

特別養護老人ホーム整備事業者 募集要項

令和元年7月

大阪市福祉局

事務局 : 高齢者施策部高齢施設課
住所 : 〒541-0055
大阪市中央区船場中央3-1-7-331
(船場センタービル7号館3階)
電話 : 06-6241-6530
F A X : 06-6241-6604
E-Mail : fa0028@city.osaka.lg.jp

第1章 募集の概要・趣旨等

1 募集の概要

本市では、平成30年度～令和2年度を計画期間とする、「第7期大阪市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」に基づいて整備を進めていくため、また令和3年度～令和5年度「第8期大阪市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」に向けて整備を進めていくために、令和2年度に整備着手する広域型特別養護老人ホーム（以下、「広域型特養」という。）及び地域密着型特別養護老人ホーム（以下、「地域密着型特養」という。）の新設又は増築整備について、233人分の整備事業者を募集します。

整備を希望される法人（法人を設立しようとする者を含む）におかれましては、本要項及び関係法令等を十分にご理解のうえ、ご応募いただきますようお願いいたします。

※ 補助金予算の状況により、募集内容の一部が変更となる場合がありますのでご了承ください。

2 募集の趣旨

これまで、本市では、市内全域で整備目標数を定め、特別養護老人ホーム（以下、「特養」という。）の整備に向け、募集を行ってきました。

今回の募集については、区ごとの施設の偏在が過大とならないよう、施設の少ない区に整備をすることを優先し、公募を実施します。

<本市の現状>

特別養護老人ホーム整備状況

(令和元年7月1日現在)

区名	H31.3末 被保険者数	整備後		千人当たり ベッド数	市平均に 対する割合	
		箇所数	定員			
1	天王寺区	15,190	2	120	7.9	38%
2	中央区	16,194	1	134	8.3	40%
3	西区	15,813	2	164	10.4	50%
4	都島区	25,370	4	364	14.3	69%
5	阿倍野区	27,850	4	424	15.2	73%
6	東成区	21,044	4	352	16.7	80%
7	城東区	43,353	10	743	17.1	82%
8	福島区	14,939	4	264	17.7	84%
9	東住吉区	37,524	9	684	18.2	87%
10	淀川区	41,083	9	753	18.3	88%
11	此花区	18,206	4	334	18.3	88%
12	北区	24,263	6	462	19.0	91%
13	旭区	27,024	6	521	19.3	92%
14	住吉区	42,356	10	833	19.7	94%
15	西淀川区	24,481	7	526	21.5	103%
16	住之江区	36,560	7	838	22.9	110%
17	平野区	54,683	17	1,256	23.0	110%
18	東淀川区	42,310	12	993	23.5	112%
19	港区	22,065	5	526	23.8	114%
20	生野区	38,029	14	977	25.7	123%
21	鶴見区	25,245	8	653	25.9	124%
22	大正区	20,311	5	537	26.4	126%
23	西成区	40,479	9	1,107	27.3	131%
24	浪速区	12,596	4	392	31.1	149%
	市外		3	410		
計 又は 平均		686,968	166	14,367	20.9	

第2章 応募について

1 応募資格

(1) 法人の条件

- ① 社会福祉法（昭和26年法律第45条）第22条に規定する社会福祉法人又はこれから社会福祉法人を設立しようとする者であること。
- ② 応募時点において、初めて特養を運営（現在整備中を含む）している法人は、開設後1年以内は応募できません。（大阪市内外を問わず）
- ③ 過去5年間に大阪市内外を問わず介護保険施設等の整備及び運営について重大な法令等の違反がないこと、介護保険施設等の整備事業者の選考取消等を受けたことがないこと、又は法人の運営において重大な法令等の違反がないこと。
- ④ 応募時点において、法人が直近の法人監査・施設監査等において指摘を受けている場合は、指摘事項について改善報告書が提出されており改善状況が確認されていること。（身体拘束に関する指摘がある場合、その内容によっては審査しないものとすることがある）
- ⑤ 次に掲げるものを滞納していないこと。
法人税、消費税及び地方消費税、地方税
- ⑥ 大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を受けていないこと。
- ⑦ 法人役員（就任予定者を含む）に次の各号に該当する者がいないこと。
 - a. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律77号）第2条第2号に規定する団体の構成員（暴対法第2条第6号に規定するもの）
 - b. 過去5年間に破産手続開始決定を受けた者
 - c. 過去5年間に禁錮以上の刑に処せられ、その執行が終わるまでの者、又はその執行を受けることがなくなるまでの者

