

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業

条 件 規 定 書

平成 1 4 年 7 月 1 9 日

市川市

「条件規定書」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117号。以下「PFI法」という。)に定める目的及び基本理念に従い、市川市(以下「市」という。)がPFI事業として実施する「市川市ケアハウス整備等PFI事業」において、市と事業者が締結する特定事業契約(これに付随する契約を含む。以下「特定事業契約」という。)の基本的事項を規定する。

特定事業契約は、市が配布した「市川市立第七中学校校舎建設等事業の実施にあたっての条件」、「実施方針」、「市川市立第七中学校校舎建設等事業の提案募集にあたっての条件」、「募集要項」及び「条件規定書」を含む「募集要項」の添付書類、質問回答書(以下「募集要項等」という。)に規定された条件並びに事業予定者の提案書を基に作成される。「募集要項等」に規定された条件及び事業予定者の提案書の内容は、特定事業契約の規定に含まれない事項であっても、市及び事業者を拘束する。

なお、「条件規定書」のうち「事業予定者の提案書に基づく」旨の記載のある事項に係わる具体的内容は、事業者が決定した後に、事業予定者の提案書を基に市と事業者との協議により取り決める。

目 次

第 1 章	用語の定義	1
第 2 章	本事業の概要	3
第 3 章	本施設等の設計	5
第 4 章	本施設等の建設	7
第 5 章	本施設等の市への譲渡・所有権移転	1 4
第 6 章	本施設等の賃貸借	1 5
第 7 章	本施設等の維持管理	2 0
第 8 章	市からのサービス購入費の支払い	2 5
第 9 章	契約期間及び契約の終了	2 6
第 1 0 章	法令変更	3 0
第 1 1 章	不可抗力	3 2
第 1 2 章	その他	3 4
別紙 1	日程表	3 8
別紙 2	事業者の事業範囲	3 9
別紙 3	設計に関する提出書類	4 0
別紙 4	着工時の提出書類	4 1
別紙 5	施工中の提出書類	4 2
別紙 6	事業者が付保する保険	4 3
別紙 7	竣工時の提出資料	4 4
別紙 8	本施設等及び什器備品の譲渡・所有権移転方法及び移転手続	4 5
別紙 9	施設及び附属初度設備の賃借料	4 6
別紙 10	業務報告書の概要	4 8
別紙 11	法令変更による損害金分担規定	5 1
別紙 12	不可抗力による損害金・復旧費用分担規定	5 2

第1章 用語の定義

「条件規定書」において使用する用語の定義は、以下のとおりとする。

- ア 「本事業」とは、特定事業契約に基づき実施される「市川市ケアハウス整備等PFI事業」をいう。
- イ 「本施設等」とは、市川市ケアハウス整備等PFI事業で、特定事業契約に基づき事業者が設計・建設・整備して市に引き渡す全ての施設及び設備等をいう。
- ウ 「コンソーシアム」とは、「市川市立第七中学校校舎建設等事業」を本事業と「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業」の2つに区切った各々のPFI事業の応募者グループで構成するもので、応募するために組成されたものをいう。
- エ 「事業予定者」とは、本事業の募集において、最優秀提案者として選定され、優先交渉権者となり、市との必要な交渉において合意に至ったものをいう。
- オ 「事業者」とは、本施設の運営・維持管理をおこなう法人をいう。
- カ 「事業予定者の提案書」とは、事業予定者が応募時に提出した提案書をいう。
- キ 「中学校事業者」とは、「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業」を遂行するために設立された特別目的会社をいう。
- ク 「設計企業」とは、応募資格者としてコンソーシアムに参加し、本施設等を設計する企業をいう。
- ケ 「建設企業」とは、応募者としてコンソーシアムに参加し、本施設等を建設する企業をいう。
- コ 「譲渡・所有権移転予定日」とは、事業予定者の提案書に基づいて特定事業契約に規定する本施設等及び什器備品を事業者が市に譲渡・所有権移転する予定日をいう。
- サ 「運営・維持管理業務開始日」とは、事業者が本施設等を市に譲渡・所有権移転した日をいう。
- シ 「建設期間」とは、本施設等の建設工事着手の日から市による本施設等の整備・竣工確認があった日までの期間をいう。
- ス 「運営・維持管理期間満了日」とは、維持管理業務開始日の午前0時から始まり当該日の翌年度の4月1日より15年を経過した日の前日をいう。
- セ 「運営・維持管理業務期間」とは、維持管理業務期間満了日の午後12時をもって終わる期間をいう。
- ソ 「事業期間」とは、特定事業契約の締結日よりスにいう運営・維持管理業務期間満了日までをいう。
- タ 「事業年度」とは、運営・維持管理業務開始日から当該年度末までを第1年度とし、以降、1年毎に区切った期間を言う。運営・維持管理業務開始日以前は運営・維持管理開始日前日より1年間を第1年度、それ以前を1年ごとに区切った期間をマイナス事業年度として契約締結日まで遡るものとする。
- チ 「施設整備費用」とは、本施設等の設計・建設及び什器備品の調達整備に係わり発生する費用並びにこれらを市が分割払いすることにより生じる利息等を合わせたも

のとして特定事業契約に規定する金額をいう。

- ツ 「修繕」とは、劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を初期の水準にまで回復させることをいう。但し、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替等は除く。
- テ 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、高潮、津波、地滑り、落盤、火災、戦争・敵対行為（宣戦布告の有無を問わない。）、侵略、騒乱、暴動、その他の自然的又は人為的な事象（設計図書で基準を定めたものにあつては、当該基準を超えるものに限る。）であつて、市及び事業者双方の責めに帰すことのできないものを用い、本施設等に直接物理的に影響がなくとも、落雷を原因とする送電線の破断による送電の停止などの間接的事由も含むものとする。
- ト 「本施設利用者等」とは、本施設を構成するケアハウスへの入居者、デイサービスセンターの利用並びに来訪する者をいう。
- ナ 「貸借物件」とは、市が事業者に賃貸借する土地、本施設及び附属初度設備をいう。
- ニ 「運営事業」とは、貸借物件を使用して行なうケアハウス及びデイサービスセンターの運営事業をいう。
- ヌ 「工期」とは、別紙１の日程表に規定する本施設等の建設工事着手の日から第４．１９に規定する建設業務ごとの市の竣工確認予定日までの期間をいう。第４．１２により変更された場合は変更後の期間をいう。

第2章 本事業の概要

第2.1 総則

- (1) 本事業は、市と事業者が協議して特定事業契約に定める日程表(別紙1)に従い実施する。
- (2) 事業者は、募集要項等及び事業予定者の提案書をもとに定める特定事業契約に基づき、本施設等を設計・建設・整備するとともに、事業予定者の提案書に基づき特定事業契約に定める「什器備品リスト」に規定された什器備品を整備の上、市に譲渡・所有権移転をする。
- (3) 事業者は、本施設等を市へ譲渡・所有権移転した日から運営・維持管理業務期間満了まで本施設等の賃貸借形態による運営・維持管理業務を行う。
- (4) 事業者は運営業務を行なうにあたり、老人福祉法並びに介護保険法ほか高齢者福祉施設運営上の関係法令等を遵守し、誠実に履行しなければならない。
- (5) 事業者は、資金調達、設計、施工方法その他本施設等を完成させるために必要な一切の手段については事業者の責任において実施する。
- (6) 市は、本施設等及び什器備品の所有、什器備品の更新と本施設等の事業者への賃貸を実施する。
- (7) 事業者は貸借物件が市有財産であることを常に考慮し、適正に使用するとともに、善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。
- (8) 市は事業者が提供する(2)、(3)に規定する業務を一体のものとして認識し、事業者が提供する一体となったサービスとして購入する。市は事業者が提供するサービスの対価を、特定事業契約の規定により事業者に支払う。
- (9) 本事業は、第3章から第7章に規定する各段階により構成される。各段階に関する詳細な条件は、第3章以下に規定する。

第2.2 事業者

- (1) 市は、事業者と特定事業契約を締結する。
- (2) 事業者は、募集要項等で規定された応募資格を有する株式会社、NPO法人、医療法人、社会福祉法人でなければならない。

