

特別養護老人ホーム整備・運営事業者募集要項
(令和4年度協議分・区有地活用)

令和4年9月
足立区

目 次

1	募集の趣旨	1
2	募集の概要	1
3	応募資格	3
4	貸付・建設予定地	3
5	貸付条件等	6
6	募集スケジュール	7
7	建設スケジュール（予定）	8
8	整備費補助について（予定）	9
9	施設整備及び運営に関する基本的事項	10
10	質問及び回答	11
11	応募申込書の提出	12
12	事業者の決定方法	14
13	審査委員への接触の禁止	16
14	質問票	17
15	現況重ね図	18

1 募集の趣旨

足立区（以下「区」という）では、特別養護老人ホームの入所待機者の解消はもとより、災害時の避難所としての機能を果たすことを目的として「足立区特別養護老人ホーム整備方針（令和2年度～11年度）」を策定し、中長期的な視点に立って計画的に整備を進めています。

今回、区有地である旧本木東小学校跡地を活用し、令和7年度開設予定の特別養護老人ホームの整備・運営を行う社会福祉法人（以下「事業者」という。）を募集します。

事業者の決定は、この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、書類審査及びヒアリングの結果等を総合的に評価した上で行います。

2 募集の概要

(1) 整備施設の内容

種類	条件	定員	形態
特別養護老人ホーム	新設	150床程度	ユニット型個室及び従来型多床室【注1】
老人短期入所施設	特養に併設	特養定員の1割以上【注2】	ユニット型個室
防災拠点型地域交流スペース	同上	災害時に第一次避難所としての利用を想定【注3】	有効避難スペースは400㎡以上【注4】
災害備蓄倉庫	同上	概ね50㎡以上【注5】	

【注1】特別養護老人ホームは、ユニット型個室と従来型多床室の両方の整備を必須とし、**従来型多床室は、定員の3割以内かつ30床以上**とします。

【注2】老人短期入所施設は、特養定員を150床とした場合、15床以上整備するものとします（この場合、合計で165床の整備となります）。

【注3】第一次避難所とは、災害時に自宅等で生活できない不特定多数の地域住民が避難する場所です。

【注4】詳細は、2ページの仕様を参照してください。

【注5】災害備蓄倉庫は、施設入所者用とは別に整備し、242人分の避難者を受け入れた際に使用する食料や水、生活用品等を備えられる広さを確保してください。

(2) 第一次避難所の指定・災害用備蓄倉庫の設置

本施設は、「防災拠点型地域交流スペース」を、災害時における「第一次避難所」として、区（災害対策課）と協定を締結し、指定を受けていただきます。「第一次避難所」の運営主体は、地域の方々を想定しています。防災拠点型地域交流スペースの仕様については、次頁の表を参照してください。

また、**地域の人々とどのような交流を行うかなど平常時のスペースの活用方法や、入居者と避難者の動線をどう分けるかについて、具体的な提案をNo91「事業運営に関する提案書」⑨に記載してください。**

