

第6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 12 月 21 日（水）

10：00～12：00（予定）

場所：第 3 委員会室

（議題）

- 1 健都 2 街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業の再公募に係る募集要項等について

2 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・運営事業者募集要項」
- ・資料 3 「北大阪健康医療都市（健都）2 街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者募集要項 修正箇所対照表」
- ・資料 4 「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表」
- ・資料 5 「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表 修正箇所対照表」
- ・資料 6 「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・運営事業者基本協定書」
- ・資料 7 「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・運営事業者基本協定書 修正箇所対照表」
- ・資料 8 「定期借地権設定契約書（案）」
- ・資料 9 「定期借地権設定契約書（案） 修正箇所対照表」
- ・資料 10 「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等」

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スケジュール(案)

平成28年度(2016年度)					平成29年度(2017年度)												平成30年度(2018年度)																					
11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2											
11月定例会(普通財産の減額貸付けについて提案↓可決)					事業提案書締切(4月下旬)					事業者選定会議(5月中旬～下旬)					基本協定書締結(7月頃)					定期借地権設定契約締結(9月頃)																	完成・開設予定	
募集要項公表(1月6日予定)																																						
事業者説明会(1月27日予定)																																						
公募期間 (約3か月)					すまいる条例に 基づく事前協議等												建設工事期間																					

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

平成 29 年 1 月

大阪府吹田市

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。）と次に掲げる別添資料をあわせて「本募集要項等」という。

【別添資料】

- 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 事業者選定評価表（以下「事業者選定評価表」という。）
- 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・運営事業のうち地域密着型サービスにかかる審査要領（以下「地域密着型サービス審査要領」という。）
- 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・運営事業のうち病児・病後児保育事業の実施要領（以下「病児・病後児保育事業実施要領」という。）
- 4 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）（以下「基本協定書（案）」という。）
- 5 定期借地権設定契約書（案）
- 6 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 図面集
- 7 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（以下「様式集」という。）

【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 「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」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」
- 4 吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略

－ 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	契約解除等	4
7	瑕疵担保の免責	4
8	連帯保証人	4
9	留意事項	4
第 3	本住宅に求められる機能	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
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	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	関係法令等の遵守	12
3	留意事項	14
4	応募の辞退	15
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	地域への説明	19
4	定期借地権設定契約の締結	19
5	情報の開示	19
6	失格事項	19
第 8	事業実施に関する事項	20
1	誠実な事業遂行義務	20

2	留意事項	20
3	事業実施状況の確認	21
4	リスク分担	21
第9	問合せ先・提出先.....	23

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

吹田市（以下「本市」という。）では、北大阪健康医療都市（健都）における、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、本市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）（【参考資料 1】参照）を策定した。

このような状況を踏まえ、本募集要項等に基づき、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（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	本募集要項等の公表	平成 29 年（2017 年）1 月 6 日（金）
2	優先交渉権者の決定	平成 29 年（2017 年）5 月頃
3	基本協定の締結	平成 29 年（2017 年）7 月頃
4	定期借地権設定契約の締結	<u>埋蔵文化財調査</u> 着手まで
5	完成・開設	平成 30 年度（2018 年度）※

※本住宅は、国立循環器病研究センターの移転建替の進捗に合わせて開設するものとする。詳細は優先交渉権者の決定後に協議する。

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

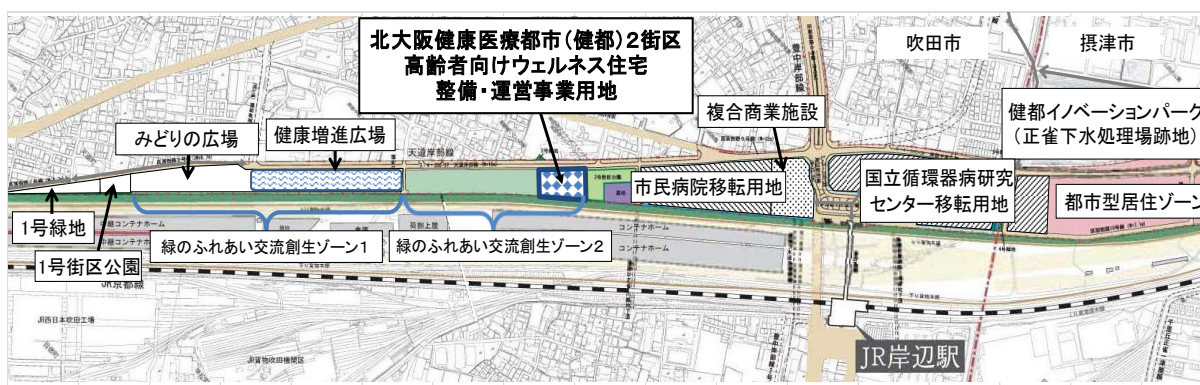
(1) 事業用地の概要

項目		概要
位置		大阪府吹田市岸部新町 6 番及び 7 番 (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		4,172m 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	5 m / 5 時間 - 10 m / 3 時間、測定面 4 m
	防火・準防火地域	準防火地域
その他		景観計画区域 <u>景観形成地区(北大阪健康医療都市地区)</u> 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
事業者への用地引渡時の用地状況		現況有姿

(注意)

上下水道等の供給処理施設の状況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。

(2) 貸付期間

貸付期間は、50年とし、本住宅の運営期間に埋蔵文化財調査、建設工事期間及び貸付期間満了に伴う建築物等の収去期間を含み、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9,926,980円（月額827,248円）とする。

なお、固定資産税の評価替年度ごとに、改定するものとする。

イ 貸付料の支払い

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

事業者は、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戻還する。

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。）を設立して本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 契約解除等

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営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、事業用地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 連帯保証人

事業者は、定期借地権設定契約に対して連帯して債務を保証することができる連帯保証人を立てるものとする。

9 留意事項

定期借地権設定契約の締結に当たっては、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係る法令上の許認可・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 本住宅に求められる機能

事業の提案に当たっては、次の1から3までを踏まえるとともに、「【別添資料1】事業者選定評価表」を参照のうえ、本事業の趣旨に沿ったものとする。

なお、各機能に資する先駆的な取組や独自の取組等について、積極的に提案すること。

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

- (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）
- (9) 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）

