

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

令和 2 年 6 月 12 日

I 計画案の募集について

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による補助を受けて、民間賃貸住宅の改修を希望される方から、計画案を募集します。

なお、本事業による補助を受けるためには、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（住宅確保要配慮者の専用賃貸住宅）として登録することが必要です。応募された計画案の中から応募要件を満たすものを、原則として予算の範囲内で選定し、選定後は専用賃貸住宅として登録していただきます。

1. 応募資格

民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う方（大家、サブリース業者等）

・本事業は、民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う方を応募者とします。

なお、賃貸借契約の当事者でない管理会社や賃借人は、応募者にはなれません。

2. 補助要件、留意事項等

別表 1「補助要件」、別表 2「留意事項、補助事業完了後の手続き」をご覧ください。

3. 募集戸数

3 戸程度（補助率：補助対象工事費の 2/3 以内、補助限度額：90 万円/戸）

※令和 2 年度の補助限度額は予算の都合上、上記金額になります。

4. 募集期間

令和 2 年 6 月 15 日（月）～令和 2 年 9 月 11 日（金）

（郵送の場合は、締切日当日の消印有効）

※計画案を提出する前に、書類の事前確認が必要となります。

なお、7 月頃に本事業における説明会を予定していますが、新型コロナウイルスの影響により中止になる場合があることをご了承ください。

5. 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

住所：那覇市泉崎 1 丁目 1 番 1 号 那覇市役所本庁舎 8 階

TEL : 098-951-3251

II 応募書類について

計画案の応募に必要な提出書類

- (1) 計画提案書（第1号様式） 正副各1通
- (2) 添付書類
 - ① 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ために必要となります。
 - ・ 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。
 - ② 委任状（別紙1） ※必要時
 - ・ 計画案の応募に係る事務等を他の業者などに委任する場合に必要となります。
 - ③ 計画概要書（別紙2-1、別紙2-2、別紙2-3）
 - ・ 別紙2-1は、登録予定住棟（建物）の内容を記載し、ご提出ください。
 - ・ 別紙2-2は、登録予定住戸の内容を記載し、ご提出ください。
 - ・ 別紙2-3は、登録予定住棟（建物）の共用部の改修を希望される際にご提出ください。
 - ④ 付近見取図
 - ・ 住棟（建物）と地域の施設（交通施設、医療施設、商業施設、公共施設、公園）の位置及び距離がわかる図面をご提出ください。
 - ⑤ 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をご提出ください。
 - ※設備とは、台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室になります。
 - ・ 住戸ごとに、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）をご提出ください。
 - ⑥ 現況写真（別紙3-1）
 - ⑦ 近傍同種賃貸住宅の家賃調査票（別紙4）
 - ・ 2物件以上記載してください。
 - ⑧ 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をご提出ください。
 - ※計画案の選定後は、原則工事内容及び工事費等の変更はできませんので、変更が生じないように作成をお願いします。
 - ⑨ 登記事項証明書（建物）
 - ・ 住宅の所有権を確認するために必要となります。
 - ⑩ 賃借権又は使用貸借による権利を有する者である事を証明できる書面 ※必要時
 - ・ 応募者が住宅の所有者でない場合に必要となります。
 - ⑪ 登記事項証明書（法人）及び定款 ※必要時
 - ・ 応募者が法人の場合に必要となります。
 - ⑫ 住民票の抄本又は住民票記載事項証明書 ※必要時
 - ・ 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。

⑬検査済証の写し

- ・住宅の検査済証（建築基準法の規定による）の写しをご提出ください。
なお、検査済証の写しが提出できない場合は、応募書類一覧表（別紙6）に記載している必要書類をご提出ください。

⑭誓約書（別紙5）

- ・応募者が欠格要件に該当しない者であること等を誓約する書面になります。
- ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅として管理し、改修工事を実施することに関する一切の責任を負うこと等を誓約する書面になります。

⑮その他、市長が必要に応じて提出を求める書類

⑯応募書類一覧表（別紙6）

Ⅲ 計画案の選定について

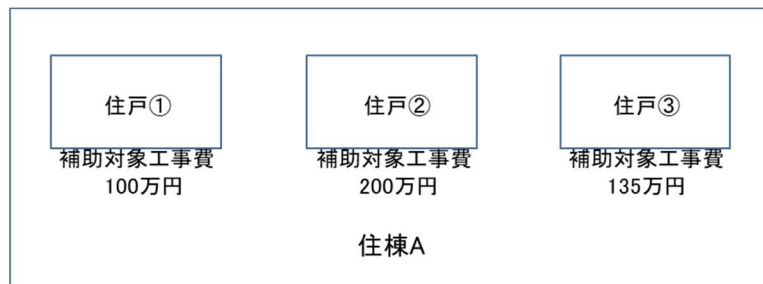
計画案の選定は、原則として予算の範囲内で行います。当該年度中の応募期間内に応募要件を満たす計画案が複数提出され、かつ予算の範囲を超えたときは、計画案を別表3「計画案評価点表」に基づき採点及び順位付けして、選定審査を行います。

また、計画案で複数の住戸を提出した場合に、その一部の住戸のみ選定されることがありますので、ご了承ください。

Ⅳ 補助額について

例) 住棟Aの3戸が改修費の補助を受ける場合

(補助率：補助対象工事費の2/3以内、補助限度額：90万円/戸)



