

宇都宮市 セーフティネット住宅補助制度 申請の手引き

住宅セーフティネット制度とは

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）のために、民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用して、要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）の供給を促進することを目的とした制度です。

セーフティネット住宅として登録された住宅の賃貸人等を対象に、宇都宮市から各種補助を受けられます。

セーフティネット住宅として登録するメリット

メリット2

家賃や改修費などへの補助を活用することで空き家・空き室の解消を期待できます

メリット1

登録した住宅は専用WEBサイトに掲載され、広く周知されます

メリット3

入居者とのマッチングや相談などのサポートを受けることができます



空き室活用のために登録しよう！

【問い合わせ先】

宇都宮市 都市整備部 住宅政策課 住宅政策グループ
〒320-8540 宇都宮市旭1丁目1番5号

電話 028-632-2735

メール u1605@city.utsunomiya.tochigi.jp

目 次

1	セーフティネット住宅の登録制度	1
•	主な登録基準	1
•	登録の方法	2
•	登録の種類	3
•	要配慮者の範囲	3
2	セーフティネット専用住宅で利用できる補助金	4
•	家賃低廉化補助金	4
•	家賃債務保証料等低廉化補助金	5
•	改修費補助金	6
•	居住誘導区域の確認方法	7
3	居住支援	7
4	補助金の申請手続	8
(1)	家賃低廉化補助金	8
•	補助額の算出	8
•	入居者負担額の目安	8
•	補助の流れ	9
•	申請に必要な書類	9
•	その他の手続に必要な書類	10
•	翌年度も継続して家賃補助を受ける場合の手続	10
(2)	家賃債務保証料等低廉化補助金	11
•	申請に必要な書類	11

1 セーフティネット住宅の登録制度

大家さんや不動産事業者が、賃貸住宅の空き室等を登録する制度です。

登録されると、専用WEBサイト「セーフティネット住宅情報提供システム」を通じて、広く周知されます。

入居を拒まない住宅として登録された賃貸住宅（セーフティネット住宅）を紹介しています。

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

物件掲載ページ（イメージ）

家賃や空室状況のほか、入居を拒まない要配慮者の範囲・条件なども掲載されています。

所在地や家賃、面積などの詳細条件で絞り込み、検索することができます。

入居対象者にチェック☑を入れて検索できます
例えば「子育て世帯の入居を拒まない住宅」を検索する場合は、子育て者にチェック☑を入れることで検索できます。

■ 主な登録基準（登録は1戸から可能）

○ 規模

一般型住宅

- 各戸の床面積が、既存住宅は18㎡以上、新築住宅は20㎡以上
- 台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を共同利用する場合、既存住宅は13㎡以上、新築住宅は18㎡以上

