

地域優良賃貸住宅制度要綱

(平成19年3月28日)
国住備第160号
住宅局長通知

最終改正：令和6年3月29日
国住備第472号

(目的)

第1条 この要綱は、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度を確立し、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与す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、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 事業主体 この要綱に基づき、第五号に規定する地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする民間事業者等、公社等、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方公共団体（都道府県及び市町村（特別区を含む。以下同じ。））をいう。
- 二 民間事業者等 地域優良賃貸住宅等の供給を行おうとする者（公社等、機構及び地方公共団体を除く。）をいう。
- 三 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賃借による権利を有する者をいう。
- 四 公社等 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「特優賃法施行規則」という。）第18条各号に規定する者（サービス付き高齢者向け住宅の供給にあつては社会福祉法人及び医療法人を含む。以下同じ。）をいう。
- 五 地域優良賃貸住宅等 第六号及び第十三号に掲げる賃貸住宅をいう。
- 六 地域優良賃貸住宅 第七号から第十二号までに掲げる賃貸住宅をいう。
- 七 地域優良賃貸住宅（民間供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイ又はロに掲げる賃貸住宅であつて、第3条第1項に基づく都道府県知事（市の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
 - イ 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附属施設
 - ロ 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附属施設
- 八 地域優良賃貸住宅（公社供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するため

に供給される次のイからニまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であって、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

- イ 公社等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- ロ 公社等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- ハ 公社等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

ニ 公社等が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設

九 地域優良賃貸住宅（公共供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイからトまでのいずれかに掲げる賃貸住宅であって、第3条第2項に基づく地方整備局長、北海道開発局長又は沖縄総合事務局長（以下「地方整備局長等」という。）への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。

- イ 地方公共団体が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- ロ 地方公共団体が自ら所有する住宅又は建築物を転用又は改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- ハ 地方公共団体が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

ニ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設（土地所有者等が住宅及びその附帯施設の建設又は買取りを行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該住宅の所有権を取得する方式による場合を含む。）

ホ 土地所有者等が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設

へ 機構が建設又は改良し、地方公共団体が買い取り、管理する住宅及びその附帯施設

ト 機構が建設又は改良し、地方公共団体が借り上げて、管理する住宅及びその附帯施設

十 地域優良賃貸住宅（機構供給型） 第5条第1項に掲げる者の居住の用に供するために供給される次のイ又はロに掲げる賃貸住宅をいう。

イ 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）

第5条第1項第一号に掲げる者の居住の用に供給するために供給される次の(1)～(4)に掲げる賃貸住宅であって、第3条第8項に基づき機構が作成した計画に基づくものをいう。

- (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (4) 機構が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設

ロ 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）

第5条第1項第三号に掲げる者（(4)に掲げる賃貸住宅にあつては、同条第1項第四号に掲げる者を含む）の居住の用に供するために供給される次の(1)から(4)までに掲

げる賃貸住宅であって、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 12 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）第 46 条の規定による地方公共団体の要請に基づき供給する同法第 45 条第 1 項各号に掲げる基準及び第 4 条第 1 項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）、同法第 49 条第 1 項各号に掲げる基準及び第 4 条第 1 項第四号、第八号及び第九号に掲げる基準に適合するもの（生活援助員用の賃貸住宅を含む。）又は第 4 条に掲げる基準（(4)に掲げる賃貸住宅にあつては、第 4 条（同条第八号及び第十号を除く。）に掲げる基準及び別に定める基準）に適合するものをいう。

- (1) 機構が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 機構が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 機構が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (4) 機構が既存の住宅を転用し、管理する住宅及びその附帯施設

十一 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ） 第八号から第十号まで及び次号に掲げる賃貸住宅で、この要綱に基づき、事業主体が子育て世帯又は新婚世帯に賃貸するために改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十二 災害地域優良賃貸住宅 次のイ又はロに掲げる賃貸住宅であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

イ 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 8 条第 1 項各号の一に該当する場合において、災害により滅失した住宅に居住していた者に賃貸するために供給されるものであつて、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

ロ 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和 37 年法律第 150 号）第 22 条第 1 項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものに居住していた者に賃貸するために供給されるものであつて、次の(1)から(3)までに掲げるもの

- (1) 民間事業者等が建設し、管理する住宅及びその附帯施設
- (2) 民間事業者等が改良し、管理する住宅及びその附帯施設
- (3) 民間事業者等が買い取り又は借り上げ等を行った上で、改良し、管理する住宅及びその附帯施設

