

令和2年1月31日配布開始
令和2年度審査・令和3年度整備 募集要項（既存施設の改築）

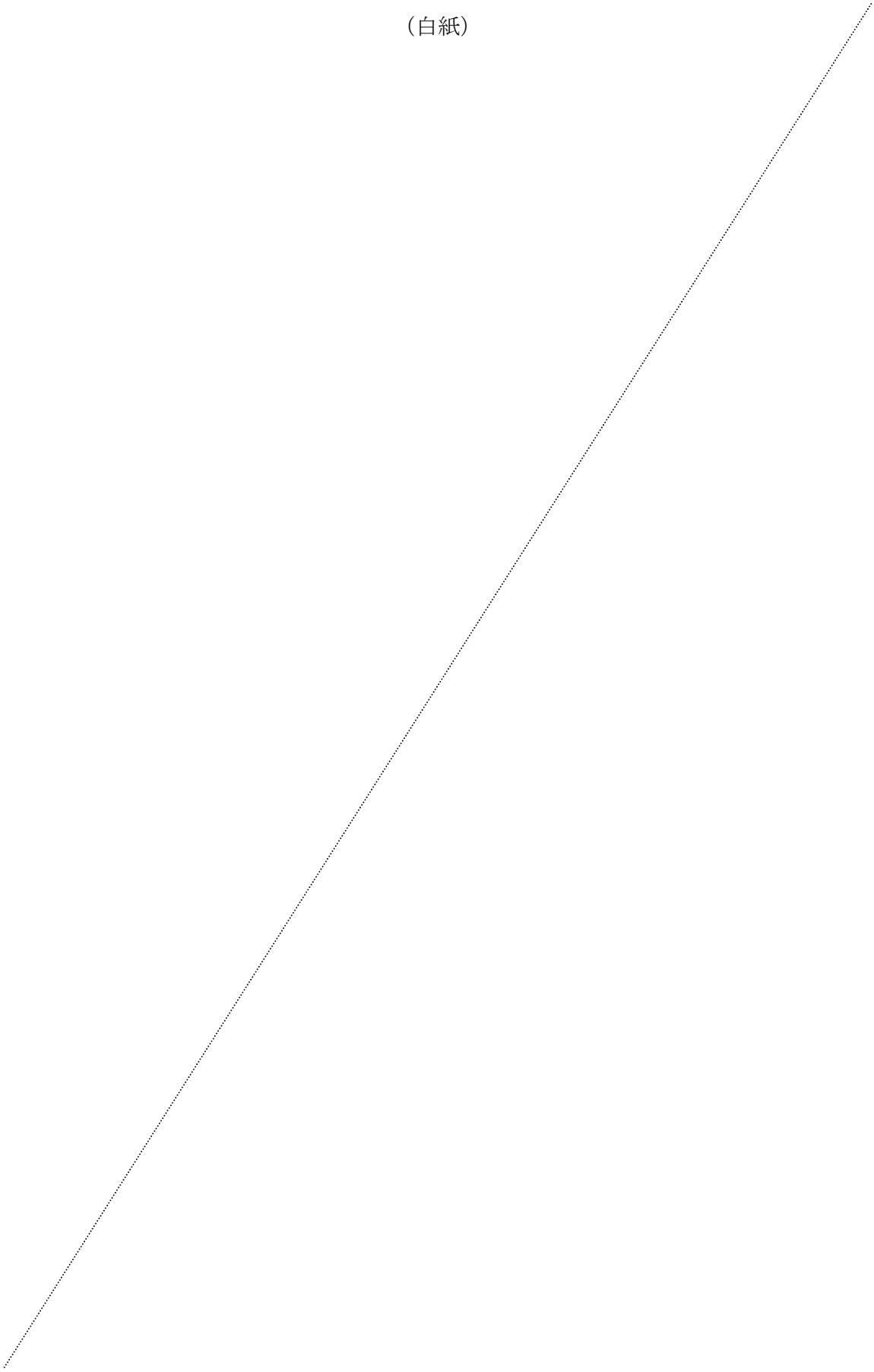
特別養護老人ホーム整備 (既存施設の改築)

募 集 要 項

令和2年度審査・令和3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（既存施設の改築）
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

特別養護老人ホーム（定員 30 名以上）で、建築後 50 年以上経過している施設または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。

(2) 対象となる整備区分

整備区分	整備内容
改築	既存施設（老人福祉法第 20 条の 5 に基づく特別養護老人ホーム）の現在の定員を増加させずに、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）。

※留意事項

- ・ 改築に伴いショートステイ専用居室の定員を変更させることは可とする。
- ・ 改修（既存施設を取り壊さずに施設内部を修繕すること）は対象外とする。
改修の場合において、既存のユニット型でない特別養護老人ホームを、ユニット型の特別養護老人ホームとする計画や、既存の多床室をプライバシー保護のために改修する計画については、静岡県補助金（県介護サービス提供体制整備促進事業費補助金）の活用を予定することとする。

