一般住宅及び交流施設併設加算　審査基準票

**別紙**

|  |  |
| --- | --- |
| 「交付要綱」 | 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付要綱（平成 27年４月９日付26都市住民第1714号） |
| 「応募要領」 | 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金事業者向け応募・交付申請要領 |
| 「一般住宅」 | 交付要綱第３第十一　住宅の面積について、住生活基本計画（全国計画）に定める最低居住水準以上の計画とした住宅で、知事が認めるものをいう。 |
| 「一般住宅の共用部分等」 | 交付要綱第３第十二　廊下、階段、エレベーター及びエレベーターホールで、高齢者の利用に配慮し、かつ、地域と連携した防災対策等を講じたものと知事が認めるものをいう。 |
| 「交流施設」 | 交付要綱第３第十三　サービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅の居住者の交流のために必要な屋内施設及び屋外施設で知事が認めるものをいう。 |
| 「家具・什器等」 | 交付要綱第３第十四　交流施設内に固定して備え付けられ、かつ、交流活動のために必要な家具・什器で知事が認めるものをいう。 |
| 「新規建設型」 | 交付要綱別記５第１一　都内において、サービス付き高齢者向け住宅に一般住宅及び交流施設を併設して一体的に建設を行う事業。 |
| 「改修型」 | 交付要綱別記５第1二　サービス付き高齢者向け住宅に一般住宅及び交流施設を併設して一体的に整備を行うため、都内の建築物の改修を行う事業で、当該建築物においては、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若しく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。 |
| 「併用型」 | 交付要綱別記５第１三　新規建設型及び改修型の併用により、サービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設を併設して一体的に整備する事業。 |

　**※ この審査基準票は、一般住宅及び交流施設併設加算審査依頼申請時等の提出書類となります。**

**提出の際には「適・否」及び「対応様式等」の欄を必要に応じて記入の上、御提出ください。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **住宅・事業所名：** | 　 | 　 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 戸数４：６～６：４ | 整備手法新規建設型・改修型・併用型 | 形態 | 屋内の施設名（必須） | 屋外の施設名（任意） |
| サービス付き高齢者向け住宅 | 戸 |  | 自主運営・その他 |  |  |
| 一般住宅 | 戸 |  | 賃貸・分譲 |  |  |
| 交流施設 | ― |  | 直営・委託 |  |  |

