

福岡市高齢者向け優良賃貸住宅供給事業制度要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、「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。以下「地優賃制度要綱」という。）に基づき、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅（以下「高優賃住宅」という。）の供給を促進し、優良なストック形成を図るために、本市において高優賃住宅を整備及び管理する事業（以下「福岡市高齢者向け優良賃貸住宅供給事業」という。）の運用及び助成等に必要な事項を定めることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

(通則)

第2条 福岡市高齢者向け優良賃貸住宅供給事業の実施にあたっては、地優賃制度要綱及び関連法規に定めるもののほか、この要綱に定めるところにより行うものとする。

(用語の定義)

第3条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、地優賃制度要綱に定めるところによる。

(1) 基本方針

「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「法」という。）

第3条第1項に基づき、国土交通大臣及び厚生労働大臣が平成21年8月19日厚生労働省・国土交通省告示第1号で定めた、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針をいう。

(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賃貸借による権利を有する者（次号に規定する地方住宅供給公社等を除く。）

(3) 地方住宅供給公社等

福岡市住宅供給公社（以下「公社」という）並びに市（その出資され、又は拠出された金額の全部が市により出資され、又は拠出されている法人を含む。）の出資又は拠出に係る法人で賃貸住宅の整備及び管理を行うことを目的とするもので、市長が必要と認めるもの。

(4) 高齢者向け優良賃貸住宅

市長の認定を受けた良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給計画に基づき整備が行われる又は行われた賃貸住宅（認定を受けた供給計画に定められた管理の期間が経過したものを除く。）

第2章 高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

第1節 供給計画の認定等

(供給計画の認定)

第4条 良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の整備（既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものを含む。以下同じ。）及び管理をしようとする者は、福岡

市高齢者向け優良賃貸住宅事前協議要領に基づく事前協議を終了後、福岡市高齢者向け優良賃貸住宅供給事業実施要領（以下「実施要領」という。）で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、福岡市長の認定を申請することができる。ただし、当該賃貸住宅が法第7条の登録の基準等に適合する場合は、法第6条に基づきサービス付き高齢者向け住宅の登録の申請をしなければならない。

2 次の各号に該当する者は、供給計画の認定を申請することができない。

(1)本市の市税を滞納している者

(2)福岡市暴力団排除条例（平成22年福岡市条例第30号。以下「暴排条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員

(3)法人でその役員のうち前号に該当する者のあるもの

(4)暴排条例第6条に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者

3 市長は、供給計画の認定からの暴力団の排除に関し警察への照会確認を行うため、申請者（法人であるときは、その役員）の氏名（フリガナを付したもの）、生年月日、性別等の個人情報の提出を求めることができる。

4 供給計画には、地優賃制度要綱第3条に定める次に掲げる事項を記載しなければならない。

(1) 賃貸住宅の位置

(2) 賃貸住宅の戸数

(3) 賃貸住宅の規模並びに、構造及び設備（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備（以下「加齢対応構造等」という。）の内容を含む。）

(4) 賃貸住宅の整備に関する資金計画

(5) 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項

(6) 賃貸住宅の入居者の家賃その他賃貸の条件に関する事項

(7) 賃貸住宅の管理の方法及び期間

(8) 賃貸住宅の整備の事業の実施時期

(9) 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。）

(10)基本方針に従って賃貸住宅の整備及び管理を行う旨

5 賃貸住宅の管理を委託する場合にあっては、当該委託を受ける者は、賃貸住宅の管理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その他の能力を有する法人としての指定の申請を、賃貸住宅の管理の受託に先立ち、市長に行わなければならない。但し、既に指定を受けた者はこの限りではない。

（認定の基準）

第5条 市長は、前条第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次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。

(1) 賃貸住宅の戸数は、5戸以上、30戸以下を原則とする。但し、高齢者向け優良賃貸住宅以外の本市の施策住宅や福祉施設と併設等により住宅政策上市長が必要と認める場合、又は地域の実情により住環境及びコミュニティ形成上、特に支障がないと市長が認める場合、この限りではない。

(2) 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等を除く。）が、次に掲げる基準に適合するものであること。

ア 各戸が床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）25平方メートル（居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合（以下「共同利用の場合」という。）にあっては、18平方メートル）以上であること。

