

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律の運用について

平成5年7月30日建設省住管発第4号
建設省住建発第110号 建設省住宅局長通知

一 供給計画の認定等

(二) 供給計画の認定基準

- 1) 法第三条各号に掲げる認定基準については、次に掲げる事項に留意されたい。
 - i) 賃貸住宅の各戸の床面積は五〇m²以上一二五m²以下としているが、その算定に当たっては壁厚補正後のものを基準とすること。
 - ii) 賃貸住宅の建て方については、共同建て又は長屋建てとすること。
 - iii) 賃貸住宅の設備は、良好な居住環境を有する賃貸住宅として必要不可欠なものを定めたものであり、寒冷地等においては地域の特性等に応じて適切な設備が確保されるよう配慮すること。
 - iv) 資金計画が賃貸住宅の建設の事業を確実に遂行するため適切なものであるかどうかについては、建設費等の算定が通常供給される賃貸住宅の建設費に見合った適切なものであり、その所要資金予定額を確実に調達できると見込まれるかどうかを判断するものであること。
 - v) 入居者の資格に関しては、以下によること。
 - イ 入居申込者の所得の把握については、別記一によること。
 - ロ 入居者の資格に関する要件は入居の際に必要とされるものであり、入居後所得が上昇する等により入居者が要件に適合しなくなった場合においても、特定優良賃貸住宅に居住を継続することは、何ら支障がないものであること。
- 八 規則第七条第一号に規定する都道府県知事が定める額は、大都市地域等一般に所得が他の地域より高いと考えられる地域において良質な賃貸住宅を必要とする中堅所得者に対し特定優良賃貸住宅を的確に供給する場合、地方部において大都市地域等からの住替えを行う者に対し特定優良賃貸住宅を的確に供給する場合等に定められるべきものであり、地域の社会経済状況、住宅事情等を勘案して適切に定めること。

また、同号の規定により都道府県知事が定める額は、これを超える所得を有する者にとっては本来市場家賃を負担すべきであるとする額となることに留意した上で、地域の住宅事情を勘案して、適正な額の設定を行うこと。
- 二 規則第七条第二号及び第三号並びに第二六条第三号及び第四号の「所得の上昇が見込まれるもの」又は「所得の上昇が見込まれる者」とは、応募時点においては公営住宅の施策対象者である者のうちで将来所得の上昇により公営住宅の収入超過者となることが見込まれる者を想定したものであり、高齢者等一般に所得の上昇が見込まれないと考えられる者については、入居者資格を有するとは認められないものであること。
- ホ 規則第七条第二号に規定する都道府県知事が定める基準及び第二六条第三号に規定する地方公共団体の長が定める基準は、住宅を必要とする者の所得の分布、公営住宅の収入超過者の状況等地域の実情を総合的に勘案したうえで、必要に応じて、例えば所得の上昇が見込まれる成長階層としての年齢制限や所得の下限値等を基準として定めること。
- へ 規則第七条第三号及び第二六条第四号の「特別の事情」としては、災害、不良住宅の撤去のほか次のような場合が想定されるものであること。
 - (イ) 公営住宅法(昭和二六年法律一九三号)第二条第一一号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の除却

