

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業

要 求 水 準 書

平成 1 4 年 7 月 4 日

市川市

総 則

本「要求水準書」は市川市（以下「市」という。）が、「市川市ケアハウス整備等PFI事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定にあたり、募集に参加しようとする者を対象に交付する「募集要項」と一体のものである。

本事業は「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施される。

PFI事業のもつ特性である、事業者の創意工夫・アイデア・ノウハウを最大限活用するため、従来型公共工事に見られるような細部にわたる要求仕様は設定しないこととし、市の最終目標や基本的な考え方を提示する。目標を達成するための方法・手段等については、事業者の発想と経験・ノウハウを尊重する。

目 次

I 企画・設計業務に関する要求水準

I-1 本事業全体に係る事項

1	前提条件	4
2	遵守すべき法制度等	6
3	施設構造	7
4	施設配置、構成及び全体計画	7
5	設備計画の考え方	9
6	防災安全計画	9
7	環境への配慮	10
8	複合施設コンセプトの実現	10

I-2 個々の施設に係わる事項

1	ケアハウス	12
2	デイサービスセンター	16

I-3 企画・設計業務遂行に関する要求内容

1	業務の内容	18
---	-------	----

II 建設・工事監理関連業務

1	業務の対象	20
2	業務期間	20
3	業務の内容	20
4	保険	24

III 運営・維持管理業務

1	業務の目的	25
2	運営業務の範囲	25
3	ケアハウス運営に関する仕様等	25
4	デイサービスセンター運営に関する仕様等	26

5	維持管理業務の基本的な考え方	27
6	建物保守管理業務	28
7	設備等保守管理業務	29
8	清掃業務	29
9	保安警備業務	29
10	環境衛生管理業務	29
11	大規模修繕計画業務	30
12	維持管理体制の整備及び確認	30
13	その他	31
14	施設の賃借料と施設利用料金の設定	32

I 企画・設計業務に関する要求水準

I-1 本事業全体に係わる事項

1 前提条件

本事業全体の企画・設計業務に関わる前提条件は以下のとおりである。

(1) 本事業の概要

市は、市川市末広1丁目1番9の市川市立第七中学校(敷地面積:23,518㎡)の校舎のうちA棟並びに給食室を建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所、ケアハウス^注、デイサービスセンターを新設した1棟の複合施設を合築により整備する市川市立第七中学校校舎建設等事業を実施することとした。合築により整備する複合施設を2つの事業部分に区切り、それぞれPFI手法を活用して施設整備及び維持管理並びに運営を行う事業とした。

注：ここに示すケアハウスとは、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介護」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とする。

このうち本事業は<参考1 市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト>に基づき、ケアハウス並びにデイサービスセンターを他の施設と同時に整備する事業である。

なお、ケアハウス、デイサービスセンターともに、財産を区分して普通財産とし、事業者が施設を賃貸借する。

注：中学校の校舎A棟並びに給食室の建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所を整備する事業を「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」（以下「中学校PFI事業」という。）という。

(2) 企画・設計業務の目的

企画・設計業務の目的は、以下の項目を実現する整備計画をつくり上げることにある。

- ア 本事業で整備されるケアハウス及びデイサービスセンターが、市の方針や利用者へのサービス提供内容等、要求された仕様に沿って、機能が十分に発揮できるように企画・設計すること。
- イ 異なる特性（利用者、利用形態等）を持つ複数の施設を一つの建物として合築するにあたり、「ふれあい・交流」及び「学校開放」の視点から各施設の的確な配置・動線計画となること。
- ウ 施設整備費及び長期に亘る維持管理費を含むライフサイクルコストの縮減に向けた各種の工夫を盛り込むこと。

(3) 事業予定地、敷地条件

- ア 事業建設予定地：市川市末広1丁目1番9
- イ 敷地面積：23,518 m²（中学校校舎、給食室、公会堂、保育所を含む）
- ウ 地域地区等：用途地域 第一種住居地域
高さ制限 第2種高度地区
建ぺい率60%、容積率 200%
日影規制 4時間（5m）、2.5時間（10m）、H=4m

(4) 地質条件

- ア 平成12年度までに市が行なった地質調査報告書の柱状図で確認すること
＜参考3 地質調査柱状図＞。

地質調査報告書は資格審査終了順に1日期限内で貸し出すので速やかにコピーし返却すること。

なお、この地質調査報告書を基に設計することになるが、さらに地質調査が必要と判断した場合は、特定事業契約締結後に事業者の負担で実施する。

- イ 既存杭の扱い

既存校舎A棟・B棟、渡り廊下、給食室等の杭の図面＜参考4 既存校舎、渡り廊下、給食室の基礎杭位置図＞を示すので、既存杭から十分に距離を離れた設計を行うこと。

現況の杭の位置は、既存校舎A棟取壊中に市の費用負担で測量（平成14年10月～11月頃）して正確な位置を提示する。杭の天端は校舎A棟の解体・撤去時にグラウンドレベルから2m下がりまでハツルこととする。

既存杭引き抜き・撤去の費用を極力抑えるために、施設整備にあたり支障が生じると考えられる既存杭については、提案価格に含める建設工事費とは別に、引き抜き・撤去の費用を見積もり、提案すること。

注：市が見積もるPSCには、既存杭の引き抜き・撤去費用を反映できないことから、最優秀提案事業者選定にあたっての提案価格は、引き抜き・撤去費用を控除して評価する。コストパフォーマンス得点は、提案価格に引き抜き・撤去費用を含めて算出・評価する。（極力既存杭を引き抜かない企画・設計の方が有利になる。）

なお、特定事業契約締結後、市提示の図面と杭位置が異なることが判明した場合及び設計上、既存杭が避けられず引き抜き・撤去の必要な杭がでてきた場合には、市の負担で当該杭を引き抜き・撤去する。

(5) 供用期限と工事手順

- ア 施設譲渡期限は、以下のとおりとする。

ケアハウス、デイサービスセンター：平成17年1月施設譲渡

ただし、中学校PFI事業で建て替えが行われる校舎A棟及び給食室は平成16年9月1日より供用するために工期を合わせて完工する必要のある施設（仮使用の要件等により）については、校舎A棟、給食室と同時に市による竣工確認等を受け、仮使用できるようにすること。

仮使用開始（平成16年9月1日）から建物全体が完成・引渡しされるまで（平成17年1月）の間は、昭和53年建設省通達による仮使用の承認基準を遵守すること。

その内容は、＜参考5 仮使用の承認基準＞のとおりである。

イ 工事手順

工事手順は＜参考6 想定工事手順フロー図＞を参照のこと。

既存校舎B・C棟、運動場、プール、現行体育館（解体開始まで）、仮設校舎を使用しながら本施設等の建設を行うため、工事期間中は生徒等の安全や騒音・振動・塵芥に配慮すること。

