

## 豊橋市地域優良賃貸住宅補助金交付要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、豊橋市地域優良賃貸住宅制度要綱（以下「制度要綱」という。）に基づき地域優良賃貸住宅の補助金の交付等について必要な事項を定めることを目的とする。

### (通則)

第2条 前条の補助金の交付等に関しては、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成19年3月28日国住備第161号）及び豊橋市補助金等交付規則（以下「交付規則」という。）に定めるもののほか、この要綱に定めるところによる。

### (用語の定義)

第3条 この要綱の用語の定義については、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 地域優良賃貸住宅

制度要綱第4条第2号に規定する賃貸住宅をいう。

(2) 地域優良賃貸住宅供給促進事業

地域優良賃貸住宅の整備を行う者に対し、制度要綱第7条第6号に規定する者への住宅の供給を推進するための事業の実施に係る整備に要する費用の補助を行う事業をいう。

(3) 認定計画

制度要綱第5条第1項に規定する認定計画（制度要綱第19条第1項の規定による変更の認定計画があった時は、その変更後のもの）をいう。

(4) 管理期間

認定計画に記載された管理の期間をいう。

(5) 高齢者居宅生活支援施設

高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条第2項第2号ニに規定する高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設をいう。

(6) 共同施設

次に掲げる施設をいう。

ア 広場

イ 緑地

ウ 通路

エ 立体的遊歩道及び人工地盤施設

オ 高齢者居宅生活支援施設

カ 集会所

キ 児童遊園

ク 子育て支援施設

(7) 加齢対応構造等

次に掲げる構造及び設備とする。

ア 段差のない床

イ 便所、浴室、及び階段の手すり

ウ 介助用の車椅子で移動できる幅の廊下及び居室の出入口

- エ 介助を考慮した広さの便所で腰掛便座が設けられたもの
  - オ 介助を考慮した広さの浴室
  - カ エレベーター
  - キ 非常通報装置
- (8) 認定事業者等  
制度要綱第4条第4号に規定する認定事業者をいう。
- (9) 管理事業者  
制度要綱第4条第7号に規定する管理事業者をいう。
- (10) 社会福祉施設等  
次に掲げる施設をいう。
- ア 社会福祉法（昭和26年法律第45号）、生活保護法（昭和25年法律第144号）、児童福祉法（昭和22年法律第164号）、母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和39年法律第129号）、老人福祉法（昭和38年法律第133号）、身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）、知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）、母子保健法（昭和40年法律第141号）、高齢者の医療の確保に関する法律（昭和57年法律第80号）又は介護保険法（平成9年法律第123号）に定める施設又はこれらの法律に定める事業の用に供する施設
  - イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）に定める専修学校又は各種学校で、社会福祉施設に関係している施設
  - ウ 地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律（平成元年法律第64号）に定める特定民間施設
  - エ 医療法（昭和23年法律第205号）に定める医療施設で、ア、イ又はウと一体的に整備される施設
- (11) 標準主体附帯工事費  
地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成19年3月28日国住備第161号）第2条第12号に規定する工事費をいう。

（補助対象）

第4条 地域優良賃貸住宅供給促進事業の補助対象は、次の各号の区分に応じ、当該各号に掲げる費用とする。

- (1) 住宅建設費（買取りに要する費用を含む。）
  - (2) 用途の変更を伴う場合における既存の住宅等の改良費
  - (3) 用途の変更を伴わない場合における既存の住宅等の改良費
- 2 地域優良賃貸住宅供給促進事業に係る整備の補助対象となる地域優良賃貸住宅は、制度要綱及び豊橋市地域優良賃貸住宅整備基準に該当するものでなければならない。
- 3 既存住宅等の改良による地域優良賃貸住宅にあつては、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、整備後概ね20年間、使用が可能なものでなければならない。
- 4 用途の変更を伴う既存の住宅等の改良による地域優良賃貸住宅にあつては、従前の建築物が原則として竣工後35年以内の建築物でなければならない。
- 5 次の各号のいずれかに該当する場合にあつては、原則として補助の対象外とする。
- (1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定に基づく土砂災害特別警戒区域において地域優良賃貸住宅を新たに建設する場合
  - (2) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第1項に規定する住宅等を新築する場合であつて、同条第5項の規定に基づく公表に係るものである場合

