

白山四丁目国有地における
認知症高齢者グループホーム等
整備・運営事業者公募要項

令和7年9月
文京区

【 目 次 】

	頁
1 公募の趣旨	1
2 事業概要	1
3 応募資格	2
4 貸付予定地	2
5 貸付条件等.....	3
6 土地代の補助制度	4
7 施設整備及び運営に関する基本的事項.....	6
8 施設整備の補助制度.....	9
9 補助金の手続等	9
10 質疑	10
11 応募手続	10
12 借受候補者の選定方法	12
13 公募・審査の流れ	13
14 借受者による地域への説明	13
15 選定後の手続	14
16 その他	14
17 事業担当者	14
18 貸付物件実測図	15
19 防火水槽構造図・水利標識図	16

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。

当該計画に基づき、白山四丁目国有地(最高裁判所職員住宅跡地)を活用し、介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第19項に規定する小規模多機能型居宅介護及び同法第8条第20項に規定する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)の地域密着型サービスを提供する事業所の整備を進めることにしました。

本公募は、こうした政策に基づき、国有地を借り受け、国の利用条件、立地条件を踏まえた施設整備、地域における質の高い介護サービスを継続的に提供する事業者を、公募型プロポーザル方式により広く募集するものです。

2 事業概要

(1) 事業内容

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施設(以下「認知症高齢者グループホーム等」)の整備には、一定程度の規模を有する事業用地が必要なことから、区において、「4 貸付予定地」に定める土地(以下「貸付物件」という。)について国と認知症高齢者グループホーム等の整備に係る協議を行い、国は、令和7年6月に当該国有地の利用方針を策定し、本公募により選定する認知症高齢者グループホーム等の整備運営事業者に対し、定期借地権設定契約による貸付を行うこととしました。

本事業は、国により、定期借地権設定契約の相手方(以下「借受者」という。)として決定され、文京区地域密着型サービス整備推進事業補助又は文京区認知症高齢者グループホーム整備事業補助の補助決定の内示後、国と定期借地権設定契約を締結し、認知症高齢者グループホーム等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。

(2) 開設時期

令和10年度中に開設してください。借受者として決定された後、開設時期について区と協議してください。

(3) 公募事業

ア 必須事業

(ア) 認知症高齢者グループホーム

ユニット数 : 2ユニット以上

定員数 : 2ユニットの場合は15人以上、
3ユニットの場合は25人以上

※3ユニットの場合は、認知症高齢者グループホームの運営実績が必要

(イ) 小規模多機能型居宅介護

登録定員 : 29人以下、通い定員 : 18人以下、宿泊定員 : 9人以下

イ 任意事業

介護保険法第8条第24項に規定する指定居宅介護支援事業の提案をすることも可能です。

3 応募資格

本公募に応募することができる事業者は、次の要件を全て満たす事業者に限ります。

- (1) 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であること。
- (2) 法人が運営する介護保険サービス事業について、令和 7 年 9 月 1 日現在、過去 5 年以内に介護保険法（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。
- (3) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に規定する者に該当しないこと。
- (4) 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。以下「指名停止要綱」という。）による指名停止処分を受けていないこと。
- (5) 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 条第 1 項に規定する入札参加除外措置を受けていないこと。
- (6) 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 号に規定する暴力団員及び暴力団関係者でないこと。
- (7) 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。）
- (8) 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。

4 貸付予定地

- (1) 所在地
地番表示：文京区白山四丁目 126 番 7
住居表示：文京区白山四丁目 10 番 8 号
- (2) 敷地面積
1, 154. 60 m²
- (3) 現況
更地
※敷地内北側には東京消防庁の防火水槽及び水利標識があります。
- (4) 引渡し条件
更地として引き渡します。
※引渡し後の防火水槽及び水利標識（P16「防火水槽構造図・水利標識図」参照）の取り扱いについては、国及び東京消防庁との協議が必要です。

