

平成 30 年度 佐倉市特別養護老人ホーム整備法人公募要領 (創設及び増築)

1. 公募の趣旨

佐倉市では、第7期佐倉市高齢者福祉・介護計画に基づき、介護保険施設等の計画的な整備を進めています。

本公募は、その一環として、老人福祉法第20条の5に定める特別養護老人ホームの整備について、千葉県からの求めに応じて佐倉市から「意見書」を提出するための選考に当たり、公平性及び透明性の確保を図るために行うものです。

応募に当たっては、老人福祉法（昭和38年法律第133号）、介護保険法（平成9年法律第123号）、社会福祉法（昭和26年法律第45号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他関係法令及び関係通知並びに本要領を遵守し、関係機関等と事前相談を行ってください。

選定した法人については、佐倉市から千葉県に対し特別養護老人ホームに係る整備法人として意見書を提出します。

ただし、当該施設整備の要望が千葉県に採択されない場合もありますが、この場合、市はいかなる責任も負いませんのであらかじめご了承ください。

2. 公募施設の概要

(1) 事業種別及び整備量

種別	定員	形態	募集施設数
特別養護老人ホーム (広域型)	創設	ユニット型 (一部ユニット型でも可)	1
	増築	ユニット型 (一部ユニット型でも可)	1

※増築による既存部分との合計定員は、150名を上限とします。

※併設するデイサービスセンター、老人短期入所事業所の整備については応募者の任意とします。

(2) 整備年度

平成31年度から平成32年度までの2か年とします。

3. 応募資格

応募事業者は、以下の資格要件のすべてを満たす必要があります。

- (1) 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人で3年以上の運営実績があること。
- (2) 増築については、市内で特別養護老人ホームを設置・運営している社会福祉法人であること。
- (3) 介護サービスを提供するために必要な能力、資産及び意欲を有しており、公租公課の未納がなく、長期に安定した運営が可能であること。
- (4) 介護保険法第86条第2項各号に該当しないこと。
- (5) 所管庁の指導監査等における指摘事項が改善済み、または過去に法人及び施設運営において重大な問題等を起こしていないこと。

- (6) 佐倉市暴力団排除条例（平成23年12月26日佐倉市条例第26号）第2条第1号に規定する暴力団及びそれらの利益となる活動を行う法人でないこと。また、役員（就任予定者を含む）等が同条例第2条第2項に規定する暴力団員又は同条例第2条第3号に規定する暴力団員等に該当しないこと。
- (7) 応募法人自らが開設し、指定を受けるものであること。

4. 開設の条件等

(1) 対象地域

市内全域を対象としますが、公共交通機関等交通の利便性及び災害に対する安全性が確保された立地とすること。

※急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条で定められた急傾斜地崩壊危険区域に指定されていないこと。

※土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条で定められた土砂災害警戒区域に指定されていないこと。

※地区計画の設定又は生産緑地指定等がされている場合も含め、建設計画地での開発について、必ず佐倉市役所市街地整備課等と事前に調整のうえ、計画の実現性を確認してください。

(2) 事業用地

自己所有又は取得が確実に見込まれること。また、借地とする場合は特別養護老人ホームを経営する事業の存続に必要となる期間（50年以上）の地上権又は賃借権を設定・登記すること。この場合賃借料は無料又は極力低額であり、法人が当該賃借料を長期間に亘って安定的に支払う能力があると認められること。

事業用地は、開発行為等の許認可が確実に得られること。

※事業用地は抵当権等施設存続の支障となり得るような権利設定がないこと、当該権利の抹消が確実なことを条件とします。

新たに事業用地を確保する場合であっても、応募時に土地を購入する必要はありません。土地の売買確約書等により状況を確認します。

(3) 地元説明について

施設整備及び運営に当たっては、周辺の環境に適合した外観とし、隣接地への日照権等にも配慮するとともに、地域住民の理解が得られるよう十分な説明を行ってください。地元及び近隣の自治会（町内会）、隣接住民及び隣接地の地権者に対しては説明会を実施し、説明経過に係る調書を作成してください。

地域住民への説明に当たっては、「今回の説明は、佐倉市に計画書を提出するための説明であり、現段階で施設整備が決定したものではない」旨を説明資料に記載する等、十分注意して行ってください。

