

令和3年度募集

木更津市広域型特別養護老人ホーム整備事業者  
募集に係る公募型プロポーザル実施要領

— 令和3年8月 —

木更津市福祉部介護保険課

# 木更津市広域型特別養護老人ホーム整備事業者募集に係る 公募型プロポーザル実施要領

## 1 公募の趣旨

令和3年度から令和5年度までを計画期間とする木更津市高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画では、「地域でともに支えあい、安心して健やかにいきいきと暮らせるまち ～ 地域包括ケアシステムの深化・推進 ～ 」を基本理念とし、市の基本構想である「安心・安全でいきいきとした暮らしづくり」の実現を目指しています。

本市では、特別養護老人ホーム整備を進めるにあたって、適切な事業者の指定を行うことや良質なサービスを確保することを目的としてプロポーザル方式による選定を行います。

## 2 公募内容

### (1) 施設の概要

種類	整備数	整備圏域	定員等
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	1施設	指定なし	定員は60人とし、原則としてユニット型30床、従来型30床の計60床とすること

※老人福祉法による特別養護老人ホームの設置の認可及び介護保険法による介護老人福祉施設の指定については、ユニット型施設と従来型施設とをそれぞれ広域型の別施設として認可及び指定することとなるため、施設の定員はそれぞれ30人以上となるようにすること。

### (2) 併設するサービス

種類	条件	定員等
老人短期入所施設	創設の際に併設すること	定員：任意 ユニット型とする。
その他併設可能なサービス	創設の際に併設すること	定員：任意

※その他併設可能なサービスとして、地域密着型サービス事業所（ただし、地域密着型通所介護及び認知症対応型通所介護は除く）の併設は認めないものとする。

## 3 事業開始年度

令和5年度中に本体工事を着工し、令和6年度中に事業を開始すること。

#### 4 応募の要件

- (1) 事業主体は、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条で定める社会福祉法人であること、または、新たに社会福祉法人の設立を予定している者で、県の補助内示後に法人設立の手続きが完了できる者であること。
- (2) 介護保険法（平成9年法律第123号）第86条第2項各号の規定に該当しないこと。また、併設して他のサービスを計画する場合は、同法第70条第2項各号、第79条第2項各号、第115条第2項各号及び第115条の2第2項各号の規定に該当しないこと。
- (3) 整備事業の事業所となる土地（建物）が確保されている、又は、その見込みがあること。
- (4) 賃貸借契約の場合、事業継続に支障の無い賃貸借契約期間とすること。なお、借地借家法第23条第2項の事業用定期借地権（10年以上30年未満）は認めないものとする。
- (5) 設定しようとする所有権や地上権等に対抗できる権利（抵当権等）が設定されていないこと。ただし、福祉医療機構を権利者とする抵当権が設定されている場合は除くものとする。
- (6) 利用者家族との交流機会の確保や地域住民との交流を図る観点から、住宅地または住宅地と同様に利用者の家族や地域住民との交流の機会が確保される地域であること。
- (7) 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）及び指定介護老人福祉施設の人員、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）その他の関係法令・基準を満たす計画であること。
- (8) 都市計画法、建築基準法、消防法等の関連する法令等の基準を満たしていること。
- (9) 関係法令及び木更津市の関係条例等を遵守すること。
- (10) 開設後円滑な運営ができるよう、建設予定地に接する土地所有者をはじめ、地域住民等に対して事前に説明会等を開催し、十分な理解や協力が得られるよう努めること。

#### 5 質問受付

公募に関する質問は、「公募質問票」（様式9）で受け付けます。

なお、提出された質問に対する回答は、質問を提出した事業者に順次お知らせします。また、回答した内容については、とりまとめのうえ市公式ホームページに公開する予定です。

- (1) 受付期限 令和3年8月31日（火）正午まで
- (2) 提出方法 持参、FAX、電子メール（電話等の口頭による質問は受け付けません）

#### 6 応募申込書の提出

応募申込書の提出にあつては、関係部局等と必要な事項について事前協議し、計画の実現性についてあらかじめ確認し、必要な書類等を取りまとめて提出してください。

なお、事前協議事項については、「施設整備に係る事前協議状況」（様式3）を参照ください。

- (1) 受付期間 令和3年8月4日(水)～9月30日(木)(土・日・祝日を除く)  
(受付時間：午前8時30分～午後5時)
- (2) 提出先 木更津市福祉部介護保険課計画推進係
- (3) 提出方法 持参(郵送不可。事前に電話で予約の上、持参してください)
- (4) 提出部数 正本1部、副本(正本のコピー)6部
- (5) 確認事項
- ・文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地でないこと。
  - ・農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に基づいて指定された農用地区域でないこと。
  - ・生産緑地法(昭和49年法律第68号)に基づき指定された生産緑地地区でないこと。
  - ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)に基づいて指定された急傾斜崩壊危険区域でないこと。
  - ・森林法(昭和26年法律第249号)に基づいて指定された保安林を含む地域でないこと。
- (6) 応募申込書提出後に、申請書類に基づき書類審査及び現地調査等を行います。

