

高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）

供給促進事業制度の手引き

平成20年10月

高 槻 市

問い合わせ先

高槻市建設部 住宅課

072 - 674 - 7525

〒569 - 8501 高槻市桃園町2番1号

## 目 次

|        |                                 |    |
|--------|---------------------------------|----|
| 1      | 制度の目的及び特色                       | 1  |
| 2      | 制度のしくみ                          | 1  |
| 3      | 地域優良賃貸住宅（高齢者型）制度のメリットについて       | 2  |
| 4      | 供給計画の申請・認定について                  | 3  |
|        | （1）供給計画の認定申請にあたって               | 3  |
|        | （2）敷地及び住宅の条件                    | 3  |
|        | （3）住宅管理等の条件                     | 4  |
|        | （4）事業申込受付から供給計画認定までのフロー         | 6  |
|        | （5）供給計画の認定について                  | 7  |
| 5      | 住宅の整備にあたって                      | 8  |
|        | （1）住棟の基準                        | 8  |
|        | （2）住戸専用部分の基準                    | 9  |
|        | （3）屋外空間基準                       | 10 |
|        | （4）防犯に配慮した基準                    | 11 |
| 6      | 整備事業から入居まで                      | 12 |
|        | （1）整備事業から入居までのフロー               | 12 |
|        | （2）整備事業の留意事項                    | 13 |
|        | （3）入居募集の留意事項                    | 13 |
| 7      | 補助について                          | 14 |
|        | （1）整備費に対する補助                    | 14 |
|        | （2）家賃の減額に対する補助（家賃減額補助）          | 16 |
|        | （3）家賃減額補助のフロー                   | 17 |
|        | （4）家賃減額補助に係る留意事項                | 18 |
| 8      | 管理法人について                        | 19 |
|        | （1）民間管理法人の基準                    | 19 |
|        | （2）社会福祉法人の基準                    | 19 |
| 《参考資料》 |                                 |    |
|        | 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業制度要綱     | 21 |
|        | 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業費補助金交付要綱 | 29 |
|        | 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準           | 35 |
|        | 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）民間管理法人の認定基準    | 45 |

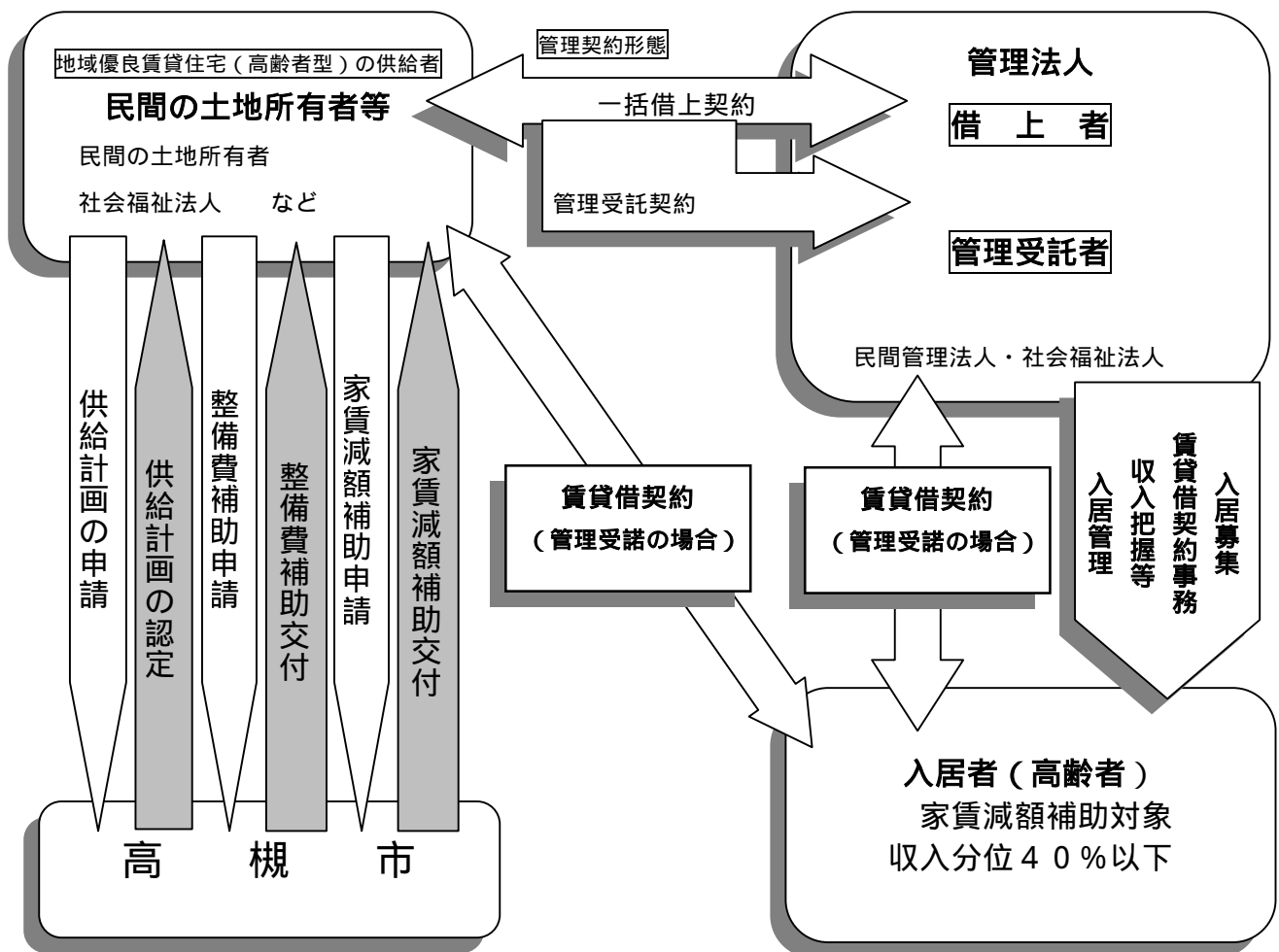
# 1 制度の目的及び特色

この制度は、民間の土地所有者等による低廉な家賃で優良な賃貸住宅の経営を誘導するため、その支援措置として国及び地方公共団体が建設等に要する費用の一部と家賃の減額に要する費用の補助を行うものです。

また、この制度は、平成13年4月に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度で、加齢対応構造等の義務付けと緊急時対応サービスの体制整備が求められており、また、高齢者の入居を拒まない高齢者円滑入居賃貸住宅の登録が必要となっています。

本市では、この制度に基づいて、高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業制度要綱、及び高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業費補助金交付要綱を制定し施行しております。本市における地域優良賃貸住宅（高齢者型）の円滑な供給を図るため、以下に制度のしくみと概要を示します。

# 2 制度のしくみ



【問い合わせ先】 高槻市 建設部 建築室 住宅課 計画チーム 072-674-7525

### 3 地域優良賃貸住宅（高齢者型）のメリットについて

---

#### （１） 地域優良賃貸住宅（高齢者型）として認定されますと、次のようなメリットがあります。

1 整備費補助

整備費の一部（建物の廊下・階段などの住宅共用部分整備費や屋外の通路・広場・緑地などの共同施設整備費等）に補助が受けられ住宅経営上有利です。

2 家賃減額補助

家賃減額補助が受けられるため、入居者の家賃負担が軽減され入居が容易になります。

3 維持管理が容易

民間法人などが、入居者の募集や建物の維持管理などを行いますので面倒な手続き、煩わしさがなくなります。

4 その他

地域優良賃貸住宅（高齢者型）に対して税制上の優遇措置があります。

固定資産税等の減額

割増償却（所得税、法人税）

#### （２） 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給にあたって

1 地域優良賃貸住宅(高齢者型)を供給するためには、供給計画の認定を受けることが必要です。

2 供給計画の認定を受けるには、計画する賃貸住宅について、立地の状況、適正な家賃の設定、入居者確保の見込みなどを調査検討して的確な事業計画を作成していることが必要です。

3 認定を受けた賃貸住宅は、整備費に対する補助・家賃減額のための補助を受けることができます。

4 入居の募集に先立ち、「高齢者居住法」の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録が必要です。（一括借上方式の場合は、借上者が行います。）

5 賃貸住宅の整備（建設又は改良）及び管理は、認定を受けた供給計画に従って行わなければなりません。

6 管理期間内の任意譲渡はできません。また他の用途へも転用できません。

7 賃貸住宅の整備（建設又は改良）及び管理に係る手続事務は、管理法人等に代行させることができますが、賃貸住宅事業の実施は、事業者の責任において行うものであり、代行者への適切な指導等が求められます。

## 4 供給計画の申請・認定について

---

---

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の認定を受けるには次の条件を満たす必要があります。

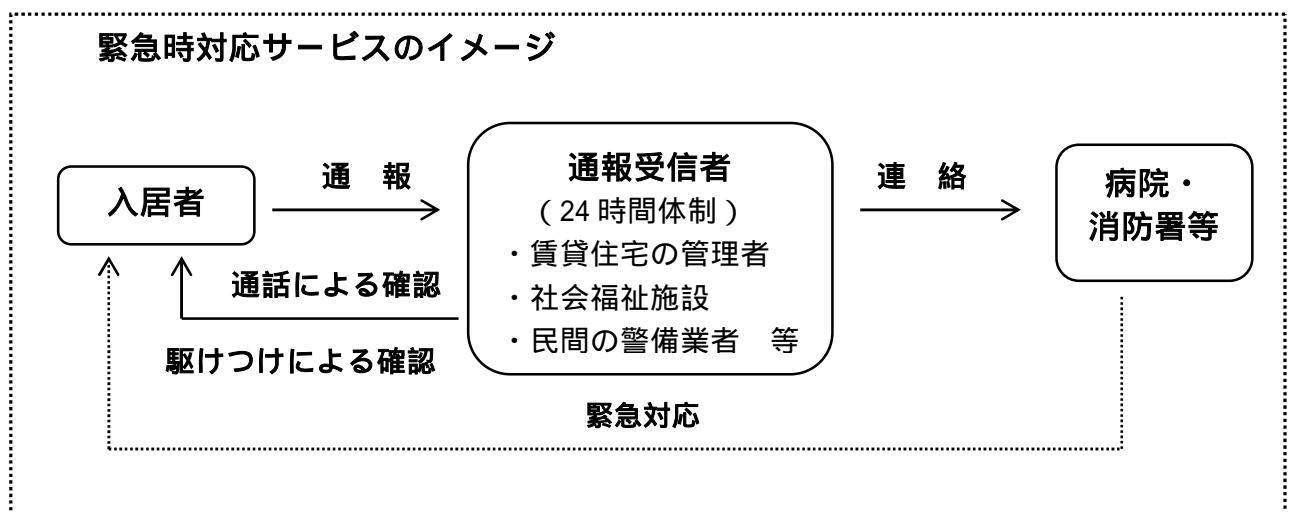
### （１）供給計画の認定申請にあたって

- 1 事業主体  
土地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権、賃借権もしくは使用貸借による権利を有する民間の土地所有者等。
- 2 対象住宅  
新たに建設する住宅又は既存の建物を改良する住宅で、高槻市の定める整備基準に適合する住宅。
- 3 計画地  
高槻市内で、供給促進事業の受付対象基準を満たす場所であること。

