

佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業  
サービス付き高齢者向け住宅等整備・管理運営主体

募集要項

平成 30 年 1 月

長野県佐久市

## 目次

### 第1章 事業の概要

1 事業名称 .....	1
2 事業の目的 .....	1
3 佐久市生涯活躍のまち構想.....	1
4 事業内容 .....	2

### 第2章 提案に関する条件等

1 事業者の選定に係る基本的な考え方 .....	8
2 応募資格 .....	8
3 業務に関する要求水準 .....	9
4 事業スケジュール.....	9
5 応募方法 .....	10
6 審査及び選定に関する事項.....	11
7 応募上の留意事項.....	12
8 契約に関する基本的な考え方 .....	13
9 事業者の支援に関する事項.....	14
10 リスク分担.....	14
11 お問い合わせ先.....	19

## 第1章 事業の概要

### 1 事業名称

佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業

「愛され」「褒められ」「期待され」「期待に応える」幸福のサイクルを実現するまち

### 2 事業の目的

佐久市（以下「市」という。）では、国が推進する「生涯活躍のまち」構想に基づき、平成27年10月に「佐久市生涯活躍のまち構想」を策定するとともに、臼田地区をモデル地区として、生涯活躍のまちの推進に取り組んでいます。

この度、市が所有する特定公共賃貸住宅下越団地B棟の一部（以下「対象施設」という。）及び同団地の集会室の建物及び土地の使用を、公募により選定した事業者に許可し、事業者がサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）として改修及びサ高住の運営を行う生涯活躍のまち事業を展開します。

本事業は、事業者の資金、経営能力等を活用することにより、早期に事業の実現を図るとともに、施設の維持管理及び運營業務を事業者に委ねることで、長期間にわたって効率的な経営及びサービスの質の確保を図ることを目的とします。

### 3 佐久市生涯活躍のまち構想

市は、これまでも移住交流推進施策に積極的に取り組んでおり、また、保健・医療・介護・福祉を強みとした生涯活躍のまち事業を推進するのに適した素地を有しています。首都圏等の中高齢者が、健康な段階から希望に応じて本市へ移り住み、移住した地域で地域社会に溶け込み、多世代と交流しながら、健康でアクティブな生活を送ることを目指します。

佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業（以下「本事業」という。）は、佐久市生涯活躍のまち構想に基づき、この実現に向け、生活支援や高齢者サービスの整ったサ高住をはじめとした施設の整備・運営を事業者の活力をもって実施する、「幸福のサイクル」の実現を目指すまちづくりです。

#### ※国の「生涯活躍のまち」構想とは

国が地方移住の柱として推進する「生涯活躍のまち」構想は、東京圏をはじめとする地域の中高齢者が、希望に応じて地方や「まちなか」に移り住み、多世代の地域住民と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる地域づくりを目指すものです。

なお、詳細については、日本版C C R C構想有識者会議が策定した『「生涯活躍のまち」構想（最終報告）』、『「生涯活躍のまち」構想に関する手引き』（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局）及び「佐久市生涯活躍のまち構想」を参考としてください。

