

# 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業の制度について

## (1) 制度の概要

### 目的

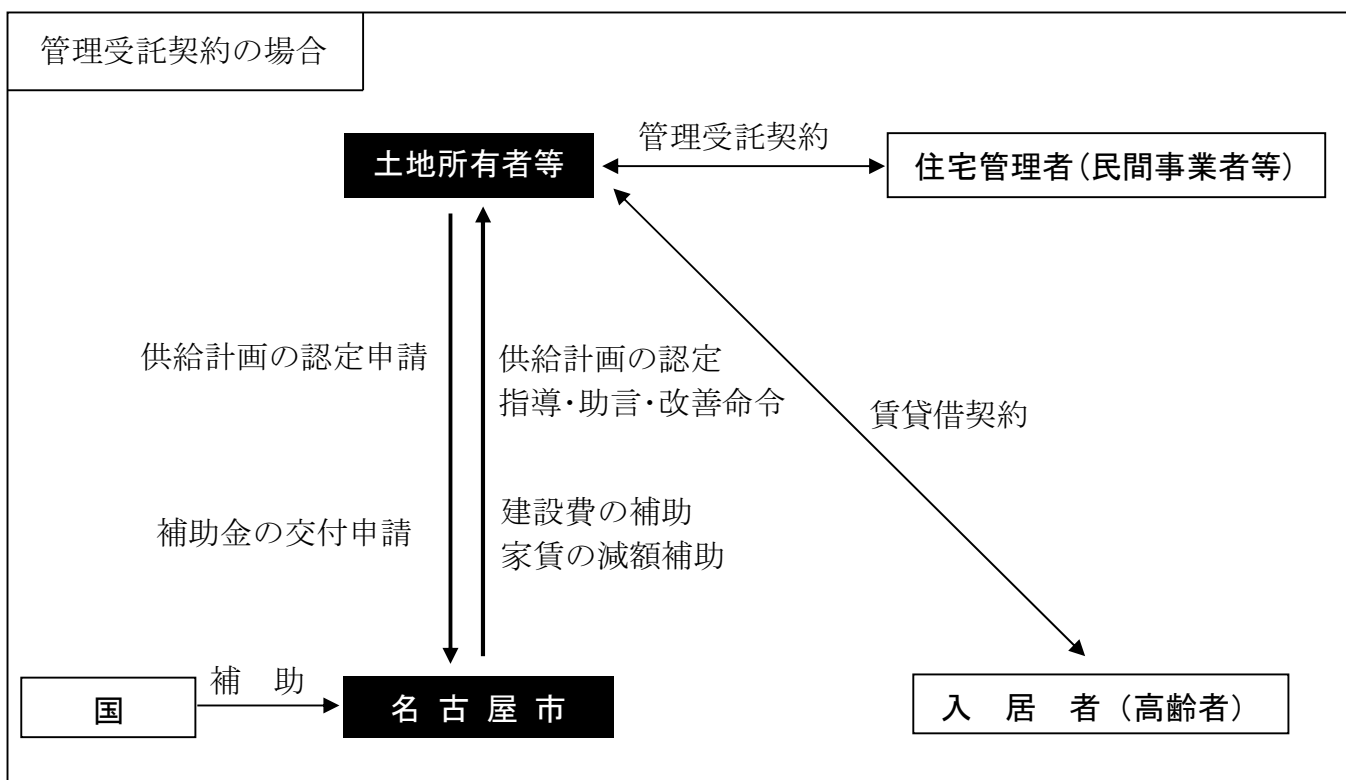
この事業は、名古屋市が定める基準に該当する高齢者向け優良賃貸住宅を建設しようとする事業者の方に、建設費補助や家賃補助を実施することにより、高齢者の方に対して生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とした制度です。

### 対象区域

原則として名古屋市内全域が対象となります。なお、災害の発生の恐れが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害される恐れがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関等の利用その他入居者の日常生活の利便を考慮した場所でなければなりません。

### 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅制度は、

- ①民間の土地所有者等が、国及び本市から建設費の補助を受けて優良な賃貸住宅を建設
- ②本市が定める基準に該当する民間事業者等が、賃貸住宅を一括借上または管理受託により管理
- ③国及び本市が土地所有者等に対し、入居者の家賃を減額するための補助を実施することにより、高齢者に対し優良な賃貸住宅を供給する制度です。



## (2) 設置基準

高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者向けの良質な賃貸住宅として、次の事項について本市の定める基準を満たしていることが必要です。

### 建設基準

- ①戸数：5戸以上
- ②構造：耐火構造または準耐火構造
- ③住戸規模：25㎡以上
- ④高齢者対応仕様：バリアフリー、緊急通報装置、安否確認サービスの体制整備
- ⑤駐車場：名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定める台数
- ⑥その他：建設の資金計画、建設時期など

### 管理基準

- ①管理期間：10年(ただし、10年経過時点で入居中の住戸にあつては、その入居者が退去するまで(管理開始後20年を限度))
- ②入居者資格：高齢単身・夫婦世帯等(高齢者：60才以上)
- ③入居者募集：公募・公開抽選であること。
- ④家賃：近傍同種住宅の家賃を超えない範囲であること。
- ⑤敷金：家賃の3カ月以内であり、礼金は受領できない。
- ⑥住宅管理者：市長が指定した民間事業者等
- ⑦その他：生活相談サービス等を提供する場合、サービスの利用を入居の条件とすることはできない。(緊急時対応サービス、安否確認サービスも同様)

## (3) 補助内容

高齢者向け優良賃貸住宅を建設するにあたり、建設費補助、家賃減額補助を受けることができます。

補助対象	補助額
建設費補助	全体工事費の1/6以内の額 (2階建以下の低層住宅は1/9以内の額)
家賃減額補助	家賃と入居者負担額の差額

## 令和 2 年度名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅の計画案募集のご案内

I 計画案の募集について

名古屋市では、高齢者向け優良賃貸住宅（以下「高優賃」という。）の建設（以下「整備」という。）を予定される方から、計画案を募集します。高優賃を整備し、整備費の助成を受けるためには、あらかじめ供給計画を策定して、市長の認定を受けることが必要です。今回応募された計画案の中から、原則として募集戸数の範囲内で正式に供給計画の認定申請をしていただくものを選定します。募集の詳細は、以下のとおりです。

