

浜松市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業実施要領

(趣旨)

第1条 この要領は、浜松市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業補助金交付要綱第3条第4項の規定に基づき、高齢者向け優良賃貸住宅の管理運営に係る項目を定める。

(整備基準)

第2条 高齢者向け優良賃貸住宅(以下「賃貸住宅」という。)の整備基準については、浜松市高齢者向け優良賃貸住宅整備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 賃貸住宅を建設しようとする者は、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) 市税を滞納していないこと。
- (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) 浜松市高齢者向け優良賃貸住宅申込書(第1号様式)
- (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
- (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、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令(平成23年国土交通省令第64号)第1条の規定による改正前の高齢者の居住の

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 115 号。以下「旧施行規則」という。）の規定に基づき、市長が定める基準第 6 各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、社会福祉法人及び宅地建物取引業者の場合（以下「民間管理業務者」という。）については、民間管理業務者の仮認定申請書（第 2 号様式）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 前項の選定に関し必要な事項は、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、浜松市高齢者向け優良賃貸住宅民間管理業務者認定要領第 3 条又は第 4 条の規定に基づき審査するものとする。

2 前項の審査に関し必要な事項は、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「建設者」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 条の審査を行い、民間管理業務者の仮認定をしたときは、当該仮認定法人（以下「仮認定法人」という。）に対し当該認定の日から 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、建設者及び仮認定法人が次の各号のいずれかに該当するときは、第 9 条及び第 10 条の規定による選定又は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 建設者が前項により選定を取り消された場合は、仮認定法人についても取り消すものとする。

3 仮認定法人が第 1 項により合格を取り消された場合は、建設者についても取り消すこ

とができる。

(建設者又は仮認定法人の辞退)

第12条 建設者又は仮認定法人は、辞退しようとするときは、速やかに高齢者向け優良賃貸住宅選定辞退届(第3号様式)又は高齢者向け優良賃貸住宅仮認定法人合格辞退届(第4号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前号により建設者が辞退した場合は、仮認定法人についても取り消すものとする。

3 第1項により仮認定法人が辞退した場合は、建設者についても取り消すことができる。

(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者は、受け取った日から50日以内に高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律(平成23年法律第32号)

第1条の規定による改正前的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「旧法」という。)第30条により供給計画を作成し、高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定申請書(第5号様式)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・認定)

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場合は、第7条の規定による選定の内容と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るときは、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、前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。

(民間管理業務者の認定)

第16条 仮認定法人に対する民間管理業務者の認定は、浜松市高齢者向け優良賃貸住宅民間管理業務者認定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。)がその認定を辞退しようとするときは、速やかに高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定辞退届(第6号様式)を市長に提出しなければならない。

(供給計画の変更)

第18条 認定事業者が旧法第33条の規定に基づき供給計画の変更を行う場合は、高齢者

向け優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書（第7号様式）を市長に提出しなければならない。

（家賃等の協議）

第19条 認定事業者及び管理業務者は、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃、入居者負担基準額、提供サービス等について、あらかじめ市長に協議しなければならない。（第8号様式）

2 市長は、前項の協議を受けたときは、その内容を審査し、その家賃等が適正な額と認めるときは、その旨を認定事業者及び管理業務者に通知するものとする。

3 前各号の規定は、家賃の額を変更する場合において準用する。

（賃貸借契約書）

第20条 認定事業者又は管理業務者は、入居者と締結する賃貸借契約書について、あらかじめ市長と協議するものとする。（第9号様式）

2 市長は、前項の協議をうけたときは、その内容を審査し、その賃貸借契約書が適正と認めるときには、その旨を認定事業者及び管理業務者に通知するものとする。

（管理委託契約書）

第21条 認定事業者は、管理業務者に対し賃貸住宅の管理を委託する場合に締結する管理委託契約書について、あらかじめ市長と協議するものとする。（第10号様式）

2 市長は、前項の協議をうけたときは、その内容を審査し、その管理委託契約書が適正と認めるときには、その旨を認定事業者に通知するものとする。

（公募計画の作成）

第22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高齢者向け優良賃貸住宅入居者公募計画届（第11号様式）を市長に提出しなければならない。

