さくら市

老人保健福祉施設

(地域密着型特別養護老人ホーム)

施設整備法人 募集要項

令和7年2月

さくら市健康福祉部高齢課

さくら市老人保健福祉施設整備法人募集要項

1 事業名

さくら市老人保健福祉施設整備事業
(地域密着型特別養護老人ホーム)

2 目的

さくら市では、「地域のつながり温かく いつまでも安心、元気に暮らしを楽しめる
小都市 さくら市」を基本理念とした「第9期さくら市高齢者総合保健福祉計画」に基づき、老人保健福祉施設の整備を進めています。

この募集は、計画に基づき、「地域密着型特別養護老人ホーム」を整備する法人を選定するために行います。

3 整備年度

施設は、令和7年度中に整備を完了し、令和8年4月から当該施設の供用を開始してください。ただし、やむを得ない事情が生じた場合には、市と事業者の間で協議し決定するものとします。

4 整備施設の内容等

施設種別	施設数	定員	整備地区 (日常生活圏域)
ユニット型特別養護老人ホーム	1施設	定員29人	市内全域

5 施設条件

- (1) 栃木県及び市が定める設備及び運営に関する基準等を満たしていること。
- (2) ユニット型（1ユニットの定員は原則としておおむね10人以下とし、15人を超えないものとする）であること。
- (3) ショートステイ居室の併設も可能であること。また、サテライト型の場合、本体施設との距離は、通常の交通手段を利用して、おおむね20分以内で移動できる距離であること。
- (4) 入居者となじみの関係を構築するため、各ユニットに職員を固定配置すること。
- (5) 整備施設は、「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）」における「公共建築物」となることから、可能な限り、栃木県産出材利用による木造化・木質化（整備施設が平屋建て（一定の要件を満たす場合、2階建ても可）の場合は、県産出材を利用した木造建築物（準耐火建築物）とすること）に努めるものであること。

6 土地条件

- (1) 整備施設を建設する土地は、次に掲げる条件のいずれかに合致するものとします。
 - ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の用途地域が定められた地域（工業専用地域を除く。）
 - ② 用途地域が定められていない地域の場合、家族や地域住民との交流の機会が確保されていると認められる地域（50戸以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域又は開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3つ連続させたもの）内に、主たる建築物が20戸以上存している地域をいう。ただし、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号で定める農用地区域を除くこととし、当該区域の除外が可能であると見込まれる場合であっても立地可能場所には含まれない。）
- (2) (1)で定める土地は、水防法（昭和24年法律第193号）第14条、第14条の2及び第14条の3に基づき浸水想定区域に指定された区域内及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条及び第9条に基づき土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内に含まれないことを原則とします。ただし、避難確保計画（非常災害対策計画と一体的に作成されているものを含む。）の内容及びそれに基づく行動により、施設利用者等の避難確保の実効性を担保できると市が認める場合には、この限りではありません。
- (3) (1)で定める土地は、整備法人が所有しているか、又は取得する予定であることを原則とします。ただし、整備施設を建設する土地に存続期間が50年以上の定期借地権を設定し、かつ、これを登記している場合は、この限りではありません。

7 応募資格

応募する資格を有する者は、介護保険法で規定する欠格要件に該当しない者であって、次のいずれかに該当する者とします。

- (1) 既存の社会福祉法人であって、主たる事務所が栃木県内にある者
- (2) 社会福祉法人を設立しようとする者であって、住所が栃木県内にある者

8 日程

募集及び選定のスケジュールは次のとおりです。

令和7年2月20日（木）	整備法人募集の公告
令和7年2月20日（木）～5月23日（金）	募集要項等の配付
令和7年3月19日（水）	説明会
令和7年3月21日（金）～3月31日（月）	質問の受付
令和7年4月10日（木）	質問の回答
令和7年5月26日（月）～5月30日（金）	応募書類の受付期間
令和7年6月下旬	整備法人選定の審査 （プレゼンテーション及び面接）
令和7年7月上旬	整備法人の決定・結果通知・公表

9 応募の手続き

(1) 募集要項等の配付

- ① 期 間 令和7年2月20日（木）から令和7年5月23日（金）まで
（ただし、土日祝日は除く。）
- ② 時 間 午前8時30分から午後5時15分まで
- ③ 場 所 さくら市健康福祉部高齢課介護保険係及び市ホームページ
- ④ 配付物 募集要項等

(2) 募集に関する説明会

- ① 日 時 令和7年3月19日(水) 午前10時から
- ② 場 所 さくら市役所 本庁舎3階議員控室
- ③ その他 出席希望者は、3月12日(水)午後5時15分までに出席者報告書(別紙1)をFAXまたは電子メール等で高齢課あて提出してください。

(3) 募集に関する質問の受付等

本要項に関する質問及び回答は、次により行います。

① 質問の方法

質問の内容を簡潔にまとめて、質問書(別紙2)に記入のうえ、持参、郵送、FAXまたは電子メールにより提出してください。電話、口頭等による質問は受け付けません。

② 質問の受付

ア 期 間 令和7年3月21日(金)から3月31日(月)まで
(ただし、土日祝日は除く。)

