

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
1	全募集要項共通	別紙1	2 (5) ※ 4 (3) イ	「市内業者による入札又は市内業者を3社以上含む見積合わせにより、業務を発注すること。」について、3社でなくて2社ではだめですか？	本市では、市内中小企業者への受注機会の増大を図るため、令和元年11月に「補助金等交付事業に係る市内中小企業者への優先発注に向けた基本方針」を策定し、それに伴い「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱」を一部改正（令和2年4月施行）し、工事等の発注時には原則市内中小企業者による入札又は市内中小企業者を2者以上含めた見積り合わせを実施すること等を規定しております。今回の民間移管においても、当該要綱に準じた運用をしていくことを行うこととし、見積り合わせについては3者ではなく原則2者以上の市内業者を含めて実施していただくこととさせていただきます。 なお、昨年の台風被害による国や県からの補助金においては、複数業者の見積書の徴収を求められた事例もありますので、今後の法改正等についても注視し、情報の提供は随時させていただきます。
2	全募集要項共通	募集要項		現在運営している民間法人と同様に、今後は、これまで指定管理施設であった施設も維持管理等は後継の運営法人が受け継ぐことで良いか？ 指定管理であった施設も、大規模修繕等の支援は他の施設と同様と考えて良いか？	施設の維持管理については、法人対応となります。ただし、民設化後の建替え等を見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。
3	全募集要項共通	別紙1	2 (6)	(6) 地域包括支援センターの委託業務、シルバーハウジング（市単事業）、その他施設の管理、運営に必要と認められる業務（新たな事業展開などの上乗せ提案は、選定基準において加点する（様式2）1（7）①に記載する。）とありますが、この場合収支予算書、収支予算内訳書、人件費に係る経費見積書の作成は必要でしょうか。 特にシルバーハウジングは会計上施設の拠点に入らず、別事業の予算書に含み計上することはできないため、作成しないことと理解してよろしいでしょうか	地域包括支援センターの委託業務、シルバーハウジング（市単事業）については、本市からの他の委託事業等であるため、別途、決算報告書等の提出を求められることから、本応募における収支予算書、収支予算内訳書、人件費に係る経費見積書の作成は必要ありません。
4	譲渡版 貸付版	別紙1	4 (3) ア	「ア 建て替えに対する支援策の項目において移管後は原則20年以上、現行施設を運営するものとし、将来の建て替え等の実施にあたっては、他の民設施設の建て替えと同様に、本市は予算の範囲内において、整備費補助により運営法人の支援を提供することとする。」とありますが、多摩川の里においては築26年、ひらまの里においては築20年であることから、20年経過する前に建て替えが必要となった場合においては、運営法人を公募するという理解でよろしいでしょうか。また、建て替え時の支援について具体的な方策をお示しください	「貸付・民設化」施設については、市営住宅や他法他施策施設との合築施設であることから、特別養護老人ホーム単独での建替え等は困難と考えています。したがって、将来的な建替え等については、合築施設相互の計画等の整合を図りながら対応していくこととなります。なお、建替えにあたっては、改めて施設設置運営法人を公募することとなります。 また、民設化後の建替え等を見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
5	全募集要 網共通	別紙1	6	「第三者評価について、移管後3年を経過するまでに少なくとも1回以上、その後においても必要に応じて評価を受けるとともに、その情報を公開すること」とありますが、第三者評価を受信する事業については特別養護老人ホームのみと解釈してよろしいでしょうか。他の事業についての第三者評価の受審が必要であるのならば、全部の事業について第三者評価受審の頻度をお示しください。	移管にあたって諸条件としている第三者評価を受審する事業は「特別養護老人ホーム事業」としています。 なお、福祉サービス第三者評価を受けることは、社会福祉法第78条に規定されている社会福祉事業の経営者が行う福祉サービスの質の向上のための措置の一環であり、利用者の適切なサービス選択に資するための情報にもなることから、移管する業務として位置付けられている他の事業（通所介護事業等）についても必要に応じて受審していただければと存じます。
6	譲渡版 貸付版 建民版	別紙3	11 (7) 10 (7) 16 (7)	応募書類として「平成29・30年度の実地指導及び監査に関する結果通知、指摘文書、改善報告書等の資料の写し」の提出を求められていますが、法人が運営するすべての高齢者施設が対象との解釈でよろしいでしょうか	原則として、法人が運営する全施設分について提出して頂きますが、提出が困難な場合には、高齢者施設分のみ提出でも可いたします。
7	全募集要 網共通	募集要項	4	「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引継ぎ期間とし、移管前、移管後の当該法人間にて行うものとします。」と記載されていますが、移管前の法人で購入した固定資産や備品等の取り扱いについてお示しください。	移管前の法人で購入した固定資産や備品等については、自身の備品等ですので、変更後の運営法人と協議の上、移動・処分等をお願いいたします。
8	貸付版	その他		多摩川の里は身体障害者福祉会館と合築施設です。光熱水費、建物全体または共有部分に対する施設設備維持管理等に係る経費等の按分については、指定管理の時と同様、多摩川の里：身障者会館＝86：14との解釈でよろしいでしょうか	多摩川の里と身障者会館は異なる運営法人による管理が想定されます。 光熱水費、建物全体又は共有部分に対する施設設備の維持管理等に係る経費等については、双方の運営法人により、指定管理に行ってきた按分によって経費を負担するものとします。 特養多摩川の里：身障者会館＝86：14
9	全募集要 網共通	募集要項	4	地域包括支援センターは指定管理ではありませんが、募集要項の「4 移管する業務」の項目において、地域包括支援センターに○印がつけられており、「移管後の運営法人に変更がある場合には、・・・移管前、移管後の当該法人間で行うものとします。」と記載されています。これは、移管前と移管後で運営法人が異なる場合においては地域包括支援センターの運営も変更となると解釈してよろしいでしょうか。	地域包括支援センターは指定管理ではありませんが、今回の公募においては、当該施設で行っていた事業全てを原則として継承することとしております。従って、一部の事業を運営することではなく、特養の運営法人がAからBへと変更となる場合には、他の事業も合わせてすべての事業をBの運営法人が担うこととなります。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
