

中央区サービス付き高齢者向け住宅整備事業助成金制度要綱

平成27年10月30日

27中都住第366号

(目的)

第1条 この要綱は、医療や介護サービス等を提供する地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサービス付き高齢者向け住宅の整備事業に対し、供給計画の作成及び建設、改良又は転用（以下「建設等」という。）並びに家賃の減額に要する費用の一部を助成することにより、地域住民へ貢献するとともに、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう民間事業者を活用した住まいの確保を図ることを目的とする。

(通則)

第2条 中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設等及び管理については、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「法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令（平成13年政令第250号。以下「法令」という。）、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。以下「規則」という。）、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省令・国土交通省令第2号。以下「両省規則」という。）、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付国土交通省国官会第2317号）、地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付国住備第160号。以下「地優賃制度要綱」という。）、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。以下「都交付要綱」という。）その他関係法令及び関係通知等に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

(用語)

第3条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 高齢者 60歳以上の者をいう。
- 二 土地所有者等 土地の所有権又は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による権利を有する者及び法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅に係る賃貸住宅の賃借権又は使用貸借による権利を有する者をいう。
- 三 中央区サービス付き高齢者向け住宅 法第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）で、地優賃制度要綱第3条の規定による認定を受けた供給計画、都交付要綱及びこの要綱に基づき中央区内に建設等及び管理をされる賃貸住宅をいう。
- 四 認定事業者 都知事から都交付要綱第21条に基づく供給計画の認定を受けた者をいう。
- 五 管理者 認定事業者から賃貸住宅の管理を受託し、若しくは借り上げ、サービス付き高齢者向け住宅として管理及び賃貸を行う者又は自らサービス付き高齢者向け住宅の建設等をし、管理及び賃貸をする者をいう。
- 六 認定事業者等 認定事業者又は管理者をいう。
- 七 所得 規則第1条第1項第3号に規定する所得をいう。
- 八 高齢者生活支援施設 サービス付き高齢者向け住宅に居住する高齢者の生活を支援する施設（地域に開放するものを含む。）であって、次のアからウまでのいずれかに該当するものをいう。
 - ア 国土交通省住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目（平成12年3月24日建設省住備発第42号、住整発第27号、住防発第19号、住街発第29号、住市発第12号住宅局長通知）第2第3項ハ（12）③第1号から第7号までに規定する施設

イ 医療法（昭和23年法律第 205号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院（以下「病院」という。若しくは同条第 2 項に規定する診療所（以下「診療所」という。）又は健康保険法（大正11年法律第70号）第88条第 1 項に規定する訪問看護事業の用に供する施設

ウ ア又はイに掲げる施設に附随する収納施設等

九 サービス付き高齢者向け住宅の共用部分等 法令第 5 条第 2 号に規定する共同住宅の共用部分等をいう。

十 加齢対応構造等 法第 7 条 1 項第 3 号に規定する加齢対応構造等をいう。

十一 地域密着型サービス事業所等 次のアからウまでに掲げるサービス事業所をいう。

ア 地域密着型サービス事業所（介護保険法（平成 9 年法律第 123号）第 8 条第14項に規定する地域密着型サービス及び第 8 条の 2 第12項に規定する地域密着型介護予防サービスを提供する事業所。ただし、中央区（以下「区」という。）の区域内（以下「区内」という。）にあるもの又は区長が別に定める範囲内にあるものに限る。

イ 医療サービスを提供する事業所（病院、診療所、訪問看護ステーションその他東京都（以下「都」という。）が認めるもの。）

ウ 介護サービス事業所 ア及びイに掲げるもののほか介護保険法第 8 条 1 項に規定するサービスを提供する事業所及び第 8 条の 2 第 1 項に規定する介護予防サービスを提供する事業所又は区長が認めるもの。

（補助対象事業）

第 4 条 区長は第 1 号に定めるところにより区内で中央区サービス付き高齢者向け住宅の整備及び管理を行う者及び必要に応じて第 2 号から第 4 号を併せて行うおうとする者に対して助成するものとする。ただし、第 2 号及び第 4 号に該当する場合にあっては、いずれか一方に係る補助金は交付しないものとする。

一 地域住民入居・基本型

サービス付き高齢者向け住宅で、地優賃制度要綱第 3 条の規定により、都知事の認定を受けた供給計画に基づき整備及び管理をされるものであり、地域包括ケアシステムの構築に寄与するような住まいを確保できるよう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連携すること。

二 地域密着型サービス事業所併設加算

介護サービス等が地域の高齢者へ還元されるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備に併せて、サービス付き高齢者向け住宅に地域密着型サービス事業所を併設すること。

三 居住者及び地域住民の共用リビング併設加算

前号に加え、サービス付き高齢者向け住宅に当該住宅の居住者と地域住民のため、当該住宅の居住者及び併設する地域密着型サービス事業所の利用定員等を総合的に勘案し、機能を十分発揮し得る適当な規模の共用リビングを併設すること。本共用リビングは、サービス付き高齢者向け住宅の入居者の共同利用部分として高齢者住まい法等に基づき登録された区画と明確に区分されていること。

