

令和4～5年度整備
松戸市
特別養護老人ホーム整備事業者
公募要項

令和3年5月

松戸市福祉長寿部介護保険課

1 公募の趣旨

松戸市では、いきいき安心プランⅦまつど（第9期高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画・令和3年度から5年度まで）に基づき、介護保険施設や居宅サービス事業所等の基盤整備を進めることとしております。

今回の令和4～5年度における特別養護老人ホームの整備については、当該計画に基づき、整備事業者の公募を行うものです。

本公募は、次の特別養護老人ホームの整備・運営を希望する事業者を募集するとともに、評価・選考するために実施するものです。

応募にあたっては、介護保険法、老人福祉法、都市計画法、建築基準法、消防法、その他関係法令及び関係通知並びに本要項等を十分にご理解ご確認いただき、関係部署・機関と打ち合わせをしていただいたうえで、ご応募下さい。

2 公募概要

(1) 公募事業

施設種別	条件	整備数	形態	整備地域
広域型特別養護老人ホーム (定員30人以上の施設)	創設 又は 増築	80床以内	ユニット型並び に従来型多床室	市内全域 (原則として市 街化区域)

- ※1 ユニット型での整備を基本とし、必要に応じ従来型多床室を併設する整備も認める。また、ショートステイからの転換は原則実施しないが、総床数に増減の無い転換については、千葉県が認める場合において認める。
- ※2 従来型多床室を設置する提案並びに人材確保の方策について明確な提案については加点する。
- ※3 応募にあたっては、あらかじめ整備計画について指定権者である千葉県と事前相談及び設計図面の審査を行うこと。県が計画を認めない場合、図面の審査が終了していない場合は、応募できないこととする。
- ※4 日常生活圏域の字別範囲については別紙1を参照すること。
- ※5 防災倉庫、地域交流スペースの設置等、地域の福祉向上に役立つ提案に努めること。
- ※6 松戸市内で既に地域密着型特別養護老人ホームを運営している社会福祉法人による広域型の転換の提案は可とする。

(2) 整備年度

令和4～5年度

(令和6年3月までに開設すること。)

3 応募資格

- (1) 社会福祉法人または社会福祉法人を設立する予定であって、施設整備に着手するまでに設立登記が完了できる者であること。
なお、設立予定者の場合は、設立準備委員会として応募すること。
また、仮の団体名は、「(仮称) 社会福祉法人〇〇設立準備委員会」、代表者の肩書きは、「設立代表者」とすること。「設立代表者」は、代表権を明らかにする設立準備委員会（設立発起人会等を含む。）の議事録と委任状を添付すること。
- (2) 社会福祉法人の所在地は、松戸市または近隣市であること。
- (3) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 86 条第 2 項各号の規定に該当しない者であること。
- (4) 社会福祉法人は、国・県・市等の指摘事項が改善済み又は法人運営・施設運営等に関して過去に重大な問題等を起こしたことがないこと。
- (5) 社会福祉法人は、法人税又は所得税、市税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (6) 社会福祉法人及び設立準備委員会（以下、法人と言う。）の役員（就任予定者含む）は、破産者及び社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 36 条 4 項に定める欠格事由に該当しない者であること。
- (7) 法人の役員（就任予定者含む）等が、松戸市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 29 日松戸市条例第 2 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等であってはならないこと。
- (8) 法人は、理事会（設立準備委員会）の議決により、正式な意思決定を経ること。
- (9) 法人は、確実な事業実施と運営を行なうために十分な経営基盤、事業に対する知識を有すること。

4 応募要件

- (1) 事業予定地の要件
 - ① 事業が安定的、継続的に行われるために施設建設に必要な土地は、原則として、すべて自己所有地が施設建設のために確保されていること。
 - ② 自己所有地が確保されていない場合は、土地取得の見込が担保されていることが証明できること。
(土地売買契約書、土地売買予約契約書、条件付土地売買契約書など施設建設用地として確保される見込があることを証する書類を提出すること)
 - ③ 社会福祉法人の資産としての施設用地について、特例として特別養護老人ホームの施設用地は借地も可能であるが、借地の場合は、当該事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定する見込みを証する書類を提出すること。なお、賃借料は法人の経営の安定性の確保や社会福祉事業の特性に鑑み、無料又は低額であること。

