

痴呆性高齢者グループホーム等の
整備・運営事業
実施方針



平成14年2月

中央区

痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営事業実施方針

中央区(以下「区」という。)は、痴呆性高齢者グループホーム等の整備運営事業(以下「本事業」という。)を、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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。)として実施することとする。

この実施に関する方針は、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者(以下「PFI事業者」という。)の選定を行なうに当たって、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成 12 年総理府告示第 11 号)に則り、本事業の実施に関する方針(以下、「実施方針」という。)として定めるものである。

< 目 次 >

第1 特定事業の選定に関する事項.....	1
1．事業内容に関する事項.....	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 対象となる公共施設等の概要.....	1
(3) 公共施設等の管理者等の名称.....	1
(4) 事業目的.....	1
(5) 事業方式.....	2
(6) 事業期間.....	2
(7) 事業範囲.....	2
(8) PFI事業者の収入.....	4
(9) 事業の日程(予定).....	5
(10) 遵守すべき法令等.....	5
(11) その他.....	6
2．特定事業の選定の方法及び基準.....	6
(1) 選定方法.....	6
(2) 選定基準.....	6
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
1．募集及び選定の方針.....	7
2．募集及び選定の日程(予定).....	7
3．要求する性能及びサービス水準.....	7
4．応募者の資格等.....	8
(1) 応募者の構成等.....	8
(2) 構成員の制限.....	8
(3) 参加資格確認基準日.....	9
5．提案の審査及び事業者の選定に関する事項.....	9
(1) 提案審査委員会の設置.....	9
(2) 審査内容.....	9
(3) 事業者の選定.....	9
(4) 審査結果の公表.....	9
(5) 著作権.....	10
(6) 特許権等.....	10

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	11
1. 基本的考え方	11
2. 予想されるリスクと責任分担.....	11
3. 事業の監視	11
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	12
1. 施設の立地条件	12
2. 建物等の機能	12
第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	13
第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	14
1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	14
2. 事業の継続が困難となった場合の措置.....	14
3. 金融機関と区との協議.....	14
第7 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.....	15
1. 法制上及び税制上の措置.....	15
2. 財政上及び金融上の支援.....	15
3. その他の支援	15
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	16
1. 提案に伴う費用.....	16
2. 実施方針に対する意見等の受付及び回答.....	16
3. 連絡先	16

(別紙1)	リスク分担表(案).....	17
(別紙2)	整備予定地.....	21
(別紙3)	実施方針に関する意見・質問書.....	22
(別紙4)	提案審査委員会設置要綱.....	23
(別紙5)	提案審査委員会委員名簿.....	25

第 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

(1) 事業名称

痴呆性高齢者グループホーム等の整備運営事業

(2) 対象となる公共施設等の概要

本事業の対象施設は、中央区佃三丁目 1 番の旧青年館跡地(敷地面積 1,593.93 平方 m) に新たに整備される痴呆性高齢者グループホーム、デイサービスセンター、自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居(ケア付高齢者住宅、ケアハウス等)などから構成される高齢者介護福祉に係る複合施設である。

(3) 公共施設等の管理者等の名称

中央区長 矢田 美英

(4) 事業目的

東京都の中心部に位置する中央区は、都内でも有数の経済・文化・情報など都心機能の集積地である。古くからの地域産業と住宅地を抱え、近年は都心への回帰現象から人口が増加し、区民の高齢化も顕著となってきている。こうした環境下の中で区内に未整備の、昨今増加が著しい痴呆性高齢者に対する支援基盤整備が必要となっている。

本事業は、痴呆性高齢者を対象としたグループホームの整備を主たる目的とし、デイサービスセンター、及び自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居(ケア付高齢者住宅、ケアハウス等)などの高齢者介護福祉施設を複合化することにより、土地や施設の有効活用を図るものである。さらに、整備にあたっては、PFI による事業手法を導入し、民間事業者が有するノウハウや資金を活用した効率的かつ良質な高齢者向け福祉サービスの提供を目指すものである。

痴呆性高齢者グループホーム、デイサービスセンターの整備は、区の実施計画に基づき行なうものである。また、自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居は、区内での独居高齢者等への生活自立支援ニーズの高まりから、高齢者が可能な限り自立した生活を送ることを支援し、また要介護となった場合でも、安心して生活を送ることができる施設と位置付けられる。

施設整備にあたっては、痴呆性高齢者グループホーム、デイサービスセンター、高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居の整備を必須とし、かつ民間事業者からの提案を広く受け入れ、地域の在宅高齢者が要介護度の進行・心身の状況変化時においても居宅生活を継続することが可能となるような効果的なサービスを提供する、包括的な高

