

北九州市いきいき長寿プラン  
(2018年度～2020年度)分

特別養護老人ホーム  
公募説明会資料

《第3回公募》

令和2年2月26日(水)  
北九州市保健福祉局介護保険課

## 目 次

- 対象施設・対象者について . . . . . P 2
- 応募の受付期間・提出書類について . . . . . P 3～5
- 今後の日程・選考方法と結果について . . . . . P 5～6
- 整備の方針（応募要件）について . . . . . P 7～8
- 留意事項 . . . . . P 9～15
- 禁止事項と欠格事項等・その他の留意事項について . . . . . P15～16
- 問い合わせ及び書類の提出先について . . . . . P16

### <評価基準関係>

- ◎ 施設整備の評価基準（審査の着眼点）及び配点 . . . . . P17～22

## 1 はじめに（一般公募について）

- 本市では、北九州市いきいき長寿プラン（2018年度～2020年度）に基づき、平成30年度、令和元年度に特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設・地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護）公募を行いました。  
しかし、整備目標を達成していないため、再度事業予定者を募集するものです。審査基準や関係法令等を十分に理解の上、ご応募ください。
- 応募にあたっては、これからの人口減少社会を見据え、今後の法人運営や施設の持続可能性を踏まえた上で、事業規模や運営内容などについて十分にご検討ください。

## 2 公募の対象施設について

- 今回募集する施設は次のとおりです。

- (1) 新設の広域型特別養護老人ホーム（全室個室・ユニット型）
  - ・ 定員30名～84名
- (2) 新設の地域密着型特別養護老人ホーム（全室個室・ユニット型）
  - ・ 1施設の定員は29名
- (3) 既設の特別養護老人ホームの増床
  - ① 本体施設の増設
  - ② サテライト型居住施設の増設（1施設の定員は29名）

※ 上記による募集床数（定員）の合計は145床を上限とする。

※ (2)と(3)②の合計は2施設を上限とする。

- 本公募における施設整備の建設補助については、県の補助金（基金）を活用して行う予定ですが、公募の説明会の時点で来年度の県の補助金額（見込）が示されていないので、補助金の額（予定額）については変更の可能性があります。  
あらかじめ、ご了解の上、ご応募ください。

※補助の対象は、上記の公募対象施設のうち、(2)と(3)②のみであり、その他の方法による整備の場合には対象となりませんので、ご注意ください。

※今回の公募における整備方針（応募要件）についてはP7～P8、補助金の詳細についてはP10をご参照ください。

### 3 公募の対象者について

○ 応募できる方は、次のとおりです。

○ 既存の社会福祉法人

※ 本公募への応募について、法人を所管している所轄庁に事前に相談すること。

○ 新たに社会福祉法人を設立する予定の方

※ ただし、以下に該当する法人及び施設は、本公募の対象とならない。

- ・ 第四次（平成 27～29 年度）北九州市高齢者支援計画に基づく広域型特別養護老人ホーム新設及び地域密着型特別養護老人ホーム新設の公募で選定された法人。
- ・ 第四次（平成 27～29 年度）北九州市高齢者支援計画に基づく広域型特別養護老人ホーム増床の公募において、増築による増床（サテライト型居住施設を含む）を行った施設。
- ・ 北九州市いきいき長寿プラン（2018 年度～2020 年度）に基づく特別養護老人ホームの公募で選定された法人

### 4 応募の受付期間について

○ 応募する予定の方は、申込意向確認書（別添様式）を事前に提出してください。

【申込意向確認書の提出期限】

**令和 2 年 4 月 17 日（金）17 時 00 分まで**（持参又は郵送のこと）

**（重要）公募への応募を予定される方は必ず提出してください。**

※ **申込意向確認書を提出されない場合、公募への応募ができませんので、必ず提出してください。**

※ 期限後、申込意向確認書の提出状況を北九州市ホームページで公表します。  
（市のホームページのトップページの画面上部の「検索」に、「介護保険事業者の公募と整備計画」と入力し、検索してください。）

- 応募書類の提出期限は次のとおりです。

【応募書類の提出期限】

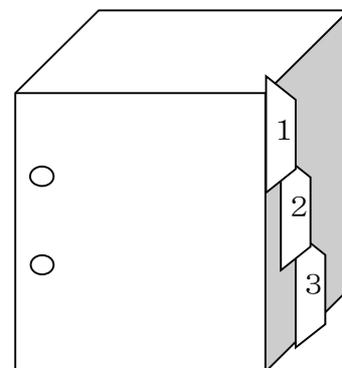
**令和 2 年 5 月 29 日（金） 17 時 00 分まで期限厳守**

- ※ 必ず法人の担当者が『持参』してください（郵送不可）
- ※ 17 時 00 分を過ぎると受付できませんのでご注意ください。

- ※ 提出先は、北九州市役所 9 階 保健福祉局介護保険課です（詳しくは P16 参照）
- ※ 応募書類の様式データの請求方法については、P16 をご参照ください。なお、申込意向確認書は、応募書類の様式データとともに送付します。
- ※ 期限後、応募状況を北九州市ホームページで公表します（検索方法は前述のとおり）

