

市川市ケアハウス整備等 PFI 事業実施方針に対する意見・質問への回答

平成 14 年 6 月 2 6 日

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
1 - 1	施設の維持管理保守業務について	2 頁 4 0 行 ニ	施設の維持管理保守業務において施設全体の水光熱費の負担は市と理解してよろしいでしょうか？	事業者の負担とします。
1 - 2	国庫補助金について	1 6 頁 4 行 ア	受給を予定している高齢者福祉施設に係る国庫補助金について具体的にお教えください。	募集要項並びに要求水準書で明示します。
1 - 3	整備事業	2 0 頁 (1)	企画・設計・建設業務範囲に含まれる「什器・備品」の基本的な内容は「募集要項・要求水準書」で明示していただけたらと考えて宜しいでしょうか？	市が設置すべき「什器・備品」は要求水準書で明示します。
2 - 1	コンソーシアムの代表者について	実施条件 1 頁 最下行	「応募者は2つのPFI事業の応募者で構成するコンソーシアムを組成して、その代表者が応募する。」とありますが、ケアハウス整備等PFI事業実施方針においては、7頁の通り、介護サービス事業の運営実績を有する介護事業者が代表して応募するか、単体の法人として応募するかとなっております。そうした場合、コンソーシアムの代表者とケアハウス事業の応募者との関係をどのように考えればよろしいでしょうか。	コンソーシアムは2つの PFI 事業の応募者で組成します。ケアハウス整備等 PFI 事業の応募者は上記のコンソーシアムの構成員となります。
2 - 2	コンソーシアム構成員間での取決め等について	実施条件 2 頁 最下行	「構成員間での内部的な取決め又は取引を行うにあたっては、市への協議と承認を必要とする。」とありますが、市への協議と承認は、あらゆる取決め又は取引について必要であると考えてよろしいのでしょうか。	本事業に関する内部的取決め又は取引を対象としております。
2 - 3	高齢者介護サービス事業の運営実績を有する介護事業者について	ケアハウス実施方針 7 頁 最上行	「高齢者介護サービス事業の運営実績を有する介護事業者」とは、具体的にどのような事業を運営している事業者を想定されているのでしょうか。	特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービスセンター等を想定しております。
2 - 4	高齢者福祉施設整備に係る補助金について	ケアハウス実施方針 1 6 頁 ア	「市は、高齢者福祉施設整備に係る国庫補助の受給を予定」されているとのことですが、当社のような株式会社による申請の場合、ケアハウスにつきましては、厚生労働省のマニュアルに基づいて貴市に買取費用の補助が交付されることと存じますが、デイサービスについても同様と考えてよろしいのでしょうか。	デイサービスセンターに関する補助金受給は市として考慮しておりません。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
2 - 5	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援について	ケアハウス実施方針 16頁 イ	「市は、事業者が、法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けられることができるよう協力する。」とありますが、「法制上及び税制上の措置」並びに「財政上及び金融上の支援」とは、具体的にどのようなものを想定されているのでしょうか。また、「協力」とはどのようなことをお考えでしょうか。	国庫補助金受給及び起債申請に係る国県等関係機関との協議調整をします。 事業実施に必要な許認可等に関し、市は必要に応じて協力します。また、法改正等によりその他支援策等が適用される可能性がある場合には市と民間事業者で協議を行い対応策を検討します。
3 - 1	「施設の設計、建設」の内 什器備品の整備について	P 2 21 行目 - 1 - (7) - ア -	(什器備品の整備を含む)とありますが、具体的に市が要求する、什器備品の仕様、形状、個数等をお示し下さい。	要求水準書で明示します。
3 - 2	所有権保存登記の取り扱い	P 2 28 行目 - 1 - (7) - イ	竣工後直ちに、施設及び設備等の所有権を市に移転する。とありますが、登記については、市が施設の所有権保存登記をするという理解で宜しいでしょうか。	市は事業者に委託し、市は登記に係わる合理的な費用を負担します。
3 - 3	不動産取得税の取り扱い	P 2 28 行目 - 1 - (7) - イ	施設及び設備に関する「不動産取得税」の取り扱いに関して、市の見解をお示し下さい。	不動産取得税は非課税と考えております。
3 - 4	「機能維持のための日常修繕」以外の修繕	P 3 6 行目 - 1 - (7) - エ -	「機能維持のための日常修繕」以外の修繕の取扱は特定事業契約で明確にする とありますが、その修繕は大規模修繕の内容を示しますか、具体的にお示し下さい。	大規模修繕は PFI 事業対象外とします。要求水準書並びに条件規定書で明示します。
