

福祉コミュニティエリア整備事業 開発事業者プロポーザル募集要項

平成27年12月

函館市保健福祉部

目次

1 趣旨	1
2 事業用地（売却物件）の概要	1
3 福祉コミュニティエリア整備事業の概要	2
(1) 事業の目的	
(2) 整備にあたっての基本方針	
(3) 整備・展開が望ましい機能・施設	
4 事業用地の売却までの主なスケジュール（予定）	3
5 応募者の参加資格要件	4
(1) 参加資格要件	
(2) 応募者の制限	
(3) 参加資格要件確認の基準日	
6 提案および事業実施にあたっての条件	5
(1) 都市計画の概要	
(2) 市によるインフラ整備等の計画	
(3) 事業者による道路整備等に関する条件	
(4) 介護施設の整備に関する条件	
(5) 生涯活躍のまち（日本版CCRC）構想に関する条件	
(6) 事業実施条件	
(7) 関係法令等	
(8) その他	
7 募集手続	12
(1) 募集要項の配布開始	
(2) 募集要項説明会の開催	
(3) 参加申込書の受付	
(4) 質問書の受付	
(5) 応募書類の受付	
(6) 応募に関する留意事項	
8 提案書	15
(1) 福祉コミュニティエリア整備・運営のコンセプト	
(2) エリア全体の一体的・継続的な整備・運営体制	
(3) 地域包括ケアシステムを構築するために整備・運営する施設	
(4) 地域包括ケアシステムを構築するために展開するソフト事業	
(5) 生涯活躍のまち（日本版CCRC）構想の取組み	
(6) 整備スケジュール	

9 事業予定者の選定・決定

18

- (1) 選定委員会の設置
- (2) 第一次選定
- (3) 第二次選定
- (4) 評価項目
- (5) 選定・決定結果

10 その他

20

- (1) 応募費用，応募書類に関する扱い
- (2) 失格要件
- (3) プロポーザルの中止等

11 問合せ先および応募書類等受付先

20

別添1 様式集

- 様式1-1 参加申込書
- 様式1-2 参加申込者 構成員調書
- 様式2 質問書
- 様式3-1 応募申込書
- 様式3-2 応募者 構成員調書
- 様式4 土地価格提案書
- 様式5 類似事業実績書
- 様式6 土地開発費計画書
- 様式7 誓約書
- 様式8 法人概要書

別添2 参考資料

- 資料1 位置図
- 資料2 現況平面図
- 資料3 事業用地図
- 資料4 用途地域
- 資料5 地区計画
- 資料6 市によるインフラ整備計画図
- 資料7 占用物・支障物件等・ボーリング調査位置図
- 資料8 ボーリング柱状図
- 資料9 福祉コミュニティエリア整備事業協定書（案）
- 資料10 土地売買仮契約書（案）

別添3 介護施設整備・運営事業者評価要領

別紙1 応募書類一覧

様式A 介護施設整備・運営事業計画書

〔 A-1 介護老人福祉施設，地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護
A-2 認知症対応型共同生活介護，地域密着型特定施設入居者生活介護 〕

様式B 職員の配置予定

様式C 従業員の勤務体制および勤務形態一覧表

様式D 施設運営に係る事業収支計画書

様式E 人件費の積算内訳

様式F 借入金償還計画等一覧表

別紙2 介護施設等の整備および開設準備に関する補助金

別紙3 介護施設等の人員配置および設備基準等

別紙4 介護施設整備・運営事業者の選定に関する評価基準

1 趣旨

本募集要項は、日吉町4丁目の市営住宅団地跡地等の市有地（以下「事業用地」という。）において、平成27年3月に策定した「福祉コミュニティエリア整備基本構想」（以下「基本構想」という。）に基づき、一体的な整備・運営事業を行う開発事業者の提案をプロポーザルにより募集し、最も適した事業予定者の選定等を行うため、必要な事項を定めるものです。

また、「第6期函館市介護保険事業計画」（以下「第6期介護計画」という。）に位置付けた福祉コミュニティエリアに整備する施設・居住系サービス基盤に係る整備・運営事業者の公募・選定についても包括して実施することとします。

※ 福祉コミュニティエリア整備基本構想

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2015120700011/files/kousou.pdf>

※ 第6期函館市介護保険事業計画

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014110800014/files/honsyo-full.pdf>

