

富田林市ケアセンターの活用に関する サウンディング型市場調査 実施要領

富田林市

福祉部 増進型地域福祉課（令和8年1月）

1. サウンディング型市場調査を実施する目的

富田林市ケアセンター（以下、「本施設」という。）は介護保険法に規定する要介護者及び要支援者に対し、介護や機能訓練、その他必要な医療等の提供により、自立した日常生活を営む事ができるようにするとともに、居宅生活への復帰を目指すことを目的とした「介護老人保健施設」、そして高齢者の保健福祉の増進を目的とした「健康づくり・世代間交流施設」（以下、「ウェルネス施設」という。）からなる施設で、平成8年4月に開設しました。開設当初は管理委託方式で運営していましたが、平成18年度からは指定管理者制度による管理運営に移行し、現在に至ります。

市全体でも築後30年以上を経過する公共施設が6割を超え、更新・大規模改修時期が集中することでの財政圧迫が予想される状況です。そのため、本市では、「選択と集中」の観点から、計画的な更新や統廃合を図るため、平成30年に「富田林市公共施設再配置計画（前期）」を策定し、本施設の再配置方針が示されました。

そのなかで“介護老人保健施設機能は維持、健康づくり・世代間交流施設機能はあり方を検討、さらに建物については民間事業者への譲渡等を検討”との再配置方針が示され、令和3年度に市ケアセンターあり方検討委員会を設置して検討を開始しました。しかし、コロナ禍に不安定な世界情勢も重なり、決して良いとは言えない経済状況のなか実施したサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング調査」という）では、有効な提案を得ることはできませんでした。最終的に市は、指定管理者制度による本施設の運営継続を決めました。同委員会でも“適切な時期に再検討すべき”との意見が出されており、この度、改めてサウンディング調査を実施いたします。

2. 対象施設（富田林市ケアセンター）の概要

1. 土地に関する情報				
所 在 地	富田林市向陽台 1 丁目 4 番 30 号			
敷地面積	12048. 90 m ²	地 目	宅地	
法 令 等 に 基づく制限	用途地域	第 1 種低層住居専用地域（市街化区域）		
	建ぺい率	50%	容 積 率	100%
2. 建物に関する情報				
築 年	平成 8 年	延床面積	10819. 56 m ²	
階 数	地上 2 階、地下 1 階	構 造 等	鉄筋コンクリート造	
施設・設備	P 9～14 参照			
関係条例	富田林市ケアセンター条例（以下、「条例」という。）、富田林市ケアセンター条例施行規則 ※改正状況…条例第 13 条の特別療養室料を固定額から上限額へと変更。（令和 6 年 3 月）			

3. その他の情報

アクセス	南海・金剛駅より南海バスで向陽・藤沢台回り 向陽台2丁目バス停下車	
	近鉄・富田林駅より近鉄バスで金剛東団地行き 向陽台2丁目バス停下車	
運営	形態	指定管理者制度
	指定管理者	ケアセンター管理運営共同事業体
	指定期間	令和6年4月1日 ～ 令和11年3月31日
利用状況	P7 参照	

4. 位置図



3. 施設の利活用に関する基本的な考え方

平成 30 年策定の「富田林市公共施設再配置計画（前期）」において本施設の再配置方針が示されていますが、調査の有効性を高めるため、以下の通り一定の条件整理を行いました。なお、ご検討の際は、関係条例は無いものとして幅広いご提案をお願いします。

●富田林市公共施設再配置計画（前期）における方針

富田林市 ケアセンター	機能方針	介護老人保健施設機能 … 維持 ウェルネス施設機能 … あり方を検討
	建物方針	民間事業者への譲渡等を検討



●上記計画を踏まえたサウンディング調査の視点

富田林市 ケアセンター	<p>▶介護老人保健施設機能 現在は公営（指定管理者制度）だが、民間事業者への事業移管（民営）でも機能の維持には該当する。なお、介護需要を踏まえた、用途転用の提案も可とする。</p> <p>▶ウェルネス施設機能 既存の施設機能（プール・フィットネス等）の維持のほか、その用途転用についても積極的に検討する。</p> <p>▶建物 設備、備品を含めて民間事業者への譲渡、貸付等を検討する。土地は市の保有継続（貸付）を基本とする。</p>
----------------	--

