

# みどり園改築等PFI事業

## 入札説明書

平成22年5月31日

(平成22年7月20日 修正版)

東葛中部地区総合開発事務組合

## 目 次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 第1 入札説明書の定義.....               | 1  |
| 第2 事業概要.....                   | 2  |
| 1 事業名称.....                    | 2  |
| 2 事業に供される公共施設の種類の種類.....       | 2  |
| 3 公共施設等の管理者の名称.....            | 2  |
| 4 事業の目的.....                   | 2  |
| 5 事業の範囲.....                   | 2  |
| 6 提案事業.....                    | 4  |
| 7 事業方式.....                    | 4  |
| 8 事業期間.....                    | 4  |
| 9 選定事業者の収入.....                | 5  |
| 10 事業に必要と想定される根拠法令等.....       | 6  |
| 第3 入札参加に関する条件等.....            | 8  |
| 1 応募者の参加資格要件.....              | 8  |
| 2 協力企業の参加資格要件.....             | 8  |
| 3 参加資格確認基準日.....               | 9  |
| 4 協力企業の変更等.....                | 9  |
| 第4 入札手続等について.....              | 10 |
| 1 入札のスケジュール.....               | 10 |
| 2 入札説明書等に関する事項.....            | 10 |
| 3 参加表明書及び資格審査申請書類の提出等について..... | 11 |
| 4 提案書の提出等について.....             | 12 |
| 第5 提案内容審査及び落札者の決定.....         | 15 |
| 1 選定委員会の設置.....                | 15 |
| 2 審査の方法.....                   | 15 |
| 3 落札者の決定.....                  | 15 |
| 4 落札者決定の通知.....                | 15 |
| 5 審査結果及び評価公表.....              | 15 |
| 第6 事業契約に関する事項.....             | 16 |
| 1 基本協定の締結.....                 | 16 |
| 2 仮契約の締結.....                  | 16 |
| 3 事業契約の締結.....                 | 16 |
| 4 契約保証金.....                   | 16 |
| 第7 立地並びに規模及び配置に関する事項.....      | 17 |
| 1 施設の立地条件.....                 | 17 |
| 2 土地の使用に関する事項.....             | 17 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 3   | 施設の概要.....                              | 17 |
| 4   | 既存施設の概要.....                            | 18 |
| 5   | 建替条件.....                               | 19 |
| 第8  | 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..... | 20 |
| 第9  | 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....            | 21 |
| 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.....      | 21 |
| 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.....         | 21 |
| 3   | その他の事由により事業の継続が困難となった場合.....            | 21 |
| 4   | 金融機関（融資団）と組合との協議.....                   | 21 |
| 第10 | 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.....   | 22 |
| 1   | 法制上及び税制上の措置に関する事項.....                  | 22 |
| 2   | 財政上及び金融上の支援に関する事項.....                  | 22 |
| 3   | その他の支援に関する事項.....                       | 22 |
| 第11 | その他特定事業の実施に関し必要な事項.....                 | 23 |
| 1   | 組合議会への議案の提出.....                        | 23 |
| 2   | 情報提供.....                               | 23 |
| 3   | 問合せ先.....                               | 23 |



## 第1 入札説明書の定義

みどり園改築等PFI事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、東葛中部地区総合開発事務組合（以下「組合」という。）が民間の資金、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「本事業」という。）を実施するにあたり、入札参加者を対象に公表するものである。

別添の要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）及び様式集は、入札説明書と一体のものである。

入札説明書と入札説明書に先行して組合が公表した実施方針、要求水準書（案）、特定事業の選定及びそれらに対する回答書との間に異なる点がある場合には、入札説明書が優先するものとする。また、入札説明書に記載のない事項については、入札説明書以外の公表資料によるものとする。

## 第2 事業概要

### 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

指定障害者支援施設（生活介護、施設入所支援及び短期入所）及び共同生活介護事業所（以下「ケアホーム」という。）

### 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、構成市管理者による「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年に構成市管理者等による「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

本事業は、PFI法に基づき、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、次のとおりとする。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。

