

旧荒川区立町屋在宅高齢者通所サービスセンター 活用に係るサウンディング型市場調査

(令和6年度)

実施要領

荒川区福祉部介護保険課

1 調査の経緯及び目的

荒川区では、公共施設の有効な活用及び未整備の介護サービスの誘致を検討しています。旧荒川区立町屋在宅高齢者通所サービスセンター（以下「旧サービスセンター」という。）のある建物は、平成5年2月に竣工した地下1階建地上8階建の建物です。3階から8階は高齢者用区営住宅となっており23世帯が入居しています。地下1階から地上2階までは、平成5年2月に老人福祉法のデイサービスセンターとして旧サービスセンターを開設しました。介護保険法が施行されてからは介護保険法に規定する介護（予防）通所サービスを提供してきました。しかし、利用率の減少により令和6年3月31日に廃止しました。

団塊世代が75歳を迎え、要介護高齢者の増加が見込まれる中で、区は、在宅での生活を継続できるよう地域包括ケアシステムを深化させるために不足する介護サービスの拡大を目指しています。特に、「看護小規模多機能型居宅介護」は、平成30年度から公募という形で整備を推進してきましたが、現在も未整備の状況です。

このため、旧サービスセンターでの看護小規模多機能型居宅介護の整備実現に向けて、事業性、旧サービスセンターの活用形態、施設の有効活用等について広く、自由な意見をお聞きす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 対象施設の概要及び活用の考え方

（1）概要

所在地	荒川区町屋7-2-15
土地	面積：580.46㎡ 権利形態：区所有
既存建物の概要	構造：鉄筋鉄骨コンクリート 階数：地下1階建地上8階建のうち地下1階から地上2階部分 建築面積：374.21㎡ 延床面積：2131.88㎡のうち912.17㎡ 竣工年度：平成4年度（平成5年2月16日） 権利形態：区所有 付帯設備：花壇他 併設施設：高齢者用区営住宅 町屋七丁目住宅（3階から8階） 改修工事履歴：別紙4のとおり 耐震性能：昭和56年以降に整備
都市計画等による制限	都市計画区域、市街化区域、商業地域、準工業地域、防火地域、準防火地域、日影規制
現況	・現在、保守業務は区営住宅の指定管理者である東京都住宅

	供給公社が実施
交通	都電荒川線・地下鉄千代田線・京成線 町屋駅 から徒歩 13 分
留意事項	・ 竣工から約 32 年経過する。これまで施設全体の大規模改修は未実施 ・ 3～8 階は、高齢者用区営住宅 ・ 劣化度調査を令和 7 年 3 月 31 日までの期限で実施中。調査結果を現地見学会時に提示予定。調査結果により改修箇所及び時期を検討予定。

(2) 区が考える当該施設活用の考え方

- ①看護小規模多機能型居宅介護の実施
- ②3フロア一括貸付による事業実施
- ③事業実施のために必要な設備整備は事業者が実施
- ④補助金活用の可否については未定

3 スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和 7 年 3 月 12 日 (水)
現地見学会の参加申込期限	令和 7 年 4 月 2 日 (水)
現地見学会の開催	令和 7 年 4 月 7 日 (月)～4 月 11 日 (金)
質問の受付期限	令和 7 年 4 月 18 日 (金)
質問の回答期限	令和 7 年 4 月 28 日 (月)
サウンディング参加申込書の提出期限	令和 7 年 5 月 13 日 (火)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 7 年 5 月 15 日 (木)
サウンディングの実施	令和 7 年 5 月 19 日 (月)～23 日 (金)
実施結果概要の公表	令和 7 年 6 月中

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象 (参加者)

旧サービスセンター活用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荒川区入札等参加停止措置要綱に定める規定に基づく入札等参加停止措置及び荒川区
契約における暴力団等排除措置要綱に定める規定に基づく入札参加除外措置の期間中
である者
- 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荒川区暴力団排除条例(平成24年荒川区条例第2号)第2条第1号に規定する暴力団及び法人その他の団体の代表者、役員又は使用人その他の従業者若しくは構成員が同条第3号に規定する暴力団関係者に該当する者があるもの

