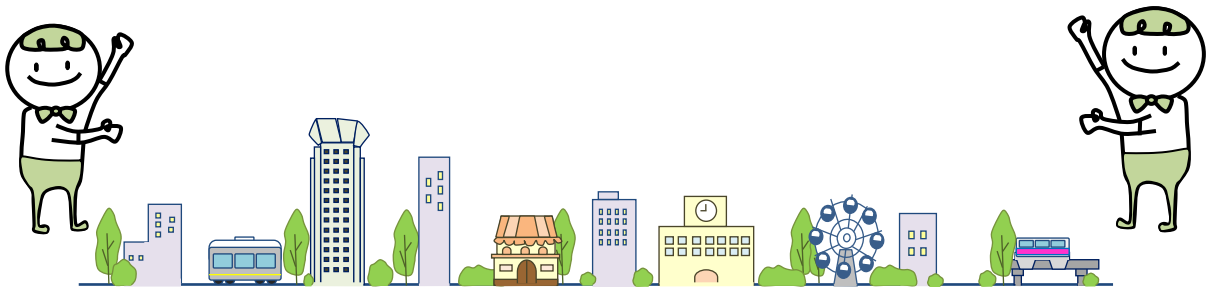


令和3年度（2021年度）

吹田市指定地域密着型サービス事業者募集要領

令和3年（2021年）5月

吹田市



## 目 次

1	趣旨	1
2	公募する事業（サービス）内容	1
3	応募資格	3
4	選定スケジュール	3
5	選定の項目等について	4
6	選定に必要な書類等について	6
7	補助金等について	10
8	建設用地及び建物について	11
9	本市が指定する府有地での応募	12
10	質疑	18
11	応募の受付	18
12	プレゼンテーション審査の実施	19
13	事前協議対象者の決定方法	19
14	選定結果の通知等	20
15	その他留意事項	20
16	連絡・問い合わせ先	21
	吹田市地域密着型サービス事業所所在図（協議中も含む）	22

## 1 趣旨

本市において、高齢者が住み慣れた地域での生活を継続できるようにすることを目的とした地域密着型サービスを提供するため、第8期吹田健やか年輪プラン（吹田市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画）（以下、「第8期年輪プラン」という。）に基づき、地域密着型サービス事業を運営する事業者を募集します。

なお今回の募集では通常の公募に加え、本市が指定する府有地においての整備計画も募集します。

## 2 公募する事業（サービス）内容

### （1）地域密着型サービスの公募数

サービス種類 区分	地域密着型 介護老人福祉施設 入所者生活介護 (注1)	認知症対応型 共同生活介護 (注2)	小規模多機能型 居宅介護	看護小規模多機能型 居宅介護	定期巡回・ 随時対応型 訪問介護看護
第8期年輪プランで の必要整備数	2か所	2か所	1か所	1か所	1か所
今回募集する 整備数	2か所 (注3)	2か所 (注3・4)	1か所 (注5)	1か所 (注5)	1か所 (注5)
備考	1施設当たり 定員29人まで 個室ユニット型に限る	1施設当たり 3ユニットまで (5~9人/1ユニット)			

注1 以下、「小規模特別養護老人ホーム」という。

注2 以下、「認知症高齢者グループホーム」という。

注3 2か所のうち1か所は、本市が指定する府有地での応募を優先的に選定します。

注4 認知症高齢者グループホームは、小規模特別養護老人ホームと併設する場合のみ応募可能とします。

注5 本市が指定する府有地での応募を優先的に選定します。府有地において事前協議対象者がいない場合は、土地を指定しない応募を選定します。

※ 地域密着型通所介護は、公募は行わず吹田市福祉部福祉指導監査室への事前協議を行うこととします。

※ 第8期吹田健やか年輪プランの期間中（令和3年度(2021年度)から令和5年度(2023年度)まで）は、認知症対応型通所介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、夜間対応型訪問介護の新たな整備は見込んでいません。

## (2) 各事業の応募にかかる要件・注意事項等

ア 吹田市全域で整備可能（下表のうち「○」が付いていない圏域での整備も可能）としますが、下表に示す第8期年輪プランで見込む優先的に整備する圏域における整備について加点します。

サービス種類 優先的に整備する圏域	小規模特別養護 老人ホーム	認知症高齢者 グループホーム	小規模多機能型 居宅介護	看護小規模多機能型 居宅介護	定期巡回・ 随時対応型 訪問介護看護
JR以南			○		
片山・岸部					
豊津・江坂・南吹田					
千里山・佐井寺		○			
山田・千里丘	○	○		○	○
千里NT・万博・阪大	○				

イ 特別養護老人ホームにおける待機者数が多くその解消を図ること、及び在宅療養の支援を目的に、小規模特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護の整備計画について加点します。

## (3) 応募計画について

複数の圏域・複数のサービスを申し込むこと、また併設計画で申し込むことは可能です。

## (4) 整備年度

原則、第8期計画期間中（令和3年度（2021年度）～令和5年度（2023年度））の整備とします。

また、本市が指定する府有地での整備計画については、整備スケジュールに制約がありますので御注意ください。（P13参照）

## (5) 人員基準、設備基準及び運営基準／介護報酬

指定地域密着型サービス事業実施のための人員基準、設備基準及び運営基準については、「吹田市介護保険法施行条例」、また、指定地域密着型サービスに係る介護報酬の額は、厚生労働大臣の定める額とします。

※吹田市介護保険法施行条例については、吹田市のホームページで検索してください。

### 3 応募資格

(1) 法人であることが必要。(ただし、小規模特別養護老人ホームについては、社会福祉法第 22 条に規定する社会福祉法人又は本事業をもって社会福祉法人の新規設立を予定している者であること。なお、本市が指定する府有地での応募は、新規設立予定での応募はできません。)

※社会福祉法人を設立しようとする者の場合は、選定後、吹田市福祉部福祉指導監査室が所管する審査会での承認を得ることが必要ですので、十分な事前相談を行ったうえで応募してください。なお、応募に当たり法人名称は「仮称名」、所在地は「設立準備会等の連絡先」、名称(氏名)は「設立代表予定者」としてください。

