

大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業費補助金交付要領

平成23年4月1日

(目的)

第1条 この要領は、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「法」という。）、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の施行令（平成5年政令第255号。以下「施行令」という。）、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「規則」という。）、買取特定公共賃貸住宅等制度要綱（平成7年4月1日建設省住備発第14号。以下「買取要綱」という。）及び大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱（以下「要綱」という。）に基づき供給する特定優良賃貸住宅及び再生賃貸公社型（以下「特定優良賃貸住宅等」という。）の建設、改良及び管理に関し、予算の定めるところにより、大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業費補助金（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。）の規定によるほかこの要領に定めるところによる。

(用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 特定優良賃貸住宅 法第3条の規定により認定を受けた供給計画に基づき建設及び管理される賃貸住宅
- 二 再生賃貸住宅公社型 買取要綱第3第4項の地域において、大阪府住宅供給公社が管理する住宅及びその附帯施設であって、大阪府住宅供給公社が改良して管理する再生賃貸住宅をいう。
- 三 認定事業者
 - イ 特定優良賃貸住宅 法第5条に規定する供給計画の認定を受けた者
 - ロ 再生賃貸住宅公社型 大阪府住宅供給公社
- 四 住宅供給公社等
次のいずれかに該当する者
 - イ 大阪府住宅供給公社
 - ロ 農住組合
 - ハ 要綱第4条第12項第2号に定める上記以外の者で知事が認める者
- 五 管理事業者
特定優良賃貸住宅を認定事業者から一括借上又は管理受託により管理する者で要綱第4条第12項の規定に該当する者をいう。
- 六 供給計画
 - イ 特定優良賃貸住宅 法第2条第1項に規定する供給計画をいう。
 - ロ 再生賃貸住宅公社型 買取要綱第5に規定する供給計画をいう。
- 七 管理期間 供給計画に記載された特定優良賃貸住宅等の管理期間
- 八 限度額家賃
 - イ 特定優良賃貸住宅 法第13条第1項の規定に基づき規則で定める額
 - ロ 再生賃貸住宅公社型 買取要綱第20第1項の規定に基づき規則で定める額
- 九 変更限度額家賃
 - イ 特定優良賃貸住宅 法第13条第2項の規定に基づき規則で定める基準に該当する場合において、法第13条第1項の規定に基づき規則で定める額
 - ロ 再生賃貸住宅公社型 買取要綱第20第3項に規定において準用する同条第1項の規定に基づき規則で定める額
- 十 契約家賃 要綱第10条第1項の規定による届出に記載された契約家賃の額又は、要綱第11条第1項の規定による届出に記載された変更後の契約家賃の額
- 十一 入居者負担額 第5条第2項及び第3項の規定に基づき算出（ただし、平成14年3月31日以前に供給計画の認定を受けたものについては、同条第2項及び第3項、又は第4項から第6項までのい

ずれかとする。) された額

(補助対象)

