

沼津市高齢者向け優良賃貸住宅制度実施要領

平成17年3月29日 建設部長決裁

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この要領は、静岡県事務処理の特例に関する条例（平成11年静岡県条例第56号）の規定により沼津市が処理することとされる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「法」という。）の施行に関し、必要な事項を定める。

(除外)

第2条 市の補助金の交付を受けずに賃貸住宅を整備及び管理しようとする場合及び特定の場所に賃貸住宅を建設することが適切であると市長が認める場合には、この要領のうち第3条の規定を除外することができる。

第2章 供給計画等

(賃貸住宅を整備する者の募集)

第3条 市長は、賃貸住宅を整備し、管理しようとする者について、広報紙若しくは新聞への掲載、ラジオでの告知又は掲示等の方法により公募するものとする。

2 前項の公募に応募する者は、沼津市高齢者向け優良賃貸住宅申込書（第1号様式）に必要な書類を添えて市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定による応募書類の提出があったときは、公正な方法で選定しなければならない。

4 前項の選定に関し必要な事項は、別に定める。

5 市長は、前4項の規定により賃貸住宅を整備及び管理する者を選定した場合は、速やかに当該応募者に通知するものとする。

6 前項の選定通知を受けた者（以下「選定事業者」という。）は、速やかに第5条に定める指定法人の申請及び第6条に定める供給計画の申請をしなければならない。

7 市長は、選定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第5項の規定による選定を取り消すことができる。この場合において、市長は、速やかにその旨を選定事業者へ通知するものとする。

(1) 虚偽又は不正な手段により、第5項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

(整備基準)

第4条 賃貸住宅の整備にあたっては、別に定める沼津市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準を満たさなければならない。

(指定法人の申請及び指定)

第5条 賃貸住宅の管理を行おうとする者は、別に定める沼津市高齢者向け優良賃貸住宅指定法人事務取扱要領（以下「指定法人要領」という。）の規定により、当該賃貸住宅の供給計画の申請に先立ち、指定法人の申請をしなければならない。

2 市長は、前項の指定法人の申請があったときは、指定法人要領の規定により審査を行い、適当と認めるときは、指定するものとする。

(供給計画の認定申請)

第6条 法第30条第1項に定める供給計画の認定を受けようとする者は、高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定申請書（第2号様式）に沼津市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定事務取扱要領（以下「供給計画認定要領」という。）に定める必要書類を添えて市長に申請しなければならない。

(供給計画の認定)

第7条 市長は、前条の認定申請があった場合は、当該計画が供給計画認定要領に定める基準に適合しており、かつ、地域の住宅事情を勘案し、高齢者の居住の用に供する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は、供給計画の認定を行うものとする。

2 市長は、前項の規定により供給計画の認定・不認定を決定したときは、速やかにその旨を高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定通知書（第2号様式の2）により当該認定申請者に通知するものとする。

(認定事業者の辞退)

第8条 前条の供給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3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9条 認定事業者は、法第33条に規定する供給計画の変更申請をするときは、高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書（第4号様式）を市長に提出しなければならない。

2 認定事業者は、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「規則」という。）第27条に規定する軽微な変更をしたときは、その内容を高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更に係る届出書（第5号様式）

により速やかに市長に提出しなければならない。

- 3 市長は、第1項の変更認定申請があったときは、その内容を審査し、承認・不承認を決定したときは、速やかにその旨を高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更認定通知書（第4号様式の2）により通知するものとする。

（家賃等の協議）

第10条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の契約家賃（以下「家賃」という。）の額を定めるにあたっては、法第42条の規定によるほか、近傍で供給されている複数の賃貸住宅に係る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うえ、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めなければならない。ただし、比較するのに適切な賃貸住宅が近傍に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 認定事業者は、家賃を定めようとするときは、あらかじめ市長と協議し、承認を受けなければならない。
- 3 前項の協議をしようとするときは、家賃決定（変更）協議書（第6号様式）に必要書類を添えて市長に提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の協議をうけたときは、その内容を審査し、その家賃が適正な額と認めるときは、その旨を認定事業者に通知するものとする。
- 5 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。

