

(仮称) 特別養護老人ホーム大森東整備・運営事業者
公募要項

令和7年7月

大田区

目次

1	公募の趣旨	1
2	実施事業	1
3	応募資格	2
4	応募者の制限	2
5	貸付予定地	2
6	土地の貸付条件等	3
7	補助制度	5
8	施設整備及び運営に関する基本的事項	5
9	公募スケジュール	9
10	応募申込書の提出	10
11	協議申請書の提出	12
12	応募に際しての留意事項	13
13	質疑応答	14
14	審査	14
15	問合せ先	15

1 公募の趣旨

大田区（以下、「区」という。）では、「おおた高齢者施策推進プラン～大田区高齢者福祉計画・第9期介護保険事業計画～」において「高齢者が住み慣れた地域で、安心して暮らせるまちをつくります」を基本理念とし、自宅での生活が困難になった要介護者の安定した生活を支えるため、特別養護老人ホームの整備を進めております。区は、区における特別養護老人ホームの入所希望者の状況を踏まえ、区有地を活用し、特別養護老人ホームを整備することとしました。

当該施設が、質の高い介護サービスの提供とともに地域福祉及び地域交流の場を担う施設となることを期待し、施設の整備及び運営事業者を公募します。

2 実施事業

（1）事業概要

本事業は、区が事業者「5 貸付予定地」に定める土地を貸し付け、貸付予定地を借り受ける事業者（以下、「借受者」という。）自ら特別養護老人ホームの用に供する建物その他工作物を整備し、運営するものです。

（2）事業内容

ア 必須事業

施設・機能	規模・根拠
特別養護老人ホーム	定員80人以上 ※従来型個室又は従来型多床室を設置する場合は、ユニット型と従来型それぞれの定員数を30人以上とする必要があります。
老人短期入所施設 (ショートステイ)	定員8人以上 ※ただし、特別養護老人ホーム定員の1割以上とすること。
看護小規模多機能型居宅介護	登録定員29人以内
地域交流スペース	・190㎡以上の面積を有すること。 ・災害時には、当該スペースを福祉避難所として運営・活用し、区と協定を締結すること。 ・地域交流スペースが190㎡の場合、避難所の受入れ人数の目安は40人（要配慮者20人、付添人20人）となります。
防災備蓄倉庫	区が配備する福祉避難所用の備蓄物品等を保管すること ※福祉避難所用の備蓄物品は別紙を参照のこと。

※特別養護老人ホーム又は老人短期入所施設に従来型多床室を設置する場合、以下の2点の要件を満たす必要があります。

- ・特別養護老人ホームの定員の3割を上限とすること。
- ・特別養護老人ホーム及び老人短期入所施設の定員の合計の3割を上限とすること。

イ その他

必須事業の実施に影響がない範囲で、借受者の提案による高齢者福祉に資する事業を実施することも可能です。

（3）事業開始時期

令和11年10月1日を目途に開始してください。

3 応募資格

本公募に応募することができる事業者は令和7年8月1日現在、次の要件を全て満たす社会福祉法人等とします。

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律133号）第20条の5に定める特別養護老人ホームを1年以上運営していること。
- (2) 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」の基準を満たすこと。

4 応募者の制限

次のいずれかに該当する場合は、応募することができません。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当するもの。
- (2) 大田区から大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱（25総経発第11201号）による指名停止措置を受けているもの。
- (3) 直近1年間に法人税、法人事業税、消費税、地方消費税、所得税、個人事業税、特別区民税等を滞納しているもの。または、法人の代表者がこれらの税金を滞納しているもの。
- (4) 民事再生法により再生手続きを開始している法人。
- (5) 大田区暴力団排除条例（平成24年6月22日大田区条例38号（以下「暴排条例」という。））第2条第1号に規定する暴力団に該当するもの。または、法人その他の団体の代表者、役員または使用人、その他の従業者もしくは構成員に暴排条例第2条第2号に規定する暴力団員並びに暴排条例第2条第3号に規定する暴力団関係者に該当する者があるもの。
- (6) 介護保険サービス事業について、令和7年8月1日現在、過去3年以内に都道府県または区市町村が実施した指導検査等において重大な指摘を受けているもの。

