

# 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

子育て福祉部 増進型地域福祉課（令和3年11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移行し、現在に至ります。

既に開設後25年を経過し、指定管理料に加え、施設の修繕・改修に要する費用が増加しており、今後それらはさらに増加していくものと考えられます。本施設以外でも、市全体の約6割の公共施設が築後30年以上を経過しており、それらの施設の更新・改修時期が一斉に訪れる状況であるため、各公共施設に掛かる費用を低減させていく必要があります。

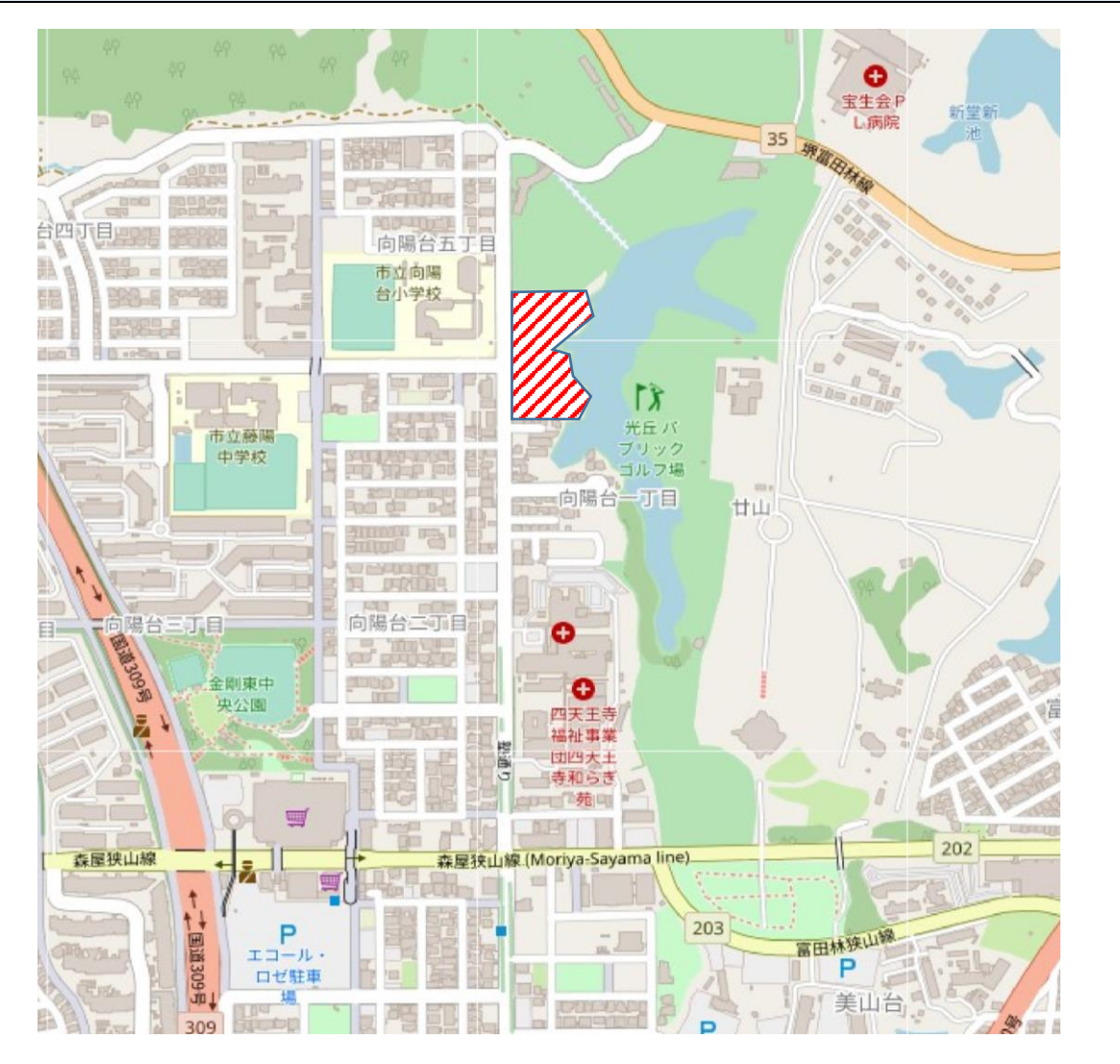
このような中で、平成30年には「富田林市公共施設再配置計画（前期）」において本施設の再配置方針が示され、介護老人保健施設機能は維持、健康づくり・世代間交流施設機能はあり方を検討、さらに建物については民間事業者への譲渡等を検討とされています。これを基に、市としては、同計画に示された方針を具体化すべく、施設の活用方法や運営方法等について、サウンディング型市場調査として民間事業者等の皆様との対話を通じ、自由なアイデアを広くお聞きしたいと考えています。

