

特別養護老人ホーム広洋苑 施設譲渡に係る募集要項



令和6年4月

本荘由利広域市町村圏組合

1. 趣旨

この要項は、本荘由利広域市町村圏組合（以下「組合」という。）が運営している特別養護老人ホーム広洋苑について、令和5年12月に策定した「施設譲渡に係る基本計画」に基づき、譲渡先の募集に関して必要な事項を定めるものです。

2. 施設の概要

施設名	特別養護老人ホーム広洋苑
所在地	由利本荘市岩城内道川字上山134
構造及び施設面積	鉄筋コンクリート構造 2階建 建築面積 3,419.21㎡ 延床面積 6,102.36㎡ (1階3,284.19㎡ 2階2,818.17㎡) 敷地面積 22,665.92㎡
入所定員	特 養 102名 (1階4ユニット 41室 2階6ユニット61室) 短期入所 8名 (1階1ユニット 8室)
設置年月日	設 置 昭和49年 4月1日 改 築 平成19年11月1日
指定管理者	社会福祉法人 久盛福社会 (指定管理期間 令和3年4月1日～令和8年3月31日)

3. 譲渡予定年月日

令和8年4月1日

4. サービス内容

施設で実施している主な業務（特別養護老人ホーム・短期入所）は、原則として現施設運営を継承することとします。ただし、これに付加して介護保険関連事業や地域還元的（収益的事業を除く）機能を併設する場合は、この限りではありません。

なお、譲渡後の運営法人に変更がある場合には、譲渡前年度を業務の引継期間とし、譲渡前、譲渡後の当該法人間にて行うこととします。

5. 応募の条件

(1) 応募資格

次の①から⑦までの条件をすべて満たすこと。

- ①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（以下「法人」という。）であって、由利本荘市又はにかほ市内で特別養護老人ホームの運営実績（指定管理者による運営も含む）があること。
- ②法人又はその代表者が契約を締結する能力を有する者、又は破産者で復権を得ている者であること。
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定により、組合における一般競争入札の参加を制限されていない者であること。
- ④組合から指名停止処分を受けていない者であること。
- ⑤市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ⑥民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続きの申立をしていないこと。
- ⑦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、又はその構成員でないこと。

(2) 運営内容の条件

- ①可能な限り譲渡前の運営方法を引き継ぐこととし、譲渡後は最低10年以上、現地にて特別養護老人ホーム事業を継続すること。
- ②既に入所している利用者を継続して受け入れること。また、入所待機者についても引き継ぐこと。
- ③社会福祉法、老人福祉法、介護保険法及びその他の関係法令を遵守すること。
- ④譲渡後における施設に付帯する設備等の修繕に係る経費や、備品等の修理・更新等に要する経費は、譲渡先法人が負担すること。ただし、譲渡前に修繕等が必要な場合は、組合と協議のうえ、組合議会で議決された予算の範囲内で組合の負担により実施することができるものとします。
- ⑤譲渡先法人とは、業務引継ぎに関する協定書を締結後、譲渡に向けて現指定管理者を含めた協議や引継ぎを行います。なお、その経費については譲渡先法人の負担とします。

6. 譲渡の方法等

(1) 譲渡方法

- ①土地（組合有地）
無償貸付（5年間契約更新有）
- ②建物
有償譲渡（売却価格 ¥102,300,000円・税込）
- ③備品等（施設で保有する備品や消耗品等、その他資産）
無償譲渡

(2) 土地の貸付の主な条件

- ①現在の特別養護老人ホーム敷地は組合有地であり、譲渡する前年度に組合と公有財産（土地）貸付契約書を締結します。
- ②譲渡先法人の本部機能を譲渡施設内に設置するときは、その態様によっては、本部機能部分について、土地の貸付料を徴収する場合があります。

