

令和7年度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に係る公募型プロポーザル質問回答書

令和7年9月4日

佐久市福祉課

No.	質問の場所	質問事項	回答事項
1	実施要項 P.2 3(1)ア(イ) 無償譲渡契約書 (案) 第6条	耐用年数が17年という表記があったが、それ以降の利用は可能か？ 継続利用する際、再度申請が必要か？塩名田生きがいセンターとの兼ね合いで、同センターと使用期間を別離に考えて良いのか？	市がグループホームしおなだを譲渡等先事業者へ譲渡等した後、17年が経過した令和25年4月1日以降の施設利用については、譲渡等先事業者の意向による場所も大きいですが、物理的な観点では、現在の建物の様子を見る限り、利用は十分可能と考えます。また、契約上は、無償譲渡契約書（案）第6条第2項のとおり、17年経過した後は対象物件等を撤去することを原則としつつも、甲（市）と乙（譲渡等先事業者）が協議のうえ、乙の事業に供することを甲が支障ないと認めた場合は、対象物件等の撤去は不要とする考えです。 継続利用（17年経過後の利用）については、期限を迎える前に別途協議の場を設けることを考えており、協議によりまとまった方針等に対して必要な手続きを検討することになると想定しております。そのため、現時点では継続利用に必要な申請等を回答することはできません。 隣接する塩名田区生きがいセンターについては、仮に同センターの撤去が決まったとしても、それがグループホームしおなだの事業継続へ直接的に影響することは無いと考えています。
2	無償譲渡契約書 (案) 第6条 第12条 第15条	契約上は17年間の共同生活援助及び短期入所事業を継続することだが、仮に1. 経営上の事由（資金繰りや人材不足等）から継続不能と判断し、事業停止となった際の違約金は如何か。2. 契約期間内にて信頼たる他事業者に譲渡・移行は可能か？違約金は発生するのか？ 3. 他事業者に移行となり、法人として新規にGH移転となった際に違約金は発生するのか？	違約金の支払い要否については、慎重な判断が必要と考えています。左記1から3までのいずれの場合でも、発生事由が乙（譲渡等先事業者）の責めに帰すことができるか否かを調査した上で判断するため、現時点で回答はいたしかねます。 左記2や3の場合は、無償譲渡契約書（案）第12条第1項第1号に規定する契約の解除条件に該当すると考えられますが、違約金は、短期入所及び共同生活援助事業を継続させるための担保の要素もあることから、2や3のように事業が継続される場合は判断が難しく、無償譲渡契約書（案）第18条に該当するとし、協議することを想定しています。

No.	質問の場所	質問事項	回答事項
3	実施要項 P.2 3(1)ア(ウ)	アスベストの調査の方向性について。プロポーザル後に実施予定か？	アスベスト調査については、本プロポーザル後、令和7年10月以降の令和7年度中に実施予定です。 なお、市のアスベスト調査が実施された場合、その結果については、譲渡等先事業者に共有します。
4	－	表示登記については、佐久市にて行って頂けるのか？	建物に関して、譲渡前に市で行う登記は次のとおりです。 ・建物表題登記 ・所有権保存登記
5	－	浄化槽について。プロポーザル後除去作業は行うのか？埋めた状態のままか？	国民健康保険直営診療所として建設された際の図面には浄化槽があったことが確認できます。その後、下水道工事を実施していますが、書類の保管年限が過ぎていることもあり、その時の詳細な記録が残っておらず、浄化槽が撤去されているかを確認することができません。土地の貸付条件の「返却時に更地にする」ために撤去する対象物件には、譲渡する建物範囲外の地中にあると思われる浄化槽は含まれません。また、浄化槽があったと思われる場所には現在倉庫が建っており、調査することが出来ません。もし地中に浄化槽が存在するならば、将来土地を譲渡し、建て替えを行うような場合に撤去しなければならない可能性があり、その撤去は、土地を売却する前に市が行うことになるか、想定される撤去費用を土地の売却費用と相殺すると考えられます。また、浄化槽があると思われる場所を避けて建て替えをすることも選択肢の一つだと考えます。地中の調査や撤去については、土地活用の検討時に行うことが適当と考えます。
6	－	物置の処分は可能か？使用頻度は極めて低い…。	物置を含む建物の譲渡前に市が物置を処分（撤去や移設等）することは考えておりません。また、譲渡後も原則17年間は、物置含め譲渡した建物を障害福祉サービス事業に供することが原則ですが、譲渡後に物置の処分を協議する余地はあると考えます。
7	実施要項 P.4 3(2)キ	指定管理が外れた後の、書類提出含めた状況報告は如何か？	実施要項にあるとおり、譲渡等後5年間は1年に一度の報告の場を設けていただきます。また、必要に応じて実地調査等を行います。その他、障害者総合支援法に定める障害福祉サービスの事業実施に必要な各種手続きは行っていただきます。