

JR 南船橋駅南口市有地 E 街区の一部に関する  
サウンディング型市場調査実施要領

令和3年10月4日

## 1. 事業の目的

船橋市では、在宅における重度要介護者の入所待機の減少を図り、施設入所の必要性が高い高齢者が入所できるように特別養護老人ホームの整備を進めています。特別養護老人ホームは、広域型という観点から圏域ごとの整備ではなく船橋市全域を対象に整備を進めてまいりましたが、まとまった土地を確保することが難しく、地価も高いこと等により、南部圏域には1施設も整備されていない状況です。

そこで今回、JR南船橋駅南口市有地の一部を活用することにより、南部圏域に未整備である特別養護老人ホームを中核とした「地域の介護サービスの拠点」を整備することを検討しております。

「地域の介護サービスの拠点」とは、施設サービスに加え、在宅介護を支援する機能及び地域交流機能等を設けることにより、施設サービスや居宅サービスの提供はもちろん、施設入所者・介護サービス利用者だけではなく、地域住民に開かれた気軽に介護相談ができる窓口等、また地域交流の拠点を整備することを目指しています。

## 2. 調査の目的

事業者の皆様との対話を通し、特別養護老人ホームを中心とした介護サービス等の組み合わせアイデアについて、また、駅前という高いポテンシャルを持った土地で介護サービスを行う際の相応な賃料を把握することにより、今後作成予定の公募要項に活かすことを目的に実施します。

## 3. 当該用地の概要

所在地	船橋市若松2丁目1番15の一部（E街区） (資料1を参照してください。また、その他の街区については、参考資料1を参照してください)
土地面積	約4,000m <sup>2</sup>
建ぺい率／容積率	60%／200%
都市計画等による制限	第1種住居地域・第2種高度地区（高さ制限31m） (南船橋駅南口地区地区計画の区域内です。地区計画については、参考資料2を参照してください。)
現況	更地
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・南側には、児童相談所を建築する予定です。</li><li>・上記児童相談所と工事が並行して行われる可能性があります。</li><li>・JR南船橋駅南口市有地全体に係るインフラ工事が令和5年度に完了する予定です。（詳しくは資料2を参照してください）</li><li>・西側には、若松団地が建っておりますので、環境等には十分な配慮をお願いします。</li><li>・災害（水害等）に対する安全性の確保をお願いします。</li></ul>

## 4. スケジュール

実施要領の公表	令和3年10月4日（月）
質問受付期間	令和3年10月4日（月）～10月25日（月）
説明会の参加申込期間	令和3年10月11日（月）～10月29日（金）
質問への回答	令和3年11月1日（月）
説明会の開催	令和3年11月5日（金）
サウンディング参加申込期間	令和3年11月8日（月）～11月12日（金）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和3年11月26日（金）
サウンディングの実施	令和3年12月13日（月）・12月16日（木）～17日（金）
実施結果概要の公表	令和4年1月以降

## 5. サウンディングの内容

### （1）サウンディングの対象

サウンディングに参加することができる事業者は、自らが主体的に事業を実施する意向があり、介護保険事業の運営実績のある事業者またはそのグループとします。（グループ提案の場合は、代表者が介護保険事業の実績を有することとします。）

ただし、以下に該当する場合は対象外とします。

- ・当該法人及び代表者について、直近1年間の所得税又は法人税、消費税及び地方消費税、県税、市町村税等の滞納がある。
- ・船橋市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団及びそれらの利益となる活動を行う事業者。また、役員等が、同条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条例第2条第3号に規定する暴力団員等（暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者）又は同条例第7条第1項に規定する暴力団密接関係者に該当する。

### （2）サウンディングにあたっての土地の条件

契約期間等については未定ですが、長期間の賃貸借契約を想定しています。

### （3）サウンディングにあたっての施設の条件

事業提案においては、必須事業の施設整備を前提条件とします。また、余剰地および余剰床を用いて他機能・他施設を設けることを可能とします。

### 必須事業

特別養護老人ホーム	80～100床※
(内訳) 従来型	30床以上100床以下
ユニット型	30床以上50床以下
※ 従来型のみ又は従来型とユニット型の併設での整備が可能ですが。ただしユニット型については、50床までの整備となります。	
短期入所者生活介護	10床以上20床以下
居宅介護支援事業所	地域住民の介護に関する相談等にも対応すること
地域交流スペース	ある程度の規模を有すること

### 併設できるが制限があるもの

認知症対応型共同生活介護	18床（9床×2ユニット）まで
混合型特定施設入居者生活介護 (老人福祉法第29条第1項～第3項の届出が必要となる有料老人ホームを対象とする。)	30床