高齢者在宅介護システムの拠点形成を目指すものとする。

なお、施設整備にあつては、地域コミュニティ施設等（周辺区民の利用に供する集会施設及び資源ごみのストックヤード）を施設の一部として整備する。

（５）事業方式

本事業の事業方式は、ＢＴＯ（Build-Transfer-Operate）方式とする。ＰＦＩ事業者は、事業の実施に必要な資金の確保を自ら行なった上で、区の要求水準を満たす高齢者介護福祉施設及び民間事業者からの提案施設の設計及び建設を行なう。竣工後は、区が建物を所有し、ＰＦＩ事業者が事業の運営を行なうとともに、建物の維持管理業務を受託するものとする。

（６）事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日の翌日を始期とし、供用開始から 20 年を経過した日までの期間とする。

但し、事業期間終了後、引き続いて事業を継続しようとするときは、事業期間の満了の 2 年前までに、区と ＰＦＩ 事業者との協議により継続できるものとする。

（７）事業範囲

ＰＦＩ 事業者が実施する ＰＦＩ 事業の範囲は次の通りとする。

ア．施設の設計、建設

- (ア) ＰＦＩ 事業全体に係る設計及びその関連業務
- (イ) 建築確認等の手続業務及びその関連業務
- (ウ) 建設及びその関連業務
- (エ) 設備等の設置工事及びその関連業務
- (オ) 建設に伴う各種申請等の業務

イ．施設等の所有権移転業務

ＰＦＩ 事業者は、施設竣工後直ちに、施設及び設備等の所有権を区に移転するものとする。

なお、区への所有権移転を行わず、ＰＦＩ 事業者が引き続き所有する設備等の範囲については、募集要綱で示す。

ウ．施設の運營業務

(ア) 痴呆性高齢者グループホームの運営及びその関連業務

介護保険における痴呆対応型共同生活介護を行なう。介護認定により要介護と認定された痴呆性高齢者に対し、痴呆症状の軽減と安定を目的として、家庭的な雰囲気のもと小規模で家庭的なグループを形成して生活支援を行なうと同時に、専門的知識を有する職員による介護サービスを提供する。

(イ) デイサービスセンターの運営及びその関連業務

介護保険における通所介護事業を行なう。要介護認定において要支援・要介護と認定された在宅の高齢者に対し、要介護度の軽減と体力などの維持及び機能低下防止を目的として、高齢者が通所することによって行なう介護サービスを提供する。

(ロ) ヘルパーステーションの運営及びその関連業務

介護保険における訪問介護事業を行なう。要介護認定において要支援・要介護と認定された在宅高齢者、また認定外であってもサービスを必要とする在宅の高齢者に対し、要介護度の軽減と体力などの維持及び機能低下防止のため、高齢者の居宅を訪問することによって行なう介護サービスを提供する。

(ハ) 自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居の運営及びその関連業務

自立から要支援程度の高齢者に対しては、高齢期の自立生活に伴う不安を解消させ、可能な限り自立し尊厳ある高齢期の生活を送るための支援を目的として、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備え、緊急通報や食事提供など生活の基礎的サービスや必要なサポートを行なう住居機能を提供する。入居者は必要に応じケアサービスを購入することができる。

また、要介護高齢者に対する、車椅子での生活に配慮した設備を備え、食事の提供その他日常生活に必要な便宜等の機能も併せ有するものとする。

(ニ) 居宅介護支援事業

要介護状態となった場合も、高齢者が可能な限りその居宅において個々の有する能力に応じて自立した日常生活を営むことができるように、ケアプランなど介護サービスの作成と介護サービスの連絡調整を行なうサービスを提供する。

(ホ) その他業務

上記以外の施設全体の価値を高める目的で併設事業として実施する提案事業に係る運營業務。

エ．施設の維持管理修繕業務

(ア) 建築物保守管理業務

(イ) 設備等の保守管理業務（P F I事業者が所有する設備等を除く）

(ウ) 清掃業務

(エ) 警備業務

(オ) 環境衛生管理業務

(カ) 修繕・リニューアル業務

(8) P F I事業者の収入

P F I事業者の収入は次の通りとする。

ア．区が支払う建物、設備等代金

施設竣工以降、区が支払う建物、設備等代金はP F I事業者の収入となる。

イ．介護報酬

介護保険制度に基づく介護報酬は、P F I事業者の収入となる。

ウ．施設利用者からの収入

施設利用者からの利用料金収入、入居者からの家賃、入居一時金収入等はP F I事業者の収入となる。

エ．区が支払う業務委託費

運営段階で、区が所有する施設、設備等にかかる維持管理修繕業務に要する費用は、区が支払い、P F I事業者の収入となる。

オ．提案事業による収入

提案事業による収入はP F I事業者の収入となる。

(9) 事業の日程 (予定)

