

五條市立養護老人ホーム花咲寮

指定管理者募集要項

令和 7 年 1 月

あんしん福祉部 介護福祉課 花咲寮

目 次

第1 募集の趣旨	1	第5 選定方法	5
第2 施設の概要	1	1 選定の進め方	5～6
第3 募集に際しての諸条件	1	2 選定委員の構成	7
1 管理の基準	1	3 選定の審査基準等	7
2 指定の期間	1	4 選定結果の通知等	7
3 業務の範囲	1	5 指定管理者の指定	7
4 業務の役割分担一覧表	1～2	第6 無効又は失格	7
5 管理に要する経費	2	第7 指定後の手続	8
6 損害賠償義務	2～3	1 協定の締結	8
第4 応募の手続	3	2 協定が締結出来ない場合の 措置等	8
1 応募資格	3～4	3 引継ぎ	8
2 提出書類	4	第8 今後のスケジュール	8～9
3 提出部数	4	第9 様式	9
4 募集要項及び仕様書の配布	4	お問い合わせ先	10
5 募集要項説明会及び現地説明会の 開催	4～5		
6 質問事項の受付	5		
7 応募書類の提出方法、提出先	5		
8 留意事項	5		

五條市立養護老人ホーム花咲寮

指定管理者募集要項

第1 募集の趣旨

五條市立養護老人ホーム花咲寮の管理運営について、サービスのさらなる向上と効率的な運営を図るため、地方自治法第244条の2第3項及び五條市立養護老人ホーム条例の規定に基づき、次のとおり指定管理者を募集します。

第2 施設の概要

五條市立養護老人ホーム花咲寮

- (1) 名 称 五條市立養護老人ホーム花咲寮（以下「花咲寮」という。）
- (2) 所在地 五條市二見5丁目3番63号
- (3) 概 要 別紙「五條市立養護老人ホーム花咲寮指定管理者による管理業務仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり。

第3 募集に際しての諸条件

1 管理の基準

- (1) 地方自治法等の関係法令、並びに、五條市立養護老人ホーム条例及び同施行規則の規定を遵守すること。
- (2) 施設設備及び物品の維持管理を適切に行うこと。
- (3) 業務に関連して取得した利用者等の個人情報を適切に取り扱うこと。
- (4) 施設の維持、設備保守点検等に関する関係法規を遵守すること。

※関係法規＝消防法、労働安全衛生法、建築基準法、電気事業法等に関する法律等

- (5) その他、別紙「仕様書」を参照してください。
- (6) 管理の基準に関する細目的事項は、指定の議決後、協議のうえ協定で定めます。

2 指定の期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）とします。

※指定を受けた日から令和9年3月31日までは引継ぎ期間とします。

3 業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は別紙「仕様書」のとおりとします。

4 業務の役割分担一覧表

指定管理者と五條市（以下「市」という。）の業務等の分担は次の区分により行うこととします。

内 容		指定管理者	市
施設の保守点検（法定点検を含む）		◎	
施設の維持管理（備品を含む）		◎	
安全衛生管理		◎	
施設の損傷	管理上の瑕疵に係るもの	◎	
	上記以外		協議事項
利用者の損害	管理上の瑕疵に係るもの	◎	
	上記以外		協議事項
個々の業務の委託		◎	
火災保険の加入			◎
施設損害賠償責任保険等の加入		◎	
行事傷害賠償責任保険等の加入		◎	
五條市立養護老人ホーム花咲寮の法的管理 (占用及び行為許可等)			◎
五條市立養護老人ホーム花咲寮の管理運営 (企画調整、利用指導、案内、警備、利用促進活動等)		◎	
日常利用に対する要望への対応		◎	
災害時対応 (待機等連絡体制確保、被害調査、報告、応急措置)		◎	
災害復旧（本格復旧）			◎
事業終了時の対応（撤収・施設等の原状回復・引継ぎ）		◎	

※備品の更新等購入を要するものについては、原則として指定管理者が調達し、購入にあたっては事前に市と協議すること。なお、指定管理者が調達した備品の帰属先は指定管理者とする。

5 管理に要する経費

指定管理者は、施設の管理に要する経費を、五條市が支払う指定管理料、五條市からの老人保護措置費収入、他市町村からの老人保護措置費収入、特定施設入居者生活介護事業の収入、その他収入（ショートステイ、不在者投票事務等）、契約入所の収入、自主事業の収入によって賄うこととします。

