

島根県地域優良賃貸住宅制度要綱

第1章 総則

(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、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）、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。）及び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「高齢者住まい法」という。）並びに関連法令及び関連通知に基づき必要な事項を定め、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって県民生活の安定、地域の振興及び福祉の増進に寄与することを目的とする。

第2章 特定優良賃貸住宅

第1節 総則

(適用範囲等)

第2条 本章の規定は、県内（市の区域を除く。）において供給される特定優良賃貸住宅に適用する。

- 2 本章の規定は、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。）第2条第5号に規定する地域優良賃貸住宅等（サービス付き高齢者向け住宅を除く。）に準用する。
- 3 本章で使用する用語の意義は、法並びに関連法令及び関連通知の定めるところによる。

第2節 供給計画の認定等

(供給計画の認定申請)

第3条 法第2条第1項の規定に基づき供給計画の認定を申請しようとする者（以下「認定申請者」という。）は、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「規則」という。）第2条第2項に掲げる図書のほか、次の各号に掲げる図書を申請書に添付しなければならない。

- (1) 賃貸住宅の断面図及び立面図（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。以下「地優賃整備基準」という。）への適合状況が確認できるもの）
- (2) 特定優良賃貸住宅管理同意書（様式第1号）

2 知事は、法第2条第1項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法第3条第1項各号の基準に適合することを確認するために必要な場合は、次の各号に掲げる資料の提出を求めることができる。

- (1) 認定申請者が法人である場合は、当該事業の実施が正式に決定されていることを確認でき

る書類

- (2) 事業計画書及び資金計画書
 - (3) 金融機関から融資を受けようとする場合は、当該金融機関の発行する融資証明書
 - (4) 概算工事費計算書（補助対象工事費を明示したもの）
 - (5) その他必要な書類として知事が指示するもの
- 3 規則第2条第2項第2号及び第3号に掲げる図面は、地優賃整備基準への適合状況が確認できるものとする。
- 4 規則第2条第2項第5号に掲げる書類は、近傍同種住宅の家賃等リスト（様式第2号）又は不動産鑑定結果資料とする。

（認定の基準等）

第4条 知事は、法第3条の規定に基づき供給計画の認定をしようとするときは、同条各号の基準のほか、次の各号に掲げる基準に適合していることを確認しなければならない。

- (1) 規則第5条第1号の規定にかかわらず、各戸の床面積が65平方メートル以上125平方メートル以下であること（ただし、同号イ又はロに掲げる場合を除く。）
 - (2) 住宅の建て方が共同建て又は長屋建てであること
 - (3) 各戸に浴室、洗面及び台所への3箇所給湯設備及びバルコニーが備えられていること
 - (4) 敷地内には、児童遊園、駐車場、駐輪場及び植栽を整備し、住棟と共に景観に配慮したデザインとすること
 - (5) 既存の住宅等の改良による場合にあつては、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）別添の指針に基づき耐震診断を行い、その結果に基づき必要な耐震改修が行われること
 - (6) 既存の住宅等の改良による場合にあつては、建築基準法（昭和25年法律第201号）の居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置関連規定に適合すること
- 2 認定申請者は、認定に係る特定優良賃貸住宅について住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価を受けるよう努めなければならない。

（供給計画の変更）

第5条 法第3条の規定に基づき供給計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、法第5条第1項の規定に基づき供給計画の変更の認定を申請しようとするときは、特定優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書（様式第3号）により行うものとする。

- 2 第3条の規定は、前項の場合について準用する。ただし、前項の申請書に添付する図書は変更の内容を確認するために必要なもののみで足りる。

（供給計画の軽微な変更）

第6条 認定事業者は、認定を受けた供給計画について、規則第17条の規定による軽微な変更をしようとするときは、特定優良賃貸住宅供給計画軽微な変更の届出書（様式第4号）により、速やかに知事に届け出なければならない。

(地位の承継)

第7条 法第9条の規定により知事の承認を受けようとする者は、特定優良賃貸住宅地位承継承認申請書(様式第5号)により知事に申請しなければならない。

2 前項の申請書には次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 第1項の規定に基づき承認を申請した者(以下「承継承認申請者」という。)が、認定事業者の一般承継人であることを確認できる書類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整備及び管理に必要な権限を取得していることが確認できる書類

