

堺市立の高齢者福祉施設の民間譲渡 に係る譲渡先法人募集要項

＜堺市立八田荘老人ホーム及び堺市立中老人福祉センター＞

令和3年10月

堺市 健康福祉局
長寿社会部 長寿支援課

1. 募集の目的

本市では、当該施設について、指定管理者制度を導入し現在運営しているが、令和2年3月に策定した「堺市立の高齢者福祉施設のあり方に関する基本指針」（以下、「あり方基本指針」という。）等に基づき、より安定的、効果的なサービスが提供できるように、社会福祉法人に土地・建物を譲渡し、令和4年度からは民間施設とすることとした。

この募集要項は、堺市立八田荘老人ホーム及び堺市立中老人福祉センターを譲渡するにあたり、譲渡先となる社会福祉法人（以下「譲渡先法人」という。）の募集に関して必要な事項を定めるものである。

2. 譲渡施設の概要

- (1) 八田荘老人ホームは、老人福祉法第20条の4に規定される養護老人ホームで、おおむね65歳以上の方で、環境上、経済上の理由により居宅において生活することが困難な方が入所する施設である。入所者を養護するとともに、入所者が自立した日常生活を営み、社会的活動に参加するために必要な指導及び訓練その他の援助を行うことを目的として設置しており、令和3年3月末時点で103名の方が入所されている。
- (2) 中老人福祉センターは、老人福祉法第20条の7に基づき、市内の高齢者の方に対し、各種相談に応じるとともに、健康増進、教養向上並びにレクリエーションのための便宜を総合的に供与することによって、高齢者の方が健康で生きがいを持って日々の生活を送れるよう支援することを目的とした施設である。なお、あり方基本指針において、老人福祉センター事業の内容を見直すにこととしており、入浴事業については、令和6年度まで継続実施し、その後は身近な地域における高齢者の介護予防や社会参加に資する事業へと転換を図る予定である。なお、令和6年度までの間において、故障等により浴場設備の大規模改修が必要となった場合は、大規模改修は実施せず、入浴事業を年度途中でも終了するものとしている。

3. 譲渡する物件

(1) 物件の概要【参照：八田荘老人ホーム・中老人福祉センター施設概要（別紙10）】

施設名	八田荘老人ホーム	中老人福祉センター
所在地	堺市中区八田南之町162番3、同255番	
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域	
構造/階数	鉄筋RC造/地上4階一部2階建	鉄筋RC造/地上2階建
敷地面積	11,408.63㎡	
建築面積	2,871.44㎡	665.21㎡
延面積	5,104.42㎡	1,038.39㎡
付属建物	外部エレベーター棟	—
竣工年月	平成10年3月 (浴室棟は平成7年9月)	平成11年3月
入所定員	124名（うち、ショートステイ4名含む）	—
備品	(別紙6～7) 備品一覧のとおり ただし、令和3年10月末時点の備品一覧であるため、譲渡時と異なる場合あり	

(2) 現行の運営体制

【参考】指定管理者の職員配置（令和3年4月現在）

八田荘老人ホーム	
施設長	常勤1名
事務員	非常勤1名
主任生活相談員	常勤2名
生活相談員	常勤2名
看護職員	常勤2名、非常勤1名
栄養士	常勤1名
主任生活支援員	常勤1名
生活支援員	常勤9名、非常勤7名
医師	非常勤1名
理学療法士/作業療法士	非常勤2名

中老人福祉センター	
センター長	常勤1名
管理担当	非常勤2名
管理補助者	非常勤4名
看護師	非常勤4名
理学療法士	非常勤1名

4. 譲渡時期

令和4年4月1日

5. 運営内容の条件

「八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの譲渡に係る諸条件（別紙1）」を遵守すること。

6. 譲渡方法等

(1) 譲渡方法

ア 土地：有償譲渡とする。

イ 建物：有償譲渡とする。付帯設備（駐車場、駐輪場、キュービクルなど）を含む。

ウ 備品等：施設の引き渡し時点で、市が所有する施設に有する全ての備品及び消耗品について、漏れ無く無償で譲渡するものとする。ただし、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和四十年三月三十一日大蔵省令第十五号）に定める耐用年数を経過していない備品について、耐用年数の経過前に処分する場合は、事前に市に報告すること。

