

宮崎市養護老人ホーム清流園の
民営化に伴う譲渡先事業者選定に係る
公募型プロポーザル募集要項

令和 7 年 2 月

宮崎市福祉部地域包括ケア推進課

目 次

1 公募の概要

(1) 募集の趣旨	1
(2) 清流園の概要	1
(3) 清流園の現在の運営状況	2
(4) 譲渡・所有権移転日	2
(5) 譲渡等の方法	2
(6) 譲渡等に当たっての条件	4

2 応募に必要な資格等

(1) 応募資格	4
(2) 失格事項	5
(3) 応募に関する留意事項	5

3 優先交渉権者決定に向けたスケジュール

4 優先交渉権者の決定について

(1) 審査方法	6
(2) 優先交渉権者等の決定等	7

5 譲渡に向けた準備等

(1) スケジュール	7
(2) 引継ぎ	8
(3) 譲渡にあって必要な手続き	8
(4) 契約の解除	8

6 その他

(1) 施設名称	8
(2) 宮崎市議会における議決	9
(3) 国の制度変更時の取扱い	9
(4) 民営化後の本市への協力等	9

7 関係法令等

【資料】

資料1 施設概要

資料2 清流園の譲渡予定備品一覧

資料3 二次審査における審査基準等について

資料4 応募手続きと提出書類の作成方法等について

資料5 宮崎市養護老人ホーム清流園民間譲渡に関する様式集

Ⅰ 公募の概要

(1) 募集の趣旨

宮崎市養護老人ホーム清流園（以下「清流園」という。）は、市内の養護老人ホーム6施設で唯一公設の養護老人ホームですが、市の令和5年度施設評価において、建物が「処分（廃止、売却・譲渡、貸付）」、機能が「廃止」と評価されたことを踏まえ、指定管理期間満了後の令和8年4月1日から完全民営化します。

そのため、令和8年4月に民間譲渡する清流園の譲渡先法人を募集します。

※養護老人ホームとは、65歳以上の者であって、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ものを入所させ、養護するとともに、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する施設をいう。（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第11条第1項第1号、第20条の4）

(2) 清流園の概要（資料Ⅰ「施設概要」参照）

名称	宮崎市養護老人ホーム清流園
所在地	宮崎市清武町今泉甲 6894 番地
階数・構造	地上1階、鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
現在の運営形態	公設民営（指定管理） 指 定 管 理 者：社会福祉法人日向更生センター 指定管理期間：令和2年4月1日～令和8年3月31日
主な利用者	65 歳以上の者（宮崎市民以外も入所している）
建築年	平成 14 年
延床面積	2,514.50㎡（清流園登記面積）
敷地面積	賃貸借面積 約 6,000 ㎡ （ふれあいの里※敷地登記面積 12,535.00㎡）
都市計画等による制限	市街化調整区域のため、既存の事業以外は原則行うことができません。
その他	○附帯施設 ・電気施設（照明、自動火災報知器ほか） ・ガス施設（プロパンガス） ・給排水施設（給水タンク、厨房、トイレ、浴室、ボイラーほか） ・空調・換気施設（ガスエアコン、換気扇ほか）
	○外構工事等：舗床、植栽、物置、バルク置場ほか
	○海拔：22.0m、海岸から約6.3km
	○敷地周辺 周辺には市道があるほか、清流園北側及び西側は、幅員が現況4m以上の道路と接しています。
清流園の収支の状況	収支の状況については、WAMNET（ワムネット：全国の社会福祉法人に関する現況報告書等の情報を公表しているウェブサイト）で閲覧できます。
今後見込まれる大規模修繕	・建築工事 ・電気設備改修工事 等（詳細は、資料Ⅰ「施設概要」参照）