3 - 5	選定の基準について(評価配分)	P 5 10~11 行目 - 2 - (1)	市の財政負担(の縮減)と公共サービスの水準の向上に関しての、評価の配分についてお示し下さい。	募集要項で明示します。
3 - 6	単体の法人による応募の可能性	P 7 4 行目 - 2 - (3) - ア -	「確実な事業の遂行と費用の適正化が図られると判断される場合には、単体の法人による 応募が可能とする。」とありますが、その判断を確認する為の、8月初旬の「資格審査」以前の市との協議が可能と捉えて宜しいでしょうか。	実施方針に示したとおりです。事前の協議は考えていません。
3 - 7	審査会のメンバーについて	P 8 22 行目 - 2 - (4) - ア	民間事業者選定審査会のメンバー(氏名、所属等)は何時、公表されるのかお示し下さい。	募集要項で明示します。
3 - 8	履行保証及び保証の方法について	P 10 18 行目 ~ - 3	本事業方針においては、「履行保証及び保証の方法」に関する記載がありませんが、どのような取り扱いとされるか、具体的にお示し下さい。	条件規定書で明示します。
3 - 9	特定事業契約の解約について	P 14 10 行目 - 1 - (1)	契約解除になった場合には、施設等の初期投資に相当する費用の未償還部分の取り扱いについて、予定する償還割合、時期、方法等についてお示し下さい。	条件規定書で明示します。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
3 - 1 0	ケアハウスのPFI事業者について	P 18 11 行 目	本件のケアハウスの運営事業者(PFI事業者)は、SPC(特別目的会社)設立の義務を負わないと判断して宜しいでしょうか。	よろしいです。
3 - 1 1	ふれあい・交流空間について	P 19 15 行 目 別紙 2	「施設配置の工夫により、ふれあい・交流空間を設ける。」とありますが、その施設は、どの事業者により維持管理・運営を予定されますか、お示し下さい。	コンソーシアムを構成する事業者及び施設を運営する事業者並びに市と考えております。
3 - 1 2	環境アセス・公聴会等による計画変更リスクについて(意見)	P 21 26 行 目 別紙 4	環境アセス・公聴会等の対応は、市及び事業者の相互協力によるもの考えられますので、記載の事項においては、各々副分担を定めることを提案いたします。	貴重なご意見と承ります。
3 - 1 3	需要リスク(意見)	P 22 10 行 目 別紙 4	利用者の減少に伴う、需要リスクにおいては、市の強力な支援、助言をお願いし、副分担の定めを提案いたします。	貴重なご意見と承ります。
3 - 1 4	建設段階(工事遅延)のリスク	P 21 37 行 目 別紙 4	建設段階における、地中障害、土壤汚染等の処理における工事遅延リスクの取扱いについて市の見解をお示し下さい。	市の負担とします。
4 - 1	事業範囲	2 ページ 行 1 - (7)	「什器備品」の範囲をご教示ください。	市が設置すべき「什器・備品」は要求水準書で明示します。
4 - 2	事業範囲	2 ページ 行 1 - (7)	「所有権を市に移転する」とありますが、市が所有権保存登記を行うという理解でよろしいでしょうか。	市は事業者に委託し、市は登記に係わる合理的な費用を負担します。
4 - 3	応募者の資格等	7 ページ 2 - (3) 1行	応募者が、株式会社が出資して設立した特別目的会社の場合、全ての出資者が「応募者の資格要件」を満たす必要があるのでしょうか。また、構成員は必ず出資する必要がありますか。	必ずしも特別目的会社の設立を義務付けてはおりません。
4 - 4	計画・設計段階のリスク	21 ページ 紙 4	本計画においては環境アセスメントが必要になるということでしょうか、ご教示ください。	該当しません。
4 - 5	建設段階におけるリスク	21 ページ 紙 4	建設段階の工事遅延リスクにおいて、法制度の変更によるリスクが事業者負担(副分担)となっておりますが、どのような場合を想定されているのでしょうか、ご教示願います。	条件規定書で明示します。
4 - 6	市とPFI事業者との役割分担	18 ページ 紙 1	事業者への施設整備費支払が「分割(一部一括を含む)」となっておりますが、ケアハウス部分は全て一括、デイサービスセンター部分が分割という理解でよろしいでしょうか。	一括とします。
5 - 1	(9)事業者の収入と運営に係わる費用 ア 事業者の収入	3 15 (ア)	「(ア)市が支払う建物、設備及び什器備品等の代金」の支払期間は、15年に限られますか。それとも15年以内の範囲で短縮は可能でしょうか。	15年とします。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
5 - 2	(3)応募者の資格等	7 1	施設整備・割賦譲渡・賃貸借(運営)・維持管理の各業務に関して貴市と契約するのは、全て代表者(事業者)が一括して行うのでしょうか。それとも、業務毎に、それぞれ応募グループの担当構成員と個別に契約することが可能なのでしょうか。例:割賦契約:貴市と割賦担当構成員間で締結 施設賃貸借契約:貴市と代表者(介護事業者)間で締結 等	事業者との一括契約を予定しております。
