

富山市地域優良賃貸住宅制度要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を確立し、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって市民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(通則)

第2条 富山市地域優良賃貸住宅については、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「特優賃法」という。）、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「高齢者住まい法」という。）及び国土交通省令等に定めるもののほか、この要綱に定めるところによるものとする。

(定義)

第3条 この要綱において、次に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- (1) 民間事業者等 地域優良賃貸住宅の供給を行おうとする者（公社等を除く。）をいう。
- (2) 公社等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号。以下「特優賃法省令」という。）第18条各号に規定する者（サービス付き高齢者向け住宅の供給にあっては社会福祉法人及び医療法人を含む。）をいう。
- (3) 地域優良賃貸住宅 第4号及び第5号に掲げる賃貸住宅をいう。
- (4) 一般型 第13条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次に掲げる賃貸住宅であって、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。）第3条第1項及びこの要綱に基づく市長の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
 - ア 一般型（民間供給） 次に掲げる賃貸住宅をいう。
 - (ア) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (イ) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (ウ) 民間事業者等が買取り又は借上げ等を行った上で改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (エ) 民間事業者等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
 - イ 一般型（公社供給） 次に掲げる賃貸住宅をいう。
 - (ア) 公社等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (イ) 公社等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (ウ) 公社等が買取り又は借上げ等を行った上で改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (エ) 公社等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
- (5) 高齢者型 第13条第2項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次に掲げる賃貸住宅で、地優賃制度要綱第3条第7項に規定する賃貸住宅のうち、この要綱に基づく市長の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
 - ア 高齢者型（民間供給） 次に掲げる賃貸住宅をいう。

- (ア) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (イ) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (ウ) 民間事業者等が買取り又は借上げ等を行った上で改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (エ) 民間事業者等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
- イ 高齢者型（公社供給） 次に掲げる賃貸住宅をいう。
 - (ア) 公社等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (イ) 公社等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (ウ) 公社等が買取り又は借上げ等を行った上で改良し、管理する住宅及びその附帯施設
 - (エ) 公社等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設
- (6) 認定事業者 地優良制度要綱第3条第1項又は第7項及びこの要綱の供給計画の認定を受けた者をいう。
- (7) 管理業務者 特優良法省令第15条第1号の規定及び地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱（平成19年3月28日国住備第161号）第3条第3項の規定に該当する者をいう。
- (8) 認定事業者等 第6号及び第7号に掲げる者をいう。
- (9) 地域優良賃貸住宅の建設 地域優良賃貸住宅を新築することをいう。
- (10) 地域優良賃貸住宅の整備 地域優良賃貸住宅の建設又は地域優良賃貸住宅の供給のために必要な既存の住宅等の買取り、借上げ、改良をいう。（用途の変更に伴うものを含む）
- (11) 地域優良賃貸住宅の供給 地域優良賃貸住宅の整備及び管理を行うことをいう。
- (12) 地域住宅計画等 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（平成17年法律第79号）第6条第1項に規定する地域住宅計画、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項に規定する都市再生整備計画又は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年4月1日付け国住市第350号）第9に規定する事業計画をいう。
- (13) 高齢者世帯 次の各号の全てに該当する者又は当該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。）であるもの。
 - ア 60歳以上の者であること
 - イ 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること
 - (ア) 同居する者がいないこと
 - (イ) 同居する者が配偶者、60歳以上の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別な事情により当該入居者と同居させることが必要であると市長が認める者であること。
- (14) 障害者等世帯 次の各号のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 障害者基本法第2条第1号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(ア)から(ウ)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(ア)から(ウ)までに定めるとおりとする。
 - (ア) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和25年厚生省令第15号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度
 - (イ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和25年政令155号）第6条第3項に規定する一級又は二級に該当する程度
 - (ウ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度
 - イ 戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正12年法律第48号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度

ウ 原子爆弾被害者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

エ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していないもの

オ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成13年法律第63号）第2条に規定するハンセン病療養所入所者等

（15）子育て世帯 同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる者をいう。

（16）新婚世帯 配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の者であって、市長が別に要件を定める場合は当該要件に該当する者

