

公設老人福祉施設の譲渡公募 に係る募集要項

< 北九州市立特別養護老人ホーム さわみ園 >

< 北九州市立軽費老人ホーム（A型） 椎ノ木荘 >

平成22年11月

北九州市保健福祉局介護保険課

1 譲渡の概要

本市の公設の老人福祉施設については、現在、指定管理制度を導入し、効果的・効率的に運営している。今回、指定管理期間が平成23年3月末で終了するため、平成20年12月に策定された「北九州市経営プラン」に基づき民間社会福祉法人に建物及び土地を有償で譲渡することとした。

譲渡にあたっては、市立特別養護老人ホームさわみ園と市立軽費老人ホーム（A型）椎ノ木荘を一体とし、公募により、施設を運営する上でふさわしい法人を選定するものである。

譲渡する市立特別養護老人ホームさわみ園は、常に介護が費用で、自宅での介護が困難な方が入所する施設であり、市立軽費老人ホーム（A型）椎ノ木荘は、自宅において生活することが困難な低所得の高齢者が入所する施設である。

2 譲渡する物件の概要

（1）特別養護老人ホームさわみ園

土地

- ・所在地 北九州市戸畑区沢見二丁目16番2
- ・地目 宅地
- ・面積 1,887.67 m²

建物

- ・所在地 北九州市戸畑区沢見二丁目16番地2
- ・構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- ・延床面積 1,953.26 m²
- ・建築年月日 昭和52年9月1日
- ・定員 75人
- ・施設内容
 - 1階 機械室、倉庫、受水槽
 - 2階 事務室、食堂、厨房、医務室、居室（11室）、静養室、介護職員室、浴室、相談室、リネン庫、洗濯室、職員用浴室 等
 - 3階 居室（7室）、機能訓練室、介護職員室、娯楽室、リネン庫 等居室は、6人部屋：5、4人部屋：10、3人部屋：2、1人部屋：1、ショート床：2

備品等のその他資産

（2）軽費老人ホーム（A型）椎ノ木荘

土地

- ・所在地 北九州市戸畑区椎ノ木町248番
- ・地目 宅地
- ・面積 1,329.26 m²

建物

- ・所在地 北九州市戸畑区椎ノ木町248番地
- ・構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- ・延床面積 1,528.73 m²
- ・建築年月日 昭和46年8月1日
- ・定員 50人
- ・施設内容
 - 1階 事務室、医務室、居室(15室)、浴室、応接室、洗濯室、便所、洗面所、集会室、管理人室等
 - 2階 食堂、厨房、居室(14室)、便所、洗面所、洗濯室、機械室など
 - 3階 居室(15室)、倉庫、便所、洗面所、洗濯室、娯楽室、集会室等
 - 4階 高架水槽
 備品等のその他資産

3 譲渡予定時期

平成23年4月1日

4 応募資格

(1) 既存の市内の社会福祉法人

(市内に法人本部があり、かつ、既に市内で社会福祉事業を行っている法人)
市外社会福祉法人は、市内に別途社会福祉法人を設立すること。

(2) 新たに市内に社会福祉法人を設立する予定の方

5 譲渡の条件

(1) 社会福祉法をはじめとする関連法令を遵守し、地域における社会福祉の推進を図るとともに、引き続き当該施設の管理運営を適切に行うこと。

(2) 地域及び行政機関の保健福祉政策に協力すること。

(3) 地域の行政機関、関係機関との連携に努めること。

(4) 既に入所している利用者を引き継ぎ、創意工夫により、利用者に不安感を与えないための努力を行うもの。

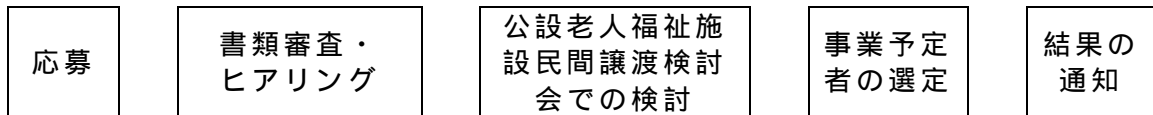
(5) 平成23年4月1日から10年以上、同事業を継続すること。なお、この間にショートステイ等の付帯事業を廃止する場合は、事前に保健福祉局介護保険課と協議し、承認を得ること。また、建替えにより、軽費老人ホームをケアハウスに転換する場合も同様に承認を得ること。

