

# 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度要綱

## 第1章 総則

### (目的)

**第1条** この要綱は、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じることにより高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。

### (通則)

**第2条** 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の供給については、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。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161号住宅局長通知)に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

### (用語の定義)

**第3条** この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 高齢者

60歳以上の者をいう。

(2) 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貸借による権利を有する者をいう。

(3) 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅

地優賃要綱第2条第1項第7号及び第8号に定める住宅のうち、第7条第1項の規定による認定を受けた供給計画(第8条の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)又は、横浜市高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱第6条の2第1項の規定による認定を受けた供給計画(第7条の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの)に基づき整備及び管理される賃貸住宅で横浜市が補助事業を実施するものをいう。

(4) 整備

ア 民間の土地所有者等又は横浜市住宅供給公社が行う住宅の新築をいう。

イ 横浜市住宅供給公社が行う既存の住宅等の改良(用途変更を伴うものを含む)をいう。

(5) 管理業務者

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な能力を有する者で次のいずれかに該当する者をいう。

ア 横浜市住宅供給公社(以下「公社」という。)

イ その他別に建築局長が定める者

(6) 所得

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1条第3号に規定する所得をいう。

(7) 認定事業者

第7条第1項の規定による供給計画の認定を受けた者をいう。

(8) 一般賃貸人

横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を、第6条第4号に規定する入居者の資格を満たす高齢者に賃貸する者をいう。

## 第2章 供給計画

### (供給方式)

**第4条** 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の供給は、次の各号に掲げる方式のいずれかによるものとする。

(1) 借上型

民間の土地所有者等が横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を整備し、管理業務者が借り上げて管理し、供給する方式。

(2) 管理受託型

民間の土地所有者等が横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を整備し、管理業務者が委託を受けて管理する方式。

(3) 直接管理型

民間の土地所有者等又は公社が横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を整備し、自らが管理業務者となり管理し、供給する方式。

### (供給計画の認定の申請)

**第5条** 良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の整備及び管理をしようとする者は、当該賃貸住宅の整備及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、市長の認定を申請することができる。

2 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。

(1) 賃貸住宅の位置（土地に関する権限等を含む。）

(2) 賃貸住宅の戸数

(3) 賃貸住宅の規模、構造及び設備（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備の内容を含む。）

(4) 賃貸住宅の整備の事業に関する資金計画

(5) 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項

(6) 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項（入居者の選定方法を含む。）

(7) 賃貸住宅の管理の方法及び期間

(8) 賃貸住宅の整備の事業の実施時期

(9) 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）

(10) 緊急時対応サービス（賃貸住宅の入居者の事故、急病、負傷等に対応するサービスをいう。）及び安否確認サービス（入居者の要望に応じて、定期的に入居者の安否を確認するサ

ービスをいう。)に関する事項

- (11) 生活支援サービス（前号に規定するサービスの他に、供給計画を申請する土地所有者等が任意に実施する入居者の生活を支援するための各種サービスをいう。）に関する事項
- 3 第1項の申請に必要な手続については、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度実施要領（以下「制度実施要領」という。）に定めるものとする。

#### （供給計画の認定基準）

**第6条** 前条の規定による供給計画は、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。

- (1) 賃貸住宅の戸数  
5戸以上であること。（ただし、既存住宅等の改良で増築住戸でない場合は1戸以上。）
- (2) 賃貸住宅の整備基準  
地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日国住備第164号）及び別に定める基準に適合するものであること。
- (3) 賃貸住宅整備事業の資金計画  
賃貸住宅の整備の事業に関する資金計画が、当該事業を確実に遂行するため適切なものであること。
- (4) 賃貸住宅の入居者の資格  
入居者は、次に掲げる条件の全てに該当する者であること。
  - ア 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者であって、次のいずれかに該当する者であること。
    - (ア) 同居しようとする者がいない者（身体上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められるものを除く。）であること。
    - (イ) 同居しようとする者が配偶者（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。以下同じ。）若しくは60歳以上の親族（配偶者を除く。）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認められる者であること。
  - イ 入居する者のいずれかが、横浜市内に在住していること又は在勤していること。
  - ウ 住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）の規定に基づき、住民基本台帳に記録されている者であること。
  - エ 住民税の滞納がないこと又は住民税を特別徴収義務者に納付していること。
  - オ 世帯の所得が、地優賃要綱第5条第1項に定める入居者資格の所得（387,000円）以下であること。
  - カ 入居者又は同居しようとする者が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）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。
- (5) 賃貸住宅の家賃の額  
近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- (6) 家賃の支払方式等  
制度実施要領第26条の規定に該当していること。

