

川崎市福祉センター跡地活用施設における
特別養護老人ホーム、障害者支援（入所）施設
設置運営法人募集要項

平成28年2月

川崎市

【目次】

はじめに	P 1
第 1 章 川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業の概要.....	P 2
1 跡地活用施設の基本目標.....	P 2
2 跡地活用施設に導入する施設・機能及び取組.....	P 2
3 民間施設・機能	P 4
(1) 特別養護老人ホーム.....	P 4
(2) 障害者入所施設	P 5
4 事業スキーム	P 7
5 建築計画	P 8
(1) 計画地	P 8
(2) 立地状況と周辺行政機能立地.....	P 8
(3) 施設概要	P 9
(4) 法令上の制限と建築可能範囲.....	P10
第 2 章 民間施設・機能(特別養護老人ホーム及び障害者入所施設)を設置運営する	
法人募集	P14
1 目的	P14
2 募集の日程	P14
3 応募資格	P15
4 募集に係る主な条件.....	P16
(1) 特別養護老人ホーム.....	P16
(2) 障害者入所施設	P17
(3) 特別養護老人ホーム及び障害者入所施設共通事項.....	P18
(4) その他	P18
5 土地及び建築関係	P19
(1) 土地	P19
(2) 建築	P19
6 一括買取	P20
(1) 設置運営法人が一括買取する床面積のモデル計算例.....	P20
(2) 補助金等について.....	P21
7 応募申込方法	P23
(1) 応募に必要な書類.....	P23
(2) 申込みに際しての注意事項.....	P26
(3) 応募の取消	P26
8 設置・運営法人の選定方法.....	P27
(1) 提案の審査	P27
(2) 選定基準	P27
(3) 選定及び通知等	P29
(4) 選定、決定の取消.....	P29
(5) 基本協定書	P29
9 留意事項	P30
10 募集以降の流れ.....	P31

はじめに

川崎市は、児童、高齢者、障害(児)者等の幅広い層の人たちが利用できる総合福祉施設として、昭和49年7月に川崎市福祉センターを開設し、地域の福祉活動の拠点として多くの方々にご利用いただきましたが、建設から約35年が経過した平成21年頃には、施設の老朽化が顕著になり、また、大規模地震時に倒壊又は崩壊する危険性がある施設と診断され、耐震上の課題がありました。

こうした背景のもと、平成21年3月に「川崎市福祉センター再編整備基本方針」を、また、平成22年3月に「川崎市福祉センター再編整備基本計画」を策定し、川崎市福祉センターの跡地を活用した施設(以下「跡地活用施設」という。)については、将来的な様々な福祉需要等に対応するため、「福祉ゾーン」としての活用を図ることとし、複合施設として中長期的な視点で新たな施設・機能の導入に向けた検討を行い、整備実施時期における施策動向、他に導入する施設・機能、民間活力の活用等も視野に入れ、現実的な整備手法等を含めた具体的な「跡地活用施設整備基本計画」を平成25年度までを目途に策定することとし、整備を進めることとしました。

その後、将来的な福祉需要、川崎市の関連施策の状況等について関係部署による検討を行いながら分析・整理するとともに、市民の方々、関係機関・団体からのご意見を参考として、平成26年3月に「川崎市福祉センター跡地活用施設整備基本計画」(以下、「基本計画」という。)を策定し、整跡地活用施設整備に向けて進めてきました。

一方、並行して、川崎市南部地域における障害者支援(入所)施設(以下「障害者入所施設」という。)の整備等、様々な課題について検討してきたこともあり、そうした経緯を踏まえ、跡地活用施設への障害者入所施設の設置等のため、基本計画を見直し、平成28年1月に基本計画改訂版を策定しました。

基本計画改訂版では、改めて跡地活用施設に導入すべき機能、整備手法、スケジュール等を定めるとともに、跡地活用施設の基本目標を高齢者や障害者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らし続けることができる地域社会の実現を目指して「高齢者や障害者の在宅生活支援の推進」としました。

基本目標を踏まえ、跡地活用施設には、(仮称)南部リハビリテーションセンター、(仮称)福祉総合研修センター、(仮称)ウェルフェアイノベーション連携・推進センターの川崎市の施設・機能と、特別養護老人ホーム、障害者入所施設の民間の施設・機能を導入し、相互に連携を図りながら、高齢者や障害者の在宅生活支援を進め、さらには川崎市の地域包括ケアシステムの構築にも貢献しようとするものです。

この募集要項は、跡地活用施設のうち、民間の施設・機能である「特別養護老人ホーム」と「障害者入所施設」について、効率的、効果的に設置し、安定的に運営を行うことができる法人を募集するため、必要な資格や条件、手続き、施設の概要等の事項を定めたものです。

各法人及び関係者の皆様におかれましては、跡地活用施設の基本目標と同施設における特別養護老人ホームと障害者入所施設の設置運営にご理解のうえ、ご賛同をいただき、積極的なご提案をくださるようお願いいたします。

なお、本要項は、第1章において跡地活用施設整備事業の概要を示し、第2章において「特別養護老人ホーム」と「障害者入所施設」を設置運営する法人募集について定めております。

第1章 川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業の概要

1 跡地活用施設の基本目標

高齢者・障害者の増加を背景に「介護・リハビリテーションニーズの量的な増加や質の多様化」、「核家族化や介護者の高齢化による家庭での介護力の低下」、「介護・リハビリテーションニーズに対応する福祉人材不足」といった福祉を取り巻く状況等を踏まえ、今後さらに在宅生活を支援する取組みが重要です。

そうした中において、川崎市では「第6期計画川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」や「第4次かわさきノーマライゼーションプラン」などの福祉関連の各個別計画に基づき取組みを進めていますが、跡地活用施設では、それらの計画の上位概念として位置付けられる『川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン』の基本理念を踏まえ、高齢者や障害者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らし続けることができる地域社会の実現を目指して、「高齢者や障害者の在宅生活支援の推進」を基本目標としています。

2 跡地活用施設に導入する施設・機能及び取組

跡地活用施設に導入する施設・機能は、「市施設・機能」と、「民間施設・機能」の2種類に分けられます。

市施設・機能には、(仮称)南部リハビリテーションセンターを整備し、障害者更生相談所と精神保健福祉センターの機能、在宅支援等の機能、日中活動や就労に関する機能、ひきこもりや発達障害等に対する専門性が高い相談機能等が有機的な関係性を持ち、質の高い支援体制を構築するとともに、ウェルフェアイノベーション、福祉人材の育成等の観点から、(仮称)ウェルフェアイノベーション連携・推進センター及び(仮称)福祉総合研修センターを整備し、跡地活用施設利用者やその家族にとっても有益となる福祉製品の開発や福祉人材の確保・育成等を行います。

民間施設・機能には、高齢者支援施設（以下「特別養護老人ホーム」という。）と障害者支援施設（以下「障害者入所施設」という。）を整備するとともに、短期入所、訪問介護・訪問看護、定期巡回や生活介護、自立訓練等のサービス提供にも取り組むものです。

そして、これらの機能等は、相互に連携を図り、質の高いサービスを提供していくとともに、区役所、地域包括支援センター、障害者相談支援センター、地域療育センター、医療機関や、在宅医療、地域の相談支援機関等のサービスを提供する地域資源と相互に連携を図りながら、川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョンを踏まえ、増大かつ多様化するケアニーズに的確に対応し、高齢者や障害者の在宅生活支援を推進する取組みを進めていきます。

なお、今回は、民間施設・機能を設置運営する社会福祉法人について、募集を行うものです。(第2章参照)

《導入施設・機能一覧》

導入予定施設・機能		運営形態	事業者の選定等
市 施 設 ・ 機 能	(仮称) 南部リハビリテーションセンター ※障害者更生相談所と精神保健福祉センターを統合	直営	【整備事業者】 ・平成28年度に入札を実施予定 【運営】 ・指定管理者は川崎市が別途募集予定 また、発達相談支援センター及びひきこもり地域支援センターについては、委託する予定 なお、南部就労援助センターの運営法人には補助を行う予定
	①在宅支援室	指定管理者	
	②日中活動センター	指定管理者	
	③発達相談支援センター	委託	
	④ひきこもり地域支援センター	委託	
	⑤南部就労援助センター	補助	
	(仮称) 福祉総合研修センター	指定管理者	
	(仮称) ウェルフェアイノベーション連携・推進センター	委託	
民 間 施 設 ・ 機 能	防災集中備蓄倉庫	直営	【施設整備・維持管理・運営】 ・社会福祉法人を対象とし、今回募集
	●特別養護老人ホーム ・定員 120 名程度 ・短期入所生活介護（特別養護老人ホーム定員の 10%以上、特別養護老人ホームと合わせて 140 名以内） ・看護小規模多機能型居宅介護（定員 29 人） ・定期巡回・随時対応型訪問介護看護（地域連携型による運営可） ・地域交流スペース	民設民営	
民 間 施 設 ・ 機 能	●障害者入所施設 ・施設入所支援（定員 47 人） ・宿泊型自立訓練（定員 20 人） ・生活介護（定員 47 人） ・自立訓練（定員 20 人） ・短期入所（定員 20 人） ・体験宿泊支援（定員 2 人）	民設民営	【施設整備・維持管理・運営】 ・社会福祉法人を対象とし、今回募集

今回募集部分（第2章参照）

3 民間施設・機能

跡地活用施設における民間施設・機能については、次のとおりです。

なお、市施設・機能については、基本計画改訂版をご覧ください。

(1) 特別養護老人ホーム

◎基本的な考え方

高齢化の進展に伴う中重度の要介護高齢者の増加に対する介護基盤の充実のため、特別養護老人ホームを整備し、併せて、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、看護小規模多機能型居宅介護等の地域に密着したサービスを整備することで、在宅の要介護高齢者や介護をする家族等の支援につなげます。

①特別養護老人ホーム

特に医療的ケアの必要な要介護高齢者、高齢化した障害者の受入れに対応し、常に介護が必要な方を受け入れ、入浴や食事などの日常生活上の支援や、機能訓練、療養上の世話などを提供し、喀痰吸引や経管栄養等の医療的ケアの必要な要介護高齢者の受入等、施設付加機能の強化を図ります。

介護保険制度における「在宅・入所相互利用加算」を活用して入居者が可能な限り在宅復帰できることを念頭に、中重度の要介護高齢者の在宅生活継続に向けた取組として、必要な時だけ特別養護老人ホームを利用して、また在宅に戻る循環の仕組みの導入等について検証を行い、施設・機能の地域展開に向けた取組を進めます。

また、福祉施設へのロボットの導入等、ウェルフェアイノベーション(福祉・介護産業の振興)の推進にも取り組みます。

ア 定員 120名程度

イ 事業内容

- ・日常生活の介護(食事、入浴、排泄)、機能訓練、健康管理、レクリエーション、生活相談、理美容、その他介護保険法(平成9年法律第123号)に基づくサービス

②短期入所生活介護(併設事業所)

利用者が可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、自宅にこもりきりの利用者の孤立感の解消や心身機能の維持回復だけでなく、家族の介護の負担軽減などを目的としたサービスを提供します。

ア 定員 特別養護老人ホーム定員の10%以上

※特別養護老人ホームと短期入所生活介護の定員の合計は140名以内

イ 事業内容

- ・日常生活の介護(食事、入浴、排泄)、機能訓練、健康管理、その他介護保険法に基づくサービス

③看護小規模多機能型居宅介護

要介護者の状態や希望に応じて随時「訪問」や「泊まり」、「通い」に加え、医療的ケアを提供する訪問看護の機能を組み合わせてサービスを提供することで、在宅での生活継続の支援を行います。

ア 定員 29名

イ 事業内容

- ・送迎、食事、入浴、機能訓練、健康管理、レクリエーション、宿泊、その他介護保険法に基づくサービス

④定期巡回・随時対応型訪問介護看護

日中・夜間を通じて、訪問介護と訪問看護の両方を提供し、定期巡回と臨時の対応を行います。

●事業内容

- ・定期巡回サービス(食事、入浴、排泄)、随時対応サービス(サービスの手配)、随時訪問サービス(要請を受け、居宅を訪問し、食事、入浴、排泄等の世話を実施)、訪問看護サービス(居宅を訪問し、療養上の世話、診療の補助を実施)、その他介護保険法に基づくサービス

