

痴呆性高齢者グループホーム等の
整備・運営事業
事業者募集要綱



平成14年9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 募集要綱

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、経営能力およ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。本事業の事業者募集にあたっては、民間事業者の創意工夫を最大限に活用する観点から、公募型プロポーザル方式により事業者の選定を行うものとする。

【目次】

第1 事業の概要.....	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. 本計画で求める事業.....	1
6. 施設の概要.....	4
(1) 事業用地の概要.....	4
(2) 施設機能の概要.....	4
7. 事業期間.....	6
8. 事業方式.....	7
9. 事業日程(予定).....	9
第2 事業の条件.....	10
1. PFI事業者が実施するPFI事業の範囲.....	10
(1) 施設の設計、建設.....	10
(2) 事業者許可等の取得および補助協議の区との協働.....	10
(3) 施設等の所有権移転業務.....	10
(4) 施設の運營業務.....	11
(5) 施設の維持管理修繕業務.....	11
(6) 予定価格.....	11
2. 協議組織(仮称)の設置.....	12
3. PFI事業者の賃借料の支払い.....	12
(1) 定義.....	12
(2) 痴呆性高齢者グループホームに係る賃借料(年額).....	13
(3) ケアハウスに係る賃借料(年額).....	13
(4) 賃借料(ケアハウスおよび痴呆性高齢者グループホーム部分を除く)(年額).....	14
(5) ケアハウス部分を除く賃借料の見直し.....	14
4. PFI事業者の収入.....	14
(1) 区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息.....	14
(2) 介護保険給付費.....	14
(3) 施設利用者からの収入.....	15
(4) 区が支払う維持管理修繕業務の業務委託費.....	15
(5) 提案事業による収入.....	16
5. ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整.....	16
(1) 入居実績が90%を下回った場合.....	16
(2) 入居実績が90%を上回った場合.....	16
(3) 賃借料、管理費の見直し.....	16
6. 提案施設について.....	16
(1) 提案施設の考え方.....	16

(2) 提案にあたっての留意点.....	17
(3) 提案することのできない事業、施設.....	17
7. 本事業にあたり要求する施設および業務の要求水準.....	17
8. 保険.....	18
(1) 建設工事保険.....	18
(2) 火災保険.....	18
(3) 第三者賠償責任保険.....	18
(4) その他の保険.....	18
9. 契約保証金.....	18
10. 本事業に係る税制度・法制度の改廃等への対応.....	18
11. PFI事業者への協力.....	19
12. リスク分担.....	19
13. 区と金融機関との直接契約.....	19
14. 日本政策投資銀行による「PFI無利子融資制度」.....	19
15. 遵守すべき法令等.....	19
第3 事業の監視.....	21
1. 設計時.....	21
2. 建設時.....	21
3. 施工完了時.....	21
4. 施設供用開始後.....	21
(1) 財務状況.....	21
(2) サービス提供状況.....	21
(3) 利用者および近隣等からの苦情対応.....	22
(4) 業務の改善勧告.....	22
第4 契約の終了.....	23
1. 契約期間の終了.....	23
2. 契約の早期終了.....	23
(1) PFI事業者に戻すべき事由による早期終了.....	23
(2) 区の債務不履行.....	24
(3) 区およびPFI事業者に戻さない事由による契約の早期終了.....	25
第5 応募手続き、スケジュール等.....	26
1. 総則.....	26
(1) 事業者募集要綱の定義.....	26
(2) 事業者募集要綱の承諾.....	26
(3) 複数提案の禁止.....	26
2. 応募要件等.....	26
(1) 応募者の構成等.....	26
(2) PFI事業者の要件.....	27
(3) 構成員の制限.....	28
3. 応募の手続きと提出書類.....	29

(1) 募集要綱等の公表.....	30
(2) 募集要綱に関する説明会.....	30
(3) 募集要綱等に関する第一次質問の受付および回答.....	30
(4) 第一次審査書類の受付.....	31
(5) 第一次審査書類提出者数の公表.....	31
(6) 第一次審査結果の発表.....	31
(7) 募集要綱等に関する第二次質問の受付および回答.....	32
(8) 第二次審査書類の受付.....	32
(9) 第二次審査結果の発表.....	33
(10) 応募の概況等の公表.....	33
第 6 審査方法.....	34
1 . 審査の基本的考え方.....	34
2 . 審査の手順.....	34
(1) 第一次審査.....	34
(2) 第二次審査.....	34
3 . 提出書類.....	35
(1) 第一次審査.....	35
(2) 第二次審査.....	36
4 . 応募にあたっての留意点.....	37
(1) 費用の負担.....	37
(2) 提供した資料の取扱.....	37
(3) 提出書類の変更の禁止.....	37
(4) 虚偽の記載をした場合.....	37
(5) 提出書類の取扱.....	37
(6) 著作権.....	37
(7) 特許権等.....	37
第 7 契約の枠組み.....	38
1 . 基本協定.....	38
(1) 当事者.....	38
(2) 目的.....	38
(3) 内容.....	38
(4) 締結時期および存続期間.....	39
2 . 仮契約.....	39
(1) 当事者.....	39
(2) 目的.....	39
(3) 仮契約の内容および構成.....	39
(4) 仮契約の締結.....	40
3 . 事業権契約.....	40
(1) 効力の発生.....	40
(2) 存続期間.....	40
(3) P F I 事業者の事業権契約上の地位.....	40

第8 問い合わせ先	41
（別紙1）協議組織（仮称）について	42
（別紙2）日本政策投資銀行 「PFI無利子融資制度 運用方針」	43
（別紙3）リスク分担表	44
（別紙4）利用者からの苦情受付・対応手順について	48

第 1 事業の概要

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 m²）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、ヘルパーステーション、ケアハウス制度を活用し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（以下、「ケアハウス」という。）等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

本計画施設は、中央区民の高齢期の多様なニーズに応えるべく、様々な介護福祉サービスの提供を目的として整備を行うものである。個人の状況に応じた居宅サービス等を的確に提供し、これにより高齢者が自らの住まいに住み続け、地域で自立し尊厳ある生活を送ることを目指すものである。

本事業は、PFI 手法により整備・運営を行うものであり、施設設備整備に係る区の財政負担の軽減を図るとともに、民間事業者による効率的かつ高品質なサービスの継続的・安定的な提供を求めるものである。そして、これらの効果が公共的サービスとして施設入居者および利用者に還元されるものとする。

施設整備にあたっては、施設入居者および利用者にとって快適かつ機能的であるとともに、地域に開かれた施設として周辺環境・住宅との調和を図った設計が求められる。また、事業運営にあたっては、明確な運営理念のもとに、施設内の各サービスはもとより他の介護福祉サービス等と互いに連携・補完しあい、利用者本位のサービスの維持・向上に努めるものとする。

5. 本計画で求める事業

(1) 痴呆性高齢者グループホーム（介護保険：痴呆対応型共同生活介護）

家庭的で暖かな生活空間で少人数の痴呆性高齢者が継続的なグループを形成し、専門的知識に基づくケアの提供を受けることによって、可能な限り自立した生活

を送るためのサービスである。

高齢者は生活する主体 = 家族の一員として、各々が持つ能力に応じて共同生活に参加する。この共同生活が安定して継続することにより、痴呆性高齢者の心身の安定を図るとともに、痴呆の主症状である生活障害などの緩和と進行の阻止が期待される。

利用対象者は、身体的な日常生活自立度においては比較的軽度の課題はあるものの、中程度の痴呆症状を有する要介護の状態にあると認定された高齢者である。

本事業は介護保険の対象サービスであり、利用者は介護保険による費用の1割を自己負担するほか、家賃、高熱水費、食費など生活にかかる費用を自ら賄う。

(2) デイサービスセンター（介護保険：通所介護）

居宅において介護を要する高齢者が、居宅から通所して機能訓練や生活指導、食事、入浴等の提供を受けることにより、その居宅において可能な限り自立した日常生活を営むためのサービスである。居宅から通所することで、利用者の社会的孤独感の解消および身体機能の維持、ならびに家族介護者の身体的・精神的負担の軽減も図る。なお、本事業では、一般型として実施する。

利用対象者は、要支援・要介護の状態にあると認定された居宅の高齢者である。

本事業は介護保険の対象サービスであり、利用者は介護保険による費用の1割を自己負担するほか、食材費などの実費を負担する。

(3) ヘルパーステーション（介護保険：訪問介護）

居宅で介護を要する高齢者が、ホームヘルパーの訪問による家事援助（調理、洗濯、掃除、買い物など）、身体介護（食事、入浴、排泄、通院の介助など）および介護や生活に関する相談の提供を受けることで、その居宅において可能な限り自立した日常生活を営むためのサービスである。なお、本事業では、滞在型のほか、巡回型による24時間サービスの訪問介護も提供する。

利用対象者は、要支援・要介護の状態にあると認定された居宅の高齢者である。

本事業は介護保険の対象サービスであり、利用者は介護保険による費用の1割を自己負担する。

(4) ケアハウス

在宅介護力の備わった住まい（=ケア対応型住居）の基盤整備を行うことで、自立から要介護認定を受けた高齢者までが、住み慣れたまちに住み続けるための機会を提供するものである。

本事業は、介護保険の居宅サービスである特定施設の指定を受けることを義務付け、入居者が、特定施設入居者生活介護のサービスを受けることにより、心身の状況が変化した場合にも継続して生活し続けることが可能となることを目指す。

この住まい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、快適な居住環境の提供と食事や緊急時対応など、生活を営む上で基本的な生活サービスを標準装備するものであり、これらはケアハウス制度によって整備を行う。

これによって、施設設備・整備費および運営費に対する補助が行われ、利用者負担の軽減が図れるとともに、区の施設整備に係る財政負担が軽減される。

なお、上記の整備趣旨より、開設時には定員80名のうち自立から要支援高齢者を30人以上含むこととする。その後の運営期間に発生する新たな入居者に対しては、自立から要支援高齢者が定員の3割に満たない場合には、それら的高齢者が優先して入居するものとする。

入居者は家賃、光熱水費、食費など生活にかかる費用を自ら賄う。また、要介護認定を受けた入居者は、これらの費用のほか、介護保険による費用の1割を自己負担する。

(5) 居宅介護支援事業

介護支援専門員（ケアマネジャー）による居宅サービス計画（ケアプラン）の作成、および作成した計画に基づき指定居宅サービス等の提供が確保されるよう、指定居宅サービス提供事業者その他の者との連絡・調整等を行う。

介護支援専門員の専門的な視点のもとに利用者の選択に基づいたケアプランが作成され、利用者は心身の状況およびその置かれている環境に応じた適切な介護保険サービスの提供を受けることで、居宅において可能な限り自立した日常生活を送ることが可能となる。また、利用者が介護保険施設への入所を要する場合にあっては、施設の紹介等を行う。

