

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所の今後の運営に係るサウンディング型市場調査を実施します

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所（以下「両施設」という。）は、社会福祉法人呉市社会福祉協議会が指定管理による運営を行っていますが、令和7年3月31日をもって期間が満了します。

両施設については、介護老人保健施設としての機能を維持することを前提に、「呉市公共施設に関する個別施設計画（令和3年3月策定）」に基づき、両施設の一体的又は個別での民営化を検討することとしています。

これを踏まえ、今後の方向性について、調査・検討を必要があるため、サウンディング型市場調査（以下「調査」という。）を実施します。

1 調査の対象財産

所在地	構造	竣工日	地積(m ²)	延床面積(m ²)
音戸町高須 3-7-15	鉄筋コンクリート造 3階建(一部2階建)	平成11年 4月1日	9,080.09	5,939.45

2 調査のスケジュール

- 実施要項の公表 令和6年1月10日
- 対話参加申込受付 令和6年2月26日～令和6年2月29日
- 対話の実施（個別） 令和6年3月13日～令和6年3月15日
- 調査結果概要の公表 令和6年4月以降

3 調査に係る基本方針

- (1) 介護老人保健施設の機能維持を必須条件とします。
- (2) 診療所、訪問看護ステーション、居宅介護事業所、地域交流スペースについては、機能維持を必須条件とせず、活用方法について意見を募ります。
- (3) 余剰スペースを用いて他機能や自主事業の運営を行うことを可能とし、活用方法について意見を募ります。
- (4) 土地及び建物の一体的な譲渡を原則とします。譲渡（自己所有）による運営が困難な場合は、他の事業方式（貸付・指定管理等）についても、意見を伺います。

※ 呉市 HP「<https://www.city.kure.lg.jp/soshiki/59/sau5-1.html>」に掲載します。

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉
市国民健康保険音戸診療所の今後の運
営に係るサウンディング型市場調査実
施要項

令和6年1月

目 次

ページ

○実施要項

1	調査の名称	1
2	調査目的	1
3	調査の内容	1
4	調査の参加資格	3
5	調査のスケジュール	3
6	調査の実施	4
7	その他留意事項	5
8	お問い合わせ先	5

○参考資料

・	呉市総合ケアセンターさざなみの概要	参考 1
・	呉市国民健康保険音戸診療所の概要	参考 2
・	案内図	参考 3
・	配置図	参考 4
・	立面図	参考 5
・	屋内平面図	参考 6
・	現況写真	参考 7
・	物件調書	参考 8

○様式集

- ・様式 1 「質問シート」
- ・様式 2 「現地見学申込シート」
- ・様式 3 「参加申込シート」
- ・様式 4 「企画提案シート」

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所の今後の運営に係るサウンディング型市場調査実施要項

1 調査の名称

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所の今後の運営に係るサウンディング型市場調査

2 調査目的

(1) 背景

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所（以下「両施設」という。）は、旧音戸町が直営により平成12年4月に介護老人保健施設、診療所、訪問介護、在宅介護支援センター及び福祉保健センターの機能を有する保健医療福祉施設として開設し、平成17年に呉市との合併を経て、平成22年9月まで運営していました。平成22年10月以降は、指定管理制度を活用し、社会福祉法人呉市社会福祉協議会が運営を行っていますが、現行の指定管理期間は令和7年3月31日をもって満了します。

両施設については、介護老人保健施設としての機能を維持することを前提に、「呉市公共施設に関する個別施設計画（令和3年3月策定）」に基づき、両施設の一体的又は個別での民営化を検討することとしています。

これを踏まえ、今後の方向性について、調査・検討を必要があるため、サウンディング型市場調査（以下「調査」という。）を実施します。

(2) 目的

調査により、民間事業者と市の対話の場を設け、事業実施の意向や活用アイデアを把握し、今後の事業内容や公募条件の検討に活かすことで、民間事業者のノウハウや活力を取り入れた効率的な活用・運営の推進を図ります。

一方、民間事業者にとっては、自らのアイデアやノウハウ等による提案内容が、その後に実施される公募等の条件に反映される可能性があります。

3 調査の内容

(1) 基本方針

機能方針①	介護老人保健施設 ・入所定員70人 ・通所定員40人	・機能維持を必須条件とし、原則10年間の用途制限を想定しています。 ・定員数については意見を伺います。
-------	----------------------------------	--

機能方針②	診療所 ・内科，小児科，眼科，心療内科 ・病床10床	<ul style="list-style-type: none"> ・機能維持を必須条件とせず，活用方法について意見を募ります。 ・診療所の機能について，本調査では制限を課しませんが，公募時に条件設定する可能性があります。 ・余剰スペースを用いて他機能や自主事業の運営を行うことを可能とします。
	訪問看護ステーション	
	居宅介護支援事業所	
	地域交流スペース ・多目的ホール，トレーニングルーム，調理室等	
施設方針	土地及び建物の一体的な譲渡を原則とします。譲渡（自己所有）による運営が困難な場合は，他の事業方式（貸付・指定管理等）についても，意見を伺います。	

