

# 平成26年度介護老人保健施設整備事業者募集要領（再募集）

## 1 募集の趣旨

市原市では、第6次市原市高齢者保健福祉計画（第5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27項に規定する介護老人保健施設を平成26年度に整備し、平成27年度に開設する事業者を募集するものです。

※ 前回の募集要領から一部内容を変更いたしましたので、応募の際には十分ご注意ください。

## 2 募集の内容

### (1) 施設の概要

区 分	基準・定員等
介護老人保健施設	1事業所・創設・定員80人 ※ 併設事業（指定短期入所療養介護、指定介護予防短期入所療養介護、指定通所リハビリテーション、指定介護予防リハビリテーション等）は任意とします。

### (2) 募集圏域

圏 域 名	備 考
市内全域	介護老人保健施設整備に際し、土地利用に関する法令等で、建設用地として問題がないか事前に確認すること。

## 3 募集条件

### (1) 応募資格

- ① 本市で介護老人保健施設を運営することが可能な医療法人、又は社会福祉法人であること。なお、社会福祉法人は応募時にすでに法人格を有していること。
- ② 介護保険法第94条第3項の各号の規定に該当しないこと。
- ③ 市原市税を滞納していないこと。
- ④ 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。
- ⑤ 応募法人（運営法人）自らが開設し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・建物について

- 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、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。併せて施設の運営に支障がないよう、駐車場等を確保すること。
- ③ 建物については、運営法人の自己所有であること。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ その他各種法令や条例、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、許可等により平成26年度までに本体工事を終了し、その後事業が開始できる土地として利用が可能なこと。

## (4) 基準の遵守

「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）」

「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準について（平成12年老企第44号）」

「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準を定める条例（平成24年千葉県条例72号）」

このほか、介護保険法、都市計画法、建築基準法、消防法等の関係法令等を遵守したものであること。

## (5) 整備年度について

平成26年度

(6) 開設時期について

平成27年度

#### 4 介護老人保健施設整備事業者の選定方法

(1) 整備事業者の決定方法

- ① 整備事業者は、「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。
- ② 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。
- ③ 審査の結果、整備事業者なしとする場合があります。
- ④ 応募がなかったとき又は整備事業者が決定しなかったときは、後日改めて募集を行う場合があります。

(2) 審査の手順

「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

- ① 書類審査
- ② 現場調査
- ③ 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

決定した整備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 禁止事項・失格事項

- ① 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場合は、失格とします。
- ② 応募書類の提出後、下記の事項が確認された場合は、応募を無効とします。
  - ア 重要事項（整備予定地、定員、階数、資金贈与者等）を市の承諾なく変更した場合。（それ以外の項目についても変更の際は、随時相談が必要です。）
  - イ 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、関係部署・機関との協議が不十分であるとき。
- ③ 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は応募を無効とします。
- ④ 応募の採否の働きかけを行う等の目的で応募事業者又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、または接触した場合は失格とします。

- ⑤ 応募期間終了後において応募者が前記の応募条件などを満たさなくなった場合は、応募を無効とします。
- ⑥ 選定後において、開発許可が得られない場合や今回の応募内容に重要な変更が生じた場合、または、①～⑥の事項に該当したことが判明した場合は選定を取り消す場合があります。
- ⑦ 同一法人が複数の事前協議申込書・応募申込書を提出した際は全ての応募を無効とします。
- ⑧ 事前協議申出書計画の提出後に内容を大きく変更することはできません。(運営法人の変更、整備予定地を代替地へ変更すること等) また、軽微な変更であっても市の承諾が無い場合は応募を無効とします。
- ⑨ 以下の場合失格とします。
- ・ 省令・条例で定める人員の配置を予定していない、又は管理者(予定者)を選任していない場合
  - ・ 協力病院が確保できない場合、確保している協力病院が建設予定地から車でおおむね20分以内の近距離にない場合
  - ・ 整備資金について、自己資金若しくは借入金を受けることができる見込みがない、又は必要な資金に満たない場合
  - ・ 事業計画が正しい積算根拠に基づいているとはいえず、事業費についても妥当であるとはいえない場合
  - ・ 農地転用、開発許可等、建設に必要な許認可のうち、許認可を受けることができる見込みがないものがある場合
  - ・ 整備予定地が取得できない、若しくは賃貸借契約を締結できないため確保できない場合、又は確保を確認できる書類の添付がない場合
  - ・ 駐車場の確保数が10台に満たない場合
  - ・ 療養室の床面積が「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準(平成11年厚生省令第40号)」の定めに満たない場合
  - ・ 整備予定地に筆を接する全ての隣接地地権者から、合理的な理由がなく、建設の同意が得られない場合
  - ・ 周辺住民・町会長から合理的な理由がなく、建設の同意が得られない場合(周辺住民とは施設建設に際し、日照阻害あるいは地盤沈下、工事の際の振動など具体的な影響が生じることが想定される住民のことをいう。)
  - ・ 応募申込書の内容について、建築、農地等の関係部署が「協議が不十分である。」協議結果への対応が「妥当でない」と判断した場合