(3) 事業者は、設計及び建設を応募時のコンソーシアム構成員の設計企業、建設企業に委託し、又は請負わせることとする。

(4) 事業者は特定事業契約締結と同時に本事業推進のための設計・建設及び運営・維持管理に係わる業務分担表(事業者が請負又は委託を行おうとする企業について、その概要、担当者名、平時及び緊急時の連絡先を表示すること) を市に提出し、市の承認を得る。市は長期間にわたる本事業の性格より、安定性などに問題があると判断される業務分担については、否認することができる。事業者はその責任において市の承認が得られる業務分担を実施できるようにする。事業者は、業務分担企業の変更をしようとする場合には、事前に市の承認を得る。

第 2 . 3 設計及び建設等

(1) 事業者は、本施設等及び什器備品を募集要項等並びに事業予定者の提案書の規定に従い事業者の責任と費用負担において設計する。

(2) 事業者は、(1) に規定する設計に基づき事業者の責任と費用負担において本施設等及び什器備品を建設・整備するものとする。これらに付随する関連業務についても同様とする。

(3) 本事業に関連する資金調達は、事業者が自己の責任においてすべて行ない、市は、事業者に対し本事業に係る財政上、金融上の支援が適用されるよう必要な協力を行なう。事業者は支援が得られる場合には、市が事業者に対して支払う代金の軽減にこれを充当するための協議を市と行う。

第 2 . 4 譲渡・所有権移転

事業者は、譲渡・所有権移転予定日に本施設等及び什器備品を市に譲渡・所有権移転する。

第 2 . 5 賃貸借による運営・維持管理

事業者は、運営・維持管理業務期間中、市から本施設等及び什器備品の賃貸借を受け、事業予定者の提案書に基づき特定事業契約に規定される条項に従い本施設等の運営・維持管理を行う。

第3章 本施設等の設計

第3.1 事業者は、募集要項等及び事業予定者の提案書に従い、別紙2事業者の事業範囲の「1 整備事業（企画・設計・建設業務）」にある本施設等の必要な設計をする。

第3.2 事業者は、本施設等が運営・維持管理業務期間後においても引き続き長期に亘り使用されることを考慮し、中学校事業者と共同し、躯体及び基礎等の主要構造部分の品質・耐久性が十分確保されるよう、要求水準書に従い設計する。また、設計にあたっては環境への配慮及び環境負荷低減を十分に考慮し、建築材料・工法の選定や建設により発生する廃材削減と処理を工夫する。

第3.3 事業予定地

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

第3.4 設計の前提条件

詳細は要求水準書の各項目を前提条件とする。

- (1) 個室化・ユニットケア方式を採用した定員50名のケアハウス。10名程度のグループをユニットにした構造で整備され、介護機能を内包したケアハウスとする。
- (2) 施設譲渡を受ける時点で、「老人福祉法」に定める「軽費老人ホーム」に対する「社会福祉施設等施設整備費補助金」及び「社会福祉施設等設備整備費補助金」を申請し、受給することを目指す。そのため、「軽費老人ホームの設備及び運営について（昭和47年社老第17号社会局長通知）」にある「軽費老人ホーム設置運営要綱」の基準を単独で満たすようにすること。
- (3) ケアハウスの付帯施設として、1日当たりの定員25名のデイサービスセンターを運営する。通所事業として、入浴サービス、給食サービスに加え、レクリエーション、健康管理、日常動作訓練、さらに利用者の送迎をすること。これらのサービスを実施するために必要な施設を設けること。

第3.5 事業者は、事業予定者の提案書に従って設計を実施し、業務の進捗状況を定期的に市に報告する。

第 3 . 6 事業者は、基本設計完了時及び実施設計完了時に各々別紙 3 記載の書類を市に提出し、市の確認を得る。市は、当該提出書類と募集要項等又は事業予定者の提案書との間に不一致があると認めた場合、速やかに当該不一致の箇所及びその内容を事業者に対して通知する。この場合、事業者は自己の負担において速やかに当該不一致を是正し、市の確認を得る。別紙 3 記載の書類提出後、14 日以内に市からの書面による通知又は確認が行われなかった場合、事業者は市による確認が行われたものとみなし、次の工程に進むことができる。

第 3 . 7 市は、必要と認めた場合、書面により設計の変更を要求することができる。事業者は市からの書面受領後 14 日以内に検討結果を市に書面にて通知する。

第 3 . 8 第 3 . 7 の規定に基づく市の要求により設計変更が行われた場合、市は第 4 . 1 3 の規定に従い当該変更に伴う契約金額の増減を行うとともに、第 4 . 1 2 の規定に従い必要な工期の変更を行う。

第 3 . 9 事業者は市の承認を得た場合を除き、事業予定者の提案書の設計内容からの変更はできない。事業者が事業者の都合により、市の承認を得て設計変更を行う場合、当該変更により必要となる追加費用は第 4 . 1 3 の規定に従い事業者が負担する。

第 3 . 1 0 事業者は、別紙 3 記載の書類（什器備品カタログを除く）について、著作権を市に無償で譲渡する。

第4章 本施設等の建設

- 第4.1 事業者は、第3章の規定により実施した設計に基づき、別紙2事業者の事業範囲の「1 整備事業（企画・設計・建設業務）」にある本施設等及び什器備品の整備を行なう。
- 第4.2 本施設等の建設にあたっては、事業者は所属コンソーシアムの建設企業と請負契約を結ぶ。建設企業は、事業者から請負った建設業務について、市の書面による事前承認を条件として、第三者に委託又は下請させることができる。但し、第三者に対し委託又は下請させても、当該業務に関する責任は建設企業が負う。
- 第4.3 事業者は、事業予定者の提案書に規定の工期に基づき工事を実施する。但し、市の許認可に起因する遅延については別途市と協議を行う。
- 第4.4 市は、市が実施する本施設等の設置に関する近隣説明に起因する遅延について、別途、事業者と協議を行う。
- 第4.5 特定事業契約に定められた本施設等の建設及び什器備品の整備の履行のために必要となる業務は、特定事業契約において市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施する。
- 第4.6 事業者は、建設企業に対し、関連法令を遵守させるとともに、「建築工事安全施工技術指針」（平成7年5月24日付け建設省営監発第13号）建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（平成5年1月12日付け建設省経建発第1号）、並びに「建設副産物適正処理推進要綱」（平成5年1月12日付け建設省経建発第3号）等の関連要綱、各種基準等を遵守して工事を施工させる。
- 第4.7 事業者は、自己の責任及び費用において、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が中学校の教育環境及び近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の中学校及び近隣対応を実施する。なお、中学校及び近隣対応について、事業者は、中学校事業者とともに市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を書面で報告する。
- 第5 第4.8 事業者は、建設工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を、中学校事業者と協同し、合せて一つのものとして作成し、別紙4に規定する書類とともに市に提出して承認を得る。なお、別紙4に規定する書類についても、中学校事業者と共同して、合せて作成し提出する。

- (1) 事業者は工事現場に工事記録を常に整備する。

第 4 . 1 0 事業者は、着工前に次の業務を行う。

(1) 各種申請業務

建築確認申請等建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施する。

(2) 調査・準備等

着工の前に周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。また、近隣地区住民との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解、安全を図る。

第 4 . 1 1 事業者は建設期間中に次の業務を行う。

(1) 建設工事

事業者が作成した設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。工事施工には以下による。

- ア 事業者は、工事施工状況を適時市に報告するとともに、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行う。市は、事業者又は建設企業が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、何時でも工事現場において施工の確認ができる。
- イ 工事中の生徒、中学校関係者及び近隣住民への安全対策については万全を期す。また、工事を円滑に推進できるように必要な工事状況の説明及び調整をこれらの者に対し十分行う。

(2) 什器備品の設置

- ア 事業予定者の提案書をもとに特定事業契約に規定する什器備品リストに記載されている什器備品を所定の位置に搬入・設置する。
- イ 搬入・設置にあたっては、市と設置場所等を事前に十分協議を行い実施する。

(3) 工事監理業務

- ア 工事監理業務は、事業者の責任において実施する。
- イ 事業者は工事監理者を設置し、工事着手前に市に通知する。
- ウ 工事監理者は、工事監理の状況を市に適時報告し、市の要請があれば、随時報告を行う。
- エ 市への竣工検査報告は、事業者が行う。

