

菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘の
社会福祉法人移譲先選定に関する公募要領

平成 30 年 12 月
菊池市

— 目 次 —

1	目的	P 1
2	公募施設の概要	P 1
3	参加資格	P 2
4	欠格事項	P 2
5	移譲条件	P 2
6	財産の取扱い	P 3
7	所有権の移転手続き	P 4
8	移譲先法人の募集方法及び選定方法	P 4
9	説明会及び現地見学会の開催	P 5
10	公募要領等に関する質問の受付	P 5
11	公募参加申込	P 5
12	企画提案書の受付	P 6
13	審査の方法及び審査基準	P 7
14	選定結果	P 8
15	協定及び契約の締結	P 8
	審査項目及び評価基準	P10
	譲渡物件一覧	P13

菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘の 社会福祉法人移譲先選定に関する公募要領

1 目的

この要領は、「菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘民営化基本方針」及び「菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘民営化実施計画」に基づき、「菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘」（以下「つまごめ荘」という。）の民営化に係る移譲先法人を公募するため、必要な事項を定めるものである。

2 公募施設の概要

- (1) 名称 菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘
- (2) 所在地 熊本県菊池市今 58 番地
- (3) 施設概要
- | | |
|------|--------------------------|
| 建物構造 | 鉄筋コンクリート (RC) |
| 敷地面積 | 14,937.57 m ² |
| 建築面積 | 5,687.42 m ² |
| 延床面積 | 8,635.98 m ² |
- (4) 開設年月日 昭和 50 年 5 月 19 日 (平成 20 年 3 月建て替え)
- (5) 定員
- ア 介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム) : 102 名
 - イ 地域密着型介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム) : 18 名
 - ウ 通所介護事業 (デイサービス) : 30 名
 - エ 短期入所生活介護事業 (ショートステイ) : 14 名
- (6) 主な施設内容
- 居室 (2 人部屋×4、1 人部屋×126 (従来型個室 10、短期入所用 14 を含む))
食堂、浴室、洗面所、トイレ、洗濯室、厨房、医務室、看護室
事務室、宿直室、介護看護職員室、倉庫、機械室 等
※本体建物外 ポンプ小屋、車庫、物置
- (7) 現行の運営体制 (平成 30 年 10 月 1 日現在)
- 運営人員
- 正規職員 施設長 1 名 (デイ管理者兼務)、事務員 1 名、栄養士 1 名
生活相談員 3 名 (デイ 1 名含む)、介護支援専門員 2 名
看護職員 3 名 (機能訓練指導員 1 名兼務)
介護職員 40 名 (デイ 2 名含む) 計 51 名
- 嘱託職員 看護職員 8 名、介護職員 38 名 (デイ 4 名含む) 計 46 名
- 外部委託 調理員 8 名 (栄養士 1 名含む)、宿日直 4 名

3 参加資格

応募するための要件は、下記要件をすべて満たすものとする。

- (1) 熊本県内において、次の①～④の介護保険施設のいずれかを有し運営実績のある
アまたはイの法人

- ①介護老人福祉施設
- ②地域密着型介護老人福祉施設
- ③介護老人保険施設
- ④介護療養型医療施設（介護療養院）

ア. 社会福祉法人

イ. 社会福祉法人格を有しないものについては、2019年8月1日までに社会福祉法人を取得するもの

- (2) 事業運営に必要な資力が十分にあり、長期的に継続して安定的にサービスを提供できること。

4 欠格事項

応募する事業者、代表者並びに役員が、次のいずれかに該当する場合は応募することはできないものとする。

- (1) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に掲げる暴力団並びにそれらの利益となる活動を行う団体及び同条第6号に掲げる暴力団員。
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により、菊池市における一般競争入札等の参加を制限されている者。
- (3) 国税及び地方税を滞納している者。
- (4) 介護保険法により指定をしてはならないとされている者。
- (5) 成年被後見人若しくは被保佐人。
- (6) 法人管轄庁から、必要な措置の命令、業務の停止命令、役員解職勧告、又は解散命令を受けている者
- (7) その他明らかに移譲先法人として不適当と認められる者。

