

福岡市セーフティネット専用住宅入居支援事業
補助金制度説明会での質問等に対する回答及び考え方

令和7年8月

福岡市住宅都市みどり局住宅計画課

説明会での質問等に対する回答及び考え方

(1) 説明会資料に係る質問等

No	説明会資料 該当項目	質問等要旨	質問等に対する回答及び考え方
1	セーフティネット住宅 の主な登録基準 [P.13]	新耐震基準相当の耐震性能があることという 登録基準は必ず満たさなければいけないか。	<u>登録基準は必ず満たす必要があります。</u> ただし、新耐震基準（S56.6～）以前に建てられた物件であっても、<u>耐震診断結果報告書や耐震改修報告書により新耐震基準相当であることが確認できる場合は登録可能</u>です。 また、耐震性を有しない場合でも、<u>改修費補助を受けて耐震改修工事を行う場合は、改修計画をもって事前に登録することが可能</u>です。 （参考：別紙セーフティネット住宅登録申請 必要書類一覧チェックシート 2ページ）
2	入居世帯の主な要件 （改修費補助） [P.35]	過去に改修費補助の交付を受けたが、入居前に市の入居者資格審査の期間が必要なため入居希望者が他の物件に流れてしまい、改修住戸の一部で空室が続いている。最近改修費補助を受けた物件の入居状況は。	改修費補助を交付した事例では、一部に空室はあるものの<u>一定数入居者が入っています。</u>（※参考：R7.8時点で、R3～R6年度改修済23戸中18戸入居） 改修費補助を受けた住宅は、国の補助要綱に基づき、少なくとも最初の入居世帯は収入要件等を満たす住宅確保要配慮者世帯である必要があります。<u>入居前に市が行う入居者資格審査</u>は、入居希望者からの申請後速やかに審査を行っていますが、市税の滞納の有無や暴力団排除に係る県警への照会等を行うため、<u>3週間程度（早くても2週間）かかります</u>のでご了承ください。
3	住戸の主な要件 （家賃低廉化補助） [P.42、50、57]	登録住宅であれば、家賃限度額を超える家賃としても良いのか。	補助制度を利用しない登録住宅の場合は、<u>家賃限度額を超えても問題ありません。</u>ただし、セーフティネット住宅の登録要件である、<u>近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない額（周辺相場の家賃以下）である必要があります。</u> ※家賃限度額の要件が適用されるのは、家賃低廉化補助及び家賃債務保証料等低廉化補助を利用する場合のみです。

No	説明会資料 該当項目	質問等要旨	質問等に対する回答及び考え方
4	補助額 (家賃債務保証料等 低廉化補助) [P. 54]	家賃低廉化補助と家賃債務保証料等低廉化補助を併用する場合、家賃債務保証会社への保証申込は、契約家賃と入居者負担額のどちらに基づいて行うことになるのか。	家賃債務保証料等低廉化補助としては、 <u>上限額（最大6万円）の範囲内であれば補助対象</u> となります。契約家賃と入居者負担額のどちらを保証料の基礎として保証申込を行うかについては、家賃債務保証会社によって保証内容が異なりますので、保証会社へご相談いただき保証申込を行ってください。

セーフティネット住宅登録申請 必要書類一覧チェックシート (提出前のチェックシートとしてご活用ください。)

