

平成30年度  
国有地活用による地域密着型特別養護老人ホーム等  
整備・運営法人公募要項

平成30年 7月  
武蔵野市  
健康福祉部高齢者支援課

## 1 公募の趣旨

武蔵野市（以下「市」という。）は平成30年3月に「武蔵野市高齢者福祉計画・第7期介護保険事業計画」を策定し、基本方針として「まちぐるみの支え合いの仕組みづくり」を推進しています。計画では、住み慣れた地域での生活を継続するための基盤整備として、用地確保が困難な都市部における新たなスキームを活用した地域密着型の特別養護老人ホーム等を整備する方針を決定しました。

今回の公募は、この計画に基づき、市内の国有地に地域密着型特別養護老人ホーム等を整備・開設する事業者を募集するものです。

## 2 事業の概要等

本事業は、事業者自らが国から定期借地により国有地を借り受け、高齢者施設を建設し運営していただくものです。事業を行うための施設・設備等を整備する費用、設置した施設・設備等の維持管理に要する費用、事業の運営に要する費用（国有地の賃料含む）等はすべて事業者負担していただきます。

なお、本公募において市は国への推薦事業者を選定いたしますが、貸付相手方としての事業者の決定は国が行いますのでご了承ください。

### （1）公募施設

- ・地域密着型特別養護老人ホーム（ユニット型：定員29人以下、サテライト型含む。）
- ・小規模多機能型居宅介護事業所

### （2）事業のスケジュール（予定）

時期	内容
平成30年度	7月 公募開始
	1月 【市】事業者選定
	2月 【国】事業者決定
平成31年度	6月 【都】地域密着型サービス等整備助成事業協議開始
	8月 東京都補助内示
	秋頃 国と法人が定期借地権設置契約締結 工事着工
平成32年度	末頃 施設開設

### （3）留意事項

事業計画は、公募資格を満たすとともに、介護保険法、武蔵野市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例、その他関係法令及び条例等に適合したものであること。

### 3 応募資格

本事業に応募する事業者は、以下の資格要件を全て満たす法人であることが必要です。なお、同一事業者が複数の提案を行うことは禁止します。

#### (1) 事業実績

(ア) 平成30年4月1日現在で、特別養護老人ホーム（地域密着型含む）の運営実績が1年以上ある社会福祉法人であること。

#### (2) 財務状況

(ア) 応募時において、事業開始当初の運営資金が確保されていること。年間事業費（予定額）の1/2分の3以上＋法人事務費（100万円以上）を自己資金で確保していること（金融機関からの借入金は認めない。）。

(イ) 応募時において、債務超過でないこと。債務超過を解消するため出資等を行い、補助申請時点では、債務超過が改善している場合であっても原則認められません。

(ウ) 過去3年間（平成27年度から29年度まで）の決算状況が、営業活動（通常の事業運営）に基づく赤字でないこと。なお、一時的な特別損失等の事由により赤字が生じた場合は相談に応じます。

#### (3) その他

(ア) 介護保険法第78条の2第4項各号の規定に該当しないこと。

(イ) 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条に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれらの利益となる活動を行う団体ではないこと。

(ウ) 介護保険サービス事業について、過去に都道府県または市区町村が行った指導検査において重大な指摘を受けていないこと。

(エ) 平成30年8月1日（水）開催の事業者説明会に参加していること。

### 4 貸付予定地

#### (1) 土地の所在地

(地番) 武蔵野市中町3-1708-1外1筆

(住居表示) 武蔵野市中町3-23-5

#### (2) 敷地面積

1,480.77㎡

#### (3) 埋蔵文化財

貸付予定地は埋蔵文化財包蔵地ではありません。

(4) 建築上の法規制等（主な用途地域等）

用途地域：第一種低層住居専用地域

防火・準防火：準防火地域

建ぺい率：50%

容積率：100%

日影規制：種別（一） 3H-2H（1.5M）

計画道路：なし

地区計画：なし

(5) 現地の見学

該当地には既存建物等がありますが、国において平成31年秋頃までに解体を行う予定です。なお、現地見学会は行いません。現況確認は可能ですが、敷地内への立ち入りはできません。確認の際は、近隣の迷惑とならないようご注意ください。

