

令和8年6月26日
福祉部長寿応援課

公有地への特別養護老人ホーム等の整備について

1 第17特別養護老人ホーム等（辰巳一丁目都有地）の整備事業者の選定について

（1）概要

ア 所在地

江東区辰巳一丁目6番（地番）

イ 施設概要（予定）

- ① 特別養護老人ホーム（定員122名）
- ② ショートステイ（定員13名）
- ③ 介護専用型ケアハウス（定員30名）
- ④ 都市型軽費老人ホーム（定員5名）
- ⑤ 地域交流スペース

ウ 開設

令和11年度（予定）

（2）被選定法人概要

法人名	社会福祉法人奉優会	
法人所在地	東京都世田谷区駒沢一丁目4番15号 真井ビル	
代表者	理事長 香取 寛	
設立年月日	平成11年11月15日	
運営実績	特別養護老人ホーム	19か所
	ケアハウス	1か所
	デイサービス	25か所（内区内1か所）
	高齢者福祉センター	26か所（内区内3か所）
	小規模多機能型居宅介護	12か所
	看護小規模多機能型居宅介護	10か所
	認知症高齢者グループホーム	18か所（内区内1か所）
	地域包括支援センター	20か所（内区内1か所）
	居宅介護支援事業所	8か所
	就労支援施設	1か所

(3) 選定の方法及び概要

公募選定の方法

ア 第一次審査

応募申込み時に提出された書類について、評価項目に基づき審査を行った結果、第一次審査通過とした。

イ 第二次審査

第一次審査を通過した1法人に対して、書類審査、現地視察・ヒアリング及びプレゼンテーションを行い、総合評価により整備事業者を選定した。

(4) 選定の経過

日 付	会 議 名	内 容
令和6年1月26日	第1回特別養護老人ホーム整備事業者選定委員会専門部会	公募要項（案）、選定基準（案）及び評価基準（案）の決定
令和6年2月5日	第1回特別養護老人ホーム整備事業者選定委員会	公募要項、選定基準及び評価基準の決定
令和6年8月8日～ 令和7年2月27日		公共住宅の建設計画に関する要望追加及び都財産価格審議会
令和7年3月5日		都と施設整備・運営に関する協定を締結
令和7年5月1日		公募開始
令和7年5月19日		事業者説明会
令和7年7月4日		応募締切
令和7年9月4日	第2回特別養護老人ホーム整備事業者選定委員会専門部会	第一次審査通過法人（案）決定
令和7年9月8日	第2回特別養護老人ホーム整備事業者選定委員会	第一次審査通過法人決定
令和7年10月8日		第一次審査通過法人 既存運営施設の現地視察
令和7年10月20日		第一次審査通過法人 プレゼンテーション
令和7年11月4日	第3回特別養護老人ホーム整備事業者選定委員会専門部会	整備事業者（案）の選定
令和7年11月6日	第3回特別養護老人ホーム整備事業者選定委員会	整備事業者の選定
令和7年11月～		区の選定した整備事業者を協定に基づき東京都に推薦。東京都による都有地貸付に係る審査。
令和8年3月25日		東京都より整備事業者へ用地貸付の決定

(5) 選定結果

ア 応募状況

事業者説明会参加事業者 6 法人

応募事業者 1 法人

イ 第一次審査の結果

項 目 等	配点	(社福) 奉優会
書類審査	295	223

ウ 第二次審査の結果

項 目 等	配点	(社福) 奉優会
現地視察	180	149
プレゼンテーション	150	128
合計	330	277

エ 総合結果

審 査	配点	(社福) 奉優会
第一次審査	295	223
第二次審査	330	277
合計	625	500
評価		A

※評価は得点率が8割以上はA、6割以上はB、4割以上はC、4割未満はDを示す。

(6) 選定理由

審査の結果、総合結果において区の選定基準を満たすことから、社会福祉法人奉優会を辰巳一丁目都有地における特別養護老人ホーム等の整備事業者として選定した。

当該法人は、平成11年に設立し、平成13年から特別養護老人ホームを運営している。特別養護老人ホームは19か所運営するなど実績は十分である。評価は総じて高く、事業規模を生かし、人材育成やサービスの質の向上のための取り組み等、組織力が反映される項目で高い評価となった。

2 第18特別養護老人ホーム等（旧第三大島中学校跡地）の整備について

(1) 整備方式の変更

事業者が既存建物の解体・建築・運営を一体で行う方式から、区が解体後に事業者が建築・運営を行う方式へ変更する。

(2) 変更理由

事業者ヒアリングの結果、建設予定地の地勢的・物理的な制約により、解体・除却が難工事であるほか、解体費用面での課題もあり、応募は困難との回答であった。

そのため、解体に伴う周辺住民への影響や解体工事の規模などを総合的に勘案し、既存建物の解体は区が主体となって丁寧かつ慎重に行い、着実に特別養護老人ホーム等の整備を進めていくこととした。