

山形市セーフティネット住宅改修事業費 補助金交付申請の手引（令和5年度版）

1 目的

住宅セーフティネット制度を活用し、市街化区域への居住の促進や空き家等の利活用及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅を供給するため建築物の改修事業を行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付します。

2 補助対象者

山形市の市街化区域内に所在する空き事務所等を住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に改修する工事を行う次のいずれかに該当する山形市の市税の滞納がない方です。

- ・ 当該住宅に係る住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の登録申請を行った者（登録申請を行う予定の者を含む。）
- ・ 当該住宅の所有者
- ・ 当該住宅の転貸人

3 補助対象となる住宅（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅）の要件

次の全ての要件を満たす必要があります。

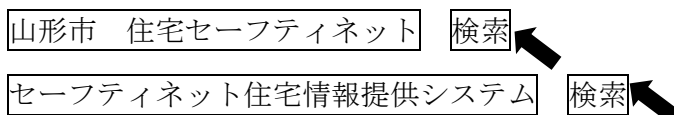
なお、予算の範囲内で補助金を交付することから別途、補助対象住宅の募集を行い、募集期間中に応募があった住宅について事業計画等の内容を確認し、補助対象住宅の候補を決定します。

(1) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として山形市の登録を受けた住宅

ア 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に定める住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として、山形市に登録される住宅が対象になります。補助金の交付申請までに、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての登録手続を済ませてください。登録基準については表（3、4ページ）を参照。

イ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への登録手続の方法

山形市まちづくり政策部管理住宅課又は「セーフティネット住宅情報提供システム」のホームページで確認をお願いします。



ウ 入居を受け入れる住宅確保要配慮者の収入及び世帯の条件

入居世帯の月収（公営住宅法施行令第1条第3号に定める収入（公営住宅の入居者の収入の算出方法により算出した世帯月収のことです。以下「世帯月収」といいます。））及び世帯の条件が次の表のいずれかに該当するもの

※世帯月収の考え方は、27ページを参照

世帯月収15万8千円以下の世帯	低額所得者世帯	
世帯月収38万7千円以下の世帯	移住者を含む世帯	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の入居時に、山形県外から山形県内に転居して5年未満の者又は山形県外に住民票があり、改修後に当該住宅に居住を予定している者を含む世帯。ただし、移住者の単身世帯である場合は、世帯月収15万8千円以下の世帯のみ該当する。
	子育て世帯	子ども（18歳に達する日以降最初の3月31日までにいる者）又は妊娠している者がいる世帯
	新婚世帯	配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の状態にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の世帯

(2) 家賃の額を近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない水準以下で定めるもの

(1)により山形市の登録を受けた住宅は、基本的にこの要件を満たすものとなります。

(3) 補助金の対象となる改修工事等の完了後、10年以上住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録するもの

補助金の対象となった改修工事等の完了後、10年間は、山形市に登録した住宅確保要配慮者を入居させる必要があります。これに反して10年以内に登録を廃止又は山形市に登録した住宅確保要配慮者以外の方を住宅に入居させた場合は、補助金の返還の対象となる場合があります。

(4) 市街化区域に所在するもの

都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項に規定する市街化区域に所在している必要があります。

(5) 入居者が不正の行為によって当該住宅に入居したときは当該住宅に係る賃貸借契約を解除することを賃貸の条件とするもの

(6) 既に住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の改修事業に要する費用の補助を過去一年間に受けたことがある場合（既に補助を受けた住宅の戸数が10戸以上の場合に限り）、当該住宅について、次の表の左欄に掲げる入居者の世帯月収以下の世帯が、それぞれ次の表の右欄に掲げるいずれかの割合以上入居している必要があります。

入居者の世帯月収	前年度に改修事業に係る補助金の交付を受けた住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に占める入居者の割合
15万8,000円以下	1割
21万4,000円以下	3割
25万9,000円以下	5割

登録基準表（(1)イに関連）

登録基準の項目	一般住宅の場合	共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）の場合
規模 （床面積の基準は壁芯です）	各戸の床面積が25㎡以上であること。ただし、共同して利用するため適切な台所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、18㎡以上であること。	共同居住型賃貸住宅の床面積（単位：㎡）が次の式によって計算した数値以上であること。 $15A + 10$ （ $A \geq 2$ ） （Aは住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の入居者（賃貸人が当該住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に居住する場合にあつては、当該賃貸人を含む。）の定員を表す。） 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあつては、各専用部分の入居者の定員を1人とするものであること。 共同居住型賃貸住宅のうち住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅である部分にあつては、各専用部分の床面積（収納設備が備えられている場合にあつては、当該収納設備の床面積を含み、その他の設備が備えられている場合にあつては、当該設備の床面積を除く。）が9㎡以上であること。

構造及び設備	<p>各戸が台所、便所、収納設備及び浴室又はシャワー室を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各居住部分が台所、収納設備又は浴室若しくはシャワー室を備えたものであることを要しない。</p>	<p>共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場が備えられていること。ただし、各専用部分に、いずれかの設備等が備えられている場合にあつては、共用部分に当該設備等を備えることを要しない。なお、共用部分に洗濯場を備えることが困難なときは、入居者が共同で利用することができる場所に備えることをもって足りるものとする。少なくとも入居者の定員を5で除して得た数（1未満切り上げ）に相当する人数が一度に利用するのに必要な便所、洗面設備及び浴室若しくはシャワー室が備えられていること又はこれと同等以上の機能が確保されていること。</p>
	<p>消防法等の規定に違反しないものであること。 建築基準法等の規定に違反しないものであること。 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又はこれに準ずるものであること。</p>	
入居を受け入れることとする要配慮者の範囲	<p>特定の者について不当に差別的なものでないこと。入居することができる者が著しく少数となるものでないこと。その他の住宅確保要配慮者の入居を不当に制限しないものであること。</p>	
賃貸の条件	<p>入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃（近隣の同程度の住宅の家賃）の額と均衡を失しないよう定められるものであること。</p>	

