

令和8年度
地域密着型特定施設入居者生活介護
施設整備事業者募集要項

令和8年4月

郡山市

<目 次>

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

1 公募の趣旨

郡山市では、「第九次郡山市高齢者福祉計画・郡山市介護保険事業計画」（令和6～令和8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、指定地域密着型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「指定地域密着型特定施設」という。）の整備を行うこととし、これらの施設を整備・運営するにふさわしい法人を募集し、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。

指定地域密着型特定施設 (定員29名)	43床（2事業所） ※1事業所あたり定員29名までの範囲内で、応募者が提案してください。ただし、選定の際に、条件を付す場合があります。
------------------------	--

※令和9年度中の竣工を原則とします。

※定員数は、上記の範囲内で応募者が提案してください。

※整備は新設としますが、既存建物を改修しての整備も可能です。（既存の介護保険施設からの転換は、対象外です。）

3 募集圏域

建設地については圏域の指定は行いませんが、他の介護施設の立地状況を確認の上、検討願います。

<参考：市内の立地状況>

No.	圏域	圏域別整備状況			
		特定施設 入居者生活 介護	地域密着型 特定施設 入居者生活 介護	特別養護 老人ホーム (広域型)	特別養護 老人ホーム (地域密着型)
1	郡山中央	3 施設			
2	郡山北部			1 施設	
3	郡山南部	1 施設	1 施設		
4	郡山西部	1 施設		1 施設	
5	芳賀・小原田	1 施設			
6	大 槻			1 施設	
7	大成・大槻東	1 施設			
8	富田	2 施設	1 施設		
9	安積	4 施設		4 施設	
10	三穂田			1 施設	
11	逢瀬				1 施設
12	片平			2 施設	1 施設
13	喜久田	1 施設		1 施設	1 施設
14	日和田	1 施設		1 施設	
15	富久山	1 施設		1 施設	
16	熱海			2 施設	1 施設
17	湖南				
18	田村			1 施設	
19	西田			1 施設	
20	郡山東部・中田			2 施設	1 施設
	合計	16 施設	2 施設	19 施設	5 施設

4 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) 整備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78条の2第4項各号該当しないこと。
- (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。

5 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、計画期間における施設整備の完了（竣工）と、速やかな開設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土地であること。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、新設とするが、既存施設を改修しての整備も可とする。（既存の介護保険施設からの転換は、対象外です。）

(3) 資金に関する要件

施設建設に係る資金及び施設開設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。

6 応募の手続き

本公募への応募を希望する場合、まず「応募申込書」の提出により応募の意思を確認し、後日「応募書類」を提出していただきます。提出書類等については次のとおりです。（「提出書類チェック表」としてまとめております。）

(1) 「応募申込書」の提出

提出書類	提出期間
ア 応募申込書（別紙1） イ 宣誓書（別紙2） ウ 計画概要調書（別紙3） エ 計画地の位置図・案内図・公図（写）・登記簿謄本 ・上記様式（ア～ウ）については、市ウェブサイトに掲載いたします。	<u>令和8年4月8日（水）</u> <u>～令和8年6月22日（月）</u>

(2) 「応募書類」の提出

提出書類	提出期間
(1)以外の添付書類一式	<u>令和8年6月23日（火）</u> <u>～令和8年8月3日（月）</u>

(3) 提出部数

○応募申込書、応募書類はどちらも正本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。

(4) 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。（市ウェブサイト内検索「さがす」のページID検索において「0176044」と検索してください。ページタイトルは「第九次介護保険事業計画（令和6年度～令和8年度）における令和8年度介護施設整備事業者の募集について」です。）

<https://www.city.koriyama.lg.jp/soshiki/68/176044.html>

- ・公募に係る質問は、令和8年6月16日（火）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。

※4応募者の資格要件又は5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 整備事業者の選定方法及び流れ

以下の方法及び流れにより整備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 計画地 カ 施設設計 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 その他施設整備、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（予定者）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「郡山市地域密着型サービス等運営委員会」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、事業内容、工事計画等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 募集から開設までのスケジュール

4月8日～6月22日	応募申込書提出期間 (質問受付期間 ※6月16日まで)
6月23日～8月3日	上記書類以外の添付書類一式
8月上旬～10月下旬	・選定に係る審査(書面・面接) ・地域密着型サービス等運営委員会
11月中旬～12月上旬	事業者決定
(事業者決定後)	・地元説明会 ・有料老人ホーム設置に関する事前相談 (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 事前相談(郡山市建設構想部住宅政策課) ・着工
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10年3月	竣工
令和10年4月	開設

