

神奈川県特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱

第1章 総 則

(目 的)

第1 この要綱は、神奈川県（以下「県」という。）における良質な住宅の需要に対応し、居住水準の向上及びより良質な中堅所得者向けの賃貸住宅の供給を図るため、県が実施する特定優良賃貸住宅供給事業制度について、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。）同法施行令（平成5年政令第255号。）同法施行規則（平成5年建設省令第16号。以下「省令」という。）及びその他関連通達に定めるもののほか、必要な事項を定めることを目的とする。

(定 義)

第2 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) 土地所有者等 土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権もしくは、使用賃借による権利を有する者をいう。
- (2) 特定優良賃貸住宅 県が実施する特定優良賃貸住宅供給事業制度に基づき供給される賃貸住宅をいう。
- (3) 所得 省令第1条第1項第3号に定める所得をいう。
- (4) 管理者 土地所有者等が建設する特定優良賃貸住宅の管理を受託して、当該賃貸住宅を入居者に賃貸し又は管理する者で次のアからウに掲げる者をいう。
 - ア 神奈川県住宅供給公社（以下「公社」という。）
 - イ 全国農業協同組合連合会 神奈川県本部（以下「農協」という。）
 - ウ 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免許を有し、かつ賃貸住宅の管理を行うために必要な資力、信用、これを的確に行うために必要な経験及び能力について特定優良賃貸住宅の管理を行うことが適当であると知事が別に定める「指定法人の指定等に関する要領」により指定するもの（以下「指定法人」という。）をいう。

(特定優良賃貸住宅の供給区分)

第3 特定優良賃貸住宅の供給区分は、次の区分によるものとする。

- (1) 公社が管理する特定優良賃貸住宅は、主として、市街地における低・未利用地等を活用し、賃貸住宅の供給を図るものを対象とする。
- (2) 農協が管理する特定優良賃貸住宅は、主として、市街化区域内の農地を活用し、賃貸住宅の供給を図るものを対象とする。
- (3) 指定法人が管理する特定優良賃貸住宅は、前2号に掲げる土地を活用し、賃貸住宅の供給を図るものを対象とする。

(入居対象となる所得階層)

第4 特定優良賃貸住宅の入居対象は、入居時の所得が20万円以上60万1,000円以下である世帯とする。
ただし、平成22年8月20日以降に法第5条に定める供給計画の変更を行った特定優良賃貸住宅にあつては、入居時の所得が15万8,000円以上48万7,000円以下である世帯とする。

2 前項にかかわらず、入居世帯のうち主たる収入者の年齢が50歳未満である場合は、入居時の所得が15万3,000円以上60万1,000円以下である世帯とすることができるものとする。ただし、平成22年8月20日以降に法第5条に定める供給計画の変更を行った特定優良賃貸住宅にあつては、入居時の所得が15万3,000円以上48万7,000円以下である世帯とする。

第2章 特定優良賃貸住宅の供給

(供給の申込)

第5 特定優良賃貸住宅を供給しようとする土地所有者等は、それぞれの管理者を通じて供給の申込みを行うものとする。

(対象基準)

第6 特定優良賃貸住宅は、別に定める「神奈川県特定優良賃貸住宅供給事業対象基準」に適合するものでなければならない。

(選定)

第7 管理者は、土地所有者等から賃貸住宅の供給申込みがあつた場合、知事に特定優良賃貸住宅事業対象候補団地の選定申請を行うものとする。

2 知事は、前項の申請があつた場合、別に定める「神奈川県借上型公営住宅等選定会議設置要領」に基づき候補団地を選定し、特定優良賃貸住宅事業対象候補団地登録台帳に登載するものとする。

(供給計画の認定)

第8 第7第2項により登録された団地の土地所有者等は、賃貸住宅の建設及び管理に関する計画(以下「供給計画」という。)を作成し、知事(市の区域にあつては、当該市長。以下第8、第9、第11、第12、第13及び第33においては同じ。)の認定を申請するものとする。

2 知事は、前項の認定(以下「計画の認定」という。)の申請があつた場合において、当該申請に係る供給計画が、法令等に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができるものとする。

3 知事は、前項の計画の認定をしたときは、速やかにその旨を関係町村長に通知するものとする。

(供給計画の変更)

