

令和6年度

台東区地域密着型サービス及び都市型軽費老人ホーム
整備予定事業者募集要項

令和6年11月

台東区

目 次

| | |
|-------------------------|------|
| 1. 公募の趣旨 | P 1 |
| 2. 募集する地域密着型サービス事業及び設置数 | P 1 |
| 3. 応募スケジュール（予定） | P 1 |
| 4. 応募要件 | P 2 |
| 5. 応募条件 | P 3 |
| 6. 応募にあたっての留意点 | P 4 |
| 7. 整備予定事業者の選定 | P 5 |
| 8. 補助制度について | P 7 |
| 9. 応募方法 | P 10 |
| 10. 事前相談 | P 12 |
| 11. 質問及び回答 | P 12 |

■用語説明

○事業者創設型

→自ら設置運営する目的で、運営事業者が建物を新築もしくは既存建物を
買い取り・改修して行う事業。

○事業者改修型

→自ら設置運営する目的で、運営事業者が既存建物を改修して行う事業。

○オーナー創設型

→土地所有者等が運営事業者に建物を貸し付ける目的で、建物を新築もしく
は既存建物を買い取り・改修して行う事業。

○オーナー改修型

→建物所有者が運営事業者に建物を貸し付ける目的で、既存建物を改修して
行う事業。

1. 公募の趣旨

高齢者が住みなれた地域で生活を継続できるよう、第9期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づき、地域密着型サービスを整備するにあたり、事業者を公募により選定することで、公正性・公平性を担保し、質の高いサービスを整備する。

2. 募集する事業及び設置数

| 種別 | 整備予定数 | 募集する区域 |
|-----------------------------------|-------|--------|
| 認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム) | 1か所 | 区内全域 |
| 小規模多機能型居宅介護 (または看護小規模多機能型居宅介護) | 1か所 | |
| 都市型軽費老人ホーム | 1か所 | |

(1)併設サービスについては応募前の事前相談を経た上で、区の上承を得たものについてのみ認めるものとする。

(2)認知症対応型共同生活介護については、2ユニット又は3ユニットとする。

(既設事業所を本体事業所とするサテライト型事業所については2ユニットまで)

3. 応募スケジュール(予定)

| No. | 項目 | 予定日 |
|-----|-----------------------------|-------------------------------|
| 1 | 募集期間 | 令和6年11月8日(金)～ 令和7年1月31日(金) |
| 2 | 選定期間(書類審査・ヒアリング) | 令和7年2月～令和7年3月 |
| 3 | 選定結果の通知 | 令和7年3月 |
| 4 | 補助金活用に係る協議書類提出 (選定事業者のみ) | 令和7年5月～6月 |

4. 応募要件

整備する施設の運営事業者は、以下のすべての要件を満たす事業者とします。

- (1)原則として、老人福祉法または介護保険法に基づく社会福祉事業を1年以上実施していること。
また、3ユニットの認知症高齢者グループホームを整備する場合は、認知症高齢者グループホームの運営実績があること。
- (2)本整備事業の運営を直接行う、以下①～⑧に該当する法人及び団体であること。
 - ①社会福祉法(昭和26年法律第45号)第22条に規定する社会福祉法人
 - ②医療法(昭和23年法律第205号)第39条に規定する医療法人
 - ③特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条に規定する特定非営利活動法人
 - ④一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)に規定する一般社団法人及び一般財団法人(公益社団法人及び公益財団法人を含む)
 - ⑤農業協同組合法(昭和22年法律第132号)に規定する農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに消費生活協同組合法(昭和23年法律第200号)に規定する消費生活協同組合及び消費生活協同組合連合会
 - ⑥会社法(平成17年法律第86号)第2条第1号に規定する会社
 - ⑦中小企業等協同組合法(昭和24年法律第181号)第3条第4号に規定する企業組合
- (3)地域密着型サービスについては、介護保険法第78条の2第4項・第6項及び第115条の12第2項・第4項のいずれの規定にも該当していないこと。
- (4)法人が運営している老人福祉法または介護保険法に基づく事業所に対し、過去3年以内に国・都道府県・区市町村が行った指導検査等において、重大な指摘を受けていないこと。
- (5)運営事業者又は土地・建物所有者が次に掲げる個人又は団体でないこと。
 - ア 暴力団員等(台東区暴力団排除条例(以下「暴排条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団関係者をいう。以下同じ。)
 - イ 暴力団(暴排条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。)
 - ウ 法人その他の団体の代表者、役員又は使用人その他の従業員若しくは構成員に暴力団員等に該当する者がある。
- (6)原則として、過去3期連続して営業活動における黒字が出ていること。また、社会福祉法人については、現状及び整備計画による負債総額が資産総額の2分の1を、それ以外の法人については10分の8を超えないこと。
- (7)運営事業者が介護保険法に定める地域密着型サービス事業者及び地域密着型介護予防サービス事業者に指定される見込みであること。
- (8)事業を実施するにあたり、土地・建物を確実に確保できる見込みがあること。

