

令和7年度（2025年度）
介護付有料老人ホーム整備事業者
募集要項

令和8年1月9日

鎌倉市健康福祉部介護保険課

目 次

| | |
|--------------------|-------|
| 1 公募の趣旨 | 1 ページ |
| 2 公募内容 | 1 ページ |
| 3 応募条件 | 1 ページ |
| 4 整備条件 | 2 ページ |
| 5 選定要件 | 3 ページ |
| 6 応募書類等受付期間 | 3 ページ |
| 7 応募するにあたっての留意事項 | 4 ページ |
| 8 応募書類 | 4 ページ |
| 9 応募書類作成における留意事項 | 5 ページ |
| 10 選定方法 | 6 ページ |
| 11 結果の通知 | 6 ページ |
| 12 禁止事項と欠格事項等 | 7 ページ |
| 13 応募書類提出後に関する留意事項 | 7 ページ |
| 14 選定のスケジュール | 8 ページ |
| 15 提出先及び問い合わせ先 | 8 ページ |
| 16 提出書類チェックシート | 9 ページ |

令和7年度(2025年度)鎌倉市介護付有料老人ホーム整備事業者募集要項

1 公募の趣旨

鎌倉市では、第9期鎌倉市高齢者保健福祉計画(令和6年度(2024年度)～令和8年度(2026年度))に基づく施設整備を進めるにあたり、サービスの質、透明性及び公平性を確保する観点から、介護付有料老人ホームを設置、運営する事業者(以下「設置予定者」という。)を公募します。

2 公募内容

公募する施設は、次のとおりです。

| | |
|-------|--------------------|
| 種類 | 介護付有料老人ホーム |
| 整備区分 | 創設(開設)、又は既存施設からの転換 |
| 定員数 | 30床以上 50床以下 |
| 整備施設数 | 1施設 |
| 開設時期 | 令和8年度中 |

3 応募条件

- (1) 令、条例、基準等を遵守し、必要に応じて鎌倉市及び神奈川県と協議の上、整備すること。また、建設にあたっては、都市計画法等の関係法令を遵守すること。
- (2) 法令、条例の規定に基づき、確実に整備可能であると見込まれる用地であること。(開発に際し「鎌倉市まちづくり条例」「鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例」等の規定に従った手続等が必要。鎌倉市まちづくり計画部土地利用政策課、都市景観部開発審査課及び都市調整課、その他関係窓口に確認し、確実に整備可能である施設を検討すること。)
- (3) 借地の場合は、50年以上の一般定期借地権を設定し、これを登記することが可能であること。
- (4) 借家の場合は、当初の借家契約の期間は20年とし、更新後の借家契約の期間を定めた自動更新条項が契約に入っていること。
- (5) 原則抵当権・根抵当権等施設存続の支障となり得る権利の設定がないこと。(本事業実施のための抵当権等は除く)
- (6) 整備区域が災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンに含まれないこと。(災害イエローゾーンでの既存施設からの転換については、その場所で開設する必要性が認められる場合に限り整備を認める。)また、3mを超える浸水想定区域ではないこと。
- (7) 浸水想定区域(0.5m～3m未満)に建設する場合は、安全上及び避難上の有効な対策を示し、浸水被害後も通常運営が出来る設備となっていること。
- (8) 設置予定者自らが施設を開設し、運営すること。
- (9) 設置予定者又はその役員は、過去5年以内に介護保険事業所指定の取消しを受けた法人若しくはその役員又は当該事業所の管理者でないこと。
- (10) 設置予定者は、介護保険法第70条(指定居宅サービス事業者の指定)第2項及び第115条の2(指定介護予防サービス事業者の指定)第2項の規定に該当しないこと。
- (11) 設置予定者は、応募書類の受付締切日において、民事再生法等の手続きをしていないこと。

- (12) 融資が必要な場合は銀行から融資の確約を得ていること。
- (13) 合築や併設での整備を行う場合は、関係法令等の順守や、関係機関への相談を行っていること。
- (14) 応募法人等の役員等経営に関与する者に、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していないものが含まれていないこと。
- (15) 災害時等における要配慮者の緊急受入れについて協力し、避難所としての機能を持つこと。
- (16) 法人税、法人市民税、固定資産税の滞納が無いこと。