十三 公営型地域優良賃貸住宅 第十四号から第十六号までに掲げる賃貸住宅をいう。

十四 公営型地域優良賃貸住宅（民間供給型） 地域優良賃貸住宅（床面積（共同住宅にあつては、共用部分の床面積を除く。以下同じ。）80 m²以上の住宅に限る。次号においても同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第 5 条第 6 項に掲げる者の居住の用に供するために民間事業者等が供給する住宅及びその附帯施設であつて、第 3 条第 1 項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。

- 十五 公営型地域優良賃貸住宅（公社供給型） 地域優良賃貸住宅について用途の変更のための廃止を行い、第5条第6項に掲げる者の居住の用に供するために公社等が供給する住宅及びその附帯施設であつて、第3条第1項に基づく都道府県知事等の認定を受けた供給計画に基づくものをいう。
- 十六 公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型） 地域優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅（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）第18条第2項に規定する住宅をいう。以下同じ。）及び準特定優良賃貸住宅（公営型）（平成19年3月28日付け国住備第160号住宅局長通知により廃止される前の準特定賃貸住宅制度要綱第2第八号に定める住宅をいう。以下同じ。）について用途の変更のための廃止を行い、第5条第6項に掲げる者の居住の用に供するために地方公共団体が自ら管理する住宅及びその附帯施設、又は雇用促進住宅（独立行政法人雇用・能力開発機構が設置し、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が運営する移転就職者用宿舎をいう。以下同じ。）を地方公共団体が買い取って供給する住宅及びその附帯施設であつて、第3条第2項に基づく地方整備局長等への報告がなされた供給計画に基づくものをいう。
- 十七 一般賃貸人 地域優良賃貸住宅等を第5条に掲げる者に賃貸する者をいう。
- 十八 賃貸人 地域優良賃貸住宅等を賃貸する者をいう。
- 十九 地域優良賃貸住宅等の整備 地域優良賃貸住宅等の建設、買取り又は借上げをいう。
- 二十 地域優良賃貸住宅等の整備等 地域優良賃貸住宅等の整備又は地域優良賃貸住宅等とするために必要な既存の住宅等の改良（用途の変更を伴うものを含む。以下同じ。）をいう。
- 二十一 地域優良賃貸住宅等の供給 地域優良賃貸住宅等の整備等及び管理を行うことをいう。
- 二十二 地域優良賃貸住宅整備事業 地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う者に対し、整備等に要する費用を補助する事業又は地方公共団体が地域優良賃貸住宅等の整備等を行う事業をいう。
- 二十三 多子世帯向けの地域優良賃貸住宅 次のいずれかに該当する世帯向けに供給する地域優良賃貸住宅をいう。
- イ 同居親族等が4人以上かつ当該親族等のうち、入居の日において18歳以下の者が3人以上あるもの
- ロ 入居者又は同居親族等に高齢者（60歳以上の者をいう。以下同じ。）を含み、2以上の世帯にわたる直系血族（養子その他これに準ずる親族を含む。）からなる世帯を構成するもの
- 二十四 公営住宅 公営住宅法第2条第二号に規定する公営住宅をいう。
- 二十五 特定優良賃貸住宅等 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第6条に規定する特定優良賃貸住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。
- 二十六 高齢者向け優良賃貸住宅等 高齢者住まい法第44条に規定する高齢者向けの優良な賃貸住宅をいう。
- 二十七 サービス付き高齢者向け住宅 高齢者住まい法第5条第1項に規定する住宅をいう。

二十八 地域住宅計画等 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年法律第 79 号。以下「地域住宅特措法」という。）第 6 条第 1 項に規定する地域住宅計画、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 46 条第 1 項に規定する都市再生整備計画又は住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成 16 年 4 月 1 日付け国住市第 350 号）第 10 に規定する事業計画をいう。

二十九 高齢者の居住の安定の確保に関する計画 高齢者の居住の安定の確保に関する施策を計画的に実施するため、地方公共団体ごとに策定する第 20 条第 1 項に掲げる事項を定めた計画（以下「高齢者居住安定確保計画」という。）をいう。

三十 高齢者世帯 次の各号のすべてに該当する者又は当該者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）であるもの

(一) 60 歳以上の者であること

(二) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者であること

(イ) 同居する者がいない者であること

(ロ) 同居する者が配偶者、60 歳以上の同居親族等又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると都道府県知事等が認める者であること