(5) 建築上の法規制等

ア 当該地域地区等

用途地域		第一種低層住居専用地域
防火指定		準防火地域
建ぺい率		60%
容積率		150%
高さ限度		10m
日影規制	5m < L ≤ 10m	4 時間以上
	10m < L	2.5 時間以上
	測定水平面	1.5m
高度地区		第一種高度地区
都市計画道路		計画なし
地区計画		指定なし
文教地区		指定なし

イ 埋蔵文化財

周知の埋蔵文化財包蔵地(近接地含む。)に該当しますが、既に発掘調査(本格調査)を実施しており、新たな試掘・本格調査の必要はありません。ただし、文化財保護法(昭和二十五年五月三十日)第 93 条による届出が必要です。

(6) 接道状況

北側：区道 812 号線(幅員約 4.4～5.1m)

西側：区道 289 号線(幅員約 5.5～5.9m)

(7) 交通

電車利用の場合：都営地下鉄三田線千石駅 徒歩 11 分

東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅 徒歩 15 分

バス利用の場合：文京区コミュニティバス「Bーぐる」

30 特養ホーム白山の郷 徒歩 6 分

都営バス 上 60 系統 湯立坂下 徒歩 7 分

上 58 系統 千石二丁目 徒歩 8 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。周辺には植物園の他、教育機関等が点在しています。

(9) 現地の見学

現地は、柵で囲っているため、敷地内に入ることはできませんが、外から現況を確認することができます。見学する際は、車や大人数による見学は控えるなど、近隣に迷惑とならないよう配慮してください。

5 貸付条件等

借受者は、次の条件により、国と借地借家法(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。契約の詳細は、国が提示しますが、契約概要は以下のとおりです。

なお、定期借地権設定契約の締結に当たっては、東京都及び区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の補助制度を活用することができます。

(1) 貸付期間

52 年

(2) 貸付開始予定時期

文京区地域密着型サービス整備推進事業補助又は文京区認知症高齢者グループホーム整備事業補助の補助決定の内示後、建設工事着工までの期間内で、国と借受者が協議の上決定します。

(3) 貸付料

国は借受者との間で書面による見積り合せ（事業者が契約希望価格を書面で提出し、国の予定価格以上か否かを確認する手続きをいう。）を実施した上で、国の予定価格以上の金額をもって貸付料を決定します。詳細は、関東財務局サイト内「公共随契における処分等手続きの流れ」をご覧ください。

令和 8 年 3 月 31 日までの間に貸付相手方として決定された場合、貸付期間の初日から起算して 10 年間に限り、貸付料が減額（5 割を限度）されます。ただし、財務省通達「介護施設整備に係る国有地の有効活用について（平成 27 年 12 月 21 日付財理第 4997 号）」（以下「介護通達」という。）において定められている減額対象施設を整備する場合に限ります。

(4) 一時金等

ア 契約保証金

契約保証金の納付は要しない。

イ 前納貸付料（以下「一時金」という。）

減額貸付を行わないとした場合の貸付期間における貸付料合計額（貸付当初の貸付料年額×貸付期間）の 2 分の 1 を限度額として、貸付料を前納することができます。

(5) 公募書類に係る貸付料について

当該公募に係る事業計画の策定に当たっては、下記「事業提案上の土地貸付料」をもとに収支見込計算書等を作成してください。定期借地権設定契約に係る前払い賃料を支払う場合には、介護通達に基づき前払い賃料充当額を算出してください。

事業提案上の土地貸付料：月額 2, 345, 000 円（区において試算）

（注）国との定期借地権設定契約に係る見積り合せに当たっては、事業者の責任において、契約希望価格を算出してください。

(6) 費用負担

定期借地権設定契約に際し、国有財産有償貸付合意書を公正証書により作成する費用は、借受者の負担となります。

(7) 用途指定

定期借地権設定契約に際し用途指定が付されます。指定用途、指定期日及び指定期間の設定については、財務省通達「普通財産にかかる用途指定の処理要領について（昭和 41 年 2 月 22 日付蔵国有第 339 号）」によるものとし、国の承認なしに変更できません。

(8) 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。また、管理に当たっては、国、区及び地域の要望に対して誠実に行ってください。

