

令和7年度
目黒区地域密着型サービス整備事業者募集要項



令和7年 3 月
目黒区 健康福祉部 高齢福祉課

目 次

	項 目	ページ
1	募集の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
2	募集事業等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3	募集期間等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4	応募資格等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
5	補助制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3
6	補助条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
7	選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8
8	応募手続き等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
9	関係機関一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10
10	問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10
	地域密着型サービス整備に係る補助金交付の流れ・・・・・・・・	11
	補助事業の応募から開設までのスケジュール・・・・・・・・	12
様式 1	地域密着型サービス整備費補助事業応募申請書・・・・・・・・	13
様式 2	認知症高齢者グループホーム等の整備に係る建築事前相談書・・・・・	14
参考資料 1	家賃等設定の考え方と建物賃借権登記について・・・・・・・・	15
参考資料 2	オーナー創設型における協定書締結について・・・・・・・・	17
参考資料 3	東京都認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領別紙・・・・・・・・	18
別紙 1	認知症高齢者グループホーム整備費補助事業 提出書類一覧・・・・・	19
別紙 2	地域密着型サービス整備費補助事業 提出書類一覧・・・・・・・・	20
別紙 3	地域密着型サービス整備事業者募集に関する質問票・・・・・・・・	21
別紙 4	地域密着型サービス基盤整備状況及び日常生活圏域一覧・・・・・・・・	22
別紙 5	目黒区第9期介護保険事業計画における基盤整備計画数・・・・・・・・	23

1 募集の趣旨

目黒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「地域密着型サービス」の整備を進めています。本募集は第9期目黒区介護保険事業計画（令和6年度～令和8年度）に基づき、この整備目標、整備量に基づいた整備を計画的に進めるため、令和7年度に地域密着型サービスの事業所を整備する事業者を募集するものです。

この募集要項は都・区の補助金を活用して地域密着型サービス拠点の整備を行う事業者に向けて、募集の内容及び時期等について説明したものです。応募された事業者の中からその提案内容を審査して補助対象事業者を選定します。

なお、補助金を活用しないで整備する場合も供給量を把握する必要がありますので、必ず、区へ事前協議を行ってください。

2 募集事業等

令和7年度の募集内容及び募集圏域は、次の表のとおりです。

圏域	認知症高齢者 グループホーム	小規模多機能型居宅介護 又は 看護小規模多機能型居宅介護
全域	2 ユニット	1 か所

3 募集期間等

令和7年度の事業者募集は下表のとおり、募集期間を4回に分けて行います。それぞれの募集期間内に「8. 応募手続き等」(P.9)に従い、応募書類を提出してください。なお、本公募は募集施設数を上回る応募があった場合には、区において補助対象事業者を選定した時点で終了します。

募集回	募集期間	整備及び開設の時期
第1回	令和7年3月24日(月)～ 令和7年4月4日(金)	原則として、令和7年度中に工事着工し、 令和8年度末までに工事が竣工すること。
第2回	令和7年4月7日(月)～ 令和7年6月9日(月)	
第3回	令和7年6月10日(火)～ 令和7年7月31日(木)	
第4回	令和7年8月1日(金)～ 令和7年10月17日(金)	原則として、令和8年度中に工事着工し、 令和9年度末までに工事が竣工すること。

4 応募資格等

本事業に応募する事業者(以下「応募者」という。)は、以下の(1)～(3)の要件を全て満たすことが必要です。

(1) 応募者の資格

次の①～③のいずれかに該当すること。

- ① 地域密着型サービスを整備運営しようとする事業者(社会福祉法人、医療法人、NPO法人、株式会社等)

- ② 運営事業者に貸与する目的で建物を整備する土地所有者等
- ③ 運営事業者に貸与する目的で建物を整備する建物所有者

(2)事業実績等

運営事業者は次の①～③を全て満たすこと。

- ① 社会福祉事業、介護保険事業、医療事業等のいずれかの実績を有すること。
- ② 経営者が社会的信望を有すること。(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無いこと。)
- ③ 福祉事業への理解、熱意、能力を有する職員が確保できること。

(3)財務状況

次の①～③を全て満たすこと。

- ① 決算状況が直近 3 期連続して、営業活動に基づく黒字が生じていること。
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を除く)に基づく赤字は、一時的な事由によるものとは認められない。また、直近 3 期のうち 2 期に営業活動に基づく赤字が生じている場合は認められない。
- ② 債務超過ではないこと。
債務超過を解消するため出資等を行い、補助申請時点では債務超過が改善している場合であっても認められない。また、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。
- ③ 施設を継続的、安定的に運営するために必要な資金計画が策定されていること。
ア 開設後約 3 か月分の運営資金が確保できていること。
年間事業費(予算額)の 12 分の 3 以上+法人事務費(100 万円以上)の運営資金を法人の「自己資金」で確保することとし、金融機関からの借入れは認められない。
また、運営事業者が行っている既存事業についても、その運営資金を確保していること。
イ 同時期に他の計画がある場合には、それも含めて資金確保ができていること。

5 補助制度

(1)施設整備費補助

①補助類型

事業者創設型 (事業者への補助)	運営事業者が新たに建物を新築もしくは既存建築物を買い取り、改修して整備
事業者改修型 (事業者への補助)	運営事業者が既存建築物を改修して整備
オーナー創設型 (土地所有者への補助)	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、改修して整備
オーナー改修型 (建物所有者への補助)	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整備

②補助額

令和7年度の補助額(案)は下表のとおりです。補助額は、国及び東京都の予算の関係で変更することがあります。

■認知症高齢者グループホーム

ユニット数	整備区分	補助額	
		重点整備地域(※)	その他の地域
1 施設 1 ユニット整備	事業者創設型	92,600,000 円	82,600,000 円
	オーナー創設型		
	事業者改修型	80,910,000 円	73,410,000 円
	オーナー改修型		
1 施設 2 ユニット整備	事業者創設型	145,600,000 円	125,600,000 円
	オーナー創設型		
	事業者改修型	122,220,000 円	107,220,000 円
	オーナー改修型		
1 施設 3 ユニット整備	事業者創設型	198,600,000 円	168,600,000 円
	オーナー創設型		
	事業者改修型	163,530,000 円	141,030,000 円
	オーナー改修型		
併設加算 (看護)小規模多機能型居宅介護又は 認知症対応型通所介護を併設		15,000,000 円	
施設開設準備経費		定員1人当たり 989,000 円	

