

# 大阪府サービス付き高齢者向け住宅制度要綱

平成 24 年 8 月 28 日

## (目 的)

第 1 条 この要綱は、大阪府内において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。）に基づき整備（既存の住宅等の改良を含む。）及び管理される良好な居住環境を備えたサービス付き高齢者向け住宅（独立行政法人都市再生機構及び地方公共団体が整備する賃貸住宅を除く。）の家賃の減額に係る補助金に関して、法、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成 13 年政令第 250 号）、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。）及び地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号。以下「地優賃制度要綱」という。）に定めるほか、必要な事項を定める。

## (用語の定義)

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、法、規則、地優賃制度要綱等に定めるもののほか、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 登録事業者 サービス付き高齢者向け住宅について、大阪府の登録（政令市・中核市を除く）を受けた事業主体をいう。
- 二 認定事業者 サービス付き高齢者向け住宅について、第 9 条により大阪府の認定を受けた事業主体をいう。
- 三 知事 大阪府知事をいう。
- 四 登録事業 大阪府の登録（政令市・中核市を除く）を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業をいう。
- 五 登録住宅 登録事業に係るサービス付き高齢者向け住宅をいう。
- 六 認定住宅 登録住宅のうち、第 9 条の認定を受けた住戸をいう。
- 七 申請可能住戸数 登録住宅のうち、知事が事前に通知する住戸数をいう。
- 八 申請住戸 登録住宅のうち、大阪府供給計画の認定を受けようとする住戸をいう。
- 九 補助対象住戸 登録住宅のうち、家賃の減額に係る補助金を受けようとする住戸をいう。
- 十 供給計画 地優賃制度要綱第 3 条第 7 項に規定する供給計画をいう。
- 十一 大阪府供給計画 第 9 条における管理に関する計画をいう。
- 十二 近傍同種の住宅の家賃 近傍同種家賃の算出計算書に基づき算出された額の範囲内の家賃をいう。

## (補助対象住戸の要件)

第 3 条 本要綱に基づく補助対象住戸は、次の各号のすべてを満たすものとする。

- 一 府が指定する管理開始の予定期間内にサービス付き高齢者向け住宅の全体を管理開始することであること。
- 二 登録住宅の管理（補助を受けようとする期間）が 10 年以上 20 年以内であること。
- 三 家賃（共益費を含む）、状況把握・生活相談サービス（以下「家賃等」という。）及び食事提供サービスの対価の合計金額が月額 15 万円以下の住戸であること。ただし、食事提供サービスを実施しない場合は、家賃等の対価の合計金額が月額 10 万 5 千円以下の住戸であること。
- 四 賃貸住宅の家賃の額を近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものであること。

2 老人福祉法、介護保険法、生活保護法及び大阪府被保護者等に対する住居・生活サービス等提供事業の規制に関する条例に規定する罰則を受け、その処分の終了の日から起算して一年を経過していない登録事業者（以下「罰則を受けた登録事業者」という。）が管理する住戸は前項にかかわらず、申請住戸の要件を有しない。

### (登録事業者の募集)

第4条 知事は、前条に適合する補助対象住戸を募集するものとする。

### (申請可能住戸数の決定)

第5条 知事は、前条に基づく応募状況により申請可能住戸数を決定するものとする。

### (申請可能住戸数の通知)

第6条 知事は、前条の申請可能住戸数を決定したときは、速やかに、その旨を応募した登録事業者に通知しなければならない。

### (供給計画の提出)

第7条 大阪府供給計画の認定を受けようとする登録事業者は、地優賃制度要綱第3条第7項に定める様式により供給計画を知事に提出しなければならない。

### (大阪府供給計画の認定の申請)

第8条 第6条により通知を受け、家賃の減額に係る補助金を受けようとする登録事業者は、大阪府供給計画を作成し、知事に認定の申請を行い、認定を受けなければならない。ただし、罰則を受けた登録事業者に該当するときは、知事は認定を行わないものとする。

2 大阪府供給計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 賃貸住宅の入居者の資格及び補助対象者に関する事項
- 二 申請住戸数
- 三 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 四 賃貸住宅の管理の方法及び期間

### (認定の基準)

第9条 知事は第8条の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る大阪府供給計画が第3条のほか次の各号の基準に適合すると認めたときは、計画を認定することができる。

- 一 登録住宅の入居者の資格については、大阪府サービス付き高齢者向け住宅家賃減額補助金交付要領第4条に該当する者であること。
- 二 登録住宅の補助対象者の資格については、大阪府サービス付き高齢者向け住宅家賃減額補助金交付要領第5条に該当する者であること。
- 三 申請戸数は、申請可能住戸数を上限とすること。

