

1 趣旨

日吉町4丁目の市営住宅団地跡地等の市有地（事業用地）について、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」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います。

また、「第6期函館市介護保険事業計画」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します。

2 事業用地（売却物件）の概要

所在地	函館市日吉町4丁目75番81ほか29筆
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
面積	64,699.23㎡（このほか、高専用地1,983.61㎡の扱いに留意のこと。）
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
地区計画	日吉4丁目地区地区計画（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）

3 応募者の主な参加資格要件

- ◆ 事業用地を一括で購入し、基本構想を実現できる者であること。
- ◆ 代表法人と構成員からなる複数法人グループであること。
- ◆ 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。
- ◆ 介護施設を整備・運営する予定の法人等を含むこと。
- ◆ 参加申込書を受付期限までに提出し受理されていること。

4 提案および事業実施にあたっての条件

■ 市によるインフラ整備等の計画

◆ 都市計画道路やエリア内の市道等

事業者が行う土地や施設等の整備・運営については、市による都市計画道路、市道および上下水道の整備計画（平成28～30年度予定）を踏まえた内容としてください。

◆ 南西部の市有地の隣接地（高専用地）

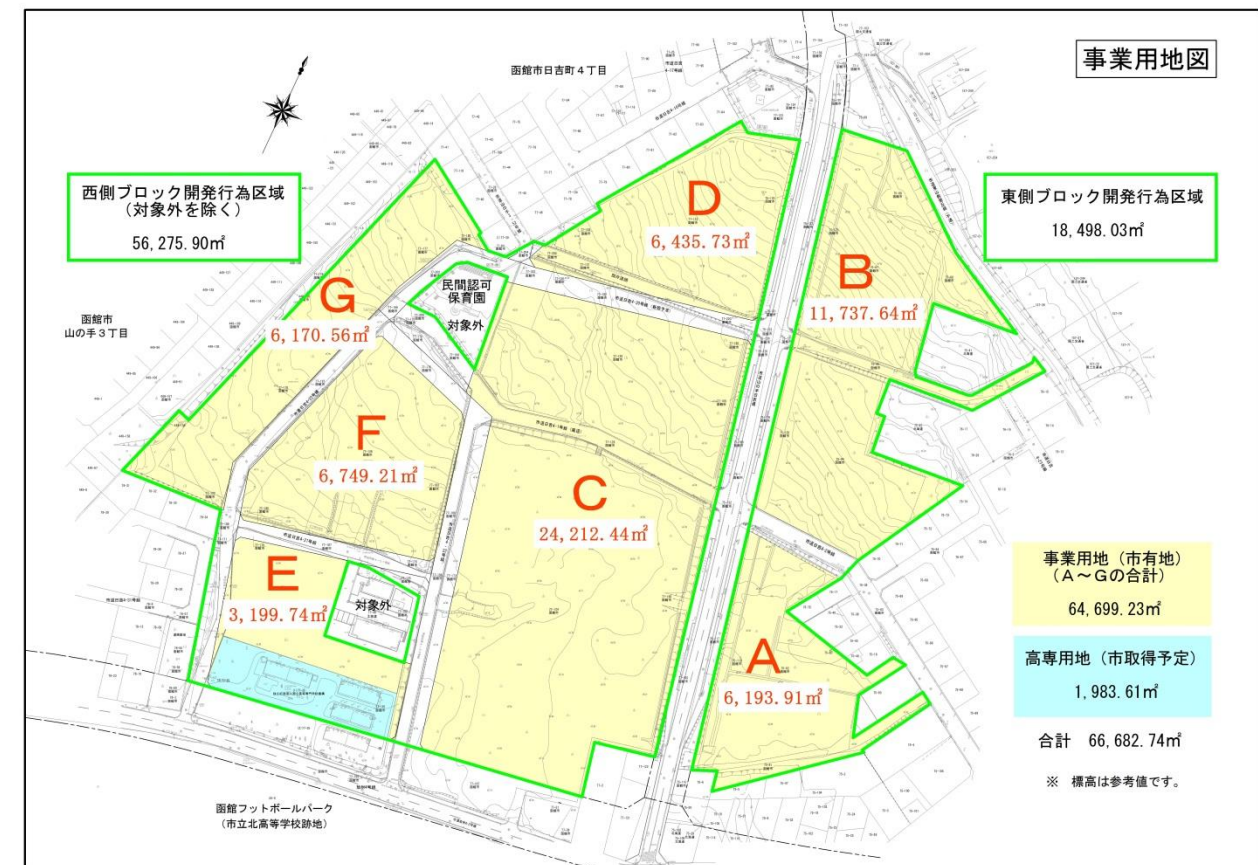
事業用地に隣接する放射4号線沿道の函館工業高等専門学校教職員住宅敷地（独立行政法人国立高等専門学校機構所有地（高専用地）。面積1,983.61㎡）については、平成28年度早期に、市が取得する方針で、市による取得後、事業者へ売却しますので、事業用地に高専用地を含めたエリア全体の内容で提案してください。