(2) 法人及び代表者、役員(就任予定者含む)が、介護保険法第 78 条の 2 第 4 項各号及び第 115 条の 12 第 2 項各号のいずれにも該当しないこと。ただし、新設法人については、指定地域密着型(介護予防)サービス事業者としての指定時に、介護保険法第 78 条の 2 第 4 項各号及び第 115 条の 12 第 2 項各号のいずれにも該当しないことが確実であること。

(3) 法人及び代表者、役員(就任予定者含む)が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 項に規定する暴力団、又は、同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員、大阪府暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団密接関係者ではないこと。

(4) 整備及び事業の運営を直接行う事業者であること。

### 4 選定スケジュール

	スケジュール
募集要領の公開日	令和 3 年 5 月 20 日 (木)
質疑書の提出	令和 3 年 5 月 20 日 (木) ~ 6 月 10 日 (木)
本市が指定する府有地の現地見学	令和 3 年 6 月 1 日 (火)
質疑に対する回答予定	随時 (本市ホームページに質問及び回答を掲載)
申請書類の提出	令和 3 年 7 月 1 日 (木) ~ 令和 3 年 8 月 5 日 (木)
プレゼンテーション審査	令和 3 年 8 月下旬 ~ 9 月上旬で別途指定する日
選定結果の通知	令和 3 年 9 月上旬

## 5 選定の項目等について

次に掲げる選定項目ごとに採点し、総合的に選定を行います。

	選定項目	配点
事業所運営	<b>1 法人の基本方針</b> (1) 応募の動機 (2) 人権擁護の考え方と具体的方策 (3) 高齢者福祉事業への熱意と事業運営実績	10点
	<b>2 認知症ケアに対する取組</b> (1) 認知症ケアに関する考え方 (2) 認知症ケアに関する具体的方策・実績	5点
	<b>3 虐待防止等に対する取組</b> 虐待防止及び身体拘束廃止のための具体的方策	5点
	<b>4 医療との連携等</b> (1) 医療との連携等についての考え方 (2) 医療との連携等についての具体的方策・実績	5点
	<b>5 利用者等の安全確保に向けた取組</b> (1) 事故防止・安全管理のための具体的方策・実績 (2) 災害時における具体的方策・実績	5点
	<b>6 衛生管理、感染症予防に向けた取組</b> 衛生管理、感染症予防についての具体的方策・実績	10点
	<b>7 苦情・要望への対応</b>	5点
	<b>8 地域共生社会の実現に向けた地域連携等の取組</b> (1) 地域共生社会や地域連携・交流についての考え方 (2) 地域と連携・交流するための具体的方策・実績 (3) 地域からの理解を求める具体的方策	5点
	<b>9 人材確保のための取組</b> (1) 人材確保のための具体的方策・実績 (2) 人材定着のための具体的方策・実績	5点
	<b>10 適正な労働環境確保のための取組</b> (1) 適正な労働条件の確保 (2) 職員体制に対する考え方	5点
小計	60点	
資金計画・財務状況	<b>11 財務状況</b> 法人の財務状況の安定性	10点
	<b>12 施設等の資金計画等</b> (1) 開設に伴う資金計画 (2) 安定的な運営 (3) 経営努力に関する取組	5点
	小計	15点

	選定項目	配点
施設整備・用地	13 整備スケジュール	5点
	14 施設等の構造等 (1) 施設等の構造 (2) 施設等の設備 (3) 省エネルギー、省資源、景観等環境への配慮	10点
	15 用地 (注1) (1) 用地の確保 (2) 用途上及び法的規制上の問題	10点
	小計	25点
整備計画の推進	16 整備計画の推進 (1) 優先的に整備する圏域での整備 (2) 小規模特別養護老人ホーム、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護の整備	13点
	小計	13点
合 計		113点

注1 本市が指定する府有地での整備計画は、特定の用地を前提とするため、6点として採点します。

## 6 選定に必要な書類等について

次に掲げる書類をすべて提出してください。(○：提出要、△：提出可能なもののみ提出要、—：不要)

番号	項目	備考	法人	
			既設	新設
(1)	応募申請書 及び事業計画概要書	【様式1】	○	○
(2)	付表	【様式2】(サービスごとに提出すること) ※「従業員の職種・員数」のうち、兼務については、 その内訳が分かる説明資料も提出すること	○	○
(3)	定款又は寄附行為	最新のものであり、原本ではない場合、原本証明を すること	○	○
(4)	法人の登記簿謄本及び 印鑑登録証明書	応募申込日前2か月以内に発行されたもの	○	—
(5)	代表予定者の経歴	経歴書、身分証明書、印鑑登録証明書	—	○
(6)	設立代表者の権限を 証する書類	設立発起人会議事録、委任状	—	△
(7)	役員就任予定者の経歴	経歴書、就任承諾書、身分証明書、印鑑登録証明書	—	△
(8)	納税証明書	ア 既設法人は法人税分、源泉所得税及び復興特別 所得税分、消費税及び地方消費税分、法人府民税分、 法人事業税・地方法人特別税分及び法人市民税分 について、未納の税額がないことの証明 ※ 国税の納税証明書については、納税証明書(そ の1)、(その3)の提出をすること ※ 課税対象事業がない等、上記の書類を提出で きない場合は、その旨の申立を提出 イ 新設法人は代表予定者の所得税分及び市府民税 分について、未納の税額がないことの証明 ※ 証明は応募申込日前2か月以内に発行のもの	○	○
(9)	法人の概要	【指定のないものは様式任意】 ア 事業経歴・実績 イ 法人の基本的事項・代表者の経歴・役員名簿 ウ 法人の概要(パンフレットでも可) エ 現在運営している施設又は事業に関する資料 ※新設法人で代表予定者等が運営している事業 等があれば、それに関する資料(事業内容や財 務状況の分かる資料)を提出 オ 法人の就業状況報告書【様式3】 カ 法人の組織図 キ 理事会等議事録(本公募への応募、土地の取得な ど法人としての意思決定が確認できるもの) ク 法人の就業規則(給与規程、給与表、育児・介護 関連規定等の関連書類を含む)、雇用契約書又は 労働条件通知書の雛形	○	△



