

**(仮称) 高輪三丁目高齢者福祉施設等整備運営事業
候補者公募要項**

**平成 30 年 7 月
港 区**

はじめに

港区（以下「区」という。）では、今後、高齢者人口の増加が見込まれており、これに伴い介護を必要とする高齢者も増えることが想定されることから、区有地である高輪三丁目用地を事業者に貸付け、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護施設を整備します。

高齢者福祉施設の整備・運営事業者（以下「事業者」という。）については、良好なサービス提供を継続的に行うことのできる事業者を選定するため、公募型プロポーザル方式により広く募集することとします。

また、区が所有する区民協働スペース(※)を複合して一体的に整備していただきます。

※区民協働スペースの用途等は、下記「2 整備施設（3）区民協働スペース」をご参照ください。

I 事業内容に関する事項

1 事業名称

（仮称）高輪三丁目高齢者福祉施設等整備運営事業

2 整備施設

（1）認知症高齢者グループホーム

1ユニット9人を3ユニット 計27人

（2）小規模多機能型居宅介護

登録定員：29人（利用定員：通い18人 宿泊9人）

（3）区民協働スペース

必要居室：会議室、トイレ、倉庫等

- ・設置目的、概要等 別紙1「区民協働スペース利用ガイド3版」参照
- ・（仮称）高輪三丁目区民協働スペース 概要 別紙2のとおり

区民協働スペースは、「港区区民協働スペースの設置及び管理運営に関する要綱」に基づき、地域の皆さんが、区とともに地域の課題解決を図るための活動拠点です。

町会・自治会、商店会、高齢者福祉団体、区と協働するボランティア団体等が無料で使用することができる施設です。

区民協働スペースを整備していただくために要する費用については、設計・工事に要した全体額のうち区が使用する面積に応じた金額を、区がお支払いします。

3 敷地等の概要

- (1) 所在地（公募対象地） 港区高輪三丁目161番1（地番）
- (2) 地目・地積 宅地854.07㎡
- (3) 用途地域等 第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率300%）
準防火地域、第三種高度地区、日影規制 4h-2.5h
- (4) 現況 建物あり（今年度中に区が解体予定。）
- (5) 法令等に基づく制限等 物件概要書（別紙3）をご覧ください。

4 事業方式 ※P16～「IV 契約に関する事項」の内容もあわせてご確認ください。

(1) 一般定期借地権設定契約

区は、公募により決定した事業者との間で、公募対象地のうち高齢者福祉施設整備相当分について一般定期借地契約を締結します。

(2) 施設の整備

事業者は、公募において自らが提案した高齢者福祉施設について、区との協定等に基づき、自らの責任及び費用負担により建物を整備します。

ただし、建物の中で、区民協働スペース部分は、区が事業者と建築等委託契約（設計等委託・建築工事等委託）を締結し、事業者が一体的に整備します。

事業者は、関係機関、諸官庁との協議、近隣住民への説明、各種許認可申請手続きなどの関連業務を自らの負担により行うものとします。

(3) 施設の所有

整備した建物のうち区民協働スペース部分は、区有財産として所有します。

事業者及び区は、それぞれ建物に対する区分所有者となります。

(4) 施設の管理・運営

事業者は、高齢者福祉施設の管理・運営を行うものとします。

なお、区民協働スペースの利用者への鍵の受け渡しなどの管理業務や日常清掃業務については、区（高輪地区総合支所管理課）との業務委託契約により行うものとします。

5 補助制度

高齢者福祉施設整備にあたり、区及び東京都（以下「都」という。）の補助制度があります。

都の補助制度については、区から都に対して補助協議を行う予定です。事業者が入札・契約・工事等の施設整備に着手できる時期は、区からの補助内示後になります。

補助金は都との協議により交付が決定されるため、必ず交付されるとは限りません。また、予算の状況等により、額が変更される可能性もあります。

なお、本事業の実施に際しては、都が策定する「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」、「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」を満たす必要があります。

(1) 区の整備補助

補助対象事業	補助金額額
認知症高齢者グループホーム	8,400 万円/1 施設あたり

港区高齢者福祉施設等施設整備費補助金交付要綱（16 港保高第 835 号）による。

(2) 都の整備補助

平成 31 年度の補助事業として都へ補助協議を行う予定です。（平成 31 年 7 月頃）補助額は平成 31 年度の都補助要綱によります。

現時点での補助額は次のとおりとなりますので、参考としてください。

なお、都の補助制度について詳細は、東京都福祉保健局のホームページを参照してください。

<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/>

『東京都福祉保健局 / 高齢者 / 高齢者施設 / 認知症高齢者グループホーム』

① 認知症高齢者グループホーム緊急整備支援事業（平成 30 年度補助額）

補助対象事業	補助額
認知症高齢者グループホーム	2,500 万 (3,750 万円) /1 ユニット※
小規模多機能型居宅介護拠点併設加算	1,000 万円/1 か所