(住宅の建設に要する費用に係る補助金の額)

第5条 住宅の建設に要する費用に係る補助金の額は、次に掲げる費用（買取りの場合にあっては次に掲げる費用相当分）を合計した額（以下「住宅の建設等に係る費用」という。）に次の表に掲げる数値を乗じて得た額とする。ただし、第16条の規定に基づく全体設計の承認を受けた場合の住宅の建設等に係る費用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。

区 分	数 値
低層住宅（地上階数2以下）	9分の1
中層住宅（地上階数3～5）	6分の1
高層住宅（地上階数6以上）	6分の1

ア 主体附帯工事費

主体工事及び屋外附帯工事に要する費用。ただし、主体附帯工事費が標準主体附帯工事費を超える場合にあっては、当該標準主体附帯工事費を主体附帯工事費とする。

イ 特定工事費（工事の実施のために必要な測量、試験、調査をいう。）

ウ 共同施設工事費

2 店舗を併存させる地域優良賃貸住宅の補助対象となる工事費は、次に掲げる額を合計した額とする。

ア 地域優良賃貸住宅の部分と併存部分とが明らかに区分できる工事費のうち住宅の部分の工事費

イ 地域優良賃貸住宅の部分と併存部分とが明らかに区分できない工事（共用通行部分、共同施設、特殊基礎等がある場合はそれを含む。）のうち次の算式により算出した工事費

$$T_b = T \times \frac{D}{D + S}$$

T<sub>b</sub> : 住宅の部分の工事費

T : 住宅の部分と住宅の部分の水平投影下の併存部分の工事費のうち、両部分に明らかに区分できない工事費

D : 住宅の部分の延べ面積

S : 住宅の部分の水平投影下の併存部分の延べ面積

(用途の変更を伴う場合における既存の住宅等の改良に係る補助金の額)

第6条 用途の変更を伴う場合（以下この条において同じ。）における既存の住宅等の改良に係る補助金の額は、既存の住宅等の改良に係る費用に3分の2を乗じて得た額とする。ただし、第16条の規定に基づく全体設計の承認を受けた場合の既存の住宅等の改良に係る費用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。なお、改良を行う既存の住宅等について用途の変更前に国の補助金又は負担金の交付対象となった費用を除く。

2 既存の住宅等の改良に係る費用が、標準主体附帯工事費（当該住宅の推定再建築費が当該標準主体附帯工事費を下回る場合にあっては、当該推定再建築費）に次の表に掲げる数値を乗じて得た額を超える場合にあっては、当該額（1戸あたりの住戸専用面積が125㎡を超える場合にあっては、面積按分により、125㎡に相当する部分に係る額）を既存の住宅等の改良に係る費用とする。

区分・構造	数 値
地上階数 2 以下	100 分の 20
地上階数 3 以上で共用通行部分の整備を行わないもの	100 分の 20
地上階数 3 以上で共用通行部分の整備を行うもの	100 分の 30

(用途の変更を伴わない場合の住宅の改良に係る補助金の額)

第 7 条 用途の変更を伴わない場合（以下この条において同じ。）の既存の住宅等の改良に係る補助金の額は、改良に係る費用の 3 分の 2 を乗じて得た額とする。なお、次のア及びイを合計した額を限度とし、第 16 条の規定に基づく全体設計の承認を受けた場合の既存の住宅等の改良に係る費用は、当該承認年度において算出した費用以下とする。

ア 共同施設等整備費

共同施設の整備に係る費用及び住宅共用部分の整備に係る費用の合計額とし、住宅共用部分整備費については、第 8 条で定めるとおりとする。

イ 加齢対応構造等整備費

加齢対応構造の整備に係る費用とし、エレベーター及びエレベーターホール整備費については、第 10 条で定めるとおりとする。ただし、全面的な改善を行う場合にあつては、加齢対応構造等整備費は、第 11 条に定めるとおりとする。

(住宅共用部分整備に係る費用)

