

市川市大洲デイサービスセンター 運営法人募集要項

平成30年7月
市川市 福祉部 福祉政策課

この要項は、市川市（以下「市」といいます。）が設置する市川市大洲デイサービスセンター（以下「大洲デイ」といいます。）の施設運営の移譲先として、当該施設を継続して運営する民間法人（以下「運営法人」といいます。）の公募に関し、必要な事項を定めるものです。

1 公募の趣旨

市は、平成6年に公設の老人デイサービスセンターを開設して以来、市内7施設において介護保険法（平成9年法律第123号）に基づく通所介護、介護予防通所介護等の事業を実施してきました。現在、これらの施設のうち3施設は市が指定管理者として指定した法人により運営し、4施設は民営化を実施しております。

高齢者がますます増加する中、介護保険サービスが多様化し、多様な民間の老人デイサービスセンターが経験及び実績を活かし、良好なサービスを提供できることとなったこと、市の施設及び設備を活かしたサービス体制の確保等の施設を取り巻く状況を踏まえ、「民でできるものは官は行わない。官すべきことはしっかり行う」という市経営方針に基づき、運営法人に施設運営を移譲することを進めてきました。

この度、指定管理者の指定の期間が平成31年3月31日をもって満了する大洲デイについて、運営法人に施設運営を移譲することができると判断したことから、同年4月1日から施設運営を行う運営法人を広く公募するものです。

また、この公募は、平成30年6月市川市議会定例会において提案する「市川市急病診療・ふれあいセンターの設置及び管理に関する条例」の一部を改正する条例について、議会の議決を得て実施しております。

2 施設及び物品の概要

施設概要

所在地	市川市大洲1丁目18番1号
建築年月日（築年数）	平成16年8月31日（築13年）
開設年月日	平成16年10月1日
構造	鉄骨造3階建の3階一部分
敷地面積	2,352.09㎡
延床面積	2,400.51㎡（うち大洲デイ部分が593.9㎡）
主な設備	事務室、作業及び機能訓練室、相談室、休養室、更衣室・休憩室、便所、リネン室兼倉庫、配膳室、浴室、脱衣室、脱衣室便所
専用面積	388.87㎡ 専用部分は、別紙1「平面図」参照
送迎車駐車場	4台分
利用定員	一般型25人、認知症対応型12人
休所日	・日曜日 ・1月1日から同月3日 ・12月30日及び同月31日
開所時間	午前8時30分から午後5時30分まで

物品概要

品名	数量
入浴用リフト	1

3 運営法人が行う業務

運営法人は、平成31年4月1日以降、次に掲げるところによりその責任において大洲デイを運営するものとします。

- (1) 入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うこと。
- (2) 介護予防を目的として、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の支援及び機能訓練を行うこと。
- (3) 利用者及びその家族の家事、生活等に関する相談及び助言を行うこと。
- (4) 施設及び設備（以下「施設等」といいます。）の維持管理を行うこと。
- (5) その他(1)から(4)までに掲げる業務を行うに当たり必要な行為をすること。
- (6) 法の改正等による制度改正等に応じたサービス提供を行うこと。
- (7) (1)から(6)までに掲げる業務に支障のない範囲内において、高齢者福祉サービスの充実を図るために必要な提案を行い、実施をすること。

4 運営事業契約期間

市と運営法人とで、居宅における介護サービスの中長期的な運営の担保のため、賃貸借契約の前提として、以下の期間で運営事業契約を締結します。

なお、以下の期間が満了した場合において、あらかじめ市が施設を取巻く状況を踏まえ必要があると判断したときは、市と運営法人との協議の上、再契約をすることができます。

・平成31年4月1日から平成56年(2044年)3月31日まで(25年間)

5 市有財産の貸付け及び物品の譲渡等

(1) 市有財産の貸付け

ア 「3 運営法人が行う業務」を行うため、市と運営法人とで5年間の市有財産定期賃貸借契約を締結し、「2 施設及び物品の概要」に記載する大洲デイの専用面積に係る部分について貸付けを行います。

イ 貸付料は、市川市財務規則(昭和60年規則第4号)第187条に基づき、市が算定し、毎年度定期に運営法人に請求します。

公共的団体(営利を目的としない社会福祉団体等)

年額: 737,760円

基準貸付料算定の特例適用

その他の団体(営利を目的としている団体)

年額: 6,027,864円

貸付料は、固定資産評価替年度(3年に一度)に改定する。算定の基礎となる固定資産評価額は、前年度の額を採用する。

ウ アの契約は、定期賃貸借契約であるため、期間の満了をもって契約が終了となりますが、運営事業契約に合わせ、貸付料等を見直す等、市と運営法人とで協議の上、再契約することができます。

