

## 摂津市特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱

(平成24年3月27日)  
(摂都建第228号)

(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。）に基づき市内において建設された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）及び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「施行規則」という。）並びに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）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(供給計画の内容)

第2条 法第2条第1項に規定する供給計画（以下「供給計画」という。）の内容は、法第3条に掲げる基準及び市長が別に定める供給計画の認定基準に適合しなければならない。

(管理者)

第3条 施行規則第15条第1号の規定による特定優良賃貸住宅の管理を委託し、又は当該特定優良賃貸住宅を賃貸することができる者（以下「管理者」という。）の基準は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 地方住宅供給公社、農住組合、日本勤労者住宅協会若しくは地方公共団体（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
- (2) 農業協同組合法（昭和22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
- (3) 前2号に掲げる者のほか、賃貸住宅の管理を業務として行う民間の法人のうち、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、市長が別に

定める民間管理法人の認定基準に該当する法人

(認定計画の変更)

第4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、法第3条の規定により認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）を変更しようとするときは、当該変更に係る理由を付して、特定優良賃貸住宅認定計画変更認定申請書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請書の提出があったときは、その内容を審査の上、当該認定計画の変更を認定するときは、特定優良賃貸住宅認定計画変更認定通知書（様式第2号）により当該認定事業者に通知するものとする。

3 認定事業者は、第1項の規定にかかわらず、認定計画の変更が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、特定優良賃貸住宅認定計画変更届出書（様式第3号）を市長に届け出なければならない。

(1) 施行規則第17条第1号に定める軽微な変更

(2) 特定優良賃貸住宅の管理の委託又は賃貸の変更

(3) 賃貸住宅の管理を行う法人の変更

(4) 施行規則第7条第2号及び第4号に掲げる者に係る入居者の資格に関する事項の変更

(家賃等の変更の届出)

第5条 施行規則第9条第1項に規定する一般賃貸人（以下「一般賃貸人」という。）は、法第13条に定める額の範囲内で、家賃又は敷金（以下「家賃等」という。）を変更しようとするときは、特定優良賃貸住宅家賃等変更届出書（様式第4号）により市長に届け出なければならない。

2 前項の届出書には、近傍で供給されている同種の賃貸住宅の家賃等の額を上回らない範囲で家賃等が定められていることを証する書類として市長が必要と認めるものを添付しなければならない。

(賃貸借契約書等の作成)

第6条 一般賃貸人が入居者に特定優良賃貸住宅を賃貸する場合に締結する賃貸借契約書は、市長が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 認定事業者が管理者に特定優良賃貸住宅の管理を委託する場合の契約は、市長が別に定める管理委託契約書を例としなければならない。

3 認定事業者が管理者に特定優良賃貸住宅を賃貸する場合の契約は、市長が別に定

める一括借上契約書を例としなければならない。

(関係書類の整備及び保管)

第7条 認定事業者は、次に掲げる書類を整備し、保管しなければならない。

- (1) 特定優良賃貸住宅の建設に係る図書一式
- (2) 賃貸借契約書
- (3) 一括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。）
- (4) 入居者の入退去の状況を明らかにする書類
- (5) 家賃等の収納状況を明らかにする書類
- (6) 毎年度の収支決算書
- (7) 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8条 認定事業者は、法及び施行規則並びにこの要綱に従い、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、市長の求めに応じて、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、市長から指導又は助言を受けた場合においては、当該指導又は助言に従っ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条の規定により市長から改善命令を受けた場合においては、その改善に必要な措置を講じなければならない。

(地位の承継)

第9条 次の各号にいずれかに該当する者であつて、認定計画に従つて当該特定優良賃貸住宅の供給を継続する意思を有し、かつ、供給を行うことができる者で、法第9条の規定により市長の承認を受けて、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することができる。

- (1) 認定事業者の一般承継人
- (2) 認定事業者から特定優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該特定優良賃貸住宅の建設及び管理に必要な権原を取得した者

- 2 前項の規定により地位の承継の承認を受けようとする者は、特定優良賃貸住宅地位の承継承認申請書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、前項の申請書の提出があつたときは、その内容を審査の上、当該地位の

承継を承認するときは、特定優良賃貸住宅地位の承継承認通知書（様式第6号）により当該申請をした者に通知するものとする。

（特定優良賃貸住宅の滅失）

第10条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅が災害等により滅失の損害を受けたときは、遅滞なく特定優良賃貸住宅滅失報告書（様式第7号）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11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ときは、遅滞なく特定優良賃貸住宅管理期間終了報告書（様式第8号）により市長に報告しなければならない。

（入居者の資格に係る基準の特例）

第12条 認定事業者は、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第13条第1項の規定により、同法第6条第7項に規定する配慮入居者（以下「配慮入居者」という。）に特定優良賃貸住宅を賃貸しようとする場合は、当該特定優良賃貸住宅の配慮入居者への提供予定住戸について、あらかじめ、配慮入居住戸登録申込書（様式第9号）により市長の登録を受けなければならない。

- 2 前項の登録を受けることができる住戸は、適正な家賃等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の申込みがあった場合は、その入居について、配慮入居承認申請書（様式第10号）により速やかに市長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は、その契約書の写しを速やかに市長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、配慮入居の終了報告書（様式第12号）により速やかに市長に報告しなければならない。この場合において、当該配慮入居者の退去した日をもって、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の申込みがなかった場合は、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。その

場合は、その入居について、配慮入居の継続承認申請書（様式第13号）により速やかに市長の承認を得なければならない。ただし、新たに定期建物賃貸借契約を締結するに当たっては、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、報告書に当該定期建物賃貸借契約に係る契約書の写しを添えて、速やかに市長に提出しなければならない。

（認定の取消し）

第13条 市長は、法第11条に定めるもののほか、次の各号のいずれかに該当するときは、供給計画の認定を取り消すものとする。

（1） 認定事業者又は管理者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は摂津市暴力団排除条例（平成23年摂津市条例第13号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められるとき。

（2） 当該供給計画の認定が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の利益になると認められるとき。

（雑則）

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。