

平成28年度特定施設入居者生活介護運営事業者募集要領（再募集）

1 募集の趣旨

市原市では、第7次市原市高齢者保健福祉計画（第6期介護保険事業計画）に基づき、介護保険施設等の計画的な整備を進めております。この募集は、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第11項及び第8条の2第9項に規定する特定施設入居者生活介護事業を運営する事業者を募集するものです。

2 募集の内容

(1) 対象施設

混合型特定施設入居者生活介護（介護予防特定施設入居者生活介護を含む）を提供する介護付有料老人ホームであって以下を満たすもの。

- ① 介護付有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に登録するものを含む）の新設であること。
- ② 一般型又は外部サービス利用型のどちらも可能。
- ③ 既に老人福祉法に規定する有料老人ホームの設置届出を行っているもの及び高齢者の住宅の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録申請を行っているものでないこと。

(2) 募集圏域

市内全域

(3) 募集数

2事業所（1事業所あたり、定員50人 計100人）

※申し込みは1法人につき、1事業所に限る。

(4) 開設時期について

平成30年度末まで

3 募集条件

(1) 応募資格

- ① 事業主体は法人格を既に有していること。
- ② 介護保険法第70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 役員等が、市原市暴力団排除条例（平成23年市原市条例第13号）第2条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等及び第9条に規定する暴力団密接関係者でないこと。
- ④ 法人及び代表者が市原市税を滞納していないこと。
- ⑤ 応募法人（運営法人）自らが開設し、県の指定を受けるものであること。

(2) 整備資金について

自己資金による整備を原則とします。

（本市からの補助金等の交付はありません。）

(3) 土地について

- ① 建設用地については、事業者が所有していること又は取得が確実に見込まれること。ただし、賃貸借契約又は地上権等の設定による場合は、開設までに事業の継続に支障のない賃貸借契約期間、地上権設定期間とすること。
- ② 建設用地については、原則として、当該事業以外の目的による抵当権その他の当該事業の利用を制限する恐れのある権利が設定されていないこと。
- ③ 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（平成12年法律57号）に基づいて指定された土砂災害警戒区域・特別警戒区域でないこと。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づき指定された工業専用地域でないこと。
- ⑦ 千葉県特別工業地区建築規制条例（昭和40年千葉県条例第38号）第2条の規定により指定された区域（特別工業地区）でないこと。
- ⑧ 千葉県福祉のまちづくり条例（平成8年千葉県条例第1号）の整備基準に適合すること。
- ⑨ 関係する各種法令や条例、要綱等により開発や土地利用等が制限されている場合は、許認可等を受け、平成30年度末までに事業開始できる土地として利用が可能なこと。
- ⑩ 駐車場は利用者家族用の他、従業者用等施設運営に必要な台数分のスペースを必ず確保すること。

(4) 建物・設備について

- ① 公募内容に示す定員等に沿った建物の整備を実施すること。
- ② 開設後の事業所運営を円滑に行えるよう、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。なお、地域住民等への説明にあたっては、整備事業者として選定されることが条件であるため、事業化されない場合がある旨を必ず伝えること。

(5) 基準の遵守

- ① 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成24年千葉県条例第68号）等のほか、老人福祉法、介護保険法、高齢者の居住の安定確保に関する法律、建築基準法、消防法等の関係法令を遵守したものであること。
- ② 千葉県有料老人ホーム設置にかかる事前協議等実施要綱及び千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針に従うこと。
- ③ サービス付き高齢者向け住宅である場合は、その登録基準、千葉県サービス付き高齢者向け住宅の登録に関する指導指針に従うこと。
- ④ その他関係法令等に適合し、特定施設入居者生活介護を提供するにふさわしい計画であること。

4 公募手続の流れ

(1) 「平成28年度特定施設入居者生活介護運営事業者の募集に関する事前協議申出書（以下「事前協議申出書」という。）」の提出

本募集に応募を希望する事業者は、「事前協議申出書の提出について」（9ページ）を参照の上、代表者又は管理者予定者が高齢者支援課窓口へ持参し提出してください。（要予約）なお、提出内容について、必ず、事前に本課担当職員により確認（要予約）を受けてください。