(6) 不動産取得後、建替え時期は自由であるが、施設の安全性を十分に配慮し、建替えが必要になった場合は、現地もしくは、同一区内で現在地と同等以上の交通接近性を有する土地を確保し、建替えを行うもの。その際、保健福祉局介護保険課と事前に協議し、承認を得ること。

- (7) 不動産取得後、必要となる当該施設の改修・補強及びそれに伴う調査をはじめとするその他一切の経費は、譲渡先の負担とする。
- (8) 利用者と施設との間のなじみの関係を継続させるため、現在の施設職員を積極的に雇用するよう努めること。

6 選考方法と結果公表について

- (1) 事業予定者の選定は、市民や学識経験者等で構成された「公設老人福祉施設民間譲渡検討会」で専門的な検討を行い、その意見を聞いた上で市が決定する。
- (2) 審査にあたっては、評価基準(p 1 0 ~)に沿って行う。
- (3) 選定結果は、応募された全事業者へ文書で通知するとともに、北九州市ホームページで公表する。(H 2 3 . 1 月下旬予定。)
- (4) なお、審査結果によっては、募集数に満たない場合であっても、事業予定者が選定されない場合がある。



事業予定者として選定された場合、「公設老人福祉施設民間譲渡検討会」で指摘された事項(改善が必要なもの)については必ず改善を行うこと。

7 譲渡価格

(1) 土地及び建物

土地及び建物(土地の定着物及び建物に付属する工作物を含む。)については、次の金額による譲渡とする。

総額 227,400,000 円 (内、税額 1,800,000 円)	
特別養護老人ホームさわみ園	
土地・建物一体価格	
(内訳) 土地	139,900,000 円
建物	31,300,000 円
建物の消費税及び地方消費税	1,565,000 円
合計(税込)	172,765,000 円
軽費老人ホーム椎ノ木荘	
土地・建物一体価格	
(内訳) 土地	49,700,000 円
建物	4,700,000 円
建物の消費税及び地方消費税	235,000 円
合計(税込)	54,635,000 円

(2) 備品等のその他資産

備品等のその他資産については、譲渡先が決定した後、譲渡先が希望する場合には、別途協議の上、有償にて譲渡する。

8 募集及び選定のスケジュール

- | | |
|-----------------|--|
| (1) 公募説明会の開催 | 平成 22 年 11 月 22 日 (月) |
| (2) 現地見学 | 平成 22 年 11 月 25 日 (木) |
| (3) 質問の受付 | 平成 22 年 12 月 1 日 (水) ~ 12 月 9 日 (木) |
| (4) 公募申込書提出期限 | 平成 22 年 12 月 9 日 (木) |
| (5) 提案書の提出 | 平成 22 年 12 月 10 日 (金) ~ 12 月 15 日 (水) |
| (6) 審査 | 平成 23 年 1 月上旬 (ヒアリング)
平成 23 年 1 月中旬 (譲渡検討会) |
| (7) 審査結果の通知 | 平成 23 年 1 月下旬 |
| (8) 協定書の締結 | 平成 23 年 1 月下旬 (予定) |
| (9) 引渡し協議開始 | 平成 23 年 1 月下旬 |
| (10) 売買契約の締結 | 平成 23 年 4 月 1 日 |
| (11) 譲渡代金の納付 | 平成 23 年 4 月 1 日 |
| (12) 所有権移転登記 | 平成 23 年 4 月 1 日 |

