

サウンディング結果の公表について

佐久市特別養護老人ホームの民間活用に向けて、サウンディングを実施しましたので、その結果を公表いたします。

1 対象業務

「佐久市特別養護老人ホーム複合型施設（シルバーランドみつい）」、「佐久市特別養護老人ホームシルバーランドきしの」及び「佐久市望月地域老人福祉拠点施設（結いの家）」の運営

2 調査の目的

「佐久市特別養護老人ホーム複合型施設（シルバーランドみつい）」につきましては、高齢者の福祉及び健康の増進に寄与するため、平成13年4月に開設したものです。

当該施設は、平成17年4月に行財政の効率化と利用者サービスの向上を図るため、指定管理者制度を導入しており、その後、施設の効率的な運営及び利用者の利便性の向上を図るため、平成27年4月に利用料金制を導入し、今日に至るまで22年間にわたって施設運営が図られてきました。

「佐久市特別養護老人ホームシルバーランドきしの」につきましては、高齢者の福祉及び健康の増進に寄与するため、平成20年4月に開設したものです。

当該施設は、開所当初から、行財政の効率化と利用者サービスの向上を図るため、指定管理者制度を導入しており、その後、施設の効率的な運営及び利用者の利便性の向上を図るため、平成30年4月に利用料金制を導入し、今日に至るまで15年間にわたって施設運営が図られてきました。

「佐久市望月地域老人福祉拠点施設（結いの家）」につきましては、高齢者の福祉及び健康の増進に寄与するため、平成15年4月に開設したものです。

その後、施設の効率的な運営及び利用者の利便性の向上を図るため、平成17年4月に利用料金制による指定管理者制度を導入し、今日に至るまで20年間にわたって施設運営が図られてきました。

このような中、令和3年度に改定した「佐久市公共施設等総合管理計画」においては、当該施設を含めた高齢者施設の今後のあり方について、「今後の高齢者福祉の需要や市民ニーズ、近隣における同種施設の有無などを踏まえながら、民間事業者への移管も含め、サービス提供のあり方について検討すること。大型の施設については、専門的な知識を有する民間のノウハウをより活用するため、民間譲渡なども含む運営の見直しを検討し、効率的な運営とサービスの向上を図ること。」等を定めています。

こうしたことから、更なる民間活用を推進するため、当該施設について、民営化（譲渡又は貸付け）することとして公募した場合の関心度、実現性の高い公募条件の整理、費用対効果等、様々な視点から調査を行い、民営化することの妥当性や有効性を見定める必要があると考えます。

そこで、民間事業者との「対話」を通じて、幅広く意見、提案を求めるため、佐久市特別養護老人ホームの民営化について、以下のとおりサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

3 スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和6年1月12日（金）
資料提供の申込期限	令和6年1月19日（金）
質問事項の受付期限	令和6年1月19日（金）
サウンディングの参加申込期限	令和6年1月29日（月）
サウンディングの実施期間	令和6年2月13日（火）から 令和6年2月15日（木）まで
結果概要の公表	令和6年3月以降

