

宇土市養護老人ホーム芝光苑
宇土市軽費老人ホーム（B型）芝光苑
民間譲渡募集要項

令和4年6月

宇土市高齢者支援課

目 次

1	募集の概要	1
2	施設の概要	1
3	譲渡価格	4
4	譲渡の条件	4
5	応募資格等	6
6	現地説明会の開催等	7
7	質問等の受付	7
8	申請の手続き	8
9	選定方法	10
10	申請者の失格事由	10
11	契約の締結	10
12	譲渡先法人の契約後の手続	11
13	今後のスケジュール	12
14	問い合わせ先	12
15	関係法令	13
	関係書類一覧	14

1 募集の概要

(1) 募集の目的

宇土市養護老人ホーム芝光苑・宇土市軽費老人ホーム（B型）芝光苑（以下「芝光苑」という。）を民間譲渡するため、譲渡先となる法人（以下「譲渡先法人」という。）の募集に関し必要な事項を定めるものです。

(2) 譲渡予定年月日

令和6年4月1日

2 施設の概要

(1) 名称

- ①宇土市養護老人ホーム芝光苑
- ②宇土市軽費老人ホーム（B型）芝光苑

(2) 所在地

宇土市南段原町161番地1

(3) 施設の設置目的

老人福祉法(昭和38年法律第133号)第15条第3項及び第5項の規定に基づき設置。

養護老人ホームは、環境上の理由及び経済的理由により、居宅において養護を受けることが困難な者（原則65歳以上）を市の措置によって入所させ、その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た施設です。

軽費老人ホーム（B型）は、家庭環境、住宅事情等の理由により居宅において生活することが困難な者（原則60歳以上）を対象とし、無料又は低額な料金で入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を提供することを目的とした施設で、自炊が原則です。

(4) 施設の沿革

昭和48年養護老人ホーム芝光苑、軽費老人ホーム（B型）芝光苑設立

設立当時から宇土市社会福祉事業団が管理運営を受託。平成18年度からは指定管理者制度として管理運営を行っています。

(5) 定員

(令和4年4月末時点)

- ①養護老人ホーム 50名 (内、43名入所中)
- ②軽費老人ホーム（B型） 20名 (内、11名入所中)

(6) 施設の概要等

① 宇土市養護老人ホーム芝光苑

項目	内容
構造	鉄骨コンクリート造2階建
面積	・敷地面積 13,548.91㎡ ・延床面積 1,569.18㎡ ・管理人室延床面積(別棟) 41.62㎡ ・倉庫(別棟) 21.89㎡
主要施設	居室(26), 事務室, 医務室, 宿直室, 面接室, 介護職員室(2), 介護職員控室, 静養室, 食堂, 調理控室, 談話室(2), 洗面所(2), 浴室, 洗濯室, トイレ(11), エレベーター, 倉庫, 機械室
主要設備	エレベーター(1), 駐車場, 給湯ボイラー

② 宇土市軽費老人ホーム(B型)芝光苑

項目	内容
構造	鉄骨コンクリート造2階建
面積	・敷地面積 養護老人ホームと同敷地内 ・延床面積 716.99㎡
主要施設	居室(15), 談話室, 娯楽室, 浴室(2), トイレ(3)
主要設備	

(7) 現行の管理運営体制

(令和4年1月1日現在)

- ①指定管理者 社会福祉法人 宇土市社会福祉事業団
②主な業務内容 第一種社会福祉事業(養護老人ホーム, 軽費老人ホーム(B型))
第二種社会福祉事業(訪問介護事業所)
③職員数 20名

【内訳】

- ・養護老人ホーム
施設長1名, 生活指導員2名, 看護師1名, 支援員5名, 栄養士1名
調理員4名, 夜間専門管理人1名, 嘱託医1名 ※嘱託医1名は職員数に含まない。
- ・軽費老人ホーム(B型) 支援員1名, その他養護職員兼務
- ・訪問介護事業所 4名

(8) 運営経費

(令和4年4月1日現在)

