

令和3年度(令和4年度転換分)
特定施設入居者生活介護施設整備事業者募集要項

令和3年10月

郡山市

<目 次>

1	公募の趣旨	2
2	募集対象施設	2
3	応募者の資格要件	2
4	応募要件	3
5	募集から転換までのスケジュール	4
6	応募の手続き	4
7	事業者の選定方法及び流れ	5
8	選定事業者による地元説明会の開催について	6
9	選定事業者による入居者説明会の開催について	7
10	応募書類の取扱いについて	7
11	応募に係る注意事項	8
12	提出書類の作成要領	9

1 公募の趣旨

郡山市では、「第八次郡山市高齢者福祉計画・郡山市介護保険事業計画」（令和3～令和5年度）に基づき、介護サービスの基盤整備を進めております。

本公募においては、在宅生活が困難な要介護者の利用意向に応えられるように、指定特定施設入居者生活介護の事業が行われる特定施設（以下「指定特定施設」という。）の整備を行うこととしています。

この度、既に有料老人ホーム（サービス付き高齢者住宅を含む）として運営している施設において、介護専用型又は混合型に転換する施設を募集し、選定するものです。

2 募集対象施設

今回募集する対象施設の種類及び定員は次のとおりです。

指定特定施設 (介護専用型又は混合型) ※外部サービス型を除く	1施設程度（30床以上66床以下）
---------------------------------------	-------------------

※上記の床数は、混合型においては介護付分の床数とします。

※いずれの施設も、令和4年度中の転換を原則とします。

※定員数は、上記の範囲内で応募者が提案してください。

また、1法人が複数施設を1施設あたりの転換する床数を上記の範囲内で応募することも可能です。ただし、転換する床数の合計は66床以下とします。

※既に有料老人ホーム（サービス付き高齢者住宅を含む）として開設・運営している施設が対象です。（新設は対象外です。）

※既に混合型の指定特定施設の指定を受けている施設も対象ですが、地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受けている施設は対象外です。

3 応募者の資格要件

- (1) 応募時において法人格を持つ団体であること。
- (2) 転換する事業所の運営を直接行う事業者であること。
- (3) 国税及び市区町村税を滞納していないこと。
- (4) 介護保険法（平成9年法律第123号）第70条第2項各号に該当しな

いこと。

- (5) 法人役員に、暴力団員又は社会的非難関係者(暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者として福島県暴力団排除条例施行規則第4条(平成23年福島県公安委員会規則第5号)に規定する者をいう。)がないこと。
- (6) 公募にあたり、不適正と疑われる行為をしないこと。また、公募期間後において、郡山市や選定法人に対する妨害行為とみなされる行為をしない旨の誓約書を提出すること。
- (7) 既に介護施設を運営している法人については、これまでの市の指導監査における指摘事項について、改善が図られていること。

4 応募要件

(1) 基本的要件

- ① 施設の建設計画は、老人福祉法、介護保険法、社会福祉法、都市計画法、建築基準法、消防法、その他の関係法令を遵守することとし、必要に応じて、関係機関と事前に協議の上、計画を策定すること。(市関係各課等において、十分に確認してください。)
- ② 事業所の指定に係る人員・設備・運営基準等を全て満たし、必要に応じた施設改修の完了と、速やかな転換が見込まれる計画であること。

(2) 土地及び施設に関する要件

- ① (1)①の要件に照らし、必要な許認可等が得られる見通しのある立地であること。また、土地は、災害(水害、崖地、土砂など)に対する安全性が確保されており、かつ、郡山市ハザードマップの土砂災害特別警戒区域に含まれていないこと。
- ② 土地及び建物は、自己所有又は貸借等により確保されている又は確保できることが確実であること。
- ③ 特定施設の種類の種類は、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)とし、既存施設からの転換とする。(新設は対象外です。)

(3) 資金に関する要件

施設改修に係る資金及び転換後の運転資金計画について財源が明確に区分されているとともに、安定した長期・短期の資金計画が立てられていること。借入金がある場合は、運営に支障がない償還計画となっていること。

