

令和 7 年度

地域密着型サービス事業者公募要項
(再公募)

令和 7 年 8 月

板 橋 区

目 次

1	公募の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
2	募集内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
3	応募資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 2
4	施設整備及び事業運営に関する基本的条件・・・・・・・・	P 2
5	補助制度について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 3
6	応募手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 6
7	質問及び事前相談について・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 6
8	事業者の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 7
9	事務局・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 8

1 公募の趣旨

板橋区では、高齢者が住み慣れた自宅や地域で生活を継続できるよう、「板橋区高齢者保健福祉・介護保険事業計画 2026」に基づき、地域密着型サービスの整備を進めています。

本公募では、上記介護保険事業計画及び現在の区内整備状況を踏まえ、令和 8 年度または令和 9 年度に開設を希望する運営事業者を募集します。

2 募集内容

(1) 公募期間

募集期間	整備及び開設の時期
令和 7 年 8 月 1 日（金） ～令和 8 年 1 月 30 日（金） （応募する事業者の方は、令和 7 年 12 月 26 日（金）までに事前相談を行ってください。）	・ 令和 8 年度中に着工 ・ 令和 8 年度または令和 9 年度中に開設

(2) 募集する地域密着型サービス

サービス種別 （募集数）	募集予定数	募集圏域	併設施設の有無
① 小規模多機能型 居宅介護	1 事業者	全圏域で募集します※ ¹	認知症高齢者グループホームとの併設が必須※ ²
② 看護小規模多機能型居宅介護	1 事業者		

※ 1 整備済の圏域に整備をする場合は、未整備圏域へ積極的にサービスを提供するとともに、同業の事業所と近接しないようお願いします。また、整備予定地については、事前に区へ相談のうえ、応募手続きを進めてください。整備する場所によっては、整備計画をお断りする場合があります。また、整備費の補助金を活用する整備計画の場合は、整備する地域によっては、補助基準額が異なりますのでご注意ください。募集圏域の詳細は別紙 1「募集する地域一覧」を参照してください。

※ 2 認知症高齢者グループホームを併設しない整備計画の場合は、公募によらず、随時整備事業者を募集しています。

※ 3 認知症高齢者グループホームの定員は原則 18 人とします。また、サテライト型事業所の整備は本公募の対象外とします。

(3) 整備類型

事業者型（創設型・改修型）、オーナー型（創設型・改修型）いずれの整備も可能とします。なお、オーナー型は個人も対象とします。

(4) その他

施設の整備に関して、関係する法令等の規定に基づく施設基準を満たすと共に、「4

施設整備及び事業運営に関する基本的条件」を満たすことが必要です。

3 応募資格

本事業に応募する運営事業者は、以下のすべての要件を満たすことが必要です。なお、（４）から（６）については、オーナー型整備による場合、オーナーも要件を満たすことが必要です。

また、複数の法人による共同提案及び①、②両方を同時に提案することはできません。

- （１） 令和 7 年 8 月 1 日現在、介護保険サービス事業を 1 年以上継続して行っていること。
- （２） 事業を実施するための、土地・建物の確保が見込めること。
- （３） 介護保険法第 78 条の 2 第 4 項の規定に該当しない法人であること。
- （４） 次に掲げる個人又は団体でないこと。
 - ① 暴力団員等（東京都板橋区暴力団排除条例（平成 24 年条例第 28 号。以下「暴排条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員及び同 3 号に規定する暴力団関係者をいう。）
 - ② 暴力団（暴排条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団をいう。）
 - ③ 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に該当するものがあること。
- （５） 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。

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によるものとは認められません。

また、過去 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。
- （６） 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。）
- （７） 事業開設後 3 か月分の運営資金が確保されていること。

4 施設整備及び事業運営に関する基本的条件

施設整備及び事業運営について、以下を条件とします。

- （１） 施設整備について
 - ① 整備区域内に都市計画法第 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（災害レッドゾーン）を含まないこと。
 - ② 「板橋区土砂災害ハザードマップ」の土砂災害警戒区域、「板橋区洪水ハザードマップ（荒川氾濫版）」及び「板橋区洪水ハザードマップ（集中豪雨版）」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に施設を整備する場合は、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。
 - ③ 消防法等に基づき必要な設備（スプリンクラー設備、消防機関へ通報する火災報知設備、自動火災報知設備等）を設置していること。
- （２） 施設整備費補助金を活用する場合について

