

文京区地域密着型サービス 事業実施予定者募集要項 (令和5年度)

(介護予防) 認知症対応型共同生活介護

令和5年8月

文京区 福祉部 介護保険課

1 募集の趣旨

文京区では、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を続けていくために、「高齢者・介護保険事業計画（令和3年度～令和5年度）」において地域密着型サービスの整備目標や整備数を定め、整備を進めています。

本募集は、この計画に基づき、地域密着型サービスを提供する事業所の整備を図るため実施するものです。

2 募集事業

(1) 募集事業及び募集数は以下のとおりです。

サービス種類	募集圏域	募集数(施設)	定員(人)	ユニット数
(介護予防) 認知症対応型共同生活介護	全圏域	1	18	2※

※ 原則として、2ユニット以上とします。なお、3ユニットの場合は、認知症対応型共同生活介護の運営実績が必要です。

(2) 他の介護保険サービスとの併設や本体施設と一体的に運営するサテライト型を希望する場合は、事前に区との協議が必要です。

(3) 事業者創設型、事業者改修型、オーナー創設型、オーナー改修型のいずれの整備手法も可とします。(下表参照)

用語	内容	補助対象
事業者創設型	運営事業者が、新たに建物を建築し、又は既存の建物を買い取った上で改修すること	運営事業者
事業者改修型	運営事業者が、既存の建物を改修すること	運営事業者
オーナー創設型	土地所有者等が、運営事業者に建物を賃貸する目的で、新たに建物を建築し、又は既存の建物を買い取った上で、改修すること	土地所有者
オーナー改修型	建物所有者が、運営事業者に建物を賃貸する目的で、既存の建物を改修すること	建物所有者

3 応募資格

本募集に応募できる運営事業者は、応募日時点で次の(1)、(2)を満たす事業者とします。

オーナー創設型及びオーナー改修型（以下「オーナー型」という。）の場合は、運営事業者の要件に加えて、土地所有者等又は建物所有者（以下「オーナー」という。）が、次の(2)ア及びカ～サを満たす必要があります。

なお、法人を新たに設立することを前提とした応募や複数の法人が共同した応募はできません。

(1) 次に掲げるいずれかの法人であること。

ア 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

イ 医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人

ウ 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

- エ 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）第 2 条第 1 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。）
- オ 農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）第 4 条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）第 4 条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（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 1 号に規定する会社
- キ 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

(2) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

- ア 代表者が社会的信頼を得ていること。（過去の法令違反等に係る処分歴、公序良俗に反する事業実施等がないこと。）
- イ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に規定する居宅サービス（居宅療養管理指導、福祉用具貸与及び特定福祉用具販売を除く。）、地域密着型サービス及び施設サービスについて、いずれかのサービスを 1 年間以上運営している実績があること。
- ウ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 78 条の 2 第 4 項及び第 115 条の 12 第 2 項に規定する欠格事由等に該当しないこと。
- エ 法人が運営する事業所において、過去 5 年間、介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に掲げる「勧告、命令等」、「指定の取消し等」、「設備の使用制限等」、「変更命令」、「業務運営の勧告、命令等」、「許可の取消し等」の規定に基づく行政上の措置を受けていないこと。
- オ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当しないこと。
- カ 文京区指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止取扱要綱（18 文総契第 347 号）による指名停止処分を受けていないこと。
- キ 文京区契約における暴力団等排除措置要綱（23 文総契第 306 号）第 4 条の入札参加除外措置を受けていないこと。
- ク すべての関係者において、文京区暴力団排除条例（平成 24 年 3 月文京区条例第 4 号）第 2 条第 1 号から第 3 号に規定する暴力団員及び暴力団関係者でないこと。
- ケ 原則として、過去 3 期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること（一時的な事由による赤字の場合を除く。なお、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。）
- コ 債務超過でないこと。また、社会福祉法人にあつては、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 を超えないこと。
- サ 国税及び地方税を滞納していないこと。

4 施設整備及び運営に関する応募条件

(1) 遵守すべき法令等

施設整備及び運営に際しては、次に掲げる法令等を遵守してください。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、失格となることがあります。

- ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- イ 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）
- ウ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- エ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- オ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- カ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- キ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ク 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ケ 文京区介護保険条例（平成 12 年 3 月文京区条例第 39 号）
- コ 文京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 月文京区条例第 9 号）
- サ 文京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、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 月文京区条例第 10 号）
- シ 指定地域密着型サービスに要する費用の額の算定に関する基準（平成 18 年厚生労働省告示第 126 号）
- ス 東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月東京都条例第 89 号）
- セ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年 3 月東京都条例第 33 号）
- ソ 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（平成 15 年東京都条例第 155 号）
- タ 文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例（昭和 53 年 12 月文京区条例第 36 号）
- チ 文京区景観づくり条例（平成 25 年 9 月文京区条例第 35 号）
- ツ 文京区みどりの保護条例（昭和 50 年 4 月文京区条例第 53 号）
- テ 文京区埋蔵文化財取扱要綱（17 文教生文第 114 号）
- ト 東京都認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準（3 福保高施第 2363 号）
- ナ 防火設備の設置に関する消防庁の指導
- ニ その他関係法令等

(2) 整備に関する基本的条件

ア 補助制度の利用

本募集では、原則として、施設整備費等に対する文京区の補助制度を利用し、利用者の負担軽減に努めることを条件とします。当区の補助制度の詳細については、「8 文京区の補助制度」をご確認ください。

なお、補助制度の利用の有無にかかわらず、「東京都認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」を満たすことを条件とします。

イ 整備区域の制限

整備区域内には、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

(以下「災害レッドゾーン」という。)を含まないことを原則とします。また、災害レッドゾーンに該当しない場合であっても、土砂災害警戒区域、浸水想定区域その他災害による被害が想定される指定区域(以下「災害イエローゾーン」という。)において補助対象事業を行うときは、あらかじめ区長と協議の上、想定される災害リスクに対して、安全確保や避難に係る設計上の工夫や設備の設置等の対策を講じることを条件とします。

ウ 整備期間

原則として、令和6年度末までに工事着工し、1%以上の出来高を上げ、令和7年度末までに竣工し、事業を開始するものとします。

エ オーナー型の留意事項

オーナー型で整備をする場合、施設整備後に建物を賃貸借する運営事業者とオーナーが十分協議の上、建物の設計・改修内容や事業開始後の諸条件(賃料等)について、合意していることを条件とします。

また、事業の安定性・継続性等の観点からオーナーの財務状況、法定相続人の同意状況(個人の場合)を審査します。

(3) 運営に関する基本的条件

ア 事業継続期間

運営事業者には、最低20年間の事業運営を義務付けます。

さらに、補助制度の利用に当たっては、建物等の耐用年数に応じた財産処分の制限期間以上の事業運営が必要です。財産処分の制限期間内に事業を中止した場合は、補助金の全額又は一部を区に返還していただく場合があります。

〔 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(骨格材の肉厚によって異なる)

イ 運営事業者の適格性

認知症高齢者の処遇及び福祉事業について、理解と熱意を持って事業運営を行ってください。

ウ 区民利用の原則

地域密着型サービス事業所の利用者は、原則として、文京区民のみとなります。

エ 基本協定の締結

事業者選定後、区と運営事業者との間で、事業所の運営等に関する基本協定書を締結します。運営開始後の事業内容の見直し等は、当区との協議が必要です。

オ 介護保険制度の遵守

開設する事業所は、区条例に基づく指定基準を満たすとともに、介護保険法(平成9年法律第123号)上の指定事業所として事業を実施していただきます。

5 応募方法等

本募集への申込を希望する事業者は、以下の手順で応募してください。

(1) 検討段階での事前相談

応募資格及び応募条件等への適合・不適合を確認するため、検討段階で必ず事前相談をしてください。(電話予約の上、ご来庁ください。)

(2) 応募意向書の提出

次に掲げる書類一式を作成の上、応募意向書をご提出ください。(電話予約の上、ご来庁ください。)

なお、オーナー型の場合は、運営事業者がオーナーに係る書類も取りまとめの上、提出してください。

応募意向書及び添付書類	受付期間
①応募意向書 (別記様式第 1-1 号) ②平面図 (室別面積を記載)・配置図 ③整備予定地の周辺地図、写真 ④事業日程案 (様式任意) ⑤整備費の概算内訳 (様式任意) ⑥運営法人に係るパンフレット等 ⑦オーナー型の場合、運営事業者とオーナーが合意していることが確認できる書類 (様式任意) ⑧応募資格チェックリスト (別記様式第 1-2 号)	<p style="text-align: center;"><u>随時</u> (応募意向書の最終受付は 令和 5 年 11 月 30 日とします)</p> <p>※応募意向書の提出数が募集数に達した場合、受付期間内でも応募意向書の受付を休止します。また、事業実施予定事業者数が募集数に達した場合は受付を終了します。</p>