⑤地域交流スペース

地域包括ケアシステムの構築を見据えてスペースを積極的に地域開放するとともに、特別養護老人ホーム等と連携した跡地活用施設の利用者との交流を支援します。

●事業内容

- ・イベント実施、ギャラリー設置、飲食スペース設置、施設内の連絡・調整、施設の普及啓発

(2) 障害者入所施設

◎基本的な考え方

障害の状況やご家族の高齢化等により、現状では在宅生活の継続が困難な方や、長期入院中の精神障害のある方などを受入れ、生活の場を提供するとともに、地域リハビリテーションセンターにおける評価判定機能や在宅支援機能等と連携しながら、グループホーム等への地域移行に向けた訓練を行う通過型の入所施設をコンセプトとして設置します。

また、入所支援と併せて、地域で暮らしている障害のある方への短期入所サービスや体験宿泊等の地域生活を支えるサービスを提供し、もって障害のある方が、住み慣れた地域や自らの望む場で安心して生活を送ることができるような支援を展開する拠点的な役割を果たしていきます。

①施設入所支援

主として夜間の入浴、排泄、食事等の介護を提供しながら、グループホーム等への地域移行に向けた生活能力の向上のための支援を行います。

ア 定員 47名

イ 事業内容

- ・入浴・排泄・食事等の介護、生活等に関する相談・助言、健康管理、その他障害者総合支援法に基づくサービス

②宿泊型自立訓練

日中サービスである自立訓練(生活訓練)の宿泊型の事業として、日常生活能力を向上するための支援、生活等に関する相談や助言などを行い、定められた期間内に地域生活への移行を目指します。

ア 定員 20名

イ 事業内容

- ・生活訓練、入浴・整容・着替え等の支援、生活等に関する相談・助言、健康管理、その他障害者総合支援法に基づくサービス

③生活介護

常に介護を必要とする方に対して、主に昼間において、入浴・排せつ・食事等の介護、調理・洗濯・掃除等の家事、生活等に関する相談・助言その他の必要な日常生活上の支援、創作的活動・生産活動の機会の提供のほか、身体機能や生活能力の向上のために必要な援助を行います。

ア 定員 47名

イ 事業内容

- ・入浴・排泄・着替え等の介護、洗濯・掃除等の家事、生活等に関する相談・助言、創作活動等の機会の提供、レクリエーション、その他障害者総合支援法に基づくサービス

④自立訓練

一定の期間を定めて提供する日中サービスとして、知的障害または精神障害のある方に対しては、自立した日常生活を営むために必要な訓練、生活等に関する相談および助言を行い、また、身体障害のある方または難病を患っている方などに対しては、理学療法、作業療法その他の必要なリハビリテーション、生活等に関する相談および助言などの支援を行うことにより、在宅における日常生活力の獲得・向上を目指します。

ア 定員 20名

イ 事業内容

- ・生活訓練：入浴・排泄・食事等に関する自立した日常生活を営むために必要な訓練、生活等に関する相談・助言、その他の必要な支援
- ・機能訓練：理学・作業療法その他必要なリハビリテーション、生活等に関する相談・助言、その他必要な支援
- ・その他障害者総合支援法に基づくサービス

⑤短期入所

ご家族の疾病などの理由により一時的に在宅生活が困難になった障害のある方を短期間受入れ、必要な介護等を行うことにより、障害のある方とご家族の地域生活を支援します。

ア 定員 20名

イ 事業内容

- ・入浴・排泄・食事・着替え等の介助、見守りやその他必要な支援、その他障害者総合支援法に基づくサービス

⑥体験宿泊支援

法定の短期入所の利用要件を満たさない精神障害者等が、病院からの地域生活への移行に向けた体験宿泊や、安定した地域生活を継続するために一時的に宿泊することのできるサービスです。

ア 定員 2名

イ 事業内容

- ・川崎市の独自サービス

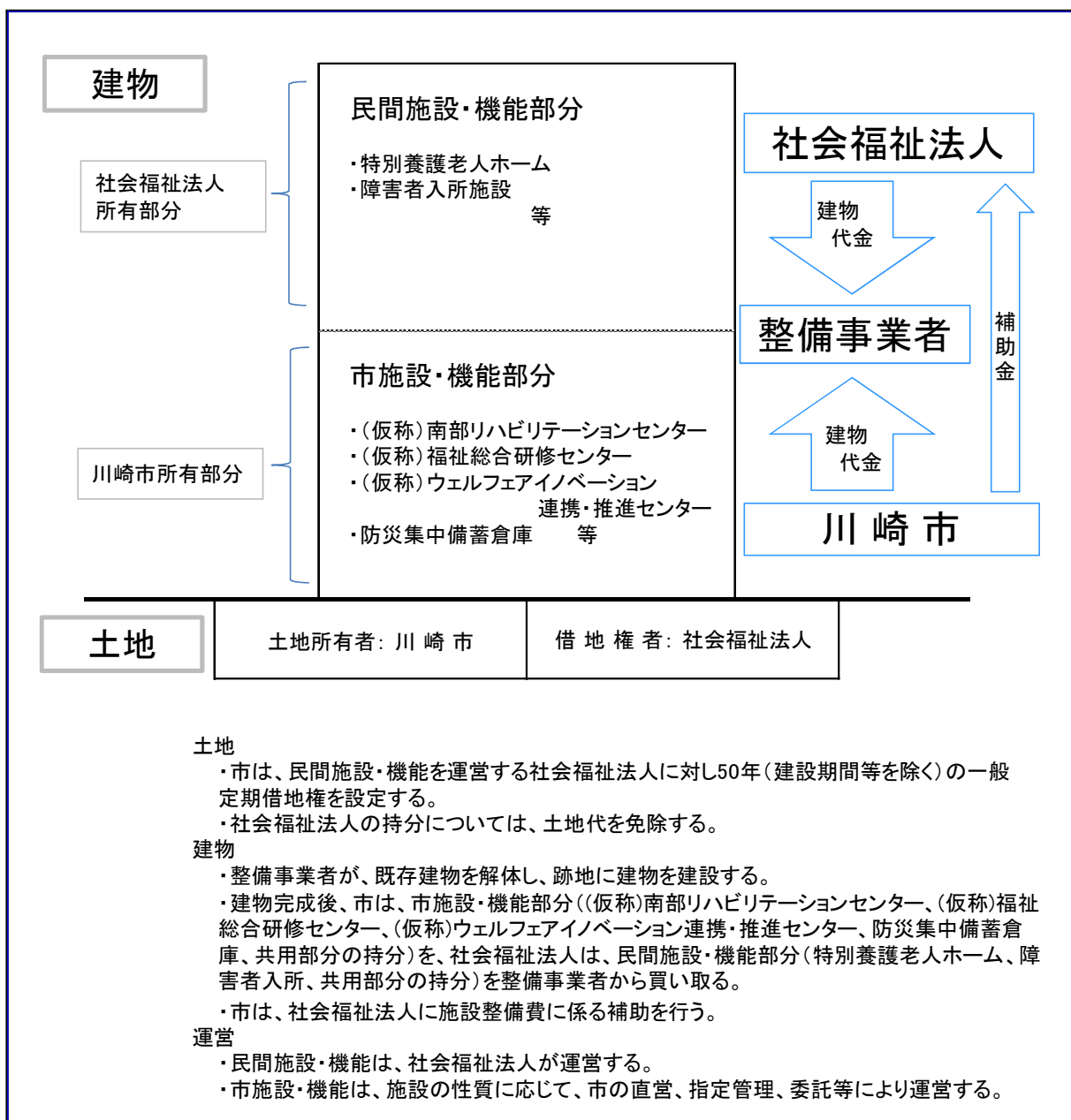
4 事業スキーム

◎整備手法について

民間事業者の資金とノウハウを活用しつつ、効果的に財政負担を縮減するため、民間活用のスキームを採用することを前提にしたうえで、民間施設・機能については、社会福祉法人が運営することが原則であることや、整備スケジュール等を踏まえ、整備事業者が跡地活用施設を建築し、川崎市は市施設・機能部分を、社会福祉法人は民間施設・機能部分を、それぞれ整備事業者から買い取る「一括買取方式」を採用します。

なお、跡地活用施設の建築にあたり民間施設・機能部分の土地については、当該施設・機能を運営する社会福祉法人に対して無償で貸し付けることとします。

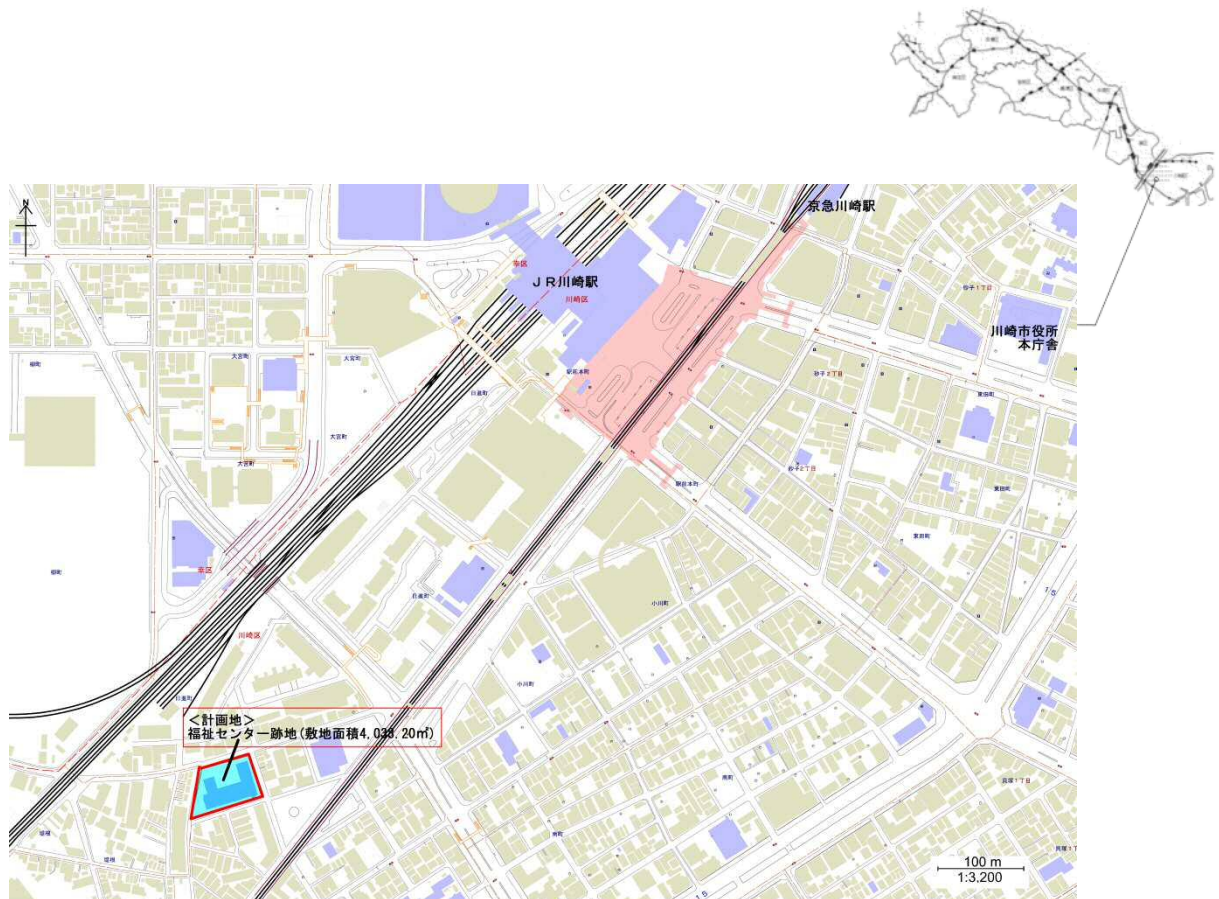
跡地活用施設を運営する事業期間は、50年を想定しているため、社会福祉法人への土地の貸付にあたっては定期借地方式により、50年間の借地権を設定するものとして、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく「一般定期借地権」を採用します。