4 補助金額

(1) 算定方法

補助金の額は、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅への改修のために行う次に掲げる工事等に要する費用の合計額の3分の2を乗じて得た額以内の額とし、工事対象戸数に100万円を乗じて得た額を上限の額とします。ただし、耐震改修工事、共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）に用途変更するための改修工事、間取り変更工事、子育て世帯対応改修工事として補助対象となる工事及び防火・消火対策工事として補助対象となる工事が含まれる場合は、補助対象住宅の改修後戸数に200万円を乗じた額が上限となります。（次図参考）

補助対象となる改修工事等の費用は、請負契約又は委託契約による費用のみとし、申請者等が自ら工事等を行う自力施工・自社施工等は補助対象となりません。

なお、算出した補助金の額に千円未満の端数がある場合は、これを切り捨てた額が補助金の交付（申請）額とします。

また、消費税及び地方消費税の額は、補助金の対象としないので、補助金の交付の対象とする改修工事等の費用にこれらを含めることはできません。

工事等の対象に共用部分が含まれる場合は、改修費等を全住戸面積に占める補助対象住戸面積で按分するなどの方法で補助対象工事費を算出します。共通経費（共通仮設費、現場管理費、一般管理費）については、直接工事費に占める補助対象工事費の割合に応じて按分して補助対象工事費を算出します。

(補助金を含めた改修費用説明図)

総工事費用		
補助対象工事費		補助対象外工事費
山形市補助金 (補助対象工事費の2/3) (一戸当たりの限度額は200万)	オーナー負担 (補助対象工事費の1/3)	オーナー負担

(2) 補助金額の計算例

ア 補助対象工事費が税抜き150万円の場合

$$1 \text{戸当たりの補助金額} = 150 \text{万円} \times \frac{2}{3} = 100 \text{万円}$$

(補助対象工事費) (補助率)

イ 耐震改修工事等を行う場合であって、補助対象工事費が税抜き300万円の場合

$$1 \text{戸当たりの補助金額} = 300 \text{万円} \times \frac{2}{3} = 200 \text{万円}$$

(補助対象工事費) (補助率)

※ 例えば、アパート等で登録住宅10戸（部屋）を同時に改修する場合は、100万円（又は200万円）×10戸＝1,000万円（又は2,000万円）が補助金の上限額となります。

※ 1戸当たり150万円（又は300万円）を超える工事を行うことも可能ですが、当該金額を超える部分は補助金が充当されず、自己負担となります。

5 補助対象工事等

(1) 補助金の交付対象となる工事

ア バリアフリー改修工事（外構部分の改修工事を含む。）

工事項目	工事内容
手すりの設置	手すりの設置又は改良する工事
段差解消	段差を解消する工事又は段差を小さくする工事
廊下幅等の拡張	廊下、通路又は出入口の幅を拡張する工事
出入口の改良	出入口の建具を設置又は改良する工事
浴室の改良	浴室を改良する工事
便所の改良	便所を改良する工事
階段の設置・改良	階段の勾配を緩和する等の改修工事
転倒防止	注意喚起用床材等の設置、排水溝の溝蓋の設置、滑りにくい仕上材への改修等
エレベーター等の設置	エレベーター等の昇降設備を設置する工事

イ 耐震改修工事

関係法令	工事内容
建築物の耐震改修の促進に関する法律	昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第4条第1項に規定する「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本の方針（平成18年国土交通省告示第184号）」のうち同条第2項第3号の「（別添）建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」に基づき、建築士が行った耐震診断により、所要の耐震性能を有するために必要とされる改修工事
既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律	昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第6条第3項の建設住宅性能評価書を取得するために必要とされる改修工事
既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律	昭和56年5月31日以前に着工した建築物として法令を遵守し竣工したものに対して、既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第19条第2号の保険契約が締結されていることを証する書類を取得するために必要とされる改修工事

ウ 共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）に用途を変更するための改修工事

工事項目	工事内容
建築基準法関連	用途変更に伴い、建築基準法に適合させるため必要な改修工事
消防法関連	用途変更に伴い、消防法に適合させるため必要な改修工事
その他	共同居住型賃貸住宅の用に供するために必要な改修工事

エ 間取り変更工事（間仕切りや壁の敷設・撤去等）

オ 子育て世帯対応改修工事として補助対象となる工事

工事内容			
1	柱等の角の面取り及びクッションの設置	18	浴室の広さの確保（バスタブから給湯器への改修）
2	ドアストッパー又はドアクローザーの設置	19	浴室の呼び出しチャイムの設置
3	クッション床への改修	20	居室の電気スイッチのワイドスイッチへの改修
4	人感センサー付照明設置や足元灯の設置	21	スロップシクの設置
5	転落防止措置に係る工事	22	キッズスペースの設置
6	ドアや扉へ指詰め防止工事	23	トイレにおむつ交換台
7	子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵等の設置	24	床の防音・遮音工事（二重床、床上げ材の改修等）
8	シャッター付コンセント等の設置	25	壁・界壁の防音・遮音工事（多孔質吸音材量の設置）
9	火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓の設置	26	開口部の防音・遮音工事
10	チャイルドロックや立消え安全装置が付いた調理器の設置	27	ビルトイン食器洗機の設置
11	台所の対面化や大型化に係る工事	28	掃除しやすいレンジフードの設置
12	二重ロック、オートロック等の防犯性の高い玄関ドアの設置	29	ビルトイン自動調理対応コンロの設置
13	カメラ付きインターホン設置	30	掃除しやすいトイレの設置
14	防犯フィルム、安全ガラス、面格子の設置	31	宅配ボックスの設置
15	防犯カメラ、屋外灯の設置	32	風呂・脱衣所の暖房乾燥機の設置
16	施錠式郵便受け箱の設置	33	給湯設備の大型化（単身世帯から家族向けへの改修）
17	家具の転落防止措置のための下地処理	34	最先端技術を用いた子育て世帯対応に係る工事

