

令和3年度
川崎市特別養護老人ホームこだなか
(休止中)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. 開設予定年度	2
4. 募集対象の運営内容	2
5. 応募の条件	2
6. 移管の方法等	3
7. 募集及び選定スケジュール	5
8. 応募手続き等	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. 覚書、契約書、協議書の締結	7
13. 参考資料	7

1. 募集の目的

本市では、平成30年3月に策定した「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、公設施設の民設化に向けた取組を進めています。

「特別養護老人ホームこだなか」については、平成18年4月から指定管理者制度を導入し、当該施設の管理運営を行ってきましたが、指定管理期間満了後の令和3年4月1日から、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、「譲渡」による運営に変更することとしました。

本募集は、令和2年2月から5月に実施した移管先運営法人の募集において、応募法人が得られなかったことから、「特別養護老人ホームこだなか（休止中）」に係る移管先運営法人の募集に必要な条件整備を行った上で、改めて募集を行うものです。

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

※令和3年3月31日時点の施設の概要であり、現在、運営を休止しています。

3. 開設予定年度

令和4年度中

4. 募集対象の運営内容

(1) サービス内容（必須）

広域型特別養護老人ホーム 1か所 定員50名（従来型多床室）を基本とする。

(2) 併設サービス（必須）

小規模多機能型居宅介護又は、看護小規模多機能型居宅介護

(3) その他

併設が可能な介護保険サービスやその他関係法令に基づくサービス

併設サービスについては、上記「4-(2)」の他、本市が推進する地域包括ケアシステムの構築に資するサービス（要介護高齢者の在宅生活の支援につながるサービス）の提案・設置を求めます。

なお、「定員数の設定」及び「併設サービス等」に係る審査については、「選定基準及び配点」（別紙4）に基づき行います。

※ 上記「4-(1)」に準じた提案（定員51名以上、定員49名以下）も可能としますが、定員50名（従来型多床室）の提案（定員51名以上を含む。）を、「定員数の設定」に係る評価項目において、より高く評価します。

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）第22条に規定する社会福祉法人（以下「法人」という。）であること（新規設立法人を含む）。

※社会福祉法人設立認可要件及び申請書類等については、「社会福祉法人設立の手引き（別紙14）」を御参照の上、必要な手続きを行ってください。

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

- リ、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の外部提供同意書」（様式7-1）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）及び「土地貸付及び建物譲渡に関する主な契約内容」（別紙2）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（初回貸付期間は、令和4年7月1日（契約締結予定日）から令和9年3月31日までとし、その後は、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

本施設で令和3年3月31日まで使用していた、本市の備品台帳に掲載された備品のうち、移管先運営法人が希望するものについては、無償譲渡します。

(2) 建物の譲渡価格

建物の譲渡価格は、次の表に示す最低譲渡価格（取引に係る消費税額及び地方消費税額を含まない。）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。

※最低譲渡価格

	建物	合計
特別養護老人ホーム こだなか	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、令和4年度に「公有財産売買契約書（別紙6）」又は、「建物無償譲渡契約書（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移管先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。

(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、令和4年度に「公有財産（土

地) 貸付契約書(別紙8)」を締結します。

イ 新規設立法人の場合は、当該法人の本部機能を譲渡施設内に設置するときは、その態様によっては、本部機能部分について、土地の貸付料を徴収する場合があります。

なお、既設法人においても、法人本部機能を譲渡施設内に移設する場合も同様とします。

ウ 貸付期間は、令和4年7月1日(契約締結予定)から令和9年3月31日までとします。

なお、貸付期間満了後については、再度、移管先運営法人からの申請により契約を更新(5年間)します。

エ 本施設譲渡後、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。

オ 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。

カ 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。

キ エからカ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。

ク エからカ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。

ケ 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) 修繕工事等に係る負担金について(令和4年度予算)

当該施設の劣化、不具合等がある箇所の修繕工事又は備品の購入及び設置工事の実施にあたり、移管先運営法人の発注により発生した費用について、次の額を上限(予定)に本市が負担します。<令和3年度予算額: 65,000千円>

また、修繕工事等の実施前に「修繕工事等の負担に関する協議書(別紙9)」を締結するほか、工事内容について確認し、本市の承諾を必要とします。

※本修繕工事については、令和4年度に実施することを想定していますが、実施にあたっては、川崎市議会による予算承認が必要となります。

※工事内容の確認等にあたり、工事等に関する資料の提出が必要となります。

※詳細は、「(別紙9)」を確認してください。

(6) 補助金について

ア 公的介護施設等整備費補助制度について(令和4年度予算)

整備費及び需用費(備品費、広告費、車両費等)については、サービス内容によって、補助金の活用が可能な場合がありますので、事前に健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係まで御相談下さい。

※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10)」を確認してください。

※(5)の負担金を活用する修繕工事等については、補助金を活用することができません。

イ 大規模修繕等に対する補助制度について(運営開始以降)

民間特別養護老人ホーム等の計画的な修繕を促進し、施設の長寿命化と安全・快適に施設を利用できる環境整備を行うことを目的として、令和3年4月から当該補助制度を開始しています。

当該施設は築10年を経過しているため、対象施設となりますが、補助条件等がありますので、事前に健康福祉局総務部施設課まで御相談下さい。

※詳細は、「川崎市民間特別養護老人ホーム等大規模修繕等補助要綱(別紙11)」を確認してください。

(7) 助成金について(運営開始以降)

入所者又は利用者の処遇改善を図る目的により、国の定めた職員定数を超えて1か月以上雇用した際の助成金となります。

○対象経費 生活相談員、介護職員、調理員等、機能回復訓練指導員、看護師

○対象職員数 2名(定員10名~50名の施設)又は、1名(定員51名~60名の施設)

