

## 帯広市地域優良賃貸住宅補助基準

### (趣旨)

第1条 この基準は、帯広市地域優良賃貸住宅制度要綱（平成23年11月14日制定。以下「制度要綱」という。）第11条に規定する地域優良賃貸住宅の整備及び家賃の減額に要する費用に対する助成について、帯広市補助金等交付要綱（昭和59年告示第152号。以下「補助金等交付要綱」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この基準において使用する用語は、次に掲げるもののほか、制度要綱において使用する用語の例による。

#### (1) 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）又は介護保険法（平成9年法律第123号）に定める施設又は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、社会福祉施設に係っている施設
- ウ 地域における公的介護施設等の計画的な整備等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）に定める医療提供施設

### (補助対象者)

第3条 この基準による補助金の交付を受けることのできる者は、地域優良賃貸住宅の認定事業者とする。

### (補助対象費用)

第4条 補助金の交付の対象となる費用は、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める費用とし、市長は予算の範囲内においてその一部を補助することができる。

#### (1) 整備費補助

- ア 新規建設 住宅の建設に要する費用
- イ 既存改良 既存住宅等の改良に要する費用（ただし、用途の変更のない場合は次の各号に係る費用を合計した額を限度額とする。）

##### (ア) 共同施設等整備

##### (イ) 加齢対応構造等整備

#### (2) 家賃減額補助 家賃の減額に要する費用

- 2 前項の既存改良事業に係るものにあつては、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。

(新規建設整備費補助)

第5条 前条第1項第1号アの住宅の建設に要する費用に対する補助金の額は、次の各号に掲げる費用を合計した額に、子育て世帯向けに供給する場合は6分の1（当該住宅の階数が1又は2の場合にあつて9分の1）、高齢者世帯向けに供給する場合は階数にかかわらず5分の1を乗じて得た額とする。

(1)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つては、当該標準主体附帯工事費を主体附帯工事費とする。）

(2)共同施設工事費（ただし、駐車場の整備に要する費用を除く。）

- ア 通路整備費
- イ 児童遊園整備費（子育て世帯向けに供給する場合）
- ウ 公園整備費（高齢者世帯向けに供給する場合）
- エ 緑地整備費
- オ 広場整備費

- 2 前項第1号の標準主体附帯工事費は、次の各号の規定により算出したものとする。

(1)標準主体附帯工事費（子育て世帯向けに供給する場合）

標準主体附帯工事費は、住宅の戸数に、事業実施年度における「住宅局所管事業に係る標準建設費等について（以下「標準建設費等共同通知」という。）」別表第1（以下「別表第1」という。）子育て世帯向けに供給する場合はその4、高齢者世帯向けに供給する場合はその5に掲げる1戸あたりの主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとする。

(2)標準主体附帯工事費の特例（子育て世帯向けに供給する場合）

住宅の構造別ごとの1戸あたり平均床面積が別表第1その4に掲げる1戸あたり標準床面積未満の場合（量産住宅で、1戸あたり平均床面積と1戸あたり標準床面積との差が1戸あたり標準床面積の1%以内の場合を除く。）の標準主体附帯工事費は、同表に掲げる1戸あたり主体附帯工事費に、その1戸あたり平均床面積に44㎡を加えたものを1戸あたり標準床面積に44㎡を加えたもので除した数値を乗じて得た額を1戸あたり主体附帯工事費として、前号の規定を適用するものとする。ただし、当該事業主体が建設又は買取りをする他の構造の住宅で、1戸あたり平均床面積が1戸あたり標準床面積を超えるものがある場合においては、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum \frac{B_i}{B_i} \times C_i \times A_i$$

ただし、 $D > \sum C_i \times A_i$  のときは  $\sum C_i \times A_i$  とする。

D : 標準主体附帯工事費

B<sub>i</sub> : 別表第1に掲げる1戸あたり平均床面積に44㎡を加えたもの

$B_i$  : 構造別ごとの1戸あたり平均床面積に44㎡を加えたもの

$C_i$  : 別表第1に掲げる1戸あたり主体附帯工事費

$A_i$  : 構造別ごとの住宅の戸数

( $i$ は、構造別を示す添字である。)

