

豊中市 第8期

高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づく  
特定施設入居者生活介護事業者 公募要項

令和4年(2022年)6月

豊中市

福祉部長寿社会政策課

## 1 公募の趣旨

豊中市は、「第8期 豊中市 高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」（計画年度：令和3年度～5年度）に基づき、第8期計画中に特定施設入居者介護を市全域で180床を募集します。

## 2 公募を行うサービスの種別等

### 【必置サービス種類】

特定施設入居者生活介護

※1施設あたり30床以上（地域密着型特定施設入居者生活介護事業者を除く）

### 【対象施設】

既存及び新設の有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅で30床以上の施設

※応募者が管理運営を行う施設

### 【整備可能圏域】

市全域

### 【整備床数】

180床

### 【補足事項】

- ・本公募を経た指定については応募施設に限定したものであり、当該施設が移転、廃止する場合、指定については原則取消しとなります。
- ・選定順位により、配分される床数が応募者の希望床数に満たない場合があります。
- ・新設の場合、原則令和5年度(2023年度)中に施設を竣工することが必要です。(運営開始は令和6年度(2024年度)からでも可能です。)
- ・応募書類提出時から起算して過去3か年以内に入札参加停止(除外)措置、契約解除(指定管理者の取消し措置又は業務停止命令を含む)及び契約履行において不誠実行為等を理由に文書による警告を受けた法人は審査において評価を減じます。

## 3 応募資格要件

- ① 前述の「2 公募を行うサービスの種別等」に該当する事業に関する応募であること。
- ② 応募主体は法人であること。(複数の事業者が共同する形での申込み不可)
- ③ 指定後に応募事業の運営を直接行う事業者であること。
- ④ 以下のいずれかに該当する施設であること。
  - ・老人福祉法(昭和38年法律第133号)第29条第1項に規定する有料老人ホームの届出を行っている施設、もしくは届出に向け福祉部長寿社会政策課と協議が行われていること。
  - ・高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第7条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅の登録を行っている施設、もしくは登録に向け都市計画推進部住宅課と協議が行われていること。
- ⑤ 豊中市有料老人ホーム設置運営指導指針、大阪府福祉のまちづくり条例に適合していること。
- ⑥ 新設の場合、原則令和5年度(2023年度)内に施設を竣工させ、令和6年度(2024年度)内に事業を開始できること。
- ⑦ 法人又はその代表者が次の事項に該当しないこと。
  - ・公租公課を滞納している者
  - ・地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
  - ・労働関連法令に違反し官公署から摘発又は勧告等を受けている団体
  - ・会社更生法及び民事再生法等により更生又は再生手続きを開始している団体
  - ・暴力団(豊中市暴力団排除条例第2条第1号に掲げる暴力団をいう。以下同じ)、暴力団の構成員もしくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者(「暴力団の構成員等」という。以下同じ)が役員等の立場で運営に関わっている団体又は暴力団の構成員等の統制下にある団体

- ⑧ 応募書類提出時において、豊中市指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止処分を受けていないこと。
- ⑨ 居宅（介護予防）サービス事業者等としての指定時に、介護保険法第70条第2項、第78条の2第4項、第115条の2第2項及び第115条の12第2項（居宅介護支援もあわせて行う場合は第79条第2項を含む）各号のいずれの規定にも該当しないことが確実であること。
- ⑩ 応募書類提出時において、介護保険法上の勧告を受け、さらに当該勧告に係る事業者が取るべき措置について命令を受けている場合、当該命令に対する改善勧告が完了していること。
- ⑪ 応募書類提出時において、介護保険法の指定の効力の一部もしくは全部停止の処分を受けた場合、その処分期間を経過し、終了していること。
- ⑫ 各法人が応募する施設は1施設に限る。
- ⑬ 介護保険法の指定を受けて行う介護サービスを実施した実績が1年以上あること。

