

大阪府高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業費補助金交付要領

平成24年4月2日

(目的)

第1条 この要領は、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「地優賃制度要綱」という。）、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。以下「地優賃対象要綱」という。）及び大阪府高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱（以下「府制度要綱」という。）に基づき供給される高齢者向け優良賃貸住宅の管理に関し、予算の定めるところにより、大阪府高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業（以下「府促進事業」という。）に係る補助金（以下「補助金」という。）を交付するものとし、その交付について、大阪府補助金交付規則（昭和45年大阪府規則第85号。以下「交付規則」という。）によるほか、必要な事項を定める。

(定義)

第2条 この要領における用語の意義は、地優賃制度要綱、地優賃対象要綱及び府制度要綱による。

(補助の対象となる高齢者向け優良賃貸住宅)

- 第3条 知事は、高齢者向け優良賃貸住宅の整備（新築、既存の住宅の改良等）を行おうとする認定事業者から、府制度要綱第3条第1項の規定により知事が認定した供給計画のうち、大阪府高齢者向け優良賃貸住宅整備基準（以下「整備基準」という。）第9条第1項の表中、A型に適合するものについて交付申請があった場合、第4条（整備に係る補助対象とその額）に規定する補助を行うことができる。ただし、国の補助を得て高齢者向け優良賃貸住宅を整備する場合は除く。
- 2 知事は、管理が開始された高齢者向け優良賃貸住宅の認定事業者から、府制度要綱第3条第1項の規定により知事が認定した供給計画のうち、整備基準第9条第1項の表中、A型に適合するものについて交付申請があった場合、第14条（家賃の減額に係る補助対象とその額）に規定する補助を行うことができる。
- 3 前2項の規定は、指定都市及び中核市において当該市長が認定した供給計画に基づいて、大阪府住宅供給公社が整備及び管理する高齢者向け優良賃貸住宅にも適用する。
- 4 高齢者向け優良賃貸住宅は、別に定める整備基準に適合しなければならない。

(大阪府暴力団排除条例第13条の規定に基づく措置)

- 第3条の2 認定事業者が大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）（以下「暴排条例」という。）第2条第2号及び第4号に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者である場合又は暴力団の利益になると認められる場合若しくはそのおそれがあると認められる場合（以下「暴力団員等である場合」という。）は、前条の補助対象としない。
- 2 前条各号に掲げる家賃の減額に係る補助対象住戸の入居者又は入居しようとする者が暴力団員等である場合は、当該住戸については、前条の補助対象としない。
- 3 認定事業者は、第16条に規定する家賃減額対象者から家賃減額の依頼を受けるときは、当該住戸の入居者又は入居しようとする者が、暴力団員等でない旨を誓約した書面により確認しなければならない。

(特殊詐欺の根絶に向けた措置)

第3条の3 認定事業者は、府の区域内に所在する第3条各号に規定する住宅が、大阪府安全なまちづくり条例（平成14年大阪府条例第1号）第19条に規定する特殊詐欺（以下「特殊詐欺」という。）の用に供されることとなることを知って、当該住宅の住戸の貸付けに係る契約をしてはならぬ

い。

- 2 第3条各号に規定する家賃の減額に係る補助は、当該住戸を特殊詐欺の用に供したとき若しくは供されることが判明したときは、当該住戸については第3条の補助対象としない。
- 3 認定事業者は、第16条に規定する家賃減額対象者から家賃減額の依頼を受けるときは、入居者等から当該住戸を特殊詐欺の用に供するものではない旨を誓約した書面により確認しなければならない。

(整備に係る補助対象とその額)

第4条 高齢者向け優良賃貸住宅の整備に係る補助対象は、次表(イ)欄に掲げる費用とし、(ロ)欄に記載の地優賃対象要綱の該当条項の規定に基づき算出した額に(ハ)欄の数値を乗じて得た額の合計額を限度とする。

