

生駒市戸建て住宅賃貸化促進奨励金交付要綱

(目的)

第1条 この要綱は、今後、高齢化、人口減少等により増加する空き家の活用を促進し住環境を保全するとともに、賃貸戸建て住宅の充実を図ることを目的とし、戸建て住宅の改修工事を行い賃貸した者に対し、予算の範囲内において戸建て住宅賃貸化促進奨励金(以下「奨励金」という。)を交付することに関し、生駒市補助金等交付規則(平成20年生駒市規則第19号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(交付対象住宅)

第2条 奨励金の交付対象となる住宅は、次の各号に掲げる要件のすべてに該当する市内に存する住宅(以下「交付対象住宅」という。)とする。

- (1) 個人の居住の用に供する戸建て住宅。ただし、他の用途を兼ねているものの場合は、居住の用に供する部分が2分の1以上あること。
- (2) 昭和56年6月1日以降に新築工事に着手したもの又は交付対象工事完了時において、一般財団法人日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める「一般診断法」及び「精密診断法」と同等以上の効力を有するものによる構造評点(以下「構造評点」という。)が1.0以上若しくはこれと同等のもの
- (3) 家屋の登記事項証明書に所有権保存又は所有権移転が記録されているもの
- (4) 交付申請時において、建築基準法施行令(昭和25年政令第238号)第2条第1項第3号に規定する床面積(居住以外の用に供する部分を除く。)が87.5平方メートル(建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地(以下「敷地」という。)に都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1号に規定する商業地域又は近隣商業地域を含む場合、65平方メートル)を超えるもの
- (5) 交付申請時において、一つの世帯が独立して生活を営むことができるよう、次に掲げるすべての設備を備えているもの
 - ア 浴室
 - イ キッチン
 - ウ 便所
- (6) 宅地建物取引業者等により賃貸住宅として広く入居者を募集されたもの

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものは交付対象住宅とならない。

- (1) 所有者に法人を含むもの
- (2) 申請者の転居時(相続又は遺贈(贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を含む。以下、本要綱において同じ。))により取得した場合、相続時又は遺贈時)から交付対象工事着手日又は交付申請に係る賃貸借契約締結(以下「賃貸借契約締結」という。)日のいずれか早い日まで事業の用又は貸付けの用に供したことのあるもの
- (3) 敷地に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域を含むもの

(交付対象者)

第3条 奨励金の交付を受けることができる者(以下「交付対象者」という。)は、次の各号に掲げる要件のすべてに該当する者とする。

- (1) 交付対象住宅の所有者で、交付対象工事の着手日前に、交付対象住宅に居住していた者又は被相続人若しくは遺贈者(包括遺贈者を含む。以下、本要綱において同じ。)が居住していた当該交付対象住宅を相続若しくは遺贈により取得した者
- (2) 賃借人と2年以上の賃貸借契約を締結した者
- (3) 次のいずれかに該当する者
 - ア 交付対象工事着手前に賃貸借契約を締結した場合、賃貸借契約締結日から1年以内に交付対象工事を完了した者
 - イ 賃貸借契約締結前に交付対象工事に着手した場合、交付対象工事着手日から1年以内に交付対象工事を完了し、かつ、賃貸借契約を締結した者
- (4) 調査や情報発信等、奨励金の目的を達成するために市長が行う取組みに協力できる者

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は交付対象者とならない。

- (1) 本市の市税を滞納している者(納期限が到来していない市税について、市に対し分割納付の誓約をしている者を含む。)
- (2) 過去に奨励金の交付を受けた者

(交付対象工事)

第4条 奨励金の交付の対象となる工事(以下「交付対象工事」という。)は、次に掲げる戸建て住宅の賃貸化に資する改修工事で、交付対象工事に要した費用の合計が、100万円(消費税及び地方消費税相当額並びに、他の補助制度又は給付制度等により補助等を受けた場合は、その金額を除く。)を超えるものとする。ただし、壁、床又は天井と一体となっているものに係る改修工事に限る。

- (1) 省エネルギー改修工事(地方税法附則(昭和25年法律第226号)第15条の9第9項に規定する熱損失防止改修工事等)
- (2) 耐震改修工事(地方税法附則第15条の9第1項に規定する耐震基準に適合するための改修工事)
- (3) バリアフリー改修工事(地方税法附則第15条の9第4項に規定する居住安全改修工事)
- (4) 水廻り設備(浴室、便所、キッチン、洗面台)の更新・新設工事
- (5) 間取りの変更工事
- (6) 劣化部分の改修工事

