

参 考 资 料 编

1. 住宅に関する補助・助成制度について

1. 住宅に関する補助・助成制度について

ここに記載する補助・助成制度は、平成30年度の内容であり、今後内容が変更することがあります。

(1) 補助・助成制度

| | |
|-------|---|
| 名称 | 耐震診断補助 |
| 概要 | ○市内に存する住宅及び建築物の所有者に対して耐震診断を実施する場合に、補助金を交付 |
| 対象建築物 | ・昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けて建築されたもの ・現に居住・使用している住宅またはこれから居住・使用しようとしている住宅 |
| 対象者 | ・補助対象建築物の所有者（区分所有建築物にあつては、建物の区分所有に関する法律第3条に規定する団体）または、居住者 |
| 内容 | ○木造住宅（戸建、長屋住宅、共同住宅） ・耐震診断費用の9/10（ただし、戸当たり45,000円もしくは、1,000円/㎡のどちらか低い方を限度とする） ○非木造住宅（プレハブ、鉄筋コンクリート造のマンション等） ・耐震診断費用の1/2で、一戸当たり25,000円が限度。共同住宅などは40戸、100万円が限度額（戸当たり25,000円と少ない方） |
| 担当部署 | ・建設部建築課 |

| | |
|-------|--|
| 名称 | 耐震改修補助 |
| 概要 | ○市内に存する木造住宅の耐震改修を行う所有者に対して補助金を交付 |
| 対象建築物 | ・昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けて建築された木造住宅 ・現に居住・使用している住宅またはこれから居住・使用しようとしている住宅 ・耐震診断の結果、総合評価における上部構造評点が数値1.0未満のもの |
| 対象者 | ・補助対象建築物を所有する個人または居住者（所得額等の制限あり） |
| 内容 | ・耐震改修計画作成に要する費用（耐震シェルターを除く）：10万円を上限に設計費用の7割。 ・耐震改修工事費用またはシェルター設置工事費用：定額70万円。（所得により90万円。耐震シェルター設置工事は、木造長屋住宅の一部住戸に限る。） ・除却工事費用：定額40万円。 |
| 担当部署 | ・建設部建築課 |

| | |
|------|--|
| 名 称 | 地域生活支援事業（住宅改修費給付） |
| 概 要 | ・ 障害者等の移動等を円滑にする用具で、設置に小規模な住宅改修を伴う住宅改修を行う場合に、改修費用を給付 |
| 対 象 | ○対象となる改修内容 手すりの取付け、床段差の解消、引き戸等への扉の取替え 等 ○助成対象 下肢若しくは体幹に係る障害、若しくは乳幼児期以前の非進行性の脳病変による運動機能障害（移動機能障害に限る）を有し、身体障害者手帳にその障害程度が1級、2級、若しくは3級と記載されている障害者等。 |
| 内 容 | ・ 実際の改修費用に対して市民税非課税世帯は10割、市民税課税世帯は9割を給付（1住宅1人につき20万円上限） |
| 担当部署 | ・ 保健福祉部障害福祉課 |

| | |
|------|--|
| 名 称 | 重度身体障害者等住宅改造費助成制度 |
| 概 要 | ・ 重度身体障害者等が住み慣れた地域で自立し、安心して健やかな生活が送れるように住宅を改造するため必要な費用を助成 |
| 対 象 | ○対象となる改修内容 対象者が居住する住宅の玄関、便所、浴室、台所、廊下、階段等の改修工事や日常生活用具の据え付け工事 等 ○助成対象 ・ 身体障害者手帳1級・2級、体幹・下肢機能障害3級所持者 ・ 療育手帳A所持者 等 |
| 内 容 | ・ 介護保険による住宅改修費の支給額と合算して100万円を限度 ・ 介護保険の支給額以外の部分については、生活を支えている者の所得に応じて助成額が異なる。 |
| 担当部署 | ・ 保健福祉部障害福祉課 |

