

令和4年度（2022年度）

吹田市指定地域密着型サービス事業者募集要項

【応募の受付期間】令和4年（2022年）8月15日（月）から9月30日（金）まで

趣旨

高齢者が住み慣れた地域での生活を継続できるようにすることを目的とした地域密着型サービスを提供するため、第8期吹田健やか年輪プラン（吹田市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画）（以下、「第8期年輪プラン」という。）に基づき、地域密着型サービス事業を運営する事業者を募集します。

なお、今回の募集では、一部の事業については本市が指定する府有地（吹田市佐竹台5丁目115番11）に限定した整備計画を募集します。

応募にあたっては、吹田市指定地域密着型サービス事業者募集要項（以下、「募集要項」という。）や提出書類等を熟読し、理解した上で、応募に必要な書類を提出してください。

目次

項目	ページ番号
1 募集する事業の概要	2
2 募集のスケジュール	2
3 応募資格について	3
4 質疑の受付	3
5 募集説明会及び本市が指定する府有地見学会	4
6 応募に係る提出書類の受付	4
7 選定の方法	5
8 失格について	6
9 補助金等について	6
10 事前協議対象者について	7
11 その他	7
12 吹田市指定地域密着型サービス事業所所在図	8
別紙1 選定項目等一覧	9
別紙2 応募に係る提出書類等一覧	10
別紙3 本市が指定する府有地に関する事項	13
別添資料1 地区整備計画（中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1）））	20
別添資料2 景観形成地区（29）中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1））	23
別添資料3 府有財産売買契約書（案）	26

問合せ先

吹田市福祉部高齢福祉室計画グループ

○所在地 吹田市泉町1丁目3番40号（仮設棟1階151番窓口）

○電話 06-6384-1339（直通）

○メールアドレス koufuk_s@city.suita.osaka.jp

1 募集する事業の概要

事業名		地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 (以下、「小規模特別養護老人ホーム」という。)	認知症対応型共同生活介護 (以下、「認知症高齢者グループホーム」という。)	看護小規模多機能型居宅介護	定期巡回・随時対応型訪問介護看護
区分					
(1)	今回募集する整備数	1 か所	1 か所	1 か所	1 か所
(2)	整備計画圏域	本市が指定する府有地 (吹田市佐竹台 5 丁目 115 番 11)		吹田市全域 (本市が指定する府有地を含む)	
		応募にあたっては、別紙 3「本市が指定する府有地に関する事項」を必ず参照し、事業を計画すること。また、併設可能な事業に制限等があるので注意すること。		選定にあたり、第 8 期年輪プランで定めた優先的に整備する圏域において整備を計画する場合に加点を行う (別紙 1「選定項目等一覧」を参照)。	
(3)	定員 (ユニット) 数	1施設当たり定員 29 人まで (個室ユニット型に限る)	1施設当たり 3 ユニットまで (1 ユニット : 5~9 人)		
(4)	応募及び選定の条件	必置	任意 小規模特別養護老人ホームと併設する場合のみ応募可能	任意 本市が指定する府有地での応募を優先的に選定する。	
(5)	人員基準、設備基準及び運営基準 / 介護報酬	「吹田市介護保険法施行条例」、また、指定地域密着型サービスに係る介護報酬の額は、厚生労働大臣の定める額とする (吹田市介護保険法施行条例については、本市ホームページで検索し参照すること)。			

2 募集のスケジュール

	項目	スケジュール (予定)
(1)	募集要項の公表日	令和 4 年 7 月 22 日 (金)
(2)	質疑の受付期間	令和 4 年 7 月 22 日 (金) ~ 令和 4 年 8 月 10 日 (水)
(3)	募集説明会	令和 4 年 8 月 2 日 (火)
(4)	本市が指定する府有地見学会	令和 4 年 8 月 3 日 (水)
(5)	質疑に対する回答	随時 (本市ホームページに質疑及び回答の内容を掲載)
(6)	応募に係る提出書類の受付期間	令和 4 年 8 月 15 日 (月) ~ 令和 4 年 9 月 30 日 (金)
(7)	プレゼンテーション審査	令和 4 年 11 月下旬
(8)	選定結果の通知	令和 4 年 12 月上旬

3 応募資格について

募集に応募する者（以下、「応募者」という。）は、以下の資格要件を全て満たしていることとします。

(1) 応募日時点において、次のいずれかに該当する法人であること。ただし、小規模特別養護老人ホームについては、下記アに限るものとする。

ア 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 22 条に規定する社会福祉法人、又は本事業をもって新たに社会福祉法人の新規設立を予定している者。

社会福祉法人の設立については、吹田市の認可が必要となるため、事前に吹田市福祉部福祉指導監査室と調整を行い、社会福祉法人の設立認可の見込みについて十分確認した上で応募すること。

イ 上記ア以外の法人

(2) 上記（1）に関わらず、本市が指定する府有地での応募においては、応募日時点において、社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 22 条に規定する社会福祉法人であること（社会福祉法人の新規設立予定での応募はできない）。

(3) 法人及び代表者、役員（就任予定者含む）が、介護保険法第 78 条の 2 第 4 項各号及び第 115 条の 12 第 2 項各号のいずれにも該当しないこと。ただし、社会福祉法人の新規設立を予定している者については、介護サービス事業者としての指定時に、介護保険法第 78 条の 2 第 4 項各号及び第 115 条の 12 第 2 項各号のいずれにも該当しないことが確実であること。

(4) 法人及び代表者、役員（就任予定者含む）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 項に規定する暴力団、又は、同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員、大阪府暴力団排除条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団密接関係者ではないこと。

(5) 既に吹田市内で地域密着型の介護サービス事業所等を運営している場合は、既存の介護サービス事業所等を廃止しないこと。

(6) 公租公課を滞納していないこと。

(7) 民事再生法（平成 11 年法律第 2 平成 29 年 7 月版 225 号）第 21 条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。

(8) 整備及び事業の運営を直接行う者であること。

(9) 事業を実施する土地及び建物について確保されているか、その見込みがあること。また、事業を実施する予定地に第三者の抵当権等、施設存続の支障となり得る権利設定がないか、その権利の抹消が確実であること。建物については、自己所有とすること。

4 質疑の受付

	項目	内容
(1)	受付期間	令和 4 年(2022 年) 7 月 22 日（金）から 8 月 10 日（水）まで
(2)	質疑方法	ア 「質疑書」（様式 8）に記入の上、高齢福祉室計画グループのメールアドレスに電子メールにて提出すること。 イ 受信確認のため、電子メールでの提出後、市役所の業務時間内（午前 9 時から正午まで、及び午後 0 時 45 分から午後 5 時 30 分まで。土曜・日曜を除く）に、高齢福祉室計画グループに着信確認の電話をすること。
(3)	回答の公表	質疑に対する回答は、随時高齢福祉室ホームページにて公表する。なお、質疑受付から回答までに 1 週間から 2 週間程度要する。
(4)	その他	電話や窓口等での質疑に応じない。

5 募集説明会及び本市が指定する府有地見学会

項目	内容	
	募集説明会（オンライン開催）	本市が指定する府有地見学会
(1) 開催日時	令和4年(2022年)8月2日(火)14時 (13時45分から入室可能)	令和4年(2022年)8月3日(水)10時 30分に現地集合
(2) 受付期間	令和4年(2022年)7月22日(金)から7月29日(金)まで	
(3) 申込方法	<p>ア メール本文に「募集説明会参加希望」又は「府有地見学会参加希望」と明記の上、次の①から⑤までの項目を記載し、高齢福祉室計画グループまで電子メールにて提出すること。①事業者名（法人名）②出席者の氏名③連絡担当者の氏名④連絡先（電話番号及びメールアドレス）⑤（府有地見学会の場合）車での上場の有無（現地駐車場に限りがあるため、上限に達した場合公共交通機関を利用すること。車での上場予約は先着順とする。）</p> <p>イ 受信確認のため、電子メールでの提出後、市役所の業務時間内（午前9時から正午まで、及び午後0時45分から午後5時30分まで。土曜・日曜を除く）に、高齢福祉室計画グループに着信確認の電話をすること。</p>	
(4) 参加人数上限	制限なし	1事業者あたり原則3名まで
(5) 質疑について	募集説明会の中では質疑回答の場は設けない。	事業提案や事業者選定の審査に関する質疑、参加表明は受け付けない。
	質疑がある場合は、前項「4 質疑の受付」のとおり手続きすること。	
(6) その他	募集説明会及び府有地見学会への参加は任意とする（応募資格の要件ではない。）	