- ・住戸①の補助額：666,000円
(計算式：1,000,000円×2/3=666,666円≒666,000円<補助限度額900,000円)
 - ・住戸②の補助額：900,000円
(計算式：2,000,000円×2/3=1,333,333円≒1,333,000円>補助限度額900,000円)
 - ・住戸③の補助額：900,000円
(計算式：1,350,000円×2/3=900,000円=補助限度額900,000円)
 - ・3戸の補助額（総額）：2,466,000円
(住戸①：666,000円+住戸②：900,000円+住戸③：900,000円=2,466,000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。

V その他注意事項

1. 計画案の内容について、応募者等に直接ヒヤリングさせていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。
2. 計画案の選定後は、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すことがあります。
3. 事業の実施の中止又は延期する場合は、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）が課される場合があります。

VI 参考資料

1. 入居対象となる住宅確保要配慮者
 - スマートウェルネス住宅等推進事業室ホームページ URL:<http://snj-sw.jp>
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 → 交付申請要領 P7,8
 - 沖縄県ホームページ URL:<https://www.pref.okinawa.jp>
沖縄県賃貸住宅供給促進計画（平成31年度～平成37年度）P13
2. 補助対象となる改修工事
 - スマートウェルネス住宅等推進事業室ホームページ URL: <http://snj-sw.jp>
 - ①住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 → 交付申請要領 P9～12
 - ②同上 → 別紙3 バリアフリー改修促進工事内容（詳細）
 - ③同上 → 別紙4 居住支援協議会等が必要と認める工事 → 沖縄県
3. 間取り図、改修工事平面図（改修前後を比較できる図面）
 - スマートウェルネス住宅等推進事業室ホームページ URL: <http://snj-sw.jp>
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 → 改修工事平面図 記入例
4. 入居者が住宅確保要配慮者であることを確認する方法
 - スマートウェルネス住宅等推進事業室ホームページ URL:<http://snj-sw.jp>
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
→ 別紙1 住宅確保要配慮者であることを確認する書類の例
5. 入居世帯の月収（所得月額）を確認する方法
 - スマートウェルネス住宅等推進事業室ホームページ URL:<http://snj-sw.jp>
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
→ 別紙3 公営住宅法に定める算定方法

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月収（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月収（所得月額）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>※補助を受けるためには、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（住宅確保要配慮者の専用賃貸住宅）として登録する必要がある。また、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る。</p> <p>※月収（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。</p> <p>※入居を拒まない住宅確保要配慮者世帯の範囲は選択できるが、不当に制限しないものとする。</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	管理期間	<p>住宅確保要配慮者専用賃貸住宅としての管理期間が 10 年以上であること。</p>
4	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>
5	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>
6	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>

別表1「補助要件」

7	規模	<p>【一般共同住宅】</p> <p>①住戸の床面積が25㎡以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内に台所、便所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えていること。 <p>②住戸の床面積が18㎡以上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内に便所、共用部分に共同して利用する台所、収納設備、浴室又はシャワー室を備えていること。 <p>【共同居住型住宅（シェアハウス）】</p> <p>③専用居室の床面積が9㎡以上</p> <p>(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"> ・住宅全体の床面積が15㎡×居住人数+10㎡以上であること。 ・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、共用部分に備えることは不要) ・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。 <p>※本事業による改修により適合することとなるものについては、適合しているものとする。</p>
8	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>
9	計画との整合	基本方針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。
10	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、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、市長の承認を受けずに、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。

別表3「計画案評価点表」

評価項目		評価基準		評価点	最高点	
居住環境 (30)	快適性	住戸の面積	30㎡以上	10	10	
			25㎡以上	7		
			18㎡以上	5		
			9㎡以上	2		
		住戸が1階(地上階)又はエレベーターの着床階	該当する	10	10	
	築年数	10年以下	10	10		
		20年以下	7			
30年以下		5				
入居要件 (40)	家賃負担	契約家賃	3.2万以下(円/月)	15	15	
			4.0万以下(円/月)	10		
			5.0万以下(円/月)	5		
			6.0万以下(円/月)	2		
	その他負担	敷金の額	求めない	10	10	
			家賃の2か月分以下	5		
	保証人	連帯保証人	必要なし	5	5	
入居者	入居を受け入れる住宅確保要配慮者の属性数	6以上	10	10		
		4以上	7			
		2以上	5			
利便性 (20)	交通施設	モノレールの駅、バスの停留所	100m以内	5	5	
			250m以内	4		
			500m以内	3		
	医療施設	内科・小児科・外科・眼科・歯科など	内科・小児科	500m以内	5	5
				750m以内	3	
			その他	500m以内	3	
				750m以内	1	
	商業施設	食料品等を購入できる店舗	スーパー等	500m以内	5	5
				750m以内	3	
			コンビニ・ドラッグストア	500m以内	3	
				750m以内	1	
	公共施設	支所、小中学校、こども園、公民館、図書館など	500m以内	3	3	
			1000m以内	1		
公園	都市公園など	500m	2	2		
		1000m以内	1			
その他 (10)	応募者	見守り・生活支援サービスの提供や居住支援団体等※との連携実績	あり	10	10	
				合計	100	

※居住支援団体等とは、住宅セーフティネット法に基づき沖縄県に指定されている「居住支援法人」又は、沖縄県に指定されている「あんしん賃貸支援団体」をいう。

【同時点における取扱い】

- (1) 入居要件の合計点が高いものを上位の順位とする。
- (2) (1)で同点の場合には、家賃負担の評価点の高いものを上位の順位とする。
- (3) (2)で同点の場合には、入居者の評価点の高いものを上位の順位とする。
- (4) (3)で同点の場合には、居住環境の合計点が高いものを上位の順位とする。
- (5) (4)で同点の場合には、利便性の合計点が高いものを上位の順位とする。
- (6) (5)でなお同点となる場合には、抽選により選定するものとする。