

令和7年3月28日配布開始
令和7年度審査・令和8年度整備 募集要項（既存施設の改築）

特別養護老人ホーム整備

募 集 要 項

令和7年度審査・令和8年度整備分

浜松市健康福祉部高齢者福祉課

(白紙)

特別養護老人ホーム整備募集要項

1 募集の趣旨

築年数の経過に伴う設備等の老朽化した既存の特別養護老人ホームの改築及び大規模修繕について、以下の条件で事業者を募集するものである。

2 募集の概要

(1) 対象施設

老人福祉法第20条の5に基づく特別養護老人ホーム（定員30人以上）

(2) 対象となる整備区分と対象要件

整備区分	整備内容	対象要件
改築	既存施設を廃止し、新たに施設を整備すること（移転改築、一部改築を含む）。 なお、特別養護老人ホームの現在の定員を増加させる計画は認めない。併設する同法第20条の3に基づく老人短期入所施設（以下、「併設するショートステイ」とする）の定員を変更させることは可とする。	次に掲げるいずれかに該当するもの。 (1) 令和8年4月1日時点で建築後50年以上経過している施設 (2) 令和8年4月1日時点で建築後30年以上経過かつ老朽度調査により算定して得た現存率が70%以下の施設 ＜老朽度調査について＞ 一級建築士が建物の老朽化を調査するもの（応募書類に様式あり）。各法人の自己負担で実施すること。
大規模修繕	本体の躯体工事に及ぶかどうかは問わず、次のいずれかに該当する整備をすること。 (1) 一定年数を経過して使用に堪えなくなり、改修が必要となった浴室、食堂等の改修工事や外壁、屋上等の防水工事等施設の改修工事 (2) 一定年数を経過して使用に堪えなくなり、改修が必要となった給排水設備、電気設備、ガス設備、消防用設備等付帯設備の改造工事 (3) 気象状況により特に必要とされる熱中症対策等のための施設の冷暖房設備の新規設置工事及び一定年数を経過して使用に堪えなくなり、改修が必要となった冷暖房設備の改造工事 (4) 居室と避難通路（バルコニー）等との段差の解消を図る工事や自力避難が困難な者の居室を	次に掲げるいずれにも該当するものであること。 (1) 補助対象経費の見積総額が3,000万円以上であること。 (2) 施設の長寿命化計画（修繕計画）等を策定し、大規模修繕後に当該施設を15年以上使用することが見込まれていること。 (3) 対象施設が、既に本補助事業による大規模修繕に係る補助金の交付を受けている場合は、原則、当該補助金の交付を受けて行った大規模修繕が完了した年度の翌年度の初日から起算して15年以上経過していること。

避難階へ移すための改修等防災対策に配慮した施設の内部改修工事 (5) 消防法設備等（スプリンクラー設備等を除く。）について、消防法令等が改正されたことに伴い、新たに必要となる設備の整備 (6) 県又は市が土砂災害等の危険区域等として指定している区域に設置されている施設の防災対策上、必要な補強改修工事や設備の整備等 (7) 施設事業を行う場合に必要な、既存建物（賃貸物件を含む。）のバリアフリー化工事等施設等の基盤整備を図るための改修工事 (8) 特に必要と認められる上記に準ずる工事 ※ 一定年数は、おおむね 15 年とする。	(4) 以下経費に充当する改修でないこと ①施設、設備の解体のみの経費 ②原状回復に処する修繕費（※） ※原状回復に処する修繕費の例 ・建物付帯設備（旧配管、昇降機、空調、音響等）の部品補修 ・機械のオーバーホール ・施設の外壁塗装 ・屋上防水のメンテナンス又は部分補修
--	--

（３）募集規模

改築整備 100 床分の予算規模で大規模修繕を含め採択するもの

3 応募資格

- (1) 社会福祉法人であること。
- (2) 市税を完納していること。
- (3) 確固たる経営基盤を有し、確実な整備及び健全な運営が見込まれるもの。
- (4) 過去の指導監査結果等、設置主体の実態において、特段の問題のないもの。
- (5) 応募にあたり、法人理事会等で承認を受けること。
- (6) 今回の募集要項に示す全ての条件を満たすことができるもの。