5 建築計画

(1) 計画地

計画地は川崎区日進町5-1であり、昭和49年に竣工した川崎市福祉センターの跡地です。



(2) 立地状況と周辺行政機能立地

①立地状況

J R川崎駅から1k m圏内、徒歩15分、京急八丁畷駅からも400m徒歩5分という徒歩圏の位置にあり、用途地域は商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)です。

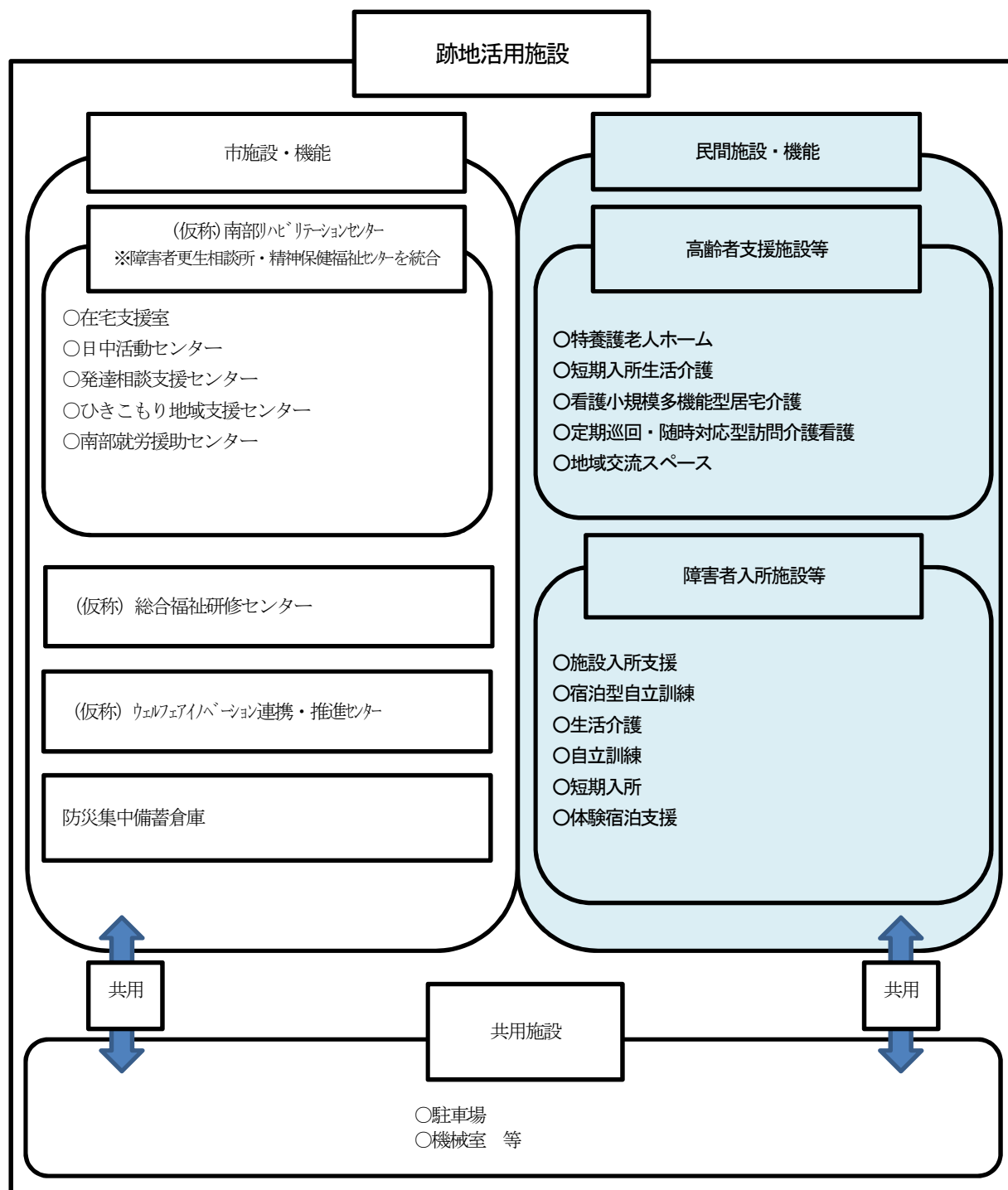
敷地東側は住宅や企業、店舗等が入る高層ビルが林立している一方、敷地西側及び南側には、戸建住宅、簡易宿泊所があります。

②周辺行政機能

500m圏内の川崎市の行政施設・機能は、川崎生活環境事業所、堤根処理センター、堤根余熱利用施設、川崎中学校、川崎小学校、市営住宅、自転車駐輪場等があります。市役所本庁舎から直線距離で1.1k m程度、川崎区役所からも同程度の距離です。

敷地南西側には、「ふれあいプラザかわさき」が隣接しており、かわさき老人福祉・地域交流センター、視覚障害者情報文化センター、わーくす川崎、日進町こども文化センター、公益財団法人川崎市シルバー人材センターで構成されています。

(3) 施設概要

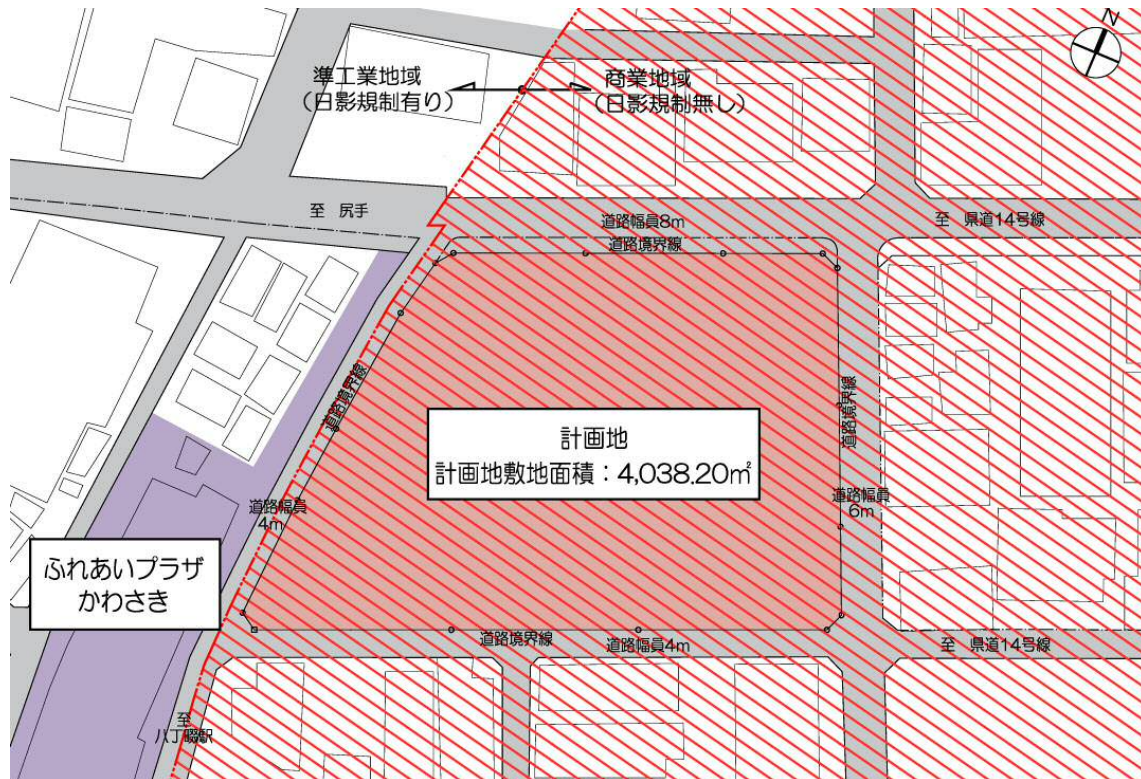


※網掛部分が今回の募集の対象です。(第2章参照)

(4) 法令上の制限と建築可能範囲

跡地活用施設の建築の前提として、考慮した法令による制限や建築可能範囲等については次のとおりです。

①用途地域による建築制限

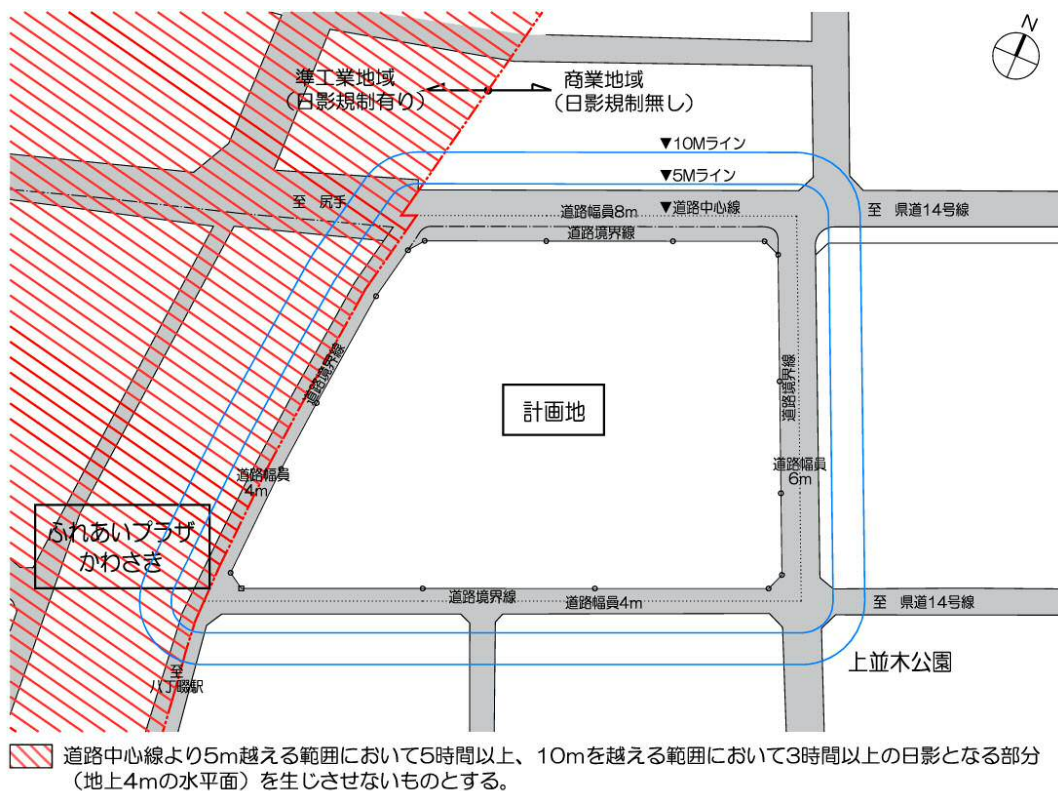


計画地は東側道路幅 6m、西側道路幅 4m、南側道路幅 4m、北側道路幅 8mに接道しており地域区域は商業地域・防火地域等に位置しています。

用途地域・防火地域	商業地域・防火地域
その他の区域	景観計画区域
建ぺい率	80%(防火地域内の耐火建築物 100%)
容積率	400%
日影規制	無
道路斜線	1.5(勾配)
道路斜線適用距離	20m(商業地域・容積率 400%の地域)
隣地斜線	2.5(勾配)+31 m(立上がり)
高度地区	なし

②日影による建物の高さの制限

計画地は商業地域であるため日影規制はありませんが、西側道路中心線より西側が準工業地域であり、当該地域にかかる日影に関しては日影規制(5h/3h 4m)による高さ・形態制限を受けます。