イ 時 間 午前8時30分から午後5時15分まで

ウ 場 所 さくら市健康福祉部高齢課介護保険係

③ 回答

後日、FAX又は電子メールにて回答します。なお、質問等に関して、応募者全員に周知すべき内容であると市が判断した場合は、市ホームページで公表します。

(4) 応募書類の提出

応募する者は、次により書類を提出してください。

- ① 受付期間 令和7年5月26日(月)から5月30日(金)まで
- ② 受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで
- ③ 提出場所 さくら市健康福祉部高齢課介護保険係
- ④ 提出書類 「11 提出書類」のとおり
- ⑤ 提出部数 正本1部、副本10部(副本はコピー可)
- ⑥ 提出方法 応募書類の提出は、期間内に応募者が提出場所へ直接持参することにより行うものとし、郵送及び電子メールによるものは受け付けません。

(5) 応募者によるプレゼンテーション(整備計画の発表)及び面接

- ① 日 時 令和7年6月下旬
- ② 場 所 さくら市役所
- ③ 応募者の代表者及び管理者予定者は、次により説明を行ってください。
 - ア 1 応募者あたりの説明時間は20分以内とする。
 - イ 応募者から委託された業者による説明は認めない。
 - ウ 応募者は他の応募者のプレゼンテーションの内容を知ることができない。
- ④ プレゼンテーションにおける応募者の必須説明事項は次のとおりです。
 - ア 事業の実施方針に関する事項

- イ 建築用地に関する事項
- ウ 建築計画に関する事項
- エ 職員配置計画に関する事項
- オ 運営計画に関する事項
- ⑤ プレゼンテーション終了後、引き続き「さくら市老人保健福祉施設建設に係る法人審査委員会」委員による面接を行います。

(6) 審査結果の通知

審査結果は、令和7年7月上旬に応募者宛て文書により通知します。

(7) 応募の概況等の公表

応募の概況、審査結果の概要、選定法人等については、適宜公表します。

(8) その他

高齢課が配付する質問回答書その他の追加資料は、募集、審査、条件等に関し、この要項と一体のものとして扱います。

(9) 担当部局

さくら市健康福祉部高齢課介護保険係

〒329-1392 栃木県さくら市氏家 2771 番地

電話：028-681-1155

FAX：028-682-1305

メールアドレス：korei@city.tochigi-sakura.lg.jp

10 審査

応募者から提出された整備計画の審査は、審査の透明性及び公平性の確保を目的として設置する「さくら市老人保健福祉施設建設に係る法人審査委員会」において行います。

なお、この事業において、応募者がいない場合又は審査の結果により提出された整備計画のいずれも本事業の目的を達成することができないと判断した場合は、整備法人の決定は行いません。

審査における審査項目については次のとおりです。

区分	内容
事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請動機は単に利潤目的ではなく、真摯に介護サービスを提供することにあるか。 ● 申請者に社会福祉、高齢者介護福祉に対する哲学があるか。 ● 主体性及び自立性は高いか。(特定の個人又は団体の利益を代表していないか。) ● 事業(整備施設の運営及びユニットケア)を理解しているか。 ● 事業計画と実施内容を的確に提示しているか。(法人設立の場合は法人設立手続きを含む) ● 地域住民に対する説明がされており、理解、同意が得られているか。 ● 採算性の見通しは現実的な計画を的確に提示しているか。
申請者等	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請者(代表者)は長期に渡りさくら市の社会福祉事業に寄与してきた姿勢が経歴に見られるか。 ● さくら市の高齢者保健福祉の現状を理解しているか。 ● 介護保険制度の趣旨、目的及び内容を理解しているか。 ● 地域の意見が反映されるような役員構成となっているか。 ● 施設長(予定者)の人格、能力は期待できるものか。
建築用地	<ul style="list-style-type: none"> ● 立地条件は良好か(騒音、振動、日照、大気汚染等入居者等の生活を健全に維持できる環境であるか)。 ● 整備する場所は、土砂災害警戒区域・浸水想定区域に該当していないか。 ● 地域との交流が十分期待できる土地か。(市街地・住宅地に近いか、集落性が高いか) ● 敷地確保の方法は何か。
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 家庭的な温かみのある雰囲気を作るため、県産出材による木造化・木質化に取り組んでいるか。 ● 共同生活室は、①外の景色が見えるか、②第2リビングがあるか、③リビングらしい形状か。 ● 居室・共同生活室の床は一般住宅と比べクッション性の低い床となっていないか。 ● 利用者・職員にとって使いやすいよう工夫し、設計されているか。(居室・キッチン・リビング・トイレ・洗面台・風呂) ● 地域とのコミュニティの場(地域交流スペース)や入居者との交流の場(準公共的空間)はあるか。 ● 入居者や職員の動線等について配慮されているか。

