

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
(建替え民設化版)

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	2
6. 移管の方法等	3
7. 募集、選定及び整備スケジュール（予定）	7
8. 応募手続き	7
9. 応募に係る留意事項	8
10. 選定方法	9
11. 川崎市議会における議決	9
12. 協定書、覚書、契約書の締結	9
13. 参考資料	9

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「特別養護老人ホーム長沢壮寿の里」を「建替え民設化」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

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長沢壮寿の里 (多摩区長沢2-11-1)	鉄筋コンクリート造 地上2階建地下1階 (昭和64年1月1日)	3,621.30㎡	53人	12人

※ 特別養護老人ホーム長沢壮寿の里は、現在、人材開発研修センター及び保健福祉研究センターとの合築施設となっています。(位置図(別紙9)、図面(別紙10))
建物え対象は建物全体(5,000.02㎡)となります。

3. 移管予定年月日

令和3年4月1日

4. 移管する業務

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	緊急一 時入所
特別養護老人ホーム長沢壮寿の里	○	○	○	○	○	○

5. 応募の条件

(1) 応募資格

次のアからケ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 特別養護老人ホームの運営及び将来的な建替えに必要な安定的な経営能力、資力等を有すること。

エ 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。

オ 本市から指名停止処分を受けていない者であること。

カ 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。

キ 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。

ク 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。

ケ 本募集要項に基づき応募する他の社会福祉法人に支援を行う法人又は個人（設計事務所、コンサルタント会社等）が重複していないこと。

(2) 移管にあたっての諸条件

「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 土地及び建物

無償貸付とします。

イ 本市より譲渡する備品

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については、運営法人に譲渡します。

(2) 土地及び建物の貸付の主な条件

ア 現在の特別養護老人ホーム敷地（市有地）及び建物は無償貸付とし、移管する前年度に「公有財産貸付契約書（別紙7）」を締結します。

イ 貸付期間は、令和3年4月1日から令和5年3月31日までの2年間とし、貸付期間満了時に土地については、貸付契約の更新（以後5年毎）を行います。

ウ 貸付けた土地及び建物の使用権の譲渡又は転貸等はできないものとします。

エ 貸付けた土地及び建物の貸付期間中は、特別養護老人ホーム等の既存事業以外、原則として使用できません。

オ ウ及びエの義務の履行を確認するため、本市が土地及び建物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。

カ ウ及びエ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。

キ 応募法人は建替えまでの期間や、将来的な建替えに向けた考え方について、(3)「建替え後の運営に関する主な条件」を参照し、「事業計画書（様式2）」、「施設整備に係る資金計画書（様式9）」、「融資相談記録（福祉医療機構）（様式10）」、「融資相談記録（その他金融機関）（様式11）」、「食費算定根拠（様式12）」、「居住費算定根拠（様式13）」及び「平行整備計画一覧（様式14）」に記載し提出してください。

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。

ケ 建替えまでの期間、合築施設（人材開発研修センター及び保健福祉研究センター）部分についても、維持管理をしていただくとともに、地域貢献のための運営も移管後の法人に担っていただきます。なお、管理に係る経費についても、運営法人による負担といたします。

(3) 建替え後の運営に関する主な条件

ア サービス内容

広域型特別養護老人ホーム 100床以上

イ 併設サービス

介護保険法に基づく短期入所（必須。10床程度。以下「ショートステイ」という。）

地域交流スペース（必須。「地域交流スペース整備指針」（別紙8）のとおり）

居宅介護支援（必須）

通所介護（必須）

地域包括支援センター（必須）

緊急一時入所（必須）

その他併設可能なサービス（任意。地域還元につながる併設サービスを含む、社会福祉法第2条に規定する事業等）

条件

ア 特別養護老人ホームにおいて、次の医療的ケア（※参照）の必要な希望者について、特別養護老人ホームの定員の1割以上を受け入れることとし、以下の条件に留意してください。

・常時、看護師を1名以上配置すること。

・人工透析の必要な利用者の受入れを行うこと（透析を受けるための病院等への送迎含む）。

※医療的ケア … 点滴の管理、中心静脈栄養、ストーマの処置、酸素療法、レスピレーター、気管切開の処置、疼痛の看護、経管栄養（胃ろう、鼻腔、口腔）、吸引処置、モニター測定（血圧、心拍、酸素飽和度）、褥瘡の処置、カテーテル

イ 市内の障害者支援施設の入所者又は共同生活援助の入居者で、特別養護老人ホームでの支援がふさわしい高齢障害者について、特別養護老人ホームの定員の1割程度を受け入れること。

・入居の受入れにあたっては、本市及び障害者支援施設と十分に協議しながら進めること。

・特別養護老人ホームでの支援がふさわしい高齢障害者について、入居の申込みがない場合は他の利用者ニーズに対応してかまいません。なお、その後、高齢障害者について利用ニーズが生じた場合は、優先的に高齢障害者を受け入れるようにすること。

