

第2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2月12日（金）14：00～

場所：吹田市役所中層棟4階第3委員会室

（議題）

- 1 募集要項（案）について
- 2 事業者選定評価表（案）について
- 3 その他

（配付資料）

- 資料1 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2 事業者選定評価表（案）
- 資料3 事業者選定評価 配点比較表（案）
- 資料4 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅事業者選定の流れ（案）

- 参考資料1 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での主な意見・回答
- 参考資料2 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からの主な変更点【募集要項】
- 参考資料3 様式集（案）
- 参考資料4 基本協定書（案）
- 参考資料5 定期借地権設定契約書（案）
- 参考資料6 病児・病後児保育事業実施要領（案）
- 参考資料7 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針【概要版】

※下線部は第1回選定会議からの変更箇所

資料 1

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	1
1	名称	1
2	趣旨	1
3	事業手法	1
4	事業スケジュール	1
5	事業用地の概要等	2
第 2	事業用地の貸付条件等	3
1	事業用地の貸付条件	3
2	事業用地の引渡し及び定期借地権の登記	3
3	定期借地権の譲渡・転貸の制限	3
4	建築物の増改築等	3
5	事業用地の返還	3
6	違約金、契約解除	4
7	瑕疵担保の免責	4
8	留意事項	4
第 3	本住宅の概念・果たすべき役割	5
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	5
2	本住宅の基本的な考え方	5
3	本住宅の特徴	5
4	本住宅に求められる機能	6
第 4	応募者の構成・参加資格要件等	7
1	応募者の構成等	7
2	応募者の参加資格要件	7
3	参加資格確認基準日	8
第 5	応募者の募集等	9
1	応募者の募集及び選定の流れ	9
2	応募スケジュール	10
3	応募の手続き	10
第 6	事業提案書の提出等	12
1	事業提案書の提出	12
2	関係法令の遵守	12
3	留意事項	14
第 7	優先交渉権者及び次点交渉権者の選定	16
1	提案内容の評価	16
2	基本協定の締結	18
3	定期借地権設定契約の締結	18
4	情報の開示	18
5	失格事項	18
第 8	事業実施に関する事項	19
1	誠実な事業遂行義務	19
2	留意事項	19
3	事業実施状況の確認	20

4	リスク分担	20
第9	問い合わせ先・提出先.....	21

【別添資料】

- 1 様式集
- 2 事業者選定評価表
- 3 基本協定書（案）
- 4 定期借地権設定契約書（案）
- 5 地域密着型サービス募集要領
- 6 病児・病後児保育事業実施要項
- 7 図面集

【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
- 2 北大阪健康医療都市地区 地区計画
- 3 吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）

第 1 事業概要

1 名称

北大阪健康医療都市¹（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（2018 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（2014 年）5 月）、吹田操車場跡地まちづくり実行計画（平成 27 年（2015 年）3 月）等の各種計画等に基づき、健康・医療のまちづくりを進めている。今後、吹田市（以下「本市」という。）においても高齢化が急速に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整備方針」（平成 27 年（2015 年）12 月）を策定した。

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行う事業者から、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（以下「本募集要項」という。）のとおりに、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（以下「本住宅」という。）の設計・建設・運営等についての優れた提案を求める。

3 事業手法

北大阪健康医療都市（健都）2 街区の本市所有地（以下「事業用地」という。）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、事業者は、事業用地を借り受け、本住宅の設計・建設・運営等を行う。

4 事業スケジュール

	項目	予定時期
1	本募集要項の公表	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）
2	優先交渉権者の決定	平成 28 年（2016 年）●月頃
3	基本協定の締結	平成 28 年（2016 年）●月頃
4	定期借地権設定契約の締結	建設工事着工日までに締結
5	竣工・開設	平成 30 年度（2018 年度）※

※本住宅は、市立吹田市民病院の移転建替の進捗に合わせて開設するものとする。詳細は事業者決定後に協議する。

¹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

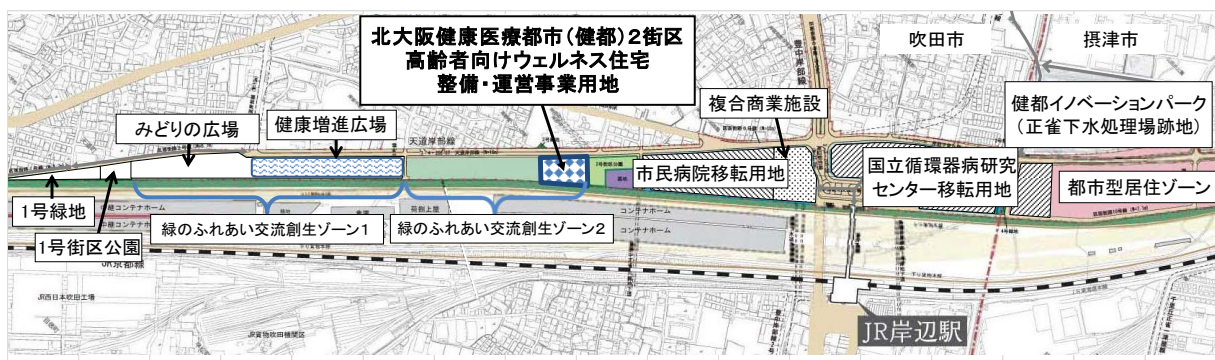
(1) 事業用地の概要

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 ²
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 埋蔵文化財包蔵地「吹田操車場遺跡」
周辺道路状況		北側 市道天道岸部線※ 幅員16m (※平成28年(2016年)4月供用開始予定)
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等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

本市は、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、本住宅の運営期間に建設工事期間（工事着工日から工事竣工日まで）及び貸付期間満了に伴う建築物等の収去期間を含み、建築物の設計等、事業者が建設工事の準備を行う期間を含まないものとする。

(3) 貸付料

ア 貸付料の額

年額17,868,564円（月額1,489,047円）を基本とする。

なお、固定資産税の評価替年度ごとに、社会経済情勢等を踏まえ、改定することが出来るものとする。

イ 貸付料の支払い

事業者は、本市が定める方法により、貸付料を本市に支払うこととする。詳細については、本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30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 事業用地の引渡し及び定期借地権の登記

定期借地権設定契約の締結を行ったうえで、事業用地の引渡しを行うものとする。

本定期借地権は賃借権とし、地上権の設定は認めない。なお、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。

3 定期借地権の譲渡・転貸の制限

事業者は、書面による本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。

また、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社（以下「SPC」という。）を組成して事業に参加した場合で、各構成員がその出資又は支配権の全部又は一部の譲渡を行う場合についても、事前に書面による本市の承諾を得るものとする。

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、事前に書面による本市の承諾を得るものとする。

5 事業用地の返還

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、建築物及びその他の工作物を収去のうえ、事業用地を整地するとともに、必要な検査を行い、事業用地を原

状回復して返還しなければならない。ただし、本市の承諾を得た構築物については、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基本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、又は契約解除をすることがある。

事業者からの申し出による中途解約は、原則として認めない。

7 瑕疵担保の免責

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瑕疵（土壤汚染を含む。）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

本市の許認可・指定等が必要となる提案内容であっても、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。

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、本募集要項等
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許認可・指定等が得られなかった場合には、本市は契約を解除することができる。

第3 本住宅の概念・果たすべき役割

- 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
事業計画の提案に当たっては、本事業の趣旨を踏まえ提案するとともに、次の（１）から（８）までに示す各種計画等に沿った提案とすること。
 - （１）吹田操車場跡地まちづくり全体構想（平成 19 年（2007 年）6 月）
 - （２）東部拠点のまちづくり計画（平成 21 年（2009 年）3 月）
 - （３）東部拠点環境まちづくり計画（平成 21 年（2009 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（2014 年）5 月）
 - （５）吹田操車場跡地まちづくり実行計画（平成 27 年（2015 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（2015 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（2015 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（2015 年）8 月関係者合意）

2 本住宅の基本的な考え方

本住宅は、居住するすべての人が、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（健都）内外の関係機関等との連携による付加価値機能という三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、本住宅の居住者^{（※１）}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^{（※２）}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（健都）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「事業者選定評価表」の「必須項目及び自由提案項目」を参照）を遵守し、事業提案書を作成すること。

必須項目のほか、自由提案項目として各機能に資する先駆的な取組や独自の提案等、具体的に取り組めるものがあれば提案すること（提案内容に応じて評価する）。

第4 応募者の構成・参加資格要件等

1 応募者の構成等

本事業に応募しようとする者又は応募した者で、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企画力、技術力、資本金等の経営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。）を応募者とする。

応募グループで応募する場合は、応募グループを構成する法人（以下「構成員」という。）の中から、グループを代表する代表構成員を定めること。事業提案内容についての責任は、応募グループの場合は、代表構成員が負うものとする。

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、構成員の追加及び変更は原則として認めない。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合（参加表明書提出時に未定の構成員があり、事業提案書提出時に構成員が決定している場合を含む）には、変更後の当該応募グループ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提出し、本市の承諾を得るものとする。なお、この場合でも代表構成員の変更は認めない。

また、本事業を実施するにあたり、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代表構成員は、次の参加資格要件をすべて満たすこと。応募グループの場合、代表構成員以外の構成員は参加資格要件の（１）から（８）までをすべて満たすこと。

- （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）次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。

ア 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産申立て。

イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続開始の申立て。

ウ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立て。

- （４）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある団体でないこと。

- （５）吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成 24 年条例第 50 号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。

- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 直近3事業年度連続して営業活動によるキャッシュフロー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。ただし、構成員の追加及び変更が生じた場合は、変更後の参加資格要件の確認に必要な書類が提出された日とする。

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、失格とする。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、本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、本市の承諾を受けた場合には、この限りではない。

第5 応募者の募集等

1 応募者の募集及び選定の流れ

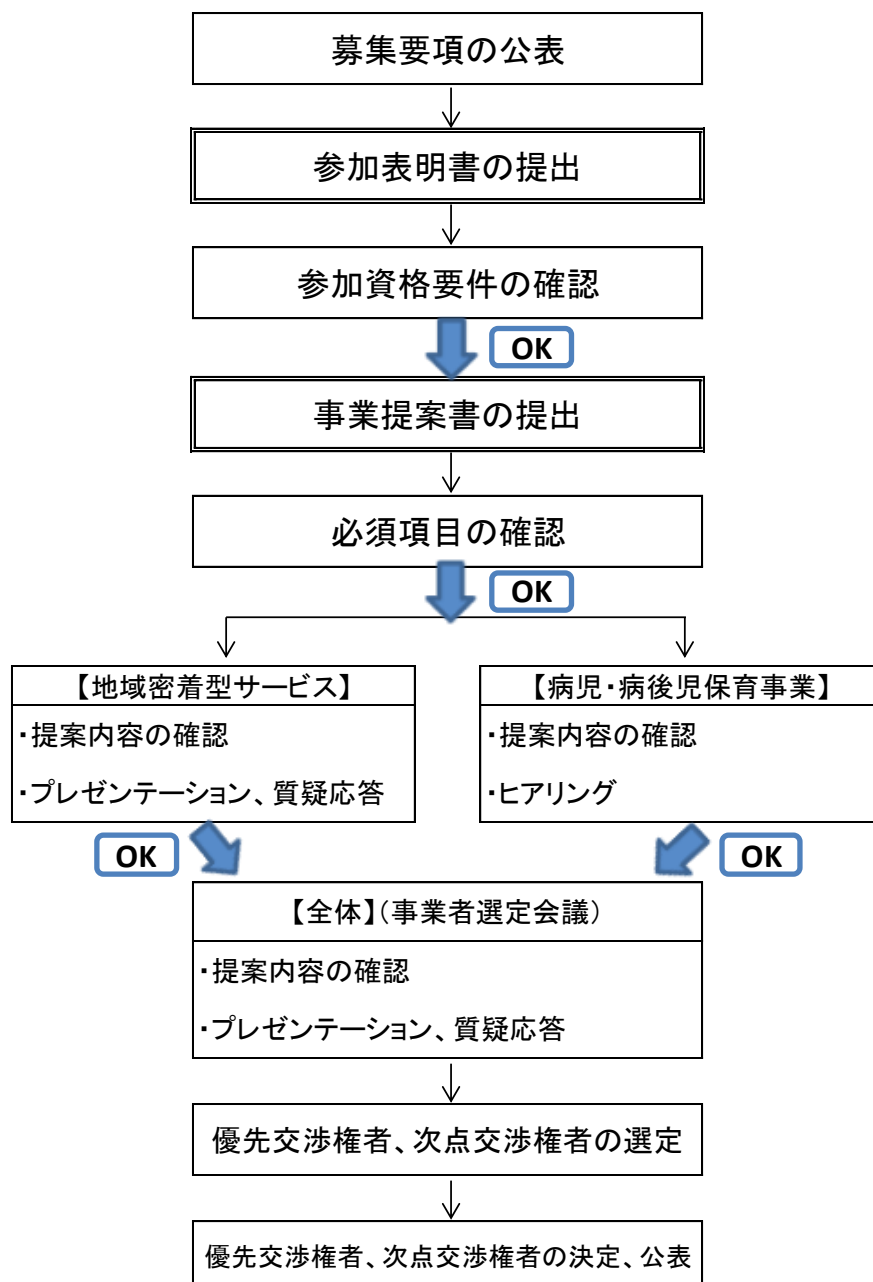
(1) 募集方式

公募型プロポーザル方式によるものとする。

(2) 応募者選定の流れ

応募者は、参加表明書、事業提案書等を提出し、「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。）において提案内容の評価を行い、その結果を踏まえ、本市が優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

なお、地域密着型サービスについては、吹田市介護保険施設等選定委員会において基準点を満たしているか確認するものとし、病児・病後児保育事業については、吹田市病児・病後児保育事業運営事業者選定会議において提案内容を確認するものとする。



2 応募スケジュール

1	本募集要項の公表	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）
2	質問（1 回目）の受付	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）～●月●日（●）
3	事業説明会	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）
4	質問への回答（最終）	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）
5	参加表明書受付	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）～●月●日（●）
6	参加資格確認結果通知	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）
7	質問（2 回目）の受付	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）～●月●日（●）
8	質問（2 回目）への回答	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）
9	事業提案書受付	平成 28 年（2016 年）●月●日（●）～●月●日（●）
10	プレゼンテーション	平成 28 年（2016 年）●月頃
11	選定結果通知・公表	平成 28 年（2016 年）●月頃
12	基本協定締結	平成 28 年（2016 年）●月頃
13	定期借地権設定契約締結	建設工事着工日までに締結

3 応募の手続き

(1) 本募集要項の公表

本募集要項は、本市ホームページに掲載する。<http://www.city.suita.osaka.jp/>
また、本事業の募集に関する追加資料を本市ホームページに公表することがある。

(2) 質問の受付及び回答

応募者は、質問事項がある場合は、次のとおり質問票を提出すること。

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 回答方法

本市ホームページに質問及び回答を随時掲載する。

エ 質問に対する留意事項

- （ア）質問した応募者の企画提案のノウハウ等や権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質問及びその回答を公表する。

(イ) 公表する内容は質問とその回答のみとする。

(ウ) 類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答する。

(エ) 本市における回答に時間等を要する場合は、まずその旨を公表してから、追加回答することがある。

(オ) 本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。

(カ) 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがある。

(3) 参加表明書の提出及び結果の通知

本事業に応募する場合は、次のとおり参加表明書を提出すること。なお、参加表明書を提出しなければ、事業提案書を提出することができない。

ア 提出書類

参加表明書（別紙「様式集」参照）

イ 提出方法

持参

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、本市に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

ウ 結果の通知

提出された参加表明書に基づき、本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、応募者（応募グループの場合は、代表構成員）に結果を通知する。

(4) 応募の辞退

参加表明書の提出以降に、本事業への応募を辞退する場合は、次のとおり辞退届を提出すること。

ア 提出書類

辞退届（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、本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。

第6 事業提案書の提出等

1 事業提案書の提出

参加資格要件を満たしていることの通知を受けた応募者は、事業提案書を提出すること。事業提案書を提出した者を提案者とする。

(1) 提出書類等

ア 提出書類

事業提案書（別紙「様式集」参照）

なお、事業提案書提出期間終了後は、提案者の都合による提出書類の差替え及び再提出をすることはできない。ただし、本市が必要と認めた場合は、提出書類の差替え及び再提出、事業提案書の内容等について説明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、本市に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

(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 提案に関して談合等の不正行為があったとき。

イ 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。

ウ 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 大阪府温暖化の防止等に関する条例（平成 17 年条例第 100 号）
- ケ 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）
- コ 吹田市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 3 号）
- サ 吹田市都市計画法施行細則（昭和 53 年規則第 8 号）
- シ 吹田市宅地造成等規制法施行細則（昭和 53 年規則第 8 号）
- ス 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）
- セ 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）
- ソ 吹田市景観まちづくり条例（平成 20 年条例第 24 号）
- タ 吹田市下水道条例（昭和 41 年条例第 10 号）
- チ 吹田市水道条例（昭和 33 年条例第 327 号）
- ツ 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 24 号）
- テ 吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】（平成 25 年度版）

- ト 吹田市第2次環境基本計画（平成26年3月）
- ナ 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）
- ニ 吹田市第2次みどりの基本計画（平成23年3月）
- ヌ 吹田市第3次総合計画（2006-2020）
- ネ 吹田市都市計画マスタープラン（2015-2024）
- ノ 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）
- ハ 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等

ア 基準等の確認

本市では、建築確認申請等、法令に基づく許可・認可・確認、その他これらに類する申請等に先立ち、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）（平成16年条例第13号）による事前協議承認申請等の手続きが必要になることから、建築計画に当たっては、条例の基準等に適合した計画となるよう十分留意すること。

その他、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、提案者の責任で確認し、本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。

イ 地区計画、景観

本地区は、「北大阪健康医療都市地区 地区計画」（別紙参照）が策定されていることから、壁面の位置、公共空地等に留意すること。

今後、本地区全体について、平成28年度（2016年度）中に景観形成地区基準及び屋外広告物の表示に関する重点地区のガイドラインの策定を行う予定であることから、景観形成地区が指定された場合には、その内容を遵守すること。

ウ 補助金

施設整備等に当たって、補助金を利用する場合は、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 留意事項

（1）費用の負担

応募に必要な費用は、提案者の負担とする。

（2）資料等の取扱い

本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

提案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。
提案者名やその提案内容の一部について、本市ホームページ等で公表する。

（4）著作権

事業提案書及び図面の著作権は、提案者に帰属する。ただし、事業提案書について、提案者の選定、公表、住民説明、その他本市が必要と認めるときには、本市はこれら無償で利用できるものとする。

なお、事業提案書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、提案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、提案者に帰するものとする。

第7 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

1 提案内容の評価

本市は、提案者から提出された事業提案書等について、本募集要項に示す必須項目が充足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提案者を対象に、プレゼンテーション及び質疑応答を行い、別途定める評価項目及び配点等に基づき、提案内容の評価する。

事業者選定会議において、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（200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を選定する。

（1）評価項目と配点

評価項目				配点 (うち自由提案項目 の配点※)	計
提案 評価点	事業 計画	事業コンセプト		15 点 (0 点)	46 点
		資金・収支計画		15 点 (0 点)	
		スケジュール		3 点 (0 点)	
		事業実施体制		13 点 (0 点)	
	機能 提案	ウェルネ ス機能	住宅機能	20 点 (3 点)	154 点
			健康増進機能	23 点 (3 点)	
			生活支援機能	31 点 (3 点)	
			「生涯活躍のまち」(健都版 C C R C) を実践する機能	9 点 (4 点)	
		地域包括ケアシステム機能		39 点 (8 点)	
		連携による付加価値機能		8 点 (3 点)	
		その他	環境	12 点 (12 点)	
			安心安全	6 点 (0 点)	
			景観	6 点 (0 点)	
価格 評価点	賃料等			100 点	
総合評価点				300 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）評価方法

