

鹿沼市老人保健福祉施設整備法人募集要項（認知症高齢者グループホーム）

1 事業の内容

（１）事業名

鹿沼市老人保健福祉施設整備事業（認知症高齢者グループホーム）

（２）事業年度（整備年度）

令和７年度

（３）事業概要

ア 事業目的

第９期いきいきかぬま長寿計画に基づき、本市の良質な老人福祉施設整備の計画的な整備を促進することを目的とする。

イ 担当部局

鹿沼市保健福祉部介護保険課介護保険係

〒322-8601 栃木県鹿沼市今宮町1688-1

電話：0289-63-2283 FAX：0289-63-2284

メールアドレス：kaigo@city.kanuma.lg.jp

ウ 整備施設

サテライト型認知症高齢者グループホーム（定員18名、2ユニット） 1施設

エ 施設条件

- （ア） 施設は、県及び市が定める設備及び運営に関する基準等に適合するものであること。
- （イ） ユニット数が2であること（1ユニット9名）。また、各居室の面積は9.9㎡（内法）以上であること。
- （ウ） 本体施設との距離は、通常の交通手段を利用しておおむね20分以内で移動できる距離であること。本体施設と同一建物や同一敷地内でないこと。
- （エ） 入居者となじみの関係を構築するため、各ユニットに職員を固定配置すること。
- （オ） 整備施設は、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）」における「公共建築物」となることから、可能な限り、鹿沼産の森林認証材利用による木造化・木質化に努めるものであること。平屋建て（一定の要件を満たす場合、2階建てでも可）の場合は、鹿沼産の森林認証材を利用した木造建築物（準耐火建築物）であることが望ましい。

オ 整備地区

整備地区については、鹿沼市内とする。ただし、下記優先整備地区以外での整備を希望する場合には、事前に市との協議を要する。

優先整備地区：東大芦、加蘇、粕尾地区

カ 土地条件

（ア）整備施設を建設する土地は、次に掲げる条件のいずれかに合致するものとする。

- ① 都市計画法第8条第1項第1号の用途地域が定められた地域（工業専用地域が定められた地域を除く。）
- ② 用途地域が定められていない地域の場合、**家族や地域との交流が確保されていると認められる地域**（50戸以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域。又は、開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20戸以上存している地域をいう。ただし、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号で定める農用地域を除くこととし、当該区域の除外が可能であると見込まれる場合であっても立地可能地域に含まない。）

(イ) (ア)で定める土地は、水防法（昭和24年法律第193号）第14条、第14条の2及び第14条の3に基づき浸水想定区域に指定された区域内及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条及び第9条に基づき土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内に含まれないことを原則とする。ただし、避難確保計画（非常災害対策計画と一体的に作成されているものを含む。）の内容及びそれに基づく行動により、施設利用者等の避難確保の実効性を担保できるとあらかじめ認める場合には、この限りではない。

(ウ) (ア)で定める土地については、整備法人が所有しているか、又は取得する予定であることを原則とする。ただし、存続期間が50年以上の定期借地権を設定し、かつ、これを登記する場合には、この限りではない。

キ 建物条件

原則自己所有とする。ただし、運営することについては問題ない整備法人は、借家の場合（建物の所有者と設置者による建物の賃借）以下の要件を満たすこと。

- ・当該事業のための借家であること及び建物の所有者は、当該事業の継続について協力する旨を契約上明記すること。
- ・入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、当初契約の契約期間は30年以上であることとし、更新後の借家契約の期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること。
- ・無断譲渡、無断転賃の禁止条項が契約に入っていること。
- ・賃料改定の方法が長期にわたり定まっていること。
- ・相続、譲渡等により建物の所有者が変更された場合であっても、契約が新たな所有者に承継される旨の条項が契約に入っていること。
- ・建物の賃借人である設置者に著しく不利な契約条件が定められていないこと。
- ・入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、建物の優先買取権が契約に定められていることが望ましいこと。

