令和 5～6 年度整備分
市川市介護老人福祉施設
整備運営事業者公募要領

令和 4 年 6 月

市川市福祉部 福祉政策課

【目　　次】

１．公募の趣旨・・・

１．公募の趣旨

市川市では、第８期市川市高齢者福祉計画・介護保険事業計画（令和３年度～令和５年度）に基づき、介護保険サービスに係る基盤整備を進めています。

本公募は、この計画に基づき、特別養護老人ホームを整備・運営する事業者の選定を行うものです。

２．公募概要

（１）公募する介護サービスの種別、整備数、定員及び形態

サービス種別	条件	定員	形態	整備地域
介護老人福祉施設 ※ （定員 30 人以上の特別養護老人ホーム）	創設	１ヵ所 定員 100 人 まで	・ユニット型 ・ユニット型と 従来型の併設	市内全域 （原則として 市街化区域）

※整備に当たり、詳細については千葉県健康福祉部高齢者福祉課のウェブサイト（https://www.pref.chiba.lg.jp/koufuku/service/roujin-kaisetsu/index.html）にあります「令和５～６年度整備における老人福祉施設建設の手引き」を参照してください。

※特別養護老人ホームの形態については、ユニット型整備を基本としておりますが、千葉県の整備方針が改正され、施設の設計が変更となる場合もありますので、予めご了承ください。詳細については、千葉県高齢者福祉課までご相談・ご確認をお願いいたします。

（２）整備予定年度

令和５年度～令和６年度

３．応募資格の要件

応募事業者は、以下の資格要件をすべて満たすことが必要となります。

（１）応募資格を有する者は、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であること。

（２）社会福祉法人の法人格を既に有していること。（新規設置での社会福祉法人は応募の対象としませんので、あらかじめご了承ください。）

（３）特別養護老人ホームの整備に必要な用地を自己で確保することができること。

（４）介護保険法第 86 条第 2 項各号の規定に該当しない者であること。

（５）県及び市町等の指摘事項が改善済み又は法人運営・施設運営等に関して過去に重大な問題等を起こしたことがないこと。

（６）介護保険サービスを適正に提供している実績があること。

（７）介護を必要とする高齢者や認知症高齢者の様々なニーズにきめ細かく応えることができる能力、資金及び意欲を有しており、長期的に安定した運営ができること。

（８）過去３年間において市川市の介護老人福祉施設（定員 30 人以上の特別養護老人ホーム）の整備予定事業者として選定された後、法人側の事由により事業を辞退した法人でな

いこと。※辞退日を基準とします。

４．立地条件

（１）市川市内全域

（２）建設用地については、原則として自己所有又は取得が確実に見込まれること。
借地による場合は、次の条件を満たす必要があります。
①貸与を受ける土地について、あらかじめ抵当権等の権利が設定されていないこと。
②特別養護老人ホーム等を経営する事業の存続に必要な期間の地上権又は賃借権を設定し、かつ、これを登記すること。
③賃借料の水準は、無料又は固定資産税相当額程度など極力低額なものであることが望ましく、また、法人が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こと。

（３）建設用地は、開発行為等の許認可が確実に得られること。
※新たに建設用地を購入する場合、事業計画の審査前に土地を購入する必要はありません。審査時は土地の売買確約書等により、建設用地の確保を確認します。

（４）市街化調整区域での整備を計画する場合は、千葉県宅地開発審査会提案基準に適合した計画であること。
※建設計画地での開発が可能か、必ず開発指導課等にご確認ください。
（宅地開発事業計画相談書、結果通知書を添付していただきます。）

（５）洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域に指定されていないか確認すること。建設予定地が当該区域の場合、又は隣接する場合は、災害を想定した設計内容、避難計画の作成等の災害対応を計画に含めること。
建設予定地が別表の区域に該当する場合の整備は原則、補助対象とならないため、関係機関等に確認してください。