番号	項目	備考	法人	
			既設	新設
(10)	事業提案書	<p><b>【様式4】</b>            ※総ページ数は最大15ページとする。</p>	○	○
(11)	資金計画書	<p>ア 資金計画書（施設整備に係る資金計画が分かるもの）  <b>【様式任意】</b>            ※吹田市地域密着型サービス等に係る施設整備等補助金（「7 補助金等について」参照）の交付を希望する場合は、補助金が交付されるものと仮定して作成すること            ※複数サービス併設での応募の場合は、全体の計画書とサービスごとの計画書を提出すること            ※複数サービス併設で応募する場合で、単独で選定されても整備する意向があるときは、単独整備の計画書も合わせて提出すること</p> <p>イ 直近の預金残高証明書（既設法人の分、新設法人は代表予定者の分）            ※複数の場合は、預金残高を合計した金額を記したのも合わせて提出すること【様式任意】</p> <p>ウ 寄附金を予定している場合は以下の書類も合わせて提出すること            ・贈与契約（確約）書、寄附予定者の身分証明書及び印鑑登録証明書、寄附金額を証明できる書類（所得証明書、資産証明書、預金残高証明書等）</p>	○	○
(12)	事業所の収支見込書	<p>令和3年度から5年間の経営シミュレーションを作成すること【参考様式有】            ※新規事業、既存事業（既設法人のみ）、法人合計（既設法人のみ。新規事業と既存事業の合計）を区分して作成すること            ※新規事業については、複数サービス併設の場合は、全体の見込書とサービスごとの5年間の見込書を提出すること            ※複数サービス併設で応募する場合で、単独で選定されても整備する意向があるときは、単独整備分と法人合計分の見込書も合わせて提出すること            ※介護報酬については、積算根拠が分かる資料についても提出すること【参考様式有】            ※「法人の財務状況」について、貸借対照表（新設法人においては収支見込書）より、流動比率（支払能力）、固定長期適合比率（設備投資の妥当性）、自己資本比率（資本構成の安定度）を算出し、別紙にて提出すること【様式5】</p>	○	○

番号	項目	備考	法人	
			既設	新設
(13)	法人の今年度の収支予算書と事業計画書	【様式任意】 ※収支予算書 ・社会福祉法人は、資金活動収支予算書と事業活動収支予算書の両方 ・株式会社等は、損益予算書とキャッシュフロー予算書（資金繰り表でも可）の両方	○	—
(14)	法人の前年度の収支決算書と事業報告書	【様式任意】 ※収支決算書 ・社会福祉法人は、資金活動収支決算書と事業活動収支決算書の両方、及び貸借対照表を提出すること ・株式会社等は、損益計算書とキャッシュフロー計算書（資金繰り実績表でも可）、及び貸借対照表を提出すること	○	—
(15)	事業スケジュール	開設までの日程表【様式任意】	○	○
(16) (注1)	土地・建物の図面	現況図、配置図、平面図（各階各室の室名、内法による有効面積、廊下幅、手すり等を記入）、立面図、地積測量図、地籍図（公図） ※地積測量図が存在しない場合には、簡易測量図で可 ※専有部分と共有部分がわかるように記載すること	○	○
(17) (注1)	近隣の住宅地図及び現況写真	周辺の状況が分かるもの	○	○
(18) (注1)	土地・建物の登記簿謄本及び賃貸借契約書	ア 自己所有の場合は、登記簿謄本（応募申込日前2か月以内に発行されたもの） イ 購入の場合は、登記簿謄本及び売買契約書又は売主の確約書 ウ 賃借の場合は、登記簿謄本及び賃貸借契約書又は貸主の確約書	○	○
(19)	誓約書	以下の事項についての誓約書【様式6】 ア 応募資格を全て満たしていること イ 選定委員、吹田市職員に直接又は第三者の代理を通しての接触をしないこと ウ 応募書類に虚偽の記載がないこと	○	○