## 5 貸付条件等

事業者は以下の条件により国と借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結していただきます。その際の契約にかかる一切の費用は、事業者の負担となります。

(1) 貸付期間

運営期間50年＋工事期間（建設工事＋運営終了後の解体・現状回復工事）

(2) 貸付開始時期（予定）

平成31年10～11月頃

地域密着型サービス等整備助成事業補助金等の内示を事業者が受領してから、建設工事着工までの期間内で、国と事業者が協議のうえ決定します。

(3) 貸付料

国と事業者との間で書面による見積り合せを実施した上で、国の予定価格以上の価格をもって貸付料を決定します。

施設整備が国の減額貸付の基準に合致すれば、当初10年間の貸付料は国が算定した貸付料から最大5割を減額したものとなり、11年目以降は減額なしとなります。実際の内容については、選考後に国との協議の上で決定していただくことになります。

(4) 保証金

免除となります

#### (5) 支払方法

貸付料の一部は前納することが可能です。

※定期借地権設定に際して授受される一時金であって、借地代の前払いの性格を有するものについては、定期借地権利用による整備促進特別対策事業補助金の対象となる場合があります。

#### (6) 土地の返還

貸付期間満了の時又は国により土地賃貸借契約が解除されたときは、当該国有地を借受者の負担により施設、設備等の撤去を直ちに行い、原状回復させ、返還してください。

#### (7) 貸付料の見直し

貸付料の適用期間は原則3年間とし、期間満了後の貸付料については、国の定める基準に基づき算定した額を通知します。

## 6 開設に伴う補助制度について（予定）

#### (1) 補助活用の留意点

施設開設にあたり、都の補助金を活用し、市の予算の範囲内において補助を受けることが可能です。補助金を活用する場合は、市が都と協議を行い、交付申請が採択されることが前提となります。その際には、市及び都に關係書類を別途提出していただく必要があります。また、採択内容により、上限額が減額されることがあります。

なお、補助決定の内示後でなければ、土地の定期借地権契約及び施設整備の着工はできませんので、ご注意ください。

#### (2) 補助予定額

以下は平成30年度（ウのみ29年度）補助基準額であり、国と東京都の制度改正等により、今後変更される場合があります。なお、資金計画等はこの額を使用してください。

補助の詳細な補助条件等については、東京都ホームページ（東京都福祉保健局高齢社会対策部施設支援課）もご参照ください。

##### (ア) 土地に関する補助

- ・定期借地権利用による整備促進特別対策事業補助金

当該施設等を整備する用地に係る国税局長が定める路線価の2分の1。（ただし、10億円を限度）これに補助率1/2を乗じて得た額。なお、対象は定期借地権設定に際して授受される一時金であって、借地代の前払いの性格を有するものに限る。

(イ) 施設整備に関する補助

- 地域密着型サービス等整備助成事業補助金

対象施設	配分基礎単価	単位
地域密着型特別養護老人ホーム	4,270 千円	整備床数
小規模多機能型居宅介護事業所	32,000 千円	施設数

- 地域密着型サービス等重点整備事業補助金

地域密着型特別養護老人ホーム	定員 ~15人： 5,625 千円
	16人： 11,000 千円
	17人： 16,375 千円
	18人： 21,750 千円
	19人： 27,125 千円
	20人： 32,500 千円
	21人： 37,875 千円
	22人： 43,250 千円
	23人： 48,625 千円
	24人： 54,000 千円
	25人： 59,375 千円
	26人： 64,750 千円
	27人： 70,125 千円
小規模多機能型居宅介護事業所	28人： 75,500 千円
	29人： 80,875 千円
	宿泊定員1人： 937 千円
	2人： 5,812 千円
	3人： 10,687 千円
	4人： 15,562 千円
	5人： 20,437 千円
6人： 25,312 千円	
7人： 30,187 千円	
8人： 35,062 千円	
9人： 39,937 千円	

(金額は補助基準額に高騰加算補助基準額を合算しています)

