

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅認定基準

制定 平成 24 年 5 月 1 日 建住整 第 1316 号
最近改正 令和 2 年 3 月 16 日 建住政 第 2269 号

第 1 章 総則

(通則)

第 1 条 横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度要綱（以下「要綱」という。）第 6 条に定める認定の基準は、共同住宅等についてはこの基準の定めるところによる。

(定義)

第 2 条 この認定基準における用語の意義については、要綱に定める用語の意義と同一とする。

第 2 章 供給計画の基準

(基本的要件)

第 3 条 横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅は、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号。以下「基準法」という。）、横浜市建築基準条例（昭和 35 年 10 月 10 日条例第 20 号）、その他建築関係法令及び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）に定めるもののほか、この基準に定めるところによる。

(賃貸住宅の戸数)

第 4 条 1 戸以上であること。

(賃貸住宅の入居者)

第 5 条 賃貸住宅の入居者の資格は、次に掲げる条件のすべてに該当する者であること。

- (1) 自ら居住するため住宅を必要とする者であること。
- (2) 同居しようとする子があり、満 18 歳未満の子がいること、又は妊娠中の者がいること。
- (3) 同居しようとする者のすべてが、2 親等以内の親族（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定者を含む。）であること。ただし、6 親等以内の血族及び 3 親等以内の姻族で入居者による介護や養育が必要であると認められるなど特別な理由があり建築局長が特に認めた者であること。
- (4) 入居する者のいずれかが、横浜市内に在住若しくは在勤していること、又は 2 親等以内の親族が市内に在住していること。
- (5) 住民基本台帳法（昭和 42 年法律第 81 号）にいう住民基本台帳に掲載された者であること。
- (6) 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。
- (7) 世帯の所得が、214,000 円以下であること。ただし、寡婦控除のみなし適用世帯は、所得の算定の際に、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 7 月 30 日建設省令第 16 号）第 1 条第 3 号ホに規定する額と同一の額を控除した額が、214,000 円

以下であることとする。

- (8) 連帯保証人を立てられること。又は、管理業務者が指定する保証会社の利用が可能であること。
- (9) 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。

（賃貸住宅の家賃の額）

第6条 120,000円以下かつ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。

（賃貸住宅の賃貸の条件）

第7条 要綱第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。

（賃貸住宅の管理の方法）

第8条 賃貸住宅の管理の方法が次に掲げる基準に適合するものであること。

- (1) 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、要綱第3条第6号に定める管理業務者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、横浜市住宅供給公社が当該賃貸住宅を自ら管理する場合はこの限りでない。
- (2) 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- (3) 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。
- (4) 賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃、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。

（賃貸住宅の管理の期間）

第9条 10年とする。ただし、供給計画の変更により6年以内に限り期間を延ばすことができる。

（賃貸住宅の敷地に係る権利）

第10条 賃貸住宅の敷地に係る権利が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。

- (1) 土地所有者は横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅について協力すること。
- (2) 地上権又は賃借権が転貸でないこと。
- (3) 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。
- (4) 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。
- (5) 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。

（賃貸住宅の位置）

第11条 横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、

次の各号に適合していなければならない。

- (1) 敷地は、日常及び緊急時の入居者の安全が確保できるものであること。
 - (2) 敷地の位置は、最寄りの鉄道駅から徒歩で概ね 20 分以内。
 - (3) 敷地から概ね 1 キロメートル以内に小学校、生鮮食料品又は日用品等の販売を行う店舗等、公園又は公共施設及び子育て支援施設（保育所、幼稚園、親と子のつどいの広場、地域子育て支援拠点又は学童保育等）があり、かつ、徒歩で概ね 20 分以内に小児医療施設があること。
 - (4) 敷地は、遊水池（調整池を含む）として利用されていないこと。
- 2 敷地は、都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）第 7 条第 2 項に規定する市街化区域内にあり、かつ都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に基づく住居系用途地域及び商業系用途地域内にあること。ただし、準工業地域内にあつて、周辺の状況により良好な居住環境が確保できる場合は、この限りではない。