カ 防火・消火対策工事として補助対象となる工事

工事項目	工事内容
消火設備	屋内消火栓設備、スプリンクラー設備及び水噴霧消火設備等の設置
警報設備	自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、漏電火災警報器等の設備
避難設備	避難器具、誘導灯及び誘導標識等の設置
その他	非常用照明装置もしくは防火戸の設置又は内装材の不燃化工事等

キ 省エネ改修工事

工事項目	工事内容
開口部	開口部に係る断熱改修
躯体	外壁、屋根・天井または床に係る断熱改修

ク 新・生活様式対応工事に係る費用

1	宅配ボックスの設置	4	非接触型照明スイッチ
2	カメラ付きインターホン	5	換気設備
3	抗菌仕様ドアノブ	6	自動ドア

ケ 居住のために最低限必要と認められた工事（専門家によるインスペクション等により、構造、防水等について、居住のために補修・改修が必要である旨の指摘を受けて行う工事。ただし、従前に賃貸住宅として使用されていた住宅（賃貸住宅として入居者を募集していた住宅を含む。）を除き、かつ、一定期間（3ヶ月程度）空き家又は空き部屋であった住宅に限ります。）

コ 山形県居住支援協議会等が必要と認める改修工事（別表第2（16ページ））

サ 上記に掲げる工事に付随する調査設計計画（インスペクションや耐震診断を含む。）

○調査設計計画について

調査設計計画（インスペクションや耐震診断を含む。）に係る費用について補助金の交付申請をする場合は、**（登録前に調査設計計画に係る費用についてのみ補助金の交付申請を行うことができる場合があります）**

※インスペクションとは、消費者が建築物を安心して売買するために「既存住宅状況調査技術者講習」を受講し、かつ、一定の資格を持つ専門家が、建築物の欠陥の有無や補助すべき箇所を検査することです。詳細は以下のホームページで確認をお願いします。

- ・既存住宅状況調査技術者講習制度について-国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

- ・既存住宅インスペクション・ガイドライン - 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>

(2) 注意事項

ア 調査設計計画（インスペクションや耐震診断を含む。）に係る費用

調査設計計画（インスペクションや耐震診断を含む。）に係る費用について補助金の交付申請をする場合は、当該費用についてのみ補助金の交付申請を行い、調査設計計画が完了した後に改修工事費に係る補助金の増額変更手続を行うものとします。

イ 補助対象となる改修工事が発生しない場合

インスペクションや耐震診断等の結果、補助対象となる改修工事が発生しない場合は、補助金の交付対象になりません。

(3) 補助金の交付対象とならない工事及び費用

補助金の対象とならない工事の例及び費用は、次に掲げるとおりですが、これ以外にも補助金の対象工事適当でないと判断した場合は、補助対象外の工事とする場合があります。

ア 補助対象建物の工事費に該当しない費用

- ・ 補助対象工事に伴わない外壁等の内外装仕上げの修繕、塗装、防水等の工事費
- ・ 建物工事費に属さない付帯工事費（独立広告、太陽光パネルなど）

- ・ 用地取得費、造成・開発工事費、申請費及び申請代行費等
- ・ 床暖房工事費
- ・ サンプル等設置
- ・ 管理人室等の設置工事費
- ・ 補助対象とならない用途の床利用分の工事費

イ 敷地外に係る工事費及び負担金など

- ・ 供給処理管の接続工事・公益事業負担金など
- ・ 取付道路・セットバック用地など建築敷地外を施工する費用

ウ 建物に含まれない家具・家電製品・消耗品などの購入・設置費用

- ・ ベッド・収納家具・事務机・カーテン・ロールスクリーンなど建物に属さない家具、什器、備品
- ・ 家電製品として販売される個別の暖房器具や照明器具、壁掛け式エアコンなど
- ・ 単体で稼働し、直接給湯される簡易タイプのガス瞬間湯沸かし器、給湯器
- ・ 消火器・LPガスボンベ、吊下げ式避難はしごなどの消耗備品
- ・ 卓上食器洗浄機、卓上コンロ等

(壁や床までの給排水設備及び天井までの換気設備等は、建築物に属するものとして補助対象となりえます)

- ・ 通信機器・設備、放送受信機器・設備

エ その他住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての合理的な仕様・規模・価額を超えていと認められる工事費用

