

福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業補助金交付要綱

令和3年7月15日

住計第237号

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、福岡市内において、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法律（平成19年法律第112号。以下「法」という。）、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法律施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「規則」という。）、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業対象要綱（平成29年4月26日国住備第14号）及び公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱（平成18年3月27日国住備第132号）に基づき、福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業における、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅について行う改修に要する費用の補助、家賃の低廉化に要する費用の補助、家賃債務保証料及び孤独死・残置物に係る保険料（以下「保険料」という。）の低廉化に要する費用の補助について必要な事項を定めることにより、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の供給促進及び住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることを目的とする。

(通則)

第2条 福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業に係る補助金の交付に関しては、福岡市補助金交付規則（昭和44年福岡市規則第35号）の定めによるほか、この要綱の定めるところによる。

(定義)

第3条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅確保要配慮者 法第2条第1項に規定する住宅確保要配慮者をいう。
- (2) セーフティネット専用住宅 法第9条第1項第7号に規定する住宅確保要配慮者専用賃貸住宅で、福岡市内に所在するものをいう。
- (3) 登録事業者 法第12条に規定する住宅確保要配慮者を受け入れることとしている賃貸住宅を賃貸する事業を行う者をいう。
- (4) 家賃 賃貸借契約書に定められた1箇月当たりの賃貸料（管理費、共益費、水光熱費及び駐車場使用料等を除く。）をいう。
- (5) 家賃債務保証 賃貸住宅の賃借人の委託を受けた者が、賃貸借契約に基づき当該賃借人が負担すべき債務を保証することをいう。

- (6) 最低居住面積 住生活基本計画（全国計画）（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）別紙 4 に定める方法により算出した面積をいう。
- (7) 所得 公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 1 条第 3 号に定める収入をいう。
- (8) 高家賃負担率 住宅・土地統計調査の結果により算出する値で、年収 200 万円以下の世帯のうち、民営借家居住世帯における福岡市の平均家賃負担率をいう。
- (9) 要支援世帯（1） 最低居住面積未満の住宅に居住し、かつ、所得が 12 万 3 千円以下の世帯をいう。
- (10) 要支援世帯（2） 最低居住面積以上の住宅に居住し、かつ、所得が 12 万 3 千円以下の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯をいう。
- (11) 要支援世帯（3） 最低居住面積未満の住宅に居住し、かつ、所得が 15 万 8 千円以下の世帯をいう。
- (12) 要支援世帯（4） 最低居住面積以上の住宅に居住し、かつ、所得が 15 万 8 千円以下の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯をいう。
- (13) 支援世帯（A） 最低居住面積以上の住宅に居住し、かつ、所得が 12 万 3 千円以下の世帯のうち高家賃負担率未満の世帯をいう。
- (14) 支援世帯（B） 最低居住面積以上の住宅に居住し、かつ、所得が 15 万 8 千円以下の世帯のうち高家賃負担率未満の世帯をいう。
- (15) 犯罪・DV 被害者世帯 次のいずれかに該当する世帯をいう。
- ① 犯罪被害により従前の住宅に居住することが困難となったことが明らかなる者及びその家族又は遺族で、次のいずれかに該当することが証明される者を含む世帯（警察に被害届を提出した者であって、犯罪被害者であることが確認できる者を含む。）
- ア 犯罪被害により収入が減少し、生計維持が困難となった者
- イ 現在居住している住宅又はその付近において犯罪等が行われたために、当該住宅に居住し続けることが困難となった者
- ② 配偶者からの暴力を受けた者で、次のいずれかに該当する者を含む世帯
- ア 婦人相談所の一時保護又は婦人保護施設の保護が終了した日から起算して 5 年を経過していない者
- イ 裁判所がした退去命令又は接近禁止命令の申立てを行い、その命令が効力を生じた日から起算して 5 年を経過していない者
- (16) 立退き要求を受けている世帯 老朽化等による住宅の除去や建替等により、原則として 3 年以上居住している住宅からの正当な立退き要求（原則として家賃の滞納、迷惑行為等、自己の責めに帰すべき事由、持家の競売又は退職による立ち退き要求を除く。）を受け、正当な立退き先がなく、緊急に住宅を必要としている世帯をいう。

- (17) ひとり親世帯 入居者に配偶者がなく、かつ、現に同居し、又は同居しようとする 20 歳未満の子を扶養している世帯をいう。
- (18) 子育て世帯（未就学） 同居する親族に配偶者と小学校入学前の子の両方を含んで構成される世帯をいう。
- (19) 多子世帯 同居する親族に 18 歳に達する日以後の最初の 4 月 1 日までの間にいる子が 3 人以上いる世帯をいう。

（補助金を活用しようとする者の公募）

第 4 条 市長は、第 10 条に規定する改修事業者、第 31 条に規定する家賃低廉化事業者又は第 53 条に規定する家賃債務保証料等低廉化事業を行う民間賃貸住宅の所有者等で、この要綱による補助金を活用しようとする者（以下「応募者」という。）の公募を行うものとする。

（応募申請）

第 5 条 応募者は、応募申請書兼市税に係る徴収金等の納付状況に係る同意書（様式第 1 号）を、市長に提出しなければならない。

（補助金を活用する者の決定通知）

第 6 条 市長は、前条の規定による申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、予算の範囲内において、補助金を活用する者の選定を行うものとし、補助金活用予定者決定（不決定）通知書（様式第 2 号）により、応募者に通知するものとする。