平成 14 年 3 月	実施方針等に関する意見、質問受付・回答
平成 14 年 4 月	特定事業の選定 募集要綱の配布、募集要綱等に関する説明会
平成 14 年 5 月	募集要綱等に関する質問受付・回答
平成 14 年 6 月	参加表明書及び資格審査申請書類の受付 資格審査結果の通知 資格審査結果に関する説明要求の受付
平成 14 年 7 月	提案書等の受付
平成 14 年 8 月	提案書に関するヒアリング、審査
平成 14 年 9 月	審査結果通知、結果の公表 優先交渉権者の決定及び公表
平成 14 年 11 月	契約議案の議会への提出、事業契約締結
平成 14 年 12 月から 平成 16 年 12 月まで	施設の設計及び建設
平成 17 年 1 月	施設の所有権移転
平成 17 年 3 月	供用開始
平成 17 年 3 月から 平成 37 年 3 月まで	施設の維持管理及び運営

(10) 遵守すべき法令等

P F I 事業者は、本事業を実施するにあたり、以下の法令等を遵守するものとする。

- 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．地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号)
- エ．健康保険法 (大正 11 年法律第 70 号)
- オ．老人保健法 (昭和 57 年法律第 80 号)
- カ．都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
- キ．建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 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．東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- チ．東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- ツ．東京都駐車場条例（昭和 33 年条例第 77 号）
- テ．東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）
- ト．中央区廃棄物処理及び再利用に関する条例（平成 11 年中央区条例第 26 号）
- ナ．その他関係法令及び条例等

（11）その他

本事業の実施にあわせ、事業予定地に隣接する河川区域において、東京都による隅田川スーパー堤防工事（佃地区）、及び中央区による石川島公園整備事業が行なわれる予定である。これら工事、事業の内容は募集要綱において示す。

2．特定事業の選定の方法及び基準

（1）選定方法

区は、本事業を P F I 事業として実施することにより、財政資金の効率的活用が図られることが期待できる場合や、施設利用者等に対するサービスの向上が期待できる場合には、本事業を特定事業として選定する。また特定事業の選定を行なったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ、速やかに公表する。

（2）選定基準

本事業を特定事業として選定するに当たっては、次の客観的評価を行ない、評価の結果を公表する。

- ア．コスト算出による定量的評価（区の負担額及び利用者の負担額）
- イ．提案に基づき提供されるサービス内容の定性的評価
- ウ．P F I 事業として実施することの定性的評価
- エ．P F I 事業者に移転されるリスクの評価
- オ．アからウまでに掲げる事項の総合的評価

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 募集及び選定の方針

本事業への参画を希望する民間事業者を広く公募し、事業の透明性及び公平性の確保に十分留意しながら事業者の選定を進めていく。

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、PFI事業者にも効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。

事業提案の審査にあたっては、区の負担額、利用者の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計能力、建設能力、技術能力、維持管理能力、運営能力、資金調達能力等を総合的に評価することとする。

2. 募集及び選定の日程（予定）

平成14年4月中旬	募集要綱の配布
平成14年4月下旬	募集要綱等に関する説明会
平成14年5月上旬	募集要綱等に関する質問受付
平成14年5月下旬	募集要綱等に関する質問回答
平成14年6月上旬	参加表明書及び資格審査申請書類の受付
平成14年6月中旬	資格審査結果の通知
平成14年6月中旬	資格審査結果に関する説明要求の受付
平成14年7月下旬	提案書等の受付
平成14年8月中旬	提案書に関するヒアリング
平成14年9月上旬	審査結果通知、結果の公表

3. 要求する性能及びサービス水準

本事業の対象となる施設に要求する性能、及び維持管理業務・運営業務について要求するサービス水準は、募集要綱とあわせて公表する施設及び業務要求水準書にて提示する。

4. 応募者の資格等

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次の通りとする。

- ア. 応募者は、複数の企業等により構成されるグループとし、代表者を定める。
- イ. 構成員には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を含むものとする。
- ウ. 構成員には、建設業法（昭和24年法律第100号）にもとづく土木建築工事業に係る建設業の許可を受けたもののうち、経営事項審査結果通知書の総合評点が900点以上の建設事業者を含むものとする。
- エ. 参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員の変更は認めない。但し、やむを得ない事情が生じた場合は、区と協議を行なう。
- オ. 応募者は、事業契約締結時までには本事業を実施する特別目的会社を設立し、代表者は必ず特別目的会社への出資を行なうものとする。
- カ. 本事業の独立性を確保できる体制を確保することとする。
- キ. 一応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。