4 整備条件

- (1) 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等を定める条例(平成25年神奈川県条例第20号)及び指定介護予防サービス等の事業の人員、設備、運営等に関する基準等を定める条例(平成25年神奈川県条例第21号)に基づく特定施設入居者生活介護の指定基準を満たし、開所日までに神奈川県から事業指定を受けること。
- (2) 神奈川県高齢福祉課「指定介護保険事業所のための運営の手引き(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)」の基準及び神奈川県有料老人ホーム設置運営指導指針を満たすことができる。
- (3) 建設予定地の用地確保、建設、設備準備及び事業運営に必要な資力が十分にあり、長期継続して健全で安定したサービスの提供が能够すること。
- (4) 都市計画法、建築基準法、消防法などの法令・条例・基準等を遵守していること。
- (5) 近隣住民、自治・町内会等に施設整備計画を説明し、自治・町内会長及び隣接地の所有者から建設の同意を得ること。説明する際は、これから選定が行われること。すでに決定した事業でないこと等を説明し、誤解を与えないよう十分注意すること。(近隣住民、自治・町内会等から強い反対が上がる場合や、神奈川県との協議終了までに同意が得られないと認められる場合は、選定対象からの除外や、選定結果を取り消す場合があります。)
- (6) 入居者の決定にあたっては、鎌倉市内在住者を可能な限り優先すること。
- (7) 市が実施している介護相談員派遣事業において相談員の受け入れを積極的に行うこと。
- (8) 利用者の金銭的な不安を極力軽減できるよう、工夫を行うこと。
- (9) 非常用自家発電機を施設内で整備していること。
- (10) 施設の管理運営業務の一部(清掃業務、警備業務、設備保守点検等)を委託する場合や、消耗品・食材・その他施設運営上必要な備品等を購入する場合等は、鎌倉市内中小企業者(鎌倉市内に本社を有する中小企業者)の育成及び経済活性化を図るため、可能な限り鎌倉市内中小企業者を活用すること。
- (11) 介護サービス費を除いたすべての利用料(入居金、賃料、管理費、食費、その他費用、消費税の合計)が一人当たり月額32万円以内であること。もしくは、入居金(税抜)と5年間の介護サービス費を除いたすべての利用料(入居金、賃料、管理費、食費、その他費用、消費税の合計)の平均月額が32万円以内であること。また、3年間はその指定した金額以下で提供すること。

5 選定要件

- (1) 開設予定地が入居者家族等の利便性がよい場所である。
- (2) 運営の理念及び質の高いサービス提供のための方向性が明確である。
- (3) 介護保険施設・介護事業所・医療機関の運営実績がある。

- (4) 整備計画に対する自己資金率が高い。
- (5) 安定した法人経営が見込まれる。
- (6) 介護給付費を受け取るまでに2ヶ月を要する等開設1年目の運営資金が必要なため、運営資金が確保されている。
- (7) 介護方針が、入所者が安心できる内容となっており、創意工夫が見られる。
- (8) 避難計画策定内容、防火防災計画や災害時の職員体制及び避難時の近隣住民との連携がとれている。
- (9) 医療機関との連携、医療系サービスの併設等、医療に配慮しており、入所者の健康管理及び施設の衛生管理(感染対策等)、緊急時の入院対応や訪問する医師、歯科検診及び看取り等についての具体的な方針がある。
- (10) 法人自らが研修の機会を設け、職員の専門性や対応力の向上に継続して取り組んでいる。
- (11) 高齢者虐待について、基本的な理解と具体的な対策の取組、もしくは方策がある。
- (12) 感染症及び非常災害発生時の業務継続計画(BCP)の策定・実施が明確化されている。また、感染症対策された面会室等が整備されている。
- (13) 障がい者の雇用を積極的に取り組んでいる。
- (14) 「ゼロ・ウェイストかまくら」の基本理念を理解し、再生可能エネルギーなど環境を配慮した設備を備えている。
- (15) 非常用発電機等を整備しており、災害後は自施設のみで運営できる。
- (16) 個人情報保護についての考え方が、具体的かつ明確である。
- (17) 入居者の個人としての尊厳に十分配慮するとともに、質の高いサービスを提供できる。
- (18) 権利擁護についての考え方が、具体的かつ明確である。
- (19) コミュニティホール等近隣住民との交流のスペースを設け、入居者の家族や近隣住民との交流の機会を確保し、地域に開かれた施設となるための取組がある。
- (20) その他応募事業者独自の取り組み等がある。

