

## 1 制度全般について

- Q1-1. 地域優良賃貸住宅とは何ですか？
- A1-1. 地域優良賃貸住宅（地優賃（ちゆうちん））とは、知事（広域振興局長）や市長の認定を受けて建設等をされ管理される民間の賃貸住宅です。平成 19 年度に特定優良賃貸住宅（特優賃）と高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）とを再編して創設されました。高齢者世帯等が安心して入居できるよう、整備する基準が定められています。
- Q1-2. 地域優良賃貸住宅にするとどんなメリットがありますか？
- A1-2. 地域優良賃貸住宅の基準を満たした計画であると認定されると、補助金交付を受けることができます。
- Q1-3. 建設費の 1/5 の補助が出ると聞きましたが？
- A1-3. 岩手県では東日本大震災を受け、通常地域優良賃貸住宅（通常地優賃）に加え災害復興型地域優良賃貸住宅（災害地優賃）への補助を実施します。補助率 1/5 とはこの災害地優賃を「建設」する場合ですが、通常地優賃で建設する場合は 1/6、さらに通常地優賃で 2 階建て以下の場合は 1/9 に下がります。この他建設ではなく既存建物を「改良」する場合や、サービス付き高齢者向け住宅にする場合も補助率は変わります（☞マニュアル等参照）。
- Q1-4. 補助金の上限が 200 万円ということですか？
- A1-4. 当事業には災害地優賃と通常地優賃の 2 種類があって補助率が異なり、また、建設の場合と改良の場合とで対象工事費と補助率が変わるため、事業としての最大が 200 万円という訳ではありません。補助額 200 万円とは、中心的パターンである災害地優賃の建設の場合の補助率 1/5 と、補助対象工事費の上限が 1 戸（戸とは、集合住宅の中で 1 世帯が入る 1 つの区画）当たり 1,000 万円であることから導かれる額であり、当事業における目安と想定されるものです。災害地優賃でかつサービス付き高齢者向け住宅（☞A2-9 参照）の場合は補助率 24/100 となり、率としてはこちらの方が高くなっています。
- Q1-5. 災害地優賃とは何ですか？
- A1-5. 災害地優賃とは東日本大震災の発生を受け、被災者（☞A4-1 参照）の入居を想定し通常地優賃よりも高い補助率を設定したものです。整備基準等は通常地優賃と同じです。

- Q1-6. いつから申請できますか？遡って申請できますか？
- A1-6. 平成 24 年 6 月 20 日付けで要綱等が制定され、申請受付は 7 月 10 日頃からの予定です。  
なお、先に着工した物件への遡及適用はできません。事前に認定を受け、補助金交付決定を受けてから着工してください。
- Q1-7. 事業の予算規模は？
- A1-7. 平成 24 年度の事業費（補助金の枠）は 10 億円です。災害地優賃 250 戸分＋通常地優賃 300 戸分を想定しています。
- Q1-8. 予算（予定戸数）は市町村別に想定しているのですか？（市町村ごとの枠はありますか？）
- A1-8. 事業予算並びに予定戸数は全県を想定しており、特に地域を限定していません。  
なお、市町村によって窓口対応状況に若干差が生じる場合がありますので、申請予定のある方は事前に市町村へご相談ください。
- Q1-9. 募集はいつまでですか？決定は先着順ですか？
- A1-9. 災害地優賃は H24～H25 の 2 年間、通常地優賃は H24～H28 の 5 年間実施する予定です。  
各年度ごと予算に応じて募集を行いますが、予算に達し次第受付を終了することも想定されます。応募状況は逐次ホームページでお知らせします。  
なお、補助金決定は必ずしも先着順ではなく、申請書類の状況や市町村の住宅政策上の重要性等も勘案し決定されますのでご了承ください。
- Q1-10. 住宅エコポイントと併用できますか？
- A1-10. 当事業には国の補助金も使われるため、同様の目的・基準を持ち国の補助金が使われる他の制度は併用できません（住宅エコポイント、サービス付き高齢者向け住宅等）。
- Q1-11. 賃貸住宅でなく集合分譲住宅の補助金はありますか？
- A1-11. 当事業は賃貸住宅のみを対象としており、分譲住宅にご活用いただける補助制度は現在のところありません。

## 2 補助対象について

- Q2-1. 隣県に土地があるので地優賃を建設しようと思います。補助対象になりますか？
- A2-1. 当事業は岩手県が行う事業であり、岩手県内に建設等される計画のみ対象です（隣県に建てる計画を当県で認定することができません）。
- Q2-2. 土地取得の費用は対象になりませんか？
- A2-2. 土地の取得に係る費用は含まれません。  
当事業で補助の対象となるのは、建設する場合の建設費用、改良する場合の改良費用（買取後改良の場合は買取相当の建設費と改良費

