

「(仮称)新・松寿荘 / 新・永寿園 福祉複合センター」
建設運営法人募集要項

平成 23 年 4 月

箕面市

目次

- 1 公募の趣旨
- 2 整備する施設の内容
- 3 開設年月日及び竣工期限
- 4 対象敷地
- 5 費用の負担、リスク分担等
- 6 特別提案
- 7 応募者資格
- 8 応募手続き
- 9 選定手続き
- 10 選定後の手続き等
- 11 議決が得られない場合の措置
- 12 事業の継続が困難となった場合等の措置
- 13 その他
- 14 全体スケジュール

1 公募の趣旨

箕面市では、箕面市立老人福祉センター「松寿荘」(昭和48年開設。箕面市稲六丁目)及び豊中市箕面市養護老人ホーム「永寿園」(昭和38年開設。箕面市白島三丁目)を市内の別の敷地(市有地)に移転・新設し、子育て支援機能を付加して多世代交流の場の創出を図るため、これらの施設(以下「福祉複合センター」という。)を一体的に建設し、運営する社会福祉法人(以下「事業者」という。)を募集する。

なお、詳細は「業務要求水準書」による。

2 整備する施設の内容

(1)「箕面市立多世代交流センター」(以下「多世代交流センター」という。)

設置目的

現在の市立老人福祉センター「松寿荘」が担っている高齢者の健康づくり・生きがいづくり・仲間づくりの機能を維持するとともに、子育て支援センター(ひろば型)を併設して地域の子育てを支援し、高齢者から子どもまで世代を超えたふれあいの場を提供することを目的とする。

整備する施設の内容

- ア．現在の市立老人福祉センター「松寿荘」の機能を維持するとともに、子育て支援センター(ひろば型)の機能を付加する。
- イ．施設規模は、2,500～3,000㎡程度とする。(ゲートボール場・ペタンク場を除く。)
- ウ．多世代交流センターは事業者が整備し、竣工後、市が買い取る。

実施する事業の内容

ア．高齢者福祉機能「松寿荘」事業

市内在住の60才以上の高齢者を対象に、主催教室・主催事業の実施、高齢者のグループ活動の支援等を行う。

イ．子育て支援機能「おひさま」事業

市内在住の概ね3才未満の児童とその保護者(以下「子育て親子」という。)を対象に、子育て親子の交流、子育てに関する相談の実施、子育てに関する情報の提供等を行う。

ウ．多世代交流の場の創出

子どもから高齢者まで、多世代の交流を促す催事等を行う。

エ．自主事業

上記アからウまでのほか、高齢者の福祉又は地域の子育ての支援に資する事業、または多世代交流に資する事業を実施することができる。

オ．貸し館事業

「松寿荘」事業・「おひさま」事業の実施時間以外は、施設を地域住民等に貸し出す。

管理運営の方法

市は、多世代交流センターの設置目的の達成、サービスの向上及び施設の効果的・

効率的な管理運営を図るため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者制度を導入することとし、事業者は、指定管理者の指定を受けて、多世代交流センターの管理運営を行う。（指定管理者としての指定は、箕面市議会の議決を得て行う。）

指定期間

指定期間は、平成 25 年 4 月 1 日から 10 年間とする。（指定期間満了後は、原則として更新するものとする。）

開館時間及び休館日は、市長の承認を得て指定管理者が定める。

利用の許可、利用の制限、入館の制限及び利用の許可の取り消し等は、箕面市立多世代交流センター条例（平成 23 年箕面市条例第 19 号）に基づき、公平かつ公正に行う。

利用料金

ア．事業の実施に伴う収入は、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に規定する利用料金として、指定管理者の収入になる。（ただし、「松寿荘」事業・「おひさま」事業は、無料とする。）