(3) 標準主体附帯工事費（高齢者世帯向けに供給する場合）

標準主体附帯工事費は、住宅の戸数に、次の式により算出した1戸あたりの主体附帯工事費を乗じて得た額の合計額とする。ただし、当該事業が複数年度にわたる場合で、事業実施当初年度の翌年度以降に実施する事業についての標準建設費等については、事業実施当初年度の標準建設費等とすることができるものとする。

(1戸あたりの主体附帯工事費) = (別表第1その5に掲げる主体附帯工事基本額) + (別表第1その5に掲げる主体附帯工事費面積係数) × (1戸当たり平均面積)

ただし、1戸当たり平均床面積が別表第1その1に定める1戸当たり標準床面積（以下「公営住宅等の1戸当たり標準床面積」という。）を超える場合においては、当該標準床面積を1戸当たり平均床面積とする。

(4) 標準主体附帯工事費の特例（高齢者世帯向けに供給する場合）

当該事業主体の建設する他の構造のサービス付き高齢者向け住宅等で、1戸当たり平均床面積が公営住宅等の1戸当たり標準床面積を超えるものがある場合においては、主体附帯工事費は、次の算式により算出することができるものとする。

$$D = \sum (B_i + P_i \times S_i) \cdot A_i$$

ただし、 $D > \sum C_i \cdot A_i$ のときは $\sum C_i \cdot A_i$ とする。

$D$  : 主体附帯工事費

$B_i$  : 構造別ごとの主体附帯工事基本額

$P_i$  : 構造別ごとの主体附帯工事費面積係数

$S_i$  : 構造別ごとの1戸当たり平均床面積

$A_i$  : 構造別ごとのサービス付き高齢者向け住宅の戸数

$C_i$  : 構造ごとの公営住宅の1戸当たり標準床面積

( $i$ は、構造別を示す添字である。)

(既存改良整備費補助)

第6条 第4条第1項第1号イの既存の住宅等の改良に要する費用に対する補助金の額は、住宅等の改良に要する費用（ただし、標準主体附帯工事費（当該地域優良賃貸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つては、当該推定再建築費）に100分の20（3階以上の建築物に係る改良で共用通行部分整備を行うものにあつては100分の30）を乗じた額を超える場合にあつては、当該額）に、3分の2を乗じて得た額とする。

2 第4条第1項第1号イの共同施設等整備に要する費用は、次の各号の規定に基づき算定したものとす。

(1) 共同施設等整備に係る費用は、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の額とする。

- (2) 前号の住宅共用部分の整備に係る費用は、標準主体附帯工事費（建設又は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っては、当該整備に要する費用。以下同じ。）に低層住宅（地上階数2以下のものをいう。以下同じ。）、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。以下同じ。）及び高層住宅（地上階数6以上のものをいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ次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との合計額とする。

区 分	標準主体附帯工事費に乗じる数値
低層住宅	100分の10
中層住宅	100分の20 (ただし、階段室型住棟のものにあっては100分の15)
高層住宅	100分の20

- (3) 地域優良賃貸住宅で住戸の平均床面積が65㎡以上のもの（階数が3以上の耐火建築物で延べ面積の大部分を住宅の用に供する場合に限る。）にあっては、第1号及び第2号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（地上階数6以上13以下）、高層住宅（地上階数14以上19以下）及び高層住宅（地上階数20以上）の区分に応じ、それぞれ次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、防災性能強化工事費、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設備費に係る費用（以下、社会福祉施設等との一体的整備等という。）との合計額を共同施設等整備に係る費用とする。ただし、当該地域優良賃貸住宅が高層住宅（地上階数20以上のものに限る。）である場合、公益的施設や商業・業務施設等との合築を行う場合等によりこの方法により難しい場合は個別に積算することができる。

