足立区西新井本町四丁目公社用地貸付による
地域密着型サービス
整備・運営事業者（土地借受者）公募要項

【公社用地活用による地域の福祉インフラ整備事業】

令和８年 11 月

足　　立　　区

東京都住宅供給公社

目　　次

I. 公募について

１ 公募の趣旨 …… 1
２ 公募事業の概要 …… 1

II. 貸付地及び貸付条件について

１ 貸付地 …… 2
２ 貸付条件等 …… 3

III. 施設整備等について

１ 整備施設、事業内容等 …… 5
２ 施設整備に関する基本的事項 …… 6
３ 施設運営に関する基本的事項 …… 9

IV. 整備費補助事業について

１ 整備費補助 …… 10

V. 応募、審査について

１ 公募、審査の流れ …… 12
２ 応募資格 …… 13
３ 応募手続き …… 14
４ 質問及び回答 …… 15
５ 借受者の決定方法 …… 16

VI.資料集

【資料１】 「公社用地活用による地域の福祉インフラ整備事業の対象となる地域の福祉インフラ及び貸付対象事業者について」別表1 …… 21
【資料２】 現地案内図 …… 22
【資料３】 事業概要 …… 23
【資料４】 地積測量図 …… 24
【資料５】 敷地概要図 …… 25
【資料６】 募集内容・募集条件に対する質問票 …… 26

【東京都住宅供給公社　問い合わせ先】
東京都渋谷区渋谷1-15-15
東京都住宅供給公社 住宅総合企画部　住宅再生事業推進課
TEL　03-3409-2261

【足立区　問い合わせ先】
東京都足立区中央本町1-17-1
足立区　福祉部　高齢者施策推進室　介護保険課　介護事業者支援係
TEL　03-3880-5727　FAX　03-3880-5621

Ⅰ　公募について

１　公募の趣旨

東京都（以下「都」という。）では、現在、地域の高齢者が安心して暮らせるように、多様な地域生活基盤の整備の推進を図っています。しかし、都市部では地価水準が高く、用地確保が困難であることなどから、十分な整備が進んでいません。

こうした状況を踏まえ、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）においては、都及び足立区（以下「区」という。）と連携のもと、公社用地を社会福祉法人等の民間事業者（以下「事業者」という。）に、都の「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業」に準じた低廉な価格で貸し付けることにより、地域の福祉インフラ整備を推進しています。

本要項は、公社興野町住宅の建替えにより創出した用地（以下「貸付地」という）を借り受け、認知症対応型共同生活介護等の高齢者施設を、自ら整備・運営する事業者を公募し、質の高い福祉サービスを継続的に提供する事業者を企画提案方式により選定することを目的とします。

２　公募事業の概要

（１）貸付地

①所在地：東京都足立区西新井本町四丁目61番30他（地名地番）

②面積：1971.36㎡

（２）整備する施設

事業種別	事業内容	施設定員、規模等
必須事業	認知症対応型共同生活介護	3ユニット、定員27名
	小規模多機能型居宅介護	―
	または看護小規模多機能型居宅介護	―
提案事業（任意）	併設施設等	―
	ｺﾐｭﾆﾃｨまたは生活支援ｻｰﾋﾞｽ等の提供	―

※詳細は５ページ「Ⅲ　１　整備施設、事業内容等」をご確認ください。

（３）貸付条件等

①契約形態：定期借地権設定契約

②貸付期間：５０年

③貸付料（参考）：　月額約５０万円
※正式な貸付料は、土地賃貸借契約締結時点において決定します。

④借受者の決定方法：区及び公社の審査を経て、公社にて決定いたします。

Ⅱ　貸付地及び貸付条件について

1　貸付地　（22ページ【資料２】現地案内図を参照）

貸付地は公社興野町住宅敷地にあり、現在、更地となっています。

（1）所在地

《地　　番》　東京都足立区西新井本町四丁目61番30他

（2）交通

日暮里・舎人ライナー「江北」駅徒歩１４分

（3）周辺環境

貸付地は区の南西部に位置しています。また、貸付地の周辺には、戸建住宅、区立公園、保育園が近接しています。なお、周辺道路の一部は小学校等への通学路となっています。

（4）敷地面積

1971.36㎡（うち都市計画道路予定地428.01㎡）

※現地案内図（22ページ）、地積測量図（24ページ）、敷地概要図（25ページ）参照

※都市計画道路予定地の面積については、変更となる可能性があります。

（5）建築上の法規制等

①　当該地域・地区等

用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火地域	準防火地域、新たな防火規制区域（東京都安全条例第７条の３）
建ぺい率	40%　　（地区計画）
容積率	150%　　（地区計画）
日影規制	3H-2H 測定水平面4m
高度地区	第二種高度地区

②　地区計画

公社興野町住宅には、興野周辺地区地区まちづくり計画が定められています。また、貸付地は土地利用の方針として「公共公益施設地区」として位置づけられており、「地域に必要となる公共公益施設の整備を図ること」とされています。

また、地区整備計画として、貸付地の北側道路（都市計画道路補助第１３８号線）には、壁面の位置制限が設定されています。これらに基づく施設設計及び整備、維持管理等は借受者の責任と負担において実施する必要があります。

（6）周辺道路状況

①　都市計画道路補助第１３８号線

貸付地の一部が、都市計画道路補助第１３８号線（以下「補助第１３８号線」という）の計画線内に含まれます（令和７年度事業化、令和８年度～用地買収開始）。そのため、道路予定地内（西新井本町四丁目 61-31、２４ページ【資料４】参照）は、原則、道路状の空地として計画してください。また、将来の円滑な用地買収のため、以下ア～ウについて区及び公社と事前調整を行ってください。なお、補助第１３８号線に係る事業スケジュールは、あくまでも現時点での予定であり、今後変更となる可能性があります。その他、補助第１３８号線の沿道は、道路の事業化に伴い、延焼遮断帯形成のため都市計画の変更を行う予定です。貸付地においては、予定される都市計画変更について区所管課に調査した上で、それらを踏まえた建築計画を行ってください。

ア　道路予定地内の整備内容：道路状の空地として計画してください。

イ　上記アに係る費用　：公社の積算額を上限として、公社が負担します。

ウ　用地買収の時期

② 都市計画道路補助第２５３号線

貸付地の一部が、都市計画道路補助第２５３号線（以下「補助第２５３号線」という）の計画線内に含まれます（事業化時期未定）。そのため、道路予定地内（西新井本町四丁目61-32、24ページ【資料４】参照）においては、原則、撤去困難な建築物を設置しない等、都市計画事業の支障にならないよう配慮してください。

（7）敷地条件

① 貸付地内の仮設物、工作物（フェンス等）及び樹木等の一部を存置（25ページ【資料５】敷地概要図を参照）のうえ、借受者に譲渡します。これらの維持管理については、借受者の責任と負担において実施してください。

② 貸付地は荒川浸水想定区域に指定されているため、浸水予防対策を考慮した施設計画を行ってください。また、足立区地域防災計画に定められた要配慮者利用施設の管理者等には、避難確保計画の作成や避難訓練の実施が義務付けられています。これらの対応に要する費用等については、借受者の負担となります。

③ 貸付地の周辺には区立公園や保育園等があるため、施設建設時や運営開始後の車両通行等の安全対策を徹底してください。

④ 貸付地については、前面道路に対して敷地内の地盤が高い状況です。地盤高さ等の変更を行う際は、事前に公社と協議してください。なお、敷地の高低測量、土地造成及びその他の費用（地盤調査等）については、借受者の負担となります。