## 6 応募手続

### (1) 事前協議申出書の提出

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（８ページ）を参照の上、代表者又は管理者予定者が本課窓口へ持参し提出してください。（要予約）なお、整備予定地は１法人につき１箇所のみとさせていただきます。

#### ① 受付期間

平成２６年１月２４日（金）から平成２６年３月７日（金）１７時まで

（日時厳守。ただし、年末年始、土曜日、日曜日及び祝日は除きます。）

#### ② 提出書類

「事前協議申出書の提出について」（８ページ）を参照（正本１部）

※ 添付書類については原本の写しでかまいません。（原本証明を必ずしてください）

#### ③ 提出先

市原市 保健福祉部 高齢者支援課 電話：０４３６－２３－９８７３

#### ④ 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、受け付けすることが出来ませんので受付期間最終日の提出は極力お避けください。なお、事前協議申出書を提出いただいていない場合は、応募申込書の受け付けは行いませんのでご注意ください。

### (2) 応募申込書の提出

「平成２６年度介護老人保健施設整備事業者の募集に関する事前協議申出書」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本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、事前に高齢者支援課担当により確認（要予約）を受けること。

#### ① 受付期間

事前協議申出者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（正本の写し）

#### ④ 提出先

市原市 保健福祉部 高齢者支援課 電話：０４３６－２３－９８７３

#### 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、受け付けすることが出来ませんので受付期間最終日の提出は極力お避けください。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。

## 7 質問について

応募に関するお問い合わせはFAX又はEメールにて平成25年12月16日(月)から平成26年1月23日(木)の期間にお願いします。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。

FAX：0436-24-7135

Eメール：koureisha@city.ichihara.chiba.jp

## 8 その他

- 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、応募者にご負担いただきます。
- 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26年5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介護老人保健施設の許可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ご了承ください。
- 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ご挨拶は一切お断りします。

## 9 スケジュール(予定)

募集要領ホームページ掲載	平成25年12月15日
事前協議申出書受付期間	平成26年 1月24日 ~ 3月 7日
応募申込書受付期間	平成26年 4月 上旬 ~ 下旬
現場調査／ヒアリング／審査	平成26年 5月 下旬
事業者の決定	平成26年 6月 上旬
整備年度	平成26年度
開設年度	平成27年度

## 10 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26年度介護老人保健施設整備事業者募集事前協議申出書」または「平成26年度介護老人保健施設整備事業者応募申込書」、「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。)

