令和４年５月
神戸市福祉局高齢福祉課
TEL078-322-5226(ダイヤルイン)

令和４年度　兵庫区浜中町において
介護保険施設等・障害福祉サービス事業所を整備する事業者募集要項

このたび、神戸市内における介護保険施設等及び障害福祉サービス事業所の円滑な整備を図るため、市有地に特別養護老人ホーム等及び障害者グループホーム等を整備、運営する事業者を募集します。

１　事業予定地について

（１）物件の表示（41 ページ「土地調書」・42 ページ「位置図・画地図」参照）

所　　在　　神戸市兵庫区浜中町１丁目１７番３

地　　目　　宅地

実測面積　　１，２５６．４６㎡

（２）契約の種類・契約期間

50 年間の定期借地権設定契約による有償貸付

※　定期借地権設定契約については、公正証書により締結いたします。
なお、公正証書の作成費用は本市と事業者が折半して負担することとし、また、契約書に貼付する収入印紙の費用は、事業者の負担となります。

（３）土地貸付価格

金３，０００，０００円（年額）

※１　土地貸付価格は、固定資産評価替えの年度ごとに見直しを行います。

※２　その他契約時に保証金（賃料の年額に相当する額）の諸費用を要します。

２　募集内容

設置及び運営を義務付ける施設　<u>※下記（１）と（２）の合築施設</u>

（高齢の親とともに暮らしたいという障害のある人や、高齢化しても同じ環境で生活したいという障害のある人のニーズに応えるため、特別養護老人ホーム等の介護保険施設とグループホームなどとを併設した施設の整備が可能となっています。）

（１）　介護保険施設等

・下記施設のいずれか

	施設種別	整備可能床数	応募資格者	特記事項	詳細
①	特別養護老人ホーム（広域型）	30 床以上 100 床以下	社会福祉法人（設立準備中の者を含む）	設立準備中の場合、工事請負契約までに法人を設立させること。	16 ページ～21 ページ
②	小規模特別養護老人ホーム（地域密着型）	29 床以下	社会福祉法人	県内で社会福祉法第 62 条に規定する社会福祉施設を運営中の社会福祉法人に限る。	

③	介護老人保健施設	100 床以下	医療法人 社会福祉法人 その他厚生労働大臣の定める介護老人保健施設を開設できる者		22 ページ ～ 24 ページ
④	認知症高齢者グループホーム	3 ユニット（1 ユニット 5～9 人）以下	社会福祉法人 医療法人 その他の法人 （「３応募資格」（２）に該当のものに限る）		25 ページ ～ 26 ページ

（２）障害福祉サービス事業所

・下記施設のいずれか。ただし、①障害者グループホームと③生活介護事業所の合築は認められません。複数の施設を提案される場合は、「①障害者グループホームと②相談支援事業所」又は「②相談支援事業所と③生活介護事業書」のいずれかとしてください。

	施設種別	整備可能定員数	応募資格者	特記事項	詳細
①	障害者グループホーム	２人～10 人	社会福祉法人 医療法人 その他の法人	事業所としての指定要件は入居定員の合計が４人以上	27 ページ ～ 28 ページ
②	相談支援事業所	－			29 ページ
③	生活介護事業所(共生型を含む)	20 人以上		重症心身障害者や医療的ケアが必要な人が利用できる施設であること。共生型の場合は、生活介護の利用者数を含めて通所介護等として必要とされる人数以上	30 ページ ～ 31 ページ

