**家賃債務保証**を原則引受け



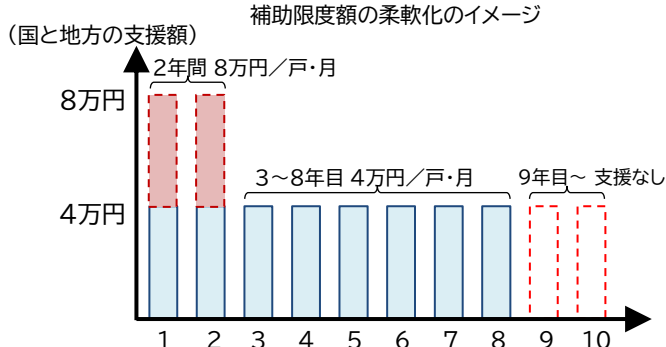
※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぎ

# セーフティネット住宅・居住サポート住宅への支援

令和7年度当初予算案：  
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数、  
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、  
社会資本整備総合交付金等の内数

誰もが安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住サポート住宅について、改修費、家賃低廉化、家賃債務保証料等低廉化及び住替えに係る支援を創設するなど、住宅セーフティネット機能の強化を図る。

| 改修費に係る補助  |                                                                                                                                                                                                                                                                      | 家賃低廉化に係る補助                                                                                                                                   | 家賃債務保証料等の低廉化に係る補助                                                                                                                            | セーフティネット住宅への住替えに係る補助                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業主体      | 大家等、地方公共団体                                                                                                                                                                                                                                                           | 事業主体                                                                                                                                         | 大家等、地方公共団体                                                                                                                                   | 家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体                                                                     |
| 補助対象工事    | ① バリアフリー改修工事<br>② 耐震改修工事<br>③ シェアハウス化工事<br>④ 間取り変更工事<br>⑤ 子育て世帯対応改修工事(子育て支援施設の併設に係る工事を含む。)<br>⑥ 防火・消火対策工事<br>⑦ 交流スペースの設置改修工事<br>⑧ 省エネルギー改修工事<br>⑨ 安否確認の設備の設置改修工事<br>⑩ 防音・遮音工事 等<br>※ 改修工事の検討や実施期間中に必要な住宅の借上げ費用の限度額を一定の条件で引上げ<br>※ 登録済みの専用住宅を居住サポート住宅にするための改修も補助対象とする | 補助対象世帯<br>原則月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯<br>子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円(収入分位40%)以下<br>多子世帯：月収25.9万円(収入分位50%)以下<br>建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者等：月収21.4万円(収入分位40%)以下 | 原則月収15.8万円以下の世帯<br>子育て世帯、新婚世帯：月収21.4万円以下<br>多子世帯：月収25.9万円以下<br>ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。 | 原則月収15.8万円以下の世帯かつ次の①又は②の場合<br>①災害リスクの高い区域等からの住替え<br>②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え(原則家賃が下がる場合に限る) |
| 補助率・国費限度額 | 国1/3(地方公共団体を通じた補助:国1/3+地方1/3)50万円/戸 等<br>(⑤で子育て支援施設を併設する場合、1,000万円/施設)                                                                                                                                                                                               | 低廉化の対象                                                                                                                                       | 家賃<br>家賃債務保証料<br>孤独死・残置物に係る保険料<br>拡充 死後事務委任契約に係る費用<br>緊急連絡先引受けに係る費用                                                                          | セーフティネット住宅への住替え費用                                                                         |
| 対象住宅      | 専用住宅<br>居住サポート住宅                                                                                                                                                                                                                                                     | 補助率・国費限度額                                                                                                                                    | 国1/2+ 地方1/2 等<br>2万円/戸・月 等<br>国費総額240万円/戸                                                                                                    | 国1/2+ 地方1/2<br>2万円/戸<br>5万円/戸                                                             |
| 管理要件      | 管理期間が10年以上であること<br>ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和(間接補助)                                                                                                                                                                                       | 対象住宅                                                                                                                                         | 専用住宅<br>居住サポート住宅                                                                                                                             | 登録住宅 専用住宅 居住サポート住宅                                                                        |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                      | 支援期間                                                                                                                                         | 管理開始から原則10年以内<br>次の①又は②の場合は緩和<br>①国費総額内で、地方公共団体の定める期間に延長可能<br>②建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能                                             | —                                                                                         |