必須事業以外については、提案を自由とします。ただし、実際には関係法令等により設置ができない場合もあります。

### 組み合わせ例

特別養護老人ホーム（必須）	100床（従来型50床・ユニット型50床）
短期入所生活介護（必須）	20床（ユニット型20床）
居宅介護支援事業所（必須）	地域住民の介護に関する相談等にも対応すること
混合型特定施設入居者生活介護	30床
看護小規模多機能型居宅介護	各定員 登録29人 通い18人 泊まり9人
訪問介護	介護予防訪問型サービスも併せて
通所介護	介護予防通所介護も併せて

### 併設ができないもの

- ・介護老人保健施設
- ・介護医療院
- ・地域密着型介護老人福祉施設
- ・地域密着型特定施設
- ・軽費老人ホーム
- ・養護老人ホーム

#### (4) サウンディングでの対話項目

対話では、主に次の項目についてご意見、ご提案を求める。

##### ・整備する施設の内容に関する提案

⇒「地域の介護サービスの拠点」として、要支援・要介護者や訪問看護などの医療ニーズのある方等幅広い対象者を網羅できるサービスの組み合わせの提案をお願いします。また、地域住民が介護相談をできる仕組みについても併せて提案してください。先に組み合わせ例を記載しておりますが、このままの組み合わせでも、組み換えをしていただいても構いません。

また、組み合わせることによる相乗効果やメリット等の提案も併せてお願いします。

##### ・公募を行う際の提案事業者の範囲について

(例 社会福祉法人のみ・社会福祉法人と株式会社等との共同提案)

⇒特別養護老人ホームを核とした整備を考えているため、社会福祉法人がメインとなる提案を想定していますが、社会福祉法人のみでの提案、社会福祉法人と株式会社等との共同提案など参加事業者の範囲について提案してください。併せて、どのようなメリットが生まれるかについて提案をしてください。

##### ・資金計画

⇒組み合わせるサービスにおいて発生する収入・支出について、また負担可能な土地賃料について提案してください。なお、市有地を活用して福祉機能の充実を図りますが、一方で、駅前という高いポテンシャルを活かす必要があるため、本事業では駅前に相応しい一定程度の地代を設定すること、また公募時に賃料を評価項目として定めることを想定しております。

##### ・公募条件にかかる意見

⇒資料3「令和元年度実施の特別養護老人ホーム公募要項」について意見がある場合は、提案してください。

##### ・その他

⇒事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項など提案してください。

## 6. サウンディングの手続き

### (1) 質問受付期間・回答

質問される場合は、質問事項・担当者・返信先をメール本文に記載し、件名を【サウンディングに係る質問】として、電子メールにて御提出ください。

#### ① 質問受付期間

令和3年10月4日（月）～10月25日（月）17時

#### ② 申込先

9. 問い合わせ先のとおり

#### ③ 回答方法

質問及び回答内容については、市ホームページ上にて令和3年11月1日（月）に公表します。

## (2) 説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属法人名、電話番号、当日参加人数をメール本文に明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【サウンディング説明会参加申込】としてください。(グループの場合は、代表者からご連絡ください。なお、当日参加者は2名までお願いします。)

### ① 申込受付期間

令和3年10月11日(月)～10月29日(金)17時

### ② 申込先

9. 問い合わせ先のとおり

### ③ 説明会開催日時

令和3年11月5日(金)13時30分

### ④ 会場

県合同庁舎 分室会議室3

## (3) サウンディングへの参加申込

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙の参加申込書に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

### ① 申込受付期間

令和3年11月8日(月)～11月12日(金)17時

### ② 申込先

9. 問い合わせ先のとおり

## (4) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて令和3年11月26日(金)に御連絡します。日時に関しては、希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

## (5) サウンディングの実施

### ① 実施予定日時及び提案書の提出 (※( )内は、サウンディング提案書及び資金計画書の提出期限)

令和3年12月13日(月) 10時～15時 (9日(木))

12月16日(木) 10時～15時 (14日(火))

12月17日(金) 10時～15時 (15日(水))

### ② 場所及び所要時間

船橋市役所11階 113会議室

各法人1時間程度

### ③ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分とし

て計6部御持参ください。

#### (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、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。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います。

#### (7) 公募時期について

サウンディングの結果を反映した公募要領の公表については、令和4年春～夏頃を予定しております。

### 7. 留意事項

#### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

#### (2) 費用負担

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します。

#### (3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願ひいたします。

### 8. 別紙・参考資料

資料1 位置図

資料2 インフラ整備に係る工程表

資料3 令和元年度実施の特別養護老人ホーム公募要項（第7期介護保険事業計画分）

参考資料1 JR南船橋駅南口市有地土地利用計画

参考資料2 南船橋駅南口地区 地区計画

参考資料3 船橋市高齢者福祉施設整備費補助金の交付に関する要綱

### 9. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

〒273-8501 千葉県船橋市湊町2-10-25

船橋市 健康福祉局 健康・高齢部 高齢者福祉課 施設整備係

電話：047-436-2353 FAX：047-436-2350

E-mail：[koreishafukushi@city.funabashi.lg.jp](mailto:koreishafukushi@city.funabashi.lg.jp)