① 受付期間

平成28年9月1日（木）から平成28年9月8日（木）17時まで
（日時厳守。ただし、土曜日及び日曜日は除きます。）

② 提出書類

- ・「事前協議申出書の提出について」（9ページ）を参照
- ※原本の写し可

③ 提出部数

1部（「9 提出書類の体裁」7ページ参照）

④ 提出先

市原市 保健福祉部 高齢者支援課 管理係
電話：0436-22-1111（代表） 内線：2282

⑤ 注意事項

「事前協議申出書」に必要な書類に不足・不備等がある場合は、受付することができません。なお、「事前協議申出書」を提出いただいていない場合は、応募申込書の受付は行いませんので御注意ください。

(2) 関係部局と協議が必要な事項の通知

「事前協議申出書」の提出後、本市の関係部局と更に協議が必要と認められる場合には手続きや問題点をお知らせいたしますので、関係部局と協議を行ったうえで、その対応策について「関係部署・機関との協議状況について」（別紙第9号様式）を応募申込時に提出してください。

(3) 応募申込書の提出

「事前協議申出書」の提出を行った事業者は、「応募申込書の提出について」（10ページ）を参照の上、代表者又は管理者予定者が高齢者支援課窓口へ持参し提出してください。（要予約）なお、提出内容について、必ず、事前に本課担当職員により確認（要予約）を受けてください。

① 受付期間

「事前協議申出書」の提出のあった方に文書にて通知します。
（日時厳守。ただし、土曜日、日曜日及び祝日は除きます。）

② 提出書類

- ・「応募申込書の提出について」（10ページ）を参照
- ※ 御提出いただいた「事前協議申出書」の内容によって、応募者に担当課が指定した書類を別途添付いただく場合がございます。

③ 提出部数
正本1部 副本17部（「9 提出書類の体裁」7ページを参照）

④ 提出先
市原市 保健福祉部 高齢者支援課 管理係
電話：0436-22-1111（代表） 内線：2282

⑤ 注意事項
応募に必要な書類に不足・不備等がある場合は、受付することができません。また、応募申込書提出後の書類の修正、変更等はできません。

(4) 選定方法について

① 運営事業者の選定方法

- ・ 運営事業者は、「市原市社会福祉法人の施設整備等に関する審査会」で審査選考し、市長が決定します。
- ・ 審査は、書類審査、現場調査及びヒアリングを行い、総合的に評価・審査します。
- ・ 審査の結果、運営事業者なしとする場合があります。

② 選定手順

「市原市社会福祉法人の施設整備等に関する審査会」での審査内容

書類審査 → 現場調査 → ヒアリング

応募申込書・添付書類の内容その他について、ヒアリングを行います。

③ 審査項目及び審査の観点

別紙「審査項目及び審査の観点」（13、14ページ）のとおり

④ 審査結果の通知

審査結果は、すべての応募事業者に文書で通知します。

⑤ 審査結果の公表

決定した運営事業者名及び事業の内容は、市のウェブページで公開します。

5 失格となる場合

下記事由について理由なく市の指導に基づいた修正を行わない、又は市長が相当と認めた場合は失格とすることがあります。

- ① 整備計画が省令及び条例で定められた人員、設備及び運営の基準に適合していないことが明らかな場合。
- ② 整備の計画が、下記例示のように著しく不十分で実現性が低いと判断される場合。
 - ・ 資金計画が正しい積算根拠に基づいているとはいえ、事業費についても妥当であるとはいえない。
 - ・ 融資を必要とする資金計画であるが、応募申込み時に金融機関から融資が受けられることが分かる書面が添付できない。
 - ・ 整備予定地の確保が可能なことを証明する書類のすべてが添付されていない。
 - ・ その他整備スケジュールが合理的といえず開設が見込めない場合。
- ③ 農地転用、開発許可等、建設に必要な許認可を受けることができる見込みがない場合。
- ④ 排水について、水利権者と事前に同意が取れない場合。

- ⑤ 関係部署・機関との協議状況が「不十分である」または指摘事項への対応策が「妥当でない」と判断される場合。
- ⑥ 応募の採否の働きかけを行う等の目的で事業者またはその関係者が市の職員に対し、直接、間接を問わず連絡を求め、又は接触した場合。
- ⑦ 同一法人が複数の「事前協議申出書」を提出した場合。

