

●大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱

平成21年4月1日

(目的)

第1条 この要綱は、大阪府内において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。）に基づき建設される中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅を除く。以下「特定優良賃貸住宅」という。）に関して、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）、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。）及び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に関する特別措置法（平成17年法律第79号。以下「特措法」という。）に定めるほか、必要な事項を定める。

(供給計画の認定の申請)

第2条 法第2条第1項の規定による供給計画（以下「供給計画」という。）の認定の申請は、次の各号に掲げる場合において行うことができる。ただし、指定都市及び中核市に存する賃貸住宅を除く。

- 一 新たに賃貸住宅を建設する場合
- 二 そのほか、知事が新たに建設する賃貸住宅と同等とみなされるものと認めた場合

(供給計画の認定の申請に係る添付図書)

第3条 供給計画の認定の申請に当たっては、規則第2条第2項各号に掲げる図書のほか、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 賃貸住宅の修繕の時期及び方法を記載した修繕計画書（別記様式第1号）
- 二 第4条第12項各号に定める者に賃貸住宅の管理を委託し又は当該賃貸住宅を賃貸する場合における、管理を受託し又は賃借する者の同意を証明する書類（別記様式第2号）
- 三 その他知事が必要と認める書類

2 規則第2条第2項第5号で規定する書類は、供給計画の認定の申請に係る賃貸住宅の近傍で供給されている2以上の同種の賃貸住宅の概要について別記様式第3号により記載したものである。

ただし、近傍に適切な賃貸住宅が存在しない場合は、不動産鑑定書その他の知事が認める書類に代えることができる。

3 規則第2条第2項第1号で規定する賃貸住宅の位置を表示した付近見取図は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号で定める用途地域（以下「用途地域」という。）を表示したものである。

4 規則第2条第2項第2号で規定する賃貸住宅の位置を表示した配置図は、縮尺が500分の1程度以上のものとする。

5 規則第2条第2項第3号で規定する各階平面図は、縮尺が200分の1程度以上のものとする。

(供給計画の内容)

第4条 供給計画の内容は、法、規則及び次項以下で定める基準に適合しなければならない。

2 賃貸住宅を建設しようとする地域が、原則として、工業地域又は工業専用地域以外の用途地域であること。

- 3 規則第4条第2項を適用する場合においては、地域の住宅事情の実態を勘案して知事が適当と認める基準に該当していること。
- 4 賃貸住宅の建て方については、共同建て又は長屋建てとしていること。
- 5 賃貸住宅の建設のための資金計画の内容において、当該賃貸住宅の建設費等の算定が通常供給される賃貸住宅の建設費と比較して著しく乖離しておらず、又、当該賃貸住宅の建設費等に要する資金が確実に調達できる見込みがあると認められるものであること。
- 6 賃貸住宅の入居者の資格が、次の各号のいずれかに該当していること。
 - 一 規則第6条に定める基準において規則第1条第3号で規定する所得（以下「所得」という。）を有する者
 - 二 居住の安定を図る必要がある者は次のいずれかに該当するもの
 - イ 規則第7条第1号に該当する者で、所得が、規則第7条第1号において知事が定めることができる上限額以下である者
 - ロ 規則第7条第2号に該当する者として、知事が定める基準に該当するもの
 - ハ 規則第7条第3号に該当する者で、所得が規則第7条第3号において知事が定めることができる上限額以下である者
 - ニ 規則第7条第4号に該当する者で、知事が定める基準に該当し所得が規則第7条第4号において知事が定めることができる上限額以下である者
- 7 家賃の予定額が、近傍で供給されている同種の賃貸住宅の家賃の額を超えない範囲で定められていること。
- 8 入居者の募集の方法が、第6項第2号ハに掲げる者を除くほか、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、新聞掲載又は掲示等の方法により広告して行うものとしていること。
- 9 入居者の選定の方法が、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、公開による抽選によるものとしていること。
- 10 第12項第4号及び第5号に規定する法人に、賃貸住宅の管理を委託し又は賃貸する場合には、当該法人が、入居者の資格審査及び選定に係る業務を、地方住宅供給公社その他知事が定める法人に委託するものとしていること。
- 11 賃貸住宅の管理の期間が、法第15条の規定により地方公共団体が補助する期間等を勘案して、適切に定められていること。
- 12 次に掲げるいずれかの者に、賃貸住宅の管理を委託し、又は当該賃貸住宅を賃貸することとしていること。ただし、第2号から第5号までに掲げる者が賃貸住宅を建設し自ら管理する場合はこの限りではない。
 - 一 地方公共団体
 - 二 地方住宅供給公社、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。）の出資又は拠出に係る法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの
 - 三 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
 - 四 農業協同組合法（昭和23年法律第132号）に基づき設立された農業協同組合又は農業協同組合連合会のうち、同法第10条第5項に規定する事業を行うもの
 - 五 前各号に掲げる者のほか、賃貸住宅の管理を業務として行う法人のうち、賃貸住宅の管理を行うため必要な資力及び信用等について、知事が別に定める基準に該当するもの
- 13 第3条第1項第1号の規定により添付する修繕計画書の内容が、別表に定める賃貸住宅の修繕計画に準じて定められていること。