(2) 土地・建物の売却価格

売却価格は、次に示す最低売却価格以上の価格を「購入額見積書（様式4-9）」に記載し、提出すること。

最低売却価格 ¥547,156,534円（税抜）

（内訳）土地：¥297,765,243円（消費税非課税）

建物（八田荘老人ホーム）：¥195,247,129円（消費税課税対象）

建物（中老人福祉センター）：¥54,144,162円（消費税課税対象）

(3) 土地、建物、備品等の譲渡の主な条件

土地、建物、備品、土地の定着物及び建物の付帯設備などについては、引き渡し時の現状有姿で譲渡する。また、譲渡にあたり公有財産の売買契約書を締結するが、契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、目的物の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求をすることができない。事業を実施する上で必要となる投資（修繕、改修、更新等）は譲渡先の責任で行うこと。

(4) 施設名称について

ア 堺市立八田荘老人ホーム

譲渡後の施設名称については、譲渡先法人の判断とする。ただし、「八田荘老人ホーム」の名称を継続して使用しても支障はないものとする。

イ 堺市立中老人福祉センター

令和4年4月1日から令和7年3月31日までは「中老人福祉センター」とする。

その後の施設名称については譲渡先法人の判断とするが、施設機能に応じた名称に変更すること。

7. 選考方法と結果公表について

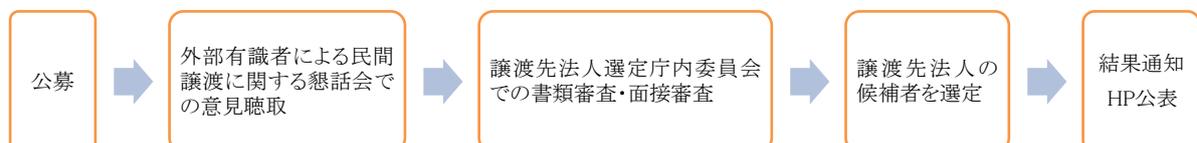
(1) 譲渡先法人の選定は、市民や学識経験者等で構成された「堺市立の高齢者福祉施設の民間譲渡に関する懇話会」で意見を聴取した上で「堺市立の高齢者福祉施設の譲渡先法人選定庁内委員会」において、書類審査及び面接審査により総合的に評価し、点数が最も高いものを譲渡先法人の候補者として選定する。また、2番目に点数が高い者を次点とし、第1順位の者が譲渡先法人の候補者の資格を取り消された場合などは、本市は次点の者を候補者とする。

(2) 審査にあたっては、「選定基準及び配点（別紙5）」に沿って行う。

(3) 選定結果は、応募者へ文書で通知するとともに、市HPで公表する。

(4) 審査の結果、最終得点が満点の60%以上に達した応募者がいない場合は、譲渡先法人の候補者として適格者なしとする。

《公募から選定結果までの流れ》



8. 堺市議会における議決

当該施設の譲渡に際しては、施設の設置条例の改正等について、令和4年第1回堺市議会定例会(令和4年2月開会予定)に議案の提出を予定しており、本件の譲渡は、議会の議決を経て決定することに留意すること。なお、議会の承認議決が得られなかった場合において、本件の公募に関して支出した費用について、市は補償しない。

9. 協定書、契約書等の締結

譲渡先法人の候補者に選定された応募者と市の間において、以下の協定書、契約書を締結する。

- (1) 八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの民間譲渡に係る基本協定書等
譲渡後の指定用途等を定めるため、「八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの譲渡に係る基本協定書(別紙2)」及び「老人福祉センターの運営に係る負担金に関する覚書(別紙9)」を締結する。
- (2) 公有財産関係契約書
堺市議会での承認議決を前提とした「公有財産売買契約書(別紙3)」を締結する。
- (3) 八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの業務引継ぎに関する協定書
令和4年4月1日から円滑に業務を実施するため、「業務引継ぎに関する協定書(別紙4)」を本市、現指定管理者、譲渡先法人の三者で締結し、令和4年2月1日から同年3月31日までの期間において、業務の引継ぎを実施する。ただし、現指定管理者と譲渡先法人が同じ法人の場合は、業務の引継ぎを要しないため、協定書の締結は行わない。

10. 応募資格に関する事項

(1) 応募団体の資格について

応募団体の資格は次の事項をすべて満たすものとする。

ア 社会福祉法(昭和26年法律第45号)第22条に規定する社会福祉法人又は社会福祉法人の設立を予定している者*。

※社会福祉法人の設立については、堺市の認可が必要であるため、認可を受けることができる見込みを必ず確認しておくこと。社会福祉法人の設立認可が受けられない場合は、選定を取り消すので注意すること。

