

令和8年度（仮称）ケアハウス今川運営事業者公募要項

第1章 公募の概要

1 公募の目的

杉並区では、介護を必要とする高齢者等が住み慣れた地域の中で自らの希望やニーズに応じた多様なサービスを選択して利用することができるように、杉並区実行計画及び杉並区高齢者施策推進計画に基づき、介護サービス基盤の整備を進めています。

さて、（仮称）ケアハウス今川※については、平成16年に開設され、PFI方式により約20年間にわたり運営されてきました。PFI事業契約の終了に伴い、施設の長寿命化及び機能向上を図るため、杉並区による大規模改修工事を実施しました。

このたび、大規模改修工事後における（仮称）ケアハウス今川について、令和9年度（令和10年1月～3月）に比較的要介護度の低い方から利用できる施設として、ケアハウスの開設に取り組む意欲と能力のある事業者を募集します。

なお、事業者候補者の選定は、質の高いサービスを確保するため、プロポーザル方式（公募型）により実施します。

※本要項において「（仮称）ケアハウス今川」とは対象施設を示すための仮称であり、正式な施設名称は選定された運営事業者が区と協議の上決定するものとします。

2 募集する介護サービス

種類	ケアハウス（軽費老人ホームC型、介護型）※1
定員	50名
形態	ユニット型（全5ユニット） 《内訳》1階 1ユニット 2, 3階 各階2ユニット

※1 特定施設入居者生活介護の指定を受け、入居者に対してケアプランに基づき、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話をを行う施設。65歳以上で要介護1以上の方が入所可能。

3 対象施設

施設名称		（仮称）ケアハウス今川
所在地		杉並区今川二丁目5番18号
施設概要	建築年	平成16年（PFI事業により整備）
	構造規模	鉄筋コンクリート造 地上3階建て
	敷地面積	2,167.84㎡
	建築面積	774.19㎡
	延床面積	1,990.04㎡（1階667.64㎡、2階661.20㎡、3階661.20㎡）
	その他	・令和8年3月～令和8年8月末：大規模改修工事实施※1 ・令和9年1月～令和9年11月末：区内特別養護老人ホーム暫定活用※2

- ※1 主な改修内容：内装及び外壁の改修、昇降機設備改修、LED照明更新、太陽光発電設備設置、空調・換気更新等
- ※2 区内特別養護老人ホームの大規模改修に伴う代替施設として暫定的に貸与する。

4 公募への参加資格

(1) 参加者種別

参加者は、以下のいずれかに当てはまること。

- ① 社会福祉法人
- ② 医療法人
- ③ 特定非営利活動法人
- ④ 一般社団法人、一般財団法人
- ⑤ 農業協同組合、農業協同組合連合会、消費生活協同組合、消費生活協同組合連合会
- ⑥ 会社法第2条第1号に規定する会社
- ⑦ 中小企業等協同組合法第3条第4号に規定する企業組合

(2) 要件

参加者は、以下に掲げる全ての要件を満たしていること。

- ① 現に老人福祉法又は介護保険法に基づく特定施設入居者生活介護の指定を受けた入所施設及び居住系サービスを運営しており、令和8年7月1日時点で3年以上の事業実績を有していること。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ③ 杉並区競争入札参加有資格者指名停止に関する要綱（平成22年3月23日杉並第 65476号）に定める指名停止要件に該当していないこと。
- ④ 杉並区契約における暴力団等排除要綱（平成23年1月17日杉並第 53890号）に定める除外措置要件に該当していないこと。
- ⑤ 法人が運営する介護保険サービス事業について、令和8年7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」、「許可の取り消し等」の規定に基づく行政上の措置を受けていないこと。
- ⑥ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑦ 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5条及び第8条に規定する処分を受けている法人等又はその構成員の統制下にある団体でないこと。
- ⑧ 法人等による寄附の不当な勧誘の防止等に関する法律（令和4年法律第105号）第4条に掲げる禁止行為を行っていないこと。
- ⑨ 法人税、法人事業税及び地方法人特別税、消費税及び地方消費税を、個人の場合は所得税、消費税及び地方消費税、固定資産税を完納していること。
- ⑩ 財務内容について、直近3会計期間において3期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。
- ⑪ 債務超過でないこと。また、負債総額が資産総額の2分の1を超えないこと。
- ⑫ 本事業において特定施設入居者生活介護を実施するため、事業開始までに当該指定を受けることが可能であること。