| | |
|------|---|
| 名 称 | 高齢者世帯民間賃貸住宅家賃助成制度 |
| 概 要 | ・ 民間賃貸住宅に居住する高齢者に対して、家賃の一部を助成 |
| 対 象 | ・ 65歳以上のひとり暮らしまたは65歳以上の者を含み60歳以上の者のみで構成されている世帯 ・ 民間のアパートまたは借家に居住し、家賃が月額5万円以下 |
| 内 容 | ・ 1ヶ月につき家賃の月額の3分の1で1万円を限度に助成（市民税非課税世帯は1.1万円） |
| 担当部署 | ・ 保健福祉部高齢介護課 |

(2) 住宅に関する租税措置について

| | | | |
|------|-----------------------------------|------------|------------|
| 名 称 | 住宅用地に対する課税標準の特例 | | |
| 概 要 | ・住宅用地について、税負担が軽減される | | |
| 対 象 | ・人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地） | | |
| 内 容 | 区 分 | 固定資産税 | 都市計画税 |
| | 小規模住宅用地（200 m ² まで） | 評価額の 1 / 6 | 評価額の 1 / 3 |
| | 一般住宅用地（200 m ² を超える部分） | 評価額の 1 / 3 | 評価額の 2 / 3 |
| | ・ただし、住宅用地の面積は、家屋の床面積の 10 倍まで | | |
| 担当部署 | ・総務部固定資産税課 | | |

| | | | |
|------|---|--|--|
| 名 称 | 住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額 | | |
| 概 要 | ・昭和 57 年 1 月 1 日に存在していた既存住宅について、一定の耐震改修工事を行った場合に固定資産税を減額 | | |
| 対 象 | <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅 ・耐震改修に要した費用の額が 50 万円を超えるもの ・工事によって現行の耐震基準を満たすこと | | |
| 内 容 | ○減額率 | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・床面積 120 m²分までを限度に固定資産税額の 1 / 2 を減額 | | |
| 内 容 | ○減額期間 | | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 1 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日までに完了した改修は、1 年度分 ・新築住宅特例や省エネ・バリアフリー改修工事に伴う減額措置を同時には適用されず、また 1 戸についてこの減額措置の適用は 1 回限り | | |
| 担当部署 | ・総務部固定資産税課 | | |

その他、固定資産税の減額の対象項目としては、以下のものがあります。

- ・住宅バリアフリー改修
- ・住宅の熱損失防止（省エネ）改修
- ・新築住宅
- ・認定長期優良住宅の新築

| | |
|------|--|
| 名 称 | 空き家の発生を抑制するための特例措置 |
| 概 要 | <ul style="list-style-type: none"> 被相続人の住宅の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋または取り壊し後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除する。 |
| 対 象 | <ul style="list-style-type: none"> 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28(2016)年4月1日から平成31(2019)年12月31日までに譲渡することが必要。 特例と対象となる家屋についての要件あり(昭和56(1981)年5月31日以前に建築された家屋であること 等) 特例対象となる譲渡についての要件あり(譲渡価額が1億円以下 等) |
| 内 容 | <ul style="list-style-type: none"> 譲渡所得の金額から、最高3,000万円まで控除することができる。 |
| 担当部署 | <ul style="list-style-type: none"> 所轄税務署 |

2. 用語解説

2. 用語解説

用語解説 (50 音順)