5 貸付予定地

- (1) 所在地（現況 更地）

地番 大田区大森東3丁目6493番

大田区大森東5丁目6590番1

最寄り駅等 京浜急行線大森町駅下車徒歩15分

※旧貴船水門の西側、東京ガス大森グラウンド南側の敷地

- (2) 敷地面積

1,789.06㎡

- (3) 建築上の法規制等

ア 当該地域地区等

		大森東3丁目6493番	大森東5丁目6590番1
用途地域		工業地域	準工業地域特別工業地区
防火・準防火地域		準防火地域	準防火地域、新防火地域(※)
建ぺい率		60%	60%
容積率		200%	200%
日影規制	5mを超える範囲	該当なし	4時間以上
	10mを超える範囲	該当なし	2.5時間以上
	測定水平面	該当なし	平均地盤面からの高さ4m
高度地区		該当なし	第二種高度地区

※東京都安全条例第7条の3に定める新たな防火区域

イ 接道状況

北側：区認定外道路12-22号線 幅員不定(緑道) 建築基準法第42条第1項第3号道路

南側：区道12-126号線 幅員5.5m～8.3m 建築基準法第42条第1項第1号道路

※北側道路については、大森ふるさとの浜辺公園利用者の主動線であり、自転車や歩行者の通行量が多く事故予防のため車両等（自転車は除く）の常時通行はできません。

ただし建物の建築工事時に一時的に工事車両が通行することは可能です。

ウ 埋蔵文化財・土壌汚染

「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定はありません。

土壌汚染調査は実施しておりませんが、土地履歴から土壌汚染の可能性は低いと考えられます。土壌汚染が判明した場合は、その取扱いについて協議を行うこととします。

エ 地中埋設物

公共溝渠時の石積みなどが残存していますが、現状引き渡しとなります。石積み等の残置物については、事業者の判断により撤去してかまいません。なお公共溝渠時の護岸等の図面はありません。

オ 境界線等

境界確定済みです。

カ 海岸保全区域

敷地の一部が海岸保全区域内の可能性があるので、測量の必要があります。

6 土地の貸付条件等

借受者は、次の条件により「5 貸付予定地」に借地借家法（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するものとします。

(1) 貸付期間

施設運営期間に建築、解体、及び現状復旧工事期間を加えた期間で、50年間以上の期間

※ 施設運営期間は、「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分期間（平成27年7月11日厚生労働省告示第384号）」に規定されている財産処分制限期間以上の期間とします。

(2) 貸付開始時期

東京都の「老人福祉施設整備費補助事業」、「大田区介護老人福祉施設整備費補助事業」及び「大田区地域密着型サービス等整備推進補助事業」の補助内示を受けた後、建築工事着工までの期間において、区との契約により定めます。

【予定】令和8年12月頃

(3) 土地貸付料

定期借地権設定契約締結時に、区において不動産鑑定評価に基づき算出した額を貸付料とします。ただし、高齢者福祉施設であることを鑑み、2分の1に減額した金額とします。

なお、貸付料については、東京都が実施する「定期借地権利用による整備促進特別対策事業補助金」を活用することができます。

※ 令和7年8月1日時点の鑑定額に基づく参考賃料について、令和7年8月中旬頃にホームページに公開します。

【参考】令和3年2月1日時点の鑑定額を2分の1に減額後の額 月額 390,750円

(4) 土地貸付料の見直し

ア 貸付料は、原則として定期借地権設定契約の始期から3年ごとに見直しすることができ

ることとします。

イ 上記アにかかわらず、土地貸付料が土地価格の変動等により近隣の相場と比較して著しく不相当となったとき等には、土地貸付料を改定できることとします。

(5) 保証金

土地貸付料（2分の1減額後）の12か月分相当額

貸付期間が満了したとき又は貸付期間満了前に定期借地権設定契約を解除したときは、利子を付さずに借受者に返還します。ただし保証金返還時において、借受者が未払いの土地貸付料、その他定期借地権設定契約に基づく債務を有するときは、当該債務の弁済に充当する額を差し引いて返還します。

(6) 支払方法

月額貸付料

区が発行する納入通知書により四半期ごとに、当該四半期の先頭月の前月末日まで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。（4月～6月分については4月末日とします。）

なお支払いが遅延したときは、各支払期限の翌日から完済まで、未払貸付料に年率14.6%（1年未満の期間は、1年を365日とする日割計算によります。）の割合を加算した遅延損害金を徴します。