イ 賃貸住宅の戸数のうち、床面積45平方メートル以下のものが半数以上であること。

ウ 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅（防火上及び避難上支障がないと市長が認めるものを含む。）であること。

エ 原則として、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室（以下「台所等」という。）を備えたものであること。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合（以下「同等以上の居住環境が確保される場合」という。）にあっては、各戸が台所、収納設備又は浴室を備えたものであることを要しないものとする事ができる。

(3) 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車いすで移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むために必要な構造及び設備の基準として次に掲げる基準に適合するもの又はこれに準ずるものであること。

但し、建築材料又は構造方法により、この基準により難い部分のある加齢対応構造等であって、この基準に該当する加齢対応構造等と同等以上の性能を有すると認められるものについては、市長は、この基準に該当するものとする事ができる。

ア 床は、原則として段差のない構造のものであること。

イ 主たる廊下の幅は、有効幅員78センチメートル（柱の存する部分にあっては、75センチメートル）以上であること。

ウ 主たる居室の出入口の幅は有効幅員75センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は有効幅員60センチメートル以上であること。

エ 浴室の短辺は内法寸法で130センチメートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、120センチメートル）以上とし、その面積は2平方メートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては、1.8平方メートル）以上であること。

オ 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R / T \leq 22 / 21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。

T 踏面の寸法（単位 センチメートル）

R けあげの寸法（単位 センチメートル）

カ 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- キ 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。
- ク 階数が3以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設置すること。
- ケ その他国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号（平成13年8月3日））に適合すること。
- (4) 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。但し、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はない。
- (5) 賃貸住宅の整備に関する資金計画が、当該整備を確実に遂行するため適切なものであること。
- (6) 賃貸住宅の管理の期間が、10年以上であること。
- (7) 賃貸住宅の入居者の資格を、市内に住所又は勤務場所を有するもので、かつ、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（実施要領で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢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。以下同じ。）とするものであること。
- (8) 前項に規定する資格を有する入居者を、3ヶ月以上確保できないときは、市長の承認を受けて市内に住居を有しない者も、入居資格があるものとする。
- (9) 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- (10) 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、実施要領で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- (11) 賃貸住宅の賃貸人（賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けた者又は転貸事業者）が、賃貸住宅の管理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その他の能力を有する者で実施要領で定める基準に適合するものであること。
- (12) 第6号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が実施要領で定める基準に適合するものであること。
- (13) その他基本方針に照らして適切なものであること。

（計画の認定の通知）

第6条 市長は、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（以下「認定事業者」という。）に通知しなければならない。

（供給計画の変更）

第7条 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（実施要領で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、市長の認定を受けなければならない。

2 前2条の規定は、前項の場合について準用する。

（助言及び指導）

第8条 市は、認定事業者に対し、基本方針を勘案し、高齢者向け優良賃貸住宅の整備及び管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

(高齢者向け優良賃貸住宅の目的外使用)

第9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5条第7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、市長の承認を受けて、当該全部又は一部を当該資格を有する者以外の者で、地域住宅計画に記載した配慮入居者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

2 前項の規定により賃貸し、又は転貸事業者に転貸させる場合においては、当該賃貸借又は転貸借を、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。以下この条において同じ。)とし、又は定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

(報告の徴収)

第10条 市長は、認定事業者に対し、高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第11条 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整備及び管理に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けて、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 第4条第2項及び第3項の各規定は前項の規定による地位の承継について準用する。

(改善命令)

第12条 市長は、認定事業者が認定計画に従って高齢者向け優良賃貸住宅の整備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。

(計画の認定の取消し)

第13条 市長は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、計画の認定を取り消すことができる。

- (1) 第9条第2項の規定に違反したとき。
- (2) 前条の規定による命令に違反したとき。
- (3) 不正な手段により計画の認定を受けたとき。

2 第6条の規定は、市長が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

第2節 高齢者向け優良賃貸住宅の供給に対する支援措置

(整備に要する費用の補助)

第14条 市は、認定事業者に対して、予算の範囲内において、福岡市高齢者向け優良賃貸住宅供給事業補助要領（以下「補助要領」という。）で定めるところにより、高齢者向け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 前項の規定による補助金の額は、次に掲げる額とする。

