

秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）

モデル事業（拠点整備事業）「花ノ木プロジェクト」

サービス付き高齢者向け住宅等整備・管理運営事業実施主体

募集要項

平成30年4月

埼玉県秩父市

目 次

第 1 章 事業の概要

| | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | 事業名称 | 1 |
| 2 | 事業の目的 | 1 |
| 3 | 秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC） | 1 |
| 4 | 事業内容 | 2 |

第 2 章 事業者の募集及び選定に関する条件等

| | | |
|----|-----------------------|----|
| 1 | 事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方 | 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 | リスク分担 | 14 |
| 10 | お問い合わせ先 | 17 |

第1章 事業の概要

1 事業名称

秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）
モデル事業（拠点整備事業） 花ノ木プロジェクト

2 事業の目的

秩父市（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28年12月に「秩父市生涯活躍のまちづくり構想（秩父版CCRC構想）」、平成29年3月に「秩父市生涯活躍のまちづくり基本計画（秩父版CCRC基本計画）」を策定するとともに、「総合事業（移住・交流促進事業）」と「モデル事業（拠点整備事業）」の二本柱により、生涯活躍のまちづくりに取り組んでいます。

この度、市営花ノ木住宅の未利用部分敷地の一部の土地（以下「対象土地」という。）を、公募により選定した事業者へ貸し付け、その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。）を新築整備し、運営を行う生涯活躍のまちづくり事業を展開します。

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営業務を事業者が責任を持って行うことで、長期間にわたって安定的かつ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 秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）

市は、長年の姉妹都市である東京都豊島区を中心とした都市部などの住民が、自らの意思で元気なうちから秩父へ移り住み、秩父の住民と交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、医療・福祉等の地域ケアが整ったまちづくりとして「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）」を推進しています。

秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）モデル事業（拠点整備事業） 花ノ木プロジェクト事業（以下「本事業」という。）は、秩父市生涯活躍のまちづくり構想及び同基本計画に基づき、これらの実現に向け、事業者の活力をもって整備するサ高住を中核として、幅広い交流を通して健康で生きがいをもって安心して暮らしていける住まいのモデルを提供するための、公民連携のまちづくりです。

〔参考〕 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CCRC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）、「秩父市生涯活躍のまちづくり構想（秩父版CCRC構想）」及び「秩父市生涯活躍のまちづくり基本計画（秩父版CCRC基本計画）」を参考としてください。

4 事業内容

(1) 事業方式

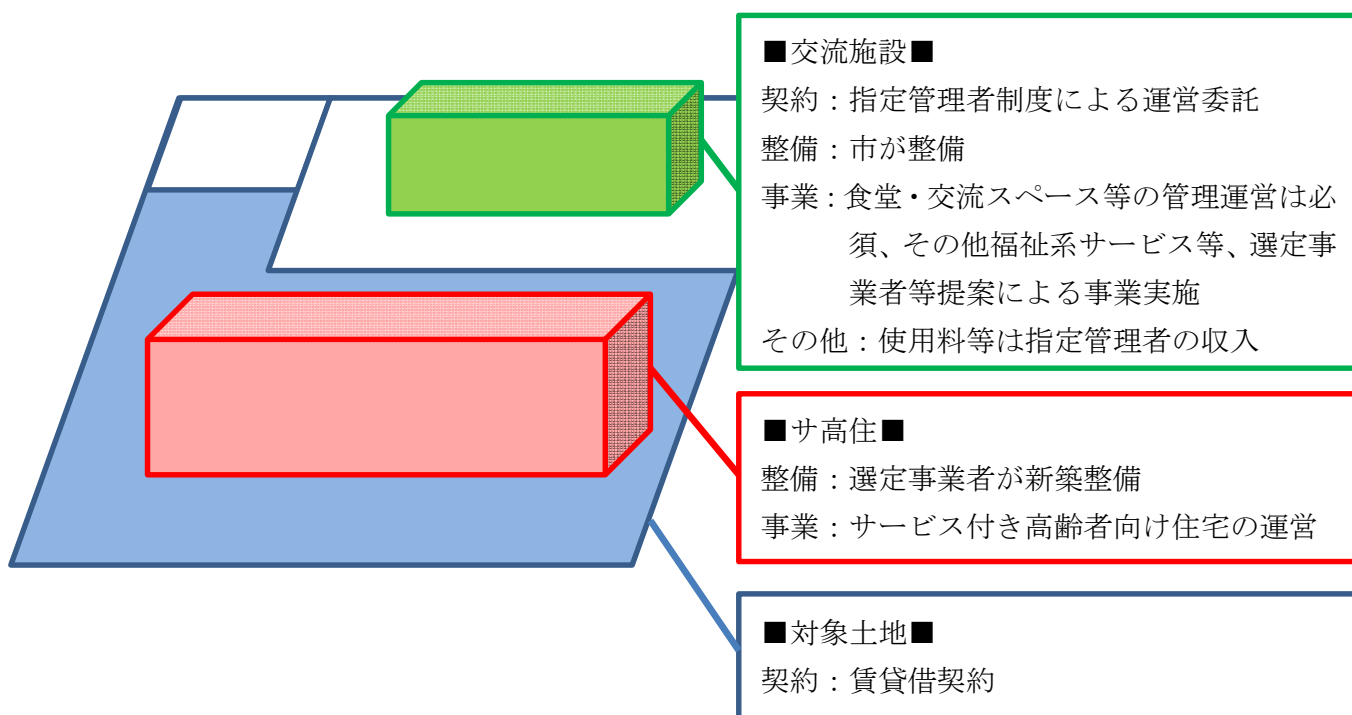
市が選定した事業者（以下「選定事業者」という。）は、対象土地について、市と賃貸借契約を締結し、賃借料を支払うものとします。

