

認知症高齢者グループホーム等整備事業 事業者公募要項（案）

東京都江東区塩浜二丁目４８３番２６（区営塩浜住宅創出用地）の
区有地貸付けによる認知症高齢者グループホーム等整備事業



江東区

令和 7 年 9 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	貸付予定地	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	8
8	施設運営に関する基本的条件	10
9	質疑及び回答	10
10	応募申込書並びに法人・財務関係書類の提出	11
11	提案関係書類の提出	13
12	書類作成上の留意点（上記 10 及び 11 について）	14
13	事業者の選定方法	14
	公募・審査の流れ（予定）	16
	事業者説明会参加申込書	17
	質問票	18
	提出資料一覧	19
	現地案内図	21

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、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる環境の整備を進めています。

特に認知症高齢者グループホームは、現在、区内24施設（定員459名）で運営をしていますが、引き続き多くの入所待機者が発生しており、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。また、地域包括ケアシステムの一環として、医療的ニーズを有する区民が可能な限り在宅での生活を続けられるよう、必要な介護サービス基盤を整備することが求められています。

このため、区は、区有地を民間事業者へ貸し付けることにより、認知症高齢者グループホーム及び看護小規模多機能型居宅介護の整備を行うことといたしました。

区から土地を借り受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。

2 公募施設及び規模等

本事業は、区が貸し付ける土地に、借り受ける事業者が自ら認知症高齢者グループホーム等を建築し、運営していただくものです。施設の竣工は令和9年9月まで、施設の開設は令和9年12月までに行っていただくことを予定しています。

（1）整備施設及び規模

① 認知症高齢者グループホーム

定員18人（2ユニット）以上

※3ユニットで整備する場合、認知症高齢者グループホームの運営実績が必要です。

② 看護小規模多機能型居宅介護

※定員は看護小規模多機能型居宅介護の人員基準・設備基準に基づき設定してください。

（2）その他自由提案による併設施設等

上記（1）以外に併設施設等を提案することも可能です。

ただし、併設を希望する場合は、提案関係書類提出前（令和7年11月21日（金曜日）まで）に、区所管部署と協議の上、提案してください。

併設施設等は、①事業者が併設施設等の整備及び運営を行うこと、②施設の竣工及び開設時期に影響を及ぼさないものであること、③提案する内容については、上記（1）の施設を含め、安定した経営が見込めるものであること、の3点を満たすことが必要です。

なお、保育施設の整備は現在受け付けておりません。

（3）その他

認知症高齢者グループホーム、看護小規模多機能型居宅介護及び上記（2）により併設する施設等の整備に関しては、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、8 ページ「7 施設整備に関する基本的事項」及び 10 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。

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 9 月 1 日現在、認知症高齢者グループホーム又は看護小規模多機能型居宅介護事業所の運営実績が 1 年以上ある法人であること。認知症高齢者グループホームを 3 ユニットで整備する場合は、認知症高齢者グループホームの運営実績がある法人であること。

(2) 財務状況

- ① 開設後 3 か月分の運営費が確保されていること。また、本計画以外の他の計画や既存事業の運営費も別に確保されていること。
- ② 運営費は法人自己資金で確保すること
- ③ 法人事務費として必要額（原則 1 0 0 万円以上）が確保されていること。
- ④ 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、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、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。
- ⑤ 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。）

(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 9 月 1 6 日（火曜日）午前 1 0 時から 1 1 時まで

場所：江東区文化センター 6 階第 1 ・第 2 会議室

（江東区東陽四丁目 1 1 番 3 号 江東区役所隣）

※ 参加を希望される事業者は、1 7 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 9 月 1 2 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：0 3 - 3 6 4 7 - 4 3 3 1（直通）

- ② 介護保険法（平成 9 年法律第 1 2 3 号）第 7 8 条の 2 第 4 項の規定に該当しない法人であること。
- ③ 地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 4 の規定に該当しないこと。

- ④ 江東区契約事務規則（昭和３９年江東区規則第１１号）に基づく出入禁止又は江東区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成２８年３月３１日付２７江総経第３２８１号）に基づく指名停止（指名保留）期間中でないこと。
- ⑤ 江東区契約における暴力団等排除措置要綱（平成２３年６月２３日付２３江総経第７０７号）に基づく入札等除外措置を受けていないこと。
- ⑥ 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 貸付予定地