## **4 事業予定地・建物の条件**

### **(1) 事業予定地・建物の確保**

事業予定地・建物の確保については、次の①又は②のいずれかを満たしていること。

- ① 事業予定地・建物の所有権を有すること。又は、事業予定地・建物の取得が確実であること。
  - ※ 指定予定事業者として決定後に取得するなどの場合には、その取得が確実である旨を所有者との間で合意している事項（購入価格及び時期、事業開始までの取扱い等）が確認できる文書（土地・建物売買契約書、同意書等）を提出すること。
- ② 事業実施に必要な土地・建物のいずれか、又は両方を他者から賃借等して設置運営する場合にあつては、当該物件を長期・安定的に使用できなければならないこと。
  - ※ 事業に使用する土地・建物、又は事業に使用する予定の土地・建物の賃貸借契約が締結されていること、又は事業予定地・建物の賃貸者契約の締結が確実であること。

## **5 応募に際しての留意事項**

### **(1) 関係法令、基準等の遵守**

関係法令（介護保険法、老人福祉法、都市計画法、建築基準法、消防法、労働基準法等）を遵守した内容により応募してください。

また、その土地に計画する施設の建設が可能か、既存建物を活用する場合は用途変更が可能か、各種の開発規制に該当しないかどうかなどを、事前に関係する所管部署でよくご確認ください。

### **(2) 施設整備及び運営に関する注意事項**

#### **① 駐車スペース**

利用者を送迎する車両、配達車両などが道路上に駐車し、又は停車して、地域住民の通行を妨げることがないように、敷地内に駐車又は停車スペースを確保してください。また、関係者が利用する駐輪スペースも整備してください。

#### **② ゴミ置き場**

屋根扉があるゴミ置き場を設け、臭気、カラス対策をしてください。また、給水、排水設備を設け、清潔に保ってください。

#### **③ 近隣や地域への説明・配慮**

施設の建設及び運営にあたっては、近隣住民及び地域（自治会等）に対して説明会を開催するなど、十分に説明を行い、理解を得てください。ただし、本公募による事業者として選定されるまでは、地域住民に対する説明、調整等は一切行わないでください。また、施設の設計・工事にあたっては、近隣の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること、近隣の住居の居室を観望することが困難となるようにすること、敷地に隣接する道路の交通を確保するこ

と、騒音その他良好な近隣関係を保持するために必要なことについて配慮し、誠実に対応してください。なお、施設は、地域生活の場となりますので、意匠、色彩等を周辺の景観と調和させ、外観は一般の住宅の仕様、デザインと異なることのないよう、配慮してください。

### (3) 費用の負担

応募に関して要した費用は、すべて応募者の負担となります。

### (4) 選定後の手続き

後述「7 指定予定事業者の決定方法等」により決定した指定予定事業者には、事前協議を経て、改めて指定居宅サービス事業所等の指定申請を行っていただきます。ただし、本公募により指定予定事業者となることをもって、該当事業の指定を確約するものではありません。

なお、指定予定事業者としての決定後は、当市の了解なく事業計画（開設提案内容）を変更することは認められません。事前協議のなかで、応募時の提案内容を満たさない場合には、指定予定事業者としての決定を取り消すことがあります。

## 6 特定施設入居者生活介護の報酬及び基準

### (1) 事業の人員、設備、運営基準等

介護報酬の単位、並びに事業の人員、設備及び運営に関する基準については、「豊中市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等を定める条例」、「豊中市指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービスに係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準等を定める条例」、「豊中市指定居宅サービス等に要する費用の額の算定に関する基準」、「豊中市指定介護予防サービス等に要する費用の額の算定に関する基準」等によるところを基本とします。

**※基準条例は、市ホームページで検索してください**

[http://www1.g-reiki.net/toyonaka/reiki\\_menu.html](http://www1.g-reiki.net/toyonaka/reiki_menu.html)