(2) 構成員の制限

以下に該当する者は、応募者の構成員になれないものとする。

- ア. 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。
- イ. 過去1年間において区の指名停止措置を受けている者。
- ウ. 最近1年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。
- エ. 下記の各法律の各規定による各申立てがなされている者。
 - (ア) 商法第381条の規定による整理開始の申立て若しくは通告
 - (イ) 破産法第132条若しくは第133条の規定による破産の申立て
 - (ウ) 旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
 - (エ) 会社更生法第30条の規定による更生手続開始の申立て
 - (オ) 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て
- オ. 本事業にかかるアドバイザー業務に関与した者及びこの者と親会社・子会社の関係にある者。なお、本事業にかかるアドバイザーは次のとおりである。
 - ・ (株)あさひ銀総合研究所
 - ・ (株)高齢者生活環境研究所
 - ・ (株)松田平田設計
 - ・ 東京青山・青木法律事務所(特定共同事業ベーカー&マッケンジー外国法事務所 弁護士事務所)
- カ. 本事業の提案審査会委員

(3) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、平成14年6月中旬を予定している。

但し、優先交渉権者（またはこの者と協議が整わない場合は次点交渉権者）については、事業契約締結前までに上記参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、失格とする。

5. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

(1) 提案審査委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者等の外部委員と区職員とにより構成される提案審査委員会において行なう。

(2) 審査内容

提案審査委員会は、次の内容により、事業提案に係る審査を行なう。具体的な審査基準については、募集要綱とあわせ公表するものとする。

ア. 資格審査

本事業を事業期間中安定的に遂行する能力の有無等。

イ. 施設内容・業務提案審査

施設の内容、運営及び維持管理の内容、実施体制等。

ウ. 事業計画提案審査

利用者負担額、事業の実現性及び安定性、工期、資金調達等。

(3) 事業者の選定

提案審査委員会で優秀提案として選定された提案書を提出した応募者を優先交渉権者とし、区は優先交渉権者と協議を行なう。協議が整った場合は、区はその者と事業契約を締結する。優先交渉権者との協議が整わない場合は、区は、次点交渉権者と協議を行なう。

(4) 審査結果の公表

審査結果は、これを公表する。

(5) 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は、応募者に帰属するものとし、区に帰属しないが、公表、展示、その他区がこの事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、区は、これを無償で使用することができるものとする。また、契約に到らなかった応募者の提案については本事業の公表の目的以外には使用しない。なお、提出を受けた書類は返却しないものとする。

(6) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 基本的考え方

この事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものである。原則として、リスクを招いた原因者がそのリスクを分担することとし、不可抗力、法令変更等、区又は民間事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由によるものについては、区と民間事業者との役割分担及びリスクへの対応能力等の観点から、リスクを分担することとする。

なお区は、サービスの質を客観的に担保する目的から、区とPFI事業者の間で合意されたリスク・責任分担に基づきPFI事業者の行なう業務につき、国際標準化機構（ISO、International Organization for Standardization）による品質管理及び品質保証の規格（ISO9000シリーズ）の認証取得を求めるとを検討している。詳細については、募集要綱とあわせ公表する。

2. 予想されるリスクと責任分担

区と選定事業者とのリスク分担は、原則として別紙1の表によることとする。具体的内容については、募集要綱において明示し、最終的には、事業契約で明文化する。

3. 事業の監視

区は、PFI事業者が提供するサービスの内容の確認及びPFI事業者の財務状況を把握するため、PFI事業者に対して定期的に業務状況や財務状況の報告等を求めることができるものとする。

また、区は、PFI事業者が事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合は、PFI事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。報告及び改善措置の方法、内容等については、募集要綱で明示し、最終的には、事業契約で定める。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 施設の立地条件

- | | |
|---------------------|-----------------|
| (1) 建設予定地 | 東京都中央区佃三丁目1番 |
| (2) 敷地面積 | 1,593.93 平方メートル |
| (3) 用途地域 | 商業地域 / 第一種住居地域 |
| (4) 防火地域 | 防火地域 |
| (5) 建ぺい率 | 80 / 600 パーセント |
| (6) 容積率 | 60 / 400 パーセント |
| (7) その他 | |
| ア. 高度地区 | 無指定 |
| イ. 日影規制 | 無指定 |
| ウ. 街並誘導型地区計画の変更予定あり | |