(2) 対話項目

ア 両施設の所有形態に関すること

- 譲渡
- 貸付
- 指定管理
- その他（土地のみ貸付等）

イ 両施設の活用方法に関すること

前述の基本方針を踏まえた両施設の活用方法（余剰スペース含む。）について意見を募ります。

なお，介護老人保健施設については，原則10年間の用途制限を想定しています。

- 介護老人保健施設，診療所及び地域交流スペースを一体的に運営
- 介護老人保健施設及び診療所を一体的に運営
- 介護老人保健施設のみ運営
- その他

ウ 資金計画に関すること

両施設の運営に係る資金計画について，ご提案ください。

また，事業者自らが負担可能な施設の譲渡額又は貸付額等について，提案をお願いします。

なお，公募時には，不動産鑑定評価額を基準として，提案負担額を評価項目として定めることを想定しています。

※優れた提案内容と認めた場合，不動産鑑定評価額を下回っての

譲渡又は貸付も検討することとしますが、その際は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定に基づき呉市議会の議決が必要となります。

エ 地域への貢献に関すること

地域交流スペースについて、本調査では制限を課していませんが、地域への貢献について、交流スペースに限らず、どのような活用が考えられるか意見を伺います。

オ その他

事業計画、資金計画等で実現の可能性が低いもの及び経費の大半を呉市からの支援を前提としたものの提案をご遠慮ください。

なお、最低限の支援や配慮を求める事項があれば、意見を伺います。

4 調査の参加資格

本調査に参加することができる民間事業者は、事業実施の意志がある法人又は法人のグループとします。個人及び個人のグループによる参加はできません。

なお、呉市暴力団排除条例（平成24年呉市条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団員等である者又はその統制の下にある者は参加できません。

5 調査のスケジュール

実施要項の公表	令和6年 1月10日（水）
質疑受付	令和6年 1月10日（水） から 令和6年 1月26日（金） まで
質疑回答の公表	令和6年 2月 5日（月）
現地見学要望受付	令和6年 1月10日（水） から 令和6年 1月26日（金） まで
現地見学の実施（個別）	令和6年 2月 7日（水） から 令和6年 2月 9日（金） まで
対話参加申込受付	令和6年 2月26日（月） から 令和6年 2月29日（木） まで
対話の実施（個別）	令和6年 3月13日（水） から 令和6年 3月15日（金） まで
調査結果概要の公表	令和6年4月以降

6 調査の実施

(1) 質疑受付・回答

ア 質疑受付期間

令和6年1月10日（水）から令和6年1月26日（金）まで

イ 提出方法

様式1「質問シート」に必要事項を記入の上、件名を[サウンディングに係る質問]として、電子メールにて提出してください。

ウ 回答方法

質問及び回答内容については、令和6年2月5日（月）に呉市ホームページ上に公表します。

(2) 現地見学

ア 現地見学要望受付期間

令和6年1月10日（水）から令和6年1月26日（金）まで

イ 要望方法

様式2「現地見学申込シート」に必要事項を記入の上、件名を[サウンディングに係る現地見学要望]として、電子メールにて提出してください。

ウ 現地見学の実施（個別）

令和6年2月7日（水）から令和6年2月9日（金）まで

- ・現地見学を上記期間内で、個別に日程調整して随時実施します。
- ・呉市総合ケアセンターさざなみ（駐車場有）に現地集合とします。

(3) 対話参加申込

ア 対話参加申込受付期間

令和6年2月26日（月）から令和6年2月29日（木）まで

イ 提出方法

様式3「参加申込シート」に必要事項を記入の上、件名を[サウンディングに係る参加申込]として、電子メールにて提出してください。

(4) 対話の実施（個別）

ア 対話実施期間

令和6年3月13日（水）から令和6年3月15日（金）まで

イ 実施方法

- ・対話は、上記期間の中で、個別に日程調整して随時実施します。
- ・対話は、一事業者あたり30～60分を目安に実施し、活用案を提案していただきます。
- ・対話への参加人数は、一事業者につき3名までとしてください。
- ・呉市役所本庁舎3階福祉保健課に現地集合とします。

ウ 対話に使用する資料の提出について

次に示す資料を対話の当日、持参してください。

①様式4「企画提案シート」	5部
②対話に必要な資料（任意様式）	5部
③履歴事項全部証明書	1部
④定款	1部
⑤その他書類（会社案内等）	1部

- ・対話に必要な資料として、事業内容、事業計画、資金計画等をご準備ください。
- ・後日で構いませんので、様式4「企画提案シート」は別途電子データをご提供ください。その他資料についても可能な限り、電子データをご提供ください。
- ・提出された資料は返却いたしません。
- ・提出資料の著作権は各事業者に帰属します。

