

令和3年度
特定施設入居者生活介護
整備・運営事業者募集要領

令和3年8月
柏市保健福祉部
高齢者支援課

1 募集の趣旨

柏市では、「第8期柏市高齢者いきいきプラン2 1(以下「計画」という。)」に基づき、介護保険施設等の整備を進めています。

計画では、介護サービス基盤の確保及び質の向上の観点から、整備・運営事業者は原則として公募方式により選定することとしています。

本募集は、特定施設入居者生活介護（以下、「特定施設」という。）の整備・運営事業者の選定を公募により行うものです。

2 公募対象施設

サービス種別	条件	施設数	定員数	形態
(介護予防) 特定施設	新設又は転換※	1施設	80～100床	混合型 介護専用型 いずれも可

(1) 老人福祉法第29条第1項～第3項の届出が必要となる有料老人ホームを対象とします。

※既に設置届出を行っている住宅型有料老人ホーム又はサービス付き高齢者向け住宅から介護付有料老人ホーム（特定施設）に転換するものを含みます。

なお、下記に掲げる施設からの転換整備は認めません。

(地域密着型) 介護老人福祉施設、(地域密着型) 介護老人保健施設、認知症対応型共同生活介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護

(2) 併設事業について

上記(1)に掲げる施設の併設整備は認めません。なお、上記(1)に掲げる施設以外の介護サービス事業所等の併設の提案は任意としますが、別途協議が必要です。

3 募集圏域

柏市全域

(1) 事業用地は市街化区域とします。(市街化調整区域での整備は認めません。)

(2) 他の介護保険施設等の立地状況を確認のうえ、市内の施設立地状況のバランスが図られるよう、十分に検討をお願いします。

4 応募資格の要件

次の各要件を満たす必要があります。なお、各要件に満たない場合は、提案を無効とし、この場合に柏市は損害賠償等の責めを負わないものとします。

(1) 運営法人は法人格を有していること。

(2) 介護サービスを提供するために必要な能力、資産及び意欲を有しており、長期的に

安定した運営が確実であること。

※当初運転資金として想定される年間事業費の1/2分の3以上に相当する資金は、自己資金（寄附金含む（返済を必要としない資金））としてください。

- (3) 介護保険法第70条第2項及び第115条の2第2項に該当しないこと。
- (4) 介護保険法，都市計画法，建築基準法，農地法，消防法その他関連する法令等の基準を満たしていること。
- (5) 介護保険法及び老人福祉法における指定・許可の欠格事由，取消事由に該当せず，所管庁の監査等において，過去3年間に重大（改善勧告以上）な指摘を受けていないこと。また，それ以前に受けた指摘事項は改善していること。
- (6) 運営法人は，暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に掲げる暴力団に該当しないこと，暴力団又は同条第6号に掲げる暴力団員の利益となる行動を行っていないこと及びそれらと社会的に非難されるべき関係を有していないこと。また，役員等が暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者に該当しないこと。
- (7) 会社更生法，民事再生法等により更生又は再生手続きを行っている法人ではないこと。
- (8) 法人において，国税及び地方税の滞納がないこと。なお，法人と代表者又は役員等との間で債権債務関係が存する場合は，当該債権債務関係が存する代表者又は役員等の国税及び地方税の滞納がないこと。
- (9) 原則，令和5年10月末までに介護保険法に基づく事業所指定を受け，事業所を開所すること。ただし，天災その他避けることのできない事故その他特別の事情があるときはこの限りでない。
- (10) 事業を実施するにあたり，土地及び建物を確実に確保できる見込みであること。
また，災害等に対する安全性が確保されている土地及び建物であること。
ア 開発行為の可否については事業計画書の提出前に柏市都市部宅地課に確認すること。
イ 土地・建物は，自己所有と賃貸のどちらでも提案可能。賃貸の場合は，事業の存続に必要な期間の地上権または賃借権等の権利設定が必要。
ウ 土地・建物については，本事業計画以外の目的による抵当権や，事業所存続の支障となり得るような権利設定がないことが必要。なお，抵当権等の権利設定がある場合，その権利の抹消が確実であること。
- (11) 応募件数等
ア 応募できる計画は，1法人につき1件とします。
イ 運営事業者として選定された後に，提案内容の変更等は原則認めません。また，総事業費に大幅な変更が生じないように注意してください。
- (12) 隣接地権者等への説明

