

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業

事業実施方針

平成26年6月

東京都都市整備局

<目 次>

【はじめに】	2
第1 事業内容.....	2
1 事業の名称.....	2
2 事業のコンセプト.....	2
3 事業の概要.....	2
4 整備する住宅及び施設の要件.....	3
5 管理期間.....	3
6 補助の内容.....	3
第2 事業者の募集及び選定方法.....	5
1 事業者の選定.....	5
2 必須事項.....	5
3 提案事項.....	5
4 審査.....	5
5 スケジュール.....	5
第3 意見の募集.....	6
1 意見書の提出.....	6
2 意見の取扱い.....	6
3 事務局.....	6

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業

事業実施方針

【はじめに】

- 高齢者がいきいきと安心して生活していくためには、高齢者の多様な価値観や異なる身体状況に配慮し、幅広い住まい方に対応した住宅の整備が必要である。
- 最近、民間事業者等において、高齢者が様々な居住者とのふれあいやつながりを実感できる住宅を整備する動きが見られ、高齢者の生きがいや安心感に寄与している。
- こうした動きを取り入れ、普及を図っていくことが、高齢者のニーズに対応した多様なサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進していく上で有効と考えられる。
- このため、サービス付き高齢者向け住宅に一般住宅を併設し、居住者のふれあいを促す住宅整備事業をモデル的に実施し、有効性を検証する。
- 事業の実施にあたっては、事業者の創意工夫を引き出すことが重要であることから、事業者からのアイデアや提案をいかすよう、公募・選定の上、独自の補助を実施するものである。

第1 事業内容

1 事業の名称

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業のコンセプト

本事業は、多様なニーズを持つ高齢者が、様々な居住者とのふれあいや地域とのつながりを通じて、安心して生きがいをもって住み続けられる住宅として、以下に示すコンセプトを満たすものをモデル的に整備する事業として実施するものである。

○高齢者が、身体状況や生活形態に応じ、自立し安心して暮らすことができる住宅

○高齢者が、様々な居住者や地域住民と交流することによっていきいきと暮らし、災害時にも助け合うことができる住宅

3 事業の概要

本事業は、上記事業のコンセプトに資する住宅を整備するに当たり、民間事業者等からの提案を募集し、選定された事業者に対し、東京都が設計費及び整備費の補助を行い、有効性を検証するものである。

本事業は、以下の（1）から（3）に沿って実施していくものとする。

（1）提案書の策定・提出

本事業を実施しようとする者（以下「応募者」という。）は、東京都が別途定める一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業募集要項、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付要綱その他各種関係法令（以下「募集要項等」という。）に基づき、本事業に関する提案書を策定し、東京都に提出する。

(2) 提案書の審査・事業者の選定

東京都は別途設置する選定委員会において、募集要項等に基づき、提案書の審査を行い、本事業を実施する者（以下「事業者」という。）を選定する。

(3) 住宅、施設等の整備

事業者は、自らの責任において一般住宅、サービス付き高齢者向け住宅及び交流施設等の整備を行い、東京都は事業の進捗に応じて必要な補助を行う。

4 整備する住宅及び施設の要件

(1) 住宅の種類

一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅

(2) 整備する住宅、施設等

ア サービス付き高齢者向け住宅

以下の i) から iii) に掲げる要件を満たす住宅とする。

i) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「高齢者住まい法」という。）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅とする。

ii) 高齢者等居住安定化推進事業補助金交付要綱（平成 22 年 3 月 31 日国住整第 191 号）第 4 第一号に定めるサービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助を受ける住宅とする。

iii) 戸数はイとの合計戸数の半数程度を目安とする。

イ 一般住宅

住生活基本計画に定める最低居住面積水準を確保する住宅とする。

ウ 交流施設

ア及びイの居住者の交流のため必要な施設とする。

(3) 整備の区分

(2) の住宅、施設等は次の区分により整備を行うものとする。

ア 新規建設型

住宅、施設等を新規に建設する事業。

イ 既存改修型

既存の集合住宅等の改修を行う事業。

なお、アとイを併用して計画することは可能である。

5 管理期間

本事業において、事業者が一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅を管理する期間（以下「管理期間」という。）は、当該住宅の管理開始後から 10 年間以上とする。

6 補助の内容

現在以下の項目についての補助を予定している。

(1) 設計費に係る補助（新規建設型・既存改修型）

選定された事業者に対して、サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設の実施設計に要する費用を補助する。

(2) 整備費に係る補助（新規建設型・既存改修型）

選定された事業者に対して、サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設の整備（既存改修型の場合は、改修）に要する費用を補助する。

第2 事業者の募集及び選定方法

1 事業者の選定

(1) 選定数

3事業者程度とする。

(2) 選定方法

事業者の選定に当たっては、以下の要領で行う。

ア 応募の申請を行った者について、選定委員会において審査を行い、一定水準を超えた事業者を選定する。

イ 審査にあたっては、区市町村への意見照会を行い、その内容を尊重する。

ウ また、必要に応じて有識者の意見聴取を行い、選定委員会において事業者がプレゼンテーションを行う。

2 必須事項

(1) 同一敷地内において、サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設を一体又は複数の建物として計画するものとする。

(2) 交流施設での居住者等のふれあいを促進させる工夫や仕組みを提案するものとする。

(3) 市場調査による家賃設定や入居率に関して需要調査が行われているものとする。

3 提案事項

事業のコンセプトを実現するためのアイデアや工夫で、以下の項目を基本とする。

- ・高齢者の生きがいや安心感に寄与する工夫
- ・居住者同士がふれあいを実感できる場所や機会を提供する工夫
- ・地域とのふれあいを育む工夫
- ・災害時に居住者同士や地域で助け合うことができる工夫

4 審査

審査は、応募者の提案内容を総合的に審査するものとし、審査方法の詳細については、募集要項等に示す。

5 スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定している。なお、詳細については募集要項等に示す。

平成26年6月5日(木)	「事業実施方針」の公表
平成26年6月16日(月)	「事業実施方針」の説明会
平成26年6月5日(木)から	
平成26年6月20日(金)まで	「事業実施方針」に対する意見書の受付
平成26年7月上旬	「募集要項」「補助金交付要綱」の公表
平成26年9月上旬から12月	提案書受付、審査、事業者の決定
平成27年度	工事着工
平成28年度以降	入居開始

第3 意見の募集

1 意見書の提出

この「事業実施方針」に基づき事業を実施するに当たって意見がある場合には、次の要領により意見書を提出することができる。

(1) 提出方法

別記の意見書に記入のうえ、事務局へ持参、郵送、電子メール（意見書は添付ファイルとする。）またはファックスのいずれかの方法により送付すること。電子メールでの送付の際は、件名に「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業 意見書」と記載すること。なお、電話での受付は行わない。

(2) 提出期間

ア 平成26年6月5日（木）から6月20日（金）必着とする。

イ 持参時間は、平日の午前9時から午前12時まで及び午後1時から午後5時までの間とする。

2 意見の取扱い

提出された意見書は、募集要項等策定の際の参考とする。なお、個別の回答は行わない。

3 事務局

東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課高齢者住宅係

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎20階南

FAX 03-5388-1481 電話 03-5320-4956

電子メールアドレス：S0000361@section.metro.tokyo.jp

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>