2 事業用地（売却物件）の概要

今回募集する事業用地（売却物件）は、次のとおりです。

- | | |
|--------|---|
| ア 所在地 | 函館市日吉町4丁目75番81ほか29筆 |
| イ 位置 | JR函館駅の北東約6km
函館バス日吉営業所の西約400m
函館新外環状道路日吉IC（整備中）の西約400m |
| ウ 面積 | 64,699.23㎡
※ 「6(2)ウ 南西部の市有地の隣接地（高専用地）」、「6(6)ウ(エ) 高専用地分の土地売買の扱い」の記載内容に留意してください。 |
| エ 用途地域 | 第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，
第二種中高層住居専用地域，第一種住居地域 |
| オ 地区計画 | あり（日吉4丁目地区地区計画） |
| カ 留意事項 | 事業用地に函館工業高等専門学校（以下「高専」という。）教職員住宅敷地（独立行政法人国立高等専門学校機構所有地。以下「高専用地」という。面積1,983.61㎡）を含め、対象エリアとします。 |

『資料1 位置図』，『資料2 現況平面図』，『資料3 事業用地図』，
『資料4 用途地域』，『資料5 地区計画』

3 福祉コミュニティエリア整備事業の概要

(1) 事業の目的

既成市街地のなかで、交通アクセスに優れた良好な環境の住宅地であり、約8haの広さがある日吉4丁目市営住宅団地跡地等に、子どもからお年寄りまで、障がいの有無に関わらず、安全で安心して快適に暮らし続けられる住まいをはじめ、在宅の高齢者や障がいのある方などを支援する各種サービスを提供する事業所のほか、在宅での生活が困難な方々のための施設などを整備するとともに、ふれあいや生きがいを持って、共に支えあう地域コミュニティを形成することで、誰もが生涯にわたって活躍し、地域福祉が実践され、地域包括ケアシステムを構築するモデル的なエリアとして、新たなまちづくりをめざします。

(2) 整備にあたっての基本方針

ア ふれあい・生きがいのまちづくり

- ・ 世代や障がいを超えて誰もが等しくふれあえる仕組みづくり
- ・ ボランティア活動など、一人ひとりが社会の一員として活動できる仕組みづくり
- ・ 心身が健康で、いつまでもいきいきと活動できる仕組みづくり

イ 安全・安心・快適なまちづくり

- ・ 防災・防犯対策や景観への配慮とユニバーサルデザインの導入
- ・ 住まいや医療，介護，介護予防，生活支援サービスが一体的に提供される仕組みづくり
- ・ 交通環境の向上と生活利便施設の誘導

ウ 民間活力を活用したまちづくり

- ・ 民間主導による統一的なコンセプトに沿った一体的・継続的な事業の実現
- ・ 事業全体をコーディネートできる体制の構築

(3) 整備・展開が望ましい機能・施設

機能	整備・展開が望ましい施設等
住まい機能	一戸建て住宅，賃貸住宅，集合住宅 有料老人ホーム，サービス付き高齢者向け住宅 高齢者・障がい者向け共同住宅，独居高齢者向け住宅，移住者向け住宅 省エネ・高気密など高付加価値型住宅 多世代交流型の集合住宅 など
交流・地域活動支援機能	多世代交流施設 花園・菜園 子育て支援拠点 など
医療・介護・障がい福祉サービス機能	【医療サービス】 診療所，訪問看護，薬局 【介護サービス】 居宅介護支援，通所介護，訪問介護，訪問リハビリテーション 定期巡回・随時対応型訪問介護看護，短期入所生活介護 看護小規模多機能型居宅介護（複合型サービス） 介護老人福祉施設，地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 認知症対応型共同生活介護，地域密着型特定施設入居者生活介護 【障がい福祉サービス】 共同生活援助（グループホーム），就労移行支援，就労継続支援 【その他】 共生型サービス など
健康づくり・介護予防・生活支援サービス機能	健康づくりや介護予防のための施設 屋内・屋外で運動ができる場所 健康，介護，子育てなどの相談施設 ひとり暮らし高齢者の見守り 健康管理サービス など
生活利便施設機能	商業施設（食品スーパー，ドラッグストア，コンビニエンスストア） コミュニティカフェ など

4 事業用地の売却までの主なスケジュール（予定）

募集要項の配布開始	平成27年12月14日（月）
募集要項説明会	12月18日（金）
参加申込書の受付期限	平成28年 1月25日（月）
質問書の受付期限	2月 8日（月）
応募書類の受付期限	2月29日（月）
選定委員会による選定，市による決定	3月下旬
決定結果の通知，事業予定者の公表	3月下旬
事業予定者による事業計画書の提出	7月頃
事業協定の締結	7月頃
土地売買仮契約の締結	7月頃
土地売払いの市議会議決	9月
土地売買本契約，売買代金の支払い，土地の引渡し	9月

