

佐久市特別養護老人ホーム
の民間活用に関する
サウンディング型市場調査

実 施 要 領

令和6年1月12日

佐 久 市
福 祉 部 高 齢 者 福 祉 課

目 次

基本的な考え方	1
1 調査の目的	1
2 対象施設の概要	3
3 現行の管理運営状況	4
(1) 管理形態	4～6
(2) 指定管理者	4～6
(3) 指定期間	4～6
(4) 休館日	4～6
(5) 利用時間	4～6
(6) 職員	4～6
(7) 業務内容	4～6
4 サウンディングの内容	7
(1) サウンディングの対象	7
(2) サウンディングの項目（予定）	7
5 サウンディングの手続	7
(1) 資料提供について	7
(2) 質問事項の受付	8
(3) サウンディングの参加申込（事前申込制）	8
(4) サウンディングの日時の連絡	9
(5) サウンディングの実施	9
(6) サウンディング結果の公表	9
6 スケジュール	10
7 留意事項	10
(1) 参加事業者の取扱い	10
(2) 具体的な内容の決定	10
(3) 費用負担	10
(4) 提出資料の取扱い	10
(5) 追加対話への協力	11
8 別紙・参考資料	11
9 申込先・問合せ先	11

佐久市特別養護老人ホームの 民間活用に関するサウンディング型市場調査実施要領

【基本的な考え方】 ～更なる民間活用の推進に向けて～

佐久市では、4次に渡る「佐久市行政改革大綱」に一貫して民間活力の積極的な活用を位置付け、市と民間との適切な役割分担のもと、様々な分野で民間活力を導入し、市民サービスの向上と業務の効率化に努めてまいりました。

この度、本取組を一段と進めるため、総務省による「地方行政サービス改革に関する取組状況等の調査」や他自治体における導入実績等を踏まえ、更なる民間活用が可能な業務を洗い出すとともに、「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）」の運営方法について、「サウンディング型市場調査※1」等の手法により、期間を定めて事前検証を行い、民間のノウハウの活用によるコスト削減やサービスの向上等の面での効果を見定めることとしました。

（※1）サウンディング型市場調査とは…

公有財産の活用や民間活力の導入などの取組を決定する前段階で、当該案件の活用の可能性を最大限に高めるため、公募により民間事業者との直接対話を行い、取組内容、公募条件等に関する整理を行うもの

市にとっては、事業検討に向けた市場性の有無やアイデアを把握でき、民間事業者にとっても、自らのノウハウ等を取組に反映し参入しやすい環境にしていけるなどのメリットがある。

1 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。）を実施します。

（※サウンディングは、あくまでも調査が目的であり、実際に施設の管理運営を行う契約等の相手方を選定するものではありません。）

2 対象施設の概要

(1) 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）

所在地	佐久市新子田866番地	
建物等の概要	建物名称：シルバーランドみつい	
	開設日：平成13年4月1日	
	定員：	
	施設の名称	定員
	佐久市特別養護老人ホームシルバーランドみつい	100人（うち短期入所利用定員は、20人）
	佐久市みついデイサービスセンター	30人
	構造等：鉄筋コンクリート造	
	階数：地上3階建て	
	延床面積：7,610.52㎡（別途附属施設あり）	
	施設構成：居室、地域交流室、ボランティア研修室、事務室等	
敷地面積	14,795㎡（ただし、このうちグラウンド部分は除く。）	

(2) 佐久市特別養護老人ホームシルバーランドきしの

所在地	佐久市根岸113番地1	
建物等の概要	建物名称：佐久市特別養護老人ホームシルバーランドきしの	
	開設日：平成20年4月1日	
	定員：120人（個別ユニット型。うち短期入所利用定員は、20人）	
	施設の名称	定員
	佐久市特別養護老人ホームシルバーランドきしの	100人（うち短期入所利用定員は、20人）
	佐久市デイサービスセンター	10人
	佐久市高齢者生活支援ハウス	10人
	ひばりヶ丘公園	
	構造等：鉄筋コンクリート造	
	階数：地上2階建て	
	延床面積：6,798.71㎡（別途附属施設あり）	
	施設構成：居室、多目的室、事務室、医務・看護室、地域交流室等	
敷地面積	11,577㎡	

