

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

仕様書（要求水準書）

平成 30 年 1 月

長野県佐久市

## 目次

### 第1章 総則

1 仕様書（要求水準書）の位置付け .....	1
2 市が事業者に対して期待すること .....	1
3 要求水準の遵守 .....	1
4 法制度等の遵守 .....	1
5 疑義 .....	1

### 第2章 事業概要

1 事業内容 .....	2
2 事業スケジュール .....	2
3 ワークショップの開催 .....	2

### 第3章 各業務の要求水準

1 共通事項 .....	3
2 個別要求水準 .....	4
3 運営業務 .....	6
4 地域交流施設運営業務 .....	7

## 第1章 総則

### 1 仕様書（要求水準書）の位置付け

本仕様書（要求水準書）は、佐久市（以下「市」という。）が佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業（以下「本事業」という）を実施する事業者の募集に当たり、本事業において市が要求する施設整備水準及びサービス水準（以下「要求水準」という。）を示すものです。

### 2 市が事業者に対して期待すること

民間事業者の資金と経営能力等の活用により、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民間事業者に委ねることで、長期間にわたって効率的な経営を目指すとともに、サービスの質の確保を図ることを目的とします。

### 3 要求水準の遵守

選定事業者は本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守する必要があります。また、市は、本事業の適正かつ確実な実施を確保するため、業務のモニタリング及び是正勧告等を行うものとします。

### 4 法制度等の遵守

本事業を実施するに当たって、選定事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む。）、条例、規則、要綱等を遵守してください。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、準備してください。

### 5 疑義

募集要項、仕様書（要求水準書）等に規定のない事項又は疑義を生じた場合は、市と選定事業者が誠意をもって協議するものとします。

## 第2章 事業概要

### 1 事業内容

本事業の目的、事業方式、業務範囲、対象となる土地及び対象施設、地域交流施設の概要等は募集要項に示すとおりです。

### 2 事業スケジュール

施設整備の工程（工事箇所の段階的整備、運営開始時期など）は選定事業者の提案する手順で実施してください。ただし、平成31年度から入居開始できるように、工事を完了してください。

事業期間は施設の開所から20年とします。

### 3 入居希望者等との会議

選定事業者決定後、市と共催により、選定事業者、市、その他関係機関、その他関係者が一同に会して、移住希望者又は対象施設への入居希望者が本市においてどのような暮らしを望むかについて検討するワークショップ形式の会議を開催します。

### 第3章 各業務の要求水準等

#### 1 共通事項

- (1) 快適な居住環境の形成やバリアフリー、ユニバーサルデザインに十分配慮し、入居者が安全に安心して暮らせる施設にすること。
- (2) アクティブシニアを中心に活気あふれる、かつ、高齢者が暮らしたくなる魅力的な施設にすること。
- (3) 将来的なライフスタイルの変化にも柔軟に対応できること。
- (4) 外観については改修を必須としないが、手を加える場合は周辺の街並み、景観との調和に配慮すること。
- (5) 過剰な設備や仕様とならないよう、選定事業者が有する工法やノウハウを十分に活用し、建設費・維持管理費の低減に配慮すること。
- (6) いずれの業務及び業務に関連する全ての調査・準備・調達等について、責任及び費用負担のもと、選定事業者自ら実施すること。
- (7) 事業期間の終了まで継続的に事業が実施できるよう、安定した収益の確保や実施体制の整備等を計画的に行い、健全な経営を実現すること。
- (8) 各業務の実施に当たっては、関連する各種法令及び市の条例・規則・要綱・各種基準等を遵守し、適切に申請、許認可の手続を行うこと。
- (9) 対象施設及び地域交流施設は、市において「建物総合損害共済」に加入済みであるが、増設部分に関してはこれの対象外となるため、選定事業者で適切な保険に加入することとする。このほか、保険により費用化できるリスクについては、合理的範囲で付保すること。
- (10) 各業務の実施に当たっては、次に示す事項を考慮すること。
  - ア 安全性の確保
    - (ア) 転落や転倒など、日常生活の中で起こりうる事故の防止に努めること。
    - (イ) 高齢者が多く住む住宅であることを考慮し、安全に配慮した計画とすること。
    - (ウ) 事業用地内での犯罪発生防止に努めること。
  - イ 防災への対応
    - 地震等の災害発生を考慮し、災害時における人命の安全確保が可能な構造とし、避難・救助・消防活動等が円滑に行えるよう努めること。
  - ウ 周辺への配慮
    - (ア) 周辺に対して極端な日影、圧迫感、風害、電波障害等を生じないよう配慮するとともに、入居者及び近隣住民等のプライバシー確保について考慮すること。
    - (イ) 周辺環境と調和し、屋外空間における景観的配慮を行うこと。
    - (ウ) 工事中の振動、騒音、粉塵、工事車両の出入り等により、周辺に迷惑をかけることのないよう努めること。
  - エ 利便性の向上