- (ロ) 都市計画法(昭和四三年法律第一〇〇号)第五九条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法(昭和二九年法律第一一九号)第三条第三項若しくは第四項の規定に基づく土地区画整理事業、大都市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(昭和五〇年法律第六七号)に基づく住宅街区整備事業又は都市再開発法(昭和四四年法律第三八号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
 - (ハ) 土地収用法(昭和二六年法律第二一九号)第二〇条(第一三八条第一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受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法(昭和三六年法律第一五〇号)第二条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- vi) 賃貸住宅の家賃の額については、近傍で供給されている複数の賃貸住宅について家賃の額並びに立地、規模、構造、設備及び築後年数を申請書に添付させ、それらの諸要素を勘案の上、近傍の賃貸住宅の家賃の額を上回ることのないよう定められること。なお、近傍に比較するのに適切な賃貸住宅が存在しない場合においては、不動産鑑定等適切な方法により家賃の額が定められること。
- また、法第一二条により建設に要する費用の補助を受けた特定優良賃貸住宅の家賃については、法第一三条の規定により計算した限度額家賃の額を超えることがないよう定められること。この際、規則第二〇条及び第二一条で規定する推定再建築費及び推定再建築費に相当する額は、実際の建築費に公営住宅法施行規則(昭和二六年建設省令第一九号)第六条により建設大臣が告示する率を乗じて算出すること。
- vii) 賃貸の条件に関しては、以下によること。
- イ 規則第九条第二項の規定により、入居者の公募は都道府県知事が定めるところにより行うこととされているが、都道府県知事においては、一般賃貸人が特定優良賃貸住宅の入居者の募集をする際にはあらかじめ規則第九条第三項各号に掲げる事項を都道府県知事に届出させることとし、届出を受けた後において遅滞なく当該都道府県の広報等に掲載し、当該公募の旨が広報等に掲載された後に一般賃貸人による公募が行われるようにされたい。
 - また、併せて必要に応じ関係市町村の広報等に掲載する措置を講ずるとともに、広告媒体の活用等により広域的な住宅需要についても対応しうよう配慮すること。
 - ロ 入居者の選定については、以下によること。
 - (イ) 特定優良賃貸住宅の入居者の選定は、規則第七条第三号に規定する者を入居させる場合のほか、公募・抽選を原則とするものであること。同号に規定する都道府県知事が認める者については、都道府県知事のあっせんによるものとし、あっせんに当たっては関係市町村と十分に連絡を密にすること。
 - (ロ) 規則第一一条及び第二九条による「特に居住の安定を図る必要がある者」とは次のような者が想定されるものであること。なお、公営住宅の収入超過者については、公営住宅の入居管理の適正化のための措置の一環として必要に応じ対象とされたい。
 - a 一八歳未満の同居する児童が三人以上いる者
 - b 配偶者のない女子で現に児童を扶養している者
 - c 入居者又は同居親族に六〇歳以上の者がある者
 - d 入居者又は同居親族に心身障害者がある者
 - e 公営住宅の収入超過者である者
 - (ハ) 地域の住民の住宅事情の改善が特に必要と認められる等の場合には、規則第一一条及び第二九条の規定に基づき地方公共団体の区域内に現に居住

し若しくは勤務する場所を有する者又は都市部からのUターン、Jターン等により地方部に居住することとなる者を対象として入居者を募集することができるものであること。

なお、規則第一一条及び第二九条の規定においては、都道府県知事又は地方公共団体の長は地域の実情を勘案して五分之一を超える戸数を別に定めることができることとしているが、この場合においても供給戸数の半数を超えないことを原則とし、住宅事情等を勘案してやむを得ない場合にのみ供給戸数の半数を超える戸数を定めることができることとする。また、五分之一を超える戸数を別に定める場合には、当分の間、あらかじめ建設省に報告し、意見をきくこと。

- ハ 三ヶ月以内の敷金を受領することを除くほか、権利金、礼金その他名称の如何を問わず金品を受領し、又は入居者に負担を課してはならないこと。
- ニ 規則第一二条及び第三〇条の規定に基づき契約の解除をしなければならない場合とは、入居者が自らの所得の額や同居親族の有無について偽った場合等であること。
- ホ 規則第一四条の規定に基づき賃貸住宅を賃貸する者に一括して当該賃貸住宅を賃貸しようとする場合には、viii)イに定める者に対して行うものとし、当該賃貸借契約については、二の(五)に定める一括借上契約書を例とすること。
また、一括借上げを行う者と入居者との間の賃貸借契約については、二の(五)に定める賃貸借契約書を用いることを要件とすること。
- viii) 賃貸住宅の管理の方法に関しては、次に留意すること。
- イ 規則第一五条第一号に規定する都道府県知事が定める基準に該当する者としては、次の者が考えられること。
 - (イ) 地方公共団体
 - (ロ) 地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会、農住組合、地方公共団体(その出資され、又は拠出された金額の全部が地方公共団体により出資され、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又は民法(明治二九年法律第八九号)第三四条の規定により設立された法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの(以下「地方住宅供給公社等」という。)
 - (ハ) 農業協同組合又は農業協同組合連合会で農業協同組合法(昭和二三年法律第一三二号)第一〇条第五項に規定する事業を行うもの(以下「農業協同組合等」という。)
 - (ニ) 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法(昭和二七年法律第八九号)第三条第一項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、
 - a 賃貸住宅の管理経験
 - b 経営の内容
 - c 賃貸住宅の管理業務に関する体制等について都道府県知事が定める基準に該当する者(以下「民間事業者」という。)
 - ロ 賃貸住宅の管理は、管理の受託又は賃貸住宅の一括借上げによりイに掲げる者が行うこととなる(イに掲げる者が自ら住宅を建設し、管理する場合を除く。)が、この場合において、地方公共団体が管理を行う場合には一括借上げによるものであること。
- ハ 賃貸住宅の管理を行う者が農業協同組合等又は民間事業者である場合に、入居者の募集及び選定の手続のうち少なくとも入居者の資格審査及び選定につい