10	全募集要 網共通	別紙1	5	5「本施設の老朽化等に伴う大規模修繕等については、4（3）イにも記載のとおり、原則として運営法人が行うものとするが、法人の経営状況や金利などの状況に左右されず修繕が実施できる環境を整備する必要があることから、本市は必要な支援を提供することとする。」と記載されておりますが、具体的にどのような条件であれば市からの必要な支援を受けられるのかお示しください。	民設化後の建替え等を見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。
11	譲渡版 貸付版	募集要項	4	運営法人は、これまでの指定管理施設で実施してきた施設の運営を原則として継承することと記載されていますが、対象施設の概要一覧に記載されている特養と短期入所の合算した定員数を変更するのではなく、特養・短期それぞれの定員数について変更することも可能と考えてよろしいでしょうか	定員数の変更につきましては、第7期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画に基づき、特養全体の床数を決めているものです。これから策定する第8期計画において、今後の特養の整備床数等を示すことから、今応募時点においては、現行のそれぞれの床数にて運営することを前提としていただきます。
12	貸付版	募集要項	6 (3)エ	「別棟を法人より川崎市への無償貸付とする。」 このことについて、今後、自法人にて火災保険の加入となるが、別棟分の負担はどう考えるか？	国際交流センター別棟については、指定管理施設として継続するため、引き続き、市の負担において、建物総合損害共済に加入することとなります。
13	貸付版	募集要項	6 (3)エ	「別棟を法人より川崎市への無償貸付とする。」 このことについて、別棟においての事故及び火災等発生時の「責任」の所在を明確にして欲しい。	国際交流センター別棟については、指定管理施設として継続するため、引き続き建物総合損害共済の対象となり、火災・落雷・風水害等の自然災害及び第三者による破壊行為等について、市が受けた損害の保険金が支払われることとなります。
14	貸付版	募集要項	6 (3)エ	「別棟を法人より川崎市への無償貸付とする。」 このことについて、別棟の管理について、今後、所管である「市民文化局」及び「健康福祉局」と「法人」との確認機会は設ける予定があるか？	施設の管理に係るリスク分担については、本市と施設運営法人との協定等により定めてまいります。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
15	全募集要綱共通	別紙1	5	本施設の老朽化等に伴う大規模修繕等について、4（3）イにも記載のとおり、原則として運営法人が行うものとするが、法人の経営状況や金利などの状況に左右されず修繕が実施できる環境を整備する必要があることから、本市は必要な支援を提供することとする。 と、あるが、上記についての「支援」を具体的に説明して欲しい。	民設化後の建替え等を見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。
16	譲渡版	募集要項別紙7	6（3）ア 11条	本件建物の引渡に関し、上記資料では、概略「引渡をすべき時（R3.4.1）の現状有姿で運営法人に引き渡す。」とされているが、引渡時までには市において、本件建物が今後20年間の使用に耐え、かつ、民間で利用するに即した形態での修繕を行った上で、運営法人に引き渡されるのか？	これまで、施設の修繕等については、施設からの修繕等の要望を踏まえるとともに、各施設の劣化状況等を勘案しながら、長寿命化に向け、順次予算化されたものから対応してきたものです。また、緊急性の高い場合には、施設管理者と協議の上、修繕等の対応を図ってきたところでございます。 なお、今回の譲渡に向けた最低売却価格設定に係る建物鑑定評価額の算出に当たっては、施設及び設備の老朽化に伴う、法人による将来的な修繕等の実施に係る分を考慮し、相当額を減額してことから、本市における修繕の予定はございません。
17	譲渡版	募集要項別紙6 別紙8	6（4）イ 6条2項 4条1項	本件建物（施設）に関しては、譲渡後20年以上、現行施設を運営することが運営法人に義務づけられているが（別紙1 4（3）ア、別紙7 7条）、その占有権原である、本件土地の無償使用権の期間が20年ではなく、原則5年間としているのはなぜか？	建物譲渡後、原則20年以上現行施設を運営することを民間移管における条件としておりますが、再編整備計画において、その間の施設の適正運営をモニタリング等により評価することとしているため、事務手続上、土地貸付契約の更新を5年ごととし、更新時にモニタリング等を実施することとしたものであります。
18	譲渡版	募集要項別紙6 別紙8	6（4）イ 6条2項 4条2項	無償使用期間の更新に関して、募集要項6（4）イでは、「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。」とされているが、別紙6の6条2項では、「更新できるものとする。」とされ、別紙8の4条2項では、運営法人が更新の請求をしなければならないことのみが定められているのみで、各規定間に整合性がない。募集要項6（4）イの「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。」との内容を別紙8の公有財産貸付契約4条2項の内容としない理由はないか？ また、別紙8の文言が変更されない場合、募集要項6（4）イは、当事者間において、法的拘束力を有するのか？	川崎市財産規則第21条第2項及び第37条により、貸付の更新を受けようとする申請者は、貸付期間満了前30日前までに申請をしなければならない旨を規定しているところでです。
19	譲渡版	募集要項別紙6 別紙8	6（4）ク 6条3項 4条3項	無償使用契約の契約内容の変更に関して、別紙6の6条3項では、「市は、契約内容を変更できる」とされているが、別紙8の4条3項では、「市は、市と運営法人協議のうえ契約内容を変更することができる」とされ、両規定間に整合性がない。当事者間に法的拘束力を有するのは、別紙8の4条3項のみであるという理解で良いか？ また、別紙8の4条3項により、市と運営法人が協議を行ったが協議がまとまらなかった場合、当然、契約内容は変更されないという理解で良いか？ さらに、契約内容の変更には、無償使用を有償に変更する場合もあり得るのか？	契約内容の変更については、本市及び運営法人の協議により行うものとなります。また、現時点において貸付料が有償となることは想定しておりません。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