区域	根拠法令
災害危険区域	建築基準法　第三十九条第一項
地すべり防止区域	地すべり等防止法　第三条第一項
土砂災害特別警戒区域	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　第九条第一項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第三条第一項

５．建設条件

（１）施設の建設計画は、都市計画法、建築基準法、千葉県福祉のまちづくり条例その他の関係法令を遵守すること。必要に応じて関係機関と相談のうえ、計画を策定すること。

（２）千葉県条例で定める下記の基準を満たしていること。

「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例（千葉県条例第 67 号）」

「指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準を定める条例（千葉県条例第 70 号）」

（３）周辺の環境に合った外観に配慮すること。

（４）隣接住民の日照権等に十分な配慮をすること。

（５）公募申込前に説明会等を行い、隣接住民、自治会等に対し、十分な説明をすること。

（６）地元自治会（町内会）会長及び建設予定地に接する土地所有者等から建設事業に係る同意を得ること（地元自治会等の同意にあたっては、自治会長等の署名または記名押印した同意書が必要です）。なお、県との事前協議終了後であっても、同意が得られないと認められる場合、決定を取り消す可能性があります。

※整備に当たっては、千葉県の設置認可を受ける必要があります。

千葉県保健福祉部高齢者福祉課のウェブサイトにある「令和５～６年度老人福祉施設建設の手引き」を参照してください。

※また、本公募については、応募前に必ず千葉県保健福祉部高齢者福祉課が実施する図面相談を受けていただき、計画内容を確定させたうえで応募するようにしてください。

６．運営条件

（１）介護保険法に基づく介護老人福祉施設、短期入所生活介護事業としての指定基準を満たし、開設日までに県からの事業指定を受けること。

（２）利用者の個人としての尊厳に十分な配慮をするとともに、利用者の意向に添った安定した質の高いサービスを提供すること。

（３）明るく清潔で、市民に親しみやすく、地域に開かれた施設になるように配慮すること。

７．審査（選考）方法

第１次審査及び第２次審査の結果を総合的に評価し、整備事業予定者を決定します。

（１）第１次審査

応募した法人から提出された申請書類に基づき、書類審査等を行います。

（２）第２次審査

法人の代表者等から施設の運営方針等についてヒアリング等を行い、事業に対する考え方、理解度等を総合的に評価する審査を行います。

≪審査基準≫

主に次の内容について審査を行います。

①施設の設置運営に対する意欲について
②立地について
③事業運営に係る一般原則について
④サービスの質の向上に向けた取組みについて
⑤地域との連携について
⑥経営・運営の安定性について
⑦職員体制及び職員の質の向上について
⑧施設管理の安全性への配慮及び設備基準について

（３）選考結果

結果については応募のあった応募者に文書で通知します。選考結果についての電話・文書等による問い合わせには応じないものとします。

（４）事業者の公表

応募状況・選考結果は、市川市福祉部　福祉政策課　ウェブサイト（http://www.city.ichikawa.lg.jp/wel01/1111000166.html）に掲載し、公表します。

（５）その他

評価の合計点に基づき、全応募者の順位付けをし、最も合計点の高い第 1 順位事業者を整備事業予定者として評価します。また、第 1 順位事業者が辞退等により整備事業予定者でなくなった場合は、繰上げにより第 2 順位事業者を整備事業予定者として評価することといたします。

８．応募手続き

（１）提出書類

①提出書類については、本公募要領の「申請様式等一覧及び様式等の説明」（P11～12）のとおりとします。
②提出書類に必要な様式類については、福祉政策課ウェブサイトよりダウンロードしてください。
③本申込みの受付期間終了後は、応募者の都合による計画変更は一切認めません。なお、本市が必要と判断した場合は、本市から書類追加、補正等を求めることがあります。
④原本を保管する必要があるもの（土地売買契約書等）は、写しの提出で構いませんが、理事長名で次のような原本証明をしてください。

