

## 埼玉県特定優良賃貸住宅制度要綱

(趣 旨)

第1条 この要綱は、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。)に基づき、中堅所得者等が適正な負担で入居できる良質な賃貸住宅の供給を促進するため、必要な事項を定めるものとする。

2 特定優良賃貸住宅の供給に当たっては、法、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令(平成5年政令第255号。以下「政令」という。)、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「規則」という。)に定めるもののほか、この要綱によるものとする。

(定 義)

第2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。

(1) 特定優良賃貸住宅

法第3条の規定により、知事が供給計画を認定し、第14条に規定する資格要件をすべて満たす者の居住の用に供するため、認定事業者が建設する新築の賃貸住宅及びその附帯施設をいう。

(2) 借上型

認定事業者が建設し、入居者に転貸することを条件に第9条に規定する管理者に賃貸する特定優良賃貸住宅をいう。

(3) 管理受託型

認定事業者が建設し、第9条に規定する管理者に管理を委託し、賃貸する特定優良賃貸住宅をいう。

(4) 認定事業者

法第3条の規定により、知事から供給計画の認定を受けた者をいう。

(5) 供給計画

法第2条の規定により、賃貸住宅の建設及び管理をしようとするものが、作成する当該賃貸住宅の建設及び管理に関する計画をいう。

(6) 補助事業者

法第12条、法第15条の規定により、認定事業者に対し特定優良賃貸住宅の建設費及び家賃の減額に要する費用の一部等を補助する地方公共団体をいう。

(7) 所得

規則第1条第4号に規定する所得をいう。

(8) 耐火構造

建築基準法第2条第7号に該当するものをいう。

(9) 準耐火構造

建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当するもの又は公庫法施行規則第1条各号に該当するものをいう。

(供給計画の認定申請)

第3条 特定優良賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者は、法第2条の規定に基づき供給計画を作成し、知事に認定の申請をすることができる。

2 前項の申請は、新たに賃貸住宅を建設する場合に限り行うことができる。ただし、都市基盤整備公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度等土地所有者が賃貸住宅の建設を他の公的主体に行わせる場合等で賃貸住宅を新たに建設する場合と同等とみなされる場合にはこの限りではない。

(供給計画の認定)

第4条 知事は、前条の認定申請があった場合において、法第3条に規定する基準及び第7条に規定する建設の基準等に適合し、かつ地域の住宅事情を勘案し優良な賃貸住宅の供給を促進する必要があると認める場合には、補助事業者と協議のうえ、供給計画の認定を行うものとする。

(計画の認定の通知)

第5条 知事は、計画の認定をしたときは、速やかにその旨を関係市町村長に通知するものとする。

(供給計画の変更)

第6条 認定事業者は、認定を受けた供給計画の変更(規則第17条に規定する軽微な変更を除く。)をしようとするときは、法第5条の規定により、知事の認定を受けなければならない。

2 規則第17条に規定する「供給計画の軽微な変更」があった場合においては、遅滞なく知事に届出なければならない。

3 前2条の規定は、第1項の場合について準用する。

(供給計画の取下げ)

第6条の2 供給計画の認定から入居者の公募をするまでの間に正当な理由をもって供給計画を中止したときは、速やかに、その旨を知事に届出なければならない。

(建設の基準等)

第7条 第4条の認定にあたっては、法第3条に規定する基準及び特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要領(平成5年7月30日付け建設省住建発第116号)第3第3項に規定する建設基準のほか、次の建設基準等をすべて満たすものでなければならない。

(1) 敷地面積

賃貸住宅を建設する敷地面積は、原則として、500平方メートル以上とする。

(2) 住戸専用面積

賃貸住宅の各戸の住宅専有床面積は、65平方メートル以上125平方メートル以下であること(その算定に当たっては、壁厚補正後のものを基準とする。)。ただし、別表に定める首都圏30キロメートル圏内の市町に供給する場合は、55平方メートル以上125平方メートル以下とする。

(3) 構造

耐火構造又は準耐火構造の共同建て又は長屋建て住宅であること。

(4) 住宅の戸数

ア 賃貸住宅の戸数は、10戸以上であること。ただし、次に掲げる区域内においては、5戸以上とする。

(ア) 中心市街地における市街地の整備の改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（平成10年法律第92号）第7条第1項の特定中心市街地の区域。

(イ) 大都市地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施行規則（昭和50年建設省令第20号）第1条に規定する区域。

(ウ) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第3条第1項第1号に規定する防災再開発促進地区の区域。

イ アの規定にかかわらず、国土交通大臣が定める基準（平成16年3月11日国土交通省告示第246号）に従い、地域の住宅事情の実態を勘案して知事が適当と認める場合にあつては、5戸以上とする。