四 医療・介護連携加算

第 1 号に加え、次に掲げる要件を満たすものをいう。

ア 医療サービスを提供する事業所（以下「医療系事業所」という。）及び介護サービスを提供する事業所（以下「介護系事業所」という。）を一体として整備すること。ただし、医療系又は介護系事業所の両方を一体として同時に整備することが困難である場合は、医療系又は介護系事業所のいずれかを併設により整備し、併設しない事業については、当該サービス付き高齢

者向け住宅と近接した事業所と連携することにより、イの要件を満たす場合は、この限りでない。

イ 当該サービス付き高齢者向け住宅内で提供される生活支援サービス、医療系事業所において提供される医療サービス及び介護系事業所において提供される介護サービスの実施主体等が連携して、各サービスを効果的に提供する方策や体制が整っていること。

(事業適用者の選定申請等)

第5条 区内に、良好な居住環境を備えた中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設等又は管理をしようとする土地所有者等は、区長に事業適用者の選定を申請することができる。

2 前項に規定する申請があったときは、次の基準に基づき、区長が事業適用者の選定を行う。

一 供給戸数が次のア及びイに掲げる住宅ごとに、当該ア及びイに掲げる戸数以上であること。

ア 中央区サービス付き高齢者向け住宅を建設し、管理する場合は、戸数が5戸以上であること（10年以内に改良して中央区サービス付き高齢者向け住宅として供給する予定の既存住宅等と合算して5戸以上である場合を含む。）。

イ アに掲げる住宅以外の中央区サービス付き高齢者向け住宅の場合は、戸数が1戸以上であること。

二 中央区サービス付き高齢者向け住宅の規模、構造及び設備が、法第7条第1項第1号から第3号に規定する登録基準に適合するものであること。ただし、既存住宅等の改良による場合は、耐用年数等を勘案して、整備後おおむね20年間、使用が可能なものでなければならない。

三 中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設等に関する資金計画が、当該事業を確実に遂行するため適切なものであること。

四 中央区サービス付き高齢者向け住宅の入居者及び同居者の資格が次に掲げる要件を満たす者であること。

ア 入居者が、入居申込時において区内又は都内に居住する高齢者で、そのことが住民票等で証明できること。

イ 同居する者がいない者（身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると区長が認める者を除く。以下同じ。）であること。又は、同居する者が配偶者（婚姻の届出をしないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者及び婚姻の予約者を含む。以下同じ。）、60歳以上の親族（配偶者を除く。以下同じ。）又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると区長が認める者であること。

ウ 入居を申し込む者又はその者と同居する者が外国人である場合には、出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第19条の3に規定する中長期在留者であること又は日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成3年法律第71条）第3条から第5条までに規定する特別永住者として永住することができる者であること。

エ 現に自ら居住するための住宅を必要としていること。

オ 入居対象世帯の所得基準が、地優賃制度要綱第5条1項に定める基準以下であること。

カ アからオに掲げるもののほか、区長が必要と認める要件を満たしていること。

五 家賃の額が、第34条に定める基準に従い適正に定められていること。

六 家賃の支払方式等が第36条の規定に該当していること。

七 中央区サービス付き高齢者向け住宅の賃貸の条件が第13条から第17条まで、第21条、第22条及び第23条に定める基準に従い適正に定められるものであること。

八 中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法が第24条に定める基準に適合するものであること。