(1) 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 各種申請等業務

(2) 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
  - (ア) 建物保守管理業務
  - (イ) 建築設備保守管理業務
  - (ウ) 備品保守管理業務
  - (エ) 植栽・外構施設保守管理業務
  - (オ) 清掃業務
  - (カ) 警備業務

(3) 運営業務

- ア みどり園並びにケアホームの庶務事務
  - (ア) 用度事務
  - (イ) 連絡調整
  - (ウ) 文書收受・管理・廃棄
  - (エ) 物品購入
  - (オ) 緊急対策
  - (カ) 広報・図書等
  - (キ) その他庶務
  
- イ みどり園並びにケアホームの給食業務
  - (ア) 栄養管理業務
  - (イ) 調理作業管理業務
  - (ウ) 材料管理業務
  - (エ) 労務管理業務
  - (オ) 給食施設等管理事務
  - (カ) 衛生管理業務
  - (キ) 食事支援業務

ウ みどり園並びにケアホームの洗濯業務

- (ア) リネン回収業務
- (イ) リネン洗濯業務
- (ウ) リネン配布業務
- (エ) 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

- (ア) 生活介護
- (イ) 施設入所支援
- (ウ) 短期入所
- (エ) 共同生活介護

(4) 運営引継業務

- (ア) 職員の研修
- (イ) 福祉サービスの引継ぎ
- (ウ) 施設管理の引継ぎ
- (エ) 文書等の引継ぎ

(5) 開業準備業務

## 6 提案事業

選定事業者は、運営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。

## 7 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営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。

## 8 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26年3月まで

- ・ 開業準備期間 平成24年4月から平成26年3月まで
- ・ 運営引継期間 平成26年1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、事業終了2年前を目途に組合と選定事業者との協議の上、選定事業者が設置（経営）主体として事業を実施するかどうかの決定を予定しているため、事業計画は、事業期間終了後に他法人が運営を引き継いだ場合も支障のないように立案すること。

## 9 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、施設整備に係る費用のうち、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、平成25年12月に施設建物（指定障害者支援施設及びケアホーム）の所有権を組合に移転し、解体、外構等建設を完了した後、平成26年3月に施設所有権を完全に移転することができる。この場合、平成24年度の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に一括して支払い、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26年3月の施設全部の所有権の移転後に一括して支払う。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年度中の組合への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26年1月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。

次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、ケアホーム等建設             | 解体・外構等建設           |
| 引渡し           |                         | 一部所有権移転①<br>(年度内の時期は任意) | 一部所有権移転②<br>(12月)        | 全部所有権移転<br>(3月)    |
| 施設整備に係る費用     | 一部所有権移転までに<br>必要となる費用:A |                         | 一部所有権移転①以降に<br>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<br>一括支払          | B×0.8を<br>一括支払           | (A+B)×0.2を<br>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（施設入所支援，生活介護は，公立施設減算（965/1000）が適用になる。），利用者負担費，施設利用料，その他手数料等を収入とし，これらで不足する場合は，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，事業期間中不足する額を事業契約書に定める額として選定事業者を支払う。

## 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）
  - ・ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57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
- \* 以上の法令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。

### 第3 入札参加に関する条件等

#### 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「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、次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。

##### (1) 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。

##### (2) 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) 応募者及び協力企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者及び協力企業になることはできない。

- ア 本事業に係るPFI導入可能性調査業務及びアドバイザー業務に関与した者並びにこれらの者と資本面又は人事面において関連がある者。
  - (ア) 本事業に係るPFI導入可能性調査業務に関与した者は、次のとおりである。
    - ・株式会社 日本経済研究所
    - ・株式会社 病院システム
  - (イ) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。
    - ・株式会社 長大
    - ・東京丸の内・春木法律事務所
  - (ウ) 資本面において関連のある者とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、人事面において関連のある者とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。
- イ 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。）の委員が属する組織若しくは企業又はその組織若しくは企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。

