

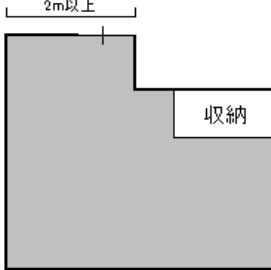
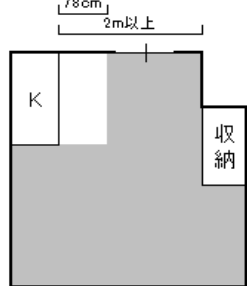
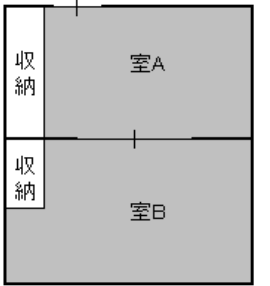
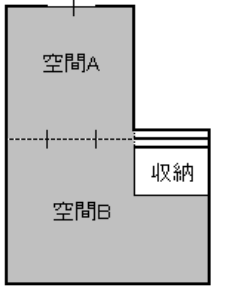
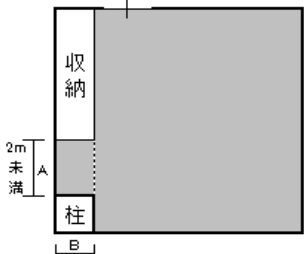
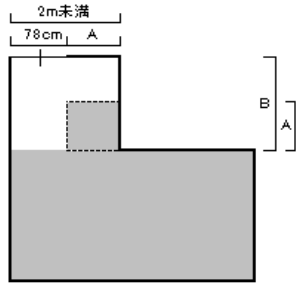
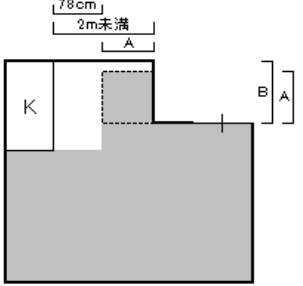
平成23年度 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅 事業者募集要項等に関する質問・回答

	分類	質問	回答
1	緊急時対応	緊急通報装置の設備はどのような仕様とするのか。	緊急通報設備は、入居者に異常が発生した場合に、各住戸の便所、浴室及び就寝室から直接、緊急対応先（賃貸住宅の管理者、社会福祉施設、警備会社等）に通報できる機能を有することが必要です。 仕様については、「緊急通報設備基本仕様」 http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/minju/kouyu/youkou.html を確認してください。
2	緊急時対応	緊急時対応サービスの緊急連絡体制はどのような体制を整備するのか。	入居者の事故、急病、負傷等に対し、24時間緊急時に迅速かつ適切に対応することができる体制を次のとおり整備してください。 ・賃貸住宅の管理者による直接対応、又は社会福祉施設、民間の警備業者等との提携等により実施すること。 ・緊急時の状況の確認及び一時的対応、関係機関等（消防署、医療機関、社会福祉施設等）への緊急連絡等を的確に行う連携体制を確立すること。 なお、サービスの提供にあたっては、その提供方法は入居者のプライバシーに配慮したものとし、サービス提供に伴う緊急時の立入りが必要になる場合については、緊急時のみ入居者の承諾なく住居に立入りができる旨、あらかじめ契約書に定めておく必要があります。
3	安否確認	安否確認の実施方法は設備によるものだけでよいのか。または必ず巡回による確認が必要か。	安否確認サービスは、入居者の要望に応じ、定期的に入居者の安否を確認できる体制を備えていることが必要です。 実施方法については、生活センサー（水センサー又は人感センサー）は必ず設置する必要があります。 その他に直接訪問や電話等による安否確認の実施が考えられますが、これらは任意に実施することができます。 なお、サービスの提供にあたっては、その提供方法は入居者のプライバシーに配慮したものとし、サービス提供に伴う緊急時の立入りが必要になる場合については、緊急時のみ入居者の承諾なく住居に立入りができる旨、あらかじめ契約書に定めておく必要があります。
4	緊急時対応 安否確認	緊急時対応・安否確認サービスの利用契約は、事業者と入居者の間で交わすと考えてよいか。	「緊急時対応サービス」、「安否確認サービス」の利用にあたっては、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と当該サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分し、入居者とサービス提供者（認定事業者又はサービス提供事業者）とで利用契約を締結することとなります。 なお、当該サービスの提供の内容について十分説明することが必要です。
5	緊急時対応 安否確認	緊急時対応・安否確認サービスの請求料金の設定は、事業者側で決定してよいか。	「緊急時対応サービス」、「安否確認サービス」に関する事項（内容、利用料金等）については、認定事業者に決定していただくこととなりますが、利用料金（入居者負担額）の設定にあたっては、入居者に過大な負担とならないよう適切な料金設定としてください。
6	生活支援サービス	生活支援サービスに関する契約は必ず締結しなくてはならないか。また、契約締結は、当事者間で行うのか。	毎月費用を徴収するといった生活支援サービスの提供が行われる場合には、当該賃貸住宅に係る賃貸借契約と当該サービスの提供に係る契約とを、別個の契約として明確に区分し、入居者とサービス提供者（認定事業者又はサービス提供事業者）とで利用契約を締結することとなります。 なお、緊急時対応・安否確認サービスやフロントサービスなどを除いては、提供されるサービスの利用を入居条件とはしないでください。