別紙

① 住宅確保要配慮者入居賃貸住宅事業登録申請書

提出書類	
☐ 登録申請書 ☐ 登録申請書別紙 ☐ 別添1 役員名簿（申請者が法人の場合） ☐ 別添2 役員名簿（申請者が未成年の場合で、法定代理人が法人の場合） ☐ 別添3 住宅の規模並びに構造及び設備等 ☐ 別添4 住宅の規模並びに構造及び設備等 ※共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の場合 ☐ 別添5 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲等	★ 別添1及び別添2については、下記に該当する場合、提出不要です。 申請者が〈宅地建物取引業者〉〈住宅宿泊管理者〉〈登録賃貸住宅管理者〉であり、申請書に、免許証番号や登録番号を記載している場合
確認事項	
○ 申請者が賃貸人（大家）または転貸人であること ○ 家賃の額が近傍同種の住宅とバランスがとれていること ○ 登録住宅の規模が基準に適合していること ◆ 一般住宅の場合 ⇒ 25㎡以上 ◆ 設備（台所、収納設備及び浴室）が一部共用の場合 ⇒ 18㎡以上 ◆ 共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の場合 ・ 1人専用居室 ⇒ 9㎡以上 ・ 住宅全体面積 ⇒ $(15 \times A + 10)$ ㎡以上 ※ A：入居可能者数、$A \geq 2$ ◆ ひとり親世帯向け共同居住型賃貸住宅（ひとり親世帯向けシェアハウス）の場合 ・ 専用居室 ⇒ 12㎡以上（ただし、住宅全体の面積が$15\text{㎡} \times B + 2.4\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$以上の場合、10㎡）以上 ・ 住宅全体面積 ⇒ $15\text{㎡} \times B + 22\text{㎡} \times C + 10\text{㎡}$以上（ただし、$B \geq 1$かつ$C \geq 1$もしくは$B=0$かつ$C \geq 2$） ※ B：ひとり親世帯向け居室以外の入居可能者数 ★面積緩和基準については、別紙1「登録住宅規模基準一覧表」をご覧ください。	

② 間取図

提出書類	
☐ 間取がわかる図面（規模・設備の概要を表示したもの）	
確認事項	
○ 規模（各戸の床面積）の概要が表示されていること ○ 設備（台所、便所、浴室、収納等）の概要が表示されていること ★ 一般住宅で設備の一部が共用となっている場合、<u>共用部分の間取り図</u>の提出は不要です。 ※申請書に設備の記載は必要です。 ※共同居住型賃貸住宅は、間取り図の提出が必要です。	

③ 欠格要件等に該当しないことを誓約する書類

提出書類	
☐ 誓約書 ☐ 誓約書別添	★ 誓約書別添については、下記に該当する場合、提出不要です。 申請者が〈宅地建物取引業者〉〈住宅宿泊管理者〉〈登録賃貸住宅管理者〉であり、申請書に、免許証番号や登録番号を記載している場合
確認事項	
○ 申請者等が欠格要件に該当しないこと ○ 消防法、建築基準法等の規定に違反しないこと ○ 地震に対する安全性に係る建築基準法等の規定に適合するものであること ○ 基本方針に照らして適切なものであること	

④ 耐震性を有することが確認できる書類 ※該当する場合提出

提出書類及び確認事項	
I 申請書に【竣工年月】を記載し、以下のいずれかに該当する場合	
以下のいずれかに該当した場合 ◆ 1～3階建てでS57.5以前に竣工 ◆ 4～9階建てでS58.5以前に竣工 ◆ 10～20階建てでS60.5以前に竣工 ◆ 21階建以上	次のいずれかを提出 □ S56.6以降に着工したことが確認できる書類 ・確認済証 ・検査済証 ・建築確認台帳記載事項証明書 等 □ 新耐震基準等を満たすことが確認できる書類 ・耐震診断結果報告書 ・耐震改修報告書
II 申請書に【着工年月】のみを記載している場合	
◆ 着工年月に疑義がある場合など、必要に応じて、右記の書類提出を依頼することもありますので、申請時に各自治体と協議をお願いします。	次のいずれかを提出 □ S56.6以降に着工したことが確認できる書類 ・確認済証 ・検査済証 ・建築確認台帳記載事項証明書 等 □ 新耐震基準等を満たすことが確認できる書類 ・耐震診断結果報告書 ・耐震改修報告書

⑤ その他知事（市長）が必要と認める書類 ※該当する場合提出

確認事項
○ その他提出が必要な書類については、福岡市住宅計画課へご確認ください。

■ 注意事項等

【新耐震基準を満たさない場合】

- 原則として登録できません。登録を行うためには、耐震改修が必要です。
- 耐震改修費補助を申請する場合に限り、耐震改修実施後の計画をもって、事前に登録を行うことができます。

■ 提出方法

- ①、②、③、④⇒「セーフティネット住宅情報提供システム」で、電子データを提出してください。
- ⑤⇒福岡市住宅計画課にお問い合わせの上、提出方法をご確認ください。