5 移譲条件

- (1) 民営化時期（運営開始日）は、2020年4月1日を目途とする。
- (2) 介護サービスとして、介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）102名、地域密着型介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）18名、通所介護事業（デイサービス）30名、短期入所生活介護事業（ショートステイ）14名を移譲先法人自らが継続実施すること。
- (3) 社会情勢等により、事業内容を変更する場合は、必ず事前に市と協議を行うこと。
- (4) 現在の入所者及びご家族が希望する場合は継続入所とすること。入所待機者についても、移譲先法人で引き継ぐこと。

- (5) 食費・居住費等は全て国の定める基準費用額を超えない額で設定し、日常生活費等は不合理な料金設定にしないこと。
- (6) 移譲先法人、市及び入所者（入所者ご家族を含む）の三者協議ができる場を設け、サービスの提供、施設経営に関する意見交換会を実施すること。
- (7) 職員の入れ替わりに伴う環境の変化を最小限に抑えるため、「つまごめ荘」で雇用している職員（正規・嘱託職員を問わず）で、移譲後も引き続き同施設での勤務を希望する者については、移譲先法人の職員として雇用すること。
- (8) 市は、移譲先法人が円滑に施設の管理運営やサービスの提供を引き継ぐことができるよう、移譲前に一定の期間を設け、事務及び管理運営業務の引継ぎを行う。
なお、この引継ぎに要する移譲先法人からの職員派遣費用等については、移譲先法人の負担とすること。
- (9) 施設運営にあたっては、社会福祉法（昭和23年法律第45号）、老人福祉法（昭和38年法律第133号）、介護保険法（平成9年法律第123号）、その他の諸法令及び施設の運営等に係る行政指導等を遵守すること。
- (10) 災害時、地域住民の救助・避難支援並びに緊急保護等で市が緊急的に場所の提供や入所の必要が生じた場合は、市の求めに応じて、誠意を持って対応すること。
- (11) 職員の雇用については、菊池市内在住者を雇用するよう努力し、食材料・燃料など日常的なものについても、市内事業者から購入するよう努力すること。
- (12) 移譲後も「つまごめ荘」の名称を継承すること。
- (13) 移譲先決定後は、入所者や地域関係者と運営等について話し合いの場をもうけ、地域に根ざした施設づくりに努めること。
- (14) 施設入り口として使用している宝永隧道（菊池市土地改良区所有）の使用料については、引き続き支払うものとする。
- (15) 敷地内における下水道ポンプ場の取扱いについては、別途協議する。

6 財産の取扱い

土地及び建物は有償譲渡とし、鑑定士による鑑定評価額等を参考に最低譲渡価格を 710,658,000 円の設定とする。

- (1) 応募時は最低譲渡価格以上の金額を提示すること。
別紙「譲渡物件一覧」参照
- (2) 備品等は、原則無償譲渡とする。ただし、耐用年数経過等により不用となる備品については、移譲先法人の負担により処分するものとする。
なお、一部備品（情報関連機器等）については譲渡対象から除外する。
- (3) 施設については、現状のままでの受け渡しを前提とし、移譲時に生じる費用や移譲後の維持修繕等に係る費用並びに施設の老朽化に係る改築費用等は、移譲先法人の負担とする。

※財産の譲渡については、現段階では、条例改正（「つまごめ荘」廃止条例）、建物及び土地等の譲渡に関する議会の議決を得ていないことから、これを承知の上で応募すること。

7 所有権の移転手続き

- (1) 土地及び建物の所有権移転登記手續については、譲渡代金の支払が完了した後に、移譲先法人が自己の負担にて手續きを行うこととする。その場合、市は登記に必要な書類を提出することとする。
- (2) 所有権移転登記は 2020 年 4 月 1 日以降速やかに行うこととし、所有権移転登記完了後は、その旨を確認できる書類を速やかに市へ提出するものとする。