5 - 3	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	16 3 ア	貴市が予定されている高齢者国庫補助金に関し、受給見込金額と支給時期についてご教示下さい。	要求水準書で明示します。
5 - 4	別紙1 市川市第七中学校校舎建設等事業の概要頁下部の表「市とPFI事業者との役割分担」	18 表中6	表中「事業者への施設整備費支払」について「分割(一部一括を含む)」とあります。この場合、 補助金相当額を一括払いとし、残額を分割する 一括で支払う施設と分割で支払う施設とを分ける の2ケースが考えられますが、どちらのケースを想定されていますか。 (2 ケースとも該当しない場合は、想定されているケースについてご教示ください)	全額を一括支払いの予定で す。
9 - 1	事業者の選定について	9 - 9 - - 2 - (4) - ウ	「市は、審査会の当該審査結果と市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業に係る民間事業者選定審査会より報告された審査結果とを総合的に評価し、」とありますが、校舎等事業とケアハウス等事業の両事業をどのように総合的に評価するのか、落札者決定基準で明確にして頂くことを切望します。	提案募集にあたっての市の方針を示す際に明示します。
9 - 2	周辺影響調査の内容について	2 - 24 - - 1 - (7) - ア	周辺影響調査とは、どのような調査を想定されているのかをお示し下さい。	周辺の建物・道路・井戸等の調査を考えています。
9 - 3	想定される賃借料について	3 - 12 - - 1 - (8)	福祉系施設が貴市にとって必要で、かつ質の高い事業者の参入を推進するには、賃借料は安価に設定するにこしたことはありませんが、現在の時点で、どの程度の賃借料の想定をしているのでしょうか。	募集要項並びに要求水準書で明示します。
9 - 4	ケアハウス基本概念について	12 - 22 - - 2	「地域住民との...ふれあい、交流を実現する。」とありますが、ケアハウス内に専用の地域交流スペース等を設けると考えて宜しいでしょうか。	あえてケアハウス内に、専用の地域交流のみを目的とする交流スペースの設置は予定しておりません。 ふれあい・交流スペースの考え方として、中学校、公会堂部分と、保育所・ケアハウス・デ

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
				イサービスセンター部分については、通常時は閉じており互いの行き来を制限しますが、ふれあい交流をソフトプログラムとして実施する際に、双方の境界(扉)を開いて、そこに交流ができる空間が生まれるような設計上の工夫を、デイ、ケア施設と中学校施設の双方に、施設提案の中で求めたいと考えます。 詳細については、双方の要求水準書に明示します。
9-5	一定の期間として想定する期間について	14-24-3	「一定の期間内に協議が整わないとき」の一定の期間とは、どれくらいの期間を考えているのでしょうか。	60日を予定しております。詳細は条件規定書にて明示します。
9-6	地域住民からの交流アイデアの募集について	19-9-基本コンセプト	地域住民からの交流アイデア募集の事務作業は市が行うとの理解でよろしいでしょうか。また、その採用可否に民間事業者から意見を述べるができるのでしょうか。落札後に採用された地域住民からの交流アイデアによりコスト増となる場合の負担は市が担うとの理解でよろしいでしょうか。	地域住民からの交流アイデア募集は施設運営が開始された後に市が行ないます。
9-7	指定される什器備品の公表時期について	20-表-別紙3-(1)	指定の什器備品とは、どのようなものと考えているのでしょうか。また、指定の什器備品とは、募集要項で全て明らかに示されとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項並びに要求水準書で明示します。
9-8	保安警備業務の委託先について	20-別紙3-(2)	保安警備業務は、市の指定する先に委託する業務とされていますが、校舎PFIで事業者が実施する保安警備業務の先に委託するとの理解でよろしいでしょうか。	校舎PFIで事業者が実施する保安警備業務の先に委託することを予定しております。
9-9	法令の変更リスクについて	21-表-別紙4	事業者側リスクとなる「その他」とは、一般的かつ本事業を含む全ての事業に影響を及ぼす法令変更を指すが、消費税率等の諸税負担に関する法令変更リスクは「本事業に直接影響を及ぼす法令等の変更」として市側の負担となるとの理解でよろしいでしょうか。	消費税率の変更は市及び事業者ともに負担します。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
10-1	特定事業の選定に関する事項1 事業内容に関する事項 (7) 事業者範囲	3-1--1-(7)	事業範囲には建物保守管理が含まれておりますが、ケアハウスとデイサービスの共用部分の業務分担(費用負担)はどのように考えれば宜しいでしょうか。(中学校等との共用部分についても同様)	ケアハウスとデイサービスの共用部分の業務分担(費用負担)は事業者が負担します。中学校等との共用部分については合理的な按分基準を定めてそれぞれが負担することを予定しております。