ウ 常勤配置レベルの医師の配置、（看護）小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業等の実施など、医療的ケアの必要な要介護高齢者に配慮した計画を提案することが望ましい。

- ① 特別養護老人ホームの定員は100床以上での整備を基本としますが、応募定員については、計画を作成する前に予め御相談ください。
- ② 補助金の上限額は、ショートステイを含め140床分となります。計画数を超えた場合は、床数について調整をさせていただくことがあるため、予めご承知おきください。
- ③ 居室は、個室ユニット型を3割以上とします。
- ④ ユニット型短期入所生活介護を併設する場合には、特別養護老人ホームと短期入所生活介護は、ユニットを別にしてください。
- ⑤ 同一階に奇数ユニットを設ける場合は、入居者の処遇面に配慮した人員配置としてください。
- ⑥ ユニットの独立性を確保した提案としてください。
- ⑦ 多床室を含めた整備を行う場合は、入居者のプライバシーに配慮するとともに、将来の利用者ニーズの変化に対応するために、個室ユニット型への転換が可能となるような設計を行うよう努めてください。
- ⑧ 各ユニットの入居定員は、10名以下を遵守してください。
- ⑨ 川崎市社会福祉法人による利用者負担軽減等事業を実施してください。

- ⑩ 「川崎市老人福祉施設事業協会」に加入してください。(川崎市内における老人福祉施設の円滑な運営と相互の連携を推進することにより、各種老人ホーム及び在宅福祉サービスにおける福祉施設の増進と地域福祉の発展を図ることを目的に設置された団体です。)
- ⑪ 利用者負担を極力軽減できるような工夫を行ってください。
- ⑫ 川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンを踏まえ、地域の福祉サービス拠点として周辺地域の住環境の向上を図るなど具体的な提案を行ってください。
- ⑬ 社会福祉施設等における防犯に係る安全の確保について(厚生労働省老健局ほか平成28年9月15日通知)等に基づき、防犯に十分に配慮してください。

ウ 工事進捗等について

工事進捗については、令和5年度に解体工事100%、新設10%、令和6年度に新設90%の出来高で調整し、令和7年3月の開設を目指した整備としてください。

また、建替えに向けては、7. 募集、選定及び整備スケジュール(予定)を参考に、本市の関係部局の各所管課と確認を行いながら手続きを進めてください。

エ 補助金について

① 建設費補助 1床あたり(ショートステイ含む) **3,550千円**

※ 建設費補助制度の詳細は「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱(別紙11)」を確認してください。(設計等にかかる費用の補助制度はありません。)(4月以降、要綱の改正がある場合があります)

※ 建設費補助上限額は、ショートステイ含め140床の場合497,000千円。

※ 解体工事費補助制度については、予算の範囲内にて補助を行います。

※ 建設費補助は、交付決定額のうち令和5年度10%、令和6年度90%。

② 多床室補助 1床あたり(ショートステイ含む) **3,550千円** × (最大) 0.5

係数の算出方法：入居定員の多床室の割合(ショートステイを含めない)から算出。

多床室の割合	例) 特養120床の場合の 多床室の床数		係数
62% ~ 70%	75 ~ 84床	⇒	0.5
54% ~ 62%未満	65 ~ 74床	⇒	0.4
46% ~ 54%未満	56 ~ 64床	⇒	0.3
38% ~ 46%未満	46 ~ 55床	⇒	0.2
30% ~ 38%未満	36 ~ 45床	⇒	0.1

※ 多床室補助は、多床室の床数(ショートステイを含む)を範囲に補助を行います。

※ 多床室補助上限額は、本体施設140床のうち80床、ショートステイ20床を多床室とする場合177,500千円。

※ 多床室補助は、交付決定額のうち令和5年度10%、令和6年度90%。

③ 運営費貸付金

【広域型特別養護老人ホーム120床、ショートステイ20床の場合】

○長期貸付(貸付日を起算日として10年以内とする貸付け) 63,036千円

- ・ 償還方法については、貸付日を起算日として6年目から10年目における5年間の均等年賦償還を原則とします。

○併用型短期貸付(長期貸付を利用する場合のみ。) 63,036千円

- ・ 貸付期間については、貸付けを実施したときから貸付けを実施した年度内とし、年度内における併用型短期貸付の利用は1回のみとします。
- ・ 貸付金額は、7年目から20%ずつ減額となります。なお、長期貸付の貸付期間が終了するまで、併用型短期貸付を再度利用することができます。
- ・ 償還方法については、貸付年度の末日を期日とし、一括償還となります。

- ※ 長期貸付を利用する場合は、物上担保が必要となります。
- ※ 長期貸付を利用する場合は、2人以上の連帯保証人が必要となります。
- ※ 貸付制度の詳細は「介護老人福祉施設等運営費貸付要綱（別紙12）」を確認してください。

