

第4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5月13日（金）
15：30～16：30（予定）

場所：吹田市役所高層棟4階特別応接室

（議題）

- 1 プレゼンテーション（事業全体）実施方法の確認について

（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・運営事業者選定までのスケジュール（案）」
- 資料2「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・運営事業プロポーザル方式事業者選定方法（案）」
- 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・運営事業者選定評価シート（案）」
- 資料4「事業者選定結果表（案）」
- 参考資料「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」

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
事業者選定までのスケジュール（案）

1 現況

（1）平成 28 年 3 月 30 日（水） 事業者説明会開催
参加申込事業者（代表者）：18 者（申込者全社参加）

（2）平成 28 年 4 月 1 日（金） 質問及び参加表明書受付開始

2 選定スケジュール

日時	内容	備考
平成 28 年 6 月 13 日（月）～ 平成 28 年 6 月 24 日（金）	事業提案書の受付	応募期限
平成 28 年 7 月 11 日（月）	地域密着型サービス プレゼンテーション	可否の判断
平成 28 年 7 月 11 日（月）又は 14 日（木）【予定】	病児・病後児保育事業 ヒアリング	可否の判断 評価点の算出
平成 28 年 7 月 19 日（火） 13 時 30 分～17 時【予定】	プレゼンテーション （事業全体）	第 5 回 事業者選定会議
平成 28 年 7 月 20 日（水） 9 時 30 分～10 時	優秀提案者等の決定	第 6 回 事業者選定会議
平成 28 年 7 月 25 日（月）	選定結果通知・公表	

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
プロポーザル方式 事業者選定方法 (案)

1 タイムスケジュール (※提案者 3 者の場合を想定)

時間	内容
13:30	審査方法の説明
13:45	事業者 A プレゼンテーション (20 分)
14:05	事業者 A 質疑応答 (20 分) ⇒終了後事業者退出
14:25	評価シートに評価ランクを記入 (10 分)
14:35	事業者 B プレゼンテーション (20 分)
14:55	事業者 B 質疑応答 (20 分) ⇒終了後事業者退出
15:15	評価シートに評価点数を記入 (10 分)
15:25	事業者 C プレゼンテーション (20 分)
15:45	事業者 C 質疑応答 (20 分) ⇒終了後事業者退出
16:05	評価シートに評価ランクを記入 (10 分)
16:15	集計及び結果説明 (45 分程度)
17:00 頃	終了

2 プレゼンテーション及び質疑応答

- (1) 事務局の「プレゼンテーションを始めてください。」という合図から、プレゼンテーションを開始します。開始から 20 分経過した時点で終了です。(社名等自己紹介は不要)
- (2) 終了 3 分前にベルを 1 回、1 分前にベルを 2 回鳴らします。
- (3) 終了後、20 分間で質疑応答を行ってください。質疑応答の終了時間になりましたら、事務局から「質疑応答は以上になります。」と合図します。
なお、アドバイザー(学識経験者、税理士)には、専門的な見地から質疑を行っていただきます。

3 評価シート記載方法 (評価方法)

プレゼンテーション及び質疑応答に基づき、評価項目ごとに「段階評価」を行います。項目ごとに 4 段階評価してください(「評価ランク」の欄に記載してください)。

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%

※最低基準点

提案評価点のうち【自由提案項目】の配点合計(34点)を除いた点数(166点)の 2 割(33.2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を選定対象とします。

4 集計

- (1) 事務局が、採点後の「評価シート原本」をコピーするため、退室します。
- (2) 事務局が、「評価シート原本」を委員に返却し、コピー後の「評価シート写し」を元に、別室で集計を行います。
- (3) 事務局が、選定委員7名ごとに提案者（A、B、C）の得点と順位を算出します。

5 選定結果

アドバイザーを除く選定委員7名が出席する選定会議（平成28年7月20日開催）において、集計結果に基づき、最優秀提案者、優秀提案者を決定していただきます。

6 選定結果の通知

電子メールにより提案者に通知し、その後書面による通知も行います。また、本市ホームページでも公表します。

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 事業者選定評価シート(案)