第2章 供給計画

（供給計画の認定申請）

第4条 地域優良賃貸住宅の供給をしようとする者は、地域優良賃貸住宅に関する供給計画（以下「供給計画」という。）を作成し、市長に認定の申請をすることができる。

2 供給計画の認定の申請をしようとする者は、一般型にあつては、富山市地域優良賃貸住宅（一般型）供給計画認定申請書（様式第1号）、高齢者型にあつては、富山市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給計画認定申請書（様式第2号）により行うことができる。

3 前項の申請書には、様式第1号及び様式第2号に定める書類に、この要綱第10条第1号に規定する供給地域内に存し、建設地の近傍で、原則過去3年以内に建築された2以上の類似の賃貸住宅の概要について記載した近傍家賃リスト（様式第3号）を添付しなければならない。ただし、近傍に適切な賃貸住宅が存在しない場合は、不動産鑑定書その他市長が認める書類に代えることとする。

（供給計画の認定）

第5条 市長は、前項の申請に係る供給計画が地優賃制度要綱第4条及びこの要綱第10条に規定する認定の基準（次項において「認定基準」という。）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。

2 前条及び前項の規定は、計画の認定を受けた認定事業者が当該供給計画の変更をしようとするときに準用し、一般型にあつては、富山市地域優良賃貸住宅（一般型）供給計画変更認定申請書（様式第4号）、高齢者型にあつては、富山市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給計画変更認定申請書（様式第5号）により市長に変更の申請をしなければならない。ただし、次に掲げる軽微な変更を行う場合は、富山市地域優良賃貸住宅供給計画の軽微変更届出書（様式第6号）により、市長に当該変更の内容について届け出なければならない。

（1）賃貸住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更

（2）賃貸住宅の整備の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

（3）その他市長が軽微と認める変更

3 市長は、前2項の規定に基づき計画の認定をしたときは、一般型にあつては、富山市地域優良賃貸住宅（一般型）供給計画（変更）認定通知書（様式第7号）により、高齢者型にあつては、富山市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給計画（変更）認定通知書（様式第8号）により、速やかに通知するものとする。

また、認定基準に該当しないときは、一般型にあつては、富山市地域優良賃貸住宅（一般型）供給計画（変更）不認可通知書（様式第9号）により、高齢者型にあつては、富山

市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給計画（変更）不認可通知書（様式第10号）により、速やかに通知するものとする。

- 4 認定事業者は、計画の認定を受けた日の翌日から90日の間に地域優良賃貸住宅の整備に着手しなければならない。ただし、国のスマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱に基づく補助金の交付を受ける場合の整備の着手は、当該補助金交付決定通知の日の翌日から30日以内とする。
- 5 認定事業者が前項に定める期間内に地域優良賃貸住宅の整備に着手しない場合は、当該計画の認定は効力を失うものとする。
- 6 第1項の規定に関わらず、次に掲げる者は、同項の認定の申請をすることができない。
 - (1) 建築基準法、都市計画法その他本市のまちづくりに関する条例等の規定により受けた必要な措置を講ずるための指導又は勧告に従っていない者で、当該指導又は勧告に従わないことにつき正当な理由がないと市長が認める者
 - (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）及び同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）
 - (3) 暴力団員が事業主又は役員となっている事業者
 - (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者
 - (5) 前4号に掲げる者のほか、補助金の交付をすることが不適当であると市長が認める者。

（改善命令）

第6条 市長は、認定事業者が計画の認定に従って地域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7条 市長は、認定事業者が前条の規定により命じられた措置をとらないとき又は計画内容に虚偽があったときには、計画の認定を取消し、富山市地域優良賃貸住宅供給計画認定取消通知書（様式第11号）により通知するものとする。

（状況報告）

- 第8条 認定事業者は、次の各号に定めるところにより、賃貸住宅の整備に関する状況について富山市地域優良賃貸住宅整備状況報告書（様式第12号）を市長に報告しなければならない。
- (1) 地域優良賃貸住宅の整備にかかる工事に着手したとき及び工事が完了したとき
 - (2) その他市長が必要と認めて報告を求めたとき

