

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅制度実施要領

平成24年4月1日

23川ま備第1895号市長決裁

(目的)

第1条 この要領は、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日付け23川ま備第1895号。以下「要綱」という。）第14条に基づき、川崎市高齢者向け優良賃貸住宅制度を実施する上で必要な事項を定めることを目的とする。

(定義)

第2条 この要領において、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) 耐火構造の住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する住宅をいう。
- (2) 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として独立行政法人住宅金融支援機構の業務運営並びに財務及び会計に関する省令（平成19年財務省・国土交通省令第1号）第39条第3項各号に掲げる要件に該当するものをいう。
- (3) 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年建設省令第16号）第1条第3号に規定する所得をいう。

(供給計画の認定の申請)

第3条 要綱第2条第1項の規定による認定の申請は、川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定申請書（第1号様式）を市長に提出して行うこととする。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図

(2) 縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図

(3) 縮尺、方位、賃貸住宅の間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図

(4) 認定を申請しようとする者が当該認定に係る賃貸住宅の整備をしようとする場合にあっては、当該賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地の所有権又はその土地について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ものであることを証する書類

(5) 認定を申請しようとする者が当該認定に係る賃貸住宅を有する場合にあっては、次に掲げる書類

ア 当該申請しようとする者が当該賃貸住宅を有する者であることを証する書類

イ 当該申請しようとする者が当該賃貸住宅の敷地である土地の区域内の土地の所有権又はその土地について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ものであることを証する書類

(6) 認定を申請しようとする者が当該認定に係る賃貸住宅の賃借権又は使用貸借による権利を有する場合にあっては、次に掲げる書類

ア 当該申請しようとする者が当該権利を有する者であることを証する書類

イ 当該申請しようとする者が当該賃貸住宅の敷地である土地の区域内の土地の所有権又はその土地について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ものであることを証する書類

ウ 当該申請しようとする者が要綱第2条第1項に規定する高齢者向けの賃貸住宅の整備及び管理を行うことについて当該賃貸住宅を有する者が承

諾したことを証する書類

- (7) 近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類
- (8) 認定を申請しようとする者が法人である場合においては、印鑑証明書、登記事項証明書、定款、直近の法人市民税の納税証明書並びに直前3年の各事業年度の貸借対照表及び損益計算書
- (9) 認定を申請しようとする者が個人である場合においては、印鑑証明書、住民票の写し、直近の市民税の納税証明書及び資産に関する調書
- (10) 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もの又は転貸事業者（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、暴力団員でないことの誓約書
- (11) 賃貸住宅の整備に関する資金計画を記載した書類
- (12) 緊急時対応サービス及び生活相談サービスに関する事項を記載した書類
- (13) 前号に関する事項の他、認定を申請しようとする者が任意に実施する入居者の要望に応じて入居者の生活を支援するためのサービスに関する事項を記載した書類
- (14) その他市長が必要と認める書類

3 要綱第4条の規定により、市長は、川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定申請書を受理したときは、その内容を審査した上、適当と認めるときは、川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定書（第2号様式）により、認定事業者に通知するものとする。

（認定戸数）

第4条 要綱第3条第1項第1号の別に定める戸数は、原則として10戸以上とする。ただし、市長が特に必要と認める場合は、5戸以上とすることができる。

（規模、構造及び設備の基準）

第5条 要綱第3条第1項第2号の別に定める規模並びに構造及び設備の基準は、

次のとおりとする。

- (1) 各戸の床面積（共同住宅にあっては、共用部分の床面積を除く。）が、30平方メートル以上55平方メートル以下であること。ただし、市長が特に必要と認める場合は、単身者向け住戸として、25平方メートル以上30平方メートル未満とすることができる。
- (2) 耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅（防火上及び避難上支障がないと市長が認めるものを含む。）であること。
- (3) 原則として、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。
- (4) 原則として床面積30平方メートル以上の高齢者交流施設を設けなければならない。ただし、市長が必要でないとする場合はこの限りでない。
- (5) 原則として、新築の賃貸住宅とする。ただし、要綱第3条に基づき再認定する場合にあってはこの限りでない。
- (6) 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号に適合すること。
- (7) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）第5条第1項に定める設計住宅性能評価書を取得すること。
（加齢対応構造等である構造及び設備の基準）

第6条 要綱第3条第1項第3号の別に定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 床は、原則として段差のない構造のものであること。
- (2) 主たる廊下の幅は、78センチメートル（柱の存する部分にあっては、75センチメートル）以上であること。
- (3) 主たる居室の出入り口の幅は75センチメートル以上とし、浴室の出入口の幅は60センチメートル以上であること。
- (4) 浴室の短辺は130センチメートル（一戸建ての住宅以外の住宅の用途に

