

町田市地域密着型サービス整備運営候補事業者募集要項（第7期整備分）

1 趣旨

町田市では、第7期町田市介護保険事業計画（2018～2020年度）に基づき、高齢者が、住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、整備状況等を考慮しつつ、介護保険施設等の整備を推進しています。

第7期整備分地域密着型サービス整備運営候補事業者（以下、「候補事業者」という。）を募集するにあたり、必要な事項を定めます。

なお、本施設整備については、東京都の補助金（以下、「都補助」とする。）を受けることを条件とします。よって、町田市の候補事業者として選定されても、都補助対象者として採択されない場合は、選定結果は無効となりますので、あらかじめご了承ください。

2 募集内容

募集種別		整備区分	定員数	募集数	整備区域	整備形態
ア	定期巡回・随時対応型訪問介護看護 (一体型又は連携型)	創設 又は 改修	—	1施設	市内全域	事業者整備型 又は オーナー整備型
イ	小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護		29人以下 (宿泊5～9人)	2施設 ※異なる圏域から決定		

※ 単独・併設いずれも可。

※ 事業者整備型とは、運営事業者が施設を創設又は改修すること。

※ オーナー整備型とは、土地所有者等が施設を創設又は改修し、運営事業者へ貸与すること。

【圏域】

圏域	地区
堺・忠生	相原町・小山町・小山ヶ丘・上小山田町・下小山田町・凶師町・忠生・小山田桜台 矢部町・常盤町・根岸町・根岸・山崎町・山崎・木曾町・木曾西・木曾東
鶴川	小野路町・野津田町・金井・金井町・大蔵町・薬師台・能ヶ谷・三輪町 三輪緑山・広袴・広袴町・真光寺・真光寺町・鶴川
町田	原町田・中町・森野・旭町・本町田・玉川学園・南大谷・東玉川学園
南	鶴間・小川・つくし野・南つくし野・南町田・金森・金森東・南成瀬 成瀬が丘・成瀬・西成瀬・高ヶ坂・成瀬台

3 応募資格

- (1) 法人格を有し、3年分の決算が確認できること。(看護小規模多機能型居宅介護のみの場合は、病床を有する診療所を開設している者も可)
- (2) 介護保険法第78条の2第4項各号(指定地域密着型サービス事業者)及び第115条の12第2項各号(指定介護予防サービス事業者)に該当しないこと。
- (3) 会社更生法または民事再生法等による手続きをしている法人でないこと。
- (4) 町田市暴力団排除条例(平成25年3月町田市条例第5号)第2条第3号に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者(以下「暴力団員等」という)でないこと。暴力団を使用し、または暴力団員等を雇用していないこと。
- (5) 市と必ず個別相談を行うこと。

4 応募要件

(1) 全サービス種別共通の応募要件

以下の要件を満たすこと。ただし、⑨～⑰は東京都の補助要綱等に定められているため、一部満たさない項目があった場合でも、詳細な説明を受けることにより要件を満たすと認める場合があります。

- ① 原則、2022年3月31日までに開設すること。
- ② 本計画について、整備予定地の近隣関係住民に説明を行うこと。また、整備予定地の町内会・自治会の会長にも説明を行うこと。近隣関係住民や町内会・自治会の会長に対する説明方法は、原則面会による方法で実施すること。
地元説明にあたっては、「町田市に応募し、事業として町田市や東京都に選定されることが条件であるため、事業化されない場合がある」旨を資料等に記載するなど、十分に注意して実施すること。
なお、近隣関係住民とは、整備予定地の敷地境界線から50m範囲内の土地、建物の権利者及び居住者を指す。
- ③ 工業専用地域、市街化調整区域、都市計画法で定める都市施設、町田市都市計画マスタープランに定める、都市計画道路および新規都市計画道路の検討路線に該当する区域でないこと。
- ④ 原則、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に該当する区域でないこと。該当する場合は、開設までに当該計画区域の解除及び指定の基準に該当しないようにすること。