6 補助金交付申請の方法等

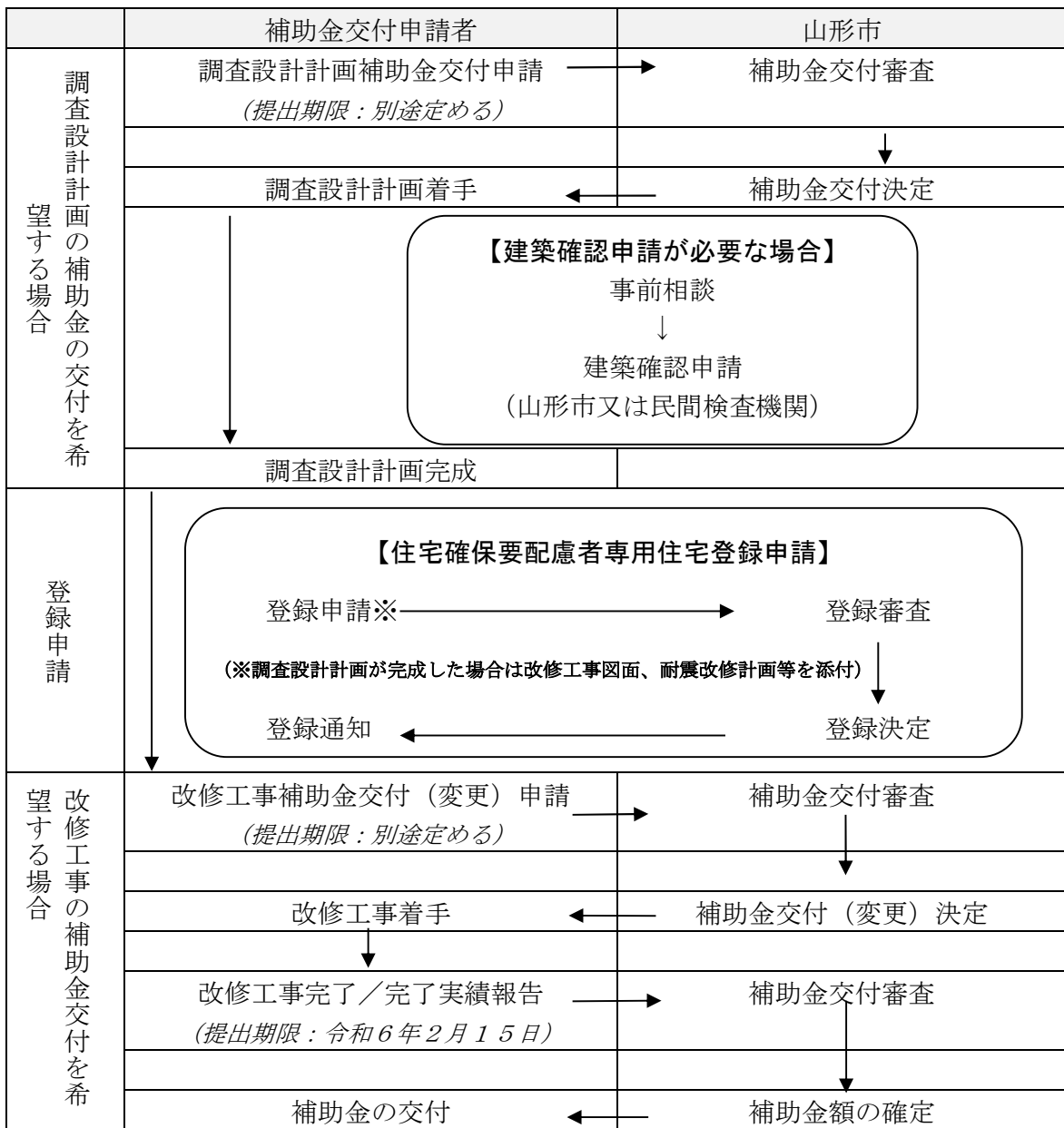
(1) 注意事項

補助金の交付申請は、原則として住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として山形市の登録を受けた建築物単位で行ってください。

なお、交付申請を行い、山形市の交付決定が行われる前に改修工事等の契約を締結し又は着手した場合は、補助金の交付対象になりませんのでご注意ください。

また、交付申請を行う改修工事等について、この補助金のほかに国、山形県又は山形市の補助金（省エネ住宅ポイント等を含む。）を重複して受けることはできません。重複して補助金の交付を受けた場合は、返還の対象になります。

(2) 補助金交付申請等の手続の流れ



(3) 山形市に提出する書類の部数

山形市に提出する申請書や添付書類は、2部とします。申請書や添付書類は、原本の提出の他に、それらの電子データの送付にご協力ください。電子データの送付先は、次のとおりです。(E-mail:kensetsu@city.yamagata-yamagata.lg.jp)

(4) 交付申請書の提出

補助金の交付を受けようとする方は、改修工事等の着手前に「山形市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業費補助金交付申請書(兼)同意書(別記様式第1号)18ページ」に、次に掲げる書類を添え、山形市まちづくり政策部管理住宅課に提出してください。提出する書類は、原則としてA4版としますが、図面などは必要に応じてA3版でもよいこととします。交付申請をせずに契約又は着手した改修工事等に対しては、補助金を交付できませんので、ご注意ください。申請書の提出期限は、別途定めます。

ア セーフティネット住宅改修事業費内訳(別記様式第2号)

イ セーフティネット住宅改修事業実施調書(別記様式第3号)

ウ 改修前の建築物の位置図、配置図、平面図、写真(改修前の外観及び改修部分の写真)、写真を撮影した位置及び方向が分かる写真位置図

エ 工事費等内訳書(工事費等見積書。6～9ページに記載している補助対象工事の種類ごとに分類し、補助対象工事費等の内容及び内訳を明示する。)

オ 改修後建築物の設計図面(改修箇所が判別できるもの)

カ 建築物の耐震性能を示すものとして、次の(ア)又は(イ)に掲げる区分に応じそれぞれ(ア)又は(イ)に掲げる書類

(ア) 昭和56年6月1日以後に着工した建築物 次のいずれかの書類

- ・ 検査済証
- ・ 建築確認台帳記載事項証明書
- ・ 耐震基準適合証明書
- ・ 建設住宅性能評価書
- ・ 建築基準法適合状況調査報告書

(イ) 昭和56年5月31日以前に着工した建築物 次のいずれかの書類

- ・ 耐震診断結果報告書
- ・ 建設住宅性能評価書
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任保険の保険証書

キ 耐震改修工事を行う場合は、次に掲げる書類

(ア) 耐震改修計画書の写し（改修後の耐震性能がわかるもの）

(イ) 耐震改修計画判定書の写し（階数3以上かつ1,000㎡以上の建築物に限る。）

(ウ) 耐震改修設計実施者の耐震診断講習修了を証する書類

ク 共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）に用途変更するための改修工事を行う場合は、建築確認済証の写し、建築確認申請が不要な工事にあつては当該工事に係る関係法令等の適合に関する建築士等の誓約書

ケ 補助対象工事に係る住宅が2階建て以下で、かつ、床面積が500㎡以下の木造で、改修後にZEH（ZEHの定義（改定版）＜戸建住宅＞（平成31年2月施行）で定める水準をいう。以下同じ。）となる場合（改修前に既にZEHである場合を含む。）