以下の条件も満たすこと。

 - ① 原則として、根抵当権及び当該施設整備以外の抵当権が設定されていないこと。
 - ② 土地・建物の使用貸借契約、転貸借契約及び共有による確保等を行わないこと。
 - ③ 整備費補助金を活用する場合、補助協議等で認められた借入額を超える額の抵当権を設定しないこと。

- ④ 他の施設と併設の場合は、独立した出入口が設置されていること。
また、オーナー自宅等の介護保険・社会福祉事業以外を併設する場合は、設備（玄関、エレベーター等）の共用は避けること。
- ⑤ 2階以上の階層に居室又は宿泊室を設ける場合、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。
なお、バルコニーの幅は車いすで避難可能な広さ（目安として有効 90 cm以上）とすること。
- ⑥ 災害時の避難経路として、高齢者が無理なく避難できるものとする。また、避難経路は原則2方向以上を確保すること。
- ⑦ その他、東京都が定める審査基準や審査要領等に適合すること。

（3）事業運営について

- ① 施設開設にあたり、介護保険法に基づき板橋区から事業者指定を受けること。
- ② 認知症対応型共同生活介護及び小規模多機能型居宅介護については、介護予防認知症対応型共同生活介護及び介護予防小規模多機能型居宅介護も併せて実施すること。
- ③ 利用者は、原則として板橋区民とすること。
- ④ 認知症高齢者グループホームでは原則、ユニットごとに1名以上（1名は常勤職員の配置が望ましい。）の夜勤職員を配置すること。
- ⑤ 施設の運営にあたっては近隣住民に対し十分な説明を行い、要望に対しては、誠実に対応すること。また、日常的に地域との交流を図るなど、地域に開かれた運営を行うこと。
- ⑥ 認知症高齢者グループホームについては、事業開始後に福祉サービス第三者評価を定期的に受審すること。

（4）留意事項

本件の応募については、介護保険法、老人福祉法、建築基準法、消防法等の関係法令を遵守した計画であることが前提となります。その他、施設整備・事業運営にあたり必要な手続きについても、必ず事前に関係機関・部署へ確認の上、遅滞なく行ってください。

5 補助制度について

（1）施設整備費の補助

① 補助類型

補助類型	補助対象者	整備内容
事業者創設型	運営事業者	運営事業者が新たに建物を新築又は既存建築物を買取り、改修して整備
事業者改修型	運営事業者	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	土地所有者等	土地所有者等が運営事業者に貸し付ける目的で、建物を新築又は既存建築物等を買取り、改修して整備
オーナー改修型	建物所有者	建物所有者が、運営事業者に貸し付ける目的で既存建築物を改修して整備

② 補助予定額

施設整備に係る費用の一部を板橋区の予算の範囲内で補助します。整備期間が2か年度に及ぶ場合は、年度ごとの出来高に応じて補助金を交付します。

本件整備にあたり、補助制度を活用する予定の場合、資金計画を作成する際には、令和7年度補助単価を記載した以下の表を参考にしてください。

なお、本件整備に係る補助金は東京都の補助事業を財源としているため、国や東京都の制度改正等により基準額や加算等について変更となる場合があります。

また、整備する地域によっては、補助基準額が異なりますのでご注意ください。詳しくは、別紙1の「募集する地域一覧」も併せてご覧ください。

【令和7年度補助単価】

種別 区分	認知症高齢者グループホーム整備促進事業			地域密着型サービス等整備 推進事業
	補助基準額※ ¹ / 1ユニット	併設加算	基金加算	補助基準額
事業者 創設型	44,490 千円 (54,490 千円) ※ ²	10,000 千円 / 1 施設	41,580 千円 / 1 施設	41,580 千円 / 1 施設※ ³
事業者 改修型	33,360 千円 (40,860 千円)			
オーナー 創設型	44,490 千円 (54,490 千円)			
オーナー 改修型	33,360 千円 (40,860 千円)			