（管理委託契約書）

第11条 認定事業者は、賃貸住宅の管理を委託する場合（以下「管理委託」という。）は管理委託契約書（第7号様式）に準拠した契約書により、転貸事業者へ賃貸住宅を賃貸する場合（以下「一括借上」という。）は一括借上契約書（第8号様式）に準拠した契約書により契約を締結するものとする。なお、管理委託契約書又は一括借上契約書を大幅に変更する場合は、あらかじめ市長と協議しなければならない。

- 2 前項の規定により認定事業者と管理委託契約又は一括借上契約を締結した者（以下「管理業務者」という。）は、速やかにその写しを市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、第1項の協議を受けたときは、その内容を審査し、当該管理委託契約書又は一括借上契約書を適正と認めるときは、その旨を認定事業者に通知するものとする。

（賃貸借契約書）

第12条 認定事業者が入居予定者との間で行う賃貸借契約は、賃貸借契約書（第9号様式）に準拠したものにより締結するものとする。一括借上した場合において、転貸事業者が入居予定者との間で行う賃貸借契約も同様とする。

2 前項の賃貸借契約書を大幅に変更する場合は、あらかじめ市長と協議しなければならない。

3 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たときは、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。

第3章 住宅整備

（工事着手の報告）

第13条 認定事業者は、賃貸住宅の整備に着手したときは、速やかに高齢者向け優良賃貸住宅工事着手届（第10号様式）に必要な書類を添えて市長に提出しなければならない。

（工事完了の報告）

第14条 認定事業者は、賃貸住宅の整備を完了したときは、速やかに高齢者向け優良賃貸住宅工事完了届（第11号様式）に必要な書類を添えて市長に提出しなければならない。

（完成検査）

第15条 市長は、前条の完了届の提出があったときには、速やかに完成検査を行い、適当と認めたときは、その旨を当該認定事業者に通知しなければならない。

2 前項の完成検査において、供給計画に照らし改善すべき事項があるときは、当該認定事業者と協議の上、改善を請求するものとする。

第4章 入居者管理

（入居者の資格）

第16条 賃貸住宅の入居者の資格は、自ら居住するために住宅を必要とする60歳以上の高齢者で、同居できる者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 入居者の配偶者（事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）

(2) 60歳以上の親族

(3) 入居している高齢者の介護を行う者

(4) 入居している高齢者が扶養している満18歳以下の者

(5) そのほか市長が、同居が適切であると認める者

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。

(高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請)

第17条 認定事業者又は転貸事業者は、入居募集に先立ち、供給計画の認定を受けた賃貸住宅について、静岡県知事に法第35条の規定に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を申請しなければならない。

(入居者の募集方法)

第18条 自ら賃貸住宅を管理する認定事業者又は第11条の管理業務者（以下これらを「管理者」という。）は、賃貸住宅の入居者を募集するときは、原則として広報紙若しくは新聞への掲載、ラジオ若しくはテレビジョンでの告知又は掲示等の方法により公募しなければならない。

2 前項の規定による公募は、新たに管理を開始する賃貸住宅の場合にあっては入居申込の期間の初日から起算して少なくとも1月以上前から、既存賃貸住宅の場合にあっては少なくとも1週間以上前から行い、広告の内容については、規則第18条第3項の規定によるものとする。

(公募計画の作成)

第19条 管理者は、前条による募集を行う場合には、あらかじめ高齢者向け優良賃貸住宅における入居者募集に関する届出書（第12号様式）を市長に提出しなければならない。

(入居者の募集の報告等)

第20条 前項の募集をした者は、速やかに高齢者向け優良賃貸住宅入居者募集状況報告書（第13号様式）を市長に提出しなければならない。

(入居者の資格審査及び選定結果の報告)

第21条 管理者は、第16条の規定により入居者の資格審査及び選定を行い、そ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者選定報告書（第14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、法第34条の規定に基づき、再審査の指導を行うものとする。

3 管理者は、入居の申込みをした者の数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、規則第20条に規定する選定を除き、公開抽選により入居者を選定するものとする。

