

下関市地域密着型介護老人福祉施設
整備運営事業者募集要項

令和6年7月

下 関 市

目 次

1	公募の趣旨	1
2	整備する施設の概要	1
3	応募資格	1
4	整備用地に関する条件	1
5	施設整備に関する条件	2
6	運営に関する条件	3
7	公募期間及び選定スケジュール	3
8	選定方法について	3
9	質問の受付	4
10	施設整備費補助	4
11	提出書類の提出方法、期限及び提出先	5
12	応募に関する留意事項	7

資料

別表1	提出書類一覧及び書類No.	10
別表2	審査基準（一部）	11
	～市として望ましいと考える人員基準・設備基準～	

1 公募の趣旨

第9期下関市介護保険事業計画（第九次下関市いきいきシルバープラン）に基づき、下関市内で地域密着型介護老人福祉施設（入所定員が29人以下の特別養護老人ホーム）を整備する事業者を募集するものです。本公募については、下関市の地域の特性や実情に配慮し、創意工夫に富んだ整備計画を募集し選定を行うものとします。

2 整備する施設の概要

- (1) 圏域 豊北、豊田、豊浦いずれかの圏域内に1施設
- (2) 定員数 29人（1ユニット概ね10人以内とする。）
- (3) 形態 ユニット型の地域密着型介護老人福祉施設
- (4) 施設整備完了及び開設時期
やむを得ない理由を除き令和7年度末までに施設整備、運営の準備を行い、開設できること（令和8年3月頃事業開始（予定））。

3 応募資格

応募者は、次に掲げる要件を満たすものとします。

- (1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人又はこれから社会福祉法人の設立を予定している者（ただし、指定申請時まで認可を受けることが見込まれる者とする。）
- (2) 応募者や役員等が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号及び同条第6号に掲げる団体や構成員ではないこと。
- (3) 介護保険法第78条の2第4項各号に該当しないこと。
- (4) 応募者及び理事長又は設立準備委員会等の代表者が国税、地方税及び社会保険料の滞納をしていないこと。

4 整備用地に関する条件

- (1) 事業用地は、応募者又はその関係者が所有している用地であるか、取得見込みであること。又は、賃貸借契約の締結が確実であり事業の継続性が十分確保されていること。
- (2) 新たに事業用地を購入する場合は、応募時に土地を購入する必要はないが、売買が確実であることが確認できる書類を提出すること。
- (3) 事業運営に必要な土地を賃借する場合は、事業開始後10年以上の賃借が確実であることが確認できる書類を提出すること。ただし、法人の

種類によっては、賃貸借による事業運営が認められない場合があるため、事前に法人所轄庁へ確認すること。

- (4) 法令等に基づく規制解除や開発許可、転用許可等が見込まれる用地である場合は、都市計画法、農地法、農業振興地域の整備に関する法律、文化財保護法に基づく埋蔵文化財の有無等用地の利用の制限、規制等についてあらかじめ調査した上で選定し、確実に整備可能が見込まれること。

ただし、開発審査会等に諮問する事案の場合は、御相談に応じます。

- (5) 山口県土木建築部砂防課作成の「山口県土砂災害警戒区域等マップ」における「土砂災害警戒区域及び特別警戒区域」の「土砂災害特別警戒区域」又は「土砂災害警戒区域」に土地の全部又は一部が該当していないこと。

※ 土砂災害警戒区域等に該当していないことを事前に介護保険課が確認を行いますので、令和6年8月9日（金）午後5時までに、「土砂災害警戒区域等非該当に係る確認申請書」に当該地域が土砂災害警戒区域等に該当していないことを証明できる図面や写真等を添付のうえ、申請してください。この事前の確認を行っていない応募者の書類については受け付けできませんので御了承ください。なお、提出する図面等は整備用地の位置が客観的に確認できるものであれば、測量図や土地所在図でなくても差し支えありません。