エ 貸し付けた市有財産は、高齢者福祉に関する事業以外の用途に使用できません。

オ 貸し付けた市有財産は、転貸できません。また、賃借権を第三者に譲渡できません。

(2) 物品の譲渡等

ア 「3 運営法人が行う業務」を行うため、市と運営法人とで物品譲渡契約を締結し、市は、大洲デイに係る物品(「2 施設及び物品の概要」参照)について、運営法人に無償で譲渡します。

イ 運営法人は、平成31年4月1日から次の物品及び駐車場(「2 施設及び物品の概要」に記載する敷地外民間駐車場(4台分))を用意し、当該物品及び駐車場に係る費用を負担するものとします。

物 品	数量	物 品	数量
送迎車	4	テーブル(円卓)	6
パワーリハビリ用具(レッグプレス)	1	パワーリハビリ用具 (ローイングMF)	1
テレビ	1	カラオケ用テレビ	1
ホワイトボード	1	電動ベッド	2
保温庫(おしぼり用)	1	テーブル(長)	2
リクライニングソファ	4	3人掛けソファ	2
冷蔵庫	2	スーピークッカー	1
食器消毒保管庫	1	コミュニケーションロボット	1
パソコン(ノート型含む)	4	ベンチ椅子	3
パーティション	2		

「送迎車」については、現在の大洲デイの送迎車の配置数及び乗車定員を確保すること。なお、車種については、現在配置されているものを参考として記載しますので、同様の車種を用意することを求めるものではありません。

送 迎 車	台数
車種：1BOX 形状：車椅子移動車、乗車定員：10人	4

ウ 運営法人は、物品の購入、修繕、廃棄及び買替えについて行うものとし、その費用を負担するものとしします。

現在の施設には、現在の指定管理者が購入した物品がありますので、当該物品については、物品譲渡契約の対象外となります。

6 施設等の維持管理等

- (1) 運営法人は、施設等の管理について、当該施設等が市の財産であることを十分留意し、善良な管理者の注意義務の範囲内で行うものとしします。
- (2) 運営法人は、施設等の維持管理に関する業務について、実費を負担するものとしします。
(参考：「別紙2 施設の管理に要する費用の積算に必要な事項(概算)」)
- (3) 運営法人は、建築基準法(昭和25年法律第201号)、消防法(昭和23年法律第186号)、建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号)その他の施設等の維持管理に関する法令等の規定に基づき、次に掲げる業務を業務委託等の方法により行うことで、施設等の状態を適正に維持するよう努めなければなりません。

なお、運営法人は、次に掲げる業務の実施に要する費用を負担するものとしします。

ア 浴槽水質検査業務

イ その他施設等の維持管理のために必要な点検その他の業務(公共建築物定期点検業務(建築基準法第12条第2項の規定に基づく点検をいいます。)その他の市が行う業務を除きます。)

(4) 運営法人は、(3)に掲げる業務のほか、日常清掃（床の掃き掃除及び拭き掃除、洗面所及びトイレの掃除、ちり払い、ごみ捨て、汚物処理その他の日常的に行う清掃をいいます。）定期清掃（床の洗浄及びワックスがけ、壁、ガラス、マット及び什器類の掃除、金具磨きその他のおおむね3月又は6月ごとに1回、定期に行う清掃をいいます。）及び特別清掃（照明器具、時計、換気設備、排水溝の掃除その他のおおむね6月又は12月ごとに1回、定期に行う清掃をいいます。）の方法により大洲デイの清掃を行うものとします。

(5) 運営法人は、施設等の状態について日常的に点検を行うことにより、劣化や破損等の早期発見に努めるとともに、施設等の維持管理のため必要があると認める場合は、施設等の修繕を行わなければなりません。

ただし、1件30万円以内の施設等の修繕の費用については運営法人が負担するものとし、30万円を超える施設等の修繕については「別紙3 修繕負担区分表」によるものとします。

この場合において、運営法人は、その内容について事前に市と協議を行うものとします。

(6) 運営法人は、施設全体の維持管理に関する業務委託に係る費用について、次の表のとおり負担するものとします。

業務委託名（施設全体分）	運営法人負担分
建物清掃業務委託	市が契約した額の17.55%
消防用設備保守点検業務委託	
自家用電気工作物保安管理業務委託	
機械警備業務委託	
簡易専用水道の管理状況検査業務委託	
昇降機定期点検及び保守業務委託	
電話交換設備保守点検業務委託	
加圧給水ポンプ保守点検業務委託	
塵芥等収集運搬業務委託	
植栽の剪定及び消毒散布業務委託	
空調設備保守点検業務委託	
自動ドア保守点検業務委託	