6 土地代の補助制度

土地代に関する補助制度の概要は、次のとおりです。

(1) 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

認知症高齢者グループホーム	貸付物件に係る国税局長が定める路線価の4分の3又は10億円のいずれか低い額
小規模多機能型居宅介護	貸付物件に係る国税局長が定める路線価の2分の1又は10億円のいずれか低い額

* 補助の対象とならない事業については、面積按分により、補助対象外部分に相当する面積を除外して補助額を算定します。(一時金は、敷地面積全体を基に算出しますので、補助対象部分に相当する面積のみに基づいた一時金の設定は認められません。)

* 正式な補助基準額は、定期借地権設定契約締結時点の国税局長が定める路線価に基づき算出します。

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。

ウ 一時金の支払い

一時金は補助金交付前に、借受者がいったん自己資金や借入金により支払う必要があります。

(2) 文京区借地を活用した認知症高齢者グループホーム等設置支援事業補助要綱

ア 補助基準額

年度内に支払った賃料に2分の1を乗じた額。

※一時金による減額がある場合には、減額後の賃料

イ 補助対象期間

土地の賃貸借期間が開始された日の属する月から起算して60か月分

(3) 文京区白山四丁目地域密着型サービス等基盤維持事業補助金

補助対象項目	補助対象の内訳	補助率
1 介護施設 基盤維持事業	国有地の定期借地権設定に伴う、介護施設整備に係る国有地の有効活用について(平成27年12月21日財理第4997号。以下「介護通達」という。)により賃料の減額措置対象として認定された敷地範囲に係る借地代であって、定期的に支払うべき性格を有する費用(介護通達により賃料の減額措置対象となる期間に係る費用を除く。)	1/2
2 地域福祉 基盤維持事業 (地域福祉整備部分 =広場)	国有地の定期借地権設定に伴い補助対象者が定期的に支払うべき性格を有するものであって地域福祉基盤維持事業部分に係る借地費用(1に掲げる費用を除く。)。この場合において、対象とする敷地範囲については、別に定めるところによる。	10/10

【貸付料の負担イメージ】

		契約開始	60 か月	10 年	契約終了
国 貨 付 料	国の減額対象	5 割	国減額1/2	区基盤維持補助金 国の減額対象1/2補助	
		2 分の 1		区基盤維持補助金(広場分)	
		2 分の 1	都借地 補助	借受者	
		一時金	区一時金補助	区一時金補助	
	対象外(一時金含)			借受者(任意事業)	

7 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

- 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 火災予防条例（昭和 47 年 3 月東京都条例第 8 号）
- エ 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）
- オ 東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月東京都条例第 89 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 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ケ 文京区景観づくり条例（平成 25 年 9 月文京区条例第 35 号）
- コ 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）
- サ 文京区福祉のまちづくりに係る共同住宅等整備要綱（59 文福福発第 604 号）
- シ 文京区埋蔵文化財取扱要綱（17 文教生文第 114 号）
- ス 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）
- セ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ソ 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）
- タ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- チ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ツ 文京区指定居宅介護支援等の事業の人員及び運営等に関する条例（平成 30 年 3 月文京区条例第 23 号）
- テ 文京区介護保険条例（平成 12 年 3 月文京区条例第 39 号）
- ト 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）

ナ 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）

ニ その他関係法令等

(2) 施設整備等に関する条件

ア 契約手続

建設工事に係る施工業者の選定に当たっては、区が定める契約手続基準に準じて実施してください。

イ 工期

介護施設においては、令和 10 年度中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

施設利用者及び事業の運営に必要な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、貸付物件内に必要な駐車スペースを確保してください。

また、駐車場出入口については、関係法令等に基づき、通行に支障がないよう、配慮してください。

エ 駐輪スペース

貸付物件内に施設利用者及び事業の運営に必要な駐輪スペースを確保してください。

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、国により借受者として決定されるまでは、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 景観