(5) 調査結果概要の公表

- ・調査結果は、両施設の活用を検討する目的以外には一切使用しません。
- ・調査結果について、その概要を令和6年4月上旬以降に呉市ホームページで公表します。
- ・公表は参加事業者のノウハウ等の保護を考慮し、事前に内容を個別に確認します。名称等、参加事業者が特定できる情報については公表しません。

7 その他留意事項

- ・調査結果に基づく公募が実施される場合でも、当該調査への参加実績が公募における直接の優位性を保証するものではありません。
- ・調査参加に要する全ての費用（資料作成費、交通費等）は参加事業者の負担とします。

8 お問い合わせ先

本調査について、不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

呉市福祉保健部福祉保健課

〒737-8501 呉市中央四丁目1番6号

担当：鎌田、永田

電話：0823-25-3524

Eメール：hukuho@city.kure.lg.jp

呉市総合ケアセンターさざなみの概要

- 1 開設年月日 平成12年4月1日
- 2 所在地 呉市音戸町高須3丁目7番15号
- 3 設置目的 高齢者の自立を支援し、もって市民の保健医療の向上及び福祉の増進を図るため
- 4 定員 入所70人，通所40人
- 5 主要施設 居室（24室），サービスステーション，食堂，談話室，レクレーションルーム，浴室，診察室，相談室，機能訓練室，通所者デイルーム，調理室等
- 6 指定管理業務 介護保健施設サービス，通所リハビリテーション，短期入所療養介護，介護予防通所リハビリテーション，介護予防短期入所療養介護，居宅介護支援事業等
- 7 指定管理状況（収支状況）

(千円)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入(a)	320,007	323,030	314,209	350,293	363,733
指定管理料	0	0	0	0	0
利用料金収入	318,530	321,753	305,478	300,591	292,546
その他収入	1,477	1,277	8,731	49,702	71,187
支出(b)	329,057	346,986	347,257	349,109	346,755
人件費	189,335	199,607	202,268	203,420	205,422
管理費	139,722	147,379	144,989	145,689	141,333
うち指定管理者負担金	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
収支(a)-(b)	-9,050	-23,956	-33,048	1,184	16,978

8 指定管理状況（利用者数）

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
介護老人保健施設	入所	21,082人	19,791人	19,025人	19,361人	18,516人
	短期入所	714人	1,147人	354人	350人	502人
	通所 リハビリテーション	7,278人	7,939人	7,262人	6,692人	6,949人
訪問看護	介護保険	1,293人	1,658人	1,743人	342人	
	医療保険	156人	414人	153人	41人	
訪問 リハビリテーション	介護保険	470人	183人	418人	112人	
	医療保険	35人	43人	50人	12人	
居宅介護支援	ケアプラン 作成	1,327人	1,266人	1,161人	1,293人	1,331人

呉市国民健康保険音戸診療所の概要

- 1 開設年月日 平成12年4月1日
(令和3年8月1日から全診療科目を休診)
- 2 所在地 呉市音戸町高須3丁目7番15号(呉市総合ケアセンターさざなみに併設)
- 3 設置目的 市民に必要な医療を提供し、かつ、健康教育、健康相談、健康診査その他の市民の健康の保持増進のために必要な事業を行うため
- 4 病床数 10床
- 5 主要施設 診察室、処置室、X線検査室、検査室、病室(5室)、ナースステーション、医局等
- 6 指定管理業務 診察(内科、小児科、眼科、心療内科(精神科)) 薬剤又は治療材料の支給、処置・手術その他の治療、療養指導及び各種疾病の予防等
- 7 指定管理状況(収支状況)