(4) その他

- ア 工事中の第三者に対する損害については事業者が責任を負う。但し、市が責任を負うべき合理的理由がある場合はこの限りではない。

- イ 事業者は、建設期間中に別紙 5 に規定する書類を該当事項に応じて遅滞なく市に提出する。
- ウ 事業者は、事業予定地を善良な管理者としての注意義務をもって管理する。

第 4 . 1 2 工期の変更

- (1) 事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合、市は工期の延長を認める。延長期間は、市と事業者が協議して決定する。
- (2) 第 3 . 7 に基づき設計変更が行われた場合、工期は必要があれば市と事業者との協議により変更される。
- (3) (1) 及び (2) に基づく工期の変更期間について、市と事業者との協議が整わない場合には、市が合理的な期間を定め、事業者はこれに従うものとする。

第 4 . 1 3 設計変更及び工期の変更に伴う費用負担等

- (1) 第 4 . 1 2 (1) に基づき工期の延長が認められ、当該工期の延長に伴い追加費用の負担を事業者が請求した場合、市は追加費用を負担する。追加費用の金額及び支払方法については市と事業者が協議して定める。
- (2) 第 3 . 7 に基づき設計変更が行われた場合、当該設計変更に伴い必要となる工期の変更に係わる費用の増減も含め、契約金額の変更が行われるものとする。変更額及び変更に係る支払方法については市と事業者が協議して定める。
- (3) 第 3 . 9 に基づき設計変更が認められた場合、当該変更に伴う追加費用については、事業者が負担するものとする。
- (4) 上記 (1) 及び (2) に基づき、増減される契約金額及び支払方法について、市と事業者との協議が整わない場合には、市が合理的な金額及び方法を定め事業者に文書にて通知し、事業者はこれに従う。

第 4 . 1 4 市による本事業の実施状況の監視・監査

- (1) 市は事業者が特定事業契約に基づき建設業務等を履行していることを確認するため、定期的及び必要の都度随時に監視及び監査を実施できる。
- (2) 事業者の建設・整備する本施設等及び什器備品の水準が募集要項等及び事業予定者の提案書に従い特定事業契約に定める市の要求水準を充足しないことが判明した場合、市は事業者に対して是正勧告を行い、是正策の速やかな提出及び実施を要求でき、事業者

はこれに従わなければならない。

(3) 事業者は建設期間中、事業者が実施する本施設等の検査又は試験について、市に対し、事前に文書にて通知する。市は当該検査又は試験に立会うことができる。

(4) 市は、(1)又は(3)による市の監視・監査又は立会の実施を理由として、本施設等の建設・整備の全て又は一部につき、何ら責任を負担するものではない。

第4.15 工事の中止

(1) 市は、必要があると認める場合、その理由を添えて事業者に書面で通知することにより、本施設等の工事の全て又は一部を中止させることができる。

(2) 市は(1)の規定により工事の施工を一時中止させた場合、必要があれば工期を変更する。

(3) 市は、当該工事の中止が事業者の責めに帰する事由による場合を除き、事業者が工事の再開に備え工事現場を維持し、又は作業員、建設用機械・器具等を保持するために必要となる費用、工事の一時中止に伴ない発生する増加費用、工事の再開のために必要となる準備費用及び工事の一時中止により事業者が被る損害額について、事業者と協議の上それらに必要な合理的金額を負担する。

第4.16 第三者に及ぼした損害

(1) 工事の施工に際して第三者に損害を及ぼした場合、事業者はその損害を賠償する。但し、市の責めに帰すべき事由により発生した損害については、市が負担する。

(2) 本事業の工事の施工に伴い、通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼした場合には、事業者がその損害を賠償する。

(3) 事業者は、自ら又は建設企業をして、建設期間中第三者に及ぼした損害の賠償を賄うため、別紙6の1(3)に規定する保険に加入する。

第4.17 不可抗力による損害

(1) 建設期間中に、不可抗力により、本施設等又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設用機械・器具等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後、直ちにその状況を書面にて市に報告する。

(2) (1)の報告を受けた場合、市は直ちに調査を実施し、損害の状況に関する市の調査

結果を事業者に書面にて通知する。

- (3) 不可抗力による損害及びその復旧に係わる費用は、1 / 100 を事業者が負担し、残りは市が負担する。但し、事業者の責に帰すべき事由がある場合には、事業者が負担する。

第4.18 履行保証

- (1) 事業者は建設企業をして、建設請負金額に相当する金額の10%の履行保証保険の付保、又は同等の保証契約を締結し、その写しを市が指定する期限までに提出する。
- (2) 履行保証保険等の有効期間は、本施設等の建設期間全体（延長された場合は延長後の期間を含む。）とする。
- (3) (1)に規定する保証行為が履行された場合には、事業者は市と協議し、別途請負建設企業を定めるものとする。

第4.19 本施設等の竣工検査、竣工確認等

- (1) 竣工検査及び竣工確認は、本事業における建設業務を別紙2事業者の事業範囲の「1整備事業（企画・設計・建設業務）」の対象施設について(2)及び(3)の規定に則して実施する。ただし、それらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しない。

(2) 事業者による竣工検査

- ア 事業者は、事業者の責任及び費用において、竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等を実施する。
- イ 竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の実施については、それらの実施日の7日前に、市に書面で通知する。
- ウ 市は事業者が実施する竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等に立会う。
- エ 事業者は、市に対して竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

(3) 市による竣工確認等

市は、事業者による(2)の竣工検査及び機器・器具・備品等の試運転等の終了後、本施設等及び什器備品について以下の方法により竣工確認を実施する。

- ア 市は建設企業及び工事監理者の立会いの下で、竣工確認を実施する。
- イ 竣工確認は、市が確認した別紙4の設計図書との照合により実施する。
- ウ 事業者は、機器・器具・備品等の取扱いに関する市への説明を、(2)の試運転と

は別に実施する。

(4) 市による竣工確認の通知

ア 市は下記項目の完了後、事業者に速やかに竣工確認書を交付する。

(ア) 市が(3)に基づく竣工確認を実施する。

(イ) 事業者が別紙7に規定する竣工図書を市に提出する。

イ 本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転は、本施設等の建設について、アに規定する竣工確認書が事業者に交付されない限り実施されない。

(5) 事業者は、別紙7記載の書類(什器備品カタログを除く。)について、市に対して著作権及び著作者人格権が行使されないよう措置する。

(6) 市は、上記の竣工検査、竣工確認の実施を理由として、本施設の建設の全部又は一部について何ら責任を負うものではない。

第4.2.0 運営・維持管理体制の整備及び確認

(1) 事業者による運営・維持管理体制整備

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

イ 事業者はアに規定する要員及び資機材を確保し、第6.1に規定する用途及び第7.5に規定する維持管理仕様書に従い本施設等を運営・維持管理することが可能となった時点で、市に対し書面にて通知を行う。

(2) 市による運営・維持管理体制の確認

ア 市は、本施設等の譲渡・所有権移転前に(1)に規定する事業者の運営・維持管理体制の確認を行う。

イ 市は、下記2項目の完了後、事業者に速やかに運営・維持管理体制確認書を交付する。

(ア) 市は、事業者が提出した運営・維持管理体制に関する資料を検討して、運営・維持管理体制の整備を確認する。

(イ) 事業者が「事業予定者の提案書」において保険加入を提案した場合には、事業者が別紙6の2に規定する保険に加入し、その保険証券の写しを市に提出する。

ウ イに規定する運営・維持管理体制確認書が事業者に交付されない限り本施設等の譲渡・所有権移転は行われず、事業者への本施設等の賃貸借も開始されない。

エ 市は、上記ア、イに定める運営・維持管理体制の確認や、維持管理体制確認書の交付を理由として、維持管理体制の整備について何ら責任を負担するものではない。

第4.2.1 瑕疵担保

- (1) 市は、本施設等及び什器備品に瑕疵が有るときは、事業者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。但し、その修補に過分の費用を要するときは、市は修補を要求することができない。
- (2) (1) の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第 5 . 1 に規定する本施設等の市への譲渡・所有権移転から 1 0 年以内に事業者に対して行わなければならない。ただし、什器備品については 1 年以内とする。
- (3) 市は本施設等及び什器備品が (1) に規定する瑕疵により滅失又は毀損したときは、(2) に規定する期間内で、かつ、その滅失又は毀損の発生から 6 ヶ月以内に (1) に規定する権利を行使しなければならない。
- (4) 事業者は本項に基づく瑕疵担保の修補及び損害の賠償を市に対し確実に実行できるように建設企業から保証を取り付ける等、瑕疵担保責任を履行できる態勢を整備しておく。