利用対象者は、区内および周辺地域在住の要支援・要介護にあると認定された高齢者、ならびにこれから要介護認定を受けようとする高齢者である。

本事業は、介護保険の対象サービスであり、制度上、利用にあたっての費用負担はない。

(6) コミュニティ施設

町会が利用する施設であり、町会が自主管理運営するため、運営時における事業者の業務は生じない。

(7) 提案施設

本事業では、(1)～(5)の計画事業の効果を高める視点から、事業者による施設を活用した別事業の提案を可能としている。

この提案は必須事項ではなく、応募事業者自身が施設全体のコンセプトを構築した上でその有用性を判断するものである。したがって、提案事業の評価にあたっては、当該事業内容に対して単独で行うものではなく、提案事業の計画事業全体への効果を基準に評価を行うものである。

6. 施設の概要

(1) 事業用地の概要

建設予定地	東京都中央区佃三丁目1番	
敷地面積	1,593.93 m ²	
前面道路	幅員 36m	
法的条件	道路境界線より 30m以内箇所	道路境界線より 30m超箇所
用途地域	商業地域	第1種住居地域
建蔽率 / 容積率	80% / 600%	60% / 400%
防火地域	防火地域	防火地域
高度地区	無指定	無指定
日影規制	無指定	無指定
<p>本施設の建設予定地内の地質条件については、区が詳細地質調査を実施済みである。本施設の建設予定地内には、旧区立青年館の既成コンクリート杭(φ=300m/m、l=15m、約114本)が埋設されている(別途資料参照)。本事業には、本施設整備に必要な部分についての、これら地中埋設物の解体・撤去等を含む。</p>		

(2) 施設機能の概要

施設機能の名称	定員等
痴呆性高齢者グループホーム	2ユニット、定員18名
デイサービスセンター(一般型)	定員30名
ヘルパーステーション	巡回型による24時間サービスも行うものとする
ケアハウス	定員80名(うち開所時には自立から要支援の高齢者を30名以上含むものとする)
居宅介護支援事業	
コミュニティ施設	集会室、倉庫 130 m ² 程度
駐車場、駐輪場	駐車場(付置義務駐車場)、駐輪場
提案施設	応募者の提案による施設
<p>施設規模は、上記の法的条件にかかわらず、総床面積8,000 m²以内、高さ地上12階以下とする。</p> <p>本施設整備にあたっては事業用地南西側の隣地境界から2.5m後退するものとする。</p>	

痴呆性高齢者グループホーム

介護保険における痴呆対応型共同生活介護を行う。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うと同時に、専門的な介護サービスを提供する。

本事業では、グループホーム2ユニット、定員18名の整備を予定している。

区民の入居を優先するものとし、定員に空きがある場合の、区外の高齢者の入居については、PFI事業者は区に協議するものとする。

デイサービスセンター（一般型）

介護保険における通所介護事業を行う。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等の維持および機能低下防止を目的とし、高齢者が通所することにより行う介護サービスを提供する。

本事業では、利用定員30名での整備を予定している。

区民の利用を優先するものとし、定員に空きがある場合の、区外の高齢者の利用については、PFI事業者は区に協議するものとする。

ヘルパーステーション

介護保険における訪問介護事業を行う。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、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等の維持およ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う介護サービスを提供する。

本事業においては、滞在型のほか巡回型による24時間による訪問介護サービスにも対応するものとする。

ケアハウス

自立から要介護までの高齢者に対し、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する高齢期の住まいをケアハウス制度（老人福祉法第20条の6、および厚生省社会局長通知「軽費老人ホームの設備および運営について（平成12老発第774改正）」の「軽費老人ホーム設置運営要綱」に基づく）を活用し、国庫補助金を受けて整備する。また、施設開所時より、介護保険における「特定施設」の指定を受けることを義務付ける。

本施設は、高齢期の自立生活に伴う不安を解消させ、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備える住宅機能と、緊急通報や食事提供等生活の基礎的サービスや必要なサポートを標準装備する。また、介護認定を受けることによって、要介護と判定された入居者は施設が提供する介護保険の「特定施設入所者生活介護」に基づくサービスを利用することができる。このことによって、利用者の加齢等による心身の変化に対応し、継続して自らの住まいに住み続けることを目指す。

定員は80名とし、うち開所時は自立から要支援高齢者30名以上を含むものとする。また、運営期間中の利用者の新たな入居に際しては、定員に対する自立から要支援高齢者の割合が3割に満たない場合はそれら的高齢者を優先的に入居させることとする。

区民の入居を優先するものとし、定員に空きがある場合、区外の高齢者の入居については、PFI事業者は区に協議するものとする。

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、ケアプランの作成および介護サービスの連絡調整等のサービスを提供する。

コミュニティ施設

周辺区民の利用に供する集会室と、付随する倉庫を整備する。集会室は、60㎡程度の洋室1室、給湯設備、およびトイレを備える施設で、倉庫と合わせた面積は130㎡程度を想定している。また、利用の便宜を図るため、専用の駐輪場(10台程度)を有するものとする。

コミュニティ施設への外部からの出入口は独立して設けるものとする。

駐車場、駐輪場

駐車場(付置義務駐車場)および駐輪場を整備、管理する(上記のコミュニティ施設に付帯される駐輪場は管理対象から除く)。

提案施設

施設全体の価値を高める目的で併設事業としてPFI事業者が提案する提案事業に係る施設とする。(第2の6.「提案施設について」を参照)

7. 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、PFI事業者が、事業期間終了後も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事業者との協議を行い、事業を継続できるものとする(法律行為としては再契約となる)。

事業の継続にあたっては、原則的に、PFI事業者が事業を一体として継続するものとするが、具体的には区とPFI事業者の継続にかかる協議により継続方法を決定するものとする。

8 . 事業方式

本事業の事業方式は、B T O (Build-Transfer-Operate)方式とする。

(設計・建設)

P F I 事業者は、事業の実施に必要な資金の確保を自ら行い、区の要求水準を満たす高齢者介護福祉施設およびP F I 事業者による提案施設の設計、建設、設備等の設置を行う。

(所有権の移転)

施設の施工完了 (性能確認済) 後、P F I 事業者は施設、および施設と一体的な初度設備の所有権を区へ移転する。一体的な初度設備の範囲は、施設および業務要求水準書にて示す。

なお、本施設は区の普通財産となる。

P F I 事業者は、区名義で表示登記および保存登記を行う。

(施設整備代金の支払い)

区は施設の施工完了後、買取検査を行った上で、ケアハウスに係る整備費用をP F I 事業者に一括して支払う。

ケアハウスを除く施設に係る整備費用については、区は事業期間中、分割でP F I 事業者を支払うものとする。

(事業の運営)

P F I 事業者は、痴呆性高齢者グループホーム、デイサービスセンター、ヘルパーステーション、ケアハウス、居宅介護支援事業、駐車場、駐輪場、および提案事業の実施に必要となる施設および設備を区より賃借し、事業の運営、および関連業務 (賃借した施設機能部分の清掃、維持管理等を含む。) を行う。

P F I 事業者は、ケアハウス運営事業を行う上で必要となる事業者としての許可を東京都知事より取得するものとする。

なお、コミュニティ施設の運営は町会が行い、P F I 事業者は、コミュニティ施設の運営を行わないものとする。

(施設の維持管理修繕)

区は、P F I 事業者は、施設の躯体・外壁・設備等施設に係る維持管理修繕業務を委託する。維持管理修繕業務の範囲については、施設および業務要求水準書に示す。

【 区とPFI事業者の役割分担一覧 】

	設計・建設	所 有	PFI事業者 への施設整備 費用支払	運 営	PFI事業者 の賃借料 支払	施設機能に 係る清掃、 維持管理
①痴呆性高齢者 グループホーム	PFI事業者	区	分 割	PFI事業者	対 象	PFI事業者
②デイサービス センター(一般型)	PFI事業者	区	分 割	PFI事業者	対 象	PFI事業者
③ヘルパーステーション	PFI事業者	区	分 割	PFI事業者	対 象	PFI事業者
④ケアハウス	PFI事業者	区	一 括	PFI事業者	対 象	PFI事業者
⑤居宅介護支援事業	PFI事業者	区	分 割	PFI事業者	対 象	PFI事業者
⑥コミュニティ施設	PFI事業者	区	分 割	町会	対象外	町会
⑦駐車場、駐輪場	PFI事業者	区	分 割	PFI事業者	対 象	PFI事業者
⑧提案施設	PFI事業者	区	分 割	PFI事業者	対 象	PFI事業者
施設の維持管理修繕	施設の躯体、外壁、設備等、施設に係る維持管理業務。 維持管理修繕業務の範囲については、施設および業務要求水準書に示す。					

9. 事業日程（予定）

募集および選定のスケジュールは以下のとおりとする。

平成 14 年 9 月 24 日	募集要綱等の公表
平成 14 年 9 月 27 日	募集要綱等に関する説明会
平成 14 年 9 月 27 日 ～ 10 月 4 日	募集要綱等に関する第一次質問受付
平成 14 年 10 月 11 日	募集要綱等に関する第一次質問に対する回答
平成 14 年 10 月 22 日～25 日	第一次審査書類の受付
平成 14 年 10 月 28 日	第一次審査書類提出者数の公表
平成 14 年 11 月 18 日	第一次審査結果の発表
平成 14 年 11 月 18 日～22 日	募集要綱等に関する第二次質問受付
平成 14 年 12 月 6 日	募集要綱等に関する第二次質問に対する回答
平成 15 年 2 月 17 日～21 日	第二次審査書類の受付
平成 15 年 2 月下旬～3 月上旬	第二次審査書類に関するヒアリングの実施
平成 15 年 3 月	第二次審査結果の発表 優先交渉権者・次点交渉権者の決定
平成 15 年 3 月	債務負担行為の設定
平成 15 年 6 月	契約議案の議会への付議、事業権契約の締結
平成 15 年 7 月 ～平成 17 年 7 月まで	施設の設計および建設
平成 17 年 7 月	施設の所有権移転
平成 17 年 10 月	供用開始
平成 17 年 10 月 ～平成 37 年 9 月	施設の維持管理および運営

第2 事業の条件

1. PFI事業者が実施するPFI事業の範囲

PFI事業者が実施するPFI事業の範囲は以下のとおりとする。詳細は施設および業務要求水準書にて定める。

(1) 施設の設計、建設

PFI事業全体に係る設計およびその関連業務
建築確認等の手続業務およびその関連業務
建設およびその関連業務
設備等の設置工事およびその関連業務
建設に伴う各種申請等の業務

(2) 事業者許可等の取得および補助協議の区との協働

運營業務を行うにあたり必要となる検査、東京都知事からの事業者としての許可取得およびその関連業務
区が行う施設の買取補助等の補助協議への協働

なお、東京都との施設の買取補助等の補助協議に際し、設計変更を求められた場合は、設計変更等に要する費用はPFI事業者の負担とする。

PFI事業者が、再取得手続によっても事業者許可の取得ができず、最終的に事業者許可を取得することができないと判断される場合は、本事業者募集要綱「第4 2 . (1) PFI事業者に戻すべき事由による早期終了」の定めにより、区は本事業に係る契約を早期終了させることができる。

