

国有地活用による  
地域密着型サービス整備事業者  
公募説明会資料  
(地域密着型特別養護老人ホーム・  
小規模多機能型居宅介護)

平成29年2月17日(金)

古賀市保健福祉部介護支援課

## 目 次

1	説明資料	—————	P 2 ~P 1 0
2	評価基準	—————	P 1 1 ~P 1 5

## 1 公募の趣旨

本市では、古賀市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（平成27～29年度）に基づき、高齢者ができる限り住み慣れた地域で、人生の最期まで尊厳を持って自分らしい生活を送ることができるよう、介護保険施設等の計画的な整備を進めております。

本公募は、地域密着型特別養護老人ホームおよび小規模多機能居宅介護を併設して整備する事業者を選定するために行うものです。

また、「一億総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策（平成27年11月26日）」において、国有地の更なる活用により介護施設等整備が促進されることとなったため、本市では市内にある国有地を本公募の整備用地として活用することといたしました。なお、本公募において本市は事業者を募集および選定し、国は事業者と土地の定期賃貸借契約もしくは取得契約を行うこととなります。

地域包括ケアシステムの拠点として、介護予防の推進や健康づくりなど地域の実情に応じた取組みや提案を期待します。

## 2 公募内容

公募指定に係る対象事業所等は、次の表のとおりです。

サービスの種類	整備数	定員	備考
地域密着型特別養護老人ホーム	1施設	29人	全室個室・ユニット型
小規模多機能型居宅介護	1事業所	登録定員29人以下	介護予防事業所としても指定を受けること

※ 上記2事業の併設が条件となります。

※ 地域密着型特別養護老人ホームにおいては、1床以上のショートステイ（短期入所生活介護、介護予防短期入所生活介護）を設置してください。

※ 地域交流スペースを設置してください。

※ その他サービスの併設はできません。

## 3 国有地の活用

(1) 計画地（公務員宿舎古賀住宅5・6・7号棟）

【住居表示】古賀市千鳥一丁目3番1号

【地番】古賀市千鳥一丁目1612番388の一部

(2) 敷地面積

【全体】7143.37㎡

【対象】3500.00㎡（最大）

※対象については、別紙「計画地の図面」を参照してください。

(3) 用途地域など

第一種中高層住居専用地域（60／200）

(4) 定期借地による貸付（又は取得）

国有地については定期賃貸借契約（以下、「一般定借」という）もしくは取得が可能です。実際の契約内容等については、選考後に国との協議のうえ決定していただくことになります。なお、一般定借を締結する場合は、整備施設が減額貸付の基準に合致すれば、当初10年間の貸付料は、国が算定した時価貸付料から最大5割を減額したものとなります。

(5) 引渡しの条件

国有地の中には既存建物があります。平成29年度中に国が建物の解体工事を実施します。なお、国有地を取得する場合は、解体費用の一部が土地の取得料に含まれます。

(6) 貸付料（又は取得料）

国有地の貸付料については、国において国有地の貸付相手方及び貸付け条件等決定後に国の基準により決定することとなるため、現時点で具体的な金額についてお示しすることはできませんので、ご了承ください（取得の場合も同様です）。

## 4 公募要件等

(1) 募集対象事業者

社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人を対象としています。もしくは、今回の計画に併せて新たに社会福祉法人を設立する団体を対象とします。

(2) 土地・建物

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、その他関係法令等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、計画を策定してください。

また、施設の設計にあたっては、周辺の住環境に十分に配慮してください。

(3) 地域住民への説明

建設にあたっては地域住民に対し十分に説明を行い、要望に対しては誠実に対応してください。ただし、**事業予定者として選定されるまでは、地域住民に対する説明や調整は行わないでください。**

(4) 建設工事・建設業者について

補助金の交付を受ける建設工事は、補助事業となりますので、古賀市が行う公共工事の取扱いに準じて行ってください。具体的には、**施工業者を古賀市の基準に準じた方法により、工事額ランクに応じた指定業者の中から指名し、選定した複数の事業者による入札によって施行業者を決定してください。**

(5) 関係法令の遵守

運営計画については、老人福祉法、介護保険法、古賀市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例等の関係法令を遵守してください。