①養護老人ホーム（市の措置費）

(ア) 養護老人ホーム措置費（被措置者一人当たり）

一般事務費	120,260円	毎月
生活費	52,590円	毎月
処遇改善加算	1,013円	毎月
合計	173,863円	

(イ) その他一律に加算されるもの（事務費・生活費加算）

冬期加算	1,960円	11月～3月
入院患者日用品費	24,250円	入院時（日割り）
入院患者日用品費冬期加算	1,010円	入院時（日割り）
期末加算	4,710円	12月1日のみ
被服費加算	1,030円	4月1日のみ
障害者等加算	34,890円	該当者のみ

②軽費老人ホーム（B型）（利用料金による）原則自炊

(ア) 基本料金 単身部屋（1室） 27,100円／月

夫婦部屋（1室） 35,230円／月

管理費（1名） 2,460円／月

(イ) 光熱水費 一人あたり 10,000円／月

(ウ) 自室電気代 使用 Kw×27円40銭／月

(エ) 食事代 朝食 250円／回

昼食 350円／回

夕食 400円／回

3 譲渡価格

(1) 土地及び建物

最低売却価格 270,653,800円

(2) 備品（現況）

芝光苑内の備品は、次の資料に掲載したとおりとし、全て無償譲渡とします。

《関係書類一覧》

資料2 「宇土市社会福祉事業団固定資産管理台帳」

資料6 「市管理備品台帳一覧」

※資料2は宇土市社会福祉事業団の残余財産の一部として引き継ぎます。

4 譲渡の条件

譲渡先法人に求める条件は次のとおりです。また、譲渡先法人は、次の条件のほか各種、法令、通知等を遵守するものとします。なお、これらの条件については、譲渡先法人と市の間で協定を締結します。

(1) 芝光苑の事業に関する事

- ①譲渡先法人自らが芝光苑の経営を継続すること。
- ②社会福祉法人の基本理念・公共性・公益性を持ち、本市における高齢者福祉行政を十分理解し、積極的に協力する法人であること。
- ③老人ホームの名称は、譲渡後も「芝光苑」の名称を継承すること。
- ④譲渡後から、最低でも10年以上は現地で、同事業を継続すること。ただし、芝光苑の機能を維持した上で、現地以外で事業を継続する場合は、代替案を具体的に提示し、宇土市の承認を得ること。
- ⑤宇土市社会福祉事業団から引き継ぐ残余財産の一部である「施設・設備整備等積立金」は、建物の維持・修繕費用等の一部として使用すること。

(2) 養護老人ホームの措置に関する事

- ①現在の利用者に係る措置市町村からの入所の委託を継続することとし、入所定員は現状どおりとすること。なお、譲渡後の入所定員の増減は、社会情勢等を踏まえ宇土市と協議を行うこと。
- ②譲渡後も市設置時と同様の公平性を保持し、宇土市と連携して低所得の高齢者や虐待を受けた高齢者などのセーフティネットとしての機能を果たすこと。

(3) 職員に関する事

- ①宇土市社会福祉事業団職員の処遇について、本人が譲渡先法人で継続雇用を希望した場合は、現在と同等程度又はそれ以上の雇用条件で引き続き雇用すること。なお、最低でも譲渡後3年間は、法人内での配置転換を控え、現在の施設で勤務できるようにすること。

②施設職員は、国及び熊本県の定める職員の資格要件を有する者を、国及び熊本県の定める配置基準により配置すること。

(4) 訪問介護事業所に関すること

①宇土市社会福祉事業団職員を継続雇用等することにより訪問介護事業所を開設し、入浴介助など現入所者のニーズに応じたサービスを提供すること。ただし、人員等の理由により訪問介護事業所が開設できない場合は、その代替方法として既存の介護サービスの活用や支援員に介護福祉士又は介護職員初任者研修修了者（旧ホームヘルパー2級）の資格を有する者（介護の経験年数1年以上）を確保するなど、現入所者が享受するサービスが低下しないよう配慮すること。

②既に訪問介護事業所を開設している場合は、その訪問介護事業所を活用し、宇土市社会福祉事業団職員を継続雇用等することにより、入浴介助など現入所者のニーズに応じたサービスを提供すること。

(5) 地域との関わり

①譲渡決定後から、入所者、地域関係者との話し合いの場を設置し、運営等について話し合い、地域住民との交流行事を行うなど、譲渡先法人の創意工夫により、地域に根ざした施設づくりに努めること。

