令和６年度
地域密着型サービス事業者
公募要項

（認知症対応型共同生活介護）

令和６年１２月

ラグビーのまち
東大阪

1 公募の趣旨

東大阪市では、「東大阪市高齢者保健福祉計画・東大阪市第９期介護保険事業計画・東大阪市認知症施策推進計画」に基づき、地域密着型サービス等の整備を進めています。安定した経営とより質の高いサービスの確保の観点から、認知症対応型共同生活介護の整備事業者を、公募により選考いたします。

2 募集内容

(1)事業内容

認知症対応型共同生活介護（定員27名以下）の施設2箇所

(2)募集圏域

募集圏域は市内全域とします。ただし、同一圏域で複数の応募がある場合は、より上位の点数を獲得した事業者を採択とします。

(3)施設整備の要件

①共通事項

○開設にあたっては、認知症対応型共同生活介護の指定を受けることが必要です。ただし、本公募の採択によってそれらが確約されるものではありません。

②認知症対応型共同生活介護整備について

○認知症対応型共同生活介護は東大阪市民（被保険者）のみが利用可能（保険給付の対象）です。

○全室個室ユニット型による整備とします。なお、ユニットは2ユニット以上、3ユニット以下とし、各ユニットの定員は9人以下です。

○共用型認知症対応型通所介護の指定を併せて受けるよう努めてください。

3 整備年度

補助金内示後に本体工事の入札を行い、工事着工をし、2026年（令和8年）10月１日に開設予定とします。

4 応募事業者の資格

応募事業者は、以下の資格要件を全て満たすことが必要となります。

①応募時において、事業者が法人格を有していること。

②介護保険法第78条の2第4項及び同条第6項、同法第115条の12第2項及び同条第4項に該当しないこと。

③市町村税を滞納していないこと。

④役員（就任予定者含む）等が、東大阪市暴力団排除条例（平成24年東大阪市条例第2号）第2条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団密接関係者でないこと。

⑤東大阪市介護保険事業の人員、設備、運営等に関する基準等を定める条例に定める人員、設備、運営基準を満たしていること（又は、事業開始までに満たすことが確実な場合を含む）。 指定時に研修修了者を配置することが要件となっている職種については、必ず指定時までに研修終了者を配置すること。また、本市が事業所を指定し、指導・監督権限を有します。

⑥過去3年間の法人監査、介護保険事業者運営指導監査等において重大な指摘を受けていないこと。

⑦過去3年以内に、介護保険施設・居住系サービス（介護老人福祉施設・介護老人保健施設・地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護・介護医療院・認知症対応型共同生活介護・特定施設入居者生活介護）を廃止した法人でないこと。

⑧社会福祉事業に熱意と見識を有し、事業運営をするために必要な知識や経営基盤、社会的信用を有していること。

⑨事業資金の確保が確実に担保され、長期的に適正で安定した事業運営ができること。

5 応募にあたっての要求仕様

応募の内容は、次の要求仕様を満たすことが必要となります。

(1)事業予定地の要件

①事業予定地（接続する道路等を含む）は、下記ア～ウの方法により確保されているか又は見込みがあること。なお、公募書類提出段階で、応募者が購入等により事業予定地を確保する必要はありません。ただし、売買確約書等により事業予定地が確保されることを確認いたします。

※事業予定地が確実に確保されることが見込めない場合は不採択とします。

※抵当権等第三者の権利設定がされていないこと又は権利が抹消される予定であることが確認できる書面が必要です。抹消される予定であることが確認できない場合又は抹消方法が不明確な場合は不採択とします。

ア自己所有：法人が既に所有しているか、購入又は贈与を受けることにより確保すること。

イ無償借受：契約期間30年以上の無償貸借契約を締結し、地上権を登記することにより確保すること。

ウ有償借受：契約期間30年以上の賃貸借契約を締結し、賃借権又は地上権を登記することにより確保すること。

※近畿財務局において介護施設等公用・公共用に利用可能な国有地の情報提供を行っています。詳しくは近畿財務局　国有財産調整官（普通財産）　電話 06-6949-6389 までお問い合わせください。