こと。

- 九 中央区サービス付き高齢者向け住宅で行うサービスの提供においては、次に掲げる条件を満たしていること。
- ア 緊急通報装置を設置し、管理者又は民間の警備会社等との連携等により、入居者及び同居者からの夜間を含む緊急時の通報を受けて、一時対応、医療機関への緊急連絡等を的確に行うサービス（以下「緊急時対応サービス」という。）が提供できるために必要な体制を備えているものであること。
 - イ 入居者の状況を把握するサービス（以下「状況把握サービス」という。）の内容が、入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を提供するサービスであり、かつ、提供方法が入居者のプライバシーに配慮したものであること。
 - ウ 入居者の相談に応じるサービス（以下「生活相談サービス」という。）の内容が、入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスであること。
 - エ イ及びウにおいては、サービスを提供する者は両省規則第11条第1号又は高齢者の居住安定確保プラン（23都市住政第339号）に規定する基準に適合するものであること。
 - オ 生活支援サービスの附帯した高齢者向け住宅におけるサービス内容届出・公表事業実施要綱（平成22年9月1日21福保高在字第690号）に基づく届出を行うこと。
- 十 中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理の期間が原則20年以上であること。
- 十一 中央区サービス付き高齢者向け住宅の敷地に係る申請者の権利が地上権、賃借権又は使用貸借である場合は、次の各号の要件を全て満たしていること。
- ア 中央区サービス付き高齢者向け住宅事業のための借地であり、かつ、土地所有者が中央区サービス付き高齢者向け住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記していること。
 - イ 地上権又は賃借権が転貸でないこと。
 - ウ 建物の登記をするなど法律上の対抗要件を具備すること。
 - エ 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。
 - オ 増改築禁止事項が契約にないこと、又は増改築をする場合は当事者が協議し、土地所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。
 - カ 土地所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。
 - キ 借地人に著しく不利な契約条件が定められていないこと。
 - ク 当該権原が、当該賃貸住宅の整備及び管理に要する期間よりも長期に渡って設定されていること。
- 十二 中央区サービス付き高齢者向け住宅の賃貸住宅に係る申請者の権利が賃借権又は使用貸借である場合は、次の要件を全て満たしていること。
- ア 中央区サービス付き高齢者向け住宅事業のための借家であり、かつ、土地所有者が中央区サービス付き高齢者向け住宅事業の継続について協力する旨を契約上明記していること。
 - イ 無断譲渡の禁止事項が契約に入っていること。
 - ウ 増改築禁止事項が契約にないこと、又は増改築をする場合は当事者が協議し、建物所有者は特段の事情がない限り増改築につき承諾を与える旨の条項が契約に入っていること。
 - エ 建物所有者が個人の場合には、相続開始後の相続財産管理人を定めておく旨の条項が契約に入っていること。
 - オ 中央区サービス付き高齢者向け住宅を有する者が住宅の敷地である土地の区域内の土地に

ついて建物の所有を目的とする地上権、賃借権又は使用貸借による権利を有する者である場合には、その権限が当該賃貸住宅の整備及び管理に要する期間よりも長期に渡って設定されていること。

カ 当該権原が、当該賃貸住宅の整備及び管理に要する期間よりも長期に渡って設定されていること。

十三 中央区サービス付き高齢者向け住宅の賃貸人（中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理を委託し、又は中央区サービス付き高齢者向け住宅を転貸事業者に賃貸する場合にあっては、当該委託を受けた者又は転貸事業者）が、中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理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能力を有する者であること。

十四 既存住宅等を改良して中央区サービス付き高齢者向け住宅を整備した場合は、耐火性能及び耐用年数等を勘案して、整備後おおむね20年間使用が可能なるものであること。

（事業適用者の決定等）

第6条 区長は、前条第1項の規定による事業適用者の選定申請があったときは、予算の範囲内で事業適用者を決定する。

2 区長は、前条第2項に規定する選定（以下「選定」という。）に当たり選定委員会を設置し、選考を行わせることができる。

（居住水準の確保）

第7条 中央区サービス付き高齢者向け住宅の供給に当たっては、居住水準の確保のため、世帯人員に応じた適切な住戸の規模となるよう努めるものとする。

2 前項に基づく世帯人員に応じた適切な住宅の規模は次のとおりとする。

世帯人員（人）	1	2
専用面積（㎡）	25㎡以上	29㎡以上

3 応募条件等により必要と認められた場合には、区長は前項の世帯人員を変更することができるものとする。

（供給計画の認定の申請）

第8条 前条の規定により事業適用者の決定を受けた者は、当該賃貸住宅の建設等又は管理に関する計画（以下「供給計画」という。）を策定し、区を経由して東京都知事に供給計画の認定を申請することができる。

2 供給計画には、地優賃制度要綱第3条第3項に掲げる事項を記載しなければならない。

3 第1項の規定による申請には、東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業（区市町村間接補助）実施要領（平成27年4月9日付26都市住民第1715号。）第2に定める図書を添付しなければならない。

4 認定事業者は、供給計画の認定を受けた日からその翌年度の末日までの間に中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設等に着手しないときはこの要綱による一切の助成金を受けることができないものとする。

（供給計画の変更）

第9条 認定事業者は、認定を受けた供給計画（以下「認定計画」という。）の変更をしようとするときは、区を経由して都知事の認定を受けなければならない。ただし、次に掲げる軽微な変更については、あらかじめ、区長に承認を得たうえで都知事に届け出なければならない。

一 着工前の建設戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数減の変更（変更後の戸数が5戸以上である場合に限る。）

二 中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設事業実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の

予定年月日の6月以内の変更（変更時期が年度を超えない場合に限る。）

三 認定事業者及び管理者の氏名又は名称の変更

四 対象となる中央区サービス付き高齢者向け住宅の所在地の住居表示の変更

五 資金計画の変更で、増減額が変更前の額の2割に満たないもの。

（指導監督）

第10条 区長は、認定事業者が認定計画どおりの中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設等及び管理を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期間を定めて、その改善に必要な措置をとることを指導できるものとする。

2 区長は、認定事業者及び管理者に対し、この要綱の施行のために必要な限度において、中央区サービス付き高齢者向け住宅供給助成事業制度の適正な実施に必要な勧告、助言若しくは援助等を行うことができる。