(6) 企画・設計業務の範囲

企画・設計業務における事業者の業務範囲は、＜参考2 事業範囲＞に示すとおりとする。

企画・設計対象施設全体の配置計画及び動線計画の検討・立案は、中学校PFI事業を実施する民間事業者（以下「中学校事業者」という。）と共同して取り組むこと。

2 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、関係法令及びその関連施行令、条例、規則等を遵守するとともに、各種要綱並びに基準等についても要求水準書と照らし合わせて、その条件を満たすこととする。

- ア 老人福祉法（昭和38年法律第133号）
- イ 介護保険法（平成9年法律第123号）
- ウ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）
- エ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- オ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- カ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- キ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ク 消防法（昭和23年法律第186号）
- ケ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）

- コ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- サ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- シ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ス 振動規制法（昭和61年法律第64号）
- セ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ソ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- タ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- チ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律（平成12年法律第100号）
- ツ 千葉県建築基準法施行条例
- テ 千葉県福祉のまちづくり条例
- ト 市川市環境基本条例
- ナ 市川市環境保全条例
- ニ 市川市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ヌ 市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手續及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例
- ネ 市川市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ノ 市川市火災予防条例
- ハ 市川市地階の建築の関する指導要綱
- ヒ 市川市ワンルーム形式共同住宅・中高層建築物の建築に関する指導要綱
- フ その他関係法令及び条例等

3 施設構造

(1) 耐震性能

各施設の耐震上の重要度係数は全て1.25とする。

(2) 耐久性能

耐久性能は、本建物が公共的施設であることを考慮すると高い耐久性能が求められ、建築工事標準仕様書、同解説JASS5鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）に定める計画供用期間において、標準（大規模補修不要期間65年）を採用する。これに基づき、コンクリートの耐久設計基準強度は 24 N/m^2 以上とすること。

4 施設配置、構成及び全体動線計画

(1) 各施設の基本的な考え方

施設の規模及び利用形態を勘案し、動線計画上適正な配置を行い、施設の出入口を確保すること。

ア ケアハウス

ユニットケアを取り入れた定員50名の施設を整備する。

イ デイサービスセンター

ケアハウスの附帯施設として定員25名のデイサービスセンターを整備する。

注：中学校PFI事業で整備される施設の基本的な考え方は以下のとおりである。

校舎A棟：新時代の教育に対応する学校施設とし、また地域に開かれた生涯学習施設と位置づけ、学習情報センター・ランチルーム・美術室・家庭科室・ワークスペース等の市民開放を行う。

給食室：既存の給食室を取壊し、文部科学省が定める「学校給食衛生管理の基準」に沿った衛生的な、900食／日に対応できる施設を整備する。配置にあたっては、各教室への給食運搬を考慮する。

公会堂：市民が気軽に利用できる集会施設とし、ホールは750～800名定員の収容規模を目標とし、3分割して利用できる160～200名程度の会議室も併設する。

保育所：定員60名の認可保育所を整備する。

(2) 敷地活用、施設配置の考え方

隣接マンション等へも配慮した配置計画をすること。＜参考7 既存施設配置と建設対象範囲図＞を参照のこと。特に、隣接マンション等への日影権の影響を極力抑える施設配置の工夫をすること。

(3) 仕上計画

周辺環境との調和を図り、維持管理保守を配慮し、清掃しやすくかつ管理しやすい施設となる仕上計画とする。

また、使用する材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減等健康と安全性に配慮し、改修時・解体時の環境汚染にも配慮する。

(4) ユニバーサルデザイン

高齢者等が施設を不自由なく安心して利用できるようにするため、「ハートビル法」及び「千葉県福祉のまちづくり条例」等を満足させることはもとより、全ての利用者が施設を快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮する。

5 設備計画の考え方

全ての設備については、以下の4系統に区分して、施設の運営主体別に運営費の管理及び維持管理等ができるようにすること。また、必要に応じて中学校事業者と共同して企画・設計にあたること。

施設	運営主体
① 中学校（既存校舎等を含む）・給食室	市川市教育委員会
② 公会堂	市川市
③ 保育所	保育所運営事業者 ^注
④ ケアハウス（附帯施設であるデイサービスセンターを含む）	事業者

(1) 電気設備

- ア 受電設備は一敷地一引き込みを前提に企画・設計すること。
- イ 防災・警備設備については、既存校舎B，C棟も含め、敷地内の全ての建物を対象に一体的に管理できるようにする。

(2) 給排水衛生設備

ケアハウス並びにデイサービスセンターには給湯設備を完備すること。

(3) 空調設備

ケアハウス、デイサービスセンターには完全空調設備を設置すること。特にケアハウスについては、24時間稼働を前提とし、効率的な案設備を提案すること。

(4) ガス設備

ガスは都市ガスとする。

(5) エレベーター設備

本事業で整備する施設に設置するエレベーターについては、全て身障者対応のエレベーターとすること。

6 防災安全計画

(1) 安全性の確保

学校教育施設をはじめとする公共的性格の施設であり、地震等の自然災害や非常時における安全性の高い施設とする。

上記の他、火災時の避難安全性、耐浸水性、耐風性、耐落雷性、常時荷重に対する性能を確保する。

(2) 保安警備の充実

夜間等における不法侵入を防止するなど、施設の保安管理にも留意する。
中学校事業者と共同で企画・設計に取り組むこと。

7 環境への配慮

(1) 地域性・景観性の面

地域及び既存建物との調和を図りつつ、地域のシンボリックな存在として親しまれる建物になることを希望する。

また、行徳地区の歴史的な背景を考慮し、建物のデザインの一部に工夫を凝らしたり、開放施設の壁面にレリーフを施す等、地域を象徴するデザインを施設内外装もしくは外構のいずれかに取り込むこと。

中学校事業者と共同して取り組むこと。

(2) 環境保全及び環境負荷低減

省エネルギー、廃棄物発生抑制などに配慮すること。事業者の創意工夫による具体的なアイデアの提案をすること。

特に、都市の快適環境を創出するとともにヒートアイランド現象の緩和及び良好な自然的環境の創出を図るため、屋上緑化を可能な限り設置することし、中学校事業者が提案すること。

8 複合施設コンセプトの実現

(1) 多世代による「ふれあい・交流」の実現

複合施設のコンセプトは、少子高齢化・核家族化の流れの中で多世代が活動し、日常生活の中で幼児、高齢者、中学生、地域住民が自然に交流できる多世代交流拠点を整備し、忘れられかけている「ふれあい・交流」を創造することである。本事業のコンセプトについては、<参考1 市川市立第七中学校建設等事業の基本コンセプト>を参照のこと。