(2) その他必要な書類として知事が指示するもの

3 知事は、第1項に規定する申請を受理した場合において、その内容が適当であると認めるときは当該申請の承認をすることができる。

4 知事は、前項の規定による承認をしたときは、速やかにその旨を承継承認申請者へ通知しなければならない。

5 知事は、第1項に規定する申請を受理した場合において、地位の承継を承認しないときは、速やかにその旨を理由を付して承継承認申請者へ通知しなければならない。

(入居者の資格等)

第8条 特定優良賃貸住宅の入居者の資格は、法第3条第4号イ又はロに該当し、かつ、地優賃制度要綱第5条第1項に規定する者とする。

2 規則第1条第3号の知事が認定した額は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の施行について(平成5年7月30日付け建設省住管発第4号)別記1第4項に基づき算出した額とする。

3 規則第7条第1号、第3号及び第4号の知事が定める額は、38万7千円とする。

4 規則第7条第2号の知事が定める基準は、第1項に該当し、所得のある者が40歳未満の世帯であることとする。

5 規則第7条第4号の知事が定める基準は、地優賃制度要綱第5条第1項第3号又は第4号のいずれかに該当し、所得のある者が40歳未満の世帯であることとする。

(配慮入居者に対する賃貸)

第9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(平成17年法律第79号。以下「地域住宅特別措置法」という。)第13条第1項の規定に基づき、特定優良賃貸住宅の全部又は一部を島根県地域住宅計画に規定する住宅の確保に特に配慮を有する者(以下「配慮入居者」という。)に賃貸するための承認を受けようとするときは、特定優良賃貸住宅の配慮入居者に対する賃貸承認申請書(様式第6号)に次の各号に掲げる書類を添付して知事へ提出しなければならない。

(1) 地域優良賃貸住宅入居申込書(様式第7号)の写し

(2) 住民票の写し

2 知事は、前項の規定に基づく承認の申請において、次の各号に掲げる全ての事項に該当すると認めるときは、配慮入居者に賃貸することを承認する。

(1) 当該賃貸住宅の全部又は一部について、3月以上の間、第8条に規定する資格を有す

る入居者が確保できないこと

(2) 配慮入居者に賃貸することにより本来の入居者資格を有する者（以下「本来入居者」という。）の入居に支障を生じるおそれがないこと

3 知事は、前項の規定により承認をしたときは、速やかにその旨を認定事業者へ通知しなければならない。

4 知事は、第1項の規定に基づく承認の申請において、配慮入居者に賃貸することを承認しないときは、速やかにその旨を理由を付して認定事業者へ通知しなければならない。

5 認定事業者は、地域住宅特別措置法第13条第2項の規定に基づき、配慮入居者と定期建物賃貸借契約を締結した場合は、速やかに当該契約書の写しを知事へ提出しなければならない。

6 認定事業者は、前項の定期建物賃貸借契約が終了する6ヶ月前までに、本来入居者からの入居申込みがない場合は、再び知事の承認を受けて、定期建物賃貸借契約を締結することができる。

（入居者の募集方法）

第10条 規則第9条第2項の公募は、新聞掲載、インターネットによる広報等、不特定多数の者が容易に募集情報を得られる方法により行うものとする。ただし、規則第7条第3号に掲げる者を入居させる場合は、この限りではない。

（特定優良賃貸住宅である旨の表示）

第11条 認定事業者は、その建設する賃貸住宅の工事の期間及び管理期間中、当該賃貸住宅が特定優良賃貸住宅である旨の表示をしなければならない。

（整備に要する費用の補助）

第12条 知事は、認定事業者に対して、補助金等交付規則（昭和32年5月31日付け島根県規則第32号）及び島根県地域優良賃貸住宅整備事業補助金交付要領（以下「交付要領」という。）で定めるところにより、予算の範囲内において、特定優良賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

2 前項の補助は、次の各号に掲げる事項に全て該当する特定優良賃貸住宅に限り行うものとする。

(1) 管理期間が20年以上であること

(2) 地優賃制度要綱第2条第6号に規定する地域優良賃貸住宅に該当するものであること

（特定優良賃貸住宅の用途の廃止）

第13条 認定事業者は、地優賃制度要綱第17条第4項の規定に基づき、知事の承認を受けて、当該賃貸住宅の用途を廃止することができる。

2 前項の用途の廃止に係る承認の申請は、法第5条第1項に基づき、管理期間の短縮に係る供給計画の変更の認定を申請することにより行うものとする。

第3章 地域優良サービス付き高齢者向け住宅

第1節 総則

(適用範囲)