※ 確認には時間を要しますので期日には余裕を持って提出をお願いします。なお、来庁する際には事前に電話で予約の上、来庁してください。

- (6) 事業用地が、洪水浸水想定区域などであるかどうかについては、応募者等で確認し、該当する場合は災害対策を十分に検討してください。

5 施設整備に関する条件

- (1) 施設がユニット型になっていること。
- (2) 「山口県福祉のまちづくり条例」の第17条の2の特定公共的施設の構造等基準に適合させること。
- (3) 老人福祉法、介護保険法、建築基準法、消防法、食品衛生法等関係法令等を遵守すること。このうち、介護保険法により定められた設備基準において必要となる面積は、すべて内法面積とすること。
- (4) 決定事業者については提出書類に記載した内容及び審査の過程での質問回答を遵守して整備すること。また、設計等の変更を行う場合は、必ず事前に本市と協議し、その承諾を得ること。
- (5) 決定事業者については、地域経済の活性化に寄与するため、事業所の

整備及び運営において、地元業者の活用及び地産地消等に努めること。

6 運営に関する条件

- (1) 近隣住民、地元自治会等と連携を深め運営ができること。
- (2) 事業資金の確保が確実に担保され、長期的に安定した事業運営ができること（※介護報酬の入金は事業を開始してから約3ヶ月後からです。）
- (3) 決定事業者については提出書類に記載した運営に関する事項（人員配置、利用料金等）は、事業開始当初から実施すること。

7 公募期間及び選定スケジュール

令和6年7月16日（火）～8月30日（金）：公募期間

※ 令和6年8月9日（金）：土砂災害警戒区域等ではない旨の確認申請の締切（P2参照）

※ 令和6年8月19日（月）：選定に伴う質問の締切（P4参照）

令和6年9月1日

～10月下旬：書面審査及びヒアリング審査

令和6年11月中旬：下関市社会福祉法人・施設整備等審査会の審査

令和6年12月中旬：整備事業者の決定及び通知

令和7年5月頃：補助金の申請

令和7年7月頃：（交付決定後）工事着手

令和8年1月：指定申請

令和8年2月下旬：下関市地域密着型サービス運営委員会に報告

令和8年3月頃：事業開始（予定）

8 選定方法について

- (1) 事業者の選定方法は「下関市社会福祉法人・施設整備等審査会」の委員を審査員とし書面審査（一次審査）及び個別ヒアリング審査（二次審査）を行います。ただし、必要があれば現地調査も行います。
- (2) 配点は公表しませんが、書面審査で「人員基準・設備基準等」、個別ヒアリング審査で「法人・事業の運営及び取組状況等」、「収支経営見通し」の項目について点数化いたします。書面審査及びヒアリング審査の総合点の高い事業者を決定事業者として選定します。ただし、最低基準点を設け書面審査で基準点以下の場合はその後審査を行いません。また、個別ヒアリング審査で基準点以下の場合書面審査の点数にかかわらず、選定の対象から除外されます。なお、整備する地域密着型介護老人福祉施設と同一敷地内に居宅サービス事業所（短期入所生活介護は除く）を

同時に開設する場合は、加点いたします。

- (3) 個別ヒアリング審査の詳細（1法人3名まで出席可。概ね60分程度。1問1答方式等）については、募集締切後すべての応募者に対し送付いたしますが、書面審査で基準点以下の応募者はヒアリング審査の受審資格がありませんので、書面審査後速やかにその旨通知いたします。なお、同点の場合の優先順位は、①豊北圏域、②豊田圏域、③豊浦圏域、④同一敷地内に開設する居宅サービス事業所数（併設型短期入所生活介護を含む、空床型短期入所生活介護事業所は除く）とします。
- (4) 書面審査、個別ヒアリング審査を経て、下関市社会福祉法人・施設整備等審査会に諮り事業者を決定し、下関市地域密着型サービス運営委員会に報告します。
- (5) 選定結果については、各応募者に対し決定事業者の総合点及び当該応募者の総合点を併記して送付します。なお、審査内容に関する問い合わせについては回答いたしません。