4. サウンディングの実施について

■調査の対象者

事業実施の意向のある民間事業者・NPO法人等（以下「法人等」という）または、複数の法人等で構成するグループ（業種・業態を問いません）。

■スケジュール


項 目	日 程
実施要領の公表	令和 8 年 1 月 13 日 ～ 4 月 17 日
現地見学会	（参加申込期間）令和 8 年 1 月 13 日 ～ 2 月 10 日 （実施日時）令和 8 年 2 月 16 日 14 時～
質疑 ※要領の補完	（受付期間）令和 8 年 2 月 17 日 ～ 2 月 26 日 （回答日時）令和 8 年 3 月 9 日 11 時
サウンディング	（参加申込期間）令和 8 年 3 月 10 日 ～ 4 月 17 日 （実施期間）令和 8 年 5 月 11 日 ～ 5 月 29 日
実施結果概要の公表	令和 8 年 7 月中旬（予定）

▶現地見学会の開催（事前申込制）

（１）日 時	令和８年２月１６日 １４時００分 ～ １５時３０分
（２）場 所	富田林市ケアセンター大会議室（２Ｆ）
（３）内 容	<p>施設内の見学</p> <p>※質疑時間は設けません。施設職員、利用者への接触はお控えください。</p> <p>※介護老人保健施設部分の見学時は、各団体１名のみとし、検温、体調確認をさせていただきます。（※要マスク着用）また、利用者がおられますので、全ての部屋をご覧いただくことはできません。写真、動画の撮影はご遠慮ください。</p> <p>※参加者多数の場合には、グループを分けての見学となる場合があります。また、感染症の状況によっては、やむを得ず介護老人保健施設部分の見学は中止する場合があります。</p>
（４）申込方法	<p>参加を希望される場合、様式１「<u>現地見学会 参加申込シート</u>」を、メールにて市担当課（６ページに記載）に送付してください。</p> <p>※件名は【ケアセンター現地説明会申込】、出席は各団体２名以内としてください。</p>
（５）申込期間	令和８年１月１３日 ～ ２月１０日 １７時まで

※現地見学会への参加は、サウンディングへの参加条件ではありません。

▶質疑

（１）受付日時	令和８年２月１７日 ～ ２月２６日 １４時まで
（２）提出方法	<p><u>様式２「質問シート」</u>をメールで市担当課に送付してください。</p> <p>※件名は【ケアセンター質問シート送付】としてください。</p>
（３）回 答	<p>質疑に対する回答は、令和８年３月９日 １１時までに市ウェブサイトの増進型地域福祉課のページにて公表します。</p> 
（４）そ の 他	<p>応募に関係が無いと思われる質問など、質問内容によってはお答えできない場合があります。</p> <p>なお、この回答内容を以て、本要領の補完とします。</p>

▶サウンディングの申し込み

（１）申込方法	<p><u>様式３「サウンディング参加申込シート」</u>をメールで市担当課に送付してください。</p> <p>※件名は【ケアセンターサウンディング参加申込】としてください。</p>
（２）申込期間	令和８年３月１０日 ～ ４月１７日 １４時まで

▶サウンディングの実施

(1) 日 時	<p>令和8年5月11日～5月29日 10時～16時までの間で、一事業者（一提案）あたり1時間程度</p> <p>※ご提案の候補日のなかで実施日を調整し、7日前までに連絡します。ただし、候補日外で日程の調整をお願いする場合があります。</p> <p>※アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。</p> <p>※出席者は、一事業者につき3名以内としてください。</p>
(2) 場 所	<p>富田林市内の公共施設（都度調整）</p> <p>※詳細な日時等は、申込受付後に個別で調整いたします。</p>
(3) 調査内容	<p>提出を受けた資料を基に、ご提案をお聞かせいただきます。</p> <p>※調査の目的や以下の調査の視点に沿ったご提案をお願いします。</p>
(4) 資料の提出	<p>様式4「企画提案シート」をメール、郵送、または直接持参にて、サウンディング実施日の<u>4日前までに</u>市担当課にご提出（1部）ください。なお、対話の際には、別途3部ご持参ください。</p> <p>※任意の資料を追加していただいてもかまいません。</p> <p>※一団体につき複数のご提案もしていただけますが、その場合は、ご提案ごとに企画提案シートを分けて作成してください。</p> <p>※メールでのご提出の場合、件名は【ケアセンター提案シート】としてください。</p>