第 4 . 2 2 遅延損害金

事業者の責めに帰すべき事由により、市による竣工確認が、別紙 1 の日程表に規定する市の竣工確認予定日より遅延した場合には、事業者は、施設整備費用相当額に対し、遅延日数に応じ、年 8 . 2 5 % の割合で計算した遅延損害金を市に支払う。

第5章 本施設等の市への譲渡・所有権移転

- 第5.1 事業者は第4.19(4)に規定する本施設等の建設に係る市の竣工確認書及び第4.20(2)イに規定する運営・維持管理体制確認書を得た上で、譲渡・所有権移転予定日に本施設等及び什器備品を市に譲渡・所有権移転する。
- 第5.2 譲渡・所有権移転予定日は、第4.12に規定する工期の延長が認められた場合、認められた工期の延長日数と同日数延長される。
- 第5.3 事業者は別紙8に規定する「本施設等及び什器備品の譲渡・所有権移転方法及び移転手続き」に従い、本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転手続きを行う。
- 第5.4 事業者は事業者の責めに帰すべき事由により、譲渡・所有権移転予定日に譲渡・所有権移転ができない場合、事業者は施設整備費用相当額に対し、遅延日数に年8.25%の割合で計算した遅延損害金を市に支払う。
- 第5.5 事業者は、市から委任を受け、譲渡・所有権移転後速やかに市名義での建物の表示登記及び保存登記又は変更登記を行う。
- 第5.6 市は登記に係る合理的な費用を負担する。

第6章 本施設等の賃貸借

第6.1 用途

- (1) 事業者は賃貸物件をケアハウス並びにデイサービスセンター事業の用途に使用し、その他の用途には使用しない。但し、本施設の効用を高めるもの又は公共性を有するものとして市が認めた場合はこの限りでない。
- (2) 事業者が(1)に基づき、賃貸物件を使用して行なう運営事業は、本事業の募集要項等並びに事業予定者の提案書の内容を満たすとともに、ケアハウスの入居者に日常生活上必要な便宜を供与し、デイサービスセンター利用者ともども健康で明るい生活を送れるようにすることにより、高齢者福祉の増進に資することを十分理解し、その趣旨を運営に適切に反映しなければならない。

第6.2 許認可及び届出等

- (1) 事業者は、賃貸物件を第6.1の用途に使用するために必要な一切の許認可を、事業者の責任及び費用で取得する。
- (2) 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による(1)の許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について、必要な協力を行なう。

第6.3 賃貸借の期間

- (1) 賃貸借の期間は、運営・維持管理業務開始日から運営・維持管理期間満了日までとする。
- (2) (1)で定める賃貸借期間が満了する6ヶ月前までに、市又は事業者から別段の申し立てがない場合には、以後1年毎に自動更新とする。

第6.4 契約保証金

- (1) 契約保証金は免除する。

第6.5 賃借料

- (1) 賃貸物件の賃借料は、別紙9に定めるとおりとする。また、第6.3(2)で規定した1回目から5回目までの自動更新時の賃借料も別紙9に定めるとおりとする。
- (2) 第6.3(1)に規定する賃貸借期間又は(1)に規定する賃借料の自動更新期間

(以下、契約期間という)が満了し、当該契約を更新する場合には、市と事業者は協議の上、新たな賃借料の額を定めることができる。

- (3) 賃借料は、契約期間中は原則として変更しないが、近隣地の賃借料又は借家料の変動、その他経済情勢の変動等やむを得ない事情が認められる場合に限り、市と事業者は協議の上、新たな賃借料の額を定めることができる。

第6.6 賃借料の支払

事業者は、毎月月末までに、翌月分の賃借料を、市が予め指定する金融機関の口座に振り込むことにより支払う。振込手数料は事業者の負担とする。

第6.7 転貸及び賃借権譲渡の禁止

事業者は、賃借物件を第三者に転貸し、又は本特定事業契約により生ずる賃借権を第三者に譲渡してはならない。

第6.8 賃借物件の管理

- (1) 事業者は、賃借物件を善良なる管理者の注意義務をもって使用する。
- (2) 事業者は、賃借物件が汚損、破損又は滅失した場合には、すみやかに、その旨の理由を市に届け出なければならない。
- (3) (2)の汚損、破損又は滅失が、事業者及び事業者の使用人並びに本施設の利用者の責めに帰すべき事由によるものである場合には、事業者はすみやかにこれを原状に復し、又は市に対して損害を賠償しなければならない。

第6.9 第三者に対する損害賠償

- (1) 事業者は、運営事業を自らの責任において実施する。業務上の過失により第三者に損害を及ぼした場合は、事業者がその賠償の責任を負う。
- (2) 運営事業の実施に伴い、通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により第三者に損害が生じた場合についても、(1)と同様とする。
- (3) (1)(2)の損害の発生に伴う争訟費用の負担についても(1)の規定による。

第6.10 光水熱費等の負担

事業者は賃借物件の使用に伴い要する電気、上下水道、ガス、電話等の使用料を負担

する。

第 6 . 1 1 貸借物件の維持管理及び修繕

- (1) 契約期間中において、貸借物件の床、柱、屋根、天井、壁等本施設の基本構造部及び基本付帯設備に係わる大規模修繕を行なう必要が生じた場合は、市の責任及び費用において大規模修繕を行なう。但し、事業者の事業運営上又は使用上の故意・過失により大規模修繕を行う必要が生じた場合には、当該大規模修繕にかかる費用は事業者の負担とする。
- (2) 事業者は (1) 以外の貸借物件の小修繕、消耗品の交換等の維持管理業務を自らの責任及び費用において行なう。
- (3) (1) (2) に規定する事業者及び市等の業務区分並びにその具体的範囲は第 7 章のとおりである。

第 6 . 1 2 法令変更等への準用

第 6 . 1 1 の規定は、第 6 . 3 (1) に規定する賃貸借期間の開始後に法令又は関係行政機関の指導内容が変更され、運営事業の継続のために貸借物件の改修を行わなければならないとなった場合について準用する。

第 6 . 1 3 貸借物件の原状変更

- (1) 事業者は、貸借物件の原状変更が必要と判断した場合には、自己の責任及び費用においてこれを実施することができる。
- (2) (1) の原状変更の内容が、間仕切りその他の造作、電気設備、空調設備等を新設又は増設する等、貸借物件の原状を大きく変更する場合には、事業者は予め市、中学校事業者並びに同一建物内で保育所を運営する運営事業者に通知し、その全員の承諾を得なければならない。

第 6 . 1 4 公租公課

- (1) 貸借物件に係わる公租公課は、市の負担とする。
- (2) 事業者が、本施設内に自己の負担で設置した造作、設備に付加される公租公課は、本契約が解除され又は終了されるまでの間に限り、宛名名義の如何にかかわらず、事業者の負担とする。

第 6 . 1 5 損害保険

- (1) 市は、市自らの責任及び費用において、貸借物件に十分な額の損害保険を付保しなければならない。
- (2) 事業者は、事業者自らの責任及び費用において、本施設内に自己の負担で設置した造作、設備、備品等に必要な額の損害保険を付保しなければならない。
- (3) 不可抗力により貸借物件又は本施設内に事業者の負担で設置した造作、設備、備品等に損害又は損失が生じた場合には、それぞれ保険給付の限度で損害を補填し、相互に直接損害賠償請求等を行なわない。

第 6 . 1 6 住所等の変更届

事業者は、商号又は名称、所在地及び代表者を変更したときは、変更後すみやかに市に届け出なければならない。

第 6 . 1 7 立入点検

市は、貸借物件の保全、衛生、防火防犯、救護その他貸借物件の管理上必要がある場合には、予め事業者に通知した上で本施設に立ち入り、これを点検し、適宜必要な措置を講ずることができる。

