

認知症対応型共同生活介護事業所(新設・増床)
整備事業者募集要項（再公募）

（令和4年10月17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

施設種別	区分	募集数	募集区域	事業開始
認知症対応型共同生活介護 (以下、「グループホーム」 という。)	新設	9人分	市内全域 (ただし、既存のグルー プホーム等の整備状況 を考慮します。)	令和6年4月1日
	増床		既存の グループホーム	

(※1) 新設の共同生活住居(ユニット)の数は、1とします。また、増床については、増床後の全体の共同生活住居の数は3以下とします。なお、一つの共同生活の住居の定員は5人以上9人以下とします。(2人部屋の設置は認めません。)

(※2) 増床とは、既存のグループホームと一体として管理運営しうる事業所であることが必要です。したがって、増床部分が本体グループホームと道を挟んだ立地や、敷地内であっても本体グループホーム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。

(※3) 新設の施設整備や開設準備に当たっては、補助金の対象となる場合があります。(下記《参考》を参照のこと。ただし、補助制度については、令和5年度の予算成立が条件となり、補助制度の内容や金額は、変更となる場合があります。)また借家による場合は施設整備補助の対象外となります。

《参考》第7期募集時の補助単価(大阪府補助金交付要綱に基づく。)

- ・施設整備 1施設あたり 33,600千円
- ・開設準備 定員1人あたり 839千円

(※4) 増床について、整備に係る補助金の交付の予定はありません。

(※5) 新設について、同時期に公募を行う地域密着型特別養護老人ホーム等との併設は、それぞれの公募要件を満たせば、応募も可能です。ただし、本体施設の募集区域に限ります。なお、いずれも選定された場合は、いずれかの事業を辞退することは認めません。ただし、いずれかが選定されなかった場合は、選定された施設については辞退することを認めます。

グループホーム単独の場合は堺市地域密着型サービス等事業者選定等審査会にて審査しますが、併設される場合は、堺市健康福祉局保健福祉施設等施設整備審査会にて審査を行います。

(※6) 一定の期間内の事業の移転・廃止等について制限があります。また、移転・廃止等に伴い補助金の返還を行っていただく場合がありますのでご注意ください。

(※7) 既存の施設等は、資料①(P.10)を参考にしてください。

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) 新設については、株式会社等の法人であれば応募可（法人設立を前提とした個人の応募も可。ただし、補助金交付申請までに法人が設立できない場合は、選定を取り消します。）。
- (2) 増床については、本市内にグループホームを運営している法人。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 民事再生法等による手続きをしている法人でないこと。
- (7) 法人の評議員及び役員（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。
 - ア 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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
 - イ 精神の機能の障害により職務を適正に執行するに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者。
 - ウ 生活保護法（昭和25年法律第144号）、児童福祉法（昭和22年法律第164号）、老人福祉法（昭和38年法律第133号）、身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）又は社会福祉法（昭和26年法律第45号）の規定に違反して刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなるまでの者。
 - エ 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。
 - オ 社会福祉法の規定による所轄庁の解散命令により解散を命ぜられた社会福祉法人の解散当時の役員。
 - カ 過去5年間に破産手続開始決定を受けた者。

第 2 章 事業計画

1 整備について

(1) 基本的事項

- ア 事業者は、社会福祉に熱意と理解を有し、法人経営に直接関わることができ、かつ、適正な施設運営が見込めること。
- イ 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。
- ウ グループホームは地域密着型サービスのため、原則として、入所者は堺市の被保険者に限定されます。
また、利用者の家族や地域住民の代表者等で構成する「運営推進会議」を事業者が設置し、概ね 2 か月に 1 回以上開催することが「堺市介護保険事業等の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例」で義務付けられています。よって、介護保険事業者としての指定申請時に、地域住民の代表者（1 名以上）を含む当該会議の確実な設置が見込まれることが必要です。
- エ 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、日陰や騒音、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

- ア 市街化調整区域における立地については、P.5 の 2 (7) をご覧ください。
- イ 借家及び法人所有の既設建物の改修による整備も「可」とします。借家による場合、新設については、施設整備補助の対象外となります。また、当該建物の「検査済証」があること、最新の耐震基準を確保すること、建築基準法に基づく「用途変更」を行うこと、スプリンクラー等の消防設備を設置すること等の他、関係法令の要件を全て満たすことが条件となります。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 新設及び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^{しつぷ}設えにすること。バルコニー等の幅は、エアコンの室外機設置後、車椅子が円滑に通行可能な幅とする。なお、避難経路、消防用活動空地の確保等については応募前に消防局警防課に図面を提示して協議を行い、その指導に従うこと。
- カ グループホームの設備については、「指定地域密着型サービス事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成 18 年厚生省令第 34 号）」第 93 条等をご参照ください。