共同居住型住宅（シェアハウス）

- 住宅全体が（15×人数+10）㎡以上、各戸が9㎡以上
- 便所、洗面設備、浴室又はシャワー室は、5人に1つ以上の割合で備えていること

○ 設備や構造、家賃

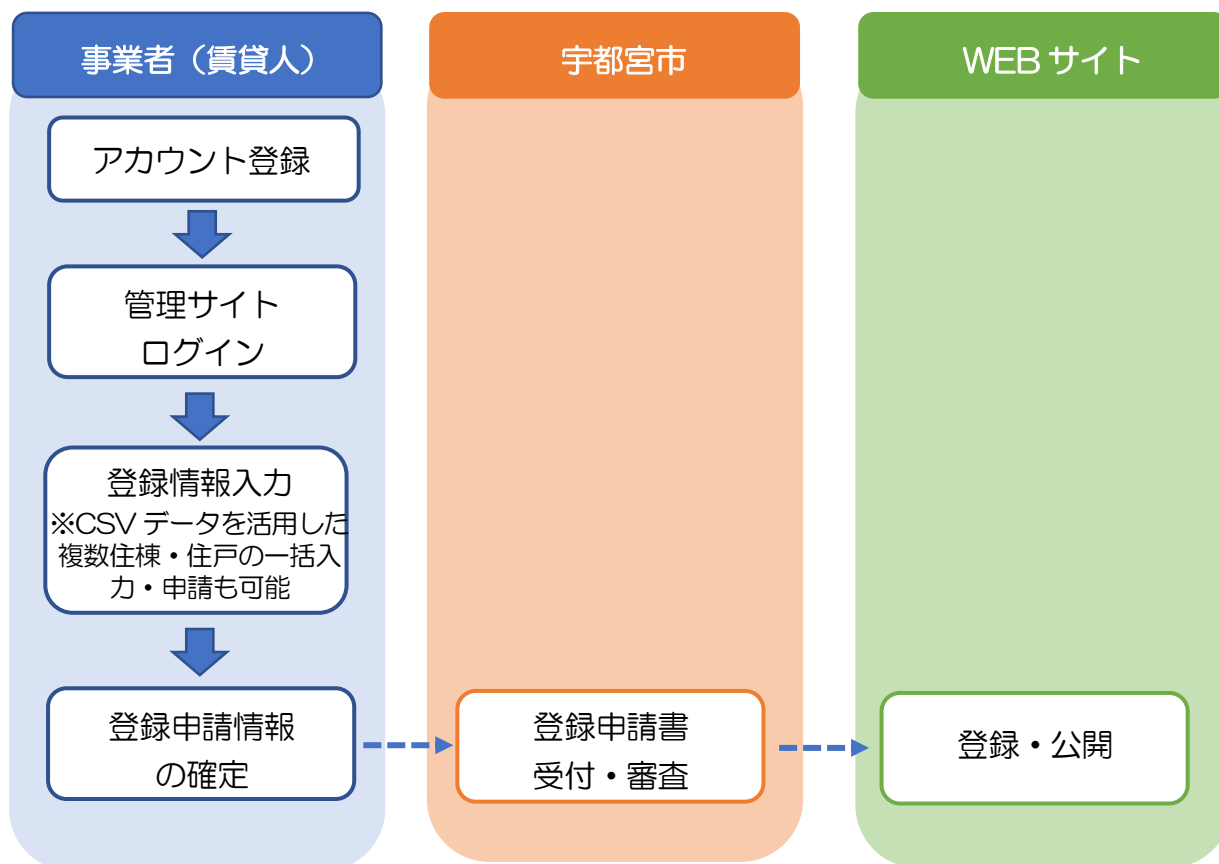
- 台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を設置していること
- 消防法、建築基準法などに違反しないものであること
- 新耐震基準※相当の耐震性を有すること

※ 新耐震基準…昭和56（1981）年6月1日以降に建築確認がなされた住宅に適用されている基準

- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しない水準以下であること

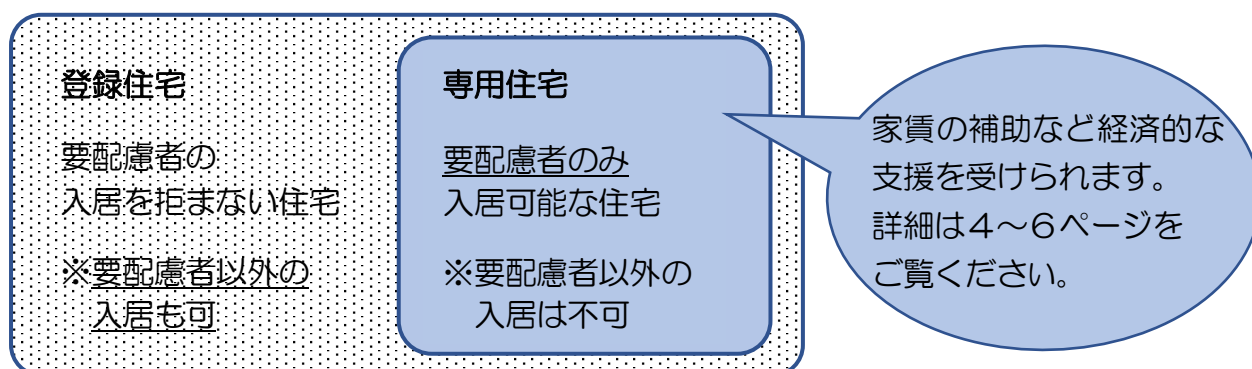
■ 登録の方法（登録は無料）

専用 WEB サイト「セーフティネット住宅情報提供システム」から以下の流れで登録申請ができます。詳細は WEB サイトの『住宅登録事業者（賃貸人）の方へ』のページをご確認ください。



