

## 平成31年度 鹿児島市地域優良賃貸住宅事業者募集要領

鹿児島市では、サービス付き高齢者向け住宅の登録を受ける地域優良賃貸住宅(以下「地優良(サービス付き)」という)の供給を行う事業者を以下のとおり募集します。

選定された事業者については、地優良(サービス付き)の建設等に要する費用の一部を補助します。

### 第1 募集戸数

20戸程度 (ただし、補助に係る予算の範囲内で事業者を選定)

### 第2 募集期間

平成31年4月22日(月)から令和元年6月28日(金)まで (※消印有効)

### 第3 申込方法

募集期間内に、応募を行おうとする計画(以下「応募計画」)に関して、以下の書類を作成し、住宅課(東別館4階)へ、1部提出してください。

- (1) 鹿児島市地域優良賃貸住宅事業者申込書(様式第1)
- (2) 地域優良賃貸住宅計画概要書(様式第2)
- (3) 添付書類等チェックリスト(様式第3)及び、添付書類

### 第4 事業者の選定

以下の内容に適合する応募計画の中から、事業者を選定します。

ただし、別紙1に掲げる選定項目により、住宅の居住性、施設の交通利便性及び入居者の生活利便性などを評価し、予算の範囲内で良好な計画から選定します。

- (1) 事業者を選定された場合、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 住宅局長通知、以下「要綱」という。)に基づく供給計画の認定を受け、地優良(サービス付き)の供給を行うものであること。
- (2) 地優良(サービス付き)としての需要が見込まれるものであること。
- (3) 既存住宅等の改良により整備する場合、当該住宅等が昭和56年6月1日以降に着工したものであること。※ただし、耐震改修工事を実施する場合または既に地震に対する安全性に係る建築基準法またはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合については、この限りでない。
- (4) 原則、次年度(令和2年4月1日から)に建設工事に着手し、令和3年1月31日までに工事完了する計画であること。

### 第5 事業者への通知

事業者の選定結果については、「地域優良賃貸住宅事業者選定通知書(様式第4)」又は「地域優良賃貸住宅事業者不選定通知書(様式第5)」により、応募者へ通知します。

### 第6 供給計画の認定申請

選定された事業者は、応募計画について、要綱に基づく供給計画の認定申請を行い、認定を受けるものとしてします。

## 第7 選定の取り消し

以下のいずれかに該当する場合は、事業者選定を取り消し、その取消理由を明示した上でその旨を事業者へ通知するものとします。

- (1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者すまい法」という）第5条に規定する登録がなされない場合
- (2) 要綱に基づく供給計画の認定ができない場合
- (3) 関係法令等に基づく許認可等が得られないことが判明した場合
- (4) 補助金等交付決定通知前に工事着手した場合
- (5) その他、市長が必要と認める場合

## 第8 補助の概要

地優賃（サービス付き）に選定された場合、建設等に要する費用の一部を補助します。ただし、他の補助や交付金を受ける場合、当該補助又は交付金対象部分の費用については、建設費の補助の対象とはなりません。

対象工事	補助対象等	補助率
新築	住宅全体 (ただし、入居者が使用する部分に限る。)	1/5
既存建物の改修	【用途の変更を伴う場合】 ・住宅全体 (ただし、入居者が使用する部分に限る。) 【用途の変更を伴わない場合】 ・共同施設等の整備費用 ・加齢対応構造等の整備費用	2/3

## 第9 その他

- (1) 応募戸数にかかる予定補助金額が予算額に満たない場合は、再募集等を検討します。再募集の時期等については後日決定します。
- (2) 地優賃（サービス付き）の事業の流れは別紙2のとおりであり、特に、工事着手については交付決定後となるため、事業計画（スケジュール）には十分注意すること。
- (3) 補助金の交付にあたり、選定を受けてから応募時の計画を変更することは、原則、できません。 応募計画については、十分検討の上、実施可能なものとする。

## 選定項目

## 【一次審査】

提出された申込書および添付書類を基に、以下の項目について評価を行うものとする。

- (1) 住宅の居住性（敷地の位置、規模、家賃設定）
  - ・用途地域等
  - ・建物構造
  - ・住戸面積
  - ・EVの有無
  - ・当該住宅において設定した家賃による事業の低収益性 など
- (2) 周辺の施設・環境（交通利便性、生活利便性、福祉施設、周辺環境）
  - ・駅、バス停の利便性
  - ・スーパー、病院等の周辺施設の利便性 など
- (3) サービス内容
  - ・提供するサービス内容及び金額
- (4) 資金計画
  - ・全体建設工事費のうち地域優良賃貸住宅部分に係る工事費の割合
  - ・自己資金の割合
  - ・資金計画における確実性
- (5) 環境への配慮
  - ・屋上緑化、壁面緑化の有無及び面積
  - ・植栽の有無及び面積
  - ・雨水貯留施設、浸透施設の有無
  - ・自然エネルギー等の有効利用の有無