5 応募者の参加資格要件

(1) 参加資格要件

- ア 応募者は、本事業において、事業用地（売却物件）を一括で購入し、基本構想を実現することのできる企画力、技術力および経営能力を有する者とします。
- イ 応募者は、代表法人と構成員からなる複数法人グループとし、代表法人はエリア全体の事業展開を統括する法人、構成員はエリア内において事業展開する法人等とします。
- ウ 応募者には、函館市内にその主たる事務所が所在する法人を1者以上含むことを条件とします。
- エ 応募者には、第6期介護計画に基づく「6(4) 介護施設の整備に関する条件」に掲げる介護施設を整備・運営する予定の法人等を含むことを条件とします。
- なお、介護施設を整備・運営する予定の法人等とは、介護老人福祉施設（地域密着型を含む）の場合は、社会福祉法人、または、募集開始時に既に社会福祉法人設立準備委員会が組織され、「6(6)ウ(イ)事業協定」に規定する事業協定締結時に社会福祉法人設立認可が見込まれる団体であること、認知症対応型共同生活介護および地域密着型特定施設入居者生活介護の場合は、法人であることを条件とします。
- オ 応募者（代表法人および構成員。以下同じ。）は、他の応募者として重複参加することはできません。
- カ 応募書類の提出にあたっては、参加申込書を期限までに提出し、受理されていることを条件とします。

(2) 応募者の制限

- 応募者は、応募書類提出の際、次の要件を満たしていなければなりません。
- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する者に該当しないこと。
- イ 函館市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（平成5年4月1日施行）による指名停止を受けていないこと。
- ウ 函館市暴力団等排除措置要綱（平成23年9月30日施行）による入札参加除外措置を現に受けていないこと。
- エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあつては更生手続開始の決定、民事再生法にあつては再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- オ 直前1年間の函館市税ならびに消費税および地方消費税を滞納していないこと。

(3) 参加資格要件確認の基準日

参加資格要件の確認は、応募書類受付日を基準日とし、選定時までに行います。

なお、本プロポーザルにより選定・決定された事業（予定）者の代表法人または構成員が、土地売買契約締結までの間に「(2) 応募者の制限」に抵触した場合は、原則として失格とします。

ただし、事業（予定）者の構成員が、本制限に抵触したときは、当該構成員を除外し、市の承認を受けた場合は、この限りではありません。

6 提案および事業実施にあたっての条件

(1) 都市計画の概要

事業用地については、次の用途地域のほか、基本構想における土地利用方針などを踏まえ、「日吉4丁目地区地区計画」が定められています。

『資料4 用途地域』，『資料5 地区計画』

ア 用途地域

第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，
第二種中高層住居専用地域，第一種住居地域

イ 日吉4丁目地区地区計画における建築物等の制限

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築物の高さの最高限度

※ 函館市都市建設部都市計画課HP

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/soshiki/toshikeikaku/>

(2) 市によるインフラ整備等の計画

事業者が行う土地や施設等の整備・運営については、市によるインフラ整備等の計画を踏まえた内容としてください。

『資料6 市によるインフラ整備計画図』

ア 都市計画道路

放射4号線（幅員31m）については、函館新外環状道路日吉IC（整備中）から山の手日吉通、日吉中央通との交差点までの区間（延長430m）が北海道の施工により整備が進められており、エリアと函館フットボールパークに隣接する区間（延長214m）は市の施工により平成28年度に整備する予定です。

また、合わせて未施工となっている山の手日吉通（幅員18m、延長52m）についても、市が平成28年度を目途に整備する予定です。

イ エリア内の市道等

エリア内の市道は、平成27年第4回市議会定例会において、市道の路線廃止および変更が議決され、日吉4-1号線は路線廃止し、次の3路線に係る市道および上下水道は市が整備します。

また、日吉4-2号線には、下水道（汚水）を市が平成29年度に整備します。

整備対象の市道	延長	幅員	歩道の有無	整備予定時期
日吉4-20号線	118m	9.5m	片歩道	平成29年度
	72m	8m	歩道無	
日吉4-21号線	93m	8m	歩道無	平成30年度
日吉4-22号線の一部（東側）	156m	12m	両歩道	平成29年度
	64m	8m	歩道無	
日吉4-22号線の一部（西側）	196m	8m	歩道無	平成30年度

ウ 南西部の市有地の隣接地（高専用地）

事業用地に隣接する放射4号線沿道の高専用地については、平成28年度早期に、市が取得する方針で、現在、国等への手続きを進めており、市による取得後、事業者売却しますので、本プロポーザルにおける「8提案書」では、事業用地に高専用地を含めたエリア全体の内容で提案してください。

