

令和4年度（令和5年度整備分）
那覇市地域密着型サービス事業者等
公募要項（二次募集分）

— 令和4年8月 —

那覇市 福祉部 ちゃーがんじゅう課

那覇市地域密着型サービス事業者等 公募要項（二次募集分）

1 公募の趣旨

「第8次なは高齢者プラン(令和3～5年度)」に基づき、高齢者の保健福祉サービスの充実を図るため、地域密着型サービス等の提供を計画する事業者（以下、「応募事業者」という。）を募集します。なお、選定にあたっては、サービスの質、継続性の確保及び公正かつ公平性を確保する観点から、公募を経てプロポーザル方式によるものとします。

2 公募対象

今回の公募は、令和5年度整備事業です。原則、令和5年度中に開設するものとします。公募は次の事業整備数とします。

	サービス種別	事業整備数
1	地域密着型特別養護老人ホーム (地域密着型介護老人福祉施設入居者生活介護)	4事業所
2	看護小規模多機能型居宅介護	3事業所

3 全サービス種別共通

(1) 応募事業者について

①法人等要件

法人であること。

地域密着型特別養護老人ホームについては、4 地域密着型特別養護老人ホーム
(地域密着型介護老人福祉施設生活介護) 参照。

(2) 適格事項について

①次の規定に該当しない者

- ア 社会福祉法第72条（社会福祉事業の許可の取消し等）
- イ 介護保険法第78条の2第4項各号（指定地域密着型サービス事業者の指定）
- ウ 介護保険法第115条の12第2項各号（指定地域密着型介護予防サービスの事業の基準）

- ②地方自治法施行令第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当しない者
- ③直近3年間の法人税、消費税、市税の滞納がないこと。
- ④過去5年以内に介護保険事業所指定又は許可の取消しを受けた法人の役員等でないこと。
- ⑤提出書類の受付締切日において、民事再生法等による手続きをしている法人でないこと。
- ⑥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1項第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと。

(3) 整備計画及び整備予定地、建物等について

- ① 施設整備計画、事業計画の策定においては、整備予定地及び建物等それぞれが、介護保険法、都市計画法、建築基準法、農振法、農地法その他関係法令及び関係通知に基づく基準等を満たす計画であることを確認するために、関係部局等に事前相談を行うこと。なお、その内容は、様式第2号15にて詳細に記入すること。
- ② 用地の確保が必要な事業計画の場合、整備対象区域内に、用地を確実に確保すること。
- ③ 土地を今後売買により取得する（借地を含む）場合は、応募の段階では契約を有していなくても、売買（借地）が確実であることが証明できればよい。その場合、公募で選定されない場合は、契約が無効である旨を明記した土地売買（無償貸与または賃貸借）確約書等を添付すること。
- ④ 建設用地に抵当権等の施設存続の支障となりえるような権利設定がないこと。または、その権利の抹消が確実であること。
- ⑤ 用地計画の際、なほMAP（旧那覇市防災マップ）で指定する土砂災害危険箇所等（土砂災害危険箇所・土砂災害警戒区域・河川浸水想定区域・津波浸水地域）である場

合は、評価点から減点する。

⑥消防法で定められた消火設備をはじめ、スプリンクラー設備、自動火災報知設備、消防機関へ通報する火災報知設備は、今回整備予定のすべての施設に整備する。

(4) 法人が応募できる事業計画数

① 1 法人が複数のサービスに応募できますが、サービスごとに 1 事業所までとなります。

② 応募が複数の事業所の併設であっても、選定における評価はサービスごとに行います。

(5) 施設の設置形態

① 施設を新築、既存建物を増改築、既存建物内（2 階や 3 階部分など）を改修のいずれでも構いません。

② 国・県・市の補助金で建設した既存建物等を増改築又は改修する場合には、補助金の一部または全額を返還していただくこともありますので、その際は、別途、財産処分に関する事前の承認が必要です。

(6) 整備年度

すべての施設整備は単年度を基本とします。地域密着型サービス事業は、全て補助対象となる可能性があることから、安定的な財源確保の観点のため、令和 5 年度内の整備を目標に行います。