・介護保険施設等と障害福祉サービス事業所の職員を同時に兼務することはできません。勤務体制を明確に区別してください。

・介護保険施設等と①障害者グループホームを合築する場合は、①障害者グループホームが、介護保険施設等から建物の構造上独立するようにしてください。

３　応募資格

応募書類の提出締切日において、次のいずれにも該当すること。また、選考中においても重大な法令等の違反が発覚した際には、選考の対象としない場合があります。

（１）介護保険施設等（後記枠内）の経営、高齢者医療、看護、介護に関する事業の知識を有している。

（２）認知症高齢者グループホームを整備する法人については、次のいずれかにあてはまること。

①　過去１年以上にわたり継続して、神戸市内で福祉・保健・医療の事業を行っていること。

②　兵庫県内で認知症対応型共同生活介護事業の運営実績が３年以上あること。

（３）過去５年の間に役員の中に破産手続開始決定を受けて復権を得ないもの、又は禁固以上の刑に処された者がいないこと。

（４）直近１年間の所得税又は法人税、消費税及び地方消費税、県税、市町村税等の滞納がないこと。

（５）会社更生法または民事再生法等による手続きをしている法人でないこと。

（６）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、所管庁への当該命令に対する改善報告が完了していること。

（７）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。

（８）過去５年の間に、神戸市内外を問わず介護保険施設等（後記枠内）及び指定障害福祉サービスの整備・運営について重大な法令等の違反がないこと、介護保険施設等及び指定障害福祉サービスの整備事業者の選考取消等を受けたことがないこと、又は法人及び事業の運営において重大な法令等の違反がないこと。

（９）過去２年の間に、神戸市の介護保険施設等の整備事業者募集の選考後に辞退をしたことがないこと。

(10) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２号及び第６号の規定による暴力団及び暴力団員が経営する企業もしくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずる者でないこと。

介護保険施設等 特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護型ケアハウス、介護付有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、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

４　応募・選考の流れ

（１）募集要項の配布

令和４年５月 18 日（水）から

（２）応募書類提出期間

令和４年６月 20 日（月）から令和４年７月４日（月）

受付時間は、期間中の午前９時～正午、午後１時～午後５時まで（閉庁日除く）とします。

提出日・時間を必ず電話で予約のうえ、事業内容を説明できる方が持参してください。

提出期間を過ぎた場合は、受付できませんのでご注意ください。

なお、選考基準及び評価に関するご質問にはお答えしません。

（３）事業内容ヒアリング（予定）

令和４年７月下旬頃

応募書類提出後、その内容について必要に応じて後日ヒアリングを行う予定です。

（実施する場合は日程を改めてご連絡いたします。）

応募事業者の職員等であって事業内容を説明できる方がお越しください。

（４）審査期間・選考結果通知（予定）

提出された応募書類を審査し、学識経験者等の意見を聴いたうえで、令和４年９月下旬頃に選考結果を通知する予定にしています。ただし、時期が遅れる場合がありますので、予めご了承ください。当該選考結果については、補助対象となる施設整備計画を仮決定とし、補助対象外となる施設整備計画を指定候補事業者とします。

選考後は、選考された法人名、整備予定地、連絡先等を神戸市ホームページに公表します。

（５）施設整備審査会（予定）

令和４年１１月～１２月頃

補助対象となる施設整備計画については、仮決定後に開催される神戸市民間社会福祉施設等整備審査会の承認を経て、指定候補事業者となります。

（６）指定申請

指定の前々月に、神戸市福祉局監査指導部に指定申請を行う必要があります。申請にあたっては、必ず事前に相談をしてください。申請の際に、指定基準を満たしていない場合は、当該選考結果に関わらず事業所として指定が行えませんのでご留意ください。