(7) 賃貸住宅の賃貸の条件

第14条、第15条、第18条、第19条及び第22条に定める基準に従い適正に定められているものであること。

(8) 賃貸住宅の管理の方法

次に掲げる基準に適合するものであること。

ア 賃貸人は、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で、第3条第5号に定める管理業務者（以下「管理業務者」という。）に当該賃貸住宅を賃貸し、又は管理を委託すること。ただし、管理業務者が当該賃貸住宅を整備し、自ら管理する場合はこの限りではない。

イ 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

ウ 管理規定を作成し、これに基づいた適正な管理を行うものであること。

エ 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃（制度実施要領第26条に規定する前払い金を含む。）及び敷金の収納状況を明らかにする書類その他の賃貸住宅に関する事業の収支状況を明らかにするために必要な書類が備え付けられるものであること。

(9) 賃貸住宅の管理の期間

10年間、15年間、20年間のいずれかであること。ただし、特別な事情があると認められる場合は、この限りではない。この場合の管理の期間は10年を超え20年以下の範囲内とする。

(10) 緊急時対応サービス

入居者に係る事故、急病、負傷等に際し、夜間を含め緊急時に迅速かつ適切に対応することができるよう、賃貸住宅の管理業務者、社会福祉施設、民間の警備業者等との提携等による一時的対応、医療機関等への緊急連絡等を的確に行う体制を備えているものであること。

(11) 安否確認サービス

入居者の要望に応じて、定期的に入居者の安否を確認することができる体制を備えており、その提供方法が入居者のプライバシーに配慮したものであること。

(12) 賃貸住宅の敷地に係る権利

地上権又は賃借権である場合には、次の要件の全てを満たすものであること。

ア 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅のための借地であること及び土地所有者は横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の継続について協力する旨を契約上明記すること。

イ 地上権又は賃借権が転貸でないこと。

ウ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。

エ 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。

(13) 申請者

次のいずれかに該当しないこと

ア 暴力団員（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「法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）

イ 暴力団（法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）

ウ 法人にあっては、代表者又は役員のうち暴力団員に該当する者があるもの

#### (供給計画の認定の通知)

**第7条** 市長は、第5条第1項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、前条に定める認定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。

2 前項により計画の認定をしたときは、市長は、速やかに、その旨を計画の認定事業者に通知するものとする。

#### (供給計画の変更)

**第8条** 認定事業者は、当該計画の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更（制度実施要領第5条に定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、市長の認定を受けなければならない。

2 前2条の規定は、前項の場合について準用する。

#### (高齢者向け地域優良賃貸住宅の目的外使用)

**第9条** 認定事業者は、高齢者向け地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、3か月以上第6条第4号に定める資格を有する入居者が確保できないときは、市長の承認を受けて、当該全部又は一部を当該資格を有する者以外の障害者世帯に賃貸することができる。

#### (報告の徴収)

**第10条** 市長は、認定事業者及び管理業務者に対し、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備又は管理の状況について報告を求めることができる。

#### (地位の承継)

**第11条** 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該認定事業者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。ただし、認定事業者の死亡、破産等地位の承継がやむを得ないと市長が認める場合に限る。

#### (改善命令等)

**第12条** 市長は、認定事業者が認定計画に従って横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備又は管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、措置を命じ、又は勧告を行うことができる。

