

みどり園改築等 PFI 事業

実施方針

平成21年9月10日

(平成22年2月2日 修正版)

東葛中部地区総合開発事務組合

— 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
2 特定事業の選定方法等に関する事項.....	6
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者の募集及び選定の方法.....	7
2 選定の手順及びスケジュール.....	7
3 選定の手順内容等.....	7
4 応募者の備えるべき参加資格要件.....	10
5 審査及び選定に関する事項.....	11
6 提出書類の取り扱い.....	11
第3 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	12
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	12
2 提供されるサービス水準.....	12
3 組合による事業の実施状況のモニタリング.....	12
第4 立地並びに規模及び配置に関する事項	13
1 施設の立地条件.....	13
2 土地の使用に関する事項.....	13
3 施設の概要.....	13
4 既存施設の概要.....	15
5 建替条件.....	15
第5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 ..	16
第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	17
1 選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合.....	17
2 組合の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合.....	17
3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....	17
4 金融機関（融資団）と組合との協議.....	17
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等に関する事項	18
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	18
2 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18
3 その他の支援に関する事項.....	18
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
1 組合議会への議案の提出.....	19
2 情報提供.....	19

3	応募に伴う費用分担	19
4	起用アドバイザー	19
5	実施方針に関する問合せ先.....	19
別紙-1	リスク分担表（案）	
別紙-2	計画地位置図	
別紙-3	運営引継期間中の業務分担	
様式-1	実施方針説明会参加申込書	
様式-2	実施方針に関する質問・意見書	

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

みどり園改築等PFI事業

(2) 事業に供される公共施設の種類の種類

指定障害者支援施設（生活介護及び施設入所支援、短期入所）、共同生活介護（ケアホーム）

(3) 公共施設等の管理者の名称

東葛中部地区総合開発事務組合 管理者 柏市長 秋山 浩保

(4) 事業の目的

みどり園は、柏市、流山市、我孫子市から構成する東葛中部地区総合開発事務組合（以下「組合」という。）が昭和57年に開園した知的障害者の支援施設で、開園から27年が経過し施設の老朽化や、利用者の重度重複化、高齢化、長期滞留化などの問題が顕著となっている。また運営に関しては、構成市からの負担金依存度が高く、収支の健全化が課題とされてきた。このため、経費節減と経営の効率化が求められる一方、障害者自立支援法に基づく障害福祉サービス体系の再編により、障害者の地域生活移行の推進など大きく変動する障害保健福祉施策への対応に迫られ、みどり園のあり方について見直しが行われることとなった。

平成17年、第三者委員、当事者代表委員、構成市委員、構成市主管者による「みどり園あり方検討委員会」が開催され、その際、「みどり園は将来、民営化が望ましい」との結論を得た。この結論を踏まえ、平成18年、第三者委員による「みどり園民営化等検討委員会」が設置され、再度、民営化等に関わる課題について検討が行われた。

さらに平成18年に構成市主管者等による「みどり園民営化に関する構成市検討会」が開催され、構成市におけるみどり園の位置付けや今後期待される機能、経営上の諸課題に対する構成市の意向等を総合的に検討し、民営化することが望ましいとの結論に至った。

「みどり園民営化に関する構成市検討会」の結論を受けて、みどり園の運営主体である組合は、平成19年10月に「みどり園民営化基本方針」を策定し、平成21年2月には、「みどり園民営化基本方針」を改定した。

本事業は、みどり園の完全民営化を前提に、急激な環境の変化による利用者や保護者への心理的負担に配慮し、民間経営のノウハウを活用した公共事業であるPFIによって、老朽化した施設の建替えと新施設の維持管理運営を行うことを目的とする。

(5) 事業の範囲

みどり園改築等PFI事業（以下「本事業」という。）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。）に基づき、選定事業者が新たにみどり園（新たに設置するケアホームを含む。）を設計、

解体、建設し、維持管理・運営業務を遂行することを事業の範囲とする。

対象となる事業の範囲は、以下のとおりとする。具体的な業務の範囲や各業務の詳細は要求水準書において提示する。

ア 施設整備業務

- (ア) 事前調査及び関連業務
- (イ) 設計業務及び関連業務
- (ウ) 建設業務及び関連業務（外構工事を含む）
- (エ) 既存施設解体業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品調達・設置業務
- (キ) 周辺家屋影響調査及び近隣対策業務
- (ク) 電波障害調査及び対策業務
- (ケ) 上記各項目に伴う各種申請等業務