三十一 障害者等世帯 次の各号のいずれかに該当する者をいう。

(一) 障害者基本法第 2 条第一号に規定する障害者でその障害の程度が、次の(イ)から(ハ)までに掲げる障害の種類に応じ、当該(イ)から(ハ)までに定めるとおりとする。

(イ) 身体障害 身体障害者福祉法施行規則（昭和 25 年厚生省令第 15 号）別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度

(ロ) 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和 25 年政令第 155 号）第 6 条第 3 項に規定する一級又は二級に該当する程度

(ハ) 知的障害 前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

(二) 戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者でその障害の程度が、恩給法（大正 12 年法律第 48 号）別表第一号表ノ二の特別項症から第六項症まで又は同法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する程度

(三) 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成 6 年法律第 117 号）第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者

(四) 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していないもの

(五) ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成 13 年法律第 63 号）第 2 条に規定するハンセン病療養所入所者等

三十二 子育て世帯 同居者に 18 歳未満の者又は妊娠している者がいる者をいう。

三十三 新婚世帯 配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て 5 年以内の者であって、都道府県知事等が別に要件を定める場合は当該要件に該当する者

三十四 ひとり親世帯 母子及び父子並びに寡婦福祉法（昭和 39 年法律第 129 号）第 6 条第 1 項又は同条第 2 項に該当する者であって、同居者に 18 歳未満の者がいる者をい

う。

三十五 同居親族等 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）第1条第一号に規定する同居親族等をいう。

（供給計画）

第3条 地域優良賃貸住宅等の供給をしようとする民間事業者等又は公社等は、あらかじめ地域優良賃貸住宅等の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）を別記様式1により作成し、都道府県知事等の認定を申請し、その認定を受けなければならない。

2 地域優良賃貸住宅等を供給しようとする地方公共団体は、あらかじめ供給計画を作成し、地方整備局長等に報告しなければならない。

3 供給計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 賃貸住宅の位置
- 二 賃貸住宅の戸数
- 三 賃貸住宅の規模、構造及び設備
- 四 賃貸住宅の整備に関する資金計画
- 五 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
- 六 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 七 賃貸住宅の管理の方法及び期間
- 八 賃貸住宅の整備の事業の実施時期
- 九 改良工事を実施しようとする建築物に関する事項（改良を伴う場合に限る。）

4 都道府県知事等は、第1項の認定（以下「計画の認定」という。）の申請があった場合において、当該申請に係る供給計画が第4条に掲げる基準に適合すると認めるときは、計画の認定をすることができる。

5 都道府県知事等は、計画の認定をしたときは、速やかに、その旨を計画の認定を受けた者及び関係市町村長（特別区の長を含む。）に通知しなければならない。

6 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等が特定優良賃貸住宅等又は高齢者向け優良賃貸住宅等である場合であって、当該住宅が第4条に掲げる基準に適合するとき、都道府県知事等は、前5項の規定にかかわらず、計画の認定をすることができる。

7 民間事業者等又は公社等が供給しようとする地域優良賃貸住宅等がサービス付き高齢者向け住宅である場合であって、民間事業者等又は公社等が供給計画を別記様式2により作成し、かつ、当該住宅が次の第一号、第二号又は第三号に掲げる事項が第4条に掲げる基準に適合するとき、当該住宅は、第1項から第5項までの規定にかかわらず、計画の認定を受けているものとみなす。

- 一 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項
- 二 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項
- 三 賃貸住宅の管理の期間

8 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）を供給しようとする場合、機構はあらかじめ供給計画を作成し、国土交通大臣及び地方公共団体の長に報告しなければならない。

ない。

- 9 高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）（第2条第十号ロ(4)に掲げる賃貸住宅に限る。）を供給しようとする場合、機構はあらかじめ供給計画を作成し、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 10 前項までの規定は、計画の認定を受けた又は報告を行った事業主体が当該供給計画の変更をしようとする場合に準用する。ただし、次に掲げる軽微な変更を行う場合を除く。
 - 一 賃貸住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更
 - 二 賃貸住宅の整備の事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