20	譲渡版	別紙2 別紙6 別紙8	9 8条 17条	無償使用契約終了時の本件建物の取去義務に関して、別紙2の9、別紙6の8条が定める「市が建物を取壊すことが適当でないとき」と別紙8の17条が定める「市が原状回復の必要がないと認めたとき」の相違点は何か？ また、「市が建物を取壊すことが適当でないとき」と「市が原状回復の必要がないと認めたとき」の判断基準は何かを明示されたい。	譲渡後の建物は、譲渡を受けた法人の財産となり、仮に将来において公用又は公共用に供するため等により市有地の貸付契約解除等となった際には、建物を解体し、当該市有地を更地にするを原則としています。但し、その後の当該市有地の用途や活用については、庁内調整等を要し、その用途によっては、建物所有法人との協議のうえ、既存の建物を活用する（活用させていただく）こともあり得るものと考えており、このような場合においては、建物解体を要さないもの一つと考えております。
21	全募集要綱共通	別紙6 別紙7 別紙8	10条	上記条項に定める「何らかの理由で事業の継続ができなくなった場合」には、事業収支悪化により運営法人が実質破綻または事業継続を断念した場合も含まれるのか？ 含まれるとした場合、本件建物及び無償使用契約の帰趨は、別紙7及び別紙8のどの条項によって規律されるのか？ 含まれないとした場合、運営法人が実質破綻または事業継続を断念した場合の規律は、別紙7及び別紙8のどの条項を適用するのか？	質問事項の事例は、特別養護老人ホームの指定用途として契約に定める義務を履行できない場合に該当し、公有財産売買契約書第17条、公有財産貸付契約書第16条の規定により、本市が契約を解除できることとなります。
22	全募集要綱共通	別紙2 別紙7 別紙8	3 8条 7条	仮に運営法人の収支悪化または天災地変等により、本件建物（本件施設）の運営が困難となった場合であって、指定用途の変更が承認されない場合、本件建物及び無償使用契約は、別紙7及び別紙8の何れの条項によって、どのように規律されるのか？	質問事項の事例は、特別養護老人ホームの指定用途として契約に定める義務を履行できない場合に該当し、公有財産売買契約書第17条、公有財産貸付契約書第17条の規定により、本市が契約を解除できることとなります。
23	譲渡版	募集要項 別紙8 別紙8	6（4）ク 14条3項 16条	市による募集要項6（4）クによる無償使用契約の解除により、特別養護老人ホームの運営を廃止せざるを得ない場合、運営法人と利用者間の施設利用契約の帰趨はどうなるのか？ また、これにより運営法人に損失が生じた場合、別紙8の16条各号に定める解除事由ではないことから、別紙8の14条3項の適用はなく、運営法人は市に損害賠償請求が可能と考えられるが、その理解で良いか？異なる場合、その根拠規定は何か？ さらに、上記により運営を廃止するには、利用者に対し、運営法人の責めに帰すことのできない事由による利用契約の解除をせざるを得ないが、この場合、利用者は、市に対し、国家賠償法に基づき、被った損害の賠償を請求できるといふ理解で良いか？	本市が公用又は公共用に供するために貸付物件を必要として契約を解除する場合、解除により借受人に生じた損失は補償するものと考えますが、それ以外の事由による契約の解除については、本市は一切の賠償責任を負わないものとしております。なお、補償の要否については、利用規則の態様、原因損失の程度、社会通念上の観点等について、総合的に勘案し、判断することが求められるものと認識していることから、現時点での判断は困難であるものと考えております。
24	全募集要綱共通	別紙8	16条5項	上記条項は、地方自治法238条の5第4項を明文化したものと考えられるが、これにより解除された場合、運営法人は、同法同条5項に基づき損失補償を請求できると考えるがその理解で良いか？そうではない場合、憲法29条3項との整合性はいかに考えるのか？	本市が公用又は公共用に供するために貸付物件を必要として契約を解除する場合、解除により借受人に生じた損失は補償するものと考えますが、それ以外の事由による契約の解除については、本市は一切の賠償責任を負わないものとしております。なお、補償の要否については、利用規則の態様、原因損失の程度、社会通念上の観点等について、総合的に勘案し、判断することが求められるものと認識していることから、現時点での判断は困難であるものと考えております。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
25	全募集要 綱共通	別紙1	4 (3)イ	<p>上記によれば、修繕工事の発注にあたっては原則として市内業者による入札または市内業者3社以上の見積り合わせにより運営法人において決定とされるが、同趣旨の規定が、別紙6、別紙7及び別紙8に規定されていないのは、法的拘束力を有しないという理解で良いか？そうではない場合、別紙6、別紙7及び別紙8で規律しない理由は何か？</p> <p>仮に運営法人が別紙1 4 (3) イに違反した場合、なにがしかの不利益が運営法人に発生するのか？発生する場合、その契約上の根拠条項は別紙6、別紙7、別紙8のいずれの条項か？</p> <p>また、別紙1 4 (3) イにより入札を行った結果、応札者がいなかった場合、あるいは3社の見積りが提出されない場合、地方自治法234条2項、同施行令167条の2第1項第8号の規定により随意契約によることができるという理解で良いか？</p>	<p>本市では、市内中小企業者への受注機会の増大を図るため、令和元年11月に「補助金等交付事業に係る市内中小企業者への優先発注に向けた基本方針」を策定し、それに伴い「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱」を一部改正（令和2年4月施行）し、工事等の発注時には原則市内中小企業者による入札又は市内中小企業者を2者以上含めた見積り合わせを実施すること等を規定しております。今回の民間移管においても、当該要綱に準じた運用をしていくことを行うこととし、見積り合わせについては3者ではなく原則2者以上の市内業者を含めて実施していただくこととさせていただきます。</p> <p>なお、昨年の台風被害による国や県からの補助金においては、複数業者の見積書の徴収を求められた事例もありますので、今後の法改正等についても注視し、情報の提供は随時させていただきます。</p>
