

東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）

事業者募集要項

平成 25 年 5 月

東京都都市整備局

第1 事業の内容

1 事業の名称

東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業。以下「本事業」という。）

2 事業の概要

本事業は、改修工事を実施する空き家のうち、以下の（1）又は（2）のいずれかに該当するものに対し、都が改修工事の費用の一部を補助するものである。

（1）国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」（以下「国事業」という。）の補助を受けて以下の目的に活用するもの（以下「国補助併用型」という。）

ア 木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先として活用するもの

イ 高齢者等住宅確保要配慮者^{※1}の共同居住（グループリビング）^{※2}用として活用するもの

ウ 多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもの^{※3}

（2）（1）以外で以下の目的に活用するもの（以下「都独自補助型」という。）

ア 多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもの^{※3}

イ セルフリノベーション^{※4}用として活用するもの

都は、本募集要項に基づき、事業者^{※5}の募集を行い、審査の上補助金の交付を決定する。

※1 住宅確保要配慮者とは、高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯、所得が214,000円を超えない者及び被災者世帯をいう（詳細は「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業補助金交付要綱」（平成24年3月28日付国住備第722号及び国住心第134号）を参照のこと。）。

※2 共同居住（グループリビング）とは、血縁関係等に因らない2以上の世帯が、協力して生活するものをいう。

※3 多世代同居・子育て世帯向け用で、国補助併用型と都独自補助型の違いは以下のとおり。詳細は、第2及び第3の本文を確認のこと。

	国補助併用型	都独自補助型
空き家の期間	着工時点で3か月以上空き家	募集時点で空き家
補助の対象となる改修工事	以下の改修工事のみ ・バリアフリー改修工事 ・省エネルギー改修工事 ・耐震改修工事 ・屋根・外壁等の改修工事	以下の改修工事を含む工事一式 ・バリアフリー改修工事 ・ガイドブック記載の改修工事
補助率	国事業と合わせて補助の対象となる改修工事の費用の2/3	補助の対象となる改修工事の費用の1/3
改修工事後最初の入居者に関する制限	原則として住宅確保要配慮者	なし
改修後の家賃上限額	111,000円	178,000円

※4 セルフリノベーションとは、入居者が賃借している物件の改修を自ら行うことをいう。

※5 事業者とは、本事業の補助金の交付決定を受けた応募者をいう。

第2 国補助併用型

1 補助の要件

補助の対象は、東京都内に存する、国事業の補助を受けて改修工事を行う空き家がある住宅（住棟）で、以下の（1）から（3）までのいずれかに該当するものとする。

（1）木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先として活用するもの

ア 改修工事後の最初の入居者は、「防災都市づくり推進計画」（東京都）において定められた整備地域内又は木造住宅密集地域整備事業の事業区域内に居住する者で、都又は区市の関連事業^{※6}に協力して移転する住宅確保要配慮者とすること。ただし、3か月以上、住宅確保要配慮者に該当する入居者を確保できないときは、住宅確保要配慮者以外の者も入居させることができるものとする。

イ 対象空き家がある住宅（住棟）が、関連事業による移転の対象となっていないこと。

※6 関連事業とは以下に該当する事業をいう。

- | | |
|---------------|------------|
| ○木造住宅密集地域整備事業 | ○市街地再開発事業 |
| ○都市防災不燃化促進事業 | ○街路事業 |
| ○防災生活圏促進事業 | ○連続立体交差事業 |
| ○住宅市街地総合整備事業 | ○公園整備事業 |
| ○延焼遮断帯形成事業 | ○河川整備事業 |
| ○住宅地区改良事業 | ○防災街区整備事業 |
| ○都市防災総合推進事業 | ○土地区画整理事業 |
| ○沿道一体整備事業 | ○その他関連する事業 |

（2）高齢者等住宅確保要配慮者の共同居住（グループリビング）用として活用するもの

ア 改修工事後の最初の入居者は、住宅確保要配慮者のみの複数世帯とすること。ただし、3か月以上、住宅確保要配慮者に該当する入居者を複数世帯確保できないときは、1世帯以上が住宅確保要配慮者であれば、住宅確保要配慮者以外の者も入居させることができるものとする。

