

# 住まいと情報

(令和5年度改定版)

みんなで暮らそう

## ホームタウンよっかいち



1 知って得する住まいの豆知識

2 住まいに関する制度のご案内

3 住まいに関する相談窓口

住宅は毎日の生活の場として、心身の健康や子育てなど、私たちの人生にとってとても大切な存在です。

住宅に関するちょっとした知識や情報が、「ホームタウンよっかいち」での私たちの生活や人生をより豊かに快適に出来ることを願って、この冊子を作成しました。

今後、より充実した住まい情報にしていくために、みなさんのご意見、ご提案をお聞かせください。

四日市市 都市整備部  
都市計画課 総務・まちづくり支援グループ  
TEL: 059-354-8214  
FAX: 059-354-8404  
e-mail [toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp](mailto:toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp)  
ホームページ <http://www.city.yokkaichi.lg.jp>

# もくじ

## 1 知って得する住まいの豆知識

1. 住まいを建てる	P 1
2. 住まいの法律	P 2
3. 住まいの融資	P 3
4. 住まいと税金	P 3
5. 住まいのリフォーム・高齢化に備えた住まい	P 7
6. 住まいのメンテナンス（維持管理）	P 9
7. マンションの管理	P10
8. 環境に配慮した住まい	P12
9. 住まいの長寿命化	P13
10. シックハウス	P14
11. 四日市地域の地質について	P15
12. 住まいの耐震・防災	P16
13. 住まいの防犯	P18
14. 空き家等の管理	P19
15. 住まいの情報サイト	P21

## 2 住まいに関する制度のご案内

1. 個人向け制度の一覧表	P22
2. 住まいの制度のご案内（制度の内容）	P24

## 3 住まいに関する相談窓口

1. 市内の相談および問合せ窓口	P35
2. 県・関係団体の窓口	P37

# 1 知って得する住まいの豆知識

## 1 住まいを建てる

### ◆ 住まいづくりのポイント

「失敗しない住まいづくり」のためには、家族・建築会社・近隣とのコミュニケーションをスムーズに進めることが大切です。「計画」から「竣工」まで主な流れと注意点を紹介します。

#### 失敗しない住まいづくりのポイント

**計 画**・・・住まいづくりにもっとも大切なのが、「どんな住まい方をしたいか」を基にしたプランニングです。家族でよく話し合って、敷地条件や生活スタイルにあった計画を立てましょう。

**予 算**・・・住まいづくりを資金面から考えるのが予算です。本工事費以外の別途工事費、諸経費もしっかりチェックして、無理のない予算計画を立てておきましょう。

**契 約**・・・設計や見積もりの予算が決まれば、いよいよ業者との契約となります。面倒がらずに書面をよく読んでから契約をしましょう。

**着工準備**・・・仮住まい探しや、古家の解体など、工事開始までの間に準備することは案外多いものです。

**工 期**・・・工事期間は契約書どおりに終了することが理想的ですが、悪天候や途中の設計変更などによって、延長される事があります。

**施 工 中**・・・いよいよ我が家が形になってきます。現場の立会に来て、その場で変更を指示する例もよくありますが、要注意です。また近隣との意思疎通を図っておきましょう。

**竣 工**・・・新しい住まいが完成です。引渡しとなりますが、施主検査では事前にチェックリストなどを用意しておくようにしましょう。

※ 建築家、設計事務所などの住宅専門家をうまく活用できれば、知識や経験不足を補い最新技術に基づいた計画づくりや、適切な業者選定契約、工事監理が行いやすくなります。（建築士が工事監理を行うことは、『建築基準法』、『建築士法』にも定められています）

### ◆ 敷地の安全について

建築物の敷地については、その周囲の状況を事前に十分に調査することが重要な事項の1つです。

- 四日市地域の地質図も出版されており、これにより建設地がどのような成り立ちであるかの概要を確認できます。
- 建設地が盛土（低い土地に土を入れ造成された敷地）されたものか、切土（高い部分を削り取って造成した敷地）か、を確認することも重要です。さらに建設地の地盤の硬さ等を地質調査で確認しなければ、安心できる住宅の基礎を設計できません。
- 住宅を計画する場合には、まず建設敷地の地盤がどのように構成されているかについて地盤調査を行うことが、極めて重要です。地盤は、たとえ、近接した場所であっても地層の構成が大きく異なることが多いため、地盤調査は、建設する場所で行うことが必要です。

- 敷地の条件でよく問題になるのは、隣接地あるいは、敷地内に斜面がある場合です。この場合には、斜面が安全と判断できない場合、建築物を斜面から一定距離を確保しなければなりません。
- 建築士に設計を依頼される際には敷地条件について十分に相談してください。四日市の地質については、P15～をご覧ください。

## 2 住まいの法律

自分の敷地に自分のお金で住宅をつくるのだから、どんなふうにつくるのも自分の勝手のように思います。でもそうだったら、住環境の悪化や調和のとれないまちになってしまうかもしれません。そうはならないように、建築する際には最低限のルールが設けられています。それが「建築基準法」であり、また「都市計画法」といった建築基準関連法です。そして、それをみんなで守ることが義務づけられています。

### ◆ 用途地域・都市計画道路

敷地面積に対する建物の面積は、法律で制限されています。この割合が用途地域ごとに都市計画法によって定められています。四日市市の市街化区域では、12種類の用途地域が定められており、地域ごとに建てられる建物と建てられない建物があります。

また、将来どのようなルートで道路整備をしていくのか、あらかじめ計画された道路があります。この道路を都市計画道路といいます。そのため、建物の新築や改築などを計画するときは、その敷地はどんな用途地域が定められているか、計画された道路に支障はないかなど市役所で確認することが必要です。

四日市市の用途地域はホームページ (<http://www2.wagmap.jp/yokkaichi/Portal>) をご参照ください。

### ◆ 建築基準法

建築基準法には、国民の生命・健康・財産を守るため、地震や火災などに対する安全性や、建築物の敷地、周囲の環境などに関する必要な基準が定められています。(建蔽率・容積率・高さの制限など)

建築の際には建物がこの法律に合っているかどうかを確認されます。このチェックを受ける行為を確認申請といって、市や指定確認検査機関が審査を行います。

### ◆ 敷地と道路

建築基準法では、都市計画区域内において、道路の定義を定め、敷地と道路の関係または建築物と道路の関係について規定を設けています。

建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2m以上接しなければなりません。

また、従前から建物が立ち並んでいる幅員4m未満の道路では、道路の中心線から両側に2mの線が道路の境界線となりますので、この線を越えて家、門、塀および石垣などを造ってはいけません。

四日市市では、このような4m未満の道路に対して、「狭あい道路後退用地整備事業」を行っています。詳細は、P30をご覧ください。

### 3 住まいの融資

#### ◆ 資金計画の立て方

建て替えを検討されている方にとって大問題はなんといっても資金計画です。より有利な資金計画を実現する為には住宅金融支援機構※、年金（厚生、国民）、財形、地方自治体などの公的融資のほか、勤務先融資や民間金融機関の融資などを詳細に検討し、上手に組み合わせて計画を立てましょう。

#### ◆ 住まいの融資（公的融資）

公的融資とは、公的機関が貸し出す住宅ローンのことです。住宅金融支援機構融資※、年金住宅融資、財形住宅融資、自治体融資などがあります。

自治体融資には、自治体が直接融資するものだけでなく、特定の民間ローンを斡旋して利息の一部などを補助するタイプもあります。年金住宅融資は 2005 年 1 月末日に廃止されました。

※住宅金融支援機構は、2007 年 4 月 1 日に住宅金融公庫の業務を継承して設立されました。

住宅金融支援機構は、住宅ローン証券化のほか、民間住宅ローンの供給を促進する住宅融資保険業務や住宅関連情報の提供、政策上重要でありながら民間では困難な融資業務を担うこととなります。詳しくは下記へお問い合わせください。

住宅金融支援機構

HP：<http://www.jhf.go.jp/>

東海支店 TEL：052-263-2934（代表）

◎ フラット 35、機構融資に関するご相談

お客様コールセンター：0120-0860-35 へ（9：00～17：00）

（祝日、年末年始は休業）

### 4 住まいと税金

住まいをつくる時（住宅取得の際また取得後）には、さまざまな税金が課せられます。ここではその税金や、その流れなどについて紹介します。

#### ◆ 税金の種類と説明

- ① 印紙税
- ② 住宅取得資金贈与に係る特例
- ③ 登録免許税
- ④ 固定資産税・都市計画税
- ⑤ 不動産取得税（取得ごとに 1 回限り）
- ⑥ 住宅ローン減税（所得税の還付）
- ⑦ 居住用財産の譲渡損失に係る繰越控除制度
- ⑧ 消費税

## ◆ 課される税金の流れ

- 住宅の工事請負契約、住宅ローンの金銭消費貸借契約等・・・印紙税①  
↓  
(親等からの資金提供(贈与)があった場合・・・住宅取得資金贈与に係る特例②)
- 住宅取得時・・・消費税 → 取得価格の10% ※税率引上げに伴う「住まい給付金」の給付が受けられる条件有り  
↓
- 住宅取得後の登記・・・登録免許税③ この他諸費用が必要  
↓
- 住宅を取得したとき・
  - 固定資産税・都市計画税④
  - 不動産取得税⑤ (取得ごとに1回限り)
- 住宅ローンを利用している場合・・・住宅ローン減税⑥ (所得税の還付)
- 住宅の買い換えや、売却によって譲渡損失が生じた場合  
・・・居住用財産の譲渡損失に係る繰越控除制度⑦
- 土地を事前に取得した場合・・・仲介手数料 取得価格の3%+6万円  
土地の取得には消費税は課されません (400万円を超える場合) 仲介手数料の消費税

### ① 印紙税

工事請負契約書や住宅ローンを組むときの金銭消費貸借契約書(借用書)など、契約を結ぶときには印紙税が掛かります。この税額は、請負金額や借入金額によって決められています。印紙税は、契約書に収入印紙を貼り、消印して納税します。

※ 契約書に収入印紙を貼り忘れたり、印紙に消印をしなかったりすると、本来の印紙税額の3倍を徴収されますので注意しましょう。また、建物の請負契約書は通常2通作成し、契約当事者が各1通ずつ保管しますが、印紙税はそれぞれ相手方の1通分を負担するのが一般的です。

### ② 住宅取得資金贈与に係る特例

#### (直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税)

令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に、父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者が、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその住宅取得等資金を自己の居住の用に供する家屋の新築若しくは取得又はその増改築等の対価に充てて新築若しくは取得又は増改築等をし、その家屋を同日までに自己の居住の用に供したとき又は同日後遅滞なく自己の居住の用に供することが確実であると見込まれるときには、住宅取得等資金のうち一定金額について贈与税が非課税となります。

#### (相続時精算課税選択の特例)

令和3年12月31日までの間に、父母又は祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた20歳以上(贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の者に限られます。)の子又は孫が、対象要件を満たすときは、贈与者の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。