イ 維持管理業務

- (ア) みどり園並びにケアホームの維持管理業務
 - ①建物保守管理業務
 - ②建築設備保守管理業務
 - ③備品保守管理業務
 - ④植栽・外構施設保守管理業務
 - ⑤清掃業務
 - ⑥警備業務

ウ 運営業務

- (ア) みどり園並びにケアホームの庶務事務
 - ①用度事務
 - ②連絡調整
 - ③文書収受・管理・廃棄
 - ④物品購入
 - ⑤緊急対策
 - ⑥広報・図書等
 - ⑦その他庶務

(イ) みどり園並びにケアホームの給食業務

- ①栄養管理業務
- ②調理作業管理業務
- ③材料管理業務
- ④労務管理業務

- ⑤給食施設等管理事務
- ⑥衛生管理業務
- ⑦食事支援業務

(ウ) みどり園並びにケアホームの洗濯業務

- ①リネン回収業務
- ②リネン洗濯業務
- ③リネン配布業務
- ④リネン以外洗濯業務

(エ) みどり園並びにケアホームの利用者支援業務

- ①生活介護
- ②施設入所支援
- ③短期入所
- ④共同生活介護

(オ) 運営引継業務

エ 提案事業

選定事業者は、運營業務の実施に支障が生じない限りにおいて、本施設の機能、職員等を活用して、提案により地域において日常生活を営む障害者等への支援を行う事業を、選定事業者の独立採算により実施することができる。但し、提案事業の実施は任意であり応募に当たり提案しないことも可能とする。

提案事業の実施について、千葉県等の関係機関との事前調整が必要なものについては、応募者の責任と費用において実施するものとする。

(6) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は、施設の設計及び建設を行った後、組合に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理及び運營業務を遂行する方式（BTO方式）により実施する。

なお、本施設は地方自治法第244条に基づく「公の施設」として指定し、選定事業者を指定管理者として指定する予定である。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、次のとおりとする。

- ・ 施設整備期間 契約締結日から平成25年12月まで
- ・ 運営引継期間 平成24年4月から平成26年3月まで
- ・ 維持管理・運営期間 平成26年4月から平成41年3月まで
- ・ 事業期間終了後の措置 事業期間終了後に完全民営化することを前提にしている。

※事業期間終了後は、選定事業者が施設を譲渡し、選定事業者が設置（経営）主体として事業を実施することを想定しているが、現時点で約束するものではない。

(8) 選定事業者の収入

選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設整備に係る費用については、組合がサービス対価として、事業期間中、事業契約書に定める額を支払う。

なお、本事業は、地方債の活用を予定しており、施設の建設に係る地方債が適用できる場合、上記対価のうち、80パーセントに相当する額を、組合への所有権の移転後、一括して支払う予定である。その他の対価は、維持管理・運営期間にわたって割賦で支払う。

また、複数棟を段階的に整備する場合は、平成24年度中に施設の一部について組合へ所有権を移転し、残りを平成25年12月に移転することができる。この場合、一部所有権移転までに必要となる施設整備に係る費用の80パーセントに相当する額を、平成24年度の所有権移転後一括して支払い、一部所有権移転以降の施設整備に係る費用の80パーセントに相当する額を平成25年12月の施設全部の所有権の移転後一括して支払う。その他の対価は、維持管理・運営期間にわたって割賦で支払う。

なお、平成24年度中の組合へ的一部所有権移転の時期は応募者の任意の提案とすることができる。

ただし、ケアホームについては平成25年度中に供用開始とすることとし、利用者の施設内移動については同時期に行う計画とすること。

以下に想定される施設整備スケジュールの例をもとに想定されるサービス対価支払のイメージ図を示す。

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度以降
整備スケジュール	基本・実施設計	A部門建設	B部門、ケアホーム、外構等建設	
引渡し		一部所有権移転 (年度内の時期は任意)	全部所有権移転 (12月)	
施設整備に係る費用	一部所有権移転までに必要となる費用:A		一部所有権移転以降に必要となる費用:B	
施設整備に係るサービス対価		A×0.8を 一括支払	B×0.8を 一括支払	(A+B)×0.2を 割賦支払

維持管理・運営に係る費用については、自立支援給付費、利用者負担費、施設使用料、その他手数料等を収入とし、これらで不足する分は、選定事業者の提案に基づき決定した額を