イ 各世帯が専用する居室を有すること。

ウ 各世帯のプライバシーが確保できること。

エ 世帯間のコミュニケーションが図れる居室として、共同で利用するための居間、食堂等を有すること。

オ 居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備又は浴室を共同で利用する場合、各戸に備える場合と同等以上の居住環境を確保すること。

カ 共同で利用する部分に、居間、食堂、台所、収納設備及び浴室を備える場合は、各世帯の専用する部分の床面積を13㎡以上、居間、食堂、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備える場合は、各世帯の専用する部分の床面積を10㎡以上とすること（収納設備については、簡易なものを専用部分に備えることを妨げない）。

キ 全入居者数に対して、住宅全体で最低居住面積水準^{※7}以上の床面積を有すること。

※7 最低居住面積水準：単身者で25㎡、2人以上の世帯で10㎡×世帯人数+10㎡

（3）多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもの

ア 戸建て住宅であること。

イ 住宅部分の延べ床面積が、50㎡以上であること。

2 改修後の管理

改修後の管理については、国事業における「改修工事後の管理について」（平成25年度 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 手続きマニュアル 8ページ参照）による条件を満足し、かつ以下の条件を満たさなければならない。

(1) 木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先として活用するもの

最初の入居者を除き、当該改修工事の完了日から10年以上は、木造住宅密集地域内の従前居住者を入居させるよう努めるものとする。

(2) 高齢者等住宅確保要配慮者の共同居住（グループリビング）用として活用するもの

最初の入居者を除き、当該改修工事の完了日から10年以上は、血縁関係に因らない複数世帯を入居させるよう努めるものとする。

(3) 多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもの

当該改修工事の完了日から10年以上は、3世代以上で同居する世帯又は子育て世帯を入居させるよう努めるものとする。

3 補助対象費用

国事業の補助対象となる費用

4 補助金の額

補助対象費用の1/3（改修工事当たり補助限度額：100万円^{※8}×対象空き家の戸数）

※8 共同居住用として活用する場合120万円、耐震改修工事を伴う場合110万円、共同居住用として活用し、かつ耐震改修工事を伴う場合130万円とする。

5 応募の流れ

次ページのとおり

6 入居状況の確認等

(1) 賃貸借契約書（写し）の提出

最初の入居者にあっては、賃貸借契約書の写しを必ず都に提出しなければならない。

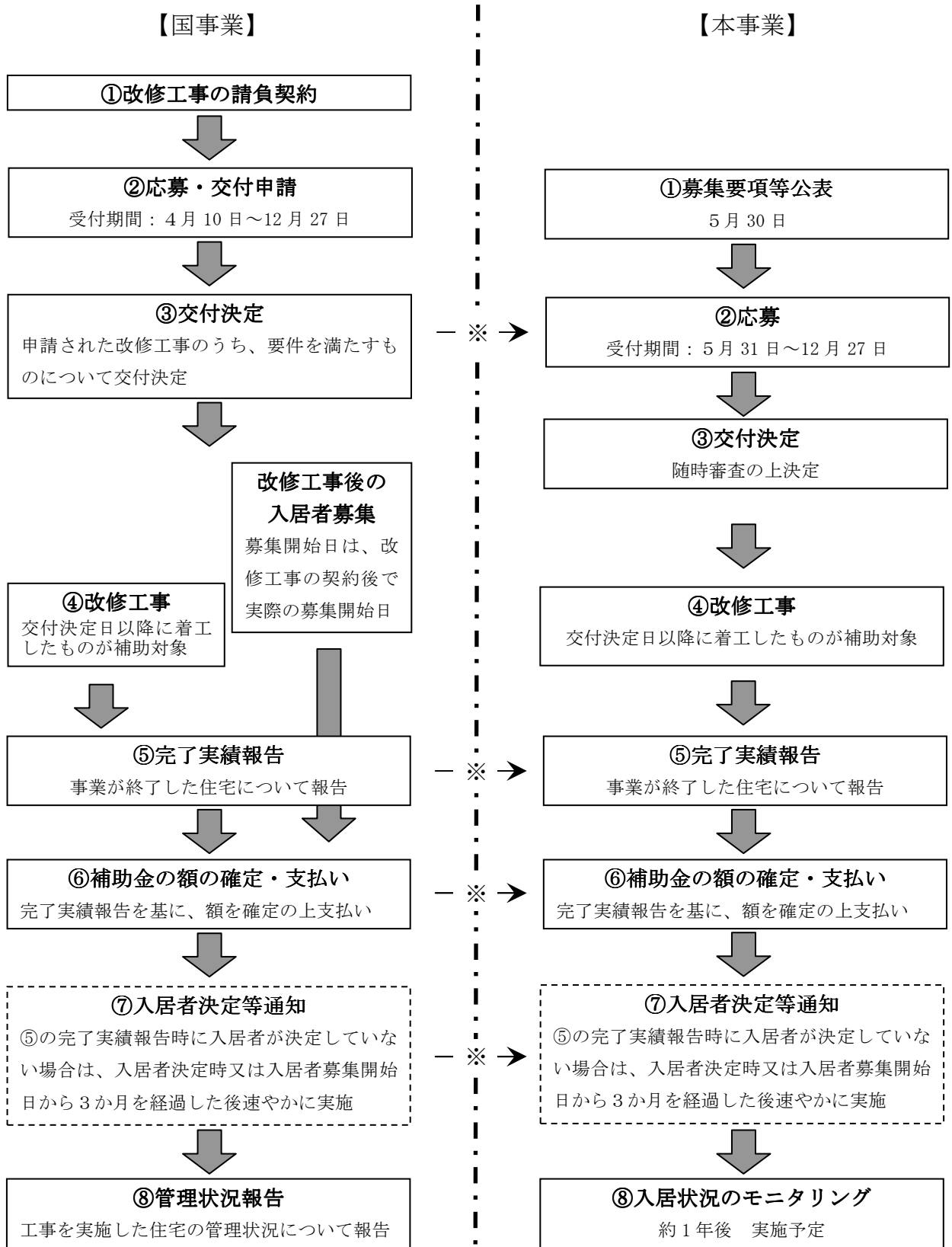
(2) 完了後の入居状況のモニタリング（事業完了から約1年後実施予定）

事業者は、都からの求めに応じ、工事を実施した住宅の管理状況等について報告しなければならない。

7 東京都への協力

事業者は、本事業に関して都が行う広報活動などに協力するよう努めなければならない。

《5 応募の流れ》



※国への提出資料又は国からの決定通知の写しを添付

8 事業者の募集

(1) 基本的な考え

- ア 都は、本募集要項に基づき、事業者の募集を行う。
- イ 都は、受付順で9(2)「審査」に基づき審査を行う。

(2) 応募者の制限

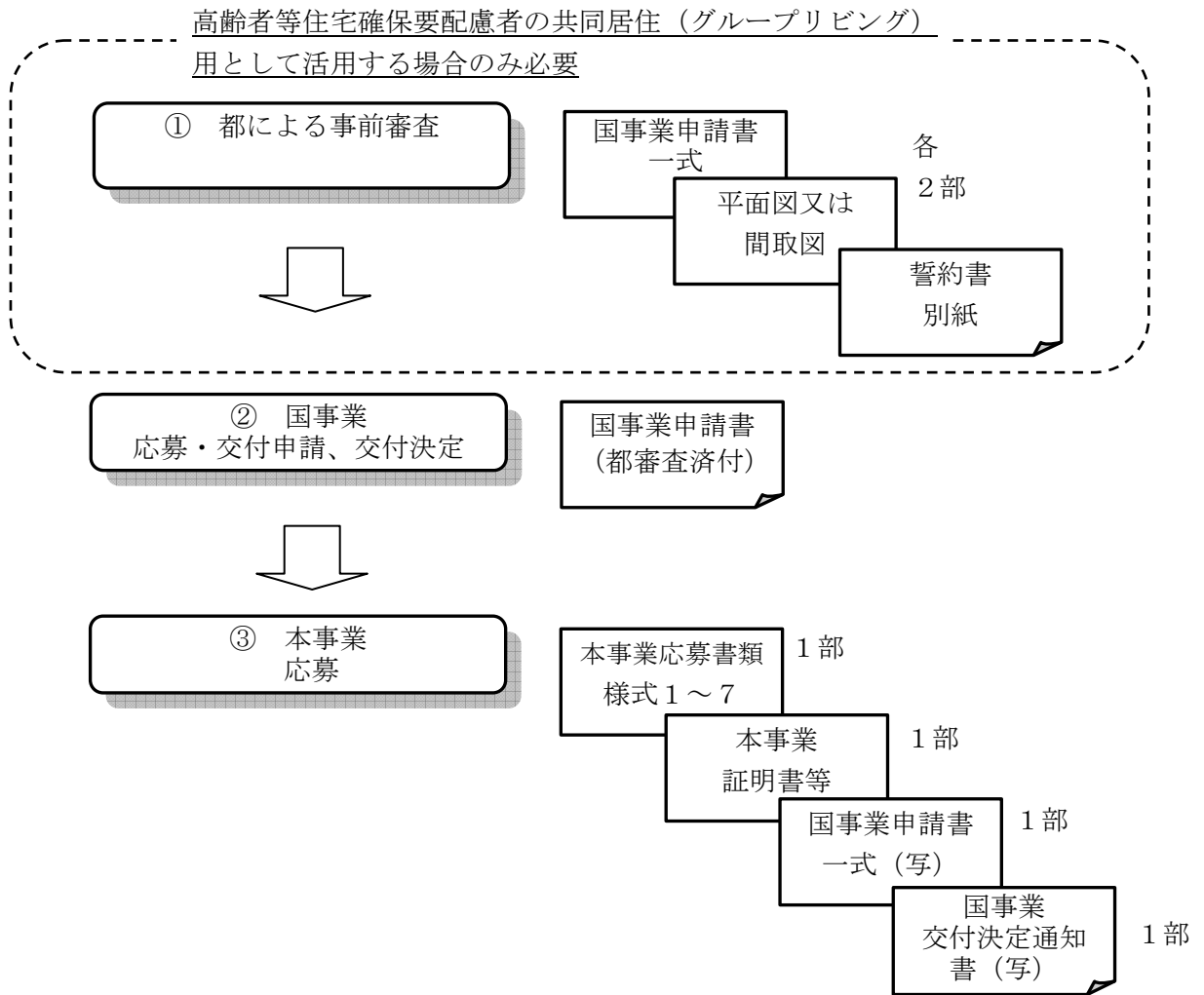
以下のいずれかに該当する者は、応募することができない。

- ア 過去5年間に重大な法令違反がある者
- イ 税を滞納している者
- ウ 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例54号。以下「暴排条例」という。）第2条第3号に規定する暴力団員及び同条第4号に規定する暴力団関係者（以下「暴力団員等」という。）
- エ 暴排条例第2条第2号に規定する暴力団及び法人その他の団体の代表者、役員又は使用人その他の従業員若しくは構成員に暴力団員等に該当する者があるもの
- オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年12月7日法律第147号）第5条に規定される観察処分を受けている団体、又は当該団体の役職員若しくは構成員