### （２）敷地および住宅の条件

- 1 敷地が市街化区域のうち、工業地域以外の地域であること。
- 2 周辺地域において、需要が見込まれ、かつ、生活の利便性が確保されていること。
- 3 原則として敷地は都市計画施設の区域外にあること。
- 4 原則として幅員 6 m 以上の前面道路に接続、及び 6 m 以上接していること。
- 5 日用品の購入、医療機関の利用その他入居者の日常生活の利便性を考慮して選定されていること。
- 6 建築戸数が 5 戸以上の共同住宅であること。
- 7 耐火構造又は準耐火構造であること。
- 8 各戸の床面積（共用部分の床面積を除く。）は、 $35\text{ m}^2$ （居間、食堂、台所等を共同して利用する場合は  $25\text{ m}^2$ ）以上で、人数に応じた適切な規模であること。
- 9 各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。（ただし、共同して利用するための適切な収納設備が備えられており、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあっては、各戸に収納設備を備えることを要しない。）

- 10 住宅（共用部分を含む）は、加齢対応構造等とすること。
- 11 3階以上の住宅には、エレベーターを設置すること。
- 12 便所、浴室及び寝室に緊急通報装置を設置又は設置できるようにすること。
- 13 緊急時に迅速にかつ適切に対応するサービスを供給しうよう設備の設置又は設置のための準備及び必要な体制の整備又はその準備が行われていること。
- 14 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準、本市開発事業の手続き等に関する条例その他関係法令を遵守するものであること。



### (3) 住宅管理等の条件

- 1 入居者の資格
  - 入居者が60歳以上であること。
  - 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること。
    - ・ 入居者が単身である者
    - ・ 同居者が配偶者若しくは60歳以上の親族である者
    - ・ 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同居させることが必要であると市長が認める者
- 2 資金計画
  - 整備事業に関する資金計画が、事業を確実に遂行するために適切なものであること。
- 3 家賃等
  - 家賃予定額は近傍同種の賃貸住宅の家賃（市場家賃）と均衡を失しないよう定めること。
  - 家賃の支払方法は、月払い方式もしくは一括払い方式とする。
- 4 賃貸の条件

不正入居に対しては賃貸借契約を解除することを、賃貸の条件とすること。

毎月の家賃（前払家賃を含む。） 3月分以内の敷金及び適切な額の共益費、駐車場料金、緊急対応時サービス料、高齢者等生活支援施設利用料等を除くほか、権利金、謝金等の受領、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ないこと。

#### 5 入居者の募集及び選定

新聞掲載、折込チラシ、掲示等の方法により公募とすること。

入居者の選定については、抽選その他公正な方法により行うこと。

居住の安定を図る必要があると市長が認める者に対しては、入居者の選定の特例を設けること。

#### 6 管理期間

地域優良賃貸住宅（高齢者型）としての管理期間が、10年以上であること。

#### 7 管理の方法

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理を行う者は、次のいずれかに該当する者であること。

- ・ 大阪府住宅供給公社等
- ・ 農業協同組合等
- ・ 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人又は社会福祉法人で、高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）民間管理法人の認定基準を満たす者