（認定の基準）

第4条 供給計画は、次の各号に掲げる基準に適合するものでなければならない。

- 一 供給戸数が次のイ、ロに掲げる住宅ごとに、当該各項目に掲げる戸数以上であること。
 - イ 第2条第七号イ若しくは第八号イに掲げる住宅又は高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型） 5戸（他の施策住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第4条第2項及び第7条第四号の規定に基づき国土交通大臣が定める基準（平成16年3月11日国土交通省告示第246号）第1イに定める住宅をいう。）又は10年以内に改良して地域優良賃貸住宅として供給する予定の既存住宅等と合算して5戸以上である場合を含む。）
 - ロ イに掲げる住宅以外の住宅 1戸
- 二 賃貸住宅の規模、構造及び設備が当該賃貸住宅の入居者の世帯構成等を勘案して以下に定める基準に適合するものであること。
 - イ 各戸の床面積については、次の(1)から(3)までに掲げる場合ごとに、当該各項目に掲げる面積以上であること。ただし、地域優良賃貸住宅（公共供給型）のうち、地域優良賃貸住宅の用に供することを目的として建設された住宅及びその附属施設の買取り又は借上げに係るもの（多子世帯向けの地域優良賃貸住宅を供給する場合又は公営住宅等関連事業推進事業制度要綱（平成6年6月23日付け建設省住建発第55号）第4に定める地域活性化居住基盤総合整備計画の区域内で供給する場合を除く。）の床面積については、(1)に掲げる面積以上125㎡以下であること。
 - (1) 地域優良賃貸住宅（(2)に掲げるものを除く。） 25㎡（ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分について、共同して利用するために十分な面積を有する場合にあっては、18㎡とし、地方公共団体が高齢者住まい法第3条の2第1項において規定する高齢者居住安定確保計画で別に規模を定めている場合にあっては、当該規模とすることができる。）
 - (2) 地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ） 75㎡（共同住宅の場合は55㎡）（ただし、地域の実情を勘案して、都道府県知事等が別に面積を定める場合（55㎡（共同住宅の場合は40㎡）を下限とする。）は、その面積とすることができる。）
 - (3) 公営型地域優良賃貸住宅 19㎡
 - ロ 住宅の構造は、次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものでなければならない。

- (1) 建築基準法第2条第九号の二イに掲げる基準に該当する住宅
 - (2) 建築基準法第2条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する住宅又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次に掲げる要件に該当する住宅として次の(一)から(四)までに掲げる基準に該当する住宅
 - (一) 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第八号に規定する防火構造であること。
 - (二) 屋根が、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の2第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。
 - (三) 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分間以上耐える性能を有するものであること。
 - (四) (一)から(三)までに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。
 - (3) 防火上及び避難上支障がないものとして都道府県知事等が認める構造の住宅
 - ハ 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あること。
- 三 従前の建築物が原則として竣工後35年以内の建築物（地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）にあつては、昭和56年6月1日以降に着工されたもの又は既存住宅に係る耐震等級が1以上であるもの若しくは個別の事情を勘案して都道府県知事等が認めるもの）であること。ただし、建築物の安全上特に支障のない場合についてはこの限りでない。
- 四 賃貸住宅の入居者の資格を第5条の規定に基づき定めるものであること。
- 五 賃貸住宅の家賃の額を近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めるものであること。
- 六 賃貸住宅の入居者の選定方法その他賃貸の条件が第6条から第11条までに定める基準に従い、適正に定められるものであること。
- 七 賃貸住宅の管理の期間（公営型地域優良賃貸住宅については用途の変更のための廃止を行う前に地域優良賃貸住宅として管理されていた期間を含む。）が次のイ、ロに掲げる住宅ごとに、当該各項目に掲げる期間以上であること。
 - イ 第2条第八号ニ又は第九号ロに掲げる住宅であつて、改良を伴わないもの 10年以内で地方公共団体が定める期間
 - ロ イに掲げる住宅以外の住宅 10年
- 八 地域優良賃貸住宅については地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日付け国住備第164号）に、公営型地域優良賃貸住宅については公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）を参酌して地方公共団体が条例で定める基準に、それぞれ適合していること。
- 九 地方公共団体が地域住宅計画等に定める地域優良賃貸住宅の整備を促進すべき地域において供給するものであること。ただし、第2条第七号ロ、第八号ハ、第九号ロ若しくはハ又は第十号イ(3)若しくはロ(3)に係るものについては、地域住宅計画等において、次の各号が明記されている場合に限る。
 - イ 地域の活性化の観点から定住対策を進めることが、地域の住宅政策の主たる目標で

あること

ロ 定住促進を図るために良質な賃貸住宅供給を図るための事業であること

十 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については、その供給計画が、地方公共団体が作成する地域住宅計画に位置付けられたものであること。