⑤ 貸付地南側の敷地境界において、隣地建物の一部（雨どい、屋根、出窓等）が最大で約360mm、貸付地側へ越境しております。このことについて、公社及び隣地地権者間で覚書を締結しております。借受者には、締結した覚書の内容に基づいて施設整備及び運営をしていただきます。

⑥ 敷地境界は確定していますが、契約締結時に公社と借受者の双方の間で行う境界確認後に判明した越境物への対応に要する費用等については、原則借受者の負担となります。

⑦ 敷地内の上下水道・電気・ガス等インフラは借受者の責任と負担によって整備してください。

⑧ 予定外の地中埋設物、土壌汚染等が判明した場合には、その取扱いについて公社と協議してください。

２　貸付条件等

借受者は、以下の条件により公社と借地借家法（平成３年法律第９０号）第２２条に規定する定期借地権設定契約を締結していただきます。

（1）貸付期間

５０年

（2）貸付開始時期

施設整備費の補助内示後に、契約を締結し貸付けを開始します。

（３）貸付料（参考）　：　月額　約５０万円

都の「都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業」に準じ、土地価格が都内公示地価平均額である１平方メートル当たり４０万円までは５０％減額とし、４０万円を超える部分は９０％減額した金額です。

なお、正式な貸付料は、土地賃貸借契約締結時点において決定します。

（４）貸付料の見直し

① 貸付料は、土地の引渡しの日から、原則として３年ごとに公社と借受者との協議の上で、改定できることとします。

なお、改定賃料は、賃料改定年の前年の総務省統計局発表による消費者物価指数の年平均と、従前の賃料決定時の前年の総務省統計局発表による消費者物価指数の年平均の増減率により算出するものとします。

② ①にかかわらず、貸付料が土地価格の変動等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又は貸付対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合には、公社は貸付料を改定することがあります。

③ 貸付地の都市計画道路の事業スケジュールにより貸付面積が減少する場合は、公社と借受者との協議の上で、都市計画道路部分を貸付地から除外し貸付料を改定する変更契約を締結していただく予定です。

（５）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、「Ⅱ２（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。

（６）支払方法

① 保証金

賃貸借契約期間の開始までに公社の指定する方法により、お支払いいただきます。

② 貸付料

公社の指定する方法により、四半期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。

（７）借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

（８）用途の指定

借受者は、当該貸付地を５ページ「Ⅲ １ 整備施設、事業内容等」に定める施設として使用しなければなりません。

（９）転貸の禁止等

貸付地を公社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、原状回復の上、返還していただきます。なお、整備された建物についても、第三者への譲渡、交換又は貸付けを禁止し

ます。

（10）土地の返還

土地賃貸借契約が解除された場合は、公社の指定する期日までに、また、貸付期間が満了した場合は、貸付期間の満了日までに、借受者の責任及び負担により施設、設備等の撤去等を行い、当該貸付地を原状に回復し、返還していただきます。

（11）その他

契約の解除その他の事項については、公社が定める契約書によります。

Ⅲ　施設整備等について

１　整備施設、事業内容等

（１）必須事業

①　認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）：3ユニット、定員27名

②　小規模多機能型居宅介護または看護小規模多機能型居宅介護

（２）提案事業

①　以下ア、イの事業を任意で提案することができます。

興野町住宅は昭和３４年度に建設されており、既存住棟においては高齢者の入居比率が高くなっております。一方、令和４年度に住棟の一部建替えを実施しており、建替後の住棟には新たにファミリー世帯の入居も増加していることから、多様な世帯が利用できるような施設やサービスの整備が望まれます。

これを踏まえ、興野町住宅の居住者等が利用できる以下ア、イについて、任意で提案して頂くことができます（複数提案可）。なお、提案事業については審査の評価対象とします。

ア 併設施設等

地域のニーズ及び区の福祉計画等をふまえた併設施設等を提案してください。なお、21ページ「別表１」に該当する事業以外の併設施設等については、当該部分について賃料減額の対象とならない場合があります。

例）

- 高齢者の在宅生活を支援する介護保険事業等（認知症対応型通所介護、地域密着型通所介護、訪問介護・看護等）
- 子育て世帯の支援等に資する事業
- 地域交流スペース
- その他自由提案

イ コミュニティ支援又は生活支援サービス等

法人として提供可能なコミュニティ支援又は生活支援サービス等について、提案してください。なお、サービスの提供場所（上記ア 併設施設等の「地域交流スペース」や興野町住宅内コミュニティサロンなど）についても、提案書に記載して下さい。

例）

・高齢者等の居場所や多世代の地域コミュニティづくりに資するサービス（誰でも食堂、コミュニティカフェ　等）
・高齢者の健康維持やフレイル予防、日常生活支援等に関するサービス（健康相談、介護予防体操、低額な家事援助サービス　等）
・子育て支援に資するサービス（子どもの居場所、学習支援等）

②　提案要件

併設施設等の提案にあたっては、以下の要件を満たすことが必要です。

・借受者が施設整備及び運営を行うこと。
・併設施設等の延床面積が、必須事業の延床面積を超えない規模とすること。
・応募前に区または都の所管部署に事前相談を行うこと。

２　施設整備に関する基本的事項

施設整備にあたっては、「Ⅱ１（５）～（７）」の記載事項及び、以下の項目を考慮してください。なお、施設整備にあたっては都、区及び公社と十分に協議してください。

（1）遵守すべき法令等

施設の整備については、以下の関係法令等を遵守していただきます。

また、これに加えて、施設整備費補助制度等における補助審査基準に適合した内容とし、同補助制度等に基づく補助金の交付を受けることを前提条件とします。（10ページ「Ⅳ　整備費補助事業について」）。

①　老人福祉法
②　介護保険法
③　高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律
④　高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律施行規則
⑤　認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領（東京都）
⑥　認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準（東京都）
⑦　足立区指定地域密着型サービス等の事業の人員、設備及び運営等に関する基準を定める条例
⑧　都市計画法
⑨　建築基準法
⑩　消防法
⑪　東京都建築安全条例
⑫　東京都福祉のまちづくり条例
⑬　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 建築物バリアフリー条例
⑭　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
⑮　足立区環境整備基準・同細則
⑯　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
⑰　足立区緑の保護育成条例
⑱　足立区景観条例

⑲　足立区暴力団排除条例
⑳　その他関係法令及び条例

（2）整備条件

施設整備にあたっては、次の事項を考慮した施設計画としてください。

①　興野町住宅の居住者及び近隣住民等に向けた地域福祉サービスの向上に資する計画としてください。
②　入所者の良好な居住空間へ配慮した計画としてください（個室面積、共用部面積など）。
③　足立区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画等を反映した計画としてください。
④　建物の外観は、周辺の住宅等の景観との調和を心掛けた外観としてください。
⑤　区では、地球温暖化対策を推進するため、「第三次足立区環境基本計画」を策定しています。今回の提案についても、太陽光発電や高効率機器の採用など、地球環境に配慮した施設設備を計画してください。
⑥　送迎及び利用などによる車両を道路上に駐車し、又は停車させ、地域住民の通行を妨げることがないよう、貸付地に必要な駐車スペース及び駐輪スペースを確保してください。
⑦　貸付地の北東側に隣接する位置指定道路について、地域住民その他の通行者が夜間に安全に通行できるよう、貸付地内へ照明設備を設置するなど適切な措置を講じてください。
⑧　２階以上の階層に居室又は宿泊室を設ける場合、各居室等に面したバルコニーを設置してください。また、バルコニーは原則として避難階段に接続したものとし、車いすでの通行も想定して十分な幅（目安として有効９０ｃｍ以上）を確保してください。
⑨　バリアフリーに配慮した計画としてください。
⑩　空調設備を備え付ける等、入居者の居住環境に配慮した計画としてください。
⑪　設計に際し、建築基準法や消防法等をはじめとする関係法令に適合することを、関係機関、関係部署へ必ず確認しておくこと。確認の結果については、【様式１２】「地域密着型サービス整備にかかる建築・消防所管等事前相談記録書」に記載して提出してください。
⑫　消防法等に従い、必要な設備（スプリンクラー設備、消防機関へ通報する火災報知設備、自動火災報知設備等）を設置してください。
⑬　認知症対応型共同生活介護については、以下を満たす計画としてください。

