

福岡市特定優良賃貸住宅供給事業制度要綱

目 次

第1章 総則	(第1条～ 第8条)
第2章 供給計画	(第9条～ 第13条)
第3章 特優良住宅の供給に関する契約	(第14条～ 第15条)
第4章 認定事業者及び管理者	(第16条～ 第25条)
第5章 家賃及び入居者負担額の設定	(第26条～ 第32条)
第6章 補助等	(第33条～ 第36条)
第7章 入居者の募集及び選定	(第37条～ 第41条)
第8章 入居者の義務	(第42条～ 第44条)
第9章 その他	(第45条～ 第47条)
附 則	

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、本市において不足するファミリー向け民間賃貸住宅について供給を促進し、ストック形成を図るとともに、中堅所得者の居住水準の向上と都心居住の推進を図り、もって福岡市民の住生活の向上に寄与することを目的とする。

(通則)

第2条 福岡市特定優良賃貸住宅供給事業の実施にあたっては、「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。）、その他関係建設省令等（以下「法令等」という。）のほか、この要綱、その他関係要領等（以下「要綱等」という。）の定めによるものとする。

(定義)

第3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他、法令等の定めるところによる。

- (1) 特定優良賃貸住宅 法第2条の規定に基づき市長の認定を受けた供給計画に基づき建設及び管理される賃貸住宅（以下「特優良住宅」という。）をいう。
- (2) 特優良住宅の供給 特優良住宅の建設及び管理を行うことをいう。

- (3) 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、賃借権もしくは使用貸借による権利を有する者をいう。
- (4) 管理者 民間の土地所有者等から賃貸住宅の管理を受託し、又は借り上げ、特優賃住宅として管理を行う者及び自ら特優賃住宅を管理する者をいう。
- (5) 公社 福岡市住宅供給公社をいう。
- (6) 指定法人等 第22条第2号の規定に基づき市長の指定を受け、特優賃住宅の管理を行うものをいう。
- (7) 公社等 公社並びに市（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。）の出資若しくは拠出に係る法人で賃貸住宅の建設及び管理を行うことを目的とする法人で市長が必要と認めるもの。
- (8) 収入分位 全国貯蓄動向調査の結果に基づき全世帯を所得順に並べ、各世帯が下から何%に位置しているかを示した数値をいう。

(供給方式)

第4条 特優賃住宅の供給は、次の各号に掲げる方式により供給する。

- (1) 民間建設方式における管理受託型（以下「管理受託型」という。）
民間の土地所有者等が建設し、公社又は指定法人等が管理を受託する方式
- (2) 民間建設方式における公社借上型（以下「公社借上型」という。）
民間の土地所有者等が建設し、公社が借り上げる方式
- (3) 公社等直営方式
公社等が自ら特優賃住宅を建設及び管理する方式

(供給区域)

第5条 特優賃住宅を供給することができる地域は、本市域のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に掲げる市街化区域内（同法第8条第1項に掲げる工業地域及び工業専用地域を除く。）とする。

(重点供給区域)

第6条 市長は前条に定める区域の内、各年度の特優賃住宅の重点供給区域を定めることができるものとする。

- 2 重点供給区域に該当する供給計画については各年度の供給計画の認定において優先的に取り扱うことができるものとする。
- 3 別表に規定する14小学校区の区域（以下「都心部」という。）については、都心居住推進の観点から第1項にかかわらず重点供給区域とする。

(住宅の要件)

第7条 特優賃住宅の要件は、福岡市特定優良賃貸住宅建設基準（以下「建設基準」という。）によるものとする。

(管理期間)

第8条 特優賃住宅の管理期間は、次の各項各号に定めるとおりとする。

公社等直営方式による特優賃住宅の管理期間は20年以上とする。

2 民間建設方式による特優賃住宅の管理期間は20年以上とする。但し以下の各号の場合は10年以上とする。

(1) 認定事業者が通路、駐車場、児童遊園、緑地、広場の整備に要する費用のみの建設費の補助を受ける場合

(2) 認定事業者が家賃減額補助においてフラット式入居者負担額方式を選択する場合

(3) 認定事業者が家賃減額補助を受けない場合

3 前項第2号の場合における管理期間の設定については家賃減額補助金の交付対象期間をもって管理期間とする。

第2章 供給計画

(供給計画の認定)