2 本住宅の基本的な考え方

本住宅は、居住する全ての人々が、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。

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。代表構成員が、責任をもって事業提案を行うこと。

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

事業提案書の提出以降、構成員の追加及び変更は原則として認めない。

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 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全て満たすこと。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）までを全て満たすこと。

なお、地域密着型サービスを実施する構成員については、「【別添資料２】地域密着型サービス審査要領」、病児・病後児保育事業を実施する構成員については、「【別添資料３】病児・病後児保育事業実施要領」に記載されている資格要件を満たすこと。

- （１）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- （２）吹田市指名停止措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- （３）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) 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又は関与していないこと。
- (7) 応募者の構成員及びその構成員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、他の応募者の構成員として参加していないこと。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。
- (11) 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、事業提案書提出日とする。

事業提案書提出日から定期借地権設定契約締結までの期間に、「2 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、応募グループにおいて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

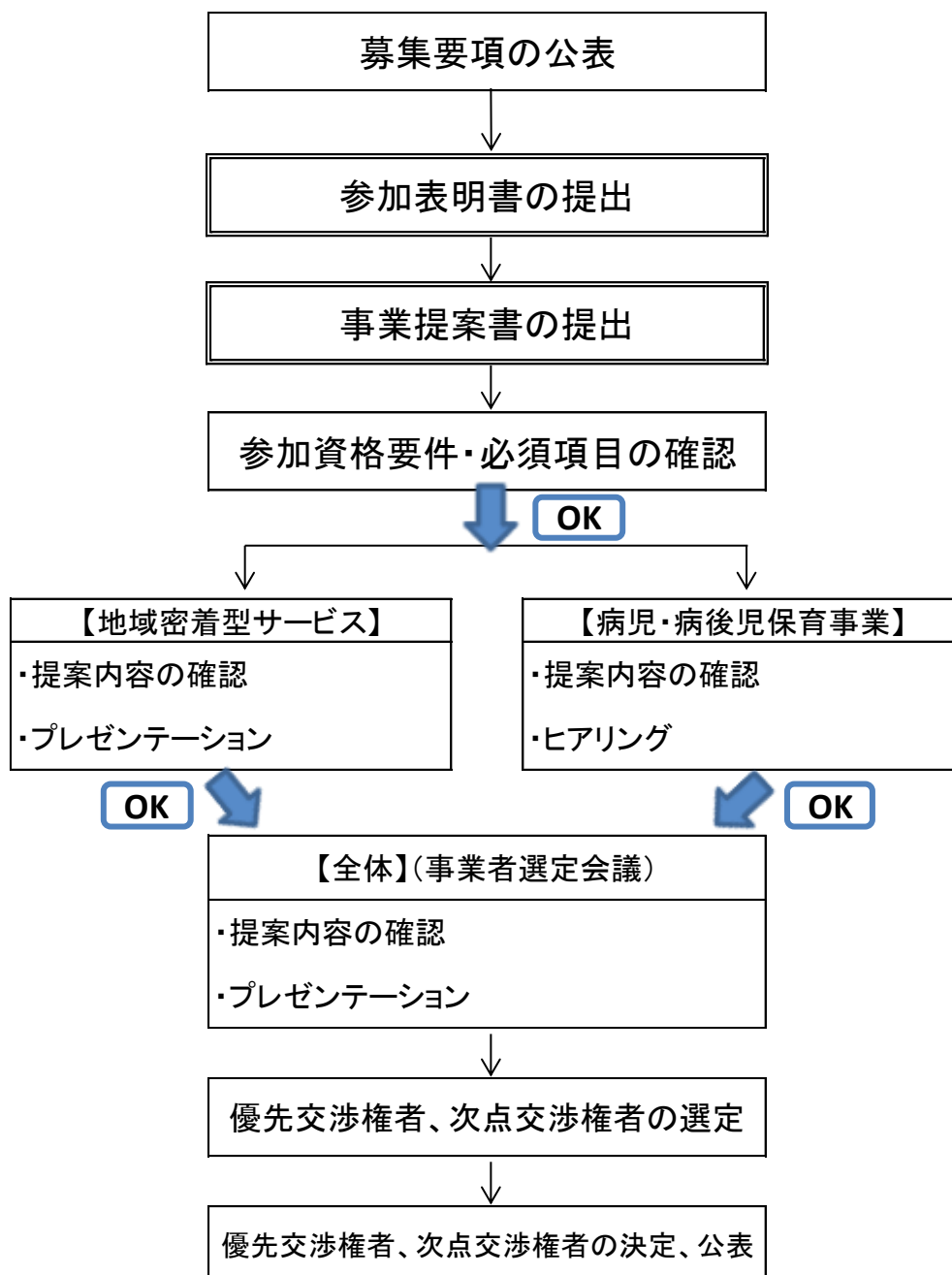
(1) 募集方式

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

本市は、応募者から提出された事業提案書について、「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、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審査し、事業者の可否を決定し、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の評価を行うものとする。



2 応募スケジュール

1	本募集要項等の公表	平成 29 年（2017 年）1 月 6 日（金）
2	事業者説明会	平成 29 年（2017 年）1 月 27 日（金）
3	質問受付	平成 29 年（2017 年）2 月 1 日（水） ～ 3 月 17 日（金）
4	参加表明書受付	平成 29 年（2017 年）2 月 1 日（水） ～ 3 月 31 日（金）
5	事業提案書受付	平成 29 年（2017 年）4 月 10 日（月） ～ 4 月 21 日（金）
6	プレゼンテーション（地域密着型サービス） ヒアリング（病児・病後児保育事業）	平成 29 年（2017 年）5 月中頃
7	プレゼンテーション（事業全体）	平成 29 年（2017 年）5 月下旬
8	選定結果通知・公表	平成 29 年（2017 年）6 月頃
9	基本協定締結	平成 29 年（2017 年）7 月頃
10	定期借地権設定契約締結	埋蔵文化財調査着手日まで

3 応募の手続き

（1）本募集要項等の公表

本募集要項等は、本市ホームページに掲載する。

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予告なく公表することがある。

（2）事業者説明会

事業者説明会への参加は応募の必須条件ではないが、応募を予定している事業者は可能な限り参加すること。

ア 開催日時

平成 29 年（2017 年）1 月 27 日（金）午前 10 時から午前 11 時 30 分まで

イ 開催場所

吹田市役所本庁舎中層棟 4 階全員協議会室（吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号）

ウ 申込方法

次の事項を明記のうえ、メールにて申し込むこと（件名は「ウェルネス住宅事業者説明会参加申込」とすること）。（ア）から（オ）までの事項については、説明会参加申込の代表者の連絡先等を記入すること。なお、本市が電子メールを受信した日の翌開庁日から 3 日以内に、受信確認メールを返信する。