※ふれあいの里に立地する他施設の概要

清流園の同一敷地内には、現在清流園の他に、清武幼稚園、きよたけ児童クラブが運営されており、平成14年から「ふれあいの里（福祉ゾーン）」として、地域と一体となったまつりを開催するなど、地域交流の拠点としての取組を行っています。このうち清武幼稚園については、廃止（閉園）に伴う関連議案を宮崎市議会3月定例会に提案しています。

(3) 清流園の現在の運営状況

①入所状況（令和6年12月末時点）

居室	養護老人ホーム50床・ショートステイ2床
定員	50名
入所人員	49名（男性：11名、女性：38名）
最高年齢	男性：91歳 女性：101歳
最低年齢	男性：68歳 女性：72歳
平均年齢	87.4歳（男性：80.0歳、女性：89.6歳）

②年度末入居者数（各年度とも定員50名）

令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
50名	49名	49名	48名	46名

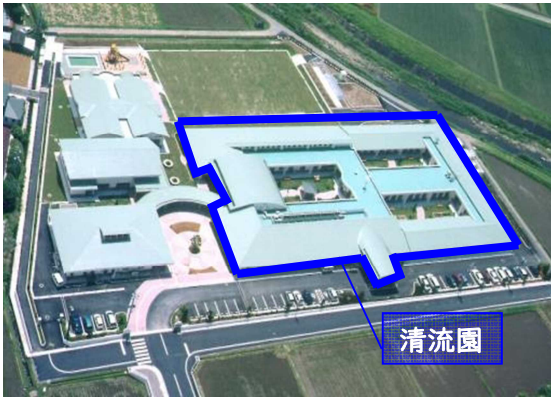
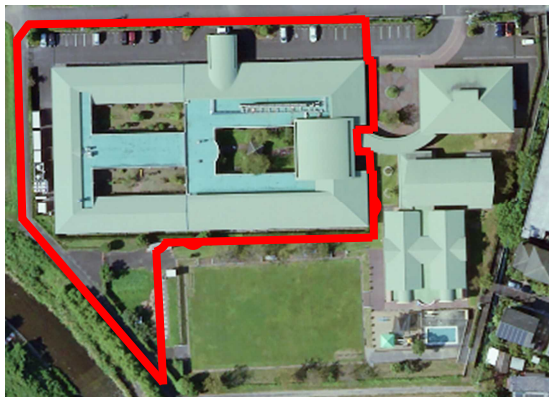
※入居者数は、毎月変動しており、満床になることがあります。

※50床中24床は、特定施設入居者生活介護の枠があります。

(4) 譲渡・所有権移転日

令和8年4月1日

(5) 譲渡等の方法

①建物	②土地
無償譲渡	賃貸借契約
対象：清流園、附帯施設（電気施設等）、附属建物（物置）等（延床面積2,514.50㎡）	対象：以下、赤枠内（賃貸借面積約 6,000 ㎡）
	

①建物の譲渡

現状有姿で無償譲渡します。

(参考:令和5年11月時点の不動産鑑定評価額 建物:96,600,000円(税別))

また、無償譲渡にあたっては、主として以下の要件を付します。

ア 譲渡後10年間は、養護老人ホームの用途に供すること。

イ 建物の譲渡に係る必要な経費は、譲渡先法人の負担とすること。

なお、所有権移転登記は、物件の引渡し後、本市において行う。

ウ 令和8年3月31日までは本市の公立養護老人ホームとして運営する。

エ ア～ウに掲げるもののほか、必要な要件については、譲渡契約書に定めることとする。

②土地の賃貸借

現状有姿で賃貸借契約を締結します。

また、賃貸借にあたっては、主として次の要件を付します。

ア 土地の範囲の変更はできないものとする。

イ 土地の賃貸借契約期間は、30年とする。

ウ 賃貸借契約期間満了後の土地利用条件については、当該期間満了前に市と譲渡先法人とで協議し、決定するものとする。

エ 賃料は、以下の計算式で算出する。

(参考:令和6年時点の賃料試算 約18万円/年)

