

小山市ふれあい健康センターに関するサウンディング型市場調査 実施要領

1. 調査目的

小山市ふれあい健康センター（以下、「本施設」という）は平成11（1999）年度に開設した、老人福祉法に定める老人福祉センターである。本施設は高齢者に関する各種の相談に応ずるとともに、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に提供してきた。

一方で、年間約5,000万円の指定管理料及び、オープンから約24年が経過し建物及び各設備の経年劣化が進んでいることにより多額の修繕費が発生しており、また今後も大幅な利用者数の増加は見込めないといった現状があることから、本施設のあり方が課題となっている。

これらの課題に対応するため、本市では現指定管理者の指定管理期間が終了する令和7年度末以降、本施設をより多目的に、より多世代が使用できる魅力ある施設としてリニューアルする可能性を検討しているところである。

本サウンディング型市場調査は、上記を念頭に本施設の市場性の有無などの条件整理を行うとともに、民間事業者の経験・ノウハウに基づく本施設の利用促進策の提案などを幅広く調査し、今後の利活用の方向性の検討に資することを目的に実施するものである。

2. 対象用地・施設概要

(1) 対象用地の概要

地名地番	小山市大字外城546番地
敷地面積	11,898.87 m ²
登記地目	宅地
用途地域	無指定（市街化調整区域）
建ぺい率／容積率	60% / 200%
防火指定	なし（法22条・23条区域内）
高さ制限	なし
斜線制限	道路：あり、 隣地：あり、 北側：なし
日影規制	5.0h - 3.0h / 4.0m
地区計画等	なし
その他	小山市洪水ハザードマップの家屋倒壊等氾濫想定区域内である。 →浸水深：0.5～3.0m

(2) 対象施設の概要

施設名称	小山市ふれあい健康センター					
施設概要	<p>【老人福祉センター】延床：1,461.91 m² 男女別大浴場、大広間、談話室、教養娯楽室、実習室、厨房、団体室兼夜間解放室、他</p> <p>【デイサービスセンター・アカシヤ】延床：368.14 m² 食堂兼日常動作訓練室、浴室、事務室、他</p>					
所在地	小山市大字外城546番地					
設置目的	市民、特に高齢者に対して各種サービスを提供し、福祉の向上を図る。					
設置条例	小山市ふれあい健康センター条例					
敷地面積	11,898.87 m ²	大分類	保健・福祉施設			
延床面積	1,968.18 m ²	中分類	レクリエーション施設			
所有面積	11,898.87 m ²	複合施設区分	単独			
土地保有	市所有	担当課	保健福祉部 高齢生きがい課			
位置づけ	市民利用施設		該当する			
	利用圏域		市域全域			
	防災上の位置づけ		位置づけなし			
バリアフリー	車いす用エレベーター	身障者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック
	対応済み	対応済み	対応済み	対応済み	対応済み	対応済み
建築年月日	平成11（1999）年2月1日					
築年数	23年					
施設構造	RC造2階建て					
耐震基準	新耐震基準					
運営形態	運営手法	指定管理者制度				
	指定管理者	社会福祉法人 洗心会				
	指定管理期間	令和3年4月1日～令和8年3月31日				
収支実績 (小山市)	収支	令和2年度	令和3年度	令和4年度		
	収入	0 円	0 円	0 円		
	支出	68,921,700 円	58,222,672 円	65,262,000 円		
	差額	▲68,921,700 円	▲58,222,672 円	▲65,262,000 円		
収支実績 (指定管理者)	収支	令和2年度	令和3年度	令和4年度		
	収入	60,535,746 円	61,048,611 円	60,390,917 円		
	支出	50,787,957 円	57,863,024 円	61,444,906 円		
	差額	9,747,789 円	3,185,587 円	▲1,053,989 円		

