

## にいがた安心こむすび住宅推進事業補助金制度要綱

### (目的)

第1条 本事業は、空き家のリノベーションを行い子育てしやすい「にいがた安心こむすび住宅」として販売する事業者を支援することで、安全・安心な子育て世帯向けの住宅の流通を促進するとともに、リノベーション住宅の需要を喚起し買取再販事業者の新規参入を促すことで、空き家の活用促進を図ることを目的として、予算の範囲内において補助金を交付するものとし、その交付に関しては、新潟県補助金等交付規則（昭和32年新潟県規則第7号。以下「規則」という。）に定めるほか、この要綱の定めるところによる。

### (定義)

第2条 この要綱における次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 子育て世帯

売買契約時に、15歳以下の子を有する世帯をいう。

(2) 若者夫婦世帯

売買契約時に、夫婦のいずれかが39歳以下の世帯をいう。

(3) にいがた安心こむすび住宅基準

にいがた安心こむすび住宅推進事業補助金交付要領（以下「交付要領」という。）に定める、にいがた安心こむすび住宅が満たす必要のある要件をいう。

(4) こむすび住宅スタンダード基準

交付要領に定めるにいがた安心こむすび住宅基準のうち、区分欄に掲げる「こむすび住宅スタンダード基準」が満たす必要のある要件をいう（以下「こむすびSTD基準」という。）。

(5) こむすび住宅プラス基準

交付要領に定めるにいがた安心こむすび住宅基準のうち、区分欄に掲げる「こむすび住宅プラス基準」が満たす必要のある要件をいう（以下「こむすび+基準」という。）。

(6) リノベーション完成後販売

にいがた安心こむすび住宅基準の要件を満たすリノベーション工事を実施後に対象住宅を販売する方式をいう。

(7) リノベーションプラン付き販売

子育て世帯又は若者夫婦世帯と対象住宅の売買契約を締結した後、買主と売主がプランの打合せを行い、にいがた安心こむすび住宅基準の要件を満たすリノベーション工事を実施する方式をいう。

### (対象住宅の要件)

第3条 この補助金の交付対象となる住宅は、次に掲げる要件を全て満たすこと。

(1) 新潟県内に所在する築10年以上の戸建て住宅であること。

(2) 人の居住の用に供したことがある住宅であり、居住その他の使用がなされていないことが常態であること。

(3) 事業者が販売目的で取得した住宅であること。

(4) 災害等における安全確保の観点から、次の区域内に所在しないこと。

ア 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

イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

エ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域

- (5) 改修工事の後に、第三者の既存住宅状況調査技術者が、「既存住宅状況調査方法基準」（平成29年国土交通省告示第82号）に従い、調査を実施すること。ただし、既存住宅売買瑕疵保険の付保に当たり住宅瑕疵保険責任保険法人が行う現場検査を実施する場合は、この限りでない。
- (6) 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準を満たしていること。
- (7) 維持保全計画を作成すること。
- (8) 改修工事完了時に建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関係法令に違反していないこと。
- (9) 「にいがた安心こむすび住宅基準（こむすびSTD基準又はこむすび+基準）」に適合させるための改修工事を行うこと。
- (10) 改修工事は補助対象事業者もしくは県内に本店、支店または営業所を有する事業者が行うこと。
- (11) 既存住宅の住宅性能表示制度の活用を検討すること。