第 3 章 住宅の基準

第 1 節 通則

（構造及び建て方）

第 12 条 住宅の構造及び建て方が、耐火構造又は準耐火構造の共同住宅又は長屋建て住宅（重層長屋を除く）であること。

（住宅の規模・設備）

第 13 条 各住戸は、床面積（共用部分の床面積を除く。）30 平方メートル以上で、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものとしなければならない。

第 2 節 住宅の各部

（一般基準）

第 14 条 押入れその他の収納のための空間があること。

- 2 住宅には、少なくとも就寢室、台所又は台所兼食堂、玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所及び各住戸専用のバルコニーがあり、洗濯及び収納のための空間が確保されていること
- 3 住戸には、台所、浴室及び洗面所に給湯できる設備があること。
- 4 床・壁の仕上げ等にあたっては、次の各号に適合していること。
 - (1) 床は、たわみ及びきしみの生じない構造で、かつ、下階との遮音を考慮した構造のもの。
 - (2) 床は、滑りにくい仕上げとなっており、転倒した場合の衝撃をやわらげるよう仕上げの材質等に配慮してあること。特に浴室については、滑りやすいので十分に配慮されていること。
 - (3) 外気に接する壁及び開口部並びに住戸相互間の界壁（床下、天井裏及び小屋裏の部分を含む。以下同じ。）は、周囲の状況に応じて、遮音上有効な構造となっていること。
- 5 建具にあたっては、次の各号に適合していなければならない。
 - (1) 建具は、開閉がしやすく、安全性に配慮されていること。また、建具の取っ手、引き手及び錠は使いやすい形状のものとし、適切な位置に取付けてあること。
 - (2) 出入口ドア等にガラスを入れてある場合は、安全ガラスを用いるか又は棧付建具として 1 枚あたりのガラス面を小さくしてあること。

6 各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮されていること。また、年間を通じて適切な温度が維持できるよう暖冷房設備等を用いることができる構造となっていること。

(就寢室)

第 15 条 就寢室が 2 室以上あること。但し、床面積が 40 m²未満の住戸を除く。

(台所等)

第 16 条 台所の流し、調理台、コンロ台等のまわりの壁は、耐水性を有し、かつ、清潔に保ち得る材料となっていること。

(玄関)

第 17 条 玄関には、下足箱が設置してあり、かつ家具等の搬出入ができるものであること。

2 玄関のドアには、シリンダー錠を設ける等防犯上有効な措置が講じられているとともに、ドアを自動的に閉鎖させる装置が設けられていること。

(便所)

第 18 条 便所の戸の鍵は、外から解錠可能なものとなっていること。

2 便器は、腰掛式のものであること。

(浴室)

第 19 条 浴室の建具の錠は、外から解錠可能なものとなっていること。又は、錠を設置しないこと。

2 出入口建具は引戸、折れ戸または内開き戸とする。

(洗濯機置場)

第 20 条 洗濯機まわりは、清潔を保つ材料で仕上げられていること。

(バルコニー)

第 21 条 主たる居住室には、バルコニーが設けられていること。

(危険防止措置)

第 22 条 窓、バルコニー、開放された廊下及び階段、屋上広場等のうち、落下の危険の恐れあるか所には、堅固で、かつ、安全な手すりその他の危険防止設備が設けられていること。

2 危険防止設備の周りには、足がかりを設けないようにすること。

(手すり)

第 23 条 危険防止設備として設置する転落防止のための手すりは、次に掲げる基準に適合しなければならない。ただし、外部の地面、床等からの高さが 1 メートル以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りではない。

(1) バルコニー、窓の手すりは、床面から 110 センチメートル以上の高さに達するよう設けられていること。ただし、腰壁、窓台等子どもの足がかりとなる部分（高さが 30 センチメ

メートル以上 65 センチメートル未満の部分。以下「腰壁等」という。)がある場合については、腰壁等から 80 センチメートル以上の高さに達するよう設けられていること。

