都営辰巳一丁目団地創出用地における
特別養護老人ホーム等整備・運営事業者公募要項

KOTO City in TOKYO
スポーツと人情が熱いまち

江東区

令　和　７　年　５　月

江東区福祉部長寿応援課

目次

1　公募の趣旨　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

2　公募施設及び規模等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

3　応募資格　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

4　予定地の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4

5　貸付条件等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

6　整備費補助について（予定）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

7　施設整備に関する基本的事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9

8　施設運営に関する基本的条件　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　11

9　質疑及び回答　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　13

10　応募の手順・方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　13

11　書類作成上の留意点（上記 10 について）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　16

12　事業者の選定方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　16

公募・審査の流れ（予定）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　17

事業者説明会参加申込書　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　18

質問票　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　19

提出資料一覧　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　20

現地案内図　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　22

1　公募の趣旨

江東区（以下「区」という。）では、江東区長期計画の重点プロジェクトの１つに「誰もが安心して住み続けられる社会づくり」を位置付け、高齢者が安心して生活できる環境として高齢者施設の整備を進めています。

特に特別養護老人ホームは、現在、区内１５施設（定員1,５９３名）で運営をしていますが、1,３００名以上の入所申込者がおり、特別養護老人ホームの円滑な入所体制を構築することが区政の重要な課題となっています。

このため、区は都営辰巳一丁目団地の建て替え計画に伴い創設される用地について、特別養護老人ホーム等の整備用地として活用することを東京都と協議を行い、合意を得ました。

今回の公募は、特別養護老人ホーム等を整備し、質の高い福祉サービスを継続的に提供する事業者を募集するものです。

区における事業者の決定は、プロポーザル（提案）方式により、この要項に定める応募資格（３ページ「３ 応募資格」参照）を満たす事業者から、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、現地視察及びヒアリングなどの結果等を総合的に評価した上で行います。

なお、事業者の決定後、区は東京都へ事業者を推薦し、東京都は別途適格性の審査を行います。正式な事業者決定には、東京都の適格性審査に合格する必要があります。

2　公募施設及び規模等

本事業は、東京都と事業者が定期借地制度に基づく土地賃貸借契約を締結し、事業者が特別養護老人ホーム等を建築し、運営していただくものです。施設の竣工は令和１１年３月まで、施設の開設は令和１１年６月までに行っていただくことを予定しています。ただし、地下埋設物等への対応により工期に影響が生じる場合は別途協議を行うこととします。

（１）整備施設及び規模

① 特別養護老人ホーム

定員１２０人程度（ユニット型 ９０人程度、従来型多床室 ３０人以上。ただし、従来型多床室は施設定員の３割以内とすること。）

② 老人短期入所施設

ユニット型 定員１２人程度（ただし、特別養護老人ホーム定員の１割以上とすること。）

③ 特定施設入居者生活介護の指定を受ける軽費老人ホーム（以下「介護専用型ケアハウス」という。）

定員３０人以上

④ 都市型軽費老人ホーム

定員５人以上２０人以下

⑤ 地域交流スペース

災害時における被災住民の受入れに必要な設備を設けるとともに、平常時は、地域の人々との交流が可能な空間（公共的空間）として活用できるようにしてください。

⑥ 地域包括支援センター

専用の出入口及び相談受付窓口を設置し、相談者のプライバシーに配慮した相談室を設置すること。

<u>※開設後は、区からの委託業務として地域包括支援センターの運営を受託していただきます。</u>

なお、地域包括支援センターの委託業務仕様書、委託料につきましては、事業者説明会でお示しします。

（２）その他

特別養護老人ホーム、老人短期入所施設、介護専用型ケアハウス、都市型軽費老人ホーム、地域交流スペース、地域包括支援センターの整備に関しては、応募事業者はそれぞれ関係する法令の規定に基づく施設基準を満たすとともに、９ページ「７ 施設整備に関する基本的事項」及び１１ページ「８ 施設運営に関する基本的条件」を満たすことが必要です。

なお、これ以外の施設等の併設に関する自由提案は認めないものとします。

３ 応募資格

応募事業者は、以下の資格要件を全て満たす法人であることが必要です。
なお、同一の応募事業者が複数の提案を行うこと及び複数法人による共同応募は認めません。

（１）事業実績

令和７年４月１日現在、特別養護老人ホーム（地域密着型特別養護老人ホームを除く。）の運営実績が１年以上ある社会福祉法人であること。

（２）財務状況

① 応募時において、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を超えない範囲にとどまっていること。新たに出資等を行い、補助協議時点では負債比率が改善する見込みである場合であっても認められません。

