

# 平成23年度 特別養護老人ホーム等整備事業者募集要項

## 1 目的

高齢者保健福祉計画等に基づき、特別養護老人ホームの整備を着実に進めるため、次のとおり事業者募集要項を定める。なお、今回募集する整備については、「第5期相模原市高齢者保健福祉計画（平成24年度～26年度）」（平成24年3月策定予定）に基づく整備となり、平成25年度分の整備分となる。

## 2 募集内容

特別養護老人ホーム 概ね250床

なお、特別養護老人ホームの定員の10%程度を老人ショートステイとして確保すること（増設の場合を除く）。

定員29名以下の地域密着型特別養護老人ホームも併せて募集します。

## 3 整備年度

平成24年度から平成25年度まで

## 4 施設整備に係る補助金及び公的貸付金

### (1) 施設整備に係る補助金

|           |         |
|-----------|---------|
| 特別養護老人ホーム | 450万円/床 |
| 老人ショートステイ | 450万円/床 |

### (2) 公的貸付金

独立行政法人福祉医療機構（協調融資の利用も可）の融資制度

## 5 応募資格

市内に特別養護老人ホーム等を整備する社会福祉法人（設置と併せて社会福祉法人を新設する者を含む）とする。

## 6 応募方法

応募希望者は、企画提案書等を作成し、提出するものとする。

但し、複数の企画提案は認めない。

※ 提出書類は別添参照のこと

## 7 応募の期間等

### (1) 応募の期間

平成23年8月15日～平成23年9月14日（土・日曜日を除く。）

※ 午前8時30分～午後5時15分（午後0時～午後1時を除く。）の間に高齢者福祉課へ直接提出すること。

### (2) 提出部数

項目ごとにインデックスをつけたものを10部提出するものとする。ただし、

「不動産登記事項証明書(全部)」は1部を正本とし、残り9部は写しとする。

(3) 問い合わせ先

健康福祉局 保険高齢部 高齢者福祉課 計画推進班  
相模原市中央区富士見6-1-20 (あじさい会館5階)  
電話：042-769-8354  
FAX：042-759-4816  
電子メール：kourei-fukushi-1@city.sagamihara.kanagawa.jp

(4) 事業提出にあたっての注意点

- ・ 締切日(9月14日(水)17時15分)を過ぎた資料の追加提出等は一切お受けできません。
- ・ 企画提案書の作成に係る費用は、全て設置希望事業者の負担とします。また、提出された書類及び図面等は返却しません。
- ・ 企画提案書(添付資料含む)は、相模原市の情報公開条例第5条に基づき情報開示の対象になります。
- ・ 選定された事業計画については、概要を市ホームページに掲載します。
- ・ 設置予定地に係る売買及び賃貸の確約については、相模原市から当該所有者に対して、直接確認する場合がありますので、予め所有者へお伝えください。
- ・ 施設の運営にあたっては、地域住民等との連携及び協力が必要です。事業計画書提出前に、地域住民に説明を行ない、その結果及び状況について企画提案書において提出をお願いします。

地域住民への説明にあたっては、「相模原市に応募し、事業として選定されることが条件となるため、事業化されない場合がある」ことを必ず伝えてください。

## 8 事前相談

特別養護老人ホームの建設を検討している法人に対して、市は公募開始前の事前相談(設計会社等のみの事前相談は不可。)を行うものとする。(既に事前相談を行っている法人は、対象外)

※ 必ず、電話で事前相談日を予約し、具体的な事業の計画(設置場所、建設施設平面図、開設までのスケジュールなど)を持参すること。

## 9 整備・開設にあたっての考え方・留意事項等

(1) ハード面について

ア 設備・運営に関する基準等の遵守

「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」及び「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」(厚生労働省令等)、その他、関係法令等を遵守する施設でなければならない。また、建物設備は、公共性の高い施設であることから、豪華、華美な建物仕様等とならないよう配慮しなければならない。