(ア) 構造安全性が確認できる構造計算書

(イ) 国土交通省令和4年10月28日公表「木造建築物における省エネ化等に寄る建築物の重量化に対応するための必要な壁量等の基準（案）の概要」を満たしていることが分かる書類

(ウ) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度における耐震等級3を満たすことが分かる書類

コ その他交付決定における審査のために必要な書類

※1 共同居住型賃貸住宅（シェアハウス）に用途変更するための改修工事や間取り変更工事を行う場合は、改修後の構造耐力や採光等が建築基準法に適合しているか確認が必要です。詳しくは、山形市まちづくり政策部建築指導課に御相談ください。また、建築確認については、民間の検査機関を利用することもできます。

※2 調査設計計画（インスペクションや耐震診断を含む。）の補助を申請する場合は、オからクまでに掲げる書類の添付を省略することができます。ただし、調査設計計画が完了した時点で(7)に記載する変更交付申請書を添えて提出し、改修工事に係る補助金の増額変更手続きを行ってください。なお、令和6年2月15日までに工事が完了し、13ページ(8)の実績報告書が提出されない場合は、調査設計計画に係る費用を含めて申請取下げ又は交付決定取消しとなり、補助金を交付できませんので、余裕をもって手続きしてください。

(5) 交付決定

交付申請の内容について、補助金の交付の要件に適合するかどうか、補助対象となる改修工事等の範囲と金額などについて審査し、適当と認められるものについて補助金の交付を決定し、申請者に通知します。交付申請書及び添付書類に不備がある場合は、差替の必要が生じるほか、疑問点について追加の資料提出や聞き取りを依頼する場合があります。交付申請から交付決定まで、場合によっては1か月以上を要する場合がありますので、余裕をもって申請してください。

(6) 改修工事等の着手

(5)の交付決定通知の日以降に工事等の契約締結・着手が可能となります。当該通知の日よりも前に契約締結・着手したことが判明した場合は、補助金交付の取消・返還の対象となりますので、ご注意ください。工事中は、**補助対象工事対象箇所の施工中写真を忘れずに撮影するようにしてください**。工事等完了後の実績報告に添付していただく必要があります。

なお、必要に応じて改修工事の内容及び進捗状況などについて報告を求めるとともに、調査をする場合があります。また、報告又は調査の結果、改修工事等を適切に実施していただくため、山形市の担当者が必要に応じて指示をする場合があるので、交付決定を受けた方はこれに従ってください。

(7) 改修工事等の計画の変更

改修工事等の着手後に、工事等の内容や完了予定日等を変更する必要がある場合は、速やかに「山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金事業計画変更承認申請書（別記様式第5号）」を山形市まちづくり政策部管理住宅課に提出してください。調査設計計画（インスペクションや耐震診断を含む。）の補助申請をした場合は、調査設計計画が完了した時点で、改修工事分の補助金増額に係る変更交付申請を行ってください。

また、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として山形市に登録が済んでいない住宅については、改修工事分の補助金増額に係る変更交付申請の前に登録を済ませてください。

変更の内容が次に該当する場合は、**変更承認申請書の提出を要します**。変更後の工事等の内容が補助対象にならない可能性もあることなどから、変更申請前に確認・相談することをおすすめします。

ア 補助金額の増額が生じる変更又はその3割以上の減額が生じる変更

イ 補助対象工事に係る完了予定期日の変更。ただし、変更後の完了予定期日が当初の完了予定期日後6か月以内、または令和6年2月15日過ぎないときは変更申請の提出は必要ありません。

なお、補助金額の変更を伴う変更の場合は、補助金の交付申請時と同様の添付書類の提出が必要となります。

また、変更交付申請の承認通知を受ける前に契約・着手した変更は、補助金額の増額等が認められませんのでご注意ください。

(8) 実績報告書の提出

改修工事等が完了した場合は、完了の日から起算して1か月を経過する日又は令和6年2月15日のいずれか早い日までに、「山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金実績報告書（別記様式第7号）」に、次の書類を添えて、山形市まちづくり政策部管理住宅課に提出してください。これ以外にも書類の追加提出を求める場合があります。期限までに実績報告の提出がない場合は、補助金を交付することができませんので、ご注意ください。

ア セーフティネット住宅供給促進事業実施調書（別記様式第3号）

イ 補助対象工事に係る請負契約書の写し（工事等の途中で、(7)の変更があった場合は、変更契約書の写しも必要です。）

ウ 工事等の請負者が発行した領収書の写し

※銀行の振込手数料を工事請負事業者が負担した場合は、当該振込手数料は補助対象外になります

エ 補助対象工事完了後の建物全景並びに補助対象工事箇所の着工前、**施工中**及び完成後の写真

オ 補助対象工事の内容に応じ実績報告の確認のために必要な書類

(9) 補助金額の確定

実績報告の内容について、補助対象となる改修工事等の範囲や金額などについて審査し、最終的な補助金の交付額を確定させ、申請者に通知します。審査の際は、必要に応じて現地調査を行う場合があります。(7)の変更交付の承認を受けずに工事内容が変更されている場合は、補助金額の増額はできません。補助金額の減額、または、補助金の交付を取消す場合があります。

なお、変更交付申請の必要がない変更（(7)ア及びイに記載する変更以外の変更）であっても、変更後の工事等の内容が補助対象とならない場合などは、交付決定の額よりも確定補助金額が減額されることがあります。

(10) 補助金の請求及び交付

(9)で補助金額の確定通知を受けた場合は、当該通知に添付する請求書様式により速やかに山形市まちづくり政策部管理住宅課に提出してください。銀行等への口座振込により交付します。振込先口座は、交付申請者名義に限ります。

7 補助対象工事等の完了後の注意事項

補助金の交付を受けて改修工事等を行った住宅は、改修工事等の完了から10年以上住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として登録し、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管轄を継続する必要があります。そのため、次の事項について注意してください。次の事項に反した場合は、補助金返還の対象となり得ることがあります。

