

地域優良賃貸住宅制度要綱

(平成19年3月28日)
国住備第160号
住宅局長通知

最終改正：平成26年3月28日 国住備第319号

(目的)

第1条 この要綱は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を確立し、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(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、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 事業主体 この要綱に基づき、第五号に規定する地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする民間事業者等、公社等、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方公共団体（都道府県及び市町村（特別区を含む。以下同じ。））をいう。
- 二 民間事業者等 地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする者（公社等、機構及び地方公共団体を除く。）をいう。
- 三 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、賃借権若しくは使用賃借による権利を有する者をいう。
- 四 公社等 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「特優賃法施行規則」という。）第18条各号に規定する者（サービス付き高齢者向け住宅の供給にあつては社会福祉法人及び医療法人を含む。以下同じ。）をいう。
- 五 地域優良賃貸住宅等 第六号及び第十二号に掲げる賃貸住宅をいう。
- 六 地域優良賃貸住宅 第七号から第十一号までに掲げる賃貸住宅をいう。
- 七 地域優良賃貸住宅（民間供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからニまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第1項に基づく都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
 - イ 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ハ 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ニ 民間事業者等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
- 八 地域優良賃貸住宅（公社供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからニまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
 - イ 公社等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 公社等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ハ 公社等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ニ 公社等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
- 九 地域優良賃貸住宅（公共供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからトまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第2項に基づく地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。
 - イ 地方公共団体が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ロ 地方公共団体が自ら所有する住宅又は建築物を転用又は改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ハ 地方公共団体が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - ニ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設
 - ホ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設
 - ヘ 機構が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設
 - ト 機構が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設
- 十 地域優良賃貸住宅（機構供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイ又はロに掲げる賃貸住宅をいう。
 - イ 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）
第5条第1項第一号に掲げる者の居住の用に供給するために供給される次の(1)～(4)に掲げる賃貸住宅

であって、第3条第8項に基づき機構が作成した計画に基づくものをいう。

- (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (4) 機構が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設

ロ 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）

第5条第1項第二号に掲げる者の居住の用に供するために供給される次の(1)、(2)又は(3)に掲げる賃貸住宅であって、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成12年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第46条の規定による地方公共団体の要請に基づき供給する同法第45条第1項各号に掲げる基準及び第4条第1項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）、同法第49条第1項各号に掲げる基準及び第4条第1項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）又は第4条に掲げる基準に適合するものをいう。

- (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十一 災害地域優良賃貸住宅 次のイ又はロに掲げる賃貸住宅であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

イ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第8条第1項各号の一に該当する場合において、災害により滅失した住宅に居住していた者に賃貸するために供給されるものであって、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

ロ 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和37年法律第150号）第22条第1項に規定する政令で定める地域にあった住宅であって激甚災害により滅失したものに居住していた者に賃貸するために供給されるものであって、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十二 公営型地域優良賃貸住宅 第十三号から第十五号までに掲げる賃貸住宅をいう。

十三 公営型地域優良賃貸住宅（民間供給型） 地域優良賃貸住宅（床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）80㎡以上の住宅に限る。次号においても同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第5条第2項に掲げる者の居住の用に供するために民間事業者等が供給する住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

十四 公営型地域優良賃貸住宅（公社供給型） 地域優良賃貸住宅について用途の変更のための廃止を行い、第5条第2項に掲げる者の居住の用に供するために公社等が供給する住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

十五 公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型） 地域優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅（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）第18条第2項に規定する住宅をいう。以下同じ。）及び準特定優良賃貸住宅（公営型）（平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知により廃止される前の準特定賃貸住宅制度要綱第2第八号に定める住宅をいう。以下同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第5条第2項に掲げる者の居住の用に供するために地方公共団体が自ら管理する住宅及びその附帯施設、又は雇用促進住宅（独立行政法人雇用・能力開発機構が設置し、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が運営する移転就職者用宿舍をいう。以下同じ。）を地方公共団体が買い取って供給する住宅及びその附帯施設であって、第3条第2項に基づく地方整備局長等への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。