(7) 補助金制度等

地域密着型サービス事業等の整備について、施設整備や開設準備等の補助制度はあるものの、令和 5 年度以降の補助金額及び対象項目について現時点では未定となっており、補助金を財源として見込めないことから、公募では自己資金等で事業を遂行できる計画としてください。補助金は二次的な活用とします。

(参考) 補助金等関連について

① 補助金交付対象者は、事業運営にあたる法人であること。

- ②建設工事の契約は、市が行う公共工事に準じて競争入札を実施することとなるが、市から指示を受けるまでは、建設工事の公告、入札、契約行為等を行わないこと（独立行政法人福祉医療機構からの借入を予定している場合は、別途、同機構と手続き等について事前協議を行うことが必要）。
- ③事業が開始され介護保険収入が確保されるまでの運転資金として、年間事業費の12分の2以上に相当する現金や預貯金を自己資金として確保していること。
また、新設法人については、事業開始までの運転資金（人件費・事務費等）の確保について留意しておくこと。
- ④事業を確実に遂行できる経営基盤が整っていること。
- ⑤応募事業者自らが市の指定を受けて開設するものであること。
- ⑥国税及び地方税等の滞納がないこと。

(8) 施設建設にあたっての地域住民や地権者への説明等について

①事業運営のために地域住民等との連携が必要であるため、建物を建設することについては、建設予定地の隣接者や自治会等から事前に了承を得ること。

②建設予定地の隣接者については、直接隣接する民地について、公図上の土地地権者（原則、借地・借家人も含む）に建物と事業内容等について十分説明を行い、理解を得たうえで、その説明経過と同意書を提出すること。

また、建設予定地に直接隣接しない場合でも、事業者の責任において状況に応じて地権者などに建物と事業内容等について説明を行い、協力が得られるよう努めること。

③地域住民等への説明は、「那覇市の地域密着型サービス事業者等の公募に応募するための事前説明であり、現時点では施設整備が確定したものではなく、公募に応募して整備法人として選定されなければ事業化されない」という前提を丁寧かつ的確に説明し、誤解のないよう十分注意して行うこと。

④地域住民等への説明は、同意書を形式的に求めるのではなく、施設建設や事業が円滑に実施できるように、地域住民等の理解と協力が得られる状態であることが重要となります。

(9) 地域交流室を整備すること。

(10) 従業者が兼務できるのは、当該事業所、又は同一敷地内にある他の事業所、施設等若しくは併設する事業所の他の職務のうち、一つまでとします。なお、職務が同じであっても、ユニットごとの職務を一つとして数えます。

4 地域密着型特別養護老人ホーム（地域密着型介護老人福祉施設生活介護）

(1) 応募事業者について

①法人等要件

社会福祉法人であること、又は社会福祉法人格の創設を予定している者。

②社会福祉法人の創設を予定している者の応募について

- ・ 応募時には社会福祉法人ではないため、設立準備会とします。
- ・ 団体名は「（仮称）社会福祉法人〇〇会設立準備会」、代表者は「設立代表者」とします。
- ・ 設立代表者は、設立準備会の議事録と委任状等で、代表権を明らかにしたうえで、設立代表者として応募してください。
- ・ 設立準備会で要した費用は寄付となります。
- ・ 那覇市チャージがんじゅう課（社会福祉法人認可担当）に事前に相談を行ったうえで、応募してください。

(2) 整備条件

①地域密着型特別養護老人ホームについては、利用者の人格が尊重され、快適に生活できる様にするため、個室とします。

②既存の病院等の建物に地域密着型特別養護老人ホームを併設する場合、運営主体となる法人が異なるときは、土地・建物の所有権関係の登記を法人別で登記することが必要。

③地域密着型特別養護老人ホームの整備で、建設用地が借地の場合、事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権の設定登記をしてください（その趣旨の確約を含む）。

④地域密着型特別養護老人ホームの建設用地は、社会福祉法人設立認可の際に施設運営の安定性の観点から、次の事項を満たすこと。

・土地を売買で取得する場合は、原則、売買金額の全額を自己資金（寄附）で有すること。

・土地を賃借する場合は、理事長（予定者）や法人より報酬をもらっている者（例：理事（予定者）、監事（予定者等）から賃借により貸与を受けていないこと（既存の社会福祉法人も含む））。