5. 応募条件

(1) 敷地及び建物の利用権原

ア 敷地及び建物はその所有権を取得し登記することを原則とします。

イ 上記アによりがたい場合は、事業継続に支障のないよう十分な借地権、賃借権の存続期間を有していることが必要です。借地借家法第23条の事業用定期借地権(10年以上20年以下)や建物の財産処分制限期間内に終了する土地・建物の賃貸借契約は認められません。また、使用賃貸契約や共有による確保等も、事業の安定性が担保できないため、認められません。なお、建物を賃借する場合は、建物賃貸借契約を20年以上(更新付)とし、建物賃借権登記を行うことが必要となります。

参考：建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間(用途が寄宿舍の場合)

| | |
|----------------------------|----------------|
| ○木造：22年 | ○鉄筋コンクリート造：47年 |
| ○鉄骨造：27年、34年(骨格材の肉厚により異なる) | |

ウ 上記ア・イのいずれの場合も、事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないことが原則となるため、登記事項証明書等により事業の安定性を確認することが必要です。(原則として土地・建物に抵当権が設定されていないこと。根抵当権の設定は禁止。)

エ 上記イの場合、賃借料は相場等と比較して適正な価格であることが必要です。

(2) 整備及び開設時期

原則として令和9年度末日までに施設整備を完了し開設すること。

※整備期間等の理由で、上記開設時期に間に合わない事情がある場合は、事前にご相談ください。理由等を聴取の上、応募の可否について区が決定します。

(3) 区民利用の原則

地域密着型サービスの利用者は、原則として台東区民のみとなります。

(4) 関係法令の遵守

本件の応募については、介護保険法、老人福祉法、建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令を遵守した計画であることが前提となります。

事業計画を立てる際には、上記の法令のほか、以下の条例等に適合する内容としてください。

ア 地域密着型サービス

- ・東京都台東区指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営等の基準に関する条例(平成25年3月25日 条例第4号)
- ・東京都台東区指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営並びに指定地域密着型介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法等の基準に関する条例(平成25年3月25日 条例第5号)

(5)近隣への説明

選定された事業者は、円滑に事業が行えるよう、近隣に対する配慮や説明を十分に行うこと。
説明に際しては、事前に説明の概要等を区に報告すること。

6. 応募にあたっての留意点

(1)施設整備・運営についての留意事項

施設整備について

- ① 整備計画を立てるにあたっては、施設内にスプリンクラー設備、自動火災報知設備及び消防機関へ通報する火災報知設備を必ず設置すること。
- ② バリアフリーに配慮した整備とすること。
- ③ 補助金を活用し事業所を整備する場合の工事請負業者の決定は、区からの補助内示後、事業者主催の競争入札により選定することが原則となります。
※ただし、オーナー型の整備に限り、区の承認のもと見積り合わせの方式により選定できるものとします。
- ④ 計画地には、都市計画法第33条第1項第8号により開発行為が禁止されている区域(災害レッドゾーン)を含まないこと。また、台東区のハザードマップを参照の上、被害が想定される地域にあつては必要な対策を講じること。
- ⑤ 施設整備については、別紙「施設設計の留意事項(サービス名)」を確認し、各項目について可能な限り配慮した設計とすること。