17.55% = 大洲デイ（593.9㎡）の全体に占める面積割合

負担割合は、他施設の状況の変化等に伴い、変更することがあります。

定期的（数年に1回）や突発的な委託案件があります。

(7) 運営法人は、大洲デイに係る光熱水費等について、それぞれ次の表のとおり負担するものとします。

ア 電気料金

使用量	(K w h)	
使用料金	(円)	
割引金額 (蓄熱分)	(円)	
請求額	(円) = -	
蓄熱電力量	(K w h)	
自販機分	(円)	
1 K w h 当たりの単価	(円) = /	小数第 3 位以下切捨て
蓄熱分料金 (推計)	(円) = ×	端数切捨て
大洲デイ分料金	(円) = (- -) × 1 7 . 5 5 % + -	端数切捨て

負担割合は、他施設の状況の変化等に伴い、変更することがあります。

イ 水道料金及び下水道料金

使用量	(m ³) ①	
使用料金	(円)	
1 m ³ 当たりの単価	(円) = /	小数第 3 位四捨五入
3 階	前月メーター (m ³) ④	
	今月メーター (m ³) ⑤	
	使用量 (m ³) ⑥ = ⑤ - ④	
	按分使用量 = × 9 5 %	小数第 3 位四捨五入
大洲デイ分料金	(円) = ×	端数切捨て

按分率 = 3 階部分使用量 (子メーター) の 9 5 %

負担割合は、他施設の状況の変化等に伴い、変更することがあります。

(8) 受動喫煙の防止について

大洲デイは、全面的に禁煙とします。

運営法人は、大洲デイが全面的に禁煙であることについて、利用者に周知するものとしてします。

運営法人は、大洲デイの職員又は利用者が大洲デイの屋外において喫煙する場合には、受動喫煙 (室内又はこれに準ずる環境において、他人のたばこの煙を吸わされることをいいます。) を防止するための必要な措置を講じなければなりません (健康増進法 (平成 1 4 年法律第 1 0 3 号) 第 2 5 条参照) 。

(9) 廃棄物の処理について

運営法人は、管理業務に係る事業系一般廃棄物 (市川市廃棄物の減量、資源化及び適正処理等に関する条例 (平成 5 年条例第 1 3 号) 第 2 条第 2 項第 2 号に規定する事業系一般廃棄物をいいます。) について、適切な方法により処理しなければなりません。

7 応募資格

運営法人の応募資格は、以下の項目を全て満たしている者としてします。

- (1) 千葉県知事から介護保険法第41条第1項本文の規定による指定を受け、及び千葉県内の市町村長から介護保険法第42条の2第1項本文及び第54条の2第1項本文の規定による指定を受けて、千葉県内の市町村長から同法第115条の45の3第1項の規定による指定を受けて老人福祉法（昭和38年法律第133号）第20条の2の2に規定する老人デイサービスセンターを現に運営していること。

- (2) 次の ~ に該当しない者であること。

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、一般競争入札等への参加が制限されている者

会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされている者

民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者

直近2年間の法人税、消費税、地方消費税、千葉県税及び市川市税の滞納がある者
当該団体の責に帰すべき事由により、(1)に係る指定の取消しを受けたことがある者
市から競争参加資格停止又は指名除外を受けている者

次に掲げる暴力団排除措置事由に該当する者

ア 役員等（役員、代表者、理事等その他経営に実質的に関与している者をいいます。

以下同じ。）が市川市暴力団排除条例（平成24年条例第12号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」といいます。）若しくは同条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」といいます。）であると認められるとき又は暴力団若しくは暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められること。

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団等（暴力団及び暴力団員等並びに暴力団及び暴力団員等と密接な関係を有する者をいいます。以下同じ。）を利用するなどしていると認められること。

