

東京都認知症高齢者グループホーム緊急整備事業

審査基準のポイント

1 必要な設備

- (1) 居室 原則として個室。1つの居室面積は収納部分を除き、内法 7.43 m² (4.5畳) 以上。
- (2) 居間・食堂 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。利用者及び介護従業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))。
- (3) 台所 利用者及び介護従業者が調理を行うのに十分な広さがあること。
- (4) 浴室 ユニットバスでもよいが、入浴介助のスペースが十分にあること。
- (5) トイレ 1ユニットあたり3か所以上 (職員用を除く)。できれば分散して配置したほうがよい。
- (6) その他
 - ・職員室を除き、ユニットごとの専用設備とする。
 - ・利用者が重度化した場合に備えて、エレベーターの設置や、車いす対応のトイレ等を設置したほうがよい。
 - ・職員の更衣室、休憩室等を設置したほうが望ましい。
 - ・近隣を考慮した外観、「住まい」としてふさわしい内装や照明等の設置が望ましい。

2 建物構造

- (1) バルコニー 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。

3 利用者人数・職員配置

- (1) 1ユニットあたりの利用者人数
 - 1施設あたり2ユニット 15人以上
- (2) 夜勤職員配置 ・1ユニットに1人 (1名は常勤職員の配置が望ましい。)

審査要領のポイント

1 法人の組織・運営

認知症高齢者の処遇及びグループホーム事業について、理解と熱意があること。

2 法人の財政状況

(1) 経営状態が良好

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。）

(2) 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

- ・一時的な事由による赤字の場合は、この限りではない。ただし、赤字の原因と黒字への転換計画について提出すること。
- ・過去3期連続して営業活動に基づく赤字が出ている場合は認められない。

3 事業運営

(1) 介護保険法に定める地域密着型サービス事業者指定されているか、または指定される見込みがあること。

(2) 認知症高齢者の処遇経験のある社会福祉法人、医療法人等の連携及び支援が得られること。

- ・介護・医療面でのバックアップ体制
- ・災害時の応援

(3) 運営方針や日常生活の支援・ケアの方法は、計画立地や周辺環境を考慮のうえ、少人数で、家庭的な環境での共同生活というグループホームの特性を生かし、地域との関わり、地域との連携等地域密着型サービスの視点を持っていること。

(4) 地域やグループホーム連絡会等との連携など、十分考慮された計画であること。

- ・認知症サポーター養成講座等地域への還元

(5) グループホームを継続的・安定的に運営するために必要な資金計画・収支計画が策定されていること。

① 開設後約3ヵ月分の運営資金が確保できていること⇒運営資金の確実な確保
(年間事業費の12分の3+100万円程度)

※残高証明で確認 複数年の残高証明書で確認する場合あり。

② 同時期に他の計画がある場合はそれも含めて資金確保ができていること
(全計画の資金計画を提出すること)

③ 給与費→あまり低いと定着率が悪くなる

(目安)

○給与費の割合 (60~70%程度)

○改定率 (年 0~1%、隔年 0~1%)

○常勤介護職員の給与月額 23 万円以上

④ 委託料や事務費経費は適正であること

⑤ 借入金 (原則、市中銀行からの借入)

○融資証明 (確約) 書

○借入金額及び利息が高すぎないこと

○無理のない返済計画であること

※額によるが 15 年は短い。20 年はみるように。

⑥ 利用料等

○家賃、食材費、光熱水費、共益費等の積算根拠が明確であり、妥当な金額であること。

※開設時の利用料金は、補助協議における設定利用料金とすること (変更不可)。

○敷金以外の権利金・更新料・入居一時金・保証金等の受領は不可。敷金は、家賃の 2 か月分以下。

○低所得者に十分配慮した家賃設定になっていること。

家賃設定の基礎となる土地や建物賃借料も妥当な金額であること (オーナー型の場合は特に)

※地代が高い、高額な建築費・設計費等のために、家賃が引き上げられている場合、整備計画の再考が必要な場合あり。

※生保指定を受けるに当たり、居住費等の減額を行う場合に、生保受給者に対して礼金を徴収することは不可。

(6) 職員は、認知症高齢者ケアの経験をもつ者が配置され、職員育成も積極的に取り組む等十分考慮がなされること。

(7) 管理者はグループホームの運営及び職員指導等について、管理運営能力及び経験等を有していること。

4 土地・建物等

(1) 事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないこと。

○土地・建物に原則として抵当権が設定されていないこと。

※根抵当権の設定は禁止

○土地の使用貸借契約、共有による確保等は、原則として認められない。

◆抵当権が設定されている場合の例外

<例外 1>

抹消が確実なもの

<例外 2>

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、別に定める 4 つの指標をすべて満たすこと。

※上記例外に該当する場合であっても、被担保債権を特定しない根抵当権は不可。

(2) 事業継続に支障のないよう必要十分な借地権、賃借権の存続期間を有していること。

原則、建物の財産処分制限期間以上に土地・建物の賃貸借契約期間を有すること。

(3) 建物を賃借する場合は、建物賃借権登記を行うこと。

(可能な限り抵当権が設定される前に)

(4) オーナーが高齢、家族がいない等の場合、オーナーに何かあったときの対応について、確認が必要（法定相続人の同意書等）

【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 27 年、34 年

○鉄筋コンクリート 47 年

5 地域連携

(1) 住民の理解と協力を前提とするため、原則として地元の反対がないこと

○どの住民に対しどのような説明を行ったか、同意・反対等の近隣住民の状況を確認。

(反対がある場合は、住民との話し合いの経緯及び結果をみて判断する。)

6 整備計画

(1) 適切・実効性のある整備計画が作成されていること（工事着工、竣工、事業開始計画に無理がないこと）

○2 カ年計画の場合、補助基準額は、計画全体を通じての限度額となり、各年度の出来高に応じて支払が行われる。

※初年度分の支払を受けるためには、補助金の対象工事（建物本体整備）について、着工し、出来高があがっている必要がある。

○安定的・継続的な事業運営に努めること。

○都知事の承認を得ない財産処分は行わないこと。

※財産処分：補助金を受けて整備した財産（施設等）を処分（目的に反した使用、譲渡、交換、貸付、担保、取壊しなど）すること。

※根抵当権設定は開設後も含め禁止。