- 14 賃貸住宅の修繕について、修繕計画に従って計画的に実施するとともに、日常又は計画的な修繕を実施するために必要な資金の確保を行うこととしていること。
- 15 供給計画の認定の申請に係る賃貸住宅の所在する地域において、賃貸住宅の需要が見込まれると認められること。

(供給計画の有効期間)

- 第5条 法第5条第1項に規定する認定事業者（以下「認定事業者」という。）は、当初に供給計画の認定を受けた年度から、その翌年度までの間に特定優良賃貸住宅の建設の事業（以下「建設事業」という。）に着手しなければならない。
- 2 認定事業者が前項に定める期間内に建設事業に着手できない場合は、当該認定事業者に係る供給計画は、その効力を失うものとする。

(優先入居の実施)

- 第6条 規則第9条第1項で規定する一般賃貸人（以下「一般賃貸人」という。）は、規則第11条の規定により、1回の募集ごとに賃貸しようとする賃貸住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数（知事が別に認める場合はその戸数）について、次の各号に該当する者に限って、入居者の選定を行うことができる。
- 一 配偶者のない女子で現に児童を扶養している者
 - 二 入居者又は同居親族に60歳以上の者がある者
 - 三 入居者又は同居親族に心身障がい者がある者
 - 四 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第28条第1項に該当する者
- 2 前項の規定による入居者の選定は、特定優良賃貸住宅が所在する市町村長の意見を踏まえ、当該地域の住宅事情等を勘案して知事が必要と認めた場合にあっては、一般賃貸人は原則としてこれを実施しなければならない。
 - 3 一般賃貸人は、第1項に規定する者のほか、地域の住宅事情の改善が特に必要である場合に、知事が認める戸数の範囲内で、知事が認める者について入居者の選定を行うことができるものとする。
 - 4 前項の規定による入居者の選定は、第2項の規定に準じて、知事が必要と認めた場合にあっては、一般賃貸人はその実施に努めなければならない。

(あっせんによる入居等)

- 第7条 第4条第6項第2号ハで規定する者の入居については、特定優良賃貸住宅が所在する市町村長の依頼又は当該地域の住宅事情等を勘案して知事が必要と認める場合に、知事があっせんして行うものとする。
- 2 一般賃貸人は、前項の規定により知事があっせんする者の入居に努めなければならない。
 - 3 規則第7条第3号で規定する知事が認める特別の事情がある場合とは、次の各号に掲げる場合とする。
 - 一 災害又は不良住宅の撤去の場合
 - 二 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第15号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の除却の場合
 - 三 都市計画法（昭和43年法律第100号）第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条から第3条の3の規定に基づく土地区画整理事業、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（昭和50年法律第67号）に基づく住宅街区整備事業又は都市再開発法（昭和44年法律第38

号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却の場合

四 土地収用法(昭和26年法律第219号)第20条(第138条第1項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和36年法律第150号)第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却の場合

五 その他知事が特別な事情であると認めた場合

(供給計画の軽微な変更に係る届出)