（販売の要件）

第4条 この補助金の交付を受け販売する住宅は、次に掲げる要件を全て満たすこと。

(1) リノベーション完成後販売及びリノベーションプラン付き販売共通

ア 購入者は、事業者が取得する際の売主でないこと。

イ 改修工事に係る費用及び雪国型ZEH加算に係る補助相当額を差し引いた額を販売価格とすること。

ウ 販売広告には次の事項を掲載するとともに、購入者に対して分かりやすく説明し、了解を得ること。

a にいがた安心こむすび住宅推進事業の補助対象住宅であること。

b にいがた安心こむすび住宅の各基準への適合のための配慮・工夫事項

c 改修工事に係る費用及び雪国型ZEH加算に係る補助相当額を差し引いた販売価格

d 販売対象者が子育て世帯及び若者夫婦世帯に限定されること。

エ 購入者に対して、既存住宅状況調査の結果、維持保全計画及び既存住宅売買瑕疵保険について説明し、了解を得ること。

(2) リノベーション完成後販売

ア 自己の居住用に購入する子育て世帯又は若者夫婦世帯に販売すること。

イ アの販売条件は、工事が完了する前であっても売買契約を締結できるものとする。

ウ アの販売条件は、事業完了実績報告の日から2年間の販売期間を経過した場合は、この限りでない。

(3) リノベーションプラン付き販売

自己の居住用に購入する子育て世帯又は若者夫婦世帯に販売すること。ただし、補助金の交付決定を受けた日から起算して90日を経過した日までに子育て世帯又は若者夫婦世帯との売買契約が成立しないときは、次のいずれかの手続きを講じること。

ア リノベーション完成後販売への変更

イ 交付要綱に規定する補助事業の中止又は廃止

ウ その他、知事が認めた手続き等

(事業者の要件)

第5条 この補助金の交付対象となる事業者は、次に掲げる要件を全て満たすこと。

- (1) 新潟県内に本店、支店または営業所を有すること。
- (2) 消費者に対して、本事業に関する広報のほか、県の子育て支援や移住者支援情報のPRを行うこと。
- (3) 宅地建物取引業免許を有すること。
- (4) 会社法（平成17年法律第86号）、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）その他法律に基づき設立された法人（国及び地方公共団体を除く。）又は法人格のない任意の団体であって、本事業を円滑に行う能力等を有すること。
- (5) 本事業の実施に意欲を有し、安定的運営を図れる資力を有すること。
- (6) 法令等を遵守していること。
  - ア 申請時点において、法令に違反する事実がないこと。
  - イ 税を滞納していないこと。
  - ウ 過去に国・都道府県・区市町村等から受けた助成・補助において、不正等の事故を起こしていないこと。
- (7) 暴力団、暴力団員等が代表者等（役員、社員、使用人その他の従事者又は構成員）となっている団体又は暴力団と密接な関係を有する団体のいずれにも該当しないこと。
- (8) 宗教活動や政治活動を活動目的としていないこと。
- (9) 本事業に関する広報のほか、新潟県等が実施する雪国型ZEHの普及や各種支援制度等の広報に協力すること。
- (10) 子育てしやすい新潟県の実現に向けた当該事業の推進に協力すること。

(補助対象経費)

第6条 次に掲げる経費を予算の範囲内において補助する。ただし、事業実施期間内に契約、履行又は取得、支払いが完了した経費を対象とする。また、消費税及び地方消費税は、各号に掲げる経費から除いて補助対象経費を算定する。

なお、(1)及び(4)は、補助を受けた金額を差し引いた価格で販売する必要がある。

(1) 改修工事に係る費用

「にいがた安心こむすび住宅基準（こむすびSTD基準又はこむすび+基準）」に適合させるための改修工事、瑕疵保険の検査基準に適合させるための補修工事その他のリフォーム工事に係る経費