●公用・公共用の取得等要望を受け付ける物件

https://lfb.mof.go.jp/kinki/kanzai/pagekinkihp029000121.html

②事業を実施する土地が都市計画法による用途地域として、工業専用地域でなく、地域住民との交流が確保される地域の中としてください。なお、市街化調整区域及び災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域）での応募は不可とします。

③建設用地の用途地域の優先度は、次の表のとおり住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域の順としますが、住居地域と同程度の環境が望ましいため、準工業地域、工業地域については事業者の決定における審査において減点します。

なお、工業地域、準工業地域、商業地域、近隣商業地域の場合は、建設用地周辺において住居地域を超える騒音や振動などがある場合、対策方法を具体的に記入してください。具体性のないものについては、事業者の決定における審査において減点します。また工業地域、準工業地域の場合は東大阪市住工共生のまちづくり条例に基づき、本市都市魅力産業スポーツ部モノづくり支援室と事前協議を行ってください。

④建設用地が「東大阪市防災ハザードマップ」の浸水想定区域（0．5m以上）、土砂災害警戒区域である場合は、対策方法について具体策を記載してください。具体性のないものについては、事業者の決定における審査において減点します。

※浸水想定区域、土砂災害警戒区域については「東大阪市防災ハザードマップ」を参照ください。
（http://www.city.higashiosaka.lg.jp/kikikanri/0000030406.html）

確認が困難な場合は、お問い合わせください。

◎**土地の用途地域の優先度**

優先度　**高**

・住居地域
（第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域、準住居地域）

・近隣商業地域

・商業地域

・準工業地域

・工業地域

優先度　**低**

※　用途地域については、ひがしおおさか e～まちマップ（都市計画マップ）（http://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000000168.html）参照。

(2)資金計画について

資金計画書（様式12）における本市の補助金以外の収入区分は次のとおりです。

①自己資金：法人の残高証明書等に記載されている額を上限とします。

※公募採択後も不定期に預金残高証明書を提出していただきます。

※施設建設経費の25％以上を自己資金として確保してください。この場合の施設建設経費とは、当初運転資金を除く、施設整備費と設備備品購入費、土地取得関係費、その他経費の合計額から補助金予定額を差引いた残額とします。

②借入金：市中銀行からの資金融資。
（社会福祉法人の場合は、福祉医療機構からの融資とすること。）
※当初運転資金については、借り入れは不可とします。自己資金又は贈与により年間事業収入の2ヶ月分以上を確保してください。
③贈与：個人又は団体から無償提供される資金であり、贈与確約書（様式16）の提出が必要です。
※施設整備・運営に必要な費用を他法人からの寄附や借り入れで賄う場合は、当該法人の所轄庁に必ず事前相談を行い、寄附・借り入れ行為の可否や必要な手続き等について十分確認してください。（特に医療法人・学校法人・宗教法人・財団法人・社団法人等の公益的な団体からの寄附・借り入れについては特段の注意が必要です。）
※新設法人の設立代表予定者等から提供される資金は、自己資金ではなく贈与となります。この場合、①の自己資金と同様、施設建設経費の25％以上を贈与として確保してください。なお、本件は、大阪府の基金を活用した補助金のため、補助金の不交付等も考えられます。公募採択後も状況により追加の自己資金等が必要となりますので、その場合の対応方法を充分に検討の上、ご応募ください。

(3)補助金（予定）について

①今回、大阪府の「地域医療介護総合確保基金事業」を活用した補助を予定しております。
大阪府から事業採択されなかった場合又は交付額が申請額を下回った場合等において、本市の単独補助による補填は行わないので、資金計画等の策定に当たっては補助金の不交付も念頭に置き、不交付であっても十分に対応できる場合に限り応募してください。
②開設していただくことが補助金交付の条件となります。補助金は事業完了後の一括交付を予定しています。
③本市の補助決定通知前に着工した場合は、補助対象外となります。
④補助金の交付を受けた後、事業開始から厚生労働省告示第384号に規定する処分制限期間経過以前に事業所の廃止、移転等が発生した場合は、補助金の返還を求める場合があります。
⑤補助金は予算の範囲内で交付します。

