

旧老人ホ一ム千曲莊活用事業
事業者公募要領

令和3年5月

飯山市公民連携推進室

目次

1	公募の概要.....	1
	(1) 事業の名称.....	1
	(2) 公募の目的.....	1
	(3) 対象施設の概要	1
	(4) 対象施設に関する特記事項.....	3
	(5) 本事業の基本的な考え方.....	3
	(6) 公募等のスケジュール	5
	(7) 事務局（問い合わせ先）	6
2	応募手続き	7
	(1) 応募資格	7
	(2) 公募要領から質疑応答まで.....	7
	(3) 応募書類	8
3	審査（優先交渉権者の決定）	11
	(1) 審査体制	11
	(2) 優先交渉権者の決定方法.....	11
	(3) 審査結果に対する質問等.....	11
	(4) 審査項目	12
	(5) 資格の喪失.....	12
4	仮契約・本契約の締結.....	13
	(1) 仮契約・本契約	13
	(2) 費用負担	13
	(3) 事業の開始.....	13
5	契約期間における義務.....	13
	(1) 調査協力と活動報告	13
	(2) 事業計画の変更	13
6	契約満了後の再契約	13

1 公募の概要

(1) 事業の名称

旧老人ホーム千曲荘活用事業（以下「事業」という。）

(2) 公募の目的

老人ホーム千曲荘は、養護老人ホームが昭和59年12月20日に現在の場所に移転改築され、加えて特別養護老人ホームが平成2年4月1日に開設されました。

令和2年度に当該施設が閉所したことに伴い、当市の意向により北信広域連合との契約に基づいて、建物を解体せず土地を返還してもらう予定です。

市では、建物及び敷地の今後の民間事業者での有効活用を検討するため、令和2年度にサウンディング型市場調査を実施しました。

この度、サウンディング市場調査結果を踏まえ、民間事業者のノウハウを最大限に活用しながら、雇用の創出や地域活性化を実現する建物及び敷地として有効活用を図ることとし、本公募要領により、その活用主体となる事業者（以下「事業者」という。）を広く公募するものです。

(3) 対象施設の概要

① 所在地	長野県飯山市大字常郷163番地
② 土地	土地面積：15,632.84㎡（飯山市所有） ※現況の登記簿面積（飯山市大字常郷字日ヤケ180番地1ほか、24筆）です。契約においては、別途、市が行う測量業務により面積を確定します。 ※上記面積には、敷地内の防火水槽、記念碑及び中部土地改良区の水路に係る土地面積を含んでいません。契約の際は、これらの面積は除外します。
③ 既存建物の概要	ア 養護老人ホーム（北信広域連合所有） 建築面積：2,325.83㎡ 竣工年度：昭和59年度 構造：鉄筋コンクリート平屋建 階数：1階 イ 特別養護老人ホーム（北信広域連合所有） 建築面積：2,447.4㎡ 竣工年度：平成2年度 構造：鉄筋コンクリート平屋建 階数：1階 ウ 旧飯山北部デイ・サービスセンター（飯山市所有） 建築面積：253㎡ 竣工年度：平成元年度

構造：鉄筋コンクリート平屋建
階数：1階



④ 都市計画、条例等による制限

ア 都市計画区域外
イ 飯山市景観条例の届出が必要
ウ 飯山市沿道景観維持に関する指導要綱による協議区間

⑤ 現況

ア 上水道、下水道は引き込み済みです。ただし、上水道に関しては、建物への送水は受水槽を経由しておりますが、現在、受水槽までの配管が破損しているため、修繕が必要な状況です。
イ 電気の使用においては、電力会社と契約が必要です。
ウ 敷地内に防火水槽及び記念碑（竣工記念、溜池跡記念）があり地元区が管理しています。なお、この敷地は本事業の対象外とし、(3)②で示した土地面積から除外する予定です。（除外される面積：約 200 m²です。）
エ 中部土地改良区の水路に係る敷地は本事業の対象外とし、(3)②で示した土地面積から除外する予定です。
オ ウ及びエの土地面積については、別途、市が行う測量業務により確定します。
カ その他、外観や内観は資料編を参照いただくとともに、設備関係については、現地説明会に参加し確認してください。