ア 事業計画書の提出（令和3年10月29日（金））までに、整備予定地に隣接する地権者に対して、当該公募に応募することを説明してください。また、提案が不採用となった場合は、整備を行わないことを説明してください。

イ 公募選定後、事業計画等については、整備予定地の町内会又は自治会、近隣住民等関係者に対して十分な説明をしてください。

5 補助金

施設整備等にあたり、以下の補助金があります。ただし、現時点で補助金額が確定しておらず、今後、補助金額の増減や補助金制度の変更・廃止などの可能性もあります。この場合、柏市では損害賠償等の責めを負わないものとします。

(1) 施設整備に係る補助金について

柏市では、本事業に係る補助金はありません

(2) 柏市公的介護施設等開設準備等補助金

開所6ヶ月前の準備に必要な経費を対象とした補助金。

交付対象者は、施設を開設・運営する法人

補助金の対象施設	補助金額
介護付きホーム	839,000円×定員数 (上限100床)

■補助金の対象経費

対象事業に必要な需用費、使用料及び賃借料、備品購入費（備品設置に伴う工事請負費を含む。）、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費、委託料又は工事請負費。ただし、別の負担金、補助金等において別途負担、補助等の対象とされる経費を除く。

[留意事項]

- 1 補助金の交付を受けて整備を行う場合は、公募で選定された事業者が、施工業者を入札により決定する必要があります。入札は市の手続きに準拠（「高齢者福祉施設等の施設整備事務取扱要領」参照）するため、当初予定していた施工業者が落札するとは限りません。
- 2 入札は補助金内示通知を受けてから、契約締結は補助金交付決定通知を受けてから行います。交付決定通知前に契約締結されたものは、補助対象になりません。
- 3 対象経費が補助基準額に満たない場合は、対象経費の額が交付額となります。
- 4 補助金は、補助確定通知後（工事竣工後、検査終了後）の交付を予定しています。
- 5 補助金により取得した財産を自由に処分することはできません。なお、処分をする場合には補助金の返還が生じる可能性があります。補助金の活用にあたっては、事業の持続性等について十分考慮してください。

6 募集スケジュール

No.	内 容	期間又は期日
1	公募要領の配布開始 (柏市ホームページ上で公開)	令和3年8月30日(月)
2	応募申込書・応募に係る質問書の提出期限	令和3年9月27日(月)まで
3	事業計画書の提出期限	令和3年10月29日(金)まで
4	プレゼンテーション実施	令和3年12月中
5	選定結果通知	令和3年12月中
6	事業所指定及び開所時期	原則として令和5年10月末までに開所。ただし、諸条件を勘案する必要がある場合は、別途調整します。

※ 応募申込時点では、土地確保の見込みは必要ありません。

7 応募申込書の提出及び応募に係る質問の受付

様式はホームページに掲載しています。

(URL) <https://www.city.kashiwa.lg.jp/kourei/jigyosha/tokuteikoubo.html>

(1) 応募申込書の提出期限・方法・部数

- ①提出期限は、令和3年9月27日(月)17時までです。
- ②提出の際は、必ず事前に電話予約のうえ、高齢者支援課窓口へ直接提出してください。事前の予約がないと、受付できない場合があります。
- ③今後の計画内容等を説明できる方がお越しくください。
- ④提出書類は「応募申込書」(ホームページに掲載)です。
- ⑤提出部数は1部です。

(2) 応募に係る質問の受付

- ①受付期限は、令和3年9月27日(月)17時までです。
- ②「応募に係る質問事項」(様式はホームページに掲載)に簡潔に記入の上、E-Mailにより、高齢者支援課まで提出してください。なお、窓口、電話での個別の質問は御遠慮ください。

