

新宿区認知症高齢者グループホーム

整備事業者 公募要項

令和5年7月

新宿区福祉部介護保険課

目 次

- 1 公募の趣旨
- 2 公募概要
- 3 公募施設及び規模等
- 4 応募資格
- 5 応募条件
- 6 新宿区の補助
- 7 施設整備及び運営に関する基本的事項
- 8 事業運営に関する提案内容
- 9 事業予定者の選定方法
- 10 応募手続き
- 11 応募申し込み及び応募に関する注意事項
- 12 スケジュール例

【担 当】

新宿区福祉部介護保険課推進係

電 話：03-5273-4212

1. 公募の趣旨

新宿区では、「新宿区高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画」及び「新宿区第二次実行計画」に基づき、介護保険施設の整備を進めています。

本公募は、この計画に基づき認知症高齢者グループホーム(介護保険法第8条第20項/認知症対応型共同生活介護)のサービスを提供する事業所の整備を行うものです。整備にあたっては、東京都の補助制度に基づき、区の予算の範囲内で補助を行います。区の事業者選定を経た後、東京都へ補助協議書を提出し、補助対象事業として認められることが必要です。

2. 公募概要

- (1) 今回の公募は、事業者整備型(運営事業者が設置運営する目的で、建物を整備するもの)又はオーナー整備型(土地所有者が運営事業者に貸し付ける目的で、建物を整備するもの)のいずれかにより、運営していただくものです。
- (2) 認知症高齢者グループホームを含む地域密着型サービスの利用者は、新宿区民のみの利用を原則とします。
- (3) 応募は令和5年度中、随時受け付けます。ただし、2所の事業予定者が決定した段階で、当該応募を締め切ります。

3. 公募施設及び規模等

(1) 公募施設

ア 施設種別

認知症高齢者グループホーム(認知症対応型共同生活介護)

イ 規模

2又は3ユニット

※事業予定地は、できるだけ既存の認知症高齢者グループホーム施設から離れた場所としてください。

(2) 併設事業

他の事業の併設を提案することも可能ですが、提案された併設事業は、当区と協議のうえ実施の可否を決定します。

4. 応募資格

※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不可とします。

(1) 運営事業者

・応募申込日現在、通所介護(地域密着型を含む)、通所リハビリテーション、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、介護老人福祉施設(地域密着型を含む)、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、特定施設入居者生活介護(地域密着型を含む)、短期入所生活(療養)介護又は認知症高齢者グループホームのいずれかの事業を、1年間以上実施している法人であること。

・過去に都道府県等が行った指導検査において、重大な指摘がないこと。

(2) オーナー（法人の場合）

- ・過去に都道府県等が行った指導検査において、重大な指摘がないこと。

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 ア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、原則、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ください。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ってください。

[参考] 建物に応じた財産処分の制限期間

- 木造の場合 22年
- 鉄筋コンクリート造の場合 47年

ウ ア・イのいずれの場合も、設定しようとする権利に対抗できる権利（抵当権等）が設定されていない等、事業の安定性が確保されていることが必要です。

[参考] ○土地・建物に原則として抵当権が設定されていないこと。

※抹消が確実なもの、補助を受けてグループホームを整備するための借入金を被担保債権とする抵当権は除く。ただし、被担保債権を特定しない根抵当権は不可。

○土地の使用貸借契約、共有による確保等は、原則として認められない。

(2) 賃借料

上記(1)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。

(3) 施設整備期間

令和5年度または令和6年度事前審査の補助協議に申請し、施設整備を行うこと。ただし、どちらも補助内示後に建設工事を行うことが条件となります（下記(6)参照）。

※詳細なスケジュールについては、新宿区福祉部介護保険課推進係担当(本要項目次参照)までお問い合わせください。

(4) 施設運営費の補助

施設運営費の補助は行いません。

(5) 区民利用の原則

地域密着型サービスの事業所の利用者は、原則として新宿区民のみとなります。

(6) 建築等施設整備に着手できる時期

本公募事業では、当区による事業予定者選定後、当区から東京都に対する補助協議を予定しています。事業予定者が入札等施設整備事業に着手できる時期は、当区に対する東京都の補助内示及び事業予定者に対する当区の補助内示の後になります。