入居者の日常的な動線を考慮するとともに、住棟内部や屋外空間等が利用目的に応じた空間構成となる計画にすること。

オ 快適性の向上

(ア) 遮音・通風・日照に配慮した快適な居住空間にすること。

(イ) 居住室からの眺望を確保することや住棟間に適切な間隔を確保することなど、入居者の快適な生活が実現できるよう配慮すること。

カ コミュニティの形成

入居者間及び地域住民との快適なコミュニケーションが生まれる空間を創造し、適切なコミュニティ空間を形成すること。

キ バリアフリー対応

高齢者や車椅子利用者等が安全かつ支障なく利用できるように配慮した計画とすること。

ク 維持管理の工夫

修繕や更新時の仮設工事や取壊工事を極力少なくするように設計に配慮するとともに、内装システムや設備システムは躯体などに影響を与えずに更新できるように努めること。

ケ 地域経済への貢献

市内企業や市民の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮すること。

コ 環境への配慮

省エネルギー、ライフサイクルコスト、地球温暖化対策などの環境面に配慮すること。

(1 1) 対象施設及び地域交流施設は公有財産であるため、事業期間終了時には市が各種書類等について確認できるよう書類整備を行うものとする。なお、今回の改修において増築した箇所（エレベーター等）は、民法上建物本体と一体ではないものとし、事業期間終了に伴う市との協議の結果、原状回復をしない場合は市に所有権が帰属するものとするため、これについても同様に、市の建設工事に係る各種例規等で定める公共工事の基準及び法令に則って進めることとする。

## 2 個別要求水準

本事業で改修する施設は、建築基準法や消防法、その他関係法令等及び次に示す個別要求水準を満たすこととします。

### (1) 対象施設

#### ア 整備戸数

対象施設には24戸の居住部分がありますが、サービス付き高齢者向け住宅(以下、「サ高住」という。)として整備する戸数は16戸とします。

#### イ 構造計画

法令を遵守した構造とし、住戸内及び共用部分についてサ高住の登録要件を満たすように改修してください。また、新設のエレベータ及び共用廊下についても同様に法令を順守し、サ高住要件を満たせるよう整備してください。なお、既存の耐震改修を活かすため、既設の構造躯体に影響が無いよう配慮することとします。ただし、部分的に手を加える場合は、耐震性を低下させないようにあらかじめ選定事業者の責任で検証し、市の確認を受けることとします。

#### ウ 住棟

エレベータ、共用廊下を新設することとします。

※今回の改修において増築した箇所（エレベータ等）は、民法上建物本体と一体ではないものとし、事業期間終了に伴う市との協議の結果、原状回復をしない場合は市に所有権が帰属するものとし、

#### エ 設備

更新性、メンテナンス性に十分配慮し、騒音・振動対策を工夫してください。

※既設の設備（打込配管を除く、配線・配管を含む全て）を撤去する場合は、市と協議するものとし、

#### オ 居住部分

各居住部分には、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室が既設ですが、提案によるものとし、

#### カ 上下水道

水道配水管、下水道管等の布設、撤去、移設等を伴う場合は、佐久水道企業団及び市下水道課等と協議し、適正に事務手続を行った上で実施してください（上下水道敷設に係る経費は選定事業者が負担。）。

#### キ 電気設備・熱源設備

規格・容量・住戸内電気系統は提案によるものとし、

#### ク 電話・テレビ受信

各戸は、電話、テレビに関する配線工事済みです（選定事業者提案による接続箇所・個数の増設を認めます。）。なお、佐久ケーブルテレビ株式会社との契約は入居者個人で行うものとし、

#### ケ 通信設備

見守りサービスの実施に当たり、サービスの形態は選定事業者からの提案とします。また、インターネットに接続できる環境を整えることとします（接続箇所・個数は選定事業者提案による。）。なお、インターネット業者等との契約は入居者個人で行うものとし、