(7) 借地権の登記

貸付物件に係る定期借地権の登記を設定することは認めません。

(8) 抵当権等の設定

貸付物件に抵当権等の担保物権を設定することは認めません。

(9) 用途の指定

借受者は、区から借り受けた土地を本公募要項で定めた施設を整備及び運営するために使用しなければなりません。

(10) 借地権の譲渡、転貸等

貸付物権に係る定期借地権は、区の承諾を得ずに第三者に譲渡、転貸等を行うことはできません。

(11) 本件建物の譲渡、貸付等

本件建物は、区の承諾を得ずに第三者に譲渡、貸付等を行うことはできません。

(12) 土地の返還

貸付期間満了のとき又は定期借地権設定契約が解除されたときは、借受者の負担により原状回復をしてください。

(13) 契約更新等

原則として、貸付期間の満了時における契約更新及び貸付期間の延長はなく、本件建物の買取請求権も発生しません。

(14) 契約書作成費用

定期借地権設定契約書の作成（公正証書の作成を含む）に要する費用は、区所有分を含めて借受者の負担となります。

(15) その他

ア 契約の解除その他の事項については、一般定期借地権設定契約書により定めます。

イ 区は、定期借地権設定契約締結後において、貸付地に本契約の内容と適合しない箇所があっても、その責めを負わないものとします。

7 補助制度

補助金の協議については、大田区と東京都で別の審査となります。令和7年度の補助単価を参考としてお示しします。事業計画策定に当たっては以下の補助単価を参考にしてください。
(実際の補助金額等については、補助内示を受ける年度における補助内容となります。)

(1) 整備費

ア 特別養護老人ホーム

【大田区補助分（1床当たり）】

特別養護老人ホーム（3,400千円+物価調整額2,400千円）

老人短期入所施設（1,100千円）

【東京都補助分】

(ア) 施設整備費 1床当たり（併設する老人短期入所施設を含む）

ユニット型（5,000千円+併設加算350千円）×促進係数1.5+物価調整額6,110千円

従来型（個室）（4,500千円+併設加算350千円）×促進係数1.5+物価調整額5,510千円

従来型（多床室）（4,050千円+併設加算350千円）+物価調整額4,950千円

※ 防災拠点型地域交流スペース（190㎡以上）に対し、補助基準額の加算あり。

(イ) デジタル介護機器等コンサルティング等経費

1,500千円（1施設当たり）

イ 看護小規模多機能型居宅介護

(ア) 基本単価

39,600千円（1施設当たり）

(イ) 加算単価

該当の宿泊定員の補助基準額+物価調整額

宿泊定員	補助基準額	物価調整額
5人	16,350,000円	16,120,000円
6人	20,250,000円	19,960,000円
7人	24,150,000円	23,810,000円
8人	28,050,000円	27,660,000円
9人	31,950,000円	31,510,000円

(ウ) 区市町村所有地活用モデル加算

10,000千円（1施設当たり）

(2) 開設準備経費

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）

989千円（定員1人当たり）

イ 看護小規模多機能型居宅介護

989千円（宿泊定員1人当たり）

(3) その他

その他、特別養護老人ホーム経営支援事業（東京都）、定期借地権利用による整備促進特別対策事業補助金等があります。

8 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及び条件等を遵守してください。また、東京都老人福祉施設整備費補助制度における補助審査基準に適合した内容とし、原則、同補助制度に基づく補助金の交付を受けることを必須条件とします。なお、建設工事等に

際しては、借受者は工事請負者が関係法令を遵守した工事施工をするよう適切に監理、監督をしてください。

(1) 遵守すべき法令等

ア 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) 海岸法（昭和31年法律第101号）
- (エ) 東京都建築安全条例（昭和25年12月東京都条例第89号）
- (オ) 東京都建築物バリアフリー条例（平成15年12月東京都条例第155号）
- (カ) 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）
- (キ) 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）
- (ク) 大田区景観条例（平成25年3月15日大田区条例第16号）
- (ケ) 大田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53年11月25日条例第44号）
- (コ) 大田区みどりの条例（平成24年12月14日大田区条例第57号）
- (サ) その他関係法令及び条例、規則等

イ 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）
- (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）
- (カ) 大田区指定地域密着型サービスの事業の人員、設備、運営等に関する基準を定める条例（平成25年3月15日大田区条例第9号）
- (キ) その他関係法令及び条例、規則等

(2) 施設整備等に関する条件

ア 契約手続き

建築工事に係る施工業者の選定に当たり、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準じて実施してください。

