

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)

令和4年6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	2
4	募集スケジュール	3
5	建設スケジュール（予定）	3
6	整備費補助について（予定）	4
7	施設整備及び運営に関する基本的事項	5
8	質問及び回答	6
9	応募申込書の提出	7
10	事業者の決定方法	9
11	審査委員への接触の禁止	11
12	質問票	12

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、令和7年度開設予定の施設整備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	募集箇所数
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】	1か所
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	大規模型（380㎡以上）または中規模型（190㎡以上）のいずれか（任意）		
災害備蓄倉庫	同上	概ね50㎡以上		

【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）

（2）建設用地

本事業は法人自らが足立区内に建設用地を確保し、建築、運営していただくものです。

令和5年度に実施予定の東京都の補助協議の際、審査要件を満たすことが確実で、令和5年度中に着工可能な用地であることが条件です。

また、整備区域内には、都市計画法第33条第1項第8号により開発行為が禁止されている区域（災害レッドゾーン）を含まないことを原則とします。

足立区は、用地（公有地・民有地とも）のあっせんは行いません。従いまして、用地を新規に取得又は賃貸する場合の契約書・確約書には、足立区の募集で選定されなかった場合に契約を解除する旨の付帯条項を必ずつけてください。

また、建設用地に抵当権・根抵当権が設定されている場合は、原則として都の審査会前、遅くとも内示前に抹消する必要があります。

なお、足立区は用地の取得又は賃貸に関して一切関与せず、責務を負いません。

(3) 二次避難所の指定・災害用備蓄倉庫の設置

足立区では、災害時における要援護者用の避難所としてあらかじめ指定した福祉関連施設等を「第二次避難所」としています。本施設についても、区と協定を締結し、指定を受けていただきます。

指定に当たっては、災害用備蓄倉庫の設置をお願いします。備蓄倉庫の規模は概ね50㎡以上で、外部から物品の搬入が可能な扉を設置してください。

(4) その他併設施設

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。

(5) その他

特別養護老人ホーム、老人短期入所施設及び上記(3)(4)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、「7 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。

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 募集スケジュール

内容	スケジュール (すべて令和4年)
公募開始 募集要項の発表	6月 6日 (月)
質問票の受付	6月 6日 (月) から 6月17日 (金) まで
質問票の回答	6月24日 (金)
申込書類の提出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 受付開始 7月 4日 (月) 午前9時から ・ 応募締切 7月15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)	8月頃
第2次審査 (ヒアリング)	9月30日 (金) (予定)
運営法人決定	10月上旬

5 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、以下のいずれか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2回	令和4年度 第3回
東京都への 協議書提出締切	令和4年11月11日 (金)	令和5年2月10日 (金)
東京都審査会	令和5年2月頃・5月頃	令和5年7月頃・10月頃
東京都補助内示	令和5年6月下旬	令和5年11月下旬
着工	令和6年3月まで1%工事出来高	
竣工	令和7年5月頃	令和7年9月頃
開設	令和7年8月頃	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。

6 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

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。

上記（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。

7 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（「6 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 各地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- ⑯ 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 だれでもトイレ

エントランス付近に、だれでもト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を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。

8 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、12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、ご留意ください。

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6月17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6月24日(金)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。

9 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 7月 4日（月）から令和4年 7月15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。

10 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9月30日（金）を予定しています（変更になる可能性あり）。

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。

(2) 実地調査

区事務局による応募事業者の特養建設計画予定地及び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96「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、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

審査の結果は、全ての応募事業者に対し、令和4年10月中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。

1.1 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	