

鹿児島市優良賃貸住宅制度補助金交付要綱

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この要綱は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良質な賃貸住宅を確保し、市民の生活の安定と良質な地域形成及び公共の福祉の増進に寄与するため、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「特優賃法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）第1条の規定による改正前的高齢者法（以下「旧高齢者法」という。）、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号。以下「国地優賃要綱」という。）、鹿児島市特定優良賃貸住宅供給促進事業実施要綱（以下「特優賃要綱」という。）、鹿児島市高齢者向け優良賃貸住宅制度実施要綱（以下「高優賃要綱」という。）、鹿児島市地域優良賃貸住宅制度実施要綱（以下「市地優賃要綱」という。）、旧特優賃要綱、旧高優賃要綱及び旧市地優賃要綱に基づき、地域優良賃貸住宅の建設を行う者に対し建設に要する費用並びに既存の特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅（高齢者型）（以下「優良賃貸住宅」という。）の家賃の減額に要する費用について、予算の定める範囲内において補助金を交付することについて、鹿児島市補助金等交付規則（平成9年規則第10号。以下「規則」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 この要綱における用語の意義は、国地優賃要綱、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成19年3月28日付け国住備第161号）、地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領（平成19年3月28日付け国住備第162号。以下「地優賃国費補助要領」という。）、特優賃要綱、高優賃要綱、市地優賃要綱、旧国地優賃要綱、旧特優賃要綱、旧高優賃要綱及び旧市地優賃要綱に定めるところによる。

(補助対象)

第3条 補助の対象となる事業（以下「補助事業」という。）は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める事業とする。

- (1) サービス付き高齢者向け住宅（高齢者法第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホームをいう。以下同じ）として登録された地域優良賃貸住宅（以下「地優賃（サービス付き）」という。）

ア 地優賃国費補助要領第2条第1号イに規定する地域優良賃貸住宅（民間建設）及び同号ハに規定する地域優良賃貸住宅（公社建設）の建設（ただし、入居者が使用す

る部分のみを対象とする。)

イ 既存の住宅等の改良（地優賃国費補助要領第2条第1号ロに規定する地域優良賃貸住宅（民間改良）及び同号ニに規定する地域優良賃貸住宅（公社改良）の改良（ただし、いずれも既存住宅で、かつ住宅の入居者が使用する部分のみを対象とする。)

(2) 旧特優賃要綱、旧高優賃要綱及び旧市地優賃要綱に基づき供給計画の認定を受けた住宅の家賃の減額

第2章 建設費用補助金

(建設に要する費用の補助金の額)

第4条 前条第1号ア及びイに掲げる事業（以下「建設費用補助事業」という。）に要する費用に係る補助金（以下「建設費用補助金」という。）の額は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める額とする。

(1) 前条第1号アに掲げる事業に要する費用に係る補助金 地優賃国費補助要領第4条の規定に基づき算定した当該補助対象の建設等に係る費用に5分の1を乗じて得た額

(2) 前条第1号イに掲げる事業に要する費用に係る補助金 地優賃国費補助要領第5条及び第6条の規定に基づき算定した当該補助対象の改良に係る費用に、3分の2を乗じて得た額

2 前項各号の額の算定に当たっては、それぞれ3で割り切れる千円単位の額になるものとし、端数は切り捨てるものとする。

(建設費用補助金の交付の申請)

第5条 規則第4条第1項第4号に規定する書類は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 事業計画書（様式第1）

(2) 団地別概要表（様式第2）

(3) 補助金交付申請額内訳書（様式第3）

(4) 交付申請額の算出方法の明細（様式第4、様式第5）

(5) 工事費積算書

(6) 供給計画認定通知書の写し

(7) 全体設計承認通知書の写し（地優賃（サービス付き）の建設が複数の年度にわたる場合に限る。）

(8) 市税の滞納がないことを証する書類

2 規則第4条第1項に規定する申請書類を提出しなければならない時期は、当該地優賃（サービス付き）の建設に着手しようとする日前とする。

3 市地優賃要綱第4条に基づき認定を受けた者（以下「サービス付き住宅事業者」という。）は、地優賃（サービス付き）の建設が複数の年度にわたる場合は、次条に規定するところにより市長の承認を受けた全体設計の内容に従い、年度ごとに建設費用補助金の交付の申請

