

寺泊老人ホームの利活用に関する  
サウンディング型市場調査実施要領

令和6年9月13日

長岡市

福祉保健部 福祉総務課

# 目次

<b>1</b>	<b>調査の目的</b> .....	<b>2</b>
(1)	背景・目的.....	2
(2)	期待される効果.....	2
(3)	民間事業者側のメリット.....	2
(4)	市側のメリット.....	2
<b>2</b>	<b>対象施設の概要</b> .....	<b>3</b>
(1)	土地情報.....	3
(2)	建物情報.....	3
<b>3</b>	<b>スケジュール</b> .....	<b>4</b>
(1)	サウンディングについて.....	4
(2)	実施結果の公表について.....	4
<b>4</b>	<b>サウンディングの内容</b> .....	<b>4</b>
(1)	サウンディングの対象者.....	4
(2)	前提条件について.....	4
(3)	サウンディングの項目.....	4
(4)	サウンディングの進め方.....	5
<b>5</b>	<b>サウンディングの手続き</b> .....	<b>5</b>
(1)	現地説明会・見学会の開催.....	5
(2)	質問事項の受付.....	6
(3)	サウンディングの参加申し込み.....	6
(4)	実施結果の公表.....	7
<b>6</b>	<b>留意事項</b> .....	<b>7</b>
(1)	参加事業者の取り扱い.....	7
(2)	費用負担.....	7
(3)	追加対話への協力.....	7
<b>7</b>	<b>別紙・参考資料</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>問い合わせ先</b> .....	<b>7</b>

## 1 調査の目的

### (1) 背景・目的

寺泊老人ホームは昭和 59 年 3 月に竣工して以来、寺泊老人ホーム組合が運営し、措置入所施設（養護老人ホーム）及び短期入所施設として事業運営を行ってきました。

しかし、社会情勢の変化に伴い高齢者ニーズや価値観も変わり、介護サービスも充実してきたことから、平成 29 年度に寺泊老人ホームのあり方の検討を開始し、適切かつ無理のない入所者の移転を進めた結果、当市で措置入所施設（養護老人ホーム）を運営することなく、近隣市町村で入所可能な養護老人ホームや介護事業所等への入所で対応可能と判断し、また持続可能な行財政運営プランに基づき、令和 6 年 3 月 31 日をもって寺泊老人ホームを廃止しました。

このため、当市では廃止後に空き施設となった当該施設の利活用方法について、幅広く検討を進めています。

そこで今回、寺泊老人ホームの市場性や売却時の条件等を把握するため、民間事業者から対話形式で意見を募る「サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）」を実施します。

### (2) 期待される効果

多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者の皆様から、市場性の有無や売却時の条件等、幅広い御意見をいただくことで、より効果的な事業検討を行うことができ、行政課題の解決につながることを期待されます。

### (3) 民間事業者側のメリット

ア 提案に当たり、簡易な調書の作成はお願いしますが、対話形式による聞き取りが中心となるため、資料作成等の事業者側の負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。

イ 事業者公募（賃貸、譲渡等）の前から、市が利活用を検討している施設の仕様や条件を確認でき、早い段階から応募について検討することができます。また、直接の対話による相互の意見交換により、市の意向を確認したうえで検討することが可能です。

ウ 本調査にて御提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、事業者公募（賃貸、譲渡等）の仕様等に反映される可能性があります。

### (4) 市側のメリット

ア 施設活用の可能性や市場性の有無を確認できるため、より幅広い事業の検討を図ることができます。

イ 民間事業者の知見や着想を利活用の方針や事業者公募（賃貸、譲渡等）の仕様に応用することが可能となります。

ウ 市が考えている利活用における前提条件とそれに対する民間事業者の考えをすり合わせることで、実際の事業展開における官民それぞれの費用、役割、リスク分担等の判断材料になります。