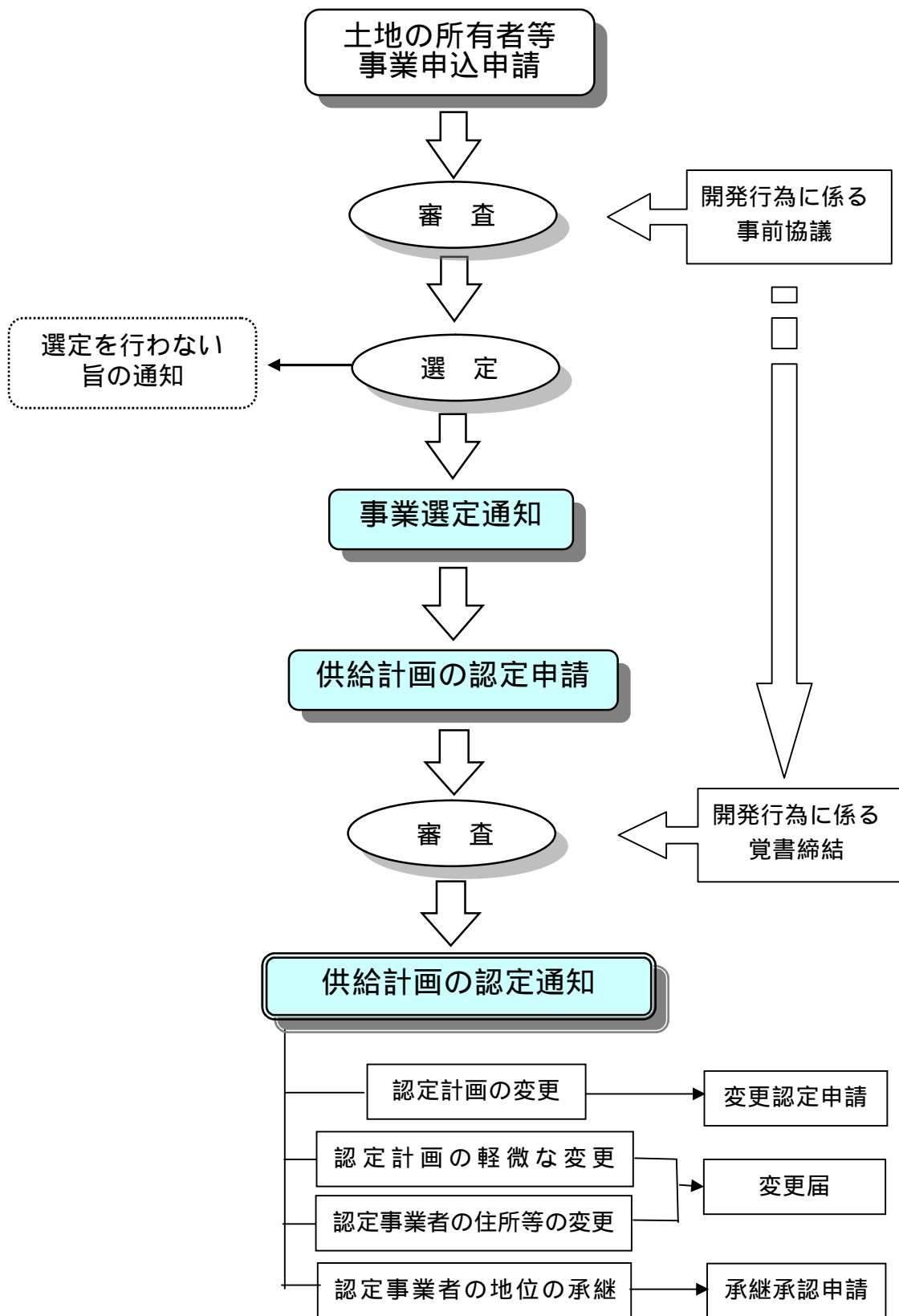
賃貸住宅の修繕が計画的に行われること。

賃貸借契約書、家賃及び敷金の収納状況及び事業の収支状況を明らかにするために必要な書類を備え付けること。

#### 8 その他

入居希望者に対し、賃貸借契約締結前に契約書、管理規程及び重要事項説明書等による説明を行うこと。

( 4 ) 事業申込受付から供給計画認定までのフロー



## ( 5 ) 供給計画の認定について

### 1 審査及び選定

指定される受付期間終了後に、すべての申請案件について書類審査と現場審査を行います。選定は、予算の範囲内で行います。

審査の結果、適当と認める供給計画が複数となり、予定戸数を超えるときは、抽選による選定となります。

供給計画の審査期間中に開発行為に係る覚書の写しを提出してください。提出されない場合は、認定の対象とはなりません。

### 2 認定等の通知

- ・ 供給計画の認定については、申請者に通知します。

### 3 その他

認定通知受領後に、都市計画法の手続きや建築確認申請等の手続きを行ってください。

工事着手の時期は、次年度の4月以降となります。

次年度中に工事着手ができない場合は、供給計画の認定は取消しとなります。

## 5 住宅の整備にあたって

---

高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準に適合していることが必要です。

### （１）住棟の基準

#### 1 住棟位置

敷地境界線から 1 m 以下の距離に住棟の部分がないこと。

#### 2 断熱及び結露防止

住宅の屋根、最上階の天井、外壁は断熱、保温及び結露防止に有効な構造とすること。

#### 3 防音設備

騒音の著しい場所に所在する場合は、二重窓等の防音設備を設け、必要に応じ空調設備を設置すること。

#### 4 防火、避難、防犯措置

防火、避難及び防犯のための適切な措置を講ずること。

#### 5 共用階段

階段、踊り場とも有効幅員 1 2 0 c m 以上とするとともに、少なくとも片側に手すりを設置すること。

T 2 4 c m、5 5 c m T + 2 R 6 5 c m としたものとする（T：踏み面、R：蹴上げ）

蹴込みが 3 c m 以下であること。

共用階段の構造は、できる限り踊り場つき折れ階段又は直階段とすること

直接外部に開放されている部分には、転落防止のための手すり等を設置すること。

#### 6 共用廊下

有効幅員 1 2 0 c m 以上とし、部分的に 1 4 0 c m 角のスペースを確保すること。

玄関ドアの共用廊下側には、アルコーブ（入り込みスペース）を設けること。

床は段差のない構造とすること

少なくとも片側に手すりを設置すること。また、直接外部に開放されている部分には、転落防止のため手すり等を設置すること。

#### 7 エレベーター等

住宅の階数が 3 以上のものはエレベーター（設置するエレベーターのうち 1 台はトランク付）及びエレベーターホールを設けること。

エレベーターの出入口の有効幅員は 8 0 c m 以上であること。

1 5 0 c m 角以上のエレベーターホールを設けること。

エレベーターのかごの形状、寸法等、乗り場のボタン及びかご内の操作盤は車いす利用者に配慮したものであること。

## ( 2 ) 住戸専用部分の基準

- 1 床・階段  
原則として住戸内の床に段差がないこと。また住戸内に階段を設けないこと。
- 2 手すりの位置  
玄関、便所、浴室に手すりを設置すること。脱衣室には設置又は設置できるようにすること。
- 3 転落防止用手すりの設置  
バルコニー、2階以上の窓には転落防止のために適切な高さの手すり等を設置すること。
- 4 通路・出入口の幅員  
通路の有効幅員は78cm(柱等の箇所にあつては75cm)以上とすること。  
出入口の有効幅員は原則として75cm(浴室の出入口にあつては60cm)以上とすること。
- 5 床・壁の仕上げ  
住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転落等に対する安全性に配慮したものとする。
- 6 設備  
住戸内の給水給湯設備、電気設備、照明設備、ガス設備は操作が容易なものとする。同時に、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具等を使用する等、安全性に配慮したものとする。
- 7 緊急通報装置等  
便所、浴室及び寝室から緊急時の通報が可能な装置を設置又は設置できるようにすること。  
台所にはガス漏れ検知器等及び火災警報器を設置すること。
- 8 温熱環境  
居室、便所、脱衣室、浴室等には暖房設備を設置又は設置できるようにすること。また、居室には冷暖房設備を設置できるようにすること。
- 9 収納スペース  
日常使用する収納スペースは適切な量を確保し、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けたものであること。
- 10 天井  
居室の天井高は2.3m以上とすること。
- 11 玄関  
ベンチ等を設置できる空間を確保すること。  
くつずりと玄関外側の高低差は、2cm以下、くつずりと玄関土間の高低差は5mm以下とすること。  
玄関の上がりかまちの段差は原則として11cm以下とすること。

## 12 便所

介護スペースを確保するため、長辺の内法寸法は1.3m以上とすること。又は便器の側方について便器と壁の距離を50cm以上とすること。  
便器は腰掛け式とすること。

## 13 寝室

主寝室の面積は内法寸法で9㎡以上とすること。

## 14 浴室

浴室の短辺を内法寸法で1.2m以上とし、浴室面積が1.8㎡以上であること。  
浴室の出入口の段差は、2cm以下の段差とすること（やむを得ない場合は、浴室内外の高低差12cm以下かつ、またぎ高さ18cm以下とし、手すりを設置すること。）  
出入口建具は引戸又は折れ戸とすること。  
浴槽の縁の高さは30cm以上50cm以下とすること。

## 15 バルコニー等

バルコニー等の出入口の段差は、原則として18cm以下の単純段差とすること。（やむをえない場合は、25cm以下の単純段差か、屋内側、屋外側とも18cm以下のまたぎ段差とし、かつ手すりを設置したものであること。）  
バルコニー等の有効幅員は90cm以上とすること。

### (3) 屋外空間基準

#### 1 屋外アプローチ等

通路の有効幅員を120cm以上とし、部分的に幅の広いところを設け高低差が生じる場合は傾斜路を設けること。  
屋外に設ける階段は、T 24cm、55cm T+2R 65cmとしたものとすること。  
（T：踏み面、R：蹴上げ）  
傾斜路はできる限り1/12以下の勾配とし、かつ高低差75cmごとに1.5m以上の踊り場を設けたものとする。  
階段及び傾斜路は少なくとも片側に手すりを設置すること。  
住棟出入口付近は自動車が寄りつけるようにするとともに駐車スペースを確保すること

#### 2 照明設備

屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保すること。

#### 3 附帯設備

住戸数以上の屋根を有する平面式の自転車置き場を設けること。  
敷地内には、必要な物置、ごみ置き場等の附帯施設を設けること。

#### 4 共同施設

公園、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮して計画すること。  
緑地は、敷地面積の3%以上確保すること。

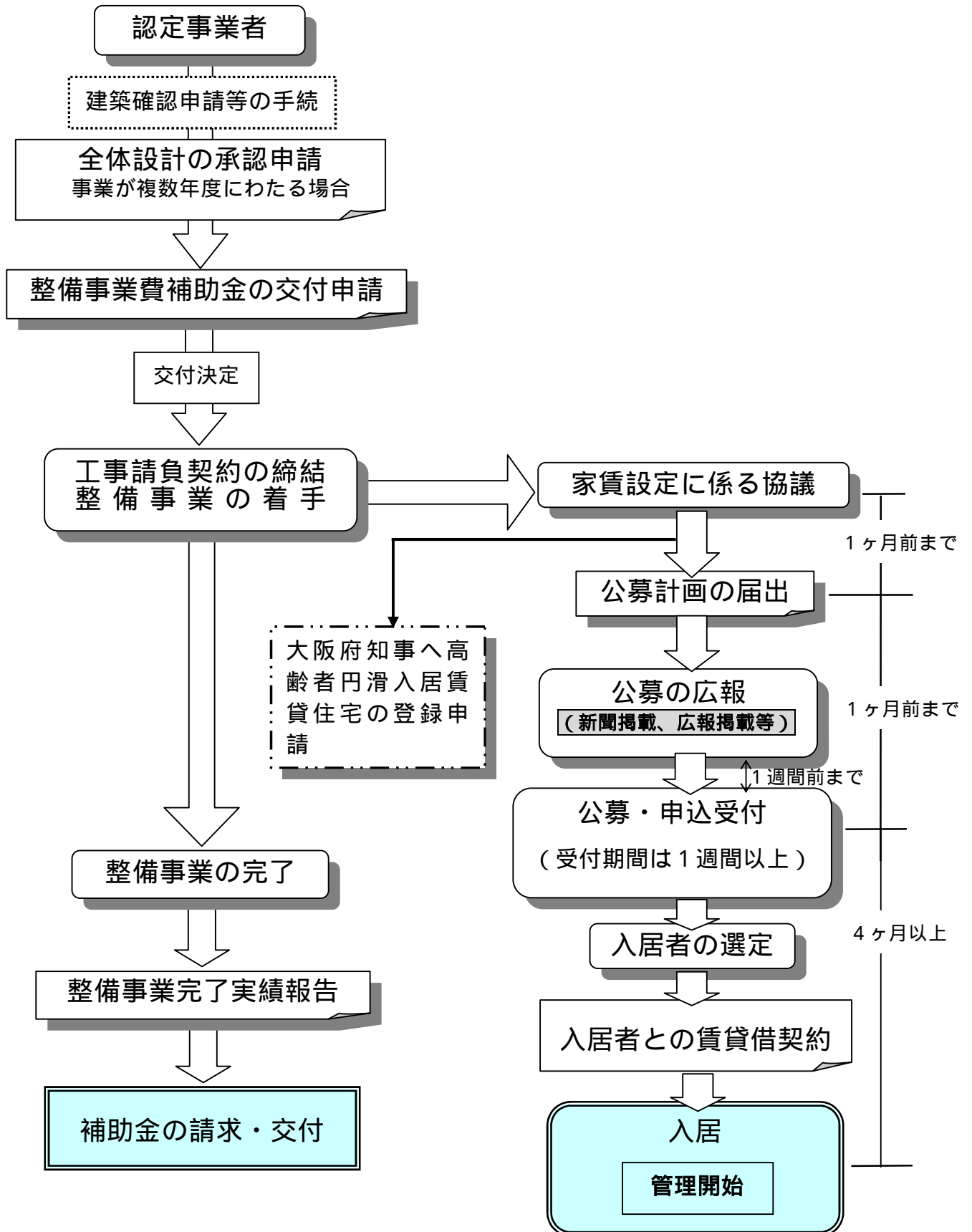
#### ( 4 ) 防犯に配慮した基準

##### 1 防犯性の向上

賃貸住宅の整備に当たっては、防犯性の向上に配慮したものであること。

## 6 整備事業から入居まで

### (1) 整備事業から入居までのフロー



## ( 2 ) 整備事業の留意事項

- 1 供給計画の認定通知後、整備事業費補助金の交付申請前に建築確認申請等の手続きを済ませてください。
- 2 工事の工期が次年度にわたる場合は、整備事業費補助金の交付申請前に全体設計の承認申請を行ってください。
- 3 整備事業費補助金の交付決定後に工事に着手してください。
- 4 工事請負契約の締結時、工事着手時及び工事完了時は、それぞれ整備事業報告書により報告してください。
- 5 工事が完了したときは、完了実績報告書を提出してください。
- 6 工事の遂行状況について、市の求めにより、管理状況報告書を提出してください。

## ( 3 ) 入居募集の留意事項

- 1 入居者の公募を行う前に、大阪府知事に対して高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請を行ってください。
- 2 公募の2ヶ月前までに家賃についての協議を行ってください。
- 4 公募の1ヶ月前にまでに公募計画と市広報紙への掲載依頼書を提出してください。
- 5 公募受付終了後、公開抽選等その他公正な方法により入居者の選定を行い、その結果を報告してください。
- 6 管理委託方式の場合は、認定事業者は管理業務者と管理委託契約を締結し、入居者と賃貸借契約を締結してください。

## 7 補助について

地域優良賃貸住宅（高齢者型）は、整備費の補助や家賃の減額補助を受けることができます。

### （１）整備費に対する補助

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備費にかかる補助率は、以下の項目（～）に補助率（2 / 3）を乗じた額を予算の範囲内で補助します。

$$\text{整備費に係る補助額} = (\text{ } + \text{ } + \text{ } + \text{ } ) \times 2 / 3 \text{ (補助率)} \quad \text{限度額 (建設工事費} \times 1 / 5 \text{)}$$

既存住宅等の改良により整備費補助を受ける場合は、取り扱いが一部異なります。

#### 住宅共用部分整備費

##### 補助対象

共用廊下、階段、特殊基礎、機械室（電気室含む）、管理事務所、避難設備、消火設備、警報設備、監視装置、避雷設備、電波障害防除設備 など

##### 対象工事費

建設工事費に下表の係数を乗じた額を住宅共用部分整備費とみなします。建設工事費には、造成工事費、解体工事費等を除きます。

| 構造 | 低層（～2F） | 中層（3F～5F）<br>階段室型住棟 | 中層（3F～5F）<br>片廊下型住棟 | 高層（6F～） |
|----|---------|---------------------|---------------------|---------|
| 係数 | 5/100   | 10/100              | 15/100              |         |

別途定める標準主体附帯工事費に基づき算出した額が限度となります。

#### 共同施設整備費

##### 補助対象

公園、緑地、通路、駐車施設

##### 対象工事費

補助対象の整備に要する費用で、それぞれの補助対象工事費を積み上げて精算します。

#### 高齢者等生活支援施設整備費

##### 補助対象

総合生活サービス窓口、情報提供施設、生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、健康維持施設、介護関連施設などの高齢者生活支援施設（継続的に利用するための運営計画が定められた非営利目的のものに限る。共同利用により住戸外に設けられたものを除く）