当区の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。

入札等施設整備に着手することが可能となる時期は、当区と協議のうえ決定します。

(7) 協定の締結

事業予定者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と事業予定者

との間で協定を締結します。

(8) 介護保険制度との適合

認知症高齢者グループホームその他介護保険サービスを提供する事業所は、介護保険法に基づく指定基準を満たすとともに、介護保険法上の指定事業者として事業を実施していただきます。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となります。

(9) 東京都認知症高齢者グループホーム整備促進事業との適合

応募案件は、東京都「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」及び「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」に適合している必要があります。詳細は、ホームページ：東京都福祉保健局＞高齢者＞高齢者施設＞認知症高齢者グループホーム <https://www.fukushihoken.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho/index.html> をご覧ください。

6. 新宿区の補助

(1) 補助内容

今回の公募では、「新宿区認知症高齢者グループホーム整備事業補助要綱」、「新宿区介護施設等の施設開設準備経費等支援事業補助金交付要綱」及び地域医療介護総合確保基金事業を活用した補助制度を予定しています。

(2) 補助額

ア 整備費・開設準備経費等

東京都の補助制度に基づき、区の予算の範囲内で補助を行います。

イ 用地費（土地賃借による整備の場合）

施設用地を確保するために50年以上の期間で定期借地権を設定する際に、土地所有者に支払われる一時金（賃料前払い）について、東京都の地域医療介護総合確保基金事業を活用した補助制度に基づき、区の予算の範囲内で補助を行う予定です。

※補助額は、整備事業者が新宿区と補助協議を行い、新宿区が交付決定を行った時点の補助額が適用になります。

※東京都の補助要綱が改正された場合は、区の予算の範囲内で改正後の内容を適用します。

なお、整備内容により、交付額が異なる場合や、交付されない場合がありますので留意ください。詳細は、新宿区福祉部介護保険課推進係担当(本要項目次参照)までお問い合わせください。

(3) 整備事業における契約手続について

『介護保険サービス実施施設の施設整備費等補助事業における契約手続の指針』を参照し、遵守してください。

7. 施設整備及び運営に関する基本的事項

施設の建築、改修及び運営に際しては、「介護保険法」、「新宿区介護保険条例」、「新宿区指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例」、などの介護保険関係

法令、「老人福祉法」、「建築関係法令・条例・要綱（『チェックリスト（関係法令・条例・要綱一覧）』参照）」などの関連法令を十分確認し、遵守してください。

また、効率的な省エネルギー設備の設置や環境に配慮した電力の調達など、環境に十分配慮し、区が推進している環境マネジメントの取り組みについて遵守してください。

関係法令以外にも、遵守していただく項目があります。（以下、例を挙げます。詳細は「5. 応募条件（9）東京都認知症高齢者グループホーム整備促進事業との適合」で示した、東京都福祉保健局のホームページで確認してください。）

（例）応募案件は、東京都「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」の規定により、各居室に面したバルコニーを設置し、原則として避難階段に接続していること、バルコニーの幅は車椅子で避難可能な広さとする必要があります。

8. 事業運営に関する提案内容

以下の内容について、簡潔に記述してください。

なお、事業予定者として選定された場合、ここで提案された内容をもとにして協定を締結します。

- (1) 事業参入理由及び全体事業計画概要(様式 10)
- (2) 認知症高齢者グループホーム事業所運営に関する提案内容(様式 16)
- (3) 資金計画等

- ① 事業費・資金調達内訳等一覧表(様式 12)

ア 施設整備に要する経費と資金の内訳を記入してください。

イ 借入金は概ね経費総額の2分の1を超えない範囲としてください。

- ② 施設・設備整備 費目別内訳書(様式 19)

施設整備にかかる工事費等を、費目ごとに分けて作成してください。

- ③ 借入金償還計画等一覧表(様式 22)

- ④ 収支見込シミュレーション(様式 14)