| 用語 | 解説 |
|---------------------------------|---|
| あ 行 | |
| 安心R住宅 | 耐震性等の品質を備え、消費者の需要に沿った改修を実施済みで（改修を行っていない場合は、改修工事にかかる費用や工事後のイメージ等の情報がついている）、点検記録等の保管状況の情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで標章を与える仕組み。 |
| エリアマネジメント | 一定の地域（エリア）における、住民・事業主・地権者等による良好な居住環境や地域の価値を維持・向上させるための主体的な取り組みのこと。 |
| 大阪あんしん賃貸支援事業 | 民間の賃貸住宅に入居を希望する高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯および子育て世帯（以下「高齢者等」という。）が円滑に入居できるよう、高齢者等の入居を受け入れる民間賃貸住宅等の登録を行い、登録された住宅情報等を提供することで、高齢者等の住宅探しを支援する事業。 |
| Osaka あんしん住まい推進協議会（居住支援協議会） | 大阪府内の賃貸住宅検索サービスや情報提供、相談窓口の紹介等、低所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する者が安心して住まいを見つけ、暮らしていける環境づくりを行うため、不動産関係団体や公的住宅事業者、行政等の関係団体が構築した協力体制のこと。 |
| 大阪府住宅リフォームマイスター制度 | 府民が安心して住宅リフォームを行えるよう、大阪府が指定した建築住宅関連の非営利団体（マイスター登録団体）が、消費者と信頼関係を構築するために一定の基準を満たした事業者（マイスター事業者）を登録し、府民の依頼に応じて案内・紹介する制度。 |
| 温室効果ガス | 地球を取り囲む大気中の二酸化炭素やメタン等のガスは、太陽からの熱を封じ込め地表を暖める働きがあり、これらのガスのことをいい、これらのガスの濃度の上昇が地球温暖化の主原因とされている。 |
| か 行 | |
| 環境家計簿 | 日常生活で、地球環境への負荷をどの程度与えているのかを図る方法の一つ。エネルギー消費等をCO ₂ （二酸化炭素）の量に換算して計算し、環境への負荷を数値で把握することができる。 |
| ケアマネジャー（介護支援専門員） | 介護や支援を受ける要介護者・要支援者本人やその家族からの相談に応じ、本人や家族の心身の状況や生活の環境などに応じたケアプランを作成し、適切な居宅サービスや施設サービスを利用できるように、市や居宅サービス事業者、介護保険施設等との連絡や調整を行う者。 |
| 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法） | 建築物の省エネ性能の向上を図るため、①大規模非住宅建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置と、②省エネ基準に適合している旨の表示制度及び誘導基準に適合した建築物の容積率特例の誘導措置を一体的に講じたもの。 |

| | |
|--------------------------------|--|
| (摂津市) 狭隘道路の 拡幅整備等に関する要 綱 | 良好な市街地の形成を確保するとともに、市民の日常生活の利便性の向上、生活環境の整備及び災害時における安全性を確保するため、幅員4m未満の狭隘道路の拡幅整備に関し、摂津市が助成を行う制度。 |
| 合計特殊出生率 | 15～49歳の女性の年齢別出生率(=母親の年齢別出生数/年齢別の女性の人数)を合計した指標。一人の女性が平均して一生の間に何人の子どもを産むかを表す。 |
| 子育て支援マンション・分譲住宅認定制度 | 住宅の仕様や環境など、ハード・ソフトの両面で子育てに配慮したマンションや住宅団地の認定制度。大阪府内では大阪市内に「子育て安心マンション認定制度」がある。 |
| さ 行 | |
| 最低居住面積水準(誘導居住面積水準) | 国が住生活基本計画(全国計画)において定めた面積に関する水準。「最低居住面積水準」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面積。「誘導居住面積水準」は、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要とされる面積。 |
| 社人研推計 | 国立社会保障・人口問題研究所(略称「社人研」)がまとめている「日本の地域別将来人口推計」のことで、国勢調査の人口を元に、将来の出生、死亡、国際人口移動について仮設し、推計している。 |
| 住宅確保要配慮者 | 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。 |
| 住宅性能表示制度 | 良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、登録住宅性能評価機関が構造体力、省エネルギー性、遮音性等の評価基準により住宅性能を客観的に評価し、住宅性能評価書を交付する仕組み。 |
| 住宅セーフティネット | 住宅確保要配慮者*等、経済的その他の理由により自力では住宅を確保することが困難な人が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための様々な仕組みのこと。 |
| 純移動率 | ある地域人口に対する他地域間との転入超過数の割合。 (転入超過数=転入者数-転出者数) |
| 循環型社会 | 大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済社会から脱却し、社会における物質循環の確保により、天然資源の消費が抑制され、環境への付加ができる限り低減された社会のこと。 |
| 消滅可能性都市 | 平成52(2040)年に若年女性人口が5割以下に減少する市区町村のこと。日本創成会議が打ち出した考え方。 |
| ストック (住宅ストック) | ある時点までに建築・整備された既存(中古)住宅のこと。新規供給住宅と対比する意味で用いる。 |
| 制震・免震装置偽装 | 地震時の揺れを低減し、建物の倒壊を防ぐための制震・免震装置の性能検査記録データを改ざんするという品質不正問題のこと。 制震とは建物内部にダンパーという装置を組み込んで地震の揺れを吸収することをいう。 免震とは、建物と基礎の間に装置を組み込んで、建物から地盤を絶縁することで、揺れを直接建物に伝えないようにすることをいう。 |