## 7 指定予定事業者の決定方法等

### (1) 指定予定事業者の決定方法

- ① 審査は、市の外部委員で構成する豊中市介護保険施設等事業者候補選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において行い、応募者の順位付け等を行います。市は選定委員会における選定結果及び意見等を踏まえ、上位順位の応募から調整を進めて、指定予定事業者を決定します。
- ② 選定委員会における応募者の順位付けでは、書類審査及びヒアリング審査を行い評価します。評価は、後述「8 審査内容等」のとおり、介護サービス関係、労務関係及び財務関係の部門別に行い、全部門とも合格基準を上回る者の中から、介護サービス関係部門の評価が高い順に応募者を順位付けします。
- ③ 介護サービス関係について各委員の得点が基準点に満たない者、または、財務関係若しくは労務関係の委員会評価が「不可」の者は、選考の対象となりません。

### (2) 選定委員への接触の禁止

当該選定委員への接触は、選定前、選定中もしくは選定後、又、直接的もしくは間接的な手段を問わず一切禁止します。このような行為又はこれに類する行為があった場合は、事業者の選定からの除外もしくは選定の中止、又は指定予定事業者の決定後であってもその決定の取消しをする場合があります。

### (3) 指定予定事業者決定の通知等

本公募への応募結果として、指定予定事業者として決定されたこと又は決定されなかったことについて、書面にて全応募者に通知します。また、指定予定事業者が決定した場合は事業者名等について、当市ホームページにおいて公表します。

なお、審査の途中経過に関するお問合せ、審査結果及び指定予定事業者の決定結果に対する異議等については応じることができませんのでご了承ください。

## 8 審査内容等

次に掲げる審査基準に照らし、部門別に審査します。なお、審査は、書類審査及びヒアリング審査の内容をあわせ総合的に判断し評価します。

### I. 介護サービス関係

#### (1) サービス提供等

- ①法人としての理念、応募動機
- ②事業運営方針、基本的なサービス提供の姿勢、低所得者への配慮
- ③サービスの質の向上への取組姿勢
- ④認知症ケアへの取組
- ⑤看取りへの考え方や取組
- ⑥業務継続の取組

#### (2) 衛生管理・虐待防止等

- ①衛生管理及び感染症予防のための方策
- ②新型コロナウイルス感染症対策
- ③虐待防止・身体的拘束等廃止のための方策
- ④個人情報保護及びプライバシーへの配慮

#### (3) 地域連携

- ①地域への貢献の姿勢、地域連携の活用

#### (4) 運営計画等

- ①開設準備計画
- ②職員の確保・人材育成のための方策

#### (5) 施設計画・環境

- ①立地状況等
- ②設計の思想
- ③計画の妥当性

### II. 労務関係

- ①労働関係法規の遵守の状況
- ②職員配置の考え方
- ③昇格・昇給制度、勤務体制、研修の確保等
- ④ハラスメント対策

### III. 財務関係

- ①財務面の健全性
- ②介護事業運営の考え方や他事業の影響
- ③適切な収支計画及び自己資金手当の状況

## 9 公募スケジュール（予定）特定施設入居者生活介護

日 程	内 容			
令和4年度 ～ 令和5年度	令和4年			
	5月11日	事業者公募説明会開催案内（市ホームページ）		
	6月7日	事業者公募説明会開催（公募要項の配布）		
	6月17日	応募に関する質問受付締切		
	↓			
	7月19日	受付予約の締切（市ホームページ）		
	7月20日 ～7月22日	応募受付（応募書類の提出）		
	8月下旬 ～9月上旬	事業者候補選定委員会 — 書類審査 —		
	9月下旬 ～10月上旬	事業者候補選定委員会 — ヒアリング審査、事業者候補の決定—		
	11月中旬	指定予定事業者の決定		
12月上旬	事前協議開始			
↓	↓			
令和5年度	令和5年	↓		
2月	事前協議完了（事前協議済書発行）			
4月	開発・建築審査等		補助金交付内示 補助金交付申請	
↓	↓			
↓	工事入札			
↓	工事着工			
↓	↓			
令和6年	↓			
3月中旬	工事完了			
3月下旬	完了検査			
令和6年度	4月		指定申請	補助金実績報告
	5月上旬 5月下旬			補助金交付
	6月1日		指定（サービス提供開始）	