＜原本証明の例＞

この写しは原本と相違ありません。
年　月　日
社会福祉法人　○○○会
理事長　○　○　○　○　法人実印

（２）スケジュール

今後のスケジュールについては、次のとおりです。都合により日程等の変更が生じる可能性もありますので、あらかじめご了承ください。

千葉県への図面相談	応募前
応募書類受付期間	令和４年６月７日（火）～ 令和４年７月１３日（水）
質疑受付	令和４年６月７日（火）～ 令和４年６月１４日（火）厳守
質疑回答	令和４年６月２１日（火）～ 市川市福祉部福祉政策課ウェブサイト上で回答
第１次審査（書類審査）	令和４年８月上旬頃(予定)
第２次審査（ヒアリング等）	令和４年８月下旬頃(予定)
審査結果通知	令和４年９月上旬頃(予定)
⇩	
千葉県との協議等	

〔千葉県とのスケジュールについて（予定)〕

・事前図面相談	市の公募への申請前
・事業者は要望書を千葉県へ提出	令和４年９月１６日まで
・市川市は意見書を千葉県へ提出	
・県において要望者説明会	令和４年１０月７日
・事業者は協議書を県へ提出	令和４年１１月１１日まで
・千葉県による協議書審査、事業者ヒアリング等	令和４年１１月～令和５年２月
・千葉県において内容の審査 （社会福祉法人審査会で審査）	令和５年３月
・千葉県において補助金交付内示	令和５年５月以降
・事業者にて入札・契約手続き	
・工事着工（補助金交付内示以降）	

９．書類の受付期間、提出場所及び提出方法について

本公募への申込を希望する事業者は、下記受付期間内に応募書類を提出してください。

（１）受付期間及び提出場所

受付期間	提出場所及び問合せ先
令和４年６月７日（火）から 令和４年７月１３日（水）まで （土曜・日曜・祝日は除きます） 午前９時から午後４時まで（時間厳守） ※郵送による書類の受付はしませんので、予め電話予約のうえ来庁願います。 ※応募する前に必ず事前連絡をしてください。	市川市八幡１丁目１番１号 市川市福祉部 福祉政策課 政策グループ　担当：竹内、秋元、宮本 電　話　０４７（７１２）８５４６（直通） E‐mail : koreishashisetsu@city.ichikawa.lg.jp

