

【第2回再募集】町田市介護老人保健施設整備運営 候補事業者募集要項（第7期整備分）

1. 趣旨

町田市では、第7期町田市介護保険事業計画(2018～2020年度)に基づき、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるように、整備状況等を考慮しつつ、介護保険施設等の整備を推進しています。

第7期整備分町田市介護老人保健施設整備運営候補事業者(以下、「候補事業者」という。)を募集するにあたり、必要な事項を定めます。

本公募は、在宅復帰支援機能を強化するとともに、地域の医療・介護団体や行政と連携して利用者の在宅生活を継続的に支援することができる介護老人保健施設の東京都補助対象として町田市が推薦する事業者を選定するものです。町田市の整備運営候補として選定された事業者は、東京都介護老人保健施設整備費補助(以下、「都補助」という。)において協議を行っていただきます。

なお、本整備については、都補助を受けることを条件とします。よって、町田市の候補事業者として選定されても、都補助対象者として採択されない場合は、審査(選定)結果は無効となりますので、あらかじめご了承ください。応募にあたっては、「2.募集内容(2)要件」⑱・⑲・⑳で記載した内容を遵守してください。

2. 募集内容

(1) サービス種別等

サービス種別	介護老人保健施設 (介護保険施設サービス費の算定区分における「その他型」を除く)
募集地域⇒募集数	市内全圏域 ⇒ 29床
整備区分	創設・増築
整備形態	事業者整備型
運営内容	① 在宅復帰支援機能を強化した介護老人保健施設とするために必要な居宅(訪問・通所・入所等)サービス ⇒通所リハビリテーション事業(必須) 訪問看護ステーション(原則) 訪問リハビリテーション事業(原則) ② 厚生労働大臣が定める施設基準に適合したユニット型個室又は、従来型個室を設置すること

※ 認知症高齢者グループホーム、(看護)小規模多機能型居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護を併設する場合は、別途「(看護)小規模多機能型居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護整備運営候補事業者募集(【第2回再募集・町田圏域】第7期整備分)、地域密着型サービス整備運営候補事業者募集(【第2回再募集・南圏域】第7期整備分)」に応募して、候補事業者に選定される必要があります。

(2) 要件

本要件の③～⑨、⑭～⑯にあつては、東京都の補助要綱等から抜粋して作成したものであるため、一部満たさない項目があつた場合でも、詳細な説明を受けることにより要件を満たすと認める場合があります。

① 2020年度中に建設工事に着手し、2021年度末までに開設すること。

② 本計画について、整備予定地の近隣関係住民に説明を行うこと。

地元説明にあつては、「町田市に応募し、事業として町田市や東京都に選定されることが条件であるため、事業化されない場合がある」旨を資料等に記載するなど、十分に注意をして実施すること。

なお、近隣関係住民とは、整備予定地の敷地境界線から50m範囲内の土地、建物の権利者及び居住者を指す。

③ 直近の会計年度において、債務超過でないこと。(社会福祉法人にあつては、現状及び整備計画による負債総額が資産総額の2分の1を超えないこと。)

④ 原則として、以下の指標を満たすこと。

(1) 流動比率について(流動資産/流動負債)が200%以上であること。

(2) 自己資本比率が20%以上であること。

(3) 長期固定適合率が100%以下であること。

⑤ 原則として過去3期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。

また、過去3期連続して営業活動に基づく赤字が出ていないこと。

⑥ 当該整備計画において、年間費用の12分の2以上の額(当該額が整備事業費の5%未満の場合は5%以上の額)を自己資金で有すること。

なお、当該整備計画以外の計画がある場合は、その運営費も自己資金で確保されていること。

⑦ 借入金の償還について、償還財源となる減価償却前利益が元利償還金の範囲内であること。

⑧ 介護保険施設サービス費の算定区分における在宅強化型又は基本型の届出を行うこと。原則として、介護保険施設、老人福祉施設、病院、有床診療所等の運営実績があること。

- ⑨ 原則、共有である土地及び建物での整備は不可とする。
- ⑩ 工業専用地域、市街化調整区域、都市計画法で定める都市施設、町田市都市計画マスタープランに定める、都市計画道路及び新規都市計画道路の検討路線に該当する区域でないこと。
- ⑪ 原則、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に該当する区域でないこと。該当する場合は、開設までに当該計画区域の解除及び指定の基準に該当しないようにすること。
- ⑫ 生産緑地は極力避けることが望ましいが、選定された場合、町田市が別途指定する期日までに、生産緑地法第8条第4項の手続きを行うこと。
- ⑬ 原則、洪水ハザードマップに該当する区域でないこと。該当する場合は、安全上必要な対策を講ずること。
- ⑭ 施設用地は、応募事業者の所有または借地であること。使用貸借契約による確保は不可。応募時において取得、借り入れ済みである必要はないが、土地所有者が売買、賃貸等を書面上で確約できること。借受予定地において担保権が設定されている場合は、担保権抹消の確実な見通しがあること。
- ⑮ 土地・建物に本施設整備のためにする抵当権を除き、原則、所有権以外の権利が設定されていない、または、設定される予定がないこと。抵当権が設定されている場合は原則、以下のすべての条件を満たすこと。なお、根抵当権は不可とする。
- (条件)
- (1) 既借入金の年間返済予定額が、直近決算における年間資金収支差額を下回っていること。
- (2) 既借入金の総額が、直近決算における年間収入に0.8を乗じた額を超えていないこと。
- (3) 直近決算における自己資本が、当該整備事業計画に係る総事業費に0.2を乗じた額を上回っていること。
- ⑯ 土地を賃借する場合、建物の財産処分制限期間以上の借地契約期間の設定がされていること。又は、自動更新条項が契約に入っていること。
- ⑰ 賃料は近傍類似の土地における設定と比較して著しく高額でないこと。