(1) 賃貸借契約締結の報告

補助対象工事となる住宅に係る最初の入居者と賃貸借契約を締結した場合は、締結した日から15日以内に、賃貸借契約書の写しに当該入居者が3(1)ウ（2ページ）に該当することを証する書類（次表参照）を添え、山形市まちづくり政策部管理住宅課に提出してください。

(住宅確保要配慮者であることを確認する書類例)

住宅確保要配慮者	確認する書類の例	確認する内容
低額所得者世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・住民税納税通知書 ・住民税課税証明書（非課税証明書）又は所得証明書 ・源泉徴収票又は給与払い明細書 ・確定申告書の控え 	世帯月収15万8千円以下であること
移住者を含む世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・移転前の住所及び移転の日付が確認できる書類 ・戸籍謄本、戸籍抄本 	山形県外から山形県内に転居して1年未満であること、又は山形県外に住民票があり、改修後に当該住宅に居住を予定していること
子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・住民票（世帯全員の記載） ・戸籍謄本、戸籍抄本 ・医師の診断書等 	子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）又は妊娠している者がいること

新婚世帯	<ul style="list-style-type: none"> ・婚姻届受理証明書 ・戸籍謄本、戸籍抄本 	配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内であること
------	---	---

(2) 定期報告

住宅が適切に管理されていること及び住宅の当該入居者が3(1)ウ（2ページ）に該当することを明らかにするため、補助対象工事が完了する年度の翌年度から起算して、10年間、毎年度の4月1日における当該住宅の管理状況を、当該年度の4月15日までに山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金住宅管理状況報告書（別記様式第9号）により、山形市まちづくり政策部管理住宅課に提出してください。

(3) 補助対象工事等を行った住宅の譲渡等の制限

補助金の交付を受けて改修工事等を行った住宅は、市長の承認を受けないで、補助金の目的に反して使用し、譲渡（売却）し、貸し付け、又は担保に供したり、廃止（取壊等）を行うことはできません。このような行為が確認された場合は、補助金返還の対象となり得ます。

(4) 補助金の交付申請及び実績報告等に係る書類の整理・保存（10年以上）

補助金の交付を受けて改修工事等を行った住宅は、会計検査院による検査の対象となる場合があります。そのため、補助事業に関する書類（契約関係書類、請求書及び領収書等の経理処理関係書類を含む。）は、補助金の交付を受けた年度の終了後、10年以上保存してください。

別表第2

山形県居住支援協議会が必要と認める改修工事

No.	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 補助対象工事細目一覧	共用	住戸
001	居住支援協議会等が認める工事		
002	入居者の身体等の状況に応じて必要となる工事		
003	車いす対応台所の設置等	○	○
004	車いす生活者等に配慮したコンセント位置の移設又は設置	○	○
005	福祉型便所の設置等	○	○
006	脱衣所、玄関に腰掛け台の設置（固定）	○	○
007	聴覚障害者用お知らせランプの設置	○	○
008	点字表示の設置	○	○
009	居室の水栓器具の取替え（レバー式蛇口やワンプッシュ式シャワー等への取替え）	○	○
010	居室のサッシのクレセントを大型レバー型に改修	○	○
011	屋根除雪作業のための軽減措置（融雪装置の設置等）	○	○
012	緊急通報装置、安否確認装置等の設置（有料サービス用の機器・配管配線は除く）	○	○
013	ヒートショック対策工事（浴室・脱衣室・便所・寝室）		
014	断熱材の設置		
015	断熱・遮熱塗装	○	○
016	断熱タイル設置	○	○
017	断熱・遮熱フローリングの整備	○	○
018	グラスウール・押し出し発泡ポリスチレン等の増設	○	○
019	断熱サッシの設置		
020	内窓設置	○	○
021	複層ガラス設置	○	○
022	断熱フィルム設置	○	○
023	断熱雨戸設置	○	○
024	遮熱ガラリ設置	○	○
025	断熱シャッター設置	○	○
026	気密シートの設置	○	○
027	暖房便座への更新（温水シャワー付含む）	○	○
028	高齢者・障害者・子育て世帯等を支援する施設の整備		
029	共用リビングの設置	○	
030	談話室の設置	○	

年 月 日

（宛先）山形市長

申請者 住所

氏名

電話番号

山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金交付申請書（兼）同意書

年度山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金交付要綱第6条第1項の規定により、下記のとおり関係書類を添えて申請します。なお、申請に当たり、申請者の山形市の市税に係る納付状況について、山形市が調査及び確認することに同意します。

記

補助金交付申請額 円（補助対象工事費 円）

補助対象工事完了予定日 年 月 日（調査設計計画のみの申請の場合は記載不要）

セーフティネット住宅改修事業実施調書

1 所有者（法人の場合は会社名等、区分所有又は共有の場合は代表者）

--

2 所有者が2名以上いる場合は、人数を記入の上、所有者全員のリストを提出してください。

名

3 対象建築物の概要

建物名称			
登録番号			
対象建築物の住所		山形市	
構造・階数		造 地上 階 地下 階	
建築年月日		年 月 着工	
部屋番号			
総戸数 (改修前) 戸	補助対象戸数 (改修前) 戸	総戸数 (改修後) 戸	補助対象戸数 (改修後) 戸
延べ床面積(改修前)	m ²	延べ床面積(改修後)	m ²
・入居対象（該当するもの全てを☑）			
<input type="checkbox"/> 低額所得者世帯 <input type="checkbox"/> 移住者を含む世帯 <input type="checkbox"/> 子育て世帯 <input type="checkbox"/> 新婚世帯			
・事業に要する経費			
項目	金額欄 (単位：円)	備考	
①改修工事等の総費用	()	補助対象外事業費並びに消費税及び地方消費税を含む額	
②①のうち補助対象事業費	()	消費税及び地方消費税は補助対象外	
③補助対象事業費の上限額	()	上限150万円×改修後戸数（耐震改修工事等を実施する場合は、300万円×改修後戸数）	
④補助対象限度額	()	②又は③のうちいずれか金額が少ない方	
⑤山形市が補助する額	()	④×2/3（千円未満切捨て）	