文京区景観計画に基づく計画、設計としてください。

キ 本件建物の建設工事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てください。

また、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。

ク 地下埋設物

本件建物の建設工事の際に地下埋設物など契約不適合部分が判明した場合、介護通達別紙様式第 1 号「国有財産有償貸付合意書」第 14 条に基づき対応してください。

なお、地下埋設部分の存在が判明したときは、直ちに国及び区に報告してください。

ケ 地域交流スペースの確保

下記「(3)運営に関する条件 コ 地域住民との交流」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し出しができる地域交流スペースを確保してください。

また、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。地域交流スペースの面積はバリアフリースイレの面積を含まず、60 m²以上にしてください。

地域交流スペースは独立した部屋とし、貸し出しについては、地域住民や近隣団体

等が原則無料で利用できるようにしてください。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。

コ 広場

敷地内に入居者及び区民の方が利用できる広場をなるべく広く（最低 100 m²以上）整備してください。

サ 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。

(3) 運営に関する条件

ア 基本協定の締結

国により、借受者として決定された後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と事業運営に係る基本協定を締結していただきます。

イ 事業の継続期間

定期借地権設定契約が終了するまでの期間は、本件建物において、「2-(3) 公募事業」に定める事業を継続して実施することを義務付けます。ただし、本件建物の施設整備及び解体撤去に要する期間は除きます。

ウ 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に発注するよう努めてください。

エ 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。

オ 介護保険事業所の指定

介護保険法等に基づく指定基準を満たし、区から事業所指定を受けてください。

カ 利用者負担額の低減

土地貸付料の減額を反映し、可能な限り低廉な居住費等を設定してください。

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 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。

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、広場を地域に開かれたものとするなど地域福祉の向上に貢献できる運営を行ってください。

コ 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。

サ 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（3年に1回以上）に受審してください。

8 施設整備の補助制度

文京区の施設整備の補助制度の概要は、次のとおりです。

借受者は(1)及び(2)の補助金を受けることを必須条件とします。

また、借受者は(1)及び(2)の補助決定の内示後でなければ、施設整備工事に着手することはできません。

(1) 文京区地域密着型サービス等整備推進事業補助

小規模多機能型居宅介護事業所 宿泊定員 9 人の場合

ア 基本単価 41,580 千円

イ 加算単価 63,460 千円

(2) 文京区認知症高齢者グループホーム整備事業補助（重点的整備促進地域※）

※令和 7 年度、文京区は全域が重点的整備促進地域として指定されています。

ア 補助基準額（1 ユニット当たり） 30,000 千円

イ 高騰加算額（1 ユニット当たり） 24,490 千円

ウ 基金加算補助額（1 施設当たり） 41,580 千円

エ 併設加算（小規模多機能型居宅介護事業所） 10,000 千円

地域交流スペース併設加算（1 ユニット当たり） 10,000 千円

オ デジタル介護機器等コンサルティングを導入する事業（1 施設当たり）

補助基準額 1,000 千円、補助率 4 分の 3

(3) 文京区介護施設等の施設開設準備経費等補助金

ア 補助基準額等 認知症高齢者グループホーム（定員 1 人当たり） 989 千円

小規模多機能型居宅介護（宿泊定員 1 人当たり） 989 千円

イ 対象経費

開設前 6 月に係る需用費、使用料及び貸借料、備品購入費備品設置に伴う工事請負費を含む。）、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費並びに委託料。

9 補助金の手続等

(1) 補助金の手続

ア 借受者は、本公募要項記載の補助制度に基づく補助金の交付を受ける場合は、本公募に関する手続とは別に、区と補助協議を行う必要があります。

なお、借受者の決定は、補助制度の交付決定を保障するものではありません。

イ 制度の概要は、令和 7 年度の資料を基に掲載しており、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。また、国、都及び区の予算の上限等により変動する場合があります、実際の交付額を保証するものではありません。

(2) その他

その他詳細は、文京区補助金等交付規則（昭和 49 年文京区規則第 44 号）、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要綱（28 文福介第 2284 号）、文京区借地を活用した認知症高齢者グループホーム等設置支援事業補助要綱（2025 文福介第 1424 号）、文京区地域密着型サービス等整備推進事業補助金交付要綱（2022 文福介第 2906 号）、文京区認知症高齢者グループホーム整備事業補助要綱（21 文福介第 1344 号）、文京区介護施設等の施設開設準備経費等補助金交付要綱（27 文福介第 2845 号）、白山四丁目地域密着型サービス等基盤維持事業（2025 文福介第 1429 号）の定めるところによります。