項目	整備条件・仕様	備考
避難スペース	<ul style="list-style-type: none"> 有効避難スペースは 400 m²以上とする（通常時 242 人、密回避対応 100 人避難可能^{*1}な広さ）。 水害対策のため、浸水深^{*2}を考慮した位置へ配置すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペースのほかに、関連する付帯機能（備蓄倉庫等、トイレ）を設けること。 大空間の場合は、平常時は間仕切りして利用することも可能。
備蓄倉庫等	<ul style="list-style-type: none"> 少なくとも 242 人の避難者が、必要最低限の避難生活を送るための食料・水・毛布など生活用品等を備蓄できる広さ（概ね 50 m²以上）。 水害対策のため、浸水深^{*2}を考慮した位置へ配置すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペースとの動線を考慮し、同一フロアが望ましい。 備蓄品は区が用意する。
衛生設備	<ul style="list-style-type: none"> 要援護者の一時的な受入れに必要な、手洗い設備及び簡易な調理設備を設置すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペースとの動線を考慮すること。
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 避難者数に応じたトイレを設置すること（40 m²程度）。 	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペースとの動線を考慮すること。 車いすに対応したトイレを設置すること。
情報通信設備	<ul style="list-style-type: none"> 防災行政無線（屋外拡声器及び機器）を屋上に設置するスペース及び電源等を確保すること 無線通信機器を配備する場所を確保すること。またその受信アンテナを配備するスペース及び配線通路を屋上に確保すること。 情報入手や救援要請が可能な最低限の電源設備を設けること。 インターネット環境を整備すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 防災行政無線は通常時は夕焼け放送等の放送を行う 無線通信機器は災害時に無線通信にて通信が行える設備で平常時は通信訓練等があり 無線機・衛星携帯電話が充電できる電源等。 避難者が情報収集できる WiFi 環境等。
その他	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー対応を行うこと。 施設の電気室等は、浸水深^{*2}を考慮した位置への配置すること。 都の防災拠点型地域交流スペース補助審査基準を準拠^{*3}すること。 構造強度における保有水平耐力の検討に用いる用途係数は 1.0 以上とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 避難所専用の昇降機、階段等が必置ではないが、入居者と避難者との動線を分けられることが必要。 「防災拠点型地域交流スペース」は、災害備蓄倉庫及びトイレ等を併設し、約 500～800 m²程度とする。

※1 避難所想定面積は、通常時 1.65 m²/人、密回避対応 4.0 m²/人

※2 荒川はん濫時の最大浸水深は、4.17mを想定している。

※3 【自治体が策定する地域防災計画への位置付け】【平常時には、多目的スペースとして、地域に密着した独自の事業を実施するためのスペースとして活用する】など

(3) その他自由提案による併設施設

介護保険法に定める通所介護などの施設を事業者が提案し併設することも可能です。また、地域密着型サービスとの併設を希望する場合は、応募書類を提出する前に、質問票の送付をお願いします。その際、想定しているサービスの種別もご記入ください。

なお、併設施設は、①当該施設を建設する事業者が併設施設の整備及び運営を行うこと、②提案による施設と老人短期入所施設を合計した延床面積が、特別養護老人ホームの延床面積を超えない規模のものであること、の2点を満たすことが必要です。

(4) その他

- 特別養護老人ホーム、老人短期入所施設及び上記(2)、(3)により併設する施設の整備に関しては、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 施設整備及び運営に関する基本的事項」による条件を満たすことが必要です。
- 足立区が実施する介護予防事業や、子どもの居場所づくり事業などに協力すること。

3 応募資格

本事業に応募する事業者は、以下の資格要件を全て満たすことが必要です。

なお、同一の応募者が複数の提案を行うことはできません。

(1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人（※設立見込みも含む）。

(2) 【既設法人のみ】下記ア～ウの全ての項目に該当していること。

ア 法人の負債総額が、資産総額の2分の1を超えていないこと。

イ 次期繰越活動増減差額がマイナスとなっていないこと。

ウ サービス活動増減差額が過去3年連続赤字でないこと。

(3) 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条）第2条に規定する暴力団若しくはこれらの利益となる活動を行う団体ではないこと。

4 貸付・建設予定地

(1) 所在地

《地番》東京都足立区本木一丁目448番4の一部

《住居表示》東京都足立区本木一丁目14番15（旧本木東小学校跡地）

*令和4年度中に当該貸付・建設予定地部分の分筆登記を行い、契約時までには地番を決定します。

(2) 敷地面積（地積）

約4996.79㎡

※「現況重ね図」を参照

※令和4年度中に当該貸付・建設予定地部分の分筆登記を行い、契約時までには敷地面積が確定します。その結果により、地積に差異が生じる場合があります。

(3) 土地の状況

ア 周辺道路

- ・現在は、認定幅員4.0mから5.47mで建築基準法第42条第1項第1号道路です。
- ・今後、建築基準法第42条第1項第4号道路に指定し、幅員6.0m以上に拡幅する予定です。
- ・拡幅工事は、区が特別養護老人ホーム新築工事・公園整備工事と日程調整を行い、実施します。