(3) 佐久市望月地域老人福祉拠点施設（結いの家）

所在地	佐久市望月326番地4	
建物等の概要	建物名称：結いの家	
	開設日：平成15年4月1日	
	定員：	
	施設の名称	定員
	佐久市特別養護老人ホーム結いの家	56人（うち短期入所利用定員は、6人）
	佐久市デイサービスセンター結い	10人
	佐久市高齢者生活支援ハウス	10人
	ひばりヶ丘公園	
	構造等：鉄筋コンクリート造	
	階数：地上2階建て	
	延床面積：4,553.94㎡（別途附属施設あり）	
	施設構成：居室、機能回復訓練室、医務室、事務室等	
敷地面積	15,462㎡	

3 現行の管理運営状況

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）

平成13年4月に老人福祉拠点施設として設置したものであり、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、今日に至るまで22年間にわたって施設運営が行われてきました。

- (1) 管理形態 指定管理
- (2) 指定管理者 社会福祉法人恩賜財団済生会支部長野県済生会
- (3) 指定期間 平成27年4月1日から令和7年3月31日まで
- (4) 休館日 なし（デイサービスセンターの休館日は、承認制）
- (5) 利用時間 24時間（デイサービスセンターの利用時間は、午前8時30分から午後5時まで。変更は承認制。）

(6) 職員

ア 指定管理者が業務を行うに当たり、次に掲げる職員を配置することとします。

(ア) 開館日に管理運営業務を行う総括責任者を1人配置すること。

(イ) 次に掲げる有資格者を配置すること。

a 介護支援専門員

b 生活相談員

c 防火管理者（総括責任者との兼務は可能です。）

イ 職員には、次に掲げる研修を実施することとします。

(ア) 接客に関すること。

(イ) 環境配慮に関すること。

(ウ) 専門的知識・技術に関すること。

ウ 職員の採用は、原則として、佐久市内から行うこととします。

エ 職員の従事時間は、管理運営業務に支障を来たさないよう、指定管理者が決定することとします。

(7) 業務内容

ア 介護保険法（以下「法」という。）第8条第27項の規定による介護福祉施設サービスに関する事業

イ 法第8条第9項の規定による短期入所生活介護及び法第8条の2第7項の規定による介護予防短期入所生活介護に関する事業

ウ 法第8条第7項の規定による通所介護、同条第18項の規定による認知症対応型通所介護、改正前の法第8条の2第7項の規定による介護予防通所介護及び法第8条の2第13項の規定による介護予防認知症対応型通所介護に関する事業

エ 施設及び設備の維持管理に関する業務

オ 前各号に掲げるもののほか、複合型施設の運営に関する業務のうち、佐久市長のみの権限に属する事務を除き、佐久市長が必要と認める業務

佐久市特別養護老人ホームシルバーランドきしの

平成20年4月に設置したものであり、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、今日に至るまで15年間にわたって施設運営が行われてきました。

- (1) 管理形態 指定管理
- (2) 指定管理者 社会福祉法人恩賜財団済生会支部長野県済生会
- (3) 指定期間 平成30年4月1日から令和7年3月31日まで
- (4) 休館日 なし
- (5) 利用時間 24時間
- (6) 職員

ア 指定管理者が業務を行うに当たり、次に掲げる職員を配置することとします。

(ア) 開館日に管理運営業務を行う総括責任者を1人配置すること。

(イ) 次に掲げる有資格者を配置すること。

- a 介護支援専門員
- b 生活相談員
- c 防火管理者（総括責任者との兼務は可能です。）
- d イベント利用等の際には、専門職員等必要な職員を配置すること。
- e その他、各種法令等に規定する配置基準等に従い、必要な職員を配置すること。

イ 職員には、次に掲げる研修を実施することとします。

(ア) 接客に関すること。

(イ) 環境配慮に関すること。

(ウ) 専門的知識・技術に関すること。

ウ 職員の採用は、原則として、佐久市内から行うこととします。

エ 職員の従事時間は、管理運営業務に支障を来たさないよう、指定管理者が決定することとします。

(7) 業務内容

ア 介護保険法（以下「法」という。）第8条第27項の規定による介護福祉施設サービスに関する事業

イ 法第8条第9項の規定による短期入所生活介護及び法第8条の2第7項の規定による介護予防短期入所生活介護に関する事業

ウ 施設及び設備の維持管理に関する業務

エ 前各号に掲げるものの他、施設の運営に関する業務のうち、佐久市長のみの権限に属する事務を除き、佐久市長が必要と認める業務

佐久市望月地域老人福祉拠点施設（結いの家）

平成15年4月に望月地域老人福祉拠点施設として設置したものであり、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、今日に至るまで20年間にわたって施設運営が行われてきました。