2. 建物等の機能

施設構成、規模等については募集要綱で明示する。但し、基本的な機能構成については、以下のとおりである。

- (1) 痴呆性高齢者グループホーム(2ユニット、定員18名)
- (2) デイサービスセンター(定員30名)
- (3) 自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居(ケア付高齢者住宅、ケアハウス等)(60戸以上)
 - 内、30戸以上は自立高齢者の住居に供するものとし、必要に応じ入居者が生活支援やケアサービスの購入ができるものとする。
- (4) ヘルパーステーション
- (5) 居宅介護支援事業
- (6) 地域コミュニティー施設
 - ア. 集会施設(100平方メートル程度)
 - イ. ストックヤード(30平方メートル程度)
- (7) その他の施設
 - ア. 駐車場(上記(1)~(6)の施設に係る付置義務駐車場)
 - イ. 駐輪場
- (8) 提案施設(民間事業者の提案による施設)

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

区とPFI事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、区とPFI事業者とは、誠意をもって協議するものとする。

また、事業契約に係る訴訟については、中央区役所の所在地を管轄する日本国の裁判所を合意による専属的管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約で定める事由ごとに、区及びPFI事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

1の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、本事業に係る資産の取扱いを含め、事業契約の規定に従い、事業を終了する。

3. 金融機関と区との協議

事業の安定的な継続を図るために、区は、必要に応じて、一定の事項について、あらかじめPFI事業者に本事業に関して資金を融資する金融機関と適切な取決めをするための協議を行なう。

第7 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

1. 法制上及び税制上の措置

P F I事業者が事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

2. 財政上及び金融上の支援

P F I事業者が事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、区はこれらの支援を選定事業者が受けられるよう努めるものとする。

区のP F I事業者に対する支援措置として、P F I事業者への区有財産の貸付けに係る賃貸料の減免等について検討中である。

3. その他の支援

P F I事業者が事業を実施するに当たって必要な許認可等に関し、区は、必要に応じて協力を行なうこととする。

第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 提案に伴なう費用

提案に伴なう費用は、全て応募者の負担とする。

2. 実施方針に対する意見等の受付及び回答

(1) この実施方針に関する意見又は質問がある場合は、別紙 3 による実施方針に関する意見・質問書を、電子メール、郵送又は持参により、次に掲げる期間内に、3 の連絡先に提出すること。

なお、郵送又は持参の場合で意見・質問書の内容をパソコンにより作成した場合は、記録したフロッピーディスクも併せて提出すること。

(電子メール及び郵送)

平成 14 年 3 月 6 日(水曜日)から同月 15 日(金曜日)まで

なお、郵送の場合は、平成 14 年 3 月 15 日(金曜日)必着とする。

(持 参)

平成 14 年 3 月 6 日(水曜日)から同月 15 日(金曜日)までの午前 9 時から午後 5 時まで

(2) 提出された実施方針に対する質問に対する回答書については、特定事業の選定結果の公表時に下記の連絡先にて配布する。

3. 連絡先

郵便番号 104 - 8404

東京都中央区築地一丁目 1 番 1 号 東京都中央区

福祉部高齢者福祉課施設係(担当: ^{ながもり}長森、^{しょうのう}正能)

電話 03 - 3546 - 5649 (直通)

F A X 03 - 3248 - 1322

メールアドレス c-fukusi@magical3.egg.or.jp

この実施方針は、インターネットでも閲覧が可能である。

中央区役所ホームページアドレス <http://www.city.chuo.tokyo.jp/>

(別紙1) リスク分担表(案)

：主分担者 ：従分担者 (従分担者：場合により負担があり得るものをいう)