2 建設用地の条件

(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。)

(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（昭和 43 年法律第 100 号）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（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）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 33 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

(3) 借地による整備も「可」としますが、次のアからキまで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、賃借権または定期借地権を設定し、かつ、これを登記すること。借り上げ期間は 20 年以上とすること。

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 抵当権については、建設費用に係る設定は可能ですが（根抵当権は不可）、賃借権又は定期借地権を上位に設定すること。

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) 借家による整備も「可」としますが、次のアからキまで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賃借権または定期借家権を設定し、かつ、これを登記

- すること。借り上げ期間は20年以上とすること。
- 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、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 抵当権については、建設費用に係る設定は可能ですが（根抵当権は不可）、賃借権又は定期借家権を上位に設定すること。
- 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。

(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（指定までに取得できる場合を除く。）。

(7) 市街化調整区域における立地について

事業所の設置場所については、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。

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、その指導に従ってください。また、建設予定地が埋蔵文化財包蔵地にあたる場合は、文化財保護法に基づく届出が必要になりますので文化財課にお問い合わせください。

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
埋蔵文化財	文化観光局 文化部 文化財課	072-228-7198

第3章 応募

1 選定までのながれ（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。）

内 容	日 程
問い合わせ・	令和4年11月18日（金）まで
電話予約の受付期間	令和4年11月25日（金）まで
応募書類の受付期間	令和4年11月28日（金）～12月2日（金）
地域密着型サービス等事業者選定 等審査会の開催	令和5年1月中旬～下旬頃
選定結果の通知	令和5年1月下旬～2月上旬頃

※資料②（P.11）参照

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。）

受付の電話予約期間

令和4年11月25日（金） 17時30分 まで 【厳守】

※応募前に、必ず電話予約が必要です。

協議書受付期間

令和4年11月28日（月）～ 令和4年12月2日（金） 【厳守】

※受付時は、書類を確認しますので、必ず協議書の内容について説明できる方（申請法人の役員など。新設法人の場合は設立予定者を含む。）がご持参ください。

※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、受付後の追加資料などの提出や差替えは、一切認めません（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：堺市堺区南瓦町3番1号 堺市役所本館8階東側

電話：072-228-7348 FAX：072-228-7481

E-mail：kaiji@city.sakai.lg.jp

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 募集に関する問い合わせ

令和4年11月18日（金）までに、ホームページに掲載の質問票を用いてファックス・

メールにて介護事業者課までお尋ねください。ただし、選考結果に直結するようなご質問については、お答えできません。応募者間の公平を期すため、電話や窓口での質問には対応しませんのでご了承ください。また、他応募事業者にも周知を必要とすると当課で判断した場合、質問内容及び回答のみをホームページで公表します。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、応募者の負担とします。
また、提出された応募書類は、返却いたしません。

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) 応募資格を満たさない場合。
- (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) 応募法人又はその関係者が、選定に関して有利になるよう選定委員又は担当職員に接触した場合。

なお、選定された法人は、選定委員又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4章 選定審査

1 選定審査方法

(1)「堺市地域密着型サービス等事業者選定等審査会」(広域型特別養護老人ホーム(新設)または地域密着型特別養護老人ホームとの併設の場合は「堺市健康福祉局保健福祉施設等施設整備審査会」。以下「事業者選定等審査会」という。)において、「3 審査基準」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。(ただし、基準点を満たしている事業者のみが対象です。)

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所というように、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(増床見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、応募に係る床数の合計が、公募数である9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)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出来ません。