9 質問の受付

(1) 質問方法

今回の募集に関する質問は、次に定める受付期限内に「地域密着型介護老人福祉施設整備に関する質問票」に質問事項（表題、質問内容、考え方）を記入の上、次のメールアドレスへ送信してください。

Eメール：kaigojigyo@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

なお、条例、解釈通知の内容や国からの通知（Q&A）など十分確認の上提出してください。容易に確認できる内容、審査基準及び選定に係る内容については原則回答いたしません。

(2) 受付期限

期 限：令和6年8月19日（月）午後5時まで

対象者：応募者のみ（代理人、設計業者等からは受付はいたしません。）

(3) 回答方法

質問の回答は、令和6年8月26日（月）までに行います。原則、質問を受けた応募者に対してのみ、Eメールで回答いたします。ただし、全体に影響がある場合は、すべての応募者に連絡いたします。

10 施設整備費補助

施設整備に際して、県の補助制度を活用することとして1床あたり、488万円を限度とした補助を予定しています。ただし、県の交付状況によっては、下関市に補助配分がなされない場合も想定されます。よって、現時点で

は補助の交付を確約するものではありません。資金計画の策定に当たっては補助の不交付や補助基準額の減額等も想定されるため、これに対応できるように計画してください。

1 1 提出書類の提出方法、期限及び提出先

(1) 提出方法

ア A4フラットファイル縦に書類ごとにインデックス（付箋不可）をつけて綴じこんだものを16部。そのうち1部を正本とし、残り15部については写しで可（図面等はすべて縮小しA4としてください。）。

※ A4横の書類は上（天）側に綴じ穴を開けて綴じてください。

※ 提出期間内に限り、提出した書類の差替え・訂正等は認めません。

※ 提出を指示した書類以外は審査の対象とはしません。

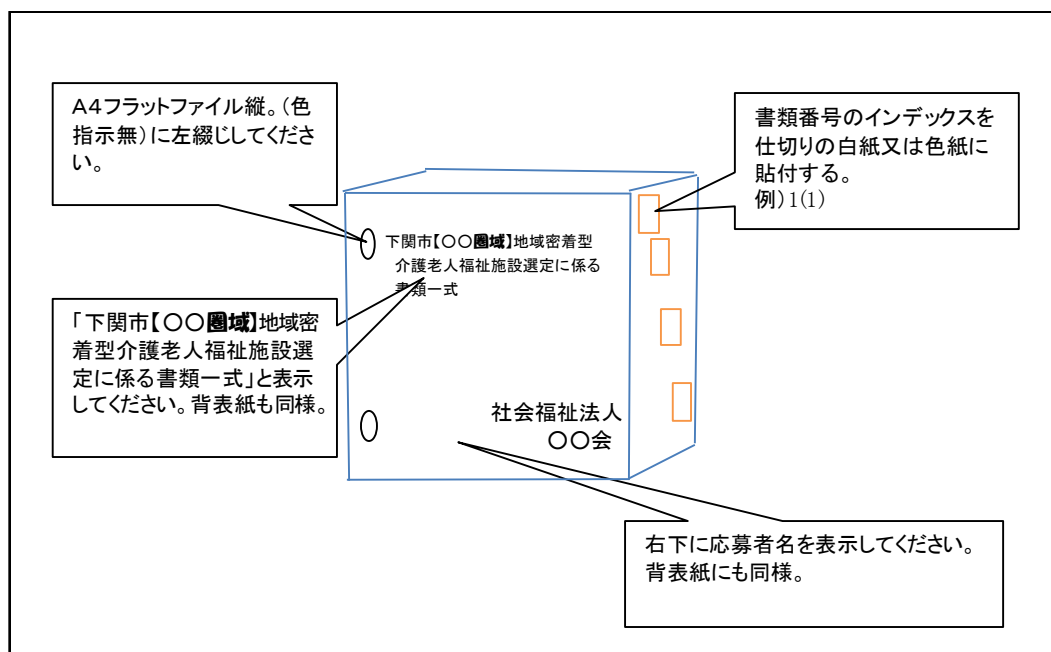
イ 表紙には「下関市【圏域名】地域密着型介護老人福祉施設選定に係る書類一式」と表題を表示し併せて応募者名を右下に表示してください。