詳細は国税庁のホームページ(直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税 <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4508.htm>) (相続時精算課税選択の特例 <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4503.htm>) をご参照ください。

### ③ 登録免許税

住宅・土地を建設・購入した時は、その権利を明らかにするために、所有権の保存登記、移転登記を行います。また、住宅ローンを借入れした場合は抵当権設定登記を行います。このときに必要となる税金が登録免許税（国税）です。

### ④ 固定資産税・都市計画税

毎年1月1日現在、市町村の固定資産課税台帳に、土地や建物の所有者として登録されている人に対して課税されます。市町村から送付される納税通知書にしたがって、原則として、年4回に分けて納付します。

#### ● 評価額について

- **土地の評価額**・・・地価公示価格等の7割を目途に価格を決定し、総務大臣が定め告示する固定資産評価基準に基づいて評価し、価格を決定します。
- **家屋の評価額**・・・総務大臣が定め告示する固定資産評価基準に基づいて評価し、価格を決定します。

#### ● 住宅用の土地・家屋に対する特例や減額について

##### ➢ 住宅用地について

住宅用地（住宅の敷地の用に供されている土地）については、その税負担を軽減するため、面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

◆ **小規模住宅用地**・・・住宅用地のうち200㎡までの部分

◆ **一般住宅用地**・・・住宅用地のうち200㎡を超える部分

家屋の床面積の10倍を超える部分については、住宅用地の適用はありません。

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	価格の6分の1の額	価格の3分の1の額
一般住宅用地	価格の3分の1の額	価格の3分の2の額

##### ➢ 新築住宅について

50㎡以上280㎡以下の新築住宅（一戸建以外の貸家住宅については40㎡以上280㎡以下）については、固定資産税が一定期間減額されます（ただし一戸あたり120㎡まで）。

住宅の種類	長期優良住宅以外	長期優良住宅
ア 一般の住宅（イ以外の住宅）	3年間 1/2を減額	5年間 1/2を減額
イ 3階建以上の中高層耐火住宅等	5年間 1/2を減額	7年間 1/2を減額

- **固定資産税の評価替えについて**・・・土地・家屋については、3年に一度評価額を見直します。



## ⑤ 不動産取得税

不動産（土地・家屋）の取得に対して、その不動産の所在地の都道府県が、その不動産の取得者に課税する税金です。不動産を取得した時に課税され、登記の有無は関係ありません。取得の日から一定期間内に不動産が所在する都道府県の税務担当事務所に申告が必要で、都道府県から送付される納税通知書にしたがって納付します。

## ⑥ 住宅ローン減税

住宅ローンを借入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担の軽減を図るための制度です。毎年末の住宅ローン残高又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額の0.7%が最大13年間に渡り所得税の額から控除されます。

詳細は財務省のホームページ([https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/summary/income/b05.htm#a01](https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/b05.htm#a01))をご参照ください。

## ⑦ 消費税

不動産業者から住宅を取得したときに建物にかかる税金です。税額は建物の取得価格の10%です。なお、土地については非課税です。

また、消費税率の引上げに伴う「すまい給付金」が令和3年12月まで実施されており、対象要件を満たした場合、住宅の取得に伴う給付が受けられます。

※詳細については下記へお問い合わせください。

① 印紙税	四日市税務署	TEL 352-3141
② 住宅取得資金に係る特例		
③ 登録免許税	津地方法務局 四日市支局	TEL 353-2237
④ 固定資産税 都市計画税	四日市市役所 家屋係 資産税課 土地係	TEL 354-8135 TEL 354-8134
⑤ 不動産取得税	三重県 四日市庁舎 四日市県税事務所	TEL 352-0576
⑥ 住宅ローン減税	四日市税務署	TEL 352-3141
⑦ 居住用財産の譲渡損失に係る繰越控除制度		
⑧ 消費税		
⑨ すまい給付金	すまい給付金 事務局	TEL 0570-064-186



## 5 住まいのリフォーム・高齢化に備えた住まい

### ◆ リフォームとは

住まいのリフォームは、傷んでいるところを直して長持ちさせたり、住む人の生活の変化に合わせて便利にしたりと、大切な住宅に「より長く」「より快適」に住み続けるために行います。

### ● リフォーム工事の分類

リフォームの工事を大きく分けると、増築、改築、改装、修繕等があります。

「**増 築**」：2階を建て増したり新しい部屋を作るなど、今の住宅の床面積を増やす工事

「**改 築**」：今の住宅の位置・用途・構造・階数・規模がほぼ同程度のものを建てる工事

「**改 装**」：建築物の外装や内装などの模様替えをする工事

「**修繕等**」：設備機器などの修理や更新、雨漏りや外壁のひび割れなどの修繕工事

### ● 住まいを長持ちさせていくためには、はやめの修繕が有効です

住まいの居心地、使い心地を長く保つためには、問題点を早く見つけて、適正な手当が必要です。仕上げなどの軽微な傷みでも、放置しておくとう傷みが下地や構造体にまで進行し、大規模な工事が必要になってしまう場合や手遅れになってしまう場合も考えられます。

このため、「わが家は大丈夫…」「まだリフォームなんて…」と置いていらっしゃる方でも、建設から一定の期間を過ぎている住宅の場合には、これをきっかけに住まいの点検や修繕をお勧めします。点検の目安は、壁紙などの内装や設備、住まいの骨組みなどで（構造躯体）などで周期が異なりますのでチェックするスケジュールを立てて、住まいを上手に長持ちさせましょう。

ちなみに、最近では無料診断などをセールストークにした悪質なリフォーム事業者の訪問販売によるトラブルも目立ってきていますので、御自身で主体的な住まいの状況の把握や修繕をすすめていくことが大切です。

詳細はリフォネット※のホームページ(<http://www.refonet.jp/>)をご参照ください。  
※リフォーム支援ネット「リフォネット」は、消費者が安心してリフォームを行なえる環境づくりを目的に「(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター」が運営するインターネットサイトです。

### ◆ 高齢化に備えた住まい(バリアフリー)

高齢化に備えた住宅づくりやリフォームのポイントは次のことなどがあげられます

- 寝室、食事室、トイレ、洗面、浴室、廊下など相互の段差を解消する
- 廊下や出入り口の幅を約80cm以上にする
- トイレ、浴室、廊下、階段などへの手すりや手すり取り付け用下地の設置
- 寝室やトイレ、浴室は介護に配慮した広さの確保に努める
- 高齢者の寝室とトイレまでの移動経路に配慮し、食事や洗面、団らんなどが同じ階でできる、あるいはホームエレベーターや階段昇降機の設置に配慮する
- 安全性の高い調理器や暖房機器の採用

- 床、壁の仕上げは滑り、転倒などに対する安全性に配慮する
- 建具は引き戸が好ましい
- 屋内各部屋の温度差を無くし、快適な環境を確保するため、断熱や換気に配慮する

#### ◆ バリアフリー改修工事に伴う住宅に対する固定資産税の減額措置

既存住宅をバリアフリー改修工事した場合、改修をおこなった住宅について、次の要件をそなえた場合に固定資産税が減額されます。

##### 1. 家屋及びバリアフリー改修工事の要件

###### (7) 家屋の要件

- 新築された日から10年以上経過した住宅において行われること。
- 65歳以上の人、障害者である人又は介護認定を受けている人が居住していること。
- 建物の種類が「住宅」であること。  
※延床面積が50㎡以上280㎡以下及び併用住宅の場合、居宅部分の割合が2分の1以上のものに限られます。  
※賃貸の用に供している場合は、対象外です。

###### (イ) バリアフリー改修工事の要件

- 令和6年3月31日までの間に行われていること。
- 一戸あたりの工事費（補助金等をもって充てる部分は除く）が50万円超であること。

###### (ウ) 【1】～【8】のいずれかの工事を行うこと

- |              |              |
|--------------|--------------|
| 【1】 廊下の拡幅    | 【5】 手すりの取付け  |
| 【2】 階段の勾配の緩和 | 【6】 床の段差の解消  |
| 【3】 浴室の改良    | 【7】 出入口の戸の改良 |
| 【4】 便所の改良    | 【8】 床の滑り止め化  |

##### 2. 減額時期

バリアフリー改修工事が完了した年の翌年度分に限ります。

##### 3. 減額の範囲

一戸当たり100平方メートル相当分まで、改修住宅にかかる固定資産税の1/3が減額されます。

##### 4. 他の減額制度との重複適用について

- 省エネ改修工事の減額措置との、重複は可能です。
- 新築住宅の減額措置等とは、重複して受けられません。
- 耐震改修工事の減額措置とは、重複して受けられません。

##### 5. 減額を受けるための方法

減額の措置を受けるためには、バリアフリー改修工事の内容などを確認することができる関係書類（工事明細書、写真など）を添付し、改修後3ヶ月以内に、市へ申告していただく必要があります。なお、工事内容を示す書類は、建築士や関係機関などによる証明でも可能です。

（資産税課家屋係／Tel 3 5 4 - 8 1 3 5 Fax 3 5 4 - 8 3 0 9）

## 6 住まいのメンテナンス(維持管理)

### ◆住まいの寿命とメンテナンス

日本の住宅は、建てたあとには手入れしないことが多いため、劣化の進行が早く、世界の国々に比べ、建替えをするまでの期間(耐用年数)がとても短いといえます。人間の体は、定期的に健康診断をして、悪いところを早い段階で見つけることによって、少しの治療ですみ、長生きできます。それと同じで、住宅も悪くなるまでそのままにしておくのではなく、定期点検をして、手入れや修理を行っていけば、費用も安くすみ、性能も維持でき寿命は長くなります。

### ◆メンテナンス

住まいを長持ちさせるポイントは・・・

- 自分の住まいの構造、設備、材料などを設計や工事、修理の時から良く知る
- 定期的に敷地の排水、基礎周り、外壁、屋根、床下、結露、カビ、設備(給排水・電気)など点検し通風、乾燥に配慮する
- 修繕・交換・清掃は怠らさずに行う
- 工事図面や修理記録は必ず保存する
- 住まいの知識について学習する

### ◆水道管の凍結を防ぎましょう

水道管が凍結すると破裂する恐れがあります。

#### • こんな水道管が危険

- \* 管がむき出しになっている
- \* 北側の日陰にある
- \* 風当たりが強い戸外にある

このような条件下ではマイナス2℃程度でも凍結の恐れがあります。

#### • 凍結を防ぐには

水道管には、専用の保温チューブが便利です。厚めのものがより効果的で、ホームセンターなどで販売しています。水道メーターボックスには、発泡スチロールや新聞紙を小さくしてビニール袋に入れ、詰めましょう。