- ③貸付期間は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までとします。なお、貸付期間満了後については、再度、譲渡先法人からの申請により契約を更新（5年間）します。また、更新時には、適正な運営が行われているかの実地調査（モニタリング）を施設の実施指導等により実施します。
- ④本施設譲渡後、貸付けた土地内で建物等の増改築や建替え等をする場合は、事前に申し出、承諾を得ることとします。
- ⑤貸付けた土地の使用権の譲渡又は転貸等はできないものとします。
- ⑥譲渡を受けた建物及び貸付けを受けた土地の貸付契約期間中は、既存の事業以外原則として使用できません。なお、用途変更をする場合は事前に申し出、承諾を得ることとします。
- ⑦④から⑥までの義務の履行を確認するため、土地の利用状況等についての実地調査を行うときは、必ず協力して頂きます。条件に違反した場合又は違反していると認められる場合には、本契約を解除することがあります。
- ⑧社会福祉制度の見直しや社会情勢の変化等により、契約期間内又は契約満了時の契約更新において、契約内容を変更又は解除することがあります。

(3) 建物等の譲渡の主な条件

- ①現在の特別養護老人ホームの建物は、譲渡する前年度に公有財産売買契約書を締結します。譲渡代金は、譲渡予定日までに納付していただきます。
- ②建物や備品等は、引き渡し時の現状有姿のまま譲渡先法人に譲渡します。
- ③建物は、所有権移転登記後直ちに譲渡先法人の基本財産に編入することとし、所有権を第三者に移転し、又は権利を設定することはできません。ただし、組合管理者の事前の承諾を受けたときは、この限りではありません。

(4) その他

- ①譲渡後は原則として10年以上、施設の運営継続を条件としていますが、その間で不可抗力又は過失によって土地又は建物が滅失又はき損し、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能となった場合、また、社会情勢の著しい変化や、譲渡先法人の経営状況等により、引き続き指定用途に供することが著しく困難又は不可能となった場合については、あらかじめ、理由を記載した書面を提出し、指定用途、運営を継続する期間の変更若しくは解除について、組合管理者の書面の承諾を受ける必要があります。
- ②譲渡先法人が建物の譲渡にあたり定められた義務を履行しないとき、又は、暴力団員、暴力団密接関係者に該当すると認められた場合は、土地貸付契約及び公有財産売買契約を解除します。
- ③土地の貸付契約期間が満了となる時、又は土地の貸付契約を解除したときは、組合が指定する期日までに、譲渡先法人の負担において、建物内の物品等を処分するとともに、建物、工作物等を取壊し、建物の所有権登記を抹消した上で、組合に土地を返還しなければならないことを原則としますが、その後の当該組合有地の使途や活用方法によっては、既存の建物を活用する場合があるため、そのような場合においては、既存の建物を取壊すことなく返還することができるものとします。また、既存の建物の活用に至らない場合については、土地の返還時の社会情勢の変化や、施設の運営状況等を勘案した必要な調整及び対応を図ることとします。
- ④譲渡先法人は、貸付を受ける土地及び譲渡を受ける建物の使用、土地貸付契約及び建物無償譲渡契約の義務の不履行に起因して、組合又は第三者に損害を与えたときは、譲渡先法人の負担において、速やかに賠償すること。

7. 募集及び選定スケジュール

項 目	時 期
募集の開始	令和6年6月3日（月）～
公募説明会・対象施設の現地見学会	令和6年6月21日（金）
質問の受付	令和6年6月24日（月）～ 令和6年7月3日（水）
質問の回答	令和6年7月10日（水）～
参加申込書の受付	令和6年7月16日（火）～ 令和6年8月2日（金）
応募書類の提出受付	令和6年8月5日（月）～ 令和6年8月23日（金）
民間譲渡先選定委員会 組合管理者による最終決定	令和6年9月中（予定）
選定結果の通知	令和6年10月中（予定）
譲渡に係る議決	令和6年12月議会（予定）
業務引継ぎに関する協定書の締結	令和7年3月
業務引継ぎ	令和7年度中
民間譲渡に係る運営に関する覚書、 公有財産関係契約の締結 譲渡代金の納付	令和7年度中
譲渡先法人による運営開始	令和8年4月1日

8. 応募手続き等

(1) 応募に必要な書類及び参加申込書の受付

応募に係る様式等については、組合ホームページに掲載します。

また、参加資格の事前確認を行うため、施設譲渡募集参加申込書（様式6）に登記事項証明書などの関係書類を添えて受付場所へ持参（提出）してください。書類の提出について、郵送を希望される場合は、事前に連絡ください。