をしなければならない。この場合において、建設に着手した年度の翌年度以後の年度に係る建設費用補助金の交付の申請は、当該年度の4月末日までに行うものとする。

(全体設計の承認)

第6条 サービス付き住宅事業者は、優良賃貸住宅の建設が複数の年度にわたる場合は、初年度の建設費用補助金の交付の申請前に、当該優良賃貸住宅の建設に要する経費の総額及び年度ごとの額並びに工事の完了の予定時期その他の建設工事の全体設計について、優良賃貸住宅全体設計承認申請書(様式第6)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 前項の規定により承認を受けたサービス付き住宅事業者は、当該承認の内容を変更しようとするときは、あらかじめ優良賃貸住宅全体設計変更承認申請書(様式第6)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

3 市長は、前2項の規定による申請があったときは、当該申請の内容を審査し、適当であると認めたときは、優良賃貸住宅全体設計(変更)承認通知書(様式第7)により、その旨を当該申請をしたサービス付き住宅事業者に通知するものとする。

(建設費用補助事業の内容等の変更)

第7条 規則第6条第1項第1号に規定する軽微な変更は、次の各号に掲げる変更以外をいう。

- (1) 補助対象となる経費の変更を伴う事業の変更
- (2) 団地の位置の変更
- (3) 優良賃貸住宅の構造又は階数の変更
- (4) 団地の形状又は優良賃貸住宅の配置若しくは間取りに関する重要な変更

2 規則第6条第2項の規定による補助事業等変更承認申請書には、次に掲げる関係書類を添付するものとする。

- (1) 変更事業計画書(様式第1)
- (2) 変更団地別概要表(様式第2)
- (3) 補助金変更交付申請額内訳書(様式第3)
- (4) 変更交付申請額の算出方法の明細(様式第4、様式第5)
- (5) 供給計画変更認定通知書の写し(供給計画の変更の認定を受けた場合に限る。)
- (6) 変更に係る工事設計書及び工事費積算書
- (7) 全体設計変更承認通知書の写し(全体設計書の変更があった場合に限る。)
- (8) 市税の滞納がないことを証する書類

3 市長は、規則第6条第1項第1号の規定による補助金の変更申請があったときは、その内容を審査し、鹿児島市優良賃貸住宅建設費用補助金変更承認通知書(様式第8)によりその旨を当該変更申請者に通知するものとする。

(申請の取下げ)

第8条 規則第8条第1項の規定により申請の取下げをすることができる期間は、交付の決定

の通知を受けた日から起算して20日を経過する日までとする。

(サービス付き住宅事業者の地位の承継の承認)

第9条 国地優賃要綱第14条の規定によりサービス付き住宅事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継した者は、市長の承認を受けて、当該サービス付き住宅事業者が有していた建設費用補助金の交付を受けることができる地位を承継することができる。

2 前項の規定により市長の承認を受けようとする者は、優良賃貸住宅建設費用補助事業地位承継承認申請書(様式第9)に、当該承継をしたことを証する書類を添付して市長に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による承認をしたときは、優良賃貸住宅建設費用補助事業地位承継承認通知書(様式第10)により、その旨を当該承認の申請をした者に通知するものとする。

(状況報告)

第10条 規則第12条の規定により、市長が必要と認めるときは、四半期ごとに、翌四半期の最初の月の5日までとし、鹿児島市優良賃貸住宅建設費用補助事業遂行状況報告書(様式第11)によるものとする。

(事業の中止及び廃止)

第11条 規則第6条第1項第2号の規定による承認は、優良賃貸住宅供給促進事業中止(廃止)承認通知書(様式第12)により行うものとする。

(建設費用補助事業完了期日の変更)

第12条 サービス付き住宅事業者は、規則第6条第1項第3号に該当することとなったときは、鹿児島市優良賃貸住宅建設費用補助事業未完了報告書(様式第13)に、次に掲げる書類を添付して、市長に報告しなければならない。

(1) 事業実施状況表(様式第14)

(2) 工事の工程表

(3) 工事の現況の写真

(実績報告)

第13条 規則第14条第3号に規定する書類は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 補助金精算調書(様式第15)

(2) 工事の完了後の写真

(3) 工事請負契約書の写し

2 規則第14条の規定により、書類を提出しなければならない時期は、建設費用補助事業の完了の日から起算して1月を経過した日又は当該年度の3月31日のいずれか早い日とする。

(建設費用補助金の請求)