イ 既存杭存置

- ・区が基礎部分の解体工事を行い、更地で引き渡しますが、地下に既存杭が存置する予定です。
- ・存置する既存杭の位置については、解体工事において測量し、解体工事図書と併せて図面は提供します。実際の杭の位置によっては、設計変更が必要となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ・既存杭を処理する場合の費用は、事業者負担とします。

ウ 自主管理歩道

- ・足立区環境整備基準により幅員1.5m以上の歩道を敷地内に整備してください。
- ・整備時には、道路境界線との明示方法について別途協議が必要です。

エ 土壌汚染

当該区有地は、区の簡易な土地利用の履歴調査の結果、土壌汚染のおそれに係る情報は確認されていません。ただし、施設の整備にあたり、土壌汚染のおそれ又は土壌汚染が判明した場合は、直ちに区へ報告するとともに、区と協議の上、事業者が関係法令等に従って当該土壌汚染物質を適切に処理してください。

オ 上記以外に予定外の地中埋設物等が判明した場合には、直ちに区へ報告するとともに、その取扱いについて借受者と調整していくこととなります。

(4) 建築上の法規制等

建築基準法及び関係法令について疑問なことは、区の建築審査課にご確認ください。

ア 当該地域地区等

	足立区本木一丁目448番4
用途地域	準工業地域
防火・準防火	準防火地域
建ぺい率	80%
容積率	200%
日影規制	4-2. 5時間（測定高さ4m）
高度地区	第三種高度地区

- ※ 接道状況・南側区道（現況） 認定幅員 4.54～5.47メートル
東側区道（現況） 認定幅員 4.00メートル
西側区道（現況） 認定幅員 5.45メートル

イ 計画区域

- ・ 本地を内包する地区計画はありません。
- ・ 東京都建築安全条例第7条の3による区域内

ウ その他関係法令

建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関連法令、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）、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）、その他都及び区の条例等（開発行為や雨水流出抑制対策に係る事前相談、足立区環境整備基準、緑化計画の届出ほか）についても、十分確認をしてください。

(5) その他工事中の車両について

工事車両の搬入路は、安全性確保のため、足立本木一丁目中公園（以下「中公園」とする。）（特別養護老人ホーム建設時には、周囲に仮囲いがあり、公園としては使用していない状態となっています。）及び対象地南公園予定地（以下「公園予定地」とする。）を使用してください。使用の際には、出入り口への交通誘導員やガードマンの配置、使用範囲や車両通行部分の養生等について、中公園の専用許可申請の打合わせを介護保険課、道路公園管理課及び中部地区建設課と、公園予定地の使用許可の協議を資産活用担当課と実施してください。

(6) 交通

○日暮里・舎人ライナー 扇大橋駅下車 徒歩22分

○東武スカイツリーライン 西新井駅下車

東武バス 北03、北04「北千住駅前」行き「西新井橋」下車 徒歩1分

(7) 現地の見学

敷地内に入ることはできません。現況を確認する際、近隣住民に迷惑とならないように配慮してください。

なお、車や大人数での見学はご遠慮ください。

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一般定期借地権設定契約を締結するものとしま

(1) 貸付期間

52年（建設工事期間と事業終了後の建物解体期間を含む）

(2) 貸付開始時期

令和6年2月（予定）

(3) 貸付料

月額565,000円（単価113円/㎡、1万円未満四捨五入）

※ 確定した貸付面積で算定します。

(4) 保証金・権利金

ア 保証金106,000,000円

（単価21,200円/㎡、10万円未満四捨五入）

イ 権利金53,000,000円

（単価10,600円/㎡、10万円未満四捨五入）

※ 確定した貸付面積で算定します。

(5) 支払方法

ア 貸付料

区の発行する納入通知書により、各月の末日までに翌月分を遅滞なく支払うものとし

ます。ただし、各年の4月分については、4月20日までとします。また、初回の貸付料については、区が指定する方法により、区が指定する納付期限までに指定場所において支払うものとし

ます。なお、貸付料等の金銭債務の履行が遅延したときは、足立区公有財産規則で定める割合（契約時点の利率を適用する。なお、令和4年は、年8.7%）で、遅延日数によって計算した額を延滞金として支払うものとし