施設運営について

- ① 福祉サービス第三者評価を定期的に受審すること。
- ② 補助金により施設を整備することに鑑み、利用者負担の軽減に努めること。
- ③ 地域密着型サービスを運営するにあたっては、区が実施する介護相談員派遣事業の相談員受け入れを積極的に行うこと。

(2)追加書類の提出等

当区が必要と認める場合、追加書類の提出を求め、又は説明を求める場合があります。また、応募書類の提出以降、事業者の都合による応募書類の変更は認められません。

(3)著作権の帰属

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、区は整備予定事業者の公表等、必要な場合には、応募書類等の内容を無償で使用できるものとします。

(4)資料の取扱い

当区が提供する資料は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じます。
また、検討目的であっても、区の承諾を得ることなく第三者に対し、これを使用させ、内容を提供することを禁じます。

(5)応募の取り下げ

応募を取り下げる場合には、理由を明記の上、法人名及び代表者名並びに法人代表者印の押印がある取下書(様式自由)を区に提出してください。

7. 整備予定事業者の選定

(1) 整備予定事業者の選定方法

① 選定方法

- ・選定委員会での審査を経た上で、区長が整備予定事業者を選定します。
- ・整備事業者の決定については、サービスごとに行うものとします。また、サービスの併設により整備を希望する事業者が整備事業者となるには、それぞれのサービス種別で選定を受ける必要があります。
- ・上記において選定された整備予定事業者が辞退した場合又は併設サービスのいずれかにおいて選定されなかった場合は、次点の事業者を整備予定事業者とします。
- ・審査の結果、いずれの事業者も基準に達しない等の理由により、整備予定事業者をなしとする場合があります。

② 審査方法

- ・書類審査及びヒアリングにより行います。また、区が必要と認める場合は、応募事業者の既設運営施設及び計画予定地等の実地調査を行う場合があります。

③ その他

- ・期間内に応募事業者がない場合や審査の結果、いずれの事業者も審査基準に達しない等の理由により整備予定事業者が決定しなかった場合は、再度募集を行う場合があります。
- ・応募書類の提出後、応募要件を満たさない事業者からの応募であることが判明した場合は、当該事業者の応募を無効とします。
- ・整備予定事業者の選定後においても、事業計画の内容に重大な不備や虚偽等があった場合は、決定を取り消すことがあります。
- ・整備予定事業者の決定をもって、事業者指定を行うものではありません。決定後に別途、当該サービスの指定申請等を行っていただきます。
- ・オーナー型による施設整備の場合、ヒアリングについては、原則としてオーナーにもご出席いただきます。

(2)審査基準

次の点について審査を行います。

| 主 な 審 査 項 目 | | 主 な 審 査 内 容 |
|------------------------|--------|---|
| 事業主体の適格性 | | ○法人の健全性・安定性 ○事業遂行力 ○財政基盤の安定性 |
| 整備計画・提案内容 の実現性及び妥当性 | 事業運営計画 | ○施設運営理念 ○危機管理体制・予防に対する取組み ○人材の確保・育成 ○地域・関係機関等との連携 ○サービスの提供体制と質の確保 |
| | 施設整備計画 | ○土地・建物の権利関係 ○整備条件等の妥当性 ○施設整備・設備面での配慮 |
| | 事業経営計画 | ○事業計画実施の実現性 ○確実な経営・安定的な運営 |

※上記のほか、オーナー型については、審査項目にオーナーの財務状況、資金計画、法定相続人全員の同意状況(オーナーが個人の場合)等、事業の安定性・継続性を追加します。

(3)審査結果の通知

審査結果は、全ての応募事業者に文書で通知します。

(4)整備予定事業者の公表

選定された整備予定事業者については、区のホームページで公表します。

8. 補助制度について

(1) 補助予定額について

本件の応募については、原則として補助金を活用した整備とします。よって、資金計画を作成する際は補助予定額を組み込んでください。現時点では、補助予定額は次の表のとおりですが、変更となる可能性もあります。また、整備方法等によって活用できる補助金の種類や条件が異なりますので、事前相談の際に必ず詳細についてご相談ください。

① 認知症高齢者グループホーム整備促進事業補助金【都補助金】

【基本単価+物価調整額単価】

| 補助対象事業 | 区分 | 補助予定額 |
|---------------------------------|-----|-------------------------|
| 認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム) | 創設型 | 3,675 万円(4,675万円)/ユニット |
| | 改修型 | 2,756 万円(3,506 万円)/ユニット |

