

平成 19 年(2007 年)11 月 16 日  
建設委員会資料  
都市整備部住宅担当

## 「(仮称)本町4丁目住宅」の整備に係る事業者募集について

「新しい中野をつくる10か年計画」(平成17年度～26年度)に基づき、区の未利用地(本町4丁目36番)に民間活力を導入して実施する「高齢者向け住宅等の整備」について、下記のとおり事業者募集を行う。

### 1 目的

高齢者が住みなれた地域で安心して生活が送れるよう緊急通報システム設置など、高齢者に配慮した設備や構造を備えた高齢者向け賃貸住宅と、子育て支援に配慮したファミリー向け賃貸住宅を併せて供給し、多世代居住を実現するとともに区民福祉の向上を図る。

### 2 所在地・敷地面積等

- (1) 所在地：中野区本町四丁目36番
- (2) 敷地面積： 639.24m<sup>2</sup>
- (3) 用途地域：近隣商業地域(80 / 400)

### 3 整備内容

#### (1) 高齢者向け賃貸住宅

戸数：概ね20戸程度（1戸あたり35m<sup>2</sup>程度）  
対象世帯：60歳以上の高齢単身者世帯（国基準に基づく所得制限あり）  
設備等：緊急通報装置の設置及びバリアフリー構造  
生活援助員（LSA）の配置（事業者が配置）及び相談室（40m<sup>2</sup>程度）  
の設置  
住宅の管理期間：40年間（定期借地期間満了までの10年間は、事業者の住宅として管理・運営する）

#### (2) ファミリー向け賃貸住宅

戸数：概ね20～30戸程度（国の誘導居住水準を踏まえた規模とする）  
対象世帯：子育て期にあるファミリー世帯  
設備等：バリアフリー構造  
キッズルームの設置（遊戯室兼談話室）  
住宅の管理期間：50年間

### 4 事業手法

- (1) 事業者については、公募（プロポーザル方式）により募集し、優れた提案を行った者を事業予定者として選定する。
- (2) 事業用地に定期借地権（50年+建築期間）を設定し、事業者に有償で貸し付ける。

- (3) 建物完成後、事業者は高齢者向け賃貸住宅及びファミリー向け賃貸住宅を管理・運営する。
- (4) 区は、高齢者向け賃貸住宅の建設費及び同住宅の入居者の家賃減額に要する費用について、国及び都の補助制度(地域優良賃貸住宅制度)に基づき事業者に対して助成する。
- (5) 定期借地契約期間終了後、事業者は敷地を更地にして区に返還する。

## 5 事業者の主な応募資格

- (1) 民法第34条の規定により設立された法人で、賃貸住宅の管理を行うことを目的としていること
- (2) 社会福祉法人等
- (3) 賃貸住宅の管理を業務として行う法人で、次の基準に該当する者
  - 最近5年間において、国土利用計画法または宅地建物取引業法等の法令に違反していないこと
  - 資本金又は自己資本の合計が1,000万円以上であること
  - 住宅の管理戸数が、概ね500戸以上であること
  - 賃貸住宅の管理業務を引き続き6年以上行っていること

## 6 事業スケジュール

- (1) 平成19年度
  - 事業者募集要項の公表・・・平成19年11月30日
  - 事業者応募説明会・・・・・・平成19年12月17日
  - 応募受付・・・・・・・・平成20年1月21日
  - 事業者選定・・・・・・・・平成20年2月中旬
  - 基本協定の締結・・・・・・・・平成20年3月中旬

- (2) 平成20年度
  - 基本・実施設計等・・・・平成20年4月～21年3月

- (3) 平成21年度～平成22年度
  - 定期借地契約・・・・・・・・平成21年5月
  - 建物建築工事・・・・・・・・平成21年6月～平成22年10月
  - 開設・・・・・・・・平成22年12月