※　選考の結果「該当なし」とする場合があります。また、選考期間中に「３　応募資格」の各要件を満たさなくなった場合は選考の対象となりません。

※　選考理由・結果に対する問い合わせ、異議等については応じません。

※　選考にあたり、主な選考評価項目は「１１　評価の着眼点」のとおりです。

※　法令等に違反する事項が含まれる計画であること、応募内容に虚偽が含まれることが判明すれば、当該事業者を失格とする場合があります。

５　定期借地権設定契約について

（１）契約について

①　契約期間

貸付開始日から 50 年間とします。

②　土地貸付料

金３，０００，０００円（年額）

③　土地貸付料の支払い

ア　貸付料は原則として、毎年度４月 30 日が納入期限となります。上記によらない、契約初回の貸付料の納入期限については、別途定めることとします。

イ　納入期限を過ぎて納入する場合は、年 14.6％の割合で計算した遅延損害金を別途納入していただきます。

④　契約保証金

契約締結日に契約保証金として貸付料の年額相当額を預託するものとし、本市が発行する「納入通知書兼領収証書」により、本市の公金収納を取扱っている金融機関で納付してください。契約保証金は、定期借地権設定契約の期間満了時に、事業者が建築物及びその他の工作物を収去し、事業対象地を本市に返還した後、未払い債務等を差し引いた上で無利息にて返還するものとします。

本市の書面による事前の承認を得たうえで、借地権を第三者に移転する場合も同様に当該第三者は契約保証金の預託が必要となります。

⑤　土地の利用

ア．土地の定期借地権は、貸付料及びその他本市に支払うべき金銭が完納された後に有効になります。事業対象地は、本事業者募集によって選考された施設整備計画のみに利用できるものとします。

イ．事業対象地を「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号)」第２条第１項に定める風俗営業、同条第５項に定める性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に定める特定遊興飲食店営業の用に供することはできません。

ウ．事業対象地を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号)」第２条第２号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に供することはできません。

エ．事業対象地を前記イ．ウ．と同等類似と認められる用に供することはできません。

オ．事業対象地の借地権を第三者に移転する場合及び権利を設定する場合には、事前に書面により本市の承認を得る必要があります。また、借地権を移転させる際には、重要事項説明で前記ア．～エ．について説明するとともに契約書等、書面により同様の特約条項を設けることなどにより承継させる義務があり、当該第三者に対して前記ア．～エ．の定めを遵守させてください。また、第三者が事業対象地の借地権を移転する場合にも同様に前記ア．～エ．の内容を転得者に承継することを書面で義務付けてください。併せて、事業対象地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して前記ア．～エ．の定めに反する使用をさせてはならず、借受者は前記ア．～エ．の遵守をまぬがれるものではありません。

⑥　着工時期

工事着手は、原則として土地貸付後となります。

⑦　残置の可能性のある地下埋設物等について

残置の可能性のある地下埋設物等の解体・撤去等を行う際は、関係法令に基づき、事業者の負担と責任において実施してください。解体・撤去等の費用は、いかなる事情が発生しても、本市に請求できないものとします。

⑧　貸付期間満了時について

貸付期間満了時（契約終了時）には、事業対象地上に存する事業者が建築した全ての建物及びその他土地に付属させた一切の工作物を解体・撤去して整地し、更地として返還することが必要です。ただし、本市が認めた場合はこの限りではありません。

⑨　その他

残置物の処理、貸付後の整地、給排水、電気・ガス等、その他事業対象地の使用に必要な手続き及び届出並びにこれらに要する諸経費は、すべて事業者の負担と責任において行っていただきます。

（２）契約の履行

契約条項の違反若しくは不履行があったときは、原則として、次の措置を講じます。

①　違約金の徴収

②　損害賠償の請求

③　契約の解除

※　上記①の違約金は、違反若しくは不履行がある都度お支払いいただきます。

（３）契約不適合責任

事業対象地の種類、品質又は数量に関して、契約の内容に適合しない箇所（地下埋設物、土壌汚染を含む。）があることが発見されても、本市に対して、事業対象地の補修、不足分の引渡しによる

履行の追完請求、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求、又は契約の解除を申し出ることはできません。

６　地域住民、医療関係団体等への情報提供について

（１）今回の事業者募集については、地域の自治会など住民の方々には神戸市より情報提供を行っています。指定候補事業者となるまでは個々に訪問しないようお願いします。

（２）医療関係団体に対して情報提供や協議を行う際には、計画案を十分に検討したうえで、行うようにしてください。

（３）応募事業者は、医師会、歯科医師会といった医療関係団体及び協力（予定）医療機関、協力（予定）歯科医療機関と、嘱託医（配置医師が必要な施設の場合）や運営協力について協議を行うよう努め、協議を行った際には別紙 21 に記録し提出してください。

