

令和7年度
特定施設入居者生活介護事業者
公募要項

令和7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、混合型特定施設入居者生活介護(介護予防特定入居者生活介護含む)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、同事業について既存施設からの転換を希望される整備事業者を公募により選考いたします。

《注意事項》

- ①本市が特定施設入居者生活介護事業所を指定し、指導・監督権限を有します。
- ②本公募における整備費等についての補助金はありません。
- ③本公募では転換のみを受付します。新規整備の募集ではありませんのでご注意ください。

2 募集事業

サービスの種類	混合型特定施設入居者生活介護 (介護予防特定施設入居者生活介護を含む)
募集総床数	200床
募集地域	東大阪市内全域 (ただし、3ページ「6 事業予定地の要件」を考慮する)
1法人あたりの 床数	30床以上200床以下の間での希望床数 (29床以下での応募は認めない)

3 応募施設条件

(1) 対象施設種別等

次のいずれかの種別で、令和7年12月1日現在、本公募要項で定義する「既存施設」に該当するもの。

・有料老人ホーム
・サービス付き高齢者向け住宅 (ただし、有料老人ホームに該当するもののみ)
・軽費老人ホーム

なお、特段の定めのある場合を除き、本公募要項における内容は上記全種別に適用する。

(2) 本公募要項での定義

「既存施設」の定義

有料老人ホームについては福祉部指導監査室介護事業者課、軽費老人ホームについては福祉部指導監査室法人・高齢者施設課に設置の届出が、またはサービス付き高齢者向け住宅については建築部住宅政策室において登録申請が受理されて既に開設している施設であり、特定施設入居者生活介護の指定を受けていない施設。

(3) その他の条件

- ①応募法人(運営法人)自らが指定を受け運営するものであること。
- ②有料老人ホームについては、応募する施設計画について東大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針及び東大阪市有料老人ホーム施設整備基準を遵守すること。
- ③既に特定施設入居者生活介護の指定を受けている施設は応募不可とする。
- ④令和8年11月1日～令和9年2月1日までの期間中に特定施設入居者生活介護の指定を受け、開設が可能であること。
- ⑤スプリンクラーについては、消防法等関係法令で必要とされない場合でも設置すること。
- ⑥非常災害対策等として、家具等の転倒防止策を講じること。
- ⑦既存入居者の処遇に配慮した計画であり、応募時点で入居者全員及びその家族に計画を説明し、同意を得ていること。
- ⑧協議書類に転換日時点の利用料金(月額利用料、敷金など)について記載すること。(現状からの値上げも値下げも可能とする。)ただし、転換日以降、協議書類に記載された利用料金を値上げすることは原則として認められない。
- ⑨既存施設と同一の建物で転換後開設すること。
- ⑩同一法人による計画の応募は1施設のみとする。

4 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)市町村税を滞納していないこと。
- (4)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。
- (5)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。
- (6)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条第1号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う法人ならびに同条例同条第2号及び第3号に掲げる暴力団員または暴力団密接関係者が当該団体の役員等をしている法人でないこと。
- (7)本市が実施した各種の事業者公募等(介護老人福祉施設・認知症対応型共同生活介護・小規模多機能型居宅介護等)において採択されたにもかかわらず、当該事業所を開設後10年未満で廃止した法人、または、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・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)昭和56年新耐震基準に基づき設計されたものであること。または昭和56年5月31日以前に建築確認済証が交付され、着工した建物であって耐震調査を実施し、新耐震基準を満たすもの又は耐震補強済みのものであること。

5 応募条件

(1) 希望床数の規定

原則、施設定員と同数とする。

ただし、特定施設入居者生活介護部分をフロアで分ける等の明確な区画が可能であれば施設定員と異なる希望床数も申請可能とする。また、希望床数は1法人1計画につき第1希望から第4希望まで申請可能とするが、明確な区画とは認めがたい希望床数については不採択とする。なお、いずれの場合であっても希望床数は30床以上200床以下であること。

(2) 採択方法

選考審査の結果において、基準点を満たす法人(以下、「採択候補法人」という。)の中で、最も点数の高い法人を採択する。募集総床数に30床以上の残床数がある場合、採択された法人以外の採択候補法人の中で、得点の高い順に、かつ第1希望床数から順に残床数以内であるかを見比べていき、最初に該当する法人の希望床数にて採択する。(なお、募集総床数に30床以上の残床数がある場合は、上記の採択方法を繰り返す。)

◎採択結果の一例

順位	採択候補法人	施設定員	特定施設入居者生活介護希望床数				採択結果 (採択は○、不採択は×)	
			第1希望	第2希望	第3希望	第4希望		
1位	A法人	90床	90床	50床			○	第1希望床数で採択
2位	B法人	75床	75床	70床	65床		○	第1希望床数で採択
3位	C法人	71床	71床	62床	47床		×	残床数に合う希望数がない
4位	D法人	45床	45床	35床			○	残床数に合う希望数で採択
5位	E法人	40床	40床	30床			×	不採択