（ア）事業者名

（イ）所在地

（ウ）電話番号

（エ）メールアドレス

（オ）代表者の所属及び氏名

- (カ) 代表者以外の参加者の所属及び氏名
- エ 申込期限
 - 平成 29 年（2017 年）1 月 23 日（月）
- (3) 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（「【別添資料 7】様式集」参照）
 - イ 提出方法
 - 電子メール（件名は「ウェルネス住宅質問票」とすること）。
 - なお、本市が電子メールを受信した日の翌開庁日から 3 日以内に、受信確認メールを返信する。
 - 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）回答の公表をもって、本募集要項等の補完、追加又は修正とする。
 - （エ）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。
- (4) 参加表明書の提出
 - 本事業に応募する場合は、「【別添資料 7】様式集」を参照のうえ、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 提出方法
 - 持参又は郵送
 - 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、本市に電話連絡のうえ、提出日及び提出時間について調整すること。
 - 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。
 - イ 受領証の交付
 - 参加表明書を提出した応募者（応募グループの場合は、代表構成員）に受領証を交付する。

第6 事業提案書の提出等

1 事業提案書の提出

本事業の実施を希望する者は、「【別添資料7】様式集」を参照のうえ、事業提案書を提出すること。なお、地域密着型サービスについては、「【別添資料2】地域密着型サービス審査要領」、病児・病後児保育事業については、「【別添資料3】病児・病後児保育事業実施要領」に記載されている書類を提出すること。

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、本市に電話連絡のうえ、提出日及び提出時間について調整すること。

(2) 留意事項

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をすることができる。

なお、提出時に提出書類の内容等について説明及び修正を求めることがあるので、各提出書類について内容を説明できる者が持参すること。

また、提出書類以外で本市が必要と判断した場合は追加資料等の提出を求めることがある。

2 関係法令等の遵守

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79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等に関する法律（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 宅地造成等規制法（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 土壌汚染対策法（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 国等によ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 67 号）
- メ 民法（明治 29 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）
- リ 医療法（昭和 23 年法律第 205 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細則（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等に関する法律施行細則（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續等に関する条例（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 7 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 北大阪健康医療都市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 28 年 3 月 31 日条例第 9 号）
- タ 吹田市景観まちづくり条例（平成 20 年条例第 24 号）
- チ 吹田市下水道条例（昭和 41 年条例第 10 号）

- ツ 吹田市水道条例（昭和 33 年条例第 327 号）
- テ 吹田市環境の保全等に関する条例（平成 9 年条例第 6 号）
- ト 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）
- ナ 吹田市第 2 次環境基本計画改定版（平成 26 年 3 月）
- ニ 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）
- ヌ 吹田市第 2 次みどりの基本計画（平成 23 年 3 月）
- ネ 吹田市第 3 次総合計画（2006-2020）
- ノ 吹田市都市計画マスタープラン（2015-2024）
- ハ 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）
- ヒ 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

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き等に関する条例（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・基準等に合致した計画となるよう十分留意すること。

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」（【参考資料 2】参照）が策定されていることから、その内容を遵守すること。

また、本地区は、「景観形成地区（北大阪健康医療都市地区）」の指定及び「屋外広告物の表示に関する重点地区のガイドライン」（【参考資料 3】参照）の策定が行われていることから、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ことがある。

（4）著作権

事業提案書の著作権は、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、本市はこれが無償で使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めは、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めは、提案者に帰するものとする。

（６）機密事項の遵守

提案者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、本市の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはならない。

（７）プロポーザルの延期又は中止

天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めたときは、既に公表若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがある。なお、この場合において、提案者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできない。

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。

（１）提出書類

辞退届（「【別添資料 7】様式集」参照）

（２）提出方法

持参又は郵送

持参の場合は、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、本市に電話連絡のうえ、提出日及び提出時間について調整すること。

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 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、提出された事業提案書について、参加資格要件及び本募集要項等に示す必須項目が充足しているか否かを確認し、否の場合は失格とし、提案者（応募グループの場合は代表構成員）に通知する。

これらの要件等を満たしている事業提案を対象に、次の（１）から（３）までの選定等を行う。プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時等については、提案者（応募グループの場合は代表構成員及び運営事業者）に通知する。

（１）地域密着型サービス

吹田市介護保険施設等選定委員会において、提案内容の確認及びプレゼンテーションを行い、法人単位で地域密着型サービス運営事業者としての可否を判断する。一法人が複数サービスを行う場合も法人単位で可否を判断する。可否の結果については、提案者（応募グループの場合は代表構成員及び地域密着型サービス運営事業者）に通知する。

必須サービス（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又は看護小規模多機能型居宅介護）を実施する運営事業者が否となった場合は、事業全体として失格となる。

自由提案サービス（認知症対応型通所介護サービス）のみを実施する運営事業者が否となった場合は、事業全体としては失格とはならないが、認知症対応型通所介護サービスを実施することはできない。同サービスのスペースの利用方法等については、優先交渉権者決定後、市と協議するものとする。

事業内容の詳細は、「【別添資料 2】地域密着型サービス審査要領」を参照すること。

（２）病児・病後児保育事業

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、提案内容の確認及びヒアリングにより評価を行い、基準点未満の場合は事業全体として失格となる。可否の結果については、提案者（応募グループの場合は代表構成員及び病児・病後児保育事業運営事業者）に通知する。

事業内容の詳細は、「【別添資料 3】病児・病後児保育事業実施要領」を参照すること。

（３）事業全体

上記（１）及び（２）において可となった場合、事業者選定会議において、提案内容の確認及びプレゼンテーションを行い、「【別添資料 1】事業者選定評価表」に基づき、提案内容を評価する。プレゼンテーションの実施日時等については、提案者（応募グループの場合は代表構成員）に通知する。

事業者選定会議において、事業計画・機能等の提案と賃料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。

ア 評価項目と配点

	評価項目		配点 (うち自由提案項目)	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)	
	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CCRC) を实践する機能	9 点 (4 点)	
	地域包括ケアシステム機能		39 点 (6 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	

イ 評価方法

提案内容の評価については、評価項目ごとに「段階評価」を行う。
 具体的には、次のとおり、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、「【別添資料1】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%