（参考）令和6年度補助金の基準額（基準額を確約するものではありません。）

区分	基準額
認知症対応型共同生活介護（整備）	39，600千円 ／ 施設
認知症対応型共同生活介護（施設開設準備）	989千円 ／ 定員

(4)その他留意事項

①事業計画の実施に際しては、老人福祉法、介護保険法、社会福祉法、都市計画法、建築基準法、景観法、消防法、東大阪市介護保険事業の人員、設備、運営等に関する基準を定める条例、その他関係法令、条例等の遵守・適合等を条件とします。本市基準条例は市ウェブサイトで検索して確認することができます。また、各種法令等の改正によって、事業計画が変更になる場合があります。その際には、改正になった法令等を基にして事業を進めてください。
②建設工事請負業者の選考は、本市内示後、本市の手続に準じた事業者主催の競争入札によることが必要です。

6 応募書類について

本公募に申し込みを希望する事業者の方は、次により応募意思表明書及び応募申請書等を提出してください。なお、市が受理した書類は、理由の如何に関わらず返却しません。

またパンフレットを除き、書類は原則として全てA4版で作成してください。（両面印刷可。）

(1) 応募意思表明

本公募に申し込みを希望する事業所の方は、応募意思表明書を提出してください。

提 出 期 間	提出及び問合せ先
令和7年1月14日（火）～令和7年1月22日（水）17時まで(必着) ※郵送、メールまたは持参のこと。郵送、メールの場合は、必ず期限内に電話にて到着確認を行ってください。 持参の場合は、必ず事前に電話予約の上、ご来庁ください。	〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号 東大阪市役所9階 福祉部 高齢介護室 高齢介護課 施設整備担当 電 話:06-4309-3185(直通) FAX:06-4309-3814 E-mail:koreikaigo@city.higashiosaka.lg.jp

(2)応募期間・提出場所

応 募 期 間	提出及び問合せ先
令和7年1月31日（金）～2月7日（金） （祝日を除く月曜日から金曜日の午前9時から午後5時まで） ※電話で予約の上ご来庁ください。 上記の日時以外は受付できませんので、ご了承のほどお願いします。 （郵送・FAX等は不可）	〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号 東大阪市役所9階 福祉部 高齢介護室 高齢介護課 施設整備担当 電 話:06-4309-3185(直通) FAX:06-4309-3814 E-mail:koreikaigo@city.higashiosaka.lg.jp

(3)応募に関する提出書類

①提出書類一覧表を参考に必要書類を提出してください。

②様式類は福祉部高齢介護室高齢介護課のページからダウンロードできます。

③提出書類は、「提出書類一覧表」を最上位とし「提出書類一覧表」の書類№及び書類名等のインデックスを付け、提出書類毎にページ番号を下段中央に記載し、両開きパイプ式ファイル（A4 版）に左綴じで製本してください。必ずサービス名称、法人名を記載してください（次ページ参照）。パンフレット等を除き、書類は原則として全てA4 版で印刷としてください。

④提出書類については、正本1部と副本（コピー可）7部を提出してください。また、別途応募者においても手元に当該提出書類一式の控えを保管してください。あわせて、PDF形式でDVD-R又はCD-R（以下「DVD-R等」という。）の電子媒体に保存の上、データ一式を提出書類と同時に提出してください。（電子メールでの提出は、認めません。）