1 募集戸数 40 戸程度（ただし、予算の範囲内とする。）

2 募集事業の条件

令和 2 年度中に供給計画の認定を受け、令和 3 年度末までに工事着手するもの

3 計画案提出日時

令和 2 年 8 月 18 日（火）～8 月 31 日（月）（土曜日・日曜日を除く）

午前 9 時～12 時、午後 1 時～5 時

※募集戸数を上回る応募があった場合は、選定を行います。（次頁Ⅲ参照）

※事前相談は、随時受け付けます。

4 提出場所

名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課

（名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 1 号 西庁舎 5 階）

TEL 052-972-2944

※計画案の提出は、応募者又は応募者の委任を受けた代理人の方が住宅企画課まで持参してください。郵送による受付は行っておりません。

II 応募書類について

(1) 応募用紙（別紙 1）※応募者は、実印を押印して下さい。

(2) 応募者の印鑑証明書

(3) 委任状（別紙 2）

(4) 計画案概要書（別紙 3）

(5) 位置図（A4 又は A3 とし、1/10,000 程度の縮尺で次の事項を記載して下さい。）

- ・ 縮尺、方位
- ・ 交通機関（地下鉄駅、その他鉄道駅、バス停留所）
- ・ 地域の便利施設（病院・診療所、食品販売店舗・商店街、スーパーマーケット、公園・緑地、銀行・郵便局など）
- ・ 高齢者向けの福祉施設（在宅サービスセンター等）

(6) 敷地周辺図（A4 又は A3 とし、1/2,500 程度の縮尺で次の事項を記載して下さい。）

- ・ 縮尺、方位、敷地周辺の道路の幅員、用途地域、容積率、建ぺい率、前面道路幅員、周辺の建物の状況

(7) 次に掲げる設計図面一式（原則 A3 とし、縮尺記入）

- ・ 配置図 方位記入、敷地内及び隣接地との高低差、
- ・ 各階平面図（名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅設計要件チェック表（別紙 4）の数値が確認できる程度で構いません。）
- ・ 立面図（2 面以上、パースで代用も可）
- ・ 断面図

- (8) 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅設計要件チェック表（別紙4）
- (9) 現況写真（計画地の状況及び計画地からみた周囲の現況がわかる写真、撮影方向がわかる図を添付して下さい。）
- (10) 近傍同種住宅家賃調べ（別紙5）※3物件以上記載して下さい。
- (11) 登記簿謄本又は登記事項証明書（謄本）
- (12) 事業計画案自己採点表（別紙6）
- (13) 応募書類チェックリスト（別紙7）
- (14) 工程表
- (15) その他、必要に応じて市が提出を求めた書類

※ 建設予定地によっては、事前に許可等が必要な場合があります、許可までに相当日数かかることがありますので、敷地について十分調査を行い、関係部局と事前に協議していただく必要があります。また、計画をすすめる際の近隣住民への説明等は、事業者（設計者等）が実施し、調整を行う必要があります。

### III 計画案の審査・選定について

#### 1 審査・選定

提出された計画案のうち、下記の内容及び評価基準最低点を満たすものから、提出書類に記載された内容に基づき選定基準により評価し、原則として募集戸数の範囲内で、合計得点の高い順に選定を行います。

なお、選定の結果は10月上旬頃に通知します。

- (1) 建築内容が高優賃貸住宅整備基準に適合すること。
- (2) 立地が高齢者向け住宅用地としてふさわしいこと。例えば、次のような土地は対象外となります。
  - ①交通施設、利便施設が遠隔地にあり、日常的な利用に支障のある土地
  - ②崖崩れ、水害等の発生の恐れがある土地
  - ③騒音、振動、大気汚染、悪臭など公害や交通事故の恐れが著しく大きい土地
  - ④歓楽街など、快適な居住環境が風致上著しく阻害される土地
- (3) 管理者が市長の定める一定の基準を満たしていること。
- (4) 資金計画に適切性・確実性があること。
 

資金の借入れが困難な計画、例えば差押えを受けているような土地での計画案は、選定できません。
- (5) 家賃が近傍同種の市場家賃と均衡を失しないよう設定されていること。
- (6) 高齢者向けの住宅としてふさわしいものであること。例えば、保守料や共益費、その他管理費の高額化につながるような計画は選定の対象とはなりません。
- (7) 計画案の応募者が的確であること。
  - ①応募者は建物の名義人となる者で、土地に対する権原（所有権、地上権、賃借権、使用賃借権）などを有していることが必要です。
  - ②応募者（法人である場合は代表者又は役員を含む）が、名古屋市暴力団排除条例（平成24年名古屋市条例第19号）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条例第2条第1号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

#### 2 計画案選定後の計画変更

計画案の選定後は、計画内容の安易な変更は認めません。選定にあたっては、各計画の内容の良否から審査しますので、審査の基礎となった内容を変更された場合、選定そのものを取り消すことがあります。