(2) 交流プログラムを推進する空間の創出

本事業の基本コンセプト実現に向け、各施設の配置を工夫して、多面的な「ふれあい・交流」が実現する空間の創出をすること。＜参考8 ふれあい・交流プログラム例＞参照。

中学校事業者と共同で取り組む複合施設としての「ふれあい・交流」が実現する空間の創出とは、中学校と福祉施設（保育所・ケアハウス・デイサービスセンター）について、通常時は各施設の扉を閉じて互いに行き来ができないが、ふれあい交流をソフトプログラムとして実施する際に、中学校校舎と福祉施設双方の境界（扉）を開くことにより、そこに交流空間が生まれるような設計上の工夫を指すものであり、特別に「ふれあい・交流ルーム」等の設置を必ずしも義務付けるものではない。

ケアハウス等事業者と中学校事業者の双方に、施設提案を求める。

I - 2 個々の施設の企画・設計に係わる事項

1 ケアハウス

(1) 施設整備の基本的な考え方

ア 施設整備の基本方針

高齢化社会に向け、市は市川市老人保健福祉計画^注で、高齢者福祉施設の平成16年度整備目標を定めているが、ケアハウス、デイサービスセンターとも目標に達しておらず、施設整備が求められている。行徳地区は、高齢者人口が多いものの、地価が高いため民間の自主参入は期待しにくく、公共用地を活用した施設整備が望まれている。

注：「市川市老人保健福祉計画」は提案依頼時に配付する。

一定の区域毎に存在する義務教育施設である中学校用地に高齢者福祉施設を設けることは、高齢者にとって、自らの慣れ親しんだ生活圏に継続して新たな住いを設けられることとなり、身内や地域とのつながりを保てることから大きな意義がある。

さらに、当事業は、中学校と保育所に併設することで、多世代が「ふれあい・交流」する場を創造していくことも重要視している。交流プログラムの工夫・促進と合わせ、施設面でも配置の工夫・空間確保等を通じて、ふれあい・交流の実現を図っていく。

イ ケアハウスで提供するサービス内容

個室化・ユニットケア方式を採用した定員50名のケアハウス。10名程度のグループをユニットにした構造で整備され、介護機能を内包したケアハウスとする。

ウ 補助金を受けることを前提とした整備推進

施設譲渡を受ける時点（平成17年1月）で、「老人福祉法」に定める「軽費老人ホーム」に対する「社会福祉施設等施設整備費補助金」及び「社会福祉施設等設備整備費補助金」を申請し、受給することを目指す。そのため、「軽費老人ホームの設備及び運営について」（昭和47年社老第17号社会局長通知）にある「軽費老人ホーム設置運営要綱」の基準を単独で満たすようにすること。

エ 考慮すべきポイント

(ア) 施設整備、事業運営ともに効率化を図ること。そのために、施設構成及び運営の両面から企画・設計の工夫が必要であり、これまでの運営実績に基づいた事業者の経験と創意工夫を十分に活かすこと。

(イ) 本事業のケアハウスはデイサービスセンターを附帯するものであり、デイサービスセンターと共同できる機能等は共同し、効率的な運営を目指すこと。ただし、ウ項の補助金受給を目指すことを優先し、ケアハウスとして、保有すべき施設・設備は確保すること。

(ウ) また、入居者と地元に住む家族や住民、ボランティアとの日常的な交流

も行えるような配慮をすること。

- (エ) ケアハウスは、要介護度 1 以上の高齢者の入居が原則となっており、それを踏まえた設備仕様の設定とユニバーサルデザインへの配慮を徹底すること。

(2) ケアハウスの必要スペース及び居室等の機能及び性能

ア 施設・設備の必要要件

- (ア) 「軽費老人ホームの設備及び運営について」（昭和 47 年社老第 17 号社会局長通知）にある「軽費老人ホーム設置運営要綱」の基準をケアハウスとして確保すること。

- (イ) デイサービスセンターと諸室・設備の一部を共有する場合には、合理的な方法でケアハウス部分を区分した上で、(ア) 項の基準を確保すること。

- (ウ) また、平成 17 年 1 月の施設譲渡にあわせた補助金申請になることを考慮し、その時点までにさらに改正が加えられる可能性のある項目は提案に織り込むこと。

イ ケアハウス必要諸室と仕様

具体的な諸室の構成と仕様は、サービス内容をもとに事業者の提案によることとするが、現在想定している必要諸室は以下の〔表 1 ケアハウス想定必要諸室〕のとおりである。

- (ア) ユニットケアを前提とした居室配置をすること。ユニット当りの居室数は 10 程度とするが、具体的にはサービス内容とともに提案すること。なお、全てのユニットに対して同数の居室を配置する必要はないと考えている。

- (イ) 居室当りの面積は、15.63㎡（収納スペース、洗面所等を除いた有効面積は 13.20㎡）以上とすること。夫婦用の居室を整備する場合は、居室の面積は 23.45㎡以上とする。ただし、この基準については、今後の「軽費老人ホーム設置運営要綱」が変更され、より広い面積を求められる可能性もあり、その点を考慮すること。

- (ウ) 居室には必ず洗面所をつけること。便所も個室毎に設置することが望ましいが、少なくとも、ユニット毎に使いやすい所に必要と思われる数だけ設置すること。

- (エ) 夫婦部屋については、運営事業者の稼働率の想定に基づき提案すること。市としては、設置の有無にはこだわらない。

- (オ) ユニット毎のダイスペースについてはリビング・ダイニングの機能を持たせ、調理施設を設置すること。日常的には、飯炊きと食器の洗浄・収納を行うことを想定している。ただし、この調理器具については全て電気式のものにすること。

[表1 ケアハウス想定必要諸室]