6 応募書類等受付期間

(1)事前相談の受付

- ア 相談期間:令和8年(2026年)1月9日(金曜日)から2月13日(金曜日)まで
(ただし、土曜日、日曜日、祝日を除く)
- イ 相談場所:鎌倉市健康福祉部介護保険課(鎌倉市役所本庁舎1階6番窓口)
電話番号:0467-61-3950(コールセンター直通)
- ウ 相談時間:9時から12時まで及び13時から17時まで
- エ 注意事項:
 - (ア) 相談者は、設置予定者であること。
 - (イ) 事前に電話連絡の上「事前相談票」と案内図をお持ちください。
 - (ウ) 事前相談を行っていない法人は、「応募書類」を提出することができません。

(2)応募書類の提出

- ア 提出期間:令和8年(2026年)2月9日(月曜日)から2月20日(金曜日)まで
(ただし、土曜日、日曜日、祝日を除く)

- イ 提出場所：鎌倉市健康福祉部介護保険課（鎌倉市役所本庁舎1階6番窓口）
 電話番号：0467-61-3950（コールセンター直通）
- ウ 提出時間：9時から12時まで及び13時から17時まで
- エ 提出方法：事前に電話連絡の上、提出場所へ持参してください。
 （郵送での提出はできません。）
- オ 注意事項：書類の提出にあたり、資料の追加や修正をお願いすることがありますので、日程に余裕をもって御提出ください。

7 応募するにあたっての留意事項

- (1) 建築物等の施工を伴う場合は、都市計画法、建築基準法、消防法、住民協定等を所管する関係部局との事前相談により、計画の実現性を応募前に必ず確認してください。
- (2) 応募者は、整備等を行おうとする地域において、近隣住民、自治・町内会等に対し、事業計画の説明を十分に行い、また関係機関等と必要な協議を行ったうえで申請してください。
- (3) 近隣住民、自治・町内会等に事業計画の説明または関係機関等と協議する際には、本計画がすでに決定した事業ではなく、選定されない場合があることを説明し、誤解を与えないよう十分注意してください。
- (4) 土地所有者、地域住民、その他関係者とのトラブルについて、鎌倉市は、いかなる損害賠償請求や求償その他一切の責任を負いません。応募にあたっては、関係者等への詳細な説明と、正確な意向確認を行ってください。
- (5) 市が必要と認める場合は、応募事業者の既存運営施設及び計画予定地等の実地調査を実施することがあります。
- (6) 本公募の選定をもって、神奈川県地域医療介護総合確保基金等、その他補助金の支給決定を行うものではありません。

8 応募書類

| 番号 | 様式 | 提出書類 | 留意事項 |
|----|------|----------------------|------------------------|
| 1 | 様式1 | 介護付有料老人ホーム整備事業者応募申請書 | |
| 2 | 様式2 | 介護付有料老人ホーム整備計画書 | |
| 3 | 様式3 | 誓約書 | |
| 4 | 様式4 | 開設者(法人代表者)経歴書 | |
| 5 | 様式5 | 管理者(予定)の経歴書 | 所有資格があれば添付 |
| 6 | 様式6 | 役員等氏名一覧表 | |
| 7 | 様式7 | 事業開始までのスケジュール | |
| 8 | 様式8 | 資金計画書 | 融資の確約書等含む |
| 9 | 様式9 | 地元説明にかかる報告書 | 応募申請までに地元説明を必ず実施していること |
| 10 | 様式10 | 介護保険事業運営実績一覧表 | |
| 11 | 様式11 | 法人の沿革 | |

