

平成26年度

吹田操車場跡地地区(4街区)
〔大阪府吹田市〕
土地譲受事業者募集要領(抜粋)

募集要領配布期間 平成26年9月10日(水)～平成26年12月25日(木)
 申込受付期間 平成26年12月24日(水)・平成26年12月25日(木)

11 譲受事業者の決定方法

(1) 総合評価方式について

上記9(2)の事業企画提案書の提案内容と入札額を総合的に評価し、譲受事業者の決定を行います。

(2) 事業企画提案書の評価について

事業企画提案の内容については、満点を50点とし、事業企画評価委員会において評価項目ごとに評価点(以下「企画評価点」といいます。)を付けることとします。(各企画評価点の配点は下記のとおりになります。)

評価項目	配点	評価の視点
医療・健康増進機能	24点	<p>①国立循環器病研究センター又は吹田市民病院との連携、補完を想定した以下に掲げる施設について提案をしてください。</p> <p>(1) 人間ドックや地域における「健康支援拠点」としての機能を期待できる健診センター等の医療機関等について。 ※実現性のある施設内容となっているかを評価します。</p> <p>(2) 診療所等の地域医療機関又は居宅介護支援事業所等について。 ※提案の診療内容・事業内容で採点し、それぞれ実現性のある施設内容又はサービス内容となっているかを評価します。</p> <p>②国立循環器病研究センター又は吹田市民病院との連携を想定したその他医療クラスター構想や健康・医療まちづくりと整合するサービスについて提案をしてください。 ※提案の件数で採点し、それぞれ実現性のある施設内容又はサービス内容となっているかを評価します。</p> <p>③循環器病の予防と制圧に資するフィットネス、温浴施設等の健康関連施設及びサービスについて提案をしてください。</p>

		<p>※提案の施設規模及びサービス内容で採点し、実現性のある施設内容及びサービス内容になっているかを評価します。 (国立循環器病研究センター又は吹田市民病院との連携を想定しているかで加点します。)</p> <p>(以上、参考資料⑤「当地区において期待される施設及びサービスの例」、参考資料⑥「国立循環器病研究センター、市立吹田市民病院及び吹田市が検討する連携方策について」、参考資料⑦「医療クラスター形成について」及び参考資料⑧「健康・医療のまちづくり会議の概要」参照)</p> <p>※②で2件以上、かつ①～③で4件以上の提案をしてください。 各項目について複数の提案が可能です。ただし、各項目ごとに配点を設定していますので、幅広く提案をしてください。</p>
宿泊機能	10点	<p>多様な客層に対応が可能な宿泊施設(旅館業法(昭和23年法律第138号)のホテル営業又は旅館営業に該当するものに限る。)として、想定する客層、客室タイプ、客室数について提案をしてください。 (参考資料⑦「医療クラスター形成について」参照)</p> <p>※客室タイプ及び客室数で採点し、実現性のある提案となっているかを評価します。</p>
会議・研修機能	3点	<p>研修、学会、ビジネス、一般利用等の幅広いニーズに対応する会議室として、面積規模、利用形態について提案をしてください。 (参考資料⑦「医療クラスター形成について」参照)</p> <p>※面積規模及び利用形態で採点し、実現性のある提案となっているかを評価します。</p>
その他期待される施設	4点	<p>医療・健康増進機能、宿泊機能及び会議・研修機能で提案した機能以外で、「東部拠点のまちづくり計画」に沿った「教育文化機能」「交流機能」又は「生活支援機能」のいずれかの機能を備えた施設について提案をしてください。 (参考資料②「東部拠点のまちづくり計画」参照)</p> <p>※機能及び施設数で採点し、実現性のある提案となっているかを評価します。</p>
環境まちづくり計画、低炭素まちづくり計画への貢献	3点	<p>「東部拠点環境まちづくり計画」を参考とした環境負荷軽減に資する取組みについて提案をしてください。 (参考資料④「東部拠点環境まちづくり計画」参照)</p> <p>※計画の提案数で採点し、実現性のある提案となっているかを評価します。</p>

駅前駐輪対策への 貢献	6点	法令等に基づく附置義務台数以外に、駅利用者の利便及び駅前駐輪対策に資する取り組みとして、規模、利用形態について提案をしてください。 ※規模（台数）及び利用形態で採点し、実現性のある提案となっているかを評価します。
計	50点	

※医療・健康増進機能について、②で2件以上かつ、①～③で4件以上の提案がない場合は、申込みは無効とし、譲受適格者となることはできません。

※薬局（調剤薬局を含む）については、通常の商業施設として取り扱うものとし、企画評価点の対象とはなりません。

(3) 入札額の評価について

事業企画提案書等の受付時に提出いただいた入札書の開札につきましては、譲受適格者となった者（以下「入札参加者」といいます。）を対象に、下記16により行います。入札額の配点は50点を満点として評価点（以下「価格評価点」といいます。）を算出します。