②食材料、燃料など日常的なものは、市内の事業所から購入するよう努めること。

(6) 入所者に関すること

①入所者の視点に立ったサービスを実施できる法人であること。併せて、現施設の事業内容を継承し、入所者の理解と協力を得られる姿勢で取り組むこと。

(7) 引継ぎに関すること

①譲渡先法人は、譲渡前に一定の期間を設け宇土市社会福祉事業団から円滑に入所者の処遇計画等、施設の管理運営業務の引き継ぎを受けること。

②譲渡後の管理運営業務は可能な限り譲渡前の方法を引き継ぐこと。

③軽費老人ホーム（B型）の利用料金は譲渡後、2年間は据え置きとする。その後、料金改定の必要性が生じた場合は、宇土市と協議し承認を得ること。

(8) 外部機関に関すること

①民間譲渡後のサービスの質やコストの妥当性等について検証するために、譲渡後5年以内に1回以上は、第三者機関によるサービス評価を受けること。

(9) 譲渡後に関すること

①契約事項等について、その実施状況を各年度末から3か月以内に宇土市長に対して文書で報告すること。（譲渡後5年間）

5 応募資格等

(1) 法人本部所在地（主たる事務所）が宇土市内にある法人であって、次のいずれかに該当する法人であること。ただし、②及び③の法人は、仮契約の締結までに社会福祉法人格を取得すること。

①宇土市内で社会福祉法第2条第2項第3号に規定する第一種社会福祉事業を運営している社会福祉法人

②宇土市内で老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設を運営している特定非営利活動法人

③宇土市内で介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設を運営している医療法人

《参考》

社会福祉法（抜粋）

第2条

2 次に掲げる事業を第一種社会福祉事業とする。

三 老人福祉法（昭和38年法律第133号）に規定する養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホームを経営する事業

老人福祉法（抜粋）

第5条の3 この法律において、「老人福祉施設」とは、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センターをいう。

介護保険法（抜粋）

第8条

28 この法律において「介護老人保健施設」とは、要介護者であって、主としてその心身の機能の維持回復を図り、居宅における生活を営むことができるようにするための支援が必要である者（その治療の必要の程度につき厚生労働省令で定めるものに限る。以下この項において単に「要介護者」という。）に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、第九十四条第一項の都道府県知事の許可を受けたものをいい、「介護保健施設サービス」とは、介護老人保健施設に入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて行われる看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をいう。

(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。

(3) 法人及びその代表者（就任予定者を含む）に国税及び地方税の滞納がないこと。

(4) 法人及びその代表者並びに役員・評議員、施設長予定者（就任予定者を含む）が、次

の全ての要件を満たすこと。

①成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者及び禁固刑以上の刑に処せられている者がいないこと。

②会社更生法，民事再生法等に基づき更生又は再生手続きをしていないこと。

③介護保険法に基づく命令，指定の取消及び指定の全部又は指定の一部の停止等の行政処分を現在まで受けたことがないこと。

④地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）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，一般競争入札等の参加資格を取り消されていないこと。

⑤法人所轄庁から，法人が必要な措置の命令，業務の停止命令，役員の解職勧告，又は解散命令を受けていないこと。

⑥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2号に規定する暴力団その他の本事業を行うのにふさわしくない者でないこと。

（5）その他明らかに譲渡先法人として不適当と認められる者でないこと。

6 現地説明会の開催等

募集説明会及び現地説明会を次のとおり開催します。参加を希望される場合は、「現地説明会参加申込書」（様式11）を，令和4年7月11日（月）までに，下記の連絡先まで持参，FAX又はメールで申し込んでください。なお，新型コロナウイルス感染症の状況によっては，会場の変更や現地説明会を中止する場合があります。