受付期間は、令和6年7月16日（火）から令和6年8月2日（金）まで（土・日曜日、祝日を除く平日の午前9時から午後5時まで。正午から午後1時までを除く）。

(2) 公募説明会・現地見学会

日時：令和6年6月21日（金）14：00～（1時間程度）

場所：特別養護老人ホーム広洋苑（由利本荘市岩城内道川字上山134）

説明会終了後、施設の現地見学会を行います。

説明会に参加する法人は、6月20日（木）17：00までに公募説明会参加申込書（様式7）を担当窓口までメール等で提出してください。

参加人数は各応募団体で3名以内とし、当日は本募集要項一式を持参すること。

(3) 質問の受付・回答

募集要項等の内容に関する質問を、次のとおり受け付けます。

- ①受付期間 令和6年6月24日（月）から令和6年7月3日（水）まで
- ②受付方法 質問書（様式8）を担当窓口まで、メール又はFAXにて提出してください。提出後は、確認の電話を入れてください。
- ③回答方法 質問に対する回答は、令和6年7月10日（水）以降、ホームページに一括して掲載します。

(4) 応募の受付

提出書類については、応募書類一覧（別紙1）を参照してください。

①応募の受付期間及び受付方法

令和6年8月5日（月）から令和6年8月23日（金）まで（土・日曜日、祝日を除く平日の午前9時から午後5時まで。正午から午後1時までを除く）とし、受付場所へ持参（提出）してください。

※応募書類の提出について、郵送を希望される場合は、事前に連絡ください。

②提出部数

提出書類は正本1部、副本（写し）6部とします。

なお、組合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。

9. 応募に係る留意事項

(1) 接触の禁止

譲渡先法人の選定を行う、本荘由利広域市町村圏組合の社会福祉施設の民間譲渡先選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員、審査事務に従事する組合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。

(2) 応募書類の変更等の禁止

提出した応募書類の内容の変更、書類の追加はできません。ただし、選定委員会が認めた場合はこの限りではありません。

(3) 虚偽の記載をした場合の失格

応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

(4) 応募書類の取扱い

応募書類は理由の如何を問わず返却いたしません。

(5) 応募に関する経費負担

応募に関して必要となる経費は、すべて応募法人の負担となります。

10. 選定方法

(1) 選定方法

外部有識者等により構成された選定委員会において、応募法人から提出された事業計画書等の提案内容に基づき譲渡先予定者の審査を行い、決定は、書類審査及び面接審査の結果を総合的に評価し、点数が最も高い者を譲渡先予定者として選定し、組合管理者が決定します。

また、2番目に点数が高い者を次点とし、第一順位の者が譲渡先予定者としての資格を取り消された場合、第二順位の者が譲渡を受けるかについて組合と協議を行い、組合管理者が決定します。

(2) 審査方法

選定基準及び配点（別紙2）に基づき審査を行います。

(3) プレゼンテーションの実施

令和6年9月に開催予定の選定委員会の中で、提案内容のプレゼンテーションを実施します。詳細については別途調整後、応募法人へお知らせします。

(4) 選定結果の通知及び公表

選定結果については、応募法人に通知します。

また、選定結果（応募法人名、譲渡先予定者の概要、譲渡先予定者として選定された法人の主な提案内容、審査結果等）は、組合のホームページ等で公表します。

1 1. 組合議会における議決

施設の譲渡については組合議会の議決を要するため、これに係る議案を令和6年第2回組合議会定例会（12月開会予定）に提出を予定しています。

1 2. 協定書、契約書の締結

(1) 業務引継ぎに関する協定書等の締結

組合議会における議決承認後に、業務引継ぎに関する協定書を締結し、譲渡の前年度に、特別養護老人ホーム広洋苑の譲渡に係る基本協定書を締結します。

(2) 公有財産関係契約書の締結

譲渡の前年度に、土地については公有財産（土地）貸付契約書を、建物については公有財産売買契約書を締結します。

1 3. 参考資料

(1) 応募書類一覧（別紙1）

(2) 選定基準及び配点（別紙2）

1 4. 担当窓口・応募書類受付場所

〒015-0871

由利本荘市尾崎17 本荘由利広域行政センター2階
本荘由利広域市町村圏組合 事務局総務課

電話 0184-23-2019

FAX 0184-23-4022

E-mail hyk-jimu@chokai.ne.jp

URL www.chokai.ne.jp/honyuko/ ※組合ホームページ

