

安城市養護老人ホーム移譲先法人
募集要項

平成29年5月

安城市

1 要項の趣旨

安城市養護老人ホーム（旧安城市南部デイサービスセンターを含む。以下、同じ。）の譲渡及び養護老人ホームに係る運営管理の移管（民設民営化）の実施にあたり、施設の譲渡を受け、運営管理を行う社会福祉法人の公募に関して必要な事項を定めます。

2 公募概要

（1）公募の内容

安城市養護老人ホームの譲渡を受け運営管理を行い、移譲後に個室化等に係る改修を実施する社会福祉法人を募集します。

既存施設及び物品は無償譲渡、土地は無償貸与により、運営移管を行います。

移譲時期については、平成30年4月1日とし、移譲後速やかに個室化等に係る改修を実施することを主な条件としています。

なお、個室化等に係る改修費及び市が認める期間に係る運営費に対する補助（予算の範囲内。市議会の議決が前提。）を予定しています。

（2）募集及び選定方法

公募により移譲先法人を募集し、応募時の提出書類をもとに書類審査を行い、学識経験者や福祉の関係者等で構成する「安城市養護老人ホーム移譲先法人選考委員会」の委員により、応募法人へのヒアリング等を実施し、移譲先法人の選定を行います。

（3）スケジュール概要（公募から移譲先法人決定までの流れ）

- | | | |
|---|--------------|--------------------------|
| ア | 公募説明会 | 平成29年5月29日（月）午後2時から |
| イ | 現地見学会 | 平成29年6月6日（火）午後2時から |
| ウ | 質疑の受付 | 平成29年5月29日（月）から8月7日（月）まで |
| エ | 質疑の回答 | 随時（質疑受付後、1週間程度を要する。） |
| オ | 申請の受付 | 平成29年8月1日（火）から8月21日（月）まで |
| カ | 応募者審査（ヒアリング） | 平成29年9月（予定） |
| キ | 移譲先法人の決定 | 平成29年10月（予定） |

3 現施設（移譲施設）の概要 ※旧安城市南部デイサービスセンター含む。

- （1）施設所在地 安城市和泉町大北67番地1（市街化調整区域）
- （2）施設設置者 安城市
- （3）管理運営者 社会福祉法人安城市社会福祉協議会（指定管理者委託）
- （4）敷地面積 6,102.45 m²

- (5) 建物面積等 建物面積計 2,767.09 m² ※内訳は、ア～カのとおり。
- ア 本体：鉄筋コンクリート造 3 階建 2,262.37 m²
※管理棟部分は 2 階建、居室棟部分は 3 階建
 - イ 自転車置場：鉄骨造平屋建 12.00 m²
 - ウ プロパン庫：鉄骨造平屋建 10.80 m²
 - エ 車庫：鉄骨造平屋建 64.00 m²
 - オ ポンプ室：鉄筋コンクリート造 15.00 m²
 - カ 旧南部デイサービスセンター：鉄筋コンクリート造 2 階建 402.92 m²
- (6) 施設内容
- ア 入所者居室：27 室（2 人部屋、ショートステイ用 2 室含む。）
 - イ 居室以外：集会室、食堂、浴室、医務室、寮母室、事務室他
- (7) 入所定員 50 名 ※平成 29 年 5 月 1 日現在入所者数 30 名

4 応募資格

応募資格者は、次に掲げる応募資格及び応募要件を全て満たす社会福祉法人とします。

(1) 応募資格

- ア 公募時点において、養護老人ホーム又は特別養護老人ホーム（地域密着型を含む。）を運営していること。
- イ 愛知県内に法人本部があること。

(2) 応募要件

- ア 愛知県が定める「養護老人ホーム等の設備及び運営に関する基準を定める条例」（平成 24 年 12 月 21 日愛知県条例第 69 号）を満たした運営体制による事業実施が可能であること。
- イ 確実な運営管理を継続かつ安定的に行うための十分な経済基盤、事業に対する知識経験を有するものであること。
- ウ 法人の役員等が、安城市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 23 日安城市条例第 17 号）に規定する暴力団員等ではないこと。

5 公募条件（移譲に係る条件）

公募（移譲）にあたって、市は次に掲げる条件を付します。

(1) 養護老人ホームの移譲に関する基本的条件

- ア 施設名称について
移譲後の養護老人ホームの名称は、安城市と協議のうえ決定することとし

ます。

イ 現入所者について

移譲時の安城市養護老人ホームへの措置入所者は、移譲後も継続して同養護老人ホームへの措置入所を行うものとします。

ウ 土地について

土地は、安城市から移譲先法人への無償貸与とし、現在の既存敷地を利用することとします。また、貸付期間は当面 20 年間とします。

エ 建物について

譲渡する建物は、安城市養護老人ホーム及び旧安城市南部デイサービスセンターとし、現状のまま無償譲渡します。なお、移譲後において、5（2）に記載する施設改修を実施することを条件とします。