4 概要

「サウンディング調書・提案書」に沿って実施

5 参加事業者

4事業者

6 意見・提案（※主なものを抜粋。事業者が特定される意見等は除く。）

(1) シルバーランドみつい及びきしのについて（3事業者）	
1 民営化に係る運営事業者を公募した場合の関心度	<p>①大いに関心がある（1事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・法人の強み、実績、経験を活かし、公募には積極的に応じる。・ICT導入やDX化による業務改善、職員の保育サポートを積極的に推進しており、職場環境を整えた上で、質の高い介護サービスの提供が可能・介護人材不足については、海外人材の受入れや育成により確保可能 <p>②関心はあるが条件次第（2事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・両施設の運営を担い、事業運営の安定化、地域の介護ニーズに応えたいが、人材確保、人件費、物価高騰などに課題。安定的な事業運営が可能な条件が担保されなければ、応募することは困難・令和7年度からの民営化として今回の条件での公募に応じることは難しい。
2 「公募条件の概要（素案）」に示した運営事業者の条件に対する意見	<p>①素案のままでよい（2事業者）</p> <p>②見直して欲しい項目がある（1事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・市内のみでの人材確保、物品調達は、運営継続の上で困難な場合もある。・人材確保については、「行政、関係諸機関と連携しながら人材確保に努める」のような表現が望ましい。
3 「公募条件の概要（素案）」に示した民営化後の運営に関する条件に対する意見	<p>②見直して欲しい項目がある（2事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・新規雇用の際の市外採用、海外人材受入れ等を承認してもらいたい。・「みつい及びきしの」の一体的公募については、両施設の持続的運営を図るための重要事項であり、本項目において明確に示す必要がある。・経営面からは、実施事業について、短期入所の長期への移行、デイサービスは廃止を含めた検討が必要・施設維持管理については、経年劣化が進んでおり、市による大規模修繕が必須・設備等のハード面のほか、市の施策の視点から、民営化の影響等を再検証する必要がある。・運営開始日については、ハード、ソフト両面の様々な課題解決の期間を考慮すると、令和7年度からの民営化は困難 <p>③その他（1事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・賃金水準を維持できるかは、現状の具体的な賃金水準や労働条件がわからないと検討できない。
4-ア 「公募条件の概要（素案）」に示した財産（土地）に関する条件について、希望する方式	<p>②貸付け（1事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・無償貸付けが望ましい。・樹木、石碑等の管理を明確にする必要がある。 <p>③条件次第でどちらでもよい（2事業者）</p> <ul style="list-style-type: none">・貸付けの場合、借受人の負担により建物等を撤去し更地にするには負担が大きいため、行政による撤去や経費の補助が必要・無償譲渡であればなおよい。・条件整備が必要・貸付けの場合、介護サービス向上に投資可能だが、期間終了後に建物撤去し更地にして返還する条件は、費用、運営面等で大きなリスクがある。・譲渡の場合、金額次第で大きな投資となり運営に負担がある。

4-イ 「公募条件の概要（素案）」に示した財産（建物）に関する条件について、希望する方式

②貸付け（1事業者）

- ・設備等の老朽化が進捗しており、今後の改修に多額の費用が見込まれる。
- ・耐用年数の残余期間において撤去費用を捻出することは厳しく、譲渡を選択することは困難
- ・「みつい及びきしの」の一体的公募は重要事項であり絶対条件

③条件次第でどちらでもよい（2事業者）

- ・建物は改修が必要になるため、自由度の高い譲渡がよいが、金額、土地の条件と合わせて考える必要がある。
- ・老朽化対策に係る費用は今後増加と予測されるため、行政による補助などの支援が必要

4-ウ 売却金額又は貸付料に対する意見

②有償で差し支えないが、金額次第では応募しない可能性がある（1事業者）

- ・介護事業運営が将来にわたり安定した収支となるよう適正な資金計画に基づいた無理のない運用が必須

③無償が望ましいが、金額次第では応募してもよい（1事業者）

- ・より安定的な事業継続のためには、無償か低額な金額設定が必要

⑤その他（1事業者）

- ・民間との公平性等から、建物の有償貸付けという考え方は理解できるが、事業の公益性等から、無償が望ましい。
- ・貸付けの際の修繕、備品等の更新などの費用負担について、明確にする必要がある。

