

**民間の土地・建物等を活用した整備による
地域密着型サービス
整備・運営事業者公募要項**

**令和6年6月
足 立 区**

目 次

1	募集の趣旨	P 1
2	募集するサービス種別	P 1
3	募集期間	P 1
4	応募資格	P 1
5	整備及び開設の時期	P 2
6	施設整備及び運営に関する基本的事項	P 3
7	補助制度	P 5
8	事業者の決定方法	P 6
9	応募手続き	P 8
10	質問及び回答	P 9
11	審査委員への接触の禁止	P 10
12	質問票	P 11
13	応募書類の綴じ方	別紙
14	様式 1 ～ 1 7	別紙

1 募集の趣旨

足立区では、「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の事業所の整備を進めています。

本公募要項は、**令和6年度～令和7年度**に整備を行う事業者の募集の内容及び時期等について説明したものです。応募された事業者の中から、その提案内容を審査して対象事業者を選定することとなります。

今年度は、本公募要項とは別に、東京都住宅供給公社の用地を活用した募集を行います。どちらの募集にも提案することは可能ですが、すべて整備・運営可能な範囲で申し込んでください。

また、募集するサービス種別以外の地域密着型サービス事業所の併設を提案する場合は、認知症対応型通所介護、地域密着型通所介護の提案をすることが可能です。

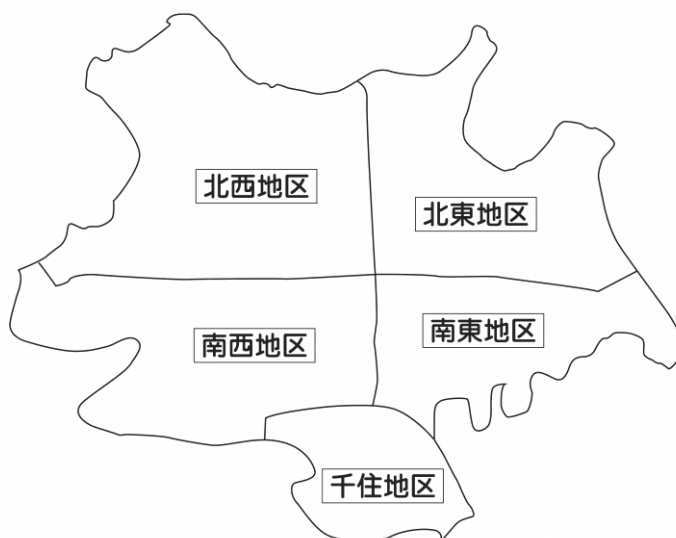
2 募集するサービス種別

対象サービス	募集数	募集圏域	整備対象年度
看護小規模多機能型居宅介護	1 か所	圏域指定無し	令和6年度～令和7年度

※ サテライト型事業所の設置についても、公募の手続により選定します。

足立区では、区内を5つの日常生活圏域に分けています。

【圏域図】



3 募集期間

令和6年7月29日（月）から令和6年8月30日（金）まで

4 応募資格

今回の募集に応募ができる事業者は、次の（１）、（２）の要件をいずれも満たす事業者とします。複数の事業者が共同で申し込むことはできません。

（１）次のア～キのいずれかに該当すること。

ア 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人

イ 医療法第39条に規定する医療法人

- ウ 特定非営利活動促進法第2条に規定する特定非営利活動法人
- エ 一般社団法人及び一般財団法人
- オ 農業協同組合法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者生活協同組合法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
- カ 会社法第2条第1号に規定する会社
- キ 中小企業等協同組合法第3条第4号に規定する企業組合