・賃借料の水準は、法人の経営の安定性の確保や社会福祉事業の特性に鑑み、無料または極力低額であることが望ましいものであり、また、法人が寄付金等により当該賃借料を長期間にわたって安定的に支払う能力があると認められる必要があること。

（厚生省通知「国又は地方公共団体以外の者から施設用地の貸与を受けて特別養護老人ホームを設置する場合の要件緩和について」（平成12年8月22日）による）

・地域密着型特別養護老人ホームでは、建物は自己所有とする。

(3) 併設等

①地域密着型特別養護老人ホームと広域型特別養護老人ホームとの併設は不可。なお、サテライト型特別養護老人ホームは可。サテライト型の場合、本体施設は、今回公募期間終了までに事業運営しているものとする。

②サテライト型と本体施設との間の距離は、両施設が密接な連携を確保できる範囲内（自動車等の通常の交通手段による移動時間が概ね20分以内）であること。なお、様式第2号の8の（4）にて定められた時間帯それぞれにおいて実地調査を複数回実施し、適切な距離であることを確認してください。

③介護保険法に基づく居宅サービス系（ショートステイやデイサービスなど）の事業所を併設することは可能です。

(4) 短期入所生活介護（ショートステイ）

ショートステイを整備する場合は、評価点に加点します。なお、併設型は、空床型より多く加点します。

(5) 優先地区

未整備地区を優先地区（別紙1-②）とし、優先地区を事業予定地とした場合には、評価点に加点します。

5 看護小規模多機能型居宅介護

(1) 法人等要件

法人であること。又は病床を有する診療所の開設者。

(2) サテライト型

①サテライト型の場合、本体施設は、今回公募期間終了までに事業運営しているものとする。

②サテライト型と本体施設との間の距離は、両施設が密接な連携を確保できる範囲内（自動車等の通常の交通手段による移動時間が概ね20分以内の近距離）であることとする。なお、様式第2号の8の（4）にて定められた時間帯それぞれにおいて実地調査を複数回実施し、適切な距離であることを確認してください。

(3) 優先地区

未整備地区を優先地区（別紙1-①）とし、優先地区を事業予定地とした場合には、評価点に加点します。

6 公募期間及び応募方法

（公募期間及び受付時間以外は受け付けません）

(1) 公募期間 令和4年8月5日（金） ～ 令和4年9月14日（水）

(2) 応募方法 事前に電話予約し、提出書類を公募期間内に提出場所へ持参してください。

(3) 受付時間 午前9時00分 ～ 午後4時00分まで
（正午～午後1時及び土・日・祝祭日を除く）

(4) 提出書類 別紙3「提出書類一覧表」参照。

※提出書類は、那覇市ちゃーがんじゅう課ホームページからダウンロードしてください。

(5) 提出部数 正本 1部 副本 8部 (写しで可)

※提出書類については、以下の体裁を整えること。

① A4サイズとする (図面等はA3版をA4折り) ※片面印刷

② ページをつける

③ 提出書類一覧の順番に左綴りで整理する

④ 項目毎に台紙をつけ、台紙に書類番号のインデックスをつける

⑤ 全体をファイル等に綴る

(6) 提出場所 那覇市泉崎1丁目1番1号

那覇市ちゃーがんじゅう課施設グループ (本庁舎2階 31番窓口)

7 質問事項の受付及び回答

公募要項の内容等に関する質問は、次のとおり受け付けます。

(1) 受付期間 令和4年8月8日 (月)

～令和4年9月2日 (金) 16:00まで (必着)

(2) 受付方法 「質問票」に記入のうえ、FAXまたは電子メールにて提出

FAX 098-862-9648

E-Mail naha_h_tya-gan002@city.naha.lg.jp

宛名 ちゃーがんじゅう課 施設グループ

(3) 回答方法 質問及び回答については、質問票を受理後、随時 (概ね1週間程度)

那覇市のホームページに掲載します。

8 プロポーザル方式による審査について

(1) 審査予定候補日

令和4年10月1日 (土) ・ 10月2日 (日)

10月8日 (土) ・ 10月9日 (日)