ク 業者選定・入札

- ・補助金を活用して事業を実施する場合、県又は市の入札制度に準ずる方法により実施するものとし、工事施工業者の選定は鹿沼市建設工事事業者資格者格付により、本市地元業者を優先する。

2 応募資格

応募する資格を有する者は、介護保険法で規定する欠格要件に該当しない者であって、次に掲げる者とする。

- (1) 既存の法人であって、主たる事務所、支店、または営業所等が栃木県内にある者
- (2) 介護サービス事業の実績が3年以上ある者（社会福祉法人を除く）
- (3) 事業開始後1年以上の本体事業所としての実績を有すること、又は、入居者が当該本体事業所において定められた入居定員の100分の70を超えたことがあること。

3 日程

募集及び選定のスケジュールは次のとおりとする。

令和7年8月25日	募集要項等の配付
令和7年10月3日	応募書類の提出（期限）
令和7年10月30日	事業者選定の審査
令和7年10月30日	事業者の決定・通知・公表

4 応募の手続等

(1) 募集要項等の配付

- ア 日時 令和7年8月25日（月）午前9時から
イ 場所 鹿沼市ホームページ
ウ 配付物 募集要項

(2) 質問及び回答

本要項に関する質問及び回答は、次により行う。

ア 質問の方法

質問の内容を簡潔にまとめて質問書（指定様式）に記入のうえ、郵送又は電子メールにより提出のこと。これ以外の、電話、口頭等による質問は受け付けない。

イ 質問の受付

（ア）期間 令和7年8月25日（月）午前9時から令和7年9月26日（金）午後5時まで

（イ）場所 鹿沼市保健福祉部介護保険課

〒322-8601 栃木県鹿沼市今宮町1688-1

メールアドレス：kaigo@city.kanuma.lg.jp

ウ 回答

回答は、質問者に対して令和7年10月1日（水）午後5時までに回答書で行う。電話や口頭での回答は行わない。なお、質問等に関して応募者全員に周知すべき内容と市が判断した場合は、市ホームページ等で公表する。

（3）応募書類の提出

応募する者は、次に従って本要項4ページ項番「6」に規定する応募書類を提出すること。

ア 提出期間 令和7年9月22日（月）～令和7年10月3日（金）

イ 提出時間 午前9時から午後5時まで

ウ 提出場所 鹿沼市役所 行政棟1階 介護保険課3番窓口

エ 提出書類 正本1部、副本10部を提出する。（※副本はコピー可。応募書類はフラットファイル等で綴り、表紙及び背表紙に法人名を表示すること。）

オ 提出方法 応募書類の提出は、提出期間内に提出場所へ持参又は郵送することにより行うものとし、郵送については令和7年10月3日（金）必着とする。

（5）応募者によるプレゼンテーション（整備計画の発表）及び面接

ア 応募者（法人）の代表者及び施設長予定者は、次に従って説明を行うこと。

（ア）1法人あたりの説明時間は20分以内とする。

（イ）法人から委託された業者による説明は認めない。

（ウ）応募者は他の応募者のプレゼンテーションの内容を知ることとはできない。

イ プレゼンテーションにおける応募者の必須説明事項は次のとおりとする。

（ア）事業の実施方針に関する事項

（イ）建築計画に関する事項

（ウ）職員配置計画に関する事項

（エ）施設運営計画に関する事項

ウ 面接

プレゼンテーション終了後、引き続き「鹿沼市老人保健福祉施設建設に係る法人等審査委員会」委員による面接を行う。

（6）審査結果の通知

審査結果は、応募者すべてに文書にて通知する。なお、審査後において、応募者等からの審査内容に関する問い合わせには応じない。

（7）応募の概況等の公表

応募の概況、審査結果の概要、選定事業者等については、適宜公表する。

（8）その他

担当部局が配付（公表）する質問回答書及びその他の追加資料は、募集、審査、条件等に関し、この要項と一体のものとして扱う。

5 審査

応募者から提出された提案の審査は、審査の透明性及び公平性を確保することを目的として設置した「鹿沼市老人保健福祉施設建設に係る法人等審査委員会」において行う。

この事業において応募者がいない場合又は審査の結果によりすべての提案が本市における本事業実施の目的を達成できないと判断した場合は、事業者の決定を行わないことがある。