(注)

- 1 建築物ごとに、1葉作成すること。
- 2 登録番号欄は、調査設計計画（専門家によるインスペクション及び耐震改修を含む。）を実施する場合は省略可
- 3 部屋番号欄は、改修対象住戸の改修前の番号を記載すること。部屋番号がない場合は、省略可
- 4 事業計画変更承認申請をする際は（ ）内に変更前の金額を入力すること。

年 月 日

（宛先）山形市長

申請者 住所
氏名
電話番号

山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金事業計画変更承認申請書
年 月 日付け 第 号で交付決定の通知があった山形市セーフティネット
住宅改修事業の実施について、別紙事業計画書により計画を変更し、承認を受けたいので、
下記のとおり関係書類を添えて申請します。

記

- 1 変更内容
- 2 変更理由
- 3 補助金交付変更額
 - (1) 交付決定額 円
 - (2) 差引増減額 円
 - (3) 変更申請額 円
- 4 完了期日
 - (1) 変更前 年 月 日
 - (2) 変更後 年 月 日
- 5 関係書類及び図書（別紙のとおり）

（注）内容の変更に伴って金額の異動がある場合には、全て補助金交付申請の様式を準用
する。なお、添付図面等は変更に係る部分のみ添付すること。

様式第7号（第9条関係）

年 月 日

（宛先）山形市長

報告者 住所
氏名
電話番号

山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金実績報告書

年 月 日付け 第 号で交付決定通知（ 年 月 日付け 第 号で変更承認通知）があった山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金について、下記のとおり補助対象工事等が完了したので、関係書類を添えて報告します。

記

補助対象工事完了日 年 月 日

年 月 日

（宛先）山形市長

報告者 住所

氏名

電話番号

山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金住宅管理状況報告書

令和5年度山形市セーフティネット住宅改修事業費補助金交付要綱第12条第3項の規定に基づき、
 年4月1日における管理状況を下記のとおり関係書類を添えて報告します。

記

住宅 ID		登録番号			
住宅名					
補助金交付年度	年度	補助対象工事完了日	年 月 日		
入居者の状況	部屋番号	入居者氏名	入居資格	入居日	契約家賃
				年 月 日	円
				年 月 日	円
				年 月 日	円
				年 月 日	円
				年 月 日	円
				年 月 日	円
				年 月 日	円
				年 月 日	円
				年 月 日	円

※ 入居資格は、「低額所得者世帯」「移住者を含む世帯」「子育て世帯」及び「新婚世帯」のいずれかを記入すること。

※ 入居日が前年度4月2日以降の者については、入居資格に該当することを確認できる書類を添付すること。

別紙 世帯月収について（2ページの基準）

1 賃貸人等が確認する必要について

入居希望者から所得証明書等（世帯月収の算定のため、必要な書類）を提出してもらい、公営住宅法第1条第3号で定められている算定方法によって、賃貸人等が世帯月収を確認する必要があります。

2 世帯月収の考え方、確認（提出）書類等について

(1) 考え方

低額所得者世帯、移住者を含む世帯、子育て世帯及び新婚世帯の入居する世帯全員の世帯月収により入居資格を判断します。

(2) 確認（提出）書類等

次の表のとおりです。所得の確認に用いた書類と、家族構成の確認に用いた書類を提出してください。

世帯月収	世帯月収 38万7千円以下の世帯	世帯月収 15万8千円以下の世帯
入居対象区分	移住者を含む世帯（単身を除く）、 子育て世帯、新婚世帯	低額所得者世帯
算定対象	入居者等世帯全員（中学生以下は除く）の収入	
確認（提出）書類	<p>(1) 入居者等世帯全員の住民票（世帯員との続柄が確認できるもの）</p> <p>(2) 入居者等の所得を証明する書類 世帯全員（中学生以下は除く）の前年の所得を証する書類で、所得証明、源泉徴収票等が必要になります。以下、提出書類例。</p> <p>【給与所得がある場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・源泉徴収票 ・住民税額決定通知書 ・所得証明書（コピー不可） ・確定申告書の写し（申告済のもの）など <p>【年金所得がある場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・源泉徴収票 ・年金額改定通知書 ・年金振込通知書 など <p>前年から申請日までの間に離職（退職）や廃業された場合、前年から申請日までの間に転職や新たに就職した場合、それがわかる書類</p>	

※ 所得を証明する書類について

入居者等世帯全員の申請年度の前年の所得金額を証明する書類が必要です。ただし、ウ及びエの書類は、所得証明書等により確認できる場合は、不要となります。

ア 申請年度の所得証明書が発行できる時期（住民税特別徴収者は5月中旬以降、住民税普通徴収者は6月中旬以降）の場合 申請年度の所得証明書（所得の内訳と扶養控除の記載があるもの。以下同じ。）

イ 申請年度の所得証明書が発行できない時期の場合 申請年度の前年度の所得証明書及び申請年度の前年の給与所得源泉徴収票又は申請年度の前年の確定申告書

の写し（申告済のもの）。この場合において、申請年度の所得証明書が発行できる時期以降、速やかに当該申請年度の所得証明書を提出してください。

ウ 障がい者又は特別障がい者控除に該当する場合 障がい者手帳の写し等

エ 寡婦又はひとり親控除に該当する場合 戸籍個人事項証明書等

(注) 収入が無い方でも、所得証明書等が必要です。ただし、中学生以下の方は不要です。

(3) 世帯月収の求め方

世帯月収とは、年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額です。世帯月収の求め方は次のとおりです。

ア 年間総収入金額

世帯全員の年間総収入または年間総所得金額（前年1月から12月まで）が対象となります。なお、前年1月以降に就職または開業された方は、その翌月からの1年分が対象となります。就職または開業から1年に満たない場合は、その実績をもとに次の計算式で推定年間総収入金額を算出してください。