4 整備条件

（１）全般

- ・ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、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）等の関係法令及び関係通知に適合した施設であること。
- ・ 建設工事の契約は、浜松市調達方針に沿って行うこと。

（２）施設に関する条件

①居室定員

- ・ 原則として、一の居室の定員は、1 人とすること。ただし、入所者へのサービスの提供上必要と認められる場合は 2 人とすることができる。
- ・ 市が必要と認める場合は、4 人以下とすることができる。
- ・ 改築に伴い特養の定員を増加させる計画は認めない（ショートステイの定員の増減は可能）。
- ・ 特養定員の減、ショートステイ定員の増減を予定している場合は、応募前に市と調整を行う

こと。

②居室形態

- 改築に伴う既存施設の居室形態の変更については、以下のとおり条件を設ける。

○…可 ×…不可

		改築後		
		多床室	従来型個室	ユニット型個室
既存	多床室	○	○	○
	従来型個室	×	○	○
	ユニット型個室	×	×	○

(例) 既存施設の居室が多床室の場合⇒多床室への改築は可

既存施設の居室が従来型個室やユニット型個室の場合⇒多床室への改築は不可

- 多床室を整備する場合は、プライバシーを確保するため、次のアからウのとおりとすること。
 - ア 各床間に間仕切りや壁等を設置し、他の入所者からの視線が遮断されること。
 - イ 建具による仕切りは認めるが、家具やカーテンによる仕切りは認められない。
 - ウ 天井から隙間が空いていることは認めるものとする。

③建設時期

- 原則、令和8年度中の補助事業完了を目標とすること。
- ただし、社会情勢等又は改築時において同一敷地への建て替え等の理由によりやむを得ない場合は、令和8年度から令和9年度にかけての2か年事業とすることができる。なお、2か年事業とする場合は、令和8年度中に補助対象事業の出来形1%以上とすること。

④その他（改築）

- 実態に応じて地域貢献や在宅福祉サービスの展開に配慮すること。
- 静岡県第4次地震被害想定を考慮した施設とすること。
- 施設整備（建設等）にあたっては、浜松市景観条例（平成20年浜松市条例第89号）等に従うこと。
- 「浜松市公共部門における地域材利用に関する基本方針」に基づき、地域材の木材の利用に努めること。

【市公式ホームページ掲載箇所（令和7年3月1日現在）】

ホーム > 創業・産業・ビジネス > 産業振興 > 林業 > 浜松市の林業
> 『浜松市公共部門における地域材利用促進に関する基本方針（第4期）』について
<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/ringyou/portal/ringyou/kokyokenhen.html>

（3）用地に関する条件（改築）

- 用地については、応募者で用意すること。
- 市街化調整区域に整備を予定している場合は、応募前に市と調整を行うこと。
- 農用地区域からの除外申請を伴う青地は不可とする。
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）に関する開発行為許可や農地法（昭和27年法律

第229号)に関する農地転用など、必要な許認可を確実に得られる見込みがあり、関係各課の指導事項を遵守していること。

- ・ 土地の取得又は借用を予定している場合には、取得又は借用が確実に見込まれる根拠を提出すること。
- ・ 入所者の将来にわたっての安定的な利用のため、建物部分については自己所有地での整備を基本とする。借地の場合は、地上権又は賃借権を設定し、かつこれを登記する旨が確実に見込まれる根拠を提出すること。
- ・ 計画地の地元自治会や隣接地住民に対して、以下の【留意事項】を踏まえ、説明会の開催及び個別訪問等により、事前の説明と同意を得ること。また、その記録を提出すること。

【留意事項】

- 計画地の地元自治会や隣接地住民に対して事業者が直接説明するなど、丁寧な対応を心掛けること。
- 説明にあたっては、「特別養護老人ホームの改築の施設整備に応募するにあたっての事前説明であり、現時点で施設整備が決定したものではないが、事業が承認された場合には計画どおり実施していく。」という前提をよく説明すること。
- 説明会開催や個別訪問等を行った場合、記録を作成して提出すること。
- 施設整備に対する要望や反対意見等があった場合は、どのように対応するかについての具体的な対応策を示すこと。
- 同意書や個別訪問等が必要な範囲は原則として次のとおりであるが、計画地により状況が異なるため、地元自治会等と十分協議すること。