(5) 住宅の延床面積

建物の全体の延床面積の3分の2以上が、住宅であること。

(6) 住宅の間取り

原則として、住宅には、3以上の居住室を有し、炊事室兼食事室、玄関、便所、浴室、脱衣所及び洗面所を設け、洗濯及び収納のための空間を確保すること。

(7) 駐車施設等

原則として当該賃貸住宅と同一敷地内に各戸につき1台以上の駐車施設及び自転車置場を設置すること。ただし、当該賃貸住宅等の近隣に駐車施設等を確保できる場合は、その部分の設置も含めるものとする。

(8) 空地率

次のア及びイに適合すること。

ア 空地の面積の敷地面積に対する割合が建築基準法第53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度が定められている場合にあつては1から当該最高限度を減じた数値に10分の1を加えた数値以上、同条の規定により建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度が定められていない場合にあつては10分の1以上とすること。

イ 外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離が1メートル以上あること。

(9) 緑地率

当該団地の所在する市町村の開発行為に関する指導要綱等に規定する緑地率以上を確保すること。

(10) その他

前各号のほか良好な住環境の確保等のため、知事が特に必要と認め、指示した基準に適合すること。

(家賃の額)

第8条 特定優良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、設備及び築後年数等の諸要素を勘案のうえ、近傍の賃貸住宅の家賃の額(市場家賃)を上回ることをないよう定めなければならない。

ただし、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、不動産鑑定評価等適切な方法により算定した家賃の額を上回ることをないよう定めなければならない。

2 第11条の規定により、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の額は、法第13条の規定により計算した額を上回ることがないように定めなければならない。

3 認定事業者は、前2項の家賃の額を定めようとするときは、新たに管理を開始する場合にあつては、募集開始3ヶ月以上前、変更する場合にあつては事前に補助事業者と協議し、承認を受けなければならない。

4 補助事業者が市町村である場合は、市町村長は、前項の承認をしたときは速やかに知事に報告するものとする。

(管理者)

第9条 規則第15条の規定により、知事が定める基準に該当し、特定優良賃貸住宅の管理を行うことができる者(以下「管理者」という。)は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 地方公共団体

(2) 埼玉県住宅供給公社、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

(3) 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22年法律第132号)第10条第5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。)で、知事が定める基準に該当する者として指定を受けた者

(4) 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176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、知事が定める基準に該当する者として指定を受けた者

(管理期間)

第10条 規則第16条の規定により知事が定める特定優良賃貸住宅の管理期間は、10年以上とする。

2 第11条の補助を受ける場合は、20年以上とする。

3 前2項について、10年以上管理し、入居募集のため措置を講じたにもかかわらず、社会・経済情勢の変化等により3ヶ月以上空き家となった住戸については、知事の認定を受けて、埼玉県特定優良賃貸住宅としての用途を廃止することができる。

(建設費の補助)

第11条 補助事業者は、第4条の規定により、知事が供給計画を認定した特定優良賃貸住宅の建設費の一部を、認定事業者に対し補助することができる。

(家賃の減額に要する費用の補助)

第12条 補助事業者は、認定事業者が、認定管理期間において、入居者の居住の安定を図るため特定優良賃貸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、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(入居者の収入基準)

第13条 規則第7条第2号の規定により、知事が定める所得の額は、48万7千円とする。

2 規則第7条第3号の規定により、知事が定める基準は、親族控除(義務教育終了前の子ども)、寡婦控除、寡夫控除、障害者控除、特別障害者控除を受ける者で、親族控除(義務教育終了前の子ども)、寡婦控除、寡夫控除、障害者控除、特別障害者控除を行う前の所得が規則第6条の規定に該当し、かつ所得の上昇が見込まれる者とする。また、入居希望世帯が親世帯又は子世帯と同一、若しくは隣接した市町村または15km以内に入居する場合で所得が13万9千円以上で、かつ所得の上昇が見込まれる者とする。

(入居者の資格)

第14条 特定優良賃貸住宅の入居者(以下「入居者」という。)の資格は、法第3条第4号イまたはロに定めるものとする。ただし、規則第7条第4号に規定する者、または、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。以下「特別措置法」という。)第13条第1項の規定に基づき、特別措置法第6条第7項の規定により埼玉県全域の地域住宅計画に記載された住宅の確保に特に配慮を要する者のうち、知事が認める者はこの限りではない。

(入居者の募集)

第15条 特定優良賃貸住宅の入居者の募集にあたっては、規則第7条第4号の規定により知事が特に入居資格を認めた者の入居を除くほか、規則第9条第1項の規定により、公募しなければならない。

2 規則第9条第2項に規定する公募の方法については、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行うものとする。

3 前各項による公募を行う場合には、あらかじめ規則第9条第3項各号に掲げる事項を補助事業者に届出しなければならない。

4 第1項による公募を実施した者は、募集期間終了後速やかに募集状況を補助事業者に報告しなければならない。

(入居者の選定)

第16条 入居の申込みを受理した戸数が、当該募集の対象である特定優良賃貸住宅の戸数を超える場合においては、規則第10条の規定により、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

