

特定施設入居者生活介護に係る
施設整備運営事業者募集要項
(令和8年度整備分)

令和7年6月

習志野市健康福祉部高齢者支援課

目 次

1. 公募の趣旨.....	1
2. 公募する介護サービスの種別、条件等	1
3. 応募資格.....	1
4. 関係法令等	2
5. 施設整備に係る要件等.....	2
6. 施設運営に係る要件等.....	3
7. スケジュール	4
8. 質問書類等の受付及び回答	4
9. 申請書類等の受付.....	4
10. 応募にあたっての留意事項	6
11. 審査、選定方法	7
12. その他留意事項	7

1. 公募の趣旨

習志野市では、「習志野市光輝く高齢者未来計画 2024（高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画）」に基づき、介護保険サービスに係る施設整備を進めています。

本公募は、この計画に基づき、より質の高いサービスと事業の継続を確保する観点から、公平に事業への参加機会を提供した上で、事業者の選定を行うものです。

なお、今回の応募においては、新規事業所の開設を対象としており、既存の住宅型有料老人ホームからの類型変更、既存の介護付き有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の増築または建て替えに伴う定員増の計画については、募集対象外とさせていただきます。

2. 公募する介護サービスの種別、条件等

サービス種別	条件	定員	整備圏域	形態	開設時期
混合型特定施設入居者生活介護 (介護付き有料老人ホーム) (注 1)	新設	30人以上 100人以下 (注 2)	市内全域	一般型又は外部 サービス利用型の どちらも可	令和8年度 (注 3)

(注 1) 対象は介護付き有料老人ホーム(サービス付き高齢者向け住宅に登録するものを含む)とする。

(注 2) 「習志野市光輝く高齢者未来計画 2024（高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画）」期間中に合計100人分の整備を計画している。計画範囲に達するまでは複数事業者を選定する。

(注 3) 令和8年度末までにサービス提供を開始すること。

3. 応募資格

応募事業者は、以下の資格要件をすべて満たすことが必要となります。

(1) 応募時点で法人格を既に有していること。

※運営法人が未定の場合、運営内容が把握できないため応募は受付できません。

(2) 地方自治法施行令第167条の4(第167条の11第1項において準用する場合を含む。)の規定により、習志野市における一般競争入札等の参加を制限されている法人に該当しないものであること。

(3) 習志野市から指名停止措置を受けていない法人であること。

(4) 介護保険法第70条第2項各号及び第115条の2第2項各号に規定する欠格事由に該当しないこと。

(5) 会社更生法に基づく更生手続中又は民事再生法に基づく再生手続中の法人でないこと。

(6) 直近1年間の所得税または、法人税、消費税及び地方消費税、県税、市町村税等の未納、滞納がないこと。

(7) 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。以下「暴力団法」という。)第2条第2号から第6号までに規定する暴力団又は暴力団の利益となる活動を行う団体に該当しないこと。

(8) 暴力団法第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)をその業務に従事させ、若しくはその業務の補助者として使用し、又は暴力団等の利益となる活動を行う団体に該当しないこと。

(9) 所管庁の監査等において、過去に重大な指摘を受けていないこと。

(10) 過去3年間に於いて習志野市介護保険事業計画に基づく公募において、整備予定事業者として選定されたことがある場合で、正当な理由なく選定後に辞退した事業者または選定取消し処分を受けた事業者でな

いこと。

- (11) 介護を必要とする高齢者にきめ細かく応えることができる能力、資金及び意欲を有しており、長期的に安定した運営ができること。
- (12) 応募法人（運営法人）自らが開設し、県の指定を受けるものであること。

4. 関係法令等

下記法令等をはじめ、他の法令等に定める手続きで必要となるものについて事前に確認するとともに、それらの関係法令等を遵守すること。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (3) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (4) 千葉県福祉のまちづくり条例（平成8年千葉県条例第1号）
- (5) 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（平成24年10月23日条例第68号）
- (6) 介護保険法（平成9年法律第123号）
- (7) 千葉県有料老人ホーム設置運営指導指針
- (8) 千葉県有料老人ホーム設置に係る事前協議等実施要綱
- (9) 厚生労働大臣が定める有料老人ホームの設置者等が講ずべき措置（平成18年3月31日厚生労働省告示第266号）
- (10) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）
- (11) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (12) 生活保護法（昭和25年法律第144号）
- (13) 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）
- (14) その他関係法令等

