

**大田区都市型軽費老人ホーム整備・運営事業者募集要項**

**令和6年4月**

**大 田 区**

## 目 次

1 募集の趣旨	3
2 募集する事業	3
3 公募受付期間	4
4 応募要件	4
5 欠格事由	7
6 事業方式及び補助額	8
7 募集手続	9
8 事業者の選定	9
9 事前相談受付	9

## 大田区都市型軽費老人ホーム整備・運営事業者募集要項

### 1 募集の趣旨

大田区（以下「区」という。）では、都市部において、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安がある高齢者が低額な料金で入所できる「都市型軽費老人ホーム」の整備を促進するため、東京都（以下「都」という。）の補助制度を活用して、整備費の補助を行います。

### 2 募集する事業

本事業は、「東京都軽費老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例（平成 24 年 10 月 11 日付け条例第 114 号）」及び「都市型軽費老人ホームに関する指針（平成 22 年 6 月 16 日 22 福保高施第 564 号）」に基づき、新たに都市型軽費老人ホームを創設又は改修し、運営及び維持管理業務を遂行することを事業の範囲とします。

募集事業の概要は下表のとおりです。

施設種別	整備地域	施設数等	整備予定時期
都市型軽費老人ホーム	区内全域	1 施設	令和 6 年度中着工

#### ※注意点

地域バランスの観点から、既存事業所に近接しないよう立地に配慮した事業計画としてください。近隣に同施設がある等の理由により、補助事業の対象として認められない場合があります。

### 3 公募受付期間

(1) 第1回 令和6年5月7日(火)から5月13日(月)まで

(2) 第2回 令和6年8月5日(月)から8月9日(金)まで

①補助金制度の流れ(整備費補助の場合)

公募書類提出⇒区による事業者選定⇒都に補助協議書提出⇒都審査会⇒補助内示  
⇒交付決定⇒交付額決定⇒交付額支払

②応募受付期間前日までが事前相談期間となります。受付期間中は整備に関する個別相談等は承りません。

(3) 備考

①書類提出の受付時間は、午前9時から午後5時までです。

②必要書類を(4)の提出先に持参してください。

③オーナー型の場合、土地・建物所有者に対して当該サービス事業概要、抵当権設定の制限等について十分な説明をお願いします。また、土地所有者等と運営事業者が同席し書類提出してください。

④提出を予定されている場合は、必ず事前に電話で日時を予約のうえでお越してください。

⑤提出書類が揃っていない場合は、書類を受付けできません。

(4) 提出先

住所：大田区蒲田五丁目13番14号 大田区役所3階(13番窓口)

担当：福祉部 介護保険課 基盤整備担当

電話：03(5744)1637

### 4 応募要件

(1) 整備計画に関すること

① 大田区都市型軽費老人ホーム整備費補助要綱第3条に規定する補助対象者であること。

② 令和6年度中に着工すること。

③ 「東京都軽費老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例(平成24年10月11日付け条例第114号)」及びその他関係規則等に適合していること。

④ 都の「都市型軽費老人ホーム整備事業審査基準(令和5年7月10日付け5福保高施第37号)」及び「都市型軽費老人ホーム整備事業審査要領(令和4年3月17日付け3福保高施第2160号)」に定める基準・条件等を満たしていること。

⑤ 都の「都市型軽費老人ホームに関する指針(平成22年6月16日22福保高施第564号)」を遵守した整備・運営を行うこと。

⑥ 都市計画法、建築基準法等の関係法令を遵守すること。

⑦ 災害レッドゾーンに指定されていないこと。

- ⑧ 災害イエローゾーン等、災害による被害が想定される区域の場合は、安全を確保するための対策が講じられていること。

(参考) 東京都福祉局ホームページ

<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/keihidaitoshi/toshigatahojojigyuu.html>