- ④ 事業用地を売買又は賃貸借する場合は、契約相手方（所有者）から市長に対し、事業実施へ協力を継続することを誓約する旨、書面にて提出すること。
- ⑤ 施設建設用地については、原則として道路法又は建築基準法に基づく道路で、施設建設用地から県道や国道等の幹線道路等に至るまでの路線において幅員 6 m 以上を有する道路に接しているものとする。
- ⑥ 建設用地については、当該土地に抵当権等の施設存続の支障となりうるような権利設定がないこと。設定されている場合は、その権利の抹消が確実であること（権利が抹消される予定であることが確認できる書面が必要です）。
- ⑦ 都市計画法、農地法、文化財保護法などの利用制限や規制など、施設整備に支障がないことを事業者において必ず関係機関の窓口で確認・把握したうえで用地を選定すること。また、開発行為等の許認可が確実に得られる用地であること。

〈参考〉

「国または地方公共団体以外の者から施設用地の貸与を受けて特別養護老人ホームを設置する場合の要件緩和について」(平成 12 年 8 月 22 日社援第 1896 号・老発第 599 号の通知) 抜粋

「特別養護老人ホームについては、(中略) 施設用地の貸与を受けて設置することが認められ(中略)、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、これを登記するものとする。また、賃借料の水準は、法人の経営の安定性の確保や社会福祉事業の特性にかんがみ、無料又は極力低額であることが望ましいものであり、また、法人が寄付金等により当該賃借料を長期間にわたって安定的に支払う能力があると認められる必要があること。」

(2) 建設の要件

- ① 施設の建設計画は、都市計画法、建築基準法、千葉県福祉のまちづくり条例、その他の関係法令を遵守すること。
- ② 松戸市景観条例を遵守し、周辺の環境に合った外観に配慮すること。
- ③ 松戸市における宅地開発事業等に関する条例を遵守し、事業実施の際に問題が生じないよう事前に関係部署・機関と十分な協議を行うこと。(担当部署については別紙 3 を参照すること)
- ④ 開設予定地の地域住民（自治会や町内会など）については、建物と事業内容等についての説明を行い、地域住民の理解を得るとともにその経過等を提出すること。また、隣接地権者については、説明経過と了承の有無を記載した書類を提出すること（隣接地権者の範囲は、道路や水路などを隔てた地権者も含むこと）。

なお、今回の応募に際して地域へ説明を行う場合は、「松戸市の事業者公募に応募し、事業候補者として決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」旨を資料等に記載するなど、地域住民の誤解を招かないように十分注意すること。

* 地域住民等への説明は、承諾書を形式的に求めるのではなく、施設建設や事業が円滑に進められるように、そのことを地域住民等が十分に理解し協力が得られる状況にあることが重要です。隣接住民、自治会等に対し、十分な説明をするとともに、地元自治会（町内会）会長及び建設予定地に接する土地所有者等から建設・事業に係る同意を得ること。

(3) 施設整備の要件

- ① 特別養護老人ホームの建物については、必ず自己所有とすること。
- ② 基準は、「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例」（平成24年10月23日公布、千葉県条例）及び「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を定める条例」（平成24年10月23日公布、千葉県条例）による。
- ③ 千葉県高齢者福祉課のホームページに掲載されている「令和4～5年度整備における老人福祉施設建設の手引き」を参照してください。
- ④ 施設は、ユニット型と従来型多床室による併設整備とする場合、それぞれ30床以上とします。
ただし、従来型多床室の場合でも、これからの特別養護老人ホームに求められる家庭的な雰囲気でのケアの実現を図るため、居室、食堂及び浴室等を小規模生活単位（ユニット）化し、入所者の日常生活を尊重した個別ケアを取り入れることのできるような空間整備に努めてください。なお、この場合、開設の際にユニット型、従来型それぞれ別の指定になりますので、ご注意ください。
- ⑤ ショートステイの併設は、ユニット型の施設を創設する場合に限り、整備床数は10床までとします。
- ⑥ 共同生活室の面積は、有効2㎡×ユニットの定員以上とするが、有効3～4㎡×ユニットの定員以上であることが望ましい。
- ⑦ 従来型多床室の一の居室の定員は4人以下とし、1人当たりの床面積は有効10.65㎡以上とする。