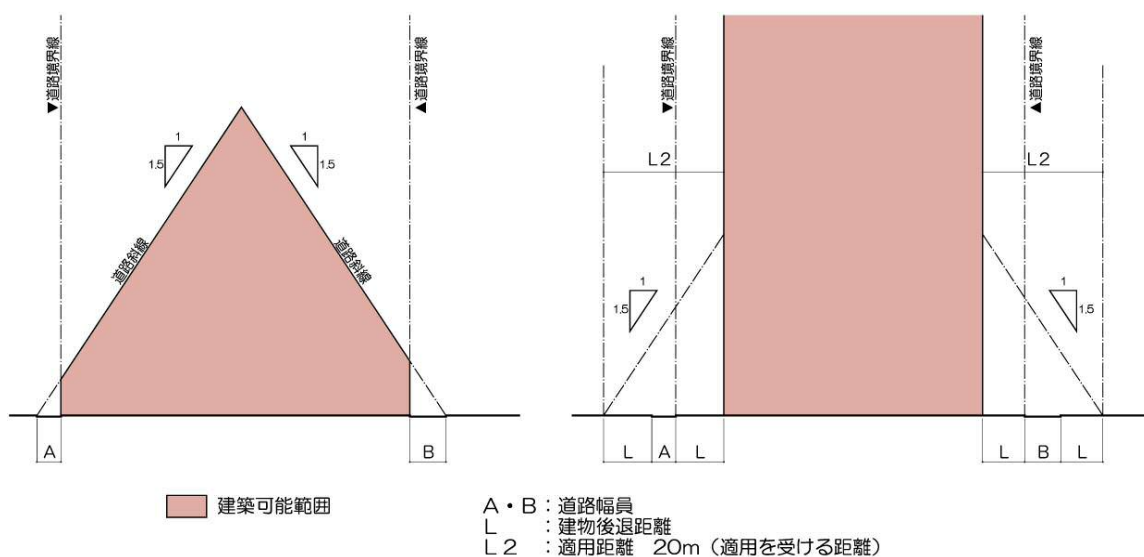


③道路斜線制限による高さの制限

道路斜線のセットバック緩和を利用することで、最大限のボリュームを確保することが可能となります。

・道路後退のない場合

・道路後退のある場合(最高部高さは無制限)



④建築可能面積

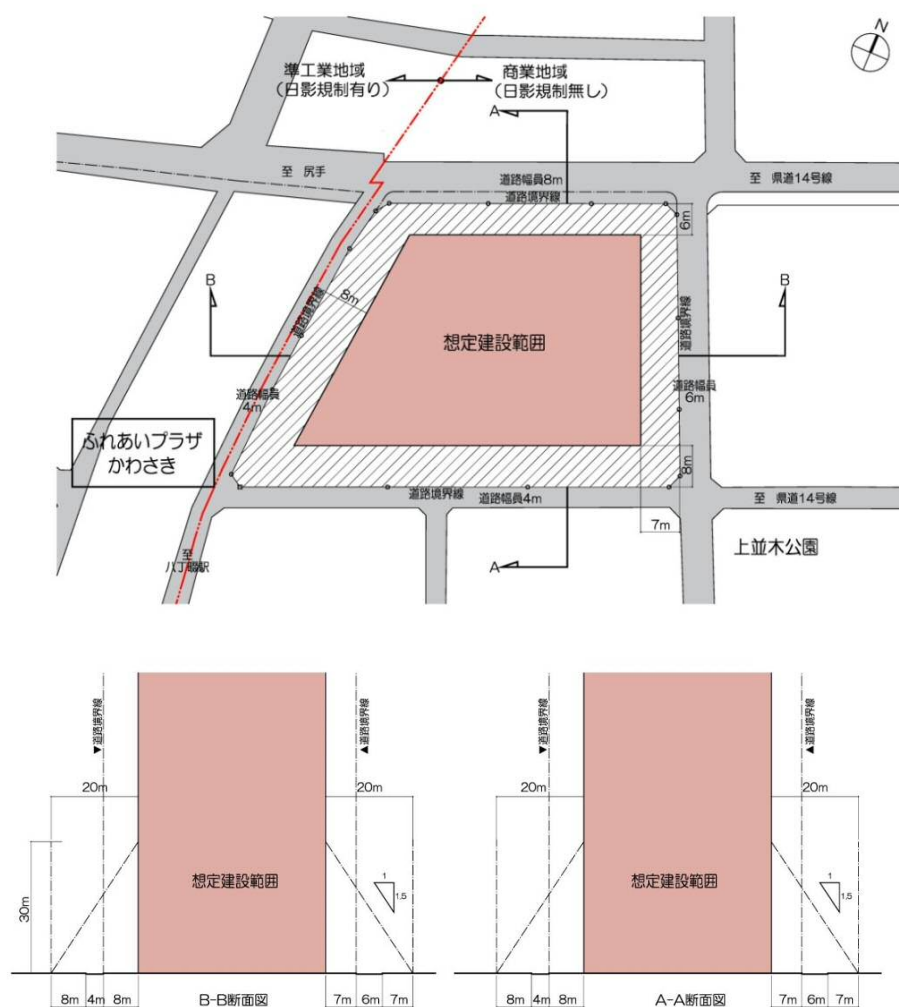
容積率制限を踏まえると跡地活用施設全体の建築可能面積は、約 16,000 m² (≒4,038.20 m²×400%) ですが、駐車場、備蓄倉庫等の容積率制限対象外となる施設を含めた規模を想定しています。また、階数については最大の場合、地上部分で15階程度を想定しています。

⑤道路斜線による建築可能範囲

建築可能範囲を最大限確保するため、建物を道路境界線から後退することにより、道路斜線制限による高さ制限を受けないものです。

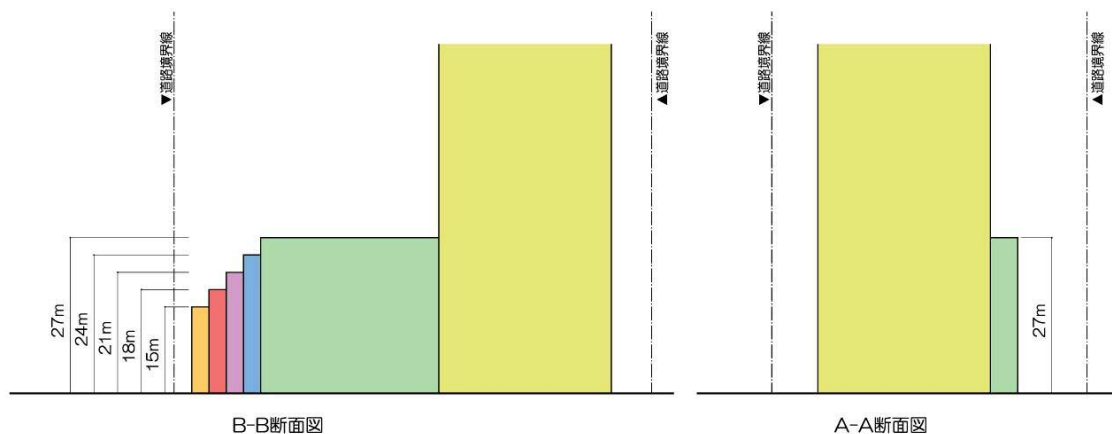
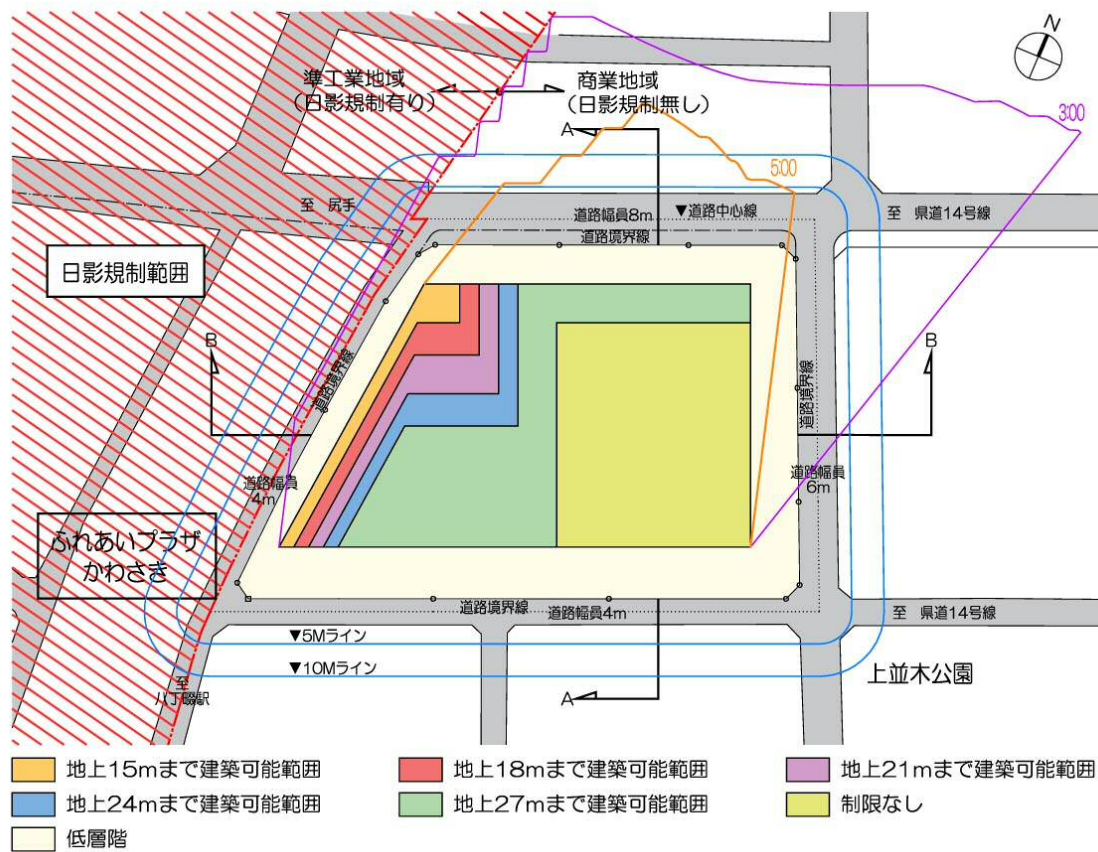
建物後退距離は「(適用距離(20m)－道路幅員)/2」で算出されることから、それぞれの道路境界からの距離は以下のとおりです。ただし、道路境界線からの後退距離を最大限活用しない場合は、形状によっては建物外周斜線部分に低層階の建築が可能となります。

北側道路境界より	$(20\text{ m}-8\text{ m})/2=6\text{ m}$
西側道路境界より	$(20\text{ m}-4\text{ m})/2=8\text{ m}$
南側道路境界より	$(20\text{ m}-4\text{ m})/2=8\text{ m}$
東側道路境界より	$(20\text{ m}-6\text{ m})/2=7\text{ m}$



⑥日影規制による建築可能範囲

道路斜線制限による建築可能範囲の中での日影規制による建築可能範囲を検討しました。（ただし、西側道路からの後退距離は日影による高さの限度としました。）なお、下記検討図は道路斜線制限及び日影規制によるおおよその最大外形であり、実際の計画を示したものではありません。



第2章 民間施設・機能（特別養護老人ホーム及び障害者入所施設）を設置運営する法人募集

1 目的

跡地活用施設の基本目標である「高齢者や障害者の在宅生活支援の推進」のため、民間施設・機能である特別養護老人ホームと障害者入所施設を設置運営する法人を募集します。

2 募集の日程

項 目	日 程
質 問 期 間	平成28年2月9日（火）から3月15日（火）午後5時まで
現地視察会	平成28年2月25日（木）午前10時30分から正午まで
応募受付期間	平成28年4月6日（水）から4月15日（金）午後5時まで
設置運営法人の選定 （プレゼンテーション実施）	平成28年5月中旬（予定）
川崎市と基本協定書の締結	平成28年5月中（予定）

※1：質問は別紙1「質問票」を使用してください。その都度個別に回答いたします。なお、個別の回答を全て集約し、平成28年3月22日（火）以降に川崎市ホームページに掲載します。

川崎市HP <http://www.city.kawasaki.jp/shisetsu/category/34-23-0-0-0-0-0-0-0.html>

※2：現地視察会参加希望者は、平成28年2月22日（月）までに別紙2「現地視察会参加申込書」により川崎市健康福祉局総務部施設計画・整備担当までファクス又は電子メールで提出してください。