（２）提出部数　１２部（正本１部、副本（コピー可）１１部）

（３）作成上の注意

①直接持参し、提出してください。郵送・宅配業者等での提出方法は、受付けません。

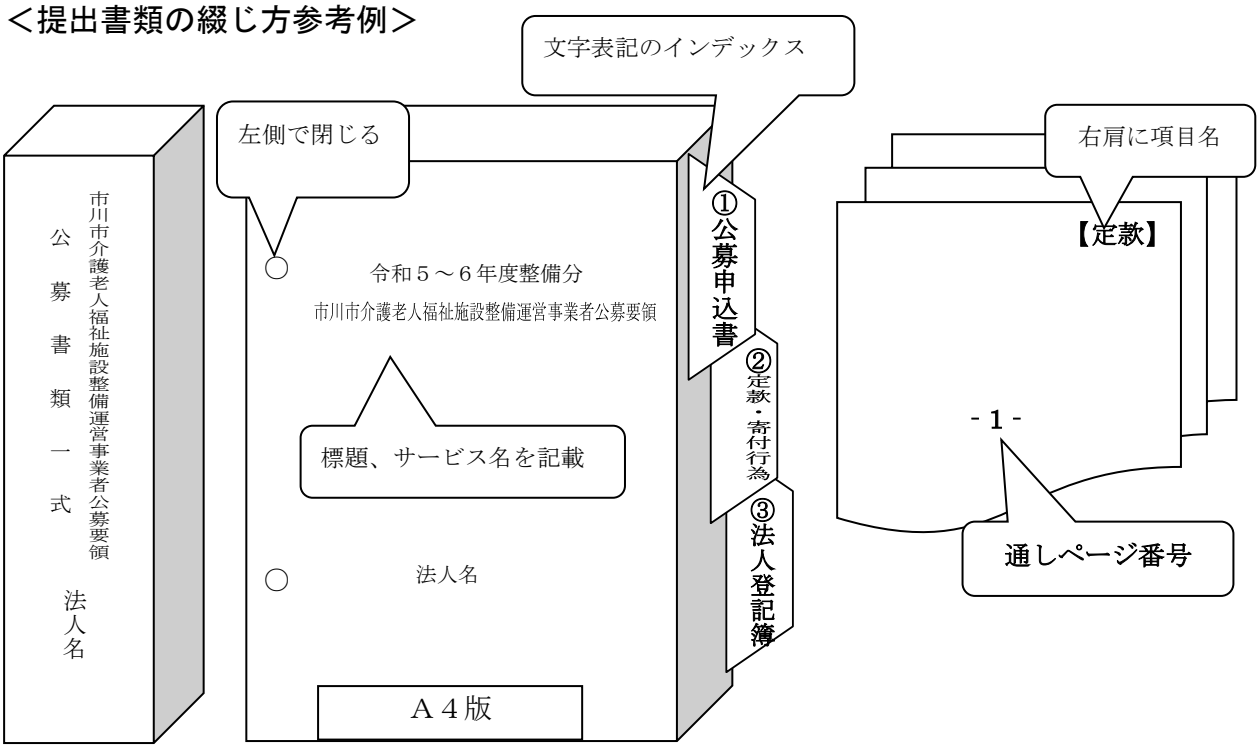
②**提出書類には、各ページの下・中央に、全体の通しページ番号を付けてください。**（詳細は以下の「提出書類の綴じ方参考例」を参考にしてください。）

③提出書類は、原則として日本工業規格のＡ４版で作成し、表紙を付け左綴じとし、全体の目次及びページをつけ、ページごとに右肩に項目名を標記し、書類名（略称可）が分かるように項目ごとにインデックスをつけてください。

④文字サイズは原則 10.5 ポイント、横書きとしてください。

⑤提出書類不備・不足の場合、審査の対象から除外となります。注意してください。

＜提出書類の綴じ方参考例＞



（４）応募に当たっての留意点

①本申込みの受付期間終了後は、応募者の都合による計画変更は一切認めません。なお、本市が必要と判断した場合、書類追加、補正等を求めることがあります。
②応募に必要な書類に不足・不備等がある場合、受付することが出来ませんので、受付期間最終日の提出は、極力避けてください。
③提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
④応募にかかる費用は、すべて応募者の負担とします。
⑤他の応募者の計画の内容に関しての問い合せについては、一切応じません。
⑥本応募における用地（建物）権利者又は地域住民等との間の確約書等に基づき生じた損害賠償等については、応募者の責めに帰すべき事項であり、市川市は一切その責任を負いません。
⑦提出された書類に虚偽の記載等があった場合は、選定後であっても失格とします。
⑧応募受付後に辞退する場合は、応募辞退届を提出してください。
⑨事業者の評価後の協議において開発の許可が得られないなど、下記のア～エに該当し、事業計画が成り立たないことが判明した場合や、重大な不備等のあることが判明した場合には、評価を取り消す場合があります。

ア 必要な許認可が取得できないこと イ 資金計画の大幅な変更 ウ 事業計画の変更（施設定員、計画地の変更、本要項の要件に適合しない変更等） エ その他（事業執行上の支障発生時）

１０．質問等の受付について

（１）受付期間

令和４年６月７日（火）から６月１４日（火）午後４時まで

（２）質問票の記載について

①質問票に要旨を簡潔にまとめ、質問事項１件ごとに作成してください。
（１通の質問票に複数の質問事項を記載しないようにしてください。）
②質問票到着後、質問内容に関し確認をさせていただく場合がありますので、市あてに送付した質問票の控えを保管しておいてください。