供する建築物内の住宅の浴室にあつては、120センチメートル)以上とし、その面積は2平方メートル(一戸建ての住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあつては、1.8平方メートル)以上であること。

(5) 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 19.5$$

$$R \div T \leq 22 \div 21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

(T及びRは、それぞれ次の数値を表すものとする。以下同じ。)

T 踏面の寸法(単位 センチメートル)

R けあげの寸法(単位 センチメートル)

(6) 主たる共用の階段の各部の寸法は、次の各式に適合するものであること。

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

(7) 便所、浴室及び住戸内の階段には、手すりを設けること。

(8) 階数が2以上である共同住宅の用途に供する建築物には、原則として当該建築物の出入口のある階に停止するエレベーターを設けること。

(9) 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項9号の国土交通大臣の定める基準(平成13年国土交通省告示第1296号)に適合すること。

(管理期間)

第7条 要綱第3条第1項第5号の別に定める期間は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 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。以下「地優賃要綱」という。)第2条第2号に定める民間事業者等が認定事業者である場合、10年以上20年以内とする。

(2) 地優賃要綱第2条第4号に定める公社等が認定事業者である場合、原則として20年とする。

(入居に係る年齢その他の要件)

第8条 要綱第3条第1項第6号の別に定める年齢その他の要件は、次の各号のすべてに該当することとする。

(1) 60歳以上の者

(2) 次に掲げる要件のいずれかに該当する者

ア 同居する者がいない者

イ 同居する者が配偶者、60歳以上の親族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市長が認める者

(3) 所得が48万7千円以下の者

(入居者の募集の方法及び選定の方法並びに賃貸の条件に関する基準)

第9条 要綱第3条第1項第8号の別に定める基準は、次条から第16条までに定めるとおりとする。

(入居者の募集方法)

第10条 賃貸住宅を要綱第3条第1項第6号に規定する資格を有する者に賃貸する者（以下「一般賃貸人」という。）は、原則として賃貸住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による公募（以下「公募」という。）は、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、川崎市の広報誌掲載、掲示等の方法により広告して行わなければならない。

3 公募は、棟ごと又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を市長にあらか

じめ提出（空家入居者の募集については、第2号及び第3号を除く。）した後、当該事項を明示して行わなければならない。

- (1) 賃貸する住宅が高齢者向け優良賃貸住宅であること。
- (2) 賃貸住宅所在地、戸数、規模及び構造
- (3) 一般賃貸人の名称及び主たる事務所の所在地
- (4) 入居者の資格
- (5) 家賃その他の賃貸の条件
- (6) 入居の申込みの期間及び場所
- (7) 申込みに必要な書面の種類
- (8) 入居者の選定方法

4 前項第6号の申込みの期間は、少なくとも1週間としなければならない。

5 川崎市営住宅条例（昭和37年川崎市条例第32号。以下「市営住宅条例」という。）第6条第1号から第6号までに該当する者及び市内の福祉施設等に居住する者など市長が特に必要と認めるものにあつては、公募によらず入居させることができる。

（入居者の選定）

第11条 入居の申込みを受理した戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合、一般賃貸人は、抽選その他公正な方法により入居者を選定しなければならない。

（入居者の選定の特例）

第12条 一般賃貸人は、特に居住の安定を図る必要がある者として、次に定める要件及び戸数により、前2条に定めるところによる入居者の選定に係る措置を講ずるものとする。

(1) 次の要件については、原則として賃貸住宅の全戸数とする。

ア 市営住宅条例第8条第1項第1号に定める者

イ 原則として川崎市高齢者向け優良賃貸住宅に入居していない者

ウ 要綱第3条に基づき再度認定を受ける賃貸住宅の従前居住者

(2) 次の要件ごとに、それぞれ市長が指示する戸数とする。

ア 市営住宅条例第6条第1号から第6号のいずれかに該当する者

イ 市内の福祉施設等に住所を有する者

ウ 住宅の建替えにより賃貸住宅が供給される場合、当該建替えに係る住宅の従前居住者

エ その他特に居住の安定を図る必要がある者として、市長が認める者

(契約の解除)

第13条 一般賃貸人は、入居者が不正の行為によって賃貸住宅に入居したときは、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約（サービスの提供に関する契約の締結を賃貸借契約の条件とする契約（以下「賃貸条件型サービス契約」という。）を締結する場合にあっては、賃貸借契約及び賃貸条件型サービス契約）の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額等の明示等)