8 移譲先法人の募集方法及び選定方法

移譲先法人を公募により募集し、提出された書類を基にした応募資格等の書面審査の後、事業計画書等の内容について、社会福祉法人、法人経営等に知識を有する者及び市民等で構成する「菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘移譲法人選定委員会」（以下「選定委員会」という。）により、面接審査（プレゼンテーション、ヒアリング）を行い、移譲先法人の候補者を選定する。

- (1) 募集方法 菊池市ホームページにおいて公募する
- (2) 事業の全体スケジュール及び移譲先法人決定までの事務手順

公募要領の公告	2018 年 12 月 3 日（月）
第 1・2 回説明会・現地見学会参加申込期限	2018 年 12 月 12 日（水）
第 1 回説明会・現地見学会	2018 年 12 月 13 日（木）
第 2 回説明会・現地見学会	2018 年 12 月 14 日（金）
第 3 回説明会・現地見学会参加申込期限	2018 年 12 月 19 日（水）
第 3 回説明会・現地見学会	2018 年 12 月 20 日（木）
公募要領に対する質問受付期間	2018 年 12 月 3 日（月） ～2018 年 12 月 20 日（木）
応募申込書提出期間	2018 年 12 月 3 日（月） ～2018 年 12 月 25 日（火）
参加資格審査結果の通知	2019 年 1 月 9 日（水）
企画提案書の提出期間	2019 年 2 月 6 日（水） ～2019 年 2 月 20 日（水）
面接審査の実施	2019 年 3 月中旬予定
選定結果の通知	2019 年 3 月末予定

- (3) 公募要領及び提出書類様式の配布場所

菊池市のホームページ (<http://www.city.kikuchi.lg.jp/>)

※応募を予定する法人は下記「9 説明会及び現地見学会の開催」の説明会に必ず参加し、「11 公募参加申込」の方法にて 2018 年 12 月 25 日（火）午後 5 時までに参加の意思表示を行うこと。

9 説明会及び現地見学会の開催

説明会に参加されない場合は、移譲先法人の選定対象になりませんので、必ずいずれかに参加すること。

(1) 説明会

- ア 開催日時 第1回 2018年12月13日(木)・第2回 12月14日(金)
第3回 12月20日(木) いずれの日も午後1時30分から
※説明会はいずれも同じ内容のものとなります。
- イ 開催場所 菊池市役所 303 会議室
- ウ 参加人数 1 法人につき 3 名以内
- エ 申込方法 説明会参加申込書(様式2)を持参または電子メールで提出する。
- オ 申込先 菊池市役所高齢支援課 Email ikigai@city.kikuchi.lg.jp
- カ 申込期限 第1回・第2回 2018年12月12日(水) 午後3時必着
第3回 2018年12月19日(水) 午後3時必着

(2) 現地見学会

- ア 開催日時 第1回 2018年12月13日(木)・第2回 12月14日(金)
第3回 12月20日(木) いずれの日も午後2時30分から
- イ 開催場所 特別養護老人ホームつまごめ荘
- ウ 参加人数 1 法人につき 3 名以内
- エ 申込方法 現地見学参加申込書(様式3)を持参または電子メールで提出する。
申込先、申込期限は(1)と同じ。

10 公募要領等に関する質問の受付

本公募要領の内容に不明な点がある場合は、質問書(様式4)を電子メールで提出すること。

- (1) 受付期間 2018年12月3日(月)から12月20日(木) 午後5時まで
- (2) 提出先 菊池市役所高齢支援課 Email ikigai@city.kikuchi.lg.jp
- (3) 回答方法 提出された質問に対する回答は、質問書提出者に電子メールで回答するとともに、市ホームページに掲載する。

11 公募参加申込

- (1) 提出書類 公募参加申込書(様式1)に書類を添付して提出すること。
- (2) 受付期間 2018年12月3日(月)から2018年12月25日(火)まで
(土・日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時まで)
- (3) 受付場所 菊池市役所 高齢支援課
〒861-1392 熊本県菊池市隈府 888 番地 菊池市役所 1 階
電話 0968-25-7215
- (4) 提出方法 応募書類は、受付場所に持参するものとする。
- (5) 提出部数 1 部