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担		リスク分担の考え方
			区	PFI事業者	
共通	事業者募集要綱リスク	区の公表する事業者募集要綱の記載に誤りに起因する損害が発生した場合、または民間事業者募集要綱の内容の変更により追加的費用が発生した場合			
	契約リスク				
	区の手続に起因するもの	債務負担行為の設定、事業権契約締結に係る議会の議決の遅延等により、本事業が遅延する場合			
	契約交渉等に起因するもの	区とPFI事業者との契約交渉等に時間を要し、本事業の契約締結の遅延、本事業の遅延が発生する場合			合理的な理由により契約締結が遅延した場合、区、PFI事業者にそれぞれ発生する追加的コストについてはお互いにこれを相手方に請求しない
	制度・法令リスク				
	介護保険制度	介護保険制度の改定(介護報酬の引下げ等)が行なわれた場合			
	その他法制度	PFI事業者が行なう業務に関し、介護保険制度以外の関係法令・許認可・税制の変更に伴い本事業が遂行不能になった場合の損害等の負担が発生した場合			本事業に係る法制度に対し、事業者募集要綱の公表時にリスク分担の考え方を示す
	税制	法人所得税率、法人住民税、消費税率等の変更に伴う事業への影響が生じる場合			
	パートナーリスク	出資者、事業パートナーの経験・能力不足等に伴う計画の変更、遅延に伴うコストが増大した場合			
	不可抗力リスク				
	区が所有する建物、設備等	天災等により損害を受けた施設の修復等のコストが発生した場合			
	PFI事業者が所有する設備等				
	物価変動リスク				
	施設整備段階	物価の変動により事業実施に影響が及ぶ場合			
	事業運営段階				
	金利変動リスク				
	施設整備段階	金利の変動により事業実施に影響が及ぶ場合			
	事業運営段階				
	債務不履行リスク				
	区に起因するもの	区の債務不履行、本事業により提供されるサービスが不要となった場合			
PFI事業者起因するもの	PFI事業者の破綻・事業放棄、PFI事業者が提供するサービスが設定された水準を満たさない場合				

：主分担者 ：従分担者 （従分担者：場合により負担があり得るものをいう）

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担		リスク分担の考え方
			区	PFI事業者	
計画・設計段階	計画段階での対近隣リスク	施設整備計画について、周辺地域との調整等により遅延等が生じる場合			
	事業用地供用リスク	事業用地の特性から必要となる関係各所との協議不調のため、事業用地のPFI事業への供用が不可能となる場合(事業予定地への進入路の確保に係る警察との協議等)			
	事業用地調査・測量リスク				
	区に起因するもの	区の公表した資料の誤りにより追加的費用が発生した場合、埋蔵文化財、有害物質埋蔵等の発見により事業が遅延する場合			
	PFI事業者に起因するもの	現地調査のミス、不備に伴う計画変更による費用増大			
	設計リスク				
	区に起因するもの	区の事由による計画の変更、施設機能の追加、削除による設計コスト等の増大			
	スーパー堤防工事に起因するもの	事業予定地に隣接して行なわれるスーパー堤防工事に関連して設計等の変更が必要となる場合			区、PFI事業者と東京都との調整の結果による設計変更、これに伴う施設整備費用の増加が発生する可能性がある。
	法制度等の変更に係るもの	設計期間中、法制度の変更等により設計変更を余儀なくされる場合			本事業に関係する法制度に対し、事業者募集要綱の公表時にリスク分担の考え方を示す
	PFI事業者に起因するもの	設計ミス等による設計変更、遅れによるコスト増大			
	資金調達リスク	金融機関等からの資金調達が出来ないことにより事業の遅延等が発生した場合			
	設計監理リスク	設計監理のミスにより損害等が発生する場合			
	応募リスク	事業提案に係る費用			