### 10 応募手続

応募資格を満たして本公募に申込みを希望する者は、次により、公募申込書（「（3）提出書類一覧」を参照）を提出してください。

提出書類は、理由の如何を問わず返却しませんのでご了承ください。

#### （1）応募の受付予約及び公募申込書の提出

本事業に応募しようとする者は、令和4年(2022年)7月19日(火)17時までに

（2）の受付予約を行い、当該予約日時に公募申込書を提出してください。

受付予約は、まず豊中市ホームページ上の電子申込システムにて申込みをおこなっていただき、来庁日時を決定します。

万が一、受付日までに応募辞退をされる場合は、速やかに当課までご連絡ください。

応募につきましては、当該要項をご熟読いただき、要件等をご確認いただいたうえでご

応募いただきますようお願いいたします。

(2) 応募の受付期間、提出及び問合せ先

受付期間	提出及び問合せ先
令和4年(2022年)7月20日(水) ～7月22日(金) 各日10:00～17:00	※提出は(1)により受付予約の上で来庁し提出 〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号(第二庁舎3階) 豊中市 福祉部 長寿社会政策課 事業所指定係 (TEL) 06-6858-2234 (FAX) 06-6858-3146 (E-Mail) chouju@city.toyonaka.osaka.jp

(3) 提出書類一覧

以下の書類をご用意ください。

項目	備考	様式	
1	①公募申込書	法人印鑑登録証明書を添付	様式1
	②事業者の概要	イ 役員の状況、資産・負債の状況、法人経歴、他の経営施設の状況	様式2
		ロ 代表者等の履歴	様式3
		ハ 現在運営している施設又は事業に関する資料(パンフレット等、概要がわかるもの)	別紙
	③法人理事会・役員会議事録等の写し	本公募への応募、贈与、土地の取得等につき、法人として意思決定していることが確認できるもの	様式自由
	④法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)	応募書類提出日前3か月以内に発行されたもの	原本
	⑤定款又は寄附行為	最新のもの	原本の写し
⑥誓約書	各サービスのもの ※条文については熟読し内容をご確認ください	様式4	
⑦入札参加停止措置等状況調書	応募書類提出時から起算して過去3か年以内の実績	様式5	
2	事業計画概要書	イ 特定施設入居者生活介護 ロ その他併設サービス	様式6D 様式自由
	3	サービス提供等	運営方針等説明書
4	衛生管理、虐待防止等	運営方針等説明書	様式7B
5	地域連携	運営方針等説明書	様式7C
6	運営計画等	運営方針等説明書	様式7D
7	①施設計画・環境	運営方針等説明書	様式7E
	②整備スケジュール	開設までの日程表	様式自由
	③基本計画図面等	イ 位置図 ロ 地籍図(公図) ハ 現況図(道路・敷地) ニ 現況写真(撮影方向図示) ホ 地積測量図 ヘ 配置図 ト 平面図 チ 立面図(四面) リ 事業予定地の境界確定状況、土地利用の状況(用途地域・開発・農転・埋文包蔵地区等)及び上下水道の状況 ※平面図はA3用紙とします。手すり、設置物等を表示し、幅員・面積(壁芯及び内法有効面積)等の数値も記載してください ※現況写真は周囲の状況を含め十分な枚数を添付すること	様式自由