■調査項目

(1) 運営を希望する施設の機能について

- ☐ 介護老人保健施設機能とウェルネス施設機能の両方
- ☐ 介護老人保健施設機能のみ
- ☐ ウェルネス施設機能のみ
- ☐ その他

(2) 本施設（建物）の活用方法について

- ☐ 建物の譲渡を受けて運営（※有償譲渡の場合、その希望額）
- ☐ 建物の一部または全部を借り受けて運営（※有償借受の場合、その希望額）
- ☐ その他

※各想定額に下限は設けません。

※「その他」には、例えば、介護老人保健施設機能を別の建物（市内のみ、所有の公民は問わず）に移転し、移転後に土地や建物を全く別の用途に使うといった提案も含まれます。

(3) 新たな運営の具体案について

- ・改修の有無に関わらず、新たな施設の活用方法等、現在の施設運営との変更点を中心に、そのためのイニシャルコストなどについてもお伺いします。

- ・ウェルネス施設機能を希望された場合は、温水プール部分の用途をお伺いします。
☞料金設定は自由とします。

(4) 活用にあたっての課題や実現に向けた要望について

実際にこの取り組みを進めるにあたり、持続性のある事業運営への課題や、市に対し最低限の支援や配慮を求める点などがありましたらお聞かせください。

▶留意事項

- | | |
|-----------|--|
| (1) 費用負担 | 提案に係る費用は全て参加事業者の負担とします。 |
| (2) 追加対話 | 必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。 |
| (3) 結果公表 | 対話の実施結果は、概要を市ウェブサイトで公表しますが、事前に参加事業者はその内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、原則として公表しません。 |
| (4) 参加条件 | 次のいずれにも該当しない法人、又は法人のグループ
ア. 富田林市契約からの暴力団排除措置要綱（令和23年富田林市要綱第85号）別表に掲げる措置要件に該当する者
イ. 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
ウ. 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
エ. 納付義務を負う税等（税、国保料等）を滞納している者 |
| (5) そ の 他 | サウンディングへの参加実績は、その後の事業展開において優位性を持ちません。
また、対話における双方の発言は、あくまでも対話時点での想定とし、互いに何ら約束するものではありません。そのため、現状の運営を継続する場合があります。 |

5. 申込先・その他連絡先（市担当課）

〒584-8511 富田林市常盤町1番1号
 富田林市役所 福祉部 増進型地域福祉課
 TEL：0721-25-1000（内線276）
 メール：chiiki-fukushi@city.tondabayashi.lg.jp

資料 1 過去 3 年間の実績資料

(1) 施設の利用状況

① 会議室等利用状況

	現指定期間 (R6~10) ←		→ 前指定期間 (R1~R5)			
	R6		R5		R4	
開館日数	306 日		304 日		306 日	
研修室①	530回	6,776 人	515回	6,521 人	523回	6,054 人
研修室②	257回	3,352 人	226回	2,978 人	220回	2,807 人
大会議室	497回	15,228 人	491回	14,458 人	415回	11,492 人
講 座 室	162回	1,827 人	170回	1,878 人	195回	2,093 人
クラフトルーム	122回	1,659 人	136回	1,860 人	165回	2,071 人
フリールーム	52回	483 人	75回	657 人	86回	724 人
プール貸コース	977回	15,233 人	766回	12,567 人	960回	17,451 人
合 計	2597回	44,558 人	2379回	40,919 人	2564回	42,692 人

※工事による利用停止あり
(4/1~6/19プールのみ)