収支見込シミュレーションは、認知症高齢者グループホームについてのみ作成してください。

9. 事業予定者の選定方法

- (1) 選定評価

公募型プロポーザル方式。「新宿区認知症高齢者グループホーム整備事業者選定評価委員会」を設置し、評価を行います。なお、評価の結果、事業予定者なしとする場合があります。

- (2) 主な評価項目

評価基準については、別紙「新宿区 認知症高齢者グループホーム整備事業者公募 評価基準」のとおりとする。

- ① 法人の適格性

財務状況、運営理念、運営実績など

- ② 施設運営の確実性

職員配置、医療機関との連携や緊急時の対応、資金計画、収支シミュレーションなど

- ③ 介護サービスの内容

サービス内容、利用者費用負担、利用者保護など

④ 設計

理念の反映、設備基準への合致、居住環境など

(3) 評価結果の通知

評価結果は文書で通知します。

(4) 事業予定者の公表等

決定した事業予定者の法人名及び提案内容の概要を公表します。

10. 応募手続き

本公募への計画書提出については、次に定める関係書類を全て提出してください。

(1) 提出書類

- ① 応募申込書類の提出について・・・様式 1
- ② 事業計画者連絡先・・・様式 2

(2) 添付書類（法人に関するもの）

- ① 定款又は寄付行為（最新のもの）
- ② 法人登記全部事項証明書（応募申込前日 3 か月以内に発行されたもの）
- ③ 事業者概要（法人の基本的な事項に関する資料）
 - ア 法人の沿革・概要・・・様式 3
 - イ 役員一覧表・・・様式 4
 - ウ 評議員一覧表・・・様式 5
 - エ 法人の基本的な事項に関する資料
 - ・法人の概要（パンフレット可）
 - ・法人運営に関する基本的な考え方・理念・・・様式 6
 - ・現在、実施しているすべての施設に関する資料
（事業所一覧、特色及び事業概要等、パンフレット可）
 - ・所轄庁の指導検査における直近過去 3 年分の指摘文書及び改善報告書一式
- ④ 決算書（直近過去 3 年分）

貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録
（決算書類名は社会福祉法人の例。他法人の場合は上記に類する書類。）
- ⑤ 印鑑証明書（応募申込前日 3 か月以内に発行されたもの）
- ⑥ 預金残高証明書（直近過去 3 年分の各年 3 月 31 日付けのもの）
- ⑦ 納税証明書
 - ・対象：法人税、消費税、法人地方税・事業税
 - ・証明を受けようとする期間：直近過去 3 年分
- ⑧ 福祉サービス「第三者評価」結果

既設介護サービス事業所で福祉サービス第三者評価を受審（平成 25 年度以降で直近のもの）したことが分かる書類（任意の 1 施設分）
- ⑨ 履歴書（オーナー整備型で、オーナーが個人の場合）・・・様式 7
- ⑩ 法定相続人の同意書（オーナー整備型で、オーナーが個人の場合）・・・様式 8