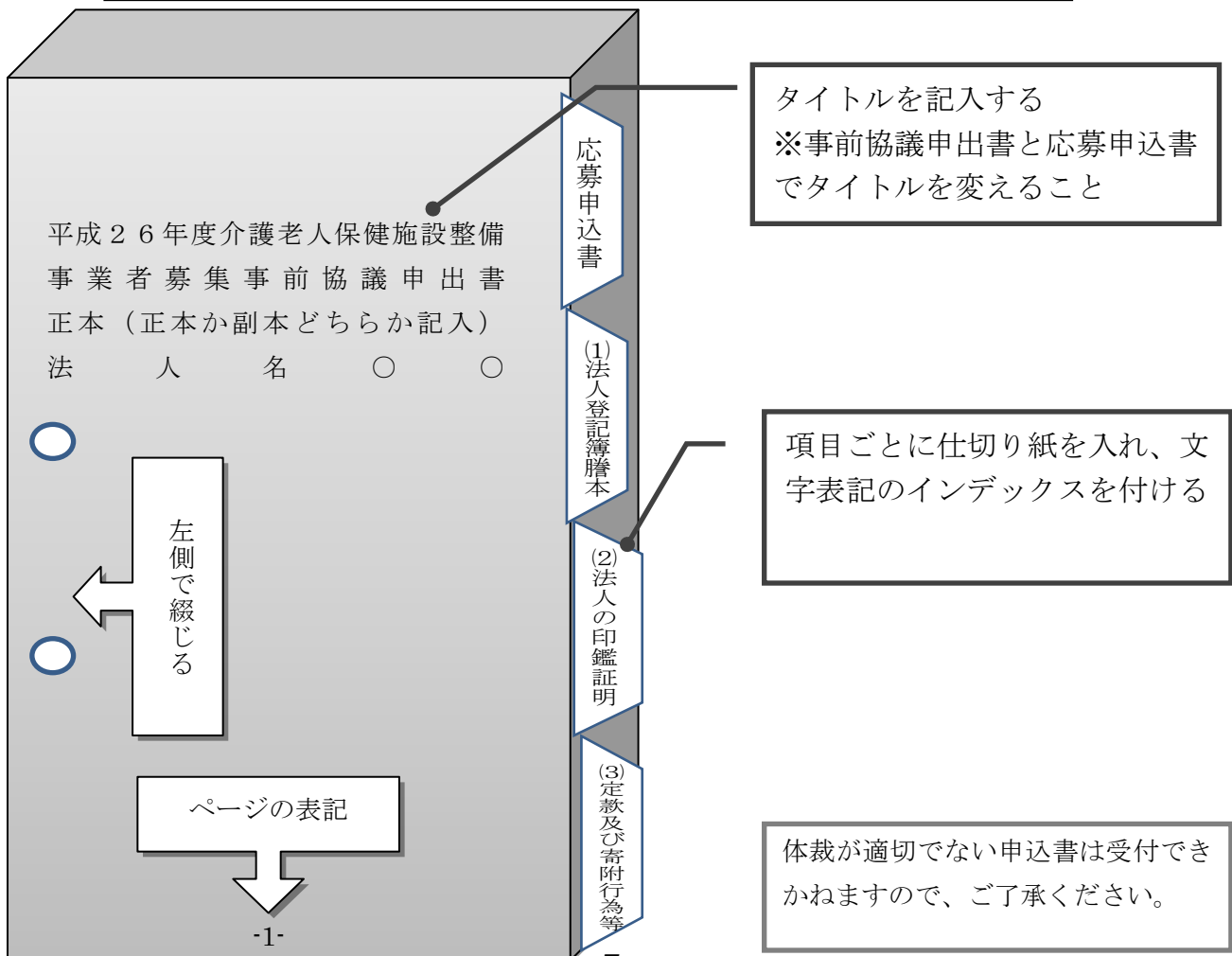
※添付書類で写しを提出する場合は、下記の例に従い全て代表者名による原本証明をしてください(正本のみで可)。また、法人代表者の印鑑証明書を添付書類の先頭に綴ってください。

この写しは、原本と相違ないことを証明する。

平成 年 月 日

法人名 ○○○○

代表者名 ○○○○ 印



## 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）と下記添付書類をご提出ください。

添付書類一覧	様式等
(1) 法人登記簿謄本（登記事項証明書） 事前協議申出書提出日前3か月以内に発行された最新のもの	
(2) 法人の印鑑証明 事前協議申出書提出日前3か月以内に発行された最新のもの ※申出に利用する印鑑が異なる場合は使用印鑑届けを添付すること	
(3) 定款及び寄附行為等 事前協議申出書提出日前3か月以内に発行された最新のもの	
(4) 事業スケジュール 開設までに必要な手続き、設計、工事等に係る日程表	
(5) 事業者概要 誓約書、役員等名簿（住所・氏名・生年月日）	別紙第2号様式
(6) 事業概要 事業概要調書 市原市税を滞納していないことの申出書 市原市市民課で発行する完納証明書（事前協議申出書提出日前3か月以内に発行された最新のもの） <u>※原本を添付してください</u>	別紙第3号様式 別紙第4号様式
(7) 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（事前協議申出書提出日前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 ⑩ 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 その他必要な書類	
<p>(8) 埋蔵文化財の包蔵地でないことを示す書類</p> <p>※ 埋蔵文化財については、埋蔵文化財の包蔵地でないこと（市教育委員会発行の文書）の写し、または、平成26年度の整備に支障がないことが確認できる書類（例：千葉県教育委員会発行の「周知の埋蔵文化財包蔵地における土木工事等について（通知）」の写しであってその内容が「慎重工事」または「工事立会」を示すもの）を添付すること</p>	
<p>(9) 同意が必要な範囲のわかる書類</p> <p>当計画に際し影響を与える住民及び町会であり同意が必要な範囲等がわかる図面</p> <p>※ 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。</p>	

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）

事前協議申出書の添付書類は原本の写しでかまいません。（原本証明を必ずしてください）

## 応募申込書の提出について

応募申込書（別紙第 5 号様式）と下記添付書類をご提出ください。

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) 定款及び寄附行為等 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 現在運営している医療又は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 ・代表者の略歴書 ・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病院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	別紙第 2 号様式          別紙第 6 号様式 別紙第 7 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 早期在宅復帰への取組みについて	別紙第 8 号様式
(7) 事業スケジュール 開設までに必要な手続き、設計、工事等に係る日程表	
(8) 事業概要 人員の配置・確保計画書	参考様式 1