(4) その他

- ① 施設に関する人員・設備・運営に関する基準は、関係法令通知などを確認し遵守してください。
- ② 事業候補者として決定された後は、災害時における要援護高齢者の受入要請に応じる旨の協定を松戸市と締結していただきます。
- ③ 施設サービスに係る利用者負担額並びに食費及び居住費については、「社

会福祉法人等による生計困難者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額軽減制度事業」を実施してください。

- ④ 協力病院を定めるにあたっては、原則、最短距離に開設させている病院とすること。また、協力歯科医療機関については、原則市内の歯科医療機関とすること。
- ⑤ 入所者の決定にあたっては、「松戸市特別養護老人ホーム入所指針」に従ってください。
- ⑥ 施設整備のスケジュールは、当該施設の整備に当たって必要な法令上の手続きに要する期間を十分に見込んだものであって、余裕をもって施設を開設することができるものとしてください。
- ⑦ 特別養護老人ホーム等の施設整備には、独立行政法人福祉医療機構から融資を受けることができますが、昨今の建築工事費の高騰や、介護報酬の引き下げなどから、財務状況や資金計画などの確認すべき項目が多くなっています。よって、必ず、計画の初期段階から融資相談を実施し、必要な調整を行ってください。
- ⑧ 既存法人においては、開設後の運転資金について、併せて既存事業の運転資金も確保してください。
- ⑨ 新たに社会福祉法人を設立する場合は、関係通知等を確認し、遵守してください。

厚生労働省通知「社会福祉法人の認可について」を参照のこと。

(平成 12 年 12 月 1 日付け 障第 890 号、社援第 2618 号、老発第 794 号、児発 908 号、厚生省大臣官房障害保健福祉部長、社会・援護局長、老人保健福祉局長、児童家庭局長連名通知 ※最近改正：平成 29 年 4 月 1 日)

(平成 12 年 12 月 1 日付け 障企第 59 号、社援企第 35 号、老計第 52 号、児企 33 号、厚生省大臣官房障害保健福祉部企画課長、社会・援護局企画課長、老人保健局計画課長、児童家庭局企画課長連名通知 ※最近改正：平成 29 年 4 月 1 日)

5 応募手続

(1) 事前申込連絡票の提出について

- ① 提出期限：令和3年6月18日（金）午後5時必着
- ② 事前申込連絡票（所定の様式）にご記入のうえ、後述の連絡先へ電子メールでお送りください。
いただいたメールについては、受信したことをお知らせするメールを返信します。翌開庁日までに返信がない場合は、電話でお問合わせください。
- ③ 事前申込連絡票が未提出の場合、提案書を受け付けませんので、ご注意ください。
- ④ 事前申込連絡票を提出後に応募を辞退する場合は、松戸市指定の『辞退届出書』を提出すること。

(2) 質問の受付及び回答について

応募予定事業者（事前申込連絡票を提出した事業者のみ）からの公募に関する質問を、電子メールにより受け付けます。

- ① 受付期限：令和3年7月2日（金）午後5時まで
締め切り以降の個別相談等は、公平性を期すため受け付けません。
- ② 所定の質問票を必ず使用してください。電話やFAX、窓口での口頭での質問は受け付けません。
- ③ 受け付けた質問に対する回答は、質問票提出者に電子メールで回答するとともに、応募予定の全事業者に周知する必要があるものについては、市ホームページに掲載し、広くお知らせします。
- ④ 応募状況や他の応募者に関する情報等、法令等により確認できる事項については回答しかねますので、ご遠慮ください。