4-エ 上記（4-ア、イ、ウ）以外に、財産に関する条件についての意見

①素案のままでよい（1事業者）

- ・具体的な条件次第だが、土地は譲渡、建物は無償であれば修繕に費用をかけられる。

②見直して欲しい項目がある（1事業者）

- ・物品等について現状把握し、取扱いを明確にする必要がある。

未回答（1事業者）

5 「公募条件の概要（素案）」に示したその他の条件に対する意見

①素案のままでよい（1事業者）

②見直して欲しい項目がある（1事業者）

- ・行政財産目的外使用許可で運営している事業者と市、施設運営事業者の関係を明確にする必要がある。

未回答（1事業者）

6 施設・設備の有効活用に向けた提案

- ・太陽光発電の活用
- ・調理に関し、他施設と併せてのセントラルキッチン形式による集中化の検討
- ・未利用設備、スペースに関しては他用途への改修が必要

7-ア サービスの充実に向けた提案（現行サービス以外）
<ul style="list-style-type: none"> ・特養待機者の減少が進むことから、将来的に過剰となった場合はベッド数を減らし、改修して要支援者～自立の方のシェアハウスのような居場所づくりを行うことを検討する。
7-イ サービスの充実に向けた提案（7-ア以外）
<ul style="list-style-type: none"> ・一部を障害者施設として利用し、共生型の施設とすることを検討。医療児ケアにも広げていくことが可能と考える。 ・敷地内に海外人材の寮を建設することを検討する。
8 民営化に際して、改良すべき又は新たに設けるべき設備等（ハード面）
<ul style="list-style-type: none"> ・ICT導入・DX化を進めるためのタブレット等の導入 ・Wi-Fi環境の整備 ・設計士等の専門家による建物設備等の劣化診断調査を実施した上で、計画的に大規模改修を実施する必要がある。 ・みつい、きしの各施設について、様々な設備、備品等が更新時期を迎えている。
9 民営化に際して、改良すべき又は新たに設けるべき運用上の課題等（ソフト面）
<ul style="list-style-type: none"> ・法人使用のレセプト用ソフトへの切替え ・介護負担軽減、人員不足対応のため、ICTや介護ロボット、介護福祉機器の導入が必要
10 懸念される事項
<ul style="list-style-type: none"> ・外国人介護人材の受入れには介護事業所指定後3年以上経過している事業所である必要があることから、民営化時には新規指定でなく、法人変更として初年度から受入れが可能な方法をお願いしたい。 ・みついは入所者の利益を最優先とした施設であり、施設基準を上回る余裕を持った構造。光熱水費等経常経費は定員同規模の施設以上に必要となる。また、構造上介護職員を通常より多く配置しなければならないなど、経営を圧迫する要因がある。
11 その他（自由提案）
<ul style="list-style-type: none"> ・介護人材の確保には海外人材受入れが必須であることから、市と協力して取組を推進したい。 ・職員の離職防止には組織として賃上げやDX・ICTの導入で負担を減らしている。 ・吸痰について、通常は新規事業者では許可にならないため、県に特例許可をもらう必要がある。 ・人材確保のために行政が補助等できることがあればお願いしたい。 ・職員確保するにしても、現在の想定スケジュールでは非常に困難である。 ・セーフティネット的な役割を担う面があることなどを踏まえ、今後の市施設の必要性等について検証し、民営化方針を再検討する必要があると考える。 ・市計画上、指定管理制度における長寿命化を適用し、その後に進め方を検討することも一案 ・民営化により運営法人が偏ると、市民の選択肢が減少する。 ・市特養と広域特養の在り方を切り離さず一体的に検討してほしい。 ・指定管理制度について様々な検証、検討を行った上で、継続することが現状において最善の方法と考える。

(2) 結いの家について (2事業者)	
1	<p>民営化に係る運営事業者を公募した場合の関心度</p> <p>②関心はあるが条件次第 (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> ICT導入やDX化による業務改善、職員の保育サポートを積極的に推進しており、職場環境を整えた上で、質の高い介護サービスの提供が可能 介護人材不足については、海外人材の受入れや育成により確保可能 生活支援ハウス併設、日赤病院が近いなど、環境を活かしてダイナミックな地域包括ケアのモデルとなると考える。 条件が見えてこないため、不安がある。 <p>③関心はない (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 民営化になるのであれば、応募は大変厳しい。 建設後20年を経過しており、設備等の経年劣化が進み、年数が経過するにつれ、修繕費用が多額になることは必然であり、運営の継続ができない。
2	<p>「公募条件の概要 (素案)」に示した運営事業者の条件に対する意見</p> <p>①素案のままが良い (2事業者)</p>
3	<p>「公募条件の概要 (素案)」に示した民営化後の運営に関する条件に対する意見</p> <p>②見直して欲しい項目がある (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 新規雇用の際の市外採用、海外人材受入れ等を承認してもらいたい。 <p>③その他 (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和7年度からの民営化であれば応募は大変厳しい。 ショート6床のロングへの転換・認知症デイの閉鎖又は移転を希望する。
4-ア	<p>「公募条件の概要 (素案)」に示した財産 (土地) に関する条件について、希望する方式</p> <p>②貸付け (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 無償貸付けを希望する。また、ひばりが丘公園のトイレの撤去等の検討を希望する。 <p>③条件次第でどちらでもよい (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸付けの場合、介護サービス向上に投資可能だが、期間終了後に建物撤去し更地にして返還する条件は、費用、運営面等で大きなリスクがある。 譲渡の場合、金額次第で大きな投資となり運営に負担がある。
4-イ	<p>「公募条件の概要 (素案)」に示した財産 (建物) に関する条件について、希望する方式</p> <p>②貸付け (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 無償譲渡であっても償却期間終了後に建物等を撤去し更地にして返却する条件では、解体費が捻出できない。 建築後20年以上経過し、大規模修繕が必須であり、実施したとしても譲渡ではお受けできない。 <p>③条件次第でどちらでもよい (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 金額、土地の条件と合わせて考える必要がある。
4-ウ	<p>売却金額又は貸付料に対する意見</p> <p>②有償で差し支えないが、金額次第では応募しない可能性がある (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 介護事業運営は厳しく、安定収支となるよう適正な資金計画に基づいた無理のない運用が必須 <p>⑤その他 (1事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 無償であっても令和7年4月1日であれば、応募は難しい。
4-エ	<p>上記 (4-ア、イ、ウ) 以外に、財産に関する条件についての意見</p> <p>①素案のままが良い (2事業者)</p> <ul style="list-style-type: none"> 具体的な条件次第だが、素案のままが良い。
5	<p>「公募条件の概要 (素案)」に示したその他の条件に対する意見</p> <p>①素案のままが良い (2事業者)</p>

