

浜松市特定優良賃貸住宅実施要領

(趣旨)

第1条 この要領は、浜松市特定優良賃貸住宅補助金交付要綱第3第2項の規定に基づき、特定優良賃貸住宅事業の実施について必要な事項を定める。

(建設基準)

第2条 賃貸住宅の建設基準については、浜松市特定優良賃貸住宅建設基準によるものとする。

(賃貸住宅を建設する者の対象者)

第3条 賃貸住宅を建設する者は、民間の土地所有者で、次に掲げる条件に該当するものとする。

(1) 税金を完納していること。

(2) 賃貸住宅を建設する敷地は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第2項に規定する市街化区域内にあり、かつ、同法第8条第1項第1号に規定する工業地域及び工業専用地域以外の地域にあること。

(賃貸住宅を建設する者の募集方法)

第4条 市長は、賃貸住宅を建設する者について、公募しなければならない。

2 前項の規定による住宅を建設する者の公募は、広報、新聞、ラジオ、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

(賃貸住宅を建設する者の申込み)

第5条 第3条の規定による対象者が賃貸住宅の建設の申込みをする場合は、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

(1) 浜松市特定優良賃貸住宅申込書(様式第1号)

(2) 設計計画書(案内図、公図写、面積表、配置図、平面図、立面図及び日影図等(冬至期))

(3) 建設に係る土地の所有権、地上権、借地権、又は使用賃借による権利を証する書類。

(4) 住民票の写し

(5) 市納税証明書(市民税及び固定資産税)

(6) その他市長が必要があると認める書類

2 賃貸住宅の管理は、法第3条第7号に定める要件を満たす者に管理を委託(以下「管理業務者」という。)しなければならない。

(民間管理業務者の申込み)

第6条 管理業務者が、民間法人の場合(以下「民間管理業務者」という。)については、指定法人の仮指定申請書(様式第2号)を第5条に規定する申込書等とともに市長に提出しなければならない。

(賃貸住宅を建設する者の選定)

第7条 市長は、第5条に規定する申込書類の提出があったときは、公正な方法で賃貸住宅を建設する者を選定しなければならない。

2 前項に選定に関する規定は、別に定める。

(民間管理業務者の審査)

第8条 市長は、第6条に規定する申請書の提出があったときは、浜松市特定優良賃貸住宅指定法人実施要領第3条の規定に基づき審査するものとする。

2 前項の審査に関する規定は、別に定める。

(賃貸住宅を建設する者への選定通知)

第9条 市長は、第7条の規定により賃貸住宅を建設する者を選定(以下「選定者」という。)した場合は、選定の日から10日以内に通知するものとする。

(民間管理業務者への合格通知)

第10条 市長は、第8条の規定により民間管理業務者を審査し合格(以下「仮指定法人」という。)した場合は、合格の日から10日以内に通知するものとする。

(選定及び仮決定の取り消し)

第11条 市長は、選定者及び仮指定法人が次の各号の一に該当するときは、第9条及び第10条の規定による選定及び合格を取り消すことができるものとし、その旨を通知するものとする。

(1) 虚偽又は不正の手段により、第7条の規定による選定を受けたとき。

(2) この要領の規定に違反したとき。

2 選定者が前項により選定を取り消された場合は、仮指定法人についても取り消すものとする。

3 仮指定法人が第1項により合格を取り消された場合は、選定者についても取り消す場合もある。

(選定者又は仮指定法人の辞退)

第12条 第9条の規定による選定者又は仮指定法人が辞退しようとするときは、速やかに、特定優良賃貸住宅選定辞退届(様式第3号)又は特定優良賃貸住宅仮指定法人合格辞退届(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

2 前号により選定者が辞退した場合は、仮指定法人についても取り消すものとする。

3 第1項により仮指定法人が辞退した場合は、選定者についても取り消す場合もある。

(供給計画の認定申請)

第13条 第9条の規定による選定通知書を受けたものは、受け取った日から30日以内に法第2条により供給計画を作成し、供給計画認定申請書(様式第5号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定による供給計画の認定申請書の部数は、1部とする。

(供給計画の審査)

第 14 条 市長は、第 13 条に規定する供給計画の認定申請があったときは、第 7 条の規定による選定の内容との確認を行うとともに、認定に基づく審査を行い、優良な賃貸住宅の供給を促進する必要があると認められる場合は、供給計画の認定を行うものとする。

(供給計画の認定の通知)

第 15 条 市長は、第 14 条の規定により供給計画の認定が決定した場合、速やかに、その旨を認定申請者に通知するものとする。

(指定法人の指定)

第 16 条 仮指定法人に対する指定法人の指定は、浜松市特定優良賃貸住宅指定法人実施要領によるものとする。

(認定事業者の辞退)

第 17 条 第 15 条により計画の認定を受けた者(以下「認定事業者」という。)が辞退しようとするときは、速やかに、特定優良賃貸住宅供給計画認定辞退届(様式第 6 号)を市長に提出しなければならない。

(家賃等の協議)

第 18 条 市長は、認定事業者及び管理業務者と家賃及び入居者負担額について、協議しなければならない。

2 市長は、前項により入居者負担額が決定した場合は、速やかに、その旨を認定事業者に通知するものとする。

(供給計画の変更)

