

# 都民住宅に係る特定優良賃貸住宅の供給促進事業実施要綱

(平成24年3月28日区長決定)

## 第1章 総 則

(目的)

第1条 この要綱は、板橋区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。）等に基づき、都民住宅事業に係る権限を行使する場合の手続、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 法第3条に基づき認定された者が供給する特定優良賃貸住宅(以下「都民住宅」という。)については、法、政令その他国土交通省令等（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。

(知事との連携)

第3条 区長は、東京都知事（以下「知事」という。）が、都民住宅制度の趣旨に添って、地域の住宅事情を勘案し、賃貸住宅が適正かつ安定的に供給・管理されるよう知事との緊密な連携に努めるものとする。

2 知事は、都民住宅の供給を適切に執行するため、法に基づき第2章の区長が定める事項に関わり、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。）に対し法第7条に基づき必要な助言及び指導に努めるものとする。

## 第2章 区長の定める基準

(供給計画の変更等)

第4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（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（以下「施行規則」という。）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、知事を経由して区長の認定を受けなければならない。

2 区長は、前項の供給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。

3 区長は、前項の認定の可否について、その結果を知事に通知するものとする。

(報告の徴収)

第5条 区長は、法第8条に基づき認定事業者に対し、都民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。この場合、区長が必要に応じて自ら実施する場合を除き、知事に対し確認事項をあらかじめ通知するとともに、報告の徴収は知事を経由して行うものとする。

- (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) 都民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6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都民住宅の管理に必要な権原を取得した者は、知事を経由し、区長の承認を受けて、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。

2 前項の規定は、認定事業者が以下の各号に掲げる場合に行うものとし、所有権等を取得した者が都民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。

(1) 個人である認定事業者が死亡した場合

認定事業者の死亡により相続人が認定事業者の地位を承継する場合、認定事業者の地位の承継者（以下「新認定事業者」という。）は、被承継者の都民住宅に係る一切の権利・義務を承継するものとする。

(2) 法人である認定事業者が合併又は分割した場合

法人である認定事業者が合併又は分割し、消滅法人の権利・義務が存続法人又は新設法人に承継される場合は、前号を準用するものとする。

(3) 認定事業者が破産又は倒産した場合

認定事業者の破産又は倒産により、都民住宅が第三者に譲渡売却され、譲受者が認定事業者の地位を承継する場合、新認定事業者は、区長の承認日以降において発生する都民住宅に係る権利・義務のみを取得するものとする。

(4) その他特別な事由による場合

認定事業者の破産の危機や企業再編に伴う合併による営業譲渡等、特別な事由により都民住宅の供給を行うことができなくなることが見込まれ、かつ、入居者の居住安定の観点から譲渡がやむを得ない状況にあると判断される場合は、第三号を準用するものとする。

3 区長は、前2項の規定により地位の承継の承認を行った場合は、速やかに知事に通知するものとする。

#### (改善命令)

第7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都民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。

- 2 区長は、前項の改善命令を行った場合は、知事あてその内容について情報を提供するも  
のとする。

(認定計画の取消し)

第8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、速やかに知事に通知するものとする。

(所得金額の認定)

第9条 省令第1条第3号に定める所得の金額のうち、給与所得者が就職後1年を経過しな  
い場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合における所得  
金額は、区長が認定した額とする。

- 2 前項の区長が認定する所得の把握方法は、建設省住宅局長通知（平成5年7月30日建設  
省住建発110号）別記1によることとする。

(区長が定める額)

第10条 法第3条第4号ロで定める居住の安定を図る必要がある者で、省令第7条第1号及  
び第3号に基づき区長が定める額は、次に掲げる者の所得をいう。

- (1) 自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族があるもので、所得が25  
万9千円を超え48万7千円以下の者
- (2) 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、都民住宅に入居さ  
せることが適当と認められる者は、所得が15万8千円以上48万7千円以下の者とする。  
「その他の特別の事情」とは次に掲げるものをいう。
  - ア 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第15号に規定する住宅建替事業によ  
る公営住宅の除却
  - イ 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4項若しくは第5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去
  - ウ 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認定をう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  
う住宅の除去
  - エ 上記に定めるもののほか、入居させることが適当である者として区長が認める者

2 法第3条第4号ロで定める居住の安定を図る必要がある者で、省令第7条第4号に基づき、同居親族がない者を入居させることが適当であるとする区長が定める基準は、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2）に従い、所得が15万8千円以上48万7千円以下の者とする。

3 都民住宅の入居資格に係る経過措置について

平成21年4月1日以降に、法第5条第1項に規定する供給計画の変更がなされていない都民住宅の法第3条第四号ロで定める居住の安定を図る必要がある者で、省令第7条第1号、第2号、第3号及び第4号に基づき区長が定める額は、次に掲げる者の所得をいう。

- (1) 自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族があるもので、所得が32万2千円を超え60万1千円以下の者
- (2) 自ら居住するため住宅を必要とする者のうち、同居親族があるもので、入居希望世帯の所得者のうちいずれかが入居申込み受付時点で50歳未満であり、入居希望者の所得の上昇が見込まれる者である場合、かつ、常時受付となっている都民住宅である場合には、所得が17万8千円を超え20万円未満の者
- (3) 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、都民住宅に入居させることが適当と認められる者については、所得が20万円以上60万1千円以下の者
- (4) 同居親族がない者を入居させることが適当と認められる者については、所得が20万円以上60万1千円以下の者

(公募の例外)

第11条 省令第9条第1項の規定にかかわらず、第10条第1項第二号及び第10条第3項第三号のいずれかに該当する者に対しては公募を行わないで都民住宅に入居させることができる。

(公募の広告)