9 募集に関する事項

(1) 公募説明会の開催 (全施設同時開催)

開催日時：平成 22 年 11 月 22 日 (月) 15 : 00 ~

開催場所：北九州市役所 9 階 91 会議室

(北九州市小倉北区城内 1 番 1 号)

受付方法：平成 22 年 11 月 19 日 (金) 17 : 15 までに別添の「公募説明会参加申込書」をファクシミリで提出のこと

参加人数：各応募団体で 3 名以内

参加者は、説明会当日、この「公設老人福祉施設の譲渡公募に係る募集要項」及び別冊の「公設老人福祉施設の譲渡公募に係る資料 (応募書類様式集)」を使用して説明しますので、必ず持参してください。

(2) 現地見学

特別養護老人ホームさわみ園

開催日時：平成 22 年 11 月 25 日 (木) 10 : 00 ~

開催場所：特別養護老人ホームさわみ園

北九州市戸畑区沢見二丁目 5 番 2 号

受付方法：平成 22 年 11 月 24 日 (水) 17 : 15 までに別添の「現地見学参加申込書」をファクシミリで提出のこと

参加人数：各応募団体で 4 名以内

軽費老人ホーム椎ノ木荘

開催日時：平成 22 年 11 月 25 日 (木) 13 : 00 ~

開催場所：軽費老人ホーム椎ノ木荘

北九州市戸畑区椎ノ木町16番15号

受付方法：平成22年11月24日（水）17：15までに別添の「現地見学参加申込書」をファクシミリで提出のこと

参加人数：各応募団体で4名以内

(3) 質問の受付

受付期間：平成22年12月1日（水）～12月9日（木）
17：15まで

受付方法：別添の「譲渡公募に関する質問票」に記入の上、ファクシミリで提出のこと。

(4) 公募申込書の提出

提出期限：平成22年12月9日（木）まで（時間厳守）

期限内に提出がない場合は公募に参加できないので注意のこと。

提出時間：8：30～17：15（12：00～13：00を除く）

提出場所：北九州市保健福祉局地域支援部介護保険課

（北九州市小倉北区城内1番1号 北九州市役所9階）

提出方法：必ず提出場所に持参のこと。

(5) 提案書の提出

提出期間：平成22年12月10日（金）～12月15日（水）まで
（時間厳守）

期限内に提出がない場合は公募に参加できないので注意のこと。

提出時間：8：30～17：15（12：00～13：00を除く）

提出場所：北九州市保健福祉局地域支援部介護保険課

（北九州市小倉北区城内1番1号 北九州市役所9階）

提出方法：必ず提出場所に持参のこと。

10 応募に関する事項

(1) 提出書類

別添の提出書類一覧のとおり提出すること。

提出された書類の内容変更及び書類の追加はできない。

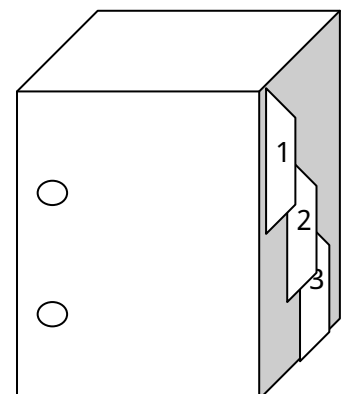
(軽微な修正を除く。ただし「運営方針等の提案について」についての修正は一切認めない。)