なお、売却方法等については、別途選定・決定された事業予定者と協議します。

エ 多世代交流施設の整備・運営に関する補助金

子どもからお年寄りまで、障がいの有無に関わらず、ふれあいや生きがいを持って、共に支えあう地域コミュニティを形成するには、拠点となる施設が必要であり、エリア全体を一体的に整備・運営する民間事業者主体によることが望ましいことから、多世代交流施設の整備・運営を必須条件とし、市としては施設整備・運営費に対し補助金を交付することとします。

その概要は、施設整備費補助については、整備費に対し補助率2分の1とし、補助上限額を50,000千円とします。

また、施設運営費補助については、運営費に対し補助率2分の1とし、補助上限額を年5,000千円で5年間行います。

なお、当該補助金の支出は、各年度において予算の議決を要することから、確約できるものではありません。

(3) 事業者による道路整備等に関する条件

ア 路線廃止した日吉4-1号線の扱い（資料7のM）

路線廃止した日吉4-1号線のうち、山の手日吉通と日吉4-22号線の間については、道路施設（占用物を除く。）の撤去・処分および山の手日吉通との接合部分の歩道形状の改良をしてください。

『資料7 占用物・支障物件等・ポーリング調査位置図』

イ 日吉4-20号線の扱い（資料7のO）

日吉4-20号線は、道路区域を変更して、市が平成29年度に新たに整備するため、整備が完了し供用開始するまでの期間は、既存道路および各占用物については使用可能な状態としてください。

ウ 歩行者用動線の確保

日吉4-20号線と4-22号線の間（既存保育園の東側）について、歩行者のために動線を確保してください。

エ 周辺住民に配慮した道路の整備

市によるインフラ整備以外の開発行為による道路の整備にあたっては、周辺住民の生活利便性の確保に配慮してください。

オ 雨水流出対策

事業用地から排出される雨水は、松倉川水系の寺の沢川に接続されることになり、松倉川水系では、新たな施設を整備する際、排出される雨水量を現況と同程度に抑制することが求められていることから、雨水流出対策を講じてください。

カ 占用物，支障物件等およびボーリング調査

事業用地内の占用物や支障物件等は，地上・地下を問わず，現状有姿の状態
で事業者引き渡します。

なお，日吉4-20号線の整備に合わせて廃道となる部分の道路施設（占用
物を除く。）については，市が撤去します。

占用物については，それぞれの占用管理者と協議してください。

支障物件所有者とのこれまでの対応経過については，選定・決定された事業
予定者に対して開示します。

日吉町4丁目29番地および函館フットボールパーク内において実施したボ
ーリング調査結果を示します。

『資料7 占用物・支障物件等・ボーリング調査位置図』，
『資料8 ボーリング柱状図』

(4) 介護施設の整備に関する条件

第6期介護計画において，当該計画期間内に新たに整備する施設・居住系サー
ビスのうち，福祉コミュニティエリアへの整備を優先することとしている介護施
設（下表）6か所223床について，これらすべての施設を平成29年度末まで
に整備すること，また，看護小規模多機能型居宅介護（複合型サービス）1か所
をこれらいずれかの施設に併設して整備することを必須条件とします。

なお，認知症対応型共同生活介護および地域密着型特定施設入居者生活介護に
ついて，同種の2つの施設を併設して整備することはできません。

介護施設の整備・運営は，複数法人によるものでも構いません。

また，社会福祉法人による施設整備の手続きにあたっては，市の「建設工事手
続マニュアル」に従わなければなりません。

第6期介護計画における福祉コミュニティエリアへの優先整備数

施設種別	施設数	定員数
介護老人福祉施設 （特別養護老人ホーム）	1か所	100人
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 （29人以下特別養護老人ホーム）	1か所	29人
認知症対応型共同生活介護 （認知症高齢者グループホーム）	2か所	36人
地域密着型特定施設入居者生活介護 （29人以下介護専用型有料老人ホーム等）	2か所	58人
計	6か所	223人

※ 函館市保健福祉部建設工事続マニュアル

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014031300440/files/2604kensetu-manual.pdf>

(5) 生涯活躍のまち（日本版CCRC）構想に関する条件

国では、東京圏をはじめとする地域の高齢者が地方等に移り住み、地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができるような地域づくりをめざす「生涯活躍のまち（日本版CCRC）」構想を、平成27年中を目処に策定する予定となっています。