年間総所得額とは、源泉徴収票では「給与所得控除後の金額」、確定申告書では「所得金額の合計金額」、市町村長が発行する「所得証明書」の所得金額の合計の合計金額です。

■就職または開業から1年未満の世帯の計算方法

「収入（就職した翌月から申込月の前月）」÷「働いた月数（就職した翌月から申込月の前月まで）×12か月 + 夏季・冬季等のボーナス支給（推定額） = 推定年間総収入金額

イ 世帯月収

次の要領で世帯月収を計算してください。

■世帯月収の計算方法

$(A-B) \div 12 \text{ か月} = \text{世帯月収}$

A：年間総所得金額（または年間合計総所得金額）

B：控除合計金額

(ア) 計算方法のAの「年間総所得金額（または、年間合計総所得金額）」は、給与所得の場合、次の表の要領で年間総収入金額（税込み金額）から年間総所得金額を計算してください。事業所得の場合は、そのままの金額が年間総所得金額（ただし、0円以下の場合は0円とします。）です。

■給与所得の方

年間総収入（税込）金額	年間総所得金額または計算式		＝年間総所得金額（A）
551,000 円未満	0 円		
551,000 円～1,619,000 円未満	年間総収入金額－550,000 円		
1,619,000 円～1,620,000 円未満	1,069,000 円		
1,620,000 円～1,622,000 円未満	1,070,000 円		
1,622,000 円～1,624,000 円未満	1,072,000 円		
1,624,000 円～1,628,000 円未満	1,074,000 円		
1,628,000 円～1,800,000 円未満	まず、つぎのとおり端数整理します。	(ウ) × 0.6+100,000	
1,800,000 円～3,600,000 円未満	(ア) 収入金額÷4,000 で算出した答の少数点以下を切り捨てる。 (イ) 上の(ア)で算出した額に4,000 を掛ける。次に(イ)で算出した金額を右の(ウ)にあてはめてください。	(ウ) × 0.7－80,000 円	
3,600,000 円～6,600,000 円未満		(ウ) × 0.8－440,000 円	
6,600,000 円～8,500,000 円未満	年間総収入金額×0.9－1,100,000 円		
8,500,000 円以上	年間総収入金額－1,950,000 円		

注) 所得のある方が2人以上の世帯は、それぞれ左の表にて所得金額を計算します。
その後、合算して世帯分の合計を出してください。

■年金所得の方

年齢	年間総収入（税込）金額*	年間総所得金額または計算式	＝年間総所得金額（A）
65歳以上	1,100,000 円以下	0 円	
	1,100,001 円～3,300,000 円未満	年間総収入金額－1,100,000 円	
	3,300,000 円～4,100,000 円未満	年間総収入金額×0.75－275,000 円	
	4,100,000 円～7,700,000 円未満	年間総収入金額×0.85－685,000 円	
	7,700,000 円～10,000,000 円未満	年間総収入金額×0.95－1,455,000 円	
	10,000,000 円以上	年間総収入金額－1,955,000 円	
65歳未満	600,000 円以下	0 円	
	600,001 円～1,300,000 円未満	年間総収入金額－600,000 円	
	1,300,000 円～4,100,000 円未満	年間総収入金額×0.75－275,000 円	
	4,100,000 円～7,700,000 円未満	年間総収入金額×0.85－685,000 円	
	7,700,000 円～10,000,000 円未満	年間総収入金額×0.95－1,455,000 円	
	10,000,000 円以上	年間総収入金額－1,955,000 円	

注) 所得のある方が2人以上の世帯は、それぞれ左の表にて所得金額を計算します。
その後、合算して世帯分の合計を出してください。

※年金所得の年間総収入（税込）金額が確認できる書類
・年金額改定通知書の「合計年金額（年額）」

- ・年金振込通知書の「年金支払額」
- ・源泉徴収票の「支払金額」

(イ) 計算方法のBとは「控除合計金額」です。

区分		区分の概要	控除合計金額の計算式	= 控除合計額 (B)
同居者・別居扶養親族控除 ※ 親族等から扶養を受けている学生の場合は、当該親族世帯と同一世帯とみなし取り扱います。		同居親族又は 所得税法上の扶養親族	380,000円×()人	
基礎控除		給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する者一人につき10万円の控除(給与所得等の金額の合計額が10万円未満の場合は当該額合計額)	給与所得等がある方毎に計算した基礎控除の合計金額	
特別控除対象者	老人控除対象配偶者控除 老人扶養控除	70歳以上の税法上の扶養親族・控除対象配偶者	100,000円×()人	
	特定扶養親族控除	16歳以上23歳未満の税法上の扶養親族	250,000円×()人	
	寡婦控除	所得が500万円以下で、死別・離婚後、婚姻をしていない者かつ扶養親族がいる者 ただし事実婚の状態にある者は除く	270,000円×()人 (その者の所得金額が27万円未満のときはその額)	
	ひとり親控除	所得が500万円以下で、未婚又は配偶者の生死が明らかでない者かつ生計を同じくする子がいる者 ただし事実婚の状態にある者は除く	350,000円×()人 (その者の所得金額が35万円未満のときはその額)	
	特別障がい者控除	入居者を扶養する親族及び同居者・別居扶養親族の該当者で、税法上の特別障がい者に該当する者 (身障者手帳1・2級など)	400,000円×()人	
	障がい者控除	入居者を扶養する親族及び同居者・別居扶養親族の該当者で、税法上の障がい者に該当する者 (身障者手帳3～6級など)	270,000円×()人	

令和5年度山形市セーフティネット住宅改修事業費
補助金交付申請の手引

山形市まちづくり政策部管理住宅課

〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号

電話：023-641-1212（内線470）

E-mail：kensetsu@city.yamagata-yamagata.lg.jp