E-Mail : info-kr@city.kashiwa.chiba.jp

(3) 回答方法

令和3年10月5日(火)までに、ホームページにて質問及び回答を掲載します。

(URL) <https://www.city.kashiwa.lg.jp/kourei/jigyosha/tokuteikoubo.html>

8 事業計画書の提出

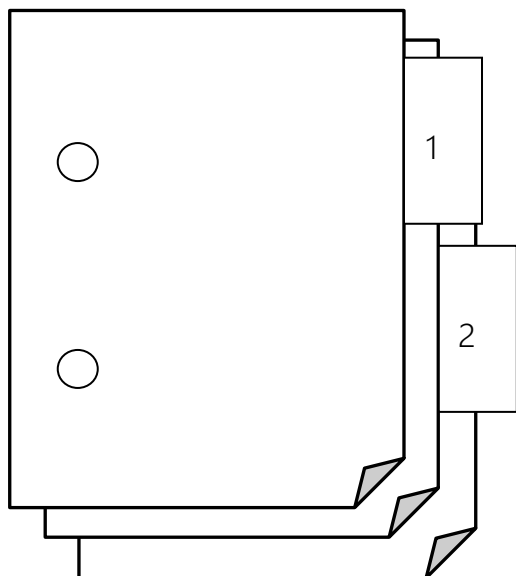
様式はホームページに掲載しています。

(URL) <https://www.city.kashiwa.lg.jp/kourei/jigyosha/tokuteikoubo.html>

(1) 提出期限・方法・部数

- ①提出期限は令和3年10月29日（金）17時までです。
- ②提出の際は、必ず事前に電話予約のうえ、高齢者支援課窓口へ直接提出してください。予約がないと、受付できない場合があります。
- ③応募申込書を提出した事業者のみ、事業計画書を提出することができます。
- ④事業計画書の内容を説明できる方がお越しくください。
- ⑤期限を過ぎた場合、事業計画書の提出は、いかなる理由があっても受付できませんので御注意ください。
- ⑥提出書類は、別紙1「事業計画書一覧」のとおりです。なお、その他必要な書類を求めることがあります。
- ⑦提出部数は正本1部、副本13部です。

(2) 調製方法



- ①文字の大きさは概ね12ポイントとすること。
- ②可能な限り、両面コピーとすること。
- ③提出書類は、別紙1「事業計画書一覧」の順番に並べ、証明書類など既定のものを除き、原則A4サイズで作成すること。（図面等やむを得ないものはA3サイズでも可）
- ④全体に目次を付け、提出書類ごとに仕切り紙を挟み、その仕切り紙にインデックスを必ずつけること。なお、インデックスには、別紙1「事業計画書一覧」の番号を記すこと。
- ⑤提出書類は左側に2穴をあけA4ファイルに綴じること。
- ⑥ファイルには法人名がわかるように表紙、背表紙をつけること。
- ⑦全体に目次を付け、表紙及び仕切り紙以外に、通しのページ番号をつけること。

(3) 辞退について

応募申込書、事業計画書を提出した後に応募を取りやめる場合は、「辞退届」（ホームページに掲載）を提出してください。また、選定後の辞退は事業計画に多大な影響を及ぼすため、応募にあたっては十分な検討をお願いします。

9 応募にあたっての注意事項

- (1) 応募申込書、事業計画書、その他関係書類は、個人情報や法人固有の情報が記載された不開示部分を除き、公文書開示請求の対象となります。
- (2) 提出された書類は、原則返却しません。
- (3) 提出期限を過ぎてからの差し替え及び再提出は、原則として認めません。ただし、審査に必要な範囲で市から書類の追加又は差し替えを求めることがあります。

- (4) 事業計画書の内容を確認するための聞き取り、調査等を行うことがあります。
- (5) 応募に要した費用については、応募者の負担とします。
- (6) 応募にあたり、結果が通知されるまでの間、本公募に関する情報を知りうるものとの接触等、不適正と疑われる行為があった場合は失格とする場合があります。また、応募の意思のない者が、公募に関する情報収集を目的として、応募に係る質問書を提出することはできません。

10 審査方法及び結果通知

(1) 審査方法

1次審査（書面審査）と2次審査（面接審査）により評価します。

ア 1次審査（書面審査）

- ①提出された書類により、その事実や、法令や財務などの応募資格の要件等への適合性等を審査します。
- ②減点方式により審査します。
- ③1次審査（書面審査）を合格した応募者のみ、2次審査（面接審査）へ進めます。合否結果は、各応募者に通知します。

