

茶山台団地スマートエイジング拠点 運営事業者募集要項

令和5年7月

1. 本業務の趣旨

対象となる茶山台団地は、大阪府堺市南区に位置し、泉北ニュータウンに昭和46年に大阪府住宅供給公社（以下、「公社」）が建設した賃貸住宅です。近年は建物の老朽化、時代に合っていない古い間取りや設備、エレベーターの設置がなく階段昇降が全階で必要であるという問題から、全体の2割弱である約160戸を超える空き家が発生していました。また、65歳以上の住民が半数近くを占めるまでに高齢化が進行し、若者の担い手不足による地域コミュニティの疲弊や空き家増加に伴うコミュニティの希薄化、近隣スーパー撤退による買い物難民化も見られる等多くの課題が顕在化していました。

このような状況を踏まえ、公社では、ハードとソフトの両面より団地再生事業を平成27年から開始し、空き家は約70戸までに減少し新しい住民の入居や地域関係者とのつながりが出来ましたが、高齢化率は4割以上と依然高く、今後も高齢化の進行が見込まれ、在宅医療や介護にかかる金銭的負担や健康への身体的不安、孤独・孤立等生活への精神的不安を感じる住民が増える可能性があります。

併せて、団地住民を対象としたアンケート結果より、多くの方が「健康」「介護」「近隣の医療体制」に不安を感じていると回答しており、利用してみたいものでは「健康・栄養相談」が最多となりました。

そこで、地域の病院、大学、地域包括支援センター等と連携して団地の空き家を活用して「スマートエイジング拠点」を設置し、団地住民及び地域住民の健康寿命の延伸を目的に活動を進めていきます。今回は、地域コミュニティの活性化及び「健康・医療・介護・子育て」に関する生活支援サービスの提供を行うことで、拠点を一緒に運営していただく事業者を公募します。

▶事務局

茶山台団地スマートエイジング拠点 運営事業者公募事務局
大阪府住宅供給公社
住宅経営部 管理企画課 団地マネジメントグループ

〒541-0042

大阪府中央区今橋 2-3-21 藤浪ビル 2階

TEL 06-7652-5863（直通）

MAIL danchisaisei@osaka-kousha.or.jp

※問合せ 月-金曜日（祝日は除く）の午前9時から午後5時まで

公式HP <https://www.osaka-kousha.or.jp/>

団地再生HP <https://danchi-renovation.com/>

2. 拠点について

健康・医療・介護・子育てに関する交流企画や相談を行うスマートエイジング拠点（※）

※大阪府が推進する「スマートエイジング・シティ」を具体化する拠点

▶活動イメージ

月	火	水	木	金	土	日
出張オーク カフェ	まちかど 保健室	← 5日間 ご使用いただけます。 →				

▶活動内容

月曜日 : 「出張オークカフェ」（担当：社会福祉法人よしみ会グランドオーク百寿）
健康・医療・介護・子育てに関する相談窓口。
生活相談員（社会福祉士）がカフェを運営し、在宅療養や介護に関する
困りごとの相談に対応します。
必要に応じて病院や地域包括支援センター等へ引き継いでいます。



火曜日 : 「まちかど保健室」（担当：社会医療法人生長会、帝塚山学院大学）
健康寿命延伸のためのイベント。
社会医療法人生長会、帝塚山学院大学による、医療スタッフによる健康チ
ェック、ミニ講座、健康・介護・子育ての相談や学生による食や運動をテーマに
したワークショップ等を開催します。



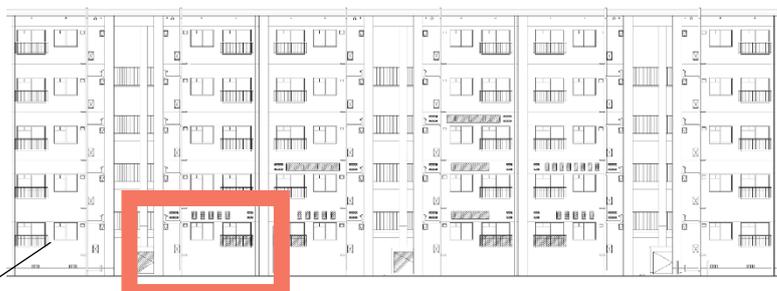
水～日曜日 : 「健康」をテーマとした事業の運営
スマートエイジング拠点のメンバーとして「出張オークカフェ」「まちかど保健室」と連携し、地域住民
の利益に資する「健康・医療・介護・子育て」をテーマにした事業を展開していただきます。