(ウ) 開設準備に関する補助

- 介護施設等の施設開設準備経費等支援事業補助金 ★ 平成29年度補助単価

対象施設	交付基礎単価	単位
地域密着型特別養護老人ホーム	621 千円	定員数
小規模多機能型居宅介護事業所	621 千円	宿泊定員数

(工) 運営費に関する補助

- 運営費に関する補助はありません。

## 7 施設整備及び運営に関する基本的事項

施設の整備及び運営に際しては、それぞれ該当する以下の法令及び条例等を遵守してください。また、建設工事等に際しては、事業者は工事請負者が関係法令を遵守した工事施工をするよう適切に監理、監督をしてください。

(1) 遵守すべき法令等

(ア) 建築全般

- 建築基準法及び関係規定
- 消防法及び関係規定
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- 東京都福祉のまちづくり条例
- 東京都景観条例
- 武蔵野市まちづくり条例
- 武蔵野市みどりの保護育成と緑化推進に関する条例
- 武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例
- 武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例
- 武蔵野市緑化に関する指導要綱（平成21年4月1日）
- その他関係法令及び条例、規則等

(イ) 運営全般

- 老人福祉法
- 介護保険法
- 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例
- 東京都特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例施行規則
- 東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例
- 東京都指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例施行規則
- 武蔵野市指定地域密着型サービスの事業の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例
- 財務省通達：平成23年3月31日付財理第1539号「社会福祉施設等の整備を目的とした社会福祉法人等に対する定期借地権の設定について」
- 財務省通達：平成27年12月21日付財理第4997号「介護施設整備に係る国有地の有効活用について」
- その他関係法令及び条例、規則等

(ウ) その他

- ・武蔵野市暴力団排除条例
- ・その他関係法令及び条例、規則等

(2) 運営に関する条件

(ア) 特別養護老人ホームの入所について

「武蔵野市介護老人福祉施設入所指針」に基づき入所決定を行ってください。

(イ) 利用者負担

居住費をはじめとする利用者が負担する費用はできる限り低額な設定としてください。特別養護老人ホーム入所者及び併設ショートステイ利用者の利用料負担の軽減を図るため、「低所得者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額の軽減制度の実施について（平成12年5月1日付老発第474号厚生省老人保健福祉局長通知）」に定める社会福祉法人による利用者負担額軽減制度を活用してください。

(ウ) その他

福祉サービス第三者評価を定期的に受審してください。市では、福祉サービス第三者評価受審に要した経費の全部又は一部を、予算の範囲内で補助する制度を設けていますので、ご活用ください。

(3) 地域住民に対する対応

施設運営にあたっては、国有地を活用しながら行う事業であることに留意しながら、地域住民からの要望に誠実に対応してください。ただし、国が事業者として決定するまでは、個別に地域住民に対する説明や調整等を行わないでください。

## 8 事業者の審査・選定方法

(1) スケジュール

時期（平成30年度）	内容
7月	公募要項発表
7月30日（月）午後5時	事業者説明会参加申込書提出締切
8月1日（水）	事業者説明会
8月1日（水）	質問受付開始
8月10日（金）	質問受付終了
9月3日（月）～9月14日（金）	応募申込書受付期間
12月	審査（書類審査・プレゼンテーションなど）
1月	公募審査結果の決定 通知・公表



(2) 事業者の審査・選定

事業者選定は、武蔵野市地域包括ケア推進協議会への協議及び武蔵野市指定地域密着型サービス事業者等選定委員会の審査に基づき、武蔵野市長が決定します。

審査の結果、選定事業者なしとする場合があります。

(3) 審査方法

審査は提出された書類に基づく審査、プレゼンテーション及びヒアリングにて行います。また、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。

(4) 審査・選定の基準

提出された事業計画書をもとに、以下の点を中心に審査・選定を行います。

1	運営法人の適格性	法人の理念
		財務状況
		収支計画等
2	サービス基盤・内容	職員体制
		人材育成
		サービス体制
		関係機関との連携
3	家族・地域・関係機関との連携	家族・地域・関係機関との連携
4	施設内容	施設内容

(5) 結果通知

選定結果は、応募したすべての事業者にも文書により通知します。

また、選定された事業者については、市ホームページで公表します。

\*選定事業者となっても、地域密着型サービス事業者としての指定が確約されたものではありません。別途、介護保険法に基づく地域密着型サービス事業者として市から指定を受けていただきます。