(イ) 補助対象	(ロ) 地優賃対象要綱の該当条項	(ハ)
共同施設等整備に係る費用	第4	2/3
加齢対応構造等整備に係る費用	第6	2/3

- 2 補助金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5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、補助金の交付対象となる整備事業(以下「補助整備事業」という。)が複数年度にわたる場合を除き、当該事業に着手する前に、補助金交付申請書を知事に提出しなければならない。

- 2 認定事業者は、補助整備事業が複数年度にわたる場合は、当該事業に着手する前に第8条の規定による全体設計に係る知事の承認を受けた上で、当該事業の最終年度の初めに、補助金交付申請書を知事に提出しなければならない。
- 3 認定事業者である大阪府住宅供給公社は、前2項の規定に関わらず、整備に係る補助金の交付を受けようとするときは、補助整備事業に着手する前に、補助金交付申請書を知事に提出しなければならない。
- 4 知事は、前3項の交付申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、補助金の交付を決定し認定事業者に通知するものとする。
なお、当該決定に当たって知事が必要と認めるときは、条件を付することができる。

(整備に係る補助金の変更等)

第6条 認定事業者は、前条の規定に基づく補助金の交付決定後において、次の各号に該当する場合、補助金変更交付申請書を知事に提出しなければならない。

- 一 工事等の内容の変更に伴う補助整備事業に要する費用の変更
 - 二 補助整備事業に要する経費の配分の変更
- 2 知事は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、補助金の交付を決定し認定事業者に通知するものとする。
なお、当該決定に当たって知事が必要と認めるときは、条件を付することができる。
 - 3 認定事業者は、前条の規定に基づく補助金の交付決定後において、補助金の額に変更が生じない場合であっても、次の各号に該当する場合、内容の変更承認申請書を知事に提出しなければならない

い。

一 住宅の構造又は階数の変更

二 団地の形状又は住宅などの配置若しくは間取りに関する重要な変更

4 知事は、前項の変更承認申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、承認することとし認定事業者に通知するものとする。

なお、当該承認に当たって知事が必要と認めるときは、条件を付することができる。

(補助整備事業の中止)

第7条 第5条第4項の規定に基づく補助金の交付決定後において、補助整備事業を中止する場合にあっては、認定事業者は速やかに知事にその旨を届け出なければならない。

2 知事は、前項の届出書を受理したときは、その内容を審査し、補助金の交付の取消しを決定し、認定事業者に通知するものとする。

(補助整備事業の全体設計の承認)

第8条 認定事業者（大阪府住宅供給公社を除く。）は、補助整備事業が複数年度にわたる場合は、当該事業に着手する前に、事業費の総額、年度ごとの事業費の額及び事業完了の予定時期等について、全体設計承認申請書を知事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等を変更する場合は、事業に着手した後であっても、全体設計変更承認申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合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。

なお、当該承認に当たって、知事が必要と認めるときは、条件を付することができる。

(補助整備事業の状況報告)

第9条 認定事業者は、補助整備事業の遂行状況に関し、次の各号に掲げる書類を知事に提出しなければならない。

一 事業着手届

二 事業完了届

三 その他知事が必要と認める書類

2 当該補助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、理由を付してその旨を知事に報告し、知事の指示を受けなければならない。

(整備に係る補助金の実績報告)

第10条 認定事業者は、補助整備事業が完了したときは、遅滞なく、知事に必要な書類を添えて実績を報告しなければならない。

(整備に係る補助金の額の確定)

第11条 知事は、前条の規定により認定事業者が提出した実績報告を審査し、必要に応じて現地調査を行なう等により、当該補助整備事業が関係法令、補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認められる場合は、交付すべき補助金の額を確定し、認定事業者に通知するものとする。

(整備に係る補助金の請求)

第 12 条 認定事業者は、前条の補助金の額の確定通知を受けた場合は、知事に当該補助金の請求をするものとする。

2 知事は、前項の請求を受けたときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、当該認定事業者に当該補助金を交付するものとする。

(整備計画の承認)