・ファクス：044-200-3926

・E-mail：40sisetu@city.kawasaki.jp

・電 話：044-200-0466

※3 基本協定締結後は、整備事業者を決定し、設計、新築工事を経て平成32年度に開設予定です。その他募集後のスケジュールについては、32ページを参照してください。

3 応募資格

- ①特別養護老人ホーム又は障害者入所施設いずれか一方の運営実績（複合施設か否かは問わない。）を有する社会福祉法人であること。（当該運営実績を有する社会福祉法人同士による共同事業体を可とします。）
- ②介護保険法第70条第2項（指定居宅サービス事業者）、同法第78条の2第4項（指定地域密着型サービス事業者）、同法第79条第2項（指定居宅介護支援事業者）、第86条第2項（指定介護老人福祉施設）、同法第94条第3項（介護老人保健施設）、同法第115条の2第2項（指定介護予防サービス事業者）、同法第115条の12第2項（指定地域密着型介護予防サービス事業者）又は同法第115条の22第2項（指定介護予防支援事業者）の各規定に該当しないこと。
- ③障害者総合支援法第36条第3項（指定障害福祉サービス事業者）、第38条第3項（指定障害者支援施設）の各規定に該当しないこと。
- ④特別養護老人ホーム及び障害者入所施設の開設及び安定的な経営に必要な能力、資力等を有すること。
- ⑤川崎市契約規則（昭和39年規則第28号）第2条の規定に基づく資格停止期間中でないこと。
- ⑥川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱による指名停止期間中でないこと。
- ⑦法人又はその代表者が国税及び地方税の未納がないこと。
- ⑧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てをしていないこと。
- ⑨旧破産法（大正11年法律第71号）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正11年法律第72号）に基づき和議開始の申立てがなされていないこと。
- ⑩川崎市と神奈川県警察との間で締結する「指定管理者制度における暴力団排除に関する合意書」において排除措置の対象者とされていないこと。
- ⑪役員のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。
 - ア 成年被後見人又は被保佐人に取り扱われている者
 - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ウ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - エ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人がアからウまでのいずれかに該当するもの
- ⑫手形交換所における取引停止処分又は主要な取引先から取引停止を受けていないこと。
- ⑬本募集に対し、複数の応募はできないこと。また、応募にあたり支援を受ける設計事務所、コンサルタント会社等（以下「設計事務所等」という。）がある場合は、当該設計事務所等が、本募集に対する他の社会福祉法人の応募に係る支援を行っていないこと。
- ⑭上記②～⑬については、共同事業体による応募の際には、当該共同事業体を構成する各社会福祉法人について適用するものであること。

4 募集に係る主な条件

(1) 特別養護老人ホーム

①運営内容

- ア 広域型特別養護老人ホーム120床程度（概ね100～120床）
- イ 短期入所（特別養護老人ホームの床数の10%以上）
- ウ 看護小規模多機能型居宅介護
- エ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- オ 地域交流スペース（1階に設置すること。その他別紙3「地域交流スペース整備指針」参照）
- カ その他併設可能な介護サービス（任意で提案できます。ただし、上記ア～オ、障害者入所施設・機能及び市施設・機能に対して面積が圧迫されるなどの影響を与えないこと。）

キ 条件

- 市内の障害者入所施設の入所者で、特別養護老人ホームでの支援がふさわしい高齢障害者について、特別養護老人ホーム定員の1割程度を受け入れること。受け入れにあたっては、川崎市及び障害者入所施設等と十分に協議しながら進めてください。
- 特別養護老人ホームにおいて、胃ろう、経管栄養、痰吸引等の医療的処置の必要な要介護高齢者を受入れることとして、次の条件に留意すること。
 - ・常時、看護師を1名以上配置すること。
 - ・人工透析の必要な要介護高齢者の受け入れを行うこと。（透析を受けるための病院等への送迎を含む。）
 - ・医師の常勤等、医療的処置の必要な要介護高齢者に配慮した計画を提案することが望ましい。

②整備内容

- ア 居室は、ユニット型を3割以上（全てユニット型を可）とすること。
- イ ユニット型短期入所生活介護を併設する場合には、特別養護老人ホームと短期入所者生活介護は、ユニットを別にすること。
- ウ 同一階に奇数ユニットを設ける場合は、入居者の処遇面に配慮した人員配置とすること。
- エ ユニットの独立性を確保した提案とすること。
- オ 多床室の整備については、入居者のプライバシーへの配慮をはかるとともに、将来の利用者ニーズの変化に対応するために、ユニット型への転換が可能となるような設計を行うよう努めること。
- カ 利用者の経済的負担を極力軽減する工夫のもと整備を行うこと。
- キ 短期入所の定員、その他併設可能なサービスについては、地域の実情等を十分考慮した提案とすること。
- ク 各ユニットの入居定員は、10名以下を遵守すること。ただし、敷地や建物の構造上の制約など特別の事情によりやむを得ず10名を超える場合には、その理由を理由書(A4 任意様式)に明記し、提出すること。

③その他

- ア 社会福祉法人による利用者の負担軽減のための制度を実施すること。
- イ 入居者の選考については、「川崎市特別養護老人ホーム入退居指針」に基づいた選考を行うとともに、川崎市における入居調整の必要が生じた場合は協力すること。
- ウ 施設運営にあたっては、「川崎市老人福祉施設事業協会（※）」に加入すること。

※川崎市内における老人福祉施設の円滑な運営と相互の連携を推進することにより、各種老人ホーム及び在宅福祉サービスにおける福祉施設の増進と地域福祉の発展を図ることを目的に設置された団体です。

(2) 障害者入所施設

①対象となる障害

身体障害、知的障害、精神障害等

②運営内容

ア 障害者総合支援法（平成17年法律第123号）に基づくサービスの提供

●指定障害者支援施設（昼間実施サービスは生活介護）（定員：47名）

※主に身体障害、知的障害を対象とすること。

●宿泊型自立訓練（定員：20名）、自立訓練（生活訓練）（定員：20名）

※主に精神障害を対象とすること。

●短期入所（定員：20名）

※身体障害、知的障害、精神障害の三障害をすべて対象とすること。

●障害者虐待の防止、障害者の養護者に対する支援等に関する法律（平成24年法律第67号）第9条に規定する障害者の一時保護、地域のグループホーム（他の法人が運営するものを含む）に対する支援等、その他施設の設置目的を達成するために必要な業務

イ 川崎市単独事業サービスの提供

●体験宿泊支援事業（定員：2名）、川崎市障害者（児）緊急時短期入所ベッド確保事業

※1：体験宿泊支援事業

法定の短期入所の利用要件を満たさない精神障害者等が、病院からの地域生活への移行に向けた体験宿泊や、安定した地域生活を継続するために一時的に宿泊を可能とするための川崎市単独で行う事業

- ・短期入所定員20名とは別に定員2名分を当該事業用に確保して行うこと。
- ・総合支援給付費の対象とはならず、委託料をお支払いします。（詳細は別紙4「川崎市地域生活体験及び地域定着等宿泊支援事業実施要綱」を参照。）

※2：川崎市障害者（児）緊急時短期入所ベッド確保事業

介護者の急な疾病等により、一時的に在宅生活が困難となった障害者（児）の緊急的な短期入所利用を可能とするため、川崎市単独で行う事業

- ・短期入所定員20名のうち定員5名分（予定）を当該事業用に確保して行うこと。
- ・当該事業に必要なベッド数については、開設時の状況を踏まえて市との協議の上で決定します。
- ・総合支援給付費の報酬とは別に、委託料としてお支払いします。（詳細は別紙5「川崎市障害者（児）緊急時短期入所ベッド確保事業実施要綱」を参照。）

ウ その他併設可能な支援サービス（任意で提案できます。ただし、上記ア、イ、特別養護老人ホーム施設・機能及び市施設・機能に対して面積が圧迫されるなどの影響を与えないこと。）

③整備内容

ア 1の居室の定員は必ず1人とする。

イ 当該居室の入居者が交流し、共同で日常生活を営むための場所（以下「ユニット」という。）を設けること。

ウ 各ユニットには共同生活室（居宅での居間に相当する部屋）、洗面設備、トイレを設けること。

エ 各ユニットの入居定員は10名以下とすることが望ましい。

オ 各ユニットの独立性を確保した提案とすることが望ましい。

カ 身体、知的、精神のそれぞれの障害特性に配慮したユニットとすること。

キ 市施設・機能の日中活動センターへ1日あたり40食程度の昼食の配食が行えるよう、厨房等の関係諸室・設備、人員等について配慮すること。配食に関して日中活動センター運営事業所から委託料等が支払われること。配食に関する詳細なルールについては、障害者入所施設運営事業所、日中活動センター運営事業所、川崎市の三者で協議して決めること。

④その他

ア 入所者の選考については、公平性、公正性及び真の入所者の必要性を勘案して、川崎市の一定の関与のもとに行うこと。（詳細は別紙6「川崎市障害者支援施設の入所調整について」を参照。）

イ 地域リハビリテーションセンターにおける評価判定機能や在宅支援機能等と連携した取組みを行うとともに、グループホーム等への地域移行に向けた訓練を行う通過型の入所施設をコンセプトとしていること。

ウ 胃ろう、経管栄養、痰吸引等の医療的処置の必要な障害者を受け入れられる体制を確保すること。

エ 施設運営にあたっては、「(特非) 川崎市障害福祉施設事業協会 (※)」に加入すること。

※関係機関等との相互連携により障害福祉サービス等の円滑な事業推進を図ることにより、障害者・児福祉の増進等を図ることを目的に設置された法人です。

(3) 特別養護老人ホーム及び障害者入所施設共通事項

①特別養護老人ホーム及び障害者入所施設を併せて設置運営することとします。

②川崎市福祉センター跡地活用施設整備基本計画改訂版に掲げる基本目標に沿った提案を行うこと。

(4) その他

①業務委託や物品購入に際しての川崎市内業者の活用

施設の管理運営業務の一部（清掃業務、警備業務、設備保守点検など）を委託する場合や、備品・消耗品、食材料、その他施設運営上必要な物品等を購入する場合等は、川崎市内業者（川崎市内に本社を有する業者）の育成及び川崎市内経済活性化を図るため、可能な限り川崎市内業者を活用してください。

②守秘義務

設置運営法人は、業務の遂行に当たり知り得た内容を第三者に漏らしたり、当該業務以外の目的で使用してはいけません。

将来的に施設が廃止になった後も同様とします。

③業務の継続性の確保

設置運営法人は、地震、風水害、新型インフルエンザ等の感染症の流行その他の災害等が発生し、又は発生する恐れがある場合における川崎市の業務の継続性を確保するために川崎市が定める応急措置に関する計画を踏まえ、業務の継続性の確保に努めるものとします。

④災害時の施設利用等への協力

施設開設にあたっては、必要に応じて災害時要援護者を受け入れる「二次避難所」としての協定を川崎市との間で締結するものとします。

5 土地及び建築関係

(1) 土地

土地については、市施設・機能専有部分と民間施設・機能専有部分の面積按分により算出される面積を民間施設・機能の設置運営法人に対して事業期間中、無償で貸付けます。

跡地活用施設を運営する事業期間は、50年を想定しており、また、想定する建物規模も踏まえると堅固な造りものが望ましいことから、設置運営法人への土地の貸付にあたっては定期借地方式により、事業期間と同期間（50年）の借地権を設定するものとして、借地借家法第22条の規定に基づく「一般定期借地権」を採用します。

一般定期借地権は、原則更地返還であり、更新や建物買取請求による将来的な土地活用に制約がかけられませんが、50年経過後において本市が事業継続について選択できる仕組みとします。