5 実施手順

公募から候補者選定までの実施手順（概要）は、以下のとおりです。

内容	期間等
公募要項の公表	令和8年8月26日（水） ※区公式ホームページからダウンロードできます。 なお、窓口での公募要項の配布は行いません。 https://www.city.suginami.tokyo.jp/s038/28596.html 
施設見学会	令和8年9月9日（水） ※時間は「6 施設見学会」に記載したとおり
質問受付	令和8年9月11日（金） 午後5時まで
質問回答	令和8年9月18日（金）までに、質問及び回答を区公式ホームページ上で公開 ※公開ページのアドレス・QRコードは上記のとおり
参加申込書提出期限（事前相談）	令和8年9月25日（金） 午後5時まで ※参加申込をせずに企画提案書等を提出することはできません。
企画提案書等提出期限	令和8年10月2日（金） 午後5時まで ※参加申込をしても、期限までに企画提案書等の提出がない場合は辞退とみなします。
第一次審査（書類審査）	令和8年10月下旬～11月上旬
第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング審査）	令和8年12月上旬
選定結果の通知	令和8年12月下旬

6 施設見学会

以下のとおり、対象施設の施設見学会を開催します。なお、会場の都合により、1事業者当たり、2名以内の参加人数とします。

（1）日時 令和8年9月9日（水） 午前10時～午前11時

（2）会場 「3 対象施設」のとおり

※会場には公共交通機関をご利用の上お越しください。なお、やむを得ずお車でお越しの場合は、近隣のコインパーキング等をご利用ください。

（3）見学申込 見学を希望される事業者は、令和8年9月4日（金）までに、様式1「見学希望連絡票」に必要事項記載の上、P. 7「第1章11担当課」へ電子メールにてお申し込みください。電子メールの件名は、「（仮称）ケアハウス今川公募に係る施設見学会参加希望【事業者名】」としてください。

※見学参加の有無は、本公募への応募申込み可否に影響するものではありません。

7 応募方法等

(1) 公募要項に関する質問の受付及び回答

「5 実施手順」に定める期日までに、P. 7「第1章11担当課」へ電話又は電子メール等にて相談・質問してください。電子メールによる場合は、件名を「ケアハウス今川公募要項に関する質問【事業者名】」としてください。

質問に対する回答は、令和8年9月18日（金）までに区公式ホームページ上（公募要項と同一ページ（「5 実施手順」参照））で公開します。なお、質問が不明瞭なもの、意見の表明と解されるもの等については回答しない場合があります。

(2) 参加申込書の提出

企画提案書等の提出を予定する者は、以下のとおり参加申込書を提出してください。

① 提出書類

「（仮称）ケアハウス今川の公募に係る参加申込書」（様式2） 1部

② 提出方法

電子メール又は郵送

電子メールによる場合は、件名を「ケアハウス今川公募への参加申込【事業者名】」としてください。

③ 提出期限

令和8年9月25日（金） 午後5時必着

(3) 企画提案書等の提出

① 提出書類

別紙「応募書類一覧」のとおりです。

② 提出部数

提出書類は、正本1部、副本9部をそれぞれ製本（ファイル等で綴じる）し、提出書類一覧を先頭に綴じ、提出書類一覧の項目ごとにインデックスを付けて提出してください（別紙「ファイル作成要領」参照）。

また、提出書類の副本は、紙媒体の他、CD-ROM等の光学式電子媒体に納め、1組（枚）を提出してください。なお、ExcelやWord等で作成したデータは、PDF形式ファイル化は行わずに提出してください。

③ 提出方法

提出書類の確認を行って受理しますので、原則、持参とします（要事前予約）。

郵送による提出も可能ですが、遅延を含む事故について、区は責任を負いません。

また、電子メールによる提出は受け付けません。

④ 提出先

P. 7「第1章11担当課」に同じ

⑤ 提出期限

令和8年10月2日（金） 午後5時必着

未着・遅延等の場合は、原因の如何を問わず、未提出（辞退）として取り扱います。

8 候補者の選定手順

(仮称) ケアハウス今川運営事業者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、提出された企画提案書等の書類及びプレゼンテーション・ヒアリングの内容を審査し、候補者を選定します。