## (2) 財務状況に関すること

応募する法人（整備計画がオーナー型の場合は、運営法人も含む。）は、以下の規定を満たすこと。

- ① 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。

※赤字の原因が、一時的かつ合理的な事由によるものであり、補助協議時に黒字転換している場合は協議可能です。

※過去3期連続して赤字が出ている場合は理由の如何を問わず認められません。

※通常の営業活動（社会福祉事業・介護保険事業の開設等に関するものは除く）に基づく赤字は一時的な事由として認められません。

- ② 収支状況が健全であること

＜社会福祉法人＞

※現状及び整備計画による負債総額が資産総額の概ね1/2を超えないこと。

＜社会福祉法人以外＞

※現状及び整備計画による負債総額が資産総額の概ね8割を超えないこと。

## (3) 施設に関すること

- ① バリアフリーに配慮したものとすること。
- ② 原則として、消火器、スプリンクラー設備、消防機関へ通報する火災報知設備、自動火災報知設備を設置していること。
- ③ 各居室に面しかつ車椅子が通行可能なバルコニーを設置し、避難階段に接続していること。
- ④ バルコニーは車椅子で避難可能な幅（概ね90cm）を確保すること。
- ⑤ 空調設備を備え付ける等の入所者の居住環境に配慮していること。
- ⑥ 居室、食堂は2方向避難とすること。
- ⑦ 入居者が常時利用する設備を2階以上の階に設置する場合には、エレベーターを設置すること。
- ⑧ 国及び都から計画について指導された場合や制度改正等によって施設基準の変更がある場合等は、当初の計画を変更していただくことがあります。

## (4) 運営に関すること

- ① 利用料は、生活保護受給者が入所可能な水準となっていること。
- ② 介護職員は、原則として有資格者（介護福祉士、ホームヘルパー等）とすること。

- ③ 選定時の事業計画・運営計画・利用料等は、事業開始後も遵守すること。  
※選定時と異なった内容で運営を行っている場合は、補助金の返還等を求める場合があります。

(5) 区における事業者選定に関すること

- ① 他事業者の応募内容等に係る問い合わせは、一切応じません。
- ② 応募に関して要する費用は、各事業者の負担とします。
- ③ 提出書類は、大田区情報公開条例に基づき原則として情報公開の対象となります。
- ④ 区へ提出した書類は返却しません。
- ⑤ 書類の提出後に、事業者の都合による書類の差替・変更・追加は認められません。ただし、区が必要と判断した場合は、追加資料を求める場合があります。
- ⑥ 区が必要と認める場合には、整備予定地の現地確認を行うことがあります。
- ⑦ 土地所有者等が個人の場合は、法定相続人全員の同意書や戸籍謄本、預金通帳など個人情報に関わる書類を求める場合があります。
- ⑧ 本公募について選定された場合であっても、補助金の交付が確定したものではありません。
- ⑨ 整備計画について疑義が生じた場合は、選定委員会におけるヒアリングとは別に事前ヒアリングを実施する場合があります。
- ⑩ 区へ書類提出後に整備計画が応募要件等に抵触することが判明した場合は、原則として応募を取下げさせていただきます。
- ⑪ 審査の結果、選定事業者無しとする場合があります。
- ⑫ 選定後において、関係法令に抵触、又は提出書類に虚偽の記載や本要項に関する重大な違背行為等が判明した場合は、選定結果を取り消すことがあります。
- ⑬ 選定後において、併設事業を含む事業計画の大幅な変更が出た場合は、選定委員会での再審査等、選定結果の見直しを行うことがあります。
- ⑭ 補助金は都との協議等により交付が決定されますので、区で選定されても都で決定されない場合もあります。資金計画等の策定にあたって、補助金の不交付も念頭におき、十分対応できる場合に限り応募するようにしてください。
- ⑮ 入札、着工は都の内示後に行ってください。

(6) 事業開始後に関すること

- ① 補助金を活用し整備した建物及びその敷地に抵当権の設定をしないこと。  
※都市型軽費老人ホームを整備するための借入金に係る抵当権は除く。  
※ただし根抵当権は認めない。
- ② 補助金を活用し整備した建物及びその敷地に係る所有権の変更をしないこと。  
※個人の死去による相続で変更になる場合は除く。  
※ただし共有は認めない。