## 7 応募申込書の提出に係る留意事項

### (1) 応募申込に係る添付書類

下表について、指定様式及び指定様式が示されていないものは任意様式で作成すること。

1 開設主体に関する事項		
(1)	応募申込書	【様式1-1】
(2)	事業者概要	法人沿革及び法人が運営する事業実績を記載すること
(3)	代表者の履歴書	
(4)	定款又は寄付行為	最新のもの
(5)	法人登記簿謄本	最新のもの
(6)	施設整備計画に関する 理事会議事録の写し	
(7)	誓約書	【様式2-1】
(8)	施設整備に係る事前協 議状況	【様式3】
2 立地条件に関する事項		
(1)	事業概要書	【様式4】

(2)	位置図	縮尺は任意とする。
(3)	公図の写し	
(4)	敷地求積図	
(5)	設置予定の土地の登記簿謄本	
(6)	建物配置図・平面図・立面図（A3可）	建物配置図には接する道路の名称・幅員を記載すること。 千葉県高齢者福祉課施設整備班の收受印及び担当者印が押印されたもの。
(7)	現況写真	撮影日を記載すること。
(8)	排水計画図（A3可）	
(9)	地権者の売買内諾書	設置予定の土地を買収する場合のみ
	地権者の賃借内諾書	設置予定の土地を賃借する場合のみ
3 事業計画に関する事項		
(1)	事業所の運営方針	理念・基本方針等
(2)	事業資金計画書	①施設整備に係る資金計画書 【様式5】 ②施設の建設に係る金額のわかる書類（設計業者による見積書等） ③開設にあたって必要となる備品等にかかる金額のわかる書類
(3)	事業運営収支計画書	事業開始後5年間の資金収支計画 【様式6】
(4)	借入金償還計画表	事業開始後の借入金償還計画 【様式7】
(5)	決算書	直近3年分の決算報告書 ①財産目録 ②貸借対照表 ③資金収支計算書及び事業収支計算書
(6)	事業スケジュール	工事から開設までの工程表
(7)	職員配置計画	施設開設時における職員配置計画 【様式8】
4 その他の事項		
(1)	応募動機	応募理由を記載すること
(2)	運営に対する事項について	①施設の運営方針について ②安全・安心・衛生対策について ③虐待防止に対する考え方と取り組みについて ④身体拘束・事故防止に対する取り組みについて ⑤職員の人材確保・育成・定着の取り組みについて ⑥地域との連携及び交流等について

(3)	従業員の勤務体制及び職員確保の見通し	昼間・夜間の勤務体制及び防災体制も含む。また、職員確保の見通しについて記載すること。
(4)	医療に関する事項	協力病院等、医療との連携のとり方について記載すること。
(5)	防災、非常災害対策等に関する事項	設置予定の消防設備及び非常災害対策について記載すること。
(6)	地域住民の理解、連携及び交流方法等	現時点での自治会等との調整状況及び今後の対応等について記載すること。

## (2) 留意事項

- ① いったん提出された応募申込書等の書類一式は、理由を問わず返却しません。
- ② いったん提出された応募申込書等の一部書類の差し替えや再提出はできません。
- ③ 「(1) 応募申込に係る添付書類」の順に並べ、書類サイズはA4判にしてください。  
ただし、図面等はA3判（Z折り）が使用可能です。
- ④ 提出書類は、全体の目次及び通しのページ番号を付けてください。
- ⑤ 提出書類は、フラットファイルに綴じて、書類ごとにインデックスを付けてください。
- ⑥ 書類等の作成に伴う応募に要する費用は、全額応募者の負担となります。
- ⑦ 虚偽その他不正な申請があった場合は、選定結果を無効とします。
- ⑧ 整備事業者として選定された後の応募計画の変更については、サービスの向上につながるものや施設の実施設計に伴うもの等やむを得ないもので審査結果に影響を与えないもののみ、本市との協議のうえ認めるものとします。ただし、重要な事項（施設定員、整備場所、本要項の要件に適合しない変更等）原則として認めません。
- ⑨ 提出期限の3週間前までに県高齢者福祉課施設整備班へ図面事前審査の予約を行い、審査を受けてください。