- (1) 管理形態 指定管理
- (2) 指定管理者 社会福祉法人望月悠玄福祉会
- (3) 指定期間 平成27年4月1日から令和7年3月31日まで
- (4) 休館日 なし（デイサービスセンターの休館日は、承認制）
- (5) 利用時間 24時間（デイサービスセンターの利用時間は、午前8時30分から午後5時まで。変更は承認制。）

(6) 職員

ア 指定管理者が業務を行うに当たり、次に掲げる職員を配置することとします。

(ア) 開館日に管理運営業務を行う総括責任者を1人配置すること。

(イ) 次に掲げる有資格者を配置すること。

- a 介護支援専門員
- b 生活相談員
- c 防火管理者（総括責任者との兼務は可能です。）
- d 食品衛生管理者

イ 職員には、次に掲げる研修を実施することとします。

(ア) 接客に関すること。

(イ) 環境配慮に関すること。

(ウ) 専門的知識・技術に関すること。

ウ 職員の採用は、原則として、佐久市内から行うこととします。

エ 職員の従事時間は、管理運営業務に支障を来たさないよう、指定管理者が決定することとします。

(7) 業務内容

ア 介護保険法（以下「法」という。）第8条第27項の規定による介護福祉施設サービスに関する業務

イ 法第8条第9項の規定による短期入所生活介護及び法第8条の2第7項の規定による介護予防短期入所生活介護に関する業務

ウ 法第8条第7項の規定による通所介護、同条第18項の規定による認知症対応型通所介護及び法第8条の2第13項の規定による介護予防認知症対応型通所介護に関する事業

エ 生活支援ハウスの運営に関する業務

オ 拠点施設の施設及び設備の維持及び管理に関すること。

カ 前各号に掲げるもののほか、拠点施設の運営に関する業務のうち、佐久市長のみの権限に属する事務を除き、佐久市長が必要と認める業務

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

対象施設を取得し、又は借受け、介護保険法第8条第27項の規定による介護福祉施設サービスに関する事業等の実施を検討している長野県東信地区内の事業者で、法人格を持つもの（同項の規定による介護福祉施設サービス又は同条第22項の規定による地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護に関する事業運営の実績がある者に限る。）

(2) サウンディングの項目（予定）

各施設において、民営化することとして公募した場合の関心度、別紙4「公募条件の概要（素案）」に対する意見及び施設の有効活用やサービス向上に向けた提案等について御意見を伺う予定です。なお、具体的な項目は、以下のとおりです。

- ア 民営化に係る運営事業者を公募した場合の関心度
- イ 「運営事業者の条件」に対する意見
- ウ 「民営化後の運営に関する条件」に対する意見
- エ 「財産に関する条件」に対する意見
- オ 「その他の条件」に対する意見
- カ 施設・設備の有効活用に向けた提案
- キ サービスの充実に向けた提案
- ク 民営化に際しての要望事項（ハード面）
- ケ 民営化に際しての要望事項（ソフト面）
- コ 懸念される事項
- サ その他（自由提案）

5 サウンディングの手続

(1) 資料提供について

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会については、要介護の利用者が居住されているという施設の特殊性に配慮し、感染症予防の観点から、開催いたしません。このため、施設の概要等につきましては、希望される事業者への資料・パンフレット・写真等の資料提供により、御確認いただくものとします。

希望される事業者は、申込期限までに次の申込先へ、参加者の氏名、所属事業所・部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて、

提供を希望する資料について、御連絡をください。

なお、件名には【「佐久市特別養護老人ホーム」民間活用に関するサウンディング資料提供申込】と記載してください。

ア 資料提供の申込期限

令和6年1月19日（金）午後5時

イ 申込先

「9 申込先・問合せ先」のとおり

ウ 実施方法

令和6年1月25日（木）までに、希望者へ電子メールにより直接提供するとともに、佐久市ホームページ上で閲覧に供します。なお、施設の利用状況等によっては、希望する資料の提供ができない場合もございますので、あらかじめ御了承ください。