② 直近の決算書において、次期繰越活動増減差額がマイナスになっていないこと。

③ 過去３年間（令和４年度から令和６年度まで）のサービス活動増減差額が赤字でないこと。

なお、一時的な特別損失等の事由により赤字が生じた場合は相談に応じますが、過去 3 期連続して赤字である場合は認められません。

④ 事業開始後の運営資金が確保されていること。

年間事業費（予算額）の１２分の３以上を自己資金で確保していること（金融機関からの借入金は認めません。）。

また、応募事業者が行っている既存事業についても、その運営資金が確保されている必要があります。

（３）その他

① 事業者説明会に参加していること。

説明会開催日時：令和７年５月１９日（月曜日）午前１０時から１１時まで

場所：江東区文化センター　５階　第６～７会議室

※ 参加を希望される事業者は、１８ページ「事業者説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、江東区福祉部長寿応援課施設支援担当宛、同年５月１６日（金曜日）正午までに、電子メールでお申し込みください。電子メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください（午前９時から午後５時まで。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。）。

※ 申込先

江東区福祉部長寿応援課施設支援担当

e-mail： shisetsu-seibi@city.koto.lg.jp

電話：０３－３６４７－４３３１（直通）

② 既設施設において、過去３年間、都道府県又は区市町村が実施した指導検査等において指摘事項がない、又は改善済みであること。

③ 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４の規定に該当しないこと。

④ 法人税・法人事業税・消費税又は地方消費税の滞納をしている者でないこと。

⑤ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員の統制下にある法人ではないこと。

⑥ 江東区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（27 江総経第 3281 号）による指名停止を受けていないこと。

⑦ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成１１年法律第１４７号）第８条第２項第１号に掲げる処分を受けている団体に所属し、又は関与していないこと。

４　予定地の概要

（１）所在地

《地　　番》東京都江東区辰巳一丁目６番

《住居表示》東京都江東区辰巳一丁目８番

※ 令和 7 年 5 月 1 日時点の地番を記載しています。（対象地は貸付までに分筆予定）

（２）敷地面積

都有地 約３,０００㎡

※ 面積については契約締結時に確定します。

（３）建築上の法規制等

① 当該地域地区等（用途地域等）

地番	江東区辰巳一丁目６番
用途地域	第１種中高層住居専用地域
防火地域等	準防火地域
建ぺい率	６０％
容積率	３００％
高度地区	第３種高度地区

日影規制	時間…敷地境界線より５ｍを超え１０ｍ以内：4 時間以上 敷地境界線より１０ｍを超える部分：2.5 時間以上 測定面の高さ…平均地盤面から４ｍの高さ

② 計画道路

接道している南側区道は都市計画道路です。

③ 地区計画

地区計画はありません。

④ 都市計画公園

都市計画公園の予定地ではありません。

⑤ 埋蔵文化財

貸付予定地は埋蔵文化財包蔵地ではありません。

また、行政指導の対象にも含まれていません。

ただし、工事中などに遺構･遺物が発見された場合には、文化財保護法第９６条第１項により届出が義務付けられていますので、ただちに区地域振興部文化観光課へ連絡してください。

⑥ 浸水想定区域

計画地は墨田川･江東内部河川流域において局地的大雨等により雨水の排水能力が追い付かず内水氾濫が発生した場合に、浸水深が 0.1m～0.5m 未満となる浸水想定区域に指定されています。また、想定し得る最大規模の高潮が発生した場合に、浸水深が 0.5m～3.0m 未満となる浸水想定区域に指定されています。

施設整備にあたっては、１０ページ「7 施設整備に関する基本的事項」（２）②を御参照ください。

⑦ その他関連法令

建築基準法、消防法その他関係法令等を十分確認し、担当部署と協議してください。

（４）接道状況

西側区道（幅員：15m）

南側区道（幅員：40m）

（５）アクセス

〇東京メトロ有楽町線「辰巳駅」下車：徒歩 10 分

（６）所在地域の特性

貸付予定地は、集合住宅に囲まれた土地です。

また、近隣には、第二辰巳小学校、辰巳小学校、辰巳中学校があります。

なお、北側の隣接地には公園が整備される予定であるため、施設利用者の観点から、必要に応じて防音対策をしてください。

※ その他留意事項がある場合については、事業者説明会（３ページ参照）にて情報提供いたします。

5 貸付条件等

事業者は、以下の条件により東京都と借地借家法（平成３年法律第９０号）第２２条に規定す

る定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結するものとします。

（１）貸付期間

契約締結の日から５０年間に、施設建設及び除却の期間を加算した期間

（２）貸付開始時期

事業者の決定後、契約を締結し、貸付けを開始します。ただし、当該施設の建設にあたって施設整備費の補助を利用する場合には、契約締結の前に補助決定の内示を得ていることが必要になります。

