

京都市洛西ふれあいの里（療護園，  
更生園，授産園，デイサービスセン  
ター）の民間移管に係る契約候補事  
業者公募要項

令和4年 月

京都市保健福祉局障害保健福祉推進室

# 京都市洛西ふれあいの里（療護園，更生園，授産園，デイサービスセンター）の 民間移管に係る契約候補事業者公募要項

## 1 趣旨及びこれまでの経過

京都市洛西ふれあいの里（療護園，更生園，授産園，デイサービスセンターの4施設。以下「京都市洛西ふれあいの里」という。）は，平成元年から平成3年に建設した本市の公の施設であり，京都市障害福祉サービス事業所，障害者支援施設及び身体障害者福祉センター条例（以下「京都市障害福祉サービス条例」という。）に規定する指定管理施設です。

施設は，築後約30年が経過し老朽化が進み，また，施設利用者の高齢化や重度化により，居住空間の利便性や安全性の向上が求められる等，施設修繕や設備更新，設備改善等の必要性が高まる中，昨今の本市の財政状況では，多額の費用を要する施設整備を行うことは，極めて困難な状況となっています。

こうした中，京都市洛西ふれあいの里を今後も安心安全に御利用いただくために，現在の指定管理期間（令和5年3月31日）の終了後を目途として，民間の専門性を活用した施設の維持，事業運営を図っていくこととしました。

つきましては，京都市洛西ふれあいの里の敷地と建物（以下「本物件」という。）を売却譲渡（敷地面積10,000平方メートル以上であるため，敷地については京都市議会の議決に付したうえで財産処分を行う）のうえ，京都市障害福祉サービス条例に規定する京都市洛西ふれあいの里の障害福祉サービス事業等を継続することのできる事業承継者を公募します。

公募に当たっては，事業者の運営実績や事業計画などを審査し，民間移管後も安定して事業が継続できることはもとより，利用者の環境改善及び処遇の向上を図るため，公募型プロポーザル方式（総合評価方式）※により，契約候補事業者を選定します。

### ※公募型プロポーザル方式（総合評価方式）

事業者から民間移管後の整備計画等を求め，学識経験者等で構成する「京都市洛西ふれあいの里の民間移管に係る契約候補事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において，売却価格及び事業計画等の内容を総合的に審査し，最も優れた事業者を契約候補事業者と決定します。

## 2 京都市洛西ふれあいの里の概要

### (1) 敷地の概要

- ア 所在地：西京区大枝北沓掛町1丁目21-20
- イ 地目：宅地
- ウ 敷地面積：12,162.35㎡
- エ 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- オ 建ぺい率：50%
- カ 容積率：150%
- キ 高度地区：15m第一種
- ク 景観保全：地域景観づくり協議地区（桂坂景観まちづくり協議会）  
近郊緑地保全区域 山ろく型建造物修景地区西部地区
- ケ 眺望景観：遠景デザイン保全区域
- コ 屋外広告物：第2種地域
- サ 埋蔵文化財の有無：周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
- シ その他：土砂災害警戒区域（隣接する山斜面は土砂災害特別警戒区域）

### (2) 建物の概要

#### 【建物1】※更生園・授産園が入居

所在	京都市西京区大枝北沓掛町1丁目 21番地20
家屋番号	21番20
種類	養護所
構造	鉄筋コンクリート造ルーフィングぶき2階建
床面積	1階 2,140.35㎡ 2階 957.94㎡
建築年	平成元年5月30日新築 平成3年12月20日増築

#### 【建物2】※療護園・デイサービスセンターが入居

所在	京都市西京区大枝北沓掛町1丁目 21番地20	
家屋番号	21番20の2	附属建物 符号1
種類	養護所・ デイサービスセンター	物置
構造	鉄筋コンクリート造 ルーフィングぶき平屋建	鉄骨造 亜鉛メッキ銅板ぶき平屋建
床面積	2,531.63㎡	11.47㎡
建築年	平成元年1月30日新築 平成2年4月27日増築	平成2年4月27日新築