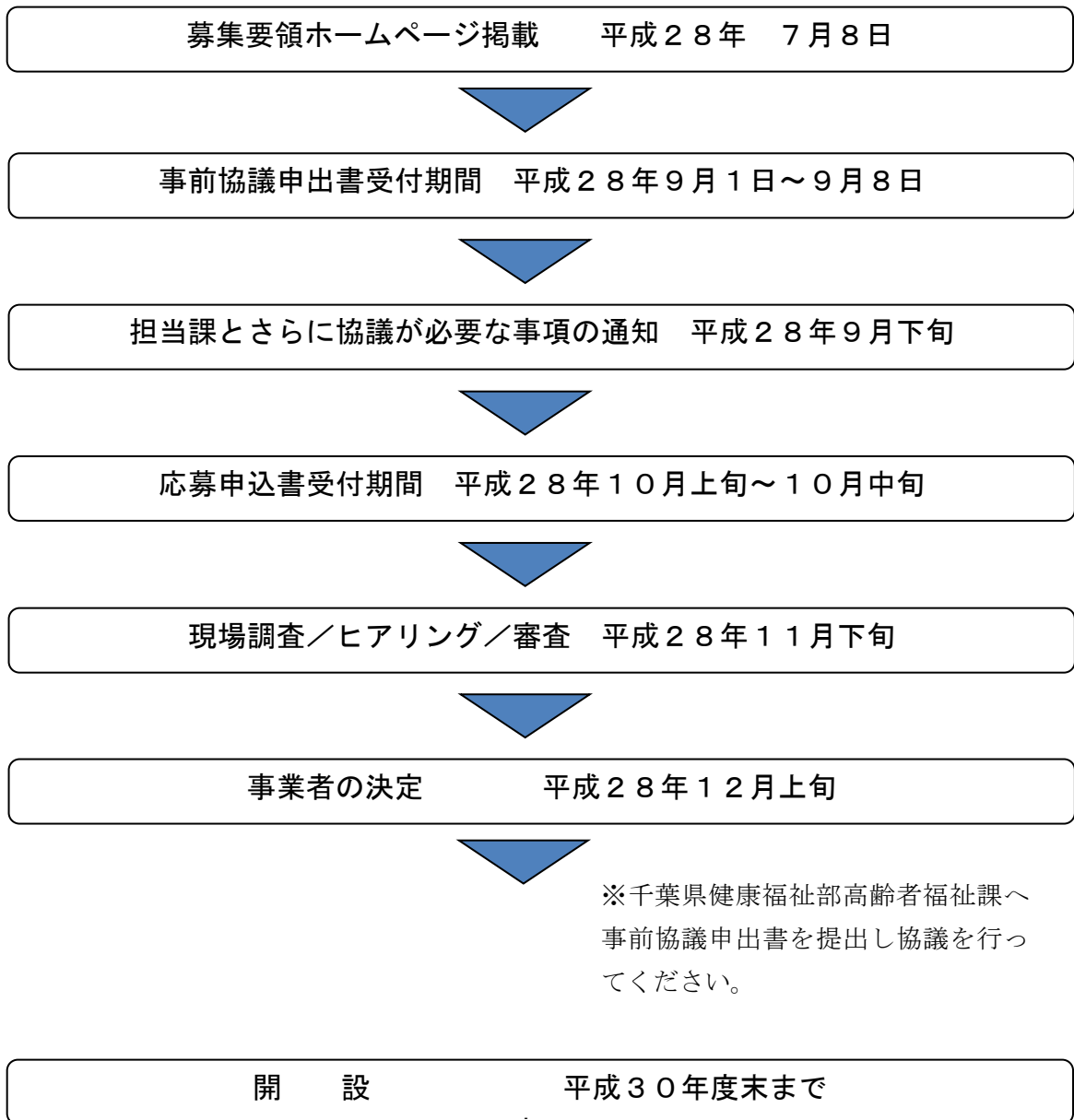
6 取消となる場合

- ① 重要事項（整備予定地、定員、階数、資金贈与者、資金計画等）を市の承諾なく変更した場合。
- ② 下記例示のように整備が著しく困難になった場合。
 - ・ 建設用地について、各種法令や条例、要綱等により開発や土地利用等による制限に関して、必要な許認可が当初示されたスケジュールどおりに受けられない。
 - ・ 建設用地の取得が困難になり、開設が見込めない。
 - ・ 整備に係る資金の融資が受けられず、整備の続行ができない。
 - ・ 建設工事に関する契約締結が当初示されたスケジュールどおりにできない。
- ③ 応募条件等を満たさなくなった場合。
- ④ 応募書類の内容に重大な不備や虚偽の記載があったと認められた場合や、市のヒアリング等において虚偽の説明等を行ったことが判明した場合。
- ⑤ 重大な法令違反が発生・発覚した場合。
- ⑥ その他、市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市長が認める場合。

7 その他留意事項

- ① 事業者の選定に当たっては、提出された書類、ヒアリング内容を基に評価を行います。書類作成時には、別紙「審査項目及び審査の観点」を確認の上、漏れのないように記載してください。
- ② 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。
- ③ 書類等の提出のために要する費用は、応募者に御負担いただきます。
- ④ 応募申込書提出後の書類の修正・変更等はできません。
(ただし、市からの指示により行う場合を除きます。)
- ⑤ 提出された個人情報については、運営事業者の選定の目的のみに利用し、他の目的には利用しませんが、応募書類などについて、個人情報を除くものについては法令又は条例に基づき公開する場合があります。
- ⑥ ヒアリング（平成28年11月下旬予定）の日時等については、募集期間の終了後個別に通知します。
- ⑦ 市の審査を通過した場合でも、必ずしも千葉県において特定施設入居者生活介護の指定が認められるものではありません。その場合、市はいかなる責任も負いませんのであらかじめ御了承ください。
- ⑧ 応募状況等の問い合わせには一切お答え出来ません。
- ⑨ 保健福祉部、担当課、その他関連する部署への御挨拶は一切お断りします。
- ⑩ 選定があったからといって建築部局の許認可をお約束するものではありません。建築に係る許認可については法人の責任でお手続きの確認をお願いします。