(4) 対象施設に関する特記事項

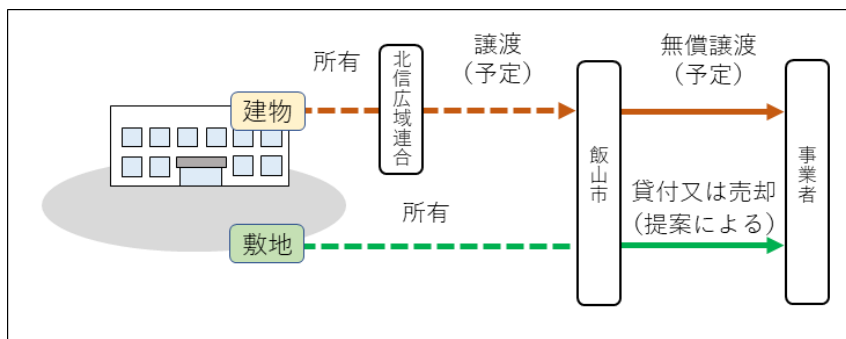
- ① 本事業の対象は、原則として、(3) ②、③に記した土地及び既存建物とします。
- ② 旧老人ホーム千曲荘（養護老人ホーム、特別養護老人ホーム）の建物は、北信広域連合所有であり、北信広域連合で管理運営を行っていました。当市が活用する場合、北信広域連合との契約に基づき、建物を解体せず、土地を返還してもらう予定です。市は、北信広域連合から建物を取得後、活用いただく事業者へ現状有姿で無償譲渡します。譲渡後、建物の維持管理、改修及び撤去に至る全ての費用は、全て事業者が担うこととなります。
- ③ 敷地内に、中部土地改良区の用水路が横断しているため、使用の際には、中部土地改良区との調整が必要となります。
- ④ 敷地は溜池を埋め立て造成した経緯があり、水が溜まりやすい場所があります。定期的に建物下に溜まった水を排水する必要があります。（これまでは、建物内の4カ所の点検口から水中ポンプで排水していました。）

(5) 本事業の基本的な考え方

① 事業の内容

雇用の創出や地域活性化を実現する施設として有効活用を図ることを目的に、現状有姿により、建物については無償譲渡、土地は売却又は貸付を行います。

<事業形態>



ただし、次のいずれかに該当する事業の提案は認めないものとします。

- ・公序良俗に反する事業
- ・犯罪行為または犯罪行為に加担することとなるおそれのある事業
- ・暴力団が関与し、または暴力団に便宜を供与するおそれのある事業
- ・周辺環境を著しく害すると認められる事業
- ・特定の政治活動または宗教活動の用に供する事業
- ・その他本事業として適当でないと認められる事業

② 事業者の決定方法

本事業を実施する事業者を公募し、応募資格、事業計画及び土地購入料または賃借料等のヒアリング及び審査により優先交渉権者を選定します。

③ 建物は無償譲渡とします。

※建物の表示登記及び所有権移転登記等の費用は、事業者の負担とします。

※譲渡後、建物の維持管理、改修及び撤去に至る全ての費用は、全て事業者が担うこととなります。

※瑕疵担保責任は負いません。

④ 土地の購入料または賃借料

事業者の提案する額を基に定めます。提案する額を様式第12号に記載して下さい。なお、土地面積は、15,632㎡とし算出してください。(市が定める基準額を下回る提案も可能とします。)