イ．利用料金は、あらかじめ市長の承認を得て、指定管理者が定める。

ウ．利用料金の減額又は免除は、箕面市立多世代交流センター条例に基づき、公平かつ公正に行う。

指定管理委託料

市は、多世代交流センターの管理運営に要する費用として、指定管理者に指定管理委託料を支払う。指定管理委託料は、おおむね 3 年をめぐりに見直すものとする。

自主事業収入

指定管理者が行う自主事業で得た収入は、指定管理者の収入となる。

（２）「民間養護老人ホーム」

整備する施設の内容

ア．老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 20 条の 4 に定める「養護老人ホーム」として整備する。

イ．入所定員は 50 名とし、個室で整備する。

ウ．民間養護老人ホームは事業者が整備し、市は建設費の一部に補助金を交付する。

管理運営の方法

時代に対応した施設・サービスの提供と効率的運営を図るため、民間の技術的・経営的ノウハウを活用して、事業者が民間養護老人ホームの管理運営を行う。

箕面市民のセーフティネット

ア．現在の永寿園の入所者（箕面市措置対象者に限る。）を全員引き継ぐこと。

イ．箕面市が措置する入所者の優先受け入れに配慮すること。

ウ．箕面市内唯一の養護老人ホームとして、箕面市のセーフティネットの確保策について、事業計画書で提案すること。

その他

ア．入所者の介護ニーズに対応するため、介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 11 項及び第 8 条の 2 第 11 項に規定する（介護予防）特定施設入居者生活介

護の指定を受けること。

イ．施設の整備、管理運営に当たっては、老人福祉法、介護保険法その他の関係法令及び「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準」(昭和41年厚生省令第19号)等を遵守すること。

(3) その他留意事項

複合施設として一体的かつ効果的・効率的な施設の整備、管理運営を行うこと。

それぞれの施設間の連携・交流に配慮した施設の整備、管理運営を行うこと。

民間のノウハウを活用した、創意工夫に富んだサービス提供を行うこと。

施設の整備、管理運営に当たり、大阪府、市その他の関係機関等と円滑な協議に努め、その指導に従うこと。

3 開設年月日及び竣工期限

(1) 開設年月日

平成25年4月1日

(開設までに、老人福祉法、介護保険法その他の関係法令に基づく事業開始届、事業者指定等の手続きを完了していることが必要。)

(2) 竣工期限

平成25年2月1日(予定)

4 対象敷地

(1) 敷地条件

所在地	箕面市稲六丁目713(雑種地)、709(山林) (旧箕面市立第一清掃工場の跡地(昭和41年稼働、平成4年解体))
敷地面積	10,157.24㎡ (ただし、開発申請面積については、市と別途協議すること。)
用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域 建ぺい率60%、容積率200%
高度地区	第三種高度地区、第四種高度地区
防火地域	指定無し
地区計画 建築協定	区域外
砂防指定区域	区域外
宅地造成区域	区域内
所有者	箕面市(事業者に貸与する。)

その他、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の関係法令に基づく制限を遵守すること。

(2) 貸与条件

貸与期間は、30年とする。ただし、施設の運営状況が良好であると認められる場合においては、これを更新する。

敷地は、無償で貸与する。(ただし、「6 特別提案」として新たな施設・事業の併設を提案する場合は、当該併設部分に係る建物延床面積割合に応じ有償で貸与する。)市の承諾を得ずに、借地権を譲渡若しくは貸与し、又は担保の目的とすることはできない。