(3) 応募の手続

- ア 木造住宅密集地域内の従前居住者の移転先として活用する場合及び多世代同居・子育て世帯向け用として活用する場合
 - (ア) 国事業の交付決定後、応募書類等を都に提出する。
 - (イ) 応募は、空き家がある住宅（住棟）単位で行うこととし、一住宅につき一回限りとする。
 - (ウ) 応募者は、東京都都市整備局ホームページよりダウンロードした書類に所要の事項を記載し、添付書類を添えて、(エ)の受付期間内に7ページ記載の窓口を持参する。
 - (エ) 受付期間は、平成25年5月31日（金曜日）から同年12月27日（金曜日）まで、受付時間は、平日の9時から12時まで及び13時から17時までの間とする。ただし、応募状況により受付期間内であっても応募を締め切ることがある。
- イ 高齢者等住宅確保要配慮者の共同居住（グループリビング）用として活用する場合
 - (ア) 国事業の申請前に都の事前審査を受ける。
 - (イ) 事前審査の書類の提出にあたっては、7ページ記載の窓口を持参する。
 - (ウ) 以降、アの流れと同様。

ウ 応募までのフロー及び提出書類



9 審査及び補助金の交付決定

(1) 提出書類の受付

ア 応募書類の受付は、以下に記載の窓口を持参されたもののみ行う。郵送されたものは受け付けない。

イ 応募に必要な様式が全て揃っていないもの及び必要な項目が記載されていないものは受け付けない。

(2) 審査

都は、受付順により1「補助の要件」及び8(2)「応募者の制限」に基づき審査を行う。

(3) 補助金交付の決定

ア 都は、審査結果に基づき、補助金の交付を決定する。

イ 都は、応募者に結果を書面で通知する。なお、交付決定した応募者名、住宅(住棟)の名称及び戸数等について公表を行う。

10 改修工事の実施及び補助金の交付

(1) 改修工事の実施

事業者は、補助金の交付決定の通知前に当該改修工事に着手しないこと。

(2) 改修工事の完了報告及び補助金交付請求

事業者は、完了実績報告書及び補助金交付請求書を平成26年3月19日(水曜日)までに都に提出しなければならない。なお、詳細は「東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)補助金交付要綱」に定めるとおりとする。

