

市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者に関する公募型プロポーザルの選定結果について

市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者の選定について、市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者に関する公募型プロポーザル審査委員会による選定結果及び選定講評を受けて下記のとおり公表します。

令和7年7月9日

川西市長 越田 謙治郎

記

1. 優先交渉権者

大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
有限会社ハートフルケア

2. 選定結果

応募団体：大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
有限会社ハートフルケア
合計点：427点／500点

* 応募団体は1事業者（連名）のみ

市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者に
関する公募型プロポーザルの選定講評

令和 7 年 7 月 9 日

市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者に関
する公募型プロポーザル審査委員会

市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者に関する公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）は、市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者の選定について、評価基準に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を公表します。

令和 7 年 7 月 9 日

市立川西病院跡地活用に係る福祉複合施設の指定候補事業者に関する公募型プロポーザル審査委員会委員長 吉岡 健一

1. 本プロポーザルが求める事業概要と審査委員会の経緯

(1) 事業概要

① 事業の目的

市立川西病院の移転に伴い、当該病院跡地に地域の生活を支えるための地域包括ケア拠点施設となるような福祉複合施設を整備することとし、令和5年3月に、福祉複合施設の整備に向けて、導入機能や整備・運営に関する事業手法等について、市立川西病院跡地活用基本方針をとりまとめた。

その基本方針において、導入すべきとされた機能を実現するため、病院跡地のうち約5000㎡を活用し、福祉複合施設を実施する民間事業者を選定するため、公募型プロポーザル方式による公募を行うものである。

② 事業実施

土地の貸付契約締結後1年以内に提案事業に着手し、令和9年6月30日までに供用を開始できるよう、施設を整備

(2) 選定スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和7年4月15日（火）
質問書の提出期限	令和7年4月25日（金）
質問回答	令和7年5月9日（金）
応募申込書の提出期限	令和7年5月20日（火）
応募資格の通知	令和7年5月23日（金）
企画提案書の提出期限	令和7年6月18日（金）
プレゼンテーションとヒアリング審査	令和7年7月2日（水）
選定結果通知	令和7年7月9日（水）

(3) 審査委員会の構成

審査委員会の構成は、学識経験者3名、公認会計士、社会福祉団体代表者の計5名とした。

(4) 審査委員会開催と経緯

開催日	内容
令和7年7月2日	優先交渉権者選定会議（プレゼンテーション・ヒアリングについての意見交換及び採点、優先交渉権者の選定）

2. 提案内容に関する審査

期日までに参加表明のあった応募団体と審査結果は次のとおりである

(1) プロポーザル応募団体

応募団体
大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 有限会社ハートフルケア 連名で1団体

(2) 評価基準

1. 施設	(1)施設整備計画	・指定された期日までに指定の用途に供することができる計画となっているか。	15	5
		・施設整備計画が円滑に実施できる体制が構築されているか。		5
		・同種又は類似事業の実績があるか。		5
	(2)建築計画	・施設配置は適切に計画されているか。各機能の連携が図られ、利用者にとって使いやすい平面、動線計画になっているか。	15	5
		・周辺環境や景観に配慮した計画となっているか。		5
		・ユニバーサルデザインに配慮された計画となっているか。		5
2. 機能	(1)実施機能	・定期巡回・随時対応型訪問介護看護を適切に実施できるか。	35 (40)	5
		・北部地域の在宅サービスの現状から実施すべきと考えられる在宅サービスを2サービス以上提案しており、それが適切に実施できるか。		5
		・北部地域の高齢者の現状や施設の整備状況を踏まえて、高齢者の住まいを提案しているか。		5
		・障がい者（児）のリハビリテーション（機能訓練）事業実施方法等についての提案は適切か。		5
		・各機能の連携が図られ、包括的なサービス提供となっているか。		5
		・各機能の利用者が互いに交流できる仕組みづくりが行われているか。		5
		・近隣の病院や診療所、介護施設や事業所と連携した事業を実施する計画となっているか。		5
		・在宅サービスを共生型サービスとして実施する提案となっているか。（加点点目）		(5)
	(2)地域との連携	・地域住民等との交流や利用者の社会参加につながる工夫がなされているか。	10	5

