

岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱を次のように定める。

平成24年4月1日

岡山市長 高 谷 茂 男

岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱

(目的)

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「特優賃法」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令(平成5年政令第255号。以下「特優賃令」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「特優賃省令」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「法」という。)、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号。以下「令」という。)、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「省令」という。)及び地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号国土交通省住宅局長通知。以下「国要綱」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めるとともに、中心市街地及び地域拠点における高齢者支援施設を併設した高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備をモデル的に支援し、まちなかのにぎわい創出及びコンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくりの推進を図り、かつ、高齢者の安全で安定した居住の確保を図ることを目的とする。

(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) 高齢者向け地域優良賃貸住宅 特優賃法第2条の規定により認定を受けた供給計画に基づき、整備等(建設又は改良をいう。以下同じ。)及び管理される賃貸住宅(以下「住宅」という。)をいう。
- (2) 中心市街地 岡山市中心市街地活性化基本計画(平成11年市策定)に示す中心市街地(生活交流都心ゾーン)をいう。

- (3) 地域拠点 岡山市都市マスタープラン(平成24年市策定)に示す地域拠点をいう。ただし、市街化区域に限る。
- (4) 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、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者をいう。
- (5) 認定事業者 第1号に規定する住宅を供給する目的で、特優賃法第2条の供給計画(以下「供給計画」という。)の認定を申請し、市長から認定を受けた土地所有者等をいう。
- (6) 一般賃貸人 第1号に規定する住宅を第9条に規定する入居資格のある者に賃貸する者をいう。
- (7) 入居者 第1号に規定する住宅に入居した者及び同居人をいう。

(県との連携)

第3条 地域の高齢者の状況を的確に把握し、高齢者に対して適切な居住環境を提供するため、市長は岡山県知事と常に緊密な連携を図るものとする。

(供給計画の認定の申請)

第4条 高齢者向け地域優良賃貸住宅を整備等及び管理しようとする者は、特優賃法第2条の規定に基づき供給計画を作成し、岡山市高齢者向け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、市長に認定の申請をすることができる。

2 前項に規定する供給計画の認定の申請に当たっては、特優賃省令第2条第2項各号に掲げる図書のほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- (1) 高齢者向け地域優良賃貸住宅(管理受託・一括借上)同意証明書
- (2) 事業収支計画書
- (3) 高齢者向け地域優良賃貸住宅に関する調書
- (4) 住宅の階数、高さ及び構造の概要を記載した断面図及び立面図で縮尺が200分の1程度以上であるもの
- (5) 住宅の修繕の時期及び方法を記載した修繕計画書
- (6) 住宅の敷地及びその状況が分かる写真
- (7) 緊急時対応サービス、安否確認サービスその他の提供される生活支援サービスの種類ごとに、その内容、提供方法、費用、費用の支払方法等を記載した生活支援サービス概要書

(8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

- 3 特優賃省令第2条第2項第1号に規定する住宅の位置を示した付近見取図には、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域を表示しなければならない。
- 4 特優賃省令第2条第2項第2号に規定する配置図は、縮尺が500分の1程度以上のものとしなければならない。
- 5 特優賃省令第2条第2項第3号に規定する各階平面図は、縮尺が200分の1程度以上のものとしなければならない。
- 6 特優賃省令第2条第2項第4号に規定する書類は、土地登記簿謄本及びその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権又は使用貸借による権利を有する土地所有者との間の契約書とする。
- 7 特優賃省令第2条第2項第5号に規定する書類は、供給計画の認定の申請に係る住宅又は最寄りの駅等を中心に、おおむね半径1.5キロメートル以内に存し、かつ、過去3年以内に建築された2以上の同種の住宅の概要について記載した近傍家賃リストとする。ただし、近傍に適切な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ができる。
- 8 市長は、第1項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、相当と認められたときは、その結果を岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅供給計画認定通知書（様式第2号）により申請者に対して通知するものとする。

（供給計画の内容）

第5条 供給計画の内容は、特優賃法、特優賃省令、法、令、省令、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号）、高齢者の居住の安定確保に関する基本的な方針（平成21年国土交通省告示第1号）、制度要綱第3第3項各号及びこの要綱に定める基準に適合しなければならない。

（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（以下「認定計画」という。）の変更（特優賃省令第17条の軽微な変更を除く。）をしようとするときは、岡山市高齢者向け地