第 13 条 第 4 条の整備に係る補助金の交付を受けない認定事業者で、家賃の減額に係る補助金の交付を受けようとする者は、府制度要綱第 3 条第 1 項の規定により知事が認定した供給計画に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の整備に着手する前に、当該賃貸住宅の整備計画承認申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、当該整備計画を承認し、認定事業者に通知するものとする。

なお、当該承認に当たって、知事が必要と認めるときは、条件を付することができる。

3 認定事業者は、前項の規定に基づく整備計画の承認後において、当該整備の時期等に変更が生じたときは、整備計画変更承認申請書を知事に提出しなければならない。

4 認定事業者は、第 2 項の規定に基づく整備計画の承認後において、当該整備を取りやめる場合にあっては、認定事業者は速やかに知事にその旨を届け出なければならない。

5 知事は、前 2 項の申請又は届けがあったとき、第 2 項を準用して通知する。

6 知事は、認定事業者に、第 2 項の規定に基づき承認した整備計画の状況について、適宜、報告を求めることができる。

(家賃の減額に係る補助対象とその額)

第 14 条 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の減額に係る補助の対象は、認定事業者が入居者の居住の安定を図るため家賃を減額する場合におけるその費用の一部とし、次表の(イ)欄の入居者の月額所得に応じた区分ごとに定める(ロ)欄の額に、当該入居者の入居月数を乗じて得た額を限度とする。

(イ) 入居者の月額所得	(ロ) 月額補助金額
123,000 円以下	19,000 円
123,000 円を超え 153,000 円以下	17,000 円
153,000 円を超え 178,000 円以下	14,000 円
178,000 円を超え 200,000 円以下	11,000 円
200,000 円を超え 238,000 円以下	7,000 円
238,000 円を超え 268,000 円以下	1,000 円

2 家賃の減額に係る補助は、次の各号のいずれかに該当する入居者の家賃に対しては行わない。

一 月額所得が 268,000 円を超える者

二 地優賃制度要綱第 5 条第 1 項第 2 号に規定する要件に該当しない者

3 入居月数については、入居日が当該月の初日の場合以外及び退去日が当該月の最終日以外の場合は、当該月は算入しない。

(家賃の減額に係る補助金の交付の期間)

第 15 条 家賃の減額に係る補助金（以下「家賃減額補助金」という。）の交付の期間は、高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間とする。

2 前項の規定に関わらず高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間が 20 年を超える場合にあっては、家賃減額補助金の交付の期間を 20 年とする。

(家賃の減額に係る入居者負担額の認定)

第 16 条 高齢者向け優良賃貸住宅の入居者として選定された者で、家賃減額の適用を受けようとする者は、速やかに家賃減額依頼書兼誓約書（以下「減額依頼書等」という。）を作成し、住民票及び収入を証明する書類を添えて認定事業者に提出しなければならない。

2 継続して家賃減額の適用を受けようとする者は、毎年、家賃減額依頼書等を作成し、住民票及び収入を証明する書類を添えて、7 月 10 日までに認定事業者に提出しなければならない。

3 認定事業者は、家賃減額依頼書等の提出を受けたときは、速やかに団地単位で家賃減額補助事業に係る入居者負担額の認定申請書を調製し、提出を受けた減額依頼書等の写し、入居者の所得を算出した書類その他必要な書類を添えて知事に提出しなければならない。

4 前項の入居者の所得の算出は、前年 1 年間の収入に基づいて行なうものとする。ただし、当該年の 1 月 1 日から 7 月 10 日までの間で同居者の増減等が生じた時は、これを考慮して所得を算出するものとする。

5 知事は、第 3 項の申請書を受理したときは、その適否を審査し、適正と認められる場合は、入居者負担額を認定し、認定事業者に通知するものとする。

なお、第 1 項に係る入居者の入居者負担額の認定は、知事が別に定める場合を除き、入居開始月から直近の 9 月までの分とし、第 2 項に係る入居者の入居者負担額の認定は当該年の 10 月から翌年の 9 月までの分とする。