提案評価については、評価項目ごとに「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。

選定基準については、別紙「事業者選定評価表」を参照すること。

4 段階評価の評価ランク、評価の意味及び得点化方法

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	具体的な提案がない	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（36点）を除いた点数（164点）の2割（32.8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提案者を選定対象とする。

(4) 選定方法

ア 選定対象が2者以上の場合

(ア) 1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位と評価した提案者を、最優秀提案者とする。

最優秀提案者の選出後、次に第1位と評価した選定委員が多い提案者を優秀提案者とする。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提案者を優秀提案者とし、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提案者を優秀提案者とする。

ただし、上記の方法で優秀提案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、委員長が決するものとする。

(イ) 1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位と評価する提案者がいない場合、上位2者を選出し、その2者の決選投票（多数決）により最優秀提案者と優秀提案者を決定する。

この場合の上位2者の選出方法は、第1位と評価した選定委員の多い2者とし、同数等の理由で2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提案者、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提案者とする。

ただし、上記の方法で2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者を選出するものとし、それでも2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者を選出するものとする。

イ 選定対象が1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、この提案者を最優秀提案者とする。

(5) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

最優秀提案者を優先交渉権者とし、優秀提案者を次点交渉権者として選定する。

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

なお、優先交渉権者が基本協定等の契約を締結できない場合は、次点交渉権者と契約の交渉及び締結の手続きを行うものとする。

(6) 選定結果の通知

選定結果は、電子メールにより応募者（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、本市ホームページでも公表する。

2 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、速やかに本市と優先交渉権者は、本事業における当事者の役割、本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・運営に関する事項等を定めた基本協定を締結する。

なお、本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。

3 定期借地権設定契約の締結

基本協定の締結後、本市と優先交渉権者は、事業の内容について協議のうえ、本募集要項、事業提案書、基本協定書（案）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。

4 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。

5 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、提出された事業提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とする。

- (1) 提出期限までに事業提案書が提出されなかった場合
- (2) 事業提案書に虚偽の記載があった場合
- (3) 事業提案書に重大な不備・不足があった場合（必須項目を充足していない場合を含む）
- (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) 事業提案書の内容に重大な問題点がある等、事業者選定会議等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

基本協定及び定期借地権設定契約を締結した者（以下「事業実施者」という）は、本募集要項、事業提案書、基本協定書、定期借地権設定契約書等に基づき、本市と随時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 留意事項

事業実施者は、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、事業実施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、工事契約等、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、その調査等に要する費用については、事業実施者の負担にて行うこと。

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

事業実施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、本市が調査の事前説明及び事後報告を求める場合がある。

（2）設計段階

事業実施者は、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本市に報告すること。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、協議等により事業提案書等の内容に変更が生じた場合には本市に承認を得ること。

（3）建設段階

事業実施者は、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実施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、事業実施者の責とする。

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、事業実施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、工事スケジュール等を随時本市に報告すること。

必要に応じ、本市は、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。

事業実施者は、本住宅の工事が終了した場合には本市に報告（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

事業実施者は、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。

更に、事業実施者が本住宅の賃料を改定する際は、本市と協議を行い、近隣の賃貸住宅等の相場を踏まえた妥当な設定となるように配慮すること。

(5) 事業終了時

事業実施者は、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、事業実施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、貸付期間満了の5年前から本市と協議すること。

(6) その他

事業実施者は事業用地の引渡日以降、事業用地について自らの責任において適切に管理すること。

3 事業実施状況の確認

事業実施者は、本事業の実施状況について定期的に報告を行い、本市は、本事業が終了するまでモニタリングを実施する。本市は、モニタリングの結果、提案内容の水準が維持されていないと判断した場合は、事業実施者に改善計画書の提出を求めるものとする。また、本市はモニタリングの一環として、事業実施者に対し、監査済みの財務諸表等の提出を求めることができるものとする。

4 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、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業実施者が実施する事業については、事業実施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、原則として事業実施者が負うものとする。ただし、本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、本市が責任を負うものとする。

(2) 事業実施者の負担

ア 事業実施者は、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。

イ 事業実施者は、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。

ウ 事業実施者は、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。

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

オ 事業実施者は、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。

カ 事業実施者は、本住宅に係る収去費用を負担するものとする。

キ 事業実施者は、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 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 健都担当

(本市では、平成28年(2016年)4月1日に組織改正が予定されており、組織名が「吹田市 福祉部 高齢福祉室」に変更される予定)

住所 〒564-8550 大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

電話 06-4860-6151 (直通)

メールアドレス kento-wellness@city.suita.osaka.jp

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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
事業計画	事業コンセプト	—	<u>1</u>	事業コンセプト（目的・意義・考え方等）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	<u>15</u> 点	
	資金・収支計画	—	<u>2</u>	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
			<u>3</u>	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	⇒削除				
	リスク管理	⇒No5 に統合				
	スケジュール	—	<u>4</u>	建設に伴う必要な手続きや施工計画等、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	<u>3</u> 点	
	事業実施体制	—	<u>5</u>	本住宅内における各事業者の役割・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や <u>リスク管理の具体的な方策</u> が提案されている	10 点	13 点
			<u>6</u>	市内事業者への発注等、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	<u>3</u> 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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
ウェルネス機能 ※1	住宅機能	【必須】 高齢者向け住宅の定員の確保	7	定員の半数以上が高齢者向け住宅として確保されていること	—	20 点
		【必須】 敷地内禁煙	8	利用者・居住者等の受動喫煙の防止等、禁煙対策について、効果的な仕組み、実現性の高い取組が積極的に提案されている	3 点	
			9	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 + 建物内全体（居室含む） 3 点 ・敷地内 + 建物内共用部 2 点	3 点 ※	
		【必須】 ユニバーサルデザインへの配慮が図られた施設整備	10	ユニバーサルデザインが積極的に取り入れられ、誰もが利用しやすい先進的な工夫が積極的に提案されている	3 点	
			11	居住者が暮らしやすい居室内の環境（広さ、快適性等）について、住まいの質を高める工夫が積極的に提案されている	3 点	
		【必須】 身体機能低下を防ぐ工夫が図られた施設整備	12	専用部や共用部の設備や構造、機能について、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	
		【自由提案】 その他、住宅機能に関する独自の提案	13	その他、住宅機能の面で生活習慣病予防や介護予防の観点からの工夫や居住者の状態像の変化に対応できる仕掛け等、先進的かつ効果的な設備・構造等が積極的に提案されている	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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
ウェルネス機能 ※1 (続き)	健康増進機能	【必須】 居住者が健康増進のための活動を行うフィットネススペース等の設置※2	削除	【フィットネススペースが設置されていない場合は失格】		23 点
			14	利用者・居住者等にとって適切な広さが確保されたフィットネススペース等が設置され、利用しやすい設定（利用できる時間帯や設置される設備等）となっていることが合理的な理由により説明され、効果的な活用方法が積極的に提案されている	5 点	
		【必須】 生活習慣病予防や介護予防に資する運動プログラムや栄養プログラムの実施	15	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や栄養プログラムに関し、効果的な取組が積極的に提案されている	10 点	
		【必須】 栄養プログラムの実施 ⇒No15 に統合				
		【必須】 居住者の希望に応じた、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	16	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、効果的な内容が積極的に提案されている	5 点	
		【自由提案】 その他、居住者の健康増進に資する独自の提案	17	その他、健康増進に資する効果的な取組が積極的に提案されている	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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
ウェルネス機能 ※1 (続き)	生活支援機能	【必須】 多目的に利用できるコミュニティスペースの設置※3	削除	【コミュニティスペースが設置されていない場合は失格】		31 点
			18	居住者同士、また、居住者と近隣の住民との交流等、多目的に利用できる広さが確保されたコミュニティスペースが設置され、利用しやすい設定（利用できる時間帯や設置される設備等）となっていることが合理的な理由により説明され、効果的な活用方法が積極的に提案されている	5 点	
			19	コミュニティスペース等を活用したコミュニティづくりにおいて、居住者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効果的な取組が積極的に提案されている	10 点	
		【必須】 住宅内コミュニティの運営管理や居住者への見守り等、生活支援を行う生活コーディネーターの配置	20	生活コーディネーターの本住宅において担う役割の重要性を認識したうえで、当該コーディネーターに求められる資格や資質に対する考え方、本住宅内における勤務体制及び人材を確保するための方策が提案されている	5 点	
			21	居住者のニーズに応じた生きがいづくりや社会参加を促進し、また、居住者間及び居住者と近隣住民との交流を活性化させる効果的な生活コーディネーターの取組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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
ウェルネス機能 ※1 (続き)	生活支援機能 (続き)		25	生活コーディネーターの本住宅において担う役割の重要性を認識したうえで、当該コーディネーターに求められる資格や資質に対する考え方、また本住宅内体制での配置人数が示され、そうした	3 点	
		【必須】 コミュニティスペース以外の共用空間を活用した取組	22	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、憩うことができる場の設置が積極的に提案され、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	3 点	
		住宅内のコミュニティ運営 ⇒No19 に統合	削除			
		【自由提案】 その他、居住者の生活支援に資する独自の提案	23	その他、居住者の生活支援、コミュニティづくりの観点から効果的な取組が積極的に提案されている	3 点	
	「生涯活躍のまち」(健都版 CCRC) を実践する機能	【必須】 「健康でアクティブな生活」を支援するための仕掛け	24	居住者の健康でアクティブな生活を支援するため、就労、社会活動、生涯学習への参加等を促す効果的な仕掛けや工夫が積極的に提案されている	5 点	9 点
		【自由提案】 生涯活躍のまちの実践に向けた事業計画の策定	25	本住宅の事業者として、生涯活躍のまちの実践に向けた健康づくりや生きがいづくりに資する事業を、北大阪健康医療都市（健都）の各事業者、近隣住民及び本市と連携して展開するための事業計画を策定することが提案されていれば加点する	1 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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
ウェルネス機能	「生涯活躍のまち」（健都版 CCRC）を実践する機能（続き）	【自由提案】 その他、「吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）」※4に基づき、「生涯活躍のまち」（健都版 CCRC）構想を実践する独自の提案	26	その他、居住者が健康でアクティブな生活を送ることができるよう、北大阪健康医療都市（健都）内の様々な事業者（病院、研究機関等）や施設（商業施設、健康増進広場等）との連携による効果的な仕掛けや工夫が積極的に提案されている	3 点	
	地域包括ケアシステム機能 ※1	地域密着型サービス ※5 (地域密着型介護予防サービスを含む)	27	地域包括ケアシステムの構築に向け、認知症ケア、虐待防止、医療的ケア等、質の高いサービスが適切に提供されることが提案されている 【配点内訳】 ・ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護 5 点 ・ 小規模多機能型居宅介護 又は看護小規模多機能型居宅介護 5 点 ・ 認知症対応型通所介護 3 点	13 点	39 点
		【必須】 ・ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護 ・ 小規模多機能型居宅介護 又は看護小規模多機能型居宅介護 【自由提案】 ・ 認知症対応型通所介護	28	看護小規模多機能型居宅介護のサービス提供が提案されていれば加点する	1 点 ※	
		介護保険サービス ※6 【自由提案】 居宅サービス及び居宅介護支援に該当するサービス（介護予防サービスを含む） ただし、訪問看護、介護予防訪問看護、特定施設入居者生活介護、介護予防特定施設入居者生活介護を除く	29	質の高いサービスが適切に提供されることが提案されている	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 事業者選定評価表（案）

評価項目	必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
地域包括ケアシステム機能※1 (続き)	医療系サービス ※6 【必須】 〔以下のうち一つ以上を設置〕 ・ 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	30	退院時支援、急性増悪時の対応、日常療養生活の診療、看取りを含む、在宅医療への効果的な工夫や仕掛け、円滑な連携等、 <u>質の高い在宅医療サービスが適切に提供されることが提案されている</u> 【配点内訳】 ・ 診療所（訪問実施） 5 点 ・ 薬局（訪問実施） 5 点 ・ 訪問看護事業所（在宅リハ実施） 5 点	15 点	
		31	<u>診療所を在宅療養支援診療所として設置が提案されていれば加点する</u>	1 点 ※	
	【必須】 <u>近隣地域の各サービス事業所との連携</u>	32	<u>本住宅に導入される介護系サービス及び医療系サービスの事業所と近隣地域の各サービス事業所との連携による効果的な仕掛けや工夫が積極的に提案されている</u>	3 点	
	【必須】 <u>近隣住民への医療系及び介護系サービス等の提供</u>	33	<u>本住宅居住者だけでなく近隣住民への医療系及び介護系サービスの提供をはじめ、地域に貢献する取組等、効果的な仕組みや工夫が積極的に提案されている</u>	3 点	
連携による付加価値機能 ※1	【必須】 病児・病後児保育事業の実施 ※7	34	<u>吹田市病児・病後児保育事業運営事業者選定会議における評価結果（250 点満点）に 250 分の 5 を乗じた点数を配点</u>	5 点	8 点
	【自由提案】 <u>その他、北大阪健康医療都市（健都）内外の関係機関との連携に関する独自の提案</u>	35	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	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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
その他	環境	地下水熱の活用 ⇒No38 に統合	削除			12 点
		【自由提案】 建築環境総合性能評価（CASBEE による評価） ※8	36	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 5 点 ・ A ランク 2 点	5 点 ※	
		【自由提案】 緑化の取組	37	緑化率とクオリティみどり※9の導入に応じて以下のとおり加点する ・ 緑化率 30%以上 かつクオリティみどりの積極的な導入 4 点 ・ 緑化率 30%以上 2 点 ・ 緑化率 25%以上 かつクオリティみどりの積極的な導入 1 点	4 点 ※	
		【自由提案】 その他、吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画等を踏まえた独自の提案	38	再生可能エネルギーの活用や施設の省エネルギー化等、吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画等を踏まえた、効果的な取組が積極的に提案されている	3 点	
	安心安全	【必須】 自然災害や火災発生時の対策、感染症の発生及び蔓延の防止に関する対策	39	自然災害や火災発生時、感染症の発生及び蔓延の防止に備え、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	6 点
			40	本住宅内の事業者間や近隣住民も含めた危機管理体制の構築が提案されている	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 事業者選定評価表（案）

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	配点 ※は加点項目	
その他 (続き)	景観	【必須】 北大阪健康医療都市（健都）にふさわしい良 好な景観形成	41	周辺地域に配慮しつつ、テーマ性を持った街並みの維持 とともに、質の高い統一感のとれた景観を形成する効果 的な取組が積極的に提案されている	3 点	6 点
			42	道路沿いにゆとりある歩行空間や緑豊かな空間の確保 に向けた効果的な取組が積極的に提案されている	3 点	
賃料等 ※ 1 0		【必須】 本住宅の居室の賃料等は、近隣の賃貸住宅等 の相場を考慮した妥当な金額の設定	43	価格評価点 ＝100 点 × $\frac{\text{提案のうち最も低い賃料等}}{\text{当該提案者の賃料等}}$	100 点	
			合 計		300 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 事業者選定評価表（案）

※1 「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「必須項目」や「自由提案項目」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は以下のとおりである。ただし、この表に掲げる提案であることのみをもって高く評価されるものではないため、連携による付加価値が高まる提案を具体的に示すこと。

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C C R C）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

※2 フィットネススペース等は、利用時間や利用方法等を指定したうえで、コミュニティスペースや食堂等と同じスペースとしてもさしつかえない。

※3 コミュニティスペースは、利用時間や利用方法等を指定したうえで、フィットネススペースや食堂等と同じスペースとしてもさしつかえない。

※4 別紙「吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略（案）」を参照のこと。

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 事業者選定評価表（案）

- ※5 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。地域密着型サービスについては別途、吹田市介護保険施設等選定委員会にて確認を行う。なお、本事業者選定評価表に記載のない地域密着型サービスについては提案することができない。
- ※6 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、4 街区駅前複合商業施設（平成 30 年度完成予定）と協議を行う必要がある。なお、導入予定サービス（平成 27 年 8 月 4 日開催 第 7 回北大阪健康医療都市を中心としたまちづくり会議資料参照）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、心療内科、歯科）、調剤薬局等
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、リハビリ特化型デイサービス等
- ※7 別紙「病児・病後児保育事業実施要領」を参照のうえ、必要書類等を提出すること。
- ※8 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構ホームページ参照 <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/>
大阪府ホームページ参照 建築物の環境配慮制度マニュアル http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_shinsa/casbee_index.html/casbee01.html
- ※9 クオリティみどり：緑視効果の高い緑化、修景水面、太陽光パネル等の地区の質的な向上に寄与する取組（「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画」P. 55 参照）
- ※10 賃料等は、住宅の全室分の家賃と共益費・管理費の合計を、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とす
る。（「住宅の用に供するもの以外」の例：介護系・医療系サービス事業所、病児・病後児保育事業用スペース等）
- 共益費は、敷地内及び共用部分の清掃・営繕作業費用、光熱費及び上下水道使用料、保守点検費用、維持管理に必要な費用（大規模修繕のための費用）に充てるためのものとする。
- なお、入居時等の費用徴収においては以下の内容を遵守すること。
- (1) 敷金は家賃 3 か月分以内の金額とし、礼金は徴収しないものとする。
- (2) 更新料は徴収しないものとする。
- (3) その他の入居時前払金の徴収は認めない。

事業者選定評価 配点比較表(案)

資料3

評価項目		評価のポイント	必須・自由	新配点表			前回配点表				
事業計画	コンセプト	1 事業コンセプト	必須	15点		46点	10点		60点		
	資金・収支計画	2 資金調達及び収支計画の確実性・安定性	必須	10点	15点		10点	15点			
		3 事業収支の安定化	必須	5点			5点				
	事業規模	削除 事業規模					5点				
	リスク管理	削除 【No5に統合】 リスク管理					10点				
	スケジュール	4 スケジュール	必須	3点			5点				
	事業実施体制	5 確実かつ円滑な事業実施体制	必須	10点	13点		10点	15点			
		6 市内事業者への発注	必須	3点			5点				
ウェルネス機能	住宅機能	7 高齢者向け住宅の定員の確保	必須	—		20点	74点	—		20点	60点
		8 受動喫煙の防止等、禁煙対策	必須	3点				2点			
		9 敷地内禁煙 ・敷地内 + 建物内 全 体 ・敷地内 + 建物内 共用部	必須*	3点 2点	3点			3点 2点	3点		
		10 ユニバーサルデザイン	必須	3点				5点			
		11 居室内の環境、住まいの質向上	必須	3点							
		12 身体機能の低下を防ぐ仕掛けや工夫	必須	5点				5点			
		13 独自提案	自由	3点				5点			
		健康増進機能	14 フィットネススペース	必須	5点			23点	2点		
	15 運動プログラム		必須	10点	3点						
	削除 【No15に統合】 栄養プログラム		必須	—	5点						
	16 包括的な相談サービス		必須	5点	5点						
	17 独自提案		自由	3点	5点						
	生活支援機能	18 コミュニティスペースの設置	必須	5点	31点	2点	20点				
		19 コミュニティづくりの取組	必須	10点		3点					
		20 生活コーディネーターの配置	必須	5点		—					
		21 生活コーディネーターの取組	必須	5点		5点					
		22 コミュニティスペース以外の取組	必須	3点		2点					
		削除 【No19に統合】 コミュニティ運営		—		3点					
		23 独自提案	自由	3点		5点					
	生涯活躍のまち	24 「健康でアクティブな生活」支援の仕掛け	必須	5点	9点	5点	10点				
		25 C C R C事業計画の策定	自由*	1点							
		26 独自提案	自由	3点		5点					
	地域包括ケアシステム	地域密着	27 ・定期巡回・随時対応型訪問介護看護 ・小規模多機能型居宅介護 看護小規模多機能型居宅介護 ・認知症対応型通所介護	必須 必須 自由	5点 5点 3点	13点	39点	15点		40点	
			28 看護小規模多機能型居宅介護事業所	自由*	1点						
			29 居宅サービス	自由	3点			5点			
		介護保険	30 ・診療所（訪問実施） ・薬局（訪問実施） ・訪問看護事業所（在宅リハ実施）	必須 必須 必須	5点 5点 5点	15点	3点 3点 3点	9点			
31 在宅療養支援診療所			自由*	1点	1点						
32 近隣事業所との連携			必須	3点	5点						
33 住民へのサービス提供			必須	3点	5点						
連携による付加価値機能			34 病児・病後児保育事業	必須	5点	8点	5点	10点			
		35 独自提案	自由	3点	5点						
その他		環境	削除 【No38に統合】 地下水熱の活用		—		12点	24点	—		5点
	36 CASBEEによる評価 Sランク Aランク		自由*	5点 2点	5点	2点 1点			2点		
	37 緑化の取組（緑化率、クオリティみどり） ・30%以上かつクオリティみどり ・30%以上 ・25%以上かつクオリティみどり		自由*	4点 2点 1点	4点	2点 1点 0点			2点		
	38 独自提案		自由	3点	1点						
	安心安全	39 災害、感染症対策	必須	3点	6点	3点	5点				
		40 危機管理体制の構築	必須	3点		2点					
	景観	41 質の高い統一感のとれた景観	必須	3点	6点	3点	5点				
		42 道路沿いにゆとりある歩行空間	必須	3点		2点					
	賃料等		43 賃料	必須	100点		100点				
	合計				300点		295点				