(6) 参加資格審査

参加申込書等の提出資料に基づき、審査を行う。参加資格審査結果は、各応募者へ参加資格審査結果通知書を郵送で通知する。

(7) 留意事項 参加を取り下げの場合には、辞退届(様式5)を提出するものとする。

※医療法人等で社会福祉法人設立予定者の場合は、現在の「医療法人名」、「法人代表者名」と「(仮称)社会福祉法人〇〇設立準備委員会」、「設立代表者」を併記し応募すること。

12 企画提案書の受付

(1) 提出書類 平成30年度菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘民営化移譲法人募集に係る企画提案申請書(様式6)に、別紙「審査書類提出一覧表」のとおり書類を添付して提出すること。

(2) 受付期間 2019年2月6日(水)から2019年2月20日(水)まで
(土・日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時まで)

(3) 受付場所 菊池市役所 高齢支援課
〒861-1392 熊本県菊池市隈府888番地 菊池市役所1階
電話 0968-25-7215

(4) 提出方法 応募書類は、受付場所に持参するものとする。

(5) 提出部数 用紙はA4サイズでファイリングしたものを11部(正本1部、副本10部)。

①必ず1冊のバインダーに綴ること。バインダーの表紙、背表紙に次のことを記載すること。

「平成30年度菊池市特別養護老人ホームつまごめ荘民営化移譲法人募集に係る企画提案書類」(法人名)

②提出書類は、番号入り仕切紙(白紙にインデックスを貼付したもの)を挟み、「提出書類一覧」の書類番号ごとに分けて綴り提出すること。

③A4サイズに満たない書類は、A4サイズ用の紙に貼り付けて提出すること。

④契約書類など応募書類の正本に原本の写しを提出する場合には、代表者名で原本証明を行うこと。

【例】

この写しは原本と相違ありません。
平成 年 月 日
●●法人〇〇〇〇
代表者 〇〇 〇〇 実印

(6) 留意事項

①追加書類の提出を求める場合はそれに応じること。

②提出書類は、全て返却しない。

- ③提出書類は、菊池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開示する。
- ④受付期間終了後の再提出及び差替えは受け付けない。
- ⑤本公募に係る一切の費用は、すべて応募者の負担とする。
- ⑥提案を取り下げる場合には、辞退届（様式5）を提出するものとする。

13 審査の方法及び審査基準

(1) 審査方法

移譲先法人を公正かつ適正に選定するため書面審査の後、事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、選定委員会において評価基準に基づく審査を行い、移譲先法人として優先的に交渉する候補者（以下「優先候補者」という。）を選定する。応募が複数の場合は、優先候補者から順次候補者を選定する。

