

市立デイサービスセンターの民間移管に向けた サウンディング型市場調査の結果概要を公表します

市立デイサービスセンターは令和3年4月に策定した「相模原市行財政構造改革プラン」において、見直しの方向性として「民間へ移管又は廃止」としました。

民間へ移管することを検討するにあたり、その可能性や運営方法等について、民間事業者の皆様からご意見を伺うサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果の概要を公表します。

1 実施経過

内容	実施時期
対話実施の公表	令和4年8月1日（月）
事前説明会・ 現地見学会の開催	・相模原市立清新デイサービスセンター 令和4年9月2日（金） 【参加団体：なし】 ・相模原市立星が丘デイサービスセンター 令和4年9月5日（月） 【参加団体：2団体】 ・相模原市立古淵デイサービスセンター 令和4年9月9日（金） 【参加団体：2団体】
対話参加の申込み	令和4年9月2日（金）から22日（木）まで
対話の実施	令和4年10月5日（水）、7日（金）、12日（水） 【参加団体：11団体】

2 調査内容

対象	・相模原市立清新デイサービスセンター ・相模原市立星が丘デイサービスセンター ・相模原市立古淵デイサービスセンター
主な対話内容	(1) デイサービスセンターの民間移管の可能性について (2) デイサービスセンターの民間移管の条件等について
対象者	事業主体となる可能性がある法人

3 結果概要

別紙のとおり

4 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、「民間へ移管又は廃止」の決定をします。

(別紙)

市立デイサービスセンターの民間移管に向けたサウンディング型市場調査の対話結果

主な対話項目	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社	I社	J社	K社
(1) 民間移管の可能性について											
ア 当該地域におけるデイサービスセンターの必要性の有無	○新規開設には費用がかかるため、有効活用すべき ○アクティビティをしっかりしている施設は地域に必要	○現状の設備やこれまでの実績を考えると廃止するの はもったいない	○市立である必要性はない ○仮に廃止しても利用者は 他の施設で受け入れは可能	○認知症、入浴のニーズに 特化することが考えられる	-	○デイサービスセンターで はなく、別事業でスケルト ン渡しでも十分に可能性あ り	○マーケット状況は把握で きていないが必要性はある と考えている	-	-	○地域に需要、ニーズはあ ると考えている ○入浴ができるある程度 の大きさの施設は必要	○入浴設備、機械浴がある 単独のデイサービスセン ターは少ない ○民間移管をすれば応募す る事業者は絶対にいる
イ 民間移管への意向	○建物貸付料が安いと良い	○店舗展開の可能性あり	○興味はあるが今の状況で は民間運営は難しい	○今後の介護保険制度の改 正内容による ○建物貸付料がポイント	○店舗展開を検討するが建 物貸付料とのバランスが課 題	○定員数と施設内の設備の 検討が必要	○様々な条件が合致すれば 前向きに検討	○建物貸付料が安く、施設 の設備、サービス内容を自 由に設定できることが条件	○ゼロから作ることを考え たらとても良いと思う ○建物貸付料が安いこと、 設備について自由に変えて 良いことが条件	○継続する価値あり	○民間移管には賛成
(2) 民間移管への条件等（ハード面）について											
ア 建物貸付料	○想定金額はかなり重い	○建物の広さから考えると 妥当であるが、定員数から 考えると高い	○高い設定ではないが、営 業時間を長くし、営業日 を増やさないといけない	○スペース活用の判断を自 由にしていれば可能性あ り	○施設・設備等の維持管 理、改修を考えると半額が 限度	○通常規模のデイサービ スとしての運営では厳しい金 額 ○稼働率が良くないと相当 負担が重い	○現在の取支を考えると月 50万前後が妥当	○高い	○とても高い	○売上の何%という考え もある。提示額が高額だと 利用状況によっては支払 が厳しい年もある ○改修、修繕を負担する ことを考えると定額なら建 物貸付料は月10～20万程 度を希望	○施設・設備等の維持管 理、改修を事業者側が負 担するとして場合、月15～ 20万程度が適当
イ 施設・設備等の 維持管理、改修	○ボイラー等の設備は入れ 替えを検討 ○建物貸付料が減額され れば、維持管理、改修の全 額負担は可能	○自己負担で改修可能	○スリム化してコスト削減 が必要 ○ボイラー設備は2.5名定 員では不要 ○ハードのコスト面が問題	○現状の設備が壊れた時に 修繕が必須なのかどうか の条件による ○給水給湯配管が不安	○集合住宅の1階なので、 給排水の問題、壁の厚さ など作り込みには向かない ○電気や配管などが気にな る。店子側が壁の中の見 えない部分は持ちづらい。負 担するとして場合、想定 の建物貸付料では高い ○機械浴は交換が必要	○お風呂等の設備を個浴へ 変更 ○機能訓練の機械を導入	○デイサービスのみの施設 としては重装備な作りで、 今後この定員数で稼働、維 持していくには心配 ○基本的には躯体設備は貸 主、内装、維持点検、定期 点検などは借主側の負担と なることが多い。適正な建 物貸付料を支払うのであれば 貸主負担という感覚が強い	○すべての設備を入れ替え たい ○歩行訓練のための手すり 設置 ○トイレは自宅での利用を 考えて個室のみにした方が 良い ○LED電球に変えて施設 内を明るくしたい	○お風呂の24時間循環は 不要 ○トイレは個室のみにし、 手洗い場を設置 ○日常的に点検が必要なボ イラー設備等は少なくした 方が良い	○ボイラー設備一つをと っても通常規模の数倍はあ り、維持管理費が高い ○機械室が地下にある為、 設備を入れ替える場合、搬 入搬出、組立を考えると通 常よりもかなり費用が高 くなる ○床暖房は必要と考 えるが、設備更新が必要 ○事業者側が改修を担 当した方がいい。市側が担 当するには予算を組んで いないと改修まで期間が かかると運営に支障が出 ることがある。市の制度 上難しいのではないかと	○設備の交換は投資が大 きくなるので、メンテナ ンスをして使い続けた 方が良い ○機械浴は交換が必要
ウ 貸付期間	○20年	○20年	○20年	○現状有姿で何が起 こるかわからない中 では判断が難しい ○スケルトン渡しであ れば5、10年契約で その後は2年契約	○5年	-	○この先の状況がわ からないので、3～5 年程度が良い	-	○10年又は20年	○更新の判断ができる のであれば5年。金額 等条件が変わらな ければ継続が 出来る方が 良い	○5年
(3) 民間移管への条件等（ソフト面）について											
ア 定員数	○現在と同様のサー ビスを実施	○30名程度	○30～40名程度	○建物貸付料から考 える、通常規模の デイサービスだと 月750人の利用 者数が必要であ る。これには スペースの変更 が必要	○建物貸付料を考 えると定員数を 増やしたいが、 設備投資も必 要になるので、 建物貸付料を 下げていただき たい	○30名程度	○現在の定員数では もったいない。大 規模にならない 30～35名程度 ○地域交流スペース を機能訓練室と して活用すれば 定員数の確保が できる	○30～40名程度	-	-	○定員数は増やせる が、トイレ数、脱 衣所の面積など を考えると厳 しい。厨房の 拡大も必要
イ 要介護3～5の 中重度者の受け 入れ	○機械浴などの設 備も揃っている ので、受け入れ たい	○リハビリに比 重をかけた い	-	○定員の40%程 度は受け入れ たい	○ご家族のこ とを考えると 必然的に対象	○機能訓練型に していきたい	○受け入れるべき	○要介護3～5 の方も歩い てもらおう ことが施設 の方針	-	○市立だから ではなく、 受け入れる べき	-
(4) 地域活性化に関すること											
ア 地域との交流、 イベントの開催 など	-	-	○定休日に施設 を活用する など、地域に 根差した取 組	○地域包括との 連携、利用 者との交流	○地域の方向 けのお祭り、 健康教室や 理学療法士 による介護 予防事業	-	○ボランティア や家族との お祭り、イ ベント、地 域の子供と の交流	-	-	-	-
イ 市民の雇用、 障害者雇用	-	○希望があれば 現従業員の 継続雇用は 可能	○調理や配膳 など必要な 作業で地域 の方を雇用	○市民の雇用 は継続	-	-	○通勤時間が 短い方に 勤務して いただくこ とはメリッ ト	-	-	-	-