第3条 特定優良賃貸住宅供給促進事業（以下「促進事業」という。）の補助対象は、次の各号の区分に応じ、次に掲げる事業等とする。

- 一 住宅供給公社等以外の認定事業者による特定優良賃貸住宅
 - イ 共同施設等整備（ただし、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年建設省告示第1602号。以下「告示」という。）の規定により算出した入居者負担額を用いた家賃の減額に係る補助金を受けようとする特定優良賃貸住宅（以下「傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅」という。）で管理期間が20年を下回るものにあつては、空地等の整備のみを対象とする。）
 - ロ 高齢者向け又は障害者向け施設の設置等（ただし、傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅にあつては、管理期間が20年以上のものに限る）
 - ハ 定住関連施設整備
 - ニ 土地整備（契約家賃と告示1の規定により算定される当初入居者負担額とを合計した額の2分の1の額により算定した入居者負担額を用いた家賃の減額に係る補助金を受けようとする特定優良賃貸住宅（以下「フラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅」という。）で住戸の平均床面積が65㎡以上のもの又は市街地再開発事業（都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定による市街地再開発事業をいう。）優良建築物等整備事業（優良建築物等整備事業制度要綱（平成6年6月23日建設省住街発第63号）に従って行われる優良建築物等整備事業をいう。）又は都心居住再開発事業若しくは地区再開発事業（都市構造再編促進事業制度要綱（平成9年4月1日建設省都再発第26号、都計発第58号、都街発第47号、都区発第25号）による都心居住再開発事業若しくは地区再開発事業をいう。）の国庫補助採択基準に該当するもの（以下「再開発型特定優良賃貸住宅供給促進事業」という。）に限る）
 - ホ 家賃の減額
 - 二 認定事業者が住宅供給公社等である特定優良賃貸住宅
 - イ 住宅の建設（ただし、管理期間が20年以上の場合に限る。）
 - ロ 定住関連施設整備
 - ハ 土地整備（フラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅で住戸の平均床面積が65㎡以上のもの又は再開発型特定優良賃貸住宅供給促進事業に限る。）
 - ニ 家賃の減額
 - 三 再生賃貸住宅公社型による住宅
 - イ 住宅改良工事
 - ロ 家賃の減額
- 2 特定優良賃貸住宅等の補助対象地域は、大阪府内（指定都市、中核市及び箕面市を除く。）とする。
 - 3 次の各号に掲げる特定優良賃貸住宅等については、前項の規定にかかわらず補助対象とする。
 - 一 大阪府住宅供給公社が供給するもの
 - 二 中核市となる地域において中核市の指定の日の前日以前に知事が第7条の規定により建設計画の承認、第10条の規定により全体設計の承認、及び第14条の規定により補助金の交付決定を行っているもの
 - 三 箕面市内において平成14年3月31日以前に供給計画の認定を受けたもの
 - 4 促進事業の補助対象とする特定優良賃貸住宅は、別に定める大阪府特定優良賃貸住宅建設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は、前条の補助対象としない。

(特定優良賃貸住宅の建設及び再生賃貸住宅公社型の改良工事に係る補助金の額)

第4条 特定優良賃貸住宅の建設及び再生賃貸住宅公社型の改良工事に係る補助金の額は、前条第1項第1号イ、ロ、ハ、ニ、第2号イ、ロ、ハ及び第3号イの補助対象の区分に応じ、次に掲げる額とする。

一 共同施設等整備

次に掲げる費用（ただし、傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅で管理期間が20年を下回るものにあつては、(1)に掲げる費用のみとする。）を合計した額（以下「共同施設等整備に係る費用」という。）の3分の2に相当する額とする。

ただし、(2)に掲げる住宅共用部分等に係る費用について、本体工事と分離して積算することが困難な場合等にあつては、国の定める主体附帯工事費（当該特定優良賃貸住宅の建設に要する費用が、当該主体附帯工事費を下回る場合にあつては、当該建設に要する費用。）に次表に掲げる数値を乗じて得た額を当該費用とみなすことができるものとする。

区 分	主体附帯工事費に乘じる数値
低層住宅（2階以下）	100分の5
中層住宅（3～5階）	100分の15 (ただし、階段室住棟のものにあつては100分の10)
高層住宅（6階以上）	100分の15

なお、(1)及び(2)に掲げる費用の合計の1戸当りの額が国の定める標準工事費を超える場合は、当該標準工事費を共同施設等整備に係る費用とみなす。

(1) 空地等

① 通路整備費

通路（公衆が住宅の出入等に利用する道をいう。）の整備費のうち、整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

② 駐車施設整備費

駐車場の整備費のうち、整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

③ 児童遊園整備費

児童遊園の整備費のうち、整地、側溝、舗装、遊具等の設置及び附帯設備の工事に要する費用

④ 広場整備費

広場の整備費のうち、整地、側溝、舗装及び附帯設備の工事に要する費用

⑤ 緑地整備費

緑地の整備費のうち、造成、植栽及び附帯設備の工事に要する費用

(2) 住宅共用部分等

① 共用通行部分整備費

廊下及び階段並びにエレベーター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。以下「共用通行部分」という。）の整備に要する費用（次の式により算出した額をいう。ただし、別に積算が可能なものにあつては、この限りでない。）

S 1

$$P = C \times \frac{S1}{S2} + E$$

S 2

ただし、 P : 共用通行部分の整備に要する費用

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 1 : 補助対象となる共用通行部分の床面積の合計

S 2 : 住宅を含む建築物全体の延べ床面積

E : エレベーター設備工事費

② 防災性能強化工事費

地盤の軟弱な区域（昭和62年建設省告示第1897号に定める基準に該当する区域をいう。）内における特殊基礎工事に要する費用で、杭長10メートルの杭工事に要する費用相当額を控除した額