※（ ）内の金額は重点地域補助額です。区では平成 31 年度重点的緊急整備地域として申請する予定です。

② 地域医療介護総合確保基金（介護施設等の整備に関する事業）

【地域密着型サービス等整備助成事業】（平成 29 年度補助額）

補助対象事業	補助額
認知症高齢者グループホーム	3,200 万円/1 施設
小規模多機能型居宅介護	3,200 万円/1 か所

II 運営内容に関する事項

1 業務に関する条件

(1) 基本業務

介護保険法（平成9法律第123号）に規定する認知症高齢者共同生活介護及び小規模多機能型居宅介護事業所の設置・運営

(2) 利用者から徴収する費用

① 認知症高齢者グループホーム

ア 介護保険サービスの利用者負担

イ 居住費

ウ 食事代

エ その他（日常生活用品代等利用者が負担することが、適当であると認められる費用）

イ～エについては、低額な土地貸付料の設定や東京都及び区の施設整備費補助制度の趣旨を踏まえ、区民が利用しやすい居住費等を設定してください。

② 小規模多機能型居宅介護

ア 介護保険サービスの利用者負担

イ 宿泊費

港区の既存事業との均衡を鑑み上限5,000円（税込）以内で設定してください。

ウ 食事代

昼食については、1人当たりの食事提供にかかる経費から500円を控除した額と418円のいずれか少ない額×年間実食数を補助する制度があります。

港区介護事業運営費補助金交付要綱（26港保高第105号）による。

エ その他（日常生活用品代等利用者が負担することが、適当であると認められる費用）

(3) 利用者の送迎

小規模多機能型居宅介護の利用については、車での送迎を想定してください。

(4) 認知症高齢所グループホーム入居者の決定

入居者募集は、区と協議のうえ実施してください。入居者は、区（保健福祉支援部高齢者支援課）職員を含めた判定会議を設置し、決定してください。

(5) 事業者指定について

事業者決定後、ただちに区（保健福祉支援部介護保険課）と事業者指定の手続きについて協議を行ってください。

(6) 事業開始時期

認知症高齢者グループホーム及び小規模多機能型居宅介護とも、平成33年（2021年）1月からの事業開始としてください。なお、開始日については、別途、区と協議し決定してください。

2 運営についての注意点

(1) 職員の資質向上

事業者は、従業員教育の実施により職員の資質向上に努めてください。

(2) 物品購入等

物品等を購入する場合は、可能な限り区内の中小企業及び障害者施設を利用して
ください。

(3) バックアップ体制及び医療機関との連携

緊急時に速やかに対応できるよう、区内又は近隣区でバックアップ体制を確保する
とともに、地域の医療機関との連携を図ってください。

(4) 地域との連携

地元町会・自治会やその他関係団体など、地域と良好な関係を築くよう努めてく
ださい。

(5) 運営協議会の開催

事業者は、施設利用者や区、地元住民、関係機関等による運営協議会を設置し、
定期的に開催して、その意見を事業運営に反映してください。

(6) 業務報告書の作成

事業者は、毎事業年度、施設の運営状況を正確に反映した業務報告書を作成し、
これに当該年度の決算書等を添付して区に提出するものとします。

3 関係法令等の遵守

業務を遂行する上で、関連する法令を遵守してください。

(1) 介護保険法

(2) 労働関係法（労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等）

(3) 消防法、建築基準法等施設の整備や管理運営業務に関する各種法令・条例等

(4) 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者の支援等に関する法律

(5) 障害を理由とする差別の解消に関する法律

(6) 東京都指定居宅サービス等の人員、設備及び運営の基準に関する条例

(7) 東京都指定居宅介護支援等の事業の人員及び運営の基準に関する条例

(8) 港区介護保険における指定地域密着型サービス及び指定地域密着型介護予防サー ビスに関する基準等を定める条例

(9) その他関係法令

Ⅲ 事業候補者の選定に関する事項

1 応募資格

応募者は、事業期間中、安定して施設を運営することが可能な、次の（１）から（４）のいずれにも該当する、社会福祉法第 22 条に規定する社会福祉法人及び医療法第 39 条に規定する医療法人とします。