（計画の認定の取消し）

第11条 区長は、都知事が認定計画の認定を取り消した場合は、当該事業に係る助成を行わないものとする。

2 前項の規定は、第32条の供給計画策定に要する費用の助成があった後においても適用する。

（登録の申請等）

第12条 認定事業者は、中央区サービス付き高齢者向け住宅について、入居者の募集に先立ち法第6条の規定によりサービス付き高齢者向け住宅の登録の申請をしなければならない。なお、認定管理期間においては、当該登録の更新を行わなければならない。ただし、当該中央区サービス付き高齢者向け住宅を転貸事業者に賃貸するときは、この限りではない。

2 認定事業者は、中央区サービス付き高齢者向け住宅を転貸事業者に賃貸するときは、当該中央区サービス付き高齢者向け住宅について、転貸事業者が入居者の募集に先立ち法第6条の規定によるサービス付き高齢者向け住宅の登録の申請をするよう、必要な措置を講じなければならない。

なお、認定管理期間においては、当該登録の更新を行わなければならない。

（入居者の資格）

第13条 入居者の資格は、法第7条第1項4号に該当する者であり、地優賃制度要綱第5条第1項に規定する所得以下である高齢者世帯で、入居申込時において区内又は都内に居住していること。

（入居者の募集方法）

第14条 管理者は、中央区サービス付き高齢者向け住宅に入居させることが適当であるとして区長が認める者を入居させる場合を除くほか、当該中央区サービス付き高齢者向け住宅の入居者を公募しなければならない。

2 入居の申込みの期間は、少なくとも一週間以上とし、新聞掲載、掲示等の方法により広告して行なわなければならない。

3 第1項の規定による公募を実施するときは、管理者が申込パンフレットの作成等を行い、管理者が区に対し、区の広報紙（以下「区報」という。）への掲載を依頼することができる。

4 管理者は、募集を開始する3か月前までに、区長に次に掲げる事項及び募集方法を届け出なければならない。

一 賃貸する住宅が中央区サービス付き高齢者向け住宅であること。

二 中央区サービス付き高齢者向け住宅の所在地、戸数、規模及び構造

三 管理者の氏名及び住所又は名称及び主たる事務所の所在地

四 入居者の資格

五 家賃その他賃貸の条件

- 六 家賃を減額する場合は、入居者の負担する額
- 七 入居の申込みの期間及び場所
- 八 申込みに必要な書面の種類
- 九 提供される生活支援サービス
- 十 入居者の選定方法
- 十一 中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理期間
(入居者の選定及び審査)

第15条 入居の申込みを受理した戸数が中央区サービス付き高齢者向け住宅の戸数を超える場合において区及び認定事業者等は、公開抽選その他公正な方法により審査対象者を選定するものとする。

- 2 区長は、前項の選定において優先順位を定めることができるものとする。
- 3 審査対象者を選定する場合には、同時に補欠者を選定し、その順位を定めることができるものとする。
- 4 前3項の規定により選定した審査対象者から次に掲げる書類の提出を求めることとし、第5条第2項第4号の要件を具備するか否かについて審査し、適格と認めたものを審査合格者として決定する。
 - 一 審査対象者及び同居予定者の住民税課税（非課税）証明書（扶養の内容が記載されているもの）
 - 二 審査対象者及び同居予定者の住民票の写し
 - 三 前2号に掲げるもののほか、審査に必要な書類
- 5 空き家となった住宅の入居者の選定は、原則として前4項と同様に公募、抽選を行うものとする。ただし、必要に応じて、空き家発生以前にその管理する中央区サービス付き高齢者向け住宅の空き家入居希望者をあらかじめ公募することにより空き家入居の待機者として登録することができる。
- 6 前項の空き家入居希望者をあらかじめ登録した場合は、空家の発生に応じて抽選を行い、入居者の選定を行う。
- 7 前6項の選定及び審査については、区が実施するものとする。その場合には、その結果を速やかに認定事業者等に通知する。
- 8 入居申込者が公募戸数に満たない場合については、別に定めるものとする。
(入居者の選定の特例)

第16条 認定事業者等は、入居申込者が公募戸数に満たない場合で、特に居住の安定を図る必要がある者で次に該当するものについては、第5条第2項第4号の規定にかかわらず当該中央区サービス付き高齢者向け住宅の入居者として選定することができる。

- 一 入居申込者本人又は同居者が心身障害者（愛の手帳3度以上及び身体障害者手帳4級以上）であり、入居者本人が現に区内に居住しているもの。
- 二 前号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認めるもの。
(前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額等の明示等)

第17条 認定事業者等は、法第52条の認可を受けて賃借人の終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額、賃借人の終身にわたる居住が余命等を勘案して想定される期間（以下「想定居住期間」という。）、想定居住期間に係る前払家賃の額及び賃借人が想定居住期間を超えて居住する場合の前払家賃の額並びに家賃の額の改定の方法について、書面で明示しなければならない。