(2) 審査の手順

ア 書面審査（資格審査）

応募のあった法人の資格要件の適否や書面上の失格事項にあたらぬかについて審査を行う。要件が満たされていない法人は失格とする。

イ 面接審査

選定委員会は、1法人ごとに事業計画等の内容について説明（プレゼンテーション）を受けた後、質疑応答（ヒアリング）を行う。

ウ 各選定委員会委員の評価点数の合計点により順位を決定する。ただし、各委員のうち評価点数が最高点であるものと最低点であるものは、合計点数から除くものとする。

エ 複数の同点者が生じた場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定する。

再審査においても複数の同点者が生じた場合は、選定委員会の協議によって順位を決定する。

オ 選定委員会委員の評価点数の合計が、評価基準点の合計値の6割以上であることを最低基準点とし、最低基準点を満たさない提案者は選定の対象としない。

なお、応募者が1者の場合であって最低基準点を満たす場合は、当該応募者を選定する。最低基準点に満たない場合又は応募者がいない場合は、再度公募を実施する。

(3) 審査項目、評価基準

別紙「審査項目及び評価基準」のとおり

(4) 面接審査実施日

①期日 2019年3月中旬

ただし、参加事業者数等により変更する場合もあるため、日時、場所等の詳細については別途連絡する。

②時間 1事業者につき30分程度（質疑応答を含む）

③出席者 3名以内とする。

④その他

提案書をもとにプレゼンテーションを行うこととし、当日の追加資料の配布など事前に提出された提案書以外の資料を使用しての説明は不可とする。

プレゼンテーションの順番は、提案書の提出順とする。

(5) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

①提出期限内に企画提案書等の全部が提出されなかった場合

②提出書類に虚偽の記載があった場合

③会社更生法等の適用を申請する等、契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合

④移譲先法人の決定前に、移譲法人選定委員会の委員等に直接、間接を問わず連絡・接触をするなど、審査の公平性を害する行為があった場合

⑤面接審査実施日に欠席した場合

⑥その他、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等があった場合

14 選定結果

すべての応募法人に対して速やかに文書で通知し、菊池市ホームページで公表する。なお、選定結果に関する異議は一切受け付けない。

15 協定及び契約の締結

(1) 仮協定及び仮契約の締結

市は、優先候補者選定後に移譲後の運営等の基本事項を定める仮の協定及び仮の不動産売買等の契約について協議し2019年8月31日までに締結する。

ただし、優先候補者との協議が成立しない場合は、第2順位、第3順位の候補者と順次協議を行う。

また、現段階で議会の議決を得てないことから、正式な移譲先法人の決定は議決を経た時点となることを了承すること。

(2) 移譲先法人の決定

市議会における関係条例の廃止及び財産譲渡に係る議案の議決をもって、移譲先法人の正式決定とし本契約とする。

ただし、移譲先法人とすることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、移譲先法人として決定しない。

なお、この場合において、当該候補者が本件に関して支出した費用について、市は一切補償しない。

また、市議会の議決が得られなかった場合も同様とする。

(3) 契約保証金

本契約後10日以内に契約金として、譲渡金額の100分の10に相当する金額を支払うこと。

(4) 譲渡代金の納付

契約保証金を差し引いた譲渡代金を2020年3月31日までに納付すること。

(5) 協定及び契約の解除

協定書及び契約書の内容に違反する行為を認めた場合、市は移譲先法人に対し是正を求めるものとし、もしこれに従わない場合は、移譲に関する契約の全部または一部を解除することがある。

また、この場合も本件に関して要した費用の補償は一切行わない。

審査項目及び評価基準

1 利用者とその家族が安心してサービスが受けられるようスムーズかつ適切な移行が出来る。

番号	評価中項目	評価基準	配点
1-1	経営主体変更（民営化）に伴う入所者や家族等の不安解消方法	移譲による入所者や家族等の不安を解消する方法や円滑に引き継ぐための対策は明確になっているか。	5
1-2	これまでの各種行事や新たな行事並びに家族との交流に関する考え方・方針	行事等、入所者の生きがい対策が図れているか。入所者の家族、身元引受人等との連携、交流が計画されているか。	5

2 質の高いサービスを提供できる介護・看護技術を有し、体制が整っている。

番号	評価中項目	評価基準	配点
2-1	公募参加申込書記載の基本理念の取り組み	基本理念に基づく具体的な取り組みは何か。	5
2-2	職員配置計画、職員の確保、採用方針及び待遇並びに職員資質の向上に関する考え方	法令等に基づく配置基準を満たすための職員の確保、採用方法及び職員研修等は適切に計画されているか。	5
2-3	特別養護老人ホームにおける重度者、困難事例に関する考え方・方針	入所者の心身の状況に応じた取り組み、対応が期待できるのか。	5
2-4	感染症や食中毒の防止並びに危機管理対策（非常災害・事故防止）に関する考え方	感染症や食中毒に対する安全対策が図れているか。また、非常災害や、誤嚥、転倒など危機管理対策が明確となっているか。	5
2-5	夜間・休日の対応と医療機関との連携・協力に関する考え方・方針	夜間・休日の対応及び医療機関との連携は十分か。	5
2-6	施設運営の実績	適正かつ安定した事業経営の実績を有しているか。	5
2-7	指導監査等の指摘事項	重大な指摘事項はないか。 また、指摘事項について改善されているか。	5