イ 資金計画

施設建物の設計に当たっては、事業を運営するうえでの採算性を十分に考慮し、建築工事及び設備工事に係る費用の削減に努めてください。特に、近年の建築費の高騰や工期の長期化を踏まえ、無理のない資金計画と「2 実施事業（3）事業開設時期」までに竣工可能な規模及び設備となるよう設計してください。

ウ 建物の外観

建物の外観や植栽及び外構は計画地周辺の景観と調和するようにしてください。

エ 地域交流スペース

当該施設の利用者等と地域住民との交流、地域住民同士や地元自治会等の会合などの活動に利用可能なスペースとしてください。

オ 駐車スペース

車両等を道路上に駐車し、又は停車させ、地域住民の通行を妨げることがないように、必要な駐車スペースは貸付物件内に確保してください。また、駐車場出入口については、関係法令等に基づき、交通上支障がないよう、配慮してください。

カ 福祉避難所

震災・風水害の災害が発生した場合において、区と協力し地域交流スペースを高齢者の特に配慮を必要とする方及びその付き添いの方が避難する福祉避難所（190㎡の場合、受入れ人数の目安は要配慮者20人、付添者20人の計40人）として運営してください。なお、本件の取扱いについて区と借受者において協定書を締結させていただきます。

キ 防災備蓄倉庫

区が災害用の食糧、飲料水、生活必需品等の物資等を備蓄するために使用する倉庫を事業者の費用負担により整備してください。備蓄する物品は別紙をご参照ください。

ク 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、ご意見・ご要望に対し誠実に対応してください。ただし、本公募による借受者として選定されるまでは、地域住民に対する説明、調整等は一切行わないでください。

ケ 建築工事に当たっての留意事項

工事施工に際しては、近隣に小学校がありますので、的確な施工監理を行ってください。なお工事車両の通行に際しては十分な安全対策を講じるとともに、砂埃や騒音・振動等についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じてください。また必要に応じ施工監理に関しは、小学校等と協議を行ってください。

コ 地中埋設物の撤去等

原則として地中埋設物の撤去が必要になった場合には、事業者の負担により行ってください。予定外の地中埋設物（公共溝渠時の護岸等を含む）、土壤汚染等が判明した場合には、その取扱いについて協議を行うこととします。

サ 境界塀整備及び外構工事等

（ア）敷地内に設置されているネットフェンス等は、現況のまま引渡します。

（イ）本施設の整備にあわせて、必要に応じて境界塀整備工事を事業者の負担により実施してください。境界に設置する塀、フェンス、目隠し等は、近隣の要望等を踏まえた上で行ってください。

（３）運営に関する条件

ア 運営事業者

本公募に基づいて実施する事業の運営は同一の事業者で運営してください。

イ 事業実施期間

本公募に基づいて実施する事業（施設の解体、原状復旧期間を含む。）は、区がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了まで継続して事業を実施してください。

ウ 介護保険事業所の指定

介護保険法に基づく指定基準を満たし、東京都及び区から事業所指定を受けてください。

エ 地域との交流

地域に開かれた施設とし、当該施設利用者の社会参加及び世代や障害の有無等を超えた多様な地域交流の醸成に資する施設の運営を行ってください。

オ 基本協定の締結

事業者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と施設整備及び運営等に関する基本協定を締結していただきます。

カ 利用者負担

土地貸付料の減額、東京都及び区の施設整備費補助、及び区内の特別養護老人ホームの利用料を踏まえ、利用者負担額については可能な限り低廉な設定としてください。

キ 福祉サービス第三者評価の受審

福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。

ク 特別養護老人ホームへの入所調整への協力

特別養護老人ホームの入所者については、「大田区指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）入所指針」に基づいて決定してください。

ケ 生計困難者等に対する利用者負担額軽減制度の活用

「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等による生計困難者等に対する利用者負担額軽減制度を活用し、特別養護老人ホーム入所者の利用料負担の軽減に努めてください。

コ 職員の資質の向上

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。

サ 施設の名称

施設の名称は、区と協議の上、決定してください。

9 公募スケジュール

(1) 事業スケジュール

本公募におけるスケジュールを目安に計画してください。応募状況や東京都の補助協議のスケジュール等によっては変更になる可能性があります。

日時	事項
令和7年8月12日（火）	公募に関する質問締め切り
8月中旬	質疑回答
8月19日（火）	現地見学会
9月2日（火）	応募申込書提出期限
9月26日（金）	協議申請書類提出期限
12月中旬	一次審査結果通知
12月下旬	二次審査（ヒアリング等）
令和8年1月上旬	二次審査結果通知（選定結果の通知）
1月下旬	住民説明会
2月6日（金）	東京都補助協議書提出
11月下旬	東京都補助内示
12月頃	定期借地契約
令和9年3月	着工
令和11年10月1日	施設開設