- ③ 本事業における用地（建物）権利書又は地域住民等との間の確約書等に基づき生じた損害に関する責任については、事業者に帰する事項であり、区はその責任を一切負いません。
- ④ 本事業に要する土地・建物等については、財産処分制限期間を経過するまでは、区長の承認を得ず、補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、担保に供し、取り壊し、又は廃棄することはできません。
- ⑤ オーナー創設型及びオーナー改修型の場合は、財産の処分制限期間内に事業者との賃貸借契約を解除する場合は、オーナーの責任において事業を継承する法人を選定、新たな賃貸借契約を締結すること。その際には、新運営事業者の財務状況などを確認させていただく場合があります。
- ⑥ オーナー型での整備の場合は、事業の存続に必要な期間の建物賃借権登記をしていただきます。また、補助金の交付決定を行う際に（2年以上の継続事業の場合は最終年の交付決定時）、大田区と土地所有者等の間で、安定的・継続的な事業運営に係る協定書（※）を締結していただきます。詳細は、補助内示の際に別途ご連絡します。  
※協定書の内容については巻末の別紙参照

#### （7）その他

- ① 応募にあたって、事前に他法令などで手続きが必要か否か確認すること。（建築基準法、東京都建築安全条例、都市計画法、消防法、労働基準法など）
- ② 選定された場合は整備計画について、都補助協議前に事業者が主体となり、町会や近隣住民に対し十分に説明を行うこと。

## 5 欠格事由

次の要件に該当した場合は、選定審査の対象から除外します。

- （1）暴力団（大田区暴力団排除条例（平成24年条例第38号。以下、「暴排条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団を言う。以下同じ。）
- （2）法人その他の団体の代表者、役員又は使用人その他の従業員若しくは構成員に暴力団員等（暴力団並びに暴排条例第2条第2項に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団関係者をいう。）に該当する者があるもの
- （3）社会的信用を損なう行為等により、事業者としてふさわしくないと認められた場合
- （4）選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合
- （5）提出書類に虚偽の記載があった場合
- （6）その他不正行為があった場合

## 6 事業方式及び補助額

都の基金及び補助金を活用し、区を通じて補助を行います。

区分	要件区分	定員1人当たり補助単価			
		整備費補助額	高騰加算	併設加算	開設準備金
事業者 創設型	運営事業者が新たに建物を新築し又は既存の建物を買取り、改修して行う整備事業	400万円	256万円	100万円	45.8万円
事業者 改修型	運営事業者が既存の建物を改修して行う整備事業	280万円	179万円	70万円	45.8万円
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 たに建物を新築し又は既存 建物等を買取り、改修して 行う整備事業	400万円	256万円	100万円	45.8万円
オーナー 改修型	建物所有者等が運営事業者 に建物を賃貸する目的で既 存建物を改修して行う整備 事業	280万円	179万円	70万円	45.8万円

※上記の補助基準額と対象経費の実支出額を比較し少ない方の額を、予算の範囲内で交付します。

※都市型軽費老人ホームと併せて、東京都補助要綱にて定める施設を併設して整備する場合は、補助単価への加算があります。併設加算の対象施設は別表のとおりです。

※補助単価及び併設加算の対象施設は、今後変更になる場合があります。

※併設施設の要件、整備計画等がそれぞれ異なりますので、事前に関係各署に確認の上、事業計画を立ててください。

※定期借地権の一時金に対する補助制度を実施しております、活用予定の場合はご相談ください。

※事業者改修型及びオーナー改修型については、東京都補助金交付規則（昭和37年東京都規則第141号）第24条に規定する財産処分の制限が適用されている建物を改修する場合は、補助対象外となります。

※2年以上の継続事業の場合は、補助金の交付が決定された年度の算定方法により決定した額に、各年度の進捗率を乗じた額を、各年度の補助金額とします。

## 7 募集手続

### (1) 応募申込書等の提出

- ① 応募申込書（様式1）のほか、応募される事業様式を確認のうえ、別冊の「都市型軽費老人ホーム補助協議提出書類一覧」に該当する書類を提出してください。
- ② 所定様式が定められているもの以外は、原則としてA4判又はA3判（図面等）とします。
- ③ 提出書類は1部提出ください。
- ④ 提出書類は、全体の目次及びページを記載し、提出書類ごとに書類名のインデックスをつけた中表紙を必ず挟み、法人名を記載したパイプ式ファイル（A4、縦型、左綴じ）に綴ってください。
- ⑤ 事情により、応募後に辞退する場合は速やかに辞退届（様式自由）を提出してください。

## 8 事業者の選定

### (1) 選定方法

- ① 外部委員を含む選定委員会を設置し、書類審査及びヒアリング審査により事業者を選定します。
- ② オーナー型での整備の場合は、ヒアリング審査は土地所有者等と運営事業者が同席のもと行います。