		・地域貢献に関する提案は盛り込まれているか。		5
3. 運営体制	(1)組織・財務等	・組織の運営、管理体制が確立され、収益性、財務の健全性、将来的な財務の安全性が確保されているか。	10	5
		・提案事業に係る資金計画が適正で、長期間安定的に事業を実施できる体制が確保されているか。		5
	(2)人材育成	・必要な人材が確保できる計画となっているか。	10	5
		・施設運営のための人材育成方針が計画され、ICTの活用など介護職員等の負担軽減策は講じられているか。		5
4. 土地借受希望価格	(1)土地借受希望価格	・5×（全提案者のうち、当該見積額／最高見積額）	5	5
合計			100	

(4) 審査委員会による審査の流れ

審査委員会は、応募団体によるプレゼンテーション・ヒアリングを令和7年7月2日に実施した。

プレゼンテーションで企画提案書の内容補完する説明を受け、市が求める同種事業の実績や事業計画の実現性、事業推進体制、企画提案内容等の評価を行った。

ヒアリングでは企画提案書の内容及びプレゼンテーションでの提案について、疑問点や市が求める水準の福祉複合施設の事業が適切に実施できるか、詳細に確認を行った。

各委員は「企画提案書」「プレゼンテーション」「ヒアリング」を総合的に評価し、本市が求める事業を実施できるか慎重かつ厳正に審査した。

3. 審査委員による審査結果

(1) 合計点による審査結果

提案事業者が1事業者であったため、審査委員5名の採点の合計点数が350点（70％）を超えることをもって、優先交渉権者とするところとしたところ、採点合計が427点となり、350点を超えたので、本事業者を優先交渉権者として選定した。

応募団体	合計点
大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 有限会社ハートフルケア	427点／500点

(2) 総評

審査会においては、市立川西病院跡地は、川西リハビリテーション病院に隣接し、北部地域の「医療・福祉ゾーン」に位置づける予定であることから、地域包括ケアの拠点となる福祉複合施設としての事業の趣旨を十分に理解したうえでの事業提案となっているか、また、長期にわたって安定的な管理運営を行うことにより、介護サービスや障

害福祉サービスの安定的な供給を図ることができるかというような観点で審査を行った。

特にヒアリングは、様々な視点からの質疑応答を行い、提案内容の詳細を確認したうえで、法人の業務実績、資金計画、計画の推進体制、企画提案内容等総合的に審査した。

(3) 選評

当法人は介護施設 12 カ所、訪問看護ステーション 12 カ所、訪問介護事業所 7 カ所をはじめ、定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所 4 カ所、重症心身障がい児放課後デイサービス 5 カ所、デイサービス 3 カ所などを実施しており、様々な事業ノウハウを持っている。また、経営面でも安定した経営を実施しており、長期にわたって安定的な運営が期待できる。

また、本事業用地においては、これまでの事業ノウハウを活かして、住まいだけでなく、複数の在宅介護の事業及び障がい者に対する事業を展開するとともに、施設を地域住民に開放し、地域交流にも積極的な取組みを進めることとされたので、本病院跡地における福祉複合施設の事業実施主体として適切であると評価した。

(4) 今後の事業実施にあたって

提案内容を着実に実施するとともに、以下の点を今後検討し、積極的な事業運営に努めていただきたい。

- ①提案された事業が適切に実施されるためには、医療との連携が重要であることから、地域の医療機関との連携を進めていただきたい、特に南側の川西リハビリテーション病院との連携を進められたい。
- ②提案のあった施設は、一本の廊下の両側に同じ仕様の部屋が一行に並ぶ構造となっており、例えば認知症の高齢者や障がい者にとっては、廊下から自分の居室がわかりにくい構造となっている。入居者にわかりやすいような工夫を行われたい。