※重点的整備促進地域で整備する場合は()内の金額となります。

(本公募において選定された施設整備事業については、重点整備促進地域の補助額を適用の上、補助金交付に向けた手続きを行う予定です。)

【その他の加算】

| 加算項目 | 補助予定額 |
|---|---------------|
| 基金加算 ※(看護)小規模多機能居宅介護を併設する場合の補助予定額は4,158万円(補助単価×1.05)となります。 | 3,960万円/1施設 |
| 併設加算 →(看護)小規模多機能居宅介護を併設する場合に加算 | 1,000万円/1サービス |

② 地域密着型サービス等整備推進事業補助金(地域医療介護総合確保基金)【都補助金】

【基本単価】

| 補助対象事業 | 補助予定額 |
|-----------------|-------------|
| (看護)小規模多機能型居宅介護 | 3,960 万円/施設 |

③ 都市型軽費老人ホーム整備費補助事業補助金

【基本単価+物価調整額単価】

| 補助対象事業 | 区分 | 補助予定額 |
|------------|-----|---------------|
| 都市型軽費老人ホーム | 創設型 | 656 万円/定員 1 人 |
| | 改修型 | 459 万円/定員 1 人 |

【その他の加算】

| 加算項目 | 補助予定額 |
|--|---|
| 併設加算 →以下の事業所を併設する場合に加算 ・認知症高齢者グループホーム ・サービス付き高齢者住宅 ・訪問看護ステーション | (創設型) 100万円／定員1人 (改修型) 70万円／定員1人 |

※台東区では、東京都が策定する地域密着型サービス等整備推進事業実施要綱4(2)に基づく補助金を活用していないため、(看護)小規模多機能型居宅介護事業所については、併設加算の対象外となります。

④介護施設等の施設開設準備経費等支援事業補助金(地域医療介護総合確保基金)【都補助金】

| 補助対象事業 | 補助予定額 |
|---------------------------------|------------------|
| 認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム) | 98万9,000円／定員1人 |
| (看護)小規模多機能型居宅介護 | 98万9,000円／宿泊定員1人 |
| 都市型軽費老人ホーム | 49万6,000円／定員1人 |

(2)整備に着手できる時期

整備予定事業者の決定後に、当区から東京都に対する補助協議を予定しています。そのため、整備予定事業者が入札・契約・工事等の施設整備に着手できる時期は、当区の補助内示後になります。補助内示前には整備事業に着手できませんので、ご注意ください。

補助内示前に既に契約済みのもの、整備に着手している建物、整備済の建物は、補助対象外となります。

| 補助金種別 | 補助協議時期(予定) | 補助内示時期(予定) |
|---------------------------|------------|------------|
| ① 認知症高齢者 グループホーム整備促進事業 | 令和7年7月 | 令和7年8月 |
| ② 地域密着型サービス等整備推進事業 | 令和7年7月 | 令和7年8月 |
| ③ 都市型軽費老人ホーム整備費補助事業 | 令和7年8月 | 令和7年9月 |

※上記の日程は予定のため、変更となる場合があります。

※④介護施設等の施設開設準備経費等支援事業については、施設の開設時期により申請時期が異なるため、選定された事業者へ別途ご案内いたします。

(3)その他

- ・選定された整備予定事業者は、この募集への応募とは別に補助金申請等の手続きが必要となるため、あらかじめ関係書類を提出していただきます。また、補助金の交付等に当たっては、別途、都及び区の補助要綱等に基づいて条件が付されます。
- ・オーナー型の整備については、補助内示の後、整備する土地や建物等の安定的な使用を担保するため、区長と土地所有者等(オーナー)との間で協定書を締結します。
- ・補助金の交付に当たっては、別途東京都による審査があります。本区における選定をもって補助金の交付が決定するわけではありませんので、ご注意ください。また、補助金の額については、東京都の要綱改正により変更となる場合があります。
- ・応募に際しては、東京都が公開している各種補助金に関する説明会資料で、補助協議に関する条件等の詳細を必ず確認してください。資料については、東京都福祉局のホームページに掲載されています。