ア　１事業所について３ユニットの整備とし、１ユニットに係る設備は、全てを同一の階に設けること。
イ　１ユニットの利用者定員は９名とすること。
ウ　居室面積（収納、トイレ等を除いた居室スペース部分）が、実測での有効面積で内法７．４３㎡以上であること。
エ　夜勤職員を１ユニットにつき１人以上配置すること。なお、そのうち１人以上は、常勤職員の配置が望ましい。
オ　利用者用トイレを１ユニットにつき３ヵ所以上分散して配置すること。
カ　居間・食堂は利用者及び介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ（３㎡×（利用者＋職員数））があること。　　※職員数は３とします。
キ　二方向避難を確保すること。

⑭ 小規模多機能型居宅介護及び看護小規模多機能型居宅介護については、以下を満たす計画としてください。

ア　１事業所について宿泊定員は、通いサービスの利用定員の３分の１から９人までとします。

イ　居間、食堂の面積に宿泊室の面積を含めることはできません。

ウ　居室面積（収納、トイレ等を除いた居室スペース部分）が、実測での有効面積で内法７．４３㎡以上であること。

エ　居間・食堂は、利用者及び介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ（３㎡×通いサービス利用者数）があること。

オ　二方向避難を確保すること。

（3）地域住民への対応

① 本公募による借受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は行わないでください。また、選定された後に住民説明会等を行う際も、公社と協議の上で実施してください。

② 施設整備にあたっては、日影、騒音、視線、通行車両等の周辺の住環境に十分に配慮した計画とし、次の事項については、近隣の住民に対し、十分な説明を行い誠実に対応してください。

ア　建物の位置と大きさ

イ　建物による日影の影響

ウ　出入口の位置と構造

エ　車両運行計画

オ　その他、近隣の住民などから要望のある事項

③ 建設工事に伴う振動、騒音、安全等対策を十分に行ってください。次の事項については、近隣住民に対し、事前の説明を丁寧に行うとともに適宜家屋調査を実施するなど、工事期間中も苦情・要望があった際には迅速かつ丁寧に対応してください。

ア　工事車両の搬出入経路

イ　工事騒音や振動

ウ　その他、近隣の住民などから要望のある事項

④ 敷地周辺道路は、近隣小学校等の通学路となっています。そのため、施設への送迎及び利用などによる車両の通行にあたっては、地域住民を含め危険を伴わない車両動線及び運行計画としてください。

（4）入札手続き

建築業者については、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」に準じて、都及び区と協議の上、入札を行ってください。また、入札及び契約は補助内示後に行ってください。

（5）着工及び開設時期

本施設整備は、令和９年度の補助対象事業のため、同年度中に着工し、同年度に1%以上の出来高を上げることが必要です。また、本施設については令和11年３月３１日までに開設してください。

３　施設運営に関する基本的事項

以下の項目を施設運営の条件とします。なお、運営にあたっては、都及び区の指導に従ってください。

（1）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。

（2）施設開設に向けた体制の確保等

各所管行政などへの手続き等、開設準備を円滑に行うことのできる体制（必要な人員を含む）を整えてください。また、施設で勤務する人員の確保にあたっては、施設開設時だけでなく、施設開設後も継続して安定した施設運営を行うために必要と見込まれる人員の確保策を講じてください。

（3）利用者負担

貸付料の減額や都の施設整備費補助等を反映し、居住費等の利用者負担の軽減に努めた設定としてください。

また、「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。（該当するサービス全て）

また、認知症対応型共同生活介護の家賃設定については、区内平均家賃を参考に設定し、**全室同一料金としてください。また、入居一時金の設定は認めません。**

区内平均家賃：６５，９２７円（令和８年１月現在）

※　過去に整備補助金を支給した施設の平均

（4）地域住民への対応

施設の運営にあたっては、近隣住民に対して十分な説明を行い、要望などに対して、誠実に対応してください。また、地元町会が行う町会活動へ積極的に参加・協力してください。日常的に地域との交流を図り、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、地域の福祉向上に貢献できるような運営を行ってください。

（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）施設の名称

施設の名称については、公社と協議していただきます。

（7）事業所の指定

介護保険法に基づく地域密着型サービス事業者及び介護予防地域密着型サービス事業者として、区から指定を受けてください。

（8）老人福祉法上の届出

老人福祉法上の届出を、東京都所管部署へ行ってください。

東京都ホームページ「老人福祉法の届出」

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/hoken/kaigo_lib/gyoumutodoke/rojin

（9）介護予防の実施

認知症対応型共同生活介護、小規模多機能型居宅介護については、それぞれ、介護予防認知症対応型共同生活介護、介護予防型小規模多機能型居宅介護も併せて実施してください。

（10）自主運営

運営に関しては、介護報酬及び利用者の自己負担金による自主運営としてください。（運営に関して区からの補助金は基本的にありません）

（11）研修の実施

職員の資質の向上を図るため、研修機関が実施する研修や施設内の研修への参加の機会を計画的に確保してください。

Ⅳ　整備費補助事業について

1　整備費補助

整備費等の補助金の活用にあたっては、都及び区と補助協議を行っていただきます。

令和８年度の補助額を別表にお示ししますので、本公募の事業計画作成にあたって参考としてください。また、補助協議においてかかる費用は借受者負担とします。

（令和９年度以降の補助に関しては、補助単価や促進係数等は変更の可能性があります。）

（1）補助金詳細

補助金の詳細は下記の東京都ホームページよりご確認ください。

ア　施設整備費

東京都ホームページ「「要綱・審査基準・審査要領等（令和8年度協議用）」

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho/ghyoukou

イ　施設開設準備経費等

東京都ホームページ「介護施設等の施設開設準備経費等支援事業」

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/kikin/kaisetujyunbi

（2）対象経費

ア　施設整備費

- 施設等の整備に必要な工事費又は工事請負費（これらと同等と認められる購入費含む）
- 工事事務費（工事施工のための直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は工事費又は工事請負費の2.6%に相当する額を限度額とします。）

※上記について、別の負担（補助）金等において補助対象とされる場合は除きます。

イ　施設開設準備経費等

- 開設前の看護職員、介護職員等の雇い上げ経費
- 開設のための普及啓発経費
- 職員の募集経費
- 開設に当たっての周知・広報経費
- 開設準備事務経費
- その他開設の準備に必要な経費