（セーフティネット専用住宅の登録）

第 7 条 前条の規定による決定通知を受けた応募者は、当該住宅について、速やかにセーフティネット専用住宅として登録しなければならない。

（応募申請の取下げ）

第 8 条 応募者は、第 6 条の規定による決定通知を受けた場合において、当該通知に係る補助金活用予定者の決定の内容若しくはこれに付された条件に不服があるときは、決定通知を受けた日から 15 日以内に、又は補助金の活用がなくなったときは速やかに、応募申請取下げ届出書（様式第 3 号）を、市長に提出しなければならない。

（補助金活用予定者の決定の取消し）

第 9 条 市長は、第 6 条の規定による決定通知を受けた応募者が、次の各号のいずれかに該当するときは、補助金活用予定者の決定の全部又は一部を取り消し、補助金活用予定者決定取消し通知書（様式第 4 号）により、応募者へ通知するものとする。

- (1) 不正な行為により、補助金活用予定者の決定通知を受けたとき。
- (2) 第7条に規定する登録を、速やかに行わなかったとき。
- (3) その他市長が適当でないと認めるとき。

第2章 改修費補助

(改修事業に要する費用の補助)

第10条 市長は、本要綱に基づく補助金を活用し、セーフティネット専用住宅を供給するために行う住宅の改修（以下「改修事業」という。）を行う者（以下「改修事業者」という。）に対し、予算の範囲内において、当該改修事業に要する費用の一部を補助することができる。

(改修費補助金の交付対象者)

第11条 改修事業に係る補助金（以下「改修費補助金」という。）の交付を受けることができる者は、次の各号に掲げる要件に適合するものとする。

- (1) 登録事業者であること。
- (2) 福岡市の市税に係る徴収金（市税及び延滞金等）の滞納がないこと。
- (3) 登録事業者の所在地における市区町村税に滞納がないこと。（所在地が福岡市以外の場合に限る。）
- (4) 福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「暴排条例」という）第2条第2項に該当する暴力団員でないこと。
- (5) 暴排条例第6条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
- (6) 法人のときは、その役員が第4号に該当する者でないこと。

(改修費補助金の交付対象となる住宅)

第12条 改修費補助金の交付の対象となる住宅（以下「改修費補助対象住宅」という。）は、次の各号に掲げる要件に適合するものとする。

- (1) 改修費補助金の交付による改修事業の完了以後、セーフティネット専用住宅としての管理期間が10年以上であること。
- (2) 家賃の額が、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。
- (3) 改修事業者が、当該改修事業に関し、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。
- (4) 改修事業者が、過去1年間に本要綱に基づく改修費補助金の交付を受けたことがある場合、当該住宅について、次の①から③までに定めるいずれかに該当して

いること（既に補助を受けた住宅の戸数が、国土交通大臣が定める戸数未満のものを除く。）。

- ① 所得 15 万 8 千円以下の入居者が入居している住宅の割合 1 割以上
 - ② 所得 21 万 4 千円以下の入居者が入居している住宅の割合 3 割以上
 - ③ 所得 25 万 9 千円以下の入居者が入居している住宅の割合 5 割以上
- (5) 改修事業者は、入居者が不正な行為によって入居したとき、入居者及び同居者（以下「入居者等」という。）が暴排条例第 2 条第 2 項に規定する暴力団員又は暴排条例第 6 条に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、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。
- (6) 賃貸借契約の形態が、普通建物賃貸借契約又は高齢者の居住の安定確保に関する法律第 54 条に規定する終身建物賃貸借契約であること。
- (7) 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）（以下、「高齢者住まい法」という。）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。
- (8) 入居世帯（被災者世帯を除く。）の所得が 38 万 7 千円以下であること。
- (9) 入居者等が次の①から④に掲げる要件に適合するものであること。
- ① 福岡市の市税に係る徴収金（市税及び延滞金等）の滞納がないこと。
 - ② 転居前の居住地における市区町村税に滞納がないこと（転居前の居住地が福岡市以外の場合に限る。）
 - ③ 暴排条例第 2 条第 2 項に規定する暴力団員でないこと。
 - ④ 暴排条例第 6 条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
- 2 前項第 8 号の入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行うものとする。ただし、同居親族の増加等により、所得が 38 万 7 千円以下となる場合には、この限りでない。

（改修費補助金の補助対象費用及び額等）

第 13 条 改修費補助金の額は、次の各号に掲げる工事（以下「改修費補助対象工事」という。）に要する費用を合計した費用の 3 分の 2 を乗じて得た額（ただし、当該住宅の戸数に 100 万円（第 1 号から第 6 号までに掲げる工事を実施する場合にあっては 200 万

円とし、第1号に掲げる工事について、エレベーターを設置する場合は230万円)を乗じた額を限度とする。)とする。

- (1) バリアフリー改修工事(外構部分の改修工事を含む。)
 - (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) 新型コロナウイルス感染症拡大による「新たな日常」に対応するための工事
(宅配ボックス、非対面式インターホン、抗菌仕様ドアノブ、非接触型照明スイッチ、換気設備及び自動ドアの設置)
 - (8) 調査において居住のために最低限必要と認められた工事(従前賃貸住宅として使用されていたものを除き、かつ、3箇月以上空き家又は空き室であったものに限る。)
 - (9) 入居対象者の居住の安定確保を図るため福岡市居住支援協議会が必要と認める改修工事
 - (10) 前各号に掲げる工事に係る調査設計計画(インスペクションを含む。)
- 2 前項の額の算定については、算出した額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。
- 3 第1項に規定する改修費補助対象工事は、第16条第1項の規定による交付決定の通知を受けた年度内に工事が完了しなければならない。