#### 4 事業内容

##### (1) 事業方式

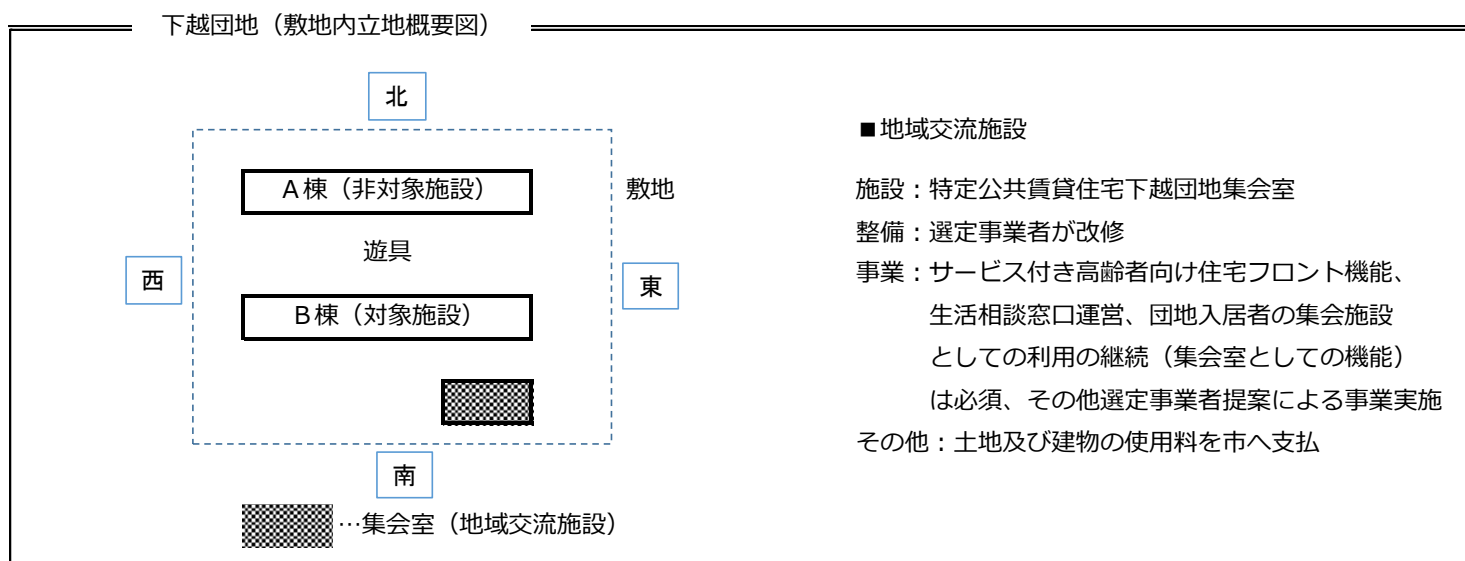
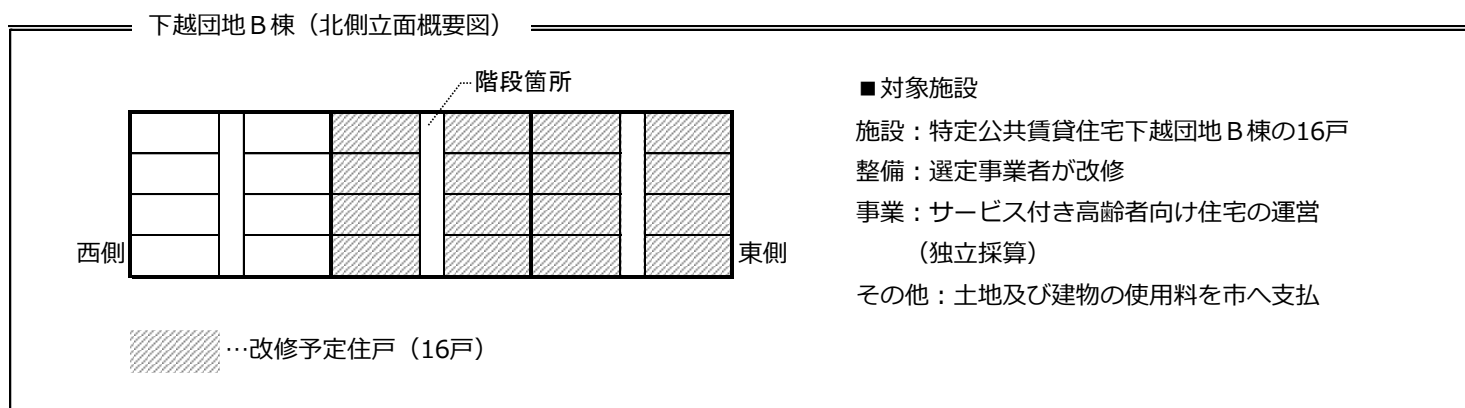
市が選定した事業者（以下「選定事業者」という。）は、対象施設及び集会室の建物及び土地について、市から行政財産の目的外使用許可（以下「使用許可」という。）を受け、使用料を支払うものとします。

サ高住の運営は独立採算型とし、選定事業者の責任のもと、市と連携する中で入居者募集を行い、入居に係る料金收受を行うものとします（本事業における選定事業者の収入は、自らが実施する運営による対価とします。）。