部門	諸室名	個数	備考	
生活部門	居住空間 (ユニット単位)	居室	50 ・全室個室。 ・洗面所を必ず居室内に設けること。	
		デイスペース	・ユニットの数だけ ・グループケアユニットとして認められる配置にすること ・簡易キッチン機能付	
		便所	・居室内に設けることが望ましいが、ユニット単位で必要数設けること。 ・手摺付かつ暖房・洗浄便座であること。 ・高齢者対応の便座であることが望ましい。	
		浴室・脱衣室	・ユニット毎に設けることが望ましい。 ・手摺付。高齢者が安心して一人で入浴できるもの	
		洗濯室(入居者使用)	・ユニット単位に設けること	
	パブリック	食堂(大)		
		談話・娯楽・集会室		
		便所		・必要な数だけ設けること。 ・車椅子対応も必ず設けること。
		共同浴室・脱衣室	1	・特別浴槽用機械装置付
		パブリック空間	1	・地域との交流空間
	供給部門	調理室	1	・厨房、厨房食品庫、厨房控え室
		配膳室	1	
		機械室	1	
管理部門	医務室(健康管理室)	1		
	洗濯室・汚物処理室	1		
	相談室	1		
	事務室	1		
	応接室	1		
	会議・研修室	1		
	給湯室	1		
	作業室	1	印刷・コピー等の作業	
	ボランティア室	1		
	職員厚生諸室		更衣・ロッカー室、シャワー室、宿直室等	
	職員用便所			
	倉庫	1		
その他	玄関		・含む下足室風除室 ・車椅子対応、手摺	
	ロビー		・車椅子対応、手摺	
	廊下		・車椅子対応、手摺	
	内部階段		・手摺	
	エレベーター			
	車庫			
	避難空地			

- (カ) 浴室は、介護度が低い人が安心して一人で入浴できる設備を必要なだけ、ユニット単位で設けることが望ましい。
 - (キ) 入居者用の洗濯室についても、ユニット毎に設置し、自ら行えるようにすること。
 - (ク) 玄関、廊下等の共用部分の全てと、車椅子利用を前提とした居室は、車椅子対応の仕様設定（廊下幅や床・巾木・壁等）をすること。また、共用部分だけでなく施設全体にわたり手摺の設置等の安全対策を施すこと。
- ウ 市が希望するサービス内容と水準
- (ア) ユニットケアの導入により、介護の必要な高齢者であっても、集団生活を余儀なくされるのではなく、個人生活を営むことのできる施設とする。
 - (イ) そのため、内装の仕上等では、いわゆる「施設」的なものは避け、「家庭的なものになることが望ましい。また、居室については、これまでの生活との連続性を考慮し、入居者が希望する家具等の持ち込みが可能なスペースを確保すること。
 - (ウ) 各ユニットのデイスペースは、家庭のリビング・ダイニングのようなリラックスできる生活空間となるよう工夫すること。
 - (エ) 食堂では、デイスペースの家庭的な雰囲気とは異なった雰囲気で食事ができるようにすることが望ましいと考える。調理室については、各ユニットへのおかず等をつくり配膳することに加え、食堂利用者への調理ができるようにすること。
 - (オ) 談話・娯楽・集会室は、施設内の社交スペースとして設けること。さらに、パブリック空間として地域住民にも開かれ、入居者と地域とのふれあい・交流もできる空間の検討も希望する。
- エ 介護機能充実の観点からあることが望ましい施設、設備について
- 本事業のケアハウスは、介護度の高い人も積極的に受け入れることを希望している。そのために、さらに必要となる諸室・設備については、その必要性、仕様、数量等ともに提案すること。
- オ 各居室・部位の配置と動線
- 施設の企画・設計にあたっては、利用者とその家族及びサービス提供者が使いやすい各部屋の配置・動線等を計画すること。
- カ 什器・備品の調達・設置
- 本事業の中で市の負担で事業者が調達・設置すべき附属初度設備は、**<参考 9 ケアハウス施設整備に当り P F I 事業者の対象となる工事・設備等>**に示したとおりである。それ以外のものについては、事業者が自らの負担で調達・設置すること。

(4) 設備計画

施設・設備の保守及び維持管理は、事業者の責任と負担で行うことが前提条件である。そのため、ケアハウスとして独立した形で運営・維持管理できる形態にする

こと。

ただし、複合施設全体として建物一括で管理すべき項目があれば、具体的に、その際の費用分担の方法等もあわせて提案すること。なお、機械警備設備や防災設備等については、敷地内の建物一括で管理することを考えている。

設備についての要求項目は以下のとおりである。

- ア エレベーターについては、11人乗り寝台対応型又は乗用13人乗りを1基、及び小荷物運搬用リフト1基を設置すること。
- イ 24時間対応の空調換気設備を設けること。
- ウ 24時間居室及びユニットのデイスペースに給湯できる設備を設けること。
- エ ナースコールを居室、便所、浴室、その他必要と思われる場所には全てつけること。
- オ 居室については、ベッドと収納クローゼットも含めて提案すること。なお、ベッドについては、介護用として使用できるものにする。
- カ 要介護者も含む高齢者の居住施設として相応しい避難設備・消火設備を設けること。

(5) その他（外構、サイン計画、館銘板等）

外構については、施設全体の統一性の観点から中学校事業者の事業範囲に含めたため、エントランス等についての必要な要望を中学校事業者に十分伝えること。

サイン計画、館銘板については、事業者が企画し、市及び中学校事業者と打ち合わせの上、外構部分も含めて設置を行うこと。

2 デイサービスセンター

(1) 施設内容

ケアハウスの付帯施設として運営されるデイサービスセンターでは、通所事業として、入浴サービス、給食サービスに加え、レクリエーション、健康管理、日常動作訓練、さらに利用者の送迎をすること。これらのサービスを実施するために必要な施設を設けること。

デイサービスセンターは国費補助金の対象とならない。老人福祉法及び介護保険法に基づき、認可施設として必要な施設・設備を整備すること。ただし、ケアハウスと共用できるものについては、ケアハウスの国費補助金の要件を確保することを前提に共用すること。

(2) 想定される施設・設備・什器備品

具体的な施設・設備については、事業者のサービス内容をもとに提案すること。
市としては以下のような居室等が必要と想定している。

- ア 作業室兼機能訓練室
- イ 休養室（洋室・和室）
- ウ 配膳室・厨房・食品庫
- エ トイレ（男女）
- オ 会議室兼相談室
- カ ヘルパーステーション
- キ 浴室（特殊を含む）と脱衣所（トイレを含む）
- ク その他管理部門諸室

（3）什器・備品の調達・設置

当整備事業の中で市の負担で事業者が調達・設置すべき附属初度設備は、＜参考
9 ケアハウス施設整備にあたりPFI事業の対象となる工事・設備等＞に示したとおりである。それ以外のものについては、事業者が自らの負担で調達・設置すること。

I - 3 企画・設計業務遂行に関する要求内容

1 業務の内容

(1) 業務期間

設計業務の期間は、施設別供用開始時期に間に合わせて事業者が計画する。具体的な設計期間については事業者の提案（建設計画）に基づき特定事業契約において定める。

(2) 業務範囲

事業者は、提案書に従って設計業務を行う。

特定事業契約に定められた本施設等の設計業務履行のために必要となる業務は、特定事業契約において市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施する。