4 前項の規則第20条で規定する選定は、次の各号のいずれかに該当する者を、1回の募集ごとに、賃貸しようとする戸数の5分の1を超えない範囲で行う選定をいう。

(1) 入居者又は同居者が身体障害者

(2) 住宅事情を考慮して市長が特に必要があると認める者

(入居補欠者)

第22条 管理者は、前条の規定により入居者選定を行う場合において、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抽選その他公正な方法により定めることができる。

- 2 管理者は、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。

(入居の辞退)

第23条 第21条の規定による入居選定者が、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15号様式）により管理者を経由して市長に提出しなければならない。

(収入状況報告)

第24条 入居者は、毎年市長が定める日までに前年1月1日から1年間の所得について、高齢者向け優良賃貸住宅収入申告書（第16号様式）に所得を証明する書類等を添えて管理者を経由して市長に提出しなければならない。

- 2 管理者は、前項の規定により提出された報告書に基づき入居者負担基準額を決定し、市長が定める日までに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。
- 3 市長は、前項の報告を受け、その内容を審査し、その内容を承認したときは、入居者の所得区分を確認し、申告の翌年度に係る入居者負担額の予定額を管理者及び入居者に通知するものとする。
- 4 入居者は、第1項の申告について、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかにその旨を管理者を経由して市長に報告するものとする。
 - (1) 世帯等の構成が変化したとき
 - (2) 就職し、又は退職したとき
 - (3) 収入の増減があったとき
- 5 市長は、前項の報告があった場合には、その内容を審査し、所得区分変更の必要があると認めるときは、再度申告の翌年度に係る入居者負担額の予定額を管理者及び入居者に通知するものとする。

(入居者の退居)

第25条 入居者は、当該住宅を退居する場合は、高齢者向け優良賃貸住宅退居届（第17号様式）により管理者を経由して市長に提出しなければならない。

(入居の承継)

第26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

配偶者等が引き続き当該住宅に居住しようとするときは、高齢者向け優良賃貸住宅入居承継承認申請書（第18号様式）により市長の承認を受けなければならない。

（入居者の入退居異動の報告）

第27条 管理者は、入居者に入退居又は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19号様式）により市長に報告しなければならない。

第5章 雑則

（管理状況の報告）

第28条 認定事業者は、毎年3月末現在における当該高齢者向け優良賃貸住宅に関する管理の状況を管理者を経由して、毎年5月末日までに高齢者向け優良賃貸住宅管理状況報告書（第20号様式）により市長に提出しなければならない。

（目的外使用）

第29条 認定事業者は、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は、高齢者向け優良賃貸住宅目的外使用承認申請書（第21号様式）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請を承認したときは、その旨を認定事業者に通知するものとする。

（認定事業者の地位の承継）

第30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（以下これらを「承継人」という。）は、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22号様式）に継承を証する書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請を承認したときは、その旨を承継人に通知するものとする。

（滅失の報告）

第31条 認定事業者は、災害等により高齢者向け優良賃貸住宅が滅失した場合には、高齢者向け優良賃貸住宅滅失届出書（第23号様式）により市長に報告しなければならない。

（管理期間終了時の報告）

第32条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅が認定計画に定められた管理の期間を終了した場合には、高齢者向け優良賃貸住宅管理期間終了報告書（第24号様式）

を市長に提出しなければならない。

(改善命令)

第33条 法第39条に規定する改善措置の命令は、高齢者向け優良賃貸住宅認定事業改善措置命令書(第25号様式)により、当該認定事業者が取るべき必要な措置を指示して行うものとする。

2 市長は、法第40条第1項の規定により計画の認定を取り消すときは、高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定取消通知書(第26号様式)により、速やかに当該認定事業者に通知するものとする。

3 前項の場合において、当該認定事業者が、沼津市高齢者向け優良賃貸住宅補助金交付要綱(平成17年3月31日沼津市告示第64号)の規定による補助金の交付の決定を受けているときは、これを取り消すものとする。

付 則

この要領は、平成17年4月1日から施行する。