<基準額>

・購入料の場合：75,815,200円

内訳：(近傍地の標準的宅地の評価額)4,850円/㎡×(土地面積)15,632㎡

・賃借料の場合：年額4,548,912円

内訳：4,850円/㎡×15,632㎡×(飯山市行政財産使用料条例第3条別表)6%

※支払いの時期や納入方法については、別途協議するものとします。

※土地の面積は、当市が別途実施する測量調査により確定します。

その際には、防火水槽、記念碑及び中部土地改良区の水路に係る土地面積を除外します。

優先交渉権者の決定後、確定した面積に基づき、提案価格を踏まえて契約締結までに優先交渉権者と市において協議の上、契約額を定めるものとします。

⑤ 事業期間

原則、事業期間は10年以上とし契約しますが、提案内容を踏まえ、優先交渉権者と協議の上、定めます。

また、事業期間満了による契約更新に関する事項についても協議の上、定めます。

※建物や敷地(購入の場合)の所有が事業者へ移管された場合においても、契約により、事業者は提案事業を実施する義務があります。

⑥ 事業を行うための改修工事等

事業者は、実施する事業を行うために必要となる土地及び建物の改修工事等については、事業者の責任(費用負担等)にて行うこととします。

⑦ 事故への対応

事業者は、土地及び建物に係る風水害・地震等の自然災害による事故に対応するための損害保険への加入について事業者の責任(費用負担等)にて行うこととします。

⑧ 契約満了時の取り扱いについて

事業者は、契約が満了するまでに、自己の負担で建物を除却及び敷地内の事業者が設置した工作物等を撤去することとします。

⑨ 業務継続が困難となった場合の措置

・事業者の責めに帰すべき事由による場合

事業者の責めに帰すべき事由により、契約に定めた事業等を誠実に履行しなかった場合、その他事業の継続が困難となった場合は、市は契約を解除することができるものとします。その場合、関係者に生じた損害は事業者が賠償するものとします。

なお、建物の除却及び敷地内の事業者が設置した工作物等は自己の負担で撤去す

ることとします。

- ・事業者の責めに帰すことができない事由による場合

不可抗力等、市及び事業者双方の責めに帰すことのできない事由により、事業の継続が困難になった場合、継続の可否について協議するものとします。

一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ、事前に書面で通知することにより契約を解除することができるものとします。

⑩ 法令等の遵守

飯山市景観条例、飯山市沿道景観維持に関する指導要綱の規制対象となります。

その他、事業の実施及び改修工事に際して必要となる関係機関への諸手続き（各種法令に基づくものを含む）については、事業者の責任（費用負担等）において適切に行ってください。

⑪ 地元説明会

事業が継続的に行われるためには、地域との良好な関係作りが重要な要素となりますので、優先交渉権者として決定した以降、事業者において、地元説明会等で事業内容等について説明してください。

なお、地元説明会での意見等は、可能な限り、事業の実施・運営への反映に努めてください。

(6) 公募等のスケジュール

実施内容	実施期間又は期日
公募要領の公表・配布、図面閲覧	令和3年5月11日(火)～令和3年6月4日(金)
質問受付期間	令和3年5月11日(火)～令和3年5月24日(月)
現地見学会(事前申込)	令和3年5月17日(月)、令和3年5月18日(火)
質問回答期日	令和3年5月27日(木)
応募書類の提出期限	令和3年6月4日(金)
ヒアリング・審査	令和3年6月18日(金)
審査結果の通知(優先交渉権者の決定)	令和3年6月23日(水)
詳細協議に係る協定締結	令和3年6月中旬
詳細協議	令和3年6月下旬～令和3年7月中旬
地元説明会 仮契約締結	令和3年7月中旬～下旬
(飯山市議会) ※北信広域連合議会において飯山市への譲渡が議決された場合	(令和3年9月中旬)
本契約締結 ※飯山市議会において、優先交渉権者への建物の無償譲渡等に関して議決された場合	令和3年10月上旬
土地及び建物の引き渡し	令和3年10月中旬～11月中旬

※上記スケジュールは変更となる可能性もありますのでご了承ください。

(7) 事務局（問い合わせ先）

〒389-2292 長野県飯山市大字飯山 1110 - 1

飯山市総務部公民連携推進室公民連携推進係

電 話：0269-67-0725（直通）

F A X：0269-62-5990

e-mail：koumin@city.iiyama.nagano.jp

2 応募手続き

(1) 応募資格

本事業に応募することができる事業者は、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有する単独の事業者または法人格を有する複数の事業者からなるグループとします。

