

島根県営住宅大輪団地福祉施設（高齢者生活支援）運営事業者募集要項

島根県土木部建築住宅課

福祉施設運営事業者の公募について

1. 主旨

県営住宅大輪団地（以下「団地」という。）は、松江市内の県営住宅淞北台団地の一部を大輪町に建替した公営住宅団地で、高層住棟 1 棟及び福祉施設棟で構成しています。

整備にあたっては、地域の実情やニーズを踏まえ、高齢者生活支援施設及び子育て支援施設を併設し、当該施設は福祉関連事業者との賃貸借契約（建物及び土地）により令和元年 10 月から運営を行っています。

福祉施設の運営により、入居された事業者から提供される福祉サービス等が、団地入居者及び周辺地域住民等の良好な地域コミュニティの形成と※インフォーマルケア構築の核となることを目指しています。

この度、現在の入居者における当該契約期間の満了を迎えることから、次期入居者（以下「運営事業者」という。）について公募し、事業提案を審査の上、決定いたします。

※インフォーマルケアとは

自治体や専門機関など、公式な制度に基づき提供される支援とは違い、家族、親族や友人、地域住民、NPO 法人やボランティアなどによる非公式な支援のこと。対象は高齢者に限らず、児童や乳幼児、青少年、妊婦や母親、障がい者など様々な人がよりよく生活できるような地域社会の実現を目指します。

2. 団地の概要等

（1）所在地：島根県松江市大輪町420番地40号（別添 1 「位置図」参照）

（2）都市計画等：都市計画区域内（近隣商業地域、第 1 種住居地域）

（3）建物（入居戸数は、令和 7 年 9 月末時点のもの。）

①住宅棟：鉄筋コンクリート造 10階建て（令和元年度竣工）

住戸数79戸（うち、入居戸数75戸）

②福祉施設棟：鉄筋コンクリート造 平屋建て（令和元年度竣工）

③立体駐車場棟：鉄骨造 平屋建て

④その他付属棟

（4）福祉施設の運営場所

①高齢者生活支援施設：福祉施設棟

②子育て支援施設：住宅棟内 1 階

3. 賃貸借の対象について

運営事業者において、当該建築物及び土地の賃貸借契約を締結します。

(1) 建築物（別添2「施設平面図」参照）

①構造・規模：鉄骨造 平屋建て 延べ面積574.49㎡

②付帯設備：電気（専用メータあり。）

ガス（都市ガス。専用メータあり。）

水道（専用メータあり。）

(2) 土地：1,879.06㎡（土地の範囲は、別添1「配置図」を参照）

※専用駐車区画25台分あり。

(3) その他

県に対し、上記契約に基づく賃貸借料以外の費用の支払いはありません。

4. 運営事業者において運営する事業の要件

(1) 主となる事業

地域の高齢者生活支援の核として、次のA及びBの事業を実施いただくことを基本要件とします。

A	①居宅サービスに係る事業（ただし、次のサービスについては必ず実施すること） (a)訪問看護 (b)訪問介護 (c)通所介護（地域密着型通所介護を除く） ②居宅介護支援に係る事業 ③高齢者の見守り（サービスを希望する入居者と個別契約して頂くことになります）
B	地域コミュニティの向上に関する取り組み又は事業 ※上記Aの事業において行われる場合も含む。

(2) その他事業

主となる事業に併せ、団地入居者及び周辺地域住民の良好な地域コミュニティの形成等に資する他事業やサービスを行うことも可能です。

※事業の実施に伴う所管行政庁への届け出等の手続きの全ては運営事業者が行ってください。

5. 事業提案について

前項の事業要件を踏まえて、事業運営に関する以下の内容についてご提案ください。

(1) 応募に対する考え方について

団地入居者及び周辺地域住民等の良好な地域コミュニティの形成とインフォーマルケア構築につながる提案、その考え方及び運営方針等を求めます。

(2) 高齢者生活支援に係る事業について

提供する高齢者生活支援に係る事業について、具体的に提案してください。

- ①居宅サービス、居宅介護支援等として行う事業の種類、利用者、サービスの提供範囲
- ②事業の内容（利用者本位の視点に立ってご提案ください。）
- ③事業を行うための管理・運営体制等