▶連携事業

隣向かいの「やまわけキッチン」との連携も期待しています。



※21棟1階302号室（隣住戸）



スマートエイジング拠点

【茶山台団地の紹介】

茶山台団地では、団地再生事業として様々な拠点があり、コミュニティ活性化のための事業を行っています。スマートエイジング拠点のメンバーだけでなく、各事業者とも相互協力を行っています。



団地集会所を活用した多世代交流スペース

①茶山台としょかん（運営主体：NPO 法人 SEIN）

利用の減っていた 19 棟集会所に読まなくなった本をみんなで持ち寄って、「茶山台としょかん」を設立しました。お年寄りが立ち寄って本を読んだり、子どもたちが宿題をしたり、みんなのサードプレイスになっています。

おすそ分け「0 縁マーケット」や「スマホ相談会」「集まれ！未就学児」等様々なイベントが行われています。



みんなが集い、おいしいごはん楽しい時間を『やまわけ』る

②やまわけキッチン（運営主体：NPO 法人 SEIN）

「やまわけキッチン」は団地の空き家を使って活動する総菜屋さん。地元で採れた食材を使った日替わりの手作り総菜を販売するほか、その場で食べられるイートインスペースも備えています。お弁当の宅配も開始し集まらない方の見守りや、休日はレンタルキッチンとしても活用されています。



団地くらしを楽しく！DIYを通じた交流スペース

③DIY のいえ（運営主体：株式会社カザールホーム）

「DIY のいえ」はスタッフの技術サポートのもと、初心者でも気軽に相談しながら DIY を始めることができるワークスペース。団地住民だけでなく、周辺にお住まいの方や入居検討中の方も利用可能な工房兼コミュニティスペースです。

最近では DIY のいえを拠点に地域に住むシニアスタッフが「DIY サポートーズ」を結成。住まいに関するお困りごと相談や、オリジナル家具のオーダーメイドにも対応しています。

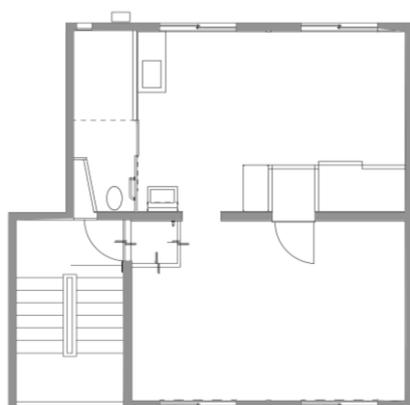


3. 物件概要

所在地	大阪府堺市南区茶山台2丁1番
アクセス	泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅 徒歩 10分
部屋	21棟1階301号室
賃料・共益費	14,025円(税込) / 1,450円(自治会徴収)
敷金	76,500円
間取り/床面積	ワンルーム / 45.84㎡
駐車場	3,222円(税込) / 台
駐車場保証金	19,329円(税込) / 台
契約形態	定期賃貸借契約(3年間)
用途制限	第一種中高層住居専用地域



▶間取り図



設備

キッチン	1口IHコンロ
洗面	洗面化粧台
トイレ	温水洗浄便座
浴室(浴槽)	なし

備品

冷蔵庫	シューズラック	電気ケトル	体組成計
エアコン	ブラインド	サーキュレーター	血圧計
プロジェクター	ロッカー	テーブル・イス	

▶条件

・部屋の使用について(5日間)

2ページ「活動イメージ」に記載のとおり、週5日間お部屋をご使用いただけます。

週2日間は「出張オークカフェ」「まちかど保健室」に部屋を無償で貸与してください。(荷物設置も含む)