第14条 本章の規定は、県内（松江市の区域を除く。）において供給される地優賃制度要綱第2条第5号に規定する地域優良賃貸住宅等のうちサービス付き高齢者向け住宅（以下「地域優良サービス付き高齢者向け住宅」という。）に適用する。

2 第22条の規定は、地優賃制度要綱第2条第5号に規定する地域優良賃貸住宅等に準用する。

3 本章で使用する用語の意義は、高齢者住まい法並びに関連法令及び関連通知の定めるところによる。

第2節 供給計画の作成等

(整備に要する費用の補助)

第15条 知事は、地優賃制度要綱第3条第7項の規定に基づき、供給計画を作成する者に対して、補助金等交付規則及び交付要領で定めるところにより、予算の範囲内において、地域優良サービス付き高齢者向け住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

(供給計画の作成)

第16条 地優賃制度要綱第3条第7項の規定により供給計画を作成し、前条の規定に基づく地域優良サービス付き高齢者向け住宅の整備に要する費用の補助を受けようとする者（以下「計画作成事業者」という。）は、交付要領第4条第1項に規定する交付申請に併せて、供給計画を知事に報告しなければならない。

2 知事は、前項の規定に基づく供給計画の報告を受理する場合において、第3条第4項に規定する書類の提出を求めることができる。

(供給計画の基準等)

第17条 知事は、前条の規定に基づく供給計画の報告を受理した場合において、地優賃制度要綱第3条第7項の基準のほか、次の各号に掲げる基準に適合していることを確認しなければならない。

- (1) 供給戸数は5戸以上であること。
- (2) 住宅の構造は、地優賃制度要綱第4条第1項第2号ロに規定するものであること。
- (3) 敷地内の駐車場の台数は、供給戸数に1/2を乗じて得た数以上であること。ただし、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）に規定される認定中心市街地で、知事が、近隣に生活関連施設及び公共交通機関等が十分に整備されていると認める場合はこの限りでない。
- (4) 管理期間が20年以上であること。
- (5) 第4条第1項第5号及び第6号の基準に適合していること。

2 計画作成事業者は、供給計画に係る地域優良サービス付き高齢者向け住宅について住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく住宅性能評価を受けるよう努めなければならない。

（供給計画の変更）

第 18 条 地優賃制度要綱第 3 条第 10 項の規定に基づき供給計画の変更を作成し報告しようとするときは、地域優良賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）供給計画変更報告書（様式第 8 号）により行うものとする。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。ただし、前項の報告書に添付する図書は変更の内容を確認するために必要なもののみで足りる。

3 知事は、第 1 項に規定する報告を受理した場合において、前条の基準に適合していることを確認しなければならない。

（供給計画の軽微な変更）

第 19 条 第 16 条第 1 項の規定に基づき、供給計画の報告を行った者（以下「計画報告事業者」という。）は、供給計画について、地優賃制度要綱第 3 条第 10 項の規定による軽微な変更を行うときは、地域優良賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅）供給計画軽微な変更の届出書（様式第 9 号）により、速やかに知事に届け出なければならない。

（地位の承継）

第 20 条 高齢者住まい法第 11 条第 1 項及び第 2 項の規定により地位の承認をしようとする者は、地域優良サービス付き高齢者向け住宅地位承継承認申請書（様式第 10 号）により知事に承認を申請しなければならない。

2 第 7 条第 2 項から第 5 項までの規定は、前項の承認を申請する場合について準用する。この場合において、「認定事業者」とあるのは「高齢者住まい法第 5 条に基づくサービス付き高齢者向け住宅事業の登録を受けた者」と、「特定優良賃貸住宅」とあるのは「地域優良サービス付き高齢者向け住宅」と読み替えるものとする。

（入居者の資格等）

第 21 条 地域優良サービス付き高齢者向け住宅の入居資格者は、所得が 38 万 7 千円以下の者とする。

2 地域優良サービス付き高齢者向け住宅の入居者と同居させることが必要な者として、地優賃制度要綱第 2 条第 30 号（二）（ロ）により知事が認める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 入居する高齢者の介護を行う者
- (2) 入居する高齢者が扶養している児童等

3 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 8 月 3 日国土交通省令第 115 号）第 1 条第 3 号の地方公共団体の長が認定した額は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の施行について（平成 5 年 7 月 30 日付け建設省住官発第 4 号）別記 1 第 4 項を準用し算出し

