

浜松市特定優良賃貸住宅供給計画認定基準

(1) 戸数

建設基準第 18 住戸数は 10 戸¹(特定中心市街地の区域内においては 5 戸)以上とする。

(2) 規模、構造及び設備

建設基準第 17 住戸の 1 戸当たりの床面積(地下室(居住室、炊事室、便所、浴室等を除く)、車庫、バルコニー、その他これらに類する部分の床面積及び共用する廊下・階段・広間等の部分の床面積は除く。以下同じ。)は、50 m²(特定中心市街地の区域内において単身者の居住の用に供する賃貸住宅にあっては 25 m²(ただし、特定優良賃貸住宅対象戸数の 2 分の 1 以下))以上 125 m²以下でなければならない。

建設基準第 16 住宅の構造は耐火構造とする。

建設基準第 19 住宅の階数は地上階数 3 以上(特定中心市街地の区域内においては、この限りではない)とする。ただし、地形等自然的条件又は基準法による規模等及び日照等により地上階数 3 以上の建築物の建設が極めて困難である場合又は市長が特に認める場合は地上階数 2 以上とすることができる。

建設基準第 20 住宅には、少なくとも就寝室及び炊事室兼食事室、玄関、便所、浴室、脱衣所、洗面所及び各戸に専用のバルコニーを設けるとともに、洗濯及び収納のための空間を確保しなければならない。

建設基準第 28 就寝室は少なくとも 2(特定中心市街地の区域内において、同居親族がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅にあっては、1)室以上設け、寝食分離ができるようにしなければならない。

建設基準第 31 便所は水洗便所としなければならない。

(3) 資金計画

法第 3 条第 3 号² 賃貸住宅の建設の事業に関する資金計画が当該事業を確実に遂行するため適切なものであること。

(4) 入居者の資格

法第 3 条第 4 号 賃貸住宅の入居者の資格を次のイ又はロのいずれかに該当する者であること。

イ 所得が中位にあるものでその所得が建設省令で定める基準に該当するものであって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、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予約者を含む。)があるもの。

ロ イに掲げる者の他、居住の安定を図る必要がある者として建設省令で定めるもの。

建設省令³(規則第6条) 法第3条第4号イの建設省令で定める所得の基準は、20万円以上32万2,000円以下であること。

建設省令(規則第7条) 法第3条第4号ロの建設省令で定める居住の安定を図る必要がある者は、次のいずれかに掲げる者とする。

- 1 32万2,000円を超える所得のある者であって、その所得が60万1,000円以下で都道府県知事が定める額⁴以下のもの(自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、法第3条第4号イに規定する親族(以下「同居親族」という。)があるものに限る。)
- 2 20万円に満たない所得のある者のうち、所得の上昇が見込まれるものであって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして都道府県知事が定める基準に該当するもの(自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族があるものに限る。)
- 3 災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合においては賃貸住宅に入居させることが適当である者として都道府県知事が認める者(60万1,000円以下で当該都道府県知事が定める額以下の所得のある者(20万円に満たない所得のある者)にあっては、所得の上昇が見込まれる者)に限る。)
- 4 前号に掲げる者のほか、特定中心市街地の区域内において同居親族がない入居者の居住の用に供する賃貸住宅については、同居親族がない者であって、地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当であるとして都道府県知事が定める基準に該当するもの(60万1,000円以下で当該都道府県知事が定める額以下の所得のある者(20万円に満たない所得のある者)にあっては、所得の上昇が見込まれる者)に限る。)

(5) 家賃の額

法第3条第5号 賃貸住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。

(6) 入居者の選定その他の賃貸住宅の条件

法第3条第6号 賃貸住宅の入居者の選定方法その他の賃貸の条件が建設省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。

建設省令(規則第8条~第14条)

(入居者の募集方法)

第9条 賃貸住宅を法第3条第4号イ又はロに掲げる者に賃貸する者(以下「一般賃貸人」という。)は、規則第7条第2号に掲げる者を入居させる場合を除くほか、当該賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

- 2 前項の規定による公募は、都道府県知事が定めるところにより、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

3 前2項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、すくなくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

- 一 賃貸する住宅が特定優良賃貸住宅であること。
- 二 賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造
- 三 一般賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
- 四 入居者の資格
- 五 家賃その他賃貸の条件
- 六 入居の申込みの期間及び場所
- 七 申込みに必要な書面の種類
- 八 入居者の選定方法

4 前項第6号の申込み期間は、少なくとも1週間としなければならない。

(入居者の選定)

第10条 入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他構成な方法により入居者を選定しなければならない。

(入居者の選定の特例)

第11条 一般賃貸人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で都道府県知事が定める基準に該当するものについては、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数(地域の実情を勘案して都道府県知事が別に定める場合は、その戸数)について、前2条に定めるところにより当該賃貸住宅の入居者を選定することができる。

(賃貸借契約の解除)

第12条 一般賃貸人は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅にかかる賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(賃貸条件の制限)

第13条 賃貸住宅を賃貸する者(以下「賃貸人」という。)は、毎月その月分の家賃を受領すること及び家賃の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となるようなことを賃貸の条件としてはならない。

(転貸の条件)

第14条 入居者に賃貸住宅を賃貸しようとする者に当該賃貸住宅を賃貸する賃貸人は、入居者の資格、入居者の選定方法、家賃その他転貸の条件に関し、法第3条第4号、第5号及び第6条並びに法第13条の規定に準じて賃借人が当該賃貸住宅を転貸賃貸の条件としなければならない。

(7) 管理の方法

法第3条第7号 賃貸住宅の管理の方法が建設省令で定める基準に適合するも

のであること。

建設省令（規則第 15 条）

- 一 賃貸人は、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で都道府県知事が定める基準に該当する者に当該賃貸住宅の管理を受託し、又は当該賃貸住宅を賃貸すること。ただし、当該賃貸人は当該基準に該当する者でありかつ、当該賃貸住宅の管理を自ら行う場合には、この限りではない。
- 二 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- 三 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

（ 8 ） 管理の期間

法第 3 条第 8 号 賃貸住宅の管理の期間が住宅事情の実態を勘案して建設省令で定める期間以上であること。

建設省令（規則第 16 条）

法第 3 条第 8 号の建設省令で定める期間は、10 年とする。ただし、住宅事情の実態により必要があると認められるときは、都道府県知事は 10 年を超え 20 年以下の範囲内で、その期間を別に定めることができる。

- 1 浜松市特定優良賃貸住宅建設基準
- 2 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
- 3 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則
- 4 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 19 条の規定により都道府県知事を、市長と読み替える。

附 則

この基準は平成 8 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この基準は平成 10 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この基準は平成 10 年 11 月 1 日から適用する。

附 則

この基準は平成 12 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この基準は平成 13 年 4 月 1 日から適用する。