④ その他

- ※ 補助金及び貸付金については、川崎市議会の予算承認等により、制度の内容や金額に変更が生じる場合があります。
- ※ 小規模多機能型居宅介護等を整備する場合については、国庫補助金等の活用が可能な場合があるため、必ず事前に相談してください。（整備スケジュールに制約が生じるため）
- ※ 施設内保育の設置を検討されている場合は、国庫補助金等の活用が可能な場合があるため、事前に相談してください。
また、設置した場合は、川崎市子ども未来局子育て推進部保育課（電話 044-200-3128）に運営状況について報告を行ってください。
- ※ 神奈川県産木材を用いて木造化や木質化を行う場合、国庫補助金等の活用が可能な場合があるため、事前に神奈川県環境農政局緑政部森林再生課（045-210-4332）に相談してください。

オ 施設用地及び建築関係

- ① 施設の建築計画は、都市計画法、建築基準法、川崎市福祉のまちづくり条例その他関係法令等に適合したものであること。移管後の運営法人が決定した後に、事業計画や施設設計等の変更を防ぐため、事前に関係機関等への確認や事前協議を行ってください。
- ② 駐車場等、必要な附属施設を確保してください。
- ③ 敷地内に傾斜があることから、敷地内排水計画について配慮をした計画をしてください。
- ④ 施設の建築計画に当たっては、地球温暖化防止等への寄与、及び、施設利用者への健康で温かみのある快適な空間の提供といった観点から、木材の積極的な使用に配慮してください。また、木材の使用に際しては、神奈川県産をはじめとした国産木材の使用に努めてください。
- ⑤ 施設の整備スケジュールは、当該施設の整備に当たって必要な法令上の手続きに要する期間を十分に見込み、施設の開設は令和7年3月までを目途とするために、十分な事前の調査や確認、諸手続きを行ってください。

⑥ 市有地の概要

- ア 所在地 多摩区長沢2-11-1
（特別養護老人ホーム長沢壮寿の里及び人材開発研修センター、保健福祉研究センター）
- イ 面積 9,683.09㎡
- ウ 用途地域等

用途地域：第一種低層住居専用地域
建ぺい率：40%、容積率：80%
高度地区：第1種高度地区
（建築物の高さの最高限度10m）
区 域：宅地造成工事規制区域
市街化区域

- ※ 建物の工作物である擁壁、フェンス、門扉等については、今回の計画において改修を行っても構いません。改修する場合の費用は法人の負担となります。なお、電柱の移設が必要となる場合は健康福祉局総務部施設課と協議を行ってください。
- ※ 当該地は経年移動地形図により、土壤汚染が存在する恐れがない土地であることを確認しましたが、存在した際の撤去等の対応は法人の負担となります。
- ※ 給水管及び排水管について、支障となる場合の撤去費用等は法人負担となります。
また、杭の残置については想定をしておりますが、地下埋設物があった際の撤去費用についても法人の負担となります。
- ※ 民間移管後の間中におけるフェンス、その他工作物等を含む敷地の維持管理、安全性

の確保は、移管後の運営法人が行ってください。

(4) その他

前記(1)及び(2)に掲げるものの他、必要な条件については、別紙「建物及び土地貸付に関する主な契約内容」(別紙2)のとおりとします。

7. 募集、選定及び整備スケジュール(予定)

項目	時期
募集の開始	令和2年2月25日(火)～
申込書等の配布	令和2年2月25日(火)～ 令和2年3月31日(火)
質問の受付	令和2年3月2日(月)～ 令和2年3月11日(水)
対象施設の現地見学会 (希望される法人のみ)	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)
条例の改正議案の審査	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10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の締結	令和2年11月～令和3年3月
土地及び建物の貸付契約の締結	令和3年3月
業務の移管	令和3年4月1日(木)
解体・新設建築設計、各種調査・手続き、入札、入居者・家族等への説明、一時移転	令和3年～令和4年
既存施設解体工事(出来高100%)	令和5年度
新設施設建築工事(出来高10%)	令和5年度
新設施設建築工事(出来高90%)	令和6年度
新設施設運営開始	令和7年3月まで

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25日(火)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3月2日(月)から令和2年3月11日(水)まで

イ 受付方法 「質問書」(様式15)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3月27日(金)までの期間のみといたします。

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16)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16)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) 選定機関

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。

11. 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、当該施設を貸付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。

12. 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10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、土地及び建物について「公有財産貸付契約書」(別紙7)を令和3年4月1日の移管前までに締結します。

13. 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) 土地及び建物貸付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) 公有財産貸付契約書（別紙7）
 - (8) 地域交流スペース整備指針（別紙8）
 - (9) 特別養護老人ホーム長沢壮寿の里 位置図（別紙9）
 - (10) 特別養護老人ホーム長沢壮寿の里 図面（別紙10）
 - (11) 川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱（別紙11）
 - (12) 介護老人福祉施設等運営費貸付要綱（別紙12）
- ※ (11) については、4月以降に要綱の改正があります。

【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

FAX 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