年間利用者数※	令和2年度		令和3年度		令和4年度	
	合計	4,999 人	15,291 人	27,799 人		
主な修繕履歴等	令和2年度	件名		金額		
		受水槽給水ポンプユニット取替工事		2,310,000 円		
		真空温水ヒーター取替工事 前払金		2,500,000 円		
		真空温水ヒーター取替工事		3,825,000 円		
		小浴槽濾過装置修繕		660,000 円		
		外構照明改修及び 外構照明西側回路修繕工事		589,600 円		
		食器洗浄機購入		715,000 円		
		脱衣室床改修工事		737,000 円		
		水路転落防止柵設置工事		308,000 円		
		男子更衣室窓改修工事		319,000 円		
		合計		11,963,600 円		
		令和3年度	新型コロナウイルス感染症に起因する減収等への補填 (R3.8.1~10.14)		1,156,032 円	
	配管修理		106,700 円			
	合計		1,262,732 円			
	令和4年度	排水ポンプ取替他工事		1,243,000 円		
		補給水ユニット改修工事		1,086,800 円		
		給湯二次ポンプ改修工事		1,089,000 円		
		給湯用密閉式膨張タンク改修工事		1,163,800 円		
		高圧真空遮断器交換工事		1,254,000 円		
		発電機蓄電池交換工事		1,100,000 円		
		エレベーター修繕		264,000 円		
避難用滑り台塗装改修工事		187,000 円				
駐車場区画線設置工事		236,000 円				
オイルポンプ改修工事		671,000 円				
合計		8,294,600 円				
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建設時の資金は市債を発行している。(市債は償還済) ・小山市公共施設等マネジメント計画、小山市公共建築物長寿命化計画の長寿命化の対象施設である。 ・デイサービスセンター・アカシヤは介護保険や利用料収入から事業を実施しており、市からの指定管理料の支払いはない。 					

※ 令和2年3月～9月、令和3年1月～2月、8月～10月は新型コロナウイルス感染拡大防止のため臨時休館している。

3. サウンディング内容

(1) サウンディングの対象

本施設の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、以下のいずれかに該当する場合を除く。

- (ア) 小山市建設工事請負業者指名停止基準による指名停止処分を受けている。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当している。
- (ウ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づく再生手続開始の申立又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 24 条第 1 項に基づく再生手続開始の申立ての手続きをしている業者である。
- (エ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 項に掲げる暴力団、又は参加事業者の役員が、同条第 6 号に掲げる暴力団員である事業者及びそれらの利益となる活動を行なう事業者である。

(2) サウンディングの項目

- (ア) 本施設を活用した事業に関する提案（リニューアル、用途変更等※）
- (イ) (ア)の事業において導入可能性のある官民連携（PPP/PFI）手法や事業期間に関する提案
- (ウ) 他の事業や施設との連携についての提案
- (エ) (ア)～(ウ)の提案において障壁となる事項（対象用地・施設の課題等）
- (オ) 行政に求める支援や配慮してほしい事項
- (カ) その他自由提案、意見等

※ 老人福祉センター / デイサービスセンターから、より多目的かつ多世代が使用できる施設へのリニューアルや用途変更も含め、提案内容は自由とする。

4. サウンディング手続きに係るスケジュール

内容	日程
(1) 実施要領等の公表	令和 6 年 1 月 9 日（火）
(2) 現地見学会の参加申込受付	令和 6 年 1 月 9 日（火）～ 1 月 31 日（水）
(3) 現地見学会の開催※	令和 6 年 2 月 5 日（月）
(4) サウンディングの参加申込受付 提案書（対話資料）の提出	令和 6 年 2 月 6 日（火）～ 2 月 29 日（木）
(5) サウンディングの実施	令和 6 年 3 月 4 日（月）～ 3 月 8 日（金）
(6) 実施結果概要の公表	令和 6 年 3 月 22 日（金）予定

※ 現地見学会に参加しない場合であっても、サウンディングに参加できるものとする。

(1) 実施方針の公表

(ア) 公表日

令和6年1月9日(火)

(イ) 公表場所

市ホームページに公表する。(市ホームページ：<http://www.city.oyama.tochigi.jp/>)

(2) 現地見学会の参加申込受付

(ア) 申込期間

令和6年1月9日(火)～1月31日(水)まで

※ 1月31日(水) 17時時点で到達が確認できたものまでとする。

(イ) 提出方法

現地見学会参加申込書(様式1)に記入の上、担当者宛て電子メールにて送信すること。

(3) 現地見学会の開催

(ア) 開催日時

令和6年2月5日(月) 10時～

(イ) 内容

市職員および指定管理者の先導で、ふれあい健康センター(老人福祉センター、デイサービスセンター・アカシヤ)を見学する。

(ウ) 注意事項

現地見学会参加申込書(様式1)に記載された注意事項をよく読んで参加のこと。現地見学会参加の有無にかかわらず、本サウンディングに参加を予定している事業者が、現地見学会以外に個別にふれあい健康センターに問合せ、訪問等することは禁止する。(個人的な利用を妨げるものではない。)