(2) サウンディングの項目及び方法

以下の項目について区と個別に意見交換を行います。

①2(2) 区が考える当該施設活用の考え方に係る項目

- ・看護小規模多機能型居宅介護サービスの需給・事業性について
- ・貸付条件について(貸付料、貸付期間、貸付を受けるあたり区が行う改修条件(既設の改修範囲及び内容(撤去(厨房や風呂等)を含む)、貸付後の費用の負担等)
- ・想定する併設の事業(介護保険事業に限りません)について
- ・維持管理、リスク分担についての考え方について
- ・施設を活用するにあたり支障となる事項について

②上記①(区が考える当該施設活用の考え方)以外の区に対する要望・条件の設定に係る提案について

例)一部(1フロア)貸付、設備整備の実施主体、他介護サービスの実施など

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

旧サービスセンターについて、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。現地見学会への参加は、サウンディングに参加するための条件ではありません。

参加を希望される方は、別紙1「現地見学会参加申込書」を、件名【現地見学会参加申込】として申込先へEメール、来庁又は郵送にてご提出ください。

- ①現地見学会開催日時 令和7年4月7日(月)～4月11日(金)中の午前9時～午後5時までのいずれかの日時

- ②申込受付期間 令和7年3月12日(水)～4月2日(水)

- ③申込先 「8 問い合わせ先」のとおり

※現地見学会への参加申込のあった担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(2) 質問・回答

ご質問がある場合は別紙3「質問票」を、件名【サウンディング質問】として申込先へEメールでお問い合わせください。随時回答いたします。なお、受け付けた質問のうち、全事業者に周知する必要があるものについては、区ホームページで回答いたします。

- ①質問受付期間 令和7年3月12日(水)～令和7年4月18日(金)午後3時

- ②質問回答期限 随時

ただし、受け付けた質問のうち、全事業者に周知する必要があるもの

については回答を、質問がない場合はその旨を令和7年4月28日(月)までに区ホームページで公開します。

(3) サウンディングの参加申込書(エントリーシート)の提出

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙2のエントリーシートを、件名を【サウンディング参加申込】として申込先へEメール、来庁又は郵送にてご提出ください。

①申込受付期間 令和7年3月12日(水)～令和7年5月13日(火)

②申込先 「8 問い合わせ先」のとおり

(4) サウンディングの実施

①実施期間 令和7年5月19日(月)～令和7年5月23日(金)中の午前9時～午後5時までのいずれかの日時

②所要時間 1時間～1時間半程度(予定)

③場 所 荒川区役所内会議室

④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。

※サウンディングへの参加申込のあった担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

※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部ご持参ください。

(5) 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。

6 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。その際にはご協力をお願いいたします。

7 別紙(申込書、参考資料等)

別紙1 現地見学会参加申込書

別紙2 サウンディング参加申込書(エントリーシート)

別紙3 質問票

別紙4 工事履歴

別紙 5 劣化度調査内容

別紙 6 平面図

別紙 7 区内地域密着型サービス事業所一覧地図

8 問合せ先

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。

荒川区福祉部介護保険課事業者支援係

住所：〒116－8501

荒川区荒川2丁目2番3号

電話：03－3802－4037

電子メール：kaigohoken@city.arakawa.lg.jp

別紙 1

旧荒川区立町屋在宅高齢者通所サービスセンター活用事業

現地見学会参加申込書

1	法人名		
	法人所在地		
	(グループの場合) 構成法人名		
2	担当者	氏名	
		所属企業・部署名	
		Mail	
		電話番号	
3	現地見学会の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。		
	4月 7日(月)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	4月 8日(火)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	4月 9日(水)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	4月10日(木)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	4月11日(金)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
3	参加予定者	氏名	所属法人・部署・役職

