

帯広市地域優良賃貸住宅事業者説明会 Q&A

Q. 子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅が、既に供給されている学校区はどこになるのか。

A. 緑ヶ丘小学校・光南小学校・北栄小学校となります。

申込みの際、同じ通学区域となっても問題ありませんが、立地に関する点も考慮しながら選定を行いますので、その点をご承知おきください。

Q. 募集様式集の中に質問書（様式9）があるが、今後の問合せはこの様式のみを受付となるのか。電話等での質問は可能なのか。

A. 質問書（様式9）だけでなく、お電話やご来庁いただいた場合でも対応いたします。

Q. 一つの敷地の中に5戸以上とのことだが、他の事業と一緒に建設することは可能か。

（例：治療院を建設し、同じ棟で5戸以上の住宅を建設する 等）

A. 帯広市地域優良賃貸住宅整備基準の第17条に区画の規定があります。この規定に基づいて住戸とそれ以外に分かれていれば問題ありません。

募集については、住宅限定としているわけではないので、他の事業と合わせて住宅を建設いただくことも可能となります。

Q. 整備費補助は階数で補助率が変わるが、メゾネットでの建設については、1・2階に該当するのか。

A. メゾネットタイプの住宅の建設については、1・2階に該当するため、補助率は1/9となります。（地上階数2以下の住宅が、補助率1/9となります。）

Q. 募集案内の3.事業者の募集の中で、選定応募できる者は土地の所有権をもつ土地所有者等とあるが、土地を購入する予定で、申込み期間の平成27年1月9日までに登記が終わっていない場合、土地の契約書や銀行からの融資内諾書があれば、それに代わるものとして認められるのか。

A. 認められます。

ただし、仮選定事業者となった場合には、供給計画認定申請（平成28年3月下旬を予定）時に、所有権が確認できるもの（売買契約書等）を添付していただく必要があります。

Q. 応募者の参加資格要件のうち、欠格要件について、法人の場合は主たる事業所を十勝管内に有しないものとあるが、支店が十勝管内にあれば良いか。

A. 実態的に、帯広（十勝）に、支社、支店、営業所の事業基盤を置き、事業の主体者として帯広（十勝）における一定の事業実績があり、今後とも継続的に活動していくものと推測される事業者についても、申請資格を有するものいたしますが、該当するか否かなど詳細については申請前に住宅課に確認していただければと思います。

Q. 高齢者世帯向け住宅について、国のサービス付き高齢者向け住宅の補助制度を利用し、さらに市からの補助を受けることは可能か。

A. 国の直接の補助制度（全体工事費の1/10、上限100万円）は、国土交通省と厚生労働省の共同事業であり、資金は国土交通省から出ております。一方、帯広市の補助制度に対しても国土交通省から資金が出ており、補助の重複となってしまうので、補助は国または市のどちらかのみ受けられることになります。

Q. 一戸建てでの建設を考えているが、補助の対象となるのか。

A. 一戸建ては対象外となります。一団の敷地内に、共同建てまたは長屋建ての住宅が5戸以上整備される計画であれば、応募が可能です。（1棟2戸建てを3棟整備する等）
なお、構造は耐火構造、準耐火構造（木造の場合、省令準耐火構造以上）であることが必要になります。整備基準につきましては、帯広市地域優良賃貸住宅整備基準をご確認ください。

Q. 建築した住宅について、住宅性能評価を受ける必要はあるのか。

A. 民間活力を利用するというのが目的のため、そこまで行っていただく必要はありません。

Q. 管理期間（補助期間）は20年間ということだが、補助期間途中での転売は可能か。

A. 帯広市地域優良賃貸住宅制度要綱にも記載しておりますが、基本的には事業者が破産した場合や、亡くなられた場合等の地位の継承があった場合については認めていますが、そうでない場合での転売は認めておりません。

Q. 入居者は公募とのことだが、市の方で行うのか。

A. 帯広市地域優良賃貸住宅制度では、入居者の公募は事業者に行っていただくこととしております。

事業者・管理業者のホームページに掲載、または店頭の掲示版に載せる、建設場所で掲示、新聞広告等に載せる等いくつか手段はありますが、そのうち2つ以上により告知し、公募を行っていただきます。

Q. 子育て世帯向け住宅について、1番下の子供が中学校を卒業し、家賃の補助が出なくなった場合は退去してもらう必要があるのか。補助が出なくなっても住み続けたいとなった場合にはどうなるのか。

A. あくまでも、「所得が少ない」「子育て世帯（入居時は小学校就学前、家賃補助は中学校修了までの児童がいる世帯）」を対象にした制度であるため、家賃補助から外れた際には、努力義務ではありますが、明け渡し規定を定めております。（帯広市地域優良賃貸住宅制度事務取扱 第24条）

トラブルを未然に防ぐためにも、事業者は入居者に対して、入居前の事前説明の際にも文書等で周知を徹底するようにしてください。

Q. 家賃補助は入居者が市に申請するということか。

A. 家賃補助は市が事業者に支払うという形になります。

例えば子育て世帯向け住宅において、家賃を7万円に設定した場合、事業者は入居者から4万円もらい、市が事業者に残りの3万円をまとめてお支払します。

家賃補助は、事業者が家賃を減額することに対して、市が事業者に補助をするという家賃減額補助ということになります。

Q. 管理事業者は、入居者が子育て世帯でなくなったことや所得が増えたことが分からないのでは。

A. 離婚などで世帯に変更があった場合は、入居者の義務として管理事業者に申告してもらう形になります。なお管理事業者は、毎年入居者に所得を証明する書類を出してもらって、補助対象に該当するかどうかを判断することになります。

このような家賃補助に関する業務については、通常の民間不動産管理業務では行わないものですが、書類を出していただくことにより、市から補助を行い、それが入居者に還元されるということになります。

Q. 最近、国や行政が木造住宅を推進しているが、他にもソーラーパネルや低炭素型というようなソフト+ハード面のアピールポイントとなるのか。

A. 事業者選定の際には、募集要項の別紙6に示している帯広市地域優良賃貸住宅事業者選定基準等に基づいて審査を行っていきます。

今回の内容は環境に配慮した設備が設置されていることになりますので、様式8（アピールポイント）に記載していただきたいと思います。

Q. 募集を行った際、子育て世帯でかつ所得の低い人が集まらなかった場合はどうなるのか。

A. 基本的に、3ヵ月募集しても埋まらなかった場合は、目的外使用として、一定の条件を付けた上で、本来の対象とする世帯以外の募集も可能となります。

Q. 家賃補助の対象になるような世帯を入居させる必要があるのか。

A. 制度の目的の一つが低所得世帯を支援することですので、原則的に家賃補助対象者＝入居資格者と考えています。場合によっては、そのような世帯が入らない、つまり空家のリスクも生じますが、そうしたことも考慮のうえ、応募を検討願います。

Q. 家賃補助期間の途中で退去した場合、その部屋は随時募集を行ってもよいのか。

A. はい。

Q. 入居に関して、市でのあっせんはあるのか。

A. 地域優良賃貸住宅は、市営住宅を補完する公的賃貸住宅という位置づけでもありますが、どのような形になるかは分かりませんが、市の方でもPRはしていきたいと考えております。