6 応募に係る提出書類の受付

項目	内容
(1) 受付期間	令和4年(2022年)8月15日(月)から9月30日(金)まで
(2) 受付時間	午前10時から正午まで、及び午後1時から午後5時まで。土曜・日曜・祝日を除く。
(3) 受付場所	吹田市泉町1丁目3番40号（吹田市役所本庁舎仮設棟1階151番窓口） 吹田市福祉部高齢福祉室計画グループ
(4) 提出書類	別紙2「応募に係る提出書類等一覧」に記載された書類を作成し、提出すること。また、書類作成あたっては、別紙2に記載された【提出書類の作成要領】を参照すること。 ※提出書類が不足している場合は、原則申込みを受け付けない。 ※受付期間終了後は、応募者の都合による計画の変更は認めない。ただし、本市が必要と判断した場合は、書類の追加、修正等を求めることがある。
(5) 提出部数	正本1部及び副本3部 。また、受付（点検、修正等完了）後、本市が指定する日までに更に 副本7部 を用意し提出すること。なお、副本については、別紙2に記載された【提出書類の作成要領】の「3 副本の作成方法（黒塗り）」に従い作成すること。
(6) 提出方法	事前に来庁日時を高齢福祉室計画グループに電話で予約した上、提出書類を持参すること（受付時での書類を点検するため約2時間確認作業を行う）。
(7) 注意事項	<p>ア 郵送による提出書類を受け付けない。</p> <p>イ 書類提出受付での質疑は一切受け付けない。</p> <p>ウ 受付時に提出書類に不備や不足があった場合は受付できないので、上記（1）受付期間において、再度来庁日時を予約し、提出すること。</p> <p>エ 受付期間終了間際の提出は、受付が重なりやむを得ず点検作業を経ずに受付する場合がある（不備等があれば失格となる可能性がある）ので、期間に余裕を持って提出すること。</p> <p>オ 書類提出の受付印を押印するため、提出書類一式の控えを持参すること。</p>

7 選定の方法

応募者については、吹田市介護保険施設等選定委員会において、提出書類の書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、本市が定めた選定基準に基づき総合的に評価を行い、事前協議対象者を選定します（別紙1「選定項目等一覧」を参照のこと）。

(1) プレゼンテーション審査の概要

	項目	内容
①	実施時期	令和4年（2022年）11月下旬（予定）
②	日時・場所・時間配分等	詳細が決定次第、応募者に通知 ※応募状況や新型コロナウイルス感染症の感染状況等を踏まえ決定する。
③	プレゼンテーションの実施	本事業に実際に従事する方がプレゼンテーションを行うものとする。 ※パワーポイント等の利用を不可とする。また、追加資料の配付は認めない。
④	出席人数	3名（役員1名含む）以内
⑤	その他	プレゼンテーション審査を受けない応募者は、応募を無効とする。

(2) 事前協議対象者の選定方法

	項目	内容
①	選定項目ごとの基準点の設定	選定項目「16 整備計画の推進」以外の15の選定項目ごとに基準点（5割（10点満点は5点、5点満点は2.5点））を設け、全委員の平均点が基準点未満となる項目が1つでもあれば、事前協議対象者とししない。
②	合計点の基準点の設定	合計点の基準点（6割（67.8点））を設け、全委員の平均点が基準点未満となった場合、事前協議対象者とししない。
③	整備計画圏域の優先	本市が指定する府有地での応募及び吹田市全域での応募について枠ごとに審査し、本市が指定する府有地の枠を優先して順位付けし、事前協議対象者を選定する。
④	採点	書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、各委員が応募者を採点し、順位を付ける。
⑤	事前協議対象者の選定方法	最も多く1位を獲得した応募者を事前協議対象者とする。1位の獲得数が同数の場合、各委員による1位以下の採点結果の順位を点数化（1位：3点、2位：2点、3位：1点、4位以下：0点）し、その合計点において最高得点を得た者を事前協議対象者とする。それでも同数となった場合、応募者に1位を付けた委員を除いた委員の順位により、2位の獲得数が多い応募者を事前協議対象者とする。2位の獲得数が同数の場合、応募者に2位を付けた委員以外の委員の順位により、3位の獲得数が多い応募者と以下繰り返す。 なお、以上の手順により事前協議対象者が決まらない場合は、委員会の合議または委員の多数決により、事前協議対象者を選定する。
⑥	一部の事業での選定の場合について	複数の事業を盛り込んだ提案を行った応募者が、一部の事業のみで選定された場合、応募者をその事業の事前協議対象者とするについては、選定委員会において選定する。
⑦	基準点の考え方	募集する整備数の範囲内で応募があった場合でも、①及び②の基準点をすべて満たした応募者がいなければ、事前協議対象者は選定しない。
⑧	次点について	事前協議対象者については、次点の候補者を設けない。

(3) 選定結果の通知について

	項目	内容
①	通知時期	令和4年（2022年）12月上旬（予定）
②	通知方法	プレゼンテーション審査を受けた全ての応募者に対して文書で通知する。また、市のホームページに選定結果の概要を掲載する。
③	その他	選定結果に対する質問及び異議等について一切応じない。

8 失格について

応募者及び事前協議対象者が下記の（１）から（１０）のいずれかに該当する場合は失格とし、事前協議対象者については、事前協議対象を取り消します。なお、失格や取消しに対する異議申立ては受けません。

また、失格や取消しにより、応募者及び事前協議対象者に生じた損害に対して本市は一切その責めを負わず、本市に生じた損害に対しては応募者及び事前協議対象者が賠償するものとします。

- （１）「３ 応募資格について」に定める応募の資格要件を満たしていないと認められる場合
- （２）受付期間に応募に必要な提出書類の全てが提出されなかった場合
- （３）提出書類に虚偽の記載があったことが認められる場合
- （４）募集要項の公表日から選定結果の公表日までに、吹田市介護保険施設等選定委員会委員や本市関係職員に個別に接触する行為があった場合（応募者の関係者による行為を含む）
- （５）上記（３）～（４）のほか、不正行為があったと認められる場合
- （６）倒産に係る手続きを開始した場合
- （７）吹田市介護保険施設等選定委員会において失格と認める場合
- （８）事前協議が調わない場合
- （９）選定後６か月の期間を経過しても正当な理由がなく施設の整備や開設に向けた手続きを進めない場合
- （１０）その他、募集要項に定める事項に反すると認められる場合

9 補助金等について

「吹田市地域密着型サービス等に係る施設整備等補助金交付要領」に基づき、事業者から申請があった内容を審査の上、補助金を交付します。なお、補助金は予算の範囲内での交付となるため、お見込みどおりの額を交付できない場合があります。補助金の交付がない場合も想定して、余裕のある資金計画としてください。

補助金交付のスケジュール（目安）

	項目	内容・注意事項	事務の流れ
(1)	事前協議	令和５年４月以降に開始	事業者→市
(2)	内示	(1)の開始から約２か月要する（書類の審査状況により前後あり）。	市→事業者
(3)	交付申請	申請書類の提出（建築基準法の規定による確認済証（写し）が必要）	事業者→市
(4)	交付決定	(3)の開始から約２か月要する（書類の審査状況により前後あり）。	市→事業者
(5)	入札（請負業者等の決定）	・補助対象事業を請負う業者を決定する際は、 一般競争入札に付す等市が行う手続きに準拠すること。 ・ 補助交付決定前に入札・着工した場合は補助対象外となる。	事業者
(6)	実績報告	（補助対象事業の完了後）実績報告書の提出	事業者→市
(7)	交付額確定通知	書類の審査及び現地確認の審査後に通知	市→事業者
(8)	補助金交付	請求書の提出があった後に交付	市→事業者
(9)	補助金の返還	開設してから一定期間を経過するまでに事業所の廃止、移転等が発生した場合は、補助金の返還を求めることがある。	

（参考）大阪府地域医療介護総合確保基金事業による補助単価の概要（令和４年度時点）

サービス	施設整備（注１）	開設準備	定期借地権設定（注２）
小規模特別養護老人ホーム及び併設されるショートステイ居室	4,480千円×整備床数	839千円×定員数	国税局長が定める路線価の2分の1×1/2（定期借地権設定に係る一時金で、借地代前払いの性格を有するもの）
認知症高齢者グループホーム	33,600千円×施設数	839千円×宿泊定員数	
看護小規模多機能型居宅介護			
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	5,940千円×施設数	14,000千円×施設数	

注1 大阪府介護施設等の整備に関する事業補助金交付要綱第3条第1項各号に掲げる施設等との合築・併設の場合は各配分基礎単価に1.05を乗じた額

注2 小規模特別養護老人ホームを整備するため土地を賃貸借する場合は、賃貸借期間を50年以上とすることとし、地上権又は借地権を設定のうえ登記すること。この場合、賃借料については、法人が将来的に安定的に経営できる賃借料であることとするために、原則、当該物件の固定資産税評価額と大阪府公有財産規則の貸付料基準（土地価格の7.4%）により算出した額とすること。

（参考）大阪府公有財産規則（抜粋）

第三十三条 普通財産の貸付料の基準は、貸付期間一年につき、次の各号に定める算式により計算した額とする。

一 土地

イ 営利を目的として使用する場合
当該土地の価額 × (7.4/100) × (当該土地のうち貸し付ける部分の面積/当該土地の面積)

10 事前協議対象者について

事前協議対象者は、施設の整備及び開設に向けて必要となる手続きを次のとおり行うものとします。

- (1) 本市関係部署及び大阪府の指導のもと、施設の整備及び開設に向けて確実に手続きを進めること。また、協議においては誠実に対応すること。
- (2) 本市関係部署及び大阪府の指導により事業計画に変更が生じる恐れがある場合は、直ちに高齢福祉室と協議を行うこと。
- (3) 事業計画や建設工事等について地域住民の方に説明を行うなど、責任をもって誠実に対応すること。
- (4) 本市との事前協議等を経た後、施設が竣工し、備品類の搬入・配置後に指定申請の手続きを行っていたとき、その後本市が現地の確認を行い指定となります。

11 その他

- (1) 事業計画について

介護保険法、老人福祉法、都市計画法、建築基準法、消防法、労働基準法等の関係法令並びに「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）」や「千里ニュータウンのまちづくり指針」等の関係条例を遵守した事業計画とすること。