9. 応募方法

(1) 提出日時

令和6月11月8日(金)～令和7年1月31日(金) ※閉庁日を除く。

午前9時00分～午後4時30分

※提出期限は厳守してください。

※郵送による書類の受付はいたしませんので、必ず事前に電話予約をした上でご来庁ください。

(2) 提出先

台東区福祉部高齢福祉課施設担当(台東区役所2階)

所在地 台東区東上野4-5-6

電話番号 03-5246-1205

(3) 応募書類

応募を希望する事業者の方は、別紙『地域密着型サービス整備予定事業者 提出書類一覧』を参照の上、必要書類を提出してください。

※「別冊様式集」は区のホームページからダウンロードできます。

① 提出いただいた書類は理由の如何を問わず返却いたしません。

② 本公募に応募するために必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

(4) 提出部数等について

・正本1部、副本7部の計8部を提出してください。

・正本に添付する書類は原本とし、副本は正本の写しとしてください。

・副本については、法人名など応募事業者が特定できる部分についてマスキング(黒塗り)処理を行ってください

・様式1～18については、電子ファイルを作成の上、各様式を格納したCD-ROM(1枚)またはメールにて提出をお願いします。なお、メールで提出する場合は、件名を「公募提出書類データの送付」としてください。

メールアドレス：ko-seibi@city.taito.tokyo.jp

【作成上の注意】 ※「別冊様式集」に図解がありますので参照してください。

1. 別紙「提出書類一覧」を参照し、正本・副本ともに、該当する書類を一覧の順にフラットファイル(A4判・縦型・左綴り・左横書き)に綴ってください。
2. インデックスは、直接提出書類に貼付せず、白紙に貼付の上、綴ってください。
また、インデックスの表示方法は、「提出書類一覧」の体系がわかるよう、「別冊様式集」を参照し「大見出し」と「中見出し」の2種類を付けてください。
■大見出し →「応募申請書」、「事業者の概要」、「事業運営計画」、
「施設整備計画」、「事業経営計画」
■中見出し →各書類の名称ごとに作成
3. パンフレット類を除き、提出書類は原則として全てA4判(片面印刷)で作成して下さい。図面はA3判でも可ですが、A4サイズにたたんで綴じてください。
4. 文字の大きさは、原則11ポイント以上としてください。
5. 原則、レイアウトの変更はできません。ただし、所定の記入欄に記述が収まらない場合は、見づらくならないように配慮した上で、枠を広げても結構です。
6. 提出書類は、同一法人が実施する場合であっても、応募事業ごとに作成の上、それぞれフラットファイルに綴って提出してください。同様に、オーナー型の場合も、運営事業者に関する書類とオーナーに関する書類を分けて綴り、提出してください。

10. 事前相談

(1) 事前相談の方法

応募を予定されている事業者の方は、別紙『事前相談用シート』(1部)を作成し、応募書類を提出する前に必ず事前相談を行ってください。また、事前相談の際は、必ず運営事業者が同席してください。

※事前相談の中で、提出書類や計画に修正が必要となる場合がありますので、整備の計画がある場合には、応募書類の提出期限直前にならないよう、お早めにご相談ください。

事前相談では主として整備予定地の情報や面積、整備予定の建物の概要、運営事業者の実績、想定している整備スケジュール等をお伺いします。

(2) 事前相談期間

随時受け付けます。【予約制】

※必ず事前に電話予約をした上でご来庁願います。

11. 質問及び回答

(1) 質問の方法

簡易な質問につきましては電話または窓口にて随時回答いたします。

整備予定建物の間取りや付帯設備、その他図面を用いての質問等、口頭による説明が難しいものについては、別紙『質問票』を作成の上、メールによりお問い合わせください。

(2) 質問の回答について

いただいた質問は随時回答します。また、受け付けた質問のうち、全体に周知する必要があるものについては、区ホームページにて回答書を公開します。

| |
|---|
| 台東区福祉部高齢福祉課 施設担当 (担当者:芳賀・丸山) 〒110-8615 台東区東上野4-5-6(台東区役所2階) 電話 03-5246-1205 メール ko-seibi@city.taito.tokyo.jp |
|---|