(1) 地方住宅供給公社等が行う高齢者向け優良賃貸住宅の建設については、その建設に要する費用（土地の取得及び造成に要する費用を除く。）の三分の一に相当する額

(2) 地方住宅供給公社等が行う高齢者向け優良賃貸住宅の整備であって既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。）によるものについては、その整備に要する費用（既存の住宅等の取得並びに土地の取得及び造成に要する費用を除く。以下次号において同じ。）のうち加齢対応構造等並びに共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設であって実施要領で定めるもの（以下「共同住宅の共用部分等」という。）に係る費用の三分の二に相当する額

(3) 地方住宅供給公社等以外の者が行う高齢者向け優良賃貸住宅の整備については、その整備に要する費用のうち加齢対応構造等及び共同住宅の共用部分等に係る費用（建設による場合における加齢対応構造等に係る費用については、加齢対応構造等を有する賃貸住宅とするために追加的に必要となる費用に限る。）の三分の二に相当する額

（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の家賃）

第15条 認定事業者は、前条第1項の規定による補助に係る高齢者向け優良賃貸住宅の家賃（転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該転貸事業者に対する賃貸料。次条において同じ。）について、当該高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参酌して実施要領で定める額を超えて、契約し、又は受領してはならない。

2 前項の高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要した費用は、建築物価その他経済事情の著しい変動があった場合として実施要領で定める基準に該当する場合には、当該変動後において当該高齢者向け優良賃貸住宅の整備に通常要すると認められる費用とする。

（家賃の減額に要する費用の補助）

第16条 市は、認定事業者が入居者の居住の安定を図るため高齢者向け優良賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、予算の範囲内において、補助要領で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

但し、認定事業者が法第52条の認可を受けて、賃貸人の終身にわたって受領すべき家賃の全部を前払金として一括して受領する場合はこの限りではない。

2 前項の規定による補助金の額は、その所得が市長が定める基準以下の入居者に係る家賃の減額に要する費用の額（戸月当たり4万円を限度とする。）とする。

3 前項の市長が定める所得の基準は、21万4千円とする。

4 第1項に定める家賃の減額に要する補助の交付対象期間は管理開始後10年間とする。

（補助等に係る高齢者向け優良賃貸住宅についての周知措置）

第17条 認定事業者は、第14条又は前条の規定による費用の補助又は負担を受けて整備し、又は家賃を減額する賃貸住宅について、入居者の募集に先立ち、法第5条第1項の登録の申請又は登録の申請に準ずる方法により、当該賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項を、不特定多数の者を対象として周知すること。

第3章 公社による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

(公社に対する供給の要請)

第18条 市は、自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うことが困難であり、又は自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うのみではその不足を補うことができないと認めるときは、公社に対し、実施要領で定めるところにより、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請することができる。

(要請に基づき供給する公社に対する費用の補助)

第19条 市は、公社が第18条の規定による要請に基づいて次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、補助要領で定めるところにより当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

- (1) 賃貸住宅の規模及び設備（加齢対応構造等を除く。）が、実施要領で定める基準に適合するものであること。
- (2) 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第5条第3号に規定する基準又はこれに準ずるものとして実施要領で定める基準に適合するものであること。
- (3) 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（実施要領で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。
- (4) 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- (5) 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、実施要領で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- (6) 前3号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が実施要領で定める基準に適合するものであること。
- (7) その他基本方針に照らして適切なものであること。

(補助に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置)

第20条 公社は、前条の規定による費用の補助を受けて建設し、若しくは整備し、又は家賃を減額する賃貸住宅について、入居者の募集に先立ち、当該賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項を、入居者の決定まで不特定多数の者を対象として周知させる措置を講じなければならない。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成14年3月14日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成25年3月13日から施行する。
- 2 前項の施行の日までに管理開始した高齢者向け優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成26年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、平成29年3月31日をもって廃止する。なお、周期到来後の継続については、その必要性の検証を踏まえた上で、終期到来までに判断するものとする。

附 則

この要綱は、平成27年1月14日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。
- 2 この要綱は、平成33年3月31日をもって廃止する。なお、周期到来後の継続については、その必要性の検証を踏まえた上で、終期到来までに判断するものとする。