■ 登録の種類

- 賃貸住宅をセーフティネット住宅への登録には、登録住宅と専用住宅のどちらかを選択できます。
- 登録の際、受け入れる住宅確保要配慮者の範囲を選択できます。
(例：「高齢者」と「子育て世帯」)
- 要配慮者ごとに条件をつけることもできます。
(例：「外国人のうち日本語で一定の日常会話ができる者を受け入れる」)
- 一度設定した要配慮者の範囲を変更することもできますが、既に入居している要配慮者を、要配慮者の範囲外に変更して退去させることはできません。



■ 要配慮者の範囲

- 低額所得者
- 障がい者
- 新婚世帯
- 外国人
- 児童虐待を受けた者
- 犯罪被害者等
- 東日本大震災等大規模災害の被災者
- 刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等
- 生活困窮者
- 原子爆弾被爆者
- 中国残留邦人
- ハンセン病療養所入所者等
- 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 等
- 高齢者
- 高校生相当までの子を養育している者
- UJIターンによる転入者
- 児童養護施設退所者
- DV被害者
- 被災者（発災後3年以内）
- 保護観察対象者等
- 困難な問題を抱える女性
- 戦傷病患者
- 海外からの引揚者
- 北朝鮮拉致被害者等
- 性的マイノリティ

2 セーフティネット専用住宅で利用できる補助金

居住誘導区域内（7ページ参照）に立地する賃貸住宅を「専用住宅」として登録した住宅は、家賃や家賃債務保証料などの補助を受けることができます。

(1) 家賃低廉化補助金

申請者	賃貸人												
補助額	契約家賃と入居者負担額の差額（上限4万円/戸・月）												
補助期間	<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅として管理を開始してから最長20年間（戸当たりの補助総額が家賃債務保証料等低廉化補助金（5ページ参照）と合わせて480万円以下の期間） 子ども^{※1}又は胎児がいる世帯（子育て世帯）は最長6年間、新婚^{※2}世帯は最長3年間 												
住宅の要件	<ol style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内の専用住宅 専用住宅として管理を開始してから20年以内（入居者がいない等の期間を除く。） 戸当たりの補助総額が480万円以下 家賃が周辺相場と同等以下 入居者を公募等の公正な方法により選定すること 賃貸人、保証業者等が暴力団、暴力団員及び密接関係者ではないこと 子育て世帯・新婚世帯で月収^{※3}15万8千円超21万4千円以下のもの、又は、子ども3人以上の子育て世帯で月収15万8千円超25万9千円以下のものが入居する場合は住戸面積が40㎡以上（ひとり親世帯は40㎡未満可） 入居者が不正行為で入居したときや暴力団員であることが判明したとき等は、賃貸借契約を解除することを契約条件とすること 入居者から受領する金銭が、家賃、敷金（家賃の3か月分の額以下）のみであること 												
入居者の要件	<ol style="list-style-type: none"> 世帯の月収が15万8千円以下 子育て世帯・新婚世帯は月収21万4千円以下 子ども3人以上の子育て世帯は月収25万9千円以下 <月収15.8万円の年収相当のおおよその目安> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1人世帯</th> <th>2人世帯</th> <th>3人世帯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>年金所得者</td> <td>約309万円</td> <td>約366万円</td> <td>約428万円</td> </tr> <tr> <td>給与所得者</td> <td>約296万円</td> <td>約350万円</td> <td>約399万円</td> </tr> </tbody> </table> 年金所得者…世帯主70歳のみ、配偶者70歳と子は扶養とした場合 給与所得者…扶養：配偶者と子15歳未満は扶養とした場合 生活保護又は生活困窮者住居確保給付金を受けていないこと 市税の滞納がないこと 賃貸人の親族でないこと 賃貸人の所属する法人等の職員及び従業員でないこと 暴力団、暴力団員及び密接関係者ではないこと 補助対象住宅に住居登録すること 住宅に困窮していること 		1人世帯	2人世帯	3人世帯	年金所得者	約309万円	約366万円	約428万円	給与所得者	約296万円	約350万円	約399万円
	1人世帯	2人世帯	3人世帯										
年金所得者	約309万円	約366万円	約428万円										
給与所得者	約296万円	約350万円	約399万円										