※1 物価調整額込みの金額です。

※2 重点的整備促進地域で整備する場合は、() 内の金額です。重点的整備促進地域の適否については、別紙1の「募集する地域一覧」にて、ご確認ください。

※3 認知症高齢者グループホームと併設する場合の金額です。

(2) 施設開設準備経費の補助

サービス種別	補助基準額	単位
認知症高齢者グループホーム	989 千円 / 1 人	定員数
(看護) 小規模多機能型居宅介護		((看護) 小規模多機能型居宅介護事業所については宿泊定員数)

(3) 留意事項

- ① 本件整備に係る補助金は、東京都の補助事業を財源としており、補助金を活用して整備する計画の場合は公募で選定された後、板橋区から東京都に対して補助協議書を提出します。補助を受けるには、東京都との協議の結果、東京都から補助対象事業として補助内示を受ける必要があります。公募で選定されたことをもって補助金の交付が確定するわけではありませんので、ご注意ください。
- ② オーナー型の整備については、整備する土地・建物等の安定した継続性を担保するため、補助内示後にオーナーと区長との間で、協定書を締結していただきます。
- ③ 建物の財産処分の制限期間（用途が寄宿舍の場合）（例：鉄筋コンクリート47年間、鉄骨27年間、34年間、木造22年間）以上、事業を継続してください。継続できなかった場合は、補助金の返還が生じますのでご注意ください。

- ④ 利用料金については、積算根拠が明確かつ妥当であり、低所得者に十分配慮した金額としてください。
- ⑤ 家賃設定については、東京都が定める計算式により算出した金額以下とし、区内の整備費補助を受けたグループホームの平均家賃と同程度としてください。また、敷金の設定は可能ですが、家賃の2か月分を上限とします。

(参考1) 東京都が定める家賃の計算式

【事業者創設型】

○土地を購入して整備する場合

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

○土地を賃借して整備する場合

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

【オーナー創設型】

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

(参考2) 区内の整備費補助を受けたグループホームの平均家賃 約 72,000 円

- ⑤ 本補助事業の財源となる東京都の補助事業については、高齢者施設の施設整備費補助制度説明会資料、審査基準及び審査要領等が東京都福祉局のホームページで公開されていますので、整備計画が審査基準等に適合しているか、予め確認の上、応募してください。

※東京都福祉局ホームページ

<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho/ghsetumeikai>

- ⑥ 工事請負業者の決定は、別紙2「地域密着型サービス等整備費補助金に係る入札取扱基準」に基づき、補助内示後に一般競争入札を実施してください。補助内示前に契約済のもの、整備着手しているものや整備済のものは補助対象外となります。
- (4) 事業者選定後のスケジュール (予定)

【整備費の補助金を活用しないで整備する場合】

事業者決定	令和8年3月下旬
着工	事業者決定後
開設	令和8年度または令和9年度

【整備費の補助金を活用して整備する場合】

事業者決定	令和8年3月下旬
協議書類提出 (事業者→区)	令和8年4月下旬 (都協議回：令和8年度第1回)
補助内示 (区→事業者)	令和8年8月下旬
入札・工事着工	内示後、令和8年度中
開設	令和8年度または令和9年度

6 応募手続き

応募事業者は、次により応募書類を提出してください。なお、オーナー型の整備による場合でも、運営事業者の方がオーナー関係書類も取りまとめて提出してください。

(1) 応募書類

【正本】

- ・ 提出部数 1 部
- ・ 提出書類 別紙3「提出書類一覧」(以下「一覧」という。)の○及び●印に該当するもの
- ・ 提出期間 令和7年8月1日(金)から令和8年1月30日(金)16時
※事前に電話連絡の上、持参してください。(郵送は不可とします。)

【副本】

- ・ 提出部数 9 部
- ・ 提出書類 一覧の●印に該当するもの
- ・ 提出期日 後日連絡します。(副本は連絡以降に作成してください。)