(3) 施設等の所有権移転業務

PFI事業者は、施設の施工完了（性能確認済）後直ちに、施設および施設と一体的な初度設備の所有権を区に移転するものとする。施設と一体的な初度設備の範囲は、施設および業務要求水準書にて示す。

所有権移転に係る費用は区の負担とする。

(4) 施設の運營業務

痴呆性高齢者グループホームの運営およびその関連業務
デイサービスセンターの運営およびその関連業務
ヘルパーステーションの運営およびその関連業務
ケアハウスの運営およびその関連業務
居宅介護支援事業
駐車場、駐輪場の運営およびその関連業務
提案事業に係る運營業務

P F I 事業者が賃借する部分の消耗品、清掃、修繕費用等は、施設の運營業務に含め計画するものとする。

(5) 施設の維持管理修繕業務

事業者は本施設が、機能を常に十分発揮出来るようにすると共に、事業期間後においても本施設等が良好な状態に維持できるよう、建物・建築設備等の点検、保守、修理、交換、清掃等を行う。

維持管理修繕業務は、一般的に、建物等の所有者が行うべき施設全体の維持管理修繕の範囲とし、一般的に賃借人が負担する消耗品、清掃、修繕等は含まないものとする。従って、P F I 事業者が施設の運營業務を行うにあたり賃借する部分、およびコミュニティ施設部分にかかる消耗品、清掃、修繕費用は、維持管理修繕業務の対象とはならない。

区は、事業期間中、本施設についてサービス供用に耐え得る状態を維持する目的から、P F I 事業者に対し、本施設に係る維持管理修繕業務を委託する。維持管理修繕業務の範囲については、施設および業務要求水準書に示す。

(6) 予定価格

本事業の予定価格（上限価格）は以下のとおりとする。

施設の買取価格（消費税を含む） （施設および区の所有する初度設備並びに建設期間中の経費の計）	23 億円
事業期間中の施設の維持管理修繕費の合計（単純合計、消費税を含む）	8 億円

2. 協議組織（仮称）の設置

本事業者募集要綱で述べられている各種の協議を行う組織として、協議組織（仮称）を設置する。協議組織の構成員は、区の役職員2名、PFI事業者の役職員2名、および学識経験者・弁護士等専門的知識を有する外部の有識者2名とする。運営に係る費用は、PFI事業者が負担するものとする（別紙1参照）。

3. PFI事業者の賃借料の支払い

PFI事業者は、運營業務を行う上で、区より施設を賃借するにあたり、賃借料を区に支払うものとする（消費税別）。

支払いは四半期毎とし、納期は各期の中間月の末日とする。

なお、本施設の区への所有権移転の日から事業運営の開始日の前日までの期間は賃借料支払いの対象とはならない。

また、コミュニティ施設は賃借料の支払いの対象とはならない。

（1）定義

賃借料の設定の目的で使用する各項目の定義は以下のとおりである。

地代相当額（建物延床面積1㎡あたりの月額）

建物敷地の更地価格 / 建物の延床面積 × 0.005

純家賃（月額）

（建物価格 - 借家権利金） × 0.00919

借家権利金（ア） + （イ）

（ア）借地権利金総額 建物敷地の更地価格 × 借地権割合 × 50 / 100

借地権割合 = 70%（普通住宅地：財産評価基準・国税局）

（イ）借家権利金総額 建物現在総価格 × 40 / 100

建物現在総価格は 建物価格を適用する。

建物価格

$\text{建物価格} = \text{区が支払う施設の買取価格} \times \frac{\text{第1の5(2)で示す、それぞれの施設機能が占有する面積} + \text{共有する部分が発生する場合の当該施設機能の専有面積をもとに按分した共有部分の面積}}{\text{本施設の延床面積}}$

建物敷地の更地価格

(対象地の表示)

所在	地番	地目	面積	所有者
中央区佃3丁目	205番	宅地	1,022.41 m ²	中央区
	206番2	宅地	108.71 m ²	
	206番3	宅地	331.14 m ²	
	207番	宅地	54.51 m ²	
		計	1,593.77 m ² (登記簿謄本による)	

(対象土地に対する鑑定評価)

(平成14年3月31日鑑定)

	土地価格
鑑定評価 A	988,000千円
鑑定評価 B	926,000千円
建物敷地の更地価格(鑑定評価A、Bの平均とする)	957,000千円

(2) 痴呆性高齢者グループホームに係る賃借料(年額)

PFI事業者は、下記の算式により算出された賃借料を区に支払うものとする。

賃借料	=	年間地代相当額	+	年間純家賃
年間地代相当額	=	$\frac{\text{貸付を受ける部分の床面積}}{\text{(痴呆性高齢者グループホーム部分)}} \times \frac{\text{建物敷地の更地価格}}{\text{本施設の延床面積}} \times 0.005 \times 12\text{月}$		
年間純家賃	=	$(\text{建物価格} - \text{借家権利金}) \times 0.00919 \times 12\text{月}$		

(3) ケアハウスに係る賃借料(年額)

PFI事業者は、ケアハウスについて、下記の計算式により算出された賃借料を、算定基準額として区に支払うものとする。

賃借料(年額)	=	$\frac{(\text{区の負担する施設・設備等買取費用}^{(注1)} + \text{区が受ける公的補助金額}^{(注2)})}{20\text{年} + \text{地代相当額}^{(注3)}}$
(注1)	ここで言う施設・設備等買取費用は、ケアハウスに係る施設・設備等買取費用である。	
(注2)	公的補助は、区が実際の公的補助を受ける際の補助金額が適用される。参考として、平成14年度の東京都の補助単価は下記のとおりである。	
	施設整備費補助	入所定員一人あたり 7,300,000円
	初度設備補助	入所定員一人あたり 97,000円
	非常通報装置	一施設あたり 396,000円
(注3)	ここ言う地代相当額は下記の算式による。	
地代相当額	=	$\frac{\text{貸付を受ける部分の床面積}}{\text{(ケアハウス部分)}} \times \frac{\text{建物敷地の更地価格}}{\text{本施設の延床面積}} \times 0.005 \times 12\text{月}$

(4) 賃借料(ケアハウスおよび痴呆性高齢者グループホーム部分を除く)(年額)

P F I 事業者は、下記の算式により算出された賃借料を区に支払うものとする。

$$\begin{aligned} \text{賃借料} &= (\text{年間地代相当額} + \text{年間純家賃}) \times 0.1 \\ \text{地代相当額} &= \frac{\text{貸付を受ける部分の床面積}}{\text{本施設の延床面積}} \times \frac{\text{建物敷地の更地価格}}{\text{更地価格}} \times 0.005 \times 12\text{月} \\ \text{年間純家賃} &= (\text{建物価格} - \text{借家権利金}) \times 0.00919 \times 12\text{月} \end{aligned}$$

(5) ケアハウス部分を除く賃借料の見直し

区は、ケアハウス部分を除く賃借料について、運営事業開始後5年毎に建物敷地の更地価格の見直しを行い、これに基づきケアハウス部分を除く賃借料の改定をP F I 事業者と協議することができる。

ケアハウス部分の賃借料の見直し等については後記第2の5に示す。

4. P F I 事業者の収入

P F I 事業者の収入は以下の通りとする。

(1) 区が支払う施設整備費用および施設整備費用に係る利息

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。

区は、分割で支払う施設の整備費用に加え、当該施設整備費用の未支払部分の残高に応じた利息をP F I 事業者を支払うものとする。

利息の料率は、6ヶ月LIBOR 10年物(円-円)スワップレートを基準とし(以下、「基準金利」という)、P F I 事業者が提案した上乗せ料率を加算したものとする。

実際に適用する基準金利は、本施設の所有権の移転が行われた日の市場金利により決定するものとする。

利息の料率は、10年毎に見直すものとする。

なお、第二次審査書類等の作成時に使用する基準金利は、別途第2次審査書類様式の公表にあわせ指定する。

(2) 介護保険給付費

介護保険制度に基づく介護保険給付費は、P F I 事業者の収入となる。

(3) 施設利用者からの収入

施設利用者による介護保険サービスの自己負担分や利用に際して発生する実費分、痴呆性高齢者グループホーム入居者からの家賃や光熱水費、ケアハウスの管理費、事務費、生活費、サービスの上乗せ負担額、光熱水費等はPFI事業者の収入となる。

収入の設定にあたっては、以下の点に留意すること。

痴呆性高齢者グループホームの家賃

痴呆性高齢者グループホームの家賃の設定については、第2の2(2)で示した、痴呆性高齢者グループホームに係る賃借料を勘案し、事業者として適正、かつ東京都知事からの指定を受けるに足る水準とすること。

ケアハウスの管理費

ケアハウスに係る管理費は、下記の計算式により算出するものとする。

ケアハウスの想定入居率は90%とする。

管理費（月額） = 賃借料（年額）÷12ヶ月÷（定員数×90%）

ケアハウスに係る上乗せ負担額

特定施設入所者生活介護に係る人員配置は3：1以上とし、人員の上乗せ配置に伴う上乗せ配置負担を利用者の負担金に含めることは可能とする。

(4) 区が支払う維持管理修繕業務の業務委託費

運営段階で、本施設にかかる維持管理修繕業務に要する費用は、業務委託費として区が支払い、PFI事業者の収入となる。

区は提案された維持管理修繕業務に要する費用の総額を事業年数（20年）で割った金額を、施設の供用開始の日を始期として、毎年の業務委託費としてPFI事業者を支払う。

区は各事業年度の最終日までに支払を行う。

維持管理修繕業務に係る毎年の業務委託費は、日銀調査統計局による「企業向けサービス価格指数」の小分類「建物サービス」の指数を指標として年に一度改定するものとする。業務委託費の改定の考え方は下記のとおりである。

当該年度（n年度）の業務委託費 = n - 1年度の業務委託費 × （n - 1年度の指数 ÷ n - 2年度の指数）
--

(5) 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。

5 . ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整

(1) 入居実績が 9 0 % を下回った場合

ケアハウスの実際の入居状況が想定稼働率を下回る等の状況が発生し、管理費収入の合計がケアハウス部分の賃借料の算定基準額を下回る場合、区と P F I 事業者は、四半期毎に、区が実際に請求する賃借料の金額を、 P F I 事業者の得た管理費収入の合計額まで引き下げることについて協議を行うことができるものとする。

(2) 入居実績が 9 0 % を上回った場合

ケアハウスの実際の入居状況が想定稼働率を上回る等の状況が発生し、管理費収入の合計がケアハウス部分の賃借料の算定基準額を上回る場合、区と P F I 事業者は、四半期毎に、区が実際に請求する賃借料の金額を、 P F I 事業者の得た管理費収入の合計額まで引き上げることについて協議を行うことができるものとする。

(3) 賃借料、管理費の見直し

区は、 P F I 事業者の運營業務開始後 5 年毎に、賃借料の見直しを行うものとする。区が賃借料の改定が妥当と判断した場合は、 P F I 事業者と協議を行った上で、当該見直しを行った日の属する期の翌四半期から、改定された賃借料を P F I 事業者に請求できるものとする。