選定事業者は、事前に市の承諾を得た上で、自己負担により対象施設をサ高住として改修し、別途「事業契約」に定める事業期間にわたって運営します。

また、選定事業者は、自己負担により同一敷地内の集会室を、入居者間や周辺住民との交流を深め地域コミュニティへの溶け込みを促進するための「地域交流施設」として改修するとともに、当該施設を運営するものとします。

##### ◆事業方式のイメージ



(2) 対象施設及び土地、地域交流施設の概要等

ア 対象施設の概要

構造規模：壁式鉄筋コンクリート造、地上4階建

建築年月：平成8年10月

主要間取：3DK71.67 m<sup>2</sup>、1LDK54.39 m<sup>2</sup>

エレベータ：未設置

汚水・雑排水：公共下水道整備済

その他：長野都市ガス

イ 土地の概要

所在地：長野県佐久市下越216番地1

敷地面積：383 m<sup>2</sup>（B棟改修部分及び集会室）

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建ぺい率等：建ぺい率60%、容積率200%

立地環境：JR臼田駅より400m程度（徒歩約5分）

土砂災害警戒区域指定：区域外

接道状況：西側道路 市道44-029号線（幅員4.0m）

南側道路 市道44-027号線（幅員4.0m）

その他：駐輪場、駐車場、遊具、植栽が残存、浸水想定区域内

ウ 地域交流施設の概要

構造規模：木造平屋建

建築年月：平成7年12月

建築面積：69.99 m<sup>2</sup>

汚水・雑排水：公共下水道整備済

その他：長野都市ガス

エ 対象施設及び地域交流施設の使用許可条件等

(ア) 建物及び土地の使用許可条件等

選定事業者と市は、まず基本協定を締結し、その後、詳細内容を定める事業契約を締結するとともに、市から建物及び土地の使用許可を受け、サ高住等として改修し、管理・運営します。

なお、使用許可の期間（以下「事業期間」という。）は、開所から20年とします。（ただし、手続上、使用許可は1年ごととなります。）。

また、事業期間終了時の施設の状況により、市と協議の上、事業期間を更新する可能性があります。

(イ) 使用料

建物及び土地の使用料は、佐久市行政財産の目的外使用に関する使用料徴収条例（平成 17 年佐久市条例第 55 号。以下「使用料徴収条例」という。）に基づき徴収するものとします。

a 建物及び土地の使用料

使用料は固定資産税評価額に 6% を乗じた額とします。

(a) 対象施設

建物の使用料（参考）

$$※134,078,075 \text{ 円} \times 6/100 = 8,044,684 \text{ 円/年}$$

土地の使用料（参考）

$$※4,239,585 \text{ 円} \times 6/100 = 254,375 \text{ 円/年}$$

(b) 地域交流施設

建物の使用料（参考）

$$※707,478 \text{ 円} \times 6/100 = 42,448 \text{ 円/年}$$

土地の使用料（参考）

$$※948,150 \text{ 円} \times 6/100 = 56,889 \text{ 円/年}$$

※…平成 29 年度固定資産税課税標準相当額

なお、施設の開所までの建物及び土地の使用料は無償とします。

開所後の使用料については、以下のとおり減免します。

「使用料徴収条例」に基づき、対象施設及び地域交流施設に係る工事に要した費用（事業者負担分）の範囲内で減免します。

$$(\text{総工事額}) - (\text{国等の補助金額}) = (\text{減免対象額 (事業者負担分)})$$

(ウ) 使用許可の譲渡・転貸

選定事業者は、市による事前の書面による承諾を得ることなく、使用許可の譲渡又は転貸を行うことはできません。

(エ) 事業期間中における本施設への制限

やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、市による事前の書面による承諾を要することとします。

(オ) 事業期間終了時の本施設の取扱い

選定事業者は事業期間終了時までには、原則として原状回復を行い、市へ返還する

こととします。なお、事業期間の延長や終了、引渡し条件に際して必要な事項を決定するために、市と協議を行います。

ただし、対象施設及び地域交流施設のうち、選定事業者による改修部分（エレベータ、共用廊下及び各戸のバリアフリー化した部分等）については、市との協議により原状回復をしないことができます。