ウ 最低基準点について

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する。

エ 選定方法

(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。

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。

オ 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。

カ 選定結果の通知

選定結果は、電子メールにより提案者（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。基本協定を締結した優先交渉権者を事業実施者という。

なお、本市は優先交渉権者がその責め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 地域への説明

事業実施者は、基本協定締結後、可能な限り早期に、近隣住民、自治会等を対象として、事業内容の周知と理解を得ることを目的とする説明会を開催すること。なお、具体的な実施方法、開催日時等については、事前に市と協議することとする。

4 定期借地権設定契約の締結

事業実施者は、本市と事業の内容について協議のうえ、本募集要項等、基本協定書及び事業提案書に基づき、定期借地権設定契約を締結する。

5 情報の開示

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

6 失格事項

参加資格要件に適合しない場合やプレゼンテーション又はヒアリングへ参加しない場合のほか、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

事業実施者は、本募集要項等、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、事業実施者及び北大阪健康医療都市（健都）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、可能な限り本市内の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次のとおりである。

(1) 事前調査段階

ア 埋蔵文化財調査

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、事業用地内で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。

なお、事業用地では発掘調査等が必要と見込まれており、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建設工事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任を負わない。

イ 地中障害物等の調査

平成29年（2017年）9月末までに、地中障害物等の有無について本市に報告を行うこと。除去の方法等詳細については、基本協定締結後協議を行うものとする。

ウ その他

事業実施者が自らの責任で行う調査等（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、本事業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諾を得ること。

また、事業実施者は、吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画で示された取組の目標の実現に向け、本市と協議を行うこと。

(3) 建設段階

事業実施者は、建設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。関係機関との協議に起因する遅延については、事業実施者の責任とする。

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、施工に際しては各建設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、近隣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、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、本住宅の建設工事の状況について確認を行う。

事業実施者は、本住宅の建設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、本住宅の居住者に対し、誠意を持って対応し、適切に本住宅の運営を行うこと。

また、近隣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するよう、本住宅の運営を行うこと。

更に、事業実施者は、本住宅の賃料等の設定及び改定をする際には、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、事前に本市と協議を行うこと。

(5) 事業終了時

事業実施者は、貸付期間満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、本住宅の居住者、近隣住民に対して十分な説明を行い、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、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく発掘調査等に要する費用を負担するものとする。

イ 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。

ウ 事業実施者は、計画内容及び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。

- エ 事業実施者は、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。
- オ 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。
- カ 事業実施者は、本住宅の設計・建設・運営に要する費用（公租公課含む）を負担するものとする。
- キ 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。
- ク 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 問合せ先・提出先

吹田市 健康医療部 地域医療推進室 健都ウェルネス住宅担当

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・運営事業者募集要項 修正箇所対照表

は修正箇所

修 正 前		修 正 後	
【1 頁】 第 1 事業概要 4 事業スケジュール		【1 頁】 第 1 事業概要 4 事業スケジュール	
	項目	項目	予定時期
4	定期借地権設定契約の締結	定期借地権設定契約の締結	建設工事着手まで
※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。詳細は優先交渉権者の決定後に協議する。		※本住宅は、国立循環器病研究センターの移転建替の進捗に合わせて開設するものとする。詳細は優先交渉権者の決定後に協議する。	
【2 頁】 5 事業用地の概要等 (1) 事業用地の概要		【2 頁】 5 事業用地の概要等 (1) 事業用地の概要	
	項目	項目	概要
都市計画等	その他	その他	景観計画区域 埋蔵文化財包蔵地「吹田操車場遺跡」
【3 頁】 第 2 事業用地の貸付条件等 1 事業用地の貸付条件 (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		【3 頁】 第 2 事業用地の貸付条件等 1 事業用地の貸付条件 (2) 貸付期間 貸付期間は、50 年とし、本住宅の運営期間に埋蔵文化財調査、建設工事期間及び貸付期間満了に伴う建築物等の収去期間を含み、建築	

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) 貸付料の額 年額 <u>17,868,564 円</u> (月額 <u>1,489,047 円</u>) を基本とする。 <u>ただし、定期借地権設定契約締結時に、付近の公的価格等の地価変動率等を踏まえ、貸付料の額を決定するものとする。</u> なお、固定資産税の評価替年度ごとに、改定<u>することができるもの</u>とする。 【14 頁】 第 6 事業提案書の提出等 2 関係法令の遵守 (3) 許認可等の手続き 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」(【参考資料 2】参照)が策定されていることから、その内容を遵守すること。 <u>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)」の指定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、その内容を遵守すること。</u> 【20 頁】 第 8 事業実施に関する事項 2 留意事項 (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、事業用地内で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。	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) 貸付料の額 年額 <u>9,926,980 円</u> (月額 <u>827,248 円</u>) とする。 なお、固定資産税の評価替年度ごとに、改定<u>するもの</u>とする。 【14 頁】 第 6 事業提案書の提出等 2 関係法令の遵守 (3) 許認可等の手続き 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」(【参考資料 2】参照)が策定されていることから、その内容を遵守すること。 また、本地区は、「<u>「景観形成地区(北大阪健康医療都市地区)」の指定及び「屋外広告物の表示に関する重点地区のガイドライン」</u>(【参考資料 3】参照)の策定が行われていることから、その内容を遵守すること。 【20 頁】 第 8 事業実施に関する事項 2 留意事項 (1) 事前調査段階 ア 埋蔵文化財調査 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、事業用地内で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。
--	---

なお、事業用地では発掘調査等が必要と見込まれており、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建設工事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任を負わない。

事業実施者が自らの責任で行う調査等（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。

なお、事業用地では発掘調査等が必要と見込まれており、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建設工事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任を負わない。

イ 地中障害物等の調査

平成 29 年（2017 年）9 月末までに、地中障害物等の有無について本市に報告を行うこと。除去の方法等詳細については、基本協定締結後協議を行うものとする。

ウ その他

事業実施者が自らの責任で行う調査等（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。

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

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	—	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	15 点	
	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	10 点	15 点
			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 点	
	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	3 点	
	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	10 点	13 点
			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 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

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 注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。なお高齢者は 65 歳以上の者とする。	－	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

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 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	5 点	23 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】 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	
	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	5 点	31 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

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 注1 (続き)	生活支援機能 (続き)		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	
		【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	
		【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など生活利便施設の導入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