十六 一般賃貸人 地域優良賃貸住宅等を第5条に掲げる者に賃貸する者をいう。

十七 賃貸人 地域優良賃貸住宅等を賃貸する者をいう。

十八 地域優良賃貸住宅等の整備 地域優良賃貸住宅等の建設、買取り又は借上げをいう。

十九 地域優良賃貸住宅等の整備等 地域優良賃貸住宅等の整備又は地域優良賃貸住宅等とするために必要な既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。以下同じ。）をいう。

二十 地域優良賃貸住宅等の供給 地域優良賃貸住宅等の整備等及び管理を行うことをいう。

二十一 地域優良賃貸住宅整備事業 地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う者に対し、整備等に要する費用を補助する事業又は地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う事業をいう。

二十二 多子世帯向けの地域優良賃貸住宅 次のいずれかに該当する世帯向けに供給する地域優良賃貸住宅をいう。

イ 同居親族が4人以上かつ当該親族のうち、入居の日において18歳以下の者が3人以上あるもの

- ロ 入居者又は同居親族に高齢者（60 歳以上の者をいう。以下同じ。）を含み、2 以上の世帯にわたる直系血族（養子その他これに準ずる親族を含む。）からなる世帯を構成するもの
- 二十三 公営住宅 公営住宅法第 2 条第二号に規定する公営住宅をいう。
- 二十四 特定優良賃貸住宅等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 6 条に規定する特定優良賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。
- 二十五 高齢者向け優良賃貸住宅等 高齢者住まい法第 44 条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。
- 二十六 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者住まい法第 5 条第 1 項に規定する住宅をいう。
- 二十七 地域住宅計画等 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。以下「地域住宅特措法」という。）第 6 条第 1 項に規定する地域住宅計画、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 46 条第 1 項に規定する都市再生整備計画又は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成 16 年 4 月 1 日付け国住市第 350 号）第 10 に規定する事業計画をいう。
- 二十八 高齢者の居住の安定の確保に関する計画 高齢者の居住の安定の確保に関する施策を計画的に実施するため、地方公共団体ごとに策定する第 20 条第 1 項に掲げる事項を定めた計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）をいう。
- 二十九 高齢者世帯 次の各号のすべてに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの
- (一) 60 歳以上の者であること
 - (二) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること
 - (イ) 同居する者がいない者であること
 - (ロ) 同居する者が配偶者、60 歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認める者であること
- 三十 障害者等世帯 次の各号のいずれかに該当する者をいう。
- (一) 障害者基本法第 2 条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(イ)から(ハ)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(イ)から(ハ)までに定めるとおりとする。
 - (イ) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和 25 年厚生省令第 15 号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度
 - (ロ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和 25 年政令第 155 号）第 6 条第 3 項に規定する一級又は二級に該当する程度
 - (ハ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度
 - (二) 戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正 12 年法律第 48 号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度
 - (三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成 6 年法律第 117 号）第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
 - (四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していないもの
 - (五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成 13 年法律第 63 号）第 2 条に規定するハンセン病療養所入所者等
- 三十一 子育て世帯 同居者に 18 歳未満の者がいる者をいう。

（供給計画）

- 第 3 条** 地域優良賃貸住宅等の供給をしようとする民間事業者等又は公社等は、あらかじめ地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）を別記様式 1 により作成し、都道府県知事等の認定を申請し、その認定を受けなければならない。
- 2 地域優良賃貸住宅等を供給しようとする地方公共団体は、あらかじめ供給計画を作成し、地方整備局長等に報告しなければならない。
- 3 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 賃貸住宅の位置
 - 二 賃貸住宅の戸数
 - 三 賃貸住宅の規模、構造及び設備
 - 四 賃貸住宅の整備に関する資金計画
 - 五 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
 - 六 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
 - 七 賃貸住宅の管理の方法及び期間
 - 八 賃貸住宅の整備の事業の実施時期
 - 九 改良工事を実施しようとする建築物に関する事項（改良を伴う場合に限る。）