※ 令和6年度の重点整備地域は「東部地区」が指定されています。令和7年度の指定地域は5月中旬以降に指定される予定です。

■小規模多機能型居宅介護及び看護小規模多機能型居宅介護

	整備区分	補助額
整備費補助金	宿泊定員 5 名 (1 か所)	71,420,000 円
	宿泊定員 6 名 (1 か所)	77,820,000 円
	宿泊定員 7 名 (1 か所)	84,220,000 円
	宿泊定員 8 名 (1 か所)	90,620,000 円
	宿泊定員 9 名 (1 か所)	97,020,000 円
施設開設準備経費 宿泊定員 1 人当たり		989,000 円

※宿泊定員は基準上、通い定員の1/3以上9名まで

(2)補助金を活用する際の注意事項

- ① 区の補助は東京都の補助金を活用して実施するものです。本公募で選定された場合にも、都の補助金の交付対象にならなかった場合には、区の補助対象となりません。
- ② 補助対象経費は、施設等の整備に必要な工事費又は工事請負費及び工事事務費(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(対象経費)の2.6%に相当する額を限度とする。)とします。
- ③ 上記の補助対象経費であっても、区からの補助内示前に実施(契約)しているものについては補助の対象外とします。
- ④ 補助額は、補助対象経費の実支出額と補助基準額を比較して少ない方の額で、かつ、予算の範囲内とします。
- ⑤ 工事請負業者は原則として、一般競争入札によって決定すること。
- ⑥ 土地の買収又は整地に要する費用、外構整備に要する費用などは補助の対象外となります。
- ⑦ 既存建物の買取り、改修については、既存建物の耐用年数から見た建物残存価値等を考慮し、建物を新築することより、効率的であると認められる場合に限りします。
- ⑧ 2か年度以上の継続事業の場合は、上記補助額は計画全体を通じての限度額とし、出来高に応じて年度ごとに支払うものとします。
- ⑨ 補助金交付等に当たっては、別途、国、東京都及び目黒区の補助要綱等に基づく条件が付けられます。

6 補助条件

補助金を活用した施設整備に当たっては、次の事項を遵守してください。なお、補助条件に関する詳細については、「目黒区認知症高齢者グループホーム整備事業費補助要綱及び実施要領」、「目黒区地域密着型サービス整備事業費補助要綱及び実施要領」、「目黒区補助金等交付規則」に基づきます。

(1)土地・建物等

- ① 計画地には、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。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、浸水被害防止区域等、災害による被害が想定される区域に指定されている区域(以下「災害イエローゾーン」という。)に施設を整備する場合は、当該区域で整備しなければ必要数が確保できない等、災害イエローゾーンで整備しなければならない理由があり、かつ、想定される被災リスクに対して、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。
- ② 土地建物に原則として抵当権が設定されていないこと。ただし、抹消確実な見通しがあるものは可とする(都の審査会前に、遅くとも内示前に抹消すること)。なお、当該地域密着型サービス事業所を整備するための借入金を被担保債権とする抵当権の設定は可とする。
- ③ 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は、その内容及び法人の経営状況等を審査し、施設の安定的かつ継続的運営に影響を及ぼさないものであることとし、次の全てを満たすこと。

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 事業者が抵当権設定者であること。

(オーナーが個人の場合)

(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)に減額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。

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、都の審査会前に、遅くとも内示前までに抹消すること。

- ④ 根抵当権が設定されている場合は、抹消確実な見通し(都の審査会前に、遅くとも内示前に)がある場合を除いて認められない。
- ⑤ 根抵当権の新たな設定は認められない。
- ⑥ 土地・建物の使用貸借契約、共有による確保等は認められない。
- ⑦ オーナー型の場合、事業の存続に必要な期間(木造の場合 22 年以上)の建物賃貸借契約(更新条件付)が行われていること。補助金の交付決定を行う際に、オーナー(土地所有者等又は建物所有者)と目黒区との間で主に以下のア及びイについて確認するための協定書を締結していただきます。

ア 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。

イ 処分制限期間内に事業者と建物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。

※詳細は東京都文書『「オーナー創設型」における土地所有者等(オーナー)と区市町村長の協定書締結について』(P.17 参考資料 2)参照。

- ⑧ 工事竣工後に運営事業者の当該建物に係る賃借権登記を行うこと。補助金の実績報告において、登記事項証明書により賃借権登記がされていることを確認します。

※詳細は東京都文書『認知症高齢者グループホーム整備事業審査案件の家賃等設定の考え方及びオーナー創設型における建物賃借権登記について』(P.15 参考資料1)参照。

(2)構造、設備、規模等

- ① 1 ユニットに係る設備は、全てを同一の階に設けること。階をまたがったユニットの配置は認められない。また、職員室を除き、ユニットごとの専用設備とすること。
- ② 2 階以上の階層に居室を設ける場合、各居室に面したバルコニーを設置すること。バルコニーの幅は、車椅子で避難可能な広さ(有効 90cm以上)とすること。また、バルコニーは原則として避難階段に接続したものとすること。
- ③ スプリンクラー等の防火設備を整備すること。
- ④ 二方向避難を確保すること。

- ⑤ 3 ユニット分を補助対象として整備する場合、以下の全てに該当すること。
 - ア 定員が 25 人以上であること。
 - イ 夜勤職員を原則 1 ユニット当たり 1 人以上、計 3 人以上配置すること。
 - ウ 認知症高齢者グループホームの運営実績があること。
- ⑥ 職員の更衣室、休憩室を設置すること。
- ⑦ 設計に際し、建築基準法や消防法等をはじめとする関係法令に適合することを、関係機関、関係部署(P.10)へ必ず確認しておくこと。確認の結果については、「認知症高齢者グループホーム等の整備に係る建築事前相談書」(P.14 様式 2)に記載して提出すること。

(3)居室、居間・食堂等

- ① 1 つの居室面積は収納部分を除き、内法 7.43 m²以上とすること。
- ② 居間と食堂は同一の場所でもよいが、それぞれの機能が独立していることが望ましい。
- ③ 居間・食堂の面積は利用者及び介護従事者が一同に会するのに十分な広さがあること。
(概ね 3 m²×(利用者+職員数))
- ④ トイレは 1 ユニット当たり 3 か所以上(職員用を除く)、分散して設けること。

