

福岡県特定優良賃貸住宅制度要綱第8の配慮入居者に関する取扱要領

(趣旨)

第1 この要領は、福岡県特定優良賃貸住宅制度要綱（以下「要綱」という。）第2に規定する認定事業者（以下「認定事業者」という。）が、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年法律第79号）（以下「特別措置法」という。）第13条第1項の規定に基づき、同法第6条第7項に規定する配慮入居者に特定優良賃貸住宅を賃貸する場合に必要な事項を定める。

(定義)

第2 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

- (1) 管理者
要綱第2に規定する管理者をいう。
- (2) 配慮入居者
特別措置法第6条第7項に規定する配慮入居者であって、別表に掲げる者をいう。
- (3) 本来入居者
要綱第8各号の要件を満たす者をいう。

(留意事項)

第3 知事は、この要領に基づいて賃貸した住戸については、要綱及び福岡県特定優良賃貸住宅制度補助金等交付要領に基づく家賃の減額に対する補助は行わないものとする。

- 2 認定事業者は、配慮入居者への賃貸を行う場合には、本来入居者の入居に支障が生じることがないようにしなければならない。

(賃貸借契約ができる住戸)

第4 賃貸借契約ができる住戸は、本来入居者を確保することができない期間が引き続き3月以上の住戸とする。

(賃貸借契約の期間)

第5 賃貸借契約は、借地借家法第38条第1項の規定によるものとしなければならない。

- 2 前項の規定による賃貸借契約の期間は5年を上回らない期間としなければならない。

(賃貸借契約の承認申請)

第6 認定事業者が特別措置法に基づく配慮入居者に賃貸しようとする場合には、あらかじめ次の書類を提出して知事の承認を得なければならない。

- (1) 配慮入居者との賃貸借契約承認申請書(様式第1号)
- (2) 前入居者の退去届
- (3) その他必要書類

(申請の承認)

第7 知事は第6による承認申請を受理したときは、その内容を審査し、適当であると認められる場合は、その旨を認定事業者に通知するものとする。(様式第2号)

(配慮入居者の募集)

第8 認定事業者は第7における通知日以降に、配慮入居者を募集することができる。

- 2 前項における募集は、要綱第12の規定を準用するものとする。

(入居の申し込み)

第9 入居申し込みを行う配慮入居者は、特定優良賃貸住宅入居申込書(様式第3号)に必要な書類を添えて管理者へ提出しなければならない。

(入居者の審査及び選定)

第10 管理者は、配慮入居者の資格審査及び選定について、要綱第14に規定する指定機関(以下「指定機関」という。)に委託しなければならない。

- 2 管理者は、入居の申込みを受けた場合は、速やかに指定機関へ、当該入居申込書に次の書類を添えて送付しなければならない。
 - (1) 配慮入居者との賃貸借契約承認通知書(様式第2号)の写し
 - (2) 定期建物賃貸借契約書案(様式第4号)
 - (3) 住民票
 - (4) その他必要書類(配慮入居者に該当する者であることを証する書類)
- 3 指定機関は、前項の規定による送付があったときは、その内容を審査し、適当であると認められるときはその旨を速やかに管理者に通知するものとする。

(契約の報告)

第11 賃貸人は配慮入居者と賃貸借契約を締結したときは、速やかに配慮入居者との賃貸借契約締結報告書(様式第5号)に当該賃貸借契約書の写し等を添えて、知事に報告しなければならない。

(契約の更新)

第 12 本要領に基づく配慮入居者との賃貸借契約について、更新はできない。

(再契約)

第 13 配慮入居者との賃貸借契約の期間が満了する時点において、入居を希望する本来入居者がおらず、第 2 第 2 号の要件を満たす場合に限り、第 14 の定めるところにより、当該配慮入居者との賃貸借契約を新たに締結することができる。

2 前項による賃貸借契約の場合において、第 5 の規定を適用する。

(再契約の手続き)

第 14 第 13 における再契約を行うときは、賃貸人はあらかじめ次の書類を知事に届出なければならない。

- (1) 配慮入居者との再契約の届出書 (様式第 6 号)
- (2) 特定優良賃貸住宅入居申込書 (様式第 3 号)
- (3) その他必要書類 (配慮入居者に該当する者であることを証する書類)

(契約の解除)

第 15 第 9 に基づく申し込みの内容を偽って入居したことが判明した場合には、直ちに当該契約を解除することを賃貸借契約書に明記しなければならない。

(認定事業者等への協力)

第 16 管理者は、認定事業者及び賃貸人が本要領に基づく手続き等を行うときは協力しなければならない。

附 則

この要領は平成 18 年 3 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は令和 2 年 12 月 28 日から施行する。

別表（第2第二号関係）配慮入居者

○自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、以下のいずれかに該当する者

1. 特定入居資格者

- (1) 災害、不良住宅の撤去
- (2) 公営住宅法第2条第十五号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の撤去
- (3) 都市計画法第59条の規定に基づく都市計画事業に伴う住宅の除去
- (4) 土地区画整理法第3条第3項又は第4項の規定に基づく土地区画整理事業に伴う住宅の除去
- (5) 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づく住宅街区整理事業に伴う住宅の除去
- (6) 都市再開発法に基づく市街地開発事業の施行に伴う住宅の除去
- (7) 土地収用法第20条の規定による事業の認定を受けている事業に伴うもの
- (8) 公共用地の取得に関する特別措置法第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除去

2. 優先入居資格者

- (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

3. 上記以外の者

- (1) 子育て世帯（18歳未満の同居する児童がいる世帯）
- (2) 一定の収入はあるものの、各種控除を受け所得要件が下回る者
- (3) 親子で隣居を希望する者
- (4) 最低居住水準未満世帯の入居者
- (5) あんしん住替え情報バンクに物件を登録した住み替え希望者
- (6) 法人契約（入居者との連名契約に限る）で入居する者
- (7) マンション等の建替え等のために一時的な仮住居を必要とする者
- (8) マンションの建替えの円滑化等に関する法律第102条の規定による勧告に係るマンションの賃借人