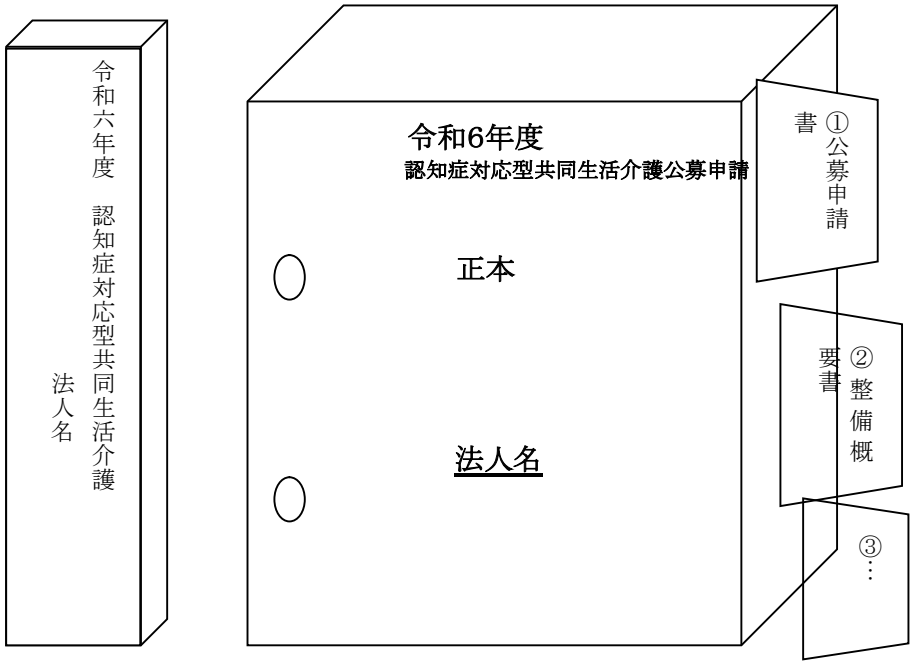
⑤本申込の受付期間終了後は、応募者の都合による計画の変更は一切認めません。なお、本市が必要と判断した場合は、書類の追加、補正等を求めることがあります。

（提出する正本について）

- 経歴書や委任状などに個人印を押印する際は、印鑑登録証明書の印影と同じものを使用してください。
- 法人保管の書類や契約者同士で原本を保管する必要があるものは、写しの提出で構いません。

（参考）

書類



※副本も同様

(4)応募に際しての留意事項

①書類の提出にあたっては、提出期限までにすべての書類をそろえて提出してください。書類に不備があった場合は受付しません。市が受理した応募書類については、明らかな間違いや軽微な修正を除き、提出期限後の差し替え及び再提出を認めませんので、十分に精査の上、提出してください。

②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、虚偽の記載等を行ったものについて、所要の措置を講じることがあります。また、事業開始までの間に提出書類の内容に変更をきたす場合など、採択を取り消す場合があります。

例）○応募した法人の役員又は職員もしくはその関係者が、選定委員会の委員に連絡を求め、又は接触した場合
○開設が見込まれない場合

③応募に要した費用はすべて申請者の負担とします。選定後の事業計画の頓挫、選定されなかったことによる損害もまた同様です。

④応募意思表明後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出いただきます。また法人名・代表者名・辞退理由等を公表する場合があります。

⑤応募いただいた関係書類は返却いたしません。

⑥公募により採択を受けた後、定められた期間内に高齢介護課と事前協議を実施し、事前協議の終了をもって本採択とします。事前協議期間中に建設部局等の関係機関と協議を実施してください。なお、選定後の協議において開発の許可が得られない等、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、重大な不備のあることが判明した場合には、選定を取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）

⑦事前協議期間中は法人を代表される方や実際に事業所の運営に携わる方とのお話となりますので、なるべく、管理者予定者の出席をお願いします。定められた期間中に事前協議を実施しない場合や終了できない場合は、公募採択を取り消す場合があります。

⑧竣工後、備品類の搬入・配置終了後に現地確認をさせていただきます。
※指定申請時に事前協議内容と相違する場合、指定できない場合があります。

⑨複数の圏域を申し込むことは可能ですが、全て整備、運営可能な範囲で申し込んでください。

7 整備スケジュール及び開設時期 （P7 公募から事業所指定までの流れ＜参考＞を参照）

公募による選定を受けた後は高齢介護課と事前協議を行い、事前協議の終了（令和7年4月末）により本採択とさせていただきます。事前協議とは、期間中に市役所内各課やその他関係機関等との協議により、事業推進に支障のないこと、基本設計図書の完成、開設までの綿密なスケジュール作成により、開設までの事業計画が円滑に推進されるよう実施するものです。本市が定めた協議期間中に協議を実施されない又は終了できない場合は公募の採択を取り消す場合があります。

事前協議終了後に協議終了書を交付します。その後、建築確認申請を行い、市からの内示書交付後に本市の手続に準じた事業者主催の競争入札をしていただきます。

指定申請後、現地の確認を行い、（※）地域密着型サービス等運営委員会の審査を受け事業開始となります。なお、指定日は2026年（令和8年）10月1日を予定しておりますが、審査の状況によりこれを保証するものではありません。