#### (計画の認定の取消し)

**第13条** 市長は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、計画の認定を取り消すことができる。

- (1) 前条の規定による指導監督等に従わないとき。
- (2) 不正な手段により計画の認定を受けたとき。
- (3) 第6条第1項第13号ア、イ、ウのいずれかに該当することが判明したとき。

2 第7条第2項の規定は、市長が前項の規定による計画の認定の取消しを行った場合について準用する。

## 第3章 入居者の募集及び選定

### (入居者の募集・選定・審査)

第14条 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居者の募集、選定及び審査の方法並びに賃貸の条件は、別に定める基準に従い適正に定められなければならない。

### (入居契約締結前の説明等)

第15条 一般賃貸人は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の賃借の相手方に対し、その者が借りようとしている横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅に関し、その賃貸借契約が成立するまでの間に、別に定める事項について説明しなければならない。

## 第4章 管理等

### (賃貸借契約の締結)

第16条 一般賃貸人は、第14条の規定により、選定及び審査した者を入居者として決定したときは、当該入居者と賃貸借契約を締結するものとする。

### (賃貸借契約の内容)

第17条 一般賃貸人は、入居者と横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の賃貸借契約を締結するときは、次に掲げる事項を契約の内容としなければならない。

- (1) 入居者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。
- (2) 入居者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の用途を変更してはならないこと。
- (3) 入居者は、一般賃貸人の承認を得たときを除き、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を模様替えし、又は増築してはならないこと。
- (4) 入居者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の入居の際に同居した者以外の者を同居させようとするときは、認定事業者及び一般賃貸人に当該同居者の氏名及び所得を通知しなければならないこと。
- (5) 入居者が退去する際に、引き続き同居者が入居しようとするときは、入居者は認定事業者及び一般賃貸人に引き続き入居しようとする者の氏名、年齢、所得等を通知しなければならないこと。

### (賃貸条件の制限)

第18条 賃貸住宅を賃貸する者(以下「賃貸人」という。)は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領すること(第29条の認可を受けた場合に限る。)、家賃の三月分を超えない額の敷金を受領すること及び別に定める費用を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、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てはならない。

### (賃貸借契約の解除)

**第 19 条** 一般賃貸人は、入居者が不正な行為によって横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅に入居したとき又は入居者若しくは同居者が暴力団員であることが判明したときは、当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

### (借上型における認定事業者と管理業務者との賃貸借契約の締結)

**第 20 条** 借上型においては、認定事業者と管理業務者は、認定計画に従って横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の賃貸借契約を締結するものとする。

2 前項の場合において、認定事業者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を管理業務者に引き渡したときは、当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の賃借権設定登記に協力するものとする。

### (管理受託型における認定事業者と管理業務者との管理委託契約の締結)

**第 21 条** 管理受託型においては、認定事業者と管理業務者は、認定計画に従って横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理委託契約を締結するものとする。

### (転貸の条件)

**第 22 条** 認定事業者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を管理業務者に賃貸するときは、入居者の資格、入居者の選定方法、家賃、その他転貸の条件に関し、第 6 条第 4 号及び第 5 号並びに第 14 条に準じて管理業務者が当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を転貸することを賃貸の条件としなければならない。

### (管理に当たっての配慮)

**第 23 条** 管理業務者は、常に横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。また、認定事業者及び管理業務者は、高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針（平成 13 年国土交通省告示第 1300 号）に規定する事項にしたがって当該横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理を行わなければならない。

### (管理業務者の業務)

**第 24 条** 管理業務者は、認定事業者から横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅を借上げ、又はその管理を受託して、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 土地所有者等からの事業計画の事前相談に関する事。
- (2) 土地所有者等の供給計画の作成及び市長への各種申請についての連絡調整に関する事。
- (3) 入居者の募集に関する事。
- (4) 一般賃貸人と入居者の賃貸借契約の締結及び更新に関する事。
- (5) 家賃（第 28 条の規定により家賃の減額を行う場合は、入居者の負担する額）、敷金及び共益費の受領並びに精算に関する事。
- (6) 入居及び退去に関する事。
- (7) 住宅の維持、修繕に関する事（共益費により行うべきものに限る）。
- (8) その他横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の管理に関する事。

