

江戸川区

特別養護老人ホーム整備・運営事業者募集要項
(令和5年度協議分第1回目)

令和5年4月

江戸川区

目 次

1	募集の趣旨	P.1
2	募集の概要	P.1
3	施設整備及び運営に関する基本的事項	P.2
4	募集スケジュール	P.4
5	建設スケジュール	P.4
6	整備費補助について	P.5
7	質問及び回答	P.5
8	応募について	P.6
9	選定	P.8
10	関連計画等	P.9

1 募集の趣旨

江戸川区（以下「本区」といいます。）では、第8期介護保険事業計画に基づき、特別養護老人ホームの整備・運営を行う事業者（以下「事業者」といいます。）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者から施設整備や運営等に関する具体的な提案をいただき、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

施設整備の主な条件

（詳細は「3 施設整備及び運営に関する基本的事項」をご確認ください。）

- ア 東京都の「特別養護老人ホーム等施設整備基本指針」に基づきユニット型（個室）での整備を基本とします。ただし、低廉な価格での利用ニーズに配慮した多床室の整備が必要なため、100床以上の施設を整備する場合は、プライバシーを確保した上で定員の3割を多床室とすることを原則とします。
- イ 高齢者とともに障害者にも対応した短期入所生活介護（ショートステイ）を定員の1割以上併設するなど、共生社会の構築に資する多様なサービスや機能の併設を原則とします。併設事業は、各種法令等を確認の上、必ず事業を所管する部署と事前協議をしてください。特別養護老人ホームと老人短期入所施設以外の事業所を併設する場合、応募申込書提出までに併設が可能であるかあらかじめ確認してください。

建設用地について

- ア 本事業は、事業者自らが建設用地を確保し、建築、運営していただくものです。
- イ 応募の段階では、整備予定地を購入するなどあらかじめ確保する必要はありませんが、確保が確実に見込めることが必要です（売買確約書等により、整備予定地が確保されていることを確認します。）。
- ウ 本区は用地の取得又は賃借に関して一切関与せず、責務を負いません。このため、用地を新規に取得し又は賃借する場合の確約書等は、本区に選定されなかった場合の取扱いに留意してください。
- エ 根抵当権が設定されている場合は、応募することができません。抵当権が設定されている場合は、原則として東京都の審査会までに抹消する必要があります。
- オ 整備予定地で提案に沿った施設が確実に整備できることが必要です。関連法令及び本区の条例、要綱、要領等（以下「法令等」といいます。）で土地利用上様々な規制があるため、応募者ご自身で確認してください。なお、その確認は、必ず応募前に行ってください。

問合せ内容	問合せ先	電話番号
開発許可に関する相談 住宅等整備基準条例に関する相談	都市開発部都市計画課開発指導係	03(5662)1101
建築確認に関する相談	都市開発部建築指導課指導係	03(5662)1105
生産緑地に関する相談	都市開発部都市計画課都市計画係	03(5662)6369
農地からの転用に関する相談	産業経済部産業経済課都市農業係	03(5662)0539

「特別養護老人ホーム整備・運営事業者募集（令和5年度協議分第1回目）に係る事前協議報告書」に確認した内容を記入の上、公募書類提出時に併せて提出してください。

3 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は、該当する法令等を遵守してください。

また、東京都が定める「社会福祉施設整備費補助対象法人審査要領」及び「老人福祉施設整備費補助審査基準」等の基準に沿ったものとしてください。

遵守すべき法令等

建築全般

- ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- イ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ウ 東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月東京都条例第 89 号）
- エ 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 12 月東京都条例第 155 号）
- オ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年 3 月東京都条例第 33 号）
- カ 江戸川区景観条例（平成 22 年 12 月条例第 28 号）
- キ 江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例（平成 17 年 12 月条例第 59 号）
- ク 江戸川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 54 年 3 月条例第 21 号）
- ケ 江戸川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 7 年 3 月条例第 12 号）
- コ 生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）
- サ その他関係法令及び条例、規則等

運営全般

- ア 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- イ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ウ 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）
- エ 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例（平成 24 年 3 月東京都条例第 40 号）・同施行規則（平成 24 年 3 月東京都規則第 44 号）
- オ 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（平成 24 年 3 月東京都条例第 41 号）・同施行規則（平成 24 年 3 月東京都規則第 45 号）
- カ 東京都指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成 24 年 10 月東京都条例第 111 号）・同施行規則（平成 24 年 10 月東京都規則第 141 号）
- キ 江戸川区指定地域密着型サービス事業所及び指定地域密着型介護予防サービス事業所の指定等に関する規則（平成 18 年 3 月規則第 8 号）
- ク その他関係法令及び条例、規則等

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等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 地域住民への説明