平成23年度 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅 事業者募集要項等に関する質問・回答

	分類	質問	回答
7	生活支援サービス	各サービスの費用について、費用は入居者負担としてよいか。	生活支援サービスの利用に伴い利用料金(入居者負担額)が発生する場合は、入居者の負担となります。なお、利用料金(入居者負担額)の設定にあたっては、適切な料金設定としてください。
8	生活支援サービス	フロントサービス(管理人)について、費用負担を共益費に含めることは可能か。また、入居条件とすることは可能か。	生活支援サービスとしてフロントサービスを実施する場合には、その費用を共益費に含めることはできません。ただし、維持管理に係る管理人の費用は共益費に含めることができます。共益費については、次に定める範囲とし、これ以外を含めることはできません。「共益費」・・・住宅敷地及び共用部分等の光熱水道費の維持管理その他居住者の共通の利便を図るために必要な費用であり、「共同して使用する施設(玄関ホール、廊下、階段、エレベーター等)の運営に要する費用で、借主が貸主に支払うもの。」
9	生活支援サービス	提供するサービスの内容によっては、有料老人ホームの届出が必要となるのか。	有料老人ホームの届出が必要か否かは、別途所管へ御確認下さい。 神奈川県保健福祉局高齢施設課保健・居住施設グループ TEL: 045-210-4856 ※ 平成24年4月からは、神奈川県から横浜市健康福祉局に業務移譲されます。
10	家賃	家賃の決定方法について、家賃決定までの手続についてはどのようになるのか。	家賃については、「近傍同種の住宅の家賃(いわゆる市場家賃)の額と均衡を失しないよう定められるものであること。」とされています。 家賃の決定については、入居者募集前に、横浜市と家賃協議を終了させ、家賃を決定していただくこととなります。なお、供給計画の認定に際しても、市と必要な協議を行います。 また、応募された計画案の選定にあたっては、「家賃が近傍同種の市場家賃と均衡を失しないよう設定されていること。」等の基準に適合するもののなかから選定します。 事業者及び管理業務者は、周辺の家賃調査を充分に行い、必要に応じて不動産鑑定士の意見を聴くなどして、適切な家賃設定に努めてください。
11	管理業務者	管理業務者となるためには、特定管理法人の指定を受けなければならないが、この指定を受ける法人はいわゆる宅建業者であることが必要条件か。	「賃貸住宅の管理を業として行う民間法人で、原則として宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項に規定する宅地建物取引業者の免許を有し、かつ、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力・信用・経験の基準を満たす者。」としています。 賃貸住宅の管理を行うために必要な資力・信用・経験の基準の詳細については、「横浜市優良賃貸住宅における特定管理法人に関する要領」を御参照ください。 なお、平成23年度の事業者募集に伴う、特定管理法人の申請の受付期間は平成23年9月26日～9月28日です。
12	選定基準	選定評価基準の【立地・環境】項目における総合スーパーマーケットとは、日用品と生鮮食品が揃っていればよいか。	総合スーパーマーケットとは、日用品や生鮮食品のみならず、衣料品や家電、家具など、様々な商品を総合的に扱う店舗のことです。

