

伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業

募集要項

平成 31 年1月

伊達市

目 次

1	本書の定義	1
2	本事業の概要等	2
(1)	事業内容に関する事項	2
(2)	本事業施設の立地及び規模並びに配置に関する事項	4
(3)	事業予定地に関する事項	5
(4)	提案した事業計画の取扱い	6
(5)	事業に必要とされる根拠法令等	6
3	提案に関する条件等	7
(1)	応募者の備えるべき参加資格要件	7
(2)	留意事項	8
4	提案手続等	10
(1)	スケジュール	10
(2)	応募手続等	10
(3)	募集手続における留意事項	13
5	審査及び事業予定者の決定に関する事項	15
(1)	事業予定者の選定方式	15
(2)	審査委員会	15
(3)	審査及び事業予定者の決定に関する事項	15
(4)	事業予定者を選定しない場合	16
6	事業計画に関する事項について	17
(1)	契約締結手続	17
(2)	事業予定者の権利義務に関する制限	17
(3)	事業予定者の責任	17
7	事業計画実施に関する事項	18
(1)	事業期間中の事業予定者と市との関わり	18
(2)	事業の実施状況の確認	18
(3)	事業計画の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	18
(4)	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	18
8	その他	20
(1)	情報公開	20

(2) 募集要項等に関する問い合わせ先.....	20
条件規定書	21
1. 事業概要.....	21
1.1 業務の目的.....	21
1.2 事業予定者の役割.....	21
1.3 事業予定者の構成.....	22
2. 居住機能.....	23
2.1 業務の概要.....	23
2.2 業務実施要件.....	23
3. 交流機能.....	23
3.1 業務の概要.....	23
3.2 業務実施要件.....	23
4. 運営推進機能.....	24
4.1 業務の概要.....	24
4.2 業務実施要件.....	24
5. その他機能.....	25
5.1 業務の概要.....	25
5.2 業務実施要件（例）	25

添付資料 提出書類様式集

以下、本募集要項並びに添付資料を総称して「募集要項等」という。

1 本書の定義

本募集要項は、伊達市（以下「市」という。）が、「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業（以下「本事業」という。）に係る事業予定者（計画策定から本事業施設（居住機能、交流機能、運営推進機能、その他機能を提供する施設を総称する。）の整備に至る提案、及び土地の賃借から事業運営までを担う事業者を意味する。なお、事業予定者は、単独の法人もしくは複数法人により構成される企業グループのいずれによることも可能とする。）の公募を実施するにあたり、応募者を対象に配付するものである。応募者は本募集要項の内容を踏まえ、提案に必要な書類を提出することとする。

2 本事業の概要等

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業

イ 事業目的

(ア) 事業趣旨

国は、生涯活躍のまち（日本版 CCRC）構想を掲げ、「主に東京圏の高齢者が、希望に応じ地方に移り住み、地域住民や多世代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ような地域づくり」を目指している。

市では、「伊達な地域創生戦略」における地域創生に資する取組の1つとして「伊達市版生涯活躍のまち構想」を位置付け、市内全域を対象に、移住者はもとより市民にとっても生涯活躍ができ、地域が家族となるまちづくりを目指すこととしている。

上記構想の実現に向け、高子地域をその第一弾の拠点とし、地元雇用や世代間交流の活性化を図る。

(イ) 伊達市版生涯活躍のまち構想の目指す姿

伊達市版生涯活躍のまち構想は、「自然の恵みあふれる桃源郷 健幸都市 伊達～“せっかくどうも”で紡ぐ心のゆとり 地域が家族になるまちづくり～」を目指すものである。

(ウ) 実現に向けた方向性

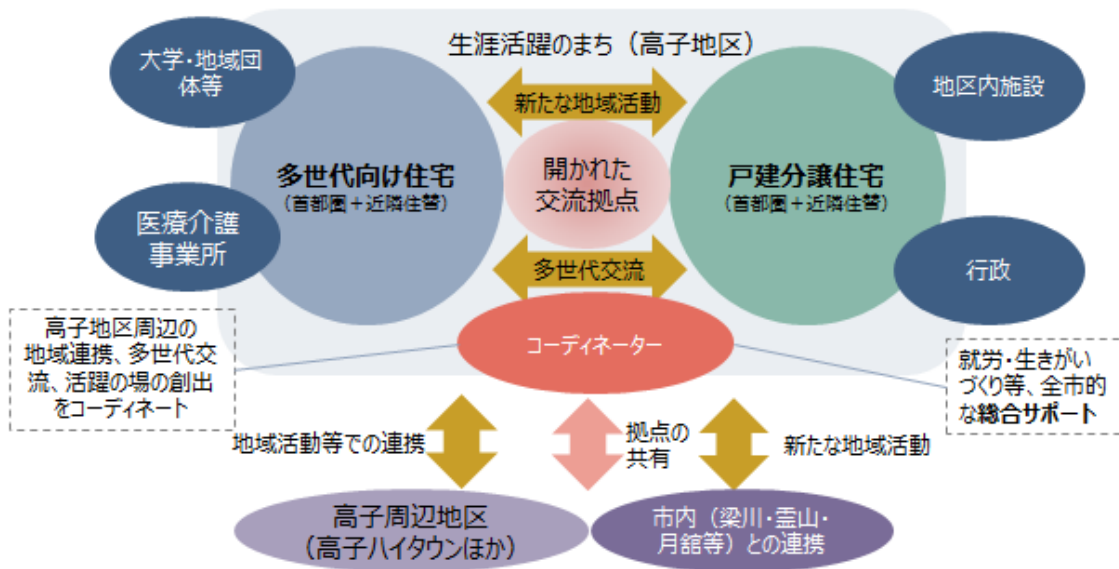
既存の空き家の活用や高齢者向け住まいの整備を図り、街なかでの民間事業者による住宅整備と合わせ、医療介護と連携した住環境を確保し、移住者の呼び込み、市民の定住を促進する。