（３）貸付料

貸付料は、東京都の取扱方針に基づき、東京都による評価額（以下「評価額」という。）より３０％を減額し、契約日から事業開始の予定年月日の前日までの貸付料は免除します。当初賃料は、貸付予定額（年額）を基準額として、貸付契約日が基準日である令和 6 年 12 月１日から１年が経過するごとに、基準額に区の住宅地における地価公示価格対前年平均変動率を乗ずることで算出します。事業計画作成にあたっての参考額については、事業者説明会（３ページ参照）にて情報提供いたします。

（４）貸付料の見直し

貸付料は、原則 3 年ごとに、東京都の定める方式に基づき改定できるものとします。

（５）保証金

評価額の３０か月分（利息を付さないものとします。）。貸付料と同様に時点更新を行います。

なお、５（４）貸付料の見直しにより、貸付料が増額改定された場合には、改定後の貸付料を基に新たな保証金を算出し、既納の保証金との差額を追加で納付していただきます。

保証金は、貸付料の滞納、原状回復不履行など債務に対する担保とし、貸付期間が満了したときもしくは契約が解除されるときに返還しますが、利息は付さないものとします。また、保証金を返還する場合に債務を有するときは、保証金を当該債務の弁済に充当し、その額を差し引いた額を返還するものとします。

（６）支払方法

① 保証金

土地賃貸借契約締結後、東京都が別途指定する日までに支払うこととします。

② 貸付料

東京都が発行する納入通知書により、東京都が指定する場所において支払うこととします。

（７）用途の指定

事業者は、当該都有地を２ページ「２ 公募施設及び規模等」に定める高齢者福祉施設用地として使用しなければなりません。

なお、東京都の承諾なく目的外に利用した場合、第三者に転貸した場合、土地の形質を変改した場合は、当該用地を事業者の責任と負担により土地に存する建物その他の工作物を撤去し、原状回復の上、返還していただきます。

（８）地中埋設物等

当該用地については、令和 7 年 5 月 1 日時点 で既存都営住宅が残存しています。貸付までに東京都が建物地上部及び既知の地下埋設物について撤去を行います。契約締結前に予見

できなかった地中障害物等が発見された場合の、当該地中障害物の除却方法、除却に要する費用負担その他の条件については、別途協議することとします。

（９）土壌汚染等

当該用地については、地歴調査を行い、土壌汚染の恐れがない場所として東京都環境局に届出済です。契約締結前に予見できなかった土壌汚染等が発見された場合の、当該土壌汚染等の処理方法、対策費用の負担その他の条件については、別途協議することとします。

(10) 施設整備

〇当該都有地で事業を行うために必要な施設、設備等は、事業者の負担で設置してください。施設整備費の補助を利用する場合には、別途補助協議が必要になります。法令、補助要綱等をよく読み、整備基準に適合した設計を行ってください。なお、事業者としての選定は補助内示を保証するものではありませんのでご注意ください。

〇当該用地は、建築基準法第 86 条の規定による認定（以下「86 条認定」という。）対象区域内ですが、当該 86 条認定がない場合においても、建築基準法関係規定及び関係法令等を満たすよう計画してください。

〇事業者が当該用地に建設する施設については、延床面積の上限を 8161.57 ㎡とします。

(11) 維持管理

施設、設備等の維持管理に係る費用は事業者が負担することになります。

なお、造成、施設の整備及び土地の維持管理に伴い第三者に与えた損害については、事業者が一切の責を負い、迅速かつ誠実に対応するとともに、要した費用を全額自己負担していただきます。

(12) 契約解除・土地の返還

事業者は次に掲げる事項を守らなければなりません。ただし、あらかじめ書面による東京都の承認を受けたときは、この限りではありません。

〇土地を転貸し、又は土地の賃借権を譲渡しないこと。

〇土地の形質を変改しないこと。

〇土地を高齢者福祉施設用地として使用すること。

〇この土地に存する事業者の所有する建物を第三者へ譲渡又は貸付をしないこと。

東京都は、事業者が土地賃貸借契約に定める違反行為を行ったとき及び契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができることとします。

事業者は、上記の場合で契約を解除された場合においては東京都が定める期日までに、賃貸借の期間が満了した場合においては賃貸借期間の満了日までに、事業者の責任と負担により土地に存する建物その他の工作物を撤去し、原状に回復して返還いただきます。