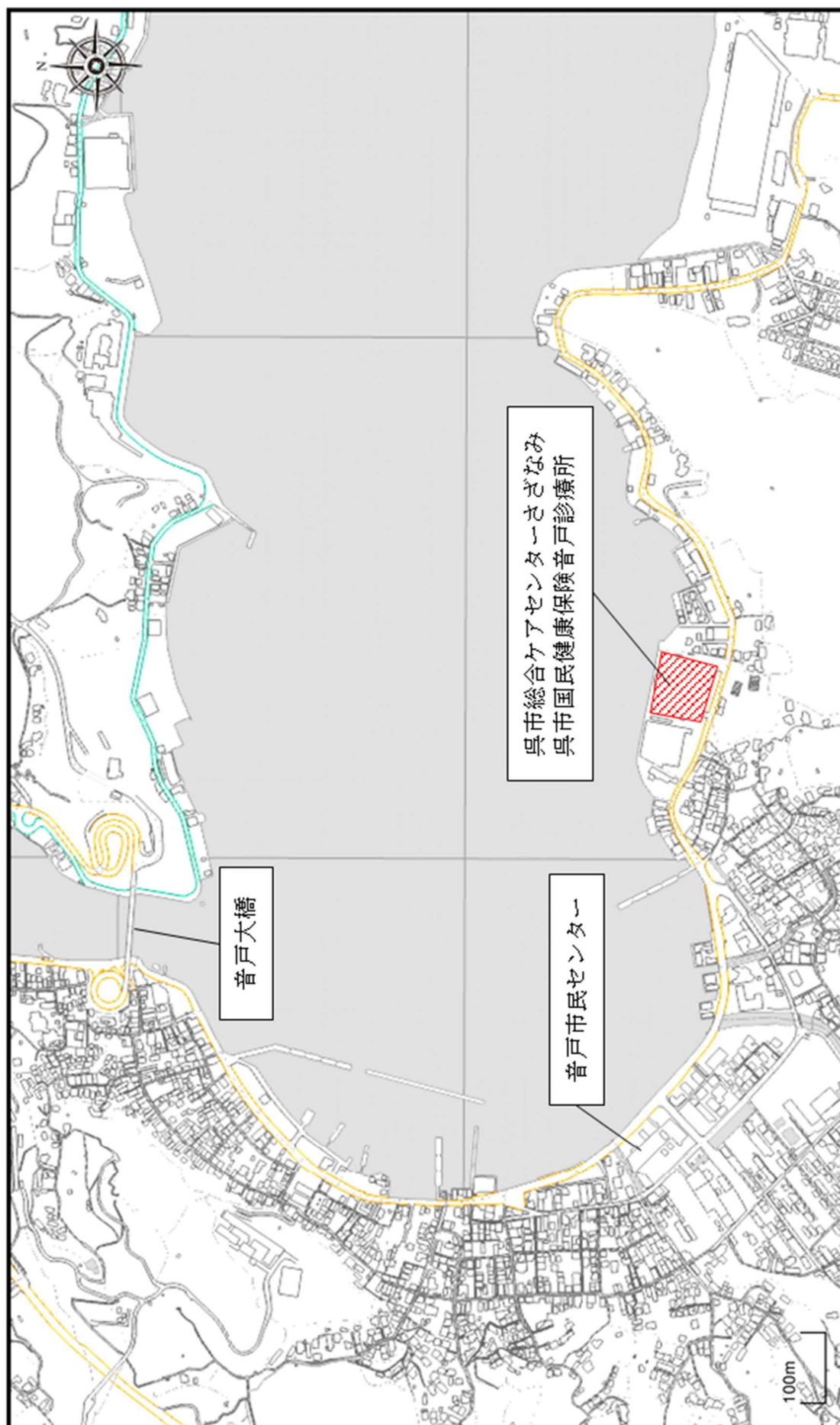
(千円)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
収入(a)	54,920	57,602	54,014	22,424	
指定管理料	0	0	0	0	休 診 中
利用料金収入	45,896	45,611	39,469	11,313	
その他収入	9,024	11,991	14,545	11,111	
支出(b)	54,920	57,602	54,014	22,424	
人件費	33,696	35,183	32,799	11,050	
管理費	21,224	22,419	21,215	11,374	
うち指定管理者負担金	2,400	2,400	2,400	800	
収支(a)-(b)	0	0	0	0	