##### 対象工事費

補助対象の整備に要する費用で、それぞれの補助対象工事費を積み上げて積算します。（地域優良賃貸住宅（高齢者型）1戸当たり1,342千円が上限です。）

## 社会福祉施設等一体的整備費

### 補助対象

社会福祉施設等と一体的整備（合築）を行う地域優良賃貸住宅（高齢者型）（社会福祉施設等の床面積が当該延べ面積の10分の1以上のものに限る。）

### 対象工事費

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の建築主体工事費（躯体工事費）に7.5%を乗じた額を一体的整備に要する費用とします。

## 加齢対応構造

### 補助対象

- イ）緊急通報装置等の設備
- ロ）高齢者等のための特別な設備
- ハ）エレベーター設備（防犯カメラを設置したもの）

### 対象工事費

イ）～ハ）の整備に要する費用で、それぞれの補助対象工事費を積み上げて積算します。ただし、イ）とロ）の合計した額は地域優良賃貸住宅（高齢者型）1戸当たり500千円を上限とします。ハ）の額は下表の額が上限です。

| 階数           | 2階    | 3階    | 4階    | 5階    | 6階以上  |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| E V設備費（千円/基） | 6,000 | 6,500 | 7,000 | 7,500 | 8,000 |

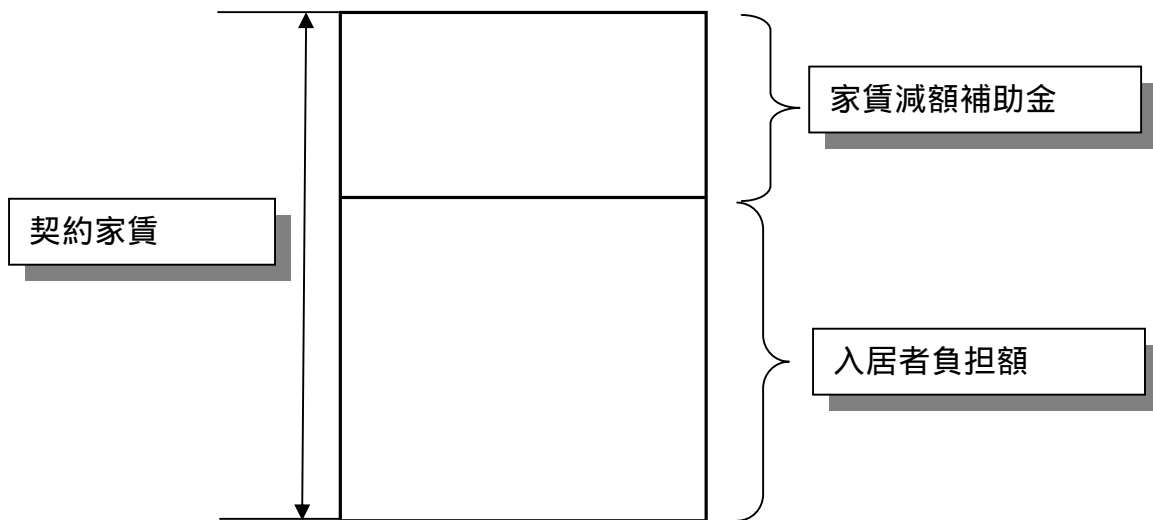
## (2) 家賃の減額に対する補助（家賃減額補助）

契約家賃と入居者負担額の差額を事業者に予算の範囲内で補助します。

家賃減額補助が受けられる対象世帯

入居者の所得月額が、214,000円以下（収入分位40%以下）の世帯

$$\text{【入居者負担額】} = \text{【契約家賃】} - \text{【家賃減額補助金】}$$



入居世帯の収入が収入分位40%を超えるときは、家賃減額補助金はありません。

### 契約家賃の設定

事業者が、近傍同種の住宅の市場家賃調査を不動産鑑定士に委託してください。契約家賃は調査結果の家賃より少ない額で設定してください。

国が定める限度額家賃の範囲内で、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しない額として、市長が認定します。

### 補助の交付期間

供給計画に定められた管理期間（10年以上20年以内）です。



#### (4) 家賃減額補助に係る留意事項

- 1 次の各号のいずれかに該当する住戸には、家賃減額補助は行われません。
  - 空家住戸
  - 認定月収が214,000円を超える者が入居している住戸
  - 省令第16条に規定する要件に該当しない者が入居している住戸
- 2 認定事業者は、入居者が選定されたら、速やかに入居者の所得を証する書類（所得証明書等）を添えて、市長に入居者負担額の認定依頼を行ってください。継続して入居者の家賃減額をする場合には、毎年7月1日から7月31日の間に行ってください。
- 3 家賃減額補助金の交付申請は、毎年1回（4月10日）申請してください。入居当初の場合は、管理開始後15日以内に申請してください。
- 4 家賃減額補助金の交付請求については、四半期ごとに行ってください。提出期日は下記のとおりです。
  - 第1四半期（4月1日～6月30日）……7月10日（概算請求）
  - 第2四半期（7月1日～9月30日）……10月10日（概算請求）
  - 第3四半期（10月1日～12月31日）…1月10日（概算請求）
  - 第4四半期（1月1日～3月31日）……実績報告による当該年度の額の確定後  
（精算請求）
- 5 認定事業者は、当該年度の補助金交付期間の終了後1か月以内（4月30日）に当該年度の実績報告書を提出してください。

## 8 管理法人について

---

民間の法人が地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理を行うには、高槻市長が定めた基準に適合しなければなりません。

### （１）民間管理法人の基準

- 1 免許  
宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者の免許を有すること。
- 2 賃貸住宅の管理経験  
3年以上の賃貸住宅の管理経験があること。  
耐火・準耐火構造の共同住宅である賃貸住宅について管理を行っていること。  
の賃貸住宅を近畿圏内で500戸程度以上又は高槻市内若しくは高槻市周辺で100戸以上管理していること。
- 3 経営内容  
最近5年間、高齢者居住法、宅地建物取引業法、その他法令に違反していないこと。  
自己資本の額が、原則300万円以上であること。  
経営状況が健全であること。  
法人税及び法人事業税を滞納していないこと。
- 4 賃貸住宅の管理業務に関する体制  
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。  
高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理にかかる専任の担当者を置くこと。  
賃貸住宅にかかる管理業務をすべて行っていること  
管理業務を行う事務所、営業所が大阪府内にあり、住宅管理について迅速な処理が行えること。

### （２）社会福祉法人の基準

- 1 免許  
宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者の免許を有すること。（直接管理の場合、不要）
- 2 賃貸住宅の管理経験  
賃貸住宅又は社会福祉法に規定する入所型の社会福祉施設又は老人福祉法に規定する有料老人ホームの管理経験を有しており、賃貸住宅の管理業務に関する体制を整備していること。
- 3 経営内容  
最近5年間、高齢者居住法、社会福祉法、その他法令に違反していないこと。  
基本財産の額が、原則1,000万円以上であること。  
経営状況が健全であること。

法人税及び法人市民税を滞納していないこと。

4 賃貸住宅の管理業務に関する体制

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。

高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理にかかる専任の担当者を置くこと。

賃貸住宅にかかる管理業務をすべて行っていること

管理業務を行う事務所が大阪府内にあり、住宅管理について迅速な処理が行えること。

地域優良賃貸住宅（高齢者型）を管理するにあたり、定款変更が必要な場合は、高槻市福祉部法人指導室との協議が必要です。

## 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業制度要綱

---

### （目的）

第1条 この要綱は、高槻市内において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。）に基づき整備及び管理される良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構及び地方公共団体並びに地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅を除く。）に関して、法、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）、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「規則」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）に定めるほか、必要な事項を定める。

### （供給計画の認定の申請）

第2条 法第30条第1項の規定による供給計画（以下「供給計画」という。）の認定申請は、次に掲げる場合において行うことができる。

- 一 新たに賃貸住宅を建設する場合
- 二 既存の賃貸住宅又はこれに類する居住の用に供する建物を改良する場合
- 三 前2号に掲げるもののほか、市長が新たに建設する賃貸住宅と同等とみなされるものと認めた場合

### （供給計画の認定の申請に係る添付図書）

第3条 供給計画の申請に当たっては、規則第11条第1項に定める様式による申請書に法第30条第2項に掲げる事項を記載し、規則第11条第2項に掲げる書類を添付するほか、次に掲げる書類を添付しなければならない。

- 一 賃貸住宅の修繕の時期及び方法を記載した修繕計画（別記様式第1号）
  - 二 第5条に掲げるいずれかの者に賃貸住宅の管理を委託し、又は当該賃貸住宅を賃貸する場合にあっては、管理を委託し、又は賃貸する者の同意を証明する書類（別記様式第2号）
  - 三 緊急時対応サービスの緊急通報装置及び提供方法を記載した概要書（別記様式第3号）
  - 四 資金収支計画及び損益計画を記載した書類
  - 五 その他市長が必要と認める書類
- 2 規則第11条第2項第1号で規定する賃貸住宅の位置を表示した付近見取図は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号で定める用途地域を表示したものとする。
- 3 規則第11条第2項第2号で規定する賃貸住宅の位置を表示した配置図は、縮尺が500分の1程度のものとする。

- 4 規則第 11 条第 2 項第 3 号で規定する各階平面図は、縮尺が 200 分の 1 程度以上のものとする。
- 5 規則第 11 条第 2 項第 7 号で規定する書類は、別記様式第 4 号により供給計画の認定の申請に係る賃貸住宅の近傍で供給されている 2 以上の同種の賃貸住宅の概要を記載したものとする。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の市長が認める書類に代えることができる。

(供給計画の内容)

第 4 条 供給計画の内容は、法第 31 条第 1 項の各号に定めるほか、次の各号に適合しなければならない。

- 一 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準（以下「整備基準」という。）に適合していること。
- 二 一住戸に複数の入居の申込者があった場合の入居者の選定方法は、公開の抽選によるものとしていること。

(管理法人)

第 5 条 規則第 25 条の規定により市長が定める基準に該当する者は、次に掲げる者（以下「管理法人」という。）とする。

- 一 地方住宅供給公社、農住組合
- 二 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
- 三 農業協同組合法（昭和 23 年法律第 132 号）に基づき設立された農業協同組合又は農業協同組合連合会のうち、同法第 10 条第 5 項に規定する事業を行うもの
- 四 賃貸住宅の管理を業務として行う社会福祉事業法（昭和 26 年法律第 45 号）第 22 条に規定する社会福祉法人で、市長が別に定める基準に該当する法人
- 五 賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人のうち、賃貸住宅の管理を行うため必要な資力及び信用等について、市長が別に定める基準に該当する法人