第 6 . 1 8 運営事業の監査

- (1) 市は、第 6 . 1 (2) の規定を満たしていることを確認するため、事業者に対して別途協議して定める毎年一定の時期に、事業報告を求めることができる。
- (2) 市は、市と事業者とが予め協議した評価項目（別紙 1 0 ）に基づき、(1) の事業報告の結果が、業務内容の改善が必要と認められる場合には、事業者に対して改善を勧告することができる。別紙 1 0 の評価項目は、市と事業者との協議を前提として市の判断により見直すことができる。
- (3) 市は、事業者が行なう(1) の事業評価報告が適正かつ客観的に行なわれているかどうかを確認するため、必要があると認める場合には、事業者に対してその業務若しくは会計の状況に関する報告を求め、又は自ら実地において事業者の業務若しくは会計の状況を検査することができる。事業者は市が検査を有効適切に行えるよう協力しなければならない。
- (4) 維持管理業務についての監査については第 7 . 1 7 で規定したとおりに行う。

第 6 . 1 9 原状回復義務

- (1) 契約期間の満了により本契約が終了し、又は第 9 . 3 (2) もしくは第 9 . 3 (3) の規定により本契約が解除された場合、事業者はすみやかに、自己の責任及び費用において貸借物件を賃貸借の開始時点の原状に復して、市に返還しなければならない。但し、市が本契約終了又は解除の時点における現状での返還を求めた場合には、この限りでない。
- (2) 事業者が、(1) の規定に従って貸借物件を原状に復さない場合には、市は自ら原状回復の措置をとり、その費用を事業者に対して請求できる。

第 6 . 2 0 解除等

当事者間の賃貸借契約の解除については、第 9 章に記載するほか、別途賃貸借契約上定めるところによる。

第7章 本施設等の維持管理

第7.1 事業者は、本事業の目的である本施設等が機能を十分発揮できるようにするとともに、合理的な耐用年数の期間中本施設等が良好な状態に維持できるように、維持管理業務期間中、事業者の責任及び費用負担において建物・建築設備等の点検・保守・修繕・取替・清掃等を行う。

第7.2 事業者は、維持管理業務の全部又は一部を第三者に委託又は請け負わせることができる。この場合には、事業者は事前に市に届け出て書面による承諾を得るものとする。また、受託又は請け負った第三者が行った行為は事業者が行ったものとみなす。

第7.3 維持管理業務の種別

維持管理業務の種別は、以下のとおりとする。

- ア 建物保守管理（機能維持のための修繕を含む。）
- イ 設備保守管理（機能維持のための修繕を含む。）
- ウ 清掃業務
- エ 保安警備業務
- オ 環境衛生管理業務

第7.4 業務の範囲

事業者が行う維持管理業務の範囲については、別紙2事業者の事業範囲の「2 運営・維持管理事業（施設の賃貸借）」の業務範囲並びに事業予定者の提案書に基づき特定事業契約に定める。

第7.5 維持管理業務に関わる仕様書等

- （1）維持管理業務に関わる仕様書の内容については、事業予定者の提案書に基づく。
- （2）事業者は、特定事業契約までに、市と協議の上、業務範囲、実施方法、市による履行確認手続等を明確にした維持管理業務仕様書を作成し、特定事業契約に添付する。
- （3）維持管理業務仕様書は、合理的な理由に基づき市又は事業者が請求し双方が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

第7.6 維持管理計画及び業務計画

- （1）事業者は、維持管理業務仕様書に基づき維持管理計画及び業務種別毎の業務計画を作成し、維持管理業務開始日までに、及びそれ以後は毎事業年度の開始前に、市の承認を得た上で、維持管理業務を実施する。

(2) 事業者は、維持管理計画又は業務計画を変更しようとする場合には、あらかじめ市の書面による承認を得なければならない。

(3) 市が事業年度の途中で維持管理計画又は業務計画の変更を求めた場合には、事業者は、当該変更が維持管理体制又は維持管理費用から見て実施困難と認められるときは、その理由を市に通知して協議し、それ以外の場合には所要の変更を行う。

第 7 . 7 業務遂行上の留意点

(1) 入居高齢者及び来訪者への配慮と福祉施設としての環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等について、市及び同施設の運営担当者と十分に協議・調整すること。

(2) 環境への負荷低減及び配慮の観点より省資源・省エネルギーに努め、廃棄物の抑制にも努めること。

(3) ライフサイクルコストの削減に努めること。

(4) 入所高齢者並びに当該全施設の関係者が常に快適に過ごせる環境を保つこと。

(5) 維持管理業務に事業者の創意工夫を生かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

第 7 . 8 建物保守管理業務

業務の内容等は、事業予定者の提案書に基づき、特定事業契約において規定する。

第 7 . 9 設備等保守管理業務

業務の内容等は、事業予定者の提案書に基づき、特定事業契約において規定する。

第 7 . 1 0 清掃業務

(1) 清掃業務の範囲・内容

事業予定者の提案書に基づき特定事業契約に規定する。

(2) 事業者は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に実施する。

(3) 清掃業務における遵守事項

ア 事業者は、第 7 . 6 により清掃業務計画を作成するにあたっては、市と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう充分配慮する。

- イ 事業者は、作業にあたり設備・什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、事業者は市に速やかに連絡し、その指示に従い事業者の負担で原状回復する。
- ウ 事業者は、廃棄物を市の基準に従って分別し、所定の場所に保管する。

第 7 . 1 1 保安警備業務

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

なお、この保安警備業務は本施設等全体を中学校事業者に委託することになり、事業者は中学校事業者と別途保安警備業務について契約締結し費用負担することとする。

具体的な業務の内容等は中学校事業者の特定事業契約に規定された仕様に基づくものとする。

第 7 . 1 2 環境衛生管理業務

(1) 環境衛生管理業務の範囲・内容

事業予定者の提案書に基づき特定事業契約に規定する。

(2) 事業者は、施設の利用に支障を与えないように、効率的に実施する。

(3) 環境衛生管理業務における遵守事項

- ア 事業者は、第 7 . 6 により環境衛生管理業務計画を作成するにあたっては、市と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう充分配慮する。
- イ 事業者は、作業にあたり建物、構築物及び設備・什器備品等を損傷しないよう細心の注意を払う。万一器物等を損壊した場合には、事業者は市に速やかに連絡し、その指示に従い事業者の負担で原状回復する。
- ウ 事業者は、廃棄物を市の基準に従って分別し、所定の廃棄物処分施設に運搬する。
- エ 廃棄物処理に伴う費用は事業者負担とする。

第 7 . 1 3 維持管理業務細則

(1) 作業従事者

維持管理業務にあたる作業従事者に関しては以下の点を遵守する。

- ア 事業者は、維持管理業務にあたっては、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定すること。
- イ 事業者は、資格が必要な作業には、有資格者を選定し事前に市にその氏名及び資格を通知すること。
- ウ 事業者は、作業従事者が本施設利用者等に対して不快感を与えないような服装・態

度で接するよう十分指導監督すること。

- エ 事業者は、作業にあたって、本施設利用者等の注意喚起のため、作業の内容を明示した看板を要所に表示し、作業従事者は、作業服の胸に名札を付けること。

(2) 報告等

- ア 事業者は、維持管理業務の責任者を定め、この責任者による業務遂行状況の確認を経て、各業務毎に定める報告時期に基づき市に報告をしなければならない。
- イ 協議が必要と判断される事項については、事業者は事前に市、中学校事業者並びに保育所運営責任者に協議を申し入れなければならない。
- ウ 事業者は、各業務の記録を保管し、市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておかなければならない。

(3) 関係諸機関への届出・報告

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

(4) 作業中の事故

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

第7.14 大規模修繕計画立案（建物及び設備）

- (1) 第7.8及び第7.9に規定する建物及び設備の保守管理業務内容を外れる、建物及び設備の一部又は全部を修繕・更新する大規模修繕業務は本契約の対象外とする。
- (2) 本施設等の機能を維持又は向上するための建物及び建物附属設備の補修又は更新について、事業者は、本施設等竣工後の年次別大規模修繕計画を提案すること。
- (3) 市は、(2)で提案された大規模修繕項目・内容を参考に、必要に応じ適時次年度の予算として措置する。
- (4) 市による大規模修繕執行により竣工図書を修正する必要がある場合には、事業者は遅滞なく必要な修正を行わなければならない。