高齢者の活躍の場の確保及び地域産業の維持につながる雇用の場と就労希望者とのマッチング、人材育成を図る体制を農業ほか関連団体と連携して構築していくとともに、地域住民の交流、商店街をはじめとした生活機能の維持向上、住民の生きがい創出を図るため、大学や地域団体（商工会、観光団体等）と連携した生涯学習や地域コミュニティづくりを図る。

上記活動は多岐にわたるため、これらの実践の場の形成、情報発信等の体制については、民間事業者と市、関係機関による「伊達市高子地域生涯活躍のまち運営推進協議会（仮称）」を組織し、事業の進捗状況を共有、必要な施策を産学官連携で講じる。

※詳細については、「伊達市版生涯活躍のまち構想」を参照のこと。

図表 提供する機能のイメージ



ウ 事業方式

事業予定者は、市と事業協定を締結し、本事業施設の整備・運営を行う。

事業予定者のうち借地権者は、高子駅北地区土地区画整理事業地内（約 14.1ha）の市保有予定地である約 1.6ha（以下「事業予定地」という。）について、市と借地権設定契約を締結して本事業施設を所有する。事業予定者は、サービスの提供料や居住施設等の貸与等で得られる収入等により、独立採算により業務を行う。なお、市との連携事業や地域再生法に基づく地域再生推進法人（※下記注）の指定等による規制緩和などについては、市と別途協議するものとする。

なお、事業予定地とは、上記の土地区画整理事業によって整備される土地の一部を、市が平成 31 年後半に購入する予定としているものである。

本事業募集は、市が事業予定地の所有権を取得することを条件とするものであり、市が事業予定地の所有権を取得できなかった場合は事業募集を取り消すものとする。なお、市が事業予定地の所有権を取得できず、本事業募集を取り消した場合、市及び事業予定者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、市及び事業予定者は、相互に債権債務関係を生じないものとする。

注：地域再生を図るために必要な事業を行う非営利法人や会社を地域再生法に基づき市が指定し、必要な支援、監督を行う制度。

エ 本事業の内容

事業予定者は、事業予定地を市より賃借し、本事業施設を建設し、事業期間にわたって提案した事業を履行すること。

事業予定者が提供すべき機能の詳細については、条件規定書に規定する。

オ 事業期間

本事業の事業期間は、事業協定の締結日（平成 31 年後半を予定）から、事業予定者が提案した借地期間満了日までとする。ただし、借地期間満了日は、借地権設定契約の締結日から 30 年以上とし、かつ事業期間は施設の供用開始から 30 年以上とすることを提案条件とする。

事業予定者は、事業期間にわたって居住機能、交流機能及び運営推進機能に係る提案事業の履行を義務とする。ただし、市が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、その範囲内の用途のために使用することができる。また、事業予定者は、賃借した土地の第三者への転貸、又は使用若しくは収益を目的とする権利を設定する場合は、事前に市の書面による承認を得ることとし、当該第三者に対して、事業期間が満了するまで提案事業の履行（又は市により承認された類似使用の範囲内の使用）を義務付けることとする。

なお、事業予定者に選定された後の事業計画の策定、協議を通じて、次表に示すスケジュールを変更することは可能であり、市との協議により確定するものとする。

<予定スケジュール>

事業予定者の選定	平成 31 年 3 月
基本協定の締結	平成 31 年 4 月
事業協定の締結	平成 31 年後半（見込）
借地権設定契約の協議	平成 31 年後半（見込）
供用開始（入居の開始）	平成 34 年 4 月（目標）
運営・維持管理期間	平成 34 年 4 月（目標）～（30 年以上）

