

# 第1回 吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議

## 議事次第

日時：平成28年1月13日（水）13：00～

場所：吹田市役所中層棟4階第3委員会室

### （議題）

- 1 吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議の設置について
- 2 整備方針について
- 3 募集要項（案）について
- 4 審査表（案）について
- 5 その他

### （配付資料）

- 資料1 吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議委員名簿  
吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議設置要領
- 資料2 事業者選定スケジュール
- 資料3 北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者  
募集要項（案）
- 資料4 審査表（案）

参考資料1 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針

## 吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議

## 委員名簿

	所 属	役 職	氏 名
1	行政経営部	部長	春藤 尚久
2	こども部	部長	橋本 敏子
3	福祉保健部	部長	平野 孝子
4	福祉保健部	理事 (健康医療担当)	石田 就平
5	環境部	部長	今川 学
6	都市整備部	部長	野上 博史
7	都市整備部	理事 (都市整備部担当)	乾 詮

## 【アドバイザー】

	所 属	役 職	氏 名
1	佛教大学	名誉教授	浜岡 政好
2	リード会計・法務事務所	税理士	山崎 孝文

## 健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針

### 1 趣旨

吹田市では、北大阪健康医療都市（愛称：「健都」（けんと、KENTO））において平成 30 年度（2018 年度）を目途に完成予定である国立循環器病研究センター及び市立吹田市民病院の移転を控え、吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針（平成 26 年（2014 年）5 月）を策定し、循環器病予防を中心とした北大阪健康医療都市ならではの健康・医療のまちづくりを進めています。

更に、北大阪健康医療都市では、来訪者に健康に関する行動変容を促す駅前複合商業施設、企業や大学の研究機関・サテライトオフィス等が集積する健都イノベーションパーク、防災機能に加え健康増進機能を有する公園（以下「健康増進公園」という。）等の整備を進めています。

こうしたまちづくりの動きを踏まえ、更に加速化させるべく、平成 27 年（2015 年）9 月、緑のふれあい交流創生ゾーン 2 の土地（東側約 4,000 m<sup>2</sup>）を本市が取得し、高齢者向けウェルネス住宅<sup>1</sup>（以下「健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅」という。）を整備することとしました。

当該住宅に求められる機能等を明確にするため、「健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針」を策定するものです。

### 2 基本的な考え方・特徴

健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅は、居住する全ての人が、できる限り健康の保持・増進に努め、生きがいを持ち、自分らしく、安心安全で豊かな生活を送ることができるという基本的な考え方をプラットフォームに据え、

---

<sup>1</sup> 「ウェルネス」の考え方については、Smart Wellness City 首長研究会・発起人会共同宣言で示された「個々人が健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むことのできる」という考え方を参考にしたもの

- ① 生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能
  - ② 地域包括ケアシステム機能
  - ③ 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能
- という3つの特徴を持つ住宅環境のモデルケースとして、その整備を目指すものです。

#### (1) 生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能

自立層から要介護者まで、様々なライフスタイル・状態像の者が、健やかに安心して暮らせる住宅環境の整備を行います。

住宅機能については、国立循環器病研究センター及び市立吹田市民病院の医学的知見等を得ながら、

- ・ 生活習慣病予防、介護予防の観点を重視した建物内施設・設備の導入を推進するとともに、
  - ・ 様々なサービス提供や支援を組み合わせることによって、
- より効果的に日常生活の中で健康寿命の延伸の実践等を図ることができる環境の形成を目指します。

#### (2) 地域包括ケアシステム機能

多様なサービス事業所を配置し、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者<sup>(※1)</sup>に対し、通い・訪問・泊まりといった様々なサービス形態により、介護を中心に看護や予防、薬剤管理といった様々なサービスを、オーダーメイドで組み合わせる等、居住者の自立を支援し、社会参加につながるようなサービスの提供<sup>(※2)</sup>を目指します。

(※1) 事業所によるサービス提供は、建物内の住宅のみならず、周辺地域に対しても積極的に行い、地域のサービス拠点となるものとします。

(※2) 住宅の見守り機能や、事業所を中心としたサービス提供により、独居や認知症にも対応することを目指します。

(3) 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能

国立循環器病研究センターをはじめとする北大阪健康医療都市の各事業主体<sup>2</sup>との円滑な連携を模索し、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅はもとより、まち全体の付加価値を高める機能の導入を目指します。

### 3 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅に必要な機能

上記の基本的な考え方をもとに、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅を整備するうえで必要な機能は、以下のとおりです。

(1) 生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能

ア 住宅機能

生活習慣病予防や介護予防を推進する目的から、要介護者のほか、要支援者や自立の高齢者も相当程度居住するものとするとともに、高齢者以外の居住者も想定（定員の半数以上は高齢者向けに確保）した住宅とします。加えて、高齢者向けの住宅部分については、単身者や夫婦世帯向けなど様々な世帯類型に応える住宅とします。

北大阪健康医療都市では、各街区及び周辺道路において、環境美化の観点から、また、健康の保持増進のシンボルとして、路上喫煙禁止地区とすることを検討していることも踏まえ、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅に係る敷地については、「大阪府受動喫煙の防止に関するガイドライン」において推奨されている「敷地内全面禁煙」とします。

加えて、誰にでもわかりやすく利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した住宅としながらも、ウェルネス住宅の特徴として、内装、トイレ、浴室、ベッド、空調設備、キッチンといった専用部や外壁、バルコニー、手すり、階段といった共用部の機能について、居住者の状態像に応じなが

---

<sup>2</sup> 健康増進公園、駅前複合商業施設、国立循環器病研究センター、市立吹田市民病院、健都イノベーションパーク等

ら、生活習慣病予防や介護予防に資する先進的な仕掛けを取り入れるなど、日常生活において身体機能の低下を防ぐ工夫が必要です。その際、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院との連携も検討します。

## イ 居住者向け健康増進機能

健康増進機能として、筋力トレーニング、有酸素運動、ストレッチ、介護予防アクティビティ、リハビリテーション等、幅広いニーズに対応するフィットネススペース等を設置し、そこで生活習慣病予防や介護予防に資する運動プログラムを実施します。

また、生活習慣病予防や介護予防に資する栄養プログラムとして、生活習慣病予防や介護予防に資する食事提供サービス、個別の栄養指導や集団でのクッキングスクールなどによる栄養指導等を実施します。併せて、地域の歯科医療機関等との連携による口腔ケアプログラム等の実施も検討します。

更に、希望する居住者への定期的（月1回等）な食事、運動、禁煙、こころの休養等に係る健康相談を中心とした相談サービス等、生活習慣病予防や介護予防に資する包括的な相談サービスを実施します。

加えて、運動プログラム及び栄養・口腔ケアプログラムの考案及び実施に当たっては、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院の医学的知見等を得るなどの連携を検討するほか、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者のみならず近隣の住民も参加できるプログラムの実施等、地域交流を促進するものや、自立した者等への配食サービスの実施等を検討します。

更に、これらのサービスの実施に当たって、ICT<sup>3</sup>を活用したデータ計測等により、個人の健康に関する行動変容を促す先進的な仕掛けの導入、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院との連携等も検討します。

---

<sup>3</sup> Information and Communication Technology（情報通信技術）の略

## ウ 居住者向け生活支援機能

生活支援機能として、日常的な巡回等を行う、生活コーディネーター<sup>4</sup>を配置し、住宅内コミュニティの運営管理や居住者への見守り等生活支援サービスを実施します。

また、一定の広さがあり多目的に使用できるコミュニティスペースを設置し、生活コーディネーターが中心となり、居住者のコミュニティづくりに積極的に取り組みます。

その際には、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者自身が、主体的にコミュニティ運営に参画するという視点に配慮した事業運営の仕組みを導入します。

このコミュニティスペースは、居住者の日常的な利用のほか、近隣の住民も含めた各種イベントを開催する等、多世代が交流できるコミュニティカフェのような「地域の拠点」とすることを検討します。

生活コーディネーターについては、地域福祉等に関する経験豊かな者を配置し、本整備方針に示す健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の機能や北大阪健康医療都市の各資源の機能を最大限活用し、本住宅のコンセプトを踏まえながら自立を促し、居住者本位の生活ができるような配慮や支援ができる人材とします。

なお、当該コミュニティスペースは、託児サービスや地域に開放した子育て交流スペースとしての活用等も検討します。

また、コミュニティスペース以外にも、様々な場所に多様な共用空間を備え、居住者が日常的に自然と集い、憩えるような仕掛けを導入することが必要です。

これらの多様な仕掛けにより、居住者同士、また居住者と近隣の住民とのつながりを強め、多様なコミュニティが建物内の様々な場で醸成されるような環境を構築します。

---

<sup>4</sup> 住宅内コミュニティの運営管理や居住者への支援などを行う

そのほか、居住者や近隣の住民の利便性向上のため、建物内に、コンビニエンスストアやミニショップ、介護用品販売店等の導入などを検討します。

## エ 「生涯活躍のまち」(健都版CCRC<sup>5</sup>)を実践する機能

「健康でアクティブな生活」を支援するため、居住者の希望に応じて、生活習慣病予防や介護予防のほか、就労、社会活動、生涯学習への参加等を積極的に促す仕掛け(例えば、生活コーディネーターによる参加勧奨や、居住者個別計画の作成・支援等)を導入します。

加えて、居住者の就労機会(駅前複合商業施設での就労等)や社会活動(国立循環器病研究センターでのボランティア等)の創出、生涯学習(健康増進公園内のパーク施設<sup>6</sup>での各種講座受講等)の提供等に向けては、生活コーディネーターを中心とした、北大阪健康医療都市の各事業主体等との連携も検討します。