(4) サウンディングの参加申込受付・提案書(対話資料)の提出

(ア) 申込期間

令和6年2月6日(火)～2月29日(木)まで

※ 2月29日(木) 17時時点で到達が確認できたものまでとする。

(イ) 提出方法

サウンディング参加申込書(様式2)および事前調査票(様式2別紙)に記入の上、担当者宛て電子メールにて送信すること。また、併せてサウンディング項目に対しての意見・考え等を記載した提案書(対話資料)を作成の上、担当者宛て電子メールにて送信すること。なお、提案書(対話資料)の様式は任意とし、配置図や平面図の提出までは求めない。

(5) サウンディングの実施

(ア) 実施期間

令和6年3月4日（月）～3月8日（金）

(イ) 所要時間

1時間程度（対面もしくはZoomでの実施）

(ウ) 日時・会場

サウンディング参加申込受付後に法人又は法人グループの担当者宛に、実施日時及び会場を電子メールにて連絡する。なお、サウンディングは参加事業者のアイデアおよびノウハウの保護のため個別に行うものとする。

(6) 実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果について、令和6年3月22日（金）に概要の公表を予定している。なお、参加事業者の名称は公表しない。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては事前に参加事業者へ内容の確認を行うものとする。

5. サウンディングに関する留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

本サウンディングへの参加実績は、本施設の利活用が事業者公募による手法に至った場合には評価時に5%～10%程度の加点項目とする予定である。

(2) 費用負担

本サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とする。

(3) 追加サウンディングへの協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加のサウンディング（文書照会含む）やアンケート等を実施することがある。

(4) サウンディング内容の取扱い

本サウンディングにて得た内容及び情報は、事業公募時において全てを事業内容に盛り込むことを約束するものではないものとする。

(5) 追加情報の提供について

提案書（対話資料）作成時において、本サウンディングにて公表している以外の追加資料を希望する場合には、本市に支障がない範囲で提供することは可能とする。なお、公表していない資料の著作権は本市に帰属するため、本市の許可なく公表または他の目的のために使用することを禁止する。

(6) 提案書（対話資料）の帰属について

提案書（対話資料）に参加事業者が既に著作権を保有しているもの（以下、「著作物」という。）が組み込まれている場合、当該著作物の著作権は参加事業者に帰属するものとする。また、当該著作物の内容を一部使用する場合においては、本市は事前に参加事業者へ内容の確認を行うものとする。