（３）質問の受付方法

質問につきましては、質問票にご記入のうえ、下記のメールにより提出してください。これ以外の方法（電話、口頭等）での質問はご遠慮ください。

＜送信先＞
市川市福祉部　福祉政策課　竹内、秋元、宮本あて
Ｅ‐mail：koreishashisetsu@city.ichikawa.lg.jp

（４）質問に対する回答方法

受付期間中に受付けた質問については回答書を作成し、６月２１日（火）までに、福祉政策課ウェブサイト（http://www.city.ichikawa.lg.jp/wel01/1111000166.html）に掲載いたします。

１１．補助金

（１）県補助金

県補助金については、千葉県の予算の範囲内で補助金が交付（費用助成）される予定となっております。

次ページ掲載の県補助金の算定基準は令和４年度の基準であり、令和５年度の整備に係る基準については、現時点で未定ですので、予めご了承ください。

また、実際の補助金交付額は、国及び県の予算状況により変更の可能性があります。

＜参考＞

〇令和４年度時点　補助金の算定基準

①施設整備補助基準額　　**（定員１人当たり）**

施設の種類等	要望書作成時の算定基準単価
広域型特別養護老人ホーム	4,500,000 円
老人短期入所用施設（ショートステイ） （広域型特別養護老人ホーム創設時の併設に限り、上限10床）	800,000 円

②開設準備経費等補助基準額

項目	施設の種類等	対象経費	要望書作成時の算定基準単価
施設開設準備経費（開設前６か月前）	特別養護老人ホーム	看護介護職員雇上げ経費・職員募集経費・周知広報費・備品購入費　他	839,000円×定員数を上限にその実経費
定期借地権設定に係る経費（設定期間５０年以上）		定期借地権の設定に伴い支払う地代の一時金	路線価評価格の1/2を上限にその実費の1/2

（２）市補助金

市補助金については、「市川市老人福祉施設整備費補助金交付要綱」より、予算の範囲内で補助します。なお、補助金額については、財政事情又は制度見直し等により変更する場合もありますので、予めご了承ください。

施設内保育施設整備に係る交付金には、千葉県の「介護施設等整備事業交付金」があります。ただし、この交付金は、県予算の範囲内で優先順位の高い整備計画から順に採択されるため、必ずしも採択されるものではありません。

＜参考＞

○令和４年度時点　補助金の算定基準

施設整備補助基準額

施設の種類等	補助基準額
広域型特別養護老人ホーム	1,500,000 円×入所定員
老人短期入所用施設（ショートステイ） （広域型特別養護老人ホーム創設時の併設に限り、上限 10 床）	400,000 円×入所定員

施設内保育施設整備に係る交付金

①施設整備補助基準額

施設の種類等	要望書作成時の算定基準単価
特別養護老人ホームに併設する施設内保育施設	11,900,000 円×施設数を上限にその実経費

②開設準備経費等補助基準額

項目	施設の種類等	対象経費	要望書作成時の算定基準単価
施設開設準備経費（開設前６か月前）	特別養護老人ホームに併設する施設内保育施設	保育職員雇上げ経費・職員募集経費・周知広報費・備品購入費　他	4,200,000 円×施設数を上限にその実経費