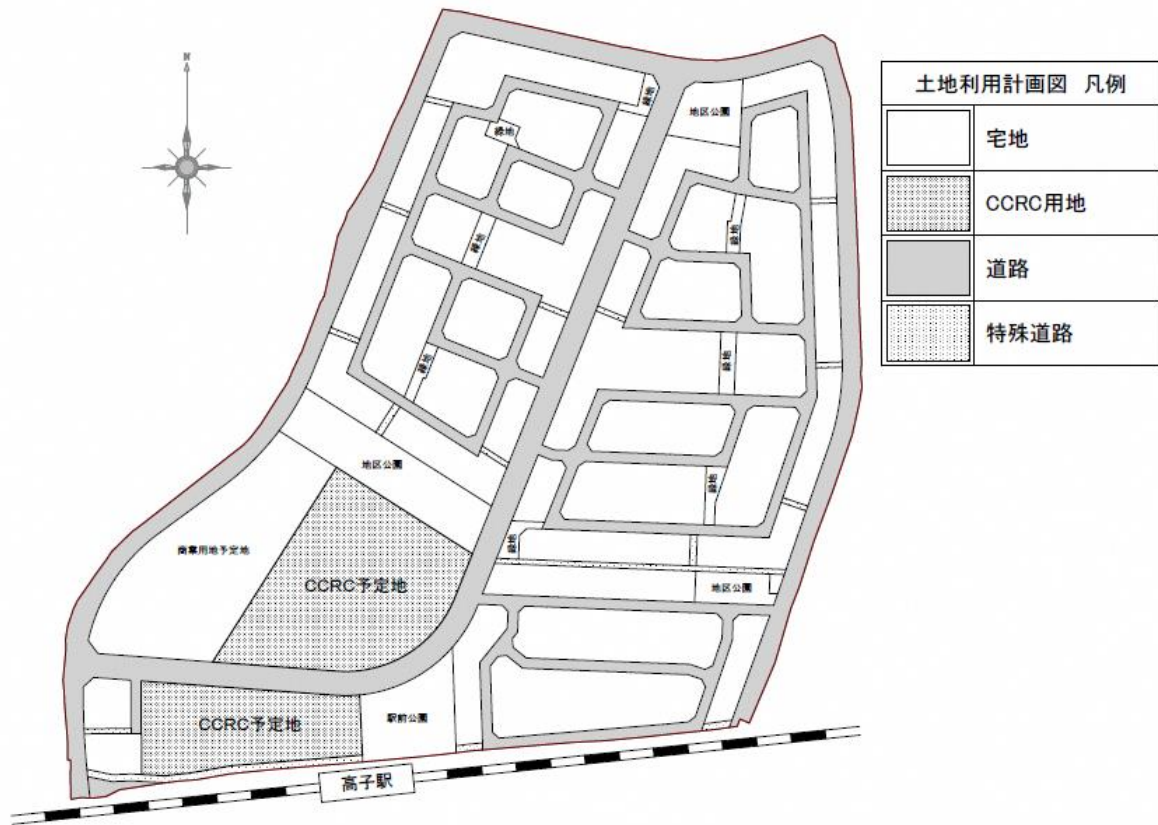
(2) 本事業施設の立地及び規模並びに配置に関する事項

ア 立地に関する事項

事業予定地の概要は以下のとおりとする。

- ・ 阿武隈急行線高子駅徒歩約 3 分
- ・ 面積：高子駅北地区土地区画整理事業地内（約 14.1ha）のうち、市購入予定地約 1.6ha
- ・ 都市計画：県北都市計画区域の市街化調整区域。ただし、都市計画法第 34 条第 10 号地区計画の適用あり。

※事業予定地の図面は、図面提供の申込をした事業者に対して配布する。



イ 本事業施設に関する事項

本事業施設は主に以下の機能から構成することとするが、詳細については条件規定書を参照すること。

- ・ 居住機能
- ・ 交流機能
- ・ 運営推進機能
- ・ その他機能

(3) 事業予定地に関する事項

- ・ 事業予定地の月額賃貸料は、不動産鑑定評価額を参考に、事業予定者が提案した事業計画を鑑み、市及び事業予定者間で協議の上、金額を決定する（市が実施した不動産鑑定価格：90円／月・㎡）。
- ・ 事業予定地において、土地利用に支障を生じる事象が生じた場合（土壌汚染、地中埋設物の発覚を想定）、市が原因を確認した上で必要な措置を講じる。

(4) 提案した事業計画の取扱い

- ・ 提案した事業計画の内容のうち居住機能、交流機能及び運営推進機能については、供用開始から30年以上の事業期間にわたり継続することとし、事業予定者からの提案に基づいて市と協議の上、事業期間を決定する。
- ・ ただし、事業環境の変化等により、事業途中において提供するサービス内容を変更する必要がある場合、市と協議した上で、市が認める場合がある。

(5) 事業に必要とされる根拠法令等

本事業を行うに当たり必要とされる関係法令及び関係条例等を遵守するものとする。

地域再生法（平成17年4月1日法律第24号）

http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/hourei/pdf/160517_chiiki-hou.pdf

「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）

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/about/ccrc/tebiki-3-honbun.pdf>

3 提案に関する条件等

(1) 応募者の備えるべき参加資格要件

ア 応募者の構成等

(ア) 応募者の構成等については、次のとおりとする。応募者は、本事業への参加を希望する、以下の各事業者を網羅する法人もしくは複数法人により構成される企業グループとする。

- 1) 運営推進事業者：本事業全体のコーディネーターとして、事業全体の計画立案、各機能を提供する事業者との相互調整等を担う事業者
- 2) 居住機能提供事業者：事業予定地内において居住機能（賃貸住宅、有料老人ホーム、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅など）を提供する事業者
- 3) 交流機能提供事業者：事業予定地内において交流機能を提供する事業者
- 4) その他機能提供事業者：事業予定地内において上記以外の機能を提供する事業者

(イ) 応募者は、応募者を構成する法人の中から、以下を担当する者を明らかにすること。借地権者は原則として単独の法人とするが、事業予定地の分筆にかかる費用を事業予定者が負担したうえで、複数法人を借地権者とすることも認めるものとする。