イ 事業の堅実性

関係法令等に基づく許認可の認識等、資金計画の妥当性、土地確保の確約、

近隣住民の理解の醸成、介護等の職員確保策など、事業が確実に履行できる企画提案でなければならない。

#### ウ 事業用地

事業用地は、原則、社会福祉法人の所有とする。但し、次の要件全てを満たしている場合に限り借地を認めるものとする。

① 50年間の地上権又は賃借権を設定し、これを登記すること。

② 賃借料は、無料又は低廉※1とすること。

※1「低廉」とは、当該土地価格（時価）に100分の3（年額）を乗じて得た額を下回る額を基本とすること。

#### エ 整備地域等

整備地域等は、地域の需要や市内の均衡が保たれた施設整備を進める観点から、周辺に既存の特別養護老人ホーム等が集中しないものとする。また、相模原市洪水ハザードマップの浸水想定区域や急傾斜地崩壊危険区域となっている場所等では、入所者等の安全性を確保するための対策を講じなければならない。

なお、前述する他、需要が見込まれるかなどについても配慮する。

#### オ 特別養護老人ホームの形態

整備にあたっては、ユニット型（個室）の整備を基本とする。但し、低所得者への配慮から、一部多床室を取り入れる場合には、多床室の占める割合を施設全体の50%以下までを認めるものとする。

#### カ 環境への配慮等

環境への配慮として、屋上庭園による緑化やソーラーを設置するなどの環境への取り組みを行なうことが望ましい。

#### キ 建物の建設

(ア) 建物の建設にあたっては、市内産の木材を使用するなど、地域の発展に寄与すること。

(イ) 建設工事の入札にあたっては、市内経済の活性化のため、市内事業者による共同事業体（JV）に参加資格を限るよう努めること。

※「社会福祉法人等が行う社会福祉施設施設整備等の契約に関する指導要綱(平成15年5月16日)」を遵守するものとする。

(指導要綱では施設整備等の契約締結方法について、一般競争入札等の実施が義務付けされている)

## ク 入所者どうしの交流及び地域との交流

地域との交流スペースや入所者どうしが交流するスペース※3を設けることが望ましいが、施設の有効活用や地域交流のあり方など創意工夫により、入所者どうしの交流及び地域との交流が確保される場合には設けないことができる。

※3「入所者どうしが交流するスペース」とは、ユニット間における交流スペース（セミパブリックスペース）を想定していること。

## (2) ソフト面について

### ア 利用者負担額の軽減等

施設サービスに係る利用者負担額並びに食費及び居住費については、「社会福祉法人等による生計困難者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額軽減制度事業」を実施しなければならない。また、同制度に基づく生活保護受給者の受入れを行なうこと。

### イ 居住費・食費

利用しやすい料金設定とするため、ユニット型における居住費（滞在費）は日額1,970円以下、多床室は日額320円以下とすることが望ましい。また、食費については日額1,380円以下とすることが望ましい。

なお、事業者の選定にあたっては、居住費・食費の料金設定を重視する。

#### 【ユニット型における事業費算定にあたっての参考基準】

- ・ 1㎡あたり施設整備費 22万円程度  
(本体工事費、特殊工事費、設計監理費)
- ・ 1人あたり設備整備費 700千円

### ウ 医療的ケア

今後廃止が見込まれる介護療養型医療施設の入所者の受け皿として整備を促進する観点から、医療的ケア※2への対応を充実させることが望ましい。

なお、事業者の選定にあたっては、医療的ケアの取り組みを重視する。

※2「医療的ケア」とは、経管栄養、喀痰吸引、インスリン及び点滴などの医療処置で、これらの医療処置の実施や実施に伴う医師・看護師の配置の充実などであること。

### エ 重度認知症高齢者の利用の重点化等

重度認知症高齢者や要介護4及び5の重度要介護者など、特に緊急性の高いと思われる高齢者等を積極的に受け入れるよう努めなければならない。(併設するショートステイも同様)

### オ 市民入所率の向上

市の補助施設であることをかんがみ、市民の入所率を95%以上とするよう努めなければならない。

## 10 スケジュール

|        |       |                     |
|--------|-------|---------------------|
| 平成23年度 | 8月15日 | 応募開始                |
|        | 9月14日 | 応募締切                |
|        | 10月   | 書類審査、プレゼンテーション      |
|        | 12月   | 社会福祉法人・社会福祉施設整備等審査会 |
| 平成24年度 | 4月上旬  | 市補助金交付内示            |