- （１）平成 30 年 7 月 1 日現在、認知症高齢者グループホームの 1 年以上の運営実績を有していること。
- （２）本要項に基づき、本施設を区が定める時期に開設し、かつ継続して自ら運営しようとする者であること。
- （３）港区議会議員、区長、副区長、教育長並びに地方自治法第 180 条の 5 第 1 項に規定する委員会の委員が、無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人となっていないこと。ただし、区が資本金、基本金その他これらに準ずるものの二分の一以上を出資している法人その他の団体であって、区議会議員以外の者が役員等となっている者を除く。
- （４）法人または代表者（構成団体も含みます。）が次の①から⑪に該当しないこと。
 - ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項及び第 167 条の 5 第 1 項（同項を準用する場合を含む）の規定により港区における一般競争入札等の参加を制限されている者
 - ② 港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成 16 年 7 月 30 日付 16 港政契第 238 号）に基づく指名停止期間中の者
 - ③ 法律行為を行う能力を有しない者
 - ④ 破産法に基づく破産手続き開始の申立てをしている者
 - ⑤ 会社更生法に基づく更正手続き開始の申立てをしている者
 - ⑥ 民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てをしている者
 - ⑦ 国税又は地方税を滞納している者
 - ⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に掲げる暴力団、又は暴力団若しくはその構成員若しくはその構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者の統制下にある団体でないこと。
 - ⑨ 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 号の処分を受けている団体及び当該団体の役職又は構成員
 - ⑩ 介護保険法第 78 条の 2 第 4 項各号（指定地域密着型サービス事業者の指定に係る欠格事項）及び同法第 115 条の 12 第 2 項各号（指定地域密着型介護予防サービス事業者の指定に係る欠格事項）の規定に該当している者
 - ⑪ 施設の管理運営に当たり資格、免許等が必要な場合において、当該資格を有していない者

2 選定方法

(1) 事業候補者の選定方法

事業候補者は、公募型プロポーザル方式により選定します。

(2) 審査の実施

事業候補者の選定にあたっては、公正及び公平性を確保することを目的として設置する「(仮称)高輪三丁目高齢者福祉施設等整備運営事業候補者選定委員会」(以下「委員会」という。)において、第一次審査並びに第一次審査通過者を対象に第二次審査を行い、評点の最も高い応募者を事業候補者として選定します。なお、委員会は、非公開で行いますが、議事録等は、事業候補者決定後、港区公式ホームページ(以下「区ホームページ」という。)にて、事業候補者以外の法人名等を伏せて公表します。

① 第一次審査(書類審査)の実施

申込受付終了後、委員会において応募書類に基づく第一次審査を行います。審査終了後、応募者に審査結果を通知します。

② 第二次審査(プレゼンテーション、ヒアリング)の実施

第一次審査通過者を対象として、委員会による第二次審査を行います。当該審査においては、計画内容についてのプレゼンテーション15分、委員によるヒアリングを15分程度行います。詳細については第一次審査通過時に通知します。

プレゼンテーション、質疑応答ともに、運営提案書の内容や、その資金・収支計画における財務積算根拠(運営提案との整合)など、具体的な内容についてご回答いただける方のご出席をお願いいたします。人数については本施設の予定責任者(施設長候補者)を含め3~4名とさせていただきます。なお、第二次審査は、原則として提出を受けた応募書類を用いて行いますが、応募書類の範囲内でダイジェスト版を作成し、配布や投影をすることを可とします。資料はA3両面1枚以内とします。

③ 事業候補者の決定

委員会による審査を踏まえて第一次審査、第二次審査の総合評価で最も優れた提案を行った応募者を事業候補者とします。また、審査において一定の水準を満たすものとして認められた場合、事業候補者の次に評価が高い応募者を次点とします。決定については、応募者に通知します。

④ 事業候補者の辞退又は失格による繰り上げ

委員会の審査を踏まえて選定された事業候補者が辞退又は失格となった場合、繰り上げを行い、次点を新たな事業候補者として選定します。

⑤ 事業候補者を決定しない場合

事業候補者の選定において、応募者が事業の要求水準に達しなかった場合等については、事業候補者を選定せず、再公募する場合があります。

(3) 接触の禁止

公募要項の公表後、本事業の事業候補者決定までの間に、事業候補者選定に関し、応募者やそれと同一と判断される団体等が、委員に面談を求めたり、応募者のPR資料等を提出したりすることにより、自らを有利に、または他者を不利にするように働きかけたりすることを禁じます。また、委員会の動向等を聴取することも禁じます。これらの禁止事項に抵触したと委員会が判断したときは、不正行為とみなし、当該応募者は失格とします。