### IV その他

- ・有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅に該当する計画は、応募対象となりません。

## 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅事業の手続き・要件

### ①計画案の選定について

ご提出いただいた計画案は、内容審査に加え下記の評価基準に従い評価し、合計点の高いものから順に選定します。

評価項目		評価基準		評価点	最高点	
利便性 (35)	交通施設	市営地下鉄駅、鉄道駅（カイトウエイバス高架部分含む）		500 m以内	10	10
				800 m以内	7	
				1000 m以内	5	
	医療施設	高齢者が必要とする医療施設 (内科・外科・整形外科・眼科・歯科等)	内科・外科・整形外科	500 m以内	7	7
				1000 m以内	4	
			その他	500 m以内	4	
				1000 m以内	2	
	金融機関	銀行・郵便局等		500 m以内	2	2
				1000 m以内	1	
	商業施設	食料品を購入できる店舗	食品スーパー	500 m以内	7	7
				1000 m以内	4	
			コンビニエンスストア	500 m以内	4	
1000 m以内				2		
福祉系事業所等	居宅介護支援事業所、訪問介護、通所介護等		500 m以内	5	5	
			1000 m以内	3		
公共施設	区役所(支所)、福祉会館、地域包括支援センター、生涯学習センター、図書館、コミュニティセンター等		500 m以内	4	4	
			1000 m以内	2		
入居要件 (30)	保証人	NPO等でも可		可	5	5
	家賃負担	契約家賃と入居者負担額(※)の差額		1.5万(円/月)以下	15	15
				2.0万(円/月)以下	10	
				2.5万(円/月)以下	5	
				3.0万(円/月)以下	2	
その他負担	共益費、緊急通報・安否確認サービス費の合計額		1.0万(円/月)以下	10	10	
			1.5万(円/月)以下	5		
供給計画 (35)	生活支援サービス	生活相談(委託による提供を含む)		有	10	10
	コミュニティスペース	共同居間・談話室の設置		20㎡以上	10	10
				10㎡以上20㎡未満	5	
	住戸面積	全住戸専用面積の平均		35(㎡/戸)以上	10	15
専用面積43㎡以上の住戸数		5戸以上	5			
				合計		100

◆評価点合計が40点未満かつ入居要件評価合計が10点未満のものは選定の対象とはなりません。

※入居者負担額(資料3-4参照)

## ②事務の手続きについて

### 1. 照会・相談 **(随時)**

一般的な照会・相談については随時受付けています。

### 2. 計画案の提出 **(8月18日～31日)**

#### 対象事業

- **令和3年度末までに工事着手する事業が対象。**
- 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅に該当する計画は、対象外。

#### 注意事項

- すでに共同住宅の建設に着手している場合は募集の対象とはなりません。
- 事業を施行する土地となる区域内の土地の所有権又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借権の取得、及び事業実施に関する関係権利者の最終合意は、供給計画の認定申請までには完了してください。

### 3. 計画案の選定 **(結果の通知 10月上旬)**

募集戸数を超える計画案の提出があったときは、前述の選定基準に基づき評価の高い計画から順に選定することとなります。

### 4. 供給計画の認定申請 **(令和2年度中に工事着手する場合は令和3年1月までに申請)**

図面（配置図、平・立・断面図等）、事業収支計画、損益計画等が必要になります。

### 5. 整備費補助金の交付申請 **(建設年度の2月末までに補助金申請)**

#### 事前協議

交付申請にあたって、事前に補助の対象、範囲及び金額について協議を行います。

#### 申請時期

供給計画の認定を受けて事前協議が終わったら、工事に着手する前かつ整備事業開始年度の1月31日までに補助金の交付申請を行っていただきます。

#### 注意事項

補助対象となる工事の契約については、必ず補助金の交付決定通知後に行ってください。

### 6. 補助金の交付決定 **(工事契約は交付決定後に行ってください)**

#### 補助事業の着手

交付決定を受けたら、補助事業に着手してください。

#### 経理の明確化

交付決定を受けた補助事業に関する経理を明らかにする帳簿を作成し、補助事業完了後5年間保存してください。（この事業は、国庫補助事業ですので国の会計検査院による検査対象となります。）

## 7. 補助事業(工事)の実施

### 事業内容の変更

やむを得ない理由によって事業計画や工事の予定出来高等に変更が生じる場合は、軽微なものであっても、必ず事前に市と協議してください。

なお、変更の内容によっては、計画の変更認定申請、補助金の交付変更申請等の手続きが必要となる場合があります。

### 報告書の提出

毎年6月、9月、12月、3月末現在の補助事業の遂行状況について、翌月10日までに事業遂行状況報告書を提出してください。

### 補助事業の完了報告

工事期間中の各年度末及び工事完了時から15日以内に補助事業の完了実績報告書及びその添付図書を提出してください。なお、完了報告等と同時期に現場検査も実施します。

### 補助金の請求

補助事業の完了報告等を受け、現地調査等により事業成果が関係要綱等に適合しているか確認した上で、補助金の額の確定通知書を交付しますので、その後、名古屋市に対し補助金の請求をしてください。

### 補助金の支払い

補助金の支払いは請負業者へ工事代金の支払いを確認した後になります。

## 8. 家賃の協議 **(名古屋市と協議の上決定)**

- 近傍同種の住宅の家賃を超えない範囲であること。
- 限度額家賃の範囲内であること。

## 9. 住宅の管理

供給計画で定められた住宅の賃貸条件や関係要綱等に従って、住宅の管理を行ってください。

## その他注意事項

- ・ 事業の実施の中止又は延期をする場合は速やかにその旨を届出してください。
- ・ 住宅の建設中及び高優賃の管理期間中に虚偽の申請等の違反行為のあった場合は、認定の取り消し及び補助金の返還(違約加算金等含む)が課される場合がありますので注意してください。
- ・ 近隣住民との建築紛争が生じた場合は、各種申請、供給計画の認定、補助金交付決定を見合わせていただくことがあります。