P F I 事業者は、改定された賃借料に基づき、管理費の改定を行うものとする。

6 . 提案施設について

(1) 提案施設の考え方

応募者は、本施設整備にあたり、未利用容積を利用した応募者のアイデアによる事業を行うための施設を提案することができる。また、応募者が、複数の提案施設の提案を行うことは可能である。

P F I 事業者は、区の許可に基づき、 P F I 事業者以外の第三者に対し提案施設の運營業務を行わせることができる。その場合、必要となる内装等の変更については、 P F I 事業者が現状復帰義務を負うものとする。

現状復帰義務の履行状況の確認は、協議組織（仮称）にて行うものとする。

（２）提案にあたっての留意点

提案施設は、その機能が存在することで区が求める施設および事業の効果が高まる、という視点に基づいて応募者が提案するものであり、絶対的に必要なものではない。応募者が施設全体のコンセプトを立てた上で有無を判断すべきものであり、評価にあたっては、当該事業内容に対して単独で行うものではなく、全体への効果を基準に評価するものである。

なお、施設全体が区のPFI事業として位置付けられることを踏まえ、提案にあたっては、以下の点に留意することとする。

事業全体の価値を高める観点からの提案のコンセプトを明示すること
提案された事業に伴う事業リスクを最小限に留めるための対応、措置が適切にとられていること

（３）提案することのできない事業、施設

以下に掲げる事業、施設は提案できないものとする。

公序良俗に反する事業、施設

商業施設（但し、本施設利用者、入居者の利便を図る上で妥当と認められるものは提案可能とする）

有料老人ホーム等の入所施設、住宅等

在宅介護支援センター

また、第1の5（２）～ に示す施設機能の定員等の増加を提案することはできない。

7. 本事業にあたり要求する施設および業務の要求水準

本事業は、PFI事業の仕組が有する、民間事業者のノウハウ、資金、経営能力等の活用を図るとの観点から、区からの要求事項は本施設整備にあたっての目標を達成するために必要な最低限度に留めるものとする。具体的な要求水準については、施設および業務要求水準書に示す。

PFI事業者は、以下の通知および基準を最低限満たしている必要がある。

軽費老人ホームの設備および運営について

(昭和 47 年社老第 17 号社会局長通知)
軽費老人ホームの設備および運営について
(昭和 47 年社老第 24 号社会局老人福祉課長通知)
指定居宅サービス等の事業の人員、設備および運営に関する基準
(平成 11 年厚生省令第 37 号)
その他の関係通知等

8 . 保険

区は、区の所有する施設、設備部分について、特別区有物件火災共済に加入する。
P F I 事業者は以下の保険に加入することとする。

(1) 建設工事保険

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

(2) 火災保険

P F I 事業者は、事業の運営に必要な、P F I 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。付保金額は再調達価格に相当する額とする。

(3) 第三者賠償責任保険

P F I 事業者は、本事業の事業期間中において、第三者賠償責任保険に加入するものとする。保険の内容については、応募者が提案するものとする。

(4) 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。

9 . 契約保証金

区は P F I 事業者に対し、本事業に係る契約保証金を免除するものとする。

1 0 . 本事業に係る税制度・法制度の改廃等への対応

本事業に係る税制度・法制度の廃止、改正等（介護保険制度の廃止、介護報酬の大幅な引き下げ等）により、区又は P F I 事業者が、本事業が成立するための環境が損なわれたと判断する場合、区と P F I 事業者は、本事業の継続についての対応を協議組織での議を通じ、協議することができる。

1 1 . P F I 事業者への協力

P F I 事業者が事業を実施するに当たって必要な許可・指定等の取得に関し、区は、必要に応じて協力を行うこととする。

1 2 . リスク分担

区と P F I 事業者の本事業に係るリスクの分担は、これまで述べたものの他、別紙 3 のリスク分担表に基づき行うものとする。

1 3 . 区と金融機関との直接契約

区は、本事業への融資金融機関等と直接契約を締結し、P F I 事業者による債務不履行発生時等の状況が発生した場合の本事業の継続確保を行う。

1 4 . 日本政策投資銀行による「P F I 無利子融資制度」

本事業の実施にあたり、日本政策投資銀行による「P F I 無利子融資制度」の適用を受け得ることが想定される。（別紙 2）

1 5 . 遵守すべき法令等

P F I 事業者は、本事業の実施にあたり、以下の法令等を遵守するものとする。

社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）

老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）

介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）

老人保健法（昭和 57 年法律第 80 号）

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

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）

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）

廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）

騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）

振動規制法（昭和 61 年法律第 64 号）

- 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- 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）
- 東京都駐車場条例（昭和 33 年条例第 77 号）
- 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）
- 21 中央区廃棄物処理および再利用に関する条例（平成 11 年中央区条例第 26 号）
- 22 その他関係法令および条例等

第3 事業の監視

区は、以下のとおり、本事業の実施状況の監視を行う。

1. 設計時

区は P F I 事業者が行う設計内容について適宜、P F I 事業者と打合せを行う。P F I 事業者は、設計完了時には区の確認を受けるものとする。

2. 建設時

区は、P F I 事業者に対し工事施工、工事監理の状況について、報告を求めることができる。

また、区が要求したときには、P F I 事業者は、工事施工の事前説明および事後報告を行い、区は工事現場での施工状況の確認を行うものとする。

3. 施工完了時

P F I 事業者は施工記録を用意して、区の竣工検査（ケアハウスについては買取検査）を受ける。

4. 施設供用開始後

（1）財務状況

P F I 事業者は、区に対し、事業年度終了後3ヶ月以内に、公認会計士の監査報告書が付された決算報告書の写しを提出するものとする。

また、P F I 事業者は、各事業年度の四半期毎に財務状況報告を区に提出するものとする。

区は、必要に応じ、P F I 事業者に対し、財務状況の報告を求めることができる。

（2）サービス提供状況

区は、事業評価報告、施設利用状況報告（区民の利用状況、ケアハウスの自立から要支援の高齢者の入居状況を含む）、および維持管理修繕業務報告をP F I 事業者より四半期毎に受ける。

(3) 利用者および近隣等からの苦情対応

施設の利用者等からの苦情は、PFI事業者が受け付け、対応するものであるが、区においても利用者等の保護の観点から、別途、苦情を受け付けるものとする。

また、PFI事業者の責に帰すると考えられる近隣からの苦情についても区が受け付けることができる。

具体的な苦情受付、対応の手順は別紙4に示すとおりとする。

なお、ここで言う苦情とは、利用者の保護、近隣への対応の観点等から重大である、同種の利用者からの申し出が多数である等、早急な対応が必要と考えられるものであり、区がPFI事業者に対し状況等を確認の上、協議組織の議を経て、区が苦情とするかを決定する。

【区の苦情受付窓口】中央区福祉部高齢者福祉課施設係

(4) 業務の改善勧告

区は、以下に掲げる事項が発生した場合、PFI事業者に対し、改善勧告を行い、改善策の提出、実施を求めることができる。

財務状況報告で2回連続して税引前純利益で赤字を計上した場合

(但し、施設供用開始後2年間は除く)

施設利用状況報告で、2回連続して、痴呆性高齢者グループホーム、ケアハウスの入居率が70%を下回る、またはデイサービスセンターの利用率が70%を下回る等の場合(但し、施設供用開始後2年間は除く)

契約書で規定される、事業評価報告で定める評価項目が達成されない場合
維持管理修繕業務に関し、区の求める仕様が達成されず、その状態が連続して30日以上改善されない場合、または各事業年度中の累計で60日以上となった場合

一事業年度において、協議組織(仮称)で苦情と認定された苦情件数が10件に達した場合(10件毎に改善勧告1回とする)

区は、PFI事業者に改善勧告を行った場合、過怠金として改善勧告一件あたり50万円を、翌年度の賃借料に加えてPFI事業者に請求することができる。

事業最終年度における過怠金については、過怠金の金額のみを単独でPFI事業者に請求するものとする。

第4 契約の終了

1. 契約期間の終了

本事業に係る契約は、締結の翌日から効力を生じ、本施設の供用開始から20年後の日をもって終了する。

2. 契約の早期終了

(1) PFI事業者に帰すべき事由による早期終了

以下に掲げる場合は、区は、本事業に係る契約を終了させることができる。

設計・建設期間中

- ・ PFI事業者が、合理的理由なく、設計又は建設に着手すべき期日を過ぎても、設計又は建設工事に着手しない場合
- ・ 契約に定める施設の引渡し予定日から30日が経過しても本施設の引渡しができない場合
- ・ PFI事業者が、本事業の運営に必要な東京都知事の許可・指定等を取得できない場合

施設供用開始後

- ・ 区による改善勧告にもかかわらず、改善が認められず、協議組織での議を経た後も、将来的にも改善が見込めないと区が判断した場合
- ・ PFI事業者が、財務状況報告、事業評価報告、施設利用状況報告、および維持管理修繕業務報告で、著しい虚偽の記載を行った場合

共通

- ・ PFI事業者が事業を放棄した場合
- ・ PFI事業者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別精算の手続きについてPFI事業者の取締役会でその申し立てを決議したとき、または第三者(PFI事業者の取締役を含む)によりその申し立てが成されたとき。
- ・ PFI事業者が、自己の負担する金百万円以上の債務の履行を60日以上遅延した場合
- ・ 契約書に定められた事項に違反し、協議組織での議を経た後も、その違反により事業の目的が達成できないと区が認める場合

上記の事項の発生により契約が終了した場合、PFI事業者は区に対し、違約金を支払うものとする。

設計・建設期間中の違約金の金額は、施設整備費用の10%とする。区が構造物の出来高部分を撤去し、その費用が違約金の額を上回った場合、区はPFI事業者に対し、実際の撤去到要した費用と違約金の額の差額を、PFI事業者に請求することができる。

施設供用開始後の違約金については、次の考え方に基づき、契約にて具体的な金額を定めるものとする。

違約金の考え方
施設利用者を他の施設等に移転させることが必要となった場合の移転費用
施設利用者移転期間中の介護事業運営費用（期間は6ヶ月を想定）
移転に要する期間中の施設の賃借料（6カ月分を想定）
区が事業者の再選定に要する費用
本施設の現状復帰費用

なお、PFI事業者の責による契約の早期終了が発生した場合の施設整備費の支払については、次のとおりとする。

早期終了の時期	支払の方法
施設の建設着工前	区は支払を行わない。
建設期間中	区は違約金により構造物を撤去する。 完工保証等により施設を完成させた後、所有権を区に移転の上、区は施設整備費を当初予定通り支払う。
運営期間中	施設整備費を当初予定通り支払う。

(2) 区の債務不履行

- ・区が契約に基づいて履行すべき金銭の支払を遅延した場合、当該の金額につき、区は遅延日数に応じ、年8.25%の割合で計算した額をPFI事業者に対し遅延損害金として支払う。
- ・区が契約に基づいて履行すべき金銭の支払を遅延した場合で、当該支払遅延を120日以内には是正しない場合、PFI事業者は本事業に係る契約を解除することができる。但し、本施設の所有権については区に帰属するものとする。
- ・区の債務不履行により契約を終了する場合、区は施設整備費用を契約に定めるスケジュールに従い支払う。また、区は下記の考え方に基づき違約金をPFI事業者を支払う。具体的な金額は契約にて定める。