26	全募集要 綱共通	別紙1 別紙1 別紙6 別紙7	4 (3)イ 5	<p>上記によれば、「本施設の老朽化等に伴う大規模修繕は原則として運営法人が行うものとするが、法人の経営状況や金利などの状況に左右されず修繕が実施できる環境を整備する必要があることから、本市は必要な支援を提供することとする。」とされているが、同旨の規定が別紙6及び別紙7で規律しない理由は何か？</p> <p>また、上記の文言上、市に裁量の余地はないと考えられるが、老朽化等に伴う大規模修繕の場合、市が確実に必要な支援をするという理解で良いか？そうではない場合、支援をする場合の具体的基準を明示されたい。</p> <p>さらに「必要な支援」とは、補助金等による施工費の直接支援と考えられるがその理解で良いか。</p>	<p>民設化後の建替え等を見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。</p>
27	譲渡版	募集要項 別紙7	6 (3)ア 11条	<p>本件建物の引渡しに関し、上記資料では、概略「引渡すべき時（R3.4.1）の現状有姿で運営法人に引き渡す。」とされているが、引渡すまでに市が本件物件の必要な修繕、設備入替（例・特殊浴槽等メーカーが定めるところの使用耐久年数を超えたもの）を行なった上で、運営法人に引継ぎを行なうのか。</p>	<p>これまで、施設の修繕等については、施設からの修繕等の要望を踏まえるとともに、各施設の劣化状況等を勘案しながら、長寿命化に向け、順次予算化されたものから対応してきたものです。また、緊急性の高い場合には、施設管理者と協議の上、修繕等の対応を図ってきたところでございます。</p> <p>なお、今回の譲渡に向けた最低売却価格設定に係る建物鑑定評価額の算出に当たっては、施設及び設備の老朽化に伴う、法人による将来的な修繕等の実施に係る分を考慮し、相当額を減額していることから、本市における修繕の予定はございません。</p>
28	譲渡版	募集要項 別紙6 別紙8	6 (4)イ 6条2項 4条1項	<p>本件建物（施設）に関しては、譲渡後20年以上、現行施設を運営することが運営法人に義務づけられているが（別紙1 4 (3) ア、別紙7 7条）、その占有権原である、本件土地の無償使用権の期間が20年ではなく、原則5年間としているのはなぜか。</p>	<p>建物譲渡後、原則20年以上現行施設を運営することを民間移管における条件としておりますが、再編整備計画において、その間の施設の適正運営をモニタリング等により評価することとしているため、事務手続上、土地貸付契約の更新を5年ごととし、更新時にモニタリング等を実施することとしたものであります。</p>

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
29	譲渡版	別紙6 別紙7 別紙8	10条	上記条項に定める「何らかの理由で事業の継続ができなくなった場合」には、事業収支悪化し、運営法人が実質破綻または事業継続を断念した場合も含まれるのか？ 含まれるとした場合、本件建物及び無償使用契約の帰趨は、別紙7及び別紙8のどの条項によって規律されるのか？	質問事項の事例は、特別養護老人ホームの指定用途として契約に定める義務を履行できない場合に該当し、公有財産売買契約書第17条、公有財産貸付契約書第17条の規定により、本市が契約を解除できることとなります。
30	全募集要綱共通	別紙2 別紙7 別紙8	3 8条 7条	仮に運営法人の収支悪化または天災地変等により、本件建物（本件施設）の運営が困難となった場合であって、指定用途の変更が承認されない場合、または修繕費の工面ができない場合、本件建物及び無償使用契約は、別紙7及び別紙8の何れの条項によって、どのように規律されるのか？	質問事項の事例は、特別養護老人ホームの指定用途として契約に定める義務を履行できない場合に該当し、公有財産売買契約書第17条、公有財産貸付契約書第17条の規定により、本市が契約を解除できることとなります。
31	全募集要綱共通	別紙1	4 (3)イ	修繕工事の発注にあたっては原則として市内業者による入札または市内業者3社以上の見積り合わせにより運営法人において決定とされるが、同趣旨の規定が、別紙6、別紙7及び別紙8に規定されていないのは、法的拘束力を有しないという理解で良いか？ そうではない場合、別紙6、別紙7及び別紙8で規律しない理由は何か？	本市では、市内中小企業者への受注機会の増大を図るため、令和元年11月に「補助金等交付事業に係る市内中小企業者への優先発注に向けた基本方針」を策定し、それに伴い「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱」を一部改正（令和2年4月施行）し、工事等の発注時には原則市内中小企業者による入札又は市内中小企業者を2者以上含めた見積り合わせを実施すること等を規定しております。今回の民間移管においても、当該要綱に準じた運用をしていくことを行うこととし、見積り合わせについては3者ではなく原則2者以上の市内業者を含めて実施していただくこととさせていただきます。 なお、昨年の台風被害による国や県からの補助金においては、複数業者の見積書の徴収を求められた事例もありますので、今後の法改正等についても注視し、情報の提供は随時させていただきます。
32	全募集要綱共通	別紙1 別紙1 別紙6 別紙7	4 (3)イ 5	上記よれば、「本施設の老朽化等に伴う大規模修繕は原則として運営法人が行うものとするが、法人の経営状況や金利などの状況に左右されず修繕が実施できる環境を整備する必要があることから、本市は必要な支援を提供することとする。」とされているが、同旨の規定が別紙6及び別紙7で規律しない理由は何か？	民設化後の建替え等を見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
33	全募集要綱共通	別紙2 別紙7 別紙8		仮に運営法人の収支悪化または天災地変等により、本件建物（本件施設）の運営が困難となった場合であった場合や土地契約更新時、賃借料が生じた等して法人・施設運営に破綻が生じた場合ご利用者との契約関係及び雇用職員との雇用契約関連は川崎市に問題が帰属すると考えてよろしいか。	本市が公用又は公共用に供するために貸付物件を必要として契約を解除する場合、解除により借受人に生じた損失は補償するものと考えますが、それ以外の事由による契約の解除については、本市は一切の賠償責任を負わないものとしております。なお、補償の要否については、利用規則の態様、原因損失の程度、社会通念上の観点等について、総合的に勘察し、判断することが求められるものと認識していることから、現時点での判断は困難であるものと考えております。