(供給計画の有効期限)

第 6 条 法 32 条第 1 項に規定する供給計画の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）は、当初に供給計画の認定を受けた年度から、その翌年度までの間に地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備に着手しなければならない。

- 2 認定事業者が前項に定める期間内に整備に着手できない場合、当該供給計画に係る認定はその効力を失うものとする。

(供給計画の変更)

第 7 条 認定事業者は、法第 33 条の規定により、供給計画の変更をしようとするときは、当該変更に係る理由を付して、別記様式第 5 号を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の申請書には、第3条第1項に定める図書のうち当該供給計画の変更に伴いその内容が変更される図書を添付しなければならない。
- 3 市長は、第1項の申請書の提出があった場合は、その内容を審査し、法第31条第1項各号に掲げる基準及び整備基準に適合すると認めるときは、当該供給計画の変更の認定をすることができる。

(供給計画の軽微な変更に係る届出)

第8条 認定事業者は、規則第27条第1項に規定する軽微な変更を行う場合は、市長に当該変更の内容について別記様式第6号により届け出なければならない。

(認定事業者等の変更)

第9条 認定事業者は、次に掲げる変更があったときは、別記様式第7号を速やかに市長に提出しなければならない。

- 一 住所又は電話番号の変更
- 二 使用印の変更
- 三 代表者の変更

2 前項の規定は、管理法人に係る変更の届出をする場合に準用する。

(整備及び家賃の減額に要する費用の補助)

第10条 市長は、認定事業者に対して、予算の範囲内において、法第41条第1項及び法第43条第1項の規定により地域優良賃貸住宅(高齢者型)の整備及び家賃の減額に要する費用の一部を補助することができる。

(整備事業に係る報告)

第11条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅(高齢者型)の整備に着手又は完了したときは、別記様式第8号により速やかに市長に報告しなければならない。

(入居者公募の届出等)

第12条 一般賃貸人及び管理法人は、地域優良賃貸住宅(高齢者型)の入居者を公募する場合、少なくともその2か月前までに、別記様式第9号により市長に届け出なければならない。ただし、空家が発生した場合の公募については、この限りではない。

- 2 前項の届出にあたっては、近傍で供給されている同種の賃貸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市長が必要と認めるものを添付しなければならない。
- 3 第1項の規定により申請する家賃の額は、法第42条で定める額を超えるものであってはならない。
- 4 第1項の規定による公募は、入居申込みの期間の初日から起算して、少なくとも一週間前に新聞掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

- 5 市長は第1項の届出を受けた後、入居者の公募の概要について、高槻市の広報紙等に掲載するものとする。
- 6 一般賃貸人及び管理法人は、前項の規定による手続前に、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の入居者の公募を行うことができない。ただし、事前に市長と協議を行った場合はこの限りではない。

（家賃等の変更の届出）

- 第13条 認定事業者は、家賃又は敷金（以下「家賃等」という。）を変更しようとする場合は、別記様式第10号により届け出なければならない。
- 2 前項の届出に当たっては、前条第2項で規定する書類を添付しなければならない。
  - 3 前条第3項の規定は、第1項の家賃の額について準用する。

（入居者選定の報告）

- 第14条 一般賃貸人は、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の入居者を選定した場合は、速やかに入居者の選定方法及び選定された入居者の資格について、別記様式第11号により市長に報告しなければならない。
- 2 一般賃貸人は、規則第16条第2号口に規定する特別な事情により高齢者以外の者を同居させる場合、別記様式第12号により、市長の承認を受けなければならない。

（あっせんによる入居）

- 第15条 次のいずれかに該当し、市長が必要と認め、市長があっせんする者については、規則第18条第1項の規定を適用しない。
- 一 災害又は不良住宅の撤去
  - 二 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
  - 三 都市計画法（昭和43年法律第100号）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、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（昭和50年法律第67号）に基づく住宅街区整備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
  - 四 土地収用法（昭和26年法律第219号）第20条（同法第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承認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
  - 五 その他市長があっせんすべき者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。

(優先入居の実施)

第16条 一般賃貸人は、規則第20条の規定により、次のいずれかに該当する者について、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の範囲内で市長が認める戸数について、入居者の選定の特例(以下、「優先入居」という。)を行うことができる。

- 一 入居者又は同居者に障害者又は身体機能の低下が著しい者がいる者
- 二 本市に居住し又は勤務する場所を有する者
- 三 その他特に居住の安定を図る必要があると市長が認めた者

2 一般賃貸人は、前項の規定による入居者の選定を実施する場合、別記様式第13号により市長に許可を得なければならない。

3 第1項各号の規定に該当する入居者で、当該地域の住宅事情を勘案して市長が入居を必要と認めた場合にあっては、一般賃貸人は原則として優先入居を実施しなければならない。

(高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請)

第17条 認定事業者は、法第35条の規定による高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の申請を第12条第1項の届出までに行わなければならない。

(目的外使用)

第18条 認定事業者は、法第36条の規定による目的外使用を行おうとする場合は、別記様式第14号により市長の承認を受けなければならない。

2 前項の承認は、当該住宅数の三分の一以下の戸数までとする。

3 第1項の承認は、住戸毎に行う。

4 認定事業者は、第1項の承認を受けた住戸の賃貸条件について、規則第16条に規定する要件を除き、地域優良賃貸住宅(高齢者型)と同一の条件としなければならない

5 認定事業者は、第1項の承認を受けた住戸について入居者と定期建物賃貸借契約を締結し、同契約書の写しを速やかに市長へ提出しなければならない。

6 認定事業者は、前項の契約に基づく入居者が退去した場合は、別記様式15号により市長に届け出なければならない。

(賃貸借契約書等の作成)

第19条 一般賃貸人と入居者が締結する賃貸借契約書は、別に定める賃貸借契約書(標準)に準拠しなければならない。

2 認定事業者が管理法人に地域優良賃貸住宅(高齢者型)を賃貸する場合の契約は、別に定める一括借上契約書(例)に準拠したものとする。

3 認定事業者が管理法人に地域優良賃貸住宅(高齢者型)の管理を委託する場合の契約は、別に定める管理委託契約書(例)に準拠したものとする。

(関係書類の整備・保管)

第20条 認定事業者は、次に掲げる書類を整備し、保管しなければならない。

- 一 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備に係る図書一式
- 二 賃貸借契約書
- 三 借上契約書又は管理委託契約書（認定事業者が、地域優良賃貸住宅（高齢者）を自ら管理する場合は除く。）
- 四 入居者の入退去の状況を明らかにする書類
- 五 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類
- 六 毎年度の収支決算書
- 七 地域優良賃貸住宅（高齢者型）の点検及び修繕の状況を明らかにする書類

（認定事業者の管理義務等）

第21条 認定事業者は、法及び規則並びに本要綱に従い、適正かつ合理的に地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理に努めなければならない。

- 2 認定事業者は、市長の求めに応じて、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の整備又は管理の状況について報告しなければならない。
- 3 認定事業者は、法39条の規定により市長から改善命令を受けた場合は、必要な措置を講じなければならない。

（地位の承継）

第22条 法38条の規定による地位の承継については、認定事業者の承継人が地域優良賃貸住宅（高齢者型）を供給計画に従っ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り、次のいずれかに該当する場合に市長の承認を受けて行われるものとする。

- 一 認定事業者が死亡した場合
  - 二 認定事業者が破産等のやむを得ない事情により地位を承継する場合
- 2 前項の規定により地位の承継について市長の承認を受けようとする者は、別記様式第16号により申請をしなければならない。

（賃貸住宅の滅失等）

第23条 認定事業者は、地域優良賃貸住宅（高齢者型）が災害により滅失などの損害を受けたときは、遅滞なく別記様式第17号により市長に報告しなければならない。

（管理期間の終了時の報告）

第24条 認定事業者は、その管理する地域優良賃貸住宅（高齢者型）について、供給計画に定められた期間を経過した場合においては、遅滞なく別記様式第18号により市長に報告しなければならない。

（委任）

第25条 この要綱に規定するもののほか、高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業制度の実施に関し必要な事項は、所管部長が定める。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年10月24日から施行する



（目的）

第1条 この要綱は、高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業制度要綱（以下「制度要綱」という。）に定める地域優良賃貸住宅（以下「賃貸住宅」という。）を整備し管理しようとする者に対して行う整備に要する費用の補助及び家賃の減額に要する費用の補助について、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「施行令」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「規則」という。）、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。以下「地優賃要綱」という。）、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16号。以下「地優賃対象要綱」という。）その他関連通達、高槻市補助金交付規則（昭和40年高槻市規則第290号。以下「交付規則」という。）及び制度要綱によるほか、必要な事項を定める。

（補助対象）

第2条 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業（以下「促進事業」という。）の補助の対象は、賃貸住宅の整備及び家賃の減額に要する費用とする。

（整備に係る補助金の額）

第3条 賃貸住宅の整備に係る補助対象の費用は、地優賃対象要綱第4及び第6の規定に基づき算定した費用とし、補助金の額は、「共同施設等整備に係る費用」及び「加齢対応構造等整備に係る費用」に3分の2を乗じて得た額とする。

2 補助金の額の算定に当たっては、それぞれ3で割り切れる千円単位の額とし、端数は切り捨てるものとする。

（整備に係る補助金の交付申請）

第4条 認定事業者は、整備に係る補助金の交付を受けようとするときは、補助金の交付対象となる事業（以下「整備事業」という。）に着手する前に様式第1号による申請書を市長に提出しなければならない。

2 認定事業者は、整備事業が複数年度にわたる場合については、第8条の規定により市長の承認を受けた全体設計の内容に則して毎年度、様式第1号による申請書を市長に提出しなければならない。ただし、全体設計の承認において当該年度事業費がない場合は、当該年度の申請書の提出を要しない。

3 市長は、前2項の交付申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認める場合は、補助金の交付を決定し認定事業者に通知する。

ただし、当該決定に当たって市長が必要と認めるときは、条件を付することができる。

（整備に係る補助金の変更等）

第5条 前条の規定に基づく補助金の交付決定後において、認定事業者は、工事に要する費用の変更が生じたときは、様式第2号による申請書を市長に提出しなければならない。

2 認定事業者は、次に掲げる変更をする場合については、補助金の額に変更が生じない場合

にあっても様式第2号による申請書を市長に提出しなければならない。

一 住宅の構造又は階数の変更

二 団地の形状又は住宅などの配置若しくは間取りに関する重要な変更

3 市長は、前項の変更交付申請書を受理したときは、前条第3項の規定を準用する。

4 認定事業者は、補助金の交付決定後において、工事の内容の変更又は整備事業に要する経費の配分の変更が生じた場合は、様式第3号による申請書を市長に提出しなければならない。