また、同一の事業者が複数のグループに属して応募すること及び別途単独で応募することは不可とします。

資格基準は以下のとおりです。

- ① 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。
- ② 手形交換所における取引停止処分、主要取引先から取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- ③ 社会更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に基づく更生手続き開始の申立てまたは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく、再生手続き開始の申立ての事実がある等、経営状態が著しく不健全であると認められるものでないこと。
- ④ 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け支払いが不可能になった者でないこと、または第三者の債権保全請求が常態となったと認められる者でないこと。
- ⑤ 本事業への応募申込の期限の日から契約締結の時までに、飯山市建設工事等入札参加資格者に係る入札参加停止措置要綱（平成 6 年 7 月 28 日告示第 31 号）第 2 条の規定に基づく指名停止を受けていない者であること。
- ⑥ 暴力団員による不当な行為防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者でないこと。
※応募資格確認のため、長野県警察本部に照会する場合があります。
- ⑦ 国税及び地方税に滞納がないこと。
- ⑧ 本公募要領の内容及び関係法令を遵守できること。

(2) 公募要領から質疑応答まで

① 公募要領の公表

公募要領等の関係書類については、令和 3 年 5 月 11 日（火）～令和 3 年 6 月 4 日（金）まで、事務局（市役所公民連携推進室）で直接配布するほか、市ホームページからダウンロードできます。

② 現地見学会の開催

本事業への応募を希望される事業者向けに、現地見学会を以下のとおり開催します。

現地見学会の内容は主に現地の土地及び建物の状況確認に関することを予定しています。

ア 現地見学会

日 時：令和3年5月17日（月）または令和3年5月18日（火）

それぞれ10時から16時

上記日程以外を希望の場合は、別途ご連絡ください。

会 場：旧老人ホーム千曲荘（長野県飯山市大字常郷163番地）

イ 申込方法

参加を希望される場合は、5月14日（金）15時までに「現地見学会参加申込書（様式第1号）」に担当者の氏名、見学希望時間等必要事項を記入の上、事務局あてに電子メールで送付してください。

参加人数により、時間を変更いただく場合があります。

件名は「旧老人ホーム千曲荘現地見学会参加申込」としてください。

③ 質疑応答

公募要領等に対する質疑応答を以下のとおり行います。

ア 質問受付期間

令和3年5月11日（火）～令和3年5月24日（月）

イ 受付方法

「質問書（様式第2号）」に質問及び必要事項を記入の上、事務局電子メールアドレス宛に送付してください。

件名は「旧老人ホーム千曲荘活用事業に係る質疑」としてください。

※電話または口頭による質問は受付できません。

ウ 回答方法

質問に対する回答は、質問受付期間終了後、市ホームページにて公表します。

なお、質問内容も公表しますので、アイディア保護の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。

また、質問への回答をもって、本公募要領の追加または修正とみなします。

④ 関係図面の閲覧

事務局での閲覧（写真撮影可）できます。

⑤ 追加情報

公募書類提出までの間、本事業について公表すべき情報が追加された場合は、随時、飯山市ホームページで公表します。

（3）応募書類

① 応募書類一覧及び作成方法

以下書類は、全てA4判縦方向長辺綴じ（A3版はA4に折込）とし、インデックスを付け、2部（原本1部、写し1部）を提出してください。

応募書類	様式	作成方法
応募申込書	第3号	指定の様式で作成
応募資格審査書類		
①-1 事業者概要	第4号	指定の様式で作成
①-2 事業者の概要が分かるパ		任意提出