- 2 認定事業者等は、前項の場合にあっては、賃借人が想定居住期間の経過前に退去する際には、想定居住期間に係る前払家賃の額のうち当該退去の日後の想定居住期間の残期間に係る額を返還する

ことを賃貸の条件としなければならない。

(入居契約締結前の説明等)

第18条 認定事業者等は、中央区サービス付き高齢者向け住宅の賃借の相手方に対し、その者が借りようとしている中央区サービス付き高齢者向け住宅に関し、その賃貸借契約が成立するまでの間に、契約書及び管理規程のほか、次に掲げる重要な事項を記載した書面（以下「重要事項説明書」という。）をその説明を行う者の署名を行った上で交付し、当該説明者により十分に説明をさせなければならない。

一 認定事業者が管理を委託する場合は、管理を受託する者の住所、氏名

二 中央区サービス付き高齢者向け住宅の名称、所在地及び交通の便

三 次に掲げる中央区サービス付き高齢者向け住宅の概要

ア 敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、階数及び戸数

イ 住戸専用部分の仕様

ウ 住宅の共用部分、入居者の共同の福祉のために必要な施設及び加齢対応構造等

エ 完成時期及び入居可能時期

オ 敷地の権原に関する事項

四 次に掲げる緊急時対応サービス、状況把握サービス及び生活相談サービスの概要

ア 緊急時対応サービス、状況把握サービス及び生活相談サービスの内容

イ 緊急時対応サービス、状況把握サービス及び生活相談サービスの提供方法（金額、契約方法、期間等）

五 必要に応じて提供が可能なその他の生活支援サービスの概要

ア その他の生活支援サービスの内容

イ その他の生活支援サービスの提供方法（金額、契約方法及び期間など）

六 家賃（前払金方式を採用する場合には、終身にわたって受領すべき家賃の全部を一括して受領するときは、その前払金の額及び第16条に規定する前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額（以下「前払家賃算定基礎額」という。）、終身にわたって受領すべき家賃の一部を一括して受領するときはその前払金の額、前払家賃算定基礎額及び毎月の支払額（認定事業者が第36条の規定により家賃を減額する場合にあっては家賃、入居者負担額）、共益費及びサービス費の額並びに支払方法

七 前払金方式を採用する場合の退去時の払戻金に関する事項

八 次に掲げる入居及び退居に関する事項

ア 入居者及び同居者の資格

イ 名義承継の認められる事由

ウ 入居を体験する機会を設ける場合にあっては、その内容

エ 契約の解除事由

オ 連帯保証人又は身元引受人を求める場合にあっては、その内容

カ 入居状況

キ 管理の体制

九 中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理の期間

2 認定事業者等は、中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理開始後にあっては、賃貸借契約締結前に当該中央区サービス付き高齢者向け住宅への入居を体験する機会を設けるよう努めるものとする。

(賃貸借契約の締結)

第19条 認定事業者等は、入居させることが適当であるとして区長が認める者又は第15条及び第16条

の規定により選定及び審査した者を入居者として決定したときは、当該入居者と賃貸借契約を締結するものとし、その結果について速やかに区長に報告しなければならない。

(賃貸借契約の内容)

第20条 認定事業者等は、入居者と中央区サービス付き高齢者向け住宅の賃貸借契約を締結するときは、次に掲げる事項を契約の内容としなければならない。

- 一 入居者は、中央区サービス付き高齢者向け住宅を他の者に賃貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならないこと。
- 二 入居者は、中央区サービス付き高齢者向け住宅の用途を変更してはならないこと。
- 三 入居者は、管理者の承認を得たときを除き、中央区サービス付き高齢者向け住宅を模様替えし、又は増築してはならないこと。
- 四 入居者は、認定事業者等の承認を受けた場合に限り、中央区サービス付き高齢者向け住宅の入居の際に同居した者以外の者を同居させることができること。
- 五 入居者が退去する場合は、同居者は、認定事業者等の承認を受けた場合に限り、引き続き入居することができること。

(賃貸条件の制限)

第21条 認定事業者等は、毎月その月分の家賃を受領すること、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領すること（法第52条の認可を受けた場合に限る。）、家賃の3月分を超えない額の敷金及び共益費若しくは緊急時対応サービス、状況把握サービス及び生活相談サービス等の費用を受領することを除くほか、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領し、その他賃借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。

(賃貸借契約の解除)

第22条 認定事業者等は、入居者が所得の額や年齢を偽わるなど不正の行為によって中央区サービス付き高齢者向け住宅に入居したときは、当該中央区サービス付き高齢者向け住宅に係る賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件としなければならない。

(転貸の条件)

第23条 中央区サービス付き高齢者向け住宅を転貸事業者に賃貸する認定事業者は、入居者の資格、家賃その他転貸の条件、入居者の選定方法に関し、第5条第2項第4号から第10号まで、第20条、第31条及び第36条の規定に準じて転貸事業者が当該賃貸住宅を賃貸することを賃貸の条件としなければならない。