違約金の考え方
維持管理修繕業務委託費（6ヶ月）
PFI事業者の期待収益（6か月分の利益）
施設利用者を他の施設等に移転させることが必要となった場合の移転費用

(3) 区およびPFI事業者に帰責しない事由による契約の早期終了

区およびPFI事業者のいずれの責にも帰さない、介護保険制度等の制度の改廃、不可抗力等により事業の継続が不可能となった場合、区およびPFI事業者は、協議組織での検討を経て、本事業に係る契約を早期終了することができる。

事業実施に係る制度の改廃による場合

本事業の実施に係る制度の改廃が生じた場合で、協議組織での検討の結果、事業の継続が不可能と判断された場合は、区は本事業に係る契約を早期終了し、施設整備費用については当初予定通り支払う。

区はこの場合、PFI事業者に対し、賃借料の請求を行わないこととする。

PFI事業者は、利用者保護のため、新たなサービス提供が行われるまで、または、利用者が他の施設等へ移転するまで、最低限必要な事業運営を行う。

また、PFI事業者において、事業運営に必要な費用が不足する場合には、区が不足分を負担する。

具体的な費用負担、事業の範囲は協議組織の議を経て決定する。

区、PFI事業者とも相手方に違約金の請求を行わないこととする。

所有権移転前の地震等天災による施設の損傷の場合

本件施設の施工完了以前に、災害その他の不可抗力により、本件施設、仮設物、工事現場に搬入済みの工事材料、その他建設機械器具等に損害又は損失が発生した場合、協議組織での検討の結果、施設等の復旧を行うことが適当であると判断される場合は、施設等を復旧の上、契約を継続する。

復旧のために必要となる追加的費用の負担は、本件施設および付属初度設備の買取価格の2%に至るまでの額についてはPFI事業者が、これを超える金額については区が負担するものとする。ただし、区またはPFI事業者が当該損害又は損失について保険金を受領した場合、当該保険金に相当する額は追加的費用の額から控除する。

協議組織での検討の結果、施設の復旧を行うことが適当でないと判断される場合は、区は本事業に係る契約を早期終了させることができる。

所有権移転後の地震等天災による施設の損傷の場合

協議組織での検討の結果、施設の復旧を行うことが適当であると判断される場合は、区は、区の費用により施設を復旧し、契約を継続する。

協議組織での検討の結果、施設の復旧を行うことが適当でないと判断される場合は、区は本事業に係る契約を早期終了させることができる。

区はこの場合、PFI事業者に対し、賃借料の請求を行わないこととする。

また、PFI事業者は、利用者保護のため、新たなサービス提供が行われるまで、または、利用者が他の施設等へ移転するまで、最低限必要な事業運営を行う。

この場合、PFI事業者において、事業運営に必要な費用が不足する場合には、区が不足分を負担する。

具体的な費用負担、事業の範囲は協議組織の議を経て決定する。

区、PFI事業者とも相手方に違約金の請求を行わないこととする。

第5 応募手続き、スケジュール等

1. 総則

(1) 事業者募集要綱の定義

事業者募集要綱とともに区が配布する施設および業務要求水準書、事業者選定基準等の資料、質問回答書その他の追加資料は、募集、審査、契約等の手続、条件等に関し、この募集要綱と一体のものとして扱う（ただし基本協定書（案）、事業権契約書（案）は除く）。

(2) 事業者募集要綱の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、事業者募集要綱の記載内容を承諾したものと見なす。

(3) 複数提案の禁止

一応募者は複数の提案を行うことはできない。

2. 応募要件等

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、以下の通りとする。

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。
応募者グループの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。

応募者の構成員には、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（建築一式）が900点以上の建設事業者を含むものとする。

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、区と協議を行う。

応募者は、事業契約締結時までに本事業を実施する株式会社である特別目的会社（以下「PFI事業者」という）を設立し、代表者は必ずPFI事業者への出資を行うものとする。

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。

なお、PFI事業者への出資を行わない応募者の構成員で、本事業の運営上の役割を持つものは、協力事業者と位置付ける。

(2) PFI事業者の要件

全般

- ア． 本事業の運営を行う上で必要となるケアハウス運営事業者許可について、PFI事業者は自ら事業者許可を東京都知事より取得するものとする。
- イ． ケアハウス運営事業以外の社会福祉事業について、PFI事業者は自ら事業者許可、事業所指定を東京都知事より取得することも可能である。
- ウ． PFI事業者は本事業の目的の範囲外の業務を兼業することはできない。

経済的基礎等

- ア． PFI事業者への出資金額は1億円以上とする。
- イ． PFI事業者への出資者は必ずしも複数である必要はなく、単体企業のみによる出資も可能とする。
- ウ． それぞれの出資者の有するPFI事業者の株式は、運営事業開始後10年間は原則的に譲渡することを認めない。
また、協力事業者についても、原則的に運営事業開始後10年間は変更を認めないものとする。
- エ． PFI事業者に出資する企業等のうち、少なくとも一者が下記の条件を満たしているものとする。

直前期末の決算（連結決算で行っている場合には、連結決算）において純資産および税引前利益が次のとおりであるか、又は、国内の証券取引所（東京、大阪、名古屋、札幌、福岡）のうちいずれか（東京、大坂および名古屋証券取引所に上場している場合には、1部又は2部に限る。）に上場している民間企業（株式会社等）であること。

- ・ 純資産は、直前期末で3億円以上かつ連結決算の場合には許可申請を行った法人単体で債務超過していないこと。
- ・ 税引前利益は、最近1年間において1億円以上であること。

事業の経営者

事業の経営者（代表権を持った取締役、複数の者が代表権を持っている場合には、全員が対象となる。）について、これまでの社会福祉事業への関与等の実績や社会貢献活動の経験、これまでの事業活動の実績、又は過去の賞罰等の状況を総合的に勘案し、社会的信望を有していると認められること。

サービス提供の責任者

当該施設においてサービス提供に責任を持っている者が次のいずれかに該当していること。

- ア． 社会福祉士又は介護福祉士の資格を有している者
- イ． 特別養護老人ホーム等の社会福祉施設又は社会福祉事業に従事した経験が5年以上ある者
- ウ． その他上記に準ずると認められる者

経理の状況

P F I 事業者は次のとおりの区分経理を行うこと。

- ア．痴呆性高齢者グループホーム運営事業
- イ．デイサービスセンター運営事業
- ウ．ヘルパーステーション運営事業
- エ．ケアハウス運営事業
- オ．居宅介護支援事業
- カ．維持管理修繕業務
- キ．P F I 事業者の行うその他の事業

東京都知事の付する許可条件

- ア． 許可を受けたP F I 事業者は、当該事業の実施状況等について、許可を行った東京都知事に対して定期的に報告を行い、また、それらの機会を含め東京都知事から行われる事業運営に係る指導を尊重すること。
- イ． 許可を受けたP F I 事業者が事業から万が一撤退する場合には、十分な時間的余裕をもって東京都知事に事前に報告するとともに、サービスの提供が確保されるなど利用者の不利益とならないよう、他の法人に事業を引き継ぐことや転居先の確保、等の入居者保護に係る措置を適切に行うこと。
- ウ． 上記イ.の実効性を担保するため、許可を受けた後に、入居者保護に必要な資金を確保するために必要に応じて具体的手段を有すること。
- エ． 許可を受けたP F I 事業者は、本事業の実施状況および決算状況について区に報告すること。

(3) 構成員の制限

以下に該当する者は、応募者の構成員および応募者のアドバイザーになれないものとする。

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。

過去1年間において区の指名停止措置を受けている者。

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。

以下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

本事業にかかるアドバイザー業務に関与した者およびこの者と親会社・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下記のとおりである。

- ・ (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弁護士事務所）
- 本事業の提案審査会委員、および提案審査会委員が属する企業およびその関係会社でないこと。本事業にかかる提案審査会委員は下記のとおりである。

- ・ 植田和男（委員長・日本PFI協会専務理事）
- ・ 外山 義（副委員長・京都大学大学院工学研究科教授）
- ・ 橋本正明（立教大学コミュニティ福祉学部教授）
- ・ 在塚礼子（埼玉大学教育学部教授）
- ・ 山崎 敏（トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所代表取締役）
- ・ 奥田清和（中央区企画部長）
- ・ 宮崎和則（中央区総務部長）
- ・ 平野純一（中央区福祉部長）
- ・ 吉田不曇（中央区都市整備部長）

3. 応募の手続きと提出書類

応募および審査に係るスケジュール（予定）は以下の通りである。

なお、審査書等の受付以降、応募者グループの構成員である介護事業者の運営する施設等への訪問調査を行う。

平成 14 年 9 月 24 日	(1) 募集要綱等の公表
平成 14 年 9 月 27 日	(2) 募集要綱等に関する説明会
平成 14 年 9 月 27 日 ～ 10 月 4 日	(3) 募集要綱等に関する第一次質問の受付
平成 14 年 10 月 11 日	募集要綱等に関する第一次質問に対する回答
平成 14 年 10 月 22 日～25 日	(4) 第一次審査書類の受付
平成 14 年 10 月 28 日	(5) 第一次審査書類提出者の公表
平成 14 年 11 月 18 日	(6) 第一次審査結果の発表
平成 14 年 11 月 18 日～22 日	(7) 募集要綱等に関する第二次質問の受付
平成 14 年 12 月 6 日	募集要綱等に関する第二次質問に対する回答
平成 15 年 2 月 17 日～21 日	(8) 第二次審査書類の受付
平成 15 年 2 月下旬～3 月上旬	第二次提案書類に関するヒアリングの実施
平成 15 年 3 月	(9) 第二次審査結果の発表 優先交渉権者・次点交渉権者の決定
平成 15 年 3 月	債務負担の設定
平成 15 年 4 月	基本協定の締結
平成 15 年 6 月	仮契約の締結 契約議案の議会への付議、事業権契約の締結

(1) 募集要綱等の公表

- ・ 期 間 平成 1 4 年 9 月 2 4 日 (火) より
- ・ 配布物 募集要綱、施設および業務要求水準書、事業者選定基準書、
契約書 (案)、参考資料 等
- ・ 配布方法 区のホームページよりダウンロード

(2) 募集要綱に関する説明会

- ・ 日 時 平成 1 4 年 9 月 2 7 日 (金) 午後 2 時から
- ・ 場 所 中央区役所 8 階 大会議室
- ・ 申 込 出席者数を把握するため、出席を予定される方は 9 月 2 6 日
午後 5 時までに出席連絡票 (様式 1) を F A X にて提出する
こと。
なお、会場の都合上、1 社 2 名までの出席とする。
F A X 番号 0 3 - 3 2 4 8 - 1 3 2 2
- ・ 携行品 募集要綱等配布資料をダウンロードの上持参のこと。