（3）補助金に係る協議書類の提出

この募集とは別に、補助金に係る協議書類の提出が必要となります。選定された事業者が補助金を希望される場合は、補助金に係る協議書類一式を別途提出していただきます。（選定された事業者には別途ご案内します。）なお、提出された協議書類につきましては、都が別途指定する期日までに区から都へ提出させていただき、都の審査を経て補助の可否を決定します。

（4）その他

事業者の決定にあたっては、補助金の交付を確約するものではありません。都の審査や予算の状況によっては、決定事業者であっても補助できない場合があります。

別表

<table>
<tr><th>サービスの種類</th><th>補助金</th><th colspan="2">補助内容</th><th>補助上限額</th><th>単位</th></tr>
<tr><td rowspan="5">認知症対応型
共同生活介護</td><td rowspan="4">都補助金相当額
（施設整備費）
（認知症高齢者グループホーム整備促進事業）</td><td colspan="2">基準額</td><td>3,000 万円</td><td>1 ユニット
当たり</td></tr>
<tr><td colspan="2">併設加算</td><td>1,000 万円</td><td>1 施設
当たり</td></tr>
<tr><td>物価調整額</td><td>創設・増築
区分</td><td>3,728 万円</td><td>1 ユニット
当たり</td></tr>
<tr><td colspan="2">基金加算単価</td><td>4,470 万円
×
併設加算 1.05</td><td>1 ユニット
当たり</td></tr>
<tr><td colspan="2">デジタル介護機器等
コンサルティング等経費</td><td>基準額
100 万円
（都 3/4）</td><td>1 施設
当たり
※ 併設含</td></tr>
<tr><td>都補助金相当額
（開設準備経費）</td><td colspan="2">基礎単価</td><td>112 万円</td><td>定員数
1 名当たり</td></tr>
<tr><td rowspan="3">看護小規模多機能型居宅介護
・
小規模多機能型居宅介護</td><td rowspan="2">都補助金相当額
（施設整備費）
（地域密着型サービス等
整備補助事業）</td><td colspan="2">基礎単価</td><td>4,470 万円
×
併設加算 1.05</td><td>1 施設
当たり</td></tr>
<tr><td rowspan="2">創設・増築
区分
補助単価</td><td>基準額</td><td>3,195 万円</td><td rowspan="2">宿泊定員数
9 名の場合</td></tr>
<tr><td>物価
調整額</td><td>4,976 万円</td></tr>
<tr><td>都補助金相当額
（開設準備経費）</td><td colspan="2">基礎単価</td><td>112 万円</td><td>宿泊定員数
1 名当たり</td></tr>
</table>

Ⅴ　応募、審査について

１　公募、審査の流れ（予定）

令和８年１１月１３日（金）	公募要項の公表（区ホームページによる）
⇩	
公募要項の公開 ～ 令和８年１１月２４日（火）午後５時	質問の受付
⇩	
令和８年１２月１日（火）予定	質問の回答の公表（区ホームページ）
⇩	
令和８年１２月９日（水） ～ 令和８年１２月２１日（月）	区への応募書類提出期間
⇩	
令和９年１月頃	区による第一次審査（書類審査）
⇩	
令和９年２月頃	区による第二次審査（ヒアリング）
⇩	
令和９年３月頃	公社による事業者選定審査会、借受者の決定
⇩	
令和９年度 （Ⅳ　整備費補助事業について）	各補助協議
⇩	
令和９年度（各施設整備費補助内示後）	土地賃貸借契約締結
⇩	
契約締結後 ～ 令和１１年３月まで	建設工事 補助金関係書類提出 ※別途通知にてご案内します。
⇩	
令和 11 年３月までを予定	本施設の開設

２　応募資格

以下（１）～（３）の要件を全て満たすことが必要です。なお、同一の法人が本公募に複数の提案を行うことはできません。

（１）事業者について、次の①～⑦のいずれかに該当すること。

① 社会福祉法第２２条に規定する社会福祉法人
② 医療法第３９条に規定する医療法人
③ 特定非営利活動促進法第２条に規定する特定非営利活動法人
④ 一般社団法人及び一般財団法人
⑤ 農業協同組合法に規定する農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに
消費者生活協同組合法に規定する消費生活協同組合及び消費生活協同組合連合会
⑥ 会社法第２条第１号に規定する会社
⑦ 中小企業等協同組合法第３条第４号に規定する企業組合

（２）運営実績・財務状況について、次の①～④を全て満たすこと。

① 現に介護保険サービス事業を運営し、かつ認知症高齢者グループホームの運営実績があること。
② 当該事業に経験を持つ職員を配置するなど開設までに職員育成を確実に行う予定があることなど、事業を円滑に実施する能力があること。
③ 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、特別損失等の一時的な事由による赤字の場合は、赤字の原因と黒字への転換計画を審査において確認します。なお、通常の営業活動（社会福祉事業又は介護保険事業に関するものは除く）に基づく赤字は、一時的な事由とは認められません。
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ません。
④ 法人及び提案事業の長期的に安定した運営が見込めること。
ア　応募時において、事業開始当初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＋法人事務費（１００万円以上）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られません。）。
イ　応募時において、債務超過でないこと。さらに、社会福祉法人においては、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を超えていないこと。

（３）その他

① 既設の施設において、都道府県又は区市町村が実施した直近の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。
② 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。
③ 応募申し込み日現在において、公社及び国、都、区から指名停止、業務停止等の処分を受けていないこと。
④ 都が定めた直近の「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」等の補助金申請に係る審査基準を満たすこと。

⑤　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条に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれらの利益となる活動を行う団体ではないこと。

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。

３　応募手続き

（１）応募書類の受付日時（閉庁日を除く）

令和８年１２月９日（水）から令和８年１２月２１日（月）まで
午前９時００分から午後４時３０分まで（正午から午後１時を除く）
※提出に際しては、来庁予定日の前日までに電話で予約の上、来庁願います。

（２）提出場所

足立区中央本町１－１７－１　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 介護事業者支援係
℡：03-3880-5727　　FAX：03-3880-5621

（３）応募書類一覧

応募書類一覧及び各書類の様式は区ホームページよりダウンロードしてください。

（４）提出部数

①　正本　　・・・２部
②　副本　　・・・２０部
※　副本２０部は、応募者が特定される箇所（法人名、事業所名、個人情報、印影等）を全てマスキング（塗りつぶし）して提出ください。

（５）著作権の帰属等

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、公社及び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。

（６）情報の公開

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、提案事業者等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。

（７）応募書類の変更

応募書類の提出以降、応募者の都合による応募書類の変更は認めません。

（８）費用の負担

応募に関して要する費用については、応募者の負担となります。

（9）その他

① 追加書類の提出

公社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。

② 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。

4 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、26ページ【資料6】質問票に記入のうえ電子メールで送信してください。質問の受付は電子メール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。

送信の際は件名に「令和８年度地域密着型サービス公募に関する質問（事業者名）」と記載をお願いします。

また、質問は事業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。

〇送付先及び電話確認先

メール　kaigo@city.adachi.tokyo.jp

電　話　０３（３８８０）５７２７　　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 介護事業者支援係　あて

（2）受付期間

公募要項の公開から令和８年 11 月 24 日（火）午後５時まで

（3）質問票の記載について

① 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。）

② 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

提出いただいた質問の回答については、取りまとめのうえ令和８年１２月１日（火）を目途に、全ての質問回答書を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。

５　借受者の決定方法

（1）借受者の決定方法

区においては、第一次審査（書類審査）及び第二次審査（ヒアリング）を行い、区としての応募者に関する意見書を公社へ提出します。公社においては、区からの意見書を踏まえ、公社用地利用事業者選定審査会を行い、借受者を決定します。