※1 子ども…18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者

※2 新婚…配偶者（事実上の婚姻関係及び婚姻の予約者を含む）を得て5年以内のもの

※3 月収…世帯全員の年間所得の合計額を12で割った額

(2) 家賃債務保証料等低廉化補助金

申請者	家賃債務保証業者、保険業者 等												
補助額	入居時に生じた初回の家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料、死後事務委任契約（残置物の処理に係るもの）及び緊急連絡先引受けに係る費用の合計額（上限6万円/戸）												
住宅の要件	<ol style="list-style-type: none"> (1) 居住誘導区域内の専用住宅 (2) 専用住宅として管理を開始してから20年以内（入居者がいない等の期間を除く。） (3) 戸当たりの補助総額が家賃低廉化補助金（4ページ参照）と合わせて480万円以下 (4) 家賃債務保証業者等が暴力団、暴力団員及び密接関係者ではないこと (5) 入居者に保証人を求めないこと（家賃債務保証料等低廉化補助金の場合） 												
入居者の要件	<ol style="list-style-type: none"> (1) 世帯の月収^{※1}が15万8千円以下 子育て世帯・新婚世帯^{※2}は月収21万4千円以下 子ども^{※3}3人以上の子育て世帯は月収25万9千円以下 <月収15.8万円の年収相当のおおよその目安> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>1人世帯</th> <th>2人世帯</th> <th>3人世帯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>年金所得者</td> <td>約309万円</td> <td>約366万円</td> <td>約428万円</td> </tr> <tr> <td>給与所得者</td> <td>約296万円</td> <td>約350万円</td> <td>約399万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">年金所得者…世帯主70歳のみ、配偶者70歳と子は扶養とした場合 給与所得者…扶養：配偶者と子15歳未満は扶養とした場合</p> (2) 市税の滞納がないこと (3) 賃貸人の親族でないこと (4) 賃貸人の所属する法人等の職員及び従業員でないこと (5) 暴力団、暴力団員及び密接関係者ではないこと (6) 補助対象住宅に住民登録すること (7) 住宅に困窮していること 		1人世帯	2人世帯	3人世帯	年金所得者	約309万円	約366万円	約428万円	給与所得者	約296万円	約350万円	約399万円
	1人世帯	2人世帯	3人世帯										
年金所得者	約309万円	約366万円	約428万円										
給与所得者	約296万円	約350万円	約399万円										

※1 月収…世帯全員の年間所得の合計額を12で割った額

※2 新婚…配偶者（事実上の婚姻関係及び婚姻の予約者を含む）を得て5年以内のもの

※3 子ども…18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者

(3) 改修費補助金（国）

申請者	賃貸人
補助額	改修工事に係る費用の1/3（上限50万円/戸）
住宅の要件	専用住宅として10年以上管理すること 等
改修工事の要件	(1) バリアフリー改修 (2) 耐震改修 (3) 子育て世帯対応 (4) 安否確認のための設備改修 (5) 防音・遮音化 (6) 耐震改修 (7) 防火・消火対策 (8) 間取り変更 等

※ 改修費補助の要件や申請方法等の詳細は、下記の交付事務局へお問合せください。

一般財団法人 住宅保証支援機構

TEL 03-6280-8113



■ 居住誘導区域の確認方法

- ・ 居住誘導区域は、WEB サイト「宇都宮まちかど情報マップ」によりご確認ください。
- ・ 宇都宮市公式ホームページを開き、「トップページ」>「市政情報」>「便利な機能」>「宇都宮まちかど情報マップ」>「地図を見る」の手順で閲覧できます。