(管理の方法の基準)

第24条 中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理の方法の基準は、次に定めるとおりとする。

- 一 賃貸住宅の管理期間は原則20年以上であること。
- 二 中央区サービス付き高齢者向け住宅の維持及び管理のために計画的な修繕を行うこと。
- 三 地域密着型サービス事業所等と協定により管理期間中継続して連携すること。
- 四 2年に一度不動産鑑定評価に準じた市場家賃調査を行い、区長に報告すること。
- 五 管理規程を作成し、これに基づいた適正な管理を行うこと。
- 六 中央区サービス付き高齢者向け住宅の賃貸借契約書、入居者の入退去の状況を明らかにする書類、家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類、毎年度の収支決算書に関する書類等を備え付けること。

(管理者)

第25条 管理者となることができる者は、次の各号の全てに該当するものとする。

- 一 中央区サービス付き高齢者向け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あること。

二 中央区サービス付き高齢者向け住宅の管理について、十分な組織及び人員を配置できること。

(認定事業者等の義務)

第26条 認定事業者等は、常に中央区サービス付き高齢者向け住宅の入居者等の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない。

2 認定事業者等は、入居者から入居、退去及び収入申告等の届出があった場合は、区長に状況を報告をすること。

(認定事業者等の業務)

第27条 認定事業者等が行う管理業務の内容は原則として別表1のとおりとする。

2 認定事業者等は、4月、7月、10月及び1月の各月における当該中央区サービス付き高齢者向け住宅の工事進捗状況を確認の上、区長に報告しなければならない。

3 認定事業者等は、共益費等の収支について、年1回、入居者に報告しなければならない。また、共益費等を変更する場合は、変更実施日の1月前までに入居者に周知しなければならない。

4 認定事業者等及び中央区サービス付き高齢者向け住宅を転貸して管理する者(以下「転貸事業者」という。)は、認定事業者の委任を受けて、第34条に規定する助成金の申請及び請求に関する業務を代行する。

5 認定事業者等は、共益費等入居者が負担すべき金額を設定又は変更する場合は、開始予定日を区長に報告しなければならない。また、共益費等を変更する場合は、変更実施日の1月前までに入居者に周知しなければならない。

(維持・修繕)

第28条 認定事業者等は、中央区サービス付き高齢者向け住宅の安全性、居住性及び耐久性に関する適切な性能を維持するため、計画的に修繕を行うものとし、あらかじめ長期的な修繕計画を作成しなければならない。

2 中央区サービス付き高齢者向け住宅の維持及び修繕については、原則として別表2に掲げるものとし、入居者の責めに帰すべき事由による修繕を除き、認定事業者がその費用負担により行う。

3 認定事業者は、前項に規定する当該サービス付き高齢者向け住宅の維持及び修繕を管理者に委託する場合は、管理者と業務委託契約を締結するものとする。

(事業収支計画の作成等)

第29条 認定事業者等は、長期にわたり安定した経営となるように、次の各号に定める事項に留意して、事業収支計画を作成しなければならない。

一 10年以上の長期計画とすること。

二 適切かつ実行可能な募集計画に基づくものであること。

三 長期推計に基づく入居者の入居時平均年齢、男女比、単身者率及び入退居率を勘案すること。

四 借入金の返済に当たっては、無理のない計画であること。

五 単年度損益及び累計損益の黒字転換年次が適切であること。

六 常に適正な資金残高があること。

七 建物の修繕、設備・備品等の更新の費用を見込むこと。

2 認定事業者等は、事業開始後の経営方針として、財務内容が適正であることのほか、前項に定める事項の全てに該当するものを策定しなければならない。

3 中央区サービス付き高齢者向け住宅の経理及び会計は、独立したものでなければならない。

4 中央区サービス付き高齢者向け住宅は、認定計画等に基づき、相当数の入居見込み者を確保できると認められるものでなければならない。

(報告の徴収)

第30条 区長は、認定事業者等に対し、中央区サービス付き高齢者向け住宅の建設等又は管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第31条 認定事業者の一般承継人又は認定事業者から中央区サービス付き高齢者向け住宅の敷地の所有権その他当該サービス付き高齢者向け住宅の建設等及び管理に必要な権原を取得した者は、都知事の承認を受けて、当該認定事業者等有していた認定計画に基づく地位を承継することができる。

(供給計画策定に要する費用の助成)

第32条 区長は、認定事業者に対し、供給計画の策定に要する費用の一部を予算の範囲内において助成することができる。

(建設等に要する費用の助成)

第33条 区長は、認定事業者が建設等をする中央区サービス付き高齢者向け住宅について、当該建設等に要する費用の一部を予算の範囲内において助成することができる。

(家賃)