第 8 条 共同施設等整備費のうち住宅の共用部分の整備に係る費用は、標準主体附帯工事費（改良に要する費用が、当該標準主体附帯工事費を下回る場合にあつては、当該整備に要する費用。次項において同じ。）に、次に掲げる区分に応じ、それぞれの数値を乗じて得た額と社会福祉施設等との一体的整備費との合計額とする。

区 分	数 値
低層住宅（地上階数 2 以下）	100 分の 10
中層住宅（地上階数 3 ～ 5）	100 分の 20 (ただし、階段室型住棟のものにあつては 100 分の 15)
高層住宅（地上階数 6 以上）	100 分の 20

(共同施設等整備費の特例)

第 9 条 地域優良賃貸住宅で住戸の平均床面積が 65㎡以上のものについて、階数が 3 以上の耐火建築物で延べ床面積の大部分を住宅の用に供する場合にあつては、前条の規定にかかわらず、原則として、標準主体附帯工事費に、中層住宅、高層住宅（6～13階）、高層住宅（14～19階）、高層住宅（地上階数 20 以上）の区分に応じ、それぞれ次の表に掲げる数値を乗じて得た額と社会福祉施設等との一体的整備費、防災性強化工事費、立体的遊歩道及び人工地盤施設の整備費、避雷設備の設置費、電波障害防除設備の設置費及び供給処理施設の整備費に係る費用との合計額を共同施設等整備に係る費用とする。なお、超高層建築物（地上階数 20

以上のものに限る。)、公益施設や商業・業務施設等との合築等によりこれによりがたい場合には個別に積算することができる。

区 分	数 値
中層住宅（地上階数3～5）	100分の15 (ただし、階段室型住棟のものにあつては100分の10)
高層住宅（地上階数6～13）	100分の18
高層住宅（地上階数14～19）	100分の21
高層住宅（地上階数20以上）	100分の26

2 第7条ア、第8条及び前項の規定に関わらず、高齢者居宅生活支援施設及び社会福祉施設等との一体的整備の費用以外の共同施設等整備に係る費用が、標準主体附帯工事費に次の表に掲げる住宅の区分に応じてそれぞれ同表に定める数値を乗じて得た額（以下「標準共同施設等整備費」という。）を超える場合にあつては、当該標準共同施設等整備費と高齢者等生活支援施設の整備に係る費用及び社会福祉施設等との一体的整備費を合計した額を共同施設等整備に係る費用とする。

区 分	数 値
低層住宅（地上階数2以下）	100分の20
中層住宅（地上階数3～5）	100分の30 (ただし、階段室型住棟のものにあつては100分の25)
高層住宅（地上階数6以上）	100分の30

(エレベーター及びエレベーターホール整備費に係る費用)

第10条 エレベーターの設備の設置及びエレベーターホール（ただし、個別の住宅に専用的又は閉鎖的に使用されるものを除く。）の整備に要する費用は、次の工事費算定式により算定した工事費とする。

工事費算定式

$$Q = C \times \frac{S3}{S2} + E$$

Q : エレベーターの設置に要する費用

C : 住宅を含む建築物全体の建築主体工事費

(全体の建築工事費から屋内設備工事費及び屋外附帯工事費を除いた額)

S2 : 住宅を含む建築物全体の延べ面積

S3 : 補助対象となるエレベーターホールの床面積の合計

E : エレベーター設備工事費

(全面的な改善を行う場合の加齢対応構造等整備に係る費用)

第11条 次の要件を満たす全面的な改善を行う場合の地域優良賃貸住宅の整備（既存の住宅等の改良による

ものに限る。)に係る加齢対応構造等整備の費用は、次項により算出される全面的な改善に係る費用(エレベーター及びエレベーターホール整備費を除く。)と第10条に定めるエレベーター及びエレベーターホール整備費の合計額とする。

(1) 次に掲げる改善を全て行うものであること。ただし、住宅の存する住棟について安全性が確保されている場合にはイを除く。

ア 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸部分(バルコニー部分を含む。)の改善で、居住性向上を目的とした設備等の改善及び高齢者の利用に供するための設備等の改善を行うもの