5 費用の負担、リスク分担等

(1) 事業者の負担

事業者は、多世代交流センターを市に引き渡すまでの間の施設の整備、維持管理に要する費用を負担する。

事業者は、民間養護老人ホームに係る施設の整備、施設開設後の管理運営に要する全ての費用を負担する。

事業者は、駐車場・緑地等のその他の施設に係る維持管理費について、建物の延床面積の面積按分に応じて負担する。

(2) 市の負担

市は、多世代交流センター部分について、竣工後に買い取る。

市は、多世代交流センターの管理運営に要する費用について、指定管理者(事業者)に指定管理委託料を支払う。

市は、民間養護老人ホームの建設費の一部について、補助金を交付する。

市は、駐車場・緑地等のその他の施設に係る維持管理費について、建物の延床面積の面積按分に応じて負担する。

(3) 補助金等

事業者は、民間養護老人ホームの整備については、原則として「大阪府老人福祉施設等整備費補助金」を申請し、その確保に努めること。

大阪府・市の補助金の交付申請等に当たっては、大阪府・市の指示に従い、協議調整を行うこと。

(4) リスク分担表

本事業の実施に係る市と事業者のリスク分担の基本的な考え方は、別紙「リスク分担表」のとおりとする。

なお、詳細は協定書の締結を行う際に定める。

6 特別提案

市から提示した基本条件のほか、民間のノウハウと自由な発想を活かし、サービスの向上や施設・設備等の充実、コスト削減等に向けた創意工夫にあふれる「特別提案」を受け付ける。（特別提案は、選定の際の加算項目となる。）

7 応募者資格

（１）応募者資格

大阪府内で、養護老人ホーム又は特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設又は地域密着型介護老人福祉施設）を現に２年以上運営している社会福祉法人で、大阪府の定める「社会福祉法人に係る審査基準」を満たす経営基盤を有しているものとする。

（２）応募制限（欠格事項）

地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、市の一般競争入札の参加停止、指名停止等の措置を受けていないこと。

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同条第 6 号に規定する暴力団員が経営する法人、暴力団員が実質的に経営を支配する法人若しくはこれらに準ずるもの（それらの利益となる活動を行うもの）でないこと。

公租公課を滞納していないこと。

会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更正又は再生手続きをしていないこと。

地方自治法第 244 条の 2 第 1 項に基づき、本市又は他の地方公共団体から指定管理者の指定を取り消され、又はその取り消しの日から 3 年を経過していないものでないこと。

介護保険法第 70 条第 2 項及び第 115 条の 2 第 2 項に該当しないこと。

8 応募手続き

（１）募集要項等の配布

配布期間：平成 23 年 4 月 4 日（月）～ 4 月 8 日（金）

午前 8 時 45 分から午後 5 時 15 分まで

配布場所：箕面市健康福祉部高齢福祉課（箕面市立総合保健福祉センター内）

〒562-0014 箕面市萱野 5 - 8 - 1

TEL 072（727）9505

FAX 072（727）3539

e-mail：kaigo@maple.city.minoh.lg.jp

市ホームページ（<http://www.city.minoh.lg.jp/>）でもダウンロードできる。

（ただし、現況平面図等の参考資料を除く。）

(2) 応募説明会の開催

日時：平成 23 年 4 月 11 日 (月) 午後 1 時から (概ね 2 時間程度)

参加を希望する事業者は、「応募説明会参加申込書」(様式 10) を、平成 23 年 4 月 11 日 (月) 午前 10 時までに、箕面市健康福祉部高齢福祉課まで e-mail 又は F A X で提出すること。

場所：箕面市立総合保健福祉センター 2 階大会議室

応募説明会の後、同日の午後 5 時まで対象敷地を開放するので、応募者は適宜現地を確認すること。(当日以外は、敷地内には入れない。)

(3) 質問・回答

質問受付期間：平成 23 年 4 月 4 日 (月) ~ 4 月 15 日 (金) 午後 5 時まで

「質問書」(様式 11) を、箕面市健康福祉部高齢福祉課まで e-mail 又は F A X で提出すること。

質問回答：平成 23 年 4 月 22 日 (金) (予定)

市ホームページに公開する。

(4) 応募書類の提出等

提出期間：平成 23 年 4 月 28 日 (木) ・ 5 月 2 日 (月)

午前 8 時 45 分から午後 5 時 15 分まで

提出方法：事前に連絡の上、次の提出書類を箕面市健康福祉部高齢福祉課へ持参すること。(郵送不可)