## 9 事業者説明会

本事業についての説明会を開催します。応募を予定（検討を含む。）している事業者は、必ず参加してください。また、説明会当日は、本募集要項、様式を印刷のうえお持ちください。

(1) 日時

平成30年8月1日(水) 午後3時から

(2) 会場

東京都武蔵野市緑町2丁目2番28号  
武蔵野市役所 111会議室

(3) 申込方法

平成30年7月30日(月) 午後5時までに別添「事業者説明会参加申込書」を下記にFAXまたはEメールにより提出してください。

(送信先) 武蔵野市健康福祉部高齢者支援課管理係宛

FAX : 0422-51-9218

Eメール : sec-kourei@city.musashino.lg.jp

※メールの件名は「法人名 8月1日(水)の事業者説明会への参加申込」としてください。

※必ず電話にて到達確認をしてください。

## 10 質疑及び回答

(1) 質疑者の資格

平成30年8月1日(水)に開催する事業者説明会に参加した事業者とします。

(2) 質疑の方法

必要事項及び質疑の内容を別添「質問票」に記載の上、電子メールにより送付するとともに、必ず電話にて到着確認をしてください。これ以外の方法(電話、訪問等)による質問は御遠慮ください。

なお、質問票は、質問事項1件ごとに作成してください(1通の質問票に複数の質問事項を記載しないようにしてください。)

(3) 受付期間及び送付先

(ア) 受付期間

説明会実施後から同年8月10日(金)まで

※必ず電話にて到着確認をしてください。

(イ) 送付先

メール : sec-kourei@city.musashino.lg.jp

武蔵野市 健康福祉部 高齢者支援課 管理係 宛て

#### (4) 回答の方法

平成30年8月22日（水）までに、全ての質疑回答書を武蔵野市ホームページに掲載します。  
質疑回答書は、この要項と一体のものとして、この要項と同等の効力を有するものとします。

## 11 応募申込書について

本公募への申込を希望する事業者は、次により応募申込書類を提出してください。市に次に掲げる書類を提出した事業者を応募申込者とします。

#### (1) 提出書類一覧

提出書類一覧表のとおり

様式は武蔵野市HPよりダウンロードしてご使用ください。

[http://www.city.musashino.lg.jp/kurashi\\_guide/kaigohoken/kaigo\\_jigyosya/index.html](http://www.city.musashino.lg.jp/kurashi_guide/kaigohoken/kaigo_jigyosya/index.html)

#### (2) 提出部数・綴り方

必要部数：正本1部、副本12部（副本は正本のコピーで可）

提出書類は、それぞれフラットファイルに綴じて下さい。提出書類の項目ごとに仕切りとして紙を挟み、仕切り紙にインデックスを付した上、提出してください。併せて指定様式を電子ファイル（CD-ROM等）にまとめたものを1部提出してください。

その他、提出書類の体裁については、別紙「ファイル作成要領」を参照してください。

#### (3) 受付日時・提出場所

##### (ア) 受付日時

平成30年9月3日（月）～同年9月14日（金）午前9時～午後4時

※閉庁日を除く

##### (イ) 提出場所

武蔵野市役所 1階13番窓口

健康福祉部高齢者支援課管理係

#### (4) 応募の辞退について

応募申込書を提出した後の辞退については、応募辞退届の提出をお願いします。

#### (5) 留意事項

(ア) 応募書類提出については、電話で予約の上ご来庁ください（郵送不可）。

- (イ) 提出した書類は、理由の如何に関わらず返却しません。
- (ウ) 事業計画書等の作成に伴う費用は全額事業者負担となります。
- (エ) 提出された資料は、武蔵野市情報公開条例の規定に基づき、情報公開の対象となる  
ことがあります。
- (オ) 資料の追加や修正をお願いすることがありますので、締切日直前は極力避け、日程  
に余裕をもってご提出ください。

**問い合わせ先**

武蔵野市 健康福祉部 高齢者支援課 管理係

武蔵野市緑町2-2-28 1階 13番窓口

電 話 0422-60-1940

F A X 0422-51-9218

メー ル sec-kourei@city.musashino.lg.jp