③ 立体的遊歩道及び人工地盤施設整備費

④ 機械室（電気室を含む。）整備費

⑤ 管理事務所整備費

⑥ 避難設備設置費

避難設備のうち、排煙設備、非常用照明装置及び防火戸（通路、階段及び出入口に設けるものをいう。）等の施設の整備に要する費用

⑦ 消火設備及び警報設備設置費

⑧ 監視装置設置費

監視装置の整備費のうち、給水施設、受変電設備、消防施設、エレベーター等に係る監視装置の整備に要する費用

⑨ 避雷設備設置費

⑩ 電波障害防除設備設置費

電波障害防除設備（住宅の建設によってテレビ聴視障害をうける施行地区外の区域へのテレビ共同聴視施設をいう。）の整備費のうち、共同アンテナ、配線及びその他の必要付帯設備の整備に要する費用

二 高齢者又は障害者向け施設等に係る補助金の額

次に掲げる費用（ただし、傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅にあつては、管理期間が20年以上のものに限る。）を合計した額（以下「高齢者向け設備の設置等に係る費用」という。）の3分の2に相当する額とする。

イ 高齢者等生活支援施設整備費

警報の用に供する施設のうち、緊急通報装置の設置に要する費用

ロ 共用通行部分整備費

福祉型仕様エレベーターの設置（ただし、個別の住宅に専門的又は閉鎖的に使用されるものを除く。）に要する費用のうち、通常型エレベーターの設置に要する費用との差額

三 定住関連施設整備

特定優良賃貸住宅の建設にあたり、法令、条例等に基づき必要となる次に掲げる施設の整備に要する費用を合計した額（ただし、特定優良賃貸住宅1戸当たりの限度額は国の定める額とする。）の3分の1に相当する額とする。

イ 給水施設の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

ロ 排水処理施設の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

ハ 道路の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

ニ 幼児遊園の整備に要する費用（用地取得造成費を含む。）

四 土地整備

次に掲げる費用を合計した額のうち、3分の2に相当する額とする。

イ 建築物除却等費

(1) 施行地区内にある建築物及びこれに付属する工作物の解体除去工事及び引移転工事に要する費用

(2) 建築物除却後の土地の整備に要する費用

ロ 仮設店舗等設置費

住宅の建設に伴い除却される建築物で営業し、又は居住している者が使用する仮設店舗等の設置に要する費用で次に掲げるもの（(1)、(2)及び(3)については、電気工事、給水工事、排水工事及びガス工事に要する費用で、その管理を他に移管する施設に係る工事に要する費用又はこれらの工事の負担金として要する費用を含み、国の特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要領第4第1項第3

のロに定める仮設店舗等設置費標準単価表（以下「仮設店舗等設置費標準単価表」という。）により算出した額を限度とする。）

- (1) 仮設店舗等建設工事費
- (2) 仮設店舗等移転工事費
- (3) 仮設店舗等補修工事費
- (4) (1)から(3)のほか、特に必要があるものとして建設大臣が承認する費用で次に掲げる費用
 - ① 借地権又は借家権取得費（ただし、国の特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要領第4第1項第3のロに定める仮設店舗等設置費標準単価表による額を限度とする。）
 - ② 用地造成費（ただし、限度額は国の定める額とする。）
 - ③ 共同倉庫建設費（ただし、限度額は国の定める額とする。）

五 住宅の建設

イ 次に掲げる費用を合計した額のうち3分の1に相当する額とする。

- (1) 主体工事費
 - ① 建築主体工事費
 - ② 屋内設備工事費
 - ③ 店舗等を併存させる特定優良賃貸住宅（以下「併存住宅」という。）の建築主体工事及び屋内設備工事に係る負担金
- (2) 屋外附帯工事費
 - ① 整地工事費
 - ② 道路工事費
 - ③ 給排水工事費
 - ④ 電気ガス工事費
 - ⑤ 境界垣、植樹及び緑地整備工事費
 - ⑥ 物干場設備及びじんあい処理設備工事費
 - ⑦ 併存型住宅の屋外附帯工事に係る負担金
- (3) 共同施設工事費

ロ 併存型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。

- (1) 住宅の部分と併存部分とに明らかに区別できる工事費のうち、住宅部分の工事費
- (2) 住宅の部分と併存部分とに明らかに区別できない工事（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

