

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

平成27年4月

東京都都市整備局

<目 次>

【はじめに】	2
第1 事業内容に関する事項.....	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 管理期間.....	3
5 補助内容.....	3
6 知的財産の取扱等.....	5
第2 応募及び事業者の選定方法に関する事項.....	6
1 事業者の選定数.....	6
2 応募者の資格.....	6
3 応募条件.....	6
4 応募の手続き.....	10
5 審査.....	11
6 その他.....	11

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

【はじめに】

- 高齢者が生き生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。
- このたび、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者を公募・選定するために、この募集要項を定め、事業の概要、募集の条件や手続、審査の内容等を示し事業者の募集を行うものとする。

第1 事業内容に関する事項

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生き生きと暮らし、災害時にも安心して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）応募書類の作成・提出

本事業を実施しようとする者（以下「応募者」という。）は、本募集要項、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、別添の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の応募書類一覧に記載の書類を作成し、東京都に提出する。

（２）審査

東京都は、募集要項等に基づき審査を行い、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、選定された提案内容に基づき、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設計及び整備を行い、東京都は事業の進捗に応じて必要な補助を行う。なお、原則として選定された提案内容を変更することはできないものとする。

４ 管理期間

本事業において、事業者がサービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅並びに交流施設を管理する期間（以下「管理期間」という。）は、管理開始後から 10 年間以上とする。

５ 補助内容

東京都は、選定された事業者に対し、予算の範囲内で下表に掲げる設計費及び整備費を補助する。

【新規建設型】

新規建設型は、都内で新規に建設する住宅、施設等を対象とする。

補助対象項目		補助率	補助金 上限額	交付・執行予 定
設計費	サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅、交流施設の実施設に要する費用	1/6	8,000 千円	平成 27 年度
整備費				設計費補助金の額の確定以降
サービス付き高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅及び高齢者生活支援施設※1 の建設に要する費用	1/10	1,000 千円/戸	
一般住宅※2	一般住宅の整備に要する費用	1/6	70,000 千円	
交流施設※3	交流施設の整備に要する費用（家具、什器※4 の材料費、設置費を含む。）	1/1	75,000 千円	

【既存改修型】

既存改修型は、都内で改修を行う既存の住宅、施設等を対象とする。なお、増築を行う部分については、新規建設型とする。

※既存の住宅、施設等は昭和 56 年 6 月 1 日以降に着工した建築物であること。ただし、既に地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合することが確認されている場合又は本事業の補助を受けて行う改修工事において耐震改修を伴う場合についてはこの限りではない。

補助対象項目		補助率	補助金 上限額	交付・執行予 定
設計費	サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅、交流施設の実施設に要する費用	1/6	8,000 千円	平成 27 年度
整備費				設計費補助 金の額の確 定以降
サービス付 き高齢者向 け住宅	サービス付き高齢者向け住宅及び高齢者生活支援施設の改修※5 に要する費用（エレベーター工事を除く。）	1/3	1,000 千円/戸	
一般住宅	一般住宅の改修※6 に要する費用	2/3	50,000 千円	
交流施設	交流施設の改修に要する費用（家具、什器の材料費、設置費を含む。）	1/1	75,000 千円	

※ 1 「高齢者生活支援施設」とは、サービス付き高齢者向け住宅の居住者に対して、高齢者の生活を支援するため、情報提供、生活相談、食事サービス、介護関連サービス、診療・訪問看護等を提供するための施設（地域に開放するものを含む）とする。

※ 2 補助金額は、「一般住宅の整備に要する費用」の 1/4 を共用部分に係る費用とし、これに 2/3 を乗じた額を補助金額とする。「一般住宅の整備に要する費用」は、標準主体付帯工事費と実際に建設に要する費用のいずれか低い費用とする。