(2) 既存住宅状況調査等に係る費用

既存住宅状況調査技術者による建物状況調査、登録住宅性能評価機関による検査及び評価に要する経費

(3) 移住定住支援制度等の広報に係る費用

本事業に関する広報のほか、県が実施している子育て、移住、雪国型ZEH等の各種支援制度の広報について、顧客への周知に直接必要となる経費

ア 人件費 従業員等の給料等

イ 使用料等 会場、物品等の使用料等

ウ 需用費 備品費、消耗品費、印刷製本費等

- エ 役 務 費 郵便、通信運搬費、広告費等
- オ 旅 費 旅費
- カ 委 託 費 イベント運営等
- キ そ の 他 必要な経費として知事が認めるもの

(4) 雪国型ZEH基準適合に係る費用（加算）

次のすべての基準を満たす住宅（以下「雪国型ZEH」という。）とするために行う断熱改修工事及び気密試験に係る経費

- ア ZEHフォローアップ委員会「ZEH+の「外皮性能の更なる強化」の暫定措置の今後の取扱いについて（令和5年3月31日）」における「【参考資料2】戸建住宅におけるZEHの定義一覧表」で定める『ZEH』、『ZEH+』、Nearly ZEH又はNearly ZEH+、ZEH Orientedのいずれかに該当する。
- イ 断熱性能は、一般社団法人20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会（以下「HEAT20」という）の基準のG1（外皮性能UA値（外皮平均熱貫流率）が地域区分4では0.46以下、地域区分5では0.48以下）以上（それよりも低い値）とする。  
地域区分4：小千谷市、十日町市、村上市、魚沼市、南魚沼市、阿賀町、湯沢町、津南町、関川村  
地域区分5：新潟市、長岡市、三条市、柏崎市、新発田市、加茂市、見附市、燕市、糸魚川市、妙高市、五泉市、上越市、阿賀野市、佐渡市、胎内市、聖籠町、弥彦村、田上町、出雲崎町、刈羽村、粟島浦村
- ウ 気密性能は、HEAT20で推奨されている気密性能C値（隙間相当面積）1.0以下とする。
- エ 太陽光発電設備を原則導入するものとする（PPAモデル（電力販売契約）等による設置も可能）。

（補助対象外経費）

第7条 この補助金の交付対象外となる経費は、次に掲げるものとする。

- (1) 住宅、土地等の不動産取得費
- (2) 収納家具、机、椅子及びカーテン等建物に属さない家具・什器に係る経費
- (3) 壁掛け式エアコンなどの組込型でない家電製品に係る経費
- (4) 耐用年数が1年を超える備品の購入費
- (5) 補助事業の執行中に発生した事故・災害の処理のための経費
- (6) 見積書、契約書、仕様書、納品書、完了報告書、請求書、振込控及び領収書等の帳票類に不備がある経費
- (7) 補助事業以外の事業と混合して支払が行われており、補助対象経費が区分できない経費
- (8) 借入金などの支払利息、損害遅延金、分割手数料（リボ払い手数料等）、振込手数料及び代引手数料
- (9) 契約及び支払に際し、ポイントを取得及び使用した場合のポイント相当分
- (10) 補助金の交付手続（交付申請や状況報告、完了実績報告等）に関する書類作成、送付及び書類作成代行に係る経費（業務委託、郵送料、手数料等）
- (11) 各種キャンセルに係る取引手数料等
- (12) 他の補助金等の交付を受けている経費
- (13) 一般的に合理的と認められる範囲を超える経費
- (14) その他、公的な資金の使途として社会通念上、不適切と認められる経費

(補助額)

第8条 補助金の交付額は、補助対象経費に応じ、以下のとおりとする。なお、(1)及び(4)については、補助を受けた金額を差し引いた価格で販売する必要がある。

(1) 改修工事に係る費用

補助対象経費に補助率2分の1を乗じた額以内とする。ただし、1件当たりの上限は次のこむすびSTD基準又はこむすび+基準ごとに掲げた額とし、千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

ア こむすびSTD基準適合に係る費用 300万円

イ こむすび+基準適合に係る費用

こむすび住宅+基準の上限額は、次の費用を合計した350万円

a こむすびSTD基準適合に係る費用 300万円

b 交付要領第3条の必須項目に定める5)から7)適合に係る費用(加算) 50万円

(2) 既存住宅状況調査等に係る費用

補助対象経費に補助率2分の1を乗じた額以内とする。ただし、1件当たりの上限は次の額とし、千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

ア 既存住宅状況調査技術者による既存住宅状況調査 5万円

イ 登録住宅性能評価機関による検査及び評価 10万円

(3) 移住定住支援制度等の広報に係る費用

補助対象経費に補助率2分の1を乗じた額以内とする。ただし、1件当たりの上限は10万円とし、千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(4) 雪国型ZEH基準適合に係る費用(加算)

補助対象経費とする。ただし、1件当たりの上限は50万円とし、千円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は知事が別に定める。

附 則

この要綱は令和6年5月29日から施行する。

附 則

この要綱は令和8年4月1日から施行する。