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は、その月の貸付料は日割計算によって算出

イ 保証金・権利金

区が別途指定する日までに支払うこととします。

(6) 借地権の登記

一般定期借地権設定契約を締結後、公正証書を作成し、併せて賃借権設定の登記を行います。これらの費用は、全て事業者の負担と

(7) 用途の指定

事業者は、当該区有地を特別養護老人ホーム等高齢者施設用地として使用しなければなりません（足立区環境整備基準に設けた通路は除く）。

なお、区の承諾なく目的外に使用した場合または第三者に転貸等した場合は、契約を解除

(8) 担保権の設定

事業者は、本件建物及び本件借地権に担保権を設定することができません。ただ

し、本件建物への担保権設定を希望する場合で、事前に区の書面による承諾を受けた場合は設定することができます。

(9) 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、借受者の負担で設置してください。なお、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です。

(10) 維持管理

貸付物件の維持管理は、事業者の責任と負担により行うこととします。

(11) 土地の返還

貸付満了時、もしくは区又は事業者側のいずれかにより本契約が解除された時は、事業者の負担により、区の指定する期日までに、事業者は直ちに本件建物及びその他の工作物を解体・除去し、本件土地を原状回復させ、返還することとなります。

(12) 貸付料の見直し

ア 貸付料は、原則として3年ごとに改定します（初回の改定は令和7年4月の予定）。

なお、改定貸付料は、貸付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、従前の貸付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。

イ アにかかわらず、貸付料が土地価格の社会経済情勢の大幅な変動等により、または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には、区と事業者の協議により貸付料を改定することができることとします。

(13) その他

契約の解除その他の事項については、区が定める契約書によります。契約に定めのない事項は、民法、借地借家法その他の関係法令及び一般の不動産取引慣行に従って、区と事業者の協議により定めることとします。

6 募集スケジュール

内容	スケジュール
公募開始/募集要項の発表	令和4年9月5日（月）
質問票の受付	9月5日（月）から9月16日（金）まで
質問票の回答	9月26日（月）
申込書類の提出	・ 受付開始 10月3日（月）午前9時から ・ 応募締切 10月14日（金）午後4時まで ※ 窓口での受付のみ、時間厳守のこと
第1次審査（書類審査）	11月頃
第2次審査（ヒアリング）	12月14日（水）、20日（火）予定
優先交渉権者決定	令和5年1月上旬

7 建設スケジュール（予定）

（1）特別養護老人ホームに関する補助協議

この募集事業は、東京都の令和4年度老人福祉施設整備費の補助協議対象となります。本公募の審査会を経て整備・運営事業者として決定した後、以下の日程で東京都の補助協議を受けることとなりますので、参考にしてください。

東京都補助協議	令和4年度 第3回
東京都への協議書提出締切	令和5年2月10日（金）
東京都審査会	令和5年7月頃・10月頃
東京都補助内示	令和5年11月下旬
区と基本協定締結	令和5年12月頃
一般定期借地権設定契約	令和6年1月頃
着工	令和6年3月まで1%工事出来高
竣工	令和7年9月頃
開設	令和7年12月頃

- ※ 整備費補助金は、工事出来高に応じて年度ごとに支払います。
- ※ 補助内示年度（令和5年度予定）において、工事出来高1%以上を達成する必要があります。
- ※ スケジュールは、東京都の協議、工事入札、その他の状況により変更が生じる場合があります。

8 整備費補助について（予定）

（1）老人福祉施設等施設整備費補助

東京都の令和4年度老人福祉施設整備費の補助協議に際しては、別途、東京都が定める「令和5年度特別養護老人ホーム等施設整備基本指針」、「社会福祉施設整備費補助対象法人審査要領」及び「特別養護老人ホーム等施設整備費補助審査基準」に適合する必要があります。

ア 補助基準単価

（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 5,000千円（促進係数1.2）
- ・ 多床室 4,050千円（促進係数なし）

（イ） 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 9,000千円
- ・ 380㎡以上 27,000千円

