

福岡県地域優良賃貸住宅制度要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成制度を確立し、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって県民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(通則)

第2条 福岡県地域優良賃貸住宅の供給については、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日国住備第160号。以下「地優賃制度要綱」という。）及び国土交通省令等に定めるもののほか、この要綱に定めるところによるものとする。

(定義)

第3条 この要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによるものとする。

- (1) 認定事業者 知事又は市の区域内にあつては市長（ただし地方自治法第252条の19第1項の指定都市（以下「指定都市」という。）及び同法第252条の22第1項の中核市（以下「中核市」という。）の市長を除く。以下「知事等」という。）から、地優賃制度要綱第3条第1項の供給計画（以下「供給計画」という。）の認定を受けた者をいう。
- (2) 県公社 福岡県住宅供給公社をいう。
- (3) 賃貸人 地域優良賃貸住宅を賃貸する者をいう。
- (4) 賃貸住宅の管理者 地域優良賃貸住宅を管理する者をいう。
- (5) 認定事業者等 第1号から前号までに掲げる者をいう。

第2章 地域優良賃貸住宅

(供給計画)

第4条 町村の区域内において地域優良賃貸住宅の整備等及び管理をしようとする者は、地優賃制度要綱第3条第1項及びこの要綱の規定に基づく地域優良賃貸住宅供給計画認定申請書（様式第1号）を提出しなければならない。

- 2 知事は、前項の申請に係る供給計画が地優賃制度要綱第4条及びこの要綱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。
- 3 知事は、前項の認定をしたときは、速やかに、その旨を認定事業者及び供給計画に記載された賃貸住宅の位置する町村の長に通知しなければならない。
- 4 認定事業者は、次項に該当する場合を除き、供給計画に変更があるときは、地域優良賃貸住宅供給計画の変更認定申請書（様式第2号）を提出し、知事による供給計画の認定を受けなければならない。なお、知事は計画の変更について認定をしたときは、前項の規定を準用する。
- 5 認定事業者は、供給計画について次に掲げる軽微な変更を行うときは地域優良賃貸住宅供給計画の軽微な変更の届出書（様式第3号）を提出しなければならない。
 - （1）賃貸住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更
 - （2）賃貸住宅の整備の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

（認定の基準）

第5条 地域優良賃貸住宅の供給計画は、地優賃制度要綱第4条に掲げる基準のほか次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- （1）賃貸住宅の住戸の建て方が共同建て、長屋建て又は一戸建てであること。
- （2）賃貸住宅の入居者の資格を次条の規定に基づき定めるものであること。
- （3）賃貸住宅の家賃の額は近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものであること。
- （4）賃貸住宅の入居者の選定方法その他賃貸の条件が第7条から第9条までに定める基準に従い、適正に定められるものであること。
- （5）地域優良賃貸住宅の管理期間は10年（公社等が整備する場合にあっては20年）とすること。
- （6）地域住宅計画に定める地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域において供給するものであること。
- （7）地優賃制度要綱第4条第二号ロ（3）に基づく知事が認める住宅の構造は、次に適合する一戸建て住宅でなければならない。ただし、この基準は既存住宅を改良するときのみに適用する。

ア 屋根が、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の2第1号及び第2号に掲げる技術的基準に適合するものであること。

イ 住宅型火災報知機を寝室、階段に加え、各居室及び台所に設置すること。なお、台所に設置する住宅型火災報知機は熱感知式とすること。

(8) 地域優良賃貸住宅の整備等及び管理をしようとする者が次に掲げる者でないこと。

ア 暴力団又は暴力団員

イ 暴力団員が事業主又は役員となっている事業者

ウ 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するもの

(入居者資格)

第6条 前条第2号の入居者の資格は、次のいずれかに該当するものであって、その所得が38万7千円以下のものとする。ただし、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年6月29日法律第79号）第6条第7項又は地優賃制度要綱第17条に規定する配慮入居者については、この限りではない。なお、配慮入居者に地域優良賃貸住宅を賃貸する場合の条件等については別に定める。

ア 子育て世帯

イ 新婚世帯

ウ 高齢者世帯

エ 障害者等世帯

オ 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地域住宅計画等に定めるもの

2 既存建築物を活用して供給が行われる場合、前項中「38万7千円」とあるのは「48万7千円」と読み替えて同項の規定を適用する。

(入居者の募集方法)

第7条 入居者の公募にあたっては、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。

(入居者の選定の特例)

第8条 地優賃制度要綱第8条の知事が定める基準は、次に掲げる者とする。

(1) 18歳未満の同居する児童が3人以上いる者

(2) 配偶者のない女子（男子）で現に児童を扶養している者

(3) 入居者又は同居親族に60歳以上の者がある者

(4) 入居者又は同居親族に心身障害者がある者

(5) 公営住宅の収入超過者である者

2 地優賃制度要綱第8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。

(明渡し)

第9条 賃貸人は、地域優良賃貸住宅の入居者が次に該当する場合は、当該入居者に対して、当該地域優良賃貸住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によって入居したとき。
- (2) 家賃等を3月以上滞納したとき。
- (3) 住宅を故意に損傷したとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、法令等又はこの要綱に定める入居者の義務に違反したとき。

(地域優良賃貸住宅の用途の終了)

第10条 認定事業者は、供給計画に定める管理期間が経過し、用途を終了する場合、福岡県地域優良賃貸住宅の用途の終了に関する報告書(様式第4号)を知事等に報告をしなければならない。

(認定事業者等の変更)

第11条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅の認定事業者等に変更がある場合は、第4条第4項の規定に基づく知事等の認定を受けた上で、認定事業者等を変更し、当該住宅を引き続き地域優良賃貸住宅とすることができる。

(実施の細目)

第12条 この要綱に定めるもののほか、地域優良賃貸住宅について必要な事項は、知事が別に定めるものとする。

(公社の特例)

第13条 県公社が、市長から、地優賃制度要綱第3条に基づく認定を受けた場合(本要綱に定める基準及び福岡県地域優良賃貸住宅整備基準を満たす場合に限る。)は、当該供給計画は、第4条第2項の認定があったものとみなす。また、市長が供給計画の変更認定を行った場合は、第4条第4項の認定があったものとみなす。

第3章 その他

(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地域優良賃貸住宅制度補助金等交付要領により、地域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。

2 前項の補助を受ける場合の供給計画は、この要綱及び福岡県地域優良賃貸住宅整備基準に適合するものでなければならない。

(個人情報保護)

第 15 条 認定事業者等は、地域優良賃貸住宅制度により得た個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 認定事業者等は、保有する必要のなくなった個人情報を確実に、かつ速やかに廃棄又は消去しなければならない。

(指導監督等)

第 16 条 知事は、認定事業者等に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、地域優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

附 則

1 この要綱は、平成 19 年 12 月 3 日から施行する。

2 この要綱の施行の日前までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅については、福岡県特定優良賃貸住宅制度要綱及び福岡県高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱の規定を適用する。

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40条第1項第2号に規定する公益社団法人又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。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成22年3月15日から施行する。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成24年9月19日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（一般型）については平成23年3月31日までに、地域優良賃貸住宅（高齢者型）については平成23年10月20日までに供給計画の認定を受けた住宅又は事業着手した住宅については、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成25年12月10日から施行する。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成28年5月13日から施行する。

（経過措置）

- 2 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅については平成28年5月12日までに、供給計画の認定を受けた住宅又は事業着手した住宅については、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、令和2年12月28日から施行する。