なお、既存A棟の杭位置調査、文化財調査等は市が実施する。

文化財調査等は、事業者が提案する着工時期までに終了させるが、終了にいたらなかった場合は、施設の供用時期も含めて建設期間を再度市と協議し決定する。

(3) 設計体制づくりと責任者の設置と進捗管理

事業者は設計業務の責任者を設置し、実施体制と合わせて設計着手前に市に通知する。

(4) 設計計画書の提出

事業者は設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、市に提出して承認を得る。

(5) 基本設計及び実施設計に関する書類の提出

事業者は基本設計及び実施設計終了時には以下の書類を提出する

ア 基本設計

- (ア) 設計図 : 2 部
- (イ) 構造計算資料 : 2 部
- (ウ) 什器備品リスト : 2 部
- (エ) 什器備品カタログ : 2 部

イ 実施設計

- (ア) 設計図 : 2 部
- (イ) 工事費内訳書 : 2 部

- (ウ) 数量調書 : 2 部
- (エ) 構造計算書 : 2 部
- (オ) 什器備品リスト : 2 部
- (カ) 什器備品カタログ : 2 部

(6) 設計業務における留意事項

市は、事業者には、企画設計の検討内容について、いつでも確認することができる。

(7) 設計責任者の設置と進捗管理

設計の進捗管理は事業者の責任において実施する

(8) 設計変更について

- ア 市は、必要と認めた場合、書面により設計の変更を要求することができる。事業者は市からの書面受領後 14 日以内に検討結果を市に書面にて通知する。
- イ 市から募集時に提示した前提条件が、事業者の責任によらず変更せざるを得なくなった場合には、市は事業者には設計の変更を要求できる。市は当該変更要求を事業者には書面にて行い、事業者は書面受領後 14 日以内に検討結果を市に書面にて通知する。

Ⅱ 建設・工事監理関連業務

1 業務の対象

- (1) 事業者は、自らの指示で企画・設計した内容に基づき、デイサービスセンターを附帯するケアハウス施設の建設と監理を行う。また、企画・提案した什器・備品を設置、整備する。
- (2) 対象業務は<参考2 事業範囲>内のおりとする。

2 業務期間

- (1) ケアハウスの施設譲渡時期
ケアハウスは、竣工検査、備品の搬入等を行い、平成17年1月に施設譲渡・引渡しができるようにすること。
- (2) 具体的な建設期間については、事業者の提案(建設計画)に基づき特定事業契約に定める。
- (3) 業務期間の変更
- ア 事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合、市は工期の延長を認める。延長期間は、市と事業者が協議して決定する。
- イ I-3の1(8)項に基づき設計変更が行われた場合、工期は必要があれば市と事業者との協議により変更される。
- ウ ア及イ項に基づく工期の変更期間について、市と事業者との協議が整わない場合には、市が合理的な期間を定め、事業者はこれに従うものとする。

3 業務の内容

(1) 基本的な考え方

- ア 特定事業契約に定める期間内に本施設等の建設工事を実施する。
- イ 特定事業契約に定められた本施設等の建設及び什器・備品の整備履行のために必要となる業務は、特定事業契約において市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施する。
- (ア) 事業の前提となる近隣地区住民への説明及び調整・同意の取り付け、杭位置調査等は市が実施する。

- (イ) 建設にあたって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、別途、市と協議する。
- (ウ) 市は、市が実施する近隣説明等に起因する遅延について、別途、事業者と協議を行う。
- ウ 施工計画策定にあたり留意すべき項目及び市の承認を得る必要のある事項
 - (ア) 関連法規を遵守し、建設工事安全工事指針、建設工事公衆災害防止対策要綱、建設副産物適正処理推進要綱等の関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定する。
 - (イ) 騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が中学校の教育環境及び近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の中学校及び近隣対応を実施する。
 - (ウ) 中学校及び近隣対応について、事業者は市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
 - (エ) 近隣へ工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得る。
 - (オ) 工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動）を行う。
 - (カ) 騒音振動の伴う工事は原則日祝日には実施しない。

(2) 着工前業務

- ア 建築工事に伴う各種申請業務の確実な実施
 - 建築確認申請等建築工事に伴う各種申請の手続を、事業スケジュールに支障がないように実施する。
- イ 調査・準備等
 - 着工の前に周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。また、近隣地区住民との調整及び周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解、安全確保を図る。
- ウ 施工計画書の提出
 - 事業者は建設工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、下記の書類と共に市に提出して、承認を得る。

< 着工時の提出書類 >

- (ア) 工事実施体制：2 部
- (イ) 工事着工届（工程表を添付）：2 部
- (ウ) 現場代理人及び主任技術者等届（経歴書を添付）：2 部
- (エ) 承諾願（仮設計画書）：2 部
- (オ) 承諾願（工事記録写真撮影計画書）：2 部
- (カ) 承諾願（施工計画書）：2 部
- (キ) 承諾願（主要資機材一覧表）：2 部
- (ク) 報告書（下請業者一覧表）：2 部

*ただし、承諾願については、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を

受けたものを工事監理者が市に提出・報告する。

(3) 建設期間中の業務

- ア 各種関連法規および労働安全衛生法、同規則等を遵守し、事業者が作成した設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。事業者は工事現場に工事記録を常に整備する。
- イ 工事施工においては、市に対し、以下の事項に留意すること。
 - (ア) 事業者は、工事施工状況を毎月市に報告すると共に、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行う。
 - (イ) 市は、事業者又は建設企業が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、何時でも工事現場において施工の確認ができる。
- ウ 工事施工においては、施設利用者、近隣に対し、以下の事項に留意すること。
 - (ア) 工事中の生徒、中学校関係者及び近隣住民への安全対策については万全を期す。
 - (イ) また、工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び調整を十分に行う。
- エ 什器・備品の設置
 - (ア) 事業予定者の提案書をもとに特定事業契約に規定する什器・備品リストに記載されている什器・備品を所定の位置に搬入・設置する。
 - (イ) 搬入・設置にあたっては、市と設置場所等を事前に十分協議する。
- オ 工事監理業務
 - (ア) 工事監理業務は事業者の責任において実施する。
 - (イ) 事業者は工事監理者を設置し、工事着手前に市に通知する。
 - (ウ) 工事監理者は、工事監理の状況を市に毎月報告し、市の要請があれば、随時報告を行う。
 - (エ) 市への竣工検査報告は、事業者が行う。
- カ その他
 - (ア) 工事中の第三者に対する損害については事業者が責任を負う。但し、市が責任を負うべき合理的理由がある場合はこの限りではない。
 - (イ) 事業者は、事業予定地を善良な管理者としての注意義務をもって管理する。
 - (ウ) 事業者は建設期間中に下記の書類を該当事項に応じて遅滞なく市に提出する。