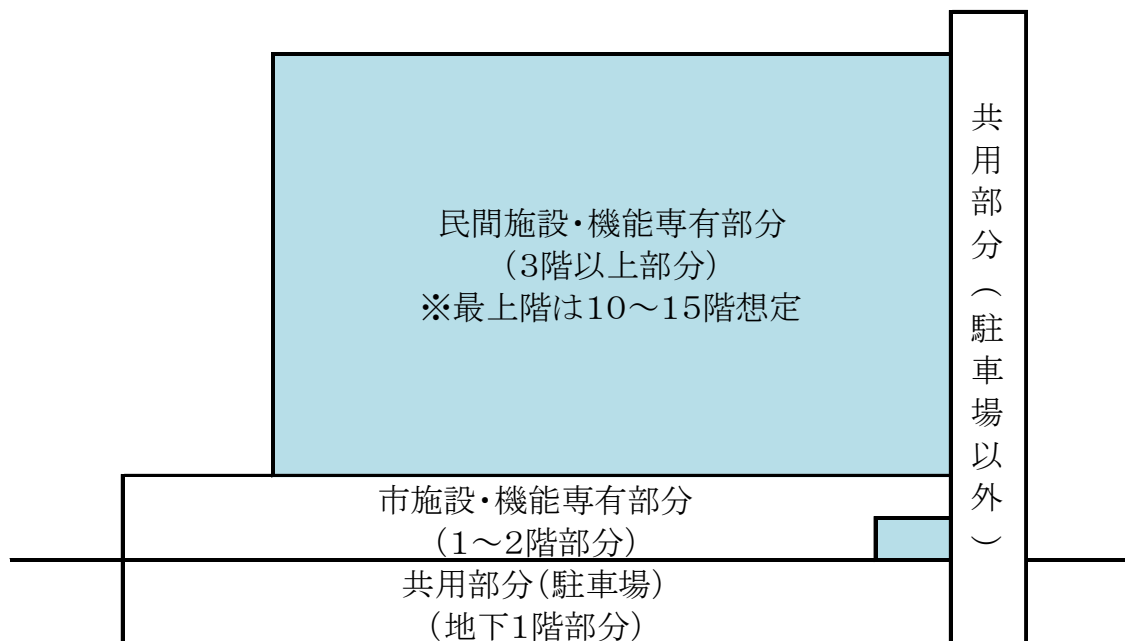
(2) 建築


跡地活用施設は、容積対象として最大で約16,000㎡の建築が可能となっており、そのうち市施設・機能として約3,000㎡の整備を行います。

また、別途、容積対象外として地下に駐車場を整備しますが、最大を想定した場合、約3,200㎡を見込んでいます。なお、駐車場は確実に確保することとし、その持分は市施設・機能専有部分と民間施設・機能専有部分の面積按分によるものとします。

建築に当たっては、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）その他関係法令等に適合したものであるとともに、地球温暖化防止等への寄与、及び、施設利用者への健康で温かみのある快適な空間の提供といった観点から、「川崎市公共建築物等における木材の利用促進に関する方針」に基づき、木材の利用に配慮してください。

<跡地活用施設建物イメージ断面図>



※1  は、民間施設・機能部分

※2 地下1階部分に民間・施設機能専有部分を設置する提案を可とします。

6 一括買取

民間施設・機能専有部分と、共用部分を川崎市との専有部分の面積按分等により算出した部分を合わせて一括で買い取ります。

民間施設・機能専有部分は、設置運営法人のみが使用する部分を指し、共用部分は、川崎市と設置運営法人が共通で使用する部分を指します。

(1) 設置運営法人が一括買取する床面積のモデル計算例

①モデル計算上の条件

ア 民間施設・機能専有部分面積： $\frac{\text{民間施設・機能諸室面積の合計} \times 1.2^{※1}}{\dots \dots \dots A}$

イ 民間施設・機能共用部分面積（駐車場以外）： $\frac{A \times 0.15^{※2}}{\dots \dots \dots B}$

ウ 民間施設・機能共用部分面積（駐車場）：

$$\frac{\text{共用部分面積（駐車場）}^{※3} \times A}{\text{市施設・機能専有部分面積} + A} \dots \dots C$$

エ 設置運営法人の一括買取床面積： $A + B + C$ （＝民間施設・機能部分面積）

※1：専有部分の面積算出において、諸室面積の合計に簡便に廊下等の面積を加えるための係数です。提案にあたり、作図し、専有部分の面積を算出できる場合は、この係数を使用する必要はありませんが、当該算出に係る計算の根拠や考え方を示してください。

※2：共用部分（駐車場以外）の面積を算出するために専有部分面積に乘じる係数です。提案にあたり、作図し、共用部分（駐車場以外）の面積を算出できる場合は、この係数を使用する必要はありませんが、当該算出に係る計算の根拠や考え方を示してください。

※3：跡地活用施設全体に係る駐車場の面積は1,600㎡程度を想定します。

②具体事例による試算

市施設・機能専有面積を3,000㎡、民間施設・機能専有面積を10,900㎡、共用部分面積（駐車場部分）を1,600㎡と仮定した場合

・民間施設・機能共用部分面積（駐車場以外）

$$10,900 \text{ m}^2 \times 0.15 = 1,635 \text{ m}^2$$

・民間施設・機能共用部分（駐車場）

共用部分面積1,600㎡を3:10.9で按分し、1,255㎡

・設置運営法人が買い取る民間施設・機能部分面積

$$10,900 \text{ m}^2 + 1,635 \text{ m}^2 + 1,255 \text{ m}^2 = 13,790 \text{ m}^2$$

＜民間施設・機能専有面積の参考事例＞

①特別養護老人ホーム 約5,800㎡

※平成26年度から川崎区境町に整備中

・定員 120名

・短期入所20名

・地域交流スペース

②障害者入所施設 約5,100㎡

※平成25年度に中原区井田に整備

・施設入所支援50名

・宿泊型自立訓練20名

・短期入所20名 等

（注）①、②ともに跡地活用施設のような複合ビルではありません。

なお、上記の例のほか、市施設・機能専有面積を3,000㎡として他の例を示すと社会福祉法人が買い取る面積は次の表のようになります。ただし、要求水準書策定時、整備事業者の提案時、設計段階において面積の増減等、調整する可能性があります。

共用部分面積（駐車場） 民間施設・機能専有部分面積	1,000㎡	1,500㎡	2,000㎡	2,500㎡	3,000㎡	3,200㎡
9,000㎡	11,100㎡	11,475㎡	11,850㎡	12,225㎡	12,600㎡	12,750㎡
10,000㎡	12,269㎡	12,654㎡	13,038㎡	13,423㎡	13,808㎡	13,962㎡
11,000㎡	13,436㎡	13,829㎡	14,221㎡	14,614㎡	15,007㎡	15,164㎡

※1：上記の例により算出した面積の買取価格については、工事費に相当する額になりますが、このほかに、基本設計、実施設計、工事監理、外構工事の費用についても、専有部分の面積按分により算出し、買取価格に加える必要があります。なお、既存施設の解体に係る費用は、按分によらず川崎市が負担します。

※2：民間施設・機能と同規模の川崎駅周辺における建築工事实績の参考数値（平成21年～24年度当時）

●建築物：川崎フロンティアビル（川崎区駅前本町11番地1、2） ●延床面積：13,997㎡

●工事費（平成24年7月完成）：4,962,000,000円（消費税5%込み）

(2) 補助金等について

①特別養護老人ホーム

ア 建設費補助 1床あたり（ショート含む） 355万円

※建設費補助制度の詳細は別紙7「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱」を御確認ください。

イ 多床室補助 1床あたり（ショート含む） 355万円 × （最大） 0.5

係数の算出方法：入居定員の多床室の割合から算出します。

多床室の割合	(例) 特養120床の場合の多床室の床数		係数
62% ～ 70%	75 ～ 84床	⇒	0.5
54% ～ 62%未満	65 ～ 74床	⇒	0.4
46% ～ 54%未満	56 ～ 64床	⇒	0.3
38% ～ 46%未満	46 ～ 55床	⇒	0.2
30% ～ 38%未満	36 ～ 45床	⇒	0.1

※1：多床室補助は、多床室の床数を範囲に補助を行うものです。

※2：多床室補助制度の詳細は別紙7「川崎市公的介護施設等整備費補助及び貸付要綱」を御確認ください。

※3：補助金の上限額は、ショーステイを含め140床分となります。

※4：補助金は、跡地活用施設完成後、民間施設・機能部分を買収する年度に交付します。

エ 運営費貸付金

【広域型特別養護老人ホーム120床、ショーステイ20床の場合】

●長期貸付（貸付日を起算日として10年以内とする貸付け） 63,036,000円

・償還方法については、貸付日を起算日として6年目から10年目における5年間の均等年賦償還を原則とします。

●併用型短期貸付（長期貸付を利用する場合のみ。） 63,036,000円

・貸付期間については、貸付けを実施したときから貸付けを実施した年度内とし、年度内における併用型短期貸付の利用は1回のみとします。

・貸付金額は、7年目から20%ずつ減額となります。なお、長期貸付の貸付期間が終了するまで、併用型短期貸付を再度利用することができます。

※1：長期貸付を利用する場合は、物上担保が必要となります。

※2：長期貸付を利用する場合は、2人以上の連帯保証人が必要となります。

※3：貸付制度の詳細は別紙8「介護老人福祉施設等運営費貸付要綱」を御確認ください。

②障害者入所施設

ア 建設費補助

【川崎市障害者福祉施設等整備事業補助金】

●建設工事費補助（買取費用のうち建設工事費に該当する費用に対する補助）

建設工事費補助基準額の3/4の額（1,000円未満の端数は切り捨て）を予算見込額（1,443,750,000円）の範囲内で補助することができます。

※建設工事費補助基準額＝予算見込単価 385,000円/㎡（実行単価がこれに満たない場合は実行単価）
×実際の延床面積

●設計費補助（買取費用のうち設計費に該当する費用に対する補助）

建設工事費補助基準額に3%を乗じて得た額を設計費補助基準額として、その3/4の額（1,000円未満の端数は切り捨て）を予算見込額（43,312,000円）の範囲内で補助することができます。

●工事監理費補助（買取費用のうち工事監理費に該当する費用に対する補助）

建設工事費補助基準額に1.5%を乗じて得た額を工事監理費補助基準額（1,000円未満の端数は切り捨て）として、その3/4の額（1,000円未満の端数は切り捨て）を予算見込額（21,656,000円）の範囲内で補助することができます。

【民間障害児（者）施設等運営費補助金】

●償還金補助（買取費用に充てられる借入金の返済に充当する償還金に該当する費用に対する補助）

川崎市障害者福祉施設等整備事業補助金における建設工事費補助、設計費補助及び工事監理費補助で算出される補助基準額に1/4を乗じて得た額を上限に金融機関から融資を受けて資金調達した場合は、その償還金（元金及び利子）について、予算見込額（601,633,000円）の範囲内で補助することができます。

なお、原則として独立行政法人福祉医療機構からの融資を優先します。ただし、他の金融機関からの融資の方が有利であると認められる場合はこの限りではありません。

※1：融資を希望する場合は事前に川崎市との協議を要します。

※2：独立行政法人社会福祉医療機構からの融資については、同機構の案内を御確認ください。

＜独立行政法人社会福祉医療機構＞

<http://hp.wam.go.jp/guide/fukushikashitsuke/outline/tabid/149/Default.aspx>

●初度調弁補助（初度調弁に該当する費用に対する補助）

初度調弁費用の実費について、予算見込額（75,815,000円）の範囲内で補助することができます。

【川崎市福祉施設整備資金融資制度】

買取価格に充てられる補助金や贈与金を除いた法人自己負担資金として、2億円を上限に融資を受けることができます。ただし、取扱金融機関が本融資制度に賛同を得ることが条件になりますので、本融資制度の活用を希望される場合は、事前に川崎市との協議を要します。なお、本融資制度により調達する資金の用途は、設計費、設計管理費、建設費、設備整備費に係る買取費用です。

イ 運営時の支援

川崎市では、障害者総合支援法の給付費に加え、独自に上乗せする支援の仕組みがあります。

●川崎市給付費等及び施設経営調整加算

主な加算は以下のとおりです。なお、単価は一人あたりの金額です。

（詳細は別紙9「川崎市給付費等及び施設経営調整加算支弁基準」を参照。）

加算の種類	単価（※）	加算の種類	単価（※）
定率加算	給付費等（加算を除く。）に5%（短期入所は10%）を乗じた額	重度障害加算	1,650円／日
		医療支援加算	3,310円／日
		入浴加算	400円／日
		健康管理加算	340～640円／日
行動障害加算	3,720円／日	栄養管理加算	300円／日
重複障害加算	2,970円／日	食事指導加算	200～450円／日
		日用品費加算	3,000円／月

ウ 川崎市の単独事業の委託料

川崎市の単独事業の実施に必要な委託料をお支払いします。

- 体験宿泊支援事業
- 川崎市障害者（児）緊急時短期入所ベッド確保事業

◎ 上記(2)の補助金等については、募集時点における補助等の内容に基づき、予定している金額を示しているもので、今後、社会情勢の変動、関係法令の改正や川崎市議会の予算承認等により、内容や金額に変更が生じる可能性があります。

