

桶川市特定優良賃貸住宅制度要綱

(平成24年4月1日市長決裁)

(趣旨)

第1条 この要綱は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号。以下「法」という。）に基づき、中堅所得者等が適正な負担で入居できる良質な賃貸住宅の供給を促進するため、必要な事項を定めるものとする。

2 特定優良賃貸住宅の供給に当たっては、法、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令（平成5年政令第255号。以下「政令」という。）、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この要綱によるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 特定優良賃貸住宅

法第3条の規定により、市長が供給計画を認定し、第14条に規定する資格要件をすべて満たす者の居住の用に供するため、認定事業者が建設する新築の賃貸住宅及びその附帯施設をいう。

(2) 認定事業者

法第3条の規定により、市長から供給計画の認定を受けた者をいう。

(3) 供給計画

法第2条の規定により、賃貸住宅の建設及び管理をしようとするものが、作成する当該賃貸住宅の建設及び管理に関する計画をいう。

(4) 補助事業者

法第12条、法第15条の規定により、認定事業者に対し特定優良賃貸住宅の建設費及び家賃の減額に要する費用の一部等を補助する

地方公共団体をいう。

(5) 所得

規則第1条第3号に規定する所得をいう。

(供給計画の認定申請)

第3条 特定優良賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者は、法第2条の規定に基づき供給計画を作成し、市長に認定の申請をすることができる。

2 前項の申請は、新たに賃貸住宅を建設する場合に限り行うことができる。ただし、都市基盤整備公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度等土地所有者が賃貸住宅の建設を他の公的主体に行わせる場合等で賃貸住宅を新たに建設する場合と同等とみなされる場合にはこの限りではない。

(供給計画の認定)

第4条 市長は、前条の認定申請があった場合において、法第3条に規定する基準及び第7条に規定する建設の基準等に適合し、かつ地域の住宅事情を勘案し優良な賃貸住宅の供給を促進する必要があると認める場合には、補助事業者と協議の上、供給計画の認定を行うものとする。

(計画の認定の通知)

第5条 市長は、計画の認定をしたときは、速やかにその旨を知事に通知するものとする。

(供給計画の変更)

第6条 認定事業者は、認定を受けた供給計画の変更（規則第17条に規定する軽微な変更を除く。）をしようとするときは、法第5条の規定により、市長の認定を受けなければならない。

2 規則第17条に規定する「供給計画の軽微な変更」があった場合においては、遅滞なく市長に届け出なければならない。

3 前2条の規定は、第1項の場合について準用する。

(供給計画の取下げ)

第6条の2 供給計画の認定から入居者の公募をするまでの間に正当な理由をもって供給計画を中止したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(建設の基準等)

第7条 第4条の認定にあたっては、市長が別に定める建設基準を満たすものでなければならない。

(家賃の額)

第8条 特定優良賃貸住宅の家賃の額については、近傍で供給されている複数の賃貸住宅について家賃の額並びに立地、規模、構造、設備及び築後年数等の諸要素を勘案の上、近傍の賃貸住宅の家賃の額(市場家賃)を上回ることをしないよう定めなければならない。

ただし、近傍に比較するのに適切な賃貸住宅が存在しない場合においては、不動産鑑定評価等適切な方法により算定した家賃の額を上回ることをしないよう定めなければならない。

2 第11条の規定により、建設に要する費用の補助を受けた特定優良賃貸住宅の家賃の額は、法第13条の規定により計算した額を上回ることがないように定めなければならない。

3 認定事業者は、前2項の家賃の額を定めようとするときは、新たに管理を開始する場合にあつては、募集開始3か月以上前、変更する場合にあつては事前に補助事業者と協議し、承認を受けなければならない。

4 補助事業者が埼玉県である場合は、県知事は、前項の承認をしたときは速やかに関係市長に報告するものとする。

(管理者)

第9条 規則第15条の規定により、市長が定める基準に該当し、特定優良賃貸住宅の管理を行うことができる者(以下「管理者」という。)は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 地方公共団体

- (2) 埼玉県住宅供給公社、日本勤労者住宅協会、農住組合、地方公共団体（その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資若しくは拠出に係る法人又は民法（明治29年法律第89号）第34条の規定により設立された法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの
- (3) 農業協同組合又は農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの（以下「農業協同組合等」という。）で、市長が定める基準に該当する者として指定を受けた者
- (4) 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、市長が定める基準に該当する者として指定を受けた者

（管理期間）

第10条 規則第16条の規定により市長が定める特定優良賃貸住宅の管理期間は、10年以上とする。

2 第11条の補助を受ける場合は、20年以上とする。

3 前2項について、10年以上管理し、入居募集のため措置を講じたにもかかわらず、社会・経済情勢の変化等により3か月以上空き家となった住戸については、市長の認定を受けて、特定優良賃貸住宅としての用途を廃止することができる。