D

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

D+S

ただし、 T_b ：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別できない工事費

D ：住宅部分の延べ面積

S ：住宅の部分の水平投影下の併存部分の延べ面積

ハ 住宅の建設等に係る費用が、国の定める標準主体附帯工事費、特定工事費及び共同施設工事費を合計することにより算出する標準工事費を超える場合は、当該標準工事費を住宅の建設等に係る費用とみなす。

六 再生賃貸住宅公社型の住宅改良工事

住宅改良工事に係る補助金は、国の特定優良賃貸住宅促進事業等補助要領第4第7項に基づき、住宅改良工事に係る費用の3分の2に相当する額とする。

七 前各号までの規定による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。

(特定優良賃貸住宅等の家賃の減額に係る補助金の額)

第5条 特定優良賃貸住宅等の家賃の減額に係る補助金の額は、契約家賃と第2項及び第3項の規定に基づき算定（ただし、平成14年3月31日以前に供給計画の認定を受けたものについては、第2項及び第3項、又は第4項から第6項までのいずれかとする。）される入居者負担額の差額に当該特定優良賃貸住宅等の入居月数（入居日が月の初日以外、又は退去日が月の最終日以外の場合は当該月を除く。）を乗じて得た額とする。

ただし、契約家賃が国の定める限度額を超える場合は、その限度額を契約家賃とする。

2 フラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅等の入居者負担額は、契約家賃と告示1の規定により算定される当初入居者負担額とを合計した額の2分の1の額（ただし、立地係数（告示1(3)に定める立地係数をいう。以下同じ。）が0.9未満の場合にあっては、管理開始の日から7年を経過した日から6年以内の期間、立地係数が0.9以上の場合にあっては、管理開始の日から10年を経過した日から10年以内の期間（以下「傾斜期間」という。）において家賃の減額を逡減的に行う措置（以下「逡減減額措置」という。）を講ずる場合にあっては、次の第1号及び第2号に定めるところにより、認定事業者が定める額）とする。

一 傾斜期間における各年の入居者負担額が前年の入居者負担額を下回らないこと。

二 逡減減額措置を講ずるものとして算出される当該措置を講ずる期間における家賃の減額に係る補助金の総額が、逡減減額措置を講じないものとして算出される当初家賃（管理開始の日における家賃をいう。）と当初入居者負担額との差額に逡減減額措置を講ずる期間における管理月数を乗じて算出した額を超えないこと。

3 フラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅等において所得が増加し、第4項第1号ロ(2)に掲げる表の所得の区分が所得の低い区分から高い区分に移行した入居者については、入居者負担額の激変の緩和をするため所得の区分の移行前のフラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅等の入居者負担額と所得の区分の移行後のフラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅等の入居者負担額の差額に、所得の区分の移行が生じた日から1年間にあっては2分の1を乗じた額を所得の区分の移行後のフラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅等の入居者負担額から減じたものを入居者負担額とする。

4 傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅等の入居者負担額は、次の各号により算定した額とする。

一 特定優良賃貸住宅等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、次のイ又はロの方法により算定し、それぞれ区分毎に比較し、いずれか高い方の額を月額とする。

イ 告示に基づき算出した額。

ロ 契約家賃に入居者の所得の区分に応じて次に掲げる係数を乗じて得た額。

(1) 平成10年4月以前に当初入居者募集を行った特定優良賃貸住宅

区分	入居者所得	係数
I	告示2の表の上段に該当するもの	0.60
II	告示2の表の中段に該当するもの	0.70
III	告示2の表の下段に該当するもの	0.80

(2) 平成10年5月以降に当初入居募集を行った特定優良賃貸住宅等

区分	入居者所得	係数
I-1	告示1(1)の表の1段目に該当するもの	0.55
I-2	告示1(1)の表の2段目に該当するもの	0.60
I-3	告示1(1)の表の3段目に該当するもの	0.65
II	告示1(1)の表の4段目に該当するもの	0.70
III	告示1(1)の表の5段目に該当するもの	0.80