## 8 審査方法

- (1) 木更津市第8期介護保険事業計画における施設等整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を開催し、応募事業者のプレゼンテーション方式により、提出された書類審査及びヒアリングを行います。
- (2) 選定委員会の開催日時、場所等は別途通知します。なお、新型コロナウイルス感染症の拡大状況によっては、審査方法を変更する可能性があります。
- (3) 審査項目は以下の項目を踏まえて総合的に審査します。
  - ① 運営方針
    - ・事業展開が、福祉や介護の理念に基づいたものとなっているか
    - ・実施する事業に対する十分な理解を持ち、それに基づいた運営理念及びサービス内容を

掲げているか。

② 設置予定者

- ・高齢者介護に関する経歴・実績等があるか。
- ・現在の事業について、健全な財務運営で行われているか。

③ 立地条件

- ・立地場所は市内（日常生活圏域内）をカバーできる適切な位置であるか。

④ 建物の規模・構造及び設備

- ・当該介護保険事業者指定基準上の設備基準を満たし、非常災害も踏まえた安全で快適な空間づくりに配慮した規模・構造となっているか。

⑤ 組織・職員体制等

- ・施設設備、職員配置体制等の充実により、安全かつ十分なサービスを提供できる体制であるか。
- ・医療機関との連携体制が整っているか。

⑥ 事業収支計画等

- ・当該事業計画は、収支計画及び市場調査等により事業化の確実性及び安定的な経営が見込まれているか。
- ・土地建物を確保し、良好なサービスを安定かつ継続的に行えるか。

## 9 選定結果

- (1) 選定委員会の選考を踏まえ、木更津市介護保険運営協議会の意見聴取をしたうえで、市長が決定します。
- (2) 選定結果については、市公式ホームページで公表します。なお、非選定業者に関する情報は公表しません。
- (3) 評価内容等の選定経過の問い合わせには、一切応じません。
- (4) 審査の結果、整備予定事業者がないとする場合があります。
- (5) 本公募による決定は、特別養護老人ホームの認可及び指定介護老人福祉施設の指定が確定したものではありません。

## 10 施設整備資金について

(1) 施設整備に対する補助金

補助金については、千葉県の予算の範囲内で補助金が交付される予定となっています。下記の県補助金の単価は令和2年度の単価であり、今後の整備に係る単価については、現時点で未定ですので、あらかじめご了承ください。また、県補助金は予算の範囲内において額が

決定されるため、現行の基準単価を下回る補助額となることがあります。

なお、市ではこの補助金の採択、不採択に関わらず市単独補助はありませんので、補助を希望する事業者につきましては、資金計画の策定にあたりご承知おき下さい。

(参考) 令和2年度補助金単価

- ・ 広域型特別養護老人ホーム 4, 500千円/床×定員数
- ・ 老人短期入所施設 800千円/床×定員数

(広域型特別養護老人ホーム創設時の併設、ユニット型に限る。10床上限)

(注) 土地取得資金、基本設計及び土地測量等は補助対象経費の対象外となります。

- ・ 施設開設準備経費(開設前6ヶ月間) 839千円×定員数

## (2) 施設整備の融資制度について

独立行政法人福祉医療機構にお問い合わせください。

福祉医療機構からの融資については、昨今の建築費高騰などにより財務状況や資金計画などの確認事項が多くなっていますので、融資相談を実施し、必要な調整を行い一定の了解を得た上で応募してください。

## (3) 運転資金について

事業開始後数ヶ月は入所者が定員に満たないこと、介護報酬等の入金に2ヶ月程度かかることなどから、自己資金もしくは寄付金を財源とした開設後の運転資金が必要となります。したがって、年間事業費の12分の3以上に相当する運転資金を計上し、併せて既存事業の運転資金も確保しておくこと。

## 1.1 問い合わせ先

〒292-8501 木更津市朝日3丁目10番19号 木更津市役所朝日庁舎  
木更津市 福祉部 介護保険課 計画推進係

電話:(0438)23-7163

FAX:(0438)25-1213

メールアドレス:kaigo@city.kisarazu.lg.jp