- (2) 不可抗力等による延期・中止について

天災等の不可抗力による場合や選定を公正に執行することができない恐れがあると本市が認めたときは、募集や選定を延期、又は中止することがある。

- (3) 計画内容の変更について

軽微な変更を除き、選定後の計画内容の変更は、原則として認めない。

- (4) 費用負担について

以下の費用について、応募者及び事前協議対象者が負担するものとする。

ア 応募に要する一切の費用

イ 施設の整備及び開設に向けて行う本市等関係機関や地域住民等との協議に要する費用

ウ 上記(2)により生じた損害等の費用

エ 上記(3)により生じた損害等の費用

- (5) 応募の取下げについて

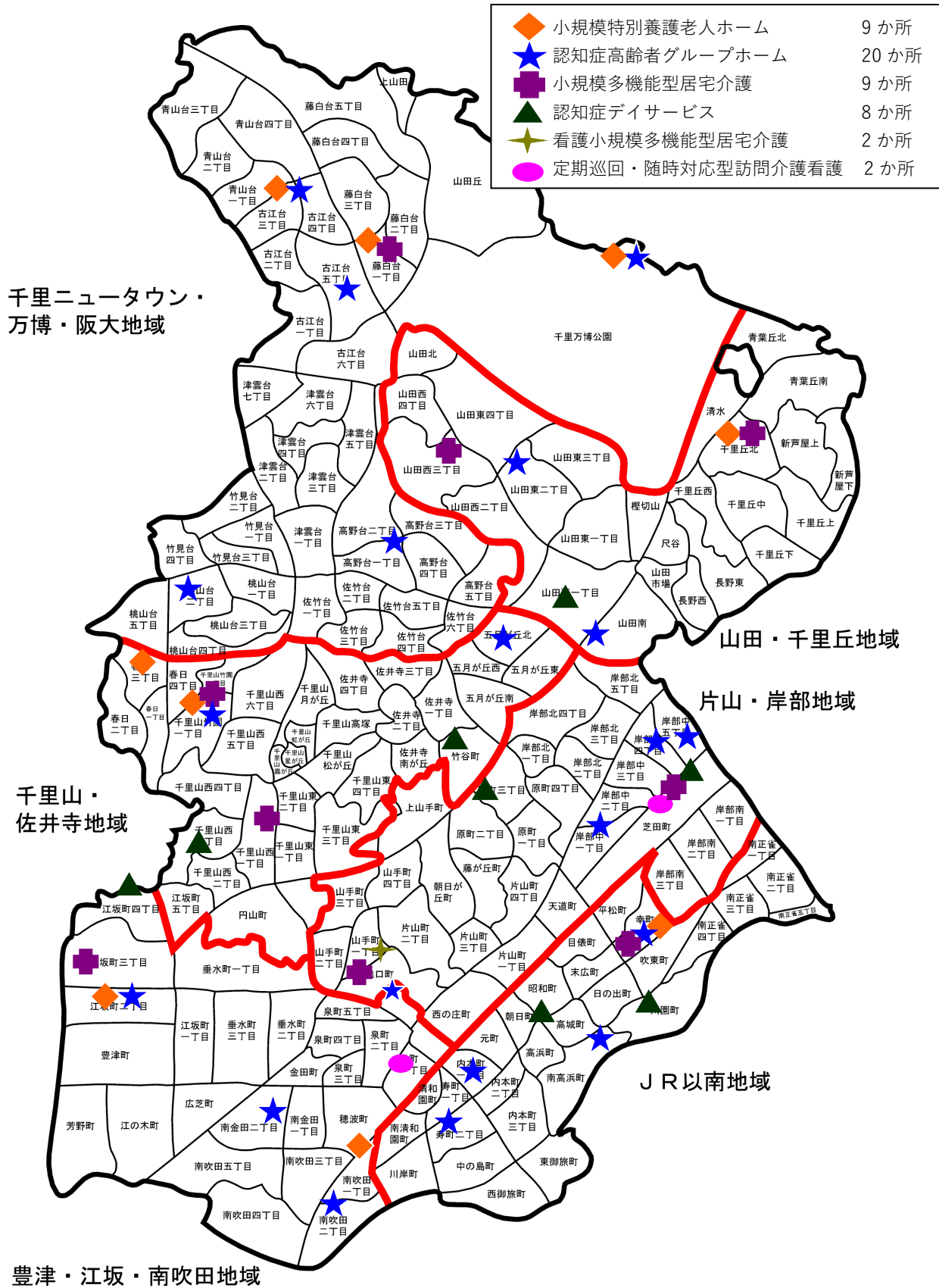
代表者が署名及び押印した取下書（様式任意）を提出すること。

- (6) 事前協議対象者の辞退について

辞退理由を明記のうえ、代表者が署名及び押印した辞退届（様式任意）を提出すること。

12 吹田市指定地域密着型サービス事業所所在図

(令和4年(2022年)5月現在、開設準備・協議中を含む)



別紙 1 選定項目等一覧（選定項目ごとに採点し、総合的に選定を行います。）

	選定項目		配点
事業所運営	1 法人の基本方針	(1) 応募の動機 (2) 人権擁護の考え方と具体的方策 (3) 高齢者福祉事業への熱意と事業運営実績	10点
	2 認知症ケアに対する取組	(1) 認知症ケアに関する考え方 (2) 認知症ケアに関する具体的方策・実績	5点
	3 虐待防止等に対する取組	虐待防止及び身体拘束廃止のための具体的方策	5点
	4 医療との連携等	(1) 医療との連携等についての考え方 (2) 医療との連携等についての具体的方策・実績	5点
	5 利用者等の安全確保に向けた取組	(1) 事故防止・安全管理のための具体的方策・実績 (2) 災害時における具体的方策・実績	5点
	6 衛生管理、感染症予防に向けた取組	衛生管理、感染症予防についての具体的方策・実績	10点
	7 苦情・要望への対応	苦情・要望への対応についての具体的方策・実績	5点
	8 地域共生社会の実現に向けた地域連携等の取組	(1) 地域共生社会や地域連携・交流についての考え方 (2) 地域と連携・交流するための具体的方策・実績 (3) 地域からの理解を求める具体的方策	5点
	9 人材確保のための取組	(1) 人材確保のための具体的方策・実績 (2) 人材定着のための具体的方策・実績	5点
	10 適正な労働環境確保のための取組	(1) 適正な労働条件の確保 (2) 職員体制に対する考え方	5点
	小計		60点
資金計画・ 財務状況	11 財務状況	法人の財務状況の安定性	10点
	12 施設等の資金計画等	(1) 開設に伴う資金計画 (2) 安定的な運営 (3) 経営努力に関する取組	5点
	小計		15点
施設整備・ 用地	13 整備スケジュール		5点
	14 施設等の構造等	(1) 施設等の構造 (2) 施設等の設備 (3) 省エネルギー、省資源、景観等環境への配慮	10点
	15 用地（注1）	(1) 用地の確保 (2) 用途上及び法的規制上の問題	10点
	小計		25点
整備計画 の推進	16 整備計画の推進（注2）	(1) 優先的に整備する圏域での整備 (2) 小規模特別養護老人ホーム、看護小規模多機能型 居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護の整備	13点
	小計		13点
合 計			113点

注1 本市が指定する府有地での整備計画は、特定の用地を前提とするため、6点として採点します。

注2 第8期年輪プランで定めた優先的に整備する圏域において整備を計画する場合に加点します。なお、下表のうち「○」が付いていない圏域であっても整備は可能です（吹田市全域で可能）。

サービス 優先的に整備する圏域	小規模特別養護 老人ホーム	認知症高齢者 グループホーム	看護小規模多機能型 居宅介護	定期巡回・随時対応型 訪問介護看護
JR以南				
片山・岸部				
豊津・江坂・南吹田				
千里山・佐井寺		○		
山田・千里丘	○	○		
千里NT・万博・阪大	○		○	○

また、特別養護老人ホームの待機者数の解消を図るため、及び在宅療養の整備を支援するため、小規模特別養護老人ホーム、看護小規模多機能型居宅介護及び定期巡回・随時対応型訪問介護看護の整備計画について加点します。

別紙2 応募に係る提出書類等一覧

応募者は、次に掲げる書類のうち該当する書類を全て提出してください。また、書類の作成に当たっては、【提出書類の作成要領】をよく読んで作成してください。

なお、社会福祉法人の新規設立予定の応募者は、法人名称は「仮称名」、所在地は「設立準備会等の連絡先」、代表者の肩書きは「設立代表予定者」として提出してください。

(○：提出要、△：提出可能なもののみ提出要、－：不要)