(4)家賃等

- ① 都の認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領別紙(P.18 参考資料 3)に定める計算式により算出した金額以下とし、当区に所在する認知症高齢者グループホーム(整備費補助金を受けた施設)の平均家賃(月額約 80,000 円)と同程度とすること。
- ② 家賃設定の基となる土地や建物賃借料も妥当な金額であること。
- ③ 生活保護受給者入居枠を 1 ユニットにつき 1 以上設けること。
- ④ 敷金以外の権利金・更新料・入居一時金・保証金・礼金等の受領は不可とする。敷金は、家賃の 2 か月分を上限とする。

(5)遵守すべき法令

- ① 建築全般
 - ア 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
 - イ 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
 - ウ 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
 - エ 東京都建築安全条例(昭和 25 年 12 月東京都条例第 89 号)
 - オ 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 12 月 24 日東京都条例第 155 号)
 - カ 東京都福祉のまちづくり条例(平成 7 年 3 月 16 日東京都条例第 33 号)
 - キ 目黒区景観条例(平成 21 年 10 月目黒区条例第 28 号)
 - ク 目黒区みどりの条例(平成 2 年 9 月目黒区条例第 26 号)
 - ケ その他関係法令及び条例、規則等
- ② 運営全般
 - ア 老人福祉法(昭和 38 年法律第 133 号)
 - イ 介護保険法(平成 9 年法律第 123 号)
 - ウ 目黒区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に関する条例(平成 25 年 3 月 7 日目黒区条例第 5 号)

エ 目黒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に関する条例(平成 25 年 3 月 7 日目黒区条例第 6 号)

オ その他関係法令及び条例、規則等

(6)その他

- ① 東京都が定める「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」及び「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」の基準を満たしていること。
※東京都ホームページを参照。
(<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho/r04ghyokuou.html>)
- ② 本公募において事業者として選定された際は、地域住民に対して、整備・運営事業者の責任で十分な説明を行うとともに、誠実に対応すること。
- ③ 介護保険法第 78 条の 2 の第 4 項・第 6 項、第 115 条の 12 の第 2 項・第 4 項のいずれの規定にも該当していないこと。
- ④ 施設の名称は区と協議すること。区内の既存施設と類似する名称は避けること。
- ⑤ 目黒区が行う認知症介護相談や家族介護教室等の事業に積極的に協力すること。
- ⑥ 認知症高齢者グループホームを整備する場合は、共用型認知症対応型通所介護の運営について検討すること。
- ⑦ 介護予防認知症対応型共同生活介護、介護予防小規模多機能型居宅介護を併せて実施すること。
- ⑧ 職員の確保に万全を期すとともに、職員の資質の向上及び必要な資格取得を図るため、研修機関が実施する研修や施設内の研修への参加の機会を計画的に確保すること。

7 選定

(1)選定方法

外部委員を含む選定委員会において、事業提案書・ヒアリング等を審査・評価し、区が補助対象事業者を決定します。なお、審査の結果、事業候補者無しとする場合があります。

(2)評価項目

本公募の評価項目及び主な審査内容は次のとおりです。

	主な項目	主な審査内容
1	運営理念・基本方針	理念・基本方針
2	事業の安定性	資金計画、収支計画など
3	運営体制・サービス内容	人材確保・育成、人員配置、サービス内容、利用料金など
4	地域・家族・医療との連携	地域・家族との交流、医療機関との連携など
5	危機管理体制等	災害時の体制の確保、事故防止・安全対策、衛生管理など
6	権利擁護	権利擁護・虐待防止、個人情報保護など
7	建物整備計画	施設整備計画全般

(3)審査結果の通知

審査の結果は、全ての応募事業者に対し、文書で通知します。

8 応募手続き等

(1)応募申請書等の提出

応募申請書(P.13 様式1)のほか、応募される事業方式を確認のうえ、別紙1(P.19)又は別紙2(P.20)の「提出書類一覧」に該当する書類を提出してください。

※所定様式(ワード・エクセル)が必要な場合は、問合せ先(目黒区健康福祉部高齢福祉課介護基盤整備係 電話 03-5722-9607)へご連絡ください。

(2)提出部数

正本1部と副本9部

※提出書類は返却いたしません。

(3)作成上の注意

ア 所定様式が定められているもの以外は、任意様式とし、原則としてA4判又はA3判とします。

イ 提出書類は、各部ごとにフラットファイル等で綴じ、表紙及び背表紙に事業者名(もしくは土地所有者等名)を記入し、書類ごとにインデックスを付けてください。インデックスには、提出書類一覧等に記載されている書類名を記載してください。また、インデックスは、書類に直接貼付せず、白紙に添付の上、綴じてください。

(4)応募に関する留意事項

応募に関して要する費用は、応募者の負担とします。

(5)著作権の帰属等

提出書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、区は、事業者の公表等が必要な場合には、提出書類等の内容が無償で利用できるものとします。

(6)提出期間及び提出場所

提出日時	提出場所
各募集期間中の区役所開庁日 午前9時から午後5時 ※事前に電話予約の上ご来庁願います。	〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 目黒区総合庁舎2階 健康福祉部高齢福祉課介護基盤整備係

(7)質問及び回答

募集要項に関する質問については、質問票(P.21 別紙3)により問い合わせをお願いします。

【担当】 目黒区健康福祉部高齢福祉課介護基盤整備係

・電話 : 03-5722-9607

・FAX : 03-5722-9474

・E-mail : kourei04@city.meguro.tokyo.jp

9 関係機関一覧

事業計画や設計等に当たっては、目黒区ホームページの「建築物を計画する場合 協議・問い合わせの窓口一覧」を参照の上、建築基準法等及び東京都並びに目黒区が定める条例・要綱等について、事前相談を行うなど十分確認してください。