- ⑪ 既存の借入金リスト（オーナー整備型で、オーナーが個人の場合）
 - ・借入先、借入額、最終返済日、毎月の返済額等を記入してください。
 - ・借入金がない場合は、その旨を記載してください。
 - ⑫ 確定申告書（オーナー整備型で、オーナーが個人の場合）
 - ⑬ 固定資産の課税証明書（オーナー整備型で、オーナーが個人の場合）
所有するものすべてについて記載してください。
- (3) 添付書類（事業計画に関すること）
- ① 事業計画書類の提出について・・・・・・・・・・・・・・ 様式 9
 - ② 事業参入理由及び全体事業計画概要・・・・・・・・・・・・ 様式 10
 - ③ 開設までのスケジュール・・・・・・・・・・・・・・ 様式 11
 - ④ 事業費・資金調達内訳等一覧表・・・・・・・・・・・・・・ 様式 12
 - ⑤ 初期総投資額の積算根拠・・・・・・・・・・・・・・ 様式 13
 - ⑥ 収支見込シミュレーション・・・・・・・・・・・・・・ 様式 14
 - ⑦ 収支見込シミュレーションの算定根拠・・・・・・・・・・・・ 様式 15
 - ⑧ 認知症高齢者グループホーム事業所運営に関する提案内容・・ 様式 16
 - ⑨ 建設設計図面上での考え方について・・・・・・・・・・・・ 様式 17
 - ⑩ 建物図面（配置図・平面図・立面図）
 - ⑪ 公図（計画書提出日を基準とし3か月以内発行日のもの）
 - ⑫ 土地・建物登記全部事項証明書（計画書提出日を基準とし3か月以内発行日のもの）
 - ⑬ 土地・建物賃貸借契約書（写し）
 - ⑭ 土地・建物の概況写真
 - ⑮ 室別面積表（階層別）・・・・・・・・・・・・・・ 様式 18
 - ⑯ 施設・設備整備 費目別内訳書・・・・・・・・・・・・・・ 様式 19
 - ⑰ 工事費見積書
 - ⑱ 職員配置計画書・・・・・・・・・・・・・・ 様式 20
 - ⑲ 人件費の積算根拠・・・・・・・・・・・・・・ 様式 21
 - ⑳ 借入金償還計画等一覧表・・・・・・・・・・・・・・ 様式 22
 - ㉑ 建築・消防所管部署との相談経緯報告書・・・・・・・・・・・・ 様式 23
 - ㉒ 当該公募事業に係る理事会又は準備会の議事録（写）
- (4) 注意事項
- ① 提出計画書類は、図面を除き原則として全て A4 とします。図面は A3 としてください。（1/300 以上の縮尺としてください。）
 - ② 添付書類の項目ごとに、インデックスを使用して見出しを付けてください。
 - ③ 他のサービスと共用して使用する場合は、設計図に当該サービススペースを太線で囲んでください。また、居室、食堂及び機能訓練室等、主要な部屋を表示し面積（内法）を記載してください。
- (5) 提出部数
- 上記(1)、(2)及び(3)の全てを綴ったものを正本として2部作成するとともに、(3)の全てを

綴ったものを副本として9部作成し、全11部を提出してください。

(6) 提出日時及び場所

時間：平日午前9時から午後4時まで。土曜・日曜・祝休日は受け付けません。

※必ず、電話での予約の上、ご来庁願います。

場所：新宿区歌舞伎町一丁目4番1号 新宿区役所本庁舎2階（11番窓口）

新宿区福祉部介護保険課推進係 電話 03-5273-4212

1.1 応募申し込み及び応募に関する注意事項

(1) 書類等の提出にあたっては、必ず事前にご予約ください。

(2) 提出日時は厳守してください。

(3) 追加書類の提出等

当区が必要と認める場合、追加書類の提出又は説明を求める場合があります。

(4) 提出書類の取扱い

① 応募申込書類及び計画書類は、理由の如何を問わず返却しません。

② 著作権は、応募申込者及び応募者に帰属します。ただし、当区は、事業予定者の公表等必要な場合には、応募申込書類及び計画書類等の内容を、応募申込者又は応募者の承諾を経ずに無償で使用できるものとします。

③ 提出書類は「新宿区情報公開条例」による情報公開請求の対象となる場合があります。

(5) 費用負担

本公募に応募するために必要な一切の費用は、応募申込者及び応募者の負担とします。

定期借地権設定のための一時金補助（P3「6 新宿区の補助、(2)補助額、イ用地費」）を除き、施設整備を行う事業用地を確保するために必要となる賃料等についても応募者の負担となります。