賃料= m^2 当たり固定資産評価員が評価した当該土地の価格^{※1}

× 倍率^{※2} × 賃貸借面積 × 4/100 × 減免率^{※3}

※1 固定資産評価員が3年ごとに見直しを行う。

※2 国税庁が公表する「財産評価基準書路線価図・評価倍率表」の倍率とする。

※3 令和6年度時点の減免率は95%。

オ 賃料は、市が発行する納入通知書により、毎年納期限までに本市の指定する金融機関に納入しなければならない。

カ 契約期間中は、事業提案書等に基づく利用に供することとし、本市が承認した場合を除き第三者への転貸はできない。

キ ア～カに掲げるもののほか、必要な要件については、賃貸借契約書に定めることとする。

③備品の譲渡

清流園で使用している本市が所有する備品(資料2「清流園の譲渡予定備品一覧」参照)については、原則として無償譲渡する予定です。

④養護老人ホームの開設の手続き

養護老人ホームを設置するために、老人福祉法第15条第4項の規定に基づき「養護老人ホーム等設置認可申請書」を本市に提出し、開設日までに認可を受けてください。

⑤特定施設入居者生活介護指定の手続き

介護保険のサービス事業者となるために、介護保険法(平成9年法律第123号)第70条第1項の規定に基づき「指定(許可)申請書」を本市に提出し、開設日までに指定を受けてください。

⑥診療所開設の手続き

現在、養護老人ホーム内には、医務室があり、入所者に対して必要な一定の医療を提供しています。医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所を医務室として設ける場合は、同法第7条第1項の規定に基づき「診療所開設許可申請書」を宮崎市保健所に提出し、開設日までに許可を受けてください。

また、診療所の開設の許可を受けて診療所を開設したときは、医療法施行令（昭和23年政令第326号）第4条の2第1項の規定に基づき10日以内に「診療所・助産所開設届」を宮崎市保健所に提出してください。

（6）譲渡等にあたっての条件

譲渡先法人は、施設の運営にあたっては、市内の養護老人ホームに対して適用される関係法令等（P8～10記載）を遵守してください。

また、譲渡後10年の間に、利用定員を減員する場合は、必ず本市と事前協議を行い了承を得てください。

2 応募に必要な資格等

（1）応募資格

参加事業者は、次の要件を全て満たしている者としてします。

- ①令和6年4月1日時点で、養護老人ホームを運営している社会福祉法人
 - ②民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立ての事実がないこと。
 - ③社会福祉法の規定に基づく破産手続開始の申立ての事実がないこと。
 - ④国税及び宮崎市税について滞納がないこと（法人及び代表者）。
 - ⑤法人の役員に破産者、法律行為を行う能力を有しない者、又は現に禁錮以上の刑に処せられている者がいないこと。
 - ⑥法人の役員（理事長、理事、監事、評議員その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、法人等の経営を行う役職にある者及び経営に事実上参加している者をいう。）が、次のアからオまでのいずれにも該当しないこと。
 - ア 暴力団員（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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である。
 - イ 暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用している。
 - ウ 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結している。
 - エ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員に対して経済上の利益又は便益を供与している。
 - オ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有している。
- ※宮崎市と宮崎北警察署、宮崎南警察署及び高岡警察署との間で締結した「暴力団排除措置を講ずるための連携に関する協定書」に基づき、提出された役員名簿をもとに警察署に照会を行い、該当するか否かを確認します。

(2) 失格事項

次の①から④までのいずれかに該当する場合は、法人選定の対象から除外します。

- ①提出書類の記載内容に虚偽があった場合
- ②申請者若しくは申請者の代理人その他の関係者が選定に関して不当な要求を行った場合、又は、当該申請において、宮崎市養護老人ホーム清流園の民営化に伴う譲渡先事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員及び関係職員に対して、選定されるように個別に接触した場合
- ③提出書類受付期限までに所定の書類が整わなかった場合
- ④その他、譲渡の申込等に関して不正な行為があったと市長が認めた場合