- 4 都道府県知事等は、第1項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が第4条に掲げる基準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。
- 5 都道府県知事等は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を計画の認定を受けた者及び関係市町村長（特別区の長を含む。）に通知しなければならない。
- 6 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等が特定優良賃貸住宅等又は高齢者向け優良賃貸住宅等である場合であって、当該住宅が第4条に掲げる基準に適合するときは、都道府県知事等は、前5項の規定にかかわらず、計画の認定をすることができる。
- 7 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等がサービス付き高齢者向け住宅である場合であって、民間事業者等又は公社等が供給計画を別記様式2により作成し、かつ、当該住宅が次の第一号、第二号又は第三号に掲げる事項が第4条に掲げる基準に適合するときは、当該住宅は、第1項から第5項までの規定にかかわらず、計画の認定を受けているものとみなす。
 - 一 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
 - 二 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
 - 三 賃貸住宅の管理の期間
- 8 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）を供給しようとする場合、機構はあらかじめ供給計画を作成し、国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告しなければならない。
- 9 前項までの規定は、計画の認定を受けた又は報告を行った事業主体が当該供給計画の変更をしようとする場合に準用する。ただし、次に掲げる軽微な変更を行う場合を除く。
 - 一 賃貸住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更
 - 二 賃貸住宅の整備の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

（認定の基準）

第4条 供給計画は、次の各号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 供給戸数が次のイ、ロに掲げる住宅ごとに、当該各項目に掲げる戸数以上であること。
 - イ 第2条第7号イ若しくは第8号イに掲げる住宅又は高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型） 5戸（他の施策住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第4条第2項及び第7条第四号の規定に基づき国土交通大臣が定める基準（平成16年3月11日国土交通省告示第246号）第1イに定める住宅をいう。）又は10年以内に改良して地域優良賃貸住宅として供給する予定の既存住宅等と合算して5戸以上である場合を含む。）
 - ロ イに掲げる住宅以外の住宅 1戸
- 二 賃貸住宅の規模、構造及び設備が当該賃貸住宅の入居者の世帯構成等を勘案して以下に定める基準に適合するものであること。
 - イ 各戸の床面積については、次の(1)及び(2)に掲げる場合ごとに、当該各項目に掲げる面積以上であること。ただし、地域優良賃貸住宅（公共供給型）のうち、地域優良賃貸住宅の用に供することを目的として建設された住宅及びその附帯施設の買取り又は借上げに係るもの（多子世帯向けの地域優良賃貸住宅を供給する場合又は公営住宅等関連事業推進事業制度要綱（平成6年6月23日付け建設省住建発第55号）第4に定める地域活性化居住基盤総合整備計画の区域内で供給する場合を除く。）の床面積については、(1)に掲げる面積以上125㎡以下であること。
 - (1) 地域優良賃貸住宅 25㎡（ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分について、共同して利用するために十分な面積を有する場合にあっては、18㎡とし、地方公共団体が高齢者住まい法第3条の2第1項において規定する高齢者居住安定確保計画で別に規模を定めている場合にあっては、当該規模とすることができる。）
 - (2) 公営型地域優良賃貸住宅 19㎡
 - ロ 住宅の構造は、次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものでなければならない。
 - (1) 建築基準法第2条第9号の2イに掲げる基準に該当する住宅
 - (2) 建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当する住宅又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次に掲げる要件に該当する住宅として次の(一)から(四)までに掲げる基準に該当する住宅
 - (一) 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第8号に規定する防火構造であること。
 - (二) 屋根が、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の2第1号及び第2号に掲げる技術的基準に適合するものであること。
 - (三) 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分間以上耐える性能を有するものであること。
 - (四) (一)から(三)までに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。
 - (3) 防火上及び避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造の住宅

- ハ 各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
- 三 従前の建築物が原則として竣工後 35 年以内の建築物であること。ただし、建築物の安全上特に支障のない場合についてはこの限りでない。
- 四 賃貸住宅の入居者の資格を第 5 条の規定に基づき定めるものであること。
- 五 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。
- 六 賃貸住宅の入居者の選定方法その他賃貸の条件が第 6 条から第 11 条までに定める基準に従い、適正に定められるものであること。
- 七 賃貸住宅の管理の期間（公営型地域優良賃貸住宅については用途の変更のための廃止を行う前に地域優良賃貸住宅として管理されていた期間を含む。）が 10 年以上であること。
- 八 地域優良賃貸住宅については地域優良賃貸住宅整備基準（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 164 号）に、公営型地域優良賃貸住宅については公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）を参酌して地方公共団体が条例で定める基準に、それぞれ適合していること。
- 九 地方公共団体が地域住宅計画等に定める地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域において供給するものであること。ただし、第 2 条第七号ハ、第八号ハ、第九号ロ若しくはハ又は第十号イ(3)若しくはロ(3)に係るものについては、地域住宅計画等において、次の各号が明記されている場合に限る。
 - イ 地域の活性化の観点から定住対策を進めることが、地域の住宅政策の主たる目標であること
 - ロ 定住促進を図るために良質な賃貸住宅供給を図るための事業であること
- 十 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については、その供給計画が、地方公共団体が作成する地域住宅計画に位置付けられたものであること。