また、蛇口から鉛筆の芯(直径2～3mm程度)くらいの水を流しておくことで凍結しにくくなります。流した水は浴槽やバケツなどに貯めておき再利用しましょう。

#### • 凍ったときは

急いで水が必要なときは、凍結していると思われる個所にタオルなどを巻き、その上からぬるま湯をゆっくりかけてください。

水道管に直接熱湯をかけると、管が破裂することがありますので、ご注意ください。また、凍結して水が出ないまま外出するときは、蛇口やメーター止水栓を閉めておきましょう。

#### • 破裂したときは

- \* メーター止水栓を回して水を止め、指定工事事業者に修理を依頼してください。
- \* 止まらないときは、メーター止水栓の不具合が考えられますので、上下水道局水道維持課へ連絡してください。
- ※ 修理の費用は、個人負担となります。無駄な出費を防ぐためにも、日ごろから注意しましょう。

詳しくは、

上下水道局お客様センター(TEL 3 5 4 - 8 3 6 3)、水道維持課(TEL 3 5 4 - 8 3 6 0)  
夜間休日受付窓口(TEL 3 5 1 - 1 2 1 1)または指定工事事業者へ。

## 7 マンションの管理

### ◆ はじめに一マンションとは何か

マンションとは、主に区分所有している共同住宅（集合住宅）です。

賃貸の共同住宅では、家主は通常一人であるが、マンションは「区分所有」であり、住戸それぞれに所有者が存在し、そのため一つの建物に複数の所有者が存在することになります。

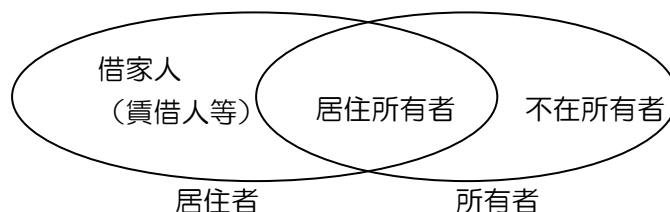
### ◆ マンションの管理の仕組み

#### 1. 管理組合とは？

- 区分所有：1つ1つの住戸：「専有部分」→各住戸で管理する。  
：廊下や階段、エレベーター、建物の外壁、屋上等は「共用部分」→所有者全員が共同で管理する。（専有部分、共用部分、敷地利用権はセット）
- 区分所有者：一つ一つの住戸を買った人
- 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）  
第3条：区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者をおくことができる。
- 管理組合（名称は何でもよい）：区分所有者により構成される（不在所有者も含まれる）
- マンション内に管理組合とは別に自治会などの居住者組織がある場合には生活管理の一部は自治会などで行う場合があります。

cf. 居住者により構成される任意組織が自治会である。

\* 自治会  
居住者組織 と 管理組合  
所有者組織 の違い



#### 2. マンション管理の3つの側面 / 維持管理・生活管理・運営管理

マンション管理には、以下の三つの側面があります。管理組合はこの3側面を行うこととなります。

- ①維持管理（メンテナンス） . . . . .ハード面
- ②生活管理（コミュニティライフ） . . . . .ソフト面
- ③運営管理（マネジメント） . . . . .ソフト面

◎ 3つの側面の内容は以下のとおりです

##### ①維持管理（メンテナンス）

マンションの維持管理、メンテナンスの側面とは、マンションの共用部分として廊下や階段、エレベーター、駐車場、集会所、駐輪場、バイク置き場などの日常清掃、設備の点検、修繕等です。特にマンションという建物は長期にわたり計画的に修繕をする必要があります。

大規模修繕(主に外壁塗装・屋上防水、給排水管工事など)  
長期修繕計画の作成及びその変更／修繕積立金の運用  
敷地及び共用部分などの変更及び運営(改善)

また、専有部分のリフォームのコントロールも、上下階の音のトラブルや建物自体を傷めることを防ぐために、管理組合の仕事となります。

## ②生活管理（コミュニティライフ）

生活管理の側面は、共同生活にかかわることです。マンションではペットの飼育の問題、ピアノなどの近隣間の音の問題、路上駐車の問題など、共同生活に関わる問題がたくさんあります。これらの問題は、マンションの管理組合の中ではなかなか解決しにくい問題であり、裁判をしても簡単に解決できるものでもありません。そのために、基本的なトラブルが発生しないようにルールをつくり、守ってもらえるように啓蒙活動を行います。例えば、広報活動に力を入れるとか、コミュニティ活動に力を入れます。

その他、標準管理規約では以下のことも管理組合の仕事として位置付けられています。

- 官公署・町内会との渉外業務
- 風紀・秩序及び安全の維持に関する業務
- 防災に関する業務
- 広報及び連絡業務

## ③運営管理（マネジメント）

運営管理の側面は、建物をメンテナンスする、共同生活のためのいろいろなルールを決めることなどは、各区分所有者が勝手にはできません。必要なお金を集める、そのお金を運営する、またそうした方針を決めるための話し合いも必要になります。このような組織の経営的な側面が運営管理、マネジメントの側面です。

## 3. マンション管理の過程

総会（方針決定）⇒理事会（方法決定）⇒実行に移す（執行過程）

**ステップ1** マンション管理の基本を考えましょう！

- 管理規約
- 集会（総会・理事会）
- 管理者（管理人や管理員とは違います）

**ステップ2** 現状把握と計画・そして体制作り！・・・そのためには正しい情報を！！！！

- 管理規約の見直し（標準管理規約を参考にし、適切なものを作成・改正）
- 長期修繕計画の立案・見直し（長期的な見通し、適時適切な維持管理）
- 管理費・修繕積立金（健全な会計、あらかじめ必要な修繕積立金を積み立て、区分して適性に管理）

**ステップ3** マンションにあった管理組合への組織づくり

- コミュニティ管理組合の活動をどこまで広げるか
- メンテナンス（向上型）現状維持から改善型メンテナンス
- 継続性・計画性のある理事会運営（民主的な運営・長持ちできる体制）

#### 4. マンション管理無料相談

市では、市内のマンション管理組合に専門家（マンション管理士）を無料で派遣しています。詳細についてはP31の制度のご案内をご覧ください。

また、「三重県マンション管理士会」では、マンション管理組合に対する支援を実施しています。詳細は、ホームページをご覧ください。<http://mieman2011.yokochou.com/>

#### 5. 機械式立体駐車場の安全対策

昨今、機械式立体駐車場において、一般利用者等が機械に身体を挟まれ死亡する事故等が発生していることから、国土交通省では、「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」を策定しました。また、消費者庁及び公益社団法人立体駐車場工業会とともに、機械式立体駐車場の適正利用に関する注意喚起文書を公表しました。

詳細はホームページをご覧ください。[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09\\_hh\\_000023.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09_hh_000023.html)

## 8 環境に配慮した住まい

### ◆低炭素住宅とは

東日本大震災を契機としてエネルギーの需要が変化し、国民のエネルギー利用や地球温暖化問題に関する意識が高まっている中、低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力ある国土づくりを推進することが重要な課題です。

このため、都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的とした、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成24年9月5日に公布され、平成24年12月4日に施行されました。

この法律では、市街化区域内において低炭素化の措置が講じられた建築物の新築等をしようとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます。

認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置をとることにより通常の建築物の床面積について容積率算定の基礎となる床面積に算入しないこととしております。また、認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置の対象となります。

### ◆省エネ改修(熱損失防止改修)工事に伴う住宅に対する固定資産税の減額措置

既存住宅を省エネ改修した場合、省エネ改修をおこなった住宅について、次の要件をそなえた場合に固定資産税が減額されます。

#### 1. 家屋及び省エネ改修工事の要件

##### (ア) 家屋の要件

○平成26年4月1日に存する住宅に対しておこなわれること。

○建物の種類が「住宅」であること。

※延床面積50㎡以上280㎡以下及び併用住宅の場合、居宅部分の割合が2分の1以上のものに限られます。

※賃貸の用に供している場合は、対象外です。

### (イ) 省エネ改修工事の要件

○令和6年3月31日までの間に行われていること。

○改修費用（補助金等をもって充てる部分は除く）が60万円超であること。または断熱改修にかかる改修費用が50万円超であって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器もしくは太陽熱利用システムの装置にかかる工事費と合わせて60万円を超えること。

### (ウ) 工事内容の要件

次の【1】から【4】までの工事のうち、【1】を含む工事を行うこと。

【1】 窓の改修工事（二重サッシ化、複層ガラス化など）（必須）

【2】 床の断熱改修工事

【3】 天井の断熱改修工事

【4】 壁の断熱改修工事

## 2. 減額時期

改修工事が完了した年の翌年度1年間限り減額されます。

## 3. 減額範囲

○一戸あたり120平方メートル相当分まで、改修住宅にかかる固定資産税の1/3が減額されます。

○省エネ改修工事により認定長期優良住宅に該当することとなったものについては、固定資産税の2/3が減額されます。

## 4. 他の減額制度との重複適用について

○バリアフリー改修工事の減額措置との、重複は可能です。

○新築住宅の減額措置等とは、重複して受けられません。

○耐震改修工事の減額措置とは、重複して受けられません。

## 5. 減額を受けるための方法

減額措置を受けるためには、省エネ改修工事の減額措置に適合する工事であることの証明書（※）を添付のうえ、申請書を工事完了後3ヶ月以内に市へ提出していただく必要があります。

※証明書の発行主体

建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

（資産税課家屋係／TEL 3 5 4 - 8 1 3 5 Fax 3 5 4 - 8 3 0 9）

## 9 住まいの長寿命化

### ◆ 住宅のライフサイクルコスト

住宅を安く建てても長持ちしなかったり、断熱性能が低いために冷暖房費が高くては、住宅のトータルコストを低減させることにはなりません。

高耐久性住宅にすることで最初の建設費は従来型の集合住宅に比べて1割程度アップしますが、建物を長く使うことのできることで住宅のライフサイクルで見ると1年あたりの費用（コスト）は逆に安くなります。



#### ◆ 変化に対応でき、快適な住居性を保つ住まい

時代とともに快適な居住性に対する意識が変わってきており、近年は、住む人の個性が生かせる住空間づくりに関心が高まっています。

時代のニーズはこれだけではありません。技術の進歩によって住宅設備の変化をとっても、より便利な機能が付加されたり、一新される場合も少なくありません。

##### • SI(スケルトン・インフィル)

住宅を、建物躯体（S：スケルトン）と内装設備（I：インフィル）に分離して計画する住宅です。建物の寿命は、構造的耐久性と必ずしも一致せず、住戸プランの陳腐化や内装設備の老朽化等の機能的耐久性が原因となって寿命を迎えているのが一般的といえます。こうした状況を解決する手法として、有効な方法だといわれています。

##### • CHS(センチュリー・ハウジング・システム)住宅

CHS は、建設省（現 国土交通省）の「住機能高度化推進プロジェクト」の一貫として開発されたもので、物理的（住宅のハード部分）にも、機能的（暮らしのソフト部分）にも耐久性の高い住宅を供給することにより、住いの資産価値を維持し、良質な住宅ストックの充実をめざしています。長期間にわたって快適に住み続けられる住宅を提供するための設計・生産・維持管理にわたるトータルシステムの考え方で、近年の個性化、多様化の要望に対応することができる機能的耐久性を高めた住宅です。