組合からサービス対価として、事業期間中、事業契約書に定める額を支払う。

(9) 予定事業スケジュール

- | | |
|------------------|------------------|
| ・ 事業者選定 | 平成22年11月 |
| ・ 仮事業契約締結 | 平成22年12月 |
| ・ 事業契約としての効力発生時期 | 平成23年2月（組合議会議決後） |
| ・ 施設整備 | 平成23年4月～平成25年12月 |
| ・ 運営引継ぎ業務 | 平成24年4月～平成26年3月 |
| ・ 維持管理・運営業務 | 平成26年4月～平成41年3月 |

※運営引継期間中の運営形態等の詳細については、入札公告時に提示するが、現時点で想定する組合及び民間事業者の業務分担を別紙-3に示す。

(10) 事業に必要と想定される根拠法令等

- ・ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）
- ・ 障害者基本法（昭和45年法律第84号）
- ・ 障害者自立支援法（平成17年法律第123号）
- ・ 知的障害者福祉法（昭和35年法律第37号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ・ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ・ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91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）
- ・ 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）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 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）
- ・ 障害者自立支援法に基づく指定障害者支援施設等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第172号）
- ・ 障害者自立支援法に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第171号）
- ・ 障害者自立支援法に基づく指定障害福祉サービス等及び基準該当障害福祉サービスに要する費用の額の算定に関する基準（平成18年厚生労働省告示第523号）

- ・ 千葉県福祉のまちづくり条例（平成8年千葉県条例第1号）
- ・ その他関係法令

* 上記に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また本事業を行うに当たり必要とされるその他の条例並びに関係法令等についても遵守のこと。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

本事業を特定事業として実施するに当たっては、財政資金の効率的活用、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用等の観点から客観的な評価を行い、本事業を特定事業として実施することが適切であると判断したときは、特定事業として選定する。

(2) 選定の手順

次の手順により客観的な評価を行い、評価の結果を公表する。

- ア VFM(Value for Money)の検討による定量的評価
- イ 本事業をPFI事業に基づき実施することについての定性的評価
- ウ 選定事業者に移転されるリスクの評価

(3) 選定結果の公表

組合は、本事業を特定事業として選定した場合は、その結果を評価の内容と併せて組合のホームページ等で公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定の方法

組合は、本事業への参加を希望する事業者を広く公募し、本事業の透明性及び公平性の確保に配慮しながら事業者を選定するものとする。事業者の選定に当たっては総合評価一般競争入札方式を採用する予定である。

2 選定の手順及びスケジュール

本事業における事業者の募集・選定に当たってのスケジュールは、下記の予定である。

日 程	内 容
平成21年	
9月10日	実施方針の公表
9月30日	実施方針に関する説明会
9月30日～10月9日	実施方針に関する質問・意見の受付
10月23日	実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表
平成22年	
2月2日	特定事業の選定・公表
5月	入札公告・入札説明書等の公表
5月	入札説明書等に関する説明会
5月	入札説明書等に関する質問受付
6月	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
7月	参加表明書の受付
9月	入札及び提案書の受付
11月	落札者の決定及び公表
12月	仮事業契約締結
平成23年	
2月	事業契約締結

3 選定の手順内容等

(1) 実施方針の公表

本事業に対する事業者の参入促進に向け、本事業の事業内容、募集及び選定に関する事項、支援措置に関する事項等について組合の考え方を提示する。

(2) 実施方針に関する説明会

本事業に対する事業者の参入促進に向け、実施方針に関する説明会を以下のとおり実施する。

ア 日時

平成21年9月30日（水） 14時30分から（受付開始14時）

イ 場所

東葛中部地区総合開発事務組合立みどり園
千葉県我孫子市中峠2310、2291

ウ 参加申込期間

平成21年9月10日（木）から9月29日（火）まで *17時まで（厳守）

エ 申込方法

説明会に参加を希望する法人は、法人名、申込者氏名、住所、電話及び参加人数等を様式-1 に記入の上、次の申込先まで電子メールで送付する。参加については一法人につき最大3名までとする。なお、当日、資料は配布しないので、実施方針及び要求水準書（案）はウェブサイトからダウンロードのうえ、持参すること。

オ 申込先

東葛中部地区総合開発事務組合 総務課
電子メールアドレス：t-jimukumi@deluxe.ocn.ne.jp

カ 現地見学会

説明会終了後、既存施設の現地見学会を開催する。

(3) 実施方針に関する質問・意見の受付

実施方針に記載の内容に関して質問及び意見の受付を以下の要領で行う。

ア 受付期間

平成21年9月30日（水）～10月9日（金）*17時必着

イ 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、質問・意見書（様式-2）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと（ファイル形式はMicrosoft Excel とする）。