	項目	備考	既設	新設
1	応募申請書及び事業計画概要書	【様式1】	○	○
2	付表	【様式2】(サービスごとに提出すること) ※「従業員の職種・員数」のうち、兼務については、その内訳が分かる説明資料も提出すること	○	○
3	定款又は寄附行為	最新のものであり、原本ではない場合、原本証明をすること	○	○
4	法人の登記簿謄本及び印鑑登録証明書	応募申込日前2か月以内に発行されたもの。法人の登記簿謄本は履歴事項全部証明書であること。	○	－
5	代表予定者の経歴	経歴書、身分証明書、印鑑登録証明書	－	○
6	設立代表者の権限を証する書類	設立発起人会議事録、委任状	－	△
7	役員就任予定者の経歴	経歴書、就任承諾書、身分証明書、印鑑登録証明書	－	△
8	納税証明書	ア 既設法人は法人税分、源泉所得税及び復興特別所得税分、消費税及び地方消費税分、法人府民税分、法人事業税・地方法人特別税分及び法人市民税分について、未納の税額がないことの証明 ※ 国税の納税証明書については、納税証明書(その1)、(その3)の提出をすること ※ 課税対象がない場合も、証明書の発行可否について発行元に確認すること ※ やむを得ず上記の書類を提出できない場合は、その旨の申立を提出すること イ 新設法人は代表予定者の所得税分及び市府民税分について、未納の税額がないことの証明 ※ 証明は応募申込日前2か月以内に発行のもの	○	○
9	法人の概要	【指定のないものは様式任意】 ア 事業経歴・実績 イ 法人の基本的事項・代表者の経歴・役員名簿 ウ 法人の概要(パンフレットでも可) エ 現在運営している施設又は事業に関する資料 ※新設法人で代表予定者等が運営している事業等があれば、それに関する資料(事業内容や財務状況の分かる資料)を提出 オ 法人の就業状況報告書【様式3】 カ 法人の組織図 キ 理事会等議事録(本公募への応募、土地の取得など法人としての意思決定が確認できるもの) ク 法人の就業規則(給与規程、給与表、育児・介護関連規定等の関連書類を含む)、雇用契約書又は労働条件通知書の雛形	○	△
10	事業提案書	【様式4】 ※総ページ数は最大15ページとする。	○	○

11	資金計画書	<p>ア 資金計画書（施設整備に係る資金計画が分かるもの）【様式任意】</p> <p>※吹田市地域密着型サービス等に係る施設整備等補助金（「7 補助金等について」参照）の交付を希望する場合は、補助金が交付されるものと仮定して作成すること</p> <p>※複数サービス併設での応募の場合は、全体の計画書とサービスごとの計画書を提出すること</p> <p>※複数サービス併設で応募する場合で、単独で選定されても整備する意向があるときは、単独整備の計画書も合わせて提出すること</p> <p>イ 直近の預金残高証明書（既設法人の分、新設法人は代表予定者の分）</p> <p>※複数の場合は、預金残高を合計した金額を記したのも合わせて提出すること【様式任意】</p> <p>ウ 寄附金を予定している場合は以下の書類も合わせて提出すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・贈与契約（確約）書、寄附予定者の身分証明書及び印鑑登録証明書、寄附金額を証明できる書類（所得証明書、資産証明書、預金残高証明書等） 	○	○
12	事業所の収支見込書	<p>令和4年度から5年間の経営シミュレーションを作成すること【参考様式有】</p> <p>※新規事業、既存事業（既設法人のみ）、法人合計（既設法人のみ。新規事業と既存事業の合計）を区分して作成すること</p> <p>※新規事業については、複数サービス併設の場合は、全体の見込書とサービスごとの5年間の見込書を提出すること</p> <p>※複数サービス併設で応募する場合で、単独で選定されても整備する意向があるときは、単独整備分と法人合計分の見込書も合わせて提出すること</p> <p>※介護報酬については、積算根拠が分かる資料についても提出すること【参考様式有】</p> <p>※「法人の財務状況」について、貸借対照表（新設法人においては収支見込書）より、流動比率（支払能力）、固定長期適合比率（設備投資の妥当性）、自己資本比率（資本構成の安定度）を算出し、別紙にて提出すること【様式5】</p>	○	○
13	法人の今年度の収支予算書と事業計画書	<p>【様式任意】</p> <p>※収支予算書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人は、資金活動収支予算書と事業活動収支予算書の両方 ・株式会社等は、損益予算書とキャッシュフロー予算書（資金繰り表でも可）の両方 	○	—
14	法人の前年度の収支決算書と事業報告書	<p>【様式任意】</p> <p>※収支決算書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会福祉法人は、資金活動収支決算書と事業活動収支決算書の両方、及び貸借対照表を提出すること ・株式会社等は、損益計算書とキャッシュフロー計算書（資金繰り実績表でも可）、及び貸借対照表を提出すること 	○	—
15	事業スケジュール	開設までの日程表【様式任意】	○	○
16	土地・建物の図面	<p>現況図、配置図、平面図（各階各室の室名、<u>内法による有効面積</u>、廊下幅、手すり等を記入）、立面図、地積測量図、地籍図（公図）</p> <p>※地積測量図が存在しない場合には、簡易測量図で可</p> <p>※専有部分と共有部分がわかるように記載すること</p>	○ ※	○ ※
17	近隣の住宅地図及び現況写真	周辺の状況が分かるもの	○ ※	○ ※
18	土地・建物の登記簿謄本及び賃貸借契約書	<p>ア 自己所有の場合は、登記簿謄本（応募申込日前2か月以内に発行されたもの）</p> <p>イ 購入の場合は、登記簿謄本及び売買契約書又は売主の確約書</p> <p>ウ 賃借の場合は、登記簿謄本及び賃貸借契約書又は貸主の確約書</p> <p>※各登記簿謄本は、履歴事項全部事項証明書であること</p>	○ ※	○ ※
19	誓約書	<p>以下の事項についての誓約書【様式6】</p> <p>ア 応募資格を全て満たしていること</p> <p>イ 選定委員、吹田市職員に直接又は第三者の代理を通しての接触をしないこと</p> <p>ウ 応募書類に虚偽の記載がないこと</p>	○	○

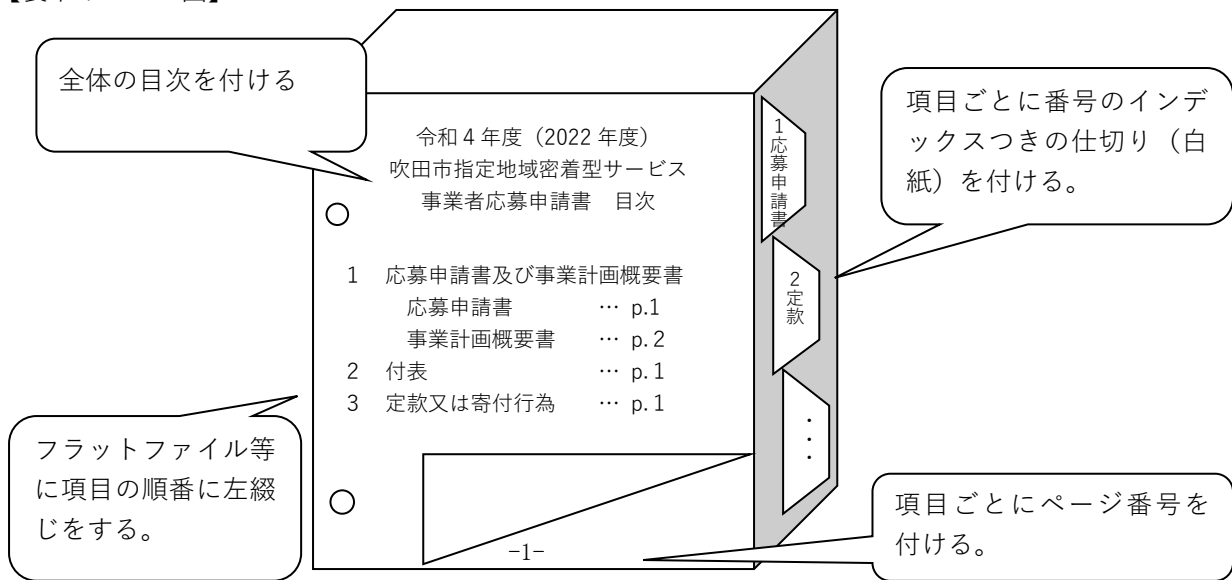
※本市が指定する府有地における整備の場合は、土地に関する書類は提出不要です。

【提出書類の作成要領】

項目	内容
1 提出書類の確認	提出前に「提出書類一覧」(様式7)にて提出書類が揃っていることを確認すること。また、「提出書類一覧」についても一緒に提出すること。
2 提出部数	募集要項「6 応募に係る提出書類」「(5) 提出部数」に定める部数 なお、書類提出の受付印を押印するため、応募者用に提出書類一式の控えを用意すること。
3 副本の作成方法 (黒塗り)	提案者が特定されないよう、法人名(旧名含む)・住所(町名以降)・連絡先、施設名・住所(町名以降)・連絡先、代表者及び役員の名前等を黒塗りすること。印影に記載の法人名も黒塗りすること。 なお黒塗りが薄い等により、応募者に係る情報が読み取れる場合には、再提出となるので注意すること。
4 サイズ	A4判(A4判より大きい図面等は折りたたむこと)
5 製本方法 下記【製本イメージ図】を参照のこと	(1) 綴り方 フラットファイル等に項目の順番に左綴じすること。フラットファイル等の表紙及び背表紙には、「令和4年度(2022年度)吹田市指定地域密着型サービス事業者応募申請書」及び「法人名」を記載すること(法人名は正本のみに記載)。 (2) ページ番号の付番及び目次の作成 項目ごとにページ番号を付番の上、全体の目次を作成し添付すること。 (3) インデックス 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。
6 原本証明	法人等保管の書類や契約者同士で原本を保管する必要がある書類については写しを取り、その写しに法人代表者名で原本証明を行った上で提出すること(代表者による押印は不要)。 ＜原本証明の例＞
7 新設法人の特例	新規に法人を設立するため受付期間内に提出不可能な書類がある場合は、提出可能な書類のみでの受付とします。また、新設法人による応募の場合は、新設法人に関連する法人等に係る資料等の提出を求める場合があります。
8 提出した書類の扱い	理由のいかんを問わず返却いたしません。また、不開示情報(個人情報や法人等の利益を害するおそれがある情報)以外は原則開示の対象となります。
9 追加書類の提出	提出書類以外で、必要に応じ、本市が指定した資料を追加で求める場合がある。