域優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書（様式第3号。以下「変更認定申請書」という。）により、市長に変更の認定を申請しなければならない。

2 第4条の規定（変更に係る項目に限る。）は、変更認定申請書に添付する書類について準用する。

3 認定事業者は、認定計画について、特優賃省令第17条の軽微な変更を行おうとするときは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅供給計画軽微変更届出書（様式第4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。

（計画の認定の通知）

第7条 市長は、供給計画の認定をしたとき又は認定計画の変更の認定をしたときは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅供給計画変更認定書（様式第5号）により、供給計画の認定申請をした者又は認定事業者に対して通知するものとする。

（整備基準等）

第8条 住宅の整備等に当たっては、別に定める岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備基準に適合しなければならない。

2 住宅の立地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他建築関係法令に定めるところによらなければならない。

（入居者の資格）

第9条 入居者は、所得が特優賃省令第7条で定める基準に該当するもので、かつ、法第45条第1項第3号、省令第5条及び国要綱第5条第1項第2号に該当するものでなければならない。

2 入居者は、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6号に規定する暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。）であってはならない。

（必要な保全措置）

第10条 一般賃貸人は、法第52条の認可を受け、入居者の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にあっては、次に掲げる要件のいずれも満たさなければならない。

(1) 当該前払家賃について必要な保全措置を講じること。

(2) 前号の保全措置は、省令第36条の国土交通大臣が定める措置（平成13年国土交通省告示第1302号）によること。

(3) 前払金のうち一部を内金として受領する場合は、当該内金のうち、入居開始可能日前に契約が解除された場合における返還額は、既に受領した額の全額又は契約解除、再募集等に係る実費を勘案して、入居しようとした者の不当な負担とならない適正な額を控除した額とすること。

(管理の方法)

第11条 住宅の管理の方法については、一般賃貸人は、次の各号のいずれかの者に管理を委託し、又は当該住宅を第三者に転貸すること（一般賃貸人が個人の場合において、家賃を前条第1項に規定する前払金として受領するときは、当該住宅を賃貸すること。）としなければならない。ただし、第1号から第3号までに掲げる者が当該住宅の管理を自ら行う場合は、この限りでない。

(1) 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、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）第2条第3号に規定する公益法人又は一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）第2条第1号に規定する一般社団法人等で住宅の管理を行うことを目的とするもの

(2) 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

(3) 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（その定款に住宅の管理の業務を収益事業として行うことが定められているものに限る。以下「社会福祉法人」という。）、医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人（その定款又は寄附行為に住宅の管理の業務を収益事業として行うことが定められているものに限る。以下「医療法人」という。）又は住宅の管理を業務として行う民間法人（以下「民間法人」という。）であって、原則として宅地建物取引業法（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ており、かつ、次に掲げる事項のいずれにも該当するもので、市長が別に指定

する法人

ア 管理の経験

(7) 社会福祉法人にあつては社会福祉法第62条に規定する社会福祉施設のうち入所型のもの又は老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条に規定する有料老人ホームについて、民間法人にあつては住宅について、それぞれ3年以上の管理経験を有すること。

(イ) 省令第1条第1号又は第2号に規定する耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅について管理を行っていること。

(ウ) (イ)の要件を満足する住宅を原則として100戸程度以上管理していること。

イ 経営の内容

(7) 供給計画を申請した日から過去5年間、社会福祉法、老人福祉法、医療法、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法その他の法令に違反していないこと。

(イ) 民間法人にあつては、自己資本の額が300万円以上であること。

(ウ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。）でないこと。

ウ 住宅の管理業務に関する体制

(7) 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 住宅の管理業務に関する専門の体制を有すること。

b 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 以下の住宅に係る管理業務を、自社、管理業務の再委託を受ける自社の関連法人等ですべて行っていること。

(a) 入居者の募集に関する業務

(b) 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務

(c) 賃料、共益費等の改定及び収納に関する業務

(d) 入居者の未納金の督促及び徴収に関する業務

(e) 住宅の維持管理に関する業務

(イ) 管理を行おうとする住宅を適切に管理できるよう、事業所等の位置について、原則として次に掲げる事項に該当すること。

a 岡山市内に事業所等が所在すること。

b 管理を行おうとする住宅について、迅速な管理上の処理を行うことができること。

2 前項第2号又は第3号に規定する法人が管理を行う場合における、第9条に規定する入居者の資格の審査については、市長に委託しなければならない。

3 住宅の管理期間は、10年以上としなければならない。

(生活支援サービスの体制)