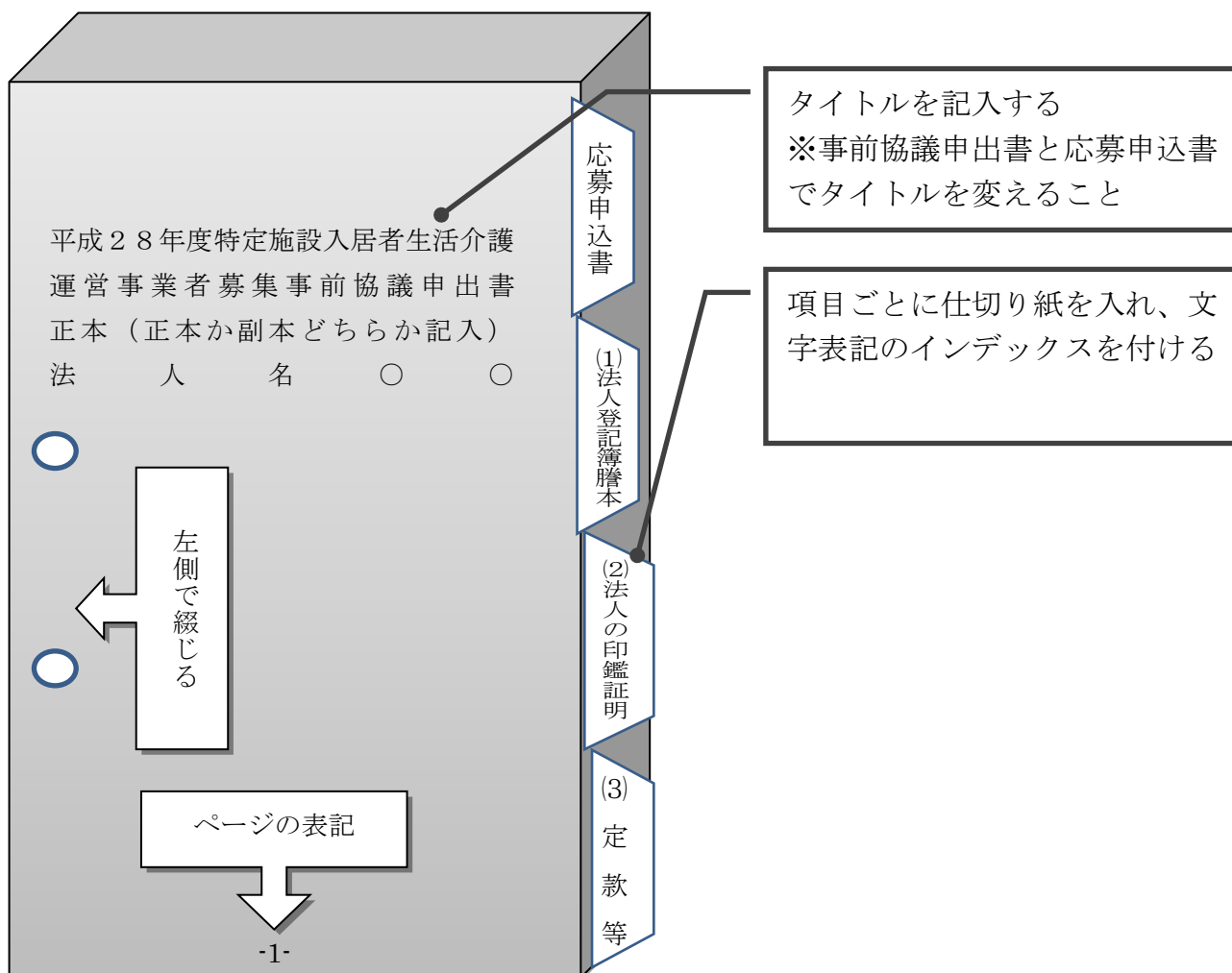
8 スケジュール（予定）



9 提出書類の体裁

提出書類の体裁は、必ず以下に記す内容のとおり整えてください。

- ① 全体にページを付け、目次を付けてください。
- ② 大項目ごとに仕切り紙を入れ、提出書類の項目名インデックスを付け、全体をバインダー等で綴ってください。
- ③ バインダーの表紙には、「平成28年度特定施設入居者生活介護運営事業者募集事前協議申出書」または「平成28年度特定施設入居者生活介護運営事業者応募申込書」、「正本」か「副本」、法人名を記入してください。また、同様にバインダーの背表紙にも記載を行ってください。
- ④ 書類は原則としてA4版とし、図面でA3版のものはZ折りしてください。
- ⑤ 文字の大きさは明朝体12ポイントを基準としてください。(表題や強調等のため書体、ポイントを変更することは可です。)



10 質問について

応募に関するお問合せはFAX又はEメールにて平成28年7月8日（金）から平成28年8月31日（水）の期間にお願いします。送信後は送信した旨を電話にてご連絡ください。なお、口頭・電話でのお問合せには回答いたしませんので御了承ください。また、募集要領に記載のある内容、選考基準の内容・国の基準、条例等で定められた内容については回答いたしません。

市原市 保健福祉部 高齢者支援課 管理係

FAX：0436-24-7135