・設備・備品について

引き渡し時に設置している設備等は「出張オークカフェ」「まちかど保健室」で使用しますので、適切に維持・管理し譲渡・処分・紛失・移設等を行わないでください。

設備等は共同でご使用いただけます。運営開始後に共同で使用した備品の購入費用は請求をお願いします。

(⇒5ページ【電気・水道・ガス・通信料等の使用料金・備品購入等】参照)

・室内改修について

内装工事を行う際は、契約後に申請が必要です。

「出張オークカフェ」「まちかど保健室」としても部屋を使用するため、大幅な改修はできません。

4. 賃料・敷金・共益費・駐車場使用料等

▶ 賃料

賃貸借契約締結日より発生します。

金額については、4 ページをご参照ください。

※店舗（事業用）としての扱いなので消費税が加算されます。

▶ 敷金

同一棟内の住宅の賃料（消費税を除く）の 3 ヶ月分相当額となります。なお、敷金は賃貸借契約期間満了の際に返還させていただきます。また、敷金に利息はつきません。

賃貸借契約期間満了又は賃貸借契約解除による明渡しの際、賃料等の未納、もしくは契約義務の不履行による損害金があった場合は、返還すべき敷金から控除して残金を返還させていただきます。

▶ 共益費

共用部分の維持管理費用として、毎月お支払いいただきます。（賃貸料とは別途のものです。）

自治会徴収のため、徴収方法等は自治会へ確認してください。

▶ 駐車場使用料

駐車場契約締結日より発生します。

金額については、4 ページをご参照ください。

契約時に同一団地内の駐車場の使用料（税込）の 3 ヶ月相当額の保証金をお支払いいただきます。

駐車場契約期間満了又は駐車場契約解除による明渡しの際、使用料等の未納、もしくは契約義務の不履行による損害金があった場合は、返還すべき保証金から控除して残金を返還させていただきます。

▶ 活動支援

地域コミュニティ活性化の活動報告書（公社規定様式）を毎月提出していただきます。

地域コミュニティ活性化及び生活支援サービスの提供を条件とするため、賃貸借契約書に加えて事業連携協定書を締結します。賃貸料及び駐車場使用料についても、同一団地の住宅家賃や駐車場使用料金から公社規定の支援を行います。

▶ 電気・水道・ガス・通信料等の使用料金・備品購入

室内で使用される電気・水道・ガス・通信料等の使用料金及び消耗品購入費については、個別費用としてお支払いいただきます。

ただし、「出張オークカフェ」「まちかど保健室」が共同で利用しているものの使用料金については、支払総額の 2/7 の額を年度末に公社に請求してください。なお、共同で利用する備品については、あらかじめ公社に確認のうえ購入してください。

▶ 火災保険加入

拠点は団地内の一室となりますので、火災保険への加入をお願いします。

5. 応募方法

▶応募書類の配付

応募を希望する方は、次に掲げる書類をダウンロードしてください。

- ・ 申込書（様式 1）
- ・ 企画提案書（様式 2）
- ・ 質疑書（様式 3）

▶現地確認会（任意参加）

現地確認を希望する場合は、令和 5 年 7 月 12 日(水)から令和 5 年 7 月 21 日（金）午前 10 時まで以下 URL の現地確認参加申込フォームより申し込んでください。