- ⑤ 生産緑地は極力避けることが望ましいが、選定された場合、町田市が別途指定する期日までに、生産緑地法第8条第4項の手続きを行うこと。
- ⑥ 原則、洪水ハザードマップに該当する区域でないこと。該当する場合は、安全上必要な対策を講ずること。
- ⑦ 整備計画にあたっては、「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（厚生労働省令）」、「指定地域密着型サービス及び指定地域密着型介護予防サービスに関する基準について（厚生労働省老健局課長通知）」、都市計画法、建築基準法、消防法、バリアフリー関係法令等、各種関係法令等を遵守すること。また開発・建築（景観含む）にあたっては、各関係部署と事前相談、協議および確認し、当該整備計画の実現性を確認しておくこと。
- ⑧ 町田市の施策に協力し、連携を図ること。
- ⑨ 当該整備計画において、施設整備資金のほか、開設後3ヶ月分の運営費が自己資金で確保されていること。また、法人事務費として、100万円以上確保されていること。なお、当該整備計画以外の計画がある場合は、その運営費も自己資金で確保されていること。
- ⑩ 債務超過でないこと。（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。）
※オーナーが法人である場合を含む。
- ⑪ 原則として、以下の指標を満たすこと。※オーナーが法人である場合を含む。
ア 流動比率について（流動資産/流動負債）が200%以上であること。
イ 自己資本比率が20%以上であること。
ウ 長期固定適合率が100%以下であること。
- ⑫ 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。
また、過去3期連続して営業活動に基づく赤字が出ていないこと。
※オーナーが法人である場合を含む。
- ⑬ 直近1年間において、税金の滞納がないこと。※オーナーが法人である場合を含む。
- ⑭ 原則、共有である土地及び建物での整備は不可であること。
- ⑮ 土地、建物は、事業者所有もしくは借り入れであること。使用貸借契約による確保は不可。
なお、応募の時点で、取得、借り入れ済みである必要はないが、取得もしくは借り入れが確実であること。

⑯ 土地、建物に、本施設整備にかか**る借入担保のための**抵当権を除き、原則、所有権以外の権利が設定されていない、または、設定される予定がないこと。抵当権が設定されている場合は原則、以下のすべての条件を満たすこと。なお、根抵当権は不可。

※**抵当権設定上限額は、総事業費から補助金額を差し引いた額とする。2020年2月28日修正**

(条件)

【事業者整備型】及び【オーナー整備型（運営事業者）】の場合

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 直近決算における自己資本が、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。
- エ 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。）

【オーナー整備型（オーナー個人）】の場合

- ア 既借入金の年間返済予定額が、直近確定申告書における所得（税引き後）に減価償却費を加えた額を下回っていること。
- イ 既借入金の総額が、固定資産税評価総額を下回ること。
- ウ オーナーが抵当権設定者であること。
- エ 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、原則として認められない。

⑰ 土地、建物を賃借する場合、土地・建物所有者が事業の存続に必要な期間（原則、建物の財産処分制限期間以上の賃借期間が担保されていること。）の土地・建物賃貸借契約（更新条項付）を設定することについて承諾していること。なお、建物賃貸借契約の場合、その期間に合わせて、建物賃借権登記を設定することに同意していること。

(2) 小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護の応募要件

(1) を満たした上で、以下の項目を満たすこと。

① 目的外使用をしないこと。以下に該当しないこと。

- (例) ・併設事業との事業運営や併設する個人住宅と混同すること。
- ・宗教活動、政治活動、選挙活動を行うこと。

② 居間・食堂は、利用者が一同会するのに十分な広さとすること。

(おおむね $3 \text{ m}^2 \times (\text{通いの利用者数} + 1 \text{ 人})$)

- ③ 1つの居室面積は、収納などの設備部分を除き、内法 7.43 m²以上とすること。
- ④ トイレは、3ヶ所以上、分散して設けること。なお、職員が利用者トイレを共用で使用することは可能。
- ⑤ 東京都の認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業の審査要領および審査基準を準用するため、整備計画が適合するようにすること。

5 補助金交付

東京都の補助対象事業として採択されれば、東京都から予算の範囲内で補助金が交付されます。本募集の提出書類については、東京都から補助金が交付されるものと仮定して作成してください。

なお、補助制度の趣旨は、事業者の施設整備に係る負担を軽減することで利用者の負担軽減を図ることです。この旨ご理解の上、計画してください。

【補助金交付額】

募集種別		整備区分	町田市介護施設等整備事業等補助金	
			①建設費	②開設準備経費
ア	定期巡回・随時対応型訪問介護看護(一体型又は連携型)	創設	594万円(1施設)	1,400万円
		改修	※併設の場合 1.05倍	(1施設)
イ	小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護	創設	3,360万円(1施設)	83.9万円
		改修	※併設の場合 1.05倍	(1宿泊定員)