※第一次審査において、税理士による財務審査（最適合～不適合の３段階評価）の結果、総合評価が不適合又は区の定める基準点（６割以上）に満たない事業者は第一次審査で失格となります。なお、第一次審査の結果、基準点を満たす事業者が多数あった場合、上位３事業者に対し、第二次審査を実施します。

※第一次審査の評価点は第二次審査に引き継がれません。

※審査の結果、借受者なしとする場合があります。

※公社または区が必要と認める場合は、応募事業者の既設運営施設の実地調査を実施することがあります。調査時期については、1～２月頃を目途に、別途調整させていただきます。

（2）審査事項

No.	審査項目（配分）		評価の視点	指標
■第一次審査				
1	組織の安定性	経営状況（20%）	経営基盤・経営状況の健全性	【税理士による財務状況の評価】財務諸表（決算、貸借対照表、損益計算書等）の分析
2		運営実績（20%）	類似の介護保険事業の実績	運営事業所数、サービス種別等の経験
3		監査・指導状況（10%）	指導を受けているか、適切な改善がされているか	・過去の関係行政庁の監査・指導状況、改善の状況 ・対策
4	理念・事業計画	経営理念・事業概要（10%）	・介護保険事業を運営する法人として信頼できる経営理念か ・足立区及び本事業周辺地で事業を実施する理由が明確か	・介護保険事業に対する法人としての理念 ・関連法令等の理解度
5		事業ｽｹｼﾞｭｰﾙ（10%）	実現可能な計画を組んでいるか	開設までのスケジュール
6		資金計画（20%）	・実現可能な資金計画か ・積算根拠は明確か	・明確な資金計画、収支シミュレーション
7		都市計画（10%）	・都市計画道路の事業化に配慮した計画か ・延焼遮断帯形成のための都市計画変更を見越した計画か	・都市計画への対応
8	加点	区内事業者	区内に本店のある業者　10%を加算	

No.	審査項目（配分）		評価の視点	指標
■第二次審査				
1	事業に対する考え方	事業概要 （5%）	・本事業に対する基本的な方針や理念は明確か ・本事業に関する地域の特性を理解しているか	介護保険事業に対する基本的な知識 区及び事業用地周辺地域の知識
2	事業計画	職員の体制 （5%）	代表者及び管理者の知識、実績はあるか	代表者及び管理者の知識、実績
3		職員の確保 （5%）	・計画的な職員の確保が見込まれるか ・施設の規模に則した配置計画か	開設までの採用スケジュール、人数
4		事業計画 ・ スケジュール （5%）	・適切な定員（３ユニットまで）、利用者の負担軽減を配慮した利用料を設定しているか ・開設までのスケジュールは具体的かつ実現可能なものになっているか	・事業計画の具体性 ・具体的な整備スケジュール ・定員数
5		資金計画 （5%）	・実現可能な資金計画か ・積算根拠は明確になっているか	・明確な資金計画、収支シミュレーション
6		施設設計 （10%）	・法令等に適合した施設の設計がされているか ・近隣住民及び周辺環境等に配慮した設計がされているか	・居室の面積、トイレ・浴室の数、食堂・居間の配置 ・バリアフリーへの対応 ・避難経路、バルコニーの確保等の災害時に対応した設計 ・職員の更衣室、休憩室の設置 ・建物の配置、高さ、日照等の近隣住民への配慮

7	施設の管理運営体制	利用者 サービス （10%）	・健康管理、身体機能の維持回復、重度化予防が期待できるか ・認知症高齢者に対するケアの取り組みがあるか ・ターミナルケアを含めた重度化への取り組みがあるか ・家族等の関係者との連携・協力を得るための取り組みがあるか ・医療機関との連携体制が構築されているか	取り組み内容の具体性
8		個人情報 保護 （5%）	・個人情報保護を保証する指標の認定を受けているか ・本事業における個人情報保護の規定の整備、研修の実施計画を策定しているか	・ＩＳＯ／ＩＥＣ２７００１（ＩＳＭＳ）またはＰマーク等の取得状況 ・規定等の整備
9		虐待防止 事故対応 苦情対応 （10%）	・身体拘束の禁止、虐待防止策等の対策が取られているか ・事故対応、衛生管理のマニュアルが整備されているか ・自主評価、第三者評価、運営推進会議、要望・苦情をサービス向上につなげる仕組みが構築されているか	・取り組み内容の具体性 ・再発防止策
10		緊急対応 （5%）	・災害時のマニュアルは整備されているか ・夜間時の緊急対応の体制が整備されているか	・マニュアル、体制等の具体性
11		職員の育成 （5%）	・研修等による計画的な人材育成の支援があるか	・取り組み内容の具体性
12		生産性の 向上 （10%）	・サービスの向上及び人材確保・定着の取り組みはされているか	・ICT の活用、業務改善 ・職員の待遇改善、離職防止
13		地域との関係 づくり （5%）	・近隣住民との日常的な交流はあるか ・災害時に備えた交流はあるか	・活動内容、地元説明会

14	提案事業 （5%）		•提案内容は、公共公益施設地区において妥当な内容か •提案内容は、近隣住民において有用となっているか • 提案内容は、実現性を伴うものか	• 妥当性及び実現性
15	プレゼンテーション	説明力 （5%）	• 論理的で分かりやすい説明か • 質問に対して端的かつ明確に回答しているか	プレゼンテーション等における説明力や論理性、資料の正確性や見やすさ、業務への意欲等
16		資料作成能力 （5%）	• 提案書等の資料がわかりやすいか • 誤字、脱字の有無	
17	加点	区内事業者	①　区内に本店があり、業務区域が区内である場合　5% ②　区内に本店があり、業務区域が区外である場合　4% ③　区内に支店があり、業務区域が区内である場合　3% ④　区内に支店があり、業務区域が区外である場合　2% ※　二次審査の評価項目 1～16 での審査結果に対し、加点します。	

（3）減点

【様式３】「過去の事件・事故等に関する回答票」の内容について、第二次審査の評価項目 1～17 での審査結果に対し、下記基準の減点割合に応じて減点を行います。

ア　事件・事故

基準	減点割合
事業者の帰責性があり、改善がされていない場合	△5%
事業者の帰責性はあるが、改善が進んでいる場合	△3%
事業者の帰責性が無い場合	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。

