

札幌市終身建物賃貸借事業認可等事務取扱要綱

平成18年11月20日
都市局長決裁
最終改正 令和7年9月29日

(趣旨)

第1条 この要綱は、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。）及び同法施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「省令」という。）の規定に基づく終身建物賃貸借に関する事業認可等の事務の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(事業の認可申請)

第2条 法第52条の事業認可（以下「事業認可」という。）を受けようとする者は、省令第32条第1項で定める様式の正本及び副本に、それぞれ別表1に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。ただし、事業認可を受けようとする者は、次の各号のいずれにも該当しない者とする。

一 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）

二 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）が経営に実質的に関与していると認められる者

三 役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員をいう。）が次のいずれかに該当する者

ア 暴力団員

イ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者

ウ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者

エ 暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

(事業の認可)

第3条 市長は、前条の認可申請があった場合において、法第54条に規定する認可の基準に適合すると認めて事業を認可したときは事業認可通知書（様式1）により、事業を認可しないときは事業不認可通知書（様式2）により、事業認可を申請した者にそれぞれ通知するものとする。

(事業の変更)

第4条 事業認可を受けた者（以下「認可事業者」という。）は、法第56条第1項の規定により当該事業の変更をしようとするときは、事業変更認可申請書（様式3）の正本及び副本に、それぞれ別表1に掲げる書類のうち当該変更に係る部分の書類等を添付し、市長に提出しなければならない。

2 省令第36条で定める軽微な変更は、法第53条第1項各号に掲げる事項以外の変更とする。

(事業の変更認可)

第5条 市長は、前条第1項の申請があった場合において、法第56条第2項の規定により事業の変更を認可したときは事業変更認可通知書（様式4）により、事業の変更を認可しないときは事業変更不認可通知書（様式5）により、事業の変更の認可を申請した者にそれぞれ通知するものとする。

(賃貸住宅の届出)

第6条 認可事業者は、法第57条第2項の規定により賃貸住宅の届出をしようとするときは、省令第41条第1項で定める様式の正本及び副本に、それぞれ別表2に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

(賃貸住宅の変更)

第7条 認可事業者は、法第57条第3項の規定により法第57条第2項に掲げる事項を変更するときは、あらかじめ、終身建物賃貸借に係る賃貸住宅変更届出書（様式6）の正本及び副本に、

それぞれ別表2に掲げる図書のうち当該変更に係る部分の図書等を添付し、市長に提出しなければならない。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第8条 認可事業者は、法第59条第1項の規定により、終身建物賃貸借の解約の申入れをしようとするときは、終身建物賃貸借解約申入れ承認申請書(様式7)に、申入れの理由を明らかにする書類を添付し、市長に提出しなければならない。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れの承認)

第9条 市長は、前条の規定による申請があった場合において、承認をすることが適当であると認めるときは終身建物賃貸借解約申入れ承認通知書(様式8)により、承認をすることが適当でないと認めるときは終身建物賃貸借解約申入れ不承認通知書(様式9)により、解約の申入れの承認を申請した者にそれぞれ通知するものとする。

(管理状況報告)

第10条 市長は、必要と認めるときは、認可事業者に対し、認可住宅の管理状況の報告について(様式10)により報告を求めるものとする。

2 認可事業者は、前項の規定により報告を求められた場合は、認可住宅管理状況報告書(様式11)により、市長に報告するものとする。

(地位の承継)

第11条 法第68条第2項の規定により地位の承継の届出をしようとする者は、認可事業者地位承継届(様式12)に別表3に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

2 法第68条第3項の規定により地位の承継の承認を受けようとする者は、認可事業者地位承継承認申請書(様式13)に別表3に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の申請があった場合において、承認をすることが適当であると認めるときは認可事業者地位承継承認通知書(様式14)により、承認をすることが適当でないと認めるときは認可事業者地位承継不承認通知書(様式15)により、地位の承継の承認を申請した者にそれぞれ通知するものとする。

4 市長は、第2項の申請をした者が第2条第1項各号のいずれかに該当する場合は、地位の承継の承認を行わないものとする。

(改善命令)

第12条 市長は、法第69条の規定により、認可事業者に対し、認可住宅の管理の改善に必要な措置を命ずる場合は、改善措置命令書(様式16)により命ずるものとする。

(事業認可の取消し)

第13条 市長は、認可事業者が第2条第1項各号のいずれかに該当すると判明したときは、法第70条第1項第3号に基づき事業認可を取り消すものとする。

2 市長は、法第70条第1項の規定により事業認可の取消しをした場合は、事業認可取消通知書(様式17)により、当該認可事業者に通知するものとする。

(事業の廃止)

第14条 法第71条第1項の規定により認可を受けた事業を廃止しようとする認可事業者は、事業廃止届(様式18)により、市長に届け出なければならない。

(標準処理期間)

第15条 市長は、終身建物賃貸借事業認可申請書、事業変更認可申請書、終身建物賃貸借解約申入れ承認申請書、地位承継承認申請書を受理した時は、原則として1ヶ月以内に認可書の発行など必要な手続きを行わなければならない。

附 則

この要綱は、平成18年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年2月22日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年10月20日から施行する。

附 則
この要綱は、平成 25 年 3 月 1 日から施行する。

附 則
この要綱は、平成 31 年 3 月 29 日から施行する。

附 則
この要綱は、令和 2 年 9 月 29 日から施行する。

附 則
この要綱は、令和 7 年 10 月 1 日から施行する。

別表 1

1	法第 53 条第 2 項に定める誓約書
2	暴力団の排除に自ら積極的に取り組む者であることを誓約する書類
3	予定する終身建物賃貸借契約書の文案
4	その他審査・確認上必要であると市長が認めるもの

別表 2

1	図面	【賃貸住宅の整備をしようとする場合】 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
		【上記以外の場合】 賃貸住宅の規模及び設備の概要を表示した間取図
2	加齢対応構造等のチェックリスト	
3	その他審査・確認上必要であると市長が認めるもの	

別表 3

1	承継を受ける事業の事業認可通知書の写し
2	省令第 32 条第 1 項で定める様式の別紙
3	法第 53 条第 2 項に定める誓約書
4	暴力団の排除に自ら積極的に取り組む者であることを誓約する書類
5	土地、建物に関する所有権、賃借権又は使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
6	その他審査・確認上必要であると市長が認めるもの