

富田林市ケアセンターの活用に関するサウンディング調査に係る質問と回答

■サウンディング型市場調査に関する質問		回答
1	現在実施されている第3圏域地域包括支援センター等在宅介護支援の運営は今回のサウンディングの対象外と考えてよいでしょうか。	現在の指定管理者が施設業務とは別に受託しているものであり、サウンディングの対象外とお考え下さい。
■富田林市ケアセンターに関する質問		回答
2	屋根の防水工事や外壁塗装の最終実施時期、および過去から現在に至るまでの雨漏りの発生状況と修繕履歴はどうなっていますか。	平成25年度に屋上防水工事を実施していますが、カラーベスト部分は未実施です。外壁塗装は実施していません。 雨漏りについては、屋外・南側屋外駐輪場屋根部分、強雨の際はプール内、女子更衣室において発生し、いずれも未改修です。1階バル広場側出入口の排水溝から機械室への浸水については、令和5年度に排水溝を埋める工事を行いました。また、温室前排水桝が原因と思われる機械室への浸水については、指定管理者が令和6年に桝の清掃を行い、解消はしていないものの、沈静化しています。
3	建物内のLAN設備（有線・無線WiFi）の構築状況、および各階への配線ルートの確保状況はどうなっていますか。	有線LAN・無線Wi-Fiについては、施設の初度装備として有してはおりませんが、現在の指定管理者が設置しています。なお、有線LANは館内各所に、無線Wi-Fiについては主に老健部分（ほぼ全域）のみとなります。
4	エレベーター、受変電設備、給排水管（屋内外共）などの主要設備で、早期に更新が必要と市が認識している箇所はありますか。	緊急性が高いものについては、適宜、改修・修繕を行っております。
5	エアコン設備及びナースコール設備の最終更新年はいつでしょうか。	エアコン設備（コージェネレーションシステム及びガス吸収式冷温水発生機）については令和5年度に、ナースコール設備は平成27年度に更新しています。
6	アスベストの含有調査結果や耐震診断の詳細データを提供いただけますか。	飛散性の吹き付けアスベストは使用していません。非飛散性のものについては把握していません。また、新耐震基準後の建物であるため耐震診断は実施しておりません。
7	現在、年間約1.2億円の指定管理料が充てられていますが、民営化（譲渡・貸付等）にあたっては、施設の公共性維持の対価として、「現状の指定管理料と同程度の財政支援」は継続される前提でしょうか。	現在の指定管理料の積算は、介護老人保健施設機能部分が0円となっており、主にはウェルネス施設の運営・管理に係る費用に充てるものとなっています。そのうえで、本市公共施設再配置計画においては、当施設のウェルネス機能（プール・トレーニングルーム・貸館等）については、機能維持を前提とはせずにより方を検討しており、サウンディングにより、その効率的な使用方法につきご提案をお伺いしたいと考えています。そのため、ご提案の内容にもよりますが、財政支援継続や費用補てんを前提とはしません。
8	「健康づくり・世代間交流施設機能」を維持・継続する場合、昨今の光熱費高騰等の影響により、ウェルネス施設の運営に赤字が生じることが予想されます。こうした公共性の高い機能の維持に伴う赤字分について、市が補填する仕組みは検討されていますか。	
9	省エネ改修やITインフラ整備など、建物の長寿命化や効率化に資する投資を行う際、市からの補助金や初期の賃料減免などの協力は得られますか。	現時点でお約束することはできませんが、サウンディングにおいては自由で幅広いご提案をいただけますので、そのご希望も含めてお伺いしたいと考えています。
10	現在の指定管理者が雇用している職員の雇用継続について、市としての程度の期待・要望はありますか。	指定管理者の公募に際しても、職員の継続雇用については配慮をお願いしており、同様の配慮を求める可能性はありますが、現時点では決まっています。
11	現在実施されている「市民向け講座」や「プールの一般開放」について、民営化後も内容や料金を維持する義務はありますか。	サウンディングにおいては、そのような制約はないものとしてご提案をお伺いしたいと考えています。
12	厨房機器、医療機器、特殊浴槽、家具などの動産類はすべて無償譲渡の対象に含まれますか。	
13	移行期は一旦受け入れをストップすることは可能でしょうか。あるいはその間利用者を一時的に避難できる場所の確保に市の協力を得ることは可能でしょうか。	現時点でお約束することはできませんが、サウンディングにおいては自由で幅広いご提案をいただけますので、そのご希望も含めてお伺いしたいと考えています。

14	通所リハビリテーションの利用実績が低下してっていますが、その原因は何でしょうか。	指定管理者からは、「デイケアのみならず、市内及び隣接市に展開する多数のデイサービスも機能訓練を重視するプロモーションを強化していることに加え、人材獲得競争が熾烈を極める中で、まずは入所事業の超強化型移行に人材を重点的に投入した影響」と聞き及んでいます。
15	短期入所療養介護の定員は老健入所定員73人の内数でしょうか。	老健の空床利用となるため内数です。
16	介護報酬改定などで老健経営が困難になった場合、将来的な業態転換や撤退の自由度はどの程度認められますか。	どのような業態転換の可能性があるのかも含め、サンディングにおいて自由なご提案をお伺いしたいと考えます。
17	投資回収の観点から、土地の貸付期間を30年～50年といった長期間で設定することは可能ですか。	設定期間と投資内容の関連も含め、サンディングにおいて自由なご提案をお伺いしたいと考えます。
18	運営主体の変更やサービス内容の改編に伴う地域住民への説明について、市が主体となって合意形成を図っていただけますか。	現時点でお約束することはできませんが、サウンディングにおいては自由で幅広いご提案をいただけますので、そのご希望も含めてお伺いしたいと考えています。
<b>■関係法令等に関する質問</b>		<b>回答</b>
19	「第1種低層住居専用地域」において、収益性向上のために一部用途変更（カフェ、物販、学童保育等）を行う場合、市として都市計画上の特例の調整に協力してもらえますか。	現時点でお約束することはできませんが、サウンディングにおいては自由で幅広いご提案をいただけますので、そのご希望も含めてお伺いしたいと考えています。
20	将来、建物の老朽化で建て替える際、現在のボリューム（延床面積）を維持できるような法的担保はありますか。また、既存不適格の箇所はありませんか。	その時点の建築基準法に従っていただくこととなりますので、そのような法的担保はありません。また、既存不適格箇所については、把握していません。
21	敷地南側の広場は緑化義務の用途でしょうか。例えばその場所に増築は可能でしょうか。	関係法令の遵守、並びに隣接する住宅等への十分なご配慮の上であれば可能であると考えます。
22	民間への事業移管後は固定資産税が課せられる認識でしょうか。	地方税法の定めに従います。なお、減免等の独自負担軽減措置は検討していませんが、ご要望も含めサンディングにおいてお伺いしたいと考えます。