ンフレット等		
①-3 定款、規約その他これらに類する書類		
①-4 法人登記簿謄本（写し）		現在事項全部証明書または履歴事項全部証明書 ※証明年月日が令和3年1月1日以降のものに限る。
①-5 法人印鑑証明書（写し）		※証明年月日が令和3年1月1日以降のものに限る。
①-6 国税及び地方税の完納証明書		※令和3年5月11日以降のものに限る。 ※税の未納がないことを証明できること。
①-7 誓約書	第5号	※飯山市暴力団排除条例第6条関係
①-8 役員等名簿	第6号	指定の様式でも可 ※任意の様式でも可 ※飯山市暴力団排除条例第6条関係
①-9 決算書類		任意の様式で作成（直近3期分を提出すること）
企画提案書類		
①-10 事業計画書	第7号	任意の様式でも可 A4版5枚以内で記載してください。 施設名称（案）とともに、事業計画の概要、基本方針等（「審査項目」に資する内容があれば具体的に記載してください）を記載してください。 なお、各項目ともに、本公募要領「1（2）公募の目的」、「1（5）本事業の基本的な考え方」、「4（4）審査項目」で示した内容にどのように合致するかを具体的に記載してください。
①-11 レイアウト計画書	第8号	任意の様式でも可 A4～A3版2枚以内で建物及び敷地全体のレイアウト図を記載してください。 その他レイアウトを説明するために必要な事項（鳥瞰イメージ、写真イメージ等）があれば記載してください。
①-12 事業スケジュール	第9号	任意の様式でも作成 本契約締結以降の改修工事等の設計期間、工事期間、各種申請・手続きに要する予定期間等、事業開始までのスケジュールを記載してください。
①-13 資金計画	第10号	任意の様式でも可 事業実施までに関する改修工事費等を含めた資金計画を記載してください。
①-14 収支計画	第11号	任意の様式でも可

		契約期間中の事業運営に係る収支計画を記載してください。
①-15 土地購入または賃借料見積書	第12号	指定の様式で作成 提案内容により、土地購入または賃借料（年額）を提案してください。 土地は、15,632㎡を使用することを前提に算定してください。 優先交渉権者の決定後、土地価格について評価を実施及び土地面積が確定した上で、当該提案価格に基づき、契約締結までに優先交渉権者と市において協議の上、定めるものとします。

※電子データは飯山市ホームページからダウンロードしてください。

② 応募書類の提出方法

ア 受付期間

令和3年5月11日（火）から令和3年6月4日（金）まで

イ 受付時間

土日祝日を除く、平日 9:00まで17:00まで

ウ 受付方法

「3 応募書類 ① 応募書類一覧及び作成方法」の書類を事務局まで持参または郵送により提出してください。

事前に郵送提出の旨を事務局まで連絡してください。

③ その他応募に関する留意事項

ア 応募の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、応募を取り消します。

この場合、応募を取り消された者の応募した提案は無効になります。

（ア）「3（1）応募資格」で定める資格基準を満たさなくなった場合

（イ）応募の内容に虚偽や重大な変更等があった場合

イ 応募の辞退

応募を辞退する場合には、応募辞退届（様式第13号）に必要事項を記入の上、事務局まで持参または郵送により提出してください。

郵送の場合には、事前に連絡してください。

ウ 公募要領の承諾

応募書類の提出をもって本公募要領の記載内容を承諾したものとみなします。

エ その他

（ア）応募書類は返却しません。

（イ）応募書類の著作権は作成した応募者に帰属します。

ただし、市は、本事業に関する公表時及びその他市が必要と判断した場合には、応募書類の全部または一部を無償で使用できるものとします。

（ウ）応募書類の提出に関して必要となる費用は応募者の負担とします。

- (エ) 応募書類の提出から優先交渉権者の決定に至る過程で、応募者数や他の事業者の応募内容等に関する問い合わせには、一切応じないものとします。
- (オ) 応募書類の内容等については、審査結果の公表において、市が必要と認める範囲で公表できるものとします。