ウ 送付先

東葛中部地区総合開発事務組合 総務課
電子メールアドレス：t-jimukumi@deluxe.ocn.ne.jp

(4) 実施方針に関する質問・意見に対する回答及び公表

実施方針に関する質問・意見に対する回答は、事前に質問者の意向を確認した上で、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争性の地位等、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き組合のホームページ等で公表する。

組合が必要と認める場合には直接ヒアリングを行うことがある。

(5) 実施方針の変更

実施方針公表後における事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を組合のホームページ等で公表する。

また、その変更内容が重要で、スケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも示すものとする。

(6) 特定事業の選定・公表

組合は、実施方針に対する意見等を踏まえ、本事業を特定事業として実施することについて評価を行い、特定事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を組合のホームページ等で公表する。

(7) 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定、実施方針等に対する事業者などからの意見等を踏まえ、入札説明書等を組合のホームページ等で公表する。

(8) 入札説明書等に関する説明会

本事業に対する事業者の参入促進に向け、入札説明書等に関する説明会等を実施する。具体的な日程は、入札説明書にて提示する。

(9) 入札説明書等に関する質問受付、回答・公表

入札説明書等に関する質問の受付を行い、回答・公表を行うものとする。具体的な日程は、入札説明書にて提示する。

(10) 参加表明書の受付

応募者に参加表明書の提出を求めるものとする。なお、参加表明書の提出方法及び時期、必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示する。

(11) 提案書の受付

応募者に対し、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求めるものとする。提案書の審査に当たって、組合が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行うこともある。

なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示する。

(12) 落札者の決定及び公表

提案書の審査により、落札者を決定し、応募者に通知するとともに組合のホームページ等で公表する。

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、入札参加者が無い、あるいは、いずれの応募者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適切でないと判断された場合には、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する予定である。

(13) 基本協定の締結

組合は、落札者と事業契約の締結に向けて基本的な事項に係わる協定を締結する。

(14) 事業契約の締結等

ア 仮事業契約の締結

組合は落札者との間で仮事業契約を締結する。

イ 仮事業契約の議会議決（本契約）

仮事業契約は、組合議会の議決を経て本契約となる。

4 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の参加資格要件

第一種社会福祉事業の運営実績を有する社会福祉法人であること。

(2) 協力企業の参加資格要件

応募者は、事業契約の締結後、設計業務を委託する設計企業及び建設業務を請負わせる建設企業（以下総称して「協力企業」という。）を、参加表明の時点で明らかにするとともに、協力企業は以下の要件を満たすものとし、協力企業が他の応募者の協力企業となることはできない。

ア 設計企業の参加資格要件

(ア) 建築士法第23条の規定に基づく1級建築士事務所の登録を行っていること

(イ) 柏市、流山市又は我孫子市のいずれかの入札参加資格者名簿に登載されていること

(ウ) 障害者自立支援法第5条第12項に定める障害者支援施設又は障害者自立支援法附則第58条第1項の規定により、なお従前の例により運営をすることができるとされた同項に規定する知的障害者支援施設の設計実績を有すること

イ 建設企業の参加資格要件

(ア) 建設業法第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること

(イ) 柏市、流山市又は我孫子市のいずれかの入札参加資格者名簿に登載されていること

(3) 参加資格確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明の提出期限日とする。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

ア 審査は、学識経験者等で構成するみどり園改築等PFI事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）にて行うものとし、選定委員会の構成等は入札説明書等において提示する。

イ 選定委員会では、あらかじめ設定した落札者決定基準に基づき審査を行い、組合は選定委員会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

(2) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果は組合のホームページ等で公表する。

6 提出書類の取り扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業における公表時及びその他組合が必要と認める時には、組合は提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案書類については返却しない。

(2) 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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。これによって組合が損失又は損害を被った場合には、当該応募者は組合に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

第3 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 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本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り、選定事業者が担当する業務については、選定事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、組合が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、組合が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

組合と選定事業者の責任分担は、原則として別紙-1 に示すリスク分担表（案）によることとする。なお、最終的なリスク分担は事業契約書で明らかにする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書において提示する。

3 組合による事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

組合は、選定事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及び提案書において選定事業者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。モニタリングの具体的な方法については、入札説明書等に提示する。