注1 本市が指定する府有地における整備の場合は、(16)～(18)のうち、土地に関する書類は提出不要です。

※ 書類の作成に当たっては、次ページの【提出書類作成上の留意事項】をよく読んで作成してください。

## 【提出書類作成上の留意事項】

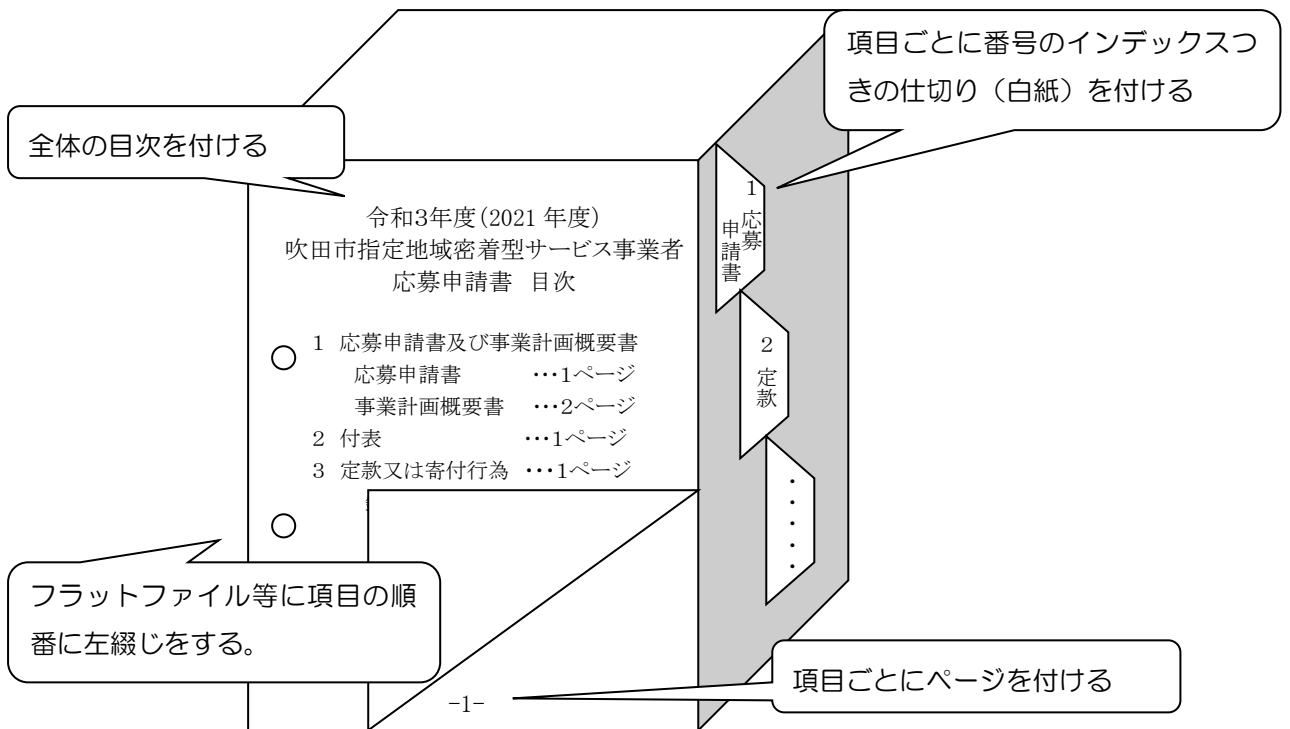
- 1 「提出書類一覧」(様式7)にて、提出前に書類が揃っていることを確認し、一覧についても一緒に提出してください。
- 2 提出部数は、14部(正本1部、副本13部)とします(副本はコピー可)。なお、応募事業者のお手元にも、提出書類一式の控えを保管しておいてください。
- 3 副本では、提案者が特定されないよう、法人名(旧名含む)・住所(町名以降)・連絡先、施設名・住所(町名以降)・連絡先、代表者及び役員の名前等を黒塗りしてください。印影に記載の法人名も黒塗りしてください。なお黒塗りが薄い等により、提案者に係る情報が読み取れる場合には、提出書類を再提出いただくこととなりますので、御留意ください。
- 4 提出書類は、原則A4サイズとします(A4サイズより大きい図面などは折りたたんでください)。
- 5 提出書類は、フラットファイル等に項目の順番に左綴じしてください。フラットファイルの表紙及び背表紙には、「令和3年度(2021年度)吹田市指定地域密着型サービス事業者応募申請書」及び「法人名」を記載してください(法人名は正本のみに記載)。
- 6 全体の目次を付けてください。また、項目ごとにページを付けてください。
- 7 項目ごとに番号のインデックスつきの仕切り(白紙)を付けてください。
- 8 書類の製本方法につきましては、次ページを参照してください。
- 9 法人等保管の書類や契約者同士で原本を保管する必要がある書類は、写し(コピー)の提出で構いませんが、法人代表者名で原本証明をしてください。

### 原本証明の記入例

この写しは原本と相違ありません。 令和 年 月 日 社会福祉法人 ○○会 代表者 ○ ○ ○ ○
---

- 10 新設法人を設立するため受付期間内に提出不可能な書類がある場合は、提出可能な書類のみでの受付とします。また、新設法人による応募の場合は、新設法人に関連する法人等に係る資料等の提出を求める場合があります。
- 11 提出書類以外で必要に応じ、追加資料の提出を求める場合があります。
- 12 提出された書類は、理由のいかんを問わず返却いたしません。また、不開示情報(個人情報や法人等の利益を害するおそれがある情報)以外は原則開示の対象となります。

## 【書類の製本方法】



## 7 補助金等について

(1) 補助金は、「吹田市地域密着型サービス等に係る施設整備等補助金交付要領」に基づき、社会福祉法人と特定非営利活動法人に対してのみ交付します。補助金の単価については、補助金の原資となる大阪府地域医療介護総合確保基金事業の補助単価を参考にしてください。なお、補助金は、予算の範囲内での交付となるため、応募者の見込みどおりの額を交付できない場合があります。資金計画は補助金の交付がない場合も想定して、余裕のある計画としてください。

参 考：令和2年度時点での大阪府地域医療介護総合確保基金事業による補助単価

	施設整備(注1)	開設準備	定期借地権設定
小規模特別養護老人ホーム及び併設されるショートステイ用居室	4,480千円×整備床数	839千円×定員数	国税局長が定める路線価の2分の1×1/2 (定期借地権設定に係る一時金で、借地代前払いの性格を有するもの)
認知症高齢者グループホーム	33,600千円×施設数	839千円×宿泊定員数	
小規模多機能型居宅介護 看護小規模多機能型居宅介護			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	5,940千円×施設数	14,000千円×施設数	

注1 大阪府介護施設等の整備に関する事業補助金交付要綱第3条第1項各号に掲げる施設等との合築・併設の場合は各配分基礎単価に1.05を乗じた額

- (2) 建設工事請負業者は、本市の補助交付決定後、本市の契約手続に準拠して、競争入札にて選定する必要があります。
- (3) 本市の補助金交付決定前に入札・着工した場合は、補助対象外となります。本市の補助金交付決定は令和4年(2022年)4月以降となります。
- (4) 補助金の交付を受けた場合で、事業開始から一定期間経過以前に事業所の廃止、移転等が発生した場合は、補助金の返還を求める場合があります。
- (5) 補助金の交付は、原則として、当該整備事業完了後となります。

## 8 建設用地及び建物について

事業を実施する土地・建物については、以下の事項に留意して応募してください。(本市が指定する府有地での応募を除く)

- (1) 確保されているか、又はその見込みがあること
- (2) 補助事業で小規模特別養護老人ホームを整備する場合、以下の事項にも留意してください。
  - ア 賃貸借の場合は、以下のとおりとすること。
    - (ア) 賃貸借期間を50年以上とすること
    - (イ) 地上権又は借地権を設定、登記すること
    - (ウ) 賃借料については、法人が将来的に安定的に経営できる賃借料であることとするために、原則、当該物件の固定資産税評価額と大阪府公有財産規則の貸付料基準(土地価格の7.4%)により算出した額とすること。