①　情報提供すべき対象・範囲については、地域の状況を考慮し応募事業者において検討してください。

②　情報提供した範囲、方法、使用した資料等について別紙 21 に記録し提出してください。

※「情報提供」とは、計画案について応募前に伝達することであり、合意を得ることまで求めるものではありません。

※指定候補事業者となった後は、事業者の責任において、地域の住民等へ計画案について十分に説明する機会を設けるとともに、意見や要望等に対しても、事業者の責任において誠意をもって対応するようにしてください。

③　指定候補事業者となった後は、工事現場の仮囲いに「ここにどのような施設ができるのか」「周辺がどのように変わるのか」等の情報を容易に理解できるよう、工事仮囲いを活用し地域の住民等へ情報提供を行うように努めてください。デザイン性や情報発信について考慮し、イメージ図及びコンセプトに係る工事仮囲い活用案（任意様式）を作成し提出してください。

７　財源の確保等について

（１）施設整備等の事業計画に関して必要な財源を確保してください。

①　施設整備に係る自己資金は、施設整備費から施設整備にかかる補助金を差し引いた額の２割以上を現に保有していることが必要です（整備完了まで有することが必要です）。

※施設整備費：設計監理費、建設費及び初度設備費

②　開設当初の運営資金に係る自己資金は、

ａ．施設開設までに要する事務費や人件費のほか、

ｂ．施設の年間事業費の１２分の２以上を現に有していることが必要です。

※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。

（２）施設整備にかかる補助金については、本募集要項の資料編 11 ページ・15 ページを参考に算定して差し支えありませんが、今後の動向等に伴い、補助金額が変動する場合も予想されますのでご留意ください。なお、施設整備にかかる補助金を受けられる要件は、事業計画について自ら建物を建設、運営する法人である場合です。

（３）補助金等が減額等になっても施設整備を行う意向である場合は「事業意思確認書」（別紙 22）を提出してください。

（４）入居者が負担する居住費等の考え方について、算定の根拠を示してください。なお、居住費等は市内の近傍同種施設と比較し、適正な設定とするなど、入居者の負担に配慮し設定してください。

８　資金計画・収支計画について

（１）施設の安定した運営が見込まれることが必要です。施設の収支見込、建設時借入金の償還財源などを適切に見込んでください。

（２）独立行政法人福祉医療機構（WAM）による融資を受ける予定である場合は、事前に WAM に相談したうえで、資金計画に反映してください。また、WAM やその他金融機関と協議した際には別紙 21 に記録し提出してください。

（３）資金収支計画書の各年度における「当期末支払資金残高」については、償還金の支払いを行った後、「事業活動支出」の 3 か月分程度の財源を確保するよう計画してください。

（４）国や WAM の調査結果等を参考に、収益に対する人件費の割合や経常増減差額の割合を適切に見込んだうえで、収支計画に反映してください。

（５）建築費や借入金の利率（変動金利など）の上昇にも対応できる資金計画としてください。

９　応募書類の提出資料について

（１）令和４年度兵庫区浜中町において介護保険施設等・障害福祉サービス事業者を整備する事業者募集への応募について

（２）添付書類

※　提出資料はＣＤ－Ｒ等の電子媒体によるデータの提出と、正本、副本の合計２部をご提出ください。

※　添付書類チェックリストの「資料作成上の注意（38-40 ページ）」をご参照ください。

※　添付書類チェックリストは本募集要項の資料編の 36-38 ページにあります。

※　データの提出の内容と、正本資料の内容に相違がある場合は、正本資料の内容を優先させていただきます。

※　提出締切日の午後５時以降は、本市が必要に応じて提出を求める書類以外の書類の提出は認めません。ただし、提出締切日以降に各種法令及び条例等の改正などによって事業計画を変更する必要がある場合は、速やかに高齢福祉課へお知らせください。