(5) 提出書類 (原則として A 4 版で、紙ベースで提出)

次の書類 (正本 1 部 ・ 副本 10 部) を提出すること。

応募申込書 (様式 1)

誓約書 (様式 2)

法人に関する資料

ア．定款

イ．法人登記履行事項全部証明書 (法人商業登記簿謄本)

ウ．法人の印鑑登録証明

エ．法人の概要、運営実績等 (様式 3)

オ．役員名簿 (様式 4)

カ．直近 3 年間 (平成 19 年度 ~ 平成 21 年度) の決算書類

(事業報告書、財産目録、決算書及び決算書附属明細書、貸借対照表)

キ．平成 22 年度及び平成 23 年度の収支予算書、事業計画書

開設までのスケジュール

施設の整備に関する書類 (A 3 サイズで合計 10 枚程度に納めること (複数の項目を 1 枚にまとめて可) 。着色可能。)

ア．建築概要

イ．計画コンセプト

- ・設計上のコンセプトのほか、敷地内の各施設に一体感をもたせた計画（造成を含む。）シックハウス、バリアフリー、省エネルギー、リサイクル、景観・環境への配慮、耐震等の災害対策、周辺住環境との調和などの考え方についても記載すること。
- ・多世代交流センターと他の施設との管理区分（特に電気・機械設備）を明確にする手法についても記載すること。

ウ．面積表（施設ごとの専有部分・共有部分を明確に区分すること）

エ．仕上表

オ．配置図（造成・外構計画を含む。S:1/500）

カ．各階平面図（S:1/400）

キ．立面図（2面以上。S:1/400）

ク．断面図（S:1/400）

ケ．パース又は模型

施設の運営に関する書類

ア．施設の整備に関する資金計画書（様式5）

イ．開設後10年間の収支シミュレーション

（各年度の事業活動収支計算書及び資金収支計算書）

ウ．金額提案書（様式6）

エ．職員配置（採用）計画書（様式7）

オ．事業計画書（様式8）

- ・基本的事項
- ・多世代交流センターに関する事業計画書
- ・民間養護老人ホームに関する事業計画書

カ．特別提案書（様式9）

（6）失格事由

提出書類が次の又はに、応募者が次の～のいずれかに該当する場合は、失格とする。

所定の期間内に提出書類の全部が提出されていなかった場合

提出書類に虚偽の記載が判明した場合

審査の公平性に影響を与える行為があった場合

同一と認められる法人から複数の提案があった場合

本募集要項に違反すると認められる行為があった場合

応募者及びその関係者が本件提案について、選定委員会委員や本市職員に対し個別に接触する行為があった場合

応募者が破産又は倒産した場合

その他選定委員会において、失格と認める場合

(7) 応募に当たっての留意事項

関係法令・基準・通知等を承知の上で応募すること。

提出期限後の書類の追加提出、差し替え等は受け付けられない。なお、必要に応じ、追加資料の提出を求めることがある。

応募要件等を満たしていないと認められる場合は、審査は行わない。

応募書類の提出後、辞退する場合は、「辞退届」(様式 12)で行うこと。

提出された書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、事業者の選定結果等の公表で必要な場合には、提出された書類の内容を、市は、無償で利用できるものとする。

なお、提出された書類については、理由の如何にかかわらず返却しない。

応募書類の内容に含まれている特許権、意匠権等日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法等を用いた結果により生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負う。事業計画書等の内容に含まれた管理運営方法等が特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている場合で、それを使用した結果生じた責任は、応募者が負う。

応募書類は日本語、単位はメートル法を使用し、平面図における所要部屋面積等については内法及び建築基準法上の面積での併記とする。

応募書類の作成その他応募に要する費用は、応募者の負担とする。失格又は落選による応募者の費用の補償その他一切の賠償は、市は行わない。

本市が提供する資料は、応募に関わる検討以外の目的で使用してはならない。また、検討の目的の範囲内であっても、本市の了承を得ることなく第三者に対してこれを使用、または内容を提示してはならない。