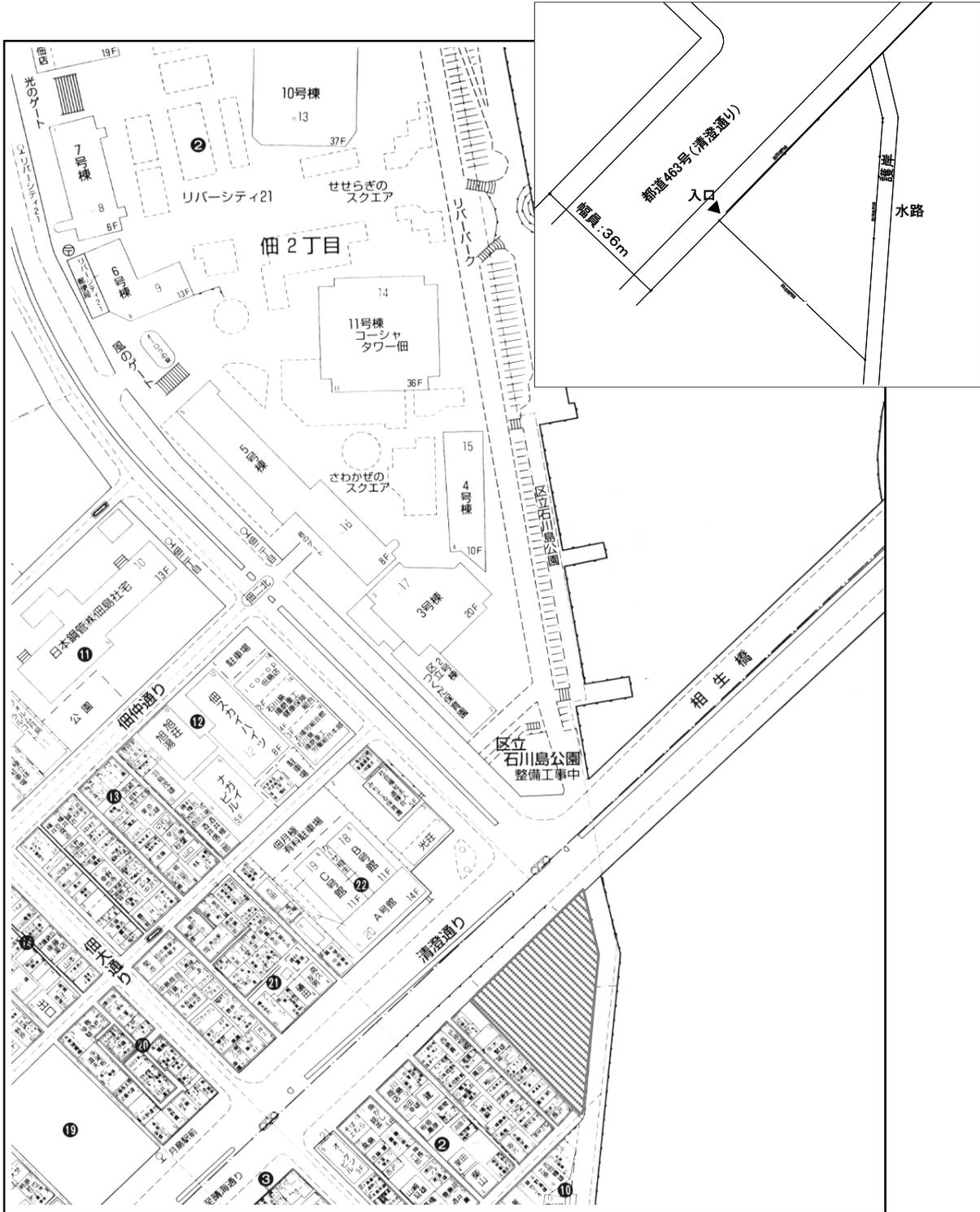
：主分担者 ：従分担者 （従分担者：場合により負担があり得るものをいう）

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担		リスク分担の考え方
			区	PFI事業者	
建設段階	工事遅延リスク				
	区に起因するもの	区の事由による計画の変更、施設機能の追加、削除による工事の遅延が発生する場合			
	スーパー堤防工事に起因するもの	事業予定地に隣接して行なわれるスーパー堤防工事に関連して施設整備工事の変更が必要となる場合			区、PFI事業者と東京都との調整の結果による設計変更、これに伴う施設整備費用の増加が発生する可能性がある。
	法制度等の変更に係るもの	建設期間中、法制度の変更等により工事の遅延が発生する場合			本事業に係る法制度に対し、事業者募集要綱の公表時にリスク分担の考え方を示す
	PFI事業者に起因するもの	設計ミス等による追加工事の発生による工事の遅延が発生する場合			
	コストオーバーランリスク				
	区に起因するもの	区の事由による計画の変更、施設機能の追加、削除による施設整備コストが増大する場合			
	スーパー堤防工事に起因するもの	事業予定地に隣接して行なわれるスーパー堤防工事に関連して施設整備工事の変更による追加費用が必要となる場合			区、PFI事業者と東京都との調整の結果による設計変更、これに伴う施設整備費用の増加が発生する可能性がある。
	法制度等の変更に係るもの	設計期間中、法制度の変更等により施設整備コストの増大が発生する場合			本事業が適用対象となる法制度につき、事業者募集要綱の公表時に詳細なリスク分担を提示する
	PFI事業者に起因するもの	設計ミス等による追加工事の発生による施設整備コストの増大が発生する場合			
	未完工リスク				
	区に起因するもの	区の債務不履行等により施設が未完工となる場合			
	PFI事業者に起因するもの	民間事業者の責により施設が未完工となる場合			
	工事監理リスク	工事監理のミスにより損害等が発生する場合			
	建設段階での対近隣リスク				
	PFI事業者に起因するもの	法令違反等PFI事業者の責に帰すべき事由のある場合の区民からのクレーム等が発生する場合			
PFI事業者に起因するもの以外	上記以外の場合で区民からのクレーム等が発生する場合				
瑕疵担保リスク					

