

# 山梨県高齢者向け優良賃貸住宅 制 度 要 綱

(趣旨)

第1条 良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するため、山梨県高齢者向け優良賃貸住宅制度の実施に当たっては、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号。）の規定による改正前的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「旧法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成23年政令第237号。）の規定による改正前的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。）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則等の一部を改正する省令（平成23年国土交通省令第64号。）の規定による改正前的高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年建設省令第115号。以下「旧省令」という。）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 高齢者向け優良賃貸住宅 旧法第31条の規定による認定を受けた供給計画に基づき建設又は管理される賃貸住宅をいう。
- (2) 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貸借に係る権利を有する者をいう。
- (3) 管理者 土地所有者等が建設する高齢者向け優良賃貸住宅の管理を受託して、当該高齢者向け優良賃貸住宅を管理する者をいう。
- (4) 所得 旧省令第1条第3号に規定する所得をいう。

(供給方式)

第3条 高齢者向け優良賃貸住宅の供給方式は、土地所有者等が建設する良質な賃貸住宅の管理を管理者が受託する方式とする。

(供給計画の認定の申請)

第4条 賃貸住宅の建設をしようとする者は、当該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、知事の認定を申請することができる。

(供給計画の認定)

第5条 知事は、前条の認定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旧法第31条に規定する認定の基準及び次条から第9条までに定める基準等に適合し、かつ、地域の住宅事情を勘案し、良質な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進する必要があると認められる場合は、認定することができる。

(建設の基準)

第6条 賃貸住宅の建設に関する計画は、国が定める高齢者向け優良賃貸住宅等整備基準（平成13年8月5日付け国住備第91号住宅局長通知）のほか、次の各号に掲げる基準を満たすものでなければならない。

- (1) 賃貸住宅の敷地の位置が峡中地域の都市計画法（昭和43年法律第100号）第8

条第1項第1号に規定する工業地域及び工業専用地域を除く都市計画区域内にあること。

- (2) 1団地の賃貸住宅戸のうち、供給計画の認定申請対象に係る賃貸住宅戸数が5戸以上であること。
- (3) 各戸が床面積（バルコニーの面積を除く。また、共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。）30平方メートル以上125平方メートル以下であること。
- (4) 賃貸住宅の構造は準耐火構造又は耐火構造であり、建て方は共同建て又は長屋建てであること。
- (5) 緊急時に対応したサービスを受け得ること。
- (6) 高齢者等に配慮した設計・設備を採用していること。
- (7) 敷地内に各戸1台以上の駐車場を備えていること。

(入居者の資格)

第7条 高齢者向け優良賃貸住宅に入居することができる者は、次の各号の全てに該当する者とする。ただし、災害、不良住宅の撤去その他の特別の事情がある場合において、高齢者向け優良賃貸住宅に入居させることが適当である者として知事が認めた場合はこのかぎりではない。

- (1) 60歳以上の者であること。
- (2) 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若しくは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知事が認める者であること。

2 前項各号に定めるもののほか、知事は必要があると認めるときは別に入居者の資格を定めることができる。

(管理者の指定)

第8条 高齢者向け優良賃貸住宅の管理を行うことができる者は、山梨県住宅供給公社（以下「公社」という。）とする。

(管理期間)

第9条 高齢者向け優良賃貸住宅の管理の期間は、原則として10年（管理開始後、10年を経過した時点で入居中の者にあつては、その入居者が退去するまでの間（管理開始後20年間以内。））とする。

(供給計画の認定の通知)

第10条 知事は、供給計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を中北建設事務所長及び公社理事長並びに関係市町村長に通知するものとする。

(供給計画の変更)

第11条 供給計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、認定を受けた供給計画の変更（別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5条から前条までの規定は、第1項の場合について準用する。

(家賃の額)

第12条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の額を定めるに当たっては、旧法

第42条の規定によるほか、近傍で供給されている複数の賃貸住宅に係る家賃の額並びに立地、規模、構造、設備及び築後年数等を勘案のうえ、これらの賃貸住宅の家賃の額を上回らないよう定めなければならない。ただし、近傍に比較する適切な賃貸住宅が存在しない場合においては、不動産鑑定評価等適切な方法により算定した家賃の額を上回らないよう定めなければならない。

2 認定事業者は、前項の家賃の額を定めようとするときは、あらかじめ知事に協議し、承認を受けなければならない。

3 前2項の規定は、家賃の額を変更する場合について準用する。

(入居者負担額の決定)

第13条 知事は、次条の規定により家賃の減額を行う場合においては、前条に規定する家賃に代えて次項に規定する入居者負担額を決定する。

2 入居者負担額は、知事が、毎年、入居者の所得、各住戸の面積等を勘案して、別に定める方法により、決定するものとする。

(家賃の減額)

第14条 認定事業者は、入居者の居住の安定を図るため、別に定めるところにより、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃の減額に努めるものとする。

(収入を証する書類等の提出)

第15条 入居者は、家賃の減額を受けようとするときは、毎年度、収入を証する書類等(以下「収入証明書等」という。)を知事に提出しなければならない。

(収入証明書等の提出がない場合等の措置)

