

令和5年度（2023年度）八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金交付要綱

（目的）

第1条 この要綱は、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（平成19年法律第112号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第8条の規定による住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）を第9条第1項第7号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（以下「専用住宅」という。）として改修する登録事業者等に対し、当該専用住宅の改修工事に要する経費の一部を補助することで、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図ることを目的とし、市が予算の範囲内において交付する補助金について、補助金等の交付の手續等に関する規則（昭和35年八王子市規則第19号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 登録事業者等 専用住宅の登録事業者（第4条第1項第1号コの事業を行う場合は登録事業者の予定者を含む。）をいう。
- (2) 空き家 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条に規定する空家等及び共同住宅、寄宿舎その他これらに類するものの一区画であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）で市内にあるものをいう。
- (3) 耐震改修工事 昭和56年5月31日以前に着工された住宅について、現行の耐震基準に適合させる改修工事をいう。
- (4) 配偶者等 配偶者その他の親族（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び当該事情にあるものの親族を含む。）であって、住宅確保要配慮者と生計を一にするものをいう。
- (5) 被災者世帯 災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された同法第2条に規定する市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた世帯をいう。
- (6) 収入 公営住宅施行令（昭和26年政令第240号）第1条第三号に定める収入をいう。
- (7) 賃貸住宅供給促進計画 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画をいう。
- (8) 補助対象住戸 八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の家賃低廉化補助に関する条例第2条第1項第6号に規定する補助対象住戸をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号に定める要件を満たす者とする。

- (1) 登録事業者等であること。ただし、補助対象者が所有者以外の場合又は専用住宅が共有の場合にあっては、本補助金の一切について、補助対象者以外の所有者全員の承諾を得ていること。
- (2) 個人（世帯員全員及び共有の場合、共有者全員）又は法人及びその代表者（世帯員全員及び共有の場合共有者全員）の市税及び国民健康保険税（以下「市税等」という。）の納付状況が既に納期の経過した市税等を完納しているか、市税等が非課税であること。
- (3) 八王子市暴力団排除条例第2条に規定するものでないこと。

(補助対象事業)

第4条 補助対象事業は、専用住宅に供するための登録住宅の改良で、次の各号の要件に適合するもの、かつ、第9条第2項に定める補助金の交付決定前に契約を締結していないものとする。なお、対象となる住戸数は1棟につき10戸までとする。

(1) 改修工事等の内容

- ア バリアフリー改修工事（外構部分の改修工事を含む。）
- イ 耐震改修工事
- ウ 間取り変更工事
- エ 子育て世帯対応改修工事
- オ 防火・消火対策工事
- カ 省エネルギー改修工事（開口部又は躯体（外壁、屋根・天井又は床）に係る断熱改修に限る）
- キ 新型コロナウイルス感染症拡大による「新たな日常」に対応するための工事（宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、非接触型照明スイッチ、換気設備及び自動ドアの設置）
- ク 調査において居住のために最低限必要と認められた工事（従前賃貸住宅として使用されていたものを除き、かつ、一定期間空き家であったものに限る。）
- ケ 住宅確保要配慮者居住支援協議会等が必要と認める工事
- コ アからケまでに掲げる工事に係る調査設計計画（インスペクションを含む。）で別表1に掲げる者のうちいずれかの者が実施するもの。ただし、アからケのいずれかの工事を実施すること。

(2) 専用住宅の要件

- ア 空き家であること。

- イ 建築基準法その他関係法令に適合した建築物であること。ただし、改修工事完了時に適合することとなる建築物を含む。
 - ウ 昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること。ただし、既に地震に対する安全性に係る建築基準法又は建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定に適合することが証明されているもの又は耐震改修工事を実施するものはこの限りでない。
 - エ 台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するもの（改修工事完了後に有することとなる場合も含む）であること。
 - オ 床面積が25㎡以上（改修工事完了後に25㎡以上となる場合を含む。）であること。
- (3) 改修工事を実施した登録住宅については、以下の要件を満たすこと。
- ア 補助対象住戸として賃貸すること。ただし、指定を受けてから1年間入居者が決定しない場合又は入居者が退去した場合には、補助対象住戸とせず、賃貸人自ら入居者（住宅確保要配慮者に限る。）を募集し、決定することができる。
 - イ 改修工事の完了の日から10年間は、アによる専用住宅として管理すること。
 - ウ 登録事業者等及び所有者の三親等以内の親族が入居しないこと。
 - エ 改修工事完了後の家賃は周辺の家賃相場の額以下に設定すること。
 - オ 入居世帯の収入が15万8千円以下であること。
なお、アのただし書きにより、賃貸人が入居者を決定する場合の入居世帯（被災者世帯を除く）の収入は38万7千円以下であること。ただし、入居者は住宅セーフティネット法第2条に規定する住宅確保要配慮者又は当該住宅確保要配慮者と同居するその配偶者等に限る。
 - カ 登録事業者等は、入居者が不正の行為によって住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に入居したときは、当該住宅確保要配慮者専用賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすること。