市では、本事業が「生涯活躍のまち」構想の機能を有していることから、平成27年10月に策定した「函館市活性化総合戦略」に「生涯活躍のまち」構想関連として位置付けました。

このため、提案する事業内容に「生涯活躍のまち」構想で求められる要件を含めることを必須条件とします。

※ CCRC：Continuing Care Retirement Communityの略称。

※ 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部HP

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/meeting/>

※ 函館市活性化総合戦略HP

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2015101300025/>

(6) 事業実施条件

ア 事業用地の売却価格等

(ア) 事業用地は、応募者のうち1法人に対し、一括で売却します。

(イ) 最低売却価格は、次の金額とし、最低売却価格以上で提案してください。

最低売却価格：570,000,000円

(ウ) 最低売却価格は、事業用地分であり、高専用地分は含まれておりません。

(エ) 市が高専用地を取得した場合には、市から当該用地を購入することを必須条件とします。

(オ) 土地売買契約に基づく売払代金の支払いは、本契約締結日から20日以内に一括払いとします。

イ 固定資産税・都市計画税の減免

本事業は、福祉コミュニティエリア整備を目的とした公益性の高い事業であるほか、市によるインフラ整備には一定の期間を要し、事業者が開発できない制約期間があることから、予定より早く事業開始できるものを除き、固定資産税・都市計画税については、軽減・免除の措置を講じます。

ウ 契約に関する条件

事業（予定）者は、次の手続きを経て、事業用地における土地造成、施設整備・運営等の事業を行うこととなります。

(7) 事業計画書

本プロポーザルにより選定・決定された事業予定者は、市と事業用地の購入、土地造成および施設整備・運営等に関して協議を行い、「福祉コミュニティエリア整備事業計画書」（以下「事業計画書」という。）を作成・提出し、市の承認を得るものとします。

(4) 事業協定

市による事業計画書の承認後、平成28年7月を目途に、市との間で「福祉コミュニティエリア整備事業協定」（以下「事業協定」という。）を締結します。

事業協定には、本事業における当事者の役割や事業者の参加資格要件など基本的に合意すべき事項を定めます。

協定期間は、福祉コミュニティエリア整備を目的とした公益性の高い事業であるため、事業協定締結の日から起算して原則として30年間とします。

事業協定締結に向けた協議が整わなかった場合には、当該事業予定者を除外し、次点者を事業予定者とし、「(7) 事業計画書」の手続きを行ったうえで事業協定を締結することとします。

※ 「事業予定者」とは、本プロポーザルによって選定・決定された応募者で、事業協定締結後に「事業者」となります。

『資料9福祉コミュニティエリア整備事業協定書（案）』

(ウ) 土地売買契約

市は、事業者のうち事業用地を購入する者（土地開発費計画書（様式6）で提案した者）と土地価格提案書（様式4）で提案した価格で、事業用地の売買に関する仮契約（以下「土地売買仮契約」という。）を締結します。

土地売買仮契約は、市議会の議決を得て、市から本契約日を通知した日をもって、本契約となります。

『資料10土地売買仮契約書（案）』

(イ) 高専用地分の土地売買の扱い

「6(2)ウ 南西部の市有地の隣接地（高専用地）」に記載のとおり、高専用地については、平成28年度早期に、市が取得する方針ですが、現時点で、高専と土地の売買価格や引渡し方法等について協議中のため、別途選定・決定された事業予定者と協議します。

ただし、土地売買仮契約の締結前に、市が高専用地を取得した場合には、事業用地分と高専用地分を合わせて、土地売買仮契約を締結することとし、この場合において、初めて高専用地は事業用地に加わるものとして解釈します。

なお、土地売買仮契約の締結後に、市が高専用地を取得した場合には、別途土地売買契約を締結します。

(オ) 事業用地の用途指定

事業用地における用途については、事業予定者が事業計画書において定めるものとし、事業協定および土地売買契約において定める内容は、所有権移転の日から起算して5年以内に、その用途に供し、また、所有権移転の日から起算して10年間は、その用途を原則として変更できないものとします。

エ 事業者の負担する費用

- ・ 事業用地および高専用地の取得等に係る費用
- ・ 事業計画書に定めるすべての事業の整備・運営に係る費用
- ・ 事業用地内（地中を含む。）における残存物の撤去・処分等に係る費用
- ・ 公共下水道事業受益者負担金
- ・ その他事業者が負担しなければならない費用