※原状回復の考え方は「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改定版）」（平成23年8月国土交通省住宅局）を基本とします。

## オ その他

### （ア）現入居状況について

対象施設B棟は、構造上入口が3か所に分かれ、東側入口、中央入口、西側入口から各8戸ずつの全24戸で構成されており、現入居者が居住する西側入口からの8戸を除く、全16戸がサ高住化の対象となります。

現入居者が居住する西側8戸は引き続き市が使用権を留保し、「市営住宅」として現入居者に貸し付けます。共有部分に係る管理費や共益費については、市と選定事業者で協議することとします。

### （イ）現状における建物について

住戸内北側の部屋を中心に結露が見られるため、選定事業者は工事の中で必要に応じて対策を講じてください。

### （ウ）対象施設の移住体験住宅としての活用について

市では、下越団地B棟の内、改修対象外である西側1階の1室を平成29年度中に移住体験住宅として利用開始する計画です。移住体験住宅は、入居を検討している方に臼田地区での生活のイメージを持たせるとともに、高齢者にとって生活しやすい環境を整えるための意見聴取を行う場としても活用します。

市の対応時間外に利用者がフロントへ相談に訪れる可能性があるため、管理方法については、事業契約の締結時に市と選定事業者で協議します。

## （3）業務範囲

本事業における選定事業者の業務範囲は、次のとおりです。

### ア 対象施設及び地域交流施設の改修工事

対象施設及び地域交流施設については、市の実施設計を基本として（必要に応じて変更可。）サ高住として改修工事を行うこと（その他必要となる測量、調査及びサ高住登録、各種法令手続等を含む。）。

#### （ア）対象施設の主な改修工事内容

- a エレベータ及び渡り廊下の設置
- b 階段の改修及びスロープの設置
- c 各戸内のバリアフリー化

(イ) 地域交流施設の主な改修工事内容

- a トイレ等のバリアフリー化
- b サ高住フロントの設置

イ 対象施設及び地域交流施設の維持管理業務・運營業務

(ア) 対象施設及び地域交流施設の建築物保守、設備保守管理業務等

(イ) 対象施設のサ高住としての運営及び集会室の地域交流施設としての運營業務

(ウ) 運営方法

- a 対象施設は、サ高住としての条件を備えるとともに、必須サービス（安否確認、生活相談）の他にサービスを実施し、有料老人ホーム（住所地特例施設）として運営することとします。
- b 地域交流施設は、サ高住要件のひとつであるフロント機能を持たせ、ケアの専門家を常駐させることを必須とします。したがって、既存の利用方法（下越団地集会室）として利用でき、かつ、新たに対象施設の入居者の生活相談の場及び地域住民の交流拠点として活用できるように整備し、運営することとします。

(エ) 地域交流施設の想定している機能

- a フロント機能  
対象施設の入居者が生活相談等のサービスを受けられるよう、ケアの専門家が常駐するフロントを設けます。
- b 集会室  
従前より、下越団地（A棟・B棟）入居者及び下越地区住民によって集会室として活用されていたことから、今後も同様に活用できるよう運営することとします。ただし、下越団地（A棟・B棟）入居者及び下越地区住民による集会室としての利用については料金の收受をしないものとします。
- c 地域交流スペース  
対象施設は、首都圏等からの移住者が入居する特性上、円滑に地域住民との交流を図り、誰もが安心して楽しく暮らせるまちづくりを推進するために、交流の場として整備、運営していくことが望まれます。多世代の住民が交流できるよう、必要があれば白田地区の他の事業者等と連携をとりながら、選定事業者の工夫に



よって活用されることが望まれます。

(オ) その他

- a 対象施設の入居者が生涯にわたって活躍でき、必要に応じて「継続的なケア」が受けられること。
- b 地域コミュニティの形成につながるような事業を展開すること。

## 第2章 提案に関する条件等

### 1 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、施設改修から運営段階の各業務を通じて事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要です。

したがって、事業者の選定に当たっては応募者が本要項に規定する事業参画に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、市が要求する業務等に関する要求水準を満たすことを前提として、公募型プロポーザル方式によって事業者を選定します。