第14条 一般賃貸人は、高齢者住まい法第52条の認可を受けて賃借人の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場合にあっては、当該前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額、賃借人の終身にわたる居住が余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）、想定居住期間に係る前払家賃の額及び賃借人が想定居住期間を超えて居住する場合の前払家賃の額並びに家賃の額の改定の方法について、書面で明示しなければならない。

2 一般賃貸人は、前項の場合にあっては、賃借人が想定居住期間の経過前に退去する際には、想定居住期間に係る前払家賃の額のうち当該退去の日後の想定居住期間に係る額を返還することを賃貸の条件としなければならない。

(賃貸条件の制限)

第15条 賃貸人は、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（高齢者住まい法第52条の認可を受けた場合に限る。）、家賃の3月分を超えない額の敷金を受領すること及び賃貸条件型サービス契約においてサービスを提供する者に提供すべきサービスの対価として金銭を受領させることを除くほか、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。

（転貸の条件）

第16条 賃貸住宅を転貸事業者に賃貸する賃貸人は、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、要綱第3条第1項第6号、第7号及び第8号の規定に準じて転貸事業者が当該賃貸住宅を賃貸することを賃貸の条件としなければならない。

（賃貸住宅の賃貸人等の基準）

第17条 要綱第3条第1項第9号の別に定める基準は、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能力を有する者で、次のいずれかに該当する者であることとする。

（1）川崎市住宅供給公社

（2）前号に掲げる者のほか、まちづくり局長が別に定める基準に適合する者

（賃貸住宅の管理の方法の基準）

第18条 要綱第3条第1項第10号の別に定める管理の方法の基準は、次のとおりとする。

（1）賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。

（2）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。

(3) 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）に従い、賃貸住宅の管理を適正に行うこと。

(供給計画の変更)

第19条 要綱第5条第1項の規定により、認定事業者が、供給計画の変更を申請するときは、川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書（第3号様式）により、市長へ申請しなければならない。

2 市長は、川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書を受理したときは、その内容を審査した上、適当と認めるときは、川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更認定書（第4号様式）により、認定事業者に通知するものとする。

(供給計画の軽微な変更)

第20条 要綱第5条第1項の認定を要しない軽微な変更は、次に掲げるものとし、認定事業者は川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更届出書（第5号様式）により、市長へ届け出るものとする。

(1) 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（変更後の戸数が5戸以上である場合に限る。）

(2) 賃貸住宅の整備の実施時期の変更のうち、整備の着手又は完了の予定年月日の6月以内の変更

(配慮入居に係る期間)

第21条 要綱第6条第1項で別に定める期間は、3月とする。

(配慮入居による建物賃貸借の期間)

第22条 要綱第6条第2項で別に定める期間は、5年とする。

(高齢者向け優良賃貸住宅の用途の廃止)

第23条 認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅が要綱第13条第1項第1号から第3号までに規定する事項に該当した場合は、速やかに高齢者向け優良賃

貸住宅の用途の廃止協議書（第6号様式）により市長と協議しなければならない。

（委任）

第24条 この要領に定めるもののほか必要な事項については、まちづくり局長が別に定めることができる。

附 則

この要領は、平成24年4月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

この要領は、平成25年3月1日から施行する。

附 則

（施行期日）

1 この基準は平成26年2月14日から施行する。

（経過措置）

2 施行日前に供給計画の認定を受けた川崎市高齢者向け優良賃貸住宅については、なお従前の例による。

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。

第1号様式（第3条関係）

年 月 日

（あて先）川崎市長

住所

氏名

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定申請書

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日付け23川ま備第1895号）第2条の規定に基づき、賃貸住宅の整備及び管理に関する計画について、別紙のとおり認定を申請します。

備考

1. 認定申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画

1 賃貸住宅の位置

地名地番	
敷地の面積	
土地に関する権原	1 所有権 2 その他 () 期間は 年 月 日から 年 月 日まで

2 賃貸住宅の戸数

住宅戸数	認定申請対象戸数	戸 (全体戸数 戸)
------	----------	------------

3 賃貸住宅の概要

(1) 住棟ごとの構造等

住棟番号	整備種別	築年数	戸数	住宅の構造
	建設			1. 耐火構造の住宅 2. 準耐火構造の住宅 3. 省令準耐火構造の住宅 4. 市長が認めた構造の住宅
計	—			—

(2) 住戸ごとの規模

住棟番号	住戸番号	床面積	住居室数
		m ²	
		m ²	

(3) 各住戸に備える設備

台所	有 ・ 無
水洗便所	有 ・ 無
収納設備	有 ・ 無
洗面設備	有 ・ 無
浴室	有 ・ 無
その他	()

