

## 台東区高齢者住宅（シルバーピア）建設（改修）事業者募集要項

### 1. 募集の趣旨

台東区では、住宅に困窮する高齢者または高齢者世帯の居住の安定を図るため、新規に高齢者住宅を建設もしくは改修して設置する事業者を以下のとおり募集します。

### 2. 募集概要

- (1) 募集事業者数 1 法人もしくは1 人
- (2) 設置戸数 20 戸程度（敷地面積200 m<sup>2</sup>程度）
- (3) 入居開始時期 区が指定する時期
- (4) 運営方法
  - ・事業者が建設基準等を遵守し、建設もしくは改修した住宅を台東区が20年間借り上げます。
  - ・借上げ賃料は事業者と区との間で締結する「建物賃貸借契約」に基づき、お支払いします。
  - ・建物の管理については、事業者が管理会社と建物管理委託契約を締結し、その内容に基づき、共益費として負担すべき項目について、借上げ面積按分により算定した金額を区が事業者を支払います。
- (5) 建設（改修）費補助
  - ・台東区高齢者向け借上げ高齢者住宅整備事業補助要綱にもとづき、住戸1戸あたり250万までの建設（改修）費補助があります。  
（補助対象は、①住宅共用部分整備費②共同施設整備費③高齢者向け設備設置費です）

### 3. 応募資格

応募者は法人、もしくは個人で、以下のすべてに該当すること。

- (1) 台東区の住宅行政、特に高齢者住宅事業を理解し、運営において積極的に協力する事業者であること。
- (2) 原則として土地の所有権を持っている個人または法人であること。
- (3) 土地の権利関係が借地・共有の場合は、その関係者からの承諾を得られること。
- (4) 計画地に抵当権が設定されていないこと。又は確実に抹消できること。
- (5) 現況、建物がある場合、建物所有者や借家人の承諾を得られること。
- (6) 事業承継者がいること。
- (7) 区が指定するスケジュールに基づき建設（改修）工事着手、竣工等が可

能であること。

- (8) 事業を遂行できる十分な資力、知識、技術等を有し、安定した事業継続が可能なこと。
- (9) 資金計画、建設（改修）計画が確実であり、建設（改修）に要する費用のすべてを負担できること。（建設（改修）費補助はありますが、年度ごとの出来高払いとなります）
- (10) 税金の滞納をしていないこと。さらに法人にあつては、過去3か年間の財務内容が良好、適切であること。
- (11) 暴力団又はその構成員でないこと。

#### 4. 住宅の概要

- (1) 高齢者専用の公営賃貸住宅として設置する。
- (2) 建築基準法、その他、建築に関する法令、基準、公営住宅法、公営住宅に関する法令、公営住宅等整備基準、東京都福祉のまちづくり条例、その他東京都の関連条例、東京都シルバーピア事業運営要綱、台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例、台東区みどりの条例、その他台東区の関連条例等を遵守した建築物であること。
- (3) 台東区高齢者住宅建設基準（別添のとおり）に準拠すること。
- (4) 建設（改修）補助金を受けるにあたって、公営住宅等整備事業対象要綱、公営住宅整備事業等補助要領、区市町村公営住宅整備事業補助要綱、区市町村公営住宅整備事業実施基準、台東区高齢者向け借上げ公営住宅整備事業補助要綱を遵守すること。
- (5) 既存の建築物においては、昭和56年6月1日以降に建築基準法第6条の規定に基づく確認を受けている建築物とする。
- (6) 既存の建築物において建築基準法及びその他の法令に違反して、是正の指導をうけていない建築物とする。
- (7) 建築物は耐火建築物とし、1棟の建物の中で連続して高齢者住宅を設置できること。
- (8) 高齢者住宅建設（改修）及び運営が円滑に進むよう、建築物の設計や工事の実施にあたっては、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき、近隣住民等に対して説明会を設けるなどして、建設（改修）工事等について説明を行い、理解を得ること。

#### 5. 応募方法等

##### (1) 応募方法

「高齢者向け借上げ公営住宅建設予定者選定申込書（第1号様式）」及び

次に掲げる書類に必要事項を記入し、台東区役所都市づくり部住宅課へ持参する。

- ア. 位置図
  - イ. 土地の登記簿謄本
  - ウ. 公図の写し
  - エ. 平面図（間取りのわかるもの）
  - オ. 近傍同種家賃調書
  - カ. 現況写真
  - キ. その他区長が必要と認める書類
- 既存の建築物の場合は
- ク. 検査済証の写し
- 土地の権利関係が借地・共有の場合は
- ケ. 関係者の承諾書
  - コ. 所有者の印鑑登録証明書
  - サ. 借地契約書の写し

## （２）募集要項の配布

- ア. 配布場所 台東区役所都市づくり部住宅課窓口（台東区役所５階 10 番）  
台東区ホームページ
- イ. 配布期間 令和２年１月２４日（金）より応募があり次第終了します。  
（窓口での配布は土曜日・日曜日・祝日を除く区役所開庁日の８時３０分から  
１７時１５分まで）  
※ 応募に関する質問は電話・窓口で、この期間・時間で受け付けています。

## （３）応募書類の受付期間

- ア. 受付期間 募集要項の配布開始から随時受け付け、応募があり次第、  
締め切ります。
  - イ. 受付時間 土曜、日曜、祝日をのぞく区役所開庁日の８時３０分から  
１７時１５分まで
  - ウ. 受付場所 台東区役所都市づくり部住宅課（台東区役所５階 10 番窓口）
  - エ. 提出方法 上記受付場所まで、直接ご持参ください。
  - オ. 提出部数 正本１部、副本１部
- ※ 受付締切を過ぎたものは受理しません。
- ※ 必要に応じ、別途資料の提出を求めることがあります。

## 6. 選考及び決定

- ・受付期間に提出された選定申込書類をもとに、事業者を選定します。
- ・選定は「住宅選定委員会」により、建築場所、実施体制、取組姿勢、算定した近傍同種家賃などについて、総合的に審査します。審査、選定に際しては、必要に応じて、別途書類を提出していただく場合があります。
- ・審査の結果は、選定委員会終了後、速やかに文書で通知します。

## 7. その他

- (1) 本事業は、公共事業、公営住宅としての建築基準遵守や、契約賃料設定等の制約を受けます。その点を十分ご理解の上、事業計画を設定してください。
- (2) 借上げ賃料は、近傍同種の住宅の家賃を参考に、台東区財産価格審議会で提示された金額をもとに、賃貸借契約締結時に協議決定します。応募時点でお示しすることができません。
- (3) 各住宅に緊急通報システムを設置することとなっておりますが、入居者の安否確認、緊急時対応は区（通報委託業者）が行います。
- (4) 不明な点については、必要に応じ、協議することとします。
- (5) 提出された書類は返却しません。また、提出された書類は、東京都台東区情報公開条例に基づく情報開示の対象となりますので、あらかじめご承知おきください。なお、開示の決定に際しては事前に意見を聴取します。
- (6) 応募のために申込者が負担した一切の費用については、すべて申込者の負担とします。
- (7) 提出書類の内容に、事実と反する記載があった場合は、決定を取り消すことがあります。

## 8. 問い合わせ及び書類提出先（提出は窓口のみです）

〒110-8615

台東区東上野四丁目5番6号 台東区役所5階

都市づくり部住宅課 住宅管理担当

電話 03(5246)1213

ファックス 03(5246)1359

台東区ホームページ：<http://www.city.taito.lg.jp/>