そのほか、地域ボランティアを積極的に活用すること等により、高齢者等の生きがいづくりに貢献するとともに、地域交流の活性化を図る運営の仕組みなども検討します。

## (2) 地域包括ケアシステム機能

生活習慣病予防や介護予防に取り組むなど高齢者の自立を支援するとともに、医療や介護が必要となっても、高齢者が住み慣れた地域でいつまでもいきいきと暮らし続けられるような地域包括ケアシステムの構築に向けて、医療系・介護系サービスを一体的・包括的に提供します。具体的には、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所や小規模多機能型居宅介

<sup>5</sup> Continuing Care Retirement Community の略。高齢者が希望に応じて地方に移住、健康でアクティブな生活を送り、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けられる地域づくりの構想。

<sup>6</sup> 季節や天候を気にせず健康づくりができる多目的ルーム、栄養バランスや素材等にこだわった健康カフェ、健康、スポーツ、植物等の図書機能等、公園の管理機能のみならず、複合的な機能を持った、健康増進公園の拠点施設

護事業所を配置します。

加えて、必要な在宅医療を適切に提供できるよう、在宅療養支援診療所をはじめとする訪問診療を行う診療所、訪問による薬剤の管理や服薬指導を行う薬局、在宅リハビリテーションを行う訪問看護事業所の導入を検討するほか、短期入所生活介護事業所、居宅介護支援事業所や、今後増加が予想される認知症の方にも対応できるように認知症対応型通所介護事業所の導入なども検討します<sup>(※)</sup>。

なお、これらのサービス提供に当たっては、各サービス事業所が近接するという利点を最大限に活用して、密接な連携を図るとともに、地域の事業所との積極的な連携に努めます。

また、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅は、これらのサービスを居住者だけでなく、近隣の住民へも積極的に行う等、地域の在宅医療・介護連携を推進する拠点となるよう努めます。

(※) 4街区駅前複合商業施設に導入される医療系・介護系サービスについては、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の整備・運営事業者が決定した後、機能分担等の調整を図ります。

### (3) 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能

北大阪健康医療都市に位置するという特性を最大限生かし、各機能の検討に当たっては、建物内施設・設備等のハード面から、様々なサービス提供や支援等のソフト面まで、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院等との連携を検討します。

加えて、例えば、国立循環器病研究センターからの退院患者が在宅復帰する前にショートステイ等で一時的に受け入れる、当該退院患者へのアフターサポートや連携（経過観察やリハビリ等）を行う等、医療的ケアを必要とする者について、国立循環器病研究センターとの特色的な連携を検討します。

また、国立循環器病研究センターや健都イノベーションパークで進める

研究事業等について、希望する居住者が参画する仕組みの導入や、健康増進公園や駅前複合商業施設等で実施予定の健康づくり・にぎわい関連事業への参加等を積極的に促す仕掛け（例えば、生活コーディネーターによる参加勧奨や、居住者個別計画の作成・支援等）を導入すること等を検討します。

更に、地域との連携として、北大阪健康医療都市の特性から、このまち全体の付加価値が高まるような機能や、地域に不足する健康・医療・介護・福祉サービス機能等を検討します。

そのほか、北大阪健康医療都市近隣の地域関係機関との連携・補完機能として、地域に不足している病児・病後児保育事業（本市委託事業）を実施します。

#### （４）その他

##### ア 環境への配慮

健都２街区高齢者向けウェルネス住宅では、「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画」の基本方針に基づき、再生可能エネルギーの活用や施設の省エネルギー化（省エネ設備の導入など）、ライフサイクルコストの低減、緑化などの取組を積極的に導入することが必要です。

なお、JR岸辺駅北駅前広場を中心とする４・５街区では、地下水熱の活用を目的とした地下水融通方式による面的エネルギーの活用が検討されていることから、健都２街区高齢者向けウェルネス住宅においてもその活用等を検討します。

##### イ 安心・安全への配慮

「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」を踏まえ、誰もが安心・安全に移動・利用するため、健都２街区高齢者向けウェルネス住宅では、身体機能の低下した高齢者が相当数居住することが想定されることから、自然災害や火災等の非常時における防災機能の強化が必要です。また、感染症に

対する抵抗力が弱い傾向にある高齢者等が生活する場であることにも十分配慮する必要があります。

#### ウ 景観や空間形成への配慮

本市では、地域の特性を生かした個性と魅力ある都市環境の形成を目指し、都市の景観に配慮したまちづくりを進めています。健都2街区高齢者向けウェルネス住宅についても、「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」に基づき、周辺地域に配慮しつつ、テーマ性を持った街並みの形成を図り、質の高い統一感のとれた景観とする必要があります。

また、緑のふれあい交流創生ゾーン2（健都2街区）では、「北大阪健康医療都市地区 地区計画」において、建築物等の用途や壁面の位置が制限され、道路沿いにゆとりある歩行空間や緑豊かな空間を確保すること等が必要です。

#### エ 賃料設定

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者が支払う費用（家賃や共益費、入居に際して要する初期費用等）については、近隣の賃貸住宅等における相場を踏まえた妥当な設定となるよう配慮する必要があります。

### 4 整備手法

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の整備については、民間の持つノウハウ、技術力等を最大限に活用します。

本市が健都2街区に所有する土地に50年間の一般定期借地権を設定し、公募型プロポーザル方式で選定する民間事業者に貸し付け、当該事業者が建物等を整備し、維持管理・運営を行うこととします。

## 5 整備後の展開

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅においては、吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針に示す健康寿命の延伸を目指していくためにも、整備後も継続性・安定性を確保し、高質で積極的な事業や活動等を展開することが重要です。

こうした住宅整備の目的が最大限達成され、事業や活動等の更なる質の向上、発展が実現されるよう、設計段階から整備までの間にとどまらず、その後の運営段階でのモニタリングの実施等に至るまで、事業者ときめ細かな調整を行います。

そして、これら健都2街区高齢者向けウェルネス住宅で進める事業や活動等により、地域の医療・介護・福祉の事業者をはじめとする関係者と積極的に連携することと相まって、地域全体の医療・介護・福祉の質の向上につなげ、地域住民がその価値を最大限享受できる環境づくりに努めます。

これらを通じ、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の事業や活動等を起点に、今後の超高齢社会におけるまちづくり、地域づくりのモデルとして全国に発信します。

平成27年12月 吹田市

## 資料編

### 吹田市高齢者向けウェルネス住宅企画検討会 設置要領

(目的)

第1条 北大阪健康医療都市（吹田操車場跡地土地区画整理事業地内）2街区の高齢者向けウェルネス住宅に必要な機能等に関して、専門的な意見又は助言を得るため、吹田市高齢者向けウェルネス住宅企画検討会（以下「検討会」という。）を設置する。

(検討事項)

第2条 検討会は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項を検討し、専門的な見地からの意見又は助言を行う。

- (1) 地域包括ケアシステムの構築に必要な機能に関する事項
- (2) 生活習慣病予防等を意識したウェルネス機能に関する事項
- (3) 国立循環器病研究センター等との連携による付加価値機能に関する事項
- (4) その他市長が必要と認める事項

(構成)

第3条 検討会は、委員9人以内をもって構成する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が選任する。

- (1) 学識経験者
- (2) 国立研究開発法人国立循環器病研究センター職員
- (3) 地方独立行政法人市立吹田市民病院職員
- (4) 地域医療関係者
- (5) 介護サービス事業者

3 委員の任期は、高齢者向け複合居住施設の整備・運営事業者が決定するまでとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 検討会に、委員長及び副委員長を置き、委員のうちから市長が指名する。

(会議)

第5条 検討会の会議は、市長が招集する。

2 委員長は、検討会の議長となる。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(委員以外の者からの意見の聴取等)

第6条 市長は、必要に応じ委員以外の者に、会議への出席を求めて、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 検討会の庶務は、福祉保健部高齢福祉室高齢政策課において処理する。

(委任)

第8条 この要領に定めるもののほか、検討会の構成及び運営に必要な事項は、福祉保健部長が定める。

附 則

この要領は、平成27年8月18日から施行する。

吹田市高齢者向けウェルネス住宅企画検討会 委員名簿

(敬称略)

	区分	専門分野	選出団体	氏名
1	学識経験者	保健、医療及び福祉	佛教大学	濱岡 政好
2	学識経験者	高齢社会に対応した住宅形成	国立大学法人大阪大学	松原 茂樹
3	国立循環器病研究センター	高齢者向けウェルネス住宅との連携等	国立研究開発法人国立循環器病研究センター	渡邊 至
4	市立吹田市民病院	高齢者向けウェルネス住宅との連携等	地方独立行政法人市立吹田市民病院	火伏 俊之
5	地域医療関係者	高齢者向けウェルネス住宅との連携等	一般社団法人吹田市医師会	豊岡 建治 (第1回) 御前 治 (第2回～)
6	地域医療関係者	高齢者向けウェルネス住宅との連携等	一般社団法人吹田市歯科医師会	千原 耕治
7	地域医療関係者	高齢者向けウェルネス住宅との連携等	一般社団法人吹田市薬剤師会	大森 洋子
8	地域医療関係者	医療及び薬事を司る行政	大阪府吹田保健所	谷口 隆
9	介護サービス事業者	高齢者向けウェルネス住宅との連携等	吹田市介護保険事業者連絡会	鎌田 大啓

吹田市高齢者向けウェルネス住宅企画検討会 開催概要

	時期	主な検討内容
第1回	9月28日	①吹田市高齢者向けウェルネス住宅企画検討会の設置について ②北大阪健康医療都市における健康・医療のまちづくりの概要について ③健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の概要について ④論点の整理 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅に盛り込む機能について
第2回	10月26日	健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針(案)について
第3回	11月30日	健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針(案)について