（補助金の交付額）

第5条 前条第1号の補助対象事業の補助金の交付額は、次に掲げる額とする。

(1) 前条第1号アからオのいずれかを含む工事

補助対象改修工事の経費の3分の2以内とし、1戸当たり200万円を上限とする。

ただし、子育て世帯の専用住宅に供するために行う改修工事あつては、補助対象改修工事の経費の6分の1以内で50万円を上限とする額を加算した額を上限とする。

(2) 前条第1号アからオのいずれも含まない工事

補助対象改修工事の経費の3分の2以内とし、1戸当たり100万円を上限とする。

ただし、子育て世帯の専用住宅に供するために行う改修工事あつては補助対象改修工事の経費の6分の1以内で25万円を上限とする額を加算した額を上限とする。

2 前条第1号コの事業と前条第1号アからケの事業の補助申請を分ける場合の前条第1号アからケの事業における前項の上限額は、前条第1号ケの事業の補助額を前項の上限額から差し引いた額を上限とする。

(補助金の交付額の端数処理)

第6条 補助金の交付額は、1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(事前相談)

第7条 補助金の交付を受けようとする者は、あらかじめ八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金事前相談票(第1号様式)に必要書類を添えて市長に提出し、本要綱の要件を満たすか否かの確認を受けなければならない。

(補助金の交付申請)

第8条 前条に定める事前相談の結果、本要綱の要件を満たす者は、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金交付申請書(第2号様式)に別表2に定める必要書類を添えて、市長に提出するものとする。ただし、第7条で提出した必要書類に変更がない場合はその必要書類は省略できる。

2 前項に定める交付申請は、1つの住戸に対して第4条第1号コに対する補助で1回、第4条第1号アからケに対する補助で1回提出できることとする。

(補助金の交付決定及び通知)

第9条 市長は、前条に定める交付申請があったときは、その内容を審査し、必要に応じて実態調査等を行うものとする。

2 市長は、前項に定める審査等の結果、補助金を交付することを決定したときは、必要な条件を付して八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金交付決定通知書(第3号様式)により、交付しないことを決定したときは八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金不交付決定通知書(第4号様式)により、申請者に通知するものとする。

(変更・中止等)

第10条 前条第2項の規定により補助金の交付決定を受けた者(以下「補助決定者」という。)は、その内容を変更しようとするとき、又は中止しようとするときは、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金内容変更・中止申請書(第5号様式)に、変更又は中止の内容がわかる書類を添えて市長に提出しなければならない。ただし、補助金の目的及び交付額に変更を与えない軽微な内容の変更の場合は、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金内容変更・中止申請書(第5号様式)を省略できる。

- 2 市長は、前項に定める変更又は中止の申請があったときは、その内容を審査し、必要に応じて実態調査等を行い、変更又は中止を承認したときは、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金内容変更・中止承認通知書（第6号様式）により、補助決定者に通知するものとする。

（完了報告）

第11条 補助決定者は、補助対象改修工事を完了したときは、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金完了報告書（第7号様式）及び別表3に定める必要書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、第7条及び第8条で提出した必要書類に変更がない場合はその必要書類を省略できる。

- 2 市長は、前項に定める完了報告があったときは、速やかにその内容を審査し、必要に応じて実態調査等を行い、補助金の交付額を確定し、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金交付額確定通知書（第8号様式）により補助決定者に通知する。

（補助金の交付請求及び交付）

第12条 前条第2項に定める八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金交付額確定通知書を受けた補助決定者は、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金交付請求書（第9号様式）により、市長に補助金の交付を請求するものとする。

- 2 市長は、前項に定める請求があったときは、速やかに補助金を交付する。

（状況報告）

第13条 第4条第1項による改修を行った補助決定者は、第11条第1項の完了報告日から10年間は、第4条第1項第3号アのただし書きにより入居者が決定したときは、入居者決定報告書（第10号様式）により、市長に報告しなければならない。

- 2 賃貸人は毎年度、入居者から収入を証する書類又は収入を証する書類の取得に関する同意書の提出を受け、市に提出しなければならない。

（交付決定の取消し等）

第14条 市長は、補助決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 交付の決定後に生じた事情の変更等により、補助対象事業の全部又は一部を継続することができなくなったとき（第4条第2号及び第3号の要件を満たさない場合を含む。）。
- (2) この要綱の規定に違反したとき。
- (3) 偽りその他不正な手段により補助金の交付を受けたとき。

