

# 大阪府高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱

平成24年12月14日

## (目的)

第1条 この要綱は、大阪府内において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「制度要綱」という。）に基づき整備及び管理される良好な居住環境を備えた高齢者向け優良賃貸住宅に関して、同要綱に定めるほか、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 高齢者向け優良賃貸住宅 平成23年10月19日までに高齢者の居住の安定確保に関する法律第31条で知事の認定を受けた又は制度要綱第2条第七号及び八号に掲げる賃貸住宅をいう。
- 二 一般賃貸人 高齢者向け優良賃貸住宅を制度要綱第5条第1項第二号に掲げる者に賃貸する者をいう。
- 三 転貸事業者 高齢者向け優良賃貸住宅を転貸する事業を行う者をいう。
- 四 管理法人 高齢者向け優良賃貸住宅を管理する者（賃貸人、委託を受けて管理を行う者及び転貸事業者）をいう。

## (供給計画の認定)

第3条 知事は、高齢者向け優良賃貸住宅の整備（新築、既存の住宅の改良等）及び管理を行おうとする者から申請のあった制度要綱第3条第1項の規定による供給計画（以下「供給計画」という。ただし、地方自治法第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市に存する賃貸住宅に関するものを除く。）が制度要綱第4条に掲げる基準に適合し、かつ、次の各号に該当するときは、その認定をすることができる。

- 一 「大阪府高齢者向け優良賃貸住宅整備基準」に定める基準に適合すること。
- 二 国又は本府の補助を得て整備すること。
- 三 知事が別に定める基準に適合すること。

## (大阪府暴力団排除条例第13条の規定に基づく措置)

第3条の2 知事は、高齢者向け優良賃貸住宅の整備（新築、既存の住宅の改良等）及び管理を行おうとする者が大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）（以下「暴排条例」という）第2条第二号及び第四号に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者である場合又は暴力団の利益になると認められる場合若しくはそのおそれがあると認められる場合は前条の供給計画の認定を行わない。

## (供給計画の認定の申請に係る添付図書)

第4条 供給計画の申請に当たっては、知事が定める様式による申請書に制度要綱第3条第3項に掲げる事項を記載し、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 賃貸住宅の修繕計画を記載した書類
- 二 第5条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場合にあっては、管理を受託し、又は賃借する者の同意を証明する書類
- 三 緊急時対応サービスの緊急通報装置及び提供方法を記載した書類
- 四 資金収支計画及び損益計画を記載した書類
- 五 その他知事が必要と認める書類

### (管理法人)

第5条 管理法人は、次の各号の基準に適合しなければならない。

- 一 管理法人は、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（以下「対象要綱」という。）第3条第3項ロ、ハ及びニのほか次に掲げる者のいずれかでなければならない。
  - イ 賃貸住宅の管理を業務として行う社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人で、知事が別に定める基準に該当する法人
  - ロ 賃貸住宅の管理を業務として行う医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人で、知事が別に定める基準に該当する法人
  - ハ 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人のうち、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法人
- 二 管理法人は、法律に違反し行政処分を受けていないことなど、知事が別に定める基準に該当しなければならない。
- 三 管理法人は、高齢者向け優良賃貸住宅の管理を的確に行うために、原則として、知事が別に定める管理業務に関する体制を整えなければならない。

### (整備の着手の期限)

第6条 認定事業者は、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高齢者向け優良賃貸住宅の整備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整備に着手できない場合又は整備に着手したものの中止する場合、当該供給計画に係る認定は、その効力を失うものとする。

### (供給計画の軽微な変更に係る届出)

第7条 認定事業者は、制度要綱第3条第8項第一号及び第二号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。

### (入居者公募の届出等)

第8条 一般賃貸人は、制度要綱第6条第1項の規定により高齢者向け優良賃貸住宅の入居者を公募する場合、その2か月前までに、入居者の選定方法等を管理法人と連名で知事に届け出なければならない。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 制度要綱第6条第3項による公募の方法は、入居申込みの期間の初日から起算して、少なくとも一週間前に新聞掲載、掲示等の方法により広告して行うものとする。
- 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、大阪府のホームページ等に掲載するものとする。
- 5 一般賃貸人及び管理法人は、前項の規定による手続前に、高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の公募を行うことができない。ただし、事前に知事と協議を行う場合にはこの限りでない。