た額とする。

(地域優良サービス付き高齢者向け住宅の目的外使用)

第22条 第15条に規定する地域優良サービス付き高齢者向け住宅の整備に要する費用の補助を受けた事業者(以下「補助事業者」という。)は、地優賃制度要綱第17条第1項の規定に基づき、知事の承認を受けようとするときは、地域優良賃貸住宅目的外使用承認申請書(様式第11号)に地域優良賃貸住宅入居申込書(様式第7号)を添付して知事に提出しなければならない。

2 第9条第2項から第6項の規定は、前項の承認をし、及び地域優良サービス付き高齢者向け住宅を目的外使用する場合において準用する。この場合において、「認定事業者」とあるのは「補助事業者」と、「配慮入居者に賃貸すること」とあるのは「目的外使用」と、「地域特別措置法第13条第2項の規定に基づき、配慮入居者と」とあるのは「地優賃制度要綱第17条第1項の規定に基づき、目的外使用に係る」と読み替えるものとする。

(地域優良サービス付き高齢者向け住宅である旨の表示)

第23条 補助事業者は、その建設する賃貸住宅の工事の期間及び管理期間中、当該賃貸住宅が地域優良サービス付き高齢者向け住宅である旨の表示をしなければならない。

(地域優良サービス付き高齢者向け住宅の用途の廃止)

第24条 補助事業者は、地優賃制度要綱第17条第4項の規定により地域優良サービス付き高齢者向け住宅の用途を廃止しようとする場合は、地域優良賃貸住宅用途廃止申請書(様式第12号)により知事に承認を申請しなければならない。

第4章 賃貸住宅の管理

(入居の申込み)

第25条 特定優良賃貸住宅及び地域優良サービス付き高齢者向け住宅に入居を希望する者(以下「入居希望者」という。)は、地域優良賃貸住宅入居申込書(様式第7号)に次の各号に掲げる書類を添えて地優賃制度要綱第2条第17号に規定する一般賃貸人へ提出しなければならない。

(1) 世帯全員の住民票の写し

(2) 前年の所得金額を証する書類(市町村長の発行する所得金額に係る証明書等)

2 地域優良サービス付き高齢者向け住宅の入居希望者で、第21条第2項に掲げる者を同居させようとする者は、前項に規定する書類のほか、その区分に応じ、次の各号のいずれかに掲げる書類を添付しなければならない。

(1) 入居希望者の介護度が要支援以上であることを確認できる書類(介護度認定通知書の写し等)又は日常生活の支援を必要とすることを証する書類(医師の意見書等)

(2) その他特別の事情により入居希望者と同居させることが必要であることを証する書類

3 前項の規定は、入居者と同居させようとする場合において準用する。この場合において、「入居希望者」とあるのは「入居者」と読み替えるものとする。

(入居者の資格審査等)

第 26 条 一般賃貸人は、前条の規定に基づき入居の申し込みをした者の資格審査及び入居者の選定を行い、地域優良賃貸住宅入居者決定届（様式第 13 号）により、知事に届け出なければならない。ただし、次に掲げる各号のいずれかに該当する者に賃貸住宅の管理を委託し、又は転貸する場合はこの限りでない。

- (1) 市町村
- (2) 島根県住宅供給公社

(退去等の報告)

第 27 条 一般賃貸人は、退去があった場合において、地域優良賃貸住宅退去届（様式第 14 号）により速やかに知事に届け出なければならない。

2 一般賃貸人は、賃貸住宅の適正な管理を行うことに困難又はその恐れが生じたときは、速やかに知事に報告しなければならない。

(一般賃貸人と入居者の契約)

第 28 条 一般賃貸人と入居者（入居を予定している者を含む。以下同じ。）の契約は賃貸借契約によらなければならない。ただし、サービス付き高齢者向け住宅については、この限りでない。

(管理者の基準)

第 29 条 規則第 15 条第 1 号の知事が定める基準に該当する者は、次に掲げる各号のいずれかとする。

- (1) 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 161 号。以下「地優賃事業対象要綱」という。）第 3 条第 3 項に掲げるもの
 - (2) 賃貸住宅管理業者登録規定（平成 23 年告示第 998 号。以下「管理業者規定」という。）第 3 条第 1 項に規定する賃貸住宅管理業の登録を受けた事業者（以下「賃貸住宅管理業者」という。）で、かつ、次条に掲げる基準に該当するもの
- 2 地優賃事業対象要綱第 3 条第 3 項ホの知事が定める基準は次条に掲げる基準とする。
- 3 前項第 2 号の規定は地域優良サービス付き高齢者向け住宅に準用する。