《参考：大阪府公有財産規則（抜粋）》  
第三十三条 普通財産の貸付料の基準は、貸付期間一年につき、次の各号に定める算式により計算した額とする。  
一 土地  
イ 営利を目的として使用する場合  
当該土地の価額×(7.4/100)×(当該土地のうち貸し付ける部分の面積/当該土地の面積)

- イ 整備予定地に第三者の抵当権等、施設存続の支障となり得る権利設定がないこと、又は、その権利の抹消が確実であること。
- ウ 建物は応募者の自己所有とすること

## 9 本市が指定する府有地での応募

### (1) 概要

大阪府営千里佐竹台住宅用地（吹田市佐竹台5丁目）の一部を大阪府より買い受ける条件を付して、地域密着型サービス事業を運営する事業者を募集します。

### (2) 公募する事業（サービス）内容

	必置施設	任意施設
小規模特別養護老人ホーム	○	
認知症高齢者グループホーム		○
小規模多機能型居宅介護		○
看護小規模多機能型居宅介護		○
定期巡回・随時対応型訪問介護看護		○

### (3) 売却予定地の概要（P16「大阪府営千里佐竹台住宅用地における事業用地」参照のこと）

ア 所在地 吹田市佐竹台5丁目115番9の11

イ 土地面積 3,030.58㎡

ウ 用途地域 第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建ぺい率60%）

※下記の地区整備計画により、住宅の用途に供する部分は容積率150%となる予定

エ 高度地区 25m第3種高度地区（敷地内で西側住宅との境界からの離隔距離に応じて25m、20m、10mの3段階の制限を予定）

オ その他規制 地区計画（千里ニュータウン地区）

※地区整備計画を令和3年11月下旬頃開催予定の吹田市都市計画審議会上に諮問し、都市計画決定する予定です。

制限内容は、別紙1「地区整備計画（案）」をご確認ください。

宅地造成工事規制区域

高度地区緩和適用除外区域

景観計画区域（吹田市全域）

※景観形成地区を令和3年11月下旬頃に指定する予定です。

制限内容は、別紙2「景観形成地区基準（案）」をご確認ください。

### カ 用途上及び法的規制上の問題（確認事項）

敷地境界線の確定	■済 □未
接道の有無	■有 □無
工事用車両の進入路の問題点	■無 □有
土地造成の必要性	□無 ■有（敷地内に7m程度の高低差あり）
地盤の軟硬の確認	□済 ■未（ ）
危険地域等の指定状況	■無 □有
土壌汚染の可能性	■無 □有

埋蔵文化財包蔵地指定	■無 □有
周辺の発掘調査の状況	□有 □無 ■未確認
農地転用許可の必要性	■不要 □要 ( 年 月ごろ予定)
生産緑地解除の必要性	■不要 □要 ( 年 月ごろ予定)
日影規制の有無	□無 ■有
電波障害の可能性	□無 □有 ■未確認
合併処理浄化槽の可能性	■無 □有
水路での調整の必要性	■無 □有 □未確認
里道・水路の付け替えの必要性	■無 □有 □未確認

(4) 土地の売却条件等

ア 予定価格 6月中旬に本市ホームページで公表

※予定価格は、別紙1及び2の地区整備計画(案)等を考慮した令和3年6月1日時点での不動産鑑定評価額です。(地区整備計画(案)等を考慮しない令和2年3月時点の鑑定評価額は3,000㎡につき322,000,000円でした。今回は地区整備計画案や売却条件などの土地利用制限が考慮されることとなります。)

※売却価格は次のイに示すスケジュールにあるように令和4年の引渡し前に、不動産鑑定評価(対象土地の更地の所有権、その最有効使用に基づいた正常価格)を行い、大阪府財産評価審査会に諮問し答申された金額を提示します。

イ 譲渡時期 令和4年2月(予定)

【参考】府有財産譲渡までのスケジュール(予定)

	時期	主体部署
選定結果の通知	令和3年9月上旬	吹田市 高齢福祉室
地区整備計画・景観に係る事前協議の実施	選定結果通知後～令和3年9月	吹田市 都市計画室
地区整備計画に係る法定手続き	令和3年9月～11月	
景観に係る市民意見募集	令和3年9月～10月	
景観まちづくり審議会	令和3年11月上旬頃	
都市計画審議会	令和3年11月下旬頃	
不動産再鑑定	令和3年12月	大阪府 住宅経営室
財産評価審議会への諮問	令和4年1月中旬	
府有財産売買契約	令和4年2月	

ウ 支払方法

売買代金を大阪府の納入通知書で一括納付

エ 土地の所有権

売買代金の入金確認後に大阪府から移転(所有権移転登記の事務は大阪府が囑託で行うものとし、所有権移転登記に併せて、買戻特約を設定します。)

(5) その他

ア 府有財産売買契約書について

指定用途、指定用途の始期、指定用途に供すべき期間、転売等の禁止、買戻しに関する登記、違約金及び原状回復義務が記載されます。別紙3の契約書（案）を御参照ください。

イ 売買契約に伴う費用

土地売買代金以外に①印紙税法に基づく印紙代（契約書に貼付するもの）②資格証明、印鑑証明書発行にかかる費用等が必要です。なお、登録免許税については、登録免許税法に基づき社会福祉法人は非課税となりますが、別途所管官庁による証明が必要となります。

ウ 引渡しする土地の状況

北側道路に面した位置に関西電力電柱が設置されており関西電力㈱への貸付を引き継いでいただきます。

その他、敷地内には旧府営住宅駐車場アスファルト舗装及び擁壁、東側戸建住宅沿いに立木が繁茂し、敷地境界にU字側溝、フェンスが設置されています。

詳細図には敷地の地盤高など参考値を示していますが、現状とは必ずしも一致するものではなく、現状有姿で引き渡します。

エ 売買物件の引き渡し

事前協議対象者となった事業者は、売買物件の引渡し後、物件の数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容にあっては、この限りではありません。

