

令和元年度
川崎市指定管理
特別養護老人ホームの
移管先運営法人募集要項
(譲渡版)

川崎市

健康福祉局長寿社会部

高齢者事業推進課

目次

1. 募集の目的	2
2. 対象施設の概要	2
3. 移管予定年月日	2
4. 移管する業務	2
5. 応募の条件	3
6. 移管の方法等	3
7. 募集及び選定スケジュール	5
8. 応募手続き	5
9. 応募に係る留意事項	6
10. 選定方法	6
11. 川崎市議会における議決	7
12. 協定書、覚書、契約書の締結	7
13. 参考資料	7

1. 募集の目的

本市では、平成18年4月から指定管理者制度を導入して当該施設の管理運営を行ってまいりましたが、令和2年度末（令和3年3月31日）の指定管理期間満了に伴い、より安定的、効果的なサービスが継続して提供できるよう、「川崎市高齢者・障害児者福祉施設再編整備基本計画・第1次実施計画」に基づき、令和3年4月1日から2対象施設の概要一覧に記載の施設を「譲渡」による運営に変更します。

この募集要項は、その運営主体として業務の移管を受ける法人を募集するものです。

2. 対象施設の概要一覧

名 称 (所在地)	施設規模 (開設日)	延床面積	定 員	
			特養	短期 入所
特別養護老人ホーム夢見ヶ崎 (幸区南加瀬1丁目7番14号)	鉄筋コンクリート造 地上3階建 (平成12年4月1日)	4,009.96㎡	64人	16人
特別養護老人ホームすみよし (中原区木月祇園町2番1号)	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階建 (平成6年4月1日)	4,985.11㎡	84人	16人
特別養護老人ホームこだなか (中原区上小田中1丁目28番55号)	鉄筋コンクリート造 地上3階地下1階建 (平成6年4月1日)	2,558.42㎡	50人	2人
特別養護老人ホーム陽だまりの園 (高津区諏訪2丁目10番15号)	鉄筋コンクリート造 地上3階建 (平成12年4月1日)	3,279.84㎡	50人	10人
特別養護老人ホームしゅくがわら (多摩区宿河原6丁目20番19号)	鉄筋コンクリート造 地上3階建 (平成14年5月1日)	3,184.05㎡	68人	空床 利用

※ 特別養護老人ホームすみよしについては建物の譲渡後、1階に併設の「国際交流センター別棟（466.85㎡）」を法人より川崎市へ無償貸付とします。

3. 移管予定年月日

令和3年4月1日

4. 移管する業務

各施設で実施している主な業務は次の表に示すとおりですが、原則として現施設運営を継承することとします。なお、移管後の運営法人に変更がある場合には、移管前年度の半年程度を引継期間とし、移管前、移管後の当該法人間にて行うものとします。

名 称	特別養護 老人ホーム	短期 入所	居宅 介護支援	通所 介護	地域包括 支援センター	シルバー ハウジング (市単独事業)
特別養護老人ホーム夢見ヶ崎	○	○	○	○	○	—
特別養護老人ホームすみよし	○	○	○	○	○	—
特別養護老人ホームこだなか	○	○	○	○	—	—
特別養護老人ホーム陽だまりの園	○	○	○	○	○	—
特別養護老人ホームしゅくがわら	○	○	○	○	○	○

5. 応募の条件

(1) 応募資格

次のアからキまでの条件をすべて満たすこと。

- ア 社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）に規定する第1種社会福祉事業の運営実績を有する法人（以下「法人」という。）であること。
- イ 法人又はその代表者が契約を締結する能力を有する者、又は破産者で復権を得ている者であること。
- ウ 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4第2項の規定によって、本市における一般競争入札の参加を制限されていない者であること。
- エ 本市から指名停止処分を受けていない者であること。
- オ 市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- カ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続きの申立をしていないこと。
- キ 本市と神奈川県警察との間で締結する「指定管理者制度における暴力団排除に関する合意書」において排除措置の対象者とされていないこと。