この写しは原本と相違ありません。
令和〇年〇月〇日
社会福祉法人〇〇会
代表者 〇〇 〇〇

【製本イメージ図】



別紙3 本市が指定する府有地に関する事項

募集要項「1 募集する事業の概要」のとおり、一部の事業について、本市が指定する府有地である大阪府営吹田佐竹台住宅用地の一部（吹田市佐竹台5丁目115番11）において、所有者である大阪府から当該土地を買い受けて事業を整備する事業者を募集します。応募にあたっては、募集要項とあわせて、本別紙に記載された事項を理解した上で、事業を計画してください。

なお、大阪府との土地の売買契約の締結は、既存の社会福祉法人に限られます。

1 土地の概要		
(1)	所在地	吹田市佐竹台5丁目115番11
(2)	面積	3,030.58 m ²
(3)	所有者	大阪府
(4)	法規制	①用途地域等：第一種中高層住居専用地域②容積率：200%③建ぺい率：60% ※地区整備計画により、住宅の用途に供する部分は容積率150%となる。
(5)	位置図	
(7)	高度地区	25m 第3種高度地区（別途地区整備計画にて、別途高さの制限あり）
(8)	その他規制	<ul style="list-style-type: none"> ・千里ニュータウン地区地区計画（中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1）） 制限内容は、別添資料1「地区整備計画（中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1））」及び「計画図（詳細）（佐竹台5丁目（1））」を確認すること。 ・宅地造成工事規制区域 ・高度地区緩和適用除外区域 ・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 ・景観形成地区（(29) 中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1）） 制限内容は、別添資料2「(29) 中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1））」の基準を確認すること。

2 土地の売買契約について		
(1)	売買価格	予定価格 218,000,000 円（消費税及び地方消費税の課税の対象とならない） ※売買価格は、上記に示す予定価格（令和 3 年 6 月 1 日時点の鑑定額）に時点修正等を加え、大阪府財産評価審査会に諮問し答申された額となる。そのため、売買価格が予定価格を上回るなど、予定価格とのかい離が発生することがある。
(2)	支払方法	売買価格を大阪府の納入通知書で一括納付
(3)	売買契約できる者	社会福祉法人に限る
(4)	所有権の移転	売買価格の入金確認後に大阪府から移転（所有権移転登記の事務は大阪府が囑託で行うものとし、所有権移転登記に併せて、買戻特約を設定する。）
(5)	契約のスケジュール	不動産再鑑定 令和 5 年 1 月（予定） 大阪府財産評価審査会への諮問 令和 5 年 2 月（予定） 府有財産売買契約 令和 5 年 3 月（予定）
(6)	売買契約書	指定用途、指定用途の始期、指定用途に供すべき期間、転売等の禁止、買戻しに関する登記、違約金及び原状回復義務が記載される。別添資料 3「府有財産売買契約書（案）」を参照のこと。
(7)	売買契約に伴う費用	売買価格以外に①印紙税法に基づく印紙代（契約書に貼付するもの）②資格証明、印鑑証明書発行にかかる費用等が必要となる。なお、登録免許税については、登録免許税法に基づき社会福祉法人は非課税となるが、別途所管官庁による証明が必要となる。
(8)	売買物件の引き渡し	事前協議対象者となった事業者は、売買物件の引渡し後、物件の数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容にあつては、この限りではない。
(9)	損害の負担	売買契約締結の日から物件の引渡しの日までの間において、落札者の責めに帰さない事由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたとき、その損害は府の負担とする。

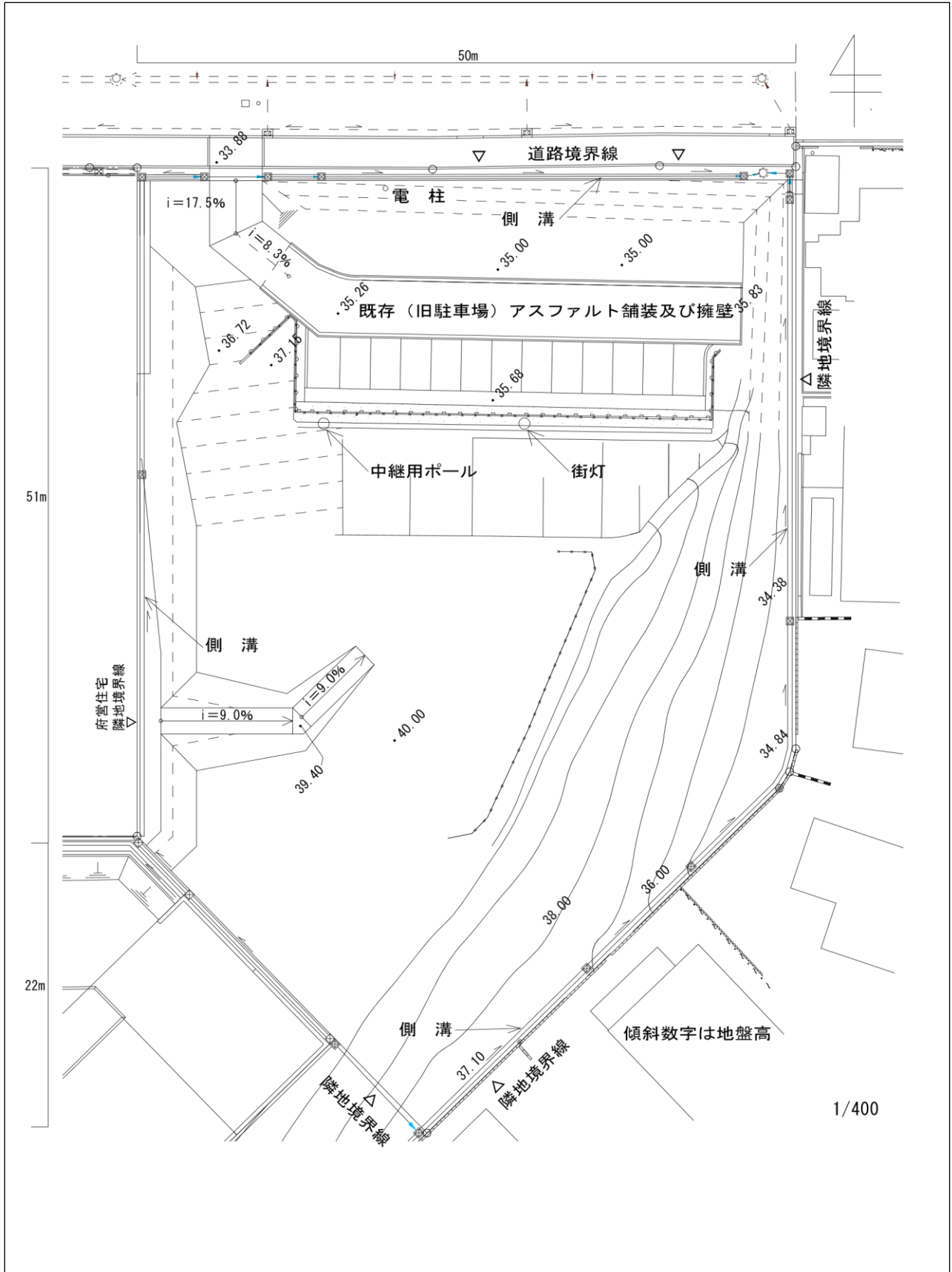
3 用途上及び法的規制上の問題（確認事項）		
(1)	敷地境界線の確定	■済 □未
(2)	接道の有無	■有 □無
(3)	工事用車両の進入路の問題点	■無 □有
(4)	土地造成の必要性	□無 ■有（敷地内に 7 m 程度の高低差あり）
(5)	地盤の軟硬の確認	□済 ■未（実施予定なし）
(6)	危険地域等の指定状況	■無 □有
(7)	土壌汚染の可能性	■無 □有
(8)	埋蔵文化財包蔵地指定	■無 □有
(9)	周辺の発掘調査の状況	□有 □無 ■未確認（実施予定なし）
(10)	農地転用許可の必要性	■不要 □要（ 年 月ごろ予定）
(11)	生産緑地解除の必要性	■不要 □要（ 年 月ごろ予定）
(12)	日影規制の有無	□無 ■有
(13)	電波障害の可能性	□無 □有 ■未確認（実施予定なし）
(14)	合併処理浄化槽の可能性	■無 □有
(15)	水路での調整の必要性	■無 □有 □未確認
(16)	里道・水路の付け替えの必要性	■無 □有 □未確認