### (3) 施設の概要

名称	療護園	更生園	授産園	デイサービスセンター
施設機能	(入所施設) 障害者支援	(入所施設) 障害者支援	(通所施設) 生活介護	(通所施設) 生活介護
利用者	重度身体障害	知的障害	主に知的障害	主に身体障害
定員	50名	60名	60名	20名

### (4) その他

- ア 本物件は、定着する構造物等を含み、現状有姿で売却します(※)。修繕・解体については、契約候補事業者の負担により実施するものとし、本市は負担しません。

- イ 本物件の土壌汚染に関する調査は実施していません。
- ウ 売却後、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染が発見された場合の各種対応は、京都市環境政策局環境指導課と協議を行ったうえで、事業計画の必要に応じ、契約候補事業者の負担により土壌汚染対策を実施するものとし、本市は負担しません。
- エ 本物件の地下埋設物(通常想定される土地の利用の妨げとなる物で地下に存在するものをいう。)に関する物理探査及び試掘調査、地盤に関する調査並びに建物のアスベストに関する調査は実施していません。
- オ 登記簿謄本、公図、住宅地図及び旧土地台帳等により地歴を調査したところ、当該地は元々、山林であったところが昭和60年代に宅地造成され、その後に本市が本物件を整備しています。したがって、これまでの使用に係る地下埋設物(通常想定される土地の利用を妨げるもので、地下(既存建物の地下部分を除く。)に存するものをいう。)が存する蓋然性は低いと考えていますが、物理探査及び試掘調査を実施しておらず、本物件の地下埋設物の存在を否定するものではありません。
- カ 売却後、当該施設を建替え等する場合において、地下埋設物やアスベストの撤去等は契約候補事業者の負担により、各法令等に基づき適切に対応してください。
- キ 契約候補事業者は、売買契約の締結後、引き渡された土地及び構造物等に、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(本市が知りながら契約候補事業者に告げなかった事実によるものを除きます。)があるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

※ 施設にある本市物品について

京都市公有財産及び物品条例第11条第2号により社会福祉事業を行うことによる公益上の必要性に基づき、現指定管理者に貸与している物品等については、引き続き当該地での事業で使用する場合は、無償譲渡します。貸与物品の詳細については、契約書の別紙「貸与物品一覧」を御参照ください。

### 3 予定価格(最低売却価格)

### 4 応募資格

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(以下「障害者総合支援法」という。)第5条第1項に規定する障害福祉サービスの運営実績が10年以上ある社会福祉法人で、次に掲げる要件のいずれにも該当しない法人とします。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定により一般競争入札に参加する資格を有しないもの。
- (2) 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団並びに同条第4号に規定する暴力団員等及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者並びにこれらの者の依頼を受けて応募をしようとする者

※申込み資格の確認のため、京都府警察本部に照会を行います。

- (3) 本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて応募しようとする者
- (4) 法人で次に掲げる税等を滞納している者
  - ア 所得税又は法人税
  - イ 消費税
  - ウ 本市の市税
  - エ 本市の水道料金及び下水道使用料
- (5) 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しない者
- (6) 法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者
- (7) その他本市が契約の相手方として不相当と判断する者

## 5 売却条件

### (1) 事業計画

所有権の移転後は、京都市障害福祉サービス条例及び同条例施行細則に規定する、京都市洛西ふれあいの里で実施する障害福祉サービス事業を、現指定管理者から適切に引継ぎを受けて、速やかに事業計画を実施してください。

### (2) 事業計画の履行

所有権の移転の日から起算して10年間は、本物件を障害福祉サービス事業の利用に供し、本市の承諾を得ずに所有権の移転及び使用収益権の設定をしてはなりません。なお、所有権移転の際に買戻し特約を登記します。