第12条 一般賃貸人は、入居者の安全な生活が保障されるよう、次に掲げる生活支援サービスのいずれをも提供しなければならない。

(1) 緊急通報サービス

(2) 安否確認サービス

(3) 生活相談サービス

2 前項の生活支援サービスは、入居者に対する事故、急病、負傷、相談等に対し、夜間も含め緊急時に迅速かつ適切に対応できるよう、社会福祉法人、医療法人又は本市が事業者指定を行った介護保険法（平成9年法律第123号）による居宅介護サービス事業者の併設による職員等の常駐がなされており、かつ、住宅の管理者又は社会福祉施設、民間の警備業者等との連携等による一時的対応、医療機関等への緊急連絡等を的確に行う体制を備えているものでなければならない。

(住宅の敷地に係る権原)

第13条 認定事業者の住宅の敷地に係る権利が地上権、賃借権又は使用貸借による権利である場合には、次の各号に掲げる要件のいずれをも満たすものでなければならない。

(1) 高齢者向け地域優良賃貸住宅事業のための借地であること及び土地所有者が高齢者向け地域優良賃貸住宅事業の継続について協力する旨が契約上明記されていること。

(2) 賃借権が転貸借によるものでないこと。

(3) 建物の登記をする等法律上の対抗要件を具備していること。

- (4) 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。
- (5) 増改築禁止事項が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。
- (6) 土地所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。
- (7) 認定事業者に着しく不利な契約条件が定められていないこと。
- (8) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を含む。）の関与が認められないこと。

(整備等の時期)

第14条 住宅の整備等の事業の実施時期は、当初の供給計画の認定を受けた年度から起算し、第3か年の年度末までに完工しなければならない。

(長期収支計画)

第15条 認定事業者は、長期収支計画を策定しなければならない。

- 2 長期収支計画は、その計画期間を30年以上のものとし、長期的かつ安定的な経営が可能なものでなければならない。

(助成措置)

第16条 法第45条第1項の規定による補助は、予算の範囲内において行うものとし、別に定める岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備事業補助金交付要綱によるものとする。

- 2 前項の規定による助成措置は、本市が課する地方税を滞納している者に対しては行わないものとする。

(公募の方法)

第17条 一般賃貸人が、新規に住宅の入居者を公募する場合、少なくともその2月前までに、募集の方法、家賃等について、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅入居者公募届出書（様式第6号。以下「公募届出書」という。）により市長に届け出なければならない。

- 2 前項の届出に当たっては、近傍で供給されている同種の住宅の家賃の額を上回らない

範囲で家賃が定められていることを証する書類として、第4条第7項に規定する書類を添付しなければならない。

3 第1項の規定により届出する家賃は、特優賃省令第20条第1項で定める額を超えるものであってはならない。

4 一般賃貸人が、住宅の空室への入居者の公募を行う場合には、空室予定の届出をした後に、公募届出書により市長に届け出なければならない。

5 一般賃貸人は、第1項又は前項の規定による届出により市長が入居者の公募の概要について、市広報紙に掲載した後、入居の申込の期間の初日から起算して少なくとも1週間前までに、新聞掲載、掲示等の方法により入居者（第22条に掲げる者を除く。）の公募を行わなければならない。ただし、前項の規定による公募を行う場合は、市広報紙への掲載を要しない。

6 前項の公募に当たっては、次に掲げる事項を明示しなければならない。

- (1) 賃貸する住宅が高齢者向け地域優良賃貸住宅であること。
- (2) 住宅の名称、所在地、戸数、規模及び構造
- (3) 認定事業者及び一般賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
- (4) 一般賃貸人が管理を委託する場合、管理を受託する者（以下「管理受託者」という。）の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地
- (5) 入居申込者の資格
- (6) 家賃、家賃の支払方法その他賃貸の条件
- (7) 入居の申込期間及び場所
- (8) 申込みに必要な書類
- (9) 提供される生活支援サービスの種類及びその内容
- (10) 入居者の選定方法
- (11) 住宅の管理期間