なお、地域住民への説明は、形式的な同意書等を求めるものではありません。円滑に事業を進められるよう、住民に理解と協力を求めることが必要です。

※県との事前協議終了までに地元同意が得られない場合は、選定を取り消します。

(4) 建物・設備等の要件

建物・設備に関しては公共性を重視し、過度の投資により事業運営に支障が無いよう配慮すること。

施設基準は、「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年千葉県条例第67号）」及び「指定介護福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年千葉県条例第70号）」を遵守すること。

本公募への応募前に、必ず千葉県健康福祉部高齢者福祉課に整備計画の相談を実施すること。施設整備計画、開設に当たっては千葉県の指導に従うこと。

※参考 [「平成30年度～31年度における老人福祉施設建設の手引き」](#)

千葉県健康福祉部高齢者福祉課ホームページ

(5) 開設時期

平成32年度中に開設できること。

5. 資金計画

(1) 整備に必要な資金等について

特別養護老人ホームを設置しようとする場合には、建設時の資金及び開設後の運転資金等について、長期・短期の資金計画を立ててください。

(2) 施設整備に係る補助制度について

特別養護老人ホームの整備に当たっては、千葉県から補助金が交付される制度があります。詳細は千葉県のホームページで公開されている、[「老人福祉施設建設の手引き」](#)を参照し、必要に応じて千葉県健康福祉部高齢者福祉課に問い合わせてください。

(3) 融資制度について

特別養護老人ホームの整備に当たっては、独立行政法人福祉医療機構から融資を受けることができます。

また、佐倉市産業振興課の実施する[ふるさと融資](#)を受けられる可能性もあります。ふるさと融資の活用を検討される場合は、佐倉市産業振興課に相談の上、借入金償還計画書に反映させてください。

6. 選定方法

(1) 整備法人の決定方法

整備法人は、佐倉市高齢者福祉・介護計画推進懇話会事業者選考検討会による審査の結果を踏まえ、市長が決定します。

(2) 審査方法

審査は、書面審査及び面接審査を行います。

面接審査は、応募者によるプレゼンテーションと審査員によるヒアリングを行います（応募者の出席は3名以内とします）。

なお、審査の結果、整備法人なしとする場合があります。

(3) 審査項目

I 配置計画及び建設用地に関する事項

① 適正配置

- ・ 都市計画との整合
- ・ 交通の利便性
- ・ 生活関連施設の整備状況

- ② 建設用地
 - ・ 土地利用に関する法令規制等
 - ・ 防災上の安全性の確保
 - ・ 給排水関係
 - ・ 用地の面積
 - ・ 土地の所有権
 - ・ 用地の抵当権設定等の有無
 - ・ 道路事情
 - ・ 地元調整

II 建物及び設備に関する事項

- ① 基準への適合
- ② 排水処理設備

III 運営に関する事項

- ① 施設設立（増床等を含む）に当たっての法人の考え方
 - ・ 応募の動機
 - ・ 計画内容
 - ・ 利用者処遇
 - ・ 職員確保
 - ・ 職員資質の確保
 - ・ 地域との連携
 - ・ 地域貢献
- ② 人員基準
- ③ 設置定員
- ④ 低所得者への配慮
- ⑤ 保健、医療との連携
- ⑥ 地域における福祉サービスの拠点性
 - ・ 地域の福祉サービス拠点としての機能
 - ・ 地域住民との交流

IV 資金に関する事項

- ① 自己資金
 - ・ 施設整備資金
 - ・ 運転資金
 - ・ 寄付
- ② 借入れ
 - ・ 建設資金調達にあたり借入れを行う場合の確実性
 - ・ 借入金償還の見通し

V 法人の運営に関する事項

- ① 法人の組織運営
- ② 法人の運営施設
- ③ 法人の経営状況

(4) 選考結果の通知及び公表

選考結果は、すべての事業者に文書で通知します。また、選考結果を佐倉市ホームページで公表します。

7. 選考スケジュール

今後のスケジュールは次のとおりです。なお、状況によって日程等の変更を行う可能性もありますので、予めご了承ください。

応募書類受付期間	平成30年6月 1日(金)～ 平成30年7月 2日(月)
質問受付期間	平成30年6月 1日(金)～ 平成30年6月14日(木)
質問回答	平成30年6月20日(水)
第一次審査(書類審査)	平成30年7月中旬
第二次審査(ヒアリング審査)	平成30年7月下旬
選定結果通知	平成30年8月下旬