※ 現地見学会の実施期間は、令和7年4月7日(月)～令和7年4月11日(金)の午前9時～午後5時(終了時刻)とします。参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所以上記入してください。

※ 現地見学会参加申込書受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにて御連絡します。都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。

※ 現地見学会に参加する人数は、1グループにつき5名以内としてください。

**旧荒川区立町屋在宅高齢者通所サービスセンター活用事業
エントリーシート**

1	法人名		
	法人所在地		
	(グループの場合) 構成法人名		
2	担当者	氏名	
		所属企業・部署名	
		Mail	
		電話番号	
3	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。		
	5月19日(月)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	5月20日(火)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	5月21日(水)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	5月22日(木)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
	5月23日(金)	☐ 9時～12時 ☐ 13時～15時 ☐ 15時～17時 ☐ いつでも可	
4	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職	

※ 対話の実施期間は、令和7年5月19日(月)～令和7年5月23日(金)の午前9時～午後5時(終了時刻)とします。参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所以上記入してください。

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにて御連絡します。都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき5名以内としてください。

質問票

「旧荒川区立町屋在宅高齢者通所サービスセンター活用に係るサウンディング型市場調査」

法人名		
法人所在地		
担当者	氏名	
	所属部署名	
	電話	
	電子メール	

「荒川区旧町屋在宅高齢者通所サービスセンター活用に係るサウンディング型市場調査」について以下のとおり質問いたします。

■ 質問内容（必要に応じて枠を広げて構いません。）

--

工事履歴

年度	内容
平成 4 年度	竣工
平成 7 年度	町屋サービスセンター厨房食品庫床改修工事
平成 7 年度	町屋サービスセンター汚水雑排水用ポンプ改修工事
平成 7 年度	町屋七丁目住宅外廊下暴風スクリーン設置その他工事
平成 8 年度	町屋七丁目住宅 EV 機械室ウェザーカバー設置工事
平成 1 4 年度	町屋在宅高齢者通所サービスセンター壁改修工事(地下 1 階一部改修)
平成 1 5 年度	※さくらハイツ町屋・町屋サービスセンタースプリンクラー屋上防水及び鉄骨階段改修工事
平成 1 6 年度	※町屋サービスセンター温水ボイラー改修工事
平成 2 0 年度	※町屋在宅高齢者通所サービスセンター浴室給湯管改修工事
平成 2 1 年度	※町屋在宅高齢者通所サービスセンター外壁その他改修工事
平成 2 5 年度	※町屋在宅高齢者通所サービスセンター空調設備改修工事
平成 2 5 年度	※町屋在宅高齢者通所サービスセンター天井補修及び屋上防水改修工事
平成 2 6 年度	町屋在宅高齢者通所サービスセンター防災無線屋外子局設置工事
令和 3 年度	※町屋在宅高齢者通所サービスセンター無圧開放式温水発発生機取替工事
令和 4 年度	町屋七丁目住宅及び町屋在宅高齢者通所サービスセンタースプリンクラー設備改修工事