| | | | |
|----|-------|---|--|
| 12 | 様式 12 | 事業運営方針 | |
| 13 | 様式 13 | その他独自の取り組みについて | |
| 14 | | 位置図、配置図、平面図、立面図(位置図は縮尺1/2000 以上、配置図は縮尺1/500 以上、平面図及び立面図は1/200 以上)、部屋別面積表 ※部屋別面積表は、壁芯面積、内法面積ともに記載すること。ただし、居室内にトイレがある場合はその面積を除くこと。 | |
| 15 | | 開設予定地の周辺地図及び公図 | 設置予定地を明記すること |
| 16 | | 開設予定地現況写真 | 設置予定地を(前面道路、隣接建物との関係などがわかるよう)周囲4方向以上から撮影したもの |
| 17 | | 土地及び建物の登記事項証明書(全部事項証明書)並びに所有権を有する者が別にある場合は、賃貸借契約書の写し | 未登記又は未契約の場合は、賃貸借契約の交渉の状況が確認できる書類 |
| 18 | | 決算報告書等(雑収入・雑損失・貸付金・仮払金・仮受金が分かるもの) | 直近3年間のもの |
| 19 | | 法人の登録事項証明書(履歴事項全部証明書) | 応募申請前3か月以内に発行されたもの |
| 20 | | 納税証明書(法人税・法人市民税・固定資産税) | 前年度分 |
| 21 | | 事業収支計画書 | 開設予定年度からその翌々年度まで |
| 22 | | 前事業年度の事業報告書その他業務内容を明らかにする書類 | 会社案内パンフレット等 |

※様式番号の付されていない書類は、任意書式とします。

※応募書類の提出以降、事業者の都合による応募書類の変更は認められません。

※市が必要と判断した場合は、追加資料を求める場合があります。

9 応募書類作成における留意事項

(1) 必要な応募書類は、「8 応募書類」の一覧のとおりとします。

A4 フラットファイルに綴じ、正本1部、副本1部(正本から設置予定者が特定できる情報(法人名、代表者氏名、施設等)及び個人情報を消したもの。コピーも可)及び正本データの入ったCDを1枚提出してください。

※事務局で確認後、改めて副本9部の提出をお願いします。

※提出いただいた書類は、目的の範囲内で事務局にてコピーする場合があります。

(2) ファイルの表紙及び背表紙に、法人名及び「介護付有料老人ホーム事業者応募申請書類」と記載してください。また、項目ごとに、文書番号と書類名を表記したインデックスを付けてください。

- ア 正本と副本の記載内容が異なることのないようにしてください。
 - イ 提出書類は、通しのページ番号を付け、以下の事項に従ってください。
 - (ア) 大きさ、向きは A4 判縦で統一し、原則左横書きとしてください。既存の文書を添付する場合は、これ以外の書式も可としますが、大きさは A4 判に統一してください。
 - (イ) **原則、片面印刷としてください。**構成上、一部両面印刷となることは構いません。なお、白紙面はページ数には含めないでください。
 - ウ 様式にある枠については、必要に応じて拡縮することは可とします。ただし、ページ右上の【様式〇〇】等の様式番号の表示は、変更しないでください。
 - エ 文字のスタイル、大きさは、11 ポイント・MSPゴシックを標準としてください。なお、表題のためにこれらを変更することは可とします。
- (3) 応募に必要な書類に不足・不備がある場合は、受付できませんので注意してください。
- (4) 応募書類提出の際は、応募内容について説明ができる方が来庁してください。
- (5) 提出された書類は、本公募の目的以外に使用しません。
- (6) 応募書類以外の書類の提出を求めることがありますので、御了承ください。
- (7) 応募書類の内容について、金融機関、関係者等に確認する場合があります。

10 選定方法

(1) 一次審査

この要項に定める応募資格を満たす応募事業者から提出された応募書類を基に、一次審査として書類審査を行います。

(2) 二次審査(令和8年3月 13 日(金))

一次審査を通過した事業者に対して、応募書類を基に、評価ポイント項目に沿って、対面方式でヒアリングを行います。

なお、ヒアリングは、鎌倉市介護保険施設等整備事業者選定委員会において実施し、施設整備や運営について具体的な提案を行っていただきます。審査は、応募書類及びヒアリングの結果等を総合的に評価した上で行います。