### 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。また、参加資格を有するとの確認を受けた応募者又は協力企業が、落札者決定日までに参加資格要件に定める要件を満たさない場合（協力企業においては、柏市、流山市又は我孫子市のいずれかから指名停止措置を受けた場合を含むが、これに限らない。）は、失格とする。

### 4 協力企業の変更等

参加表明以降の協力企業の変更は原則として認めない。但し、協力企業が参加資格を欠くに至った場合で、当該協力企業に代わって、参加資格を有する協力企業を補充し、参加資格を確認のうえ、組合が認めた場合は、入札に参加できるものとする。

## 第4 入札手続等について

### 1 入札のスケジュール

入札のスケジュールは、次のとおりである。

| 日 程   | 内 容                      |
|-------|--------------------------|
| 平成22年 |                          |
| 5月31日 | 入札公告・入札説明書等の公表           |
| 6月14日 | 入札説明書等に関する説明会            |
| 6月14日 | 入札説明書等に関する第1回質問受付        |
| 7月7日  | 入札説明書等に関する第1回質問に対する回答・公表 |
| 8月4日  | 参加表明書、資格審査申請書類の受付        |
| 8月4日  | 入札説明書等に関する第2回質問受付        |
| 8月27日 | 入札説明書等に関する第2回質問に対する回答・公表 |
| 9月24日 | 入札及び提案書の受付               |
| 11月   | 落札者の決定及び公表、基本協定の締結       |
| 12月   | 仮事業契約締結                  |
| 平成23年 |                          |
| 2月    | 事業契約締結                   |

### 2 入札説明書等に関する事項

#### (1) 入札説明書等に関する説明会及び現地見学会

入札説明書等に関する説明会及び現地見学会を次のとおり実施する。

##### ア 日時

平成22年6月14日（月） 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番地、2291番地

##### ウ 参加申込期間

平成22年5月31日（月）から6月11日（金）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、資料を配布しないので、組合のホームページ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。

(2) 質問の受付

入札説明書等に関する質問の受付を次のとおり行う。

ア 第1回質問受付

(ア) 受付期間

平成22年6月14日(月)～6月23日(水) \*17時まで(厳守)

(イ) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、質問書(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

イ 第2回質問受付

(ア) 受付期間

平成22年8月4日(水)～8月13日(金) \*17時まで(厳守)

(イ) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、質問書(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

(3) 質問に対する回答の公表

ア 公表予定日

(ア) 第1回質問に対する回答 平成22年7月7日(水)

(イ) 第2回質問に対する回答 平成22年8月27日(金)

イ 公表方法

質問に対する回答は、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。

### 3 参加表明書及び資格審査申請書類の提出等について

(1) 参加表明書及び資格審査申請書類の提出

応募者は、参加表明書、資格審査申請書類を受付日時に持参により提出しなければならない。

ア 受付日

平成22年8月4日(水)

イ 受付時間

13時から17時まで

ウ 受付場所

千葉県柏市柏五丁目10番1号

東葛中部地区総合開発事務組合 総務課

(2) 資格審査結果の通知

資格審査結果は、(1)により申請をした者に対して、書面により平成22年8月下旬に発送する。

なお、この入札に参加する資格がないとされた者については、結果通知書にその理由を付記する。

#### 4 提案書の提出等について

(1) 提案書の提出

結果通知書において提案書の提出を認められたものについては、次により提案書を提出すること。また、提出は応募者が行うこと。

ア 受付日

平成22年9月24日(金)

イ 受付時間

13時から17時まで

ウ 受付場所

千葉県柏市柏五丁目10番1号

東葛中部地区総合開発事務組合 総務課

(2) 入札価格の確認

入札価格が予定価格を超えている場合は失格とし、提案書の審査は行わない。

(3) 入札に関する条件

ア 入札書及び提案書が所定の場所に所定の日時までに到達していること。

イ 同一の応募者による本件入札について2以上の入札でないこと。(2以上の提案書を提出した場合も含む。)