（地位の承継）

- 第9条 特優賃法第9条及び高齢者住まい法第11条の規定に基づく地域優良賃貸住宅の供給計画の地位を承継しようとする者は、市長の承認を受けなければならない。
- 2 前項の承認申請は、富山市地域優良賃貸住宅地位承継承認申請書（様式第13号）により市長に申請しなければならない。
 - 3 市長は、前項の申請を承認したときは、富山市地域優良賃貸住宅地位承継承認通知書（様式第14号）により通知するものとする。

第3章 認定の基準

（認定基準）

第10条 地域優良賃貸住宅の供給計画は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- （1）供給地域は、地域住宅計画等に位置づけられた富山市まちなか居住推進事業制度要綱で定めるまちなか（以下、「まちなか」という。）及び富山市公共交通沿線居住推進事業制度要綱に定める公共交通沿線居住推進補助対象地区（以下、「公共交通沿線居住推進補助対象地区」という。）であること。
- （2）一般型にあっては、特優賃法第3条第1項各号の認定基準に適合すること。
- （3）高齢者型にあっては、サービス付き高齢者向け住宅として登録されていること。
- （4）富山市地域優良賃貸住宅整備基準に定める基準に適合すること。
- （5）供給戸数は、一般型にあっては10戸以上（まちなかでは5戸以上）、高齢者型にあっては5戸以上で35戸以下とすること。
- （6）住戸専用面積は、一般型にあっては、55㎡以上（共有部分の床面積を除く。）、高齢者型にあっては、40㎡以上であること。
- （7）高齢者型にあっては、食事の提供に関するサービスを行い、入居者の3分の1以上の人数が同時に共同して利用できる食堂を設けること。
- （8）賃貸住宅の入居者の資格を、第13条の規定に基づき定めるものであること。
- （9）賃貸住宅の家賃の額は、第20条の規定に基づき設定し、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものであること。
- （10）賃貸住宅の入居者の選定方法その他賃貸の条件がこの要綱に定める規定に従い、適正に定められるものであること。
- （11）地域優良賃貸住宅の管理期間は、一般型は10年以上、高齢者型は20年以上とすること。
- （12）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に適切なものであること。

第4章 建設費及び家賃減額補助

（建設に要する費用の補助）

第11条 市は、認定事業者に対し、予算の範囲内において、高齢者型の建設に要する費用の一部を、富山市地域優良賃貸住宅整備費補助金交付要綱に定める規定により補助することができる。

（家賃減額に要する費用の補助）

第12条 市は、まちなか又は公共交通沿線居住推進補助対象地区で地域優良賃貸住宅の整備を行う認定事業者が、地域優良賃貸住宅の家賃を減額する場合は、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を、富山市地域優良賃貸住宅家賃減額補助金交付要綱に定める規定により補助することができる。

第5章 入居者の募集及び選定

（入居者の資格）

第13条 一般型の入居者の資格は、次の各号のいずれかに該当するものであって、特優

賃法省令第1条第1項第3号に基づく所得が38万7千円以下のもの。

- (1) 子育て世帯
- (2) 新婚世帯
- (3) 高齢者世帯
- (4) 障害者等世帯
- (5) 災害により滅失した住宅に居住していたもの(当該災害発生の日から3年間に限る)
- (6) 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、市長が地域住宅計画等に定めるもの。

2 高齢者型の入居者の資格は、次の各号に該当するものとする。

- (1) 高齢者世帯であって、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号。以下「高齢者住まい法省令」という。)第1条第1項第3号に基づく所得が38万7千円以下であること。
- (2) 国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号。)第3条に該当する者であること。

3 次の各号のいずれかに掲げる場合であっては、前2項中「38万7千円」とあるのは「48万7千円」と読み替えて同項の規定を適用する。

- (1) 既存建築物を活用して供給がおこなわれる場合
- (2) PPP/PFI事業により供給が行なわれる場合
- (3) 公営住宅法第30条に基づき住宅のあっせんを受けた者が入居する場合(他にあっせんのための適切な住宅がない場合に限る。)

(入居者の募集方法)

第14条 地域優良賃貸住宅の入居者は、管理業務者が公募するものとする、ただし、別に定める特別な事由がある者または一般型にあっては次に掲げる者を入居させる場合にあっては、公募によらず入居させることができる。