選定された事業者は、事業運営に当たり、地域住民との連携や協力などの地域との交流を図らなければなりません。応募申込書提出の際に、地域住民への説明の経緯が分かる資料()の提出を求めます。地元の町会や自治会に入っていない近隣住民にも配慮してください。なお、説明に当たり、「今回の説明は計画段階であり、決定したものではないこと」、「事業主体は、事業者自身であること」を記載して行ってください。説明は、地域住民からの同意を形式的に求めるものではなく、今後の事業が円滑に進められるよう、施設整備の必要性について十分な理解と協力を得ることが目的です。

施設整備に対する反対意見があった場合は、どう対応するか具体的な方策を示してください。

ウ バリアフリートイレ

エントランス付近に、バリアフリートイレを設置してください。

エ 地域交流スペース

地域の方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 福祉避難所

本区では、あらかじめ福祉関連施設等を災害時の要支援者用避難所である「福祉避難所」として指定しています。本施設も、本区と協定を締結し、指定を受けていただきます。

カ 建物の外観

建物の外観は江戸川区景観条例に基づき、計画地周辺の景観と調和させてください。

本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。

運営に関する条件

ア 運営事業者

本公募で実施する事業は、同一事業者で運営してください。

イ 介護保険事業所の指定等

提案する事業に係る介護事業所の指定等、事業実施に必要な手続きを開設までに済ませてください。

ウ 地域との交流

地域に開かれた施設とするため、世代や障害の有無を超え、施設利用者と地域住民が交流できる施設運営を行ってください。

エ 事業実施期間

補助金を受けて整備する施設のため、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。

オ 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を受審してください。

カ 利用者負担

利用者負担額は、可能な限り低廉な金額を設定してください。

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日付け老発第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等による利用者負担軽減制度を活用し、利用者負担の軽減に努めてください。

キ 職員の資質向上

利用者に対するサービスの向上が図られるよう、職員の資質向上に努めてください。

ク 施設の名称

施設の名称は、本区と協議してください。

4 募集スケジュール

項目	スケジュール
募集期間	令和4年10月7日(金)から令和5年6月9日(金)まで
質問受付期間	令和4年10月7日(金)から令和5年5月8日(月)まで
参加申込書受付期間	令和5年5月8日(月)から5月15日(月)まで
質問回答日	質問を受けた事業者すべてに対し、質問後概ね2週間後を目安に質疑応答集をメールで送付します。
応募申込書受付期間	令和5年5月29日(月)から6月9日(金)まで
一次審査(書類審査)	令和5年7月上旬
二次審査(ヒアリング)	令和5年8月上旬
事業者の決定・公表	令和5年8月中旬

5 建設スケジュール

項目	スケジュール
東京都補助協議	令和5年度 第2回協議 (令和5年11月中旬 締切)
東京都補助内示	令和6年6月下旬
入札・工事契約	令和6年9月頃 併設事業で別の補助を受ける場合は、 その補助の内示を受けた後になります。
着工	令和6年10月頃
竣工	令和8年2月頃
開設	令和8年4月頃

6 整備費補助について

東京都補助

本事業は、東京都の老人福祉施設整備事業の令和5年度補助協議対象となる予定です。選定された事業者には、東京都へ「令和6年度老人福祉施設整備事業協議書」の提出書類を揃え、補助協議の申請をしていただきます。補助協議には、東京都が定める「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」、「特別養護老人ホーム等施設整備費補助審査基準」等に適合する必要があります。

施設整備費補助金については、下記の令和5年度補助協議用の補助単価を参考に算定してください。ただし、整備時の補助単価を保証するものではありません。整備時に補助金が減額されることとなった場合、法人にて資金を用意する必要がありますのでご注意ください。

令和5年度協議用の補助単価

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（ ）+高騰加算2,000千円

令和5年度協議用の本区の促進係数は1.7

従来型個室 4,500千円（促進係数なし）+高騰加算1,800千円

多床室 4,050千円（促進係数なし）+高騰加算1,620千円

防災拠点型地域交流スペース

1施設当たり 190㎡以上380㎡未満のとき 9,000千円

380㎡以上のとき 27,000千円

要件の詳細は、東京都が定める基準等で確認してください。

7 質問及び回答

質問の方法

質問がある場合は、質問書にその内容を簡潔にまとめ、質問受付期間中に次のとおりメールで送付してください。

ア 質問受付期間

令和4年10月7日（金）から令和5年5月8日（月）午後5時まで

イ 質問送付先

メールアドレス 2010150@city.edogawa.tokyo.jp

福祉部福祉推進課計画係あて

件名に『（法人名）江戸川区特別養護老人ホーム整備・運営事業者募集に関する質問書の送付』と記載してください。（添付は質問書のみとしてください。）

回答

応募者間の公平を期すため、電話や窓口での質問には対応しません。質問書を提出したすべての事業者に対し、質問後の概ね2週間後に質疑応答集をメールにて送付します。なお、回答に当たり質問を行った企業名等は公表しません。質問内容が不明確なもの又は意見の表明と解されるものについては、回答しません。