**東京都住宅政策本部**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **項　　目** | **関係規定等** |  | **番号** | **要　件** | **適・否**上段：申請者**下段：東京都** | **対応様式等** | **留意事項** |
| **１資格要件** |
| １ | 法令違反等 | 交付要綱第４の２一 | 共通 | １ | 審査依頼の受付日時点において、過去５年間に重大な法律違反がある者でないこと。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交２（審査依頼書） |  |
|  |  | 交付要綱第４の２二 |  | ２ | 税を滞納している者でないこと。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交２（審査依頼書）５提出資料⑵納税証明書 |  |
|  |  | 交付要綱第４の２三 |  | ３ | 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。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交２（審査依頼書） |  |
|  |  | 交付要綱第４の２四 |  | ４ | 高齢者住まい法第８条（登録の拒否）第１項各号のいずれかに該当する者でないこと。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交２（審査依頼書）５提出資料⑶登録通知書写し |  |
| ２ | 経営状況 | 交付要綱別記５第２の２一 | 個人 | １ | 融資金の償還について十分な能力を有していること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交１（審査依頼書類一覧）16、17 |  |
|  |  | 交付要綱別記５第２の２二ア | 法人 | ２ | 審査依頼書の受付時点直近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。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交１（審査依頼書類一覧）11、12、13、14 |  |
|  |  | 交付要綱別記５第２の２二イ | 法人 | ３ | 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を回診したとき、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項に基づき校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255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。 | 適　・　否**適　・　否** | 同上 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **項　　目** | **関係規定等** | 番号 | **要　件** | **適・否**上段：申請者**下段：東京都** | **対応様式等** | **留意事項** |
| **２全体計画** |
| １ | 全般 | 交付要綱第４の１二エ | 1 | 関係法令、条例等に適合していること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交２（審査依頼書）５提出資料⑷建築基準法に基づく確認済証等の写し |  |
|  |  | 交付要綱別記５第２八 | 2 | 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に適合していること。 | 適　・　否**適　・　否** | 同上 |  |
|  |  | ・住宅マスタープラン2022目標５・交付要綱第４の１一カ・交付要綱別記５第２一 | ３ | 高齢者と一般世帯との交流を促し、世代間での助け合い、近居などにより高齢者が安心して生活できるよう、一定の範囲内にある敷地において、サービス付き高齢者向け住宅に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こと。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交４（事業概要）・３建物配置・６住宅マスタープランを踏まえた工夫・【添付書類】１図面・【添付書類】２説明資料様式交５－１（事業提案書）チェックリスト⑴計画全般調査票 | * 医療・介護連携強化加算の地域交流スペースとの併用は不可
 |
|  |  | 交付要綱別記５第２二 | ４ | サービス付き高齢者向け住宅の戸数は、一般住宅との合計戸数の半数程度とすること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交４（事業概要）４サービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅 | 「半数程度」とは、以下のとおりとする。サ高住：一般住宅＝４～６：６～４ |
| ２ | 管理期間 | 交付要綱別記５第２三 | １ | 事業者がサービス付き高齢者向け住宅、一般住宅及び交流施設を管理する期間が10年以上であること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交４（事業概要）９スケジュール（予定）管理期間サ高住：　　年　月～　年　月一般住宅：　年　月～　年　月交流施設：　年　月～　年　月 |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **項　　目** | **関係規定等** | 番号 | **要　件** | **適・否**上段：申請者**下段：東京都** | **対応様式等** | **留意事項** |
| **３　サービス付き高齢者向け住宅** |
| １ | 登録要件 | 交付要綱第４の１二イ |  | 高齢者住まい法第５条の規定による登録を受けていること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交２（審査依頼書）５提出資料⑶サービス付き高齢者向け住宅登録通知書（写し） |  |
| ２ | 地密連携 | 交付要綱第４の１二ア | １ | 地域包括ケアの考え方を踏まえ、サービス付き高齢者向け住宅と地域密着型サービス事業所等とが、協定により10年以上の期間にわたり連携すること。ただし、交付要綱第３の九イに掲げる事業所及び同ア又はウに掲げる事業所と連携すること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交５-１（事業提案書）３連携予定 |  |
|  |  | 交付要綱第４の１三 |  | 地域密着型サービス事業所等は、次のアからエまでのいずれにも該当しないものであること。 |  |  |  |
|  |  | ア | 　病院及び診療所にあっては、医療法に基づく人員増員の命令、業務の全部又は一部の停止の命令、事業所の全部又は一部の使用制限、禁止、修繕等の命令、開設許可の取消し及び閉鎖命令等の処分を受けているもの | 適　・　否**適　・　否** |  |  |
|  |  | イ | 　医療法第８条の届出をして開設した診療所で診療に従事する医師が１名の場合にあっては、医師法に基づく３年以内の医業の停止及び免許の取消し等の処分を受けているもの | 適　・　否**適　・　否** |  |  |
|  |  | ウ　 | 　介護保険法に基づく指定を受ける事業所においては、介護保険法に基づく指定取消し及び指定の全部又は一部の効力停止等の処分を受けているもの | 適　・　否**適　・　否** |  |  |
|  |  | エ　 | 　健康保険法第88条第１項に規定する訪問看護を行う事業所にあっては、同法に基づく指定取消し等の処分を受けているもの | 適　・　否**適　・　否** |  |  |