(3) 応募書類の提出

(2)の応募意向書を提出・受理後、次に掲げる留意事項及び応募書類作成要領を確認の上、応募書類一式(別紙のとおり)を提出してください。詳細な提出期限については、応募書類受理後に別途通知します。期日までに提出がなされない場合は、辞退とみなします。

なお、オーナー型の場合は、運営事業者がオーナーに係る書類も取りまとめの上、提出してください。

ア 応募書類の著作権

応募書類の著作権は、応募事業者に帰属します。ただし、区は、事業実施予定事業者の公表等において、応募書類の内容を応募事業者の承諾を得ずに無償で使用できるものとします。

イ 追加書類の提出

区が必要と認めるときは、追加書類の提出及び説明を求めることがあります。

ウ 応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退するときは、辞退届(任意様式)に辞退理由を明記の上、福祉部介護保険課事業指導係まで持参し、提出してください。

6 事業実施予定者の選定方法

(1) 選定方法

ア 第一次審査（書類審査）

第一次審査は、文京区地域密着型サービス運営事業者選定委員会において、応募書類の審査を行います。なお、第一次審査の評価点が区の定める基準点に満たない応募事業者は、事業実施予定候補者として選定しません。

第一次審査の結果は書類の受理から約1か月～2か月後に文書で通知します。

イ 第二次審査（現地調査及びプレゼンテーション等）

第一次審査を通過した候補者について、次のとおり、第二次審査を行います。

日時及び場所の詳細は第一次審査の結果通知に記載します。

① 現地調査

日程調整の上、事業実施予定候補者（運営事業者）が現在運営している介護保険サービス事業所の運営状況を現地調査します。

② プレゼンテーション及び質疑応答

応募書類に基づき、プレゼンテーション及び質疑応答審査を実施する予定です。なお、オーナー型の場合は、オーナーにも出席及び質疑応答を求めます。

ウ 選定

第一次審査及び第二次審査の総合評価点が区の定める基準点を超えた場合、事業実施予定事業者として選定します。

最終結果は、第二次審査から2週間程度で文書により通知します。

(2) 事業実施予定者等の公表

本募集の応募状況並びに事業実施予定事業者の名称及び提案内容の概要については、区ホームページで公表します。

7 文京区の補助制度

(1) 補助制度の概要

ア 文京区認知症高齢者グループホーム整備事業補助金（以下「整備費補助金」という。）

本募集については、原則として、整備費補助金を活用していただくことを予定しています。

◆ 補助基準額等

【事業者創設型・オーナー創設型】

- ・補助基準額（1ユニット当たり） 30,000,000円
- ・高騰加算額（1ユニット当たり） 8,000,000円
- ・基金加算補助額（1施設当たり） 36,600,000円
- ・地域交流スペース併設加算（1ユニット当たり） 10,000,000円

【事業者改修型・オーナー改修型】

- ・補助基準額（1ユニット当たり） 22,500,000円
- ・高騰加算額（1ユニット当たり） 6,000,000円
- ・基金加算補助額（1施設当たり） 36,600,000円
- ・地域交流スペース併設加算（1ユニット当たり） 10,000,000円

イ 文京区定期借地権利用による地域密着型サービス等整備促進事業補助金

◆ 補助基準額

路線価の1/2（10億円を限度）

ウ 文京区介護施設等の施設開設準備経費等補助金

◆ 補助基準額

認知症高齢者グループホームの場合（定員1人当たり）914,000円

※ 補助制度の概要は、公募開始時点のものであり、今後、補助制度に変更が生じた場合は、内容が変更となる可能性があります。補助金のより詳しい内容については、別紙「地域密着型サービス等の施設整備費等補助事業一覧(文京区・令和5年度版)」をご確認ください。

(2) 補助制度活用の際の留意事項

ア 整備費補助金に係る補助内示前に「10 スケジュール」⑩以降の建築確認申請や入札、工事業者の決定、着工等に着手することはできません。

イ 補助金の交付に当たっては、本募集への応募とは別に交付申請等の手続が必要です。

なお、上記補助金は、東京都の補助金を財源として実施するため、本募集で選定された場合にも、都の補助金の交付対象とならなかった場合には、補助対象となりません。「東京都認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」及び「東京都認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」等の関係資料を事前に十分確認してください。