※は老朽化項目の改修を示す。

劣化度調査内容

1 実施年月

令和 7 年 1 月から 3 月まで

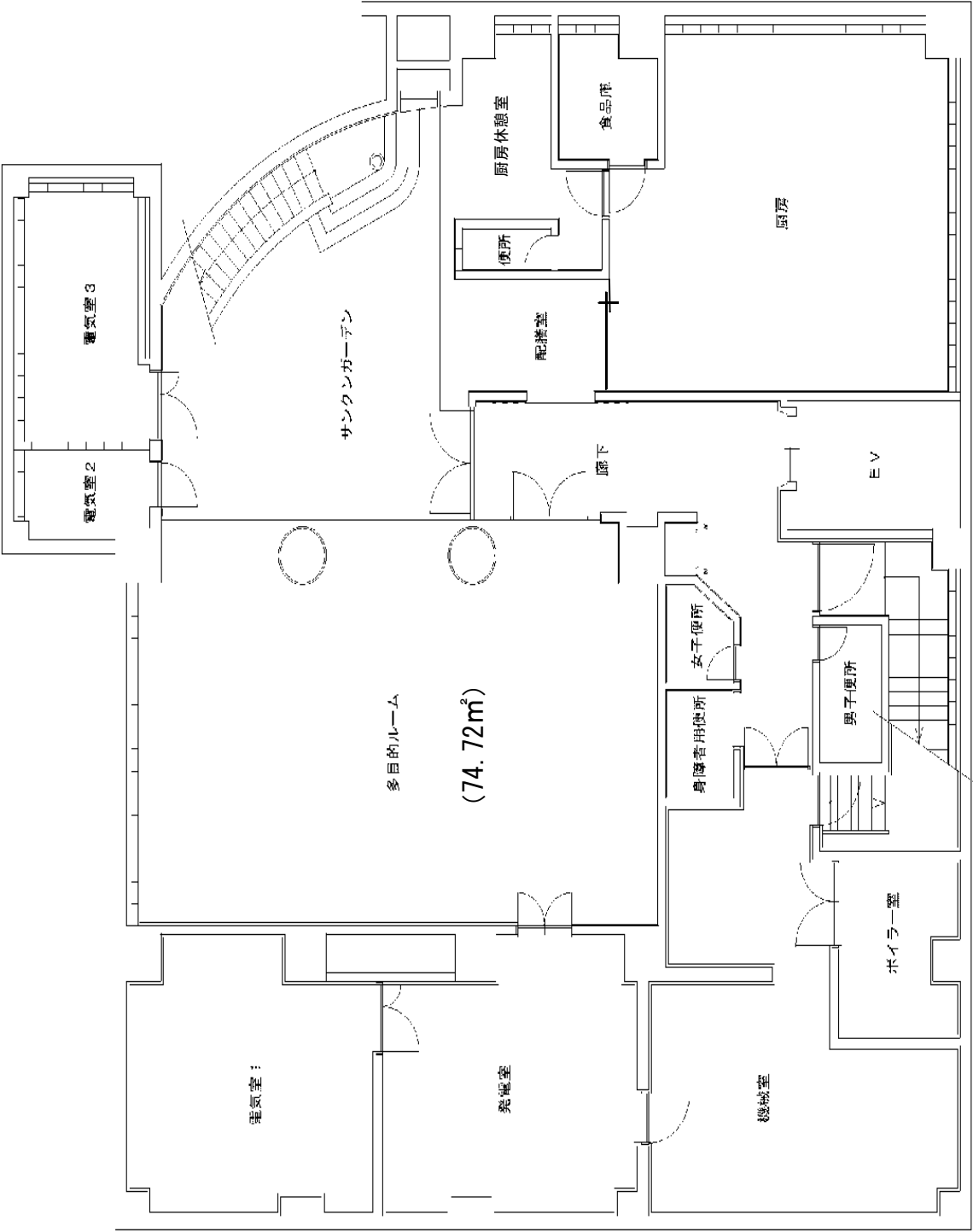
2 調査箇所

(1) 空調配管

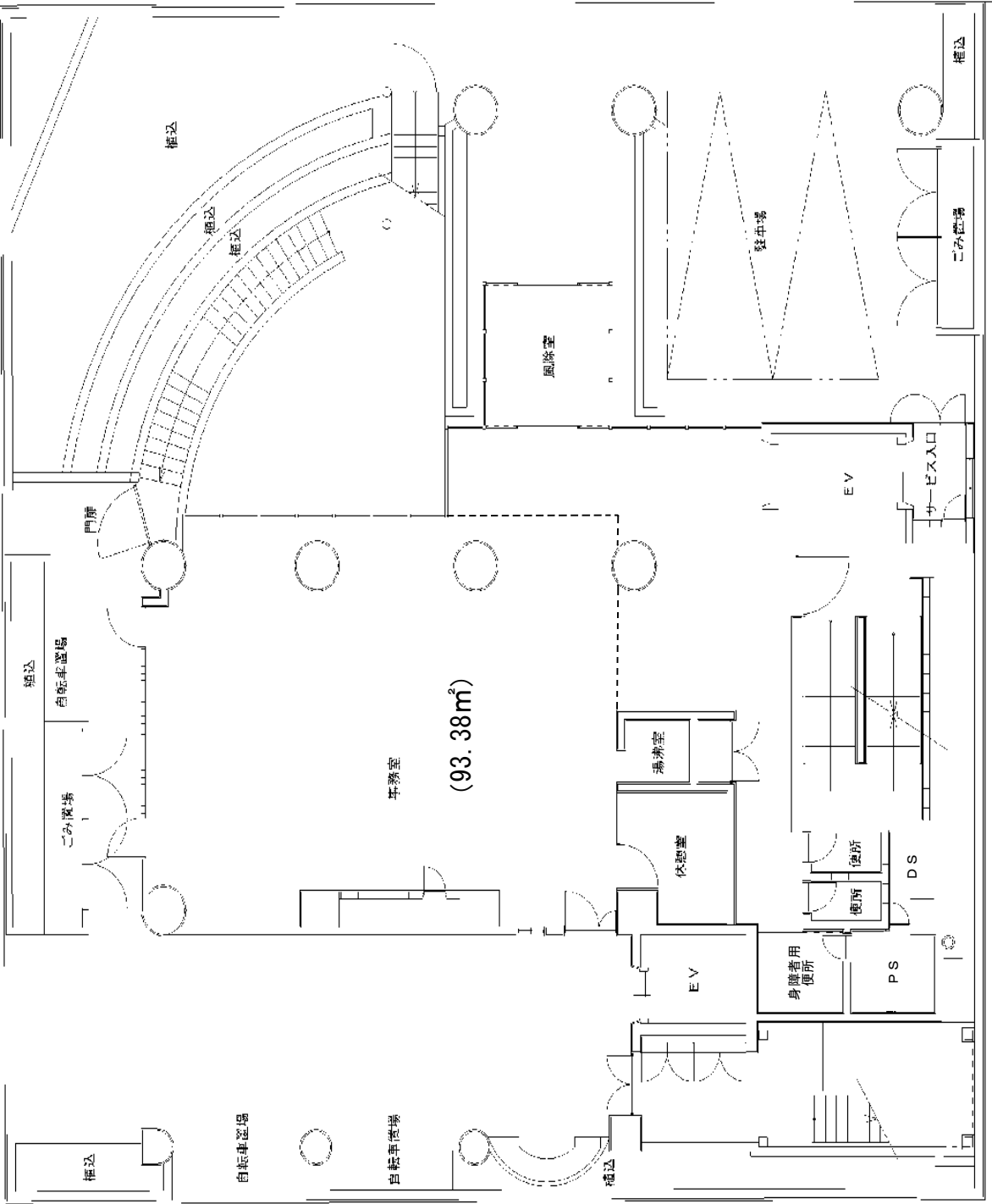
冷却水管、冷温水管、ドレン管

(2) 給排水管