② 温水プール・トレーニングルーム利用状況

	R6	R5	R4
開館日数	306 日	239 日	306 日
小・中学生	9,593 人	8,125 人	10,299 人
障 害 者	4,386 人	3,223 人	4,594 人
高 齢 者	48,250 人	34,972 人	43,403 人
一 般	7,176 人	5,310 人	6,230 人
介 助 者	80 人	63 人	147 人
合 計	69,485 人	51,693 人	64,673 人

※工事による利用停止あり
(4/1~6/19プールのみ)

③ 入所・通所事業の利用状況

	R6	R5	R4
サービス類型	定員 73人、開所 365日	定員 73人、開所 365日	定員 73人、開所 365日
老 健 入 所	23,123 人	23,333 人	22,305 人
短期入所療養介護	373 人	111 人	193 人
(うち介護予防分)	(0 人)	(3 人)	(0 人)
通 所	定員 40人、開所 309日	定員 40人、開所 304日	定員 40人、開所 296日
通所リハビリテーション	5,495 人	7,089 人	8,589 人
(うち介護予防分)	(1,003 人)	(1,364 人)	(1,116 人)

(2) 指定管理者の収支関係 ※自主事業を除く

		現指定期間 (R6~10) ←	→ 前指定期間 (R1~R5)	※税込み
		R6	R5	R4
収入	指定管理料	119,671,000 円	120,007,000 円	131,894,000 円
	利用料金収入	451,804,239 円	430,382,179 円	451,500,034 円
	その他収入	21,018,883 円	9,512,052 円	1,541,814 円
	合 計	592,494,122 円	559,901,231 円	584,935,848 円
支出	人件費	285,353,134 円	265,539,452 円	336,360,705 円
	物件費	272,700,329 円	233,345,096 円	258,442,409 円
	(うち光熱水費)	(60,887,635 円)	(49,439,314 円)	(69,936,995 円)
	間接費	0 円	0 円	0 円
	合 計	558,053,463 円	498,884,548 円	594,803,114 円

【再掲】会計別決算

		R6			※税込み
		老健施設分	交流センター等分	合 計	
収入	指定管理料	0 円	119,671,000 円	119,671,000 円	
	利用料金収入	404,867,564 円	46,936,675 円	451,804,239 円	
	その他収入	18,511,957 円	2,506,926 円	21,018,883 円	
	合 計	423,379,521 円	169,114,601 円	592,494,122 円	
支出	人件費	269,619,190 円	15,733,944 円	285,353,134 円	
	物件費	139,614,803 円	133,085,526 円	272,700,329 円	
	(うち光熱水費)	(18,695,398 円)	(42,192,237 円)	(60,887,635 円)	
	間接費	0 円	0 円	0 円	
	合 計	409,233,993 円	148,819,470 円	558,053,463 円	