イ　その他

「ア　事件・事故」にて減点を行った後に、以下の項目について減点します。

基準	減点割合
過去に足立区の地域密着型サービス整備・運営事業者公募にて、選定後に辞退したことがある場合	△10%

（4）公社による審査

■公社による審査　：　第二次審査後、区からの意見書を踏まえ審査会を実施し、借受者を決定します。

（5）審査結果の通知

審査の結果は、令和９年３月以降に文書で通知する予定です。

（6）借受者の公表

応募の状況、借受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、公社及び区ホームページで公表します。

借受者として決定した事業者以外の応募者名、応募内容等は公表いたしません。

（7）覚書の締結

借受者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、公社と借受者との間で覚書を締結します。

（8）応募資格の取消

公募要項の応募資格に示す要件を欠いた場合や応募書類に虚偽の記載が確認された場合は応募資格を取り消すことがあります。

（9）借受者の取消等

借受者の決定後、公募要項の応募資格に示す要件を欠いた場合や応募書類に虚偽の記載が確認された場合は決定を取り消すことがあります。

また、応募書類に虚偽の記載をするなど信頼関係を損なう行為が確認された場合や借受者決定後に自己都合により辞退する場合などは、違約金を請求することがあります。

Ⅵ 資料集

【資料１】「公社用地活用による地域の福祉インフラ整備事業の対象となる地域の福祉インフラ及び貸付対象事業者について」（別表１）

種 別	主な根拠規定
老人デイサービスセンター	老人福祉法第20条の２の２
老人短期入所施設	老人福祉法第20条の３
養護老人ホーム	老人福祉法第20条の４
特別養護老人ホーム	老人福祉法第20条の５
軽費老人ホーム	老人福祉法第20条の６
老人福祉センター	老人福祉法第20条の７
老人介護支援センター	老人福祉法第20条の７の２第１項
有料老人ホーム	老人福祉法第29条第１項
介護老人保健施設	介護保険法第８条第28項
介護医療院	介護保険法第８条第29項
居宅サービス事業※1を行う事業所	介護保険法第70条第１項
地域密着型サービス事業※2を行う事業所	介護保険法第78条の２第１項
居宅介護支援事業を行う事業所	介護保険法第79条第１項
介護予防サービス事業※3を行う事業所	介護保険法第115条の２第１項
地域密着型介護予防サービス事業※4を行う事業所	介護保険法第115条の12第１項
介護予防支援事業を行う事業所	介護保険法第115条の22第１項
地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第１項
地域支援事業（第１号事業）を行う事業所	介護保険法第115条の45の５第１項
事業所内保育事業を行う施設	児童福祉法第６条の３第12項

※１ 居宅サービス事業とは、訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所生活介護、短期入所療養介護、特定施設入居者生活介護、福祉用具貸与及び特定福祉用具販売を行う事業をいう。

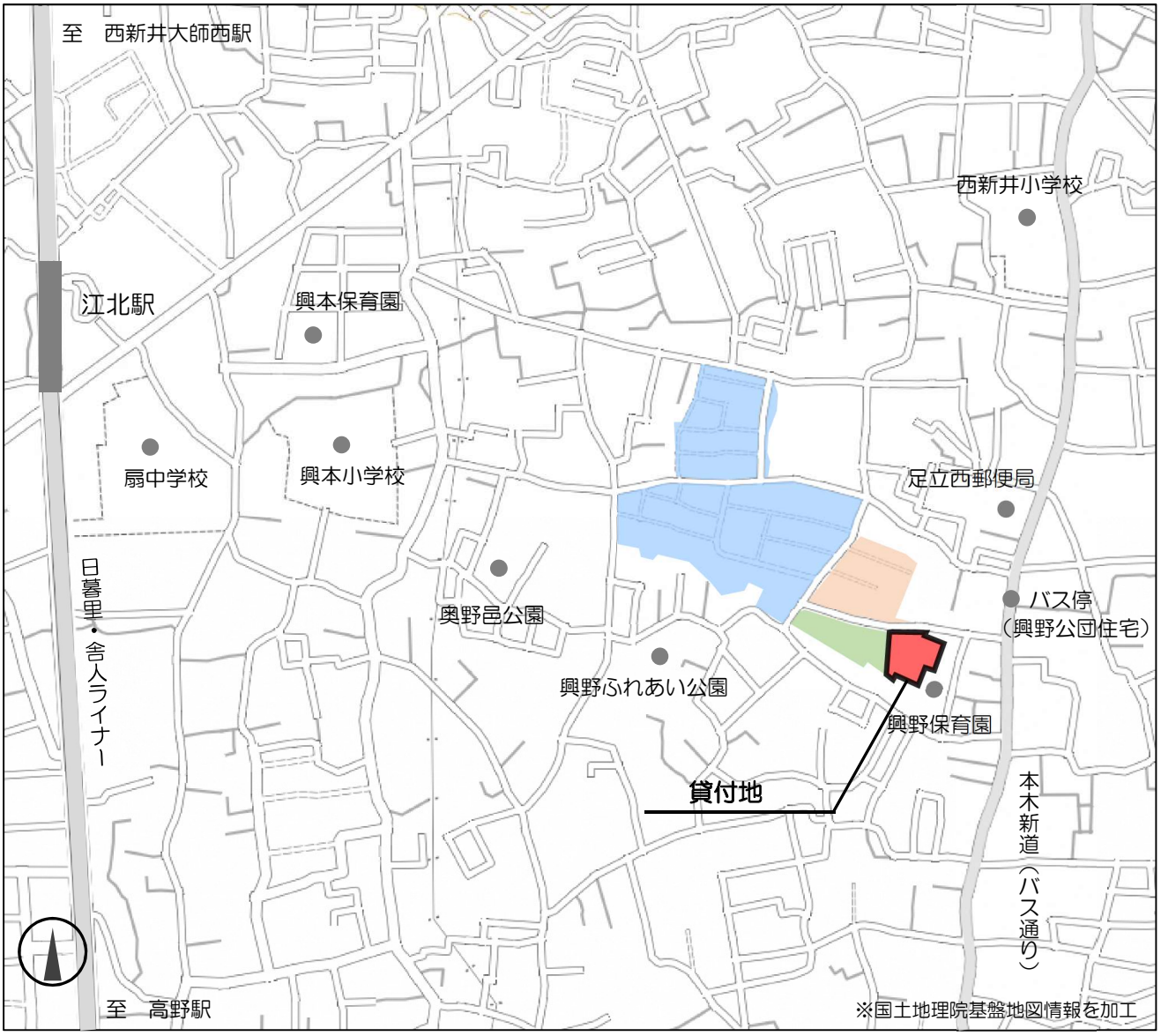
※２ 地域密着型サービス事業とは、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、地域密着型通所介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護及び複合型サービスを行う事業をいう。

※３ 介護予防サービス事業とは、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所生活介護、介護予防短期入所療養介護、介護予防特定施設入居者生活介護、介護予防福祉用具貸与及び特定介護予防福祉用具販売を行う事業をいう。

※４ 地域密着型介護予防サービス事業とは、介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護及び介護予防認知症対応型共同生活介護を行う事業をいう。