（1）開催日時 令和4年7月15日（金）午前10時から午前11時30分まで

（2）開催場所 現地（芝光苑内）

（3）参加人数 各団体2名以内

（4）内 容 募集要項等の説明終了後，芝光苑の現地説明会を行います。

（5）連絡先 宇土市高齢者支援課 熊本県宇土市浦田町51番地

TEL 0964-22-1111（内413・415）

FAX 0964-22-2925 メール kourei02@uto.kumamoto.jp

件 名 【芝光苑民間譲渡（現地説明会参加申込書）】（法人名）

送信後，確認の電話をお願いします。

7 質問等の受付

募集要項等の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

（1）受付期間 令和4年7月19日（火）から8月12日（金）まで

（2）受付方法 「質問書」（様式12）に記入の上，メールで提出してください。

提出の際は，件名に次のとおり入力してください。

件 名 【芝光苑民間譲渡（質問書）】（法人名）

メール kourei02@uto.kumamoto.jp

T E L 0964-22-1111（内線413・415）

メール送信後，確認の電話をお願いします。

8 申請の手続き

(1) 申請書類受付

- ①提出方法 申請書類の提出は持参とします。
- ②受付期間 令和4年8月29日(月)から9月16日(金)まで
(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)午前9時から午後5時まで
- ③提出場所 宇土市役所仮設庁舎 1階 高齢者支援課
- ④返 却 提出された書類は、理由の如何に関わらず返却しません。

(2) 申請書類

申請にあたっては、以下の書類を提出してください。

なお、宇土市が必要と認めるときは、追加資料の提出を求める場合があります。

【申請書類一覧表】

項 目	備 考	様 式
①「民間譲渡募集参加申請書」		様式1
②-1「誓約書」		様式2
②-2「確約書」	社会福祉法人格を有しない法人が応募する場合	様式3
③「法人調書」		様式4-1
④「譲渡後の法人の運営体制等」		様式4-2
⑤「事業計画書」		様式5
⑥「職員配置計画書」	指揮命令系統のわかる組織図を添付	様式6
⑦「職員の勤務体制及び勤務形態計画表」		様式7
⑧「施設長予定者経歴書」		様式8
⑨「収支計算書」		様式9
「買取申出書」	別途提出	様式10
⑩法人の登記事項証明書	申請前の3ヵ月以内のもの	
⑪納税証明書又は滞納のない証明 (直近3年分)	法人及びその代表者分 (国・県・市町村税分)	
⑫定款	最新のもの	
⑬就業規則	最新のもの	
⑭給与規定	最新のもの	
⑮法人の財務状況に関する書類 (直近3年分) ※財産目録は1年 ※任意の様式又は所轄庁に提出する	【社会福祉法人の場合】 現況報告書、貸借対照表、 資金収支計算書、事業活動収 支計算書、財産目録	

書類で可	【社会福祉法人以外の場合】 事業報告書，貸借対照表， 損益計算書（活動計算書）， 財産目録	
⑩法人の設置趣旨，運営方針，事業内容の概要	設置趣旨，運営方針，事業内容のパンフレット等，法人の概要がわかる資料	

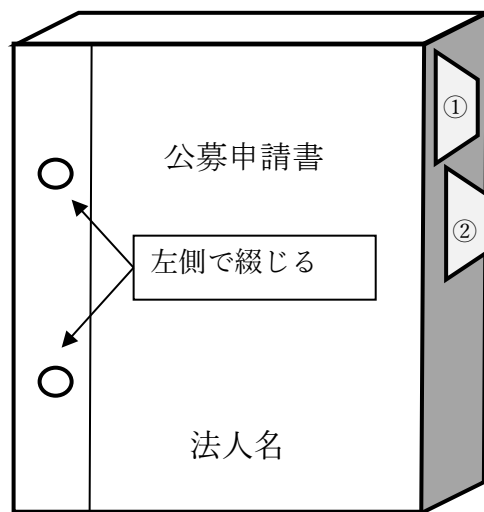
※各項目の中で必要に応じて任意様式を添付する場合は，項目ごとに添付してください。

（３）提出部数

申請書類の提出部数は，正本１部，副本９部（副本は複写可）とします。なお，買取申出書（様式１０）は，別途市が指定する期日に封筒にて封入し提出すること。（正本１部）

提出書類等のサイズは，証明書類など規定のものを除き，原則Ａ４縦（Ａ４サイズ超のものはＡ４サイズ折り）とし，項目ごとにインデックスを付け，左端２カ所綴じで全体をファイル等で固定してください。