(1) 主な評価基準

評価項目	主な評価内容
運営事業者の適格性	・施設の運営実績 ・法人の理念、開設理由 ・財務状況の健全性
運営方針等	・施設運営方針、理念 ・職員確保、体制 ・収支シミュレーション ・人材育成 ・介護ロボット等の活用等労働環境への配慮
サービス内容	・利用者のケア ・利用料金 ・より良いサービスの提供 ・利用者の保護 ・衛生管理
連携体制	・地域等との連携 ・医療機関等との連携
総合評価	・第一次・第二次審査全体を通じた総合評価

(2) 審査方法

① 第一次審査（書類審査）

提出された企画提案書等に対し、選定委員会で書類審査を実施し、第一次審査通過者（第一次審査配点合計の6割以上の点数を得た事業者のうち、3者程度を想定）を選定します。

② 第二次審査（プレゼンテーション、ヒアリング審査）

第一次審査通過者に対し、選定委員会でプレゼンテーション・ヒアリング審査を実施し、第一次審査及び第二次審査の配点総合計の6割以上の点数を得た参加者のうち、最上位の事業者を候補者として選定します。

(3) 選定結果通知

選定委員会から報告を受けた後、区として候補者を決定します。

最終的な結果は、令和8年12月下旬に書面により通知します。

なお、非選定の通知を受けた参加事業者は、非選定理由についての説明を求めることができます。

(4) 審査結果の公表

審査・選定結果については、以下の項目等を区公式ホームページで公表します。

- | | | | |
|-----------------|----------|-------|-------|
| ・選定された候補者名及び所在地 | ・参加事業者名 | ・選定経過 | ・選定理由 |
| ・選定委員の職名及び氏名 | ・事業計画概要書 | ・評価項目 | ・評価点 |

※参加者数及び選定結果に関係なく、公表します。

9 参加者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とします。なお、失格となった場合は、すでに提出されている書類は返却しません。

- ア 提出書類に虚偽の記載があった場合
- イ 応募資格を満たさなくなった場合
- ウ 企画提案書等が提出期限を過ぎて提出された場合
- エ 応募団体（応募予定者の関係者を含む）が、選定委員会等の設置から最終的な選定結果の通知があるまでの間、選定委員会委員並びにこの公募に係る区職員に対し、当該選定に関して自己を有利にする又は他者を不利にすることを目的とした接触をした場合

なお、以下の場合は、上記の接触には該当しません。

- ・公募要項に基づき区が実施する現地見学会への参加
- ・公募要項に基づく区への質問及び書類の提出等
- ・現に区と契約等を締結している委託業務等の履行に必要な行為
- ・区が主催する審議会、意見交換会等への出席

- オ 前各号に定めるもののほか、審査の公正性・公平性を害する行為や、提案に当たり著しく信義に反する行為があった場合

10 公募に係るその他留意事項

（１）費用負担

応募に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

（２）提出書類の表記

提出書類は、日本語を用いるものとし、やむを得ず外国語で記載するものについては、その日本語の訳文を付記又は添付してください。また、通貨は日本円とします。

（３）提出書類の修正変更の禁止

提出した企画提案書等の修正又は変更は認めません。ただし、選定委員会が必要と認めた場合は、この限りではありません。

（４）提出書類等の取扱い

提出した企画提案書等は、理由の如何を問わず返却しません（失格の場合を含む）。必要に応じて参加事業者の負担により複写しておいてください。

（５）追加書類の提出

選定委員会が必要と認めるときは、追加書類の提出を求める場合があります。

（６）提出書類の情報公開

提出した企画提案書等について情報公開請求があった場合は、杉並区情報公開条例に基づき、提出書類等を公開することがあります。また、区は提出された書類等について、必要に応じて無償で使用できるものとします。