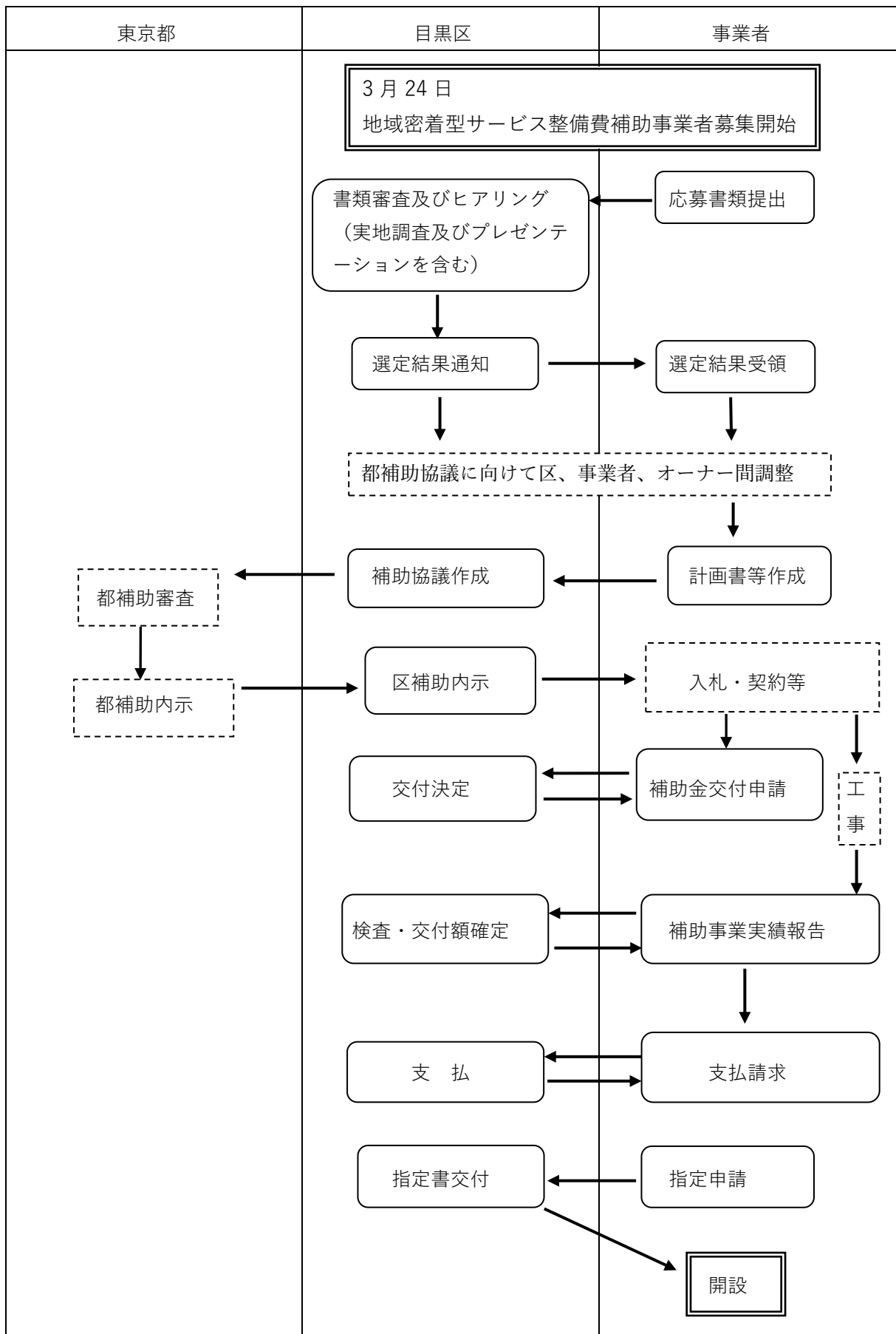
なお、事前相談等を行うために来庁する際には、電話予約の上、来庁願います。

相談内容	関係所管	ホームページアドレス
建築上の法規制等	建築課 ほか	https://www.city.meguro.tokyo.jp/kenchiku/shigoto/kenchiku/kyougi_list0.html
福祉環境整備に関すること	建築課	
都市計画・地区計画等	都市整備課	
緑化に関すること	みどり土木政策課	
消防法上の法令規制等	目黒消防署予防課予防係 目黒区下目黒 6-1-22 電話 3710-0119(代表) 9:00～16:30(土・日・祝・年末年始除く)	

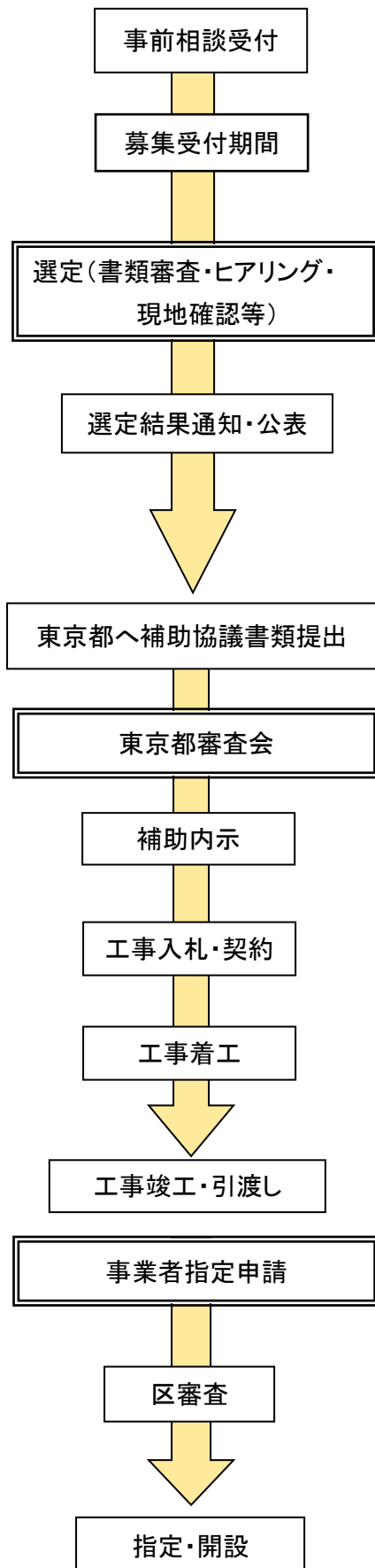
10 問合せ先

目黒区 高齢福祉課 介護基盤整備係 電 話：03-5722-9607 F A X：03-5722-9474 kourei04@city.meguro.tokyo.jp	目黒区 介護保険課 介護保険計画係 電 話：03-5722-9840 F A X：03-5722-9716 kaigo02@city.meguro.tokyo.jp
--	---