イ 2次審査（面接審査）

- ①柏市介護保険施設等事業者選定委員会（以下「選定委員会」という）を開催し、応募者のプレゼンテーション方式により、提出された書類に基づいて審査します。
- ②説明者は、原則、代表者相当1名及び施設長予定者1名を含めた計3名までとします。ただし、特別な事由により、代表者相当者及び施設長予定者が出席できない場合は、あらかじめ市の了承を得ることで、代理者やその他の者を出席させることは可能です。

(2) 審査の評価項目

別紙2「評価基準」のとおり

※応募者（法人）、整備予定地、施設、資金計画に関することは、減点方式により評価します。

(3) 事業者の決定

- ア 選定委員全員の合計評価点(満点)に対して、1次審査及び2次審査の合計点で60%以上の評価点を取得した事業者のうち、1次審査及び2次審査の合計点第1位の評価点を取得した1者を、運営事業者として市長が決定します。
- イ 上記アで選定された事業者が、選定結果が通知されるまでの間に辞退した場合は、60%以上の評価点を取得した事業者のうち、高得点事業者から順次繰り上げます。
- ウ 上記ア、イのいずれにも該当する事業者がない場合は、決定者なしとします。

(4) 結果通知

結果については文書でお知らせします。併せて、柏市のホームページで公表します。

(5) 辞退について

事業者の決定後、応募要件及び提案内容を満たせないと柏市が判断した場合、辞退届の提出を柏市から求めることがあります。この場合、明確な反証がなければ拒否することはできません。また、辞退届の受理後、柏市介護保険施設等事業者選定委員会に諮り、60%以上の評価点を取得した事業者のうち、高得点事業者から順に繰上選定する場合があります。

11 禁止事項、欠格事項

(1) 次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

ア 応募資格の要件を満たしていない場合。

イ 柏市介護保険施設等事業者選定委員会の委員に対して、直接、間接を問わず連絡を求め、または接触したことが明らかとなった場合。

ウ 虚偽または不正等による申請が明らかになった場合。

エ 本市が必要に応じて求めた書類等の提出を正当な理由なく拒んだ場合。

(2) 次のいずれかに該当する場合は、事業候補者としての選定を取り消します。

ア 施設建築に係る関係法令等に抵触するなど、明らかに整備が不可能であると市が判断した場合。

イ 計画地、定員、応募資格の要件に適合しない変更等を市の承諾なく行った場合。

12 問い合わせ及び提出先

〒277-8505 柏市柏五丁目10番1号 柏市役所別館2階

柏市保健福祉部 高齢者支援課 いきがい・施設担当（施設班）

TEL : 04-7168-1996

E-Mail: info-kr@city.kashiwa.chiba.jp

応募申込書一覧

No.	区分	添付書類	様式
1	応募申込書	柏市特定施設入居者生活介護整備運営事業者応募申込書	様式 1

事業計画書一覧

No.	区分	添付書類	様式
1	事業計画書	事業者計画書	様式 2
2	法人及び運営に関する資料	誓約書	様式 3
3		法人の概要	任意様式
4		定款及び寄付行為	任意様式
5		法人登記簿の履歴全部事項証明書（3ヶ月以内に発行したもの）	任意様式
6		法人印鑑証明（3ヶ月以内に発行したもの）	任意様式
7		介護保険法及び老人福祉法に基づく勧告、命令、指定の取り消し等（改善命令等）の記録	様式 4
8		直近3年間の決算書類（財産目録、貸借対照表、収支（資金及び事業活動）計算書） ※1 株式会社及び有限会社の場合は次の書類も併せて提出すること（直近3年間の法人税確定申告書、損益計算書、個別注記表、株主資本等変動計算書、勘定科目内訳明細書、キャッシュフロー計算書） ※2 運営法人が会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号に規定する子会社の場合、当該子会社の同条第4号に規定する親会社並びに当該親会社の直近3年間の決算書類及び※1の書類 ※3 運営法人を含む連結財務諸表が存在する場合は、直近3年間の当該連結財務諸表（連結損益計算書、連結貸借対照表、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュフロー計算書）	任意様式
9	法人の国税及び地方税の納税証明書（直近3年分） ・法人は、本店所在地の納税証明書 ・国 税＝様式その3の3 ・地方税＝区市町村税の滞納がない旨の証明書 ※区市町村税＝住民税、固定資産税、都市計画税 ※法人と債権債務関係が存する代表者又は役員等も同様。この場合、国税については様式その1を提出。	任意様式	