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	参照様式	配点 ※は加点項目		評価 ランク	評価点	最低 基準点 評価欄
事業計画	事業コンセプト	—	1	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	様式3-5	15				
	資金・収支計画	—	2	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	様式3-6	10	15			
			3	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				
	スケジュール	—	4	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	様式3-8	3				
	事業実施体制	—	5	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リスク管理の具体的な方策、説明会の実施など地域住民への理解を求める方策などが提案されている	様式3-9	10	13			
6			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	3						
ウェルネス機能	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。なお高齢者は65歳以上の者とする	様式3-11	—	20	/	/	/
			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				
			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 ※				
			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				
			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				
			12	【必須】 身体機能低下を防ぐ工夫が図られた施設整備		5				
			13	【自由提案】 その他、住宅機能に関する独自の提案		3				
注1									0	

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 事業者選定評価シート(案)

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	参照様式	配点 ※は加点点目		評価 ランク	評価点	最低 基準点 評価欄
注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 <input type="checkbox"/> 注2	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	様式3-13	5	23			
		【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				
		【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				
		【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				
	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 <input type="checkbox"/> 注3	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	様式3-14	5	31			
			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				
		【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				
			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				
		【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				
		【自由提案】 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など生活利便施設の導入が積極的に提案されている	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など生活利便施設の導入が積極的に提案されている		3				
「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	様式3-15	5	9				
	【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	生涯活躍のまちの実践に向けた事業計画を策定することが提案されている場合は加点点する		1 ※					
	【自由提案】 その他、「吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略(案)」 <input type="checkbox"/> 注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					

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 事業者選定評価シート(案)

評価項目	必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	参照様式	配点 ※は加点項目	評価 ランク	評価点	最低 基準点 評価欄
地域包括ケアシステム 機能 注1	地域密着型サービス 注5 (地域密着型介護予防サービスを含む) 【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	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	様式3-16	5	39	/	0
			・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		5			
			・認知症対応型通所介護 3点		3			
	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※						
	介護保険サービス 注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			
			医療保険サービス 注6 注7 【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、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 【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	31	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		5			
			1※					
	【必須】 近隣地域の各サービス事業所との連携	32	本住宅に導入される医療系及び介護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		3			
	【必須】 近隣住民への医療系及び介護系サービス等の提供	33	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		3			
連携による付加価値機能 注1	【必須】 病児・病後児保育事業の実施 注8	34	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点を以下の算定式のとおりに換算した点数を加点する 5点 加点点数=評価点(合計)× 評価点(満点)	様式3-17	5	8	/	0
			【自由提案】 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		35			

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 事業者選定評価シート(案)

評価項目		必須項目と自由提案項目	No	評価のポイント	参照様式	配点 ※は加点項目		評価 ランク	評価点	最低 基準点 評価欄
その他	環境 注9	【自由提案】 建築環境総合性能評価(CASBEEによる評価) 注10	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	様式3-18	5 ※	12			
		【自由提案】 緑化の取組	37	緑化率とクオリティみどりの導入に応じて以下のとおり加点する 注1 ・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						
		【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						
	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	危機管理体制が構築され、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	様式3-19	6	6			
	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	40	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など効果的な取組が積極的に提案されている	様式3-20	6	6			
賃料等 注12	【必須】 本住宅の高齢者向け住戸の賃料等は、近隣の賃貸住宅等の相場を考慮した妥当な金額の設定	41	価格評価点 提案のうち最も低い賃料等 =100点× 当該提案者の賃料等	様式3-21	100					
				合計		300		0	0	

事業者選定結果表(案)

		提案者			
		A	B	C	
委員	1	評価点			
		基準点 (33.2点以上)			
		順位			
	2	評価点			
		基準点 (33.2点以上)			
		順位			
	3	評価点			
		基準点 (33.2点以上)			
		順位			
	4	評価点			
		基準点 (33.2点以上)			
		順位			
	5	評価点			
		基準点 (33.2点以上)			
		順位			
	6	評価点			
		基準点 (33.2点以上)			
		順位			
	7	評価点			
		基準点 (33.2点以上)			
		順位			
		A	B	C	
総合評価点					

選定方法(募集要項抜粋)

(ア) 選定対象が2者以上の場合

a 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。

b 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。