（高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請）

第23条 認定事業者は、供給計画の認定を受けた高齢者向け優良賃貸住宅について、旧法第35条の規定に基づき、静岡県知事に高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請をしなければならない。

（入居者の募集方法）

第24条 認定事業者は、賃貸住宅の入居者の募集するときは、公募しなければならない。

（入居者の資格）

第25条 賃貸住宅の入居者の資格は、旧法第31条第1項第6号に規定する者で、市・県

民税を滞納していないものとする。

- 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結果の報告)

第 26 条 管理業務者は、前条の資格に基づき入居者の資格審査及び選定を行い、資格審査及び選定の結果を申請書類の写しを添えて高齢者向け優良賃貸住宅入居資格審査及び選定結果報告書(第 12 号様式)により市長に報告しなければならない。

- 2 市長は、前項の報告を審査し、入居決定した者に入居資格がないと認めるときは、旧法第 3 4 条の規定に基づき、再審査の指導を行うものとする。
- 3 市長は、第 1 項の報告を受けた入居者の収入状況により入居者の所得区分を確認し、管理業務者に通知するものとする。
- 4 管理業務者は、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、旧施行規則第 2 0 条に規定する者を除き、一般公開抽選により入居者を選定するものとする。

(入居補欠者)

第 27 条 管理業務者は、前条第 1 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ことができる。

- 2 管理業務者は、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 28 条 第 2 4 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。

(入居の辞退)

第 29 条 第 2 6 条第 3 項の規定による選定者は、入居を辞退しようとするときは、速やかに高齢者向け優良賃貸住宅入居辞退届(第 13 号様式)を管理業務者に提出しなければならない。

(収入状況報告)

第 30 条 入居者は、毎年度 1 0 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、高齢者向け優良賃貸住宅収入状況報告書(様式第 14 号)に次の各号に定める必要書類を添えて管理業務者を經由し認定事業者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) その他必要と定める書類

- 2 認定事業者は、前項により提出された入居者の所得状況を確認し、入居者負担基準額を決定し、申請書類の写しを添えて市長に報告しなければならない。(第15号様式)
- 3 市長は、前項の報告を受け、入居者の所得区分を確認し、管理業務者に通知するものとする。

(入居者の退去)

第31条 入居者は、当該住宅を退去する場合は、高齢者向け優良賃貸住宅退去届(第16号様式)を管理業務者に提出しなければならない。

(入居の承継)

第32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配偶者が引き続き当該住宅に居住しようとするときは、承継希望者は、高齢者向け優良賃貸住宅入居承継承認申請書(第17号様式)を管理業務者に提出し、承認を受けなければならない。

(入居者の入退去及び異動の報告)

第33条 管理業務者は、入居者の入退去及び異動があったときは、高齢者向け優良賃貸住宅入居者異動届(第18号様式)により市長に報告しなければならない。

(目的外使用)

第34条 認定事業者は、旧法第36条の規定により高齢者向け優良賃貸住宅を目的外使用するとき、高齢者向け優良賃貸住宅目的外使用承認申請書(第19号様式)を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による高齢者向け優良賃貸住宅目的外使用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するものとする。

(地位の承継)

第35条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から高齢者向け優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該高齢者向け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、旧法第38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、高齢者向け優良賃貸住宅の地位の承継承認申請書(第20号様式)を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による高齢者向け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(第21号様式)するものとする。

(管理の終了)

第 36 条 市長は、供給計画により認定した高齢者向け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、高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間終了通知書（第 22 号様式）により通知するものとする。

附 則

この要領は、平成 14 年 4 月 1 日から適用する。

この要領は、平成 18 年 3 月 31 日まで適用する。

附 則

この要領は、平成 16 年 4 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 18 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

この要領は、平成 19 年 6 月 11 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 24 年 9 月 28 日から施行する。