*加点項目

健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅事業者選定の流れ（案）

	2 街区	地域密着型サービス	病児・病後児保育事業
2/12（金）	第 2 回選定会議 ・募集要項・選定基準の決定		
3 月初旬		第 4 回選定委員会 ・募集要領等の決定	
3 月上旬	募集要項公表		
3 月中旬～下旬	質問受付・回答		
3 月下旬	事業説明会開催		
4 月上旬～中旬	参加表明書受付		
4 月下旬	○参加資格要件の確認・結果通知		
4 月下旬～5 月上旬	質問（2 回目）受付・回答		
5 月中旬～6 月上旬	提案書受付		
6 月中旬	○必須項目の確認・結果通知		
6 月下旬～7 月上旬		○地域密着型サービスの審査 第 1 回選定委員会 ・書類審査 第 2 回選定委員会 ・プレゼンテーション ○地域密着型サービスの結果通知	○病児・病後児保育事業の確認 選定会議 ・書類確認 ・ヒアリング ○病児・病後児保育事業の結果通知
7 月中旬～下旬	○提案内容の確認 第 3 回選定会議 ・書類確認 ・プレゼンテーション		
8 月上旬	選定結果通知		

※地域密着型サービス：吹田市介護保険施設等選定委員会

病児・病後児保育：吹田市病児・病後児保育事業運営事業者選定会議

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での主な意見・回答

参考資料1

No.	該当箇所(第1回資料)		項目	発言内容(意見・質問等)	回答
1	全体		他市事例	似たような施設の事例は全国的にはないのか。今回のように民だけで行う施設はないのか。	高齢者向け住宅に介護保険サービス、医療系サービスを併設した事例としては、平成26年4月にオープンした千葉県柏市豊四季台や平成27年4月にオープンした神奈川県横浜市等の事例があります。
2	整備方針		整備方針(概要版)	整備方針の概要版やイメージがないとわかりにくい。	整備方針(概要版)を配付します。
3	整備方針		必須・自由提案項目の定義	整備方針の語尾で必須・提案の区別をしているという説明をすると、整備方針では必須ではなかった地下水融通が、審査表では必須となっていることもあるので、語尾で区別しているという説明はせずに、市として期待しているものを必須にするとして説明してはどうか。	御指摘のとおり説明します。
4	審査表	P.1	「地域」の定義	事業規模の中で地域の需要を考慮とあるが、「地域」とはどこを表すのか。	「地域」の範囲は事業者によって異なるものと考えます。 「事業規模」は必要な施設規模(利用定員等)を設定するにあたっての需要予測に関係し、ひいては事業運営をどう進めるかということにもつながることから、「事業コンセプト」に統合します。
5	審査表	P.5	「地域」の定義	生活コーディネーターは地域福祉等の経験豊富な人材とあるが、「地域」はどこを表すのか。	「地域福祉」は普通名詞として使用しており、特定の「地域」を示しているものではありません。
6	審査表	P.5	生活コーディネーター	地域福祉について、「広く一般」●点、「吹田市に精通」●点と配点してはどうか。	御指摘のような配点とはいたしません。生活コーディネーターに求められる資格や資質に対する考え方は評価のポイントとします。
7	審査表	P.2	設備の採点方法	専用部や共用部の設備等について、図面で見えて採点するのか。フィットネススペースのように適切な広さ等、数字で判断するのか。	提出書類として各フロアの図面を予定しており、配置、広さ(面積)、使用方法などの提案内容を総合的に評価していただきたいと考えます。
8	審査表	P.8	緑被率	緑被率の目標40%について、緑のふれあい交流創生ゾーン2全体での目標だが、残り1haの利用はまだ決まっていない。条例上のみどり(ベース緑)に加え、吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画では、クオリティみどりを算定にいられているので、通常よりも達成しやすくなっているのではないかと。自由提案のうえに配点が少ないと、目標を達成するような提案はされないかもしれない。緑被率40%以上は必要。環境部と調整してほしい。	「クオリティみどり」の算定方法は現在検討中であり、緑被率を数値のみで評価することが難しいため、条例上の緑化率の目標値を評価の対象に設定したうえで、更にクオリティみどりを積極的に導入するような検討がされている提案を高く評価することとし、できる限り緑被率の目標値に近い提案がされるように工夫します。
9	審査表	P.8	緑被率	緑被率40%以上を必須にすればいい。	吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画における目標値が達成できていないことのみをもって失格とまではすべきでないと考え、自由提案のままとします。
10	募集要項	P.6	貸付料	貸付料について、年額で記載されているが、年度の途中から開始することになるので、月割の記載は不要か。	御指摘のとおり年度途中の貸付開始が想定されることから、月割額を明示し、 <u>詳細な協議は定期借地権設定契約締結に係る協議の中で行います。</u>
11	募集要項	P.6	定期借地権	定期借地権の登記について、賃借権型定期借地権のみ許可するとあるが、これ以外は何があるのか。	借地権には賃借権型と地上権型があり、賃借権型では借地人が譲渡、転貸等を行う際に土地所有者の承諾が必要となるが、地上権型では不要となります。
12	募集要項	P.6	「市」の定義	建築物の増改築等について、書面による市の承諾を得るものとするとしてあるが、「市」とはどこを表すかわかりにくいのではないかと。建築確認申請などを出す部署との違いを出しておいた方がいいのではないかと。	この場合は市(契約担当部署である高齢政策課)が認めた場合という意味で、市の「承諾」としてします。 建築確認申請等の法令に基づく許可・認可・確認の場合は、「許認可・指定」等、文章の意味に応じた表現とします。
13	募集要項	P.8	説明会	事業者説明会は予定していないのか。この健都のまちづくりを事業者理解してもらうために、説明会を開催するべきではないかと。	募集要項公表後、説明会を開催します。
14	募集要項	P.8	説明会	説明会で事業の意義を理解してもらうことが必要。	同上
15	審査表	P.2	定員	定員の半数以上が高齢者とあるが、どういう高齢者向け住宅にするかは高齢者以外の比率も影響するのではないかと。必須項目なのに配点も加点もないのはいかがなものかと。	定員の半数以上が高齢者であるという条件は、本住宅を高齢者向けとする最低限の条件であります。が、どのような高齢者向け住宅となるかは、この条件のみで決まるものではなく、事業者の提案する健康増進や生活支援等の取組、その他事業全体の内容によって決まるものであることから総合的に評価されるものであるため、この条件のみに対する配点や加点はしないこととします。
16	審査表	P.2	定員	・住宅の定員は何人でもいいのか。市としての考えはないのか。 ・50戸や70戸でも事業者が運営するうえで、良いと思われる条件で自由に提案すればいいということか。戸数は必須条件にするべきではないかと。	同上

No.	該当箇所(第1回資料)		項目	発言内容(意見・質問等)	回答
17	審査表	P.2	禁煙	敷地内禁煙のエリア設定で点数が変わるのは違和感がある。	「敷地内全面禁煙」の方向性に対する事業者の考え方をどこまで具現化しようと考えているのかを判断する一つの具体的な基準として、エリア分けによる採点を考えています。
18	審査表	P.7	医療系サービス	医療系サービスについて、訪問診療を行う診療所、薬局と訪問看護で横並びの配点かどうか。この事業で重要なところは医療・介護の連携なので、三つのうち在宅医療を行う診療所が一番重要ではないか。	三つの医療系サービスについては、訪問を重視しており、本住宅における重要性は変わらないものと考え、同じ配点とします。ただし、「訪問診療を行う診療所」のうち、「在宅療養支援診療所」については、より優れた提案として、提案があれば1点を加点するものとします。
19	審査表	P.8	CASBEE	CASBEEについて、佐竹台の市営住宅ではS以外不可という条件であったが、1社応募があった。Sを必須条件にするべきではないか。	吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画における目標値が達成できていないことのみをもって失格とまではすべきでないと考えますが、できる限り目標値に近い提案がされるように配点を変更します。
20	審査表	P.7	地域密着サービス	・地域包括ケアシステムを吹田市で具現化していくためには、この必須項目にあげられている地域密着型サービス(定期巡回と小規模多機能)は必要。 ・吹田市介護保険施設等選定委員会において、高齢者向けウェルネス住宅の地域密着型サービスについて点数をつけるのは難しい。施設をつくることの可否を選定委員会で判断し、トータルの判断はこの選定会議で点数評価するべきではないか。	地域密着型サービスの選定については、審議会である介護保険施設等選定委員会において、応募事業者に対する地域密着型サービス運営事業者としての資格の有無について審査を行い、その結果を受け、選定会議でその他の機能も含め総合的に採点することとします。
21	審査表	P.7	地域密着サービス	自由提案が認知症デイサービスしかあげられていないが、第5期吹田市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画の計画期間までで整備できていない施設もここでできればありがたい。今後募集に当たっては担当部局として協議をお願いしたい。	総量規制の対象となる特養やグループホームといったサービスは、介護保険事業計画で整備量を定めていなければ整備できませんが、ここでお示した地域密着型サービスについては、今後サービス見込量が増加するものとして募集が可能と考えております。
22	審査表	P.6	生涯活躍のまち(健都版CCRC)	生涯活躍のまちの必須項目「生活習慣病予防や～」は健康増進機能や生活支援機能での審査項目と重なっていないか。	重なっているようにも読めることから、健康増進機能や生活支援機能における「生活習慣病予防や～」の記載を残して、生涯活躍のまちの方の記載は削除します。
23	審査表	P.7	「連携」の定義	地域の事業所との連携が何を意図しているかはっきりしていない。近隣住民との連携とはどこでの連携か。連携という言葉が多く出てくるがわかりにくい。評価のポイントとして、どういう場合が効果的なかわかりにくい。	連携の具体的な内容については、事業者からの先駆的な提案をいただきたいと考えており、その提案が取組の目指す目的に対し、効果的で優れたものかどうかの基準で判断していただくものと考えています。
24	審査表	P.9	賃料	賃料について、初期費用なども必須項目に入っているが、計算式に反映されていないのではないか。整理しておくこと。	計算式の要素となる項目を見直し、用語の整理を行いました。
25	整備方針		賃料	この住宅にはかなりの機能を盛り込んでいるので、必要なコストは利用者に負担がかかる。	利用者に負担がかからない工夫については、プレゼン等で確認するなど考えていきます。
26	募集要項		継続性	50年間ずっと事業を継続してもらえるか。問題が出た時の対応方法を検討しておくことが必要。	本事業を継続することが困難となった場合の損害賠償や他の事業者への業務の引継ぎ等について、協定書に記載する予定ではありますが、安定して事業を継続実施してもらえるように、市としてモニタリングを行っていく予定です。
27	募集要項	P.10	財務面	参加資格要件の(6)～(8)は財務面の条件で、事前に他市事例ではキャッシュフローも要件に入っているところがあるとの相談があったが、キャッシュフローも追加していないのではないか。	御指摘を踏まえ、参加資格要件にキャッシュフローも追加します。
28	募集要項		財務面	事業計画では何年分の資金・収支計画をあげるのか。事業別の損益計画、キャッシュフロー計画が必要。法人としての既存事業の損益状態と今回の新規事業について別々のもの、合算したものが必要。	事業期間50年分の計画を提出していただくことを考えています。御指摘の資料についても提出書類とします。
29	審査表	P.1 P.9	賃料	賃料等の100点に財務関係の点数は入るのか。先行投資的に賃料の価格を当初抑えており、収支計画が当初マイナスで後半プラスとなるようなケースの場合、価格評価点(100点満点)と収支計画の点数が15点であることから、価格評価が高くなり、全体としての点数が高くなる。内部留保などがありもともと法人として事業がしっかりしているところと、この事業で採算をとろうとして提案してくるところと一律の判断でいいのか。	「賃料等」の採点に際しては資金・収支計画は考慮していません。全体に対する価格点の占める割合を低くした場合、レベルの高いサービスだが高額な家賃というケースが選定される場合も想定されるため、サービスと家賃のバランスのとれた事業者が選定されるよう、価格点の占める割合を大きくしています。また、事業者からの提出物として長期資金計画を予定していますので、その内容も踏まえて「資金・収支計画」の審査を行うことを考えております。
30	審査表	P.1 P.9	賃料	賃貸収入以外の収益も含めてどのように評価するのか。どういうふうに判断していくか難しい。	できる限り応募事業者の家賃設定の条件を統一するために、新たに以下の条件を付けたくうえで、家賃と共益費・管理費の1㎡当たりの月額を算出し比較します。 (1)敷金は家賃3か月分以内の金額とし、礼金は徴収しないものとする。 (2)更新料は徴収しないものとする。 (3)その他の入居時前払金の徴収は認めない。
31	審査表		賃料	当初の賃料を安くしておいて途中で値上げすることもある。	そのような可能性が全くないとは言えませんが、賃料等を変更するときは市と協議することとし、悪質な値上げはないものと認識しています。

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からの主な変更点【募集要項】

No	変更箇所	変更内容	
1	全体	用語の統一	・西暦併記 ・市⇒本市 ・土地⇒事業用地 ・審査⇒評価、確認等
2	全体	事業者の定義	・事業者：一般的な説明時 ・応募者：本事業に応募しようとする者又は応募した者 ・提案者：事業提案書を提出した者 ・優先交渉権者：最優秀提案者 ・次点交渉権者：優秀提案者 ・事業実施者：基本協定及び定期借地権設定契約を締結した者
3	P.1	事業スケジュールの変更	・時期の記載削除
4	P.2	事業用地の概要	・その他の条件に「埋蔵文化財包蔵地」の記載を追加。P.19に記載あり
5	P.3	貸付期間	・建設工事期間の詳細説明を追加。着工日から貸付期間開始 ・貸付期間満了に伴う継続に向けた協議の記載を削除
6	P.3	貸付料	・貸付料月額を追加。契約時に変更する可能性を含み、「基本とする」に変更 ・貸付料の額は固定資産税の評価替年度ごとに「改定する」⇒「改定することができる」に変更
7	P.3	契約保証金	・保証金を月額貸付料6月分⇒30月分に変更
8	P.3	事業用地の引渡し	・事業用地の引渡しについての記載追加
9	P.3	SPC	・SPCによる譲渡の制限の記載追加
10	P.5	第3のタイトル変更	・「施設整備の計画条件等」⇒「本住宅の概念・果たすべき役割」に変更
11	P.7	応募グループの責任者	・応募グループの場合は、代表構成員が責任を負うことを追加
12	P.7	応募グループの構成員の変更	・応募グループの構成員の変更・追加は原則認めないが、参加表明時に事業者が未定で事業提案書提出時に決定した場合等、市が認めた場合にかぎり変更・追加を認める
13	P.7	参加資格要件	・応募グループの場合は、代表構成員のみすべての参加資格要件を満たすことを条件とし、その他の構成員はすべてではなく一部に変更 ・「キャッシュフローがマイナスでないこと」を参加資格要件に追加
14	P.8	参加資格確認基準日	・市が認めた場合で構成員を追加・変更したときの参加資格確認基準日を追加
15	P.9	選定の流れ	・選定の流れに、地域密着型サービスと病児・病後児保育事業での評価を追加
16	P.10	応募スケジュール	・募集要項公表日以降のスケジュールの記載を削除 ・事業説明会の開催を追加 ・質問（2回目）を追加 ・定期借地権設定契約の締結日を工事着手日までに変更
17	P.10	追加資料	・募集要項等の追加資料が生じた場合の取扱いを追加
18	P.10	質問に対する留意事項	・留意事項の記載変更
19	P.11	参加表明書の提出方法	・提出方法を郵送・持参⇒持参のみに変更
20	P.11	応募の辞退	・参加表明書提出以降の辞退について、辞退届を提出することを追加
21	P.13	関係法令等	・大阪府温暖化の防止等に関する条例、吹田市水道条例の追加
22	P.14	許可等の手続きに係る協議	・設計時に特に留意すべき項目として、特に必要な条例・計画・基準等を追加
23	P.16	第7のタイトル変更	・「審査・選定」⇒「優先交渉権者及び次点交渉権者の選定」に変更
24	P.16	第一次審査	・参加資格要件の説明は、P.11にも記載があるので削除
25	P.16	配点	・配点の見直し
26	P.17	優先交渉権者	・優先交渉権者、次点交渉権者の説明追加
27	P.18	失格事項	・必須項目を充足していない場合に失格となることを明示
28	P.20	賃料の改定	・賃料を改定する際は本市との協議が必要となることを追加
29	P.20	事業実施状況の確認	・モニタリングの内容について記載
30	P.21	第9のタイトル変更	・「その他」⇒「問い合わせ先・提出先」に変更
31	P.21	問い合わせ先	・組織改正後の組織名の追加、専用メールアドレスの記載

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

様式集（案）

平成 28 年●月

大阪府 吹田市

— 目 次 —

第 1 提出書類の作成・提出にかかる注意事項	1
第 2 事業への質問時に提出する書類	2
第 3 事業参加申込時に提出する書類	3
第 4 事業提案書提出時に提出する書類	4
第 5 事業参加辞退時に提出する書類	6

第 1 提出書類の作成・提出にかかる注意事項

- ・ 提出書類は規定の用紙サイズを用い、用紙の向きは、原則として、A4 判は縦置き、A3 判は横置きとすること。
- ・ 使用する文字の大きさは 10.5 ポイント以上とし、横書きとすること。なお、図・表・写真の文字についてはこの限りではないが、文字が十分に読みとれる程度とすること。
- ・ 必要に応じて図表を用い、わかりやすく記入すること。
- ・ 必要に応じてカラー表現とすること。
- ・ 提出書類は、フラットファイル等に資料番号の順番に左綴じすること。全体の目次を付けるとともに、資料番号の項目ごとにページを付け、項目ごとに番号のインデックスつきの仕切り（白紙）を付けること。
- ・ 提出書類の作成に用いる言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。
- ・ 各様式に記入している注意事項に従って作成すること。（*赤字の例示や説明文は削除して使用すること）
- ・ ファイル表紙及び背表紙に「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 ●●（参加表明書又は事業提案書） 【応募者名】」を記入すること。