質疑応答集の内容は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有します。

8 応募について

応募資格

次の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。

ア 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人

イ 上記アを設立予定の者で、法人設立に必要な条件を整備計画と整合する時期までに整えられる者

建設事業の補助決定や着手は社会福祉法人の設立後となりますので、設立要件やスケジュール等について、許認可事務等を所管する部署と十分な期間をもって協議を行ってください。

ウ 応募時点において、法人が直近の法人監査・施設監査等において指摘を受けている場合は、指摘事項の改善報告書が提出され、改善状況が確認できること。

エ 東京都が定める「社会福祉施設整備費補助対象法人審査要領」、「特別養護老人ホーム等施設整備費補助審査基準」等、提案する事業実施のための基準を満たすこと。

応募者の構成員の制限

次のいずれかに該当する場合は、応募資格は認めません。

ア 介護保険法第86条第2項各号の規定に該当する者

イ 経営不振の状態（破産手続、更正手続、再生手続その他類似の手続の開始決定がなされている、特別清算手続その他の清算手続が開始されている、又は手形取引停止処分がなされている）にある者

ウ 江戸川区暴力団排除条例（平成24年7月江戸川区条例第37号）の規定に該当する者

エ 国税又は地方税を滞納している者

参加申込書の提出

本公募への参加を希望する事業者は、参加申込書をメールで提出してください。

参加申込書の提出は、本公募の参加要件となります。

ア 参加申込書受付期間

令和5年5月8日（月）から令和5年5月15日（月）午後5時まで

イ 参加申込書送付先

メールアドレス 2010150@city.edogawa.tokyo.jp

福祉部福祉推進課計画係あて

件名に『（法人名）江戸川区特別養護老人ホーム整備・運営事業者募集参加申込書の送付』と記載してください。（添付は参加申込書のみとしてください。）

応募申込書の提出

参加申込書の提出後、応募申込書受付期間内に応募申込書を提出してください。

応募に必要な書類に不足がある場合は審査の対象外となります。提出前に必ず提出書類一覧をご確認ください。

ア 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。記載要領等は、東京都の補助要綱や東京都福祉保健局のHPに掲載されている「書類作成上の留意点」等を確認してください（本区への応募に不要としているものもあります。）。

イ 提出部数及び綴り方

（ア）正本 1部

（イ）副本 3部（正本全頁分の写し）

提出書類一覧の上から順にファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、表紙及び背表紙にタイトル及び法人名を記入し、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。

インデックスには提出書類一覧等に記載されている番号・書類名を記載してください。また、インデックスは書類に直接貼付せず、白紙に貼付して綴じてください。

（ウ）副本（抜粋版） 15部

副本（抜粋版）のみ紙での提出物とは別にデータ(PDF)をCD-ROMにてご提出ください。

ファイルの表紙を含め、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。決算書類等の法人名称が記載されている書類は、黒マジック等で名称部分を塗抹してください。

提出書類一覧の上から順にファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、書類ごとにインデックスを付した中表紙を挟んで提出してください。

インデックスには提出書類一覧等に記載されている番号・書類名を記載してください。また、インデックスは書類に直接貼付せず、白紙に貼付して綴じてください。

ウ 提出日時及び場所

日時

令和5年5月29日（月）から令和5年6月9日（金）まで

（平日 午前8時30分から午後4時まで）

事前に電話予約（前日まで）の上、ご来庁ください。

場所

江戸川区中央一丁目4番1号 江戸川区役所本庁2階3番

福祉部福祉推進課計画係

電話 03(5662)1275

メールアドレス 2010150@city.edogawa.tokyo.jp

エ 注意事項

（ア）書類は必ず上記期間内にご持参ください。期間を過ぎたもの、郵送で提出されたものについては、無効とします。

（イ）上記以外の資料等の提出を求めることがあります。

（ウ）提出された書類は、返却しません。

（エ）原則として、提出された書類の内容の変更又は追加はできません。

- (オ) 二次審査用プレゼンテーション資料については、二次審査の2週間前までに提出してください。二次審査の日程等詳細は、一次審査を通過した事業者に対して文書にて通知します。
- (カ) 本区職員その他本件関係者に対して、本件提案について直接・間接を問わず接触を禁じます。
- (キ) 応募に当たっては、提案する事業が確実に実施できるよう、収支計画を踏まえ具体的な内容のものを提出してください。

著作権の取扱い

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、審査結果の公表等に必要な場合、応募者の承諾を得ることなく、区が無償で使用できるものとします。