(2) モニタリングの費用の負担

組合が実施するモニタリングに係る費用のうち、組合に生じる費用は、組合の負担とし、その他の費用は選定事業者の負担とする。

(3) 選定事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていない場合、組合は選定事業者に対して支払い金額を減額する。減額の考え方については、入札説明書等に提示する。

第4 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) 計画位置：千葉県我孫子市中峠 2310、2291（別紙－2 参照）
- (2) 敷地面積：18,539.00 m²（※A：12,781.00 m²＋B：5,758.00 m²）
※A：現在管理棟、居住棟のある敷地、B：現在作業棟、訓練棟がある敷地
- (3) 区域区分：市街化調整区域（都市計画区域内）
- (4) 形態規制：建ぺい率：60%、容積率 200%
道路斜線：距離 25m、数値 1.5
隣地斜線：20m＋1.25
防火地域：指定なし
22 条指定区域内
- (5) 道路幅員：北側道路：市道 34-089 号線 5.0m
中央道路：市道 34-134 号線 9.4m

※ケアホームの設置場所については、上記 B 敷地を予定している。

2 土地の使用に関する事項

選定事業者は施設の整備に当たり、施設整備期間中、組合所有の行政財産である事業用地を無償で使用することができる。

3 施設の概要

(1) 施設整備の方向性

みどり園民営化基本方針においては、サービス提供に当たっての配慮事項を以下のとおり定めている。

ア 人権尊重

個人の尊厳を重んじ、生命、健康を守り、個性を理解し、その人らしく豊かに生活していけるよう支援する。

イ 権利擁護

利用者や家族が、苦情や意見を自由に表現できる機会を設けるとともに、外部有識者等の第三者により構成される苦情処理機関を設置し、利用者の権利擁護体制を整備する。また、成年後見制度の積極的な活用も検討する。

ウ 支援の個別化

利用者の個別支援計画策定に当たっては、利用者の自主性と自己決定を尊重し、利用者が地域の一員として尊厳ある生活が実現できるよう支援する。

エ 関係機関との連携

利用者の社会的自立を図るため、就労関係機関等との連携を深めるとともに、地域生活への円滑な移行を進めるために、構成市及び相談支援事業者等の関係機関との連携を図る。

オ 地域に密着した運営

地域社会との交流と連携を深め、「地域に親しまれる施設」として運営する。

上記を踏まえ、施設の整備については以下の事項に配慮すること。

- ・ 重度知的障害者等の施設であることや、新体系サービスに対する配慮を行う。
- ・ 利用者のプライバシーの確保や生活の質を高める観点から、利用者の個々の状況を勘案しつつ、居室の個室化を進める。
- ・ 利用者の高齢化等への配慮や、車椅子での生活がスムーズに行えるための居室、廊下、トイレ、浴室等の広さや手すり等の設置など、ユニバーサルデザインの考えを導入する。
- ・ 地域生活移行の推進及び障害の特性に応じた小グループでの生活支援を図るため、ユニット型式など生活単位の小規模化に配慮する。
- ・ 利用者の日中活動の場及び地域との交流の場を確保する観点で整備を行う。
- ・ 長年にわたり蓄積してきた地元住民との関係を踏まえ、近隣との調和がとれた景観の確保に配慮する。また、共同生活介護（ケアホーム）の施設については、地域生活移行の観点から一般住宅を連想させるデザインを取り入れる。

(2) 施設規模

用 途		規 模
障害者支援施設	生活介護	100名
	施設入所支援	80名
	短期入所	5名
共同生活介護（ケアホーム）		20名 (10名2棟)

4 既存施設の概要

敷地	建物名称	床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)
A	管理棟	1220.20	951.08
A	A 棟	803.54	812.88
A	B 棟	808.30	817.64
A	ガレージ	38.10	38.10
A	渡り廊下	264.70	264.70
A	C 棟	1020.04	528.42
A	洗濯場	60.00	60.00
A	倉庫その他	71.68	71.68
A 敷地小計		4286.56	3544.50
B	訓練棟 (体育館)	901.14	901.87
B	作業棟	465.75	465.75
B	屋外便所	14.40	14.40
B	作業所	115.00	115.00
B 敷地小計		1496.29	1497.02
合計		5782.85	5041.52