### (大阪府供給計画の申請に係る添付図書)

第10条 大阪府供給計画の申請に当たっては、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 申請の対象とする住戸を示す書類 縮尺が200分の1程度以上の各階平面図によるものとする。
- 二 家賃の額を示す書類 大阪府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原則3物件の同種の賃貸住宅の概要を記載したものとする。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知事が認める書類に代えることができる。

### (大阪府供給計画の認定の通知)

第11条 知事は、第9条の認定をしたときは、速やかに、その旨を当該認定を受けた者に通知しなければならない。

#### (供給計画の軽微な変更に係る届出)

第 12 条 認定事業者は、地優賃制度要綱第 3 条第 8 項に規定する軽微な変更を行う場合は、知事に当該変更の内容について届け出なければならない。

#### (大阪府供給計画の変更)

第 13 条 第 9 条の認定を受けた者は、大阪府供給計画の変更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。なお、変更により認定から除外された認定住宅の再認定及び他の住戸の新規の認定は行わない。

#### (管理開始の期限)

第 14 条 認定事業者は、当初に大阪府供給計画の認定を受けた年度内に認定住宅の管理を開始するよう努めなければならない。

2 認定事業者が前項に定める期間内に管理を開始できない場合、当該大阪府供給計画における管理の期間を変更しなければならない。

#### (家賃等の変更の届出)

第 15 条 認定事業者は、認定住宅について、家賃を変更しようとする場合は、知事に届け出なければならない。

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大きく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。

#### (関係書類の整理・保管)

第 16 条 認定事業者は、認定住宅について、次の各号に掲げる書類を整理し、保管しなければならない。

- 一 賃貸借契約書
- 二 入居者の入退去の状況を明らかにする書類
- 三 家賃、敷金及びサービスに関する収入状況を明らかにする書類

#### (認定事業者の管理義務等)

第 17 条 認定事業者は、法及び規則並びに本要綱に従い、適正かつ合理的に認定住宅の管理に努めなければならない。

2 認定事業者は、知事の求めに応じて、認定住宅の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、地優賃制度要綱第 15 条により地域優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置等を命じられた場合は、必要な措置を講じなければならない。

#### (地位の承継)

第 18 条 認定事業者の地位の承継については、法第 11 条の規定による手続きを行うものとし、認定事業者の承継をしようとする登録事業者が認定住宅を大阪府供給計画に従って供給する意思を有し、残存管理期間において事業を継続する場合は、知事の承認を受けなければならない。

2 認定事業者の承継をしようとする登録事業者は、前項に基づく承継をする場合は、供給計画を知事に提出しなければならない。

3 知事は、前 2 項の規定にかかわらず、地位の承継をすることができない場合においては、大阪府供給計画を取り消すものとする。

### (秘密保持義務等)

第 19 条 認定事業者（その者が法人である場合にあつては、その役員。）及びその職員並びにこれらの者であった者（以下「認定事業者等」という。）は、本要綱及び大阪府サービス付き高齢者向け住宅家賃減額補助金交付要領（以下「要綱等」という。）に係る事務に関して知り得た秘密を漏らし、または自己の利益のために使用してはならない。

2 認定事業者等は、要綱等に係る事務の遂行にあたって、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

### (大阪府供給計画及び供給計画の廃止に係る承認)

第 20 条 認定事業者は、大阪府供給計画に定める管理期間を経過していない場合で、かつ、管理期間が 10 年以上を経過している認定住宅であつて、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集の処置を 3 ヶ月以上講じたにもかかわらず入居者がいない場合は、知事に大阪府供給計画の廃止に係る承認を受けることで、廃止することができる。

2 認定事業者は、第 1 項の承認を受けようとする場合は、入居者募集を行った旨を証する書類等を知事へ提出しなければならない。

3 認定事業者は、第 1 項に基づく廃止をする場合は、知事に供給計画の廃止に係る承認を受けなければならない。

### (改善命令)

第 21 条 知事は、認定事業者が認定計画に従って大阪府サービス付き高齢者向け住宅の管理を適切に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ことを命ずることができる。

### (計画の認定の取消し)

第 22 条 知事は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、大阪府供給計画の認定を取り消すことができる。

一 第 9 条の基準に適合しなくなったとき

二 第 19 条の規定に違反したとき

三 第 21 条の規定による命令に違反したとき

四 偽りその他不正の手段により、要綱等に定める申請等をしたとき

五 老人福祉法、介護保険法、生活保護法及び大阪府被保護者等に対する住居・生活サービス等提供事業の規制に関する条例に規定する罰則を受けた者で、適正な登録事業の運営をすることができないと認められるとき

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 24 年 8 月 28 日から施行する。