関係計画等

計画名称	計画内容
吹田市第3次総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・吹田操車場跡地の利用</li> <li>・周辺地域との調和や居住環境の向上、緑豊かな公共空間の創出など、魅力的で独自性のあるまちづくり</li> </ul>
吹田市都市計画マスタープラン（2015-2024）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市空間の将来像＝地域ごとの特徴ある拠点市街地の形成</li> <li>・まちづくりの方針＝地域特性を生かしたまちづくり方針</li> <li>・学術・研究、健康・医療のまちづくり</li> </ul>
吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針	<p>市民を中心にまちぐるみで循環器病を防ぎ、元気で長生き！ ～世界初となる循環器病予防のまちづくりの「吹田モデル」を創出し、国内外に発信～</p>
健康すいた21（第1次）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針</li> <li>ア 一次予防の重視</li> <li>イ 一人ひとりによる健康づくり</li> <li>ウ 健康づくりへの支援</li> </ul>
第6期吹田市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステム構築の具現化の一つに取り組むことを検討</li> </ul>
吹田操車場跡地まちづくり実行計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑のふれあい交流創生ゾーン2（2街区）東側の土地については、健康・医療のまちづくりを推進する観点から、在宅医療や福祉関係の事業と一体となった高齢者向け複合居住施設とすることを軸に検討</li> </ul>
吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境性能の高い建築物の誘導やまちなみの形成</li> <li>・地区の緑をつなぎ、ヒートアイランド現象の緩和や健康づくりにも資する、緑が実感できる質の高い空間を創出</li> </ul>
吹田市第2次みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先導的環境モデルとなるみどりの拠点として東部拠点（北大阪健康医療都市）を整備</li> <li>・鉄道事業者などと連携・協働しながら、鉄道の車窓から見えるみどりを創出</li> </ul>
吹田市第2次環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再生可能エネルギーの活用や省エネルギー機器の導入、緑化の推進</li> </ul>
イノベーションパーク（仮称）利用基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・進出企業等が地域住民の参画を得て研究開発を推進し、かつ地域住民にとっても予防医療や健康増進につながるサービスとの接点を創出するための地域住民向けアウトリーチの場や機会</li> </ul>

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目		必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
事業計画	事業コンセプト	—	事業コンセプト（目的・意義・考え方など）が、整備方針や各種計画等を踏まえ、本事業の趣旨に合致した内容となっている	10 点	
	資金・収支計画	—	資金調達及び毎年度の収支計画の確実性と安定性について、明確な根拠に基づき優れた提案がされている	10 点	15 点
			不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業収支の安定化のための優れた提案がされている	5 点	
	事業規模	—	施設規模が、地域の需要を考慮し、また明確な需要予測に基づいた適切な規模となっている	5 点	
	リスク管理	—	事業実施に当たって、特に事業への影響が大きいと想定されるリスクが明確に整理され、顕在化させないための仕組み、及び顕在化した場合の対応策について優れた提案がされている	10 点	
	スケジュール	—	建設に伴う必要な手続きや修繕計画等適切な工程が考慮され、無理のない妥当なスケジュールとなっている	5 点	
事業実施体制	—	本住宅内における各事業者の役割及び責任分担、連携・協力・補完体制が明確であり、確実かつ円滑に事業実施できる体制が提案されている	10 点	15 点	
		市内事業者への発注など地域経済の活性化に資する実現性の高い取組が提案されている	5 点		

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目		必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
ウ エ ル ネ ス 機 能  ※ 9	住宅機能	<b>【必須】</b> 定員の半数以上は高齢者向けに確保すること	<b>【定員の半数以上が高齢者向けに確保されていない場合は失格】</b>	-	20 点
		<b>【必須】</b> 敷地内禁煙とすること	利用者・居住者等の受動喫煙の防止等、禁煙対策について、効果的な仕掛けや仕組み、実現性の高い取組が提案されている	2 点	
			禁煙エリアの設定に応じて以下のとおり加点する ・敷地内（建物を除く）のみ                    0 点 ・敷地内 + 建物内共用部                        2 点 ・敷地内 + 建物内全体（居室含む）        3 点	3 点	
		<b>【必須】</b> ユニバーサルデザインへの配慮が図られた施設整備とすること	ユニバーサルデザインが積極的に取り入れられ、誰もが使いやすい設備などの先進的な工夫が提案されている	5 点	
		<b>【必須】</b> 専用部や共用部の設備や構造、機能について、日常生活において身体機能の低下を防ぐ工夫が図られた施設整備とすること	専用部や共用部の設備や構造、機能において、日常生活の中で身体機能の低下を防ぐことにつながるような効果的な仕掛けや工夫が積極的に提案されている	5 点	
	<b>【自由提案】</b> その他、生活習慣病予防や介護予防に資する住宅機能について先進的な設備や構造など提案すること	住宅機能の面で生活習慣病予防や介護予防の観点から先進的また効果的な設備・構造などが積極的に提案されている	5 点		

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目	必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
健康増進機能	<b>【必須】</b> 居住者が健康増進のための活動を行う場所である フィットネススペース等を設置すること※1	<b>【フィットネススペースが設置されていない場合は失格】</b> フィットネススペース等が、居住者にとって使いやすく適切な広さが確保され、利用しやすい設定（使用できる時間帯や設置される設備等）となっており、効果的な活用方法が積極的に提案されている	-	20 点
			2 点	
	<b>【必須】</b> フィットネススペース等を活用した、生活習慣病予防や介護予防に資する運動プログラムを実施すること	フィットネススペース等を活用した生活習慣病予防や介護予防に資する運動プログラムに関し、より効果的であると期待される内容の提案がされている	3 点	
	<b>【必須】</b> 居住者に対する生活習慣病予防や介護予防に資する栄養プログラムを実施すること	生活習慣病予防や介護予防に資する栄養プログラムに関し、より効果的であると期待される内容が提案されている	5 点	
	<b>【必須】</b> 居住者に対する生活習慣病予防や介護予防に資する包括的な相談サービスを実施すること	生活習慣病予防や介護予防に資する包括的な相談サービスの実施に関し、より効果的であると期待される内容の提案となっている	5 点	

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目	必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
	<p><b>【自由提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の歯科医療機関等と連携した口腔ケアプログラム等の実施</li> <li>・自立した者等への配食サービスの実施</li> <li>・居住者のみならず地域住民も参加するなど地域交流の促進</li> <li>・ICT 技術の活用により個人の健康に関する行動変容を促す先進的な仕掛けの導入</li> <li>・その他、健康増進に資する効果的な仕掛けや工夫</li> </ul>	健康増進に資する効果的な仕掛けや工夫が提案されている	5 点	
生活支援機能	<p><b>【必須】</b></p> <p>居住者間また地域との交流など多目的に利用できる広さを持つコミュニティスペースを設置すること※1</p>	<p><b>【コミュニティスペースが設置されていない場合は失格】</b></p>	-	20 点
		<p>コミュニティスペースが、居住者にとって使いやすく、多目的に利用できる適切な広さが確保され、利用しやすい設定（使用できる時間帯等）となっており、効果的な活用方法が積極的に提案されている</p>	2 点	
		<p>コミュニティスペースを活用した効果的なコミュニティづくりの工夫や仕掛けが提案されている</p>	3 点	

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目	必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
	<p><b>【必須】</b> 居住者間や地域との交流・連携をコーディネートし、居住者への見守り等生活支援を行う生活コーディネーターを配置すること。なお、生活コーディネーターについては、地域福祉等に関し経験豊かで、本住宅の機能や健都の各資源の機能を最大限活用し、本住宅のコンセプトを踏まえながら自立を促し、居住者本位の生活ができるような配慮や支援ができる人材とすること</p>	<p><b>【生活コーディネーターが配置されていない場合は失格】</b></p> <p>コーディネーターに地域福祉等に関し経験豊かな人材が配置され、コーディネーターの行う効果的かつ先進的な取組が提案されている</p>	-	
	<p><b>【必須】</b> コミュニティスペース以外の住宅内の共用空間においても、居住者が日常的に自然と集い、憩うことができ、居住者同士、また近隣の住民との多様なコミュニティが醸成されるような工夫や仕掛けを導入すること</p>	<p>コミュニティスペース以外に、居住者が日常的に自然と集い、憩うことができる場の設置や、その場を活用したコミュニティ醸成のための工夫や効果的な仕掛けが積極的に提案されている</p>	2 点	
	<p><b>【必須】</b> 住宅内のコミュニティ運営については、居住者自身が主体的に参画するという視点に配慮した仕組みとすること</p>	<p>居住者が主体的にコミュニティ運営に参画する効果的な工夫や仕掛けが積極的に提案されている</p>	3 点	

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目	必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
	<p><b>【自由提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティスペースを、居住者のほか地域住民や多世代が交流できるコミュニティカフェのような「地域の拠点」とする</li> <li>・コミュニティスペースを、託児サービスや地域に開放した子育て交流スペースとして活用</li> <li>・建物内に便利施設（コンビニエンスストア、ミニショップ、介護用品販売店等）を導入</li> <li>・その他、生活支援に資する効果的な仕掛けや工夫</li> </ul>	居住者の生活支援、コミュニティづくりの観点から先進的かつ効果的な仕掛けや工夫が提案されている	5 点	
「生涯活躍のまち」(健都版CCRC) を実践する機能	<p><b>【必須】</b></p> <p>居住者の希望に応じて「健康でアクティブな生活」を支援するための仕掛けとして、生活習慣病予防や介護予防のほか、就労、社会活動、生涯学習への参加等を積極的に促す仕掛けを導入すること</p>	居住者の健康でアクティブな生活を支援するために、生活習慣病予防や介護予防のほか、就労、社会活動、生涯学習への参加などを積極的に促す効果的な仕掛けや工夫が提案されている	5 点	10 点
	<p><b>【自由提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活コーディネーターを中心とした、北大阪健康医療都市（健都）の各事業主体等との連携による、居住者の就労機会や社会活動の創出、生涯学習の提供</li> <li>・地域ボランティアの積極的活用による高齢者等の生きがいつくりと地域交流の活性化を図る運営の仕組み</li> <li>・その他「生涯活躍のまち」(健都版CCRC) を実践する効果的な仕掛けや工夫</li> </ul>	「生涯活躍のまち」(健都版CCRC) を実践する効果的な仕掛けや工夫が提案されている	5 点	