4 整備することができる事業	
<p>・下記（１）及び（２）に列記した事業を行う施設（以下、「高齢者福祉施設」という。）</p> <p>・下記（３）～（９）に列記した事業（以下、「併設される事業」という。）を行う施設</p> <p>なお、本市が指定した府有地においては、施設の主たる目的を高齢者福祉施設とする必要があることから、併設される事業（下記（３）から（９）まで）を行う施設の専有面積（床面積）の合計が高齢者福祉施設（下記（１）及び（２））の専有面積（床面積）を超えないこと。</p> <p>また、併設される事業については、高齢者福祉施設と連携することで高齢者福祉施設の機能を高めるものとし、連携内容については選定における評価の対象とする。</p>	
(1)	募集する必置及び任意事業
(2)	上記(1)以外の社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業であって、介護保険法に規定する事業のうち、本市が指定するもの（訪問介護、通所介護、（介護予防）短期入所生活介護、地域密着型通所介護）
(3)	上記(1)～(2)以外の介護保険法に規定する事業のうち、本市が指定するもの（（介護予防）訪問入浴介護、（介護予防）訪問看護、（介護予防）訪問リハビリテーション、（介護予防）居宅療養管理指導、（介護予防）通所リハビリテーション、（介護予防）短期入所療養介護、（介護予防）福祉用具貸与、特定（介護予防）福祉用具販売、居宅介護支援、介護予防支援、介護予防・日常生活支援総合事業）
(4)	高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条に規定する事業（サービス付き高齢者向け住宅）
(5)	老人福祉法第 29 条に規定する事業（有料老人ホーム（住宅型））
(6)	医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する事業（診療所）
(7)	医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第 2 条第 12 項に規定する事業（薬局）
(8)	児童福祉法第 59 条の 2 に規定する事業（認可外保育施設）
(9)	上記(1)～(2)以外の社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業であって、地区整備計画の建築物の用途の制限に規定する各号に該当するもの

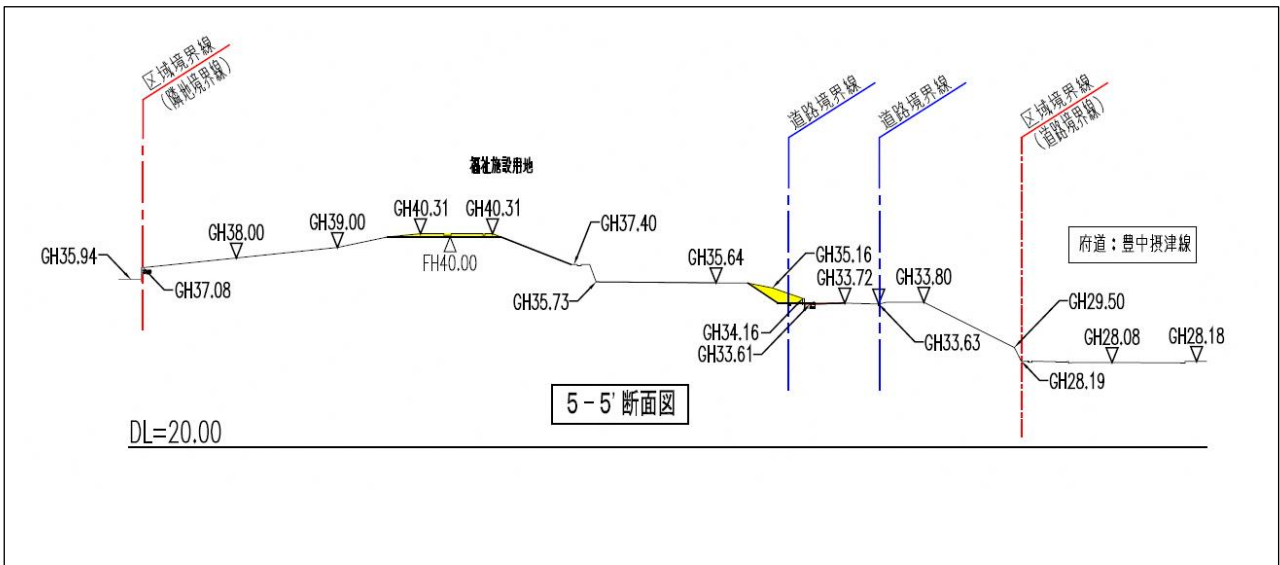
5 その他		
(1)	併設される事業を運営する者	併設される事業については、事前協議対象者となった事業者のほか、他の法人（医療法人、株式会社等）が運営することを可能とする。
(2)	土地・建物の所有及び貸付	土地については、事前協議対象者となった事業者（社会福祉法人）が所有し、転売・貸付とも不可とする。 建物については、事前協議対象者となった事業者（社会福祉法人）が所有し、転売を不可、併設される事業を運営する者に一部貸付を可とする。

(3)	引渡しする土地の状況	北側道路に面した位置に関西電力電柱が設置されており関西電力(株)への貸付を引き継ぐものとする。 その他、敷地内には旧府営住宅駐車場アスファルト舗装及び擁壁、東側戸建住宅沿いに立木が繁茂し、敷地境界にU字側溝、フェンスが設置されている。 詳細図には敷地の地盤高など参考値を示しているが、現状とは必ずしも一致するものではなく、現状有姿で引き渡すものとする。
(4)	土壌汚染状況調査	大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染状況調査については、落札者の責任において調査報告等が必要となる。
(5)	雨水貯留槽、防火水槽その他について	当該事業面積に法面の面積（0.0571 ha）を加えた面積に応じた雨水貯留槽を整備することとし、その容量は約 152 m ³ 以上とすること。 また、詳細については「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）」に基づく協議を吹田市下水道部管路保全室と行うこと。 防火水槽や駐車場など、土地面積と建築物の規模に応じて整備することとする。
(6)	雨水排水について	敷地東側に設置している側溝については、地形上、南側の敷地外法面の一部を自然流下する雨水を含め排水している。
(7)	緑地帯	敷地東側の隣地境界から 10m の範囲で緑地帯を整備（現状の立木を適正に管理することも緑地帯の整備とみなす）し、本件用地における事業存続中は緑地帯を保全すること。
(8)	高さ制限	建築物等の高さ制限は、地区整備計画のとおりであり、その建築物の高さは平均地盤面からの高さとする。併せて本募集要項による事業計画では、敷地東側の戸建て住宅へ配慮し、敷地西側に隣接する府営住宅住居棟（最高高さは住棟の平均地盤面より 21.220m）の見え高を超えない建築物とすること。
(9)	プライバシーへの配慮	敷地東側の戸建て住宅のプライバシーが守れるように、建築物の設計を含めて事業計画を工夫すること。
(10)	留意事項	本事業用地での事業の運営にあたっては、社会福祉法人等による利用者負担軽減事業の実施に努めること。