選定事業者は自己の提案に基づき、事前に市の承諾を得た上で、自己負担により対象土地にサ高住を新築整備し、別途「事業契約」に定める事業期間にわたって運営します。

サ高住の運営は、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。）。

また、選定事業者は、入居者間や地域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に、市が隣接して整備する地域開放型交流拠点施設（以下「交流施設」という。）の指定管理者となり、当該施設を運営することができます。

◆事業方式のイメージ



(2) 対象土地の概要等

ア 対象土地の概要

所在地：埼玉県秩父市上町 1769 番 2 及び 1769 番 3 並びに 1769 番 4 の一部

(住居表示：秩父市上町 3 丁目 19-13 の一部)

敷地面積：1,260.97 m² (道路後退部分 15.84 m²を含む)

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：西武秩父駅より約 1,200m (徒歩約 15 分)

土砂災害警戒区域指定：区域外

接道状況：東側道路 市道中央 475 号線 (幅員約 4m)

西側道路 市道中央 471 号線 (幅員約 2m、後退済)

イ 対象土地の貸付条件等

(ア) 土地の貸付条件等

- a 選定事業者は、事業契約を市と締結後、対象土地にサ高住を新築整備し、その後、市と土地の賃貸借契約を締結し、運営をします。
- b 運営開始前の期間の土地の貸借については、無償の使用貸借契約を締結する予定です。
- c 貸借期間は、サ高住の運営開始 (開所) から 30 年とします。ただし、市と選定事業者との協議が整った場合には、再契約を可能とします。
- d 選定事業者に交流施設の管理・運営の意向がある場合には、指定管理者として交流施設の管理・運営を委託します。指定期間については、5 年ごとに指定の見直しを行い、最終的な指定終了期間は上記対象土地の貸借期間と同様とします。

(イ) 賃借料

対象土地の賃借料は、当該土地の適正な価格 (相続税路線価の 80%) に 4.2% を乗じた額を年額とします。ただし、選定事業者は賃借料の軽減策や支払方法を提案することができ、市はその協議に応じることとします。なお、運営開始 (開所) 前の賃借料は無償 (使用貸借契約による) とします。

[参考]

平成 29 年分財産評価基準路線価

42,000 円/m² (東側)、40,000 円/m² (西側) →41,000 円/m²として算出
1245.13 m² (道路後退分を除く敷地面積) ×41,000 円×8/10×4.2/100
=2,680,142 円/年

(ウ) 貸借権の譲渡・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、貸借権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事業への制限

やむを得ない事情によって本事業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土地の取扱い

選定事業者は貸借期間終了時まで、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、賃貸借契約の再契約（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、契約期間終了日の3年前から市と協議を行うこととします。

ウ その他

対象土地北側に既存住宅（市営花ノ木住宅）が1棟あり、本事業の進捗に合わせ、その一部を解体する予定です。西端の1戸については、今後も引き続き居住する予定となっており、工事の際の騒音振動等でトラブルとならないよう、最大限の配慮を要します。

(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 必須業務範囲

(ア) サ高住の新築整備業務

サ高住及び外構等の設計並びに工事

（その他必要となる測量、調査及び各種法令手続等を含む。）

※新築整備するにあたっては、市が作成した「花ノ木プロジェクト施設配置イメージ図」を参考にさせていただき、市が隣接して整備する交流施設と、設計面・建築面で緊密に連携を図ってください。

(イ) サ高住の維持管理業務

サ高住の建築物保守及び設備保守管理業務等

(ウ) サ高住の運営業務

「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）」に基づきサ高住として登録を受けて運営

※必須サービス（状況把握（安否確認）サービス及び生活相談サービス）に加えて食事提供等のサービスを実施し、「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（住所地特例施設）」として運営することを必須とします。

※「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版C C R C）」の趣旨に則った運営をすることを必須とします。

イ 選択業務範囲

上記の業務に加え、選定事業者に交流施設の管理・運営の意向がある場合には、当該施設の管理・運営業務を別途指定管理者制度にて委託します。

選定事業者に交流施設の指定管理者となる意向が無い場合は、市は別の事業者を当該施設の指定管理者として指定し、管理及び運営を委託することとなりますが、この場合、選定事業者は交流施設の指定管理者と連携し、事業展開することを条件とします。

(4) 交流施設について

ア 交流施設の概要 ※現段階の予定内容

名称：（仮称）花ノ木交流拠点施設

敷地面積：637.93 m²

延床面積：248.43 m²

建築面積：273.54 m²

構造規模：木造平屋建

竣工：平成 31 年 3 月

イ 運営方法

指定管理者制度を活用することにより、指定管理者に交流施設の管理及び運営を委託します。選定事業者が交流施設を管理・運営する意向がある場合には、優先して指定管理者として指定しますが、選定事業者が指定管理者とならない場合には、市は別の事業者を公募により指定管理者として選定しますので、選定事業者は指定管理者と連携をとり、「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版C C R C）」の趣旨に則って交流施設を利用し、サ高住の入居者に生活支援や高齢者サービスを提供してください。

ウ 想定している機能

(ア) 食堂（レストラン）・交流スペース

サ高住の入居者や地域住民等が食事をとるほか、入居者相互だけでなく、地域住

民も含めた交流、憩いの場として市が整備します。また、併設する福祉系サービス事業所等への食事提供もこの厨房で行うことを想定しています。

食堂の運営については、指定管理者が自ら運営することもできますが、別の事業者テナントとして貸し付け、運営させることも可能とします。

交流スペースは、選定事業者（指定管理者が選定事業者と異なる場合は指定管理者も含む）が独自に実施するイベントプログラムや、地域住民、市民団体等のイベント・会合、また、サ高住入居者や地域住民の自主的活動など、様々な用途として活用するためのスペースです。外部団体が使用する場合には、使用料を徴収することも検討します。この使用料については、拠点施設の設置管理条例に定める額を上限とし、指定管理者の収入とすることを想定しています。

(イ) 事務室

選定事業者（指定管理者が選定事業者と異なる場合は指定管理者も含む）が事務処理等のために使用するスペースです。

(ウ) 福祉系サービス事業所スペース

選定事業者（指定管理者が選定事業者と異なる場合は指定管理者）の創意工夫により、福祉系サービス事業所として活用することを想定しているスペースです。指定管理者が自ら運営することもできますが、別の事業者テナントとして貸し付け、運営させることも可能とします。

(エ) その他諸条件について

諸条件の詳細は、今後市が制定する交流施設の設置管理条例に盛り込まれますが、指定管理者には次の点を満足できるような提案を求めます。

- ・サ高住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。
- ・地域コミュニティの形成の場となるような事業を展開すること。
- ・市や関係機関等と連携し、「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）」モデル事業の推進拠点として相応しい事業を展開する場として活用すること。

(5) 事業者の支援に関する事項

ア サ高住の整備に関する支援

(ア) 国の支援

対象施設の改修にあたって、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補助金）を活用することができます。

※申請条件等の詳細は、サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局等にご確認ください。

ださい。

(イ) 市の支援

選定事業者は、市が講じる入居者の確保施策との連携や建物整備等の財政的支援を受けることができます。

a 入居者の確保支援

市では、移住者・入居者の確保策として、長年の姉妹都市である東京都豊島区等と連携し、移住相談、イベントやワークショップの実施など、移住促進施策を行います。選定事業者は、市や豊島区等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。

選定事業者は、イベント等で得られたニーズや知見をできる限りサ高住の整備や運営に反映させることにより、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。

b 補助金・賃貸料の減免等

選定事業者に対する市の支援策については、次のような支援策を想定していますので、事業者からの提案を求めます。

- ・土地賃借料の軽減
- ・国のサービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金に上乗せする市補助金の創設
- ・固定資産税の負担の軽減

[参考]

国では、サービス付き高齢者向け住宅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。

第2章 事業者の募集及び選定に関する条件等

1 事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方

本事業は、サ高住の新築整備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 「秩父市生涯活躍のまちづくり構想（秩父版CCRC構想）」及び「秩父市生涯活躍のまちづくり基本計画（秩父版CCRC基本計画）」の趣旨を熟知するとともに、「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）」の趣旨に沿った事業を推進する意欲を有すること。

イ 本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。

ウ 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。

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、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 最近 1 年間の法人税、事業税、消費税及び地方税を滞納していないこと。

カ 企画提案書の提出期限日から事業契約締結までの期間に、国、埼玉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、企画提案書の提出期限日とします。企画提案書の提出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及びサービス水準等は、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 4 月 10 日(火) | 募集要項等の公表 |
| 4 月 10 日(火) ～ 4 月 17 日(火) | 質問受付期間 |
| 4 月 24 日(火) | 回答の公表 |
| 4 月 24 日(火) ～ 5 月 1 日(火) | 企画提案書受付期間 |
| 5 月 17 日(木) | 企画提案審査（プレゼンテーション） |
| 5 月 25 日(金) | 審査結果の公表 |
| 事業者選定後 | 基本協定及び事業契約の締結 |

| | |
|-------------------------------------|----------|
| 平成 31 年度の入居開始に向けて基本協定締結後から準備を進めること。 | 運営開始（開所） |
| 開所から 30 年 | 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 受付期間 平成 30 年 4 月 10 日(火) ～ 4 月 17 日(火) 【必着】
- イ 回答公表 平成 30 年 4 月 24 日(火)
- ウ 質問方法 質問書（様式第 1 号）を電子メールで送付してください。

宛先：seisaku@city.chichibu.lg.jp

市では、質問書を受付後、受け付けた旨を翌日（開庁時間内に受け付けたもの）又は翌々日（開庁時間を過ぎて受け付けたもの）までに電子メールにて返信します。ただし、4 月 13 日(金)に受け付けたものについては 16 日(月)（開庁時間内に受け付けたもの）又は 17 日(火)（開庁時間を過ぎて受け付けたもの）、4 月 14 日(土)及び 15 日(日)に受け付けたものについては、17 日(火)までに返信します。電子メールの返信が無い場合、質問書が未着となっている恐れがありますので、必ず電話等でご確認ください。

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。なお、質問者の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られたものについては、個別に回答することとします。

(2) 企画提案書の提出

- ア 受付期間 平成 30 年 4 月 24 日(火) ～ 5 月 1 日(火) 【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 〒368-8686 埼玉県秩父市熊木町 8-15 秩父市役所市長室地域政策課
- エ 提出物

(ア) 応募申込書類：8 部

- a 応募申込書（様式第 2 号）
- b グループ構成法人一覧表（正式）（様式第 3 号）〔注 1〕
- c 委任状（様式第 4 号）〔注 1〕
- d グループ協定書（様式第 5 号、書式は任意）〔注 1〕
- e 企業・団体等の概要が分かるパンフレット等〔注 2〕

- f 定款、規約・会則等〔注2〕
 - g 納税証明書（直近1ヶ年）〔注2〕
 - h 印鑑証明書（発行から3か月以内）〔注2〕
 - i 法人登記簿謄本（発行から3か月以内）〔注2〕
 - j 決算報告書（単体及び連結、直近3か年）〔注2〕
- 〔注1〕 グループの場合のみ提出
- 〔注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（様式第6号）：書式は任意、A4版（5枚以内）
 - b 業務実施体制（様式第7号）：書式は任意、A4版（4枚以内）
 - c 業務等実績調書（様式第8号）
 - d サ高住整備計画書（様式第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 サ高住維持管理計画書（様式第10号）：書式は任意、A4版（3枚以内）
 - g サ高住運営計画書（様式第11号）：書式は任意、A4版（5枚以内）
 - h 交流施設事業運営企画書（様式第12号）：書式は任意、A4版（5枚以内）〔注3〕
 - i 事業収支計画書（様式第13号）：書式は任意、A4版（5枚以内）
- 〔注3〕 管理・運営の意向がある場合のみ提出

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、関係職員及び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ほか、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、下記に示した項目ごとに審査し、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）

審査委員会事務局（秩父市市長室地域政策課）は、秩父市生涯活躍のまちづくり（秩

父版C C R C) モデル事業(拠点整備事業) 花ノ木プロジェクト サービス付き高齢者向け住宅等整備・管理運営主体企画提案評価要領(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、審査委員会に報告します。

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5月17日に、応募者による企画提案に係るプレゼンテーション及びヒアリング審査を行います。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秩父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、秩父市情報公開条例（平成17年秩父市条例第10号）第7条第3号及び第6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、市の下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、ホームページ等で適時掲載します。
- シ 選定事業者が、市の許可なく、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) 事業契約の締結

選定事業者決定後、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。

(2) 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、選定事業者はこれに従うものとします。

9 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せんが、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、予見できなかった法制度・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 | | ○ |
| | 第三者賠償リスク | 市の責めに帰すべき事由による運営開始前に生じた事故によるもの | ○ | |
| | | 上記以外によるもの | | ○ |
| | 保険リスク | 施設の新築整備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 | 運営開始前に生じた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2〕 |
| | | 上記以外によるもの | | ○ |

〔注1〕 本事業開始までに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〕 運営開始前に生じた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、詳細については事業契約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 |
|--------|-------------|--|-----------|-----------|
| 新築整備段階 | 工事遅延・未完成リスク | 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）サ高住建物等の工事の遅延・未完工工事費の増大 | ○ 〔注3〕 | |
| | | 選定事業者の事由によるサ高住建物等の工事の遅延・未完工工事費の増大 | | ○ 〔注4〕 |
| | 土地の瑕疵リスク | 本土地の瑕疵によるもの | ○ | |
| | サ高住建物等の増築 | 市の事由によるサ高住建物等の増築 | ○ | |
| | | 上記以外によるもの | | ○ |

〔注3〕 既存住宅の解体の遅れ等による工事遅延の損害等は市が負担する。

〔注4〕 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。

| 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5〕 |
| | 需要リスク | 施設の需要に関するもの | | ○ 〔注6〕 |
| | サ高住建物等の増築 | 市の事由によるサ高住建物等の増築 | ○ | |
| | | 上記以外によるもの | | ○ |
| | サ高住建物等損傷リスク | 市の責めによる事故・火災等によるサ高住建物等の損傷に関するもの | ○ | |
| | | 上記以外によるもの | | ○ |
| | 修繕リスク | サ高住建物等の躯体、基礎軸組、鉄骨部分等に係る修繕 | | ○ |
| サ高住建物等にかかる日常の修繕 | | | ○ | |
| 終了段階 | 終了時手続リスク | 対象土地等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 | | ○ |
| | | 事業終了時の対象土地等の原状回復 | | ○ 〔注7〕 |

〔注5〕 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6〕 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7〕 事業終了時に原則として原状回復が条件となるため、それに係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土地の取扱い」のとおりとする。）

10 お問い合わせ先

秩父市役所 市長室 地域政策課

住所：〒368-8686 埼玉県秩父市熊木町 8-15

電話：0494-22-2823（直通） F A X：0494-24-7272

E-mail：seisaku@city.chichibu.lg.jp