5 市長は、前項の申請書を受理したときは、前条第3項の規定を準用する。

(整備事業の中止及び廃止)

第6条 第4条第3項の規定に基づく補助金の交付決定後において、工事を中止し、又は廃止する場合にあつては、認定事業者は速やかに様式第4号による申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、補助金の交付取消しを決定し認定事業者に通知する。

(全体設計の承認)

第7条 認定事業者は、整備事業が複数年度にわたるものに係る初年度の補助金の交付申請前に、当該事業に係る事業費の総額、年度ごとの事業費の額及び事業完了の予定時期等について、様式第5号による申請書を市長に提出しなければならない。

なお、当該事業に係る事業費の総額及び年度ごとの事業費の額を変更する場合は、様式第5号による変更申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適当であると認められる場合は当該全体設計を承認し、認定事業者に通知する。

なお、当該承認に当たって、市長が必要と認めるときは、条件を付すことができる。

(状況報告)

第8条 認定事業者は、整備事業の遂行状況に関し、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

一 整備事業着工届(様式第6号)及び完了届(様式7号)

二 その他市長が必要と認める書類

2 当該工事が交付決定に付された期日までに完了しない場合は、様式第8号による報告書を市長に提出し、市長の指示を受けなければならない。

(整備に係る補助金の実績報告)

第9条 認定事業者は、工事が完了したときは、遅滞なく様式第9号による報告書作成し、必要な書類を添えて、市長に報告しなければならない。

(整備に係る補助金の額の確定)

第10条 市長は、前条の規定により認定事業者が提出した実績報告を審査し、必要に応じて現地調査を行う等により、その報告に係る事業の成果が関係法令、補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認められる場合は、交付すべき補助金の額を確定し、認

定事業者に通知する。

(整備に係る補助金の請求)

第12条 認定事業者は、前条の補助金の額の確定通知を受けた場合は、様式第10号による請求書により市長に補助金の請求をするものとする。

2 市長は、前項の請求を受けたときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、当該認定事業者に補助金を交付する。

(家賃の減額に係る補助金の額)

第12条 家賃の減額に係る補助金の額は、家賃の額と次条に規定する入居者負担額との差額に入居月数を乗じて得た額とする。

2 月の途中の入退去に係る当該月分の家賃減額補助金については、日割計算した額とする。

3 前項の規定による家賃減額補助金の算定にあたっては、100円未満の端数は、切り捨てるものとする。

4 家賃の減額に係る補助は、次の各号のいずれかに該当する住戸には、行わないものとする

一 空家住戸

二 前年の所得が214,000円を超える者が入居している住戸

三 規則第16条に規定する要件に該当しない者が入居している住宅

(入居者負担額)

第13条 入居者負担額は、施行令第2条に規定する国土交通大臣が定める算定の方法(平成13年国土交通省告示第1295号)に基づき算定した額とする。

(家賃の減額に係る入居者負担額の承認)

第14条 認定事業者は、制度要綱第12条第1項に規定する届出書を市長に提出する前に、様式第11号による申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適当であると認められる場合は、入居者負担額を承認し、認定事業者に通知する。

(家賃減額に係る補助金の交付の期間)

第15条 家賃の減額に係る補助金の交付の期間は、賃貸住宅の管理期間とする。

2 前項の規定に関わらず賃貸住宅の管理期間が20年を超える場合にあっては、家賃の減額に係る補助金の交付の期間を20年とする。

ただし、市長が家賃の減額に係る補助金の交付の期間の延長を認めた場合は、更に20年を限度に当該期間を延長することができる。

(入居者負担額の認定)

第16条 賃貸住宅の入居者として選定された者で、家賃減額の適用を受けようとする者(以下「減額依頼者」という。)は、速やかに様式第12号による家賃減額依頼書(以下「減額依頼書」という。)を作成し、住民票及び収入証明を添えて認定事業者に提出しなければならない。

2 継続して家賃減額の適用を受けようとする者は、毎年、減額依頼書を作成し、住民票及び

収入証明を添え、7月10日までに認定事業者に提出しなければならない。

- 3 認定事業者は、減額依頼書を受理したときは、速やかにこれを団地ごとにとりまとめ様式第13号による申請書を市長に提出しなければならない。
- 4 入居者の所得の算出には、前年1年間の収入に基づいて行うものとする。  
ただし、当該年の1月1日から7月10日までの間で同居者の増減が生じた時は、これを考慮して所得を算出するものとする。
- 5 市長は、第3項の申請書を受理したときは、その適否を審査し、適当と認めた場合は、入居者負担額を認定し、認定事業者に通知する。なお、第1項に係る入居者の入居者負担額の認定は、市長が別に定める場合を除き、入居開始月から直近の9月までとし、第2項に係る入居者の入居者負担額の認定は10月から翌年の9月までとする。
- 6 認定事業者は、前項の規定に基づいて市長より通知を受けたときは、ただちに家賃減額対象者に対し入居者負担額を通知しなければならない

#### (家賃減額補助金の交付申請)

第17条 家賃の減額に係る補助金の交付を受けようとする認定事業者は、毎年4月10日までに、当該年度の補助金の交付について、様式第14号による申請書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正であると認められる場合は、補助金の交付を決定し、認定事業者に通知する。  
なお、当該決定に当たって、市長が必要と認めるときは、条件を付すものとする。

#### (家賃減額補助金の変更)

第18条 補助金の交付決定後において、当該補助金の額に変更が生じたときは、様式第15号による変更申請書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の申請書を受理したときは、前条第2項の規定を準用する。

#### (家賃減額の実績報告)

第19条 認定事業者は、当該年度の補助金交付期間の終了後1か月以内までに様式第16号による実績報告書及び必要な書類を添えて、市長に報告しなければならない。

#### (家賃減額補助金の額の確定)

第20条 市長は、前条の規定に基づく報告を受けたときは、その実績報告書の内容を審査し、その他報告に係る成果が関係法令、補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認められるときは、補助金の額を確定し、認定事業者に通知する。

#### (家賃減額補助金の請求)

第21条 認定事業者は、第18条第2項に基づく補助金の交付決定を当該年度当初に受けた場合は、四半期相当分として、交付決定額に1/4を乗じて得た額を、当該四半期期間中における市長の指定する日までに請求できるものとする。なお、第1四半期、第2四半期、第3四半期相当分の支払日については、正当な請求書を受理後30日以内とする。

ただし、第4四半期相当分については、前条に定める額の確定後、既受領額との差額を、市長の指定する日までに請求するものとし、支払日については5月31日(ただし、当該日

が日曜日及び土曜日の場合は、その前営業日とする。)とする。

2 認定事業者は、第18条第2項に基づく家賃減額補助金の交付決定を年度途中で受けた場合で、管理開始日が7月1日の場合は1/3、10月1日の場合1/2をそれぞれ乗じて得た額を、当該四半期期間中における市長の指定する日までに請求できるものとする。

また、4月、7月、10月以外に管理開始日がある場合は、当該四半期相当分について、次の四半期分の請求にあわせて請求するものとする。

3 市長は第1項ただし書き以外及び第2項に基づく請求があった場合は、概算でこれを支出できる。

4 第1項及び第2項における四半期の単位は、4月から6月を第1四半期、7月から9月を第2四半期、10月から12月を第3四半期、1月から3月を第4四半期とする。

5 第19条第2項に基づく家賃減額補助金の変更交付決定があった場合にあっては第1項から第3項までの規定を準用する。

6 認定事業者は、前各号に係る補助金の請求書を様式第17条により市長に提出するものとする。

(家賃減額補助金の請求等の代行)

第22条 管理法人は、認定事業者の委任を受けて補助金の交付申請、実績報告、請求及び受理に関する事務を認定事業者に代わって行うことができる。

(家賃減額対象者の地位の承継)

第23条 認定事業者は、家賃減額対象者が死亡し、又は離婚等により賃貸住宅を退去した場合において、現に同居する親族で引き続き家賃減額の適用を受けようとする者(以下「依頼者」という。)があるときは、速やかに様式第18号による申請書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、適正と認めた場合は、地位の承継を承認し、認定事業者に通知する。

(補助金の返還)

第24条 市長は、法、規則、制度要綱、交付規則及びこの要綱の規定に違反していることが判明したときは、補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

2 認定事業者は、前項の規定により返還命令を受けた場合、速やかに補助金を返還しなければならない。

(検査報告)

第25条 市長は、補助金の交付について、必要のあるときは、検査を行い、又は報告を求めることができる。

(台帳の作成及び保存)

第26条 この要綱により、補助金の交付を受けた者は、補助対象事業等の実施状況及び補助金の執行等を明らかにするための台帳、書類その他必要となる図書を作成及び整理し、これらを補助事業の完了後5年間保存しなければならない。

(委任)

第27条 この要綱の施行について必要な事項は、所管部長が定める。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年10月24日から施行する。

## 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）整備基準

---

高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）供給促進事業制度要綱第4条第1号に規定する整備基準は、次のとおりとする。

（健全な地域社会の形成等）

第1条 地域優良賃貸住宅（高齢者型）（以下「賃貸住宅」という。）は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

（良好な居住環境の確保）

第2条 賃貸住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

（関係法令の遵守）

第3条 認定事業者は、この基準に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）本市開発事業の手続き等に関する条例その他関係法令を遵守しなければならない。

2 既存の住宅等の改良による場合は、その住宅が、建築基準法の改正（昭和56年6月1日施行）による新しい耐震基準（いわゆる新耐震基準）以前の基準により施工されたものについては、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第5条第3項の規定による認定を受け、耐震改修工事を行ったものであるか、又は認定を受け、耐震改修工事を行うものであること。また、新耐震基準により建築されたものについては、建築基準法第7条第5項の検査済証が発行されていること。

（位置の選定）

第4条 賃貸住宅の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関の利用その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定しなければならない。

2 敷地は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の規定に定める用途地域のうち、工業地域以外に位置すること。

3 敷地が、都市計画法第4条第1項第6号に規定する都市計画施設の区域に抵触していないこと。ただし、住宅を都市計画施設の区域外で計画し、都市計画施設完了後においても、居住環境を維持できる場合はこの限りでない。

（敷地の安全性）

第5条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

( 前面道路 )