| た 行 | |
|-------------------------|---|
| 耐震改修 | 耐震診断の結果、住宅の耐震性が不十分な場合に、耐震性を高めるために補強等の工事を行うこと。耐震性を高める方法は、住宅の構造や状態により異なるため、専門家に相談して行う。 |
| 耐震シェルター | 住宅等の一部屋を鉄骨等で補強して、地震等で建築物が倒壊した場合においても、安全な空間を確保するもの。 |
| 耐震診断 | 図面や現地での調査に基づき、建物の耐震性能を数値で評価し、その結果に基づいて耐震改修の必要性を確認する。 |
| 地区計画 | 都市計画法に基づき、都市計画区域内の土地を適正な制限のもとに、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の形成を図るために必要な建築物の用途や形態、道路や公園等の整備を定め、計画的な土地利用を誘導する。 |
| 地盤改良杭偽装 | 隣り合う2棟の建物間に段差が生じたことを発端に発覚した問題で、杭を打設する際に支持層への到達の判断に用いるデータの流用が判明した。これを受けて、国土交通省では、平成28(2016)年3月に基礎杭工事の適正な施工を確保するために講ずべき措置を告示した。 |
| 長期優良住宅認定制度 | 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、耐震性や省エネルギー性、劣化対策等、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、所管行政庁による認定を受けた住宅のこと。 認定を受けた場合、住宅ローン減税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税における税制上の優遇措置が講じられる。 |
| 超高齢社会 | 全人口に占める65歳以上の高齢者の割合が21%を超えている社会のこと。 |
| 低炭素建築物 | CO ₂ (二酸化炭素)排出の抑制に資する建築物として、所管行政庁が認定した建築物のこと。 |
| 低炭素建築物認定制度 | 市街化区域内で低炭素建築物を建築しようとする場合、当該建築物の新築等に関する計画(低炭素建築物新築等計画)を作成し、所管行政庁の認定を受けることで、所得税等の軽減や、設備に係る部分の容積率の不算入等の特例を受けることができる制度。 |
| 低炭素社会 | CO ₂ (二酸化炭素)等の温室効果ガス*の排出量が少ない仕組みを持つ社会のこと。温室効果ガスの排出量を自然界が吸収できる範囲に収めることを目標としている。 |
| 特定優良賃貸住宅制度(特優賃) | 主に中堅所得者のファミリー世帯の家賃負担の軽減を図るため、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき供給される延床面積、構造等一定の基準を満たした優良な賃貸住宅に対し、収入が一定の基準の範囲で、家賃の一部を国と大阪府が補助する制度。 |
| 都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法) | 地球温暖化問題への対応を含め、持続可能で活力ある都市づくり、地域づくりを進めるための法律。 国による基本方針の策定や、市町村による低炭素まちづくり計画等について定めている。 |