※事業者が決定する時期は、前後することがあります。

10 資金計画(施設整備費・開設準備経費補助金等)について

(1) 補助金について

本公募対象事業についての施設整備(施設の建設)及び開設準備に要する経費に対する補助を希望する場合には、応募資料について、次の参考金額により作成してください。

なお、補助は現段階でお約束するものではありません。また、金額は参考金額で実際の補助額が変わる場合があります。

(参考金額)

○施設整備費補助金(施設整備の建築費(改修費を含む。)及び建築事務費の一部を補助)

1事業所あたり

5,530,000円に整備床数を乗じて得た額 又は 対象経費 のいずれか低い額

(対象経費)

施設整備に要する建築費(改修費を含む。)及び建築事務費の一部

○開設準備経費補助金（開設に要する広告費、備品購入費、人件費等を補助）

1 事業所あたり

1,036,000 円×定員数 又は 対象経費 のいずれか低い額

※補助金により取得した財産等については、一定期間、財産処分（目的外使用、譲渡、交換、貸付又は担保設定等）が制限されます。

制限期間内に事業所の廃止や財産の処分等を行った場合、補助金の返納が必要になる場合があります。

※災害レッドゾーンや災害イエローゾーンにおいて新規整備した施設は、原則、補助対象になりませんのでご留意願います。

◎災害レッドゾーンは、以下に該当する区域です。

・都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号において規定される開発行為を行うのに適当でない区域。

◎災害イエローゾーンは、以下のいずれかに該当する区域です。

・土砂災害警戒区域

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 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

・浸水想定区域等

浸水想定区域等に該当する区域は、次の区域とする。

(a) 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条第 1 項又は第 2 項の洪水浸水想定区域、同法第 14 条の 2 第 1 項又は第 2 項の雨水出水浸水想定区域、同法第 14 条の 3 第 1 項の高潮浸水想定区域

(b) 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 10 条第 3 項第 2 号の津波浸水想定に定める浸水の区域、同法第 53 条第 1 項の津波災害警戒区域

(c) 特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 31 号）による改正前の特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 32 条第 1 項の都市洪水想定区域、同法第 32 条第 2 項の都市浸水想定区域

※防災対策工事により、事業開始時点で当該建設予定地が災害レッドゾーン（または災害イエローゾーン）から外れる見込みがある場合等、補助対象とすることができる場合があります。

(2) 借入金について

資金の借り入れについて、独立行政法人福祉医療機構からの借り入れを予定している場合、当該機構においても、資金計画の妥当性等、詳細な計

画を基に融資を決定することから、公募選定後、当該機構との協議によって資金計画に大きな変更等が生じないように、十分な事前相談をお願いします。

(3) 補助整備としての進め方

(1)の補助金を活用して整備する場合、別途、補助金交付申請書を提出いただきます。事業の着手、着工は交付決定後からとなりますので、ご注意ください。また、整備時期及び契約方法等について、本市の指示により進めていただきます。

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めることがあります。

(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、整備時期の変更等については、第九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) 公募で整備する施設について

本市の公募における事業者選定は、応募した事業者が整備から運営まで適切に行うことができるかを総合的に判断して選定するものです。公募により整備した施設を運営開始後に譲渡等を行うことは原則できませんので、十分に検討の上、応募してください。

なお、以下の要件に該当する法人は審査の際に減点対象となります。

- ・本年度から起算して過去10年において、本市の公募の整備事業者に選定された後、整備を辞退したことがある法人。
- ・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を10年間実施（休止期間を除く）することなく、廃止をしたことがある法人。

(3) 土地建物制限法令に関する事前確認について

開設予定地については、**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（郡山市農商工部農業政策課）
- ◎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（郡山市都市構想部開発建築法務課）
- ◎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観光部文化振興課）

については十分に確認し、手続き等を踏まえた整備計画としてください。開発行為等の許認可が確実に得ることができる用地であることが必要です。

確認の結果、整備が困難と判断された場合又は計画地の変更を要する場合、応募申込書の提出をお断りすることがあります。

(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、施設の開設が選定された整備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

開設予定の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、開設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 計画地及び周辺状況写真
 - ・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。
 - ・複数方角からデジタルカメラ等で撮影し、予定場所の現況及び四方の

周辺状況が分かるようにしてください。

- ⑤ 応募に係る地域住民等への説明経過書（第13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。
- ⑥ 工程表（第17号様式）
 - ・土地建物に係る法令規制がある場合、当該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 施設整備に係る資金計画書（第26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。また、必要に応じ、預金残高証明書、贈与確約書等の書類を添付してください。
 - ・オーナーズ方式等の自己所有でない場合であっても、建設費の積算根拠等について記載するなど必ず提出してください。
- ⑧ 借入金償還計画書（第30号様式）
 - ・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33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、開設月及び2月目は0円とし、3月目に開設月の介護報酬額を計上してください。
 - ・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。