## 5 提出書類について

- 別添「応募書類 様式集」の「提出書類一覧表」のとおり提出してください。
- 提出された書類等は返却しません。また、応募書類等の提出に要する経費について、本市は一切負担しません。
- 応募書類は、A4 判でファイリングしたものを **2 部（正本 1 部、副本 1 部）** 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）。
  - ※ D リングファイルを使用してください。
  - ※ ファイルの表紙及び背表紙に、公募の種類「特別養護老人ホーム公募 応募書類」、法人名または設立準備会名、正本・副本の別を記載してください。
- ※ 提出書類は、番号入り仕切紙（白紙に番号のインデックスを添付したもの）をはさみ、書類番号ごとに分けて綴り、ご提出ください。
- ※ 提出書類のうち、NO7 または NO22「運営方針等の提案について」（様式 8-2、8-3、8-4、8-5）については、フォント・文字サイズは、HG 丸ゴシック・10.5P、文字の色は黒で統一してください。
- 提出書類は、市への提出分とは別に、法人用の控えもご準備ください。
- 応募書類ご提出の際は、提出書類のデータ（応募書類様式集「提出書類一覧表」のデータ欄に「●」があるもの全て）を保存した CD-R を併せてご提出ください（様式データの請求先は P16 参照）。
- 様式が定められている書類については、必ず今回配布分の様式を使用してください。過去の公募で配布した様式等は使用しないでください。



(正本について)

- 原本証明に押印する法人印や、履歴書や委任状などの個人印は、印鑑証明の印影と同じものを使用してください。
- 設立準備会の場合は、委任を受けた者（設立代表者）の実印を使用してください。
- 契約書などは、本来、契約者同士で原本を保管するものなので、応募にあたっては写しの提出で構いません。また、その場合は代表者名で次のような原本証明をしてください。

(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。
令和 年 月 日
社会福祉法人 ○○会 設立準備会
設立代表者 ○ ○ ○ ○ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">実印</span>

## 6 今後の日程について（予定）

令和2年4月17日	申込意向確認書の提出期限
令和2年5月29日	応募書類の提出期限
令和2年6月上旬 ～8月上旬	書類審査・ヒアリング
令和2年8月上旬 ～9月上旬	学識経験者等で構成された第三者機関での専門的な検討
令和2年9月中旬 ～9月下旬	事業予定者の選定・結果の通知
令和2年10月中旬～	図面協議
令和3年3月 ～令和4年3月下旬	社会福祉法人設立認可申請（新設法人のみ） 寄付や贈与の実行（土地・資金の贈与） 建築確認申請、建築工事業者の競争入札、工事着工 介護保険法に基づく指定申請 老人福祉法に基づく開設認可申請・定款変更認可申請 竣工（～開設の1月前） 申請書類審査、現地確認等（～開設の2週間前）
～令和4年4月1日	指定・認可（事業開始）

## 7 選考方法と結果について

- 事業予定者の選定は、学識経験者等で構成された第三者機関で専門的な検討を行い、その意見を聞いた上で市が決定します。
- 審査は、評価基準（P17～）に沿って行います。
- 選定される点数（以下、基準点とする。）以上に位置する応募者を選定することにより、募集床数を超過する場合、募集床数以上に位置する応募者は非選定とし、その下位にある応募者についても非選定となります。（繰り上げて選定はしません。）

### 【例】基準点 60 点以上の応募者が 4 法人の場合

順位	評価結果 (総合点)	法人名	応募種別	応募床数	選定結果
1	80.0点	A	広域型増床	50	選定
2	70.0点	B	地域密着型新設	29	選定
3	65.0点	C	広域型新設	80	非選定
4	63.0点	D	地域密着型新設	29	非選定

※ 例の場合、Cを選定することで、募集床数（145床）の上限を超過するため、Cは非選定となります。また、Dについても非選定となります。

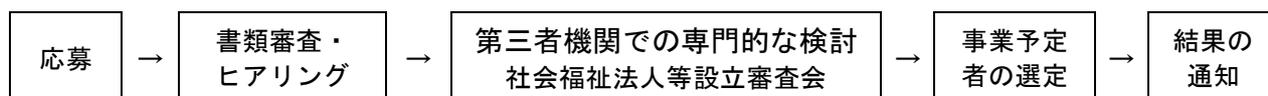
- 基準点以上に位置する応募者を選定することにより、募集床数を超過する場合（同点の場合）、**地域密着型を優先**とします。

### 【例】基準点 60 点以上の応募者が 4 法人の場合

順位	評価結果 (総合点)	法人名	応募種別	応募床数	選定結果
1	80.0点	A	地域密着型新設	29	選定
2	70.0点	B	地域密着型新設	29	選定
3	65.0点	C	広域型新設	80	非選定
4	65.0点	D	地域密着型新設	29	選定

※ 例の場合、CおよびDを選定すると募集床数（145床）の上限を超過します。しかし、CまたはDのいずれか1法人であれば、超過しません。このような場合、地域密着型を優先とし、Cは非選定となります。

- 選定後の未整備数が若干数の場合、選定された上位の事業予定者から順に、床数のご相談をさせていただくことがあります（地域密着型の新設及びサテライト型居住施設の増設を除く）。
- 選定結果は、応募された全事業者へ文書で通知するとともに、北九州市ホームページで公表します。（トップページ画面上の検索欄に、「介護保険事業者の公募と整備計画」と入力し、検索してください）
- なお、審査結果によっては、募集床数に満たない場合であっても、事業予定者が選定されないことがあります。（P17 参照）



