

福岡県高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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「法」という。）第3章、その他関係国土交通省令等（以下「法令等」という。）に基づき、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の効率的な供給を促進するため、高齢者向け優良賃貸住宅制度について、必要な事項を定めるものとする。

(通則)

第2条 高齢者向け優良賃貸住宅制度の実施については、法及び法令等に定めるもののほか、この要綱に定めるところにより行うものとする。

(定義)

第3条 この要綱における用語の定義は、法及び法令等に定めるところによる。

(供給計画の認定)

第4条 知事は、法第30条第1項の申請があった場合において、当該申請に係る高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）が法第31条各号及び次条に規定する認定の基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる

2 知事は、前項の認定を行うに当たっては、高齢者向け優良賃貸住宅が整備される予定地となっている市町村長（以下「関係市町村長」という。）の意見を聴くものとする。

(認定の基準)

第5条 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第127号。以下「施行規則」という。）第15条の知事が定める期間は、20年とする。

2 施行規則第16条第2号口の知事が認める者は、入居している高齢者の介護を行う者及び入居している高齢者の扶養している者とする。

3 施行規則第18条第1項に規定する入居者の募集方法について原則の公募によらない場合については、災害、不良住宅の撤去のほか、次の場合による。

一 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第15号の公営住宅建替事業による公営住宅の除去

二 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第3項若しくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業等の施行に伴う住宅の除却

三 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（同法第138条第1項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和36年法律第150号）第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除去の場合

四 身体機能の低下により加齢対応構造等を備えた住宅を必要としている者その他の特に居住の安定を図る必要がある者について、その者を特定して入居を認めようとする場合

4 施行規則第18条第2項に規定する入居者の公募に当たっては、県、関係市町村の広報等に掲載するとともに、広告媒体の活用等により広域的な住宅需要についても対応し得るよう配慮することとする。

5 施行規則第20条の知事が定める基準は、次のいずれかに該当するものとする。

- 一 入居者又は同居者に障害者又は身体機能の低下が著しい者がある者。
 - 二 地域の住民の住宅事情の改善が特に必要と認められる等の場合において地方公共団体の区域内に現に居住し、又は勤務する場所を有する者
- 6 施行規則第20条の知事が定める戸数は、当該供給計画から総合的に判断して知事が必要と認める範囲内の戸数とする。
- 7 施行規則第25条の知事が定める基準に該当するものは、次の各号のいずれかに該当するものとする。
- 一 地方公共団体
 - 二 地方住宅供給公社、農住組合、日本勤労者住宅協会、地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資若しくは拠出に係る法人（以下「地方住宅供給公社等」という。）又は公益社団法人若しくは公益財団法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの
 - 三 都市基盤整備公団
 - 四 農業共同組合又は農業共同組合連合会で農業協同組合法（昭和23年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの（以下「農業共同組合等」という。）
 - 五 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人
 - 六 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、次に掲げる基準に該当するもの
 - ア 最近5年間、宅地建物取引業法に違反していないこと。
 - イ 原則として、過去3年間経常収支に赤字がなく、経営状況が健全であること。
 - ウ 資本金の額が1千万円以上であること。
 - エ 3年以上賃貸住宅の管理を行っていること。
 - オ 原則として500戸程度以上の賃貸住宅を管理していること。
 - カ 耐火構造又は準耐火構造の住宅を管理していること。
 - キ 次のすべての業務を行っていること。（一部の業務を委託している場合を含む。）
 - (ア) 入居者の募集及び選定に関する業務
 - (イ) 住宅の賃貸借契約の締結及び更新（家賃の改定交渉を含む。）に関する業務
 - (ウ) 家賃等の収納（未収金の督促及び収納を含む。）に関する業務
 - (エ) 賃貸住宅の入退居手続に関する業務
 - (オ) 住宅の維持及び修繕に関する業務
 - (カ) 緊急時対応サービス
 - (キ) 賃貸住宅に係る苦情処理、賃貸住宅の巡回点検、賃貸住宅の入居者との連絡調整等
 - ク 賃貸住宅の管理について十分な組織及び人員を有していること。
 - ケ 高齢者向け優良賃貸住宅を適切に管理することができるよう事務所等の位置が次のいずれにも該当するものであること。
 - (ア) 県内にあること。
 - (イ) 高齢者向け優良賃貸住宅の管理上必要な対応を1日以内に行うことができること。

（供給計画の認定の通知）

第6条 知事は、第4条第1項の規定による認定をしたときは、速やかにその旨を当該認定の申請

者に通知するものとする。

(供給計画の変更)