5 建替条件

本事業は現地での建替を予定しているため、以下の条件に留意し、適切な建替計画を立案し、実施すること。

ア 利用者への影響が最小限になるよう留意すること。

イ 新施設完成前に既存施設の一部を解体することは認めるが、建替期間を通じ、3 (2) に示す施設規模 (ケアホーム完成前は施設入所支援で 100 名) が確保できる計画とすること。なお、解体に伴う利用者の施設内移動は、選定事業者と協議の上、組合が実施する。ただし、利用者の施設内移動については同時期に行う計画とすること。

ウ 既存施設内の備品等は必要に応じて新施設にて使用することができる。新施設で必要でない備品等については選定事業者の責任で撤去・廃棄すること。

第5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、組合と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。また、本事業に関する紛争については千葉地方裁判所松戸支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、その発生事由ごとに事業契約書等に示す規定に従い対応することとする。

選定事業者の提供するサービスが組合の要求水準を下回る場合、その他選定事業者に債務不履行又はその懸念が生じた場合、組合は選定事業者に修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができるものとする。原則として選定事業者に一定の修復期間を与えて、選定事業者の事業遂行能力による修復を待つこととする。修復勧告を行ったにもかかわらず修復が認められない場合、サービス提供に重大な遅滞等が懸念される場合、あるいは選定事業者の事業遂行能力による修復が不可能であると判断される場合には、組合は選定事業者との契約を解除できるものとする。

選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化したため、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と認められる等の場合、組合は選定事業者に対する催告を行うことなく事業契約を解除できるものとする。

組合が事業契約を解除した場合、選定事業者は組合に生じた合理的損害を賠償するものとする。

詳細については事業契約書（案）に示す。

2 組合の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

組合の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、選定事業者は事業契約を解除することができるものとする。この場合、組合は選定事業者に生じた合理的損害を賠償するものとする。

詳細については事業契約書（案）に示す。

3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、組合及び選定事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、組合と選定事業者は、原則として事業継続の可否について協議を行った上、対応方法を決定する。詳細については事業契約書（案）に示す。

4 金融機関（融資団）と組合との協議

本事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について選定事業者に資金供給を行う融資機関（融資団）と組合が直接協議を行うことがある。

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等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定事業者が本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に関する事項

選定事業者が本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、組合はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

組合は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 組合議会への議案の提出

- (1) 債務負担行為の設定に関する議案を組合議会平成22年第1回定例会に提出予定
- (2) 事業契約に関する議案を組合議会平成23年第1回定例会に提出予定

2 情報提供

本事業に関する情報提供は、組合のホームページ等を通じて適宜行う。

3 応募に伴う費用分担

応募者の応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

4 起用アドバイザー

組合は、株式会社長大を本事業に係るアドバイザーとして起用する。株式会社長大は、以下のアドバイザーと連携している。

- (1) 東京丸の内・春木法律事務所

また、本事業に係るPFI導入可能性調査を実施した株式会社日本経済研究所は、以下のアドバイザーと連携している。

- (1) 株式会社病院システム

上記の者は、本事業の応募等に関与することができないこととする。

5 実施方針に関する問合せ先

実施方針に関する問合せは、以下のとおりである。

担 当 部 署：東葛中部地区総合開発事務組合 総務課

住 所：千葉県柏市柏五丁目10番1号

受 付 時 間：9:00～17:00（土日・祭日及び休日を除く）

電 話：04-7164-5251

F A X：04-7164-6802

E - m a i l：t-jimukumi@deluxe.ocn.ne.jp

U R L：http://www12.ocn.ne.jp/~jimukumi/

(別紙-1) リスク分担表 (案)