(2) 施設の条件

- ① 各法人が応募する施設数は1施設に限る。（同時に2施設以上申し込んだ場合、いずれも審査しないものとする。なお、広域型特養と地域密着型特養とのあわせての整備（合築・併設）は、この限りではない。）
- ② 本市ではユニット型を推奨していますが、従来型での整備も可能とします。
 - ※ 多床室を整備する際には、プライバシーに配慮したものとすること。
 - ※ 居室をカーテン等で仕切られているものは不可とします。
 - ※ プライバシーに配慮した多床室については「参考資料」のとおりとします。
- ③ 広域型特養（30人以上）は、10%程度のショートステイ専用床を設けること。
- ④ 広域型特養に地域密着型特養をあわせて整備する場合は、全体の定員の3割未満かつ29人以下の地域密着型特養として整備を進めること。
- ⑤ 特養の入所定員（広域型特養と地域密着型特養を同時に整備する場合は合計定員）は、原則100人以下とすること。（※ 100人を超過する分は、募集数と他の応募の状況により、整備を認められない場合がある。）

- ⑥ 施設整備計画については、本市の基準条例（大阪市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）その他法令等に沿ったものであること。
- ⑦ 社会福祉法人による利用者負担の軽減（社福減免）を施設開設時から実施すること。
- ⑧ 入所者の選考にあっては、大阪市の入所者選考指針を用いること。
- ⑨ 福祉サービス第三者評価を受審すること。
- ⑩ 「大阪市介護予防ポイント事業」における受入施設等として市長の登録を受け、介護支援活動の場を提供するために活動登録者を受け入れること。
- ⑪ 「大阪市認知症高齢者見守りネットワーク事業」の協力事業者として協定を結ぶこと。
- ⑫ 老人福祉法第 10 条の 4 第 1 項及び第 11 条第 1 項第 2 号の規定に基づく「やむを得ない事由による措置」について、被措置者の受け入れに努めること。

（3）設備要件等

施設整備計画については、本市の基準条例（大阪市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）その他法令に沿ったものとしてください。

【参考法令、要綱等】

- ・大阪市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 25 年 3 月 4 日条例第 25 号）
- ・大阪市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等を定める条例
（平成 25 年 3 月 4 日条例第 28 号）
- ・特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準
（平成 11 年 3 月 31 日厚生省令第 46 号）
- ・特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について
（平成 12 年 3 月 17 日老発第 214 号）
- ・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
（平成 11 年 3 月 31 日厚生省令第 39 号）
- ・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について
（平成 12 年 3 月 17 日老企第 43 号）
- ・その他関係法令・通知を遵守すること

(4) 注意事項

- ① 提出された計画については、基本的に変更は認めません。ただし、本市の指導によるものは除きます。
- ② 選定法人に特養の整備を約束するものではありません。整備を行うには、選定後に高齢施設課と事前協議を行い、広域型特養の整備を行うには大阪市社会福祉審議会社会福祉施設・法人選考専門分科会での審査で「適格」とする結果を、地域密着型特養の整備を行うには大阪市地域密着型サービス運営委員会で承認を受けることが必要です。
- ③ 選定後の権利譲渡は認めません。
- ④ 提出書類は、本市情報公開条例の定めにより、公開する場合があります。
- ⑤ 選定法人が計画を中止または辞退する場合は、速やかにその旨を届け出て下さい。なお、中止または辞退した法人は、中止または辞退があった時の次の公募において、選定会議に諮ったうえで評価を減点することとします。
- ⑥ 提出書類に不備や誤り等がある場合は、公募期間内に修正すること。できない場合は選定対象外とします。
- ⑦ 同一土地に対して、複数の法人からの申込みがあった場合、選定評価を行えないため、事前に応募法人に調整を求めるものとします。調整できない場合は、原則選定対象外とします。
- ⑧ 同一法人が特養と福祉施設等との複数の事業所を併設する計画での応募は可能であるが、併設が可能であることをあらかじめ確認して下さい。
- ⑨ 選定後は、選定時に認められた利用定員と同数で設置認可申請及び指定申請を行って下さい。
- ⑩ 特養の施設整備については、大阪市民間老人福祉施設等整備費補助要綱に定める補助金の交付対象事業となります。

2 募集予定定員数

- ・広域型特養、地域密着型特養、または併せての整備：233人分
(併設のショートステイ定員は含まない)
- ※ 補助金予算の状況により、変更となる場合があります。

3 応募方法

受付期間：令和元年8月1日（木）～8月30日（金）

※ 持参の場合は土曜日、日曜日、祝日を除く

受付時間：午前9時30分～午後5時00分（午後0時15分～午後1時の間を除く）

※ P10 記載の申込み先あて**持参または簡易書留**で提出してください。EメールやFAXでの受付は行いません。（必着としますので、余裕をもって発送してください。）