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 注1 (続き)	「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	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れば加点する	1点 ※	
		【自由提案】 その他、「吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略(案)」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点	
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)	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 ※	

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

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 ^{注1} (続き)	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、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	
	医療系サービス ^{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	15 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	1 点 ※	
	【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 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

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 ^{注1} (続き)		【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 点	
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換算した点数を加点する $\text{加点点数} = \text{評価点（合計）} \times \frac{5 \text{ 点}}{\text{評価点（満点）}}$	5 点	8 点
		【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	
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	5 点 ※	12 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

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	
		【自由提案】 緑化の取組	37	緑化率とクオリティみどり注 1 1 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 ※	
その他 (続き)	環境（続き）	【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	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	6 点	6 点
	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	6 点	6 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

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
賃料等 注 1 2	【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	$\text{価格評価点} = 100 \text{ 点} \times \frac{\text{提案のうち最も低い賃料等}}{\text{当該提案者の賃料等}}$	100 点
		合 計		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

注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。

なお、優先交渉権者として選定される前に、国立循環器病研究センター、市立吹田市民病院等に直接連絡等をしてはならない。

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）

注2 フィットネススペース等は、利用時間や利用方法を指定したうえで、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。

注3 コミュニティスペースは、利用時間や利用方法を指定したうえで、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。

注4 「【参考資料3】吹田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」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

注5 「【別添資料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・運営事業者のうち地域密着型サービスにかかる審査要領」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審査を行う。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。

注6 本住宅に導入する医療系及び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、眼科、耳鼻科、皮膚科、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

注7 医療系サービスの実施に際しては、サービスに応じて吹田市医師会、歯科医師会又は薬剤師会に加入すること。

注8 「【別添資料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・運営事業者のうち病児・病後児保育事業の実施要領」を参照のうえ、必要書類等を提出すること。病児・病後児保育事業については、別途、吹田市病児・病後児保育事業運営事業者選定会議にて評価を行う。

注9 「吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画（エコまち計画）」参照

注10 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

注11 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（エコまち計画）」P.55 参照）

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

注1 2 賃料等は、以下の算定式による。ただし、「テナント（住宅以外）部分の面積」とは、医療系及び介護系サービス事業所、病児・病後児保育事業用スペース、その他のテナント用スペース、倉庫（居住者用のものは除く）等の面積をいう。

なお、メーターボックス及びパイプスペースの取扱いについては、「居住部分の床面積算入に関するパイプスペース等の取扱い基準」（大阪府ホームページ参照 <http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/sakoureisha/tourokukizyun.html>）

高齢者向け住戸の 居室合計面積 ①	住宅部分の 共用部面積 ③	テナント (住宅以外) 部分の面積 ④
一般向け住戸の 居室合計面積 ②		

本住宅全体の延床面積 = ① + ② + ③ + ④

高齢者向け住戸の居住者が利用する部分の面積 (㎡)

$$A = (① + ② + ③) \times ① / (① + ②)$$

高齢者向け住戸の賃料等の合計 (円) B

高齢者向け住戸 1 ㎡当たりの賃料等 (円/㎡) $C = B / A$

賃料等は、家賃と共益費・管理費の合計をいう。

共益費・管理費は、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をいう。

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。

資料 5

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 修正箇所対照表

は修正箇所

修 正 前	修 正 後
【6 頁】 必須項目と自由提案項目 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	【6 頁】 必須項目と自由提案項目 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、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

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、本事業における甲及び乙の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、高齢者向けウェルネス住宅（以下「本住宅」という。）の整備、運営等に関する事項並びに甲及び乙の本事業に係る定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）の締結に関する事項等を定める。
- 2 本協定中に定義のない用語の定義については、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・運営事業者募集要項の例によるものとする。
- 3 本協定、本募集要項等及び「別紙 A 事業者提案」から「別紙 E ウェルネス住宅整備計画図」までは、本協定の内容を構成するものとし、乙はこれらの内容を本協定に定める義務として遵守するものとする。

（本事業の趣旨の尊重）

- 第 2 条 甲及び乙は、本事業の目的を十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重し、相互に努力・協力し、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）内の甲が所有する土地（吹田市岸部新町 6 及び 7（地番表示）。以下「事業用地」という。）に定期借地権を設定のうえ、甲が乙に貸し付け、乙が事業用地にて本住宅の設計、建設、運営、維持管理等を行うものとする。
- 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、甲及び乙が協議のうえ、合意により当該スケジュールを変更した場合は、変更後の日程表に従って実施する。

（本事業における甲及び乙の役割）

- 第 4 条 本事業における甲及び乙の役割分担は、概ね次のとおりとする。

- (1) 乙は、乙の費用負担において本住宅の設計図書を作成し、甲の確認を受ける。
 - (2) 乙は、定期借地権設定契約（その後の変更契約を含む。）に従い、甲から定期借地権の設定を受け、契約保証金の預託及び貸付料の支払いを行う。
 - (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、完成予定日までに本住宅を完成させて、甲に検査済証（写）を提出するとともに、甲の確認を受け、完成後速やかに完成図書を甲に提出する。
 - (5) 乙は、本住宅の完成後、本協定、定期借地権設定契約及び本募集要項等に従い、本事業の事業期間が終了するまで、本住宅を所有し運営する。
- 2 乙は、「別紙C 代表構成員及び構成員の役割」に記載された役割を果たし、その業務を実施する。なお、病児・病後児保育事業については、毎年度、委託契約の締結に向け、甲と協議を行うものとする。

（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 代表構成員及び構成員の役割」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、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い、本事業の円滑な遂行に責任を持つものとする。]

（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、運営、維持管理等について、第三者にこれらを請け負わせ、又は委託する場合、事前に書面により甲へ通知するものとする。
- 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、運営、維持管理等を請け負わせ、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。

（本協定の有効期間）

- 第6条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から定期借地権設定契約期間満了の日までとする。

（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締結に際し、甲に契約保証金を預託し、定期借地権設定契約の期間中、同契約の定めに従い、甲に貸付料を支払う。
- (2) 乙は、本住宅の設計、建設、運営、維持管理等に係る全ての費用（土地に係る固定資産税及び都市計画税を除く）を負担する。
- (3) 乙は、本住宅を解体・収去し、事業用地を更地にして甲に返還するための全ての費用を負担する。