二 特定優良賃貸住宅等の管理を開始した日から1年を経過した日以降の入居者負担額は、次のイ又はロの方法により算出した額とする。

イ 平成9年度以前に当初入居者募集を行った特定優良賃貸住宅

当初入居者負担額×1.05ⁿ¹×1.035ⁿ²

n 1：当該特定優良賃貸住宅の管理を開始した日からの経過年数のうち、平成9年度までの経過年数

n 2：当該特定優良賃貸住宅の管理を開始した日からの経過年数から平成9年度までの経過年数を引いた年数

ただし、平成9年度で、第11条に基づき認定された入居者負担額については、これを適用するものとする。

ロ 平成10年度以降に当初入居者募集を行った特定優良賃貸住宅等

当初入居者負担額×1.035ⁿ³

n 3：特定優良賃貸住宅等の管理開始した日からの経過年数

5 傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅等において所得が増加し、前項第1号の(1)(2)に掲げる表の所得の区分が所得の低い区分から高い区分に移行した入居者については、入居者負担額の激変の緩和をするため所得の区分の移行前の入居者負担額と所得の区分の移行後の入居者負担額の差額に所得の区分の移行が生じた日から1年間にあっては4分の3を、1年を経過した日から1年間にあっては2分の1を、2年を経過した日から1年間にあっては4分の1をそれぞれ乗じた額を移行後の入居者負担額から減じたものを入居者負担額とする。

6 傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅等において、要綱第4条第5項第2号イに定める基準の所得を超える入居者に係る補助は行わないものとする。

ただし、この場合において家賃の減額に係る補助の打ち切りまでの経過措置として契約家賃と従前の所得に応じて第4項第1号及び第2号の規定により算出した入居者負担額の差額が契約家賃の20%を超える場合、要綱第4条第5項第2号イに定める基準の所得を超えてから1年間に限り、その差額から契約家賃の20%を差し引いた額を補助する。

7 家賃の減額に係る補助は、次の各号の一に該当する特定優良賃貸住宅等の住戸は行わないものとする。

一 空家住戸

二 規則第7条第1号に定める基準の所得を超える者が入居している住戸

8 家賃の減額に係る入居者負担額の算定については、第2項から第6項までの算出ののち、百円未満を切り上げるものとする。

(家賃の減額に要する費用に係る補助金の交付期間)

第6条 家賃の減額に要する費用に係る補助金の交付の期間は、第一号又は第二号のいずれかとする。

一 傾斜型家賃減額による特定優良賃貸住宅等の場合、交付の期間は、管理期間であって、かつ、入居者負担額が契約家賃に達するまでの期間とする。

ただし、特定優良賃貸住宅等の管理開始後20年を限度とする。

二 フラット型家賃減額による特定優良賃貸住宅等の場合、交付の期間は、管理期間であって、かつ立地係数が0.9以上の場合にあっては管理開始後15年以内（傾斜期間を設定する場合にあっては20年以内）、立地係数が0.9未満の場合にあっては管理開始後10年以内（傾斜期間を設定する場合にあっては13年以内）とする。

(建設計画の承認)

第7条 認定事業者で第4条の建設に係る補助金の交付を受けない者は、建設工事着手前に大阪府特定優良賃貸住宅の建設計画について知事の承認を得るとともに工事完了時に検査を受けなければならない。

(建設事業費補助金交付申請)

第8条 認定事業者は、建設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の対象となる事業に着手する前に、建設事業費補助金交付申請書を知事に提出しなければならない。

2 特定優良賃貸住宅等の建設事業の実施が複数年度にわたるものについて、第10条の規定により知事の承認を受けた全体設計の内容に即して毎年度、建設事業費補助金交付申請書を知事に提出しなければならない。

ただし、承認を受けた全体設計において、初年度の事業費がない場合においては、当該年度の建設事業費補助金交付申請書の提出を要しない。

(建設補助事業の内容等の変更)

第9条 認定事業者は、補助金交付決定後において建設補助金の額に変更が生じる事業内容の変更をしようとするときは建設事業費補助金交付変更申請書を知事に提出しなければならない。

2 認定事業者は次の各号に掲げる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であっても、建設事業内容変更申請書を知事に提出しなければならない。

(1) 住宅の構造又は階数の変更

(2) 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

3 知事は、前項の規定により、建設事業費補助金交付変更申請があった場合、その内容を審査し、相当と認めるときは、当該変更申請を承認し、認定事業者に通知するものとする。

4 認定事業者は、補助金交付決定後において建設補助事業に要する経費の配分の変更が生じた場合は、次の各号に掲げる軽微な変更を除き、建設事業に要する経費の配分変更承認申請書を知事に提出しなければならない。