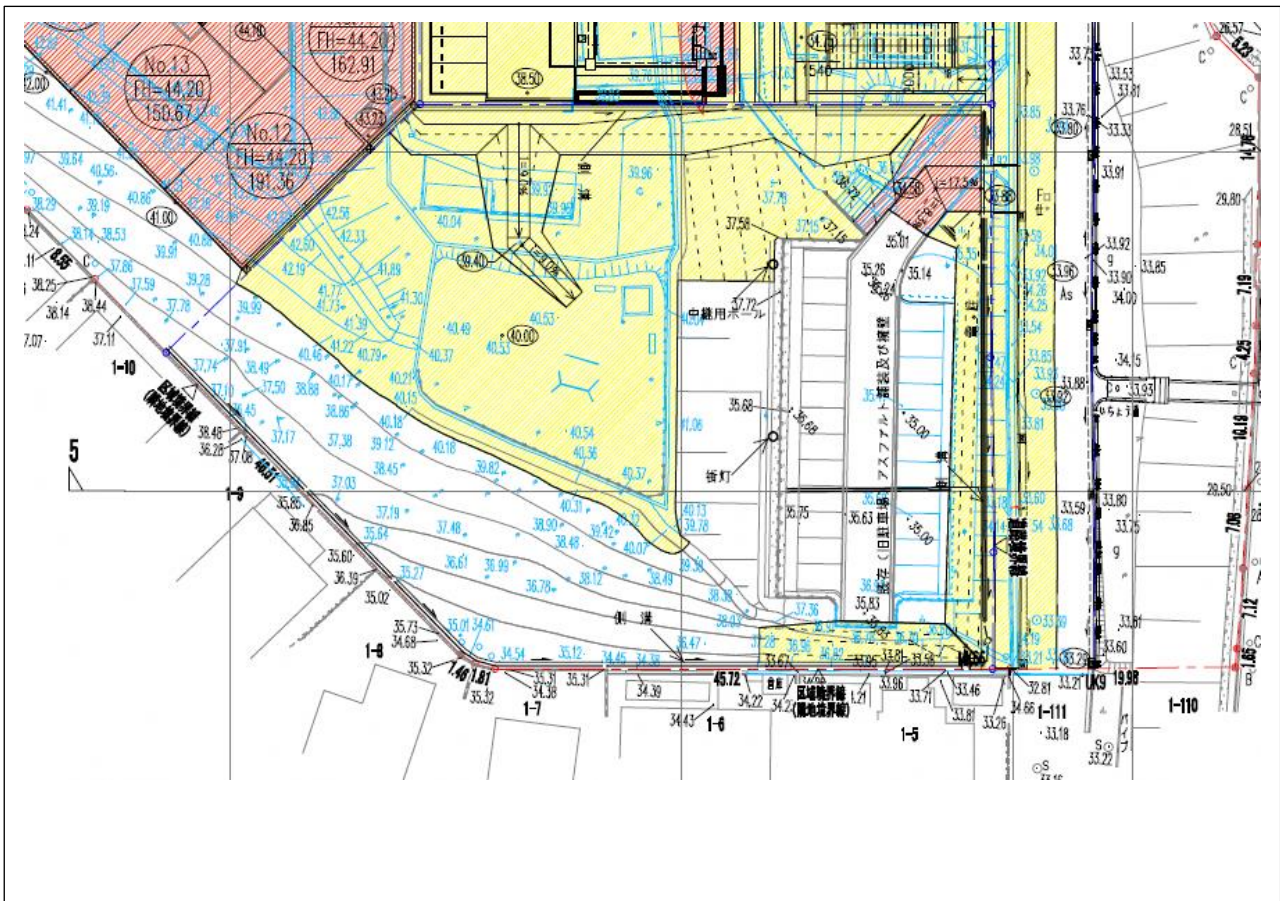
<詳細図>



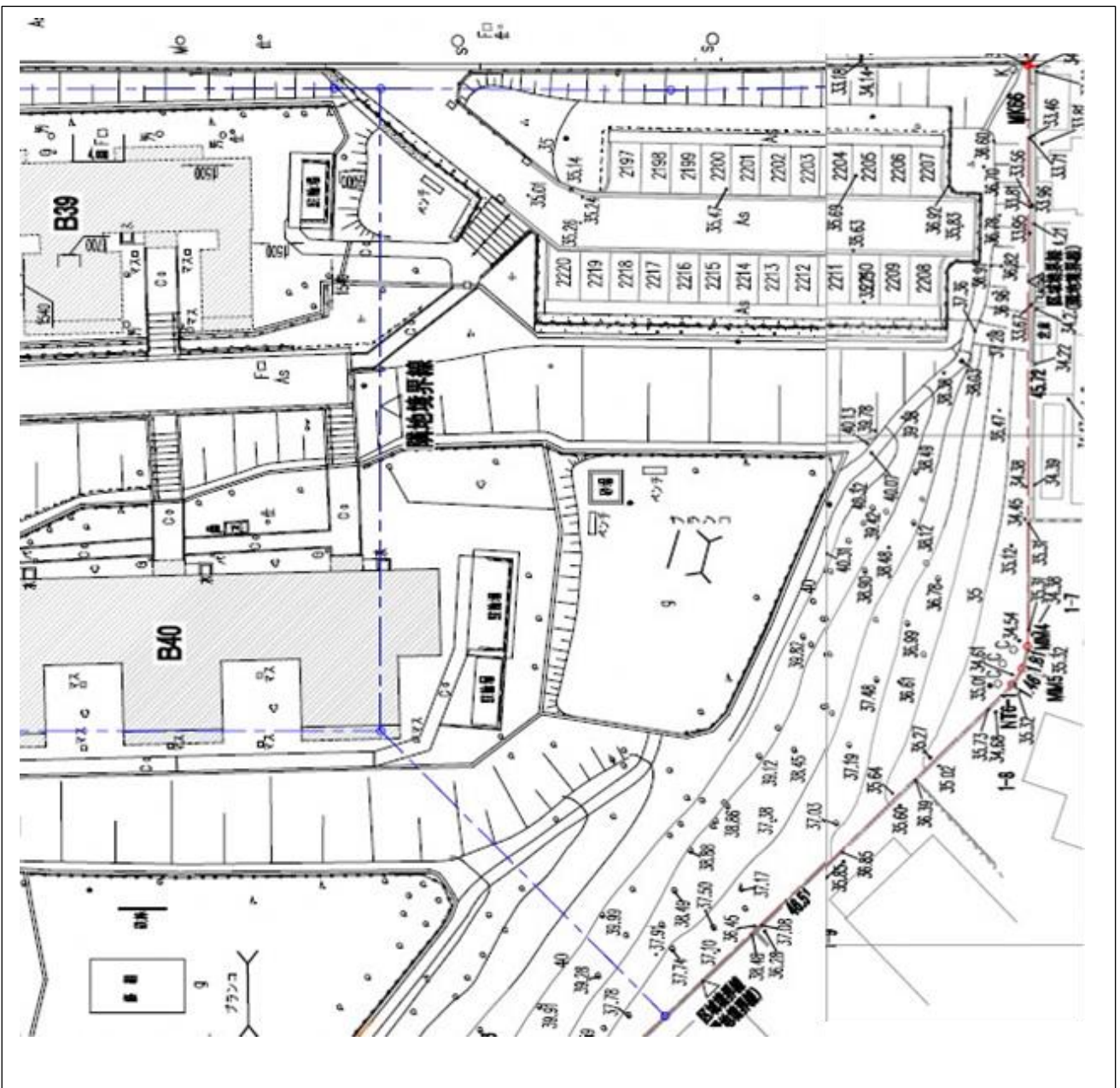
< 造成断面図 >



< 造成平面図 >



< 府営住宅撤去工事着手前平面図 >



別添資料1 地区整備計画（中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1）））

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1））
		地区の面積	約0.7 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>(6) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(7) 集会所</p> <p>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計500㎡以内のもの（3階以上の部分をもその用途に供するものを除く。）</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5に定めるものを除く。）</p>	
	建築物の容積率の最高限度	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。	
	壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、3m以上とする。</p> <p>3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物にあつては、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に機械式駐車場及び擁壁を設置してはならない。ただし、この地区整備計画の決定の告示の日（令和3年11月30日）に現に存する擁壁を改修又は撤去し、これと同等の擁壁を設けるときについてはこの限りではない。		

	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図に示す制限を超えてはならない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺の街並みとの調和を図るものとし、敷地については、緑化に努めなければならない。 (2) 屋外広告物を設置するときは、周囲の環境と調和するよう、設置場所、大きさ、色彩等に配慮しなければならない。
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生け垣でなければならない。

(備考)

(建築物の容積率の最高限度における特例)

次の各号のいずれかに該当する建築物については、地区整備計画に定める建築物の容積率の最高限度を適用しない。

- (1) 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)第2条に規定する区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合。
- (2) 災害復興など、やむを得ない場合。

(公益上必要な建築物等の特例)

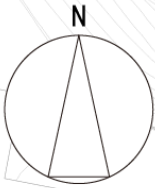
市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの等については、建築物等に関する事項(壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除く。)の全部又は一部は、適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により市長がその1又は2以上の構えを成す建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものに対し、容積率の最高限度及び壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合には、当該1又は2以上の建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

「区域、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

計画図(詳細) (佐竹台5丁目(1))	令和3年度 北部大阪都市計画 地区計画の変更 (吹田市決定)
	S=1/1,500

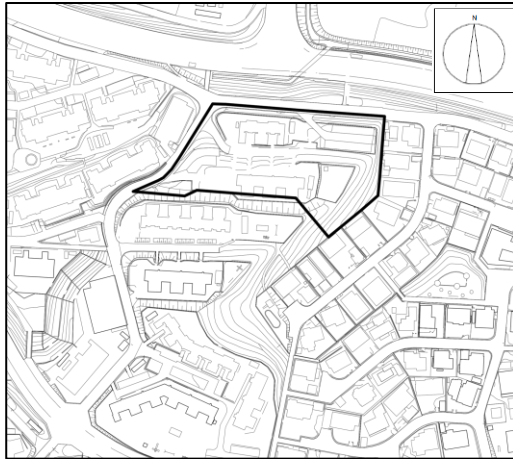


凡例	
	地区整備計画区域
	壁面の位置の制限 (地区整備計画区域境界線(a-c)からの距離が10.0m)
	高さの最高限度10.0 m (地区整備計画区域境界線(a-c)からの距離が20 m未満の範囲)
	高さの最高限度20.0 m (地区整備計画区域境界線(a-c)からの距離が20 m以上25 m未満の範囲)
	高さの最高限度25.0 m (地区整備計画区域境界線(a-c)からの距離が25 m以上の範囲)

別添資料 2 景観形成地区 (29) 中高層住宅地区 (佐竹台 5 丁目 (1))

(29) 中高層住宅地区(佐竹台 5 丁目(1))

ア.位 置・・・吹田市佐竹台 5 丁目地内
イ.区 域・・・下図のとおり



ウ.面 積・・・約 0.7ha

エ.経 過・・・令和 3 年 11 月 30 日指定、告示し、同日施行。

オ.基本目標・・・1.みどり豊かで落ち着いたある住宅地景観をつくり、はぐくむ。
2.地域にとけこむ新しいまちなみをつくる。
3.活気や表情のある景観をはぐくむ。
4.北大阪を代表するみどり豊かで文化的な景観をまもり、はぐくむ。

カ.基本方針・・・1.ゆとりの空間を確保し、みどり豊かで潤いのある住宅地景観をつくり、はぐくむ。
2.地域の緑地・公園の緑豊かな景観をまもり、はぐくむ。
3.地域のみどり豊かで親しみやすい道路景観をはぐくむ。
4.地域のみどりに調和する洗練された施設景観をはぐくむ。

キ.基 準・・・別表 1・別表 2 の景観誘導基準を満たした上で、以下の基準とする。

a.建築物

1.全体計画・配置等	(1) 良好な景観の形成及び周辺景観と調和を図り、全体的にまとまりのある計画とする。 (2) 周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とする。 (3) 道路に面する部分は開放的な空間とし、快適な空間づくりとなる計画とする。 (4) 交流が図れる潤いある開放的な空間を設ける。 (5) 既存の斜面緑地や樹木を活かした緑化計画とする。 (6) 敷地内の広場や遊園、プレイロットなどは、開放的な空間となるよう工夫する。 (7) 敷地内のサインは、デザインを統一するなど、景観に配慮したものとする。 (8) 敷地内に照明灯を設置する場合は、色温度や配置、配光などを工夫し、夜間景観に配慮する。
------------	---

