

**特別養護老人ホーム
(地域密着型・定員 29 人以下)
整備事業者募集要項**

令和 7（2025）年 11 月

堺市 健康福祉局 長寿社会部 介護事業者課

この募集は、「堺市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画【令和 6（2024）～8（2026）年度（以下「第 9 期計画」という）】において整備を計画している入所定員 29 人以下の特別養護老人ホーム（以下「地域密着型特養」という）の整備事業者を選定するために行うものです。

1 募集内容

施設種別	整備区分	募集数	整備区域	整備年度
地域密着型 特養	新設	29 人分	地域密着型特養が整備されていない 日常生活圏域 (堺 1・堺 3・堺 4・中 2・東 1・西 1・西 3・南 2・南 4・北 2・北 4)	令和 8 年度中

(1) 施設種別について

募集により整備する施設は、地域密着型特養です。

設置形態は、「単独型」、「同一法人が運営する広域型特養を本体施設とするサテライト型」のどちらでも可とします。ただし、サテライト型の場合、本体施設は通常の交通手段で概ね 20 分以内の距離であることを条件とします。

(2) 整備区分について

本市内に地域密着型特養を新たに整備すること。

(3) 募集数について

募集数は、29 人分です。

ユニット型である場合は、1 ユニットの入所定員は 10 人以下とすることを原則とします。

1 ユニットの入所定員が 11 人以上 15 人以下となる場合は、ユニットにおいて入所者が相互に社会的関係を築き、自律的な日常生活を営むことを支援するのに支障がないこと。この場合、入所者の処遇を低下させることがないよう特に夜間の人員配置、資格取得者の配置の充実等に留意してください。

(4) 整備区域について

地域密着型特養が整備されていない日常生活圏域とします。別紙 5「日常生活圏域別施設整備一覧（特別養護老人ホーム）」を参照してください。

整備予定地に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 3 項に規定の市街化調整区域が含まれる場合は、必ず本市開発許可担当部局等へ事前に相談し、開発行為の可否等について確認してください。

なお、整備予定地が下記「2 応募要件」を満たさない場合は応募できません。

(5) 整備年度について

令和 9 年 3 月までの各月 1 日付けで、令和 8 年度中に地域密着型特養を開設できるよう、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に基づく特別養護老人ホームの設置認可及び介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に基づく指定地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護の指定を受けること。

(6) 基本的事項

地域密着型特養は、地域密着型サービスであることから、入所者は原則として堺市民（介護保険被保険者）に限定されます。

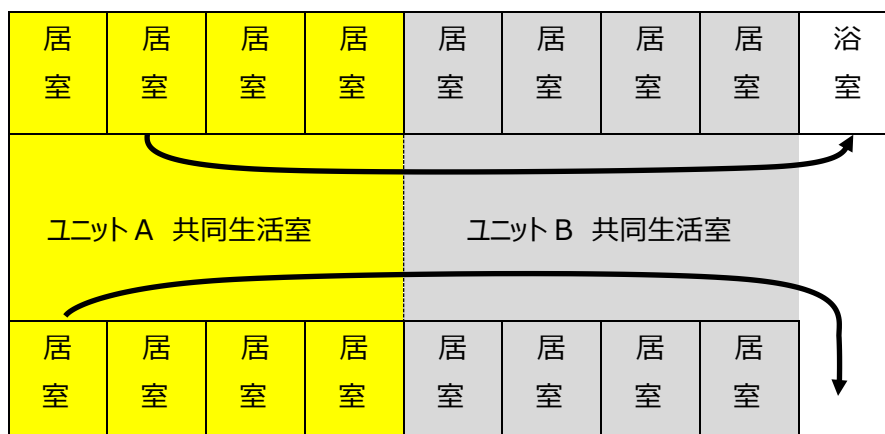
また、入所者の家族や地域住民の代表者等で構成する「運営推進会議」を概ね 2 か月に 1 回以上開催することが、「堺市介護保険事業等の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 24 年条例第 58 号。以下「堺市基準条例」という）で義務付けられています。従って、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）に基づく特別養護老人ホーム認可申請時には、当該会議の確実な設置が見込まれることが必要です。