【提出先】

吹田市 福祉保健部 高齢福祉室 高齢政策課

（本市では、平成 28 年（2016 年）4 月 1 日に組織改正が予定されており、組織名「吹田市 福祉部 高齢福祉室」に変更予定）

住所 〒564-8550 大阪府吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号

※郵送の場合

送付先 〒564-8550 吹田市役所 高齢政策課 健都担当

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

電話 06-4860-6151

※直接持参の場合

事前に提出日及び提出時間を電話連絡すること

土曜日、日曜日、祝日を除く午前 9 時～正午、午後 1 時～午後 5 時

メールアドレス kento-wellness@city.suita.osaka.jp

※電子メールの場合

電子メールを本市が受信した日の翌開庁日から 3 日以内に、本市から受信確認メールを返信するので確認すること

第2 事業への質問時に提出する書類

本事業についての質問を行う場合は、様式 1-1 質問票を提出すること。

表 1 事業への質問時の提出書類 一覧

資料 番号	様式番号	用紙 サイズ	様式名または書類名	備考
1	様式 1-1	A4	質問票	

- ・ 1 部（電子メール）

第3 事業参加申込時に提出する書類

本事業に応募しようとする者は、以下の書類を提出すること。参加表明書を提出していない者は、事業提案書を提出することができないので留意すること。

なお、資料番号5～12については、様式2-4 構成員一覧表に記載した代表構成員及び構成員全員分の書類を提出すること。

表2 事業参加申込時の提出書類 一覧

資料番号	様式番号	用紙サイズ	様式名または書類名	備考
1	様式2-1	A4	参加表明書（表紙）	
2	様式2-2	A4	提出書類一覧表	
3	様式2-3	A4	参加表明書	
4	様式2-4	A4	構成員一覧表	
5	任意様式	任意	法人定款又は寄附行為	・ 最新のものを提出すること。
6		任意	法人の登記事項証明書	・ 申込日前2か月以内に発行されたもの（原本）を提出すること。
7		任意	法人代表者の印鑑証明書	・ 申込日前2か月以内に発行されたもの（原本）を提出すること。
8		任意	役員一覧表	・ 役職名、氏名、職業、略歴を記載すること。 ・ 他法人の役員等に就任している役員については、法人名および役職名を記載すること。
9		任意	法人の概要	・ 会社概要、沿革等を記載すること。 ・ 法人の概要が記載されたパンフレットの提出でも可とする。
10		任意	既存運営事業の実績	・ 同種事業の実施・運営実績がある場合、施設名、事業内容、実施年数等の実績を記載すること。 ・ パンフレットがあれば提出すること。
11		任意	納税証明書	・ 申込日前2か月以内に発行された法人税、源泉所得税、消費税、地方消費税、法人府民税及び法人市民税について、未納の税額がないことの証明
12		任意	決算書等	・ 直近3期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書 ・ 代表構成員はすべて提出すること。

- ・ 正本1部、副本10部（直接持参）

第4 事業提案書提出時に提出する書類

様式3-4 構成員一覧表に記載した代表構成員及び構成員全員分の書類を提出すること。

表3 事業提案書提出時の提出書類 一覧表

資料 番号	様式番号	用紙 サイズ	様式名または書類名	備考
1	様式3-1	A4	事業提案書（表紙）	
2	様式3-2	A4	提出書類一覧表	
3	様式3-3	A4	誓約書	
4	様式3-4	A4	構成員一覧表	
5	様式3-5	A4	事業コンセプト	
6	様式3-6	A4	事業収支計画・資金計画の 考え方	
7	参考様式	A3	事業収支見込書	
8	様式3-7	A4	法人の財務状況報告書	
9	任意様式	任意	決算書等	・ 直近3期分の貸借対照表、損益計 算書、キャッシュフロー計算書
10	様式3-8	A4	スケジュール	
11	様式3-9	A4	事業実施体制	
12	様式3-10	A4	施設概要	
13	様式3-11	A4	住宅概要	
14	様式3-12	A4	テナント概要	
15	様式3-13	A4	健康増進機能	
16	様式3-14	A4	生活支援機能	
17	様式3-15	A4	「生涯活躍のまち」（健都 版CCRC）を実践する機 能	
18	様式3-16	A4	地域包括ケアシステム機 能	
19	様式3-17	A4	連携による付加価値機能	
20	様式3-18	A4	環境に資する機能	
21	様式3-19	A4	安心・安全への配慮	
22	様式3-20	A4	景観への配慮	
23	様式3-21	A4	賃料等提案価格	
24	任意様式	A3	配置図	・ 人・車の出入口を明記すること。
25	任意様式	A3	各階平面図	・ 各室名を記入すること。 ・ 各導入機能の延床面積がわかるよ うに記入すること。
26	任意様式	A3	立面図	
27	任意様式	A3	断面図	
28	任意様式	A3	外観パース	

- ・ 正本1部、副本20部（直接持参）

- ・ すべての様式の電子データを収めたCD-R 1枚を添付すること。電子データはPDF形式とし、各電子データのタイトルは様式番号及び様式名とすること。なお、様式3-7 長期資金調達計画及び収支等計画については、Microsoft Excel 形式のファイルも収めること。
- ・ 地域密着型サービスについては、吹田市介護保険施設等選定委員会において審査し、病児・病後児保育事業については、吹田市病児・病後児保育運営事業者選定会議において確認するため、別途各募集要項及び実施要項に記載された書類を提出すること。

第5 事業参加辞退時に提出する書類

事業参加表明書提出日以降に、本事業への参加を辞退する場合は、様式 4-1 辞退届を提出すること。

表 4 事業への応募辞退をする時の提出書類 一覧

資料 番号	様式番号	用紙 サイズ	様式名または書類名	備考
1	様式 4-1	A4	辞退届	

- ・ 1 部（郵送又は直接持参）

質 問 票

平成●年●月●日

法 人 名
所 在 地
代 表 者

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・運営事業について、次のとおり質問します。

質疑箇所	質疑項目	質疑内容
(例) 募集要項 P. ● ● ● ●	● ● ● ●について	● ● ● ●

【担当者連絡先】

所属・役職	
氏名	
TEL	
E-mail	

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

参加表明書

平成●年●月●日

【応募者名 *】

（* グループで応募する場合は応募グループ名）

様式 2-2

提出書類一覧表

資料 番号	様式番号	用紙 サイズ	上限 枚数	様式名または書類名	応募者 確認※2	吹田市 確認
1	様式 2-1	A4	1 枚	参加表明書（表紙）		
2	様式 2-2	A4	1 枚	提出書類一覧表		
3	様式 2-3	A4	1 枚	参加表明書		
4	様式 2-4	A4	自由	構成員一覧表		
5	任意 様式※1	任意	自由	法人定款又は寄附行為		
6		任意	自由	法人の登記事項証明書		
7		任意	自由	法人代表者の印鑑証明書		
8		任意	自由	役員一覧表		
9		任意	自由	法人の概要		
10		任意	自由	既存運営事業の実績		
11		任意	自由	納税証明書		
12		任意	自由	決算書等		

※1 グループで応募する場合は、様式 2-4 構成員一覧表に記載した代表構成員及び構成員全員分の書類を提出すること。

※2 事前に提出書類を確認し、「○」を記入すること。

参 加 表 明 書

平成●年●月●日

吹 田 市 長 宛

応募者（グループ）名

（代表構成員名）

所 在 地

代 表 者

印

平成 28 年●月●日付けで公表されました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 募集要項等に基づき、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・運営事業への参加を表明します。

なお、本参加表明書を含む提出書類のすべての記載事項について、事実と相違ないことを誓約します。

構 成 員 一 覽 表

応募者（グループ）名

代表構成員	担 当 業 務	☐ 建物所有 ☐ 建物建設 ☐ 住宅運営 ☐ 医療系・介護系サービス運営（機能： ） ☐ その他（機能： ）	
	法 人 名		
	所 在 地		
	代 表 者 名		
	担 当 者	氏 名	
		所属・役職	
		T E L / F A X	
		E - m a i l	
構 成 員	担 当 業 務	☐ 建物所有 ☐ 建物建設 ☐ 住宅運営 ☐ 医療系・介護系サービス運営（機能： ） ☐ その他（機能： ）	
	法 人 名		
	所 在 地		
	代 表 者 名		
	担 当 者	氏 名	
		所属・役職	
		T E L / F A X	
		E - m a i l	
構 成 員	担 当 業 務	☐ 建物所有 ☐ 建物建設 ☐ 住宅運営 ☐ 医療系・介護系サービス運営（機能： ） ☐ その他（機能： ）	
	法 人 名		
	所 在 地		
	代 表 者 名		
	担 当 者	氏 名	
		所属・役職	
		T E L / F A X	
		E - m a i l	

* 記入欄は、適宜追加又削除して使用すること。

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
事業提案書

平成●年●月●日

【応募者名 *】

（* グループで応募する場合は応募グループ名）

提出書類一覧表

資料 番号	様式番号	用紙 サイズ	様式名または書類名	応募者 確認※2	吹田市 確認
1	様式 3-1	A4	事業提案書（表紙）		
2	様式 3-2	A4	提出書類一覧表		
3	様式 3-3	A4	誓約書		
4	様式 3-4	A4	構成員一覧表		
5	様式 3-5	A4	事業コンセプト		
6	様式 3-6	A4	事業収支計画・資金計画の考え方		
7	参考様式	A3	事業収支見込書		
8	様式 3-7	A3	法人の財務状況報告書		
9	任意 様式※1	任意	決算書等		
10	様式 3-8	A4	スケジュール		
11	様式 3-9	A4	事業実施体制		
12	様式 3-10	A4	施設概要		
13	様式 3-11	A4	住宅概要		
14	様式 3-12	A4	テナント概要		
15	様式 3-13	A4	健康増進機能		
16	様式 3-14	A4	生活支援機能		
17	様式 3-15	A4	「生涯活躍のまち」（健都版 C C R C） を実践する機能		
18	様式 3-16	A4	地域包括ケアシステム機能		
19	様式 3-17	A4	連携による付加価値機能		
20	様式 3-18	A4	環境に資する機能		

資料 番号	様式番号	用紙 サイズ	様式名または書類名	応募者 確認※2	吹田市 確認
21	様式 3-19	A4	安心・安全への配慮		
22	様式 3-20	A4	景観への配慮		
23	様式 3-21	A4	賃料等提案価格		
24	任意様式	A3	配置図		
25		A3	各階平面図		
26		A3	立面図		
27		A3	断面図		
28		A3	外観パース		

※1 グループで応募する場合は、様式 3-4 構成員一覧表に記載した代表構成員及び構成員全員分の書類を出す
こと。

※2 提出書類を確認し、「○」を記入すること。

誓 約 書

平成●年●月●日

吹 田 市 長 宛

応募者（グループ）名

（代表構成員名）

所 在 地

代 表 者

印

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 募集要項に基づき、事業提案書の内容については、関係法令を遵守するとともに、募集要項の要件を満たしていることを誓約します。

また、提出書類のすべての記載事項については、市と協議のうえ、誠実に履行します。

構成員一覽表

応募者（グループ）名

代表構成員	担 当 業 務	☐ 建物所有 ☐ 建物建設 ☐ 住宅運営 ☐ 医療系・介護系サービス運営（機能： ） ☐ その他（機能： ）	
	法 人 名		
	所 在 地		
	代 表 者 名		
	担 当 者	氏 名	
		所属・役職	
		T E L / F A X	
		E - m a i l	
構 成 員	担 当 業 務	☐ 建物所有 ☐ 建物建設 ☐ 住宅運営 ☐ 医療系・介護系サービス運営（機能： ） ☐ その他（機能： ）	
	法 人 名		
	所 在 地		
	代 表 者 名		
	担 当 者	氏 名	
		所属・役職	
		T E L / F A X	
		E - m a i l	
構 成 員	担 当 業 務	☐ 建物所有 ☐ 建物建設 ☐ 住宅運営 ☐ 医療系・介護系サービス運営（機能： ） ☐ その他（機能： ）	
	法 人 名		
	所 在 地		
	代 表 者 名		
	担 当 者	氏 名	
		所属・役職	
		T E L / F A X	
		E - m a i l	

* 記入欄は、適宜追加又削除して使用すること。

事業コンセプト

* 募集要項や整備方針、各種計画等に示す本事業の趣旨を踏まえた事業コンセプト（目的・意義・考え方等）を記入すること。

事業収支計画・資金計画の考え方

- * 事業の安定性・継続性を確保するために重要と考える事項を挙げ、その根拠と対応策について記入すること。
- * 建物等の解体撤去費に相当する額の積立金を含めて記入すること。
- * 急な資金需要等、不測の事態への対応策について記入すること。

※以下の様式はエクセルファイルで作成すること。

様式 3-7 法人の財務状況報告書

様式 3-8

スケジュール

項目 \ 時期	平成 28 年			平成 29 年				平成 30 年				平成 31 年	平成 32 年	...	平成 77 年	平成 78 年
	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月	3 月	6 月	9 月	12 月					
基本協定締結																
定期借地権設定契約 締結※																
設計（各種申請含む）																
土地の引渡し																
建設（工事着工～竣工）																
運営開始																
●●●																
●●●																
●●●																
●●●																
●●●																
原状回復																
事業終了																

※工事着工日までに定期借地権設定契約を締結するものとする。

* パーチャート方式とし、留意事項等の説明を適宜記入すること。

* 項目は適宜追加すること。

* 長期的な視点で必要となる建物の改修計画等、内容及び頻度を記入すること。

* 工事着工日から 50 年後の貸付期間満了時まで記入すること。

事業実施体制図

- * 事業の実施体制について、図表を用いて記入し、各法人の役割及び業務内容を記入すること。
- * 事業実施にあたり、事業の安定性・継続性を確保するうえで、本事業への影響が強いと想定されるリスクを挙げ、顕在化させないための対応策について記入すること。
- * 吹田市内業者への発注（設計・建設・物品調達等）の考え方について記入すること。

施設概要

用途	
階数	階
建築面積	m ²
延床面積	m ²
建物高さ	m
建ぺい率	%
容積率	%
構造	
駐車場	台
駐輪場	台 (うち、自動二輪 台、原付 台)

* 高さ、面積、百分率については、小数第二位まで求めること。

住宅概要

1 住宅概要

階数	高齢者用住戸					一般住戸				
	戸数	専有面積	共用面積	床面積	定員	戸数	専有面積	共用面積	床面積	定員
1階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
2階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
3階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
4階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
5階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
6階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
7階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
8階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
9階	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人
小計	戸	m ²	m ²	m ²	人	戸	m ²	m ²	m ²	人

* 高齢者用住戸は高齢者専用の住宅、一般用住戸はその他の住宅とする。

* 面積については、小数第二位まで求めること。

* 必要に応じ、様式は修正して使用すること。

(1) 戸数合計

戸数合計 ①=②+③	高齢者用住戸 ②	一般用住戸 ③	高齢者用住戸の割合 ②/①*100
戸	戸	戸	%

(2) 面積合計

床面積合計 ①=②+③	専有面積合計 ②	共用面積合計 ③
m ²	m ²	m ²

2 高齢者用住戸

(1) 概要

階	番号	専有面積	家賃	管理費等	サービス費	敷金等	定員	備考
● 階	住戸1	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸2	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸3	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸4	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸5	m ²	円	円	円	円	人	
	小計	m ²	円	円	円	円	人	戸
● 階	住戸6	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸7	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸8	m ²	円	円	円	円	人	
	小計	m ²	円	円	円	円	人	戸
合計		m ²	円	円	円	円	人	戸
		①	②	③				④

* 管理費等は、毎月必ず徴収する共益費・管理費の月額を記入すること。

* サービス費等は、毎月必ず徴収する生活支援サービス費の月額を記入すること。

* 敷金等は、入居時費用として徴収する場合の金額を記入すること。その他の入居時前払い金、礼金は認めない。

* 備考は、その他、サ高住等特記すべき部屋の特徴を記入すること。

* 住戸番号は、低層階から上層階に向け通し番号をつけ、平面図と対応させること。

* 高齢者用住戸について、階ごとにすべてのフロアの住戸を記入すること。

* 必要に応じ、様式は修正して使用すること。

1戸あたりの平均専有面積 ①/④	m ²
1戸あたりの家賃、共益費・管理費の平均額 (②+③)/④	円
1m ² あたりの家賃、共益費・管理費の平均額 (②+③)/①	円

(2) 高齢者用住戸の特徴

* 一般住戸にはない高齢者用住戸の設備等があれば記入すること。

3 一般用住戸

(1) 概要

階	番号	専有面積	家賃	管理費等	サービス費	敷金等	定員	備考
● 階	住戸1	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸2	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸3	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸4	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸5	m ²	円	円	円	円	人	
	小計	m ²	円	円	円	円	人	戸
● 階	住戸6	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸7	m ²	円	円	円	円	人	
	住戸8	m ²	円	円	円	円	人	
	小計	m ²	円	円	円	円	人	戸
合計		m ²	円	円	円	円	人	戸

* 住戸番号は、低層階から上層階に向け通し番号をつけ、平面図と対応させること。

* 一般用住戸について、階ごとにすべてのフロアの住戸を記入すること。

* 必要に応じ、様式は修正して使用すること。

1戸あたりの平均専有面積 ①/④	m ²
1戸あたりの家賃、共益費・管理費の平均額 (②+③)/④	円
1m ² あたりの家賃、共益費・管理費の平均額 (②+③)/①	円

4 提供するサービス・費用

(1) 共益費・管理費

* 内容を具体的に記入すること。

(2) 生活支援サービス費

* 内容を具体的に記入すること。

(3) 食事サービスに関する考え方

* 料金、配食方法（食堂による給食）等、食事サービスに関する考え方を記入すること。

(4) その他提供するサービス（居住者のみならず、近隣地域の高齢者へも提供可能なサービス）

* その他提供するサービスがある場合、サービス事項、サービス概要、料金等について記入すること。

(5) その他の費用

* 入居時に必要な費用（敷金等）の考え方、その他上記以外に居住者が支払う費用とその内容を記入すること。

5 入居者の構成についての考え方

* 高齢者・一般、単身・世帯、自立・要支援・要介護等の想定する構成割合を明記するとともに、その考え方等について記入すること。

6 敷地内禁煙に関する考え方

* 禁煙エリアの設定（建物内共用部、建物内全面（居室含む）等）を記入すること。
* 受動喫煙防止に向けた仕組みや取組を記入すること。

7 ユニバーサルデザインに関する考え方

- * ユニバーサルデザインとして、導入する機能や内容、場所、考え方等について、主なものを記入すること。
- * 必要に応じて、図面や写真等を添付してわかりやすく説明すること。

8 居住者が暮らしやすい居室内の環境

- * 居室の広さ、快適性、その考え方等について、住まいの質を高める工夫を記入すること。

9 日常生活の中で身体機能の低下を防ぐことを目的とする効果的な仕掛けや工夫

- * 導入する機能や内容、工夫等について記入すること。

10 入居者の状態像の変化に対する考え方

* 自立→要支援→要介護の変化、認知症の進行等、状態像が変化した時の対応方法や考え方等について記入すること。

11 その他の住宅機能の工夫

* 住宅機能において、その他、独自の工夫等があれば記入すること。

テナント概要

階数	事業所数	専有面積	共用面積	床面積	備 考
1階		m ²	m ²	m ²	
2階		m ²	m ²	m ²	
3階		m ²	m ²	m ²	
4階		m ²	m ²	m ²	
5階		m ²	m ²	m ²	
小計		m ²	m ²	m ²	