6 施設・設備の有効活用に向けた提案
<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電などを設置して運営費の削減を行うことを検討 ・稼働率の安定しないショートステイについてはロングに変更し、施設の活用を図るべき。 ・生活支援ハウスについては、別途活用法を市と協議していく必要がある。
7-ア サービスの充実に向けた提案（現行サービス以外）
<ul style="list-style-type: none"> ・特にない。機能が集約しているため、他の高齢者福祉サービスは不要と考える。
7-イ サービスの充実に向けた提案（7-ア以外）
<ul style="list-style-type: none"> ・障害者施設が不足しているため、障害者GHの検討可能。医療児ケアにも広げていくことが可能 ・敷地内に海外人材の寮を建設することを検討する。
8 民営化に際して、改良すべき又は新たに設けるべき設備等（ハード面）
<ul style="list-style-type: none"> ・ショート6床のロングへの転換を強く希望する。 ・今後の高齢者人口の減少を見込み、完全個室化して、小規模特養等への変更を検討する必要がある。 ・ICT導入・DX化を進めるためのタブレット等の導入 ・Wi-Fi環境の整備
9 民営化に際して、改良すべき又は新たに設けるべき運用上の課題等（ソフト面）
<ul style="list-style-type: none"> ・法人使用のレセプト用ソフトへの切替え ・ICT導入・AIの活用、環境の整備等は重要と考える。
10 懸念される事項
<ul style="list-style-type: none"> ・外国人介護人材の受入れには介護事業所指定後3年以上経過している事業所である必要があることから、民営化時には新規指定でなく、法人変更として初年度から受入れが可能な方法をお願いしたい。 ・職員確保は重要な課題であるが、介護関係者の収入は他業と比較し、低いのが現状である。介護報酬等の増額による職員給与の確保はもちろん、市独自の補助金を検討していただきたい。 ・人材確保に当たり人材紹介手数料も多額になっていることから、市独自の補助、あるいは人材紹介システムの構築等の支援の検討をお願いしたい。 ・県の奨学金制度と同様に、市としても奨学金等の創設の検討をお願いしたい。
11 その他（自由提案）
<ul style="list-style-type: none"> ・結いの家受託に、関心はあるが条件に不安もあり、条件次第 ・介護人材の確保には海外人材受入れが必須であることから、市と協力して取組を推進したい。 ・職員の離職防止には組織として賃上げやDX・ICTの導入で負担を減らしている。 ・特別養護老人ホームは公共性が高く、企業努力のみで収益を上げることが難しい。 ・職員確保も難しく、人材確保のための人材紹介手数料が負担 ・望月地域では高齢化率が高い一方、特養待機者が減少している実態あり。 ・佐久平駅周辺には有料老人ホームが多く設立されており、10年後に結いの家が地域住民にとって必要不可欠な施設であるのか不透明である。 ・指定管理者制度の10年間継続が必要と考える。 ・10年後の佐久市の現状に併せた介護保険計画の見直しを強く希望する。

7 今後の対応

サウンディング調査の実施により、各事業者の皆様の貴重な御意見・御提案をいただくことができました。

今回のサウンディングの結果を踏まえ、佐久市特別養護老人ホームの民間活用について、具体的に検討を進めてまいります。