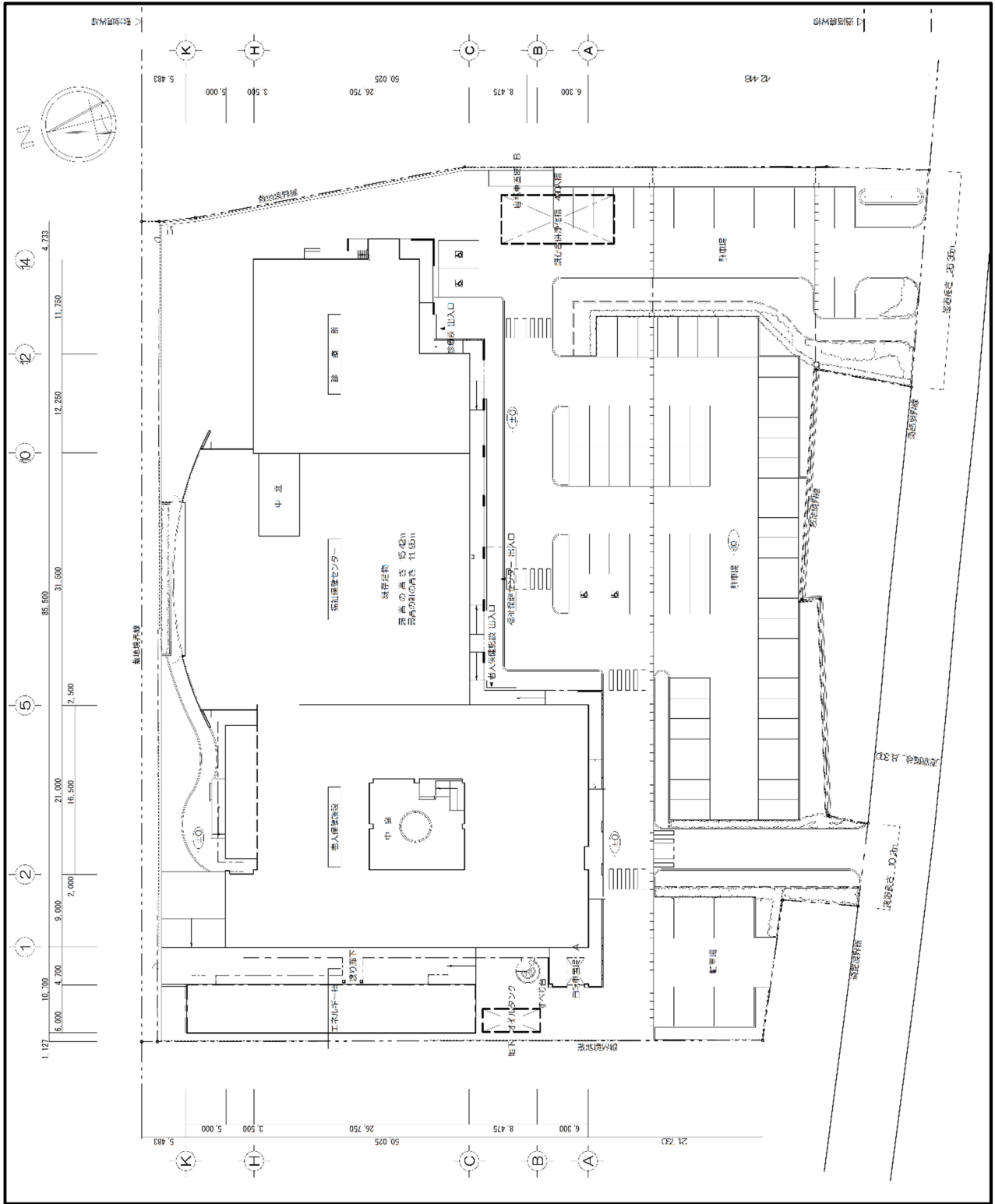
8 指定管理状況(利用者数)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
受診	内科	6,439人	5,903人	4,976人	1,387人	休 診 中
	小児科					
	眼科	1,120人	1,041人	873人	291人	
	心療内科	377人	302人	175人	0人	
健康診断 予防接種 等	特定健診	247人	270人	262人	76人	
	生活機能・肝炎	6人	12人	12人	2人	
	原爆健診	11人	17人	13人	8人	
	予防接種	384人	368人	459人	0人	
	広域予防接種	2人	1人	1人	3人	
	企業健診	123人	167人	233人	26人	
その他	330件	179件	145件	430件		

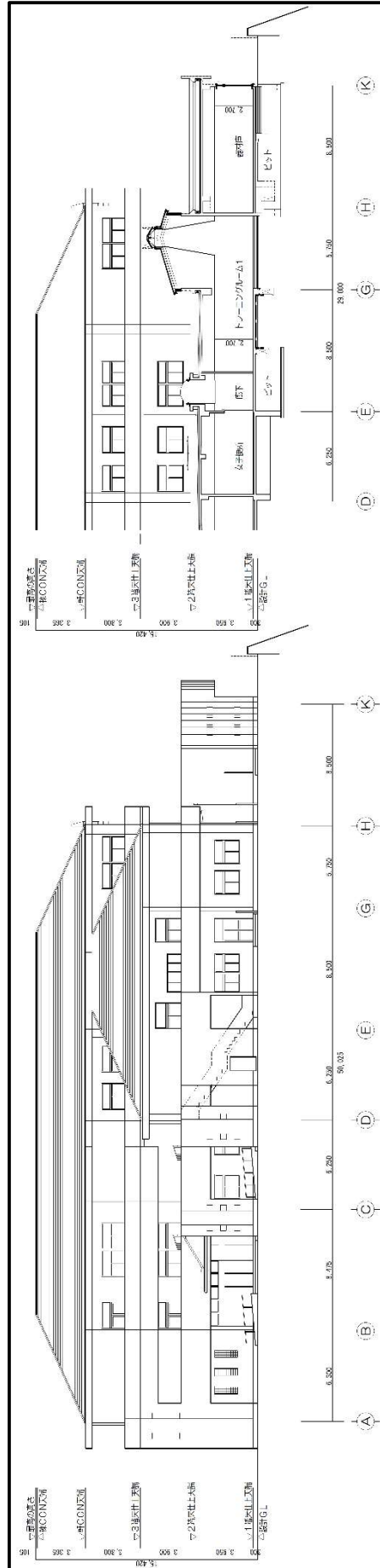
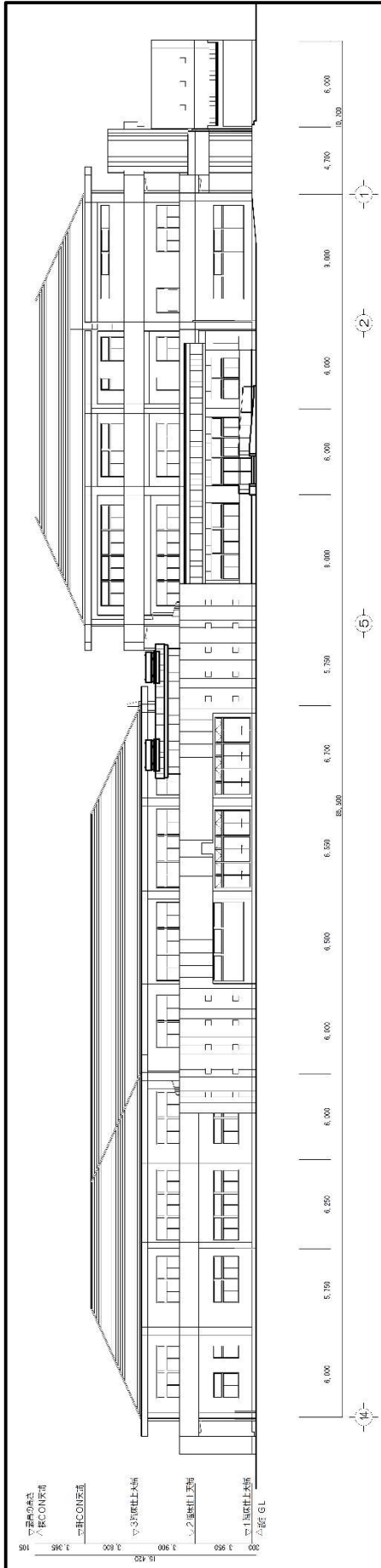
案内図