【申請書類の体裁】



（４）申請に要する経費

申請に要する経費等は全て申請者の負担とします。

（５）留意事項

①申請書類の内容に変更があった場合には，「申請書等記載事項変更届」（様式１３）により証明できる書類を添えて遅滞なく届け出てください。申請受付期間終了後の変更は認めません。

②申請書類を提出した後に辞退する場合は、辞退届（様式14）を直接、宇土市へ提出してください。

③譲渡先法人の選定を行う選定委員、又は審査事務に従事する本市職員並びに関係者に対して、提案や審査について公平性を損なうような接触を禁じます。

9 選定方法

（1）選定方法

譲渡先法人の候補者選定は、宇土市芝光苑民間譲渡先選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、提出された書類を基にした応募資格等の書類審査を行い、その後事業計画書・提示価格等の内容について、申請者からのプレゼンテーションをもとに選定委員会委員がヒアリングを行い、別添「審査項目及び評価基準」により最も得点が高い法人を譲渡先法人候補者として選定します。

なお、選定基準に従い適合者がいないと判断されたときは、候補者を選定しない場合があります。また、選定委員会は非公開とします。

（2）審査項目、評価基準

参考資料「審査項目及び評価基準」のとおり

（3）審査結果の通知

審査結果は、令和4年12月頃宇土市ホームページで公表し、郵送にて個別に通知します。

なお、正式に譲渡先法人として契約するまでの間に、譲渡先法人候補者として著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、譲渡先法人候補者としての決定を取り消し、申請者の中から新たに譲渡先法人候補者を選定します。

10 申請者の失格事由

次の各号のいずれかに該当するときは失格とします。

- （1）選定委員会に参加しなかったとき
- （2）提出書類に虚偽の記載があったとき
- （3）公平な審査を阻害する行為があったとき
- （4）提出書類の提出方法、提出先又は提出期間が募集要項に適合しないとき
- （5）その他、申請・事業提案にあたり著しく信義に反する行為等があったとき

11 契約の締結

（1）譲渡先法人候補者は、宇土市が指定する期日までに、契約保証金（売買価格の1割）を納入し、速やかに宇土市と譲渡に関する仮契約を締結します。その後、宇土市議会の議決（可決）を経たのち、仮契約が本契約へと移行します。なお、議決（可決）が得られなければ譲渡できません。その場合は、宇土市は一切の損害賠償の責めを負わないものとします。

(2) 契約に必要な印紙税等の費用は、譲渡先法人候補者の負担とします。

(3) 契約等の主な内容は以下のとおりです。

- ①市有財産売買仮契約書
- ②市有財産物品譲与契約書

(4) その他

指定する期日までに譲渡先法人候補者が契約を締結しないときは、譲渡先法人候補者としての決定を取り消し、次点となった法人を譲渡先法人候補者とします。

1 2 譲渡先法人の契約後の手続

(1) 協定の締結

宇土市は譲渡先法人と譲渡後の運営等の基本事項を定める芝光苑の管理運営に関する協定を締結します。

(2) 管理運営業務の引継ぎ

譲渡先法人は、円滑に管理運営業務ができるように、必要書類の作成や業務の習得等必要な準備行為を行うものとします。事前準備等の業務の引き継ぎに要する経費は、譲渡先法人の負担とします。

(3) 契約の解除

宇土市は、芝光苑の業務を開始する前において、経営状況の悪化等により業務の履行が確実でないと認められるとき、又は著しく社会的信用を損なう等により譲渡先法人としてふさわしくないと判断されたときは、契約をしない又は解除することがあります。その場合は、市は一切の損害賠償の責めを負わないものとします。

(4) 熊本県への認可申請（養護老人ホーム・軽費老人ホーム(B型)）

譲渡先法人は、芝光苑を新たに管理運営することになるため、熊本県高齢者支援課と協議し、譲渡開始までに必ず認可を受けるものとします。

(5) 宇土市福祉課へ社会福祉法人格取得の認可申請

社会福祉法人以外にあつては、宇土市福祉課と協議し、宇土市と仮契約を締結するまでに社会福祉法人格取得の認可を受けるものとします。

(6) その他

①上記(5)で社会福祉法人格取得の認可を受ける法人のほか既に社会福祉法人格を有する法人にあつて第一種社会福祉事業の認可を受けていない場合は、譲渡開始前までに第一種社会福祉事業の認可を受けるものとします。