- 1) 借地権者：事業予定地を市から賃借して本事業施設を所有する事業者

(ウ) 企業グループで応募する者は、代表事業者を定めて参加手続を代表して行うこと。その際、応募者を構成する法人（参加表明書に記載された法人及び提案書に記載された法人）の変更は、原則として認めない。ただし、提案事業の魅力をより高める事業者の追加など市が承認した場合は、この限りでない。

イ 応募者の参加資格要件

(ア) 居住機能提供事業者は、直近10年以内に、賃貸住宅、有料老人ホーム、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅の用途に供する建物の建設、運営のいずれかの実績があること。

(イ) 運営推進事業者、居住機能提供事業者、交流機能提供事業者及びその他機能提供事業者は、自らが担当する事業を円滑に遂行でき、継続的な債務超過が無いなど安定的かつ健全な財務能力を有していること。

（「添付資料 提出書類様式集」様式第2-3号により判断する。）

(ウ) 市内に拠点を有する事業者を体制に含むこと。

(エ) 居住機能として、賃貸住宅又はサービス付き高齢者向け住宅を想定する場合、介護サービス事業者をその他機能提供事業者を含むこと。

ウ 応募者の制限

以下に該当する者は、応募者を構成する法人になることができない。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (イ) 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その他類似の倒産手続の開始をしている者
- (ウ) 法人税、消費税又は地方消費税を滞納している場合
- (エ) 県内に本店又は営業所等を有する法人又は団体にあつては、県税を滞納している場合
- (オ) 市内に本店又は営業所等を有する法人又は団体にあつては、市税を滞納している場合
- (カ) 申請期限の日から審査結果通知までの間に、伊達市工事等の請負契約に係る競争入札参加者の資格審査及び指名等に関する要綱（平成 18 年伊達市告示第 4 号）に基づく指名停止等の措置を受けている者
- (キ) 伊達市暴力団排除条例（平成 24 年伊達市条例第 3 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団員等である者
- (ク) 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする団体
- (ケ) 特定の公職者（候補者を含む）又は政党を推薦し、指示し、又は反対することを目的とする団体

(2) 留意事項

ア 募集要項等の承諾

応募者は、提出書類等の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

イ 提案に伴う費用負担

応募者の提案に係る費用については、全て応募者の負担とする。

ウ 提案に係る提案書類の取扱い

(ア) 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、選定された応募者の提案書類については、本事業において公表する場合その他市が必要と認める場合には、市は提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、選定に至らなかった応募者の提案書類については、本事業の選定結果の公表以外には応募者に無断で使用しない。なお、提案書類は返却しない。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

エ 市から提供する資料の取扱い

事業者の求めに応じ市が提供を決定した資料は、提案に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

オ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案のみに限り、複数提案を行うことはできない。

カ 提出書類の変更禁止

応募者は、提出書類の変更はできない。

キ 使用言語、単位及び時刻

提出に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

ク 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、応募書類（P.11 エ（ア）に記載の書類）の提出日とする。

4 提案手続等

(1) スケジュール

本事業の募集スケジュールは、下記のとおりである。

日程		内容
平成 31 年	1 月 15 日	募集要項等の公表
	1 月 15 日～1 月 25 日	第 1 回質問受付期間 (参加表明書に関する質問)
	2 月 1 日	回答の公表
	2 月 4 日～2 月 8 日	代表事業者からの参加表明書の受付
	2 月 18 日～2 月 22 日	第 2 回質問受付期間 (企画提案書に関する質問)
	3 月 1 日	回答の公表
	3 月 11 日～3 月 15 日	提案書類提出期限
	3 月下旬	ヒアリングの実施 (提案審査)
	3 月下旬	審査結果の公表 (事業予定者の決定)
	4 月上旬	基本協定の締結

(2) 応募手続等

ア 募集要項等の問い合わせ先

伊達市市長直轄総合政策課地域創生係

〒960-0692

伊達市保原町字舟橋 180 番地 東棟 3 階

TEL:024-575-1142

FAX:024-575-2570

Mail : seisaku@city.fukushima-date.lg.jp

イ 募集要項等の配布・閲覧方法

(ア) 閲覧日時：平成 31 年 1 月 15 日 (火)～平成 31 年 1 月 25 日 (金)

土曜日、日曜日、祝日 (以下「市の休日」という。)を除く

午前 9 時～正午及び午後 1 時～午後 5 時

(イ) 閲覧場所：伊達市市長直轄総合政策課地域創生係

(ウ) 留意事項：

1) ホームページは常時閲覧可能。

2) 募集要項等は配付しない。応募する場合は下記ホームページからダウンロードすること。

URL : <https://www.city.fukushima-date.lg.jp/soshiki/1/31869.html>

ウ 募集要項等に関する質問 (参加表明書に関する質問) の受付及び回答の公表

(ア) 受付期間：平成 31 年 1 月 15 日 (火)～平成 31 年 1 月 25 日 (金) 午後 3 時

まで（市の休日を除く）

- (イ) 提出方法：「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業質問提出書（様式第1号）」に必要事項及び質問内容を記入の上、FAX 又は電子メールの添付ファイルとして伊達市市長直轄総合政策課地域創生係宛に送信すること。ファイル形式は、Microsoft Office 2010 で対応可能なものとする。