## 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                            |                    |           |      |
| 地目          | 宅地   |                    |           |      |
| 敷地面積        | 12048.90㎡                                  |                    |           |      |
| 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㎡ |      |
| 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       | P10～15参照                                   |                    |           |      |
| 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 |                    |           |      |

| 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<br>南海・金剛駅よりレインボーバスで富田林駅行き けあばる前下車<br>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<br>近鉄・富田林駅よりレインボーバスで金剛連絡所行き けあばる前下車 |                       |
| 運 営       | 形 態  | 指定管理者制度               |
|           | 指定管理者  | 一般財団法人 富田林市福祉公社       |
|           | 指定期間   | 平成31年4月1日 ~ 令和6年3月31日 |
| 利用状況      | P8～9参照   |                       |

#### 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、関係条例は無い前提として下さい。

#### ●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<br>ケアセンター | 機能方針 | 介護老人保健施設機能…維持<br>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条件設定

|                |   |
|----------------|---|
| 富田林市<br>ケアセンター | <ul style="list-style-type: none"> <li>・介護老人保健施設機能（条例第8条に掲げる事業）は維持しながら、その他のスペースについては、各機能の効率的・効果的な運営に向けて柔軟に活用する。</li> <li>・民間事業者への譲渡、貸付等を検討。ただし、土地については市が保有を継続。</li> </ul> |
|----------------|---|

### 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3年11月17日(水)           |
| 事前説明会及び現地見学会（参加申込受付） | 令和3年11月17日(水)～11月30日(火) |
| 事前説明会及び現地見学会         | 令和3年12月6日(月) 14時～       |
| 質疑の受付                | 令和3年12月6日(月)～12月10日(金)  |
| 質疑の最終回答 ※要領の補完       | 令和3年12月17日(金) 11時       |
| サウンディングの申込受付         | 令和3年11月17日(水)～12月23日(木) |

|              |  |
|--------------|--|
| 企画提案シートの提出期限 | サウンディング実施日の4日前まで   |
| サウンディングの実施期間 | 令和4年1月6日(木)～1月18日(火)<br>※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。 |
| 実施結果概要の公表    | 令和4年2月(予定)   |

#### ▶事前説明会及び現地見学会の開催(事前申込制)

サウンディング型市場調査の実施概要等について、事前説明会を開催します。また、その後、施設を見学していただき、現地の状況を説明します。なお、事前説明会及び現地見学会への参加は、サウンディングへの参加の条件ではありません。

- (1) 日 時 令和3年12月6日(月) ※説明会のみ参加可  
・説明会 … 14時～14時15分  
・見学会 … 14時15分～15時
- (2) 場 所 富田林市ケアセンター大会議室(2F)
- (3) 内 容 調査の概要説明等について
- (4) 申込方法 参加を希望される場合、様式1「事前説明会及び現地見学会 参加申込シート」を、E-mailにて市担当課(7ページに記載)に送付してください。  
※件名は【ケアセンター説明会等申込】、出席は各団体2名以内としてください。
- (5) 申込期間 令和3年11月17日(水)～11月30日(火)17時まで

#### ▶質疑

- (1) 受付日時 令和3年12月6日(月)～12月10日(金)14時まで
- (2) 提出方法 様式2「質問シート」をE-mailにて市担当課に送付してください。  
※件名は【ケアセンター質問シート送付】としてください。
- (3) 回 答 質疑に対する回答は、令和3年12月17日(金)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。
- (4) そ の 他 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ので、ご了承ください。  
なお、この回答内容により、本要領の補完とします。

### ▶サウンディングの申し込み

- (1) 申込方法 様式3「サウンディング参加申込シート」をE-mailにて市担当課に送付してください。  
※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。
- (2) 申込期間 令和3年11月17日(水)～12月23日(木)14時まで

### ▶サウンディングの実施

- (1) 日時 令和4年1月6日(木)～1月18日(火)10時～16時までの間で、一事業者あたり1時間程度  
※アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。  
※出席者は、一事業者につき3名以内としてください。
- (2) 場所 富田林市役所内の会議室(都度調整)  
※詳細な日時等は、申込受付後に個別で調整いたします。
- (3) 調査内容 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。  
※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。
- (4) 資料の提出 様式4「企画提案シート」をE-mail、郵送、または直接持参にて市担当課にご提出(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。  
※任意の資料を追加していただいてもかまいません。  
※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。