項 目		備 考	様 式
7	④事業予定地・建物の権利関係等	<b>【事業予定地】</b> イ 土地登記簿謄本 ロ [自己所有以外の場合] 土地売買契約書(同意書)、土地賃貸借契約書(同意書) <b>【事業予定建物】</b> ハ [既存建物を転用する場合] 現況写真 ニ [既存建物を転用する場合] 建物登記簿謄本 ホ [自己所有以外の場合] 建物売買契約書(同意書)、建物賃貸借契約書(同意書)	様式自由
	子育て支援施設提案	運営方針等説明書	様式7I
8	①労務関係	運営方針等説明書	様式7F
	②従事職員計画(開設後)(採用、雇用方法を含む)	イ 資格、経験(採用資格、実務経験について) ロ 雇用形態(常勤職員とその他職員について) ハ 研修体制(採用時、従事後) ニ 配置人員(勤務形態一覧表)(シフト表)	様式自由 様式8
		③労働基準法等の規定に関する書類	現在運営する施設等に関する以下の書類 イ 就業規則(労働基準監督署受付印のある事業主控) ※賃金等の別規程も含めて提出のこと ロ 時間外労働・休日労働に関する協定届(労働基準監督署受付印のある事業主控) ハ 令和3年度労働保険概算・確定保険料申告書(事業主控) ニ 健康保険・厚生年金保険被保険者標準報酬月額決定通知書(一部) ※全員分不要
	①財務関係		運営方針等説明書
②資金計画等	イ 施設整備費の事業別収支一覧表 ロ 事業活動収支計算書 ハ 資金収支計算書 ニ 借入金返済計画書 ホ その他、人件費試算等の資料		該当する事業 分を添付
	③決算書等	イ 直近3年間の決算書類(令和元~3年度) イ' 関係会社(持株会社、親会社等)の直近3年間の決算書類(令和元~3年度) ロ 預金残高証明書(自己資金分について、十分な拠出余力が証明できるもの) ハ 借入残高に関する法人の申出書(借入残高がある場合は残高証明書を添付) ニ 法人税及び法人市民税について、滞納のないことの証明書 ホ 代表者の所得税及び市府(県)民税について、滞納のないことの証明書(前3年分) ヘ 社会福祉充実残額算出シート、又はこれに準ずるもの(社会福祉法人のみ) ※上記ロ・ハの残高証明書は応募申込日前1か月以内に発行されたものとし、証明書が複数ある場合は、預金・借入の各先頭に一覧表を添付	様式自由(標準様式)

※所定の様式以外は、原則としてA4版(縦)での提出をお願いします。

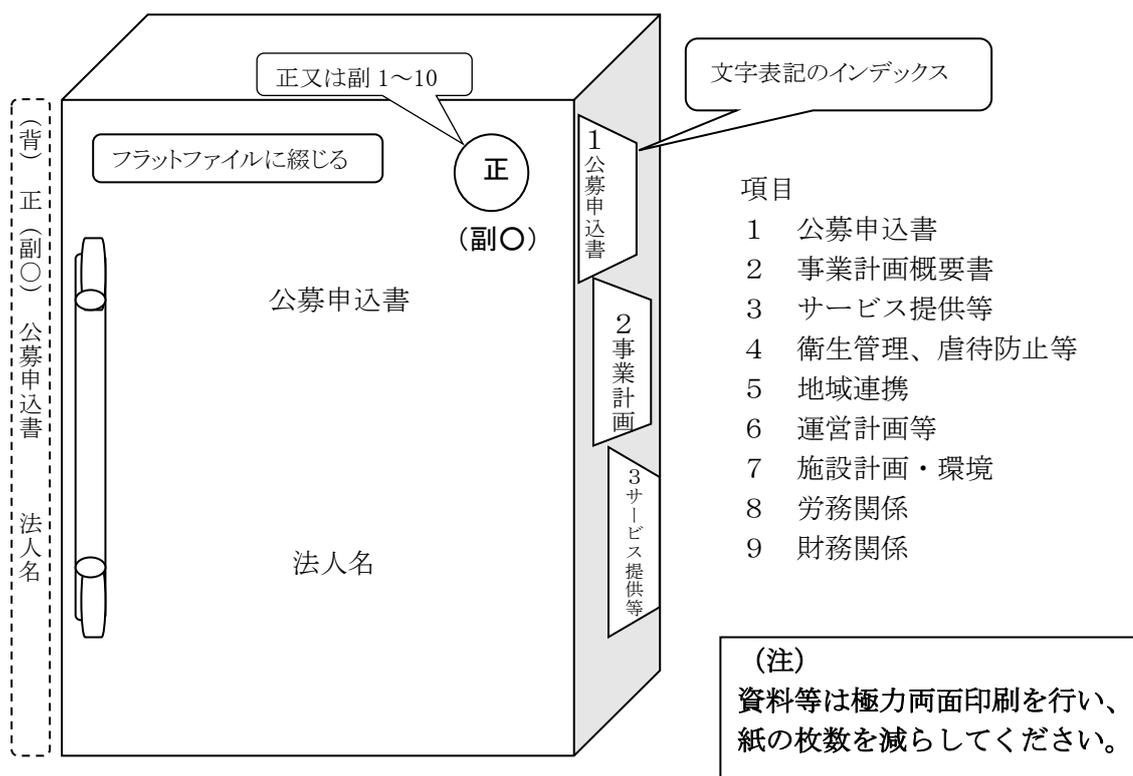
※運営方針等説明書に記載した内容を裏付ける資料(マニュアル、取扱い指針や現運営事業所での実績等の書類等)も必ず添付してください。

