

佐久市障害福祉サービス事業施設 グループホームしおなだ
民間譲渡等に係る公募型プロポーザル実施要項

1 趣旨

佐久市障害福祉サービス事業施設グループホームしおなだは、昭和 48 年に国民健康保険直営診療所として整備されました。その後、平成 15 年の高齢者共同リビングへの大規模改修を経て、平成 28 年に現在の共同生活援助（グループホーム）の形態となって以降、今日に至るまで長期に渡り障がい者の自立促進及び地域生活の支援に寄与してきました。

しかしながら、民間活力の積極的な活用を図るという市の方針や行政負担等を考慮した際、今後も地域において安定したサービスを提供し障がい者福祉の増進を図るという目的を達成するためには、公共施設としての制約を外し民間事業者による創意工夫を最大限生かした経営が必要であると判断しました。

この要項は、グループホームしおなだの譲渡及び貸付（以下「譲渡等」という。）を受け、施設の設置目的を踏まえた経営を行い、本市の障がい者福祉の増進に積極的に寄与する意思のある民間事業者を公募するにあたり、必要な事項を定めるものです。

2 公募にあたって

公募の概要は以下のとおりです。

（1）対象施設の名称

グループホームしおなだ（佐久市塩名田 456 番 1）

（2）公募方法

公募型プロポーザル方式

（3）譲渡等時期

令和 8 年 4 月 1 日

佐久市議会における関係議案の議決を経て、本契約となります。関係議案が佐久市議会で否決された場合は、譲渡等ができません。

3 譲渡等の内容及び条件

（1）譲渡施設等について

譲渡施設等に関する事項は、下記のとおりです。

ア 建物に関すること

（ア）別紙 1 の建物を無償で譲渡します。

(イ) 譲渡に係る条件は、以下のとおりです。

- a 譲渡後、建物の市場価値的な耐用年数（以下「耐用年数」という。）を経過する令和 25 年 3 月 31 日までの 17 年間は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号。以下「障害者総合支援法」という。）第 5 条第 8 項に規定する短期入所（以下「短期入所」という。）及び同条第 17 項に規定する共同生活援助（以下「共同生活援助」という。）を継続すること。なお、短期入所及び共同生活援助の事業実施に差し支えない場合に限り、障害者総合支援法第 5 条に定める他の障害福祉サービスを実施することは妨げない。
- b 建物は、譲渡時点における現状有姿で譲渡するものであること。
- c 譲渡する建物について、種類、品質又は数量に関して契約に適合しない状態であっても、市は一切の責任を負わないものであること。
- d 事業を実施する上で必要となる建物や設備の改修・更新等は、市議会での関連議案の議決を経て市が契約者と決定した者（以下「譲渡等先事業者」という。）の費用負担及び責任で行うこと。
- e 耐用年数の経過後、運営事業者においていかなる事業も実施しなくなった場合には、譲渡等先事業者の負担により建物を除却すること。

(ウ) 市がアスベスト調査を実施した場合、その調査結果を譲渡等先事業者へ共有します。

イ 備品等の物品に関すること

(ア) 現在、施設で使用している備品等のうち、市が所有するものを無償で譲渡します。

(イ) 譲渡に係る条件は以下のとおりです。

- a 備品等は、譲渡時点における現状有姿で譲渡するものであること。
- b 譲渡する備品等に隠れた瑕疵があっても、市は一切の責任を負わないこと。
- c 機械設備等に係るリース契約については、原則として、契約満了時まで引き継ぐこと。契約満了を待たずして解約する場合、これに伴い発生する違約金等は、譲渡等先事業者の負担とすること。

ウ 土地に関すること

(ア) 別紙 2 の土地を無償で貸付けます。

(イ) 貸付に係る条件は、以下のとおりです。

- a 貸付後、建物の耐用年数を経過する令和 25 年 3 月 31 日までの 17 年間は短期入所及び共同生活援助の事業を継続すること。なお、短期入所及び共同生活援助の事業実施に差し支えない場合に限り、障害者総合支援法第 5 条に定める他の障害福祉サービスを実施することは妨げない。
- b 土地の用途又は形状の変更及び土地上への新たな施設等の建設又は設置などについては、市の承諾なくこれを行わないこと。

- (ウ) 貸付期間経過後の土地利用条件については、期間満了前に市と譲渡等先事業者とで協議し決定することとします。返却する場合は、更地とすることを原則とします。
- (エ) 将来において土地の譲渡を希望する際は、別に市と協議することとします。