※　応募書類に不備等がある場合、関連する項目について評価が低くなる、もしくは評価ができないことがあります。

※　提出資料の様式は、「神戸ケアネット」の「臨時のお知らせ」からダウンロードできます。
https://www.city.kobe.lg.jp/a46210/kenko/fukushi/carenet/index.html

※　提出された資料、データは返却しません。また、資料等の作成に伴う費用、応募に関する費用は全額応募事業者負担になります。

※　提出された資料、データについては、仮決定又は指定候補事業者となった時点で神戸市情報公開条例第 10 条の規定に基づき情報公開の対象となります。

１０　留意事項

（１）「老人福祉法」、「介護保険法」、「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」、「都市計画法」、「建築基準法」、「消防法」、「土壌汚染対策法」等の法令、人員、設備及び運営等に関する基準等（※）及び「神戸市地域密着型サービスの人員、設備及び運営に関する指導指針」を遵守した計画としてください。

※　人員、設備及び運営等に関する基準等については、国の定める厚生労働省令のほか、神戸市の条例があります。以下のホームページで確認いただけます。

①　介護保険施設等

https://www.city.kobe.lg.jp/a20315/business/annaitsuchi/kaigoservice/kiteiyoushiki/kijunjorei/index.html

②　障害福祉サービス事業所等

https://www.city.kobe.lg.jp/a20315/business/annaitsuchi/shogaifukushi/kobe-kijun.html

（２）「神戸市高齢者保健福祉計画」や「神戸市介護保険事業計画」、「神戸市地域防災計画」等の関連する市の計画についても配慮し、その趣旨について事業計画に反映してください。

（３）選考にあたっては、新型コロナウイルス等感染対策及び人材確保の取り組みを重視します。

（４）整備事業の実施にあたり法令等に違反した場合、本市の指示・指導に従わない場合には、仮決定及び指定候補事業者の決定を取り消すことがあります。

（５）選考後、応募書類の内容に虚偽があったことが判明した場合、又は本市に書面の提出を行うことなく併設事業の変更・廃止を行った場合は、仮決定及び指定候補事業者の決定を取り消すことがあります。

（６）正当な理由により、選考後に計画を変更する必要が生じた場合には、事前に本市に書面にて変更内容や理由を提出のうえ、本市の判断・指示に従ってください。書面の提出を行うことなく計画を変更した場合は、仮決定及び指定候補事業者の決定を取り消すことがあります。なお、原則として利用者負担増にかかる変更は認めません。

（７）正当な理由なく、選考後１年以内に工事着工できない場合、または選考後３年度内に整備できない場合は、仮決定及び指定候補事業者の決定を取り消すことがあります。

（８）応募にあたっては計画について十分精査を行い、法人内ならびに地主等関係者間等で計画遂行に向けた意思統一を図る等、確実に計画を実現できる見込みを持って応募することとし、選考後に辞退することがないようにしてください。万が一、選考後に辞退をした場合、辞退した日から２年間応募資格が停止となり、その後３年間応募時の評価が低くなりますのでご留意ください。

（９）　選考期間中に直接間接を問わず、応募事業者が市職員等に対し「神戸市市政の透明化の推進及び公正な職務執行の確保に関する条例」第２条第６号に該当する不当要求行為（不当要求行為の疑いがある場合を含む）があった場合は、応募資格を喪失したものとします。

(10)　指定候補事業者に決定した後は、事業の進捗状況について書面もしくはデータにより月次報告してください。

(11)　新型コロナウイルス等の感染症対策については、国からの通知を随時市ホームページに掲載しています。必ず確認し必要に応じて適切に対応してください。

１１　評価の着眼点

施設種別ごとに別途「資料編」に掲載します。

１２　応募書類提出場所（問い合わせ先）

神戸市中央区加納町６丁目５番１号
神戸市役所１号館４階
神戸市福祉局高齢福祉課施設整備担当
（連絡先）TEL:078‐322‐5226　FAX:078‐322‐6046