### ●調査の視点

#### (1) 運営を希望する施設の機能構成について

- 介護老人保健施設機能とウェルネス施設機能を一体的に運営  
 介護老人保健施設機能のみ運営  
 ウェルネス施設機能のみ運営  
 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、その金額も)  
 建物を借り受けて運営  
 その他

#### (3) 新たな運営の具体案について

- ・改修の要不要に関わらず、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。
- ・ウェルネス施設を希望された場合、温水プール部分の運用方法  
☞利用料金は自由に設定可能とします。

- ・ケアセンターでは現在、指定管理者による独自事業として、ロビーコンサートやハロウィンイベントへの参加など地区福祉委員会との関係構築や、職業体験や施設見学など小・中学校への協力等が実施されています。これらの継続を求めるものではありませんが、地域への貢献について、どのようなことが考えられるのかお伺いします。

#### (4) 施設使用の対価

- (1)～(3)を踏まえ、施設使用の対価(貸付料)のご提案をお伺いします。  
 なお、金額の下限は設けませんので、自由にご提案ください。

#### (5) 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<br>(2月上旬) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>   |
| (4) 参加条件           | <p>次のいずれにも該当しない法人、又は法人のグループ</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>エ. 納付義務を負う税等(税、国保料等)を滞納している者</p>              |
| (5) その他            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・サウンディングへの参加実績は、事業者公募の際に優位性を持つものではありません。</li> <li>・この調査で把握したご提案については、実施を約束するものではなく、引き続き公共利用を継続する場合があります。</li> <li>・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、何ら約束するものではありません。</li> <li>・新型コロナウイルスの感染状況により、各日程の延期等する場合があります。</li> </ul> |

## 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 子育て福祉部 増進型地域福祉課

TEL：0721-25-1000（内線276）

E-mail：chiiki-fukushi@city.tondabayashi.lg.jp



**資料 1 (施設利用実績)** ※令和 1、2 年度は新型コロナウイルス感染症蔓延の影響による閉館、利用制限あり

(1) 健康づくり・世代間交流施設の利用状況

① 会議室等利用状況

|         | R2     |          | R1     |          | H30    |          |
|---------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|
| 開館日数    | 253 日  |          | 283 日  |          | 305 日  |          |
| 大会議室    | 286回   | 7,594 人  | 555回   | 14,819 人 | 633回   | 16,617 人 |
| 講座室     | 74回    | 731 人    | 123回   | 1,465 人  | 220回   | 2,644 人  |
| 研修室①    | 508回   | 7,605 人  | 532回   | 8,182 人  | 463回   | 6,600 人  |
| 研修室②    | 242回   | 3,422 人  | 258回   | 3,318 人  | 281回   | 3,720 人  |
| クラフトルーム | 137回   | 1,956 人  | 165回   | 2,230 人  | 206回   | 2,839 人  |
| フリールーム  | 75回    | 683 人    | 66回    | 707 人    | 124回   | 1,435 人  |
| プール貸コース | 684回   | 9,097 人  | 857回   | 12,760 人 | 890回   | 15,050 人 |
| 合計      | 2,006回 | 31,088 人 | 2,556回 | 43,481 人 | 2,817回 | 48,905 人 |

② 温水プール・トレーニングルーム利用状況

|       | R2       | R1       | H30      |
|-------|----------|----------|----------|
| 開館日数  | 253 日    | 283 日    | 305 日    |
| 小・中学生 | 5,452 人  | 6,186 人  | 6,568 人  |
| 障害者   | 3,852 人  | 5,969 人  | 6,854 人  |
| 高齢者   | 28,643 人 | 48,426 人 | 54,482 人 |
| 一般    | 3,408 人  | 5,948 人  | 6,124 人  |
| 介助者   | 63 人     | 67 人     | 105 人    |
| 合計    | 41,418 人 | 66,596 人 | 74,133 人 |