(改修費補助金の交付申請)

- 第14条 改修事業者は、改修費補助金の交付を受けようとするときは、改修事業の着手(工事を実施する場合は工事着工、調査設計計画・インスペクションを実施する場合は契約の締結)前かつ原則として1月31日までに改修費補助金交付申請書(様式第5号)を、市長に提出しなければならない。
- 2 改修事業者は、前項の補助金交付申請書を住棟別にとりまとめなければならない。

(改修費補助金の交付決定変更申請)

- 第15条 改修事業者は、第16条第1項の規定による交付決定後において、改修事業の変更等に伴い、改修費補助金の額に変更が生じる場合は、原則として交付決定の通知を受けた年度の1月31日までに改修費補助金交付決定変更申請書(様式第6号)を、市長に提出しなければならない。

(改修費補助金の交付決定及び交付決定変更)

第 16 条 市長は、第 14 条の規定による交付申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、改修費補助金交付の可否を決定したときは、改修費補助金交付（不交付）決定通知書（様式第 7 号）により、改修事業者へ通知するものとする。

2 市長は、第 15 条の規定による交付決定変更申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、変更申請の内容が適当であると認めるときは、改修費補助金交付決定変更通知書（様式第 8 号）により、改修事業者へ通知するものとする。

3 市長は、前 2 項の通知をする場合において、必要に応じて交付決定の内容を変更し、又は条件を付することができる。

（改修費補助金の交付申請の取下げ）

第 17 条 改修事業者は、前条第 1 項又は第 2 項の規定による通知を受けた場合において、当該通知に係る改修費補助金の交付決定若しくは交付決定変更の内容又はこれに付された条件に不服があるときは、当該年度の 2 月末日又は前条第 1 項にあっては交付決定の通知を受けた日から、前条第 2 項にあっては交付決定変更の通知を受けた日から 15 日以内のいずれか早い日までに、改修費補助金交付申請取下げ届出書（様式第 9 号）を、市長に提出しなければならない。

（改修費補助金の交付決定の取消し）

第 18 条 市長は、第 16 条第 1 項の規定による交付決定通知を受けた改修事業者が、次の各号のいずれかに該当するときは、改修費補助金の交付決定の全部又は一部を取り消し、改修費補助金交付決定取消し通知書（様式第 10 号）により、改修事業者へ通知するものとする。

（1）改修費補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に違反したとき。

（2）改修事業に関して不正、怠慢、虚偽その他不適当な行為をしたとき。

（3）交付決定後に生じた事情の変更等により、補助事業の全部又は一部を継続する必要がなくなったとき。

（4）前 3 号の場合のほか、改修費補助金の交付決定の内容その他法令又はこれに基づく市長の処分に違反したとき。

2 前項の規定は、第 25 条に規定する改修費補助金の額の確定後においても適用するものとする。

（改修費補助金の返還）

第 19 条 市長は、前条第 1 項の規定により改修費補助金の交付決定を取り消した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に改修費補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を求めることができる。

(改修事業の変更承認等)

第 20 条 改修事業者は、改修事業の内容を変更（第 15 条に規定する場合を除く。）しようとするときは、改修事業内容変更承認申請書（様式第 11 号）により、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による変更承認申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、変更の必要があると認めるときは、改修事業内容変更承認通知書（様式第 12 号）により、改修事業者に通知するものとする。

(改修事業の中止又は廃止)

第 21 条 改修事業者は、改修事業を中止し、又は廃止しようとするときは、速やかに改修事業中止（廃止）承認申請書（様式第 13 号）を提出し、市長の承認を受けなければならない。

(改修事業の状況報告)

第 22 条 改修事業者は、市長から改修事業の遂行状況について報告を求められたときは、速やかに改修事業遂行状況報告書（様式第 14 号）を、市長に提出しなければならない。

(改修事業の未完了報告)

第 23 条 改修事業者は、改修事業が予定期間内に完了することができないとき又は改修事業の遂行が困難となったときは、その理由及び遂行状況について改修事業未完了報告書（様式第 15 号）を提出し、市長の指示を受けなければならない。

(改修事業の完了実績報告)

第 24 条 改修事業者は、改修事業が完了したときは、当該年度の 2 月末日又は改修事業完了後 15 日以内のいずれか早い日までに、改修事業完了実績報告書（様式第 16 号）を、市長に提出しなければならない。

(改修費補助金の額の確定)

第 25 条 市長は、前条の規定による完了実績報告があったときは、当該報告に係る内容の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、改修事業の成果が補助金の交付決定の内容及びこれに付された条件に適合しているかどうかを確認し、適合していると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、完了実績報告書を受理した日から 20 日以内に、改修費補助金額確定通知書（様式第 17 号）により、改修事業者に通知するものとする。

(改修費補助金の請求及び交付)

第 26 条 前条の規定による改修費補助金の額の確定通知を受けた改修事業者は、速やかに補助金請求書(様式第 18 号)を提出するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る内容を審査し、適正であると認めるときは、請求書を受領した日から 30 日以内に、改修事業者に改修費補助金を交付するものとする。

(財産の処分の制限)

第 27 条 改修事業者は、管理期間中、改修費補助金の交付を受けたセーフティネット専用住宅を、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。