|              | 家賃低廉化に係る補助                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業主体等        | 大家等、地方公共団体(公営住宅等長寿命化計画等で公営住宅の総管理戸数の削減を位置付けている地方公共団体)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 対象世帯         | 月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯<br>※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 補助率・補助限度額    | <div>補助率：国1/2+ 地方1/2<br/>国費限度額：原則2万円/戸・月、国費総額240万円/戸<br/>国費総額が240万円を超えない場合、以下の柔軟化が可能</div> <div><div>・コロナ対応の場合：4万円/戸・月</div><div>・三大都市圏：4万円/戸・月</div><div>・政令市、中核市(三大都市圏除く)：3万円/戸・月</div></div> <div>※ 公営住宅並み家賃への引下げに対応した額の1/2までを限度とする<br/>※ 住宅扶助と併用する場合(最長6か月まで可能)、合計が住宅扶助基準額以内<br/>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃債務保証料等低廉化補助、セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え補助との併用可</div> <div><div>補助限度額の柔軟化のイメージ</div><div>(国と地方の支援額)</div></div> |
| 対象住宅         | 専用住宅、居住サポート住宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 低廉化前の家賃      | 近傍同種家賃と均衡を失しないこと                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 支援期間         | <div>・管理開始から原則10年以内</div> <div>ただし、①又は②の場合は延長可能</div> <div>① 国費総額で240万円/戸内で、地方公共団体の定める期間</div> <div>② 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能</div> <div>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯・多子世帯は最大6年間、新婚世帯は最大3年間</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| その他の<br>主な要件 | <div>・原則として、賃貸人が当該住宅の入居者を公募すること</div> <div>※ 以下のいずれにも該当する場合は公募要件を適用除外とする。</div> <div>1) 地方公共団体が、就労や子育て等を理由に当該住宅に住み続けることが必要な者を対象として家賃低廉化支援を行うことを、賃貸住宅供給促進計画等に位置付けること</div> <div>2) 地方公共団体が、補助対象となる住宅について公募を行うこと</div> <div>3) 他のSN住宅や公的賃貸住宅に対する応募状況等を勘案して、同等の要件を備えた公募中の住宅があり、当該住宅に(ア)応募がない、または(イ)応募があっても、現入居者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居対象者の入居を阻害しないと認められること</div> <div>・月収15.8万円を超える子育て世帯等(ひとり親世帯は除く)は、住宅の床面積が40㎡以上であること</div>                                                                                 |

セーフティネット住宅・居住サポート住宅の  
家賃債務保証料等低廉化支援

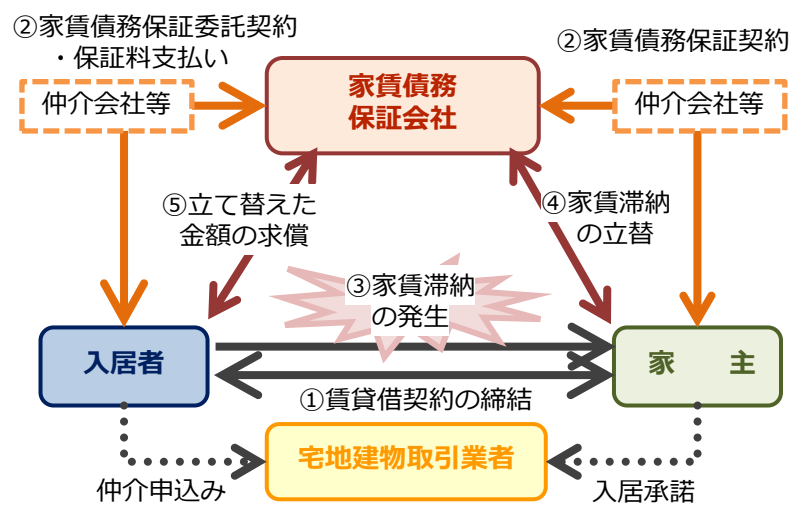
令和7年度当初予算案：  
公的賃貸住宅家賃対策補助(120.29億円)の内数

セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、家賃債務保証料等の低廉化に係る費用に対して補助を行う。