また、次に該当する場合は、事前に担当への連絡をお願いします。

- ①需用費（備品費、広告費、車両費等）については、国庫補助金等の活用が可能な場合がありますので、事前に川崎市健康福祉局総務部施設計画・整備担当（電話 044-200-0467）に御相談ください。
- ②施設内保育の設置を検討されている場合は、国庫補助金等の活用が可能な場合がありますので、事前に川崎市健康福祉局総務部施設計画・整備担当（電話 044-200-0467）に御相談ください。
また、設置した場合は、川崎市市民・こども局こども本部子育て推進部保育課（電話 044-200-3128）に運営状況について報告を行ってください。
- ③神奈川県産木材を用いて木造化や木質化を行う場合、国庫補助金等の活用が可能な場合がありますので、事前に川崎市まちづくり局総務部企画課（電話 044-200-2703）に御相談ください。

7 応募申込方法等

◎応募に先立ち、必ず事前にお電話で担当までご連絡ください。

担当：川崎市健康福祉局総務部施設計画・整備担当 工藤

電話：044-200-0466

(1) 応募に必要な書類

別紙10「応募必要書類早見表」を参照の上、下記の必要書類をファイルに綴じ、正本1冊、副本25冊をご提出ください。

①応募申込書（様式1）

※1：印鑑証明書を添付すること。

※2：共同事業体で応募する場合は「共同事業体協定書の締結に係る確約書（様式2）」を提出すること。

②事業計画に係る関係書類

ア 事業計画書（様式3）

イ 各階層別ゾーニング図（任意様式）

<ゾーニングの単位>

- ・特別養護老人ホーム

特別養護老人ホーム本体部門（ユニット、多床室等）、短期入所部門（ユニット、多床室等）、事務管理部門（事務室、会議室等）、地域密着サービス部門（看護小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護）、地域交流スペース、その他（医務室、介護・看護職員室、厨房、E V、階段等）、動線

・障害者入所施設

身体障害部門（ユニット等）、知的障害部門（ユニット等）、精神障害部門（ユニット等）、・短期入所部門（ユニット等）、事務管理部門（事務室、会議室等）、日中活動部門（作業室、訓練室等）、その他（食堂、浴室、相談室、多目的室、看護室、厨房、E V、階段等）、動線

※1：指定障害者支援施設と宿泊型自立訓練との区分について分かるように記載すること。

※2：短期入所部門については、指定障害者支援施設と宿泊型自立訓練との併設関係について分かるように記載すること。

・特別養護老人ホーム及び障害者入所施設共通

事務室、会議室、厨房など、特別養護老人ホーム及び障害者入所施設が共同で使用する諸室を提案する場合には、特別養護老人ホーム又は障害者入所施設のゾーニング図の中に示してください。

ウ 諸室諸元表（様式4）

エ 駐車場整備計画書（様式5）

オ 買取価格見積書（様式6）

③事業計画に係る費用関係書類

ア 人件費内訳書（様式7）

●1年目は運営開始から会計年度終了まで、2年目以降は会計年度毎に5年目まで作成し提出すること。

●人件費算出の詳細資料（任意様式）を添付すること。

●人員配置を確認するため、提案内容に基づく、従業員の勤務の体制及び勤務形態一覧表を添付すること（様式7別表）

イ 施設整備に係る資金計画書（様式8）

●独立行政法人福祉医療機構や金融機関からの借入を予定している場合は、本募集要項に基づく募集開始後に提案内容に基づき、あらかじめ独立行政法人福祉医療機構や金融機関に融資相談を行い、その摘録（様式9又は10）及び返済計画書を提出すること。

●独立行政法人福祉医療機構や金融機関以外からの借入については、その資金の確保が確実である根拠書類（贈与確約書の写し、残高証明書、通帳の写し、金銭消費貸借契約書の写し、融資確約書など）を提出すること。

ウ 収支予算書（様式11）

●1年目は運営開始から会計年度終了まで、2年目以降は会計年度毎に5年目まで作成し提出すること。

●事業費等算出の詳細資料（任意様式）を添付すること。

④法人に関する書類

ア 法人選考調書（様式12）

イ 役員の履歴書（様式13）

ウ 定款（任意様式）

●原本証明をすること。

エ 法人登記簿（履歴事項全部証明書）

オ 指導監査結果等一覧（様式14）

●改善報告の提出を求められた指導監査結果（法人及び介護保険事業等）直近2年度分の写し

●第三者評価の結果の写し

カ その他、法人の概要が分かる資料（パンフレット等）

●既存の特別養護老人ホーム及び障害者入所施設の運営状況の分かる施設内の写真（生活感のある場所を選択すること。A4用紙1～2ページ内で写真に撮影箇所名等を記載）を添付すること。

キ 法人の組織図（任意様式）

ク 法人の理事会（施設整備について意思決定された理事会）議事録の写し

●原本証明すること。

ケ 平行整備計画一覧（様式15）

●施設の大規模改修等の借入金を伴うものも対象となります。

コ 障害者雇用状況報告書（平成27年6月1日現在）（労働局等の受付印あり）の事業者控えの写し

●障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）第43条第5項に基づき雇用状況の報告を義務付けられている法人は提出すること。

●障害者の法定雇用率を達成していることが望ましい。

サ 暴力団排除に係る合意書に基づく個人情報の外部提供同意書（様式16）

●様式（16-2）については、電子データを1部、CD-Rで提出すること。

シ コンプライアンス（法令順守）に関する申告書（様式17）

●過去2年間（平成26年度以降現在まで）に次のような事由があった場合に提出すること。なお、該当事由がない場合も、その旨を記載して提出すること。

・川崎市からの指名停止に該当する事由（川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱に規定する措置要件への該当の有無で判断）

・労働基準法（昭和22年法律第49号）、不正競争防止法（平成5年法律第47号）、特定の業種の営業について特別の定めを置く法律（食品衛生法、警備業法等（いわゆる「業法」））その他の法令の違反により、公訴を提起され、又は、行政庁による監督処分

・法人・団体の役員又はその使用人による業務上の贈賄、横領、窃取、詐取、器物損壊、その他業務の健全かつ適切な運営に重大な支障を来す行為又はその恐れがある行為

※なお、選定結果に関する通知が到達するまでの間は、本件提案に係る提出書類の提出後であっても、上記の事由が生じた場合は、速やかに川崎市に書面にて報告してください。事由によっては、再審査を行う場合があります。

⑤法人の財務状況に係る関係書類

ア 国税の納税証明書

（その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」の未納のない証明用）を提出すること。

イ 地方税の納税証明書

●法人市民税

申込み時点において終了している事業年度のうち直近2年度分の納税証明書をそれぞれ1部ずつ提出すること（未納がないこと。）。

●固定資産税（償却期間を含む。）

直近2年度分の納税証明書をそれぞれ1部ずつ提出すること（未納がないこと）。

※納税義務がない法人については、「納税義務がない旨の申立書（様式18）」を提出すること。

ウ 直近3ヶ年（平成24年度～平成26年度）、平成27年度の決算見込みの法人決算報告書一式（資金収支計算書、事業活動収支計算書、貸借対照表、財産目録など）及び法人税の申告書の写し（原本証明をすること。）

エ 申込みの日の属する年度の資金収支予算書（原本証明をすること。）

オ 財産目録（様式19）

カ 確定申告書一式の写し

⑥その他

キ 誓約書（様式20）

※1：上記の証明書はいずれも原本とし、発行後3か月以内のものが必要となります。また、写し等の場合は原本証明をしてください。なお、提出された書類は返却いたしませんので、御了承願います。

※2：共同事業体の場合は、共同事業体を構成する各社会福祉法人について上記④～⑥の書類が必要です。

(2) 申込みに際しての注意事項

- ①応募に必要な書類に不足、不備等がある場合は、受付することができない場合があります。また、必要に応じて補正を求める場合がありますので、その際は、申請者あて連絡し、補正していただきます。
- ②申込みの際は、書類の内容等について説明できる方の同行をお願いします。
- ③提出された書類は、本募集に係る目的以外には使用しませんが、川崎市情報公開条例（平成13年条例第1号）に基づく開示請求があった場合は、公開又は一部公開する場合があります。
- ④提出された書類については、必要な範囲で複写する場合があります。
- ⑤募集に必要な書類等の作成に必要な費用等は申込者の負担となります。
- ⑥応募書類は「7-(1) 応募に必要な書類」のとおりに従って、目次およびページ番号（通し番号）をつけて、すべてA4サイズに合せてフラットファイルに綴じてください。（A4サイズ以上のものはA4になるように折りたたみ、A4サイズ未満のものはA4用紙に貼り付けてください。）インデックスは不要です。
- ⑦ファイルタイトルは、背表紙と表表紙に「川崎市福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、障害者入所施設設置運営応募関係書類（法人名〇〇〇）」と記載してください。
- ⑧副本への添付証明書等は写しで結構です。
- ⑨正当な理由なく、申込受付期間以降の資料の提出は認められません。ただし、審査のため、川崎市からの追加資料提出の求めに応じる場合は、この限りではありません。
- ⑩応募書類の内容について、独立行政法人福祉医療機構や金融機関、関係者等に確認をする場合があります。

(3) 応募の取消

次に該当する場合は、応募を取り消すことがあります。

- ①応募資格を満たしていないことが判明したとき。
- ②川崎市からの応募書類の補正の求めに対し、これに応じないとき、又は補正に長期間の時間を要すると川崎市が認めるとき。
- ③応募にあたり不正な行為があったと判明したとき。
- ④本募集要項で指定した事項に従わないとき。
- ⑤その他関係法令、本募集要項の定めに基づいていない応募であると川崎市が認めるとき。
- ⑥審査前に辞退したとき。
- ⑦共同事業体による応募について、当該共同事業体を結成しないことが明らかになったとき。

8 設置運営法人の選定方法

(1) 提案の審査

川崎市附属機関設置条例（平成27年川崎市条例第1号）に規定する川崎市健康福祉関係施設整備事業者選定委員会で審査します。

①書類確認

応募した法人から提出された「事業計画書（様式3）」、施設・機能整備計画、買取価格、法人の経営状況、特別養護老人ホーム及び障害者入所施設の運営状況、コンプライアンス等の内容について、応募書類を確認します。（軽微な不備については、補正していただきます。）

※審査の前に、必要に応じて応募した法人が運営する特別養護老人ホーム及び障害者入所施設のいずれか一方、又は両方を視察させていただきます。

②プレゼンテーションの審査

応募があった設置運営法人によるプレゼンテーションを実施します。

事業計画書等をはじめとした提案内容のプレゼンテーションに基づき、外部のみの学識経験者等が委員として構成する川崎市健康福祉局関係施設整備事業者選定委員会が審査します。

なお、当該委員による審査は、次の視点で応募者の施設整備運営能力を多面的に把握して行います。

※プレゼンテーションは平成28年5月中旬を予定しておりますが、具体的な日時、場所等については、別途お知らせします。

◎審査の視点

明確性	適切な用語・表現を用いて、分かりやすく論理的に説明されていること。
魅力度	提案内容が魅力的又は妥当なものであること。
具体性	抽象的でなく具体的・客観的な提案となっていること。
実現性	提案内容を確実に実施できることが論証されていること。
独自性	他の応募者と差別化できる内容となっていること。
一貫性	提案内容全体が統一されていること。

(2) 選定基準

選定基準と配点は、次のとおりです。

①委員1人あたりの基準点の合計は180点です。なお、加点項目を2項目設け、最高で20点の加点があります。

②設置運営法人として選定するために必要な得点の下限は、加点項目による得点を除き、出席委員の基準点合計の6割です。

③出席委員の基準点合計の6割以上の得点である法人については、出席委員の加点項目の点数を加えたうえで、一番多い得点の法人を設置運営法人として選定します。

◎福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、障害者入所施設設置運営法人選定基準

選定項目	配点
1 事業目的の達成とサービス向上への取組について	
(1) 跡地活用施設の基本目標と、設置運営する施設の管理運営方針等との適合性	15点
(2) 運営手法、サービス内容、利用者の健康管理・衛生管理についての考え方	10点
(3) 事業計画、サービス向上策、利用者満足度の把握についての考え方	10点
(4) 特別養護老人ホームと障害者入所施設との連携、市施設・機能や関係機関との連携・協働の取組及び地域との関係性についての考え方	10点
(5) 川崎市地域包括ケアシステムに貢献する取組についての考え方	10点
合計	55点
2 施設・機能整備計画について	
(1) 施設・機能の整備についての考え方	10点
(2) 施設・機能の規模及び買取価格の妥当性	20点
合計	30点
3 事業経営計画と管理経費縮減等への取組について	
(1) 事業計画及び収支計画の妥当性	10点
(2) 管理経費や維持コスト等の縮減への具体的な取組	10点
合計	20点
4 事業の安定性及び継続性の確保への取組について	
(1) 人材の確保・育成への取組	15点
(2) 組織、職員体制、安全・衛生管理等及び職場環境の向上への取組	10点
(3) モニタリングについての考え方、主体的な業務改善に向けた具体的な取組	5点
合計	30点
5 法人自身についての評価	
(1) 法人の経営方針、経営状況、専門性の有無等	15点
(2) 他法人や事業者等との連携事業実績及び特別養護老人ホームと障害者入所施設の運営実績	15点
(3) 地域貢献に関する取組実績	5点
合計	35点
6 法人の取組に関する事項	
(1) 環境など社会問題に対する認識や具体的な取組	5点
(2) コンプライアンス、情報公開及び個人情報保護への認識や具体的な取組	5点
合計	10点
1～6の合計：基準点（A）180点	