* 住宅以外の施設をすべて記入すること。

* 備考には、次の表に記入しているテナントの番号を記入すること。

* 必要に応じ、様式は修正して使用すること。

番号	テナント業種	テナント社名	種類	専有面積	備考
(例) ●	病児・病後児保育事業	社会福祉法人●●	必須	●.●●m ²	吹田市委託事業
①				m ²	
②				m ²	
③				m ²	
④				m ²	
⑤				m ²	
⑥				m ²	
⑦				m ²	

* 番号は低層階から上層階に向け通し番号をつけ、平面図と対応させること。

* テナント業種は、住戸以外の施設について、病児・病後児保育事業、コミュニティスペース等、すべて記入すること。

* 種類は、必須・任意のうちから選択すること。

* 必要に応じ、様式は修正して使用すること。

健康増進機能

1 フィットネススペース等の概要

専有面積	m ²	階数	階
使用方法・時間帯			
対象者			
利用料金			
運営形態			
設 備			
備 考			

- * 使用方法について、対象を限定し時間を指定して利用する等、具体的に記入すること。
- * 対象者について、居住者や近隣住民等が利用できるか記入すること。
- * コミュニティスペース等、その他施設と兼用して使用する場合、備考に記入すること。

2 フィットネススペース等設置についての考え方

* 広さ、設置される設備、対象者、使用方法等についての考え方や理由を具体的に記入すること。
--

3 生活習慣病予防や介護予防に資する運動プログラム及び栄養プログラム

- * 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の内容・方法等について記入すること。
- * 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栄養プログラムの内容・方法等について記入すること。
- * その他関係機関との連携内容等があれば記入すること。

4 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

- * 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内容・方法等について記入すること。
- * その他関係機関との連携内容等があれば記入すること。

5 その他の健康増進機能

- * その他の健康増進機能についての提案があれば、具体的に内容等を記入すること。

生活支援機能

1 コミュニティスペースの概要

専有面積	m ²	階数	階
使用方法・時間帯			
対象者			
利用料金			
運営形態			
備 考			

- * 使用方法について、対象を限定し時間を指定して利用する等、具体的に記入すること。
- * 対象者について、居住者や地域住民等が利用できるか記入すること。
- * その他施設と兼用して使用する場合、備考に記入すること。

2 コミュニティスペース設置の考え方

* 広さ、設置される設備、対象者、使用方法等についての考え方や理由を具体的に記入すること。 * コミュニティスペースの活用方法について、具体的に記入すること。

3 コミュニティスペースを活用したコミュニティづくりの考え方

- * 近隣住民等との交流や住宅居住者のコミュニティづくりの考え方について記入すること。
- * 居住者自身が主体的に参加するコミュニティ運営に資する工夫について記入すること。

4 生活コーディネーターの体制

- * 生活コーディネーターの人材確保の方策・配置人数等の考え方について記入すること。

5 生活コーディネーターが本住宅で行う取組

- * 生活コーディネーターの取組内容等の考え方について記入すること。

6 コミュニティスペース以外の共用空間を活用した取組

* コミュニティスペース以外に居住者が自然に憩い集えるような共用空間の設置やその場を活用したコミュニティづくりのための工夫や仕掛けについて記入すること。

7 その他の生活支援機能

* その他の生活支援機能についての提案があれば、具体的に内容等を記入すること。

「生涯活躍のまち」（健都版ＣＣＲＣ）を実践する機能

1 居住者や地域住民の生きがいつくり、健康づくりに資する活動への仕掛け

* 活動の内容や参加を促す具体的な方法について考え方を記入すること。

2 生涯活躍のまちの実践に向けた事業計画の策定

事業計画の策定予定	有 ・ 無
【考え方】	

3 その他の提案

* その他、「生涯活躍のまち」（健都版ＣＣＲＣ）を実践する機能として、提案があれば、具体的に内容等を記入すること。

地域包括ケアシステム機能

1 地域密着型サービス

定期巡回・随時対応型訪問介護看護
* 認知症ケア、虐待防止、医療的ケア等、サービス提供の内容や考え方を記入すること。

小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護（どちらかに○）
* 認知症ケア、虐待防止、医療的ケア等、サービス提供の内容や考え方を記入すること。

定期巡回・随時対応型訪問介護看護	有 ・ 無
* 認知症ケア、虐待防止、医療的ケア等、サービス提供の内容や考え方を記入すること。	

2 介護保険サービス

* 居宅サービス及び居宅介護支援に該当サービスで導入するサービスがあれば、サービス提供の内容や考え方を記入すること。
--

3 医療系サービス

診療所・在宅療養支援診療所（どちらかに○）

* 在宅医療への効果的な工夫や仕掛け等、サービス提供の内容や考え方を記入すること。

薬局

* 在宅医療への効果的な工夫や仕掛け等、サービス提供の内容や考え方を記入すること。

訪問看護事業所

* 在宅医療への効果的な工夫や仕掛け等、サービス提供の内容や考え方を記入すること。

4 近隣地域の各サービス事業所との連携

* 近隣地域のサービス事業所との連携についての考え方を記入すること。

5 近隣住民への医療系及び介護系サービス等の提供

* 近隣住民への医療系及び介護系サービスの提供についての考え方を記入すること。

連携による付加価値機能

1 その他の独自提案

* その他、連携による付加価値機能として、提案があれば、具体的に内容等を記入すること。

環境に資する機能

1 CASBEE

CASBEE-新築（建築） 取得予定ランク	S ・ A ・ その他（ ）
* 考え方、方針、具体的な方策等について記入すること。 * 必要に応じて図面等を添付すること。	

2 緑化の取組

緑化率	%
* 緑化率確保の考え方、算定方法、配置等について記入すること。 * クオリティみどりに関する取組があれば記入すること。 * 必要に応じて図面等を添付すること。	

3 その他の提案

* その他、ライフサイクルコストや再生可能エネルギーの活用等、吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画等を踏まえた環境に資する取組の提案があれば、具体的に内容等を記入すること。

安心・安全への配慮

* 災害発生時や感染症の発生に備えた取組や、発生時の対応、近隣住民との連携などの考え方について記入すること。

景観への配慮

- * 景観配慮の方針、コンセプト、周辺地域への配慮等具体的な配慮項目について記入すること。
- * 必要に応じて図面等を添付すること。

賃 料 等 提 案 価 格

平成●年●月●日

吹 田 市 長 宛

応募者（グループ）名
（代表構成員名）
所 在 地
代 表 者
印

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 募集要項等を承諾のうえ、下記のとおり賃料等（月額）を提案します。

記

1 考え方

住宅の賃料等の合計金額

円 . . . (A)

建物全体から住宅以外の部分を除いた部分の延床面積（小数第二位）

m² . . . (B)

※賃料等：家賃と共益費・管理費の合計

2 賃料等（1 m²あたり、月額）

(A) ÷ (B)

	十万	万	千	百	十	円
¥						

以上

辞 退 届

平成●年●月●日

吹 田 市 長 宛

応募者（グループ）名

（代表構成員名）

所 在 地

代 表 者

印

平成 28 年●月●日付けで公表されました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・運営事業募集要項に基づき、参加表明書を提出しましたが、下記の理由により参加を辞退します。

記

（辞退理由）

【参考様式】事業所の収支見込書

※1 新規事業、既存事業、法人合計を区分して作成してください。

※2 新規事業については、合算により複数サービスとなる場合は、全体の見込書とサービスごとの50年間の見込書を提出してください。

注)この様式をそのまま使用される場合は、黄色のセルのみ入力してください。計算式が入力されていますので、その他は自動計算されます。

		平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
事業活動収入	介護保険収入					
	利用料収入					
	その他事業収入					
	寄附金収入					
	雑収入					
	借入金利息補助金収入					
	国庫補助金等特別積立金取崩額(m)					
	その他収入					
	事業活動収入計(a)	0	0	0	0	0
事業活動支出	人件費支出					
	事務費支出					
	事業費支出					
	減価償却費(n)					
	その他支出					
	事業活動支出計(b)	0	0	0	0	0
事業活動収支差額(c)=(a)-(b)		0	0	0	0	0
事業活動外収支	事業活動外収入(d)					
	事業活動外支出(e)					
事業活動外収支差額(f)=(d)-(e)		0	0	0	0	0
経常収支差額(g)=(c)+(f)		0	0	0	0	0
法人税及び住民税(h)						
税引後収支差額(i)=(g)-(h)		0	0	0	0	0
借入金元金返済(j)						
借入金利息返済(k)						
当期活動収支差額(l)=(i)-(m)+(n)-(j)-(k)		0	0	0	0	0
前期末資金残高(o)			0	0	0	0
当期末資金残高(p)=(l)+(o)		0	0	0	0	0

*上記項目については、必要に応じて追加・変更してください。

【様式3-7】

平成 年 月 日

法人の財務状況報告書

1 直近の年度末の流動比率(支払能力)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{貸借対照表における} \\ \text{流動資産} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} \div \begin{array}{|c|} \hline \text{流動負債} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} \times 100 = \boxed{} \%$$

2 直近の年度末の固定長期適合比率(設備投資の妥当性)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{貸借対照表に} \\ \text{おける固定資産} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} \div \left(\begin{array}{|c|} \hline \text{純資産} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{固定負債} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} \right) \times 100 = \boxed{} \%$$

3 直近の年度末の自己資本比率(資本構成の安定度)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{貸借対照表に} \\ \text{おける純資産} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} \div \left(\begin{array}{|c|} \hline \text{純資産} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{負債総額} \\ \hline \text{円} \\ \hline \end{array} \right) \times 100 = \boxed{} \%$$

*黄色のセルのみ入力してください。

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

基本協定書（案）

吹田市（以下「甲」という。）と〔応募法人又は応募グループ〕（以下「乙」という。）は、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（以下「本事業」という。）の実施に関し、次のとおり、基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（本協定の目的及び解釈）

第 1 条 本協定は、本事業における基本的合意事項について定めることを目的とする。

2 本協定における各条項の見出しは、参照の便宜のためのものであり、当該条項の解釈に影響を与えないものとする。

3 本協定に添付する「別紙 A 事業者提案」その他の別紙に記載された事項は、本協定の内容を構成するものとする。当該記載事項に変更があったときも、同様とする。

（本事業の趣旨の尊重）

第 2 条 乙は、本事業の趣旨を十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重し、本協定に定める義務を誠実に履行する。

2 甲は、本事業が民間の事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重し、本協定に定める義務を誠実に履行する。

（本事業の概要等）

第 3 条 本事業は、北大阪健康医療都市（健都）2 街区に甲が所有する土地（以下「事業用地」という。）を、甲が乙に貸し付け、乙が高齢者向けウェルネス住宅（以下「本住宅」という。）を建設し、運営するものとする。

2 本事業は、「別紙 B 日程表」に記載されたスケジュールに従って実施する。ただし、甲と乙が協議の上、合意により当該スケジュールを変更した場合は、変更後のスケジュールに従って実施する。

（本事業における甲と乙の役割）

第 4 条 本事業における甲と乙の役割分担は、おおむね次のとおりとする。

(1) 乙は、本住宅の基本設計図書及び実施設計図書（以下「設計図書」と総称する。）を作成し、甲の確認を受ける。

(2) 乙は、第 8 条第 2 項の規定に基づいて甲と別途締結する定期借地権設定契約（その

後の変更契約を含む。以下「定期借地権設定契約」という。)に従い、甲から定期借地権の設定を受け、貸付料を支払う。

- (3) 乙は、甲の確認を受けた設計図書、本協定及び定期借地権設定契約に従い、乙の費用負担において本住宅を建設する。
- (4) 乙は、竣工予定日までに本住宅を完成させて検査を終了し、甲に検査済証の写しを提出するとともに、甲による確認を受け、竣工図書を甲に提出する。
- (5) 乙は、本住宅の竣工後、本協定及び定期借地権設定契約に従い、本事業の事業期間が終了するまで、本住宅を運営する。

2 乙は、「別紙C 事業者の役割」に記載された役割を果たし、その業務を実施する。

(注：乙がグループの場合)

- [2 乙の全構成員は、それぞれ「別紙C 事業者の役割」に記載された役割を果たし、その業務を実施する。]
- [3 乙の代表構成員は、本事業が円滑に実施されるよう、乙を代表して甲との調整を図るとともに、乙の各構成員間の調整を行う。]

(第三者による請負又は委託)

第5条 乙は、本住宅の設計、建設又は維持管理について、書面による甲の事前の承諾を得た上で、第三者にこれらを請け負わせ、又は委託することができる。

- 2 前項の規定は、請負先又は委託先を変更する場合について準用する。
- 3 乙は、第1項(前項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、第三者に本住宅の設計、建設又は維持管理を請け負わせ、又は委託するときは、当該第三者に本協定及び定期借地権設定契約に定める乙の義務を遵守させるとともに、当該第三者を指揮監督しなければならない。
- 4 前項の場合において、当該第三者による故意又は過失に基づく債務不履行は、乙の監督上の故意又は過失の有無にかかわらず、乙の故意又は過失に基づく債務不履行とみなすものとし、乙は、甲に対してその責めを負うものとする。

(本協定の期間)

第6条 本協定の期間は、定期借地権設定契約に基づく土地の明渡しの日をもって終了する。

(費用負担)

第7条 本事業において、乙は、次のとおり費用を負担するものとする。

- (1) 乙は、定期借地権設定契約の期間中、同契約の定めに従い、貸付料を甲に支払う。
- (2) 乙は、本住宅の設計、建設、工事監理、所有、運営及び維持管理に係るすべての費用を負担する。ただし、次の事業については、甲は、毎年度、予算配当を前提として、

乙に当該事業を委託し、別途定める契約に基づき、合理的な範囲の必要経費を支払う。

ア 病児・病後児保育事業

(事業用地)

第8条 事業用地は、「別紙D 事業場所」に表示する土地とする。

2 甲と乙は、乙が事業用地上に本住宅を所有するための定期借地権の設定に当たり、定期借地権設定契約を締結する。

3 前項の定期借地権設定契約は、本住宅の建設工事の着工日までに締結するものとする。

(本住宅の設計及び建設)

第9条 乙は、本協定及び定期借地権設定契約に従い、関係する法令、条例及び規則等（以下「法令等」という。）を遵守の上、本住宅の設計及び建設を行う。

2 本住宅は、次の施設により構成されるものとする。

(1) 介護系サービス関係施設

ア 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

イ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護

[ウ 提案施設]

(2) 医療系サービス関係施設

ア 次のいずれかの施設

(ア) 訪問診療を行う診療所

(イ) 訪問による薬剤の管理や服薬指導を行う薬局

(ウ) 在宅リハビリテーションを行う訪問看護事業所

[イ 提案施設]

(3) 保育系サービス関係施設

ア 病児・病後児保育事業所

(4) 生活利便施設

[ア 提案施設]

3 本住宅の設計に関する骨格的事項については「別紙E ウェルネス住宅整備計画書」に、本住宅の土地及び建物の配置の概要については「別紙F ウェルネス住宅整備計画図」に定める。

4 乙は、事業用地の引渡しを受ける前に、本住宅の設計又は建設に関する各種調査及び準備作業等を行う場合は、事前に甲に連絡し、その承認を得るものとする。

5 乙は、本住宅の建設に起因して、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

6 甲は、本住宅の建設内容が甲の確認を受けた設計図書、本協定又は定期借地権設定契約の内容と一致していないときは、乙に対し是正を要求することができるものとする。

この場合において、乙は、甲の是正の要求に従うものとする。

(運営等の開始日)

第10条 乙は、甲との協議により、事前に運営開始日を決定し、本住宅の運営を開始する。

(本住宅の運営及び維持管理)

第11条 乙は、本住宅を第9条第2項に定める用途に供するとともに、本協定及び定期借地権設定契約に従って、その運営及び維持管理を行う。

2 本住宅の運営及び維持管理は、別に定める場合を除き、乙が自己の責任及び費用において行う。

3 乙は、本住宅の運営及び維持管理に起因して、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(報告及び協議)

第12条 乙は、本協定又は定期借地権設定契約に定める乙の義務を履行することに支障が生じるおそれ等がある場合は、直ちにその旨を甲に報告し、その対応について甲と協議するものとする。この場合において、甲と乙は、書面による甲の事前の承諾を前提として、本協定における乙の地位を第三者に承継させる等、乙の債務の履行を継続させることができる。

(乙の債務不履行による解除)

第13条 次に掲げる事由が生じたときは、甲は、乙に催告することなく、本協定の全部又は一部を解除することができる。

(注：乙がグループの場合)

[ただし、乙から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申し出があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾することができる。]

(1) 乙又は乙の請負先若しくは委託先（以下本項において「乙等」という。）の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。

(2) 乙等に係る破産、会社更生、民事再生若しくは特別清算のいずれかの手続又はこれらに類似する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき又は清算手続に入ったとき。

(3) 乙等の責めに帰すべき事由により、「別紙B 日程表」に記載された本住宅の実施設計図書提出期限の末日から1カ月以内に、甲の確認を受けた実施設計図書が提出され

ないとき又は提出される見込みがないと認められるとき。

- (4) 乙等が本事業を放棄したと認められるとき。
- (5) 乙等について、手形取引停止処分がなされたとき。
- (6) 乙等について、本協定の締結又は履行に関して重大な法令等の違反があったとき。
- (7) 乙等が、暴力団（暴力団員による不当な行為の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をいう。以下同じ。）若しくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）又は暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある者に該当することが判明したとき。
- (8) 乙等が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。

- 2 次に掲げる事由が発生した場合において、甲が乙に対し、60 日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、なお治癒されないときは、甲は、本協定の全部又は一部を解除することができる。

（注：乙がグループの場合）

[ただし、乙から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申し出があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾することができる。]

- (1) 乙又は乙の請負先若しくは委託先（以下本項において「乙等」という。）が、正当な理由がなく、「別紙 B 日程表」に記載された本住宅の設計に着手すべき期日を過ぎても、設計に着手しないとき。
- (2) 乙等が、正当な理由がなく、「別紙 B 日程表」に記載された本住宅の建設工事に着手すべき期日を過ぎても、工事に着手しないとき。
- (3) 乙等が、その責めに帰すべき事由により、本協定に基づく義務を履行しないとき。
- (4) 乙等が、書面による甲の事前の承諾なく、本事業の遂行目的以外の目的で事業用地を使用収益したとき又は事業用地の土地の形質を改変したとき。
- (5) 前各号に定めるもののほか、乙等の責めに帰すべき事由により、本協定の目的を達成できないおそれがあると認められるとき。

（甲の債務不履行による解除）

- 第 14 条 甲の責めに帰すべき事由により、本協定の履行が不能となった場合は、乙は、催告することなく、本協定を解除することができる。
- 2 甲が、その責めに帰すべき事由により、本協定に基づく甲の義務を履行しない場合（前項に規定する場合を除く。）において、甲が当該不履行を治癒するのに合理的に必要な 60 日以上を期間を設けて乙が催告を行ったにもかかわらず、当該不履行が治癒されないと

きは、乙は、本協定を解除することができる。

(注：乙がグループの場合)

[3 本条の規定による解除権は、乙の構成員が全員でこれを行使しなければならない。]

(解除の効果)

第15条 第13条、前条、第17条第4項又は第18条第4項の規定に基づいて本協定の全部が解除された場合は、本協定は、関係するすべての当事者に対し、その効力を失うものとする。

(定期借地権設定契約の解除による効果)