(13) その他

① 公正証書作成及び借地権登記費用等、土地貸付に関わる契約に要する費用については、事業者の負担とします。

②その他の事項については、東京都が定める契約書によります。

6　整備費補助について（予定）

本公募事業が適用される令和８年度以降の補助内容は決まっておりません。参考として、令和

７年度の補助協議単価を基にお示しします。事業計画作成にあたっては、下記単価を参考にしてください。ただし、実際の交付単価を保証するものではありません。

なお、事業者としての選定は補助内示を保証するものではありません。別途、補助協議による審査が必要です。特に財務状況については、補助協議時点の直近までの決算書で審査しますので、ご注意ください。

なお、地域包括支援センターについては日常生活圏域内での数を現状のままとする予定のため、併設加算の対象とはならない見込みです。また、予定地につきましては都有地のため、借地を活用した特別養護老人ホーム等設置支援事業の対象とはならない見込みですのでご注意ください。

（１）老人福祉施設整備費補助（都補助制度）

補助協議に際しては、別途都が定める「特別養護老人ホーム等施設整備基本指針」、「老人福祉施設整備費補助要綱」、「老人福祉施設整備費補助審査基準」、「社会福祉施設整備費補助対象法人審査要領」及び「老人福祉施設（介護専用型ケアハウス）整備費補助審査要領」等に適合する必要があります。

① 補助単価

ア 特別養護老人ホーム（併設する老人短期入所施設を含む。）

＜定員１人当たり＞

（ユニット型）

基準単価　　５,０００千円 × １.３（促進係数）

物価調整額　６,１１０千円

（多床室）

基準単価　　４,０５０千円

物価調整額　４,９５０千円

イ 介護専用型ケアハウス

＜定員１人当たり＞

（ユニット型）

基準単価　　５,０００千円

物価調整額　６,１１０千円

ウ 防災拠点型地域交流スペース

＜１施設当たり＞

１９０㎡以上３８０㎡未満のとき ９,０００千円

３８０㎡以上のとき ２７,０００千円

（２）都市型軽費老人ホーム整備費補助（区補助制度）

補助協議に際しては、別途区が定める「江東区都市型軽費老人ホーム整備事業補助金交付要綱」等に適合する必要があります。

【補助単価】

＜定員１人当たり＞

基準単価　　４,０００千円

物価調整額　３,９４０千円

併設加算　　１,０００千円

（３）江東区特別養護老人ホーム等整備費補助（区補助制度）

① 補助単価

ア 特別養護老人ホーム（併設する老人短期入所施設を含む。）

＜定員１人当たり＞

（ユニット型）

基準単価　　２，１６６千円

物価調整額　２，０３６千円

（多床室）

基準単価　　１，３５０千円

物価調整額　１，６５０千円

イ 介護専用型ケアハウス

＜定員１人当たり＞

（ユニット型）

基準単価　　１，６６６千円

物価調整額　２，０３６千円

※ 上記（１）の補助金は、事前に別途、区に事前相談を行う必要があります。

※ 上記（２）の補助金は、東京都の補助制度「都市型軽費老人ホーム整備費補助」の対象となることを前提としています。なお、同制度は現時点で令和 9 年 3 月 31 日までに着工する事業を対象としています。令和 9 年度以降に同制度が延長されなかった場合、補助対象外となる可能性があります。

※ 上記（３）の補助金は、（１）の東京都の補助制度「老人福祉施設整備費補助」を受けることを前提としています。補助額は、補助単価に施設定員数を乗じて得た額の合計額を上限とします。

※ 上記補助金は、工事出来高に応じて年度ごとに交付する予定です。

７　施設整備に関する基本的事項

施設の整備については、それぞれ該当する以下の関係法令及び留意事項等を遵守していただきます。特に、４ページ「４　予定地の概要」（３）に記載されている規制に留意し、その定めに従うとともに近隣に与える影響も十分配慮してください。

また、国、東京都及び区等から指導等があった場合も同様とします。

なお、施設整備に関する補助制度の利用を予定する場合には、それぞれの補助基準・条件に合致した計画・設計であることが必要です（７ページ「６　整備費補助について（予定）」参照）。

（１）遵守すべき法令等

＜施設建設関連＞

① 建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）

② 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成１８年法律第９１号）

③ 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年東京都条例第１５５号）
④ 東京都建築安全条例（昭和２５年東京都条例第８９号）
⑤ 東京都福祉のまちづくり条例（平成７年東京都条例第３３号）
⑥ 消防法（昭和２３年法律第１８６号）
⑦ その他関係法令及び条例等

