

広域型特別養護老人ホーム（増床）

整備事業者募集要項

（平成27年7月1日）

堺市 健康福祉局 長寿社会部 介護事業者課

第 1 章 募集概要と応募資格

1 募集内容

既存広域型特別養護老人ホーム (以下「特養」という)の増床	市全域で60床
----------------------------------	---------

定員数が80人未満の「介護老人福祉施設」⇒定員数80人まで増床可能
ただし、併設短期入所生活介護事業所（以下「ショートステイ」という。）の
定員数との合計が100人を超えている場合は、増床の対象外です。

(※1) 当該施設の事業開始は、平成29年12月1日とします。

(※2) 増床とは、既存特養の増改築等により定員増を行うものであり、増築部分については既存特養と一体として管理運営しうる施設であることが必要です。したがって、増築部分が既存特養と道を挟んだ立地や、敷地内であっても既存特養と一体的に管理運営できると認められない場合等は応募できません。また、既存特養の敷地内又は隣接地を確保して増築する場合には、既存特養と渡り廊下等で連結され、建築基準法上同一の建築物とみなされるものであり、外部に出ることなく行き来でき、入所者にとっても既存特養の設備を無理なく利用できる構造、規模であることが必要です。

(※3) 増床整備に合わせたショートステイの増床は事業者の任意としますが、増床整備によって既存ショートステイが減員となることは認めません。

また、整備後の特養とショートステイの総床数が100を超える増床は認めません。

(※4) 地域密着型特別養護老人ホームは対象とはなりません。

2 応募資格

応募者は、次のいずれにも該当していることが必要です。

- ① 本市内に特養を運営している法人。
- ② 過去に改善命令を受けた法人においては、改善が終了し、かつ、改善を終了してから3年が経過している者。
- ③ 平成24年4月1日以降、堺市が行う介護保険施設などの整備運営法人の公募において事業予定者として選定後、法人側の事由により辞退した法人でないこと。
- ④ 法人税、消費税及び地方消費税、地方税を滞納していないこと。
- ⑤ 民事再生法等による手続きをしている法人でないこと。
- ⑥ 法人役員（就任予定者を含む）に次の各号に該当する者がいないこと。

- a. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する団体（以下「暴力団」という。）の構成員（暴対法第 2 条第 6 号に規定するもの）。
- b. 過去 5 年間に破産手続開始決定を受けた者。
- c. 禁錮以上の刑に処せられ、その執行が終わるまでの者、又はその執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者。

第2章 事業計画

1 整備について

(1) 基本的事項

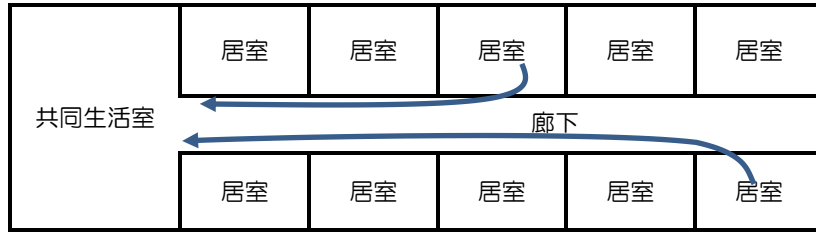
- ① 事業計画の策定にあたっては、関係法令等を精査するとともに、関係機関と十分に協議すること。
- ② 施設は、地域住民との連携及び協力を行うなどの地域との交流を図らなければならないことから、設計や建設にあたっては、日影や騒音、視線などに留意し、近隣・地域に配慮し、地域の要望等に対し真摯に対応すること。また、近隣住民への説明会等を十分に行うこと。