提出された書類は、箕面市情報公開条例(平成 17 年箕面市条例第 2 号)の規定により公開することがある。

9 選定手続き

(1) 選定委員会の設置

市が設置する民間有識者を含む「(仮称)新・松寿荘 / 新・永寿園 福祉複合センター建設運営法人選定委員会」(以下「選定委員会」という。)において、提出された書類及びプロポーザルコンペによる審査を行い、事業者候補者及び次点者を選定する。

(2) プロポーザルコンペ(5 月中旬)

プロポーザルコンペは、プレゼンテーション及びヒアリング方式により行う。プロポーザルコンペの日時、場所、方法等は、別途通知する。

なお、応募者が運営する養護老人ホーム又は特別養護老人ホームの見学を実施することがある。

(3) 選定基準

提案金額に関する評価

団体そのもの・施設管理共通事項に関する評価

ア．法人そのものに関すること（経営基盤、業務実績など）

イ．施設の管理運営に関すること

（収支計画、職員配置計画、危機管理体制、個人情報保護、苦情処理体制、施設間の連携、地域との連携・交流、施設の維持管理など）

提案内容に関する評価

ア．施設計画に関すること（造成計画、建築計画、動線計画、外構計画、景観など）

イ．事業の提案内容に関すること

（事業の効果的な実施の方法、サービスの向上策など）

ウ．特別提案

(4) 選定の取り扱い

選定委員会は、非公開で実施する。

応募者が1団体であっても選定委員会で審査し、適否を判断する。

事業者候補者が辞退又は欠格となった場合は、次点者を事業者候補者とすることがある。

選定結果は書面で通知する。

選定委員会の審査結果、事業者候補者の名称、選定委員会の議事録等の選定結果は、市ホームページで公表する。

1 0 選定後の手続き等

(1) 基本協定書・指定管理協定書の締結

事業者候補者として選定後、市と事業者との間で、（仮）基本協定書・（仮）指定管理協定書を締結する。（5月下旬）

指定管理者の指定に係る箕面市議会の議決後、（本）基本協定書・（本）指定管理協定書を締結する。（6月下旬）

(2) 指定管理者の指定

事業者候補者として選定し、箕面市議会の議決後、多世代交流センターの指定管理者として指定する。（6月下旬）

(3) 土地賃貸借契約の締結

（本）基本協定書の締結後、市と事業者との間で、土地賃貸借契約を締結する。

(4) 建物買い取り予約契約の締結

事業者候補者として選定後、市と事業者との間で、建物買い取り予約契約を締結する。（5月下旬）

建物買い取り予約契約は、建物買い取り予約に係る債務負担行為の設定に係る箕面市議会の議決後、効力を有する。（6月下旬）

1 1 議決が得られない場合の措置

事業者候補者の選定後、多世代交流センターに係る指定管理者の指定及び建物買い取り予約に係る債務負担行為の設定について、箕面市議会で否決されたときは、それまでに事業者が要した費用の補償その他一切の賠償は、市は行わない。