第34条 認定事業者は、中央区サービス付き高齢者向け住宅の家賃を決定するときは、区長の承認を要するものとし、管理開始の3か月前までに市場家賃の調査結果を添えて、区長宛に家賃の承認の申請をしなければならない。

2 市場家賃の調査は、不動産鑑定評価に準ずるものとし、中央区サービス付き高齢者向け住宅の家賃は、当該調査で得られた適正家賃を上限とする。

3 認定事業者は、中央区サービス付き高齢者向け住宅について2年に一度、前項に定める市場家賃の調査を行い、区長に報告するものとし、当該調査で得られた適正家賃を家賃の上限とする。

4 区長は、前項の報告があった場合において、当該中央区サービス付き高齢者向け住宅の家賃を見直す必要があると認めるときは、認定事業者に対し、家賃の変更を求めることができる。

5 家賃の変更を行う際には、認定事業者は区長に変更申請を行い、承認を得なければならない。

(家賃の減額に要する費用の助成)

第35条 区長は、認定事業者が認定管理期間のうち、実施要領に定める期間において、入居者の居住の安定を図るため中央区サービス付き高齢者向け住宅の家賃を減額する場合においては、当該認定事業者に対し、その減額に要する費用の一部を予算の範囲内において助成することができる。

2 区長は、前項の規定による助成について、入居者の所得が別に定める基準を超えるときは、別に定めるところにより、その額を減額し、又は助成を行わないものとする。

3 入居者は、認定事業者が家賃の減額をする場合には、毎年度、入居者の収入を証明する書類等(以下「収入証明等」という。)を区長の定める期間までに提出しなければならない。

4 収入証明等は、次に掲げるものとする。ただし、新たに入居した者については、第15条に規定する審査の際に提出される書類をもって代えることができる。

一 入居世帯全員の直近の住民税課税(非課税)証明書(扶養の内訳が記載されているもの)

二 入居世帯全員の住民票の写し

三 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認めるもの

5 認定事業者が家賃減額する場合は、管理開始の3か月前までに入居者負担基準額及び入居者の負担する額を区長に報告しなければならない。

(家賃の支払方式等)

第36条 認定事業者等は、毎月その月分の家賃を受領する方式(以下「月払い方式」という。)のほか、認定事業者等が、法第52条の認可を受けて賃借人に賃貸する場合に限り、月払い方式に代えて、

終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領する方式（以下「前払金方式」という。）を採用することができる。

2 認定事業者等が前払金方式を採用する場合には、次の各号に規定するところから従わなければならない。

一 前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額のみについて、第17条の規定に従わなければならないこと。

二 前払家賃について、法第52条の許可を受けて賃借人に賃貸する場合、終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、認定事業者等が、銀行等と払戻金相当額の保証委託契約を締結し、入居者に対する払戻金の確保に必要な保全措置が講じられるものであること。

三 認定事業者等が前払金方式を採用する場合には、第17条に規定する前払家賃の算定の基礎となる家賃の月額（以下「前払家賃算定基礎額」という。）と毎月ごとに受領する家賃の額を加えた額（前条の規定により家賃を減額する場合は、当該金額に減額分を加えた額）を家賃とみなして、第5条第2項第5号、第34条及び前条の規定を適用する。

四 認定事業者等が前払金方式を採用する場合には、一部を前払金として一括して受領するときにあつては、第35条の家賃減額の助成の規定を適用できるが、全部を前払金として一括して受領するときにあつては、第35条の家賃減額の助成の規定は適用しないものとする。

（目的外使用）

第37条 認定事業者等は、中央区サービス付き高齢者向け住宅の全部又は一部について、3カ月以上第5条第2項第4号及び第13条に規定する資格を有する入居者が確保できないときは、都知事が総合的に勘案した上で行う承認を受け、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣又は地方整備局長等（以下「国土交通大臣等」という。）の承認を受けて、当該全部又は一部を当該資格を有する者以外の者に賃貸し、又は転貸事業者に転貸させることができる。

2 前項の規定により賃貸し、又は転貸事業者に転貸させる場合には、当該賃貸借又は転貸借を、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第1項の規定による建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」という。2年を上回らない期間を定めたものに限る。）とし、又は定期建物賃貸借とするよう必要な措置を講じなければならない。

（中央区サービス付き高齢者向け住宅に係る処分等）

第38条 認定事業者は、助成を受けた中央区サービス付き高齢者向け住宅について、次の各号のいずれかに該当するものとして、認定計画の廃止に係る知事の承認を受け、かつ、その住宅の処分に係る国土交通大臣等の承認を受けた場合に限り、用途の廃止をすることができる。

一 次に該当するものであること。

ア 管理期間が10年を経過している住宅であつて、社会・経済情勢の変化等により空き家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず入居者がいないものであること。