（定期借地権設定契約）

第8条 甲及び乙は、乙が事業用地上に本住宅を所有するための定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するために、定期借地権設定契約を締結する。

- 2 前項の定期借地権設定契約は、本住宅の埋蔵文化財調査の着手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、定期借地権設定契約及び本募集要項等に従い、関係法令等を遵守のうえ、本住宅の設計及び建設を行う。なお、設計及び建設に際しては、周辺環境に配慮するとともに、近隣住民への説明の場を設けることとする。

- 2 本住宅の設計に関する骨格的事項については「別紙 D ウェルネス住宅整備計画書」に定め、本住宅の土地及び建物の配置の概要については「別紙 E ウェルネス住宅整備計画図」に定める。
- 3 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、書面による甲の事前の承諾を得るものとする。
- 4 本住宅の設計及び建設に関する調査及び届出など全ての附帯業務は、乙の責任において行う。
- 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、定期借地権設定契約又は本募集要項等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。

（瑕疵担保）

第10条 本件借地権の設定は現況有姿により行うものであることから、事業用地に数量の不足その他の隠れた瑕疵のあることが判明した場合でも、乙は甲に対し貸付料の返還・減免、損害賠償の請求又は定期借地権設定契約の解除をすることができないものとする。

(埋蔵文化財)

第11条 事業用地には文化財保護法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）が含まれており、建設工事の内容によっては、文化財保護法に基づく手続きが必要となる場合があるので、埋蔵文化財の調査等が必要とされた場合、調査に要する費用は乙の負担とし、乙が行うこととする。なお、これに伴う工期の遅延その他乙が被る損害について、甲は乙に対して責任を負わないものとする。

(本住宅の運営及び維持管理)

第12条 乙は、本協定、定期借地権設定契約及び本募集要項等に従って、本住宅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、乙が自己の責任及び費用において行う。

3 乙が、その責めに帰すべき事由により、本住宅の運営及び維持管理に際して、甲又は第三者に損害を与えた場合、乙はその損害を賠償しなければならない。

4 本住宅の運営及び維持管理を事業者提案と異なる形式に変更する場合は、あらかじめ甲と協議をしなければならない。

(報告及び協議)

第13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14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。ただし、乙から、本事業の履行について第三者が引き継ぐ旨の申出があり、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、本協定上の乙の地位の移転を承諾することができる。

(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) 乙が正当な理由なく本事業を放棄したと認められるとき。
- (4) 乙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完成予定日から3か月を経過しても完成されないとき、又は完成される見込みがないと明らかに認められるとき。
- (5) 乙について、銀行取引停止処分、手形取引停止処分又は電子債権記録機関による取引停止処分がなされたとき。
- (6) 乙について、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、甲が乙に対し、当該不履行等を治癒するのに合理的に必要な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。ただし、乙から、本事業の履行について第三者が引き継ぐ旨の申出があり、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、本協定上の乙の地位の移転を承諾することができる。

（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) 乙が、その責めに帰すべき事由により、本協定に定める義務を履行しないとき。
- (4) 乙が、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15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、本協定に定める甲の義務を履行しない場合(前項に規定する場合を除く。)、乙は、甲に対し当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて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、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16条 第14条、前条、第18条第4項又は第19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、関係する全ての当事者に対し、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17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、関係する全ての当事者に対し、その効力を失うものとする。

(不可抗力による措置等)

第18条 甲及び乙は、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、甲及び乙で協議のうえ、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、甲及び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 甲及び乙は、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、相手方と協議のうえ、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。

(法令等の変更による措置等)

- 第19条 甲及び乙は、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、甲及び乙で協議のうえ、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、甲及び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 甲及び乙は、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、相手方と協議のうえ、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20条 本協定の各当事者が、本協定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。ただし、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。
- 2 乙の債務不履行により、本協定が解除された場合、甲は乙に対し、定期借地権設定契約書第4条第1項に規定する年額貸付料の2年分に相当する額を違約金として請求することができる。また、甲が被った被害の額が、違約金の額を超過する場合は、甲は乙に対して、かかる超過金額につき損害賠償を請求することができる。

(知的財産権)

- 第21条 本事業に関連して、甲が乙に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及び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で、乙が作成した成果物を利用することができる。
- 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について、著作権その他の知的財産権に基づき、著作物の利用を許諾する。
- 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専門的な技術、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22条 甲は、本住宅の設計、建設、運営、維持管理等に関し、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、甲乙協議のうえ、別に定めるものとする。
 - 3 甲は、第1項に規定するモニタリングを実施するため、事業用地及び本住宅について随時その使用状況を実地に調査することができ、また、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する。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。
 - 4 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が十分実施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23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、甲及び乙は、相互に誠実に協議を行うものとする。

(健都のまちづくりのための会議等への参加)

- 第24条 乙は、甲及び北大阪健康医療都市（健都）内の各事業者等で構成され、連携・協力して健都のまちづくりを進めることを目的とする会議等に参加しなければならない。

(契約の地位の譲渡)

- 第25条 本協定の各当事者は、本協定及び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全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、転貸し、又は処分をしてはならない。

(通知等)

第26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あてに行う。

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、乙の全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27条 甲及び乙は、本協定の履行に際して知り得た秘密を、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28条 甲及び乙は、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 甲及び乙は、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29条 本協定は、日本国の法令等に準拠する。

(裁判管轄)

第30条 本協定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一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第31条 本協定の解釈について疑義を生じた事項又は本協定に定めのない事項について

は、甲及び乙が協議のうえ、これを定める。

本協定の成立の証として、本協定書2通を作成し、当事者の記名押印のうえ、甲が1通、乙は代表構成員である●●が1通を保有する。

平成●●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 後藤 圭二

乙 [代表構成員]

法人名
住 所
代表者

[構成員

法人名
住 所
代表者

]

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、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
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
完成	：平成●●年●●月
完成図書の提出	：平成●●年●●月
運営開始	：平成●●年●●月

別紙C 「応募法人又は応募グループ」の役割【記載例】

(応募法人の場合)

1 応募法人

本協定及び定期借地権設定契約に従い、本住宅を整備し、事業期間終了まで本住宅を所有及び運営する。

地域密着型サービス及び病児・病後児保育事業の運営を行う。

(応募グループの場合)

1 代表構成員：●

本協定及び定期借地権設定契約に従い、本住宅を整備し、事業期間終了まで本住宅を所有及び運営する。

2 構成員：●

地域密着型サービスの定期巡回・随時対応型訪問介護看護を行う。

別紙 D 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

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

[応募法人又は応募グループ] は、下記の機能を有する住宅を整備する。

- 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 E ウェルネス住宅整備計画図

資料 7

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) 修正箇所対照表

_____は修正箇所

修 正 前	修 正 後
(定期借地権設定契約) 第8条 甲及び乙は、乙が事業用地上に本住宅を所有するための定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するために、定期借地権設定契約を締結する。 2 前項の定期借地権設定契約は、本住宅の<u>建設工事</u>の着手までに締結するものとする。	(定期借地権設定契約) 第8条 甲及び乙は、乙が事業用地上に本住宅を所有するための定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するために、定期借地権設定契約を締結する。 2 前項の定期借地権設定契約は、本住宅の<u>埋蔵文化財調査</u>の着手までに締結するものとする。

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1項により、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
吹田市岸部新町	6番、7番	宅地	4, 172.20㎡

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、契約の更新（更新の請求又は土地の使用の継続によるものを含む。）又は建物の築造による第2条に規定する存続期間の延長はなく、乙は甲に対する建物買取請求権を有しないものとする。

（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、基本協定書に定める事業の用に供する建物（以下「本件建物」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等を遵守して本件建物を築造し、本件借地権の存続期間中、本件建物を良好な状態に維持しなければならない。

3 乙は本件建物を下記の用途に使用又は下記の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。

- （1） 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途
- （2） 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

（貸付料）

第4条 貸付料の年額は、金●, ●●●, ●●●●円とする。

2 貸付料の発生日は、平成●●年●●月●●日とする。

3 貸付料の発生日が年度途中の場合、貸付料の発生する初年度及び最終年度の貸付料については、年額貸付料を月割及び日割で算出して求めるものとする。月割及び日割の算出方法については、月割は年額貸付料の12分の1の額とし、日割は月割を30分の1の額として計算した額とし、円未満の端数は切り捨てるものとする。

(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、貸付料決定通知書の送付、又は乙と貸付料の改定に係る契約書等の変更契約の締結を行うものとする。

(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、甲の指定する日（以下「支払期限」という。）までに貸付料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、乙が支払期限までに貸付料を支払わないことに対し、甲が督促等を行い延滞料を徴する必要があると認めたときは、支払期限の翌日から実際に納入した日までの日数に応じ、貸付料の額に年14.6パーセント（支払期限の翌日から1月を経過する日までは、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、又は当該金額が1,000円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨てる。）を支払わなければならない。

2 甲は、前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、この契約締結後、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。）として第4条第1項に規定する年額貸付料の12分の1の額である月割額の30月分に相当する額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ものとする。
- 3 乙は、本件土地を原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 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。ただし、第15条第3項に規定する場合については、この限りではない。
- 5 本件土地の貸付料が増額改定となる場合は、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ものとする。
- 6 乙に貸付料の不払いその他この契約に関して発生する債務の支払遅延が生じたとき、甲は、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。甲は、この場合に、弁済充当日、弁済充当額及び弁済に要する費用を乙に書面で通知する。乙は、甲より充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から30日以内に甲に対し保証金の不足額を追加して預託しなければならない。
- 7 この契約の終了に伴い、乙が第26条の規定により本件土地を原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、乙が預託している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。
- 8 甲が乙に返還する保証金には利子を付さない。
- 9 第7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。

（連帯保証人）

第9条 連帯保証人●●（以下「丙」という。）は、本契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務を連帯保証し、乙と連帯して同債務を履行する。

2 丙は、乙の債務を弁済する資力を有し、かつ甲が承認する者でなければならない。

3 丙が甲の定める前項の資格要件を欠くに至ったとき、又は死亡若しくは解散したときは、乙は、速やかに、前項の資格を有し、かつ甲が承認する者を、新たに連帯保証人として立てなければならない。

（本件土地の引渡し）

第10条 甲は、第8条第1項の規定による保証金の預託を確認した後に、本件土地を現況有姿で乙に引き渡す。

（瑕疵担保）

第11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が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やこの契約の解除をすることができないものとする。

(善管注意義務等)

第12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 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、甲乙協議のうえ、対応を決定する。

(経費の負担等)

第13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。

(建物の賃貸借等)

第14条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸する場合は、事前に書面により甲の承諾を得るものとし、その第三者（以下「建物貸借人」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、第2条の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 乙は以下の団体等に譲渡、賃貸、転貸等することはできないものとする。

(1) 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条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。

(2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。

(3) 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5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

- 3 乙は、建物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、契約期間満了の1年前までに、契約期間満了により建物が取り壊される旨を、建物貸借人に通知しなければならない。
- 4 甲は、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、建物貸借人に対し、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。

(建物及び借地権の譲渡、土地の転貸)

- 第15条 本件建物及び本件借地権を第三者に譲渡する場合又は本件土地を第三者に転貸する場合は、乙は、事前に書面により甲の承諾を得るものとする。なお、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「SPC」を設立して本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、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。
- 2 前項の規定により、乙が第三者に対し本件借地権を譲渡又は本件土地を転貸する場合は、乙は当該第三者に対し、本件建物が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地権はこの契約の終了時に消滅することを書面で約定するものとする。
 - 3 甲が本件借地権の譲渡に承諾を与えたときは、乙は本件借地権とともに甲に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとし、甲はこれを承諾するものとする。
 - 4 乙は、第3条第3項の用途として使用する者又は第14条第2項に定める団体等には本件借地権を譲渡できないものとする。

(権利制限等)

- 第16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諾を受けたときは、この限りではない。
- (1) 本件土地上の建物への抵当権その他の権利の設定
 - (2) 本件借地権への担保権の設定
 - (3) 本件土地の形質の変更

(建物の新築及び増改築等)

- 第17条 乙は本件建物を新築、増築、改築又は解体撤去を行う場合は、事前に甲の書面による承諾を得るものとする。

(土地の譲渡)

- 第18条 甲は、本件土地を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ、その旨を乙に書面により通知するものとする。

2 甲は、本件土地を第三者に譲渡した場合には、乙に対する保証金返還債務を当該第三者に承継させるものとする。

(通知事項)

第19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) 乙の商号、本店所在地、代表者その他重要な商業登記事項等を変更したとき
- (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) 解散するとき
- (4) 前各号に定めるもののほか、甲への通知を要する必要があるとき