の合計)です。それぞれの費用について費用項目が定められています。

- Q2-3. 対象となる建設費は消費税込ですか？
- A2-3. 当事業において消費税額は対象となりませんので、これを除いて申請してください。
- Q2-4. 既存の賃貸住宅が震災でひび割れたので修繕したいのですが補助対象になりますか？
- A2-4. 地優賃には整備基準が定められており、既存住宅を改良する場合これを満たす必要があります。また改良の場合は元の建築物が安全上支障ないもの(原則竣工後35年以内(☞A3-5参照))であることが求められます。
- これらの理由から単なる修繕は補助の対象になりません。ただし、耐震改修等を含む全面的な改善を行う場合は対象となる可能性がありますので、県建築住宅課まで事前にご相談ください。
- Q2-5. 戸建住宅の賃貸(いわゆる貸家)は補助の対象ですか？
- A2-5. 当事業は共同住宅または長屋建てを対象としており、戸建住宅は賃貸契約であっても対象になりません。
- Q2-6. 入居する被災者に家賃補助は出ませんか？
- A2-6. 岩手県における地優賃事業では家賃補助は実施しません。
- なお、家賃の額は近傍同種の賃貸住宅の家賃と均衡を失しないよう求めています。基本的には事業者の判断となります。
- Q2-7. 補助対象となる建設費に上限はありますか？
- A2-7. 補助対象となる工事費限度額は1戸あたり1,000万円です。
- Q2-8. 同一団地の中に災害型と通常型を併存させることはできますか？
- A2-8. 一つの団地、一つの棟内に、災害型と通常型、さらに地優賃として認定を受けない住戸を併存することも可能です。その場合、対象費用は面積に応じ按分し、対象分のみそれぞれの補助率を乗することとなります。
- Q2-9. サービス付き高齢者向け住宅とする場合、どのような手続きが必要ですか？また、補助金は両方受けられますか？
- A2-9. 賃貸住宅を地優賃でかつサービス付き高齢者向け住宅とすることは可能です。この場合、高齢者住まい法第5条の規定に基づくサービス付き高齢者向け住宅としての登録を先に行ってください。
- なお、補助金については併用することはできません。どちらの制度に補助金申請するか選択していただくこととなります。
- Q2-10. 用途変更ありの改良の場合、用途変更なしの場合のように費用の積み上げが指定されていませんが、何の費用が対象となるのでしょうか？
- A2-10. 用途変更を伴う改良の場合の対象額は、改良費用全般が対象になります。
- ただし、補助金の執行という観点からその費用の中身についてはチェックされますので、費用内訳等の提示をお願いします。

### 3 整備基準について

- Q3-1. 整備基準にある接道要件は、都市計画区域外でも必要ですか？
- A3-1. 幅員4m以上の道路に4m以上接道、という規定は建築基準法第43条の規定に似ていますが、同法では都市計画区域内に限ることとされています。しかし地優賃制度では安全で快適な住環境の確保という観点から、都市計画区域内外にかかわらず適切な道路への接道をお願いします。
- Q3-2. 高齢者向け施設なので必ずしも車を所有しない入居者を想定していますが、駐車場は戸数分確保しなくてはなりませんか？
- A3-2. 駐車場及び駐輪場は、原則として各戸1台分のスペースを確保してください。ただし、高齢者世帯を想定する等駐車場及び駐輪場の台数を減しても支障ない要因がある場合は、供給計画申請に当たりその旨を明示いただくこと等が考えられますので、事前にご相談ください。
- Q3-3. 敷地内の緑化3%には、屋根上の緑化も含まれますか？
- A3-3. 敷地内に3%以上必要な緑地とは、地盤面レベルでの植栽・花壇等を想定しています（屋上緑化等は算定されません）。
- Q3-4. 国整備基準第5条に児童遊園等の基準がありますが、設けなければならないのでしょうか？
- A3-4. 岩手県の地優賃制度は国整備基準にも拠りますが、当該規定は県整備基準第5で、敷地規模に関わらず緑地3%以上と定めています（国交省東北地整確認済）。
- Q3-5. 省令準耐火構造でもよいですか？
- A3-5. 建築基準法第2条第9号の2イに定める耐火構造または同条第9号の3イ若しくはロに定める準耐火構造としてください。
- Q3-6. 改良の場合、既存建物についての条件はありますか？
- A3-6. 従前の建築物は原則として竣工後35年以内であることが求められます。ただし、建築物の安全上特に支障のない場合はこの年数に限りませんので、その旨を明らかにする資料（建築士による調査結果等）を提示してください。
- Q3-7. 玄関の防雪・防風施設の「必要に応じて」とは？
- A3-7. 本県は寒冷であり、防雪・防風の施設は不可欠と考えられますが、設置の有無、仕様については事業者の判断となります。
- Q3-8. 段差のない床には風呂、便所、玄関も含まれますか？
- A3-8. この場合の床は住戸内の床です。対象部分と除外部分については、高齢者等配慮対策等級3である加齢対応構造等のチェックリストでご確認ください。
- Q3-9. 手すりを設ける場所は階段だけでは駄目ですか？
- A3-9. 県整備基準では手すりは玄関、便所、浴室、共用廊下に設けることとしています。高齢者等配慮対策等級3基準の加齢対応構造

