

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱

平成24年4月1日

23川ま備第1895号市長決裁

(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、もって福祉の増進に寄与するため、国の定める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）及びその他関連通知等に定めるもののほか、必要な事項を定めることを目的とする。

(供給計画の認定)

第2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行おうとする者は、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
- (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
- (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
- (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

(認定の基準)

第3条 市長は、前条第1項の規定による認定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次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- (1) 賃貸住宅の戸数が、別に定める戸数以上であること。
- (2) 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、別に定める基準に適合するものであること。
- (3) 賃貸住宅の加齢対応構造等が、別に定める基準に適合するものであること。
- (4) 賃貸住宅の整備に関する資金計画が、当該整備を確実に遂行するため適切なものであること。
- (5) 賃貸住宅の管理期間が、別に定める期間以上であること。
- (6) 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（別に定める年齢その他の要件に該当する者に限る。）又は当該高齢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。以下同じ。）とするものであること。
- (7) 賃貸住宅の家賃の額が、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。
- (8) 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、別に定める基準に従い適正に定められるものであること。
- (9) 賃貸住宅の賃貸人が、賃貸住宅の事業の実施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、賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を転貸する事業を行う者（以下「転貸事業者」という。）に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けて管理を行う者又は転貸事業者が別に定める基準に適合する者であること。
- (10) 第6号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が別に定める基準に適合するものであること。

(11) 申請を行おうとする者及び委託を受けて賃貸住宅の管理を行う者又は転貸事業者（それぞれが法人である場合においては、代表者及び役員）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でないこと。

(12) 緊急時対応サービス（入居者に対する事故、急病、負傷等に対し、夜間も含め緊急時に迅速かつ適切に対応するサービス）を提供しうるよう、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行う体制の整備が行われていること。

(13) 原則として、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービス）の体制の整備が行われていること。

(14) 川崎市高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること。

2 前項の認定を受けた者（以下「認定事業者」という。）が、供給計画に定める事業着手年月日経過後6月以内に事業に着手しない場合、原則として供給計画の取り下げがあったものとみなす。

（供給計画の認定の通知）

第4条 市長は、前条第1項の認定をした場合、速やかに、その旨を認定事業者に通知するものとする。

（供給計画の変更）

第5条 認定事業者は、第3条第1項の認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更（別に定める軽微な変更を除く。）をしようとする場合、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。

（高齢者向け優良賃貸住宅の配慮入居）

第6条 認定事業者は、認定計画（変更があったときは、その変更後のも

の。)に基づき整備が行われる又は行われた賃貸住宅(以下「高齢者向け優良賃貸住宅」という。)の全部又は一部について、別に定める期間以上第3条第1項第6号に規定する資格を有する入居者が確保できない場合、市長の承認を受けて、川崎市地域住宅計画に記載した配慮入居者に賃貸し、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。)(別に定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。)としなければならない。

(報告の徴収)

第7条 市長は、認定事業者に対し、高齢者向け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8条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から高齢者向け優良賃貸住宅の敷地の所有権その他当該高齢者向け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。

(改善命令)

第9条 市長は、認定事業者が認定計画に従って高齢者向け優良賃貸住宅の整備又は管理を行っていないと認める場合、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を取るべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第10条 市長は、認定事業者が次の各号のいずれかに該当する場合、

計画の認定を取り消すことができる。

- (1) 第6条第2項の規定に違反したとき。
- (2) 前条の規定による命令に違反したとき。
- (3) 不正な手段により計画の認定を受けたとき。

2 第4条の規定は、市長が前項の規定による取消しをした場合について準用する。

(整備に要する費用の補助)

第11条 市長は、認定事業者に対して、高齢者向け優良賃貸住宅の整備に要する費用の一部を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12条 市長は、認定事業者が入居者の居住の安定を図るため高齢者向け優良賃貸住宅の家賃を減額する場合には、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(高齢者向け優良賃貸住宅の用途の廃止)

第13条 認定事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、市長と協議のうえ、高齢者向け優良賃貸住宅としての用途を廃止することができる。

- (1) 災害、老朽化等により高齢者向け優良賃貸住宅として引き続き管理することが不適当な場合
- (2) 建替えを行うため必要がある場合
- (3) 都市計画事業等を施行するため必要がある場合
- (4) 高齢者向け優良賃貸住宅の一部の用途の廃止は、管理開始後10年以上経過し、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入居者がいないもの

(実施の細目)

第14条 この要綱に定めるもののほか必要な事項については、別に定めるところによるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

(廃止)

2 川崎市高齢者向け優良賃貸住宅認定基準（平成13年10月1日13川ま備第321号。以下「認定基準」という。）は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行前に管理開始した住宅の供給計画の認定については、認定基準の規定は、この要綱の施行後も、なお効力を有する。

附 則

この要綱は、平成25年3月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和5年11月7日から施行する。