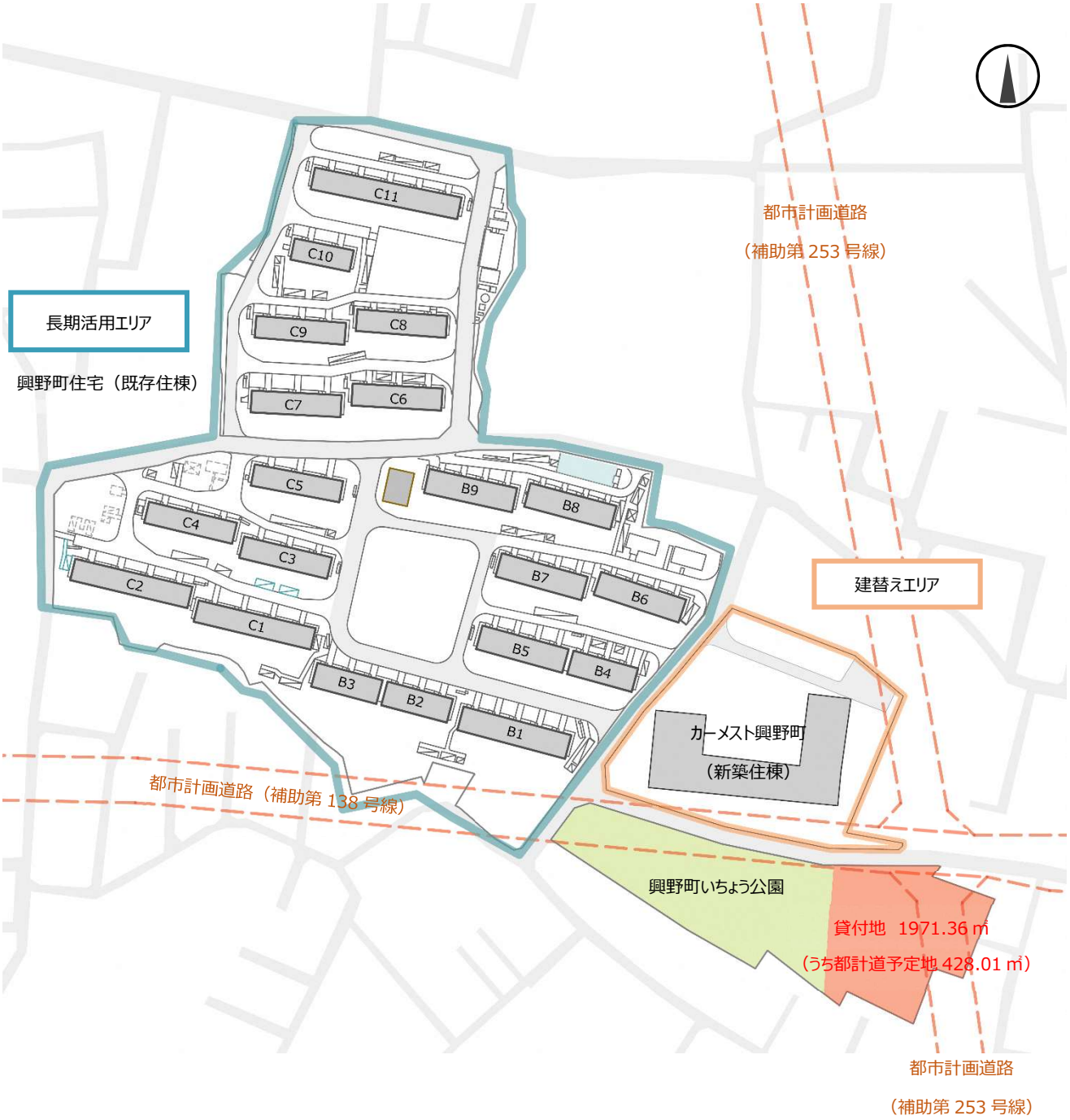
【資料２】現地案内図

地　　番：東京都足立区西新井本町四丁目６１
交　　通：日暮里・舎人ライナー「江北」駅徒歩１４分



【資料３】事業概要

- 概要：敷地全体を建替えエリア及び長期活用エリアに分けて団地再生事業を推進
  ⇒建替えエリアにおいて、令和４年９月にカーメスト興野町（１棟128戸）が竣工済み
- 住所：東京都足立区西新井本町４－１７ほか
- 敷地面積：41,381.69㎡
- 管理戸数：長期活用エリア　560戸（20棟）、建替えエリア　128戸（1棟）
- 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- 地区計画：興野周辺地区地区計画（平成31年3月都市計画決定）
  ⇒貸付地は「公共公益施設地区」に指定
- その他：貸付地の一部が、都市計画道路補助第１３８号線及び２５３号線の計画線内に含まれる

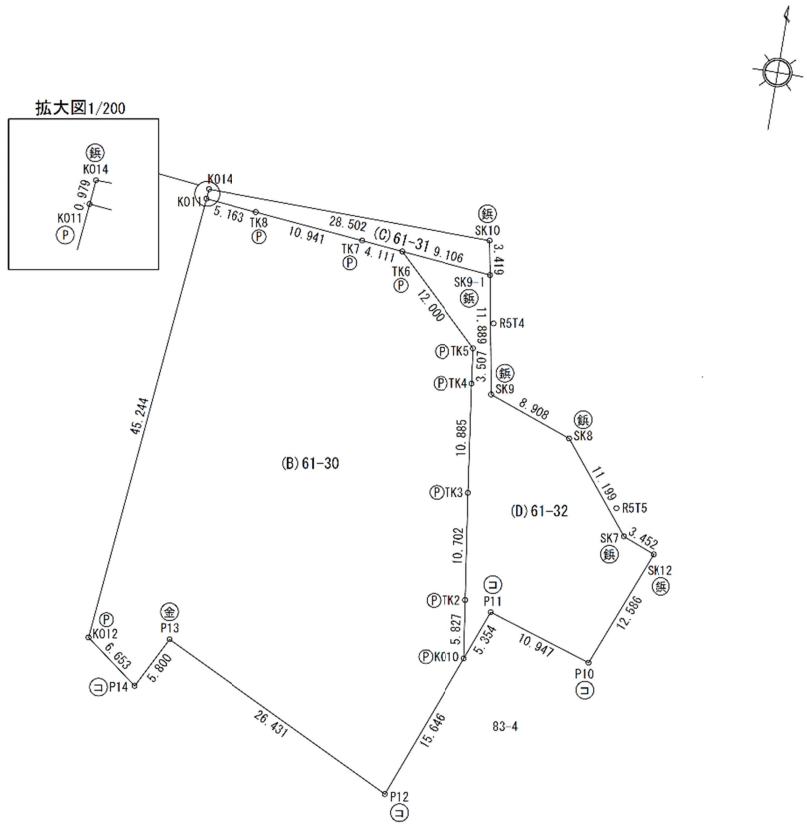


求積図	土地の所在	足立区西新井本町四丁目 61-30 61-31 61-32

地　番		(B)61-30			
測点名	境界標種	X 座 標	Y 座 標	Xn+1−Xn−1	Y(Xn+1−Xn−1)
K011	プラスチック杭	−25395.152	−4845.811	44.545	−215856.650995
TK8	プラスチック杭	−25395.645	−4840.671	−1.541	7459.474011
TK7	プラスチック杭	−25396.693	−4829.780	−1.439	6950.053420
TK6	プラスチック杭	−25397.084	−4825.687	−8.745	42200.632815
TK5	プラスチック杭	−25405.438	−4817.072	−11.834	57005.230048
TK4	プラスチック杭	−25408.918	−4816.631	−14.269	68728.507739
TK3	プラスチック杭	−25419.707	−4815.183	−21.387	102982.318821
TK2	プラスチック杭	−25430.305	−4813.694	−16.369	78795.357086
K010	プラスチック杭	−25436.076	−4812.882	−20.397	98168.354154
P12	民コンクリート杭	−25450.702	−4818.440	−2.977	14344.495880
P13	民金属標	−25439.053	−4842.166	6.495	−31449.868170
P14	民コンクリート杭	−25444.207	−4844.827	−1.137	5508.568299
K012	プラスチック杭	−25440.190	−4850.131	49.055	−237923.176205
倍 面 積					−3086.703097
面　積					1543.3515485
地　積					1543.35 ㎡

地　番		(C)61-31			
測点名	境界標種	X 座 標	Y 座 標	Xn+1−Xn−1	Y(Xn+1−Xn−1)
K014	鋲	−25394.177	−4845.718	0.569	−2757.213542
SK10	鋲	−25394.583	−4817.218	−3.773	18175.363514
SK9-1	鋲	−25397.950	−4816.622	−2.501	12046.371622
TK6	プラスチック杭	−25397.084	−4825.687	1.257	−6065.888559
TK7	プラスチック杭	−25396.693	−4829.780	1.439	−6950.053420
TK8	プラスチック杭	−25395.645	−4840.671	1.541	−7459.474011
K011	プラスチック杭	−25395.152	−4845.811	1.468	−7113.650548
倍 面 積					−124.544944
面　積					62.2724720
地　積					62.27 ㎡