※本市からの施設改修等に係る補助金はありません。

5 募集から転換までのスケジュール

令和3年10月 5日	募集開始
10月 5日～12月 3日	質問受付期間
12月 6日～12月22日	応募書類提出期間
12月22日～3月中旬	<ul style="list-style-type: none"> ・選定に係る審査（書面・面接） ・郡山市介護保険運営協議会
3月下旬頃	事業者決定
令和4年4月～ （事業者決定後）	<ul style="list-style-type: none"> ・地元説明会・入居者説明会 ・有料老人ホーム設置に関する事前協議 （郡山市保健福祉部健康長寿課） ・サービス付き高齢者向け住宅登録に関する 事前協議（郡山市建設交通部住宅政策課） ・（必要に応じて）施設改修
開所予定日1か月前まで	介護保険法上の指定申請書提出
令和4年度	転換・運営開始

※事業者が決定する時期は、前後することがあります。

6 応募の手続き

本公募への応募は、別紙「応募書類チェック表」により必要な書類を作成し、応募書類を提出期間内に提出してください。

※各種様式については、市ウェブサイトに掲載します。

※「応募書類チェック表」により確認の上、作成、提出してください。

(1) 「応募書類」の提出

提出書類	提出期間
◎応募書類一式	令和3年10月5日（火） ～令和3年12月22日（水）

(2) 提出部数

○応募書類は**正本1部、副本3部**を提出してください。

A4片面刷り（図面はA3片面刷りも可）とし、書類毎にチェック表のNo.を記載したインデックスを付した白紙の仕切りを挟み、ファイル等に綴って提出してください。副本は複写（コピー）可です。

(3) 各書類の提出及び問い合わせ先、様式等のダウンロード

〒963-8601 郡山市朝日一丁目23番7号（本庁舎1階）

郡山市保健福祉部介護保険課 管理係

電話：024-924-3021 FAX：024-934-8971

メール：kaigo-kanri@city.koriyama.lg.jp

※書類は直接持参してください。（管理係において対応します。）

※受付時間 午前8時30分～午後5時15分

（正午～午後1時、土曜日、日曜日、祝日を除く。）

※提出書類の各種様式については、市ウェブサイトに掲載しますので、ダウンロードの上、使用してください。

（ホーム>MENU>健康・福祉>介護保険>第八次郡山市高齢者福祉計画・郡山市介護保険事業計画に基づく施設整備について>令和3年度介護施設等整備事業者の募集について）

https://www.city.koriyama.lg.jp/fukushi_kaigo/2/5/29333.html

・公募に係る質問は、令和3年12月3日（金）まで市ウェブサイトに掲載する質問票により受け付けます。質問への回答は、市ウェブサイト上にQ&Aを掲載し、公開します。質問票は、持参又はメール若しくはFAXで送付してください。

※応募書類が、3応募者の資格要件又は4応募要件を明らかに満たさない場合は、応募書類を受理しない場合があります。

7 事業者の選定方法及び流れ

以下の方法及び流れにより事業者を選定します。

(1) 書面審査

概要	応募書類の提出のあった事業者について、その内容による書面審査を実施します。また、必要に応じて、追加資料の提出を求め、又はヒアリングを行います。
審査基準	ア 設置法人の理念と実績 イ 施設運営に係る基本方針 ウ 医療機関との連携 エ 職員体制の確保 オ 施設立地 カ 施設設備 キ 施設サービスの内容

	ク 資金計画	等
--	--------	---

(2) 面接審査

概要	募集数を超える応募があり、かつ、書面審査が僅差である場合等、必要に応じて応募者のプレゼンテーション及び質疑応答による面接審査を実施します。
審査基準	ア 市場分析結果と法人の目指す施設の方向性 イ 医療と介護の連携についての考え方 ウ 入居者負担とサービスについての考え方 エ 職員体制の確保と安心・安全な施設運営方針についての考え方 オ その他施設設備、運営上のアピール点 等
実施方法	面接審査を実施する場合、対象となる応募者に対し、日程・方法等について、後日お知らせします。面接の出席者は、代表者（又は本公募について全面的に責任を負う執行役員等）及び管理者の2名を予定しております。 なお、応募者が委託した設計業者、コンサルタント等の出席は一切認めません。