### (2) 審査項目

以下の項目について、総合的に評価します。

- ① 法人の適格性（組織運営、財政状況、事業運営等）
- ② 事業計画（計画地等の権利関係、立地条件、資金計画等）
- ③ 安全対策（施設における防火設備の設置等）
- ④ その他（安定的に質の高いサービスを提供するための必要な事項）

### (3) 審査結果の通知

審査の結果は、全ての事業者に対し個別に文書で通知します。

## 9 事前相談受付

公募受付期間以外は常時、整備に係る事前相談をお受けしています。提出書類等に疑義のある場合は、事前相談にてご相談ください。なお公募受付期間における審査及び資料作成等に関するご質問は一切受付けておりません。

別表

対象施設	要件
(1) 特別養護老人ホーム（併設のショートステイを含む）	都の「老人福祉施設整備費補助要綱」に基づく補助金の交付を受けるもの
(2) 介護老人保健施設	「東京都介護老人保健施設整備費補助要綱」に基づく補助金の交付を受けるもの
(3) 軽費老人ホーム（ケアハウス）	定員 30 人以上の軽費老人ホーム（ケアハウス）で介護専用型特定施設入居者生活介護の指定を受けるもののうち、都の「老人福祉施設整備費補助要綱」に基づく補助金の交付を受けるもの
(4) 認知症高齢者グループホーム	都の「認知症高齢者グループホーム整備促進事業実施要綱」に基づく補助金の交付を受けるもの
(5) 小規模多機能型居宅介護事業所	都の「地域密着型サービス等整備推進事業実施要綱」 4（2）に基づく補助金の交付を受けるもの
(6) 看護小規模多機能型居宅介護事業所	
(7) サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条に基づく登録を受けるサービス付き高齢者向け住宅
(8) 介護専用型有料老人ホーム	介護専用型特定施設入居者生活介護の指定を受ける定員 30 人以上の有料老人ホームのうち、都の「介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助要綱」に基づく補助金の交付を受けるもの
(9) 訪問看護ステーション	介護保険法第 8 条第 4 項に規定する訪問看護ステーション

※併設加算の対象施設は、今後変更になる場合があります。

大田区都市型軽費老人ホーム整備事業補助要綱の補助事業により取得した建物の管理に関する協定書

大田区（以下「甲」という。）と土地所有者〇〇（以下、「乙」という。）とは、「大田区都市型軽費老人ホーム整備事業補助要綱」に基づく補助金の交付の決定に当たり、都市型軽費老人ホームの施設として乙が取得する建物の管理に関し、次の通り協定を締結する。

- 1 乙は、補助事業により取得した東京都大田区〇〇●丁目●番●号の建物の管理に関し、「大田区都市型軽費老人ホーム整備事業補助要綱」の定めに従うものとする。
- 2 乙は、補助事業により取得（工事請負者から引渡しを受けた日）した建物については、「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分制限期間」（平成 20 年 7 月 11 日付け厚生労働省告示第 384 号）に定める期間●年（鉄筋コンクリートの場合 47 年、鉄骨造の場合 27～34 年、木造の場合 22 年）を経過するまで大田区長の承認を受けないで、この補助事業の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはならないものとする。
- 3 乙は、上記の財産の処分制限期間内に、建物を賃貸借する都市型軽費老人ホーム運営事業者の家賃等の不払い等の事由により契約を解除する場合には、事前に大田区長に協議し、乙の責任において都市型軽費老人ホーム事業を継承する法人を選定し、新たに賃貸借契約を締結するものとする。
- 4 乙は、補助金交付決定時に付した条件を遵守するものとする。
- 5 乙は、甲が行う都市型軽費老人ホームの実地調査及び書類調査に協力するものとする。
- 6 本協定に定めのない事項、又は協定について疑義が生じた場合には、甲と乙が協議し決定するものとする。

この協定の締結を証するため、甲と乙とは、本協定書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、その 1 通を保管する。

令和 年 月 日

甲 東京都大田区蒲田五丁目 13 番 14 号  
大田区長 鈴木 晶 雅

乙 (所在地) 〇〇●丁目●番●号  
(法人名等) (オーナーの氏名)