

○四條畷市終身建物賃貸借事業認可要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、四條畷市内において実施される、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。)に基づく終身建物賃貸借事業(以下「事業」という。)の認可を行うため、法及び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。)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(事業の認可の申請)

第2条 事業の認可を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、法第53条第1項の規定に基づき、事業認可申請書(様式第1号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書を提出するときは、誓約書(様式第2号)、暴力団員等でない旨の誓約書(様式第3号)及び別表1に掲げる書類を添付しなければならない。

(事業の認可)

第3条 市長は、前条に規定する申請があった場合は、当該申請が法第54条各号及びこの要綱に規定する認可の基準に適合している場合に、その認可をすることができる。

2 市長は、前項の規定により事業の認可を行ったときは、法第55条の規定に基づき、申請者に事業認可通知書(様式第4号)を交付し、その旨を通知しなければならない。

(事業の変更)

第4条 事業の認可を受けた者(以下「認可事業者」という。)が、当該認可を受けた事業の変更をしようとするときは、あらかじめ、法第56条第1項の規定に基づき、事業変更認可申請書(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2条第2項の規定により添付した図書のうち、当該変更に係るもののほか、市長が必要と認める図書を添付しなければならない。

3 市長は、第1項の規定により事業の変更の認可を行ったときは、法第56条第2項の規定に基づき、申請者に事業変更認可通知書(様式第6号)を交付し、その旨を通知しなければならない。

(賃貸住宅の届出)

第5条 認可事業者は、法第57条第2項の規定による届出をしようとするときは、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅届出書(様式第7号)により、次に掲げる図書を添付して、市長に届け出なければならない。

- (1) 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- (2) 前号以外の賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
- (3) 加齢対応構造等チェックリスト
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

(認可住宅の変更)

第 6 条 認可事業者は、法第 57 条第 3 項の届け出を行おうとするときは、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅の届出事項変更届出書（様式第 8 号）に規則第 41 条第 2 項各号に掲げる図書及び第 5 条に掲げる書類のうち、当該変更にかかるものを添付するものとする。

（解約の申入れ）

第 7 条 認可事業者は、法第 59 条第 1 項の規定に基づき、終身建物賃貸借の解約の申入れをするときは、解約承認申請書(様式第 9 号)に解約の理由が発生したことを証する書類を添付して市長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定により申請を受けたときは、その内容を審査し、承認することとしたときは、当該認可事業者に解約承認通知書(様式第 10 号)を交付し、その旨を通知するものとする。

（管理状況等の報告）

第 8 条 市長は、法第 67 条の規定に基づき、毎年 3 月末日における事業の認可に係る賃貸住宅(以下「認可住宅」という。)の管理状況の報告を認可事業者に対し求めるものとし、当該認可事業者は市長が定める日(当該年の 6 月末)までに管理状況報告書(様式第 11 号)により市長に報告しなければならない。

（地位の承継等）

第 9 条 認可事業者の一般承継人は、法第 68 条第 1 項の規定に基づき、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継したときは、認可事業者地位承継届(様式第 12 号)を市長に提出しなければならない。

2 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者(以下「特定承継人」という。)は、法第 68 条第 3 項の規定に基づき、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継するときは、認可事業者地位承継承認申請書(様式第 13 号)を市長に提出しなければならない。

3 前項の申請書には、認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権限を取得したことを証する書類を添付しなければならない。

4 市長は、前項に規定する申請があつたときは、その内容を審査し、承認することとしたときは、当該認可事業者に認可事業者地位承継承認通知書(様式第 14 号)を交付し、その旨を通知するものとする。

（改善命令）

第 10 条 市長は、認可事業者が法第 54 条各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、法第 69 条の規定に基づき、当該認可事業者に対し、改善措置命令書(様式第 15 号)により改善を命ずることができる。

（事業の認可の取消し）

第 11 条 市長は、次に掲げる場合は、事業の認可を取り消すことができる。

(1) 法第 70 条第 1 項各号に該当する場合

(2) 認可事業者が暴力団員等である場合又は四條畷市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団の利益になると認められる場合若しくはそのおそれがあると認められる場合

2 市長は、前項の規定により事業の認可を取り消すときは、事業認可取消通知書(様式第 16 号)により認可事業者に通知するものとする。

(事業の廃止)

第 12 条 認可事業者は、認可を受けた事業を廃止しようとするときは、法第 71 条第 1 項の規定に基づき、事業廃止届(様式第 17 号)を市長に提出しなければならない。

(委任)

第 13 条 この要綱に定めるもののほか、事業の認可に関し必要な事項については、市長が別に定める。

別表 1

(第 2 条関係)
終身賃貸事業認可申請書 添付書類
高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 32 条第 2 項に規定する市長が必要と認める書類
1 (認可を申請するものが法人である場合) 直前の法人市民税の納税証明書
(認可を申請するものが個人である場合) 直前の市民税の納税証明書
2 賃借人との終身建物賃貸契約の書式
3 賃借人との賃貸借契約時に交付する重要事項説明書の書式
4 その他四條畷市長が必要と認めるもの

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、平成 29 年 4 月 1 日から適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、公布の日から施行し、平成 29 年 12 月 1 日から適用する。

(経過措置)

2 この要綱施行前に四條畷市終身建物賃貸借事業認可要綱(平成 29 年 4 月 1 日)の規定によりなされた協議、その他の行為はこの要綱によりなされたものとする。

附 則

この要綱は、公布の日から施行し、平成 31 年 1 月 15 日から適用する。

附 則

1 この要綱は、令和 7 年 1 2 月 1 9 日から施行する。

2 この要綱の施行の日前にされた法第 5 3 条第 1 項の認可の申請であって、施行の日までに認可又は不認可の処分がなされていないものについては、なお従前の規定により処分される。

3 この要綱の施行の日前に終身賃貸事業の認可を受けている認可事業者は、法第 5 2 条第 1 項の認可を受け、かつ、当該認可を受けた終身賃貸住宅は、法第 5 7 条第 2 項の届出をしたものとみなす。