：主分担者 ：従分担者 （従分担者：場合により負担があり得るものをいう）

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担		リスク分担の考え方
			区	PFI事業者	
運営段階	介護事業者認定取得リスク	介護事業者としての資格認定を得られない場合			
	事業運営リスク	需要(入居者数・利用者数)が予想を下回る、または運営費用が増加すること等により事業運営に支障をきたすリスク(介護報酬改定による場合を除く)			需要についてはPFI事業者の負うべきリスクとする。但し区は事業の安定性を確保する目的から、PFI事業者に対する経済的支援等を行なう。
	対利用者リスク	入居者・入居者への処遇等に対するクレーム等が発生するリスク、施設内での怪我、盗難等にかかるリスク(危機・安全管理を含む)			マニュアルの整備、従業員への教育訓練、損害賠償保険の付保
	サービス水準達成リスク	設定されたサービス水準が未達となるリスク(施設全体の維持管理業務を含む)			
	プライバシー保護に係るリスク	業務上必要となる入居者・利用者の個人情報の取扱に係るリスク			
	対従業員リスク	従業員の業務上の怪我等に係るリスク			マニュアル・規則等の周知徹底等によりPFI事業者が担保する
	対ボランティアリスク	ボランティアが施設内で活動する場合のリスク			マニュアル・規則等の周知徹底、ボランティア保険の付保等によりPFI事業者が担保する
	施設性能リスク	施設が要求されている性能に不適合であるため、撤去又は改善工事が必要になるリスク			
	対行政リスク	運営に際し、事業所轄官庁等からの何らかの指導事項等が出た場合のリスク(運営内容に対しての指導、施設形態に対する指導)			
	入居保証金等返還リスク	利用者より入居保証金等を受け入れる場合、利用者退去時に返還すべき入居保証金の返還リスク			
	運営段階での対近隣リスク				
		PFI事業者の責によるもの	法令違反等PFI事業者の責に帰すべき事由のある場合の区民からのクレーム等が発生する場合		
	PFI事業者の責によるもの以外	上記以外の場合で区民からのクレーム等が発生する場合			

(別紙2) 整備予定地



(別紙3) 実施方針に関する意見・質問書

痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営事業実施方針に対する
(意見・質問)書

平成 年 月 日

中央区長 矢田 美英 様

企業名

職名・氏名

平成14年2月20日付け「痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営事業実施方針」第8-2の規定に基づき、(意見・質問)書を提出します。

記

項目	
内容	

(別紙4) 提案審査委員会設置要綱

中央区痴呆性高齢者グループホーム等高齢者福祉施設整備・運営事業提案審査委員会設置要綱

平成14年1月31日

13中福高第836号

(設置)

第1条 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。)に基づき中央区痴呆性高齢者グループホーム等高齢者福祉施設整備・運営事業(以下「本事業」という。)を実施するに当たり、民間事業者の提案について、厳正かつ公平に審査を行うため、中央区痴呆性高齢者グループホーム等高齢者福祉施設整備・運営事業提案審査委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について審議及び審査を行い、区長に報告する。

- 一 PFI法第8条に規定する評価に係る基準の策定に関すること。
- 二 民間事業者の資格に関すること。
- 三 民間事業者から提案された事業計画に関すること。
- 四 民間事業者から提案された施設内容・業務に関すること。
- 五 前各号に掲げるもののほか、本事業の実施に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、9名以内の委員をもって構成する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、区長が委嘱し、又は任命する。

- 一 学識経験を有する者 5名以内
- 二 中央区の職員 4名以内

(任期)

第4条 委員の任期は、選任の日からPFI法第7条第1項の規定により本事業に係る民間事業者が選定された日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 前項の委員長及び副委員長は、区長が指名する。

- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(委員会)

第6条 委員会は、必要に応じ委員長が招集する。

- 2 委員長は、必要に応じて委員会に委員以外の者の出席を求めることができる。

(定足数)

第7条 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

- 2 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(報償)

第8条 委員に対する報償は、別に定めるところにより、予算の範囲内で支給する。

(守秘義務)

第9条 委員は、民間事業者に関し職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 委員会の庶務は、福祉部高齢者福祉課において処理する。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、委員長が定める。

附 則

この要綱は、平成14年2月1日から施行する。

(別紙5) 提案審査委員会委員名簿

「痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営事業提案審査委員会」委員名簿

区 分	役 職	氏 名	備 考
学識経験者 5名	日本PFI協会専務理事	植田 和男	委員長
	京都大学大学院工学研究科教授	外山 義	副委員長
	立教大学コミュニティ福祉学部教授	橋本 正明	
	埼玉大学教育学部教授	在塚 礼子	
	トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所代表取締役	山崎 敏	
中央区職員 4名	企画部長	奥田 清和	
	総務部長	宮崎 和則	
	福祉部長	平野 純一	
	都市整備部長	吉田 不曇	