(4) 情報公開

① 応募書類等

港区情報公開条例及び港区プロポーザル方式実施ガイドラインに基づき、選定された事業候補者が区に提出した書類は、原則として公開の対象となります。

② 評価結果

評価結果については、事業候補者決定後、原則として区ホームページにて公表します。ただし、選定されなかった応募者の名称は非公表としますが、評点は公表します。

3 選定手順

(1) スケジュール（予定）

日 程	内 容
平成 30 年 7 月 2 日（月）	公募要項の公表
平成 30 年 7 月 11 日（水）	公募要項説明会・現地見学会
平成 30 年 7 月 11 日（水） ～ 7 月 17 日（火）	質疑書の受付期間
平成 30 年 7 月 24 日（火）頃	質疑書への回答
平成 30 年 7 月 24 日（火） ～ 8 月 1 日（水）	応募書類受付
平成 30 年 8 月下旬	第一次審査（書類審査）
平成 30 年 9 月初旬	第二次審査 （プレゼンテーション、ヒアリング）
平成 30 年 10 月	事業候補者決定・公表
平成 30 年 10 月～	基本協定締結
平成 31 年 11 月	定期建物賃貸借契約締結

平成 31 年 12 月 1 日	貸付開始
平成 31 年 12 月～平成 32 年 11 月	建築工事
平成 33 年 1 月	事業開始

(2) 公募要項の配付及び測量成果簿の閲覧

公募要項は下記の窓口で配付するとともに、区ホームページに掲載します。必要に応じ、ダウンロードの上、使用してください。なお、測量成果簿は窓口での閲覧のみとします。

※測量成果簿の閲覧に際しては、事前に電話予約の上、来所願います。

配付期間等	平成 30 年 7 月 2 日(月)～8 月 1 日 (水) 土曜日、日曜日、祝日を除く毎日 午前 9 時～正午、午後 1 時～午後 4 時 ※参考資料 6 については、平成 30 年 7 月 9 日(月)の公開を 予定しています。
公募要項配付 及び資料閲覧 窓口	港区芝公園一丁目 5 番 25 号港区役所 2 階 窓口 207 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当 TEL：03(3578)2111(代表) 内線 2514 FAX：03(3578)2398

(3) 公募要項説明会

本公募要項に係る説明会を下記の日程で開催します。

開催日時	平成 30 年 7 月 11 日(水) 午前 10 時～
場所	白金台区民協働スペース (港区白金台 4-6-2 ゆかしの杜 6 階) ※会場へのお問い合わせはご遠慮ください。 ※駐車場はありません。車でのお越しは固くお断りします。
申込方法	事前申込みは必要ありません。直接会場へお越しください。 説明会への参加は必須ではありませんが、可能な限りご参加 いただくようお願いいたします。
出席人数	1 事業者につき 2 名までとします。
留意点	当日、公募要項等の配布はいたしませんので、あらかじめ、 ホームページで印刷の上、ご持参ください。

(4) 現地見学会

計画地の現地見学会を下記の日程で行います。

開催日時	平成 30 年 7 月 11 日(水) 午後 1 時 30 分～午後 3 時 時間内は区職員がおりますので、適宜見学してください。
場所	計画地現地に直接お越しください。

	<u>※駐車場はありません。車でのお越しは固くお断りします。</u>
その他	<u>この見学会に限り敷地内に入ることができます。</u>

(5) 公募要項等に関する質疑の受付

本公募要項の内容等に関する質問がある場合は、以下のとおり受け付けます。

なお、電話、郵送での受付は行いません。また、計画内容の良否等、提案内容に関する質問は受け付けませんのでご注意ください。

受付期間	平成30年7月11日(水) ～ 7月17日(火)
受付時間	午前9時～正午、午後1時～午後4時
受付方法	質疑書(様式21)に、質問の要旨を簡潔にまとめ、持参又はFAXにより提出してください。 送信後、必ず提出先に電話の上、受信確認を行ってください。当該受信確認がない場合、回線障害や機器の不調等で受信ができなかった場合であっても、区は一切の責任を負いません。
提出窓口	港区芝公園一丁目5番25号港区役所2階 窓口 207 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当 TEL: 03(3578)2111(代表) 内線2514 FAX: 03(3578)2398