### (1) 企画提案プレゼンテーションの実施

企画提案書の提出後、10月以降にプレゼンテーションを実施します。実施日等については、企画提案書受付締め切り後、個別に通知を行う。

説明 20分  
質疑応答 40分  
説明者 4名まで

### (2) 選考

市において、別紙「審査基準」に基づき書類審査・プレゼンテーションの評価を実施し、今後協議を進める案件を決定する。

### (3) 選考結果の通知

提出された企画提案に係る審査結果は、決定後、速やかに通知を行う。

※ 選考後、本市との具体的な協議を経た上で、社会福祉法人・社会福祉施設等審査会及び補助協議を行うものであって、この選考によって補助及び施設開設が決定するものではない。

※ 平成24年度の建物の完成出来高30%、25年度の竣工を基本とする。

### (4) 選定の取り消し

特段の理由もなく平成24年度中に工事着工に至らない場合（建物の完成出来高を達成できない場合を含む）や、必要な許認可が受けられないこと、その他、資金計画や建設計画で重大な変更が生じた場合など選定を取り消すことが出来るものとする。なお、この場合において、市へ損害賠償を請求することはできません。

## 審査基準について

(相模原市特別養護老人ホーム整備に係る事業計画審査実施要綱より)

| 書類審査選定基準の項目           |  |
|-----------------------|--|
| ① 事業実績                | 高齢者保健福祉事業等（社会福祉事業、その他保健福祉事業）を良好に運営していること。  |
| ② 法人の経営状況             | 法人の財務状況が良好であり、当該施設の設置運営に支障がないこと。   |
| ③ 建設費・用地取得費・運営資金の資金計画 | 建設等に必要な資金は、その調達方法など資金計画が確実であること。また、借入金がある場合は償還が確実に履行される見込みがあること。   |
| ④ 建設用地の確保状況           | 建設用地は用地の確保が確実に見込まれ、原則として法人所有であること。また、担保等の設定がないこと。担保等の設定がある場合には解除方法・時期が計画されていること。借地の場合は借地要件を満たす見込みがあること。        |
| ⑤ 建設用地の立地条件           | 建設用地の立地は施設利用者の観点から環境、災害に対する安全性が考慮されたものであること。また、周辺に既存の特別養護老人ホームがないこと。   |
| ⑥ 土地利用・施設建設規制の調整      | 用地の開発、造成及び施設建設にあたっては、開発許可等、必要な許認可が得られる見込みがあること。  |
| ⑦ 近隣対応状況              | 隣接住民、自治会等の地域住民に対し、建設計画の説明会を開催していること。   |
| ⑧ 建物の設計               | 建物は「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」及び「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」上の各設備基準を満たし、利用者の健康、援助、及び防災上で適切な仕様となっていること。            |
| ⑨ 施設収支計画              | 妥当な収支計画が立てられており、安定的な施設運営が見込まれること。  |
| ⑩ 居住費・食費の設定金額         | 居住費・食費の設定金額は利用しやすい料金設定（ユニット型における居住費（滞在費）は日額1,970円以下、多床室は日額320円以下とすることが望ましい。食費については日額1,380円以下とすることが望ましい。）であること。 |

プレゼンテーション審査選定基準の項目

① 高齢者福祉への理解、施設設置の動機及び施設運営方針

- ・ 法人は高齢者福祉の現状及び課題に対する理解があり、高齢者福祉に対する熱意があること。
- ・ 特別養護老人ホームを運営（増設）する動機が明確であること。
- ・ 利用者サービスや満足度を向上させるための方策があること。
- ・ 施設長就任予定者は高齢者福祉分野の理論と実務について訓練を受けた者又は受ける予定の者であり、高齢者福祉に熱意、理解があること。

② ユニットケアの理念

- ・ ユニットケアの意義、必要性に対する理解があること。
- ・ ユニットケアを推進するための具体的な取り組みがあること。
- ・ 多床室においてもユニットケアに準じたケアの取り組みがあること。

③ 医療的ケアの充実・重度認知症高齢者の受入れへの取り組み

- ・ 医療的ケアの充実・重度認知症高齢者の受入れの必要性に対する理解があること。
- ・ 重度要介護者等に対する医療的ケア・重度認知症高齢者の受入れの実施に伴う職員配置体制（医師の配置や看護師の増配置など）確保や併設するショートステイなどの運営について具体的な取り組みがあること。