ウ 表題及び応募者名については背表紙にも縦書きで記載してください。

エ 各添付書類の間に仕切りとして白紙又は色紙を挟み、その白紙又は色紙にインデックス（付箋不可）を貼付してください。

オ インデックスには書類No.を記入してください。必要書類及び書類No.については別表1（P10）で確認してください。

カ 指示された方法以外で綴じられたフラットファイルは受け付けません。



キ 提出書類一覧表及び提出書類一覧表の整備計画概要書、様式1～8に

については、電子データも併せて提出してください。

※ Eメールでの送信でも可。

ク 提出書類一覧表のうち、以下の書類について原本の写しを提出する場合は、代表者の原本証明をしてください。

※ 原本証明は正本のみで可

【2 法人関係】

- ・法人定款
- ・登記事項証明書（登記簿謄本）
- ・法人に係る直近3年分の財産目録、貸借対照表及び事業活動収支計算書

【3 施設設備及び敷地関係】

- ・整備予定地の状況（保有、購入、借地等）が確認できる書類
- ・建設工事見積書

【4 事業収支計画及び資金内容】

- ・法人の預金残高証明
- ・（寄付金がある場合の）寄付申立書及び寄付者の預金残高証明

例 この写しは、原本と相違ないことを証明します。

令和〇〇年〇月〇日 社会福祉法人〇〇会

理事長（設立代表者）

㊟

(2) 提出期限

令和6年8月30日（金）午後5時まで※厳守

※ 事前に電話で予約の上、お越しく下さい。その際、資料について説明を求めることもありますので、事務責任者等がお持ちください。

※ 不足書類等の確認などに時間を要することもあるため、早めに提出をしてください。

※ （再掲）上記とは別に、整備用地が土砂災害警戒区域等に該当していないことを事前に確認するため、令和6年8月9日（金）午後5時までに「土砂災害警戒区域等非該当に係る確認申請書」を提出してください。

※ なお、郵送の場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、郵便事故等については、本市はその責めを負わないものとします。

(3) 提出先

下関市 福祉部 介護保険課 事業者係
〒750-8521 下関市南部町1番1号
電 話 083-231-1371
ファックス 083-231-2743
Eメール kaigojigyo@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