＜施設設備等関連＞

① 老人福祉法（昭和３８年法律第１３３号）
② 介護保険法（平成９年法律第１２３号）
③ 東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成２４年東京都条例第４１号）
④ 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例（平成２４年東京都条例第４０号）
⑤ 東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成２４年東京都条例第１１１号）
⑥ 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年東京都条例第１１４号）
⑦ その他関係法令及び条例、規則等

建築業者については、東京都が定める「老人福祉施設及び介護保険施設の整備費補助等に係る契約手続基準」に基づき、東京都と協議の上、入札を行ってください。

（２）施設建築上の留意事項

① 設備基準等の遵守

各施設の設備は、上記（１）の法令等に定められた設備の基準等を満たすものとし、専ら当該施設専用のものとしてください。ただし、入所者へのサービス提供に支障がない場合は、設備の一部を共用にすることができます。

なお、ユニットは、それぞれが独立した区画となるようにしてください。

② 浸水被害防止対策

貸付予定地は、５ページ「４　予定地の概要」（３）⑥のとおり、浸水想定区域に指定されています。

そのため、施設整備にあたっては、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ていただく必要があります。

③ 防災関係設備

防火設備の設置に関する東京消防庁の指導を遵守してください。

また、消防法令上の設置義務が無い施設であっても、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備及びスプリンクラー設備の消防用設備を設置してください。

加えて、避難対策のため、各居室に面したバルコニーを設置し、避難階段に接続させてください。

④ 福祉避難所の指定

開設後、区は、本施設を災害対策基本法第 49 条の 7 に基づく福祉避難所に指定し、地域防災計画に掲載します。備蓄倉庫や車椅子に対応したトイレ等、一定の設備を備える

必要があります。

そのため、避難スペースや機（器）材など福祉避難所指定を前提にした施設整備・運営を準備していただきます。

なお、指定に先立ち、区と災害時における福祉避難所の設置等に関する協定書を締結し、避難者の受入場所、受入数、施設職員の協力及び費用負担などについて定めることとします。

⑤ 地域交流スペース

災害時には、被災住民の受入れが可能となる設備等を備えていただく必要があります。詳細については、「老人福祉施設整備費補助審査基準」のうち、「防災拠点型地域交流スペース補助審査基準」を参照してください。

また、感染症対策として、施設のエントランスや受付などからの施設利用との動線を考慮するとともに、トイレ等の共有を避けるため、設備の配置にも留意してください。

⑥ 地域住民への対応

施設建設にあたっては、決定後、事業計画等について地域住民に対し十分な説明を行うとともに、理解を得た上で計画を進めてください。

建設工事に伴う振動・騒音・安全等の対策のほか、地域住民からの苦情・要望に十分に対応できる事業計画を作成し、施工にあたっては、事前の説明とともに、工事期間中も苦情・要望があった際は、迅速かつ誠実に対応してください。

ただし、本公募による事業者として選定されるまでは、区が主催する場所以外で、個別に地域住民に対する説明や調整等は行わないでください。

⑦ 建物の外観

施設の建物及び外構のデザイン等については、周辺地域と調和したこの地区にふさわしいものとしてください。

⑧ 建築確認申請

区都市整備部建築課又は民間審査機関へ申請してください。

⑨ 着工時期

施設整備に関する補助制度を利用する場合は、対象となる補助の基準において示す着工及び出来高を上げることが必要です。

⑩ その他

ア 事業者は、施設整備のため必要に応じて土地の測量、地質調査等を自己の責任及び費用において行ってください。

イ 工事車両の通行に際しては、十分な安全対策を講じるとともに、砂埃や騒音についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じてください。

ウ 都営住宅本体の工事と時期が重複する可能性があるため、車両の通行等について事業者間で十分調整を行ってください。

８　施設運営に関する基本的条件

以下の項目を施設運営の条件とします。

（１）基本協定の締結

事業者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と事業者との間で協定書を締結することになります。

（２）事業実施期間

貸付期間満了まで継続して事業を実施していただきます。

（３）指定・認可

本事業で整備する介護サービス事業所・施設の開設にあたっては、関係法令等に基づき、東京都又は区の指定・認可を受けるなど、必要な手続きを行ってください。

（４）入所対応

一部施設の入所受付は下記に基づき行ってください。

①　特別養護老人ホーム

入所受付は、「江東区特別養護老人ホーム入所調整実施要綱」に基づき、区福祉部介護保険課との調整の上で行ってください。また、医療行為が必要な申込者の入所（利用）を受け入れられるよう、体制整備に努めてください。