オ 損害の負担

売買契約締結の日から物件の引渡しの日までの間において、落札者の責めに帰さない事由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたとき、その損害は府の負担とします。

カ 土壌汚染状況調査

大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染状況調査については、落札者の責任において調査報告等が必要です。

キ 雨水貯留槽、防火水槽その他について

当該事業面積に法面の面積（0.0571 ha）を加えた面積に応じた雨水貯留槽を整備することとし、その容量は約152 m<sup>3</sup>以上とすること。

また、詳細については「吹田市開発事業の手続等に関する条例（愛称：好いた すまいる条例）」に基づく協議を吹田市下水道部管路保全室と行うこと。

防火水槽や駐車場など、土地面積と建築物の規模に応じて整備することとなります。

ク 雨水排水について

敷地東側に設置している側溝については、地形上、南側の敷地外法面の一部を自然流下する雨水を含め排水しています。

ケ 緑地帯

敷地東側の隣地境界から10mの範囲で緑地帯を整備（現状の立木を適正に管理することも緑地帯の整備とみなします）し、本件用地における事業存続中は緑地帯を保全すること。



コ 高さ制限

建築物等の高さ制限は、「地区整備計画（案）」のとおりであり、その建築物の高さは平均地盤面からの高さとする。併せて本募集要領による事業計画では、敷地東側の戸建て住宅へ配慮し、敷地西側に隣接する府営住宅住居棟の見え高を超えない建築物とすること。

サ 近隣住宅のプライバシーへの配慮

敷地東側の戸建て住宅のプライバシーが守れるように、建築物の設計を含めて事業計画を工夫すること。

シ 併設可能なサービス

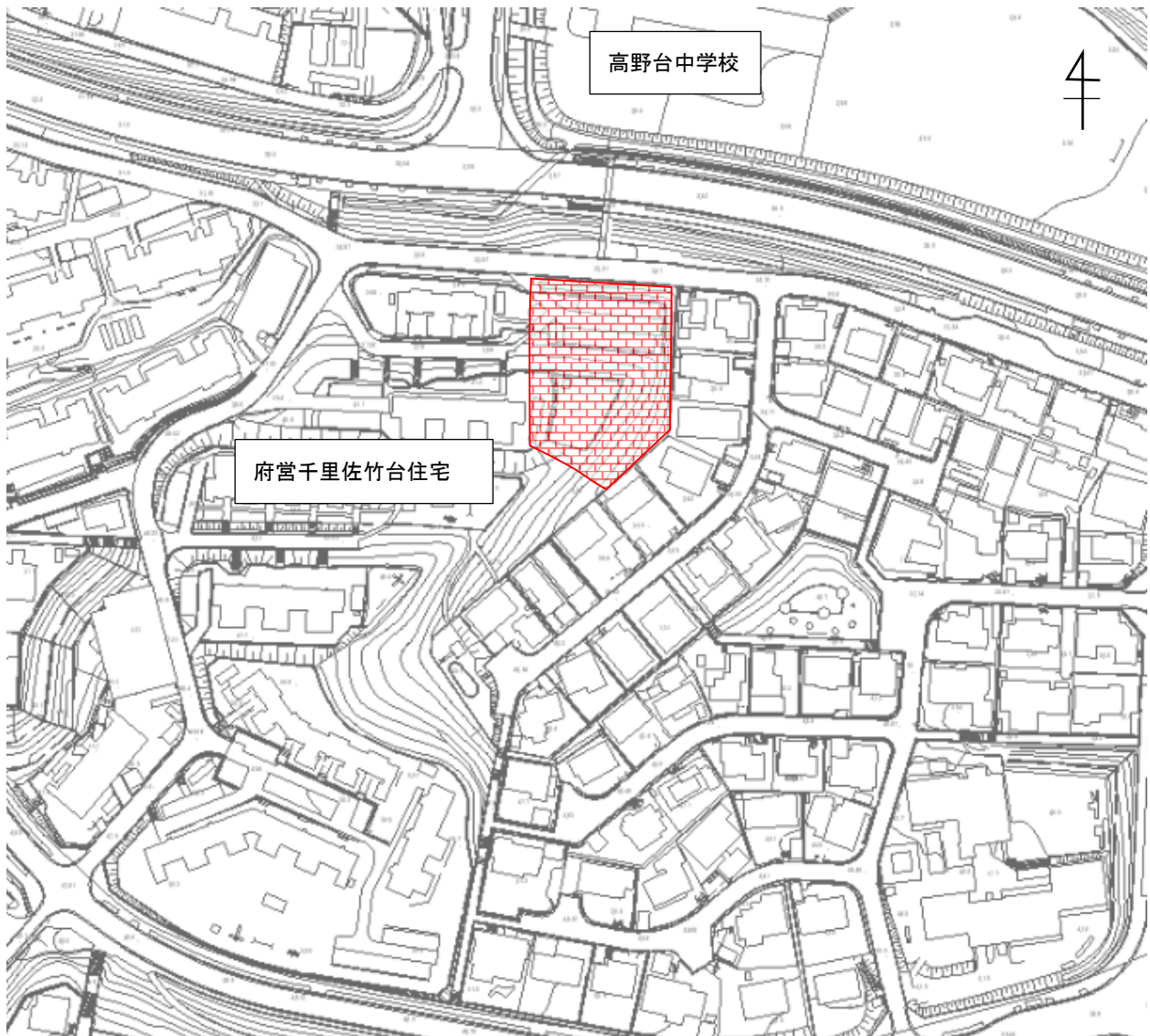
施設の主たる目的を高齢者福祉施設とすること（高齢者福祉施設の専有面積が事業計画に含まれる施設の専有面積の合計の半数を超えること）。