時刻、場所についての詳細は令和4年9月中旬頃、応募事業者へ速やかに連絡予定。

(2) 審査方法

- ① 応募事業者から提出された書類等の審査は、設備や人員等について基準を満たしていない場合は、選外とする。
- ② 「那覇市地域密着型サービス事業予定候補者選定評価要項」に基づき「評価項目及び着眼点」を踏まえ、まず、応募事業者の収支報告等財務関連のチェックを税理士で行い、採点及びコメントを付けたうえで、応募事業者からのプレゼンテーションを受けて那覇市地域密着型サービス運営委員会（以下、「運営委員会」という。）が総合的に審査する。

(3) 審査の主な視点（計140点満点）

- ①事業経営の理念（20点）
- ②地域との連携（15点）
- ③サービスの質の確保（40点）
- ④利用者の尊厳と権利の擁護（25点）
- ⑤利用者の安全の確保（20点）
- ⑥建物設備・事業予定地（10点）
- ⑦資金計画（10点）

(4) 那覇市地域密着型サービス事業者選定評価項目及び着眼点に掲げる21項目について、それぞれ6段階の評価を行います。

(5) 運営委員会の全委員が、それぞれの評価において、最も下位の評価若しくは最も下位から数えて2つ目の評価を21項目のうち、2つ以上とした場合は選外とします。

(6) 全委員の評価点合計が満点の6割に満たない場合は、選外とします。

(7) 審査結果は、那覇市ホームページに掲載し、応募事業者には文書で通知します。

※この選定結果をもって、施設整備に係る各種法律上の制限等が認可されるわけではありません。

※審査を行った委員名及び委員個々の評価については公表しません。

9 失格となる場合

- (1) 公募要項に適合しないと認められる場合
- (2) 応募書類に虚偽の記載があった場合

- (3) 地域密着型サービス事業者選定後、事業主体となる法人に変更が生じた場合
- (4) 地域密着型サービス事業者選定後、整備計画に大幅な変更が生じた場合
- (5) 地域密着型サービス事業者選定後、建設に係る開発・建築規制、法人等の設立・認可その他法令等により施設整備が認められない場合
- (6) プロポーザル方式による審査会に出席しない場合
- (7) その他不正行為があった場合