FAX:024-575-2570

Mail : seisaku@city.fukushima-date.lg.jp

- (ウ) 回 答：質問及びそれに対する回答は、平成31年2月1日（金）に市ホームページにて公表する予定である。

(エ) 留意事項：

- 1) 書類を提出する際は、予め電話で連絡の上、送信することとする。
- 2) 電話、口頭等による質問は受け付けないこととする。
- 3) 質問を行った法人名は、公表しないこととする。
- 4) 意見の表明と解されるものについては、回答しないこととする。
- 5) 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たものについては、個別に回答することとする。

エ 参加表明書の受付

参加表明書の提出においては、以下の事項を遵守するものとする。

(ア) 応募書類及び提出部数：

- ・様式第2号 伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業参加表明書・・・1部
- ・様式第2-1号 応募者の概要・・・1部
- ・様式第2-2号 事業実績調書・・・1部
- ・様式第2-3号 経理状況調書・・・1部
- ・様式第3号 伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業参加応募に係る誓約書・・・1部
- ・様式第4号 伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業応募者の役員名簿・・・1部
- ・履歴事項全部証明書（法人登記簿謄本）又はその写し・・・1部
- ・印鑑証明書又はその写し・・・1部
- ・国税、県税、市税の完納証明書（直近1か年）・・・1部

※なお、応募書類については、「添付資料 提出書類様式集」に従うこととする。

(イ) 持参による受付期間：

平成31年2月4日（月）～平成31年2月8日（金）

午前9時～正午及び午後1時～午後5時

ただし、完納証明書については、他の書類とは別に、平成31年2月15日（金）

午後5時までに追加で提出することも認める。

(ウ) 提出場所：伊達市市長直轄総合政策課地域創生係

(エ) 郵送による場合の提出方法：

平成 31 年 2 月 8 日（金）午後 5 時まで、「伊達市市長直轄総合政策課地域創生係」に必着すること。なお、封筒の表に「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業 参加表明書 一式」と朱書きし、配達証明付とすること。

（オ）参加資格確認結果の通知：

市は、3（1）に記載する応募者の備えるべき参加資格要件を充足している事を確認し、各提出者に対して、平成 31 年 2 月 15 日（金）までに書面により通知する。

オ 参加資格なしとされた場合の説明受付

上記 4（2）エ（オ）による通知において参加資格がないとされた者は、その理由について、書面により次のとおり説明を求められることができる。

（ア）受付期間：平成 31 年 2 月 15 日（金）～平成 31 年 2 月 22 日（金）（市の休日を除く）午前 9 時～正午及び午後 1 時～午後 5 時

（イ）提出場所：説明要求の書面（様式自由）を「伊達市市長直轄総合政策課地域創生係」まで持参すること。

（ウ）回 答：平成 31 年 2 月 28 日（木）までに行う。

カ 募集要項等に関する質問（企画提案書に関する質問）の受付及び回答の公表

（ア）受付期間：平成 31 年 2 月 18 日（月）～平成 31 年 2 月 22 日（金）午後 3 時まで（市の休日を除く）

（イ）提出方法：「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業質問提出書（様式第 1 号）」に必要事項及び質問内容を記入の上、FAX 又は電子メールの添付ファイルとして伊達市市長直轄総合政策課地域創生係宛に送信すること。ファイル形式は、Microsoft Office 2010 で対応可能なものとする。

FAX:024-575-2570

Mail: seisaku@city.fukushima-date.lg.jp

（ウ）回 答：質問及びそれに対する回答は、平成 31 年 3 月 1 日（月）に市ホームページにて公表する予定である。

（エ）留意事項：

- 1) 書類を提出する際は、予め電話で連絡の上、送信することとする。
- 2) 電話、口頭等による質問は受け付けないこととする。
- 3) 質問を行った法人名は、公表しないこととする。
- 4) 意見の表明と解されるものについては、回答しないこととする。
- 5) 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たものについては、個別に回答することとする。

キ 提案書類及び提出期限・提出場所

市は、次により提案書類を受領する。

(ア) 提案書類及び提出部数：

- ・様式第5号 伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業企画提案書
…紙媒体6部、電子媒体1部
- ・様式第6号 伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業条件規定書に関する誓約書
…1部

※なお、提案書類の作成方法については、「添付資料 提出書類様式集」に従うこととする。

(イ) 持参による受付期間：

平成31年3月11日（月）～平成31年3月15日（金）
午前9時～正午及び午後1時～午後5時

(ウ) 提出場所： 伊達市市長直轄総合政策課地域創生係

(エ) 郵送による場合の提出方法：

平成31年3月15日（金）午後5時までに、「伊達市市長直轄総合政策課地域創生係」に必着すること。なお、封筒の表に「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業 企画提案書 一式」と朱書きし、配達証明付とすること。

ク 事業予定者の決定

提案書類の審査結果をもとに事業予定者を決定し、応募者に通知する。

ケ 参加応募の辞退について

応募書類の提出後又は提案書類の提出後から、事業予定者の選定までの間に応募を辞退する場合は、3月15日（金）までに「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業参加応募辞退届（様式第7号）」を書面により速やかに市に提出すること。