（建設費の補助）

第11条 補助事業者は、第4条の規定により、市長が供給計画を認定した特定優良賃貸住宅の建設費の一部を、認定事業者に対し補助することができる。

（家賃の減額に要する費用の補助）

第12条 補助事業者は、認定事業者が、認定管理期間において、入居者の

居住の安定を図るため特定優良賃貸住宅の家賃を減額する場合において、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(入居者の収入基準)

第13条 規則第7条第1号の規定により、市長が定める所得の額は、48万7千円とする。

2 規則第7条第2号の規定により、市長が定める基準は、親族控除（義務教育終了前の子ども）、寡婦控除、寡夫控除、障害者控除、特別障害者控除を受ける者で、親族控除（義務教育終了前の子ども）、寡婦控除、寡夫控除、障害者控除、特別障害者控除を行う前の所得が規則第6条の規定に該当し、かつ所得の上昇が見込まれる者とする。また、入居希望世帯が親世帯又は子世帯と同一、若しくは隣接した市町村または1.5km以内に入居する場合で所得が13万9千円以上で、かつ所得の上昇が見込まれる者とする。

(入居者の資格)

第14条 特定優良賃貸住宅の入居者（以下「入居者」という。）の資格は、法第3条第4号イまたはロに定めるものとする。ただし、規則第7条第3号に規定する者、または、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、特別措置法第6条第7項の規定により埼玉県全域の地域住宅計画に記載された住宅の確保に特に配慮を要する者のうち、市長が認める者はこの限りではない。

(入居者の募集)

第15条 特定優良賃貸住宅の入居者の募集に当たっては、規則第7条第3号の規定により市長が特に入居資格を認めた者の入居を除くほか、規則第9条第1項の規定により、公募しなければならない。

2 規則第9条第2項に規定する公募の方法については、新聞掲載、掲示

等の方法により広告して行うものとする。

3 前各項による公募を行う場合には、あらかじめ規則第9条第3項各号に掲げる事項を補助事業者に届出しなければならない。

4 第1項による公募を実施した者は、募集期間終了後速やかに募集状況を補助事業者に報告しなければならない。

(入居者の選定)

第16条 入居の申込みを受理した戸数が、当該募集の対象である特定優良賃貸住宅の戸数を超える場合においては、規則第10条の規定により、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

2 規則第9条及び第10条について、管理者が、農業協同組合等または民間法人である場合には、入居者の募集及び選定の手続のうち少なくとも入居者の資格審査及び選定については、埼玉県住宅供給公社に委託して行うこととする。

(賃貸条件の制限)

第17条 規則第13条の規定により、特定優良賃貸住宅を賃貸する者は、家賃及び家賃の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、入居者から権利金、謝金等の金品を受領し、その他入居者の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

(賃貸借契約等)

第18条 特定優良賃貸住宅の賃貸人と入居者との賃貸借契約は、別に定める賃貸借契約書により、締結するものとする。

2 前項によりがたい場合は、あらかじめ市長と協議しなければならない。

(管理業務委託契約書等)

第19条 認定事業者は、賃貸住宅の管理者に対し、管理を委託又は賃貸住宅を賃貸する場合には、別に定める管理業務委託契約書又は一括借上げ契約書を例として適切な契約を締結するものとする。

2 前項の契約を締結した場合は、市長に報告しなければならない。

(設計等の報告)

第 20 条 認定事業者は、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅の建設にかかると設計等について、建設工事の着工前に、市長に報告しなければならない。

(建設または管理の状況報告)

第 21 条 市長は、認定事業者等に対し、特定優良賃貸住宅の建設又は管理に関する状況について報告を求めることができる。

(譲渡等の協議)

第 22 条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅を譲渡し、又はその用途を廃止しようとする場合は、市長及び補助事業者に協議しなければならない。

(滅失の報告)

第 23 条 認定事業者は、災害等により特定優良賃貸住宅が滅失した場合には、速やかに市長及び補助事業者に報告しなければならない。

(地位の承継)

第 24 条 法第 9 条の規定による特定優良賃貸住宅の供給計画に基づく地位を承継しようとする者は、市長の承認を受けなければならない。

(改善命令)

第 25 条 法第 10 条の規定により、市長は認定事業者に対し、特定優良賃貸住宅の建設又は管理に関し、必要と認める改善措置を命ずることができる。

(認定の取消し)

第 26 条 法第 11 条の規定により、市長は認定事業者が前条の規定に基づく処分に違反したときは、供給計画の認定を取り消すことができる。

(実施細目)

第 27 条 この要綱の実施の細目は、別に市長が定めるものとする。

附 則

- 1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日時点において、既に埼玉県知事が行った認定その他の行為又は現に行っている認定若しくは承認の申請で、市長が行うこととなる事務に係るものについては、当該市長が行った認定その他の行為又は当該市長に対して行った認定若しくは承認の申請とみなすこととする。