

特定優良賃貸住宅の供給促進に係る板橋区立住宅事業実施要綱

(平成24年3月28日 区長決定)

(目的)

第1条 この要綱は、板橋区長（以下「区長」という。）が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。）等に基づいて事業を実施する場合の手續、基準等について必要な事項を定めるものとする。

(通則)

第2条 法に基づき供給した特定優良賃貸住宅（以下「区立住宅」という。）については、法、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「省令」という。）、東京都板橋区立住宅条例（平成5年東京都板橋区条例第6号）、東京都板橋区立住宅条例施行規則（平成5年東京都板橋区規則第29号）等（以下「法令等」という。）で定めるもののほか、この要綱によることとする。

(東京都知事との連携)

第3条 区長は、区立住宅を供給するに当たり、地域の住宅事情を勘案して的確に供給されるよう事業の計画にあたるとともに、補助事業者として区立住宅が適正かつ安定的に管理されるよう本制度の趣旨に添って、東京都知事（以下「都知事」という。）との緊密な連携に努めるものとする。

(助言及び指導)

第4条 区長は、区立住宅の供給を適切に執行するため、法第7条に基づき、法第3条による供給計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）に対し必要な助言及び指導に努めるものとする。

(供給計画の変更)

第5条 法第5条に基づき、認定事業者は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更（省令第17条に定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、別記第1号様式の申請書を区長に提出し、認定を受けなければならない。なお、認定計画の軽微な変更をするときは、別記第2号様式の申請書により区長に届出をしなければならない。

2 区長は、前項の認定計画の変更申請があった場合において、当該申請に係る認定計画の変更が法令等の基準に適合すると認めるときは計画の変更の認定をすることができる。

(報告の徴収)

第6条 区長は、法第8条に基づき認定事業者に対し、区立住宅の管理の状況について、必

要に応じ次のような報告を求めることができる。

- (1) 入居者の選定の際に公募・抽選等適正な方法で選定されていること及び入居者の資格が遵守されていることの確認
- (2) 区立住宅を賃貸する際に、家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められていることの確認
- (3) 家賃の3か月分を超える敷金の受領又は権利金等の受領をしていないことの確認
- (4) 賃貸条件の管理が認定計画に定めた管理主体により適切に行われていることの確認
- (5) 賃貸住宅の譲渡又は住宅以外への転用が行われていないことの確認

(地位の承継)

第7条 法第9条に基づき、認定事業者の一般承継人又は認定事業者から区立住宅の管理に必要な権原を取得した者は、別記第3号様式の申請書を区長に提出し、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。

- 2 前項の規定は、認定事業者が死亡又は破産した場合等に限り、所有権等を取得した者が区立住宅を供給する意思を有し、かつ供給を行う事ができる場合に適用する。

(改善命令)

第8条 法第10条に基づき、区長は認定事業者が認定計画に従って区立住宅の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、改善の措置を促した上、改善が行われないときは、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じることができる。

(認定計画の取消し)

第9条 法第11条に基づき、区長は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、認定計画を取り消すことができる。

- 2 区長は前項の認定の取消しを行った場合は、速やかに都知事に通知するものとする。

(区立住宅の賃貸人及び管理受託者の基準)

第10条 省令第15条第1号に基づき、賃貸人は、区立住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者に当該区立住宅の管理を委託し、又は当該区立住宅を賃貸しなければならない。ただし、当該賃貸人が当該基準に該当する者であり、かつ、当該区立住宅の管理を自ら行う場合には、この限りでない。

(区立住宅の管理期間)

第11条 省令第16条ただし書の規定による住宅事情の状況により区長が定める期間は20年とする。ただし、管理期間が10年以上経過している区立住宅であって、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、3か月以上入居者のない住戸がある場合は、当該団地又は住戸について区立住宅の用途を終了

させることができる。

(配慮入居者の入居)

第12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の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第13条に基づき、地域住宅計画（同法第6条第1項に規定する地域住宅計画をいう。以下同じ。）に記載する配慮入居者（同法第6条第7項に規定する配慮入居者をいう。以下「配慮入居者」という。）に賃貸しようとするときは、あらかじめ区長の承認を受けなければならない。ただし、当初の承認を受けた後に、同一住宅で他の住戸を配慮入居者へ賃貸する場合は、報告をもって承認があったものとすることができる。

2 前項の規定により区長が承認する基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 配慮入居者を公募するのは、募集したにもかかわらず3か月以上入居がない区立住宅であること。なお、配慮入居者を募集する期間中においても、入居資格を有する者の募集を継続するものとする。

(2) 借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項で定める定期借家契約とし、かつ契約の期間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施行規則（平成17年国土交通省令第80号）第8条で定める5年以内とすること。

3 東京都と共同で地域住宅計画を作成している場合には、第1項の規定にかかわらず、認定事業者は、配慮入居者に賃貸する旨の区長への報告をもって承認があったものとするすることができる。

4 契約期間満了後、公募を行っても入居を希望する者がいない場合又は特別な事情があると区長が認める場合は、第1項の規定に基づき入居した配慮入居者と再契約することができる。

5 配慮入居者が入居した住宅は、家賃減額補助金の対象から除外するものとする。

(補助金の返還措置)

第13条 第9条の規定により認定計画を取り消した場合においては、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）に基づき、建設費の補助金及び家賃の減額の補助金の返還等の措置を講じることとなるため、区長は、認定事業者に対し補助金の返還等の適正な措置を講じなければならない。

付 則

この基準は、平成24年4月1日から適用する。

付 則

この要綱は、平成30年3月20日から施行する。