区 分	標準主体附帯工事費等に乗じる数値
中層住宅	100分の15 (ただし、階段室型住棟のものにあっては100分の10)
高層住宅（6～13階）	100分の18
高層住宅（14～19階）	100分の21
高層住宅（20階～）	100分の26

- (4) 第1号から前号の規定にかかわらず、社会福祉施設等との一体的整備費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、低層住宅、中層住宅及び高層住宅の区分に応じ、それぞれ次表に掲げ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。）を超える場合にあっては、当該標準共同施設等整備費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	標準主体附帯工事費に乗じる数値
低層住宅	100分の20
中層住宅	100分の30 (ただし、階段室型住棟のものにあっては100分の25)
高層住宅	100分の30

3 第4条第1項第1号イの加齢対応構造等整備に要する費用は、次の規定に基づき算定する。

共用通行部分整備費に係る費用については、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で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

$$Q=C \times \frac{S_3}{S_2} + E$$

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）

$S_2$ ：住宅を含む建築物全体の延べ面積

$S_3$ ：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

（施設整備補助の限度額の設定）

第7条 第5条から前条での規定に関わらず、新規建設にかかる費用に対する整備費補助の合計は180万円、既存改良にかかる費用に対する改良費補助の合計は90万円を限度額とする。

（家賃の減額に係る補助）

第8条 第4条第1項第2号の家賃の減額に要する費用に対する補助金の額は、認定事業者が入居者の居住の安定を図るため、次の第1号及び第4号若しくは第2号及び第4号若しくは第3号及び第4号に該当する入居者からの依頼に基づき地域優良賃貸住宅の家賃を減額する場合において、家賃の減額に要する費用の100%とする。ただし、子育て世帯向けに供給する場合は、3万円、高齢者向けに供給する場合は2万円に当該賃貸住宅の当該年度における入居月数を乗じて得た額を限度とする。

(1) 中学校修了前の児童が居る者、入居者若しくは同居の配偶者が妊娠している者又は新婚世帯である者

(2) 高齢者世帯である者

(3) 制度要綱第24条第1項第1号に該当する者

(4) 世帯の所得が21万4千円以下である者

2 前項の所得の区分は、毎年10月1日までに、入居者の前年の所得金額に基づき管理事業者が所得認定を行い、その適用を翌年4月1日からとする。この場合において、所得認定の翌日から翌年3月31日までの間に同居親族の異動等があったときは当該入居者からの申請に基づき所得認定を行うものとする。

3 第1項の入居月数は、家賃の減額の対象となる入居者が入居している月数とする。ただし、入居期間が1か月に満たない月については、日割計算とする。

4 家賃の減額補助の交付期間は、認定管理期間又は20年間のどちらか短い期間とする。ただし、第1項第1号に該当する入居者の所得が15万8千円を上回った場合は、小学校修了前の児童が居る世

帯又は平成33年3月31日までに家賃低廉化が開始された入居者若しくは同居の配偶者が妊娠している世帯に限り6年以内で、平成33年3月31日までに家賃低廉化が開始された新婚世帯に限り3年以内で補助を行う。

- 5 第1項に定めるもののほか、市長は、必要があると認めるときは、入居者の家賃の減額に係る補助について別に定めることができる。

(端数計算)

第9条 補助金の額は、施設の整備に要する費用については整備毎に、家賃の減額に要する費用については入居者毎に算定する。ただし、施設の整備に要する費用に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(全体設計の承認)

第10条 認定事業者は、整備事業の実施が複数年度にわたる場合は、初年度の施設の整備に要する費用に係る補助金の交付申請の前に、当該事業に係る事業費の総額、年度毎の事業費の額等について、全体設計(変更)承認申請書(様式第1号)を市長に提出しなければならない。当該事業に係る事業費の総額及び年度毎の事業費の額を変更する場合も同様とする。