(入居者資格の認定)

第 28 条 改修費補助金の交付を受けたセーフティネット専用住宅に入居を希望する者(以下「入居希望者」という。)は、当該住宅の賃貸借契約を締結する前までに、入居者資格認定申請書(様式第 19 号)を、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による認定申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、第 12 条第 1 項第 8 号及び第 9 号に掲げる要件に適合していると認めるときは、入居者資格認定通知書(様式第 20 号)により、入居希望者に通知するものとする。

(入居希望者との賃貸借契約及び入居届)

第 29 条 改修事業者は、前条第 2 項の規定による認定通知を受けた入居希望者であることを確認後、賃貸借契約を締結するものとする。

- 2 改修事業者は、入居希望者と当該住宅の賃貸借契約を締結したときは、契約日から 14 日以内に当該賃貸借契約書の写し及び入居届(様式第 21 号)を、市長に提出しなければならない。
- 3 入居者は、当該住宅に入居した日から 30 日以内に入居者等の住民票の写しを、市長に提出しなければならない。

(管理状況の報告)

第 30 条 改修事業者は、改修費補助金の交付を受けたセーフティネット専用住宅における、前年度 3 月 31 日現在の入居状況について、毎年度 4 月 30 日までに、管理状況報告書(様式第 22 号)を、市長に提出しなければならない。

第 3 章 家賃低廉化補助

(家賃低廉化事業に要する費用の補助)

第31条 市長は、本要綱に基づく補助金を活用し、入居者負担を低減させるために行うセーフティネット専用住宅の家賃の低廉化(以下「家賃低廉化事業」という。)を行う者(以下「家賃低廉化事業者」という。)に対し、予算の範囲内において、当該家賃低廉化事業に要する費用の一部を補助することができる。

(家賃低廉化補助金の交付対象者)

第32条 家賃低廉化事業に係る補助金(以下「家賃低廉化補助金」という。)の交付を受けることができる者は、第11条各号に掲げる要件に適合するものとする。

(家賃低廉化補助金の交付対象となる住宅)

第33条 家賃低廉化補助金の交付の対象となる住宅(以下「家賃低廉化補助対象住宅」という。)は、次の各号に掲げる要件に適合するものとする。

- (1) セーフティネット専用住宅であること。
- (2) 家賃の額が、別に定める福岡市内の民営借家における面積別平均家賃相当額以下かつ近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない水準以下であること。
- (3) 入居者の選定方法その他賃貸の条件が次の①から③までに定める基準に準じて、適正に定められるものであること。

- ① 家賃低廉化事業者は、家賃低廉化補助対象住宅の入居者を、原則として公募し、抽選その他公正な方法により選定すること。ただし、次のすべてに該当する場合で、セーフティネット専用住宅に現に入居している者を対象者(以下「特例対象者」という。)として選定するときは、この限りでない。

ア 家賃の低廉化を行う当該セーフティネット専用住宅と同等の要件を備えた公募中の住宅があること

イ 公募中の住宅に応募がない、又は応募があっても、当該セーフティネット専用住宅に現に入居している者の方が困窮度が高い場合であって、より困窮度の高い他の入居者の入居を阻害しないことが認められること。

- ② 家賃低廉化事業者は、入居者が不正な行為によって入居したとき、入居者等が暴排条例第2条第2項に規定する暴力団員又は暴排条例第6条に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したときは、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。

- ③ 家賃低廉化事業者は、次のアからエに掲げる場合を除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としないこと。

ア 毎月その月分の家賃を受領する場合

イ 家賃の3月分を超えない額の敷金を受領する場合

ウ 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成 21 年厚生労働省・国土交通省告示第 1 号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合

エ 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（高齢者住まい法第 52 条の認可を受けた場合に限る。）

(4) 第 12 条第 6 号及び第 7 号に掲げる要件に適合するものであること。

(5) 入居者等が、次の①から④までに掲げる要件に適合するものであること。

① 入居者が、福岡市営住宅条例第 4 条第 1 項第 1 号、第 2 号（ウ前段及びケを除く）及び第 4 号に掲げる要件を備える者で、かつ、次のいずれかに該当する世帯であること。ただし、特例対象者については、イに限る。

ア 要支援世帯（1）

イ 要支援世帯（2）

② 入居者等が、入居しようとする家賃低廉化補助対象住宅に住替えを行う（特例対象者については、家賃低廉化補助対象住宅に住み続ける）ことで、居住環境が向上すること。

③ 入居者等が、生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）第 6 条第 1 項に規定する被保護者又は生活困窮者自立支援法（平成 25 年法律第 105 号）第 2 条第 3 項に規定する生活困窮者住居確保給付金を受給していない者であること。

④ 第 12 条第 9 号に適合する者であること。

2 前項第 5 号①の入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行うものとする。

（家賃低廉化補助金の額及び入居者負担額）

第 34 条 家賃低廉化補助金の額は、セーフティネット専用住宅の家賃から入居者負担額を控除して得た額に、当該住宅の管理月数を乗じて得た額とする。ただし、1 戸のセーフティネット専用住宅について、1 月あたりの家賃低廉化補助金の上限額は 4 万 5 千円とし、その額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