(2) 整備・設備要件

- ① 既存特養が「ユニット型」の施設については「ユニット型」の増床に限ります。また、1ユニットの定員は10名以下とし、2人部屋の設置は認めません。「ユニット型準個室」も不可です。なお、ユニットの造りは、他のユニットの入所者が当該ユニット内を通過することなく施設内を移動できるようになっていること(ユニットの独立性の確保)が必要です。(P.4図2参照)
既存特養が「従来型」の施設については「従来型」の増床に限ります。ただし、既存施設も含めて建替えをして増床する場合は、「ユニット型」に変更していただきます。
- ② ユニット間の仕切りについては、2ユニット間の夜勤を円滑に行うための用途目的にのみ、壁ではなく扉とすることは可能。その場合、扉はあくまで日中においては各ユニットの独立性を保つ設えとすること。(扉の一部にガラス等を使用する場合、隣接するユニットが見えるものは不可)
- ③ 居室の扉については、外から居室内が見えないようにすること。
- ④ 居室の扉に鍵をつける場合は、車椅子利用者も施錠できる位置に鍵を設置し、緊急時に備え、外部から解錠できる構造とすること。
- ⑤ 建替えや別棟の建設等により増床する場合は、居室の窓は掃出し窓とし、災害時、居室からバルコニー等への移動が円滑に行える設えにすること。バルコニー等の幅は、エアコンの室外機等の設置後、車椅子が円滑に通行可能な幅とする。
- ⑥ 設備についての基準は、「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(平成11年厚生省令第39号)」、及び「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準(平成11年厚生省令第46号)」をご参照ください。

ユニット型として望ましくない例

図 1 居室が共同生活室に近接して一体的に設けられていない。



ユニット型として認められない例

図 2 ユニットAの入所者が外部へ移動する際に、ユニットBを通過しないと移動できない。(ユニットの独立性が確保されていない)



2 建設用地の条件

- (1) 事業の継続性を確保するため、計画地が都市計画法第 53 条の許可の必要な区域でないことを条件とします。
- (2) 計画地に以下の区域を含まないこととします。
 - ア 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 2 条第 1 項に規定する自然公園の区域
 - イ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 5 条第 1 項の規定により指定された近郊緑地保全区域
 - ウ 大阪府自然環境保全条例に基づき指定を受けた自然環境保全地域等
 - エ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
 - オ 地すべり等防止法（昭和 32 年法律第 30 号）、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）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）等によって指定を受けた災害防止上保全すべき区域
 - カ 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）

第28条第1項の規定により指定された「鳥獣保護区」及び貴重な植物の生育地域又は生息地域で市長が保護すべき必要があると認める区域

キ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項に規定する文化財包蔵地等で保全を必要とする区域

(3) 借地による整備も「可」としますが、次のア～キの全ての要件を満たすことを条件とします。

ア 事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定し、かつ、これを登記すること（定期借地権の設定による整備は不可とします。）。

(a) 借り上げ期間は50年以上とすること。

(b) 契約に自動更新条文が明記されていること。

イ 賃借料の水準は、法人の経営の安定性確保や事業の特性に鑑み、無料又は極力低額であること。

ウ 法人は寄付金等により賃借料を長期間にわたって安定的に支払う能力があること。

エ 抵当権（根抵当権を含む。）が設定されているときは、抵当権の抹消をさせること。

オ 貸主は事業の継続について協力する旨を契約書に明記すること。

カ 無断譲渡、転貸しの禁止条項を契約書に明記すること。

キ 賃借料の改定の方法が長期間にわたり決まっていること。

(4) 法人所有地の場合でも、福祉医療機構以外の者を権利者とする抵当権（根抵当権を含む。）が設定されている場合、抵当権の抹消を条件とします。

(5) 計画地に市有地を含む計画は認めません（認可までに取得できる場合を除く。）。

(6) 計画地に共有地を含む計画は認めません（認可までに取得できる場合を除く。）。

※上記の諸条件に関わらず計画地での開発が可能か、必ず関係課にご確認ください。

(7) 市街化調整区域における立地について

増床を行う場所については、原則として市街化区域としますが、市街化調整区域であっても、地域住民との交流の機会を確保される住宅地の中又は住宅地と同程度に交流が確保される地域の場合は応募することができます。最終的な都市計画法に基づく市街化調整区域での開発許可は、開発審査会の議を経て、開発調整部で決定します。市街化調整区域での立地で計画される場合は、あらかじめ関係課と十分に協議し、開発許可を受けることができる見込みの立地で応募していただくことを求めます。開発許可を受けることができない場合は整備できません。