2 規則第9条及び第10条について、管理者が、農業協同組合等または民間法人である場合には、入居者の募集及び選定の手続き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、埼玉県住宅供給公社に委託して行うこととする。

(賃貸条件の制限)

第17条 規則第13条の規定により、特定優良賃貸住宅を賃貸する者は、家賃及び家賃の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、入居者から権利金、謝金等の金品を

受領し、その他入居者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。

(賃貸借契約等)

第18条 特定優良賃貸住宅の賃貸人と入居者との賃貸借契約は、別に定める賃貸借契約書により、締結するものとする。

2 前項によりがたい場合は、あらかじめ補助事業者と協議しなければならない。

(管理業務委託契約書等)

第19条 認定事業者は、賃貸住宅の管理者に対し、管理を委託又は賃貸住宅を賃貸する場合には、別に定める管理業務委託契約書又は一括借上げ契約書を例として適切な契約を締結するものとする。

2 前項の契約を締結した場合は、補助事業者に報告しなければならない。

(設計等の報告)

第20条 認定事業者は、供給計画の認定を受けた特定優良賃貸住宅の建設にかかる設計等について、建設工事の着工前に、補助事業者に報告しなければならない。

(建設または管理の状況報告)

第21条 知事は、認定事業者等に対し、特定優良賃貸住宅の建設または管理に関する状況について報告を求めることができる。

(譲渡等の協議)

第22条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅を譲渡し、またはその用途を廃止しようとする場合は、知事に協議しなければならない。

(滅失の報告)

第23条 認定事業者は、災害等により特定優良賃貸住宅が滅失した場合には、速やかに知事及び補助事業者に報告しなければならない。

(地位の承継)

第24条 法第9条の規定による特定優良賃貸住宅の供給計画に基づく地位を承継しようとする者は、知事の承認を受けなければならない。

(改善命令)

第25条 法第10条の規定により、知事は認定事業者に対し、特定優良賃貸住宅の建設または管理に関し、必要と認める改善措置を命ずることができる。

(認定の取消し)

第26条 法第11条の規定により、知事は認定事業者が前条の規定に基づく処分に違反したときは、供給計画の認定を取り消すことができる。

(実施細目)

第27条 この要綱の実施の細目は、別に知事が定めるものとする。

## 附 則

1 この要綱は、平成5年7月30日から施行する。

2 埼玉県中堅所得者向け公共賃貸住宅制度要綱（平成4年10月20日施行）は、廃止する。

なお、同要綱の規定により、平成5年7月30日現在、建設され又は管理されている埼

玉県中堅所得者向け公共賃貸住宅については、なお従前の例による。ただし、同要綱の規定による建設費等補助及び家賃対策補助の適用については、別に知事が定めるところによるものとし、収入基準等の入居者の資格の適用については、次のとおりとする。

- (1) 平成5年7月30日現在、入居しているもの及び現在の募集に係る入居者については、従前の例による。
- (2) 平成5年7月30日以降に空き家が生じて新たに入居した入居者については、埼玉県特定優良賃貸住宅制度要綱に準じるものとする。
- (3) 平成5年7月30日現在、建設工事を開始しているが募集は開始していない住宅の入居者については、埼玉県特定優良賃貸住宅制度要綱に準じるものとする。
- (4) 平成5年7月30日現在、供給計画は定められているが建設工事が未着工の住宅の入居者については、埼玉県特定優良賃貸住宅制度要綱に準じるものとする。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成7年4月1日から施行する。
- 2 公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合における当該公募に応じて入居の申し込みをした者の所得に係る基準については、改正後の埼玉県特定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

- 1 この要綱は、平成8年4月1日から施行する。
- 2 公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合における当該公募に応じて入居の申し込みをした者の所得に係る基準については、改正後の埼玉県特定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

- 1 この要綱は、平成9年4月1日から施行する
- 2 公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合における当該公募に応じて入居の申し込みをした者の所得に係る基準については、改正後の埼玉県特定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 この要綱に施行の日前に、法3条による供給計画の認定を受けた住宅の管理者は、知事の定める基準に該当するものとみなす。

#### 附 則

- 1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。
- 2 公募がこの要綱の施行の日前に開始された場合における当該公募に応じて入居の申し込みをした者の所得に係る基準については、改正後の埼玉県特定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13年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年3月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年4月1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

- 1 この要綱は、平成21年4月1日から施行する。
- 2 この要綱の施行日以降、供給計画の変更認定が行われていない特定優良賃貸住宅に入居の申し込みをする者の入居収入基準については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

別表（第7条）

川口市、蕨市、さいたま市、戸田市、朝霞市、志木市、新座市、和光市、川越市、所沢市、春日部市、上尾市、鳩ヶ谷市、草加市、越谷市、富士見市、八潮市、三郷市、吉川市、ふじみ野市、伊奈町、三芳町、松伏町
---