11 個人情報の取扱い

取得した個人情報については、申請に係る事務処理に利用するほか、セミナー、シンポジウム、アンケート等の調査において利用する場合がある。また、同一の応募及び完了実績報告に対し、他の補助を受けていないかを調査するために利用することがある。

【連絡先・窓口】

東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課企画係 南茂(なんも)、山本

住所 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎20階南

電話 03-5320-4913(直通) Fax 03-5388-1481

電子メール S0000354@section.metro.tokyo.jp

東京都都市整備局ホームページ <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

第3 都独自補助型

1 補助の要件

補助の対象は、東京都内に存する改修工事を行う住宅で、以下の（１）及び（２）、又は（１）及び（３）に該当するものとする。

（１）共通

- ア 本事業の補助を受けて行う改修工事後に、居住用として賃貸する住宅であること。
- イ 応募時点で人が居住していない住宅であること。
- ウ 台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること。
- エ 建築基準法その他の関係法令に違反する建築物でないこと。
- オ 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域（事業認可されている区域に限る）にある住宅でないこと。
- カ 建築基準法第27条、第61条及び第62条その他建築物の防火に関する法令に基づく建築物であること。
- キ 昭和56年6月1日以降に着工した建築物であること。ただし、既に地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合又は多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもので、本事業の補助を受けて行う改修工事において耐震改修工事を伴う場合についてはこの限りではない。
- ク 改修工事の請負契約を応募時点で締結済みであり、かつ交付決定を受けるまで未着工であること。

（２）多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもの

- ア 戸建て住宅であること。
- イ 住宅部分の延べ床面積が50㎡以上あること。
- ウ 実施する改修工事は、別表1の工事種別及び別表2の工事内容等に掲げるもの（各表の要件に該当するものに限る）のうち1以上を含むこと。

（３）セルフリノベーション用として活用するもの

- ア 応募者が、改修工事を実施する住宅の入居予定者であり、改修工事実施に先立ち住宅所有者等と改修工事を行う住宅に係る賃貸借契約を締結していること。
- イ 改修工事の内容について、住宅所有者と合意済みであること。
- ウ 実施する改修工事は、別表1及び別表3の工事種別に掲げるもの（各表の要件に該当するものに限る）のうち1以上を含むこと。

2 改修後の管理

本事業の補助を受けて改修工事を行った空き家については、以下の要件に適合する賃貸住宅として管理を行うものとする。

- （１）改修工事完了後、10年間賃貸住宅として管理すること。
- （２）家賃月額が178,000円を超えないこと。
- （３）原状回復に関する規定

ア 多世代同居・子育て世帯向け用として活用するもの

賃貸借契約書に原状回復に関する規定があり、当該規定に「建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年劣化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる」旨の記載があること。

イ セルフリノベーション用として活用するもの

賃貸借契約書に原状回復に関する規定を設ける場合には、当該規定に「本事業の補助を受けて行った改修工事に係る原状回復費用は、賃借人が負担すべき費用としない」旨及び「建物・設備等の自然的な劣化・損耗等（経年劣化）及び賃借人の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）については、賃貸人が負担すべき費用となる」旨の記載があること。

(4) 本事業の補助を受けて改修工事を行った住宅の家賃の取立てに当たって、不当な行為（家賃収納業務を委託する場合の受託業者が行う行為を含む。）を行わないこと。

3 補助対象費用

改修工事に係る費用（消費税・地方消費税、工事監理費、設計料、申請手続費用並びに増築工事、物置・車庫等の工事、家具・調度品・家電製品設置工事、電話・インターネット等の配線工事及び外構部分の改修工事に係る費用を除く。）