複数の事業やサービスを組合せる場合は、組合せることによる相乗効果や利用者のメリットについても記載してください。

なお、サービスの対象者や提供範囲、事業を行うための管理・運営体制等は、事業の種類毎に記載してください。

(3) 地域コミュニティの向上に関する取り組み又は事業について

地域コミュニティの向上に関する取り組み又は事業とは、当該団地の入居者や地域の高齢者、子ども、子育て中の親や家族の介護を行っている方々などの居場所や拠り所になりうる、誰もが気軽に利用できる施設となるような取り組み又は事業です。

団地内には入居者及び地域の人たちが気軽に立ち寄れる場所として住宅棟1階に地域交流スペースが整備されており、このスペースの活用や、併設する子育て支援施設の運営事業者との連携を踏まえた地域コミュニティの向上に資する取り組み又は事業に関して、下記の①から③について、それぞれ提案してください。

- ①事業の内容、事業を行うことによる利用者や団地、地域住民への効果
- ②事業運営における団地や地域住民との関わり方、地域交流スペースの活用及び高齢者生活支援施設との連携
- ③地域の中における事業者の役割や地域コミュニティの向上を図るための手法

取り組み例	・ 高齢者と子ども、地域住民が交流できるサロンスペースとして活用 ・ 伝統的な遊びや季節行事の開催を通じた高齢者と子どもたちとの交流 ・ 団地自治会やボランティア、大学等との連携
期待する効果の例	・ 団地自治会やボランティア等との連携により、助け合いの仕組み作りのきっかけとなる ・ 様々な年齢層の人との交流が可能な場の提供により、地域全体での社会参加へのやる気や足掛かりへとつながる ・ 孫世代、祖父母世代との交流を通じ、感情豊かで思いやりのある心を育む

(注) ・ 取り組み例については参考例です。これにとらわれず、自由に提案してください。

- ・ 建築基準法において、計画地の用途地域（第一種住居地域）で建築可能な用途・規模の事業に限ります。
- ・ 法人として、経営することが可能な事業としてください。
- ・ 事業の一部を第三者に委託する場合は、決定後別途協議が必要となります。

6. 賃貸の条件等

運営事業者は、以下の条件により、県と賃貸借契約を締結していただきます。

(1) 賃貸借契約の時期

令和9年4月頃

※前入居者退去に伴う修繕を行った後の契約となります。

(2) 賃貸借契約期間

令和9年4月（予定）から令和14年3月末日までの5年間

※当該契約期間満了後の施設内の現状回復に要する期間を含みます。

(3) 貸付料（参考）

貸付料（月額）は、土地評価額及び県が定める令和9年度基準価格を基に算出した額とし、原則、契約期間中の変更はしないものとします。ただし、社会情勢の著しい変動等により貸付料を改正する必要があると判断したときは、事前に県と運営事業者とが協議のうえ、改定するものとします。

①建物：月額 211,000円程度

②土地：月額 70,000円程度（駐車区画25台分を含む。）

※上記の月額は、令和7年度基準価格を基に算出した参考価格です。

(4) 保証金

なし

(5) 維持補修費

経年による劣化、自然災害その他使用者の責めによらない事由に伴い必要が生じた補修を除いて、賃借者の負担とします。

(6) 管理費

光熱水費および設備点検費は、賃借者の負担とします。

(7) 福祉施設内部の改修・模様替えについて

福祉施設内部の内装や間取り等について、改修が必要な場合は、知事が認める範囲において可能とします。

この改修等に要する費用は、全て運営事業者の負担とします。

なお、当該賃貸借契約の終了時には、原状回復をしていただきます。

(8) その他

①支払い条件や契約期限内の解約等、その他の事項については県が定める賃貸借契約書によります。

②地域交流スペースの活用や、併設する福祉施設と連携した地域コミュニティの向上に資する取組状況について、毎年度、報告をしていただきます。なお、地域交流スペース及び集会室の鍵は子育て支援施設の運営事業者に管理していただきます。