(7) 建物に関する留意事項

- ①ユニットは、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ことが必要です（ユニットの独立性の確保）。

ユニット型として認められない例

- ・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。



- ②ユニット間の仕切りは、夜間の 2 ユニット間の夜勤を円滑に行う目的として、壁ではなく扉とすることは可能です。この場合、日中は扉を閉じ各ユニットの独立性を保つ設えとしてください（扉の一部にガラスを使用する等、隣接するユニットが見えるものは不可）。なお、共同生活室部分にユニット間の扉を設けることはできません。
- ③堺市津波避難計画（平成 26 年 3 月）において、本市の津波避難に関する基本的な考え方が示されています。

○地震発生後、津波の第一波が到達するまでの約 100 分間に JR 阪和線を目標に東の標高 6.8mより高い所（津波避難目標等）に徒歩で避難する。

○災害時要援護者や避難が遅れた避難者は、緊急一時的に津波避難ビル等へ避難する。

また、避難目標への避難が困難な場合については次のとおり示されています。

○避難目標への避難が困難な場合で、最寄りに市が指定する避難ビルがない場合等は、出来るだけ丈夫で高い建物や場所に避難することも有効な避難方法となります。

整備予定地が「津波避難対策地域」（津波ハザードマップ参照）に含まれる場合にあっては、避難目標への避難が困難な事態に備え、この募集で整備する地域密着型特養は、最大浸水深以上の高さに入所者及び従業員の全員が垂直避難できる構造・建物の高さを確保するよう努めてください。

■津波ハザードマップ（堺市防災マップ『ゴルゴ 13』版 23 ページ掲載）

【URL】

<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/bosai/kangaeru/pamphlet/bosai/bosaimap23/hazardmap.html>

【QR コード】



2 応募要件

この募集の応募にあたっては、別紙 1「特別養護老人ホーム（地域密着型・定員 29 人以下）整備事業者募集 応募要件」をすべて満たしてください。

3 法令等の遵守及び関係法令担当部局等への事前相談・協議

地域密着型特養の建築並びに人員、設備及び運営等は、関係法令等を遵守してください。

(1) 主な法令等

①社会福祉法人の設立、社会福祉施設の設置

- ・社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）

②老人福祉関係、老人福祉施設の設置

- ・老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- ・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）

③介護保険関係、介護保険事業者の指定

- ・介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ・指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成 18 年厚生労働省令第 34 号）
- ・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（平成 24 年条例第 58 号）

④諸法令関係

- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・医療法（昭和 23 年法律第 205 号）
- ・暴力団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）
- ・堺市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 35 号）
- ・都市計画法第 34 条第 14 号関係「堺市開発審査会提案基準集」
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）

(2) 関係法令等担当部局への事前相談・協議

応募事業者は、応募書類の提出までに、関係法令等担当部局へ、この募集に係る地域密着型特養の整備計画について事前に相談してください。

【参考 事前相談・協議の内容例】

- ・地域密着型特養の開設までに必要とする手続き及びスケジュールの確認。
- ・整備計画の内容が各種法令等の規定に抵触していないか。
- ・整備予定地と法定外公共物の境界確定がなされているか。 等

【参考 担当部局（整備内容に応じて、記載以外の担当部局との事前相談必要）】

項目	担当部局	電話番号
社会福祉関係	堺市健康福祉局生活福祉部 健康福祉総務課	072-228-7212
医務室	堺市健康福祉局保健所 保健医療業務課	072-228-7582
建築確認	堺市建築都市局開発調整部 建築安全課	072-228-7936
開発許可	堺市建築都市局開発調整部 宅地安全課	072-228-7483
開発に伴う 道路整備等	堺市建設局土木部 土木監理課	072-228-7416
法定外公共物	堺市建設局土木部 法定外公共物課	072-228-7093
消防	堺市消防局警防部 警防課	072-238-6047
埋蔵文化財	堺市文化観光局歴史遺産活用部 文化財課	072-228-7198
労働基準法	堺労働基準監督署 堺市堺区南瓦町 2-29 堺地方合同庁舎 3 階	072-340-3829（監督） 072-340-3831（安全衛生） 072-340-3835（労災）
融資	独立行政法人福祉医療機構 大阪支店福祉審査課融資相談係	06-6252-0216