1 2 事業の継続が困難となった場合等の措置

- (1) 事業者候補者が、正当な理由なくして協定書・契約書の締結に応じない場合は、箕面市議会の議決を得て多世代交流センターの指定管理者として指定した後においても、市は、指定管理者の指定を取り消すとともに、協定書・契約書を解除することができる。
- (2) 市は、多世代交流センターの指定管理期間中に、指定管理業務の良好な管理状況を確保するため、その管理業務及び経理状況について報告を求めるとともに、実地調査を行う。指定管理業務が適正に行われていないと判断した場合は、市は、期限を定め改善等必要な指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求める。
- (3) 事業者は、福祉複合センターの適正な施設管理の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には、速やかに市に報告しなければならない。
- (4) 事業者の責めに負うべき事由により、福祉複合センターの適正な施設管理が困難となった場合又はそのおそれがあると認められる場合は、市は、事業者に対して改善勧告等必要な指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができる。
- (5) 上記(2)(4)の場合において、事業者が当該期間内に改善することができなかった場合等には、市は、多世代交流センターの指定管理者の指定の取り消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命ずるとともに、協定書・契約書を解除することができる。
- (6) 事業者が市の指示に従わないとき及び事業者の財務状況が著しく悪化する等福祉複合センターの適正な施設管理の継続が困難と認められるときは、市は、多世代交流センターの指定管理者の指定の取り消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命ずるとともに、協定書・契約書を解除することができる。
- (7) 上記(1)(5)(6)の場合において、事業者に生じた損害に対して、市は一切その責を負わない。また、市に生じた損害は、事業者が賠償するものとする。
- (8) 市又は事業者の責めに帰することができない事由により福祉複合センターの適正な施設管理の継続が困難となった場合には、市と事業者は業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合は、市又は事業者は、指定管理者の指定の取り消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又は協定書・契約書を解除することができる。
- (9) 事業者は、指定管理者の指定を取り消された場合及び協定書・契約書が解除された場合は、次に施設の業務を行う事業者及び指定管理者又は市に対し、円滑かつ支障なく施設の業務を行うことができるよう、引き継ぎ等の必要な対応を行うこと。

1 3 その他

- (1) 施設の整備、開設に向けた大阪府、市その他の関係機関等並びに地域住民等との協議は誠実に対応するとともに、協議に要する費用は、全て事業者の負担とする。
- (2) 事業者候補者の選定後の基本協定書、指定管理協定書、土地賃貸借契約書、建物買い取り予約契約書の締結に要する費用は、事業者の負担とする。
- (3) 福祉複合センターの管理運営にあたり、利用者、入所者その他の第三者に損害を生じた場合の損害賠償額を担保するため、損害保険に必ず加入するとともに、火災等における損害を担保するため、火災保険・地震保険等に必ず加入すること。
- (4) 事業者は、多世代交流センターの運営については開設の1ヶ月以上前から、民間養護老人ホームの運営については開設の2ヶ月以上前から、引き継ぎ準備の打ち合わせ等を行い、円滑な引き継ぎを実施すること。
- (5) 事業者は、施設の整備及び管理運営に当たり、大阪府、市その他の関係機関等並びに地域住民等との円滑な協議に努めること。
- (6) 市が、社会資本整備総合交付金の交付を受けるために国に申請を行うに当たり必要な図書等について、事業者は市と共同して作成すること。
- (7) 本要項に記載のない事項については、事業者の選定後、協議の上で定める。

1 4 全体スケジュール

(1) 公募スケジュール

平成23年4月4日～4月8日	募集要項等の配布
平成23年4月28日・5月2日	応募書類の提出
平成23年5月中旬	選定委員会の開催（プロポーザルコンペ等）
平成23年5月下旬	事業者候補者の決定
	（仮）基本協定書・（仮）指定管理協定書の締結
平成23年6月下旬	指定管理者の指定に係る箕面市議会の議決
	（本）基本協定書・（本）指定管理協定書・土地賃貸借契約書・建物買い取り予約契約書の締結

(2) 施設の整備、管理運営スケジュール

平成23年6月下旬 ～平成25年3月まで	施設の設計・建設 施設開設準備
平成25年4月	施設の開設
平成25年4月～	施設の運営、維持管理
平成35年3月	多世代交流センターに係る指定管理者の指定期間の満了。（原則として更新する。）
平成55年3月	敷地の貸与期間の満了。（原則として更新する。）

担当：箕面市健康福祉部高齢福祉課

〒562-0014 箕面市萱野五丁目 8 - 1

TEL 0 7 2 (7 2 7) 9 5 0 5

FAX 0 7 2 (7 2 7) 3 5 3 9