## 【二次審査】

事業者、管理者及び設計者等に対し、面談により、以下の項目について確認を行うものとする。

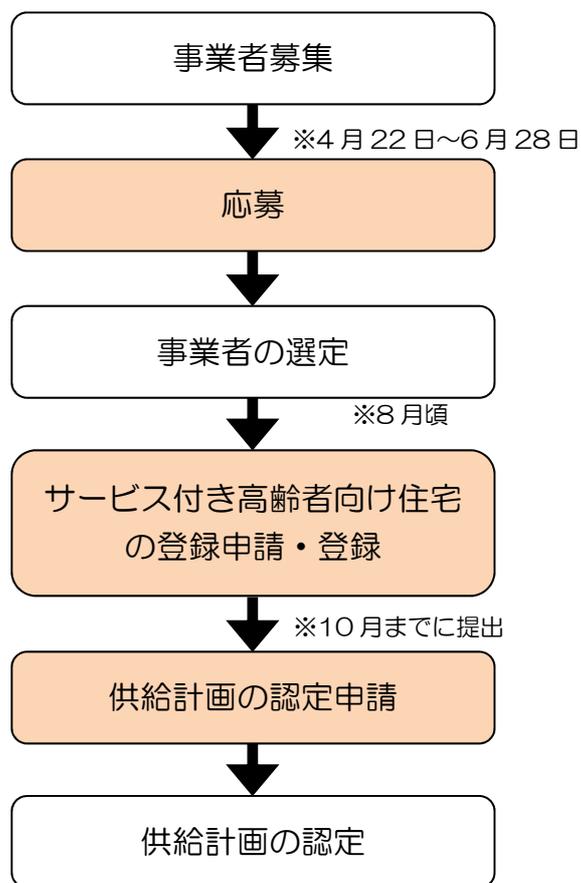
- (1) 事業趣旨
  - ・事業の趣旨について
- (2) 住宅の特徴
  - ・コンセプト、アピールポイント
- (3) 事業実施後の維持管理
  - ・人員体制、緊急時の体制 など
- (4) 収支計画
  - ・資金計画の確実性
- (5) 周辺施設との連携等
  - ・地域との交流 など
- (6) 登録基準
  - ・高齢者すまい法第5条に規定する登録基準への適合について

## 事業の流れ

建設費の補助を受けるには、まず、事業者の募集期間中に応募を行っていただき、選定された場合、「サービス付き高齢者向け住宅の登録申請」、「供給計画の認定申請」を行っていただきます。次年度（令和2年度）4月1日に補助金交付申請を行っていただき、交付決定後に建設工事の着工が可能となります。

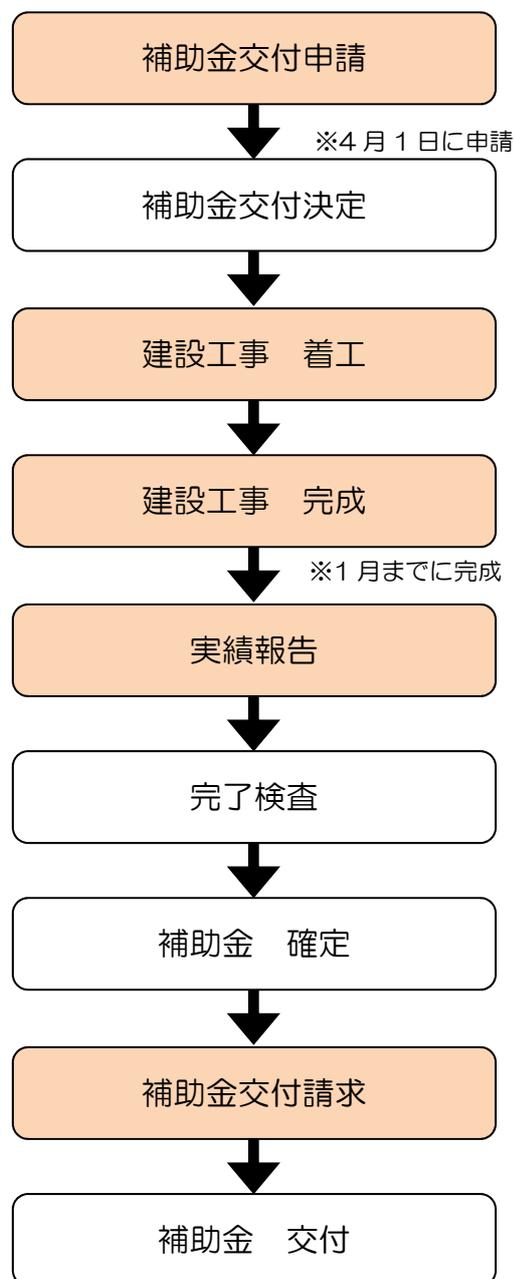
建物の完成後、実績報告を行っていただき、住宅課による完了検査において、応募計画と相違がなかった場合に、補助金を交付します。