※排除措置の対象となる場合

- ・法人等の役員等経営に関与する者（以下「役員等」という。）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者（以下「暴力団員等」という。）が含まれている場合
- ・法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等を使用している場合
- ・法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を供与している場合
- ・法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等と密接な交際をしている場合
- ・法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等が実質的に支配している法人その他の団体を利用している場合

※本項目については、提出書類のうち「暴力団排除に係る合意書に基づく個人情報等の外部提供同意書」（様式7）及び「川崎市暴力団排除条例に基づく排除措置連絡体制等に関する合意書」に基づく照会票（様式7-2）により、川崎市から神奈川県警察に対し、調査・照会を行います。

(2) 運営内容の条件

「特別養護老人ホームの民間移管にあたっての諸条件」（別紙1）を厳守できること。

6. 移管の方法等

(1) 移管方法

- ア 土地（市有地）
無償貸付（5年間契約更新有り（更新時には適正な運営が行われているかの実地調査（モニタリング）を施設の実施指導等により実施します。）
- イ 建物
譲渡契約により譲渡とします。
- ウ 備品
本施設で現在使用している、本市の備品台帳に掲載された備品のうち、運営法人が希望するものについては、無償譲渡します。

(2) 建物の売却価格

建物の売買価格は、次の表に示す最低売却価格（取引に係る消費税及び地方消費税額を含む。）以上の価格を「購入額見積書」（様式9）に記載し、提出してください。

※最低売却価格

	建物	消費税及び地方消費税 相当額 (10%)	合計
特別養護老人ホーム 夢見ヶ崎	0 円	0 円	0 円
特別養護老人ホーム すみよし	0 円	0 円	0 円
特別養護老人ホーム こだなか	0 円	0 円	0 円
特別養護老人ホーム 陽だまりの園	0 円	0 円	0 円
特別養護老人ホーム しゅくがわら	0 円	0 円	0 円

(3) 建物等の譲渡の主な条件

- ア 現在の特別養護老人ホームの建物の譲渡にあたっては、移管する前年度に「公有財産売買契約書（別紙7）」を締結します。
- イ 建物等は、引き渡し時の現状有姿のまま運営法人に譲渡します。
- ウ 譲渡を受けた建物は、所有権移転登記後直ちに法人の基本財産に編入して頂きます。
- エ 特別養護老人ホームすみよしについては、建物の譲渡後、1階に併設の「国際交流センター別棟（466.85㎡）」を法人より川崎市への無償貸付とします。（運営法人の決定後に、別途、貸付契約や運営に関する協定等を交わすこととします。）

(4) 土地の貸付の主な条件

- ア 現在の特別養護老人ホーム敷地（市有地）は無償貸付とし、移管する前年度に「公有財産（土地）貸付契約書（別紙8）」を締結します。
- イ 貸付期間は、令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間とします。なお、貸付期間満了後については、再度、運営法人からの申請により契約を更新します。
- ウ 本施設移管後、貸付けた土地内で建物等の増改築や建替え等をする場合は、事前に本市に申し出、承諾を得ることとします。
- エ 貸付けた土地の使用権の譲渡又は転貸等はできないものとします。
- オ 譲渡を受けた建物及び貸付けを受けた土地の貸付契約期間中は、特別養護老人ホーム等の既存の事業以外、原則として使用できません。なお、用途変更をする場合は、事前に本市に申し出、承諾を得ることとします。
- カ ウからオまでの義務の履行を確認するため、本市が土地の利用状況等についての実地調査を行うときは、必ず協力して頂きます。
- キ ウからオまでの条件に違反した場合又は違反していると認められる場合には、本市は本契約を解除することができます。
- ク 社会福祉制度の見直しや社会情勢の変化等により、契約期間内又は契約満了時の契約更新において、本市は契約内容を変更又は解除することがあります。

