

令和 7 年度(2025 年度)
混合型特定施設入居者生活介護
整備法人公募要領

令和 7 年(2025 年) 11 月

宝塚市

1 公募の趣旨

本公募は、宝塚市地域包括ケア推進プラン「宝塚市高齢者福祉計画・第 9 期宝塚市介護保険事業計画」に基づき、介護保険事業基盤の整備及び適正な運用を図るため、市内に特定施設入居者生活介護を整備する予定の法人を公募するものです。

2 公募の内容

(1) サービス種類

混合型特定施設入居者生活介護

(※要介護者に加えて要支援者や自立者も対象とする施設)

①既設からの転換、増床、新設は問いません。ただし、既存の場合は、1施設全体(全床)を混合型特定施設入居者生活介護へ指定(変更)するものとします。

②混合型特定施設入居者生活介護のうち一般型を募集します。

③地域密着型特定施設入居者生活介護は応募対象外です。

(2) 施設の種別

介護付有料老人ホームおよびサービス付き高齢者向け住宅

(3) 募集する定員数

120 床以下

(4) 募集する日常生活圏域

市内全域(ただし、市街化区域のみ)

(5) 事業所整備に係る補助金

宝塚市からの補助金はありません。

(6) 地域密着型サービスとの併設

計画施設と同一の法人が運営する地域密着型サービスのいずれかを併設してください。

※(6)は必須ではありませんが、地域密着型サービスの整備を促進する観点から、この条件を満たす場合には特に高く評価します。地域密着型サービスの整備計画については「7 整備条件 (6)地域密着型サービス事業の併設」を参照してください。

※併設する場合は、特定施設の応募と同時に、地域密着型サービスへの応募を行ってください。地域密着型サービスも公募であることから、特定施設入居者生活介護とどちらも選定されることが必要です。なお、同一敷地内であれば、合築、別棟のいずれでも構いません。合築の場合は、区画、動線を分けた計画としてください。

※併設サービスに関する計画の指定候補事業者を選定されなかった場合においても、実施可能な事業計画としてください。

※詳細は、「令和 7 年度宝塚市地域密着型サービス事業者公募要領」を確認してください。

3 応募資格

- (1)応募主体は法人であること。
- (2)介護保険法第70条第2項及び第115条の2第2項に該当しないこと。
- (3)宝塚市暴力団の排除の推進に関する条例(平成24年条例第6号)第2条第1項第1号に規定する暴力団、第2号に規定する暴力団員、又は第3号に規定する暴力団密接関係者に該当しないこと。
- (4)法人が社会的信用を失墜する行為を行っていないこと。
- (5)資金計画及び事業計画が確実であり、施設を安定的、継続的に運営できること。
- (6)公租公課の未納がない法人であること。
- (7)応募事業者(法人)が自ら開設し、指定を受けるものであること。

4 応募要件

(1)整備目標

原則として、兵庫県との事前協議を経て介護保険法の特定施設入居者生活介護の指定を受け、サービス提供を開始すること。

(2)整備予定地等につき下記の要件を充足することが必要です。

- ① 1の応募法人(事業者)は2以上の整備予定地(建物)の応募はできません。
- ② 整備予定地が、原則として災害イエローゾーンに指定されていないこと。ただし、防災対策工事により事業開始時点で当該建設地が災害イエローゾーンから外れることが見込まれる場合を除く。災害レッドゾーンに指定されている場合は応募不可。
- ③ 地区計画の設定又は生産緑地指定等がされている場合は、担当課と事前に調整し、当該計画の実現性を確認しておいてください。
- ④ 公募申請以降の整備予定地(建物)の変更は認めません。
- ⑤ 公募申請以降の定員数の変更は原則認めません。
- ⑥ 整備予定地又は整備予定建物については、法人が自ら所有する等により確保することを条件とします。整備予定地又は整備予定建物に賃借権又は地上権を設定する場合は、事業の継続性(利用者の居住の継続性等)が十分に確保される期間であること及び登記を必要とします。
- ⑦ 整備予定地については、法人自ら権利取得し、確保することを条件としますが、本市の公募選考の時点では売買(賃貸借)契約等の締結手続を済ませておく必要はありません。
- ⑧ 整備用地(建物)に抵当権等の建物存続の支障となり得るような権利設定がないこと。もしくは、権利設定があった場合、その権利の抹消が確実であること。ただし、既に整備用地を自己所有している場合で当該建物を建設するために設定する抵当権を除きます。