※ 事業予定者として選定された場合、第三者機関での専門的な検討で指摘された事項（改善が必要なもの）については必ず改善を行ってください。

## 8 整備の方針（応募要件）について

- 特別養護老人ホーム（広域型、地域密着型）全体で、145床を整備する。
- 募集圏域は、北九州市内全域とする。
- 新設の特別養護老人ホーム（広域型、地域密着型）及び既設の特別養護老人ホームの増床により整備するものとし、具体的な方法等は、次に示すとおりとする。
  - （1）特別養護老人ホームの新設
    - ・ 広域型特別養護老人ホームの新設は、定員は30名から84名の間で、応募者の任意の定員数とする。
    - ・ 地域密着型特別養護老人ホームの新設は、1施設あたりの定員は29名とする。
    - ・ 施設は、全室個室・ユニット型とすること。
    - ・ 地域交流のためのスペースを設けること。
  - （2）既設の特別養護老人ホームの増床
    - ① 本体施設の増設によるもの
      - ・ 1施設あたりの増床数は、50床以下であること。
      - ・ 開設時に、本体（既存）施設と合わせて100床以下となること。
      - ・ 増設部分は、本体施設と渡り廊下で繋ぐなど、構造上一体の建築物として整備すること。
      - ・ 増設部分は、原則としてユニット型で整備するものとするが、利用者の処遇上必要であると認められる場合は、将来ユニット型に転換できる設計であれば多床室とすることができる。
      - ・ 地域交流のためのスペースを設けること（本体施設に地域交流スペースがある場合は、設けなくても構わない）。
      - ・ 本体施設の改築と同時に増床することも可能。
      - ・ 多床室の施設がユニット型で増設する場合、若しくはユニット型の施設が多床室で増設する場合は、増設（増床）部分は新規施設として指定・認可を受けること。
    - ② サテライト型居住施設の増設によるもの
      - ・ 本体施設は、特別養護老人ホームであること（広域型、地域密着型を問わない）。
      - ・ 1施設あたりの増床数は、29床であること。
      - ・ 施設は、全室個室・ユニット型とすること。
      - ・ 本体施設から、自動車で20分以内の場所であること。
      - ・ 地域交流のためのスペースを設けること（本体施設に地域交流スペースがある場合は、設けなくても構わない）。

- ・ サテライト型居住施設部分は、地域密着型特別養護老人ホームとして指定・認可を受けること。

○ 地域密着型特別養護老人ホームの新設、サテライト型居住施設の増設は合計で2施設までとする。

○ 新設・増床ともに、建物については、新築及び不活用となっている既存建物（不活用となる予定のものであって、必要な改修等を行った上で、支障なく開設できる建物を含む）のいずれかとする。

○ 応募は1法人につき1施設とする。

○ 施設の開設予定地は、各種法令等を遵守し、原則、令和4年2月末までに竣工し、令和4年4月1日までに開設できる場所であること。（開設時期を厳守すること）

※ 開設予定地が都市計画法など各種関係法令の規制にかかる場合、原則として公募申請前までに関係部署との協議を終え、確実に建設ができる状況にしておくこと。

※ 市街化調整区域については、平成19年の都市計画法の改正により、開発許可が必要になり、建設可能な場所が限られているので留意すること。建設可能であるかどうかについては、北九州市建築都市局開発指導課などの関係部署と十分協議すること。なお、北九州市開発審査会審査基準第21号に係る担当部局からの副申を出すことはできません。

○ 「老人福祉法」、「介護保険法」、「北九州市介護サービス等の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」の基準に適合すること。

○ 介護保険施設、特定施設入居者生活介護以外の介護サービス（指定居宅サービス事業等）や他の社会福祉事業などの併設は可能。

※ 併設とは、特別養護老人ホームと同時に整備（併設）し開設する場合のこと。

※ 併設する事業については、それぞれの指定基準等を満たす必要がある。

※ 市街化調整区域の場合は併設ができないことがあるため、事前に本市建築都市局開発指導課など関係部署に確認すること。

【併設する指定居宅サービス事業等の例】

- ・ 訪問介護事業所、通所介護事業所、短期入所生活介護事業所、居宅介護支援事業所（介護予防サービス含む）
- ・ 小規模多機能型居宅介護事業所、看護小規模多機能型居宅介護事業所、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所
- ・ その他社会福祉事業、地域福祉のモデル的事業に伴う設備 など

○ 安全対策の観点から、法令上の義務の有無を問わず「スプリンクラー設備」「自動火災報知設備」「火災通報装置」を整備すること。

※ その他の必要な事項は、別記の留意事項、評価基準のとおり。

## 9 留意事項

### (1) 応募者について

下記の要件を満たしている法人であることを応募の条件とします。

#### (共通事項)

- 介護保険法第78条の2第4項各号及び第86条第2項各号に該当しないこと。
- 北九州市介護サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例第11条に定める者及び団体に該当しないこと。（同条例第16条及び第21条の準用規定を適用）

#### (既存の社会福祉法人の場合)

- 本市が定める指定条件を満たしていること。
  - ・ 法人が経営する事業所に対し、国・県・市により指導・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、誠実に返還していること。
- 法人として、適正かつ安定した経営を維持していること。
- 応募について、理事会の議決等により、正式な意思決定を経ていること。
- 定款変更については、応募前に変更する必要はないが、「定款変更認可」の見込みについて、予め所轄庁に相談していること。
- 第三者評価を受けている、または受ける予定であること。

#### (新たに社会福祉法人を設立する場合)

- 応募時には社会福祉法人ではないため、設立準備会として応募すること。
  - ・ 仮の団体名は「(仮称)社会福祉法人〇〇会 設立準備会」、代表者の肩書きは「設立代表者」とすること。
  - ・ 「設立代表者」は、設立発起人会の議事録と委任状などで、代表権を明らかにした上で、設立代表者として応募すること。
- 社会福祉法人の設立認可要件を満たすことが確実な状態で応募すること。
  - ・ 社会福祉法など、社会福祉法人設立に関する法令等を十分に理解して応募すること。
  - ・ 役員（理事・監事・評議員）構成は、「親族等の特殊な関係にある者」の人数制限があるので注意すること。特殊な関係には、同一法人の役員同士や上司と部下、異なる社会福祉法人の役員同士も含む。  
なお、理事の中に地域住民で構成される団体（自治会・町内会、民生委員・児童委員協議会、まちづくり協議会等）のメンバーが加わることが望ましい。また、男性と女性がバランス良く構成されていることが望ましい。
  - ・ 社会福祉法人の設立認可申請は、公募において選定された事業予定者が、着工前に手続きを行うこととなる。
- 社会福祉法人として、適正かつ安定した経営を維持できる見込みがあること。