1.2 応募に関する留意事項

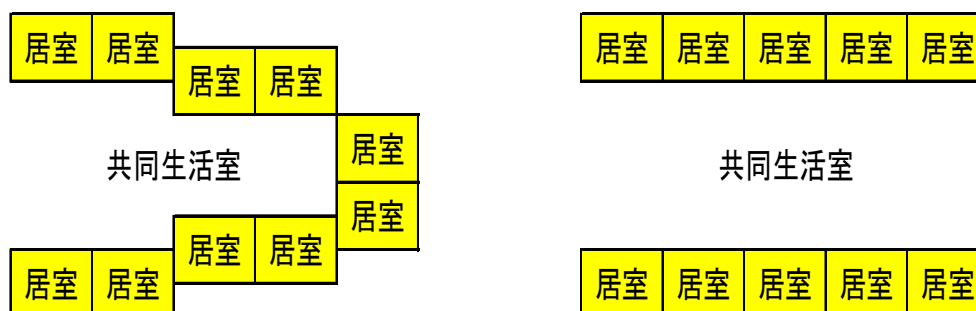
- (1) 説明会は行いませんので、疑義照会はP4「9 質問の受付」と同様の方法で行ってください。また、既存施設の増設・改築・改修により施設整備を検討している場合、書類提出前にその旨を申し出てください。必要がありますので、この場合も「9 質問の受付」と同様の方法で行ってください。
- (2) 書類の提出期限など、本要項に定める期日等は厳守していただくようお願いいたします。期日等を超える書類の提出等については、一切受け付けません。
- (3) 提出期限後は提出書類について理由を問わず返却いたしません。
- (4) 応募に関する一切の費用（書類作成・提出に係る郵送料、通信費等も含む。）については応募者の負担とします。
- (5) 下関市社会福祉法人・施設整備等審査会の委員等（本市職員を含む。）に対し、審査過程に影響を与える目的で直接的又は間接的に接触又は連絡等を行うことを禁じます。接触又は連絡等した事実が判明した場合は審査に影響を及ぼしたかどうかの如何を問わず失格となり、選定された場合でも選定は無効となります。
- (6) 応募受付後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出してください。ただし、選定後の辞退は原則認めません。本公募において整備事業者として選定された後、事業者の申し出により事業を辞退した場合、原則として、第9期下関市介護保険事業計画期間中の公募に応募することはできません。
- (7) 所定の期限内に整備が完了できないと判断した場合は、選定の取り消しを行うことがあります。この場合、選定の取消しに伴い生じる損害等の費用について、市は一切負担しません。ただし、当初想定することができなかった事由により整備が遅延すると市が認めた場合はこの限りではありません。
- (8) 提出書類に虚偽の記載が判明した場合は、選定の候補から除外します。また、選定後に判明した場合は、選定の取消し等の手続きを行います。なお、選定の取消しに伴い生じる損害等の費用について、市は一切負担しま

せん。

- (9) この要項による選定は補助を確約するものではありません。また、県の補助が不交付又は減額となった場合は、市単独による補助又は上乘せの補助をする予定はありません。
- (10) 応募に際しては、事業所開設予定地の自治会長や近隣住民に事業計画の十分な説明を行ってください。なお、説明にあたっては、「下関市の公募に応募するため、選定されない場合は事業化されないこともある。」旨を説明するなど、予定している当該事業の実施が確約されたものでないことを周知願います。
- (11) 事業者として選定された後、1か月以内に、近隣住民、事業所開設予定地の自治会長等への説明会等を開催してください。特に、事業所を新たに建設する場合は、工事車両の通行や騒音等の影響を受ける可能性のある地域住民に対しては、必ず個別に説明を行ってください。なお、選定事業者は、住民に対する事業計画等の説明状況を記載した報告書（任意様式）を市に提出してください。
- (12) 施設整備完了後、事業の準備が整った時点で指定申請を行ってください。
- (13) 選定に伴い土地所有者、地域住民、その他関係者との一切のトラブルについて、市はいかなる責任も負いません。
- (14) 書類の提出にあたっては、老人福祉法、介護保険法、都市計画法、建築基準法、労働基準法等法令等を遵守してください。法令等に違反した場合は、選定の取消し等の手続きを行います。なお、選定の取消しに伴い生じる損害等の費用について、市は一切負担しません。また、指定基準や介護報酬の内容について応募者が正しく理解している場合であっても、書類上での記入・入力誤りがあった場合には書面審査において減点の対象となるため、書類の提出前に必ず各種法令等に適合しているかどうか再度確認してください。
- (15) 複数の応募者があり、選定事業者が辞退した場合（選定事業者を取り消した場合）、次点者が最低基準点を超過している場合のみ繰り上げを行うことがあります。
- (16) 応募段階であたかも施設の開設が決定したかのような誤解を与えるパンフレットや看板などを掲示、入所者の募集などを行わないようにしてください。応募中であり、決定しない場合がある旨必ず説明に加えてください。
- (17) 選定に係る提出書類の添付書類は指示されたもののみ提出してください。
- (18) 選定外になった理由等の問い合わせについては回答いたしません。
- (19) 提出書類については、下関市情報公開条例（平成17年2月13日条例第16号）に基づく開示の対象となることがありますので御留意願います。

す。

- (20) 各種証明書は令和6年6月1日以降の日付のものを用意してください。
このうち、法人の残高証明は、すべての金融機関の証明基準日を同日としてください。
- (21) ユニット型の共同生活室と居室の配置イメージ例（参考）
※必ず配置例のようなレイアウトにしなければならないというものではありません。



- (22) 本公募において応募者がいない場合は、再公募を検討します。

別表1 提出書類一覧及び書類No.

提出書類一覧表

法人名：

		法人 チェック欄	新設 法人 チェック欄
1 全体計画関係			
(1)	地域密着型介護老人福祉施設整備計画概要書(1)		
(2)	地域密着型介護老人福祉施設整備計画概要書(2)		
2 法人関係			
(1)	法人定款		(※)で可
(2)	登記事項証明書(登記簿謄本)		
(3)	役員会議事録(当該施設計画に関するもの)		
(4)	法人に係る直近3年分の財産目録		
(5)	法人に係る直近3年分の貸借対照表及び事業活動収支計算書等		
(6)	理事長の経歴書	様式1	
(7)	施設長・管理者予定者の経歴書(施設長資格の有無を記載すること。)	様式1	
(8)	現在運営している施設・事業のパフレット		
(9)	運営指導・監査の結果通知及び指摘事項に対する改善報告書(R3~R5年度)		
(10)	誓約書	様式2	
3 施設設備及び敷地関係			
(1)	整備予定施設の平面図(全体及び各階(併設施設含む。)) (居室や共同生活室等の各区画については床面積(内法)を記載すること。)		
(2)	整備予定地の付近見取図		
(3)	整備予定施設の配置図(位置図)		
(4)	整備予定施設の立面図		
(5)	工程表(年度内に引渡が確認できる資料。名称は問わない。)		
(6)	駐車スペースが確認できる資料		
(7)	整備予定地の現況写真		
(8)	整備予定地の状況(保有、購入、借地等)が確認できる書類		
(9)	建設工事見積書		
(10)	設計概要書(任意様式。設計のコンセプトがあれば、名称は問わない。)		
4 事業収支計画及び資金内容			
(1)	地域密着型介護老人福祉施設事業収支計画(概ね10年間の見込)	様式3	
	様式3における令和8年度の経常的収入の算出根拠	様式4	
	様式3における令和8年度の経常的支出の算出根拠	様式5	
	法人の預金残高証明(写し)		
(2)	概要書の資金計画の内訳が確認できる書類		
	①寄付金がある場合には、寄付申立書(写し)及び寄付者の預金残高証明(写し)		
	②借入金がある場合には、その償還計画表		
<small>※併設事業を行う場合には、全事業に係る償還計画表と地域密着型介護老人福祉施設に係る償還計画表を提出すること。</small>			
5 職員体制			
(1)	職員勤務体制表	様式6	
6 地元周知方針			
(1)	介護事業開設に伴う地域住民への同意及び周知方法の方針	様式7	
7 その他			
(1)	その他市長が必要と認めた資料。必要に応じ別途、指示。		