宇都宮まちかど情報マップ



パソコンで閲覧

- 手順1 マップを開き、画面左側の『操作ツール』⇒『▽地図切替』⇒『マップ切替』の選択メニューから、『立地適正化計画に係る誘導区域』を選択
- 手順2 画面上側の『住所から探す』を選択し、住所を入力し『検索』

スマートフォンで閲覧

- 手順1 マップを開き、画面左上のメニュー（三本線マーク）から『メニュー画面に戻る』を選択し、下の方にある『立地適正化計画に係る誘導区域』を選択
- 手順2 メニュー（三本線のマーク）から『住所から探す』を選択し、住所を入力し『地図』で確認

青色、赤色、オレンジ色のいずれかの面に含まれていれば『居住誘導区域』に該当となります。境界付近に所在する場合は、NCC推進課（632-2039）へお問合せください。

3 居住支援

不動産関係団体や福祉団体、宇都宮市で構成する「宇都宮市居住支援協議会」では、相談窓口「うつのみやあんしん住まいネット」を開設し、住まいの確保にお困りの方などに無料で情報提供・相談支援を行っています。

住まい探しの支援

セーフティネット住宅や市営住宅等の紹介や案内など入居までの支援を行います

福祉窓口へのつなぎ

福祉的課題のある方を市役所や福祉支援機関等へつなぎます

大家さんの相談先の紹介

大家さんが入居者の対応に困ったときの相談先を紹介します

うつのみやあんしん住まいネット（宇都宮市居住支援協議会相談窓口）

◆TEL：028-611-3250

◆窓口：宇都宮市操町3-10（労働者協同組合労協センター事業団 北関東事業本部内）

◆受付時間：9時～17時（土日・祝日・年末年始を除く）

4 補助の申請手続

(1) 家賃低廉化補助金

■ 補助額の算出

$$\text{契約家賃額} - \text{入居者負担額} \times \text{管理月数 (①)} = \text{補助額}$$

- 入居者負担額 = 算定基礎額 (②) × 立地係数 (③) × (住戸床面積 ÷ 65 m²)
- 補助上限額は、1戸につき4万円/月、総額480万円以下

① 管理月数

- 契約による入居可能日（家賃徴収の始期となる日）が月の初日のときはその月から、その日が月の初日以外の日のときは翌月から起算し、年度末までの期間（月の途中で入居者が退去したときは、退去日が月の初日のときは前月まで、その日が月の初日以外の日のときはその月までの期間）

※ 次のいずれかの場合は、その該当期間を管理月数から控除します。

- 入居者がいない場合（空家住宅）
- 入居者が補助要件を満たしていない場合

② 算定基礎額：入居世帯の月収に応じた額

入居世帯の月収	算定基礎額
10.4万円以下	34,400円
10.4万円超～12.3万円	39,700円
12.3万円超～13.9万円	45,400円
13.9万円超～15.8万円	51,200円
15.8万円超～18.6万円	58,500円
18.6万円超～21.4万円	67,500円
21.4万円超～25.9万円	79,000円