7 加点項目	
(1) 施設・機能の更なる向上のための法人独自の提案	15点
(2) 障害者雇用への取組を進める提案	5点
7の合計：加点	20点

1～7合計 総計（B）200点

※1：委員会への出席委員の総計（B）を合計した点数が最も高い法人を設置運営法人として選定する。ただし、全出席委員の基準点（A）を合計した点数が180点×出席委員数×60%に満たない法人は選定しない。

※2：出席委員の総計（B）を合計した点数が2番目に高い法人を次点とする。（※1ただし書きの場合を除く。）

(3) 選定及び通知等

審査の結果については、応募のあった法人(共同事業体による応募の場合は代表法人)に通知するとともに、別紙11「選定結果の公表について」に基づき、川崎市インターネットホームページ等で公表します。

なお、選定された応募書類の著作権は川崎市に帰属し、選定されなかった応募書類の著作権は応募者に帰属されます。選定された法人の提案内容については、川崎市が公表できるものとします。

(4) 選定、決定の取消

選定結果を踏まえ、最終的に市長が決定しますが、次に該当するときは、選定又は決定の取消を行う場合があります。

なお、取消に伴い生じる法人負担・損害等については、川崎市からの補填や賠償はありません。

- ①必要な許認可が取得できない場合、又は、重大な変更を要するとき。
- ②川崎市との協議なく、資金計画を変更したとき。(自己資金、借入金の返済計画)
- ③川崎市との協議なく、建設計画を変更したとき。(設計、建築費等の変更及び工期の延長)
- ④法人の責めに帰すべき事由により、基本協定書(2者)又は基本協定書(3者)が締結できないとき。
- ⑤応募書類の内容と大幅な差異を生じ、川崎市が跡地活用施設全体の整備に支障が生じると認めるとき。
- ⑥応募資格、応募書類に虚偽等が判明したとき。
- ⑦法人の代表者等が、川崎市と神奈川県警察との間で締結する「指定管理者制度における暴力団排除に関する合意書」において排除措置の対象者と判明した場合、又は、新たに対象となったとき。
- ⑧特段の事由もなく川崎市の指導に従わないとき。
- ⑨コンプライアンスに係る重大な事由が発生したとき。
- ⑩共同事業体の場合、当該共同事業体が解散したとき。
- ⑪その他事業執行上、支障が発生すると市長が認めたとき。

(5) 基本協定書

決定した法人は、川崎市と基本協定書(以下「基本協定書(2者)」という。)を締結します。

<協定内容(予定)>

- ①川崎市と協働して、跡地活用施設全体の要求水準書を策定すること。
- ②提案内容の調整に関すること。
- ③整備事業者の決定後、川崎市、設置運営法人及び整備事業者の3者間で、基本協定書(以下「基本協定書(3者)」という。)を締結すること。
- ④補助金に関すること。
- ⑤土地の貸付及び貸付料に関すること。
- ⑥区分所有に係る建物の維持管理に関すること。
- ⑦整備事業に係る契約不履行に伴う違約金に関すること。
- ⑧リスク分担に関すること。
- ⑨(仮称)川崎市福祉センター跡地活用施設運営協議会へ参加すること。
- ⑩その他跡地活用施設整備事業の円滑な推進を図るために必要な事項

9 留意事項

①施設の適正な管理運営の確保を図ることなどを目的として、神奈川県警察との連携により設置運営法人から暴力団排除の取組を進めるため、応募書類を確認する際に応募団体について「川崎市指定管理者制度の指定に係る暴力団排除措置要綱」及び「指定管理者制度における暴力団排除に関する合意書」に基づき神奈川県警察に照会をします。なお、排除措置の対象となる場合は次のとおりです。

ア 法人等の役員等経営に関与する者（予定者を含む以下「役員等」という。）に、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から応募の受付日までの間に5年を経過していないもの（以下「暴力団員等」という。）が含まれている場合

イ 法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等を使用している場合

ウ 法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を供与している場合

エ 法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等と密接な交際をしている場合

オ 法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等が実質的に支配している法人その他の団体を利用している場合

②本件の募集に伴い、設置運営法人の審査に係る川崎市健康福祉関係施設整備事業者選定委員会委員に対して、本件についての接触を禁じます。なお、接触の事実が認められた場合は、失格とすることがあります。

③施設の設置運営に係る計画にあたっては、「川崎市特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例（平成24年川崎市条例第75号）」、「川崎市指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成24年川崎市条例第78号）」、「川崎市障害者支援施設の設備及び運営の基準に関する条例（平成24年川崎市条例第70号）」、「川崎市指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営の基準等に関する条例（平成24年川崎市条例第69号）」及び「川崎市指定障害者支援施設の人員、設備及び運営の基準等に関する条例（平成24年川崎市条例第71号）」等、関係例規の基準等を遵守して計画を作成してください。

④施設整備にあたっては、次の事項に留意してください。

ア 施設運営を取り巻く環境の変化等に伴う、施設需要予測上の影響等については、事業者の負担となります。

イ 基本協定書（3者）に基づくほか、地域との調整を行うことなど、円滑に取組んでください。

ウ 設置運営法人選定後は、要求水準書策定時、整備事業者の提案時、設計段階において、提案いただいた面積が増減するなど、提案内容について一部変更する必要性が生じる可能性があります。

エ 補助金等については、募集時点で予定している金額であり、今後、社会情勢の変動、関係法令の改正や川崎市議会の予算承認等により、変更が生じる可能性があります。

オ 川崎市は、設計、解体工事、建設工事、工事監理の実施状況についてモニタリングを実施し、整備事業者が定められた業務を確実に、要求水準書及び提案書の内容をすべて満たしているかを確認しますが、設置運営法人も民間施設・機能の買取主体であることから、民間施設・機能が関係する範囲でモニタリングを実施することができるものとします。

⑤選定結果が通知された後も、基本協定書（2者）を締結するまでの間は、コンプライアンスに関する申告書に該当する事由が生じた場合は、速やかに川崎市に書面にて報告してください。事由によっては、再審査を行う場合があります。

- ⑥特別養護老人ホームの医師及び歯科医師については、川崎市と協議の上、決定することとなります。
- ⑦高齢者や障害者など災害時要援護者への支援について、運営開始後の具体的な取り組みについて、川崎市との協議・確認を行い、川崎市と連携し対応することとなります。
- ⑧開設後1～2年を目処に、提供する介護サービスの質の向上を図ることを目的とする、川崎市介護相談員の受け入れを行っていただきます。
- ⑨川崎市と設置運営法人が建物所有者であるため、それぞれが区分所有者となり、建物の共用部分の維持管理を行います。
- ⑩市施設・機能である（仮称）南部リハビリテーションセンターの川崎市直営部門を事務局として、（仮称）川崎市福祉センター跡地活用施設運営協議会を立ち上げ、施設の運営主体、地域住民、教育機関等の関係者が、施設に関する情報共有・課題解決への取組を行いながら、相互理解に基づく良好な信頼関係のもと、地域に根ざした施設運営を行うため、当該協議会に参加していただきます。
- ⑪設置運営法人として決定した社会福祉法人を支援した設計事務所等は、整備事業者の構成員になることはできません。

10 募集以降の流れ

- ①川崎市は、跡地活用施設のうち、民間施設・機能の設置運営法人を公募します。
- ②応募があった社会福祉法人について、川崎市の附属機関である「川崎市健康福祉局関係施設整備事業者選定委員会」の調査審議を経て選定します。
- ③選定後、川崎市の内部処理を経て、正式に民間施設・機能の設置運営法人として決定した際に、基本協定書（2者）を締結し、以降の民間施設・機能の整備について確認します。
- ④川崎市は、既存施設の解体と跡地活用施設全体を建築する整備事業者の選定のために必要な要求水準書等について、基本協定書（2者）に基づき、先に決定した設置運営法人の提案内容を極力反映させるため、設置運営法人からの資料提供や意見聴取等のうえ作成し、入札の公告を行います。
- ⑤入札については、設計、建設及び運営のノウハウ並びに民間資金を活用するとともに、コスト及び工期の縮減を図るため、価格のみならず性能も総合的に評価する総合評価一般競争入札を実施し、整備事業者を選定します。なお、総合評価一般競争入札の評価項目には、民間施設・機能部分についてもコスト及び工期の縮減、並びに設置運営法人の提案内容の反映度等の性能面も加えます。
- ⑥総合評価一般競争入札では、（仮称）福祉センター跡地活用施設整備事業者総合評価選定委員会を設置し、学識経験者等の外部委員で構成を予定している委員により審査を行い、最も評価が高い整備事業者（入札参加者）の提案を選定します。なお、選定後に仮基本協定書（3者）を締結します。
- ⑦川崎市は、選定された整備事業者との契約について、川崎市議会に議案提出します。
- ⑧契約について川崎市議会の議決により、正式に整備事業者が決定した後、基本協定書（3者）を締結し、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、川崎市及び整備事業者間の売買契約に関する事項、設置運営法人及び整備事業者間の売買契約に関する事項等を定めます。

⑨整備事業者は、既存施設を解体のうえ、跡地活用施設を建築し、川崎市は川崎市施設・機能部分を、設置運営法人は民間施設・機能部分を、それぞれ整備事業者から買い取ります。設置運営法人の買取価格は、民間施設・機能の新築に係る費用のみで既存施設の解体に係る費用は含みません。なお、川崎市は設置運営法人に対し、民間施設・機能部分の整備費用（買取価格）の一部に補助を行います。

⑩跡地活用施設整備事業は、市有地における整備であるとともに、施設運営期間を50年間としているため、川崎市は、設置運営法人に対して50年間の一般定期借地権を設定するとともに無償で貸付け、設置運営法人は、定期借地期間に亘り民間施設・機能を運営します。

＜募集後のスケジュール＞

日程	項 目	
	川崎市	社会福祉法人
平成28年5月		設置運営法人として決定
	川崎市と設置運営法人による基本協定書（2者）締結	
基本協定書（2者）締結後～7月下旬	跡地活用施設要求水準書の作成	
平成28年7月末	市施設・機能部分に係る総合評価一般競争入札の公告	
平成28年10月上旬	整備事業者提案	
平成28年10月中旬	総合評価一般競争入札執行	
平成28年10月下旬	川崎市・設置運営法人・整備事業者による仮基本協定書（3者）の締結	
平成28年12月下旬	整備事業者決定（川崎市議会の議決）	
	川崎市・設置運営法人・整備事業者による本基本協定書（3者）の締結	
平成29年度	整備事業者による既存施設解体設計及び解体工事	
	整備事業者による跡地活用施設新築設計	
	整備事業者との売買契約書締結	整備事業者との売買契約書締結
平成30年度	整備事業者による新築工事	
平成31年度		
平成32年10月	売買価格の確定	売買価格の確定
	整備費補助金の交付決定及び補助金交付	整備費補助金の申請
	売買代金の支払い	売買代金の支払い
平成32年11月	開 設	

川崎市福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、
障害者支援(入所)施設設置運営法人募集要項
2016(平成28)年2月
川崎市

(お問い合わせ先)

川崎市健康福祉局総務部施設計画・整備担当

住 所: 川崎市川崎区宮本町1

電 話: 044-200-0466

F A X: 044-200-3926

E-mail: 40sisetu@city.kawasaki.jp