第12条 省令第9条第2項の規定により、区長は、同条第1項の一般賃貸人が都民住宅の入居者の募集をする際には、あらかじめ省令第9条第3項及び次に掲げる事項を知事を経由して届けさせるものとする。

- (1) 賃貸する住宅が都民住宅であること
- (2) 都民住宅制度、供給方式、管理類型、制約等の説明
- (3) 賃貸住宅の名称
- (4) 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）

2 前項の規定により届出を受けた後に、知事は入居者の募集について東京都の広報等に掲載するものとし、併せて区長は必要に応じて区の広報等に掲載するものとする。

(入居者の選定の特例)

第13条 省令第11条の一般賃貸人が募集する都民住宅の入居者で、特に居住の安定を図る必要があるもので区長の定める基準に該当する者は、次に定めるとおりとする。

- (1) 公営住宅に居住する収入超過者

- (2) 高齢者又は障害者と同居する者
  - (3) 最低居住水準未満の民間賃貸住宅に居住している者
  - (4) 都民住宅が所在する区市町村の区域内の中小企業に勤務し、かつ、勤務場所から遠隔の地に居住している者
  - (5) その他特に居住の安定を図る必要があると認める者
- 2 区長は、地域の実情を勘案して一般賃貸人が1回の募集ごとに賃貸しようとする賃貸住宅の5分の1を超えて戸数を定める場合は、次によるものとする。
- (1) 原則として賃貸住宅の2分の1を超えないこと。
  - (2) 賃貸住宅の2分の1を超える場合においては、特に住宅事情を勘案してやむを得ないと認められる事由があること。

(都民住宅の管理業務者の基準)

第14条 省令第15条第1号で区長が定める基準に該当する者は、建設省住宅局長通知（平成5年7月30日建設省住建発110号）1（2）①viiiによることとし、民間事業者の選定基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 最近5年間、国土利用計画法及び宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。
- (2) 経営状況が健全であること。この場合において、直近2か年連続して経常利益を計上しているものとする。ただし、赤字であった場合でも、直近2か年のうち1年は経常利益を計上し、かつ直近の自己資本比率が30%以上である場合又は経営状況等の極端な悪化がなく、かつ親会社があり、当該親会社の経営状況の分かる書類又は経営支援に係る念書を添付することにより、十分な経営支援が可能なが確認できる場合はこの限りでない。
- (3) 十分な資力を有すること。この場合において、自己資本の額の合計が1,000万円以上であるものとする。ただし、この条件を満たさない場合でも、密接な資本提携関係を有する関連会社があり、その自己資本の額が上記条件を満たしていれば足りるものとする。
- (4) 賃貸住宅の管理について十分な経験を有すること。この場合において、ファミリー向け住宅の管理戸数が概ね100戸を超えており、かつ賃貸住宅の管理事業を引き続き3年以上行っているものとする。
- (5) 耐火構造又は準耐火構造の賃貸住宅を管理していること。
- (6) 東京都都民住宅制度要綱に定める管理業務を、自社及び管理業務の再委託を受ける自社の関連会社等で全て行っていること。この場合において、入居者の募集・選定、賃貸借契約の締結・更新、家賃及び共益費等の収納・精算、入退去手続き、その他住宅の管理に関する業務等を行っているものとする。
- (7) 賃貸住宅の管理について十分な組織及び人員を有していること。この場合において、賃貸住宅の管理に関する専門の部門を有するとともに、賃貸住宅の管理戸数に対応した相当数の人員（管理戸数100戸につき1名以上）を有し、又は関連会社との業務提携、コンピュータによる入居者管理等により管理業務に支障を来たさない体制にあり、かつ、専任職員を最低3名以上有するものとする。
- (8) 都内に事務所又は事業所を有しており、都民住宅等の管理上迅速な対応をとることが

可能であること。この場合において、遅くとも1日以内に迅速な管理上の処理を行うことができるものとする。

(9) その他区長が必要と認める基準に適合していること。

2 区長は、前項の基準に該当し、管理業務者として適格と認める者を名簿化するなどして整理するものとする。

(都民住宅の管理期間)

第15条 省令第16条で住宅事情の状況により区長が必要と定める期間は、都民住宅のうち建設費及び家賃の一部を補助する住宅については20年とする。

2 認定事業者は、管理期間が終了したときを除き、次の各号のいずれかに該当する場合は、第4条の規定に基づき区長の認定を受け、都民住宅としての用途を終了することができる。

(1) 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き家となり、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。かつ、本来入居者の入居を阻害せず、当該都民住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

(2) 災害、老朽化等により都民住宅を引き続き維持管理することが不相当となったとき。

(3) 建替えを行うため必要があるとき。

(4) 都市計画事業等を施行するため必要があるとき。

(配慮入居者の入居)

第16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、地域住宅計画に記載する配慮入居者(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 区長が承認する基準は、次の条件を満たすものとする。

(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都民住宅であること。

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7月27日国土交通省令)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ことができる。

4 第1項の承認申請及び前項の報告は、知事を経由して行うものとする。

- 5 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知事が認める場合は、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。
- 6 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。

### 第3章 東京都との連携等に関する事項

(補助金の返還措置)

第17条 第8条の認定計画を取り消した場合においては、「補助金等に係わ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、知事は、認定事業者に対し補助金の返還等の適正な措置を講じることができる。

(入居者のあっせん)

第18条 第11条第1項第2号及び第11条第3項第3号に規定する災害、不良住宅の撤去その他特別の事情により区長が認める者の入居のあっせんは、知事が行うものとし、あっせんに当たっては区長と密接に連携の上決定することとする。

付 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行の日前に、知事が定める基準に該当する者とした管理業務者の指定については、この基準の施行と同時に、区長が管理業務者として適格と認めた者とみなす。