34	譲渡版	募集要項	6 (4) イ	土地の貸付期間5年間について、なぜ5年間なのか？ 「貸付満了後については、再度、運営法人からの申請により契約を更新する」とあるが、申請をしなかった（契約の辞退）、または財政上の問題等できなかった（経営の行き詰まり）場合、土地に関する契約解消にならざるを得ないと思われるが、市はこのような状況に関してどのような対応支援を予定しているのか？また、建物20年縛りと土地の賃借期間5年の整合性はどうか考えればよいのか。	建物譲渡後、原則20年以上現行施設を運営することを民間移管における条件としておりますが、再編整備計画において、その間の施設の適正運営をモニタリング等により評価することとしているため、事務手続上、土地貸付契約の更新を5年ごととし、更新時にモニタリング等を実施することとしたものであります。また、契約の辞退、経営の行き詰まりによる契約解消については、特別養護老人ホームの指定用途として契約に定める義務を履行できない場合に該当します。
35	譲渡版	募集要項	6 (4) ウ	「・・・建物等の増改築や建て替えをする場合は、事前に市に申し出、承諾を得る」とは？ 建物外の純工作物等の増改修が、物の大小に係わらず申し出の範疇となると、手間と時間が倍かかり本来業務に響くため、迅速な対処が不可能となるが、どこまで承認を求めるのか、またその必要性は何か。	建物の増改築や建替えにあたっては、老朽化が認められること、建替え等に耐え得る財政基盤があること、適正かつ妥当な建替え等の計画であることなどを評価の上、支援策を講じることとなります。具体的な手続き等については、今後整理し、お示してまいります。
36	譲渡版 貸付版	募集要項	6 (4) オ	譲渡を受けた建物および貸し付けを受けた土地の貸付期間中の「既存事業以外」の事業とは何を指しているのか？また、この項目の中で「なお、用途変更する」の用途変更とは、この場合何を指しているのか。さらに、既存の事業の一部変更、一部休止等の場合はどうなるのか。	「既存の事業以外」とは、募集要項「4. 移管する業務」に記載のある事業以外となり、既存事業の一部変更、一部休業のほか、新たに事業を始める場合も用途変更に該当する場合があります。原則として既存事業の継続を譲渡条件とさせていただいておりますが、譲渡後の運営状況等により既存事業の一部変更、一部休業が必要となった場合は、事前に本市に申し出、承諾を得る必要があります。
37	譲渡版 貸付版	募集要項	6 (4) ク	「契約期間内または契約満了時の契約更新または解除」は、どの程度の期間を超越して運営法人に伝えてくるのか？ 一法人では受けきれない契約内容の変更、解除が予想されるが、その際に影響を被るご利用者、家族、職員等に関して、行政はどのように対応するのか。さらに、社会情勢の変化等により契約内容を変更または解除する場合、行政に利用者、家族、職員等へ説明する責務があるとしてよろしいか。	契約の更新は、法人からの申請を受けて行うものとしております。契約の解除は、現時点において想定はしておりませんが、解除を要する場合は、十分な期間を設けて協議、検討していくことが必要であると考えております。 本市が公用又は公共用に供するために貸付物件を必要として契約を解除する場合、解除により借受人に生じた損失は補償するものと考えますが、それ以外の事由による契約の解除については、本市は一切の賠償責任を負わないものとしております。なお、補償の要否については、利用規則の態様、原因損失の程度、社会通念上の観点等について、総合的に勘察し、判断することが求められるものと認識していることから、現時点での判断は困難であるものと考えております。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名	項目ページ	質問事項	回答
38	別紙1	2 (5)	<p>「※業務の一部を第三者に委託する場合は、市内の中小企業の育成及び市内経済の活性化を図るため、原則として市内業者による入札または、市内業者3社以上を含む見積合わせにより、業務を発注すること」に関して？</p> <p>市内業者が原則3社必ず必要だとする理由はなにか？一見分からない場合は、行政から紹介斡旋していただけるのか。また、法的根拠は何か？</p> <p>市内業者の見積額内容より、明らかに市外業者のほうが安価な場合、技術的に優れていると判断された場合は、差額及び信頼度を行政が負担・保証していただけるのか。</p> <p>それでも尚、市内中小企業の育成及び、市内経済の活性化を図るためとして、市外業者より高額な市内業者に業務発注を課す場合、一連の責任は一切川崎市にあるとしてよろしいか。及び、これに起因して入札等が不成立になった場合は、市はどのような対処を考えているのか。</p>	<p>本市では、市内中小企業者への受注機会の増大を図るため、令和元年11月に「補助金等交付事業に係る市内中小企業者への優先発注に向けた基本方針」を策定し、それに伴い「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱」を一部改正（令和2年4月施行）し、工事等の発注時には原則市内中小企業者による入札又は市内中小企業者を2者以上含めた見積り合わせを実施すること等を規定しております。今回の民間移管においても、当該要綱に準じた運用をしていくことを行うこととし、見積り合わせについては3者ではなく原則2者以上の市内業者を含めて実施していただくこととさせていただきます。</p> <p>なお、昨年台風被害による国や県からの補助金においては、複数業者の見積書の徴収を求められた事例もありますので、今後の法改正等についても注視し、情報の提供は随時させていただきます。</p>
39	全募集要綱共通 別紙1	4 (1)	<p>「特養事業は・・・（中略）・・・介護報酬及び利用者負担金等をもって収入とする」とあるが？</p> <p>指定管理施設であったことから、利用者負担金には建物改修・建替え等の費用について、徴収してこなかった経緯がある。建物の運営に伴う介護報酬、利用者負担金等の収入のみでは、当該修繕費の回収を図ることはできず、運営法人は、破綻するか、利用者へ転嫁するかを選択となる。今後新たに建て替え費用についても法人負担となることから、その費用の捻出には、第4段階の自己負担金に今まで徴収していない分を上乗せし、遡って徴収すること、換言すれば負担金が高額になることが想定される。結果として、このような状況を招いたそもそのもの要因は、指定管理制度から高齢者福祉施設再編成整備基本計画を取入れた結果にあり、行政は結果として多大な影響を利用者、家族、職員等へ与えることに関して、説明する責務があるとしてよろしいか。また、自己負担金の徴収が不可能な場合は、市の責任ですべて補填されると考えてよろしいか。</p>	<p>再編整備計画において、再編整備を推進していくにあたっては、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、さらには、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要性を位置付けているところでありまして、また、民設化後においては、利用者へのサービス水準を維持するとともに、利用者の負担増が生じないよう、これら様々な支援策等について、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等との意見交換を行いながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。</p>