(3) 募集要綱等に関する第一次質問の受付および回答

本募集要綱、施設および業務要求水準書、事業者選定基準書、契約書 (案) 等に関する質問、および回答は、次により行う。

質問の方法

質問の内容を簡潔にまとめ、質問書 (様式 2) に記入すること。

質問の提出方法

質問書 (様式 2) を、電子メールの添付ファイル、郵送または持参により提出のこと (ファイル形式は Microsoft Word を使用することとし、郵送または持参による場合は、質問書の内容を記録したフロッピーディスクも併せ提出のこと) 。
手書きによる質問も可とする。

なお、電話、口頭等、上記以外の方法による質問は受け付けない。

質問の受付

- ・ 期 間 平成 1 4 年 9 月 2 7 日 (金) から 1 0 月 4 日 (金) まで
- ・ 時 間 午前 9 時から午後 5 時まで
(土曜日、日曜日は除く)
- ・ 提出場所 中央区役所 福祉部高齢者福祉課施設係

質問の回答

- ・ 期 間 平成14年10月11日(金)から
- ・ 回答方法 区のホームページ上で回答書を公開する

(4) 第一次審査書類の受付

本事業への応募を希望する民間事業者は、第4の1に掲げる応募資格を有することを証明するため、第6の3(1)に規定する申請書、各種資料等(以下「資格審査申請書等」という。)を区に提出し、区から応募資格の有無について確認を受けることとする。また、提案書類として様式6~12を併せて提出する。

- ・ 期 間 平成14年10月22日(火)から25日(金)まで
- ・ 時 間 午前9時から午後5時まで
- ・ 提出場所 中央区役所 福祉部高齢者福祉課施設係
- ・ 提出書類 第6の3(1)に規定する申請書および各種資料
- ・ 提出方法 持参または郵送によるものとする。
郵送の場合は上記の期間内必着とする。
なお、ファクシミリ、電子メールによるものは受け付けない。

(5) 第一次審査書類提出者数の公表

区は、民間事業者からの第一次審査書類を受けつけた後、提出状況をホームページ上で公開する。公開する日は平成14年10月28日を予定している。

(6) 第一次審査結果の発表

資格審査は、資格審査申請書等の受け付け期限の日を基準日として行う。

資格審査の結果は、平成14年11月4日(月)までに提出者に書面で通知する。

第一次審査結果は、平成14年11月18日(月)までに応募者の代表者に書面で通知する。

資格審査において応募基準を満たす旨の確認を受け、かつ第一次審査に合格した応募者は第二次審査への応募ができるものとする。

資格審査において応募資格を満たす旨の確認を受けた後であっても、優先交渉権者あるいは次点得交渉権者決定までの間に、応募者を構成する構成員が、第5の2(1)(3)に掲げる応募資格を欠くことになった場合は、応募者は審

査書等を提出することができないものとする。但し、応募者との協議の結果、区がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

応募者が、優先交渉権者あるいは次点得交渉権者として選定された場合も、事業契約の締結に至るまでの間に、応募者を構成する構成員が、第5の2(1)(3)に掲げる応募資格を欠くことになった場合は、応募者は、優先交渉権者あるいは次点得交渉権者たる地位を失うものとする。但し、応募者との協議の結果、区がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

(7) 募集要綱等に関する第二次質問の受付および回答

第一次審査に合格した応募者を対象とする、第二次の本募集要綱、施設および業務要求水準書、事業者選定基準書、契約書(案)等に関する質問、および回答は、次により行う。

質問の方法

質問の内容を簡潔にまとめ、質問書(様式14)に記入すること。

質問の提出方法

質問書(様式14)を、電子メールの添付ファイル、郵送または持参により提出のこと(ファイル形式はMicrosoft Wordを使用することとし、郵送または持参による場合は、質問書の内容を記録したフロッピーディスクも併せ提出のこと)。手書きによる質問も可とする。

なお、電話、口頭等、上記以外の方法による質問は受け付けない。

質問の受付

- ・ 期 間 平成14年11月18日(月)から22日(金)まで
- ・ 時 間 午前9時から午後5時まで
- ・ 提出場所 中央区役所 福祉部高齢者福祉課施設係

質問の回答

- ・ 期 間 平成14年12月6日(金)から
- ・ 回答方法 区のホームページ上で回答書を公開する

(8) 第二次審査書類の受付

応募者は、第6の3(2)に規定する、提出書類および各種資料を、下記のとおり提出すること。

なお、第二次審査書類の様式は第一次審査合格者決定後公表する。

- ・ 期 間 平成 1 5 年 2 月 1 7 日 (月) から 2 1 日 (金) まで
- ・ 時 間 午前 9 時から午後 5 時まで
- ・ 提出場所 中央区役所 福祉部高齢者福祉課施設係
- ・ 提出書類 第 6 の 3 (2) に規定する提出書類および各種資料
- ・ 提出方法 持参または郵送によるものとする。
郵送の場合は上記の期間内必着とする。
また、ファクシミリ、電子メールによるものは受け付けない

(9) 第二次審査結果の発表

審査の結果は、平成 1 5 年 3 月 3 1 日 (月) までに応募者の代表者に書面で通知する。

(10) 応募の概況等の公表

応募の概況、審査結果の概要、優先交渉権者および次点交渉権者、これらに係る提案内容の概要等については、適宜区のホームページ上で公表するものとする。

なお、審査結果については、応募者の代表者への通知後速やかに公表する。

第6 審査方法

応募者から提出された提案の審査は、透明性および公平性を確保することを目的として設置した提案審査委員会において行う。

本事業の募集において、応募者がいない場合、または審査の結果によりすべての提案が区の本事業に係る目的を達成できないと判断した場合は、優先交渉権者、次点交渉権者の決定を行わず、特定事業の選定を取り消すことがある。

1. 審査の基本的考え方

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. 審査の手順

審査は、本事業に関し定める「事業者選定基準」に基づいて行う。その概略は、以下のとおりである。

(1) 第一次審査

第一次審査では、参加意思の確認、資格審査、および応募者の本事業に対する考え方、理解度を評価する提案書類によって応募者を総合的に評価する。

第一次審査では、第一次審査への応募者のうち数者を選定し、第二次提案書の提出を求める。

(2) 第二次審査

要件の確認（確認審査）

応募者の提案書に記載された内容が、募集要綱、要求水準書等に定められた要件を満たしていることを確認する。

ここで言う要件とは以下のとおりである。

a)定められた提出書類のすべてが揃っている等の形式的な要件

b)募集要綱、要求水準書等で求める機能が提案内容に含まれていること

c)提案書の内容に法令違反等がないこと 等をいう。

こうした要件を1項目でも満たしていないと判断された提案は失格とする。

事業提案審査(実質審査)

要件につきすべての項目を満たしていると確認された提案について、「事業者選定基準」の審査項目に従って、審査委員会において提案内容の評価を行い得点化し、各項目の得点の合計が最も高い提案を優秀提案とし、提案を行った応募者を優先交渉権者とする。

3. 提出書類

(1) 第一次審査

第一次審査にあたって提出する書類は以下のとおりとする。提出書類の明細および様式は、事業者選定基準および様式集に記載の通りである。

提出書類

・資格審査書類

1. 参加表明書兼資格審査書類および第一次提案書提出届 (様式3)
 2. 応募者の構成員表 (様式4)
 3. 提案書類一覧表(第一次審査用) (様式5)
 4. 参加資格確認資料(グループ構成員の各々について提出)
 - ・定款(最新のもの)
 - ・会社概要、会社案内等(最新のもの)
 - ・法人登記簿謄本(資格申請書類提出の日の3ヶ月前以降に交付されたもの)
 - ・法人税納付証明書(地方税に係るものを含む。資格申請書類提出の日の3ヶ月前以降に交付されたもの)
 - ・貸借対照表(直近3年分)
 - ・損益計算書(直近3年分)
 - ・利益の処分または損失の処理に関する議案(直近3年分)
 - ・印鑑証明書(グループの代表者のみ)
 - ・印鑑届(形式任意、グループの代表者のみ)
 5. 設計者のプロフィール (様式6)
- ・第一次提案書類 (様式7~13)

部数

上記 については原本各 1 部、 は 20 部作成し、 ~ を綴じたものを正本（1 部）とし、 のみを綴じたものを副本（19 部）として提出する。

提出書類の体裁と注意事項

- ・ 第一次提案書類の表現中においては、事業者名や施設名、ロゴマーク等の特定される表現の使用は禁止する。
- ・ A4 縦ファイルの左側で綴じ、提出を行うこと。ファイルの色は問わない。
- ・ 項目ごとに表紙をつけ、内容を表記したインデックスをつけること。
- ・ 提出書類のうち、様式を指定してあるものについては、各様式の記載内容をフロッピーディスクに記録し、提出すること。

（2）第二次審査

第二次審査にあたって提出する書類は以下のとおりとする。提出書類の明細および様式は、事業者選定基準および様式集に記載の通りである。

提出書類

- ・ 提案書類提出届 (様式 15)
- ・ 提出書類一覧表（第二次審査用） (様式 16)
- ・ 第二次提案書類 (様式 17 ~ 59)
 - 1) 事業計画
 - 2) 施設整備計画
 - 3) 運営計画
 - 4) 事業者評価
 - 5) 価格
 - 6) 提案施設

部数

上記 ~ については原本各 1 部、 については副本 20 部作成し、 ~ の原本を綴じたものを正本（1 部）とし、 のみを綴じたものを副本（19 部）として提出する。

提出書類の体裁と注意事項

- ・ 書類 の表現中においては、事業者名や施設名、ロゴマーク等の特定される表現の使用は禁止する。
- ・ A4 縦ファイルの左側で綴じ、提出を行うこと。ファイルの色は問わない。
- ・ 項目ごとに表紙をつけ、内容を表記したインデックスをつけること。
- ・ 提出書類のうち、様式を指定してあるものについては、各様式の記載内容をフロッピーディスクまたは CD-R に記録し、提出すること。

4. 応募にあたっての留意点

(1) 費用の負担

応募に際し必要な費用は、応募者の負担とする。

(2) 提供した資料の取扱

区が提供した資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止する。また、この検討の範囲内であっても、区の承諾を得ることなく、第三者に対しこれを使用させ、または内容を提示することはできないものとする。

(3) 提出書類の変更の禁止

提出された書類の提出期限以降における差し替えおよび再提出は認めない。

(4) 虚偽の記載をした場合

応募者が提出された書類に虚偽の記載をした場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所用の措置を講じることがある。