- (2) 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等（壁壁等の高さが 65 センチメートル未満の場合に限る。）からの高さが 80 センチメートル以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で 11 センチメートル以下であること。

第 4 章 共用部の基準

（共用廊下）

第 24 条 共用廊下の有効幅員は、両側に住戸がある場合は、1.8 メートル以上とし、それ以外は 1.2 メートル以上であること。

- 2 共用廊下に段差がないこと。

（共用階段）

第 25 条 階段は、各階から避難階に通ずる直通階段であること。

- 2 前項に規定する直通階段は、住宅とそれ以外の部分で兼用するものでないこと。ただし、安全上支障のない場合においては、この限りではない。

（手すり）

第 26 条 危険防止設備として設置する転落防止のための手すりは、次に掲げる基準に適合しなければならない。ただし、外部の地面、床等からの高さが 1 メートル以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りではない。

- (1) 廊下及び階段（開放されている側に限る）の手すりは、床面（階段にあつては踏面の先端）から 110 センチメートル以上の高さに達するよう設けられていること。ただし、腰壁、窓台等子どもの足がかりとなる部分（高さが 30 センチメートル以上 65 センチメートル未満の部分。以下「腰壁等」という。）がある場合については、腰壁等から 80 センチメートル以上の高さに達するよう設けられていること。
- (2) 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあつては踏面の先端）及び腰壁等（壁壁等の高さが 65 センチメートル未満の場合に限る。）からの高さが 80 センチメートル以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で 11 センチメートル以下であること。

（エレベーター）

第 27 条 地上階数が 5 以上のものには、エレベーターを設けてあること。

- 2 前項に規定するエレベーターは、住宅専用のものでし、店舗、事務所その他、居住の用以外の用途に供する部分と併用できる構造となっていないこと。
- 3 エレベーターの昇降路は、住戸に対する遮音のため、エレベーターホール、共用廊下等により住戸と適当な間隔が保たれていること。

（団地内通路）

第 28 条 団地内における主要な歩行者路（専ら歩行者の通行に供する団地内通路をいう。以下「歩行者路」という。）は、滑りやつまづきに対する安全性に配慮した仕上げとすること。

- 2 歩行者路及び住棟出入口は、歩行での移動の安全性及び利便性に配慮した構造となってい

ること。

3 歩行者路及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度が確保されていること。

(駐車施設)

第 29 条 駐車場は、居住者の自動車の保有率及び外来者の自動車の利用率を考慮して、利用上適正な規模とすること

(自転車置場)

第 30 条 団地内には、認定戸数分の自転車置場があること。

(附帯施設)

第 31 条 団地内に、衛生、利便等に配慮した適切なおみ置場が設置されていること。ただし、近隣に適切なおみ置き場があり、それを利用する場合は、その限りではない。

第 5 章 補則

(併存住宅)

第 32 条 店舗等との併存住宅(一の建築物において、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅、その他の住宅又は住宅以外の用途に供する部分が併存する建築物をいう。)である場合は、住宅以外の部分は、風俗営業等を営む店舗や、カラオケボックス等騒音の発生源となる用途を避け、また、入居者又は周囲の居住者に安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上で、悪影響を及ぼすものでないこと。

(検査済証)

第 33 条 建築基準法に規定する検査済証を取得している又は「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」(平成 26 年 7 月国土交通省)に基づく法適合状況調査による不適合事項などがないことが確認できること。

(耐震基準)

第 34 条 昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工された建築物又は既存住宅に係る耐震等級が 1 以上である建築物。

(その他)

第 35 条 この認定基準に定めるもののほか、この認定基準の施行について必要な事項は、建築局長が定める。

附 則

(施行期日)

この基準は平成 24 年 5 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 24 年 7 月 9 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 25 年 6 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 26 年 6 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 28 年 10 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は平成 29 年 2 月 15 日から施行する。

附 則
(施行期日)
この基準は令和 2 年 3 月 16 日から施行する。