6 提出書類

- (1) 老人保健福祉施設整備計画概要書（事業の実施方針・整備計画の概要を含む）
（認知症高齢者GHの場合、「認知症高齢者GHに係る情報提供の項目」「認知症高齢者GH家賃計算表・利用料金一覧表」を追加すること。）
- (2) 敷地一覧表（別紙様式a）
- (3) 敷地に係る寄付確約書又は売渡確約書（所有者の印鑑証明書添付）
借地や借家の場合は、所有者の賃貸等内諾書（所有者の印鑑証明書添付）
- (4) 資金計画表（別紙様式b、借入のある場合は、償還期間中の収支計画、償還計画も提出）
- (5) 市中金融機関からの融資確約書（借入がある場合に限る）
- (6) 当初寄附一覧（別紙様式c）及び寄付確約書（寄付者の印鑑証明書添付）
- (7) 資金寄付者の所得証明書及び預金残高証明書（寄付者全員について同一日付のもの）
- (8) 敷地又は資金の寄付者が法人の場合は、法人の定款、法人登記簿謄本、決算書類（直近3年分）
- (9) 鹿沼市の都市計画図
- (10) 計画地を含む広域的な道路地図
- (11) 計画地周辺の住宅地図（50戸連たん等の土地条件に関する状況を図示した図面も提出）
- (12) 計画地の土地利用図（建物、構築物、竹木、上下水配管等を記載）
- (13) 建物の配置図、平面図（冷暖房及びスプリンクラー平面図を含む）、立面図
- (14) 各室の面積表（壁芯及び内法、各室ごとに床、壁、天井の木質化を表示）
- (15) 計画地等の公図の写し（計画地、隣接地、進入路を含む）
- (16) 計画地の登記簿謄本（写し）
- (17) 既設社会福祉法人にあっては、直近の指導監査に係る業務是正改善を要する事項に対する報告書、定款、法人登記簿謄本、決算書類（直近3年分）
- (18) 社会福祉法人以外の法人にあっては、代表者の住民票抄本、印鑑証明書、履歴書、定款又は寄付行為、法人登記簿謄本及び決算書類（直近3年分）
- (19) （欠番）
- (20) 代表者及び施設長（管理者）予定者の履歴書（顔写真付）
- (21) 計画地及び周辺の現況写真
- (22) 申請法人及びその役員に鹿沼市税等の滞納がない旨の証明書
- (23) 応募に関する確認書（介護保険法で規定する欠格要件）

7 応募に当たっての留意点

- (1) 費用負担
応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。
- (2) 整備資金に対する補助
提出書類における資金計画の内、補助金の額は別途示す額（補助単価表）により計上すること。
ただし、これは補助の有無又は金額を保証するものではない。そのため、補助金が交付されない場合等も年頭におき、十分に対応できる場合に限り応募すること。
補助を受けて整備した後、事業の廃止や別の事業への転用等を行う場合は、補助金の返還が必要になる場合がある。
- (3) 提出資料の変更の禁止
提出された書類の提出期限以降における差し替え及び再提出は原則として認めない。
- (4) 虚偽の記載をした場合
応募者が提出した書類に虚偽の記載をした場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがある。
- (5) 提出書類の取扱い
提出された書類は、返却しない。
- (6) 提出時審査
次のいずれかに該当する場合は、他の応募条件を満たしていても応募を受け付けない。
ア 専任の事務担当者（施設長予定者との兼務可）が配置されていない場合
イ 建設予定地に抵当権等所有権以外の権利が設定されている場合（権利者からの解除確約書が添付されている場合を除く。）

- エ 法人の役員又はその使用人による次の事由等の重大なコンプライアンス違反があった場合。
（業務上の収賄、横領、窃盗搾取、器物破損、その他業務の健全かつ適切な運営に重大な支障をきたす行為又はその恐れがある行為があった場合。）
- オ その他市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市長が認めた場合。