ウ 本件入札において、他の入札を兼ねた者又は2以上の入札参加をした者の入札でないこと。

エ 連合その他の不正行為によってなされたと認められる入札でないこと。

オ 入札書に応募者の記名及び押印並びに入札金額の記載があり、入札内容が分明であること。

カ 入札書に記載された入札金額が訂正されていないこと。

キ 誤字脱字等により、意思表示が不明瞭な入札でないこと。

(4) 入札予定価格

入札予定価格は、次のとおりである。但し、予定価格には、消費税及び地方消費税並びに金利変動及び物価変動は含まない。なお、予定価格の算定根拠は公表しない。

入札予定価格 3,035,350千円

入札予定価格の内訳を参考として次に示す。但し、内訳は応募者の入札金額を拘束するものではなく、入札金額が予定価格以下の場合において、内訳を超えていた場合も失格とはならない。

施設整備費相当額（割賦手数料を含む。） 2,314,793千円

維持管理・運営相当額（運営引継業務相当額含む。） 720,557千円

(5) 入札の無効

ア 入札説明書に示した入札参加資格のない者がした入札、入札参加資格確認資料に虚偽の記載をした者の入札及び(3)の入札に関する条件に違反した入札は、無効とする。

イ 入札参加資格のあることを確認された者のした入札であっても、開札時点において、入札参加資格がない場合は、その入札を無効にする。

(6) 入札の中止等及びこれによる損害に関する事項

ア 天災地変等のやむを得ない理由により、入札の執行を行うことができないときは、これを中止する。この場合における損害は、入札参加者の負担とする。

イ 入札参加者の連合の疑い、不正不穏行動等により入札を公正に執行できないと認められるとき又は競争の実益がないと認められるときは、入札を取り消すことがある。これらの場合における損害は、入札参加者の負担とする。

(7) 入札保証金

入札保証金は、免除する。

(8) 開札

ア 応募者の中から組合が指定する入札立会人（3名以内）の立会いのもとに、開札する。

予定価格を超えていないことを確認する。入札価格等は、落札者決定後に公表する。

イ 開札に立会う者は、入札参加資格確認通知書の写しを持参すること。

(9) 入札参加に関する留意事項

ア 法令遵守

入札参加者は、刑法（明治40年法律第45号）、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等関係法令を遵守し、信義誠実の原則を守り、入札に参加すること。

イ 入札説明書等の承諾

応募者は、入札書及び入札に必要なその他の書類（以下「提案書」という。）の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとする。

#### ウ 費用負担

入札参加に要した全ての費用は、全て応募者の負担とする。

#### エ 提出書類の取扱い

##### (ア) 公表等及び著作権等

組合は、入札書及び提案書（落札者とならなかった入札参加者から提出された入札書及び提案書を含む。以下同じ。）の公表、閲覧、展示等（東葛中部地区総合開発事務組合情報公開条例（平成15年条例第5号）に基づく開示を含む。以下に同じ。）を必要とするときは、応募者及び当該提案書の著作権者の承諾を得ることなく、無償で当該入札書及び提案書の公表、閲覧、展示等を行うことができるものとする。

この場合において、提案書の著作権が応募者に帰属していないときは、応募者は、あらかじめ著作権者の承諾を得る等、組合による提案書の公表、閲覧、展示等が著作権及び著作者人格権を侵害しないよう、必要な措置を講じるものとする。

##### (イ) 特許権等

特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利となっている工法、デザイン等を提案内容に含む場合に生じる責任は、応募者が負うものとする。

##### (ウ) 入札書、提案書等の返却

入札書、提案書その他入札参加者から提出された書類は、返却しない。

#### オ 組合からの提示資料の取扱い

組合が提供する資料は、当該入札に際しての目的以外で使用することはできない。

#### カ 複数提案の禁止

応募者は、一つの提案しか行うことができない。

## 第5 提案内容審査及び落札者の決定

### 1 選定委員会の設置

本事業における落札者を選定するにあたり、次に示す学識経験者等で構成される選定委員会を設置している。

| 職名   | 氏名    | 所属・役職名等              |
|------|-------|----------------------|
| 委員長  | 根本 祐二 | 東洋大学大学院 経済学研究科 教授    |
| 副委員長 | 中山 茂樹 | 千葉大学大学院 工学研究科 教授     |
| 委員   | 名川 勝  | 筑波大学大学院 人間総合科学研究科 講師 |
| 委員   | 吉川 正昭 | 柏市企画部 企画調整課長         |
| 委員   | 水代 富雄 | 流山市総合政策部 企画政策課長      |
| 委員   | 宮田 幸雄 | 我孫子市企画財政部 副参事        |