2 前項に規定する管理月数は、当該住宅についての賃貸借契約による入居可能日（家賃徴収の始期となる日をいう。）、賃貸借変更契約日又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意を行った日が月の初日であるときはその月から、その日が月の初日以外の日であるときは翌月から年度末までの期間とする。ただし、年度の途中において入居者の退去又は当該住宅の滅失等その他管理が終了した場合においては、その終了の日が月の初日であるときは前月まで、月の初日以外の日であるときはその日の属する月までとする。

3 前項の管理月数の算出において、次の各号のいずれかの住宅に該当する期間を控除するものとする。

(1) 空き家住宅

- (2) 所得が12万3千円を超える世帯が入居している住宅
- (3) 入居者が対象となる住宅確保要配慮者でない住宅
- 4 第1項の入居者負担額は、別に定める福岡市営住宅家賃相当額とする。
- 5 1戸のセーフティネット専用住宅において、第1項の家賃低廉化補助金及び第56条第1項の家賃債務保証料等低廉化補助金の合計額は、毎会計年度60万円かつ総額480万円を限度とする。
- 6 第33条第1項第3号④エに規定する終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払い金として一括して受領する場合は、その額について家賃低廉化補助金の交付の対象外とする。
- 7 市長は、必要に応じて、近傍同種の家賃に係る市場調査を行い、調査の結果、当該住宅の家賃を変更する必要があると認めるときは、家賃低廉化事業者に対し、家賃の変更を求めることができるものとする。

(家賃低廉化補助金の交付期間)

第35条 家賃低廉化補助金の交付期間は、第6条の規定による決定通知を受けた日の属する月の翌月から10年以内で、かつ、第33条第1項第5号に掲げる要件に適合する入居者等が入居する期間とする。

(家賃低廉化対象者等の入居者資格の認定及び入居者負担額の通知)

- 第36条 セーフティネット専用住宅に入居を希望する者で、家賃の低廉化の適用を受けようとする者（以下「家賃低廉化対象者」という。）は、当該住宅の賃貸借契約を締結する前までに、入居者資格認定申請書を、市長に提出しなければならない。
- 2 特例対象者で、家賃の低廉化の適用を受けようとする者（以下「家賃低廉化特例対象者」という。）は、第5条に規定する応募者の応募申請書の提出と併せて、入居者資格認定申請書を、市長に提出しなければならない。
 - 3 セーフティネット専用住宅に入居し、翌年度も継続して家賃の低廉化の適用を受けようとする者（以下「家賃低廉化継続対象者」という。）は、毎年度1月31日までに入居者資格認定申請書を、市長に提出しなければならない。
 - 4 市長は、前3項の規定による認定申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、第33条第1項第5号に掲げる要件に適合していると認めるときは、入居者資格認定通知書により、第34条第4項に規定する入居者負担額（家賃低廉化対象者及び家賃低廉化特例対象者にあつては入居者資格認定申請書を提出する日の属する年度における入居者負担額、家賃低廉化継続対象者にあつては入居者資格認定申請書を提出する日の属する年度の翌年度における入居者負担額をいう。）を、第1項にあつては家賃低廉化対象者に、第2項にあつては家賃低廉化特例対象者及び家賃低廉化事業者に、第3項にあつては家賃低廉化継続対象者及び家賃低廉化事業者に通知するものとする。

(家賃低廉化補助対象住宅の賃貸借契約等及び入居届)

第 37 条 家賃低廉化事業者は、前条第 4 項の規定による認定通知を受けた家賃低廉化対象者又は家賃低廉化特例対象者であることを確認後、家賃低廉化対象者にあつては賃貸借契約の締結、家賃低廉化特例対象者にあつては賃貸借変更契約の締結又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意を行うものとする。

2 家賃低廉化事業者は、家賃低廉化対象者とセーフティネット専用住宅の賃貸借契約の締結、家賃低廉化特例対象者と賃貸借変更契約の締結又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意を行う場合、次の各号に掲げる事項を契約の内容としなければならない。

(1) 入居者は、家賃低廉化補助金の交付決定を受けたセーフティネット専用住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。

(2) 同居者は、第 41 条に規定する名義承継を行うときは、家賃低廉化事業者に通知しなければならないこと。

(3) 入居者は、出産、死亡、転入、転出又は氏名変更等により、入居者等に増減その他の変更が生じたときは、住民票の写しその他変更事項を証明する書類を添えて家賃低廉化事業者に届け出なければならないこと。

(4) 家賃低廉化補助金が交付される時、家賃の額から当該家賃低廉化補助金の額を控除した額を入居者負担額とすること。

(5) 入居者は、毎年度 1 月 31 日までに、入居者資格確認申請書を市長に提出しなければならないこと。

3 家賃低廉化事業者は、家賃低廉化対象者と当該住宅の賃貸借契約の締結、家賃低廉化特例対象者と賃貸借変更契約の締結又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意を行ったときは、契約日から 14 日以内に家賃低廉化対象者にあつては、当該賃貸借契約書の写し及び入居届、家賃低廉化特例対象者にあつては、当該賃貸借変更契約書の写し又は当該賃貸借変更契約書と同等の効力を有する合意を行ったことを確認できる書類の写しを、市長に提出しなければならない。

4 家賃低廉化対象者は、当該住宅に入居した日から 30 日以内に入居者等の住民票の写しを、市長に提出しなければならない。

5 前 4 項の規定にかかわらず、家賃低廉化事業者は第 33 条第 1 項第 5 号に掲げる要件を満たさない入居者等と当該住宅の賃貸借契約を締結したときは、契約日から 14 日以内に入居届を提出しなければならない。