## (2) 資金計画について

- 施設整備等に必要な資金の確保については、資金の調達方法や自己資金の比率等が定められていますので、審査基準や関係法令等を十分に理解して資金計画を立ててください。

### (資金確保のイメージ)

総費用	施設整備の総事業費			土地購入費等	運転資金
	施設整備費 (建築工事費)	設備整備費 (設備・備品等)	その他工事費 (造成費等)		
↓					
資金の財源	「施設整備の総事業費」の25%以上は自己資金			自己資金等	3ヵ月分以上の自己資金
	借入金		自己資金(現有資金・寄附金)		

## (3) 建設補助金について

- 地域密着型特別養護老人ホームの新設又はサテライト型居住施設の増設により整備する場合のみ、補助の対象となります。ただし、既存建物の改修によるものは対象となりませんのでご注意ください。
  - ※ 補助金を受けて整備したのち、事業の廃止や別の事業への転用等を行う場合は、原則補助金は返還していただきます。
- 補助単価は、1床あたり3,584千円です。ただし、当該補助金の交付及び補助金額はあくまで予定であり、事業選定により、確約されるものではありませんので、ご了承ください。
- 補助対象経費は、法人自己所有の建物を建設する費用となります。
  - ※ 土地の購入費、造成費は対象外です。
  - ※ 建物に根抵当権が設定されている場合は、補助の対象とはなりません。
- 資金計画等に計上する補助金額は、以下の方法で算定してください。
  - ・ 算定方法 = 3,584千円 × 増床する床数

【例】 29床のサテライト型居住施設（地域密着型特別養護老人ホーム）を増築する場合  
 3,584千円 × 29床 = 103,936千円

## (4) 施設建設費について

- 「施設整備の総事業費」の25%以上を自己資金（現有資金・寄附金）として確保していることを応募の条件とします。
- この場合の「施設整備の総事業費」とは、「施設整備費」、「設備整備費」、「その他工事（造成費等）」の合計額であり、自己資金は、法人の有する現金、預金、寄附金（寄附が確実であるもののみ）に限ります。

## (5) 資金の借入先について

- 「施設整備の総事業費」の借入先については、以下のとおりとします。
  - ① 独立行政法人福祉医療機構（大阪支店 福祉審査課 融資審査係：TEL 06-6252-0216）
  - ② 北九州市社会福祉協議会
  - ③ 民間の金融機関

- 民間の金融機関を借入先とする場合は、以下の要件を満たしていることを応募条件とします。

- ・ 独立行政法人福祉医療機構の利率 0.80%（令和 2 年 2 月時点）よりも、利率が低い若しくは同程度であること。
- ・ 借入れにより抵当権が設定される場合、事前に所轄庁（設立準備会の場合は、設立した場合の所轄庁）へ相談し、担保承認について承諾を得ていること。

※ 借入れに係る抵当権は、設定がない状態（無担保）が望ましいです。また、抵当権を設定する場合であっても、根抵当権の設定は認められませんのでご注意ください。

## **（6）寄附について**

- 当該事業に寄附の充当が予定されている場合は、書面による贈与契約が締結され、寄附者の所得、資産状況、営業実績等からその寄附が確実であることが必要です。
- 寄附予定の資金は、応募書類提出の前後で確実に有している必要があるため、次の時点での寄附者の残高証明により確認します。  
（残高証明：令和元年 11 月 1 日及び令和 2 年 2 月 1 日現在のもの。その後も随時提出を求める予定です）
- 寄附を行うことについて、法令等により制限されている法人もあるので、所轄庁に必ずご確認ください（所轄庁との協議記録を求める場合があります）。
- 寄附者が、金融機関等から一般貸付を受けて寄附することは認めていません。

## **（7）運転資金について**

- 施設の運営収入が確保されるまでの運転資金として、次の額に相当する現金、普通預金または当座預金、寄附金（寄附が確実であるものに限る）を、自己資金として確保していることを応募の条件とします。（借入金は自己資金には含まれませんのでご注意ください）

◎ **併設事業も含め、年間事業費の 12 分の 3 以上に相当する額**

- ※ 年間事業費は、応募書類 NO41「資金収支（見込）計算書（事業全体）」（様式 16）の「経常支出計」を算定基礎としてください。
- ※ 年間事業費は、1 年目の収支を基礎として差し支えありませんが、12 分の 3 は最低基準であり、開設前からの職員採用なども想定して、実際に必要な運転資金を確保してください。
- ※ 併設事業とは、特別養護老人ホームの開設と同時に整備（併設）して開設する事業のことです。

## **（8）資金収支計画について**

- 資金収支計画については、事業開始から 3 年間の計画を立ててください。
- 同時に整備する併設事業がある場合は、すべての併設事業について、それぞれ 3 年間の資金収支計画を立ててください。
- 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立て、利用者確保の見込み（稼働率）や、人員配置、職員の採用計画などに基つき算定してください。
- 応募書類の NO42「資金収支（見込）事業別内訳書（本体事業）」「資金収支（見込）人員配置予定表（本体事業）」に掲載している注意事項も確認の上、作成ください。

## (9) 建設工事について

- 公募選定された後、市から建設補助を受けて行う建設工事は、公共工事に準じた競争入札等によって建設業者を決定していただく必要があるため、事前に建設業者を決定することはできません。
- 今回提出する見積書は、設計業者によるものとし、建設業者の見積書は不可とします。
- 原則として、開設予定日（各月1日）の1ヶ月前までに竣工してください。