(5) その他

前記（3）及び（4）に掲げるものの他、必要な条件については、別紙「土地貸付及び建物譲渡に関する主な契約内容」（別紙2）のとおりとします。

7. 募集及び選定スケジュール

項目	時期
募集の開始	令和2年2月10日(月)～
申込書等の配布	令和2年2月10日(月)～ 令和2年3月31日(火)
質問の受付	令和2年2月25日(火)～ 令和2年3月6日(金)
対象施設の現地見学会 (希望する法人のみ)	令和2年3月16日(月)～ 令和2年3月27日(金)
応募書類の提出受付 (関係書類の全て 持参による)	令和2年5月20日(水)～ 令和2年5月29日(金)
外部委員による事業者選定委員会 市長による最終決定	令和2年7月下旬(予定)
選定結果の通知	令和2年8月初旬(予定)
公有財産売買契約仮契約の締結	令和2年8月初旬(予定)
条例の改正議案の審査、譲渡に係る議決	令和2年9月議会(予定)
業務引継ぎに関する協定書の締結	令和2年11月(予定)
業務引継ぎ	令和2年11月～令和3年3月
民間移管に係る運営に関する覚書・公有財産 関係契約の締結	令和2年11月～令和3年3月
業務の移管	令和3年4月1日(木)

8. 応募手続き

(1) 申込書等の配布

- ア 配布期間 令和2年2月10日(月)から令和2年3月31日(火)まで(開庁日に限る)
午前8時30分から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)
- イ 配布場所 ソリッドスクエア西館10階 健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課
なお、申込書等は川崎市ホームページにも掲載します。

(2) 質問の受付・回答

- 募集要項等の内容に関する質問を、次のとおり受け付けます。
- ア 受付期間 令和2年2月25日(火)から令和2年3月6日(金)まで
- イ 受付方法 「質問書」(様式10)を健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課まで電子メールまたはFAXにて提出してください。なお、電話及び来訪による質問の受け付けはしません。
- ウ 回答方法 質問及び回答については、令和2年3月16日(月)から、川崎市ホームページに掲載します。なお、質問受付期間の期日前及び期日後の質問には一切回答いたしません。
また、ホームページに掲載することが適当でないと判断されるものについては、質問を提出した法人のみに電子メール等で回答を送信する場合があります。

(3) 現地見学会(希望する法人のみ)

- 施設見学については、令和2年3月16日(月)から令和2年3月27日(金)までの期間の

みとします。

見学を希望する法人は、希望日の7日前の午後5時までに「施設見学申込書」(様式11)を健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課まで電子メール等で提出してください。

なお、見学は利用者の利用時間内に実施することから、施設内における利用者及び施設職員への質問は一切できません。

「施設見学申込書」(様式11)の受理後、受付票を電子メール等で送付しますので、前日までに受付票が届かない場合には御連絡ください。

(4) 応募の受付

ア 応募書類の受付場所

川崎市健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課
川崎市幸区堀川町580番地 ソリッドスクエアビル 西館10階

イ 応募の受付期間及び受付方法

令和2年5月20日(水)から令和2年5月29日(金)まで(土・日曜日、祝日を除く平日の午前8時30分から午後5時まで。正午から午後1時までを除く)とし、日程調整を行った日時に、アに記載の受付場所へ持参し提出してください。

ウ 提出部数及び規格

提出書類は正本1部、副本(写し)14部、CD1枚を提出してください。(郵送不可)
提出書類については、「応募書類一覧」(別紙3)を参照してください。なお、提出後に、誤記の修正や市長が必要と認める書類等の追加提出を求める場合があります。

9. 応募に係る留意事項

(1) 接触の禁止

川崎市健康福祉関係施設整備事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)委員、川崎市職員その他公募の関係者に対して、選定の内容に関する接触を禁じます。接触の事実が認められたときは、失格となる場合があります。

(2) 応募書類の変更等の禁止

提出した応募書類の内容の変更、書類の追加はできません。ただし、選定委員会が認めた場合はこの限りではありません。

(3) 虚偽の記載をした場合の失格

応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

(4) 応募書類の取扱い

応募書類は理由の如何を問わず返却いたしません。

なお、応募書類は、川崎市情報公開条例(平成13年条例第1号)の対象となります。また、運営法人の決定後、選定された応募書類の著作権は市に帰属し、選定されなかった応募書類の著作権は応募者に帰属します。選定された運営法人の提案内容は川崎市が公開できるものとします。