市立デイサービスセンターの民間移管に向けたサウンディング型市場調査の対話結果

主な対話項目	A社	B社	C社	D社	E社	F社	G社	H社	I社	J社	K社
(5) サービス向上、施設の活性化や有効活用に関すること											
ア サービス向上に向けた取組	-	-	-	-	-	○機能訓練の機械を導入	○機能訓練やAIを使った機能測定を本人、家族にフィードバックしていくこと、また一人ひとりに目標設定をした中でのケアに取り組みたい ○ICTを活用した機能訓練を進めたい	-	○LED電球に変更	-	-
イ 施設の活性化、有効活用	○介護、福祉、医療、生活支援の複合拠点としての活用 ○高齢者の就労の場提供 ○送迎車両の有効活用 ○産学官の連携 ○学童保育、子ども食堂、夜間塾の併設	○地域交流スペース等を利用者のスペースとして拡充 ○家事代行サービス等の営業所を併設	-	○デイサービス中心でない営業は難しいが、間取りの変更などの条件が揃えば発想は広がる ○子ども食堂や地域への開放 ○制度上許されれば、お泊りデイ	○デイサービスのみを考えている	-	○庭を活用した花の手入れなどを利用者と実施	○利用されていない地域交流スペース等を活用	○事務室を移転し、事務室に機能訓練機器を設置 ○入口前のスペースで歩行訓練を実施 ○畳の静養室をベッドスペースへ改修し、現在のベッドスペースを有効活用	○デイサービスを中心とした上で、地域交流スペース等を学童保育や子ども関係の施設として利用することは可能	-
(6) その他											
ア 懸念されている事項や配慮を要する事項等	-	○施設の看板設置の可否	-	○ハード面の条件	○現状回復で退去する時に費用がかかるため、状態によるが、スケルトン渡しより居抜きの方が使いやすい ○負担区分の細かい設定、退去時の条件など調整は必要 ○あらかじめ事業者側に修繕費がかかるリスクがあることを条件として提示した方がよい ○改修が必要になった時に運営を停止する可能性がある。その時に資金面で苦慮しないような建物賃付料の設定が必要	○民間移管することによる事業所の指定申請期間などに注意が必要 ○改修のために一度閉鎖するとした場合、新規利用者受入には時間がかかり、リスクが大きくなる。改修工事期間中、利用者数が安定するまでの期間の建物賃付料支払に配慮が必要	○建物賃付料と修繕区分が問題である ○年数は経っているがよく管理されていて、使いやすい施設で非常に良いと感じた	-	○市営住宅用の空き駐車場を借用	○民間移管、廃止の決定時期は早くした方がよい。引継ぎには時間を要する。移管先の決定も早めにしてほしい。職員の対応には時間がかかる	○民間移管をした後も地域とのつながり、利用者のことをしっかりと考えるべき ○民間移管をした後、利益を追求するだけで良いのか、利用者を考えた安全安心の運営ができるのかが問題