

令和4年度（2022年度）熊本県サービス付き高齢者向け住宅供給事業者募集要項
【追加募集】

熊本県

県では、60歳以上の高齢者の方がいつまでも楽しく元気で安心して暮らすことができる、良好な居住環境を整備したサービス付き高齢者向け住宅を供給し、管理していただく事業者を次のとおり募集します。

事業者募集にあたっては、事業計画案を提出していただき、応募のあった計画案の中から、募集戸数の範囲内で選定します。

1 募集戸数 28戸程度

2 募集受付期間 令和4年（2022年）8月22日（月）から9月30日（金）まで

3 事業者資格

応募資格のある事業者は、次の条件を満たしている者とします。

- (1) 事業者は、熊本県内（熊本市を除く。）で賃貸住宅を整備しようとする土地の所有者又はその土地を使用する権利を有している者であること。（借地により事業を行う場合は、土地所有者の承諾が必要です。）
- (2) 事業を確実に実施するための適正な資金計画があり、事業能力を有すること。
- (3) 法人にあつては、定款に不動産賃貸業を業とする旨の定めがあり、かつ、商業登記簿に記載されていること。
- (4) 令和4年度（2022年度）内に事業着手が可能であること。
- (5) 国の直接補助事業である「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の交付を受けないものであること。
- (6) 当該計画地が、土地利用計画上支障がないこと。（都市計画法に基づく開発許可や、農地法に基づく農地転用許可など土地利用に関する許可手続きが必要な場合は、当該許可手続きが終了しているもの若しくは許可見込であるものに限ります。）
- (7) 当該計画建物の立地が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の規定に基づく土砂災害特別警戒区域に該当しないこと。
- (8) 当該計画に係る工事に着手していないこと。（交付決定を受ける前に工事請負契約を締結したものは補助金交付の対象とはなりません。）

4 整備要件

応募資格のあるサービス付き高齢者向け住宅の整備基準等は、以下のとおりとします。

(1) 整備基準

①次に掲げる基準に適合すること。

- ・高齢者住まい法及び関連規定に定める整備基準【別表参照】
- ・熊本県サービス付き高齢者向け住宅制度要項に定める整備基準【別表参照】

②その他、関係法令等に適合すること。

- ・建築基準法及び関連規定
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律（バリアフリー法）
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ・熊本県高齢者、障がい者等の自立と社会的活動への参加の促進に関する条例 等

(注) バリアフリー法及び条例等の基準が①の整備基準より厳しい場合がありますので、計画の際はご注意ください。

(2) 管理基準

- ① 管理は10年（事業者が社会福祉法人又は医療法人である場合は20年）以上とすること。
- ② 家賃を近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定めるものであること。
- ③ 維持管理のための計画的な修繕等を行うこと。
- ④ 管理業務は、一定の資格と実績を有する法人等が行うこと。管理者の基準及び業務については、表1のとおり。

表1 管理者の基準及び業務

管理者の基準	<p>次の各号のいずれかに掲げる者とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)地方公共団体 (2)公社等（社会福祉法人及び医療法人を含む） (3)農業協同組合又は農業協同組合連合会で農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第5項に規定する事業を行う者 (4)民法（明治29年法律第89号）第34条の規定により設立された法人で賃貸住宅の管理を行うことを目的とするもの (5)賃貸住宅の管理を業務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、賃貸住宅の管理経験、経営の内容、賃貸住宅の管理業務等について、知事等が定める以下の基準に該当するもの <ol style="list-style-type: none"> ①賃貸住宅の管理経験を3年以上有していること。 ②過去5年間、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと。 ③賃貸住宅の管理業務に関する専門体制を有し、次に掲げる業務を行っている（当該業務の再委託を関係会社等で行っている場合を含む。）こと。 <ol style="list-style-type: none"> ア 入居者の募集に関する業務 イ 賃貸住宅の契約の締結及び更新に関する業務 ウ 家賃、敷金及び共益費等の収納及び改定に関する業務 エ 入居者の未納金の催促及び徴収に関する業務 オ 賃貸住宅の維持及び管理に関する業務 カ 県内に事務所、事業所等を有していること。ただし、賃貸住宅の管理のための必要な処理を速やかに行うことができる場合はこの限りではない。
管理者の業務	<p>次の各号に掲げる事項とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)入居者の募集に関すること。 (2)賃貸契約の締結及び更新に関すること。 (3)家賃、敷金及び共益費の受領及び清算に関すること。 (4)入居及び退去手続きに関すること。 (5)緊急時対応サービスに関すること。 (6)サービス付き高齢者向け住宅の維持・修繕に関すること。（入居者の負担（共益費を含む。）により行うべきものを除く。） (7)その他サービス付き高齢者向け住宅の管理に関すること。

(3) 入居者資格

- ① 入居者は60歳以上の者で、次のいずれかに該当する者であること。
 - ア 同居する者がいない者であること。

- イ 同居する者が配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。）、60歳以上の親族（配偶者を除く。）又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると知事が認める者であること。
- ② 入居者及び同居する者の所得の合計が月額38万7千円以下であること。

