

(看護) 小規模多機能型居宅介護
整備運営候補事業者募集要項
(2024-2026年度整備分)

町田市
いきいき生活部いきいき総務課

目次

1	趣旨	2
2	募集内容	2
3	応募資格	3
4	応募要件	3
5	補助金	7
6	審査・選定方法	8
7	書類作成	9
8	指定手続き	9
9	スケジュール（予定）	10
10	書類提出窓口・担当部署	11

1 趣旨

町田市では、町田市いきいき長寿プラン 24-26 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、介護保険施設等の整備を推進しています。

本募集要項は、(看護) 小規模多機能型居宅介護の整備を希望する事業者に向けて募集内容及び時期等について定めたものです。応募された事業者の中からその提案内容を審査して(看護) 小規模多機能型居宅介護整備運営候補事業者（以下、「候補事業者」）を選定します。

※ 補助金を活用しない整備においても市の審査を受け、候補事業者として選定される必要がありますので、必ず市へ事前にご相談ください。

2 募集内容

募集種別	定員数	募集数	募集圏域
小規模多機能型居宅介護	29人以下	制限なし	市内全域
看護小規模多機能型居宅介護			

※ 併設施設のある計画については、事前相談時にお申し出ください。

【圏域】※募集圏域は市内全域です。

圏域	町名
堺・忠生	相原町・小山町・小山ヶ丘・上小山田町・下小山田町・団師町・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・金井ヶ丘・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・藤の台・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

【整備手法】

整備手法	概要
事業者創設型	運営事業者が新たに建物を新築若しくは既存建築物を買い取り、改修して行う整備
事業者改修型	運営事業者が既存建築物を改修して行う整備
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築物を新築又は既存建築物を買い取り、改修して行う整備
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建築物を改修して行う整備

※ いずれの整備手法も可

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項各号及び第115条の12第2項各号に該当しないこと。
- (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) 応募前に市と必ず事前相談を行うこと。

4 応募要件

補助金を活用する場合、以下のすべての要件を満たすこと。また、補助金を活用しない場合、(4)①及び(6)以外の要件をすべて満たすこと。ただし、補助金の活用有無にかかわらず、(3)②は理由書を添付することにより認める場合があります。

(1) 施設整備・事業用地について

- ① 2027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、確定事項であるとの誤解を与えないよう十分に注意して実施すること。
※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、町田市都市づくりの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 土砂災害特別警戒区域（通称：災害レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（通称：災害イエローゾーン）に該当する区域でないこと。ただし、開設までに当該計画区域の指定が解除されている場合はこの限りではない。
 - ・土砂災害にそなえるために：東京都における土砂災害対策事業（tokyo.lg.jp）
(https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/dosha_saigai/map/dosha_r.html)
- ⑤ 浸水予想区域に該当する区域でないこと。ただし、浸水深1メートル未満の浸水予想区域に整備する場合は、想定される被災リスクに対して、安全確保や非難に係る設計上の工夫や設備の設置等の対策を講じ、非常災害対策計画・避難確保計画等に記載すること。

- ・町田市洪水・土砂災害ハザードマップ/町田市ホームページ (city.machida.tokyo.jp)
(<https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/bousai/fuusuigai/kouzui.html>)
※最新の情報を確認すること。

- ⑥ 生産緑地でないこと。生産緑地の場合は、補助内示後に指定解除の手続きを行うこと。
- ⑦ 整備計画にあたっては、以下の関係法令等を遵守すること。

【施設の人員・設備・運営に関すること】

- ア 介護保険法
- イ 老人福祉法
- ウ 「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」及び「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に関する基準」(厚生労働省令)
- エ 「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)
- オ 「町田市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」及び「町田市指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」
- カ その他関係法令等

【施設の建設に関すること】

- ア 都市計画法
 - イ 建築基準法
 - ウ 消防法
 - エ バリアフリー関係法令等
 - オ 各種関係法令等
- ※ 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。
- ※ 市補助金を活用して建設される民営施設は、町田市公共事業景観形成指針の対象となるため、配慮すべき内容を確認すること。

(2) 運営について

- ① 直近3年間の介護保険サービスに係る指導結果と改善報告書により、過去における問題点が改善されていること。
- ② 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（年間事業費の12分の3）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。

- ③ 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。
- ④ 目的外使用をしないこと。以下に該当しないこと。
 - ・併設事業との事業運営を混同すること。
 - ・併設する個人住宅と(看護)小規模多機能型居宅介護の運営を混同すること。
 - ・宗教活動、政治活動、選挙活動を行うこと。
- ⑤ 町田市の施策に協力し、連携を図ること。