### ③事業の主な要件

項目	民間供給型
①概要	土地所有者等が高齢者向け優良賃貸住宅として整備・供給する事業
②事業者の資格	名古屋市内の土地の所有権又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借権等を有する者 住宅を建設するにあたり、適切かつ確実な資金計画をたてることができる者
③住宅の構造等	耐火構造又は準耐火構造
④戸数	5戸以上
⑤住戸面積	戸当たり25㎡以上（壁芯） <b>（※高住・同様の18㎡+共同利用の適用はありません。）</b>
⑥住宅の間取り等	各戸内に台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものでなければならない。寝室は、内法で9㎡以上。
⑦住宅のバリアフリー化	地域優良賃貸住宅整備基準及び名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準に適合するよう整備すること。
⑧高齢者対応仕様	<b>緊急通報の装置</b> 及び安否確認サービスの体制整備 （サービスの利用については入居者の任意）
⑨管理方法	市が指定した法人に管理を委託して行わせること。
⑩建設費補助	住宅建設費（＝補助対象事業費）：実工事費or国の標準建設費 <b>のいずれか小さい額</b> ----- 住宅建設費に対する1/6以内（1,2階建は1/9以内）
	<u>建物の規模、構造により<b>国の標準建設費</b>（次頁）が定められています。</u> （例）新築 6階建 専用30㎡+共用他12㎡ 約995万円/戸 ※併存施設がある場合は、按分して住宅分を対象とする。
⑪家賃補助	契約家賃と入居者負担額の差額について補助（ただし1戸あたり4万円/月が上限） 入居者の所得月額が268,000円を超える場合、入居者負担額が契約家賃を超える場合は家賃補助の対象になりません。 家賃補助の対象期間は住宅の管理開始後、原則として10年。但し、10年に達した時点で入居中の者がいるときは、その者が退去するまでの間（最長20年）。
⑫駐車場	名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定める台数
⑬駐輪場	名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に定める台数 （住戸数の1/2の台数整備。併せて屋根の設置も必要）



#### ④建設費補助の限度額

国の定める地域優良賃貸住宅の主体附帯工事費（標準建設費）（抜粋）

[令和2年度]

構造別	1戸当たり 標準床面積 (㎡/戸)	1戸当たり 主体附帯工事費 (千円/戸)
低層耐火（2階建）	85.9	17,430
中層耐火（3階建、片廊下型以外）	92.1	17,280
中層耐火（3階建、片廊下型）	100.6	18,870
中層耐火（4～5階建、片廊下型以外）	92.1	16,770
中層耐火（4～5階建、片廊下型）	100.6	18,330
高層耐火（6～8階建）	107.7	17,550
高層耐火（9～11階建）	107.7	18,210
高層耐火（12～13階建）	107.7	19,830
高層耐火（14～19階建）	107.7	21,120
超高層耐火（20階建～）	112.2	26,310

★例

次式により当該主体附帯工事費を求めます。

$$D = \frac{\alpha + 44}{B + 44} \times C \times A$$

D : 当該主体附帯工事費  
 $\alpha$  : 1戸当たり平均床面積  
 B : 1戸当たり標準床面積  
 C : 1戸当たり主体附帯工事費  
 A : 住戸数

(例) 6階建 住戸数 20戸  
 [専用 600㎡, 共用 200㎡, バルコニー 120㎡ の場合]  
 1戸当たり平均面積は、  
 $\alpha = [600+200+120/3] / 20 = 42$   
 当該主体付帯工事費は、  
 $D = [42+44] / [107.7+44] \times 17,550 \times 20 = 198,984$  千円

$$\alpha = \frac{\text{住宅専用部全体床面積} + \text{共用部全体面積} + \text{バルコニー全体面積} \times 1/3}{\text{住戸数}}$$

※上記の計算式は1戸当たり平均床面積が1戸当たり標準床面積未満の場合に限ります。

※建物の一部で構造・階数が異なる場合は、構造（建物階数）別に計算します。

※各数値について毎年変更がありますのでご注意ください。

## ⑤一覧表

(令和2年5月1日現在の空き室状況)

	住宅名	所在地	管理開始	管理戸数	空き室数	管理会社
1	ミッションナリー桂・梅森坂	名東区梅森坂一丁目2201	H14.4	36	0	(株)真永通商
2	なごやかむいどラウンジ	中川区尾頭橋三丁目9-8	H14.11	19	2	(株)真永通商
3	フォレストパーク千鳥	南区天白町4丁目20-1	H14.12	27	6	東建コーポレーション(株)
4	サンコート砂田橋	東区砂田橋一丁目1	H15.4 H18.4	130	—	愛知県住宅供給公社
5	ジョイフル千種	東区葵三丁目25-23	H19.5	43	0	社会福祉法人サン・ビジョン
6	サンコート八事	天白区弥生が岡217, 218	H19.3 H21.1	34	—	愛知県住宅供給公社
7	<small>なかます</small> 中舛竹田荘	緑区有松1807	H22.7	8	0	(株)クルーズ
8	グランバレルー社	名東区一社四丁目211	H22.9	11	0	(株)真永通商
9	シルバータウン栄生	西区則武新町四丁目4-6	H23.1	43	11	積村ビル管理(株)
10	ジョイフル砂田橋	東区砂田橋一丁目1-1	H23.3	52	0	社会福祉法人サン・ビジョン
11	グレイスフル上前津	中区千代田二丁目24-30	H23.7	51	1	社会福祉法人サン・ビジョン
12	アルカディア尾頭橋	中川区尾頭橋三丁目14-12	H24.3	15	0	(株)真永通商
13	ラシュレ神沢	緑区神沢三丁目302-2	H24.4	9	2	(株)真永通商
14	中駒名駅南マンション	中村区名駅南一丁目11-3	H24.8	55	1	中駒産業(株)
15	中駒名駅西マンション	中村区竹橋町6-8	H24.10	45	0	中駒産業(株)
16	えにし	守山区市場11-22	H24.10	23	1	積村ビル管理(株)
17	Green Hills HARA	天白区原一丁目1906	H24.11	18	0	エイブル保証(株)
18	メゾントモエ	名東区本郷二丁目77-1	H24.11	22	3	積水ハウス不動産中部(株)
19	ヨーロッパレジデンス	港区名港一丁目6-3	H23.2 H26.3	15	3	(株)真永通商
20	EAST SIDE 丸の内	中区丸の内三丁目9-13	H26.3	30	0	エイブル保証(株)
21	金しゃちホーム	南区岩戸町19-16	H26.10	19	2	(株)ニッショー
22	グラン千代田	中区千代田二丁目712	H27.7	10	0	(株)真永通商
23	ヴィラ・シャンテ名駅	中村区竹橋町3102	H27.10	22	0	(株)ニッショー
24	コージークレセント浦里	緑区浦里五丁目252	H29.4	21	0	(株)真永通商
25	香林館	守山区小幡中一丁目33-2	H29.5	9	6	(株)ニッショー
26	ルールモント今池	千種区今池三丁目24-8	H29.11	6	0	エイブル保証(株)
27	瑞香館	守山区小幡中一丁目24-15	H29.11	15	0	(株)ニッショー