<留意事項>

- ※ ①、②に該当するすべての金額が補助の対象となる。
- ※ 事業者整備型、オーナー整備型ともに補助金額は同額である。
- ※ オーナー整備型の場合は、①はオーナーが補助対象者となる。
- ※ 町田市からの補助は、東京都の補助制度に依拠している。(別途、町田市が東京都と補助協議を行う。)
- ※ 補助単価は見込みであり、金額及び補助を保証するものではない。また、補助は予算の範囲内で行うため、予算が可決されない場合がある。
- ※ 土地の買収又は整地に要する費用、門・囲障・構内の雨水排水設備及び構内通路等の外構整備に要する費用は、補助対象外である。また、東京都の補助内示前にすでに契約済みのものや整備に着手している建物、整備済の建物についても補助対象外である。
- ※ 本事業における施工業者は、市が定める基準に基づいた方法で決定すること。

6 審査・選定方法

(1) 審査方法

下表のとおり審査を行います。

併設施設の場合は、応募種別ごとに下表のとおり審査を実施した後、各応募種別の合計点を300点満点換算し、併設加点を付与します。

なお、併設加点は、10点×整備施設数を満点として審査を行い、得られた点数とします。

	審査項目	合格点
書類審査 (200点満点) ※別途、併設加点あり	事業運営に関する事（運営方針、取り組み等）	120点以上
	運営法人に関する事（事業実績、経営状況等）	
	整備計画に関する事（料金、施設設計等）	
	立地条件に関する事（地域性等）	
面接審査 (100点満点) ※別途、併設加点あり	事業運営に関する事	60点以上
	建築計画に関する事	
	施設の理念に関する事	
	人材確保・職員育成に関する事	

(2) 選定方法

以下のとおり決定します。

- ① 書類審査、面接審査の合計点が上位の事業者から順に候補事業者とする。
- ② 同点の場合は、併設の事業者から順に決定する。
- ③ 応募種別及び圏域が同一かつ同点の場合は、くじ引きを行う。

(3) 結果の通知

結果については、すべての事業者に対して通知します。

(4) 結果通知後の注意事項

- ① 応募書類の虚偽の記載や、審査に関する重大な違法が判明した場合は、審査（選定）の結果を取り消します。なお、総得点が上位の候補事業者を取り消した場合には、次位の事業者を繰り上げて決定することがあります。
- ② 事業者都合により取り下げを行った場合は、原則的に次回の町田市介護保険施設等整備運営事業者募集に応募できません。

7 書類作成

(1) 応募書類作成の際は、必ず別紙「提出書類作成にあたって」を参照してください。

(2) 様式指定の書類は、必ず当市が用意するデータ（Word、Excel版）を使用してください。個別相談後にメールで送付します。

(3) 様式 2「提出書類一覧表」に挙げるもののほか、市が必要とする書類の提出を求めることがあります。

(4) 応募にあたっての費用は全て応募者の負担になります。また、応募書類は返却しません。

(5) 提出された応募書類等について、審査結果公表後、町田市情報公開条例に基づく情報公開請求等があったときは、個人情報を除き、公開する場合があります。

8 スケジュール（予定）

来庁の際は、必ず予約してください。予約がない場合は、対応できないことがあります。

No.	項目	期間	備考
1	募集期間	随時	応募があり次第、終了します。
2	個別相談	随時	応募を検討している事業者は、市との個別相談を行います。計画の検討段階で結構です。必ずご連絡ください。
3	書類作成事前相談	随時	書類作成における疑問点等がありましたら、作成中の書類を持参してください。また、内容によっては、電話による対応も行います。
4	書類提出締切	約 3 か月 (目安)	必要部数の一部の書類を提出してください。なお、これ以降、計画内容の変更はできません。
5	最終書類提出締切		必要部数分の書類を提出してください。
6	整備・運営事業者選定		書類審査及び面接審査を行います。ご出席ください。
7	選定結果発表		通知及び市ホームページ上でお知らせします。
8	(参考) 東京都補助協議 (参考) 補助内示	7月, 8月, 10月, 11月, 2月頃 } 8月, 10月, 11月, 1月, 6月頃	・東京都の予定は変更になる場合があります。 ・内示を受けた年度に着工する必要があります。

9 書類提出窓口・担当部署

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22 町田市いきいき生活部いきいき総務課施設整備係
町田市庁舎 7階 703 窓口 開庁時間 8時 30分～17時 電話 042-724-3291
FAX 050-3101-4315 メールアドレス mcity3480@city.machida.tokyo.jp