(2) その他の譲渡の条件

ア 管理運営

短期入所及び共同生活援助の事業運営に当たっては、譲渡等先事業者自らが運営するとともに、定員を短期入所 1 名、共同生活援助 6 名とし、関係法令及び国・県の定める基準等を遵守してください。

イ 用途の制限

(ア) 譲渡等先事業者は、耐用年数を経過するまでの間は、公募型プロポーザルで市に提出した企画提案書の内容に基づく用途に供しなければならないものとします。ただし、合理的な理由により当該用途を変更する必要が生じ、市の承認を得た場合は、この限りではありません。

(イ) 譲渡等後、速やかに短期入所及び共同生活援助の事業を開始してください。施設の改修を行う場合など、一定の期間を要する場合には、市と協議を行うものとします。

ウ 譲渡等前の利用者の継続利用

譲渡等前の利用者の継続利用については、利用者本人の意思を尊重し、正当な理由なくこれを拒むことがないようにしてください。

エ 所有権移転の制限

譲渡等先事業者は、譲渡を受けた建物及び備品の所有権を耐用年数が経過するまでの間は移転できないものとします。ただし、合理的な理由により、第三者に所有権移転する必要が生じ、市の承認を得た場合は、この限りではありません。

オ 譲渡施設等の返還

(ア) 譲渡等先事業者が譲渡条件に違反した場合は、市は、契約を解除し、譲渡施設等の返還を求めることができるものとします。ただし、解除権の行使が相当でないと市が認めた場合は、市と譲渡等先事業者が協議して対応を決定するものとします。

(イ) (ア) により市が譲渡施設等の返還を求めた場合、譲渡等先事業者は自己の負担において譲渡施設等を原状（譲渡時点の状態）に回復し返還するものとします。ただし、市が譲渡施設等を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができるものとします。

(ウ) 市は、譲渡施設等の適正な利用を担保するため、譲渡等条件に違反した場合に契約を解除できる旨を契約書に記載するとともに、「所有権移転失効の定め」の特約事項の付記登記を行う予定です。

カ 譲渡等関係費用等

所有権移転の手続きは、譲渡等契約締結後、市が行いますので、登記に必要な書類を市へ提出してください。なお、契約書に添付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、譲渡等先事業者の負担とします。

キ 市への報告

譲渡等後5年間は、1年に一度、管理運営状況を市へ報告する場を設けるものとします。なお、市が必要と認める場合には、管理運営状況の確認のため実地調査を行い、又は譲渡等先事業者から必要な報告若しくは資料の提出を求めることができることとします。

ク 周辺環境への配慮

譲渡等する建物と土地の近隣には、隣接する塩名田区生きがいセンターの他に、通学路、ゴミステーション、デマンドワゴンの停留所があります。それらを利用する塩名田区民等へ配慮してください。

また、塩名田区生きがいセンターは、避難所に指定されています。同センターに避難所が開設される場合、グループホームしおなだの駐車スペースの開放など、配慮してください。

譲渡等先事業者の事業運営において、塩名田区民等との間で生じた事件、事故等については、譲渡等先事業者の責任において解決するものとします。

(3) 要望事項

ア 現行の事業実施内容の尊重

休所日及び利用時間については、現行の実施状況を踏まえて設定してください。また、「グループホームしおなだ」の名称については、現在の利用者や地域に認知度があることから、可能な限り継承するよう努めてください。

イ 従業員の雇用

現在の指定管理者に雇用され、当該施設に配属されている職員のうち、譲渡後も引き続き就労することを希望する者については、可能な限り雇用を継続するとともに、現行の雇用条件の維持に努めてください。また、新規雇用に当たっては地元雇用に努めてください。

ウ 地域活動への協力

地域関係者との話し合いの場を設け、定期的に施設運営等について意見を聴取するとともに、地域住民との交流行事を設けるなど、地域に根差した施設づくりに努めてください。また、食材料及び燃料など日常的なものを購入する場合は、佐久市内に本社・本店などがある事業者から購入するよう努めてください。