(6) 回答の方法

受け付けた質疑に対する回答は、平成30年7月24日(火)頃に、質疑提出者を特定し得る情報等を除き、区ホームページにおいて公表します。

なお、質疑者の特殊な技術、ノウハウ等にかかわる事項等、質疑者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと認めたものについては、個別に回答することもあります。

また、意見の表明と解されるものや質疑の内容(質疑内容が不明瞭なもの等)によっては、回答しないことがあります。

(7) 応募書類の受付

本公募の応募受付は、次の日程で行います。

受付期間	平成30年7月24日(火)～8月1日(水)
受付時間	午前9時～正午、午後1時～午後4時
受付方法	応募書類を受付場所に持参のうえ提出してください。なお、郵送での応募は受け付けませんのでご注意ください。 ※提出に際しては、電話予約の上来所願います。
提出書類	詳細については、12ページ以降をご参照ください。

提出窓口	港区芝公園一丁目5番25号港区役所2階 窓口 207 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当 TEL：03（3578）2111（代表） 内線2514 FAX：03（3578）2398
------	---

(8) 応募に関する留意事項

① 公正な応募の確保

応募者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触することのないように留意してください。

また、この公募要項に定めるもののほか、関係諸法令を遵守してください。

② 提出書類の差し替えの禁止

提出期限以降、提出書類の差し替え及び再提出することはできません。ただし、区が必要な場合、追加書類の提出を求めることがあります。

③ 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とし、事業候補者の決定があった後も取り消しの上、失格とすることがあります。

ア 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない場合

イ 応募に関して不正な行為をした者の提案

ウ 提案書に虚偽もしくは重大な過失のある記載があった場合

エ 参加する資格のない者がした提案

オ 提案に必要な書類が不足している場合

④ 費用の負担

応募に係る費用は、全て応募者の負担とします。

⑤ 使用言語、単位及び通貨

応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第21号）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用すること。

⑥ 区が提供する資料の取扱い

本応募に関連して区が提供する資料は、本応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。また、この検討の範囲内であっても、区の了承を得ることなく、第三者に対して、これを使用させたり内容を提示することも禁じます。

⑦ 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は応募者に帰属するものとします。ただし、本事業において公表する場合並びに区が必要と認める場合には、区は提案書の全部または一部を無償で使用できるものとします。なお、提出された書類は返却しません。

(9) 提出書類

① 申込みに関する資料

No.	提出書類	記載内容、注意事項等	正本	副本1	副本2
1	応募申込書 (様式1)	(所定様式)	1部		
2	委任状 (様式2)	(所定様式) 代表権を有する者自らが申込みに訪れない場合に提出してください。	1部		
3	宣誓書 (様式3)	(所定様式)	1部		
4	定款・寄付行為	最新のもの	1部	1部	8部
5	法人登記事項 証明書(履歴事項全部証明書)	申請日前3カ月以内に発行されたもの	1部	1部	8部
6	印鑑証明書	申請日前3カ月以内に発行されたもの	1部	1部	8部
7	預金残高 証明書	最新の決算期末日現在のもの	1部	1部	8部
8	法人概要 (ア以外は 自由様式)	<p><公益法人の場合></p> <p>ア 法人の概要・事業経歴(様式4)</p> <p>イ 理事・評議員名簿</p> <p>ウ 法人運営に関する基本的な考え方、理念</p> <p>エ 決算書類(直近の決算3期分) 収支計算書(収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表、財産目録、計算書類に関する注記)</p> <p>オ 事業報告書(直近の決算期3期分)</p> <p>カ 収支予算書(今年度に係るもの)</p> <p>キ 事業計画書(今年度に係るもの)</p> <p>ク 監事の監査報告書</p>	1部	1部	8部 (ア～ウのみ)
		<p><医療法人の場合></p> <p>ア 法人の概要・事業経歴(様式4)</p> <p>イ 役員名簿</p> <p>ウ 法人運営に関する基本的な考え方、理念</p> <p>エ 損益計算書(直近の決算期3期分)</p> <p>オ 貸借対照表(直近の決算期3期分)</p> <p>カ 株主資本等変動計算書(直近の決算期3期分)</p> <p>キ 付属明細書(直近の決算期3期分)</p> <p>ク 監事の監査報告書</p> <p>※上記のエ～クについては、病院会計準則に従ったものを提出してください。カについては、社員総会での承認日を付記してください。キについては、法人税確定申告書に添付した勘定科目内訳書の写しで代替してもかまいませんが、</p>	1部	1部	8部

