

ヨコハマ・りぶいん制度要綱

(制定) 平成6年10月1日

(最新改定) 令和2年3月16日 (建住政第2307号)

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって市民の住生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2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)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) 地域特別賃貸住宅 地域特別賃貸住宅制度要綱(昭和61年4月5日建設省住建発第97号)第4の規定により、建設大臣の供給計画承認を受け、横浜市が家賃助成等を行う住宅(高齢単身者用及び高齢2人世帯用住宅をのぞく。)をいう。
- (3) ヨコハマ・りぶいん 第1条の目的をもって供給される特定優良賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅をいう。
- (4) 土地所有者等 土地の所有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。
- (5) 事業者 特定優良賃貸住宅の供給計画の認定を受けた者及び地域特別賃貸住宅を建設・所有している者をいう。
- (6) 管理業務者 特定優良賃貸住宅又は地域特別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に掲げる者をいう。
 - 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132号)第10条第5号に規定する事業を行う者
 - 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3号に規定する所得をいう。
- (8) 立地係数 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第2条第1号及び第2号に規定する国土交通大臣が定める算定の方法(平成5年7月27日建設省告示第1602号)1(3)に

規定する立地係数をいう。

第2章 特定優良賃貸住宅

(供給方式)

第3条 特定優良賃貸住宅の供給方式は、次の各号に掲げる方式のいずれかによるものとする。

- (1) 公社が、ヨコハマ・りぶいんを建設し、管理する方式（以下「公社直営方式」という。）
- (2) 土地所有者等が建設する良質な賃貸住宅の管理を管理業務者が受託する方式（以下「管理受託方式」という。）

(供給の申込み)

第4条 管理受託方式によりヨコハマ・りぶいんを供給しようとする土地所有者等は、管理業務者を通じて供給の申込みを行うものとする。

(供給計画の申請及び認定)

第5条 土地所有者等は、賃貸住宅の建設及び管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、建築局長が定める事務手続に従い、市長の認定を申請するものとする。

- 2 管理受託方式によりヨコハマ・りぶいんを供給しようとする土地所有者等は、前項の申請にあたり、管理業務者を經由するものとする。
- 3 市長は、第1項の認定（以下「計画の認定」という。）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、特定優良賃貸住宅等建設基準（平成5年7月30日建設省住建第118号）、特定優良賃貸住宅認定基準（平成5年11月22日建住策第476号）、ヨコハマ・りぶいん建設基準（平成5年11月22日建住策第477号）及びその他法令等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ものとする。

(供給計画の変更)

第6条 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（建築局長が別に定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、建築局長が定める事務手続に従い、市長の承認を受けなければならない。

- 2 第5条の規定は、前項の場合について準用する。

(建設及び管理に関する協定)

第7条 削除

(地位の承継)

第8条 事業者は、原則として、ヨコハマ・りぶいんを他人に譲渡又は転貸し、及び当該目的以外の用途に供してはならない。

ただし、事業者の死亡または破産した場合などに、事業者から相続等によりヨコハマ・りぶいんの敷地の所有権その他当該ヨコハマ・りぶいんの建設及び管理に必要な権原を取得した者は、建築局長が定める事務手続に従い、市長の承認を受けて、認定事業者の地位を承継することができる。

2 市長は、事業者が前項に違反したときは、施設等整備助成金等の返還を求めることができる。

(入居者の募集・選定・審査)

第9条 特定優良賃貸住宅の入居者の募集・選定・審査に当たっては、建築局長が別に定める方法により実施しなければならない。

2 特定優良賃貸住宅に入居しようとする者は、建築局長が別に定める要件を満たす者でなければならない。

(家賃減額に対する助成)

第10条 市長は、特定優良賃貸住宅の入居者の居住の安定を図るため、事業者が家賃から第3項の規定による入居者負担額を差し引いた額を減額する場合においては、その減額に要する費用を事業者に助成することができる。ただし、入居者又は同居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（以下単に「暴力団員」という。）であることが判明した住宅については、この限りではない。

2 前項の規定に基づく助成の期間は、20年以内とする。ただし、平成15年度以降に第5条第3項の規定に基づき供給計画の認定を受ける事業者については、立地係数が0.9以上の場合にあつては管理開始後15年以内、立地係数が0.9未満の場合にあつては管理開始後10年以内とする。

3 入居者負担額は、入居者の所得に比して適正な額となるよう、建築局長が定める。

(家賃減額助成の申請及び交付)

第11条 事業者が、前条に規定する助成（以下「家賃減額助成」という。）を受けようとするときは、建築局長が定める事務手続に従い、市長に申請しなければならない。

2 市長は家賃減額助成の申請を受理したときは、その内容を審査したうえ、入居者の所得に応じて助成額を決定し、交付するものとする。

(住宅管理に対する助成)

第12条 市長は、特定優良賃貸住宅の良好な管理を奨励するため、事業者に対して、建築局長が定める基準により、特定優良賃貸住宅の管理に要する費用の一部を助成することができる。

(住宅管理助成の申請及び交付)

第13条 事業者は、前条に規定する助成（以下「住宅管理助成」という。）を受けようとするときは、建築局長が定める事務手続に従い、市長に申請しなければならない。

- 2 市長は、住宅管理助成の申請を受理したときは、その内容を審査したうえ、家賃の合計額に応じて助成額を決定し、交付するものとする。

(施設等整備に対する助成)

