

地域優良賃貸住宅制度の概要

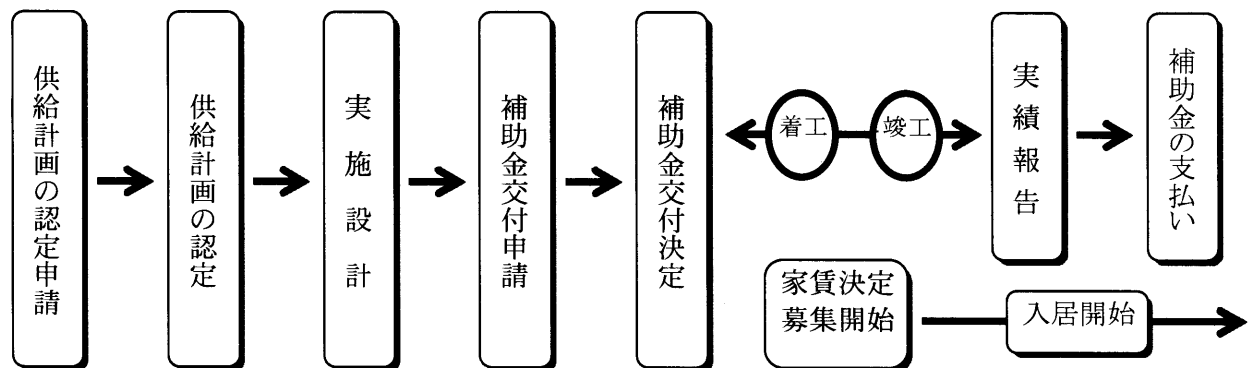
1. 制度の概要

地域優良賃貸住宅制度は、特定優良賃貸住宅制度と高齢者向け優良賃貸住宅制度を統合再編し、子育て世帯や高齢者世帯等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯に施策対象を重点化した制度で、要件を満たす民間事業者等に対し、県が建設費の助成を行う制度です。

地域優良賃貸住宅制度では、子育て世帯や障害者等世帯向けの一般型と、高齢者世帯向けの高齢者型の大きく2タイプに分類され、それぞれ入居者資格や建設基準等が異なります。

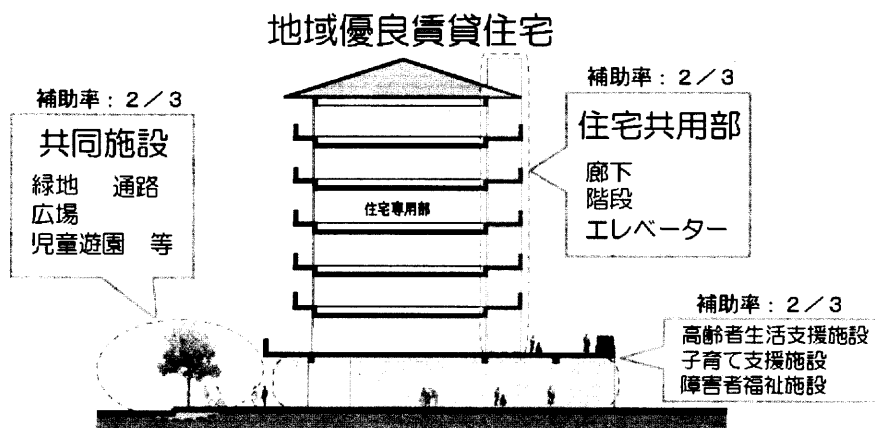
2. 供給計画の作成から入居開始まで

地域優良賃貸住宅の建設に当たっては、まず住宅の建設計画から管理の方法までを示した供給計画の認定が必要となります。供給計画については毎年一定期間を設け募集を行います。応募が募集戸数を上回る場合、住宅政策上の評価や、立地条件、住宅の性能、採算性等総合的な観点から選定を行います。供給計画の認定から補助金交付までの流れは下記のようになります。



3. 建設費の補助について

地域優良賃貸住宅を整備する費用のうち、住宅共用部分・共同施設・高齢者生活支援施設等の整備に要した費用に対して2/3の補助を行います。



※事業収支計画を立てる際の補助金額は概算として、一般型は建築費の10%、高齢者型は建築費の15%と見込んでください。
(建築費には設計費・土地取得費・土地造成費等は含まれません)

4. 建設・管理の基準について

	地域優良賃貸住宅（一般型）	地域優良賃貸住宅（高齢者型）
戸数	原則として、10戸以上	5戸以上
戸当たり床面積	原則として、50㎡以上125㎡以下	25㎡以上 (ただし、居間、食堂、台所等を共同利用する場合は、18㎡以上)
構造	耐火建築物又は準耐火建築物	
建て方	共同建て又は長屋建て	共同建て、長屋建て又は一戸建て
設備	各戸に専用の台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること	各戸に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること (ただし、共同で利用する台所、収納設備、浴室を備えることで、同等以上の居住環境が確保される場合を除く)
整備基準	一定のバリアフリー性能等を満たすこと。具体的には下記整備基準による <ul style="list-style-type: none"> ・地域優良賃貸住宅整備基準 ・福岡県地域優良賃貸住宅整備基準 ・福岡県福祉のまちづくり条例 	一定のバリアフリー性能等を満たすこと。具体的には下記整備基準による <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者法施行規則 ・地域優良賃貸住宅整備基準 ・福岡県地域優良賃貸住宅整備基準 ・福岡県福祉のまちづくり条例
管理期間	20年	
賃貸の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・募集方法は公募による。 ・募集期間、申込期間をそれぞれ1週間以上設けなければならない。 ・敷金は家賃の3ヶ月分が上限 ・入居者から仲介手数料等を受け取ることは出来ない。 ・高齢者型の場合、介護その他のサービス提供をする場合には、賃貸借契約とこれらサービス提供に係る契約とを別個の契約として明確に区分する必要があります。 	
入居者資格	(1) 所得要件 (月額0円～487,000円) (2) 世帯要件 <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯 ・高齢者世帯 ・障害者等世帯 ・災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯 	(1) 所得要件 (月額0円～487,000円) (2) 世帯要件 <ul style="list-style-type: none"> ・60歳以上の単身者 ※同居者がいる場合には次のいずれかの者であること ・配偶者 ・60歳以上の親族 ・入居している高齢者の介護を行うもの ・入居している高齢者が扶養している者
入居者の資格審査	福岡県住宅供給公社が審査 (審査料：1室あたり5,000円)	福岡県住宅供給公社が審査 (審査料：1室あたり2,000円)
家賃	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃額の設定はあらかじめ県と協議が必要。また、家賃額は近傍同種の市場家賃以下とする。不動産鑑定士の調査結果を添えて県と協議する。 ・家賃額は入居率と大きく関係するため、事前に十分な市場調査をして下さい。 	
管理方法の基準	[管理者の基準] <ul style="list-style-type: none"> ・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経験及び能力を有する者で県の定める基準に該当する者に管理を委託し、又は賃貸すること [その他] <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること ・賃貸住宅の賃貸借契約書及び家賃及び敷金等、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を備え付けること 	

その他詳しい内容については下記までお問い合わせください。

福岡県建築都市部住宅計画課民間住宅係 TEL：092-643-3731