7 前項第7号の申込期間は、少なくとも1週間以上としなければならない。

（入居申込み）

第18条 住宅の入居申込みは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅入居申込書（様式第7号）によるものとする。

2 一般賃貸人は、前項の入居申込みに当たり、次に掲げる書類を添付させるものとする。

- (1) 本人及び同居しようとする者の所得証明書（同居しようとする者を含む。）
- (2) 本人が属する世帯全員の住民票の写し（続柄の記載があること。）
- (3) 本人及び同居しようとする者の健康状態を明らかにできる書類
- (4) 本人の申込時における住宅賃貸借契約書又は居住状態を証明できる書類
- (5) 前各号に掲げるもののほか、入居資格審査の上で必要な書類

（入居資格者の選定等）

第19条 一般賃貸人は、第17条に規定する公募が終了したときは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅入居資格者選定依頼書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による依頼がなされたときは速やかにその内容を審査し、入居資格者を選定し、その結果を岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅入居資格者選定通知書（様式第9号）により一般賃貸人に対し通知するものとする。

（入居者の選定）

第20条 一般賃貸人は、前条第2項の規定による通知を受けた場合は、速やかに有資格者の中から入居者を選定するものとする。この場合において、入居申込者の数が募集した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入居者を選定するものとする。

2 一般賃貸人は、前項の規定により入居者を選定する場合において、入居者のほか入居順位を定めて、必要と認める人数の入居補欠者を公開抽選その他の公正な方法により選定することができるものとする。

（あっせんによる入居）

第21条 市長は、次に掲げる場合に該当する者に対して、入居をあっせんすることができるものとする。

- (1) 災害又は不良住宅の撤去を行う場合
- (2) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第15号に規定する公営住宅建替事業による公営住宅の除却を行う場合
- (3) 都市計画法第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和29年法

律第119号)第3条第3項若しくは第4項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却を行う場合

(4) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第20条(第138条第1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36年法律第150号)第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却を行う場合

(5) 前各号に掲げるもののほか、市長が特別な事情であると認めた場合

2 一般賃貸人は、前項の規定により市長があっせんする者の入居に努めなければならない。

(入居者の選定の特例)

第22条 省令第9条に規定する特に居住の安定を図る必要がある者で、市長が定める基準に該当するものは、次に掲げる者とする。

(1) 障害がある者

(2) 住宅事情等を勘案して市長が必要と認めた者であって、現に市内に居住し、又は勤務する者

2 省令第9条に規定する市長が定める戸数は、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1の範囲を超えない戸数とする。

3 省令第9条の規定による入居者の選定は、市長が必要と認めた場合にあっては、一般賃貸人は原則としてこれを実施しなければならない。

第23条 (削除)

(賃貸借契約)

第24条 一般賃貸人は、入居者として選定された者と、原則として賃貸借契約書(様式第10号)により、賃貸借契約を締結しなければならない。ただし、契約書の書式について市長が認める場合は、この限りではないものとする。

(賃貸借契約の締結の報告)

第25条 一般賃貸人は、入居者と賃貸借契約を締結した場合は、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅賃貸借契約報告書(様式第11号)により速やかに市長に報告しなければならない。

ならない。

(住宅の登録)

第26条 認定事業者又は一般賃貸人は、住宅について、入居者の募集に先立ち、法第5条に規定するサービス付高齢者向け住宅の登録を申請しなければならない。ただし、当該住宅を転貸事業者に賃貸するときは、この限りでない。

2 認定事業者又は一般賃貸人は、住宅を転貸事業者に賃貸するときは、当該住宅について、転貸事業者が入居者の募集に先立ち法第6条の規定によるサービス付高齢者向け住宅の登録の申請をするよう、必要な措置を講じなければならない。

(賃貸住宅の目的外使用)

第27条 (削除)

(整備に係る報告)

第28条 認定事業者は、住宅の整備に着手したとき又は完了したときは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備事業着手報告書(様式第14号)及び岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備事業完了報告書(様式第15号)により、速やかに市長に報告しなければならない。

(管理委託等に関する契約等)

第29条 認定事業者が、住宅の管理を委託又は住宅を賃貸する場合の契約書は、原則として岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅管理委託契約書(様式第16号)又は岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅一括借上契約書(様式第17号)によらなければならない。