提出された書類は返却しない。

提出部数は、A4判でファイリングしたものを

6部（正本1部、副本5部）。

なお、副本は正本のコピー可（原本証明は不要）。



Dリングファイルを使用すること。

提出書類は、番号入り仕切紙（白紙のインデックス）
をはさみ、書類番号ごとに分けて綴り提出のこと。

提出書類のうち様式3-1、3-2については、フォント・文字サイズは、
丸ゴシック体・10.5Pで統一すること。

（正本について）

履歴書や委任状などの個人印は、印鑑証明の印影と同じものを使用すること。

設立準備会の場合、委任を受けた者（設立代表者）の実印を使用すること。

印鑑証明や身分証明など公的証明書は、原本をA4白紙に貼り付けて提出すること。

贈与契約書などの契約書は、その写しに次のような原本証明を行い提出すること。

（代表者名による原本証明の見本）

この写は原本と相違ありません。
平成 年 月 日
社会福祉法人 会 設立準備会
設立代表者 実印

（2）応募に係る費用負担

応募に関して必要となる費用は応募する法人の負担とする。

（3）留意事項

応募者について

（応募者についての共通事項）

介護保険法第78条の2第4項各号及び第115条の12第2項各号
に該当しないこと。

本市が定める指定条件を満たしていること。

- ・法人が経営する事業所に対し、国・県・市により指導・監査が行われた場合は、指摘事項を改善していること。
- ・介護給付費等返還金がある場合は、誠実に返還していること。

（社会福祉法人を設立する場合）

応募時には社会福祉法人ではないため、設立準備会として応募すること。

- ・仮の団体名は「（仮称）社会福祉法人 会 設立準備会」、代表者の肩書きは「設立代表者」とすること。
- ・「設立代表者」は、設立発起人会の議事録と委任状などで、代表権を明らかにした上で、設立代表者として応募すること。

社会福祉法人の設立認可要件を満たすことが確実な状態で応募すること。

- ・法人設立に関する関係法令等（社会福祉法や国通知「社会福祉法人の認

可について」等)を十分に理解して応募すること。

- ・特に、役員構成(理事・評議員・監事)は「親族等の特殊な関係にある者」の人数制限があるので注意すること。特殊な関係には、同じ株式会社(同一法人)の役員同士、上司と部下、異なる社会福祉法人の役員同士も含む。
- ・なお、社会福祉法人の設立認可申請は、公募後、事業予定者がただちに手続きを行うことになる。

(市内の社会福祉法人の場合)

応募にあたっては、理事会の議決等により、正式な意思決定を経て応募すること。

定款変更については、応募前に変更する必要はないが、「定款変更認可」の見込みについて、あらかじめ法人担当課に相談しておくこと。

応募者は、申請書の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなす。

1つの公募に対して、複数の提案はできない。

法人の提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属する。ただし、提案内容の公表その他本市が必要と認める場合には、本市は、提出された書類の全部又は一部を無償で使用する。また、提出された書類は、北九州市情報公開条例の規定に基づき不開示とすべき箇所を除き公開する。

提出された書類は全て返却しない。

追加資料を依頼する場合があるが、それに応じること。

応募書類提出後に辞退する場合は、書面(様式任意)にて提出すること。

11 その他留意事項

(1) 資金の借入先について

施設建設費の借入先については、原則、独立行政法人福祉医療機構(協調融資による市中銀行からの借入は可)及び北九州市社会福祉協議会に限ること。ただし、これによらない特別な事情がある場合は、申込前に介護保険課に協議し、承認を得ること。

(2) 寄附について

法人の設立に必要な資産を寄附する場合は、書面による贈与契約が締結され、寄附者の所得、資産状況、営業実績等からその寄附が確実であること。

また、寄附予定の資金は、応募書類提出後も確実に有している必要があるため、次の時点での寄附者の残高証明により確認する。

(残高証明：平成22年11月30日、その後も随時提出を求める予定)

(3) 運転資金について

施設の運営収入が確保されるまでの運転資金として、次の額に相当する現金、

普通預金又は当座預金等を、自己資金として確保していること。(銀行等からの借入不可)

(特別養護老人ホーム分)

併設事業も含め、年間事業費の12分の3以上に相当する額

(軽費老人ホーム分)

