

浜松市終身建物賃貸借事業に係る事務取扱要領

(趣旨)

第1条 この取扱要領は、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。）第5章に規定される終身建物賃貸借事業の認可にあたり、円滑な事務の実施を図るため、必要な事項を定めるものとする。

(事業認可申請)

第2条 終身建物賃貸借事業の認可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年度国土交通省令第115号。以下「規則」という。）第32条第1項に規定する申請書（第1号様式）（以下「申請書」という。）に、規則第32条第2項各号に掲げる書類（以下「申請書類」という。）を添付し、市長に提出するものとする。

2 市長は、申請書の提出があったときは、法第54条第1項各号に規定する認可基準（以下「認可基準」という。）のほか、関係法令などに留意し、審査を行う。なお、審査にあたり必要に応じて関係課に照会を行う。

3 前項の審査は、申請書を受理した日から30日以内に行うものとする。

4 第2項の審査の結果、申請書に記載された事業が認可基準に適合していると認められる場合、市長は法第54条の規定に基づき認可するとともに、法第55条の規定に基づき終身建物賃貸借事業認可通知書（第2号様式）を申請者に通知する。

5 第2項の審査の結果、申請書に記載された事業が認可基準に適合していると認められない場合には、その旨理由を付して終身建物賃貸借事業不認可通知書（第3号様式）により申請者に通知するものとする。

(関係法令等の遵守)

第3条 第2条第4項の通知を受けた者（以下、「認可事業者」という。）は、終身建物賃貸借事業を運営するにあたり、関係法令等を遵守しなければならない。

(認可事業等の変更)

第4条 認可事業者は、認可を受けた事業の変更（規則第38条に規定する軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、終身建物賃貸借事業変更認可申請書（第4号様式）（以下「変更申請書」という。）に、規則第32条第2項各号に掲げる書類であって当該変更に係るものを添付して、市長に提出しなければならない。

2 第2条の規定は、前項の場合について準用する。なお、変更申請書の内容について認可する場合は、終身建物賃貸借事業変更認可通知書（第5号様式）により申請者に通知する。

(軽微な変更)

第5条 認可事業者は、規則第38条に規定する軽微な変更の場合にあつては、事業の軽微な変

更届出書（第6号様式）により、市長に届け出るものとする。

（認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ）

第6条 終身建物賃貸借の解約の申入れをしようとする認可事業者は、あらかじめ、終身建物賃貸借解約の申入れ承認申請書（第7号様式）（以下「解約の申入れ承認申請書」という。）を市長に提出し、市長の承認を受けなければならない。

- 2 認可事業者は、解約申入れを受ける賃借人に対して説明を行うなど、十分な配慮をしなければならない。
- 3 市長は、第1項の解約の申入れ承認申請書の提出があったときは、法第58条第1項各号のほか、前項に留意し、審査を行う。
- 4 審査の結果、解約の申入れ承認申請書に記載された事項が法第58条第1項各号への適合が認められる場合、市長は、第58条の規定に基づき承認するとともに、終身建物賃貸借解約の申入れ承認通知書（第8号様式）により、その旨を通知するものとする。
- 5 第3項の審査の結果、第1項の解約の申入れが承認できないと認められる場合には、その旨理由を付して終身建物賃貸借解約の申入れ不承認通知書（第9号様式）により申請者に通知するものとする。

（地位の承継）

第7条 法第67条第1項の規定により認可事業者の地位を承継した者は、法第67条第2項により遅滞なく、終身建物賃貸借事業地位の承継届出書（第10号様式）により市長に届け出なければならない。

- 2 法第67条第3項の規定により認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者（以下「権原取得者」という。）は、終身建物賃貸借事業地位の承継承認申請書（第11号様式）を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、前項の申請を受けた場合はその内容を審査し、承継が適正と認めるときは、終身建物賃貸借事業地位の承継承認通知書（第12号様式）により権原取得者に通知するものとする。
- 4 前項の審査の結果、終身建物賃貸借事業地位の承継承認申請書に記載された承継が適正と認められない場合には、その旨理由を付して終身建物賃貸借事業地位の承継不承認通知書（第13号様式）により権原取得者に通知するものとする。

（改善命令）

第8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68条の規定に基づき、当該事業者に対し、終身建物賃貸借事業改善命令書（第14号様式）により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。

- 2 市長は、前項の改善命令に先立ち改善の勧告を行う必要があると認める場合は、終身建物賃貸借事業改善勧告書（第15号様式）により認可事業者に勧告することができる。

(事業の廃止)

第9条 認可事業者は、法第70条第1項の規定に基づき、認可を受けた事業の廃止をしようとするときは、終身建物賃貸借事業事業廃止届出書（第16号様式）により、市長に届け出なければならない。

2 事業の認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。

(事業認可の取消し)

第10条 市長は、法第69条第1項各号の規定により事業認可の取消しをしたときは、終身建物賃貸借事業認可取消通知書（第17号様式）により、その旨を当該認可事業者であった者に通知するものとする。

附 則

この取扱要領は、平成30年12月6日から施行する。

附 則

この取扱要領は、令和3年1月1日から施行する。