- (4) 補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に違反したとき。
 - (5) その他市長が不相当と認める事由が生じたとき。
- 2 市長は、前項に定める補助金の交付決定の取り消しをしたときは、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金交付決定取消通知書（第 11 号様式）により補助決定者に通知するとともに、既に補助金が交付されているときは、期限を定めて、八王子市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助金返還請求書（第 12 号様式）によりその返還を命ずるものとする。
- 3 前項に規定する既に補助金が交付されている場合の返還請求額は、交付決定額に、専用住宅として使用されない期間（10 年間から専用住宅として使用された期間（工事完了の日から補助金の交付決定の取消しまでの期間とし、1 年に満たない端数は切捨てる。）を差し引いた期間）を 10 で除した割合を乗じて算出した額とする。

（報告及び検査等）

第 15 条 市長は、第 13 条の規定にかかわらず、この要綱による補助金に関し必要があると認めるときは、補助決定者に対し、報告を求め、又は検査し、若しくは調査することができる。

（補助事業の実施期間）

第 16 条 補助決定者は、第 4 条第 1 項に規定する補助対象改修工事を当該年度の 2 月末日までに完了しなければならない。ただし、市長が特段の理由があると認める場合はこの限りではない。

（その他）

第 17 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和 5 年（2023 年）4 月 1 日から施行する。

別表 1 (第 4 条関係)

調査設計計画 (インスペクション含む。) の実施者

耐震に関する調査設計計画 (インスペクションを含む。) を実施する場合
<ul style="list-style-type: none"> ・建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)第三条から第三条の三までの規定に基づき当該建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士 ・建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関 ・住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関 ・学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)第一条に規定する大学の建築学を研究する学部、専攻科又は大学院における耐震工学の教授又は准教授の職に在り、又は在った者 ・市長が調査設計計画 (インスペクションを含む。) を行う知識と技能を有すると認める者
耐震以外の調査設計計画を実施する場合
<ul style="list-style-type: none"> ・建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)第三条から第三条の三までの規定に基づき当該建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士
耐震以外のインスペクションを実施する場合
<ul style="list-style-type: none"> ・建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)第二条第一項に規定する建築士又は建設業法(昭和二十四年法律第百号)第二十七条第五項及び同法施行令第二十七条の八に規定する建築施工管理技士であって「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成 25 年 6 月・国土交通省)に規定する検査人 ・市長がインスペクションを行う知識と技能を有すると認める者

別表 2 (第 8 条関係)

第 2 号様式添付書類

<p>(共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 住宅の所有者が確認できる書類 (登記事項証明書、固定資産評価証明書 (家屋・共有者がある場合は記載されたもの)、固定資産税・都市計画税納税通知書等)。ただし、共有の場合、申請者が代表者であることが確認できる書類 (委任状等) <input type="checkbox"/> 所有者と登録事業者が異なる場合は賃貸借契約書及び改修工事等に係る所有者の承諾書 <input type="checkbox"/> 補助対象改修工事等の見積書等の写し <input type="checkbox"/> 補助対象改修工事等の内容が確認できる図面等 (写真含む) <p>(調査設計計画 (インスペクション含む。) の場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 実施者が別表 1 に掲げる者であることを証する書類の写し <input type="checkbox"/> 登録住宅であることが確認できる書類 (登録済みの場合)
--

(改修工事の場合)

- 昭和 56 年 6 月以降の耐震基準で建てられた住宅等と同等の耐震性がある登録住宅であることを確認できる書類（耐震改修工事を実施する場合を除く）
- 登録住宅であることが確認できる書類
- 補助対象住戸に該当することが確認できる書類（市営住宅家賃相当額の最低額に関する計算書、平米あたりの固定資産税評価額（土地）がわかる書類）

※ 世帯状況及び市税を滞納していないことを証明する書類については、申請書（第 2 号様式）の確認同意書をもってこれに代えることができます。

別表 3（第 11 条関係）

第 7 号様式添付書類

(共通)

- 補助対象改修工事等の変更内容及び全体概要（図面等）を確認できる書類（設計変更がある場合のみ）。
- 補助対象改修工事等の契約書、領収書及び費用明細書（契約変更がある場合）の写し。

(調査設計計画（インスペクション含む。）の場合)

- 登録住宅であることが確認できる書類（交付申請の時点で登録済みでない場合）
- インスペクションの場合は「平成 25 年 6 月 既存住宅インスペクション・ガイドライン」に示すインスペクションの調査・検査実施者が作成した検査結果報告書
- 改修後建物の設計図書（配置図・平面図・平面詳細図）
- 耐震改修工事後の計画が耐震性を有することを証する書類（平成 18 年国土交通省告示第 184 号に基づき建築士による計算及び結果で耐震性ありと判断されるもの又は一般財団法人日本建築防災協会の『木造住宅の耐震診断と補強方法』に基づき建築士が耐震診断及び計算した結果で耐震性ありと判断されるもの等）※構造耐震指標（is 値または iw 値）が基準の値を満たしていることが必要です。

(改修工事の場合)

- 補助対象改修工事の工程がわかる写真（建物全景（工事前）、改修前、改修中、改修後の写真）。
- 耐震改修工事の場合は工事監理報告書（施工業者以外の資格者）