応募の辞退

応募を辞退する場合は所定の様式を届出るものとします。福祉部福祉推進課計画係へ直接持参してください。

費用負担

応募に関し必要となる費用は、応募者の負担とします（提案内容に関して、関係部署と協議を行った際に生じた費用等も同様です。 ）。

募集要項の承諾

応募者は、応募書類の提出をもって、本募集要項の記載内容を承諾したものとみなします。

9 選定

選定方法

- ア 第一次審査は書類審査を行い、上位3事業者程度を第二次審査の対象とします。第二次審査は事業者からのプレゼンテーションと質疑応答によるヒアリング審査を実施します。第二次審査の実施に関する連絡は、第一次審査の結果通知に併せて第一次審査通過事業者に対して行います。
- イ 審査基準に基づき算定し、最高点を獲得した事業者を「事業候補者」として選定します。また、得点に応じ「第2順位者」を選定します。
- ウ 審査は、「江戸川区特別養護老人ホーム事業候補者選定委員会」（以下「委員会」といいます。）が行います。
- エ 応募内容が本募集要項の諸条件を満たさないと判断した場合は、委員会での審査対象となりません。
- オ 審査において、「不適」と判断された項目のある提案は、得点の如何にかかわらず失格とします。
- カ 本区は、委員会の選定結果を受けて、事業者の決定を行います。当該事業者がやむを得ない事情などから事業の実施を中止した場合等には、第2順位者を繰り上げる場合があります。

審査基準

下記の事項は、審査において特に重視します。提案に当たり、是非ご検討ください。

- ア 事業を長期継続し安定的に運営できる収支計画であるとともに、多床室だけでなく、ユニット型の部分についても利用者に配慮した低廉な料金設定であること。
- イ 共生社会の構築に資する多様なサービスや機能が充実しており、実現可能な具体案であること。
- ウ 医療依存度の高い方や障害のある方の受け入れ及びケアについて、法人の方針が明確で、具体的な取組が講じられていること。
- エ 職員の採用方法や職員定着に向けた取組など、介護人材不足に対する具体的な方策が示されていること。

審査結果等の通知及び公表

第一次審査（書類審査）、第二次審査（ヒアリング審査）の審査結果は、応募者に対して文書で通知します。また、第二次審査の結果は、本区のホームページで公表します。なお、審査結果についての問合せ、異議等については一切応じません。

事業者との協議及び選定の取消し

事業者は、区と協議を行ったのち東京都の審査を受けていただきます。なお、事業者が辞退した場合や、本区指導・指摘事項に対して改善が見られないなど事前協議の継続に重大な支障があると判断した場合、区は事業者との事前協議を打ち切り、第2順位者と事前協議を行います。また、令和6年度中に着工されない場合、選定を取り消すことがあります。

10 関連計画等

事業提案に際しては、以下の計画など、関連する計画の趣旨に沿ったものとしてください。

- 江戸川区熟年しあわせ計画及び第8期介護保険事業計画
【問合せ先】 福祉部福祉推進課計画係（電話：03-5662-1275）
- 第6期江戸川区障害福祉計画・第2期江戸川区障害児福祉計画
【問合せ先】 福祉部障害者福祉課計画調整係（電話：03-5662-0044）
- 未来を支える江戸川子どもプラン
【問合せ先】 子ども家庭部子育て支援課計画係（電話：03-5662-0659）
- 江戸川区都市計画マスタープラン
【問合せ先】 都市開発部都市計画課調整係（電話：03-5662-6368）
- 地区計画
【問合せ先】 都市開発部都市計画課都市計画係（電話：03-5662-6369）

< 参考 >

江戸川区特別養護老人ホーム整備・運営事業者（令和3年度協議分）の結果

募集期間	令和3年5月28日（金）から7月16日（金）まで
決定事業者の公表	令和3年9月16日（木）
整備・運営決定事業者	社会福祉法人 春和会
整備圏域	一之江
提案概要	特別養護老人ホーム 121人 （ユニット80人、従来型個室5人、従来型多床室36人） ショートステイ 13人 （障害者にも対応した短期入所生活介護） 【併設施設】 認可保育園 71人（うち、医療的ケア児・障害児10人）

江戸川区特別養護老人ホーム整備・運営事業者（令和4年度第1回協議分）の結果

募集期間	令和4年1月4日（金）から3月16日（金）まで
決定事業者の公表	令和4年6月3日（金）
整備・運営決定事業者	（仮称）社会福祉法人 自靖会
整備圏域	鹿骨
提案概要	特別養護老人ホーム 104人 （ユニット56人、従来型個室17人、従来型多床室31人） ショートステイ 11人 【併設施設】 生活介護 20人 就労継続支援B型 10人 居宅介護支援事業所