その他、詳細についてはお問い合わせください。

3 関係部署との事前調整

公募受付までに、開発に関する基準等は宅地安全課、建物については建築安全課、避難経路、消防用活動空地の確保等については消防局警防課に図面を提示の上ご確認ください。

区分	担当部局	電話番号
建築物	建築都市局 開発調整部 建築安全課	072-228-7936
開発	建築都市局 開発調整部 宅地安全課	072-228-7483
消防	消防局 警防部 警防課	072-238-6047

第3章 補助制度

堺市の補助制度については、平成28年度の予算の成立が条件となりますので、当初予定された補助制度の内容や金額に変更が生じる場合があります。

なお、併設事業所等への補助は行いません。資金計画の立案にあたっては、建築事業費の縮減に努められると共に十分な余裕を持って計画するようにしてください。

補助単価 (1床あたり) 3,712千円(ユニット型・従来型とも同じ)

(上記金額は予定額であり、確定額ではありません。)

1 補助対象経費

補助対象経費は、「工事請負費」及び「工事事務費」です。

(1) 工事請負費

ユニット型の増床を行う場合

「増床部分」の「ユニット部分以外の部分」が補助対象となります。

ユニット部分以外の部分の施設整備費と上記の補助単価に定員数を乗じて算出した額を比較し、少ない方の額が補助交付額となります。

従来型の増床を行う場合

「増床部分」の「居室部分以外の部分」が補助対象となります。

居室部分以外の部分の施設整備費と上記の補助単価に定員数を乗じて算出した額を比較し、少ない方の額が補助交付額となります。

(2) 工事事務費(設計監督料等)

補助対象経費となる工事事務費は、工事請負費の2.6%を限度とします。

2 補助の対象とならない経費

- (1) 土地の買収又は整地に要する費用
- (2) 既存建物の買収に要する費用
- (3) 既存建物の解体撤去及び仮設建物に要する費用
- (4) 職員の宿舍、車庫又は倉庫の整備に要する費用
- (5) その他施設整備の費用として適当と認められない費用

第4章 応募

1 選定までのながれ

日 程	内 容
8月31日（月）まで	質問の受付期間。回答は、随時ホームページにて公表
9月14日（月）まで	電話予約の受付期間
9月17日（木） ～9月25日（金）	応募書類の受付期間
11月頃	施設整備審査会の開催
12月頃	選定結果の通知

（“資料①”参照。なお、現時点での予定のため、日程は変更になる場合があります。）

2 受付（関係課との事前相談を経て、必ず、電話予約の上、持参してください。）

電話予約受付期間

平成27年9月14日（月）17時30分まで【厳守】

窓口受付

平成27年9月17日（木）～平成27年9月25日（金）【厳守】

書類を確認しますので、**必ず事業内容について説明できる法人の方が持参**してください。なお、審査の公平を期するため受付期間後の提出には一切応じません。

また、受付後の追加提出や差替は認めません（介護事業者課から指示のあるものを除く。）。

3 提出場所

堺市 健康福祉局 長寿社会部 介護事業者課 調整係

住所：堺市堺区中瓦町1丁4番21号 第一住建堺東ビル7階

電話：072-275-6235 FAX：072-229-0088

4 提出書類

チェックリスト①「協議書等」、チェックリスト②「別ファイル」をご覧ください。

5 質問

平成27年8月31日（月）までに「質問票」に記入の上、メールかFAXにて介護事業者課まで送付してください。回答は、堺市ホームページに掲載します。公平を期すため、来庁及び電話による問合せは受付けませんのでご了承ください。

6 経費負担と応募書類の取扱い

提出書類の作成に要する経費は、応募者の負担とし、提出された提出書類は返却しません。

7 応募の抹消

応募した法人が、次のいずれかに該当した場合は、応募を抹消します。

- ① 応募要件を満たさない場合。
- ② 応募法人が提出した提出書類に虚偽の記載があった場合。
- ③ 応募法人またはその関係者が、選定に関して有利になるよう選定委員または担当職員に接触した場合。なお、選定された法人は、選定委員または担当職員に接触したことが確認された業者を、本件に係る契約の相手方とすることはできません。