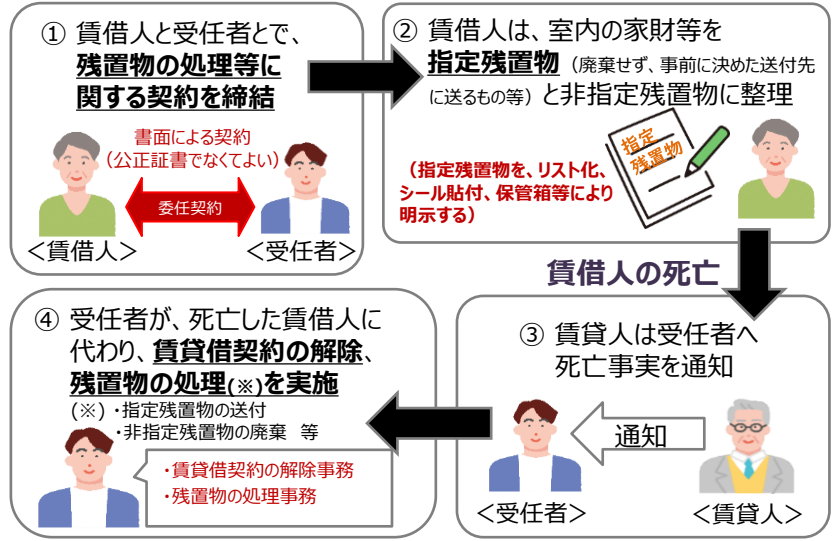
家賃債務保証料等の低廉化に係る補助 赤字はR7当初予算における拡充事項

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業主体        | 家賃債務保証会社、保険会社等、地方公共団体                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 低廉化対象世帯     | 月収15.8万円（収入分位25%）以下の世帯<br>※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円（収入分位40%）以下、多子世帯は月収25.9万円（収入分位50%）以下<br>（ただし、家賃債務保証料等低廉化を行う者が入居者の所得を把握することが困難な場合であって、家賃の額が公営住宅並み家賃の額以下である場合には、この限りでない。）                                                                                                                 |
| 低廉化の対象となる費用 | 家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、 <span style="color: red;">死後事務委任契約に係る費用</span> 、緊急連絡先引受けに係る費用                                                                                                                                                                                                   |
| 補助率・補助限度額   | <p>国1／2＋地方1／2<br/>（国費限度額：3万円／戸）</p> <p>※ 補助の総額が国費で240万円を超えない限りにおいて、年間の補助限度額にかかわらず、家賃低廉化との併用が可能</p> <p>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、セーフティネット住宅等への住替え補助との併用可<br/>＜補助限度額の柔軟化のイメージ＞</p> <p>（国と地方の支援額）</p> <p>家賃債務保証料等低廉化</p> <p>年間の支援限度額(国・地方計)<br/>48万円(4万円×12カ月)</p> <p>家賃低廉化支援</p> |
| 対象住宅        | 登録住宅、専用住宅、居住サポート住宅                                                                                                                                                                                                                                                                     |

【家賃債務保証の概要】



【残置物処理の概要】

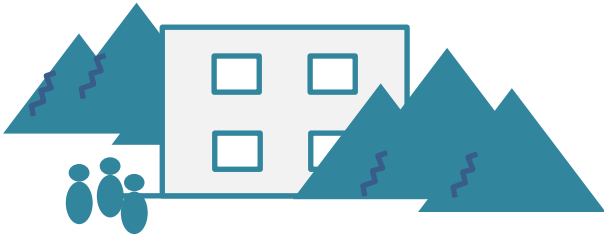


セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え費用に対して補助を行う。

|           | セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替えに係る補助                                                                                                     |                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 事業主体      | 居住支援法人、居住支援協議会等、地方公共団体                                                                                                            |                                                                               |
| 対象世帯      | ①-1 災害リスクの高い区域※からの住替え<br>①-2 原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域内の災害危険区域又は浸水被害防止区域からの住替え<br><br>※ 土砂災害特別警戒区域、災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る) | ②低廉な家賃のセーフティネット住宅への住替え<br><br>※家賃が下がる場合に限る。ただし、子育て世帯・多子世帯、新婚世帯の場合には、この限りではない。 |
|           | 月収15.8万円(収入分位25%)以下の世帯<br>※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円(収入分位40%)以下、多子世帯は月収25.9万円(収入分位50%)以下<br>(原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域の場合は、被災者)       | 月収15.8万円以下の世帯<br>※ 子育て世帯・新婚世帯は月収21.4万円以下、多子世帯は月収25.9万円以下                      |
| 対象住宅      | 登録住宅、専用住宅、居住サポート住宅                                                                                                                |                                                                               |
| 補助対象      | セーフティネット住宅・居住サポート住宅への住替え費用                                                                                                        |                                                                               |
| 補助率・補助限度額 | 補 助 率: 国1/2+ 地方1/2<br>国費限度額: 5万円/戸<br>※ 月収15.8万円を超える子育て世帯等についても、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化補助との併用可                                        |                                                                               |