(家賃低廉化補助金の交付申請)

第 38 条 家賃低廉化事業者は、家賃低廉化補助金の交付を受けようとするときは、家賃低廉化対象者にあつては賃貸借契約を締結後、家賃低廉化特例対象者にあつては賃貸借

変更契約を締結後又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意を行った後速やかに、家賃低廉化補助金交付申請書（様式第 23 号）を、市長に提出しなければならない。

- 2 家賃低廉化事業者は、前年度より継続して家賃低廉化補助金の交付を受けようとするときは、4月1日に家賃低廉化補助金交付申請書を、市長に提出しなければならない。
- 3 第1項に規定する申請においては、賃貸借契約による入居日、賃貸借契約変更日又は賃貸借変更契約と同等の効力を有する合意を行った日が月の初日であるときはその月から、その日が月の初日以外の日であるときは翌月から同年度3月31日までの期間に要する家賃低廉化補助金の額を申請することとする。
- 4 第2項に規定する申請においては、4月1日から同年度3月31日までの期間に要する家賃低廉化補助金の額を申請することとする。
- 5 家賃低廉化事業者は、第1項及び第2項の補助金交付申請書を住棟別にとりまとめなければならない。

（家賃低廉化補助金の交付決定）

第 39 条 市長は、前条第 1 項及び第 2 項の規定による申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、家賃低廉化補助金の交付の可否を決定したときは、家賃低廉化補助金交付（不交付）決定通知書（様式第 24 号）により、家賃低廉化事業者に通知するものとする。

（世帯員変更届）

- 第 40 条 入居者は、出産、死亡、転入、転出又は氏名の変更等により、入居者等の増減その他の変更が生じたときは、住民票の写しその他変更事項を証明する書類を、家賃低廉化事業者に提出しなければならない。
- 2 家賃低廉化事業者は、前項の規定による書類の提出があったときは、速やかに世帯員変更届（様式第 25 号）に当該書類を添えて、市長に提出しなければならない。

（名義承継）

- 第 41 条 同居者は、次の各号のいずれかに該当するときに限り、入居者の名義を承継することができるものとする。
- (1) 入居者が死亡したとき又は入居者が離婚若しくは離縁により当該住宅を退去するとき。
 - (2) 入居者がやむを得ない事情により同居者に名義承継させようとするとき。
 - (3) その他市長が認める特別の事情があるとき。
- 2 同居者は、前項の名義承継を行ったときは、入居者及び名義を承継する者の住民票の写し及びその他市長が必要と認める書類を、家賃低廉化事業者に提出しなければならない。

3 家賃低廉化事業者は、前項の書類の提出があったときは、速やかに名義承継届（様式第 26 号）及び名義承継者と締結した賃貸借契約書の写しに当該書類を添えて、市長に提出しなければならない。

（退去届）

第 42 条 家賃低廉化事業者は、入居者が退去したとき、賃貸借契約が終了したとき又は入居者が死亡し、前条に規定する名義承継を行わないときは、退去した日又はその事実を知った日から 30 日以内に退去届（様式第 27 号）を、市長に提出しなければならない。

（家賃低廉化補助金の交付決定変更申請）

第 43 条 家賃低廉化事業者は、第 39 条の規定による交付決定後において、家賃低廉化対象者、家賃低廉化特例対象者又は家賃低廉化継続対象者が不正な行為によって家賃の低廉化の適用を受けていることが判明したことなどにより、家賃低廉化補助金の額に変更が生じる場合は、補助金の請求前かつ各半期の末日の 1 月後の日又は当該年度の末日のいずれか早い日までに家賃低廉化補助金交付決定変更申請書（様式第 28 号）を、市長に提出しなければならない。

（家賃低廉化補助金の交付決定変更）

第 44 条 市長は、前条の規定による変更申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、変更申請の内容が適当であると認めたときは、家賃低廉化補助金交付決定変更通知書（様式第 29 号）により、家賃低廉化事業者に通知するものとする。

（家賃低廉化補助金の交付申請の取下げ）

第 45 条 家賃低廉化事業者は、第 39 条又は前条の規定による通知を受けた場合において、当該通知に係る家賃低廉化補助金の交付決定又は交付決定変更の内容に不服があるときは、第 39 条にあっては交付決定の通知を受けた日から、前条にあっては交付決定変更の通知を受けた日から 15 日以内に家賃低廉化補助金交付申請取下げ届出書（様式第 30 号）を、市長に提出しなければならない。

（家賃低廉化補助金の交付決定の取消し）

第 46 条 市長は、第 39 条又は第 44 条の規定による交付決定通知を受けた家賃低廉化事業者が、次の各号のいずれかに該当するときは、家賃低廉化補助金の交付決定の全部又は一部を取り消し、家賃低廉化補助金交付決定取消し通知書（様式第 31 号）により、家賃低廉化事業者へ通知するものとする。

（1）不正な行為により、家賃低廉化補助金の交付決定を受けたとき。

（2）この要綱の規定に基づく報告等を怠り、又は市長の指示に違反したとき。

2 前項の規定は、第 49 条の家賃低廉化補助金の額の確定後においても適用するものとする。

(家賃低廉化補助金の返還)

第 47 条 市長は、前条の規定により家賃低廉化補助金の交付決定を取り消した場合において、当該取消しに係る部分に関し、既に当該家賃低廉化補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を求めることができる。

(家賃低廉化補助金の実績報告)