ウ 役員等が、暴力団等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められること。

エ 役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められること。

オ 役員等が、暴力団、暴力団員等又はアからエまでのいずれかに該当する法人であることを知りながら、これを不当に利用するなどしていると認められること。

8 運営の条件

- (1) 「7 応募資格」を有するほか、本募集要項の記載事項を遵守すること。ただし、法の改正等により、高齢者福祉サービスを取巻く状況に変化が生じた場合は、この限りではない。
- (2) 千葉県知事に対し、あらかじめ老人福祉法第15条第2項の規定による届出をし、平成31年4月1日から大洲デイを設置していること。なお、千葉県知事に提出した届出書の写しを市に対しても提出すること。
- (3) 施設の運営に当たっては、介護保険法、労働基準法（昭和22年法律第49号）その他関係法令を遵守すること。
- (4) 応募の申込みで提出した書類に基づき施設等の管理を安定して行う物的能力、財政的能力及び人的能力を有していること。
- (5) 施設の人員配置に当たっては、法令に定める通所介護等の人員基準を充足すること。
- (6) 所管庁の指導監査結果が良好であること。また、指摘事項があった場合は速やかに改善されていること。
- (7) 経費節減に努め、効率的な運営を心掛けること。
- (8) 各年度の経営及び財務に関する状況等を市に報告すること。
- (9) 市や各種事業者及び地域の保健、医療、福祉等の関係機関と連携して地域に根ざした施設運営を行い、介護サービスの充実の確保に努めるとともに、市が推進する介護施策に協力すること。
- (10) 通所介護等業務のうち主たる部分を第三者に委託しないこと。
- (11) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第82条の規定に基づき、苦情解決責任者、苦情受付担当者等を選任し、利用者からの苦情について対応できる体制を整備すること。
また、同法第83条に規定する運営適正化委員会が行う同法第85条第1項の規定による調査にできる限り協力することとし、市から指導又は助言を受けた場合は、当該指導又は助言に従って必要な改善を行うこと。
（具体策）
利用者からの苦情に迅速かつ適切に対応するために、苦情を受け付けるための窓口を設置する等の必要な措置（具体的には次の から までを参照）を講ずること。
施設長が苦情受付担当者を指名する等苦情受付窓口の決定
施設内における苦情解決のための手続の明確化
苦情受付の窓口及び苦情解決の手続の入所者及び施設職員等に対する周知等の措置
- (12) 危機管理（事故対応、緊急時対応）マニュアルを作成し、事故等緊急時には、迅速かつ適切に対応できる体制を整備すること。
また、事故が発生した場合は、直ちに警察や消防へ通報し適切な対応をするとともに、市へ連絡・報告をすることとし、災害時には、利用者の安全を確保し、避難誘導を行うこと。
- (13) 現在の指定管理者が行うサービスと同等以上のサービスを提供することができること。
- (14) 通所介護等の事業の内容については、自動車による送迎、入浴、食事、機能訓練、レクリエーション等現在の指定管理者が行っているものは全て行うこと。

- (15) 通所介護等のサービスに係る料金の額は、法及びこれに基づく命令等に定められた算定方法又はその例により算出した額とすること。
- (16) (15)以外のサービスに係る料金の額は、大洲デイにおける現行の料金及び近隣の通所介護等を行う施設との均衡に配慮した設定とすること。
- (17) 「2 施設及び物品の概要」に記載する利用定員を維持すること。また、送迎エリアについても、おおむね現状を維持すること。
- (18) 大洲デイの開所時間は、「2 施設及び物品の概要」に記載する開所時間とすること。ただし、運営法人が必要があると認める場合は、これを延長することができる。この場合において、開所時間を変更したときは、速やかに市に報告すること。
- (19) 大洲デイの休所日は、「2 施設及び物品の概要」に記載する休所日とすること。ただし、運営法人が必要があると認める場合は、休所日を減らすことによりサービスを拡大することができる。また、運営法人は、やむを得ない事情がある場合は、臨時に休所日を設けることができる。これらの場合において、休所日を変更したときは、速やかに市に報告すること。
- (20) 利用者及びその介護者を対象として、それらの者のサービス利用に対する満足度を把握するほか、サービスに関する要望を聴取し、改善すること等を目的としたアンケートを年1回以上行うこと。
- (21) Webサイト、運営法人が作成する広報誌等により、積極的に大洲デイに関する情報の提供を行うこと。
- (22) 地震や台風等の災害時に大洲デイを緊急避難場所として使用する必要がある場合は、協力すること。
- (23) 本市の機関から協力依頼があった場合は、運営に支障のない範囲で協力すること。
- (24) 本募集要項に基づく応募の際、運営法人が提案した内容を実施すること。

9 運営法人候補者の審査等

- (1) 応募方法
「別紙4 応募の手引き」を参照の上、「別紙5 事前申込書」を提出すること。
なお、応募に係る経費は、応募をする法人の負担となります。
- (2) 審査の流れ
第1次審査（書類審査）
審査結果は、平成30年9月中旬に文書で通知します。
第2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）
審査結果は、平成30年10月中旬に文書で通知します。
- (3) 運営法人候補者の決定
第1次審査及び第2次審査における評価点の合計が最も高い者を大洲デイの運営法人候補者としてそれぞれ決定します。
- (4) 運営法人候補者の公表
決定した大洲デイの運営法人候補者名を市公式Webサイトで公表します。

(5) 運営の引継ぎ

引継期間は、平成30年11月中旬から開始することを予定しています。

引継方法は、市と現在の指定管理者と運営法人候補者との協議の上決定します。

引継ぎに要する費用は、運営法人候補者において負担することとします。

10 その他

本募集要項に定めのない事項については、運営法人決定後別途協議するものとします。