(4) 入居者の募集方法

入居者の募集にあたっては、施設所在地の市町村民を優先とした公募とすること。

(5) その他の基準

- ①入居者と地域の子ども達などを含め住民とのコミュニティ形成を図ることで、入居者の生きがいづくりのための提案を行うこと。
- ②事業者から地域住民に対するサービスの提案を行うこと。
- ③建設地の市町村と当該賃貸住宅の建設及び運営に関し、協議が整っていること。
- ④施設の整備に当たっては、「熊本県建築物等木材利用促進基本方針」に基づき、木造化及び内装木質化すること。

（参考）基本方針による木造化、内装木質化の定義

木造化：低層（3階建て以下）の建築物は、原則として木造とする。（ただし、法令上の規定がある場合、構造・耐久性など技術面から木材の利用が困難である場合を除く。）

構造体力上主要な部分の全部又は一部に木材を利用すること。構造耐力上主要な部分の概ね5割以上に木材が使われているものを木造化された施設とする。

内装木質化：壁、床の室内に面する部分に木材を利用すること。壁、床のいずれかの施工面において全て木材が使用されている、若しくは、部屋全体に占める目視可能な木質割合（以下「木視率」という。）が概ね3割を超えていることを内装木質化が行われた施設とする。

また、部屋が複数ある場合は部屋ごとに内装木質化を判定し、部屋総数の5割を超える場合（個々の判断が困難な場合は施設全体に占める目視率が概ね3割を超えている場合）を内装木質化が行われた施設とする。

5 助成内容

補助金の額は、表2①及び②の各区分に応じ、「対象工事費^{※1}（消費税分を除く。）に③の補助率を乗じた額」と「④の補助限度額に整備戸数を乗じた額」のうち、いずれか低い方の額以内とします。

表2 補助率及び補助限度額

①地域	②工事種別	③補助率	④補助限度額
中山間地域等 ^{※2} における中心集落等 ^{※3} で拠点性条件 ^{※4} を満たすもの	新築	1/4	200万円/戸
	改修	5/6	
上記以外	新築	1/5	160万円/戸
	改修	2/3	

※1 対象工事費は、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱等により算定した以下の額です。

(i)新築の場合 主体付帯工事費と共同施設工事費を合計した額

(ii)改修の場合 共同施設等整備費（集会所、高齢者生活相談所等の整備に係る費用）と加齢対応構造等整備費（段差解消、エレベーター設備の設置に要する費用等）を合計した額

（注）改修の場合、既存建築物の用途、建築物買取りの有無等により、補助対象額が変動しますので、ご注意ください。

※2 中山間地域等とは、離島振興対策実施地域、辺地、振興山村、半島振興対策実施地域、特定農山村及び過疎地域をいいます。（別添1参照）

※3 中心集落等とは、地域の中心的な集落であり、役場等の行政機能、事業所等の集積が見られ

る集落をいいます。なお、集落とは、建築物の敷地相互間の最短距離が原則として50m以内で、建築物が連たんしている区域をいいます。

※4 拠点性条件とは、次のいずれかの要件をいいます。

- ①同一の集落内かつ計画敷地の境界線から500m以内に、次のアからウまでのいずれかが存在する場合
 - ア 医療施設
 - イ 高齢者の日常生活に必要な福祉施設
 - ウ 高齢者の日常生活に必要な商業施設
- ②当該サービス付き高齢者向け住宅の入居者が、福祉施設から高齢者の日常生活に必要な福祉サービスを提供される状態にある場合
- ③市町村の介護保険事業計画等と整合する高齢者居住安定確保計画にサービス付き高齢者向け住宅の供給方針が明示され、かつ、当該サービス付き高齢者向け住宅の計画が当該供給方針に整合するものである場合

※5 中山間地域等における補助率加算措置の対象戸数は予算の範囲内とします。予算の範囲を超えた戸数分については表2下段の補助率及び補助限度額を適用します。

6 応募方法

応募者は下記の応募書類を作成し、事前に電話等により日程調整を行ったうえで直接県庁住宅課窓口に応募書類を提出するものとします。

(1) 応募用紙(様式A)

あらかじめ関係機関等との協議を行い、事業計画の見通しを立て、その内容経緯を記入する。

(2) 計画概要書(様式B)

敷地の位置、面積等、サービス付き高齢者向け住宅の構造、規模等、生活支援サービスの内容、資金計画等、計画概要を記入する。

計画は、計画地周辺の状況や対象者の十分なりサーチ等に基づいたものであること。

(3) 事前説明書(様式C)

関係機関等への説明内容を記入する。

(市町村の福祉及び住宅担当部局、県の高齢者支援課及び各広域本部景観建築課、八代市又は天草市の建築担当課、金融機関等)

(4) 需要実態の調査報告書(様式D)

(5) 公共施設木造化・木質化チェック表(様式E)