		その場合には税務署に提出した全てのものを提出し、謄本である旨の代表者の署名、捺印を付してください。都道府県提出決算書を別途作成している場合には、当該決算書の写しも提出してください。			
9	担保提供資産について (様式5)	(所定様式)	1部	1部	8部
10	債務の保証について (様式6)	(所定様式)	1部	1部	8部
11	類似施設管理実績一覧について (様式7)	(所定様式) 直近の都道府県の実地検査指導の結果を添付してください。	1部	1部	8部
12	資金・収支計画 (様式8-1~3)	(所定様式) 50年間の収支計画を作成してください。資金調達方法についても記載してください。 (認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護施設) ※消費税は、10%で算定してください。	1部	1部	8部
13	利用者負担の考え方 (様式9)	(所定様式) 認知症高齢者グループホーム・小規模多機能型居宅介護施設別に居住費、宿泊費、提供方法を記載のうえ食事代等の料金設定について示してください。	1部	1部	8部
14	施設の整備に関する提案書類 ※提案した計画概要に対して、各種行政協議に代わる審査・承認を行うものではありません。	以下1~6をA3版横片面4枚以内で提出してください。 1 外観イメージパース(2~4カット程度) 2 配置図(外構・植栽等含む) 3 ゾーニング図 4 各階平面図(諸室の面積を入れるか、一覧表を添付してください) 5 立面図(4面) 6 日影図 【記載上の注意点】 ※以下の内容について、該当部分の図面余白等に説明文を記載してください。 (1) 施設全体の整備内容に関わる事項 ア 建築物の意匠、港区景観条例に基づく景観への配慮、近隣への配慮(プライバシーや音など)の考え方を記載してください。 イ 外部から建物へのアプローチ、各施設内部の動線(分かりやすく機能的なゾーニング)の考え方を記載してください。 ウ 施設整備にあたり環境への配慮の考え方	1部	1部	8部

		<p>を記載してください。</p> <p>(2) 高齢者福祉施設の整備に関わる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全安心で快適に生活できる居住空間の整備への考え方を記載してください。 <p>(3) 区民協働スペースの整備内容に関わる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> (仮称) 高輪三丁目区民協働スペース概要を踏まえた機能的な配置の考え方を記載してください <p>※配置図（外構・植栽含む）は敷地全体に1階平面図を重ね、敷地外からの動線、駐車場や駐輪場の設置場所等を記載し、地域開放と専用の区分について明らかにすること。またゾーニング図及び各階平面図については施設別に色分けしてください。</p>			
--	--	---	--	--	--

② 実施事業の提案に関する資料

No.	提出書類	記載内容、注意事項等	正本	副本1	副本2
15	本事業に対する基本的な運営方針 (様式10)	応募の理由や都心部における高齢者施設の運営に関し、運営理念や長期間にわたり安定的な運営を継続していくための考え方を示してください。	1部	1部	8部
16	人員体制及び人材の確保・育成 (様式11)	ア 本施設を運営するにあたってどのような人員体制（資格・経験、人数等）とし、必要な人材をどのように確保するか。継続的な勤務を可能にするための取組みについて示してください。（人員体制は認知症高齢者グループホーム、小規模多機能型居宅介護施設ごとに記載してください） イ 人材の育成のための具体的な取組みについて示してください。	1部	1部	8部
17	危機管理、安全対策 (様式12)	ア 危機管理の基本的な考え方、防犯・防災体制や災害時の対応について具体的に考え方を示してください。 イ 利用者の安全確保や事故防止（想定している事故とその防止策）感染症に対する予防策（マニュアルを含む）に対する基本的な考え方、具体的な取組みを示してください。また、緊急の場合の連絡体制について考えを示してください。	1部	1部	8部
18	個人情報の管理と緊急時の開示 (様式13)	個人情報の管理の考え方と緊急時の個人情報の開示について示してください。	1部	1部	8部