地　番		(D)61-32			
測点名	境界標種	X 座 標	Y 座 標	Xn+1−Xn−1	Y(Xn+1−Xn−1)
TK6	プラスチック杭	−25397.084	−4825.687	7.488	−36134.744256
SK9-1	鋲	−25397.950	−4816.622	−12.574	60564.205028
SK9	鋲	−25409.653	−4814.550	−14.750	71014.612500
SK8	鋲	−25412.700	−4806.177	−11.798	56703.276246
SK7	鋲	−25421.455	−4799.194	−10.013	48054.329522
SK12	鋲	−25422.713	−4795.978	−12.979	62246.998462
P10	民コンクリート杭	−25434.435	−4800.562	−8.358	40123.097196
P11	民コンクリート杭	−25431.071	−4810.980	−1.641	7894.818180
K010	プラスチック杭	−25436.075	−4812.882	0.766	−3686.667612
TK2	プラスチック杭	−25430.305	−4813.694	16.369	−78795.357086
TK3	プラスチック杭	−25419.707	−4815.183	21.387	−102982.318821
TK4	プラスチック杭	−25408.913	−4816.631	14.269	−68728.507739
TK5	プラスチック杭	−25405.433	−4817.072	11.834	−57005.230048
倍 面 積					−731.488428
面　積					365.7442140
地　積					365.74 ㎡

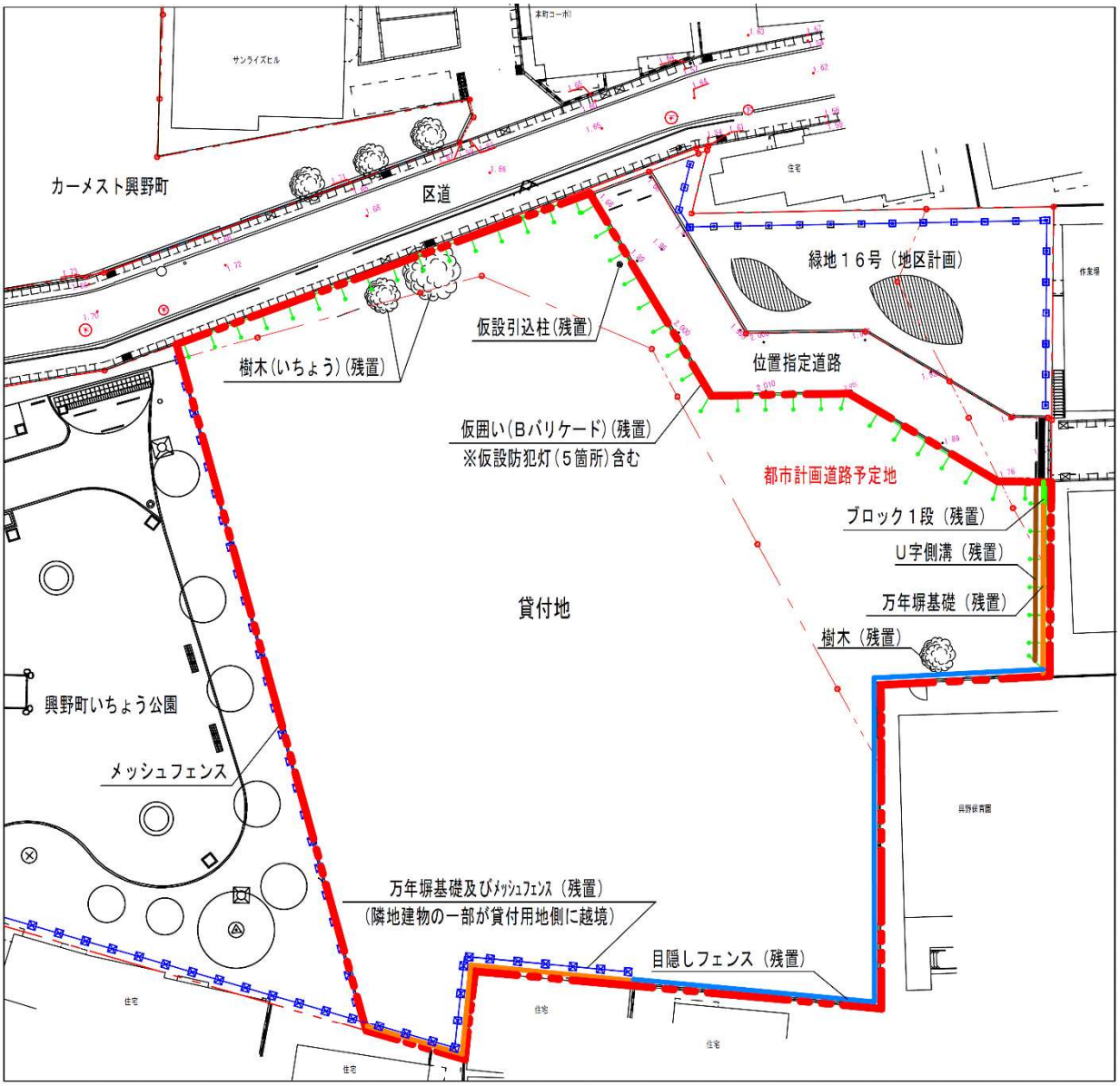


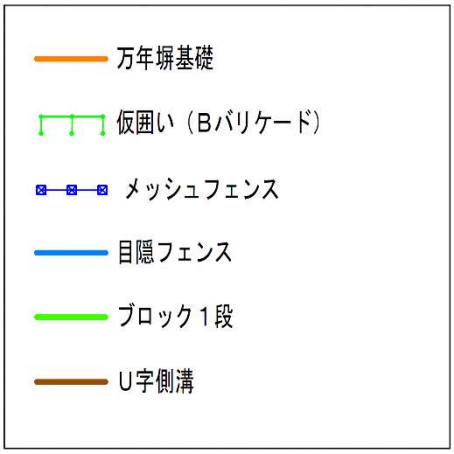
凡　例

筆界点	境界標の種類
コ	コンクリート標
金	金 属 標
鋲	鋲
P	プラスチック杭
ペ	ペ ン キ
計	計 算 点

測 地 系	世界測地系（2011）
座 標 系	（ IX系 ）
縮 尺 係 数	0.999900
測 量 年 月 日	令和 5年12月 6日

【資料５】敷地概要図







※貸付地については、前面道路に対して敷地内の地盤が高い状況です。敷地の高低測量、土地造成及びその他の費用（地盤調査等）については、借受者の負担となります。

【資料６】

足立区介護保険課 介護事業者支援係 行　（メール：kaigo@city.adachi.tokyo.jp）

令和　　年　　月　　日

募集内容・募集条件に対する質問票

「公社用地活用による地域の福祉インフラ整備事業」について、次のとおり質問を提出します。

法人名	
所在地	
部　署	
質問者氏名	
連絡先	電　話： ＦＡＸ：

質問事項（タイトル）	
公募要項での対応部分	ページ： 該当箇所：　　行目～　　行目

質問内容	

質問票の受付期間：令和８年１１月２４日（火）　午後５時まで