(3)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。

堺市又は事業者選定等審査会の指示、指導、助言に基づくもののほかは、協議書内容(図面等を含む。)を変更することはできません。

2 選定結果の通知及び公表

選定結果は、令和5年1月下旬～2月上旬頃に書面により通知します。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) 事業所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) 社会福祉事業等を適正に運営しているか
(4) 地域密着型サービスに十分な理解を有し、意欲と能力を備えているか
(5) 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 ①交通事情、地理的条件等から施設機能が十分果たせるか ②騒音、日照等の周辺環境は良好か ③地域とのつながりを保つことのできる環境か
(2) 規模・形状・安全性について ①必要な面積が確保されているか ②施設建設にあたって支障がなく、安全面が確保されているか ③防災上、安全性が担保されているか など
(3) 地域偏在について ○同種の施設が偏在していないか など
(4) 用地の確保方法について ○用地の確保方法が確実か など
3 建物の設計
(1) 設備、部屋等の配置関係について ①事業運営方針を実現できる設計、設備となっているか ②入居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入居者等の処遇、衛生面、安全面等に配慮されているか など
4 運営
(1) 施設運営全般 ①グループホームに関する基本的な考え方と展望について（新設のみ） 増床整備を希望する理由について（増床のみ） ②入居者の処遇について ③職員の採用の方針・計画について ④職員を定着させるための工夫等について ⑤職員の動線や処遇に配慮した設計上、運営上の工夫等について ⑥ターミナルケアへの考え方について ⑦入居者の利益の保護のための取り組みについて ⑧身体的拘束を行わないための取り組みについて ⑨高齢者虐待の防止策について ⑩入居者が重度化した場合の具体的な対応と考え方について ⑪事故防止対策、事故発生時の対応について ⑫自然災害に対する備え及び果たすべき役割について ⑬業務継続について ⑭地域との連携・交流に関しての具体的な取り組みとスケジュールについて ⑮地域包括ケアへの考え方について ⑯その他（今後の事業展開、法人・施設整備・運営に関するPRポイント等）

資料 ①

【堺市における日常生活圏域ごとの施設数】（令和4年9月1日現在。整備予定含む。）

行政 区域	圏域名	施設数と人数			圏域を構成する小学校区						
		広域型特養	地域密着型特 養	高齢者 GH							
堺区	堺1区	3施設・214人		4施設・81人	三宝	錦西	市	英彰			
	堺2区	1施設・64人	1施設・29人	1施設・18人	錦	錦陵	浅香山	三国丘			
	堺3区	2施設・168人		4施設・54人	熊野	少林寺	安井	榎			
	堺4区	2施設・ 126人		5施設・81人	神石	新湊	大仙	大仙西			
中区	中1区	1施設・50人	1施設・29人	4施設・90人	八田荘	八田荘西	深井	深井西			
	中2区	3施設・164人		1施設・18人	東百舌鳥	宮園	東深井	土師			
	中3区	4施設・340人	1施設・29人	7施設・135人	久世	東陶器	西陶器	福田	深阪		
東区・ 美原区	東1区	3施設・244人		5施設・90人	南八下	八下西	日置荘	日置荘西	白鷺		
	東2区	3施設・198人	1施設・28人	1施設・18人	登美丘西	登美丘東	登美丘南	野田			
	美原1区	2施設・200人	1施設・29人	4施設・72人	黒山	平尾	美原北	八上	美原西	さつき野	
西区	西1区	1施設・80人		2施設・36人	浜寺	浜寺東	浜寺石津	浜寺昭和			
	西2区	5施設・306人	3施設・67人	10施設・171人	鳳	鳳南	福泉	福泉上	福泉東		
	西3区	1施設・80人		1施設・18人	津久野	向丘	平岡	家原寺	上野芝		
南区	南1区	2施設・194人	1施設・29人	3施設・63人	美木多	赤坂台	新檜尾台	城山台			
	南2区	1施設・100人		5施設・59人	福泉中央	桃山台	原山ひかり	庭代台	御池台		
	南3区	1施設・50人	1施設・29人	2施設・36人	上神谷	宮山台	竹城台	竹城台東	若松台	茶山台	
	南4区	2施設・73人		2施設・36人	三原台	泉北高倉	はるみ	榎塚台			
北区	北1区		1施設・29人	3施設・54人	東浅香山	新浅香山	五箇荘	五箇荘東			
	北2区	2施設・150人		2施設・36人	東三国丘	光竜寺	新金岡	新金岡東			
	北3区	2施設・176人	1施設・29人	5施設・90人	大泉	金岡	金岡南	北八下			
	北4区	1施設・80人		3施設・63人	中百舌鳥	百舌鳥	西百舌鳥				

応募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
10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、役員構成等 </div>	募集要項	
11～12月 令和5年1月頃	審査協議書提出	事業者選定等審査会 選定結果の通知	都市計画法第32条 協議 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p style="text-align: center;">↓</p> 全て終了
2月	社会福祉法人設立審査協 議書の提出（新設法人の場 合） <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>		
3月	補助金協議書提出 設計監理契約 工事請負入札・契約 補助金交付申請	補助金内示 補助金交付決定	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 開発審査会付議 建築確認申請
令和6年2月	着工 竣工 事業所指定申請	現地検査（竣工）	検査済証交付
3月	実績報告書提出	補助金確定 事業所指定	
4月1日	開設	補助金交付	

（注）補助金に係る手続きについては、大阪府との調整が必要なため、時期が前後する可能性があります。