7. 応募資格

応募の資格は、以下に該当する者です。

なお、複数の団体の共同による場合は、共同提案である旨を記載した書面を添付の上、応募にあたっては、代表団体及び代表責任者を定めた1の事業所としてください。

- (1) 法人格を有する団体であること。
- (2) 島根県内に営業所等を置くものであること。
なお、営業所等は、支店や出先の営業所等も含まれます。
- (3) 介護保険サービス事業について、令和2年度から令和6年度までの5年間に1年以上の実績があること。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定するものに該当しない者であること。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等の規定に基づき更生または再生手続をしていない者であること。
- (6) 島根県が行う建設工事等の請負または物品の製造の請負、売買等の指名競争入札について指名保留または指名停止措置を受けていない者であること。
- (7) 法人税について滞納がない者であること。
- (8) 宗教活動や政治活動を目的とした団体でないこと。
- (9) 暴力団（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をいう。）またはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にない団体であること。

8. 応募手続き

(1) 「運営提案書」の様式について

運営提案書の様式は、希望者あて電子メールにより当該様式の電子データをお送りします。

様式の送付を希望される場合は、9（4）に記載のメールアドレスあて、標題を「島根県営住宅松江市大輪団地福祉施設（高齢者生活支援）の運営提案書について」とし、メール本文に「事業者名」「担当者」「連絡先」を記入してお送りください。