※提出部数は、正本1部、副本10部(コピー可)とします。

※指定様式は電子ファイルにてお渡しします。

#### (4) 提出書類の体裁

提出書類は、以下に示す体裁を整えてください。



#### (5) 内容の説明等について

審査の過程において、お申込みいただいた書類等の内容について説明を求め、別途資料等を提出していただく場合があります。

なお、前記(3)に掲げる提出書類以外に、追加で資料の提出をお願いすることとなった場合は、令和4年(2022年)7月15日(金)までに当市ホームページ(掲載場所は11の(2)を参照)に連絡事項として掲載しますのでご注意ください。

### 1.1 質疑及び回答、当市からの連絡事項の通知方法

応募に関する質問は、令和4年(2022年)6月17日(金)17時まで順次受け付け、回答します。なお、受け付けた質問のうち、応募予定の全事業者に周知する必要があるものについては、令和4年(2022年)6月30日(木)までに当市ホームページで回答内容等を公開します。

また、上記「10 応募手続(5) 内容の説明等について」の追加資料の連絡のほかに、当市から応募予定事業者に対して連絡事項がある場合も、令和4年(2022年)7月15日(金)までに当市ホームページに掲載しますので、注意してご覧ください。

#### (1) 質問受付方法

運営法人から本要項に添付している様式15「地域密着型サービス事業者・特定施設入居者生活介護事業者公募に関する質問・回答票」に質問事項を簡潔に記入のうえ、電子メールにて前項「10 応募手続」(2)の問合せ先までご提出ください。お電話での質問や運営法人以外からの質問は一切受け付けません。

## (2) 回答内容及び連絡事項の当市ホームページへの掲載場所

「豊中市ホームページ」のトップページ ⇒ 「健康・福祉・医療」  
⇒ 「介護保険・高齢者福祉」 ⇒ 「介護保険」 ⇒ 「介護保険（事業者向け）」  
⇒ 「介護保険地域密着型サービス等事業者公募について」