(2) 次のア〜クをすべて満たすこと。

- ア 現に介護保険サービス事業を運営していること又は当該事業に経験を持つ職員を配置するなど開設までに職員育成を確実に行う予定があることなど、事業を円滑に実施する能力があること。
- イ 原則として、過去3期連続して営業活動に基づく黒字がでていること。
ただし、特別損失等の一時的な事由による赤字の場合は、赤字の原因と黒字への転換計画を審査において確認します。なお、通常の営業活動（社会福祉事業又は介護保険事業に関するものは除く）に基づく赤字は、一時的な事由とは認められません。
過去3期のうち2期に営業活動に基づく赤字が出ている場合は認められない。
- ウ 法人及び提案事業の長期的に安定した運営が見込めること。
 - ① 応募時において、事業開始当初の運営資金が確保されていること。
開設後3か月分の運営費（年間事業費（予算額）の1/2分の3以上）を自己資金で確保していること（金融機関からの借入金は認められません。）。
 - ② 法人事務費として100万円以上確保していること。
 - ③ 応募時において、債務超過でないこと。さらに、社会福祉法人においては、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を超えていないこと。
- エ 東京都の「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」等の補助金申請に係る審査基準を満たすこと。
- オ 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、指摘事項がない、又は改善済みであること。
- カ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- キ 応募申し込み日現在において、国及び都道府県又は区市町村から指名停止、業務停止等の処分を受けていないこと。
- ク 運営事業者又は土地・建物所有者が、足立区暴力団排除条例（平成24年足立区条例第37号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団関係者がいる個人又は団体ではないこと。

5 整備及び開設の時期

令和6年度～令和7年度中に着工し、遅くとも令和9年3月31日までに開設すること。

着工について、整備補助金を活用する場合は、令和7年6月以降（内示後）、補助金を利用しない場合は、令和6年11月以降になります。

原則として、足立区では東京都補助金を活用することを前提としているため、補助金の活用の有無にかかわらず、東京都の整備基準を厳守していただきます。

6 施設整備及び運営に関する基本的事項

(1) 施設整備・運営に関する基本条件

ア 全サービス共通の条件

(ア) 運営法人は継続して事業を行うこと。また、建物の所有権又は賃借権を有し、又は確実に有する見込みがあること。

(イ) 土地・建物の使用貸借契約、共有による確保等は、原則として認められない。

(ウ) 当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合は、その内容及び法人の経営状況等を審査し、施設の安定的かつ継続的運営に影響を及ぼさないものであることとし、次の全てを満たすことを原則とする。なお、施設整備費補助金を活用しない場合は、この限りではない。

- ① 既借入金の年間返済予定額が、直近決算における年間資金収支差額を下回っていること。
- ② 既借入金の総額が、直近決算における年間収入に0.8を乗じた額を超えていないこと。
- ③ 直近決算における自己資金が、当該整備事業計画に係る総事業費に0.2を乗じた額を上回っていること。
- ④ 運営事業者が抵当権設定者であること。

当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合であって、上記の要件を満たさないものについては、原則として審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること。

また、根抵当権が設定されている場合は、抹消が確実な見通し（原則として審査会前に、遅くとも内示前に）がある場合を除いて認められない。

(エ) 原則として、事業者自らによる新築・改修により新たな拠点を整備すること。

※ いわゆる「オーナー型整備」（土地・建物等のオーナーが整備を行う場合）であっても応募は可能であるが、施設整備費補助金については対象外となる。（5頁「7 補助制度」参照。）

(オ) 土地建物を賃借する際は、事業継続に支障のないよう十分な借地権、賃借権の契約期間を有していること（原則、建物の財産処分制限期間以上又は自動更新条項が契約に入っていること）。なお、建物を賃借する場合は、建物賃貸借契約を20年以上（自動更新条項付）とし、必要に応じて建物賃借権登記を行うことを区が求めることがある。

(カ) バリアフリーに配慮したものとすること。

(キ) 空調設備を備え付ける等、入居者の居住環境に配慮していること。

(ク) 設計に際し、建築基準法や消防法等をはじめとする関係法令に適合することを、関係機関、関係部署へ必ず確認しておくこと。確認の結果については、【様式14】「地域密着型サービス整備にかかる建築・消防所管等事前相談記録書」に記載して提出すること。

(ケ) 日照や景観、プライバシー等、地域住民に配慮したものとすること。

(コ) 送迎及び利用などによる車両を道路上に駐車し、又は停車させ、地域住民の通行を妨げることがないように、必要な駐車スペース及び駐輪スペースを確保すること。

(サ) 2階以上の階層に居室又は宿泊室を設ける場合、各居室等に面したバルコニーを設置すること。また、バルコニーは原則として避難階段に接続したものとすること。なお、車いすでの通行も想定して十分な幅（目安として有効90cm以上）が確保されていること。