段階	リスクの種類	リスクの内容	組合	民間事業者
共通	募集要項リスク	募集要項の内容の誤りに関するもの、内容の変更に 関するもの等	●	
	応募コストのリスク	応募費用の負担		●
	契約リスク	落札者と契約が結べない、または契約手続きに時間 がかかる場合	●	●
制度関係 リスク	法制度・許認可の 新設・変更リスク (税制含む)	法制度・許認可の新設・変更に関するもの(本事業に 特別に又は典型的に影響を及ぼすもの)	●	
		法制度・許認可の新設・変更に関するもの(上記以外 のもの)		●
	許認可遅延リスク	組合の帰責事由による許認可等の取得遅延に関する もの	●	
		事業者の帰責事由による許認可等の取得遅延に関 するもの		●
経済リス ク	物価リスク	インフレ・デフレに関するもの(設計・建設段階)		●
		インフレ・デフレに関するもの(維持管理運営段階)	●	▲
	金利リスク	応募時点から基準金利決定までの金利の変動に関す るもの	●	
		基準金利決定後の金利の変動に関するもの		●
	消費税リスク	消費税の変更に関するもの	●	
社会リス ク	住民対応リスク	本施設を設置すること自体に起因する住民反対運動・ 訴訟に関するもの	●	
		事業者が行う業務に起因する住民反対運動・訴訟		●
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題(有害物質の 排出、漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音・振動・地盤沈 下・大気汚染・水質汚濁・光・臭気等)		●
	第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因して第三者に損害を与えた 場合		●
債務不履 行リスク	事業者の責めによ るもの	事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・不能 等(事業の破綻・悪化・放棄、サービスの質の低下)		●
	組合の責めによ るもの	組合のサービス対価の支払遅延・不能等	●	
政治リス ク	事業者の責めによ るもの	事業者の責めにより、PFIに係る議決が得られない場 合		●
	組合の責めによ るもの	組合の責めにより、PFIに係る議決が得られない場合	●	
	不可抗力リスク	地震・天災・テロ・暴動・戦争等による事業内容の変 更、事業の延期・中止等	●	▲

段階	リスクの種類		リスクの内容	組合	民間事業者	
計画・設計段階	計画・設計リスク	測量・調査リスク	組合が実施した測量・調査に関するもの	●		
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		●	
		設計リスク	組合の提示条件、指示の不備・変更による設計変更	●		
			事業者の指示、判断の不備による設計変更		●	
		資金調達リスク	事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		●	
建設段階	建設リスク	用地取得リスク	建設予定地の確保に関するもの	●		
			用地瑕疵リスク	建設予定地における土壌汚染などに関するもの	●	
				組合が把握し、事前に公表した地下埋設物の処理に関するもの		●
		工事遅延リスク	地下埋設物に関する上記以外のもの	●		
			事業者の責めにより工事が契約に定める工期より遅延する場合		●	
			事業者の責めにより工事が完工しない場合		●	
			組合の要求による設計変更等により遅延する場合	●		
		工事監理リスク	組合の要求による設計変更等により工事が完工しない場合	●		
			工事監理に関するもの		●	
		工事費増大リスク	組合の指示に起因する工事費の増大	●		
			上記以外の要因による工事費の増大		●	
		性能リスク	要求仕様不適合		●	
		施設損傷リスク	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●	
		解体リスク	組合が公表した旧施設の図面等と実際の施設状況等が異なることによる解体費の増大、工期の遅延	●		
			上記以外の施設解体に関するもの		●	
		引越しリスク	組合の指示による引越し費用の増大、損害	●		
			上記以外の要因による引越し費用の増大、損害		●	

段階	リスクの種類		リスクの内容	組合	民間事業者
維持管理 運営 段階	施設運営 収入減少 リスク	利用者増減リスク	利用者の増加・減少による運営費や業務量の増大・減少		●
		給付費リスク	給付費の支払遅延、障害程度区分変更に伴う減額に関するもの		●
		利用者負担未収リスク	施設利用者の自己負担額の未徴収額に関するもの		●
	維持管理 リスク	計画変更リスク	組合の指示による維持管理業務内容の変更に関するもの	●	
			事業者の提案・要望による維持管理業務内容の変更に関するもの		●
		業務要求水準未達リスク	業務要求が未達成であることに起因するもの		●
		施設瑕疵リスク	施設に瑕疵が見つかった場合		●
		備品更新リスク	備品の損傷や更新に伴う費用負担		●
		維持管理コストリスク	組合の指示による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大	●	
			上記以外の要因による維持管理費の増大(物価変動によるものは除く)		●
	施設損傷リスク	劣化による施設の損傷		●	
		事故・火災による施設の損傷		●	
	運営管理 リスク	計画変更リスク	組合の指示による運営管理業務内容の変更に関するもの	●	
			事業者の提案・要望による運営管理業務内容の変更に関するもの		●
		対利用者リスク	利用者の事故に関するもの		●
		対職員リスク	従業員の業務上のけが等に関するもの		●
		対実習生・ボランティアリスク	実習生・ボランティアが施設内で活動する場合		●
		プライバシー保護リスク	業務上必要となる利用者の個人情報の取り扱い		●
		人件費リスク	職員の増員や給与アップ等に関するもの		●
		職員処遇リスク	指定基準に定める職員配置割れの発生		●
労使交渉等への対応・解決				●	
備品等の盗難・紛失	備品等の盗難・紛失		●		