② 都市型軽費老人ホーム

入所の決定は、区福祉部地域ケア推進課と調整の上で行ってください。

（５）福祉サービス第三者評価

福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。

（６）利用者負担

特別養護老人ホーム、介護専用型ケアハウス、都市型軽費老人ホームにおける居住に要する費用（以下「居住費」という。）、短期入所における宿泊費及び滞在費については、土地賃借料の減額や都及び区の施設整備費補助等を反映し、利用者の負担額を軽減してください。

なお、施設開設時の居住費等は、原則として、書類提出時における金額からの増額は認められません。

また、特別養護老人ホーム入所者及び老人短期入所施設入所者の利用料負担の軽減を図るため、「低所得者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額の軽減制度の実施について（平成１２年５月１日付老発第４７４号厚生省老人保健福祉局長通知）」に定める社会福祉法人による利用者負担軽減制度を活用してください。

（７）避難体制の強化

貸付予定地は、５ページ「４　予定地の概要」（３）⑥のとおり、浸水想定区域に指定されています。

そのため、水防法に基づき、水害時における避難確保計画の策定と区への提出、避難訓練の実施が義務付けられています。

（８）地域住民への対応

施設の運営にたっては、近隣住民に対し十分な説明を行い、要望に対して、誠実に対応してください。

また、日常的に地域との交流を図るなど、近隣住民との友好関係を構築し、地域に開かれた運営を行うとともに、地域福祉向上に貢献できる運営を行ってください。

（９）地域交流スペースの活用

地域交流スペースを活用して、こどもから高齢者まで多世代の地域住民等が参加できる地域交流事業を実施してください。

（10）地域包括支援センターの運営

地域包括支援センターの運営にあたっては、介護保険法等の法令に定める届出を適切に行ってください。

また、利用者に不利益が生じないよう、前運営法人からの利用者の引継ぎを適切に行ってください。

（11）施設の名称

施設の名称については、区と協議していただくこととします。

９　質疑及び回答

（１）質疑者の資格

事業者説明会（３ページ参照）に参加した事業者とします。

（２）質疑の方法

必要事項及び質疑の内容を別添「質問票」（１９ページ参照）に記載の上、電子メールにより（３）②の送付先に送付するとともに、必ず電話にて到達確認をしてください。これ以外の方法（電話、訪問等）による質問には応じられません。

なお、質問票は、質問事項１件ごとに作成してください（１通の質問票に複数の質問事項を記載しないようにしてください。）。

（３）受付期間及び送付先

① 受付期間

令和７年５月２０日（火曜日）から同５月２６日（月曜日）まで

※５月２６日（月曜日）午後５時までに受信したものを有効とします。

※ 必ず電話にて到達確認をしてください（午前９時から午後５時まで）。

② 送付先

江東区福祉部長寿応援課施設支援担当

e-mail：shisetsu-seibi@city.koto.lg.jp

電話：０３－３６４７－４３３１（直通）

（４）回答の方法

令和７年６月１６日（月曜日）を目途に、全ての質疑回答書を区公式ホームページに掲載します。質疑回答書は、この要項と一体のものとして、この要項と同等の効力を有するものとします。

１０　応募の手順・方法

本公募への申込みを希望する事業者は、次により応募申込書類を提出してください。

（１）申込書並びに法人・財務関係書類

申込書並びに以下の法人・財務関係書類については、令和７年７月４日（金曜日）までに長寿応援課施設支援担当まで事前に電話予約のうえ、持参する形で提出してください。

提出部数　　正本１部、副本５部

正本、副本ともに、ファイル（Ａ４・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人

名を記入し、各書類番号（２０ページを参照）を記載したインデックスを付して提出してください。

① 応募申込書　様式１
② 事業計画者連絡先　様式２
③ 法人定款（最新のもの）
④ 法人登記事項証明書（全部事項証明、応募申込前３か月以内に発行されたもの）
⑤ 法人代表者の印鑑証明書（応募申込前３か月以内に発行されたもの）
⑥ 法人の沿革・概要（パンフレット可）　様式３
⑦ 理事会役員一覧表　様式４
⑧ 評議員一覧表　様式５
⑨ 現在、実施している全ての施設に関する資料
（事業所一覧、特色及び事業概要等、パンフレット可）
⑩ 過去３年間の監督官庁の実地検査等結果（指摘事項及び改善報告書等）及び第三者評価（改善すべき事項）
⑪ 決算書（令和４年度から令和６年度まで）
　法人全体（総括）の貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録を提出すること。
　また、令和６年度の決算書については、本計画の自己資金としてどの資金を充当するか該当箇所をマーキングし、注書きすること。
⑫ 預金残高証明書（令和５年から令和７年までの各年３月３１日付け及び令和７年５月末現在のもの）
※ 複数口座の場合は、別紙「預金残高一覧表」を提出してください。
⑬ 納税証明書
対象：法人税（その１）、消費税（その１）、法人地方税・事業税（滞納処分を受けたことがないことの証明書）
期間：直近過去３か年分（令和４年度から令和６年度まで）
⑭ 寄付者に関する書類（※該当がある場合のみ）
ア 寄付者一覧　様式６
イ 贈与契約書（写）　参考様式１
ウ 寄付者の印鑑証明書
エ 寄付者の預金残高証明書（寄付予定額が確認できる口座分（令和７年５月末現在））
※ 複数口座の場合は、別紙「預金残高一覧表」を提出してください。