（入居者資格）

- 第 5 条** 地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、次の各号のいずれかに該当する者であって、その所得が 48 万 7 千円以下のもの。ただし、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については第一号に該当する者に、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）、高齢者向け優良賃貸住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅については第二号又は第四号に該当する者にそれぞれ限る。また、災害地域優良賃貸住宅については、第 2 条第十一号イ又はロに掲げる災害の発生の日から 3 年間は、第四号に該当する者（ただし、3 月以上の間、第四号に該当する入居者が確保できないときは、第一号から第三号まで及び第五号に規定する入居者の資格を有する者）に限る。
- 一 子育て世帯
 - 二 高齢者世帯
 - 三 障害者等世帯
 - 四 災害により滅失した住宅に居住していたもの（災害地域優良賃貸住宅に入居する場合を除き、当該災害発生の日から 3 年間に限る。）
 - 五 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの
- 2 公営型地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、公営住宅法第 23 条及び第 24 条に規定する入居者資格を満たす者とする。

（入居者の募集方法）

- 第 6 条** 一般賃貸人は、次に掲げる者を入居させる場合を除くほか、地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。
- 一 地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は災害地域優良賃貸住宅であって、次のイ～ホに掲げる者
 - イ 特優賃法施行規則第 7 条第三号又は第四号に掲げる者
 - ロ 地方公共団体が雇用促進住宅であった住宅の買取り等を行った上で供給する場合における当該雇用促進住宅に入居していた者
 - ハ 特定優良賃貸住宅等、準特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等、準高齢者向け優良賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅の用途を廃止し、一般賃貸人が地域優良賃貸住宅等として供給する場合における当該用途を廃止する前の住宅に入居していた者
 - ニ 応急仮設住宅に入居していた者
 - ホ 借上期間満了時の借り上げ公営住宅に入居していた者
 - 二 地域優良賃貸住宅（公共供給型）であって、次のイ又はロに掲げる者
 - イ 特優賃法施行規則第 26 条第四号又は第五号に掲げる者
 - ロ 前号ロ～ホに掲げる者
- 2 一般賃貸人は、公営型地域優良賃貸住宅においては、次に掲げる特別な事由がある場合において特定の者を

入居させる場合を除くほか、公営型地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

- 一 災害
 - 二 不良住宅の除去
 - 三 都市計画事業の施行に伴う住宅の除去
 - 四 公営住宅又は他の公営型地域優良賃貸住宅の入居者が世帯構成に異動があったことにより当該公営型地域優良賃貸住宅に入居することが適切であること
 - 五 公営型地域優良賃貸住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益になること
 - 六 前項第一号ロ～ホに掲げる者を入居させる場合
- 3 前2項の規定による公募は、地方公共団体の長が定めるところにより、入居の申し込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。
- 4 前3項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。
- 一 賃貸する住宅が地域優良賃貸住宅であること
 - 二 賃貸住宅の所在地、種類、戸数、規模及び構造
 - 三 一般賃貸人の名称及び主たる事務所の所在地
 - 四 入居者の資格
 - 五 家賃その他賃貸の条件
 - 六 入居の申し込みの期間及び場所
 - 七 申し込みに必要な書面の種類
 - 八 入居者の選定方法
- 5 前項第六号の申し込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

（入居者の選定）

第7条 地域優良賃貸住宅においては、入居の申込みを受理した戸数が募集戸数を超える場合においては、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

- 2 公営型地域優良賃貸住宅については、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営型地域優良賃貸住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第7条に定める選考基準に従い、公正な方法で選考して、当該公営型地域優良賃貸住宅の入居者を決定しなければならない。

（入居者の選定の特例）

第8条 地域優良賃貸住宅の一般賃貸人は、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者で、都道府県知事等が定める基準に該当するものについては、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該都道府県知事等が別に戸数を定める場合については、その戸数）について、第6条及び第7条に定めるところにより当該地域優良賃貸住宅の入居者を選定することができる。