第16条 前条に定めるもののほか、定期借地権設定契約の全部が同契約の規定に従って解除された場合は、本協定は、関係するすべての当事者に対し、その効力を失うものとする。

(不可抗力による措置等)

第17条 甲と乙は、不可抗力により本協定の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。

2 不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、損害賠償責任等を負わないものとする。

3 不可抗力の発生に伴い、本協定の変更が必要となったときは、甲と乙で協議の上、本協定を変更する。この場合において、本協定の変更に伴う増加費用は、甲と乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。

4 甲と乙は、不可抗力により、本協定の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、相手方と協議の上、本協定の全部又は一部を解除することができる。

5 前項の規定により本協定の全部又は一部が解除されたときは、既に本協定に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。この場合において、甲は、解除前に乙から受領した設計図書があるときは、これを返還する。

6 第1項から第4項までに規定する不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、騒乱、暴動、火災その他通常の予想を超えた人為的な事象であって、当事者の責めに帰することができない事由をいう。

(法令変更による措置等)

第18条 甲と乙は、法令等の変更により、本協定の履行が不能となった場合若しくは履

行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。

- 2 法令等の変更による合理的な範囲における履行の不能又は履行の遅延については、債務不履行とはならず、損害賠償責任等を負わないものとする。
- 3 法令等の変更に伴い、本協定の変更が必要となったときは、甲と乙で協議の上、本協定を変更する。この場合において、本協定の変更に伴う増加費用は、甲と乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。
- 4 甲と乙は、法令等の変更により、本協定の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、相手方と協議の上、本協定の全部又は一部を解除することができる。
- 5 前項の規定により本協定の全部又は一部が解除されたときは、既に本協定に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。
- 6 前各項及び本協定の他の定めにかかわらず、税制度の新設又は変更により、乙に損害又は増加費用等が生じた場合は、乙がその責任及び費用を負担しなければならない、当該税制度の新設又は変更を理由として本協定を解除することはできないものとする。

(損害賠償)

第19条 本協定の各当事者が、それぞれに定める債務の履行に関して、他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を被った場合は、当該損害を与えた当事者に対して、損害賠償を請求することができる。この場合において、賠償額等について別段の定めがあるときは、それに従うものとする。

(知的財産権)

第20条 本事業に関連して、甲が乙に対して提供した情報、書類、図面等の著作権その他の知的財産権は、甲に帰属する。

- 2 本事業に関連して、乙が、甲に対して提供した図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、乙に帰属する。
- 3 甲は、本事業の目的を達成するために必要な限度において、乙が作成した成果物を利用できるものとする。
- 4 乙は、甲に対して、本住宅を写真、透視図、絵画その他の媒体により表現することを許諾する。
- 5 甲は、本事業の実施に必要な場合は、乙の作成した成果物及び本住宅の内容を公表することができる。この場合において、甲は、公表しようとする資料に乙に特有の技術、知識及びそれらの蓄積並びに公知でない乙の経営情報が含まれると認めるときは、事前に乙の意見を聴かなければならない。

(モニタリング)

- 第21条 甲は、本住宅の設計、建設、運営及び維持管理に関し、モニタリングを行うものとし、乙は、甲の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。
- 2 前項に規定するモニタリングの詳細な内容については、甲が別に定める。
- 3 乙は、甲に対し、決算期後90日以内に、監査済みの財務諸表等を提出するものとする。
- 4 甲は、第1項に規定するモニタリングを実施するため、乙に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報の提出を要請できるものとし、乙は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。
- 5 甲は、第1項の規定によるモニタリングを実施した場合において、本事業に関する乙の提案内容の水準が維持されていないと判断したときは、乙に業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、乙は、当該計画書に従い、業務改善を行うものとする。

(社会情勢の変化等への対応)

- 第22条 甲は、社会情勢の変化等に対応するため、本事業の運営内容等の変更が必要であると判断した場合は、乙に対し、変更に向けた協議を申し入れることができる。この場合において、甲と乙は、相互に誠実に協議を行うものとする。

(協議会への参加)

- 第23条 乙は、甲及び北大阪健康医療都市（健都）内の各事業者で構成する運営協議会に参加しなければならない。
- 2 前項の運営協議会の具体的な運営方法等は、当該運営協議会に参加する各事業者が協議して定めるものとする。

(契約の地位の譲渡)

- 第24条 甲と乙は、本協定又は定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、本協定における他のすべての当事者の書面による事前の承諾がない限り、本協定及び定期借地権設定契約における地位及び権利義務を第三者に譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

(通知等)

- 第25条 本協定に定める請求、通知、報告、申出、確認及び解除等は、書面により、本協定に記載された各当事者の名称及び住所に対して行う。
- 2 乙がその名称又は住所を変更した場合は、甲に変更内容を通知しなければならない。乙は、この通知を行わない場合には、不到達をもって甲に対抗できない。

(注：乙がグループの場合)

[3 本協定に関する甲から乙への通知は、乙の代表構成員に対して行うものとし、代表構成員が甲からの通知を受領したときは、乙のすべての構成員のためにこれを受領したものとみなす。]

(秘密の保持)

第26条 甲と乙は、本協定の履行に際して知り得た本協定の各当事者に係る秘密を、自己の役員及び従業員並びに自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に開示し、又は本協定の履行以外の目的に使用してはならない。

(個人情報の保護及び当事者間の提供)

第27条 甲と乙は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）、吹田市個人情報保護条例（平成14年吹田市条例第7号）その他の法令等を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 甲と乙は、本事業に関して知り得た個人情報を、本事業の実施に必要な場合に限り、法令等で認められる範囲内において、本協定の他の当事者に提供することができる。

(準拠法)

第28条 本協定及び定期借地権設定契約は、日本国の法令等に準拠する。

(裁判管轄)

第29条 本協定及び本協定に基づく個別契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第30条 本協定の解釈について疑義が生じたとき又は本協定に定めのない事項については、甲と乙が協議の上、これを定める。

本協定の成立の証として、本協定書を●通作成し、甲及び乙の構成員が記名押印の上、各々原本1通を保有する。

平成28年●月●日

甲 吹田市

住 所：吹田市泉町1丁目3番40号

代表者：吹田市長

印

乙 事業者〔代表法人〕

住 所：

法人名：

代表者：

印

〔事業者

住 所：

法人名：

代表者：

印〕

別紙A 事業者提案

別紙B 日程表

本事業は、下記日程に従って実施される。ただし、基本協定の規定に従い事業スケジュールを見直した場合は、この限りではない。

(注：具体的事案に応じ適宜調整する。)

記

設計着手 平成●●年●●月

基本設計図書の提出平成●●年●●月

基本設計の完了：平成●●年●●月

実施設計図書の提出：平成●●年●●月

実施設計の完了：平成●●年●●月

定期借地権設定契約の締結：平成●●年●●月

建設工事着手：平成●●年●●月

民間施設棟の竣工：平成●●年●●月

民間施設棟運営開始：平成●●年●●月

別紙C 事業者の役割

1 事業者：●

事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約に従い、ウェルネス住宅を整備し、事業期間終了までウェルネス住宅を所有及び運営する。

別紙D 事業場所

所在地：

吹田市岸部新町●

面積：

4,171 m²

用途地域：

第1 種住居地域

※ 公図及び貸付予定図を添付する。

別紙E ウェルネス住宅整備計画書

(1) ウェルネス住宅に関する事項

ア ウェルネス住宅の概要は次のとおりとする。

- ① 延床面積：●㎡
- ② 階 数：地上●階/地下●階
- ③ 構 成：
- ④ そ の 他：

(2) 整備する機能

事業者は、下記の機能を有するウェルネス住宅を整備する。

- ① 賃貸住宅
- ② 介護系サービス
 - ア 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
 - イ 小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護
 - [ウ 事業者提案に基づき記載。]
- ③ 医療系サービス
 - ア 診療所又は薬局又は訪問看護事業所
- ④ 保育系サービス
 - ア 病児・病後児保育事業
- ⑤ その他
 - [ア 事業者提案に基づき記載。]

別紙F ウェルネス住宅整備計画図

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

基本協定書（案）

吹田市（以下「甲」という。）と〔応募法人又は応募グループ〕（以下「乙」という。）は、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（以下「本事業」という。）の実施に関し、次のとおり、基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（本協定の目的及び解釈）

第1条 本協定は、本事業における基本的合意事項について定めることを目的とする。

2 本協定における各条項の見出しは、参照の便宜のためのものであり、当該条項の解釈に影響を与えないものとする。

3 本協定に添付する「別紙A 事業者提案」その他の別紙に記載された事項は、本協定の内容を構成するものとする。当該記載事項に変更があったときも、同様とする。

（本事業の趣旨の尊重）

第2条 乙は、本事業の趣旨を十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重し、本協定に定める義務を誠実に履行する。

2 甲は、本事業が民間の事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重し、本協定に定める義務を誠実に履行する。

（本事業の概要等）

第3条 本事業は、北大阪健康医療都市（健都）2 街区に甲が所有する土地（以下「事業用地」という。）を、甲が乙に貸し付け、乙が高齢者向けウェルネス住宅（以下「本住宅」という。）を建設し、運営するものとする。

2 本事業は、「別紙B 日程表」に記載されたスケジュールに従って実施する。ただし、甲と乙が協議の上、合意により当該スケジュールを変更した場合は、変更後のスケジュールに従って実施する。

（本事業における甲と乙の役割）

第4条 本事業における甲と乙の役割分担は、おおむね次のとおりとする。

(1) 乙は、本住宅の基本設計図書及び実施設計図書（以下「設計図書」と総称する。）を作成し、甲の確認を受ける。

(2) 乙は、第8条第2項の規定に基づいて甲と別途締結する定期借地権設定契約（その

後の変更契約を含む。以下「定期借地権設定契約」という。)に従い、甲から定期借地権の設定を受け、貸付料を支払う。

- (3) 乙は、甲の確認を受けた設計図書、本協定及び定期借地権設定契約に従い、乙の費用負担において本住宅を建設する。
- (4) 乙は、竣工予定日までに本住宅を完成させて検査を終了し、甲に検査済証の写しを提出するとともに、甲による確認を受け、竣工図書を甲に提出する。
- (5) 乙は、本住宅の竣工後、本協定及び定期借地権設定契約に従い、本事業の事業期間が終了するまで、本住宅を運営する。

2 乙は、「別紙C 事業者の役割」に記載された役割を果たし、その業務を実施する。

(注：乙がグループの場合)

- [2 乙の全構成員は、それぞれ「別紙C 事業者の役割」に記載された役割を果たし、その業務を実施する。]
- [3 乙の代表構成員は、本事業が円滑に実施されるよう、乙を代表して甲との調整を図るとともに、乙の各構成員間の調整を行う。]

(第三者による請負又は委託)

第5条 乙は、本住宅の設計、建設又は維持管理について、書面による甲の事前の承諾を得た上で、第三者にこれらを請け負わせ、又は委託することができる。

- 2 前項の規定は、請負先又は委託先を変更する場合について準用する。
- 3 乙は、第1項(前項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、第三者に本住宅の設計、建設又は維持管理を請け負わせ、又は委託するときは、当該第三者に本協定及び定期借地権設定契約に定める乙の義務を遵守させるとともに、当該第三者を指揮監督しなければならない。
- 4 前項の場合において、当該第三者による故意又は過失に基づく債務不履行は、乙の監督上の故意又は過失の有無にかかわらず、乙の故意又は過失に基づく債務不履行とみなすものとし、乙は、甲に対してその責めを負うものとする。

(本協定の期間)

第6条 本協定の期間は、定期借地権設定契約に基づく土地の明渡しの日をもって終了する。

(費用負担)

第7条 本事業において、乙は、次のとおり費用を負担するものとする。

- (1) 乙は、定期借地権設定契約の期間中、同契約の定めに従い、貸付料を甲に支払う。
- (2) 乙は、本住宅の設計、建設、工事監理、所有、運営及び維持管理に係るすべての費用を負担する。ただし、次の事業については、甲は、毎年度、予算配当を前提として、

乙に当該事業を委託し、別途定める契約に基づき、合理的な範囲の必要経費を支払う。

ア 病児・病後児保育事業

(事業用地)

第8条 事業用地は、「別紙D 事業場所」に表示する土地とする。

2 甲と乙は、乙が事業用地上に本住宅を所有するための定期借地権の設定に当たり、定期借地権設定契約を締結する。

3 前項の定期借地権設定契約は、本住宅の建設工事の着工日までに締結するものとする。

(本住宅の設計及び建設)

第9条 乙は、本協定及び定期借地権設定契約に従い、関係する法令、条例及び規則等（以下「法令等」という。）を遵守の上、本住宅の設計及び建設を行う。

2 本住宅は、次の施設により構成されるものとする。

(1) 介護系サービス関係施設

ア 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

イ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護

[ウ 提案施設]

(2) 医療系サービス関係施設

ア 次のいずれかの施設

(ア) 訪問診療を行う診療所

(イ) 訪問による薬剤の管理や服薬指導を行う薬局

(ウ) 在宅リハビリテーションを行う訪問看護事業所

[イ 提案施設]

(3) 保育系サービス関係施設

ア 病児・病後児保育事業所

(4) 生活利便施設

[ア 提案施設]

3 本住宅の設計に関する骨格的事項については「別紙E ウェルネス住宅整備計画書」に、本住宅の土地及び建物の配置の概要については「別紙F ウェルネス住宅整備計画図」に定める。

4 乙は、事業用地の引渡しを受ける前に、本住宅の設計又は建設に関する各種調査及び準備作業等を行う場合は、事前に甲に連絡し、その承認を得るものとする。

5 乙は、本住宅の建設に起因して、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

6 甲は、本住宅の建設内容が甲の確認を受けた設計図書、本協定又は定期借地権設定契約の内容と一致していないときは、乙に対し是正を要求することができるものとする。

この場合において、乙は、甲の是正の要求に従うものとする。

(運営等の開始日)

第10条 乙は、甲との協議により、事前に運営開始日を決定し、本住宅の運営を開始する。

(本住宅の運営及び維持管理)

第11条 乙は、本住宅を第9条第2項に定める用途に供するとともに、本協定及び定期借地権設定契約に従って、その運営及び維持管理を行う。

2 本住宅の運営及び維持管理は、別に定める場合を除き、乙が自己の責任及び費用において行う。

3 乙は、本住宅の運営及び維持管理に起因して、甲又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(報告及び協議)

第12条 乙は、本協定又は定期借地権設定契約に定める乙の義務を履行することに支障が生じるおそれ等がある場合は、直ちにその旨を甲に報告し、その対応について甲と協議するものとする。この場合において、甲と乙は、書面による甲の事前の承諾を前提として、本協定における乙の地位を第三者に承継させる等、乙の債務の履行を継続させることができる。

(乙の債務不履行による解除)

第13条 次に掲げる事由が生じたときは、甲は、乙に催告することなく、本協定の全部又は一部を解除することができる。

(注：乙がグループの場合)

[ただし、乙から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申し出があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾することができる。]

(1) 乙又は乙の請負先若しくは委託先（以下本項において「乙等」という。）の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。

(2) 乙等に係る破産、会社更生、民事再生若しくは特別清算のいずれかの手続又はこれらに類似する倒産手続について申立（自己申立を含む。）がなされたとき又は清算手続に入ったとき。

(3) 乙等の責めに帰すべき事由により、「別紙B 日程表」に記載された本住宅の実施設計図書提出期限の末日から1カ月以内に、甲の確認を受けた実施設計図書が提出され

ないとき又は提出される見込みがないと認められるとき。

- (4) 乙等が本事業を放棄したと認められるとき。
- (5) 乙等について、手形取引停止処分がなされたとき。
- (6) 乙等について、本協定の締結又は履行に関して重大な法令等の違反があったとき。
- (7) 乙等が、暴力団（暴力団員による不当な行為の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をいう。以下同じ。）若しくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）又は暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある者に該当することが判明したとき。
- (8) 乙等が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明したとき。

- 2 次に掲げる事由が発生した場合において、甲が乙に対し、60 日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、なお治癒されないときは、甲は、本協定の全部又は一部を解除することができる。

（注：乙がグループの場合）

[ただし、乙から、解除原因について帰責性のある構成員の地位を他の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申し出があり、当該他の構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める乙の債務の履行が可能であると甲が判断した場合は、甲は、本協定を解除せず、本協定上の当該構成員の地位の移転を承諾することができる。]

- (1) 乙又は乙の請負先若しくは委託先（以下本項において「乙等」という。）が、正当な理由がなく、「別紙 B 日程表」に記載された本住宅の設計に着手すべき期日を過ぎても、設計に着手しないとき。
- (2) 乙等が、正当な理由がなく、「別紙 B 日程表」に記載された本住宅の建設工事に着手すべき期日を過ぎても、工事に着手しないとき。
- (3) 乙等が、その責めに帰すべき事由により、本協定に基づく義務を履行しないとき。
- (4) 乙等が、書面による甲の事前の承諾なく、本事業の遂行目的以外の目的で事業用地を使用収益したとき又は事業用地の土地の形質を改変したとき。
- (5) 前各号に定めるもののほか、乙等の責めに帰すべき事由により、本協定の目的を達成できないおそれがあると認められるとき。

（甲の債務不履行による解除）

- 第 14 条 甲の責めに帰すべき事由により、本協定の履行が不能となった場合は、乙は、催告することなく、本協定を解除することができる。
- 2 甲が、その責めに帰すべき事由により、本協定に基づく甲の義務を履行しない場合（前項に規定する場合を除く。）において、甲が当該不履行を治癒するのに合理的に必要な 60 日以上期間を設けて乙が催告を行ったにもかかわらず、当該不履行が治癒されないと

きは、乙は、本協定を解除することができる。

(注：乙がグループの場合)

[3 本条の規定による解除権は、乙の構成員が全員でこれを行使しなければならない。]

(解除の効果)

第15条 第13条、前条、第17条第4項又は第18条第4項の規定に基づいて本協定の全部が解除された場合は、本協定は、関係するすべての当事者に対し、その効力を失うものとする。

(定期借地権設定契約の解除による効果)

第16条 前条に定めるもののほか、定期借地権設定契約の全部が同契約の規定に従って解除された場合は、本協定は、関係するすべての当事者に対し、その効力を失うものとする。

(不可抗力による措置等)

第17条 甲と乙は、不可抗力により本協定の履行が不能になった場合若しくは履行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。

2 不可抗力による履行不能又は履行の遅延については、債務不履行とならず、損害賠償責任等を負わないものとする。

3 不可抗力の発生に伴い、本協定の変更が必要となったときは、甲と乙で協議の上、本協定を変更する。この場合において、本協定の変更に伴う増加費用は、甲と乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。

4 甲と乙は、不可抗力により、本協定の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、相手方と協議の上、本協定の全部又は一部を解除することができる。

5 前項の規定により本協定の全部又は一部が解除されたときは、既に本協定に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。この場合において、甲は、解除前に乙から受領した設計図書があるときは、これを返還する。

6 第1項から第4項までに規定する不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、騒乱、暴動、火災その他通常の予想を超えた人為的な事象であって、当事者の責めに帰することができない事由をいう。

(法令変更による措置等)