（７）候補者の非選定

選定委員会の審査の結果、一定の点数を満たす応募事業者がいなかった場合、候補者を選定しません。

（８）応募の辞退等

応募書類提出後に辞退する場合は、速やかにP. 7「第1章11担当課」に連絡し、様式3「辞退届」を提出してください。

なお、候補者が辞退した場合、又は失格要件に該当することが判明した場合、次順位の参加事業者との調整を図ることとします。

11 担当課（書類提出先及び問い合わせ先）

杉並区保健福祉部高齢者施策課施設整備推進係

所在地：杉並区阿佐谷南一丁目15番1号 杉並区役所東棟7階

電話：03-3312-2111（代表） 内線1724

e-mail：K-SEIBI@city.suginami.lg.jp

受付時間：午前9時～午後5時（土日及び祝日を除く）

第2章 補助金の概要

（仮称）ケアハウス今川開設に伴う杉並区からの補助金等はありません。

なお、ケアハウス開設に当たり、東京都の補助金（東京都介護施設等の施設開設準備経費等支援事業補助金）がありますが、東京都の補助金の活用については、本公募への応募に当たり必須要件ではありません。事業者においてご検討ください。

※補助要件及び注意事項については、東京都福祉局ホームページ等において当該制度の規定を確認してください。

第3章 提案の条件

1 開設・運営に当たり遵守すべき法令等

本件の応募に当たっては、介護保険法、社会福祉法、老人福祉法、建築基準法、消防法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）等の関係法令を遵守し、東京都軽費老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例等を満たすこと。

また、本事業の実施に当たり、選定された事業者は、関係法令に基づき、東京都その他関係機関に対し、以下の手続を適切に行うものとする。

① 老人福祉法に基づく手続

軽費老人ホーム（ケアハウス）の設置に当たり、東京都と事前協議を行うとともに、必要に応じて設置届又は設置認可の申請等の手続を行うこと。その他事業開始にあたり、必要な届出を行うこと。

② 介護保険法に基づく手続

事業開始までに東京都に対し特定施設入居者生活介護の指定申請を行い、当該指定を受けること。

③ その他関係法令に基づく手続

建築基準法、消防法その他関係法令に基づき、必要な許可、確認、検査等の手続を行うこと。

2 開設・運営等に係る留意事項

- ア 運営事業者は、令和10年1月から令和10年3月1日までの間にケアハウス事業を開始すること。
- イ 開設に当たっては十分に近隣の理解を図ること。そのため、開設に先立ち、近隣住民に対する周知を適切に実施することとし、周知内容の文案及び周知範囲を示した図面について、事前に区へ提出し確認を受けること。また、運営に当たっては近隣住民への配慮に最大限努めること。
- ウ 協力医療機関及び協力歯科医療機関は、極力、杉並区内機関とすること。
- エ 施設運営事業者は、施設開設に当たり、施設の運営に関する協定書を区と締結すること。
- オ 低所得者に配慮した料金設定とすること。生活保護受給者が利用可能な範囲の利用料を設定すること。また、食材費や共益費など、利用者の実費負担費用については、実費精算を行うなど、利用料の明瞭化に努めること。なお、入居一時金は徴収しないものとする。また、上乗せ介護費については、介護報酬の25%を上限とすること。
- カ 開設時の利用料は、必ず本募集における提案内容と同額とすること。なお、開設後に利用料（家賃、光熱水費、共益費）を変更する際には、P. 7「第1章11担当課」に相談すること。
- キ 福祉サービス第三者評価を毎年受審すること。

3 土地及び建物貸付・運営に関する条件

(1) 施設定員

50名

(2) 貸付期間

20年間

※賃貸借期間満了後の契約更新は、賃貸借期間満了1年前までに、契約更新の可否等について区と協議する。

(3) 貸付開始時期

賃貸借契約を締結したのち、令和9年12月以降に貸付け開始となります。

(4) 貸付料

土地及び建物賃貸借契約締結時点において、土地及び建物等の評価をした上で正式な貸付料を決定します。

なお、事業計画作成に当たっては、月額92万円を参考価格としてください。

(5) 用途の指定

借受者は、土地及び建物を本公募及び当該契約により認められた事業に限り使用するものとし、区の許可なく目的外使用や第三者への転貸を行うことはできません。

(6) 土地及び建物の維持管理

土地及び建物の引き渡しを受けた後は、借受者の責任及び費用において土地及び建物に関する日常的な維持管理（敷地清掃、植栽管理含む）、保守・点検を行うものとします。

また、当該地に投じた必要費又は有益費があっても区に請求しないものとします。

さらに、床、柱、屋根、天井、壁等の基本構造部及び基本付帯設備に係る大規模修繕を行う必要が生じた場合は、区の責任及び費用において実施し、小修繕や借受者の責に帰すべき事由による汚損・破損等は、借受者の責任及び費用において修繕・原状回復等を実施するものとします。（別紙「修繕費負担区分」参考）