### 【留意事項】

- ※ 施設は経年劣化等による建物及び電気・空調設備等の大規模な更新が必要な状況であるため利用者の生活環境、安全性等が向上するように、必要に応じて整備を行ってください。なお、建物を取り壊すことを妨げるものではありませんが、現在の利用者のサービス水準を低下させないようにしてください。
- ※ 現在の利用者が引き続きサービスを利用することができる体制を整えるようにしてください。なお、民間移管後、利用者の状況等を勘案し、施設定員の見直し、事業の追加開所時間の延長等、現在の利用者のサービス水準を低下させない見直しを行うことは差し支えありません。
- ※ これまで、京都市洛西ふれあいの里が、本市の障害福祉行政の重要な拠点として、地域住民の理解の下、重要な役割を果たしてきた経過を踏まえて、事業等の運営に当たっては地域との交流を図ることはもとより、施設整備に当たっては、地域の理解を得たうえで整備を行ってください。
- ※ 施設は基本的に共同居室となっていますが、利用者の高齢化や重度化への対応、プライバシーの確保、落ち着いて過ごせる居住環境の確保として、居室の個室化の必要性が高まっている状況です。
- ※ 本市の補助金を受けることができる施設整備及び事業を実施する場合であっても売買契約の締結により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。

## 6 応募手続

### (1) 応募方法

#### ア 提出書類

詳細は「(別紙1) 提出書類一覧」のとおりです。

なお、本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求める場合があります。

#### イ 提出期間

令和4年7月15日(金)～令和4年7月22日(金)

受付時間は、平日午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

#### ウ 提出方法

持参に限ります。

※ 担当者による提出書類の確認等を行う必要がありますので、持参される際には、事前に連絡をお願いいたします。

#### エ 提出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 分庁舎4階

京都市保健福祉局障害保健福祉推進室執務室

#### オ その他

##### (ア) 著作権の帰属等

提出書類の著作権は事業者に帰属します。ただし、本市は、本物件の売却において公表等が必要な場合には、提出書類を許可なく無償で使用できるものとします。なお、提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。

##### (イ) 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合以外は、変更、差替え及び再提出を認めないこととします。

##### (ウ) ヒアリングの実施

本市が必要と認める場合は、提出書類の提出後に、事業者に対してヒアリングを実施します。

##### (エ) 費用の負担

申込みに関する費用は、全て申込み事業者の負担とします。

### (2) 施設見学

#### ア 申込方法

施設の見学を希望される場合は、「施設見学申込書」(別紙2)を電子メールで送信いただくか、受付場所まで持参してください(連絡先等は「13 問合せ先及び事務局」参照)。

現指定管理者と日程等を調整のうえ、実施日を決定します。なお、見学時に質疑は一切受け付けません。質疑がある場合は、下記「(3) 質疑及び回答」の方法に従ってください。

#### イ 申込受付期間

令和4年6月8日(水)から令和4年6月24日(金)まで

### (3) 質疑及び回答

#### ア 質疑者の資格

本要項中「4 応募資格」を満たす者とします。

#### イ 質疑の受付期間

令和4年6月8日(水)から令和4年6月24日(金)の午後5時まで

#### ウ 質疑の方法

「質疑書」(別紙3)を電子メールで送信していただくか、受付場所まで持参してください。

なお、メール送信の際は、メールの件名を「京都市洛西ふれあいの里 質問」と明記してください。

#### エ 回答

回答は、令和4年7月8日(金)までに障害保健福祉推進室のホームページに掲載します。ただし、やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨を本市ホームページに掲載します。質疑回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

#### オ その他

本件の公募に直接関係しない内容と思われる質問に対しては、回答しないことがありますのであらかじめ御容赦ください。

### (4) 基礎資料の閲覧

#### ア 資料

登記簿謄本(土地・建物)、旧土地台帳、公図、建物図面、発行年別の住宅地図、撮影年別の航空写真、地積測量図

#### イ 受付期間

令和4年6月8日(水)から令和4年7月22日(金)まで

#### ウ 受付時間

午前9時から午後5時まで(ただし、正午から午後1時までを除く。)

#### エ 受付方法

閲覧を希望される場合は、事前に閲覧希望日時を御連絡のうえ、事務局までお越しください。(連絡先等は「13 問合せ先及び事務局」参照)

なお、コピーのうえお渡しすることはできません。

## 7 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式(総合評価方式)により契約候補事業者を選定します。

### (1) 審査方法

ア 本市が設置する京都市洛西ふれあいの里の民間移管に係る契約候補事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)による審査を行います。選定委員会においては、事業者から提出された提出書類を審査するとともに、事業者に対してヒアリング審査を行います。