10		代表者, 管理者 (予定者), 介護支援専門員・計画作成担当者 (予定者) の経歴書 ※ 介護支援専門員・計画作成担当者 (予定者) は資格者証の写しも含む	様式 5
11		職員採用計画について	様式 6
12		地域連携の計画について	様式 7
13		協力医療 (歯科) 機関等の状況	様式 8
14	整備予定地に関する資料	立地及び建物概要	様式 9
15		建設予定地一覧表	様式 10
16		建設予定地付近見取り図(住宅地図などに当該予定地をプロットしたもの)	任意様式
17		公図の写し	任意様式
18		現況写真 (カラー印刷)	任意様式
19		土地, 建物に関する権利関係が確認できる書類 (土地・建物の登記事項全部証明書の写し (3ヶ月以内の発行), 借地・借家契約書の写し又は借地・借家に関する合意書)	任意様式
20		土地・建物が自己所有の場合→それを証する書類 土地・建物を購入する場合→土地・建物売買契約又は確約書 土地・建物を賃借する場合→土地・建物賃貸借契約又は確約書 ※ 1 いずれの場合も土地・建物所有者 (権利者) 全員の確約が必要 ※ 2 抵当権が設定されている場合は, 併せて抵当権抹消の確約が必要	任意様式 作成例参照
21		近隣住民等への説明予定	様式 11
22	ハザードマップ (「柏市web版防災・ハザードマップ」にて作成し, カラー印刷で提出) ※ 地震による液状化, 洪水浸水, 土砂災害	任意様式	
23	施設整備に関する資料	配置図, 立面図, 求積図, 平面図 (各階)	任意様式
24		居室等面積一覧表	様式 12
25		施設整備に関する見積書 (写)	任意様式
26		施設整備の工程表	様式 13
27		事業計画提案に係る各課確認書	様式 14
28	資金計画に関する資料	当初資金計画	様式 15
29		収支見通し計算書	様式 16
30		利用者負担金の詳細	様式 17
31		人件費 (職員) 内訳	様式 18
32		借入金償還計画表	様式 19
33		自己資金に係る残高証明書 (写)	任意様式
34		資金の融資を受ける場合にあっては, 金融機関等との融資に係る内諾書, 予定書, 又は協議書類等	任意様式

35		資金の贈与を受ける場合にあつては、贈与確約書 （贈与者が個人の場合＝身分証明書・経歴書・印鑑登録証明書・預金残高証明書・市町村民税課税証明書（直近3年度分） （贈与者が法人の場合＝法人理事会等における議事録の写し・定款の写し・法人印鑑登録証明書・法人決算書の写し（直近3年度分）・法人税申告書（直近3年度分）・預金残高証明書）	任意様式
36	原本証明	原本証明書	様式20