- (1) 18歳未満の同居する児童が3人以上いる者
- (2) 配偶者がいない者で現に18歳未満の児童を扶養している者
- (3) 入居者又は同居親族に心身障害者がある者
- (4) 入居者又は同居親族に60歳以上の者が含まれている者
- (5) 公営住宅の収入超過者である者

2 前項の規定による公募は、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、新聞掲載、掲示等の方法により公告して行わなければならない。

3 第1項及び第2項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を示して行わなければならない。

- (1) 賃貸する住宅が地域優良賃貸住宅であること
- (2) 賃貸住宅の所在地、種類、戸数、規模及び構造
- (3) 認定事業者等の名称及び主たる事務所の所在地
- (4) 入居者の資格
- (5) 家賃その他賃貸の条件
- (6) 入居の申込みの期間及び場所
- (7) 申込みに必要な書面の種類
- (8) 入居者の選定方法

4 前項第6号の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

(公募・抽選結果の報告)

第15条 認定事業者は、前条第4項における入居申込を受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合は、公開抽選その他の公正な方法により、当選者及び補欠者を選定するものとし、抽選結果は速やかに申し込みをした者に通知しなければならない。

2 認定事業者は、公募が終了したとき又は前項により通知したときは、市長に富山市地域優良賃貸住宅入居者募集・抽選結果報告書（様式第15号）を提出しなければならない。

（入居の承認）

第16条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅に入居しようとする者について、富山市地域優良賃貸住宅入居者資格審査依頼書（様式第16号）により、次の関係書類を添付して、市長の承認を受けなければならない。

（1）入居申込者全員の所得（非課税）証明書

（2）本人の住宅の賃貸借契約書又は居住状態を証明できる書類

2 市長は、前項の規定による依頼があったときは、その内容を審査し、第13条に規定する入居者の資格を満たすときは、富山市地域優良賃貸住宅入居承認通知書（様式第17号）により通知するものとする。

（賃貸借契約の締結）

第17条 認定事業者が入居者又は入居予定者と締結する賃貸借契約は、一般型にあっては、市長が定める賃貸借契約書（一般型）（様式第18号）によるものとする。

（賃貸条件の制限）

第18条 認定事業者は、次の各号に掲げる場合を除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。

（1）毎月その月分の家賃を受領する場合

（2）家賃の3月分を超えない額の敷金を受領する場合

（3）高齢者の居住の安定確保に関する基本方針（平成21年厚生労働省・国土交通省告示第1号）三に規定する高齢者居宅生活支援サービスの提供の対価として金銭を受領させる場合

（4）終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合（高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合に限る）

（賃貸借契約の解除）

第19条 認定事業者は、入居者が不正の行為によって地域優良賃貸住宅に入居したときは、当該地域優良賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

第6章 家賃及び入居者負担額の設定

（家賃の設定及び変更）

第20条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅の家賃を、一般型にあっては、特優賃法第13条第1項の規定に基づき特優賃法省令で定める額の範囲内において、近傍同種の家賃の額と均衡を失ないように定めるものとする。

2 認定事業者は、地域優良賃貸住宅の家賃を、高齢者型にあっては、近傍同種の家賃の額と均衡を失ないように定めるものとする。

- 3 前2項の規定は、家賃を変更する場合に準用し、変更する場合、認定事業者は、富山市地域優良賃貸住宅家賃変更協議書(様式第19号)により市長と協議するものとする。
- 4 市長は、前項の規定による協議を受けた場合は、その内容を審査し、適正であると認められるときは富山市地域優良賃貸住宅家賃変更決定通知書(様式第20号)により通知するものとする。

(入居者負担基準額の設定)

第21条 市長は、富山市地域優良賃貸住宅家賃減額補助金交付要綱第4条に定める基準により入居者負担基準額を設定するものとする。

(家賃の減額)

第22条 認定事業者は、入居者の居住の安定を図るため、家賃と前条に規定する入居者負担基準額との差額以内を当該家賃から減じて入居者負担額とするものとする。

- 2 前項の規定による補助は、入居者負担基準額が家賃の額を超える場合には、行わないものとする。

(家賃の支払方法)