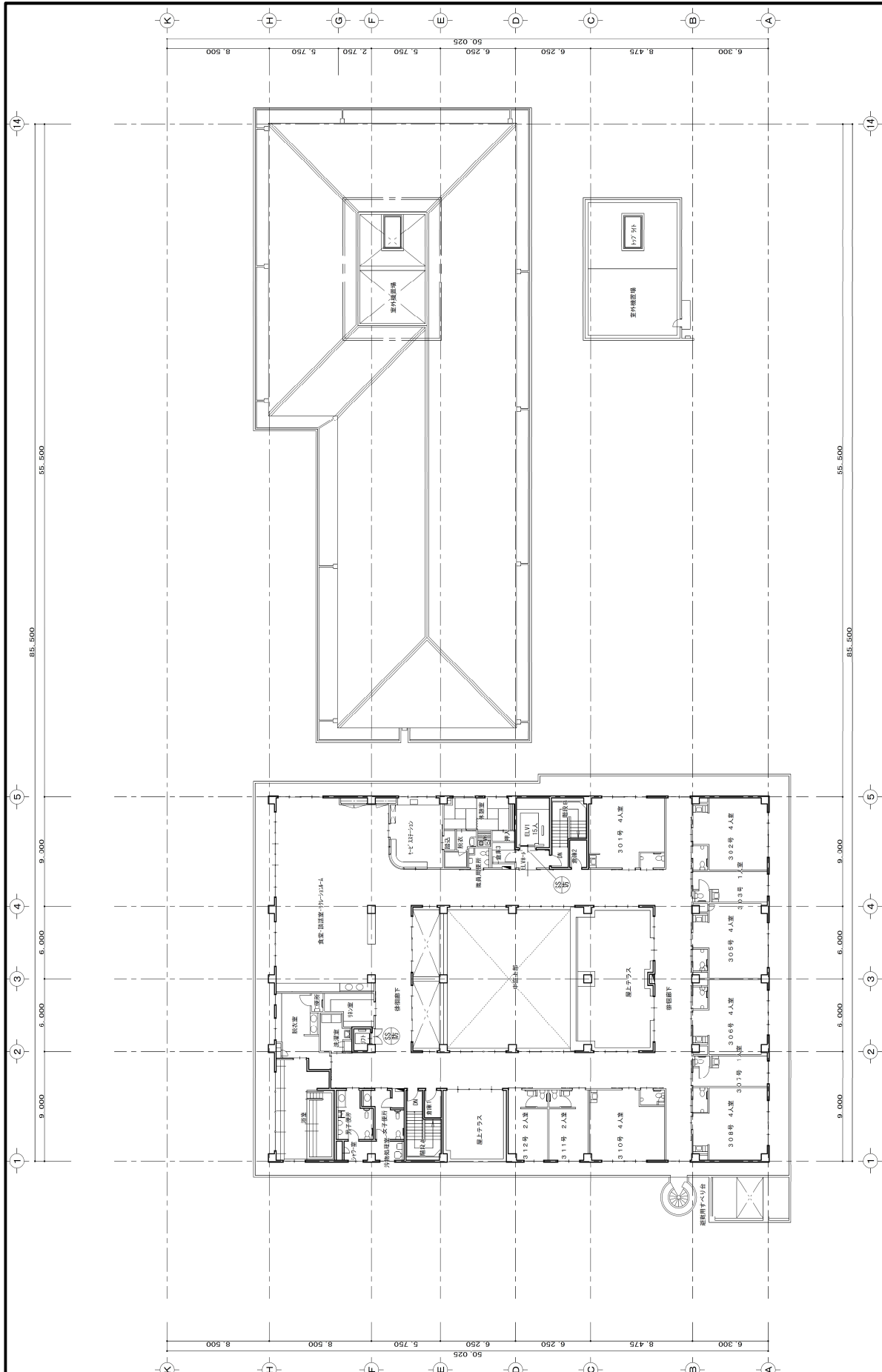
配置図



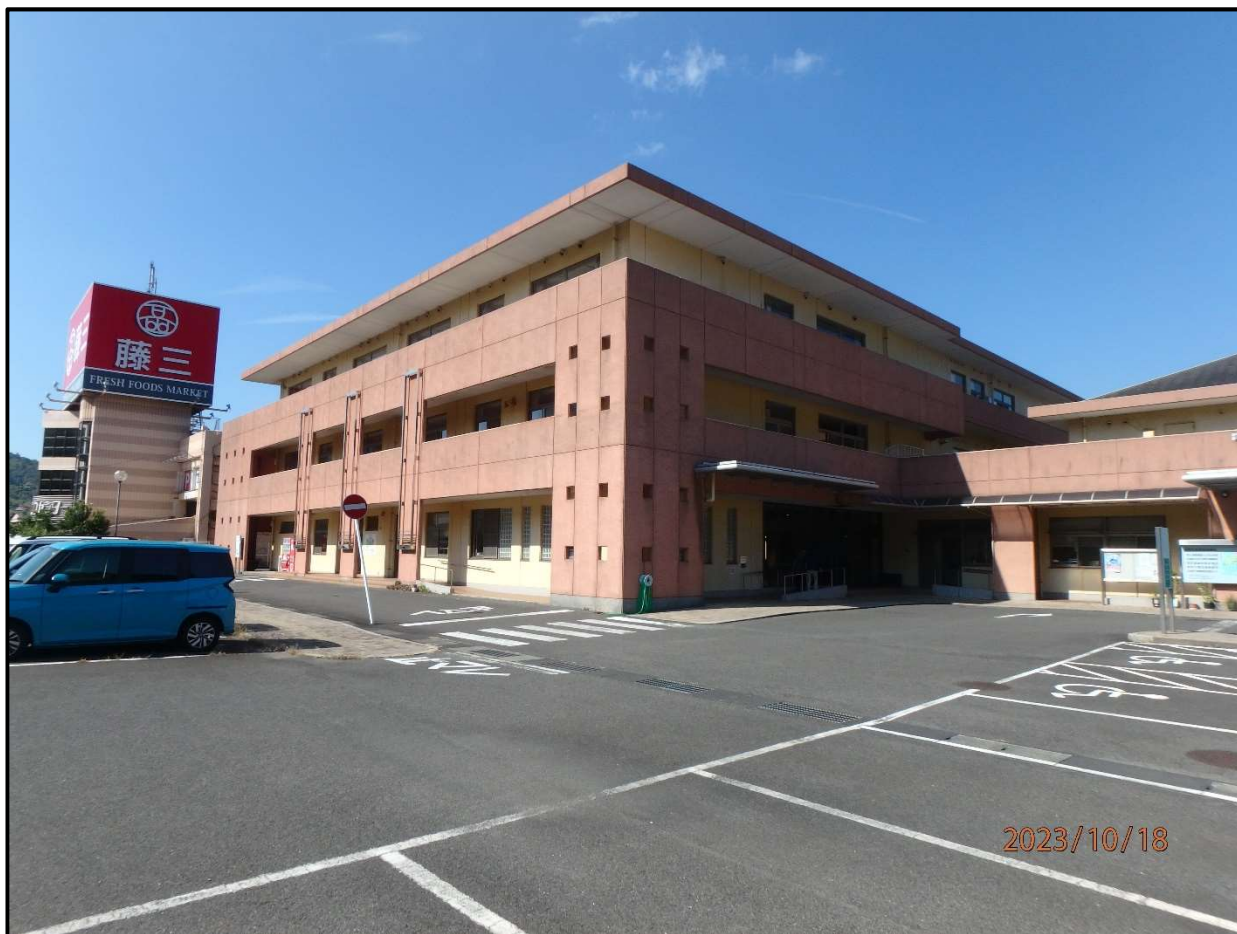
立面图



平面図 3階



現況写真



物件調書

所在地等	所在及び地番		公簿地目	公簿地積			
	呉市音戸町高須3丁目	4312番1	雑種地	1, 101㎡ / 333. 05坪			
	〃	4312番2	雑種地	2, 422㎡ / 732. 65坪			
	〃	4312番3	堤	211㎡ / 63. 82坪			
	〃	4312番12	宅地	4, 921. 02㎡ / 1, 488. 60坪			
	〃	4312番21	宅地	101. 07㎡ / 30. 57坪			
	〃	4506番6	雑種地	324㎡ / 98. 01坪			
	計(全6筆)			9, 080. 09㎡ / 2, 746. 72坪			
建物	鉄筋コンクリート造3階建 平成11年4月建築 延床面積 5, 939. 45㎡						
形状等	ほぼ整形な宅地						
接面道路の幅員	幅員約7mの国道に接面						
登記権利	所有権に関する権利(甲区): 呉市 所有権に関する権利(乙区): なし						
用途地域	都市計画区域: 音戸都市計画区域						
	区域区分	用途地域	容積率	建蔽率	防火地域	都市計画道路	その他
	—	—	400%	70%	—	—	—
※3, 000㎡以上の開発行爲について開発許可が必要							
宅地造成工事規制区域: 区域内 景観計画区域: 区域内(音戸・倉橋地域) 呉市立地適正化計画区域: 居住誘導区域(音戸地域) 土砂災害警戒区域: 区域内(一部イエロー) 津波災害警戒区域: 区域内 呉市屋外広告物条例: 合計で10㎡を超える広告物を設置する場合は許可が必要							
供給施設等の引込みの可否	上水道	可(引込管有) ※分担金不要: 使用前に上下水道局と協議必要					
	下水道	不可					
	電気	可					
	都市ガス	不可					
近接交通機関及び公益施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄バス停…御所の浦バス停(約100m) ・最寄駅………JR呉駅(約10.0km) ・小学校………呉市立音戸小学校(約1.0km) ・中学校………呉市立音戸中学校(約1.4km) ・官公署………呉市役所音戸市民センター(約0.8km) 						