40	全募集要綱共通 別紙1	4 (2)	<p>「自然災害、不可抗力によって大規模な損害が生じた場合は、運営法人により原状復旧を行うもの」としているが、</p> <p>①建設当時の不備により損害が生じた場合は、市の責任において修繕を行うと考えてよいのか。</p> <p>②原状復帰経費の補助金は考えられないのか。</p> <p>③大型設備の費用について、補助（例えば、1/2補助制度等の導入）は考えられないのか。</p>	<p>現時点においては、当該事案における補助等の考えはございません。</p> <p>なお、昨年の台風被害等では、国と本市、法人負担による緊急補助制度を活用した経緯があります。</p>

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
41	譲渡版 貸付版	別紙1	4 (3)ア	<p>建て替えに対する支援策について</p> <p>①譲渡後原則20年以上、現行施設を運営するところがあるが、「募集要項P4」にある土地の賃借期間5年間との整合性はどうか。事実上、土地を返還する場合は建物も返上することになるので、20年後の建て替えを待たずに、施設運営を中止することが想定されるが、その場合は、市が責任をもって建物を買戻し、どのように、ご利用者、家族、職員等に説明するとしてよろしいか。また原則によらない場合は、市はどう解釈するするのか。</p> <p>②建替え等の実施にあたっては、川崎市の予算範囲内において整備費補助を行おうとしているが、補助を受けてもなお建て替え費用に不足を生じる場合は、追加補助の考えはあるのか？</p> <p>③借入金等を活用しても資金に不足が生じ、次年度以降運営に支障があると思われる場合、法人として建て替え前に運営撤退となるのか。また、施設全体を市へ寄与することも考えられるが、受け入れる考えはあるか。</p> <p>④市から「解除勧告」があるとした場合、どのようなことが考えられるのか。</p> <p>⑤建替え、大規模修繕後運営再開できるまでの経費について、整備費保持額の増額はあり得るのか。</p>	<p>建物譲渡後、原則20年以上現行施設を運営することを民間移管における条件としておりますが、再編整備計画において、その間の施設の適正運営をモニタリング等により評価することとしているため、事務手続上、土地貸付契約の更新を5年ごととし、更新時にモニタリング等を実施することとしたものであります。</p> <p>また、民設化後の建替え等を見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。</p> <p>なお、建替え等に対する支援については、民設民営施設を対象とすることを想定していることから、今回の「譲渡・民設化」施設と既存民設民営施設において不整合が生じることはないよう、検討を進めてまいりたいと考えています。</p>
42	全募集要 綱共通	別紙1	4 (3)イ	<p>施設に付帯する設備について？</p> <p>原則として市内3業者以上による入札、見積合わせについて（[別紙1]2(5)に同じ）に関しては、指定管理以上の縛りとなり、実質的に自由な法人経営の阻害要因となるが、それでも従う必要があるか。また、縛りを課す法的根拠は何か。</p>	<p>本市では、市内中小企業者への受注機会の増大を図るため、令和元年11月に「補助金等交付事業に係る市内中小企業者への優先発注に向けた基本方針」を策定し、それに伴い「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱」を一部改正（令和2年4月施行）し、工事等の発注時には原則市内中小企業者による入札又は市内中小企業者を2者以上含めた見積り合わせを実施すること等を規定しております。今回の民間移管においても、当該要綱に準じた運用をしていくことを行うこととし、見積り合わせについては3者ではなく原則2者以上の市内業者を含めて実施していただくこととさせていただきます。</p> <p>なお、昨年の台風被害による国や県からの補助金においては、複数業者の見積書の徴収を求められた事例もありますので、今後の法改正等についても注視し、情報の提供は随時させていただきます。</p>
43	全募集要 綱共通	別紙1	5	<p>大規模修繕については、必要な支援を行うとしているが、貸与年数・金額等々、特に基準（1/2補助制度等）とするものはあるか？</p>	<p>民設化後の大規模修繕や建替えを見据え、社会福祉法人の経営改善に資する支援や福祉人材の確保、定着、育成に対する支援、施設の長寿命化、建替え等に対する補助制度による支援を一体的に行っていく必要があるものと考えておりますので、引き続き、川崎市老人福祉施設事業協会や施設運営法人等の御意見等をいただきながら、具体化に向けた検討を進めてまいります。</p>
44	全募集要 綱共通	別紙1	8 (1) 8 (2)	<p>(1)「移管後の運営法人は・・・(中略)・・・現施設の事業内容を原則として継承し、利用している特別養護老人ホームの利用者、家族へ配慮すること」とあるが、利用者、家族への配慮は何を指しているのか？</p> <p>(2)「利用者のニーズや社会状況の変化、福祉サービスの制度変更を踏まえ、様式2(7)（「地域包括支援センターの委託事業、シルバーハウジング（市単事業）、施設管理、その他業務及び上乗せ提案について」）の提案に際して、移管後に市と運営法人で協議したうえで・・・サービス内容を変更することができる」ことについて、</p> <p>①費用を必要とする場合は、市からなお補助金があると理解してよろしいか？</p> <p>②提案内容の実施にあたって必要経費が掛かる場合は、市が負担してくれるのか？</p>	<p>指定管理にて行われていたサービス水準を確保するとともに、移管する業務全ての事業内容を原則として継承していただくこととしております。</p> <p>また、費用につきましては、地域包括支援センターやシルバーハウジングなどの事業につきましては、これまで通り、それぞれの事業予算において運営を実施していただきます。</p> <p>さらに、上乗せ提案に要する費用は原則、法人負担となりますが、現行の補助制度が活用できるものについては、補助制度の活用を前提とした提案は可能です。</p>