<https://airrsv.net/chayamadai-openroom/calendar>

日時：令和 5 年 7 月 21 日（金）午後 1～4 時

場所：茶山台団地 21 棟 301 号室

※住戸内含む現地確認が可能

※参加者は 1 グループ 4 名まで



▶質疑応答（任意）

質疑受付

受付期間 令和 5 年 7 月 12 日(水)から令和 5 年 7 月 24 日(月)午後 5 時まで

提出方法 様式 3「質疑書」を事務局宛にメールにて提出してください。

その際のメールのタイトルは、「質疑」とすること。

質疑回答

公表予定 令和 5 年 7 月 26 日（水）に公社ウェブサイトにて公表予定。

質問がない場合は「質疑なし」の旨を公開します。

※質疑回答後の質疑は一切受け付けません。

▶応募締切

締切日 **令和 5 年 7 月 31 日（月）午後 5 時まで（必着）**

提出方法 応募に係る提出書類一式を事務局宛に郵送にて提出してください。

※郵送以外の提出方法は受け付けません。

※郵送後、提出期限までに事務局あてに電話又はメールで受理確認を行ってください。

▶提出書類

- ・ 申込書（＝様式 1）
- ・ 企画提案書（＝様式 2）
- ・ 法人概要がわかる資料（会社案内・定款等）（＝任意様式）
- ・ 法人の印鑑登録証明書
- ・ 法人の代表者事項証明書
- ・ 法人の納税証明書（最新のもの／法人市民税・法人府民税・法人事業税及び特別法人事業税）
- ・ 資格を必要とする業種の場合その免許の写し

6. 応募者の資格

応募者は次の条件をすべて備えていなければなりません。

- ・茶山台団地で活動する事業者として、同じ拠点の「まちかど保健室」「出張オークカフェ」メンバーだけでなく、他の拠点の事業者と協働して茶山台団地の発展及び地域活性化に寄与できる者。
- ・提案内容を実現できる者。
- ・普通法人、公益法人等に該当する法人。
- ・政治、宗教活動等を目的としていない者。
- ・賃料・敷金及び共益費等の支払うべき金銭について支払能力のある者。
- ・資格等を必要とする業種については、その資格を有していること。
- ・開店予定日に営業できる者。
- ・事業税及び府・市民税等を滞納していない者。
- ・連帯保証人として1名以上を選定できる者。

【連帯保証人の条件】

- ・日本国籍の方又は住民票（除票を除く）において永住者であること、もしくは特別永住者としての資格を有することが確認できる方。
- ・現に日本国内に居住している方
- ・一定以上の収入がある方
- ・「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号から第4号までに規定する暴力団に該当しない者。また、役員や従業員等が「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6号の規定に該当しない者。
- ・住戸内及び敷地において「大阪府薬物の濫用の防止に関する条例」第2条第1号から第7号までに掲げる薬物又は第9条に規定する知事指定薬物の製造、栽培、販売、授与又は販売若しくは授与の目的での所持（法令又は条例の規定により行うことができる行為を除く。）をしないことを誓約できる者。

▶ 応募者の業種

- ・申込みは所定の申込書により1業種に限ります。
- ・建築基準法上第一種中高層住居専用地域で認められる業種に限ります。
- ・申込み後に業種（店舗）を無断で変更することは認められませんので十分に検討の上、お申込みください。

▶ その他

- ・申込書に虚偽の記載又は不正な申込みをした場合は全て無効といたします。
- ・資格条件等に合致しないと判断される場合や申込書の記載が不十分、不備がある場合は申込みを無効とします。
- ・申込書類は一切返却いたしませんのでご了承ください。

7. 事業者選定方法

▶事業者の選定

- ・応募書類の内容は、公社が設置する「茶山台団地スマートエイジング拠点 事業者公募審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）において、非公開で審査を実施し、事業者1者の選定を行います。
- ・応募書類の審査に際し、必要に応じて応募者にヒアリングを行う場合があります。
- ・審査委員会で最優秀と認められた応募者を選定事業者として1者選定します。
なお、選定結果に関する質疑、異議申し立ては一切受け付けません。選定事業者は、通知日以降速やかに協定書及び契約書を締結するものとし、選定事業者の辞退は原則不可とします。
- ・応募者が1者のみの場合、その者が次の審査基準を満たし、かつ応募資格要件を満たすときは、その者を選定事業者とします。
- ・選定事業者が資格条件を欠いていることが判明し、選定結果を取り消した場合、次点の応募者を選定事業者とします。