（２）提案関係書類

提案関係書類については、令和７年８月１日（金曜日）までに長寿応援課施設支援担当まで事前に電話予約のうえ、持参する形で提出してください。

提出部数　　正本１部、副本１４部、ＣＤ―ＲＯＭ１枚

正本、副本ともに、ファイル（Ａ４・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル・法人名（法人名は正本のみ）を記入し、各書類番号（２１ページを参照）を記載したインデックスを付して提出してください。

※提案関係書類の副本については、ファイルの表紙を含めて全ての書類に法人が特定できる名称、ロゴマーク等は一切使用しないでください。

① 事業計画

ア 事業計画概要	様式７
イ 過去３年間の決算状況	様式８
ウ 充当可能自己資金算出表	様式９
エ 特別養護老人ホーム等の運営に関する企画提案書	様式１０
オ 事業費・資金調達内訳等一覧表	様式１１
カ 初期総投資額の積算根拠	様式１２
キ 収支見込シミュレーション（総括表）	様式１３
ク 収支見込シミュレーション・積算根拠（収入）	様式１４
ケ 収支見込シミュレーション・積算根拠（人件費）	様式１５
コ 収支見込シミュレーション・算定根拠（居住費等）	様式１６
サ 事務費及び事業費の算定根拠	様式１７
シ 職員配置計画書	様式１８
ス ローテーション表	様式１９

② 図面等

ア 建設設計図面上での考え方について	様式２０
イ 建物図面（配置図・各階平面図・立面図）	Ａ３版
ウ 有効居室面積表	様式２１
エ 室別面積表（事業別・階層別・共用面積算出表）	様式２２

③ 詳細計画

ア 開設までのスケジュール	様式２３
イ 工事見積書	
ウ 工事費費目別内訳、面積・事業費按分表等	様式２４
エ 借入金償還計画等一覧表	様式２５
オ 建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式２６

④ その他

ア 既存運営施設の職員離職率（令和４年度から令和６年度まで）　様式２７

イ 既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（令和４年度から令和６年度まで）

ウ 当該公募事業に係る理事会又は準備会の議事録（写）

１１　書類作成上の留意点（上記１０について）

（１）追加書類の提出・ヒアリングの実施

区が必要と認める場合は、追加書類の提出及びヒアリングを実施することがあります。

（２）提出書類の取扱い

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、提出書類の内容を応募者の許可なく無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

（３）費用の負担

本公募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

（４）使用言語及び単位

提出書類における言語は日本語、単位はメートル法を使用することとします。

（５）資料の取扱い

区が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

また、この検討の目的の範囲内であっても、区の了承を得ることなく、第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

１２　事業者の選定方法

（１）選定方法

区では、次の２段階で審査を行います。

１次審査 書類審査

２次審査 プレゼンテーション及び現地視察・ヒアリング

※ １次審査の通過は３事業者程度の予定です。

特別養護老人ホーム整備事業者選定委員会で１次審査及び２次審査を経た後、都の適格性審査を経て事業者を決定します。

なお、審査の結果、事業者なしとする場合があります。

また、選定事業者が事業の実施が困難となった場合には、再度審査会を開催し、改めて事業者の選定を行う場合があります。

（２）選定評価基準

別紙２「選定評価基準」のとおりです。

※ 提出された計画書に不足がある場合は減点または失格とします。虚偽の記載を行った、または故意に記載しなかったと審査上判断した場合は失格とします。

（３）審査結果の通知

審査の結果は文書で通知します。

（４）事業者の公表

応募の状況、決定した事業者名及びその提案内容の概要については、区公式ホームページで公表します。

原則として、決定した事業者以外の応募者名、応募内容等は公表しません。

【公募・審査の流れ（予定・候補者の決定まで）】

※区での候補者の決定後、都の適格性審査となります。

江東区福祉部長寿応援課施設支援担当　宛
e-mail：shisetsu-seibi@city.koto.lg.jp
電話：０３－３６４７－４３３１（直通）
※メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください。