4 賃貸住宅の整備の事業に関する資金計画

	内 訳 (円)
整備所要資金 予定額	整 備 費
	用地取得造成費
	○ ○ 費
	計
調達計画	自 己 資 金
	借 入 金
	○ ○ ○
	計

5 賃貸住宅の入居者の資格に関する事項

次の者を入居者とする。
1
2
3

6 賃貸住宅の家賃その他賃貸の条件に関する事項

(1) 家賃等

家賃の額については、近傍同種家賃の住宅の家賃額と均衡を失しないよう、当初の家賃額の予定額については次のとおり定めるものとする。

なお、家賃の減額を行う場合において入居者が支払う家賃の額は、「減額後家賃」の欄に記載するとおりである。

住棟番号	住戸番号	近傍同種家賃	家賃	減額後家賃

敷金	家賃の 月分
賃貸の条件の制限	家賃、資金、生活支援サービスの対価及び終身にわたって受領すべき家賃に係る前払金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借の条件としない。

(2) 入居者の選定方法

募集の方法	
選定の方法	

(3) 賃貸借契約の解除

--

7 管理の方法及び期間

管理の期間		年 月 日から 年 月 日 (年 ヲ月間)
管 理 の 方 法	管理期間における管理方法	1. 委託 2. 転貸 3. 自主管理
	1 又は 2 の場合の委託又は賃貸する相手 (以下「管理者」という。) の氏名又は名称	
	管理者又は 3 の場合の申請者の概要	別添による。
	賃貸住宅の修繕	外壁補修、屋外防水、鉄部塗装、給排水管改修等について、計画的に実施する。
	備付図書	賃貸住宅の賃貸契約書 家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類 その他 ()

8 賃貸住宅の建設の事業の実施時期

事業の着手の予定年月日	年 月 日
事業の完了の予定年月日	年 月 日

9 改良工事を実施しようとする建築物に係る事項（改良を伴う場合のみ）

改良前の用途		
建築年月		年 月 (竣工後 年 月)
改良工事の概要	共用部分	
	住戸の結合、増改築	
	住戸内の改修	
	その他	

別添

管理者の概要

氏名又は名称		
住所	主たる事務所	
	当該賃貸住宅の管理を行う事務所	
宅地建物取引業法に基づく免許		(有 ・ 無)
免許を有する場合	免許種別	
	免許番号	
	免許取得年月日	
自己資本の額 (円)		
		年

高齢者向け優良賃貸住宅 等 の管理戸数	年	
	年	
	年	
	現在	年 月 日現在 戸
高齢者向け優良賃貸住宅等 の管理を行う人数		年 月 日現在 人

※ 添付資料

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅実施要領第3条第2項で掲げる図書

第2号様式（第3条関係）

川崎市指令ま住推第 号
住 所
氏 名

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画認定書

年 月 日付けで申請のありました供給計画については、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日付け23川ま備第1895号）第3条の規定に基づき、認定しますので通知いたします。

年 月 日

川 崎 市 長

認定年月日	認定事業者名	賃貸住宅の位置	認定戸数
年 月 日			戸

年 月 日

（あて先）川崎市長

住所

氏名及び名称

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更認定申請書

年 月 日付け川崎市指令ま住推第 号をもって認定を受けた供給計画について、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日付け23川ま備第1895号）第5条の規定に基づき、次のとおり変更認定を申請します。

1 住宅の位置及び名称

住宅の位置	
住宅の名称	

2 変更事項

備考

1. 認定申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。

川崎市指令ま住推第 号

住所

氏名及び名称

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更認定書

年 月 日付け川崎市指令ま住推第 号で認定しました供給計画の変更について、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日付け23川ま備第1895号）第5条の規定に基づき、認定しますので通知いたします。

年 月 日

川 崎 市 長

変更認定年月日	認定事業者名	賃貸住宅の位置	変更内容
年 月 日			

年 月 日

（あて先）川崎市長

住 所

氏 名

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅供給計画変更届出書

年 月 日付け川崎市指令ま住推第 号をもって認定を受けた供給計画について、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日付け23川ま備第1895号）第5条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

1 住宅の位置及び名称

住宅の位置	
住宅の名称	

2 変更事項

新	旧	変更理由

備考

1. 認定申請者が法人である場合には、代表者の氏名も記載すること。

年 月 日

（あて先）川崎市長

住 所

氏 名

川崎市高齢者向け優良賃貸住宅の用途の廃止協議書

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日付け23川ま備第1895号）第13条の規定に基づき、次のとおり関係書類を添えて協議いたします。

供給計画認定年月日及び認定番号	
高齢者向け優良賃貸住宅の名称	
高齢者向け優良賃貸住宅の所在地	
管 理 の 期 間	
用 途 廃 止 の 原 因	
備 考	

注 用途廃止の原因を証する書面等を添付してください。