第 19 条 認定事業者が法第 5 条第 1 項の規定に基づき供給計画の変更を行う場合は、特定優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書(様式第 7 号)を市長に提出しなければならない。

(公募計画の作成)

第 20 条 認定事業者は、入居者の募集を行う前に管理業務者と協議し、公募計画を作成して特定優良賃貸住宅入居者公募計画届(様式第 8 号)を市長に提出しなければならない。

(入居者選定の協定)

第 21 条 管理業務者は、入居者の資格審査及び選定を市に依頼する場合は、市長と協定書を結ばなければならない。

(入居者の募集方法)

第 22 条 認定事業者は、賃貸住宅の入居者の募集について公募しなければならない。

(入居者の資格)

第 23 条 賃貸住宅の入居者の資格は、法第 3 条第 4 号による者のほか、次の条件を具備する者でなければならない。

- (1) 現に同居し又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者、その他婚姻の予約者も含む。)があること。
- (2) 自ら居住するために住宅を必要とする者であること。
- (3) 市・県民税を滞納していないこと。

2 市長は、特に必要があると認めるときは、前項に定めるもののほか、必要な条件を定めることができる。

(入居者の資格審査及び選定)

第 24 条 市長は、第 21 条の規定による依頼があった場合は、入居者の資格審査及び選定を行うものとする。

2 管理業務者は、入居の申込みをした者について、申込みに係る関係書類を添えて、特定優良賃貸住宅資格審査依頼書(様式第 9 号)及び特定優良賃貸住宅入居者選定依頼書(様式第 10 号)を市長に提出しなければならない。

3 入居の申込みをした者の数が賃貸住宅の戸数を越える場合においては、国土交通省令第 7 条第 2 号及び国土交通省令第 11 条に規定する者(以下「入居の特例」という。)を除き、一般公開抽選により入居者を選定するものとする。

(入居者の選定委員会)

第 25 条 入居の特例による入居者の選定を行う場合は、特定優良賃貸住宅入居者選定委員会を置く。

2 前項の選定委員会に関する規定は、別に定める。

(入居補欠者)

第 26 条 第 24 条第 3 項の規定により入居者の選定を行う場合、入居決定者のほかに入居順位を定めて必要と認める数の入居補欠者を定める。

2 入居の許可を受けた者が住宅に入居しないとき、又は辞退した者があるときは、前項の入居補欠者のうちから入居順位に従って入居者を決定する。

(入居者欠員募集)

第 27 条 第 22 条により入居者の募集を行った結果、定員を下回った場合、管理業務者は随時募集を行うことができる。

(入居者の入居選定対象者決定通知)

第 28 条 第 24 条の規定により、入居者の資格審査が終了した場合、市長は速やかに管理業務者に通知するものとする。

(入居者の決定通知)

第 29 条 第 24 条の規定により、入居者の選定が終了した場合は、市長は速やかに管理業務者に通知するものとする。

(入居の辞退)

第 30 条 第 24 条第 3 項の規定による選定者が辞退しようとするときは、速やかに特定優良賃貸住宅入居辞退届(様式第 11 号)を市長に提出しなければならない。

(収入状況報告)

第 31 条 入居者は、毎年度 10 月 1 日現在の収入を算定し、入居者負担基準額を決定するため、特定優良賃貸住宅収入状況報告書(様式第 12 号)に次の各号に定める必要書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 市・県民税課税証明書
- (2) 世帯全員の住民票の写し
- (3) 健康保険証の写し
- (4) その他市長が必要と定める書類

2 前項に掲げる書類の提出部数は、1部とする。

(入居者の立退き)

第32条 入居者が当該住宅を立退く場合は、特定優良賃貸住宅立退届(様式第13号)を市長に提出しなければならない。

(入居の承継)

第33条 入居者が死亡又は退去した場合において、従前より当該住宅に居住している親族が引き続き当該住宅に居住しようとするときは、特定優良賃貸住宅入居承継承認申請書(様式第14号)を市長に提出し、承認を受けなければならない。

(入居者の入退去)

第34条 管理業務者は、入居者の入退去があったときは、特定優良賃貸住宅入居者異動届(様式第15号)を市長に提出しなければならない。

(用途の廃止)

第35条 次に掲げる条件のいずれにも該当する場合は特定優良賃貸住宅の用途を廃止することができる。

- (1) 管理開始から10年が経過していること。
- (2) 社会・経済情勢の変化等により空家となったもので、入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、3ヶ月以上の空家となっていること。

2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の用途を廃止する場合は、第19条に基づき供給計画の変更を行うものとする。

(地位の承継)

第36条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から特定優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該特定優良賃貸住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、法第9条の規定により当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継しようとするときは、特定優良賃貸住宅の地位の承継承認申請書(様式第16号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による特定優良賃貸住宅の地位の承継承認申請書を承認したときは、その旨を認定事業者に通知(様式第17号)するものとする。

(管理の終了)

第37条 市長は、供給計画により認定した特定優良賃貸住宅の管理期間が終了するときは、認定事業者に対して管理期間終了6ヶ月前までに、特定優良賃貸住宅の管理期間終了通知書(様式第18号)により通知するものとする。

附 則

この要領は、平成 6 年 2 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 8 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 10 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 11 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 12 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 13 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 15 年 1 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 16 年 9 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 17 年 3 月 7 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 20 年 6 月 2 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 21 年 2 月 6 日から適用する。