(2) 製本方法

- ・ 書類はファイル(A4、縦型、左綴じ)で綴り、表紙及び背表紙に事業名及び法人名を記載してください。また、初めに一覧を添付してください。
- ・ 原則として、A4版の両面印刷で作成してください。ただし、図面についてはA3版で作成の上、A4サイズに畳んで綴じて下さい。
- ・ 書類毎にインデックスを付けた中表紙を挟んでください。なお、インデックスには一覧の番号及び書類名を記載して下さい。(例「12 事業計画書」)
- ・ オーナー型で整備を行う場合、運営事業者の書類一式の後に、オーナー関係書類を綴じて下さい。
- ・ 印鑑が必要な書類は、原則として印鑑証明書と同一の印を使用してください。契約書等と印影が異なる場合は使用印鑑届を提出してください。
- ・ 副本について、応募事業者が特定できる名称や個人情報が含まれる記載等がある場合は塗抹してください。

(3) 注意事項

- ・ 選定した事業者が募集数に達した場合など、募集期間中でも募集を終了することがあります。
- ・ 応募書類の提出以降、事業者の都合による追加・変更は認められません。なお、区が必要と認める場合は、書類の修正等を求めることがあります。
- ・ 提出書類は、理由を問わず返却しません。
- ・ 提出書類は「東京都板橋区情報公開条例」に基づき情報公開の対象となりますので、了承の上、提出してください。
- ・ 応募に関する一切の費用は、応募事業者が負担してください。

7 質問及び事前相談について

(1) 質疑者の資格

質疑者の資格は本公募に応募資格がある事業者とします。

※設計事務所やコンサルタント会社等からの質問には回答できませんので、必ず応募資格がある事業者が質問してください。

(2) 事前相談

① 受付期間

令和7年12月26日（金）まで

② 相談内容

整備予定地、サービス種別、設置主体、運営主体、種別区分を決定した上で相談してください。

③ 問合せ先

板橋区役所 健康生きがい部 介護保険課 施設整備・事業者指定係

メール：ki-sougou@city.itabashi.tokyo.jp

T E L : 03-3579-2253

F A X : 03-3579-3402

※メール又は FAX の送信後は、受信確認のために必ず事務局宛に電話連絡してください。

8 事業者の選定

事業者の選定は、プロポーザル方式により、本要項に定める応募資格を満たす応募事業者から、施設整備や運営についての具体的な提案を行っていただき、書類審査及びプレゼンテーション等の結果を踏まえ、総合的に評価した上で行います。

また、審査の結果、選定事業者なしとする場合があります。

(1) 選定方法

① 第1次審査（書類審査）

応募資格を満たしているか、応募書類が整っているか確認します。

② 第2次審査（プレゼンテーション及び質疑応答）

板橋区地域密着型サービス事業者選定委員会において、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を踏まえ、事業計画等を審査します。その結果、最も相応しいと判断した応募事業者を、選定事業者とします。

(2) 審査基準

本要項の「3 応募資格」「4 施設整備及び事業運営に関する基本的条件」に関する事項のほか、主に次の点について審査を行います。

また、審査においては、未整備圏域における整備計画を優先します。

主な審査項目	主な審査内容
運営理念及び運営方針	参入理由、施設運営及びサービス提供、将来ビジョン等
運営実績	運営実績及び改善取組等
職員体制	職員配置、職員への配慮等
利用者へのサービス	利用者への配慮、支援体制、危機管理体制等
地域との関わり	地域との連携・協力、他施設等との連携・協力等
審査会	熱意・意欲等
法人の安定性	財務状況等
整備圏域	整備場所等

(3) 審査結果の通知

審査の結果については、令和8年4月頃に送付予定です。

(4) 事業予定者の公表

事業予定者として決定した事業者名及びその提案内容の概要については公表します。

9 事務局

板橋区役所 健康生きがい部 介護保険課 施設整備・事業者指定係

(区役所北館2階14番窓口)

電 話 03-3579-2253

FAX 03-3579-3402

メール ki-sougou@city.itabashi.tokyo.jp