第9条 特優賃住宅を建設しようとする者は、法令等に基づき、当該特優賃住宅の供給計画を作成し、市長の認定を受けなければならない。

2 市長は、供給計画の認定の申請があった場合において、申請に係る当該供給計画が別に定める福岡市特定優良賃貸住宅認定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。

3 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

4 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。

5 計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、供給計画の認定を受けた日の翌年度の末日までの間に特優賃住宅の建設に着手しなければならない。

6 認定事業者が前項に定める期間内に特優賃住宅の建設に着手しない場合は、当該供給計画の認定は効力を失うものとする。

7 市長は供給計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を当該事業者に通知するものとする。

(供給計画の中止又は変更)

第10条 認定事業者は、当該計画の認定を受けた供給計画を変更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。また供給計画を中止しようとするときは、市長に届け出なければならない。

2 第9条第2項(認定)及び第7項(認定通知)の各規定は前項の場合に準用する。

(供給計画の遵守)

第11条 認定事業者及び管理者は、認定された供給計画にしたがって特優賃住宅の供給を行わなければならない。

(改善命令)

第12条 市長は、認定事業者又は管理者が認定された供給計画を遵守していないと認めるときは、認定事業者及び管理者に対し、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。

(計画認定の取消)

第13条 市長は、認定事業者又は管理者が前条の規定により命じられた措置をとらないときは、供給計画の認定を取消することができる。

2 市長は、供給計画の認定の取り消しを決定した場合には、速やかに認定事業者に通知するものとする。

第3章 特優賃住宅の供給に関する契約

(管理受託型の供給に関する契約)

第14条 管理受託型において認定事業者と管理者は、認定された供給計画の趣旨に沿って特優賃住宅の管理委託契約を締結するものとする。

2 前項の管理委託契約を締結しようとするときは事前に認定事業者又は管理者は、市にその内容を届け出なければならない。

(公社借上型の供給に関する協定)

第15条 公社借上型において、市、認定事業者及び公社は、当該認定事業者が特優賃住宅を建設及び管理することについて、協定を締結するものとする。

第4章 認定事業者及び管理者

(維持、修繕)

第16条 認定事業者は特優賃住宅を適正に維持するため、福岡市特定優良賃貸住宅供給事業実施要領(以下「実施要領」という。)に定めるところにより、特優賃

住宅の維持、修繕を行わなければならない。

- 2 認定事業者は、特優賃住宅の安全性、居住性及び耐久性に関する適切な性能を維持するため、計画的に修繕を行うものとし、あらかじめ長期的な修繕計画を作成しなければならない。

(共益費)

第 17 条 認定事業者(公社借上型においては公社)は、入居者から特優賃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を共益費として受領することができる。

(敷金)

第 18 条 認定事業者(公社借上型においては公社)は、入居者から 3 月分の家賃に相当する額の範囲内で敷金を受領することができる。

(家賃等以外の金品受領等の禁止)

第 19 条 認定事業者及び管理者は、特優賃住宅の使用に関し、入居者から家賃(第 27 条の規定により家賃の減額を行う場合は、入居者負担額)、敷金及び共益費を除くほか、保証金、権利金その他の金品を受領し、又は入居者に不当な負担を課してはならない。

(状況報告)

第 20 条 認定事業者は、特優賃住宅の建設及び管理の状況について、毎年度、市に報告(公社借上型においては公社を経由して)しなければならない。

(地位の承継)

第 21 条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から特優賃住宅の敷地の所有権その他当該認定事業者から特優賃住宅の建設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 9 条第 3 項及び第 4 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。

(管理受託型の管理者)

第 22 条 管理受託型の特優賃住宅の管理者になることができる者は、以下の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 公社

(2) 指定法人の指定等に関する要領(以下「指定要領」という。)の規定に基づき、市長の指定を受けた法人

- 2 前項第 2 号の指定を受けようとする者は、指定要領の規定に基づき、市長に申請しなければならない。

(管理者の変更)