【参考 法令等 URL】

・e-Gov（法令検索）

<https://www.e-gov.go.jp/>

・大阪府例規集

https://www.pref.osaka.lg.jp/houbun/reiki/reiki_menu.html

・堺市例規集

https://www.city.sakai.lg.jp/reiki/reiki_menu.html

・市街化調整区域における開発行為等の基準について

https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/jutaku/kenchiku/shidou/kaihatsu/kaihat_sukijun/kaihatsu.html

4 整備予定地に市街化調整区域が含まれる場合

市街化調整区域は、都市計画法第 7 条第 3 項に「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」と規定されています。

整備区分が「新設」の場合、整備予定地に市街化調整区域が含まれる計画では、「堺市開発審査会提案基準 13」等の要件に該当する必要があります。

開発許可は、開発審査会の議を経て決定されます。開発審査会の付議条件は、都市計画法第 29 条に基づく開発許可を申請していることが必須です。開発許可を申請するには、都市計画法第 32 条協議、堺市開発行為等の手続きに関する条例協議及び同条例で定める諸手続き等を全て終えている必要があります。市街化調整区域での地域密着型特養の整備を計画される場合は、あらかじめ開発許可担当部局等へ事前に相談し、必要とする手続き及びスケジュール等十分に協議してください。開発許可を受けることができない場合は、地域密着型特養の整備はできません。

その他、特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準第 11 条第 4 項第 6 号及び第 35 条第 4 項第 3 号に規定の医務室は、医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所とすることと規定されています。保健担当部局等へ事前に相談し、必要とする手続き及びスケジュール等を十分に協議してください。

5 応募手続き

(1) 募集スケジュール

内容	日程
募集開始	令和 7 年 11 月 4 日（火曜日）
質問の受付締切	令和 7 年 11 月 21 日（金曜日）
質問に対する回答	令和 7 年 11 月 28 日（金曜日）以降
電話予約受付期間	令和 7 年 11 月 5 日（水曜日）～12 月 25 日（木曜日）
応募書類受付期間	令和 7 年 11 月 6 日（木曜日）～12 月 26 日（金曜日）

(2) 質問の受付及び回答

質問票提出先 堺市健康福祉局長寿社会部介護事業者課調整係
電子メールアドレス : kaiji@city.sakai.lg.jp
FAX 番号 : 072-228-7481

この募集要項に関する質問は、別紙 2「介護保険施設整備事業者募集に関する質問票」に質問事項を記載し、電子メール又は FAX により、堺市健康福祉局長寿社会部介護事業者課まで提出してください。

提出期日は、令和 7 年 11 月 21 日（金曜日）午後 5 時 30 分です。

なお、来課又は電話での質問は、原則として受け付けません。

質問に対する回答は、令和 7 年 11 月 28 日（金曜日）以降、堺市ホームページに掲載します。

(3) 電話での予約受付

受付日時予約連絡先 堺市健康福祉局長寿社会部介護事業者課調整係
電話番号 : 072-228-7348

応募書類は持参してください。応募書類受付時に応募書類の確認をします。必ず、応募書類の内容を説明できる方（応募事業者である社会福祉法人の理事長又は施設整備担当の役員、新設法人の場合は新設法人設立予定者等）が持参してください。

応募書類提出日時の予約は、応募書類提出日の前日午後 5 時 30 分までに電話により予約してください。ただし、土・日曜日、祝日は除きます。

(4) 応募書類の受付

応募書類提出先 堺市健康福祉局長寿社会部介護事業者課調整係

所在地：堺市堺区南瓦町 3 番 1 号 堺市役所本館 8 階東側

電話番号：072-228-7348

①応募書類受付期間

応募書類の受付期間は、令和 7 年 11 月 6 日（木曜日）～12 月 26 日（金曜日）です。
受付時間は、午前 9 時～正午、午後 0 時 45 分～午後 5 時 30 分です。ただし、土・日曜日、
祝日は除きます。