別紙資料 １

市川市内の特別養護老人ホーム設置状況

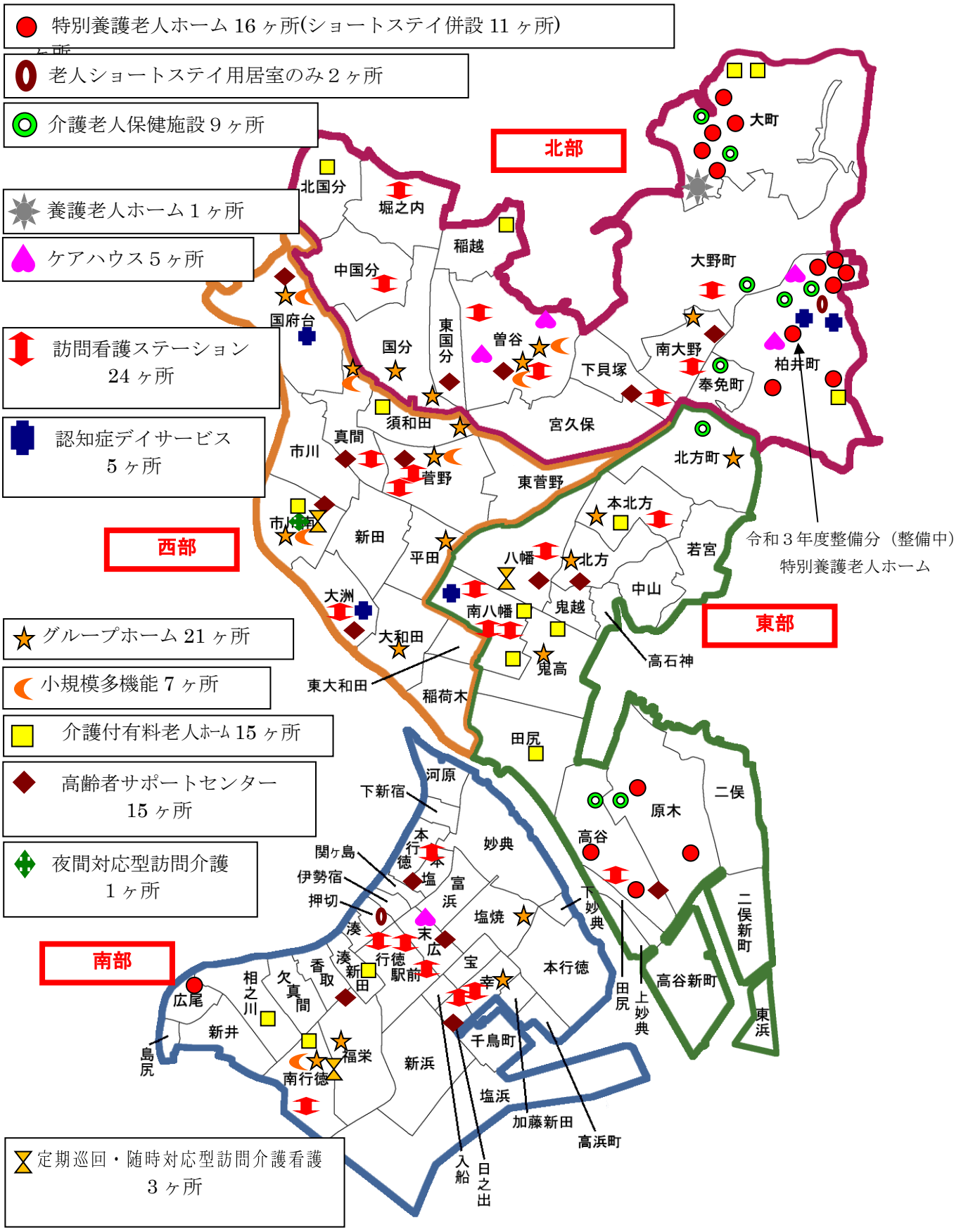
令和４年５月１日現在

	施設名	経営主体	施設所在地	開設日	定員
１	清山荘	（福）慶美会	柏井町 4-314	S57.6.1	100
２	ホワイト市川	（福）市川会	高谷 1854	S63.4.30	88
３	市川あさひ荘	（福）市川朝日会	大町 537	H2.7.25	104
４	ナーシングホーム市川	（福）慶美会	柏井町 4-310	H9.8.1	60
５	太陽と緑の家	（福）松涛会	大町 552	H17.2.1	90
６	やわらぎの郷	（福）幸志会	大町 438-2	H17.4.1	68
７	市川ヒルズ	（福）慶美会	柏井町 4-312	H19.10.1	100
８	広尾苑	（福）天祐会	広尾 2-3-1	H22.2.1	50
９	レガーレ市川	（福）慶美会	柏井町 4-315-1	H24.6.1	50
	レガーレ市川（増築）	（福）慶美会	柏井町 4-315-1	H27.9.1	100
10	いちかわ翔裕園	（福）長寿の里	柏井町 1-1076	H25.3.1	100
11	サンライズ市川	（福）市川朝日会	大町 79-2	H27.2.1	100
12	市川三愛	（福）三愛	柏井町 2-727	H30.2.1	100
13	親愛の丘市川	（福）親愛会	原木 4-10-20	H31.3.1	100
14	なごみ	（福）幸志会	大町 442	R2.3.1	100
15	タムスさくらの杜市川	（福）桐和会	高谷 3-1-1	R3.4.1	100
16	華つばき	（福）日翔会	原木 2-10-42	R4.3.1	100
合計	16 施設				1,510

別紙資料　２

令和４年５月１日現在

日常生活圏域における介護施設等の整備状況（参考資料）



別紙資料 ３