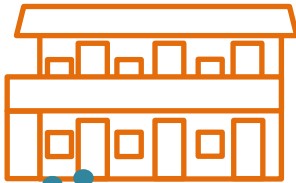
【SN住宅等への住替えのイメージ】

①災害リスクの高い区域や、原形復旧を前提としない流域治水型の復旧事業を行う地域からの早期の住替え支援

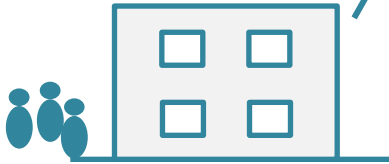


被災者等

SN住宅等



②低額所得者の低廉な住宅への住替え支援



低額所得者

＜令和6年度に補助を実施する自治体＞  
■改修費補助:39自治体 ■家賃低廉化等補助61自治体〔家賃低廉化:57自治体、家賃債務保証等低廉化:30自治体〕

※国土交通省アンケート調査(令和6年8月時点)に基づく

| 都道府県 | 市区町村  | 改修費 | 家賃低廉化 | 債務保証料等<br>低廉化 |
|------|-------|-----|-------|---------------|
| 北海道  | 札幌市   | -   | -     | ◎             |
|      | 網走市   | ◎   | ◎     | -             |
|      | 恵庭市   | -   | ◎     | -             |
|      | 音更町   | -   | ◎     | ◎             |
|      | 本別町   | -   | ◎     | -             |
| 岩手県  | 花巻市   | ◎   | ◎     | ◎             |
| 宮城県  | 大崎市   | ◎   | ◎     | -             |
| 山形県  | (県)   | ○   | -     | -             |
|      | 山形市   | ◎   | ◎     | -             |
|      | 米沢市   | ◎   | ◎     | -             |
|      | 鶴岡市   | ◎   | ◎     | ◎             |
|      | 新庄市   | ◎   | -     | -             |
|      | 寒河江市  | ◎   | -     | -             |
|      | 上山市   | -   | ◎     | -             |
|      | 南陽市   | -   | ◎     | ◎             |
|      | 大石田町  | -   | ◎     | -             |
|      | 舟形町   | ◎   | -     | -             |
| 福島県  | (県)   | ○   | ○     | ○             |
|      | 福島市   | -   | ◎     | -             |
|      | 郡山市   | -   | ◎     | ◎             |
|      | いわき市  | -   | ◎     | ◎             |
|      | 石川町   | ◎   | ◎※    | -             |
| 栃木県  | 宇都宮市  | -   | ◎     | ◎             |
|      | 栃木市   | -   | ◎     | -             |
| 群馬県  | 前橋市   | ◎   | -     | -             |
| 埼玉県  | さいたま市 | -   | -     | ◎             |
| 千葉県  | 千葉市   | -   | -     | ◎             |
|      | 船橋市   | -   | ◎     | -             |
|      | 市原市   | -   | ◎※    | ◎※            |
| 東京都  | (都)   | ○   | ○     | ○             |
|      | 墨田区   | ◎   | ◎     | ◎             |
|      | 品川区   | -   | ◎     | -             |
|      | 世田谷区  | -   | ◎     | -             |
|      | 渋谷区   | -   | ◎     | -             |
|      | 中野区   | ◎   | -     | -             |
|      | 杉並区   | -   | ◎     | -             |
|      | 豊島区   | ◎   | ◎     | ◎             |
|      | 北区    | ◎   | ◎     | -             |
|      | 荒川区   | ◎   | ◎     | -             |
|      | 練馬区   | -   | ◎     | -             |
|      | 足立区   | -   | ◎     | -             |
|      | 葛飾区   | ◎   | ◎     | -             |

| 都道府県 | 市区町村  | 改修費 | 家賃低廉化 | 債務保証料等<br>低廉化 |
|------|-------|-----|-------|---------------|
| 東京都  | 八王子市  | ◎   | ◎     | ◎             |
|      | 西東京市  | ◎   | ◎     | -             |
|      | 府中市   | -   | -     | ◎             |
| 神奈川県 | 横浜市   | -   | ◎     | ◎             |
| 静岡県  | 長泉町   | -   | ◎     | -             |
| 愛知県  | 名古屋市  | ◎   | ◎     | ◎             |
|      | 岡崎市   | ◎   | -     | ◎             |
| 京都府  | 京都市   | -   | ◎     | -             |
|      | 宇治市   | ◎   | -     | -             |
| 大阪府  | 岬町    | -   | ◎     | -             |
| 兵庫県  | (県)   | ○   | ○     | ○             |
|      | 神戸市   | -   | -     | ◎             |
|      | 姫路市   | -   | ◎     | -             |
|      | 神河町   | -   | ◎     | -             |
|      | 和歌山市  | ◎   | -     | -             |
| 和歌山県 | 橋本市   | -   | ◎     | -             |
| 鳥取県  | (県)   | ○   | ○     | ○             |
|      | 鳥取市   | ◎   | ◎     | ◎             |
|      | 米子市   | -   | ◎     | ◎             |
|      | 倉吉市   | ◎   | ◎     | ◎             |
|      | 境港市   | -   | ◎     | ◎             |
|      | 南部町   | -   | ◎     | ◎             |
| 島根県  | 松江市   | ◎   | -     | -             |
| 岡山県  | 倉敷市   | -   | ◎     | -             |
| 広島県  | 三次市   | -   | ◎     | -             |
| 福岡県  | 北九州市  | -   | ◎     | ◎             |
|      | 福岡市   | ◎   | ◎     | ◎             |
| 長崎県  | 平戸市   | -   | ◎     | -             |
| 熊本県  | (県)   | ◎   | ○     | -             |
| 鹿児島県 | (県)   | ○   | -     | -             |
|      | 薩摩川内市 | ◎   | ◎     | -             |
|      | 南さつま市 | ◎   | -     | -             |
|      | 徳之島町  | ◎   | -     | -             |
| 沖縄県  | 伊仙町   | ◎   | -     | -             |
|      | 那覇市   | ◎   | -     | -             |
| 計    |       | 39  | 57    | 30            |
|      |       |     | 61    |               |