### 1 2 応募の無効及び指定予定事業者決定の取消

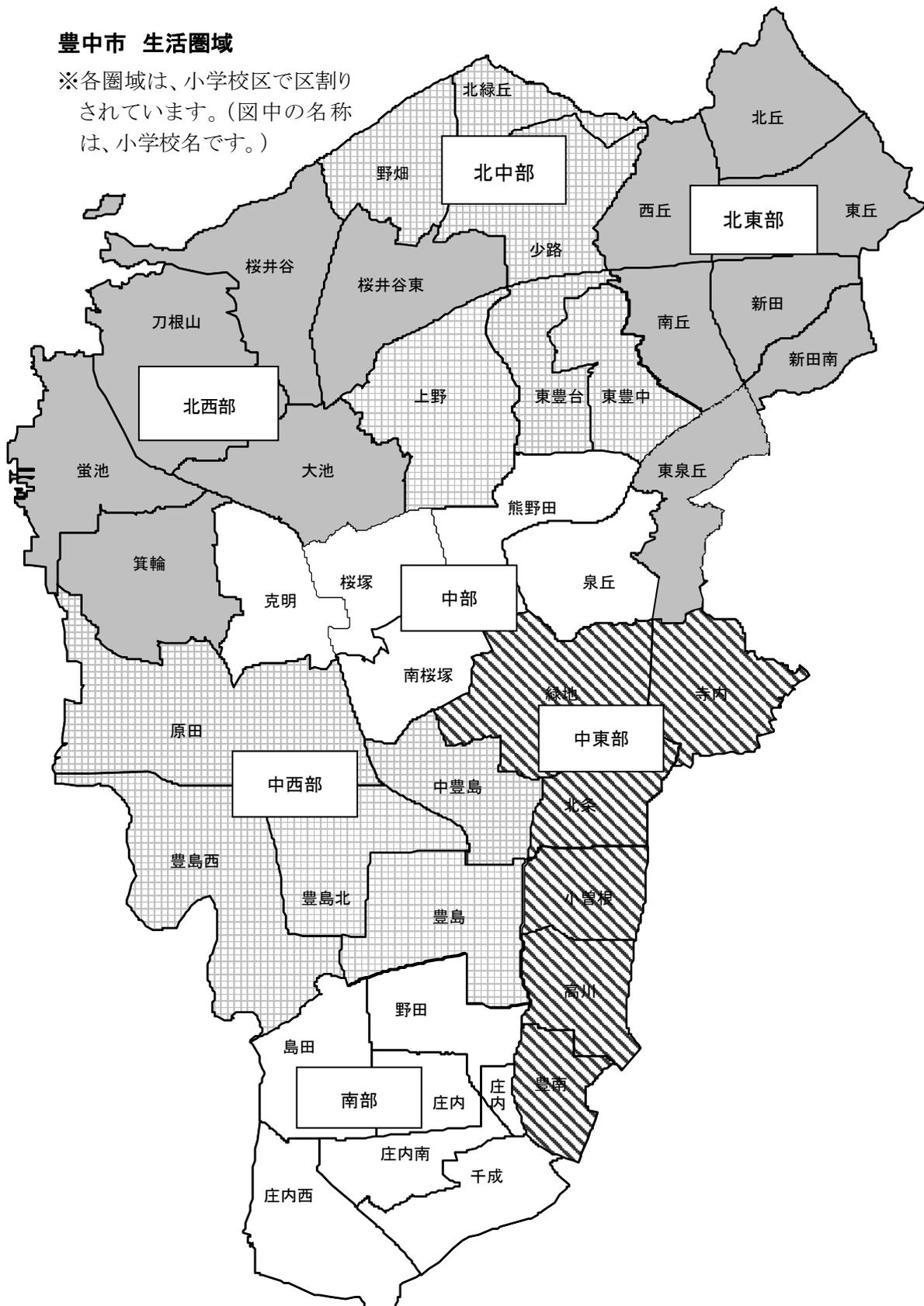
本公募要項内に個別に記載している応募の無効事項又は指定予定事業者の決定取消し事項に該当した場合のほか、下記事項のいずれかに該当する応募は無効とし、また、指定予定事業者の決定を受けた者については、指定予定事業者としての決定を取消します。