別添2のフローチャートを参考に木造化・木質化の検討を行うこと。

(6) 敷地の位置図(1/3000程度、A2程度)

計画敷地から500m範囲内にある高齢者の日常生活に必要な施設を明示すること。

計画敷地、市町村役場(本庁又は支所)、高齢者の日常生活に必要な施設(医療・福祉・商業)及び計画敷地の境界線から500mの範囲を下記の着色ルールに従い明示。

※市町村役場や、福祉施設が同一図面に記載できない場合は、別途作成(縮尺不問)して構わない。

(着色ルール)

対 象	色	備 考
計画敷地	ピンク色	位置図の中心とすること
市町村役場(本庁又は支所)	赤色	計画敷地との位置関係及び計画敷地までの集落の状況が分かるもの
医療施設	青色	
高齢者の日常生活に必要な福祉施設	緑色	計画敷地の境界線から500mを超える場合にあつては、計画敷地との位置関係が分かるもの

高齢者の日常生活に必要な商業施設	オレンジ色	
計画敷地の境界線から500mの範囲	赤線	

- (7) 配置図(1/100、A3)
隣接建物や住宅の他、屋外環境整備を記入すること。
- (8) 平面図(1/200、A3)
整備基準に伴う寸法・勾配・仕様などを記入すること。
- (9) 立面図(1/200、A3)
隣接建物等の記入すること。
- (10) 面積表
住戸専用面積、共同利用部分面積が整備要件を満たしていることが確認できるようにすること。
- (11) 計画地の現況写真 (A4 若しくは A3)
接道面を含めカラー4面とすること。
- (12) 委任状
※本人以外が応募書類を提出する場合は必要です。様式任意。

7 事業者選定方法

3及び4を満たすものの中から事業者を選定します。選定の流れは以下のとおりです。(別添3第1参照)

- (1) 事業参入が困難な中山間地域等内の事業計画を優先します。中でも、中心集落等内に整備される事業計画を優先します。
- (2) (1)で選定された事業者以外の選定を行います。
※中心集落等の判断にあたっては、住宅課までお問い合わせください。

選定後、事業者はサービス付き高齢者向け住宅の供給に関する計画（以下「供給計画」という。）を作成し、県知事（市の区域にあっては市長）の認定を受ける必要があります（県知事の認定にあたっては、県知事から町村長に支障の有無を照会します。）。供給計画の認定が受けられない場合は補助金の交付ができませんので、あらかじめご了承ください。

8 対象事業の決定について

応募締切後、書類審査、現地調査等を行い、事業者を決定します。（この場合、必要に応じて資料等の追加提出を求められることがあります。）

9 選定後の日程（予定）

項 目	日 程
現地調査等及び選定	令和4年（2022年）10月
補助申請	令和4年（2022年）11月
着手(交付決定)	令和4年（2022年）12月
事業完了	令和5年（2023年）3月
管理開始	令和5年（2023年）4月

10 住宅の登録

補助を受ける住宅は、必ず以下の登録を行ってください。

- (1) 補助金交付申請前までに「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第5条に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」の登録手続きを済ませてください。
- (2) 建設後、速やかに「セーフティーネット住宅」に登録してください。

詳細は、<https://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php> をご覧ください。

※「セーフティネット住宅」とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯の入居を拒まない住宅のことです。登録していただき、情報を一般に公開することにより、高齢者世帯等の民間賃貸住宅への入居を支援するものです。

11 その他

- (1) 事業計画の作成には、供給計画や整備基準の検討はもとより、入居対象者のリサーチや金融機関等との協議などに時間を要するため計画段階であらかじめ事前協議を行っておいてください。
- (2) 募集時に融資機関等と協議をしていないもの、又は融資見込みのないもの、受付後において計画内容が整備要件等を満たすことができないと判断された場合は受理しないことがあります。
- (3) 事業者採択後において、供給計画や整備基準等を満たすことができない場合は採択を取り消すことがあります。
- (4) 建設に先立ち、近隣住民等へ計画を説明し、理解を得ておいてください。万一、近隣住民と紛争が起きた場合は、事業者の責任において解決を図ってください。
- (5) 市の区域に計画される場合は、下記の事項に注意し、市との協議が必要となりますので、事前に当課までお尋ねください。
 - ①サービス付き高齢者向け住宅の供給に関する計画（供給計画）は、市長の認定を受ける必要があります。
 - ②賃貸住宅の管理者の基準については、市で別途定められている場合があります。
- (6) 完成した建物にはサービス付き高齢者向け住宅であることを表示してください。
- (7) 本要項内の戸数については、予算の範囲において増えることがあります。

【応募書類受付窓口・お問い合わせ先】

熊本県土木部建築住宅局住宅課 計画班（担当：倉富）

熊本市中心区水前寺6丁目18番1号

Tel 096-333-2547（直通）fax 096-384-5472

午前9時から午後5時まで（土曜、日曜、祝日を除く。）

※窓口に来られる際は、事前にご連絡ください。