##### • 長期優良住宅

平成 21 年 6 月 4 日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。一定の基準を満たした長期優良住宅は、所管行政庁（都道府県知事又は市町村長）が認定し、税制面での優遇などを受けられます。

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック型社会への転換を実現するためには、住宅の長寿命化を推進することが大切です。

日本の住宅、住生活行政の経緯を振り返ってみると、戦後の住宅難の解消～量の確保から質の向上へ～市場・ストック重視と住宅政策目標が変わっていき、住生活基本法が制定され、今回の法律によって、長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた道筋が示されたといえます。

長期優良住宅の情報については、住まいの情報発信局の「長期優良住宅」をご覧ください。

アドレスはこちら → <http://www.sumai-info.jp/chouki/index.html>

## 10 シックハウス

近年になって、新しい住宅に引っ越すと同時に、目がチカチカする、喉が痛い、めまいや吐き気、頭痛がするなどの健康を害するという症例が多く報告されています。このような症例はシックハウス症候群と呼ばれています。

シックハウスの原因は学問的にはまだ十分に解明されていませんが、住宅の建材や家具、日用品などから発散するホルムアルデヒドや VOC（トルエン、キシレンその他）などの揮発性の有機科学物質が、その主な原因ではないかと考えられています。有害物質を含まない建築材料を使用する、壁紙に換えて珪藻土や土壁を使用する、自然素材による接着剤を使用する換気設備を設置することなどにより、シックハウスを予防することが可能です。

◆ シックハウス症候群が深刻になった背景には、

- 身のまわりに化学物質が増えてきた
- 住宅の気密性が高くなった
- 人々の生活スタイルが変化し、窓を閉め切ってエアコンをつけっぱなしにするなど、換気が不足しているなどの理由が考えられます。

国では、シックハウス症候群からみなさんの健康を守るための法整備が、少しずつ着実に進んでいます。シックハウスを防止するための情報については、住まいの情報発信局の「シックハウス対策」をご覧ください。<http://www.sumai-info.jp/sick/index.html>

## 11 四日市地域の地質について

◆ 四日市地域の地質について、その概要を見てみましょう。

四日市地域が位置する伊勢湾の西岸において、今から 200 万年～700 万年前に堆積した堆積物を総称して、奄芸層群（あげそうぐん）と呼んでいます。

奄芸層群は土質的には厚さ数m～数十mの半固結の粘土層、シルト層、砂層、レキ層が繰り返り重なり合っています。

この奄芸層群がこの地方の基盤となっている地層です。

その後 200 万年前ごろから、海水面の上昇、下降を繰り返し、その都度異なる土が堆積し、また、その後も河川の流れにより運搬され、陸化していきました。こうしてできた地盤が、どのような様子であるかを見てみます。

近鉄湯の山線中川原駅からJR四日市駅を通り四日市港までを断面として見てみると基盤となる奄芸層群が地表から 30m程度に分布しています。

この上に「洪積層」が 10mから 20m程度の厚さで分布し、さらにその上に 10mから 15mの厚さで「沖積層」が分布しています。

地層の厚さは場所により異なります。均一に分布していないことは地層の成り立ちを考えていただくとご理解いただけるのではないのでしょうか。従って、建築物の基礎の設計には建設地での地盤調査が重要になってくるのです。

◆ 四日市での地層のモデル

一般的に地盤調査報告書に表現されている地層のモデルを示します。

第四紀	沖積層 (沖積世)	上部砂層	Us	富田浜層
		上部粘土層	Uc	四日市港層
	洪積層 (洪積世)	下部砂礫層	Ls	伊勢神戸層
		下部粘土層	Lc	古伊勢湾層
第三紀	鮮新世	基盤層	T	奄芸層群

第四紀、第三紀は地質時代の区分名称です。

第四紀は現在から 200 万年前までを表し、200 万年前から 7000 万年前までの時

代を第三紀といいます。

また、第四紀は沖積層（世）と洪積層（世）に分けられます。

沖積層（世）は現在から 1 万年位前までの期間をさし、1 万年前から 200 万年前までの期間を洪積層（世）と言います。

#### ◆ 建築物の基礎と地盤について

- 200 万年前から 1 万年前までの間にできた地層を地盤調査報告書では「洪積層」と表現しています。「洪積層」は建築物の基礎を支えるために適した硬い安定した地盤とされており、重量の大きな鉄筋コンクリート造の建築物や重要な建築物などは、杭によって「洪積層」で支持できるように設計されていることが一般的です。
- 1 万年前以降に堆積してできた地層を地盤調査報告書では「沖積層」と表現しています。「沖積層」は一般的には、建築物の基礎を支えるために適した地盤とは言えませんが、鉄筋コンクリート造の建築物のように重量の大きなもの以外であれば、基礎の設計を工夫することで、建設することも可能になります。

1 万年以降に堆積してできた地層でも地盤として好ましくないのですから、造成後数年の建設地であればより一層、慎重な基礎の設計が必要であることは、ご理解いただけるのではないのでしょうか。

#### ◆ 市内の活断層について

市内には養老山地から桑名市、四日市市に続く「養老—桑名—四日市断層帯」と、鈴鹿山脈に沿って東側には「鈴鹿東縁（とうえん）断層帯」があることがわかっています。

また、四日市港沖には「鈴鹿沖断層」があり、さらに活断層の存在が知られていない地域でも、厚く堆積した地層の下に活断層が隠れている可能性があります。

※活断層の詳細な位置については、三重県のホームページで確認できます

アドレスはこちら → [http://www.bosaimie.jp/static/x\\_mie\\_mhc00](http://www.bosaimie.jp/static/x_mie_mhc00)

#### 参考文献

「四日市地域の地質」 地域地質研究報告 吉田史郎：地質調査所 昭和 59 年

「四日市市地震防災対策調査（基礎的事項の検討）」：四日市市 平成 7 年

## 12 住まいの耐震・防災

耐震改修に関する法律が改正され、安全な街、安全な暮らしへの関心がますます高まってきました。私たちは南海トラフ地震が近い将来かならずやってくると考えて、住宅の耐震に取り組む必要があります。

#### ◆ わが家の耐震性能

地震に対して「わが家」は安全なのでしょうか。過去の大地震では、木造住宅の場合、法規に適合し、かつ、しっかりした地盤に常識的な工法によって建てられ維持管理されていたものの被害は思いのほか少ないものです。わが家の耐震性能を確認し、必要なら改修工事をしましょう。

◎「木造住宅住まいの無料耐震診断」「木造住宅耐震補強工事等補助制度」については、P29をご覧ください。

耐震診断については、次のホームページをご覧ください。

- ◇ 四日市市建築指導課ホームページ「木造住宅の耐震・補助制度について」  
<https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1517474231808/index.html>
- ◇ 財団法人 日本建築防災協会「耐震支援ポータルサイト」  
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/>
- ◇ 三重県住宅政策課 住まい安全安心21  
<https://www.pref.mie.lg.jp/JUTAKU/HP/35909031376.htm>

#### ◆ 住まいの防災(ブロック塀)

ブロック塀や石塀は、見掛けはしっかりしていても、施工が正しく行なわれていないと耐震性に欠け、地震時に大変危険で、避難や救助活動の障害にもなります。

ブロック塀のような私的財産は、所有者の責任において管理するのが基本です。

- ◇ 四日市市建築指導課ホームページ「ブロック塀等の耐震」  
<https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1001000001656/index.html>
- ◇ 四日市市建築指導課ホームページ「ブロック塀等撤去費補助制度」  
<https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1538285221292/index.html>

#### ◆ 住まいの防災(瓦屋根)

近年の大地震や大型台風によって、建築物の瓦屋根が脱落する等の大きな被害が発生しています。このような被害を防ぐためには、瓦を屋根に緊結、つまり、しっかり留付けることが重要です。

新築の建築物に対しては、令和4年1月から瓦の留付け方法に関する基準が強化されています。現在、お住まいの建築物についても、瓦屋根の耐風対策に取り組みましょう。

- ◇ 四日市市建築指導課ホームページ「瓦屋根耐風改修工事費補助制度」  
<https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1643592883327/index.html>

#### ◆ 住宅耐震改修に伴う住宅に対する固定資産税の減額措置

既存住宅を耐震改修した場合、耐震改修をおこなった住宅について、次の要件をそなえた場合に固定資産税が減額されます。

##### 1. 家屋及び耐震改修工事の要件

###### (ア) 家屋の要件

○昭和57年1月1日以前に建てられた住宅であること。

###### (イ) 耐震改修工事の要件

○建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合した改修工事が行われていること。

○一戸あたりの工事費(補助金等をもって充てる部分は除く)が50万円超であること。

##### 2. 減額期間

減額される期間は、原則、改修工事が完了した年の翌年度分から、工事完了時期に応じ次のとおりになります。

工事完了期間	減額期間
令和6年 3月31日	工事完了の翌年から1年間

### 3. 減額の範囲

○減額の範囲は、一戸当たり 120 m<sup>2</sup>相当分までとし、改修住宅にかかる固定資産税の 1/2 が減額されます。

○耐震改修により認定長期優良住宅に該当することとなったものについては、固定資産税の 2/3 が減額されます。

### 4. 減額を受けるための方法

減額の措置を受けるためには、現行の耐震基準に適合した工事であることの証明書（※）を添付し、改修後3ヶ月以内に市へ申告していただく必要があります。

※証明書の発行主体・・・建築指導課・建築士事務所に属する建築士・登録住宅性能評価機関・指定確認検査機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

(資産税課家屋係/TEL 3 5 4 - 8 1 3 5 Fax 3 5 4 - 8 3 0 9)

## 13 住まいの防犯

空き巣狙いの被疑者の 70%の者が、侵入に手間取る家の目安として侵入までに5分以上かかる場合と答えています。つまり、出入口や窓などの開口部の強度がドロボーの侵入工作に5分持ちこたえられれば、被害を免れることが可能であるということです。

#### ◆ピッキングとは

カギ穴に特殊な工具を差し込んで、錠を不正に解錠する方法を「ピッキング (Picking)」といい、最近とくに増えている手口です。その対策は、ピッキングに強いシリンダーを選ぶことです。シリンダーをチェックし、質の高いものに取り替えましょう。

#### ◆シリンダーとは

カギを差し込んで回す部分がシリンダーです。差し込むカギのカギ山や溝の形で、一致するカギと異なるカギを識別する機構になっています。

#### ◆ピッキングに強いシリンダー

ピッキングに強いシリンダーかどうかは、カギの形で見分けることができます。

\*カギ山の数と溝の深さで見分ける（・カギ山の数が多い・溝が深い など）

#### ◆シリンダーは自分で交換できます

ピッキングを防ぐためのシリンダーの交換は、部品を購入すればできます。シリンダーを購入する場合には、現在使用している錠に適合するものを選ぶ必要があります。錠前屋さんに行くときには、次のことを調べておきましょう。