6 認定事業者は、前項の規定に基づいて知事より通知を受けたときは、ただちに家賃減額の依頼者に対し入居者負担額を通知しなければならない。

(家賃の減額に係る補助金の交付申請)

第 17 条 家賃減額補助金の交付を受けようとする認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅を管理開始し新規に申請する場合は管理開始後速やかに、継続して申請する場合は毎年度 4 月 10 日までに、家賃減額補助金交付申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、補助金の交付を決定し、認定事業者に通知するものとする。なお、当該決定に当たって、知事が必要と認めるときは、条件を付することができる。

(家賃の減額に係る補助金の変更)

第 18 条 前条の家賃減額補助金の交付決定後において、当該補助金の額に変更が生じたときは、家賃減額補助金変更交付申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の変更交付申請書を受理したときは、前条第 2 項の規定を準用する。

(家賃の減額の実績報告)

第 19 条 認定事業者は、当該年度の家賃減額補助金の交付期間の終了後 1 か月以内に、必要な書類を添えて家賃減額実績報告書を知事に提出しなければならない。

(家賃の減額に係る補助金額の確定)

第 20 条 知事は、前条の報告書を受領したときは、その内容を審査し、報告に係る成果が関係法令、補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認められる場合は、家賃減額補助金の額を確定し、認定事業者に通知するものとする。

(家賃の減額に係る補助金の請求)

第 21 条 認定事業者は、第 17 条第 2 項に基づく家賃減額補助金の交付決定を年度当初に受けた場合は、年度の四半期相当分として、交付決定額に 4 分の 1 を乗じて得た額を、当該四半期期間中における知事の指定する日までに請求できるものとする。

2 認定事業者は、第 17 条第 2 項に基づく家賃減額補助金の交付決定を年度途中で受けた場合で、高齢者向け優良賃貸住宅の管理開始日が、7 月 1 日より前の場合は交付決定額に 3 分の 1 を乗じて得た額を、10 月 1 日より前の場合は交付決定額に 2 分の 1 を乗じて得た額を、年度の四半期相当分として、以後の四半期期間中における知事の指定する日までに請求できるものとする。

3 知事は、年度の第 1 四半期、第 2 四半期及び第 3 四半期それぞれの家賃減額補助金相当分を、認定事業者からの正当な請求書を受領した後 30 日以内に交付するものとする。

ただし、第 4 四半期の家賃減額補助金相当分については、前条の規定による額の確定後に、認定事業者は、既受領額との差額を知事の指定する日までに請求するものとし、知事は、5 月 31 日までに交付するものとする。

4 知事は、年度の第 1 四半期、第 2 四半期及び第 3 四半期それぞれの家賃減額補助金相当分については、概算額で支出できるものとする。

5 前各項における年度の四半期の単位は、4 月から 6 月を第 1 四半期、7 月から 9 月を第 2 四半期、10 月から 12 月を第 3 四半期、1 月から 3 月を第 4 四半期とする。

6 第 18 条第 2 項に基づく家賃減額補助金の変更交付決定があった場合にあっては第 1 項から第 4 項までの規定を準用する。

(家賃の減額に係る補助金の請求等の代行)

第 22 条 管理法人は、認定事業者の委任を受けて補助金の交付申請、実績報告、請求及び受領に関する事務を認定事業者に代わって行うことができる。

(家賃減額対象者の地位の承継)

第 23 条 認定事業者は、第 16 条第 5 項の規定による知事の入居者負担額の認定を受けて家賃を減額している入居者が死亡した場合又は離婚等により高齢者向け優良賃貸住宅を退去した場合において、現に同居する親族で地優賃制度要綱第 5 条第 1 項第 2 号に規定する要件に該当する者が引き続き家賃減額の適用を受けようとするときは、速やかに家賃減額補助適用承継承認申請書を知事に提出しなければならない。

2 知事は、前項の申請書を受領したときは、その内容を審査し、適正と認められる場合は、地位の承継を承認し、認定事業者に通知するものとする。

(交付決定の取消し等)

