

◆ 説明要旨(令和6年4月8日 説明会)

○資料①～⑤, 高知市福寿園のパンフレットを追加資料として配布。

項目	説明要旨	参照資料
業務目的	<p>福寿園は、平成20年度までは高知市が直接運営していたが、平成21年度に指定管理者制度を導入し、5年契約で指定管理者に業務を委託した。平成21年度の導入時には、4法人から応募があったが、その後5年おきに3回公募を実施したが、いずれも1者しか応募がなかった。</p> <p>県内及び全国的に養護老人ホームの民営化が進んでいることもあり、サウンディング型市場調査を通じて、指定管理者制度のメリット・デメリットの整理や、民間への施設売却等、様々な運営手法による参入意欲を確認しながら、適切な福寿園の在り方を検討していきたいと考えている。</p>	<p>募集要領 1ページ 1業務概要 (2)目的</p>
福寿園の施設概要	<p>養護老人ホーム棟は、平成14年に第1期、平成16年に第2期工事の竣工を迎え、現在の状態になっている。施設整備から20年が経過し、蛍光灯のLED化や空調設備など、機械設備の一部は更新時期を迎えており、今後改修工事が増加するものと予測される。</p> <p>福寿園は、養護老人ホーム機能(養護老人ホーム棟)と公民館機能(元気ふれあい館)を有する複合施設であり、養護老人ホーム棟に中央監視システムを集約し、施設の全体管理を行っている。</p> <p>平成16年の第2期工事で竣工した「元気ふれあい館」は、福寿園の周辺に市の公共施設がないことから、地元要望により公民館の役割を持つ施設として整備したものである。</p>	<p>高知市福寿園の土地及び建物の概要</p>
土地・建物の鑑定評価等について	<p>土地・建物の鑑定評価については、一覧表のとおり。なお、⑥車庫及び⑨物置については、除却費用が上回ることから、鑑定評価額は「なし」としている。また、⑦防災備蓄倉庫については、引き続き市が保有する。</p> <p>土地境界確定の状況については、Cの敷地の北部分は確定しているが、残りの部分は、確定していない。</p>	<p>高知市福寿園令和5年3月1日時点鑑定評価一覧表</p>
福寿園の運営状況等	<p>福寿園は、養護老人ホーム部分と公民館部分(元気ふれあい館)を合わせて、指定管理者制度により運営を行っており、現在は、令和6年4月1日から令和10年度末までの5年間の契約で業務を委託している。</p> <p>資料①「福寿園決算推移表」に、平成26年度から令和4年度までの指定管理者の決算額を記載している。主に本市からの指定管理料で運営している元気ふれあい館については、収支がほぼ同額で推移している。一方で、養護老人ホームについては、市町村が入所を必要と認めた施設入所者数に応じて決まる「措置費」が主な収入であり、一番下の単年度収支(実質収支)が、令和2年度以降赤字となっている。</p>	<p>資料① 福寿園決算推移表</p>