- 2 市長は、前項の申請内容を審査し、適当と認めるときは当該全体設計を承認し、全体設計(変更)承認通知書(様式第2号)により、認定事業者に通知するものとする。

(補助金の交付申請)

第11条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅を整備する場合及び入居者の家賃の減額を行う場合において、整備費補助金又は家賃減額補助金の交付を受けようとするときは、様式第3号により、補助金交付申請を行うものとする。この場合において、整備費補助金にあつては市長の供給計画認定後工事着工前、新たに管理を開始する賃貸住宅の家賃減額補助金にあつては管理開始までに、補助金交付申請書に必要となる書類を添えて市長に申請しなければならない。ただし、家賃減額補助金にあつては、管理開始の翌年度以降は年度初めに申請するものとする。

- 2 整備費補助金の交付申請に当たって、認定事業者が消費税の課税対象事業者である場合は、当該補助金に係る消費税及び地方消費税に係る仕入控除税額(補助対象経費に含まれる消費税及び地方消費税相当額のうち、消費税法(昭和63年法律第108号)の規定により仕入れに係る消費税額として控除できる部分の金額及び当該金額に地方税法(昭和25年法律第226号)の規定による地方消費税の税率を乗じて得た額の合計額に補助率を乗じて得た額をいう。以下「消費税等仕入控除税額」という。)を減額して申請しなければならない。ただし、申請時点において消費税等仕入控除税額が明らかでないものについては、この限りでなく、補助金の額の確定において減額することとする。
- 3 前条の規定による全体設計の承認を受けた認定事業者は、その承認内容に基づき整備事業の年度ごとに、第1項に規定する整備費補助金の交付申請をしなければならない。

(補助金の申請等の委任)

第12条 認定事業者は、補助金の申請等を管理事業者に委任して行う場合にあつては、申請関係書類に委任状を添付するものとする。

(補助金の交付決定)

第13条 市長は、第11条の補助金の交付の申請があつたときは、当該申請に係る書類等の内容を審査し、補助金を交付すべきものと認めるときは、速やかに補助金の交付を決定するものとする。

2 市長は、前項の場合において、適正な交付を行うため必要があると認めるときは、補助金の交付の申請に係る事項につき修正を加えて補助金の交付の決定をすることができる。

(交付決定の通知)

第14条 市長は、補助金の交付の決定をしたときは、速やかにその決定の内容及びこれに条件を付した場合にはその条件を当該補助金の交付の申請をした者に様式第4号により通知するものとする。

2 認定事業者は、整備費補助金にあつては、前項の規定に基づく通知を受ける前に、当該整備費補助金に係る工事請負契約を締結してはならない。

(補助事業の変更承認申請)

第15条 補助金の交付決定を受けた認定事業者（以下「補助事業者」という。）は、第13条の規定による補助金の交付決定後において、当該事業の内容及び経費の配分等に変更が生じたときは、変更承認申請書（様式第5号）に必要となる書類を添えて市長に申請するものとする。

2 第13条の規定は、前項の変更承認申請に係る変更交付決定について準用する。

3 前条の規定は、前項の変更交付決定に係る通知について準用する。この場合において、前条中「様式第4号」とあるのは、「様式第6号」と読み替えるものとする。

(申請の取下げ)

第16条 補助事業者は、第14条の規定による通知を受けた後においても、補助金交付決定取消申請書（様式第7号）により決定の取消しを申請することができる。

2 市長は、前項の規定による申請があつたときは、当該申請に係る補助金の交付の決定を取り消すものとする。

3 市長は、当該取消しに係る部分に関し、既に交付された補助があるときは、期限を定めてその返還を命じるものとする。補助金の額の確定があつた後においても、また、同様とする

(交付決定の取消等)

第17条 市長は、補助事業者が次の各号に掲げる場合に該当するときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すものとする。