<施工中の提出書類>

- ①日曜・祝日等の工事施工届 : 2 部
- ②承諾願 (機器承諾願) : 2 部
- ③承諾願 (残土処分計画書) : 2 部
- ④承諾願 (産業廃棄物処分計画書) : 2 部
- ⑤承諾願 (主要工事施工計画書) : 2 部
- ⑥承諾願 (生コン配合計画書) : 2 部

⑦報告書（各種試験結果報告書）：2部

⑧報告書（各種出荷証明）：2部

⑨報告書（マニフェストD票）：2部

（内、一部は原本）

*ただし、承諾願については、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを、工事監理者が市に提出・報告する。

（４） 竣工後の業務

ア 竣工検査及び竣工確認は、本事業における建設業務を<参考2 事業範囲>の「（１）整備事業」の対象施設、それぞれについてイ及びウ項の規定に即して実施する。ただし、それらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しない。

イ 事業者による竣工検査

（ア）事業者は、事業者の責任及び費用において、竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等を実施する。

（イ）竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の実施については、それらの実施日の7日前に、市に書面で通知する。

（ウ）市は事業者が実施する竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等に立会う。

（エ）事業者は、市に対して竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

ウ 市による竣工確認等

市は、事業者によるイ項の竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の終了後、本施設等及び什器備品について以下の方法により行われる竣工確認を実施に協力する。

（ア）市は建設企業及び工事監理者の立会いの下で、竣工確認を実施する。

（イ）竣工確認は、市が確認したI-3の1（5）項の設計図書との照合により実施する。

（ウ）事業者は、機器・器具・備品等の取扱いに関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施する。

エ 竣工図書の提出

事業者は、市による竣工確認の通知に必要な下記の竣工図書を提出する。

<竣工時の提出書類>

（ア）工事完了届：2部

（イ）工事記録写真：1部

（ウ）竣工図（建築）：一式

（エ）（製本図1部、原図1部及びMO）

（オ）竣工図（電気設備）：一式

（カ）（製本図1部、原図1部及びMO）

- (キ) 竣工図（機械設備）：一式
- (ク) （製本図1部、原図1部及びMO）
- (ケ) 竣工図（衛生設備）：一式
- (コ) （製本図1部、原図1部及びMO）
- (サ) 竣工図（什器備品配置表）：一式
- (シ) （製本図1部、原図1部及びMO）
- (ス) 什器備品リスト：2部
- (セ) 什器備品カタログ：2部
- (ソ) 10. 竣工調書：2部
- (タ) 11. 竣工写真：1部

オ 事業者は、エ項で規定した書類（什器備品カタログを除く）について、市に対して著作権及び著作者人格権が行使されないよう措置する。

4 保険

事業者は次の保険に加入することとする。

ア 建設工事保険

事業者は、本施設の建設期間中、建設工事保険に加入する。付保額は再調達価格に相当する額とする。

イ 火災保険

事業者は、事業の運営に必要な、事業者の所有する設備等を対象とした火災保険に加入する。付保額は再調達価格とする。

ウ 第三者賠償責任保険

事業者は、本事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入するものとする。保険内容は応募者が提案するものとする。

エ その他の保険

応募者は、その他必要と考えられる保険を提案することができる。

Ⅲ 運營業務

1 業務の目的

事業者は、自らの経験と創意工夫を活かして整備した施設を、市へ譲渡した後に賃借により使用し、市民に対する質の高い社会福祉サービスの提供を実現する。

また、質の高いサービスを継続的に提供するためには、施設を良好な状態に維持していくことが重要であり、施設の賃借者として建物・建築設備等の点検、保守、修繕、取替、清掃等を合わせて行う。

2 運營業務の範囲

具体的な運營業務の種類と範囲は<参考 2 事業範囲>のとおりである。

3 ケアハウス運営に関する仕様等

(1) 施設規模

定員は50名とする。

(2) 事業推進の条件

ア 運営・維持管理を行うにあたっては、必要とされる関連法令等を遵守すること。

(I-1の2項参照)

イ 介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同様の介護サービスを提供できるようにすること。

ウ 以下の通知及び基準を最低限満たすこと。

(ア) 軽費老人ホームの設備及び運営について

(昭和47年社老第17号社会局長通知)

(イ) 軽費老人ホームの設備及び運営について

(昭和47年社老第24号社会局老人福祉課長通達)

(ウ) 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準

(平成11年厚生省令第37号)

(3) 提供するサービス水準についての基本的な考え方

ア 市の高齢者福祉の方針を踏まえること。

イ ケアハウスについては、職員配置を3対1以上とする。

ウ ケアハウスの運営にあたっては、<参考 10 ケアハウス運営評価項目>を十

分踏まえ、入居者、利用者並びにその家族に満足してもらえる水準で実践すること。

エ 入居者は、要介護度1以上の市川市民を受け入れること。ただし、要介護度が改善した場合と要介護者の配偶者が要介護者と一緒に入居する場合は例外とする。

(ア) 要介護度が高い利用者も積極的に受け入れ対応できる体制を整えること。

(イ) 市川市民の受入を最優先にすること。施設に空部屋がある場合は、市川市と協議の上、市川市民以外の入居者も認める。

(ウ) 入居にあたっての待機者が出た場合は、市川市民を優先的に受け入れること。

(4) ユニットケアによる居住空間の充実

ア ユニットケアにより、ケアハウスを集団生活の場とするのではなく、個人生活が営める空間とサービスを提供すること。

イ 全室個室または夫婦部屋とした上で、入居者10人程度を単位とした小規模のユニットをつくること。ただし夫婦部屋の設置の有無にはこだわらない。

ウ ユニット内の居住者同士に自然な人間関係が生まれるように、介護度や痴呆等の利用者の特性に応じた組み合わせに配慮すること。

エ 個人生活の充実（個性の演出）に向けて、個人の私物持ち込みをある程度認めること。

オ ユニットケアの特性を活かし、要介護度の高い利用者においてもできる限り自立を促すサービスを工夫すること。

(5) 多世代とのふれあい・交流

ア 中学校、保育所との複合化施設という特性を活かして、「多世代とのふれあい・交流」のためのプログラムを工夫し、提案すること。

イ 介護者とも馴染みを形成し、「ふれあい・交流」の関係が持てるように工夫すること。

ウ さらに、地域交流も実施し、地域に住む住民の人達や家族との「ふれあい・交流」ができるようにすること。

4 デイサービスセンター運営に関する仕様等

(1) 施設規模

定員は25名とする。

(2) 事業運営の条件

- ア 運営・維持管理を行うにあたっては、必要とされる関連法令等を遵守すること。
(I-1の2項参照)
- イ 老人福祉法に基づく老人デイサービスセンター設置の届出と、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受けること。
- ウ 管理者、生活相談員、看護職員、機能訓練指導員、運転手等、25名のデイサービスセンターを運営するにあたり必要な要員を確保・配置すること。ただし、管理者等ケアハウスと共有できる機能の職員については、積極的に共有し、効率的な運営をすること。