イ 施設を有効に活用し、地域活性化に資する事業を安定的に行うことが期待できる事業者であること。

(2) 欠格事項等について

応募書類の受付最終日現在において、次に該当する団体は、応募を無効とする。なお、受付最終日の翌日から譲渡先法人の候補者に選定されるまでの間に次の事項に該当することとなった場合は、失格とする。また、選定後から基本協定締結までの間に次の事項に該当することとなった場合は、失格とすることや指定を取り消すことがある。

- ア 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により本市が一般競争入札に参加させないこととしている団体
- イ 地方自治法第244条の2第11項の規定により本市から指定管理者の指定を取り消され、その取消の日から2年を経過していない団体
- ウ 本市における指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた団体又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正の利益を得るために連合した団体
- エ 堺市入札参加有資格者の入札参加停止等に関する要綱に基づき、入札参加停止又は入札参加回避の措置を受けている団体
- オ 堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づき、入札参加除外措置を受けている団体
- カ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は堺市暴力団排除条例第2条第3項に規定する暴力団密接関係者に該当する団体(適用にあたっては、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に規定する措置要件を準用する)
- キ 民事再生法等による手續をしている団体

- ク 破産者で復権を得ない者
 - ケ 法人税、消費税、地方消費税、市税を滞納している団体
 - コ 次の各号に該当する者が役員（就任予定者を含む。）となっている団体
 - (ア) 破産者で復権を得ない者
 - (イ) 法律行為を行う能力を有しない者
 - (ウ) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
 - (エ) 本市において懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から2年を経過しない者
 - (オ) 日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又はその下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体を結成し、又はこれに加入した者
- (3) 選定対象除外について

次に該当する場合は、失格として選定の対象から除外する。

- ア 応募書類に明らかな虚偽の記載があった場合
- イ 応募に際して不正行為があった場合
- ウ 提出期限までに必要な書類を提出できなかった場合
- エ 応募資格に反することが認められた場合
- オ 選定委員、本市職員及び本件関係者に対して、本件応募について自己の有利になる目的のため接触等の働きかけの事実が認められた場合
- カ 本件に関し、同一の法人が2件以上の応募を行った場合

11. 募集及び選定のスケジュール（予定）

募集要項の提示	令和3年10月29日（金）
公募説明会の開催	令和3年11月8日（月）
現地見学会	令和3年11月12日（金）
質問の受付期間	令和3年10月29日（金）～11月15日（月）
質問書の回答	令和3年11月22日（月）までに随時回答
応募申込書提出期間	令和3年11月24日（水）～12月13日（月）AM
書類審査・面接審査	令和3年12月下旬～令和4年1月上旬
審査結果の通知	令和4年1月中旬
基本協定書、引継ぎ協定書、売買契約書（仮契約）等の締結	令和4年1月下旬
引継ぎ準備期間	令和4年2月1日（火）から2か月程度
堺市議会の議決	令和4年3月末頃
譲渡代金納付期限	令和4年3月31日（木）
所有権移転、民間施設として運営開始	令和4年4月1日（金）

12. 募集に関する事項

(1) 公募説明会

- 開催日時：令和3年11月8日（月）※時間は別途調整の上決定する。
- 開催場所：堺市役所本館8階会議室（堺市堺区南瓦町3番1号）
- 参加人数：各応募団体で2名以内 ※当日は、本募集要項一式を持参すること。
- 受付方法：説明会へ参加する場合は、令和3年11月4日（木）17:00までに「公募説明会参加申込書（様式1）」を長寿支援課へ電子メールで提出すること。

(2) 現地見学会

- 開催日時：令和3年11月12日（金）※時間は別途調整の上決定する。
- 開催場所：「堺市立八田荘老人ホーム」及び「堺市立中老人福祉センター」
- 参加人数：各応募団体で2名以内
- 受付方法：現地見学会へ参加する場合は、令和3年11月10日（水）17：00までに「現地見学会参加申込書（様式2）」を長寿支援課へ電子メールで提出すること。