Eメール：koureisha@city.ichihara.chiba.jp

事前協議申出書の提出について

事前協議申出書（別紙第1号様式）と下記添付書類を提出してください。

添付書類一覧	様式等
(1)建築スケジュール 建築必要な手続き、資金調達、設計、工事等に係る日程表	
(2)事業概要 事業概要調書	別紙第2号様式
(3)土地・建物に関する事項 ① 位置図【1万分の1程度】 ② 周辺図【1500分の1程度】 ③ 現地写真(現況、排水先、接続する道路等がわかる写真) ④ 土地登記事項証明書 (応募申込日前3か月以内に発行された最新のもの) ⑤ 公図の写し(応募申込提出日前3か月以内に発行された最新の もので申請地と隣接地がわかるもの) ⑥ 敷地求積図 ⑦ 現況図 ⑧ 土地利用計画図(敷地の利用計画、及び建物の配置のわかるもの) ⑨ 給排水計画図 ※ 以下の書類は可能であれば添付ください。 ・ 建物平面図(併設する施設等がある場合は、介護老人保健施設に供する部分 がわかるように図示すること。100分の1程度) ・ 立面図(4方向) 設置予定の火災予防設備等(火災警報器、消火器具、自動火災報知設備、 スプリンクラー等)	
(3)整備に関する説明が必要な関係者のわかる書類 当計画に際し影響を与える住民及び町会であり説明が必要な範囲等 がわかる図面 公図や要約書を元に応募予定地と隣接地権者がわかるように作成 してください。	
(4)原本証明 添付した書類が原本であると誓約した書面	参考様式1

