

公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱

平成18年3月27日
国住備第126号
住宅局長通知

最終改正 平成26年2月6日 国住備第186号-4

第1 通則

社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）及び沖縄振興公共投資交付金交付要綱（平成24年3月22日付け国官会第3284号）に規定する公的賃貸住宅家賃低廉化事業の対象等に関しては、公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「公営法」という。）、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「特優賃法」という。）、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。）及び補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）並びに関係法令及び関係通知によるほか、この要綱の定めるところによる。

第2 用語の定義

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。

一 公営住宅等

公営法第2条第二号に規定する公営住宅（次号に掲げるものを除く。）及び地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号。以下「地優賃要綱」という。）第2条第十二号に規定する公営型地域優良賃貸住宅をいう。

二 公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅

公営法第2条第二号に規定する公営住宅のうち、公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（平成17年8月1日付け国住備第38-3号）第2第七号に規定する全面的改善事業を施行した住宅並びに公営住宅ストック総合改善事業補助金交付要綱（平成12年3月24日付け建設省住備発第34号。以下「ストック要綱」という。）第3第十二号に規定するエレベーター設置住宅及びストック要綱第3第十三号に規定する耐震改修実施住宅をいう。

三 借上型改良住宅等

従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助要領細目（平成12年3月24日付け建設省住市発第11号、建設省住整発第24号）第2第五号に規定する借上型改良住宅等をいう。

四 地域優良賃貸住宅

地優賃要綱第2条第六号に定める賃貸住宅をいう。

五 公的賃貸住宅

第一号から第四号までに掲げる住宅をいう。

六 公的賃貸住宅家賃低廉化事業

次に掲げる事業をいう。

イ 地方公共団体が平成 18 年度以降に管理開始される公営住宅等、公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅及び借上型改良住宅等並びに地優賃要綱第 2 条第九号に規定する地域優良賃貸住宅（公共供給型）の家賃の低廉化を行う事業

ロ 地方公共団体が地域優良賃貸住宅（地優賃要綱第 2 条第七号ニ及び第八号ニに規定する地域優良賃貸住宅並びに地域優良賃貸住宅（公共供給型）を除く。）の家賃の低廉化を行う者に対し家賃の低廉化に要する費用を補助する事業

第 3 対象

公的賃貸住宅家賃低廉化事業の対象は、公的賃貸住宅の家賃の低廉化に係る事業とする。

第 4 公的賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額

公的賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額は、第 5 から第 7 までに掲げる対象額を合計した額（以下「基本対象額」という。）から控除額を控除した額（控除額が基本対象額を超える場合は 0 円。）の交付期間における合計額に第 8 に掲げる対象額を加えた額とする。

2 前項の控除額は、事業主体ごとに住宅局長が通知する率（以下「通知率」という。）を 93,369 百万円に乗じた額から事業主体ごとに住宅局長が通知する額（以下「通知額」という。）を控除した額とする。ただし、通知額が、通知率を 93,369 百万円に乗じた額を超える場合は、控除額は 0 円とする。

第 5 公営住宅等の家賃の低廉化に係る対象額

公営住宅等の家賃の低廉化に係る対象額は、公営住宅等について、一の公営住宅等の家賃の低廉化に係る対象額（公営住宅等家賃対策補助金交付要領（平成 8 年 8 月 30 日付け建設省住備発第 87 号）の定めるところに従い、同要領第 6 の規定に基づき算定した額をいう。）を合計した額とする。

第 6 公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅の家賃の低廉化に係る対象額

公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅の家賃の低廉化に係る対象額は、公営住宅について、一の公営住宅等ストック総合改善事業に係る公営住宅の家賃の低廉化に係る対象額（公営住宅ストック総合改善事業補助金交付要綱（平成 12 年 3 月 24 日付け建設省住備発第 34 号）の定めるところに従い、同要綱第 10 の規定に基づき算定した額をいう。）を合計した額とする。

第7 借上型改良住宅等の家賃の低廉化に係る対象額

借上型改良住宅等の家賃の低廉化に係る対象額は、借上型改良住宅等について、一の借上型改良住宅等の家賃の低廉化に係る対象額（従前居住者用賃貸住宅等家賃対策補助要領細目の定めるところに従い、同細目第3第2項の式により算定した額をいう。）を合計した額とする。

第8 地域優良賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額

地域優良賃貸住宅の家賃の低廉化に係る対象額（以下「家賃低廉化対象額」という。）は、次項の要件に該当する地域優良賃貸住宅の家賃の低廉化に関し地方公共団体が家賃の低廉化を行う者に対し補助する額（地域優良賃貸住宅（公共供給型）にあつては家賃と入居者負担額の差額）の合計額とする。