第23条 認定事業者は、毎月その月分の家賃を受領するものとする。ただし高齢者型においては、高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合には、この限りでない。

第7章 収入の認定及び入居者負担額の決定等

(収入を証する書類等の提出)

第24条 認定事業者は、入居者が第12条の規定による家賃の減額に要する費用の補助を受けようとするときは、毎年度、入居者の所得を証する書類等(以下「所得証明書等」という。)を添付した申請書を市長に提出しなければならない。

(収入の認定及び入居者負担額の決定等)

第25条 市長は、認定事業者から前条に規定する申請があった場合は、その内容を審査し入居者の所得を認定して、第20条及び第21条に定めるところにより当該入居者の入居者負担額を定め、補助すべき額を決定するものとする。

(所得証明書等の提出がない場合の措置)

第26条 認定事業者は、入居者が第16条に規定する所得証明書等を提出しない場合は家賃の減額を行わないものとする。

第8章 管理業務者

(管理業務者の基準)

第27条 管理業務者は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 地方住宅供給公社
- (2) 農住組合
- (3) 日本勤労者住宅協会
- (4) 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

- (5) 民法（明治29年法律第89号）第34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
- (6) 農業協同組合で農業協同組合法（昭和23年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行うもの
- (7) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人（サービス付き高齢者向け住宅を供給する場合に限る）
- (8) 医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人（サービス付き高齢者向け住宅を供給する場合に限る）
- (9) 賃貸住宅の管理を業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27年法律第89号）第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、次の事項ごとに定める基準に該当するもの。

ア 賃貸住宅の管理経験に関して、次に掲げる事項に該当するものであること。ただし、地域優良賃貸住宅であって当該賃貸住宅の管理を引き続き従前の管理者が行うものにあつては、次の（ア）のみに該当すればよいものとする。

- (ア) 3年間以上賃貸住宅の管理を行っていること。
- (イ) 特優賃法省令第1条第1号又は第2号に規定する耐火構造又は準耐火構造の住宅である賃貸住宅を50戸程度以上、その他の賃貸住宅を含めて100戸以上管理していること。

イ 経営の内容が、次に掲げる事項に該当するものであること。

- (ア) 最近5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。
- (イ) 自己資本の額が300万円以上であること。
- (ウ) 最近3年間の経常収支が黒字である等、経営内容が健全であること。

ウ 賃貸住宅の管理業務に関する体制

- (ア) 賃貸住宅の管理業務に関する体制について、原則として次に掲げる事項に該当するものであること。
 - a 賃貸住宅の管理業務に関する専門の体制を有すること。
 - b 賃貸住宅の管理戸数に対応した相当数の人員を有すること。
 - c 以下の賃貸住宅に係る管理業務を自社又は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。
 - (a) 入居者の募集及び選定に関する業務
 - (b) 賃貸契約の締結及び更新に関する業務
 - (c) 家賃、共益費等の改定に関する業務
 - (d) 家賃、共益費等の収納に関する業務
 - (e) 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務
 - (f) 住宅の維持管理に関する業務
 - (イ) 地域優良賃貸住宅を適切に管理することができるよう事務所等の位置が次のいずれにも該当するものであること。
 - a 富山市内にあること。
 - b 賃貸住宅の管理上必要な対応を迅速に行うことができること。

（管理業務者の業務）

第28条 管理業務者の業務は、次に掲げる事項とする。

- (1) 入居者の募集及び選定に関すること。
- (2) 賃貸借契約の締結及び更新に関すること。

- (3) 家賃、敷金及び共益費の受領並びに清算に関すること。
- (4) 入居及び退去手続きに関すること。
- (5) 住宅の維持・修繕に関すること。(入居者の負担(共益費を含む。)により行うべきものに限る)
- (6) 第12条に規定する家賃減額に要する費用の補助に関すること。
- (7) その他地域優良賃貸住宅の管理に関すること。

(管理業務者の委託及び変更)