(6) 資金計画

- ① 事業所整備に必要な資金の確保については、各種法令等を十分に理解して資金計画をたててください。
- ② 資金収支計画については、サービス事業ごとに事業開始から2年間の計画をたててください。
- ③ 収入や支出については、各事業者の経営方針で計画的な見込みをたてて、利用者確保の見込み（稼働率）や職員の採用計画などに基つき算定してください。
- ④ 施設整備に係る自己資金として、建設総事業費の10パーセント以上の現金（預金）を確保してください。
- ⑤ 運営に係る自己資金として、計画年間事業費の12分の2（2ヶ月分）以上の現金（預金）を確保してください。

※ 自己資金には、借入金によって調達される資金は含みません。

(7) 施設整備等補助金について

- ① 施設整備にあたっては、福岡県地域密着型補助金を財源とする古賀市地域密着型施設等整備補助金を活用する予定です。
- ② 補助金の交付については、福岡県地域密着型施設等整備補助金交付要綱に基づく古賀市地域密着型施設等整備補助金交付要綱に従ってください。
- ③ 市の補助金は、福岡県の補助金を財源としているため、福岡県の動向によっては、減額、不交付になることもあります。**資金計画を大幅に見直す必要が生じる場合もありますので、十分な余裕をもった資金計画としてください。**

【古賀市地域密着型施設等整備補助金（上限）】

サービス種類	施設整備補助金
地域密着型特別養護老人ホーム	106,575千円 (3,675千円×29床) ※小規模多機能型居宅介護との併設の場合
小規模多機能型居宅介護 (介護予防含む)	26,250千円

※ 対象経費

地域密着型特別養護老人ホーム等の整備（施設の整備と一体的に整備されるものであって、都道府県知事が必要と認めた整備を含む。）に必要な工事費又は工事請負費及び工事事務費（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は、工事費又は工事請負費の2.6％に相当する額を限度額とする。）。

ただし、別の負担（補助）金等において別途補助対象とする費用を除き、工事費又は工事請負費には、これと同等と認められる委託費及び分担金及び適当と認められる購入費等を含む。

(9) 社会福祉法人利用者負担軽減

本公募により事業を実施する社会福祉法人は、低所得者の利用負担軽減に資するよう、この制度の登録及び実施してください。

(10) 禁止事項と欠格事項等

① 以下のいずれかに該当する場合は、審査を行うことなく、あるいは、審査結果に関わらず不適とします。

ア 調査、審査等に協力しない場合（ヒアリングの欠席・追加資料提出の拒否等）

イ 提出された書類の内容に、重大な不備又は虚偽があったと認められる場合

ウ 重要な事項（事業所種別・定員・資金の確保等）の変更があった場合

エ その他市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市長が認める場合

② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団または暴力団員、および暴力団員と社会的に非難される関係にある者は、一切応募できません。これに違反していることが判明した場合は、不適とします。

なお、応募事業者については、法人の役員全てについて、福岡県警察へ暴力団員の有無に関する照会を行います。

## 5 応募の受付について

### (1) 申込み意向確認書

応募予定の方は、「申込み意向確認書」を期限までに提出してください。

- ① 提出期限：平成29年3月31日（金）17：00まで
- ② 提出方法：介護支援課に持参又は郵送（郵送の場合は提出期限までに必着）

### (2) 応募書類

応募書類は、期限までに提出してください。

- ① 提出期限：平成29年6月16日（金）17：00まで
- ② 提出方法：介護支援課に持参

## 6 応募書類に関する概要

(1) 別添「提出書類一覧表」のとおり提出してください。

(2) 提出された書類は返却しません。また、この募集に関する費用（書類作成及び証明にかかる費用負担等）については、応募事業者の負担とし、本市は一切負担しません。

(3) 提出書類は、A4版でファイリングしたものを正本1部、副本1部の合計2部を提出してください。なお、副本は正本をそのままコピーしたもので構いません。（原本証明は不要）