### 2 審査の方法

落札者決定基準に従って、選定委員会は、価格その他の要素を総合的に評価して、組合にとって最も有利な提案に関する意見を述べる。

### 3 落札者の決定

組合は、選定委員会における最優秀提案に関する意見を踏まえ、落札者を決定する。

### 4 落札者決定の通知

落札者決定後、速やかに文書にて応募者全員に通知する。なお、電話等による問合せには応じない。

### 5 審査結果及び評価公表

落札者決定及び審査の結果は、組合のホームページ等を通じて公表する予定である。

## 第6 事業契約に関する事項

### 1 基本協定の締結

落札者は、落札者決定後7日以内に組合を相手方として、基本協定を締結しなければならない。

### 2 仮契約の締結

組合は、落札者である応募者と平成22年12月下旬までに仮契約を締結する。

仮契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、落札者の入札金額及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

### 3 事業契約の締結

#### (1) 契約の概要

仮契約締結後、組合議会平成23年第1回定例会において当該契約の締結について可決された日を本契約の締結日とする。なお、組合議会平成23年第1回定例会において可決されなかった場合は、落札者が要した費用は落札者の負担とし、組合が要した費用は組合の負担とする。

#### (2) 契約金額

契約金額は、入札価格に消費税及び地方消費税を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）とする。

### 4 契約保証金

選定事業者は、本契約が効力を得た後、直ちに本契約の効力発生日から本施設等の引渡日までの期間にわたり、施設整備費相当額（割賦金利を除く。）の100分の10以上の契約保証金を納付しなければならない。

契約保証金の納付は、次の各号に掲げる担保の提供をもって代えることができる。この場合において、当該担保の価値は、各号に定める価額とし、担保として提供された証券が記名証券であるときは、売却承諾書及び委任状を添えること。

- (1) 国債又は地方債（政府ニ納ムベキ保証金其ノ他ノ担保ニ充用スル国債ノ価格ニ関スル件（明治41年勅令第287号）の例による金額）
- (2) 特別の法律による法人の発行する債券（額面又は登録金額の10分の8に相当する金額）
- (3) 金融機関の保証する小切手（保証する金額）
- (4) 銀行又は組合が確実と認める金融機関の保証（保証する金額）
- (5) 公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証（保証する金額）

(4)及び(5)により担保を提供する場合、当該保証を証する書面を提出するものとする。

なお、組合を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、保険証券の原本を組合に提出した場合は、契約保証金を納付させないことができる。

## 第7 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 番地， 2291 番地
- (2) 敷地面積：18,539.00 m<sup>2</sup>（※A：12,781.00 m<sup>2</sup>+B：5,758.00 m<sup>2</sup>）  
※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，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次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。

以上を踏まえ、施設の整備については、次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。
- ・ 個室とリビング等の共用スペースを一体的に配置する等、利用者同士の交流が生まれやすい構造とすること。
- ・ 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  |

#### 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、次の条件に留意し、適切な建替計画を立案し、実施すること。

- ・ 利用者への影響が最小限になるよう留意すること。
- ・ 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（ケアホーム供用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。但し、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。
- ・ 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8 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9 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）参照。

### 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）参照。

### 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）参照。

### 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10 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 1 1 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

組合は、本事業に関して、組合議会平成22年第1回定例会において4,377,775千円を限度額とした債務負担行為を設定している。

#### (2) 事業契約

組合は、事業契約の締結にあたっては、あらかじめ組合議会の議決を経るものとする。

### 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 問合せ先

本事業に関する問合せは、次のとおりである。

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-mail：t-jimukumi@deluxe.ocn.ne.jp

URL：http://www12.ocn.ne.jp/~jimukumi/