対象者	原則
地元自治会	同意書（及び説明会開催）
敷地を接する隣接地住民	同意書（及び説明会開催）
敷地を接しない隣接地住民	個別訪問（及び説明会開催）
近隣住民	説明会開催、個別訪問等

5 資金計画

（１）事業に要する資金のうち、事業者の自己資金や寄付予定者の資産について

令和7年3月28日（金）以降の金融機関の残高証明により確認できるものに限る。

（２）事業に要する資金のうち、借入について

令和7年3月28日（金）以降の金融機関の融資証明により確認できるものに限る。なお、独立行政法人福祉医療機構の融資を予定している場合は、福祉医療機構との協議状況を報告すること。

6 補助制度

（１）要件等

浜松市老人福祉施設整備事業費補助金交付要綱のほか、浜松市補助金交付規則（昭和55年浜

松市規則第 17 号) の要件等を確認すること。

(2) 補助額

補助金の交付額は、次により算出するものとする。

(ア) 施設の整備（施設の整備と一体的に整備されるものであって、市長が必要と認めた整備を含む。）に必要な工事費又は工事請負費、工事事務費（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は、工事費又は工事請負費の 2.6% に相当する額を限度額とする。）及びその他市長が特に必要と認める経費の合計額と、総事業費からその他の収入額（寄付金収入額を除く。）及び移行時特別積立金を控除した額とを比較して少ない方を選定する。

(イ) 6(3) に定める整備区分ごとの 1 床あたりの補助基準単価に 6(4) に定める対象床数を乗じて得た額を算出する。

(ウ) (ア) により選定された額に 4 分の 3 を乗じた額と(イ)により算出された額とを比較していずれか少ない方の額（ただし 1,000 円未満の端数が生じた場合にはこれを切り捨てるものとする。）を補助額とする。

・以下について留意すること。

- ①土地の買収又は整地に要する経費、外構工事に要する経費、既存建物の買収に要する経費、職員の宿舍、車庫又は倉庫の建設に要する経費については補助の対象としない。
- ②施設整備にあたって寄付金その他の収入がある場合、補助対象経費から控除されることがある。
- ③施設整備事業に関する事業として適当と認められない事業に係る経費について、補助対象経費から控除されることがある。

(3) 補助基準単価

未定であるが、以下の金額を補助金の 1 床あたりの単価と仮定して、6(2) に定める算出方法により補助金の交付額を算出し、応募書類の資金計画等を作成すること。

整備の区分	補助基準単価
改築	5,475,600 円
大規模修繕	1,230,000 円

(4) 対象床数

①改築

特別養護老人ホームと併設するショートステイの床数の合計とする。ただし、床数が 100 を超える場合は 100 を上限とする。特別養護老人ホームの対象床数は改築後の数（施設の一部を改築する場合は、改築部分の改築後の数）とする。併設するショートステイの床数は、既存施設の数（施設の一部を改築する場合は、改築部分の改築前の数）または改築後の数（施

設の一部を改築する場合は、改築部分の改築後の数）のいずれか少ない方とする。

②大規模修繕

補助対象となる床数は、整備の対象となる建物における特別養護老人ホームの定員数とする。

(5) 補助を見込んだ事業計画が「浜松市社会福祉法人認可・社会福祉施設整備等審査会」（以下、「審査会」という。）で承認され、かつ、市における予算の議決を得て補助金を交付する。