～上記一例における採択の流れ～

(募集総床数200床のうち、まず順位1位のA法人の第1希望床数90床で採択する。残り110床を順位2位以下のB法人から順番に各希望床数と見比べていき、110床内に収まる順位2位のB法人の第1希望床数の75床、順位4位のD法人の第2希望床数の35床を採択する。)

6 事業予定地の要件

- ① 土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、工業専用地域、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。

◎土地の用途地域の優先度

優先度 高



優先度 低

- ・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

※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)

(<https://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000003458.html>) 参照。

- ② 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、お問合せください。

7 資金計画について

資金計画書(様式11)における収入区分は次のとおりです。

ア 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。

イ 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か月分以上を確保してください。

8 公募の申請等にかかる日程

時期	内容
公募要項等の配布 令和7年 12月12日(金) から 令和7年 12月24日(水) まで	公募要項、様式類は東大阪市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して下さい。
質問の受付 12月12日(金) 午前9時 から 12月22日(月) 正午 まで	①質問の受付 質問受付期間中に、「特定施設入居者生活介護質問票」をファックス又はメールにて送付ください。 送付後、到達の確認のためお電話ください。 ◆ファックス:06-4309-3814 ◆メールアドレス: koreikaigo@city.higashiosaka.lg.jp ◆電話:06-4309-3185 (特定施設入居者生活介護整備担当宛(主担:西川、副担:坂本)) ②質問の回答 個別にファックス又はメールにて後日回答します。質問の内容によっては回答までに日数を要する場合があります。応募者全員に関することはウェブサイトにて公開することとします。 なお、来所や電話での質問はお受けできません。 ③質問にかかる留意事項 ・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、ご了承ください。 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。 ・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)から質問票を提出ください。
応募意思表明 12月17日(水) から 12月24日(水) (各日、午前9時～午後5時)まで	申出窓口 東大阪市役所本庁舎9階 福祉部高齢介護室高齢介護課 特定施設入居者生活介護整備担当 ※郵送、メールまたは持参にて提出してください。 ※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、事前に来庁時刻を電話予約してください。

		※左記の日時以外は受付できません。
	応募の申請・受付 令和8年 1月6日(火) から 1月13日(火) (各日、午前9時～ 午後5時)まで	申請窓口 東大阪市役所本庁舎9階 福祉部高齢介護室高齢介護課 特定施設入居者生活介護整備担当 ※事前に来庁時刻を電話予約してください。 ※郵送等での申請は不可です。 ※左記の日時以外は受付できません。

◆応募にかかる提出書類について

- a. 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No.順(書類No.及び書類名等のインデックスを付ける)にし、正本は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。副本も同様に製本し、必ずサービス名称、法人名を記載してください。
- b. 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、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、データー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。)
- c. 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、書類の追加等を求めることがあります。
 (提出する正本について)
- d. 履歴書や委任状などの個人印は、印鑑登録証明書の印影と同じものを使用してください。
- e. 印鑑証明や身分証明など公的証明書でA4判でないものは、原本をA4白紙に貼り付けて提出してください。
- f. 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。