②応募書類及び応募要領

別紙 3「特別養護老人ホーム（地域密着型・定員 29 人以下）整備事業者募集に係る応募
書類提出要領」のとおり

(5) 応募にあたっての注意事項

- ①この募集に係る応募は、一の応募事業者につき 1 件の応募とします。
- ②審査の公平を期するため、受付期間終了後の応募書類の受け付けは一切応じません。
- ③応募書類受付後に、本市又は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）による指示がある場合等を除き、追加資料等の提出及び差し替
えは一切認めません。
- ④応募書類の作成に要する経費は全額応募事業者の負担となります。また、受け付けた応募
書類は返却しません。
- ⑤応募書類受付後、本市職員が整備予定地に立ち入る際は、応募事業者（整備事業者と
して選定された後も含む）は協力すること。

(6) 応募事業者の失格

応募事業者が、次のいずれかに該当した場合、審査を行うことなく失格とします。

- ①応募要件（上記「2 応募要件」参照）を満たさない場合
- ②応募事業者が提出した応募書類に虚偽その他不正があった場合
- ③応募事業者又は当該応募事業者の整備事業に関わる設計会社及び建設会社等（工事
請負契約入札参加予定者含む）が、整備事業者の選定が有利になるよう、施設整備審査
会の委員又は整備事業者の選定事務に係る本市職員に接触した場合

(7) 応募の辞退について

応募書類の提出後、やむを得ない事情により応募を取下げざるを得ない場合は、堺市長あて取
下願（様式任意）を提出してください。また、整備事業者として選定された後、辞退することは本
市施設整備計画全体に多大な支障を来すことになります。その影響を十分に認識した上で、確実
に事業が実施できる見込みをもって応募してください。整備事業者として選定された後の辞退により、
本市が今後実施する介護保険施設等整備事業者の募集に対する応募を受け付けできない場合
があります。

(8) 選定の取消しについて

- ① 応募書類に記載した内容は遵守してください。整備事業者は、本市又は施設整備審査会の指導又は助言に基づくもののほかは、応募書類に記載した内容を変更することはできません。ただし、本市がやむを得ないと判断した場合のみ、変更を可能とします。
- ② 整備事業者が応募書類に記載した内容を遵守しない場合は、選定の取消し又は次点の法人を選定することがあります。
- ③ 応募書類に記載した内容を遵守しないことにより、整備事業者の選定が取消し等となった場合、この取消し等による損害及び費用負担等について本市は一切の補償等はしません。

6 整備事業者の選定

(1) 選定スケジュール

内容	日程
施設整備審査会の開催通知	令和 8 年 1 月下旬（予定）
施設整備審査会の開催	令和 8 年 2 月中旬（予定）
選定結果通知	令和 8 年 3 月上旬（予定）

(2) 整備事業者選定方法

施設整備審査会において、応募書類の審査及び評価を行います。

評価項目は別紙 4「特別養護老人ホーム（地域密着型・定員 29 人以下）整備事業者募集に係る評価項目」を参照して下さい。

市長は、施設整備審査会の評価を踏まえ、整備事業者を選定します。

(3) 応募事業者の施設整備審査会への出席

施設整備審査会において、応募事業者に対し、応募書類の内容についてヒアリングを行います。社会福祉法人の理事長又は施設整備担当の役員（新設法人の場合は新設法人設立予定者等）、応募書類の内容を説明できる方の出席を必須とします。なお、出席者数は 3 人までとしてください。

施設整備審査会の開催通知は、上記（1）選定スケジュールに記載の日程で書面により、応募事業者あて通知します。

施設整備審査会は、上記（1）選定スケジュールに記載の日程での開催を予定しています。日時及び会場は上記開催通知に記載します。会場は、堺市役所本館（堺市堺区南瓦町 3 番 1 号）を予定しています。

(4) 整備事業者の選定結果の通知及び公表

整備事業者の選定結果は、上記（1）選定スケジュールに記載の日程で書面により、応募事業者あて通知します。また、整備事業者については、法人名等を堺市ホームページに掲載し、公表します。