第7条 知事は、法第33条の規定による供給計画の変更の認定をしたときは、速やかにその旨を当該認定の申請者に通知するものとする。

(供給計画の認定の取消しの通知)

第8条 知事は、法第40条の規定により供給計画の認定を取り消したときは、速やかにその旨を第4条第1項の規定による供給計画の認定を受けた者(以下「認定事業者」という。)に通知するものとする。

(入居の申し込み)

第10条 高齢者向け優良賃貸住宅へ入居を申し込もうとする者は、申込書を法第31条第6号に規定する資格を有する者に賃貸する者(以下「一般賃貸人」という。)へ提出するものとする。

(賃貸借契約の締結)

第11条 一般賃貸人は、前条の規定により選定された者を入居者として決定したときは、速やかに当該入居者と賃貸借契約を締結するものとする。

2 一般賃貸人は、賃貸借契約とは別に、緊急時対応サービス及び緊急時対応サービス以外に提供する生活支援サービスがある場合にあっては、その内容及び費用に関する事項について当該入居者と契約を締結するものとする。

(高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用)

第12条 知事は、法第36条第1項の承認をしたときは、速やかにその旨を当該承認の申請者及び関係市町村長に通知するものとする。

(地位の承継)

第13条 知事は、法第38条の承認をしたときは、速やかにその旨を当該承認の申請者及び関係市町村長に通知するものとする。

(整備に要する費用の補助)

第14条 知事は、認定事業者に対して、予算の範囲内で、福岡県高齢者向け優良賃貸住宅制度補助金交付要領(平成13年2月19日施行。以下「交付要領」という。)により、高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

(整備に要する費用の補助を受けた高齢者向け優良賃貸住宅の家賃)

第15条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の額を定めるときは、法第42条の規定によるほか、複数の近傍同種の賃貸住宅の家賃の額及び当該高齢者向け優良賃貸住宅の立地、規模、構造、設備、築後年数等を勘案し、近傍同種の賃貸住宅の家賃の額を上回ることはないように定めるものとする。

2 認定事業者は、前項の規定により家賃を定めようとするときは、知事に協議しなければならない。

3 知事は、前項の規定による協議を受けた場合は、その内容を審査し、適正であると認められるときは、その旨を認定事業者及び関係市町村長に通知するものとする。

4 前3項の規定は、家賃を変更する場合に準用する。

(高齢者向け優良賃貸住宅の用途の終了)

第16条 認定事業者は、次の各号の一に該当する場合は、知事と協議の上、高齢者向け優良賃貸住宅としての用途を終了することができる。

一 管理期間が終了したとき。

二 次に該当するものであること。

ア 管理期間が10年を経過している住宅であって、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないものであること。

イ 本来入居者の入居を阻害せず、当該高齢者向け優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

三 災害、老朽化等により高齢者向け優良賃貸住宅として引き続き管理することが不相当なとき。

四 建て替えを行うために必要があるとき。

五 都市計画事業等を施行するため必要があるとき。

六 市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に規定する市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に規定する合併市町村基本計画に基づくものであるとき。

（公社の特例）

第17条 福岡県住宅供給公社が地方自治法（昭和22年法律第617号）第257条の19第1項の指定都市（以下「指定都市」という。）において、当該指定都市の長から法第31条第1項の認定を受けた場合、当該供給計画は第4条第1項の認定があったものとみなす。

（実施の細目）

第18条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、知事が別に定めるものとする。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成13年2月19日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の際、現に行われている供給計画の認定申請については、この要綱の規定に基づき申請されたものとみなす。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成14年3月29日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の際、高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱（平成10年4月8日建設省住建発第39号）第3の規定に基づいて供給計画の認定を受けているものにあつては、改正後の福岡県高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱（以下「新要綱」という。）第5条第1項の規定に基づいて認定を受けたものとみなして新要綱を適用する。ただし、新要綱第13条に基づく整備に要する費用の補助は行わず、なお改正前の福岡県高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱第15条の規定による。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際、現に行われている供給計画の認定申請については、この要綱の規定に基づき申請されたものとみなす。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 第5条第7項第2号に規定する公益社団法人若しくは公益財団法人には、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成十八年法律第五十号）第四十二条第一項に規定する特例社団法人又は特例財団法人を含むものとする。
- 3 この要綱の施行の際現に管理されている高齢者向け優良賃貸住宅の第17条の適用にあたっては、改正後の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- この要綱は平成27年7月16日から施行する。