（入居者資格）

第5条 地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、次の各号のいずれかに該当する者であつて、その月額所得（以下本条において単に「所得」という。）が38万7千円以下のもの。ただし、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）については第一号又は第二号に該当する者に、高齢者世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）、高齢者向け優良賃貸住宅等及びサービス付き高齢者向け住宅については第三号又は第五号に該当する者（第2条第十号ロ(4)に掲げる賃貸住宅にあつては、第四号に該当する者を含む）にそれぞれ限る。また、災害地域優良賃貸住宅については、第2条第十二号イ又はロに掲げる災害の発生日から3年間は、第五号に該当する者（ただし、3月以上の間、第五号に該当する入居者が確保できないときは、第一号から第四号まで及び第六号に規定する入居者の資格を有する者）に限る。

一 子育て世帯

二 新婚世帯

三 高齢者世帯

四 障害者等世帯

五 災害により滅失した住宅に居住していたもの（災害地域優良賃貸住宅に入居する場合を除き、当該災害発生日から3年間に限る。）

六 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯として、地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの

2 次の各号のいずれかに掲げる場合にあつては、前項中「38万7千円」とあるのは「48万7千円」と読み替えて同項の規定を適用する。

一 既存建築物を活用して供給が行われる場合

二 PPP／PFI事業により供給が行われる場合

三 公営住宅法第30条に基づき住宅のあっせんを受けた者が入居する場合（他にあつせんのための適切な住宅がない場合に限る。）

3 高齢者世帯と子育て世帯が同居する場合にあつては、第1項に規定する所得について、各世帯の所得を合算せず、世帯ごとの所得により同項の規定を満たすことをもって、同項の規定を満たすものとみなすことができる。

4 高齢者世帯と子育て世帯が近居（同一市町村内又は地方公共団体が地域の実情を踏まえて定める距離以内に居住することをいう。以下同じ。）し、かつ、いずれかの世帯が地域優良賃貸住宅に入居する場合にあつては、第1項に規定する所得について、当該入居者の所得から、近居する親族1人につき38万円を12で除した額を控除した額とすることができる。ただし、本項の規定により控除の対象となる親族の数は2人を上限とし、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、3月以上の間、入居者がいない地域優良賃貸

住宅に入居する場合に限る。

- 5 同一世帯を構成しない複数のひとり親世帯又は単身者世帯から成るグループ（単身者世帯のみから成るグループの場合にあっては、当該単身者が、35歳以下で地方公共団体が定める年齢未満の場合に限る。）については、地方公共団体の判断により、当該グループを1つの世帯とみなすことができる。
- 6 公営型地域優良賃貸住宅の入居者の資格は、公営住宅法第23条及び第24条に規定する入居者資格を満たす者とする。

（入居者の募集方法）

第6条 一般賃貸人は、次に掲げる者を入居させる場合を除くほか、地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

一 地域優良賃貸住宅（民間供給型）、地域優良賃貸住宅（公社供給型）、子育て世帯向け地域優良賃貸住宅（機構供給型）又は災害地域優良賃貸住宅であって、次のイ～ホに掲げる者

イ 特優賃法施行規則第7条第三号又は第四号に掲げる者

ロ 地方公共団体が雇用促進住宅であった住宅の買取り等を行った上で供給する場合における当該雇用促進住宅に入居していた者

ハ 特定優良賃貸住宅等、準特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等、準高齢者向け優良賃貸住宅、特定目的借上公共賃貸住宅、買取特定公共賃貸住宅又は地域特別賃貸住宅の用途を廃止し、一般賃貸人が地域優良賃貸住宅等として供給する場合における当該用途を廃止する前の住宅に入居していた者

ニ 応急仮設住宅に入居していた者

ホ 借上期間満了時の借り上げ公営住宅に入居していた者

二 地域優良賃貸住宅（公共供給型）であって、次のイ又はロに掲げる者

イ 特優賃法施行規則第26条第四号又は第五号に掲げる者

ロ 前号ロ～ホに掲げる者

2 一般賃貸人は、公営型地域優良賃貸住宅においては、次に掲げる特別な事由がある場合において特定の者を入居させる場合を除くほか、公営型地域優良賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

一 災害

二 不良住宅の除去

三 都市計画事業の施行に伴う住宅の除去

四 公営住宅又は他の公営型地域優良賃貸住宅の入居者が世帯構成に異動があったことにより当該公営型地域優良賃貸住宅に入居することが適切であること

五 公営型地域優良賃貸住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益になること

六 前項第一号ロ～ホに掲げる者を入居させる場合

3 前2項の規定による公募は、地方公共団体の長が定めるところにより、入居の申し込みの期間の初日から起算して少なくとも1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。