

特別養護老人ホーム整備事業者 募集要項

令和7年5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)
電話 : 06-6241-6530
F A X : 06-6241-6604
E-Mail : fa0028@city.osaka.lg.jp

1 募集の概要

本市では、令和6年度～令和8年度を計画期間とする「第9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に、新たに整備する特別養護老人ホーム（以下「特養」という。）について、30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

本市では、市内全域で整備目標数を定め、特養の整備に向け、募集を行っています。

募集にあたっては、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、公募を実施します。

3 特別養護老人ホーム整備状況

(令和7年4月1日現在)

区名	介護保険1号 被保険者数 (令和7年3月末)	整備数(整備中を含む)		千人当たり ベッド数	市平均に 対する割合	
		箇所数	定員			
1	中央区	17,136	1	134	7.8	35%
2	西区	16,518	2	164	9.9	45%
3	天王寺区	16,377	3	223	13.6	61%
4	都島区	25,919	4	371	14.3	65%
5	城東区	42,522	8	661	15.5	70%
5	阿倍野区	27,725	4	431	15.5	70%
7	東成区	20,380	4	352	17.3	78%
8	福島区	14,939	4	266	17.8	80%
9	北区	25,087	6	464	18.5	83%
10	淀川区	40,427	10	813	20.1	91%
11	旭区	25,940	6	522	20.1	91%
12	住吉区	40,892	10	835	20.4	92%
13	西淀川区	24,222	8	555	22.9	103%
14	東住吉区	36,016	12	846	23.5	106%
14	東淀川区	41,748	12	993	23.8	107%
16	平野区	52,285	17	1,256	24.0	108%
17	港区	21,020	5	526	25.0	113%
18	此花区	17,390	7	439	25.2	114%
19	住之江区	36,348	8	928	25.5	115%
20	鶴見区	25,393	9	682	26.9	121%
21	生野区	35,894	14	988	27.5	124%
22	大正区	19,215	5	537	27.9	126%
23	西成区	35,252	9	1,082	30.7	138%
24	浪速区	12,129	4	392	32.3	146%
-	市外	-	3	410	-	-
計	又は平均	670,774	175	14,870	22.0	-

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（大阪市内外を問わず、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。
- ③ 令和2年4月1日以降、大阪市内外を問わず、法人の社会福祉施設等の事業運営にあたり介護保険法・老人福祉法・社会福祉法上の改善勧告・行政処分等を受けていないこと、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、又は法人の運営に重大な法令違反がないこと。
- ④ 法人が運営する各社会福祉施設等の直近の法人監査・施設監査・実地指導等において、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、改善の状況が確認されていること。ただし、直近の指摘であるかに関わらず、虐待に関する指摘を受けている場合は、その内容によっては審査しないものとする場合がある。
- ⑤ 納税義務者にあつては、国税及び地方税を完納していること。（法人税、消費税及び地方消費税、地方税、源泉所得税 等）
- 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、次のア～ウに該当する者がいないこと。
 - ア 大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者及び同要綱別表に掲げるいずれかの措置要件に該当する者
 - イ 過去5年間に破産手続開始決定を受けた者
 - ウ 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します。なお、広域型特養と地域密着型特養とあわせての整備（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。
 - ※1 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。
 - ※2 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。
 - ※3 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%以上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 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。
- ⑥ 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。

- ⑦ 入所者の選考にあつては、本市の入所者選考指針を用いること。
- ⑧ 福祉サービス第三者評価を受審すること。
- ⑨ 「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。
- ⑩ 「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。
- ⑪ 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。
- ⑫ 本市の「特養入所待機者管理システム」による定期的な情報の公表について協力すること。

(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】

- ア 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）
- イ 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）
- ウ 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）
- エ 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）
- オ 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）
- カ 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）
- キ その他関係法令・通知を遵守すること

(4) 注意事項

- ① ご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、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（以下「法人選考分科会」という。）の審査で、「適格」とする結果を受けることが必要です。
- ③ 地域密着型特養の整備の場合は、上記②に加え、大阪市地域密着型サービス等運営委員会で承認を受けることが必要です。
- ④ 選定後の権利譲渡は認めません。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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回の公募において、選定会議に諮ったうえで評価を減点することとします。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 同一法人が複数の事業所を併設する場合は、選定までに併設が可能であるか、事業所を所管する部署に事業内容を確認しておくこと。

(例) 障害者総合支援法に基づく指定共同生活援助（グループホーム）等

お問合せ先	電話番号	お問合せ内容
福祉局障がい者施策部運営指導課（指定担当） （船場センタービル7号館3階）	06-6241-6520	設備基準、人員基準等に関する事
福祉局障がい者施策部障がい支援課 （大阪市役所本庁6階）	06-6208-8245	サービス内容に関する事