- ①受付期間内に提出書類の全部が提出されなかった場合（当市による指示以外で応募申込締切り後の書類の追加提出や差し替えはできません）。
- ②同一と認められる法人から複数の公募申込があった場合（重複申込）。
- ③提出書類の虚偽記載、又はヒアリング審査における虚偽応答が判明した場合。
- ④応募後の当市からの指示事項に正当な理由なく従わない場合。
- ⑤選定の公平性に影響を与える行為があった場合（市職員に対する当該行為を含む）。
- ⑥その他、本公募要項に記載する事項に反する行為があった場合。

# 豊中市 生活圏域図

## 豊中市 生活圏域

※各圏域は、小学校区で区割りされています。(図中の名称は、小学校名です。)



豊中市 生活圏域一覧表 (町名別)

	町名	圏域
あ	赤坂	中部
	旭丘	
い	石橋麻田町	北西部
	稲津	中西部
	今在家町	
う	上野坂	北中部
	上野西 1~4 (1~4)	北西部
	上野西 4 (5~9)	
	上野東 1~3	北中部
え	永楽荘	北中部
お	大島町	南部
	岡上の町	中部
	岡町	
	岡町北	
	岡町南 1 (1~5)	
	岡町南 1 (6~13)・2~3	中西部
	小曽根	中東部
か	春日町 1~2	北西部
	春日町 3~5	北中部
	勝部	中西部
	上新田	北東部
	神州町	南部
き	北桜塚	中部
	北条町	中東部
	北緑丘	北中部
く	熊野町	中部
	栗ヶ丘町	
こ	上津島	中西部
さ	桜の町	北西部
	三和町	南部
し	柴原町	北西部
	島江町	南部
	少路	北西部
	庄内幸町	南部
	庄内栄町	
	庄内宝町	
	庄内西町	
	庄内東町	
	庄本町	
	城山町 1~2	中西部
	城山町 3~4	中東部
	新千里北町	北東部
	新千里西町	
新千里東町		
新千里南町		
す	末広町	中部
せ	清風荘	北西部
	千成町	南部
	千里園	北西部
そ	曾根西町	中西部
	曾根東町 1	中部
	曾根東町 2~6	中西部
	曾根南町	
た	大黒町	南部
	立花町 1~2	中部
	立花町 3	北西部
	玉井町 1~2	中部
	玉井町 3~4	北西部
ち	長興寺北	中東部
	長興寺南	

	町名	圏域
て	寺内	中東部
と	利倉	中西部
	利倉西	
	利倉東	
	刀根山	北西部
な	刀根山元町	中部
	中桜塚	
に	西泉丘 1~2	中部
	西泉丘 3(12)	北東部
	西泉丘 3(1~11・19 番地)	
の	西緑丘	北中部
	野田町	南部
は	走井	北西部
	服部寿町	中西部
	服部西町	
	服部本町	
	服部南町	
	服部元町	
	服部豊町	
	服部緑地	中東部
	浜	
	原田中	中西部
	原田西町	
	原田南	
ひ	原田元町	中部
	東泉丘 1	
	東泉丘 2~4	
	東寺内町	
	東豊中町	
	日出町	
ふ	広田町	南部
	二葉町	南部
ほ	宝山町	中部
	豊南町西	中東部
	豊南町東	
	豊南町南	
	蛍池北町	北西部
	蛍池中町	
	蛍池西町	
	蛍池東町	
	蛍池南町	中西部
	穂積	
本町	北西部	
ま	待兼山町	北西部
み	三国	南部
	緑丘	北中部
	南桜塚 1~3・4 (1~8)	中部
	南桜塚 4 (9~19)	中東部
	宮山町	北西部
む	箕輪	北西部
	向丘 1	
め	向丘 2~3	北中部
	名神口 1	中西部
や	名神口 2~3	南部
	山の上町	北西部
ゆ	夕日丘 1~2	中部
	夕日丘 3	中東部
わ	若竹町	中東部

※ ( )は番地を表す