エ 市施策への協力

市の障がい福祉事業に対して、積極的に協力してください。

4 公募スケジュール

内 容	日程
募集要項の配布	令和 7 年 8 月 18 日（月）～9 月 16 日（火）
資料の閲覧	令和 7 年 8 月 18 日（月）～9 月 16 日（火）
質問の受付	令和 7 年 8 月 18 日（月）～8 月 27 日（水）
現地説明会	令和 7 年 8 月 27 日（水）午後 2 時～午後 3 時
申請書類の受付	令和 7 年 8 月 18 日（月）～9 月 16 日（火）
プレゼンテーション及び選定	令和 7 年 9 月 29 日（月）
契約予定者の決定	令和 7 年 10 月
建物・物品無償譲渡契約、土地使用貸借契約等の締結（仮契約）	令和 7 年 10 月
議会の議決、本契約への移行	令和 7 年 12 月下旬
所有権移転登記	令和 8 年 4 月

5 応募手続き

（1）応募資格

応募資格を有する者は、以下に掲げる要件の全てを満たす者としてします。

ア 法人格を持つ事業者であること。

イ 長野県内に事業所（本社、支社又は営業所等）を有すること。

ウ 短期入所及び共同生活援助の事業の実績があること。

エ 法人及びその代表者並びに役員等が以下の全ての項目に該当しないこと。

（ア）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

（イ）地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定により、指定管理者の指定の取消しを受けたことがある者

（ウ）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

（エ）成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者及び禁固刑以上の刑に処せられている者

（オ）佐久市暴力団排除条例（平成 24 年佐久市条例第 1 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する暴力団に該当する者

（カ）市税その他租税を滞納している者

（キ）法人所轄庁から、必要な措置の命令、業務の停止命令、役員の解職勧告又は解散命令を受けている者

（2）閲覧可能資料

以下に掲げる資料の閲覧が可能です。閲覧を希望の際は、日にち及び時間について福祉課へあらかじめ連絡してください。

- ア 公図
- イ 建物図面
- ウ 不動産鑑定評価書
- エ 備品一覧
- オ 過去3年間の決算資料
- カ 令和6年度利用者数等

(3) 質問の受付・回答

実施要項等に関する質問を下記のとおり受け付けます。なお、質問の回答内容は、実施要項の追加又は変更とみなします。

ア 受付期間

令和7年8月18日(月)から8月27日(水)午後5時まで(必着)

イ 提出方法

質問書(様式任意)を作成のうえ、郵送、ファックス、電子メールのいずれかにより送付してください。なお、未着を防ぐため、提出後、到着の確認をお願いします。電話、来訪によるご質問にはお答えできませんのでご注意ください。

ウ 回答方法

随時、市のホームページにおいて公表します。質問・回答内容のみ公表し、質問者名等は公表しません。

(4) 現地説明会の開催(希望する法人のみ)

ア 開催日時

令和7年8月27日(水) 午後2時から午後3時まで

イ 開催場所

グループホームしおなだ

ウ 申込方法

説明会に参加を申し込む法人は、あらかじめ電話、電子メール等により連絡をしてください。

エ 申込期限

令和7年8月25日(月)午後5時まで(必着)

6 企画提案

(1) 企画提案書類の受付

ア 受付期間

令和 7 年 8 月 18 日（月）から 9 月 16 日（火）までの午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（日曜日、土曜日、祝日を除きます）

イ 提出書類

（ア）プロポーザル応募申請書（様式 1）

（イ）事業計画書（様式 2）

（ウ）収支計画書（様式 3）

（エ）法人の概要書（様式 4）

設立趣旨、事業内容のパンフレット等、法人の概要がわかる資料があれば、併せて提出してください。

（オ）定款

（カ）法人の役員等の名簿

（キ）法人の登記事項証明書及び印鑑証明書（いずれも応募日前 3 か月以内取得のもの）

（ク）法人税、消費税、都道府県税、市町村税に滞納がないことを証明する書類

（ケ）決算関係書類

過去 3 年分の事業報告書、貸借対照表、損益計算書及びその他これらに準ずる書類

ウ 提出部数

正本 1 部、副本 8 部

提出書類には、ページ番号を記載し、項目ごとにインデックスを貼付してください。

エ 提出方法

福祉部福祉課窓口（佐久市役所本庁 2 階）へ持参又は郵送してください（令和 7 年 9 月 16 日（火）必着）。なお、未着を防ぐため、郵送の場合は、発送後、到着の確認をしてください。

オ その他

（ア）申請書等の電子ファイルは、市のホームページからダウンロードできます。

（イ）応募に関して必要となる費用は、全て応募する事業者の負担となります。

（2）プレゼンテーション及びヒアリング

企画提案内容は、次項の審査委員会においてプレゼンテーションを行い、ヒアリングを実施します。実施時間は、準備 5 分、プレゼンテーション 15 分、質疑 5 分、片付け 5 分で、一応募者につき合計 30 分を予定しています。

プレゼンテーションの実施は、令和 7 年 9 月 29 日（月）です。詳細については、別途調整のうえ、お知らせします。

7 提案の審査及び選定

（1）審査委員会の設置

企画提案内容の審査に際しては、佐久市障害福祉サービス事業施設グループホームしおなだ譲渡等先事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し、提出書類の審査及びプレゼンテーション・ヒアリング審査（非公開）を実施します。

（２）審査方法

ア 事前審査

実施要項に記載している応募者の備えるべき要件を満たしていることを確認します。

イ 審査委員会審査

審査委員会において、別紙３の選定基準により評価し、「最優秀提案者」を選定します。なお、審査の結果「最優秀提案者」が選定されない場合もあります。

ウ 最優秀提案者の特定方法

（ア）審査委員が選定基準に基づき採点を行い、応募者順位を付けます。審査委員が応募者順位 1 位を最も多く付けた応募者を最優秀提案者として特定します。応募者順位 1 位が同数の場合は、応募者順位 2 位を最も多く付けた応募者を最優秀提案者として特定します。以下同数の場合は、同様に 3 位、4 位と続けます。さらに同数の場合は、審査委員会で協議のうえ、最優秀提案者を特定します。

（イ）採点合計 60 点を最低基準点とし、最低基準点以上の点数を得られなかった応募者は、最優秀提案者として特定しません。

（ウ）応募者が 1 名になった場合でも審査は行います。

（３）契約予定者の決定

審査委員会で最優秀提案者と選定した事業者について、市内部の決定手続きを経て契約予定者とします。契約予定者は、前述のスケジュールに従い、速やかに市と譲渡仮契約等の手続きを行うこととします。

（４）選定結果の公表

選定結果については、全ての応募者に書面にて通知します。また、市のホームページで公表します。

８ 契約の手続き

（１）仮契約の締結

ア 市有財産（建物・物品）無償譲渡仮契約の締結

契約予定者は、選定結果公表の日から起算して 30 日以内に市との間で市有財産（建物・物品）無償譲渡仮契約を締結します。

イ 市有財産（土地）使用貸借仮契約の締結

契約予定者は、市有財産（建物・物品）無償譲渡仮契約の締結と同時に、市との間で市有財産（土地）使用貸借仮契約を締結します。

ウ 費用負担

契約の締結に必要な費用及び権利の移転の際に必要な登録免許税、不動産取得税等の費用は、契約予定者の負担となります。

（２）本契約の締結

仮契約については、佐久市議会における関係議案の議決を経て、本契約へと移行します。

関係議案が佐久市議会で否決された場合は、譲渡等ができないこととなるため、この要項に定める譲渡等先事業者の決定は無効とします。この場合において、仮契約者が支出した費用については、市は一切補償しませんのであらかじめ了承ください。

９ その他留意事項

（１）失格要件

以下のいずれかに該当する場合は、失格とします。

ア この要項に違反した場合

イ 提出書類に虚偽の内容が記載されている場合

ウ プレゼンテーション及びヒアリングに正当な理由なく出席しなかった場合

エ 市職員及び本件関係者に対して、本件応募について不正な接触の事実が認められた場合

オ この要項の公告の日から本契約締結日までに、審査委員会が社会通念に照らし失格に当たる事由があると認めた場合

（２）申請内容変更の禁止

申請書類等の受付期間終了後の再提出及び差替は、原則として認めません。ただし、市から書類の不足及び内容の不備のため、必要に応じ追加資料の提出を求める場合は、この限りではありません。

（３）その他

ア 企画提案書類の取扱い

（ア）提出書類は、返却しません。

（イ）企画提案書類の提出は、１応募者につき１案とします。

（ウ）企画提案書類は、佐久市情報公開条例（平成 17 年佐久市条例第 15 号）に定める公文書となりますので、開示請求があった場合は、原則公開します。ただし、公

にすることにより、応募者又は指定管理者の権利、競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあるもの等、条例上の不開示事由に該当すると認められる場合（部分）は、公開しません。

（エ）提出書類に記載されている個人情報及び法人情報は、譲渡等先選定作業以外には使用しません。

イ 申請の辞退

企画提案書類を提出した後に辞退する際には、９月２４日（水）までに辞退届（様式任意）を提出してください。

ウ 情報提供の依頼

市が必要と認めるときは、応募者の事業の利用者数や決算状況など、情報提供を求める場合があります。

１０ 問い合わせ及び提案書等書類提出先

住 所	〒385-8501 長野県佐久市中込 3056 番地
担 当	福祉部 福祉課 障害福祉係 浅川・町田
電話番号	0267-62-2111（内線 282）
ファックス番号	0267-62-2172
メールアドレス	fukushi@city.saku.nagano.jp
ホームページアドレス	https://www.city.saku.nagano.jp

建物

名称	機能	詳細	構造等	面積	建設年
グループホーム しおなだ	本体	風除室、玄関、廊下・ ホール、居室、相談 室、トイレ、洗面所、 脱衣所、浴室、納戸、 機械室ほか	鉄筋コンク リート造	313.53 m ²	S48 新築 H15 増改築
	倉庫		軽量鉄骨造	16.41 m ² (概測)	H15

土地

大字	地番	地目	地積 (㎡)	登記名義人	備考
塩名田	456 番 1	宅地	630.53 ㎡※	佐久市	※佐久市塩名田 456 番 1 の総面積 2757.94 ㎡のうち占用部分 630.53 ㎡を基準とし、測量と関係者による立会にて最終決定する。

選定基準

審査項目		審 査 の 観 点	配点
大項目	小項目		
(1) 施設の管理運営及び利用者への対応			15
① 当該施設の管理運営の経営方針			
施設の設置目的を十分理解しているか。			
施設の現状把握及び将来展望は適切か。			
施設の管理運営方針は、施設の設置目的に合っているか。			
② 当該施設の管理運営を行う意欲			
施設の管理運営を行う意欲、熱意はあるか。			
施設の効用(設置目的)を最大限発揮させるために、新しい付加価値の創設に意欲的か。			
同種(類似)業務の実績はあるか、または、今後積極的に取り組もうとしているか。			
③ 当該施設を利用する利用者への対応			
一部の利用者を不適切に優遇したり、不当な利用制限が設けられたりしていないか。			
利用者からの意見、要望の把握及び対応の具体策はあるか。また、それは適切か。			
利用者とのトラブルの未然防止方法及び対処方法の具体策はあるか。また、それは適切か。			
(2) 施設の有効活用及び経費の内容			40
① 当該施設の効果的な活用			
利用者へのサービスを向上させる具体策はあるか。また、それは実現性や効果があるか。			
広報計画はあるか。また、それは適切か。			
障がい者、高齢者等に対する配慮はあるか。			
② 当該施設における短期入所及び共同生活援助事業以外の実施			
短期入所及び共同生活援助事業以外の事業は計画されているか。また、それは実現性があるか。			
積極的な事業であり、その内容は独創的または工夫の見られる発想であるか。			
短期入所及び共同生活援助事業とそれ以外の事業の両立は図られているか。			
③ 当該施設の管理運営における経費の内容			
収支計画は適切か。また、安定した管理運営のための具体策はあるか。			
経費の縮減がサービスの低下を招かないか。			
短期入所及び共同生活援助事業以外の事業の収支計画は適切か。			
(3) 管理の安定性			35
① 当該施設を運営しようとする法人の安定性と継続性			
法人の経営方針は明確で、施設の運営者として相応しいか。			
経営基盤(財務状況や資金力を含む。)や経営状況は安定しているか。			
法人として、施設管理に関する知識を十分に有しているか。			
法人の保有技術、有資格者数、指揮監督体制、人材育成等の施設運営を適切に行える能力があるか。			
② 当該施設の管理運営体制			
サービスを向上させつつ、効率的で無理のない人員配置となっているか。			
配置する職員の指揮監督、管理体制は適切か。			
サービスの質の確保のために、必要な研修等の具体策はあるか。また、それは実現性や効果があるか。			
③ 当該施設の施設設備の管理方法、業務の点検方法			
施設設備の管理方法は適切か。			
施設の質を維持または向上させるものであるか。			
④ 当該施設を管理運営するための安全対策			
防犯防災対策がとられているか。			
事故発生時の対応が決められているか。			
(4) 短期入所及び共同生活援助事業所の特殊事情			10
① 利用者の支援全般に関する事項			
施設利用者及びその家族等の要望・意見・苦情を把握し、改善に結びつける方策がとられているか。			
利用者の自立が考えられた支援となっているか。			
② 地域や市、他施設との交流・連携に関する事項			
行事への住民参加を求める等、地域住民との交流や参加を促す工夫があるか。			
地域や市、他施設との連携を考えているか。また、それは効果的か。			
障がいに対する理解促進を図るための具体的な提案はあるか。			