（賃貸借契約の解除）

第9条 一般賃貸人は、入居者が不正の行為によって地域優良賃貸住宅等に入居したときは、当該地域優良賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

（賃貸条件の制限）

第10条 賃貸人は、次の各号に掲げる場合を除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

- 一 毎月その月分の家賃を受領する場合
- 二 家賃の3月分を超えない額の敷金を受領する場合
- 三 高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合
- 四 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合に限る。）

（高齢者向け優良賃貸住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅に係る特例）

第11条 高齢者向け優良賃貸住宅等においては、第6条から第10条の規定に関わらず、高齢者住まい法施行規則第7条から第11条までの規定に従うものとする。

- 2 サービス付き高齢者向け住宅については、第6条から第10条までの規定を適用しない。

(入居者の申請義務等)

第12条 入居者は、家賃の減額措置を受けようとするときは、毎年度、一般賃貸人を経由して事業主体に、所得を証明する書類を添付した申請書を提出しなければならない。

2 事業主体は、前項の申請があった場合には、その内容を審査し、一般賃貸人を経由して、入居者に家賃の減額に係る事項その他必要な事項を通知するものとする。

(地域優良賃貸住宅等の用途の終了等)

第13条 地域優良賃貸住宅等は、別に定める場合のほか、供給計画に定める管理期間を経過した場合においてその用途を終了することができる。

2 民間事業者等又は公社等は、地域優良賃貸住宅等の用途を廃止しようとする場合(前項に掲げるものを除く。)には、あらかじめ都道府県知事等の承認を申請し、その承認を受けなければならない。

3 地方公共団体は、地域優良賃貸住宅等の用途を廃止しようとする場合(第1項に掲げる場合を除く。)には、あらかじめ地方整備局長等に報告しなければならない。

4 機構は、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)の用途を廃止しようとする場合(第1項に掲げる場合を除く。)には、あらかじめ国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告しなければならない。

(一般賃貸人の変更)

第14条 事業主体は、地域優良賃貸住宅等の一般賃貸人に変更がある場合は、供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受けて又は地方整備局長等にあらかじめ報告した上で、一般賃貸人を変更し、当該住宅を引き続き地域優良賃貸住宅等とすることができる。

(指導監督等)

第15条 国土交通大臣又は地方整備局長等は、事業主体に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、地域優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

2 事業主体は、一般賃貸人に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、地域優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助を行うことができる。

(実施の細目)

第16条 地域優良賃貸住宅の実施の細目は、別に定めるところによるものとする。

(処分等)

第17条 地域優良賃貸住宅のうち次の各号に掲げる住宅の事業主体は、その地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、3月以上の間、第5条第1項各号に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、当該地域優良賃貸住宅の供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受け(都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。)、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣又は地方整備局長等(以下「国土交通大臣等」という。)の承認を受けた場合は、次の各号に掲げる住宅の種別に応じて、次の者に賃貸することができる。この場合においては、その賃貸借を、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(以下「定期建物賃貸借」という。)(5年を上回らない期間を定めたものに限る。)としなければならない。

一 地域優良賃貸住宅(民間供給型)、地域優良賃貸住宅(公社供給型)又は災害地域優良賃貸住宅 第5条各号に掲げる者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者

二 地域優良賃貸住宅(公共供給型) 第5条第1項各号に掲げる者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者又は雇用先からの解雇等に伴い、現に入居している住居から退去を余儀なくされる者

三 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型) 子育て世帯以外の者

四 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型)又は高齢者向け優良賃貸住宅等 高齢者世帯以外の者

2 地域優良賃貸住宅のうち次の各号に掲げる住宅の事業主体は、前項に規定する国土交通大臣等の承認を受ける場合において、本来入居者の入居を阻害せず、当該地域優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲で、当該地域優良賃貸住宅を目的外使用させたときから1月以内に、別記様式3により国土交通大臣等に事後報告することをもって国土交通大臣等の承認があったものとして取り扱うこととする。

一 地域優良賃貸住宅(公共供給型)

二 地域優良賃貸住宅(機構供給型)