一 第4条第1項第1号(1)の①から⑤間の経費の配分の変更

二 第4条第1項第1号(1)と(2)の間の経費の配分の変更

5 知事は、前項の規定により、建設補助事業に要する経費の配分変更承認申請があった場合、その内容を審査し、相当と認めるときは、当該変更承認申請書を承認し、認定事業者に通知するものとする。

(全体設計の承認)

第10条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅等の建設補助事業（以下「建設補助事業」という。）の実施が複数年度にわたるものについては、補助金の交付の対象となる事業に着手する前に、当該事業に係る事業費の総額、事業完了の予定時期などについて、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を変更する場合も同様とする。

2 知事は、前項の規定により全体設計承認申請があった場合、その内容を審査し、相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。

(家賃減額に係る入居者負担額の認定)

第11条 特定優良賃貸住宅等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（以下「家賃減額対象者」という。）は、速やかに特定優良賃貸住宅家賃減額依頼書（以下「減額依頼書」という）を作成し、収入証明、住民票を添え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、減額依頼書を作成し、住民票及び前年の収入証明を添え、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、第1項及び第2項の規定に基づく減額依頼書を受けたときは、速やかにこれを団地毎にとりまとめ、家賃減額に係る入居者負担額認定申請書を知事に提出しなければならない。

4 知事は、前項の規定に基づく入居者負担額認定申請書の提出があったときは、その適否を審査し、相当と認めるときは、入居者負担額について、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月までとし、第2項に係る入居者負担額は、10月から翌年の9月までとする。

5 認定事業者は、第4項の規定に基づいて知事より通知を受けたときは、ただちに家賃減額対象者に対し入居者負担額を通知しなければならない。

(家賃減額補助金交付申請)

第12条 認定事業者は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 継続して家賃減額補助を受けようとする認定事業者は毎年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。

(家賃減額補助金の変更交付申請)

第13条 認定事業者は、家賃減額補助金の交付決定後、次の各号のいずれかに該当する事由により、家賃減額補助金交付決定額に変更が生じた場合は、知事の指定する日までに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。

- 一 入居者の入退去があった場合。
- 二 入居者の収入区分（第5条第4項第1号口に掲げる表の区分）に変更が生じた場合。
- 三 契約家賃を変更した場合。
- 四 家賃減額対象者が不正な行為によって家賃減額補助金の交付を受けたことが判明したとき。
- 五 その他知事が必要と認める場合。

(補助金の交付決定及び変更決定)

第14条 知事は、第8条及び第12条に規定する申請があったときは、当該申請に係る書類等により、当該申請の内容を審査し、補助金の交付と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 知事は、第9条及び第13条の規定により、補助金の変更交付申請があった場合、前項の規定を準用する。

(建設補助事業の中止及び廃止)

第15条 認定事業者は、補助金の交付決定後において、建設補助事業を中止又は廃止しようとするときは、速やかに建設事業中止（廃止）承認申請書を知事に提出し、承認を受けなければならない。

(建設補助事業完了期日の変更)

第16条 認定事業者は、建設補助事業が予定の期間内に完了しない場合又は補助事業の遂行が困難となった場合においては、速やかに建設事業未完了報告書を知事に提出し、指示を受けなければならない。

(交付決定の取消し等)

第17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14条第1項の規定は、第1項又は第2項の場合について準用する。

(家賃減額補助適用者の地位の承継)

第18条 家賃減額補助の適用を受けているものが死亡し、又は特定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引き続き家賃減額補助の適用を受けようとする者（以下「依頼者」という。）は、家賃減額補助適用承継依頼書を作成し、認定事業者に提出しなければならない。

- 2 認定事業者は、前項の家賃減額補助適用承継依頼書を受理したときは、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。
- 3 知事は、前項の申請書の内容を審査し、適当と認めたときは、認定事業者に対し通知をするものとする。
- 4 認定事業者は、前項の規定に基づく通知を受けたときは、依頼者に通知しなければならない。

(状況報告)

第19条 認定事業者は、補助事業の遂行状況に関し、次に掲げる書類を知事に提出しなければならない。

- 一 建設補助事業着工届及び完了届（年度未完了届を含む）
- 二 その他知事が必要と認めるもの

(実績報告)

第20条 認定事業者は、建設補助事業が完了したときは、遅滞なく建設事業完了実績報告書を作成し、知事に提出しなければならない。

ただし、補助金の交付の決定に係る府の会計年度が終了した場合も、同様とする。

2 前項の建設事業完了実績報告書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 補助金精算調書
- 二 補助金受入調書
- 三 図面及び写真
- 四 その他知事が必要と認めるもの