- (1) 現在使っているカギ
- (2) 現在使っている錠のメーカー名、サイズ、型番号の控え
- (3) ドアの厚さ など

※登録制のもの、廃番になったもの、外国製・特注品といった特殊なシリンダーなどは自分で交換できない場合があります。

住まいの防犯についての詳しいことは、下記のホームページをご覧ください。

- ・ これだけは知っておきたい！「防犯に配慮した住まいの姿」

<http://www.cbl.or.jp/bouhan/> (一財)ベターリビング提供



## 14 空き家等の管理

少子高齢化や核家族化の進展などにより、空き家等が全国的に増加しています。中でも適正に管理が行われていない空き家等は、老朽化や自然災害による倒壊や建築材の飛散、不審者の侵入や放火の恐れ、草木の繁茂などにより周辺的生活環境へ悪い影響を与え、社会問題にもなっています。空き家等に関する市への相談件数も、年々増加傾向にあります。

### ◆「空き家等」は個人の財産。管理は所有者等の責任です！

空き家等を十分な管理をせずに放置した結果、事故が発生し、他人に被害を与えてしまった場合、その所有者等は、損害賠償などの管理責任を問われることがあります。

所有者等の皆さんは、所有または管理する空き家等の状態を定期的に点検し、敷地内の清掃や、状況によっては修繕や撤去を行うなど、適正な管理を心掛けましょう。

また、今後、利用の予定がない場合は、賃借や売却により、利活用を検討することも大切です。

市では空き家の適切な管理や利活用を促進するため、令和5年3月に「四日市市空家等対策計画」を策定し、空き家に対する方針や具体的な施策について定めています。

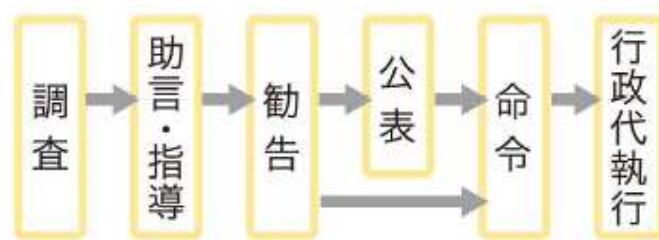
計画は、市のホームページからご覧いただけます。

<https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1673575520687/index.html>

### ◆所有者等に対し適正な管理を促します。

「四日市市空家等の適正管理に関する条例」が平成26年10月1日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日に施行されました。良好な生活環境の保全と、市民の安全で安心な暮らしを確保するため、条例や法に基づき空き家等の所有者等（※）に対し、その状況に応じて、必要な助言、指導、勧告などの措置を行います。（※所有者のほか、管理者などを含みます）

#### ■市の対応の流れ



条例は、市のホームページからご覧いただけます。

[https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1001000000001/simple/akiya\\_jourei.pdf](https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1001000000001/simple/akiya_jourei.pdf)

### ◆危険な「空き家等」を増やさない！

長期間不在となる住宅などをお持ちの人は、ご近所や自治会などに連絡先を伝えるなどし、不測の事態に備えましょう。

安全で安心な暮らしのために、所有者・地域・市が協力・連携し、危険な空き家等を増やさないことが大切です。

## ◆空き家に関する相談窓口

空き家等に係る問題は、本来、当事者間で解決すべきものであり、民事による事態解決を妨げるものではありませんが、適正な管理が行われていない空き家等でお困りの場合は、その状況を添えて、下記窓口もしくは最寄りの地区市民センターまでご相談ください。

●空き家問題に係る個別のご相談		
内 容	担当課	連絡先
①管理不全な建築物に関する事	建築指導課	059-354-8207
②空き家等の利活用に関する事	都市計画課	059-354-8272
③火災予防に関する事	予防保安課	059-356-2008
	〔中消防署〕	356-2012
	〔西分署〕	326-2583
	〔中央分署〕	325-4717
	〔北消防署〕	365-5325
	〔北部分署〕	361-1119
	〔南消防署〕	345-0530
〔南部分署〕	349-5119	
④防犯に関する事	市民協働安全課	059-354-8179
⑤立木等に関する事	生活環境課	059-354-4415
⑥固定資産税に関する事	資産税課	059-354-8134
⑦獣害等に関する事	環境政策課	059-354-8188
⑧野良犬等の棲み付きに関する事	衛生指導課	059-352-0591
⑨浄化槽等の放置に関する事	生活排水課	059-354-8402
⑩防災全般に関する事	危機管理課	059-354-8119





## 15 住まいの情報サイト

平成13年3月、いろいろな財団等により「住まいの情報発信局」運営協議会が設立され、中立性、信頼性を持つ住宅関連情報を発信するポータルサイト「住まいの情報発信局」を開設しています。



「住まいの情報発信局」運営協議会 <http://www.sumai-info.jp/>

## 2 住まいに関する制度のご案内

### 1. 個人向け制度の一覧表 (詳しい内容は、( )内の参考ページをご覧ください)

制 度 名		制度内容・目的	担当課・係
高齢者・障害者	①居宅介護住宅改修費等・福祉用具購入費等支給 (P24)	介護保険で要支援・要介護と認定された在宅の高齢者の日常生活を容易にするため	介護保険課 管理・保険料係 Tel 354-8190
	②生活福祉資金貸付制度 (P24)	低所得者・障害者・高齢者世帯への資金貸付制度	四日市市社会福祉協議会 総務課 法人運営係 Tel 354-8265
	③日常生活用具給付事業(居宅生活動作補助用具) (P25)	在宅の重度障害者の日常生活動作補助用具の設置・取り換えの支援	障害福祉課 管理係 Tel 354-8171
下水	④水洗便所改造資金融資あっせん及び利子助成制度 (P25)	公共下水道処理区域内における水洗化トイレへの普及促進	上下水道局生活排水課 水洗化普及係 Tel 354-8221
	⑤水洗化工事費積立奨励金制度 (P25)		
	⑥下水道接続工事費補助制度 (P26)		
	⑦公共下水道接続促進補助制度 (P26)	上下水道局生活排水課 浄化槽指導係 Tel 354-8402	
	⑧合併処理浄化槽設置整備事業補助制度 (P26)		
⑨浄化槽維持管理事業補助制度 (P27)	生活排水による公共用水域の水質汚濁およびこれに伴う生活環境の悪化防止		
環境	⑩スマートシティ構築促進補助金制度 (P27~P28)	地球温暖化防止対策の推進及びスマートシティの構築	環境政策課 環境企画係 Tel 354-8188
	⑪生ごみ処理機購入費補助制度 (P28)	生ごみの減量	生活環境課 ごみ減量推進係 Tel 354-8192
耐震	⑫木造住宅住まいの無料耐震診断 (P29)	住まいの安全確保を図る	建築指導課 建築安全係 Tel 354-8207
	⑬木造住宅耐震補強工事等補助制度 (P29)		

制 度 名		制度案内・目的	担当課・係
まちづくり	⑭ブロック塀等撤去費補助制度 (P29~P30)	災害時の道路の安全確保を図る	建築指導課 許可認定係 Tel 354-8183
	⑮瓦屋根耐風改修工事費補助制度 (P30)	強風や地震等による建築物の瓦屋根の被害を軽減し、生活の安全確保と向上を図る	建築指導課 許可認定係 Tel 354-8183
	⑯狭あい道路後退用地整備事業 (P30~P31)	狭い道を4mに広げ生活環境向上	市街地整備課 基盤整備係 Tel 354-8289
	⑰生垣設置助成金交付制度 (P31)	民地の緑化、安全で緑豊かなまちづくり	公園緑政課 Tel 354-8197
住宅	⑱『とくゆうちゃん』 特定優良賃貸住宅制度 (P31)	ファミリー向け民賃の供給 (中堅所得者向け)	都市計画課 総務・まちづくり支援グループ Tel 354-8214
	⑲マンション管理無料相談事業 (P31~P32)	マンションの管理や修繕工事などの相談に、マンション管理士を派遣	都市計画課 総務・まちづくり支援グループ Tel 354-8214
	⑳子育て・若年夫婦世帯の 住み替え支援事業 (P32)	中古住宅等の空き家の有効活用及び定住促進、郊外住宅団地や既成住宅地の活性化	都市計画課 計画グループ Tel 354-8272
	㉑子育て・若年夫婦世帯の 近居支援事業 (P32)	中古住宅等の空き家の有効活用及び子育て環境の充実と定住促進	都市計画課 計画グループ Tel 354-8272
	㉒三世帯同居等支援事業 (P32)	三世帯同居等支援、子育て及び介護環境の充実と定住促進	都市計画課 計画グループ Tel 354-8272
	㉓狭小宅地改善及び同居等 支援制度 (P33)	密集市街地における安全安心な住環境の形成、同居等による子育て及び介護環境の充実、並びに定住促進	都市計画課 計画グループ Tel 354-8272
	㉔住み替え支援制度 (空き家・空き地バンク) (P33)	空き家・空き地の有効活用、市内への定住促進	都市計画課 計画グループ Tel 354-8272
	㉕旧耐震空き家除却促進補助金 (P33~P34)		
	㉖空き家・空き地バンク登録 奨励金 (P34)		
	㉗インスペクション補助 (P34)		
㉘『市営住宅』の入居申込み (P34)	収入の少ない方で、住宅にお困りの方への住宅供給	市営住宅課 住宅係 Tel 354-8218	

## 2. 住まいの制度のご案内

### 住まいの制度のご案内 (制度の内容)

#### ①居宅介護住宅改修費等・福祉用具購入費等支給

介護保険で利用できる介護サービスとして、住宅改修・福祉用具の購入は、いったん全額をお支払いいただいた後、保険給付額（9～7割）が支給されます。

**対象者** 要介護又は要支援の認定を受けている方

#### 支給対象

住宅改修…手すりの取付け、床段差の解消、滑りの防止及び移動の円滑化等のための床材の変更、引き戸等への扉の取替え、洋式便器等への便器の取替え

福祉用具…腰掛便座、特殊尿器、入浴補助用具、簡易浴槽、移動用リフトのつり具の部分、排泄予測支援機器

**限度額**…次の保険給付額（9～7割）が支給されます。

住宅改修費の支給限度基準額は20万円とする

福祉用具購入費の支給限度基準額は、1年間10万円とする（いずれも事前に申請が必要です）  
（福祉用具購入は都道府県知事の指定を受けた特定福祉用具販売事業所からの購入に限ります）

（介護保険課／Tel 3 5 4 - 8 1 9 0 Fax 3 5 4 - 8 2 8 0）

#### ②生活福祉資金貸付制度

低所得者世帯、高齢者世帯、障害者世帯に対して安定した生活を送れるように支援することを目的に資金を貸し付ける制度です。（所得制限があります。他に利用できる制度があれば、そちらが優先となります。）