(3) 選定の流れ

- ① 上記(1)及び必要に応じて実施する(2)の審査を経て、一定水準を超えた応募者について募集数の範囲内で「候補者」を選定します。
- ② 候補者については、民間委員により構成される「郡山市介護保険運営協議会」に諮り、意見を聴取します。
- ③ 選定結果は、全ての応募者に文書で通知します。
- ④ 選定された応募者については、市ウェブサイト上で公表します。

8 選定事業者による地元説明会の開催について

選定された事業者については、選定通知の受領後、速やかに地域住民（関係町内会）に対し、施設サービス種類変更に伴う必要な事項について説明会を開催していただきます。また、説明会開催後、議事録及び関係町内会長等の同意書を提出していただきます。

9 選定事業者による入居者説明会の開催について

選定された施設は、既に有料老人ホーム又はサービス付き高齢者住宅として入居されている方がいることから、速やかに入居者に対し、施設サービス種類変更に伴う必要な事項について説明会を開催していただきます。また、説明会開催後、全入居者の同意書を提出していただきます。

10 応募書類の取扱いについて

(1) 応募書類の著作権

応募書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市は審査に必要な場合、無償で使用できるものとします。

(2) 応募書類の返却及び公表

提出された書類は返却しません。

なお、審査に必要な場合を除き、公表については応募者の意見を聴き可否を判断するものとします。

(3) 応募書類の差替え等

提出期間経過後における書類の差替え及び追加提出、再提出は認めません。ただし、審査に必要な範囲で、本市から書類の追加又は差替えを求むることがあります。

(4) 虚偽記載

提出書類に虚偽の記載を認めた場合、応募を無効とするとともに、所要の措置を取ることがあります。

(5) 応募費用等

応募に要する費用は、応募者の負担とします。また、選定後の事業計画の頓挫又は選定されなかったことによる一切の損害等について、本市は責任を負いません。

(6) 応募の辞退

応募後に辞退する場合には、辞退届（任意様式）を提出してください。

なお、選定後の辞退、転換時期の変更等については、第八次郡山市高齢者福祉計画・郡山市介護保険事業計画に基づく施設整備の進捗に甚大な影響を及ぼすものであるため、応募にあたっては、事業の実現性についての慎重な検討をお願いします。

1 1 応募に係る注意事項

(1) 禁止事項

応募者は、公募期間中、本公募に係る情報を知り得る者との接触、応募者間の情報収集、応募の意思のない者をして応募に関する質問をする等、不適正を疑われる行為は厳に慎んでください。

(2) 施設について

本市の公募における事業者選定は、応募した事業者が転換から運営まで適切に行えるかを総合的に判断して選定するもので、入居者から同意が得られる見込みがあることが必要です。また、既存施設であっても、転換までに必要に応じて改修等を行った上で特定施設入居者生活介護の設備基準及び人員基準を満たすことが前提となり、特に混合型に転換する場合、介護付の部分とそれ以外の部分は明確にエリアを分ける必要がありますので、国基準を確認の上、十分に検討の上、応募してください。

なお、本年度から起算して過去 10 年において本市の公募により整備した介護保険施設等の廃止をしたことのある法人については、審査の際に減点対象となります。

(3) 土地建物制限法令に関する事前確認について

改修を行う場合は、土地建物制限法令に関する担当課等への確認を必ずお願いいたします。特に、

- ◎農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域からの除外（郡山市農林部農業政策課）
- ◎農地法に基づく農地転用（郡山市農業委員会事務局）
- ◎都市計画法に基づく開発許可（郡山市都市整備部開発建築指導課）
- ◎文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地の試掘調査（郡山市文化スポーツ部文化振興課）