指定管理料は、別紙「仕様書」で定める額の範囲内で応募団体から提案を求めます。

指定期間中に市が支払う指定管理料の額は、事業計画書の收支予算書で提示のあった金額を上限に、年度毎の予算の範囲内で別途指定管理者と市との間で締結する協定書で定めます。詳しくは別紙「仕様書」を参照してください。

経理は会計年度（4月1日から3月31日まで）毎に区分してください。

また、指定管理業務に係る会計は、法人等の他の事業の会計と区分して整理してください。

6 損害賠償義務

指定管理者は故意または過失により施設等を損傷し、または滅失したときは、指定管理者の負担により原状回復しなければなりません。また、市に損害が生じた場合はその損害を賠償しなければなりません。

また、業務の実施において、第三者に損害が生じた場合、指定管理者はその損害を賠償しなければなりません。ただし、その損害が指定管理者の責めに帰すことができない事由による場合は、その限りではありません。

市は、指定管理者の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、指定管理者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

第4 応募の手続

1 申請資格及び資格要件

(1) 指定管理者の指定を受けようとするものは、指定期間中、仕様書等に掲げる業務を安全円滑に管理運営でき、社会福祉法（昭和26年法律第45号）第22条に規定する社会福祉法人かつ社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第2項第3号に規定する事業（養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は軽費老人ホーム）または同法第2条第2項第4号に規定する事業（障害者支援施設）のいずれかを近畿2府4県（京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県、和歌山県）で5年以上運営し良好な経過と実績を有していること。

(2) 下記「5 募集要項説明会」に参加している法人

(3) 上記(1)(2)に加えて次の各号に掲げる要件を満たしていること。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。

②国税、地方税及び五條市に対する債務について、滞納のない者であること。

③募集開始日から指定を受けた日までの間に、五條市建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要綱又は五條市物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止等の措置を受けていない者であること。

④会社更生法（平成14年法律第154号）による更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。

⑤次の暴力団等排除措置要件に該当していない者

ア 役員等（法人にあっては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（常時物品購入等の契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団員（五條市暴力団排除条例（平成24年3月五條市条例第7号）第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である。

イ 暴力団（五條市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる。

ウ 役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用している。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与している。

オ ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難され

るべき関係を有している。

2 提出書類

応募にあたっては、以下の書類等を市に提出していただきます。

なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

- ① 五條市立養護老人ホーム指定管理者指定申請書(様式1(規則様式第1号))
- ② 五條市立養護老人ホーム指定管理者事業計画書(様式2(規則様式第2号))
- ③ 五條市立養護老人ホーム収支予算書(様式3(規則様式第3号))
- ④ 定款及び登記事項証明書
- ⑤ 申請書を提出する日の属する事業年度の団体の事業計画書、収支予算書
- ⑥ 申請書を提出する日の属する事業年度の前3事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表等団体の財務状況及び活動の内容を明らかにすることのできる書類
- ⑦ 組織、事業内容その他申請者の概要を記載した書類(様式4)
- ⑧ 応募資格(3)の②に該当する旨を証明する書類
- ⑨ 代表者及び役員の氏名、住所、略歴を記載した書類
- ⑩ 職員配置計画(様式6)
- ⑪ 暴力団に関与のない旨等の誓約書兼承諾書(様式7)
- ⑫ その他市が必要と認めるもの

3 提出部数

正本(法人名入り) 1部及び副本(法人名無記載) 5部

※副本は正本の複写で、A4サイズに統一して下さい。

副本は選定委員審査用として使用します。ヒアリングは法人名を伏せて行うため、法人名は無記載で提出してください。

※正本及び副本の確認後、正本データ(PDF形式)を電子メールでいただきます。

4 募集要項及び仕様書の配布

(1) 配布期間 令和7年1月18日(火)～令和7年2月8日(月)

(2) 配布方法 五條市ホームページ(<http://www.city.go.jo.lg.jp>)よりダウンロードしてください。(事業者向け→指定管理制度→指定管理者を募集する施設)

5 募集要項説明会及び現地説明会の開催

(1) 募集要項説明会及び現地説明会

日時：令和7年2月5日(金)午前10時から午後4時(午後0時から午後1時は除く)

時間については調整後ご連絡します。

希望者が多い場合は日程を調整させていただく場合があります。

場所：五條市立養護老人ホーム花咲寮

※募集要項説明会の参加が応募資格になっています。

(2) その他

参加を希望される場合は、法人の名称及び参加する方の氏名を令和7年1月28日(金)午後5時までにFAX又は電子メールにてお申込みください。連絡がない場合は参加できません。1法人につき3名までとします。