(3) 財務状況について

- ① 債務超過でないこと。(社会福祉法人にあっては、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。
- ② 原則として直近3期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。
ただし、特別損失等の一時的な事由による赤字の場合はこの限りではない。
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ない。
また、直近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。
※オーナーが法人である場合を含む。

(4) 土地・建物について

- ① 共有である土地・建物での整備は不可であること。
- ② 土地、建物は、事業者所有もしくは賃貸契約を締結すること。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。
- ③ 土地、建物に、本施設整備のために設定する抵当権を除き、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、本施設整備を目的とした抵当権の設定額は、原則として、様式13「資金計画表」の借入金(整備費から補助金、自己資金、寄付金等を除いた額)に記載した額を上限とすること。また、根抵当権は不可。

(条件)

- 【事業者整備型】及び【オーナー整備型(オーナー法人)】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、原則として東京都の検討委員会前に、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、原則として東京都の検討委員会前に、遅くとも内示前に抹消すること。）

- ④ 土地を賃借する場合、借地借家法に違反していないものであること。また、事業の存続に必要な期間の借地契約期間が設定されていること。建物の財産処分制限期間以上の借地契約期間の設定がされていること。又は、自動更新条項が契約に入っていること。
- 建物を賃借する場合、事業の存続に必要な期間（20年以上）の建物賃貸借契約（更新条項付）が行われていること。（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。）
- オーナー整備型の場合、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。

（参考）建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間（用途が寄宿舎の場合）

- ・木造：22年
- ・鉄骨造：27年、34年
- ・鉄筋コンクリート造：47年

（5）建物構造・設備について

- ① 各宿泊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、2方向避難が行えるようにすること。
- なお、バルコニーの幅は、車椅子で避難可能な広さ（目安として有効90cm以上）を確保すること。
- ② 他の施設と併設の場合には、独立した出入口が設けられていること。
- ※ 介護保険・社会福祉事業以外（オーナーの自宅等）を併設する場合は、設備（玄関、エレベーター等）の共用は避けるようにすること。
- ③ 一つの宿泊室の面積は、収納などの設備部分を除き、内法7.43m²とすること。
- ④ トイレは、3ヶ所以上、（職員用を除く）分散して設けること。

⑤ 職員の更衣室、休憩スペースを確保すること。

(6) その他

東京都の認知症高齢者グループホーム整備促進事業の審査要領、審査要領別紙および審査基準を参照し、整備計画が適合するようにすること。

(審査基準・審査要領等のページ：東京都福祉局>高齢者>高齢者施設>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）>要綱・審査基準・審査要領等)

5 補助金交付

本募集における施設整備の補助金は、東京都の地域密着型サービス等整備推進事業補助を財源としています。また、開設準備経費の補助金は、東京都介護施設等の施設開設準備経費等支援事業補助を財源としています。補助金を活用するためには、市の事業者選定を経た後、東京都の補助対象事業として認められることが必要です。

東京都の補助対象事業として認められると、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利用料等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。

(1) 施設整備費補助

募集種別	整備区分	町田市地域密着型サービス整備事業補助金
		補助額（見込み）
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	3,960 万円/施設
	改修	

※認知症高齢者グループホーム、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所、認知症対応型デイサービスセンターと合築・併設する場合には、3,960 万円に 1.05 を乗じた額が加算されます。

＜補助対象経費等＞

① 補助対象経費

- ア 施設の整備に必要な工事費又は工事請負費
- イ 工事事務費（工事施工のため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とする。

② 補助対象外経費

- ア 土地の買収又は整地に要する費用
- イ 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
- ウ その他施設整備として適当と認められない費用

③ 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は対象外とする。

- ④ 整備事業が2か年にわたる場合は、各年度の工事出来高に応じて、年度ごとに補助金を交付するものとする。

＜留意事項＞

- ① 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。なお、オーナー整備型の場合は、オーナーが補助対象者となる。
- ② 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。）
- ③ 補助額は見込みであり、変更する可能性がある。
- ④ 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、補助内示後に入札によって決定すること。

（2）開設準備経費補助

募集種別	整備区分	町田市介護施設等の施設開設準備経費補助金
		補助額（見込み）
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	103.6万円/宿泊定員数
	改修	

※町田市の補助要綱を改正し（2026年4月1日施行予定）、上記補助額を適用の上、補助金の交付に向けた手続きを行う予定です。

＜補助対象経費＞

開設準備経費の補助対象経費は、施設開設前6か月に係る、需用費、使用料、賃借料、備品購入費（備品設置に伴う工事請負費を含む。）、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費及び委託料である。

