

令和7年度(令和7～9年度整備分)
特別養護老人ホーム整備事業者募集要項

令和7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・・・・・・・・	7
8	選定事業者による地元説明会の開催について	8
9	募集から開設までのスケジュール	8
10	資金計画について・・・・・・・・・・・・・・・・	9
11	応募書類の取扱いについて・・・・・・・・	10
12	応募に係る注意事項・・・・・・・・	10
13	提出書類の作成要領・・・・・・・・	12

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、本市における特別養護老人ホーム待機者の早期解消等を目的に、特別養護老人ホーム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。

特別養護老人ホーム（広域型）	30床～230床（3施設程度）
----------------	-----------------

※短期入所生活介護等の併設については任意としますが、本市における介護事業の整備状況に鑑み、定員等について別途協議が必要な場合があります。

※定員数は、上記の範囲内で応募者が提案してください。

ただし、選定の際に、条件を付す場合があります。

※既存施設からの転換や既存建物を改修しての整備も可能です。

※令和9年度中の竣工を原則とします。

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)	特定施設	地域密着型 特定施設
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	3 施設	1 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		18 施設	6 施設	16 施設	2 施設

4 応募者の資格要件

- (1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人又は社会福祉法人の設立が可能な者であって、設置する施設を運営する者であること。
- (2) 国税及び市区町村税を滞納していないこと。
- (3) 介護保険法（平成9年法律第123号）第86条第2項各号に該当しないこと。
- (4) 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。
- (5) 公募にあたり、不適正を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宣誓書を提出すること。
- (6) 既に介護保険施設等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 特別養護老人ホームの指定に係る人員・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 特別養護老人ホームの整備に必要な用地を自分で確実に確保できるとともに、(1)①の要件に照らし、必要な許認可が得られる見通しの用地であること。また、用地は、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 土地は原則自己所有とする。ただし、次の要件を全て満たす場合は、貸借も可とする。
ア 貸与を受ける不動産について、事業の存続に必要となる期間（30年以上）の地上権又は賃借権を設定し、かつ、これを登記すること。

イ 賃借料は、地域の水準に照らして適正な額以下であるとともに、安定的に賃借料を支払い得る財源が確保されていること。

ウ 賃借料及びその財源が収支予算書に適正に計上されており、施設等運営法人が当該賃借料を長期間にわたって安定的に支払可能であると認められること。

③ 特別養護老人ホームは、全室個室のユニット型で、1ユニットの定員は原則10名以下とし、15名を超えないこと。

④ 単独施設の整備とし、本体施設のあるサテライト型施設は対象外とする。

(3) 資金に関する要件

① 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。

② 施設整備に係る資金については、全額借り入れによる計画は認めない。施設整備費（設計監理費を含む。）から補助金（市補助金）を控除した金額の10分の1以上を自己資金（寄附金等）とすること。

③ 運転資金については、当初想定している施設の年間事業費の12分の2以上に相当する資金については、自己資金（寄附金等）とすること。

(4) その他の要件

社会福祉法人以外の法人による応募については、施設整備に着手するまでに社会福祉法人の設立認可を受け、設立登記を完了すること。

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7年4月2日（水）</u> ～ <u>令和7年6月17日（火）</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 ・「提出書類チェック表」により確認の上、作成、提出してください。 ・上記様式については、市ウェブサイトに掲載します。	令和7年6月18日(水) ～令和7年7月29日(火)

(3) 提出部数

○応募申込書、事前協議書はどちらも正本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) 各書類の提出先及び問い合わせ先、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「0137208」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7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/68/137208.html>