- ・FAX 0747-26-1605 五條市立養護老人ホーム花咲寮
 - ・電子メールアドレス hanasakiryo@city.gojo.lg.jp
- ※FAX又は電子メールの未到着を防ぐため、事前に送信の連絡・事後に着信の確認をお願いします。

6 質問事項の受付

募集要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

(1) 受付期間

令和7年11月18日（火）～令和7年12月12日（金）午後5時まで

(2) 受付方法等

質問書（様式5）に記入のうえ、FAX又は電子メールで提出して下さい。

回答は、取りまとめた上、令和7年12月19日（金）頃に質問者全員にFAX又は電子メールで行うとともに、五條市のホームページに掲載します。

- ・FAX 0747-26-1605 五條市立養護老人ホーム花咲寮

- ・電子メールアドレス hanasakiryo@city.gojo.lg.jp

- ・ホームページアドレス <http://www.city.gojo.lg.jp>

※電話又は来訪など口頭による質問は受け付けません。

※FAX又は電子メールの未到着を防ぐため、事前に送信の連絡・事後に着信の確認をお願いします。

7 応募書類の提出方法、提出先

(1) 受付期間 令和7年12月8日（月）～令和7年12月26日（金）

※祝日・土・日を除く午前9時から午後5時まで

(2) 提出先 〒637-0071 奈良県五條市二見5丁目3番63号

五條市立養護老人ホーム花咲寮

(3) 提出方法 持参又は郵送にて提出してください。

※ただし、郵送の場合は書留郵便により、令和7年12月26日（金）午後5時までに必着のこと。

8 留意事項

(1) 提案は、1法人につき1提案とします。複数の応募はできません。

(2) 応募者の中で同一人物が代表者を兼ねることはできません。

(3) 一度提出された書類は変更することはできません。

(4) 提出書類は返却できません。

(5) 必要に応じ、追加書類の提出を求めることがあります。

(6) 提出書類に虚偽の記載があった場合又は応募に際して公正な競争を制限する行為を行った場合は、失格とします。

(7) 応募等に要する経費は応募者の負担とします。

第5 選定方法

1 選定の進め方

令和8年1月に開催予定の五條市指定管理者候補選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、各選定委員が「3 選定の審査基準」に沿って評価し、その結果を基に総合的な評価を行ったうえで、最も適切に施設を管理できると認める法人を指定管理者の候補者として選定します。

選定にあたっては、応募書類に基づく書類審査のほか、応募者である法人の代表者又は代理の方に応募書類の内容等についてヒアリングを実施します。

	審 査 項 目	採 点 判 断 基 準
1	運営実績について 【25点】	(1) 法人の財政状況が安定しており、施設管理を継続的・安定的に行う能力を有しているか (2) 同規模施設の運営実績があり、適切に運営しているか (3) 環境に配慮した取り組みを行っているか
2	管理運営体制について 【20点】	(1) 人材の確保、職員の配置は出来ているか (2) 職員の体制、配置における工夫はされているか (3) 職員の資質向上に取り組んでいるか (4) 虐待防止に向けた取り組みが講じられているか
3	事業計画及び収支計画 【45点】	(1) 計画内容は、花咲寮の運営方針と整合し、具体的で適切か (2) 適切で実現可能な収支計画を立てているか (3) 管理経費縮減の方策の提案があるか (4) サービスの向上、新たな利用促進につながる取り組みの具体的な提案があるか (5) 地域社会貢献についての提案があるか (6) 災害時、緊急時の対応策や防犯、防災、事故防止対策等、危機管理の対応に適切に行う体制が整備されているか (7) 施設内感染症、夜間緊急時等における体制が整備されているか (8) 個人情報保護について適切な対策は講じられているか (9) 苦情・トラブルに対する対応及び防止について具体的な対応策は講じられているか
4	運営管理費について 【10点】	指定管理料の上限額に対する提案額の割合 ※提案額は指定管理料の上限額を超えてはならないものとする。

応募者が1法人のみであった場合にも、応募資格に適合しているかどうか、事業計画書の内容等が選定基準に適合しているかどうか等について、選定委員会において審査します。

2 選定委員の構成

選定委員は、五條市指定管理者候補選定委員会条例施行規則に基づく委員で構成することとしています。

3 選定の審査基準等

選定の審査基準及び配点は次のとおりとします。

選定委員会が一定の評価に達した法人がないと判断する場合は、候補者なしとします。なお、一定の評価とは、100点満点に換算して70点以上の審査得点であることとします。