2 認定事業者は、管理委託契約又は一括借上契約を締結するに当たっては、住宅の管理を行う上で必要な特約を付することができる。

(委託先等の変更)

第30条 認定事業者は、住宅の管理期間中に管理委託先等の変更を行う場合は、管理が連続して行われるよう努めなければならない。

(管理、維持及び修繕)

第31条 認定事業者は、特優賃法、特優賃省令、法、令、省令、高齢者が入居する住宅の管理に係る指針(平成13年国土交通省告示第1300号)及びこの告示に規定する事項に従うとともに、市長の指導又は助言に基づいて、住宅の管理を適正に行わなければ

ばならない。

2 認定事業者は、別表第1に基づき住宅の修繕計画を策定し、これに基づいた計画的な修繕を行わなければならない。

3 認定事業者は、住宅の維持及び修繕については、別表第2により、入居者の責めに帰すべき事由による修繕を除き、その費用負担により行わなければならない。

(認定事業者の報告義務等)

第32条 認定事業者は、毎年3月末日現在の住宅の管理状況について、毎年5月末日までに、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅管理状況報告書(様式第18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、住宅の適正な整備等を行うことが困難又はそのおそれが生じたときは、速やかに市長に報告しなければならない。

3 市長は、必要と認めたときは、認定事業者に対し、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅整備又は管理状況報告通知書(様式第19号)により報告を求めることができる。

(関係書類の整備保管)

第33条 認定事業者又は一般賃貸人は、住宅の管理を適正に行うため、次に掲げる書類を整備し、管理の期間中保管しなければならない。

(1) 認定計画に関する書類

(2) 竣工図、設備仕様書等の図書一式

(3) 賃貸借契約書

(4) 一括借上契約書又は管理委託契約書(認定事業者が住宅を自ら賃貸し、又は管理する場合を除く。)

(5) 入居者ごとに、氏名、入居資格、入居時期、退去時期、敷金の額、毎月の家賃の額、一時金の額、入居者の支払額等を記載した帳簿

(6) 毎年度の収支決算書

(7) 住宅の点検及び修繕の状況を明らかにする書類

(個人情報保護等)

第34条 認定事業者、一般賃貸人及び一括借上者(以下この条において「認定事業者等」という。)は、高齢者向け地域優良賃貸住宅制度により得た個人情報について、その漏

えい、滅失、き損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講ず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 は 確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

(地位の承継)

第35条 法第11条に規定する住宅の供給計画の認定に基づく地位を承継することができる者は、次の各号のいずれかに該当する者であつて、あらかじめ市長の承認を受けたものとする。

- (1) 認定事業者が死亡した場合に、住宅を認定事業者の承継人が供給計画に従つて供給する意思を有し、かつ、供給を行うことができる者であること。
- (2) 認定事業者が、破産等のやむを得ない事情により第三者に地位を承継する場合に、承継人が住宅を供給計画に従つて供給する意思を有し、かつ、供給を行うことができる者であること。

- 2 前項の承認を受けようとする者は、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅地位承継承認申請書(様式第20号)により、市長に申請しなければならない。

- 3 市長は、前項の規定による申請を承認したときは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅地位承継承認通知書(様式第21号)により申請者に対し通知するものとする。

(住宅の用途の終了)

第36条 認定事業者は、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、遅滞なく岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅管理期間終了報告書(様式第22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、次の各号のいずれかに該当する場合は、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅用途終了認定申請書(様式第23号)により、市長の認定を受けて、住宅としての用途を終了できるものとする。

- (1) 災害、老朽化その他の理由により、住宅として引き続き管理することが不適当となったとき。
- (2) 建替えを行う必要があるとき。
- (3) 都市計画事業又はこれに準ずる事業を施行するために除却等の必要があるとき。

(4) 次のいずれにも該当するとき。

ア 管理期間が10年を経過している住宅であって、入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、3月以上入居者のない住戸があるとき。

イ 入居者の入居を阻害せず、当該住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

(5) 前各号に掲げるもののほか、やむを得ない事情があると認められるとき。

3 市長は、賃貸住宅の用途終了の認定を行ったときは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅用途終了認定通知書（様式第24号）により、認定事業者に通知するものとする。

（改善命令等）

第37条 法第68条に規定する改善命令は、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅改善措置命令書（様式第25号）により行うものとする。