10-2	特定事業の選定に関する事項1 事業内容に関する事項 (8) 事業者の賃借料の支払	3-12--1-(8)	賃借料の算定方法等については募集要項にて定める。とありますが、賃借料は利用者から徴収される管理費(家賃相当分)にて充当されるものであり、賃借料を定めることは施設整備費をも定めるという解釈ができます。施設整備費についても上限価格が提示されるということで宜しいでしょうか。	募集要項で明示します。
11-1	施設利用者からの収入	3-21-(9)ア(ウ)	1 施設利用者からの収入に関しまして、市が想定している優先的に入居をさせる入居者枠はございますか。	要求水準書で明示します。
11-2	事業者が独自に行う付加サービス収入	3-21-(9)ア(エ)	1 事業者が独自に行う付加サービスにつきまして、必須の提案事項となるのでしょうか。また、提案した場合の採点時の加点要素となるのでしょうか。	募集要項で明示します。
13-1	応募者の構成等	6--2-(3)-ア-	平成14年6月12日付「市川市第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PF事業」実施方針 P.7--2-(3)「応募者の構成等」アにおいて設立した特別目的会社にて、事業部門を区分経理した上で、当該事業に必要とされる資金等をプロジェクト・ファイナンスできると考えてよろしいでしょうか。	各々異なるPF事業であるため、当然ファイナンスも異なるものとなります。
13-2		18-スキーム図	事業のスキーム図の中で、ケアハウス欄にSPCの表記がありませんが、SPCの設立は条件ではなく、若しくは任意であると解してよろしいでしょうか。	必ずしも特別目的会社の設立を義務付けてはおりません。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
13 - 3	事業期間	2 - - 1 - (6) 4 - - 1 - (10)	P.2(6) 事業期間において、「本事業の事業期間は、特定事業契約締結日の翌日を始期とし、施設の供用開始年度の翌年度4月1日より15年を経過した日までの期間とする。」と規定されております。一方、P.4(10) 事業日程(予定)には、「平成17年1月から施設の運営並びに維持管理保守」と規定されておりますが、「事業期間」についてはどちらが正しいのか、ご教示願います。	「事業期間」とは、特定事業契約の締結日より前号にいう運営・維持管理業務期間満了日までをいいます。平成17年1月の運営・維持管理業務開始日から始まり当該日の翌年度の4月1日より15年を経過した日の前日までを「運営・維持管理業務期間」と言います。詳細は条件規定書で明示します。
14 - 1			当事業団は法人本部が静岡県浜松市にありますが、応募者の資格要件等問題になることはあるかどうか。	応募者の資格等にある要件を満たしていれば資格があるかと思えます。特に法人本部所在地での制限は設けておりません。
14 - 2			応募者の資格等の中で、ア・ にありますように、構成員に特定建設業の許可を受けたもの・とありますが、この項目の意味はどのようなことか。	事業範囲が施設の設計・建設・維持管理・運営となっているためです。
14 - 3		P9 -	市川市ケアハウス整備等事業方針 P9 VFMの検討による評価、とありますが、このVFMの意味について教えてほしい。	公共資金の最も効果的な運用のことで、「同一のコストであれば、より質の高いサービスを提供すること」又は「同一のサービスであれば、より低いコストで提供すること」を指します。
14 - 4	施設等の基本概念について	P12 - 2	ケアハウスは、全室個室とありますが、夫婦部屋なしということで宜しいか。	要求水準書で明示します。
14 - 5	施設等の基本概念について	P12 - 2	ユニットケアの具体的内容はどうか。	施設に入所している高齢者を、小人数のグループに区切って世話をする介護のやり方をユニットケアといいます。施設内のひとつのフロアで、少数の利用者で構成する「ユニット」をつくり、より「暮らし」を重視することで、利用者の精神的な安定や、日常生活動作の向上を目指すことを目標にしています。ひとつのユニットの中には、玄関や居間、台所や食堂を設けられ、その場所で寝食をともにすることによって利用者は「生活」をより実感できるようになっており、専属の介護職員とともに「家族」を形成し、共同生活を営むというスタイルが

整理 番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回 答
				一般的のようです。
14 - 6	施設等の基本概 念について	P12 - 2	原則として要介護度1から入所できるという 意味はどんなことか。	全室個室化したグループケ アユニットに分かれた構造を原 則とし、介護保険法に基づく 「特定施設入所者生活保護」 の指定を受け、特別養護老人 ホームと同等の介護サービス を提供するものです。