評価基準

・ 1次審査 →減点方式による審査

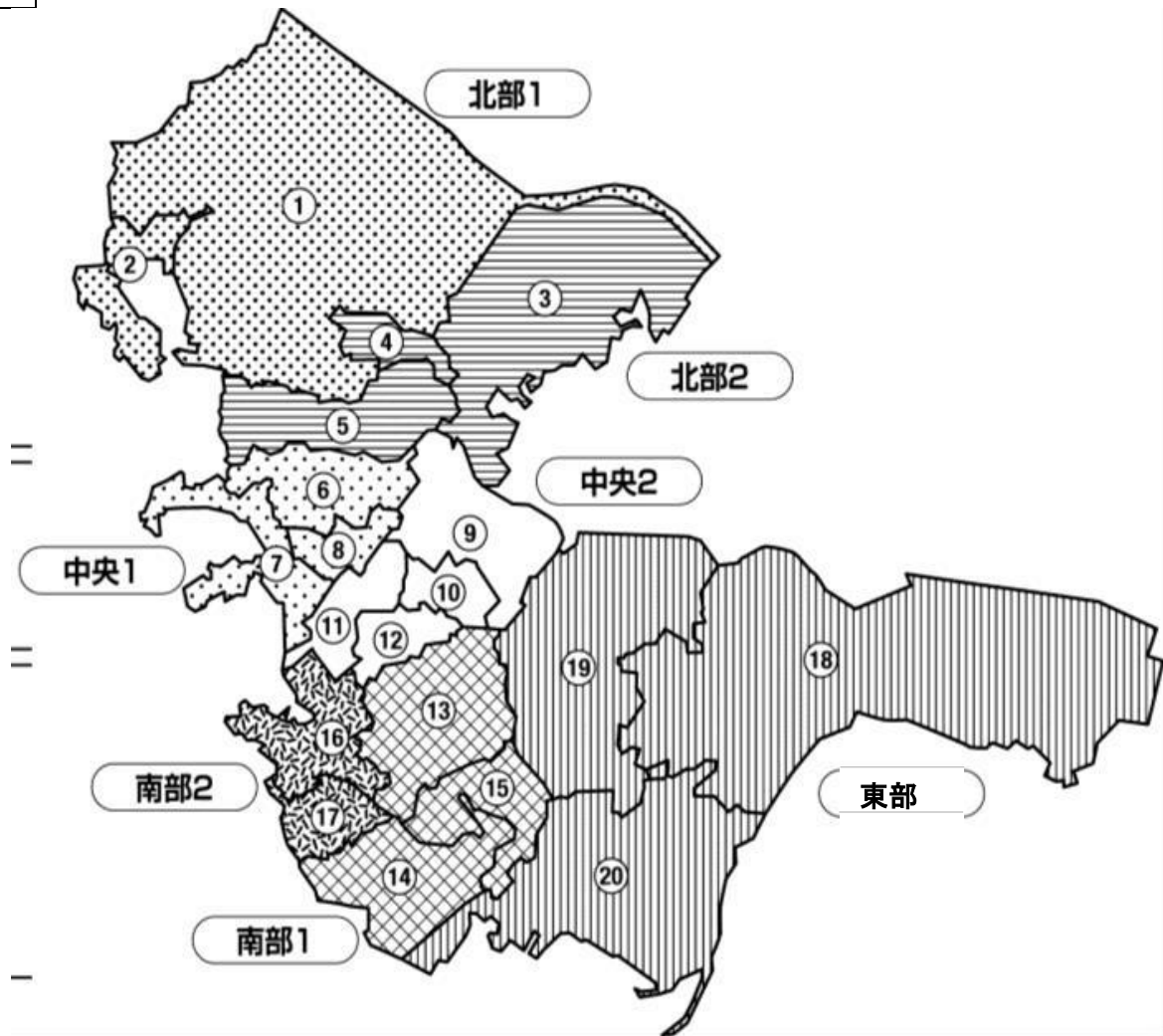
項目	着眼点・視点	事業計画書一覧 の該当No.
応募者（法人）について	法令・基準・応募資格の要件等への適合性	No. 2～13
整備予定地について（一部 項目）	・法令・基準・応募資格の要件等への適合性 ・開発行為スケジュールの妥当性	No. 14～22
施設整備について	・法令・基準・応募資格の要件等への適合性 ・施設整備スケジュールの妥当性	No. 23～27
財務状況について	法令・基準・応募資格の要件等への適合性 （長期的に安定した事業運営が確実であるこ とを見込めるか）	No. 28～35

・ 2次審査（事業計画書一覧 No.1「事業計画書」を使用） →加点方式による審査

項目	着眼点・視点	該当項目	配点/ 委員1人
1 提案内容に関すること			
(1) 応募理由	応募理由の明確性, 妥当性	1(1)	5
(2) 地域包括ケア システムの構築へ の効果	地域包括ケアシステム構築に向けた 考え方及びそれに向けた取り組み	1(3)	10
2 整備計画に関すること			
(1)計画地の選定理 由	計画地が周辺環境及び地域に配慮し たものとなっているか	2(1)	5
(2)整備計画におい ての特色	居室等の整備計画等において配慮し た点, アピールポイント等	2(2)	10
3 法人及び運営に関すること			
(1) 理念・基本方 針	法人運営における理念・基本方針	3(1)	5