#### コ 消防設備

自動火災報知機、消火器、避難器具等の消防設備については、消防法等の法令を遵守し、関係機関との協議を徹底して、安全な設備としてください。スプリンクラーの

設置は将来的な対応を考え、設置することを努力目標とします。

サ 屋外付帯施設

自転車置場、外灯、外構など、本施設に必要と思われる施設を提案し、設置してください。

※ 既設の施設は、市と協議の上、適時撤去や移設を行って良いものとします。

シ 現入居者の対応

現入居者について、工事等に当たっての転居が必要となる場合の費用は、市が負担します。現入居者への説明や交渉等は市が実施します。

※現入居者の転居先については事業契約外の部屋とするので、改修は不要です。

(2) 地域交流施設

ア 構造計画

法令を遵守した構造とし、既存の利用方法（集会室としての機能）が継続できること。また、サ高住のフロント機能を十分に満たせるように改修してください。

イ 設備

更新性、メンテナンス性に十分配慮し、騒音・振動対策を工夫してください。

既存のトイレや台所は、より多世代の住民が不便なく利用できるよう工夫して改修してください。

※既設の設備（打込配管を除く、配線・配管を含む全て）を撤去する場合は、市と協議するものとします。

ウ 上下水道

水道配水管、下水道管等の布設、撤去、移設等は佐久水道企業団及び市下水道課等と協議し、適正に事務手続を行った上で実施してください（上下水道敷設に係る経費は選定事業者が負担。）。

エ 電気設備・熱源設備

規格・容量・住戸内電気系統は提案によるものとします。

オ 消防設備

自動火災報知機、消火器、避難器具等の消防設備については、消防法等の法令を遵守し、関係機関との協議を徹底して、安全な設備としてください。スプリンクラーの設置は将来的な対応を考え、設置することを努力目標とします。

カ 屋外付帯施設

外灯、外構など、本施設に必要と思われる施設を提案し、設置してください。

※既設の施設は、市と協議の上、適時撤去や移設を行って良いものとします。

3 運営業務

#### (1) 運営全般について

ア 本施設は、住所地特例施設（有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅）として運営してください。

※「有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅」とは、「入浴、排せつ若しくは食事の介護」、「食事の提供」、「洗濯、清掃等の家事」又は「健康管理」のいずれかのサービスを提供しているサービス付き高齢者向け住宅のこと。この場合、有料老人ホームの届出は免除されます。

イ 設定料金は選定事業者提案としますが、入居時一括払いなどの様々な支払方法を導入することにより、年金生活世帯でも入居できる家賃設定にしてください。

ウ 入居者の日常生活・ケア・地域交流など生活全般の管理・調整・プログラム開発を担う専門人材（コーディネーター）を配置してください。

エ 質の高いサービスを継続的に提供できるよう、人員確保や体制整備を実施してください。

オ 事業の継続性と入居者の安心を担保するため、リスクの分散に備えてください。

カ 分担するリスクに応じて、適切な保険に入ってください。

キ 入居者の安全確保に努め、火災・事故等の非常事態や緊急事態が生じた場合の対応を速やかに行える体制を整備してください。

ク 毎年度、年度事業計画書及び年度事業報告書を提出してください。なお、市が要求水準書の要求する仕様に満たないと判断した場合又は要求水準書に記載していない事項を含め市が管理運営等に支障をきたすと判断した場合等については、選定事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で改善要求を行うことができるものとします。

#### (2) 入居者について

ア 国の「生涯活躍のまち」構想の基本理念を十分に理解した上で入居希望の意思が明確な者を入居対象者としてください（入居者は健康な段階から入居することを基本としますが、入居希望の意思が明確であれば、要介護認定者の入居を拒むものではありません。）。

イ 本施設の入居者は、原則として首都圏からの移住者とします。

ウ 入居者は、選定事業者の責任において確保することとしますが、市も入居者確保のための移住相談やイベントの実施など、移住促進施策を引き続き実施する予定ですので、連携して入居者の確保に努めてください。

#### 4 地域交流施設運營業務

(1) 地域交流施設について、生活相談、会議スペース等の事業のほか、以下の点を満たす事業を提案し、選定事業者の責任において自らの収益に資する独立採算事業として実施してください。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収受をしないものとします。

ア 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」を受けられるような運営を行ってください。

イ 地域コミュニティの形成の場となるような事業を展開してください。

- (2) 建物の構造躯体及び基本的な機能（事務室、集会室、その他トイレや台所等）の内装等は、選定事業者がサービスの種類や利用方法について提案し、自己の提案に基づき整備してください。
- (3) 各事業やサービスを実施するために必要な許可の取得や手続等は選定事業者の責任において独自で実施するとともに、法令、規則等を遵守した運営を行ってください。
- (4) 地域交流施設の利用に当たっては、入居者や近隣住民の交流を促進してコミュニティ形成を図るための事業運営を提案してください。ただし、公序良俗に反し、又は反社会的な破壊の恐れがある活動のほか、政治的又は宗教的活動など、「佐久市臼田地区生涯活躍のまち」との関連性が低く、地域交流施設にふさわしくないと市が判断する事業は対象外とします（地域交流施設として対象になるか疑義がある場合は問い合わせください）。
- (5) 継続的に事業が実施できるよう、体制整備及び人員確保等に努めてください。