申請様式等一覧及び様式等の説明

	項　　目	内　　容	様　式
1	公募申込書	・所定の様式	様式１
2	定款・寄付行為	・最新のもの	―
3	法人登記簿謄本	・応募申込日前３ヶ月以内に発行されたもの	―
4	理事会議事録	・本件整備計画に関する事項を含むもの	―
5	理事長履歴書	・所定の様式（本籍・学歴不要。職歴及び職種を記載）	様式２
6	施設長（予定者）履歴書	・所定の様式（本籍・学歴不要。職歴及び職種を記載）	様式３
7	評議員及び役員名簿	・所定の様式	様式４
8	誓約書	・介護保険法 第８６条 第２項関係	参考様式
9	財務状況	・直近３会計年度分の計算書類等 （資金収支計算書、事業活動計算書、貸借対照表、財産目録）	―
10	指導監査、施設監査の状況報告	・所轄庁の指導監査、施設監査の結果通知書 （最新のものの写し） ・指摘事項に関する改善状況報告書（該当法人は写し）	―
11	事業者概要	・事業経歴（法人沿革等） ・現在運営している施設の状況 ・今後開設を予定している施設の状況	様式５
12	事業計画	・施設整備計画（施設の種類など） ・建設予定地の状況（建設予定地、敷地面積など） ・敷地の状況（都市計画の指定状況、用途地域、建ぺい率・容積率、農業振興地域内の農用地区域の有無、道路、埋蔵文化財、電気・ガスの状況・上水道 ・協力（予定）医療機関名称（協力医療機関等との業務提携契約書・同意書等を添付してください。） ・事業費概算 ・居住費等の設定など	様式６
13	開設提案書	・本件に応募された理由、特別養護老人ホーム設置、運営に対する基本的事項について	様式７
14	職員の配置計画	・所定の様式	様式８
15	開設までのスケジュール	・時系列に記載（土地取得、建築確認申請、住民説明、着工、竣工、職員募集、開設等）	任意様式
16	建設計画予定地の写真	・付近の現況写真（カラー写真で数枚程度、Ａ４版の台紙等に貼付すること）	―