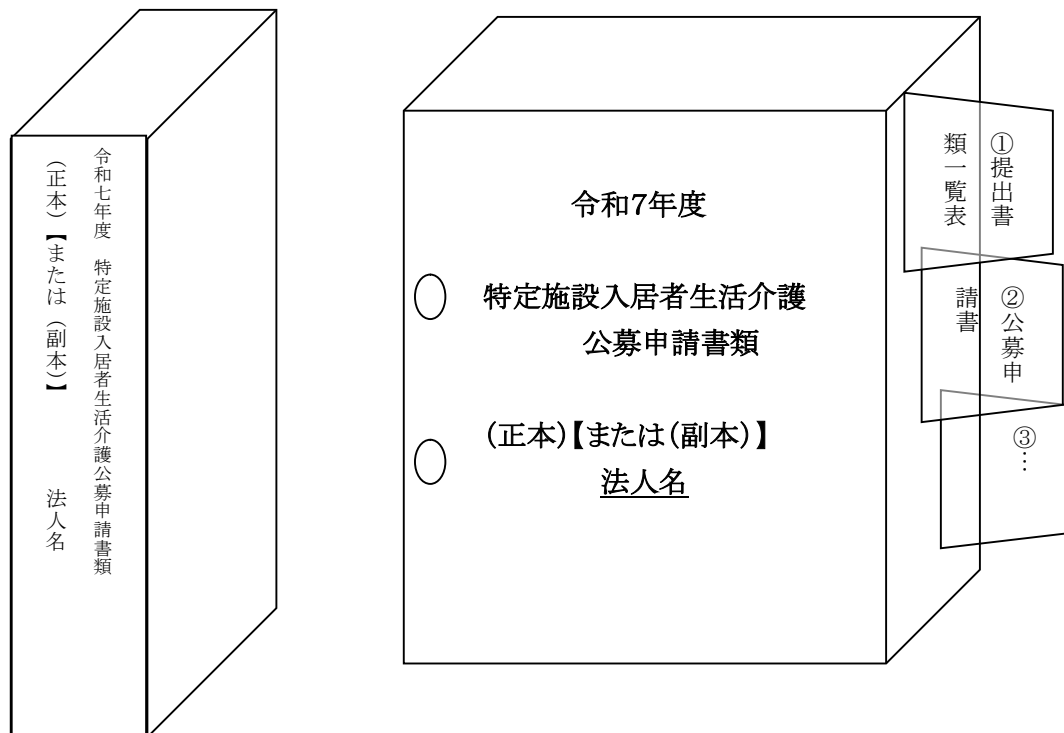
◆製本方法

※パンフレット等を除き、書類は原則としてA4版で作成すること。(両面印刷可。)応募期間終了後の書類の追加、差替え等は一切認めない。

※両開きパイプファイルを使用して「提出書類一覧表」が表紙になるように綴ること。

※書類は左側で綴ること。

※正本、副本ともに、提出書類ごとに「書類No」と「文字表記のインデックス」を付けること。



◆応募に際しての留意事項

a. 応募にあたっては、その時点での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、介護保険法、老人福祉法、建築基準法、消防法等の関係法令の基準を遵守してください。なお、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いただきます。さらに有料老人ホームについては、「東大阪市有料老人ホーム設置運営指導指針」「東大阪市有料老人ホーム施設整備基準」を遵守し、基準に適合した内容により応募してください。

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:選定委員会の委員に連絡を求め、又は接触した場合、令和8年11月1日から令和9年2月1日までの間に開設ができない場合等)

b. 応募に要した費用はすべて申請者の負担とします。市の指示による資料の追加提出等や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同様です。

c. 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、選定委員会開催後に辞退する場合は、辞退届(任意様式)を提出いただき、かつ「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」において今後高齢介護課が公募する案件に応募できないものとし、法人名・代表者名・辞退理由等を公表する場合があります。

d.応募いただいた関係書類は返却いたしません。また不開示情報(個人情報等)をのぞき、原則開示の対象となります。

e.公募により採択となった後、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、採択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、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)

f.転換後に備品類の搬入・配置終了後に現地確認をさせていただきます。

※転換にあたっては、特定施設入居者生活介護の指定を受ける必要があります。

本公募の採択によってそれが確約されるものではありません。

9 選定・審査等にかかる日程

<p>選定委員会開催</p> <p>令和8年 1月</p>	<p>①選考・審査について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>＊審査の過程で、既存事業の現地調査を行ったり、補足資料の提出や調査等を依頼する場合があります。</p> <p>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以上である必要があります。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、事業予定者無しとする場合があります。</p> <p>②審査基準</p> <p>a. 図面や提案事項等の審査</p> <p>【「特定施設入居者生活介護整備事業者選定基準」を参照。】</p> <p>b. プレゼンテーション及びヒアリング(各15分程度)</p> <p>日程は、応募された法人に別途お知らせします。</p> <p>出席者は、会場の都合上、法人担当者3名を上限とします。</p> <p>※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取り扱います。</p> <p>c. 選定委員会において特に考慮すべきと判断した事項</p> <p>③採点について</p> <p>審査員1人あたり100点満点で、審査員の平均点(小数点第2位を四捨五入)により採点し、50点以上を採択の最低基準とします。</p> <p>また、同点の法人がある場合は10ページ選定項目①においてより点数の高い法人を上位とし、それでも同点の場合は10ページ選定項目②においてより点数の高い法人を上位とします。</p>
<p>審査結果の通知</p> <p>1月下旬から 2月上旬</p>	<p>審査結果は、文書で通知いたします。</p> <p>審査結果についてのお問い合わせに関してはお答えできませんので、あらかじめご了承ください。</p>
	<p>特定施設入居者生活介護の指定</p>
<p>令和8年11月1日 から 令和9年2月1日</p>	<p>開設</p>

(参考)選定委員会における選定基準の項目と配点

選定項目	配 点
① 法人の運営方針について	25
② 利用者処遇について	30
③ 土地・計画図面について	45
合計(点)	100
最低基準(点)	50

10 お問い合わせ先

- ・本公募要項に関すること

福祉部高齢介護室高齢介護課
東大阪市荒本北一丁目1番1号
東大阪市役所本庁舎9階
電話 06-4309-3185
ファックス 06-4309-3814

メールアドレス:koreikaigo@city.higashiosaka.lg.jp

- ・有料老人ホームの設置及び運営にかかる指導、ならびに施設整備基準に関すること

福祉部指導監査室介護事業者課
東大阪市荒本北一丁目1番1号
東大阪市役所本庁舎8階
電話 06-4309-3318

- ・軽費老人ホームの設置及び運営にかかる指導、ならびに施設整備基準に関すること

- ・特定施設入居者生活介護にかかる施設整備基準に関すること

福祉部指導監査室法人・高齢者施設課
東大阪市荒本北一丁目1番1号
東大阪市役所本庁舎8階
電話 06-4309-3315

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度、登録基準、登録申請に関すること

建築部住宅政策室企画推進課
東大阪市荒本北一丁目1番1号
東大阪市役所本庁舎15階
電話 06-4309-3232