イ 併設加算

併設するサービスの種類に応じて、特別養護老人ホームの1床当たりの基準単価に加算（多床室の整備については適用なし）

詳細については東京都の「令和4年度老人福祉施設整備費補助要綱」を確認してください。

ウ 高騰加算〈定員1人当たり〉

建築価格の高騰に緊急的に対応するため、特別養護老人ホームの1床当たりの基準単価に加算

- （ア） ユニット型 1,250千円
- （イ） 多床室 1,013千円

（2）足立区補助制度

ア 特別養護老人ホーム及び老人短期入所施設の施設整備費に対し、「足立区特別養護老人ホーム等整備助成要綱」に基づき、都補助金額の1/4を補助する予定です。補助金は、工事出来高に応じて年度ごとに支払います。

イ この募集事業における規模の防災拠点型地域交流スペースの設置は極めて例外的であるため、区が防災拠点型地域交流スペースの整備費用を追加負担することを想定しています。

防災拠点型地域交流スペースの整備費用（工事費、工事請負費、工事事務費）にかかる通常の都・区の補助金に加えて、今回に限り、区が次の計算式により追加補助を行う予定です。

なお、整備・運営事業者は、防災拠点型地域交流スペースの光熱水費やメンテナンス費などの維持管理費及び大規模改修費を負担していただきます。

【(参考) 計算式】

$$\text{施設全体の総工費} \times \frac{\text{防災拠点型地域交流スペースの面積}}{\text{施設全体の延床面積}} - \frac{\text{通常の防災拠点型地域交流スペースの補助金（都・区）}}{\text{施設全体の延床面積}} = \text{追加の補助金}$$

前頁（１）、（２）の補助制度（補助単価を含む。）については、本募集時点では確定していません。従って、実際の交付単価を保証するものではありませんが、事業計画作成に当たっては、参考単価として上記単価を使用してください。

9 施設整備及び運営に関する基本的事項

施設の整備及び運営に際しては、それぞれ該当する以下の法令等及び条件を遵守していただきます。

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に合致した計画であることが必要です（「8 整備費補助について（予定）」参照）。

（１）遵守すべき法令等

- ① 老人福祉法
- ② 介護保険法
- ③ 建築基準法
- ④ 消防法
- ⑤ 都市計画法
- ⑥ 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・同施行規則
- ⑦ 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営に関する条例・同施行規則
- ⑧ 東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準に関する条例・同施行規則
- ⑨ 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
- ⑩ 東京都福祉のまちづくり条例
- ⑪ 東京都建築安全条例
- ⑫ 足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例
- ⑬ 足立区景観条例
- ⑭ 足立区環境整備基準・同規則
- ⑮ その他関係法令等

（２）施設整備に関する条件

ア 契約手続

建設業者との契約は、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に係る契約手続基準」に則り、入札により行ってください。

イ 地域住民の要望に対する対応

施設整備に当たっては、地域住民に対し十分な説明を行うとともに、誠実に対応してください。

ただし、本募集による事業者として選定されるまでは、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。

ウ バリアフリースイレ

エントランス付近に、バリアフリースイレを設置してください。

エ 防災拠点型地域交流スペース

地域の人々との交流が可能な空間（公共的空間）を設けてください。

オ 建物の外観

建物の外観は、足立区景観条例に基づき、計画地周辺の住宅地の景観と調和する外観としてください。

※ 区及び地域の要望を踏まえて変更していただく場合があります。

(3) 運営に関する条件

ア 基本協定の締結

提案された事業を確実に実施していただくために、区との間で施設運営等に関する基本協定を締結していただきます。

イ 入所調整

特別養護老人ホームの入所に当たっては、区が行う「優先入所評価基準」に基づく入所調整に協力していただきます。

ウ 事業実施期間

補助金を受けて整備する施設は、建物の償却期間満了まで継続して事業を実施していただきます。

エ 福祉サービス第三者評価

福祉サービス第三者評価は、必ず定期的に受審してください。

オ 利用者負担

都及び区の施設整備費補助等を反映し、できる限り低額な居住費を設定してください。

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必ず実施してください。

カ 施設の名称

施設の名称については、区と協議してください。

10 質問及び回答

(1) 質問の方法

この要項に関する質問につきましては、16頁の所定の様式に記入のうえ、FAXで送信してください。

質問の受付はFAXでのみ受け付けます。電話等での問合せには応じられません。

また、質問は施設運営を予定している事業者のみとし、設計会社、コンサルタント会社等からの質問には一切応じられませんので、ご注意ください。

なお、送信後は受信確認のため、区の担当者あてに電話にて確認をお願いします。

【FAX送付先及び電話確認先】

FAX 03(3880)5621

電話 03(3880)5069 午前8時30分から午後5時15分まで
(土曜日・日曜日・祝日を除く)