- ① 応募書類は左側に穴をあけてファイルに綴じ、表紙及び背表紙に「平成28年度地域密着型サービス事業公募申込書」と「法人名」を記載してください。
- ② 目次を付け、「提出書類一覧表」の順番に並べ、ページ番号をつけてください。
- ③ 項目ごとに文字表記のインデックスを付きの仕切り（白紙）を入れてください。

(4) 正本の作成については、以下のことに注意してください。

- ① 契約書等の本来当事者同士で原本を保管するべきものについては、写しの提出で構いません。ただし、その場合は、代表者名で以下の見本のように原本証明をしてください。
- ② 原本証明に押印する法人印は、印鑑証明の印影と同じものを使用してください。

【代表者名による原本証明の見本】

この写は原本と相違ありません。

平成	年	月	日		
法人名	○	○	○	○	法人印
代表者名	○	○	○	○	

## 7 選考方法及び結果通知

- (1) 指定（候補）事業者の決定は、別添「選定基準項目と審査の着眼点」に沿った書類審査・ヒアリング等の実施を経て、古賀市介護保険運営協議会から意見を聴取し、古賀市高齢者福祉施設等運営事業者選考委員会の選考を受け、古賀市長が決定します。なお、審査結果によっては、指定（候補）事業者が決定されない場合があります。
- (2) 古賀市介護保険運営協議会および古賀市高齢者福祉施設等運営事業者選考委員会に対し、審査・検討の段階において、プレゼンテーション等を実施していただく予定としています。
- (3) 本市が必要と認める場合に、指定した提出書類のほかに、調査または書類の追加提出を求めることがあります。
- (4) 選定結果は、全応募事業者へ文書で通知します。
- (5) 指定（候補）事業者として選定された場合においても、審議の過程で、計画内容に改善を要する事項について指摘を行う場合があります。この場合は、事業開始までに必ず改善を行ってください。
- (6) 応募書類の提出後、やむを得ない事情により辞退する場合は、辞退理由を明記のうえ、法人名、代表者名の署名、法人印の押印のある辞退届を提出していただきます。（様式任意）

## 8 今後の整備スケジュール（予定）

今後の整備スケジュールについては、以下のとおりです。

ただし、現段階での予定のため、変更になることがあります。

<b>市町村指定期間の設定及び公募の実施</b>
 <ul style="list-style-type: none"><li>● 公募の実施<ul style="list-style-type: none"><li>① 公募説明会（平成29年2月17日）</li><li>② 申込意向確認書類提出（平成29年3月31日締切）</li><li>③ 応募書類の提出期限（平成29年6月16日締切）</li><li>④ 古賀市介護支援課による事前の書類審査・ヒアリング。応募事業者による事業内容プレゼンテーションの実施。介護保険運営協議会から意見聴取。（平成29年8月下旬頃予定）</li></ul></li></ul>
<b>事業者の選定</b>
 <ul style="list-style-type: none"><li>● 古賀市高齢者福祉施設等運営事業者選考委員会の選考を受け、古賀市長による指定候補事業者の決定。</li></ul>
<b>国との契約</b>
 <ul style="list-style-type: none"><li>● 国と事業者の間で、国有地の賃貸借もしくは取得の契約。<ul style="list-style-type: none"><li>※ 工事着工は、平成30年4月頃となる見通し。</li></ul></li></ul>
<b>指定申請</b>
 <ul style="list-style-type: none"><li>● 指定申請書により人員面・設備面・運営面を精査し、指定の要件を満たしていれば、地域密着型サービス事業者として指定。</li></ul>
<b>事業所開設（平成31年3月31日までを予定）</b>

## 9 問い合わせ及び書類の提出先について

公募に関するお問い合わせは、FAX または E-mail（別添様式「地域密着型サービス公募に係る質問票」）でのみ受け付けます。

回答については、電話（軽微な質問に対する回答）、FAX または E-mail（Q&Aを送信）にて行います。

質問票提出期限 平成29年6月2日（金）17：00まで（必着）

《問い合わせ・書類の提出先》

郵便番号：811-3116

住 所：福岡県古賀市庄205番地 サンコスモ古賀

担当部署：古賀市 保健福祉部 介護支援課

担 当：上床

電 話：092-942-1144

F A X：092-942-0404

E - mail：[kaigo@city.koga.fukuoka.jp](mailto:kaigo@city.koga.fukuoka.jp)