(滅失又は損傷の報告等)

第20条 乙は、本件土地が滅失し、若しくは損傷したとき又はそのおそれがあるときは、直ちに甲に報告しなければならない。

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、速やかにこれを原状に回復し、かつ損害を賠償しなければならない。

(実地調査等)

第21条 甲は、本件土地及び本件建物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22条 乙は、本件土地について、土壌汚染対策法等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23条 次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、この契約を解除することができる。

- (1) 第3条の指定用途の規定に違反したとき。
- (2) 第6条の賃付料の規定に違反したとき。

- (3) 第8条第4項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき。
 - (4) 第14条の建物の賃貸借等の規定に違反したとき。
 - (5) 第15条の建物及び借地権の譲渡・転貸の規定に違反したとき。
 - (6) 第16条の権利制限等の規定に違反したとき。
 - (7) 第17条の建物の新築及び増改築等の規定に違反したとき。
 - (8) その他この契約の規定に対しこの契約を継続し難い重大な違反行為があったとき。
- 2 乙は、この契約の解除に当たり、甲が指定する期日までに、建物貸借人との建物貸借契約を終了し、建物貸借人に対する営業保証金、閉店、引越等に係る一切の費用等を負担するなど、必要な措置を講じなければならない。
- 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、違約罰としての違約金として第4条第1項に規定する年額貸付料の2年分に相当する額を甲に支払わなければならない。この場合において、甲に損害が生じたときは、当該違約金とは別に、乙は、甲に当該損害を賠償するものとする。

(乙による契約解除)

- 第24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25条 基本協定書第14条、第15条、第18条第4項又は第19条第4項の規定により、基本協定が解除された場合には、この契約は基本協定の解除と同時に終了する。
- 2 第23条又は第24条によりこの契約が解除された場合には、基本協定はこの契約の解除と同時に終了する。

(原状回復)

- 第26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24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、乙が本件建物をすべて撤去し、必要な調査を行い、本件土地を更地に整地したうえで、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貸借

人の退去予定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期日までの遅延期間1日当たり、本件土地の直近の年額貸付料を1日当たり換算した貸付料（1年を月割及び日割りで計算するものとし、月割は年額貸付料の12分の1の額とし、日割は月割を30分の1の額として計算した額とし、円未満の端数は切り捨てる。）の2倍に相当する額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

（損害賠償）

- 第27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23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。

（登記）

- 第28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、乙は当該手続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変更に係る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、当該手続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、当該手続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、乙の負担とする。

（契約の費用）

- 第29条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（近隣への対応）

- 第30条 本件建物の設計、建設、運営、維持管理等において、近隣住民等への周知、説明等については、乙は誠意をもって対応し、紛争等が生じた場合も乙の責任と負担にお

いて対応するものとする。

(住宅建設に起因する周辺影響への対策)

第31条 本件建物を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）について、実際に本件建物に起因して影響が生じた場合、乙が責任を持って対応するものとする。

(債務不履行に対する措置)

第32条 乙は、この契約に定める一切の金銭債務を履行しないときは、直ちに、強制執行を受けても異議がないことを承諾するものとする。

(公正証書による契約の締結)

第33条 甲及び乙は、公証人役場において、公正証書により、この契約に定める内容に基づく一般定期借地権の設定契約を締結する。

2 公正証書作成に係る一切の費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第34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一審の専属管轄裁判所とする。

(その他)

第35条 この契約に定めるものを除くほか、乙は、法令等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を生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲と乙が協議のうえ、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書を3通作成し、甲乙並びに丙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成●●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 後藤 圭二

乙 法人名
住 所
代表者

丙 法人名
住 所
代表者

定期借地権設定契約書(案) 修正箇所対照表

は修正箇所

修 正 前	修 正 後
(契約保証金) 第8条 5 本件土地の貸付料が増額改定となる場合は、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<u>ことができる。</u> (連帯保証人) 第9条 <u>乙は、支払債務等を担保するため支払い能力のある連帯保証人を立てなければならない。</u> 2 <u>乙は、連帯保証人が甲の定める資格要件を欠くに至ったときは、甲の認める他の連帯保証人を付するものとする。</u> (その他) 第35条 この契約に定めるものを除くほか、乙は、法令等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を生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲と乙が協議のうえ、これを定めるものとする。 この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。	(契約保証金) 第8条 5 本件土地の貸付料が増額改定となる場合は、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<u>ものとする。</u> (連帯保証人) 第9条 <u>連帯保証人●●(以下「丙」という。)は、本契約から生ずる乙の甲に対する一切の債務を連帯保証し、乙と連帯して同債務を履行する。</u> 2 <u>丙は、乙の債務を弁済する資力を有し、かつ甲が承認する者でなければならない。</u> 3 <u>丙が甲の定める前項の資格要件を欠くに至ったとき、又は死亡若しくは解散したときは、乙は、速やかに、前項の資格を有し、かつ甲が承認する者を、新たに連帯保証人として立てなければならない。</u> (その他) 第35条 この契約に定めるものを除くほか、乙は、法令等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を生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲と乙が協議のうえ、これを定めるものとする。 この契約の締結を証するため、本書を3通作成し、甲乙<u>並びに丙</u>記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議設置要領

(目的)

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

(所掌事項)

第2条 選定会議の所掌事項は、次のとおりとする。

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

(構成)

第3条 選定会議は、行政経営部長、児童部長、福祉部長、健康医療部長、地域医療・保健施策担当理事、環境部長、都市計画部長で構成する。

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

(委員長)

第4条 選定会議に委員長を置き、健康医療部長をもって充てる。ただし、担当理事に権限を付与する場合は、当該理事をもって充てるものとする。

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

(会議)

第5条 選定会議の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

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

(会議の特例)

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

(委員以外の者からの意見の聴取等)

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

(庶務)

第8条 会議の庶務は、福祉部高齢福祉室において処理する。

(委任)

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

附 則

この要領は、平成27年12月14日から施行する。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

吹田市高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者選定会議

委員名簿

	所 属	役 職	氏 名
1	行政経営部	部長	稲田 勲
2	児童部	部長	橋本 敏子
3	福祉部	部長	後藤 仁
4	健康医療部	部長	乾 詮
5	健康医療部	理事 (地域医療・保健施策担当)	石田 就平
6	環境部	部長	中野 勝
7	都市計画部	部長	上野 雅章

【アドバイザー】

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