# 高齢者向け優良賃貸住宅の管理等について

資料 3

○高齢者向け優良賃貸住宅の主な管理要件は以下のとおりです。

項 目	条 件
入 居 者 資 格	(1) 申込者が高齢者(60歳以上)であること。 (2) 申込者が単身であるか、同居者が配偶者(60歳未満可)または高齢(60歳以上)の親族であること。 (3) 申込者及び同居者が、自立した日常生活を営むことができること。 (4) 月額所得が387,000円以下であること。
入 居 者 募 集	・原則として公募により申し込みを受け付け、申し込み多数の場合は公開抽選等の公正な方法により選定すること。
公 募 広 告	・申込受付期間の末日から起算して少なくとも1週間以上前に、新聞掲載等の方法により、次に掲げる事項について広告をすること。 (1) 賃貸する住宅が高齢者向け優良賃貸住宅であること。 (2) 住宅の所在地、戸数、規模及び構造 (3) 賃貸人の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地 (4) 入居者の資格 (5) 家賃、その他賃貸の条件 (6) 申込受付の期間及び場所 (7) 申し込みに必要な書面の種類 (8) 入居者の選定方法 (9) 賃貸住宅の管理期間
申 込 受 付 の 期 間	・少なくとも1週間以上とすること。
契 約 家 賃	・次に掲げる条件を満たす範囲で、名古屋市と協議の上決定する。 (1) 近傍同種の住宅の家賃を超えない範囲であること。 (2) 限度額家賃の範囲内であること。
敷 金	・家賃の3月分以内の額とすること。 (家賃、敷金以外に権利金、礼金、謝金等を受領し、その他借入人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない)
共 益 費	・住宅の共用部分等の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等については実費にて徴収すること。
管 理 の 方 法	・住宅の管理を行うために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次に掲げる者に、住宅の管理を委託し、又は賃貸すること。(賃貸人自身が次に掲げる者に該当する場合はこの限りでない) (1) 地方住宅供給公社 (2) 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業制度により管理者として届出又は指定を受けた者
維 持 補 修	・外壁補修、屋上防水、鉄部補修、給排水管改修等について、あらかじめ修繕の期間、内容等を定めた修繕計画を作成して、計画的に維持補修を行うこと。
備 付 書 類	・住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類を事務所に備え付けること。
管 理 の 期 間	・原則として10年。ただし、10年に達した時点で入居中の者がいるときは、その者が退去するまでの間(最長20年)。

# 高齢者向け優良賃貸住宅の管理等について

## 1 管理の基本原則

○高齢者向け優良賃貸住宅は、10年以上管理をしなくてはなりません。

管理者が行う管理の主な内容は

- ・入居者の募集及び選定に関すること
- ・入居契約締結前の説明に関する業務
- ・賃貸借契約の締結、更新に関すること
- ・家賃、敷金、共益費の改定に関すること
- ・家賃、敷金、共益費、サービス費の収納、精算に関すること(未収金の督促含む)
- ・住宅の維持、修繕に関すること
- ・入退去に関すること
- ・住宅の巡回、苦情処理、その他
- ・家賃減額補助金の請求等の事務に関すること

## 2 指定法人による管理

- ・住宅の維持・保全に関しては、定められた基準に基づき適正に行う必要があります
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の管理は、地方住宅供給公社、都市再生機構、民法法人、農業協同組合や名古屋市の定める基準に該当する民間事業法人が行うことができ、名古屋市の指定を受け、管理を受託することができます。指定法人に管理を任せる場合、一括借上方式と管理受託方式があります。
- ・なお、指定法人の要件や申請手続、現在指定を受けている法人は次頁5に記載してあります。

## 3 住宅の維持・保全に関する基準

○高齢者向け優良賃貸住宅を良好な状態で供給しつづけるよう、指定法人を通して、次のような基準に従った維持保全を行う必要があります。

- ・日常的な清掃を行うこと
- ・定期的な点検を行うこと
- ・災害等のあった場合には速やかに点検、補修を行うこと
- ・定期的な修繕、取替え等の計画を立て実施すること
- ・竣工図、設備仕様書等の図書を作成し保管すること
- ・点検、清掃の際に入居者の生活に支障を生ずる恐れがある場合には、あらかじめ入居者に内容を周知すること
- ・修繕を行う場合にはあらかじめ内容を入居者に周知するとともに、入居者の安全確保に充分配慮すること

## 4 契約家賃及び入居者負担額

- ・契約家賃は、家賃限度額の範囲内かつ近傍同種の住宅の家賃を超えない範囲で名古屋市と協議をして承認を得る必要があります。
- ・契約家賃は入居者の募集前に、決定する必要があります。また、供給計画で契約家賃の予定額を記載していただきますので、それまでに不動産鑑定士による賃料調査をもとに、近隣の賃貸住宅の家賃調査が必要になります。

# 高齢者向け優良賃貸住宅の管理等について

## 5 民間事業者の指定法人の申請

- ・高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務を行うには、次のような基準（「名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業制度実施要領」に規程）を満たし、名古屋市の指定を受けることが必要になります。

### (1) 民間事業者の指定基準

① 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業の免許を有すること
② 最近5年間、国土利用計画法、宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと
③ 最近3年間、賃貸住宅の管理を行っていること
④ 耐火構造、準耐火構造の共同住宅である賃貸住宅について管理していること
⑤ 現に500戸以上の賃貸住宅を管理し、かつその内、④の条件の賃貸住宅を100戸以上管理していること
⑥ 自己資本額が1000万円以上であること
⑦ 原則として、最近3年間経常収支に赤字がない等、経営状況が健全であること
⑧ 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務に関する体制について、原則として次に掲げる事項に該当するものであること
<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理業務に必要な専門の体制を有し、相当数の人員を有すること</li> <li>・以下の管理業務のすべてを行っていること（一部の業務を自社の関連会社等に再委託する場合も含む） <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 入居者の募集及び選定に関する業務</li> <li>イ 賃貸借契約の締結及び更新に関する業務</li> <li>ウ 賃料、共益費等の改訂及び収納に関する業務</li> <li>エ 入居者の未収金の催促及び徴収に関する業務</li> </ul> </li> <li>・管理業務を行おうとする事務所、事業所が名古屋市内にあること</li> </ul>