3 認定事業者は、当該年度における家賃減額補助金の執行状況について、家賃減額補助金実績報告書により、明細書を添付して毎年3月末までに知事に報告しなければならない。

(補助金の額の確定)

第21条 知事は、前条の実績報告書を受領したときは、補助金の交付の決定の内容及びこれに附した条件に適合するものであるかどうか審査し、適合すると認めたときは、補助金の額を確定し、認定事業者に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第22条 認定事業者は、前条の規定により建設事業費補助金の額の確定通知後、知事の指定する日までに、建設事業費補助金を知事に請求するものとする。

2 認定事業者は、第14条第1項に基づく家賃減額補助金の交付決定を当該年度当初に受けた場合は、四半期相当分として、交付決定額に $1/4$ 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。なお、第1四半期、第2四半期、第3四半期相当分の支払日については、正当な請求書を受領後30日以内とする。

ただし、第4四半期相当分については、前条に定める額の確定後、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、支払日については5月31日（ただし、当該日が日曜日及び土曜日の場合は、その前営業日とする。）までの知事が定めた日とする。

3 認定事業者は、第14条第1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、管理開始日が7月1日の場合は $1/3$ 、10月1日の場合 $1/2$ をそれぞれ乗じて得た額を、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。

また、4月、7月、10月以外に管理開始日がある場合は、当該四半期相当分について、次の四半期分の請求にあわせて請求するものとする。

4 知事は、第2項但し書き以外及び第3項に基づく請求があった場合は、概算でこれを支出できるものとする。

5 第2項及び第3項における四半期の単位は、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 家賃減額補助金の交付にかかる請求額の算定については、第2項から第4項までの算出ののち、一円未満を切り捨てた額とする。

7 第14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も第2項から第4項までの規定を準用する。

(補助金の返還)

第23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、報告及び是正命令)

第24条 知事は、建設補助金及び家賃減額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 知事は、前項の検査、報告により補助金が適正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。

(書類整備)

第25条 認定事業者は、建設事業費及び家賃減額補助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。

(他の補助事業との併用)

第26条 認定事業者は、他の補助事業と併せて補助を受けようとするときは、事前に知事と協議を行わなければならない。

(特定優良賃貸住宅の用途廃止)

第27条 第3条第1項第一号及び第二号に規定する補助を受けた特定優良賃貸住宅のうち、管理開始後20年以内のものに係る用途廃止については、次の第一号から第五号のいずれかに該当するものとして法第5条第1項の規定に基づく知事の認定を受けた場合に限り用途の廃止をすることができるものとする。

一 次に該当するものであること。

イ 管理期間が10年以上経過している住宅であって、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3か月以上の入居者がいないものであること。

ロ 本来入居者の入居を阻害せず、当該特定優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

二 災害、老朽化等により特定優良賃貸住宅として引き続き管理することが不相当なとき。

三 建て替えを行うため必要があるとき。

四 都市計画事業等を施行するため必要があるとき。

五 市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に規定する市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に規定する合併市町村基本計画に基づくものであるとき。

(特定優良賃貸住宅の用途の変更のための廃止)

第28条 次の各号の要件を満たす特定優良賃貸住宅については、知事の承認を受けて、用途の変更のための廃止をすることができるものとする。

一 社会・経済情勢の変化等により空家となったもので、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3か月以上の空き家であること。

二 当該特定優良賃貸住宅の用途の変更のための廃止後、特定優良賃貸住宅として管理する予定であった期間を、公営住宅（公営住宅法（昭和26年法律第163号）第2条第2号に規定する公営住宅であって、地方公共団体が借上げを行ったものに限る。以下同じ。）、高齢者向け優良賃貸住宅等（高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要領（平成13年8月5日付け国住備第90号。以下「高優賃要領」という。）第2第3号に規定する高齢者向け優良賃貸住宅等をいう。以下同じ。）、又は準高齢者向け優良賃貸住宅等（特定優良賃貸住宅等について用途の変更のための廃止を行い、高齢者向け優良賃貸住宅等に準じて準公営住宅等供給基準（平成14年3月29日付け国住備第682号。）に基づき供給される住宅（高優賃要領第2第3号に掲げる高齢者向け優良賃貸住宅等を除く。）をいう。以下同じ。）として管理されるものであること。