第5章 選定

1 選定方法

- (1) 「堺市健康福祉局保健福祉施設等施設整備審査会」(以下「施設整備審査会」という。)において、施設整備審査会施設整備審査基準(P.11)に基づき、応募書類を審査し、優先順位を決定します。当該審査結果に基づき、順位の上位の事業者から順に当該事業者の応募に係る床数を配分していきます。なお、次順位の事業者の応募に係る床数が残床数を上回る場合は、当該次順位の事業者と残数での増床で対応可能かどうかを協議し、応募に係る設計の基本的なコンセプトの変更を伴わずに残数に係る増床が可能と判断でき、当該次順位の事業者が応募に係る床数の減に応じる場合は当該次順位の事業者を選定します。また、当該次順位の事業者との協議が整わなかった場合は、さらに順位以下の事業者というように、審査に係る順位の順に個別に協議し、事業者を決定します(増床申込みにおける希望増床数の状況により、整備床数の調整をすることがあります。)。なお、応募に係る増床数の合計が公募数である60床以下の場合であっても要件審査を行います(基準点を満たしていただく必要があります。)
- (2) 居宅サービス事業所等を併設する場合、建設コストや運営コストがかかることから、資金計画や収支見込等については特養増床と一体で審査対象とします。
- (3) 本市が募集する他の整備事業に応募することは可能ですが、同一種別における応募は1計画のみとします。また複数選定された場合、いずれも辞退することはできません。
- (4) 選定された事業者においては、提出した協議書の内容を遵守してください。
選定後、図面を変更することは認めません。ただし、堺市または施設整備審査会の指示、指導、助言に基づくものについては、この限りではありません。

2 結果の通知及び公表

選定結果は、平成27年12月頃に文書により通知します。また、堺市ホームページにも掲載します。

3 審査基準

1 法人等の運営・経営
(1) 法人経営が安定しているか
(2) 施設整備資金及び運営資金の確保が十分で資金計画が適切であるか
(3) 社会福祉事業に十分な理解を有し、意欲と能力を備えているか
(4) 地域における貢献度について
2 用地
(1) 立地条件・周辺環境について
(2) 規模・形状・安全性について
(3) 用地の確保方法について
3 建物の設計
(1) 設備、部屋等の配置関係が適切であるか
①施設運営方針を実現できる設計、設備となっているか
②入所者及び職員の処遇上、健康上及び防災上、必要な設備を有し、適当な広さが確保されているか
③入所者等の処遇、衛生面、安全面等に配慮されているか
4 運営
(1) 施設運営全般
①増床整備を希望する理由について
②増床整備で入所者処遇が向上する点について
③職員の採用の方針・計画について（今回の増床に伴うものも併せて具体的に）
④職員を定着させるための工夫等について
⑤入所者の利益の保護のための取り組みについて
⑥身体的拘束を行わないための取り組みについて
⑦高齢者虐待の防止策について
⑧施設における医療対応について
⑨事故防止対策、事故発生時の対応について
⑩非常災害時及び緊急時における対処について
⑪自然災害に対する備え及び果たすべき役割について
⑫低所得者に対する配慮について
⑬特別の室料・特別の食事について
⑭地域等との交流について
⑮その他（法人・施設整備・運営に関するPRポイント等）

選定から開設までのながれ

年月	応募者	堺市	
		介護事業者課	開発関係部局
H27年 7月	事業計画（作成） <div style="border: 1px solid orange; padding: 2px; margin: 5px 0;"> 用地確保、構造・規模、 資金計画 </div>	募集要項	
9月	審査協議書提出		
10月			
11月		施設整備審査会	
12月	<div style="border: 1px solid orange; padding: 2px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・介護事業者課との協議 ・開発、建築、消防等との協議 </div>	選定結果の通知	都市計画法第 32 条協議 ・堺市開発行為等の手続 に関する条例協議 ・同条例で定める諸手続 ↓ 全て終了
H28年 2月			都市計画法第 29 条 開発許可申請 開発審査会付議案件提出
3月	補助金協議書提出		開発審査会付議
4月	設計監理契約 工事請負入札・契約	補助金内示	建築確認申請
6月	補助金交付申請書	補助金交付決定	
	着工		
H29年 10月	竣工		検査済証交付
H29年 11月	実績報告書提出	現地検査（竣工）	
	施設認可・指定申請	補助金の確定	
H29年 12月	特養（増床）開設	施設認可・指定	
		補助金の交付	