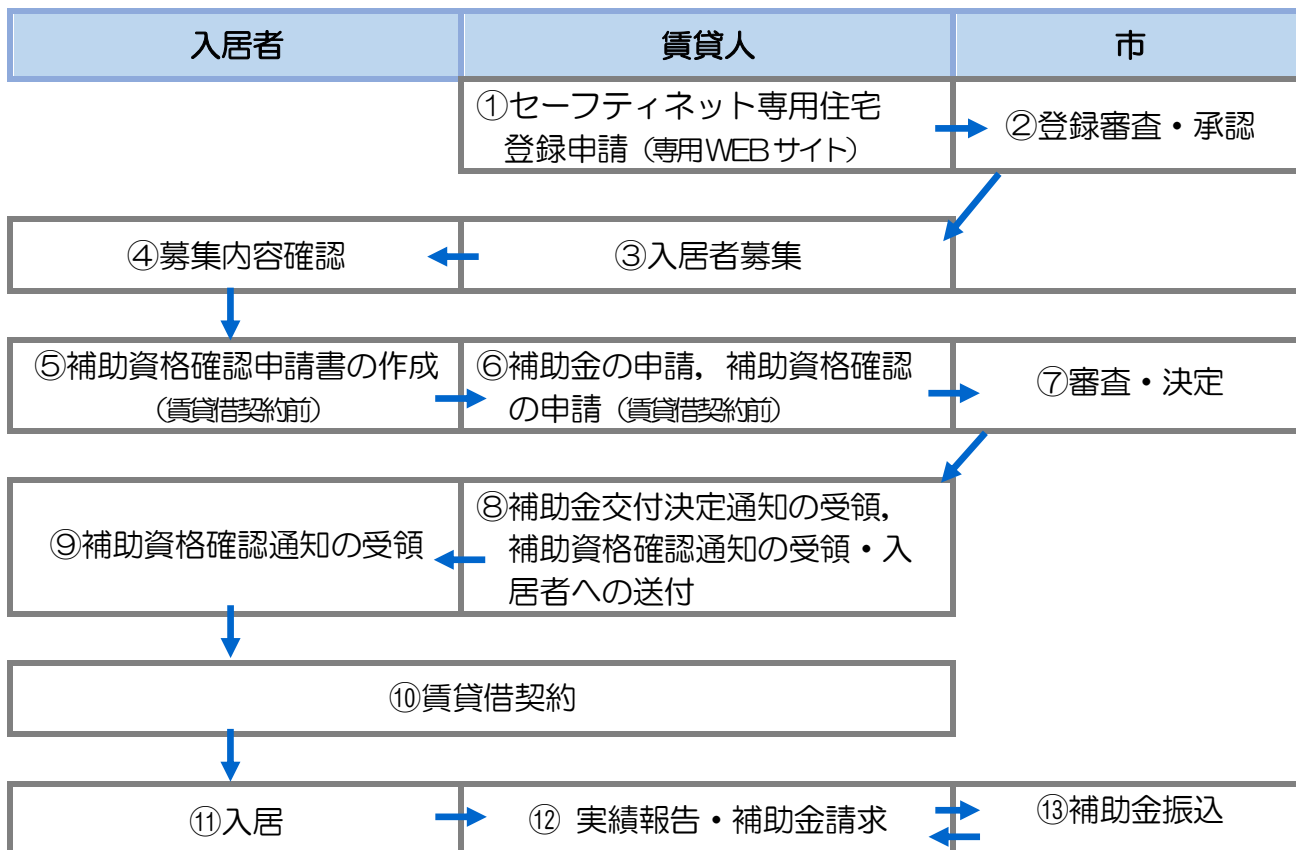
- 毎年6月に所得状況を確認し、算定基礎額を更新して補助額を算出します。
- 入居世帯に変更があった場合において、算定基礎額が変更になる場合は、当該変更が生じた日の属する月から補助額の算出に反映させます。

③ 立地係数：0.95（国土交通大臣が市町村ごとに定める数値）

■ 入居者負担額の目安

入居世帯の月収	入居者負担額の目安		
	住戸床面積 20 m ²	住戸床面積 40 m ²	住戸床面積 65 m ²
10.4万円	10,000円	20,100円	32,600円
12.3万円	11,600円	23,200円	37,700円
13.9万円	13,200円	26,500円	43,100円
15.8万円	14,900円	29,900円	48,600円
21.4万円	—	39,400円	64,100円
25.9万円		46,100円	75,000円

■ 補助の流れ



■ 申請に必要な書類（写しで可）

上図⑤～⑥ 補助資格確認申請・交付申請《入居者→賃貸人→市》

- 賃貸借契約の締結前に、賃貸人が次の①及び②の書類を揃えて申請してください。
 - 補助資格確認の申請に必要な書類（主に入居者が作成）
 - 補助資格確認申請書（様式第1号）
 - （市外から転入した場合）直近の1月1日時点の住所地で発行した課税証明書
 - （新婚世帯に該当する場合）婚姻受理証明書，戸籍証明書等
 - （世帯に胎児を含む場合）母子手帳
 - 補助金の申請に必要な書類（主に賃貸人が作成）
 - 家賃低廉化補助金交付申請書（様式第3号）
 - 家賃低廉化補助金明細書（様式第4号）
 - 口座振込依頼書（様式第5号）
 - 賃貸借契約書の案（契約締結前のもの）
- 申請前に要件を全て満たすことを確認してください。
- 補助資格確認申請書（様式第1号）には入居世帯全員が記載してください。
- 市役所10階・住宅政策課へ持参，郵送又はメールで提出してください。