第 23 条 管理受託型により特優賃住宅の供給を行う場合において、認定事業者は、市長の承認を受けて、管理者を変更することができる。

(管理者の業務)

第 24 条 管理者が特優賃住宅について行う管理業務は、次の各号に掲げる事項とし、業務内容は実施要領に定めるものとする。

- (1) 入居者の募集に関する事。
- (2) 入居者の資格審査に関する事。
- (3) 入居者の選定に関する事。
- (4) 賃貸借契約の締結及び更新に関する事。
- (5) 入居及び退去手続に関する事。
- (6) 賃料等(家賃、共益費、敷金)の収納及び精算に関する事。
- (7) 家賃減額補助金の申請及び受領に関する事。
- (8) 住宅の維持、修繕に関する事(共益費又は入居者の負担により行うもの及び認定事業者の負担により行うもののうち緊急を要する小修繕に限る。)
- (9) その他特優賃住宅の管理に関する事。

2 指定法人等が管理者となる場合にあっては、前項第 2 号の業務については、市が行うものとする。

(認定事業者及び管理者の義務)

第 25 条 認定事業者及び管理者は、常に特優賃住宅の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。

第 5 章 家賃及び入居者負担額の設定

(家賃の設定及び変更)

第 26 条 認定事業者(公社借上型においては公社)は実施要領に定めるところにより、家賃限度額及び近傍同種住宅の市場家賃の範囲内で契約家賃の設定及び変更を行う。

2 市長は社会経済状況を考慮し必要があると認める場合は認定事業者(公社借上型においては公社)に対し、契約家賃の変更を求めることができる。

(家賃の減額)

第 27 条 認定事業者は家賃を減額することができる。

但し、「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」第 6 条第 7 項の規定に基づく、地域住宅計画による配慮入居者(以

下「配慮入居者」という。)については、家賃を減額することはできないものとする。

(入居者負担額の設定)

第 28 条 市は、入居者の負担すべき額（以下「入居者負担額」という。）を、実施要領に定める入居者の収入分位の区分毎（以下「所得階層」という。）に設定するものとする。

2 認定事業者は供給計画において定めるところにより、入居者負担額について、傾斜的に上昇する方式（以下「傾斜型入居者負担額方式」という。）と入居者負担額が経過年数にかかわらず定額とする方式（以下「フラット型入居者負担額方式」という。）を認定事業者が選ぶことができる。

但し、建設補助において、調査・設計費又は建築物除却等費にかかる補助金を受けたもの、あるいは両方の補助を受けたものは、フラット型入居者負担額方式となる。

(傾斜型入居者負担額方式における入居者負担額の設定及び改定)

第 29 条 傾斜型入居者負担額方式における入居者負担額の改定は、住戸毎に管理開始した日から1年を経過した最初の10月1日（以下「基準日」という。）に第1回目の改定を行い、以後毎年基準日に行うものとし、改定額は、当初入居者負担額に、管理開始した日からの経過年数を指数とする1.035のべき乗を乗じて得た額とする。

但し、都心部における入居者負担額の改定は、住戸毎に管理開始した日から2年を経過した最初の基準日に第1回目の改定を行い、以後2年毎の基準日に行うものとし、改定額は、当初入居者負担額に、管理開始した日からの経過年数の2分の1を指数とする1.05のべき乗を乗じて得た額とする。

2 前項の規定にかかわらず、「公社借上型特優賃住宅の入居者負担額設定基準」に規定する対象団地の入居者負担額は同設定基準に定めるところによる。

(フラット型入居者負担額方式における入居者負担額の設定及び改定)

第 30 条 フラット型入居者負担額方式における入居者負担額は、契約家賃と入居者負担基準額の合計額の2分の1とする。この場合の補助交付対象期間については、実施要領の定めるところによる。

2 認定事業者がフラット型入居者負担額方式をとる場合においては、供給計画において定めるところにより、管理期間の後半の一定期間において入居者負担額を上昇させる方式をとることができる。この場合の算定方法については実施要領の定めるところによる。