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、呉市において介護老人保健施設及び診療所として利用していました。 ・本物件は、呉市が用途制限(介護老人保健施設)を設定して処分するものです。 ・本物件の4312番3には堤(構造物)が定着しており、所有者の負担において維持管理をする必要があります。 ・本物件の敷地は、昭和50年頃に埋立造成された土地です。 						

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所の
今後の運営に係るサウンディング型市場調査

現地見学申込シート

日時 令和6年2月7日（水）から令和6年2月9日（金）まで 随時実施
場所 呉市総合ケアセンターさざなみ

1	法人名			
	所在地			
	グループの場合 の構成法人名			
	担当者	氏名		
		所属法人名・部署		
E-mail				
電話番号				
2	出席予定者 氏名	所属法人名・部署・役職		

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所の
今後の運営に係るサウンディング型市場調査

質問シート

法人名		
担当者	氏名	
	所属法人名 部署	
	E-mail	
	電話番号	

■サウンディング型市場調査に関する質問

--

■呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所に関する質問

--

■関係法令等に関する質問

--

■その他

--

※記入欄が不足する場合、適宜行を追加してください。

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所の
今後の運営に係るサウンディング型市場調査

参加申込シート

1	法人名			
	所在地			
	グループの場合 の構成法人名			
	対話の担当者	氏名		
		所属法人名・部署		
E-mail				
電話番号				
2	対話の希望日を記入し，希望時間帯にチェックしてください。 (希望する順に3日分を記入してください。)			
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10時から <input type="checkbox"/> いずれも可能	<input type="checkbox"/> 13時から	<input type="checkbox"/> 15時から
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10時から <input type="checkbox"/> いずれも可能	<input type="checkbox"/> 13時から	<input type="checkbox"/> 15時から