10 質疑

(1) 質疑の方法

- ア 事業者公募に関する質問票（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、郵送及び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7年10月6日（月）午後5時まで

(3) 提出先

文京区福祉部介護保険課高齢者施設担当（TEL：03-5803-1208）

E-mail：b303000●city.bunkyo.lg.jp

※●を@に変換して使用してください。

(4) 回答方法

令和7年10月14日（火）午後5時までに、随時、区ホームページに掲載します。

区ホームページ「ホーム」→「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」→「白山四丁目国有地認知症高齢者グループホーム等整備・運営事業者の募集について」→「質疑に対する回答」

URL：<http://www.city.bunkyo.lg.jp/b020/p007750.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。

11 応募手続

(1) 応募方法等

応募する事業者は、次のとおり、書類を提出してください。

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7年10月17日（金）午後5時まで	電子メール
応募書類 *(3)のとおり (P12参照)	令和7年10月22日（水）から 令和7年10月27日（月）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。)	窓口持参（要電話予約） *その他の方法により提出された場合、応募は受け付けません。

*提出期限までに応募意向書が提出されていない場合、応募書類は受け付けません。

(2) 提出先

文京区福祉部介護保険課高齢者施設担当

〒112-8555 文京区春日一丁目16番21号（文京シビックセンター18階南側）

T E L：03-5803-1208

E-mail：b303000●city.bunkyo.lg.jp

※●を@に変換して使用してください。

(3) 応募書類一覧

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・計画作成担当者の経歴書	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、事業活動収支計算書及び資金収支計算書）	
	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 号の 1～第 12 号の 3
	19 事業収支シミュレーション	別記様式第 13 号の 1～第 13 号の 3
	20 介護報酬及び利用者負担額の積算根拠	別記様式第 14 号の 1～第 14 号の 2
	21 人件費の積算根拠	別記様式第 15 号の 1～第 15 号の 2
施設整備関係	22 施設整備計画概要書	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 室別面積表	別記様式第 19 号の 1～第 19 号の 2
	27 共用面積算出表	別記様式第 20 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 職員体制	別記様式第 24 号
	32 勤務ローテーション表	別記様式第 25 号の 1～第 25 号の 2
	33 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	
	34 事故発生報告書一式	
	35 現在運営している施設に関する資料	(パンフレット等)

(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 25 号までについては、書類に加え、電子データ（Microsoft Word、Excel）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 設計図については、書類に加え、電子データ（PDF）を作成の上、イと併せて、CD-R、USB メモリ等に格納し、提出してください。
- エ 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利用できるものとします。
- オ 応募書類等は、理由の如何を問わず返却しません。

(5) 追加書類の提出

応募書類の差し替え及び追加提出はできません。ただし、区が必要と認めるときは、応募書類の差し替え若しく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）に辞退理由を明記し、代表者印を押印の上、応募書類の提出先まで持参し、提出してください。

12 借受候補者の選定方法

(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、白山四丁目認知症高齢者グループホーム等整備・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、応募書類の内容について審査を行い、上位 3 事業者程度を選定します。
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場合は、順位にかかわらず、借受候補者として選定しません。
- ウ 第一次審査の結果は、全ての応募事業者に対し、令和 7 年 12 月上旬を目途に、文書により通知します。
- エ 第一次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。
- 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 15 分以内で行い、その後、選定委員会委員から 30 分程度の質疑を行う予定です。
- オ 第一次審査及び第二次審査の総合評価点が最も高い借受候補者を国への推薦交渉順位第 1 位の借受候補者、総合評価点が次に高い借受候補者を第 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場合は、順位にかかわらず、借受候補者として選定しません。