今年度（H31（R元）年度）



※事業者において  
行っていただく手続き

次年度（R2年度）



(様式第 1)

鹿児島市地域優良賃貸住宅事業者申込書

年 月 日

鹿児島市長 森 博幸 殿

住所

氏名

印

平成 3 1 年度 鹿児島市地域優良賃貸住宅事業者 募集要領の規定に基づき、地域優良賃貸住宅(サービス付き)事業に必要な書類を添えて申込みます。

## 地域優良賃貸住宅（サービス付き）計画概要書

【住宅名： \_\_\_\_\_】 【事業者名： \_\_\_\_\_】

項目	選定条件	備考
敷地	所在地〔鹿児島市 _____〕 権利（所有権・借地権・使用貸借権） 用途地域（市街化区域（内〔 _____〕・外）） 立地適正化計画（居住誘導区域（内・外）／都市機能誘導区域まで _____ m） 開発・宅造の予定（開発・宅造・不要）	
規模	構造：（RC造・S造・木造・その他〔 _____〕） （耐火構造・準耐火構造・その他） 建築面積： _____ m <sup>2</sup> 敷地面積： _____ m <sup>2</sup> 住戸平均面積： _____ m <sup>2</sup> （最大 _____ m <sup>2</sup> ，最小 _____ m <sup>2</sup> ） 対象住戸数： _____ 戸（全体 _____ 戸） 階数： _____ 階 EVの設置（有・無）	
家賃設定	最高家賃： _____ 円（ _____ m <sup>2</sup> ） 最低家賃： _____ 円（ _____ m <sup>2</sup> ） 家賃平均単価： _____ 円/m <sup>2</sup> 近傍同種家賃平均単価： _____ 円/m <sup>2</sup>	
サービス	生活相談・状況把握サービスの対価（ _____ 円/月） 生活相談・状況把握サービスの提供資格者（ _____ ） 状況把握サービスの頻度（ _____ 回/ _____ 日） 提供するサービスの内容（介護保険適用のものを除く） 〔 _____ 〕 食事の提供 〔 _____ 〕 入浴等の介助 〔 _____ 〕 清掃等の家事 〔 _____ 〕 健康管理 〔 _____ 〕 その他のサービス〔内容： _____ 〕	
交通利便性	最寄り駅、バス停等 ①〔 _____ 〕まで _____ m ②〔 _____ 〕まで _____ m	
生活利便性	最寄りスーパー、店舗①〔 _____ 〕まで _____ m ②〔 _____ 〕まで _____ m 最寄りの銀行、郵便局等（ATMを除く） 〔 _____ 〕まで _____ m	
福祉施設	最寄りの医療施設 〔 _____ 〕まで _____ m	
周辺環境	最寄りの公園 〔 _____ 〕まで _____ m	
資金計画	全体建設工事費 _____ 千円 うち地優賃 補助対象工事費 _____ 千円 （補助対象限度額 _____ 千円※別紙参照） 資金調達先 自己資金額 _____ 千円 借入金額 _____ 千円 補助金見込額 _____ 千円 借入先（住宅金融支援機構・その他〔 _____ 〕） 融資承認（借入なし・承認済・協議済・協議中・その他）	
環境共生	屋上緑化、壁面緑化の合計面積： _____ m <sup>2</sup> 敷地内の植栽面積： _____ m <sup>2</sup> 雨水貯留、浸透施設の有無（あり・なし） その他自然エネルギー等の有効利用（あり・なし） 〔内容： _____ 〕	
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） 緊急通報設備の位置〔 _____ 〕	

(様式第3)