オ 物品について

譲渡する物品は、建物と同様に、現状のまま無償譲渡します。ただし、市の認めるものに限りです。

カ 定員について

現行と同様、50 人とします。

キ 移譲時期について

平成 30 年 4 月 1 日とします。なお、個室化等に係る施設改修は、移譲後速やかに実施し、平成 31 年 12 月末までに改修を完了することとします。

ク 関係法令等の遵守について

移譲先法人は、移譲、移譲後の事業運営及び施設改修の実施にあたっては、国や県その他の関係機関と協議を行ったうえで実施するものとし、愛知県が定める「養護老人ホーム等の設備及び運営に関する基準を定める条例」やその他関係法令等を遵守すること。

(2) 養護老人ホームの施設改修に関する条件

ア 既存施設の活用について

現敷地内において、旧安城市南部デイサービスセンターとの一体的な利用を図りつつ、養護老人ホームの個室化等の改修を実施すること。

イ 居室の個室化等について

バリアフリー対応した 54 室以上の個室（1 人部屋）の居室を確保した改修を行うこととし、入居対象となる高齢者の生活に配慮された居室への改修を図ること。

なお、54 室以上の個室の内訳は、養護老人ホームとして 50 室、市委託事業実施用として 4 室以上とする。

また、既存居住室を活かした改修プランの場合についても、内装は新設となる居住室と同等となるよう改修を行うこと。

ウ 基準について

居住室の個室化に係る改修、その他居住室の個室化改修に伴い改修が必要となる設備（部屋を含む。）の改修について、愛知県が定める「養護老人ホーム等の設備及び運営に関する基準を定める条例」の基準を満たした改修であること。

エ 個室化に係る改修以外の改修について

居住室の個室化に係る改修以外の改修については、現施設が建設後 30 年程度を経過していることなどを考慮し、継続的かつ安定的な運営が可能となり、今後の運営に支障が生じないような施設改修を図ること。

オ 施設改修時の運営について

施設改修時も入所者が継続的に居住を行うこととなるため、施設改修時には入所者の生活に支障が生じないように、安全面も含めて十分に配慮すること。

(3) 移譲時及び移譲後の養護老人ホームに係る運営管理に関する条件

ア 事業の運営について

移譲後は、移譲先法人が、関係法令等の遵守のもと養護老人ホームを適切に運営すること。

また、社会福祉法人として創意と工夫を行い、地域への貢献を図り、経費の節減並びに入所者に対するサービス及び施設運営全体における質の向上等に努めること。

イ 継続的かつ安定的な運営について

土地の貸付期間（20 年間）は、事業を継続的に実施すること。また、安定的な運営のため、損害賠償保険、火災保険及び地震保険等に加入を行うなど、運営管理に係るリスク回避に努めること。

ウ 目的外使用の禁止について

移譲を受けた建物、物品及び市の貸付地については、養護老人ホームの運営及び市の委託事業以外の目的で使用しないこと。

エ 施設等の運営管理に係る負担について

運営費に対する補助について、継続的な補助は実施しないため、入所者に係る措置費により運営費を賄うこと。

また、移譲後において、移譲施設及び設備並びに市の貸付地の維持管理費（大規模修繕を含む。）については、移譲先法人が負担すること。

オ 移譲後の入所者の処遇について

入所者の生活の場であるため、運営管理にあたっては入所者の生活に対し十分に配慮し、24 時間体制等による安心・安全な生活環境を確保すること。

カ 移譲後の措置入所について

安城市の緊急的な措置入所等の要請があった場合に、対応できるような運営体制を敷くよう努めること。

また、措置入所等に係る安城市の要請には、誠意をもって対応すること。

キ 事業の引継ぎについて

移譲先法人は、移譲時において入所者の生活に支障が生じないように、移譲の3か月程度前には、現運営管理者（現指定管理者）との打ち合わせ等により引継ぎ準備を行い、円滑な引継ぎを実施すること。

(4) その他移譲条件に関する事項

ア 都市計画法の開発（建築）許可について

施設所在地は、市街化調整区域に位置しているため、移譲先法人は移譲時までに都市計画法の開発（建築）許可を得ること。

イ 移譲及び改修等に係る諸経費の負担について

各関係機関との調整に係る経費、申請等に係る経費、その他施設の移譲及び改修にあたり必要となる手続等に係る経費については、全て移譲先法人が負担すること。

ウ 地元住民等への説明について

施設の運営及び改修の実施にあたっては、地元住民等に対し必要な都度、説明会の開催等により周知を図り、施設の運営及び改修に関する理解が得られるよう努めること。

エ 市実施事業の受託について

施設の移譲後において、緊急的に介護等を要する状態となった場合等に対応するため、現在養護老人ホームにおいて市が委託事業として実施している在宅高齢者短期入所介護事業（老人福祉法第5条の2第4項に規定される事業）を受託し、実施すること。