**対象者** 概ね65歳未満の方とし、原則世帯主を借受人とします。65歳以上の高齢者の場合は連帯借受人を立てていただくことで借受人になることを認める場合があります。

**貸付限度額** それぞれの資金によって異なります。

**貸付利子** 連帯保証人が確保できれば無利子、できなければ年1.5%の利子がつきます。

（※下記の不動産担保型は、年3%又は長期プライムレートの低い方の利率となります）

#### ◆不動産担保型生活資金貸付(リバースモーゲージ制度)

生活福祉資金の中で、現在居住し、また将来にわたって住み続けようとしている土地・建物を所有している高齢者に、不動産を担保として生活資金をお貸しする制度（リバースモーゲージ制度）もあります。

（※対象世帯や貸付条件など、詳しくは下記までお問い合わせください）

（四日市市社会福祉協議会／Tel 3 5 4 - 8 2 6 5 Fax 3 5 4 - 6 4 8 6）

**③日常生活用具給付事業(居宅生活動作補助用具) (申請はおひとりにつき1回です)**

在宅の重度障害者の方が、住宅改修を伴う用具の取付け・取替えを行う場合に給付を行います。

**対象者** 学齢児以上であり、①と②のいずれかに該当する方。

①身体障害者手帳をお持ちの方で、下肢又は体幹機能障害3級以上の方。

(特殊便器への取替えをする場合は、上肢障害2級以上の方。)

②障害者総合支援法の対象となる難病患者の方。

※ただし、①と②のいずれの場合であっても、65歳以上の方、40歳以上65歳未満で介護保険の対象となる疾病をお持ちの方は対象外です。

**給付対象** 手すりの取付け、床段差の解消、床材の変更、扉の取替え、便器の取替え

**補助限度額** 20万円 (世帯の課税状況により、一部自己負担が生じる場合があります。)

(障害福祉課/TEL 354-8171 Fax 354-3016)

**④水洗便所改造資金融資あっせん及び利子助成制度**

公共下水道の水洗化トイレへ改造していただくために、「融資あっせん及び利子助成」制度を設けています。

**対象者** ・公共下水道区域内の家屋の所有者、又は家屋の所有者の3親等内の親族  
(市内居住者のみ)

・公共下水道の供用開始から3年以内であること(その他条件あり)

**融資あっせん額** 100万円以内(単位万円)

**利子助成** 年2回(8月・2月)

(上下水道局 生活排水課/TEL 354-8221 Fax 354-8375)

**⑤水洗化工事費積立奨励金制度(らくらく水洗化積立)**

この制度は、下水道が整備されたら、速やかに宅内の水洗化工事を行っていただくため、事前に金融機関等で専用口座を開設して積立をしていただき、この積立金を使って工事した場合に奨励金が受けられる制度です。

**対象工事** 事業計画区域内の下水道工事が予定されている区域及び供用開始後1年以内の区域にある建物(新築、増築及び共同住宅を除く)の水洗化工事で、供用開始後3年以内に完了したもの

**対象積立期間** 建物ごとに積立預貯金口座を開設し、開始届後、毎月、1年以上の積立

**奨励金の算出方法** 水洗化工事費と積立預貯金から支払った金額の内、低い方の金額を、積立を開始した年月から水洗化工事が完成した年月までの期間における積立月数に応じ下表の奨励率によって単利計算にて算出(100円未満切捨、上限額5万円)

**【奨励金の算出方法】**

水洗化工事完成日	奨励率(年利計算)
供用開始後1年以内	2.50%
供用開始後2年以内	1.20%
供用開始後3年以内	0.70%

(上下水道局 生活排水課/TEL 354-8221 Fax 354-8375)

## ⑥下水道接続工事費補助制度

生活保護世帯を対象に公共下水道等（公共下水道、コミュニティ・プラント、農業集落排水）への接続工事費の一部を補助する制度です。

- 対象者**
- ・生活保護法第11条第1項の規定による生活扶助を受けている世帯であること
  - ・補助対象建築物の所有者であり、当該建築物に居住していること
  - ・市税、水道料金、下水道使用料及び受益者負担金を滞納していないこと

**補助対象建築物** 共同住宅、部分的な水洗化、新築及び増築を除く、建築物であること

**補助金の額** 接続工事に要した額（50万円を限度とする。）

（上下水道局 生活排水課／TEL 354-8221 Fax 354-8375）

## ⑦公共下水道接続促進補助制度

市民税非課税を対象に公共下水道への接続工事費の一部を補助する制度です。

- 対象者**
- ・申請者および申請者と同居している者全員の市民税が非課税であること
  - ・市税、水道料金、下水道使用料及び受益者負担金を滞納していないこと

**補助対象建築物** 共同住宅、部分的な水洗化、新築及び増築を除く、建築物であること  
公共下水道の供用開始区域に公示されてから、3年以内に水洗化工事を完了すること

**補助金の額** 接続工事費の2分の1（下表の額を上限とする）

汚水処理区分	補助上限額
くみ取り便所	250,000円
単独浄化槽	200,000円
合併浄化槽	120,000円

（上下水道局 生活排水課／TEL 354-8221 Fax 354-8375）

## ⑧合併処理浄化槽設置整備事業補助制度

市が定める区域にて新築・改築・リフォームにより、専用住宅等に合併処理浄化槽を設置しようとする方に対し、予算の範囲内で以下の補助金を交付しています。

- 対象者**
- ・浄化槽設置補助の対象区域であること
  - ・自己が居住する専用住宅・併用住宅に新たに合併処理浄化槽を設置される方（併用住宅は条件あり）

※詳細は生活排水課へお問い合わせください。

補助の種類	新築等補助金	転換補助金
5人槽	180,000円	540,000円
6～7人槽	231,000円	642,000円
8～50人槽	292,000円	765,000円

※転換補助金とは、単独処理浄化槽又は汲み取り便槽を廃止して合併処理浄化槽に変更する場合の補助金です。

※転換補助金において、申請者および申請者と同居している者全員が65歳以上かつ市民税非課税の場合は補助額に10%の加算あり

（上下水道局 生活排水課／TEL 354-8402 Fax 354-8375）

## ⑨浄化槽維持管理事業補助制度

市が定める区域にて合併処理浄化槽を適正に維持管理している方に対し、予算の範囲内で以下の補助金を交付しています。

- 対象者**
- ・四日市市内の下水道等の供用開始区域外で合併処理浄化槽を管理していること  
(単独浄化槽は、対象外)
  - ・申請者が居住している専用住宅又は併用住宅であること  
(併用住宅は条件あり)
  - ・法定検査(11条)の総合判定が「適正」又は「おおむね適正」であること  
(※詳細は生活排水課へお問い合わせください。)

人槽	補助額
5～6人槽	12,000円
7～9人槽	14,000円
10～50人槽	17,000円

(上下水道局 生活排水課 / TEL 3 5 4 - 8 4 0 2 Fax 3 5 4 - 8 3 7 5)

## ⑩スマートシティ構築促進補助金制度

地球温暖化防止対策の推進及びスマートシティの構築に資するため、住宅へ「創エネ・蓄エネ・省エネ設備」を導入しようとする個人向けに補助金制度を設けています。

### ◆補助金交付対象者

四日市市内で太陽光発電設備(10kW未満)、燃料電池設備、蓄電池、家庭用エネルギー管理システム(HEMS)、地中熱ヒートポンプ、電気自動車等充給電設備(V2H)、電気自動車等充電設備を設置する者又は設置された住宅等を購入する者、又はネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)である戸建住宅を新築する者もしくはZEHである新築の戸建住宅を購入する者

### ◆補助金額

(1)太陽光発電設備(10kW未満) ※1	1件	70,000円
(2)燃料電池設備	1件	60,000円
(3)蓄電池(家庭用定置型)	1件	100,000円
(4)家庭用エネルギー管理システム(HEMS)	1件	10,000円
(5)地中熱ヒートポンプ	1件	300,000円
(6)電気自動車等充給電設備(V2H)	1件	60,000円
(7)電気自動車等充電設備	1件	20,000円
(8)ZEH ※2	1件	200,000円

※1 太陽光発電設備を導入する場合は、当該設備を導入する同一の場所において、(2)から(7)までに規定する補助対象設備のいずれかを同時に申請していただく必要があります。

※2 ZEHを申請する場合、構成設備として、太陽光発電設備およびHEMSが必要となります。ZEHの申請者は、(1)および(4)に規定する補助対象設備を重複して申請できません。



#### ◆組み合わせ加算メニュー

補助対象設備を導入する際、より効果的なエネルギーマネジメントが可能となる組み合わせを導入した場合、補助金に加算を行います。

	加算を行う組み合わせ（6種類）	加算額
①	(1)太陽光発電設備、(3)蓄電池、(4)HEMS	60,000円
②	(1)太陽光発電設備、(4)HEMS、(6)V2H	50,000円
③	(3)蓄電池、(8)ZEH	90,000円
④	(6)V2H、(8)ZEH	80,000円
⑤	(1)太陽光発電設備、(6)V2H	20,000円
⑥	(6)V2H（再エネ充電を条件）	20,000円

（例）

①の組み合わせで申請した場合、太陽光発電設備7万円＋蓄電池10万円＋HEMS1万円で、補助合計は18万円ですが、加算額6万円を足した24万円が合計補助額になります。

#### ◆その他

着工前に申請していただく必要があります。詳しくは市ホームページをご確認ください。  
<https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1678421595638/index.html>  
（環境政策課/TEL 354-8188 Fax 354-4412）

#### ⑪生ごみ処理機購入費補助制度

市では、生ごみ処理機（以下「処理機」。）の設置を推進することで生ごみの減量および資源の再利用意識を高めることを目的として、処理機を設置する方に対して、生ごみ処理機購入費補助金を交付しています。

**対象者** 市内に住所があり、かつ居住している方

（申請および購入は世帯主が行うこと。1世帯あたり1基まで。）

**補助金額** 処理機の購入費の1/2（限度額15,000円）

\*1,000円未満は切り捨て

**申し込み** ・お近くの地区市民センターか生活環境課(市役所5階)に申請書兼請求書がありますので必要事項をご記入のうえ、申請してください。  
・生ごみ処理機を購入した日から60日以内または当該年度末のいずれか早い日までに申請して下さい。

**必要書類** ・申請書兼請求書  
・領収書のコピー

**その他** 申請書兼請求書はインターネットの市ホームページからもダウンロードできます。  
<申請書兼請求書はこちらから>



（生活環境課/TEL 354-8192 Fax 354-4412）

## ⑫木造住宅住まいの無料耐震診断

市では、皆さんの住まいの安全確保を図るために木造住宅の耐震診断を無料で行います。大地震による家屋の倒壊から身を守るためにも、住まいの耐震性を確認しましょう。

**診断対象** 四日市市内にある住宅で、次の1)～4)すべてに該当するもの

- 1) 昭和56年5月31日以前に建てた(工事着手した)木造住宅であること
- 2) 店舗などとの併用住宅の場合は、延べ面積の半分以上が住宅用であること
- 3) 階数が3階以下であること
- 4) 木造の在来軸組工法、伝統的構法、枠組壁工法(ツー・バイ・フォー)のもの