第14条 規則第17条第1項に規定する関係書類は、補助金明細書(様式第16)とする。

(建設費用補助金の概算払の請求)

第15条 規則第17条第3項に規定する関係書類は、次に掲げる書類とする。

- (1) 工事の出来高設計書
- (2) 工事の出来高写真
- (3) 工事請負契約書の写し

2 市長は、前項の規定による請求があった場合は、関係書類を審査し、概算払をすることが適当であると認めるときは、概算払の額を決定し、その旨をサービス付き住宅事業者に通知するものとする。

(建設費用補助金の交付)

第16条 市長は、規則第17条第1項及び同条第3項の規定による建設費用補助金の請求を受けたときは、当該請求を受けた日から30日以内に、建設費用補助金を交付するものとする。

第3章 家賃減額費用補助金

(家賃の減額に係る補助金の額)

第17条 優良賃貸住宅の家賃の減額（以下「家賃減額補助事業」という。）に要する費用に係る補助金（以下「家賃減額費用補助金」という。）の額は、家賃（300,000円を超える場合は、300,000円。以下同じ。）と入居者負担額の差額に当該優良賃貸住宅の入居月数を乗じた額とする。

2 特定優良賃貸住宅の管理を開始した日から1年間の入居者負担額（以下「当初入居者負担額」という。）は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第2条第1号及び第2号に規定する国土交通大臣が定める算定の方法（平成5年7月27日付け建設省告示第1602号。以下「告示」という。）に基づき算定した額である入居者負担基準額（以下「当初入居者負担基準額」という。）を参考に、入居者の所得、住宅の規模及び立地等を考慮し、決定するものとする。

3 特定優良賃貸住宅の管理を開始した日から1年を経過した日以後の入居者負担額については、特定優良賃貸住宅の供給目的に応じ、その都度市が決定する。

4 告示1(1)の表、2の表又は3(1)の表に掲げる入居者の所得の区分が移行したときの入居者負担基準額の算定は告示4の規定によるものとする。

5 高齢者向け優良賃貸住宅又は地域優良賃貸住宅（高齢者型）の入居者負担額は、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成23年政令第237号）第1条の規定による改正前の高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令第2条に規定する国土交通大臣が定める算定の方法（平成13年8月3日付け国土交通省告示第1295号）に基づき算定した額である入居者負担基準額を参考に、入居者の所得、住宅の規模及び経過年数等を考慮し、決定するものとする。

6 月の途中から新たに家賃減額補助を開始した場合における当該月分の家賃減額費用補助金は家賃減額補助開始日から当該月の末日までの日割額とし、月の途中で家賃減額補助を受ける資格がなくなった場合における当該月分の家賃減額費用補助金は当該月の初日から当該資格がなくなった日までの日割額とする。この場合においては、1箇月を実日数として日割り計算を行うものとする。

7 家賃減額費用補助金の月額に100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。

8 入居者負担額は、100円単位とし、100円未満の端数は、これを切り上げる。

(補助対象等)

第18条 家賃減額費用補助金の対象入居者は、次の各号に規定するものとする。

(1) 平成18年3月31日以前に供給計画の認定がされ、かつ平成19年3月31日以前に管理開始された特定優良賃貸住宅の入居者の所得にあつては特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号。以下「特優賃省令という。」）第22条に規定する額以下の入居者

(2) 前項以外の特定優良賃貸住宅の入居者の所得にあつては公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱（平成18年3月27日付け国住備第126号。以下「家賃低廉化要綱」という。

）第8第2項に規定する額以下で、かつ同項に規定する入居者

(3) 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の所得にあつては高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令（平成23年第64号）第1条の規定による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条に規定する額以下の入居者

(4) 地域優良賃貸住宅の入居者の所得にあつては家賃低廉化要綱第8第2項に規定する額以下で、かつ同項に規定する入居者

2 家賃減額費用補助金の交付の期間は、優良賃貸住宅の認定管理の期間であつて、かつ、入居者負担額が家賃を下回る期間（その期間が、優良賃貸住宅の管理開始後20年を超える場合は、20年。ただし、前項第4号に規定する入居者で、家賃低廉化要綱第8第2項ハからヘまでに該当するものにあつては、6年以内。）とする。ただし、高齢者向け優良賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅（高齢者型）において、市長が家賃の減額に係る補助金の交付の期間の延長を認める場合は、更に20年を限度に延長することができる。