4 補助金の額

補助対象費用の1/3（改修工事当たり補助限度額：100万円^{※9}）

※9：多世代同居・子育て世帯向け用として活用するものにおいて、耐震改修工事を伴う場合110万円とする。

5 入居状況の確認等

(1) 賃貸借契約書（写し）の提出

最初の入居者にあつては、賃貸借契約書の写しを必ず都に提出しなければならない（「セルフリノベーション用として活用するもの」にあつては、応募時に提出すること）。

(2) 完了後の入居状況のモニタリング

事業者（「セルフリノベーション用として活用するもの」にあつては、住宅所有者）は、都からの求めに応じ、工事を実施した住宅の管理状況等について報告しなければならない。

6 東京都への協力

事業者（「セルフリノベーション用として活用するもの」にあつては、入居者及び住宅所有者）は、本事業に関して都が行う広報活動などに協力するよう努めなければならない。

7 事業者の募集

(1) 基本的な考え

ア 都は、本募集要項に基づき、事業者の募集を行う。

イ 都は、受付順により8(2)「審査」に基づき審査を行う。

(2) 応募者の制限

以下のいずれかに該当する者は、応募することができない。

ア 過去5年間に重大な法令違反がある者

イ 税を滞納している者

ウ 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例54号。以下「暴排条例」という。）第2条第3号に規定する暴力団員及び同条第4号に規定する暴力団関係者（以下

「暴力団員等」という。)

- エ 暴排条例第2条第2号に規定する暴力団及び法人その他の団体の代表者、役員又は使用人その他の従業員若しくは構成員に暴力団員等に該当する者があるもの
- オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年12月7日法律第147号）第5条に規定される観察処分を受けている団体、又は当該団体の役職員若しくは構成員

(3) 応募の手続

ア 多世代同居・子育て世帯向け用として活用する場合

(ア) 応募は、一住宅につき一回限りとする。

(イ) 応募者は、東京都都市整備局ホームページよりダウンロードした書類に所要の事項を記載し、添付書類を添えて、(ウ)の受付期間内に12ページ記載の窓口を持参する。

(ウ) 受付期間は、平成25年5月31日（金曜日）から同年12月27日（金曜日）まで、受付時間は、平日の9時から12時まで及び13時から17時までの間とする。ただし、応募状況により受付期間内であっても応募を締め切ることがある。