【参考】

- (1) 厚生労働省ホームページ（<http://www.mhlw.go.jp>）
- (2) 福祉・保健・医療情報 WAM NET（<http://www.wam.go.jp>）
- (3) 千葉県健康福祉部高齢者福祉課 Web サイト（<https://www.pref.chiba.lg.jp/koufuku/>）
- (4) 千葉県「有料老人ホームを開設したい方へ」（<https://www.pref.chiba.lg.jp/koufuku/service/youryou.html>）
- (5) 習志野市公式 Web サイト（<https://www.city.narashino.lg.jp/index.html>）
- (6) 国土交通省ホームページ（<https://www.mlit.go.jp/index.html>）

5. 施設整備に係る要件等

(1) 整備対象地域

市内全域を対象とする。なお、埋蔵文化財の有無、農地法・森林法・自然公園法・都市計画法・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・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律・市町村宅地開発条例等の土地利用に係る規制については、あらかじめ調査の上、整備候補地が決まった際には、社会教育課や産業振興課等の関係部署と調整を図ること。

(2) 整備手法

本整備は、事業者創設型、または、オーナー創設型のいずれの手法も可能とする。また、空き家を活用した整備

も可能とする。ただし、空き家活用の場合は、既存建物の耐用年数から残存価値を考慮し、建物を新築することより効率的であると判断できる場合に限り認めるものとする。

① 事業者創設型

- ・運営事業者が土地を購入して施設を整備。
- ・運営事業者が土地を借りて施設を整備。

② オーナー創設型

- ・土地所有者が施設を整備して運営事業者の有償で貸し付け。

(3) 事業用地及び建物は、自己所有又は取得、民間からの貸与が確実に見込まれること。

ただし、貸与を受ける場合は、次の①～③に掲げる要件を全て満たすこと。

- ① 長期安定的に事業を継続できるよう、あらかじめ抵当権等の権利が設定されていないこと。また、権利設定がある場合は当該権利の抹消が確実なこと。
 - ② 貸与を受ける不動産について、介護付き有料老人ホームを経営する事業の存続に必要な期間の地上権又は借地権を設定し、かつ、これを登記すること。
 - ③ 運営法人の代表者又は運営法人から報酬を受けている役員等からの賃借による貸与でないこと。
- (4) 新たに事業用地や建物を確保する場合、事業計画の採択前に土地や建物を購入する必要はないが、市へ土地や建物の売買確約書や賃貸借確約書等により状況の報告を行うこと。また、土地等の確保にあたっては、選定されない場合も考慮して行うこと。
- (5) 災害（風水害、土砂災害）等に対する安全性が確保され、利用者が安心して生活できる環境とすること。
- (6) 日照や通行など周辺地域環境について配慮すること。
- (7) 周辺の環境にあった外観に配慮すること。
- (8) 雨水利用、屋上緑化、駐車場緑化、太陽光（熱）利用など地球温暖化防止や CO2 排出削減に配慮した整備を行うこと。
- (9) 空調、給湯、厨房などの熱源として可能な限り市営ガスを用いること。
- (10) 施設概要決定時、及び建築工事概要決定時等、説明会等の方法により近隣住民への説明を必ず行い、事業の内容について十分な理解を得るよう努めなければならない。（「習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例」に規定する「近隣住民」に限らず、広く関係住民に対し説明を行うこと。）
- (11) 地元町会・自治会長及び建設予定地に接する土地所有者等から建設事業に係る同意を得ること。地元町会・自治会等については、町会・自治会長等の代表者印を押印した同意書、隣接住民（地権者）については、様式9「特定施設入居者生活介護整備に係る近隣住民への説明経緯」を作成し、提出すること。
- (12) 施設整備に係る工事等の契約にあたっては、一般競争入札に付するなど習志野市が行う契約手続きの取り扱いに準拠した上で、市内事業者への受注機会の確保に配慮すること。