3 審査（優先交渉権者の決定）

（1）審査体制

審査は、以下の構成員で行います。

なお、審査は、応募者のアイディア保護等の観点から非公開とし、議事内容も非公開とします。

委員長	副市長
副委員長	総務部長
委員	商工会議所事務局長、経済部長、その他委員長が指名する部課長等

（2）優先交渉権者の決定方法

応募書類及びヒアリングをもとに審査を実施し、最高順位の応募者を優先交渉権者として決定します。

優先交渉権者との契約の協議が整わなかった場合、次順位のことを交渉権者とします。（審査の結果、優先交渉権者なしとする場合もあります。）

① ヒアリングの期日・場所

期日 令和3年6月18日（金）

場所 飯山市役所 4階委員会室

※別途日程、時間等を連絡します。

② 審査の結果は、全ての応募者に電子メールにより通知するとともに、市のホームページで公表します（通知・公表予定：令和3年6月中旬）。

なお、ホームページの公表内容は、事業者名と実施内容（事業名）とする。

（3）審査結果に対する質問等

審査の結果について疑義がある場合は、審査の結果を通知した日の翌日から起算して7日以内に、書面により市長に対しその理由の説明を求めることができます（口頭または電話による問い合わせには一切応じません）。

(4) 審査項目

応募された提案の審査は、次の審査項目等に基づき行うものとします。

なお、本事業を検討するにあたり実施したサウンディング型市場調査に参加した事業者には、評価点の合計に10点を加点します。

【審査項目】

審査項目	評価点 (配分)	審査基準
1. 基礎評価	10点	①公募要領を理解した内容であること。 ②応募書類が的確にまとめられ、ヒアリングに対して適切な対応ができること。
2. 事業計画評価	50点	①建物及び敷地の有効利用が図られる内容であること。 ②雇用に関する考え方、雇用予定人数、経済波及効果・地域活性化に資する効果等、適正な根拠に基づき、具体的な数値が明示されている内容であること。 ③地元住民をはじめとした市民と長期的に良好な関係を築いていくことができる内容であること。 ④地域の環境に配慮した内容であること。 ⑤事業開始までのスケジュール、実施体制、必要な申請等の手続きの見通しが妥当であること。
3. 確実性・持続性評価	30点	①事業開始に必要な改修工事費等の資金計画が妥当であること。 ②事業開始後の収支計画が妥当であること。
4. 価格評価	10点	土地購入または賃借料に関する提案価格
合計	100点	

(5) 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合、応募者は、審査を受ける資格、優先交渉権者となる資格を喪失するものとします。

- ① 応募者の資格を満たさなくなった場合
- ② 提出書類に不備または虚偽の記載があった場合
- ③ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- ④ 他の応募者の提案を妨害する等、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- ⑤ 企画、資金調達、設計、工事並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するにあたって支障がある場合
- ⑥ その他市との信頼関係を損なった場合

4 仮契約・本契約の締結

(1) 仮契約・本契約

本事業において、建物の譲渡は所有者である北信広域連合議会において、市への建物の譲渡に関する議決及び市議会において、事業者への建物の無償譲渡に関する議決が条件となります。また、土地を売却する場合は市議会の議決の要件となります。

このことから、優先交渉権者は、事業実施に向けて、市と協定と締結し、詳細協議を行った後、建物の無償譲渡に関する、また、土地の購入または賃借に関する条件付きの仮契約を締結しなければなりません。

北信広域連合議会及び市議会においてそれぞれ議決後に本契約を締結した後、事業者の提案事業が実施されるものとします。

なお、契約にあたっては、市財務規則に沿い、協議を行い締結することとします。

(2) 費用負担

上記(1)の仮契約及び本契約締結に要する必要な費用は、事業者の負担とします。

(3) 事業の開始

事業者は、上記(1)の契約締結後に、企画提案等に基づき事業を開始してください。

5 契約期間における義務

(1) 調査協力と活動報告

市は、事業者が目的に沿った活動をしているか、定期的または必要と認めるときに調査できるものとします。

この場合、事業者はこれに協力しなければなりません。

(2) 事業計画の変更

事業者は、提出した事業計画の内容を変更しようとするときは、事前に書面により市と協議の上、承諾を得てください。

なお、土地を購入した場合においても市と協議の上、承諾を得てください。

6 契約満了後の再契約

市と事業者は、契約満了前に再契約について協議を行うこととします。