2 前項に規定する業務の詳細は、制度実施要領に定めるものとする。

#### (維持・管理)

**第 25 条** 認定事業者は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の安全性、居住性及び耐久性に関する適切な性能を維持するため、計画的に修繕を行うものとし、あらかじめ長期的な修繕計画を作成しなければならない。

2 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の維持・修繕については、入居者の責めに帰すべき事由による修繕を除き、認定事業者がその費用負担により行うものとし、維持・修繕内容は、制度実施要領に定めるものとする。

3 認定事業者は、前項に規定する横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の維持・修繕を管理業務者に委託する場合は、管理業務者と業務委託契約を締結するものとする。

#### (事業収支計画の作成等)

**第 26 条** 認定事業者及び管理業務者は、事業収支計画を長期にわたり安定した経営が可能な計画とすることその他制度実施要領に規定する事項の全てに該当するものを策定しなければならない。

2 認定事業者及び管理業務者は、事業開始後の経営方針として、単年度の財務内容が適正であることその他制度実施要領に規定する事項の全てに該当するものを策定しなければならない。

3 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の経理及び会計は、独立したものでなければならない。

4 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅は、供給計画等に基づき、相当数の入居見込み者を確保できるものでなければならない。

## 第 5 章 補助及び家賃

#### (整備に要する費用の補助)

**第 27 条** 横浜市は、認定事業者に対して、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備に要する費用の一部を、別に定めるところにより、予算の範囲内において補助することができる。

#### (家賃の減額に要する費用の補助)

**第 28 条** 横浜市は、認定事業者が認定管理期間において、入居者の居住の安定を図るため横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を、別に定めるところにより、予算の範囲内において補助することができる。

2 前項の規定による補助を行わない場合については、別に定める。

#### (終身建物賃貸借)

**第 29 条** 高齢者の居住の安定の確保に関する法律第 52 条に規定する終身賃貸事業者は、当該事業について市長の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするとき限り、借地借家法第 30 条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（1 戸の賃貸住宅の借借人が 2 人以上であるときは、それぞれの借借人に係る建物の賃貸借）につ

いて、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

## 第6章 その他

### （横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の用途廃止）

**第30条** 認定事業者は、供給計画に定める管理期間を経過していない場合であっても、管理期間が10年を経過し、かつ、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、第6条第4号に定める資格を有する入居者が確保できない場合は、市長の承認を受け、かつ、地優賃要綱第17条第4項に定める国土交通大臣等の承認を受けることにより、当該賃貸住宅の用途を廃止することができる。

### （横浜市の助言及び指導）

**第31条** 横浜市は、認定事業者に対し、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年8月19日厚生労働省・国土交通省告示第1号）を勘案し、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の整備及び管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

### （暴力団排除）

**第32条** 市長は必要に応じ、申請者又は認定事業者が第6条第1項第13号のいずれかに該当するか否かを神奈川県警察本部長に対して確認を行うことができる。ただし、当該確認のために個人情報を経済警察本部長に提供するときは、神奈川県警察本部長に対して当該確認を行うことについて、当該個人情報の本人の同意を得るものとする。

### （事業計画案の募集・選定）

**第33条** 横浜市は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅の供給にあたり、事業計画案を募集し、選定を行うこととする。

- 2 事業計画案の募集・選定は、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅事業者募集要項による。
- 3 事業計画案の選定にあたり、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅選定委員会設置要綱により、横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅選定委員会を設置するものとする。

### （実施の細目）

**第34条** 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅制度の実施の細目は、別に定めるところによるものとする。

#### 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26年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 27 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 平成 19 年 9 月 4 日までに供給計画の認定を受けた横浜市高齢者向け優良賃貸住宅については、第 6 条第 2 号及び第 4 号の規定にかかわらず、なお従前の例によるものとする。
- 3 平成 27 年 3 月 31 日までに供給計画の認定を受けた横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅については、第 6 条第 4 号オの規定については、487,000 円以下とする。

附 則

この要綱は令和 2 年 5 月 1 日から施行する。