2 家賃低廉化対象額の算定の対象とする地域優良賃貸住宅は、次の各号に該当するものとする。

一 管理開始から20年（入居者が第二号イ(1)又は(2)に該当するものである場合にあつては、40年以内で地方公共団体が定める期間）以内のもの

二 入居者が次のイ又ロに該当するもの

イ 次の各号のいずれかに該当するもの（(3)から(6)までに該当するものにあつては、家賃低廉化対象額の算定対象とした期間が6年以内で地方公共団体が定める期間のものに限る。）であり、かつ、当該入居者の所得（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）第1条第三号に規定する所得をいう。以下同じ。）が21万4千円を超えないもの

(1) 次の各号のすべてに該当する高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの

(一) 60歳以上の者であること

(二) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること

(イ) 同居する者がいない者であること

(ロ) 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。）が認める者であること

(2) 入居者又は同居者に、次の各号のいずれかに該当する者があるもの

(一) 障害者基本法第2条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(イ)から(ハ)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(イ)から(ハ)までに定めるとおりとする。

(イ) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度

(ロ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年

政令第 155 号) 第 6 条第 3 項に規定する一級又は二級に該当する程度

(ハ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

(二) 戦傷病者特別援護法(昭和 38 年法律第 168 号) 第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法(大正 12 年法律第 48 号) 別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度

(三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成 6 年法律第 117 号) 第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していないもの

(五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律(平成 13 年法律第 63 号) 第 2 条に規定するハンセン病療養所入所者等

(3) 同居者に小学校修了前の者があるもの又は 18 歳未満の子どもが 3 人以上いるもの

(4) 災害被災者であるもの

(5) 密集市街地からの立退き者等不良住宅の撤去等により住宅を失った者であるもの

(6) 公営住宅に係る入居収入基準の見直しに伴い、収入超過者となる公営住宅入居者(入居収入基準の見直し後の一定期間に限る。)

ロ 入居者の所得が 15 万 8 千円を超えないもの

3 第 1 項の管理月数は、当該地域優良賃貸住宅についての入居契約による入居可能日(家賃徴収の始期となる日をいう。)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当該地域優良賃貸住宅の滅失等その管理が終了した場合には、その終了の日が月の初日であるときは前月まで、その日が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。

4 第 2 項の入居者の所得の算定は、原則として前年の所得により行うものとする。ただし、所得が、第 2 項第 2 号イの規定の適用を受けようとする者のうち 21 万 4 千円を超えることとなる者又は第 2 項第 2 号ロの規定の適用を受けようとする者のうち 15 万 8 千円を超えることとなる者が、同居親族の増加等により、所得が、それぞれ 21 万 4 千円又は 15 万 8 千円以下となる場合には、この限りでない。

5 家賃低廉化対象額の算定にあつては、算定の対象となる地域優良賃貸住宅について、第 2 項第二号の要件に該当する世帯の数を当該住宅に入居する世帯の数で除した数に、同項の要件に該当する地域優良賃貸住宅の管理月数を合計した月数及び 4 万円を乗じた額を限度額とする。

附 則

この要綱は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 19 年 4 月 1 日から施行する。

- 2 地域優良賃貸住宅に係る規定については、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号）の施行の日から施行する。
- 3 前項の施行の日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、なお従前の例によるものとする。

附 則

この要綱は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

- 2 家賃の低廉化の対象とする特定優良賃貸住宅等は、公営住宅法施行令第 6 条第 4 項第一号から第三号のいずれかに該当するものであり、かつ、入居者の所得（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）第 1 条第三号に規定する所得をいう。）が次に掲げる額を超えないものとする。
 - 一 特定優良賃貸住宅又は準特優賃（特優賃型）の場合 26 万 8 千円
 - 二 特定公共賃貸住宅又は準特優賃（特公賃型）の場合 21 万 4 千円
- 3 家賃の低廉化の対象とする高齢者向け優良賃貸住宅等は、入居者の所得（高齢者法規則第 1 条第三号に規定する所得をいう。）が次に掲げる額を超えないものとする。
 - 一 高優賃等 A 型、高優賃等 B 型、準高優賃 A 型、準高優賃 B 型の場合 20 万円（都道府県知事が必要と認める場合にあつては、20 万円を超え 26 万 8 千円以下の範囲内で当該都道府県が定める額）
 - 二 高優賃等 D 型、準高優賃 D 型の場合 15 万 8 千円（都道府県知事が必要と認める場合にあつては、15 万 8 千円を超え 21 万 4 千円以下の範囲内で当該都道府県が定める額）
- 4 この要綱の施行の際現に第 2 項第二号又は前項第二号に掲げる住宅に入居している者で、入居者の所得が 21 万 4 千円以上 26 万 8 千円未満の場合における第 8 第 1 項中「4 万円」の適用は、次の表に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める額とする。

平成 21 年度	3 万 2 千円
平成 22 年度	2 万 4 千円
平成 23 年度	1 万 6 千円
平成 24 年度	8 千円

附 則

この要綱は、平成 22 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

- 2 この通知による改正前の公的賃貸住宅家賃低廉化事業対象要綱において規定する地域優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成 24 年 4 月 6 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 25 年 5 月 15 日から施行する。

附 則

この要綱は、平成 26 年 2 月 6 日から施行する。