(入居者負担額の決定及び改定)

第 31 条 認定事業者は、家賃の減額補助を受けようとするときは、入居者からの収入を証明する書類等（以下「収入証明書等」という。）を市長に提出しなければ

ならない。

- 2 市長は収入証明書等を受理した場合、その内容を審査し入居者の収入を認定し、当該入居者の属する所得階層に対応する入居者負担額を決定し、認定事業者に対し通知しなければならない。
- 3 前項の入居者負担額の決定は入居者毎に期間を定めて決定するものとする。
- 4 認定事業者は、入居者が第1項に規定する書類を市長に提出しない場合は、その入居者について家賃の減額を行わないものとする。
- 5 算定した入居者負担額が契約家賃を超える場合は、契約家賃を入居者負担額とする。
- 6 市長は第26条により認定事業者が契約家賃を減額した場合においては、「契約家賃減額改定に伴う入居者負担額算定要領」に基づき、入居者負担額を改定することができる。

(激変緩和措置)

第32条 入居者の所得が増加し、当該入居者の所得階層が、従前の所得階層よりも上位の階層に移行したとき又は入居収入基準を超えたときは、入居者負担額の激変を緩和するため、実施要領に定めるところにより必要な措置を講ずることができる。

第6章 補助等

(建設費補助)

- 第33条 市は、公社等が公社等直営方式により特優賃住宅の建設をする場合においては、福岡市特定優良賃貸住宅供給事業補助要領（以下「補助要領」という。）の規定に基づき、補助要領第5条で規定する住宅の建設等に係る費用の3分の1を限度として予算の範囲内で補助することができる。
- 2 市は、認定事業者が民間建設方式により特優賃住宅の建設をする場合においては、補助要領の規定に基づき、建設に要する費用のうち補助要領第4条で規定する共同施設整備費等の3分の2を限度として予算の範囲内で補助することができる。
 - 3 建設費補助に関する細目については、補助要領第2章建設に要する費用の補助において規定する。

(家賃減額補助及び補助交付対象期間)

- 第34条 市は、認定事業者が第27条の規定により特優賃住宅の家賃を減額する場合において、当該認定事業者に対し、補助要領に基づき予算の範囲内でその減額に要する費用を補助することができるものとする。
- 2 傾斜型入居者負担額方式における家賃減額補助の交付対象期間は20年間を限度とし、第29条に規定する入居者負担額が第26条に規定する契約家賃に

到達するまでの期間とする。

- 3 フラット型入居者負担額方式における家賃減額補助の交付対象期間は補助要領に定めるところによる。

(家賃減額補助申請)

第 35 条 前条により、家賃減額補助を受けようとする認定事業者は、毎年度、補助要領に定めるところにより、市長に対し家賃減額補助申請をしなければならない。

- 2 前項の場合、市長は、第 31 条に定める入居者負担額をもとに家賃減額補助を行うものとする。
- 3 以上の他、家賃減額補助に関する細目については、補助要領第 3 章及び実施要領第 4 章により規定する。

(管理事務費の助成)

第 36 条 市は、認定事業者（公社借上型においては公社）に対し、その管理する特優賃住宅について管理に必要な経費を予算の範囲内で助成することができる。

- 2 前項の助成費用は管理する特優賃住宅 1 戸当たり月額 2 千円とする。
- 3 管理事務費の助成対象期間は管理期間とする。
但し管理期間が 20 年を超える時は、20 年を限度とする。
- 4 管理事務費助成の対象となる住宅は「管理事務費助成に関する認定基準」で定める区域において管理される特優賃住宅とする。
- 5 管理事務費助成に関する細目については、補助要領第 4 章に定めるところによる。

第 7 章 入居者の募集及び選定

(入居者の公募)

第 37 条 特優賃住宅の入居者の募集方法は、公募により行うものとする。

- 2 公募の方法及び手続きは、実施要領で定めるものとする。

(公募の例外)

第 38 条 市長は前条の規定にかかわらず、所得が入居者基準を満たす者で、実施要領に定める特別の事由がある場合には、公募を行わないで特優賃住宅に入居させることができる。

(入居者の資格)