(3) 応募書類の提出について

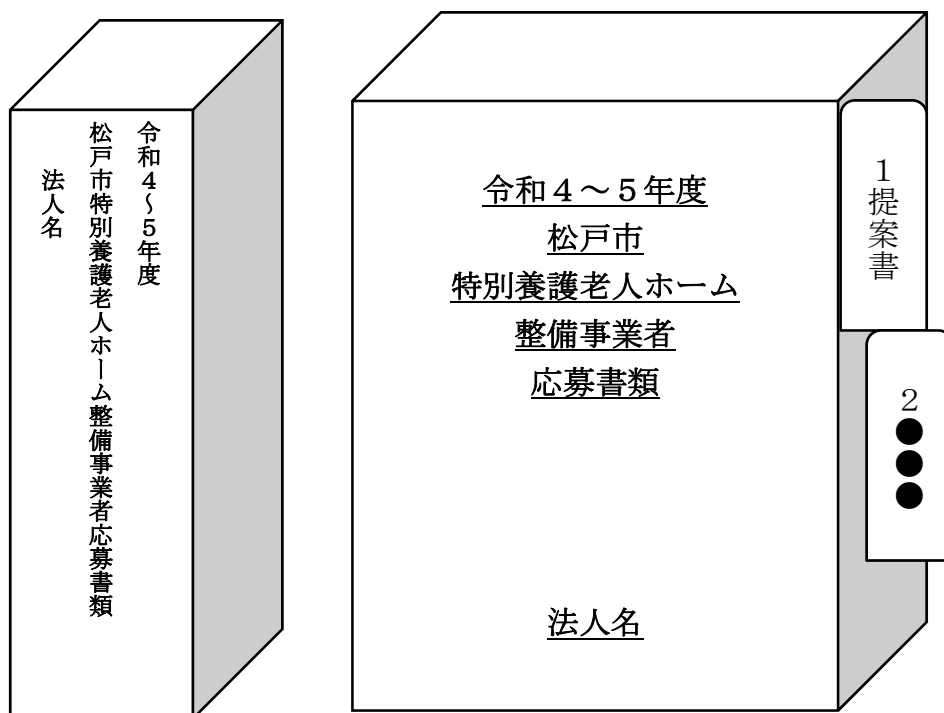
- ① 提出日時：令和3年7月13日（火）から令和3年7月16日（金）までの指定した時間
- ② 提出場所：松戸市根本387番地の5
松戸市役所本庁舎内 指定する会議室
- ③ 提出日時・場所については、事前申込連絡票受領通知にて指定します。
- ④ 提出書類の内容等に不備が認められた場合は受理できない場合がありますので、内容・必要部数等に十分注意のうえ、提出してください。
- ⑤ 提出締め切り後における提出書類の変更および追加は公平性の観点から一切認めません。ただし、本市の指示により書類の修正・追加する場合は除きます。
- ⑥ 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

(4) 提案書の提出

- ① 応募する事業者の方は、別紙様式1「事業計画提案書」に提出書類を添えて提出してください。
- ② 提出書類は、別紙2「提出書類一覧」のとおりです。

(5) 提出書類の調製方法

- ① 原則A4判で作成してください。正本1部、副本8部作成して提出してください。なお、副本は正本の写しとしてください。
- ② 図面はA3判とし、A4サイズに折り込んで（Z折り）ください。
- ③ 全体の目次をつけてください。
- ④ 書類ごとに合紙（白色無地の紙）を挟み、その合紙（白色無地の紙）に、番号と文字表記のインデックスをつけてください（番号のみの表示は不可。番号と文字表記は「提出書類一覧」の「提出資料名」とすること）。
- ⑤ 表紙及び合紙（白色無地の紙）以外にページ番号（通し番号）をつけてください。