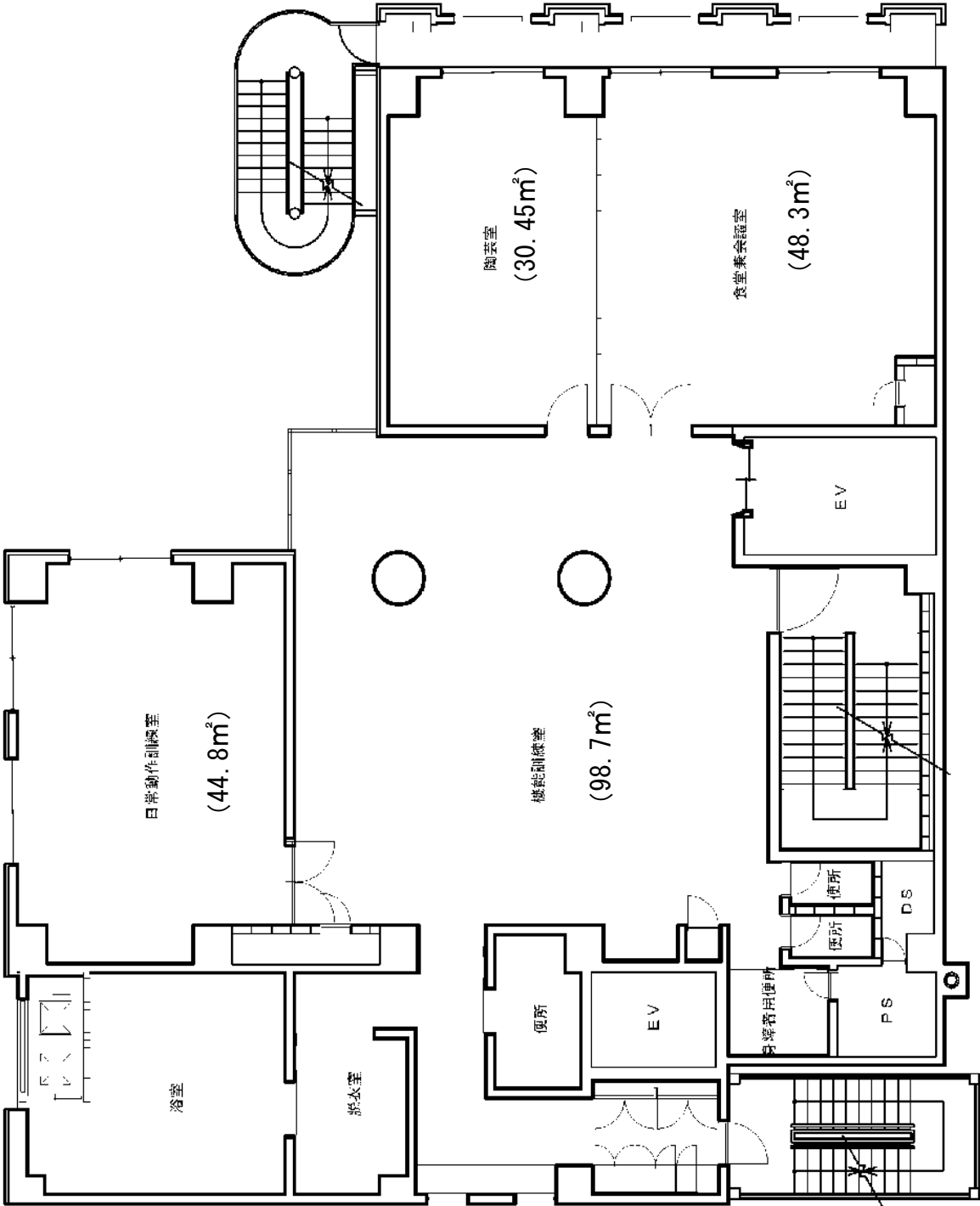
給水管、雑排水管、厨房排水管、污水管、通気管



地下 1 階平面図



1 階平面図



2階平面図

図 配置事業所型サービス地域密着型サービス

小規模多機能型居宅介護・認知症対応型共同生活介護・地域密着型介護老人福祉施設・定期巡回随時対応型サービス

- | | | |
|---|---------------------|-------|
| ○ | 小規模多機能型居宅介護事業所 | 9 か所 |
| □ | 認知症対応型共同生活介護事業所 | 18 か所 |
| △ | 地域密着型介護老人福祉施設 | 1 か所 |
| ◆ | 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所 | 2 か所 |
| ★ | 旧町屋在宅高齢者通所サービスセンター | |