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目	必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
地域包括ケアシステム機能 ※9	地域密着型サービス ※2、※3 【必須】 ・ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所 ・ 小規模多機能型居宅介護事業所又は看護小規模多機能型居宅介護事業所 【自由提案】 ・ 認知症対応型通所介護事業所	【地域密着型サービスの審査は別途、介護保険施設等選定委員会にて実施】	15 点	40 点
	介護保険サービス ※3 【自由提案】 ・ 居宅サービス（特定施設入居者生活介護を除く）に該当するサービス	サービスの円滑な提供や医療機関との連携に効果的な工夫や仕掛けが提案されている	5 点	
	医療系サービス ※3 【必須】 [以下のうち一つ以上を設置] ・ 在宅療養支援診療所をはじめとする訪問診療を行う診療所 ・ 訪問による薬剤の管理や服薬指導を行う薬局 ・ 在宅リハビリテーションを行う訪問看護事業所	退院時支援、急性増悪時の対応、日常療養生活の診療、看取りを含めて、在宅医療への効果的な工夫や仕掛け、円滑な連携が積極的に提案されている ・ 診療所（訪問実施） 3 点 ※在宅療養支援診療所 +1 点 ・ 薬局（訪問実施） 3 点 ・ 訪問看護事業所（在宅リハ実施） 3 点	10 点	
	【必須】地域の事業所との連携	地域の事業所との効果的な仕組みや積極的な連携が提案されている	5 点	
	【必須】近隣住民へのサービス提供	近隣住民へのサービス提供について、効果的な仕組みや連携が提案されている	5 点	

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目		必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
連携による付加価値機能 ※9		<b>【必須】</b> 病児・病後児保育事業の実施 ※4 <b>【自由提案】</b> 小規模保育事業または事業所内保育事業の実施 ※4	<b>【病児・病後児保育事業の実施】</b>	5点	10点
		<b>【自由提案】</b> 北大阪健康医療都市内外の関係機関との健康・医療のまちづくりの趣旨に合致する効果的な連携（	北大阪健康医療都市内外の関係機関と健康・医療のまちづくりの趣旨に合致する効果的な連携による取組等が積極的に提案されている	5点	
その他	環境	<b>【必須】</b> 地下水熱の活用を目的とした地下水融通方式による建物間エネルギー融通への参加 ※5	<b>【地下水融通方式による建物間エネルギー融通に参加すること】</b>	-	5点
		<b>【自由提案】</b> 緑被率：緑のふれあい交流創生ゾーン2で40% ※6 ※「ベース緑」+「クオリティみどり」による評価	本住宅での緑被率に応じて以下のとおり加点する ・40%以上 2点 ・●%以上 40%未満 1点 ・●%未満 0点	2点	
		<b>【自由提案】</b> 建築環境総合性能評価（CASBEEによる評価）でSランク ※7	建築環境総合性能評価（CASBEEによる評価）に応じて以下のとおり加点する ・Sランク 2点 ・Aランク 1点 ・その他 0点	2点	

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

審査項目	必須項目と自由提案項目	評価のポイント	配点	
	<p>【自由提案】</p> <p>その他、低炭素まちづくり計画などを踏まえた環境に資する効果的な仕掛けや工夫</p>	施設の省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用など低炭素まちづくり計画の目標達成に向け、効果的な取組が積極的に提案されている	1 点	
安心安全	<p>【必須】</p> <p>自然災害や火災等の非常時における対策、また感染症の発生及び蔓延防止のための対策を実施すること</p>	災害発生時、感染症の発生及び蔓延防止に備え、事業者間や近隣住民との連携等、居住者である高齢者等に配慮した効果的な対策が積極的に提案されている	3 点	5 点
		本住宅内の事業者間や近隣住民も巻き込んだ危機管理体制の構築が提案されている	2 点	
景観	<p>【必須】</p> <p>テーマ性を持った街並みの維持など周辺地域に配慮した、質の高い統一感のとれた景観を形成する建物意匠とし、道路沿いにゆとりある歩行空間や緑豊かな空間を確保すること</p>	周辺地域に配慮しつつ、テーマ性を持った街並みで、質の高い統一感のとれた景観とする提案がなされている	3 点	5 点
		道路沿いにゆとりある歩行空間や緑豊かな空間の確保に向けた提案がなされている	2 点	
賃料等 ※8	<p>【必須】</p> <p>本住宅の高齢者向け居室の賃料については、家賃、共益費が近隣の高齢者向け住宅等の相場を考慮して妥当な金額を設定すること。</p> <p>【必須】 初期費用や生活支援サービスも妥当な金額を設定すること。</p>	<p>価格評価点</p> $= 100 \text{ 点} \times \frac{\text{提案のうち最も低い賃料等}}{\text{当該提案者の賃料等}}$	100 点	
合 計			295 点	

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

- ※1 フィットネススペース等は、利用時間や利用方法などを指定したうえで、コミュニティスペースや食堂等と同じスペースを利用できるものとする。
- ※2 別紙「地域密着型サービス募集要領」を参照のうえ、必要書類等を提出すること。
- ※3 本住宅に導入する医療系・介護系サービスについては、北大阪健康医療都市（健都）全体での機能分担・連携を図る観点から、駅前複合商業施設（4 街区に平成 30 年度完成予定で、介護系・医療系サービスの導入予定あり）と協議を行う必要がある。なお、平成 27 年 8 月現在公表されている導入予定サービスは以下のとおりである。
- 医療関係：診療所（予定科目：内科、整形外科、小児科、診療内科、眼科、耳鼻科、皮膚科、歯科）、調剤薬局など
- 介護関係：訪問介護ステーション併設の居宅介護支援センター、訪問看護ステーション、リハビリ特化型デイサービスなど
- ※4 別紙「病児・病後児保育事業編」、「小規模保育事業編」及び「事業所内保育事業編」を参照のうえ、必要書類等を提出すること。
- ※5 東部拠点環境まちづくり計画（平成 21 年（2009 年）3 月）や吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画（平成 27 年（2015 年）3 月）を踏まえ、効率的なエネルギー利用と省エネルギー等の観点から、国立循環器病研究センター、市立吹田市民病院及び 4 街区に整備予定の複合商業施設の建物間でエネルギーの面的融通の実現に向けた取り組みを進めている。なお、詳細は別添資料を参照のこと。
- ※6 目標値の実現に資する本住宅の設備・構造や具体的な取組の内容及びその推進の手法について、別添資料「ガイドライン（案）」を参考にして、提案すること。提案内容等については、選定された事業者と締結する基本協定に位置づけることとする。
- ※7 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構HP 参照 <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>
- ※8 賃料等は、住宅の全室分の家賃等（共益費を含む）の合計を、当該建物のうち、住宅の用に供するもの以外の面積を除いた延床面積で除したものである。

## 北大阪健康医療都市（健都） 2 街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 審査表（案）

※9 「ウェルネス機能」、「地域包括ケアシステム機能」及び「連携による付加価値機能」における「必須」や「自由提案」の項目について、国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院と連携を図ることで、より効果的な取組となり、付加価値が高まる提案であると提案審査において判断した場合は、その提案を高く評価する。

両病院及び吹田市が事業者からの提案に対して検討が可能な連携方策の例示は以下の表のとおりであるが、この表のとおり提案されるもののみが高い評価をされるものではない。表を参考にして提案する場合は具体的な提案をすること。

国立循環器病研究センター（国循）、市立吹田市民病院（市民病院）及び吹田市との連携方策（例）	
1	国循、市民病院及び吹田市が、当該住宅事業者に対して行う、ウェルネス住宅機能（建物設計、住宅設備やリハビリ等の機器、健康に良い食事提供サービス、運動・栄養プログラム等）に係る技術的助言、情報提供、共同研究（各種ウェルネス住宅機能の共同開発や効果検証等）など
2	国循、市民病院及び吹田市が、コミュニティスペースにおいて実施されるイベント等に対し行う、講師の派遣及び技術的助言（国循及び市民病院：医師等専門家、吹田市：健康づくり等の担当課職員）
3	吹田市によるコミュニティスペースを活用した生活習慣病予防や介護予防に関するイベントの実施等
4	吹田市が、当該住宅事業者に対して行う、「生涯活躍のまち」（健都版CCRC）の事業主体としての役割を十分に果たすための必要な連携・支援（制度や事業の情報提供、必要な助言、関係者との調整支援等）
5	「健康支援拠点」や「地域包括ケア拠点」としての機能が期待できる診療所、薬局に対する連携医登録による地域連携
6	国循、市民病院及び吹田市による退院患者が当該住宅に移行する際の支援（早期の退院調整相談への参画等）、移行後のフォロー（経過観察等）
7	その他、国循、市民病院及び吹田市が、独創的な発想に基づく当該住宅の各機能に関する提案内容に応じた連携・支援