※ 地域密着型サービス等運営委員会は公正かつ透明な仕組みとサービスの質の確保を図るため、市民代表や学識経験者など公正、中立な立場の委員で組織する委員会で、指定に際しての意見、審査を行います。

8 地域密着型サービス等事前協議事業者の選定方法

⑴事業者の決定方法

①事業者の決定は、「東大阪市老人福祉施設等整備事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）の審査により決定します。

②審査方法は、プレゼンテーション、ヒアリング及び提出書類の審査により総合的に判断し事業者を決定します。また、必要に応じて、既存事業の現地調査を実施する場合等があります。

③審査の結果、基本事項の審査上、適正で、かつその他サービス状況や提案事項等の審査での評価点数が最低基準となる点数を超えることが必要です。また同一圏域で複数の応募がある場合は、より上位の点数を獲得した事業者を採択とします。なお、最低基準となる点数に満たない場合や、既存事業の現地調査結果等により、応募事業の遂行上、重大な問題がある場合など、事業予定者なしとする場合があります。

⑵審査基準

①図面や提案事項等の審査

（資料2）「地域密着型サービス事業者選定基準」を参照してください。

②プレゼンテーション及びヒアリング（各15分程度）を行います。日程は、応募された法人に別途お知らせします。出席者は、会場の都合上、法人担当者3名を上限とします。

※プレゼンテーション及びヒアリングに出席しない場合は、応募を辞退したものとして取り扱います。

③選定委員会において特に考慮すべきと判断した事項

（参考）選考会における選定基準の項目と配点

項目	配点
1 法人の運営方針・信頼性について	30
2 企画力・資金計画について	15
3 土地について	30
4 計画図面について	25
合計（点）	100
最低基準	54

(3)審査結果の通知

審査の結果を文書で通知いたします。審査結果についてのお問い合わせはお受けしませんので、あらかじめご了承ください。

9 質問の受付

(1)質問の期間

令和7年1月20日(月)午後5時まで

(2)質問方法

「公募に係る質問票」をファックス又はメールにて送付ください。その際到達の確認のためお電話ください。回答方法は個別にファックス又はメールで後日回答しますが、応募者全員に関することはウェブサイトにて公開します。なお、来所や電話での質問はお受けできません。

電　　話:06－4309－3185(直通)
ファックス:06－4309－3814
メールアドレス:koreikaigo@city.higashiosaka.lg.jp

(3)質問に際しての留意事項

①指定基準に係る内容や国の通知(Q&Aなど)で確認できる内容については、原則として回答しませんので、ご了承願います。なお基準等に係る質問については必ず該当する条文を引用し、応募法人(事業者)の解釈結果、考え方を明記の上の質問としてください。

②応募法人(事業者)から委託を受けた建設会社やコンサルタント会社から直接の質問はお受けいたしませんので、応募法人(事業者)から質問票を提出してください。

公募から事業所指定までの流れ<参考>

予定時期	市側	法人側
2025年/2月	プレゼンテーション・ヒアリング審査	プレゼンテーション・ヒアリング(各15分程度)
	事前協議事業者の決定	
2025年/2月～3月	事前協議	・開発等手続きの関係部局事前協議 ・事前協議資料の作成及び提出 ・自治会及び近隣住民への説明 ・福祉医療機構との協議
4月～5月		建築工事の公告・入札・建築工事着工
2026年/3月～		本体工事竣工
		指定申請協議
		竣工検査受検 改善事項がある場合は、改善報告書提出
	介護保険法に基づく指定のための現地確認	
	東大阪市地域密着型サービス等運営委員会での審査	
10月	介護保険法に基づく指定	開設

10 その他

指定時に研修修了者を配置することが要件となっている職種については、必ず指定時までに研修修了者を配置してください。研修受講予定者あるいは研修受講中の者を配置予定で指定申請を行う場合、その者が研修を修了しなければ指定できません。

◆研修に関するお問合せ先　福祉部　指導監査室　法人・高齢者施設課　電話06－4309－3315