

南三陸町高齢者生活支援施設等整備事業

実施要領

平成 2 7 年 7 月

南 三 陸 町

目 次

第1	事業の目的	1
第2	事業の内容	1
1	事業名称	1
2	事業の概要	1
3	整備、運営する施設の内容	1
4	事業者の役割	3
5	対象とする業務の範囲等	4
6	本事業の期間	4
7	事業スケジュール	4
8	土地（貸付予定地）の概要	4
9	貸付条件等	5
10	整備費補助について	6
11	委託事業について	6
12	遵守すべき法令等	6
第3	事業者の募集及び選定等	7
1	事業者選定方式	7
2	審査委員会の設置	7
3	委員名の事後公表及び公正な事業者選定委員会の運営	7
4	応募資格等	7
5	応募資格の確認基準日	8
6	募集スケジュール等	8
7	応募にあたっての費用の負担	9
8	応募書類の取扱い	10
第4	契約等の締結	10
1	契約の枠組み	10
2	契約手続に関する事項	11
3	その他の留意事項	11
第5	事業実施に係るリスク・責任等の分担	11
1	事業全般に係るリスク・責任等の分担	11
2	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	12
3	事業終了時におけるリスク・責任等の分担	12

第1 事業の目的

志津川東地区の災害公営住宅は入居予定者の高齢化が著しい。この課題に対応すべく、当地区西工区に整備する災害公営住宅は、住宅内のバリアフリー化や介護のしやすい間取りの仕様等の設計を行っているが、あわせて介護サービス等を提供する高齢者生活支援施設を併設して整備することとしている。

本施設は、高齢者等が地域の中で安心して居住し続けることができる環境の整備を図るために、整備運営主体となる民間事業者に建設費を補助する事業であるが、施設全体が全町的な高齢者福祉の拠点として一体的に機能していくよう、施設の設計・建築段階から適切にコーディネート等が行われることを念頭に置いている。

こうした状況に適切に対応していくため、整備プランの趣旨を理解し、呼応できる事業者を選定することが求められることから、公募型プロポーザル方式を導入し事業者を決定する。

第2 事業の内容

1 事業名称

南三陸町高齢者生活支援施設等整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業の概要

本事業は、災害公営住宅整備予定地と隣接する公益的用地を民間事業者（以下「事業者」という。）に貸し付け、事業者が自ら高齢者生活支援施設（以下「本施設」という。）を建設し、運営するものである。

3 整備、運営する施設の内容

（1）基本的な考え方

本施設は、震災復興事業により新たに整備される高台住宅地の志津川東地区の一角に位置し、災害公営住宅や防災集団移転団地の整備に合わせ、地区周辺に居住する高齢者等に福祉サービスを提供する施設である。

町介護保険事業計画（第6期）では、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、「医療」「介護」に加え、「予防」「住まい」「生活支援」などが一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築をさらに進めることを謳っており、本施設はその中核的な役割を担う施設として期待をするものである。

また、地区内には、町の医療・福祉の核となる南三陸病院及び総合ケアセンターが立地することから、これらと連携して地域の高齢者等の支え合いの拠点として機能することも本施設において求められている。

このため、本施設の整備にあたっては、「南三陸町高齢者生活支援施設等整備事業」を活用し、民間事業者によるノウハウを導入しながら、官民が連携して整備を進めるものとし、計画に際しては、以下に示す計画条件を遵守するとともに、資料4及び資料5に示す整備方針等を参照の上、行うものとする。

(2) 計画条件（遵守事項）

ア デイサービス施設

(ア) 志津川東地区災害公営住宅に居住する要支援・要介護認定者を主対象（重度の要介護者を含む）に、以下の要件を満たすデイサービス施設を整備すること。

- a 利用定員は17名とすること。
- b 延床面積は230㎡程度とすること。
- c 介護保険法で定められた施設基準を満たすこと。
- d 食堂及び機能訓練室の合計面積は、利用定員一人当たり4.5㎡とすること。