※ また、提出書類の様式は下記の古賀市ホームページにも掲載する予定です。

- 古賀市ホームページトップ > 市役所のご案内 > 市役所の仕事としくみ  
> 介護支援課 > 地域密着型サービス事業者の公募について > 平成29年度

# 評 価 基 準

## 施設整備の評価基準（審査の着眼点）

【基本項目（必須項目）】 ◎関係法令等に適合しているかなど、基本的な審査項目

### ■ 施設開設者（法人）に関するもの

大項目	中項目	主眼・着眼点
共通事項	介護保険法に基づく欠格条件に該当していないこと	介護保険法第 78 条の 2 第 4 項各号及び第 115 条の 12 第 2 項各号に該当しないこと。
	本市が定める指定条件に該当していること	法人に国税、都道府県税、市町村税の滞納がないこと。その代表者が本市市税の納税義務者である場合、市税の滞納がないこと
既存の社会福祉法人	本市が定める指定条件に該当していること	法人が運営する事業所に対し、指導・監査が行われた場合は、指摘事項を改善していること 介護給付費等返還金がある場合は、誠実に対応し、速やかに返還していること
	適正かつ安定した事業経営の実績があること	適正かつ安定した事業経営の実績があること
社会福祉法人を設立しようとする者	事業経営の見込み	法人として適正かつ安定した経営を維持できる見込みがあること
	役員等の構成	役員等（理事・監事・評議員）が資格要件を満たしているとともに、その就任が確実であること
	法人設立の見込	法人設立にあたり、社会福祉法や関係通知に示されている要件を満たすことが確実であること

### ■ 整備の確実性に関するもの

大項目	中項目	主眼・着眼点
資金計画等	資金の確保が確実であること	施設整備の資金確保が確実であること。
	償還計画を含めた収支計画が適正であること	償還計画を含めた収支計画が適正であること
建物	建物は、その確保が確実であること	建物は、自己所有で確保できることが確実であること
	建物は、各種法令等に適合すること	建物は、居室等の面積や必要な設備の有無など各種法令等に適合すること
協力医療機関等	協力医療機関等の確保ができること	協力医療機関・歯科医療機関を確保できることが確実であること
その他	その他事業整備にあたり支障がないこと	上記の他、施設整備にあたり支障がないこと

## 施設整備の評価基準（審査の着眼点）

【基本項目（必須項目）】◎関係法令等に適合しているかなど、基本的な審査項目

### ■ 施設の指定基準等に関するもの

大項目	中項目	主眼・着眼点
地域密着型特別養護老人ホーム	入所定員	入所定員は、1施設あたり29人であること
	1ユニット10人以下であること	1ユニットの定員は10人以下であること
	全室個室・ユニットケアであること	介護保険法等に基づく設備基準に適合する見込みであること
	その他施設の認可・指定基準に適合すること	介護保険法等に基づく運営基準等に適合する見込みであること

大項目	中項目	主眼・着眼点
小規模多機能型居宅介護	登録定員	登録定員が29人以下であること
	通いサービスの利用定員	1事業所あたり登録定員の2分の1から15人であること  ※登録定員が25人を超えた場合の通いサービスの利用定員上限は、登録定員に応じて、以下のとおりとする。 ・登録定員26又は27人の場合は16人まで ・登録定員28人の場合は17人まで ・登録定員29人の場合は18人まで
	宿泊サービスの利用定員	通いサービスの利用定員の3分の1から9人までであること
	介護予防小規模多機能型居宅介護事業を一体的に行うこと	介護予防小規模多機能型居宅介護事業所としても併せて指定を受け、一体的に運営を行うこと
	その他、事業所の運営基準等に適合すること	介護保険法等に基づく運営基準等に適合する見込みであること

大項目	中項目	主眼・着眼点
短期入所生活介護・介護予防短期入所生活介護	利用定員	1人以上であること
	全室個室・ユニットケアであること	介護保険法等に基づく設備基準に適合する見込みであること
	その他、事業所の運営基準等に適合すること	介護保険法等に基づく運営基準等に適合する見込みであること