【地域密着型サービス整備に係る補助金交付の流れ】



【補助事業の応募から開設までのスケジュール】



・ 募集受付期間 令和7年3月24日～10月17日

【書類提出期限】

- 第1回：令和7年 4月 4日（金）
- 第2回：令和7年 6月 9日（月）
- 第3回：令和7年 7月31日（木）
- 第4回：令和7年10月17日（金）

・ 書類審査・ヒアリング等実施時期

- 第1回：令和7年4月下旬～5月上旬
- 第2回：令和7年6月下旬～7月上旬
- 第3回：令和7年8月下旬～9月上旬
- 第4回：令和7年11月中旬

・ 東京都審査会

- 第1回：令和7年 7月下旬
- 第2回：令和7年10月上旬
- 第3回：令和7年11月下旬
- 第4回：令和8年 2月中旬

指定申請締切り：年4回

- ・ 提出期限： 4月末 ⇒ 7月1日開設
- ・ 提出期限： 7月末 ⇒ 10月1日開設
- ・ 提出期限： 10月末 ⇒ 1月1日開設
- ・ 提出期限： 1月末 ⇒ 4月1日開設

目黒区長 宛て

所在地
法人名
代表者名

目黒区地域密着型サービス整備費補助事業応募申請書

目黒区地域密着型サービス整備費補助事業について、下記・提出書類を添えて応募します。

記

1 事業提案書……………別添のとおり

2 担当者連絡先

法人名	
所在地	
所属部署名	
担当者名	
電話番号	
FAX	
E-Mail	

以 上

認知症高齢者グループホーム等の整備に係る建築事前相談書

相談者	事業者名	
	担当者名	
	連絡先	
計画者	事業者名	
	所在地	
計画概要	整備予定地	(住居表示)目黒区 丁目 番
	敷地面積	m ²
	使用目的 (サービス種類等を記載)	
	床面積	m ²
	構造・階数	造、地上 階建て
	備考欄	
補助 整備費	補助金活用の有無 *該当するものに○ をしてください。	有 ・ 無

【添付書類】(準備できる範囲で可)

- ・ 平面図
- ・ 配置図

※以下の相談記録を必ず記入すること。

相談記録	受付課名			
	担当者名			
	相談日			
	結果概要 (相談結果・指摘事項等 を記載すること)			

事 務 連 絡

平成 20 年 12 月 12 日

各区市町村

高齢者福祉担当課長 様

福祉保健局高齢社会対策部

施設支援課長 山口信久

認知症高齢者グループホーム整備事業審査案件の家賃等設定の考え方
及びオーナー創設型における建物賃借権登記について

日頃、都の認知症高齢者グループホーム施策におきましては、御理解、御協力を賜りまして誠にありがとうございます。さて、都は平成 20 年度から、認知症高齢者グループホーム整備費補助事業の補助単価を上げ、さらなるグループホーム整備に力を入れているところですが、昨年度に比べ、協議相談案件も増加しその成果を感じております。

一方で、協議案件ごとに設定家賃等にばらつきがあり、一定の家賃等設定の考え方の基準を設ける必要を感じております。5 月に説明会で周知しました通り、今年度より整備費から補助金を控除する必要はありませんが、都の補助金を活用しての事業になりますので、低所得者も含む都民が利用しやすい家賃に設定する努力をしていただきますようお願い申し上げます。

また、土地、建物における権利関係も複雑化しておりますので、オーナー創設型に対して、運営事業者の建物賃借権登記設定という補助条件を追加いたします。

つきましては、下記のとおり考え方等を示しますので、区市町村担当者におかれましては、事業者に対し御指導していただきますようお願いいたします。

記

1、家賃の考え方

以下に基本的家賃の計算式を示します。積算された数字と、地域の相場を十分考慮して、微調整してください。

【事業者創設型】

○ 土地を購入して整備する場合

$(\text{土地購入費} + \text{建物整備費} + \text{備品費}) \div \text{償却年数} \div 12 \text{ ヶ月} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + \text{建物修繕費等の管理費}$

○ 土地を賃貸して整備する場合

$$\frac{\text{月額土地賃借料}}{\text{利用人数}} \div \text{稼働率} + (\text{建物整備費} + \text{備品費}) \div \text{償却年数} \div 12 \text{ヶ月} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + \text{建物修繕費等の管理費}$$

【オーナー創設型】

$$\frac{\text{月額建物賃借料}}{\text{利用人数}} \div \text{稼働率} + \text{備品費} \div \text{償却年数} \div 12 \text{ヶ月} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + \text{建物修繕費等の管理費}$$

【注意事項】

- ・ 稼働率は90%以上見込んで計算してください。
- ・ 建物修繕費等の管理費には、修繕積立金、固定資産税、借入金利息等を計上してかまいません。
- ・ その他、職員確保のために職員の給与を上げる等、家賃を上げたい等の理由がありましたら、上乘せすることは検討いたしますので、随時、相談してください。

2、共益費の考え方

共益費についても妥当な金額を積んでいただきますようお願いいたします。共益費は原則、利用者実費負担費用ですので、区市町村で事業者に対して御指導願います。建物の修繕積立金は家賃に含んでください。

3、オーナー創設型における建物賃借権登記について

オーナー創設型において、土地所有者から借地権を購入して、建物オーナーになったり、借地権者が複数いてその中の1人が建物オーナーになったり等、当初想定していたよりも権利関係が複雑になってきております。よって、今後は、オーナー創設型すべての案件に対し、運営事業者とグループホーム利用者の保護を強化するために、運営事業者が建物賃借権登記をすることを補助条件に加えます。協議時に、建物賃借権登記をする旨の確約書を提出していただきますので、事業者に御指導願います。竣工年度の実績報告時には、建物登記簿謄本で確認させていただきます。

施設整備にかかる借入担保のための抵当権設定は認めているところですが、その抵当権設定後に、運営事業者が建物賃借権登記をすることで、当該建物にはそれ以上の抵当権が設定されにくくなり、運営事業者、利用者の保護はより強化されることになります。

担当：東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課

施設整備係 グループホーム整備担当

FAX：03-5388-1391

TEL：03-5320-4252（ダイヤルイン）

平成17年8月 8日
17 福保高施第 521 号

各区市町村高齢福祉担当課長 殿

東京都福祉保健局
高齢社会対策部施設支援課長
(公 印 省 略)