イ 生活サービス提供施設

以下の(ア)～(エ)で構成される生活サービス提供施設を整備すること。なお、延床面積の合計は280㎡程度とすること。

(ア) 総合窓口（兼居宅介護支援事業所）

- a 施設利用者のワンストップ窓口として、生活上の多様な相談を一元的に受け付けサービス提供へつなぐ総合窓口を設置すること。
- b 志津川地区に居住する介護が必要な高齢者を主対象とする居宅介護支援事業所を兼ねて整備すること。

(イ) 生活相談サービス施設

- a 災害公営住宅において生活に不安を抱える高齢者を定期的に訪問し、相談対応を行う「高齢者見守り拠点」を整備すること。
- b 高齢者の生きがいづくりや就労機会の提供を行う「高齢者利活用事業所」を整備すること。
- c 志津川地区に居住する要介護認定者を主対象とする訪問介護事業所を整備すること。

(ウ) 食事サービス施設

- a 志津川東地区に居住する調理が難しい高齢者を主対象に、食事を提供する食事サービス及び食事を宅配する配食サービスを行う施設を

整備すること。

(エ) 健康維持施設

- a 志津川東地区に居住する高齢者（要支援認定者を含む）を主対象にした介護予防の体操等を実施する施設、あわせて志津川東地区に居住する子育て世帯の集いの場を開催する施設を整備すること。

ウ その他

(ア) 本施設利用者のための駐車場35台分を敷地内に確保すること。

(イ) 上記ア及びイの施設の本整備に際し、以下の内容について配慮すること。

- a デイサービス施設、食事サービス及び配食サービスに食事を提供する厨房の一元化
- b デイサービス施設の機能訓練室と健康維持施設の連携

(3) 計画条件（提案事項）

本施設と災害公営住宅集会所（以下「両施設」という。）の連続的、一体的な利用を図るため、以下に示す項目について、資料4及び資料5に示される整備方針等を参考に具体的な整備計画並びに活用方を提案すること。

ア 交流広場

両施設の利用者をはじめ、様々な人が集まり相互に交流ができる広場「にぎわいの交差点」を、事業者と町が相互に調整、協力して両施設の間に整備することを予定している（集会所側はウッドデッキによる整備を予定）。

この「にぎわいの交差点」について、提案を行うこと。

イ 歩行者動線

災害公営住宅から本施設へ安全かつ安心してアクセスができるように、両施設の主要な出入り口の間歩行者動線を確保することを予定している。

この歩行者動線について、提案を行うこと。

(4) その他提案施設

以下の施設に限り、事業者の企画により提案することを可とする。

- ・地域住民が利用できる健康福祉増進に資する施設（地域住民の交流を目的としたカフェ等を含む）

※事業者の企画が整備費補助の対象となるか否かについては、事業者選定後に、町との協議を経て決定する。

4 事業者の役割

事業者は、単にデイサービス施設と生活サービス提供施設を整備、運営するだけでなく、資料4及び資料5で示した事業の趣旨を十分に理解し、本施設が地域福祉の拠点として機能していくよう、関係機関と連携を図りながら、

責任を持って事業に取り組むことが必要となる。その取り組みの具体例としては、例えば以下がある。

- ・ 周辺地域との交流・ネットワークの構築
- ・ 関係団体との交流・ネットワークの構築
- ・ 地域住民の参画や雇用の促進
- ・ 高齢者向け活動と子育て世帯向け活動の連携など世代間交流の促進

5 対象とする業務の範囲等

- (1) 設計業務
- (2) 建設業務
- (3) 工事監理業務
- (4) 運營業務：デイサービス、訪問介護、居宅介護支援、配食サービス、生活サービス提供事業
- (5) 維持管理業務：建物の保守管理・清掃等

6 本事業の期間

本事業の期間は、基本協定締結の日から平成49年3月31日までとする。

7 事業スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定している。

- ・ 基本協定の締結 平成27年10月
- ・ 定期借地権設定契約の締結 平成28年5月
- ・ 設計・工事期間 平成27年10月～平成29年2月
- ・ 施設の供用開始 平成29年4月