19	権利擁護等の 取組み (様式 14)	利用者の尊厳を守る理念と権利擁護の取組みに対する方策を示してください。	1部	1部	8部
20	利用者等からの 苦情対応、施設 運営への意見の 反映 (様式 15)	利用者や家族、近隣住民からの苦情対応や要望の受付方法、寄せられる意見を事業運営にどのように反映させるかを示してください。	1部	1部	8部
21	地域医療との 連携 (様式 16)	地域の医療機関との連携方法について示してください。	1部	1部	8部
22	地域及び家族 との連携・交流 (様式 17)	地域 (想定する対象を具体的に明記) との連携・交流をどのように図っていくのか、具体的な方策を示してください。(地域密着サービスの視点から) また利用者の家族との交流や連携をどのように図っていくのか、具体的な方策を示してください。	1部	1部	8部
23	事業のバック アップ体制に ついて (様式 18)	事業のバックアップ体制について具体的に示してください。(介護や災害時の対応等)	1部	1部	8部
24	認知症高齢者 グループホーム の業務に関 わる事項 (様式 19)	ア 認知症高齢者へのケアに対する考え方 (利用者と職員の関わり方、日中の活動、食事の考え方、外出など) を示してください。 イ 利用者の介護重度化への対応・ターミナルケアへの対応を示してください。	1部	1部	8部
25	小規模多機能 型居宅介護施 設の業務に関 わる事項 (様式 20)	ア 「通い」「宿泊」「訪問」の具体的なサービス内容を示してください。「訪問」については、継続的な見守りを想定したサービスの取り組みについて示してください。 イ 認知症への対応、利用者の介護重度化への対応を示してください。 ウ 登録者の確保に対する取り組みについて示してください。	1部	1部	8部

(6) 提出書類に関する留意事項

- ① 書類はA4判で作成してください。
- ② 様式の作成にあたっては、「MS明朝・12ポイント」で項目ごとに両面1枚以内で記入してください。関係書類がある場合は、任意で資料(資料の大きさはA4サイズとします。)を添付して下さい。
- ③ 副本2については、法人名など応募事業者が特定できる部分をマスキング(黒塗り)のうえ、提出してください。

- ④ 正本並びに副本は、ファイル（A4サイズ、2穴）に提出一覧表を各ファイルの目次としてセットし、インデックスを付けて、提出書類を順序どおりに綴じ込み指定部数を提出してください。インデックスには、提出書類一覧表のNo.を記載してください。
- ⑤ ファイルの背表紙、表紙に『（仮称）高輪三丁目高齢者福祉施設等整備運営事業候補者』と記載し、正本のみ法人名を明記してください。
- ⑥ 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本を入力したものを1部提出してください。
- ⑦ 応募一団体につき、提案は一つとします。

IV 契約に関する事項

1 契約手続等

- (1) 区は事業候補者と本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結します。なお、基本協定締結後、事業候補者を事業者とします。
- (2) 区は事業者との間で借地借家法第22条の一般定期借地権契約を公正証書による書面で締結します。契約に係る費用は事業者の負担とします。
- (3) 区民協働スペースに係る設計費用及び建築費用は区が負担します。設計費用に関しては、基本協定締結後、設計等委託契約を締結し、契約金額の一部を前払金として支払います。設計完成後は確認の上、残額を支払います（完了払い）。
建築工事に関しては、建築工事等委託契約を締結し、契約金額の一部を前払金として支払います。その後は各年度での工事完成高での支払いを行います。
設計等委託契約及び建築工事等委託契約は、区の業者選定委員会での承認後になります。
- (4) 印紙代、契約書の作成に要する費用は、事業者の負担とします。
- (5) 事業者の契約違反等の理由により、区は事業者との一般定期借地権設定契約を解除することができます。その場合、事業者は違約金を支払うこととします。違約金の額は、一般定期借地権設定契約の定めに基づき、契約が終了した日における年額土地貸付料の3倍に相当する額とします。

2 土地貸付料等に関する条件

※本公募要項発行時点（平成30年7月）では、新元号が定められていないため、平成31年以降の元号についても「平成」を使用しています。新元号が定められた際は、読替えをお願いします。

(1) 一般定期借地権設定契約による貸付

区は、事業者に一般定期借地権設定契約により土地を貸し付けます。契約期間満了時における契約更新はありません。

貸付期間：平成31年（2019年）12月1日～平成33年（2021年）6月30日
（51年7か月）

<内訳>

建築工事期間	平成 31 年 (2019 年) 12 月～平成 32 年 (2020 年) 12 月
事業運営期間	平成 33 年 (2021 年) 1 月～平成 82 年 (2070 年) 12 月
解体工事期間	平成 83 年 (2071 年) 1 月～平成 83 年 (2071 年) 6 月