第 6 条 敷地は、幅員 6 . 0 m 以上 ( 周辺の道路の状況により、自動車の通行に支障がなくやむを得ないときは、4 m 以上 ) の一般の交通の用に供する道路 ( 以下「前面道路」という。 ) に接していなければならない。

( 敷地と前面道路の関係 )

第 7 条 敷地は、前面道路に、原則として 6 m 以上接していなければならない。

2 敷地が道路に 2 箇所以上接している場合、前項の距離は、その内の 1 箇所のものとする。

( 建て方の型式 )

第 8 条 住棟の建て方の型式は、共同建てとする。

( 住棟の基準 )

第 9 条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置とし、原則として敷地境界線から 1 m 以下の距離に住棟等の部分があってはならない。

( 併存住宅 )

第 10 条 事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分が住宅と併存する建築物にあつては、その用途が住宅又は周囲の居住者に風致上、安全上及び衛生上等生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。

( 賃貸住宅の規模、構造、設備等 )

第 11 条 賃貸住宅は、各戸が床面積 ( 共用部分の床面積を除く。以下同じ ) 3 5 m<sup>2</sup> ( 居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積 ( 以下「共同利用面積」とする。 ) を有する場合にあつては、2 5 m<sup>2</sup> ) 以上で人数に応じた適切な規模でなければならない。ただし、単身世帯を対象として計画する住戸の床面積は 3 0 m<sup>2</sup> ( 共同利用面積を有する場合にあつては、2 5 m<sup>2</sup> ) 以上とする。

2 賃他住宅は、原則として各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものでなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な収納設備を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各戸が収納設備を備えたものであることを要しないことができる。

3 賃貸住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則 ( 平成 1 3 年国土交通省令第 1 1 5 号 ) 第 1 条に規定する耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅でなければならない。

4 賃貸住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

( 断熱及び結露防止 )

第 12 条 賃貸住宅の屋根 ( 小屋裏又は天井裏が外気に通じている屋根を除く。 ) 又は屋根の直下の天井並びに外気に接する壁、天井及び床は、熱の遮断に有効な材料等により、室内の温度の保持及び結露防止に有効な構造としなければならない。

(防音設備)

第13条 賃貸住宅の居室の窓が次のいずれかに該当する場合は当該窓には二重窓等の防音設備を設けることとし、必要に応じて空調設備を設置すること。

- 一 新幹線鉄道騒音の環境基準に抵触する場合
- 二 その他の鉄道及び幹線道路等による騒音が著しい場合

(住戸の段差)

第14条 住戸内の床に段差を設けてはならない。ただし、5mm以下の段差及び次に掲げるものにあつてはこの限りでない。

- 一 玄関の出入口及び上がりかまちの段差
- 二 勝手口その他屋外に面する開口部(玄関の出入口を除く。)の出入口及び上がりかまちの段差
- 三 浴室の出入口の段差
- 四 四 バルコニ - への出入口の段差

(住戸の手すり)

第15条 浴室は、浴槽出入り及び浴槽内での立ち座りのための手すりを設置したものであるとともに、できる限り浴室出入りのための手すりを設置したものでなければならない。

- 2 玄関は、昇降や靴等の着脱のために上がりかまち部に手すりを設置したものでなければならない。
- 3 便所は、立ち座り、姿勢保持のための手すりを設置したものでなければならない。
- 4 脱衣室は、衣服の着脱等のための手すり等を設置又は設置できるようにしたものでなければならない。

(住戸の転落防止手すり)

第16条 バルコニ -、窓(2階以上)については、次に掲げる基準に適合する転落防止のための手すりを設置しなければならない。ただし、腰壁、窓台その他足がかりとなるおそれのある部分(以下、「腰壁等」という。)の高さが110cm(窓にあつては80cm)以上のものにあつてはこの限りでない。

- 一 腰壁等の高さが65cm以上110cm(窓にあつては80cm)未満の場合にあつては床面から110cm以上の高さに達するように設置されていること。
  - 二 腰壁等の高さが30cm以上65cm未満の場合にあつては腰壁等から80cm以上の高さに達するように設置されていること。
  - 三 腰壁等の高さが30cm未満の場合にあつては、床面から110cm以上の高さに達するように設置されていること。
- 2 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等(腰壁等の高さ65cm未満の場合に限る)からの高さが80cm以内に存するものの相互の間隔は、内法寸法で11cm以下でなければならない。
  - 3 次の各号のいずれかに該当する場合については、前2項の規定は適用しない。
    - 一 外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲
    - 二 開閉できない窓その他転落のおそれがないもの

(住戸の通路及び出入口の幅員)

第17条 通路の有効幅員は、78cm(柱等の箇所にあつては75cm)以上でなければならない。

2 出入口(バルコニー及び勝手口等を除く)の幅員(玄関及び浴室の出入口について、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員)は、75cm(浴室の出入口にあつては60cm)以上でなければならない。

(住戸の階段)

第18条 住戸内には、階段を設けてはならない。

(住戸の床・壁の仕上げ)

第19条 住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものでなければならない。

(住戸の建具等)

第20条 建具は、開閉がしやすく、安全に配慮したものとする。また、建具の把手、引き手及び錠は使いやすい形状のものとし、適切な位置に取付けたものでなければならない。

(住戸の設備)

第21条 住戸内の給水給湯設備、電気設備、照明設備、ガス設備は、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具等を使用する等、安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものでなければならない。

(住戸の緊急通報装置等)

第22条 便所、浴室及び寝室からの緊急時の通報が可能な装置を設置又は設置できるようにしたものではない。

2 台所にはガス漏れ検知器等(ガスを使用する場合に限る。)及び火災警報機を設置したものでなければならない。

(住戸の温熱環境)

第23条 各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮するとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等には暖房設備を設けるか又は暖房機器を設置できるようにするほか、居室には冷暖房設備を設けられるようにしたものではない。

(住戸の収納スペース)

第24条 日常使用する収納スペースは、適切な量が確保されたものとする。

2 日常使用する収納スペースは、無理ない姿勢で出し入れできる位置に設けたものでなければならない。

(住戸の天井)

第25条 居住室の天井高さは、2.3m以上としなければならない。

(住戸の玄関)

第26条 玄関は、できる限りベンチ等を設置できる空間を確保したものでなければならない。

- 2 玄関の出入口の段差は、くつずりと玄関外側の高低差は2 cm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差は5 mm以下としなければならない。
- 3 玄関の上がりかまちの段差は1 1 cm以下でなければならない。ただし、やむを得ない場合は、1 8 cm以下とする。

(住戸の便所)

第27条 便所は、介助スペースを確保するため、次に掲げる基準のいずれかに適合していなければならない。

- 一 長辺の内法寸法が1 . 3 m以上であること
  - 二 便器の側方(やむを得ない場合は、前方とする)について、便器と壁の距離(ドアの開放により確保できる部分の長さを含む。)が5 0 cm以上であること
- 2 便器は、腰掛け式のものでなければならない。

(住戸の浴室)

第28条 浴室の広さは、次に掲げる基準に適合していなければならない。

- 一 浴室の短辺が、内法寸法で1 . 2 m以上であること
  - 二 浴室の面積が、内法寸法で1 . 8 m<sup>2</sup>以上であること
- 2 浴室の出入口の段差は、2 cm以下の単純段差とする。やむを得ない場合は、浴室内外の高低差1 2 cm以下、かつ、またぎ高さを1 8 cm以下とし、手すりを設置したものでなければならない。
- 3 出入口建具は引戸または折れ戸としなければならない。
- 4 浴槽は、安全性に配慮した形状・寸法とし、縁の高さは原則として3 0 cm以上5 0 cm以下でなければならない。

(住戸の寝室)

第29条 寝室(高齢者が利用する主たるもの)の面積は、内法寸法で9 m<sup>2</sup>以上でなければならない。

(住戸のバルコニー等)

第30条 バルコニー等の出入口の段差は、原則として1 8 cm以下の単純段差とする。やむを得ない場合は2 5 cm以下の単純段差か、屋内側、屋外側とも1 8 cm以下のまたぎ段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたものでなければならない。

- 2 バルコニー等の有効幅員は、原則として9 0 cm以上でなければならない。

(屋外アプローチ等)

第31条 通路は有効幅員を1 2 0 cm以上とし、かつ、部分的に幅の広いところを設けたものであるとともに、高低差が生じる場合にはできる限り傾斜路を設けたものでなければならない。なお、建物出入口への主たる歩行通路に高低差がある場合は必ず傾斜路を設ける

こと。

- 2 屋外に設ける階段は、 $T$ （踏面、以下同じ） $24\text{ cm}$ 、 $55\text{ cm}$   $T + 2R$ （蹴上げ、以下同じ） $65\text{ cm}$ としたものでなければならない。
- 3 傾斜路は、できる限り $1/12$ 以下の勾配とし、かつ、高低差 $75\text{ cm}$ 毎に $1.5\text{ m}$ 以上の踊場を設けたものでなければならない。
- 4 階段及び傾斜路は、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが $70\text{ cm}$ から $90\text{ cm}$ の位置に、手すりが設けられていなければならない。
- 5 住棟出入口付近は、できる限り、自動車が寄りつけるようにしたものであるとともに、駐車スペースを確保したものでなければならない。

（共用階段）

第32条 共用階段は、次の第1号から第5号（ただし、住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、第4号及び第5号）までに掲げる基準に適合していなければならない。

- 一 階段及びその踊場の有効幅員は、 $120\text{ cm}$ 以上（やむを得ない場合は、 $90\text{ cm}$ 以上）であること。
  - 二  $T$   $24\text{ cm}$ 、かつ、 $55\text{ cm}$   $T + 2R$   $65\text{ cm}$ であること。
  - 三 蹴込みが $3\text{ cm}$ 以下であること。
  - 四 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。
  - 五 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが $70\text{ cm}$ から $90\text{ cm}$ の位置に設けられていること。
- 2 共用階段の構造は、できる限り踊場付き折れ階段又は直階段としたものでなければならない。
- 3 直接外部に開放されている部分（高さ $1\text{ m}$ 以下の部分を除く）には、次に掲げる基準に適合する転落防止のための手すりを設置しなければならない。ただし、腰壁等の高さが $110\text{ cm}$ 以上の場合は、この限りでない。
- 一 腰壁等の高さが $65\text{ cm}$ 以上 $110\text{ cm}$ 未満の場合にあっては、踏面の先端から $110\text{ cm}$ 以上の高さに、腰壁等の高さが $65\text{ cm}$ 未満の場合にあっては腰壁等から $110\text{ cm}$ 以上の高さに設置されていること。
  - 二 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さ $65\text{ cm}$ 未満の場合に限る）からの高さが $80\text{ cm}$ 以内に存するものの相互の間隔は、内法寸法で $11\text{ cm}$ 以下でなければならない。