年間事業費の12分の1以上に相当する額

年間事業費とは「資金収支(見込み)計算書」の経常支出額を算定基礎とすること。

年間事業費は1年目の収支を基礎として差し支えないが、上記相当額は最低基準であり、事前に職員採用なども想定して、実際に必要な運転資金を確保しておくこと。

(4) 資金収支計画について

資金収支計画については、事業開始から3年間の計画をたてること。

収入や支出については、各事業者の経営方針で計画的な見込みをたて、利用者確保の見込み(稼働率)や、人員配置、職員の採用計画などに基づき算定すること。

12 禁止事項と欠格事項等について(重要事項)

(1) 譲渡検討会の検討の前に、次の行為を行なった場合、審査を行なうことなく不適とする。

- ・譲渡検討会の委員に対し、直接、間接を問わず連絡を求め、または接触した場合
- ・その他市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市長が認める場合

(2) 書類の提出期限後(譲渡検討会の専門的な検討まで)は、次に該当する場合、審査を行なうことなく不適とする。

- ・提出された書類の内容に、重大な不備及び虚偽があったと認められる場合
- ・重要な事項(資金贈与者等)の変更があった場合

(3) 譲渡検討会で検討し市が選定した後に、次に該当する場合、審査結果に関わらず不適とする。

- ・提出された書類の内容に、重大な不備及び虚偽があったと認められる場合
- ・重要な事項(資金贈与者等)の変更があった場合
- ・寄附予定者の預金残高が、資金計画で予定された自己資金額を下回った場合
- ・その他市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市長が認める場合

(4) 次に掲げるものは公募の対象としない。

ア 暴力団 (北九州市暴力団排除条例(平成22年北九州市条例第19号)第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)

イ 暴力団員 (北九州市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員

をいう。以下同じ。)

ウ 暴力団員が役員となっている団体

エ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

オ 「北九州市が暴力団排除措置を講ずるための連携に関する協定書」に基づき暴力団排除措置を講じるための対象者として福岡県警察から北九州市への通報がなされ、5年を経過しない者及び団体

カ 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者及び団体

(5) 選定先決定後に、前号に掲げる事項に該当することが判明した場合は、決定を取り消すことができる。

13 協定の締結

譲渡先の決定後、平成23年4月1日付で、売買契約の締結、譲渡代金の納入、所有権移転登記を行う。

また、当施設の耐震診断及びそれに伴う実施設計や補強工事を行っていないので、利用者の安全面を重視し、譲渡先の判断で、適切な時期に耐震診断等を行うか、建替を行うこと。

14 その他

(1) 事務・業務の引継ぎ

譲渡先とは、協定締結以降、平成23年4月の譲渡に向けて、協議や引継ぎを行う。なお、その経費については譲渡先の負担とする。

(2) 介護保険法上の指定手続き

譲渡に伴い、必要な手続きを福岡県及び北九州市に確認の上、適切に行うこと。

15 問い合わせ先

〒803-8501

北九州市小倉北区内1番1号 北九州市役所9階

電話 093-582-2771 FAX 093-582-2095

担当 北九州市保健福祉局地域支援部介護保険課 小河、元村

E-mail:kunihiko_ogawa@city.kitakyushu.lg.jp

提出書類の様式(Word、Excel)の希望者は、電子メールで上記アドレスに申し出ること。

< 参考資料 >

(1) 評価基準

(2) 地積測量図

(3) 建物平面図

評 價 基 準

評価基準(審査の着眼点)

【基本項目】 審査基準に適合しているかどうかを審査する項目(必須要件)

施設設置者(法人)に関するもの

大項目	中項目	主眼・着眼点
社会福祉法人を 設立しようとする者	役員等の構成	役員等(理事・監事・評議員)が資格要件を満たしているとともに、その就任が確実であること
	法人設立の見込	法人設立にあたり、社会福祉法や関係通知に示されている要件を満たすことが確実であること
既存の 社会福祉法人	事業経営の実績	適正かつ安定した事業経営の実績があること
	一般指導監査の指摘事項	一般指導監査の指摘事項があった場合、それが改善されていること
	第三者評価	第三者評価を受けている、または受ける予定であること

