

## 特定優良賃貸住宅供給事業実施要綱

### (総則)

第1条 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「法」という。）第2条に規定する賃貸住宅の建設及び管理に関し必要な事項については、別に定めがあるもののほか、この要綱の定めるところによる。

### (用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法及び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。以下「省令」という。）の例による。

### (認定事業者の募集)

第3条 特定優良賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者の募集は、公募により行うものとする。

### (供給計画の認定)

第4条 市長は、法第3条に規定する認定の基準に適合するもののうち、別に定める横須賀市特定優良賃貸住宅建設基準に適合するものを法第2条第1項に規定する供給計画（以下単に「供給計画」という。）として認定することができる。

2 市長は、供給計画を認定したときは、供給計画認定通知書により申請者に通知するものとする。

### (戸数の基準)

第5条 省令第4条第2項の規定により市長が適当と認める場合とは、供給計画に定められた特定優良賃貸住宅の戸数から、管理開始後10年以上経過した後、空家への入居者を募集して3月以上入居者がいない住戸の合計戸数を除いた戸数が10戸未満となる時とする。

### (特定優良賃貸住宅完成の届出)

第6条 認定事業者は、特定優良賃貸住宅の建設工事が完成したときは、市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の届出があった場合は、速やかに検査を行うものとする。

### (所得の制限)

第7条 省令第7条第1号の規定により市長が定める額は、487,000円とする。

2 省令第7条第2号の規定により市長が定める基準は、所得が153,001円以上で、かつ、世帯の生計を主として維持する者の年齢が50歳未満であること

とする。

(管理の基準)

第8条 省令第15条第1号の規定により市長が定める基準は、賃貸住宅の管理を業務として行う民間法人で、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する免許を有し、かつ、次のいずれにも該当するものであることとする。

(1) 過去5年間国土利用計画法（昭和49年法律第92号）及び宅地建物取引業法の規定に違反していないこと。

(2) 資本の額が1,000万円以上であること。

(3) 経営状況が健全であること。

(4) 県内に事務所又は事業所を有しており、賃貸住宅の管理について十分な組織と人員を有し迅速な対応が可能であること。

(5) 次に掲げる業務を、自ら又は管理業務の再委託を受ける関連会社等で全て行っていること。

ア 入居者の募集に関する業務

イ 賃貸借契約の締結及び更新並びに入居者の入退去手続きに関する業務

ウ 賃料、共益費等の収納及び改定に関する業務

エ 未納金の督促及び徴収に関する業務

オ 賃貸住宅の維持管理に関する業務

(6) 賃貸住宅の管理経験について次のいずれにも該当すること。

ア 賃貸住宅の管理経験を3年以上有すること。

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第7号に規定する耐火構造又は同条第7号の2に規定する準耐火構造の共同住宅（長屋を含む。）である賃貸住宅を500戸以上管理していること。

(7) 供給計画の認定の申請及び賃貸住宅の管理について、申請者に協力し、及び連携することができること

2 前項に規定するもののほか、全国農業協同組合連合会神奈川県本部を前項の基準を満たす者と同等の者として認めることとする。

(管理の期間)

第9条 省令第16条ただし書の規定により市長が別に定める期間は、20年とする。

(共益費)

第10条 認定事業者は、入居者から特定優良賃貸住宅の共用部分の維持管理及び良好な居住環境を保持するために必要な費用を共益費として徴収すること

ができる。

(調査)

第11条 市長は、特定優良賃貸住宅の建設及び管理の状況について、市長が指定する者に調査させることができる。

(譲渡等の禁止)

第12条 認定事業者は、当該特定優良賃貸住宅及びその土地に係る権利を他人に譲渡し、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、市長の承認を得た場合は、この限りでない。

(特定優良賃貸住宅の認定の終了)

第13条 市長は、特定優良賃貸住宅の管理期間において次の各号のいずれかに該当する場合は、認定事業者からの申し出により、当該特定優良賃貸住宅に係る供給計画の一部又は全部に係る認定を終了することができる。

(1) 災害、老朽化等により、引き続き特定優良賃貸住宅として維持管理していくことが不適當となったとき。

(2) 都市計画事業等の実施により、特定優良賃貸住宅を撤去する必要があるとき。

(3) 建替えを行う必要があるとき。

(4) 次のいずれにも該当するとき。

ア 管理開始後10年以上経過していること。

イ 家賃が市場価額以下であり、かつ、社会経済情勢の変化等により空家が生じた後、家賃の値下げその他の入居者の募集のための必要な措置を講じたにもかかわらず3月以上入居者がいない住戸があること。

ウ 当該供給計画の認定を終了した場合においても、現に入居している者の入居を阻害せず、当該特定優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないこと。

(5) その他やむを得ない事情があるとき。

2 市長は、認定事業者からの申し出により、特定優良賃貸住宅の管理期間において次のいずれにも該当する住戸に係る供給計画の一部に係る認定を終了することができる。

(1) 管理開始後10年以上経過していること。

(2) 社会経済情勢の変化等により空家となった後、家賃の値下げその他の入居者の募集のための必要な措置を講じたにもかかわらず3月以上入居者がいないこと。

(3) 当該供給計画の一部に係る認定を終了した場合においても、現に入居し

ている者の入居を阻害せず、当該特定優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないこと。

(神奈川県知事が認定した供給計画に係る変更認可等の特例)

第14条 神奈川県特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱（平成6年7月1日施行）の規定により神奈川県が認定した供給計画のうち、神奈川県特定優良賃貸住宅供給促進事業補助金等交付要綱（平成8年4月1日施行）の規定により神奈川県が補助しているものについては、この要綱の規定にかかわらず、神奈川県特定優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱の基準に基づき変更等の認可をするものとする。

(その他の事項)

第15条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、都市部長が定める。

附 則

この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成20年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年10月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

2 改正後の特定優良賃貸住宅供給事業実施要綱の規定は、平成24年4月1日以降に認定を受けた供給計画に係る特定優良賃貸住宅について適用し、同日前に認定を受けた供給計画（同日以降に当該供給計画の変更認可を受けた場合を除く。）に係る特定優良賃貸住宅については、なお従前の例による。