## (10) 建設用地について

- 施設建設に必要な土地は、原則、法人が所有権を有していることを要件とします。ただし、以下の要件を満たす場合には、民間の土地の賃借も応募の対象とします。

- ・ 建物を新設する土地の場合は、50年以上の賃貸借契約期間を確保すること。
- ・ 既存建物を活用する土地の場合は、建物の耐用年数及び改築・改修等に係る借入金の償還期間よりも長い賃貸借期間を確保すること。
- ・ 賃借にあたり、地上権又は賃借権の設定登記を行うこと。
- ・ 無料又は低額な賃借料（年額が当該土地の評価額の3%程度）であること。

### 【土地を賃借する場合】

土地を賃借する場合、応募の段階では地上権や賃借権の設定登記をしていなくても、賃借が確実であることが確認できれば応募は可能です。その場合は、上記の要件を満たすことが分かる条件付契約書（※）などを添付してください。

（※）条件付契約書とは、公募で選定されなかった場合は、契約等が無効であることなどを明記したものです。

- 建設用地が賃借の場合、法人理事長や法人から報酬を受けている者等からの貸与は望ましくありません。
- 建設用地については、建設や事業実施に支障がないか等を事前に関係部局等に相談し、応募書類のNO61「建設用地の状況」（様式22）に相談日時、担当者、相談結果を記載してください。特に「都市計画法」や「消防法」等の改正にはご注意ください。（福岡県福祉のまちづくり条例にも適合させることが必要です）
- 建設用地については、当該土地に抵当権等の施設存続の支障となりうるような権利設定がないようにしてください。既に権利設定されている場合は、その権利が確実に抹消できるようにしてください。
- 建設用地が都市計画法などの各種関係法令の規制にかかる場合、原則として応募書類提出前までに関係部局等との協議を終え、確実に建設ができる状況にしておいてください。
- 複数の法人から同一の土地で応募があった場合、評価基準の要件を満たした法人のうち、最高点の1法人のみが選定となります。重複している法人のうち2位の法人は、全応募法人での順位が2位であっても選定されませんのでご注意ください。  
応募される場合は、他法人との土地の重複の有無について、土地の所有者等に必ず事前にご確認ください。

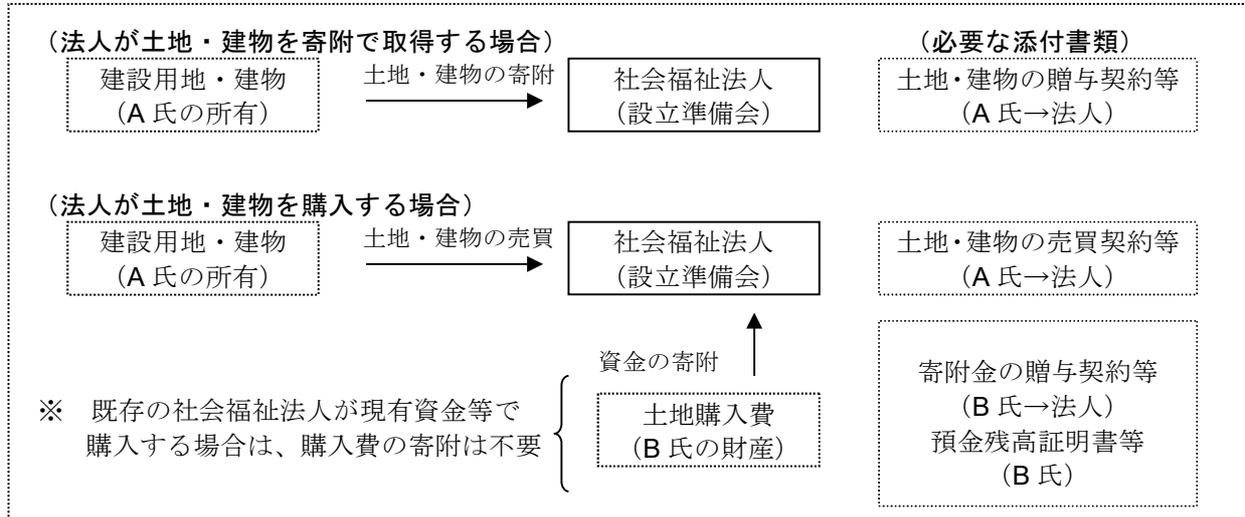
【例】A、B、Cの3法人から応募があり、A、Bの2法人が同一土地の場合

順位	評価結果 (総合点)	法人名	選定結果
1	80.6点	A	選定
2	78.8点	B	非選定
3	73.0点	C	選定

※同一土地  
※同一土地

## (建設用地・建物の寄附・売買について)

- 社会福祉法人（設立準備会を含む）が土地や建物を寄附で取得する場合は、贈与契約書等を添付してください。
- 社会福祉法人が土地や建物を購入する場合は、売買契約書等と、購入に必要な資金の寄附契約書等を添付してください（既存法人が自己資金等で購入する場合は、寄附契約書等は不要）。



### 【土地・建物を購入により取得する場合】

土地・建物を購入により取得する場合、応募の段階では所有権を有していなくても、売買が確実であることが確認できれば応募は可能です。その場合は、条件付契約書（※）などを添付してください。また、社会福祉法人が法人所管部署へ事前に相談することなく土地や建物を購入する場合は、資金流出とみなされることがあるのでご注意ください。