(3) 募集手続における留意事項

ア 一般的注意事項

(ア) 提出書類を持参する場合は、予め電話で連絡の上、持参すること。

(イ) 応募に当たっては、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）」に違反する行為を行ってはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、選定の取消し等の措置をとる。

イ 提案無効に関する事項

参加資格確認基準日から事業予定者の決定日までの期間に、応募者の制限に該当するか、又は次のいずれかに該当する提案は無効とする。

(ア) 参加資格確認基準日以降、提案書類提出日までに破産、倒産等に至った代表法人を抱える応募者が行った提案

- (イ) 応募者以外の者が行った提案
- (ウ) 参加資格のない者又は参加資格確認通知書を受理しなかった者の提案
- (エ) 応募者又はその代理人が2つ以上の提案書類を提出した提案
- (オ) 2人以上の者が同一の者の代理をした提案
- (カ) 応募者が他の応募者の代理をした提案
- (キ) 記名押印を欠いた提案
- (ク) 誤字又は脱字により意思表示が不明確な提案
- (ケ) その他提案に関する条件に違反した又は市担当者の指示に従わなかった者の提案

5 審査及び事業予定者の決定に関する事項

(1) 事業予定者の選定方式

事業予定者の募集及び選定は、本事業の趣旨及び条件を十分理解した上で、事業予定者の自由な提案を期待することから、公募型プロポーザル方式によるものとする。

(2) 審査委員会

審査は、「(仮称)伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)」において行う。

(3) 審査及び事業予定者の決定に関する事項

ア 審査手順

審査は、以下の手順により行うこととする。

(ア) 第一次審査(資格審査)

市は、応募者からの応募書類をもとに、参加資格要件の具備等について確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

(イ) 第二次審査(提案審査)

審査委員会は、応募者から提出された提案書類を審査する。

なお、審査の過程においてヒアリングを実施する。

主な審査項目としては、以下を予定する。

- 事業の実施方針(コンセプト、土地利用及び継続運営)に関すること
- 各機能の提案内容に関すること(居住機能、交流機能、運営推進機能、その他独自提案の機能の内容とそれぞれの提供体制、運営等)
- 事業計画(資金調達、事業収支、土地賃借料等)

(ウ) 最優秀提案の選定

審査委員会は、提案内容評価が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

イ 事業予定者の決定

市は、審査委員会の選定結果をもとに、事業予定者を決定し、文書により通知する。

ウ 選定結果の公表

市は、事業予定者を決定した場合、その結果については市ホームページ等を通じて公表する。

(4) 事業予定者を選定しない場合

事業予定者の募集及び事業予定者の選定において、応募者がない、あるいは、いずれの応募者も事業目的の達成が見込めない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、事業予定者を選定せず、この旨を市ホームページ等を通じて速やかに公表する。

6 事業計画に関する事項について

(1) 契約締結手続

ア 基本協定の締結

市は、事業予定者の選定後速やかに、事業予定者を構成する全ての法人を相手方として、別途提示する「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業 基本協定書(案)」をもとに、基本協定を締結する。

イ 事業協定の締結

市は、事業予定地の土地取得後速やかに、事業予定者を構成する全ての法人を相手方として、別途提示する「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業 事業協定書(案)」をもとに、事業協定を締結する。

ウ 借地権設定契約の締結

市と事業予定者のうち借地権者は、事業協定の締結後速やかに、別途提示する「伊達市高子地域生涯活躍のまち形成事業 借地権設定契約書」を基に協議を開始し、土地の使用を開始する日までに借地権設定契約を締結する。なお、借地権設定契約において、貸付面積の範囲、土地賃貸料等については協議の中で決定するものとする。

(2) 事業予定者の権利義務に関する制限

ア 事業予定者の事業計画上の地位

市の承諾がある場合を除き、事業予定者は事業計画上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

イ 契約上の債権の処分等

事業予定者は市に対して有する事業協定及び借地権設定契約に基づく債権並びに事業協定及び借地権設定契約上の地位に対し、市の承諾なしに、これを譲渡、担保権設定等の処分をすることはできない。

(3) 事業予定者の責任

事業予定者が担当する本事業にかかる業務については、事業予定者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業予定者が負うものとする。

7 事業計画実施に関する事項

(1) 事業期間中の事業予定者と市との関わり

ア 本事業は、事業協定に基づき実施される。また、市は本募集要項等に示された方法により、事業実施状況の進行管理を行う。

イ 事業予定者は市と協議の上、地域再生法に基づく地域再生推進法人の指定を受けることができる。

ウ 事業計画又は地域再生推進法人の指定に関する内容について疑義が生じた場合には、市と事業予定者は誠意をもって協議する。

(2) 事業の実施状況の確認

ア 進行管理

事業予定者は、事業計画に規定する方法に従い、業務報告書及び財務状況（本事業に係るもの）等を市に報告しなければならない。

市は、運営及び維持管理段階において、事業計画に規定する方法に従い、事業予定者が行う業務の実施状況が事業計画に規定した水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

イ 費用の負担

市による事業の実施状況の進行管理のために事業予定者が行う協力、報告又は確認等に係る費用は、事業予定者の負担とする。

(3) 事業計画の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画の解釈について疑義が生じた場合、市と事業予定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、事業計画に規定する具体的措置に従う。

また、事業計画に関する紛争については、福島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(4) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