「オーナー創設型」における土地所有者等（オーナー）
と区市町村長の協定書締結について

日頃から東京都の「認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業」（以下、「補助事業」という）にご協力いただきまして、ありがとうございます。

都は補助事業の推進を図るために、今年度から新たに、個人も含めた土地所有者等（以下、「オーナー」という）を補助対象とした「オーナー創設型」の制度を立ち上げたところです。

本制度における、認知症高齢者グループホーム事業（以下、「事業」という。）の継続を担保するためには、オーナー自身の事業継続の意思の確認を行うことが重要です。

つきましては、オーナーに対して補助金の交付決定を行う際に、オーナーと貴区市町村長との間で、以下の内容の協定書を締結していただきますようお願いいたします。

なお、15年度に創設された「オーナー改修型」についても同様の取り扱いとします。

〔協定書の内容〕

区市町村から補助を交付する条件として、オーナーは以下の事項を順守すること。

- ① 補助事業により取得した不動産の管理に関しては「(〇〇区市町村) 認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業実施要綱」「同補助要綱」等に従って行うこと。
- ② 補助事業により取得した不動産については、「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13年7月12日厚生労働省告示第239号)に定める期間を経過するまで、〇〇区市町村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こと。
- ③ 上記の財産の処分制限期間内に、建物を賃貸借する認知症高齢者グループホーム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、事前に区市町村長に協議し、オーナーの責任において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こと。
- ④ その他（区市町村長が必要と認めた事項）

【担当】東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課
グループホーム整備推進担当 市川・入山・古市
電話 03(5320)4252

東京都認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領別紙

1 家賃の考え方

以下に基本的家賃の計算式を示します。積算された数字と、地域の相場を十分考慮して、微調整してください。

【事業者創設型】

○ 土地を購入して整備する場合

$(\text{土地購入費} + \text{建物整備費} + \text{備品費}) \div \text{償却年数} \div 12 \text{ か月} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + \text{建物修繕費等の管理費}$

○ 土地を賃貸して整備する場合

$\text{月額土地賃借料} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + (\text{建物整備費} + \text{備品費}) \div \text{償却年数} \div 12 \text{ か月} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + \text{建物修繕費等の管理費}$

【オーナー創設型】

$\text{月額建物賃借料} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + \text{備品費} \div \text{償却年数} \div 12 \text{ か月} \div \text{利用人数} \div \text{稼働率} + \text{建物修繕費等の管理費}$

2 留意事項

- (1) 都の補助金を活用しての整備事業となるため、低所得者にも配慮した家賃設定となっていること。
- (2) 建物修繕費等の管理費には、修繕積立金、固定資産税、借入金利息等を計上してかまいません。
- (3) 稼働率は90%以上を見込んで計算してください。

3 家賃以外の利用料金について

- (1) 共益費について、原則、利用者実費負担費用となります。
- (2) 建物の修繕積立金は家賃に含んでください。
- (3) 敷金を徴収する場合は、2か月分の家賃相当額を上限とします。償却はせず、退去時に実費相当分を清算するものとする。

目黒区認知症高齢者グループホーム整備費補助事業提出書類一覧

提出資料			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		
No.	資料名	様式			事業者	所有者		事業者	所有者	
						法人	個人		法人	個人
1	認知症高齢者グループホーム整備費補助事業選定申請書	1	○	○		○	○		○	○
2	認知症高齢者グループホーム整備費補助協議書(表)	2	○	○		○	○		○	○
3	認知症高齢者グループホーム整備費補助協議書(裏)	3	○	○		○	○		○	○
4	事業者の概要	概要・沿革（設立年月日、資本金、本社所在地、事業内容、取引銀行、従業員数等）	4	○	○	○	○		○	○
5		役員構成（生年月日、経歴等）、代表者略歴	5	○	○	○	○		○	○
6		事業者の定款、寄附行為等及びその登記簿謄本	任意	○	○	○	○		○	○
7		資産の状況（資産目録等）	任意	○	○	○	○		○	○
8		収支予算書	任意	○	○	○	○		○	○
9		決算報告書（過去3期分、貸借対照表、勘定科目内訳書、損益計算書、キャッシュフロー計算書を含む）	任意	○	○	○	○		○	○
10	オーナー型の所有者が個人の場合	オーナー本人及び家族（法定相続人）の履歴書	6				○			○
11		法定相続人の同意書	任意				○			○
12		印鑑登録証明書	任意				○			○
13		借入金リスト	7				○			○
14		確定申告書（過去3か年）の写し	任意				○			○
15		固定資産の課税証明書又は課税明細書	任意				○			○
16	事業計画	事業計画書（事業者） （理念、目標、事業目的、運営主体、定員、協力医療機関）	8	○	○	○			○	
17		事業計画書（オーナー） （計画予定地、用地・建物概要、資金計画、応募理由、事業者選定、オーナー相続人の同意）	9				○	○		○
18		事業参入理由書	10	○	○	○	○	○	○	○
19		開設までのスケジュール（設計、施工、職員採用、研修、運営規程作成等）	11	○	○	○	○	○	○	○
20		管理者の経歴書・資格証の写し	12	○	○	○			○	
21		計画作成担当者の経歴書・資格証の写し	13	○	○	○			○	
22		近隣住民への説明状況	14	○	○	○			○	
23		支援の基本方針	15	○	○	○			○	
24	資金計画	職員の勤務の体制及び勤務形態一覧表（ローテーション表）	16	○	○	○			○	
25		事業費按分表、事業費内訳	17	○	○		○	○		○
26		工事費積算見積書	任意	○	○		○	○		○
27		備品見積書	任意	○	○	○			○	
28		認知症高齢者グループホーム収支見込シミュレーション（事業者）	18	○	○	○			○	
29		収支見込シミュレーションにおける給与費の積算根拠資料	任意	○	○	○			○	
30		家賃の積算根拠資料	任意	○	○	○			○	
31		認知症高齢者グループホーム収支見込シミュレーション（オーナー）	19				○	○		○
32	土地・建物関係	資金計画表（開設当初の運転資金を含む）	20	○	○	○	○	○	○	○
33		借入金返済計画（元金、利率、期間、金融機関・支店名、担当者連絡先）	21	○	○	○	○	○	○	○
34		借入金返済計画表（月単位）	22	○	○		○	○		○
35		借入金返済計画表（年単位）	23	○	○		○	○		○
36		預金残高証明書	任意	○	○	○	○	○	○	○
37		公図の写し	任意	○	○		○	○		○
38		土地登記簿謄本	任意	○	○		○	○		○
39		建物登記簿謄本	任意		○				○	○
40	土地・建物関係	土地売買（賃貸借）契約書又は確約書 ※自己所有の場合は不要	任意	○			○	○		
41		建物売買（賃貸借）契約書又は確約書 ※自己所有の場合は不要	任意		○		○	○		○
42		各室面積表	24	○	○		○	○		○
43		図面（配置図、平面図、立面図）	任意	○	○		○	○		○
44		周辺地図	任意	○	○		○	○		○
45		建築確認に係る書類	任意		○				○	○
46		土地・建物の概況写真	任意	○	○		○	○		○
47	認知症高齢者グループホーム整備事業 自己チェック票		25	○	○	○			○	