◆ 多世代交流施設（民間整備）に対する整備・運営費補助金

事業者による多世代交流施設の整備・運営を必須条件とし、市は施設整備・運営費に対し補助金を交付することとします。

【施設整備費補助】 補助率2分の1 補助上限額：50,000千円

【施設運営費補助】 補助率2分の1 補助上限額：年5,000千円（5年間）



■ 事業者による道路整備等に関する条件

- ◆ 日吉4-1号線の路線廃止に伴い、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行うこと。
- ◆ 市が平成29年度に整備する日吉4-20号線が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すること。
- ◆ 歩行者用動線（既存保育園の東側）を確保すること。
- ◆ 周辺住民の生活利便性の確保に配慮した道路を整備すること。
- ◆ 雨水流出対策（松倉川水系寺の沢川に排出される雨水量の抑制）を講じること。
- ◆ 事業用地内の占用物や支障物件等は、現状有姿で事業者へ引き渡すものとする。

■ 介護施設の整備に関する条件

第6期介護計画において、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すべての介護施設（下表の6か所223床）を平成29年度末までに整備すること。

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。

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。

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

■ 生涯活躍のまち（日本版CCRC）構想に関する条件

本事業は、国が推進する「生涯活躍のまち」（日本版CCRC）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」に本事業を「生涯活躍のまち」構想関連事業として位置付けたため、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。

■ 事業実施条件

◆ 事業用地の売却価格等

- 1法人に対し、一括で売却します。
- 最低売却価格**570,000,000円以上**で提案してください。
- 最低売却価格には、高専用地分は含まれておりません。
- 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してもらいます。
- 土地売却代金の支払いは、本契約締結日から20日以内に一括払いとします。

◆ 固定資産税・都市計画税の減免

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。

◆ 契約に関する条件

事業（予定）者は、次の手続きを経て、事業を行うこととなります。

- 高専用地分の土地売買に関する協議
- 事業計画書の作成・提出、市による承認
- 事業協定の締結（協定期間30年間）
- 土地売買契約（函館市議会議決案件）
- 事業用地の用途指定

事業予定者が事業計画書で定めた用途について、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なければならず、10年間はその用途を原則として変更できないものとしします。

5 事業予定者の選定・決定

- ◆ 選定委員会の設置（学識経験者および市職員により組織）
- ◆ 第一次選定（応募書類審査により第二次選定参加者の選定、市への推薦）
- ◆ 第二次選定（応募書類・第二次選定参加者によるプレゼンテーションを総合的に勘案して審査、事業予定者・次点者の選定、市への推薦）
 - ※ 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します。
- ◆ 市は、選定委員会の推薦を受け、その結果を尊重し、事業予定者等を決定します。

6 応募者の応募書類（提案内容）に対する評価項目

提案（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

7 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）午後2時～
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

【問合せ先】
 函館市 保健福祉部 地域福祉課
 TEL：0138-21-3021
 FAX：0138-26-4090
 ※ 詳細は募集要項に記載しておりますので、ご確認後、お問合せ願います。