（１）所在地

《地 番》東京都江東区塩浜二丁目４８３番２６

《住居表示》東京都江東区塩浜二丁目２５番

※ 区営塩浜住宅の建て替えにより生じる創出用地の一部です。

（２）敷地面積

区有地 ５００㎡（現況：令和８年６月（予定）まで既存建物の解体工事が行われています。）

※ 今後実施予定の分筆に伴う実測の結果等により、面積に変更が生じる可能性があります。

現地案内図（２１ページ）参照

（３）建築上の法規制等

① 当該地域地区等（用途地域等）

地番	江東区塩浜二丁目４８３番２６
用途地域	準工業地域
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	対象…高さが１０ｍを超える建築物 時間…敷地境界線より５ｍを超え１０ｍ以内：５時間 敷地境界線より１０ｍを超える部分：３時間 測定面の高さ４ｍ

② 計画道路

計画道路はありません。

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

貸付予定地は、想定し得る最大規模の高潮が発生した場合に、浸水深が1.0m～3.0m未満となる浸水想定区域に指定されています。

施設整備に当たっては、8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：9.00m）

南側区道（幅員：10.00m）

(5) アクセス

○東京メトロ東西線「東陽町駅」下車：徒歩14分

《バス》

都バス 陽12-1～3 「東陽橋南」下車：徒歩4分

都バス 錦13 「深川第八中学校前」下車：徒歩4分

(6) 所在地域の特性

貸付予定地は、集合住宅や公園等に囲まれた土地です。

敷地北側では、令和8年度から9年度にかけて、区営住宅の建設工事を予定しています。

また、敷地東側では、令和8年度に区立塩浜二丁目公園の改修工事を予定しています。

近隣には、東京保健医療専門職大学、深川第八中学校等があります。また、建替え後の区営塩浜住宅1階に放課後等デイサービスの整備を予定しています。

なお、塩浜住宅の建て替えにより生じる創出用地のうち、本整備案件に含まれない土地の用途は現時点で未定です。

※ 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。

(7) 現地の見学

現地を御覧になる場合は、近隣の住民に迷惑とならないよう、配慮してください。また、路上駐車や多人数での見学は御遠慮ください。

なお、解体工事を行うため、令和7年10月以降は原則現況の確認ができません。

5 貸付条件等

事業者は、以下の条件により区と借地借家法（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

50年

(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、当該施設の建設に当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、区が算定した評価額から50%減額した額とします。

ただし、自由提案に関する事業に用いる部分については、減額の対象とならない可能性があります。

なお、土地賃貸借契約の締結時点において、正式な貸付料を決めることになります。

事業計画作成に当たっての参考額については、下記の値を採用してください。

月額（貸付用地全体） 381,000 円（現時点での参考価格）

(4) 保証金

貸付料の30か月分（利息を付さないものとします。）。

なお、5（11）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。

(5) 支払方法

① 保証金

区が別途指定する日までに支払うこととします。

② 貸付料

区が発行する納入通知書により、年度ごとに支払うものとします。貸付料の起算日は、契約により定めます。起算日が月の途中になった場合には、その月の貸付料は、日割り計算によって算出します。なお、貸付料の支払が遅れた場合には、江東区使用料その他収入金の督促及び滞納処分に関する条例第4条の規定により計算された額の延滞金を徴収します。

(6) 借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

(7) 用途の指定

事業者は、当該区有地を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、区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は、借受地を原状回復の上、返還していただきます。

(8) 施設整備

当該区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御注意ください。

(9) 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、係る費用を全額自己負担していただきます。

(10) 土地の返還

貸付期間満了のとき又は区により土地賃貸借契約が解除されたときは、事業者の負担により借受地に存する施設、設備等の撤去等を直ちに行い、借受地を原状に回復させ、返還していただきます。

(11) 貸付料の見直し

区は、貸付料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに改定できるものとします。

なお、改定賃料は、賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数と従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数により算出するものとします。

また、上記にかかわらず、賃料が土地価格の変動により近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相応となった場合は、区は貸付料を改定することがあります。

(12) その他

- ① 公正証書作成費用等、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 契約の解除その他の事項については、区と事業者が別途締結す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年度の補助単価を基にお示しします。事業計画作成に当たっては、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、御注意ください。

また、2ページ「2 公募施設及び規模等」（2）の自由提案による併設施設等においても整備費補助等の対象となる場合があります。

各補助金の協議等のスケジュール（参考）については、事業者説明会（3ページ参照）にてお伝えいたします。

（1）認知症高齢者グループホーム整備費補助

補助協議に際しては、別途区が定める「江東区認知症高齢者グループホーム整備事業補助要綱」、都が定める「認知症高齢者グループホーム整備促進事業補助要綱」、「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」、「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」等に適合する必要があります。