●：主分担

▲：従分担（詳細は事業契約書に示す。）

(別紙-2) 計画地位置図

N



(別紙－3) 運営引継期間中の業務分担

1 維持管理業務

(1) 維持管理業務

業務名	業務内容	平成 24 年度		平成 25 年度	
		組合	民間事業者	組合	民間事業者
建物保守管理業務	建物、駐車場の保全・修繕		○		○
建築設備保守管理業務	電気・空調・給排水衛生設備の運転、監視、点検、保全、修繕等 防災・防犯設備等の保全業務		○		○
備品保守管理業務	備品の点検、保守、修繕		○		○
植栽・外構施設保守管理業務	外構部分の清掃・植栽管理		○		○
清掃業務	建物内・外部の日常、定期清掃		○		○
警備業務	施設内・駐車場警備	○		○	△

2 運營業務

(1) 庶務事務

業務名	業務内容	平成 24 年度		平成 25 年度	
		組合	民間事業者	組合	民間事業者
用度事務	事務用備品・消耗品類の購入	○		○	
連絡調整	保護者、嘱託医師及び医療機関との連絡調整	○		○	
文書収受・管理・廃棄	文書の収受、保存管理及び廃棄	○		○	
物品購入	物品購入	○		○	
緊急対策	防災計画策定、訓練実施、防災委員会開催	○		○	
広報・図書等	広報紙の編集発行・図書管理・施設利用受付等	○		○	
その他庶務	その他庶務	○		○	

(2) 給食業務

業務名	業務内容	平成 24 年度		平成 25 年度	
		組合	民間事業者	組合	民間事業者
栄養管理業務	献立作成		○		○
	食数の指示・管理、食札の作成、給食委員会の開催・調整	○		○	
調理作業管理業務	調理・盛付け、食器洗浄消毒、管理点検記録の作成・確認		○		○
	配膳・下膳	○		○	△
材料管理業務	給食材料の調達、給食材料の検品、給食材料の保管・在庫管理、給食材料の使用状況の確認、給食材料の出納事務、支出調整		○		○
	予算管理	○		○	
労務管理業務	勤務表の作成、業務分担・従事者配置表の作成		○		○
給食施設等管理事務	給食施設・設備の保守点検、調理器具・食器等の保守点検、厨房内清掃		○		○
衛生管理業務	給食材料・施設・設備（調理器具・食器等）の衛生管理		○		○
食事支援業務	-	○		○	△

(3) 洗濯業務

業務名	平成 24 年度		平成 25 年度	
	組合	民間事業者	組合	民間事業者
リネン回収業務	○		○	△
リネン洗濯業務		○		○
リネン配布業務	○		○	△
リネン以外洗濯業務	○		○	△

(4) 利用者支援業務

業務名	業務内容	平成 24 年度		平成 25 年度	
		組合	民間事業者	組合	民間事業者
生活介護	個別支援計画の作成、生活全般支援、日中活動支援、余暇支援、利用者の保健衛生・健康管理、利用者の金銭出納管理、日常生活上の相談支援、地域交流・ボランティア活動等	○		○	△
施設入所支援		○		○	△
短期入所		○		○	△
共同生活介護		-	-	○	△

※ 平成 25 年度の業務分担において、民間事業者が△となっている業務については、現在組合支援員（正職員）が実施している業務を、民間事業者の一部委託して実施することを示す。（支援員 27 名程度を想定。）なお、共同生活介護の開始時期は、民間事業者の提案による。

(様式-1)

平成 年 月 日

実施方針説明会参加申込書

申込者	法人名 :
	所在地 :
	担当者名 :
	所属 :
	電話番号 :
	FAX 番号 :
	電子メール :
	参加人数 :
	施設見学会への参加を <input type="checkbox"/> 希望します・ <input type="checkbox"/> 希望しません

注1：説明会及び施設見学会参加者は、一法人につき最大3名までとする。

(様式-2)

平成 年 月 日

実施方針に関する質問・意見書

みどり園改築等PFI事業の実施方針に関して、質問・意見がありますので本紙を提出します。

法人名	
所在地	
担当者名	
所属	
電話番号	
FAX番号	
電子メール	

No.	頁	章	節	項	記号	その他	質問・意見
例	1	第1	1	(1)	ア	(ア)	
1							
2							
3							
4							
5							
6							

注1： 行が不足する場合には、適宜増やしてください。

注2： 質問は該当箇所の順に並べて下さい。

注3： 列の追加やセルの結合は行わないで下さい。