第18条 甲と乙は、法令等の変更により、本協定の履行が不能となった場合若しくは履

行が遅延した場合又はそれらのおそれがあると認められる場合は、相手方に対して速やかにその旨を通知する。

- 2 法令等の変更による合理的な範囲における履行の不能又は履行の遅延については、債務不履行とはならず、損害賠償責任等を負わないものとする。
- 3 法令等の変更に伴い、本協定の変更が必要となったときは、甲と乙で協議の上、本協定を変更する。この場合において、本協定の変更に伴う増加費用は、甲と乙の各自に生じたものについて、それぞれが負担するものとする。
- 4 甲と乙は、法令等の変更により、本協定の履行が不能になった場合又は本事業の目的を達成することができない場合若しくは達成することが著しく困難になったと判断する場合は、相手方と協議の上、本協定の全部又は一部を解除することができる。
- 5 前項の規定により本協定の全部又は一部が解除されたときは、既に本協定に定める義務の履行に要した費用については各自の負担とし、相手方に対し、損害の賠償、費用の償還その他一切の請求を行わないものとする。
- 6 前各項及び本協定の他の定めにかかわらず、税制度の新設又は変更により、乙に損害又は増加費用等が生じた場合は、乙がその責任及び費用を負担しなければならない、当該税制度の新設又は変更を理由として本協定を解除することはできないものとする。

(損害賠償)

第19条 本協定の各当事者が、それぞれに定める債務の履行に関して、他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を被った場合は、当該損害を与えた当事者に対して、損害賠償を請求することができる。この場合において、賠償額等について別段の定めがあるときは、それに従うものとする。

(知的財産権)

第20条 本事業に関連して、甲が乙に対して提供した情報、書類、図面等の著作権その他の知的財産権は、甲に帰属する。

- 2 本事業に関連して、乙が、甲に対して提供した図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、乙に帰属する。
- 3 甲は、本事業の目的を達成するために必要な限度において、乙が作成した成果物を利用できるものとする。
- 4 乙は、甲に対して、本住宅を写真、透視図、絵画その他の媒体により表現することを許諾する。
- 5 甲は、本事業の実施に必要な場合は、乙の作成した成果物及び本住宅の内容を公表することができる。この場合において、甲は、公表しようとする資料に乙に特有の技術、知識及びそれらの蓄積並びに公知でない乙の経営情報が含まれると認めるときは、事前に乙の意見を聴かなければならない。

(モニタリング)

- 第21条 甲は、本住宅の設計、建設、運営及び維持管理に関し、モニタリングを行うものとし、乙は、甲の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。
- 2 前項に規定するモニタリングの詳細な内容については、甲が別に定める。
- 3 乙は、甲に対し、決算期後90日以内に、監査済みの財務諸表等を提出するものとする。
- 4 甲は、第1項に規定するモニタリングを実施するため、乙に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報の提出を要請できるものとし、乙は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。
- 5 甲は、第1項の規定によるモニタリングを実施した場合において、本事業に関する乙の提案内容の水準が維持されていないと判断したときは、乙に業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、乙は、当該計画書に従い、業務改善を行うものとする。

(社会情勢の変化等への対応)

- 第22条 甲は、社会情勢の変化等に対応するため、本事業の運営内容等の変更が必要であると判断した場合は、乙に対し、変更に向けた協議を申し入れることができる。この場合において、甲と乙は、相互に誠実に協議を行うものとする。

(協議会への参加)

- 第23条 乙は、甲及び北大阪健康医療都市（健都）内の各事業者で構成する運営協議会に参加しなければならない。
- 2 前項の運営協議会の具体的な運営方法等は、当該運営協議会に参加する各事業者が協議して定めるものとする。

(契約の地位の譲渡)

- 第24条 甲と乙は、本協定又は定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、本協定における他のすべての当事者の書面による事前の承諾がない限り、本協定及び定期借地権設定契約における地位及び権利義務を第三者に譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

(通知等)

- 第25条 本協定に定める請求、通知、報告、申出、確認及び解除等は、書面により、本協定に記載された各当事者の名称及び住所に対して行う。
- 2 乙がその名称又は住所を変更した場合は、甲に変更内容を通知しなければならない。乙は、この通知を行わない場合には、不到達をもって甲に対抗できない。

(注：乙がグループの場合)

[3 本協定に関する甲から乙への通知は、乙の代表構成員に対して行うものとし、代表構成員が甲からの通知を受領したときは、乙のすべての構成員のためにこれを受領したものとみなす。]

(秘密の保持)

第26条 甲と乙は、本協定の履行に際して知り得た本協定の各当事者に係る秘密を、自己の役員及び従業員並びに自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に開示し、又は本協定の履行以外の目的に使用してはならない。

(個人情報の保護及び当事者間の提供)

第27条 甲と乙は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）、吹田市個人情報保護条例（平成14年吹田市条例第7号）その他の法令等を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

2 甲と乙は、本事業に関して知り得た個人情報を、本事業の実施に必要な場合に限り、法令等で認められる範囲内において、本協定の他の当事者に提供することができる。

(準拠法)

第28条 本協定及び定期借地権設定契約は、日本国の法令等に準拠する。

(裁判管轄)

第29条 本協定及び本協定に基づく個別契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第30条 本協定の解釈について疑義が生じたとき又は本協定に定めのない事項については、甲と乙が協議の上、これを定める。

本協定の成立の証として、本協定書を●通作成し、甲及び乙の構成員が記名押印の上、各々原本1通を保有する。

平成28年●月●日

甲 吹田市

住 所：吹田市泉町1丁目3番40号

代表者：吹田市長

印

乙 事業者〔代表法人〕

住 所：

法人名：

代表者：

印

〔事業者

住 所：

法人名：

代表者：

印〕

別紙A 事業者提案

別紙B 日程表

本事業は、下記日程に従って実施される。ただし、基本協定の規定に従い事業スケジュールを見直した場合は、この限りではない。

（注：具体的事案に応じ適宜調整する。）

記

設計着手 平成●●年●●月

基本設計図書の提出平成●●年●●月

基本設計の完了：平成●●年●●月

実施設計図書の提出：平成●●年●●月

実施設計の完了：平成●●年●●月

定期借地権設定契約の締結：平成●●年●●月

建設工事着手：平成●●年●●月

民間施設棟の竣工：平成●●年●●月

民間施設棟運営開始：平成●●年●●月

別紙C 事業者の役割

1 事業者：●

事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約に従い、ウェルネス住宅を整備し、事業期間終了までウェルネス住宅を所有及び運営する。

別紙D 事業場所

所在地：

吹田市岸部新町●

面積：

4,171 m²

用途地域：

第1 種住居地域

※ 公図及び貸付予定図を添付する。

別紙E ウェルネス住宅整備計画書

(1) ウェルネス住宅に関する事項

ア ウェルネス住宅の概要は次のとおりとする。

- ① 延床面積：●㎡
- ② 階 数：地上●階/地下●階
- ③ 構 成：
- ④ そ の 他：

(2) 整備する機能

事業者は、下記の機能を有するウェルネス住宅を整備する。

- ① 賃貸住宅
- ② 介護系サービス
 - ア 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
 - イ 小規模多機能型居宅介護又は看護小規模多機能型居宅介護
 - [ウ 事業者提案に基づき記載。]
- ③ 医療系サービス
 - ア 診療所又は薬局又は訪問看護事業所
- ④ 保育系サービス
 - ア 病児・病後児保育事業
- ⑤ その他
 - [ア 事業者提案に基づき記載。]

別紙F ウェルネス住宅整備計画図

定期借地権設定契約書（案）

賃貸人（借地権設定者）吹田市（以下「甲」という。）と賃借人（借地権者）●●（以下「乙」という。）は、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・運営事業基本協定書（以下「基本協定書」という。）第8条第2項の規定により、甲が所有する土地の賃貸借に係る借地借家法（以下「法」という。）第22条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関し、次の条項により契約を締結する。

（賃貸借土地）

第1条 甲は、甲の所有する次の土地（以下「本件土地」という。）に本件借地権を設定して乙に貸し付け、乙はこれを借り受けるものとする。

所在	地番	地目	地積（実測）
吹田市岸部新町	●番●	●●	4, 172.2 m ²

2 本件借地権は、建物所有を目的とする賃借権とする。

3 本件借地権については、法第9条及び法第16条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は、甲に対し、法第13条の規定による本件土地上の建物等の買取りを請求することができない。

（存続期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、平成●●年●●月●●日から平成●●年●●月●●日までの50年間とする。

（用途指定）

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、専ら基本協定書に定める事業の用に供する建物及び建物以外の築造物（以下「本件建物等」という。）の所有を目的として、本件土地を使用しなければならない。

2 乙は、建築基準法その他の法令を遵守して本件建物等を築造し、存続期間中、本件建物等を良好な状態に維持しなければならない。

3 乙は、本件建物等を新築し、増改築し、取り壊し、又は再築しようとする場合は、あらかじめ書面によりその旨を甲に通知し、甲の承認を得なければならない。

（貸付料）

第4条 この契約の貸付料の年額は、金●, ●●●, ●●●円とする。

2 本件土地に係る貸付料の発生日は、第2条に規定する契約期間の開始の日とする。

(貸付料の改定)

第5条 貸付料は、固定資産税の評価替年度ごとに改定するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、物価の変動その他の事情により貸付料が近傍類似の水準に比し著しく不相当と甲が認めたときは、将来に向かって貸付料の増減をすることができる。
- 3 甲は、前2項の規定による改定の決定を行ったときは、乙に対し、速やかに貸付料決定通知書を送付しなければならない。なお、当該決定通知書の送付に代えて、貸付料の改定に係る契約書等の変更契約を締結しても差し支えないものとする。

(貸付料の支払い)

第6条 貸付料は、年払いとする。

- 2 乙は、甲に対して、甲の発行する納入通知書により、毎月末日（当該末日が金融機関の休業日である場合は、直前の金融機関営業日。以下「支払期限」という。）までに前項の貸付料の翌月分を甲が指定する銀行口座へ支払わなければならない。
- 3 貸付料の支払いに要する費用は、乙の負担とする。

(延滞料)

- 第7条 乙は、支払期限までに貸付料を支払わないときは、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、貸付料の額に年14.6パーセント（支払期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料（計算した延滞料の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を支払わなければならない。
- 2 前項における年当たりの割合は、うるう年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。
 - 3 甲は、第1項の規定にかかわらず、経済情勢又は土地価格の変動、吹田市公有財産規則及び吹田市普通財産に係る貸付事務取扱要領（以下「規程」と総称する。）の改正その他の事情の変更により、特に必要があると認める場合は、延滞料を改定することができる。

(契約保証金)

- 第8条 乙は、契約締結後、乙の債務を担保するために契約保証金（以下「保証金」という。）として金●●●, ●●●, ●●●円を甲に預託しなければならない。
- 2 前項の保証金は、民法第420条の規定による損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

- 3 存続期間中、乙は、本件土地を現状に復して甲に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する貸付料その他の債務と相殺することができない。
- 4 存続期間中、乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。
- 5 存続期間中、本件土地の貸付料が増額改定となる場合又は本件建物等に増加が生じた場合は、甲は、乙が預託した保証金の額を見直し、乙に対し、当該保証金の増額を請求することができる。
- 6 この契約の終了に伴い、乙が第22条の規定により本件土地を現状に復して甲に返還したときは、甲は、乙が預託した保証金を全額乙に返還しなければならない。ただし、この契約に基づき生じた乙の債務で未払いのもの（以下「未払い債務」という。）があるときは、甲は、乙が預託した保証金の額から未払い債務の額を差し引いた残額を乙に返還するものとする。
- 7 前項の規定により、甲が乙に返還する保証金には利子を付さない。
- 8 第6項ただし書の場合において、未払い債務の額が保証金の額を超えたときは、乙は、当該超える額を甲に支払わなければならない。この場合、乙は、何らの異議を申し立てることができない。

（物件の引渡し）

第9条 甲は、前条第1項の規定による保証金の預託を確認した後に、本件土地を乙に引き渡す。

（瑕疵担保）

第10条 乙は、この契約の締結後、本件土地に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、甲に対して貸付料の返還若しくは減免又は損害賠償の請求をすることができないものとする。

（善管注意義務等）

- 第11条 乙は、本件土地を善良なる管理者としての注意をもって管理しなければならない。
- 2 乙は、本件土地の使用に当たり、甲に損害を及ぼす一切の行為をしてはならない。
 - 3 本件土地の使用に係る保安上の責任は乙が負うものとし、乙は、近隣に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。
 - 4 近隣から苦情のある場合は、乙の費用と責任において善処解決しなければならない。ただし、乙が責めを負うべき事情がないときは、この限りではない。
 - 5 乙は、本件土地が天災その他の事由によって損壊した場合は、乙の負担により修繕を行い、当該損壊によって第三者に損害を与えた場合は、乙がその賠償の責めを負うもの

とする。ただし、乙の負担が過大となる場合には、甲乙協議の上、対応を決定する。

(経費の負担等)

第12条 乙は、本件土地の維持保存のため、通常必要とする経費を負担しなければならない。

2 乙は本件建物等の使用に関連して生ずる電気、ガス、水道、排水設備等の使用料金、維持管理費、衛生費、その他本件建物等の使用に関して生ずる一切の費用を負担しなければならない。

3 乙は、本件土地に関し必要費又は有益費を支出した場合であっても、あらかじめ甲が承認した場合を除いては、その補償を甲に請求することができない。

(本件土地の転貸等の禁止)

第13条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を受けたときは、この限りではない。

- (1) 本件土地の第三者への転貸
- (2) 本件土地の賃借人の地位の譲渡
- (3) 本件土地の形質の変更
- (4) 本件借地権への担保権の設定

(本件建物の賃借の制限)

第14条 乙が本件建物等を第三者に貸借（使用貸借及び賃貸借を含む。以下同じ。）する場合は、当該第三者（以下「建物賃借人」という。）と乙とが締結する建物貸借契約（以下「建物貸借契約」という。）において、法第39条の規定により、存続期間満了時に当該建物貸借契約が終了する旨の特約を書面に定めなければならない。

2 乙は、建物貸借契約を締結する場合は、甲に対し、事前に書面でその旨を通知しなければならない。

3 乙は、建物貸借契約を締結した場合は、甲に対し、当該契約に係る契約書の写しを提出しなければならない。

4 乙は、第22条の規定により本件土地を原状に復して甲に返還する必要がある場合は、建物貸借契約を終了し、甲が指定する期日までに占有者の退去等必要な措置を講じなければならない。

5 乙は、建物賃貸借契約において法第35条の効果を生じさせないために、本契約期間満了の1年前までに、本契約期間満了により建物が取り壊される旨を、建物賃借人に通知しなければならない。

6 甲は、存続期間満了の1年前までに、建物賃借人に対し、本件借地権の存続期間満了時に本件土地の明け渡しを受けることとなる旨を通知することができるものとし、乙は、

これに異議を述べないものとする。

7 第2項から前項までの規定は、乙が本件建物の転貸を承諾している場合に準用する。

(届出事項)

第15条 乙は、次の各号のいずれかに該当する事態が生じたときは、甲に対し遅滞なくその旨を書面にて通知しなければならない。

- (1) 乙の名称又は主たる事務所の所在地を変更したとき
- (2) 乙の地位について合併等による包括承継その他の変動が生じたとき
- (3) 前2号に定めるもののほか、届出を要する必要が生じたとき

(滅失又は損傷の届け出等)

第16条 乙は、本件土地が滅失し、又は損傷したときは、直ちに甲に届け出なければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき事由により本件土地が滅失し、又は損傷したときは、甲の指示に従い、速やかにこれを現状に回復し、かつ損害を賠償しなければならない。

(実地調査等)

第17条 甲は、本件土地について随時その使用状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(土壌汚染調査)

第18条 乙は、本件土地について、土壌汚染対策法に基づく届出を行い、必要に応じ土壌汚染調査を行う。

2 乙は、前項に規定する調査により、土壌汚染が判明した場合は、土壌汚染部分について必要な対策を講じなければならない。

3 前2項にかかる費用は、土壌汚染の原因が甲の責めに帰すべき事由による場合を除き、乙の負担とする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、相当の期間を定めて催告の上、この契約を解除することができる。

- (1) 第3条第1項に規定する目的と異なる用途に本件土地を使用したとき。
- (2) 正当な理由なく貸付料を3か月以上滞納したとき。
- (3) 第8条第4項の規定に反し、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供したとき。

- (4) 第13条各号の規定に違反したとき。
 - (5) 乙の代表者、役員又は使用人が、暴力団員等関係者であることが判明したとき。
 - (6) 不渡処分、滞納処分、強制執行を受け、又は競売、破産、民事再生の申立てがあったとき。
 - (7) その他、乙に、この契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- 2 乙の責めに帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、既納の貸付料を還付しない。
- 3 乙は、乙の責めに帰すべき事由によりこの契約が解除されたときは、第4条の貸付料に相当する違約金を甲に支払わなければならない。この場合において、甲に違約金を超える損害が生じたときは、甲は、その超える部分について賠償を請求できるものとする。

(乙による契約解除)

- 第20条 乙は、天災地変その他乙の責めに帰さない事由により、本件建物等が滅失又は著しく損傷した場合は、甲に対してこの契約の解除を申し入れることができる。
- 2 甲は、前項の規定に基づく申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、この契約の解除を承諾し、書面によりその旨を通知する。この場合において、この契約は、乙の解除の申し入れに基づく甲の承諾の旨の通知の日から6か月を経過した日に終了するものとする。

(基本協定の解除による契約の終了)

- 第21条 基本協定書第13条、第14条、第17条第4項又は第18条第4項の規定により、同協定が解除された場合には、この契約は同協定の解除と同時に終了する。

(原状回復)

- 第22条 乙は、この契約が満了、解除若しくはその他の事由により終了する場合又は第20条第2項若しくは前条の規定により終了する場合は、甲が指定する期間内に、乙の負担において、乙が本件土地の地上及び地下に設置した施設をすべて撤去し、本件土地を更地に整地した上で、甲に返還しなければならない。ただし、甲が支障がないと認めるときは、この限りではない。
- 2 乙は、土地の明け渡しの1年前までに、前項に規定する施設の取り壊し及び建物賃借人の退去等本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。
- 3 第1項ただし書の場合を除き、乙は、本件土地の明け渡しまでに、自己の費用により本件建物等の建物滅失登記を完了しなければならない。
- 4 乙は、本件土地の明け渡しに際し、移転料、立退き料等の名目のいかんを問わず、甲に対して一切の金品の請求をすることができない。
- 5 乙は、第1項に規定する本件土地の返還が遅延した場合は、返還すべき期日の翌日か

ら返還した日までの期日の日数に応じ、日割りで計算した月額貸付料の●倍に相当する損害金を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第23条 甲又は乙がこの契約の条項に違反するなど自己の責めに帰すべき事由により相手方に損害を与えたときは、当該違反者は、その損害に相当する金額を損害賠償金として相手方に支払わなければならない。

2 第19条の規定によりこの契約を解除した場合は、乙が損害を受け、又は第三者に損害を及ぼすことがあっても、甲は賠償の責めを負わない。

3 乙は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本契約が解除された場合において損失が生じたときは、甲に対し同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(登記)

第24条 甲及び乙は、この契約を締結した後、遅滞なく本件土地について定期借地権設定登記の手続を甲が作成する登記嘱託書等をもって行うこととし、乙は当該登記に必要な書類を提出しなければならない。

2 甲及び乙は、前項の登記に係る登記事項に変更が生じた場合は、遅滞なく本件土地について当該登記事項の変更登記の手続を甲が作成する登記嘱託書等をもって行うこととし、乙は、当該登記に必要な書類を提出しなければならない。

3 前2項の規定による登記に要する費用は、乙の負担とする。

4 甲及び乙は、この契約が終了した場合には、本件土地について定期借地権設定登記の抹消登記の手続を行う。この場合において、乙は、当該抹消登記に協力しなければならない。

5 前項の規定による登記に要する費用は、甲の負担とする。

(契約の費用)

第25条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第1審の専属合意管轄裁判所とする。

(その他)