(※) 条件付契約書とは、公募で選定されなかった場合は、契約等が無効であることなどを明記したものです。

## (11) 建物について

- 特別養護老人ホームの建物については、貸与は認められないので必ず所有権を有することが必要です。
- 応募の対象となる建物は、新築及び以下の要件を満たす既存建物とします。

- ・ 応募者が所有権を有すること。
- ・ 活用していない建物又は事業開始時まで不活用となる予定の建物であること。  
※ 事業開始時まで不活用となる予定の建物の場合、応募時点で現利用者へ説明し同意を得ていること、及び確実に事業を開始できる計画となっていること。
- ・ 耐火・耐震の基準を満たしていること。  
※ 耐火基準については、「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年厚生省令第46号）」に規定されている耐火建築物及び準耐火建築物であること。  
※ 耐震基準については、建築基準法に規定されている耐震基準（いわゆる「新耐震基準」）に適合していること。
- ・ 建築士等が建物の点検を行い、改修等をすべき箇所がある場合は、開設までに終えること。
- ・ 抵当権等の施設存続の支障となりうるような権利設定がされている場合は、その権利が確実に抹消できること。

- ・ 特別養護老人ホームとして開設するための用途変更が可能であること。
- ・ 原則、平成 16 年度以降に竣工した建物であること。

※ 平成 15 年度以前に竣工した建物で、上記の要件を満たせる場合には要相談。

- 建物は、居室等の面積や必要な設備の有無などが、「介護保険法」、「老人福祉法」に基づく設備基準等に適合するとともに、「建築基準法」、「消防法」、「福岡県福祉のまちづくり条例」などの各種法令等に適合する必要があります。
- 建物の図面については、市からの設計変更の要請によるものを除き、原則、公募選定後の変更は認めないため、あらかじめ関係法令等への適合について確認するとともに、事業運営を開始した際に建物を使用することとなる現場職員（看護職員・介護職員等）の意見を踏まえて作成したものを提出してください。

## **(12) 地域住民等への説明について**

- 事業運営のために地域住民等との連携が必要ですが、建物を建設すること及びその工事を行うことについても事前に了承を得られるようにしておいてください。
- 地域住民等への説明の範囲（実際に近隣に居住している住民のほか、自治会や町内会などの組織等）については、地域の実情を十分に把握した上で検討してください。必要な範囲への説明を応募前に完了しておいてください。
- 地域住民等については、建物と事業内容等についての説明を行い、その説明経過と了承の有無を記載した書類及び同意書を提出してください。（応募書類 NO71（様式 24-1）、NO72（様式 24-2）、NO73（様式 24-3）、NO74（参考様式））
- 地域住民等への説明経過については、隣接地権者・地域住民ごとに記載してください。（応募書類 NO72（様式 24-2））
- 隣接地権者（法務局で確認のこと）については、説明経過と了承の有無を記載した書類を提出してください。（応募書類 NO71（様式 24-1）、NO72（様式 24-2））
- 隣接地権者の範囲は、道路や水路などを隔てた地権者も含まれます。また、隣接地権者と隣接住民が同一でない場合は、両方に説明が必要となりますので、ご注意ください。

※ 地域住民等への説明は、同意書を形式的に求めるものではなく、施設建設や事業が円滑に進められるように、そのことを地域住民等が十分に理解し、協力が得られる状態であることが重要です。

## **(13) 施設の人員について**

- 開設までに所要の人員を確保できるよう、施設職員の採用時期や募集期間等、施設の開設時期や工期について、十分にご検討ください。
- 施設職員は、事前研修の期間を考慮して採用してください。

## **(14) 提案書の評価基準について**

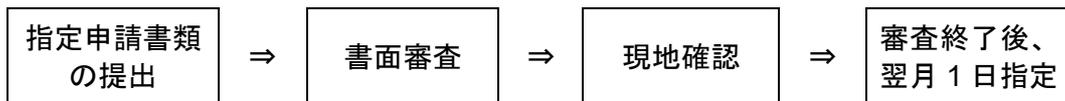
- 提案書は、応募法人の当該事業に対する考え方や取組みの具体性等を評価するためのものです。後日、提案内容の確認を質問形式で行い、提案内容の具体的な考え方や法令等への理解等を確認した結果と併せ、総合的に評価します。
- 他の法人の提案書から転用していることが判明した場合は、失格となることがあります。
- 提案書の大部分が外部の著書（インターネットを含む）の文言を引用している場合は、評価されないことがあります。

## (15) ヒアリングについて

- ヒアリングは、法人代表者や施設長予定者等に出席していただき、応募理由等の説明を行っていただきます。

## (16) 「介護保険法」に基づく指定及び「老人福祉法」に基づく認可について

- 公募で選定された事業予定者は、開設予定月の3ヶ月前の末日までに次の申請が必要です。
  - ・ 「介護保険法」に基づく、介護老人福祉施設の指定申請
  - ・ 「老人福祉法」に基づく、特別養護老人ホームの開設認可申請
- 指定日（開設日）は、原則として審査終了後の翌月1日となります。



## 10 禁止事項と欠格事項等について（重要事項）

- ① 第三者機関の検討の前に、次の行為を行った場合、審査を行うことなく失格とする。
  - ・ 第三者機関の構成員に対し、直接、間接を問わず連絡を求め、または接触した場合
  - ・ 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 書類の提出期限後（第三者機関の検討まで）は、次に該当する場合、審査を行うことなく失格とする。
  - ・ 提出された書類の内容に、重大な不備及び虚偽があったと認められる場合
  - ・ 重要な事項（建設場所・施設種別・定員・資金贈与者等）の変更があった場合
  - ・ 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
- ③ 第三者機関で検討し、市が選定した後に、次に該当する場合、審査結果にかかわらず失格とする。
  - ・ 提出された書類の内容に、重大な不備及び虚偽があったと認められる場合
  - ・ 重要な事項（建設場所・施設種別・定員・資金贈与者等）の変更があった場合
  - ・ 寄附予定者の預金残高が、資金計画で予定された自己資金額を下回った場合
  - ・ 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
- ④ 「北九州市介護サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」及び「北九州市介護サービス事業者等からの暴力団員等排除のための措置に関する要綱」に基づき、次に該当する場合は、選定前においては審査を行うことなく失格とし、また、選定後においては、審査結果にかかわらず失格とする。
  - ・ 提出された役員等の名簿を福岡県警に照会した結果、暴力団員等に該当することが判明した場合
  - ・ 上記では暴力団員等に該当することが判明せず、事後に暴力団員等に該当することが判明した場合