### (2) 高齢者向け優良賃貸住宅指定法人（令和2年4月1日現在）

	民間事業者	市内事務所の所在地	電話番号	指定開始年度
1	積村ビル管理(株)	中村区横前町 66	411-6571	平成 11 年度
2	東建コーポレーション(株)	中区丸の内 2-1-33	232-8016	平成 11 年度
3	(株)真永通商	中区栄 3-33-2	264-4867	平成 12 年度
4	(株)ニッショー	北区城見通 2-10-1	912-1001	平成 15 年度
5	(福)サン・ビジョン	東区葵 3-25-23	856-3311	平成 17 年度
6	(株)クルーズ	中区富士見町 3-7	321-3331	平成 21 年度
7	中駒産業(株)	中村区太閤 4-2-7	451-8111	平成 22 年度
8	積水ハウス不動産中部(株)	中村区名駅 4-24-16	541-2101	平成 23 年度
9	エイブル保証(株)	中区錦 2-4-3	212-1515	平成 23 年度

※所在地の建物名称・階は、省略しています。

# 高齢者向け優良賃貸住宅の管理等について

## 6 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃減額補助

- ・認定事業者は、高齢者向け優良賃貸住宅の入居者が、収入に応じた適正な家賃負担で入居できるよう、家賃を減額するための補助を受けることができます。
- ・家賃補助の対象期間は住宅の管理開始後、原則として10年。但し、10年に達した時点で入居中の者がいるときは、その者が退去するまでの間（最長20年）。

$$\text{家賃減額補助額} = \text{契約家賃} - \text{入居者負担額}$$

- ・入居者負担額とは、入居者の所得に応じてお支払いいただく額です。

$$\text{入居者負担額} = \text{基準値} \times \text{住戸専用面積} / 55 \text{ m}^2 \times 1.1$$

※ 百円未満切り上げ

※ 住戸専用面積を55 m<sup>2</sup>で除した数値は小数第3位切り上げ

- ・基準値

入居者の所得（月額）	基準値
123,000 円以下	61,700 円
123,000 円を超え 153,000 円以下	69,300 円
153,000 円を超え 178,000 円以下	75,900 円
178,000 円を超え 200,000 円以下	81,100 円
200,000 円を超え 238,000 円以下	87,800 円
238,000 円を超え 268,000 円以下	95,400 円
268,000 円を超える	補助なし

【例】〔専用面積 25 m<sup>2</sup>〕 123,000 円以下の場合  $61,700 \times 25 / 55 \times 1.1 = 31,300$

入居者の所得（月額）	専用面積 25 m <sup>2</sup> の場合
123,000 円以下	31,300 円
123,000 円を超え 153,000 円以下	35,100 円
153,000 円を超え 178,000 円以下	38,500 円
178,000 円を超え 200,000 円以下	41,100 円
200,000 円を超え 238,000 円以下	44,500 円
238,000 円を超え 268,000 円以下	48,300 円
268,000 円を超える	契約家賃

### 注意事項

- \* 入居者の所得月額が 268,000 円を超える場合、入居者負担額が契約家賃を超える場合などは、家賃減額補助の対象になりません。
- \* 補助金額の上限は1世帯1ヶ月4万円であり、入居者からは入居者負担額を超えて家賃を徴収することはできません。

## 名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準

名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱第 4 条第 2 号に規定する整備基準は次のとおりとする。

## 第 1 章 総則

(健全な地域社会の形成等)

第 1 条 賃貸住宅は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第 2 条 賃貸住宅は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

## 第 2 章 敷地の基準

(位置の指定)

第 3 条 賃貸住宅の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、日用品の購買、医療機関等の利用その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定しなければならない。

(敷地の安全等)

第 4 条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

## 第 3 章 住棟及び住戸専用部分の基準

(住棟の基準)

第 5 条 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の規模、構造、設備等)

第 6 条 賃貸住宅は、1 戸あたりの床面積（バルコニー及び共同住宅にあっては共用部分の床面積を除く。）が 25 平方メートル以上で人数に応じた適切な規模でなければならない。

ない。

- 2 賃貸住宅は、各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものでなければならない。
- 3 賃貸住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 115 号）第 1 条第 1 号に規定する耐火構造の住宅又は同条第 2 号に規定する準耐火構造の住宅でなければならない。
- 4 賃貸住宅の建て方は、長屋建て又は共同建てでなければならない。
- 5 賃貸住宅には、防火、避難、防犯、断熱及び遮音のための適切な措置が講じられていなければならない。

#### （部屋の配置）

第 7 条 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。））、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。以下同じ。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）のうち便所は、特定寝室の存する階になければならない。

#### （段差）

第 8 条 日常生活空間内の床は、段差のない構造（5 ミリメートル以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）のものでなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- (1) 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20 ミリメートル以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5 ミリメートル以下としたもの
- (2) 玄関の上がりかまちの段差
- (3) 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関の出入口を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
- (4) 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の 300 ミリメートル以上 450 ミリメートル以下の段差
  - ア 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。
  - イ 面積が 3 平方メートル以上 9 平方メートル（当該居室の面積が 18 平方メートル以下の場合にあつては、当該面積の 2 分の 1）未満であること。
  - ウ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 2 分の 1 未満であること。
  - エ 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が 1,500 ミリメートル以上であること。
  - オ その他の部分の床より高い位置にあること。
- (5) 浴室の出入口の段差で、20 ミリメートル以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を 120 ミリメートル以下、またぎ高さを 180 ミリメートル以下とし、かつ、手すりを設置したもの
- (6) バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあつては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが 300 ミリメートル以上で幅が 600 ミリメートル以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200 ミリメートル以上であり、かつ、1 段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で 180 ミリメートル以下の単純段差としたものに限る。
  - ア 180 ミリメートル（踏み段を設ける場合にあつては、360 ミリメートル）以下の