(7) 関係法令等

本事業に係る関係法令や条例等を遵守してください。

(8) その他

事業用地内（日吉町4丁目16番）に日吉町C遺跡が登録されているため、開発行為の手続きを行う際は、市教育委員会と事前協議してください。

なお、市教育委員会が平成27年11月に当該地の試掘調査をした結果、発掘調査の必要な箇所は確認されておりません。

7 募集手続

(1) 募集要項の配布開始

ア 配布開始：平成27年12月14日（月）から

イ 配布場所：「11 問合せ先および応募書類等受付先」のとおり（以下同じ。）
とし、来庁できない場合は、市HPからダウンロードしてください。

※ 募集要項HP

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2015121100025/>

(2) 募集要項説明会の開催

ア 開催日時：平成27年12月18日（金）午後2時から

イ 開催場所：函館市役所8階大会議室

(3) 参加申込書の受付

ア 受付期限：平成28年1月25日（月）午後5時まで

イ 受付方法：参加申込みは、次の申込書類により、持参または郵送で提出してください。郵送の場合は、必ず配達証明付き（受付期限必着）とします。

ウ 申込書類：

(ア) 参加申込書（様式1-1） 1部

(イ) 参加申込者 構成員調書（様式1-2） 1部

(ウ) 代表法人および構成員全員の概要（パンフレット等で可） 17部

※ 市は、受理した場合「受理書」を交付します。

エ 留意事項：参加申込書が受理されていない場合は、応募はできません。

(4) 質問書の受付

ア 受付期限：平成28年2月8日（月）午後5時まで

イ 受付方法：質問書（様式2）により、持参または郵送、電子メール、FAXで提出してください。

ウ 質問者：参加（応募）申込みの意思のある複数法人グループのうち、代表法人が取りまとめて、質問してください。

エ 回答：回答は、適宜、市HPに掲載します。

回答内容は、本募集要項の追加または修正とみなします。

(5) 応募書類の受付

ア 受付期間： 平成28年2月15日（月）から平成28年2月29日（月）までの平日の午前8時45分から午後5時30分まで

イ 受付方法： 持参に限ります。

ウ 応募書類：

応募書類		様式
(ア)	応募申込書	様式3-1
(イ)	応募者 構成員調書	様式3-2
(ウ)	提案書 「8提案書」に基づき作成してください。	様式任意 概要版 2枚以内 本提案書 25枚以内
(エ)	土地価格提案書	様式4
(オ)	類似事業実績書	様式5
(カ)	土地開発費計画書	様式6
(キ)	誓約書	様式7
(ク)	法人概要書	様式8
(ケ)	定款，寄附行為，規約，役員名簿(生年月日入り)，その他これらに類する書類	
(コ)	登記事項証明書	
(サ)	<p>応募者の経営状況を証明する書類</p> <ul style="list-style-type: none"> 直前3年分の決算関係書類および事業報告書またはこれらに準ずる書類 函館市税ならびに消費税および地方消費税の納税を証する書類（各税の滞納がない旨の証明書） <p>なお，これらの書類がなく，新たに作成することができない特別の事情等がある場合は，法人の経営状況を説明する書類がない旨およびその理由を記載した申立書を提出してください。</p>	
(シ)	『別添3 介護施設整備・運営事業者評価要領』の別紙1に定める応募書類一式	別冊

(6) 応募に関する留意事項

ア 応募書類の提出部数は、正本1部、副本16部とします。

イ 応募書類のうち(ア)～(サ)については、1冊のファイルに綴り、(ア)～(サ)ごとにインデックスを付けて提出してください。

ウ 応募書類のうち(シ)については、『別添3 介護施設整備・運営事業者評価要領』（以下『介護施設評価要領』という。）に基づき、応募事業ごとに応募書類を作成し、1冊にまとめ、上記イの別冊として提出してください。

エ 応募書類の受付期限後は、提出された応募書類の内容を変更することはできません。

ただし、市が内容の訂正を求める場合は、この限りではありません。

オ 参加申込書を提出し、受理された者が応募できます。

カ 選定委員会開催前において、市は提出された応募書類を補足する他の書類の提出等を求める場合があります。

8 提案書

福祉コミュニティエリアの整備・運営に関するコンセプトや体制，事業展開する施設や機能の内容・方法，スケジュールなどについて，基本構想や本募集要項を踏まえ，提案してください。

本提案書の概要版をA3版2枚以内で，提案してください。

本提案書は，A4版用紙（縦置き，横書き）に合計25枚以内で，次の(1)～(6)の項目に沿って，提案内容を記載してください。一部A3版の項目があります。

片面印刷とし，文字の大きさ，行間などに配慮し，読みやすいよう留意してください。

(1) 福祉コミュニティエリア整備・運営のコンセプト

- ・ エリア整備・運営のコンセプトについて，基本構想を踏まえつつ，民間事業者の創意・工夫により，特色があり，かつ実現可能性が高い内容で提案してください。
- ・ エリアにオリジナルのネーミングを付けて提案することもできます。