(3) 応募に関する留意事項

- ①応募手続きについては、資料4「応募手続きと提出書類の作成方法等について」を参照してください。
- ②参加事業者は、応募意思表示書の提出をもって、この募集要項の記載内容を承諾したものとみなします。
- ③提案した内容やプレゼンテーションの質疑で参加事業者が回答した内容については、履行していただきます。
- ④提出された書類の取扱いについては、次のとおりとします。
 - ア 本市による事業選定過程等の説明その他本市が必要と認めるときは、本市は提出された書類の全部又は一部を無償で使用し、又は複製できるものとします。
 - イ 提出された書類は返却しません。
 - ウ 情報公開請求があった場合は、宮崎市情報公開条例（平成14年条例第3号）に基づき対応します。
- ⑤参加事業者から募集要項に基づき提出される書類の軽微な補正については、受付期間に限り補正することができます。
- ⑥本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求め、また記載内容に関する聞き取り調査を行うことがあります。
- ⑦参加に関して必要な費用は、全て参加事業者の負担とします。

3 優先交渉権者決定に向けたスケジュール

内容		日程
①	募集要項等の公表	令和7年2月19日（水）
②	現地見学会（事前予約制）	令和7年3月24日（月）午前10時から ※3月19日（水）までに電子メールで参加申込書を提出のうえ、 地域包括ケア推進課に電話連絡してください。
③	質問の受付	令和7年3月31日（月）から 4月 7日（月）午後5時まで
④	質問の回答	市ホームページで随時回答
⑤	応募意思表示書等の受付期間	募集要項等の公表の日から 令和7年4月18日（金）午後5時まで

⑥	参加資格審査（一次審査）結果通知	令和7年5月12日（月）まで随時
⑦	申込書等の受付期間	参加資格審査（一次審査）結果通知後から 令和7年5月20日（火）午後5時まで
⑧	プレゼンテーション・審査（二次審査）	令和7年5月下旬
⑨	優先交渉権者の決定・公表	令和7年6月上旬

※スケジュールは変更となる場合があります。

※②については事前予約制としておりますので、ご注意ください。

【予約受付】宮崎市地域包括ケア推進課福祉サービス係

（電話：0985-21-1773、電子メール：10houkatu@city.miyazaki.miyazaki.jp）

4 優先交渉権者の決定について

(1) 審査方法

①事務局による審査（一次審査）

資格要件への適合を事務局（地域包括ケア推進課）が審査します。

結果については、電子メール及び郵送により参加事業者に通知します。

②選定委員会による審査（二次審査）

選定委員会において、提出書類の審査に加え、参加事業者による事業提案説明（プレゼンテーション）及びヒアリングを実施して選定委員による審査を行います。

※参加事業者が1者の場合であっても、選定委員会による審査を実施します。

③選定委員（5名）

- ・学識経験者 1名
- ・地域代表 1名
- ・社会福祉事業代表 1名
- ・行政 2名

④プレゼンテーション及びヒアリング手順

日時は、令和7年5月下旬を予定しており、時間や会場は、後日、参加事業者に通知します。

選定委員会は、提出された事業提案書等を用いた参加事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングによる審査を1事業者ずつ行います。

1事業者あたりプレゼンテーション15分以内、ヒアリング15分以内の計30分を予定しています。

※出席者は、参加事業者1者あたり3名以内とします。

※パソコン等を使用する場合は各自準備してください。

※プロジェクター・スクリーンは本市が準備します。

※プレゼンテーションは、対面にて行います。

⑤審査基準等

審査基準等については、資料3「二次審査における審査基準等について」を参照してください。

(2) 優先交渉権者等の決定等

① 優先交渉権者等の決定

審査及び選定にあたっては、選定委員会において、審査基準に基づき採点し、最も評価の高い提案を最優秀提案とします。

本市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、最優秀提案を行った参加事業者を優先交渉権者とし、優秀提案を行った参加事業者の中から次点交渉権者を決定します。