②所有権移転手続き及び移転登記に要する費用は、譲渡先法人が負担するものとします。

13 今後のスケジュール

公募から業務開始までの主なスケジュールは次のとおりです。

年 度	月 日	内 容
令和4年度	6月27日(月)	募集要項の公表・配布開始
	7月15日(金)	募集説明会及び現地説明会
	7月19日(火)	質問事項の受付開始
	8月12日(金)	質問事項の受付締切
	8月24日(水)	質問事項の回答
	8月29日(月)	申請書受付開始
	9月16日(金)	申請書受付締切
	10月	書類審査及び資格審査
	11月	選定委員会プレゼンテーション, ヒアリング
	12月	選定結果の通知(郵送)
	12月	譲渡先法人候補者の公表(ホームページにて)
	12月~3月	市福祉課へ社会福祉法人格取得認可申請手続き
	3月	契約保証金の支払(売買価格の1割)
	3月末	譲渡先法人候補者と仮契約締結
令和5年度	6月	譲渡に係る関係手続き市議会の議決
	12月末	売買代金の納期限
	1月頃	譲渡先法人と協定書締結
	2月末	熊本県へ認可申請(養護・軽費)期限
令和6年度	4月1日(月)	所有権移転登記
	4月1日(月)	譲渡先法人による業務開始

14 問い合わせ先

住 所 〒869-0492 熊本県宇土市浦田町51番地
担当部署 宇土市 健康福祉部 高齢者支援課
電 話 0964-22-1111 (内線413・415)
F A X 0964-22-2925
メ ー ル kourei02@uto.kumamoto.jp

1 5 関係法令

(1) 養護老人ホーム

- ①養護老人ホームの設備及び運営に関する基準
- ②熊本県養護老人ホームの設備及び運営に関する条例

(2) 軽費老人ホーム（B型）

- ①軽費老人ホームの設備及び運営に関する基準
- ②熊本県軽費老人ホームの設備及び運営に関する条例
- ③熊本県軽費老人ホームのサービス提供費用等の額に関する規定

(3) 共通

- ①老人福祉法
- ②社会福祉法
- ③都市計画法
- ④建築確認法
- ⑤消防法
- ⑥介護保険法

《関係書類一覧》

様式

- 様式 1 「民間譲渡募集参加申請書」
- 様式 2 「誓約書」
- 様式 3 「確約書」
- 様式 4 - 1 「法人調書」
- 様式 4 - 2 「譲渡後の法人の運営体制等」
- 様式 5 「事業計画書」
- 様式 6 「職員配置計画書」
- 様式 7 「職員の勤務体制及び勤務形態計画表」
- 様式 8 「施設長予定者経歴書」
- 様式 9 「収支計算書」
- 様式 10 「買取申出書」
- 様式 11 「現地説明会参加申込書」
- 様式 12 「質問書」
- 様式 13 「申請書等記載事項変更届」
- 様式 14 「辞退届」

資料

- 資料 1 「宇土市社会福祉事業団事業報告書一覧」
- 資料 2 「宇土市社会福祉事業団固定資産管理台帳」
- 資料 3 「宇土市社会福祉事業団業務委託等一覧表」
- 資料 4 「施設修繕・改修等一覧表」
- 資料 5 「施設内PCB調査結果」
- 資料 6 「市管理備品台帳一覧」

※指定管理者（社会福祉法人宇土市社会福祉事業団）の現況報告書等は「社会福祉法人の財務諸表等電子開示システム」よりダウンロードすることができます。

URL: <https://www.wam.go.jp/wamnet/zaihyoukaiji/pub/PUB0200000E00.do>

図面

- 図面 1 「地積測量図（写し）」
- 図面 2 「配置図（写し）」
- 図面 3 「求積図（写し）」
- 図面 4 「養護管理棟平面図（写し）」
- 図面 5 「軽費棟平面図（写し）」

参考資料

審査項目及び評価基準