資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 自己資金（寄付金）は、寄付者の預金残高以内か。 ● 総事業費に占める借入金の比率はいくらか。 ● 建築費はもとより、運転資金、事務費、建設資金借入金償還金は適正に計上されているか。 ● 今後の財政基盤の見込みはどうか。安定経営が期待できるか。
職員配置	<ul style="list-style-type: none"> ● 直接処遇職員（介護職員及び看護職員）の配置は、ユニットケアを実施するのに適当か。 ● 計画作成担当介護支援専門員は専任か。 ● 人材（職員）確保が困難な現状に対して、危機感を持って人材確保に取り組んでいるか。 ● 人材（職員）確保において一般的な求人方法以外の具体的な人材確保の方法を考えているか。 ● 職員の資質確保、向上を考えているか。
運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 感染症対策、災害対策及び感染症、災害時の事業継続への具体的方策はあるか。 ● 入居者一人ひとりのペースに配慮しているか。（入浴、食事等。日課がなくても充実した生活。） ● プライバシーの確保、身体拘束廃止、苦情解決及び事故防止策への具体的方策はあるか。 ● 入居者の日常的な外出機会の確保の方策はあるか。 ● 協力医療機関は施設から近距離にあるか。 ● 地域におけるボランティア活動等を含め、地域住民等の理解と参加を計画しているか。

※ 特定の項目について、著しく点数が低い場合には、実施事業者として選定されない場合があります。

11 提出書類

提出書類は、本要項9ページ「提出書類一覧」のとおりです。

書類の体裁は、A4サイズのフラットファイル等に綴り、提出書類一覧の各項目にインデックスを付け、表紙・背表紙に事業者名等を記載してください。（図面はA3サイズまで）

12 応募に当たっての留意点

(1) 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

(2) 補助金

提出書類に記載する補助金の額は、次に示す額により計上してください。ただし、補助の有無又は金額を保証するものではありません。

施設種別	建設補助金 (地域医療介護総合確保基金)	開設準備補助金 (地域医療介護総合確保基金)
地域密着型 特別養護老人ホーム	定員 1 人あたり 4,880 千円	定員 1 人あたり 914 千円

(3) 地域住民への周知

応募前に地域住民（自治会等）への説明を実施してください。

(4) 提出資料の変更の禁止

提出した書類の提出期限以降における差し替え及び再提出は認めません。ただし、審査にあたって確認が必要とされた場合には、追加書類の提出を求める場合があります。

(5) 計画の変更

整備事業者として選定された後の計画書の変更については、施設の実施設設計に伴うもの等やむを得ないもので、審査結果に影響を与えないものに限り、市と協議のうえ認めるものとします。ただし、重要な事項を変更する場合には、選定又は補助金の交付を取り消すことがあります。

(6) 虚偽の記載をした場合

応募者が提出書類に虚偽の記載をした場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。

(7) 提出書類の取扱い

提出された書類は、返却を行いません。

(8) 提出時審査

次のいずれかに該当する場合は、他の応募条件を満たしていても応募を受け付けません。

- ① 専任の事務担当者（施設長予定者との兼務可）が配置されていない場合
- ② 建設予定地に抵当権等所有権以外の権利が設定されている場合（権利者からの解除確約書が添付されている場合を除きます。）

提出書類一覧

No.	書類名称	備考
1	老人保健福祉施設整備計画概要書	様式第 1
2	敷地一覧表	様式第 2
3	計画地及び建物に係る売渡確約書又は寄付確約書 (所有者の印鑑証明書添付) * 定期借地権設定による借地の場合は、契約書等の写し添付	
4	資金計画表	様式第 3 様式第 4
5	市中金融機関からの融資確約書 (借入がある場合)	
6	当初寄付一覧及び寄付確約書 (寄付者の印鑑証明書添付)	様式第 5
7	資金寄付者の所得証明書及び預金残高証明書 (寄付者全員について同一日のもの)	
8	【敷地又は資金の寄付者が法人の場合】 法人の定款、法人登記事項証明書及び決算書類 (直近 3 年分)	
9	さくら市の都市計画図又は白図 (計画地を明示すること。縮尺は適宜。)	
10	計画地を含む広域的な道路地図	
11	計画地周辺の住宅地図	
12	計画地の土地利用計画図 (建物、建築物、竹木、上下水配管等を記載)	
13	建物の配置図、平面図 (冷暖房及びスプリンクラー平面図含む) 及び立面図	
14	各室の面積表 (壁芯及び内法。各室ごとに床、壁、天井の木造・木質化を表示。)	様式第 6
15	計画地等の公図 (計画地、隣接地、進入路を含む)	
16	計画地の土地登記事項証明書	
17	【社会福祉法人の場合】 直近の指導監査に係る業務是正改善を要する事項に対する報告書、定款、法人登記事項証明書及び決算書類 (直近 3 年分)	

18	【社会福祉法人を新たに設立する場合】 設立代表者の住民票抄本、印鑑証明書	
19	代表者及び施設長（管理者）予定者の履歴書（顔写真付）	様式第 7
20	計画地及び周辺の現況写真	