項目	説明要旨	参照資料
令和5年度に実施した指定管理者の選定について	<p>指定管理者の公募及び選定は、通常、資料③の募集要項の4ページ、左ページの8に示した日程で行われ、指定管理者の決定は12月下旬、議会の議決後となる。</p> <p>昨年9月に行った公募では、過去の仕様をそのまま引き継ぐ内容で募集したこともあり、「養護老人ホームの管理運営において、物価高騰や最低賃金の増額等に対応する措置費の改定が不透明」と判断されたためか、応募者がいなかった。そのため、12月に再度募集を行うに当たり、募集要項や仕様書、リスク分担表を見直した。</p> <p>資料③、④は、左ページが9月募集時点、右ページが12月募集時点の内容となっている。アンダーラインを引いた箇所が、見直しを行った部分となっている。</p> <p>大きな変更点として、資料③募集要項の2ページ、右ページ4の「(1)元気ふれあい館分の収入について ア 指定管理料」の項目で、元気ふれあい館の person 費見直しによる増額。同「(2)養護老人ホーム分の収入」として、養護老人ホームの「措置費」の単価増額。加えて措置費では公設民営施設には加算されない「民間施設給与等改善費」の person 費相当分を指定管理料として独自加算。これらによって、年間2,200万円程度の収支改善が見込まれるようになっている。</p> <p>また、資料④仕様書の10ページの次の「リスク分担表」の「施設、設備、備品等の損傷、修繕」の項目で、これまで市が負担するのは、養護老人ホーム棟では1件200万以上の修繕等であったものを1件50万以上に引き下げ、施設・設備の老朽化による指定管理者の負担を軽減した。</p> <p>これらの見直しにより、これまでの指定管理者から応募があり、引き続き指定管理者制度により業務を委託している。なお、指定管理者から提出された令和6年度から10年度までの収支提案額を資料⑤として添付している。</p>	<p>資料③ 高知市福寿園指定管理者募集要項</p> <p>資料④ 高知市福寿園指定管理者仕様書</p> <p>資料⑤ 指定管理料決算額と指定候補者の提案額の比較について</p>
委託期間及び提案限度額	<p>委託期間は、令和6年10月31日まで。6月上旬頃に契約締結を想定しており、約5か月での業務完了となる。提案限度額は400万円であり、この額を超える見積額は失格となる。</p>	<p>募集要領 1ページ 1業務概要 (4)委託期間 (5)提案限度額</p>
審査及び評価基準	<p>審査は、2段階で実施する。</p> <p>1次審査は、4ページの「6 参加意向申出書」の項目に記載した必要書類の提出があった事業者を対象に、1ページの「2 資格要件」に基づく参加資格要件確認のための書類審査を行い、企画提案書の提出者を選定する。</p> <p>2次審査は、1次審査の資格要件を満たした事業者を対象として、書類審査及びプレゼンテーション審査を実施し、合計点数の高い者から順に「受託候補者」と「次点者」を選定する。プレゼンテーション審査については、本業務における統括責任者が説明を行うこと。プレゼンテーションの際にパソコン等の使用も認めるが、スクリーン・プロジェクター以外の機器は各自用意すること。なお、受託候補者が参加資格要件を有しなくなった場合又は辞退した場合は、次点者を受託候補者とする。</p> <p>プレゼンテーション審査は、5月16日に実施するが、開始時間については、1次審査終了後に、文書にて通知する。</p> <p>なお、審査基準等については、「審査要領」と「別記 審査及び評価基準」を確認すること。</p>	<p>募集要領 1～4ページ</p> <p>審査要領 1～2ページ 別記 審査及び評価基準</p>
提出書類作成要領	<p>1次審査の資格要件を満たした事業者には、「7 提出書類作成要領 (1)ア～カ」の書類を期限までに提出していただく。</p> <p>提出書類「エ 企画提案書」は、5ページ⑥のとおり1～3の課題を設けているので、仕様書等の内容を踏まえた上で、企画提案をお願いします。</p>	<p>募集要領 4～5ページ</p>

項目	説明要旨	参照資料
業務内容について	<p>業務の実施にあたり、(1)として、業務の前提となる対象施設に関する現状の整理及び課題の抽出を行うこと。</p> <p>次に、(2)として、多様な観点から手法検討をするに当たり、類似事例の分析を行うこと。公設民営方式を採用している事例、又は民設民営方式を採用している事例などその他参考事例の整理、分析を実施する。また、類似事例が福寿園における実現の可能性を検討し、必要に応じて参考となる事例のヒアリングや視察を実施すること。</p> <p>続いて、(3)(4)の、公設民営方式又は民設民営方式を採用する場合の基本的な方向性や具体的手法の提案の検討を実施すること。</p> <p>提案の検討の実施後、(5)サウンディング型市場調査の実施に移る。調査に当たっては、【調査の実施方法】ア～ウに記載のとおり、調査方法や調査事業者数等に条件を付しているため、留意すること。</p> <p>最後に、(1)～(5)で実施した結果を踏まえ、手法ごとの比較検討や総合的な評価、課題等の内容を整理し、最適かつ課題を踏まえた実現性の高い利活用方法を提案すること。</p> <p>なお、民設民営方式では、鑑定評価の額を基に、土地を含めた購入の可能性についてもサウンディングを行うこと。</p>	仕様書 1ページ 4業務内容
統括責任者・担当者について	<p>本業務における統括責任者及び担当者の条件を記載しているため、確認すること。なお、統括責任者については、本業務に類似する官民連携業務に係る調査検討の業務を完了した実績を有することが条件となっている。</p>	仕様書 2ページ 8統括責任者及び担当者について
関連する計画等	<p>令和6年4月公表としていた「高知市高齢者保健福祉計画・第9期介護保険事業計画(令和6年度～8年度)」について、URLを追記した募集要領をホームページに掲載したため、確認すること。</p>	仕様書 3ページ 10 (1)本業務に関連する計画等(参考資料)
元気ふれあい館の使用等について	<p>元気ふれあい館の使用許可、使用料(利用料金)及び使用料(利用料金)の減免等については、高知市福寿園条例及び同施行規則を参照すること。</p>	高知市福寿園条例及び同施行規則