(賃貸住宅の管理を業務として行う者の基準)

第 30 条 地優賃事業対象要綱第 3 条第 3 項ホに規定する知事が定める基準及び前条第 1 項第 2 号に掲げる賃貸住宅管理業者の基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 過去 5 年間に、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 65 条及び管理業者規定第 11 条の規定に基づく処分を受けていないこと
- (2) 賃貸住宅の管理業務に関する体制について、原則として次のイ及びロに掲げる事項に該当するものであること
 - イ 賃貸住宅の管理業務に関する専門の体制を有すること
 - ロ 賃貸住宅の管理戸数に対応した相当数の人員を有すること
- (3) 賃貸住宅の管理業務全般を、自ら全て行うこと。ただし、賃貸住宅の管理を業務として行

う者が法人の場合であって、当該法人の関連会社に管理業務の再委託を行う場合はこの限りでない。

(4) 管理事務所等の所在地が次のイ及びロに掲げる事項に全て該当するものであること

イ 島根県内に存すること

ロ 対象となる賃貸住宅の管理を迅速に行うことが出来る位置に存すること

第5章 雑則

(書類の提出窓口等)

第31条 この要綱に定める書類の提出窓口は、島根県土木部建築住宅課とする。

2 書類の提出部数は、供給計画に係る認定の申請、報告及び届け出に関する書類は正本1部及び副本2部とし、その他の書類は正本1部とする。

3 知事は、供給計画を認定し、又は報告若しくは届け出を受けたときは、速やかにその旨を関係市町村長及び計画地を管轄する県土整備事務所長または隠岐支庁県土整備局長に通知しなければならない。

(認定申請の取下げ)

第32条 法第2条の規定に基づく供給計画の認定申請者は、当該供給計画の認定の申請を取り下げようとするときは、速やかに特定優良賃貸住宅供給計画認定申請取下届（様式第15号）を知事に提出しなければならない。

(個人情報の保護)

第33条 認定事業者、補助事業者及びその関係者（以下、「認定事業者等」という。）は、本制度に関する業務を通じて知り得た個人情報について、その漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 認定事業者等は、保有する必要のなくなった個人情報は、確実に、かつ速やかに廃棄し又は消去しなければならない。

(その他必要な事項)

第34条 この要綱のほか、島根県地域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

1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

2 島根県優良賃貸住宅供給促進制度実施要綱及び関連事務取扱要領等は廃止する。

3 前項の規定にかかわらず、この要綱の施行前に供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅については、第9条、第19条第1項、第20条、第21条、第23条から第26条、第34条、第36条、第40条第1項、第41条第2項、第45条、第48条第1項及び第49条から第56条の規定を除き、島根県優良賃貸住宅供給促進制度実施要綱の適用を受

けることができる。

附 則

- 1 この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 22 年 9 月 1 日から施行する。
- 2 平成 20 年 4 月 1 日までに供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅については、第 9 条、第 19 条第 1 項、第 20 条、第 21 条、第 23 条から第 26 条、第 34 条、第 36 条、第 40 条第 1 項、第 41 条第 2 項、第 45 条、第 48 条第 1 項及び第 49 条から第 57 条の規定を除き、島根県優良賃貸住宅供給促進制度実施要綱の適用を受けることができる。

附 則

- 1 この要綱は平成 23 年 10 月 20 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は平成 24 年 7 月 13 日から施行する。
- 2 平成 23 年 10 月 20 日までに供給計画の認定を受け、かつ、知事が行った整備に要する費用の補助を受けた高齢者向け優良賃貸住宅については、第 17 条から第 22 条、第 24 条から第 31 条、第 33 条及び第 34 条の規定を準用する。

附 則

- 1 この要綱は平成 27 年 4 月 9 日から施行する。
- 2 次のいずれかに該当する場合にあっては、第 8 条第 3 項中及び第 21 条第 1 項中「38 万 7 千円」とあるのは「48 万 7 千円」と読み替えるものとする。
 - 一 平成 27 年 3 月 31 日までに事業に着手済である場合
 - 二 法令に基づく計画において、居住の誘導や定住の促進を目的とするものとして位置付けられている場合（平成 28 年度までに位置付けられたものに限る。）

附 則

- 1 この要綱は平成 30 年 4 月 1 日から施行する。