三 用途の変更のための廃止後の住宅が公営住宅である場合にあっては公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）に、高齢者向け優良賃貸住宅等又は準高齢者向け優良賃貸住宅等である場合にあっては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）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号）に定める基準並びに大阪府高齢者向け優良賃貸住宅整備基準に適合していること。

（目的外使用）

第29条

認定事業者は、知事がやむを得ないものと認め、交付規則第19条の規定により承認した場合は、次の各号に該当する特定優良賃貸住宅の空家を目的外に使用することができる。

- 一 管理期間が5年以上経過した特定優良賃貸住宅であること。
 - 二 社会経済情勢の変化により空家となったもので、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず3か月以上空家であること。
- 2 認定事業者は、第1項の承認を受けた住戸について、当該賃貸借を借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による、原則2年以内の定期建物賃貸借としなければならない。ただし、老朽住宅の建替えに伴う仮移転先として使用する場合等において、2年を超える期間を要すると知事が認めた場合は、その期間を限度とする定期建物賃貸借とすることができる。
- 3 定期建物賃貸借契約を締結した場合、同契約書の写しを速やかに知事に提出しなければならない。
- 4 認定事業者は、前号の契約に基づく入居者が退去した場合は、知事に届け出なければならない。

（書式の様式及び提出方法）

第30条 促進事業に係る補助事業などに関する書類の様式は、別表によるものとする。

（個人情報の報告及び提供）

第31条 認定事業者は、暴排条例に基づき暴力団の排除を図る為に必要な個人情報（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。

- 2 知事は、前項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。

（実施の細目）

第32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

（施行期日）

- 1 この要領は、平成5年11月1日から施行する。

（大阪府借上公共賃貸住宅の廃止）

- 2 大阪府借上公共賃貸住宅制度実施要綱及び大阪府借上公共賃貸住宅制度実施要領並びに大阪府借上公共賃貸住宅建設事業費補助金交付要領及び大阪府借上公共賃貸住宅基準家賃対策額交付要領は廃止する。

なお、大阪府借上公共賃貸住宅制度実施要綱及び大阪府借上公共賃貸住宅制度実施要領並びに大阪府借上公共賃貸住宅建設事業費補助金交付要領及び大阪府借上公共賃貸住宅基準家賃対策額交付要領の規定により、現に建設され、又は管理されている大阪府借上公共賃貸住宅については、なお従前の例による。

（大阪府借上公共賃貸住宅の経過措置）

3 大阪府借上公共賃貸住宅の経過措置については国の補助要領の附則第2による。

ただし、入居者負担額の算定にあたっては、大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業費補助金交付要領による。

(大阪府借上公共賃貸住宅の家賃対策補助にかかる事務手続き)

4 大阪府借上公共賃貸住宅の家賃対策補助にかかる事務手続きについては、施行日以降第11条から第14条、第18条、第20条第3項、第21条から第24条及び第27条の規定を準用するものとする。

附 則

この要領は、平成7年6月30日から施行し、平成7年4月1日から適用するものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成10年4月30日から施行するものとする。

(経過措置)

この要領の施行の日以前に大阪府知事が第2条第1項の規定による供給計画を認定し、大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業補助金交付要領に基づき大阪府が補助金の交付を行っている堺市内の賃貸住宅については、この要領による改正後の規定にかかわらず、なお従前の例によるものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成12年6月1日から施行するものとする。

(経過措置)

この要領の施行の日以前に大阪府知事が第2条第1項の規定による供給計画を認定し、大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業補助金交付要領に基づき大阪府が補助金の交付の決定を行っている特定優良賃貸住宅、第7条の規定により建設計画の承認を受けている特定優良賃貸住宅及び第10条の規定により全体設計の承認を受けた特定優良賃貸住宅については、この要領による改正後の規定にかかわらず、なお従前の例によるものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成12年12月15日から施行するものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成14年8月30日から施行するものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成16年7月20日から施行するものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成17年10月5日から施行するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成21年6月10日から施行するものとする。
- 2 買取特定公共賃貸住宅（再生賃貸住宅）又は地域特別賃貸住宅（大阪府借上公共賃貸住宅）については、第27条の規定を準用できるものとする。

附 則

(施行期日)

この要領は、平成23年2月1日から施行するものとする。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。