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
45	全募集要綱共通	別紙1	9 (1) 9 (2)	(1)・(2)「諸条件の変更」及び「諸条件に定めのない事項等」に疑義が生じた事項については、「本市と協議を行い」とは、一方的ではなく信義に則り行うことを確約したと理解してよいか。	本市における事業者指導や監査など、指摘事項等に対しては是正していただくなどの対応を図っていただくとともに、必要に応じ協議を行いながら決めていくものとなります。
46	全募集要綱共通	別紙2	1	①引渡時の現状はどのような形か？ 運用開始後20年以上近くが経過し、その設計も民間利用を前提としたものになっていない。指定管理者として本件建物の運営を行ってきたが、この間、何年にもわたり市に対し、経年劣化等による所要の修繕を要請してきたが、現時点でそれは履践されていないのが現状である。修理等の申請を出しているものは、引き渡し前に全て済ませてからの譲渡になるのか。 ②土地の貸付期間5年間について、なぜ5年間なのか？（募集要項に関するQに同じ） ③社会福祉事業制度の見直しや社会情勢の変化等により、運営法人が契約継続するに至らない社会状況に陥った場合や、経済状況が悪化し運営に支障が出た場合は、契約の解消を協議するとしてよいか。	これまで、施設の修繕等については、施設からの修繕等の要望を踏まえるとともに、各施設の劣化状況等を勘案しながら、長寿命化に向け、順次予算化されたものから対応してきたものです。また、緊急性の高い場合には、施設管理者と協議の上、修繕等の対応を図ってきたところでございます。 なお、今回の譲渡に向けた最低売却価格設定に係る建物鑑定評価額の算出に当たっては、施設及び設備の老朽化に伴う、法人による将来的な修繕等の実施に係る分を考慮し、相当額を減額していることから、本市における修繕の予定はございません。 また、土地の貸付期間については、再編整備計画において、その間の施設の適正運営をモニタリング等により評価することとしているため、事務手続上、土地貸付契約の更新を5年ごととし、更新時にモニタリング等を実施することとしたものです。
47	全募集要綱共通	別紙2	2	「原則としてその用途以外に使用してはならない。但し、他の介護サービス事業や地域還元的（収益事業を除く）機能を付加する場合はこの限りではない」としているが、社会福祉事業制度の見直しや社会状況の変化等により、付加する形ではなく、用途そのものを変容させる必要が起こった場合、別紙1（9諸条件の変更等）にあるように、「諸条件の内容をそのままにしておくことが適当でない」と認められる場合、及び「疑義が生じた事項については、本市と協議を行い」用途変更が可能と理解してよいか。	市有地を普通財産として貸し付ける場合は、社会公共の利益に寄与するものでなければならない、そのため一定の用途に使用することを条件として指定するものです。したがって、借受人が指定用途に供しなかったり、他の用途に供したり、又はこれを他に転貸したりするときは、用途を指定した所期の目的が達せられなくなるため、市が解除できることとされているところです。なお、社会情勢やニーズの変化等を理由とした用途の変更等については、これまで同様、事前に本市へ協議し、承認を受けていただくこととしておりますが、この際、随意契約での用地貸付の更新の不可や貸付料が有償となる場合等が想定されるところです。
48	全募集要綱共通	別紙2	3	「・・・引き続き指定用途に供することが著しく困難または不可能になった場合に・・・」 ①事業の継続が困難になった場合の判断基準はどうなっているのか？ ②市長あてに「書面による承認を受ける必要がある」とは、他の理由により継続が困難となった時も、同様に「願出書」を提出できると理解してよいか。	市有地を普通財産として貸し付ける場合は、社会公共の利益に寄与するものでなければならない、そのため一定の用途に使用することを条件として指定するものです。したがって、借受人が指定用途に供しなかったり、他の用途に供したり、又はこれを他に転貸したりするときは、用途を指定した所期の目的が達せられなくなるため、市が解除できることとされているところです。なお、社会情勢やニーズの変化等を理由とした用途の変更等については、これまで同様、事前に本市へ協議し、承認を受けていただくこととしておりますが、この際、随意契約での用地貸付の更新の不可や貸付料が有償となる場合等が想定されるところです。
49	全募集要綱共通	別紙2	4 (2)	(2)・・・ただし、「書面により川崎市長の事前承認を受けたときは、この限りではない」とは、事と場合によっては可能とされるが、具体的にどのようなケースが考えられるのか。	例えば、運営法人が経営困難に陥いるなど、法人単体での継続が困難な場合、他の事業体とのJV等により、契約時における運営が継続可能と判断ができる場合などを想定しています。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
50	譲渡版	別紙2	5 (2)	(2)「買戻権を行使した場合」とは、一方的に市側が買戻しを行う事と解釈できるが、どのような条件で行う事が想定されるのか、またその際には別紙1（9諸条件の変更等）にあるように、法人が本市と協議を行ったうえで、審議に則り納得の上で行使されると解釈してよいか。	買戻権の行使については、別紙7の「公有財産売買契約書」第15条に規定のとおり、契約における義務違反等があった場合に行うものです。
51	譲渡版 貸付版 建民版	別紙2	7 (1) 7 (3) 6 (1) 6 (3)	(1)「本市が公用又は公共用に供するため・・・契約の解除ができる」とあるが、この契約解除により、ご利用者・家族に精神的、肉体的損害を与えた場合には、市が責任を持って保障対応するとしてよいか。 (3)「本市が解除権を行使した場合・・・運営法人が負担した一切の費用は償還しないものとする」としているが、別紙1（9諸条件の変更等）にあるように、一方的ではなく信義に則り信頼関係の上で、双方で話し合い、協議をしながら慎重に事を進めることはあり得ないのか。	本市が公用又は公共用に供するために貸付物件を必要として契約を解除する場合、解除により借受人に生じた損失は補償するものと考えますが、それ以外の事由による契約の解除については、本市は一切の賠償責任を負わないものとしております。なお、補償の要否については、利用規則の態様、原因損失の程度、社会通念上の観点等について、総合的に勘案し、判断することが求められるものと認識していることから、現時点での判断は困難であるものと考えております。
