

# 令和 4 年度 那覇市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅供給促進モデル事業 計画案募集のご案内

## I 計画案の募集について

住宅確保に困窮する高齢者世帯や子育て世帯等の住宅確保要配慮者等のニーズの高まりに対応するため、既存建築物を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする大家等に対する補助を行います。

### 1. 応募資格

民間賃貸住宅を賃貸する大家さん又は、サブリース業者さん

(賃貸借契約の当事者でない管理会社や賃借人は、応募者にはなりません。)

### 2. 主な要件

別表 1「補助要件」及び別表 2「留意事項及び補助事業完了後の手続き」参照。

### 3. 補助対象工事

- (1) バリアフリー改修工事
- (2) 耐震改修工事
- (3) 共同居住用住居に用途変更するための改修工事
- (4) 間取りの変更工事
- (5) 子育て世帯対応改修工事
- (6) 防火・消火対策工事
- (7) 交流スペースを設置する工事
- (8) 省エネ改修工事
- (9) 「新たな日常」に対応するための工事
- (10) 居住のために最低限必要な改修工事（被災者向け住居としての活用）
- (11) 従前が賃貸住宅以外である空き家等を居住可能とするための工事
- (12) 入居者の安定確保のために必要となる改修工事
- (13) 前号までに掲げる工事に係る調査設計計画に係る費用

### 4. 募集戸数

3戸程度（補助率：補助対象工事費の2/3以内かつ、補助限度額：80万円/戸）

### 5. 募集期間

令和 4 年 5 月 6 日（金）～令和 4 年 7 月 15 日（金） 郵送の場合当日消印有効

※提出前に、事前相談が可能です。下記までお問い合わせください。

提出先、お問い合わせ

那覇市まちなみ共創部 まちなみ整備課 住まいまちづくりグループ

場所：那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号 那覇市役所本庁舎 8 階

TEL：098-951-3235 担当：瑞慶覧、加島

## Ⅱ 応募書類について（応募に必要な提出書類） 正副2部

No.	書類名	備考
1	計画提案書	第1号様式
2	応募書類一覧表	別紙6
3	応募者の印鑑登録証明書	応募者本人であることを確認する書類 ※応募者の押印が必要な書面は、全て印鑑登録証明書の印鑑をご使用ください。
4	委任状	別紙1 ※応募に係る事務等を委任する場合
5	計画概要書	別紙2-1 住棟（建築物）に関すること 別紙2-2 住戸に関すること 別紙2-3 共用部の改修を行う場合
6	間取り図 改修工事平面図	縮尺、方位、住戸の間取り、各室の用途及び設備の概要等がわかる図面及び、改修工事の種類、施工内容等がわかる図面（改修前と改修後を比較できる図面） ※設備とは、台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室をいう
7	現況写真	別紙3-1
8	近傍同種賃貸住宅の家賃調査票	別紙4 ※2物件以上必要
9	工事見積書	住戸ごとに、改修工事の種類及び内訳明細（工事箇所、仕様、数量や単価等）がわかる工事見積書 ※関係会社等による見積書を提出する場合は3社分の見積書が必要
10	登記事項証明書	建物の所有権確認用
11	賃借権又は使用賃借による権利を有する者である事を証明できる書面	応募者が住宅の所有者でない場合に必要となります。
12	登記事項証明書（法人）及び定款	応募者が法人の場合に必要となります。
13	住民票の抄本又は住民票記載事項証明書	応募者が個人の場合に必要となります。但し、印鑑登録証明書等にて応募者の住所が確認できる場合は不要となります。
14	建築物の検査済証写し	建築基準法の規定による建築物の検査済証もしくは（別紙6）の⑬に記載している書類
15	誓約書	別紙5
16	その他、市長が必要に応じて提出を求める書類	

### Ⅲ 計画案の選定について

計画案の選定は、原則として予算の範囲内で行います。応募期間内に応募要件を満たす計画案が複数提出され、かつ予算の範囲を超えたときは、那覇市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅供給促進モデル事業計画案の選定審査要領に基づき、選定審査を行います。

また、同じ建物内の複数の住戸で応募した場合に、一部の住戸のみ選定されることがありますので、ご了承おきください。

### Ⅳ 補助額について(補助対象工事費の2/3以内かつ、限度額:80万円/戸)

例①) 改修費用が100万円の場合・・・補助額:66万6千円

(計算式:100万円×2/3≒66万6千円<補助限度額80万円)

※算出した補助額に千円未満の端数がある時は、端数は切り捨てる。

例②) 改修費用が200万円の場合・・・補助額:80万円

(計算式:200万円×2/3≒133万3千円>補助限度額80万円)

☆同じ建物内の複数住戸に対して補助を受けることも可能です。

(例①と例②の改修が同じ建物内の別住戸の場合、補助額合計は146万6千円)