2.屋根の形態意匠及び素材	<p>(1) 周辺景観と調和し、連続性に配慮した意匠とする。</p> <p>(2) 勾配屋根とする場合は、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色彩とする。</p> <p>(3) 光沢をおさえた素材を使用する。</p>															
3.形態意匠及び素材	<p>(1) 周辺景観と調和した意匠とする。</p> <p>(2) 圧迫感や単調感を和らげるため大壁面は、開口部、バルコニー、外壁面の分節化等を工夫し変化を持たせる。</p> <p>(3) バルコニーは、洗濯物・室外機等が外部から見えにくいよう工夫する。</p> <p>(4) 外壁のアクセントカラー以外の色彩は、周辺景観と調和し落ち着いたまちなみを形成する色、配色とし、以下の表の範囲内の色彩とする。ただし自然素材は除く。</p> <table border="1" data-bbox="491 689 1348 1041"> <thead> <tr> <th>色 相</th> <th>明 度</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無彩色</td> <td>5.0 以上 8.5 以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>R (赤)・Y (黄)</td> <td>5.0 以上 8.5 以下</td> <td>3.0 未満</td> </tr> <tr> <td>Y R (黄赤)</td> <td>5.0 以上 8.5 以下</td> <td>3.0 以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>5.0 以上 7.0 以下</td> <td>2.0 以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(5) 外壁の色彩を2色以上使用する場合は、隣接する色の明度差は2以内を基本とする。ただし、アクセントカラーを除く。</p> <p>(6) 質感、素材感のある素材とする。</p>	色 相	明 度	彩 度	無彩色	5.0 以上 8.5 以下	—	R (赤)・Y (黄)	5.0 以上 8.5 以下	3.0 未満	Y R (黄赤)	5.0 以上 8.5 以下	3.0 以下	その他の色相	5.0 以上 7.0 以下	2.0 以下
色 相	明 度	彩 度														
無彩色	5.0 以上 8.5 以下	—														
R (赤)・Y (黄)	5.0 以上 8.5 以下	3.0 未満														
Y R (黄赤)	5.0 以上 8.5 以下	3.0 以下														
その他の色相	5.0 以上 7.0 以下	2.0 以下														
4.敷際	<p>(1) 開放的な空間となるよう工夫し、擁壁等を設ける場合には、擁壁前面にできる限り植栽空間を設ける。</p> <p>(2) 道路際はできるだけ緑化し、地域に潤いを与えられるよう植栽を積極的に配置する。</p> <p>(3) 緑の連続性、量感を考慮し、四季を演出し、地域の個性を豊かにするものとする。</p> <p>(4) かき又はさくを設ける場合は、できる限り生垣とする。やむを得ずフェンス等を設ける場合は、色は黒又は茶系を基本とし緑を活かす。</p> <p>(5) 隣地境界にフェンスを設ける場合は、道路境界から控えて設置する。</p>															
5.駐車場・駐輪場	<p>(1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。</p> <p>(2) 道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をする。</p> <p>(3) 駐車場の駐車区画の舗装仕上げ等は、質感のある素材を使用するなど、工夫する。</p>															

6.ごみ置場・付帯施設等	<ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。 (2) 植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮する。 (3) 設備類は見えにくい位置に配置する、デザインの要素として扱うなどの考慮をする。 (4) 太陽光パネルを設置する場合は、設置方法など周辺の景観に配慮する。
7.植栽	<ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。 (3) 道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地の緑とのつながりにも配慮する。

b.工作物

1.擁壁	<ul style="list-style-type: none"> (1) 周辺の景観と調和するよう、仕上げ及び高さに対する工夫を行う。 (2) 道路際の擁壁は、植栽空間の確保や垂直緑化等により圧迫感を低減するよう配慮する。
------	---

c.開発行為

1.緑化	<ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。
2.造成計画	地形の特性を活かし、周辺景観との調和に配慮した造成計画とする。

d.屋外広告物

<ul style="list-style-type: none"> (1) 自家用のみとする。 (2) 地上設置型広告物、壁面広告物のみとする。 (3) 周辺景観や建築物と調和したデザインとし、地色は低彩度のものを使用する。 (4) 表示面積の合計は設置する壁面の 1/20 以下とする。 (5) ただし、期間を定め表示するもので、まちなみに配慮したものはこの限りでない。
--

別添資料3 府有財産売買契約書（案）

府有財産売買契約書（案）

売払人大阪府（以下「甲」という。）と買受人_____（以下「乙」という。）は、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、末尾記載のとおりとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金_____円とする。

（支払方法）

第4条 乙は、前条に定める売買代金をこの契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了した時に、乙に移転したもとする。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記及び第13条に定める買戻しの特約の登記を嘱託するものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した時をもって、現状有姿のまま売買物件を乙に引き渡したもとする。

（危険の移転及び契約不適合責任等）

第7条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの時までの間において、乙の責めに帰することのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は甲が負担する。

2 乙は、売買物件の引渡し後、売買物件が数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容については、この限りでない。

（指定用途）

第8条 乙は、売買物件を直接、令和4年度吹田市指定地域密着型サービス事業者募集において提案し、決定の通知を受けた事業計画に定める用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

（指定用途の始期）

第9条 乙は、売買物件を契約締結の日から2年以内に指定用途に供しなければならない。

（指定用途に供すべき期間）

第10条 乙は、売買物件を前条に基づき用途に供した日から10年間引き続き指定用途に供しなければならない。

（転売等の禁止）

第11条 乙は、売買物件を取得した日から指定用途に供すべき期間の満了の日までの間において、甲の

承認を得ないで、売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転若しくは当該物件に地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「所有権の移転等」という。）をし、又は合併をしてはならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第12条 乙は、この契約締結の日から第10条に定める指定用途に供すべき期間の終期までの間、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（買戻権の行使）

第13条 甲は、乙がこの契約締結の日から次項に定める買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで、売買物件について次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 指定用途の始期までに指定用途に供しなかったとき。
- (2) 指定期間中に指定用途に供しなくなったとき。
- (3) この契約締結の日から第2項に規定する買戻期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき。
- (4) 第11条に定める所有権の移転等の禁止の義務に違反し、又は合併をしたとき。
- (5) その他本契約条項に違反したとき。

2 買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。

3 甲は、第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

4 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

5 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（買戻しに関する登記）

第14条 甲は、前条に定める買戻権を行使したときは速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を囑託するものとする。この場合において、乙は、甲が当該登記に必要とする書類等を速やかに提出し、甲が作成した所有権移転登記承諾書及び登記原因証明情報に署名押印しなければならない。

2 甲は、買戻期間満了後、買戻期間満了を原因とする買戻権抹消登記の囑託を行うものとする。

（指定用途等の変更及び解除）

第15条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない理由により第8条に定める指定用途の変更若しくは解除、第9条に定める指定期日若しくは第10条に定める指定期間の変更、第11条に定める所有権の移転等若しくは合併の禁止の解除又は第13条に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、理由を付した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（違約金）

第16条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求により、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 甲の承認を得ないで、契約締結日から指定用途に供すべき期間の満了日までに指定用途以外の用

に供したとき、又は第11条に定める所有権の移転等若しくは合併の禁止の義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

(2) 前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

(3) 第19条第2号に該当することが判明したときは、金（売買代金の3割）円

2 前項の違約金は第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(実地調査等)

第17条 甲は、指定用途に供すべき期間が満了するまでの間、売買物件について随時その使用状況を实地に調査し、乙に対し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。

2 乙は、売買物件を指定用途に供したときは、速やかに現況写真並びに土地及び建物の登記事項証明書等を添え、甲にその旨報告しなければならない。

3 乙は、指定用途に供すべき期間が満了したときは、速やかに現況写真、登記事項証明書等を添え、甲にその旨報告しなければならない。

(遅延利息)

第18条 乙は、第3条に定める売買代金を甲が定める支払期限までに支払わなかったときは、その期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、遅延利息として当該金額につき年3パーセントの割合で計算した金額（500円未満を除く。）を甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が、大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第2号及び第4号の規定に該当する者と認められるとき。

(返還金等)

第20条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復)

第21条 乙は、甲が第13条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第19条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還させることができる。

2 売買物件の返還時、当該売買物件内に残置した物件はすべて甲の所有に帰し、これにより、乙が損害を被っても甲に対して何らの請求をしないものとする。

3 乙は、第1項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときはその損害賠償として、買戻権行使時又は契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲

に支払わなければならない。

4 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書、その他甲が必要とする書類等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第13条第3項の規定による買戻権の行使により売買代金を返還する場合又は第20条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第16条に定める違約金又は第21条第3項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結及び履行並びに所有権移転登記及び買戻権の抹消登記等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第25条 この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上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2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

年 月 日

甲 大阪府
代表者

乙 (住所)
(氏名)

物 件 の 表 示

所 在	地 番	地 目	面 積			
			公 簿	m ²	実 測	m ²
吹田市佐竹台五丁目	115番11	宅地	3,030	58	3,030	58
計			3,030	58	3,030	58