・公募に係る質問は、令和7年6月11日（水）まで市ウェブサイトに掲載する質問票より受け付けます。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（審査書類）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 社会福祉法人（母体法人）の基本理念と実績 イ 計画地 ウ 計画施設 エ 職員体制の確保 オ 処遇方針と管理運営体制 カ 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	書面審査の結果に基づき、書面審査の審査基準のうち必要と認めるもの。
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、原則として社会福祉法人理事長（予定者）及び施設長（管理者）予定者の2名を予定しています。 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、選定結果通知の受領後、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2日～6月17日	応募申込書提出期間 (質問受付期間 ※6月11日まで)
6月18日～7月29日	応募書類提出期間
8月上旬～10月下旬	・選定に係る審査（書面・面接） ・郡山市介護保険運営協議会
11月上旬～11月中旬	事業者決定
(事業者決定後)	・地元説明会 ・市の設計審査 ・補助金交付申請→補助金交付決定→着工 ・中間検査→補助金交付（中間払） (補助を受けない場合は、事業者決定後、順次着工が可能です。)
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 ・老人福祉法上の設置認可申請書提出
令和10年3月	竣工 竣工検査→実績報告書→補助金交付
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。

※社会福祉法人以外の法人の場合、公募選定後、着工の前に社会福祉法人の設立が必要になります。

※補助金を活用して整備する場合、建設業者選定に係る入札実施前の市建築課による設計審査や、工事竣工後の同課による竣工検査を受けていただく等、補助整備として整備を進めていただきます。

また、入札の際には、市職員が立ち会いを行う場合があります。

10 資金計画（施設整備費補助金）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）に要する経費に対する補助を希望する場合については、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、金額は参考金額であり、補助単価や併設するサービス等により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

3,532,000 円×整備床数 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

※整備床数及び定員数には、特別養護老人ホームに併設される短期入所生活介護の整備床数及び定員を含みません。

※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。

(2) 自己資金について

施設整備については、全額借り入れによる整備計画は認めません。施設整備費（設計監理費を含む）から補助金（市補助金）を控除した金額の10分の1以上を自己資金（寄附金等）としてください。

(3) 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は、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。また、民間金融機関からの借り入れの場合についても、融資の見込みがあり、かつ、開所後の運営に支障がない償還計画による資金計画としてください。

融資協議内容については、本市から直接機構等に確認させていただく場合がありますので、ご了承ください。

(4) 運転資金の確保

当初想定している施設の年間事業費の12分の2以上に相当する資金については、自己資金（寄附金等）での計画としてください。

(5) 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について、本市の指示により進めていただきます。

1 1 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、本市は審査又は補助金交付事務等において必要な場合、無償で利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、審査又は補助金交付事務等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 2 応募に係る注意事項

(1) 禁止事項

① 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 本公募対象事業については補助事業を想定しており、郡山市が発注する公共工事の例にならい、施設建設は、整備法人が実施する入札により選定された業者が施工することとなります。公募期間中、期間後において、設計監理業者を除く特定の工事業者等との不適正を疑わせる行為も慎んでください。

(2) 社会福祉法人の設立について

社会福祉法人以外の法人格が選定された場合、公募選定後、速やかに法人設立を行っていただきますので、**事前に法人設立や運営に係る法令等の十分な理解**をお願いします。(認可庁：郡山市)

また、本公募の時点から既に設立準備委員会の設立により、自主財源を確保しての準備行為が必要となります。母体法人による立て替え等での経理処理などは認められず、すでに社会福祉法人を設立運営する上での適正な経理処理が必要である点を十分に認識し、公募に臨んでください。

※法人設立に係る寄附金について

- ・法人設立に係る寄附金については、その使途が建設資金なのか、又は運転資金なのかを明確にしてください。
- ・法人設立後、2週間以内に法人設立登記を行い、登記完了後の1週間以内に寄附金等、贈与財産の移転を受け、かつ、その移転を完了した後1週間以内にこれを証明する書類を添えて提出してください。(財産移転完了届) 上記手続きが完了しない場合、工事入札(事業着手)は認めません。
- ・寄附金履行後において、経理処理が適正に進められているか通帳上まで確認します。

(3) 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する事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を選定された後、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。

(4) 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。

(5) 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での大きな計画変更等は認められません。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計画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。

(6) 老人福祉法上の設置認可、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、老人福祉法に基づく設置認可申請及び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理由により、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。

13 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) 応募書類について

- ① 社会福祉法人（母体法人）決算書
 - ・一式を直近3か年分提出してください。
- ② 法人の納税証明書
 - ・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（就任予定者）名簿（第5号様式②）
 - ・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15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18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 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。
- ⑧ 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。