ア 事業予定者の責めに帰すべき事由により事業の継続に懸念が生じた場合又は継続が困難となった場合

市は、事業予定者に対する注意・改善勧告、応募者を構成する法人の全部又は一部を変更又は解除することができるものとする。

イ その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他市又は事業予定者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、市及び事業予定者双方は、事業計画の変更を含めて継続の可否について協議し、一定の期間内に協議が整わないときは、市は、該当する地域再生推進法人の指定を解除することができる。

8 その他

(1) 情報公開

情報公開は、伊達市情報公開条例（平成 18 年伊達市条例第 14 号）第 7 条に規定する「不開示情報」以外を除き公開することができるものとする。

(2) 募集要項等に関する問い合わせ先

伊達市市長直轄総合政策課地域創生係

〒960-0692

伊達市保原町字舟橋 180 番地 東棟 3 階

TEL:024-575-1142

FAX:024-575-2570

Mail : seisaku@city.fukushima-date.lg.jp

条件規定書

1. 事業概要

1.1 業務の目的

高子駅北地区は、伊達市都市計画マスタープランにおいて、新たな都市機能の誘導拠点として設定されており、定住促進のための新たな住宅地整備（土地区画整理事業等）を推進すること、また、地域生活に密着した福祉サービスを提供する福祉施設の集積を図ることと位置付けられている。

市では、国の「生涯活躍のまち」構想を受け、「伊達市版生涯活躍のまち構想」を平成28年度に策定し、高子駅北地区において、拠点を形成することとした。

本事業では、「伊達市版生涯活躍のまち構想」の実現に向け、市における第一弾の事業として、民間事業者と連携して今後のモデルとなる取り組みを行うべく、担い手となる事業予定者の公募を行うものである。

1.2 事業予定者の役割

- 1) 応募者は、「伊達市版生涯活躍のまち構想」の実現に向けて事業推進を図ること。
- 2) 本事業で提供する機能（居住機能、交流機能、運営推進機能、その他機能）のうち、必須機能を担うものとして、参加希望を表明し、構想に位置づける各機能を網羅できる体制を構築し、提案を行うこと。
- 3) 事業予定者として選定された暁には、市など関係する主体と協議の上、本事業の遂行に必要な契約を締結する。
- 4) 事業予定者は、提案内容を元に市と協議を行い、新たな機能の追加や機能の変更等について精査の上、本事業の事業計画（以下「本事業計画」という。）を策定すること。
- 5) 事業予定者となった後には、市と協議の上、地域再生法に基づく地域再生推進法人の指定を受けて事業を実施することも想定する。また、本事業を推進するために設置される「伊達市高子地域生涯活躍のまち運営推進協議会（仮称）」を活用し、必要な活動を市及び当該会議に対して提案し、その協議結果を踏まえて活動するとともに、その結果を報告するものとする。
- 6) 事業予定者は、当該事業計画に従い、本事業を推進する事業コーディネーターの役割を果たし、入居者や利用者にサービスを提供する体制を構築し、円滑な事業推進に努めること。
- 7) 事業予定者は、本事業の遂行に当たり関係者と適宜協議を行い、PDCAサイクルに基づいて本事業を遂行すること。

1.3 事業予定者の構成

- 1) 事業予定者は、事業予定地約 1.6ha を賃借することを原則とし、事業予定地を賃借する主体（借地権者）・借地面積を明示すること。段階的な土地賃借を希望する場合には、契約を希望する時期と面積を明示すること。
- 2) 事業予定者は以下の区分ごとに担当主体を配置すること。
 - ①居住機能を整備運営する主体（必須）
 - ②交流機能を整備運営する主体（必須）
 - ③運営推進機能を担う主体（必須）
 - ④その他機能を提供する主体（任意）

表 提供する機能の構成

優先度	機能	条件
必須	①居住機能	<p>高子地区全体で、認定地域再生計画に定められた移住者数（75 人）の確保を目指す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ アクティブシニアが居住でき、バリアフリーへの配慮や生活サポートなどがあり、継続して住み続けられる住宅【必須】 ・ 子育て層等の多世代向け賃貸住宅【必須】 ・ 学生等が居住できる寮もしくは賃貸住宅【必須】 ・ 社会人が居住できる寮もしくは賃貸住宅 ・ サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、グループホーム
	②交流機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域に開放され、子育て層等の多世代、又は学生との交流、生きがい創出、コミュニティ形成に貢献する場の整備・運営（例：カフェ、食堂、地域の物産品の販売所等） ・ 会議・イベント・運動等を適時実施可能な空間を設けるものとする
	③運営推進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体の事業計画の立案、事業予定地に導入する各種機能が連携し、居住者や利用者の交流、適切なサービス提供が可能となるコーディネート ・ 多世代交流の活動の企画・関係者との調整
任意	④その他機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記のほか、医療介護、健康づくり、生きがい創出、生活支援等につながる機能や“伊達市ならではの”の機能（食、生活支援、交通改善、ICT活用等）