※ヒアリングの時間については、一次審査通過事業者に別途御連絡します。

※ヒアリング(質疑応答含む)は1事業所 30 分を予定しています。出席者は、法人内の当該サービス部門の責任者、管理者(予定者)を含めて、3名以内とします。プレゼンテーションで使用する資料は、先に提出した紙媒体提出資料に基づき行ってください。

※審査の結果、選定事業者無しとする場合もあります。

11 結果の通知

(1) 一次審査

審査の結果は、応募されたすべての事業所に対して文書により通知します。

(2) 二次審査

審査の結果は、鎌倉市ホームページでの公開及び文書により通知します。

※選定結果に対する問合せ等には一切応じません。

12 禁止事項と欠格事項等

(1) 無効又は失格

次の各号に該当する場合は、鎌倉市介護保険施設等整備事業者選定委員会の審査前、審査後を問わず、原則として無効又は失格とします。

- ア 申出書の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかつたとき
- イ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないとき
- ウ 申出書に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき
- エ 提出された書類の内容に、重大な不備及び虚偽があつたと認められるとき
- オ 建設場所、施設種別の変更があるとき
- カ 応募に関する市からの問い合わせに誠実に回答しなかつたとき
- キ 法人の事業運営に関し法令違反が明らかになつたとき
- ク 申請者が鎌倉市暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員または暴力団員と社会的に関係がある者であるとき
- ケ その他、市民の疑惑や不信を招くような行為をした、又は不適当と市長が認めるとき

(2) 決定の取消

ア 以下の場合において、やむを得ないと認められる特別な理由がある場合を除き、事業候補者の選定を取り消す等、所要の措置を講ずることがあります。

(ア) 鎌倉市による選定後、神奈川県との事前協議の開始からおおむね6か月を経過しても協議終了に至らなかつた場合

(イ) 応募内容と実際の事業計画が著しく変更された場合若しくは整備計画に重大な不備等のあることが判明した場合

(ウ) 令和9年(2027年)3月末日(令和8年度末)までの開所目途が立たず、整備事業の遅延が認められる場合

(エ) 必要な許認可が取得できない場合、又は、重大な変更を要する場合

(オ) 地権者等との協議が難航し、計画地での整備が困難となつた場合

(カ) 鎌倉市との協議なく、資金計画を変更した場合(自己資金、借入金の返済計画等)

(キ) 鎌倉市との協議無く、建設計画を変更した場合(設計、建築費等の変更及び工期の延長)

(※法令事務上の協議だけではなく、公募事務担当課との協議が必要です)

イ 審査の結果、選定された応募者の責めに帰すべき理由により辞退があつた場合、又は失格・取消しを受けた場合は次回の応募資格を失うものとします。

ウ 選定の結果及び無効、失格または取消について、本市は一切補償しません。

13 応募書類提出後に關する留意事項

(1) 応募者は、応募書類の提出をもって応募条件等の募集内容を承諾したものとみなします。

(2) 応募書類は、理由の如何を問わず返却しません。

(3) 本応募に関し必要な費用は、選定結果に関わらず、応募者の負担とします。

(4) 応募申請書提出後に応募を取り下げる場合は、応募申請取下書(※任意様式)を鎌倉市に提出して下さい。

- (5) 鎌倉市による選定は、介護付有料老人ホームの実施等に係る介護保険法上の指定を確約したものではありません。介護保険法上の指定については、神奈川県所管部署に確認してください。
- (6) 選定決定後、神奈川県と介護付有料老人ホーム整備計画の事前協議を整え、開設にあたり届出が受理されること、が必要となります。各種手続きの進捗状況によっては、着工できない場合があります。その場合、鎌倉市はいかなる責任も一切負いませんので、予め御了承ください。
- (7) 応募状況等の問い合わせには一切お答えできません。
- (8) 提出された書類は、設置予定者に不利益にならない範囲で情報公開の請求により開示することがあります。
- (9) 提出された書類は、鎌倉市及び鎌倉市介護保険施設等整備事業者選定委員会において必要な範囲で、複写して使用することができます。
- (10) 当該公募に対し応募がない場合及び事業者が決定しなかった場合は、再度、公募を行うことがあります。