(シ) 消防法等に従い、必要な設備（スプリンクラー設備、消防機関へ通報する火災報知設備、自動火災報知設備等）を設置していること。

(ス) 本公募により事業者として選定された際は、地域住民に対しては整備・運営事業者の責任

で十分な説明を行うとともに、誠実に対応すること。

(セ) 開設後も地域住民に配慮した運営を行い、良好な関係を築くよう努めること。

(ソ) 補助事業に係る工事請負業者の選定は入札によること。入札及び契約は補助内示後に行うこと。

(タ) 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業者として指定を受けること。

※ 地域密着型サービスの事業者指定の手続き及び今後のスケジュール等については、別途、担当と協議してください。

(チ) 老人福祉法上の届出を別途行うこと。

(ツ) 運営に関しては、介護報酬及び利用者の自己負担金による自主運営とすること（運営に関して区からの補助金は基本的にありません）。

(テ) 職員の資質の向上を図るため、研修機関が実施する研修や施設内の研修への参加の機会を計画的に確保すること。

(ト) 食費、居住費、宿泊費等の利用者負担額が、できるだけ低額となるよう努めること。

(ナ) 社会福祉法人利用者負担額軽減制度を実施すること（該当するサービス全て）。

(ニ) 福祉サービス第三者評価を定期的に受審すること。

イ サービス別の条件

(ア) 看護小規模多機能型居宅介護

- ① 1事業所について宿泊定員は、通いサービスの利用定員の3分の1から9人までとします。
- ② 居間、食堂の面積に宿泊室の面積を含めることはできません。
- ③ 居室面積（収納、トイレ等を除いた居室スペース部分）が実測での有効面積で内法7.43㎡以上であること。
- ④ 居間・食堂は、利用者及び介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ（3㎡×通いサービス利用者数）があること。
- ⑤ 二方向避難を確保すること。

(2) 整備・運営にあたり遵守すべき法令等

書類提出後であっても、以下の法令、基準等を満たさないと判明した場合は不受理となる場合があります。

ア 老人福祉法

イ 介護保険法

ウ 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律

エ 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律施行規則

オ 認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領（東京都）

カ 認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準（東京都）

キ 足立区指定地域密着型サービス等の事業の人員、設備及び運営等に関する基準を定める条例

ク 都市計画法

ケ 建築基準法

コ 消防法

サ 東京都建築安全条例

シ 東京都福祉のまちづくり条例

- ス 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(建築物バリアフリー条例)
- セ 足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例
- ソ 足立区環境整備基準・同細則
- タ 各地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- チ 足立区緑の保護育成条例
- ツ 足立区景観条例
- テ 足立区暴力団排除条例
- ト その他関係法令及び条例

(3) 認知症対応型共同生活介護の家賃設定については、区内平均家賃を参考に設定し、全室同一料金とすること。また、入居一時金の設定は認めません。

区内平均家賃（補助金対象施設）： 65,460円（令和6年1月現在）

7 補助制度

足立区からの補助金は、東京都補助金を財源として補助を行います。補助予定額は別表のとおりです。補助金が支払われるのは、整備完了年度の翌年度5月頃が目途になります。

※ オーナー型整備（土地・建物等のオーナーが整備を行う場合）については、施設整備費補助金の対象外です。（開設準備経費の補助金については対象とします。）

※ 補助額は現時点での見込額であり、変更となる場合があります。ただし、資金計画を作成する際には、次頁の補助額を見込んでください。また、補助協議においてかかる費用は借受者負担とします。

※ 足立区は、補助金が交付されなかった場合の責務は一切負いません。

別表

サービスの種類	補助上限額		
看護小規模多機能型居宅介護	都補助金相当額（施設整備費） （地域密着型サービス等整備補助事業）	1施設あたり 3,660万円	
	都補助金相当額（開設準備経費） （施設開設準備経費等支援事業）	91万4千円× 宿泊定員数	開設前の6か月間に係る経費

(1) 対象経費

ア 施設整備費

(ア) 施設等の整備に必要な工事費又は工事請負費（これらと同等と認められる購入費等を含む）

(イ) 工事事務費（工事施工のための直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は工事費又は工事請負費の2.6%に相当する額を限度額とします。）

