

帯広市地域優良賃貸住宅制度事務取扱

(趣旨)

第1条 この取扱は、帯広市地域優良賃貸住宅制度要綱（平成23年11月14日制定。以下「要綱」という。）における帯広市地域優良賃貸住宅制度の施行について必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この取扱において使用する用語の意義は、要綱で使用する用語の例による。

(供給計画の認定申請)

第3条 要綱第4条第1項の供給計画の認定申請は、帯広市地域優良賃貸住宅供給計画認定申請書（様式第1号）により行なわなければならない。

(公募)

第4条 要綱第4条第1項の地域優良賃貸住宅の供給をしようとする者は、公募より選定されたものでなければならない。

2 公募の方法は、帯広市ホームページに掲載することにより行うものとする。

(申請資格)

第5条 要綱第4条第1項の地域優良賃貸住宅の供給をしようとする者は、その供給計画の内容が要綱第5条に定めるものに適合していることにより申請資格を有するものとなると同時に、次の各号のいずれかに該当する場合は、申請資格を有しないものとする。

- (1) 法律行為を行う能力を有しないもの
- (2) 破産者で復権を得ないもの
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により帯広市における一般競争入札等の参加を制限されているもの
- (4) 議員が申請団体の取締役等になっているもので、申請団体の業務量全体に占める帯広市からの受託金額が50%以上の場合
- (5) 帯広市長、副市長及び執行機関の委員が申請団体（資本金等の1/2以上を帯広市が出資している場合を除く）の取締役等になっているもので、申請団体の業務量全体に占める市からの受託金額が50%以上の場合
- (6) 帯広市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団及び同条第2号に規定する暴力団員ならびに同条第3号に規定する暴力団関係事業者に該当するもの
- (7) 要綱第31条による計画の認定の取り消しを受けたことがあるもの

(8) 個人の場合は住民票上の住所、法人の場合は主たる事務所を十勝管内に有しないもの

(敷地に係る権利及び留意事項)

第6条 要綱第4条第3項第4号及び第5号の敷地については、次に掲げる要件に合致するものとする。

- (1) 地域優良賃貸住宅供給助成事業のための借地であり、かつ、土地所有者が当該事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
- (2) 地上権又は賃借権が転貸でないこと。
- (3) 土地所有権の無断譲渡等の禁止事項が契約に入っていること。
- (4) 増改築禁止事項が契約にないこと、又は増改築について当事者が協議し、土地所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。
- (5) 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。
- (6) 当該権原が、当該地域優良賃貸住宅の管理期間よりも長期に渡って設定されていること。

(所得)

第7条 要綱第5条第4号ウに規定する所得とは、入居者及び同居者の過去1年間における所得税法（昭和40年法律第33号）第2編第2章第1節から第3節までの例に準じて算出した所得金額（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いては、市長が認定した額とし、以下「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を12で除した額をいう。

- (1) 同居者又は所得税法第2条第1項第33号に規定する控除対象配偶者若しくは同項第34号に規定する扶養親族で入居者及び同居者以外の者1人につき38万円
- (2) 控除対象配偶者が所得税法第2条第1項第33号の2に規定する老人控除対象配偶者である場合又は扶養親族が同項第34号の4に規定する老人扶養親族である場合には、その老人控除対象配偶者又は老人扶養親族1人につき10万円
- (3) 扶養親族に16歳以上23歳未満の者がある場合には、その扶養親族1人につき25万円
- (4) 入居者又は第1号に規定する者に所得税法第2条第1項第28号に規定する障害者がある場合には、その障害者1人につき27万円（その者が同項第29号に規定する特別障害者である場合には、40万円）
- (5) 入居者又は同居者に所得税法第2条第1項第30号に規定する寡婦又は同項第31号に規定する寡夫がある場合には、その寡婦又は寡夫1人につき27万円（その者の所得金額が27万円未満である場合には、当該所得金額）

(入居者の審査)

第8条 要綱第5条第4号に規定する入居者の要件を確認するために提出を求める書類等は、次に掲げるものとする。

- (1) 入居者及び同居者の所得が確認できる源泉徴収票等の書類
- (2) 入居者及び同居者の住民票謄本
- (3) その他市長が指示する書類

(民間法人の基準)

第9条 要綱第5条第6号ウに規定する民間法人は、次に掲げる要件に合致するものとする。

- (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、公租公課を完納していること。
- (3) 十分な資力を有すること。この場合において、資本金又は自己資本の額の合計が300万円以上であるものとする。
- (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、耐火構造又は準耐火構造の賃貸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。ただし、当該賃貸住宅の管理を引き続き従前の管理者が行う場合にあつては、この限りではない。
- (5) 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。
- (6) 帯広市若しくは十勝管内の近隣町村に事務所又は事業所を有しており、住宅管理上迅速な対応をとることが可能であること。
- (7) その他市長が必要と認める基準に適合していること。