ただし、選定委員会の審査結果によっては、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しないことがあります。

② 結果の通知

事業提案書等を提出した参加事業者には、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、その結果を文書にて通知を行います。電話等による通知結果に対する問い合わせには、対応いたしません。

③ 結果の公表

参加事業者への結果の通知後、審査結果、審査講評及び優先交渉権者について、本市ホームページ等で公表します。

④ 資格喪失

優先交渉権者等が仮契約の締結までに、次のアからカまでのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者等の資格を喪失します。

ア 正当な理由なく、本市との基本協定や仮契約の締結に至らないとき。

イ 本市の催告にもかかわらず、基本協定や仮契約の締結に応じないとき。

ウ 本市との基本協定や仮契約の締結を辞退したとき。

エ 4ページの「2 応募に必要な資格等」の要件を満たすことができなくなったとき。

オ 本プロポーザルの一切の手続きについて、不正又は提案内容の履行に重大な影響の及ぶ過失のあることが判明したとき。

カ 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき。

⑤ 次点交渉権者の地位

優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合には、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

なお、次点交渉権者が前記資格喪失の事由に該当し、その資格を喪失した場合は、選定委員会の審査における評価が高い提案をした参加事業者と、その順位に沿って仮契約の締結に関する交渉を行う場合があります。

5 譲渡に向けた準備等

(1) スケジュール

優先交渉権者決定後、当該事業者との協議を踏まえて、以下のスケジュールで進めることを予定しています。

内容		日程
①	市有財産(建物)譲渡仮契約※締結 基本協定書の締結 (内容:職員配置、土地賃貸借契約、事業認可等の基本的事項)	令和7年7月中旬～下旬

②	引継ぎ	令和7年9月～令和8年3月
③	養護老人ホーム運営に関する覚書の締結 (内容:企画提案内容の履行等)	令和7年10月頃
④	市有財産(土地)賃貸借契約締結	
⑤	市有財産(備品)譲渡契約締結	
⑥	民間譲渡実施、建物引渡し、土地賃貸借	令和8年4月1日(火)

※宮崎市議会の議決を得たときは、当該議決のあった日から、これを本契約とみなします。

(2) 引継ぎ

① 引継ぎの実施

引継ぎについては、優先交渉権者決定後に締結する「基本協定書」等に基づき、令和7年9月以降に施設長予定者及び主任生活相談員予定者を中心として、清流園において実施する予定です。

② 引継ぎに係る費用負担

引継ぎに係る費用については、譲渡先法人の負担としますが、引継ぎに係る費用のうち人件費については、本市が定める範囲で本市が負担する予定です。

ただし、引継ぎに関する予算の執行にあたっては、宮崎市議会における予算の議決が必要となり、仮に、議決が得られなかった場合は、本市が負担する範囲を変更する場合があります。予めご了承ください。

(3) 譲渡にあたって必要な手続き

譲渡先法人において以下の必要な手続きを行い、所要の許認可等を受けてください。なお、これらに要する費用は、譲渡先法人が負担してください。

① 開発許可手続きについては、基本協定書の締結後、令和7年9月末までに本市開発審査課において事前協議を行い、令和7年10月27日(月)までに許可申請を行ってください。

② 養護老人ホームの運営等に関する手続きについては、3ページの④～⑥の手続きを期限までに行ってください。

(4) 契約の解除

譲渡先法人の決定後も、以下の事項等に該当して、令和8年4月1日に譲渡できる見込がないと認める場合は、譲渡に向けた契約(譲渡契約等)を解除することになります。

① 養護老人ホーム設置認可や開発許可など養護老人ホーム運営に必要な許認可を受けることができないと見込まれるとき

② 引継ぎを含め、譲渡に必要な人員を配置できないと見込まれるとき など

6 その他

(1) 施設名称

「養護老人ホーム清流園」の名称を継続して使用しても支障はないものとしますが、

譲渡後の施設名称については、譲渡先法人が変更の有無を判断できるものとします。

(2) 宮崎市議会における議決

清流園の譲渡にあたっては、宮崎市議会における宮崎市養護老人ホーム条例（平成21年条例第90号）の廃止及び財産処分の議決が必要となります。仮に、条例廃止や財産処分の議決が得られない場合は、譲渡できません。その場合でも、参加に関して要した費用は、全て参加事業者の負担とします。