※チェック済みの本一覧表を提出書類一式とともに提出すること。

※この順番でA4フラットファイル縦に綴じこむこと。

別表2 審査基準（一部）～市として望ましいと考える人員基準・設備基準～

	項目	条例	市として望ましいと考える基準
(ア)	介護職員又は看護職員	/	ユニットごとに固定された職員配置とする。（※ 顔なじみ）
		夜間及び深夜については、2ユニットごとに1人以上の介護職員又は看護職員を夜間及び深夜の勤務に従事する職員として配置。	<p>夜間及び深夜については、ユニットごとに1人以上の介護職員又は看護職員を夜間及び深夜の勤務に従事する職員として配置されている。</p> <p>上下にまたがるユニットを1人の夜勤者で対応することとなっていない。</p>
(イ)	施設 (建物配置)	/	災害に対する安全配慮をした上で、ユニットの属する階が低層であること。
(ウ)	職員更衣室	/	施設内に男女別の職員更衣室を設ける。
(エ)	職員用便所	/	職員用（来客用）の便所をユニット外に設ける。
(オ)	スタッフルーム	/	フロアごとにスタッフの休憩及び個人情報保護を保護したうえで記録できるスペースがある。
(カ)	ユニットの入り口	/	玄関らしいしつらえ（※）となっている。
(キ)	居室	/	居室は、両側から鍵をかけることができる。また、車椅子で鍵をかけられる高さとなっている。
			扉は引き戸が設置されている。
			入口まわりの壁に縦手すりを設けている。
			ベッド両側から介助が可能な空間が確保されている。
			各居室が、共同生活室を中心に配置され、入所者を見守りやすい構造となっている。

	項目	条例	市として望ましいと考える基準
(ク)	共同生活室	/	入所者が調理等に参加できるよう高さ等に配慮したキッチンを設置している。
			キッチンは入所者の状況を見渡せるよう対面式に設置されている。
			畳スペースを設置している。
(ケ)	洗面設備	居室ごとに設けるか、又は共同生活室ごとに適当数設ける。	居室及び共同生活室ごと＞複数居室及び共同生活室ごと＞共同生活室ごとに設けている。
		介護を必要とする者が使用するのに適したもの。	車椅子での利用を想定した高さや形状となっている。
(コ)	便所	/	居室及び共同生活室ごと＞複数居室及び共同生活室ごと＞共同生活室ごとに設けている。
			入口がカーテンでない。
			手すりを便器の両側に設けている。
(カ)	浴室	/	鍵をかけることができる。また、車椅子で中に入っても十分な面積があり、扉を閉め鍵をかけられる。
			居室のある階ごとに設けている。
			ユニットごと＞2ユニットごとに設けている。
			個別浴槽の設置がある。
			床は滑りにくい素材となっている。
			3方向＞2方向からの介助可能。
特殊浴槽の設置がある。			

	項目	条例	市として望ましいと考える基準
(シ)	洗濯室 又は洗濯場		ユニットごと＞2ユニットごとに設けている。
(ス)	汚物処理室		ユニットごと＞2ユニットごとに設けている。
			共同生活室を通過せずに汚物を施設外へ運搬することが可能な位置に配置している。
			洗濯室と近接している。（汚物用と清潔用の洗濯機を別にしてている。）
(セ)	調理員専用設備		隔壁により食品を取り扱う場所と区分され、3m以上離れた場所に調理員専用の便所、休憩室及び更衣室を設けている。
(ソ)	備蓄庫		調理室とは別に、備蓄品を3日分保存する部屋がある。
(タ)	パブリックスペース		ユニットを超えて利用者の交流を促すスペースであり、地域の人を呼び込むスペースがある（喫茶・売店・図書室など）。 ※セミパブリックスペースの要素を含む。
(チ)	入所者の重度化への対応		重度の要介護状態の入所者にも対応できるような対策がとれている（リクライニング車いすの配備等）。

※ 「玄関らしいしつらえ」の範囲は玄関及びその周囲を指し、その飾り付け等を含む。和風・洋風を問わないが、施設の玄関のように華美ではなく、各ユニットを1軒屋に見立て、引き戸で木製又は施設のイメージに合った落ち着いた佇まいが感じられる素材のもの。また、花や小物などで装飾するなど、季節感や風情を感じられる工夫が施されているもの。

【問い合わせ先】

下関市 福祉部 介護保険課 事業者係

〒750-8521 下関市南部町1番1号

電 話 083-231-1371

ファックス 083-231-2743

Eメール kaigojigyo@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

担 当 大串、坪井