当機構の定める最低譲渡価格以上の有効入札額で、かつ最高入札額を満点（50点）とし、各入札参加者の入札額と最高入札額との乖離差により点数化します。（算出した入札評価点の端数処理については、小数点第2位を四捨五入するものとします。）

なお、入札額が機構の定める最低譲渡価格を下回る入札参加者については、事業企画提案の評価点に関係なく、入札を無効とさせていただきます。

$$\text{計算式} \quad \text{点数} = 50 \times (\text{入札額}) \div (\text{最高入札額})$$

(4) 譲受事業者の決定について

上記(2)の企画評価点（50点満点）と上記(3)の価格評価点（50点満点）とを合計し、総合評価による総得点（100点満点）の一番高い入札参加者を譲受事業者として決定します。ただし、入札が無効となった者については、譲受事業者となることはできません。

その際、譲受事業者の氏名、総得点及び落札金額は開札の場で読み上げます。総得点が同点である者が2名以上あるときは、企画評価点が最も高い者を譲受事業者として決定します。総得点と同点で、企画評価点も同点である者が2名以上あるときは、入札額が最も高い者を譲受事業者として決定するものとし、入札額も同額である場合には、直ちに、当該事業者にくじを引いていただき、譲受事業者を決定することとします。

また、譲受事業者が辞退となる場合に備え、総得点の高い者から順に補欠譲受事業者（補欠第2位まで）を決定します。補欠譲受事業者については、氏名及び総得点を開札の場で読み上げるものとします。

なお、開札結果に対する問合せ及び異議には一切応じられませんので、あらかじめ御了承願います。

(5) 総合評価結果の通知について

譲受事業者の氏名、総得点及び落札金額、補欠譲受事業者の氏名及び総得点並びに申込事業者自身の企画評価点及び価格評価点を書面により、入札参加者全員（JVの場合はJV代表者）に通知します。（譲受事業者及び補欠譲受事業者以外の氏名及び総得点等の一切の結果については通知いたしませんので、あらかじめ御了承願います。）。

当地区において期待される施設及びサービスの例

- ① 施設利用者に健康づくりのための行動変容を起こさせる複合商業施設
- ② 食料品にカロリー量を含む栄養成分表示を行った商業施設、飲食店
- ③ 減塩食メニュー等、健康に良い食事の提供、地産地消・食育を実践できるレストラン、フードデリバリーサービス、クッキングスクール等
- ④ 運動指導付のフィットネスクラブ、ダンススクール、スポーツ施設、温浴施設
- ⑤ 周辺地域でのサイクリング、ジョギングその他運動に役立つ施設
- ⑥ 健康づくり・生きがいつくり等を楽しみながら学習・体験できるカルチャースクール
- ⑦ 国立循環器病研究センターと連携した人間ドック、高度専門的な薬学的管理など地域における「健康支援拠点」としての機能を期待できる医療機関等
- ⑧ 国立循環器病センター、吹田市民病院を補完する機能をもつ地域医療機関
- ⑨ 入院から在宅医療・在宅介護に円滑に移行するための介護事業所等
- ⑩ 医療関係者・研究者、企業関係者、その他一般の方が喫茶を楽しみながら、医療、研究、ビジネス等について気軽に語り合える場（サイエンスカフェ）
- ⑪ その他独創的な発想に基づく医療・健康増進機能

以上

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）及び吹田市が検討する連携方策について

- ① 国循、市民病院及び吹田市がレストラン、フィットネスクラブ等の事業者に対し行う、健康に良い食事、栄養成分表示、運動指導等に係る技術的助言、調理師講習会の共催及び共同研究など
- ② 国循、市民病院及び吹田市がカルチャースクール等の教育文化施設等の施設に対し行う、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 「健康支援拠点」としての機能が期待できる医療機関等に対する、国循、市民病院の連携医登録による地域連携
- ④ 国循、市民病院及び吹田市による退院患者が在宅に移行する際の支援
- ⑤ 吹田市による空きスペースを活用してのがん検診等の出前健診
- ⑥ 吹田市による駅前複合施設周辺での健康に関するイベント実施（ウォーキング等）
- ⑦ 吹田市による健康管理拠点拡大モデル事業（市保健センターとのテレビ電話による健康相談サービス）におけるテレビ電話端末の設置
- ⑧ 国循による一定条件を満たすレストランやフィットネスクラブ等への優良ヘルスケア事業者認証マークの付与
- ⑨ 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医療・健康増進機能の提案内容に応じて連携・支援
- ⑩ 契約合意に至る場合、吹田市が駅前複合施設内に市民向け公共施設（内容は今後検討）をテナントとして入居させることも検討

以上