については十分に確認し、手続き等を踏まえた計画としてください。

(4) 選定後の計画変更について

やむを得ない事情によるもの以外の大きな計画変更等は認めません。審査資料として提出のあった内容に変更が生じた場合については、随時、本市に協議をお願いします。また、開発許可が得られない、施設の転換が選定された年度から大きく遅延する等、重大な変更が生じた場合については、選定を取り消す場合があります。

(5) 介護保険法上の指定について

転換予定の 1 か月前を目途に、介護保険法に基づく指定申請を行ってください。指定にあたり、特に人員要件を満たさない等の事由により、指定ができず、転換が遅延するような事態とならないよう、本公募段階から十分な確認・準備をお願いします。

1 2 提出書類の作成要領

(1) 基本的事項

- ① 応募書類の作成にあたっては、なるべく詳細かつ具体的に記載してください。
- ② Microsoft Word 形式又は Microsoft Excel 形式で定められた様式については、原則として当該様式を用いてください。
- ③ 様式による作成の場合、行数が不足する場合は、適宜追加してください。
- ④ 様式による作成に追加してフローチャート等の図を貼り付け、補足資料として添付していただいても結構です。ただし、説明に替えてマニュアルや参考書等の一部を添付するのみの方法は認めません。

(2) 応募書類の各様式について

- ① 法人の財務諸表
 - ・一式を直近3か年分提出してください。
- ② 納税証明書
 - ・法人の納税証明書の写しを提出してください。
 - ・国税（法人税、消費税及び地方消費税）の納税証明書については、税務署様式その3の3により提出してください。
 - ・市区町村税（法人市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税）の納税証明書については、本社がある市区町村で直近2年度分の証明を受け、提出してください。また、本社が郡山市以外にあり、郡山市に事業所等がある場合は、本社がある市区町村の納税証明書に加え、固定資産税、都市計画税、軽自動車税については郡山市で直近2年度分の証明を受け、提出してください。
- ③ 役員名簿（第6号様式）
 - ・必要事項をすべて記載してください。
 - ・介護保険法に掲げる欠格事項に該当する場合、応募は無効となります。
 - ・略歴については、介護関連のほか医療保健事業に係る内容があれば、その内容について記載してください。
- ④ 施設の案内図・平面図及び外観・内観写真
 - ・案内図は、住宅地図を利用するなど詳細に場所が分かるようにしてください。
 - ・平面図は、各部屋の内寸が分かるものを提出してください。
 - ・外観写真は、複数方角からデジタルカメラ等で撮影し、立地場所の現況及び周辺状況が分かるようにしてください。
 - ・内観写真は、居室・一時介護室・浴室・便所・食堂・機能訓練室（転

換後の予定場所でも可) の状況が分かるようデジタルカメラ等で撮影してください。

- ⑤ 応募に係る地域住民・入居者等への説明経過書（第14号様式）
 - ・ここでいう地域住民とは、近隣住民のほか、設置予定地区の町内会、自治会等の範囲内の住民をいいます。入居者等とは、現在の入居者及びその家族をいいます。
- ⑥ 工程表（第18号様式）
 - ・転換に伴い、改修等が必要な場合は、改修工期及び必要に応じて土地建物に係る法令規制解除に係るスケジュールも併せて掲載してください。
- ⑦ 転換に係る資金計画書（第27号様式）
 - ・歳入予定については、財源を個別に明らかにしてください。
- ⑧ 借入金償還計画書（第31号様式）
 - ・転換に伴い改修を行う場合において、借入を予定している場合は、年度毎の償還財源と充当額を明らかにしてください。
- ⑨ 月毎収支予算書（第34号様式）
 - ・収入、支出費目それぞれの算出根拠を明らかにした書類を添付してください。
 - ・歳入のうち介護報酬は、転換月及び2月目は0円とし、3月目に転換月の介護報酬額を計上してください。
 - ・歳出は、転換後の人員基準を反映した人件費となっているか確認の上計上してください。
 - ・併設するサービスがある場合はサービス毎に作成し、総括表を作成してください。