3 前2項の規定にかかわらず、入居者又は認定事業者が次のいずれかに該当する場合は補助金の交付対象としない。

(1) 鹿児島市暴力団排除条例（平成26年鹿児島市条例第4号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）及び同条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）

(2) 役員等が暴力団員であるなど、暴力団又は暴力団員が、その経営を実質的に支配してい

る法人等

- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用している法人等
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の運営に協力し、又は関与している法人等
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している法人等
- (6) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら不当な行為をするためにこれらを利用している法人等
- (7) 前各号のいずれかに該当する法人等であることを知りながら当該法人等と取引をしている法人等

(家賃減額の実施計画)

第18条の2 家賃減額費用補助金の交付を受けようとする認定事業者は、毎年度、優良賃貸住宅家賃減額（変更）実施計画書（様式第16の2）（以下「実施計画書」という。）を作成し、市長に提出しなければならない。

2 実施計画書は、新たに賃貸住宅の管理を開始する場合は当初の入居者募集を行う日前に、翌年度以降継続して家賃の減額を行おうとする場合は毎年度3月15日までに提出しなければならない。

(家賃減額費用補助金の交付申請)

第19条 規則第4条第1項第4号に規定する書類は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 補助金交付申請額月別総括表（様式第17）
- (2) 補助金交付申請額明細書（様式第18）
- (3) 補助対象入居者の世帯年間所得計算書（様式第19）
- (4) 入居者の所得を証明する書類
- (5) 入居者の住民票の写し
- (6) 入居者との間で締結された賃貸借契約に係る契約書の写し
- (7) 供給計画認定通知書の写し
- (8) 入居者の所得について特優賃省令第1条第3号の規定により所得から控除される額がある場合は、当該控除の対象となる事実を証明する書類
- (9) 市税の滞納がないことを証する書類
- (10) 暴力団排除に関する誓約・同意書（様式第28）

2 規則第4条第1項の規定による補助金等の交付の申請は、毎年度7月31日までに（年度の中途において新たに管理を開始する優良賃貸住宅については管理開始後速やかに）行わなければならない

3 認定事業者は、入居者が前項に規定する書類を提出しない場合は、家賃の減額を行わないものとする。

(所得超過者に対する措置)

第20条 認定事業者は、第18条第1項各号に規定する額を超えることとなったときは、毎年10月末日までに、当該入居者及び当該入居者に係る優良賃貸住宅の管理者に対し、その旨を通知するものとする。

(決定の通知)

第21条 市長は、家賃減額費用補助金の交付の決定の通知を行った場合において、当該優良賃貸住宅に管理者がいるときは、当該優良賃貸住宅の管理者に対し、その旨を通知するものとする。

(家賃減額補助事業の内容等の変更)

第22条 規則第6条第1項第1号に規定する軽微な変更は、次の各号に掲げる変更以外をいう。

- (1) 優良賃貸住宅の入居者が、当該優良賃貸住宅を明け渡した場合
- (2) 優良賃貸住宅の家賃の変動があった場合
- (3) 優良賃貸住宅の用途を廃止し、又は優良賃貸住宅が滅失した場合
- (4) その他補助対象となる経費の変更を伴う事業の変更があった場合

2 規則第6条第2項の規定による補助事業等変更承認申請書には、次に掲げる関係書類を添付するものとする。

- (1) 補助金変更交付申請額月別総括表(様式第20)
- (2) 補助金変更交付申請額明細書(様式第18)
- (3) 補助対象入居者の世帯年間所得計算書(様式第19)
- (4) 入居者との間で締結された賃貸借契約の変更に係る契約書の写し
- (5) 前号に定めるもののほか、変更事由を証明する書類

3 前項第3号及び第4号に定める書類は、入居者に係る変更が生じた場合に限り添付するものとする。

(申請の取下げ)

第23条 規則第8条第1項の規定により申請の取下げをすることができる期間は、交付の決定の通知を受けた日から起算して20日を経過する日までとする。

(認定事業者の地位の承継の承認)

第24条 特優賃法第9条及び旧高齢者法第38条の規定により認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継した者は、市長の承認を受けて、当該認定事業者が有していた家賃減額費用補助金の交付を受けることのできる地位を承継することができる。

2 前項の規定により市長の承認を受けようとする者は、優良賃貸住宅家賃減額補助事業地位

承継承認申請書（様式第21）に、当該承継をしたことを証する書類を添付して市長に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による承認をしたときは、優良賃貸住宅家賃減額補助事業地位承継承認通知書（様式第22）により、その旨を当該承認の申請をした者に通知するものとする。