**対象外の住宅** ○鉄骨造 ○鉄筋コンクリート造

○木造丸太組工法(ログハウス) ○木造プレハブ工法などの住宅

**申し込み** お近くの地区市民センターか建築指導課(市役所4階)に申込書がありますので必要事項をご記入のうえ、お申し込みください。申込書はインターネットの市ホームページからもダウンロードできます。

(建築指導課/TEL 3 5 4 - 8 2 0 7 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

## ⑬木造住宅耐震補強工事等補助制度

耐震診断の結果、「倒壊する可能性がある」または「倒壊する可能性が高い」と診断された場合、耐震改修費(設計費、工事費、除去費)の補助金が受けられる場合があります。

(※条件があり、事前に申請が必要です)

### 補強計画費(設計費)補助

三重県の耐震診断マニュアルの講習会を受講した建築士等が所定の基準を満たす補強計画(設計)を行う場合に、委託費の2/3で上限18万円が受けられます。

### 補強工事費補助

一定の条件が満たされ、所定の補強計画に基づき適切に補強工事を行われる場合に、工事費の補助が受けられます。また、補強工事と同時に機能向上を目的とするリフォーム工事を行う場合に、リフォーム工事費の1/3で上限20万円が受けられます。

### 除却工事費補助

地震発生時の倒壊による、隣接する建築物への被害防止や避難路の確保を目的として行う木造住宅の除却工事を行う場合に、工事費の23%で上限40万円が受けられます。

### その他

耐震診断・改修に関する相談を随時受け付けておりますのでお気軽にご相談ください。

(建築指導課/TEL 3 5 4 - 8 2 0 7 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

## ⑭ブロック塀等撤去費補助制度

地震発生時における被害の防止や、避難経路の確保を図ることを目的に、道路に面する危険なブロック塀等を撤去する所有者等に対して撤去費用の一部を補助する制度です。

(補助を受けるには、事前に申請が必要です。)

**補助対象**：道路からの高さが1 m以上(道路等と敷地地盤面の高さが異なる場合は、道路等に面する高さが1 m以上かつ敷地地盤面からの高さが60 cm以上)の

ブロック塀等で、以下のいずれかに該当するもの。

- ・ひび割れ、傾斜などにより倒壊の危険性が高いもの
- ・現行の建築基準法の規定に適合しないもの

※ブロック塀等とは、補強コンクリートブロック造または組積造（れんが造、石造等）の塀をいう。

**補助金額：**以下の（１）および（２）の内、いずれか少ない額の1/2（上限20万円）

（１）ブロック塀等の撤去に要した経費（処分に係る経費を含む）

（２）撤去するブロック塀等の延長に1m当たり1万円を乗じた額

（建築指導課/TEL 3 5 4 - 8 1 8 3 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

#### ⑮瓦屋根耐風改修工事費補助制度

強風や地震等による建築物の瓦屋根の被害を軽減し、市民生活の安全性の確保と向上を図ること目的として、瓦屋根の改修工事を行う者に対して工事費用の一部を補助する制度です。（補助を受けるには、事前に申請が必要です。）

**補助対象：**次のすべてに該当する瓦屋根を改修するもの

- ・有資格者（※1）による調査の結果、新基準（※2）に適合していない瓦屋根であること。
- ・市内にある建築物の瓦屋根で、その建築物の所有者が行う改修工事であること。
- ・一棟の建築物における瓦屋根の全面改修を行うもの。
- ・耐震補強工事等により、瓦屋根の改修工事について二重に補助金を受けないもの。

※1 有資格者とは、建築士（一級、二級または木造）、瓦屋根診断技士、瓦屋根工事技士、かわらぶき技能士をいう。

※2 新基準とは、令和2年国土交通省告示第1435号により改正された昭和46年建設省告示第109号をいう。

**補助金額：**以下の（１）（２）のいずれか少ない額（上限240万円）の、23%の額

（上限55万2千円）

（１）瓦屋根の改修に要する経費（処分に係る経費を含む）

（２）対象工事に係る屋根面積1㎡当たり2万4千円を乗じた額

（建築指導課/TEL 3 5 4 - 8 1 8 3 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

#### ⑯狭あい道路後退用地整備事業

狭い道路に接した敷地で建物の建て替えや増改築を行う際に、建築主や関係権利者の協力と承諾を得て、建物や門、塀の位置を後退していただき、4メートルの幅員まで道を広げることを目的としています。このため、後退部分の用地の寄付をいただいた場合は、測量費や後退用地内にある門や塀などの撤去費用の一部を市が助成し、後退した部分について、市が舗装等の整備を行います。（建築行為を伴わない駐車場・空き地の場合でも事業の対象となります。）

### 【狭あい道路整備補助金制度】

寄付をする前の土地に限り、申請者が整備する場合にも市が整備費用の一部を補助する制度です。

(補助を受けるには、事前に申請が必要です。)

※狭い道路には次のような問題があります。

- ・救急車や消防車が入りにくい。
- ・生活に必要な日照、通風が得られない。
- ・火災時には、延焼しやすい。
- ・避難路として危険である。
- ・歩きにくく、自動車も走りにくい。

(市街地整備課／TEL 3 5 4 - 8 2 8 9 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

### ⑰生垣設置助成金交付制度

緑豊かな都市環境づくりと美しく潤いのあるまちづくりを推進することを目的として、四日市市緑化基金を活用し、市民が生垣を設置する際に費用の一部を助成しています。

**対象者:**四日市市内に土地を有する個人又は事業所若しくは事務所を有する法人で新たに生垣を設置するもの

- (1) 幅員4m以上の道路に面する土地に生垣を設置するもの
- (2) 幅員4m未満の道路に面する土地で、道路後退用地整備の実施に伴い、生垣を設置するもの 等

**設置基準:**生垣の設置は、道路に面した部分のみ

- (1) 生垣の延長が、2m以上であること
- (2) フェンスを設置する場合は、生垣の内側(道路側でない)であること
- (3) 補植又は植替えでないこと
- (4) 植栽は、1m当たり2.5本を基準とする 等

※同一敷地へ生垣を設置する際に、過去に四日市市より助成等を受けた場合を除きます。

**補助金額:**樹木1本当たり1,000円とし、助成額は50,000円を限度とする。

(公園緑政課／TEL 3 5 4 - 8 1 9 7 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

### ⑱『とくゆうちゃん』特定優良賃貸住宅制度

市では、民間賃貸住宅の建設を支援することにより、広めで(床面積70㎡前後)、敷地内に広場、十分な駐車場などを備えた『とくゆうちゃん』の供給を進めています。『とくゆうちゃん』とは、特定優良賃貸住宅制度の愛称です。

現在、市内には、1団地(25戸)の『とくゆうちゃん』がゆとりある民間賃貸としてあります。なお、収入に応じた家賃補助は現在、終了しています。

(都市計画課／TEL 3 5 4 - 8 2 1 4 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

### ⑲マンション管理無料相談事業

マンションの管理や修繕工事などの相談に対応するため、市内の分譲マンション管理組合に、マンション管理士を派遣する。

**申込方法** 所定の用紙で、四日市市 都市整備部 都市計画課へ申し込む

**派遣対象** 市内のマンション管理組合の理事会など

**費用負担** 無料（年度内、1 管理組合 3 回まで）

**派遣場所** 依頼者の希望する場所（市内）

**日時・時間** 2 時間以内、休日・夜間も可

（都市計画課／Tel 3 5 4 - 8 2 1 4 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

#### ⑳子育て・若年夫婦世帯の住み替え支援事業

市内への定住促進を図るとともに、空き家等の有効活用を図るため、市外から又は市内の賃貸住宅からの子育て・若年夫婦世帯※の住み替えを予算の範囲内で支援しています。

※若年夫婦世帯とは夫婦のいずれかが 40 歳未満である世帯

**補助金額**：取得した住宅・土地の固定資産税等相当額 2 年分（上限 20 万円）

**補助対象条件**：（1）市外からの転入者又は市内の賃貸住宅からの転居者であること

（2）市内の一戸建て中古住宅等の空き家であること

（3）昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築又は工事に着手したものは、耐震性が確保されていること 等

（都市計画課／Tel 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

#### ㉑子育て・若年夫婦世帯の近居支援事業

子育て環境の充実や市内への定住促進を図るとともに、空き家等の有効活用を図るため、市外から又は市内の賃貸住宅からの子育て・若年夫婦世帯の近居※を行うための住み替えを予算の範囲内で支援しています。

（※）近居とは親世帯と 2 キロ以内への居住

**補助金額**：取得した住宅・土地の固定資産税等相当額 4 年分（上限 40 万円）

**補助対象条件**：（1）市外からの転入者又は市内の賃貸住宅からの転居者であること

（2）一戸建て中古住宅等の空き家を取得して近居を行うこと

（3）昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築又は工事に着手したものは、耐震性が確保されていること 等

（都市計画課／Tel 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

#### ㉒三世代同居等支援事業

子育て環境と介護環境の充実を図るため、子育て・若年夫婦世帯と親世帯が同居するための改修や建替えを予算の範囲内で支援しています。

**補助金額**：新たに三世代同居等を行う親世帯もしくは子世帯のいずれかが市内に所有する住宅の増築・改築・改修・建替え費用の 1/3（上限 50 万円）

**補助対象条件**：（1）三世代同居等を予定している者又は令和 2 年 4 月 1 日以降に三世代同居等を開始した者で開始した日から 2 年以上が経過していない者であること

（2）昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築又は工事に着手したものは、耐震性が確保されていること 等

（都市計画課／Tel 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

## ㉓狭小宅地改善及び同居等支援制度

密集市街地における安全安心な住環境の形成と定住促進を図ることを目的として、宅地の敷地増し※を行って定住する人に対して、登記費用などの手続き費用の一部を予算の範囲内で支援します。

※敷地増し：隣接する土地を新たに取得し、2以上の土地を併せて定住するための敷地面積を増やすこと。

**補助金額**：下記の敷地増し手続き費用の1/2（上限30万円）

（1）測量費用（2）登記費用（3）不動産取得にかかる仲介手数料

**補助対象条件**：（1）補助対象者が居住するために敷地増しを行い、165㎡以上の敷地面積とするものであること、または、補助対象者が補助対象者の2親等内の世帯と居住するために敷地増しを行い、165㎡以上の敷地面積とするものであること

（2）取得する土地が補助対象者の世帯構成員の2親等内の親族が所有していないものであること等

**対象となる区域**（下記の区域の市街化区域内）

十志町、大字茂福、蒔田一丁目、松原町、富田三丁目、南富田町、富州原町、天力須賀一丁目、天力須賀二丁目、住吉町、富田一色町、東富田町、富田浜元町、富田浜町、別名二丁目、浜一色町、新浜町、東新町、京町、川原町、八王子町、伊倉二丁目、中川原三丁目、ときわ三丁目、浜田町、元町、新々町、本町、栄町、幸町、相生町、北納屋町、南納屋町、中納屋町、高砂町、稲葉町、中町、新町、蔵町、西町、八幡町、浜町、北町、北条町、北浜町、泊山崎町、小古曾一丁目、御菌町一丁目、七つ屋町、大字塩浜