(5) 提出書類の取扱

提出された書類は返却しない。

提出された書類は、本事業に係る提案審査の実施に係る報告等のため必要な場合を除き、応募者の許可を得なければ公表しない。

(6) 著作権

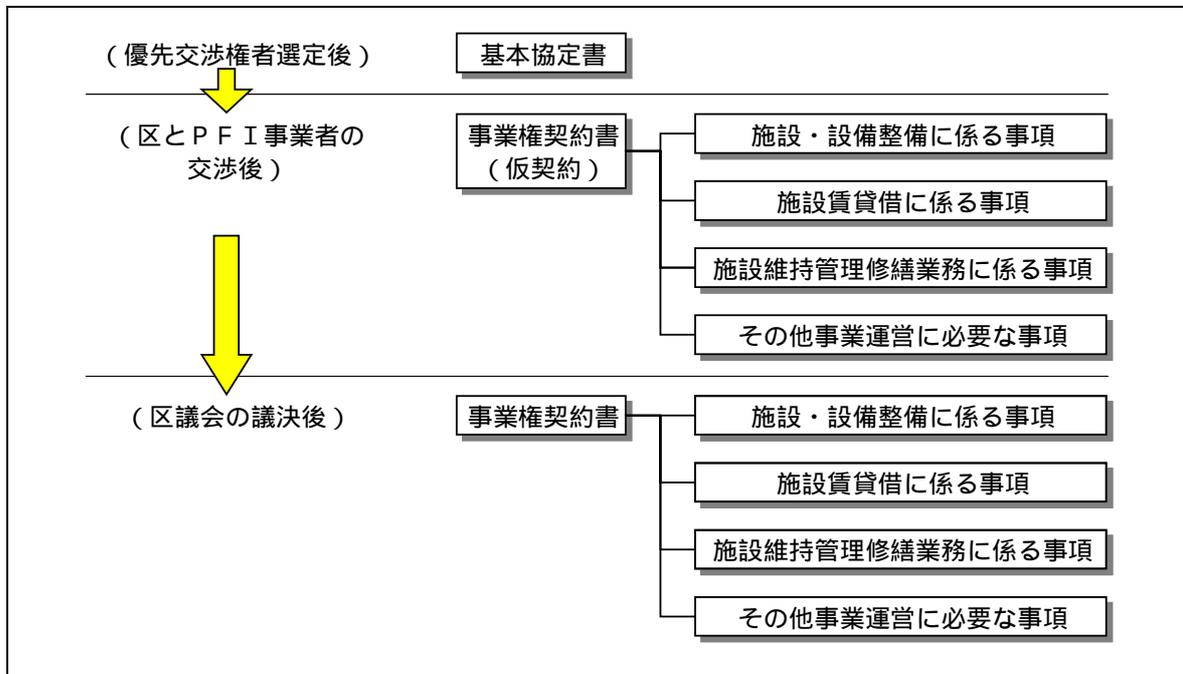
提出書類に含まれる著作物の著作権は、応募者に帰属するものとし、区に帰属しないが、公表、展示、その他区がこの事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、区は、これを無償で使用することができるものとする。

(7) 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7 契約の枠組み

本事業において、区とPFI事業者が締結する契約等の枠組みは以下のとおりである。



1. 基本協定

(1) 当事者

区、優先交渉権者

(2) 目的

優先交渉権者としての選定を確認し、事業権契約締結までの手続きを明確にする。

(3) 内容

区と優先交渉権者が、区と優先交渉権者が今後設立する特別目的会社（SPC）との本事業に係る事業権契約締結に至るまでの、本事業の円滑な実施に必要な諸手続を定める。

(4) 締結時期および存続期間

優先交渉権者選定後、速やかに締結し、区と P F I 事業者との間で事業権契約が締結されるまで存続する。

2 . 仮契約

(1) 当事者

区、 P F I 事業者

(2) 目的

本事業における、区が P F I 事業者に求める業務の内容、要求水準、区と P F I 事業者との間の支払に関する事項、区による事業の監視等を明確にするとともに、区および P F I 事業者の権利義務を包括的に規定することを目的とする。

(3) 仮契約の内容および構成

仮契約書は以下の事項から構成される。

施設・設備整備に係る事項

P F I 事業者が行う、施設、設備の整備に係る事項を定める。本契約書には、P F I 事業者から区への施設、設備の引渡しの方法、および区の施設整備費用の支払方法を併せ定める。

施設賃貸借に係る事項

P F I 事業者による区の施設、設備の賃借に係る事項を定める。
また、区が P F I 事業者に求める業務の水準、および区による監視の方法等を併せ定める。

維持管理修繕業務に係る事項

区が P F I 事業者に委託する、本施設の維持管理修繕業務に係る事項を定める。

その他事業運営に必要な事項

本事業を運営する上で必要となるその他の事項について定める。

(4) 仮契約の締結

P F I 事業者の設立後、基本協定に規定される条件が満たされた後、区と P F I 事業者は、上記の契約書にて、仮契約を締結するものとする。

3 . 事業権契約

(1) 効力の発生

仮契約は、区議会の議決により事業権契約としての効力を生じる。正式の事業権契約の締結は平成 1 5 年 6 月を予定している。

(2) 存続期間

事業権契約は、契約締結日の翌日から発効し、施設の供用開始から 20 年を経過した日まで存続する。

(3) P F I 事業者の事業権契約上の地位

P F I 事業者は、区の承諾がある場合を除き、事業権契約上の地位および権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

第 8 問い合わせ先

〒104 - 8404

東京都中央区築地一丁目 1 番 1 号

中央区福祉部高齢者福祉課施設係（担当：長森^{ながもり}、松本^{まつもと}）

電 話 03 - 3546 - 5649（直通）

F A X 03 - 3248 - 1322

メールアドレス kofuku@city.chuo.tokyo.jp

この募集要綱は、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) 協議組織(仮称)について

1. 協議組織(仮称)の設置目的

協議組織(仮称)は、本事業の実施に際し生じる可能性のある、区とPFI事業者との間の協議を円滑、公平、公正に行う目的から、設置するものである。本事業の契約締結と同時に設置し、本事業の契約終了とともに解散するものとする。

2. 協議組織(仮称)の運営

協議組織(仮称)の運営に係る事務局はPFI事業者とする。また運営に要する経費は、PFI事業者が負うものとする。

3. 協議組織(仮称)の構成員

構成員は、区の役職員2名、PFI事業者の役職員2名、および学識経験者・弁護士等専門的知識を有する外部の有識者2名とする。

外部の有識者は、区およびPFI事業者双方からの委任を受けて、協議組織(仮称)の構成員に就任するものとする。

構成員である区またはPFI事業者役職員の変動が生じた場合は、事務局はその変動について、他の構成員に通知し、承諾を得るものとする。

4. 協議組織(仮称)の行う協議の範囲

協議組織(仮称)による協議の対象は以下のとおりである。

協議の対象となる事項の決定は、協議組織(仮称)での協議の結果を受けて、区が行うものとする。

募集要綱の該当部分	協議の内容
第2の3(5)	ケアハウス部分を除く賃借料の見直し
第2の5(1)~(3)	ケアハウスに係る賃借料と管理費収入の調整、賃借料と管理費の見直し
第2の6(1)	PFI事業者による現状復帰義務の履行状況の確認
第3の4(3)	利用者および近隣等からの苦情対応
第4の2(1)~	PFI事業者に帰責する契約の早期終了に係る協議
第4の2(3)	区およびPFI事業者に帰責しない事由による契約の早期終了
その他	その他事業の運営上必要となる協議

以上

(別紙2) 日本政策投資銀行 「PFI無利子融資制度 運用方針」

1. 対象事業

日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法附則第3条1項の規定に基づき、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における選定事業者が行う選定事業にかかる公共施設等の建設に要する費用を無利子融資の対象とする。

2. 融資期間、据置期間

融資期間30年、据置期間5年を上限として、個別の事業性格、協調融資原則等に基づき決めることとする。

3. 融資比率

無利子融資額の上限は、事業費の変動可能性等を勘案し、原則事業費の20%程度として運用するものとする(無利子融資の対象となる事業の事業費は、当該事業に係る費用から、土地取得費および運営費等を控除した額とする)。また、無利子融資の対象となる事業に対する政府関係機関の融資総額の上限は、無利子融資を含め、当該事業の総事業費の50%とする。無利子融資額については、かかる上限の範囲内において、民間金融機関との適切な協調融資の実現等に留意し、個別事業に応じて決めるものとする。

4. 債権保全措置

無利子融資に関しては、個別事業の特性を踏まえた上で、その資金性格を勘案した所要の債権保全措置等を行うものとする。

5. PFIプロセスにおける無利子融資制度運用上の留意点

・民間事業者の募集時の留意点

- 日本政策投資銀行(以下「政策銀行」という。)による無利子融資等について、民間事業者の募集を行う際の説明書等に金融上の支援に関する事項として明記し、民間事業者に対して当該無利子融資等を周知することによって、より良質な民間事業者の提案を喚起し、効率的かつ効果的に社会資本の整備が促進されるようにする。

・民間事業者の提案時の留意点

- 無利子融資等の適用の可否は、民間事業者の選定後に政策銀行の審査により決まること、無利子融資等の有無の事業採算に及ぼす影響が大きいことから、無利子融資を含む政策銀行の融資について民間事業者の提案書に織り込む場合には民間金融機関と同様の金利を前提とすることとする。

・民間事業者の選定後の留意点

- 民間事業者の選定後、政策銀行は選定事業者に対する無利子融資等について検討を行う。
- なお、協定等におけるサービス料の取り決めに当たっては、政策銀行の無利子融資等の趣旨が、民間事業者の提案喚起、選定事業の安定性の向上にあることについて、十分留意する。

・無利子融資適用対象に関する留意点

- 無利子融資の適用に関しては、当該無利子融資を周知することによって、より良質な民間事業者の提案を喚起する趣旨に鑑み、民間事業者の提案締切前に無利子融資について民間事業者に周知されている事業を対象とする。

以上

(別紙3) リスク分担表

【区とPFI事業者間のリスク分担】

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	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、または事業者募集要綱の内容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	○	○	合理的な理由による契約締結遅延の場合、区、PFI事業者それぞれ発生する追加的コストはお互いに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)が行われた場合	○	○	区とPFI事業者が協議を行う
	その他法制度	PFI事業者が行う業務に関し、介護保険制度以外の関係法令等の変更が生じた場合	○	○	区とPFI事業者が協議を行う
	税制	法人所得税率、法人住民税、消費税等の変更が行われた場合	○	○	区とPFI事業者が協議を行う
	パートナーリスク	出資者、事業パートナーの経験・能力不足等に起因する計画の変更、遅延に起因する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追加的費用が発生した場合	○		(所有権移転前) 買取金額の2%までの追加的費用はPFI事業者負担、2%を超える部分は区負担 (所有権移転後) 区、PFI事業者が夫々所有する施設、設備等の修復は各自負担
	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	物価の変動により事業実施に影響が及ぶ場合	○	○	区がPFI事業者に支払う維持管理修繕業務に係る費用は物価指数で毎年見直す
	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業者に起因するもの	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		○		

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	P F I 事業者	
計画・設計段階	計画段階での苦情等に関するリスク	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			
	P F I 事業者に起因するもの	現地調査の誤り、不備に起因する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、公園整備事業に起因するもの	事業予定地に隣接して行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			
	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			
	P F I 事業者に起因するもの	設計の誤り等による設計変更、遅れによるコスト増大			PFI事業者の誤りにより、スーパー堤防工事、公園整備事業へ影響を与える場合も含む
	区が行う施設買取補助、P F I 事業者による許可・指定申請に際しての設計変更	区が行う東京都との施設の買取補助等の補助協議、PFI事業者が行う東京都への許可・指定申請に際し設計変更を求められる場合			
	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	設計監理の誤り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			