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10時から <input type="checkbox"/> いずれも可能	<input type="checkbox"/> 13時から	<input type="checkbox"/> 15時から
3	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

※対話の実施期間は，令和6年3月13日（水）から令和6年3月15日（金）までの間で，各日10時，13時，及び15時から一事業者あたり30～60分を目安に実施します。参加希望日を実施期間内で3日分記入してください。

※参加申込シート受領後，調整の上，実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。

（都合により希望に添えない場合もありますので，あらかじめ御了承ください。）

※対話への出席者は，一事業者につき3名以内としてください。

呉市総合ケアセンターさざなみ及び呉市国民健康保険音戸診療所の
今後の運営に係るサウンディング型市場調査

企画提案シート

法人名		
所在地		
グループの場合 の構成法人名		
対話の担当者	氏名	
	所属法人名・部署	
	E-mail	
	電話番号	

1 両施設の所有形態に関する事 ※いずれかひとつに☑をお願いします。	
<input type="checkbox"/> 譲渡 <input type="checkbox"/> 貸付 <input type="checkbox"/> 指定管理 <input type="checkbox"/> その他（具体的内容 _____）	
2 両施設の活用方法に関する事 ※いずれかひとつに☑をお願いします。	
<input type="checkbox"/> 介護老人保健施設，診療所及び地域交流スペースを一体的に運営 <input type="checkbox"/> 介護老人保健施設及び診療所を一体的に運営 <input type="checkbox"/> 介護老人保健施設のみ運営 <input type="checkbox"/> その他（具体的内容 _____）	
3 資金計画に関する事 ※負担額や事業費の見込等を可能な範囲で記載してください。	
4 地域への貢献に関する事	
5 その他	

※記入欄が不足する場合、適宜行を追加してください。また、必要に応じて任意の資料（図面等）を追加してください。

※複数のご提案をいただく場合、提案ごとにシートを作成してください。