(2) 土地貸付料

区と事業者との間で締結する一般定期借地権設定契約における土地貸付料(月額)は、ご提案いただく高齢者福祉施設専有面積持分の割合に応じ以下のとおりとなります。(小数点第3位以下切り捨て)

期間	減額率	高齢者福祉施設土地貸付料
建築工事期間 平成 31 年 (2019 年) 12 月～ 平成 32 年 (2020 年) 12 月	99%	2,279,841 円 (公募対象地全体の月額評価額) × 高齢者福祉施設専有面積 / 建物全体専有面積 × 1%
事業運営期間 1 年～10 年 平成 33 年 (2021 年) 1 月～ 平成 42 年 (2030 年) 12 月	95%	2,279,841 円 (公募対象地全体の月額評価額) × 高齢者福祉施設専有面積 / 建物全体専有面積 × 5%
事業運営期間 11 年～50 年 平成 43 年 (2031 年) 1 月～ 平成 82 年 (2070 年) 12 月	50%	2,279,841 円 (公募対象地全体の月額評価額) × 高齢者福祉施設専有面積 / 建物全体専有面積 × 50%
解体工事期間 平成 83 年 (2071 年) 1 月～ 平成 83 年 (2071 年) 6 月	99%	2,279,841 円 (公募対象地全体の月額評価額) × 高齢者福祉施設専有面積 / 建物全体専有面積 × 1%

(3) 土地貸付料の支払いについて

原則、毎月、翌月分の土地貸付料を区が指定する方法で、指定する期日までに支払うものとします。

(4) 土地貸付料の改定について

土地貸付料の初回改定は、平成 43 (2031) 年 1 月 1 日とし、5 年ごとに次の算式により改定できるものとします。

改定後の貸付料 (100 円未満の端数は切り捨て)

$$= \text{従前の貸付料} + (\text{従前の貸付料} \times \text{変動率} - \text{従前の貸付料}) \times 1 / 2$$

上記の算式において、変動率とは、貸付料改定日において公表されている本件土地が接道する正面路線の直近の相続税路線価を、本件土地が接道する正面路線の平成 31 年分の相続税路線価で除した数値 (小数点第 4 位以下を四捨五入) とする。

なお、2 回目以降の改定における変動率は、貸付料改定日において公表されている本件土地が接道する正面路線の直近の相続税路線価を、前回貸付料改定日において公表されていた本件土地が接道する正面路線の直近の相続税路線価で除した数値 (小数点第 4 位を四捨五入) とする。

※区の指定する改定日にかかわらず、建物の増改築等により、土地貸付料算定の基礎とした建物の延床面積に変更があった場合等においては、土地貸付料を改定できるものとします。

(5) 保証金

- ・事業者は、区と締結する一般定期借地権設定契約と同時に、保証金として事業運営期間11年目以降の月額土地貸付料の6か月分に相当する額を預託するものとします。なお、預託期間中の保証金には利息を付さないものとします。
- ・区は、一般定期借地権設定契約の終了に伴い、預託されている保証金から、区に対する事業者の未払い債務等を差し引いた額を事業者に返還します。

(6) 一般定期借地権の転貸及び譲渡の例外

事業者は、一般定期借地契約期間中、借地権及び施設を保有し運営することを原則とし、自己の有する一般定期借地権を転貸できません。

ただし例外として、本事業の目的及び事業者の提案内容から逸脱しないことを条件に、区と十分な調整をした上で、事前に区の書面による承諾を得た場合に限り、第三者に施設及び一般定期借地権を譲渡することができるものとします。

(7) 一般定期借地権設定契約期間満了後の土地の返還

事業運営期間満了後、貸付期間の満了日までに、事業者は建物全体を解体及び撤去し、原状回復の上、区に返還するものとします。ただし、区民協働スペースの解体費用については、専有面積按分に基づき、区が負担します。

(8) 改変等における書面の承諾

事業者は、施設の改変（軽微な変更を除く）、事業内容の変更を行う場合には、区と十分な調整をした上で、事前に区の書面による承諾を得るものとします。

(9) 大規模修繕

大規模修繕については、事業者に対応していただきます。工事に要した全体額に対して区が使用する面積に応じた金額を、区がお支払いします。

(10) その他

本件土地には、東京電力パワーグリッド株式会社所有の電柱がありますが、当該部分は貸し付けません。

<問い合わせ先>

港区芝公園一丁目5番25号

港区役所2階 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当

TEL：03（3578）2111（代表） 内線2514

FAX：03（3578）2398