

長期優良住宅の推進に関する  
シンポジウム

福岡県地域優良賃貸住宅供給計画  
及び街なか居住推進事業募集

地域優良賃貸住宅制度の概要

街なか居住推進事業の概要

# 長期優良住宅の推進に関するシンポジウム

～九州における住宅の長寿命化を考える～

長期優良住宅法の施行を受け、長期優良住宅の普及の推進を図るためのシンポジウムを福岡市において開催します。モデル事業を一とする先進的な取組の報告を通じて、その成果を活かした住宅の長寿命化に関する技術の普及を図るとともに、事業者等の方々に長期優良住宅認定制度や支援制度に対する理解を深めていただきます。

## 『第一部 後援』

講師: 巽 和夫 氏(京都大学名誉教授)

松村 秀一 氏(東京大学大学院教授)

西尾 信次 氏((独)建築研究所研究専門役)

河田 昌樹 氏(国土交通省住宅局)

## 『第二部 パネルディスカッション』

コーディネーター 竹下 輝和 氏(九州大学大学院教授)

コメンテーター 巽 和夫 氏(京都大学名誉教授)

パネリスト 岩科 健一 氏(北九州高速鉄道(株)代表取締役社長)

(五十音順) (元(株)新日鉄都市開発常務取締役九州支店長)

清水 浩一郎 氏((株)アルセツド建築研究所取締役佐賀所長)

水流 純太郎 氏((独)建築研究所研究総括監)

松村 秀一 氏(東京大学大学院教授)

## ●申し込み方法●

インターネット、電話及びFAXのいずれかにより申し込みください。

参加証をお送りいたします。(応募者多数の場合は先着順とさせていただきます。)

・開催日時 平成21年8月19日(水) 会場13:00 開会13:30 閉会:17:15

・申し込み締切 平成21年8月14日(金)

・会場 アクロス福岡国際会議場(福岡市中央区天神1-1-1)

・参加費無料

・申し込み、お問い合わせ先

住宅長寿命化推進協議会事務局((社)日本住宅協会内)

インターネット <http://www.jh-a.or.jp>

((社)日本住宅協会ホームページからお申し込みください。)

電話 03-3291-0881 FAX 03-3291-0885

# 福岡県地域優良賃貸住宅供給計画 及び福岡県街なか居住推進事業の募集について

福岡県では、高齢者世帯等向けの賃貸住宅又は街なか居住推進のための賃貸住宅の建設費補助制度を行っています。(各事業概要は添付ファイル参照)

今年度については下記の要領で募集を行いますので、詳細については、下記連絡先までお問い合わせください。

## 《募集概要》

	地域優良賃貸住宅 (一般型)	地域優良賃貸住宅 (高齢者型)	街なか居住推進事業
募集戸数	50戸(予定) ※予算の範囲内で認定	150戸(予定) ※予算の範囲内で認定	予算の範囲内で認定
着工時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として平成22年度の着工</li> <li>・補助要領に基づき補助金の交付決定以降</li> </ul>		
申請先等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提出先 福岡県建築都市部住宅計画課民間住宅係</li> <li>・提出方法 持参</li> <li>・事前予約 事前に持参される日にちを電話でご連絡ください。 連絡先 住宅計画課 民間住宅係 担当:山口、北島 TEL:092-643-3731</li> <li>・その他 募集期間を厳守してください。期日を過ぎましたら募集の受付はいたしません。</li> </ul>		
ヒアリングについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本申請の事前に、計画している住宅の認定要件等の確認を行います。</li> <li>・ヒアリングは事業主及び当該団地の管理を行う予定の管理会社の担当者と直接行います。 ※ヒアリングに必要な書類は下記住宅計画課HPを参照してください アドレス <a href="http://www.pref.fukuoka.lg.jp/a12/sinnsei.html">http://www.pref.fukuoka.lg.jp/a12/sinnsei.html</a></li> </ul>		
認定申請について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヒアリングを受けた住宅の中で認定基準を満足しているものについては正式な申請を受理します。</li> <li>・提出資料を作成し、1部提出してください。なお、提出した申請書と同じものを事業主は保管しておいてください。 ※認定申請に必要な書類は住宅計画課HPを参照してください。 アドレス <a href="http://www.pref.fukuoka.lg.jp/a12/sinnsei.html">http://www.pref.fukuoka.lg.jp/a12/sinnsei.html</a></li> </ul>		
ヒアリング期間 (土日祝日を除く)	7月 13日(月) 9:00～ 9月 30日(水) 17:00まで		
認定申請受付期間	10月 26日(月) 9:00～ 10月 30日(金) 17:00まで		
計画認定	12月下旬予定		