(注1) 正1部、副9部の提出をお願いします。

(注2) 提出書類は正副ごとにフラットファイル等で綴じ、資料ごとに中紙を用いて上記No.を記したインデックスを付け、表紙及び背表紙に「認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業補助協議提出資料」と、事業所名、事業者名及び所有者名を記入してください。

地域密着型サービス整備費補助事業提出書類一覧

提出資料			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		
No.	資料名	様式			事業者	所有者		事業者	所有者	
					法人	個人		法人	個人	
1	目黒区地域密着型サービス整備費補助事業選定申請書	1	○	○		○	○		○	○
2	目黒区地域密着型サービス整備費補助協議書(表)	2	○	○		○	○		○	○
3	目黒区地域密着型サービス整備費補助協議書(裏)	3	○	○		○	○		○	○
4	事業者の概要	概要・沿革（設立年月日、資本金、本社所在地、事業内容、取引銀行、従業員数等）	4	○	○	○	○		○	○
5		役員構成（生年月日、経歴等）、代表者略歴	5	○	○	○	○		○	○
6		事業者の定款、寄附行為等及びその登記簿謄本	任意	○	○	○	○		○	○
7		資産の状況（資産目録等）	任意	○	○	○	○		○	○
8		収支予算書	任意	○	○	○	○		○	○
9	オーナー型の所有者が個人の場合	決算報告書（過去3期分、貸借対照表、勘定科目内訳書、損益計算書、キャッシュフロー計算書を含む）	任意	○	○	○	○		○	○
10		オーナー本人及び家族（法定相続人）の履歴書	6				○			○
11		法定相続人の同意書	任意				○			○
12		印鑑登録証明書	任意				○			○
13		借入金リスト	7				○			○
14	事業計画	確定申告書（過去3か年）の写し	任意				○			○
15		固定資産の課税証明書又は課税明細書	任意				○			○
16		事業計画書（事業者） （理念、目標、事業目的、運営主体、定員、協力医療機関）	8	○	○	○			○	
17		事業計画書（オーナー） （計画予定地、用地・建物概要、資金計画、応募理由、事業者選定、オーナー相続人の同意）	9				○	○		○
18		事業参入理由書	10	○	○	○	○	○	○	○
19	事業計画	開設までのスケジュール（設計、施工、職員採用、研修、運営規程作成等）	11	○	○	○	○	○	○	○
20		管理者の経歴書・資格証の写し	12	○	○	○			○	
21		計画作成担当者の経歴書・資格証の写し（小多機・看多機）	13	○	○	○			○	
22		生活相談員の経歴書・資格証の写し（認知デイ）	14	○	○	○			○	
23		近隣住民への説明状況	15	○	○	○			○	
24	資金計画	支援の基本方針	16	○	○	○			○	
25		職員の勤務の体制及び勤務形態一覧表（勤務ローテーション）	17	○	○	○			○	
26		事業費按分表、事業費内訳	18	○	○		○	○		○
27		工事費積算見積書	任意	○	○		○	○		○
28		備品見積書	任意	○	○	○			○	
29	資金計画	（看護）小規模多機能型居宅介護収支見込シミュレーション（事業者）	19	○	○	○			○	
30		収支見込シミュレーションにおける給与費の積算根拠資料	任意	○	○	○			○	
31		家賃の積算根拠資料	任意	○	○	○			○	
32		収支見込シミュレーション（オーナー）	20				○	○		○
33		資金計画表（開設当初の運転資金を含む）	21	○	○	○	○	○	○	○
34	土地・建物関係	借入金返済計画（元金、利率、期間、金融機関・支店名、担当者連絡先）	22	○	○	○	○	○	○	○
35		借入金返済計画表（月単位）	23	○	○		○	○		○
36		借入金返済計画表（年単位）	24	○	○		○	○		○
37		預金残高証明書	任意	○	○	○	○	○	○	○
38		土地・建物関係	公園の写し	任意	○	○		○	○	
39	土地登記簿謄本		任意	○	○		○	○		○
40	建物登記簿謄本		任意		○					○
41	土地売買（賃貸借）契約書又は確約書 ※自己所有の場合は不要		任意	○			○	○		
42	建物売買（賃貸借）契約書又は確約書 ※自己所有の場合は不要		任意		○		○	○		○
43	土地・建物関係	各室面積表	25	○	○		○	○		○
44		図面（配置図、平面図、立面図）	任意	○	○		○	○		○
45		周辺地図	任意	○	○		○	○		○
46		建築確認に係る書類	任意		○					○
47		土地・建物の概況写真	任意	○	○		○	○		○
48	その他	運営に関する方針・具体策等（認知症高齢者介護の実績、職員の体制・採用研修等、利用者選定、退去基準、地域・家族との連携、身体拘束対応、防災体制、サービスの質の向上策、他アピールポイントを含むもの）	任意	○	○	○			○	

(注1) 正1部、副9部の提出をお願いします。

(注2) 提出書類は正副ごとにフラットファイル等で綴じ、資料ごとに中紙を用いて上記No.を記したインデックスを付け、表紙及び背表紙に「目黒区地域密着型サービス整備費補助協議提出資料」と、事業所名、事業者名及び所有者名を記入してください。