4 市長は、前項の規定により通知を行った場合において、当該優良賃貸住宅に管理者がいるときは、当該優良賃貸住宅の管理者に対し、前項の通知書の写しを添付して、その旨を通知するものとする。

（入居者の地位の承継の承認）

第25条 優良賃貸住宅の入居者が死亡し、又は離婚等により優良賃貸住宅を立ち退いた場合において、当該入居者の同居親族で引き続き家賃の減額を受けようとする者は、優良賃貸住宅入居承継承認申請書（様式第23）に次に掲げる書類を添付して、認定事業者（管理者がいる場合は、管理者）を経由して市長に提出し、その承認を受けなければならない。

(1) 住宅賃貸借契約書の写し

(2) 住民票の写し

(3) 引き続き入居しようとする者の所得を証明する書類

(4) 承継の理由を証明する書類

2 市長は、前項の規定による承認申請があった場合は、その内容を審査し、承認することが適当であると認めるときは、申請者に対し優良賃貸住宅入居承継承認通知書（様式第24）によりその旨を通知するとともに、認定事業者（管理者がいる場合は、管理者）に対しその旨を通知するものとする。

（実績報告）

第26条 規則第14条第3号に規定する書類は、家賃減額費用補助金明細書（様式第25）とする。

2 規則第14条の規定により、書類を提出しなければならない時期は、家賃減額費用補助金の交付の決定のあった日の属する年度の3月31日までとする。

（家賃減額費用補助金の請求）

第27条 規則第17条第1項に規定する関係書類は、次に掲げる書類とする。

(1) 補助金請求額総括明細書（様式第26）

(2) 補助金請求額明細書（様式第27）

（概算払）

第28条 家賃減額費用補助金は、交付の決定を受けた額に次の表に掲げる家賃減額の実施状況に応じ同表に定める率を乗じて得た額を超えない範囲で、規則第17条第2項の規定に基づき概算払により交付することができる。

家賃減額の実施状況	乗じる率
年度当初から家賃減額を実施している場合	2分の1
管理を開始した日が年度半ばであることにより年度の途中から家賃減額を実施している場合	管理を開始した月から9月までの間の月数を当該管理を開始した月から翌年の3月までの月数で割った値

(家賃減額費用補助金の交付)

第29条 市長は、規則第17条第1項及び同条第3項の規定による家賃減額費用補助金の請求を受けたときは、当該請求を受けた日から30日以内に、家賃減額費用補助金を交付するものとする。

(家賃減額費用補助金の返還等)

第30条 市長は、次の各号の一に該当することとなった場合には、規則第18条の規定によることとする。

- (1) 提出した書類に虚偽の記載があったとき。
- (2) 入居者が入居者負担額を滞納したとき。
- (3) 入居者が優良賃貸住宅から退去したとき。
- (4) 入居者が優良賃貸住宅の賃貸借契約を解除したとき。
- (5) その他この要綱の規定に違反したとき。

(権限の委任)

第31条 認定事業者は、優良賃貸住宅の管理者がいる場合は、家賃減額費用補助金に係る実績報告並びに家賃減額費用補助金の請求及び受領に関する権限を管理者に委任することができるものとする。

第4章 雑則

(書類の経由)

第32条 サービス付き住宅事業者又は認定事業者がこの要綱の規定により市長に提出する書類は、優良賃貸住宅の管理者がいる場合は、当該優良賃貸住宅の管理者を経由しなければならない。

(証拠書類の保管)

第33条 この要綱の規定による補助事業に係る証拠書類を保管する期間は、20年とする。

(書類の様式等)

第34条 この要綱に定めるもののほか、申請等に必要な書類の様式その他必要な事項は、市長が別に定める。

(管理状況報告)

第35条 サービス付き住宅事業者又は認定事業者は、毎年度10月1日現在における優良賃

貸住宅の管理の状況を、当該年の10月末日までに市長に報告しなければならない。

付 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成9年4月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成11年7月1日から施行する。

付 則

この要綱は、平成13年12月1日から施行する。

付則

この要綱は、平成20年3月5日から施行する。

付則

この要綱は、平成20年8月11日から施行する。

付則

この要綱は、平成24年9月20日から施行する。

付則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

付則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

付則

この要綱は、令和4年6月16日から施行する。