6. 施設運営に係る要件等

- (1) 利用者の個人としての尊厳に十分な配慮をするとともに、利用者の意向に添った安定した質の高いサービスを提供すること。
- (2) 施設の維持管理や運営にあたっては、地域産業の育成及び市民雇用の促進に配慮すること。
- (3) 明るく清潔で、市民に親しみやすく、地域に開かれた施設になるよう配慮するとともに、周辺地域環境に配慮した運営に努め、5. 施設整備に係る要件等で位置づけた周辺地域環境への配慮事項を遵守すること。
- (4) 各サービスについて、利用者の負担に十分配慮した利用しやすい料金設定とすること。また、短期間で料金を上げるような安易な料金改定はしないこと。やむを得ず料金改定を行う場合については、利用者に十分な理解を得た上で適切な期間をおくこと。

7. スケジュール

スケジュールは次のとおりです。スケジュールは、変更が生じる場合があります。

時期	内容
令和7年 6月23日(月)～7月22日(火)	●募集要項配布 ・市ホームページに募集要項掲載 ・高齢者支援課窓口で募集要項配布
6月23日(月)～7月4日(金)	質問書受付
7月10日(木)	質問書に対する回答
7月14日(月)～7月22日(火)	申請書類提出
8月22日(金)～8月26日(火)	プレゼンテーション
8月下旬～9月上旬	事業者の決定、通知、公表

8. 質問書類等の受付及び回答

(1) 受付期間

令和7年6月23日(月)～7月4日(金)午後5時

(2) 受付方法

「質問書(様式 12)」に記載し、メール又は FAX により提出してください。これ以外の方法での質問は受け付けません。また、メール又は FAX を送信した際には、必ず電話にてご連絡ください。

送付先については、本募集要項の末尾に記載の「問い合わせ先」をご参照ください。

(3) 回答

令和7年7月10日(木)に、習志野市ホームページに掲載します。

なお、質問内容が不明確なもの又は意見の表明と解されるものについては回答しません。

9. 申請書類等の受付

(1) 提出方法・期間

申請書類の提出については、高齢者支援課へ電話連絡により日程調整をした上で、窓口へ直接持参してください。郵送等での提出は受け付けません。また、受付時に必要に応じて内容を確認しますので、内容等のわかる方が来庁してください。公開プレゼンテーションの日程については、後日、連絡します。

なお、募集要項及び様式は、市ホームページからダウンロードできるほか、高齢者支援課の窓口にて配布します。窓口での受け取りを希望する場合は、高齢者支援課へ電話連絡の上、来庁してください。

①期間 令和7年7月14日(月)～7月22日(火)

※土曜日、日曜日及び祝日を除く。

②時間 午前8時30分～午後5時00分

③場所 習志野市役所 1 階 健康福祉部高齢者支援課

(2) 提出部数

11 部(正本1部、副本10部)

(3) 提出書類

	書類名	備考	様式
1	特定施設入居者生活介護に係る施設整備運営事業者応募申請書		様式1
2	施設整備参画提案書		様式2
3	事業計画書		様式3
4	基本計画図面	配置図、各階平面図、日影図	
5	職員の配置計画		様式4
6	法人定款	要原本証明	
7	法人登記簿の全部事項証明書原本	直近3ヵ月以内	
8	法人印鑑証明書原本	直近3ヵ月以内	
9	法人代表者履歴書		様式5
10	管理者(予定者)履歴書		様式6
11	評議員又は役員名簿		様式7
12	国税及び地方税の納税証明書		
13	事業者の概要		任意
14	事業経歴、実績書		任意
15	指導監査の写し	直近3年度分	
16	財務状況	直近2年分 (財産目録、貸借対照表、資金収支計算書、事業活動報告書)	任意
17	資金計画書		様式8
18	借入金明細表・借入金償還計画		任意
19	特定施設入居者生活介護整備に係る近隣住民への説明経緯		様式9
20	工程表		任意
21	居室面積一覧表	特定施設として基準上必要な設備について全て記載すること	任意
22	事業用地を確保していることが判断できる資料	売買契約書など	
23	利用料金設定書	入居一時金、月額利用料等の積算根拠も記載すること	様式10
24	誓約書		様式11