### 2 応募資格

#### (1) 応募者の構成

ア 構想等を熟知するとともに、事業を確実に遂行し、「生涯活躍のまち」を形成していくことができる体制を有する（又は構築できる見込みがある）こと。

イ 単独の法人又は複数の法人により構成されたグループ（以下「グループ」という。）であること。

ウ 単独で応募する場合は、本市内に本社、本店等を有する法人であること。また、グループで応募する場合は、本市内に本社、本店等を有する法人を1者以上含むこと。

エ グループで応募する場合は、事業主体となる法人（以下「代表法人」という。）を定め、代表法人が応募手続を行うこと。

オ グループで応募する場合は、応募後に代表法人及び構成員の変更をすることは原則として認めません。ただし、本市が承認した場合は、この限りではありません。

カ 単独で応募した法人が他のグループ応募の構成員となることはできません。また、グループの構成法人は、2つ以上のグループの構成員となることはできません。

キ グループで応募し、事業主体の候補者として選定された場合は、本市と基本協定を締結する時点までに、グループ等の企業体を組成すること。

#### (2) 応募者の参加資格要件

応募することができる者は、次に掲げる事項を全て満たす者とします。

ア 法人格を持つ団体であること。

イ 自ら担当する事業を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有していること。

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てその他類似する倒産手続の開始をしていないこと。

- オ 納期の到来している市町村税、消費税及び地方消費税を完納していること。
- カ 参加意向申出及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業契約締結までの期間に、国又は長野県又は市から指名停止等の措置を受けていないこと。
- キ 次のいずれにも該当しない者であること。
  - (ア) 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする団体
  - (イ) 特定の公職者（候補者を含む。）又は政党を推薦し、支持し、又は反対することを目的とする団体
  - (ウ) 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 項に規定する暴力団又はその構成員、若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者の統制下にある団体
- ク 審査委員会の委員が属する組織、企業又は当該組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと

(3) 参加資格要件等に関する確認基準日

参加資格要件等に関する確認基準日は、提案書等の提出期限日とします。提案書等の受付期限日から事業者決定の日までに備えるべき参加資格要件等を欠く事態が生じた応募者は、失格とします。ただし、グループの場合において、代表法人以外の構成員が欠格起因事業者である場合は、その事業者を変更する等の市が認める措置を講じることによって、失格としないことがあります。

3 業務に関する要求水準

本事業において要求する施設整備水準、サービス水準等は、別途仕様書（要求水準書）に示します。

4 事業スケジュール

事業の想定スケジュールは、以下のとおりです。

日 程		内 容
平成 30 年	1 月 22 日	再公募の公表
	1 月 22 日～2 月 7 日	質問受付期間
	1 月 22 日～2 月 16 日	資料等の閲覧
	2 月 9 日	回答の公表
	1 月 22 日～2 月 28 日	企画提案書受付期間
	3 月	提案審査（プレゼンテーション）
	3 月	審査結果の公表
	事業者選定後	基本協定・事業契約の締結
	平成 31 年度の入居開始に向けて基本	運営開始

	協定締結後から準備を進めること。	
	開所から 20 年(事業者提案に基づき協議し決定します。)	事業期間

## 5 応募方法

### (1) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

ア 質問受付 平成 30 年 1 月 22 日 (月) ~ 2 月 7 日 (水) 【必着】

イ 回答公表 平成 30 年 2 月 9 日 (金)

ウ 質問方法 質問書(様式 1 号)を電子メールで送付してください。

宛先 : chiikiseibi@city.saku.nagano.jp

質問への回答は、市ホームページにて公表する予定です。なお、質問を行った法人名は公表しないこととします。また、意見の表明と解されるものについては回答しないものとします。その他、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わる事項等、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと市が認めたものについては、個別に回答することとします。

### (2) 企画提案書の提出

ア 提出期間 平成 30 年 1 月 22 日 (月) ~ 2 月 28 日 (水) 【必着】

イ 提出方法 持参(午前 8 時 30 分~午後 5 時 15 分)又は郵送(簡易書留郵便に限る。)