(3) 募集床数 100 床程度（併設するショートステイ専用居室の床数を含む）

3 応募資格

- (1) 社会福祉法人
- (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。入札にあたっては、市内経済の活性化のため、市内業者に参加資格を限るよう努めること。

(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。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。
- ・ 市が必要があると認める場合は、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については、多床室への改築を可とし、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とする。

- ・ 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

- ・ 移転改築の場合は、新たな建物について令和3年度中の整備完了を目標とすること。
- ・ 同一敷地への建て替えの場合や、その他の事情等やむを得ない場合は、令和3年度から令和4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3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

- ・ 必要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2年1月31日現在）】

ホーム > 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3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

- ・ 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るとともに、関係各課の指導事項を遵守すること。
- ・ 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に配慮し、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、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。

※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は令和2年1月31日（募集開始日）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、借入については、令和2年1月31日（募集開始日）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) 浜松市老人福祉施設整備事業費補助金交付要綱（案）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（市税を完納している事業者であることなど）を確認すること。

(2) 施設整備事業費補助金は、施設建設に要する経費（土地取得費、外構工事費を除く）、既存施設の解体撤去、仮設施設の整備に要する費用の3/4相当額と1床当たりの補助単価に整備床数を乗じて得た額のいずれか少ない方とする。

(3) 補助金額は未定であるが、創設・増築に対する平成27～29年度補助事業の1床あたり平均単価に、建設工事の労務費・資材費の高騰や消費税率の引上げ分を反映した1,885千円を、補助金の1床あたりの単価と仮定して、応募書類の資金計

画等を作成すること。

- (4) 補助対象となる床数は、特別養護老人ホームについては改築後の床数とし、ショートステイ専用居室については、既存施設の床数または改築後の床数のいずれか少ないほうとする。
- (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) 用地の購入や造成工事等に関する補助制度はない。
- (7) 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ので留意すること。
- (8) 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

応募にあたっては、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2年5月11日（月）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 （浜松市中区元城町103-2 浜松市役所本館3階）

<p>提出時の 注意点</p>	<p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>④様式を定めているものについては、別途、データでの提出もすること（メールで提出）。</p> <p>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。</p> <p>⑥応募に関する諸条件に適合しない場合や書類の不備等がある場合は、受付不可とする。</p> <p>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。</p> <p>⑧応募書類は返却しない。</p> <p>⑨提出した書類一式の控えを事業者としても保管しておくこと。</p>
---------------------	---

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2年6月下旬頃を予定しており、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（令和3年2月頃を予定）。

9 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、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

- (1) 事業計画が承認された事業者は、本募集要項に記載した諸条件を遵守するほか、施設の整備及び運営にあたっては、関係法令及び関係通知を遵守することはもとより、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。
- (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。
- (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ので留意すること（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）に基づく財産処分承認手続きが必要となるため留意すること。
- (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承認手続きが必要となるため留意すること。
- (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。
- (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ことがある。

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)

令和2年

- 1月31日 募集開始
- 5月11日 応募書類提出締め切り
- 5月中旬 書類審査・ヒアリング
- 6月下旬 施設整備審査会による選考
- 7月中旬 結果通知
- 11月 基本設計審査

令和3年

- 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
※同一敷地への建て替えや既存建物の解体の工期により、以降
のスケジュールについては異なる。
- 11月 中間検査

令和4年

- 2月 完成検査
- 3月 入所者の転所
補助金交付確定申請・交付確定
- 4月 開設
補助金支払い
既存施設の解体

別表（選定基準）

	評価項目		配点
①整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険事業計画等との整合性 ・適切な整備経費の積算 ・施設整備及び運営に必要な資金計画の妥当性 ・整備に係る法的規制、認可基準への適合 		適否判定
②運営法人	<ul style="list-style-type: none"> ・法人の所在地 ・介護サービス事業の実績 ・指導監査の指摘事項の有無と対応状況 		15点
③整備予定地	<ul style="list-style-type: none"> ・整備に必要な用地確保の確実性 ・地元自治会、隣接地住民の同意 		10点
④計画内容等	既存施設 の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の経過年数 ・既存施設の老朽化の状況 ・入所の状況 ・福祉避難所協定締結の状況 	70点
	入所者 待遇	<ul style="list-style-type: none"> ・居住費の基準費用額との比較 ・居室の面積基準との比較 ・職員配置計画の配置基準との比較 ・騒音、日照等の周囲環境の状況 	
	計画内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・在宅福祉サービス事業の展開 ・ショートステイ専用居室の設置規模 ・地域交流スペースの確保 ・来客用駐車場の確保 ・保育、障害、医療施設等との複合計画の有無 ・整備予定地の津波・浸水・土砂災害想定及び対策 ・自然災害への対応 	
	地域バ ランス	<ul style="list-style-type: none"> ・区別の施設充足率（高齢者1,000人当たり床数）との比較 ・既存広域型施設との距離 	
⑤加点・減点	<ul style="list-style-type: none"> ・加点要素の評価 ※そのほか減点要素があれば減点		5点
計			100点

【審査方法】 ※合計得点の上位より順に選定する。