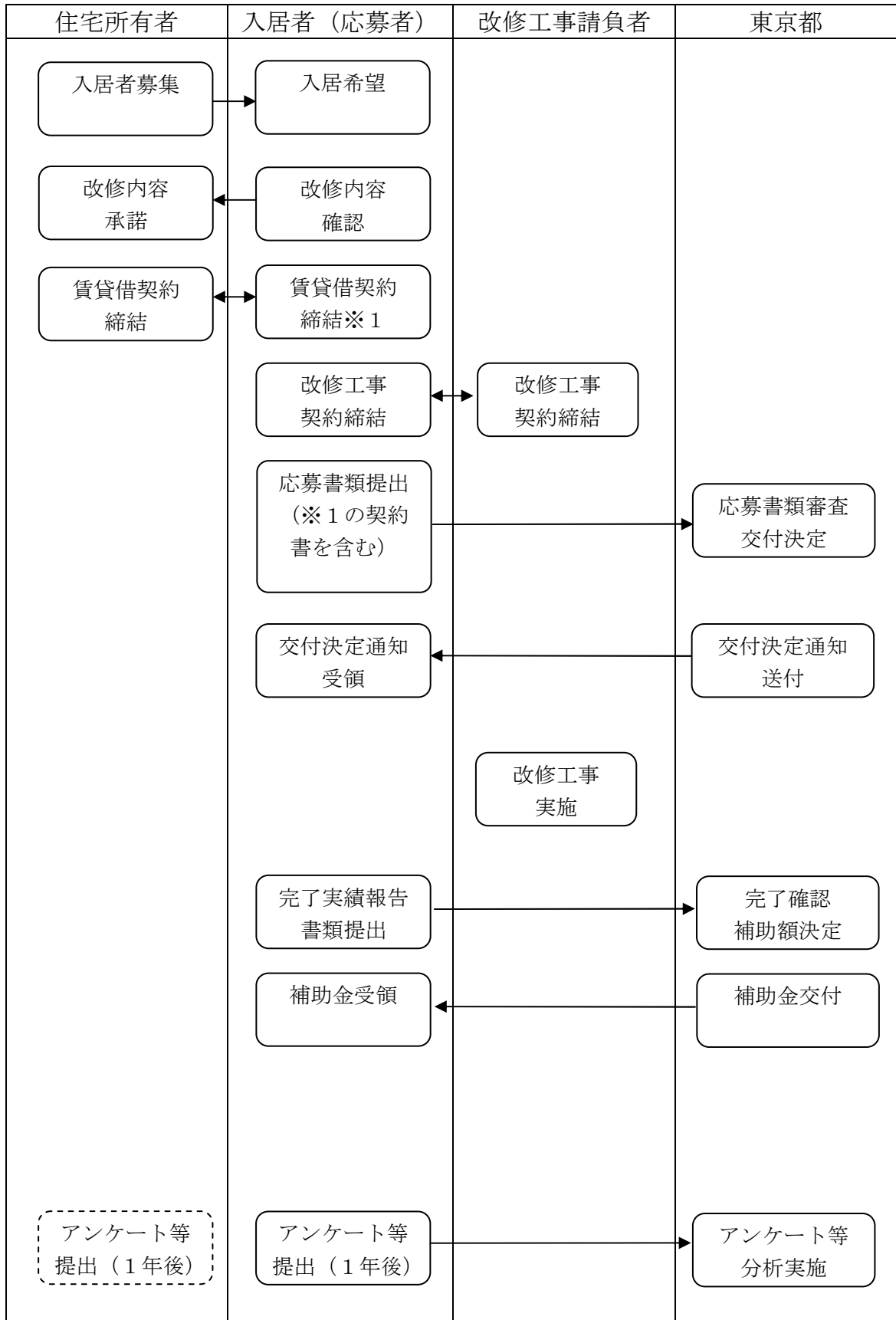
イ セルフリノベーション用として活用する場合

(ア) 応募は、一応募者につき一回限りとする。

(イ) 応募者は、東京都都市整備局ホームページよりダウンロードした書類に所要の事項を記載し、添付書類を添えて、(ウ)の受付期間内に12ページ記載の窓口を持参する。

(ウ) 受付期間は、平成25年5月31日（金曜日）から同年12月27日（金曜日）まで、受付時間は、平日の9時から12時まで及び13時から17時までの間とする。ただし、応募状況により受付期間内であっても応募を締め切ることがある。

(エ) 応募に係るフロー



8 審査及び補助金の交付決定

(1) 提出書類の受付

ア 応募書類の受付は、以下に記載の窓口を持参されたもののみ行う。郵送されたものは受け付けない。

イ 応募に必要な様式が全て揃っていないもの及び必要な項目が記載されていないものは受け付けない。

(2) 審査

都は、受付順により1「補助の要件」及び7(2)「応募者の制限」に基づき審査を行う。

(3) 補助金交付の決定

ア 都は、審査結果に基づき、補助金の交付を決定する。

イ 都は、応募者に結果を書面で通知する。なお、交付決定した応募者名（セルフリノベーション用の場合を除く）及び住宅（住棟）の名称について公表を行う。

9 改修工事の実施及び補助金の交付

(1) 改修工事の実施

ア 事業者は、補助金の交付決定の通知前に当該改修工事に着手しないこと。

イ 事業者は、補助金の交付決定を受けた改修工事を実施する。

ウ やむを得ず、改修工事の内容を変更する場合は、速やかに都に届出を行うこと。

なお、改修工事の内容変更に伴う補助金の増額は行わない。また、内容変更により補助の要件を満足しなくなる場合には、補助金の交付決定を取り消す。

(2) 改修工事の完了報告及び補助金交付請求

事業者は、完了実績報告書及び補助金交付請求書を平成26年3月19日（水曜日）

までに都に提出しなければならない。なお、詳細は「東京都民間住宅活用モデル事業（空き家活用モデル事業）補助金交付要綱」に定めるとおりとする。

10 個人情報の取扱い

取得した個人情報については、申請に係る事務処理に利用するほか、セミナー、シンポジウム、アンケート等の調査において利用する場合がある。また、同一の応募及び完了実績報告に対し、他の補助を受けていないかを調査するために利用することがある。