平成23年度 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅 事業者募集要項等に関する質問・回答

分類	質問	質問	回答
13	選定基準	<p>選定評価基準の【住戸快適性等】項目における特定寝室の内法面積に算入できるのはどの範囲か。</p>	<p>グレーの部分を有効な内法面積とします。 ※適切な量の収納設備を設けることが必要です。</p> <p>一般的な場合</p>  <p>①一般的な場合</p>  <p>②台所と寝室が一体の場合 (キッチン作業スペース78cm分を除く)</p> <p>複数居室がある場合</p>  <p>③室A、Bのどちらかが9㎡以上の場合 で、室A、B間の戸が簡易に撤去でき、2m以上の幅でつながる場合</p>  <p>④空間A、B間が引込戸等により、常時2m以上の幅でつながる場合 (1室扱い)</p> <p>2m未満の部分がある場合の取扱い</p>  <p>⑤一般的な部分 (A≧Bの場合全て算入可、A<Bの場合は奥行きBのうちA部分まで算入可)</p>  <p>⑥室の出入口部分 (通路78cm分を除き、A≧Bの場合全て算入可、A<Bの場合は奥行きBのうちA部分まで算入可)</p>  <p>⑦台所部分 (作業スペース78cm分を除き、A≧Bの場合全て算入可、A<Bの場合は奥行きBのうちA部分まで算入可)</p>
14	整備基準	<p>準工業地域内での高齢者向け地域優良賃貸住宅の計画は可能か。</p>	<p>市整備基準において、計画敷地は、原則住居系及び商業系用途地域内であることとしていますが、準工業地域内でも、近隣に医療施設や店舗等があり、良好な居住環境が確保できると判断されれば、選定する場合があります。</p>
15	整備基準	<p>構造は木造でもよいか。</p>	<p>構造については、市整備基準により、耐火構造又は準耐火構造であればよいので、建築基準法及び関係規定を満たしていれば、木造での計画も可能です。</p>
16	整備基準	<p>敷地が、建築基準法第42条第2項の道路にしか接していないが、計画は可能か。</p>	<p>市整備基準において、敷地は、建築基準法第42項第1項の道路に接していなければならないと定めているため、後退済であっても、建築基準法第42条2項の道路のみにしか接していない場合、そのままでは計画することができません。</p>

平成23年度 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅 事業者募集要項等に関する質問・回答

	分類	質問	回答
17	整備基準	駐車施設は、何台分を整備する必要があるか。	市整備基準において駐車施設の基準を定めており、基準を満たす車寄せ又は駐車スペースが1台分確保されていればよいこととなりますが、住居部分の床面積が1,000㎡を超える場合は、「横浜市建築基準条例」第4条の3により、駐車台数確保率に関する制限を受けます。ただし、高齢者専用の住宅の場合、条例の許可により、駐車台数確保率が緩和される場合がありますので、担当窓口※に御相談ください。 ※ 建築局建築環境課 TEL：045-210-9920 http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/center/kankyo/
18	整備基準	自転車駐輪場は、何台分を整備する必要があるか。	市整備基準において、「入居することとされる者の世帯構成等の住宅事情を勘案した規模で」と定めていますが、通常は住戸数の5割程度、交通・生活利便性が高いなど、自転車の利用頻度が低いと想定される地域の場合は住戸数の3割程度を目安に確保するよう努めてください。
19	整備基準	1住戸あたりの床面積は、25㎡以上必要とのことだが、面積算定は壁芯でよいか。	壁芯による算定になります。なお、パイプシャフト・メーターボックスのうち、住戸専用部分内に設置されるものは住戸面積に算入し、共用部分から点検するものは住戸面積に算入しません。
20	整備基準	収納スペースの大きさについての規定はあるか。	現在、具体的な面積等の規定はありませんが、以前の市整備基準では、収納スペース容積の合計が居室及び炊事室の容積の合計の9%以上とするよう規定していましたので、同様に9%を目安に確保するよう努めてください。
21	整備基準	高齢者向け地域優良賃貸住宅以外の用途（一般住戸・店舗等）を、建物に併設することは可能か。	可能です。ただし、市整備基準において、居住環境に悪影響を及ぼす恐れのないものとしなければならぬと定めています。また、市整備基準で、各部分との区画や、エレベーターの併用の規制について定めているため、計画上注意する必要があります。
22	供給実績	現在管理開始されている団地の住戸数はどの程度か。	平成23年8月時点で、管理開始（予定含む）している団地の一覧※を御確認ください。 ※ http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/minju/kouyuchin/image/list.pdf
23	供給実績	住戸の間取りはどのようなものが多いか。	平成23年度中に管理開始される予定の住宅を含めた、45団地、1404戸の内訳は、【1K・1R】472戸、【1DK・2K】657戸、【1LDK】45戸、【2DK】227戸、【2LDK】3戸となっています。
24	入居状況	現在の入居世帯について、世帯人数ごとの割合を教えてください。	平成23年3月末時点では、全体の82%が単身世帯、18%が複数世帯となっています。
25	入居状況	入居率はどの程度か。	平成23年3月末時点では99.1%です。