ウ 提出先 〒385-8501 長野県佐久市中込 3056 番地 佐久市役所地域局地域整備室

エ 提出物

(ア) 応募申込書類 : 8 部

a 応募申込書(様式 2 号)

b グループ構成法人一覧表(正式)(様式 3 号) ※ 1

c 委任状(様式 4 号) ※ 1

d グループ協定書(様式 5 号、書式は任意) ※ 1

e 企業・団体等の概要が分かるパンフレット等 ※ 2

f 定款、規約・会則等 ※ 2

g 納税証明書(直近 1 ヶ年) ※ 2

h 印鑑証明書(発行から 3 か月以内) ※ 2

i 法人登記簿謄本(発行から 3 か月以内) ※ 2

※ 1 グループの場合のみ提出

※ 2 グループの場合、全ての構成員について提出

(イ) 企画提案書類：8部

- a 事業計画書（様式6号）：書式は任意、A4版（5枚以内）
- b 業務実施体制（様式7号）：書式は任意、A4版（4枚以内）
- c 業務等実績調書（様式8号）
- d 対象施設整備計画書（様式9号）：書式は任意、A4版（5枚以内）
- e 平面図・立面図：書式は任意
- f 対象施設維持管理計画書（様式10号）：書式は任意、A4版（3枚以内）
- g 対象施設運営計画書（様式11号）：書式は任意、A4版（5枚以内）
- h 地域交流施設事業運営企画書（様式12号）：書式は任意、A4版（5枚以内）
- i 事業収支計画書（様式13号）：書式は任意、A4版（5枚以内）

6 審査及び選定に関する事項

(1) 選定方法

事業者の選定は、透明性、公平性及び客観性を確保するとともに、専門的視点から評価を行うため、事業者の選定に当たり、市は、有識者等で構成する「審査委員会」を設置します。

(2) 審査委員会

審査委員会は、提案内容審査における評価基準に関する検討を行う他、事業者選定において（3）審査手順に示す審査を行います。

(3) 審査手順

事業者の選定は、下記に示した項目毎に審査し、市は、審査委員会の評価を踏まえ、総合評価の最も優れた提案をした者を事業者候補として決定します。

ア 第一次審査（書類審査）

審査委員会は、佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業サービス付き高齢者向け住宅等整備・管理運営企画提案評価要領（以下「評価要領」という。）に基づき、応募者から提出された書類により、参加資格要件の具備等について審査します。

イ 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング審査）

平成30年3月に応募者による企画提案に係るプレゼンテーションを行います。なお、詳細は別途通知します。

審査委員会は、評価要領に基づき、応募者からの企画提案内容について審査します。

ウ 優秀提案者の選定

審査委員会は、第一次審査及び第二次審査の結果から優秀提案者（事業者候補）を選定します。

#### (4) 事業者の決定及び公表

市は、審査委員会の審査結果を踏まえ、選定事業者を決定します。なお、市は、選定事業者を決定した場合、全ての応募者に対して速やかにその旨を通知するとともに、選定結果及び審査講評を市のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表します。

#### (5) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、事業者候補が無い、あるいは、いずれの応募者の提案においても事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、再度募集等を検討します。

### 7 応募上の留意事項

#### (1) 失格事項

次の要件に該当した場合は、応募を無効とします。

- ア 提出書類に虚偽の記載があった場合
- イ 関係法令及び募集要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ウ 提出期間内に提出書類等が提出されなかった場合
- エ 選定の手続において不正な行為があったと市が認めた場合
- オ 請負資格を満たしていないことが判明した場合
- カ 事業者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- キ その他不正行為があった場合

#### (2) その他

- ア 審査委員会の委員、本件業務に従事する佐久市職員及び本件関係者に接触し、応募及び選定についての情報を不正に入手するなどの事実が認められた場合、失格とすることがあります。
- イ 応募者が提出できる企画提案書数は、1点のみとします。
- ウ 受理後の提出書類の変更は認められません。
- エ 提案書は理由の如何にかかわらず返却しません。
- オ 提出書類の作成や提出、審査委員会への参加等に要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- カ 提案書の著作権は、応募者に帰属しますが、公表、展示、その他市が必要と認めるときには、市はこれを無償で使用できるものとします。
- キ 提案書に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、応募者の負担とします。
- ク 提案書は、佐久市情報公開条例（平成17年佐久市条例第15号）第5条第3号及