イ 安全性を確保するための改善(耐震改修及び外壁の防災安全性改修を含む。)

(2) 原則として、住棟の共用部分及び当該住棟周囲の屋外・外構部分について高齢者等の利用に供するための改善(地上階数3以上にある住宅について全面的な改善を行う場合で、当該住宅の存する住棟にエレベーターが設置されていない場合にあつては、エレベーターの設置を含む。)を併せて行うものであること。

2 前項に掲げる全面的な改善に係る費用は、一地域優良賃貸住宅に係る改善工事(バルコニー部分を含む。)に要する費用の総額から一戸当たり500千円(従前居住者からの退去時の徴収額が一戸あたり500千円を上回る場合は、当該額)を除いた額とする。ただし、1戸当たり3,000千円を限度とする。

(額の整理)

第12条 第5条から第7条までの規定による補助金の額の算定に当たっては、千円単位の額となるものとし、端数は切り捨てるものとする。

(整備に係る補助金の交付申請)

第13条 認定事業者は、整備に係る補助金の交付を受けようとするときは、当該年度の12月1日までに補助金交付申請書(様式第1)を作成し、市長に提出しなければならない。

2 地域優良賃貸住宅の整備補助事業の実施が複数年度にわたるものについては、第16条の規定により市長の承認を受けた全体設計の内容に即して、整備補助事業を着手する年度に補助金の交付を受けようとする場合は、当該年度の12月1日までに、次年度以降は各年度の4月5日までに補助金交付申請書を市長に提出しなければならない。

3 地域優良賃貸住宅の整備補助事業の実施が複数年度にわたるものについて、債務負担行為に基づく補助金の交付を受けようとするときは、第1項の手続きに準じて別途補助金交付申請書を作成し、提出しなければならない。

(整備補助事業の内容等の変更)

第14条 認定事業者は、補助金交付決定後に補助金の額に変更が生じる事業内容を変更しようとする場合は、補助金交付変更申請書(様式第2)を作成し、市長に提出しなければならない。

2 認定事業者は、制度要綱第19条第2項の規定による軽微な変更をする場合においては、補助金の額に変更が生じない場合にあつても、内容変更申請書(様式第3)を作成し、市長に提出しなければならない。

(補助金交付決定及び変更決定)

第15条 市長は、第13条に規定する申請があつたときは、当該申請に係る書類等により申請の内容を審査し、補助金を交付すべきものと認めたときは補助金の交付を決定し、通知するものとする。

2 市長は、第14条に規定する交付変更申請があつたときは、前項の規定を準用する。

3 市長は、前二項の通知をする場合において、必要に応じ交付決定の内容を変更し、又は条件を付することができる。

(全体設計の承認申請)

第16条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅の事業の実施が複数年度にわたるものに係る初年度の補助金交付申請前に、当該事業に係る事業費の総額、事業完了の予定時期等などについて、全体設計承認申請書(様式第4)を作成し、市長に提出しなければならない。なお、当該事業に係る事業費の総額を変更する場合も同様とする。

2 市長は、前項の規定により全体設計承認申請があった場合は、その内容を審査し、適当と認めるときは当該全体設計を承認し、認定事業者に通知するものとする。

(整備補助事業の着手)

第17条 整備に係る補助金の交付を受けようとする認定事業者は、第15条第1項の規定に基づく整備補助事業に係る補助金の交付の通知又は第16条第2項に規定する全体設計の承認の通知を受ける前に、整備補助事業に着手してはならない。

2 認定事業者は、整備補助事業に着手したときは建設等工事着手届(様式第5)を作成し、速やかに市長に提出しなければならない。

(整備補助事業の中止又は廃止)

第18条 認定事業者は、補助金の交付決定後において、整備補助事業を中止又は廃止しようとする場合は、中止・廃止承認申請書(様式第6)を提出し、市長の承認を受けなければならない。

(整備補助事業の未完了報告)

第19条 認定事業者は、整備補助事業が予定期間内に完了することができない場合又は整備補助事業の遂行が困難となった場合は、その理由及び遂行状況について未完了報告書(様式第7)を提出し、市長の指示を受けなければならない。