平成23年度 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅 事業者募集要項等に関する質問・回答

	分類	質問	回答
26	税制優遇	税制優遇はあるのか。	<p>これまでに整備されてきた高齢者向け優良賃貸住宅は、条件を満たすと、所得税・法人税の割増償却、固定資産税の減額を受けることができましたが、今後横浜市で供給していく高齢者向け地域優良賃貸住宅は、原則税制優遇の適用はありません。</p> <p>「サービス付き高齢者向け住宅」として整備、登録し、国又は地方公共団体により整備費の補助を受ける住宅については、税制優遇の適用を受けることができます場合があります。</p> <p>⇒国土交通省ホームページ参照 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html</p> <p>なお、高齢者向け地域優良賃貸住宅として今後整備していく計画で、「サービス付き高齢者向け住宅」の基準に適合し、登録する住宅は、「サービス付き高齢者向け住宅」として税制優遇の適用を受けることが可能な場合があります。</p> <p>(注 現在のところ、「サービス付き高齢者向け住宅」の税制優遇は、平成25年3月31日までに竣工する住宅が対象となっています。平成23年度の横浜市における事業者募集で選定される計画については、平成25年度の竣工となるため、これらの優遇制度が延長継続しない場合、適用はありません。)</p>
27	その他	サービス付き高齢者向け住宅とはどのように違うのか。	<p>サービス付き高齢者向け住宅とは、バリアフリー基準や、専門職員の日中常駐など、一定の要件を満たし、登録された住宅で、国が募集するサービス付き高齢者向け住宅整備事業（「高齢者等居住安定化推進事業」のメニューの一つ）として採択されると、整備費の一部について、国から直接補助を受けることができますが、家賃補助はありません。</p> <p>高齢者向け地域優良賃貸住宅とは、根拠となる制度が異なりますが、両者の基準等を満たしていれば、本市による高齢者向け地域優良賃貸住宅の事業者募集に応募することも可能で、高齢者向け地域優良賃貸住宅として選定されれば、整備費については国からの補助、家賃については市から補助を受けるといった事業手法も選択可能です。</p>
28	その他	事業者の追加募集を行うことはあるか。	平成23年度の事業者募集において、追加募集を行う予定はありません。
29	その他	1住戸あたりの床面積が、25㎡以上であれば計画可能だが、高齢者向け地域優良賃貸住宅の場合でも、「横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準」の対象となるのか。	<p>階数が2以上で、30㎡以下の住戸が10戸以上の計画の場合、高齢者向け地域優良賃貸住宅であっても、指導基準の対象となりますが、駐輪場・駐車施設・管理体制等の基準が緩和されますので、「横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準」※の内容を御確認ください。</p> <p>※ http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/guid/kenki/kijun/wanru-mu.html</p>