## 2 対象施設の概要

### (1) 土地情報

所在地	長岡市寺泊金山 432 番地
交通	長岡駅から車で約 40 分
対象敷地面積	8,454.63 m <sup>2</sup> 【所有者：長岡市】
長岡市による制限等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域外</li> <li>・建築基準法第 22 条第 1 項の規定に基づく指定区域</li> </ul>
現況	建物有（地下 1 階付き 2 階建）
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接道条件：海側 市道 36 号線（幅員約 5 m）</li> <li>施設側（坂道） 市道 37 号線（幅員約 4 m）</li> </ul> ※幅員幅は箇所により異なる

### (2) 建物情報

建物概要	鉄筋コンクリート造 地下 1 階付き 2 階建 竣工：昭和 59 年
面積等	○老人ホーム <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築延床面積 3,985.96 m<sup>2</sup></li> <li>地下 1 階 77.10 m<sup>2</sup></li> <li>1 階 2,653.18 m<sup>2</sup></li> <li>2 階 1,255.68 m<sup>2</sup></li> </ul> ○附属建物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・車庫 81.00 m<sup>2</sup></li> <li>・機械室 12.00 m<sup>2</sup></li> <li>・機械室 37.60 m<sup>2</sup></li> <li>・車庫 36.40 m<sup>2</sup></li> </ul>
施設概要	（地下 1 階） 機械室 （1 階） 居室、事務室、食堂、浴室 等 （2 階） 居室

### 3 スケジュール

#### (1) サウンディングについて

項目	日程
①実施要領の公表	令和6年9月13日(金)
②現地説明会・見学会の参加申込期間	9月13日(金)～9月24日(火)
③現地説明会・見学会の開催	9月26日(木)
④質問の受付期間	9月26日(木)～10月4日(金)
⑤質問への回答	質問受付後～10月9日(水)
⑥サウンディングへの参加申込期間	10月4日(金)～10月11日(金)
⑦サウンディングの実施日時及び場所の連絡	(申込から3日以内)
⑧提案書等の提出期限	10月17日(木)
⑨サウンディングの実施	10月21日(月)～10月25日(金)
⑩実施結果概要の公表	11月上旬(予定)

#### (2) 実施結果の公表について

対話の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加業者名は非公表とし、対話内容及び資料の中で非公表としたい事項がある場合は、対話の際にその旨お伝えください。

### 4 サウンディングの内容

#### (1) サウンディングの対象者

対象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、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、長岡市建設工事請負業者指名停止等措置要綱及び長岡市物品調達業者指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 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号に規定する暴力団に該当する者、又は、同第6号に規定する暴力団員が経営に実質的に関与する者
- ⑤ 税金(固定資産税、都市計画税、法人税、消費税及び地方消費税等)を滞納している者

#### (2) 前提条件について

市の財政負担が発生しない、民間事業(資金調達、計画、施工、所有、管理、運営、解体等)として実施すること。

#### (3) サウンディングの項目

ア 事業内容の提案

- ①活用のコンセプト及び概要
- ②事業実施計画（全体事業費や資金計画等）
- イ 既存建物の取り扱い
- ウ その他
  - ①土地・建物の契約方法（売買又は賃借）
  - ②行政支援の要否及び内容
- (4) サウンディングの進め方
  - 上記(3)の内容について、調書・提案書を基に一括して御説明いただいた後、市側から質問させていただき、意見交換を行います。
  - なお、提案内容によっては、サウンディングの進め方を変更する場合があります。
  - また、時間は、1提案者あたり1時間程度を想定しています。