第7.15 第三者に及ぼした損害

維持管理業務の遂行中、事業者の責に帰すべき事由により第三者に損害を及ぼした場合、

事業者はその損害を賠償する。

事業者が第三者賠償責任保険への加入を事業予定者の提案書において表明した場合には、維持管理業務期間中、別紙 6 に定める保険に加入する。

第 7 . 1 6 異常発生時の対応

事業者は、設備の異常等の理由で本施設施設又は市の担当者から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の責任者又は作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常個所の修理復旧等の対策を講じさせる。この場合の増加費用は、市の負担とするが、施設等の瑕疵、保守点検の不良等、事業者の責に帰すべき事由がある場合には、事業者が負担する。

第 7 . 1 7 市による維持管理業務の実施状況の監視・監査

(1) 市は特定事業契約に基づき維持管理業務を遂行していることを確認するため、監視・監査を次のとおり行う。

ア 市は、第 7 . 1 3 (2) アによる報告をもとに、事業者の業務遂行状況を確認する。

イ 前アの規定によるほか、市は事業者が実施する維持管理業務につき、定期的及び必要の都度、随時に監視及び監査を実施できる。

(2) (1) による市の確認、監視等の結果、事業者の提供する維持管理の水準が募集要項等及び事業予定者の提案書に従い特定事業契約に定める市の要求水準を充足しないことが判明した場合、市は事業者に対して是正勧告を行い、事業者は是正策を速やかに提出し実施する。

第 7 . 1 8 業務報告書

事業者は、別紙 1 0 により業務報告書を定期的に作成し、遅滞なく市に提出する。業務報告書は、年度毎に少なくとも 1 回、年度末日から 1 4 日以内に、当該年度における業務実施状況、問題の発生状況、市から勧告、指示、要求等のあった事項、それらへの対応状況等を具体的に記載して、市に提出する。

第 8 章 市からのサービス購入費の支払い

第 8 . 1 市から事業者への支払いは、「施設整備費用」1 種類とする。

第 8 . 2 施設整備費用

(1) 金額

事業予定者の提案書をもとに、特定事業契約に規定する。

(2) 支払い時期

市は、施設の譲渡・所有権移転後に施設整備費用を平成 1 6 年度中に一括で事業者に支払う。

第9章 契約期間及び契約の終了

第9.1 契約期間

- (1) 特定事業契約は契約締結日から効力を生じ、平成32年3月末日の本施設等の賃貸借期間の満了日をもって終了する。
- (2) (1)で定める契約期間が満了する6ヶ月前までに、市又は事業者から別段の申し立てがない場合には、以後賃貸借契約は1年毎の自動更新とする。

第9.2 契約終了時の措置

- (1) 事業者は契約終了にあたって、市が本施設等を継続して使用できるように、市に対し、維持管理に必要な事項を説明するとともに、維持管理のために必要な操作マニュアル、申し送り事項、その他の必要な資料を事業者の費用負担により提供する。また、引継ぎに必要な協力を行う。
- (2) 事業者は、(1)の資料について著作権を市に無償で譲渡するとともに、市に対して著作者人格権が行使されないよう措置する。
- (3) 事業者は維持管理業務期間満了に際しては、本施設等について当該時点における要求水準を100%満たすものとし、市が継続使用するための水準を確保する。
- (4) 市は、契約終了前に本施設等の状態を検査し、(3)の水準を満たすことを確認する。
(3)の水準を満たさないと客観的に認められる部分については、事業者は速やかに補修し、再度市の検査を受ける。

第9.3 事業者の債務不履行による契約の早期終了

- (1) 本施設等の市への譲渡・所有権移転前において、以下の事由が発生した場合には、市は事業者に対し、書面による通知の上で、特定事業契約の全部を終了させることができる。
 - ア 事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて催告しても当該遅延について、市が満足すべき合理的な説明が事業者から無いとき。
 - イ 事業者の責めに帰すべき事由により、譲渡・所有権移転予定日から30日が経過しても本施設等の譲渡・所有権移転ができないとき、又はその見込みが無いことが明らかに認められるとき。
 - ウ 事業者が特定事業契約に違反し、その違反により特定事業契約の目的を達成することが困難であると認められるとき。

- (2) 本施設等の市への譲渡・所有権移転後において、市は、事業者が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合には、事業者に対して書面により通知した上で、本契約を解除できる。
- ア 事業者が、貸借物件を第6.1(1)の用途に従って使用しないとき、又は第6.2の許認可の取消しその他の事由により第6.1(1)の用途に従って使用できなくなったとき。
 - イ 事業者の責めに帰すべき事由により第6.3(1)に規定する賃貸借期間の開始後3ヶ月以上にわたり運営事業が開始できないとき。
 - ウ 第6.6に規定する賃料の支払を2ヶ月以上怠ったとき。
 - エ 第6.18(4)の協議が整わず、かつ調停の見込が立たないときが明らかなきとき。
 - オ 事業者が本契約書の重大な条項に違反し、かつ、市が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が解消されないとき。
 - カ 事業者が、破産、解散その他これらに類する法的整理手続について事業者の評議員会又は理事会でその申し立てを決議したとき、又は所轄官庁の解散命令が下ったとき。
- (3) 本施設等の市への譲渡・所有権移転の前後を問わず、以下の事由が発生した場合には、市は事業者に対して書面による通知の上で、特定事業契約の全部を解除することができる。
- ア 事業者が、事業を放棄したとき。
 - イ 事業者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、又は特別清算等の手続きについて事業者の取締役会において申立の決議がなされ、又は第三者(事業者の取締役を含む)によりその申立がなされたことにより、特定事業契約に基づく事業の継続が困難となったとき。
 - ウ 事業者の財政状態が著しく悪化し、特定事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断されるとき。
 - エ 事業者が市に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったとき及び監査済み財務諸表において適正意見がなされなかったとき。

第9.4 損害賠償等

- (1) 第9.3(1)又は第9.3(3)により本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転前に事業者の責めに帰すべき事由により特定事業契約が解除された場合には、次の措置を講じる。
- ア 事業者は、市に対し、施設整備費用相当額の10%に相当する額を違約金として支払う。これにより回復されない損害がある場合には、その部分について市は事業者に対し損害賠償請求することができる。
 - イ 本施設等の建設・整備が進行しており、当該出来形部分を市が契約解除の後に利用する場合には、市は当該出来形部分を買受けることができる。
 - ウ 買受金額については、市と事業者が協議の上、決定する。市は、当該買受金額を、

特定事業契約に規定された支払スケジュールの施設整備費用部分の金額を調整して、当該スケジュールにより支払う。

エ 事業者がアの違約金又は損害賠償（以下本項において「違約金等」という。）を支払わない場合、市は違約金等相当額の買受金額の支払を差し止め又は違約金等と相殺することにより買受金額の支払の全部又は一部にあてることができる。

（２）第９．３（２）又は第９．３（３）により本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転後に事業者の責めに帰すべき事由により特定事業契約が解除された場合には、次の措置を講じる。

ア 事業者は、市に対して賃借料の12ヶ月分を支払わなければならない。

イ 但し、当該解除後12ヶ月以内に、事業者又は事業者以外の第三者が市から貸借物件を新たに賃借する期間が生じた場合には、当該新たな賃貸借から市が得た賃借料相当額については、事業者が市に対して支払うべき額から控除する。

第 9 . 5 市の債務不履行

（１）市が特定事業契約に基づく支払いを遅延した場合、支払われるべき金額につき、支払期日の翌日から支払った日までの遅延日数に応じ、年 8 . 2 5 % の割合で計算した額を、事業者に対し遅延損害金として支払う。

（２）市が特定事業契約の重要な義務に違反し、かつ、事業者の書面による通知の後、60日以内に当該違反が是正されない場合、事業者は、市に対し書面による通知の後、特定事業契約を解除することができる。

（３）（２）により、事業者が特定事業契約を解除した場合において、本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転前であって本施設等の出来形部分があるときは、市は、当該部分を買受けることができる。買受金額及び支払いについては、市と事業者が協議の上、決定する。本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転後であるときは、市は施設整備費用の契約解除時点における未払残額を、特定事業契約に定める支払いスケジュールにて支払う。