6. 問い合わせ先

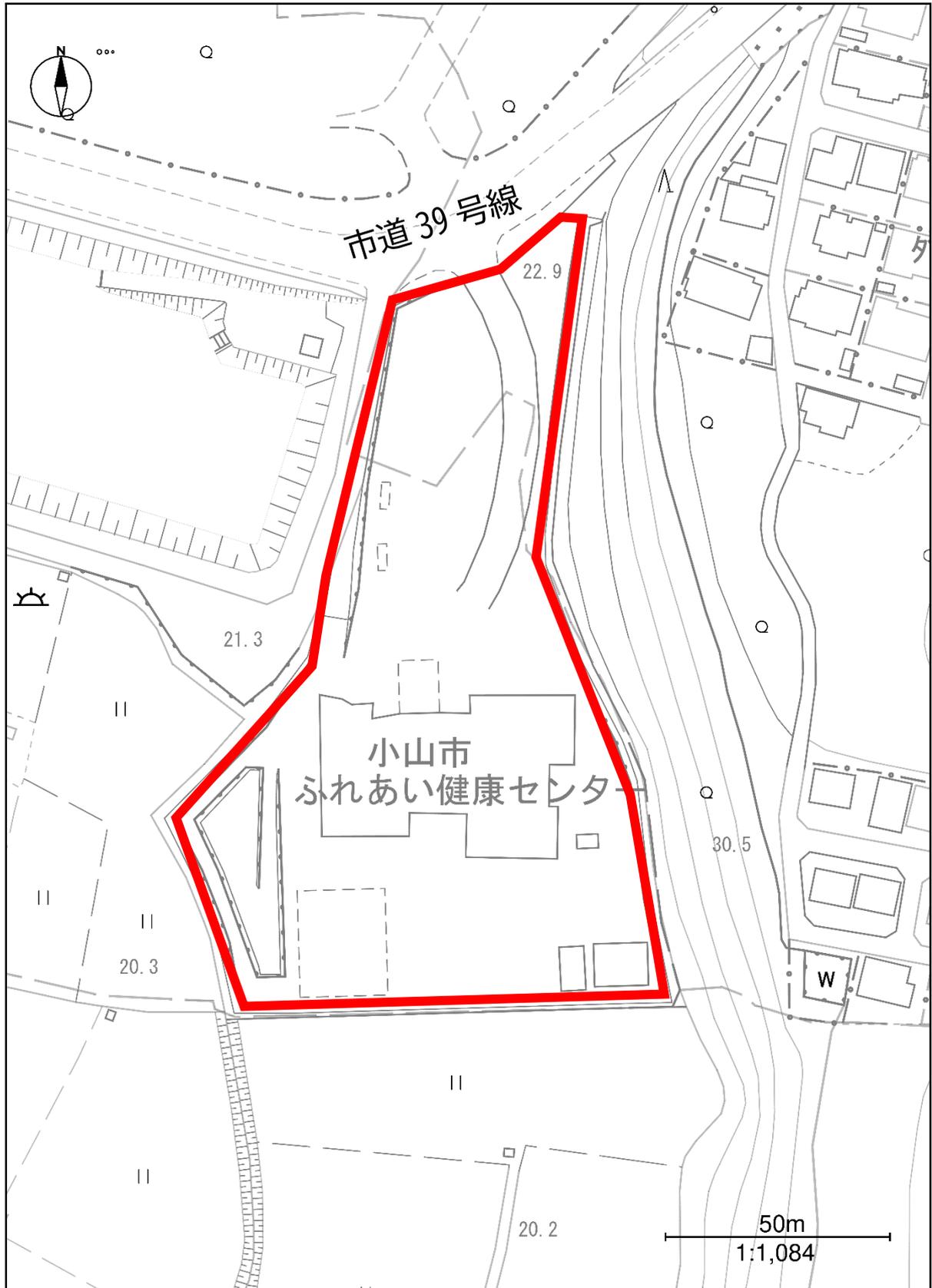
〒323-8686 栃木県小山市中央町1丁目1番1号 庁舎6階

小山市 理財部 公共施設整備課 施設整備係 担当：小山、伊藤

TEL：0285-22-9348 / FAX：0285-22-8972

E-mail：d-kokyoseibi@city.oyama.tochigi.jp

(2) 敷地図



(3) 敷地図 (航空写真)



(4) 施設現況写真 (撮影日:令和5年12月4日 一部別日撮影)

① 施設外



施設外観



ゲートボールコート①



ゲートボールコート②



ゲートボールコート③



バルコニー①



バルコニー②

② ふれあい健康センター 1階



ラウンジ①



ラウンジ②



大広間①



大広間②



大広間③



脱衣室（女）①



脱衣室 (女) ②



浴室 (女) ①



浴室 (女) ②



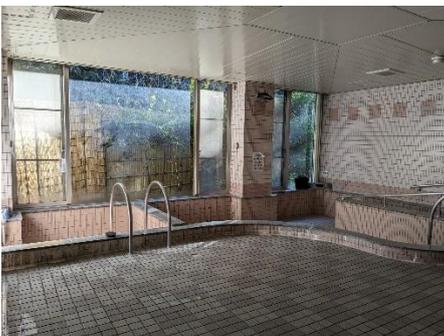
脱衣室 (男) ①



脱衣室 (男) ②



浴室 (男) ①



浴室 (男) ②



厨房

③ ふれあい健康センター 2階



教養娯楽室①



教養娯楽室②



教養娯楽室③



実習室



団体室・夜間開放室①



団体室・夜間開放室②



給湯室



和室（せきれい）



和室（思川桜）



和室（しらかし）

④ デイサービスセンター・アカシヤ



事務室



一般浴室



食堂・談話室



和室



機能回復訓練室



介護機器展示コーナー