イ ヒアリングの開催日時、場所、持ち時間等については、別途通知します。

<選定委員会委員> (50音順・敬称略)

氏名	所属団体等
桑原 尚史	桂坂学区自治連合会 会長
田中 智子	佛教大学 教授
成川 めぐみ	社会福祉士
原田 秀樹	公認会計士

## 8 契約候補事業者の選定後の手続

### (1) 契約の締結

令和4年10月31日(月)までの、本市が指定する日に、契約候補事業者は、「市有財産売買契約書(案)(別紙5-1)」により仮契約を締結することとします。仮契約の締結は、京都市行財政局資産イノベーション推進室において行います。また、仮契約を締結できない場合は、次順位の者を新たな優先交渉事業者とします。

本件は、市会の議決に付したうえで財産処分を行う必要がありますので、当該議決後、本契約への移行をお知らせする通知を郵送します。当該通知書の発行日を本契約移行日(本契約締結日)とします。

なお、市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、市会の議決が得られなかった場合は、契約候補事業者の決定は無効となりますが、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

### (2) 費用の負担

売買契約書(本市保管用のもの1部)に収入印紙(売買金額に応じたもの)を貼付する必要がある時は、契約候補事業者の負担となります。なお、本市が作成する文書は印紙税非課税であるため、事業者保管用の契約書には収入印紙は貼付しません。

## 9 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者(以下「契約者」という。)には、本市がお渡しする納入通知書により売買代金の全額を以下の支払日までに納付していただきます。

### (1) 支払日

本契約締結後14日以内

### (2) 支払金額

売買代金の額



### (3) 契約保証金

本契約締結後5日以内に、売買代金の100分の10（円未満切上）に相当する金額を契約保証金として納付していただきます。なお、契約保証金には利子を付しません。

## 10 所有権移転登記

### (1) 所有権の移転

本物件の所有権は、現在の指定管理期間(令和5年3月31日)が終了した翌日(令和5年4月1日)に移転するものとします。

※ 所有権が移転するまでに、契約者の責めに帰することができない事由により、当該物件に滅失、き損等の損害が生じたときには、契約者の費用負担はありません。

### (2) 手続

契約者から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金領収証書の提出を受け、本市が所有権移転登記の手続を行います。

※ 所有権移転登記は令和5年4月3日(月)以降に登記申請します。

### (3) 費用の負担

所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、契約者の負担となります。

### (4) 手続の完了

所有権移転登記が完了次第、契約者に登記完了証及び登記識別情報通知が交付され、全ての手続が完了します。なお、物件の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、御留意ください。

## 11 スケジュール

令和4年6月8日（水）～7月22日（金）

公募要項等の配付

6月8日（水）～6月24日（金）

質疑の受付期間

6月27日（月）～7月8日（金）

質疑の回答

7月15日（金）～7月22日（金）

提出書類の受付期間

8月上旬～中旬

書類審査  
及び  
ヒアリング審査

8月下旬

契約候補事業者の選定

契約候補事業者の選定後、仮契約の締結を行い、市会議決後に本契約への移行、売買代金の支払い、所有権移転登記(令和5年4月3日(月)以降に申請)を行います。

## 12 その他

### (1) 選定委員会委員との接触の禁止

選定委員会委員に対して、本件に関する接触（直接、間接を問わない）を禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格とすることがあります。

**(2) 契約候補事業者の取消し**

売買契約の締結までの間に、契約候補事業者として不相当と認められる事情が生じたときは、契約候補事業者の決定を取り消す場合があります。この場合、次点者を契約候補事業者とします。なお、この場合、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

**(3) 使用する言語及び通貨単位**

本件において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限るものとします。

**13 問合せ先及び事務局**

京都市保健福祉局障害保健福祉推進室（担当：小西，山本）

〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 分庁舎 4 階

電 話（075）222-4161

FAX（075）251-2940

メール syogai@city.kyoto.lg.jp