



	<p>○なお、令和3年8月に本市が実施したサウンディング型市場調査では、県内から1者の参加があり、「さざんか苑の周辺地域では短期的には高齢者人口が増加するものの、類似施設が多く新規利用者の獲得が難しいこと、老健事業に対する国の政策転換の不透明さ及び生産年齢人口の減少による人件費の高騰が考えられることから、高齢者施設の事業化は難しい」との意見をいただいている。</p> <p>○今回のサウンディング型市場調査では、より広く意見を聴取するため、募集範囲を広げて実施するもの。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>○築30年を経過し老朽化していることに加え、別棟化による各種設備の新規整備が必要となる施設の民間譲渡の可能性の有無</p> <p>○別棟化に伴う各種設備の整備計画</p> <p>○事業推進上の課題・問題点</p>
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<p>①.設計                      ②.建設                      3.不動産</p> <p>4.金融機関                      5.維持管理                      6.コンサルタント</p> <p>7.運営（                      ）</p> <p>⑧.その他（介護・福祉）</p>
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	<p>①.全国展開している事業者                      ②.当該エリア外の事業者</p> <p>③.地元事業者                      4.その他（                      ）</p>
<b>2. 事業概要</b>	
<b>（1）基本情報</b>	
①事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	<p>1.新設                      2.建替え                      3.改修                      4.維持管理・運営</p> <p>⑤.その他（ 施設の民間譲渡 ）</p>
②想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※具体的に事業方式（BTO、DBO等）が決まっている場合、「8 その他」に記載ください。	<p>1.サービス購入型                      2.収益型                      3.混合型</p> <p>④.公的不動産の利活用                      5.包括的民間委託</p> <p>6.指定管理者制度                      7.コンセッション</p> <p>8.その他（                      ）</p>
③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	<p>○さざんか苑施設の民間譲渡 （建物については売却、土地については定期借地権を設定した賃貸借を想定）</p>
④現状及び課題	<p>○譲渡対象施設は築30年を経過し、老朽化が進んでいる。特に空調・換気設備については更新が必要と思われる。</p>

- 現在、田野病院側の調理室により介護保健施設サービスの施設基準を満たしているが、建築物を別棟化した後は、さざんか苑側に新たな調理室の整備が必要。
- 別棟化により、玄関の車寄せや資材（食材）搬入を含めた自動車導線の整備が必要。
- 田野病院との通路あと（2F 廊下、1F 玄関）の整備が必要。
- 耐火建築物、準耐火建築物としての性能を確保する場合は、建築物の別棟化に伴い、田野病院との延焼のおそれがある部分である、敷地分割線より、1階部分で3m、2階部分で5mの範囲内にある開口部を防火戸、防火設備への改修が必要。
- 外壁、鉄部の塗替えを行う場合、既存塗材の石綿・鉛・PCBの含有調査とその対策が必要。
- 利用用途に応じた建築基準法における適合状況の検証及び、その対処が必要。
- 病院と接続している次の設備について、切り離し後の新規整備が必要。
- ①受変電設備：病院側の受変電設備から分岐しているため、引込柱の新設、高圧幹線引き直し等が想定される。
- ②自家発電設備：病院側の発電機を使用していることから切離し後の整備が想定される。
- ③電話設備：病院側の電話主装置から分岐しているため、電話幹線の引き直し等が想定される。
- ④情報通信設備：病院側から分岐しているため、情報通信（光ケーブル等）の幹線引き直し等が想定される。
- ⑤放送設備：病院側のアンプからさざんか苑に送っているため、切離し後の整備が想定される。
- ⑥給水設備：本管から建物への給水管盛替え工事が想定される。その他、受水槽を必要とする場合、新設が想定される。
- ⑦消防設備：病院側のスプリンクラーポンプ、消火水槽等を使用しているため、切離し後の新設が想定される。
- ⑧ガス設備：病院側のガスバルクタンクより分岐しているため、切離し後の新設が想定される。
- ⑨雨水排水設備：病院側の側溝等に雨水を排水している場合は、切離し後の整備が想定される。
- ⑩その他：その他共有されている設備の有無について、図面、現地機器等の確認が必要となる。
- 以上の事項により、適宜、官公庁や関係機関への申請や届出が必要。

⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	<p>○介護保健施設サービスの提供を基本とする。</p> <p>※居宅サービス及び介護予防サービスの提供については任意。</p> <p>○田野病院とさざんか苑を接続している渡り廊下の撤去工事は市 が実施予定。</p> <p>○共有している各種設備の切り離し工事は市が実施予定。</p> <p>○さざんか苑側の各種設備の新規整備は譲渡先事業者で実施する こと。</p> <p>○利用者駐車場及び職員駐車場については、原則周辺の私有地で 各自確保すること。</p>	
⑥事業スケジュール（予 定）	サウンディング型市場調査以降のスケジュールについては、調査 結果により決定。なお、譲渡時期については、建物の別棟化後に 譲渡することを想定している。	
<b>(2) 対象地</b>		
①所在地（交通情報含む）	宮崎市田野町南原1丁目6番地2 (宮崎自動車道田野ICより車で約5分)	
②敷地面積	5、738.77㎡の一部	
③土地利用上の制約	<p>○第1種住居地域・第1種中高層住居専用地域</p> <p>○建ぺい率：60%</p> <p>○容積率：200%</p>	
④所有者	<p>【土地】宮崎市</p> <p>【建物】宮崎市</p>	
⑤周辺施設等	<p>○半径500m圏内に田野小学校、田野中学校、田野総合支所が 立地。</p> <p>○田野地域にはさざんか苑を含め12の高齢者施設有り。 (詳細は添付書類「第4次宮崎市病院事業経営計画」13頁参照)</p>	
⑥対象地周辺の環境	緑豊かな山並みに囲まれた生活・産業・文化の南西の地域拠点	
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、 留意すべきこと等)	<p>○敷地北側に合併浄化槽の埋設あり。</p> <p>○敷地内に埋蔵文化財が確認されていないことを確認済み。ただ し、土木工事等に際して埋蔵文化財が発見された場合は書面 による届出が必要。</p>	
<b>(3) 対象施設</b>		
<b>(3)-1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後（予定）</b>
①施設名称	宮崎市介護老人保健施設さざんか苑	—
②施設の延床面積	1,885.13㎡	—
③建物の構成（構造、階数）	RC造り 2階建て	—
④主な施設の内容、導入機 能	<p>1階：デイルーム（和室）、機能訓練室兼レク レーションルーム、通所リハビリテ ーション食堂、会議室等</p> <p>2階：療養室4人床 12室、療養室2人床 1室</p>	—

	<p>食堂・談話室、スタッフステーション等</p> <p>※エレベータあり</p>																			
<p>⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)</p>	<p>○指定管理者による運営。</p> <p>○定員 入所 50床 通所 20名</p> <p>○収支実績 【令和元年度決算値】※税込額を記入</p> <p>&lt;収入&gt;</p> <table> <tr> <td>施設介護収益</td> <td>173,388,665 円</td> </tr> <tr> <td>通所リハビリテーション収益</td> <td>25,570,467 円</td> </tr> <tr> <td>短期入所介護収益</td> <td>8,846,044 円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>207,805,176 円</td> </tr> </table> <p>&lt;支出&gt;</p> <table> <tr> <td>人件費</td> <td>218,326,000 円</td> </tr> <tr> <td>物件費</td> <td>58,720,220 円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>10,239,477 円</td> </tr> <tr> <td>資産減耗費</td> <td>400,802 円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>287,686,499 円</td> </tr> </table> <p>差引 <math>\Delta</math>79,881,323 円</p>	施設介護収益	173,388,665 円	通所リハビリテーション収益	25,570,467 円	短期入所介護収益	8,846,044 円	合計	207,805,176 円	人件費	218,326,000 円	物件費	58,720,220 円	減価償却費	10,239,477 円	資産減耗費	400,802 円	合計	287,686,499 円	—
施設介護収益	173,388,665 円																			
通所リハビリテーション収益	25,570,467 円																			
短期入所介護収益	8,846,044 円																			
合計	207,805,176 円																			
人件費	218,326,000 円																			
物件費	58,720,220 円																			
減価償却費	10,239,477 円																			
資産減耗費	400,802 円																			
合計	287,686,499 円																			
<p>⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)</p>	<p>○令和元年度年間延利用者数</p> <table> <tr> <td>施設介護</td> <td>: 13,246人</td> </tr> <tr> <td>通所リハビリテーション</td> <td>: 3,009人</td> </tr> <tr> <td>短期入所介護</td> <td>: 538人</td> </tr> </table> <p>○入所・通所利用者のうち、譲渡時に引継可能な利用者なし。</p> <p>○引継可能な従業員なし</p>	施設介護	: 13,246人	通所リハビリテーション	: 3,009人	短期入所介護	: 538人	—												
施設介護	: 13,246人																			
通所リハビリテーション	: 3,009人																			
短期入所介護	: 538人																			
<p>(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)</p>	<p>既存</p>	<p>整備後(予定)</p>																		
①施設名称		—																		
②規模、能力 等		—																		
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)		—																		
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		—																		

■添付資料

○位置図、敷地図

○現況写真

○人口統計（宮崎市全体）

○人口統計（田野）

○第4次宮崎市病院事業経営計画

[https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/city/public\\_hearing/opinion\\_close/284237.html](https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/city/public_hearing/opinion_close/284237.html)

○本市で実施したサウンディング調査結果概要

[https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/business/bid/information/290292\\_01.htm](https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/business/bid/information/290292_01.htm)