なお、後述する整備費の補助を受ける場合は、定期借地権設定契約締結前に補助決定の内示を受けていることが必要である。

8 土地（貸付予定地）の概要

(1) 土地の表示

- ア 所在地 宮城県本吉郡南三陸町志津川字沼田地内（地番未確定）
- イ 地目 宅地
- ウ 面積 2,549.13㎡
※基盤整備工事後の確定測量により、多少前後する可能性がある。

(2) 法令に基づく制限

- ア 区域・区分 都市計画区域・区域区分非設定

- イ 用途地域 未定（容積率200%、建ぺい率60%、日影規制基準4時間（5m）・2.5時間（10m）を想定）
- ウ その他の制限 建築基準法22条指定区域
- (3) 私道負担に関する事項 なし
- (4) 供給処理施設の状況
 - ア 上水 町上下水道事業所による供給
給水管は北側道路（φ100mm）、東側道路（φ50mm）に敷設済
 - イ 下水 なし（事業者が設置する浄化槽により処理）
 - ウ 電気 東北電力株式会社の事業区域
 - エ ガス なし（事業者が設置するプロパンガスにより供給）
- (5) 接面道路状況
 - ア 北側 町道、幅員12m
 - イ 東側 町道、幅員12m

なお、詳細については町復興市街地整備課に確認すること。
また、施設敷地への乗入口の位置については、前段で町が行っている警察署との協議記録（資料6）を、敷地内及び周辺に建柱されるNTT柱の位置については配置平面図（資料7）をそれぞれ確認の上、配慮すること。

9 貸付条件等

事業者は、以下の条件により町と借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する定期借地権の設定契約を締結するものとする。

- (1) 貸付期間
定期借地権設定契約の締結日から平成49年3月31日までとする。
- (2) 貸付料
定期借地権設定契約の締結時に、賃借する当該予定地（以下「借受地」という。）の適正な時価を評価した上で貸付料を決定する。
- (3) 権利金
免除する。
- (4) 保証金
免除する。
- (5) 借地権の登記
借地権の設定登記はできない。
- (6) 用途の指定
事業者は借受地を第2-3で定めた施設を建設、運営する用地として使用しなければならない。なお、町の承諾なく目的外に使用した場合、第三

者に転貸した場合は、定期借地権設定契約を解除する。

(7) 土地の返還

貸付期間満了のとき又は定期借地権設定契約が解除されたときは、直ちに事業者の負担により施設、設備等の撤去を行い、借受地を原状に回復させ、返還しなければならない。

(8) 貸付料の見直し

貸付料は、3年ごとに協議し、以下に該当する場合は改定することができるものとする。

ア 貸付料が土地価格の変動等により不相当となった場合

イ 近隣の土地の貸付料と比較して不相当になった場合

ウ 対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合

10 整備費補助について

本事業は、「高齢者生活支援施設等整備事業」の補助対象となる。町が定める「南三陸町高齢者生活支援施設等整備事業補助金交付要綱」に基づく補助金の額かつ予算の範囲内での補助とする。

なお、町が想定する本事業のコンセプトに適さない機能については、補助の対象としない。

11 委託事業について

生活サービス提供施設において、町は、以下の事業を事業者へ委託し、必要経費を委託料として支払う。

(1) 高齢者見守り支援事業

災害公営住宅入居の高齢者等の巡回・相談対応として、生活支援員を配置し、その拠点的役割を果たす。この事業については、毎年度においてその必要性の検討を行い、事業の継続の可否を決定するものとする。

(2) その他高齢者等に対する支援事業

必要に応じ、「介護予防・日常生活支援総合事業」の実施を検討するものとする。

12 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。

第3 事業者の募集及び選定等

1 事業者選定方式

本事業は、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、運営能力や経営能力を中心に事業者の幅広い能力を総合的に評価して選定する必要があることから、施設整備や運営についての具体的な提案を受け、総合的に評価し、選定することとする。

事業者の募集及び選定の方法は、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用することとする。

2 審査委員会の設置

事業者の選定に際しては、学識経験者等を含む「南三陸町高齢者生活支援施設等整備事業事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置する。

3 委員名の事後公表及び公正な事業者選定委員会の運営

委員と提案者との間に利害関係の発生及び提案者から委員への故意（不正行為目的）の接触を防止するため、委員名については事後公表とする。なお、事業者選定終了までの間に提案者から委員に対して故意の接触があった場合は、当該提案者を選定対象から除外するものとする。

4 応募資格等

(1) 応募資格要件

本事業のプロポーザルに参加する事業者は、公告日現在において次の要件のすべてを満たすこととする。

ア 南三陸町競争入札参加者に必要な資格に関する規則（平成17年10月1日規則第41号）及び南三陸町入札参加業者指名停止要領（平成17年1月1日訓令第37号）に基づく指名停止中の企業及びこれに準ずる企業でないこと。また、南三陸町暴力団等排除措置要綱（平成20年10月31日訓令第32号）第3条に該当する企業でないこと。

イ 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者であること。

ウ 次の各号に該当しない者であること。

(ア) 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者
または6か月以内に手形もしくは小切手の不渡りを出した者

(イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により、更生手続き

開始の申し立てをしている者でないこと。

(り) 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により、再生手続き開始の申し立てをしている者でないこと。

エ 本プロポーザルの公示日において、いずれの自治体においても指名停止期間中の者でないこと。

オ 宮城県内において、現時点で介護保険サービス事業を実施しており、必要な有資格者を配置できる者で、事業内容及び目的に従い適切に遂行できること。

5 応募資格の確認基準日

応募資格の確認基準日は、応募書類の提出締切日とする。

なお、応募書類の提出締切日以降、基本協定締結までの間に、応募資格要件及び応募者を構成する法人等の制限に抵触した場合は失格とする。

6 募集スケジュール等

(1) 募集スケジュール

募集スケジュールの概要は、以下のとおりと予定している（日程は変更になる場合がある）。

日 程	実施事項
平成27年7月29日（水）	実施要領・審査基準等の公表
平成27年7月29日（水）～8月3日（月）	実施要領・審査基準等に関する質問受付期間
平成27年8月7日（金）	質問への回答の公表
平成27年7月29日（水）～8月17日（月）	参加表明書等の受付期間
平成27年8月21日（金）	第1段階審査（資格審査）、審査通過者への通知
平成27年8月24日（月）～9月1日（火）	提案書等の受付期間
平成27年9月2日（水）	第2段階審査（書類審査）、審査通過者への通知
平成27年9月10日（木）	第3段階審査（プレゼンテーション）
平成27年9月10日（木）	事業者選定
平成27年9月11日（金）	審査結果の通知
平成27年10月1日（木）	基本協定締結
平成29年2月下旬	竣工
平成29年4月上旬	施設運営開始

(2) 実施事項の概要

ア 実施要領・審査基準の公表

公表日 平成27年7月29日(水)

実施要領・審査基準を町のホームページに公表するとともに、その他資料については本書末尾に掲載した「本事業の事務局」において平日午前9時から午後5時までの間、配布する。

イ 実施要領・審査基準に関する質問受付、回答の公表

実施要領・審査基準に関する質疑応答を以下の要領により行う。

(ア) 質問の受付

a 受付期間

平成27年7月29日(水)午前9時から平成27年8月3日(月)午後5時までとする。持参する場合の受付時間は、平日午前9時から午後5時までの間とする。

b 提出方法

本事業に関して質問がある場合は、「質問書」に所要の事項を記入し、受付期間内に「本事業の事務局」へ持参、ファクシミリ又は電子メールにより提出のこと。電話による受付は行わない。

(イ) 回答の公表

平成27年8月7日(金)を予定する。

本事業にかかる町ホームページへの掲載により回答を行う。

ただし、回答にあたっては質問書を匿名化する。

(ウ) ヒアリング

町が必要と判断した質問については、当該質問を提出した民間事業者に対してヒアリングを行うことがある。

ウ 提案書等の受付

町は、実施要領等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求めることとする。

エ 事業者選定

提案書の内容に基づき、事業者選定委員会において応募者によるプレゼンテーションの機会を設け、審査を行い、適正と認められた応募者を事業者として選定し、応募者に通知するとともに公表する。

オ 基本協定の締結

町は、選定した事業者と契約内容等の詳細について協議し、協議が整った時点で、基本協定を締結する。

7 応募にあたっての費用の負担

応募にあたっての費用は、全て応募者の負担とする。

8 応募書類の取扱い

(1) 著作権

応募書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業に関する報告等のため、町が必要とする場合には、町は、応募者から提出された応募書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

(2) 応募種類の返却

応募者から提出された応募書類は返却しない。

第4 契約等の締結

1 契約の枠組み

(1) 基本協定

ア 当事者

基本協定の当事者は、町及び事業者とする。

イ 契約の目的

基本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、町及び事業者の間の定期借地権設定契約の締結に関する事項や事業者によって実施される施設の整備、運営等に関する事項等を定める。

ウ 締結時期

平成27年10月を予定する。

エ 契約期間

別段の定めがある場合を除き、基本協定締結の日から平成49年3月31日までとする。

約に基づく借受地の明渡しの日までとする。

(2) 定期借地権設定契約

ア 当事者

定期借地権設定契約の当事者は、町と事業者とする。

イ 契約の目的

借受地を対象に、本事業の実施を目的とする定期借地権設定契約を締結する。

ウ 締結時期

平成28年5月を予定する。

エ 契約期間

定期借地権設定契約締結の日から平成49年3月31日までとする。

2 契約手続に関する事項

- (1) 選定された事業者は、事業実施体制を速やかに構築の上、町と協議し、基本協定を締結する。
- (2) 町及び事業者は、平成28年5月頃に定期借地権設定契約を締結する。
- (3) 町は、基本協定等に従い、事業者に違約金を請求する場合がある。
- (4) 事業者は、基本協定等の履行に支障が生じるおそれ等がある場合、直ちに町に報告し、町と対応を協議する。町及び事業者は、町の承諾を前提として、事業者の地位を第三者に承継させる等して、事業者の債務の履行を継続させ得る。

3 その他の留意事項

事業者は、事業の実施にあたっては、以下の事項を遵守すること。

(1) 設計協議等

事業者が建築基準法等の手続きに着手する前に、建設計画について町に提出するものとし、「計画条件」に適合していることについて町の承認を受けること。

また、建設計画等について、地区の良好な環境形成を図るため、町が調整を求めた場合には、これに応じること。

(2) 施設活用に関する協議等

本施設の活用にあたっては、提案された事業内容や運営方法の具体的な検討を進めていく段階において、町や関係団体との協議の場を設けること。また、本事業は、地域と連携し地域の人材を育成しながら行っていくことをねらいとしており、地域住民が参加できる施設活用方策を構築するための住民ニーズを把握する機会となる勉強会やイベント等に積極的に参加すること。

(3) 守秘義務

事業実施上、知り得た秘密を他に漏らしてはいけない。本事業の期間を終え、基本協定が解除された後においても同様とする。

第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担

1 事業全般に係るリスク・責任等の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者がその責任及び費

用を負うこととする。

- (2) 計画内容及び建設工事に係る関係機関や近隣住民等への説明は、事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任及び費用を負うこととする。
- (3) 自然災害等の不可抗力により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととする。
- (4) 法令や許認可の新設又は変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととする。
- (5) 税制度の新設又は変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととする。
- (6) 本事業に起因して発生する事故等については、事業者がその責任及び費用により対応することとする。

2 土地貸付に係るリスク・責任等の分担

借受地における土地借主は事業者であり、町に対する貸付料の支払いをはじめ、土地借主としての義務等は、事業者が責任を負うこととする。

3 事業終了時におけるリスク・責任等の分担

事業者は、借受地について、貸付期間終了時（定期借地権設定契約が解除された場合を含む。）に、事業者の責任と費用において敷地を更地にし、原状に回復した上で、町に一括して返還する義務を負う。

<本事業の事務局>

南三陸町保健福祉課（被災者支援係）

〒986-0792 宮城県本吉郡南三陸町志津川字沼田56番地2

電話 0226-29-6451

FAX 0226-46-5134

メールアドレス shien@town.minamisanriku.miyagi.jp

ホームページ <http://www.town.minamisanriku.miyagi.jp/>