3 将来にわたりサービスを継続するための安定した財政基盤を有している。

番号	評価中項目	評価基準	配点
3-1	収支計画及び償還計画	収支計画及び償還計画が適正であるか。	3
3-2	譲受時における支払金	自己資金の割合等について計画が適正であるか。	3
3-3	施設等の維持管理に関する考え方	移譲を受けた施設、設備等の維持管理の考え方が明確であるか。施設の改修、建替えの計画はあるのか。	3

4 高齢者福祉事業への貢献や地場産業の活用及び雇用創出の場など、地域貢献が認められる。

番号	評価中項目	評価基準	配点
4-1	地域との連携・交流についての考え方・方針	運営している施設で行っている内容、今後の地域住民との連携・協調及び貢献策をもっているか。	5
4-2	地場産業の活用	食材や物品調達等、地域経済への貢献が期待できるか。	5

5 移譲後も市運営時と同様の公平性を保持し、市内施設の中核的な役割を担う。

番号	評価中項目	評価基準	配点
5-1	移譲後の特別養護老人ホームつまごめ荘の役割	災害時及び緊急時等において、要援護者の受け入れについての体制整備が可能か。	5
5-2	苦情処理に関する考え方・方針	様々な苦情に対する解決の仕組みが図られているか	5

6 創意工夫により先進的なサービスを取り入れ市内における高齢者福祉サービスの充実に寄与する。

番号	評価中項目	評価基準	配点
6-1	現在のつまごめ荘にない独自性のある新たな取り組み	具体的な方法、計画を持っているか。	5
6-2	市の高齢者福祉サービス充実に寄与する取り組み	地域包括支援センター等との連携、地域社会に溶け込む工夫など、地域連携についての基本的な考え方や具体的取り組みが明確か。	5

7 その他

番号	評価中項目	評価基準	配点
7-1	譲受価格の提示額	譲受価格提示最高額を5点とし、 下記の計算式により配点を行う。 [計算式]小数点以下切捨て (譲受価格提示額) / (譲受価格提示最高額) × 5点	5
7-2	法人または施設所在地	法人の所在地または現在運営している施設所在地が菊池市である。 菊池市以外は加点なし。	3

8 プレゼンテーション

8-1	独自提案	上記以外で企画提案してください。	8
-----	------	------------------	---

譲渡物件一覧

1. 土地

NO	所在地番	登記面積	登記地目	備考
1	菊池市今字寺免 58	7,856.63 m ²	宅地	
2	菊池市今字寺免 60-2	470.00 m ²	田	
3	菊池市今字寺免 62	397.71 m ²	宅地	
4	菊池市赤星字寿毛賀 1,265-1	2,404.80 m ²	宅地	
5	菊池市今字寺免 76	1,693.00 m ²	雑種地	
6	菊池市今字寺免 77	821.00 m ²	雑種地	
7	菊池市今字寺免 78-1	1,247.00 m ²	雑種地	
8	菊池市今字寺免 58-2	47.43 m ²	宅地	

2. 建物

NO	物件名	床面積	構造	取得年月日
1	居住棟（東館）・デイセンター	1,512.25 m ²	鉄筋コンクリート (RC)	H4.3.25
2	管理棟 (RC 造 1 期分)	2,175.50 m ²	鉄筋コンクリート (RC)	H19.3.9
3	居住棟（南館）	1,415.20 m ²	鉄筋コンクリート (RC)	H19.3.9
4	居住棟（北館）	2,747.56 m ²	鉄筋コンクリート (RC)	H19.12.20
5	車庫	128.64 m ²	鉄骨 (S)	H20.3.20
6	管理棟 (S 造 2 期分)	656.83 m ²	鉄骨 (S)	H19.12.20