5 地元・関係者への説明

- (1) 選考された法人は、その事業運営に当たっては、地域住民との連携及び協力等の地域交流を図らなければなりません。このため、本公募資料提出に際しては、可能な限り、事前に地元への説明を行い、その経過説明(関係資料 様式2)を作成のうえ、提出してください。その際、自治会に未加入の近隣住民や隣地住民に対して配慮してください。

地域住民への説明に当たっては、「今回の説明は、宝塚市に計画書を提出するに当たっての事前説明であり、現時点では施設整備が決定したものではない。」及び「事業主体は、応募法人(法人)であること。」を説明会資料に記載する等、十分注意して行ってください。

なお、既存施設からの転換等、地元住民へ^[81]影響を及ぼさない計画については、地元説明を求めません。

※地元説明の範囲

隣接地主及び整備予定地が所在する自治会並びに建設工事で地元説明が必要と思われる自治会の代表者

- (2) 転換や増床の場合は、後にトラブル等が発生しないよう、既に入居している者等への説明を応募前に必ず実施してください。
- (3) 当該経過説明の資料として、説明会を実施した場合はその資料を添付してください。
- (4) 施設整備に対する反対意見や反対運動があった場合を想定して、どのように対応するかについて具体的な対応方策を示してください。(関係資料 様式2)

6 整備法人選考方法

(1) 選定方法

① 第1次審査(書類審査)

学識経験者等で構成された宝塚市介護老人福祉施設等事業者選考委員会で企画提案書類を点数化して評価を行い、上位3者を書類選考入選者として選定します。なお、応募者が3者以下の場合は第1次審査を実施しません。

② 第2次審査(ヒアリング等)

学識経験者等で構成された宝塚市介護老人福祉施設等事業者選考委員会が、下記資料等に基づき、審査判定基準により採点方式で順位付けをして選考を行い、当該選考結果に基づき市が決定します。なお、地域密着型サービス事業併設の計画とその他の計画が審査の結果、同点となった場合は、併設の計画を優先して選定します。第2順位の応募事業者については、定員数が残りの整備枠を超過しない場合に限り(定員数の調整について、本市との協議に応じる場合を含む)選定することとします。

また、第1順位、第2順位として選定された応募者が、やむを得ない事由により、辞退もしくは選定取り消しとなった場合には、繰り上げにより第3順位の応募事業者を選定することとします。(当初の選定から相当の期間が経った場合、繰り上げは行いません。)

- ・提出資料の審査
- ・整備予定地の見学(必要に応じて)
- ・応募法人からのプレゼンテーション及び代表者(理事長)等へのヒアリング

(2)審査に係る審査判定項目

項 目	着 目 点
1 法人の基本理念・基本方針	運営理念、利用者本位のサービス提供、認知症ケアの対応、地域包括ケアにおける特定施設の役割
2 法人代表者等の姿勢	事業に対する識見、熱意、地域福祉への貢献・地域連携に対する意欲
3 立地条件	交通アクセスの利便性、商店・病院等の日常生活を送るうえでの利便性、環境・眺望・景観等の環境
4 施設整備の方針と内容	利用者の居場所や生活空間としての工夫、見取りに配慮した空間づくり、地域との交流を図る場として適切な空間配置、周辺住民への配慮
5 事業運営上の方針と内容	自立支援を基本とした個別ケアの実施、介護現場革新への ICT 等導入の取組、家族・介護者支援の具体的取組、ターミナルケア・医療介護連携への取組
6 資金計画と現在の財務状況	資金計画、適正な収支見込、経営の安定性
7 人材確保・育成	人材確保の取組、職場研修、職員のやる気や満足度を高めるための取組
8 苦情対応と感染症・防災対策	苦情の相談体制、防災訓練、虐待防止の取組、感染予防対策、カスタマーハラスメントに対する方策
9 地域との連携	ボランティア・介護サービス相談員の受け入れ、地域貢献、災害時の連携
10 その他	特に委員会が必要と認める項目、加点項目として地域密着型サービス事業の併設