ス 留意事項

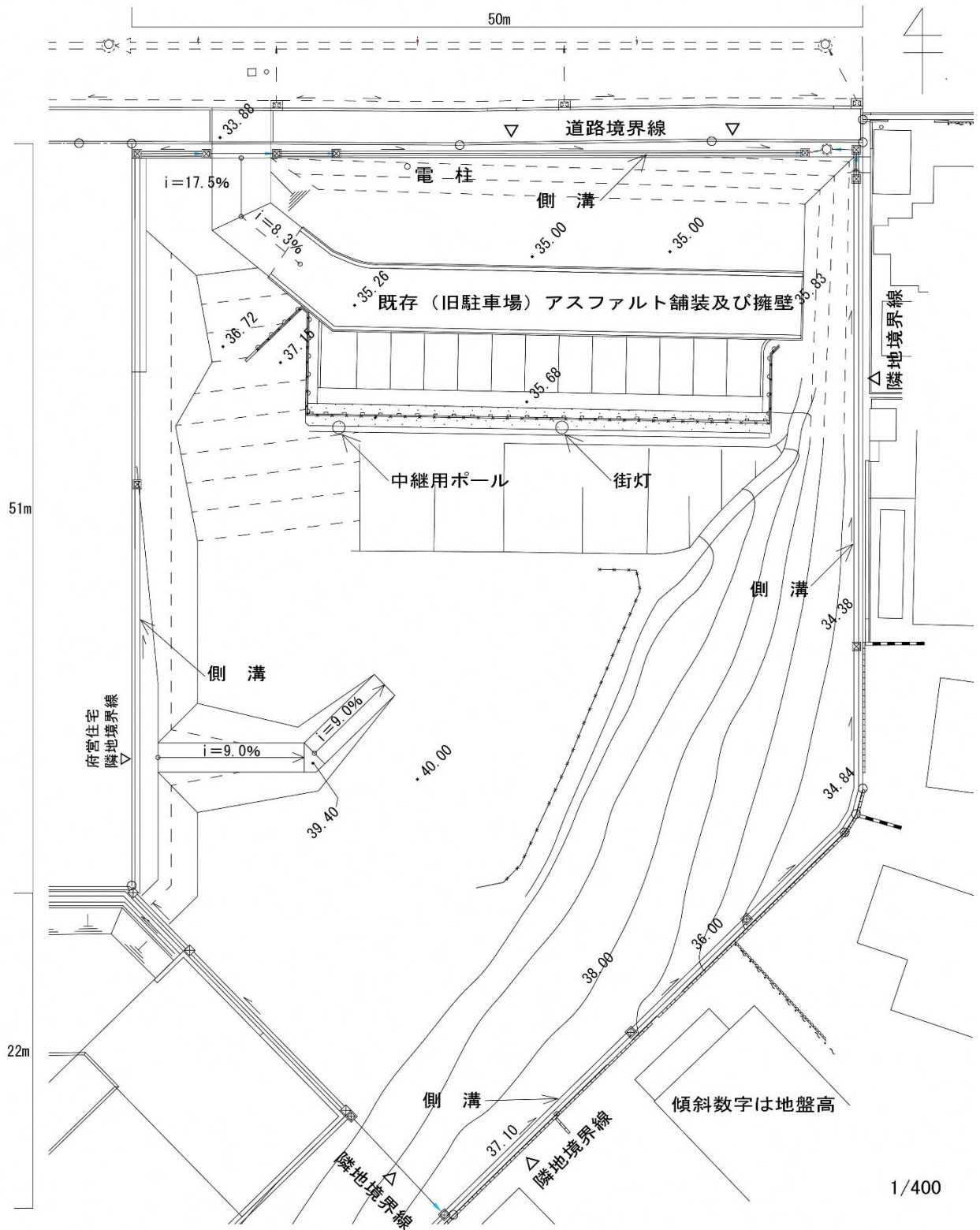
本事業用地での事業の運営にあたっては、社会福祉法人等による利用者負担軽減事業の実施に努めてください。

大阪府宮千里佐竹台住宅用地における事業用地

位置図



詳細図



## 10 質疑

- (1) 質疑受付期間 令和3年(2021年)5月20日(木)から令和3年(2021年)6月10日(木)まで
- (2) 質疑方法
- ア 「質疑書」(様式8)に質疑事項を記入のうえ、電子メールにて提出してください。  
E-mail : koufuk\_s@city.suita.osaka.jp
  - イ 受信確認のため、送信後、市役所の業務時間内(午前9時から正午、午後0時45分から午後5時30分まで。土曜・日曜、祝日を除く。)に、高齢福祉室計画グループに電話連絡を入れてください。  
電話番号 : 06-6384-1339 (直通)  
06-6384-1231 (代表) 内線(2452)
  - ウ 電話・来訪等による質問には応じません。
- (3) 回答方法 質疑及び回答内容については、随時高齢福祉室ホームページにて公表します。なお、質疑受付から回答までは1週間から2週間程度要します。

## 11 応募の受付

- (1) 受付期間 令和3年(2021年)7月1日(木)から令和3年(2021年)8月5日(木)まで  
午前10時から正午まで、午後1時から午後5時まで  
(土曜・日曜、祝日は除きます。)
- (2) 受付場所 吹田市福祉部高齢福祉室 計画グループ  
吹田市泉町1丁目3番40号(吹田市役所 本庁舎 仮設棟1階 151番窓口)
- (3) 提出書類 前述「6 選定に必要な書類等について」に記載の書類を作成し、提出してください。  
なお、提出書類が不足している場合は、原則申込みを受け付けません。  
※応募受付期間終了後は、応募者の都合による計画の変更は認めません。ただし、本市が必要と判断した場合は、書類の追加、補正等を求めることがあります。
- (4) 提出方法 郵送による提出書類の受付はしませんので、あらかじめ、高齢福祉室 計画グループ  
に来庁日時を電話で予約のうえ、提出書類を持参してください。なお、書類提出時における質問については一切受け付けません。  
電話番号 : 06-6384-1339 (直通)  
06-6384-1231 (代表) 内線(2452)