※ 3 サービス付き高齢者向け住宅の共用部分又は高齢者生活支援施設若しくは一般住宅の共用部分と兼用するものは補助対象外とする。

※ 4 「家具、什器」とは、交流施設内に固定して備え付けられ、かつ交流活動のため必要なものとする。

※ 5 以下の①から③に掲げる工事に限るものとする。

① 住宅の共用部分に係る工事（原則として各戸に設置することが必要な台所、収納設備又は浴室を共同利用する場合は、その共同利用設備は補助対象外とする。）

② 加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造・設備）の設置・改修工事

③ 用途変更に伴い法令等に適合させるために必要となる構造・設備の改修に係る工事

（例）・車椅子で容易に移動するために幅員を拡張する工事

・段差を解消する工事

・高齢者住まい法上必要となる台所や収納設備等の住宅設備の設置工事

・高齢者住まい法上必要となる段差解消に伴う内装工事

- ・ 建築基準法上必要となる防火上主要な間仕切り壁の設置工事
- ・ 消防法上必要となるスプリンクラー設置工事 等

※ 6 専用部分を除く共用部分の改修に係る工事とする。

6 知的財産の取扱等

本事業の実施に関し応募者が作成した提案書、設計図書等の知的財産（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第 2 条に規定される知的財産をいう。）に係る権利についてはそれぞれの応募者に帰属するが、プレス発表等本事業の実施に際し、東京都がこれらの知的財産の一部の公表、展示等を行う場合があり、この場合、東京都はこれらが無償で使用できるものとする。なお、東京都は必要と認めるときは、応募者に対して報告、資料の提出を求めることができる。

第2 応募及び事業者の選定方法に関する事項

1 事業者の選定数

3事業者程度とする。

2 応募者の資格

(1) 要件

応募者は、一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅の建築主であり、以下の要件を満たす個人又は法人とする。複数の建築主が共同して事業を実施しようとする場合は、全ての建築主が以下の要件を満たすこととし、応募に当たっては代表応募者を定めること。なお、サービス付き高齢者向け住宅の整備を行う者又は一般住宅の整備を行う者も同様とする。

ア 共通事項

(7) 過去に重大な法令違反がないこと。

(イ) 税を滞納していないこと。

(ウ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年12月7日法律第147号)第5条に規定される観察処分を受けている団体又は当該団体の役職員若しくは構成員でないこと。

(エ) 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)第8条第1項第1号から第9号までのいずれかに該当する者でないこと。

イ 個人の場合

融資金の償還について十分な能力を有していること。

ウ 法人の場合

(7) 本募集要項の公表時点の直近2年間の確定決算において利益が計上されており、安定した経営状況であること。

(イ) 経営不振の状態(会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項に基づき更正手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。)でないこと。

(2) 資格確認の基準日

ア 基準日は応募書類を受付する直近の時期とする。

イ 応募の受付時点から事業者の決定までに資格要件を満たさなくなった場合は、失格とする。

3 応募条件

以下の(1)から(7)に掲げる条件を遵守し、提案書一式を作成すること。

なお、実施設計に既に着手している物件については、応募できない。

(1) 以下のア、イ及びウを一団の土地において一体又は複数の建物として計画すること。

ア サービス付き高齢者向け住宅

以下の(ア)から(ウ)に掲げる要件をすべて満たす住宅とする。

(ア) 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。

(イ) スマートウェルネス住宅等推進事業補助金交付要綱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。

(ウ) 戸数はイとの合計戸数の半数程度とする。なお、半数程度の範囲は全体戸数の4割から6割とする。

イ 一般住宅

以下の(ア)及び(イ)に掲げる要件をすべて満たす住宅とする。

(ア) 想定する居住人数に対して住生活基本計画(全国計画)に定める最低居住面積水準以上の計画とする。

(イ) 住宅の共用部分について、別表1に定める整備基準に適合するものとする。

ウ 交流施設

以下の(ア)及び(イ)に掲げる要件をすべて満たす施設とする。

(ア) 上記住宅の居住者の交流のため必要な屋内施設及び屋外施設とする。

(イ) 屋内施設は必ず整備するものとする。

(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について必ず提案すること。

(3) 本事業の応募時に不動産鑑定評価基準に準じた市場家賃調査を行うこと。また、管理期間が終了するまでの間2年に1回同様の調査を行うこと。サービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅(賃貸住宅に限る。)の家賃は、当該調査により得られた当該住宅の適正家賃を上限とすること。