等チェックリストでご確認ください。

- Q3-10. 高齢者向け住宅で水回りの集約を計画できませんか？ A3-10. 地優賃は各戸に台所、水洗便所、洗面設備、浴室及び収納設備が必要です。
- Q3-11. 浴室はシャワー室でもよいですか？ A3-11. 浴室には浴槽が必要です（国交省東北地整確認済）。
- Q3-12. 台所と洗面設備は兼ねてもよいですか？ A3-12. 台所と洗面設備とは求められる機能、設備が異なると考えられるため、別々に設けてください（国交省東北地整確認済）。
- Q3-13. 各住戸専用のバルコニーとはどんなものですか？繋がっていても/小さくてもよいですか？ A3-13. 各住戸に必要なバルコニー等とは、ベランダ、テラス等、バルコニー同様の機能・形態を持つ空間が該当します。計画上バルコニーが区切られていなくても、各住戸に十分な空間があれば可としますが、あまり狭小なもの（窓台やフラワーボックス程度のもの）は不可とします。
- Q3-14. 住戸の床面積 25 m<sup>2</sup>以上とは芯々ですか、有効ですか？ A3-14. 1住戸当たりの基準 25 m<sup>2</sup>以上とは、一般に建築で取り扱う芯々の面積です。  
なお、住戸に属するパイプスペースは小規模な場合は住戸の床面積に含めますが、大規模な場合等は共用部分として扱うことも考えられます。
- Q3-15. 省エネ等級4は住宅エコポイントの書類でよいですか？ A3-15. 住宅エコポイントの省エネ基準はトップランナー基準、平成11年基準であり、当事業と同じですが、どちらも省エネを要件とする国の補助金事業のため、併用はできません。
- Q3-16. 建設では5戸以上必要ですが、土地が狭いので離れた2箇所に4戸と2戸（合計で5戸以上）でもよいですか？ A3-16. 建設する場合の戸数は原則5戸以上であり、1つの供給計画は原則1つの敷地としますが、2以上の敷地でも既成市街地内で敷地間が500m以内程度であり、一体の管理ができる場合はよいこととしていますので、事前にご相談ください（県整備基準第2）。
- Q3-17. マニュアル等で、東日本大震災津波浸水域は不可としていますが、2m程度の浸水深だった所に1階を非住居（店や駐車場）で計画してもよいですか？ A3-17. 県整備基準により、敷地は災害のおそれが多いこととしており、マニュアル等にはその一例として東日本大震災津波の浸水域を挙げています。原則的には居住者の安全を鑑みてそのような土地は避けていただき、浸水域で浸水深以下を高基礎や店舗・駐車場等非住居としたものはやむを得ないと考えます。  
なおその場合、地優賃でない部分の建設費は補助費用の対象外となります。

- Q3-18. 災害のおそれの多い土地とは、土砂災害警戒区域（レッドゾーン）のことでですか？
- A3-18. 土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の中でも著しく危害が生ずるおそれがある区域で、建築物の構造規制や移転勧告等が行われます。  
地優賃には安全性、快適性等が求められますので、敷地の安全性はレッドゾーンも含め、個々の実況に応じ判断されます。
- Q3-19. 支障なく利用できる位置に必要な利便施設の対象は？支障なく利用できる位置とは？
- A3-19. 地優賃入居者の利便のため、支障なく利用できる位置に必要な利便施設は、認定様式第2号計画概要表に記載されているものが該当します。これらの施設が、少なくとも自家用車で支障なく往来できる位置に立地していることが必要です。
- Q3-20. 団地内通路に設ける照明設備の設置基準とは？
- A3-20. 団地の敷地が広い、通路の延長が長い、周辺建物からの明かりが期待できない等、照明設備がないと通行に支障があると想定される場合は設置してください。
- Q3-21. 日照時間の算定方法は？
- A3-21. 冬至日照の必要時間は「概ね」であり、周辺の構造物等により判断されますので、付近見取図に周辺構造物を記載する（同類の別図面や日影図等も可）等してください。