(1) 工事を中止し、又は廃止したとき。

(2)この補助金の交付決定後、天災地変その他の事情変更により、工事の全部又は一部を継続することが出来なくなったとき。

(3)工事を予定期間に着手せず、又は完了しないとき。

(4)供給計画もしくは全体計画の内容を履行しないとき、又は履行の見込みがないとき。

(5)工事内容、工事費及び事情の変更等により、補助対象額が減額となったとき。

(6)偽りその他の不正の手段により、この補助金の交付等をうけたとき。

(7)この補助金の交付の決定の内容又はこれに付した条件その他関係法令に違反したとき。

(8)この補助金を他の用途に使用したとき。

(9)供給計画の認定が取り消されたとき。

(10)その他の理由により、補助事業を遂行することができないとき。

2 前条第3項の規定は、前項の場合について準用する。

(補助事業の中止または廃止)

第18条 補助申請者は、補助事業を中止し、又は廃止する場合においては、中止（廃止）承認申請書（様式第8号）により、市長の承認を得なければならない。

(整備事業完了期日の変更)

第19条 認定事業者は、当該賃貸住宅に係る整備事業が交付決定に付された期日までに完了しない場合は、速やかに整備事業の未完了報告書（様式第9号）を市長に提出し、指示を受けなければならない。

(補助金の実績報告)

第20条 補助事業者は、事業完了後速やかに、補助事業実績報告書（様式第10号）にその他必要となる書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 前項の規定に関わらず、整備費補助において、会計年度を越えて、工事が継続される場合には、会計年度が終了するごとに、速やかに、実績報告書を提出しなければならない。

(補助の確定)

第21条 市長は、前条の規定により、補助事業者が提出した実績報告の内容を審査し、また、必要に応じて、現地調査の実施、追加書類の提出依頼を行い、その報告が関係法令等、補助金の交付の決定内容及びこれに対して付した条件に適合すると認められるときは、交付すべき補助金の額を確定し、補助金確定通知書（様式第11号）により、速やかに補助事業者に通知するものとする。

(補助金の交付)

第22条 補助金は、前条の規定による補助金の額の確定後において交付するものとする。ただし、家賃減額に要する費用の補助について、市長は、補助事業の遂行上必要があると認めたときは、概算払をすることができる。



- 2 補助事業者は、補助金の概算払を受けようとするときは、補助金概算払申請書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、前項の申請に基づき概算払をすることを決定したときは、当該補助事業者に対し、その旨を補助金概算払決定通知書（様式第13号）により通知するものとする。
- 4 補助事業者は、補助金の概算払いを受けようとするときは、補助金の請求を、支払いを希望する日の15日前までに行わなければならない。ただし、年度末における精算払については、補助金額の確定後速やかに請求するものとする。

（帳簿及び書類の備付け）

第23条 補助金の交付を受けた者は、当該補助事業完了後5年間、当該補助事業に係る収入及び支出を明らかにした帳簿及び書類その他必要となる図書を備え付け、補助金の使途を明らかにしておかななければならない。

（他の補助事業との併用）

第24条 認定事業者は、他の補助事業と併せて補助を受けるときは、事前に市長と協議の上、この基準に定める補助金から除外しなければならない。

（検査報告及び是正命令）

第25条 市長は、整備費補助金及び家賃減額補助金の使途、補助を受けた当該地域優良賃貸住宅の管理状況等について、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、前項の検査又は報告により、補助金が適正に執行されていないと認められるときは、期日を指定して是正の措置を求めることができる。

（その他）

第26条 この基準に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、その都度市長が定める。

附 則

この基準は、平成23年11月14日から施行する。

附 則

この基準は、平成24年11月20日から施行する。

附 則

この基準は、平成25年11月 1日から施行する。

附 則

この基準は、平成26年 4月 1日から施行する。

附 則

この基準は、平成27年 4月 1日から施行する

附 則

この基準は、平成28年 2月 1日から施行する

附 則

この基準は、平成28年 4月 1日から施行する