(6) 使用言語及び単位

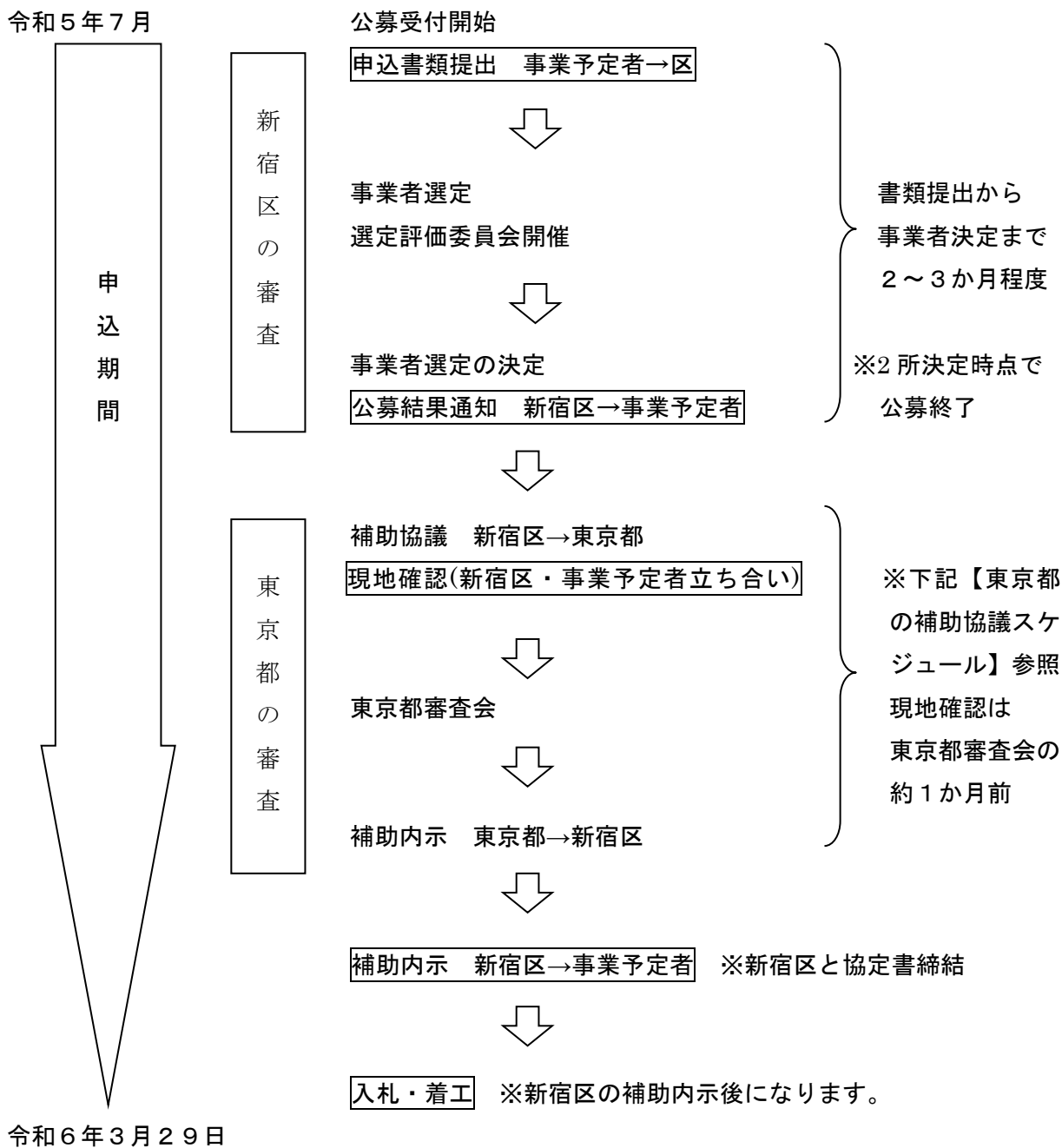
提出書類、調整等における使用言語は日本語、単位はメートル法とします。

(7) 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、この検討の目的の範囲内であっても、区の下承を得ることなく第三者に対して、これを使用させ、内容を提供することを禁止します。

12. スケジュール例



東京都の補助協議スケジュール（令和5年度9月以降）※参考
※東京都への補助協議は新宿区を通じて行います。

補助協議書提出期限	審査会時期(予定)	補助内示時期(予定)
9月下旬	11月下旬	12月中旬
12月中旬 (次年度分事前協議)	2月中旬	翌年度6月以降