

市有地活用による看護小規模多機能型居宅介護の 整備・運営法人の公募について

今後さらに高まる医療ニーズに対応するため、武蔵野市高齢者福祉計画・第8期介護保険事業計画において、用地確保が困難な本市の地域特性にあった施設整備を進める方針を決定しました。今年度、市有地等を活用して看護小規模多機能型居宅介護の整備・運営法人を公募するにあたり、公募要件等の検討のためサウンディング型市場調査を実施しました。その結果に基づき、以下のとおり整備・運営法人の公募を実施します。

1 公募施設

- (1) 看護小規模多機能型居宅介護事業所（登録定員29人）
- (2) 地域交流スペース
- (3) その他介護保険事業等（任意）

2 応募資格

看護小規模多機能型居宅介護や訪問看護等の介護保険事業の運営実績が1年以上ある法人であること（財務状況及びその他の要件については公募要項にて規定する）。

3 整備予定地（※裏面「案内図」を参照）

- 土地の所在地 吉祥寺南町3丁目2546番地9（地番）
吉祥寺南町3丁目24番6号（住居表示）
- 敷地面積 509.09 m²

4 貸付条件等

整備・運営法人は、市と定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結し、整備及び運営を行う。

- 貸付期間 30年
- 貸付料 土地賃貸借契約の締結時点において、土地の評価をしたうえで、正式な貸付料を決定する。「市有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱」（制定予定）に基づく減額制度あり。

5 今後のスケジュール（予定）

時 期		内 容
令和4年度	12月26日（月）	住民説明会
	1月26日（木）、27日（金）	事業者説明会
	2月下旬から3月中旬まで	応募申込書受付期間
令和5年度	4月から7月頃まで	審査（書類審査・プレゼンテーションなど）
	8月以降	事業者選定
		補助金協議
令和6年度		定期借地権設定契約締結
		工事着工
令和7年度	末頃	施設開設

6 案内図

整備予定地：武蔵野市吉祥寺南町3丁目24番6号（住居表示）



参 考

市有地等活用による看護小規模多機能型居宅介護事業者の公募に向けた サウンディング型市場調査の実施概要について

各候補地における優位性や併設する施設等の検討、地域との連携に関する事項などに関して、民間事業者との直接の対話により意見や提案をいただき、公募実施地の選定および公募要件等を検討するために実施した。

1 サウンディングの経過について

(1) 実施要領の公表・周知

①メールまたは郵送による周知

市内介護保険事業所（176 事業所）

市内在宅療養支援診療所（7 事業所）

都内看護小規模多機能型居宅介護運営法人（47 法人）

②ホームページによる周知

市ホームページ

特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会ホームページ

公益社団法人日本看護協会ホームページ

(2) 11月4日（金）及び11月7日（月）サウンディング（対話）の実施

4 事業者参加

(3) 候補地

①市有地 342 m²（吉祥寺南町四丁目）

②市有地 509 m²（吉祥寺南町三丁目）

③都有地 1,048 m²（境南町一丁目）

2 サウンディングの調査結果から考えられる公募内容の検討

サウンディングの調査結果（概要は裏面）を踏まえると、「②市有地 509 m²（吉祥寺南町三丁目）」及び「③都有地 1,048 m²（境南町一丁目）」における実現可能性が高いと想定される。現在市内で運営する看護小規模多機能型居宅介護事業所（関前二丁目）の所在地も含めて総合的に判断し、「②市有地 509 m²（吉祥寺南町三丁目）」において公募を実施することとする。

市有地等活用による看護小規模多機能型居宅介護事業者の公募検討に係るサウンディング型市場調査結果概要

項目	A社（看多機実績あり）	B社（看多機実績なし）	C社（看多機実績あり）	D社（看多機実績あり）
<p>(1) 運営を希望する施設の機能構成および考えられるメリット・デメリットについて</p> <p>①看多機と居住系サービス（GHなど）と訪問看護 ②看多機と居住系サービス（GHなど） ③看多機と訪問看護 ④看多機のみ</p>	<p>②希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認知症高齢者グループホーム（GH）を併設することにより、より一層の機能化を図ることができるため 	<p>③④希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・訪問看護を運営しているため、一緒に運営できると効率的である 	<p>①希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・併設の施設としてGHがよい 	<p>③希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・訪問看護を併設することで、通いも在宅も含めて看護師が関わり、家族相談も含めて在宅生活継続に寄与できる
<p>(2) 希望する整備の手法、候補地について</p> <p>①市有地（約342㎡） ②市有地（約509㎡） ③都用地（約1048㎡） ④公有地以外</p>	<p>③希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・看多機とGHを整備可能な面積 <p>④希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社保有地で運営することで安定かつ各種制限なき自社独自の運営を図れる ・市内全域において、整備可能な土地を調査中であるが、土地価格の高騰等により適切な土地が見つからない状況である 	<p>①希望しない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・訪問看護併設の場合は狭い <p>②希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・看多機と訪問看護を運営する場合に広さは適切。 	<p>③希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・希望する機能構成を考え、候補地の中でも敷地面積が広い物件を選択 	<p>①②希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の訪問系事業所との距離が近いため、連携が円滑にできる <p>④希望する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産会社等にもあたっているが適切な土地は見つからない状況である
<p>(3) ①運営の具体案、特徴 ②地域貢献について予定・実績</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・在宅生活を続ける際の多様なニーズへの対応を図り、ご利用者様一人一人に応じた適切な複合型サービス提供を可能にできるサービス提供を実践 ・1階に地域交流スペースと称した、多目的スペースを設置し、より地域に根差した施設運営を実践 	<ul style="list-style-type: none"> ・訪問看護経験の長い看護師が多く、在宅生活を支える様々な状況に対する経験が豊富 ・地域の訪問看護、介護の質の向上に寄与できるように、講習会の開催等、積極的に行っていく 	<ul style="list-style-type: none"> ・自法人で看多機とGHを運営するとともに地域資源を有効活用し、地域住民とネットワークを構築している 	<ul style="list-style-type: none"> ・訪問看護を併設することで、地域の医療機関、在宅サービス利用後のフォローも円滑に実施 ・看取りまで対応することから、ターミナル期の家族支援の実績もある
<p>(3) ③看護小規模多機能型居宅介護を運営するうえでの課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・看護師の採用確保が最課題 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地、建物について、地価の高い武蔵野市で確保するのは難しく、確保できたとしても、維持、継続していくのはハードルが高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者・家族・病院相談員等への事業の周知不足 ・制度上、居宅介護支援のケアマネジャーがそのまま担当できれば、看多機のサービス利用へつなぎやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・居宅介護支援や地域の医療機関への周知、理解の促進が重要 ・看護師採用が大きな課題
<p>(4) 公有地利用の対価</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付料について建設時からではなく、開設時からの発生を検討できないか ・貸付料については、柔軟に対応が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・無償で貸与あるいは10年等の一定期間無償で提供していただけることを期待 	<ul style="list-style-type: none"> ・可能であればさらに低廉な地代で用地を提供していただければ、安定してこの事業を運営することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・想定される地代で事業検討していく