第 48 条 家賃低廉化事業者は、半期ごとの家賃低廉化補助金の実績を、上半期については 10 月 31 日までに、下半期については 3 月 31 日までに、家賃低廉化補助金実績報告書（様式第 32 号）を、市長に提出しなければならない。

(家賃低廉化補助金の額の確定)

第 49 条 市長は、前条の規定による各半期に係る実績報告があったときは、当該申請に係る内容を審査し、家賃低廉化補助金の交付決定の内容に適合すると認めたときは、当該半期の補助金の額を確定し、家賃低廉化補助金額確定通知書（様式第 33 号）により、家賃低廉化事業者に通知するものとする。

(家賃低廉化補助金の請求及び交付)

第 50 条 前条の規定による家賃低廉化補助金の額の確定通知を受けた家賃低廉化事業者は、速やかに補助金請求書を提出するものとする。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る内容を審査し、適正であると認めたときは、請求書を受領した日から 30 日以内に、家賃低廉化事業者に家賃低廉化補助金を交付するものとする。

(家賃低廉化補助金の申請等の代行)

第 51 条 家賃低廉化事業の管理を受任した者は、家賃低廉化事業者の委任を受けて家賃低廉化補助金の申請、請求及び受領に関する業務を家賃低廉化事業者に代わって行うことができる。この場合においては委任状（様式第 34 号）を併せて提出しなければならない。

(家賃低廉化補助金の継続必要性の審査)

第 52 条 同一世帯について、3 年を超えて家賃の低廉化を行う場合、市長が 3 年ごとに当該世帯の家賃の低廉化の継続必要性の審査を行うこととする。

2 市長は、前項の審査に関し、福岡市居住支援協議会等に意見を求めることができる。

第4章 家賃債務保証料等低廉化補助

(家賃債務保証料等低廉化事業に要する費用の補助)

第53条 市長は、本要綱に基づく補助金を活用し、入居者負担を低減させるために行うセーフティネット専用住宅の家賃債務保証料の低廉化（以下「家賃債務保証料低廉化事業」という。）を行う者（以下「家賃債務保証料低廉化事業者」という。）及び入居者等の孤独死等への登録事業者の不安を低減させるために行う保険料の低廉化（以下「保険料低廉化事業」という。）を行うもの（以下「保険料低廉化事業者」という。）に対し、予算の範囲内において、当該家賃債務保証料低廉化事業及び保険料低廉化事業（以下「家賃債務保証料等低廉化事業」という。）に要する費用の一部を補助することができる。

(家賃債務保証料等低廉化補助金の交付対象者)

第54条 家賃債務保証料等低廉化事業に係る補助金（以下「家賃債務保証料等低廉化補助金」という。）の交付を受けることができる者は、次の各号のいずれかに該当する家賃債務保証料低廉化事業者又は保険料低廉化事業者で、第11条第2号から第6号までに掲げる要件に適合するものとする。

- (1) 法第20条第2項に規定する家賃債務保証業者
- (2) 法第40条に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人
- (3) 保険業者

(家賃債務保証料等低廉化補助金の交付対象となる住宅)

第55条 家賃債務保証料等低廉化補助金の交付の対象となる住宅（以下「家賃債務保証料等低廉化補助対象住宅」という。）は、次の各号に掲げる要件に適合するものとする。

- (1) セーフティネット専用住宅であること。
- (2) 家賃の額が、別に定める福岡市内の民間借家における面積別平均家賃相当額以下かつ近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない水準以下であること。
- (3) 家賃債務保証料及び保険料（以下「家賃債務保証料等」という。）の額が適正な水準であること。
- (4) 家賃債務保証料低廉化事業者又は登録事業者が、入居者に保証人（当該家賃債務保証料低廉化事業者を除く。）を求めないこと。
- (5) 第12条第6号及び第7号に掲げる要件に適合するものであること。
- (6) 入居者等が、次の①から③までに掲げる要件に適合するものであること。

① 入居者が、福岡市営住宅条例第4条第1項第1号、第2号（ウ前段及びケを除く。）及び第4号に掲げる要件を備える者で、かつ、次のいずれかに該当する世帯であること。

ア 要支援世帯（1）

イ 要支援世帯（2）

ウ 要支援世帯（3）

エ 犯罪・DV被害者世帯又は立ち退き要求を受けている世帯（ひとり親世帯、子育て世帯（未就学）又は多子世帯に限る。）で、かつ、次のいずれかに該当する世帯

（ア） 要支援世帯（4）

（イ） 支援世帯（A）

（ウ） 支援世帯（B）

② 入居者等が、入居しようとする家賃債務保証料等低廉化補助対象住宅に住替えを行うことで、居住環境が向上すること。

③ 第33条第1項第5号③及び④に掲げる要件に適合する者であること。

2 前項第6号①の入居世帯の所得の算定は、前年の所得により行うものとする。

（家賃債務保証料等低廉化補助金の額）

第56条 家賃債務保証料等低廉化補助金の額は、入居時に生じる初回の家賃債務保証料等の額とする。ただし、1戸のセーフティネット専用住宅について、毎年度、6万円を限度とし、かつ、一の住宅確保要配慮者について、入居から1年以内に生じる家賃債務保証料等の低廉化に要した費用を限度とする。

2 前項の額の算定については、算出した額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

3 家賃債務保証料等低廉化補助金について、家賃債務保証料及び保険料に係る契約の被保険者を登録事業者として、当該事業者が支払う保険料の合計額が6万円を超える場合は、当該保険料に優先的に充当する。