▶審査基準

・審査方法

審査は、以下の審査項目と配点で数値化した事項の合計点（100点満点）を、各応募者の得点とします。その得点が最も高い者を選定事業者として選定します。

なお、最も高い得点が同点の場合、審査委員長によるくじ引きで選定事業者を決定します。

ただし、審査点の合計が60点に満たない応募者は選定対象としません。

・審査項目と配点

審査項目	審査内容	配点
①実施体制	・本業務を実施する体制がとられているか。 （従事人数・配置・役割等） ・過去に類似業務で実績があるか。	30
②事業内容 （独自事業）	・健康・医療・介護・子育てをテーマとした提案がされているか。 （住民向け事業の内容・開催頻度）	40
③企画内容 （連携事業）	・まちかど保健室・出張オークカフェとの連携に関する提案がされているか。 ・やまわけキッチンとの連携企画に関する提案がされているか。	30

▶選定事業者の公表

選定事業者名は公社のウェブサイトにて公表します。

選定結果については、全応募者にメールにて通知します。

8. スケジュール

募集要項公告	令和5年7月12日(水) 公社ウェブサイト公表
現地確認会	申込期間：令和5年7月12日(水)～令和5年7月21日(金) 午前10時 開催日：令和5年7月21日(金) 午後1～4時
質疑回答	受付期間：令和5年7月12日(水)～令和5年7月24日(月) 午後5時 回答：令和5年7月26日(水) 公社ウェブサイト公表予定
応募締切	令和5年7月31日(月) 午後5時必着
選定結果 公表	令和5年8月3日(木) 公社ウェブサイト公表
協定・賃貸借契約 締結	令和5年8月下旬 予定
内装工事 (希望時)	令和5年8月下旬 予定 ※賃貸借契約締結後
営業開始	令和5年10月1日(日) 予定

▶ 賃貸借契約時の提出書類等 (参考)

- (1) 連帯保証人の印鑑登録証明書
- (2) 連帯保証人の収入が確認できる書類 (課税証明書等)
- (3) 連帯保証人の住所が確認できる書類 (運転免許証等)
- (4) 敷金納付
- (5) 賃料 (1ヵ月分) 納付
- (6) 内装設計承認申請書 (希望時)

※ 鍵は契約締結 (入金確認) 後、お渡します。

※ 敷金・賃料の納付書をお渡しいたします。

9. 住宅利便施設についての留意事項

【禁止事項】

- (1) 住宅利便施設に居住する等賃貸借契約で定める以外の目的のために使用すること。
- (2) 住宅利便施設の全部又は一部を転貸すること、若しくは契約に基づく権利を譲渡すること。
ただし、公社が特別な理由があると認めた場合は、この限りでない。
- (3) 無断で賃借人名義以外の店名、商号を使用すること。
- (4) 事務所（主に営業所等直接接客を目的としないものをいう。）として使用すること。
- (5) 無断で営業を一時停止し、又は廃止すること。
- (6) 無断で住宅利便施設の外観を変更し又は住宅利便施設内部の造作を変更すること。
- (7) 無断で工作物等を築造すること。
- (8) 土地及び共用部分並びに共同施設をみだりに占有し、又は不当に使用し、若しくは公社又は他の賃借人若しくは住宅の入居者の正当な使用を妨げること。
- (9) 住宅利便施設（付帯施設を含む）において薬物の製造等を行うこと。
- (10) その他公社又は他の賃借人若しくは住宅の入居者に迷惑をかけること。

【権利譲渡の禁止】

賃借人は賃貸借契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡又は、転貸をすることは出来ません。

【内装工事】

賃貸借契約の締結後に内装工事設計承認申請書（所定の様式をご使用下さい。）及び添付資料（平面図、工程表、仕上表、給排水、電気・ガス配管図等）を提出していただきます。申請承認後に承認どおり施工してください。

室内の内装・設備等の施工及び費用は賃借人の負担で行っていただきます。

施工に際しては、工事前に近隣住民等に挨拶をし、騒音・振動等による苦情がないよう行ってください。

【明渡し等による原状回復】

賃貸借契約の期間満了、解約、解除による明渡しの際は、賃借人の自費をもって原状に復していただきます。

【事業用ゴミの搬出】

別途、堺市と契約が必要となります。