また、本事業で整備するサービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅(賃貸住宅に限る。)の建設地から半径1から5キロメートル程度の範囲における3か年程度の入居者に関する需要予測調査を行い、入居率の設定を行うこと。

(4) 事業のコンセプトを実現するためのアイデアや工夫について、経営収支、継続性、入居者のニーズ、地域との関係性などを踏まえて以下のアからエに掲げる項目を基本とした提案を具体的に記載すること。

ア 高齢者の生きがいや安心感に寄与する工夫

● 高齢者が生きがいをもって楽しく暮らせる工夫

(提案例)

- ・ ペットと同居可能な居住エリアを設定
- ・ 高齢者の趣味や経験をいかした植栽の手入れ等の機会を提供
- ・ WiFiなどの設備を備えた談話スペースを設け、趣味を語らう場を提供

- 高齢者の見守りへの工夫（施設等のハード面やケア等のソフト面からの考え方）
（提案例）
 - ・ 24時間対応可能な医療・介護系のサービス事業所を併設
 - ・ 居住者同士の毎朝のあいさつを励行するなど、日常的な近所付き合いの中で、人間関係を深める

イ 居住者同士がふれあいを実感できる施設や機会を提供する工夫

- 居住者同士が利用しやすい交流施設
（提案例）
 - ・ 他の居住者と週末パーティを楽しむ共用キッチン・リビング
 - ・ 土とのふれあいや仲間との交流を楽しむ屋上菜園
 - ・ 居住者間のコミュニケーションを円滑にする大浴場やサウナ
 - ・ 他の居住者とともに汗を流し交流を深めるジム
 - ・ 多摩産材など無垢材の内装によるスタディコーナー
- 居住者同士がふれあえる機会の提供
（提案例）
 - ・ 居住者同士や友人を呼んでのパーティをラウンジで開催
 - ・ 高齢者による子供への本の読み聞かせ会をライブラリーで開催
 - ・ 高齢者が自習スペースで勉強する子供をサポート
 - ・ 高齢者がコミュニティカフェのサポートスタッフになり地域活動に参加
- 居住者同士のふれあいを促すための運営方法・体制
（提案例）
 - ・ 交流イベントの企画運営のため、地域ボランティアや町会と協力連携
 - ・ 交流施設の活動方針を検討する運営協議会を設置し定期的開催

ウ 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

- 災害発生時の円滑な避難・防災を可能にする組織体制
（提案例）
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅と一般住宅が同フロアにある場合、災害発生時の防災リーダーを各フロアで選定
 - ・ 幅広い年齢や経験をもつ居住者により防災ボランティアを結成
 - ・ 地域住民との合同により避難訓練や救護訓練を実施
 - ・ 災害時対応マニュアルの作成及び配布
- 災害後においても安心して暮らせるための備え
（提案例）
 - ・ 防災備蓄倉庫を共用部に設置し、災害後3日間の生活を維持（飲料水や食糧の確保等）
 - ・ 停電時でも居住者が住宅で継続して生活できるよう、エレベーターや給水ポンプの運転に必要な最小限の電源を確保

エ 地域とのふれあいを育む工夫

● 地域とのふれあいを育む設計・設備

(提案例)

- ・ 交流施設をエントランス付近に設け、地域住民が利用し易いよう配置を工夫
- ・ 交流施設と一体利用できるコミュニティデッキを設け地域住民との交流を促進

● 地域のコミュニティ形成に貢献する事業

(提案例)

- ・ 地域の祭りやイベントで中庭やラウンジを開放
- ・ 医療関連企業主催による地域の高齢者を対象とした勉強会等をラウンジで開催
- ・ 地元自治会との打合せを会議室で実施
- ・ 地域の保育所、学校と連携し定期的な交流イベントを開催