（家賃債務保証料等低廉化補助金の交付期間）

第57条 家賃債務保証料等低廉化補助金の交付期間は、第6条の規定による決定通知を受けた日の属する月の翌月から10年以内とする。

（家賃債務保証料等低廉化対象者の入居者資格の認定及び入居者負担額の通知）

第58条 セーフティネット専用住宅に入居を希望する者で、家賃債務保証料等の低廉化の適用を受けようとする者（以下「家賃債務保証料等低廉化対象者」という。）は、当

該住宅の家賃債務保証料等に係る契約を締結する前までに、入居者資格認定申請書を、市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による認定申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、第 55 条第 1 項第 6 号に掲げる要件に適合していると認めるときは、入居者資格認定通知書により、家賃債務保証料等低廉化対象者に通知するものとする。

(家賃債務保証料等低廉化補助対象住宅の家賃債務保証料等に係る契約)

第 59 条 家賃債務保証料等低廉化事業者は、前条第 2 項の規定による認定通知を受けた家賃債務保証料等低廉化対象者であることを確認後、家賃債務保証料等に係る契約を当該対象者（保険料に係る契約の被保険者を登録事業者とする場合は、当該事業者）と締結するものとする。

- 2 家賃債務保証料等低廉化事業者は、家賃債務保証料等低廉化対象者とセーフティネット専用住宅の家賃債務保証料等に係る契約を締結する場合において、家賃債務保証料等低廉化補助金が交付されるときは、家賃債務保証料等の額から当該家賃債務保証料等低廉化補助金の額を控除した額を入居者負担額とすることを契約の内容としなければならない。

- 3 家賃債務保証料等低廉化事業者は、登録事業者とセーフティネット専用住宅の保険料に係る契約を締結する場合において、家賃債務保証料等低廉化補助金が交付されるときは、保険料の額から当該家賃債務保証料等低廉化補助金（保険料の低廉化に要する費用に限る。）の額を控除した額を登録事業者負担とすることを契約の内容としなければならない。

- 4 家賃債務保証料等低廉化事業者は、家賃債務保証料等低廉化対象者と当該住宅の家賃債務保証料等に係る契約（保険料に係る契約の被保険者を登録事業者とした場合は、当該事業者との保険料に係る契約）を締結したときは、契約日から 14 日以内に当該家賃債務保証料等に係る契約書の写しを、市長に提出しなければならない。

(家賃債務保証料等低廉化補助金の交付申請)

第 60 条 家賃債務保証料等低廉化事業者は、家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受けようとするときは、家賃債務保証料等低廉化対象者と家賃債務保証料等に係る契約（保険料に係る契約の被保険者を登録事業者とした場合は、当該事業者との保険料に係る契約）を締結後速やかに、家賃債務保証料等低廉化補助金交付申請書（様式第 35 号）を、市長に提出しなければならない。

(家賃債務保証料等低廉化補助金の交付決定)

第 61 条 市長は、前条の規定による交付申請があったときは、当該申請に係る内容を審査し、家賃債務保証料等低廉化補助金の交付の可否を決定したときは、家賃債務保証料

等低廉化補助金交付（不交付）決定通知書（様式第 36 号）により、家賃債務保証料等低廉化事業者に通知するものとする。

（準用）

第 62 条 家賃債務保証料等低廉化事業者の家賃債務保証料等低廉化補助金の交付について、第 43 条から第 50 条までの規定を準用する。この場合において、「家賃」とあるのは「家賃債務保証料等」に読み替える。

第 5 章 補則

（家賃の変更）

第 63 条 家賃低廉化事業者及び家賃債務保証料等低廉化補助金の交付を受けたセーフティネット専用住宅を管理する登録事業者は、家賃の額を変更しようとするときは、家賃変更協議書（様式第 37 号）により、あらかじめ市長の同意を得なければならない。ただし、当該住宅に入居者がいるときは、入居者の内諾を得た後に当該協議書を提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による協議書の提出があったときは、当該申請に係る内容を審査し、家賃変更の可否を決定したときは、家賃変更同意（却下）通知書（様式第 8 号）により通知するものとする。

（報告及び資料の提出）

第 64 条 市長は、補助金の交付を受けた改修事業者、家賃低廉化事業者及び家賃債務保証料等低廉化事業者（以下「補助事業者」という。）に対し、必要に応じて補助金の執行等に係る報告及び資料の提出を求めることができる。

（書類の整備等）

第 65 条 補助事業者は、改修事業、家賃低廉化事業及び家賃債務保証料等低廉化事業に係る帳簿などの書類を整備し、補助事業完了後 5 年間保存しておかななければならない。

（その他）

第 66 条 この要綱に規定するもののほか、福岡市住宅確保要配慮者専用賃貸住宅入居支援事業補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

附則

（施行期日）

1 この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

(廃止)

- 2 この要綱は、令和3年3月31日をもって廃止する。なお、終期到来後の継続については、その必要性の検証を踏まえた上で、終期到来までに判断するものとする。

(経過措置)

- 3 この要綱の規定は、令和3年3月31日以前に交付決定を行った事業については、前項の規定による廃止後もなおその効力を有する。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

(廃止)

- 2 この要綱は、令和7年3月31日をもって廃止する。なお、終期到来後の継続については、その必要性の検証を踏まえた上で、終期到来までに判断するものとする。

附則

この要綱は、令和3年7月15日から施行する。