ウ 工事施工業者の選定に当たっては、文京区の入札基準に準じるものとし、設計施工を同一の事業者が請け負うことはできません。

エ 交付する補助金は、それぞれの整備に係る各年度の予算額を限度とします。よって、補助対象経費を全額交付できないことがあります。

オ 家賃を積算する際は、補助金の交付額を加味し、多くの区民が利用しやすい金額の設定に努めてください。なお、工事請負額について、実際の契約金額が応募時の見積額から大幅に下がった場合は、利用料の見直しを求める場合があります。

カ 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。

キ カによりがたい場合は、賃貸借契約によることが可能です。この場合、次に掲げる要件を満たすことが必要です。

① 事業の存続に必要な期間の建物賃貸借契約（更新条項付）が行われていること。（原則として、建物の財産処分制限期間以上に、土地・建物の賃貸借契約期間を設定していること。改修や原状回復が必要な場合は、それに要する期間も加えた賃貸借契約期間としていること。）

② 工事竣工後に当該建物に係る賃借権登記を設定すること。

③ 賃借料は地域の水準に照らして適切な額以下であること。

ク 事業の安定的な継続のため、次に掲げる要件が登記事項証明書等により証明できることを条件とします。

① 原則として、抵当権が設定されていないこと。

② 根抵当権が設定されていないこと。（根抵当権は、遅くとも都補助金の内示前に根抵当権抹消が確実な見通しがあるもの以外、一切認めない。）

ケ 補助金の交付決定を行うまでに、オーナーと文京区との間で主に次の内容を確認するための協定書を締結していただきます。

① 補助事業により取得した不動産については、その構造に応じた処分制限期間を経過する

までは、原則として、補助事業目的外の使用、譲渡、交換、貸付及び担保に供してはならないこと。

- ② 財産処分制限期間内に運営事業者と建物の賃貸借契約を解除する場合は、区と協議の上、オーナーの責任において事業を継承する法人を決め、区市町村の審査を経た上で、新たに賃貸借契約を締結すること。

8 事業者による地域への説明

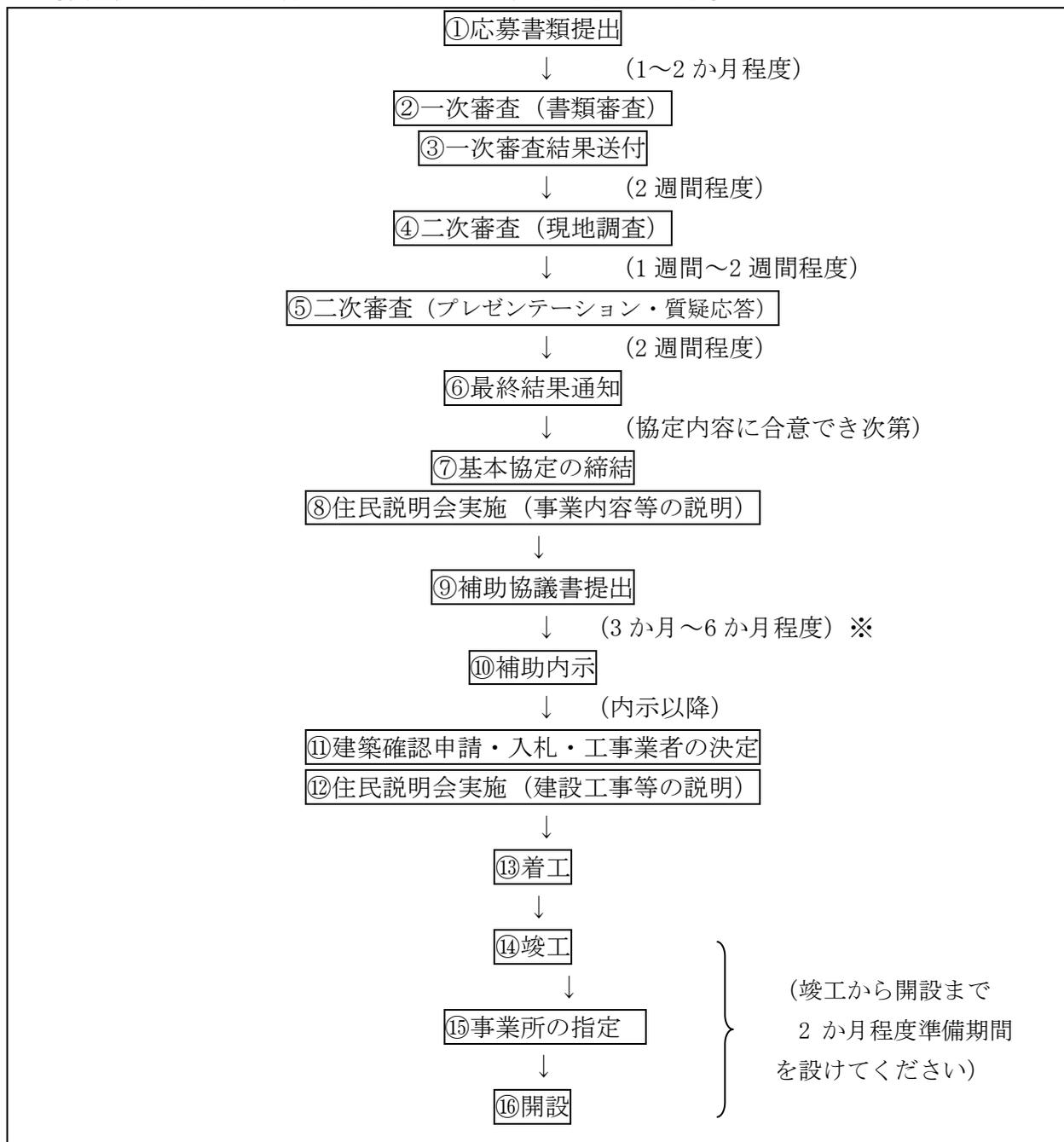
- (1) 選定後、事業実施予定事業者は、本事業を開始するに当たり、開設予定地の地域住民や町会・自治会に対する説明会を開催し、事業所を開設することを周知し、事業内容について理解を得るよう努めてください。開催に当たっては、説明対象範囲や説明内容、開催方法等を事前に区と協議し、開催後はその内容や地域からの意向を区へ報告してください。
- (2) 建設工事の入札を実施し、工事施工事業者が決定した後、オーナー及び事業実施予定事業者が主体となり、改めて地域への説明会を開催し、工事内容・日程等を説明してください。
- (3) 上記(1)、(2)について、新型コロナウイルス等の感染症拡大防止のために説明会の開催が困難な場合は、説明方法についてあらかじめ区と協議をしてください。