(奨励金の額)

第5条 奨励金の額は、50万円とする。ただし、予算の範囲内とする。

(奨励金の交付申請等)

第6条 奨励金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、賃貸借契約締結日又は交付対象工事完了日のいずれか遅い日から1か月以内に交付申請書兼実績報告書(様式第1号)に次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 交付対象住宅の位置図
- (2) 交付対象住宅の外観並びに居室(一部屋)、浴室、キッチン及び便所を備えていることが分かる写真
- (3) 交付対象者の本市における市税の納税証明書(申請日時点で取得できる最新のもの)
- (4) 交付対象者が交付対象工事着手日前に交付対象住宅に居住していた場合、当該交付対象住宅に居住していたことを証する書類
- (5) 交付対象住宅の固定資産税の納税証明書(申請日時点で取得できる最新のもの)
- (6) 交付対象住宅の登記事項証明書(発行日から3か月以内のもの)
- (7) 交付対象住宅の耐震性を証する次のいずれかの書類
 - ア 昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した住宅の場合、建築時期が確認できる書類
 - イ 構造評点が1.0以上又はこれと同等の住宅の場合、建築士法(昭和25年法律第202号)第2条に規定する建築士(以下「建築士」という。)が発行する住宅耐震性能を証する書類
- (8) 交付対象住宅が申請者の転居時(相続又は遺贈により取得した場合、相続時又は遺贈時)から交付対象工事着手日又は賃貸借契約締結日のいずれか早い日まで事業の用又は貸付けの用に供されていないことが確認できる書類
- (9) 交付対象住宅の所有が共有の場合、共有者の同意書
- (10) 交付対象工事に係る見積書の写し
- (11) 交付対象工事に係る請負契約書等の写し
- (12) 交付対象工事に係る領収書の写し
- (13) 工事内容が分かる写真(工事前、工事中及び工事後)
- (14) 交付対象工事に省エネルギー改修工事を含む場合、その内容を証する次のいずれかの書類
 - ア 建築士事務所に属する建築士等が発行する熱損失等防止改修工事証明書
 - イ 生駒市住宅省エネルギー改修工事補助金交付要綱第7条に規定する交付決定及び額確定通知書の写し
- (15) 宅地建物取引業者等が広く入居者を募集していたことが確認できる書類
- (16) 交付対象住宅の賃貸借契約書の写し
- (17) 誓約書(様式第2号)
- (18) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
(奨励金の交付決定等)

第7条 市長は、前条の規定による申請があったときは、速やかにその内容を審査して、奨励金の交付の可否を決定するものとする。

2 市長は、奨励金を交付すると決定した申請者に対しては、交付すべき奨励金の額を確定し、交付決定及び額確定通知書(様式第3号)により、交付しないと決定した者に対しては、不交付決定通知書(様式第4号)によりそれぞれ通知するものとする。

(奨励金の交付)

第8条 市長は、前条の規定により交付すべき額を確定したときは、前条の通知を受けた申請者から提出される交付請求書(様式第5号)により奨励金を交付するものとする。

(奨励金の交付決定等の取消し)

第9条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、奨励金の交付決定を取り消すことができる。

- (1) 申請者が偽りその他不正の手段により、この奨励金の交付等を受けたとき。
- (2) 申請者が奨励金の交付決定の内容又はこれに付した条件に対し重大な違反をし、かつ、その是正のための市長の指示又は命令に従わないとき。
- (3) 前号に掲げるもののほか、市長が不相当と認める事由が生じたとき。

2 市長は、前項の規定による取消しをしたときは、交付決定及び額確定取消通知書(様式第6号)により当該申請者に通知するものとする。

(奨励金の返還)

第10条 市長は、前条の規定により奨励金の交付決定等を取り消した場合、既に奨励金が交付されているときは、期限を定めてその返還を当該申請者に命ずるものとする。

(報告及び調査)

第11条 市長は、奨励金の交付等について必要があるときは、申請者に対して報告を求め、当該申請にかかる書類及び交付対象住宅を調査し、又は必要な事項を指示することができる。

(雑則)

第12条 この要綱に定めるもののほか、奨励金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和4年5月1日から施行し、令和10年3月31日限りその効力を失う。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年3月31日から施行する。