#### 4 管理基準について

- Q4-1. 災害地優賃に入れる被災者の定義と判定方法は？
- A4-1. 災害地優賃の入居資格である被災者とは、東日本大震災により以下の市町村内で住宅を滅失（全壊または解体を余儀なくされた半壊）した方です。岩手県内では野田村・田野畑村・岩泉町・宮古市・山田町・大槌町・釜石市・大船渡市・陸前高田市・一関市が該当し、その他県外は平成24年2月22日付け激甚法告示に指定する市町村が対象です。  
判定方法は、市町村のり災証明書で確認することが想定されます。
- Q4-2. 入居者資格要件はどのように確認するのですか？
- A4-2. 補助金の対象者である事業者（管理者）の方には、入居者資格の管理を主体的に行っていただきます。例えば被災者であればり災証明書、子育て世帯や高齢者世帯であれば住民票等による年齢の確認を行っていただくことが想定されます。  
なお、入居者が決まった際の報告（認定様式第10号）ではそれらの写しを添付いただくよう記載しておりますので参考としてください。
- Q4-3. 入居資格の限定はずっと続く
- A4-3. 地優賃は元来、民間賃貸住宅への入居が難しい世帯に対して

のですか？

供給されることを想定しているため、入居者資格が限定されています。

災害地優賃は3か月以上被災者（☞A4-1 参照）が確保できないときと震災後3年経過した場合に、通常地優賃の資格者に緩和できますが、通常地優賃で資格者不在の場合、一般の方に入居いただくためには、振興局長または市長と国の承認を受け用途廃止する必要があります。

なお、供給計画に記載した管理期間（10年以上）を経過した後は用途終了となり、入居者資格要件もなくなります（どなたでも入居可）。

Q4-4. 被災者に限定せず入居させた  
いのですが？（公募しても埋まら  
なかった、退去して空家になった  
等）

A4-4. 地優賃には入居者資格が定められており、災害地優賃は震災後3年間は被災者（☞A4-1 参照）が原則で、その後は通常地優賃と同じ資格者になります。通常地優賃の入居者は、月収48万7千円以下の子育て世帯、高齢者世帯、障がい者等世帯等となります。なお、管理期間中に通常地優賃の入居資格者を廃止する場合は県・国との協議及び承認が必要です。原則は10年以上地優賃として管理をお願いします。

また、無断で資格のない方を入居させた場合、補助金返還を求められる場合がありますのでご注意ください。

Q4-5. 入居途中で入居資格がなくな  
った世帯（子どもが成人した等）  
は退去しなくてはなりませんか？

A4-5. 入居者資格の要件は、入居の際に必要なものであり、入居後に要件に適合しなくなっても居住を継続することは支障ありません（「特優賃の管理平成23年度版」）。

これは、入居者が公募により募集され、申込み多数の場合に公正な方法で選定されていることが前提です。

Q4-6. 入居者資格を満たしていれば  
県外の人でも入居させてよいです  
か？

A4-6. 所定の入居者資格を満たしていれば、従前の住所が県外でも支障ありません（☞A4-1 参照）。

ただし、市町村の住宅政策により入居者の優先順位に協力を依頼する場合があります（地元市町村を優先等）ので事前に市町村にご相談ください。

Q4-7. 復興支援で来ている建設業者  
を入居させたいのですが？

A4-7. 通常地優賃の入居資格者として、震災の影響により住宅が必要な方を幅広く解釈できるよう検討中です。

Q4-8. 通常地優賃の入居者資格にあ  
る地域住宅計画に定める世帯とは  
何ですか？

A4-8. 地方公共団体が公的賃貸住宅の整備にあたり国から交付金を受ける場合、地域住宅計画を定めています。社会資本整備総合交付金の創設に伴い、社会資本総合整備計画にこの地域住宅計画を位置付けることが義務付けられており、現在県と市町村でその内容の修