**【失格事例】**

  - ・ 別の公募における他の法人が作成した提案書を、ほぼそのまま転用していることにより失格となった。

## 1.1 その他の留意事項

- 応募者は、応募書類の提出をもって、応募条件等の公募内容を承諾したものとみなします。
- 応募者から提出された応募書類等の著作権は、それぞれの応募団体に帰属します。
- 応募締切り後の応募書類の修正は、市から依頼する場合を除き認めません。
- 応募書類の提出に要する経費については、選定結果にかかわらず、本市は一切負担しません。
- 応募書類は、理由の如何を問わず返却しません。

### (選定前までの辞退について)

- 書類の提出期限後、事業予定者の選定前までに、やむを得ない事由等で辞退する場合は、辞退理由を明記の上、法人名・代表者名の署名、法人印の押印のある辞退届（様式任意）を提出してください。

### (選定後の辞退について)

- 事業予定者として選定された後に辞退することは、本市の行政計画全体に大きな支障を来たすこととなります。その影響を十分に認識した上で、確実に事業が実施できる見込みをもって応募してください。
- 選定後に辞退した場合は、北九州市いきいき長寿プラン（平成 2018 年度～2020 年度）に基づいて実施する施設整備の公募に応募することができなくなります。
- 事業予定者名は選定後に公表するため、その後に辞退する場合は、法人名・代表者名・辞退理由等の公表を行います。また、必要に応じて第三者機関等で説明を行っていただくことがあります。

## 1.2 問い合わせ及び書類の提出先について

- ご不明な点等は、原則として FAX（別紙様式「質問票」）でお問い合わせください。内容によって折り返し回答または Q&A として回答します。
- 相談等で来庁する場合は、必ず事前に連絡の上、日時の予約を入れてください。また、設計事務所や不動産業者等による単独での相談は受け付けていませんので、必ず法人責任者が同行してください。
- 社会福祉法人の認可に関わる内容（役員構成や資金・土地の調達方法など）で、応募者側で判断できない場合は、事前にお問い合わせください。
- 公募に関する応募状況、審査状況等については回答できません。

### 【問い合わせ先・書類の提出先】

〒803 - 8501 北九州市小倉北区内 1 番 1 号 （北九州市役所 9 階）

北九州市保健福祉局介護保険課 施設サービス係

担 当 井上、木村、福岡

電 話 093 - 582 - 2771 F A X 093 - 582 - 5033

E-mail ho-kaigo@city.kitakyushu.lg.jp

※ 応募書類の様式データ（Word、Excel）は、上記 E-mail アドレスへご請求ください。  
メールの表題を「特別養護老人ホーム公募 応募様式請求」としてください。

## 評 価 基 準

以下の要件を満たさない場合は、募集数に達していなくても選定されません。

◎ 基本項目について

すべての項目において、基準に適合していること。

◎ 評価項目について

評価結果が、基準点（60点）以上であること。

## 施設整備の評価基準(審査の着眼点)

【基本項目】 ◎ 審査基準に適合しているかどうかを審査する項目 (必須要件)

### ■施設設置者(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	介護保険法第 78 条の 2 第 4 項各号及び第 86 条第 2 項各号に該当しないこと。
	介護サービス事業者等からの暴力団員等排除のための措置に基づく欠格条件	「北九州市介護サービス等の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」第 11 条第 1 項に定める者及び団体に該当しないこと(同条例第 16 条及び第 21 条により準用)。
既存の 社会福祉法人	本市が定める指定条件	法人が経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返還していること。
	事業経営の実績	法人として適正かつ安定した経営を維持していること。
	法人としての意思決定	応募について、理事会の議決等により、正式な意思決定を経ていること。
	第三者評価	第三者評価を受けている、または受ける予定であること。
社会福祉法人を 設立しようとする者	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。
	法人設立の見込み	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。
	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。

### ■施設運営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	施設整備に係る自己資金(総事業費の 25%以上)の確保が確実であること また、運転資金として、併設事業も含め年間事業費の 12 分の 3 以上の自己資金を確実に確保できること。 民間の金融機関から資金を借り入れる場合、独立行政法人福祉医療機構の利率よりも、利率が低い若しくは同程度であること。 また、抵当権が設定される場合、事前に所轄庁へ相談し、担保承認について承諾を得ていること。 寄附の場合、当該事業に寄附をされることが確実であること。
	償還計画及び収支計画	償還計画を含めた収支計画が適正であること。