| は 行 | |
|-----------------------|--|
| パリ協定 | 平成 27 (2015 年) にフランス・パリで開催された、国連気候変動枠組条約に基づく、第 21 回国連気候変動枠組締約国会議 (COP21) で採択された、2020 年以降の気候変動に関する新たな法的枠組みのこと。 |
| P D C A サイクル | 行動プロセスの枠組みのひとつで、Plan(計画)、Do(実行)、Check(確認)、Action(行動)の 4 つで構成されており、これらの一連のサイクルが終わったら、反省点を踏まえて新たな P D C A サイクルを継続して進めていく。 |
| 分譲マンション管理・建替えサポートシステム | 分譲マンションの管理組合の管理活動を支援するため、修繕・改修・建替えに関して、アドバイザーを派遣し、基礎知識の習得から計画策定まで、状況に応じた支援(サポート)を行う大阪府の制度。 |
| ホームインスペクション | 住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、また、専門家の見地から、住宅劣化状況や欠陥の有無等を診断すること。 |
| 防災力強化マンション認定制度 | 防災性の向上と災害に強い良質なマンション整備を誘導するため、耐震性や耐火性等、建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備等、防災力が強化されたマンションを大阪府が認定する制度。 |
| 防犯モデルマンション登録制度 | マンションにおける防犯環境を整備し、犯罪被害に遭いにくい安全なまちづくりに貢献するため、防犯上犯罪に遭いにくい構造、設備の基準を満たしていると認められるマンションを社団法人大阪府防犯協会連合会が認定・登録する制度。 |
| 防犯優良戸建住宅認定制度 | 防犯性能に優れた戸建住宅の普及を図り、犯罪被害に遭いにくい安全なまちづくりに貢献するため、一定の防犯基準レベルに達した住宅を N P O 法人大阪府防犯設備士協会が認定する制度。 |
| ま 行 | |
| マイホーム借り上げ制度 | 国土交通省が支援する一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) が運営する制度。マイホームを JTI を経由して第三者に貸すことができ、JTI から終身にわたって賃料を支払うことを保証するものである。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用が可能となる。 |
| まちまるごと耐震化支援制度 | 府民による自主的な耐震化をより一層促進させるため、府民が安心して木造住宅の耐震診断*、耐震設計及び耐震改修*を一括して行えるように要件を満たす登録事業者の登録・公表や、自治会等・登録事業者・行政が一体となって、木造住宅の耐震化の普及啓発を行う制度。 |
| 密集市街地 | 狭い道路に木造賃貸住宅や老朽住宅が建ち並んでいる地区のこと。公園等の公共的空間・空き地が少ないために、地震時等に建物の倒壊や大規模な火災等の甚大な被害が発生する可能性が高い。戦前からの市街地や高度経済成長期の人口急増等により都心部周辺で形成されたものが多い。 |
| 緑のカーテン | ヘチマやアサガオ、ゴーヤ等のつる性の植物を窓の外に這わせることで、夏の日差しを和らげ、室温の上昇を抑えることができる。 |

| や 行 | |
|----------------|---|
| 誘導居住面積水準 | 最低居住面積水準の用語解説参照 |
| 容積率制限緩和 | 容積率とは、建物の延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のことで、その土地の状況に応じて容積率が定められている。容積率制限緩和とは、一定の条件を満たすことで、その定められている容積率を超えて建物が建てられる特例のこと。 |
| ら 行 | |
| ライフサイクルコスト | 建物のライフサイクル全体にわたって発生する費用のこと。建設費から、光熱水費、点検・保守等の維持管理費用、更新費用、解体処分費や税金・保険費用まで含んでいる。 |
| リノベーションまちづくり事業 | 空き家、空店舗、空きビル及び空き地等の遊休不動産をリノベーション手法により活用し、遊休不動産の再生と質の高い雇用の創出等を掛け合わせ、新たな産業振興と地域コミュニティの再生を図ることを目的としているまちづくり事業。 |
| リバースモーゲージ | 高齢者等が所有している住宅等の自己所有不動産を担保として融資を受け、リフォームや生活資金等とし、死後、不動産を売却して精算する制度。 |

摂津市住宅マスタープラン

発行：平成31（2019）年3月
摂津市

編集：摂津市建設部建築課