上図⑦～⑩ 補助資格確認通知・交付決定通知の送付《市→賃貸人→入居者》

- 審査により資格を満たすことを確認できたら，賃貸人に補助資格確認通知書（様式第2号）及び交付決定通知書（様式第6号）を郵送します。
- 賃貸人は，市から受領した補助資格確認通知書を入居者に送付し，交付決定日以降に契約を締結してください。なお，補助資格確認通知書は交付日から最初に迎える5月31日まで有効です。

※ 補助資格確認通知書は補助資格を通知するものであり、セーフティネット専用住宅への入居を保証するものではありません。

※ 契約締結後、補助対象住宅に入居者が住民登録することが必要です。

P9図⑫～⑬ 実績報告・補助金請求《賃貸人□市》

○ 補助金は、1か月ごと又は複数月分まとめて、交付を受けることができます。補助金の交付を受けるには、家賃低廉化の費用の実績を次の書類を揃えて市へ報告してください。なお、当年度分の報告期限は3月末日（土日祝日のときは直前の開庁日）までです。補助金の振込を希望する場合は、当月分の家賃低廉化の費用の実績を、翌月10日まで（3月分については3月31日まで）に次の書類を揃えて市へ報告してください。なお、補助金の振込は、複数月まとめて希望することもできます。

- ・ 家賃低廉化補助金実績報告書兼交付請求書（様式第10号）
- ・ 家賃低廉化補助金明細書（様式第4号）
- ・ 賃貸借契約書の写し（契約締結後のもの）

■ その他の手続きに必要な書類（写しで可）

変更に係る入居者資格確認申請《入居者□賃貸人□市》

入居世帯に変更が生じたとき（出産、死亡、転入、転出等）は、賃貸人は、速やかに次の書類を揃えて市に提出してください。

- ・ 補助資格確認申請書（様式第1号）
- ・ （市外から転入した場合） 1月1日時点の住所地の市町村で発行した課税証明書
- ・ （新婚世帯に該当する場合）婚姻受理証明書、戸籍謄本等
- ・ （世帯に胎児を含む場合）母子手帳の写し