◎：社総交又は公的賃貸住宅家賃対策調整補助金による支援を実施  
○：都道府県から市区町村への補助を実施  
※：年度内に制度創設予定

## (2)補助事業の概要

---

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅の整備、先導的な住環境・市場環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援。

## ①サービス付き高齢者向け住宅整備事業

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のため、整備費に対して支援を実施

補助率：新築 1/10 (補助限度額：70・120・135万円/戸)  
改修 1/3 (補助限度額：195万円/戸) 等

## ②セーフティネット住宅改修事業 (住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業)

※社会資本整備総合交付金等による支援も実施

○既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用住宅等とする場合や、これに子育て支援施設を併設する場合等の改修費に対して支援を実施

補助率：1/3 補助限度額：50万円/戸・1,000万円/施設 等

対象工事：バリアフリー改修工事、耐震改修工事、シェアハウス化工事、間取り変更工事、省エネ改修工事、安否確認の設備の設置改修工事、防音・遮音工事 等

## ③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業

○高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保と健康の維持・増進に資する先導的な事業として選定される取組に対して支援を実施

補助率：新築1/10、改修2/3、技術の検証等に係る費用2/3

## ④みんなが安心して住まいを提供できる環境整備モデル事業

○居住支援法人や家賃債務保証業者等が連携して行う、居住サポート住宅等を供給する大家等の不安の軽減に資する先導的な取組に対して支援を実施

補助率：定額 補助限度額：1事業あたり300万円/年

## ⑤地域生活拠点型再開発事業

○子育て世帯等のための支援施設や住まいの整備を伴う市街地再開発事業等に対して、集中的・重点的に支援を実施

補助率：国1/3 (ただし地方公共団体の補助する額の1/2以内)

補助対象：調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

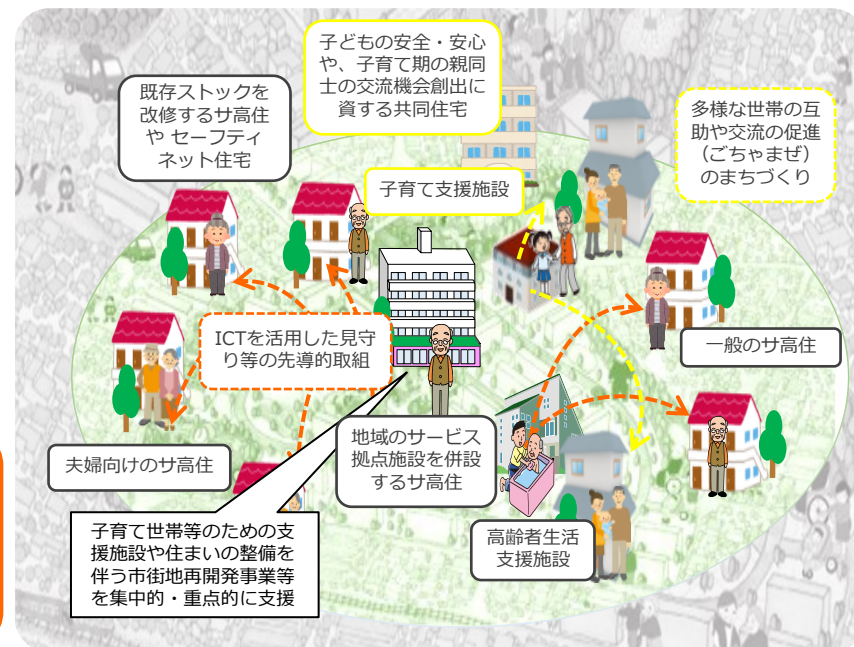
## ⑥子育て支援型共同住宅推進事業

○子どもの安全・安心や、子育て期の親同士の交流機会創出に資する共同住宅整備(賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修)に対して支援を実施

補助率：①「子どもの安全確保に資する設備の設置」：新築1/10、改修1/3 (上限100万円/戸)

②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設の設置」：新築1/10、改修1/3 (上限500万円/棟)

※賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。



# セーフティネット住宅・居住サポート住宅の改修費支援

令和7年度当初予算案：  
スマートウェルネス住宅等推進事業(160.87億円)の内数、  
社会資本整備総合交付金等の内数

セーフティネット住宅・居住サポート住宅について、改修費に係る費用に対して補助を行う。

|               | 国による直接補助<br>【スマートウェルネス住宅等推進事業の内数】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 地方公共団体を通じた補助<br>【社会資本整備総合交付金等の内数】                                                                                                                                                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業主体等         | 大家等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 大家等、地方公共団体                                                                                                                                                                                                                |
| 補助対象<br>工事等   | <div>① バリアフリー改修工事(外構部分のバリアフリー化を含む)</div> <div>② 耐震改修工事</div> <div>③ 共同居住用住居に用途変更するための改修工事</div> <div>④ 間取り変更工事</div> <div>⑤ 子育て対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む)</div> <div>⑥ 防火・消火対策工事</div> <div>⑦ 交流スペースを設置する改修工事</div> <div>⑧ 省エネルギー改修工事</div> <div>※ 上記工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む)及び居住支援法人がセーフティネット登録住宅を見守り等の居住支援を行う住宅として運営するための必要な改修工事に伴う準備費用(工事期間中の借上げ費用(家賃3か月分(一定の要件を満たす場合、最大1年間分)を限度))も補助対象</div> | <div>⑨ 安否確認のための設備の改修工事</div> <div>⑩ 防音・遮音工事</div> <div>⑪ 居住のために最低限必要な改修(発災時に被災者向け住居に活用できるものとして自治体に事前登録等されたものに限る)</div> <div>⑫ 専門家によるインスペクションにより、構造、防水等について最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅を除く)</div> <div>⑬ 居住支援協議会等が必要と認める改修工事</div> |
| 補助率・<br>補助限度額 | <div>補 助 率 : 国1/3(地方公共団体を通じた補助の場合は国1/3+地方1/3)</div> <div>国費限度額 : 50万円/戸</div> <div>・①~⑦を実施する場合、50万円/戸加算</div> <div>・①のうちエレベーター設置工事を実施する場合、15万円/戸加算し、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を<br/>行う場合は、補助限度額を100万円/戸加算</div> <div>・⑤に加えて、②、④又は⑧を実施する場合、それぞれの工事の補助限度額の合計額(200万円/戸を超える場合は200万円/戸)</div> <div>・⑤を実施する場合で、子育て支援施設併設は、1,000万円/施設</div>                                                |                                                                                                                                                                                                                           |
| 入居対象者         | <div>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等</div> <div>・低額所得者(月収15.8万円以下)</div> <div>・被災者世帯</div> <div>等</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <div>・子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者世帯等(月収38.7万円以下)</div> <div>・低額所得者(月収15.8万円以下)</div> <div>・被災者世帯</div> <div>等</div>                                                                                                                |
| 対象住宅          | 専用住宅、居住サポート住宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 専用住宅 (地方公共団体が所有している場合を含む)、居住サポート住宅                                                                                                                                                                                        |
| 管理要件          | ・管理期間が10年以上であること                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <div>・管理期間が10年以上であること</div> <div>※ ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの<br/>2か月入居がない等の要件を満たす場合は要配慮者以外の入居が可能</div>                                                                                                             |
| 家賃            | ・公営住宅に準じた家賃の額以下であること。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ・近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額であること。                                                                                                                                                                                              |
| その他<br>主な要件   | <div>・⑧を実施する場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。</div> <div>・①、⑦、⑨、⑩を実施して居住サポート住宅にする場合、既にセーフティネット専用住宅として登録を受けているものも補助対象とする。</div> <div>・賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。</div>                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                           |

# 家賃の上限額

家賃の額は、以下の額を超えないものであること※<sup>1</sup>

$$\text{家賃の上限額} = 79,000\text{円}^{\text{※2}} \times 50/65^{\text{※3}} \times \text{市町村立地係数}^{\text{※4}}$$

※<sup>1</sup> 住戸床面積が75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額

※<sup>2</sup> 家賃算定基礎額(収入分位が40%を超え50%以下を想定した場合)

※<sup>3</sup> 規模係数

※<sup>4</sup> 国土交通大臣が市町村の立地条件の偏差を表すものとして、0.7～1.6の範囲内で市町村ごとに定める数値。

<各都市の上限家賃※(参考)> ※住戸床面積が75㎡以上の一戸建て、長屋建てはその1.5倍以内の額

| 都道府県 | 市区町村名 | 上限家賃   | 都道府県 | 市区町村名 | 上限家賃   | 都道府県 | 市区町村名 | 上限家賃   |
|------|-------|--------|------|-------|--------|------|-------|--------|
| 北海道  | 札幌市   | 60,700 | 神奈川県 | 相模原市  | 60,700 | 山口県  | 山口市   | 48,600 |
| 青森県  | 青森市   | 51,600 | 新潟県  | 新潟市   | 60,700 | 徳島県  | 徳島市   | 57,700 |
| 岩手県  | 盛岡市   | 51,600 | 山梨県  | 甲府市   | 54,600 | 香川県  | 高松市   | 66,800 |
| 宮城県  | 仙台市   | 60,700 | 岐阜県  | 岐阜市   | 57,700 | 愛媛県  | 松山市   | 57,700 |
| 秋田県  | 秋田市   | 51,600 | 静岡県  | 静岡市   | 63,800 | 高知県  | 高知市   | 57,700 |
| 山形県  | 山形市   | 51,600 | 静岡県  | 浜松市   | 57,700 | 福岡県  | 北九州市  | 54,600 |
| 福島県  | 福島市   | 54,600 | 愛知県  | 名古屋市  | 66,800 | 福岡県  | 福岡市   | 63,800 |
| 茨城県  | 水戸市   | 54,600 | 三重県  | 津市    | 51,600 | 佐賀県  | 佐賀市   | 51,600 |
| 群馬県  | 前橋市   | 57,700 | 滋賀県  | 大津市   | 60,700 | 長崎県  | 長崎市   | 60,700 |
| 埼玉県  | さいたま市 | 63,800 | 大阪府  | 大阪市   | 75,900 | 熊本県  | 熊本市   | 57,700 |
| 千葉県  | 千葉市   | 66,800 | 大阪府  | 堺市    | 63,800 | 大分県  | 大分市   | 51,600 |
| 東京都  | 千代田区  | 97,200 | 兵庫県  | 神戸市   | 72,900 | 宮崎県  | 宮崎市   | 51,600 |
| 東京都  | 墨田区   | 63,800 | 和歌山県 | 和歌山市  | 60,700 | 鹿児島県 | 鹿児島市  | 57,700 |
| 神奈川県 | 横浜市   | 72,900 | 鳥取県  | 鳥取市   | 54,600 | 沖縄県  | 那覇市   | 60,700 |
| 神奈川県 | 川崎市   | 66,800 | 広島県  | 広島市   | 66,800 |      |       |        |