令和 年 月 日

送付先

目黒区健康福祉部高齢福祉課介護基盤整備係

FAX : 03 (5722) 9474

E-mail kourei04@city.meguro.tokyo.jp

地域密着型サービス整備事業者募集に関する質問票

法人名			
所在地			
担当者名			
電話番号		FAX番号	
E-Mail			

ご質問内容

--

令和7年3月1日現在

地域密着型サービス基盤整備状況



- ... 認知症対応型通所介護
- ★... 認知症対応型共同生活介護(グループホーム)
- ▲... 小規模多機能型居宅介護
- △... 看護小規模多機能型居宅介護

～目黒区日常生活圏域(地区)一覧～

○北部地区

駒場・青葉台・東山・大橋
 上目黒1丁目(1番、6番～22番)
 上目黒2丁目(46番～49番)
 上目黒3丁目(1番～3番、6番～44番)
 上目黒5丁目

○中央地区

上目黒4丁目
 中目黒5丁目(8番～21番、24番～28番)
 目黒4丁目、中町、五本木、祐天寺、中央町
 碑文谷5丁目～6丁目、鷹番

○東部地区

上目黒1丁目(2番～5番、23番～26番)
 上目黒2丁目(1番～45番)
 上目黒3丁目(4番～5番)
 中目黒1丁目～4丁目
 中目黒5丁目(1番～7番、22番～23番)
 三田、目黒1丁目～3丁目、下目黒
 目黒本町1丁目

○南部地区

目黒本町2丁目～6丁目
 原町、洗足
 南1丁目～2丁目
 碑文谷1丁目～4丁目

○西部地区

南3丁目、平町、大岡山、緑が丘
 自由が丘、中根、柿の木坂、八雲、東が丘

目黒区第9期介護保険事業計画における基盤整備計画数

【施設・居住系サービスの基盤整備計画】

単位:事業所数、()内は利用定員

区分	令和5年度 (2023年度)末見込み			令和6年度～令和8年度 (2024～2026年度)	合計	備考
介護老人福祉施設 (特別養護老人 ホーム)	圏域別内訳	9(831人)		[整備予定] 令和8年度 1施設(84人) (国家公務員宿舎駒場住宅跡地)	10 (915人)	左記のほか、区外協力施設15か所
		北部	3(286人)			
		東部	3(271人)			
		中央	1(84人)			
		南部	1(90人)			
		西部	1(100人)			
介護老人保健施設 (短期入所療養 介護含む)	圏域別内訳	1(120人)		整備目標は設定しませんが、 整備に関する相談には個別 に対応します	1 (120人)	
		北部				
		東部				
		中央	1(120人)			
		南部				
		西部				
介護医療院 (短期入所療養 介護含む)	圏域別内訳	1(19人)		整備目標は設定しませんが、 整備に関する相談には個別 に対応します	1 (19人)	
		北部				
		東部				
		中央				
		南部				
		西部	1(19人)			
特定施設入居者 生活介護 (混合型介護付 有料老人ホーム)	圏域別内訳	19(1,020人)		整備目標は設定しませんが、 整備可能数は東京都が示す 区西南部圏域の整備目標数 の範囲内かつ本区の月平均 推計利用者数の範囲内とし ます	19 (1,020人)	
		北部				
		東部	5(236人)			
		中央	3(201人)			
		南部	3(140人)			
		西部	8(443人)			
特定施設入居者 生活介護 (介護専用型 有料老人ホーム)	圏域別内訳	1(43人)		整備目標は設定しませんが、 整備可能数は東京都が示す 区西南部圏域の整備目標数 の範囲内かつ本区の月平均 推計利用者数の範囲内とし ます	1 (43人)	
		北部				
		東部				
		中央				
		南部				
		西部	1(43人)			
認知症対応型共同 生活介護 (認知症高齢者 グループホーム)	圏域別内訳	30ユニット(270人)		[整備目標]6ユニット(54人)	36ユニット (324人)	
		北部	4(36人)			
		東部	2(18人)			
		中央	7(63人)			
		南部	8(72人)			
		西部	9(81人)			

- ・地域密着型特定施設入居者生活介護は区内の整備実績及び第9期の整備計画はありません。
- ・地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護は区内の整備実績はありません。介護老人福祉施設の整備状況等を踏まえ今後の整備を検討します。

目黒区第 9 期介護保険事業計画における基盤整備計画数

【居住系以外の地域密着型サービスの基盤整備計画】

単位：事業所数、()内は利用定員

区分	令和5年度 (2023年度)末見込み			令和6年度～令和8年度 (2024～2026年度)	合計	備考
定期巡回・随時対 応型訪問介護看護	3※			0	3※	※指定され た事業所は 単独圏域又 は複数圏域 を管轄
	圏域別内訳	北部	1圏域につき 2事業所			
		東部				
		中央				
		南部				
		西部				
夜間対応型 訪問介護	1			0	1	1事業所で 区 内 全 域 を管轄
	圏域別内訳	北部	1			
		東部				
		中央				
		南部				
		西部				
小規模多機能型 居宅介護	6(166人)			[整備予定] 令和8年度 1事業所(29人) (国家公務員宿舎駒場住宅跡地) [整備目標]1事業所(29人)※	8 (224人)	※ 整 備 目 標の1事業 所は、看護 小 規 模 多 機 能 型 居 宅 介 護 で も可能
	圏域別内訳	北部	1(29人)			
		東部	1(25人)			
		中央	2(54人)			
		南部	1(29人)			
		西部	1(29人)			
看護小規模多機能 型居宅介護	2(58人)			※	2 (58人)	
	圏域別内訳	北部	1(29人)			
		東部	1(29人)			
		中央				
		南部				
		西部				
認知症対応型 通所介護	5(51人)			[整備予定] 令和8年度 1事業所(12人) (国家公務員宿舎駒場住宅跡地) 整備目標は設定しませんが、整備に 関する相談には個別に対応します	6 (63人)	共用型事業 所を含む
	圏域別内訳	北部	1(12人)			
		東部	2(24人)			
		中央				
		南部				
		西部	2(15人)			
地域密着型 通所介護	30(445人)			—	※ (498人 程度)	※ 事 業 所 数 による 整備計画・ 管 理 は 行 わ ない
	圏域別内訳	北部	2(32人)			
		東部	4(69人)			
		中央	9(139人)			
		南部	9(132人)			
		西部	6(73人)			

・小規模多機能型居宅介護及び看護小規模多機能型居宅介護の利用定員は登録定員数です。

・休止中事業所は含んでいません。