8. 応募手続き

本公募への申込みを希望する法人は、次により公募申込書類を提出してください。公募申込書類を提出した法人を応募法人とします。

(1) 受付期間及び提出場所

- ・期間 平成30年6月1日(金)～平成30年7月2日(月)
※ 電話予約の上来庁してください。
※ 受付時間は、確認の都合上午前9時から午後4時までとします。
- ・場所 佐倉市海隣寺町97番地
佐倉市役所福祉部高齢者福祉課 介護給付班(市役所福祉センター1階)

(2) 提出書類

提出書類は、次頁の表のとおりです。作成に必要な書式等については、佐倉市ホームページからダウンロードしてください。

本申込みの受付期間終了後は、応募者都合による計画変更は一切認めません。なお、佐倉市の必要に応じ、市から書類追加及び補正等を求めることがあります。

契約者同士で原本を保管する必要があり、写しでの提出とする書類については、法人代表者名での原本証明を必ず行ってください。

【例】

この写しは原本と相違ありません。

平成30年6月〇日

社会福祉法人 〇〇会

代表者 〇〇 〇〇 印

【提出書類一覧】

	内容	様式番号
1	全体目次（提出書類等一覧）	—
2	平成30年度 特別養護老人ホーム整備・運営法人公募申込書	様式1
3	定款	—
4	法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）	—
5	理事長履歴書	様式2-1
6	役員・評議員名簿一覧表	様式2-2
7	法人概要一覧表	様式2-3
8	直近3ヵ年の決算書	—
9	直近3ヵ年の実地指導結果通知の写し（法人、介護保険事業所）	—
10	上記指導結果通知に対する改善報告書の写し	—
11	法人事業概要（パンフレット等）	—
12	施設等整備の動機等	様式3
13	事業計画書	様式4-1
14	公図の写し及び同写しに隣接地所有者を表記したもの	—
15	周辺地図（敷地周辺の写真）	—
16	土地の登記簿謄本	—
17	土地の寄付を受ける場合＝寄付確約書	—
18	土地を購入する場合＝売買確約書	—
19	土地を賃借する場合＝無償貸与確約書又は賃貸借確約書	—
20	埋蔵文化財の有無	—
21	地域住民との話し合いの経過及び状況（一覧）	様式4-2
22	地元説明経緯個別調書（隣接地権者）	様式4-3
23	地元説明経緯個別調書（近隣者・地元自治会等）	様式4-4
24	下水道・排水関係（放流先の協議状況・同意状況）がわかるもの	—
25	事業工程表	様式5
26	位置図（縮尺1/2500程度）	—
27	建物配置図（A3判）	—
28	平面図（A3判）	—
29	立面図（A3判）	—
30	部屋別面積表	—
31	施設開設後の収支計画書（3ヵ年分）	—
32	事業費・資金調達内訳等一覧表	様式6
33	借入金償還計画書	—
34	管理者（施設長）予定者履歴書 資格証明書等	様式7-1
35	従業員の勤務体制及び勤務形態一覧表	様式7-2
36	質問票 ※質問がある場合	様式8
37	応募辞退届 ※応募を辞退する場合	様式9