- ⑥ 必ず1冊のバインダーに綴ること。バインダーの表紙、背表紙に次のことを記載してください。
「令和4～5年度松戸市特別養護老人ホーム整備事業者応募書類」(法人名)
- ⑦ 文字の大きさは明朝体11ポイントを基準とします。なお、表題や強調のため、フォント等を変更することは可とします。

(6) その他

- ① 応募者は、応募書類の提出をもって、応募条件等の公募内容を承諾したものとみなします。
- ② 市で決定した事業者のみ千葉県へ整備要望書を提出できるものとします。
- ③ 優れた事業計画の提案と、選考された事業計画を確実に実行していただくため、一つの法人が応募できる本公募対象の計画は1計画に限るものとします。
- ④ 事業者の採択の可否にかかわらず、事業者が応募に要した費用等は事業者が負担することとなります。
- ⑤ 事業計画の中止や選考されなかったことによる一切の損害等については、松戸市が責任を負うものではありません。
- ⑥ 市長は、選考された法人又は事業者において、この公募要項に記載する事項について、重大な違背行為があったと認める時は、決定について取り消すことができるとともに、次回の応募資格を失うものとします。
なお、取り消した場合には、次点の事業者を繰り上げて決定することがあります。
- ⑦ 事業候補者に決定された後に事業候補者の責めに帰すべき理由により辞退があった場合は、次回の応募資格を失うものとします。
- ⑧ 契約書類など応募書類の正本に原本の写しを提出する場合には、代表者名で原本証明を必ずしてください。

【例】

○既存の社会福祉法人の場合

この写しは原本と相違ありません。	
令和 年 月 日	
社会福祉法人 ○○会	
理事長 ○○ ○○	実印

○設立準備委員会（法人新設）の場合

この写しは原本と相違ありません。	
令和 年 月 日	
社会福祉法人 ○○会 設立準備委員会	
設立代表者 ○○ ○○	実印

- ⑨ 今回の応募に当たって提出した提案内容について、事業候補者として決定後に変更することは原則として認めませんので、計画内容を十分精査のうえ応募してください。
- ⑩ 事業候補者の決定は、介護保険法上の指定を確約したものではありません。

6 事業候補者の選考方法等

(1) 書類審査及び応募された法人に対するヒアリングにより、松戸市老人福祉施設等整備事業者選考委員会において選考します。

① 第1次審査

応募した法人から提出された申請書類に基づき、書類審査を行います。

② 第2次審査

応募した法人の代表者等から施設の運営方針等についてヒアリング等を行い、事業に対する考え方、理解度等を総合的に評価する審査を行います。

ヒアリングは、1法人60分程度を予定しておりますが、その日程については、応募された法人に改めて連絡します。

ヒアリングの際は、実際運営する法人の方（法人代表者、施設長（就任予定者）が望ましい）並びに設計監理会社若しくは設計監理者が出席してください（4名以内でお願いします）。

*総得点（評価基準点の合計点）の2分の1をボーダーラインとし、ボーダーラインに満たない場合は選考されません。ボーダーラインを満了した事業者について順位付けの判定を行います。

(2) 事業候補者の決定は、当該委員会の選考結果を踏まえて市長が行います。

*事業者の応募がない場合又は事業候補者が決定しなかった場合は、再度募集を行うことがあります。

(3) 審査の視点

- ・提案、応募の動機
- ・理念・基本方針
- ・入所者等の保護等
- ・入所者の決定基準
- ・地域との連携
- ・医療・福祉との連携
- ・防災対策等
- ・衛生管理
- ・苦情処理
- ・事故防止・安全対策等
- ・生きがいづくり
- ・従業員の雇用育成方針
- ・事業予定地の選定理由
- ・法人独自の取り組み
- ・法人運営の安定性・継続性
- ・立地条件
- ・資金計画