○算出方法 給与月額(180,000円)×対象職員数×月数

臨時的賞与月額(180,000円)×対象職員数×年4.5か月以内

※詳細は、「川崎市老人福祉施設育成費助成交付要綱（別紙１２）」を確認してください。

（８）貸付金について（運営開始以降）

介護老人福祉施設等の運営の適正化及び健全化を図り、入所者等の処遇の確保に資することを目的とした貸付金となります。

※詳細は、「介護老人福祉施設等運営費貸付要綱（別紙１３）」を確認してください。

（９）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。

また、前記（５）から（８）については、川崎市議会の予算承認等により、補助制度の内容や金額に変更が生じる場合があります。

7. 募集及び選定スケジュール

項 目	時 期
募集の開始	令和３年１０月１８日（月）～
対象施設の現地見学会 （希望する法人のみ）	令和３年１０月２５日（月）～ 令和３年１１月 ５日（金）
提案内容確認シートの受付	令和３年１１月 ８日（月）～ 令和３年１１月２６日（金）
質問の受付	令和３年１１月 ８日（月）～ 令和３年１１月１２日（金）
質問の回答	令和３年１１月２４日（水）～
応募書類の提出受付 （関係書類の全て、原則として、持参による）	令和４年 １月 ７日（金）～ 令和４年 １月１４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４年２月中（予定）
選定結果の通知	令和４年３月中（予定）
譲渡に係る議決	令和４年６月議会（予定）
覚書、契約書、協議書の締結	令和４年７月１日（予定）
運営開始	令和４年度中

8. 応募手続き等

（１）応募に必要な書類及び提案内容の事前確認

応募に係る様式等については、健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係までメールで請求の上、下記の連絡先まで御一報下さい。

※なお、応募に係る様式等については、川崎市ホームページにも掲載します。

＜メールアドレス：40kosui@city.kawasaki.jp 連絡先：０４４－２００－０４５４＞

また、提案内容を事前に確認させていただくため、提案内容確認シート（様式１０）を送付していただきます。

ア 受付期間 令和３年１１月８日（月）から令和３年１１月２６日（金）

イ 受付方法 「提案確認シート」（様式１０）を健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係まで、メールまたはFAXにて提出してください。

（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３年１１月８日（月）から令和３年１１月１２日（金）まで

イ 受付方法 「質問書」(様式11)を健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係まで、メールまたはFAXにて提出してください。

ウ 回答方法 質問及び回答については、令和3年11月24日(水)以降に、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及び期日後の質問には一切回答いたしません。

(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3年10月25日(月)から令和3年11月5日(金)までの期間のみとします(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)。

見学を希望する法人は、希望日の3日前の午後5時までに「施設見学申込書」(様式12)を健康福祉局長寿社会部高齢者事業推進課介護基盤係までメール等で提出してください。

「施設見学申込書」(様式12)の受理後、受付票を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介護基盤係
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
連絡先 044-200-0454

イ 応募の受付期間及び受付方法

令和4年1月7日(金)から令和4年1月14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(提出)してください。

※応募書類の提出について、郵送を希望される場合は、事前に御連絡下さい。

ウ 提出部数及び規格

提出書類は正本1部、副本(写し)14部、提出書類のデータを格納したCD1枚を提出して下さい。

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。

また、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。

なお、移管先予定者の決定後、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移管先予定者の審査を行い、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移管先予定者として選定し、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、第一順位の者が移管先予定者としての資格を取り消された場合、第二順位の者が譲渡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4年2月中に開催予定の「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

当該施設の譲渡による民設化について、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4年第2回川崎市議会定例会(6月開会予定)に提出を予定しています。

12. 覚書、契約書、協議書の締結

(1) 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

令和4年第2回川崎市議会定例会(6月開会予定)における議決承認後に、「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5)を締結します。

(2) 公有財産関係契約書

令和4年第2回川崎市議会定例会(6月開会予定)における議決承認後に、建物については「公有財産売買契約書」(別紙6)又は、「建物無償譲渡契約書」(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)を締結します。

(3) 修繕工事等の負担に関する協議書の締結

令和4年第2回川崎市議会定例会(6月開会予定)における議決承認後に、「特別養護老人ホームこだなかにおける修繕工事等の負担に関する協議書」(別紙9)を締結します。

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民間移管に係る運営に関する覚書(別紙5)
- (6) 公有財産売買契約書(別紙6)
- (7) 建物無償譲渡契約書(別紙7)
- (8) 公有財産(土地)貸付契約書(別紙8)
- (9) 修繕工事等の負担に関する協議書(別紙9)
- (10) 川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱(別紙10) ※要綱の改正がある場合あり
- (11) 川崎市民間特別養護老人ホーム等大規模修繕等補助要綱(別紙11) ※要綱の改正がある場合あり
- (12) 川崎市老人福祉施設等育成費助成交付要綱(別紙12) ※要綱の改正がある場合あり
- (13) 介護老人福祉施設等運営費貸付要綱(別紙13) ※要綱の改正がある場合あり
- (14) 社会福祉法人設立の手引き(別紙14) ※手引きの改正がある場合あり
- (15) 川崎市特別養護老人ホーム入退居指針(別紙15) ※指針の改正がある場合あり

【お問い合わせ先】

(募集要項等、現地見学会予約、質問票送付先に関すること)

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

(大規模修繕等に対する補助制度に関すること)

川崎市健康福祉局総務部施設課担当宛

電 話 044-200-0466

F A X 044-200-3926

E-mail 40sisetu@city.kawasaki.jp

(社会福祉法人設立に関すること)

川崎市健康福祉局総務部企画課担当宛

電 話 044-200-2630

F A X 044-200-3926

E-mail 40kikaku@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