北大阪健康医療都市（健都） 2 街区高齢者向けウェルネス住宅

整備・運営事業者 募集要項（案）

平成 28 年●月

大阪府吹田市

## － 目 次 －

第 1	事業概要	4
1	名称	4
2	趣旨	4
3	事業手法	4
4	事業スケジュール	4
5	事業用地の概要等	5
第 2	事業用地の貸付条件等	6
1	事業用地の貸付条件	6
2	定期借地権の登記	6
3	定期借地権の譲渡・転貸の制限	6
4	建築物の増改築等	6
5	土地の返還	6
6	違約金、契約解除	7
7	かし担保の免責	7
8	留意事項	7
第 3	施設整備の計画条件等	8
1	北大阪健康医療都市（健都）のまちづくりに関する各種計画等	8
2	本住宅の基本的な考え方	8
3	本住宅の特徴	8
4	本住宅に求められる機能	9
第 4	応募者の構成・参加資格要件等	10
1	応募者の構成等	10
2	応募者の参加資格要件	10
3	参加資格確認基準日	10
第 5	事業者の募集等	11
1	事業者の募集及び選定方法	11
2	応募スケジュール	12
3	応募の手続き	12
第 6	提案書の提出等	14
1	提案書等の提出	14
2	関係法令の遵守	14
3	留意点	16
第 7	審査・選定	17
1	第一次審査	17
2	第二次審査	17
3	協定の締結	19
4	定期借地権設定契約の締結	19
5	情報の開示	19
6	失格事項	19
第 8	事業実施に関する事項	20
1	誠実な事業遂行義務	20
2	事業実施に当たっての留意事項	20

3	年次業務報告書等の提出 .....	21
4	事業期間中の市と事業者の関わり .....	21
5	リスク分担 .....	21
第9	その他 .....	23
1	本事業に関する問い合わせ先、提出先 .....	23

## 第1 事業概要

### 1 名称

北大阪健康医療都市<sup>1</sup>（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業（以下「本事業」という。）

### 2 趣旨

北大阪健康医療都市（健都）では、平成30年度を目途とした国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院の移転建替を控え、吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針（平成26年5月）、吹田操車場跡地まちづくり実行計画（平成27年3月）などの各種計画等に基づいたまちづくりを進めている。今後、本市においても高齢化が進むことが想定される中で、さらに「健康・医療のまちづくり」を強力に推し進め、居住する人の健康寿命が延伸し、生きがいを持ちながら、安心して生活できる住宅の整備を進めるために、「健都2街区高齢者向けウェルネス住宅（以下「本住宅」という。）整備方針」（平成27年12月）策定した。

このような状況を踏まえ、本事業の遂行のために優れた企画力と実行力を有し、安定かつ継続した事業運営を可能とする事業者から、本住宅の設計・建設・運営等についての提案を求める。

### 3 事業手法

市が、北大阪健康医療都市（健都）2街区の市所有地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権を設定し、その設定期間の地代を授受する方式である。

事業者（借地権者）は、市所有地を借り受け、本住宅を企画・設計・建設する。

本住宅は、市立吹田市民病院の移転開院（平成30年秋頃）までに開設するものとする。詳細は事業者決定後に協議する。

### 4 事業スケジュール

	項目	予定時期
1	募集要項等の公表	平成28年2月26日（金）
2	優先交渉権者の決定	平成28年7月上旬頃
3	基本協定の締結	平成28年7月下旬頃
4	定期借地権設定契約の締結	平成28年●月頃
5	建設工事着手	平成29年●月頃
6	竣工・開設	平成30年●月頃
7	定期借地権設定契約の終了	平成78年●月頃

<sup>1</sup>北大阪健康医療都市の範囲は、吹田操車場跡地土地区画整理事業区域及び健都イノベーションパーク地区。愛称は「健都」（けんと、KENTO）。

## 5 事業用地の概要等

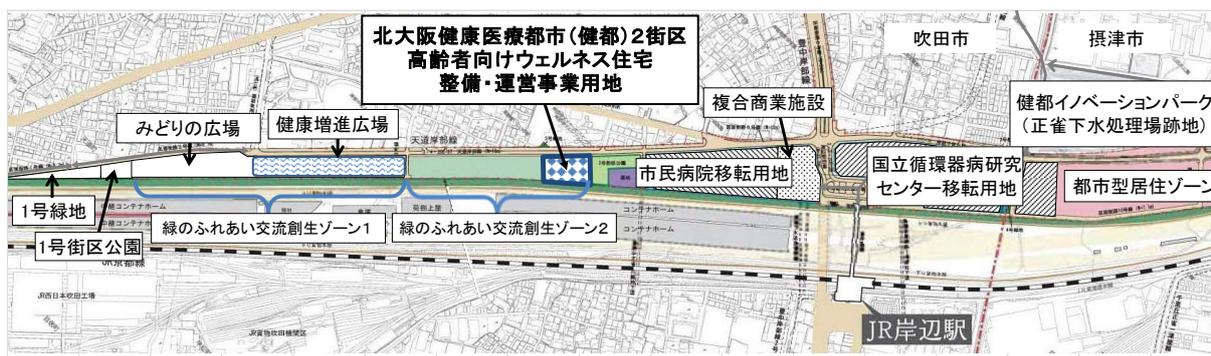
### (1) 事業用地の概要

項目		概要
所在地		大阪府吹田市岸部新町 (北部大阪都市計画事業吹田操車場跡地土地 区画整理事業区域内 2街区3・4画地)
敷地面積		約4,171m <sup>2</sup>
都市計画等	区域区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	高度地区	25m第4種高度地区
	地区計画	北大阪健康医療都市地区 地区計画
	日影規制	5m/5時間-10m/3時間、測定面4m
	防火・準防火地域	準防火地域
その他		景観計画区域
周辺道路状況		北側 市道天道岸部線※ 幅員16m (※平成28年4月供用予定)
事業者への用地引渡時の用地状況		現況有姿

(注意)

その他、上下水道等の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築等に関する規制などの計画策定に必要な事項及び現地の状況等については、事業者において関係機関に確認すること。

### (2) 位置図



## 第2 事業用地の貸付条件等

### 1 事業用地の貸付条件

#### (1) 貸付方法

市は、事業者との間に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権設定契約を公正証書により締結し、事業用地を貸し付ける。

なお、公正証書の作成に係る一切の費用は、契約事業者の負担とする。

#### (2) 貸付期間

貸付期間は、50年とし、本住宅の運用期間に建設工事期間及び貸付期間満了に伴う建築物等の収去期間を含むものとする。

なお、貸付期間満了に際しては、その時の社会経済情勢等を踏まえ、必要に応じて事業者と継続に向けた協議を行うことを検討する。

#### (3) 貸付料

ア 貸付料の額は、年額17,868,564円とする。

なお、固定資産税の評価替年度ごとに改定するものとする。

イ 貸付料の支払い時期等

貸付料の支払い開始時期は、本住宅建設工事着手時（大規模開発事業着手届出書提出日）とし、事業者は、貸付期間中は貸付料（年額又は月額）を市に支払う。

具体的な納付方法等については、市と協議のうえ決定する。

#### (4) 契約保証金

定期借地権設定契約締結と同時に、契約保証金として月額貸付料6月分に相当する額を納付するものとする。

契約保証金は、貸付期間満了時に、未払い債務等を差し引き、無利息にて事業者に返還する。

### 2 定期借地権の登記

事業者の権利設定登記については、賃借権型定期借地権のみ許可する。

ただし、定期借地権の登記等に必要な費用は事業者の負担とする。

### 3 定期借地権の譲渡・転貸の制限

事業者は、書面による市の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことを禁止する。

### 4 建築物の増改築等

事業者は、本住宅その他工作物を再築し、又は増改築しようとするときは、事前に書面による市の承諾を得るものとする。

### 5 土地の返還

事業者は、貸付期間の満了時又は契約が解除されたときは、借地借家法第22条の規定により建築物及びその他の工作物を収去のうえ、定期借地権設定契約部分の土地を整地するとともに、必要な検査を行い、この土地を原状回復して返還しなければならない。ただし、市の承認を得た基礎杭及び構築物については、解体、撤去を行わないことができるものとする。

## 6 違約金、契約解除

定期借地権設定契約に定める用途指定及び協定書に定める本住宅の運用等に違反した場合には、定期借地権設定契約に定める違約金の徴収、又は契約解除となることがある。

事業者からの中途解約については、原則として認めない。ただし、原則天災地変その他の事業者の責に帰さない事由による場合で、かつ本市が認めた場合に限り、契約解除を求めることができるものとする。

## 7 かし担保の免責

定期借地権設定契約締結後に、当該物件に数量の不足その他の隠れたかし（土壌汚染を含む。）があることを発見しても、貸付料の返還・減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

## 8 留意事項

提案内容が、本市の許認可・指定等が必要となるものであっても、契約の締結等により、これらの本市の許認可・指定等が予定されるものではないことに留意すること。

また、本市の補助金を受けることができる施設整備及び事業を実施する場合であっても、本事業の契約の締結により、本市補助金の交付が予定されるものではない。

定期借地権設定契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項等に示した契約内容について変更できないことに留意すること。

定期借地権設定契約締結後に、事業者が行う本住宅にかかる法令上の指定等が得られなかった場合には、市は契約を解除することができる。

### 第3 施設整備の計画条件等

#### 1 北大阪健康医療都市（健都）のまちづくりに関する各種計画等

北大阪健康医療都市（健都）では、健康・医療のまちづくりを進めており、事業計画の提案に当たっては、平成27年12月に策定した「健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針」を踏まえ提案するとともに、次の（1）から（8）までにも十分に留意すること。

- （1）吹田操車場跡地まちづくり全体構想（平成19年6月）
- （2）東部拠点のまちづくり計画（平成21年3月）
- （3）東部拠点環境まちづくり計画（平成21年3月）
- （4）吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針（平成26年5月）
- （5）吹田操車場跡地まちづくり実行計画（平成27年3月）
- （6）吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画（平成27年3月）
- （7）イノベーションパーク（仮称）利用基本計画（平成27年3月）
- （8）北大阪健康医療都市を中心とした健康・医療のまちづくりに関する考え方について中間報告（平成27年8月関係者合意）

#### 2 本住宅の基本的な考え方

本住宅は、居住する全ての人が、できる限り健康の保持・増進に努め、生きがいを持ち、自分らしく、安心安全で豊かな生活を送ることができるという基本的な考え方をプラットフォームに据え、

- （1）生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能
  - （2）地域包括ケアシステム機能
  - （3）北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能
- という3つの特徴を持つ住宅環境のモデルケースとして、その整備を目指す。