④ 職員の採用、定着、育成策

- ・ 職員を確保するための適切な職員採用計画があること。
- ・ 職員を定着させるための工夫があること。
- ・ 職員の意識啓発、技術向上のための研修体制があること。また、資格取得のための支援策等があること。

⑤ 地域との連携策

- ・ 施設設置予定地の地域資源の状況及び特性への理解があること。
- ・ 地域に開かれた施設づくりのための具体的な地域交流計画があること。
- ・ 地域住民等の信頼を醸成し、お互いに助け合う共助体制構築への取り組みがあること。

別 添

特別養護老人ホーム設置に係る企画提案書

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>1 施設整備の概要</b>         |   |
|                          | (添付資料)  |
| <input type="checkbox"/> | ア 建設工事に係る建物配置図、各階平面図                                    |
| <input type="checkbox"/> | イ 安全性を確保するための具体的対策                                      |
| <b>2 設置予定地</b>           |   |
|                          | (添付資料)  |
| <input type="checkbox"/> | ウ 用地の公図   |
| <input type="checkbox"/> | エ 不動産登記事項証明書 (全部)                                       |
| <input type="checkbox"/> | オ 贈与契約書 (写)   |
| <input type="checkbox"/> | カ 事業開始時までに用地の取得が可能であることを証明する書類※ (確約書等) ※予定売買価格が記載してあること |
| <input type="checkbox"/> | キ 事業開始時までに借地可能であり、権利設定できることを証明する書類                      |
| <input type="checkbox"/> | ク 担保等の設定の解除方法、解除時期                                      |
| <b>3 交通 (最寄り駅又はバス停)</b>  |   |
|                          | (添付資料)  |
| <input type="checkbox"/> | ケ 位置図 (1/2,500 程度)、案内図 (1/10,000 程度)                    |
| <b>4 事業費及び財源内訳</b>       |   |
|                          | (添付資料)  |
| <input type="checkbox"/> | コ 自己資金を確保していることを示す資料 (預貯金残高証明書等)                        |
| <input type="checkbox"/> | サ 寄付金がある場合には、寄付者ごとに寄付を証明する書類                            |
| <input type="checkbox"/> | シ 借入金償還計画書  |
| <b>5 施設収支計画</b>          |   |
|                          | (添付資料)  |
| <input type="checkbox"/> | ス 施設開設後 2 年間の収支予算書                                      |
| <input type="checkbox"/> | セ 収支予算書の積算根拠 (介護報酬、利用料、職種別人件費、事務費、事業費等)                 |
| <b>6 居住費の設定</b>          |   |
|                          | (添付資料)  |
| <input type="checkbox"/> | ソ 居住費計算シート  |
| <b>7 施設建設計画の説明会開催状況</b>  |   |
|                          | (添付資料)  |
| <input type="checkbox"/> | タ 説明会対象範囲地図   |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>8 土地利用・建設に係る関係機関との協議状況</b>                                   |
|  | <b>9 社会福祉法人の概要</b>  |
|  | (添付資料)  |
|  | <input type="checkbox"/> チ 社会福祉法人現況報告書の写し（既存法人の場合）              |
|  | <input type="checkbox"/> ツ 法人の財務状況がわかる資料（決算書等）（既存法人の場合）         |
|  | <input type="checkbox"/> テ 既存事業に係る指導監査・実地指導結果及び第三者評価結果          |
|  | <input type="checkbox"/> <b>別添① 高齢者福祉への熱意・理解等</b>               |
|  | (添付資料)  |
|  | <input type="checkbox"/> ト 社会福祉法人理事長（予定者）の経歴書                   |
|  | <input type="checkbox"/> ナ 施設長予定者の経歴書                           |
|  | <input type="checkbox"/> <b>別添② ユニットケアの理念</b>                   |
|  | <input type="checkbox"/> <b>別添③ 医療的ケアの充実・重度認知症高齢者の受入れへの取り組み</b> |
|  | <input type="checkbox"/> <b>別添④ 職員の採用・定着・育成策</b>                |
|  | <input type="checkbox"/> <b>別添⑤ 地域との連携策</b>                     |