

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度要綱

制 定 平成 24 年 5 月 1 日 建住整第 1316 号
最近改正 令和 3 年 7 月 1 日 建住政策 731 号

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子育て世帯向けの賃貸住宅の供給の促進を図り、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 横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の供給については、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。以下「特優賃法」という。）及び地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号。以下「制度要綱」という。）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) 特定優良賃貸住宅 特優賃法第 3 条の規定により、横浜市長の供給計画認定を受け、横浜市が家賃の減額に要する費用等の助成を行う住宅をいう。
- (2) 地域優良賃貸住宅 制度要綱第 2 条第六号において定義される賃貸住宅。
- (3) 横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅
第 1 条の目的をもって供給される地域優良賃貸住宅の賃貸住宅をいう。
- (4) 子育て世帯
満 18 歳未満の者又は妊娠中の者がいる世帯をいう。
- (5) 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。
- (6) 管理業務者
横浜市子育て世帯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 農業協同組合または農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和 23 年法律 45 号）第 10 条第 5 項に規定する事業を行うもの
 - ウ その他別に市長が定める者
- (7) 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（平成 5 年 7 月 30 日建設省令第 16 号）第 1 条第三号に規定する所得をいう。

(8) 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。

(9) 一般賃貸人

横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅を、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅認定基準第5条又は横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅認定基準（一戸建て住宅型）第4条（以下「認定基準」という。）に規定する入居資格を満たす者に賃貸する者をいう。

(10) 共同住宅等

次の各号のいずれかに該当する住宅をいう。

ア 各世帯の使用する部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有するもの

イ 一つの建築物に2以上の住戸があり、各世帯の使用する部分が基本的に独立していて各世帯どうしの行き来が内部で不可能であり、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下などの共用部分がないもの

(11) 一戸建て住宅

次の各号のいずれかに該当する住宅をいう。

ア 住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの

イ 玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの

ウ 玄関を始めとして各世帯の使用する部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの

第2章 供給計画

（供給方式）

第4条 横浜市子育て世帯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

土地所有者等が管理する良質な賃貸住宅を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

土地所有者等が管理する良質な賃貸住宅を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、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子育て世帯向けの賃貸住宅の管理をしようとする者は、当該賃貸住宅に関する計画（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

- (2) 賃貸住宅の戸数
 - (3) 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（転落防止等の危険防止対策の内容を含む。）
 - (4) 賃貸住宅の整備に関する資金計画
 - (5) 賃貸住宅の入居者の資格並びに入居者の募集及び選定の方法に関する事項
 - (6) 賃貸住宅の入居者の家賃その他賃貸の条件に関する事項
 - (7) 賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸の事業を行う者（以下「転貸事業者」という。）に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けた者又は転貸事業者の氏名又は名称及び住所
 - (8) 賃貸住宅の管理の方法及び期間
 - (9) 賃貸住宅の整備の事業の実施時期
 - (10) 賃貸住宅の入居契約締結前の説明等に関する事項
 - (11) 賃貸住宅の敷地の権原に関する事項
- 3 第1項の認定を受けようとする者は、供給計画その他必要な図書を添付した申請書を、管理業務者を経由して、市長に提出しなければならない。
- 4 前項の申請書の様式及び必要な添付書類は、横浜市子育て世帯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の認定基準は、市長が定める。

（供給計画の認定の通知）

第7条 市長は、第5条第3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。ただし、制度実施要領第5条に定める軽微な変更を除く。

- 2 前3条の規定は、前項の場合について準用する。

（目的外使用）

第9条 認定事業者は、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の全部又は一部について、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に関する特別措置法（平成17年法律第79号）第6条に基づく、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計画に定める住宅で、3か月以上認定基準第5条に定める資格を有する入居者が確保できないときは、制度要綱第17条第1項に基づく国土交通大臣等の承認及び市長の承認を受けて、当該全部又は一部を当該資格の有する者以外の者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

- 2 前項の規定により賃貸し、又は転貸事業者に転貸させる場合においては、当該賃貸借又は転貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物賃貸借（以

下「定期建物賃貸借」という。) (5年を上回らない期間を定めたものに限る。以下この条において同じ。) とし、又は定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

(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、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の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子育て世帯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子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の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。

(指導監督等)

第 12 条 市長は、認定事業者に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅制度の適正な実施のため必要な措置を命じ、又は必要な勧告、助言若しくは援助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) 第 9 条の規定に違反したとき。

(2) 不正な手段により計画の認定を受けたとき。

(3) 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 2 号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であ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 横浜市子育て世帯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、市長が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、横浜市子育て世帯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子育て世帯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、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅入居者募集要領(以下「入居者募集要領」という。)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、入居者と横浜市子育て世帯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、横浜市子育て世帯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、横浜市子育て世帯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、横浜市子育て世帯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、横浜市子育て世帯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、家賃の3か月分を超えない額の敷金を受領すること及び共益費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子育て世帯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、当該横浜市子育て世帯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子育て世帯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、横浜市子育て世帯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、当該横浜市子育て世帯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子育て

て世帯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、横浜市子育て世帯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 14 条、認定基準第 5 条及び第 6 条に準じて管理業務者が当該横浜市子育て世帯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 認定事業者及び管理業務者は、常に横浜市子育て世帯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。

(管理業務者の業務)

第 24 条 管理業務者は、原則として認定事業者から横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅を借り上げ、直接管理、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こと。
 - (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こと。
 - (3) 入居者の募集に関すること。
 - (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こと。
 - (5) 家賃（第 26 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こと。
 - (6) 入居及び退去に関すること。
 - (7) 住宅の維持、修繕に関すること（共益費により行うべきものに限る）。
 - (8) その他横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の管理に関すること。
- 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、横浜市子育て世帯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こと。

- 2 横浜市子育て世帯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子育て世帯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。

第 5 章 助成及び家賃

(家賃の減額に要する費用の助成)

第 26 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子育て世帯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助成することができる。

2 前項の規定による助成は、入居者の所得が別に定める額を超える場合には、その額を減額し、又は行わないものとする。

(整備に要する費用の補助)

第 26 条の 2 横浜市は、認定事業者に対して、横浜市子育て世帯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。

第 6 章 その他

(横浜市の助言及び指導)

第 27 条 横浜市は、認定事業者に対し、基本方針を勘案し、横浜市子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の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。

(実施の細目)

第 28 条 横浜市子育て世帯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

(施行期日)

この要綱は平成 24 年 5 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成 25 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成 26 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)

この要綱は平成 28 年 10 月 1 日から施行する。

附 則
(施行期日)

この要綱は平成 29 年 2 月 15 日から施行する。

附 則
(施行期日)

この要綱は令和 2 年 3 月 16 日から施行する。

附 則
(施行期日)

この要綱は令和 3 年 7 月 1 日から施行する。