- (5) サービス付き高齢者向け住宅において提供が予定される生活支援サービス等について、その内容等を具体的に記載すること。また、一般住宅において生活支援サービス等の提供が予定される場合は、その内容等を具体的に記載すること。
- (6) 応募者が建設予定地の土地の使用権原（所有権又は借地権若しくは使用貸借による権利等）及び建物の使用権原（所有権又は借家権若しくは使用貸借による権利等）を有すること又は有する予定であること。
- (7) 事業計画（スケジュール及び資金計画を含む）について、関係法令及び建設予定地の区市町村におけるまちづくりに関する条例等への適合に関する協議期間及び内容等が反映されたものとする。

4 応募の手続き

(1) 提出書類

応募者は、応募書類（提案書、添付書類）を提出すること。なお、提案書及び添付資料の詳細は別添のとおりとする。

(2) 提出部数

提案書 11部（押印された正本1部及び副本10部）

添付書類 1部

(3) 応募書類の受付

ア 受付期間

【第Ⅰ期】平成27年 5月25日（月）から 5月27日（水）まで

【第Ⅱ期】平成27年 8月 5日（水）から 8月 7日（金）まで

【第Ⅲ期】平成27年10月26日（月）から10月28日（水）まで

※各受付期間終了後、1ヶ月半程度で事業者を決定する。

※事業者の決定数は、各期1事業者程度とする。

イ 受付時間

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

ウ 提出方法

受付窓口へ応募書類を持参すること。なお、持参日時については事前に受付窓口へ電話連絡すること。

エ 受付窓口

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

住 所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎20階南

TEL：03-5320-4956

FAX：03-5388-1481

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

5 審査

(1) 審査体制

審査は、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選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行い、事業者を選定する。なお、選定委員会は東京都都市整備局及び福祉保健局により構成される。

(2) 審査方法

ア 受付した応募書類について、応募者の資格要件及び公募条件を満たしているか別表2に基づき書類審査を行う。

イ 提案内容について、必要に応じて外部有識者へのヒアリングを行い意見を聴取する。

ウ 応募者によるプレゼンテーションを実施し、別表3に基づき審査する。プレゼンテーションの日時、方法等の詳細については別途応募者へ通知する。

エ 一定水準以上の評価を得た応募者から事業者を選定する。

(3) 区市町村への意見照会

審査に当たっては、建設予定地の区市町村への意見照会を行い、その内容を尊重する。

(4) 審査結果の通知

東京都は選定委員会の選定結果を受けて事業者を決定し、文書で当該事業者へ通知する。

(5) 事業者及び提案内容の公表

決定した事業者名及び提案の概要について、東京都都市整備局ホームページで公表する。

6 その他

ア 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。

イ 提出された応募書類の内容の変更は原則として認めない。

ウ 提出された応募書類は返却しない。

エ 応募書類に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とする。

(別表1) 一般住宅共用部分に係る整備基準

下表区分の「共用廊下」及び「主たる共用の階段」はそれぞれ1項目以上、「エレベーター」は2項目以上の整備基準を満たすこと(合計7項目中4項目以上)

区分	項目	整備基準
共用廊下	1-段差	共用廊下の床が、段差のない構造 [*] であること。
		共用廊下の床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。
		勾配が1/12以下(高低差が80mm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。
		段が設けられている場合にあっては、当該段が次に掲げる基準に適合していること。
		踏面が240mm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550mm以上650mm以下であること。
		蹴込みが30mm以下であること。
		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。
	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700mmから900mmの位置に設けられていること。	
	2-手すり	手すりが共用廊下(次の①及び②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700mmから900mmの位置に設けられていること。
		①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やむを得ず手すりを設けることのできない部分
②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		
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。		
転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては床面から1,100mm以上の高さ、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。		
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650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。		