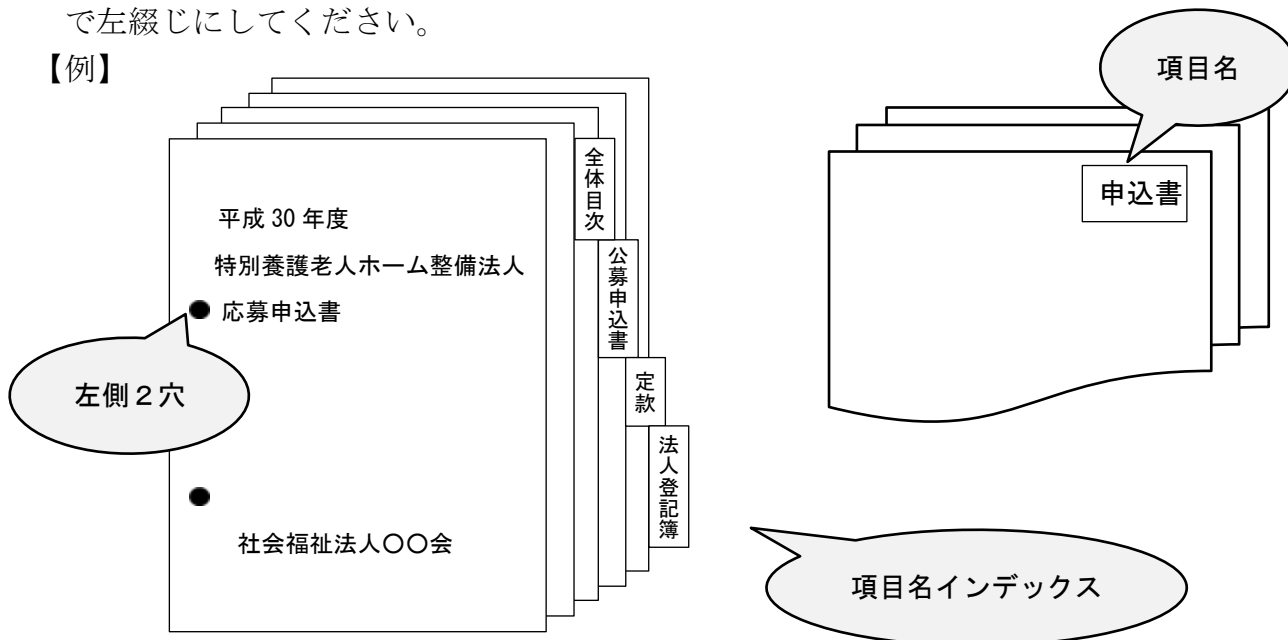
(3) 提出部数

11部（正本1部、副本10部）とします。

(4) 作成上の注意

提出書類は、原則として日本工業規格A4版（図面はA3版）で作成し、表紙及び全体目次を付し、ページごとに右肩に項目名とページ番号を表記し、項目ごとに項目名を記したインデックスを付してください。各書類はファイル・バインダー等で左綴じにしてください。

【例】



9. 応募に当たっての留意点

- (1) 応募に要した費用はすべて応募法人の負担となります。
- (2) 不備・不足等がある申請は受付できませんので、提出日には余裕を持ってください。
- (3) 応募書類は理由の如何を問わず返却いたしません。
- (4) 本応募における用地（建物）所有者（権利者）、地域住民その他の関係者との間に発生したトラブルについて、本市は損害賠償請求や求償、その他一切の責任を負いません。
- (5) 提出された書類に虚偽の記載があった場合、選定後であっても失格とします。
- (6) 事業者評価後の協議において以下のア～エに該当し、事業計画が成り立たないことが判明した場合や、重大な不備等があることが判明した場合には、決定を取り消す場合があります。
 - ア. 必要な許認可が取得できない場合
 - イ. 資金計画に大幅な変更が生じた場合
 - ウ. 事業計画の変更が生じた場合
(定員、計画地の変更、その他本要領の要件に適合しない変更等)
 - エ. その他事業を執行する上で支障等が発生した場合
- (7) 応募受付後に辞退する場合は、応募辞退届（様式9）を提出してください。

10. 質問等の受付について

(1) 受付期間

平成30年6月1日（金）から6月14日（木）午後5時まで

(2) 質問票の作成について

質問票（様式8）に要旨を簡潔にまとめ、質問事項1件ごとに1枚作成してください。

(3) 提出方法

FAX又は電子メールにより送信のうえ、送信後は、11. の担当宛に電話による着信確認をしてください。なお、電話及び口頭での質問はご遠慮ください。

11. 担当・お問い合わせ

佐倉市海隣寺町97番地

佐倉市福祉部高齢者福祉課介護給付班 平岡・伊藤

電話043-484-6174

FAX 043-486-2503

E-mail koureishafukushi@city.sakura.lg.jp