(供給計画の認定の通知等)

第10条 要綱第7条の規定により計画を認定したときは、帯広市地域優良賃貸住宅供給計画認定書(様式第2号)を当該認定の申請を行った者に交付するものとする。

(遵守協定)

第11条 要綱第8条に定める遵守協定の期間は、遵守協定締結の日から供給計画に基づく管理期間の満了の日までとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、遵守協定に係るすべての帯広市地域優良賃貸住宅が、要綱第33条の規定による全部廃止に該当する場合においては、当該遵守協定を終了するものとする。

(供給計画の変更)

- 第12条 認定事業者は、要綱第10条第1項の規定による供給計画の変更を行おうとするときは、帯広市地域優良賃貸住宅供給計画変更申請書（様式第3号）により、市長に変更の認定を申請しなければならない。
- 2 市長は、前項の変更を認定するときは、帯広市地域優良賃貸住宅供給計画変更認定書（様式第4号）を、変更申請を行った者に交付するものとする。

(供給計画の軽微な変更)

- 第13条 認定事業者は、要綱第10条第3項に規定する軽微な変更をしようとするときは、あらかじめ認定計画の軽微な変更の届出書（様式第5号）により、市長に届け出なければならない。

(家賃等の設定及び変更)

- 第14条 要綱第13条の家賃及び敷金を設定及び変更する際には、管理開始及び変更の3か月前までに、認定事業者及び借上管理事業者は、近傍同種の賃貸住宅の家賃の調査結果を添えて、帯広市地域優良賃貸住宅家賃等（変更）認定申請書（様式第6号）により、家賃及び敷金の認定の申請を行うものとする。
- 2 認定事業者及び借上管理事業者は、管理開始後、3年に一度、近傍同種の賃貸住宅の家賃の調査を行い、家賃変更の必要性について検討するものとする。
- 3 市長は、前項の設定及び変更を認定するときは、帯広市地域優良賃貸住宅家賃等（変更）認定書（様式第7号）を変更認定の申請を行った者に交付する。
- 4 市長及び認定事業者及び借上管理事業者は、特別の事情により家賃を変更する必要があるときは、第2項の規定にかかわらず、家賃の変更について協議を行うものとする。
- 5 家賃の変更に当たっては、要綱第5条第5号の条件を満たさなければならない。

(入居者公募の届出)

- 第15条 要綱第15条第2項の規定により、管理事業者が入居者の公募を行うときは、帯広市地域優良賃貸住宅入居者公募届出書（様式第8号）により、市長に届け出なくてはならない。

(入居者選定の報告等)

- 第16条 要綱第17条の規定により、管理事業者が入居者を選定した場合は、入居者選定結果報告書（様式第9号）により市長に報告しなければならない。

(賃貸借契約書等の作成)

第17条 要綱第19条第1項に規定する賃貸借契約書は、締結ののちその写しを市長に提出しなければならない。

2 要綱第19条第2項に規定する一括借上契約書は、締結ののちその写しを市長に提出しなければならない。

3 要綱第19条第3項に規定する管理委託契約書は、締結ののちその写しを市長に提出しなければならない。

(借上契約の終了又は解除及び地位の承継)

第18条 要綱第19条第2項により締結された借上契約の期間満了又は解除のときは、借上管理事業者は地域優良賃貸住宅を認定事業者に返還するものとし、当該地域優良賃貸住宅に継続して入居者がいる場合には、認定事業者は借上管理事業者と入居者との間の賃貸借契約に基づく当該入居者の賃貸人たる地位を承継するものとする。

2 前項の場合にあっては、認定事業者は、入居者の敷金及び入居者への敷金返還義務を借上管理事業者より引き継ぐものとする。ただし、当該敷金には利息を付さないものとする。

3 第1項の規定のうち、地域優良賃貸住宅が借上契約の解除により認定事業者に返還される場合には、認定事業者は、速やかに地域優良賃貸住宅の管理事業者になり得る者に、当該地域優良賃貸住宅を借上げ又は管理を受託させなければならない。ただし、認定事業者自身が地域優良賃貸住宅を管理する場合には、この限りでない。

(管理委託契約の解除)