(3)その他

審査の結果、候補事業者該当なしとする場合があります。この場合、再度公募を行うことがあります。また、選考基準点を設けていますので、応募法人が当該一法人のみの応募であっても、選考基準点に達しない場合、選考法人該当なしとなります。

7 整備条件(以下の関係法令、基準、その他の制限等について調査のうえ市担当課等との協議漏れがないよう注意してください。)

(1)下記の基準等に従ってください。

- ① 兵庫県有料老人ホーム設置運営指導指針及び指導要綱(令和 7 年 2 月 28 日改正)
- ② 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(平成11年厚生省令第37号)

③ 指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営並びに指定介護予防サービス等に係る介護予防のための効果的な支援の方法に関する基準について(平成18年厚生労働省令第35号)

(2)上記に掲げる以外に必要とされる以下の関係法令等に従ってください。

- ① 老人福祉法(昭和38年法律第133号)
- ② 社会福祉法(昭和26年法律第45号)
- ③ 介護保険法(平成9年法律第123号)
- ④ 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)
- ⑤ 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- ⑥ 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- ⑦ その他関係法令等

(3)一般型特定施設入居者生活介護(介護付有料老人ホーム等)制度の趣旨及び市の施策に沿った事業計画であることが必要です。

(4)建物は、利用者がそれぞれの役割を持って家庭的な環境の下で日常生活を送ることができるよう配慮した設計であることが必要です。

(5)利用料等、料金の設定については、できるだけ利用者の負担を軽減する方針で設定してください。

(6)地域密着型サービス事業の併設

① 地域密着型サービスについては、当該サービス付き高齢者向け住宅の整備予定地により整備可能です。整備予定地と整備可能な地域密着型サービスの種別は、下表のとおりです。

サービス種別 日常生活圏域	小規模多機能型 居宅介護	認知症対応型 共同生活介護
第1ブロック	1事業所 (登録定員:29人以下)	定員54人分
第2ブロック		
第3ブロック		
第4ブロック		
第5ブロック		
第6ブロック		
第7ブロック		
市内合計	1事業所	54人分

※日常生活圏域の町丁名については、別途お問い合わせください。

② 地域密着型サービスの公募内容については、別途「令和7年度宝塚市地域密着型サービス公募要領」の通りです。

8 公募選考日程

日 程	内 容
令和7年11月12日(水)～12月22日(月)	ホームページ掲載・公募要領配布
令和7年11月12日(水)～11月21日(金)	公募に係る質問提出期間
令和7年11月28日(金)	公募に係る質問回答
令和7年12月1日(月)～12月22日(月)	応募受付
令和8年1月～2月	選考会
令和8年2月	事業者決定
令和8年3月～	事業開始

※応募状況等により、日程を変更する可能性があります。

9 公募要領等配布

- (1)配付場所 宝塚市役所本庁舎 2 階 介護保険課
- (2)配付期間 令和 7 年 11 月 12 日(水)～12 月 22 日(月) (土日・祝日を除く)
- (3)配布時間 9:00～12:00 及び 12:45～17:00
- (4)配付資料 公募要領及び関係資料様式集
- (5)事前相談 事前相談がある場合は、日程調整のうえご来庁ください。

※公募要領等はホームページからダウンロードしてください。ご協力をお願いします。

10 質問受付

- (1)提出期限 令和 6 年 11 月 21 日(金)17:00 まで
※提出期限を経過した場合、質問には応じません。(ただし、本市で必要な内容等であると判断した場合は除きます。)
- (2)方法 質問票(関係様式12)をメールで提出してください。
※タイトルを「【法人名】特定施設入居者生活介護公募に係る質問」としてください。
- (3)提出先 Email:m-takarazuka0050@city.takarazuka.lg.jp
- (4)回答 適宜回答しますが、質問内容(質問法人名は除く)及び回答は、原則として質問した応募法人以外の法人にも市ホームページにより周知します。また、回答は、本募集要領の追加、又は訂正とみなします。