第27条 この契約に定めるものを除くほか、乙は、法令、規程及び基本協定書に定める条件を承諾し、遵守するものとする。

2 この契約に関し疑義が生じたときは、甲及び乙は、誠意をもって協議するものとする。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成●●年●●月●●日

甲 吹田市泉町1丁目3番40号
吹田市
代表者 吹田市長 後藤 圭二

乙 住所
氏名

健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅に おける病児・病後児保育事業の実施要領（案）

担当室課：吹田市こども部こども育成室保育幼稚園課

1 事業の目的

この事業は、現に保育所等に通所中の児童が、病気又は病気の回復期において、集団保育が困難な期間、一時的にその児童の保育及び看護を行うことにより、保護者の子育てと就労の両立を支援するとともに、児童の健全な育成及び資質の向上に寄与することを目的としています。

2 運営事業者

法人格を有しているもの（ただし、小児科医師は個人でも可。）

3 事業内容

本事業の事業内容は次に掲げる（１）及び（２）を行うものとする。

（１）病児保育

児童が病気の「回復期に至らない場合」であり、かつ、当面の症状の急変が認められない場合において、当該児童を病院・診療所、保育所等に付設された専用スペース又は本事業のための専用施設で一時的に保育する事業。

（２）病後児保育

児童が病気の「回復期」であり、かつ、集団保育が困難な期間において、当該児童を病院・診療所、保育所等に付設された専用スペース又は本事業のための専用施設で一時的に保育する事業。

4 実施要件

（１）健康管理医師の確保

児童の病態の変化に的確に対応し、感染の防止を徹底するため、保育中の保健・衛生・医療面での児童の健康管理や保育士等への指導・助言を行う「健康管理医師」をあらかじめ選定すること。健康管理医師は、小児科医で、病児・病後児保育事業実施場所からおおむね 500m 以内に常駐すること。（４街区の医療モールに常駐する小児科医師と連携できる場合も含みます。）

なお、市内で病児・病後児保育事業を円滑に進めるため、吹田市医師会へ協力を求めること。

（２）人員配置

病児・病後児保育事業を実施する人員体制は、次のとおりとします。

ア 利用児童 3 人につき 1 名以上の保育士を配置すること。

イ 利用児童 10 人につき 1 名以上の看護師を配置すること。

(3) 保育及び給食

児童の体調にあわせた保育内容とすること。また、児童が病中又は病後であることを考慮して、十分な水分補給と必要な栄養補給のために、適切な食事の提供を行うこと。特に配慮を要する児童（アレルギー児等）の食事についても適切に対応すること。

(4) 実施場所

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅内の事業専用スペース。

(5) 施設・整備の基準

次のア～キの基準をすべて満たすもの。

ア 保育室及び児童の静養又は隔離の機能を持つ観察室又は安静室を有し、採光及び換気が確保されていること。

イ 1室8㎡以上の保育室を2室以上有していること。ただし、利用定員1人当たりの面積が1.98㎡を下回らないこと。

ウ イとは別に、児童の静養又は隔離の機能を持つ観察室又は安静室を有すること。ただし、利用定員1人当たりの面積が1.65㎡を下回らないこと。

エ 調理室及び調乳室を有すること。

オ 非常口、二方向の避難経路を確保し、児童の安全性の確保に十分に配慮するとともに、実施場所を2階以上に設ける場合には、●ページ以降の別紙のとおり防災上の必要な措置を採ること。

カ 手洗い設備の設けられた便所を設置すること。

キ その他、病児・病後児保育に必要な用具・設備を備えていること

(6) その他の実施要件

ア 事業を継続して実施すること。

イ 実施に当たっては、労働安全衛生法、その他関係法令を遵守すること。

5 対象児童

吹田市病児・病後児保育事業実施要綱第2条に規定する対象者（現在は、病氣中や病氣の回復期等であり、就労等の理由により家庭での保育が困難な吹田市に居住する就学前児童ですが、事業開始までに要綱改正により対象者が変更となることがあります。）

6 定員 6名以上。

7 開室日、開室時間及び休業日

開室日は月曜日から金曜日とし、開室時間は午前8時から午後7時までとします。

休業日は土曜日、日曜日、祝日及び12月29日～翌年1月3日を原則とします。

8 利用料及び診察料

(1) 利用料

ア 病児・病後児保育室利用料（以下「利用料」という。）は、病児又は病後児1人につき1日2,000円とします。

イ 上記アにかかわらず、吹田市病児・病後児保育事業実施要綱第11条第2項第1号

に規定する利用保護者（以下「保護者」という。）は利用料を免除とし、第2号に規定する保護者は利用料を1,000円に減額します。減免を受ける場合、保護者が保育所保育料決定通知書等の確認できる書類を提示することを原則とします。

ウ 利用料は、事業受託者において徴収します。

（2）診察料

吹田市病児・病後児保育事業利用申請書（以下「利用申請書」という。）の「医師意見書」欄に記入済の児童について、入室可否判断を行う視診及び入室児童の回診に係る診察については、委託の範囲内とします。ただし、病状によって、薬の処方、検査等の別途の保険診療が必要な場合は、この限りではありません。

9 事業開始時期

市立吹田市民病院の移転開院にあわせて事業開始できることとします。

10 補助金及び委託料

（1）開設準備補助金 **〔事業開始の前年度又は事業開始年度に限る〕**

普及定着促進費（初度調弁に係る費用）

上限4,000,000円

実費の全額（1,000円未満切捨て）を上限の範囲内で補助します。

（2）運営委託料

ア 基本分委託料（1日6人までの対象者の受け入れに対する委託料）

月額1,689,000円（取引に係る消費税及び地方消費税の額は含みません。）

イ 加算分委託料（1日6人を越える対象者の受け入れに対する委託料）

1日7人のとき16,800円（取引に係る消費税及び地方消費税の額は含みません。）

1日8人のとき18,900円（取引に係る消費税及び地方消費税の額は含みません。）

1日9人のとき21,000円（取引に係る消費税及び地方消費税の額は含みません。）

ウ 隔離加算分委託料（特定の感染症と診断された児童を受け入れ、かつ、基準を超えた保育士配置に対する委託料）2人分を上限とします。

1人につき14,700円（取引に係る消費税及び地方消費税の額は含みません。）

※ ただし、病児・病後児保育事業の利用料は、事業受託者が保護者より徴収するものとし、基本分委託料の一部に充てるものとします。

11 提出書類

ア 吹田市病児・病後児保育事業応募申請書（様式1）

イ 病児・病後児保育事業実施計画書（様式2）

ウ 予定施設等の状況及び施設平面図

エ 病児・病後児保育事業年間収支計算書（見込み）（様式3）

オ 事業開始までのスケジュール（工程表）

カ 児童の健康管理に従事する医師の医師免許証のコピー

（現時点で提出できない場合は、事業開始までに提出するものとします。）

12 選定方法

吹田市病児・病後児保育事業運営事業者選定会議において、書類審査並びにヒアリングを実施して、実施要件を満たしているか、事業を安定して適正に実施できるかの選定を行います。ヒアリングの日程については後日連絡します。

1 3 評価項目等

選定にあたっての評価項目及び配点は次のとおりです。

評 価 項 目	配 点
(1) 事業者の基本方針 病児・病後児保育事業に対する理解度や児童福祉事業への熱意、実績など	10
(2) 事業の運営方針 健康管理・保育に関する考え方、衛生管理体制など	10
(3) 計画の妥当性 事業開始までのスケジュール及び資金計画、定員の設定など	10
(4) 経営の安定性 安定的な運営基盤、人材確保のための方策など	10
(5) 施設 施設の構造・設備など	10
合 計	50

1 4 参考資料

参考 1 : 吹田市病児・病後児保育事業実施要綱

参考 2 : 吹田市病児・病後児保育事業利用申請書

参考 3 : 委託契約書（案）及び仕様書（案）

(別紙)

保育室を2階に設ける場合の条件

(1) 保育室を2階に設ける建物には、保育室その他乳幼児が出入りし又は通行する場所に、乳幼児の転落事故を防止する設備が設けられていること。

なお、保育室を2階に設ける建物が次のア及びイをいずれも満たさない場合においては、(2)に規定する設備の設置及び訓練に特に留意すること。

ア 建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物又は第2条第9号の3に規定する準耐火建築物（同号ロに該当するものを除く。）であること。

イ 乳幼児の避難に適した構造の下表に掲げる（ア）欄及び（イ）欄に掲げる施設又は設備がそれぞれ1以上設けられていること。

(ア)	①屋内階段 ②屋外階段
(イ)	①建築基準法施行令第123条第1項に規定する構造の屋内避難階段又は第3項に規定する構造の屋内特別避難階段 ②待避上有効なバルコニー ③建築基準法第2条第7号の2に規定する準耐火構造の傾斜路又はこれに準ずる設備 ④屋外階段

○ 待避上有効なバルコニーとは以下の要件を満たすものとする。

- ① バルコニーの床は準耐火構造とする。
- ② バルコニーは十分に外気に開放されていること。
- ③ バルコニーの各部分から2m以内にある当該建築物の外壁は準耐火構造とし、その部分に開口部がある場合は、建築基準法第2条第9号の2ロに規定する防火設備とすること。
- ④ 屋内からバルコニーに通じる出入口の戸の幅は0.75m以上、高さは1.8m以上、下端の床面からの高さは0.15m以下とすること。
- ⑤ その階の保育室の面積の概ね1/8以上の面積を有し、幅員3.5m以上の道路又は空地に面していること。

なお、待避上有効なバルコニーは、建築基準法上の直通階段には該当しないため、建築基準法施行令第120条及び第121条に基づき、原則として保育室から50m以内に直通階段を設置しなければならない。

○ 傾斜路に準ずる設備とは、2階に限っては非常用すべり台をいう。

○ 人口地盤及び立体的遊歩道が、保育施設を設置する建物の途中階に接続し、当該階が建築基準法施行令第13条の3に規定する避難階（直接地上へ通ず出入口のある階）と認められる場合にあつては、本基準の適用に際して当該階を1階とみなして差し支えないこと。この場合、建築主事と連携を図ること。

(2) 非常災害に対する措置

ア 消化用具、非常口その他非常災害に必要な設備が設けられていること。

○ 消火器などが設置されているだけでなく、職員全員が設置場所や使用方法を知っていることが必要であること。

イ 非常災害に対する具体的計画を立て、これに対する定期的な訓練を実施すること。

○ 軽便消火器等の消化用具、非常口その他非常災害に必要な設備を設けるとともに、非常災害に対する具体的計画を立て、これに対する不断の注意と訓練をするように努めなければならない。また、訓練のうち、避難及び消化に対する訓練は、少なくとも毎月1回は、これを行わなければならない。

保育室が3階の場合の条件

(3) 保育室を3階に設ける建物は、以下のアからキまでのいずれも満たすこと。

ア 建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物であること。

イ 乳幼児の避難に適した構造の下表に掲げる(ア)欄及び(イ)欄に掲げる施設又は設備がそれぞれ1以上設けられていること。

この場合において、これらの施設又は設備は避難上有効な位置に設けられ、かつ、保育室の各部分からその一に至る歩行距離がいずれも30m以下となるように設けられていること。

(ア)	①建築基準法施行令第123条第1項に規定する構造の屋内避難階段又は第3項に規定する構造の屋内特別避難階段 ②屋外階段
(イ)	①建築基準法施行令第123条第1項に規定する構造の屋内避難階段又は第3項に規定する構造の屋内特別避難階段 ②建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造の傾斜路又はこれに準ずる設備 ③屋外階段

ウ 保育施設の調理室以外の部分と調理室を建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造の床若しくは壁又は建築基準法施行令第112条第1項に規定する特定防火設備で区画し、換気、暖房又は冷房の設備の風道が、当該床若しくは壁を貫通する部分又はこれに近接する部分に防火上有効にダンパーが設けられていること。ただし、次のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。

- ① 保育施設の調理室の部分にスプリンクラー設備その他これに類するもので自動式のものが設けられている場合
- ② 保育施設の調理室において調理用器具の種類に応じ有効な自動消火装置が設けられ、かつ、当該調理室の外部への延焼を防止するために必要な措置が講じられている場合

- 当該建物の保育施設と保育施設以外の用途に供する部分との異種用途の耐火区画については、建築基準法施行令第112条第13項に基づき設置すること。
- スプリンクラー設備及びこれに類するもので自動式のものを設置する場合は、乳幼児の火遊び防止のための必要な進入防止措置がされていれば、保育室と調理室部分との耐火区画の設置要件が緩和されることとなる。
- 調理器具の種類に応じて適切で有効な自動消火装置（レンジ用自動消火装置、フライヤー用自動消火装置等）を設置する場合は、乳幼児の火遊び防止のための必要な進入防止措置と外部への延焼防止措置（不燃材料で造った壁、柱、床及び天井での区画がなされ、防火設備又は不燃扉を設ける等）の両措置がなされていれば、保育室と調理室部分との耐火区画の設置要件が緩和されることとなる。
- ダンパーとは、ボイラーなどの煙道や空調装置の空気通路に設けて、煙の排出量、空気の流量を調節するための装置である。

エ 保育施設の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でしていること。

オ 保育室その他乳幼児が出入りし、又は通行する場所に、乳幼児の転落事故を防止する設備が設けられていること。

カ 非常警報器具又は非常警報設備及び消防機関へ火災を通報する設備が設けられていること。

○ 非常警報器具とは、警鐘、携帯用拡声器、手動式サイレン等である。

○ 非常警報設備とは、非常ベル、自動式サイレン、放送設備等である。

キ 保育施設のカーテン、敷物、建具等で可燃性のものについて防火処理が施されていること。

保育室が4階以上の場合の条件

（3）保育室を4階以上に設ける建物は、以下のアからキまでのいずれも満たすこと。

ア 建築基準法第2条第9号の2に規定する耐火建築物であること。

イ 乳幼児の避難に適した構造の下表に掲げる（ア）欄及び（イ）欄に掲げる施設又は設備がそれぞれ1以上設けられていること。

この場合において、これらの施設又は設備は避難上有効な位置に設けられ、かつ、保育室の各部分からその一に至る歩行距離がいずれも30m以下となるように設けられていること。

（ア）	①建築基準法施行令第123条第1項に規定する構造の屋内避難階段又は第3項に規定する構造の屋内特別避難階段 ②建築基準法施行令第123条第2項に規定する構造の屋外階段
（イ）	建築基準法施行令第123条第2項に規定する屋外階段

- ウ 保育施設の調理室以外の部分と調理室を建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造の床若しくは壁又は建築基準法施行令第112条第1項に規定する特定防火設備で区画し、換気、暖房又は冷房の設備の風道が、当該床若しくは壁を貫通する部分又はこれに近接する部分に防火上有効にダンパーが設けられていること。
ただし、次のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。
- ① 保育施設の調理室の部分にスプリンクラー設備その他これに類するもので自動式のものが設けられている場合
 - ② 保育施設の調理室において調理用器具の種類に応じ有効な自動消火装置が設けられ、かつ、当該調理室の外部への延焼を防止するために必要な措置が講じられている場合
- エ 保育施設の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でしていること。
- オ 保育室その他乳幼児が出入りし、又は通行する場所に、乳幼児の転落事故を防止する設備が設けられていること。
- カ 非常警報器具又は非常警報設備及び消防機関へ火災を通報する設備が設けられていること。
- キ 保育施設のカーテン、敷物、建具等で可燃性のものについて防火処理が施されていること。

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針【概要版】

策定の趣旨

- 吹田市では、北大阪健康医療都市における健康・医療のまちづくりの動きを踏まえ、更に加速化させるべく、今後、緑のふれあい交流創生ゾーン2の土地（東側約4,000㎡）において高齢者向けウェルネス住宅を整備※。
- 当該住宅に求められる機能等を明確にするため、整備方針を策定。

※50年間の一般定期借地契約により民間事業者が整備、維持管理・運営を行うことを予定。

基本的な考え方・特徴

- **当該住宅に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、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。**

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等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。

特徴②：地域包括ケアシステム機能（医療・介護の連携した提供等）

- 多様なサービス事業所を配置し、当該住宅の居住者（※1）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（※2）を目指す。
- （※1） 事業所によるサービス提供は、当該住宅のみならず、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。

特徴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す。

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の特徴①

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

住宅

- 敷地内全面禁煙
- 生活習慣病予防や介護予防に資する先進的な仕掛けなど、日常生活において身体機能の低下を防ぐ工夫 など

健康増進

- 生活習慣病予防や介護予防に資する運動・栄養プログラム
- 希望する居住者への包括的な相談サービス など

生活支援

- 見守り等の生活支援や居住者のコミュニティづくり等に取り組む生活コーディネーターの配置
- コミュニティスペースでの各種イベントの開催
- 多様な共用空間において、居住者が自然と集い、憩えるような仕掛け
- コンビニエンスストアなどの生活利便施設 など

生涯活躍のまち (健都版CCRC)

- 「健康でアクティブな生活」を支援するための、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
- 地域ボランティアの活用による高齢者等の生きがいづくりや地域交流の活性化を図るコミュニティ運営の仕組み など

※今後、本整備方針を踏まえたうえで事業者選定を行うが、必ずしもすべての機能を満たすものとは限らない。

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の特徴②

② 地域包括ケアシステム機能

医療系 サービス

- 訪問診療を行う診療所
- 在宅リハビリテーションを行う訪問看護
- 訪問による薬剤の管理や服薬指導を行う薬局

など

介護系 サービス

- 定期巡回・随時対応型訪問介護看護
- 小規模多機能型居宅介護
- 短期入所生活介護、居宅介護支援、認知症対応型通所介護

など

(注) 居住者だけでなく、地域住民へも積極的なサービス提供を行う。

※今後、本整備方針を踏まえたうえで事業者選定を行うが、必ずしもすべての機能を満たすものとは限らない。

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅の特徴③、その他

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 ほか

関係機関 との連携

- 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
- 病児・病後児保育事業

など

環境

- 再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、緑化

など

安心・安全

- 自然災害や火災等に備え、防災機能の強化や感染症対策

など

景観

- 質の高い統一感のとれた景観の形成
- 道路沿いにゆとりある歩行空間や緑豊かな空間の確保

など

賃料

- 近隣の賃貸住宅等における相場を踏まえた妥当な賃料の設定

など

※今後、本整備方針を踏まえたうえで事業者選定を行うが、必ずしもすべての機能を満たすものとは限らない。

健都2街区高齢者向けウェルネス住宅 整備後の展開

ポイント

- 健都2街区高齢者向けウェルネス住宅においては、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。

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、吹田市として、

- ・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う。



地域の医療・介護・福祉の事業者等と積極的に連携

目指すべき姿

- 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る。
- 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する。

【健都2街区高齢者向けウェルネス住宅のイメージ】

- ① ウェルネス機能
- ② 地域包括ケアシステム機能

高齢者向け住宅(自立～要介護)

サービス事業所(介護系・医療系)

③ 連携

③ 連携

健都
イノベーション
パーク

大学・医療系
企業の進出用地
(共同研究拠点)

都市型
居住ゾーン

国立循環器病
研究センター

市立吹田
市民病院

駅前複合
商業施設

駅前
広場

緑のふれあい
交流創生ゾーン2

健康増進
公園

緑のふれあい
交流創生ゾーン1

緑の遊歩道

2街区

4街区

5街区

7街区

1街区

吹田貨物ターミナル駅

南北自由通路

岸辺駅

千里丘駅→
(京都方面)

吹田市

摂津市

←吹田駅
(大阪方面)

JR東海道本線

その他、健康増進公園、駅前複合商業施設、健都イノベーションパーク、都市型居住ゾーンを中心に、北大阪健康医療都市内外の健康・医療資源との連携を積極的に推進