2 法第69条に規定する計画の認定の取消しは、岡山市高齢者向け地域優良賃貸住宅供給計画認定取消通知書（様式第26号）により行うものとする。

3 認定事業者は、計画の認定を取り消されたことに伴い、入居者の利益が損なわれることのないよう、配慮しなければならない。

（その他）

第38条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、都市整備局長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成24年11月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月20日から施行する。

別表第1（第31条関係）

認定事業者が行う計画的修繕一覧表

修繕項目		修繕区分	修繕時期（築後年数）
部位	部材		
屋根	露出アスファルト防水	かぶせ工法又は取替	10～14年
	アスファルト防水	かぶせ工法又は取替	20年（かぶせ工法，次回12年） 30年（撤去工法）
	かわらぶき屋根（石綿セメントかわらぶき）	補修	30年
	PC屋根線防水	取替	10～14年
外壁	モルタル塗り	補修・塗装	9～15年
	タイル張り	補修	9～15年
	コンクリート打放し	補修・塗装	9～15年
	PC，HPC目地防水	取替	9～15年
天井	モルタル塗り	塗替	10～14年
	打放しコンクリート	塗替	10～14年
床	モルタル塗り	塗替	10～15年
	張り床	取替	16～21年
	タイル張り	取替	19～21年
バルコニー	防水	改善	8～14年
外部金物	鉄製	塗替	3～6年
外部建具	鉄製	塗替	3～6年
電気設備	引込開閉機	取替	16～20年
	主開閉機	取替	16～20年
	共用分電盤	補修	16～20年

	照明器具（屋外共用灯）	取替	10～14年
	照明器具（屋内共用灯）	取替	15～18年
	制御盤	補修	13～17年
TV 受信設備	共聴設備（アンテナ）	取替	9～11年
	ブースター	取替	10～13年
	共聴機器	取替	16～20年
	同軸ケーブル	取替	16～20年
給水設備	コンクリート水槽	塗替	9～11年
	鋼製水槽	塗替	5～8年
	FRP 水槽	取替	23～29年
	給水ポンプ	補修・取替	6～9年（オーバーホール） 12～17年（取替）
	各戸量水器	取替	8～9年
	屋外給水管	取替	12～20年
	屋内給水管	取替	12～20年
汚水設備	汚水ポンプ	補修・取替	3～4年（オーバーホール） 9～10年（取替）
	汚水処理場機械装置	補修・取替	5～7年（オーバーホール） 11～13年（取替）
	雑排共用 ^{たて} 管	取替	16～24年
	雑排専用管	取替	16～24年
	屋内污水管	取替	16～24年
ガス設備	屋内ガス管	取替	30年
	屋外ガス管	取替	19～21年
EV 設備	エレベーター	取替	30年
消防設備	消火ポンプ	補修・取替	6～9年（オーバーホール） 12～18年
	屋内消火栓配管	取替	30年

	警報設備	取替	24年
土木・造園	遊戯施設	補修	12～17年
	道路街きよ	補修	16～24年
	屋外污水管	取替	24年
	屋外雨水管	取替	30年
その他	集合郵便受箱	取替	17～23年

別表第2（第31条関係）

認定事業者が行う維持・修繕者の業務内容（入居者が行う部分修繕や部分品の取替等を除いた全部。ただし、入居者の故意又は過失による破損を除く。）

区分	内容
建物本体	屋根の修繕及び塗装 外壁の修繕及び塗装 階段部分，鉄部の塗裝修繕，モルタル部分の破損修繕 雨どい類の修繕 網戸雨戸の交換 雨漏り修繕
内部設備	浴室設備機器，給湯設備機器，厨房設備機器，トイレタンクの部品，ガス漏れ警報器の設備及び交換
給排水管	管類の破損修繕
外構	外さく，門扉類の塗装及び破損修繕，石垣，土止めその他の破損修繕
外部設備	受水槽，消防設備，テレビ共聴アンテナ等の取替・修繕 消火器その他備品の補充
法定点検	昇降機，受水槽，消火器，非常ベル，避難器具の法定点検
敷地	敷地内の通路，駐車場，自転車置場，プレイロット，階段室の修繕
天災地変	地震，風水害による建物の破損修繕
その他	上記のほか，住宅の良好な管理に必要な維持，修繕