(3) 国の制度変更時の取扱い

譲渡先法人に決定後、養護老人ホームに関する国の制度変更等が生じた場合、変更に応じて適切に対応してください。

(4) 民営化後の本市への協力等

譲渡先法人は、譲渡後の運営状況等について、本市の求めがあれば報告してください。また、本市が譲渡後の検証を行う場合、実施に協力してください。

7 関係法令等

○法律・政令・省令等

- ・老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- ・老人福祉法施行令（昭和 38 年政令第 247 号）
- ・老人福祉法施行規則（昭和 38 年厚生省令第 28 号）
- ・社会福祉法（昭和 26 年法律第45号）
- ・社会福祉法施行令（昭和 33 年政令第185号）
- ・社会福祉法施行規則（昭和 26 年厚生省令第28号）
- ・介護保険法（平成9年法律第123号）
- ・介護保険法施行令（平成10年政令第 412 号）
- ・介護保険法施行規則（平成11年厚生省令第36号）
- ・労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・労働基準法施行規則（昭和 22 年厚生省令第 23 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・労働安全衛生法施行令（昭和 47 年政令第 318 号）
- ・労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）
- ・消防法施行規則（昭和 36 年自治省令第 6 号）
- ・高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（平成 17 年法律第 124 号）
- ・宮崎市養護老人ホーム条例（平成 21 年条例第 90 号）
- ・宮崎市養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例（令和3年条例第8号）
- ・宮崎市指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例（令和3年条例第11号）

- ・宮崎市指定介護予防サービス等の事業の人員、設備及び運営等の基準等に関する条例（令和3年条例第19号）

○基準・指針・通知等

- ・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）
- ・養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について（平成12年老発第307号）
- ・社会福祉法人の認可等の適正化並びに社会福祉法人及び社会福祉施設に対する指導監督の徹底について（平成13年老発第274号）
- ・社会福祉施設における防火安全対策の強化について（昭和62年社施第107号）
- ・社会福祉法人会計基準（平成28年厚生労働省令第79号）
- ・社会福祉法人会計基準の制定に伴う会計処理等に関する運用上の取扱いについて（平成28年老発0331第45号）
- ・社会福祉法人の認可について（平成12年老計第52号）
- ・社会福祉法人が経営する社会福祉施設における運営費の運用及び指導について（平成16年老発第0312001号）
- ・社会福祉法人における入札契約等の取扱いについて（平成29年老高発0329第3号）
- ・社会福祉事業の経営者による福祉サービスに関する苦情解決の仕組みの指針について（平成12年老発第514号）
- ・特別養護老人ホームにおける繰越金等の取扱い等について（平成15年老発第0701003号）
- ・老人福祉施設に係る指導監査について（令和3年老発1115第4号）
- ・社会福祉施設等における衛生管理について 別添「大量調理施設衛生管理マニュアル」（平成9年社援施第65号）
- ・社会福祉施設等における感染症等発生時に係る報告について（平成17年老発第0222001号）
- ・社会福祉施設等におけるレジオネラ症防止対策の徹底について（平成15年社援基発第0725001号）
- ・社会福祉法人の認可等の適正化並びに社会福祉法人及び社会福祉施設に対する指導監督の徹底について（平成13年老発第274号）
- ・老人ホームへの入所措置等に関する留意事項について（昭和62年社老第9号）