※同居等のための敷地増しを行う場合は、上記の区域にかかわらず市内全域の市街化区域を対象とする。

（都市計画課／TEL 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

## ㉔住み替え支援制度(空き家・空き地バンク)

空き家、空き地の有効活用と定住促進を図ることを目的として、住み替えなどを検討している人に対して、空き家、空き地に関する情報を市のホームページなどで提供します。

### 空き家・空き地バンクで扱う住宅、土地

一戸建ての空き家中古住宅、登記簿上の地目が宅地の空き地（予定も含む）

### 空き家、空き地を所有されている方へ

今後、ご利用の予定の無い人は空き家・空き地バンクへの登録について検討ください。（登録にあたっては、宅地建物取引業者へご相談ください。）

### 一戸建てのお住いをお探しの人へ

空き家バンクをご覧いただき、住まいの選択肢として中古住宅もご検討ください。

制度の詳細は、ホームページをご覧ください。

<https://www.city.yokkaichi.mie.jp/city-planning/akb/>

（都市計画課／TEL 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4）

## ㉕旧耐震空き家除却促進補助金

将来的に周辺に影響を及ぼす恐れのある旧耐震基準で建築された空き家について、除却を促進し、空き家除却後の土地の利活用を図るため、空き家が除却され、空き家が所在し

ていた土地を空き家・空き地バンクに登録する所有者に対し、補助金を交付します。

**補助金額:**20万円

**補助対象条件:**(1) 空き家が所在するまたは所在していた土地の所有権を有する者であること

(2) 令和3年4月1日以降に四日市市木造耐震補強工事等補助金交付要綱による補助金の交付決定を受けた空き家が所在するまたは所在していた土地であること

(3) 地方税法第349条の3の2による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けた土地であること 等

(都市計画課／Tel 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

#### ②⑥空き家・空き地バンク登録奨励金

空き家・空き地バンク制度の活用により、空き家、空き地の流通の促進を図るため、空き家・空き地バンクに登録及び契約を成立させた所有者に対し、奨励金を交付します。

**補助金額:**空き家・空き地バンクの登録時に2万円、成約時に2万円

**補助対象条件:**空き家・空き地バンクに物件を登録した所有者または物件の契約を成立させた所有者であること 等

(都市計画課／Tel 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

#### ②⑦インスペクション補助金

空き家・空き地バンクを活用した空き家の流通を促進することを目的として、空き家空き地バンクに登録する空き家へのインスペクション(建物状況調査)の費用を補助します。インスペクションとは、目視等を中心とした非破壊検査による建物の現況調査を行い、構造の安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象の有無を把握するもの

**補助金額:**インスペクションに係る費用(上限8万円)

**補助対象条件:**空き家・空き地バンクに登録した空き家の所有者であること 等

(都市計画課／Tel 3 5 4 - 8 2 7 2 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

#### ②⑩『市営住宅』の入居申込み

収入が少なく、住宅に困っている市民等を対象にした市営住宅について、申し込み資格は下記のとおりです。

**対象者** ①四日市市内にお住まいか、勤務先のある方

②同居親族がいる方(単身での申し込みはその他条件あり)

③公営住宅法に定める収入基準に合う方(原則、月額所得15万8千円以下)

④市税を完納している方

⑤暴力団員でないこと

⑥その他、条件あり

**申込み** 「随時募集(順番待ち)」と年3回(6月・10月・2月)行われる「定期募集」があります。

(市営住宅課／Tel 3 5 4 - 8 2 1 8 Fax 3 5 4 - 8 4 0 4)

### 3 住まいに関する相談窓口

#### 1. 市内の相談および問合せ窓口

相談内容		窓口	担当（相談員）	連絡先	場所・相談日	
障害者	障害者向け住宅改修費用補助に関すること	障害福祉課	管理係 （市職員）	Tel 354-8171 Fax 354-3016	市役所 3階 毎日	
建築相談等	中高層建築物条例等	建築指導課	建築調整係 （市職員）	Tel 354-8206 Fax 354-8404	市役所 4階 毎日	
	建築防災、耐震診断・改修		建築安全係 （市職員）	Tel 354-8207		
	建築確認、定期報告、省エネ、低炭素住宅、建築構造、長期優良住宅、工作物、崖対策、接道、許可認定、建築協定		建築確認係 （市職員） 許可認定係 （市職員）	Tel 354-8208 Tel 354-8183		
	建築相談 専門家向け 法令相談				市役所4階 建築指導課 第2・4水曜日 午後	
	建築相談 市民向け 相談			協力(社)三重県 建築士事務所協会 四日市支部(協会員) Tel 354-1978	Tel 354-8206 Fax 354-8404	市役所1階 市民相談コーナー 第2・4金曜日 午後(13:00~15:00)
	狭あい道路の 中心立会に関すること		市街地整備課	基盤整備係 （市職員）	Tel 354-8289 Fax 354-8404	市役所 4階 毎日
マンション建替えに 関すること	都市計画課	総務・まちづくり支 援グループ （市職員）	Tel 354-8214 Fax 354-8404	市役所 4階 毎日		
契約関連	賃貸住宅の契約等 (解約)に関すること	全日本不動産協会	三重県本部	Tel 351-1822 Fax 351-1833	全日本不動産協会 三重県本部 毎日	
	契約等に関する トラブル	市民生活課 市民・消費生活 相談室	市民・消費生活相談室 (消費生活 専門相談員)	Tel 354-8264	市役所1階 市民・消費生活相談室 毎日(午前・午後)	
税金	固定資産税に 関すること	資産税課	土地係 （市職員）	Tel 354-8134	市役所 2階 毎日	
			家屋係	Tel 354-8135		
				Fax 354-8309		
金	不動産取得税に 関すること	四日市 県税事務所	税務室(課税二課) （県職員）	Tel 352-0576 Fax 352-0579	三重県 四日市庁舎 1階 毎日	



相談内容		窓口	担当（相談員）	連絡先	場所・相談日
公 営 住 宅 等	とくゆうちゃん に関する事	都市計画課	総務・まちづくり 支援グループ （市職員）	Tel 354-8214 Fax 354-8404	市役所 4階 毎日
	市営住宅に に関する事	市営住宅課	住宅係（市職員）	Tel 354-8218 Fax 354-8404	市役所 4階 毎日
	県営住宅に に関する事	鈴鹿亀山不動産 事業協同組合		Tel 059-373-6802	相談は毎日実施。 募集は年4回。
		三重県庁 県土整備部	住宅政策課 公営住宅班	Tel 059-224-2707 Fax 059-224-3147	三重県庁 毎日
	公団住宅に に関する事	都市再生機構 （独立行政法人）	笹川団地管理 サービス事務所	Tel 321-2520	四日市市笹川6丁目 29-1 定休日は水曜日。 日曜日は入居に関する相 談のみ
そ の 他	登記に関するこ と（登録免許税等）	法務局 四日市支局	（局職員）	Tel 353-2237	法務局 毎日
	住居表示に に関する事	市民課	住居表示担当者 （市職員）	Tel 354-8150 Fax 359-0284	市役所 1階 毎日
	土地、相続など の諸問題に関 すること	市民生活課 市民・消費 生活相談室	市民相談 （市民相談員）	Tel 354-8153	市民 相談 コー ナ ー   毎日 午前と午後 木曜日 午後 （※予約制7人） 月曜日 午後 （※予約制7人） 第2火曜日 午後（※予約制7人） 第1・3火曜日 午後（※予約制7人）
			弁護士相談 （弁護士）	※弁護士相談、 司法書士相談、 公証相談、 行政書士相談、 上記の相談予約は、 平日9:00~12:00、 13:00~16:00に 電話または面談（市 民相談コーナー）が 必要	
司法書士相談 （司法書士）					
公証相談 （公証人）					
		行政書士相談 （行政書士）			

※毎日＝月～金曜日（土・日、祝・休日除く）、午前＝9:00～12:00 午後＝13:00～16:00

## 2. 県・関係団体の窓口

相談内容		窓 口 名	連絡先
福祉 耐震 関係	高齢者の居住の安定確保に関する法律に関する事	三重県 県土整備部 住宅政策課 住まい支援班	Tel:059-224-2720
	住宅に係る耐震診断・補強に関する事		
品 確 法	『住宅の品質確保の促進等に関する法律』に関する事  (住宅性能表示制度 等)	○行政の窓口 三重県 県土整備部 住宅政策課 住まい支援班	Tel:059-224-2720
		○指定住宅性能評価機関の窓口 (公財)三重県建設技術センター	Tel:059-229-5612
		○指定住宅紛争処理機関の窓口 三重弁護士会	Tel:059-228-2232
建 築 施 工 関 係	高齢者向けバリアフリー住宅への増改築に関する事	三重県 県土整備部 住宅政策課 住まい支援班	Tel:059-224-2720
	住宅建設地に関する事	三重県 県土整備部 都市政策課 市街地整備班	Tel:059-224-2751
	住宅の設計施工等に関する事	三重県 県土整備部 建築開発課 建築安全班	Tel:059-224-2752
	欠陥住宅(500万円以上の請負工事)によるトラブル	三重県 県土整備部 建設業課 建設業班	Tel:059-224-2660
売 買 関 係 等	賃貸住宅の契約(解約)に関する事	三重県宅地建物取引業協会	Tel:059-227-5018
	・ 宅地建物取引業に係る情報に関する事 ・ 契約時の重要事項説明	三重県 県土整備部 建築開発課 宅建業・建築士班	Tel:059-224-2708
貸 付 制 度	自治体融資に関する事	三重県 県土整備部 住宅政策課 住まい支援班	Tel:059-224-2720
	住宅金融支援機構に関する事		
そ の 他	宅地建物取引業に関する事	三重県宅地建物取引業協会	Tel:059-227-5018
		全日本不動産協会 三重県本部	Tel:059-351-1822
	シックハウスに関する事	三重県 県土整備部 建築開発課 建築安全班	Tel:059-224-2752
	マンション管理士及びマンション管理業務主任者の試験に関する事	三重県 県土整備部 住宅政策課 住まい支援班	Tel:059-224-2720
	マンション管理(組合)に関する事	(公財)マンション管理センター	Tel:03-3222-1517
	マンション管理士(組合)に関する事	三重県マンション管理士会	Tel:059-355-1981
	住宅・土地・設備の契約(解約)に関する事	三重県消費生活センター	Tel:059-228-2212
総合相談・苦情等	県民の声相談室	Tel:059-224-2647	