（2）質問事項の受付

ア 質問方法

サウンディングへの参加に当たり、当該業務の概要について、不明な点等の質問を受け付けます。

別紙2「質問票」に記入の上、電子メールにより提出してください。

なお、質問票の提出後には、必ず「9 申込先・問合せ先」に電話にて、質問票を提出した旨の連絡を行ってください。

イ 受付期限

令和6年1月19日（金）午後5時

（土曜日、日曜日、休日を除く。受付期限後の質問は、受け付けできませんので、御注意ください。）

ウ 回答方法

令和6年1月25日（木）までに、質問者へ電子メールにより直接回答するとともに、佐久市ホームページ上で閲覧に供します。

（3）サウンディングの参加申込（事前申込制）

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【「佐久市特別養護老人ホーム」民間活用に関するサウンディング申込み】として、「9 申込先・問合せ先」へ電子メールにて提出してください。

ア 申込受付期限

令和6年1月29日（月）午後5時

イ 申込先

「9 申込先・問合せ先」のとおり

(4) サウンディングの日時の連絡

サウンディングへの参加申込みのあった事業者の担当者宛に具体的な日時を電子メールにて連絡します。

(5) サウンディングの実施

ア 実施期間

令和6年2月13日（火）から2月15日（木）までの期間

イ 所要時間

シルバーランドみつい及びシルバーランドきしのは、一括でまとめてサウンディングを実施するものとし、1件当たり60分を目安とします（同一日に①みつい及びきしの②結いの家のサウンディングを希望される場合は、上限2時間とします。）。

ウ 場所

佐久市役所 3階 303会議室

エ その他

- ・サウンディングの実施に当たっては、別紙3「サウンディング調書・提案書」に基づき、対話をさせていただきますので、サウンディング当日、別紙3「サウンディング調書・提案書」を5部御提出ください。
なお、回答できない項目等がある場合は、記載を省略いただいても構いません。
- ・説明の補足に必要な資料等を御用意される場合は、サウンディング当日に5部御持参ください。
- ・参加事業者同士が顔を合わせることが無いよう、サウンディングは事業者毎に個別に実施します。
- ・申込多数により、上記期間中に日程を設定することが困難となった場合は、上記実施期間以外に日程を設けるか、市が別に定める基準により参加者を選定させていただくことがあります。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、市ホームページ等により概要の公表を予定しています。

ただし、公表に当たっては、参加事業者の名称は公表しません。

なお、参加事業者のアイデアやノウハウに配慮し、サウンディング結果の概要の公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 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

7 留意事項

（1）参加事業者の取扱い

ア 本サウンディングへの参加実績は、業者選定における評価の対象とはなりません。

イ 対話内容は、今後導入に向けて検討する際の参考とさせていただきます。

また、双方の発言等は対話時点での想定とし、発注方法及び仕様等を約束するものではありません。

（2）具体的な内容の決定

サウンディングにおける意見、提案等については、当該業務に関して民間活用の妥当性や有効性を判断するための検討材料として扱い、その後、他の要素も加えて市内部において効果検証を行い、方向性を決定します。

なお、検証結果によっては、民間活用を実施しない場合や事業の実施方法そのものを見直す場合があります。

（3）費用負担

サウンディングへの参加に関する書類作成、提出等に係る全ての費用は、参加者の負担とします。

（4）提出資料の取扱い

提出された資料の著作権は、それぞれの事業者に帰属しますが、エントリーシート、サウンディング調書・提案書、その他の提出資料につきましては、返却しません。

なお、提出された資料につきましては、本事業の目的以外に使用しません。

(5) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、参加事業者に対し、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む。）やアンケート等を実施させていただく場合がありますので、御協力をお願いします。

8 別紙・参考資料

- (1) 別紙1「エントリーシート」
- (2) 別紙2「質問票」
- (3) 別紙3「サウンディング調書・提案書」
- (4) 別紙4「公募条件の概要（素案）」
- (5) 佐久市特別養護老人ホーム位置図
- (6) 佐久市特別養護老人ホーム平面図
- (7) 佐久市特別養護老人ホーム指定管理者収支決算状況及び利用実績
（令和2年度～令和4年度）

9 申込先・問合せ先

▽本件に関する具体的な手続や申込み、施設概要、現行の管理運営状況、公募条件等に関すること。

- (1) 担当課 長野県佐久市福祉部高齢者福祉課
- (2) 担当 高齢者事業係 寺尾（係長）、井出
- (3) 住所 〒385-8501 長野県佐久市中込 3056
- (4) 電話 0267-62-3154（直通）
- (5) F A X 0267-63-0241
- (6) E-mail koureisya@city.saku.nagano.jp