第16条 認定事業者は、入居者が前条に規定する収入証明書等を知事に提出しない場合は原則として家賃の減額を行わないものとする。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第17条 県は、認定事業者が、管理期間において、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃を減額する場合は、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を予算の範囲内において補助すること(以下「家賃対策補助金」という。)ができる。

(管理者の業務)

第18条 公社が行う管理業務は、原則として次に掲げる事項とする。

- (1) 入居者の募集及び選定に関する業務
- (2) 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
- (3) 家賃、敷金、共益費等の収納に関する業務
- (4) 家賃、共益費等の改定に関する業務
- (5) 家賃対策補助金の申請及び受領に関する業務
- (6) 前各号に掲げる業務のほか、別表1に記載する業務

(維持・修繕)

第19条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の安全性、居住性及び耐久性に関する適切な性能を維持するため、別表2を参考としてあらかじめ長期的な修繕計画を作成し、その費用負担により計画的に修繕を行わなければならない。

2 高齢者向け優良賃貸住宅の維持・修繕(前項の計画的な修繕を除く。)については、入居者の責に帰すべき事由による修繕及び別表3に掲げる修繕を除き、認定事業者がその費用負担により行うものとする。

(入居者の募集方法)

第20条 公社は、高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の募集に当たっては、公募しなければならない。ただし、第7条第1項ただし書きの規定により知事が認めた者を入居させる場合は、この限りでない。

2 公募は、入居の申込みの期間の初日から起算して1週間前までに、棟ごと又は団地ごとに次に掲げる事項を明示して、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。

- (1) 賃貸する住宅が高齢者向け優良賃貸住宅であること。
- (2) 賃貸住宅の名称、所在地、戸数、規模及び構造
- (3) 認定事業者及び管理者の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
- (4) 入居者の資格
- (5) 家賃その他賃貸の条件
- (6) 入居の申込みの期間及び場所
- (7) 申込みに必要な書面の種類
- (8) 入居者の選定方法
- (9) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項

3 前項第6号の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

4 公社は、公募を行う場合には、募集を開始する2か月前までに、前項各号に掲げる事項を知事に届け出なければならない。

5 知事は、前項の規定による届出を受けたときは、別に定める当初入居者負担額を決定しなければならない。

(入居者の選定)

第21条 公社は、入居の申込み書が提出された場合、第7条に規定する資格を有するか否かについて審査し、受理するものとする。

2 公社は、受理した入居の申込者数が、募集した高齢者向け優良賃貸住宅の戸数を超える場合は、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。

(入居者の選定の特例)

第22条 公社は、次の各号に掲げる者で知事が認める場合については、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について、前2条に定めるところにより当該高齢者向け優良賃貸住宅の入居者を選定することができる。

- (1) 身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条第4項の規定により交付を受けた身体障害者手帳に身体上の障害がある者として記載されている者で当該手帳に記載されている身体上の障害の程度が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5号の1級から4級までである者で、単身で入居する場合は、日常生活（歩行、食事、着脱衣、入浴、排せつ等）を自ら行うことが可能で、かつ自炊ができる程度に健常であること。
- (2) 地域の住民の住宅事情の改善が特に必要と認められる等の場合において地方公共団体の区域内に現に居住し又は勤務する場所を有する者。

(賃貸条件の制限)

第23条 認定事業者は、次の各号に掲げるもののほかは、入居者から権利金、謝金等の金品を受領し、又は入居者に不当な負担を課してはならない。

- (1) 毎月の家賃（家賃を減額する場合は、入居者負担額）
- (2) 終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部の前払金（法第56条の認可を受けた

場合に限る。)

(3) 毎月の共益費（当該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）

(4) 家賃（減額する場合は、減額する以前の家賃）の3月分を超えない額の敷金（賃貸借契約の締結）

第24条 認定事業者は、入居者を決定したときは、速やかに賃貸借契約を締結するものとする。

（管理委託契約の締結）

第25条 認定事業者は、公社と管理業務に関して、管理委託契約を締結するものとする。

2 公社は、前項の契約について、締結しようとする2週間前までに、知事に協議しなければならない。

（設計等の協議）

第26条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の建設に係る設計等について、建設工事の着手前に知事と協議する。

（高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請）

第27条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅について、入居者の募集に先立ち、法第5条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請をしなければならない。

（高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用）

第28条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の全部又は一部について、3ヶ月以上第7条に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、知事の承認を受けて、当該住宅の全部又は一部を当該資格を有する者以外の者に賃借させることができる。

2 前項の規定により賃借させる場合においては、当該賃貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1号の規定による建物賃貸借（規則第29条により2年を上回らない期間と定めたものに限る。）としなければならない。

（報告の徴収及び検査の実施）

第29条 知事は、認定事業者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の建設又は管理の状況について報告を求めることができる。