また、指定管理者候補者の取り消しや辞退等も想定されることから、一定の評価に達した法人の中で、指定管理者候補者の次に評価点の高い法人を、次点の候補者として予め選定委員会において決定します。(次点候補者の有効期間は、指定管理者候補者が、選定委員会において指定管理者候補者と決定した日から12か月間とします。)

4 選定結果の通知等

選定結果については、各応募者に文書で通知します。また、五條市のホームページ等で申請団体名、審査結果等の公表を予定しています。

5 指定管理者の指定

指定管理者の候補者の選定後、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき、五條市議会へ指定管理者の候補者を指定管理者とする議案を提出し、議決を経て指定管理者を指定することになります。ただし、市議会の議決を経るまでの間に、指定管理者の候補者を指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたときは、指定管理者に指定しないことがあります。

五條市議会の議決が得られない場合等、指定管理者の指定を行うことができない場合においても、指定管理者の候補者が施設の運営準備に関して支出した費用等については、市は一切補償しません。

第6 無効又は失格

次の事項に該当する場合は、応募を無効とすることができます。また、指定管理者候補者に選定後あるいは指定の議決後であっても、選定を取り消すことがありますので留意願います。

- (1) 応募書類の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかった場合
- (2) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- (3) 応募書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合
- (4) 応募書類に虚偽の内容が記載されている場合
- (5) 選定に関する不当な要求をした場合
- (6) 正当な理由なくして協定の締結に応じない場合
- (7) 管理の開始までに、確実に事業が履行される見込みがないと認められる場合
- (8) 財務状況の悪化や社会的信用を著しく失うなど、指定管理者として相応しくないと認められる場合
- (9) その他不正な行為があった場合

第7 指定後の手続

1 協定の締結

業務内容に関する細目的事項等について、指定管理者と市との間で協議のうえ、協定を締結します。協定の主な内容は下記のとおりです。

- (1) 業務内容に関する事項
- (2) 指定管理料の額及び支払い方法、利用料金等に関する事項
- (3) 管理の基準に関する事項
- (4) 事業計画書、業務報告書等に関する事項
- (5) 損害賠償に関する事項
- (6) その他指定の取消等に関する事項

2 協定が締結できない場合の措置等

指定管理者が、協定の締結までに次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取り消し、協定を締結しないことがあります。

- (1) 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき
- (2) 財政状況の悪化等により、業務の履行が確実でないと認められるとき
- (3) 著しく社会的信用を損なう等により、指定管理者として相応しくないと認められるとき

3 引継ぎ

指定管理者は、指定期間の始期（令和9年4月1日）から円滑に業務ができるよう、協定締結後速やかに引継ぎを受けるものとします。

なお、協定締結以降の指定管理業務実施にかかる準備経費については、市及び指定管理者がそれぞれ負担することとします。

第8 今後のスケジュール

指定管理者による管理の開始までのスケジュールは次のとおり予定しています。

項目	予定期日
募集要項及び仕様書の配布期間	令和7年11月18日（火）～12月8日（月）
募集要項説明会及び現地説明会 ※申込みは令和7年11月28日（金）まで	令和7年12月5日（金） 午前10時から午後4時の間
質問書の受付期間	令和7年11月18日（火）～12月12日（金） 午後5時まで
質問書の回答期限	令和7年12月19日（金）頃
指定応募書類の受付期間	令和7年12月8日（月）～12月26日（金） 午後5時まで
選定委員会	令和8年1月予定
審査結果公表、応募者へ選定通知	令和8年2月予定
指定管理者の指定の議決	令和8年3月（3月議会）
協定の締結	令和8年3月予定
管理運営のための準備及び引継ぎ期間	協定締結後～令和9年3月31日（水）

第9 様式

- (1) 五條市立養護老人ホーム指定管理者指定申請書(様式1(規則様式第1号))
- (2) 五條市立養護老人ホーム指定管理者事業計画書(様式2(規則様式第2号))
- (3) 五條市立養護老人ホーム収支予算書(様式3(規則様式第3号))
- (4) 組織、事業内容その他申請者の概要(様式4)
- (5) 質問書(様式5)
- (6) 職員配置計画(様式6)
- (7) 暴力団に関与のない旨等の誓約書兼承諾書(様式7)

お問い合わせ先

〒637-0071 奈良県五條市二見5丁目3番63号
五條市役所あんしん福祉部
介護福祉課 花咲寮
TEL 0747-22-2939
FAX 0747-26-1605