(2) エリア全体の一体的・継続的な整備・運営体制

- ・ エリア全体を一体的・継続的に整備・運営するため，応募者および応募者以外で連携する者（協力者）の体制や役割などについて提案してください。
- ・ これまでの事業実績（類似事業実績書（様式5）に詳細を記載）で得られたノウハウ等との関連について提案してください。

(3) 地域包括ケアシステムを構築するために整備・運営する施設

ア エリア全体の土地利用計画

- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可の基準や函館市福祉のまちづくり条例（平成13年函館市条例第48号）などを踏まえ，エリア内に整備する施設や道路・公園等の配置の考え方のほか，配置図（A3版）・鳥瞰図（A3版）により提案してください。
- ・ 開発行為区域は，エリアの一体的開発としますが，都市計画道路山の手日吉通の東側ブロック・西側ブロックに分けることができます。この場合，都市計画道路の区域は除外することができます。

『資料3 事業用地図』

- ※ 函館市開発許可等の手引きHP

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014012201209/>

- ※ 函館市福祉のまちづくり条例HP

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014031100118/>

イ 住まい

- ・ 住まいの整備に係る考え方について提案してください。
- ・ 今後の人口動態等を踏まえ、居住を促進するターゲット層や整備する住宅の形態、住宅戸数、想定される居住人口・世帯数等について提案してください。
- ・ 宅地分譲する際の想定する一般的な区画面積と分譲価格等について提案してください。

ウ 交流・地域活動支援の施設

(7) 多世代交流施設

- ・ 多世代交流施設の整備・運営に係る考え方のほか、施設の内容や規模などについて提案してください。
- ・ 事業展開する内容のほか、人員配置についても提案してください。
- ・ 施設整備費および10年間の年間運営費とその財源のほか、運営形態について提案してください。

(イ) 子育て支援拠点

- ・ 既存施設との連携等を踏まえた地域における子育て支援拠点の整備・運営に係る考え方について提案してください。
- ・ 事業展開する内容などについて提案してください。

エ 医療・介護・障がい福祉サービスなどの施設

(7) 医療施設

- ・ 医療施設の整備・運営に係る考え方のほか、施設の内容や規模などについて提案してください。

(イ) 第6期介護計画に基づく介護施設

- ・ 『介護施設評価要領』に基づき、別冊で応募書類が必要ですが、介護施設の概要や他施設との関わりなどについて提案してください。

(ウ) その他施設（在宅・障がい福祉・共生型サービスなど）

- ・ 上記(ア)(イ)以外に整備する福祉施設・サービスの考え方のほか、その内容や規模などについて提案してください。

オ 健康づくり・介護予防・生活支援サービスなどの施設

- ・ 健康づくり・介護予防・生活支援サービスなどの施設の整備に係る考え方のほか、施設の内容や規模などについて提案してください。

カ 生活利便施設

- ・ 生活利便施設の整備・運営に係る考え方のほか、施設の内容や規模などについて提案してください。

キ 道路、公園、その他の施設

- ・ 道路、公園および上記イ～カ以外の施設の整備・運営に係る考え方のほか、施設の内容や規模などについて提案してください。

(4) 地域包括ケアシステムを構築するために展開するソフト事業

- ・ 子どもからお年寄りまで、障がいの有無に関わらず、安全で安心して快適に暮らし続けられる地域包括ケアシステムを構築するため、整備・運営する施設を有機的に結びつける仕組みづくりについて提案してください。
- ・ 在宅医療・介護連携や認知症対応、健康づくり・介護予防・生活支援サービスなど地域包括ケアシステムを構築するために展開するソフト事業を提案してください。
- ・ 既存の地域資源（町会等）を含め、地域におけるコミュニティを形成する方法を提案してください。
- ・ ソフト事業の運営・推進に必要な人材や体制、運営資金の確保方策について提案してください。

(5) 生涯活躍のまち（日本版CCRC）構想の取組み

- ・ 日本版CCRC構想有識者会議の「生涯活躍のまち」構想中間報告等を踏まえ、事業主体（運営推進法人）となる立場で、考え方や具体的な取組みについて提案してください。
- ・ 市では、国に対し同構想の推進の意向を示しているため、PDCAサイクルに基づく効果の検証に必要なKPIについても提案してください。
 - ※ PDCAサイクル：Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）の4つの視点をプロセスのなかに取り込むことで、プロセスを不断のサイクルとし、継続的な改善を推進するマネジメントの手法。
 - ※ KPI：Key Performance Indicatorの略称で、重要業績評価指標のことをいう。施策ごとの進捗状況を検証するために設定する指標。