※なお、応募戸数が募集戸数を上回る場合、選考委員会により選定を行うことがありますのでご注意ください

## 地域優良賃貸住宅制度の概要

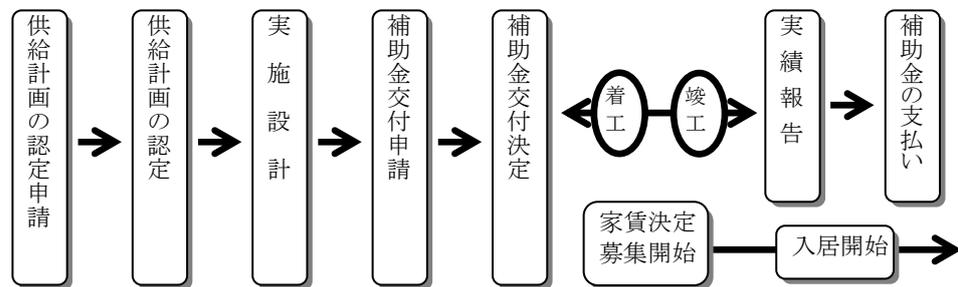
### 1. 制度の概要

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。

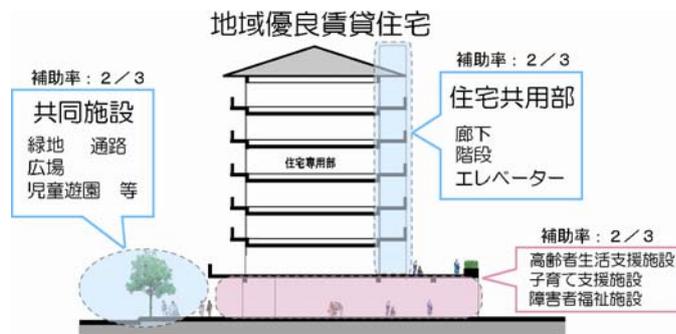
### 2. 供給計画の作成から入居開始まで

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  ・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  ・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"> <li>・募集方法は公募による。</li> <li>・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。</li> <li>・敷金は家賃の3ヶ月分が上限</li> <li>・入居者から仲介手数料等を受け取ることは出来ない。</li> <li>・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。</li> </ul>	
入居者資格	所得要件 (月額0円～487,000円) 世帯要件 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	所得要件 (月額0円～487,000円) (2)世帯要件 ・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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
管理方法の基準	[管理者の基準] ・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] ・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こちら↓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

長期優良住宅の推進に関する  
シンポジウム

福岡県地域優良賃貸住宅供給計画  
及び街なか居住推進事業募集

地域優良賃貸住宅制度の概要

街なか居住推進事業の概要

長期優良住宅の推進に関する  
シンポジウム

福岡県地域優良賃貸住宅供給計画  
及び街なか居住推進事業募集

地域優良賃貸住宅制度の概要

街なか居住推進事業の概要

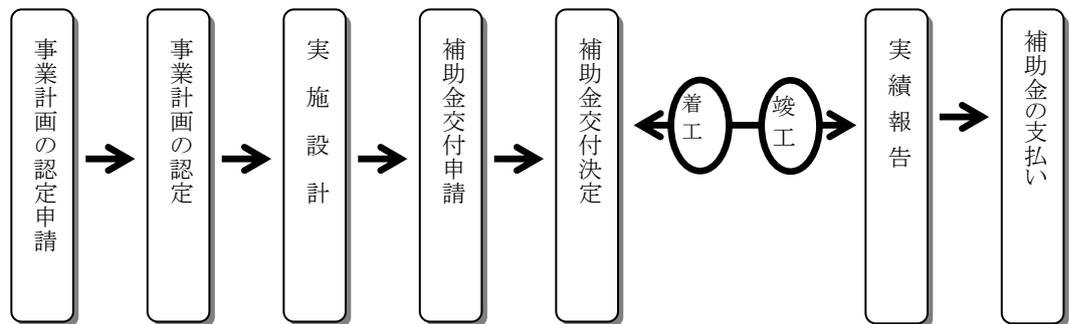
## 街なか居住推進事業の概要

### 1. 制度の概要

福岡県では、中心市街地の衰退に歯止めをかけ、便利な街なかで多様な世代が生き生きと暮らせる街づくりをめざしており、街なか居住を推進するため、空き家等の既存ストック建築物を有効活用する「既存ストック活用支援事業」とにぎわい施設等を併設した優良な街なか住宅の供給を行う「にぎわい施設整備支援事業」を行っています。

### 2. 事業計画の作成から入居開始まで

街なか居住推進事業の実施に当たっては、まず住宅の建設計画等を示した事業計画の認定が必要となります。事業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。事業計画の認定から補助金交付までの流れは下記ようになります。



### 3. 認定の基準について

#### 既存ストック活用支援事業

街なか※1の既存の建築物を地域優良賃貸住宅として整備すること。(資料1を参照)

※1街なかとは、次の①から④に該当する福岡県内の区域及び①、②又は③の周辺概ね1kmの範囲の区域であること。

- ① 「中心市街地の活性化に関する法律」(平成10年法律第92号)第9条に規定する基本計画に定められた区域
- ② 昭和35年の国勢調査の結果による人口集中地区
- ③ 都市計画法(昭和43年法律第100号)第9条に規定する近隣商業地域及び商業地域の指定を受けた区域
- ④ その他市町村が定める街なかの居住の推進に関する計画(以下「街なか居住推進計画」という。)に定める区域