- ⑩ 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。
- ⑪ 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：**30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 応募の受付期間

(1) 受付期間

令和7年5月19日(月)～7月18日(金) (持参の場合は土曜日、日曜日、祝日を除く。)

(2) 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。)

※1 P10 記載の申込先あて**持参または配達日が明示された簡易書留などの郵送**によりご提出ください。EメールやFAXでの受付は行いません。

※2 受付期間を過ぎた場合は、受付できませんのでご了承ください。

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**を確認のうえ、「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**、「申立書」**資料2**及び「特別養護老人ホーム整備計画」**資料3**に必要事項を記入し、添付書類と併せて各1部ご提出ください。

※ 問い合わせを行う場合があるので、必ず写し(控え)をお持ちください。

※ 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メールにてご連絡しますので、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3については添付書類と併せてそれぞれ各一部をご提出ください。**

5 申込の確認について

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7年5月30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るため、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) 整備予定地を民間からの賃貸借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（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と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）にお問合せください。

お問合せ先	電話番号	お問合せ内容
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

- (4) 整備予定地において、提案に沿った施設が確実に整備できることが必要です。
(関連法令及び本市の条例、要綱、要領等により土地利用上様々な規制があるので、応募者ご自身でご確認し、提案内容はこれら法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は、原則、募集期間中に行ってください。)

- ※ 1 選定された法人が整備予定地に提案に沿った施設を整備できない場合は、次点の法人を選定します。
- ※ 2 土地利用に係る諸規制等については、下表を参考に、それぞれの担当課へお問合せください。
- ※ 3 お問合せの際には、必要事項を記載した別添2-4「計画調整局への確認事項」をお問合せ先へ提示し、本件応募に係る確認であることをお申し出ください。
- ※ 4 お問合せ先の各課との打合せ後、別添2-4に確認した内容を記入の上、公募書類提出時に併せてご提出ください。
- ※ 5 また、お問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることで、応募者自らが施設整備可能と判断した日を「特別養護老人ホーム整備計画」資料3にご記入し、ご提出ください。

お問合せ先	電話番号	お問合せ内容
計画調整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
計画調整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、建蔽率、容積率の制限、 高さ制限、日影規制の有無、接道

- ※ 6 計画調整局開発調整部開発誘導課へは事前に電話にてご連絡をお願いします。

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だうえで、資金計画を策定してください。また、他用途施設との合築等の提案を行う場合には、特養の整備に係る費用が合理的な根拠に基づき、明確に判別できるようにご記入ください。
- (3) 施設整備費補助金については、下記の令和6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7年度）の補助単価を確約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7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。）

ア 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）

イ 地域密着型特養

定員1人あたり：5,280千円

ウ 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：上記イに1.05を乗じた額（5,544千円）

（大阪府介護施設等の整備に関する事業補助金交付要綱別表1「介護施設等との合築等」の配分基礎単価）

ただし、合築の施設が、本市における公募選定の対象施設（認知症高齢者グループホーム等）の場合は、同時期の公募に応募し選定される必要があります。

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**します。（1ユニット原則10人以下）
- ④ 1ユニットあたりの入居定員は原則10人以下ですが、各ユニットにおいて入居者が相互に社会的関係を築き、自律的な日常生活を営むことを支援するのに支障がないと認められる場合には、入居定員が15人までのユニットの整備を可能とします。
- ⑤ 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㎡以上を推奨**します。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。

4 選定法人との協議及び選定取り消し

選定法人は、選定後、高齢施設課と事前協議を行います。

事前協議の完了後、法人選考分科会の審査で「適格」の結果を受けることが必要です。

地域密着型特養は、大阪市地域密着型サービス等運営委員会での「承認」も必要です。

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。

なお、令和8年度中に整備着手を行わない場合、選定を取り消すことがあります。

1 募集のスケジュール

日 程	事 項
令和7年 5月 19日 (月)	申込書等の受付開始
7月 18日 (金)	申込書等の受付締切 (必着)
7・8月	選定作業 (必要に応じて抽選)
9月中旬	選定結果を通知
10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)

担 当： 大阪市福祉局高齢者施策部高齢施設課 (富永、小森、井上)

電 話： 06-6241-6530

F A X： 06-6241-6604

E-Mail： fa0028@city.osaka.lg.jp

5 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 （P 2「特別養護老人ホーム整備状況」参照）

※ 事業計画と整備法人の状況の合計点が一定の水準に達しない場合は、選定しないこととする。