(5) 選定順位の決定について

整備事業者の選定にあたり順位を決定します。施設整備審査会での評価を踏まえ、順位が上位の応募事業者から順に募集数を配分します。次順位の応募事業者の応募数が募集数を上回る場合は、当該応募事業者と残数での整備の可否について協議します。

協議の結果、応募の基本的なコンセプトの変更を伴わずに募集数の残数の範囲内での整備が可能と判断でき、当該応募事業者が応募数の減に応じる場合は、当該応募事業者の順位は当初どおりの順位とします。

なお、次順位の応募事業者との協議が整わなかった場合は、さらに次の順位の応募事業者と順次個別に協議し、順位を決定します。

7 補助制度の概要

この募集による地域密着型特養の整備については、次の補助制度を利用できます。

補助制度の実施は、各年度の予算の成立が条件となります。また、補助金の額は、予算の範囲内で決定されるため、補助単価及び補助対象の内容等が変更となる可能性があります。

なお、既存建物の改装の場合は、（１）施設整備補助の対象となりません。

補助対象経費等の詳細については別途ご相談ください。

※堺市地域介護・福祉空間整備補助金交付要綱に基づく補助制度です。大阪府地域医療介護総合確保基金事業を活用しています。

※補助金交付決定前に補助事業の着手等を行った場合は、補助金の対象とはなりません。

（１）施設整備補助（新築に限る）

補助制度を利用する場合は、本市から整備事業者への選定結果通知後、工事請負業者の決定に係る制限付一般競争入札の実施、補助金交付申請等の所要の手続きが必要です。また、工事請負契約書、納品書及び領収書等の書類を一定年数保存する必要があります。

①補助対象経費等

ア 補助対象経費

・工事請負費

補助対象経費は、「地域密着型特養本体」の「ユニット部分以外の部分」又は「居室部分以外の部分」。補助対象部分の施設整備費と上記の補助単価に入所定員数を乗じて得た額を比較し、いずれか少ない方の額が補助対象経費。

・工事事務費

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。

イ 補助対象外

・整備予定地の買収又は整地に要する費用

・職員の宿舍、車庫又は倉庫の整備に要する費用

・その他施設整備の費用として適当と認められない費用

②補助金額の算定

補助単価 5,530 千円/施設（参考：令和 7 年度単価）に入所定員数を乗じて得た額

③補助事業年度

令和 8 年度

④補助金交付時期（予定）

令和 8 年度（事業完了後一括支払い）

(2) 開設準備支援補助

①補助対象経費等

ア 補助対象経費

対象経費は、地域密着型特養の開設前 6 月間の次に掲げる経費であること。

- ・施設開設を目的に設置した開設準備室等に要する経費
- ・開設前の看護・介護職員等の雇上げ経費（最大 6 月間の訓練等の期間）
- ・開設のための普及啓発経費（地域住民の事業に対する理解を深めるための連絡会等の開催、利用希望者本人や家族への施設概要説明・処遇内容等の紹介）
- ・職員の募集経費（広報誌発行、説明会開催等の活動費）
- ・開設の周知・広報経費（パンフレット、ホームページの開設等の P R 経費）
- ・施設開設準備事務経費（経営コンサルティング（会計処理、労務管理、開設届出書類等の作成等）に要する経費）
- ・その他施設開設の準備に要する経費

イ 補助対象外

- ・備品等、開設後の使用が想定されるもの
- ・開設前 6 月を超える期間及び開設後に要する経費

②補助金額の算定

補助単価 1,036 千円（参考：令和 7 年度単価）に入所定員数を乗じて得た額

③補助事業年度

令和 8 年度

④補助金交付時期（予定）

令和 8 年度（事業完了後一括支払い）

(3) 補助金の返還

「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分制限期間（平成 27 年 7 月 11 日厚生労働省告示第 384 号）」で定める処分制限期間内に市長の承認を受けずに、補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、担保に供し、取り壊し又は廃棄することはできません。市長の承認を受けた後、財産を処分することにより収入を得た場合は、その収入の全部又は一部を市に納付する必要があります。