び第7号の規定に該当するため、原則非公開となります。

ケ グループで応募する場合、提案書提出後以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めません。ただし、構成団体の倒産、解散等の特殊な事情が認められ、審査の公平性及び業務遂行上の支障がないと市が判断した場合には、変更を可能とすることがあります。

コ 市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、検討の目的の範囲内であっても、市の了承を得ることなく第三者に対して、これを使用させること又は内容を提示することを禁じます。

サ 本要項等に変更が生じたときや、追加資料を公表するときは、参加意向を表明した者全員へ連絡するとともに、ホームページ等で適時掲載します。

シ 選定事業者が、市長の許可なく、その権利を他人に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることを禁止します。

ス 選定事業者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせてはなりません。選定事業者は、本事業の一部を第三者に委託する場合は、事前に書面をもって市へ申請し、承諾を得なければなりません。

セ 事業計画の内容を変更する必要がある場合は、選定事業者は相当の期間を設けて市と協議を行った上で、市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。

## 8 契約に関する基本的な考え方

### (1) 基本協定の締結

選定事業者決定後速やかに、市と選定事業者は、事業実施に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等の基本的な事項を定めた基本協定を締結します。

### (2) 事業契約の締結

基本協定締結後、市と選定事業者は、事業期間全体を通じて市と選定事業者が実施すべき業務に関する事項等について規定する事業契約を締結します。なお、選定事業者を地域再生法（平成17年4月1日法律第24号）第19条第1項に規定する地域再生推進法人として指定することを予定しており、事業契約締結後に地域再生推進法人の指定に関する協議を併せて行います。

### (3) モニタリング

市は事業契約に定めるところにより、仕様書（要求水準書）に示す要求水準が満たされているか、また、提案事項が履行されているか否かを確認するためのモニタリングを実施します。なお、確認の結果、要求水準及び提案事項が達成されていないことが判明した場合又はその懸念が生じた場合には、市は選定事業者に対して是正勧告等を行い

ます。

## 9 事業者の支援に関する事項

### (1) サ高住の整備に関する国の制度

対象施設の改修に当たって、国土交通省の補助制度（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）を活用することができます。

【参考】平成 29 年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業の補助額（抜粋）

改修型サ高住整備（共用部、高齢者生活支援施設、住宅の専用）：

改修費用の 1/3（上限 150 万円／戸）

エレベーター設置：費用の 2/3（補助限度額 1,000 万円／基） 等

※詳しくは、国土交通省及び長野県のホームページ等を参考としてください。

### (2) 入居者の確保の支援

市では移住者・入居者の確保策として、移住相談やイベントの実施など、移住促進施策を行っています。選定事業者は市と連携を図りながらイベント等へも積極的に参加し、移住者・入居者を確保します。

また、選定事業者、市、関係団体等が一同に会し、どのような施設や暮らしを望むか、一緒に考え、検討する地域再生協議会の開催を予定しています。

選定事業者は、この会において出される意見をできる限り施設の改修や運営に反映させることにより、入居募集において具体的な暮らしのイメージを付加し、入居者の獲得に繋げてください。

### (3) サ高住における税制優遇措置

エレベーター及び渡り廊下部分に限る。

固定資産税 5年間税額について 2/3 を参酌して 1/2 以上 5/6 以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減（佐久市は 5/6 を軽減）
--

※詳細な適用条件については、市税務課へご確認ください。

【参考】国では、サ高住の供給促進のための支援を実施しています。詳しくは国土交通省ホームページや「サービス付き高齢者向け住宅（パンフレット）」（国土交通省・厚生労働省）等を参考としてください。

## 10 リスク分担

### (1) 基本的な考え方

市と選定事業者は、事業契約に従い、誠意をもってそれぞれの責任を履行します。本事業においては、「リスクを最も適切に管理することができる者が当該リスクを負担する」との考え方に基づき、市と選定事業者が適正にリスクを分担することにより、質の