第19条 要綱第19条第3項により締結された管理委託契約が解除された場合には、認定事業者は、管理委託業務を解除時の状態で管理事業者から引き継ぐものとする。この場合において、認定事業者は、速やかに地域優良賃貸住宅の管理事業者になり得る者に、当該地域優良賃貸住宅を借上げ又は管理を受託させなければならない。ただし、認定事業者自身が地域優良賃貸住宅を管理する場合には、この限りでない。

(同居の申請)

第20条 要綱第20条の入居当初からの同居者以外の者を同居させようとするとき（出生の場合を除く。）は、入居者は、あらかじめ管理事業者に同居の申請をしなければならない。

2 入居者は、前項の申請をするときは、管理事業者に次に掲げる書類を添えて申請しなければならない。

(1) 入居者と同居させようとする者との続柄を証明する書類

(2) 同居させようとする者の所得が確認できる源泉徴収票等の書類

(3)その他管理事業者が同居を認めるのに必要な書類

3 管理事業者は、入居者から同居の申請があったときは、その内容を審査し、次の各号のいずれかに該当し、かつ、住宅の管理上支障がないと認められる場合は、同居を承認することができるものとする。

(1) 同居しようとする者が入居者の配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）又は3親等以内の血族又は姻族であるとき。

(2)その他同居を必要とする特別の事情があるとき。

(入居者の異動等)

第21条 要綱第21条の死亡・出生その他の異動で、入居者及び同居者に変更が生じたときは、入居者は、管理事業者に住民票謄本その他関係事実を証明する書類を添えて届け出なければならない。

(入居の承継)

第22条 要綱第22条の入居の承継を希望する際には、入居者は、管理事業者に次に掲げる書類を添えて申請しなければならない。

(1)名義人と名義を承継しようとする者の続柄を証明する書類

(2)名義を承継しようとする者の世帯全員の住民票謄本

(3)その他管理者が承継を認めるのに必要な書類

2 管理事業者が承認した際には、入居承継報告書（様式第10号）により、市長に報告しなければならない。

(明け渡し努力義務)

第23条 入居者は、次のいずれかに該当する場合は、地域優良賃貸住宅を明け渡すよう努めなければならない。

(1)中学校修了前の児童がいなくなったとき。

(2)子育て世帯で、世帯の所得が月額15万8千円を超えて21万4千円以下で、小学校修了前の児童がいなくなったときもしくは入居から6年間を超過したとき。

(3)60歳以上の者が居なくなったとき。

(4)世帯の所得が21万4千円を超えたとき。

(整備工事に係る報告)

第24条 要綱第25条に規定する報告を行うときは、帯広市地域優良賃貸住宅整備工事中着工・完了届出書（様式第11号）により行なわなければならない。

(管理義務等)

第25条 要綱第29条に規定する地域優良賃貸住宅の整備又は管理の状況の報告を求めるときは、帯広市地域優良賃貸住宅の整備又は管理状況報告依頼書(様式12号)により行なうこととする。

2 前項の報告が求められたとき、認定事業者及び管理事業者は、帯広市地域優良賃貸住宅の整備又は管理状況報告書(様式第13条)により、市長に報告しなければならない。

(改善要求)

第26条 要綱第30条の規定により、改善要求をするときは、帯広市地域優良賃貸住宅改善要求書(様式第14号)により通知するものとする。

(計画の認定の取消し)

第27条 要綱第31条の規定により、計画の認知の取消しをするときは、帯広市地域優良賃貸住宅供給計画認定取消通知書(様式第15号)により、通知するものとする。

(地位の承継)

第28条 要綱第32条第2項の規定により、地位の承継をしようとする者は、帯広市地域優良住宅供給計画の認定事業者の地位の承継の承認申請書(様式第16号)を市長に提出しなければならない。

2 市長が、要綱第32条第3項の規定により、地位の承継を承認したときは、帯広市地域優良住宅供給計画の認定事業者の地位の承継の承認書(様式第17号)を当該承認の申請をした者に交付するものとする。

(地域優良賃貸住宅の用途廃止)

第29条 要綱第33条第2項の規定により、認定事業者が、用途廃止をしようとするときは、帯広市地域優良賃貸住宅の用途廃止承認申請書(様式第18号)を市長に提出しなければならない。

2 要綱第33条第3項の規定により、用途廃止を承認にしたときは、帯広市地域優良賃貸住宅の用途廃止承認書(様式第19号)を、当該申請をした者に交付するものとする。

附 則

この取扱は、平成23年11月14日から適用する。

附 則

この取扱は、平成24年11月20日から適用する。

附 則

この取扱は、平成26年 4月 1 日から適用する。

附 則

この取扱は、平成27年 4月 1 日から適用する。