#### 3 本住宅の特徴

##### （1）生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能

自立層から要介護者まで、様々なライフスタイル・状態像の者が、健やかに安心して暮らせる住宅環境の整備を行う。

住宅機能については、国立循環器病研究センター及び市立吹田市民病院の医学的知見等を得ながら、

- ・ 生活習慣病予防、介護予防の観点を重視した建物内施設・設備の導入を推進するとともに、
- ・ 様々なサービス提供や支援を組み合わせることによって、

より効果的に日常生活の中で健康寿命の延伸の実践等を図ることができる環境の形成を目指す。

##### （2）地域包括ケアシステム機能

多様なサービス事業所を配置し、健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の居住者<sup>（※1）</sup>に対し、通い・訪問・泊まりといった様々なサービス形態により、介護を中心に看護や予防、薬剤管理といった様々なサービスを、オーダーメイドで組み合わせる等、居住者の自立を支援し、社会参加につながるようなサービスの提供<sup>（※2）</sup>を目指す。

(※1) 事業所によるサービス提供は、建物内の住宅のみならず、周辺地域に対しても積極的に行い、地域のサービス拠点となるものとする。

(※2) 住宅の見守り機能や、事業所を中心としたサービス提供により、独居や認知症にも対応することを目指す。

(3) 北大阪健康医療都市内外の関係機関等との連携による付加価値機能

国立循環器病研究センターをはじめとする北大阪健康医療都市（健都）の各事業主体との円滑な連携を模索し、本住宅はもとより、まち全体の付加価値を高める機能の導入を目指す。

4 本住宅に求められる機能

前記の1から3までを踏まえ、本住宅の特徴である各機能の条件（別紙「審査表」の「必須項目及び自由提案項目」を参照）を順守し、事業提案書を作成すること。

必須項目が事業提案されていない場合は失格となる。また、自由提案項目として例示している取組や各機能に資する先駆的な取組など、具体的に取り組めるものがあれば事業提案すること（提案内容に応じて提案審査時に加点する）。

## 第4 応募者の構成・参加資格要件等

### 1 応募者の構成等

応募者は、事業用地の賃借、施設の設計・建設、所有、運営・維持管理の業務を行うために必要な能力を備えた単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

応募グループで応募する場合は、あらかじめ応募グループの代表構成員を定め、応募グループを構成する法人のすべての代表者印を押印した「参加表明書」（様式）を提出すること。

応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできない。

参加表明書の提出以降に応募グループの構成員の変更及び追加を行う場合には、新たに参加することとなる構成員及び変更後の当該応募グループの構成が、本事業の参加に必要な資格要件を満たしていることを証する書面を添えて申請のうえ、市の承諾を得るものとする。ただし、この場合でも代表構成員の変更は認めない。

本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とした新たな会社（SPC）を設立する場合は、応募時点でその旨を記載すること。

### 2 応募者の参加資格要件

応募法人又は応募グループの構成員は、次の参加資格要件を満たすこと。

- (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こと。
- (2) 吹田市指名停止措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき更生又は再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定を受け、かつ、手続開始決定後に本市の競争入札参加資格の再認定手続きを完了していること。
- (4) 吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領（平成24年11月13日制定）に基づく入札参加除外の措置を受けていないこと。また、同要領別表に掲げる措置要件にも該当しないこと。
- (5) 応募者の構成企業及び協力企業並びにその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社を含む）は、他の応募事業者の構成企業及び協力企業として参加していないこと。
- (6) 直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。
- (7) 直近3事業年度連続して経常損益がマイナスでないこと。
- (8) 直近3事業年度連続して自己資本比率がマイナスでないこと。

### 3 参加資格確認基準日

上記の参加資格要件等の確認基準日は、参加表明書提出日とする。

参加表明書提出日から定期借地権設定契約締結までの期間に、「2 応募者の参加資格要件」を満たさない状況になった場合は、原則として失格となる。ただし、応募グループの場合で、代表構成員以外の構成員が参加資格要件を満たさなくなった場合で、市が指定する期間内に参加資格要件を満たす代替の構成員を選定し、市の承諾を受けた場合には、この限りではない。

## 第5 事業者の募集等

### 1 事業者の募集及び選定方法

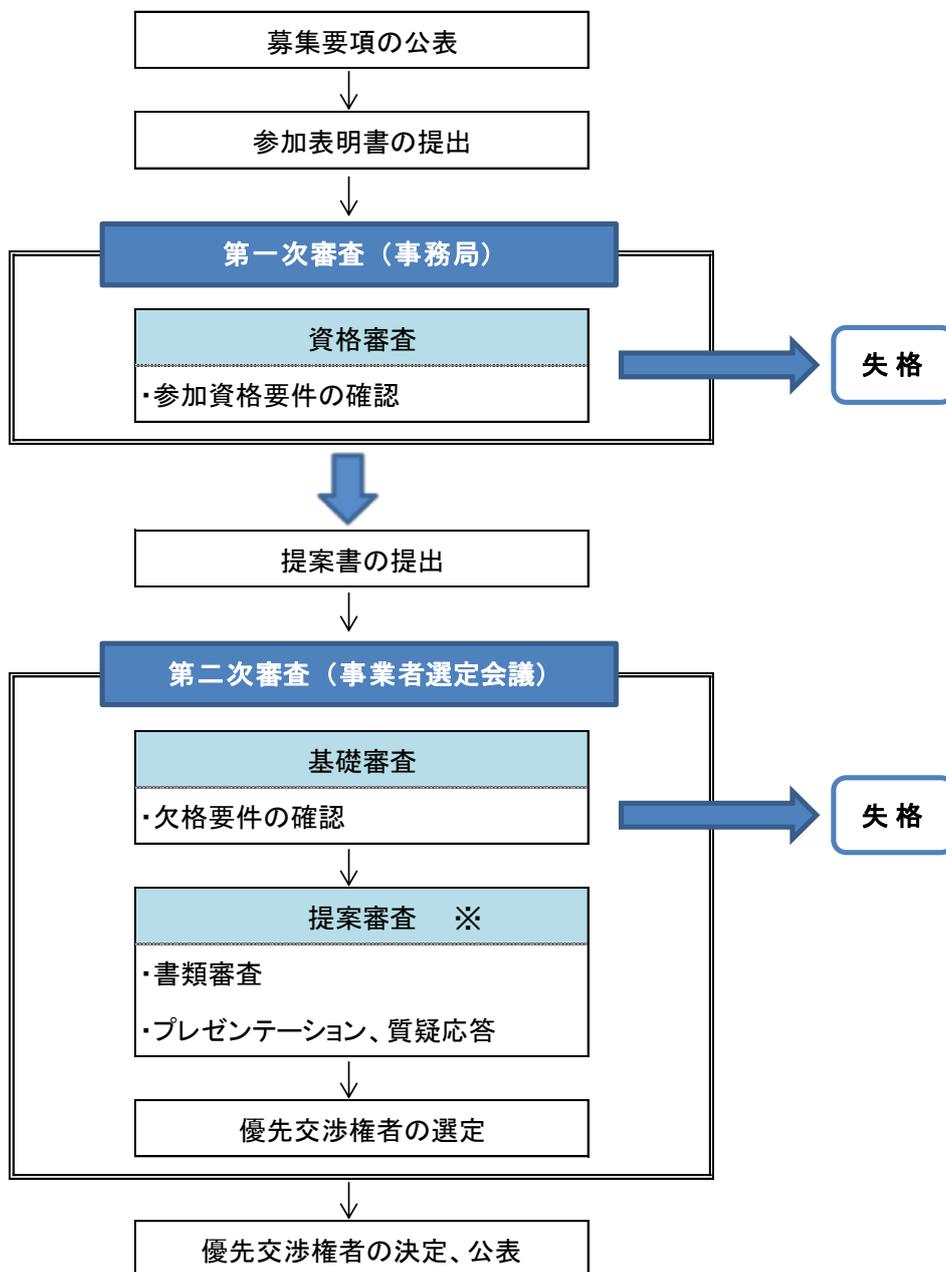
#### (1) 募集方式

公募型プロポーザル方式によるものとする。

#### (2) 事業者の選定

事業者から提出された参加表明書、提案書等に対して、第一次審査（事業者の参加資格の有無の確認）及び第二次審査（事業者からの提案内容の審査）を行う。事業者から提案された内容の審査・評価は「吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議」（以下、「事業者選定会議」という。）において行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

優先交渉権者は、市との協議等を経て、基本協定、定期借地権設定契約等を締結した後、本事業に着手することとする。



※一部審査については、吹田市介護保険施設等事業者選定委員会において実施する。

## 2 応募スケジュール

1	募集要項等の公表	平成 28 年 2 月 26 日 (金)
2	質問の受付	平成 28 年 2 月 26 日 (金) ~ 3 月 11 日 (金)
3	質問への回答 (最終)	平成 28 年 3 月 21 日 (月)
4	参加表明書等受付	平成 28 年 3 月 22 日 (火) ~ 3 月 31 日 (木)
5	第一次審査結果通知	平成 28 年 4 月 11 日 (月)
6	提案書等受付	平成 28 年 4 月 28 日 (木) ~ 5 月 28 日 (金)
7	プレゼンテーション	平成 28 年 6 月下旬頃
8	選定結果通知・公表	平成 28 年 7 月上旬頃
9	基本協定締結	平成 28 年 7 月下旬頃
10	定期借地権設定契約締結	平成 28 年●月頃

## 3 応募の手続き

### (1) 募集要項等の公表

#### ア 公表の方法

募集要項等は、吹田市ホームページに掲載する。

#### イ 公表する資料

(ア) 募集要項

(イ) 様式集

(ウ) 審査表

### (2) 質問の受付及び回答

質問事項がある場合は、次のとおり提出すること。

#### ア 提出書類

質問票 (別紙「様式集」参照)