当該メールを受信後、返信メールにより様式データを送付いたします。

(2)「運営提案書」の提出について

①提出部数

運営提案書は、次の2分冊とし、それぞれ指定部数を提出してください。

提出書類－1【事業者概要】

提出部数：1部

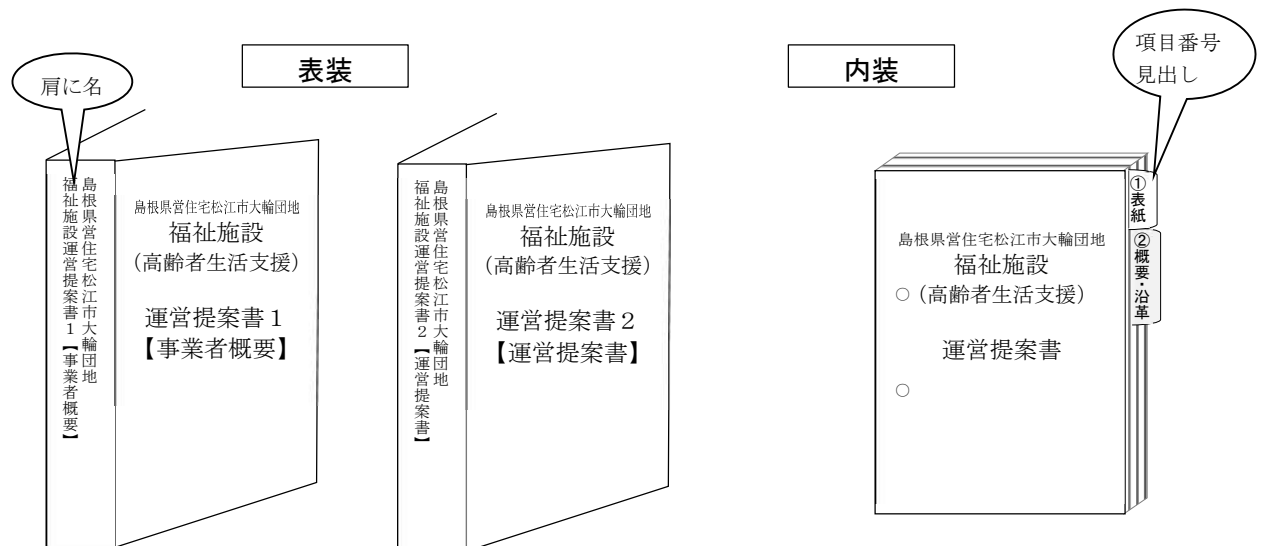
提出書類－2【運営提案書】

提出部数：7部

※提案書の中に法人名や事業所名等はいれないでください。

②提出書類の体裁

- ・書類は全て縦長A4版で作成してください。
- ・紙フラットファイルで左穴あけ綴じ
- ・項目ごとに見出しを付け、番号、項目名記載してください。



③提出書類

下表のとおりです。

なお、県が必要とする書類の提出をこの他に求めることがあります。

提出書類－１【事業者概要】

提出書類	内容
様式１ 運営提案書１【事業者概要】	
様式２ 事業実績（１）※	７．応募資格（３）に該当する事業を行う事業所の実績（直近５年以内での実績（１年以上のもの。)) について記入
様式３ 役員等名簿	
添付書類１ 法人の概要・沿革に関する書面	１．事業経歴・実績 ２．事業者の概要（パンフレット添付可） ・施設の運営形態、事業内容、規模、特色 ・施設の構成 等 ※現在運営している施設または事業に関する資料
添付書類２ 定款または寄付行為	法人の登記簿本は、応募時から３か月以内のもの ※写し可（原本証明日を記載のうえ押印）
添付書類３ 法人登記簿謄本	
添付書類４ 法人の決算書類	１．最近３年間の決算書類、資産状況 ２．公的機関からの補助金、融資、寄付金がある場合は過去３年間の内容と実績
添付書類５ 法人税について滞納がない旨の証明書	

※ 共同提案の場合、代表提案者の実績のほか、共同提案事業者の実績を記入しても構いません。

提出書類－２【運営提案書】

提出書類	内容
様式４ 運営提案書２【運営提案書】	
様式５ 事業実績（２）	７．応募資格（３）に該当する事業について、直近５年以内での実績（１年以上のもの。）がある事業所の内容や、既存事業で行っている工夫や先進的取り組みを記入
様式６ 応募に対する考え方	今回提案する事業についての運営理念・方針、地域福祉の考え方を記入
様式７ 提案する事業一覧表	今回提案する事業について、サービスの内容、利用計画、連携体制等を記入
様式８ 高齢者生活支援に係る事業	今回提案する事業について、サービスの内容、利用計画、連携体制等を記入
様式９ 地域コミュニティの向上に関する取り組み又は事業	次の事項を記入 １．事業の内容、事業を行うことによる利用者や団地、地域住民への効果 ２．事業運営における団地や地域住民との関わり方、地域交流スペースの活用及び子育て支援事業者との連携 ３．地域の中における事業者の役割や地域コミュニティの向上を図るための手法
様式１０ 運営に係る収支計画書	運営期間（５年間）の運営に係る収支の計画（概算）
様式１１ 緊急時等に関する対応について	次の事項を記入 １．衛生管理（感染症対策等）に関する対応についての考え方※ ２．事故防止対策に関する対応についての考え方（防火対策については必ず記入） ３．緊急時、災害対策に関する対応についての考え方※
様式１２ 従事職員関係	次の事項を記入 １．採用方法（職員の採用方法から従事まで） ２．資格、経験（採用資格、実務経験について） ３．雇用形態（常勤職員とその他職員について） ４．研修体制（採用時、従事後） ５．健康管理（健康診断等について） ６．人材確保、労働環境についての考え方 ７．従業者の勤務体制および勤務形態一覧表 ８．当該事業所に勤務する従業員等一覧