資金計画の確実性等に関するもの

大項目	中項目	主眼・着眼点
資金計画	償還計画及び収支計画	償還計画を含めた収支計画が適正であること
運転資金 (特養のみ)	運転資金の確保	介護保険事業は、年間事業費の1/2分の3以上の資金確保が確実であること

その他

大項目	中項目	主眼・着眼点
協力医療機関	協力医療機関の確保	協力医療機関・歯科医療機関が確保できることが確実であること

評価基準(審査の着眼点)

【評価項目】 審査において評価される項目(100点満点)

大項目	中項目	主眼・着眼点
基本方針	法人の経営理念	社会福祉を目的とする事業者としての経営理念
	施設の基本方針	経営理念を具体化した施設運営の基本方針
運営方針	地域福祉の核となる取組み	社会福祉法人として、地域福祉の核となり得るような取組みや地域に開かれた運営について基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	利用者への情報提供・情報公開	利用者が必要な情報を容易に収集できるような情報提供や情報公開について基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	利用者一人ひとりへのサービス提供	利用者本位の立場から、利用者一人ひとりへの個別・具体的なサービス提供を行うための基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	サービスの質の向上策	利用者の立場に立ちながら、質の高いサービスが提供し続けられるための基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	職員の育成・職場環境	施設で働く職員のやる気や満足度を高めるための職場の環境づくりなど基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	低所得者に対する配慮	社会福祉法人の責務として、低所得者へ配慮した法人運営や施設経営の基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	利用者の尊厳の保持	人権やプライバシーの保護、身体拘束廃止、おむつはずしなど、尊厳の保持について基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	苦情解決の仕組み	さまざまな苦情に対する解決の仕組みについて基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	事故発生時の対応	誤嚥や転倒など日常的な事故防止や発生時の対応・再発防止などに関する基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	衛生管理等の対策	日常的な衛生管理から感染症や食中毒等の発生時の対応・再発防止などに関する基本的な考え方と具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	非常災害対策	非常災害時等の危機管理に関する考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	虐待防止対策	虐待防止や虐待対応に関する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
個人情報保護対策	個人情報保護に関する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策	

大項目	中項目	主眼・着眼点
	地域との連携	地域の特性を踏まえ、地域住民や地域包括支援センター等との連携のほか、地域社会に溶け込む工夫など、地域連携について基本的な考え方や具体的な取り組み、それを実現し継続するための方策
	認知症高齢者ケア	認知症の症状の進行を緩和し、安心して日常生活を送ることができるための取組みなど、認知症高齢者ケアに対する基本的な考え方や具体的な取組み、それを実現し継続するための方策
	なじみの関係の継続	これまで培われてきた利用者と施設との間のなじみの関係を継続するため、現在の施設職員を積極的に採用し、実現するための方策
その他	事業計画の具体性・実現性と継続性	事業計画を確実に実現し継続するための整合性

< 主な参考文献等の紹介 >

「老人福祉関係法令通知集 <平成 22 年版>」

発行所：第一法規株式会社

「社会福祉法人設立・運営ハンドブック」

発行所：中央法規出版株式会社

「第 2 次北九州市高齢者支援計画（平成 21 年度～平成 23 年度）」

発行：北九州市保健福祉局 販売場所は、本庁 1 階 政府刊行物センター

厚生労働省ホームページアドレス

<http://www.mhlw.go.jp>

独立行政法人 福祉医療機構(ワムネット)ホームページアドレス

<http://www.wam.go.jp>

福岡県ホームページアドレス(介護保険課)

<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/>

北九州市ホームページアドレス(介護保険課)

<http://www.city.kitakyushu.jp/>