事業者説明会参加申込書

都営辰巳一丁目団地創出用地における特別養護老人ホーム等整備事業

日時：令和７年５月１９日（月曜日）午前１０時から午前１１時
会場：江東区文化センター　５階　第６～７会議室

法人名			
所在地			
担当者名		職名	
電話番号		FAX 番号	
e-mail			

出席予定者（１法人２名まで）

氏名		職名	
氏名		職名	

＊ 電子メール（word ファイル）により、令和７年５月１６日（金曜日）正午までに提出してください。
なお、この事業者説明会への参加は、応募申込への前提条件となります。
＊ 必ず電話にて到達確認をしてください。
＊ 説明会には公募要項（別紙含む）及び様式をお持ちください。

江東区福祉部長寿応援課施設支援担当　宛
e-mail：shisetsu-seibi@city.koto.lg.jp
電話：０３－３６４７－４３３１（直通）
※ メール送信後、必ず受信確認の電話をしてください。

質問票

都営辰巳一丁目団地創出用地における特別養護老人ホーム等整備事業

法　人　名				
所　在　地				
担　当　者				
連　絡　先	TEL		FAX	
	e-mail			

※ 質問事項１件ごとに記入してください。

質問事項	（公募要項　　ページ　　行目）
内　　容	

＊ 必ず電話にて到達確認をしてください。

提出資料一覧（法人・財務関係書類）

No	提出書類	様式
1	応募申込書	様式１
2	事業計画者連絡先	様式２
3	法人定款（最新のもの）	
4	法人登記事項証明書（全部事項証明、応募申込前 3 か月以内に発行されたもの）	
5	法人代表者の印鑑証明書（応募申込前 3 か月以内に発行されたもの）	
6	法人の沿革・概要（パンフレット可）	様式３
7	理事会役員一覧表	様式４
8	評議員一覧表	様式５
9	現在、実施している全ての施設に関する資料（事業所一覧、特色及び事業概要等、パンフレット可）	
10	過去 3 年間の監督官庁の実地検査等結果（指摘事項及び改善報告等）及び第三者評価（改善すべき事項）	
11	決算書（令和 4 年度から令和 6 年度まで） 貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書、財産目録	
12	預金残高証明書（令和 5 年から令和 7 年までの各年 3 月 31 日付及び令和 7 年 5 月末現在のもの） ※複数口座の場合は、別紙 預金残高一覧表（様式自由）	
13	納税証明書 ・対象：法人税（その１）、消費税（その１）、法人地方税・事業税（滞納処分を受けたことがないことの証明書） ・期間：直近過去 3 か年分（令和 4 年度から令和 6 年度まで）	
14	寄付者一覧	様式６
15	贈与契約書（写）	参考様式 1
16	寄付者の印鑑証明書	
17	寄付者の預金残高証明書（寄附予定額が確認できる口座分、令和 7 年 5 月末現在） ※複数口座の場合は、別紙 預金残高一覧表（様式自由）	

提出資料一覧（提案関係書類）

No	提出書類	様式
1	事業計画概要	様式７
2	過去３年間の決算状況	様式８
3	充当可能自己資金算出表	様式９
4	特別養護老人ホーム等の運営に関する企画提案書	様式 10
5	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式 11
6	初期総投資額の積算根拠	様式 12
7	収支見込シミュレーション（総括表）	様式 13
8	収支見込シミュレーション・積算根拠（収入）	様式 14
9	収支見込シミュレーション・積算根拠（人件費）	様式 15
10	収支見込シミュレーション・算定根拠（居住費等）	様式 16
11	事務費及び事業費の算定根拠	様式 17
12	職員配置計画書	様式 18
13	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）	様式 19
14	特別養護老人ホームの建設設計図面上での考え方について	様式 20
15	建物図面（配置図・平面図・立面図）Ａ３版	
16	有効居室面積表	様式 21
17	室別面積表（事業別・階層別・共同面積算出表）	様式 22
18	開設までのスケジュール	様式 23
19	工事見積書	
20	工事費目別内訳、面積・事業費案分表等	様式 24
21	借入金償還計画等一覧表	様式 25
22	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式 26
23	既存運営施設の職員離職率（令和 4 年度から令和 6 年度まで）	様式 27
24	既存運営施設の運営推進会議の実施状況・研修参加状況（令和 4 年度から令和 6 年度まで）	
25	当該公募事業に係る理事会の議事録（写）	

現地案内図

〇所在地

【地番】東京都江東区辰巳一丁目６番

〇交通

東京メトロ有楽町線「辰巳駅」下車：徒歩 10 分