	項　　目	内　　容	様　式
17	計画図面等	①案内図（縮尺１/10,000 程度） ②位置図（縮尺１/2,500 程度） ③配置図 ④平面図（各階ごと　面積等が入っているもの） ⑤居室図面（面積等が入っているもの） ⑥立面図（各方位ごと） ⑦完成予想図 ⑧施設整備内訳書（部屋別面積表） ※④、⑥、⑦の縮尺は１/200～１/400 程度	②～⑥の図面は、全てＡ３版に加工して提出
18	土地に関する調書	建設予定地の状況（地番、地目、地積、寄付・買収予定等など）〔地番ごとに列挙〕	様式９
19	土地、建物に関する権利関係が確認できる書類	・公図（計画地を赤枠で囲むこと）、土地・建物登記簿謄本、借地・売買契約（確約）書の写し等	―
20	土地利用・建築に関わる関係機関との協議状況	・宅地開発事業計画相談書	所定の様式（写し）
		・宅地開発事業計画相談結果通知書	
		・所定の様式	様式 10
21	設置に伴う近隣住民への説明状況	・所定の様式（自治会等については自治会長等の代表者印を押印した同意書） ※近隣住民（隣接する全戸等）への説明等を必ず行ってください。また、「市川市に応募し、事業として評価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」旨を説明資料等に記載するなど、十分注意して行ってください。	様式 11
22	資金計画書	・施設整備に要する費用、財源内訳、独立行政法人福祉医療機構への相談状況など ※資金計画策定の際は、独立行政法人福祉医療機構との事前協議を必ず行ってください。	任意様式
23	収支予算書	・施設開設後３年間の収支予算書	任意様式
24	借入金償還計画書	・所定の様式（融資ごとに作成すること）	様式 12
25	その他必要な書類	・現在運営している施設のパンフレット	―

別紙資料 4

設備基準等について

概　　要

＜形態＞
・ユニット型施設の整備を基本とする。
　ただし、整備する地域における事情等を踏まえ、必要に応じてユニット型施設とユニット型施設以外の施設とを併設する整備も認めることとし、この場合、多床室については間仕切り等により仕切るなど入居者のプライバシー確保に十分配慮するものとする。

＜定員＞
・創設の場合、上限１００人

＜構造＞
・耐火建築物（一定の要件を満たす場合には、準耐火建築物可）

＜必要な整備＞
〇ユニット型施設
・ユニット（居室、共同生活室、洗面設備、便所）、浴室、医務室、調理室、洗濯室又は洗濯場、汚物処理室、介護材料室、事務室、その他運営上必要な設備
〇ユニット型以外の施設
・居室、静養室、食堂、浴室、洗面設備、便所、医務室、調理室、介護職員室、看護職員室、機能訓練室、面談室、洗濯室又は洗濯場、汚物処理室、介護材料室、事務室、その他運営上必要な設備

＜その他＞
〇ユニット型施設
・１ユニットの入居定員はおおむね１０人以下とし、１５人を超えないもの。
・居室の定員は１人とし、床面積は有効１０．６５㎡/室以上
・共同生活室（当該居室の入居者が交流し、共同で日常生活を営む場所）は、有効２㎡×ユニットの定員以上の床面積とし、ユニットごとに設ける。
〇ユニット型以外の施設
・一つの居室の定員は４人以下とし、１人当たりの床面積は有効１０．６５㎡/以上
〇共通項目
・廊下幅は、原則として片廊下１．８m以上・中廊下２．７m以上（一定基準を満たした場合緩和規定有り、幅員は内法によるものとし、手摺から測定する。）
・３階建て以上の場合は、避難経路について別途規定あり。

参　考

◇関係法令・指定基準等のウェブサイト

（１）厚生労働省ウェブサイト　http://www.mhlw.go.jp

（２）独立行政法人　福祉医療機構（ワムネット）ウェブサイト
http://www.wam.go.jp

（３）千葉県ウェブサイト（高齢者福祉課）
https://www.pref.chiba.lg.jp/koufuku/service/roujin-kaisetsu/index.html

（４）市川市ウェブサイト（福祉政策課）
http://www.city.ichikawa.lg.jp/wel01/1111000166.html

＜問合せ先＞

市川市福祉部　福祉政策課

〒２７２－８５０１
市川市八幡１丁目１番１号（市役所第１庁舎３階）
電　話　０４７(７１２)８５４６（直通）
Ｅ-mail：koreishashisetsu@city.ichikawa.lg.jp