第 39 条 特優賃住宅の入居者の資格は、次に掲げる全ての要件を満たす者とする。

- (1) 現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）がある者。但し、第 38 条の特定の者を入居させるときは、この限りではない。

- (2) 自ら居住するため住宅を必要としている者
 - (3) 所得が収入分位 25%以上 80%以下階層にある者
ただし、実施要領に定めるところにより将来収入の増加が見込まれる 15%以上 25%未満の所得階層についても入居対象とすることができる
 - (4) 他の福岡市特優賃住宅に入居していない者
ただし、世帯を分離する者及び 55 m²以上 65 m²未満の特優賃住宅の入居者で世帯構成が増となる者については、この限りでない。
- 2 前項各号に掲げる要件を全て満たす者で、「福岡市特定優良賃貸住宅の入居条件等の取り扱いに関する要領」に規定する入居条件等を満たす場合においても入居を認めるものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、配慮入居者の資格は、「地域住宅計画における配慮入居者の取扱要領」に定めるところによる。

(入居者の選定)

第 40 条 入居申込者の数が募集した特優賃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するものとする

(入居募集における抽選の特例)

第 41 条 市長は前条の規定にかかわらず、1回の募集毎に賃貸しようとする特優賃住宅の戸数の 5分の1を超えない範囲内において、実施要領に定める者に別途の抽選により入居者を選定することができる。

第 8 章 入居者の義務等

(入居者の保管義務)

第 42 条 入居者は、当該特優賃住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

- 2 入居者の責めに帰すべき事由により、特優賃住宅又はそれに附帯する共同施設を滅失し、又は毀損したときは、入居者は原状回復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

(入居者の禁止事項)

第 43 条 入居者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 特優賃住宅を他の者に貸し又は入居の権利を他の者に譲渡すること。
- (2) 特優賃住宅を住宅以外の用途に使用すること。
- (3) 特優賃住宅を模様替え又は増築すること。ただし、原状回復が容易な場合において、管理者の承認を得たときはこの限りでない。

(住宅の明渡し)

第 44 条 管理者は、特優賃住宅の入居者が次のいずれかに該当する場合には、当該入居者に対して住宅の明渡しを請求することができる。

- (1) 不正の行為によって入居したとき。
- (2) 家賃を 3 月以上滞納したとき。
- (3) 住宅を故意に毀損したとき。
- (4) 第 42 条の規定により入居者が負担する保管義務又は前条に規定する禁止事項に違反したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、要綱等に規定する入居者の義務に違反したとき。

第 9 章 その他

(用途の終了)

第 45 条 認定事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、市と協議を行い、特優賃住宅としての用途を終了することができる。

- (1) 管理期間が終了したとき。
- (2) 災害、老朽化等により、引き続き特優賃住宅として維持管理することが不適当となったとき。
- (3) 都市計画事業等の実施により、特優賃住宅を撤去する必要があるとき。
- (4) その他市長が特別な事情があると認めたとき。

2 認定事業者は、特優賃住宅の管理を開始した日から 10 年を経過した日以後、3 月、または、19 年を経過した日以後、1 月を超えて入居者のない住戸がある場合において、当該住戸について特優賃住宅としての用途を終了することができる。

3 市は、前 2 項により特優賃住宅の用途を終了し、又は当該住宅が滅失した場合においては、当該住宅に係る家賃減額補助及び管理事務費助成を打ち切るものとする。

(指導監督等)

第 46 条 市は、この要綱の施行のために必要な限度において、認定事業者、管理者に対し、必要な指導を行うことができる。

(その他)

第 47 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施について必要な事項は市長が別に定めるものとする。

附 則

1 この要綱は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成11年4月1日から施行する。
- 2 平成10年度までに供給計画の認定を受けた特優賃住宅については、改正後の要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 3 平成10年度までに供給計画の認定を受けた公社借上型特優賃住宅については、第29条第2項の適用については、都心部とみなす。

附 則

- 1 この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成15年1月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成16年11月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

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

- 1 この要綱は、平成26年12月1日から施行する。

附 則

- 1 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32年3月31日をもって廃止する。