(3) 提供するサービス内容について

- ア ケアハウスの付帯施設となるデイサービスセンターでは、基本事業である、生活指導、機能訓練、介護サービス、介護方法の指導、送迎、通所事業として、入浴サービス、給食サービス、さらにレクリエーション、健康管理を実施すること。
- イ 訪問事業については、事業者の提案による。市としては、実施の有無にはこだわらない。

(4) 多世代とのふれあい・交流

ケアハウスと同様に、デイサービスセンター利用者が、多世代とふれあい・交流できる運営の工夫をすること。

5 維持管理業務の基本的な考え方

(1) 業務の種別と内容及び費用負担

- ア 施設別の対象となる業務は<参考2 事業範囲>のとおりである。
- イ 上記の項目について後述の6～9項で要求する内容を基本とし、具体的な内容は事業者の提案に基づく。
- ウ 施設、設備の等の維持管理及び保守にかかる費用は、事業者の負担とする。

(2) 維持管理業務に関わる仕様書等

- ア 仕様内容
維持管理業務に関わる仕様書の内容については、事業者の提案書に基づく。

- (ア) 事業者提案の設計図面にに基づき、各対象施設がその本来の機能を十分に発揮できるように、各対象施設の部位毎に設定する。
- (イ) 部位の分け方も事業者提案とする。
- (ウ) 部位毎の具体的な検査・点検内容、実施頻度さらに詳細維持管理業務内容とその実施頻度等について、事業者が提案する。

イ 仕様書の設定

事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、市と協議の上、業務範囲、実施方法、市による履行確認手続等を明確にした維持管理業務仕様書を作成する。

(3) 維持管理計画及び業務計画

- ア 事業者は、維持管理業務仕様書に基づき、維持管理計画及び業務種別毎の業務計画を作成し、維持管理業務開始日までに、及びそれ以後は毎事業年度の開始前に、市の承認を得た上で、維持管理業務を実施する。
- イ 事業者は、維持管理計画又は業務計画を変更しようとする場合には、あらかじめ市の承認を得なければならない。
- ウ 市が事業年度の途中で維持管理計画または業務計画の変更を求めた場合には、事業者は、当該変更が維持管理体制又は維持管理費用から見て実施困難と認められるときは、その理由を市に通知して協議し、それ以外の場合には所要の変更を行う。

(4) 業務遂行上の留意点

- ア 入居者及び来訪者への配慮と福祉施設としての環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等について、市及び同施設の運営責任者等と十分に協議・調整すること。
- イ 環境への負荷低減及び配慮の観点より省資源・省エネルギーに努め、廃棄物の抑制にも努めること。
- ウ ライフサイクルコストの削減に努めること。
- エ 入居者及び家族等の来訪者並びに職員等、施設の関係者が常に快適に過ごせる環境を保つこと。
- オ 維持管理業務に事業者の創意工夫を生かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

6 建物保守管理業務

上記対象施設に係る保守管理業務を標準とし、業務の内容等は、事業者の提案書に基づき、特定事業契約において規定する。

7 設備等保守管理業務

上記対象施設に係る保守管理業務を標準とし、業務の内容等は、事業者の提案書に基づき、特定事業契約において規定する。

8 清掃業務

(1) 清掃業務の範囲・内容

- ア 事業者の提案書に基づき、特定事業契約に規定する。
- イ 事業者は、ケアハウス及びデイサービスセンターの利用に支障を与えないように、効率的に実施する。

(2) 清掃業務における遵守事項

- ア 事業者は、清掃業務計画を作成する。
- イ 作成にあたっては、市と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう充分配慮する。
- ウ 事業者は作業にあたり設備・什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、事業者は市に速やかに連絡し、その指示に従い事業者の負担で原状回復する。
- エ 事業者は、廃棄物を市の基準に従って分別し、所定の場所に保管する。

9 保安警備業務

機械警備を標準とし、異常の発生に際して事業者は速やかに現場に急行して、状況の確認、関係者への通報連絡等を行えるようにする。

この機械警備による保安警備業務は市が一括して中学校事業者に委託するため、具体的な業務の内容等は中学校事業者の提案書に基づき特定事業契約に規定する。そのため、必要事項が必ずおり込まれるように中学校事業者と十分協議すること。

10 環境衛生管理業務

(1) 環境衛生管理業務の範囲・内容

- ア 事業予定者の提案書に基づき特定事業契約に規定する。主にゴミの処分及び害虫駆除等を行う。

イ 事業者は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に実施する。

(2) 環境衛生管理業務における遵守事項

ア 事業者は、環境衛生管理業務計画を作成する。

イ 作成にあたっては、市と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう充分配慮する。

ウ 事業者は、作業にあたり建物、構築物及び設備・什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、事業者は市に速やかに連絡し、その指示に従い事業者の負担で原状回復する。

エ 事業者は、廃棄物を市の基準に従って分別し、所定の廃棄物処分施設に運搬する。

オ 廃棄物処理に伴う費用は事業者負担とする。

1 1 大規模修繕計画業務（建物・設備・外構施設等）

6、7項に規定する建物及び設備等の保守管理業務内容を外れる、建物及び設備等の一部又は全部を修繕・更新する大規模修繕業務は本事業の対象外とするが、本施設の企画・設計・建設業務の提案とともに、同施設の大規模修繕計画も検討し、提案すること。

大規模修繕計画は、本施設等の機能を維持又は向上するための建物及び建物附属設備の補修又は更新について、予想される修繕・更新項目及び見積金額を竣工後の年次別に展開したものである。

大規模修繕・更新は市の負担で行うことになるため、参考として提案してもらうものである。

1 2 運営・維持管理体制の整備及び確認

(1) 事業者による運営・維持管理体制整備

ア 事業者は運営・維持管理業務開始日までに、事業者の責任と費用負担において、本施設等の運営・維持管理に必要な能力を有する要員及び資機材を確保する。

イ 事業者は前ア項に規定する要員及び資機材を確保し、1及び2項に規定された本施設等の目的・業務範囲及び5項に規定する維持管理仕様書に従い本施設等を運営・維持管理することが可能となった時点で、市に対し書面にて通知を行う。