#### にぎわい施設整備支援事業

街なかに地域優良賃貸住宅又は市町村が策定する街なか居住推進計画に位置づけられた街なか再生に資する住宅とにぎわい施設※2を一体的に整備すること。

※2 にぎわい施設とは、下記のものをいう。

- ・教育及び文化活動に供する施設
- ・社会福祉の用に供する施設
- ・医療を提供する施設
- ・育児活動に供する施設
- ・コミュニティ等の形成を図るための施設
- ・その他知事が定める施設



注意

既存ストック活用支援事業及びにぎわい施設整備支援事業につきましては、市町村も同額の支援を行うことを原則としています。従いまして、事業計画の応募を受けた後、建設地の条件又は該当事業にあてはまるかどうかの判断をさせて頂くこととなりますので、ご注意ください。

長期優良住宅の推進に関する  
シンポジウム

福岡県地域優良賃貸住宅供給計画  
及び街なか居住推進事業募集

地域優良賃貸住宅制度の概要

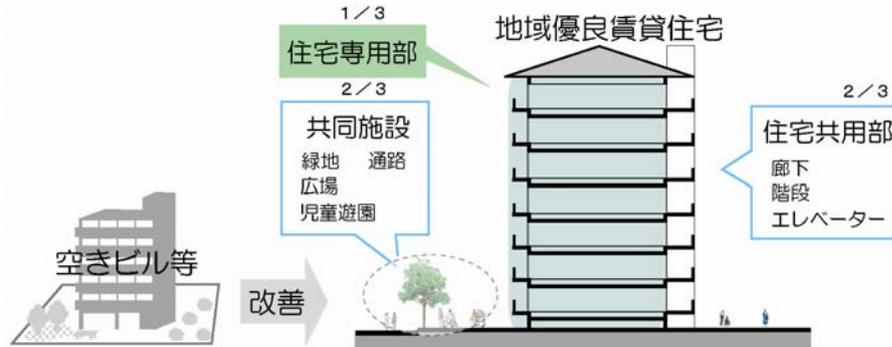
街なか居住推進事業の概要

### 3. 補助金について

#### ○「既存ストック活用支援事業」

街なかの既存建築物を地域優良賃貸住宅として整備する費用のうち、「地域優良賃貸住宅」の補助対象とならない費用に対して1/3(500千円/戸を限度とする。)の補助を行います。

※注 市町村も同額の支援を行うことを原則とします。



#### ○「にぎわい施設整備支援事業」

地域優良賃貸住宅又は市町村が策定する街なか居住推進計画に位置づけられた街なか再生に資する住宅とにぎわい施設を一体的に整備する費用のうち、住宅専用部分の建築主体工事費に0.15を乗じて得られた額の1/3(1/2※1)の補助を行います。

ただし、にぎわい施設床面積(共用部分を除く。)の合計が住宅床面積(共用部分を除く。)の合計の1/10を下回る場合の建築主体工事費は、下記により算出された額を限度額とする。

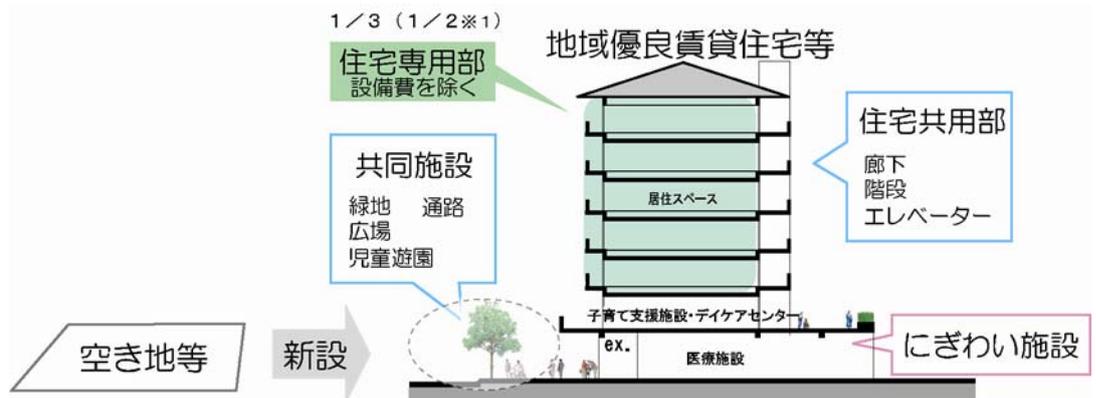
補助対象額＝建築主体工事費※2×0.15

建築主体工事費限度＝建築主体工事費×にぎわい施設床面積×10/住宅床面積

※1:「中心市街地の活性化に関する法律」に規定する基本計画に定められた区域内については1/2

※2:建築主体工事費は、全体の建築工事費から屋内設備工事費、屋外附帯工事費及び他の補助対象事業費を除いた額とする。

※注 市町村も同額の支援を行うことを原則とします。



その他詳しい内容についてはこちら↓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