家賃低廉化補助金変更交付申請《賃貸人□市》

交付決定後に交付申請額に変更が生じたときは、賃貸人は、速やかに次の書類を揃えて市に提出してください。

- ・ 家賃低廉化補助金変更交付申請書（様式第8号）
- ・ 家賃低廉化補助金明細書（様式第4号）

■ 翌年度も継続して家賃補助を受ける場合の手続

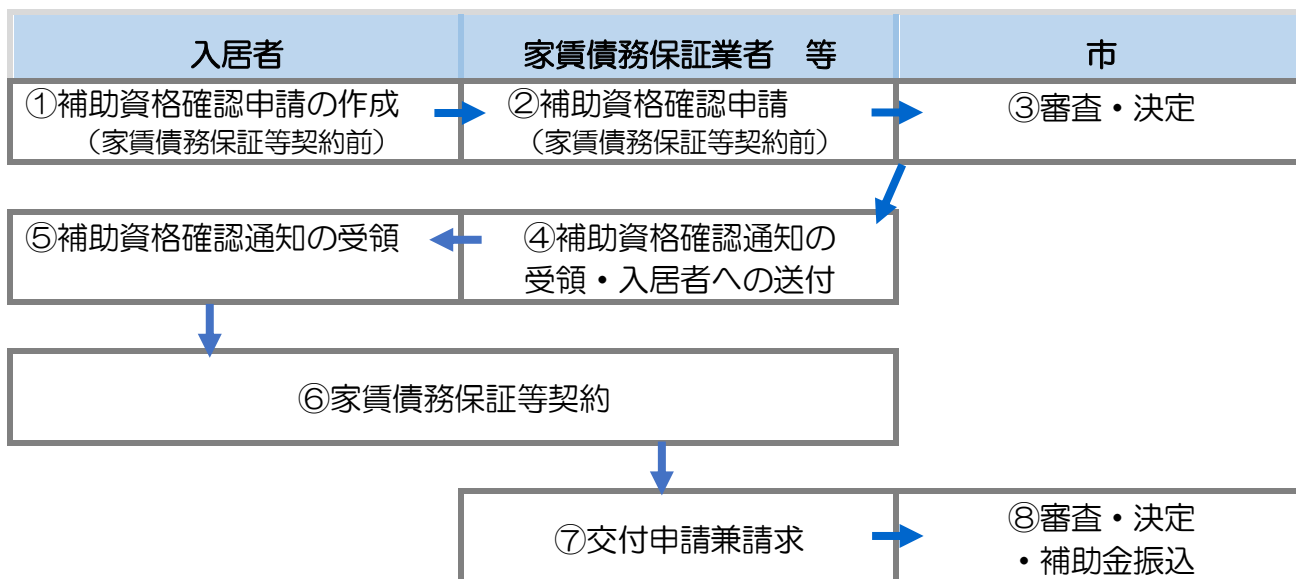
継続交付申請・補助資格確認申請《入居者□賃貸人□市》

1 賃貸人が毎年度4月1日から4月末日までの間に、次の①及び②の書類を揃えて申請してください。

- ① 補助資格確認申請に必要な書類（主に入居者が作成）
 - ・ 補助資格確認申請書（様式第1号）
※ 市が入居者の前年度の所得が確認できない場合は、前年度の課税証明書
- ② 継続交付申請に必要な書類（主に賃貸人が作成）
 - ・ 家賃低廉化補助金交付申請書（様式第3号）
 - ・ 家賃低廉化補助金明細書（様式第4号）

2 毎年6月に、入居者が収入要件等の入居資格を満たしているかどうかの確認を行います。この確認により、入居資格を満たしていないことが判明した場合は、その入居者の家賃低廉化補助金は5月分までで終了します。算定基礎額に変更がある場合は、補助額が6月分から変更になり、家賃低廉化補助金変更交付申請が必要になりますので、ご注意ください。

(2) 家賃債務保証料等低廉化補助金



■ 申請に必要な書類（写しで可）

上図①～② 補助資格確認申請《入居者→保証業者等→市》

- 家賃債務保証契約の締結前に、保証業者等が次の書類を揃えて申請してください。
 - ・ 補助資格確認申請書（様式第1号）
 - ・ （市外から転入した場合）1月1日時点の住所地で発行した課税証明書
 - ・ （新婚世帯に該当する場合）婚姻受理証明書、戸籍謄本等
 - ・ （世帯に胎児を含む場合）母子手帳の写し
- 申請前に入居者の要件を全て満たすことを確認してください。
- 補助資格確認申請書（様式第1号）に入居世帯全員が署名してください。
- 市役所10階・住宅政策課へ持参、郵送又はメールで提出してください。

上図③～⑥ 補助資格確認通知の送付《市→保証業者等→入居者》

- 審査により資格を満たすことが確認できたら、保証業者等に補助資格確認通知書（様式第2号）を郵送します。
 - ※ 補助資格確認通知書は補助資格を通知するものであり、セーフティネット専用住宅への入居を保証するものではありません。
- 保証業者等は市から受領した補助資格確認通知を入居者に送付し、契約を締結してください。

上図⑦ 交付申請兼請求《保証業者等→市》

- 契約日から3か月以内に、次の書類を揃えて申請してください。
 - ・ 家賃債務保証料等低廉化補助金交付申請書兼請求書（様式第12号）
 - ・ 家賃債務保証料等の内容及びその費用を確認できる書類（契約書等）
 - ・ 口座振込依頼書（様式第5号）

上図⑧ 交付決定通知書の送付・補助金振込《市→保証業者等》

- 審査後に、保証業者等に家賃債務保証料等低廉化補助金交付決定通知書（様式第13号）の郵送、補助金の振込を行います。