- ⑱ 整備計画にあたっては、各種関係法令等を遵守すること。また、開発・建築（景観含む）にあたっては、各関係部署と事前相談、協議及び確認し、当該整備計画の実現性を確認しておくこと。
- ⑲ 東京都の介護老人保健施設整備の審査要領及び審査基準を確認して、整備計画が適合するようにすること。
- ⑳ 認知症高齢者グループホーム、（看護）小規模多機能型居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護を併設する場合は、認知症高齢者グループホーム、（看護）小規模多機能型居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護整備運営候補事業者募集要項に適合するように計画すること。
- ㉑ 上記に掲げる項目のほか、町田市の施策に協力し、連携を図ること。

3. 応募資格

- ① 設置主体は、医療法人、社会福祉法人、その他厚生労働大臣が定める者であること。
- ② 介護保険法第 94 条第 3 項各号の規定に該当しないこと。
- ③ 介護保険法第 70 条 2 項（指定居宅サービス事業者）、同法第 78 条の 2 第 4 項（指定地域密着型サービス事業者）、同法第 79 条第 2 項（指定居宅介護支援事業者）、同法第 86 条第 2 項（指定介護老人福祉施設）、同法第 107 条第 3 項（指定介護療養型医療施設）、同法第 115 条の 2 第 2 項（指定介護予防サービス事業者）、同法第 115 条の 12（指定地域密着型介護予防サービス事業者）、同法第 115 条の 22 第 2 項（指定介護予防支援事業者）の各規定に該当しないこと。
- ④ 介護保険法の趣旨を十分理解し、本募集要項に定める条件を遵守し、介護老人保健施設および併設施設を継続して運営する能力、資力等を有すること。
- ⑤ 町田市暴力団排除条例（平成 25 年 3 月町田市条例第 5 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団員等」という）でないこと。暴力団を使用し、または暴力団員等を雇用していないこと。

4. 補助金について

東京都の補助対象事業として採択されれば、東京都から予算の範囲内で補助金が交付される見込みです。そのため、本募集に基づく提出書類のうち、事業費及び財源（指定様式）の財源内訳については、東京都の補助基準額を参考に、東京都から補助金が交付されるものと仮定して書類を作成してください。

なお、補助制度の趣旨としては、事業者の施設整備に係る負担を軽減することで利用者の負担軽減を図るためのものですので、ご理解の上、計画してください。

※ 地方公共団体からの補助金交付等がない場合は、独立行政法人福祉医療機構からの融資が受けられませんのでご注意ください。

【都補助基準額】

	① 建設費補助 (1床あたり)	② 開設準備 経費補助 (定員1人あたり)
ユニット型	(基準単価 500 万円+併設加算)×促進係数+高騰加算単価	80 万円
	(参考) 訪問看護ステーションを併設する場合 ((500 万円×29 床)+(5 万円×29 床))×1.3+(125 万円×29 床) =2 億 2663 万 5 千円	
従来型個室	(基準単価 450 万円+併設加算)×促進係数+高騰加算単価	80 万円
	(参考) 訪問看護ステーションを併設する場合 ((450 万円×29 床)+(5 万円×29 床))×1.3+(112 万 5,000 円×29 床) =2 億 416 万円	

※ 都補助基準額は今年度の金額のため、変更になる場合があります。

※ 補助単価は見込みであり、金額及び補助を保証するものではありません。

※ 土地の買収又は整地に要する費用、門・囲障・構内の雨水排水設備及び構内通路等の外構整備に要する費用は、補助対象外です。また、東京都の補助内示前にすでに契約済みのものや整備に着手している建物、整備済みの建物は補助対象外です。

※ 本事業における施工業者は、市及び東京都が定める基準に基づいた方法で決定してください。

5. 審査・選定方法

(1) 書類審査 (200 点満点)

応募書類により、総合的に評価します。書類審査が満点の 60%以上である 120 点以上で、書類審査は通過です。

(2) 面接審査 (100 点満点)