（共用廊下）

第33条 共用廊下の有効幅員は、 $120\text{ cm}$ 以上とし、部分的に車いすのすれ違い及び転回のためのスペースとして $140\text{ cm} \times 140\text{ cm}$ 以上を確保したものでなければならない。

- 2 共用廊下に面する玄関ドアの共用廊下側には、できる限りアルコーブ（入り込みスペース）を設けたものとしなければならない。
- 3 共用廊下の床は段差のない構造でなければならない。ただし、高低差が生じる場合にあっては、勾配が $1/12$ 以下（高低差が $8\text{ cm}$ 以下の場合にあっては $1/8$ ）の傾斜路が設けられていなければならない。

- 4 手すりが、共用廊下の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが70cmから90cmの位置に設けられていること。ただし、次に掲げる部分を除く。
- 一 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他のやむを得ず手すりを設置することができない部分
  - 二 エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分
- 5 直接外部に開放されている部分（1階に存するものを除く）には、前条第3項の各号に掲げる基準（踏面の先端を床面に読み替え）に適合する転落防止のための手すりを設置しなければならない。ただし、腰壁等の高さが110cm以上の場合は、この限りでない。

（共用部分の床の仕上げ）

第34条 屋外アプローチ、建物出入口、共用階段及び共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまづきに対する安全性に配慮したものでなければならない。

（エレベーター）

- 第35条 住宅の地上階数が3以上の場合は、次の各号に掲げる基準に適合するエレベーター及びエレベーターホールを設置しなければならない。
- 一 エレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること
    - ア エレベーターの出入口の有効な幅員が80cm以上であること。
    - イ エレベーターホールに一辺を150cmとする正方形の空間を確保したものであること
  - 二 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。ただし、高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
    - ア 次のいずれかに適合していること。
      - 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が90cm以上であること。
      - 高低差が80mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路で、その有効幅員が120cm以上であること
      - 勾配が1/15以下の傾斜路で、その有効な幅員が120cm以上であること。
    - イ 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さ70cmから90cmの位置に設けられていること。
    - ウ 段が設けられている場合にあっては、当該段が第32条第二号から第五号までに掲げる基準に適合していること。
- 2 設置するエレベーターのうち1台以上は、車いす利用者に配慮し、別表に示す仕様及び機能を有するものでなければならない。
- 3 設置するエレベーターのうち1台以上はトランク付きエレベーターでなければならない。

（照明設備）

第36条 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものでなければならない。

（附帯施設）

第37条 敷地内には、住戸数以上の屋根を有する平面式の自転車置場が設けられていなければならない。

2 敷地内には、必要な物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

3 前2項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

(共同施設)

第38条 共同施設とは、賃貸住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。

2 共同施設の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(公園、広場及び緑地)

第39条 公園、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第40条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況を考慮して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

(標示板)

第41条 管理期間中にあっては、一般の通行人及び入居者が周知できる位置に高槻市地域優良賃貸住宅(高齢者型)供給促進事業制度に基づく住宅である旨を明記した標示板を設置すること。

(防犯に配慮した基準)

第42条 賃貸住宅の整備にあたっては、防犯性の向上に配慮しなければならない。

2 賃貸住宅の利用に供するエレベーター(ホームエレベーターを除く)は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

一 非常時において押しボタン、インターホン等によりかご内から外部に連絡又は吹聴する装置が設置されていること。

二 エレベーターのかご及び昇降路の出入口の扉は、エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓が設置されていること。

3 自転車置場及びオートバイ置場は、チェーン用バーラックの設置等自転車又はオートバイの盗難防止に有効な措置を講じたものとする。

4 住戸の玄関扉の構造は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

一 材質をスチール製等の破壊が困難なものとし、デッドボルト(かんぬき)が外部から見えない構造であること。

二 錠はピッキングが困難な構造のシリンダーを有するもので、面付箱錠、彫込箱錠等破壊が困難な構造であること。

- 三 主錠の他に、補助錠を設置すること。
- 四 外部の様子を見通すことが可能なドアスコープ等を設置すること。
- 五 錠の機能を補完するドアチェーン等を設置すること。
- 5 住戸内には、住戸玄関の外側との間で通話が可能な機能等を有するインターホン又はドアホンを設置すること。
- 6 共用廊下に面する住戸の窓（侵入の恐れのない小窓を除く。以下同じ。）及び接地階に存する住戸の窓のうちバルコニーに面するもの以外のものは、面格子の設置等侵入防止に有効な措置が講じられたものとする。

（適用の特例）

第43条 建築材料又は構造方法により、この基準により難しい部分のある賃貸住宅であって、この基準に該当する賃貸住宅と同等以上の性能を有すると市長が認める場合においては、この基準に該当するものとするができる。

附 則

この整備基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この整備基準は、平成20年10月24日から施行する。

別 表 (第 3 5 条第 2 項の規定によりエレベーターに求められる仕様及び機能)

| 部 位 等       |  | 求 め ら れ る 仕 様 及 び 機 能   |
|-------------|--|---|
| か<br>ご<br>室 | かごの間口及び<br>奥行き                           | ・間口を1.05m以上、奥行き1.52m以上とする。ただし、床面積が最大の階（避難階を除く）における当該床面積が500 m <sup>2</sup> 以下の場合にあっては、間口を1m以上、奥行きを1.1 m以上とすることができる。 |
|             | 主操作盤                                     | ・縦型操作盤（一般型、インターホン及び押しボタンに点字表示）  |
|             | 専用操作盤<br>（正副2基）                          | ・横型正副操作盤（車椅子使用者型、点字表示）押しボタンの高さは、下段のボタンの中心で、床面より1m程度とする。   |
|             | 手すり                                      | ・かごの両側方、床面より80cm程度の高さにステンレス製手すり（円形断面直径3cm～4cm）を設ける。   |
|             | キックプレート                                  | ・かごの巾木上に、床面より30cm高さまで全面ステンレス製ヘアラインの仕上げのキックプレートを設ける。   |
|             | 鏡  | ・かごの後方壁面に巾60cm程度、高さ90cm程度の鏡を設ける。鏡の下段は床面より1.1m程度とし、材質は、ステンレス製鏡面仕上げとする。   |
|             | インターホン<br>呼び出しボタン                        | ・主操作盤及び正専用操作盤に組み込み  |
| 出<br>入<br>口 | かごの<br>光電管装置                             | ・床面より20cm程度及び60cm程度の各1カ所とする。  |
|             | 戸の開放時間                                   | ・戸の開放時間は10秒程度とする。   |
|             | 自動着床装置                                   | ・かごが着床した時の段差は、±15mm以下とする。   |
|             | 出入口の床先と<br>かごの隙間                         | ・30mm以下とする。   |
|             | 専用乗場ボタン                                  | ・三方枠戸当り側たて枠に組み込み、高さは、床面より90cm程度とする。ボタンは応答式とし、点字表示を取り付ける。<br>（一般乗場ボタンにも点字表示を付ける。）                                    |
| シンボルマーク     | ・福祉型エレベーターのシンボルマークを専用乗場ボタン及び、操作盤の近傍に設ける。 |   |

## 高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）民間管理法人の認定基準

---

### 民間法人

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理業務を行う民間法人は、次の各号に定める基準に該当すること。

#### 1 免許

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有すること。

#### 2 賃貸住宅の管理経験

- (1) 3年間以上の賃貸住宅の管理経験があること。
- (2) 耐火構造、準耐火構造の共同住宅である賃貸住宅について管理していること。
- (3) (2)の要件を満たす賃貸住宅を、近畿圏内で500戸以上又は高槻市内若しくは高槻市周辺で100戸以上管理していること。

#### 3 経営の内容

- (1) 最近5年間、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)、宅地建物取引業法、その他法令に違反していないこと。
- (2) 自己資本の額が原則300万円以上あること。ただし、一括借上げ方式(家賃一時払い方式・併用方式)を採用する法人にあっては、銀行法(昭和56年法律第59号)に規定する銀行の保証があること。
- (3) 経常収支、当期収支のいずれかが、直近3期の決算で赤字が継続していない等、経営状態が健全であること。
- (4) 法人税及び法人市民税を滞納していないこと。

#### 4 賃貸住宅の管理業務に関する体制

- (1) 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。

高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理に係る専任の担当者を置くこと。

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。

以下の賃貸住宅に係る管理業務を全て行っていること(一部の業務を自社の関連会社等に再委託する場合も含む)。

ア 入居者の募集及び選定に関する業務

イ 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務

ウ 賃料、共益費等の改定に関する業務

エ 賃料、共益費等の収納に関する業務

オ 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務

カ 住宅の維持管理に関する業務

- (2) 管理業務を行おうとする事務所又は営業所が大阪府内にあり、住宅管理について迅速な処理が行えること。

## 社会福祉法人

地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理業務を行う社会福祉法人は、次の各号に定める基準に該当すること。

### 1 免許

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有すること(当該法人が認定事業者で自ら管理する場合は不要。)

### 2 賃貸住宅の管理経験

賃貸住宅又は社会福祉法(昭和26年法律第45号)第62条に規定する社会福祉施設のうち入所型の施設又は老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条に規定する有料老人ホームの管理経験を有しており、賃貸住宅の管理業務に関する体制が整備されていること。

### 3 経営の内容

- (1) 最近5年間、高齢者の居住の安定確保に関する法律、社会福祉法、その他法令に違反していないこと。
- (2) 基本財産の額が原則1,000万円以上あること。ただし、一括借上げ方式(家賃一時払い方式・併用方式)を採用する法人にあっては、銀行法に規定する銀行の保証があること。
- (3) 経常収支、当期収支のいずれかが、直近3期の決算で赤字が継続していない等、経営状態が健全であること。
- (4) 法人税及び法人市民税を滞納していないこと。

### 4 賃貸住宅の管理業務に関する体制

- (1) 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。

高槻市地域優良賃貸住宅（高齢者型）の管理に係る専任の担当者を置くこと。

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。

以下の賃貸住宅に係る管理業務を全て行っていること(一部の業務を自社の関連会社等に再委託する場合も含む。)

- ア 入居者の募集及び選定に関する業務
- イ 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務
- ウ 賃料、共益費等の改定に関する業務
- エ 賃料、共益費等の収納に関する業務
- オ 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務
- カ 住宅の維持管理に関する業務

- (2) 管理業務を行おうとする事務所又は営業所が大阪府内にあり、住宅管理について迅速な処理が行えること。