足立区福祉部高齢者施策推進室 介護保険課 特養整備推進担当 あて

(2) 質問受付期間

募集要項の公開から令和4年9月16日(金)午後5時まで

(3) 質問票の記載について

ア 質問票は質問事項1件ごとに作成してください。

1枚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。

イ 質問提出後、質問内容に関し、確認をさせていただく場合がありますので、区あて送付した質問票の控えを保管しておいてください。

(4) 質問の回答について

令和4年9月26日(月)を目途に、全ての質問回答書を足立区ホームページに掲載します(質問を行った方に対する個別回答は行いません)。

※ 質問回答書は、本要項と一体のものとして、本要項と同等の効力を有するものとします。

1.1 応募申込書の提出

本募集への申込みを希望する事業者は、別紙、提出書類一覧の応募申込書類を提出してください。区に書類を提出した事業者を応募申込者とします。なお、提出締切日以降の計画内容の変更は、受け付けません。

(1) 提出書類(提出書類一覧参照)

東京都の補助協議に提出する書類と同様です。東京都の補助要綱も必ず確認してください。ただし、区への応募の際には不用としているものもあります。

【注意事項】

※ 番号3「開設の理由及び運営方針」に法人のパンフレットを添付してください。

※ 番号32の決算関係書類(令和元年度～令和3年度の決算書類)について
社会福祉法(昭和26年3月29日法律第45号)第44条第2項の規定により
作成することとされている財産目録、貸借対照表及び収支計算書

※ 決算書類には、目次を付けてください。

(2) 提出部数・綴り方

ア 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、書類ごとにインデックスを付した中表紙を挟んで提出してください。

インデックスには、書類名を記載してください。また、リサイクルに配慮した用具を使用してください。

イ 正本の写し1部

正本と同様、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、書類ごとにインデックスを付した中表紙を挟んで提出してください。

インデックスには、書類名を記載してください。また、リサイクルに配慮した用具を使用してください。

ウ 副本10部

ファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、書類ごとにインデックスを付して提出してください。ただし、決算関係書類は、別綴りで提出してください。インデックスには、書類名を記載してください。また、リサイクルに配慮した用具をご使用ください。

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。法人名称、所在地、施設名称、印影等が記載されている箇所については、全てマスキング（塗りつぶし）して提出してください。

(3) 提出日時及び場所

ア 日時

令和4年 10月 3日（月）から令和4年 10月14日（金）まで
午前9時から午後4時まで（土曜日・日曜日・祝日を除く）

※ 提出に際しては、1週間前までに電話で日時を連絡の上、ご来庁ください。

イ 場所

足立区中央本町一丁目17番1号 足立区役所 北館1階
足立区福祉部高齢者施策推進室 介護保険課 特養整備推進担当
電話03（3880）5069（直通）

(4) 著作権の帰属等

応募申込書類の著作権は、応募申込者に帰属します。ただし、区は事業者の公表等必要な場合には応募書類等の内容を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。

(5) 情報の公開

足立区情報公開条例（平成12年足立区条例第91号）に基づき、提案事業者の提案内容については、個人情報を除いて公開することがあります。なお提案事業者の利益を明らかに損なうと認められる事項は、非開示情報とすることがあります。

(6) 費用の負担

本募集に関し必要な費用は、応募申込者の負担とします。

(7) その他

ア 追加書類の提出

都及び区が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

イ 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。

ウ 提出された提案書類の内容に、事実と異なる記載があった場合は、整備・運営事業者として選定された後でもその選定結果を取り消すことができるものとします。

12 事業者の決定方法

(1) 事業者の決定方法

「足立区地域密着型サービス等事業者選定等審査会」の審査を経て、足立区長が決定します。

第一次審査では書類審査を行います。なお、税理士による財務審査（A～Dの4段階評価）の結果、総合評価がDと判断された事業者、または区の定める基準点に満たない事業者は、第一次審査で失格となります。