(2) 現地見学会（予約制）

計画地の現地見学会を、下記の日程で執り行います。敷地内に入ることができるのは、当該現地見学会のご予約をいただいた場合のみです。当該見学会以外で現地を確認される場合は、計画地が住宅街であることから、大人数での見学は控えるなど近隣に迷惑をかけないようにご配慮のうえ、敷地外からご確認ください。

ア 開催日時

令和7年8月19日（火） 午後3時30分から午後4時30分まで

イ 場所

計画地現地（旧貴船水門の西側、東京ガス大森グラウンド南側の敷地）に直接お越しく下さい。（現地に駐車場がないため、車でのお越しはご遠慮ください。）

ウ 申込方法

下記申込先に令和7年8月15日（金）までに電子メールでお申し込みください。

メールの件名に【（仮称）特養大森東 現地見学会】と記載し、事業者名、参加者氏名、ご予約希望時間、見学会当日の緊急連絡先電話番号を、メール本文に記載してください。

【申込先】

介護保険課基盤整備担当

E-MAIL : kaigo-h@city.ota.tokyo.jp

エ 対象者

本公募に応募を希望する事業者（各法人2名までとします。）

なお、設計会社のみで現地見学会へご参加することは、お控えください。

オ 見学会当日について

見学会当日においては、入口付近の区職員に名刺等をお渡しのうえご見学ください。なお、質問等の回答や説明等はいたしません。

なお、天候等によっては中止または延期する場合がございます。その場合は、令和7年8月18日（月）午後5時までにお申し込みの事業者にもメールで連絡します。

10 応募申込書の提出

本公募への応募を希望する事業者は、以下の通り応募申込書を提出してください。

応募申込書の提出は、本公募の参加要件となります。

(1) 提出書類

No.		書類名	様式
①		応募申込書	様式1
②		担当者連絡先	様式2
③		法人定款（最新のもの）	
④		法人の履歴事項全部証明書（3か月以内に発行されたもの）	
⑤		法人代表者の印鑑証明書（3か月以内に発行されたもの）	
⑥	※	法人の沿革・概要	様式3
⑦	※	事業所一覧	様式4
⑧		役員名簿	様式5
⑨		代表者の経歴書	
⑩		法人運営に関する考え方・理念	様式6
⑪		運営施設のパフレット	
⑫		既存運営施設の指導検査結果、改善報告書（過去3か年）	
⑬		既存運営施設の第三者評価「改善すべき事項」（過去3か年）	
⑭	※	決算書（直近3か年）	

(2) 提出部数及び綴り方

ア 提出部数

(ア) 正本 2部

(イ) 副本（正本のコピー）

a 7部

b 1部（※の書類のみ）

イ 書類作成上の留意点

(ア) 「(1) 提出書類」に記載の①～⑭の順番でファイル（A4・縦型・左綴じ）に綴り、書類ごとにインデックスを付して提出してください。正本については、表紙及び背表紙にタイトル「(仮称) 特別養護老人ホーム大森東整備計画 応募申込書類」及び「法人名」を記入してください。副本については、タイトルのみ記入し法人名は記入しないでください。

(イ) インデックスには、「(1) 提出書類」に記載されている書類名を記載してください。また、インデックスは、書類に直接貼り付けず、白紙にインデックスを添付の上、綴じてください。

(ウ) 応募者名等の記載は正本のみとし、副本にはすべての書類（表紙等を含む。）に応募者名や役員等の個人名を特定できる表記（施設名やロゴマーク、写真を含む。）が記載され

ている場合は、黒マジック等で被覆してください。

- (エ) 印刷・製本したものに加え、データをCD-R又はDVD-Rに記録したものを1部提出してください。記録データは、指定の様式以外は、全てPDFファイル形式としてください。なお、提出する媒体は必ず事前にセキュリティチェックを行ってください。

(3) 提出日時及び場所

ア 日時

令和7年8月20日（水）から9月2日（火）まで

午前8時30分から午後5時まで（正午から午後1時までは除く）

イ 提出場所

大田区役所 3階13番窓口（大田区蒲田五丁目13番14号）

担当 介護保険課基盤整備担当

電話 03-5744-1637

ウ 留意事項

- (ア) 書類は必ず上記期間内に提出場所にご持参ください。上記期間を過ぎたものについては無効とします。

- (イ) 提出に際しては、必ず電話予約のうえ、ご来庁ください。

- (ウ) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

11 協議申請書の提出

応募申込書を提出した事業者は、次により協議申請書を提出してください。

なお、所定の期間内に協議申請書が提出されなかった場合には、参加を辞退したものとみなします。

(1) 提出書類

No.		書 類 名	様式
①		協議申請書・提出書類一覧	様式有
②	※	事業計画概要	様式7
③		施設長予定者の経歴書及び資格証（写し）	
④		事業参入理由書	様式8
⑤		事業運営に関する提案内容	様式9
⑥	※	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式10-1
⑦	※	充当可能自己資金算出表	様式10-2
⑧	※	初期総投資額の積算根拠	様式11
⑨	※	収支見込シミュレーション	様式12
⑩	※	収支見込シミュレーション・積算根拠（収入）	様式13-1
⑪	※	収支見込シミュレーション・積算根拠（人件費）	様式13-2
⑫	※	収支見込シミュレーションの算定根拠（居住費等）	様式13-3
⑬	※	事務費及び事業費の算出根拠	様式14
⑭		職員配置計画書	様式15-1
⑮		ローテーション表	様式15-2
⑯		建設設計図面上での考え方について	様式16
⑰		建物配置図（A3判）	
⑱		各階平面図（A3判）	
⑲		立面図（A3判）	
⑳		室別面積表（事業別・階層別・共有面積算出表）	様式17
㉑		開設までのスケジュール	様式18
㉒		工事見積書	
㉓		初度備品見積書	
㉔	※	事業費内訳・按分表	様式19
㉕	※	借入金償還計画等一覧表	様式20
㉖		寄附者一覧	様式21
㉗		既存運営施設の職員離職率及び改善策（過去3か年）	様式22

(2) 提出部数及び綴り方

ア 提出部数

(ア) 正本 2部

(イ) 副本（正本のコピー）

a 7部

b 1部（※の書類のみ）

イ 書類作成上の留意点

(ア) 「(1) 提出書類」の上から順番にファイル（A4・縦型・左綴じ）で綴り、書類ごと

- にインデックスを付して提出してください。正本については、表紙及び背表紙にタイトル「(仮称) 特別養護老人ホーム大森東整備計画 協議申請書類」及び「法人名」を記入してください。副本については、タイトルのみ記入し法人名は記入しないでください。
- (イ) インデックスには「(1) 提出書類」に記載されている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、白紙にインデックスを添付の上、綴じてください。
- (ウ) 応募者名等の記載は正本のみとし、副本にはすべての書類（表紙等を含む。）に応募者名や役員等の個人名を特定できる表記（施設名やロゴマーク、写真を含む。）が記載されている場合は、黒マジック等で被覆してください。
- (エ) 印刷・製本したものに加え、データをCD-R又はDVD-Rに記録したものを1部提出してください。記録データは、指定の様式以外は、全てPDFファイル形式として下さい。なお、提出する媒体は、必ず事前にセキュリティチェックを行ってください。

(3) 提出日時及び場所

ア 日時

令和7年9月3日（水）から9月26日（金）まで
午前8時30分から午後5時まで（正午から午後1時までは除く）

イ 提出場所

大田区役所 3階13番窓口（大田区蒲田五丁目13番14号）
担当 介護保険課基盤整備担当
電話 03-5744-1637

ウ 留意事項

- (ア) 書類は必ず上記期間内に提出場所にご持参ください。上記期間を過ぎたものについては無効とします。
- (イ) 提出に際しては、必ず電話予約の上、ご来庁ください。
- (ウ) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

12 応募に際しての留意事項

(1) 費用の負担

本公募に応募するために必要となる書類作成費、交通費、通信費等、一切の費用は、応募者の負担とします。

(2) 著作権の帰属等

本公募に関して作成した書類の著作権は、応募事業者に帰属します。ただし、区は、事業者決定の公表等必要な場合には、応募書類等の内容が無償で利用できるものとします。

(3) 書類の修正等

応募申込書及び協議申請書は、それぞれの提出期間を経過した後は、応募者からの申し出による書類の修正、差し替え、追加、撤回等は一切認められません。ただし、区が必要と判断した場合は、追加書類の提出や記載内容についての説明を求めることがあります。

(4) 資料の取扱い

区が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。また、この検討の目的の範囲内であっても、区の下承を得ることなく、第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。

(5) 応募の辞退

応募申込書及び協議申請提出後に応募を辞退する場合は、別途辞退届の提出が必要となります。

13 質疑応答

本公募に関する質疑応答を次により行います。これ以外の方法では質問をお受けすることはできません。

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

(1) 質疑者の資格

本公募に応募することができる社会福祉法人とします。

(2) 質疑の方法

必要事項及び質疑の内容を別紙「質問票」に記載の上、電子メールにより送付してください。

電話、FAX及び窓口等での質問は受け付けません。

(3) 受付期間及び送付先

ア 受付期間

令和7年8月12日（火） 午後5時まで

イ 送付先

介護保険課基盤整備担当

電話 03-5744-1637

E-MAIL : kaigo-h@city.ota.tokyo.jp

なお、メールの件名に【(仮称) 特養大森東・質問】と記載してください。

ウ 到着確認

到着確認のため、質問票を送付したのち上記送付先に電話連絡をしてください。

(4) 回答方法

受付けた質問については、質問回答書一覧を作成し、随時、区ホームページに令和7年8月中旬頃を目途に掲載します。原則として質疑を行った方に対する個別回答は行いません。

14 審査

本公募における事業者は、(仮称) 特別養護老人ホーム大森東整備運営事業者選定委員会の審査を経て、区が決定します。

なお、審査の結果、「選定事業者なし」とする場合があります。

また、選定された事業者による事業の実施が困難となった場合は、次点の事業者を選定事業者として決定する場合があります。

(1) 選定方法

提案公募型のプロポーザル方式とします。

(2) 一次審査

ア 一次審査では提出された応募申込書、協議申請書に基づく書類審査を行い、上位4事業者程度を選定します。

イ 一次審査の結果通知は、協議申請書を提出された全応募事業者に対し文書により通知します。

(3) 二次審査

ア 書類選考による一次審査を通過した応募事業者のうち事業者を対象にヒアリングによる二次審査を行います。

イ 二次審査の実施に関する連絡は、一次審査の結果通知に併せて一次審査通過事業者に対し行います。なお、必要に応じて応募事業者の既存運営施設の実地調査を行う場合があります。

ウ 一次審査と二次審査の結果を総合的に判定し、事業候補者と次点を選定します。

(4) 審査項目（予定）

本公募の評価項目及び主な審査内容は次のとおりです。

評価項目（大項目）	主な小項目
法人に関する事項	組織運営、事業運営実績、財政状況
事業の安定性に関する事項	資金計画・収支計画、人材確保策（採用計画、職員の離職防止策、人材育成等）
施設整備に関する事項	施設整備計画、貸付条件における諸スペース
事業運営に関すること	情報公開、苦情解決、衛生管理・感染症対策、事故対応
安全対策の確保	・日中及び夜間における施設の管理・防犯体制、職員間及び関係機関への連絡体制など緊急時の対応体制 ・防火・防災時における消火、避難、通報体制の確保等及び防火安全対策
関係機関等との連携	行政との連携、隣接施設との連携、関係機関等との連携
地域との交流・連携	地域交流スペースの活用方法、地域住民との連携
近隣への配慮に関する事項	事業・工事に関する住民説明会、車両等の取扱い
事業運営に関する事項	運営理念・基本方針、職員配置、権利擁護、身体拘束・虐待防止、個人情報保護、サービス内容、医療対応、利用者負担、家族等との連携

(5) 選定結果の通知

二次審査の結果通知は、二次審査の対象となった全応募事業者に文書により通知します。

(6) 借受者の公表

選定された事業者の法人名称、所在地及び提案内容の概要及び選定結果の概要等を大田区ホームページに公表します。

(7) 応募書類の開示

応募された事業者の応募書類の開示請求があった場合は、大田区情報公開条例に基づき開示します。

15 問合せ先

大田区役所 3階13番窓口（大田区蒲田五丁目13番14号）

担当 介護保険課基盤整備担当

電話 03-5744-1637

FAX 03-5744-1551

E-MAIL : kaigo-h@city.ota.tokyo.jp