＜補助基準額＞

基本単価	75,990千円／1ユニットあたり
基金加算	41,580千円／1施設あたり
併設加算	10,000千円／1施設あたり

区所有地活用加算 10,000千円／1施設あたり

(2) 看護小規模多機能型居宅介護整備費補助

補助協議に際しては、別途区が定める「江東区小規模多機能型居宅介護施設及び看護小規模多機能型居宅介護施設整備事業補助要綱」、都が定める「地域密着型サービス等整備推進事業補助要綱」等に適合する必要があります。

<補助基準額>

基本単価 41,580千円／1施設あたり

加算単価 40,210千円／1施設あたり（宿泊定員6名の場合）

※加算単価は宿泊定員数に応じて変動します。

(3) 介護施設等開設準備経費補助

<補助基準額>

①認知症高齢者グループホーム 989千円／定員1名あたり

②看護小規模多機能型居宅介護 989千円／宿泊定員1名あたり

※ 上記のうち(1)、(2)の補助金は、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 貸付予定地」(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、都及び区等から指導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 江東区指定地域密着型サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例（平成25年区条例第26号）

(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。

認知症高齢者グループホーム及び看護小規模多機能型居宅介護事業所においては、独立した出入り口を設けてください。

※玄関は同一でも構いませんが、看護小規模多機能型居宅介護事業所を通り抜けないと認知症高齢者グループホームの入り口に到達できないような構造は認められません。

また、認知症高齢者グループホームにおいて、１ユニットに係る設備は全て同一の階に設けてください。

② 浸水被害防止対策

貸付予定地は、５ページ「４ 貸付予定地」（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、施設整備に当たっては、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 地域住民への対応

施設建設に当たっては、事業者決定後、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、施工に当たっては、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を行わないでください。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。

⑧ 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 工事請負事業者の決定は、原則として一般競争入札により行ってください。

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・施設の開設に当たっては、関係法令等に基づき、区等の指定・認可を受けるなど、必要な手続きを行ってください。

(4) 福祉サービス第三者評価

関係法令等に基づき、福祉サービス第三者評価を受審してください。

(5) 利用者負担

認知症高齢者グループホームにおける居住費については、土地賃借料の減額や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。また、生活保護受給者が入居できるよう家賃等の利用料を設定してください。

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

看護小規模多機能型居宅介護における宿泊費については、土地賃借料の減額や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。

(6) 避難体制の強化

貸付予定地は、5 ページ「4 貸付予定地」(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。

(7) 地域住民への対応

施設の運営に当たっては、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。

(8) 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」(18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9月17日(水曜日)から同月24日(水曜日)まで

※ 9月24日(水曜日)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。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

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10月上旬を目途に、全ての質疑回答書を江東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 応募申込書並びに法人・財務関係書類の提出

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。

区に次に掲げる(1)の書類を提出した事業者を応募申込者とします。

(1) 提出書類

- | | |
|--|-----|
| 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 役員名簿 | 様式4 |
| ⑧ 代表者の経歴 | |
| ⑨ 法人運営に関する基本的な考え方・理念 | 様式5 |
| ⑩ 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) | |
| ⑪ 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) | |
| ⑫ 決算書(令和4年度から令和6年度まで)
法人全体(総括)の決算関係書類を提出すること。(社会福祉法人の場合は、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。それ以外の法人については、法令等により作成が求められている計算書類を提出すること。)

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。

なお、応募申込書類提出時点に、令和6年度決算が確定していない場合は、提案関係書類提出日までに令和6年度の決算書を提出すること。

- ⑬ 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日付け及び応募申込前直近月末付けのもの）

- ⑭ 納税証明書

対象：法人税、消費税、法人地方税・事業税

期間：直近過去3か年分（令和4年度から令和6年度まで）

- ⑮ 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9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）提出部数・綴り方

- ① 正本1部

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（19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。

- ② 副本5部

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。

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、各書類番号（19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。

また、決算書類等に法人の名称が記載されている書類については、黒マジック等で名称部分を塗抹してください。

（3）提出日時及び提出場所

- ① 提出日時

令和7年10月20日（月曜日）から同月24日（金曜日）まで

午前9時から午後5時まで

※ 提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

- ② 提出場所

東京都江東区東陽四丁目11番28号

江東区福祉部長寿応援課施設支援担当

江東区役所庁舎3階9番窓口

電話 03-3647-4331（直通）

1 1 提案関係書類の提出

応募申込者は、次により提案関係書類を提出してください。区にこれらの書類を提出した事業者を応募者とします。所定の期間内に申請書類が提出されなかった場合には、応募を辞退したものとみなします。