※ 既存施設と同様の対策を行う場合は、既存施設での対策の概要がわかるもの（パンフレット運営マニュアル等）の添付でもよい。（該当箇所がわかるようにしてください。）

(3) 応募の受付期間等

受付期間：令和7年11月18日（火）から令和8年1月16日（金）まで

※土・日曜及び祝日の受付はできません。

受付時間：9時00分から17時00分まで

(4) その他留意事項

①応募書類提出に要する経費は、応募者の負担とします。

②応募状況に関する問い合わせについては、回答できません。

③応募書類提出後の記載内容の変更は、原則認めません。

また、提出書類は返却できません。

④応募後、事業者の決定までの間において、やむを得ない事由等で辞退する場合は、その理由を明記した辞退届（書式は任意）を提出してください。

9. 質疑について

(1) 応募に関する質疑は、「質問票」（別紙）によりメールまたはFAXで島根県土木部建築住宅課まで提出してください。

※電話、口頭による質問は受け付けません。

(2) 質疑の受付期間

令和7年11月18日（火）から令和7年12月24日（水）17時00分まで

(3) 質疑及びその回答は、島根県ホームページで公開します。

なお、質問の内容によっては回答できない場合があります。また、回答にあたり、質問者名は公開しません。

(4) 「質問票」の様式は、11月18日（火）に島根県土木部建築住宅課ホームページに掲載します。

ホームページ <https://www.pref.shimane.lg.jp/kenchikujuutaku/>

メールアドレス juutaku-kensetu@pref.shimane.lg.jp

FAX番号 0852-22-5218

(5) 書類の提出等に係る問い合わせ先

島根県 土木部 建築住宅課 住宅計画係 担当：中田、松田

電話番号 0852-22-5975

10. 運営事業者の決定について

事業者の選定にあたっては、島根県営住宅松江市大輪団地福祉施設運営事業者選定委員会（以下、「福祉事業者選定委員会」という。）において、提出された運営提案書及びプレゼンテーション（ヒアリングを含む。）の結果を審査基準に基づき審査し、最優秀者及び優秀者を選定します。

この最優秀者を当該賃貸借契約の候補者とします。

なお、最優秀者が当該契約の締結を辞退又は当該契約が困難となった場合は、優秀者を当該賃貸借契約の候補者とします。

（１）福祉事業者選定委員会の構成

委員名	備考
島根県立大学（出雲キャンパス看護栄養学部）教授 小田美紀子	委員長
島根県立大学（松江キャンパス人間文化学部）准教授 水内豊和	副委員長
松江市社会福祉協議会総務課長 布野貴嗣	
松江市まちづくり部住宅政策課長 佐藤範子	
島根県土木部次長 土江裕之	

（２）審査基準

審査は、以下を基準に行います。

審査基準表

評価項目	評価項目に対する具体的な内容（参考）
1 応募に対する考え方について	(1) 応募に対する考え方 ①応募者（法人）の事業提案（応募）に対する考え方（地域貢献など。） ②応募者（法人）の福祉サービスの質に対する考え方
	(2) 提案した事業の考え方 ①運営方針 ②県及び松江市の福祉施策との関連性
2 高齢者生活支援に係る事業について	(1) 高齢者生活支援事業の内容（公募の主旨を踏まえた提案であるか。） ①事業地域の特性を踏まえた創意工夫 ②事業の発展（利用者の拡大等）に対する考え方や創意工夫
	(2) 提案事項の実現性、具体性及び継続性 ①提案の実現性 ②提案の具体性 ③提案事項の実施の継続性

3 地域 コミュニティ に関する取 組みの又 は向上に 事業	(1) 提案内容 (提案内容が地域 コミュニティの向 上に資するもので あるか。)	①提案事業における地域コミュニティに対する考え方 ②地域コミュニティの形成への貢献度
	(2) 提案事項の実 現性、具体性及び 継続性	①提案の実現性 ②提案の具体性 ③提案事項の継続性
4 運 営 計 画 に つ い て	(1) 運営の安定性	①応募者（法人）の事業実績 ②収支計画（見込み）
	(2) 運営における 衛生管理・安全管 理（対策）	①衛生管理に対する具体的な考え方 ②安全管理に対する具体的な考え方 ③衛生管理、安全管理に対する創意工夫
	(3) 運営体制 (職員の配置や勤 務体制、スキルア ップの考え方)	①職員の配置（体制、人数） ②職員採用、人材確保の考え方 ③職員の勤務体制 ④職員の能力・意識の向上に対する考え方（研修の実施など。）
5 そ の 他	(1) 事業への意欲	①プレゼンテーションの応対
	(2) 事業に関する 専門的知識	

(3) 審査の手順

①書類審査

要求した書類に対して漏洩なく記述されたものについて、審査基準に掲げる基本的事項について審査します。

②プレゼンテーション及びヒアリング

提案内容における具体的な内容等についてのプレゼンテーション及びヒアリングによる審査をします。

この、プレゼンテーションの実施日、その他詳細内容は、令和8年2月上旬に応募者あて書面で通知します。

※プレゼンテーションに応じられない場合は、失格とします。

(4) 審査結果の通知

審査結果は、応募された全ての者に対し、令和8年3月末までに書面で通知します。

なお、選定の経緯及び結果の問い合わせには、一切応じません。

ただし、自身の評価内容に限り説明を求めることができます。

その説明を求める場合は、結果等の公表をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、書面により提出してください。