ては、その公正を担保するため地方住宅供給公社、地方住宅センター等で都道府県知事が定める者に委託して行うこととする。

二 賃貸住宅の管理主体については、民間主体の活用に努めることとし、賃貸住宅が建設される地域において賃貸住宅の管理を行う民間主体が存しない場合や賃貸住宅の建設の委託を受けた地方住宅供給公社が管理主体として予定されている場合等地域の実情により民間主体に当該賃貸住宅の管理を委託し、又は当該賃貸住宅を賃貸することが期待できない場合は、地方住宅供給公社等を活用し、地方公共団体が賃貸住宅の管理を行うのは地方住宅供給公社等の活用が困難な場合に限るものとする。

ホ 賃貸住宅の計画的な修繕を行うため、あらかじめ修繕の時期、内容等を定めた修繕計画を作成すること。

ix) 賃貸住宅の管理の期間については、都道府県知事が一〇年以上二〇年以内でその期間を別に定めることができることとしているが、特定優良賃貸住宅として管理する場合には賃貸の条件等において本法の規制を受けることとなる点に留意し、地域の住宅事情等を勘案して必要がある場合に適切にその期間を定めること。

(三) 認定に関する留意事項

1) 供給計画の認定は、地域の住宅事情を勘案して認定基準に適合する優良な住宅が的確に供給されるよう行われたい。このため、賃貸住宅に対する需要が見込まれない場合については、認定基準に適合する住宅についても必ずしも認定を要しないものであることに留意されたい。また、本法が中堅所得者等に対して優良な賃貸住宅を供給することを目的とするものであることにかんがみ、認定に当たっては、供給される賃貸住宅の家賃水準が中堅所得者等の居住の用に供する上で適切であるか否かについて勘案されたい。

2) 供給計画の認定に当たっては、規模、構造、設備に関し優良な賃貸住宅が供給されるとともに、周辺の土地利用の状況等を勘案し、良好な住環境を備えた住宅が供給されるよう十分留意されたい。

3) 住宅の建設に係る建築基準法、都市計画法、国土利用計画法等に基づく許認可等は各個別法に基づき行われるものであり、したがって、次の点に留意してその運用に当たられたい。

i) 賃貸住宅の立地予定地に森林法(昭和二六年法律第二四九号)による保安林、保安林予定森林、保安施設地区及び保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法(昭和二九年法律第八四号)による保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地が含まれている場合には、当該計画の認定を行う前にあらかじめ十分な時間的余裕をもって都道府県林務担当部局と協議すること。

ii) 賃貸住宅の立地予定地に農地法(昭和二七年法律第二二九号)第四条の許可を要する農地又は森林法一〇条の二の許可を要する同法第五条の地域森林計画の対象となっている民有林が含まれる場合(i)に該当する場合を除く。)においては、法第三条の認定と農地法第四条の許可又は森林法第一〇条の二の許可との間に齟齬が生じないように、当該計画の認定を行う前にあらかじめ十分な時間的余裕をもって都道府県農地担当部局又は都道府県林務担当部局と協議すること。

4) 供給計画の認定を行う際には入居者の利便及び福祉の確保の観点から次の点に留意されたい。

i) 公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律(昭和四二年法律第一一〇号)第八条の二に規定する第一種区域において、認定の申請が行われた場合には、申請者が防音工事その他騒音対策上の措置を講じるよう指導すること。

ii) 賃貸住宅の入居者のため必要な駐車場が確保されるよう配慮すること。

iii) 高齢者等の入居が見込まれる場合においては、住宅の設計・設備の設置について安全面等について配慮がなされるよう指導すること。

(五) 供給計画の変更

認定計画の変更については規則第一七条に規定する軽微な変更である場合については、都道府県知事の認定を受けなくてもよいこととしているが、この場合においては認定計画の軽微な変更につき都道府県知事に届出を行うよう認定事業者を指導されたい。