10 応募に当たっての留意事項

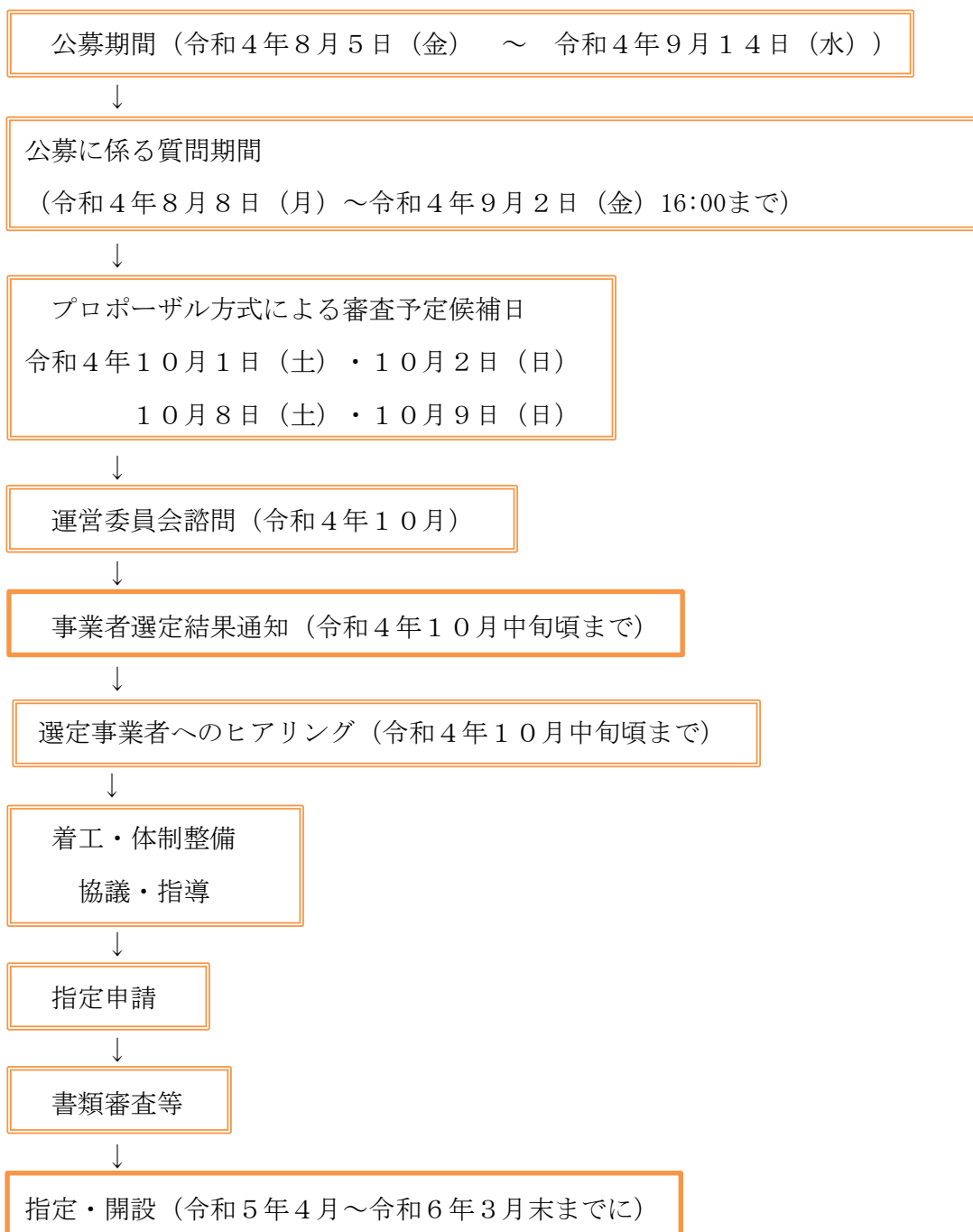
- (1) 事業計画の内容については、建設用地の確保、所要資金の準備、地域の協力等について、相当の熟度が求められます。地域への説明、災害に係る指定をはじめとする各種法令等に係る関係機関等との協議、入所者処遇を踏まえた施設内容の検討、施設整備時及びその後の運営に係る収支計画の検討には相当な事前準備が必要となります。整備・開設のための検討事項や作成すべき書類は、膨大なものになりますので、事務を的確に進められる事務局体制を整えたうえで応募してください。
- (2) 提出された書類について、公募期間内の差替えは可としますが、公募期間終了後における、応募事業者からの差替えは認めません。また、公募期間終了後及びプレゼンテーション当日の追加書類は認めません。
- (3) 提出された書類は、返却しません。また、那覇市情報公開条例に基づき公開する場合があります。
- (4) 応募では、提案する事業整備計画が確実に実施できるよう、具体的な内容のものを提出してください。選定後、失格となった者又は事業者の都合により辞退した者は、失格となった日又は辞退した日から起算して3年間は、原則として、本市の地域密着型サービス事業所等の募集に応募できません。
- (5) 事業計画の準備等応募に要する費用は、全額応募事業者の負担となりますので、不選定の場合のリスクも十分に念頭におき協議してください。
- (6) 設備基準等について、次に掲げる那覇市条例に加え、介護保険法、建築基準法、消防法等関係法令及び関係通知を遵守してください。

- ①那覇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
- ②那覇市指定地域密着型介護予防サービスの事業の人員、設備及び運営並びに介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準を定める条例
- ③那覇市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を定める条例

1 1 スケジュールについて

公募から指定までのスケジュール（予定）は次のとおりです。

なお、選定結果後の事業計画の変更は原則として認めません。ただし、変更の内容が選定結果に影響しないと那覇市が認める場合及び事業者指定を受ける際の指導による変更はこの限りではありません。



1 2 お問い合わせ先

〒900-8585

那覇市泉崎1丁目1番1号

那覇市 福祉部 ちゃーがんじゅう課 施設グループ

担 当 : 上原、平良

電 話 : 098-862-9010 (内線2416)

F A X : 098-862-9648

E-mail : naha_h_tya-gan002@city.naha.lg.jp