正について検討を進めています。具体的には、震災の影響により住宅が必要な方を幅広く解釈できる内容とする予定です。

- Q4-9. 入居者公募の方法に制約はありますか？
- A4-9. 公募を行う1か月前まで（空家が生じての公募は事前に）届出をしてください。公募方法は、新聞・テレビ・インターネット・ラジオ・掲示・市町村広報紙から2以上の方法で行ってください。
- Q4-10. 家賃に決まりはありますか？
- A4-10. 家賃の額は近傍同種の賃貸住宅の家賃をお調べいただき、均衡が取れるよう定めてください。  
なお、管理期間中に家賃を変更する場合は、10日前までに届出が必要です。
- Q4-11. 入居者との賃貸借契約に制限や指定はありますか？
- A4-11. 入居者との賃貸借契約は契約書（認定様式第11号）を標準としてください。  
なお、家賃等を受領する場合を除いて謝金等を受領することを賃貸の条件とすることは禁じられています。
- Q4-12. 入居者に入居審査を実施してもよいですか？
- A4-12. 入居者を決定するときに、申込みが多数の場合は、抽選等公正な方法で選定してください。ただし、入居資格等に関して入居者の不正を防止する必要もあると考えられます。

## 5 各種手続きについて

- Q5-1. 事前相談は受けられますか？
- A5-1. 事前相談は疑問がある場合だけでなく、審査を円滑に行うためにもできるだけご活用ください。電話により日時をご指定のうえ、図面や管理計画の分かる資料をお持ちいただき県庁建築住宅課までお越しください。県庁ではご不便な方は、最寄りの県振興局土木部等や、市町村にてご相談ください。  
なお、市町村では住宅政策等に関する協議がある場合がありますので、基本的に市町村とは事前相談を行ってください。
- Q5-2. 申請窓口は？
- A5-2. 認定申請、補助金申請とも、また各種届出等も窓口は計画地の市町村です。  
なお、当事業は県主体の事業であり、市に建設等する場合の認定を市で行う以外は県振興局で行います。
- Q5-3. 申請してから認定までどのくらいかかりますか？
- A5-3. 審査日数には規定がありませんが、必要な審査内容から判断して、1週間～数週間程度と見込まれます。  
スムーズな審査のため、事前相談を受けていただくことをお勧めし

ます（☞A5-1 参照）。

- Q5-4. 認定・交付決定後、いつまでに着工する必要がありますか？
- A5-4. 補助金の取り扱い上、遅くとも決定を受けた年度内には着工をお願いします。
- Q5-5. 交付決定後建設を中止する場合は？
- A5-5. 建設等を中止する場合は、中止（廃止）承認申請書（交付様式第4号）の提出が必要です。  
なお、補助金申請を取り下げの場合は、決定通知を受領してから15日以内に取下げ申出書（交付様式第7号）を提出してください。
- Q5-6. 事業は年度末までに終わらなければならぬと思いますが終了とはどの時点をさしますか？
- A5-6. 当事業においては認定・補助決定後建設等に着手していただき、竣工後完了検査を経て補助金交付となります。原則は年度末までに補助金交付まで完了する必要があります。
- Q5-7. 年度をまたぐ建設計画ですが何か手続きが必要ですか？
- A5-7. 補助金事業は年度ごと執行されるものですので、年度をまたぐ計画の場合は事前に県庁建築住宅課までご相談ください。県で補助金に係る予算の処理を行い、事業完了後まとめて年度明けに補助金交付となります。
- Q5-8. 供給計画の認定申請の他に必要な手続きはありますか？
- A5-8. 当事業においては将来的な動向も踏まえ、次世代省エネ基準（省エネ等級4）を満たすことを求めていますので、あらかじめ住宅性能評価等を受け評価書等を添付していただく必要があります。また、建築確認申請その他関係法令の届出、金融機関との融資手続き等は別途行ってください。
- Q5-9. 住宅性能評価書以外に省エネ基準を証明する方法はありますか？
- A5-9. 次世代省エネ基準（省エネ等級4）を示すものとしては、設計（建設）住宅性能評価書のほか、長期優良住宅建築等計画認定通知書、長期優良住宅建築等計画に係る技術審査適合証、エコポイント対象住宅証明書（ただしエコポイント併用は不可）等が考えられます。
- Q5-10. 軽微な変更とはどんな程度ですか？
- A5-10. 軽微な変更とは次のような場合です。  
①戸数の1/5未満の変更  
②事業着手または完了予定日の6か月以内の変更  
③補助金の交付決定額が変わらない変更  
この他、建築計画上の軽微な変更については個別にご相談ください。
- Q5-11. 都合により管理業者を変えたいのですが？
- A5-11. 管理事業者を変更する場合は、あらかじめ振興局長または市長に承認を申請（認定様式第15号）してください。

Q5-12. 定期報告では何を報告する  
のですか？

A5-12. 認定された事業者または管理事業者は、毎年度末に定期報告を行っていただきます。認定様式第 14 号、14 号の 2 により、各住戸が入居済か空家か、入居資格者の人数、空家の場合の公募状況等について記入いただく様式となっています。