(6) 整備スケジュール（A3版）

- ・ 平成28年4月から平成34年3月までの6年間のスケジュールについて、開発行為や建築確認申請の事前協議や手続き、土地造成や各施設の整備、運営開始時期などの工程がわかるように提案してください。

9 事業予定者の選定・決定

(1) 選定委員会の設置

事業予定者の選定に際し、学識経験者および市職員により組織する選定委員会を設置します。

(2) 第一次選定

選定委員会は、応募書類を審査したうえ、第二次選定参加者を選定し、市に推薦します。

なお、第一次選定通過の提案は、5件程度とし、応募件数が5件程度の場合は、第一次選定を省略します。

(3) 第二次選定

選定委員会は、第一次選定を通過した者によるプレゼンテーションを実施し、応募書類およびプレゼンテーションを総合的に勘案して審査したうえ、事業予定者および次点者を選定し、市に推薦します。

なお、応募者が1者の場合でも、第二次選定を実施します。

(4) 評価項目

第一次選定および第二次選定ともに次の評価項目・配点により、審査を行います。

評価項目	配点
(1) 福祉コミュニティエリア整備・運営のコンセプト	30
(2) エリア全体の一体的・継続的な整備・運営体制	50
(3) 地域包括ケアシステムを構築するために整備・運営する施設	250
ア エリア全体の土地利用計画	40
イ 住まい	20
ウ 交流・地域活動支援の施設	20
エ 医療・介護・障がい福祉サービスなどの施設	120
(ア) 医療施設	30
(イ)－① 広域型特別養護老人ホーム（100床）	20
(イ)－② 地域密着型特別養護老人ホーム（29床）	10
(イ)－③ 認知症高齢者グループホーム（18床）	10
(イ)－④ 認知症高齢者グループホーム（18床）	10
(イ)－⑤ 地域密着型特定施設（29床）	10
(イ)－⑥ 地域密着型特定施設（29床）	10
(ウ) その他施設（在宅・障がい福祉・共生型サービスなど）	20
オ 健康づくり・介護予防・生活支援サービスなどの施設	20
カ 生活利便施設	10
キ 道路、公園、その他の施設	20
(4) 地域包括ケアシステムを構築するために展開するソフト事業	80
(5) 生涯活躍のまち（日本版CCRC）構想の取組み	20
(6) 整備スケジュール	20
(7) 土地提案価格（※ 高専用地分は含めないこと。）	20
(8) 全体的な提案内容の実現確実性や総合的な評価	30
計	500

※ 市への推薦対象者は、500点満点中300点以上を得た応募者とします。

(5) 選定・決定結果

ア 市は、選定委員会の推薦を受け、その結果を尊重し、第二次選定参加者ならびに事業予定者および次点者を決定します。

イ 第一次選定および第二次選定の結果は、応募者の代表法人全員に通知します。

ウ 事業予定者の名称および提案内容（概要版）については、市HPで公表します。

エ 選定・決定結果に関する問合せ、異議申立ては一切受け付けません。

10 その他

(1) 応募費用、応募書類に関する扱い

- ア 応募に係る一切の費用は、すべて応募者の負担とします。
- イ 応募書類は返却しません。
- ウ 応募書類に係る著作権は、各応募者に帰属します。
- エ 応募書類は、市が本プロポーザルに関わる業務に用いる場合は、これを無償で複製し、使用することができることとします。

(2) 失格要件

次の各号のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ア 応募書類に虚偽の記載をした場合
- イ 参加申込書受理後、受付期間内に応募書類が提出されなかった場合
- ウ 本募集要項で付した諸条件に違反した場合
- エ 本プロポーザルに関して、選定委員会委員に直接、間接を問わず連絡を求めた場合
- オ 選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- カ 応募者が、応募書類受付から土地売買契約締結までの期間に「5(2) 応募者の制限」に抵触した場合

(3) プロポーザルの中止等

緊急かつやむを得ない理由等により、本プロポーザルを実施することができないと認めるときは、停止、中止または取り消すことがあります。

なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を市に請求することはできません。

11 問合せ先および応募書類等受付先

函館市 保健福祉部 地域福祉課（函館市役所 3階）

〒040-8666 函館市東雲町4番13号

TEL：0138-21-3021（直通）

FAX：0138-26-4090

E-mail：co-fukushi@city.hakodate.hokkaido.jp