※ 受付日を過ぎた場合は、受付できませんのでご注意ください。

4 応募書類

「特別養護老人ホーム整備事業者募集にかかる応募書類チェックリスト・記入上の注意」
別紙1を必ず読み、「特別養護老人ホーム整備事業者募集にかかる応募書類の提出について」
別紙2、「社会福祉法人運営状況（新設の場合は設立計画）」資料1及び「特別養護老人ホーム整備計画」資料2に必要事項を記入のうえ、添付書類と併せて各1部提出してください。

※ 問い合わせを行う場合があるので、必ず写し（控え）をとっておいてください。

※ 提出書類に不備や誤り等がある場合は、修正が必要である旨、Eメールにて連絡しますので、受付の締切日までに修正をしてください。修正されない場合、審査を行わないことがあります。

※ **広域型特養と地域密着型特養をあわせて整備する場合、資料2については添付書類と併せてそれぞれ各一部を提出してください。**

5 申込みの確認について

4の応募書類について、記載内容等を確認したうえで、申込法人あて申込み確認メールを3～4日程度で送信します。

本市からの確認メールが届かない場合はP10の担当まで電話にてお問合せください。

6 質問事項

質問がある場合は、「質問票（特別養護老人ホーム）」別紙3に記入のうえ、令和元年8月9日（金）午後5時00分までに同質問票に記載のメールアドレスあてにEメールにて送信してください。受け付けた質問に対する回答は、本市ホームページ上に適宜掲載します。応募者間の公平を期すため、電話や窓口での質問には対応しませんのでご了承ください。

第3章 事業計画策定にあたっての留意事項

1 整備予定地について

- (1) 応募の段階では、整備予定地について、購入等によりあらかじめ確保しておく必要はありませんが、用地の確保が確実に見込めることが必要です。(売買確約書等により、整備予定地が確保されることを確認します。)
- (2) 整備予定地について、民間からの貸与により確保する場合は、借地権又は地上権を設定し登記する必要があります。(土地所有者の同意書等により確認します。)
- (3) 整備予定地は、確実に施設整備が可能であることが必要です。(土地利用の諸規制により建築が制限される場合があるので、応募者ご自身で確認してください。)
 - ※ 整備予定地に確実に施設整備が可能であることについては、原則、公募期間中に確認しておいてください。
 - ※ お問合せの際には、必要事項を記載した別添 2-4 の様式を提示し、本件公募に係る確認であることを申し出てください。
 - ※ 選定された法人が整備予定地に施設整備ができない場合は、次点の法人を選定することとします。
 - ⇒ 土地利用に係る主な要件については、下記の各担当（都市計画局）にお問い合わせください。
- (4) 整備予定地（借地予定地を含む）について、抵当権、賃借権、地上権等の権利関係が設定されていない状態であることが必要です。なお、新設法人については、法人設立認可申請時までには同権利関係等に係る登記を抹消しておくことが必要です。
 - ※ 整備予定地（借地予定地を含む）について、抵当権、賃借権、地上権等の権利関係が設定されている場合、下記の担当（福祉局）にお問い合わせください。

お問い合わせ先	電話番号	お問い合わせ内容
都市計画局開発調整部開発誘導課 (大阪市役所本庁舎 7階)	06-6208-9285	開発許可の要否、 大規模事前協議の要否
都市計画局建築指導部建築確認課 (大阪市役所本庁舎 3階)	06-6208-9291	用途規制、建ぺい率、容積率の制限、 高さの制限、日影規制の有無、接道
福祉局総務部総務課法人監理G (船場センタービル 7号館 3階)	06-6241-6540	抵当権、賃借権、地上権等 権利関係に関すること

2 財源の確保等について

- (1) 施設整備等の事業計画に関して必要な財源を確保してください。
- (2) 施設の安定した運営が見込まれることが必要です。施設整備に係る費用（建築費・設計監理費・開設準備資金等）、施設の収支見込、建設時借入金の償還計画などを適切に見込んで、資金計画を策定してください。
- (3) 施設整備費補助金については、下記の令和元年度補助単価を参考に算定してください。ただし、整備時（令和2年度）の補助単価を補償するものではありません。整備時に補助金が減額されることとなった場合、法人にて資金を用意する必要がありますのでご注意ください。