#### イ 提出方法

電子メール

#### ウ 提出先

吹田市福祉保健部高齢政策課 (「第 9 その他」を参照)

#### エ 回答方法

吹田市ホームページに質問及び回答を随時掲載する。

#### オ 質問に対する留意事項

(ア) 質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、市が認めた場合に限り、個別に回答することができることとする。

(イ) 市における回答の公表をもって、本募集要項の補完、追加又は修正とする。

(3) 参加表明書等の提出

ア 提出書類

参加表明書等（別紙「様式集」参照）

イ 提出方法

持参又は郵送

持参の場合は、土曜日、日曜日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。事前に、市に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

郵送の場合は、書留等の郵便局が配達した事実の証明が可能な方法で送付すること。（提出期限必着）

ウ 提出先

吹田市福祉保健部高齢政策課（「第9 その他」を参照）

エ 参加表明書に関する留意事項

参加表明書を提出しなければ、本事業に応募することができない。

(4) 第一次審査結果の通知

事業者から提出された参加表明書等に基づき、すべての構成員が募集要項に記載した参加資格要件を満たしているか否かを確認し、応募法人（応募グループの場合は、代表構成員）に結果を通知する。

## 第6 提案書の提出等

### 1 提案書等の提出

第一次審査を通過した事業者は、別紙「様式集」を参照のうえ、事業提案書等を提出すること。

#### (1) 提出書類等

##### ア 提出書類

事業提案書等（別紙「様式集」参照）

なお、事業提案書提出期間終了後は、応募者の都合による計画の変更は認めない。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る。

##### イ 提出方法

持参

土曜日、日曜日、祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。事前に、市に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

なお、提出期間終了間際は、多数の事業者の予約が入ると考えられるため、できるだけ期間の前半に予約のうえ、提出すること。

##### ウ 提出先

吹田市福祉保健部高齢政策課（「第9 その他」を参照）

#### (2) 提案の無効に関する事項

次に該当するときは、その者の提案は無効とする。

ア 選定時点において、上記参加資格要件に掲げる資格のない者が提案したとき。

イ 所定の日時及び場所に提案書類を提出しないとき。

ウ 提案に関して談合等の不正行為があったとき。

エ 正常な提案の執行を妨げる等の行為をなす恐れがある者、又はなした者が提案したとき。

オ その他、指示した事項及び提案に関する条件に違反したとき。

### 2 関係法令の遵守

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の趣旨と照らし合わせて適宜参考にするものとする。法令及び条例等は、最新版を適用すること。

なお、本住宅の整備等に関して、特に配慮すべき関係法令等は次のとおり。

#### (1) 法令等

ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）

イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）

ウ 建築士法（昭和25年法律第202号）

エ 建設業法（昭和24年法律第100号）

オ 水道法（昭和32年法律第177号）

カ 下水道法（昭和33年法律第105号）

キ ガス事業法（昭和29年法律第51号）

ク 電気事業法（昭和39年法律第170号）

ケ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）

コ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）

- サ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- シ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- ス 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- セ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ソ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- タ 宅地造成規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- チ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ツ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- テ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ト 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ナ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ニ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ヌ 手すり先行工法等に関するガイドライン（厚生労働省平成 21 年 4 月策定）
- ネ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ノ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ハ 土壌対策汚染法（平成 14 年法律第 53 号）
- ヒ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- フ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ヘ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ホ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- マ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成 19 年法律第 56 号）
- ミ 国等における環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ム 地方自治法（昭和 22 年法律第 49 号）
- メ 民法（明治 22 年法律第 89 号）
- モ 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）
- ヤ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）
- ユ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ヨ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ラ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）

(2) 条例等

- ア 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- イ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- ウ 大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年条例第 1 号）
- エ 大阪府屋外広告物法施行条例（昭和 24 年条例第 79 号）
- オ 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号）
- カ 大阪府高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成 13 年規則第 91 号）
- キ 大阪府エネルギーの使用の合理化に関する法律施行規則（平成 15 年規則第 53 号）
- ク 吹田市開発事業の手続等に関する条例（平成 16 年条例第 13 号）
- ケ 吹田市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 3 号）
- コ 吹田市都市計画法施行細則（昭和 53 年規則第 8 号）
- サ 吹田市宅地造成等規制法施行細則（昭和 53 年規則第 8 号）
- シ 吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成 8 年条例第 7 号）
- ス 中高層建築物の日照障害等の指導要領（平成 23 年 3 月 29 日施行）

- セ 吹田市景観まちづくり条例（平成 20 年条例第 24 号）
- ソ 吹田市下水道条例（昭和 41 年条例第 10 号）
- タ 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
- チ 吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】
- ツ 吹田市第 2 次環境基本計画（平成 26 年 3 月）
- テ 吹田市みどりの保護及び育成に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
- ト 吹田市第 2 次みどりの基本計画（平成 23 年 3 月）
- ナ 吹田市第 3 次総合計画（2006-2020）
- ニ 吹田市都市計画マスタープラン（2015-2024）
- ヌ 第 6 期吹田市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（平成 27 年 3 月）
- ネ 吹田市子ども・子育て支援事業計画（平成 27 年 3 月）

(3) 許認可等の手続きに係る協議の実施

本住宅の整備・運営に際して届出や許認可等の手続きが必要な機能を導入する場合は、その計画内容が関係法令・基準等に合致しているか否かについて、吹田市等の関係機関とこれらに関する協議・確認を適宜行うものとする。

また、施設整備等に当たって、補助金の利用を希望する場合についても、関係機関と補助金に関する協議・確認を行い、その協議状況について報告することとする。

3 留意点

(1) 費用の負担

応募に必要な費用は、事業者の負担とする。

(2) 資料等の取扱い

市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することは禁じる。

(3) 提出書類の取扱い

事業者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しない。ただし、事業者名やその提案概要等については、市ホームページ等で公表する場合があります。

(4) 著作権

事業提案書及び図面の著作権は、事業者に帰属する。ただし、提案書及び図面について、事業者の選定・公表・住民説明・その他市が必要と認めるときには、市はこれを無償で使用できるものとする。

なお、事業提案書及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得ること。第三者の著作物の使用に関する責は、事業者に帰するものとする。

(5) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責は、事業者に帰するものとする。

(6) 機密事項の遵守

事業者は、提案内容や市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、市の事前の承諾なくこれらの内容を公表することを禁じる。

## 第7 審査・選定

### 1 第一次審査

第一次審査では、事業者から提出される参加表明書等に基づき、事業者（応募グループの場合はその構成員を含む）が本事業への参加資格要件を満たしているか否かを確認し、満たしている場合は第二次審査を行う。

なお、すべての構成員が当該要件を満たしていると認められない場合は、失格とする。

### 2 第二次審査

事業者から提出された事業提案書等について、基礎審査にて形式要件の充足を確認するとともに、提案内容が募集要項等に示す市の要求を満たしているか否かを確認し、これらの要件等を満たしている事業者を対象に、別途日時を指定したうえで、プレゼンテーション及び質疑応答を行い、別途定める審査項目及び配点等に基づき、提案審査を実施する。

提案審査は、事業者選定会議にて、事業計画の提案と住宅家賃等の提案の面からの評価を行い、提案評価点（195点）と価格評価点（100点）の合計（総合評価点）を基に、最優秀提案者と優秀提案者（次点者）を選定する。

#### （1）審査項目と配点

審査項目			配点(うち加算点※)	計	
提案 評価点	事業 計 画	事業コンセプト	10点	60 点	
		資金・収支計画	15点		
		事業規模	5点		
		リスク管理	10点		
		スケジュール	5点		
		事業実施体制	15点		
	機能 提 案	ウェルネ ス機能	住宅機能	20点(5点)	135 点
			健康増進機能	20点(5点)	
			生活支援機能	20点(5点)	
			「生涯活躍のまち」(健都版CCRC)を実践する機能	10点(5点)	
		地域包括ケアシステム機能		40点(5点)	
		連携による付加価値機能		10点(5点)	
		その他	環境	5点	
安心安全	5点				
景観	5点				
価格 評価点	賃料等		100点		
総合評価点			295点		

※各機能の自由提案項目で優れた提案がある場合は、各配点の範囲内で加点する。

## (2) 評価（採点）方法

提案評価点については、審査項目ごとに「段階評価」を行う。  
具体的には、以下のとおり、提案内容に応じて4段階にて評価し、点数化する。  
審査基準については、別紙「審査表」を参照すること。

### 4段階評価の評価ランク、評価内容及び得点

評価ランク	評価の意味	得点化方法
A	具体的な提案があり、 かつ内容が特に優れている	配点×100%
B	具体的な提案があり、 かつ内容が優れている	配点×60%
C	具体的な提案があるが、 特に優れた内容でない	配点×20%
D	必須項目は満たしているが、 具体的提案がない	配点×0%

## (3) 最低基準点について

各選定委員が採点した提案評価点のうち自由提案項目に対する加点分（30点）を除いた点数（105点）の2割（21点）を最低基準点とし、過半数の選定委員が最低基準点以上と採点した事業者を選定対象とする。

## (4) 選定方法

### ア 選定対象が2事業者以上の場合

#### (ア) 1事業者を過半数の選定委員が第1位と評価した場合

過半数の選定委員が第1位と評価した事業者を、最優秀提案者とする。

最優秀提案者選出後、次に第1位と評価した選定委員が多い事業者を優秀提案者（次点者）とする。次に第1位と評価した選定委員が同数又はいない場合は、第2位と評価した選定委員が多い事業者を優秀提案者（次点者）とし、それも同数若しくはいない場合は、第3位と評価した選定委員が多い事業者を優秀提案者（次点者）とする。

ただし、上記の方法で優秀提案者（次点者）を決定できない場合は、選定委員全員の総合評価点の合計点により決するものとし、それでも決しない場合は、委員長の決するものとする。