### (入居者の選定等)

第9条 一般賃貸人又は対象要綱第3条第3項ハ、ホ若しくは第5条第1項第一号イ、ロ又はハに規定する管理法人は、入居者の資格審査及び選定に係る業務を大阪府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する。

- 2 一般賃貸人又は対象要綱第3条第3項ハ、ホ若しくは第5条第1項第一号イ、ロ又はハに規定す

る管理法人は、一の住戸に複数の入居の申込者があった場合、公開の抽選により入居者を選定しなければならない。

- 3 一般賃貸人は、高齢者向け優良賃貸住宅の入居者を選定したときは、速やかに、応募状況と選定結果について、知事に報告しなければならない。ただし、大阪府住宅供給公社その他知事が定める法人に入居者の資格審査及び選定に係る業務を委託している場合は、当該法人から知事に当該報告をさせることにより、一般賃貸人からの報告に代えることができる。
- 4 一般賃貸人は、制度要綱第5条第1項第二号に規定する特別な事情により高齢者以外を同居させる場合、知事の承認を得なければならない。

#### (あっせん等による入居)

第10条 次の各号のいずれかに該当し、居住の安定を図る必要がある者として、高齢者向け優良賃貸住宅への入居のあっせんや承認について、当該賃貸住宅が所在する市町村長から依頼があったとき又は知事が必要と認めるときは、制度要綱第6条第1項の規定を適用しない。

- 一 災害又は不良住宅の撤去
  - 二 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第十五号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の除却
  - 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条第3項若しくは第4項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
  - 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承認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
  - 五 その他知事が特に居住の安定を図る必要がある者について、その者を特定して入居を認めようとする場合
- 2 一般賃貸人は、前項の規定により、知事からあっせん等があったときは、当該者の入居に努めなければならない。

#### (優先入居の実施)

第11条 一般賃貸人は、制度要綱第8条の規定により特に居住の安定を図る必要がある次の各号のいずれかに該当する者を対象として、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の範囲内で知事が認める戸数について、制度要綱第6条及び同第7条に定めるところにより入居者を選定することができる。

- 一 入居者又は同居者に障害者又は身体機能の低下が著しい者がある者
  - 二 高齢者向け優良賃貸住宅が所在する市町村区域内に居住し又は勤務する場所を有する者
- 2 一般賃貸人は、前項の規定により入居者を選定する場合、知事に許可を得なければならない。

#### (家賃等の変更の届出)

第12条 認定事業者は、家賃又は敷金（以下「家賃等」という。）を変更しようとする場合は、届出なければならない。

- 2 前項の届出にあたっては、第8条第2項で規定する書類を添付しなければならない。

#### (目的外使用)

第13条 認定事業者は制度要綱第17条第1項の規定による目的外使用を行おうとする場合は、知事

へ住戸毎に申請しなければならない。また、併せて、近畿地方整備局長への報告書を知事へ提出しなければならない。

- 2 前項の申請は、当該住宅戸数の三分の一以下の戸数であること。
- 3 認定事業者は、承認を受けた住戸の賃貸条件について、制度要綱第5条第1項第二号に規定する要件を除き、高齢者向け優良賃貸住宅と同一の条件としなければならない。
- 4 目的外使用住戸の用途について、住宅として使用するものであること。
- 5 認定事業者は、第1項の申請をする場合、入居者募集を行な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。
- 6 認定事業者は、第1項の承認を受けた住戸について制度要綱第17条第1項の規定により、賃貸借を借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物の賃貸借（定期建物賃貸借（5年を上回らない期間を定めたものに限る））の契約を締結した場合、同契約書の写しを速やかに知事へ提出しなければならない。
- 7 認定事業者は、前号の契約に基づく入居者が退去した場合は、知事に第7条の規定に基づく届出をしなければならない。
- 8 認定事業者は、第1項で承認を受けた住戸について一年度につき1回以上の定期報告を知事へ行わなければならない。
- 9 認定事業者は、第1項で承認を受けた住戸について、定期賃貸借契約期間終了の6ヶ月前の日から起算して3ヶ月間高齢者世帯の募集を行なったが、高齢者世帯の入居が無い場合は、現入居者の目的外使用の継続の申請を知事にすることができる。ただし、継続の申請の定期建物賃貸借の契約は3年を上回らない期間を定めたものに限る。