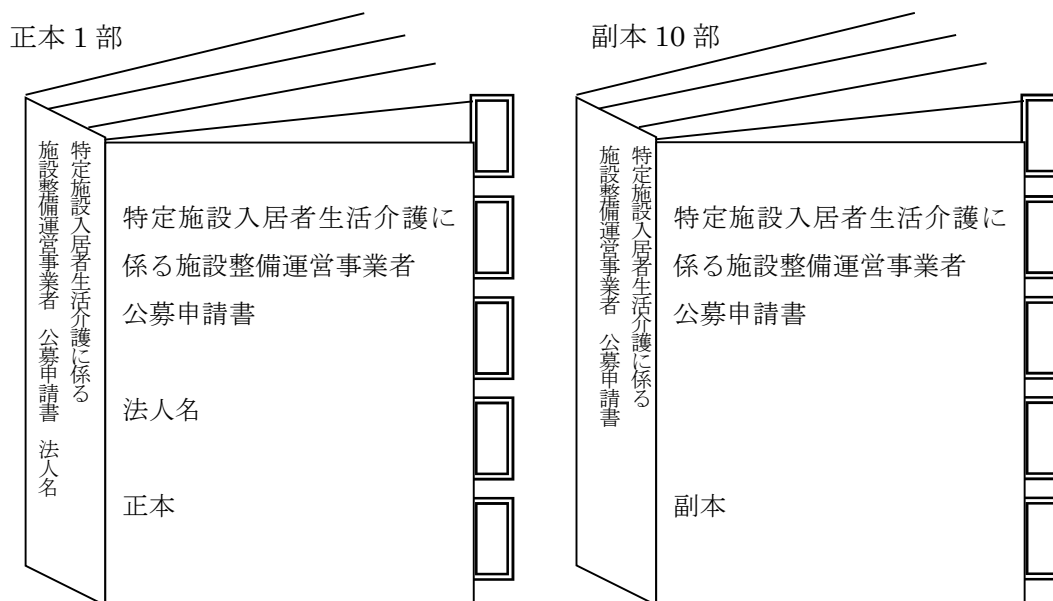
※上記以外に書類の提出を求める場合があります。

(4) 書類の体裁

- ①提出書類は特段の定めがない限りA4縦型とし、図面等はA4サイズにZ折りとしてください。
- ②表紙並びに背表紙に「特定施設入居者生活介護に係る施設整備運営事業者公募申請書」、「法人名」、「正本」又は「副本」と記載し、各書類等の間には仕切りとして合紙(白紙)を挟み、これにインデックスを添付して縦長A4紙ファイルに綴じてください。番号のみの表示は不可、番号と文字表記は「提出書類」の書類名としてください。
- ③全体の目次をつけてください。

- ④表紙及び合紙(白紙)以外にページ番号(通し番号)をつけてください。
- ⑤必ず1冊のA4フラットファイルに綴り、表紙、背表紙に次のことを記載してください。
- ・特定施設入居者生活介護に係る施設整備運営事業者公募申請書
 - ・法人名又は無記名
 - ・正本又は副本
- ⑥法人名については正本にのみ記入し、副本については、応募事業者が特定される個所は全て黒く塗りつぶしてください。
- ⑦原本証明については、申請者名義で原本の写し(コピー)であることを証明してください。

<体裁例>提出書類



<記載例>原本証明について

この写しは原本と相違ないことを証明します。 令和〇〇年〇〇月〇〇日 申請者 印

10. 応募にあたっての留意事項

- (1) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

市で受理した書類は公文書となります。そのため、公開請求があった場合、開示することがあります。

- (2) 公募の公平性を期すために、応募に係る個別の相談、問い合わせ等には対応しません。
- (3) 虚偽又は不正等による申請が明らかになった場合、応募は無効とします。
- (4) 応募受付後に辞退する場合は、辞退届(任意様式)を提出していただきます。
- (5) 応募に係る費用は、全て応募者の負担とします。
- (6) 提出書類について、明らかな誤り、軽微な修正を除き、内容の変更は認めません。
- (7) 地域への説明