イ 本来入居者の入居を阻害せず、当該地域優良賃貸住宅の適正かつ合理的な管理に支障を及ぼさないとき。

二 災害、老朽化等により中央区サービス付き高齢者向け住宅として引き続き管理することが不適当なとき。

三 建替えを行うため必要があるとき。

四 都市計画事業等を施行するため必要があるとき。

五 地方自治法その他法令の規定によるとき。

六 地優賃制度要綱第18条の規定に基づく用途の変更のための廃止を行うとき。

七 前各号に掲げるもののほか、やむを得ない事情があるとき。

（守秘義務）

第39条 認定事業者及び管理者は、管理業務を通じて知り得た入居者の個人情報を他に漏らしてはならない。

(都の直接補助に対する区の関与)

第40条 都交付要綱第5第1項に規定する区市町村の関与手続きで、サービス付き高齢者向け住宅のうち、老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号）第29条に基づく有料老人ホームに該当しないものについて区が事業者を求める基準は別表3のとおりとする。

2 老人福祉法に規定する有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅については、福祉保健部と別途協議するものとする。

(細部施行)

第41条 この要綱の実施に関し必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成27年10月30日から施行する。

別表 1 管理者が行う業務

区 分	内 容
1 . 入居者の募集に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理開始予定日の報告 ・ 公募 ・ 広告宣伝 ・ 現地看板・地元割当協議 ・ 先着順受付
2 . 使用契約書の提出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理委託（借上）契約書 ・ 賃貸借契約書
3 . 賃貸借契約に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約の締結 ・ 書類の整理保管 ・ 家賃（入居者負担額）改定通知 ・ 契約満了通知 ・ 契約の更新
4 . 各種書類の入居者への配布	
5 . 家賃、共益費、敷金に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃（改定）承認申請 ・ 限度額家賃計算及び市場家賃調査結果の定期報告 ・ 家賃、共益費、敷金の受領、整理 ・ 未収金の督促 ・ 入居者への共益費の収支報告 ・ 収入認定に必要な書類の徴収
6 . 入退去手続きに関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 解約受付 ・ 明渡し時立会点検 ・ 原状回復費用負担の調整 ・ 敷金精算 ・ 空家入居者手配
7 . 住宅の維持・修繕に関する事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の故意、過失による破損、汚損で入居者が行わないものについて入居者に代わって実施し、費用は入居者負担 【共用設備等】 ・ 共用部分、共同施設及び高齢者の生活支援施設の清掃 ・ ごみの処理 ・ 電気、水道、ガスの使用料の徴収等（徴収が発生する場合） ・ 共用灯の電管球の取替え ・ 屋内、屋外配水管の清掃 ・ 受水槽の清掃及び消毒 ・ エレベーターの維持管理 ・ 敷地内の道路、樹木、花壇、芝生、自転車置場、 ・ その他共用部分及び共同施設の維持運営

8. その他サービス付き高齢者向け住宅の管理に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・巡回点検 ・入居者との連絡通知、折衝 ・名義承継承認 ・同居承認 ・各種届出の受付 ・トラブル処理業務 ・入居者の変更事項について区への報告 ・管理状況報告等 ・その他
------------------------------	---

別表2 認定事業者が行う維持・管理（ただし、入居者の故意、又は過失による破損を除く。）

区 分	内 容
建 物 本 体	<ul style="list-style-type: none"> ・壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根、屋上、バルコニーの修繕 ・網戸、雨戸、雨樋類の修繕及び交換
内 部 設 備	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室、給湯、厨房、トイレ設備、ガス漏れ警報機、緊急通報装置の設置及び交換
給 配 水 管	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内、屋外給配水管類の交換及び破損修繕
外 構	<ul style="list-style-type: none"> ・外柵、門扉類の塗装及び破損修理 ・石垣、土止めその他破損修繕
外 部 設 備	<ul style="list-style-type: none"> ・受水槽、消火設備、テレビ共聴アンテナ等の取替え、修繕、消火器その他備品の補充
法 定 点 検	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機、受水槽、消火器、非常ベル、避難器具の法定点検
敷 地	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の道路（通路）、駐車場、自転車置場、物置、ごみ置場、児童遊戯施設等の修繕 ・植栽、芝生、花壇の維持・修繕
天災・地変	<ul style="list-style-type: none"> ・地震、風水害等による建物の破損修繕
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の他、住宅の良好な管理に必要な維持修繕

別表3 東京都サービス付き高齢者向け住宅の直接補助事業に対する区の関与基準

項 目	基 準
立地条件	既存の高齢者向け住宅と競合しない範囲において計画すること。
戸数・定員等	100名以内とすること。
区民の優先入居	現に区内に住所を有する高齢者又は、区内に2親等以内の親族が居住する都民を優先し、その入居割合を定員の60パーセント以上とすること。 ただし、3カ月以上空室の場合はこの限りでない。
地域との連携	町会の活動への協力及び入居者に対する町会加入の働きかけに勤めること。
近隣への配慮	駐車場及び駐輪場の設置については、入居者の需要とともに、来客や医療・介護サービス事務所等が訪問する際の需要も勘案し、適正な規模の確保に努めること。