### Ⅴ その他注意事項

1. 計画案の内容について、応募者等に直接ヒアリング等をいたします。
2. 選定後は、計画内容の変更は原則認めません。評価の基礎となった内容を変更される場合、選定そのものを取り消しすることがあります。
3. 事業の実施の中止や延期をする場合は、速やかにその旨をご報告ください。
4. 住宅の改修中及び専用住宅の管理期間中に虚偽の申請等の違反行為があった場合は、補助金交付決定の取り消し及び補助金の返還(違約加算金等含む)が科される場合があります。

別表 1 「補助要件」

No.	項目	補助要件、留意事項
1	入居者	<p>入居世帯が次の①～③のいずれかに該当するもの。</p> <p>① 所得月額が 387,000 円以下の住宅確保要配慮者世帯            ・高齢者世帯（60 歳以上）、障害者世帯、子育て世帯など</p> <p>② 所得月額が 158,000 円以下の住宅確保要配慮者世帯            ・低額所得世帯</p> <p>③ 被災者世帯（発災から 3 年以内）</p> <p>※入居対象者は、住宅確保要配慮者である本人及び当該本人と同居するその配偶者等に限定されます</p> <p>※補助を受けるためには、10 年以上、上記①～③入居世帯の専用賃貸住宅として登録する必要があります。</p> <p>※所得月額とは、世帯全体の年間収入から給与所得控除、配偶者控除や扶養親族控除等を行った上で月額換算したものをいいます。</p> <p>※上記①～③入居世帯のうち対象範囲を選択することができますが、不当に制限することはできません。</p>
2	家賃	<p>近傍同種の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること。</p>
3	他の補助金	<p>改修に要する費用の補助を受けようとする者が、今回実施する改修事業に関して、過去に改修及び調査設計計画に係る他の制度に基づく補助金の交付を受けていないこと。</p>
4	契約書	<p>入居者が不正の行為によって専用賃貸住宅に入居したときは、当該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。</p>
5	用途	<p>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）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年国住整第 160 号）第 2 条第 26 号に規定する高齢者向け優良賃貸住宅、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 5 条の 3 に規定する老人福祉施設、同法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム及び障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）第 5 条第 17 項に規定する共同生活援助に係る共同生活住居その他これらに類するものでないこと。</p>
6	規模	<p>【一般共同住宅の場合】</p> <p>①住戸の床面積が 25 m<sup>2</sup>以上            ※住戸内に台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室がある場合。</p> <p>②住戸の床面積が 18 m<sup>2</sup>以上            ※住戸内に便所はあるが、台所、収納設備、浴室、シャワー室が共同利用の場合。</p>

6	規模	<p>【共同居住型住宅（シェアハウス）の場合】</p> <p>③専用居室の床面積が9㎡以上 （収納設備面積を含み、その他の設備面積を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅全体の床面積が15㎡×居住人数+10㎡以上であること。</li> <li>・共用部分に居間、食堂、台所、便所、洗面、洗濯室、浴室等を備えていること。（各専用居室に備えられている場合は、共用部分には不要）</li> <li>・便所、洗面、浴室等は、居住人数5人につき1か所の割合で備えていること。</li> </ul> <p>※本事業で実施する改修工事により、上記①～③に該当させる場合も、要件を満たしているものとみなす。</p>
7	構造及び設備	<p>①消防法、建築基準法等に違反していないこと。</p> <p>②耐震性を有していること。（新耐震基準に適合していること）</p>
8	関連計画との整合	<p>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基本的な方針（平成29年国土交通省告示第965号）及び沖縄県賃貸住宅供給促進計画に照らして適切であること。</p> <p>※「1.入居者」及び「6.規模」の要件は、関連計画の改正等により変わる場合があります。</p>
9	所在地	那覇市内に所在する建築物であること。

別表2「留意事項及び補助事業完了後の手続き」

1	誓約	欠格要件に該当しない者であること等に誓約すること。
2	書類の整備	改修工事に係る補助金に関する書類を整備し、補助事業が完了した翌年度から10年間保存すること。
3	状況報告 (入居決定時)	補助事業が完了した日に既に入居者が居住しているとき、補助事業が完了した後入居者が決定したとき、補助事業が完了した翌年度から10年間に新たに入居者が決定したときは、入居決定報告書及び必要書類を市へ提出すること。
4	状況報告 (定期報告)	補助事業が完了した翌年度から10年間は、毎年4月30日までに前年度3月31日現在の入居状況について、管理状況報告書を市へ提出すること。
5	財産の処分の制限	補助事業により取得し、又は効用の増加した不動産及びその従物並びに機器等を、市長の承認を受けないで、補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならない。