

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

仕様書（要求水準書）

平成 30 年 4 月

埼玉県秩父市

## 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	入居者の確保に向けた活動.....	2

### 第3章 各業務の要求水準等

1	共通事項.....	3
2	個別要求水準.....	4
3	運営業務.....	5
4	交流施設管理・運営業務（交流施設の管理・運営の受託意向がある場合）....	6

## **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、秩父市（以下「市」という。）が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（以下「本事業」という。）の事業実施主体の募集にあたり、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**

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 要求水準の遵守**

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あたって、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、対象土地及び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**

サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」という。）等整備の工程（着工時期、運営開始時期など）は事業者の提案する手順で実施してください。ただし、事業契約締結から2年以内にサ高住を運営開始（開所）してください。

事業期間はサ高住の運営開始から30年としますが、市と選定事業者との協議が整った場合は、再契約を可能とします。

### **3 入居者の確保に向けた活動**

選定事業者決定後、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、イベント等へ積極的に参加し、移住者・入居者の確保に努めてください。

また、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。

### 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ユニバーサルデザイン、バリアフリーに十分配慮し、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) 周辺の街並み、景観との調和に配慮し、違和感のないデザインとすること。
- (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、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、許認可の手続きを行うこと。
- (9) 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) 各業務の実施にあたっては、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) 居室からの眺望を確保することや周辺建物との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 長寿社会対応  
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 維持管理への工夫  
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。

## 2 個別要求水準

本事業で新築整備するサ高住は、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。

- ア 整備戸数  
サ高住として新築整備する最低戸数は20戸とします。
- イ 構造計画  
構造は木構造とすること。法令を遵守した構造とし、サ高住の登録要件を満たすように整備してください。
- ウ 外観  
市民から親しまれ、かつ、移住者が住みたくなる魅力的な外観としてください。  
また、施設外観、案内、看板等は、景観に配慮されたものとしてください。
- エ 住棟  
2階建以上とする場合は、エレベーターを設置してください。
- オ 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。
- カ 居住部分  
各居住部分には、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えることとします。

#### キ 上下水道

水道配水管、下水道管等の布設等は、ちちぶ広域水道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（上下水道布設に係る経費は選定事業者が負担）。

#### ク 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。

#### ケ 電話・テレビ受信

電話、テレビ受信を各戸で利用できるように配管・配線を行うものとします（接続箇所・個数は事業者提案による）。

#### コ 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ます。

#### サ 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。

#### シ 屋外付帯施設

駐車場を必要数確保してください。また、自転車置場、ゴミ置場、外灯、外構など、必要と思われる施設を提案し、設置してください。

#### ス 既存住宅入居者の対応

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います。サ高住の新築整備に当たっては、既存住宅入居者宅の日照等、住環境の確保に努めてください。また、工事の際の騒音振動等でトラブルとならないよう、最大限の配慮をしてください。

### 3 運營業務

#### (1) 運営全般について

ア 住所地特例を適用させるため、本施設を「\*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をいいます。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としてください。
- 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、リスクの分散を図ってください。
- 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、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ます。
- ケ 交流施設の管理・運営を受託しない場合は、交流施設の指定管理者等と緊密に連携し、「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）」の趣旨に則って交流施設を活用し、サ高住の入居者に生活支援や高齢者サービス等を提供してください。

## (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方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 サ高住の入居者は、原則として東京都豊島区を中心とした都市部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 交流施設管理・運營業務（交流施設の管理・運営の受託意向がある場合）

- (1) 市が隣接して整備する交流施設について、食堂（レストラン）・交流スペース、福祉系サービス等の事業のほか、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。なお、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る予定なので、制定後は設置管理条例に従ってください。
  - ア 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。

イ 多世代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。

ウ 市や関係団体等と連携し、生涯学習プログラムを積極的に展開する場として活用すること。

- (2) 福祉系サービス事業所スペースについては、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き等は選定事業者の責任の下、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) 交流施設の利用にあたっては、入居者間相互や地域住民との交流を促進して多世代地域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、「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）」関係施設として、ふさわしいテーマや業態で運営できることを前提とします。公序良俗に反する活動、政治的又は宗教的活動など、「秩父市生涯活躍のまちづくり（秩父版CCRC）」との関連性が低く、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（交流施設における活動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。