※ 賃貸住宅供給促進計画を策定している自治体管内のセーフティネット登録住宅であること。

# 賃貸住宅供給促進計画の策定と基準緩和の状況(R6.12.31時点)

- ・賃貸住宅供給促進計画は47都道府県、22市町で策定済み。
- ・面積基準の緩和は21都府県、12市で実施、住宅確保要配慮者の追加は47都道府県、21市町で実施。

## ●計画の策定

### 47都道府県、22市町

北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、鳥取県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県、旭川市、盛岡市、いわき市、水戸市、茂木町、さいたま市、西東京市、横浜市、川崎市、相模原市、長泉町、名古屋市、岡崎市、神戸市、加古川市、倉敷市、広島市、福山市、福岡市、北九州市、熊本市、大分市

## ●面積基準の緩和

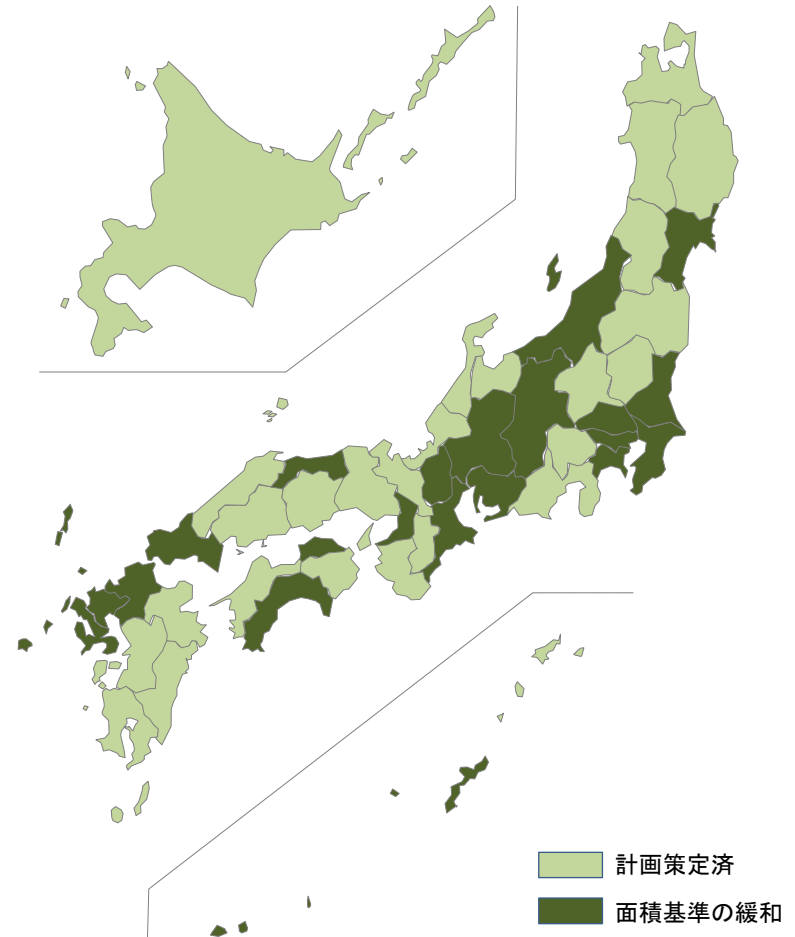
### 21都府県、12市

宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、長野県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、大阪府、鳥取県、山口県、香川県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、沖縄県、いわき市、水戸市、さいたま市、横浜市、川崎市、相模原市、名古屋市、岡崎市、神戸市、福岡市、北九州市、熊本市