- 3) 提供する機能の特性を考慮した事業予定地内の道路新設、区画変更の提案も可能とする。

※道路等新設の公共施設については都市計画法の開発許可制度に基づく計画及び整備を前提とする。

2. 居住機能

2.1 業務の概要

高齢者、子育て世帯、学生等が安心して、快適に生活できる居住環境を構築する。

2.2 業務実施要件

(1) 土地利用

事業予定地のうち、交流機能やその他機能の利用、周辺の土地利用を考慮し、居住環境としてふさわしい場所を提案すること。

(2) 住宅の設備・運営

以下に、望ましいと考えられる機能を例示する。

- 1) 住宅やその他施設は、バリアフリー構造とする。
- 2) 住宅は、個人のプライバシーが守られた空間とする。
- 3) 居住者が利用可能なサービスとして、生活相談、食堂、コミュニティスペースを賃貸住宅内もしくは近接して設ける。
- 4) 移住体験、活動者、居住者の家族等が泊まれるゲストルームを備える。
- 5) サービス付き高齢者向け賃貸住宅、有料老人ホーム、グループホームについては、各施設の制度上の要件を満たす。
- 6) ボランティア活動、まちづくり・高齢者見守り、医療介護サービスに従事することを入居条件に、家賃優遇等のサービスを受けることができる運営を行う。

3. 交流機能

3.1 業務の概要

高齢者や学生、子育て世帯等、多世代交流ができるコミュニティの場、活躍の場を構築する。

3.2 業務実施要件

3.2.1 交流施設の整備

(1) 土地利用

周辺に立地する機能を考慮し、交流にふさわしい場所を提案すること。

(2) 交流施設の運営

以下に、望ましいと考えられる機能を例示する。伊達市版生涯活躍のまち運営推進協議会構成員等と連携し、これらのサービスが適切に提供できる事業者で構成すること。

- 1) 生涯学習プログラム、学生のボランティア活動や居住および学生のまちづくりへの関与など、学生と連携した学び・多世代交流・生活支援プログラム
- 2) 新規就農支援・助成、農業塾・技術指導、農作業仲介、生産販売支援（遊休地で生産指導、直販・加工場提供等）、菜園作業、移住者・地元住民の交流イベント
- 3) 情報発信、観光振興、販売支援等の仕事の紹介・マッチング
- 4) コミュニティ形成支援、移住者・受け入れ者支援（サロン、行事、生産活動等への繋ぎ）

4. 運営推進機能

4.1 業務の概要

全体事業計画の立案、関係主体の調整、コミュニティの運営や関係機関の調整に取り組む。

4.2 業務実施要件

4.2.1 サービス供給体制

「伊達市版生涯活躍のまち構想」の実現に向け、必要な機能が網羅され、適切に提供できる事業者で構成していること。

4.2.2 コーディネーター

施設の管理運営や入居者支援、地域との交流をはじめとした各種機能の提供を調整するコーディネーターを配置すること。

4.2.3 経営管理・報告義務

透明性を確保した経営を行うことに努め、市及び入居者に運営状況を開示すること。

4.2.4 協議会の活用

本事業を推進するために設置する「伊達市高子地域生涯活躍のまち運営推進協議会（仮称）」を活用し、活動の提案、議論を踏まえた活動の実施及びその状況報告を行うこと。

4.2.5 国又は県の支援への申請手続

市が申請する国又は県の支援への申請手続について、市と協議の上、適切な支援を行うこと。

5. その他機能

5.1 業務の概要

地域の活動者等と連携・協力し、市の魅力の発掘、住み替えの促進や市の活性化につながる取り組みを実施するとともに、交通の利便性の向上など、居住者・地域住民の生活環境の向上等につながる取り組みを行うこと。

5.2 業務実施要件（例）

以下に望ましいサービスを例示する。必ずしも記載のサービスに限定するものではなく、事業予定者からの有効な提案を期待するものである。ただし、記載あるいは提案するサービスの実施にあたっては、伊達市版生涯活躍のまち運営推進協議会構成員をはじめ、地域内外の関係者、関係機関と連携・協力を図り、実施すること。

表 8-1 業務実施要件（例）

事業	サービス	実施要件（例）
移住希望者の来訪及び定住促進	健康づくり	移住希望者の来訪を促進するため、運動・講座等の各種プログラムを用意し、様々な人を巻き込む仕掛けづくりを行う。
	移住支援	移住を希望・予定又は検討している人向けの窓口を設置し、伊達での暮らし方・住宅の提案・案内（セミナー・相談会・仲介等）、移住定住に関する資金関連の相談、移住定住に関する支援制度の案内、情報発信をする。 高子地域の一体的なまちづくり、自治会活動支援、入居者募集を行う。
	就業支援	希望する働き方を踏まえ、地元ニーズとのマッチング支援を行う。 移住者の暮らし方に対応した働き口を紹介する。
高齢者が暮らしやすい環境の整備	介護サービス	在宅介護サービス提供・在宅介護支援のネットワーク形成のほか、介護予防・啓発、高齢者とその家族の支援（ライフプラン作成、専門職とのつなぎ）、施設介護等の各種サービスを提供する。 ケアプラン作成、生活相談等のサポートを行う。
	医療・看護・介護連携	内科、リハビリ等の医療看護環境を整備する。
		生活習慣病、認知症等の予防及び対策を行う。

産業創出への貢献	就農支援	新規就農支援・助成、農作業仲介を行う。
		農業塾を開講し、技術指導を行う。
	6次化産業	地元産品を活用した6次産業化の商品開発、販促等を行う。

以上