高いサービスの提供を目指します。業務の遂行に伴うリスクについては、原則として選定事業者が負うものとしますが、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が負うものとします。

なお、不可抗力及び法令変更等の事由によるものについては、リスクへの対応能力等の観点からリスク分担を定めることとします。

(2) リスクの分類とその分担

予想されるリスクと分担については、(4) リスク分担表に示すとおりです。

(3) 事業計画等の解釈について疑義が生じた場合における措置

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従います。

(4) リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
共通	構想・計画リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
	法令変更リスク	本事業に直接の影響を及ぼす法制度・許認可の新設・変更によるもの	○	
		上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		○
	税制リスク	本事業の運営や利益に係る税制度の新設・変更に関するもの		○
	住民対応リスク	事業の実施に起因する住民対応	○ (注1)	
		選定事業者の提案内容及び選定事業者が行う業務に起因する住民対応		○ (注2)
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による事業期間中の事故によるもの	○	
		上記以外によるもの		○ (注3)
	保険リスク	施設の改修段階及び運営段階のリスクをカバーする保険		○
	債務不履行リスク	市の事由による事業の中止・延期	○	
選定事業者の事由による(事業破綻、事業放棄など)事業の中止・延期			○	
不可抗力リスク	天災等による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止に関するもの	○	△ (注4)	

(注1) 本事業そのものに関する住民反対運動などが起こり、損害が発生した場合には市が負担する。

(注2) 選定事業者の提案内容に起因する損害等の場合には選定事業者が負担する。

(注3) 市が指示した条件などの事例を除き、原則として第三者への賠償リスクは、選定事業者が負担する。

(注4) 大規模地震などの不可抗力による各種損害等は、原則として市が負担するが、内容によっては選定事業者も一部負担する必要がある。なお、詳細については基本協定案等において示す予定です。

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
改修段階	工事遅延・未完了リスク	市の事由による（市の事由による設計変更、提示条件等の不備・誤りなど）施設の工事の遅延・未完工事費の増大	○ (注5)	
		選定事業者の事由による施設の工事の遅延・未完工事費の増大		○ (注6)
	施設の瑕疵リスク	施設の瑕疵によるもの		○ (注7)
	施設の増築	市の事由による施設の増大	○	
上記以外によるもの			○	

(注5) 既存の居住者の退去の遅れ等による工事遅延の損害等は市が負担する。

(注6) 建設工事費単価の高騰による改修費用の増大などは選定事業者が負担する。

(注7) 既存建物に瑕疵があった場合に生じた損害等については市が負担する。

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
運営段階	事業開始遅延リスク	市の事由による事業開始の遅延	○	
		選定事業者の事由による事業開始の遅延		○
	運営内容変更リスク	市の事由による事業内容の変更(条件規定の変更)	○	
		上記以外によるもの		○ (注8)
	施設の増築	市の事由による施設の増築	○	
		上記以外によるもの		○
	需要リスク	施設の需要に関するもの		○ (注9)
	施設損傷リスク	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
		選定事業者の責めによる施設の損傷に関するもの		○
	修繕リスク	建物の躯体、基礎軸組、鉄骨部分等に係る修繕	○ (注10)	
市の事由による施設の日常の修繕		○		
施設にかかる日常の修繕			○	
終了段階	終了時手続リスク	施設の移管手続に伴う諸費用発生、事業の清算手続に伴う損益等		○
		事業終了時の施設の原状回復		○ (注11)

(注8) 運営内容の変更による損害等は市の指示による条件変更などを除き、選定事業者が負担する。

(注9) 入居者の減少などの需要変動リスクは選定事業者が負担する。

(注10) 詳細については、市と選定事業者で協議の上、決定するものとする。

(注11) 事業終了時に施設の原則として原状回復が条件となるため、それにかかる費用は選定事業者が負担する。(原状回復については、4ページの「事業期間終了時の本施設の取扱い」のとおりとする。)

1 1 お問い合わせ先

佐久市役所 地域局 地域整備室

住所：〒385-8501 長野県佐久市中込 3056 番地

電話：0267-62-2911（直通） F A X：0267-63-1680

E-mail：chiikiseibi@city.saku.nagano.jp