## 5 サウンディングの手続き

### (1) 現地説明会・見学会の開催

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現地説明会・見学会を開催します。

参加を希望される方は、期日までに電子メールにて御連絡ください。

#### ア 申込受付期間

令和6年9月13日（金）～9月24日（火）正午まで

#### イ 申込先

8 問い合わせ先のとおり

#### ウ 開催日時

令和6年9月26日（木） 午前10時から午前11時30分

説明会 : 午前10時から午前10時30分

現地見学会: 午前10時45分から午前11時30分

#### エ 会場

説明会 : 寺泊支所2階大会議室（住所：寺泊烏帽子平 1977-8）

現地見学会：寺泊老人ホーム（住所：寺泊金山 432）

※参加者は説明会会場に直接お集まりください。説明会后、各自で現地見学会会場に御移動をお願いします。

#### オ 申込時の記載事項

メール件名には「【寺泊老人ホーム現地見学会参加申込】所属事業者名」とし、次の事項をメール本文に記載願います。

①参加人数(1グループにつき4名以内)

②参加者氏名

③所属事業者名

④電話番号

なお、申し込み後に電話で必ず問い合わせ先へ、申し込みを電子メールで行った旨の連絡を行ってください。

※ 参加者多数の場合、人数調整をお願いする場合があります。

カ その他

・現地説明会・見学会に参加しなくても、サウンディングに参加できます。

(2) 質問事項の受付

説明会・見学会実施後、本調査に関する質問等を受け付けます。【別紙1】「質問票」を記入の上、電子メールにより提出願います。メール件名は「【寺泊老人ホーム質問】所属事業者名」としてください。

なお、質問票の提出後に電話で必ず問い合わせ先へ、質問票を電子メールで提出した旨の連絡を行ってください。

また、質問及び回答は、ホームページ上で公表します。

ア 受付期間

令和6年9月26日(木)～10月4日(金)正午

(受付期限後の質問は受付できませんので御注意ください。)

イ 質問への回答時期

質問受付後から令和6年10月9日(水)まで

ウ 質問票送付先

8 問い合わせ先のとおり(ただし、電話による質問にはお答えできません。)

(3) サウンディングの参加申し込み

【別紙2】「エントリーシート」を記入の上、電子メールにより提出願います。メール件名は「【寺泊老人ホームサウンディング参加申込】所属事業者名」としてください。

なお、参加申し込み後に電話で必ず問い合わせ先へ、参加申し込みを電子メールで提出した旨の連絡を行ってください。

ア 申込受付期間

令和6年10月4日(金)～10月11日(金)正午

イ 申込先

8 問い合わせ先のとおり

ウ 実施日時、場所

日時 令和6年10月21日(月)～10月25日(金)のうち1時間程度

場所 アオーレ長岡 3階 301会議室

※ 参加申し込みのあった事業者の担当者宛てに実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) サウンディング調書・提案書の提出

【別紙3】サウンディング調書・提案書をメールで送付願います。メール件名は「【寺泊老人ホームサウンディング調書・提案書の提出】所属事業者名」としてください。

ア 提出期限

令和6年10月17日(木)

イ 提出先

8 問い合わせ先のとおり

(5) その他

- ア サウンディングは参加事業者の知識や着想の保護のため個別に行います。
- イ サウンディングの実施に当たっては、事前に提出いただいたサウンディング調書・提案書に基づき対話をさせていただきますので、可能な限りの記入をお願いします。（一部の項目だけでも結構です。）
- ウ サウンディングの実施に際して、別途、資料等の提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、併せてメール送信ください。

#### (6) 実施結果の公表

実施結果について、概要を公表します。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者の具体的な知識や着想、詳細な提案内容は、知的財産保護の観点から公表しません。さらに、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

## 6 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

対話等の参加は、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、参加事業者に対し、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することがありますので御協力をお願いします。

## 7 別紙・参考資料

- (1) 【別紙1】 質問票
- (2) 【別紙2】 エントリーシート
- (3) 【別紙3】 サウンディング調書・提案書
- (4) 施設位置図、平面図
- (5) ハザードマップ

## 8 問い合わせ先

各種申込み、質問等がある場合は、下記の連絡先までお問合せください。

〒940-8501 新潟県長岡市大手通1丁目4番地10  
長岡市福祉保健部福祉総務課  
電話：0258-39-2371 FAX：0258-39-2275  
電子メール：fukushi@city.nagaoka.lg.jp  
担当：新保