<p>(9) 土地・建物に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 位置図【1万分の1程度】</li> <li>② 周辺図【1500分の1程度】</li> <li>③ 現地写真(現況、排水先、接続する道路等がわかる写真)</li> <li>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)</li> <li>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)</li> <li>⑥ 敷地求積図</li> <li>⑦ 現況図</li> <li>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)</li> <li>⑨ 給排水計画図</li> <li>⑩ 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】</li> <li>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。)</li> <li>⑫ 立面図(4方向)</li> <li>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)</li> <li>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又は借地に関する合意書等の写し。(応募申込代表者による原本証明を要する)</li> <li>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)</li> </ul>	
<p>(10) 資金計画書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 資金計画書</li> <li>② 事業所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)</li> <li>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ごとに金額の根拠がわかる書類)</li> <li>④ 事業運営収支計画(事業開始後3年間の計画)</li> <li>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)</li> <li>⑥ 市原市平成26年度介護老人保健施設公募に係る福祉医療機構融資限度額調査票〔該当する場合のみ〕</li> </ul>	<p>別紙第9号様式</p> <p>別紙第10号様式</p>

<p>(11) 関係各部課との協議内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係各部課との協議内容報告書</li> <li>※ 協議事項ごとに関係各課からの指摘事項、指摘事項に対する対応策、スケジュール、添付書類を添付順に記載してください。</li> </ul>	<p>別紙第11号様式</p>
<p>(12) 地域との同意・連携</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>② 建設予定地と隣接地の関係のわかるもの</li> <li>③ 当計画に際し影響を与える住民及び町会であり同意が必要な範囲等がわかる図面・日影図等</li> </ul>	<p>別紙第12号様式 別紙第13号様式 別紙第14号様式</p>
<p>(13) 事前協議申出書の内容について担当課から指摘のあった書類 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>	

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
<b>(1) 基本的な考え方について</b>	
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"> <li>● 応募の動機について</li> <li>● 運営理念について</li> <li>● 運営に対する熱意について</li> <li>● 本市の高齢者施策の一翼を担うことについて</li> </ul>
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"> <li>● 感染症対策について</li> <li>● 地震対策について</li> <li>● 火災対策について</li> <li>● 防犯対策について</li> <li>● 事故防止対策について</li> <li>● 高齢者虐待を防ぐための方策について</li> </ul>
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"> <li>● 人員を確保するための方策について</li> <li>● 職員に対する研修等の育成方針</li> <li>● 職員の定着率向上のための取り組み</li> </ul>
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"> <li>● 地域住民や町会との連携及び交流方法</li> <li>● ボランティア団体の受け入れ</li> <li>● 他の介護保険・福祉サービスとの連携</li> </ul>
⑤ 早期在宅復帰に対する取組みについて	<p>下記専門職員の活用による、早期在宅復帰に対する方策が具体的に示されているか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 栄養士</li> <li>● 理学療法士、作業療法士、言語聴覚士</li> <li>● 支援相談員</li> </ul>
<b>(2) 法人の内容に関する事項について</b>	
① 代表者（設立者）の経験について	代表者は介護保険施設、介護保険事業所、医療機関等の経営の経験があるか
② 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
③ 運営実績について	介護保険施設、介護保険事業所、医療機関等の実績と経験があるか
<b>(3) 運営について</b>	
① 協力病院の確保について	建設予定地から自動車でおおむね20分以内の近距離に協力病院を確保しているか

<b>(4) 資金計画等に関する事項について</b>	
① 資金調達について	事業所の整備や運営にかか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、運営にかか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画されているか
<b>(5) 土地に関する事項について</b>	
① 早期事業着手の確実性（関係法令との整合性）について	計画地が市街化区域内であるか。必要な許認可が得られる見込みがあるか
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
③ 駐車場の確保について	必要な数の駐車場が確保されているか (45台もしくはJRの駅から近距離ならば10台を標準とする)
<b>(6) 建物について</b>	
① 療養室の面積について	療養室の面積は余裕を持ったものであるか
<b>(7) 地元住民等関係者に対する説明及び同意の状況について</b>	
① 隣接地地権者への説明及び同意について	隣接地地権者の同意を得ているか。得ていない場合、得られない理由が合理的であると認められるか
② 周辺住民・町会への説明及び同意の状況について	建設予定地が含まれる町会や近接する町会へ説明を行っているか。町会長や周辺住民への説明を行っているか
<b>(8) 現場調査について</b>	
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。入所者の生活環境として良好であるか