14 選定のスケジュール ※決裁後入力

| 時期 | 内容 |
|--------------------------|---|
| 令和8年1月9日(金) | 鎌倉市ホームページへ募集要項を掲載 |
| 令和8年1月9日(金) ～2月13日(金) | 事前相談受付期間 |
| 令和8年2月9日(月) ～2月20日(金) | 応募書類提出期間 |
| 令和8年3月13日(金) | 鎌倉市介護保険施設等整備事業者選定委員会で法人の選定 <u>※選定に係るヒアリングを実施します。</u> 日時等については、一次審査通過事業者に別途御連絡します。 |
| 令和8年3月下旬 | 選定結果を文書により通知(選定結果に対する問い合わせ等には一切応じません。) ※選定の結果、「該当なし」とする場合があります。 |
| 決定通知後 | 選定法人からの「有料老人ホーム設置計画事前協議書」の受理 |

15 提出先及び問い合わせ先

〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号

鎌倉市健康福祉部介護保険課(鎌倉市役所本庁舎1階6番窓口)

担当者:高根・仁田原

電話番号:0467-61-3950(コールセンター直通)ファックス:0467-23-7505

メールアドレス:kaigo@city.kamakura.kanagawa.jp

16 提出書類チェックシート

| 番号 | 様式 | チェック | 提出書類 |
|----|-------|--------------------------|--|
| 1 | 様式1 | <input type="checkbox"/> | 介護付有料老人ホーム整備事業者応募申請書 |
| 2 | 様式2 | <input type="checkbox"/> | 介護付有料老人ホーム整備計画書 |
| 3 | 様式3 | <input type="checkbox"/> | 誓約書(法人代表者の印鑑証明書含む) |
| 4 | 様式4 | <input type="checkbox"/> | 開設者(法人代表者)経歴書 |
| 5 | 様式5 | <input type="checkbox"/> | 管理者(予定)の経歴書 |
| 6 | 様式6 | <input type="checkbox"/> | 役員等氏名一覧表 |
| 7 | 様式7 | <input type="checkbox"/> | 事業開始までのスケジュール |
| 8 | 様式8 | <input type="checkbox"/> | 資金計画書 |
| 9 | 様式9 | <input type="checkbox"/> | 地元説明にかかる報告書 |
| 10 | 様式 10 | <input type="checkbox"/> | 介護保険事業運営実績一覧表 |
| 11 | 様式 11 | <input type="checkbox"/> | 法人の沿革 |
| 12 | 様式 12 | <input type="checkbox"/> | 事業運営方針 |
| 13 | 様式 13 | <input type="checkbox"/> | その他独自の取り組みについて |
| 14 | | <input type="checkbox"/> | 位置図、配置図、平面図、立面図(位置図は縮尺 1/2000 以上、配置図は縮尺 1/500 以上、平面図及び立面図は 1/200 以上)、部屋別面積表 ※部屋別面積表は、壁芯面積、内法面積ともに記載すること。ただし、居室内にトイレがある場合はその面積を除くこと。 |
| 15 | | <input type="checkbox"/> | 開設予定地の周辺地図及び公図 |
| 16 | | <input type="checkbox"/> | 開設予定地現況写真 |
| 17 | | <input type="checkbox"/> | 土地及び建物の登記事項証明書(全部事項証明書)並びに所有権を有する者が別にある場合は、賃貸借契約書の写し |
| 18 | | <input type="checkbox"/> | 決算報告書等(雑収入・雑損失・貸付金・仮払金・仮受金が分かるもの) |
| 19 | | <input type="checkbox"/> | 法人の登録事項証明書(履歴事項全部証明書) |
| 20 | | <input type="checkbox"/> | 納税証明書(法人税・法人市民税・固定資産税) |
| 21 | | <input type="checkbox"/> | 事業収支計画書 |
| 22 | | <input type="checkbox"/> | 前事業年度の事業報告書その他業務内容を明らかにする書類 |