2 知事は、必要に応じて、高齢者向け優良賃貸住宅の建設又は管理の状況について調査又は検査を行なうことができる。

（譲渡等の禁止）

第30条 認定事業者は、当該高齢者向け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ない。

（用途の廃止）

第31条 認定事業者は、都市計画事業等の実施により、高齢者向け優良賃貸住宅を撤去する必要がある場合は、知事と協議のうえ、当該用途を廃止することができる。

（滅失の報告）

第32条 認定事業者は、災害等により高齢者向け優良賃貸住宅が滅失した場合には、滅失した日から30日以内に知事に報告し、その指示を受けなければならない。

（地位の承継）

第33条 認定を受けた供給計画に基づく地位を承継しようとする者は、知事の承認を受けなければならない。

- 2 認定事業者の一般承継人又は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建設及び管理に必要な権原を取得した者は、当該高齢者向け優良賃貸住宅の入居者の居住の安定を図るため、認定事業者の地位を承継するものとする。

(改善命令)

第34条 知事は、認定事業者が供給計画に従って高齢者向け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。

(認定の取消し)

第35条 知事は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、供給計画の認定を取り消すことができる。

- 2 県は、前項に規定する認定の取り消しがあったときは、第12条及び第18条の規定による補助金の交付を停止し、又は補助金の返還を求めることができる。
- 3 第10条の規定は、知事が第1項の規定による取消しをした場合について準用する。

(協定の締結)

第36条 認定事業者及び公社は、認定を受けた供給計画の内容を遵守する旨の協定を知事と締結するものとする。

(指導監督等)

第37条 県は、この要綱の施行のため必要な限度において、認定事業者及び公社に対し、必要な助言及び指導を行うものとする。

(実施の細目)

第38条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に知事が定める。

附則

この要綱は、平成14年9月24日から施行する。

附則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

別表 1 (第18条第 6 号関係)

項目	業務内容	備考
修繕業務 (計画的修繕を 除く)	修繕費用負担の調整	
	修繕工事の見積・手配・工事立会い	
	修繕代金の支払い・清算	
明渡し関係業務	明渡し時の立会い	
	住戸部分の点検	
	原状回復費用負担の調整	
	原状回復工事の見積・手配・工事立会い	
点検業務	共用部分の点検	
	設備点検	
	設備異常時の応急措置	
その他	入居者への連絡等	
	苦情処理	

別表 2 (第19条第 1 項関係)

## 計画的修繕

修繕項目		修繕区分	修繕時期 (築後年数)
部 位	部 材		
屋根	露出アスファルト防水 アスファルト防水	かぶせ工法又は取替 かぶせ工法又は取替	10～14年 20年 (かぶせ工法) 30年 (撤去工法)
	瓦葺 (石綿セメント瓦) PC屋根線防水	補修 補修	30年 10～14年
外壁	モルタル塗り	補修・塗装	9～15年
	タイル張り	補修	9～15年
	コンクリート打放し	補修・塗装	9～15年
	PC・HPC目地防水	取替	9～15年
天井	モルタル塗り	塗替	10～14年
	打放しコンクリート	塗替	10～14年
床	モルタル塗り	塗替	10～15年
	張り床	取替	16～21年
	タイル張り	取替	19～21年
バルコニー	防水	改善	8～14年
外部金物	鉄製	塗替	3～6年
外部建具	鉄製	塗替	3～6年
電気設備	引込開閉機	取替	16～20年
	主開閉機	取替	16～20年
	共用分電盤	補修	16～20年
	照明器具 (屋外共用灯)	取替	10～14年
	照明器具 (屋内共用灯)	取替	15～18年
	制御盤	補修	13～17年
TV受信設備	共聴設備 (アンテナ)	取替	9～11年
	ブースター	取替	10～13年
	共聴機器	取替	16～20年



	同軸ケーブル	取替	16～20年
E V設備	エレベーター	取替	30年
給水設備	コンクリート水槽 鋼製水槽 FRP水槽 給水ポンプ  各戸量水器 屋外給水管 屋内給水管	塗替 塗替 取替 補修・取替  取替 取替 取替	9～11年 5～8年 23～29年 6～9年（オーバーホール） 12～17年（取替） 8～9年 12～20年 12～20年
汚水設備	汚水ポンプ  汚水処理場機械装置  雑排共用縦管 雑排専用管 屋内污水管	補修・取替  補修・取替  取替 取替 取替	3～4年（オーバーホール） 9～10年（取替） 5～7年（オーバーホール） 11～13年（取替） 16～24年 16～24年 16～24年
ガス設備	屋内ガス管 屋外ガス管	取替 取替	30年 19～21年
消防設備	消火ポンプ  屋内消火栓配管 警報設備	補修・取替  取替 取替	6～9年（オーバーホール） 12～18年（取替） 30年 24年
土木・造園	遊戯施設 道路街渠 屋外污水管 屋外雨水管	補修 補修 取替 取替	12～17年 16～24年 24年 30年
その他	集合郵便受箱	取替	17～23年

別表 3 (第19条第 2 項関係)

畳表の取替え、裏返し
障子紙の張替え
ふすま紙の張替え
電球、蛍光灯の取替え
ヒューズの取替え
給水栓の取替え
排水栓の取替え
その他費用が軽微な修繕