提出書類は、原則としてA4判で作成してください。(図面についてはA3判可)

応募申込書の提出について

応募申込書（別紙第 3 号様式）と下記添付書類を提出してください。

添付書類一覧	様式等
(1) 法人登記簿謄本（登記事項証明書） 応募申込日前 3 か月以内に発行された最新のもの	
(2) 法人の印鑑証明 応募申込日前 3 か月以内に発行された最新のもの	
(3) 定款等 応募申込日前 3 か月以内に発行された最新のもの	
(4) 決算書 直近 3 年間の決算書類	
(5) 事業者概要 ① 事業経歴・実績 ② 事業者の基本的事項 ・ 誓約書、役員等名簿（住所・氏名・生年月日） ・ 組織図 ③ 事業者の概要（パンフレットでも可） ④ 現在運営している介護保険サービス等がある場合、その資料等 ・ 運営形態、事業内容、規模（定員等）、特色 ・ 事業所の敷地面積、床面積 ⑤ 略歴書等 ・ 代表者略歴書 ・ 管理者予定者の略歴及び任命理由書 ・ 管理者予定者が現在他の介護保険施設等に勤務している場合は開設までに応募法人に勤務する旨の誓約書 ⑥ 市原市市民課で発行する完納証明書 （平成 28 年 8 月 1 日以降に発行された最新のもの）※ <u>原本を添付してください。</u> なお、事業者、代表者ともに市外に在住の場合は提出不要です。	別紙第 4 号様式 別紙第 5 号様式 別紙第 6 号様式
(6) 理念・基本方針等について ① 応募動機、運営理念等について ② 安全・安心・衛生対策について ③ 職員の人材確保・育成について ④ 地域との連携及び交流等の方法について ⑤ 利用者の保護について	別紙第 7 号様式
(7) 事業スケジュール 開設までに必要な手続き、資金調達、設計、工事、人員等に係る日程表	

<p>(8) 事業概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ①事業概要調書 ②人員の配置・確保計画書 	<p>別紙第2号様式 参考様式2</p>
<p>(9) 土地・建物に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 位置図【1万分の1程度】 ② 周辺図【1500分の1程度】 ③ 現地写真(現況、排水先、接続する道路等がわかる写真) ④ 土地登記事項証明書 (応募申込日前3か月以内に発行された最新のもの) ⑤ 公図の写し(応募申込日前3か月以内に発行された最新のもの 申請地と隣接地がわかるもの) ⑥ 敷地求積図 ⑦ 現況図 ⑧ 土地利用計画図(敷地の利用計画、及び建物の配置のわかるもの) ⑨ 給排水計画図 ⑩ 建物平面図(併設する施設等がある場合は、特定施設入居者生活介護事業所に供する部分ができるように図示すること)【100分の1程度】 ⑪ 面積表(部屋ごとに基準で面積が定められている室については、内法面積、建築面積(芯芯面積)を2段書きすること。それ以外の室は建築面積を記載する。) ⑫ 立面図(4方向) ⑬ 設置予定の火災予防設備等(火災警報器、消火器具、自動火災報知設備、スプリンクラー等) ⑭ 取得予定の場合は土地所有者との間で締結した土地売買合意書等の写し、借地の場合は所有者との借地契約書の写しまたは借地に関する合意書等の写し。 ⑮ 建物登記事項証明書(既存の建物を利用する場合)(応募申込日前3か月以内に発行された最新のもの) 	
<p>(10) 資金計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 資金計画書(土地や建物の所有者、運営を行う法人が異なる場合にはそれぞれについて作成し添付)。 ② 施設の建設にかか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 (資金計画書に記載のある項目に金額の根拠がわかる書類) ④ 事業運営収支計画(事業開始後3年間の計画) ※併設事業がある場合、その事業分の事業運営収支計画も必要となります。 	<p>別紙第8号様式</p>