（４）（２）により、事業者が特定事業契約を解除した場合、市は（３）の支払では填補できない当該契約早期終了により事業者が蒙った損害を賠償する。損害金の算定方法は以下による。

ア 特定事業契約を履行するために事業者が融資団から借入れた資金の元本

イ 特定事業契約が解除された日までに事業者の株主が拠出した劣後ローン元本

ウ 特定事業契約が解除された日までに事業者の株主が拠出した株式出資金

エ 特定事業契約の解除に起因して事業者が生じるすべての相当な費用に相当する額（次に例示するものを含む。）

（ア）特定事業契約が解除された日の翌日から 事業者が上記ア及びイの額を受領した日までの間に生じる借入金経過利息及び遅延損害金に相当する額及び

- 事業者が上記ウの額を受領した日までの間に生じる年5%の遅延損害金
- (イ) 期限前弁済により生じる手数料
 - (ウ) 特定事業契約等の解除に起因して事業者が他の契約を解除又は解約した場合において、当該解除又は解約により生じる手数料及び違約金

- (5) 事業者は契約解除にあたって、市が本施設等を継続して使用できるように、市に対し、維持管理に必要な事項を説明するとともに、維持管理のために必要な操作マニュアル、申し送り事項、その他の必要な資料を事業者の費用負担により提供する。また、引継ぎに必要な協力を行う。

第9.6 事業者による契約の解除

- (1) 事業者が、契約期間中に本契約を解除しようとするときは、解除する日の12ヶ月前までに、市に対して書面により通知しなければならない。
- (2) 事業者は、(1)の規定に基づき本契約を解除する場合、市に対して、残存期間において支払われるはずであった賃借料の4分の1を支払わなければならない。
- (3) 事業者は契約解除にあたって、市が本施設等を継続して使用できるように、市に対し、維持管理に必要な事項を説明するとともに、維持管理のために必要な操作マニュアル、申し送り事項、その他の必要な資料を事業者の費用負担により提供する。また、引継ぎに必要な協力を行う。

第9.7 第9.7 市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合特定事業契約の締結日以降における法令変更又は不可抗力により事業の継続が不可能となった場合、又は特定事業契約の履行のために多大の費用を要する場合は、それぞれ第10章又は第11章の規定に基づき特定事業契約は終了する。

第9.8 特定事業契約が解除された場合で、事業者の責めに帰すべき事由により本施設等及び什器備品が損傷又は紛失しているときは、事業者は市に対し、必要な修復費用の支払及び損害賠償を行う。

第 10 章 法令変更

第 10 . 1 特定事業契約の締結日以降に、法令が変更されたことにより、本施設等及び什器備品が設計図書に従い建設若しくは整備できなくなった場合、又は本施設等及び什器備品が特定事業契約及び維持管理仕様書で提示された条件に従って維持管理できなくなった場合、事業者はその詳細内容を書面にて直ちに市に通知する。

第 10 . 2 市及び事業者は、第 10 . 1 の通知時点以降、特定事業契約に基づく各々の義務が適用法令に違反する場合、履行時において法令違反に該当する契約上の義務は、履行義務を免れる。但し、市又は事業者は法令変更により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

第 10 . 3 市が事業者より第 10 . 1 に規定する通知を受領した場合、特定事業契約に特段の定めがある場合を除き、市及び事業者は、当該法令変更に対応するために、速やかに特定事業契約、本施設等及び什器備品の設計、建設、維持管理等の変更並びに追加費用の負担につき協議する。

第 10 . 4 第 10 . 3 に規定する協議に拘わらず、法令変更の公布日から 120 日以内に特定事業契約等の変更及び追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、市が法令変更に対する対応方法を事業者に書面にて通知し、事業者はそれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙 11 に規定する負担割合による。

第 10 . 5 特定事業契約の締結日以降に、法令が変更されたことにより、本施設等及び什器備品の建設、整備に要する費用が減少することとなった場合、市及び事業者は、速やかに特定事業契約、本施設等及び什器備品の設計、建設に関わる譲渡価格の変更につき協議する。

第 10 . 6 契約の終了

(1) 特定事業契約の締結日以降、法令変更により、市が本事業の継続が困難と判断した場合、又は特定事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は、事業者と協議の上、特定事業契約を終了することができる。

(2) (1) の規定に基づき特定事業契約が終了する場合で、本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転後であるときは、市は特定事業契約に規定する施設整備費用部分の支払いについては、契約解除前の支払いスケジュールにて実施する。

(3) (3) (1) の規定に基づき特定事業契約が終了する場合で、本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転前であるときは、市は出来形部分を検査の上、買い取る。市は出来形部分に係る施設整備費用相当分を、買受金額として支払う。買受金額は特定事業契

約に規定された支払スケジュールの施設整備費用部分の金額を調整して、当該スケジュールに従い支払う。

第 1 1 章 不可抗力

第 1 1 . 1 特定事業契約の締結日以降に不可抗力により、本施設等及び什器備品が設計図書に従い建設若しくは整備できなくなった場合、本施設等が特定事業契約に従い運営・維持管理できなくなった場合、又は本施設等及び什器備品が滅失又は毀損した場合、事業者は詳細内容を書面にて直ちに市に通知する。

第 1 1 . 2 市及び事業者は第 1 1 . 1 の通知時点以降、特定事業契約に基づく各々の義務が不可抗力により履行不能となった場合、当該義務の履行を免れる。但し、市又は事業者は不可抗力により相手方に生ずる損害を最小限にするよう努力する。

第 1 1 . 3 市が事業者から第 1 1 . 1 に規定する通知を受領した場合、特定事業契約に特段の定めがある場合を除き、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに対応策及び追加費用の負担につき協議する。

第 1 1 . 4 第 1 1 . 3 に基づく協議にも拘らず、不可抗力の発生日から60日以内に対応策及び追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、市が不可抗力に対する対応方法を事業者に書面にて通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は別紙 1 2 に規定する負担割合に基づく。

第 1 1 . 5 不可抗力により特定事業契約の全部若しくは一部が履行不能となった場合、又は不可抗力により本施設等への重大な損害が発生した場合、事業者は当該不可抗力の影響を早期に除去すべく対応する。

第 1 1 . 6 契約の終了

(1) 第 1 1 . 3 に規定する協議に拘わらず、不可抗力発生日より60日以内に対応策及び追加費用の負担に関する合意が成立しない場合、又は特定事業契約の履行に多大の費用を要すると判断される場合、第 1 1 . 4 の規定に拘わらず、市は事業者へ書面にて通知することにより、特定事業契約を解除することができる。

事業者は市が第 1 1 . 4 に基づく通知を行わない場合、市に書面にて通知することにより、特定事業契約を解除することができる。

(2) (1) に基づく契約解除において、本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転後であるときは、市は、施設整備費用を契約解除前の支払スケジュールにより支払う。

(3) (1) に基づく契約解除において、本施設等及び什器備品の市への譲渡・所有権移転前であるときは、市は出来形部分を検査の上、これを買受ける。市は買受金額を特定事業契約に規定された支払スケジュールの施設整備費用部分の金額を調整して、当該スケジュールに従い支払う。

(4) (1) に基づく契約解除において、市又は事業者は相互に損害賠償請求等を行なわない。

第 1 2 章 その他

第 1 2 . 1 公租公課の負担

本事業に関連して生ずる公租公課は、特定事業契約に特段の定めがあるものを除き、全て事業者が負担する。

但し、特定事業契約締結日以降、市及び事業者が予測不可能であると認める新たな公租公課の負担が事業者に発生した場合には、その負担について、事業者は市と協議できる。

また、消費税又は地方消費税の税率が変更された場合には、市と事業者の協議により、それに対応する契約金額の変更を行う。

第 1 2 . 2 契約上の地位の譲渡

市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は特定事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡、担保提供、又はその他の処分を行うことはできない。

事業者は、建設中又は整備中の物件及び資材並びに本施設等について担保に提供することはできない。

また、事業者は、この項に係ることで市に損害を与えた場合には損害賠償等について、市と協議しなければならない。

第 1 2 . 3 財務書類の提出

事業者は、事業期間の終了に至るまで、各事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、公認会計士の監査済財務書類を市に提出するとともに、市に対して監査報告を行う。