第 24 条 知事は認定事業者が交付規則及び要綱又はこの要領の規定に違反したときは、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。

2 前項の規定は、交付すべき補助金の額の確定があった後においても適用があるものとする。

3 第 5 条第 4 項の規定は、第 1 項又は第 2 項の場合について準用する。

(補助金の返還)

第 25 条 知事は、要綱、交付規則及びこの要領の規定に違反していることが判明し、補助金の交付の決定を取消した場合において、補助事業の取消しに係る部分に関し、すでに補助金が交付されているときは、期間を定めて、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、速やかに補助金を返還しなければならない。

(検査、報告)

第 26 条 知事は、補助金の交付について、必要のあるときは、検査を行い、又は報告を求めることができる。

(台帳等の作成及び保存)

第 27 条 この要領により、補助金の交付を受けた者は、補助対象事業等の実施状況及び補助金の執行等を明らかにするための台帳、書類その他必要となる図書を作成及び整理し、これらを補助事業の完了後 5 年間保存しなければならない。

(個人情報等の報告及び提供)

第 28 条 認定事業者は、次の各号に掲げる個人情報（大阪府個人情報保護条例第 2 条第 1 号に規定する個人情報をいう。）を知事に報告しなければならない。

- 一 家賃減額対象者が、第 3 条の 2 の規定による暴力団員等に該当しない旨の誓約に係る情報
- 二 家賃減額補助対象住戸を、第 3 条の 3 の規定による特殊詐欺に使用しない若しくは使用させない旨の誓約に係る情報
- 三 認定事業者が知り得た第 3 条の 2 又は第 3 条の 3 に係る捜査機関による捜査の対象になった旨の情報

2 知事は、前項第 1 号の規定により収集した個人情報を必要があると認めるときは、大阪府警察本部長に提供し、意見を聴くものとする。

(その他)

第 29 条 この要領に規定するもののほか、促進事業に係る予算の執行並びに補助金の交付の適正化に関し、必要な事項は、知事が別に定める。

附 則

この要領は、平成 1 1 年 1 1 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成 1 3 年 1 1 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 法の施行の日の前日以前に府要綱第 2 条の規定により認定を受けた供給計画に基づき建設される高齢者向け優良賃貸住宅に係る経過措置については、次の各号に定めるところによるものとする。

- 一 整備費補助に係る経過措置
従前の例による。
- 二 入居者の資格に係る経過措置

次のイ又はロの高齢者向け優良賃貸住宅の区分に応じ、当該各号に掲げる措置によるものとする。

イ 法の施行の日の前日以前に直近の入居者の募集が行われた高齢者向け優良賃貸住宅従前の例による。

ロ イ以外の高齢者向け優良賃貸住宅

法第 31 条第六号に規定する資格を有する者とする。

三 家賃減額補助に係る経過措置

次のイ又はロの区分に応じ、当該各号に掲げる措置によるものとする。

イ 法の施行日以前に行われた募集による入居者
従前の例による。

ロ イ以外の入居者

国庫補助要領第 14 から第 16 までの規定を適用する。

四 供給計画の変更に係る経過措置

法第 33 条の規定を適用する。

五 処分等に係る経過措置

国庫補助要領第 25 の規定を適用する。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成 14 年 12 月 11 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成 17 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成 17 年 12 月 7 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成 18 年 8 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要領の施行の日の前に、要綱第 2 条による供給計画の認定をした団地においては、家賃の減額に係る補助金の額は、改正後の第 14 条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成 20 年 3 月 3 日から施行する。

(経過措置)

2 この要領の施行の日の前に、要綱第 2 条による供給計画の認定をした団地においては、改正後の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成 22 年 8 月 23 日から施行する。

(経過措置)

2 この要領の施行の日の前に、要綱第 3 条による供給計画の認定をした団地においては、改正後の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成24年4月2日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

この要領の施行の日以前に、家賃減額に係る入居者負担額の認定申請をしたものについては、改正後の規定にかかわらず、なお従前の例による。