(2) 市による運営・維持管理体制の確認

- ア 市は、本施設等の譲渡・所有権移転前に（１）項に規定する事業者の運営・維持管理体制の確認を行う。
- イ 市は、下記２項目の完了後、事業者に速やかに運営・維持管理体制確認書を交付する。
 - （ア）市は、事業者が提出した運営・維持管理体制に関する資料を検討して、運営・維持管理体制の整備を確認する。
 - （イ）事業者が事業者の提案書において保険加入を提案した場合には、その保険証券の写しを市に提出する。
- ウ イ項に規定する運営・維持管理体制確認書が事業者に交付されない限り本施設等の譲渡・所有権移転は行われず、賃貸借による運営・維持管理業務も開始されない。

1 3 その他

（１） 作業従事者

運営・維持管理業務にあたる業務従事者に関しては以下の点を遵守する。

- ア 運営・維持管理業務にあたっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる業務従事者を選定すること。
- イ 資格が必要な作業には、有資格者を選定し事前に市にその氏名及び資格を通知すること。
- ウ 事業者は、業務従事者が本施設利用者等に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。
- エ 事業者は、業務にあたって、本施設利用者等の注意喚起のため、業務の内容を明示した看板を要所に表示し、業務従事者は、業務従事中の衣服の胸に名札を付けること。

（２） 報告等

- ア 事業者は、本施設の施設長を定め、＜参考 1 0 ケアハウス運営評価項目＞を参考に、年に 1 回市へ施設の運営について業務報告する。運営業務報告の記載事項及び様式は、優先交渉権者決定後に、事業者と市で協議の上、特定事業契約に規定する。
- イ 事業者は、各維持管理業務の責任者を定め、市に報告する。
- ウ 協議が必要と判断される事項については、事業者は事前に市と協議する。
- エ 事業者は、各業務の記録を保管し、市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておく。
- オ 事業者は、業務報告書を定期的に作成し、遅滞なく市に提出する。

(ア) 記載事項及び様式は、優先交渉権者決定後に事業者の提案に基づき、特定事業契約に規定する。

(イ) 業務報告書は、各年度少なくとも1回、当該年度末日から14日以内に、当該年度における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等を具体的に記載して、市に提出する。

(3) 関係諸機関への届出・報告

事業者は、各業務の責任者に、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施させ、緊急時の関連機関への連絡等を行わせる。

(4) 作業中の事故

事業者は、各業務の責任者に、業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し万一事故により器物の損傷、作業従事者又は利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取らせる。

(5) 緊急時の対応

事業者は、設備の異常等の理由でケアハウス、デイサービスセンター並びに市の担当者から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の責任者又は作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常個所の修理・復旧等の対策を講じさせる。

この場合の増加費用は、市の負担とするが、施設等の瑕疵、保守点検の不良等、事業者の責に帰すべき事由がある場合には、事業者が負担する。

1.4 施設の譲渡価格、賃借料の設定

(1) 施設の譲渡価格の設定

ア ケアハウスの譲渡価格は、以下の計算式で算出される入居者に課される管理費が月額50,000円以下に納まるように、譲渡価格を提案すること。

(ア) ケアハウスの年間賃借料及び入居者支払管理費の算出方法

- ① ケアハウス入居者より管理費として回収する元本を市が買取ったケアハウスの総事業費より補助金を差し引いた額に、ケアハウス整備のために起債したものの利息分総支払額を加えた額とする。
- ② 補助金は補助金単価(7,097千円/人)に定員(50名)を掛けて算出した額に、非常通報装置並びに感染予防対策設備の補助金471千円を加えた額とする。
- ③ 年間賃借料は、元本を20年間で均等償還するとした金額の1年分とす

る。

<参考：計算式での表示>

ケアハウス総事業費(A)＝施設・設備等の買取費用

補助金総額(B)＝補助金単価(b 1)×定員

＋非常通報装置・感染予防対策設備補助金(b 2)

*補助金単価は施設・設備を含む。

起債利息分総支払額(C)

回収期間(T年)

年間賃借料(D) = (A - B + C) ÷ T

定員(N人)

入居率(N r %)

月次の入居者支払管理費(E円) = D円 / (N人 × N r %) / 12ヶ月

(100円未満切り捨て)

具体的な設定数値は以下のとおりとする。

b 1 = 7,097千円 / 人、 b 2 = 471千円

C = (A × 対象割合80% - B) × 充当率80%

T = 20年

N = 50人

N r = 95%

詳細及び具体的な設定数値は様式第B 4 0号を参照。

(イ) なお、敷地の賃料は設定しない。

イ デイサービスセンターの年間賃借料の算出方法

(ア) 事業者は、デイサービスセンターの運營業務を行う上で、市より施設を賃借するにあたり、次の計算方式による賃借料を市に支払うことを原則とし、経営上合理的な譲渡金額を提案すること。

① デイサービスセンター事業者より賃借料として回収する元本を市が買ったデイサービスセンターの総事業費とする。補助金並びに起債は見込まない。

② 年間賃借料は、デイサービスセンターの総事業費を20年間で均等償還するとした時の金額の1年分とする。

<参考：計算式での表示>

デイサービスセンター総事業費(F)＝施設・設備等の買取費用

回収期間(T年)

年間賃借料 = F ÷ T

(イ) なお、敷地の賃料は設定しない。

(2) 施設の賃貸借料の設定

- ア ケアハウスの賃貸借料は（１）ア項のとおりである。
- イ デイサービスセンターの賃貸借料は、（１）イ項のとおりである。

（３） 施設の利用料金の設定

- ア ケアハウスについては以下の項目により利用料を設定すること
 - （ア） 生活費：食材料費、個室光熱水・空調費の実費
 - （イ） 事務費：事務・調理等職員人件費、共用光熱水費、共益費
 - （ウ） 管理費：前（１）項の個人負担分
 - （エ） 介護費：介護保険自己負担、上乗せ配置負担
 - （オ） その他実費：特別なサービスに要する費用の実費
 - （カ） 施設利用料の実際の徴収方法は事業者任せ。ただし、管理費については、入居一時金で徴収する方法に限定せず、必ず分割で払う方法も設けること。
 - （キ） 特定施設入居者生活介護部分については以下のとおりとする。
 - （ク） 介護保険自己負担分（ただし、上乗せ負担分としては、介護報酬の２５％を上限とする）
 - （ケ） その他、特別なサービスに要する費用
- イ デイサービスセンターについては、介護保険自己負担分及び特別なサービスに要する費用の実費とする。