＜留意事項＞

- ① 事業者整備型、オーナー整備型ともに運営事業者が補助対象者となる。
- ② 町田市からの補助は、東京都の補助制度に依拠している。
- ③ 補助額は見込みであり、変更する可能性がある。
- ④ 本事業における備品購入等は、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

候補事業者の事業者選定は、町田市の候補者評価委員会の審査に基づき、決定します。審査の方法は書類審査と面接審査による審査です。主な審査項目は下表のとおりです。

なお、審査には基準点を設けています。基準点に満たない場合は候補事業者として選定されません。

審査項目		基準点
書類審査 (200点満点)	事業運営に関すること（運営方針、取り組み 等）	120点以上
	運営法人に関すること（事業実績、経営状況 等）	
	整備計画に関すること（料金、施設設計 等）	
	立地条件に関すること（地域性 等）	
面接審査 (100点満点)	事業運営に関すること	60点以上
	建築計画に関すること	
	施設の理念に関すること	
	人材確保・職員育成に関すること	

(2) 結果の通知

- ① 結果については、すべての事業者に対して通知します。
- ② 選定結果については、事業者名、採点結果等を町田市ホームページ上で公開します。

(3) 選定後の注意事項

- ① 応募書類や審査に関する虚偽が判明した場合は、選定結果を取り消します。なお、候補事業者を取り消した場合には、次点の事業者を繰り上げて決定することがあります。
- ② 事業者の都合により取り下げを行った場合は、事業者の責によらない場合を除き、取り下げの承認日より起算して1年間は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) 提出書類作成の際は、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) 様式があるものは、所定の様式を用いること。様式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。事前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 指定手続き

候補事業者が（看護）小規模多機能型居宅介護を開設するためには、町田市の指定手続きが必要となります。指定は、毎月1回、1日付けで行います。申請書類の審査期間がありまで、サービス提供開始月の前前々月末日までに介護保険課給付係へご提出ください。（約2か月の期間が必要です。）

また、申請期間内の提出であっても、申請書類の不備等があると、サービス提供希望月の翌月以降の指定になる場合がありますので、指定申請の際には必ず担当課へ事前相談をお願いします。

＜指定手続きの担当部署＞

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-22

町田市いきいき生活部介護保険課給付係指定担当

町田市庁舎 1 階 112 窓口 電話 042-724-4366

9 スケジュール（予定）

事前相談、書類作成相談、書類提出等による来庁の際は、必ず電話により予約してください。
予約がない場合は、対応できないことがあります。

予約先：いきいき総務課事業係 電話：042-724-3291

No.	項目	期間	備考
1	募集期間	随時	
2	事前相談（必須）	随時	応募書類提出前に必ず事前相談が必要です。
3	書類作成相談（任意）	随時受付	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。
4	書類提出	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		必要部数分の書類を提出してください。
6	候補者評価委員会		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	補助協議書類準備	約 1 か月（目安）	選定された場合に必要書類をご案内しますので、ご提出ください。
9	（予定） 東京都補助協議提出 期限	第 2 回 9 月 12 日（金） 第 3 回 11 月 7 日（金） 第 4 回 2 月 6 日（金）	・東京都の予定は変更になる場合があります。 ・第 4 回 2 月上旬は <u>次年度分</u> 事前協議となります。
10	（予定） 補助内示時期	第 2 回 10 月下旬 第 3 回 12 月中旬 第 4 回 6 月以降	・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。

※応募書類の提出締切は、東京都の補助協議書提出締切（年 4 回）の約 4 ヶ月前が目安です。

※予定は変更になる場合があります。

＜留意事項＞

- (1) 本要項に関する質問は、所定の質問書によりメールまたはFAXで受け付けます。
詳細は、町田市ホームページ「質疑及び回答について」をご覧ください。
- (2) 事前相談は、隨時、来庁の予約を受け付けます。
- (3) 書類作成相談（任意）は、書類作成における疑問点等に対応します。作成中の書類を持参してください。
- (4) 書類提出の時点では、正本1部、副本1部、マスキング1部を提出してください。市で確認後、最終的には、正本1部、副本2部、関係部署用1部、マスキング4部をご提出いただきます。詳細は、「提出書類作成にあたって」をご確認ください。

10 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事業係

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

《履歴》

2024年4月1日公開

2024年8月9日修正

2025年1月17日修正

2025年4月15日修正

2025年9月4日修正

2025年11月19日修正

【参考・地域密着型サービスの開設までの流れ】