【連絡先・窓口】

東京都都市整備局住宅政策推進部住宅政策課企画係 南茂（なんも）、山本

住所 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎20階南

電話 03-5320-4913（直通） Fax 03-5388-1481

電子メール S0000354@section.metro.tokyo.jp

東京都都市整備局ホームページ <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

別表1 バリアフリー改修工事

工事種別	施工部位	要件
手すりの設置工事	1 浴室 2 便所 3 洗面所又は脱衣所 4 居室 5 バルコニー 6 玄関、廊下又は階段	1 から 6 の施工部位のうち少なくとも 3 施工部位以上施工するもの
段差解消	1 出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等） 2 便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等の床 3 廊下の床	1 から 3 の施工部位のうち少なくとも 1 施工部位以上施工するもの
廊下幅等の拡張	1 出入口（玄関、勝手口、便所、浴室、脱衣所、洗面所、居室等） 2 廊下又は階段	1 又は 2 の施工部位のうち少なくとも 1 施工部位以上施工するもの
エレベーターの設置		1 基以上のエレベーターを設置するもの

別表2 「子育てに配慮した住宅のガイドブック」(東京都都市整備局 2010年3月発行)
記載の改修工事

項目	指針	工事内容等	要件
転倒防止	指針2	住戸内の階段の形状	
	指針3	住戸内の床仕上げ	
転落防止	指針7	転落防止手すりの設置	
危険箇所への進入禁止	指針8	進入防止フェンスの設置等	フェンス等設置のための下地を設けること等
建具・設備によるケガ等の防止	指針11	ドアストッパー等の設置	以下の全てに設置 ストッパー：リビング、ダイニング等の建具 クローザー：玄関ドア
	指針15	給湯のための水栓金具	台所、洗面所、浴室等の全ての水洗金具
防犯対策	指針18	犯罪の防止に配慮した構造及び設備等	
火災・災害対策	指針19	家具の転倒防止措置	防止措置のための下地を設けること等(全居室)
子どもの見守り	指針21	台所からの見通しの確保	
移動の容易性	指針23	補助照明等の設置	玄関、廊下、階段全てに設置
家族間のふれあいの増進	指針34	台所の広さ等の確保	
	指針35	浴室の広さの確保	
	指針36	便所の広さの確保	
子どもの健康への配慮	指針40	居間等の通風及び採光	
	指針42	外壁開口部の防音	道路に面する居室の全ての開口部
子どもにとっての使いやすさへの配慮	指針43	照明スイッチの高さ等	リビング、ダイニング、子ども部屋、廊下等全てに設置
	指針45	水栓金具	台所、洗面所、浴室等の全ての水洗金具
子どもの成長への配慮	指針46	間取りの可変性	

※「子育てに配慮した住宅のガイドブック」記載内容全てを本事業の対象工事としていない。

別表3 省エネルギー改修工事

工事種別	工事要件	共同住宅	戸建て住宅
窓の断熱改修工事	改修後の窓が省エネ基準（平成11年基準）に規定する断熱性能に適合するように行う改修工事 1 ガラス寸法が0.8㎡以上のガラスを複層ガラスに交換する工事 2 内窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の内窓を設置する工事 3 外窓のサッシの枠外寸法が1.6㎡以上の外窓を交換する工事	○	○
外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事	改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位のうちいずれかについて、建て方別にそれぞれ下表に規定する一定の量の断熱材（ノンフロンのものであって、JIS A 9504、JIS A 9511、JIS A 9521、JIS A 9526、JIS A 9523、JIS A 9505の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）を用いる断熱改修工事	—	○
太陽熱利用システム設置工事	太陽熱利用システム（強制循環型の太陽熱利用システムであって、それを構成する集熱器及び蓄熱槽がそれぞれ JIS A 4112 及び JIS A 4113 で規定される性能と同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事	—	○
節水型トイレ設置工事	節水型トイレ（JIS A 5207の「節水Ⅱ型大便器」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事	○	○
高断熱浴槽設置工事	高断熱浴槽（JIS A 5532の「高断熱浴槽」の認証を受けているもの又はそれと同等以上の性能を有することが証明されているものに限る）の設置工事	○	○

【断熱材最低使用量】戸建て住宅

断熱材区分	断熱材最低使用量（単位：m ³ ）		
	外壁	屋根・天井	床
A-1	6.0	6.0	3.0
A-2			
B			
C	4.0	3.5	2.0
D			
E			
F			

※基礎断熱の場合の最低使用量は、床の最低使用量に0.3を乗じた値とします。