**施設整備の評価基準（審査の着眼点）**  
**※配点は選考委員 1 人当たりの点数です。**

【評価項目】 ◎審査において評価される項目

■ 基本方針・運営方針に関するもの

大項目	様式 No	中項目	主眼・着眼点	配点
基本方針	6-1	法人の経営理念	介護保険事業を営む事業者としての経営理念	3
	6-2	施設の基本方針	経営理念を具体化した施設運営の基本方針	3
運営方針	7-1	安定した事業運営に向けた取組み	開設予定地周辺の地域特性を踏まえ、事前の市場調査等に基づく経営策や安定かつ継続的にサービスを提供するための事業運営について、基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現するための課題と方策	3
	7-2	地域の核となる取組み	社会福祉法人として、地域福祉の核となり得るような取組みや地域に開かれた運営について基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策	4
	7-3	利用者への情報提供・情報公開	利用者・家族にとって必要な情報の提供や説明及び情報公開、適正な表示等について基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策	3
	7-4	利用者一人ひとりへのサービス提供	利用者本位の立場から、利用者一人ひとりへの個別・具体的なサービス提供を行うための基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	3
	7-5	サービスの質の向上策	利用者の立場に立ちながら、質の高いサービスが提供し続けられるための基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策	3
	7-6	人材の確保と定着	事業所で働く職員の人材確保と定着率の向上について基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	4
	7-7	職員の育成・職場環境	事業所で働く職員のやる気や満足度を高めるための職場の環境づくりなど基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	3
利用者保護対策	7-8	利用者尊厳の保持	人権・プライバシーの保護、おむつはずし、その他日常生活における利用者の尊厳の保持について基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	3
	7-9	苦情解決の仕組み	さまざまな苦情に対する解決の仕組みについて基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策	3
	7-10	事故発生時の対応	誤嚥や転倒など日常的な事故や、その他様々な事故の防止や発生時の対応・再発防止などに関する基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	3
	7-11	衛生管理等の対策	日常的な衛生管理から感染症や食中毒等の防止や発生時の対応・再発防止などに関する基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	3

利用者保護 対策	7-12	非常災害対策	火災や天災など非常災害時の危機管理に関する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	3
	7-13	虐待防止対策	虐待防止や虐待対応に関する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策	3
	7-14	個人情報保護対策	個人情報保護に関する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策	3
将来を見据えた方針 (地域密着型として)	7-15	地域密着型としての地域との連携	開設予定地周辺の地域の特性を踏まえ、地域住民や地域包括支援センター等との連携のほか、自治会等の地縁による団体に加入するなどの地域社会に溶け込む工夫等、利用者のための地域連携についての基本的な考え方及び具体的な取組みと、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	5
	7-16	地域住民への生活支援	地域の介護拠点として、利用者以外の地域住民に対して、住み慣れた地域で生活を継続していくため、独自の取組みや社会福祉法人の地域貢献としての支援策についての基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策	5
	7-17	認知症高齢者ケア	認知症の症状の進行を緩和し、安心して日常生活を送ることができるための取組みなど、認知症高齢者ケアに対する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	5
	7-18	医療と介護の連携	医療ニーズの高い利用者に対する医療と介護の提供について、基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策	5
ハード面・ソフト面での施設の特徴	7-19	環境への配慮	施設整備・事業運営上の環境への配慮について、基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	5
	7-20	施設面での特徴	食事・排泄・入浴など生活の場としての居住空間、くつろぎや交流の場、その他将来を見据えた創意工夫のある設計・設備や家具等ハード面の特徴	5
	7-21	併設型施設としての創意工夫や取組みの特徴	併設型の各機能の連携による質の高いサービスを提供するための具体的な取組みや、家族や地域に開かれた事業所とするための方策など、ハード・ソフト面を通じて、先見性・独自性に富んだ創意工夫や特徴について、基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための課題と方策、設計上の配慮や設備・家具等ハード面の取組み	5
事業計画		事業計画の具体性・実現性と継続性	事業計画を確実に実現し継続するための整合性等について、提案書とその他の応募書類との整合性、ヒアリングにおける提案内容等の確認の結果等を基に評価	15