(5) 受付に当たっての留意事項

※受付時に提出書類に不備・不足がある場合、再提出についても前述の受付期間のみとなり、改めて受付の予約を入れていただく必要があります。 昨年は受付期間終了間際に多数の事業者の予約が入り、予約可能な時間が大きく制限されました。できるだけ期間の前半に予約のうえ、御来庁ください。

※書類提出時に受付印を押しますので、提出書類一式の控えを御持参ください。

※書類確認には、1法人あたり約1時間かかります。

## 12 プレゼンテーション審査の実施

(1) 実施予定時期 令和3年(2021年)8月下旬～9月上旬頃

ア 日時・場所・時間配分・実施方法等の詳細については、後日お知らせします。

イ プレゼンテーション審査に参加できない事業者は、申込がなかったものとして取り扱います。

※ 応募状況や新型コロナウイルス感染症の感染状況を踏まえ、実施方法等を決定します。

※ 決定した実施方法等は、応募者に直接連絡するものとします。

(2) その他

ア 必ず、本事業に実際に従事する者がプレゼンテーションを行ってください。

イ プレゼンテーションの出席は、各事業者3名(役員1名含む)以内とします。

ウ パワーポイント等の利用は不可とします。追加資料の配付は認めません。

## 13 事前協議対象者の決定方法

「吹田市介護保険施設等選定委員会」において、提出書類等による書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、「吹田市指定地域密着型サービス事業者選定基準」に基づき、総合的に判断し、以下の選定方法で事前協議対象者を決定します。

(1) 選定項目「16 整備計画の推進」以外の15の選定項目ごとに基準点(5割(10点満点は5点、5点満点は2.5点))を設け、全委員の平均点が基準点未満となる項目が1つでもあれば、事前協議対象者とししない。

(2) 合計点についても基準点(6割(67.8点))を設け、全委員の平均点が基準点未満となった場合、事前協議対象者とししない。

(3) 府有地及び一般の応募について枠ごとに審査し、順位付けする。なお、府有地の枠における提案を優先して順位付けし、事前協議対象者を決める。

(4) (3)の枠ごとに応募者の提案を採点し、順位を付ける。最も多く1位を獲得した応募者を事前協議対象者とする。また、1位の獲得数が同数の場合、各委員による1位以下の採点結果の順位を点数化(注1)し、その合計点において最高得点を得た者を事前協議対象者とする。それでも同数

となった場合、対象事業者に1位を付けた委員を除いた委員の順位により、2位の獲得数が多い応募者を事前協議対象者とする。また、2位の獲得数が同数の場合、対象事業者に2位を付けた委員以外の委員の順位により、3位の獲得数が多い応募者と以下繰り返す。

なお、以上の手順により事前協議対象者が決定しない場合は、委員会の合議または委員の多数決により、事前協議対象者を決定する。

注1 1位：3点 2位：2点 3位：1点 4位以下：0点

- (5) 複数サービスを盛り込んだ提案を行った事業者が、一部のサービスのみで選定された場合、事業者をそのサービスの事前協議対象者とするについては、選定委員会において決定する。
- (6) 府有地の枠において事前協議対象者が選定されず、府有地の必置施設（小規模特別養護老人ホーム）について、一般の枠で基準点を満たす提案が複数存在する場合、一般の枠で小規模特別養護老人ホームに係る事前協議対象者について、順位に応じて2者以上選定する。
- (7) 各サービスにおける応募者数が公募数を下回った場合であっても、(1)及び(2)の基準点をすべて満たした応募者がいなければ、事前協議対象者は選定せず、今年度の整備は見送る。
- (8) 事前協議対象者については、次点の候補者は設けない。

## 14 選定結果の通知等

(1) 選定結果の通知(令和3年9月上旬頃)

- ア 選定の結果は、応募した全ての事業者に対して文書で通知します。
- イ 選定結果については、市のホームページにも掲載します。
- ウ 選定結果に対する質問及び異議等については一切応じられません。

(2) 提出された書類に虚偽の記載や不備があった場合は、選定後であっても失格とします。

(3) 事前協議が調わない、又は6か月の期間を経過しても進捗しないなどの場合は、事前協議を終了します。

(4) 事業者の指定

事前協議対象者となった事業者は、本市との事前協議等を経た後、施設が竣工し、備品類の搬入・配置後に指定申請の手続きを行っていただき、その後本市が現地の確認を行い指定となります。

## 15 その他留意事項

(1) 応募に係る一切の費用については、応募者の負担とします。

- (2) 選定後の計画内容の変更は、原則として認めません。
- (3) 変更が認められない場合において発生した事業者の損害等については、本市は一切これを補償しません。
- (4) 応募に際して不正な行為を行った場合、又は応募書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。
- (5) 応募を取り下げる場合は、応募代表者名の署名・押印のある取下書を、また選定後に辞退する場合は、辞退理由を明記のうえ、応募代表者名の署名・押印のある辞退届を提出してください（様式任意）。
- (6) 天災等の不可抗力による場合、または事業者の選定を公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、当該の公募を延期若しくは中止することがあります。  
また、この場合において、事業者は、本公募に要した費用を本市に請求することはできません。
- (7) 介護保険法、老人福祉法、都市計画法、建築基準法、消防法、労働基準法等の関係法令並びに「吹田市開発事業の手続等に関する条例（愛称：好いた すまいる条例）」や「千里ニュータウンのまちづくり指針」等を遵守した設置計画としてください。
- (8) 周辺住民への事業内容の説明及び調整については、事前協議対象者が責任を持って行ってください。
- (9) 本件応募に関して、事前協議対象者選定の働きかけを行うなどの目的のために、選定委員、吹田市職員に、直接又は第三者の代理を通しての接触をしないでください。

## 16 連絡・問い合わせ先

〒564-8550 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号  
吹田市福祉部高齢福祉室 計画グループ  
電話番号：06-6384-1339（直通）  
06-6384-1231（代表） 内線（2452）  
ファクス：06-6368-7348  
E-mail：[koufuk\\_s@city.suita.osaka.jp](mailto:koufuk_s@city.suita.osaka.jp)

# 吹田市地域密着型サービス事業所所在図（協議中も含む）

（令和3年(2021年)4月現在）