また、実施施設の改修完了後において、高齢者のみの生活に不安な方が安心な生活を送られるようにするため市が実施するセーフティネットとしての機能を有する事業（現在の生活支援ハウス機能に類する事業）を受託し実施すること。なお、当該事業の実施開始時期を含めた詳細な委託内容については、市と移譲先法人で協議のうえ、決定するものとします。

オ 協定の締結について

移譲にあたり、施設改修の実施及び継続かつ安定的な運営管理等の確実な

履行の担保として、本要項に掲げる条件その他安城市が必要と認める事項についての協定を、安城市と締結すること。

カ その他の事項について

その他本要項に記載のない事項については、市との協議により決定するものとします。

6 施設改修等に係る安城市の助成

(1) 施設改修に対する補助

入所者の居住環境の改善等を図るため、現在、多床室（2人1部屋）である居室の個室化その他設備等の改修に必要な施設改修費に対し、補助金を予算の範囲内で、施設改修に係る実績額を限度とし、施設改修完了時に交付します。

なお、移譲後の施設改修については、応募時の改修計画を基本とし、移譲先法人自らが行うものとします。

(2) 移譲後の運営に関する補助

移譲後は、入所者の措置を継続しながら個室化等に係る施設改修を行うこととなることから、措置による入所者の受け入れが制限されるため、市が定める基準額（※）を限度とした運営経費に対する補助金を、予算の範囲内で交付します。

なお、補助期間は、市が認める個室化等の改修に必要な期間及び改修完了後の一定の期間とし、移譲日から最長2年間とします。

※ 入所定員の9割と実際の入所者数の差分に係る措置費（ただし、事務費に限る。改修完了後においては、当該差分の2分の1とする。）

7 移譲先法人の選考

(1) 選考方法

期間内に提出された応募申請書及び添付書類により、書類審査及び応募者へのヒアリング等による審査を行います。安城市養護老人ホーム移譲先法人選考委員会の審査結果に基づき、市長が移譲先法人を選定します。

(2) 選考基準及び評価基準

- ア 法人の基本的理念、施設運営に係る基本方針
- イ 社会福祉法人の運営及び会計における透明性確保の取り組み
- ウ 地域貢献に対する考え方
- エ 事業運営（防災対策、健康・衛生管理、苦情解決、事故防止体制等）
- オ 従事職員体制等（職員体制、職員の確保及び採用方針等）
- カ 入所者の処遇方針（日常生活対応、自立支援、要介護者への対応）

- キ 施設改修面（改修方針・内容、入所者への配慮、スケジュール等）
- ク 環境面における取り組み（事業運営、施設改修）
- ケ 財務状況、本事業に係る収支計画・資金計画等

（3）審査方法

ア 書面審査

提出書類をもとに、応募法人の応募要件の適否や以下の事項を満たしているか等の書面審査を行います。なお、応募法人等が3を超える場合は、提出書類の内容をもとに、書面審査により3法人程度まで予備選定をする場合があります。

- （ア）提出書類が全て提出されていること。
- （イ）提出書類に必要事項が全て記載されていること。
- （ウ）提出書類に虚偽の記載等がないこと。
- （エ）同一法人から複数の応募がないこと。

イ 面接審査

書面審査のうえ応募要件等が満たされている場合、以下のとおり、プレゼンテーション及びヒアリングによる面接審査を行います。詳細な日程・場所等は、決定次第、安城市のウェブサイト「望遠郷」に掲載し、応募法人に対しては別途通知します。

- （ア）実施時期 平成29年9月中（予定）
- （イ）実施場所 安城市役所内会議室（予定）
- （ウ）実施方法 プレゼンテーションにあたっては、パネル表示、説明資料、プロジェクターの機器（持込可）等により行うものとします。なお、資料の配布、機器等の設置についても、プレゼンテーションの時間内で行うものとします。

（4）選考結果

選考結果は、平成29年10月中旬を予定しています。また、結果は文書で通知します。（電話等の問い合わせには応じません。）

なお、応募状況・決定した移譲先法人名等は公表します。ただし、決定した移譲先法人以外の応募法人の名称等については、公表しません。

（5）その他

- ア 審査の結果、移譲先法人なしとする場合があります。
- イ 移譲先法人と決定された後、応募内容と実際の事業計画が著しく変更された場合は、移譲先法人の決定を取り消す場合があります。
- ウ 選定の結果に対する異議の申し立て、質問等は受け付けません。