(整備補助事業の状況報告)

第20条 認定事業者は、6月、9月、12月及び3月末日現在の整備補助事業の遂行状況について、事業遂行状況報告書(様式第8)を翌月10日までに市長に提出しなければならない。

(管理状況の報告)

第21条 認定事業者は、住宅の管理期間中における毎月1日現在の管理状況について、管理状況報告書(様式第9)を作成し、当月5日までに市長に提出しなければならない。

(完了実績報告)

第22条 認定事業者は、整備補助事業が完了したときは、その日から15日以内に完了実績報告書(様式第10)を作成し、市長に提出しなければならない。

(年度終了実績報告)

第23条 認定事業者は、補助対象となる事業が翌年度にわたる場合は、補助金の交付の決定に係る会計年度の翌年度の4月15日までに年度終了実績報告書(様式第11)を市長に提出しなければならない。

(申請の取下げ)

第 24 条 交付規則第 7 条に規定する申請の取下げ期日は、交付決定の通知を受けた日から 15 日以内とし、交付取下げ申請書(様式第 12)を市長に提出しなければならない。

(額の確定)

第 25 条 市長は、第 22 条に規定する完了実績報告書を受領したときは、報告の内容の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、その報告に係る事業の成果が関係要綱等に適合しているかどうかを確認し、適合していると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、原則として完了実績報告書受領後 20 日以内に補助金の額を当該補助事業者へ通知するものとする。

(補助金の請求等)

第 26 条 市長は、補助金の額の確定後、認定事業者から提出される請求書(様式第 13)に基づき、認定事業者に対し補助金を交付するものとする。ただし、市長が特別の理由があると認めたときは、その全部、又は一部を概算払いにより交付することができるものとする。

(補助金の返還)

第 27 条 市長は、制度要綱、交付規則、及びこの要綱の規定に違反していることが判明したときは、補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

2 認定事業者は、前項の規定により返還命令を受けた場合は、速やかに補助金を返還しなければならない。

(検査、報告及び是正命令)

第 28 条 市長は、補助金の使途について必要があるときは、検査を行い又は報告を求めることができる。

2 市長は、前項の検査、報告により、補助金が適切に執行されていないと認めるときは、期日を指定して是正の措置を命ずることができる。

(申請の方法)

第 29 条 この要綱に規定する管理に関する市長への申請等については、すべて管理事業者を経由して提出しなければならない。

(書類の整備)

第 30 条 認定事業者は、整備補助事業に係る帳簿などの書類を作成・整備し、補助事業の完了後 5 年間保存しなければならない。

(財産の処分の制限)

第 31 条 交付規則第 18 条ただし書きに規定する市長が定める期間は、供給計画に掲げる期間とする。

2 交付規則第 18 条第 2 号に規定する市長が定める財産は、取得価格又は効用の増加価格が単価 50 万円以上のものとする。

3 認定事業者等が交付規則第 18 条の規定により市長の承認を経て財産を処分したことにより収入があったときは、市長はその交付した補助金の全部又は一部に相当する金額を納付させることができる。



(実施細則)

第 32 条 この要綱の実施に関し、必要な事項は別に定める。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 25 年 3 月 29 日から施行する。

(豊橋市地域優良賃貸住宅（一般型）補助金交付要綱等の廃止)

2 豊橋市地域優良賃貸住宅（一般型）補助金交付要綱及び豊橋市地域優良賃貸住宅（高齢者型）補助金交付要綱は廃止する。

(経過措置)

3 前項の規定による廃止前の豊橋市地域優良賃貸住宅（高齢者型）制度要綱の規定により供給計画の認定を受けた地域優良賃貸住宅（高齢者型）については、なお従前の例による。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 3 年 1 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 改正前の豊橋市地域優良賃貸住宅補助金交付要綱の規定により作成されている様式第 1 から様式第 19 までは、改正後の豊橋市地域優良賃貸住宅補助金交付要綱の規定にかかわらず、当分の間これを使用することができる。

附則

(施行期日)

この要綱は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日前に供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅に係る家賃の減額については、改正後の豊橋市地域優良賃貸住宅補助金交付要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。