3 地域優良賃貸住宅(公共供給型)又は地域優良賃貸住宅(機構供給型)で、管理開始後20年以内のものに係る譲渡については、地方自治法その他法令の規定によるほか、次の各号に該当するものとして別記様式4により地域優良賃貸住宅等の譲渡処分承認申請書を、国土交通大臣等に提出(市町村が供給主体である場合にあって

ては都道府県知事等を経由するものとする。) し、その承認を受けた場合に限り譲渡できるものとする。なお、地域優良賃貸住宅等の譲渡処分の承認の有効期間は承認の日から6月とし、地域優良賃貸住宅等の譲渡処分を完了したときは、別記様式5により譲渡契約の日から1月以内に、都道府県が供給主体である場合にあっては国土交通省住宅局長に、市町村が供給主体である場合にあっては都道府県知事等を経由して国土交通省住宅局長に報告するものとする。

一 当該地域の実情から、地域優良賃貸住宅として引き続き管理する必要がなく、かつ、その敷地を将来の都市施設用地等の公有地として保有する必要がないこと。

二 譲渡の対価が適正であること。

三 譲渡後も住宅その他環境の維持保全が適正に行われると認められること。

4 地域優良賃貸住宅等の事業主体は、当該地域優良賃貸住宅等の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、次の各号のいずれかに掲げる場合にあっては、当該地域優良賃貸住宅等の供給計画の廃止に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を受けることで、当該地域優良賃貸住宅等の用途を廃止することができる。

一 次のイ及びロに該当する場合

イ 管理期間が10年を経過している住宅であって、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないものであること

ロ 本来入居者の入居を阻害せず、当該地域優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき

二 災害、老朽化等により地域優良賃貸住宅として引き続き管理することが不適当な場合

三 建替えを行うため必要がある場合

四 都市計画事業等を施行するため必要がある場合

五 市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に規定する市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に規定する合併市町村基本計画に基づくものである場合

六 地方自治法その他法令の規定による場合

七 第18条の規定に基づく用途の変更のための廃止を行う場合

八 その他やむを得ない事情がある場合

5 地域優良賃貸住宅（公共供給型）の事業主体は、前項に規定する国土交通大臣等の承認を受ける場合において、地域優良賃貸住宅の用途を廃止したときから1月以内に、別記様式6により国土交通大臣等に報告（市町村が供給主体である場合にあっては都道府県知事を経由するものとする。）をした場合にあっては、当該報告をもって国土交通大臣等の承認があったものとして取り扱うことができるものとする。

（地域優良賃貸住宅の用途の変更のための廃止）

第18条 次の各号の要件を満たす地域優良賃貸住宅については、当該地域優良賃貸住宅の供給計画の変更に係る都道府県知事等の承認を受け（都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものに限る。）、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を受けて、それぞれ用途の変更のための廃止を行うことができるものとする。

一 社会・経済情勢の変化等により空家となったもので、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3月以上入居者がいないもの

二 用途の変更のための廃止後、当該地域優良賃貸住宅として管理する予定であった期間を、公営住宅（地方公共団体が借上げを行うものに限る。）又は公営型地域優良賃貸住宅として管理されるものであること

三 用途の変更のための廃止後の住宅が、公営住宅等整備基準を参酌して地方公共団体が条例で定める基準に適合していること

（高齢者の居住の安定の確保に関する計画）

第19条 高齢者居住安定確保計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標

二 次に掲げる事項であって、上記の目標を達成するために必要なもの

イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項

ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居住生活支援体制の確保に関する事項

三 計画期間

四 上記に掲げるもののほか、区域内における高齢者の居住の安定確保に関し必要な事項

2 地方公共団体は、高齢者居住安定確保計画を策定したときは、これを遅延なく公表するものとする。

- 3 地方公共団体は、高齢者居住安定確保計画を策定したときは、当該高齢者居住安定確保計画を遅延なく地方整備局長等に提出するものとする。
- 4 前2項の規定は、高齢者居住安定確保計画を変更する場合に準用する。