単純段差としたもの

イ 250 ミリメートル以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

ウ 屋内側及び屋外側の高さが 180 ミリメートル以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが 180 ミリメートル以下で屋外側の高さが 360 ミリメートル以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

2 日常生活空間外の床は、段差のない構造のものでなければならない。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。

- (1) 玄関の出入口の段差
- (2) 玄関の上がりかまちの段差
- (3) 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
- (4) バルコニーの出入口の段差
- (5) 浴室の出入口の段差
- (6) 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の 90 ミリメートル以上の段差

(手すり)

第 9 条 手すりは、次表左欄に掲げる空間ごとに、次表右欄に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあつては、日常生活空間内に存するものに限るものとする。

空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側（勾配が 45 度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが 700 ミリメートルから 900 ミリメートルの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

2 転落防止のための手すりは、次表左欄に掲げる空間ごとに、次表右欄に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、外部の地面、床等からの高さが 1メートル以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれがないものについては、この限りでない。

空間	手すりの設置の基準
バルコニー	(1) 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが 650 ミリメートル以上 1,100 ミリメートル未満の場合にあつては、床面から 1,100 ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。 (2) 腰壁等の高さが 300 ミリメートル以上 650 ミリメートル未満の場合にあつては、腰壁等から 800 ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。 (3) 腰壁等の高さが 300 ミリメートル未満の場合にあつては、床面から 1,100 ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。
2 階以上の	(1) 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」とい

窓	<p>う。)の高さが 650 ミリメートル以上 800 ミリメートル未満の場合にあつては、床面から 800 ミリメートル (3 階以上の窓にあつては 1,100 ミリメートル) 以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(2) 窓台等の高さが 300 ミリメートル以上 650 ミリメートル未満の場合にあつては、窓台等から 800 ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(3) 窓台等の高さが 300 ミリメートル未満の場合にあつては、床面から 1,100 ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p>
廊下及び階段(開放されている側に限る。)	<p>(1) 腰壁等の高さが 650 ミリメートル以上 800 ミリメートル未満の場合にあつては、床面(階段にあつては踏面の先端)から 800 ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p> <p>(2) 腰壁等の高さが 650 ミリメートル未満の場合にあつては、腰壁等から 800 ミリメートル以上の高さに達するように設けられていること。</p>

- 3 転落防止のための手すりの手すり子で床面(階段にあつては踏面の先端)及び腰壁等又は窓台等(腰壁等又は窓台等の高さが 650 ミリメートル未満の場合に限る。)からの高さが 800 ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔は、内法寸法で 110 ミリメートル以下でなければならない。

(通路及び出入口の幅員)

第 10 条 日常生活空間内の通路の有効な幅員は、780 ミリメートル(柱等の箇所にあつては 750 ミリメートル)以上でなければならない。

- 2 日常生活空間内の出入口(バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。)の幅員(玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。)は、750 ミリメートル(浴室の出入口にあつては 600 ミリメートル)以上でなければならない。

(床及び壁の仕上げ)

第 11 条 住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものでなければならない。

(建具等)

第 12 条 建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものでなければならない。また、建具のとして、引き手及び錠は、使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていなければならない。

(設備)

第 13 条 日常生活空間内の便所の便器は、腰掛け式でなければならない。

- 2 浴槽の縁の高さ等は、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものでなければならない。
- 3 住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備は、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものでなければならない。

- 4 住戸内の照明設備は、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものでなければならない。
- 5 ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器は、高齢者が主に使用する台所に設けられていなければならない。
- 6 緊急通報装置は、便所、浴室及び特定寝室に設けられていなければならない。

（温熱環境）

第 14 条 各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造のものでなければならない。

（収納スペース）

第 15 条 日常使用する収納スペースは、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けられていなければならない。

（玄関）

第 16 条 玄関は、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要な応じて式台が設けられていなければならない。

（住戸内階段）

第 17 条 住戸内階段は、次に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。

- (1) 勾配が 22/21 以下であり、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550 ミリメートル以上 650 ミリメートル以下であり、かつ、踏面の寸法が 195 ミリメートル以上であること。
- (2) 蹴込みが 30 ミリメートル以下であること。
- (3) 第 1 号に掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から 300 ミリメートルの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、第 1 号の規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。
  - ア 90 度屈曲部分が下階の床から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分
  - イ 90 度屈曲部分が踊場から上 3 段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて 30 度以上となる回り階段の部分
  - ウ 180 度屈曲部分が 4 段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から 60 度、30 度、30 度及び 60 度の順となる回り階段の部分

（便所）

第 18 条 日常生活空間内の便所は、次に掲げる基準のいずれかに適合していなければならない。

- (1) 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で 1,300 ミリメートル以上であること。
- (2) 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 500 ミリメートル以上であ

ること。

(浴室)

第 19 条 日常生活空間内の浴室は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

- (1) 浴室の短辺が、内法寸法で 1,200 ミリメートル以上であること。
- (2) 浴室の面積が、内法寸法で 1.8 平方メートル以上であること。

(特定寝室)

第 20 条 特定寝室の面積は、内法寸法で 9 平方メートル以上でなければならない。

#### 第 4 章 共用部分及び屋外部分の基準

(アプローチ等)

第 21 条 主要な団地内通路及び建物出入口は、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造のものでなければならない。

(共用階段)

第 22 条 各階を連絡する共用階段のうち少なくとも 1 つは、次の各号（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあつては、第 3 号及び第 4 号）に掲げる基準に適合していなければならない。