事業者に対し面接を行います。面接審査が満点の 60 点以上で、面接審査は通過です。

(3) 決定

書類審査、面接審査のそれぞれの得点が満点の 60%以上である 180 点以上、かつ総得点が上位の事業者から順に候補事業者とします。

(4) 結果の通知

結果については、すべての事業者に対して通知します。

(5) その他

① 審査（選定）後において、応募書類の虚偽の記載や、審査に関する重大な違法が判明した場合は、審査（選定）の結果を取り消します。なお、総得点が上位の候補事業者が取り消した場合には、次位の事業者を繰り上げて決定することがあります。

② 1 事業者が、一体の計画として複数の事業種別に応募された場合、それぞれの事業種別で審査するため、計画によって、選定、不選定となる可能性があります。その場合、選定された計画の継続の可否については協議となります。

③ 審査（選定）において、事業者都合により取り下げを行った場合は、原則的に次の同サービスについての町田市介護保険施設等整備運営事業者募集には応募できません。

④ 審査内容

	審査項目
書類審査 (200 点満点)	事業運営に関すること（運営方針、取り組み 等）
	運営法人に関すること（事業実績、経営状況 等）
	整備計画に関すること（料金、施設設計 等）
	立地条件に関すること（地域性 等）
面接審査 (100 点満点)	事業運営に関すること（運営方針 等）

6. 提出書類

提出書類の作成には、別紙「提出書類作成にあたって」を必ず参照すること。
様式があるものは、所定の様式を用いること。

※ 様式 2「提出書類一覧表」に挙げるもののほか、市が必要とする書類の提出を求めることがあります。

- ※ 応募書類は返却しません。
- ※ 応募にあたっての費用は全て応募者の負担になります。
- ※ 書類作成については、別紙「提出書類作成にあたって」「提出書類一覧表」を参考にしてください。書類作成にあたり、必要となる提出書類のデータ（Word、Excel 版）をメールで送付します。希望される場合、町田市いきいき総務課のEメールアドレス（「11.担当部署」を参照）にメールを送信してください。タイトルを「様式請求（介護老人保健施設）」とし、本文中に『法人名』『併設の有無（併設のある場合はそのサービス種別）』『連絡先』を必ず明記してください。様式を添付して返信します。

7. 書類提出について

(1) 事前説明会

2019年3月28日（木）9時から

書類提出に関する説明会を実施いたします。

説明会の参加には、申し込みが必要です。詳細は、町田市ホームページ「事前説明会について」をご覧ください。

応募を検討している事業者の方は、必ず事前説明会にご参加ください。事前説明会の参加が応募要件となっています。ただし、2018年12月21日（金）の事前説明会に参加している事業者は、今回の説明会に不参加でも応募要件を満たしたものとします。

やむを得ない事情により、事前説明会に参加できない場合は、別途相談に応じますので、3月27日（水）17時までにご連絡ください。

(2) 書類提出事前相談

2019年5月23日（木）17時 締切（厳守）

書類提出事前相談につきましては、事前に提出書類を作成・持参の上、ご来庁いただき、提出書類の内容確認をさせていただきます。

(3) 最終書類提出

2019年5月30（木）17時 締切（厳守）

指摘があった箇所の修正をした上で、最終書類提出で、すべての書類を提出していただきます。

※提出時間は、9時から17時までです。

※事前にご予約の上直接持参してください。

※事前相談を受け付けていない事業所は、最終書類提出を受付いたしませんのでご注意ください。また、募集期間を過ぎた場合も受付いたしません。

8. 連絡・提出先

〒194-8520 東京都町田市森野 2-2-20

町田市庁舎 7階 703 窓口 いきいき生活部 いきいき総務課 施設整備係

事前相談、書類提出事前相談、最終書類提出の際は、必ず担当まで連絡し、ご予約の上、ご来庁ください。ご予約がない場合は原則として対応いたしません。なお、担当の連絡先は、11. 担当部署を参照してください。

9. 選定結果

2019年7月下旬(予定)

町田市のホームページに掲載します。

10. スケジュール(予定)

町田市 関係

項目	日程
事前説明会	2019年3月28日(木)9時から
書類提出事前相談締切	2019年5月23日(木)17時 締切(厳守)
最終書類提出締切	2019年5月30日(木)17時 締切(厳守)
整備・運営事業者選定	書類・面接審査 2019年7月12日(金)
審査(選定結果)発表	2019年7月下旬(予定)

(参考) 東京都 関係(予定)

項目	日程
説明会	2019年5月下旬
計画概要の提出	2019年8月初旬
整備計画書の提出	2019年9月中旬
計画内容の審査・事前協議	2019年12月～2020年2月
整備計画採択・補助内示	2020年5月末頃

※ 東京都の予定は変更になる場合があります。補助協議の時期については、別途相談に応じます。

11. 担当部署

町田市いきいき生活部いきいき総務課施設整備係 担当:井岡・吉見・植野

電話 042-724-3291 FAX 050-3101-4315

Eメールアドレス mcity3480@city.machida.tokyo.jp