(5) 応募に関する経費負担

応募に関して必要となる経費は、すべて応募する運営法人の負担となります。

(6) 現地視察の実施

選定委員会の評価にあたっては、応募した運営法人の運営実績を踏まえた判断をする必要があることから、他の施設を運営している場合は原則として現地視察を行い、運営状況の確認を行います。

10. 選定方法

(1) 選定方法

学識経験者等により構成された「選定委員会」において、応募者から提出された事業計画書等の提案内容に基づき運営法人の審査を行い、決定は、書類審査及び面接審査の結果を総合的に評価し、点数が最も高い者を運営法人として選定し、市長が決定します。

また、2番目に点数が高い者を次点とし、第一順位の者が運営法人としての資格を取り消された場合、第二順位の者が移管を受けるかについて本市と協議を行い、市長が決定します。

(2) 選定方法

「選定基準及び配点」(別紙4)に基づき審査を行います。

(3) プレゼンテーションの実施

令和2年7月下旬に開催予定の「選定委員会」の中で、提案内容のプレゼンテーションを実施します。詳細については別途調整後、応募した法人へお知らせします。

(4) 選定結果の通知及び公表

選定結果については、応募法人に通知します。

また、選定結果(応募法人名、移管先予定者の概要、移管先予定者として選定された法人の主な提案内容、審査結果等)は、本市のホームページ等で公表します。

1 1. 川崎市議会における議決

特別養護老人ホームの民間への移管に際しては、当該施設を譲渡による民設化とするための条例の改正等について、川崎市議会の議決を要するため、これに係る議案については、令和2年第3回川崎市議会定例会(9月開会予定)に提出を予定しています。

1 2. 協定書、覚書、契約書の締結

(1) 特別養護老人ホームの業務引継ぎに関する協定書

川崎市議会の議決が得られたときは、その日から令和2年11月下旬までの間に、「特別養護老人ホームの業務引継ぎに関する基本協定書」(別紙5)を締結します。ただし、移管前の指定管理者が運営法人として選定された場合には、業務の引継ぎを要しないため、協定書の締結は行いません。

(2) 特別養護老人ホーム民間移管に係る運営に関する覚書の締結

川崎市議会の議決が得られたときは、令和2年11月から令和3年3月までの間に、「特別養護老人ホームの民間移管に係る運営に関する覚書」(別紙6)を締結します。

(3) 公有財産関係契約書

川崎市議会の議決が得られたときは、建物については「公有財産売買契約書」(別紙7)を、また土地については「公有財産(土地)貸付契約書」(別紙8)をそれぞれ令和3年4月1日の移管前までに締結します。なお、建物の譲渡については、令和2年度第3回川崎市議会定例会までに仮契約を締結する必要があるため、別途調整後、選定された法人へ知らせるものとします。

1 3. 参考資料

- (1) 特別養護老人ホームの民間移管にあたっての諸条件(別紙1)
- (2) 土地貸付及び建物譲渡に関する主な契約内容(別紙2)
- (3) 応募書類一覧(別紙3)
- (4) 選定基準及び配点(別紙4)
- (5) 特別養護老人ホームの業務引継ぎに関する基本協定書(別紙5)
- (6) 特別養護老人ホームの民間移管に係る運営に関する覚書(別紙6)
- (7) 公有財産売買契約書(別紙7)
- (8) 公有財産(土地)貸付契約書(別紙8)

【お問い合わせ先】

(募集要項等配布、現地見学会予約、質問票送付先)

川崎市健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係担当宛

電 話 044-200-0454

F A X 044-200-3926

E-mail 40kosui@city.kawasaki.jp

【事務所所在地】

(応募書類提出先)

〒212-0013

川崎市幸区堀川町580番地ソリッドスクエア 西館10階

川崎市健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係

【郵便物送付先】

〒210-8577

川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係担当宛