その回答は、説明要求期限の翌日から起算して7日以内（休日を含まない。）に書面で行います。

11. 決定後、運営開始（開業）までのスケジュール

令和8年	3月下旬	新事業者決定
令和9年	3月31日	現運営事業者の退去期限
	4月～6月	前運営事業者の退去に伴う修繕工事 修繕工事完了後、貸付契約の締結
【契約締結後】		
	6月～7月	事業所開設に向けての準備開始 準備完了の後、事業開始

12. 地域との連携について

本事業には、地域のコミュニティ形成に資する事業が公募要件として含まれています。実際に行う事業の内容は、事業者の提案がベースとなりますが、事業の実施にあたっては地域住民との関係を積極的に深めることが、より地域に密着した運営につながるものと期待されます。

そこで、提案事業の内容にかかわらず、地域活動に積極的に参加するなどし、地域住民の活動との相乗効果を狙うなどの取り組みを期待しています。

質問票

島根県土木部建築住宅課

住宅計画係 担当：中田あて

(fax：0852-22-5218)

令和 年 月 日

島根県営住宅松江市大輪団地福祉施設運営事業者募集に係る質問について、下記の通り提出します。

記

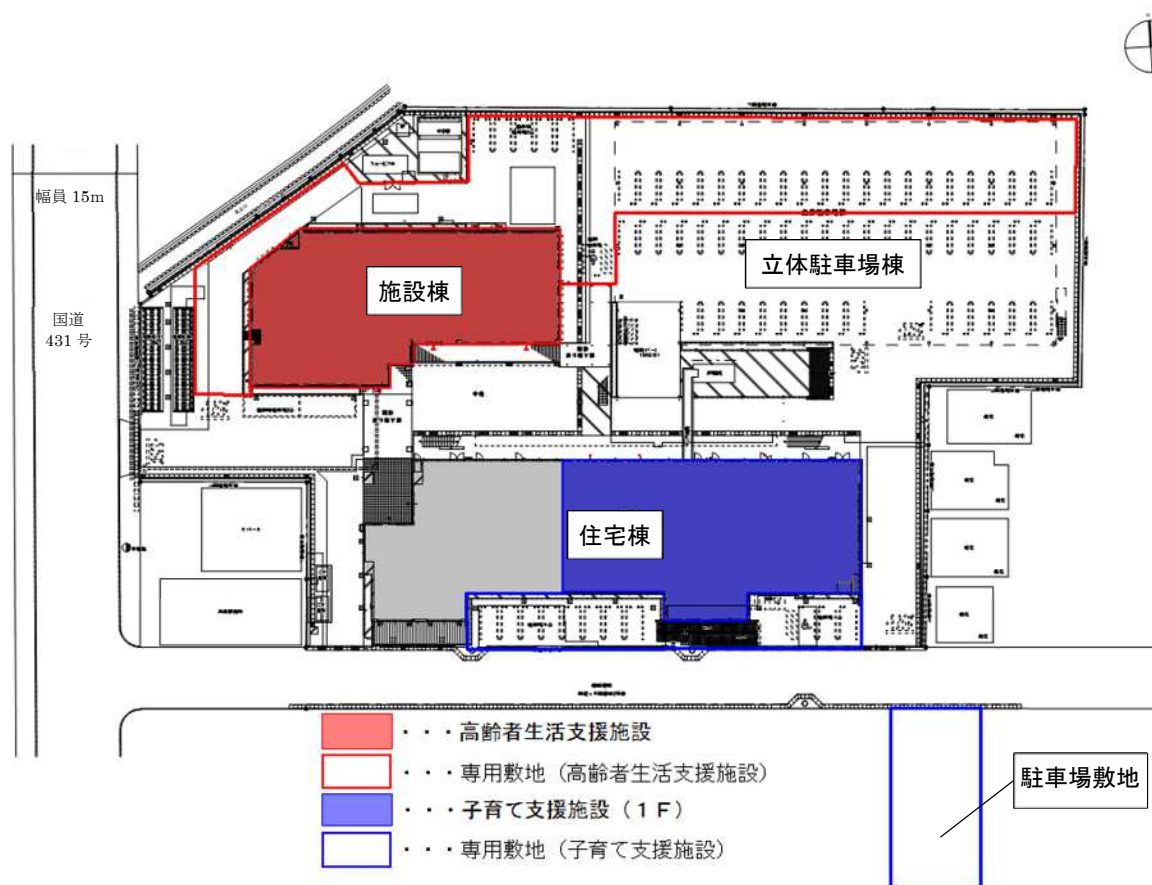
応募区分	・高齢者生活支援施設 ・子育て支援施設	※どちらの施設に対する質問かを○で囲んでください
質問内容		