<p>⑤ 資金の確保がわかる書類 (自己資金については残高証明書、借入金については金融機関の融資確約書、融資予定書等)</p>	
<p>(11) 関係各部課との協議内容 ・ 関係各部課との協議内容報告書 ※ 協議事項ごとに関係各課からの指摘事項、それに対する対応策、スケジュール、添付書類を添付順に記載してください。また、事前協議申出書の内容について担当課から指摘があった書類について添付してください。</p>	別紙第9号様式
<p>(12) 整備に関する説明が必要な関係者のわかる書類 ① 隣接地地権者、地元町会、周辺住民への説明の内容についての調書 ② 建設予定地と隣接地の関係のわかるもの ③ 当計画に際し影響を与える住民及び町会であり説明が必要な範囲等がわかる図面・日影図等</p>	別紙第10号様式 別紙第11号様式 別紙第12号様式
<p>(13) 医療機関との協力体制 協力病院との協定書等</p>	
<p>(14) 原本証明書 添付した全書類が原本である旨誓約した書面</p>	参考様式1

提出書類は、原則としてA4判で作成してください。(図面についてはA3判可)

審査項目及び審査の観点

審査項目	審査の観点
(1) 基本的な考え方について	
①応募動機、運営理念等について	<p>下記事項が具体的に示されており、共感できる内容であるか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●応募の動機について ●運営理念について ●運営に対する熱意について ●本市の高齢者施策に対する考え方について
②安全・安心・衛生対策について	<p>下記事項が具体的に示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●感染症対策について ●地震対策について ●火災対策について ●防犯対策について ●事故防止対策について ●高齢者虐待を防ぐための方策について
③職員の人材確保・育成について	<p>下記事項が具体的に示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人員を確保するための方策について ●職員に対する研修等の育成方針について ●職員の定着率向上のための取り組みについて
④地域との連携及び交流等の方法について	<p>下記事項が具体的に示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地域住民や町会との連携及び交流について ●ボランティア団体との連携及び交流について ●他の介護保険・福祉サービス及び医療との連携について
⑤利用者の保護について	<p>下記事項が具体的に示されているか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●利用者のケアに対する独自の取り組みについて ●利用者家族等への情報提供や情報公開について ●苦情処理体制の整備に関する取り組みについて ●個人情報保護に関する取り組みについて ●事業所における事故発生時等の対応について
(2) 法人の内容に関する事項について	
①経営状況について	過去3年度の法人収支が健全であるか。
②運営実績について	法人に介護保険施設、介護保険事業所、老人福祉施設及び保険医療機関等の運営実績はあるか。
③代表者について	代表者について介護保険施設・事業所、老人福祉施設、保険医療機関の経営者として携わった経験を有しているか。

④管理者（予定者）について	管理者（予定者）について介護保険施設・事業所、老人福祉施設、保険医療機関の従業者等として携わった経験を有しているか。
(3) 資金計画等に関する事項について	
①資金調達について	事業所の整備や運営に係る資金が自己資金で確保されているか。 借入を行う場合、借入金確保される見込みがあるか。
②事業費の適正な計上について	事業所の整備に係る費用、運営に係る費用等の資金計画が、詳細な積算根拠を示され適正に計上されているか。
(4) 土地に関する事項について	
①早期事業着手の確実性（関係法令との整合性）について	用地の開発、造成及び施設建設にあたっては、開発許可等、必要な許認可が得られ、平成30年度末までに開設できる土地として見込めるか。
②用地の確保について	建設用地を所有しているか、所有すると認められるか。 賃貸借を行う場合は賃貸借について地権者が承諾していると認められるか。
(5) 地元住民等関係者に対する説明について	
①隣接地地権者への説明について	隣接地地権者に対して説明を行っているか。
②周辺住民・町会への説明について	町会長及び周辺住民に対して説明を行っているか。
(6) 現場調査について	
①建設予定地の立地・環境について	利便性の良い土地であるか。 入居者の生活環境として良好であるか。