- (1) 踏面が 240 ミリメートル以上であり、かつ、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550 ミリメートル以上 650 ミリメートル以下であること。
  - (2) 蹴込みが 30 ミリメートル以下であること。
  - (3) 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。
  - (4) 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700 ミリメートルから 900 ミリメートルの位置に設けられていること。
- 2 直接外部に開放されている共用階段にあつては、次に掲げる基準に適合していなければならない。ただし、高さ 1 メートル以下の階段の部分については、この限りではない。
- (1) 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 ミリメートル以上 1,100 ミリメートル未満の場合にあつては踏面の先端から 1,100 ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが 650 ミリメートル未満の場合にあつては腰壁等から 1,100 ミリメートル以上の高さに設けられていること。
  - (2) 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 ミリメートル未満の場合に限る。）からの高さが 800 ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 ミリメートル以下であること。
- 3 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあつては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る一の共用階段の有効幅員は 900 ミリメートル以上でなければならない。

(共用廊下)

第 23 条 各住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下は、次に掲げる基準に適合していなければならない。

らない。

- (1) 共用廊下の床が、段差のない構造であること。
- (2) 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、勾配が 1/12 以下（高低差が 80 ミリメートル以下の場合にあっては 1/8 以下）の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。
- (3) 手すりが、共用廊下（次のア及びイに掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700 ミリメートルから 900 ミリメートルの位置に設けられていること。
  - ア 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他のやむを得ず手すりを設けることのできない部分
  - イ エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分
- (4) 直接外部に開放されている共用廊下（1 階に存するものを除く。）にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
  - ア 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 ミリメートル以上 1,100 ミリメートル未満の場合にあっては床面から 1,100 ミリメートル以上の高さに、腰壁等の高さが 650 ミリメートル未満の場合にあっては腰壁等から 1,100 ミリメートル以上の高さに設けられていること。
  - イ 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 ミリメートル未満の場合に限る。）からの高さが 800 ミリメートル以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 ミリメートル以下であること。

（床の仕上げ）

第 24 条 アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げは、滑りやつまずきに対する安全性に配慮したものでなければならない。

（エレベーター）

第 25 条 各住戸（建物出入口の存する階にあるものを除く。）から、エレベーター又は共用階段（1 階分の移動に限る。）を利用して建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、当該住戸（エレベーターを利用せずに建物出入口に到達できるものを除く。）からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーターホールは、次に掲げる基準に適合していなければならない。

- (1) エレベーター及びエレベーターホールが、次に掲げる基準に適合していること。
  - ア エレベーターの出入口の有効な幅員が 800 ミリメートル以上であること。
  - イ エレベーターホールに一辺を 1,500 ミリメートルとする正方形の空間を確保できるものであること。
- (2) 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。
- (3) 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
  - ア 勾配が 1/12 以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が 900 ミリメートル以上であるか、又は、高低差が 80 ミリメートル以下で勾配が 1/8 以下の傾斜路若しくは勾配が 1/15 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が 1,200 ミリメートル以上であること。

イ 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さ 700 ミリメートルから 900 ミリメートルの位置に設けられていること。

2 エレベーターの乗り場ボタン及びかご内の操作盤は、車いす利用者に配慮したものでなければならない。

(照明設備)

第 26 条 屋外アプローチ及び共用部分の照明設備は、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものでなければならない。

(併存住宅)

第 27 条 事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分が住宅と併存する場合にあっては、その用途が住宅又は周辺の居住者に風致上、安全上及び衛生上、生活環境を維持する上で悪影響を及ぼす恐れのないものでなければならない。

(附帯施設)

第 28 条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

(表示板)

第 29 条 管理期間中にあっては、一般の通行人及び入居者が周知できる位置に名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅である旨を明記した表示板を設置しなければならない。

## 第 5 章 共同施設等の基準

(共同施設)

第 30 条 共同施設とは、賃貸住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。

2 共同施設の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(公園、広場及び緑地)

第 31 条 公園、広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第 32 条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況を考慮して、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

(適用の特例)

第 33 条 既存の住宅等の改良により賃貸住宅が整備される場合において、建築材料又は構造方法により、この基準により難いと、市長が認めるものについては、この基準の第 8 条、第 9 条、第 10 条、第 18 条、第 19 条、第 20 条、第 22 条、第 23 条、第 25 条の規定を緩和することができる。なお、緩和の程度については、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示 1347 号）における高齢者等配慮対策等級 2（段差解消等については等級 2-相当）とする。

附 則

この基準は、平成 11 年 9 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 改正後の基準は、平成 13 年 12 月 1 日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この基準の施行の際、現に名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱第 3 条第 1 項の規定により申請している者に対する供給計画の認定については、この基準による改正後の名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準第 3 章及び第 4 章の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 改正後の基準は、平成 21 年 4 月 1 日から適用する。  
(経過措置)
- 2 この基準の施行期日以前に、名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業制度要綱第 4 条第 1 項の規定による認定を受けたものについては、この基準の改正後の名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準第 6 条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

改正後の基準は、平成 22 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

改正後の基準は、平成 24 年 7 月 18 日から施行する。

計画案提出の応募書類は、下記ウェブサイトにも本日5月29日(金)掲載予定です。

制度のご案内（令和2年度版）

申請様式（別紙1：応募用紙）

申請様式（別紙2：委任状）

申請様式（別紙3：計画案概要書）

申請様式（別紙4：名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅設計要件チェック表）

申請様式（別紙5：近傍同種住宅家賃調べ）

申請様式（別紙6：事業計画案自己採点表）

申請様式（別紙7：応募書類チェックリスト）

※名古屋市ウェブサイト <http://www.city.nagoya.jp/>

[トップページ](#)>

[事業向け情報](#)>

[募集情報](#)>

[その他の募集](#)>

[住宅都市局からのお知らせ](#)>

[名古屋市高齢者向け優良賃貸住宅建設事業者募集について](#)

をご覧ください。

## お問い合わせ先

名古屋市住宅都市局住宅部  
住宅企画課民間住宅係  
( 市役所西庁舎5階 電話052-972-2944 )

[名古屋市ウェブページ・民間住宅係メールアドレス]

[http://www.city.nagoya.jp/  
a2944@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp](http://www.city.nagoya.jp/a2944@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp)