

旧本郷六丁目介護予防拠点跡地
看護小規模多機能型居宅介護施設
整備・運営事業者公募要項

【目次】

1 公募の趣旨	1
2 公募事業	1
3 貸付予定地	1
4 貸付条件等	3
5 応募資格	5
6 施設整備及び運営に関する 基本的事項	6
7 文京区の補助	8
8 事業者説明会	9
9 質疑の受付	10
10 応募方法等	11
11 借受者の選定方法	13
12 公募の流れ	14
13 事業者による地域への説明	14
14 選定後の手続	15
15 その他	15
16 問い合わせ先	15
17 貸付予定地案内図	16
18 貸付予定地公図	17

○ 様式：第1号～第24号

令和6年10月

文京区 福祉部 介護保険課

1 公募の趣旨

文京区(以下「区」という。)では、「高齢者・介護保険事業計画(令和6年度～令和8年度)」において、要介護者等が住み慣れた地域で生活を続けられるよう日常生活圏域ごとに公的介護施設等の種別、整備数及び時期を定め基盤整備を進めています。

この計画に基づき、旧本郷六丁目介護予防拠点跡地である区有地及びその隣接する民有地(区が土地所有者から借受ける)を、区が一体的に事業者へ貸し付けることにより、介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第23項第1号に規定する複合型サービスの「看護小規模多機能型居宅介護施設」を誘致し、整備することとしました。

本公募は、質の高い看護小規模多機能型居宅介護を継続的に提供していくことを目的として区有地及び民有地を貸し付け、民設民営方式による施設の整備・運営を行う事業者を公募型プロポーザル方式により、広く事業者から公募を募り、最も適した事業者を選定するものです。

2 公募事業

本事業は、区が事業者「3 貸付予定地」に定める土地(以下「貸付物件」という。)を貸し付け、貸付物件を借り受ける事業者(以下「借受者」という。)が自ら看護小規模多機能型居宅介護の用に供する建物その他工作物(以下「本件建物」という。)を整備し、運営していただくものです。

(1) 必須事業(募集を行う地域密着型サービス)

サービス種類	登録定員	通い定員	宿泊定員
看護小規模多機能型居宅介護	29人以下	18人以下	9人以下

(2) 任意事業

ア 訪問看護事業所を併設する提案も可能です。

イ その他、介護保険サービス事業所の併設及び、地域包括ケアに資する事業を提案することも可能です。ただし、借受者が自ら施設整備及び運営を行うことを条件とし、提案された事業は区と協議の上、実施の可否を決定します。

(3) 事業開始時期

令和9年4月1日までに開始してください。

3 貸付予定地

(1) 所在地(P16「貸付予定地案内図」参照)

地番：文京区本郷六丁目115番2、3、4、15

住居表示：文京区本郷六丁目10番5、6号

(2) 貸付面積

登記簿上の地積は569.4㎡となりますが(私道(115番4)を含む。)、貸付物件は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項に規定する道路(以下「2項道路」という)に接しているため、敷地後退が必要となります。

(3) 建築上の法規制等

ア 当該地域地区等

用途地域	第一種住居地域
防火指定	準防火地域
建ぺい率	60%(角地及び準耐火により 80%)
容積率	300%(道路幅員により 160%)
日影規制	4 時間－2.5 時間/4m
高度地区	22m 第三種高度地区

イ 都市計画道路

都市計画道路はありません。

ウ 地区計画等

地区計画等はありません。

エ 文教地区

第一種文教地区に該当します。

オ 埋蔵文化財

周知の埋蔵文化財包蔵地(近接地含む。)に該当するため、区が試掘調査を行います。試掘結果によっては、整備スケジュールの変更が必要となる場合があります。

カ 土砂災害警戒区域

西側の一部は土砂災害警戒区域(以下「災害イエローゾーン」という。)に指定されています。(区域番号 K078)

(4) 接道状況

東側：区道 620 号線(幅員 3.16m)、2 項道路

南側：私道、2 項道路

(5) 引渡しの条件

更地として引き渡す予定です。

(6) 安全対策について

災害イエローゾーンに該当するため、区と協議の上、想定される災害リスクに対して、安全確保、避難に係る設計上の工夫、設備の設置等の対策を講じてください。

(7) 交通

電車利用の場合：都営地下鉄三田線・大江戸線春日駅下車 A 6 出口 徒歩 7 分

東京メトロ丸ノ内線後樂園駅下車 4b 出口 徒歩 15 分

東京メトロ南北線後樂園駅下車 8 番出口 徒歩 11 分

バス利用の場合：文京区コミュニティバス「Bーぐる」菊坂下下車 徒歩 4 分

都バス本郷 6 丁目下車徒歩 3 分

(8) 周辺環境

貸付予定地は、閑静な住宅街に位置し、戸建住宅に近接しています。周辺には教育機関の他、児童遊園等が点在しています。

(9) 現地の見学

貸付物件は、既存建築物を解体撤去した後の貸付けとなります。外から現況の確認はできますが、見学する際は、車や大人数による見学は控える等、近隣に迷惑とならないよう配慮してください。

4 貸付条件等

借受者は、次の条件により、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設定契約を締結するものとします。

(1) 貸付期間

50年

(2) 貸付開始予定時期

令和9年4月1日（予定）

※本件建物の建設工事期間中（令和8年2月1日から令和9年3月31日まで（予定））は、別途「土地使用貸借契約」を締結の上、貸付物件を無償で 사용할ことができます。ただし、文京区地域密着型サービス等整備推進事業補助金を活用するため、補助決定の内示後でなければ、建築確認申請、建設工事施工業者入札、建設工事着工等を行うことができません。

(3) 土地貸付料

区が定める貸付料算定基準に基づき、土地貸付料を決定します。ただし、高齢者福祉施設であることに鑑み、2分の1に減額した金額を予定しています。

【仮算定額】523,187円（月額） ※2分の1減額後

(4) 保証金

土地貸付料の30か月分（利息は付さないものとし、貸付期間満了後に返還します。）

なお、土地貸付料の見直しにより土地貸付料を増額改定したときは、改定後の土地貸付料を基に新たな保証金の額を算出し、既納の保証金との差額を追加で納付していただきます。

(5) 支払方法

ア 土地貸付料

区が発行する納入通知書により、四半期ごとに支払うものとし、支払期限は各四半期の最初の月の前月末日までとします。貸付料の起算日は、契約により定めませんが、起算日が月の途中となるときは、当該月の貸付料は日割計算によって算出します。

なお、支払が遅延したときは、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算出します。）の割合を加算した損害遅延金を徴収します。利率は、今後変更があった場合、変更後の年率を適用します。

イ 保証金

区が発行する納入通知書により、契約締結時に納付するものとします。

(6) 土地貸付料の改定

ア 土地貸付料は、原則として、貸付期間の始期から3年ごとに、貸付物件の再評価額等を基に見直します。

イ 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応となったときは、将来に向かって土地貸付料を改定できることとします。

(7) 登記

借受者の負担により、本件建物の登記を行ってください。なお、貸付物件に借地権の登記をすることはできません。

(8) 抵当権の設定

貸付物件及び本件建物に抵当権を設定することは原則できません。ただし、事前に区の承諾を得た上で、本件建物の建設に係る借入金を被担保債権として本件建物に抵当権（根抵当権を除く。）を設定することはできます。

(9) 用途の指定

借受者は、貸付物件を「2 公募事業」に定める用途として使用しなければなりません。

(10) 借地権の譲渡、転貸等

貸付物件に係る借地権は、区の承諾なしに第三者に譲渡、転貸等を行うことができません。

(11) 建物の譲渡等

貸付物件上の建物を区の承諾なしに第三者へ譲渡、貸付を行うことはできません。

(12) 施設整備

貸付物件における施設、設備等の建設は、借受者の責任と負担により行ってください。

(13) 維持管理

貸付物件の維持管理は、借受者の責任と負担により行ってください。

(14) 土地の返還等

貸付期間満了のとき、借受者の都合により土地貸付に係る契約を解除したとき又は区により土地貸付に係る契約が解除されたときは、借受者の負担により、本件建物を解体撤去し更地にして区に返還していただきます。ただし、区が必要と認めたときは、本件建物を区若しくは区が指定する事業者が無償で譲渡し現状有姿にて返還していただくことがあります。

(15) 契約更新等

貸付期間の満了時において、契約の更新及び建物の築造による貸付期間の延長はなく、建物の買取請求権も発生しません。

(16) その他

ア 借受者の選定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と施設運営等に関する基本協定を締結していただきます。

イ 貸付物件が種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完若しくは損害賠償の請求又は本契約の解除をすることはできません。

ウ 契約の解除その他の事項については、土地貸付に係る契約書によります。

5 応募資格

本公募に応募できる事業者は、次の要件を全て満たす事業者に限ります。

- (1) いずれかに該当する事業者であること。ただし、令和6年10月1日現在、介護保険法（平成9年法律第123号）に規定する居宅サービス（居宅療養管理指導、福祉用具貸与及び特定福祉用具販売を除く。）、地域密着型サービス及び施設サービスについて、いずれかのサービスを1年間以上実施していることを条件とし、法人を新たに設立することを前提とした応募は不可とします。

ア 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人

イ 医療法（昭和23年法律第205号）第39条に規定する医療法人

ウ 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条に規定する特定非営利活動法人

エ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）第2条第1号に規定する一般社団法人及び一般財団法人（公益社団法人及び公益財団法人を含む。）

オ 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）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生活協同組合法（昭和23年法律第200号）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

カ 会社法（平成17年法律第86号）第2条第1号に規定する会社

キ 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）第3条第4号に規定する企業組合

- (2) 次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア 法人が運営する事業所において、過去5年間、介護保険法（平成9年法律第123号）に掲げる「勧告、命令等」、「指定の取消し等」、「設備の使用制限等」、「変更命令」、「業務運営の勧告、命令等」、「許可の取消し等」の規定に基づく行政上の措置を受けていないこと。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する者に該当しないこと。

ウ 文京区指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止取扱要綱（18文総契第347号）による指名停止処分を受けていないこと。

エ 文京区契約における暴力団等排除措置要綱（23文総契第306号）第4条の入札参加除外措置を受けていないこと。

オ すべての関係者において、文京区暴力団排除条例（平成24年3月文京区条例第4号）第2条第1号から第3号までに規定する暴力団員及び暴力団関係者でないこと。

カ 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（一時的な事由による赤字の場合を除く。なお、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ない。）

キ 債務超過でないこと。また、社会福祉法人にあつては、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を超えないこと。

6 施設整備及び運営に関する基本的事項

施設整備及び運営に際しては、それぞれ該当する次の法令、条件等を遵守してください。

(1) 遵守すべき法令等

施設整備及び運営に際しては、次に掲げる法令等を遵守してください。書類提出後であっても、以下の法令、基準等を満たさないと判明した場合、失格となる場合があります。

- ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- イ 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）
- ウ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- エ 介護保険法
- オ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- カ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- キ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ク 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）
- ケ 文京区介護保険条例（平成 12 年 3 月文京区条例第 39 号）
- コ 文京区指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営等の基準に関する条例（平成 25 年 3 月文京区条例第 9 号）
- サ 文京区指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営、指定地域密着型介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法等の基準に関する条例（平成 25 年 3 月文京区条例第 10 号）
- シ 指定地域密着型サービスに要する費用の額の算定に関する基準（平成 18 年厚生労働省告示第 126 号）
- ス 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- セ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- ソ 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 年東京都条例第 155 号）
- タ 文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例（昭和 53 年 12 月文京区条例第 36 号）
- チ 文京区景観づくり条例（平成 25 年 9 月文京区条例第 35 号）
- ツ 文京区みどりの保護条例（昭和 50 年 4 月文京区条例第 53 号）
- テ 文京区埋蔵文化財取扱要綱（17 文教生文第 114 号）
- ト 消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）
- ナ 防火設備の設置に関する消防庁の指導
- ニ その他関係法令等

(2) 施設整備に関する条件

ア 契約手続

建設工事施工業者等の選定に当たっては、区が定める工事請負等契約手続き基準に準じることとし、設計と施工を同一業者が請け負うことはできません。

イ 工期

令和9年4月1日までに事業運営を開始できるよう、工期を設定してください。

ウ 駐車スペース

利用者の送迎に必要となる車両等を道路上に駐車又は停車し、地域住民の通行を妨げることがないように、貸付物件内に必要な駐車スペースを確保してください。

エ 本件建物建設に当たっての留意事項

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、騒音、振動、悪臭及び粉じんの排出を最小限にとどめるよう、配慮してください。

オ 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、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。

カ 建築確認申請

補助内示後に建築確認申請を行ってください。

キ 建物の外観

貸付物件周辺の景観と調和する外観としてください。

ク 地下埋設物

本件建物の建設工事の際に、撤去又は保存を要する地下埋設物の存在が判明したときは、区と協議の上、借受者が、関係法令等に基づき、当該地下埋設物を適切に処理してください。

(3) 運営に関する条件

ア 基本協定の締結

借受者の選定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と施設運営等に関する基本協定を締結していただきます。

イ 介護保険事業所の指定

事業開始までに介護保険法に基づく、看護小規模多機能型居宅介護事業所としての指定基準を満たし、事業所指定を受けてください。その他任意事業についても、関係法令に基づく指定、又は届出等が必要です。

ウ 事業の継続期間

本公募に基づいて整備する施設においては、土地の貸付期間終了まで継続して事業を実施していただきます。

また、文京区地域密着型サービス等整備推進事業補助金を活用する場合は、建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間まで事業運営をしていただきます。財産処分の制限期間内に事業を中止した場合は補助金の全額又は一部を区に返還していただきます。

エ 利用者負担額の低減

土地貸付料の減額、文京区地域密着型サービス等整備推進事業補助制度等を反映し、可能な限り低廉な宿泊費等を設定してください。

オ 区民利用の原則

本公募に基づいて整備する施設において実施するサービスについては、区の書面による承諾があった場合を除いては、文京区に住民登録のある者のみを利用対象者としてください。

カ 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。

キ 物品購入等

物品購入、業務委託等に当たっては、可能な限り、区内中小企業者に発注するよう努めてください。

ク 医療的ケア

医療的ケアが必要な利用者の受入体制の整備に努めてください。

ケ 地域住民との交流

施設の運営に当たっては、地域住民に対し十分な説明を行い、要望に対しては誠実に対応してください。

また、地域住民との信頼関係を構築し、地域に開かれた運営を行うとともに、地域福祉の向上に貢献できる運営を行ってください。

コ 地域交流スペースの確保

上記ケの地域貢献策の1つとして、地域住民や近隣団体等に対し打ち合わせ等の用途で貸出ができる面積 60 m²以上の地域交流スペースを確保し、地域交流スペース内にバリアフリースイレを設置してください。運営計画を作成する際は、これらを踏まえた計画としてください。

サ 防災に対する区や地域との連携について

区と協議し、地域の防災に協力してください。

シ 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(少なくとも3年に1回以上)受審してください。

ス 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。

セ 福祉避難所の指定

福祉避難所の指定については、区と協議してください。

指定を受ける場合は、備蓄物資の保管場所を確保の上、区と協定を締結し、区が実施する福祉避難所開設運営訓練等に協力してください。

7 文京区の補助

(1) 文京区地域密着型サービス等整備推進事業補助金

ア 補助基準等

(ア)基本単価 (1施設当たり)	36,600,000 円
(イ)加算単価 (宿泊定員に依じる)	
宿泊定員9人の場合 補助基準額	31,950,000 円
物価調整額	20,470,000 円
(ウ)地域交流スペース併設加算	10,000,000 円
(エ)区所有地活用モデル加算	10,000,000 円

イ 借受者は、本補助金の交付を受けることを必須条件とします。

- (2) 文京区定期借地権利用による地域密着型サービス等整備促進補助金
- ア 補助基準額
貸付物件に係る国税局長が定める路線価の2分の1(10億円を限度とする。)
- イ 対象経費
定期借地権設定に際して授受される一時金であって、借地代の前払いの性格を有するもの。
- (3) 文京区施設開設準備経費助成特別対策事業補助金
- ア 補助基準額
宿泊定員1人当たり 914,000円
- ※ 補助制度の概要は、公募開始時点のものであり、今後、補助制度に変更が生じた場合は、内容が変更となる可能性があります。補助金のより詳しい内容については、別紙「地域密着型サービス等の施設整備費等補助事業一覧(文京区・令和6年度版)」をご確認ください。
- (4) 借受者は、本公募への応募とは別にそれぞれ補助金の交付申請等の手続きが必要となります。
- (5) 建築等施設整備に着手できる時期
上記(1)から(2)の補助金の活用を希望する借受者は、文京区の交付決定前に建築等施設整備事業に着手することはできません。

8 事業者説明会

事業者説明会への参加は応募の必須条件ではありませんが、応募を予定している事業者は、可能な限り参加してください。

- (1) 開催日時
令和6年11月18日(月) 午後2時から午後3時まで
- (2) 開催場所
文京シビックセンター4階 シルバーセンター会議室B(文京区春日一丁目16番21号)
- (3) 申込方法
下記(6)のLoGoフォームにより、「法人名」「担当者名」「連絡先」「メールアドレス」を明記の上、お申込みください。
*設計会社、コンサルタント会社等のみで申し込むことはできません。
- (4) 出席者
1事業者につき、3人までとします。
- (5) 申込期限
令和6年11月14日(木)午後5時まで
- (6) LoGo フォーム
文京区ホームページ「手続き・暮らし」→「介護保険」→「地域密着型サービス事業所の整備について」→「旧本郷六丁目介護予防拠点跡地看護小規模多機能型居宅介護施設整備・運営事業者の募集について」→「事業者説明会 LoGo フォーム」
URL : <https://logoform.jp/form/6KSu/738544>

9 質疑の受付

(1) 質疑の方法

ア 事業者の応募に関する質問票（別記様式第1号。以下「質問票」という。）に
要旨を簡潔にまとめ、電子メールにより、提出してください。

イ 電話、郵送、窓口訪問による質問は、受け付けません。

ウ 提出期限後は、質問票を受け付けません。

エ 質問票は、質問事項1件ごとに作成してください。

(2) 提出期限

令和6年12月2日(月) 午後5時まで

(3) 提出先

福祉部介護保険課高齢者施設担当

T E L : 03-5803-1208

E-mail : 事業者説明会において、メールアドレスを通知します。

事業者説明会に参加されなかった場合は個別にメールアドレスを通知します。

(4) 回答方法

令和6年12月11日(水)午後5時までに、随時、区ホームページに掲載します。

文京区ホームページ「手続き・暮らし」→「介護保険」→「地域密着型サービス事業所の整備について」→「旧本郷六丁目介護予防拠点跡地看護小規模多機能型居宅介護施設整備・運営事業者の募集について」→「質疑に対する回答」

URL : <https://www.city.bunkyo.lg.jp/b020/p007741.html>

(5) 回答の位置付け

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

10 応募方法等

(1) 応募方法

ア 本公募への申込を希望する事業者は、応募意向書を以下の期日までに提出してください。期日までに応募意向書の提出がない場合、応募書類は受け付けません。

書類名	提出期限等	提出方法
応募意向書 (別記様式第2号)	令和6年12月16日(月)午後5時まで	電子メール

イ 応募意向書を提出した事業者は、応募書類を以下の期日までに提出してください。応募書類は区ホームページに掲載しています。

書類名	提出期限等		提出方法
応募書類 (下記(3)の書類一式)	令和7年1月6日(月)から 令和7年1月10日(金)まで	午前9時から 午後5時まで (正午から午後1時までを除きます。)	窓口へ持参(必ず電話予約のうえご来庁ください。郵送不可)

(2) 提出先

文京区福祉部介護保険課高齢者施設担当

文京区春日一丁目16番21号 (文京シビックセンター9階南側)

TEL 03-5803-1208

E-mail 事業者説明会において、メールアドレスを通知します。

事業者説明会に参加されなかった場合は個別にメールアドレスを通知します。

(3) 応募書類一式

No.	書類名	様式
1	応募書	別記様式第3号
2	応募書類一覧	別記様式第4号
法人関係書類	3 法人の概要及び沿革	別記様式第5号
	4 運営施設一覧	別記様式第6号
	5 法人定款	
	6 法人登記事項証明書	
	7 法人代表者印鑑証明書	
	8 代表者・管理者・介護支援専門員の経歴書 (資格証の写し等添付)	別記様式第7号
	9 役員及び評議員一覧表	別記様式第8号
	10 理事会、取締役会等の議事録	

	11	法人の理念及び運営方針	別記様式第 9 号
資金関係書類	12	預金残高証明書	
	13	決算書（貸借対照表、損益計算書、収支計算書等）	
	14	予算書	
	15	施設経営計画書	別記様式第 10 号
	16	資金計画書	別記様式第 11 号
	17	工事費概算見積書	
	18	借入金償還計画書	別記様式第 12－1 号及び第 12－2 号
	19	事業収支シミュレーション	別記様式第 13 号
	20	人件費の積算根拠	別記様式第 14 号
	21	介護報酬及び利用者負担額の積算根拠	別記様式第 15 号
施設整備関係	22	整備計画概要書	別記様式第 16 号
	23	施設整備方針	別記様式第 17 号
	24	施設整備事業日程	別記様式第 18 号
	25	設計図	
	26	床面積算出表	別記様式第 19 号
	27	室別面積表	別記様式第 20－1 号及び第 20－2 号
事業運営関係書類	28	事業運営等に関する考え方	別記様式第 21 号
	29	地域及び関係機関等に対する考え方	別記様式第 22 号
	30	職員に対する考え方	別記様式第 23 号
	31	職員配置計画書	別記様式第 24 号
	32	監督官庁の指導検査における指摘文書及び改善報告書一式	
	33	事故発生報告書一式	
	34	現在運営している介護保険サービス事業に関する資料（パンフレット等）	

（公募申請に係る提出書類等の掲載場所）

文京区ホームページ「手続き・暮らし」→「介護保険」→「地域密着型サービス事業所の整備について」→「旧本郷六丁目介護予防拠点跡地看護小規模多機能型居宅介護施設整備・運営事業者の募集について」→「公募要項」

URL：<https://www.city.bunkyo.lg.jp/b020/p007741.html>

（4）書類作成上の留意点

ア 応募書類は、別紙「応募書類作成要領」に基づいて作成又は用意してください。

イ 別記様式第 5 号から別記様式第 24 号までについては、書類に加え、電子データを作成の上、CD-R、USB メモリ等に格納し、一式を提出してください。

ウ 応募書類の著作権は、応募事業者に帰属します。ただし、区は、事業実施予定事業者の公表など必要なときは、応募書類の内容を応募事業者の承諾を得ずに無償で使用できるものとします。

エ 応募書類等は、理由の如何を問わず返却しません。

オ 応募書類の作成に当たり、消費税率は10%で計上してください。

カ 任意事業がある場合は、各様式を適宜修正の上、作成してください。

(5) 追加書類の提出

区が必要と認めるときは、追加書類の提出又は説明を求めることがあります。

(6) 応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退するときは、辞退届（任意様式）に辞退理由を明記の上、応募書類の提出先まで持参し、提出してください。

1 1 借受者の選定方法

(1) 選定方法

ア 提案公募型のプロポーザル方式とします。

イ 第一次審査は、旧本郷六丁目介護予防拠点跡地看護小規模多機能型居宅介護施設整備・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、応募事業者から提出された応募書類について審査を行い、上位3事業者程度を借受候補者として選定します。

なお、第一次審査の評価点が区の定める基準点に満たない応募事業者は、順位にかかわらず、借受候補者として選定しません。

ウ 第一次審査（書類審査）を通過した借受候補者について、次のとおり、第二次審査（現地調査、プレゼンテーション及び質疑応答）を行います。

なお、日時及び場所の詳細は第一次審査の結果通知に記載します。

二次審査の当日は、最終結果通知を郵送するための返信用封筒（定型長三封筒に、送付先の宛先を記入し、110円切手を貼付すること）を持参してください。

(ア) 現地調査

日程調整の上、借受候補者が現在運営している介護サービス事業所の運営状況を現地調査します。

(イ) プレゼンテーション及び質疑応答

応募書類に基づき、1借受候補者につき20分程度でプレゼンテーションを行い、その後、選定委員から40分程度の質疑を行う予定です。当日、応募書類以外の資料の配付はできません。また、パソコンを使用してのパワーポイント等のプレゼンテーションソフトの使用はできません。プレゼンテーションの説明は本件の中心的役割を担う者が行うこと。

エ 第一次審査及び第二次審査の総合評価点が最も高い事業者を契約交渉順位第1位の借受候補者、総合評価点が次に高い事業者を契約交渉順位第2位の借受候補者として選定します。

なお、第一次審査及び第二次審査の総合評価点が区の定める基準点に満たない応募事業者は、順位にかかわらず、借受候補者として選定しません。

オ 審査の結果により、借受候補者なしとする場合があります。

(2) 結果の通知

第一次審査の結果は、全ての応募事業者に対し、令和7年2月下旬を目途に文書により通知します。

最終結果は、令和7年3月下旬を目途に、第二次審査を行った全ての事業者へ

文書により通知します。

(3) 借受者等の公表

本公募の応募状況並びに借受者の名称及び提案内容の概要については、区ホームページで公表します。

1 2 公募の流れ

令和6年 11月14日(木)午後5時まで 11月18日(月)午後2時から 12月2日(月)午後5時まで 12月11日(水)午後5時まで 12月16日(月)午後5時まで	事業者説明会申込期限 事業者説明会 質問票提出期限 質問回答期限 応募意向書提出期限
令和7年 1月6日(月)～10日(金) 午後5時まで 2月上旬～2月中旬(予定) 2月下旬(予定) 3月上旬～3月中旬(予定) 3月下旬(予定) 4月(予定) 5月(予定) 7月(予定) 8月(予定) 9月(予定) 10月(予定) 12月(予定)	応募書類提出受付期間 選定委員会(第一次審査) 第一次審査結果通知送付 選定委員会(第二次審査) 最終結果通知送付 基本協定締結 借受者による近隣住民説明会 東京都地域密着型サービス等整備推進 事業補助協議書提出 東京都地域密着型サービス等整備推進 事業補助内示 建築確認申請 建設工事入札 借受者・建設工事施工業者による近隣 住民説明会
令和8年 2月下旬(予定)	土地使用貸借契約締結 建設工事着工
令和9年度 4月(予定)	定期借地権設定契約締結 開設

1 3 事業者による地域への説明

本事業を開始するに当たり、地域住民に対して事業所を開設することを周知し、事業内容について理解を得てください。借受者として選定された後、当該事業者が事業所開設予定地の近隣住民や町会・自治会等を対象に説明会を開催し、その状況や地域の意向を区へ報告してください。

なお、説明対象範囲については、事前に区に相談してください。

また、建設工事の入札を実施し、工事施工業者が決定次第、改めて地域説明会等を開催し工事日程等を説明してください。

1 4 選定後の手続

事業所の建設が完了し事業開始の準備が整った時点で、区に地域密着型サービス事業所の指定申請書等を提出します。区が指定申請書等の審査及び現地調査を行い、文京区地域包括ケア推進委員会の審議後に指定します。

ただし、指定申請書等の審査結果により指定基準に満たない場合は指定することができません。その場合、開設の遅れにつながりますので、そのようなことがないよう、注意してください。

1 5 その他

- (1) 応募事業者は、応募書類の提出をもって、応募条件等の公募内容を承諾したものとみなします。
- (2) 提出された応募書類に虚偽又は不正の記載があったときは、失格とします。
- (3) 本公募に必要な一切の費用は応募事業者の負担とします。
- (4) 応募事業者名は、借受者に限らず、事業者のノウハウに係る情報、財務内容、人事に係る情報など、応募事業者の正当な利益が侵害されるおそれがあると認められる箇所以外は、文京区情報公開条例（平成 12 年 3 月文京区条例第 4 号。以下「条例」という。）に基づき、情報公開の対象となります。
- (5) 区が提供する資料は、本公募に係る検討以外の目的で使用することはできません。

また、本公募に係る検討の目的の範囲内であっても、区の下承を得ず、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はできません。

- (6) その他本公募要項に定めのない事項及び本公募要項に疑義が生じたときは、福祉部長が別に定めるものとします。

1 6 問い合わせ先

文京区福祉部介護保険課高齢者施設担当 担当 野中・吉澤・岡村
文京区春日一丁目 16 番 21 号 （文京シビックセンター 9 階南側）
電 話 03-5803-1208 (直通)
F A X 03-5803-1380

17 貸付予定地案内図

(敷地位置図)