第14条 市長は、管理受託方式の場合、事業者に対し、共同施設等整備、地域関連施設整備及び土地整備に要する費用について、建築局長が定める基準により助成を行うことができる。

- 2 市長は、公社直営方式の場合、公社に対し、建設に要する費用について、建築局長が定める基準により助成を行うことができる。

(施設等整備費助成の申請及び交付)

第15条 事業者は、前条に規定する助成（以下「施設等整備費助成」という。）を受けようとするときは、建築局長が定める事務手続に従い、市長に申請しなければならない。

- 2 市長は、施設等整備費助成の申請を受理したときは、その内容を審査したうえ、助成額を決定し、交付するものとする。

第3章 地域特別賃貸住宅

(入居者の募集・選定・審査)

第16条 地域特別賃貸住宅の入居者の募集・選定・審査に当たっては、建築局長が別に定める方法により実施しなければならない。

- 2 地域特別賃貸住宅に入居しようとする者は、建築局長が別に定める要件を満たす者でなければならない。

(家賃助成)

第17条 市長は、地域特別賃貸住宅の入居者の居住の安定を図るため、家賃から入居者負担額を差し引いた額を入居者に助成することができる。ただし、入居者又は同居者が暴力団員であることが判明した住宅については、この限りでない。

- 2 前項の規定に基づく助成の期間は、20年以内とする。
- 3 入居者負担額は、入居者の所得に比して適正な額となるよう、建築局長が定める。

(家賃助成の申請及び交付)

第18条 地域特別賃貸住宅に入居しようとする者及び入居している者が、前条に規定する助成（以下「家賃助成」という。）を受けようとするときは、建築局長が定める事務手続に従い、市長に申請しなければならない。

- 2 市長は家賃助成の申請を受理したときは、その内容を審査したうえ、入居者の所得に応じて助成額を決定し、交付するものとする。

(住宅管理に対する助成)

- 第19条** 市長は、地域特別賃貸住宅の良好な管理を奨励するため、事業者に対して、建築局長が定める基準により、地域特別賃貸住宅の管理に要する費用の一部を助成することができる。
- 2 前項に規定する助成の申請及び交付については、第13条の規定に準ずるものとする。

(建設費に対する助成)

- 第20条** 市長は、地域特別賃貸住宅の事業者に対し、民間融資機関からの建設費の借入れについて、建築局長が定める基準により助成を行うことができる。

(建設費助成の申請及び交付)

- 第21条** 事業者は、前条に規定する助成（以下「建設費助成」という。）を受けようとするときは、建築局長が定める事務手続に従い、市長に申請しなければならない。
- 2 市長は、建設費助成の申請を受理したときは、その内容を審査したうえ、民間融資機関の残元金に応じて助成額を決定し、交付するものとする。

(施設等整備費に対する助成)

- 第22条** 市長は、地域特別賃貸住宅の事業者に対し、空地等の整備に要する費用について、建築局長が定める基準により助成を行うことができる。
- 2 前項に規定する助成の申請及び交付については、第14条の規定に準ずるものとする。

第4章 共通事項

(事務費助成に対する助成)

- 第23条** 市長は、管理業務者に対し、特定優良賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅を供給するための事務事業に要する費用について、予算の範囲内で助成を行うことができる。

(事務費助成の申請及び交付)

- 第24条** 管理業務者は、前条に規定する助成（以下「事務費助成」という。）を受けようとするときは、建築局長が定める事務手続に従い、市長に申請しなければならない。
- 2 市長は、事務費助成の申請を受理したときは、その内容を審査したうえ、助成額を決定し、交付するものとする。

第5章 その他

(目的外使用)

第25条 事業者は、当該ヨコハマ・りぶいんの全部又は一部について、第9条第2項の規定に基づき、建築局長が別に定める要件を満たす入居者を3月以上確保することができないときは、建築局長が別に定める者について、賃貸することができる。

2 前項について必要な事項は、建築局長が別に定める。

(譲渡等の禁止)

第26条 削除

(用途の終了)

第27条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合は、ヨコハマ・りぶいんとしての用途を終了することができる。

(1) 管理期間が終了したとき。

(2) 災害、老朽化等により、引き続きヨコハマ・りぶいんとしての維持管理することが不適当となったとき。

(3) 都市計画事業等の実施により、ヨコハマ・りぶいんを撤去する必要があるとき。

(報告の徴収)

第28条 市長は、建設及び管理の状況について、事業者及び管理業務者に対し報告を求めることができる。

(実施細目)

第29条 この要綱の施行に際し、必要な事項は、建築局長が別に定める。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、平成6年10月1日から施行する。

2 この要綱の施行に伴い、横浜市地域特別賃貸住宅制度要綱は、廃止する。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、平成7年10月1日から施行する。

附則

(施行期日)

1 この要綱は、平成8年1月1日から施行する。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成11年4月1日から施行する。
- 2 前項にかかわらず、第7条の規定については、平成11年3月31日までに第5条第3項に規定する供給計画の認定を受けたものは、なお従前の例による。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 前項にかかわらず、平成15年3月までに第5条第1項の規定に基づき供給計画認定の申請を行った事業者に係る、第10条第2項に規定する家賃助成の期間については、20年以内とする。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成16年8月1日から施行する。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成17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20年3月1日から施行する。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成23年4月1日から施行し、改正後の第10条第1項及び第17条第1項の規定は、同日以後の入居に係る家賃減額補助金について適用する。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和2年3月16日から施行する。