※ 上記のいずれの費用についても、別の負担（補助）金等において補助対象とされる場合は除きます。

イ 施設開設準備経費等

- (ア) 開設前の看護職員、介護職員等の雇い上げ経費
- (イ) 開設のための普及啓発経費
- (ウ) 職員の募集経費
- (エ) 開設に当たっての周知・広報経費
- (オ) 開設準備事務経費
- (カ) その他開設の準備に必要な経費

- (2) この募集とは別に、補助金に係る協議書類の提出が必要となります。選定された事業者が補助金を希望される場合は、補助金に係る協議書類一式を別途提出していただきます。(選定された事業者には別途ご案内します。)
- (3) 提出された協議書類につきましては、東京都が別途指定する期日までに足立区から東京都へ提出させていただき、東京都の審査を経て補助の可否を決定します。
- (4) 事業者の決定にあたっては、補助金の交付を確約するものではありません。東京都の審査や予算の状況によっては、決定事業者であっても補助できない場合があります。

8 事業者の決定方法

(1) 事業者の選定方法

事業者は「足立区地域密着型サービス等事業者選定等審査会」の審査を経て、足立区長が決定します。

「足立区地域密着型サービス等事業者選定等審査会」の審査は、第一次審査で書類審査を行います。なお、税理士による財務審査（最適合～不適合の3段階評価）の結果、総合評価が不適合と判断された事業者、又は区の定める基準点に満たない事業者は第一次審査で失格となります。

第一次審査の後、第二次審査としてヒアリングを行います。ヒアリングの日程は、令和6年11月を予定しています。変更になる場合もあるため、書類審査後別途、詳細をご連絡します。
なお、審査の結果、「該当事業者なし」とする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(2) 事業者の選定

令和6年11月下旬を予定

(3) 施設等の实地調査の実施

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实地調査を実施することがあります。

(4) 審査基準

主に次の点について審査を行います。

No.	審査項目	主な評価項目
■第一次審査		
1	組織の安定性	財務状況、介護保険事業の運営実績、監査・指導状況
2	運営の安定性	職員確保、職員体制、職員定着支援、ワーク・ライフ・バランス、職員研修、人材育成
3	事業計画の内容	事業計画・方針、サービス提供の方針、地域貢献・地域活性化、サービス向上、事業スケジュール、資金計画、土地・建物の確保、立地
4	区内経済活性化	区内における法人活動拠点の有無
■第二次審査		
1	法人の財務状況・資金計画等	法人の財務状況、資金計画の妥当性
2	法人の理念、施設整備・事業計画	経営理念・熱意、サービス提供の理念・方針、施設設計、事業計画
3	介護保険事業の運営実績	同種・類似事業の運営実績
4	施設の管理運営体制	利用者サービス、虐待防止・事故対応・苦情対応、衛生管理、災害対策・緊急対応、個人情報の取扱い、職員体制、職員定着支援・人材育成
5	地域との関係づくり	地域との連携・地域貢献、地域関係機関との連携方針

(5) 減点

【様式16】「過去の事件・事故に関する回答票」の内容について、第二次審査において審査し、下記基準の減点割合に応じて減点を行います。

基準	減点割合
事故等が悪質／社会的影響が大／同様の事故等が複数回発生 のいずれかの場合	△5%
事業者の帰責性が大きく、再発防止策又は改善状況が不十分の場合	△4%
事業者の帰責性は少ないが、再発防止策又は改善状況が不十分な場合	△3%
事業者の帰責性は大きいが、再発防止策が適切で、改善が進んでいる場合	△2%
事業者の帰責性が少なく、再発防止策が適切で、改善が進んでいる場合	△1%
事業者の帰責性が無い場合	0%

ア 虚偽の記載を行った、または故意に記載しなかったと審査会が判断した場合は、失格とします。

イ 回答票に記載があるからといって、必ずしもマイナス評価とはなりません。再発防止策、改善状況、事故を踏まえての管理方針の内容によっては、評価項目に照らし好評価となる場合もあります。