第9 計画の認定を受けた者(以下「認定事業者」という。)は、当該計画の認定を受けた供給計画(以下「認定計画」という。)の変更(別に定める「神奈川県特定優良賃貸住宅供給事業制度実施要領」(以下「実施要領」という。)に定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、知事の認定を受けなければならない。

2 第8の規定は、前項の場合について準用する。

(認定計画内容の遵守に関する協定)

第10 特定優良賃貸住宅の事業化にあつては、県の事業採択の決定に基づき、認定事業者及び管理者との間で、第8第2項に規定する認定計画の内容を遵守する旨の協定を締結するものとする。

2 認定事業者と管理者は、前項の協定を締結した場合は、その旨を知事に提出しなければならない。

(改善命令)

第11 知事は、認定事業者及び管理者が認定計画に従って特定優良賃貸住宅の建設又は管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第12 知事は、認定事業者及び管理者が第11の規定により命じられた措置をとらないときは、計画の認定を取り消すことができる。

2 第8第3項の規定は、知事が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

(地位の承継)

第13 認定事業者の一般承継人又は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は、知事の承認を受けて、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することができる。

第3章 建設費の補助

(共同施設等整備費補助)

第14 県は、知事が別に定める「神奈川県特定優良賃貸住宅供給促進事業費補助金等交付要綱」（以下「補助金等交付要綱」という。）により、第10による協定を締結した認定事業者に対し、共同施設等整備費の一部を補助することができる。

(利子補給)

第15 県は、知事が別に定める補助金等交付要綱により、認定事業者に対し、住宅金融公庫から借り入れた通常貸付額を対象にして、利子補給を行うことができる。

第4章 管理業務

(管理業務に係る契約)

第16 認定事業者と管理者は、第10に規定する協定に基づき特定優良賃貸住宅の管理業務委託契約を締結するものとする。

2 認定事業者と管理者は、前項の管理業務委託契約を締結した場合は、その旨を知事に提出しなければならない。

(管理者の義務及び業務)

第17 管理者は、常に特定優良賃貸住宅の管理状況を把握し、特定優良賃貸住宅の管理業務委託契約に基づき、入居者の募集・選定、家賃、敷金及び共益費の徴収・精算、維持管理等管理者の義務及び業務に関することについて、適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。

(維持及び修繕)

第18 認定事業者は、特定優良賃貸住宅の安全性、居住性及び耐久性等に関する適切な性能を維持するため、あらかじめ管理者と協議して修繕計画を作成し、計画的に修繕を行わなければならない。

第5章 家賃、入居者負担額の設定

(家賃の設定及び変更)

第19 特定優良賃貸住宅の契約家賃（以下「家賃」という。）は、国の定める限度額家賃の範囲内で、近傍同種の住宅の市場家賃を勘案し、県の承認を受けて設定するものとする。

2 前項の規定は、家賃を変更する場合に準用する。ただし、家賃の引下げを行う場合にあっては、届出により行うことができる。

(入居者負担額の設定)

第20 当初に入居者の負担すべき額（以下「入居者負担額」という。）は、知事が別に定める補助金等交付要綱に基づき、所得の区分ごとに定めた額及び変更する額とする。

第6章 入居者の募集及び選定

(入居者の募集)

第21 特定優良賃貸住宅の入居者は、供給計画に基づき管理者が公募するものとする。ただし、災害、不良住宅の撤去その他実施要領に定める特別の事由がある場合においては、この限りでない。

2 前項の募集は、実施要領で定める方法及び手続きにより行うものとする。

(入居申込者の資格)

第22 特定優良賃貸住宅の入居申込者は、次に掲げる資格要件を満たす者でなければならない。

(1) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）があること。ただし、第21第1項ただし書きに規定する特定の者を入居させる場合又は次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 40歳以下の者又は婚姻の予約者のある者その他これに類する事情のある者

イ 勤務の状況等により親族と同居することが困難であると認められる者

ウ 入居者を募集したにもかかわらず3ヶ月以上継続して入居者がいないことその他これに類する住戸に入居しようとする者

(2) 別に知事が定める収入基準を満たしていること。

(3) 自ら居住するため住宅を必要としていること。ただし、特定優良賃貸住宅に現に居住している場合にあっては、知事が特別な事情があるものとして認める場合を除き、この資格を満たさないものとする。

(4) 入居申込者又は同居しようとする者が「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でないこと。