#### (イ) 1事業者を過半数の選定委員が第1位と評価しなかった場合

過半数の選定委員が第1位と評価する事業者がない場合、上位2事業者を選出し、その2事業者の決選投票（多数決）により最優秀提案者と優秀提案者（次点者）を決定する。

この場合の上位2事業者の選出方法は、第1位と評価した選定委員の多い2事業者とし、同数等の理由で2事業者を選出できない場合、第2位と評価した選定委員が多い事業者、それも同数等の場合は第3位と評価した選定委員が多い事業者とする。

ただし、上記の方法で2事業者を選出できない場合、選定委員全員の総合評価点の合計により2事業者を選出するものとし、それでも2事業者を選出できない場合は、委員長の決するところにより、2事業者を選出するものとする。

### イ 選定対象が1事業者のみの場合

選定委員による採点を行い、過半数の選定委員が最低基準点以上と採点した場合のみ、この1事業者を最優秀提案者とする。

(5) 選定結果の通知

選定結果は、平成28年7月上旬頃（予定）に電子メールにより応募法人（応募グループの場合は代表構成員）に通知し、その後、書面による通知も行う。また、評価結果は、吹田市ホームページ上でも公表する。

選定結果の問い合わせや異議等については、一切応じない。

3 協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、速やかに市を相手方として、本事業における当事者の役割について定めるとともに、市との間の定期借地権設定契約の締結に関する事項や本住宅の整備、運営等に関する事項等を定めた基本協定を締結する。

なお、市は優先交渉権者がその責に帰すべき事由により基本協定を締結しない場合、損害の賠償を請求することがある。

4 定期借地権設定契約の締結

基本協定の締結後、優先交渉権者（応募グループの代表構成員）は市を相手方として、事業の内容について協議のうえ、募集要項、事業提案書、基本協定書及び定期借地権設定契約書（案）に基づき、定期借地権設定契約を締結する。

なお、締結に当たっては公正証書によることとし、それに要した費用は優先交渉権者の負担とする。

5 情報の開示

提案募集に係る公文書公開請求があった場合は、吹田市情報公開条例に基づき、提出書類を公開することがある。

6 失格事項

応募者の参加資格要件に適合しない場合のほか、提出された提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とする。

- (1) 提出期限までに提案書が提出されなかった場合
- (2) 提案書に虚偽の記載があった場合
- (3) 提案書に重大な不備・不足があった場合
- (4) 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- (5) 本募集要項等に違反すると認められる場合
- (6) 提案書の内容に重大な問題点があるなど、事業者選定会議が失格と判断した場合
- (7) その他不正行為があった場合

## 第8 事業実施に関する事項

### 1 誠実な事業遂行義務

事業者は、募集要項、提案書、基本協定書、定期借地権設定契約書等に定めるところにより、市と協議しながら誠実に本事業を安定的かつ継続的に遂行すること。

### 2 事業実施に当たっての留意事項

施設の整備を進めるに当たっては、随時市と協議すること。事業者は、事業実施状況に関する報告を市に対して行うものとする。

事業者は、北大阪健康医療都市（健都）のまちづくりの計画や円滑な工事等の実現に向けて、事業者及び関係者間で開催する協議の場に必ず参画すること。

また、本事業においては、物品購入、業務委託、工事契約など、可能な限り市内業者へ発注を行うよう努めること。

本事業における各段階の留意事項は以下のとおりである。

#### (1) 事前調査段階

事業者は、事業用地が文化財保護法（昭和25年法律第214号）による周知の埋蔵文化財の包蔵地（遺跡名：吹田操車場遺跡）であることから、同用地内で土木工事等を行う前に吹田市文化財保護課（市立博物館内）との協議が必要である。同用地では発掘調査等が必要と見込まれており、貸付料から減額して設定していることを踏まえ、その調査等に要する費用については、事業者の負担にて行うこと。

なお、当該調査の実施による事業者の事業期間の延長又は事業者の建設に要する費用の増加等により事業者に何らかの損害が発生した場合、吹田市はその損害の一切について賠償する責めを負わない。

事業者が自らの責任で行う整備等にかかる調査等（地質調査等）について、市が調査の事前説明及び事後報告を求める場合がある。

なお、定期借地権設定契約締結後における土地の引渡日までの調査等については、実施前に市と協議し、必要に応じて許可申請等の手続きを行うこと。

#### (2) 設計段階

事業者は、業務の遂行上必要な各種申請等の手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を市に報告すること。また、必要に応じて各種許認可の書類の写しを本市に提出すること。

なお、本住宅の設計において、関係機関との手続き、協議等により提案書等の内容に変更が生じた場合には市に承認を得ること。

#### (3) 建設段階

事業者は、工事に当たって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように事業者の責任において実施すること。建設に当たって必要な関係機関との協議に起因する遅延については、事業者の責とする。

本住宅周辺では同時期に大規模の建設工事等を行うことが予想されることから、施工に際しては各工事の関係者間で必要な調整を十分に行い、的確な施工管理を行うこと。工事車両の通行に際しては十分な安全対策を講じるとともに、砂埃や騒音・振動、悪臭、交通渋滞等についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じることとし、周辺住民から苦情が寄せられた場合には誠意をもって対応し、事業者自らの責任及び費用において対応すること。調整結果や対応内容、工事スケジュールなどを随時市に報告すること。

必要に応じ、市は、本住宅の整備工事の状況について確認を行う場合がある。

事業者は、本住宅の工事が終了した場合には市に報告（各行政手続きの検査済証の写しの提出等）すること。

(4) 運営段階

事業者は、本住宅の運営に当たっては、本住宅の利用者に対し、誠意を持って対応し、適切に運営すること。

また、周辺住民にとっても利用しやすく、地域に開かれた運営を行うとともに、地域福祉の向上に貢献できる運営を行うこと。

(5) 事業終了時

事業者は、定期借地権設定契約期間終了日までに入居者等の生活を保護するために必要な対応をすること。

また、事業者は本住宅の収去に当たっては、本住宅の利用者、周辺住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めること。収去の方法等については、市と事前に協議すること。

(6) その他

事業者は土地の引渡日以降、土地について自らの責任において適切に管理すること。

3 年次業務報告書等の提出

事業者は、本事業に係る年次業務報告書及び決算状況報告書を作成し、各事業年度経過後3か月以内に市に提出する。

4 事業期間中の市と事業者の関わり

本事業は事業者の責任において遂行される。市は、基本協定書や定期借地権設定契約書に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議する。

5 リスク分担

(1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が実施する事業については、事業者が責任をもって遂行し、事業実施に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

(2) 事業者の負担

ア 事業者は、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に関する費用を負担するものとする

イ 事業者は、本住宅の設計及び定期借地権設定に関する登記や公正証書の作成等に要する費用を負担するものとする。

ウ 事業者は、市との定期借地権設定契約に際し、市に契約保証金を納付し、貸付料を市に支払うものとする。

エ 事業者は、本住宅の整備・運営に要する費用（公租公課含む）を負担するものとする。

オ 事業者は、本住宅に係る収去費用を負担するものとする。

- カ 事業者は、事業用地の仮囲い等の撤去及び処分に伴う費用を負担するものとする。
- キ 事業者は、本住宅についてその他必要な費用を負担するものとする。

## 第9 その他

### 1 本事業に関する問い合わせ先、提出先

吹田市 福祉保健部 高齢福祉室 高齢政策課

〒564-8550 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号（郵送の場合、住所不要）

TEL 06-4860-6151

メールアドレス ●●●@city.suita.osaka.jp

## 健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅 整備・運営事業者

## 選定スケジュール（案）

年度	月		事業者選定会議	その他
27	1月	1/13	【第1回】 ・ 募集要項（案）の議論	
	2月	2/12	【第2回】 ・ 募集要項の決定	
		2/26*		・ 事業者募集開始
	3月	3/22～31*		・ 参加表明書等受付
28	4月 5月	4/28～5/28*		・ 提案書等受付
	6月	6月中旬*	【第3回】 ・ 事業者の選定 (1) 書類審査 (2) プレゼンテーション	
		6月下旬*		・ 事業者決定
	7月	*		・ 基本協定締結
	未定	*		・ 定期借地権設定契約締結
29				・ 施設設計、建設（事業者）
30				・ 施設開設、事業開始（事業者）

※未定

## 吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議設置要領

### (目的)

第1条 本市において高齢者向けウェルネス住宅を整備・運営する事業者を選定するため、吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議（以下「選定会議」という。）を設置する。

### (所掌事項)

第2条 選定会議の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 公募に使用する募集要項等に関する事項
- (2) 事業者を選定するための選定基準に関する事項
- (3) 事業者の選定に関する事項
- (4) その他市長が必要と認める事項

### (構成)

第3条 選定会議は、行政経営部長、こども部長、福祉保健部長、健康医療担当理事、環境部長、都市整備部長及び都市整備部担当理事で構成する。

- 2 委員の選任期間は、選任された日から、本事業に係る定期借地権設定契約の契約締結日までとする。

### (委員長)

第4条 選定会議に委員長を置き、健康医療担当理事をもって充てる。

- 2 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

### (会議)

第5条 選定会議の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

- 2 選定会議は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 選定会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

### (会議の特例)

第6条 委員長は、会議を招集する時間的余裕がない場合又は議案が軽易である場合は、会議に付議すべき事案を記載した書面等を委員等に回付し、意見を求めること又はその賛否を問うことにより、選定会議の会議に代えることができる。

(委員以外の者からの意見の聴取等)

第7条 市長は、必要に応じ委員以外の者に、会議への出席を求めて、その意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 会議の庶務は、福祉保健部高齢福祉室高齢政策課において処理する。

(委任)

第9条 この要領に定めるもののほか、選定会議の構成及び運営に必要な事項は、健康医療担当理事が定める。

附 則

この要領は、平成27年12月14日から施行する。