第8条 認定事業者は、供給計画について、次の各号のいずれかに該当する場合は、軽微な変更として別記様式第4号により知事に届出しなければならない。

- 一 規則第17条に規定する場合
- 二 特定優良賃貸住宅の管理の委託、又は賃貸の変更
- 三 第4条第12項第5号に定めるものの変更
- 四 規則第7条第二号若しくは第四号の追加

(特定優良賃貸住宅の建設事業に係る報告)

第9条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅の建設を着手又は完了したときは、別記様式第5号により速やかに知事に報告しなければならない。

(入居者公募の届出等)

第10条 一般賃貸人が、特定優良賃貸住宅の入居者を公募する場合、少なくともその2ヶ月前までに、別記様式第6号により知事に届出しなければならない。ただし、空家が発生した場合の公募については、この限りではない。

- 2 前項の届出にあたっては、近傍で供給されている同種の賃貸住宅の家賃の額を上回らない範囲で家賃が定められていることを証する書類として知事が必要と認めるものを添付しなければならない。
- 3 第1項の規定により申請する家賃の総額は、法第13条で定める額を超えるものであってはならない。
- 4 知事は第1項の届出を受けた後、入居者の公募の概要について、大阪府の広報紙等に掲載するものとする。
- 5 一般賃貸人は、前項の規定による手続後でない限り、特定優良賃貸住宅の入居者の公募を行うことができない。

(家賃等の変更の届出)

第11条 一般賃貸人は、家賃又は敷金を変更しようとする場合は、別記様式第7号により届出なければならない。

- 2 前項の届出にあたっては、前条第2項で規定する書類を添付しなければならない。
- 3 前条第3項の規定は、本条においても準用する。

(入居者選定の報告)

第12条 一般賃貸人は、特定優良賃貸住宅の入居者を選定した場合は、速やかに、入居者の選定の方法、選定された入居者の資格について、別記様式第8号により知事に報告をしなければならない。

(賃貸借契約書等の作成等)

第13条 一般賃貸人と入居者が締結する賃貸借契約書は、別に定める賃貸借契約書を標準としなければならない。

2 認定事業者が第4条第12項各号に掲げるいずれかの者に特定優良賃貸住宅を賃貸する場合の契約は、別に定める一括借上契約書を例としなければならない。

3 認定事業者が第4条第12項各号に掲げるいずれかの者に特定優良賃貸住宅の管理を委託する場合の契約は、別に定める管理委託契約書を例としなければならない。

(関係書類の整備・保管)

第14条 認定事業者は、次の各号に掲げる書類を整備し、保管しなければならない。

- 一 特定優良賃貸住宅の建設に係る図書一式
- 二 賃貸借契約書
- 三 借上契約書又は管理委託契約書（認定事業者が特定優良賃貸住宅を自ら管理する場合を除く。）
- 四 入居者の入退去の状況を明らかにする書類
- 五 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類
- 六 毎年度の収支決算書
- 七 特定優良賃貸住宅の点検及び修繕の状況を明らかにする書類

(認定事業者の管理義務等)

第15条 認定事業者は、法及び規則並びに本要綱に従い、適切かつ合理的に特定優良賃貸住宅の管理を行わなければならない。

2 認定事業者は、知事の求めに応じて、特定優良賃貸住宅の建設又は管理の状況について報告しなければならない。

3 認定事業者は、知事の指導又は助言に基づいて、特定優良賃貸住宅の管理を行わなければならない。

4 認定事業者は、法第10条の規定により、知事から改善命令を受けた場合は、必要な措置を講じなければならない。

(地位の承継)

第16条 法第9条の規定による地位の承継については、次の各号にいずれかに該当する場合に、知事の承認を受けて行われるものとする。

- 一 認定事業者が死亡した場合に、認定事業者の承継人が特定優良賃貸住宅を供給計画に従って供給する意思を有し、かつ、供給を行うことができる者であること
- 二 認定事業者が、破産等のやむを得ない事情により第三者に地位を承継する場合に、承継人が特定優良賃貸住宅を供給計画に従って供給する意思を有し、かつ、供給を行うことができる者であること

2 法第9条の規定による地位の承継について知事の承認を受けようとする者は、別記様式第9号により知事に申請しなければならない。

(特定優良賃貸住宅の滅失等)