11 応募方法

- (1)応募資料 混合型特定施設入居者生活介護整備法人公募申込書及び関係資料を添えて申し込んでください。
- (2)申込場所 宝塚市役所本庁舎 2 階 介護保険課
※計画書類の提出は、運営法人の方のみとします。(郵送不可)
コンサルティング会社や建設会社・設計会社からの問い合わせには応じられません。

- (3)受付期間 令和7年12月1日(月)～12月22日(月) 17時まで
担当者が不在場合がありますので、事前に電話で提出日をご連絡いただきますようご協力をお願いします。なお、受付期間を過ぎた場合は受付できません。
- (4)受付時間 10:00～12:00 及び 12:45～17:00
- (5)必要部数 6部（原本1部、写し5部）およびデータ入りのCD1部
- (6)その他 関係資料等については、関係資料様式集を参考にしてください。

12 選考結果の通知

- (1)宝塚市介護老人福祉施設等事業者選考委員会による選考を経て、市が決定した後、速やかに、選考結果の如何を問わず、全ての応募法人に文書で通知します。
- (2)本通知までの間、いかなる問い合わせにも応じません。

13 注意事項

- (1)提出書類については、修正等による差し替えや追加書類の提出は受け付けません。
- (2)整備候補法人として選定された場合、提案された事業につき市と協議のうえ変更していただく場合があります。
- (3)整備候補法人として選定された場合であっても兵庫県の指定を確約するものではなく、今後、兵庫県と事前協議を開始することを意味します。また、兵庫県に事前協議書を提出した場合でも兵庫県が指定しない場合は、選考結果は無効となります。この場合、市はいかなる責任も負いませんのであらかじめご了承ください。
- (4)提出書類等については、返却しません。
- (5)応募申込みに要した費用は、応募法人の負担とします。
- (6)本整備計画における用地(建物)権利者または地域住民との間の確約書等に基づき生じた損害賠償請求権等については、応募法人の責任に帰する事項であり、本市はその責任を負いません。また、求償権の行使についても同様です。
- (7)審査・選考結果について、本市は一切異議申し立てには応じません。
- (8)他の応募法人の整備計画の内容に関する問い合わせについては、直接または間接の如何を問わず、一切応じません。
- (9)提出された書類に重大な不備や虚偽があると認められる場合及び、本応募に関し、不適切な行為があったと認められる場合、その他、本事業の遂行に関し重大な疑義を抱かせる状況が認められる場合には、審査前である時は審査対象外とし、審査後である時には結果に関わらず欠格による不適とします。
- (10)応募受付期間を経過した場合は、理由の如何を問わず一切受理しないほか、応募受付期間内に提出書類が全て整わない場合や本市から別に期間を定めて行う提出書類の補正や追加に応じられない場合には、応募を辞退したものとして処理します。
- (11)国会議員又は地方公共団体の議会の議員若しくは宝塚市職員である者又はこれらの職

にあった者やこれらの関係者を通じて不当な圧力がかった場合には、応募資格を喪失したものとします。また、その他不正行為等があった場合も同様です。

14 その他

- (1)候補法人決定後、法人名、その提案内容の概要の一部を宝塚市のホームページで公表します。
- (2)混合型特定施設入居者生活介護整備法人公募申込書等を提出した以降、選考までに応募を辞退される場合は、辞退届(関係様式13)を本市に提出するとともに、本市の指示に従ってください。
- (3)選定後に辞退した場合や整備年次の延期等については、本市の「第 9 期介護保険事業計画」に基づく基盤整備の進捗に重大な影響を及ぼすことから、応募に際しては、計画の実現性に慎重な検討をお願いします。また、このような事態を招来した事業者については、以降の応募に際して、制限を課すことがあります。

15 問い合わせ先

宝塚市 健康福祉部 介護保険課 担当:荒木・細井

〒665-8665 宝塚市東洋町 1 番 1 号

TEL:0797-77-2136(直通) FAX:0797-71-1355

Email:m-takarazuka0050@city.takarazuka.lg.jp