## ●住宅確保要配慮者の追加

### 47都道府県、21市町

計画策定等の状況（都道府県）



# (セーフティネット専用住宅)補助申請に係る主な注意点

## 自治体への登録

補助事業の交付申請の前に、各自治体の登録窓口に、セーフティネット住宅の登録申請を行ってください。

## 事前相談

事前相談も受付ける予定です。補助金申請前に交付事務局まで電子メールにてご相談ください。

## 事業着手

補助事業の着手は、交付決定通知日以後可能となります。当該通知日より前に着手した事業については、補助対象となりませんので注意してください。

◎工事の着手の時期については、工事の着工をもって判断しますので、交付決定通知日以降に、工事予定地で工事着工前後の写真を、提出してください。

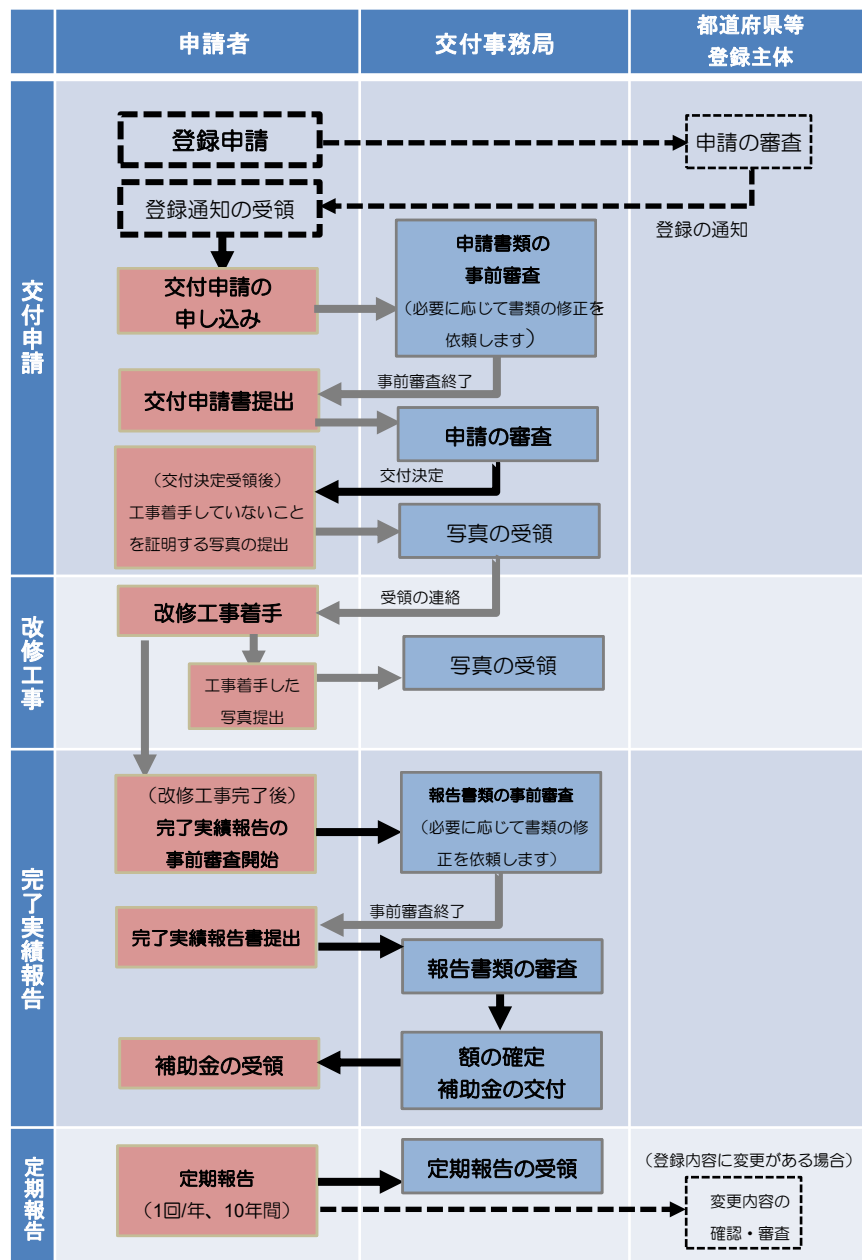
◎交付決定後、事業に着手した場合には、速やかに着手したことの証明(写真)を事務局に提出してください。

## 補助金額の確定・支払い

事務局は、「完了実績報告書」を受理した後、交付申請の内容に沿って補助事業が実施されたか書類の審査を行うとともに、必要に応じ工事の実施状況等を確認するための補助対象となった住宅等の現地検査、事業所への現地検査等を行うこととしています。

検査等の結果、適正に事業が完了していることが確認できた場合は、補助金を交付します。

# 補助申請の流れについて(令和6年度時点)



**令和7年4月中に  
次年度の新規募集を開始予定です**

募集開始前には報道発表します

国土交通省HP <http://www.mlit.go.jp/>

※募集開始は令和7年度予算成立が前提です  
※居住サポート住宅に関する募集時期は未定です

< 参考: 令和6年度の主な連絡先 >

交付事務局HP  
<https://www.how.or.jp/koufu/snj.html>

セーフティネット住宅情報提供システム HP  
<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>