## 添付書類等チェックリスト

	添付書類等の内容	チェック欄
1	鹿児島市地域優良賃貸住宅事業者申込書【様式第1】	《 有 ・ 無 》
2	地域優良賃貸住宅計画概要書【様式第2】	《 有 ・ 無 》
3	添付書類等チェックリスト【様式第3】	《 有 ・ 無 》
4	事業計画・目的（コンセプト）をまとめたもの【自由形式】	《 有 ・ 無 》
5	事業スケジュール（建築確認、福祉施設に関する協議、事前手続き、建設工事などの状況・予定を記載したもの）【参考様式1を参照】	《 有 ・ 無 》
6	付近見取図（周辺施設及び計画地までの距離を記入したもの） 【参考例を参照】	《 有 ・ 無 》
7	計画図面（配置図及び各階平面図）	《 有 ・ 無 》
8	残高証明、融資証明書、又は協議書の、いずれか金融機関等との協議状況・結果を示す書類等	《 有 ・ 無 》
9	資金収支計画書（家賃等の収入は需要見込等を考慮すること） 【自由形式】	《 有 ・ 無 》
10	家賃の低収益性を示す書類（近傍同種家賃との比較表 等） 【参考様式2を参照】	《 有 ・ 無 》
11	提供を行うサービスの内容及び金額を示す書類【参考様式3を参照】	《 有 ・ 無 》
12	住宅の管理・サービスの提供等を行う組織体制図【自由形式】	《 有 ・ 無 》
13	その他 必要に応じ応募計画の内容を説明する書類	《 有 ・ 無 》

- (1) 1～12の書類については、提出が必須となります。
- (2) 13の書類については、提出が任意となります。
- (3) 提出する書類については、チェック欄の「有」に○を付してください。

(様式第4)

住 宅 第 号  
年 月 日

地域優良賃貸住宅事業者選定通知書

住所

氏名

殿

鹿児島市長 森 博 幸

年 月 日付けで申込のあった下記物件は、平成 31 年度地域優良賃貸住宅事業者に選定されましたので、鹿児島市地域優良賃貸住宅事業者募集要領の規定により通知します。

記

住 宅 名	
所 在 地	
構 造	
戸 数	
備 考	

(様式第5)

住 宅 第 号  
年 月 日

地域優良賃貸住宅事業者不選定通知書

住所

氏名 殿

鹿児島市長 森 博 幸

年 月 日付けで申込のあった下記物件は、平成 31 年度地域優良賃貸住宅事業者として選定しないこととしたので、鹿児島市地域優良賃貸住宅事業者募集要領の規定により通知します。

記

住 宅 名	
所 在 地	
構 造	
戸 数	

## 地域優良賃貸住宅計画概要書の記入方法

### 1. はじめに

- ・該当するものに○を、また、該当する数値等を記入すること。
- ・住宅名はマンション、ビル名を記入すること。未決定の場合は仮称名を記入すること。（例：（仮称）田中ビル）
- ・備考欄については、記入しないこと。
- ・応募計画の内容については、事業者の選定後に、変更することは、原則できないので、留意すること。

### 2. 敷地の項目について

- ・用途地域は、市街化区域内であれば「内」に○をし、〔 〕内に用途地域名を記入すること。

### 3. 規模の項目について

- ・平均住戸面積は、共用部分（共用廊下、階段等）及びベランダ以外の、住戸内の占有面積（トイレ、風呂等を含む）の合計を戸数で除したものとす。なお、施設部分がある場合には、施設部分を除く。

### 4. 家賃設定の項目について

- ・地域優良賃貸住宅対象住戸の中で、一番家賃の高い住戸・安い住戸の家賃と住戸占有面積を記入すること。
- ・地域優良賃貸住宅となる全住戸の㎡当たりの平均家賃単価を記入すること。
- ・近傍同種家賃平均単価の算定根拠を添付すること。

### 5. 各施設までの距離の項目について

- ・〔 〕内には、駅名、施設名等を記入すること。
- ・付近見取図には、起点を建物入口、終点を各施設入口とし、申請地から当該施設までの実歩行距離（道のり長さ）を図示すること。
- ・各施設までの距離は、整数（単位：m）とすること（少数点以下は切り捨て）
- ・付近見取図は、1／2000縮尺程度とし、縮尺度を記入すること。
- ・スーパー・店舗には、コンビニは含まないこととする。
- ・病院には、歯科は含まないこととする。
- ・各施設は、以下のとおり着色することとする。

- （赤）・・・ 駅・バス停
- （ピンク）・・・ スーパー・ストア・店舗
- （黄色）・・・ 金融機関
- （緑）・・・ 公園
- （オレンジ）・・・ 病院

### 6. 資金計画について

- ・全部が地域優良賃貸住宅対象住戸でない場合（一般住戸、オーナー住戸、テナント等を含む場合）は、住戸数按分・面積按分の内、不利側の方法で按分して地域優良賃貸部分工事費を計上することとする。

### 7. 環境共生について

- ・屋上緑化、壁面緑化については、2項目の合計面積を記載すること。

### 8. 各住戸に備える設備について

- ・各住戸に備える設備について、該当するものに○を記載する。

(参考例)