#### **（賃貸借契約書などの作成）**

第14条 次の各号の契約書は、別に定めるそれぞれの例に準拠したものとする。

- 一 一般賃貸人と入居者とが高齢者向け賃貸住宅を賃貸借する場合の賃貸借契約書
- 二 高齢者向け優良賃貸住宅を制度要綱第5条第1項第二号に規定する資格を有する者に転貸することを目的に、認定事業者から転貸事業者が当該賃貸住宅を借り上げる場合の借上契約書
- 三 認定事業者が管理法人に高齢者向け優良賃貸住宅の管理を委託する場合の管理委託契約書

#### **（関係書類の整理・保管）**

第15条 認定事業者は、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 高齢者向け優良賃貸住宅の整備に係る図書一式
- 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、高齢者向け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 家賃及び敷金の収入状況を明らかにする書類
- 六 毎年度の収支決算書
- 七 高齢者向け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16条 認定事業者は、法及び規則並びに本要綱に従い、適正かつ合理的に高齢者向け優良賃貸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、高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理の状況について報

告しなければならない。

#### (賃貸住宅の滅失等)

第 17 条 認定事業者は、高齢者向け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、その管理する高齢者向け優良賃貸住宅について、供給計画に定められた期間を経過した場合においては、遅滞なく知事に報告しなければならない。

#### (個人情報の報告及び提供)

第 19 条 賃貸住宅の認定申請者、管理業務者、高齢者居宅生活支援施設の認定申請者、施設管理業務者及び認定事業者は、暴排条例に基づき暴力団の排除を図る為に必要な個人情報（大阪府個人情報保護条例第 2 条第一号に規定する個人情報をいう。）を知事に報告しなければならない。

2 知事は、前項の規定により収集した個人情報を必要があると認めるときは、大阪府警察本部長に提供し、意見を聴くものとする。

#### (高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の廃止に係る承認)

第 20 条 認定事業者は、制度要綱第 17 条第 4 項の規定による供給計画の廃止に係る承認を行おうとする場合は、知事の承認を得なければならない。

2 制度要綱第 17 条第 4 項第一号イの入居者募集のための処置の期間は 3 ヶ月以上とする。

3 認定事業者は、第 1 項の承認申請をする場合、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。

#### (地位の承継)

第 21 条 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管理に必要な権原を取得した者は、次の各号に該当する場合、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。

一 高齢者向け優良賃貸住宅を供給計画に従って管理することができる者であり、かつ、供給計画の残存期間内において補助条件を承継する場合

二 権原を取得した事由が次に掲げる要件のいずれかに該当すること

イ 認定事業者が破産等のやむを得ない事情により地位を承継する場合

ロ 住宅の管理期間が 10 年を経過した場合

2 認定事業者の一般承継人は、前項第一号に該当する場合、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。

3 前 2 項の規定により地位の承継をしようとする者は、別に定める方法により知事へ申請しなければならない。

#### (供給計画の認定の取消し)

第 22 条 知事は、認定事業者が暴排条例第 2 条第二号及び第四号に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者である場合又は暴力団の利益になると認められる場合若しくはそのおそれがあると認められる場合に該当するときは、供給計画の認定を取消すことができる。

2 知事は供給計画の認定の取消しをした場合は、その旨を認定事業者及び市町村長に通知しなけれ

ばならない。

(実施の細目)

第 23 条 この要綱に規定するもののほか、大阪府高齢者向け優良賃貸住宅制度の実施に関し、必要な事項は知事が別に定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 11 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 13 年 1 月 1 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 32 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)

1 この要綱は、平成 14 年 12 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 17 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 18 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供給計画については、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)

1 この要綱は、平成 20 年 3 月 3 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前に大阪府知事の認定を受けた供給計画については、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)

1 この要綱は、平成 20 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 22 年 8 月 23 日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前に大阪府知事の認定を受けた供給計画については、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)

1 この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年4月2日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前に大阪府知事の目的外の使用承認を受けた住戸については、入居者の契約期間が満了するまでの期間、この要綱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)

1 この要綱は、平成24年12月14日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の日の前に大阪府知事の目的外の使用承認を受け、かつ、定期借家契約で入居中の住戸については、入居者の契約期間が満了するまでの期間、この要綱の規定にかかわらず、なお従前の例によるものとする。