8 応募手続

(1) 応募申請

ア 提出書類

- (ア) 応募申請書と添付書類は、別紙「提出書類一覧表」のとおりとし、提出部数は、正本1部、副本13部及び電子データ一式とします。
- (イ) 提出書類一式は原則としてA4判とし、フラットファイル等を用いて綴ること。
- (ウ) 正本及び副本には項目ごとにインデックスを付けること。

イ 提出期間

- 平成29年8月1日(火) 午前9時から
- 平成29年8月21日(月) 午後5時まで(土・日・祝日は除く。)

ウ 提出場所

安城市役所北庁舎内 福祉部高齢福祉課高齢福祉係

エ 提出方法

電話で予約のうえ、提出場所へ直接持参し、提出するものとします。

オ その他応募申請に関する事項

- (ア) 応募に関する費用は、全て応募法人の負担とします。
- (イ) 応募締切後において、提出書類の内容変更、追加及び再提出は、原則として認められません。ただし、本市が必要と認める場合、追加書類の提出等を求めることがあります。
- (ウ) 提出書類は、理由の如何に関わらず、返却しません。
- (エ) 応募にあたっては、関係法令(社会福祉法、老人福祉法、建築基準法、都市計画法、消防法等)等の趣旨を理解したうえで、遵守すること。
- (オ) 応募の受付後に辞退をする場合は、辞退届を提出すること。

(2) 公募説明会及び現地見学会

ア 公募説明会

- (ア) 開催日時 平成29年5月29日(月) 午後2時から
- (イ) 開催場所 安城市役所さくら庁舎 第36会議室
- (ウ) 出席者数 1法人につき、3名まで

イ 現地見学会

- (ア) 開催日時 平成29年6月6日(火) 午後2時から
- (イ) 集合場所 安城市養護老人ホーム玄関前
- (ウ) 出席者数 1法人につき、3名まで

※現地見学会では、公募に関する説明及び質疑回答は行いません。

ウ 申込方法（公募説明会・現地見学会ともに同様式）

平成29年5月26日（金）午後5時までに「公募説明会参加申込書」を電子メールにて高齢福祉課高齢福祉係まで提出してください。

（3）募集要項に関する質疑及び回答

ア 質疑について

（ア）受付期間 平成29年5月29日（月）午前9時から
平成29年8月7日（月）午後5時まで

（イ）受付方法 質問書（別添様式）に質問内容を簡潔にまとめ入力し、電子メールに添付し、高齢福祉課高齢福祉係宛て送信すること。

（ウ）留意事項 質疑は、原則として電子メールでのみ受付します。その他（電話・FAX等）の方法による質疑は、原則として受け付けません。

イ 回答について

質疑に対する回答は、質疑の受付後1週間程度で、安城市のウェブサイト「望遠郷」に掲載することとし、質疑及び回答を行う都度、随時更新します。
なお、回答については、本募集要項の追加又は訂正とみなします。

9 その他

- （1）本要項に掲げた日程、場所等は、やむを得ない事情により変更となる場合があります。
- （2）本公募に関し、本市が提供する資料等は、応募に関する検討目的以外での使用及び提供を禁じます。

各種提出書類の提出先・本要項に関する問い合わせ先

〒446-8501 愛知県安城市桜町18番23号

安城市役所 福祉部 高齢福祉課 高齢福祉係

電話 0566-71-2223

電子メール koufuku@city.anjo.lg.jp

応募申請に係る提出書類一覧表

親番	子番	書 類 名 称	備 考
1	①	移譲先法人応募申請書	様式 1
2	①	応募提案書	様式 2
3	①	法人関係調書	様式 3
	②	法人の定款（要原本証明）	
	③	法人現況報告書 （平成 29 年 4 月 1 日現在のもの）	
	④	法人登記簿謄本 （申請日前 3 か月以内に発行されたもの）	
	⑤	施設長予定者の履歴書	
	⑥	財産目録・過去 3 年間の貸借対照表	
	⑦	過去 3 年間の事業報告書・収支決算書	
4	①	事業運営計画書	様式 4
5	①	施設改修計画書	様式 5
	②	立面図（必要な場合のみ。1/200 程度。2 面以上）※	
	③	各階平面図（1/200 程度）※	
	④	部屋別等面積表（各階ごと）	
	⑤	施設整備スケジュール （事前準備から改修完了まで）	
6	①	事業収支計画書（開設後 3 年間）	様式 6
7	①	施設改修資金計画書	様式 7
	②	借入金償還計画表（必要な場合のみ）	

※図面の大きさはA4またはA3サイズとします。

また、これらの詳細を示す図面として別縮尺の図面を添付することは妨げません。