| ３ | 家賃設定 | 交付要綱第４の１二ウ | １ | 当該加算事業の審査依頼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。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交５-２（事業提案書（サ高住））１居室面積・費用等③ | ・家賃設定の市場家賃調査結果・近傍同種の確認等 |
|  |  | 応募要領2.4⑴ | ２ | 国サービス付き高齢者向け住宅整備事業で所在市区町村に応じて設定された額以下であること。 | 適　・　否**適　・　否** | 同上② | 国が設定する市区町村係数による家賃比較 |
| ４ | 入居率の設定 | 交付要綱別記５第２七 | １ | サービス付き高齢者向け住宅の建設地から半径１キロメートルから５キロメートル程度までの範囲における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。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交５-２（事業提案書（サ高住））２設定入居率（需要予測調査結果） |  |
| ５ | 省エネ基準 | 交付要綱第４の１二オ | 1 | 原則として[建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第２条第１項第３号に定める建築物エネルギー消費性能基準](file:///%5C%5C10.224.60.10%5C%E6%B0%91%E9%96%93%E4%BD%8F%E5%AE%85%E9%83%A8%5C%E5%AE%89%E5%BF%83%E5%B1%85%E4%BD%8F%E6%8E%A8%E9%80%B2%E8%AA%B2%5C%E9%AB%98%E9%BD%A2%E8%80%85%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%8B%85%E5%BD%93%5C%E2%98%8604%E5%8C%BB%E7%99%82%E3%83%BB%E4%BB%8B%E8%AD%B7%E9%80%A3%E6%90%BA%E5%BC%B7%E5%8C%96%E5%8A%A0%E7%AE%97%5CR5%5C01%20%E8%A6%81%E7%B6%B1%E3%83%BB%E8%A6%81%E9%A0%98%E3%83%BB%E6%A7%98%E5%BC%8F%5C%E8%A6%81%E7%B6%B1%5C%E8%8D%98%E5%8F%B8%E4%BD%9C%E6%A5%AD%5C02_%E4%BA%8B%E5%89%8D%E3%83%81%E3%82%A7%E3%83%83%E3%82%AF%EF%BC%88%E6%96%87%E6%9B%B8%E3%83%BB%E9%83%A8%E7%B5%8C%E7%90%86%EF%BC%89%5C%E4%BA%8B%E5%89%8D%E3%83%81%E3%82%A7%E3%83%83%E3%82%AF%EF%BC%88%E6%96%87%E6%9B%B8_%E6%9D%BE%E8%B0%B7%E4%B8%BB%E4%BB%BB%EF%BC%89%5C20230206_%E6%94%B9%E6%AD%A3%E6%A1%88%5C%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E3%81%AE%E3%82%A8%E3%83%8D%E3%83%AB%E3%82%AE%E3%83%BC%E6%B6%88%E8%B2%BB%E6%80%A7%E8%83%BD%E3%81%AE%E5%90%91%E4%B8%8A%E3%81%AB%E9%96%A2%E3%81%99%E3%82%8B%E6%B3%95%E5%BE%8B%EF%BC%88%E5%B9%B3%E6%88%9027%E5%B9%B4%E6%B3%95%E5%BE%8B%E7%AC%AC53%20%E5%8F%B7%EF%BC%89%E7%AC%AC%EF%BC%92%E6%9D%A1%E7%AC%AC%EF%BC%91%E9%A0%85%E7%AC%AC%EF%BC%93%E5%8F%B7%E3%81%AB%E5%AE%9A%E3%82%81%E3%82%8B%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E3%82%A8%E3%83%8D%E3%83%AB%E3%82%AE%E3%83%BC%E6%B6%88%E8%B2%BB%E6%80%A7%E8%83%BD%E5%9F%BA%E6%BA%96)に適合すること。ただし、サービス付き高齢者向け住宅等への改修を含む事業及び既設のサービス付き高齢者向け住宅を改修する事業については、この限りでない。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交２（審査依頼書）５提出資料⑸省エネ性能を示す書類（新築事業のみ） |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **項　　目** | **関係規定等** | 番号 | **要　件** | **適・否**上段：申請者**下段：東京都** | **対応様式等** | **留意事項** |
| **４　一般住宅** |
| 1 | 住戸面積 | 交付要綱第３十一 | 1 | 住宅の面積について、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であること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交４（事業概要）12建物床面積様式交５－３（事業提案書（一般住宅））１居室面積・費用等 | 平面図、間取り（住戸タイプ）図と面積表の照合 |
| ２ | 共用部分等 | ・交付要綱第３十二・交付要綱別記５第２四 | １ | 一般住宅の共用部分等については、高齢者の利用に配慮し、かつ、地域と連携した防災対策等を講じること。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交４（事業概要）・６住宅マスタープランを踏まえた工夫・【添付書類】１図面・【添付書類】２説明資料チェックリスト⑵高齢者の利用配慮チェックリスト⑶地域と連携した防災対策等 | 図面とチェックリストの照合 |
| ３ | 家賃設定（賃貸住宅） | 交付要綱別記５第２六 | 1 | 当該加算事業の審査依頼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。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。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交５-３（事業提案書（一般住宅））１居室面積・費用等② | ・家賃設定の市場家賃調査結果・近傍同種の確認等 |
| ４ | 入居率の設定（賃貸住宅） | 交付要綱別記５第２七 | 1 | 建設地から半径１キロメートルから５キロメートル程度までの範囲における３か年程度の入居者に関する需要予想調査を行い、入居率の設定を行うこと。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交５-３（事業提案書（一般住宅））２設定入居率（需要予測調査結果） | 調査対象住宅の確認 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **項　　目** | **関係規定等** | 番号 | **要　件** | **適・否**上段：申請者**下段：東京都** | **対応様式等** | **留意事項** |
| **５　交流施設** |
| １ | 交流施設 | ・交付要綱第３第十三・交付要綱別記５第２一 | １ | サービス付き高齢者向け住宅及び一般住宅の居住者の交流のために必要な屋内施設及び屋外施設を整備すること。屋内施設は必ず整備するものとする。 | 適　・　否**適　・　否** | 様式交４（事業概要）・３建物配置・６住宅マスタープランを踏まえた工夫・【添付書類】１図面・【添付書類】２説明資料様式交５-１（事業提案書）様式５-４（事業提案書（交流施設））チェックリスト⑴計画全般審査票 |  |
| ２ | ふれあい促進 | 交付要綱別記５第２五 | 1 | 交流施設での居住者等の触れ合いを促進させる工夫や仕組みを計画すること。 | 適　・　否**適　・　否** | 同上 |  |