なお、提出締切日を過ぎてからの計画内容の変更は受け付けません。

(1) 提出書類

① 事業計画

ア 事業計画概要	様式 7
イ 充当可能自己資金算出表	様式 8
ウ 事業運営に関する企画提案内容	様式 9
エ 事業費・資金調達内訳等一覧表	様式 10
オ 初期総投資額の積算根拠	様式 11
カ 収支見込シミュレーション	様式 12
キ 利用者負担額・給与費積算根拠	様式 13
ク 収支見込シミュレーションの積算根拠	様式 14
ケ 職員配置計画書	様式 15
コ 職員の勤務の体制及び勤務形態一覧表	様式 16

② 図面等

ア 建設設計図面上での考え方について	様式 17
イ 建物図面（配置図・各階平面図・立面図）	A 3 版
ウ 室別面積表	様式 18

③ 詳細計画

ア 開設までのスケジュール	様式 19
イ 工事見積書	
ウ 事業費内訳・按分表	様式 20
エ 借入金償還計画等一覧表	様式 21
オ 建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式 22

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 23
- 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、取締役会等の議事録（写）

(2) 提出部数・綴り方

① 正本1部

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。

② 副本15部

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。ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、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。

③ CD-ROM 1 枚

提出書類のうち、所定様式のものについては、紙媒体のほかに電子データも CD-ROM に保存して提出してください。

(3) 提出日時及び提出場所

① 提出日時

令和 7 年 1 1 月 1 7 日 (月曜日) から同月 2 1 日 (金曜日) まで
午前 9 時から午後 5 時まで

※提出に際しては、電話予約の上、御来庁ください。

② 提出場所

東京都江東区東陽四丁目 1 1 番 2 8 号
江東区福祉部長寿応援課施設支援担当
江東区役所庁舎 3 階 9 番窓口
電話 03-3647-4331 (直通)

1.2 書類作成上の留意点 (上記 1.0 及び 1.1 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。

1.3 事業者の選定方法

(1) 事業者の決定方法

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。

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) 審査基準

審査基準（別紙）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、事業者として決定した法人名及びその提案内容の概要については、江東区公式ホームページで公表します。

原則として、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）】

令和7年9月1日（月曜日）

公募要項発表

9月16日（火曜日）

事業者説明会

9月17日（水曜日）から
9月24日（水曜日）まで

質疑受付期間

10月10日（金曜日）

質疑回答

10月20日（月曜日）から
10月24日（金曜日）まで

申込書
法人・財務関係書類受付期間

11月17日（月曜日）から
11月21日（金曜日）まで

事業提案書類受付期間

11月から2月まで

審査

2月中旬から下旬

事業者の決定・公表

施設整備費補助協議申請

令和8年8月以降
（施設整備費補助内示後）

賃貸借契約の締結

代金の支払い・土地の貸付け

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

江東区認知症高齢者グループホーム等整備事業（区営塩浜住宅創出用地）

日時：令和７年９月１６日（火曜日）午前１０時から午前１１時

会場：江東区文化センター６階 第１・第２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９月１２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

江東区認知症高齢者グループホーム等整備事業（区営塩浜住宅創出用地）

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	役員名簿	様式 4
8	代表者の経歴	
9	法人運営に関する基本的な考え方・理念	様式 5
10	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）	
11	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）	
12	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	
13	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 日付及び応募申込前直近月末付のもの）	
14	納税証明書 ・ 対象：法人税、消費税、法人地方税・事業税 ・ 期間：直近過去 3 か年分（令和 4 年度から令和 6 年度まで）	
15	寄付者一覧（※該当がある場合のみ）	様式 6
16	贈与契約書（写）（※該当がある場合のみ）	参考様式 1
17	寄付者の印鑑証明書（※該当がある場合のみ）	
18	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 9 月末現在））（※該当がある場合のみ） ※ 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。	