第一次審査の後、第二次審査としてヒアリングを行います。ヒアリングの日程は、令和4年12月14日（水）もしくは20日（火）を予定しています（変更になる可能性があります）。

なお、審査の結果、「該当事業者なし」とする場合があります。

また、決定事業者による事業の実施が困難となった場合は、再度審査会を開き、改めて事業者の選定を行うことがあります。

※応募多数の場合は、第2次審査への事業者を第1次審査で限定する場合があります。予めご了承ください。

(2) 実地調査

区事務局による応募事業者の既設運営施設等の実地調査を実施する予定です。

(3) 審査基準

審査にあたっては、主に下記の点について審査を行います。

No.	審査項目	主な評価項目
■ 第一次審査		
1	組織の安定性	財務状況、特養の運営実績、監査・指導状況
2	運営の安定性	職員確保、職員体制、職員定着支援、職員研修、ワーク・ライフ・バランス、職員研修、人材育成
3	事業計画の内容	事業運営計画、サービス提供の方針、事業活動の妥当性と現実性、事業スケジュール、資金計画、建設予定地
4	区内経済活性化	区内における法人活動拠点の有無
■ 第二次審査		
1	法人の財務状況・資金計画	法人の財務状況、資金計画の妥当性
2	法人の理念、施設整備・運営方針	経営理念、熱意、地域特性を踏まえた事業運営 施設設計、施設運営方針
3	介護保険事業の実績	特養・他の施設サービス・居宅サービス等の実績
4	施設の管理運営体制	利用者支援、災害対策、緊急対応、虐待防止、 苦情対応、事故対応、衛生管理、個人情報の取扱い、 職員体制、職員定着支援、人材育成
5	地域との関係づくり	地域住民との連携・地域貢献、地域関係機関との連携方針

(4) 減点

様式97「過去の事件・事故に関する回答」の内容について、第二次審査において審査し、下記基準の減点割合に応じて減点を行います。

基準	減点割合
事故等が悪質／社会的影響が大／同様の事故等が複数回発生 のいずれかの場合	△5%
事業者の帰責性が大きく、再発防止策又は改善状況が不十分の場合	△4%
事業者の帰責性は少ないが、再発防止策又は改善状況が不十分な場合	△3%
事業者の帰責性は大きいが、再発防止策が適切で、改善が進んでいる場合	△2%
事業者の帰責性が少なく、再発防止策が適切で、改善が進んでいる場合	△1%
事業者の帰責性がない場合	0%

- ・ 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会が判断した場合は、失格とします。
- ・ 回答票に記載があるからといって、必ずしもマイナス評価とはなりません。再発防止策、改善状況、事故を踏まえての管理方針の内容によっては、評価項目に照らし好評価となる場合もあります。

(5) 審査結果の通知

選定結果は、二次審査を行った事業者に対し、令和5年1月中旬に文書で通知する予定です。

(6) 決定事業者の公表

応募の状況、候補事業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、足立区ホームページで公表します。

原則として、決定事業者以外の応募者名、応募内容等は公表いたしません。

13 審査委員への接触の禁止

選定委員会の審査委員に対して、本事業公募の審査に重大な影響を与えると疑われる接触を禁止します。接触の事実が認められた該当事業者にあつては、選定審査会開催前であれば失格とし、整備・運営事業者として選定されている場合は、その選定結果を取り消します。

◆足立区 福祉部高齢者施策推進室

介護保険課 特養整備推進担当 行

FAX : 03 (3880) 5621

令和 年 月 日

令和4年度協議分 特別養護老人ホーム整備・運営事業者募集(足立区)

質 問 票

法人名			
所在地			
担当者			
連絡先	電話	F A X	

※ 質問事項 1 件ごとに記入してください。

質問事項 (タイトル)			
募集要項での対応部分	ページ:	該当箇所:	行目～ 行目
内 容			