事業者名		担当者名
メールアドレス	電話番号	FAX番号

(1) 位置図 (松江市大輪町 420-40)



(2) 配置図

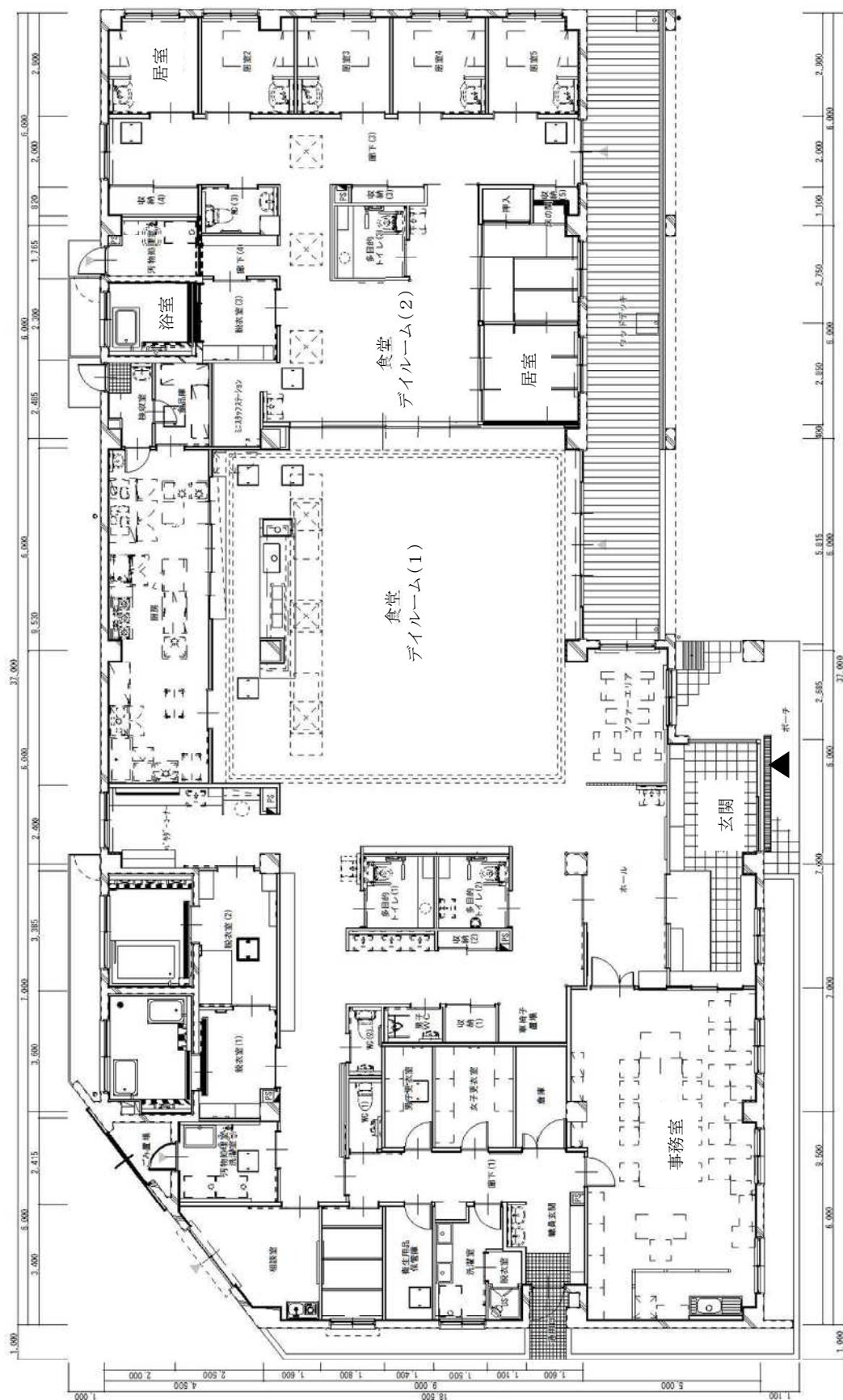


敷地面積 : 約 6,000 m²