資金計画等	その他	その他施設整備にあたり問題がないこと。
土地・建物	開設予定地	施設の開設予定地については、各種法令等に従い、原則、令和4年2月末までに竣工し、令和4年4月1日までに開設できる場所であること
	土地の確保	土地は、贈与契約・条件付売買契約書等で確実に確保できることが確認できること。 土地は、登記簿謄本等で抵当権等が設定されていないこと、または抵当権等が抹消されることが確実であること。 借地の場合、適切な賃貸借期間を設けており、地上権又は賃借権の設定登記が行えること。 また、無料又は低額な賃借料であること。
	土地の各種法令等適合	土地は、土砂災害特別警戒地域等に指定されていないなど、各種法令等に適合していること
	建物の確保	応募者が所有権を有すること。 既存建物の場合、以下の要件を満たしていること。 ・ 活用していない建物又は事業開始時までに不活用となる予定の建物であること。 ・ 法令に定める耐火・耐震の基準を満たしていること。 ・ 改修等をすべき箇所がある場合は、開設までに終わらせること。 ・ 特別養護老人ホームとして開設するための用途変更が可能であること。 ・ 原則、平成16年度以降に竣工した建物であること。
	建物の各種法令等適合	建物は、居室等の面積や必要な設備の有無などが、建築基準法、消防法など各種法令等に適合すること(福岡県福祉のまちづくり条例にも適合すること)
地域との関係	地域住民に対する説明	地域の実情を十分に把握した上で、地域住民(実際に近隣に居住している住民のほか、自治会や町内会などの組織に対しても)に対する説明が十分になされ、理解と賛同が得られるようにしていること
	隣接地権者に対する説明	隣接地権者に対する説明が十分になされ、理解と賛同が得られるようにしていること
協力医療機関	協力医療機関の確保	協力医療機関・歯科医療機関が確保できることが確実であること

#### ■施設の認可・指定基準に関するもの

大項目	中項目	主眼・着眼点
特別養護老人ホーム(介護老人福祉施設、地域密着型介護老人福祉施設)	入所定員	本公募で指定している定員数となっていること。
	施設基準適合	介護保険法・老人福祉法の人員基準、設備基準、運営基準等に適合すること 「北九州市介護サービス等の人員、設備及び運営の基準等に関する条例」の基準に適合すること

## 施設整備の評価基準(審査の着眼点)及び配点

### 【評価項目】 ◎ 審査において評価される項目

評価項目				配点
大項目	様式NO	中項目	主眼・着眼点	
基本方針	1	法人の経営理念及び施設の基本方針	社会福祉を目的とする事業者(介護保険事業を営む事業者)としての経営理念、経営理念を具体化した施設の基本方針	3
	2	地域福祉の核となる取り組み	社会福祉法人として、地域福祉の核となり得るような取り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り組み、それを実現し継続するための課題と方策。	3
	3	安定した事業運営に向けた取り組み	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り組み、それを実現し継続するための課題と方策。	4
	4	利用者一人ひとりへの質の高いサービス提供	利用者の立場に立ちながら、利用者一人ひとりの心身の状況等に応じたサービス提供を行うことや、質の高いサービスを提供し続けるための基本的な考え方と具体的な取り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等ハード面の取り組み。	4
	5	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り組みなど、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り組み、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等ハード面の取り組み。	4
	6	人材の確保と定着	施設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り組み、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等ハード面の取り組み。	4
	7	職員の育成、職場環境	施設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について基本的な考え方や具体的な取り組み、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等ハード面の取り組み。	4
	8	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り組み、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等ハード面の取り組み。	3
利用者保護対策	9	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り組み、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等ハード面の取り組み。	3
	10	低所得者に対する配慮	社会福祉法人の責務として、低所得者へ配慮した法人運営や施設経営、利用料金の設定や利用者負担の軽減措置等の基本的な考え方や具体的な取り組み、それを実現し継続するための課題と方策。	4
	11	利用者の尊厳の保持	人権・プライバシーの保護、身体拘束廃止、おむつはずしなど、尊厳の保持について基本的な考え方や具体的な取り組み、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等ハード面の取り組み。	4

利用者保護 対策	12	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等ハード面の取組み。	4
	13	苦情解決の仕組み	様々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課題と方策。	4
	14	虐待防止対策、身体拘束廃止	虐待防止や虐待対応、身体拘束廃止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。	4
	15	事故防止対策及び事故発生時の対応	誤嚥や転倒など日常的な事故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等ハード面の取組み。	4
	16	非常災害対策	基準条例に基づく自治会等との協力体制など、火災や天災など非常災害時等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等ハード面の取組み。	4
地域に開かれた施設	17	地域との連携	開設予定地周辺の地域特性を踏まえ、地域交流スペースを活用した地域住民との交流や地域包括支援センターなどの関係機関との連携のほか、基準条例に基づき、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等ハード面の取組み。	4
	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。	4
	19	地域包括ケアへの取組み	地域包括ケアシステムに関する基本的な考え方を理解しているか。また、地域の介護等の拠点として、地域住民が住み慣れた地域で生活を継続していくための介護予防や併設事業、その他独自の取組みなど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。	4
ハード面・ソフト面での施設の特徴	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、地域交流スペース、環境への配慮、その他将来を見据えた創意工夫のある設計・設備等ハード面の特徴。	4
	21	その他創意工夫や取組みの特徴	ハード面・ソフト面を通じて、先見性・独自性に富んだ創意工夫や考え方などの特徴について、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等ハード面の取組み。	4
■基本方針・運営方針に関するもの(小計)				80
立地面・設置場所		立地面での特徴	住み慣れた地域、住宅地や利便性・安全性など、周辺環境・敷地の状況などの特徴。	7

立地面・ 設置場所		設置場所	既存施設等との距離や偏りのない施設配置。	3
■立地面・設置場所等に関するもの(小計)				10
その他		ヒアリング	・応募理由 ・応募事業を実施する上で、最も大切であると考えていること ・評価項目の中項目から、1つの項目について最も大切であると考えていること。	10
合 計				100

※ 「様式 N0」は、応募書類 NO7 または NO22 (様式 8-1)「運営方針等の提案について」の各項目の番号です。