(6) 補助により実施された事業は、財産処分に制限が伴うため、計画段階で十分検討すること。

7 応募方法等

(1) 応募書類の提出について

応募にあたり、次のとおり所定の用紙に必要事項を記載し、関係書類を添えて提出すること。

提出書類	・施設整備応募申請書（様式あり） ・概要調書（様式あり） ・上記のほか、提出書類一覧に定めるもの ※様式類はデータを用いて作成すること
提出部数	正本1部、副本1部
提出期限	令和7年5月28日（水）午後5時まで （期限厳守） ※書類の受付は提出期限までの土・日・祝日を除いた平日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）の間とする。 ※書類の提出はあらかじめ日時を連絡のうえ、事業者の職員が持参とする。
提出先	浜松市健康福祉部高齢者福祉課 （浜松市中央区元城町103-2 浜松市役所本館3階）
提出時の 注意点	①施設整備応募申請書、概要調書その他提出資料は、1部ずつA4フラットファイルに綴じて提出すること。 ②書類は原則としてA4サイズとし、片面印刷とすること（ただし、図面についてはA4サイズとA3サイズの両方を添付すること）。 ③提出書類一覧の順とし、インデックスをつけ、整理すること。 ④様式を定めているものについては、別途、メールにてデータ提出すること。 ⑤必要と認める場合は、応募書類提出後に追加書類の提出を求める場合がある。 ⑥当募集要項に不適合の場合や書類に不備等がある場合は、受付不可とする。 ⑦応募期間中の書類の差替えは可能とするが、提出期限終了後については、原則、書類の差替え等は不可とする。 ⑧応募書類は返却しない。 ⑨提出した書類一式の控えを事業者も保管しておくこと。

8 選定の方法等

(1) 選定について

提出された事業計画に対して、審査会において別表の「選定基準」に記載された項目等につ

いて審査し、承認・不承認を決定する。選定にあたっては、書類審査に加え、事業者の代表者等にヒアリングを実施する。

なお、選定基準により評価した結果、募集定員数に満たない場合においても不承認とすることがある。

(2) 選定結果と公表

審査会による承認・不承認の決定は、令和7年8月頃を予定しており、選定結果は応募事業者に文書で通知する。なお、電話等による問合せは不可とする。

また、決定した事業者名及び計画の概要について、市から公表する。

9 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とし、選定の対象から除外する。

- ・審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- ・提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・提出書類の記載内容に著しく齟齬があった場合
- ・この要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ・その他不正行為があった場合

10 その他留意事項

(1) 事業計画が承認された事業者は、以下対応すること。

- ①本募集要項に記載した諸条件を遵守すること。
- ②施設の整備及び運営にあたり、関係法令及び関係通知を遵守すること。
- ③浜松市の指導に応じること。

(2) 応募に係る一切の費用は、選定結果に関わらず、応募事業者の負担とすること。

(3) 補助事業による施設整備の場合は、市における予算の議決が必要となるため、今回の募集による事業計画の承認が最終決定ではないこと。

(4) 施設の整備や運営に係る地元自治会や近隣、関係機関等との協議・調整については、事業者の責任において行うこと。

(5) 施設の定員については、施設整備後に減じることができないこと
(一定期間経過後は要調整とする。)

(6) 過去に施設整備に関する国・県・市の補助を受けている場合は、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）に基づく財産処分の承認手続きが必要となる可能性があること。

- (7) 社会福祉法人は、社会福祉法（昭和26年法律第45号）等に基づく基本財産処分の承認手続きが必要となること。
- (8) 市は、事業計画を承認した事業者に関して、本募集要項に記載された事項について重大な違背行為があったと認めるとき、又はその他の事情により、適切な事業の実施が困難と認めるときは、事業計画の承認を取り消すことができるものとする。この場合、事業者はすでに要した費用の弁済を求めることはできないこと。
- (9) 提出された書類や承認された事業について、浜松市情報公開条例（平成13年浜松市条例第32号）による公開の対象となる可能性があること。

11 担当課

浜松市健康福祉部 高齢者福祉課 施設福祉グループ

所在地	〒430-8652 浜松市中央区元城町103番地の2 (浜松市役所本館3階)
TEL	053-457-2886
E-mail	kourei@city.hamamatsu.shizuoka.jp
開庁時間	土・日・祝日を除いた平日の午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く）

※担当が不在となる時間があるため、来庁時はあらかじめ日時の御連絡をお願いします。

12 スケジュール（予定）

年	月	項目
令和7年	3月28日	募集開始
	5月28日	応募書類提出締め切り
	締切後	ヒアリング・書類審査
	8月頃	施設整備審査会による選考
	選考後	結果通知
令和8年	12月	基本設計審査
	2月	実施設計審査
	4月	補助金交付申請書提出・交付決定
	5月	公告、入札、契約、着工
令和9年		※工事の内容により、以降のスケジュールについては異なる。
	11月	中間検査
	2月	完成検査
	3月	入所者の転所
令和9年	4月	補助金交付確定申請・交付確定
		開設、補助金支払い、既存施設の解体