主たる共用の 階段	3-寸法及び 形状	踏面が240mm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550mm以上650mm以下であること。
		蹴込みが30mm以下であること。
		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	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700mmから900mmの位置に設けられていること。
直接外部に開放されている主たる共用の階段にあつては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ1m以下の階段の部分については、この限りでない。		
<p>① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあつては踏面の先端から1,100mm以上の高さに、腰壁等の高さが650mm未満の場合にあつては腰壁等から1,100mm以上の高さに設けられていること。</p> <p>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650mm未満の場合に限る。)からの高さが800mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で110mm以下であること。</p>		
エレベーター (地上3階建 以上の場合)	5-幅員	エレベーターの出入口の有効な幅員が800mm以上であること。
	6-エレベーターホール	エレベーターホールに一边を1,500mmとする正方形の空間を確保できるものであること。
	7-段差	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。
		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つては、次に掲げる基準に適合していること。
		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900mm以上であるか、又は、高低差が80mm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1,200mm以上であること。
		手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。
		段が設けられている場合にあつては、当該段が次に掲げる基準に適合していること。
踏面が240mm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550mm以上650mm以下であること。		
蹴込みが30mm以下であること。		
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。		
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700mmから900mmの位置に設けられていること。		

※「段差のない構造」とは、5mm以下の段差が生じるものを含む。

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 書類審査項目

		審査内容	記入様式
資格要件	個人・法人共通事項	過去に重大な法令違反がある者でないこと	様式1
		税を滞納している者でないこと	様式1 納税証明書
		無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定される観察処分を受けている団体、又は当該団体の役職員若しくは構成員でないこと	様式1
	個人の場合	融資金の償還について十分な能力を有していること	様式
	法人の場合	応募要領の公表時点の直近2年間の確定決算において利益が計上されており、安定した経営状況であること	直近2ヵ年の決算報告書
経営不振の状態(会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項に基づき更正手続開始の申立がなされたとき、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項に基づき再生手続開始の申立がなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき等)でないこと		様式1	
建築計画	全般	<ul style="list-style-type: none"> 関係法令等を遵守しているか サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅、交流施設が一体又は複数の建物として計画されているか 	様式2
	サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> 戸数は、募集要項に定める規模になっているか 	様式2
	一般住宅	<ul style="list-style-type: none"> 想定居住人数に対し最低居住面積水準以上の面積が計画されているか 共用部分は整備基準に適合した計画となっているか 	様式2
	交流施設	<ul style="list-style-type: none"> 交流施設でのふれあいを促進させる工夫や仕組みが提案されているか 屋内施設が1以上計画されているか 	様式2
家賃	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定調査を踏まえ家賃が設定されているか 	様式2	
需要調査	<ul style="list-style-type: none"> 需要予測調査を踏まえ入居率が設定されているか 	様式4	
収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 実現性に著しく妥当性を欠くものでないか 	収支計画	
全体スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 設計着手から入居開始までのスケジュールの設定に著しく妥当性を欠くものでないか 	全体スケジュール	

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 提案内容審査項目

項目	視点	提案例
1 高齢者のいきがいや安心感に寄与する工夫	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者がいきがいをもって楽しく暮らせる工夫 ○ 高齢者の見守りの考え方(設備等のハード面やケア等のソフト面による見守りの考え方) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者の活動支援や活動場所の提供等 ○ システム活用、専門員による見守り、居住者間の見守り等の考え方
2 居住者同士がふれあいを実感できる場所、機会を提供する工夫	○ 一般住宅と高齢者住宅と交流施設とが円滑に移動しやすい工夫	○ 設計とその考え方(配置、動線、高齢者配慮等)
	○ 居住者同士が利用しやすい交流施設	○ 設計の考え方(広さ、位置、利用方法等)
	○ 利用方法(利用料設定等)の考え方	○ 具体的な利用方法、利用料金
	○ 居住者同士のふれあいを促すための運営方法・体制	○ 具体的な運営方法や体制
	○ 交流施設以外で居住者同士がふれあえる場所や機会	○ 事業内容、活動場所
3 災害時、居住者同士や地域で助け合うことができる工夫	○ 災害発生時の円滑な避難・防災を可能にする体制	○ 具体的な方策、体制
	○ 災害後においても安心して暮らせるための備え	○ 具体的な方策
4 地域とのふれあいを育む工夫	○ 地域とのふれあいが育みやすい設計・設備	○ 設計・設備とその考え方(位置等)
	○ 地域のコミュニティ形成に貢献する事業	○ 具体的な利用方法
5 その他	○ 上記のほか、コンセプトの実現に寄与する工夫	○ 具体的な方策