(6) 審査結果の通知

審査結果は、全ての応募事業者に対し文書で通知します。

(7) 決定事業者の公表

応募の状況、決定した事業者の名称及びその事業概要については、区ホームページに公表します。

9 応募手続き

(1) 応募書類の受付日時（閉庁日を除く）

令和6年7月29日（月）から令和6年8月30日（金）まで

午前9時00分から午後4時30分まで（正午から午後1時を除く）

※ 提出に際しては、来庁予定日の1週間前までに電話で予約の上、来庁願います。

(2) 提出場所

足立区中央本町1-17-1 足立区役所北館1階

足立区 福祉部 高齢者施策推進室 介護保険課 介護事業者支援係

Tel : 03-3880-5727 FAX : 03-3880-5621

(3) 応募書類一覧

応募するサービス種別によって、提出いただく書類が一部異なります。応募書類一覧を確認してください。様式は区ホームページよりダウンロードしてください。

(4) 提出部数

ア 正本・・・ 1部

イ 副本・・・ 10部

※ 副本10部は、応募者が特定される箇所（法人名、事業所名、個人情報、印影等）を全てマスキング（塗りつぶし）して提出ください。

(5) 著作権の帰属等

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

(6) 情報の公開

足立区情報公開条例（平成12年足立区条例第91号）に基づき、提案事業者の提案内容については、個人情報を除いて公開することがあります。なお、提案事業者等の利益を明らかに損なうと認められる事項は、非開示情報とすることがあります。

(7) 応募書類の変更

応募書類の提出以降、応募者の都合による応募書類の変更は認めません。区が必要と判断した場合は変更を求める場合があります。

(8) 費用の負担

応募に関して要する費用については、応募者の負担となります。

(9) その他

ア 追加書類の提出

区が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めています。

イ 使用言語及び単位

応募書類における言語は日本語、単位はメートル法を使用することとします。

ウ 提出された応募書類等の内容に、事実と異なる記載があった場合は、整備・運営事業者として選定された後でもその選定結果を取り消すことができるものとします。

10 質問及び回答

(1) 質問の方法

この要項に関する質問につきましては、11頁の所定の様式に記入のうえFAXで送信してください。質問の受付はFAXでのみ受け付けます。電話等での問合せには応じられません。

また、質問は事業運営を予定している事業者のみとし、設計会社、コンサルタント会社等からの質問には、一切応じられませんので、ご注意ください。

なお、送信後は受信確認のため、区の担当者あてに電話にて確認をお願いします。

※ 送付先及び電話確認先

FAX 03 (3880) 5621

電 話 03 (3880) 5727 午前8時30分から午後5時15分まで

(土曜日・日曜日・祝日を除く)

足立区福祉部 高齢者施策推進室 介護保険課 介護事業者支援係 あて

(2) 受付期間

公募要項の公開から令和6年7月12日(金)午後5時まで

(3) 質問票の記載について

ア 質問票は質問事項1件ごとに作成してください。(1枚の質問票に複数の質問事項を記載しないようにしてください。)

イ 質問提出後、質問内容に関し、確認をさせていただく場合がありますので、区あて送付した質問票の控えを保管しておいてください。

(4) 質問の回答について

提出いただいた質問の回答については、取りまとめのうえ令和6年7月22日(月)を目途

全ての質問回答書を足立区ホームページに掲載します（質問を行った方に対する個別回答は行いません。）。

※ 質問回答書は、本要項と一体のものとして、本要項と同等の効力を有するものとします。

11 審査委員への接触の禁止

選定審査会の審査委員に対して、本事業公募の審査に重大な影響を与えると疑われる接触を禁止します。接触の事実が認められた該当事業者にあつては、選定審査会開催前であれば失格とし、整備・運営事業者として選定されている場合は、その選定結果を取り消します。

令和 年 月 日

募集内容・募集条件に対する質問票

「地域密着型サービス整備・運営事業者公募要項」

該当するものに○ (看護小規模多機能型居宅介護)

について、次のとおり質問を提出します。

法人名	
所在地	
部 署	
質問者氏名	
連絡先	電 話 : F A X :

質問事項 (タイトル)	
公募要項での対応部分	ページ : 該当箇所 : 行目 ~ 行目

質問内容	
------	--

質問票の受付期間 : 令和 6 年 7 月 1 2 日 (金) 午後 5 時まで