52	譲渡版 貸付版 建民版	別紙2	9 8	土地返還時の義務について 「土地の貸与機関が満了となるとき、又は土地の貸付契約を解除したときは・・・」とあるが、最初の貸付期間満了時（5年後）、その次の貸付期間満了時（10年後）に、法人側から申出て、もしくは契約を更新しない場合は、土地の貸付契約解除される事になるが、その際にも、「・・・運営法人において、建物内の物品等を処分するとともに、建物、工作物等を取壊し・・・」本市に返却しなければならないのか。また、「ただし本市が建物、工作物を取壊すことが適当でないと認めるときはこの限りではない」と認めるときとは、具体的にどんなときか。	譲渡後の建物は、譲渡を受けた法人の財産となり、仮に将来において公用又は公共用に供するため等により市有地の貸付契約解除等となった際には、建物を解体し、当該市有地を更地にするのを原則としています。但し、その後の当該市有地の用途や活用については、庁内調整等を要し、その用途によっては、建物所有法人との協議のうえ、既存の建物を活用する（活用させていただく）こともあり得るものと考えており、このような場合においては、建物解体を要さないもの一つと考えております。
53	全募集要 綱共通	別紙5	第2条	「乙と丙は、・・・施設利用者に対する高齢者福祉サービス提供を第一に考え、協調しながら誠意をもって対応し、円滑な移管が図られるようにする」とあるが、同第7条の「信義誠実の原則」にあるように、甲にもこの要件は当てはまらないのか？	甲は、乙と丙による移管が円滑に進むよう支援してまいります。
54	全募集要 綱共通	別紙5	第3条	「丙は、・・・申し込みをした際に提出した書類に記載した提案内容を、変更することはできない」とあるが、同第2条に別紙1（9諸条件の変更等）に「内容に疑義が生じた事項については、本市と協議を行い、その扱いを定めるものとする」とあることから、応募書類の提出までは、変更が可能と理解してよろしいか？	別紙5 第4条に記載のとおり、当面は現在の利用者、事業内容を継続して頂きます。本市における他の計画などに影響が生じるもの（床数の変更等）については、許可することは困難かもしれませんが、応募書類の提出においては、変更を希望する提案内容を記載し提出することは可能です。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問NO.	資料名		項目ページ	質問事項	回答
55	全募集要 網共通	別紙 6 別紙 8	第6条2	「2 前項の契約の期間は5年間とし、甲が期間満了時に実施する実地指導等により適正な運営が行われていることが確認できて場合には更新できるものとする」とあるが、運営法人の予測可能性、法的安定性を著しく害する可能性があり、万が一、財政困難、職員確保の困難等を理由に適切な運営ができていないと市が解釈する場合は、更新されないと解釈されるが、その際は、契約解除となり、ご利用者・家族に精神的、肉体的被害を与える可能性が生じるが、市が責任を持ってこの事態に対処保証すると理解してよいか。	建物譲渡後、原則20年以上現行施設を運営することを民間移管における条件としておりますが、再編整備計画において、その間の施設の適正運営をモニタリング等により評価することとしているため、事務手続上、土地貸付契約の更新を5年ごととし、更新時にモニタリング等を実施することとしたものであります。
56	全募集要 網共通	別紙 6 別紙 8	第8条 第15条 第17条	「乙は、・・・貸付期間が満了したとき、・・・移管法人の責任において、建物内の物品等を処分し、建物および、工作物等を取壊し、貸付用地を更地にし、・・・指定する期日までに返還しなければならない」とあるが、5年、もしくは10年で建物および、工作物等を取壊すことは、建物自体の耐用年数からみても非合理的なことであり、この場合は、（別紙8第4条2）にあるように、「期間満了の30日前までに書面をもって申請」し（別紙8第15条）に基づき契約解除となるが（別紙8第17条）により求められる「貸付物件を現状に回復し」とは、具体的にどのような状態を指すのか？また、「原状回復が必要ないと認められるとき」は、どのようなときか？	譲渡後の建物は、譲渡を受けた法人の財産となり、仮に将来において公用又は公共用に供するため等により市有地の貸付契約解除等となった際には、建物を解体し、当該市有地を更地にすることを原則としています。但し、その後の当該市有地の使途や活用については、庁内調整等を要し、その使途によっては、建物の耐用年数や劣化状況等を考慮した上で、建物所有法人との協議のうえ、既存の建物を活用する（活用させていただく）こともあり得るものと考えており、このような場合においては、建物解体を要さないものの一つと考えています。
57	全募集要 網共通	別紙 7 別紙 8	第15条1 第17条1 第15条	①（第15条第1項）及び（第17条1項）の規定により、譲渡を受けた法人は「指定期間」を「指定用途」に基づき、運営することになるが、（同第8条（2））にあるように、「社会情勢の著しい変化等により、売買物件を引き続き指定用途に供することが真に困難または不適切となった場合」法人は、まずその施設の運営を断念し、経営をスリム化して法人本部の福祉業務の充実に専念することが予想されるが、この場合の対応は（別紙8第15条）に基づき協議のうえ本契約の解除となるはずであるが、その際に市への建物の寄与が可能か、また、想定されうる解除されないケースとはどのようなものか？	市有地を普通財産として貸し付ける場合は、社会公共の利益に寄与するものでなければならない、そのため一定の用途に使用することを条件として指定するものです。したがって、借受人が指定用途に供しなかったり、他の用途に供したり、又はこれを他に転貸したりするときは、用途を指定した所期の目的が達せられなくなるため、市が解除できることとされているところです。なお、社会情勢やニーズの変化等を理由とした用途の変更等については、これまで同様、事前に本市へ協議し、承認を受けていただくこととしておりますが、この際、随意契約での用地貸付の更新の不可や貸付料が有償となる場合等が想定されるところです。

特別養護老人ホームの移管先運営法人募集要項（譲渡・貸付・建替え民設化）における質問の回答

質問 NO.	資料名		項目 ページ	質問事項	回答
1	建民版	募集要項		測量図及び高低の判る図面を借りたい。	提供できるデータが大きいため、提供要望法人へ、個別に回答いたします。
2	建民版	募集要項		宅地開発関係の図書と擁壁の図面を借りたい。	提供できるデータが大きいため、提供要望法人へ、個別に回答いたします。
3	建民版	募集要項		ボーリングデータを借りたい。	貸付地において本市によるボーリング調査は行っていません。
4	全募集要 網共通	募集要項	7	施設見学について、3月16日から27日までの期間とされていますが、予定通りこの期間での施設見学ということでしょうか。新型コロナの対応として期間の変更等ございますでしょうか。	今回の社会情勢の影響から、施設の見学については、当該法人と調整するため、施設見学の希望日を記載の上、様式16をご提出ください。