※令和6年度から、「老健施設分」と「交流センター等分」で会計を分けている。また、物件費のうち、光熱費については精算対象としている。

【参考】光熱費の按分割合

	老健施設分	交流センター等分
電気	39.5 %	60.5 %
ガス	23.5 %	76.5 %
水道	42.0 %	58.0 %

(3) 修繕費等（年度別市実施分、契約金額100万円以上）

※税込み

R 7	照明制御伝送ユニット等改修	2,827,000 円
	プレート式熱交換器改修、電磁流量計改修、及び漏水配管改修	17,050,000 円予定
R 6	監視カメラ購入（屋外9台,屋内8台,ディスプレイ1台,液晶ディスプレイ12台）	1,635,700 円
	ウェルネス用券売機購入	1,158,300 円
	老健スチームコンベクションオープン購入	2,140,600 円
	中央監視装置改修工事	50,248,000 円
	汚水槽及び雑排水槽ポンプ改修工事	2,602,600 円
R 5	低床ベッド 5台更新（マットレス等を含む）	1,356,300 円
	レタンファン改修工事	3,630,000 円
	熱源設備改修工事	335,456,000 円
	直流電源装置及びV C B改修工事	16,621,000 円
R 4	低床ベッド 5台更新（マットレス等を含む）	1,356,300 円
	陰圧排気ユニット 1台購入	3,630,000 円
	圧送給水装置改修工事および量水器改修工事	3,454,000 円
R 3	低床ベッド 5台更新（マットレス等を含む）	1,482,250 円
	監視カメラ購入 カメラ16台	2,079,000 円
	非常用発電機用蓄電池緊急改修工事	1,188,000 円
	非常用発電機設備修繕	2,495,460 円
	介護老人保健施設内電気錠制御盤及び端末機器改修工事	3,564,000 円
R 2	ガス吸収冷温水機運転操作盤等修繕	1,897,500 円
	低床ベッド 5台更新（マットレス等を含む）	1,482,250 円
	駐車場入場管理機器購入	6,600,000 円
	消防設備（泡消火設備・誘導灯及び誘導標識）購入	1,320,000 円
H31	厨房室利用エアコン購入	1,717,200 円
	低床ベッド 5台更新（マットレス等を含む）	1,455,300 円
	空調設備機器（制御機器）改修工事	2,732,400 円
	プール水槽底面防滑改修	5,302,000 円
H30	ロベリア浴槽 一式 購入	6,804,000 円
	低床ベッド 5台更新（マットレス等を含む）	1,455,300 円
	屋外テラス防水改修工事	5,551,200 円
H29	昇降式入浴装置（スロープエース SA-220A 1台、SA-220W 2台）購入	3,022,000 円
	低床ベッド 5台更新（マットレス等を含む）	1,455,300 円
	2階テラス防水改修工事	6,901,200 円
	1階供用部及び2階療養室の内装劣化に伴う改修工事	2,818,800 円
H28	消防設備（火災報知設備・非常放送設備）改修工事	16,524,000 円
	防火水槽防水改修工事（約165㎡）	2,721,600 円
	排煙用トップライト改修	1,458,000 円

※指定管理者制度の運用上、当市では見積額50万円未満の修繕等は指定管理者が実施している。

資料 2 (室別面積)

施設構成区分	階	主な所室及び面積 (単位㎡)			
健康づくり・世代間交流施設	1	待合スペース	87.2	図書情報コーナー	62.8
		サロン・和室	101.9	クラフトルーム	112.6
		フリールーム	42.7	栽培温室 (外部)	32.0
	2	大会議室	128.6	研修室 (1, 2)	66.4
		講座室	45.0	ボランティアルーム	42.7
	B	温水 (リハビリ) プール	691.0	採暖室	16.5
		監視員室	17.8	トレーニングルーム	104.3
		プールフロント事務室	16.8	ロビー	24.8
		更衣室・シャワーエリア・トイレ			205.8
共用部分	1	機械室 (空調)	70.0		
	B	熱源・空調機械室	344.8	発電機室・電気室	169.2
		濾過機室	86.5	受水槽・ポンプ室	112.6
		プール空調機械室	41.8	駐車場	1656.7
		中央監視室	25.2	委託業者控室	33.0
老人保健施設	1	食堂	122.8	レクリエーションルーム	61.4
		一般浴室 1	37.1	同左脱衣室	36.0
		一般浴室 2	56.1	同左脱衣室	54.4
		特別浴室	89.6	静養コーナー	53.0
		理美容コーナー	13.0	談話コーナー	37.8
		控室	49.0	機能訓練室	255.0
		老人保健施設事務室	50.3	応接室	19.5
		施設長室	19.6	診察室	39.0
		会議室	37.2	相談室 1	19.5
		サビステーション	18.9	調理室	95.2
		更衣室・休憩室	54.0	警備員室	19.5
	2	療養室 (4 人部屋)	41.4~42.6	療養室 (2 人部屋)	21.6
		療養室 (1 人部屋)	15.5~21.4	ホームケア室	33.1
		談話コーナー 1	42.6	談話コーナー 2	44.5
		談話コーナー 3	36.3	サビステーション 1	72.3
		サビステーション 2	24.5	収納	14.3
		リネン室	22.4	洗濯室	24.5
在宅介護支援施設	1	ケアセンター事務室	169.5	センター長室	21.4
		応接室 2	19.5	相談室 2・3	40.9
		旧介護機器展示室	63.4	更衣室 2・休憩室 2	43.0
	2	ホームヘルプ推進室	132.3	訪問介護推進室	64.5

