

平成25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	制度概要	次年度以降も事業者募集を継続するのか。	現時点では未定となっています。
2	制度概要	併設施設を先行開所することは可能か。	仮使用承認等、住宅の工事完了前でも使用が認められた場合には可能です。
3	制度概要	国の直接補助とは何を想定しているのか。	サービス付高齢者向け住宅制度を想定しています。
4	制度概要	改良型はいつから空家とする必要があるのか。	認定日以降空家として頂く必要があります。
5	制度概要	現在工事中の物件であっても改良型への応募可能か。	整備基準等、認定基準を満たす場合には応募可能です。
6	募集要項	計画案が選定された後、戸数を増やすことは可能か。	原則として、選定された計画案の変更はできません。ただし、選定戸数が募集戸数に満たず、選定委員長が認めた場合はこの限りではありません。
7	募集要項	43㎡以上の住戸は需要があるのか。	将来的な需要予測は行っていませんが、入居者募集時の応募倍率は高い傾向が見られますので、一定の需要があると考えています。なお、現在管理されている高優賃において43㎡以上の住戸は高優賃全体の19%未満ですが、本市の高齢者世帯数に対する高齢者夫婦世帯数の割合は55%となっています。
8	整備基準	改良型の対象として昭和56年以降に確認済証を取得した建築物とあるが、耐震改修済の場合は同等とみなすことはできないのか。	建物として新耐震基準を満たしていても、昭和56年以前に確認済証を取得した建築物は整備基準不適合となります。なお、市の高優賃としては認定できませんが、国のサービス付高齢者向け住宅への登録は可能な場合があります。
9	認定基準	横浜市から整備費補助を受けない場合、認定前に工事請負契約を結ぶことは可能か。	計画および設計・工事内容の確定後、認定手続きを行って初めて、家賃補助も含めた補助事業となりますので、その後に契約を行うのが基本となります。ただし、整備費補助を受けない場合、認定手続き後、整備費補助金の交付決定後もしくは全体設計承認後に工事請負契約を結ぶ、という契約時期には左右されません。認定前に契約を結んだ場合は、補助事業とは関係ないものであること、また基準に合わない場合、計画および設計変更の対象となるのでご注意ください。

平成25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
10	認定基準	生活相談サービスは必須なのか。	認定基準上必須ではありませんが、入居者の安心につながることから、実施して頂ける場合には選定基準で評価します。
11	選定基準	加点対象となる施設に最低面積は定められているのか。	特に基準はありませんが、高齢者生活支援施設の規模並びに構造及び設備が、高齢者生活支援サービスを提供する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものであることと旧住まい法施行規則に定められていたため、参考としています。
12	選定基準	施設整備における工夫が認められたか否かについては事業者へ通知されるのか。	管理業務者を通じて通知します。
13	選定基準	住戸快適性評価は14点で応募可能なのか、15点必要となるのか。	最低14点から応募を受け付けます。
14	選定基準	交流スペースの高齢者配慮とはどういったものを想定しているのか。	例として机や椅子の設置、段差解消といった高齢者が利用しやすい設えを想定していますが、左記に限らず事業者による自由な提案を期待しています。
15	選定基準	15㎡に満たない生活相談室を併設する場合、併設施設として評価を受けることは可能か。	可能です。ただし、客観的に生活相談を行うことができる面積が確保されていることが条件となります。例として、机や椅子を置くスペースもない計画案では、生活相談サービス施設としては認められません。
16	選定基準	15㎡に満たない生活相談室を併設し、福祉施設を1施設入れた場合どのような評価になるのか。	高齢者等生活支援施設（生活相談室）1施設＋社会福祉施設1施設で計2施設を整備したのを見なし、7点の評価となります。なお、15㎡を超える生活相談室に加えて福祉施設を1施設整備した場合には5点＋3点で8点の評価となります。
17	選定基準	収納を確保した上で特定寝室の所要床面積を確保する必要があるが、収納はどの程度設ければ良いのか。	必須の基準はありませんが、借上型市営住宅整備基準である9%を目安としています。高齢者の住み替えは大きな荷物となる場合が多いので、ご配慮をお願いします。
18	選定基準	CASBEE横浜の届出は必須なのか。	規模によって（2000㎡以上）は届出が必須となります。なお、指定規模に満たない場合でも任意での届出が可能ですので、積極的に届出をお願いします。

平成25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
19	その他	身元引受人、保証人を2人以上届け出てもらう可能か。	制度上は問題ありませんが、保証人等の基準については管理業務者毎に異なっているため、管理業務者との協議が必要となります。なお、機関保証会社を利用することも可能ですが、入居者に対し強制することはできません。
20	その他	入居率ほどの程度か。	平成25年3月末時点で、99.0%です。