附 則

本要綱は、住宅局長が別に定める日から適用する。

- 2 第1項の住宅局長が別に定める日までに、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等並びに事業に着手した特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等については、平成19年3月28日付け国住備発160号住宅局長通知により廃止される前の準特定優良賃貸住宅制度要綱（平成16年4月1日国住備発22-5号住宅局長通知）の適用を受けることができる。
- 3 平成19年9月4日までに供給計画の認定又は承認を受けた特定優良賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、準高齢者向け優良賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅については、本要綱第17条第4項を準用できるものとする。
- 4 地方公共団体が管理する特定公共賃貸住宅、高齢者向け公共賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅、並びに機構が管理する高齢者向け優良賃貸住宅については、本要綱第17条第2項、第3項及び第5項を準用できるものとする。

附 則

改正後の要綱は、平成20年4月1日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成20年12月22日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成21年1月16日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成21年4月1日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成22年4月1日から適用する。

附 則

改正後の要綱は、平成23年4月1日から適用する。

- 2 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（一般型）については、平成23年3月31日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅は、地域優良賃貸住宅として本要綱の適用を受けることができる。
- 3 改正前の要綱における地域優良賃貸住宅（高齢者型）については、住宅局長が別に定める日までの間、高齢者向け優良賃貸住宅等と読み替えて、都道府県知事は供給計画を認定することができる。この場合、当該日までに供給計画の認定を受けた住宅及び事業に着手した住宅については、なお従前の例による。

附 則

（施行期日）

第1条 この要綱は、平成23年5月2日から適用する。

（東日本大震災に係る国の補助の特例）

第2条 地方公共団体が、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者の居住の用に供するために供給される賃貸住宅であって、次の第一号又は第二号に掲げる住宅の整備又は改良に係る事業を行う場合にあっては、国は、地方公共団体が行う当該事業に要する費用の一部を補助することができる。

一 借上公営型地域優良賃貸住宅 次に掲げる賃貸住宅であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

イ 借上公営型地域優良賃貸住宅（建設） 民間事業者等が建設し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

ロ 借上公営型地域優良賃貸住宅（改良） 民間事業者等が改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づく

ものをいう。

二 災害復興型地域優良賃貸住宅 次に掲げる賃貸住宅であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

イ 災害復興型地域優良賃貸住宅（建設） 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設

ロ 災害復興型地域優良賃貸住宅（改良） 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設

ハ 災害復興型地域優良賃貸住宅（買取後改良） 民間事業者等が買い取りを行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

2 第2条第六号中「第七号から第十一号までに掲げる賃貸住宅をいう。」とあるのは「第七号から第十一号までに掲げる賃貸住宅並びに災害復興型地域優良賃貸住宅をいう。」と、第十二号中「第十三号から第十五号までに掲げる賃貸住宅をいう。」とあるのは「第十三号から第十五号までに掲げる賃貸住宅及び借上公営型地域優良賃貸住宅をいう。」とする。

3 災害復興型地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、東日本大震災の発生した日から起算して3年を経過するまでの間に限り、第5条第1項の規定にかかわらず、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者又は福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第20条第1項に規定する居住制限者（以下「被災者」という。）とする。ただし、東日本大震災の発生した日から起算して3年を経過した日以後にあっては、当該住宅の入居者の資格は、第5条第1項に規定する者とする。

4 地方公共団体は、災害復興型地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、3月以上の間、被災者に該当する入居者が確保できないときは、当該住宅を第5条第1項に規定する入居者の資格を有する者に賃貸することができる。

5 災害復興型地域優良賃貸住宅については、第6条第一号中「地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）又は災害地域優良賃貸住宅」とあるのは「災害復興型地域優良賃貸住宅」とし、「イ～ホ」とあるのは「イからへまでのいずれか」とし、同号中ホの次に「へ 災害復興型地域優良賃貸住宅であって、東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者」を加える。

6 借上公営型地域優良賃貸住宅については、公営住宅法第17条第3項の規定に基づく補助を受け、公営住宅法に基づく公営住宅として管理することができる。

附 則

第1条 この要綱は、平成23年10月20日から適用する。

第2条 平成23年3月30日付け国住備第188号附則第3項に掲げる住宅局長が別に定める日は、平成23年10月20日とする。

附 則

第1条 この要綱は、平成24年4月6日から施行する。ただし、平成23年5月2日付け国住備第33号の附則第2条第3項の規定は、平成24年3月31日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年5月15日から適用する。

附 則

この要綱は、平成26年2月6日から適用する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から適用する。