2 知事は、必要があると認めた場合は、前項の各号以外の入居申込者の満たすべき資格要件を定める事ができる。

(入居者の選定及び審査)

第23 管理者は、入居申込者の数が募集した戸数を越える場合は、抽選その他の公正な方法により入居者を選定するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、省令第11条の規定に基づく入居者の選定の特例として、特に居住の安定を図る必要がある場合は、実施要領に定める方法により選定することができるものとする。

3 管理者は、前二項の規定により選定した者から収入を証する書類等の提出を求め、当該事由の資格を具備するか否かについて審査するものとする。

4 管理者が、公社以外である場合は、入居者の募集及び選定の手続きのうち少なくとも入居者の抽選及び資格審査については、別に知事が指定する機関に委託して行うものとする。

(賃貸借契約の締結)

第24 第23第1項及び第2項の規定により選定した者を入居者と決定したときは、認定事業者は、当該入居者と賃貸借契約を締結するものとする。

2 認定事業者は、前項の賃貸借契約を締結した場合は、管理者を通じてその旨を知事に提出しなければならない。

(敷 金)

第25 認定事業者は、入居者から3カ月分の家賃に相当する額の範囲内で敷金を徴収することができる。ただし、保証金、権利金その他の金品を徴収することはできない。

(共益費)

第26 認定事業者は、入居者から特定優良賃貸住宅の共用部分の維持管理及び良好な居住環境を保持するために必要な費用を共益費として徴収することができる。

第7章 収入の認定及び入居者負担額の決定等

(家賃の減額に要する費用の補助)

第27 県は、入居者の居住の安定を図るため、認定事業者が、家賃と入居者負担額との差額を当該家賃から減額する場合においては、補助金等交付要綱により、当該認定事業者に対して、その減額に要する費用を補助することができる。

2 前項に規定する補助の期間は、入居者負担額が家賃に達するまでの期間とし、管理開始後20年間を限度とする。

(収入を証する書類等の提出)

第28 入居者は、家賃の減額を受けようとする場合は、毎年度収入を証する書類等(以下「収入証

明書等」という。)を認定事業者に提出し、確認を受けなければならない。

(収入の認定及び入居者負担額の決定等)

第29 認定事業者は、家賃と入居者負担額との差額を当該家賃から減額し、その減額に要する費用の補助を受けようとする場合においては、第28に規定する収入証明書等を確認し、知事に提出するものとする。

2 知事は、前項の提出があった場合は、その内容を審査のうえ、入居者の収入を認定し、当該入居者の所得区分を定め、入居者負担額を決定するものとする。ただし、入居者の収入が増加し、当該入居者の所得区分が、移行したとき又は補助対象所得を超えたときは、入居者負担額額の激変を緩和するため、補助金等交付要綱に定める措置を講ずるものとする。

(収入証明書等の提出がない場合等の措置)

第30 知事は、入居者が第28に規定する収入証明書等を提出しない場合又は入居者の収入基準を超えた場合は、知事が特別の事情があると認める場合を除き、家賃の補助を行わないものとする。

第8章 その他

(譲渡等の禁止)

第31 認定事業者は、当該特定優良賃貸住宅及びその土地に係る権利を他人に譲渡又は転貸し、及び当該目的以外の用途に供してはならない。ただし、知事の承認を得た場合はこの限りではない。

2 知事は、認定事業者が前項に違反したときは、共同施設等整備費補助金、利子補給金等の返還を求めることができる。

(特定優良賃貸住宅の用途の終了)

第32 認定事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、県と協議のうえ、特定優良賃貸住宅としての用途を終了することができる。

- (1) 管理期間が終了したとき。
- (2) 災害、老朽化等により、引き続き特定優良賃貸住宅として維持管理することが不適當となったとき。
- (3) 建て替えを行うため必要があるとき。
- (4) 都市計画事業等（公営住宅法施行令第5条第1号及び第2号に規定する事業をいう。）を施行するため必要があるとき。
- (5) その他やむを得ない事情があるとき。

(報告及び調査)

第33 知事は、認定事業者及び管理者に対し、建設及び管理の状況について、報告を求めるとともに、当該職員をして調査させることができる。

(実施の細目)

第34 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、実施要領によるもの

とする。

附 則

この要綱は、平成6年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成11年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成13年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年1月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年2月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年8月20日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年6月1日から施行し、この要綱による改正後の神奈川県特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱の規定は平成24年4月1日から適用する。