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	P F I 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、公園整備事業に起因するもの	事業予定地に隣接して行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			
	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			区とPFI事業者が協議を行う
	P F I 事業者に起因するもの	設計の誤り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、公園整備事業に起因するもの	事業予定地に隣接して行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			
	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			区とPFI事業者が協議を行う
	P F I 事業者に起因するもの	設計の誤り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			PFI事業者の誤りにより、スーパー堤防工事、公園整備事業へ影響を与える場合も含む
	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			
	P F I 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	工事監理の誤りにより損害等が発生する場合			
	建設段階での苦情等に関するリスク				
	P F I 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苦情等が発生する場合			
P F I 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苦情等が発生する場合				
瑕疵担保リスク					

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	P F I 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			
	対利用者リスク	入居者・入居者への処遇等に対する苦情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)			
	運営段階での苦情等に関するリスク				
		P F I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苦情等が発生する場合		
	P F I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苦情等が発生する場合			

(別紙4) 利用者からの苦情受付・対応手順について

1. PFI事業者による利用者からの苦情受付、対応について

本事業によるサービスの提供に関する苦情については、一義的にPFI事業者が対応を行う。その具体的な対応手順は、PFI事業者が自ら定めるところによるものとするが、利用者保護の観点から、PFI事業者は、区に対し、以下に示す報告等を行うものとする。

(1) 苦情の受付

PFI事業者は、利用者から苦情を受け付けた場合、PFI事業者の責任において、速やかに苦情について原因調査・分析および対応を行うものとする。PFI事業者は、「利用者苦情受付・対応票(PFI事業者対応分)」を作成し、苦情への対応状況を管理する。

【利用者苦情受付・対応票(PFI事業者対応分)への記入項目】

項目	内容
受付日	
苦情発生日	受付日と苦情となる事項が発生した日が異なる場合に記入
受付者	苦情を受け付けたPFI事業者の担当者名を記入
担当者	利用者への説明、区の担当者、協議組織との連絡にあたるPFI事業者の担当者名を記入
利用者名	利用者本人からの苦情でない場合、その者の氏名・連絡先等を併記(家族・代理人等)
苦情内容	苦情の発生した状況を記入
苦情原因	苦情の原因を記入
対応の経緯	
解決日	
再発防止策等	

(2) 苦情が解決した場合の手続

PFI事業者は、苦情が解決した場合、対応の経緯・解決日を「利用者苦情受付・対応票(PFI事業者対応分)」に記録し、保存するものとする。また、PFI事業者は、四半期毎に、財務状況報告(募集要綱 第3の4.(1)参照)の提出と同時に、当該四半期に発生した苦情に係る「利用者苦情受付・対応票(PFI事業者対応分)」の写しを区に提出する。

区は、PFI事業者へのモニタリングの観点から、提出を受けた「利用者苦情受付・対応票(PFI事業者対応分)」の写しに基づき、利用者に対しヒアリングを実施することがある。

(3) 解決に時間を要する苦情について

PFI事業者は、受付から2週間を経過しても未だ解決に至らない苦情、または受付時に対応に2週間以上を要すると考えられる苦情については、「利用者苦情受付・対応票(PFI事業者対応分)」の写しを都度、区に提出し報告するものとする。

PFI事業者は、区に報告した苦情への対応の経過について、随時区へ報告する。

苦情が解決されないが、PFI事業者がこれ以上の対応を実施しないと判断した場合、PFI事業者は、区に報告する。

2. 区が行う利用者からの苦情受付、対応について

苦情の受付については、利用者保護の観点から、PFI事業者が行う苦情への対応とは別途、区においても苦情受付窓口を開設し対応するものとする。PFI事業者は、利用者との契約書等に区の苦情受付窓口を明記し、また、施設内に区の苦情受付窓口を利用者にわかりやすいように表示することとする。

区が受けつけた苦情の対応等については次に示すとおりとする。

(1) 苦情の受付

区は、本施設の利用者からの苦情を受付けた際には、「利用者苦情受付票」に利用者名、苦情の内容等基本情報を記入する。区は、苦情の受付に際し、利用者の真意を正確に把握しなければならない。誠意をもって利用者の話を聴き、行き違いのないように慎重に対応する。

区は、「利用者苦情受付票」をPFI事業者に回付することによりにより、苦情の内容をPFI事業者に連絡する。

【利用者苦情受付票への記入項目】

項目	内容
受付日	
苦情発生日	受付日と苦情となる事項が発生した日が異なる場合に記入
受付者	苦情を受付けた区の担当者名を記入
担当者	利用者への説明、PFI事業者、協議組織との連絡にあたる区の担当者名を記入
利用者名	利用者本人からの苦情でない場合、その者の氏名・連絡先等を併記(家族・代理人等)
苦情内容	苦情の発生した状況を記入
苦情原因	苦情の原因を記入

(2) PFI事業者による苦情への対応

PFI事業者は、回付を受けた「利用者苦情受付票」の内容を踏まえ、「苦情対応立案票 兼 経過・結果報告書」を作成し、苦情への対応方法を立案した上で、苦情への対応を行う。苦情への対応の経過については、随時区へ報告する。

【苦情対応立案票 兼 経過・結果報告書への記入項目】

項目	内容
苦情対応立案	
PFI事業者の担当責任者名	利用者への対応、区、協議組織との連絡にあたるPFI事業者の担当者名を記入
対応方法立案の日	
対応方法	立案した処置方法を記入
経過報告	
対応経過報告日	
経過の状況	経過報告内容を記入(解決に時間を要する場合は、必要に応じ経過状況報告を追加する)
結果報告書	
対応完了日	
対応完了の状況	苦情が解決された場合(または解決されないがこれ以上の対応を実施できないとPFI事業者が判断した場合)、その内容を記入
再発防止策	同様の苦情の再発を防止するための対応策等を記入

3. 苦情の評価方法

協議組織は、「利用者苦情受付・対応票」および「苦情対応立案票 兼 経過・結果報告書」に基づき、苦情の総括を行い、苦情の内容・程度により以下の分類に従い、苦情の評価についての意見を区に提出する。

区は、協議組織による評価の報告を参考にして、苦情の評価を決定し、決定に基づきPFI事業者に対し、以下の対応を取る。

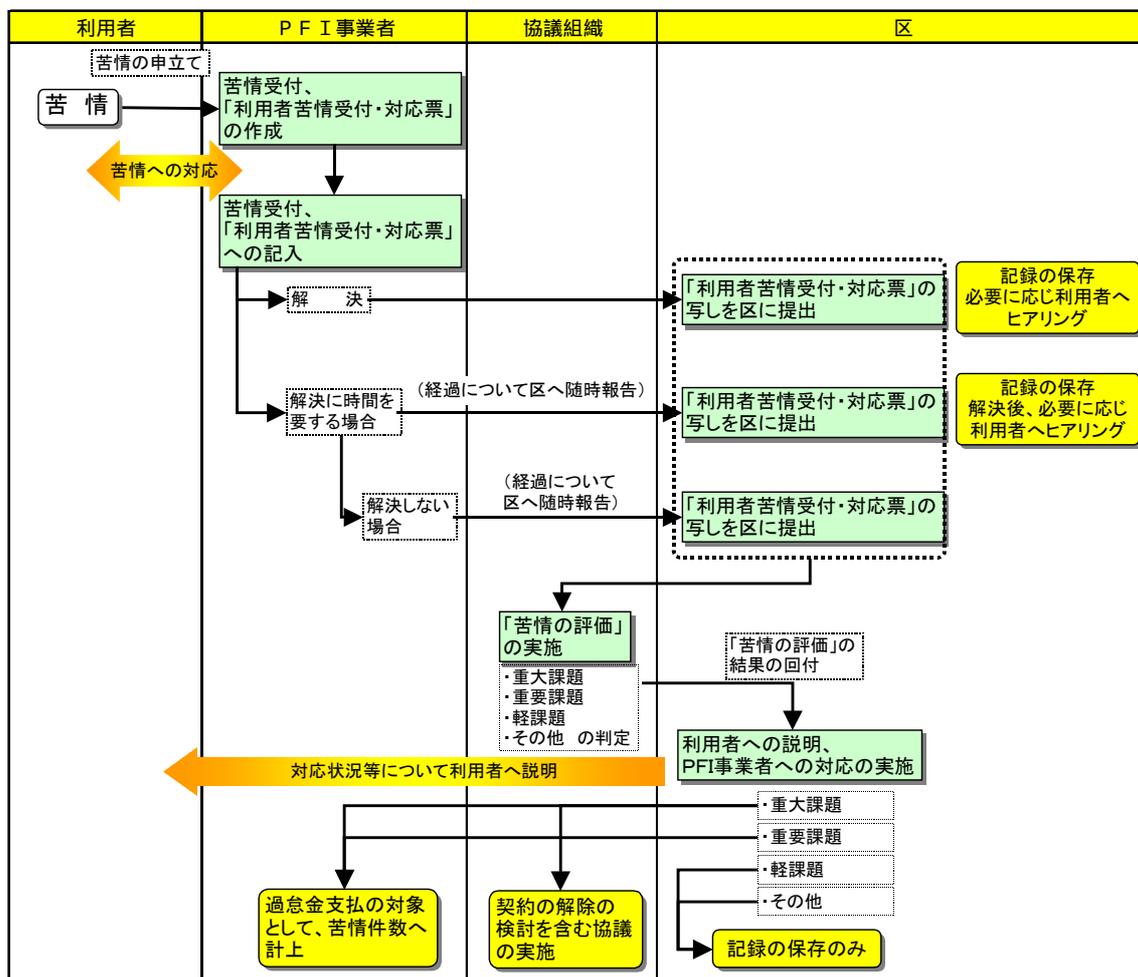
【苦情の評価の考え方】

評価	内容	区の対応
A: 重大課題	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業者の重大な不注意による苦情 ・利用者の利益を大きく損なう可能性のある苦情 ・訴訟等に発展する可能性のある苦情 ・就業規則の禁止事項に起因する苦情 等 	契約の早期終了の検討も含め、区、PFI事業者、協議組織による改善策等の協議を行う。
B: 重要課題	PFI事業者の不注意による苦情で、放置すると再発する可能性の高いもの	過怠金支払の算定基準に含まれるものとしてPFI事業者に通知する。
C: 軽課題	不注意等一過性のものによる苦情で、再発する可能性が低いもの(既にルール等が確立している)	記録の保存のみ
D: その他	苦情の原因がPFI事業者の責任外にて発生した場合	記録の保存のみ

(注) PFI事業者の不注意には、利用者に対する説明不足、利用者の誤解を招くような説明や行為も含む。

4. 苦情処理の仕組

(1) PFI事業者による利用者からの苦情受付、処理について



(2) 区が行う苦情受付、処理について