(2) 最終結果の通知

最終結果は、第一次審査を通過した応募事業者に対し、令和7年1月上旬を目途に、文書により通知します。

(3) 借受者等の公表

国により、借受者として決定された後、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。

13 公募・審査の流れ

令和7年度 10月6日(月)午後5時まで 10月14日(火)午後5時まで 10月17日(金)午後5時まで 10月22日(水)～27日(月) 午後5時まで 11月下旬～12月上旬(予定) 12月上旬(予定) 12月中旬～12月下旬(予定) 1月上旬(予定) 3月下旬(予定)	質問票提出期限 質問回答期限 応募意向書提出期限 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、国へ事業者推薦 事業者決定(国) 基本協定締結
令和8年度 4月下旬(予定) 5月下旬(予定) 7月上旬(予定) 7月下旬(予定) 8月(予定) 9月(予定) 11月(予定) 1月(予定)	借受者による近隣住民説明会 文京区認知症高齢者グループホーム整備事業 補助協議書提出 文京区地域密着型サービス等整備推進事業補 助協議書提出 東京都認知症高齢者グループホーム整備事業 審査会 文京区認知症高齢者グループホーム整備事業 補助・文京区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 定期借地権設定契約締結(国) 建設工事着工
令和9年度中(予定) 令和10年度中(予定)	建設工事竣工 開設

14 借受者による地域への説明

本事業の開始に当たっては、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。国により、借受者として決定された後、当該事業者が近隣住民、町会・自治会等を対象として説明会を開催し、その状況や地域の意向を区に報告してください。

なお、説明対象範囲・内容については、事前に区に協議してください。

また、施設整備工事の入札を実施し、工事施工業者が決定次第、改めて説明会等を開催し、工事の概要、日程等を説明してください。

15 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。

16 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) 応募資格要件を満たさなかった場合は、失格とする。

(3) 提出された応募書類に重大な不備若しくは虚偽の記載があったとき又は区からの質疑において虚偽の説明等を行ったときは、失格とします。

また、指名停止要綱に基づき、指名停止を行うことがあります。

(4) 借受候補者の選定後において、応募資格を満たさなくなったとき又は応募書類内容に重大な変更が生じたときは、決定を取り消すことがあります。

(5) 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。

(6) 応募事業者名は、借受候補者に限らず、情報公開の対象となります。

また、応募書類は、借受候補者に限らず、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、情報公開の対象となります。

(7) 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。

(8) 本公募の選定により、土地建物関係の法令上の許可、確認等が保障されるものではありません。

(9) 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。

17 事業担当者

文京区福祉部介護保険課高齢者施設担当

担 当：野中・中山

電 話：03-5803-1208（直通）

用地実測図

白山宿舎

文京区白山四丁目126番7

地番 126-7				権限の種類
点名	X	Y	$Xn-(Yn+1-Yn-1)$	備考
K1	-30771.120	-8140.732	551603.258454	区金庫
K2	-30763.570	-8136.368	-586415.171340	区金庫
K3	-30738.191	-8121.670	-1296444.681807	区金庫
K4	-30749.890	-8094.191	-457435.214890	区金庫
K5	-30768.721	-8106.794	610605.268245	区金庫
K6	-30779.543	-8114.036	398520.116964	区金庫
K7	-30786.471	-8118.442	821875.629816	区金庫
面積			2306.205352	
地積			1154.60	㎡

基準点座標値			
点名	X	Y	備考
T1	-30751.473	-8130.272	区金庫
T2	-30734.353	-8118.945	区金庫
T3	-30746.549	-8091.791	区金庫
T4	-30742.634	-8109.441	区金庫
T5	-30763.511	-8105.002	区金庫
T6	-30763.152	-8112.903	区金庫
T7	-30778.744	-8125.256	区金庫
T8	-30772.360	-8133.765	区金庫

方向点座標値			
点名	X	Y	備考
K1'	-30770.262	-8140.232	区金庫

図面名		用地実測図
土地所在地番	文京区白山四丁目126番7	
縮尺	1/250	
測量年月日	平成27年10月28日	
作成年月日	平成27年11月10日	
測量方法	トータルステーション方式	
使用機器	トータルステーション方式	
作成者	会社名	
作成者	実務担当者名	
資格・登録番号	資格・登録番号	