第29条 認定事業者は、管理業務者に地域優良賃貸住宅の管理を委託するときは、管理委託契約書(様式第29号)に従って作成し、契約を締結しなければならない。

2 認定事業者は管理業務者を変更しようとするときは、第5条第2項の規定に基づく市長の認定を受けなければならない。

(表示)

第30条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅の整備にかかる工事の期間及び管理期間中は、当該住宅が富山市地域優良賃貸住宅である旨の表示をしなければならない。

(共益費)

第31条 認定事業者は、入居者から地域優良賃貸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。

(状況報告)

第32条 認定事業者は、毎年3月末日現在における当該地域優良賃貸住宅の管理の状況について、毎年5月末までに富山市地域優良賃貸住宅管理状況報告書(様式第21号)により市長に報告しなければならない。

2 認定事業者は、地域優良賃貸住宅の適正な管理を行うことが困難又はその恐れが生じたときは、速やかに市長に報告しなければならない。

3 市長は、その他必要と認めたときは、認定事業者に対し、管理の状況について、富山市地域優良賃貸住宅管理状況報告通知書(様式第22号)により報告を求めることができる。

第9章 その他

(地域優良賃貸住宅の目的外使用)

第33条 認定事業者は、当該住宅の全部又は一部について、3月以上、第13条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、当該の全部又は一部を、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等に賃貸することができる。この場合においては、当該賃貸借を、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の賃貸借(5年を上回らない期間を定めたものに限る。)としなければならない。

2 前項の承認申請は、富山市地域優良賃貸住宅目的外使用承認申請書(様式第23号)により市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の申請を承認したときは、富山市地域優良賃貸住宅目的外使用承認通知書(様式第24号)により通知するものとする。

(地域優良賃貸住宅の用途の終了)

第34条 地域優良賃貸住宅であって、管理開始後20年以内のものについては、地方自治法（昭和22年法律第67号）その他法令の規定による場合のほか、次のいずれかに該当するものとして市長の承認を受け、かつ、その住宅の処分に係る大臣等の承認を受けることで、当該地域優良賃貸住宅の用途の廃止をすることができるものとする。

(1) 次に該当する場合

ア 管理期間が10年以上経過している住宅であって社会及び経済情勢の変化等により空家となったもので、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こと。

イ 本来入居者の入居を阻害せず、当該地域優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないこと。

(2) 災害、老朽化等により地域優良賃貸住宅として引き続き管理することが不適当なとき。

(3) 建て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。

(5) その他やむを得ない事情があるとき。

2 前項の承認申請は、富山市地域優良賃貸住宅用途廃止承認申請書（様式第25号）により市長に申請しなければならない。

3 市長は、前項の申請を承認したときは、富山市地域優良賃貸住宅用途廃止承認通知書（様式第26号）により通知するものとする。

4 認定事業者は、地域優良賃貸住宅が供給計画に定められた管理期間を経過した場合においては、遅滞なく富山市地域優良賃貸住宅管理期間終了報告書（様式第27号）により市長に報告しなければならない。

5 市長は、前項の地域優良賃貸住宅の用途終了認定を行ったときは、富山市地域優良賃貸住宅用途終了通知書（様式第28号）により、認定事業者に対し通知するものとする。

(指導監督等)

第35条 市長は、地域優良賃貸住宅の整備及び管理について、随時、必要な検査及び聴取を行い、又は認定事業者等に対して資料の提供及び報告の提出を求めることができる。

(個人情報の保護)

第36条 認定事業者等は、地域優良賃貸住宅制度により得た個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

2 認定事業者等は、保有する必要のなくなった個人情報を確実に、かつ速やかに廃棄又は消去しなければならない。

(実施の細目)

第37条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成20年1月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 平成24年3月31日までに改正前の地域優良賃貸住宅（一般型）に該当していたものについては、改正後の富山市地域優良賃貸住宅制度要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 平成24年3月31日までに改正前の地域優良賃貸住宅（高齢者型）に該当していたものについては、改正後の富山市地域優良賃貸住宅制度要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成24年8月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成27年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 平成27年6月30日までに事業に着手済である場合にあっては、第13条第1項及び第2項中「38万7千円」とあるのは「48万7千円」と読み替えるものとする。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。