(2) 介護老人保健施設

① 入所・短期入所・通所事業

○利用者の状況

|                           | R2             | R1             | H30            |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 入所・短期入所                   | 定員 73人、開所 365日 | 定員 73人、開所 366日 | 定員 73人、開所 365日 |
| 通所                        | 定員 40人、開所 306日 | 定員 40人、開所 308日 | 定員 40人、開所 306日 |
| 入所                        | 21,936 人       | 24,755 人       | 24,346 人       |
| 短期入所療養介護<br>(ショートステイ)     | 148 人          | 165 人          | 289 人          |
| 通所リハビリテーション<br>(デイケア)     | 7,345 人        | 7,955 人        | 9,004 人        |
| 介護予防短期入所<br>(ショートステイ)     | 0 人            | 5 人            | 0 人            |
| 介護予防通所リハビリ<br>テーション(デイケア) | 650 人          | 440 人          | 502 人          |

○介護度別延利用者数

|                  |         | R2       | R1       | H30      |
|------------------|---------|----------|----------|----------|
| 入<br>所           | 要 支 援 1 |          |          |          |
|                  | 要 支 援 2 |          |          |          |
|                  | 要 介 護 1 | 1,434 人  | 2,123 人  | 3,006 人  |
|                  | 要 介 護 2 | 5,929 人  | 6,457 人  | 4,585 人  |
|                  | 要 介 護 3 | 3,061 人  | 3,527 人  | 3,906 人  |
|                  | 要 介 護 4 | 8,286 人  | 8,437 人  | 7,315 人  |
|                  | 要 介 護 5 | 3,226 人  | 4,211 人  | 5,534 人  |
|                  | 合 計     | 21,936 人 | 24,755 人 | 24,346 人 |
| 短<br>期<br>入<br>所 | 要 支 援 1 | 0 人      | 0 人      | 0 人      |
|                  | 要 支 援 2 | 0 人      | 5 人      | 0 人      |
|                  | 要 介 護 1 | 0 人      | 17 人     | 23 人     |
|                  | 要 介 護 2 | 28 人     | 87 人     | 35 人     |
|                  | 要 介 護 3 | 113 人    | 52 人     | 204 人    |
|                  | 要 介 護 4 | 7 人      | 9 人      | 0 人      |
|                  | 要 介 護 5 | 0 人      | 0 人      | 27 人     |
|                  | 合 計     | 148 人    | 170 人    | 289 人    |
| 通<br>所           | 要 支 援 1 | 282 人    | 168 人    | 188 人    |
|                  | 要 支 援 2 | 368 人    | 272 人    | 314 人    |
|                  | 要 介 護 1 | 977 人    | 897 人    | 1,170 人  |
|                  | 要 介 護 2 | 2,629 人  | 3,113 人  | 2,695 人  |
|                  | 要 介 護 3 | 1,713 人  | 1,789 人  | 2,688 人  |
|                  | 要 介 護 4 | 1,268 人  | 1,341 人  | 1,414 人  |
|                  | 要 介 護 5 | 758 人    | 815 人    | 1,037 人  |
|                  | 合 計     | 7,995 人  | 8,395 人  | 9,506 人  |

資料2 (室別面積)

| 施設構成区分            | 階    | 所室及び面積 (単位㎡)      |          |           |        |
|-------------------|------|-------------------|----------|-----------|--------|
| 健康づくり・<br>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   |
|                   |      | 倉庫4               | 11.1     | 倉庫3       | 20.5   |
|                   | 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  |
|                   |      | フロント事務室           | 16.8     | ロビー       | 24.8   |
|                   |      | ロッカールーム・シャワー室・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   |
|                   |      | 倉庫                | 18.4     |           |        |

| 施設構成区分   | 階  | 所室及び面積（単位㎡）    |           |                |       |
|----------|----|----------------|-----------|----------------|-------|
| 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（大）        | 56.1      | 同左脱衣室          | 54.4  |
|          |    | 一般浴室（小）        | 37.1      | 同左脱衣室          | 36.0  |
|          |    | 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  |
|          |    | デイルーム          | 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・ィ・ョ・ン  | 18.9      | 控室             | 10.7  |
|          |    | 更衣室・休憩室        | 54.0      | 警備員室           | 19.5  |
|          |    | 調理室            | 95.2      | 前室             | 20.6  |
|          |    | 倉庫1            | 11.7      | 倉庫2            | 21.4  |
|          | 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・ィ・ョ・ン① | 72.3      | サ・ビ・ス・テ・ィ・ョ・ン② | 24.5  |
|          |    | 汚物処理室①         | 6.9       | 汚物処理室②         | 8.1   |
|          |    | 汚物処理室③         | 9.1       |                |       |
|          |    | リネン室           | 22.4      | 洗濯室            | 24.5  |
|          |    | 収納             | 14.3      | 倉庫             | 20.8  |
|          | 倉庫 | 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           | 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  |