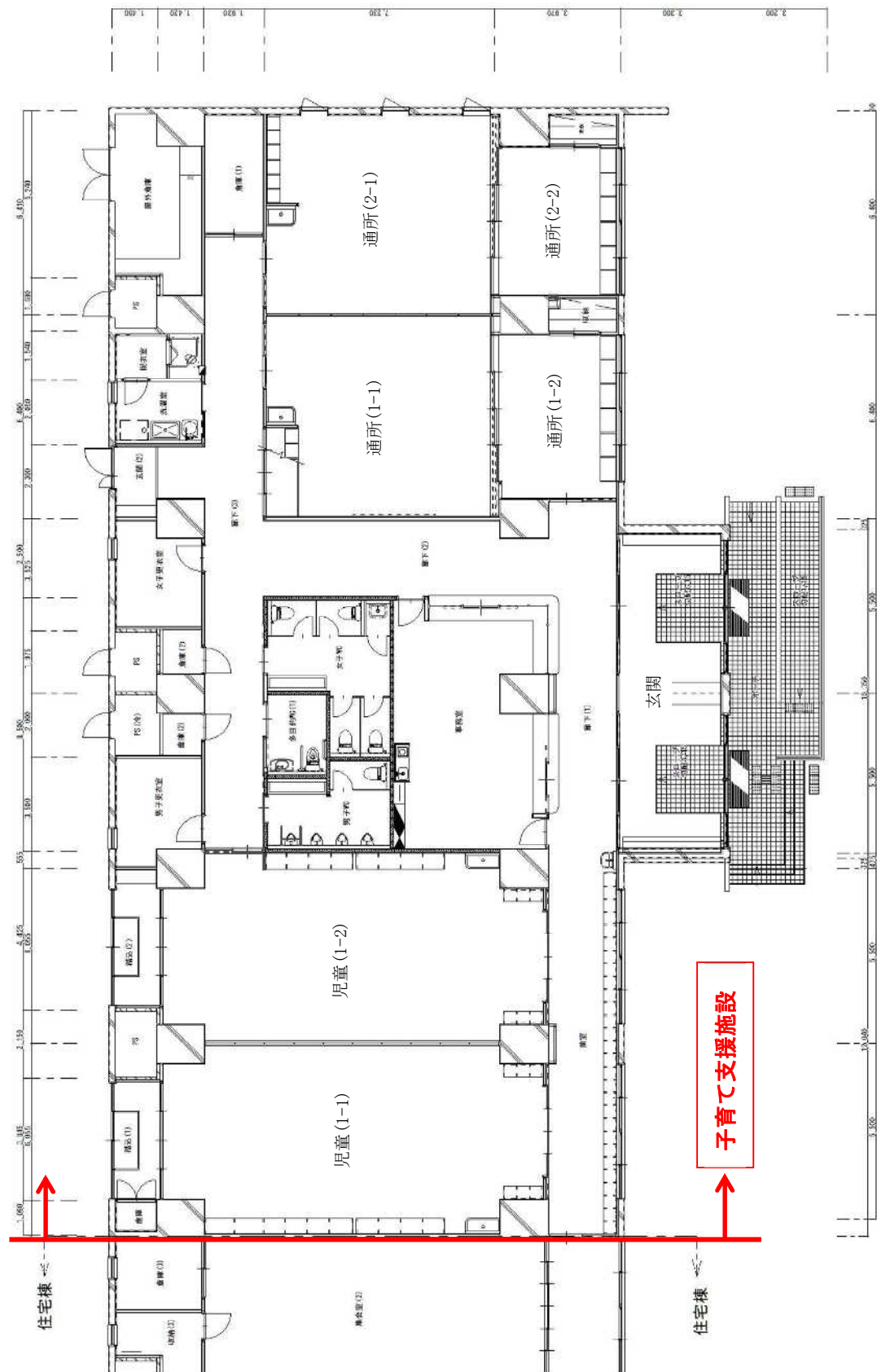
用途地域 : 近隣商業地域、第1種住居地域

【施設平面図】

(1) 高齢者生活支援施設



(2)子育て支援施設



(3) 地域交流スペース