(7) ライフライン使用料

ライフライン使用料（光熱水費等）は、借受者が負担するものとします。

なお、ライフライン事業者への供給開始や供給終了等の手続き、支払いについては借受者にて行うものとします。手続きが行われなかった場合（退去時の供給終了の手続きがされなかった場合等）に発生する料金等については、借受者の負担とします。

(8) 備品及び消耗品

本施設で使用する備品及び消耗品については、原則、借受者の負担で準備するものとします。なお、介護ベッド50台、各諸室にエアコンは備え付けています。

(9) 設備等

区が用意した設備等以外（館銘板、インターネット設備、防犯カメラ等）のもので、施設運営に当たり必要な設備等があり、建物に設置するに当たり工事等の作業を行う場合は、区に事前に協議した上で、借受者の負担で自ら整備するものとします。なお、既存の館銘板については、借受者の負担により撤去し、新たに施設名称を表示した館銘板を設置するものとします。

また、賃貸借終了時には、原状回復を行う必要があります。

(10) 土地及び建物の返還

貸付期間満了のとき、借受者側の責により契約が解除されたときは、借受者の負担により原状回復した上で、返還することとします。

(11) 貸付料の見直し

土地価格の変動等又は近隣の土地の貸付料と比較して、貸付料が不相当となった場合、もしくは当該事業に関する制度変更等の状況の変化があった場合には、区は、将来に向かって、貸付料の改定を行うことができるものとします。

(12) 災害対応

本施設は、福祉避難所に指定されるため、借受者は、災害時に関する協定（災害時要配慮者の安全確保と避難生活のため、施設内に福祉救護所を開設・運営することに関する協定）を区と別途締結することとします。

(13) その他

①契約の解除その他の事項については、賃貸借契約書によります。

②契約の締結に要する費用及びその他契約の履行に関して必要な費用は、借受者の負担とします。

③運営事業者選定結果通知後、国、都道府県又は区市町村が実施した指導検査等により検査指摘があった場合、指摘状況によって運営事業者決定の取消しを行う場合があります。

第4章 施設の概要

施設概要については、「第1章 3 対象施設」及び以下のとおりです。各階平面図は、別紙「各階平面図」のとおりです。

ア ユニット型居室（10室×5ユニット）

居室面積	1 部屋あたり約18㎡
設備	トイレ（洗浄便座）、洗面台、電気温水器
備品	エアコン、介護ベッド、クローゼット

イ 食堂・談話室・機能訓練室

- ・各ユニットに1室（全5室）
- ・約63m²
- ・ミニキッチン（IHクッキングヒーター2口、流し付き）
- ・手洗い器1基
- ・トイレ1基

ウ 厨房関係（厨房、検収室、食品庫、厨房控室、トイレ1基）

- ・1階に設置
- ・厨房面積は、約42m²
- ・厨房設備なし

※調理機器、冷蔵庫、食器洗浄機その他厨房運営に必要な設備については、運営事業者の負担により準備すること。

エ 機械浴室（共同浴室）

- ・1階に設置
- ・浴槽昇降装置（マルチリフター）1基：オージー技研株式会社製 RA-69
- ・浴室約19m²、脱衣所約20m²

オ 洗濯・乾燥室（兼汚物処理室）

- ・各階に設置
- ・約7m²

カ 寝台用エレベーター1基

- ・積載質量 750kg 最大定員 11名

キ その他1階諸室

- ・事務室、相談室、宿直室、職員控室兼会議室、倉庫、トイレ2基（バリアフリースイートイレ含む）、個別浴室1室

ク その他2,3階諸室（以下諸室は各階にあり）

- ・スタッフルーム、配膳室、倉庫、トイレ1基、個別浴室1室

ケ ゴミ置き場

- ・屋外に設置
- ・約10m²

コ その他設備等

- ・ナースコール設備（アイホン社製・Vi-nurse）
各居室・トイレ等に設置
- ・小荷物用専用昇降機1基（内法W750×D750×H900、積載重量100kg）
- ・太陽光発電設備（6.56kW、蓄電池6.3kWh）
- ・自転車置き場
- ・駐車場（8台、うち車椅子用駐車場1台分）
- ・放送設備