- ①5. 施設整備に係る要件(10)に記載のとおり、説明会等の方法により近隣住民への説明を必ず行い、事業の内容について十分な理解を得よう努めてください。説明会などの実施状況は「施設整備参画提案書(様式2)」に記入した上で、説明を行ったことがわかる書類(経過書や議事録など)を添付してく

ださい。

- ②説明にあたっては、「習志野市の事業者公募において選定されることが条件であるため、開設しない場合もある。」等の説明を行い、住民に誤解を与えないよう注意してください。

11.審査、選定方法

申請書類の審査及びプレゼンテーションの審査をもとに総合的に評価し、事業者を決定します。

(1) 審査方法

「習志野市介護施設等整備運営事業者選定委員会」において審査を行い、整備運営予定事業者順位を決定します。

(2) 選定方法

- ①提出された申請書類及びプレゼンテーションの内容について、各評価項目の合計による総合得点に基づき、整備運営予定事業者順位を決定します。評価項目については、参考資料「特定施設入居者生活介護 評価項目」を参照してください。

- ②評価点数の合計が65点未満の場合、事業予定者として選定は行いません。

③複数事業者の選定条件

- ・最高評価点数となった事業者が複数あった場合、評価項目のうち財務状況の評価点数に基づき選定します。
- ・優先順位1位になった事業者の定員が募集数(100名以下)を下回り、且つ募集数の残数が優先順位2位以下の事業者の定員数の範囲内となった場合のみ、複数事業者を選定します。

例1) 優先順位1位の事業者の提案定員数 : 60名

優先順位2位以下の事業者の提案定員数 : 40名

⇒2事業者を選定します。

例2) 優先順位1位の事業者の提案定員数 : 60名

優先順位2位以下の事業者の提案定員数 : 45名

⇒優先順位1位の1事業者のみ選定します。

- (3) 応募資格が無いことが判明した場合や明らかに公募要件を満たしていない場合については、失格とします。

(4) 選定結果の通知

選定結果については、応募した全ての応募者に書面にて通知します。選考理由、結果に対する問合せ・異議等には一切応じません。

(5) 選定結果の公表

選定した事業予定者については法人名を、それ以外の事業者については匿名で、採点結果を市ホームページで公表します。

- (6) 審査の結果、事業予定者該当なしとする場合があります。

(7) 選定結果の取り消し

事業予定者の選定後において、事業者において辞退した場合や、事業用地を確保できない・開発の許可が得られないなど、事業計画が成り立たないことが判明した場合や、重大な不備等のあることが判明した場合には、選定を取り消し、次順位の事業者と協議を行う場合があります。

12.その他留意事項

選定事業者(複数の場合も含む)は「千葉県有料老人ホーム設置に係る事前協議等実施要綱」に基づき、選定後速やかに協議を開始すること。サービス付き高齢者向け住宅は事業の登録後、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」及び「千葉県サービス付き高齢者向け住宅登録制度事務処理要領」に基づき、各種手続きを行うこと。

(1) 習志野市との事前協議

- ①選定事業者は、有料老人ホームの設置に係る事前協議申出書（別記第 1 号様式）により行うものとする。
- ②習志野市は、①の内容を審査し、都市計画、土地利用計画及び介護保険事業計画の観点からの整合性等必要な調整を行うとともに、協議の結果について、選定事業者に対して有料老人ホームに係る意見書（別記第 2 号様式）を交付する。

千葉県公式ホームページ「有料老人ホームを開設したい方へ」の内容、「有料老人ホーム設置に係る事務処理の流れ」及び「千葉県有料老人ホーム設置に係る事前協議等実施要綱」を熟読し、前記した別記第 1 号様式「有料老人ホームの設置に係る事前協議申出書（事業者→市町村）」を提出するように準備をお願いします。

(2) 補助金について

習志野市による補助は行いませんので、資金計画策定にあたりご注意ください。

■問い合わせ先

習志野市役所 健康福祉部高齢者支援課（担当：鶴岡、竹山）

住 所 千葉県習志野市鷺沼2-1-1 市役所1階

電 話 047-454-7533

FAX 047-453-9309

E-mail koretai@city.narashino.lg.jp

習志野市ホームページ <http://www.city.narashino.lg.jp>