第17条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅が災害により滅失などの損害を受けたときは、遅滞なく別記様式第10号により知事に報告しなければならない。

(管理期間終了時の報告)

第18条 認定事業者は、その管理する特定優良賃貸住宅について、供給計画に定められた管理の期間を経過した場合においては、遅滞なく別記様式第11号により知事に報告しなければならない。

(特措法に基づく入居者の資格に係る基準の特例)

第19条

認定事業者は、特措法第13条の規定により、大阪府地域住宅計画に記載された配慮入居者に特定優良賃貸住宅を賃貸しようとする場合は、あらかじめ当該特定優良賃貸住宅の配慮入居者への提供予定住戸を知事に対し登録をしなければならない。

- 2 前項の登録住戸は、適正な家賃で入居者を募集したにもかかわらず3か月以上入居者の確保ができない住戸とする。
- 3 認定事業者は、第1項の登録をした住戸への配慮入居者の入居申込みがあった場合、すみやかに知事の承認を得なければならない。
- 4 認定事業者は、前項の承認を受けた住戸について定期建物賃貸借契約を締結した場合、同契約書の写しを速やかに知事に提出しなければならない。
- 5 認定事業者は、前項の契約に基づく配慮入居者が退去することとなったときは、すみやかに知事に報告しなければならない。この場合、当該配慮入居者の退去日をもって、当該住戸の第1項の登録は抹消されるものとする。
- 6 認定事業者は、第4項の契約の期間終了の日の10か月前の日から3か月間特定優良賃貸住宅として入居者を公募し、この間において入居申込が無かった場合は、新たに当該配慮入居者と定期建物賃貸借契約を締結することができる。ただし、新たに定期建物賃貸借契約を締結するにあたっては、当該配慮入居者に契約更新料等の新たな負担を課してはならない。
- 7 認定事業者は、前項の契約を締結したときは、当該定期建物賃貸借契約書の写しを添付の上速やかに知事に報告書を提出しなければならない。
- 8 本条の規定により配慮入居者に特定優良賃貸住宅を賃貸する住戸には、法第15条第1項による補助を行わないものとする。

(実施の細目)

第20条 この要綱に規定するもののほか、大阪府特定優良賃貸住宅供給促進事業制度の実施に関し、必要な事項は知事が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成5年11月1日から施行する。
(地域特別賃貸住宅B型の入居者資格の変更手続)
- 2 地域特別賃貸住宅制度要綱（昭和61年4月5日建設省住建発第97号。平成5年7月30日は意思）に基づき建設された地域特別賃貸住宅B型（大阪市域で建設されたものを除く。）について、同要綱第4の1の規定により建設大臣の承認を受けた供給計画に定められた入居者資格を変更する場合には、同要綱第2第7号に規定する管理者が別記様式第12号により知事に申請しなければならない。
(阪神大震災にかかる入居者の資格の特例)
- 3 阪神大震災の発生した翌日から起算して3年を経過するまでの間は、規則第18条各号に掲げるものが建設し、若しくは賃貸する特定優良賃貸住宅の入居者の資格については、被災市街地復興特別措置法施行規則第14条に規定する基準に適合するものの区域内において当該震災により滅失した

住宅に居住していた者及び当該市町村の区域内において実施される都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業又は被災市街地復興特別措置法施行規則第15条に規定する事業の実施に伴い移転が必要になった者が、規則第7条第2号に掲げるものに該当しない場合であっても、その者の所得が同号において知事が定めることができるとされている上限額以下である場合には、これを同号掲げるものとみなして、規則第7条及び規則第9条第1項の規定を準用する。

附 則

この要綱は、平成7年6月30日から施行し、平成7年2月27日から適用するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成10年4月30日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日以前に法第2条第1項の規定による供給計画を大阪府知事が認定した堺市内の賃貸住宅については、この要綱の改正後の規定にかかわらず、なお従前の例によるものとする。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成11年9月20日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の日の前日以前に大阪府知事の認定を受けた法第5条第1項の規定による供給計画の有効期間については、この要綱の改正後の規定にかかわらず、なお従前の例によるものとする。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成15年2月28日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成16年7月20日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成17年10月5日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成18年3月15日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成19年6月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。