【参考】 令和元年度補助金額（※現時点での単価であり、今後、変更の可能性があります。）

・広域型特養：定員1人あたり 3,712千円（併設ショートステイも同額）

・地域密着型特養：定員1人あたり 4,270千円

・地域密着型特養と定員29人以下の地域密着型施設での合築整備：

定員1人あたり 4,483千円（但し、認知症高齢者グループホームを整備する場合は、同時期の公募に応募いただき、選定されることが条件となります。）

第4章 選定について

1 選定の評価項目

事業計画の選定にあたっては、本要項末尾記載の「特別養護老人ホーム事業者選定評価項目」に基づき、事業計画の評価を行います。

以下の事項については、本市の特養整備における促進事項としており、「施設整備計画の妥当性」の項目において評価を行います。

1. 施設の分散配置のため、既存（整備中を含む）の特養から、一定の距離（直線で400m程度）を置くこと。（地域密着型のサテライトを除く）
2. 計画地については、区ごとの施設の偏在が過大とならないよう、整備率の低い区に整備をすることを優先します。
3. 施設の整備は、ユニット型又は従来型での整備を可能としますが、本市では**ユニット型での整備を推奨しています。（1ユニット10人以下）**
4. 本市では、基準省令の改正後も、これまで居室の有効面積を13.2㎡以上として整備してきました。今回の募集についても、**13.2㎡以上を基本と考えています。**
5. 地域との交流を図るためのスペースを設けることが望ましいこと。
6. 利用者の居住費負担が高額とならないよう配慮すること。
7. 福祉避難所・緊急入所施設としての体制の整備に努めること。

2 選定の方法

外部委員で構成する「大阪市介護保険事業者公募に係る選定会議」において、前項の評価項目に基づき、応募書類を審査します。

募集予定定員数を満たすまで選定しますが、合計点が同点となった場合、順位を決定するために抽選を行います。抽選を行うこととなった場合は、別途、該当する法人にメールにて連絡します。

3 順位付け結果の通知及び公表

選定結果は、文書により通知します。また、結果の概要を本市ホームページへ掲載します。
（スケジュールについては、P10を参考にしてください）

4 選定法人との協議

選定法人は、選定後、高齢施設課と事前協議を行います。事前協議が完了した後、法人選考分科会、または地域密着型サービス運営委員会での審査等を受けていただきます。

なお、選定法人が辞退した場合や、本市指導・指摘事項に対して法人の改善が見られないなど事前協議の継続に重大な支障があると判断した場合、当該法人との事前協議を打ち切り、次点の法人と事前協議を行うことがあります。

（事前協議のスケジュールについては、P10を参考にしてください）

第5章 その他

1 募集のスケジュール

日 程	事 項
令和元年 8月 1日 (木)	申込書等の受付開始
8月 30日 (金)	申込書等の受付締切 (必着)
9月～10月	選定作業 (必要に応じて抽選)
11月中旬	選定結果を通知
11月中旬～	選定された法人は高齢施設課と事前協議を開始 (協議日時の予約は選定結果の通知後から受付)

※ スケジュールは現時点での予定であり、応募法人数等により今後変更となる場合があります。

2 費用負担

応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。

3 応募書類の取扱い

応募書類は理由を問わず返却しません。

応募書類は、本市情報公開条例の定めにより、公開する場合があります。

4 問合せ先 (申込み先)

住 所： 〒541-0055

大阪府中央区船場中央3-1-7-331 (船場センタービル7号館3階)

担 当： 大阪府福祉局高齢者施策部高齢施設課 (亀岡、森口、木村)

電 話： 06-6241-6530

F A X： 06-6241-6604

E-Mail： fa0028@city.osaka.lg.jp

特別養護老人ホーム事業者選定評価項目

評価項目	内容
事業計画	
施設整備計画の妥当性	ハード面・ソフト面の計画を審査 ハード面（設備関係） 居室、共同生活室又は食堂・機能訓練室の広さ、地域交流スペースの設置の有無、福祉避難所・緊急入所施設体制の整備の有無、ユニット型の整備の有無 ソフト面（権利擁護、職員配置等） 権利擁護、虐待防止、施設長予定者の経験、介護・看護職員の数、居住費の利用者負担額
資金計画の妥当性	自己資金・寄付金が十分に用意されているか
職員の採用計画、研修計画	職員の採用計画、研修計画は適正か
用地確保の方法	自己所有地であるか購入または賃貸借予定か
近接施設との距離	計画地と近接する特別養護老人ホームはないか
整備法人の状況	
既設法人	
法人の運営理念	法人の運営理念は適正か
法人監査等の状況	直近の法人監査等で指摘を受けていないか
収支決算の状況	法人全体及び経理区分ごとの決算状況により審査
大阪市内での活動実績	法人の大阪市内での活動実績により審査
新設法人	
法人の運営理念（設立趣意）	法人の運営理念（設立趣意）は適正か
法人の運営方針（良好な運営確保の方法）	法人の運営方針（良好な運営確保の方法）は適正か
法人役員（予定者）の状況	役員構成は社会福祉法人として適正か
計画地（施設立地）	
計画地の区の整備状況	計画地の区の整備状況を評価 （P2「特別養護老人ホーム整備状況」参照）