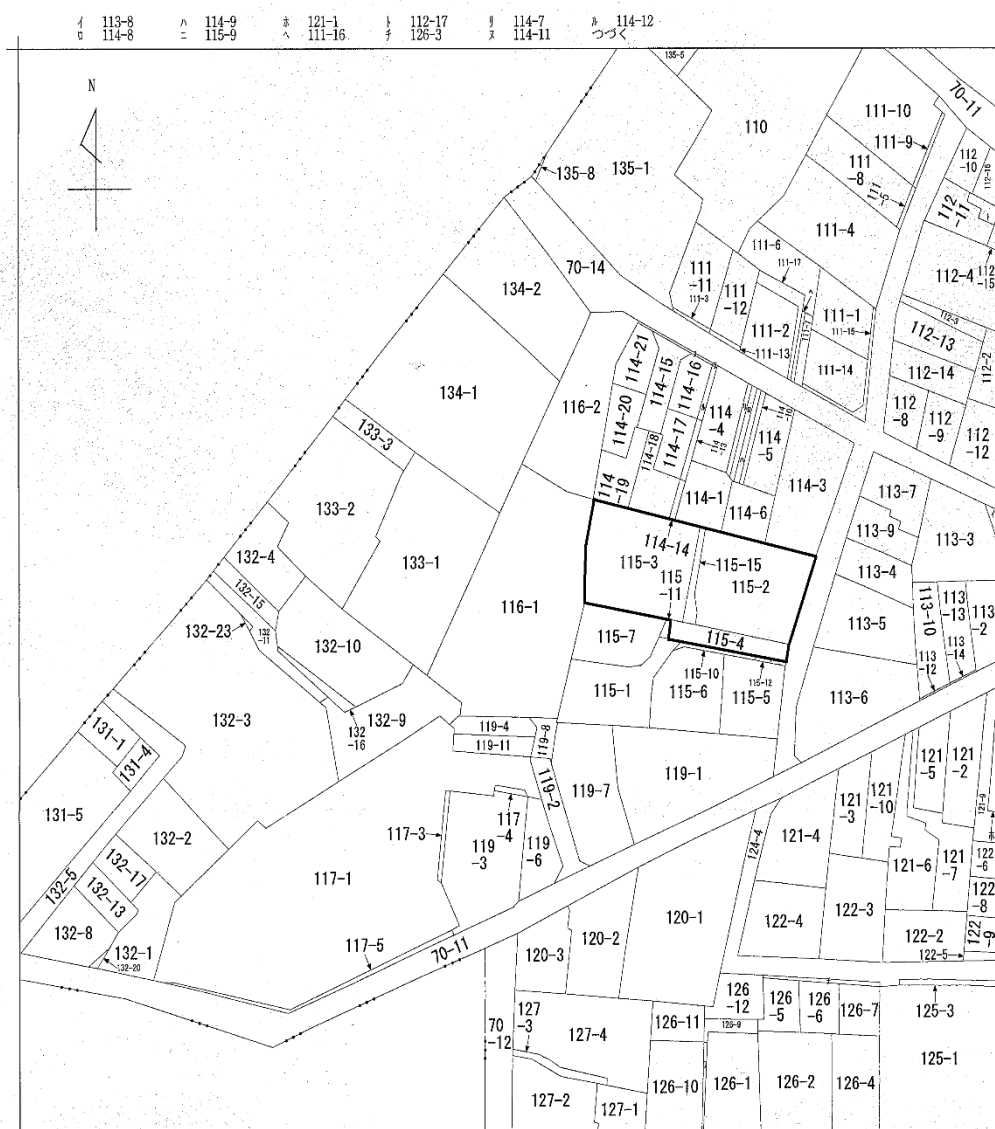
(敷地周辺図)



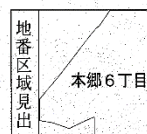
地番：文京区本郷六丁目 115 番 2、3、4、15

住居表示：文京区本郷六丁目 10 番 5 号、6 号

18 貸付予定地公図



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	文京区本郷六丁目				地 番			
出力縮	1/600	精 度 区 分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年3月1日			備付年月日(原図)			補 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年8月2日
東京法務局

請求番号: 2-1
(1/2)

登記官

若月健



公用