9 指定の手続

本公募は、介護保険法第78条の13に規定する公募指定ではないため、事業実施予定事業者は、事業所の開設に当たり、本応募書類の提出とは別に、区に地域密着型サービス事業所の指定申請書等を提出する必要があります。指定申請書類等の提出後、書類の審査及び現地調査を行い、指定します。指定基準に満たない場合は指定することができず、開設の遅れにつながりますので、別途、区が指示する期日等に則り、手続を行ってください。

10 スケジュール（参考）

応募書類の提出から事業実施までの流れは以下のとおりです。



※ 応募内容や時期によっては、審査にかかる時間が変更となる場合があります。特に、⑨⑩については、補助協議書の提出時期によって補助内示までの期間が異なります。詳しくは、別紙「地域密着型サービス等の施設整備費等補助事業金一覧（文京区・令和5年度版）」をご覧ください。

11 その他

- (1) 応募事業者は、応募書類の提出をもって応募条件等の募集内容を承諾したものとみなします。
- (2) 選定後の内容変更については、区の承諾が必要です。
- (3) 提出された応募書類に虚偽又は不正の記載があったときは、失格とします。
- (4) 本応募に必要な一切の費用は応募事業者の負担とします。
- (5) 応募書類は、事業者のノウハウに係る情報、財務内容、人事に係る情報、オーナーの個人情報など、応募事業者の正当な利益が侵害されるおそれがあると認められる箇所以外は、情報公開の対象となります。
- (6) 区が提供する資料は、本募集に係る検討以外の目的で使用することはできません。また、本募集に係る検討の目的の範囲内であっても、区の承諾を得ず、第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することはできません。
- (7) その他本募集要項に定めのない事項及び本募集要項に疑義が生じたときは、区が別に定めるものとします。

12 問い合わせ先（提出先）

文京区福祉部介護保険課事業指導係 担当 大川・伊藤・岡村
〒112-8555 文京区春日一丁目 16 番 21 号 （文京シビックセンター 9 階南側）
電 話 03-5803-1204(直通) F A X 03-5803-1380
E-mail b-kaigo_seibi@city.bunkyo.lg.jp