(3) 質問の受付

- 受付期間：令和3年10月29日（金）～11月15日（月）17：00まで
- 受付方法：「譲渡公募に関する質問票（様式3）」に記入の上、長寿支援課へ電子メールで提出すること。※電話・来訪など口頭による質問は受け付けません。
なお、質問に対する回答は、令和3年11月22日（月）までを目途に、随時、市ホームページにおいて回答を公表します。

(4) 公募申込書の提出

- 提出期限：令和3年11月24日（水）～12月13日（月）午前中まで（厳守）
- 提出時間：9:00～17：00（ただし、土曜日及び日曜日を除く。）
- 提出場所：「16. 問い合わせ先及び提出先」のとおり
- 提出方法：必要書類を添えて、事前に長寿支援課へ電話で連絡の上、持参すること。
また、提出書類については、「提出書類一覧（様式4-1）」を参照の上、紙媒体の他にデータでも提出すること。

13. 応募書類に関する事項

(1) 提出書類について

- ア 「提出書類一覧（様式4-1）」の該当する必要書類を一式として提出すること。
- イ 提出された書類の内容変更及び書類の追加はできない。ただし、市から補正を求めた場合を除く。
- ウ 提出書類は理由のいかんを問わず返却しない。
- エ 提出部数は、A4判でファイリングしたものを21部（正本1部、副本20部）とする。
なお、副本は正本のコピーで可（原本証明は不要）とする。
- オ 提出書類は、「提出書類一覧」を表紙として、番号入り仕切紙をはさみ、インデックスを付けて、書類番号ごとに分けて綴ること。「事業計画書（企画提案書）（様式4-4）」については、フォント・文字サイズは「MSゴシック体・11ポイント」で統一すること。

(2) 応募に係る費用負担について

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

- ア 応募者は、応募申込書の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなす。
- イ 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、堺市情報公開条例第7条に規定する非公開部分を除き原則として開示する。提出書類の中で、堺市情報公開条例第7条に規定する非公開部分に該当すると考えられる箇所（公開できないもの）については、あらかじめ網掛け等の処理（正本のみ）をした上で、提出すること。ただし、当該箇所について市として公開すべきと判断した部分は請求に応じて公開することがある。
- ウ 追加資料の提出を依頼された場合は、それに応じること。
- エ 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。

14. 添付資料

(1) 募集要項 (別紙 1~10)

資料番号	資料名
別紙 1	八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの譲渡に係る諸条件
別紙 2	八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの譲渡に係る基本協定書 (案)
別紙 3	公有財産売買契約書 (案)
別紙 4	業務引継ぎに関する協定書 (案)
別紙 5	選定基準及び配点
別紙 6	八田荘老人ホーム 備品一覧
別紙 7	中老人福祉センター 備品一覧
別紙 8	中老人福祉センターにおける指定業務の実施基準
別紙 9	老人福祉センターの運営に係る負担金に関する覚書 (案)
別紙 10	八田荘老人ホーム・中老人福祉センター施設概要

(2) 様式集 (様式 1~7)

資料番号	資料名
様式 1	公募説明会参加申込書
様式 2	現地見学会参加申込書
様式 3	譲渡公募に関する質問票
様式 4-1	提出書類一覧
様式 4-2	応募申込書
様式 4-3	法人概要
様式 4-4	事業計画書
様式 4-5	組織体制図
様式 4-6	職員配置計画書
様式 4-7-1	収支予算書
様式 4-7-2	収支予算内訳書
様式 4-7-3	人件費に係る経費見積書
様式 4-8	法人の事業実績の概要
様式 4-9	購入額見積書
様式 5	役員名簿
様式 6	欠格条項に関する誓約書
様式 7	市税納税状況調査同意書

15. 参考資料

資料番号	資料名
参考資料 1	八田荘老人ホーム及び中老人福祉センターの建物平面図等
参考資料 2	公図、全部事項証明書、地積測量図
参考資料 3	平成 30 年度～令和 2 年度事業報告書（八田荘老人ホーム）
参考資料 4	平成 30 年度～令和 2 年度事業報告書（中老人福祉センター）
参考資料 5	大規模修繕履歴（八田荘老人ホーム・中老人福祉センター）
参考資料 6	各老人福祉センター利用者数の推移

16. 問い合わせ先及び提出先

住 所：〒590-0078 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号 堺市役所本館 7 階
担 当：堺市 健康福祉局 長寿社会部 長寿支援課 施設運営係
電 話：072-228-8347
F A X：072-228-8918
E-mail：choshi@city.sakai.lg.jp