- ・建築物の設備、構造等
- ・指導検査指摘事項の内容等
- ・地域住民の理解
- ・地域への貢献
- ・利用者負担額
- ・従来型多床室の設置
- ・人材確保の方策
- ・その他特別養護老人ホームの運営に当たって重要な事項

(4) 選考結果の通知

選考結果の通知は、令和3年8月中旬から下旬に全ての応募者に発送します（電話等での問合せには応じません）。

(5) 事業候補者の公表等

事業候補者決定後、応募状況及び決定した事業者名、整備予定地等を市のホームページで公表します。また、事業候補者（次点含む）以外の事業者については、応募事業者を特定できる情報は公表しません。

なお、応募者自身の得点については通知しますが、審査内容や、順位等に対する問合せ、異議等については応じません。

7 禁止事項、欠格事項等

(1) 次の各号のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

- ① 審査の結果、応募資格がないと認めた法人の場合
- ② 松戸市老人福祉施設等整備事業者選考委員会の審査前に、委員会の委員に対し、直接、間接を問わず連絡を求め、又は接触したことが明らかになった場合
- ③ 虚偽又は不正等による申請が明らかになった場合、提案内容・事業運営に関し法令違反が明らかになった場合
- ④ 本市が必要に応じ提出を求めた書類等の提出を正当な理由なく拒んだ場合

(2) 次の各号のいずれかに該当する場合は、事業候補者としての決定を取り消します。

- ① 施設建築に係る関係省令等に抵触するなど明らかに整備が不可能であると市が判断した場合
- ② 計画地、定員、建築計画の変更等を市の承諾なく行った場合
- ③ 市民の疑惑や不審を招くような行為をしたと市長が認める場合

8 施設整備に対する補助金

- (1) 補助金については、「松戸市社会福祉施設整備等に関する補助条例施行規則」及び「松戸市公的介護施設等整備事業補助金交付要綱」により、予算の範囲内において交付します。なお、令和元～2年度の補助金額は下記のとおりです（令和4～5年度の補助金額は下記金額と異なる場合があります）。

【参考】

(1) 施設建設費補助金

【松戸市補助金】

- 特別養護老人ホーム・ショートステイ

1,125 千円／床×定員数

【県補助金】

- 特別養護老人ホーム・ショートステイ

特養本体：4,500 千円／床×定員数

ショートステイ：800 千円／床×定員数

（ショートステイは10床を上限）

※上記各補助金は、事業所運営法人自らが施設・事業所を建設した場合に交付します。また、施工業者は競争入札により決定する必要があります。

(2) 施設開設等準備支援事業補助金

【県補助金】

- 特別養護老人ホーム

1 定員数あたり 839 千円

9 決定までのスケジュール（一部再掲）

- (1) 事前申込連絡票提出 令和3年6月18日（金）午後5時必着
- (2) 質問の受付 令和3年7月2日（金）午後5時まで
質問は、事前申込票を提出した後、質問票を電子メールにて送信されたもののみ受け付けます。
- (3) 応募書類提出 令和3年7月13日（火）午前9時から
令和3年7月16日（金）午後5時までの間の
指定した時間
- (4) 審査 令和3年8月上旬

(ヒアリング)

(5) 審査結果通知の発送日 令和3年8月中旬から下旬

10 千葉県との協議スケジュール予定

- | | |
|------------------|-----------------|
| (1) 事業者は県へ要望書提出 | 令和3年9月17日まで |
| (2) 県において要望者説明会 | 令和3年10月7日 |
| (3) 事業者は県へ協議書提出 | 令和3年11月11日まで |
| (4) 協議書審査、ヒアリング等 | 令和3年11月から令和4年2月 |
| (5) 県において法人審査会 | 令和4年3月 |
| (6) 県において補助金内示 | 令和4年5月以降 |

11 応募書類提出及び問合せ先

松戸市福祉長寿部介護保険課総務企画班 施設整備担当
松戸市根本387番地の5
電話 047-366-4101
FAX 047-363-4008
E-mail mckaigo@city.matsudo.chiba.jp
担当： 渡辺・島村