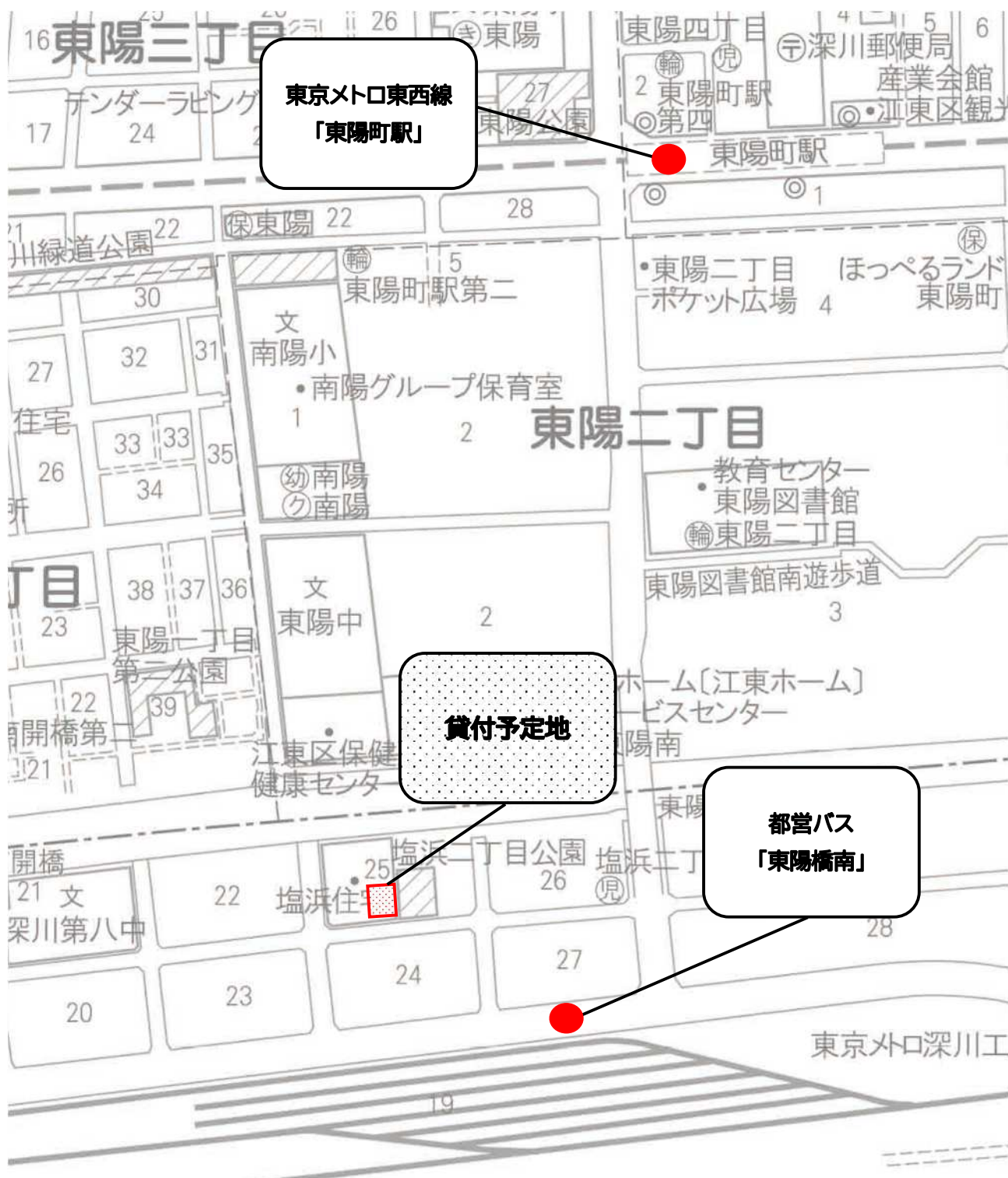
提出資料一覧（提案関係書類）

No	提出書類	様式
1	事業計画概要	様式 7
2	充当可能自己資金算出表	様式 8
3	事業運営に関する企画提案内容	様式 9
4	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式 10
5	初期総投資額の積算根拠	様式 11
6	収支見込シミュレーション	様式 12
7	利用者負担額・給与費積算根拠	様式 13
8	収支見込シミュレーションの積算根拠	様式 14
9	職員配置計画書	様式 15
10	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 16
11	建設設計図面上での考え方について	様式 17
12	建物図面（配置図・平面図・立面図）A 3 版	
13	室別面積表	様式 18
14	開設までのスケジュール	様式 19
15	工事見積書	
16	事業費内訳・按分表	様式 20
17	借入金償還計画等一覧表	様式 21
18	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	様式 22
19	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 23
20	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）	
21	当該公募事業に係る理事会、取締役会等の議事録（写）	

現地案内図

○所在地

【地番】江東区塩浜二丁目483番26（区営塩浜住宅建替創出用地）



○交通

- ・ 東京メトロ東西線「東陽町駅」下車：徒歩12分
- ・ 都バス 陽12-1 『昭和大学江東豊洲病院前』行き 「東陽橋南」下車：徒歩5分
- ・ 都バス 陽12-2 『豊洲市場』行き 「東陽橋南」下車：徒歩5分