(2) 運営実績	介護保険事業の運営実績。介護保険法及び老人福祉法にもとづく勧告、命令、指定の取消し等（改善命令等）の状況	3(2)	5
(3) 職員採用、育成及び職場環境の整備	職員の採用、育成及び職場環境整備に関する実現性、妥当性、効果	3(3),(4)	5
(4) 代表者及び管理者（予定）の実績等	代表者及び管理者（予定）の実績等。管理者の役割と責務の考えかた	3(5)	5
(5) 利用者へのサービス提供	介護サービスの提供と質の向上に関する取り組み及び家族との交流に関する取り組みの具体性と効果	4(1)	10
(6) 利用者負担	利用料等の妥当性、市内他施設との比較	4(2)	5
(7) 医療連携及び看取り体制の整備	医療連携及び看取り体制の整備に向けた具体的な取り組み（既存事業所での実績があればそれも含む）	4(3)	10
(8) 認知症ケアの体制	認知症の症状の進行を緩和し、入居者等が安心して日常生活を送るための体制	4(4)	10
(9) 非常災害及び火災への対策	非常災害及び火災への対応	5(1),(2)	5
(10) 事故防止、事故対応及び苦情処理	事故防止に向けた取り組み、事故発生時の対応及び苦情処理の対応	5(3),(4)	5
(11) 虐待防止及び身体的拘束等の適正化	虐待防止及び身体的拘束等の適正化に向けた取り組み	5(5)	5
合計			100

資料 1



大圏域	中圏域	小圏域	総人口・高齢者人口
北部	北部 1	①田中 ②西原	総人口 : 70,746 高齢者人口 : 15,815
	北部 2	③富勢 ④松葉 ⑤高田/松ヶ崎	総人口 : 55,734 高齢者人口 : 16,612
中央	中央 1	⑥豊四季台 ⑦新富 ⑧旭町	総人口 : 68,094 高齢者人口 : 15,730
	中央 2	⑨柏中央 ⑩新田原 ⑪富里 ⑫永楽台	総人口 : 74,038 高齢者人口 : 17,156
南部	南部 1	⑬増尾 ⑭南部 ⑮藤心	総人口 : 65,433 高齢者人口 : 19,792
	南部 2	⑯光が丘 ⑰酒井根	総人口 : 40,782 高齢者人口 : 11,280
東部	東部	⑱手賀 ⑲風早北部 ⑳風早南部	総人口 : 52,812 高齢者人口 : 14,470

※ 第8期柏市高齢者いきいきプラン2.1より抜粋 (令和2年10月1日現在)

資料 2**(参考) 特定施設入居者生活介護の整備状況****特定施設入居者生活介護の整備状況 (令和3年4月現在)**

大圏域	北 部		中央		南部		東部	全域
中圏域	北部1	北部2	中央1	中央2	南部1	南部2	東部	計
施設数 及び登 録 定員数	2施設 178 人	2施設 96人	2施設 147 人	1施設 40人	3施設 539 人	0施設 0人	0施設 0人	10施設 1000 人

(参考) 特定施設入居者生活介護の主な人員, 施設基準等について

以下は主な人員, 施設等の基準を参考としてまとめたものです。その他の関係法令については, 適宜御確認ください。

○根拠法令等の名称

- 1 介護保険法 (平成9年12月17日 法律第123号)
- 2 老人福祉法 (昭和38年7月11日 法律第133号)
- 3 指定居宅サービス等の事業の人員, 設備及び運営に関する基準
(平成11年3月31日 厚生労働省令第37号)
- 4 指定居宅サービス等及び指定介護予防サービス等に関する基準について
(平成11年9月17日老企発第25号厚労省老人保健福祉局企画課長通知)
- 5 柏市指定居宅サービス等事業人員設備運営基準等条例
(平成24年12月26日 柏市条例第50号)