なお、市は当該監査報告を公開することができる。

第 1 2 . 4 秘密保持

- (1) 市及び事業者は、本事業において知り得た相手方の秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、又は出資者以外の第三者に漏らしてはならない。また、本特定事業契約の履行以外の目的に使用してはならない。

また、事業者は、この項に係ることで市に損害を与えた場合には損害賠償等について、市と協議しなければならない。

但し、本事業において知り得る前に、既に知っていたもの、公知であったもの、本事業において知り得た後に自らの責めによらず公知となったもの及び本事業において知り得た後に正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したのものについては、秘密保持義務の対象から除く。法令により開示が要求される場合もまた同様とする。

- (2) 事業者は、委託、請負、再委託又は下請により業務を実施する者に対し、(1) の事業者の秘密保持義務と同等の義務を負わせる。

第 1 2 . 5 知的所有権

- (1) 事業者は、特許権等の知的所有権の対象となっている技術等を使用するときは、それに関する一切の責任を負う。
- (2) 事業者は、市が本施設等及び什器備品の所有、運営・維持管理業務期間後の維持管理をする場合に、知的所有権に係る問題が生じないよう必要な措置を講じる。

第 1 2 . 6 緊急時の直接連絡

- (1) 事業期間中、災害、事故等の緊急事態が生じた場合、市は必要に応じ、第 2 . 2 (4) に規定する業務分担表に記載されている担当会社に直接連絡し、業務上の対応を求めることができる。
- (2) (1) の場合には、市が担当会社へ行った連絡は事業者への連絡とみなし、その効果は事業者に生じたものとみなす。

第 1 2 . 7 準拠法

特定事業契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈されるものとする。

第 1 2 . 8 管轄裁判所

特定事業契約に関する紛争は、千葉地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

第 1 2 . 9 解釈

- (1) 特定事業契約に定めのない事項又は特定事業契約の規定に疑義が生じた場合、必要の都度、市及び事業者は誠実に協議して定める。
- (2) 特定事業契約、募集要項等及び事業予定者の提案書に齟齬がある場合、特定事業契約、募集要項等、事業予定者の提案書の順に規定が優先する。

第 1 2 . 1 0 契約の変更

特定事業契約の内容の一部変更は、当該変更内容につき事前に市と事業者が協議の上、別途、変更契約を締結することによってのみこれを行うことができる。

第 1 2 . 1 1 雑則

- (1) 特定事業契約に定める請求、通知、報告、申し出、承諾、勧告、指導、催告、要請及び契約終了告知ないし解約は、相手方に対し、書面を以って行う。
- (2) 特定事業契約の履行において市及び事業者間にて用いる計量単位は、特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定める単位による。
- (3) 特定事業契約上の期間の定めは、民法(明治29年法律第89号)及び商法の規定による。
- (4) 事業者が市に対して損害金、違約金等の支払義務があるときには、市はこれらを特定事業契約に基づく市からの支払金額から控除することができる。
- (5) 事業者は、市から提供された本事業に関する資料等を善良な管理者の注意をもって管理、保管する。事業者は、当該資料等を本事業以外の用途に使用することはできない。

第12.12 事業者との基本協定

事業者との特定事業契約の締結に先立ち、市及び事業者は概ね以下の事項に関する基本協定を締結する。

- ア 本施設等の建設及び所有権移転
- イ 本施設等の賃貸借
- ウ 事業日程
- エ 本協定以外の規定の適用関係
- オ 特定事業契約が不調となった場合の処理 等

第12.13 出資者の株式処分等

事業者の株式の譲渡、並びに事業者による株式、転換社債及び新株引受権付社債の発行等、事業者の経営に関する重要事項については、事業の継続性の妨げにならないことを事前に市に説明すること。

第12.14 融資団との協議

市は、本事業のために、事業者に対して融資する融資団と協議できる。かかる協議においては概ね以下の事項を定める。

- (1) 市が事業者に違約金等を請求し、また特定事業契約を終了させる際の融資団への通知及び協議に関する事項
- (2) 事業者が特定事業契約に関する権利又は義務を融資団又はその指定する第三者へ譲渡し、又は担保提供する場合の市の承諾に関する事項

(3) 融資団が事業者から担保提供を受けた権利を実行する際の市との協議に関する事項

(4) 市がサービスの対価の減額措置を講ずる場合の融資団に対する通知に関する事項

以上

別紙 1 日程表

事業予定者の提案書を基本として、市と事業者との協議により定める。

別紙 2 事業者の事業範囲

1 整備事業（企画・設計・建設業務）

整備対象施設	対象範囲	備 考
ケアハウス並びにデイサービスセンター		含む指定の什器備品

2 運営・維持管理事業（施設の賃貸借）

運営・維持管理業務内容	対象範囲	備 考
ケアハウス並びにデイサービスセンター運営業務（賃貸借）		
建物保守管理業務		
設備保守管理業務		
清掃業務		
保安警備業務（機械警備） ¹		
環境衛生管理業務		

・保守管理には機能維持のための修繕も含む。

・凡例 : 事業者の負担と責任で行う業務

: 事業者が費用を負担し、市の指定する先に委託する業務

1 : 保安警備業務（機械警備）については、事業者は、中学校事業者と直接契約を結び、費用を支払う。

別紙 3 設計に関する提出書類

1 基本設計

- (1) 設計図 : 2 部
- (2) 構造計算資料 : 2 部
- (3) 什器備品リスト : 2 部
- (4) 什器備品カタログ : 2 部

2 実施設計

- (1) 設計図 : 2 部
- (2) 工事費内訳書 : 2 部
- (3) 数量調書 : 2 部
- (4) 構造計算書 : 2 部
- (5) 什器備品リスト : 2 部
- (6) 什器備品カタログ : 2 部

別紙 4 着工時の提出書類

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

ただし、これらについては、中学校事業者と共同で各書類を作成し提出すること。また、承諾願については、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを工事監理者が市に提出・報告する。

別紙 5 施工中の提出書類

- 1 日曜・祝日等の工事施工届 : 2 部
- 2 承諾願 (機器承諾願) : 2 部
- 3 承諾願 (残土処分計画書) : 2 部
- 4 承諾願 (産業廃棄物処分計画書) : 2 部
- 5 承諾願 (主要工事施工計画書) : 2 部
- 6 承諾願 (生コン配合計画書) : 2 部
- 7 報告書 (各種試験結果報告書) : 2 部
- 8 報告書 (各種出荷証明) : 2 部
- 9 報告書 (マニフェスト D 票) : 2 部 (内、一部は原本)

ただし、これらについては、中学校事業者と共同で各書類を作成し提出すること。また、承諾願については、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けたものを、工事監理者が市に提出・報告する。

別紙 6 事業者が付保する保険

1 建設期間内

(1) 履行保証保険

事業者が提案した場合には、建設請負金額の10%に相当する金額の工事履行保証保険とする。

(2) 建設工事保険

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

(3) 第三者賠償責任保険

事業者は、本事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入するものとする。保険内容は事業予定者の提案書による。

2 賃貸借契約期間内（運営・維持管理業務に対するもの）

(1) 火災保険

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

(2) 第三者賠償責任保険

事業者は、本事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入するものとする。保険内容は事業予定者の提案書による。

3 その他

事業者は、その他必要と考えられる保険について加入すること。

別紙 7 竣工時の提出書類

- 1 工事完了届 : 2 部
- 2 工事記録写真 : 1 部
- 3 竣工図(建築) : 一式 (製本図1部、原図1部及びMO)
- 4 竣工図(電気設備) : 一式 (製本図1部、原図1部及びMO)
- 5 竣工図(機械設備) : 一式 (製本図1部、原図1部及びMO)
- 6 竣工図(衛生設備) : 一式 (製本図1部、原図1部及びMO)
- 7 竣工図(什器備品配置表) : 一式 (製本図1部、原図1部及びMO)
- 8 什器備品リスト : 2 部
- 9 什器備品カタログ : 2 部
- 10 竣工調書 : 2 部
- 11 竣工写真 : 1 部

別紙 8 本施設等及び什器備品の譲渡・所有権移転方法及び移転手続

本施設等及び什器備品の事業者から市への譲渡・所有権移転方法及び移転手続は下記のとおりとする。ただし、登記は、建物に関する事業予定者の提案内容によって、変更登記となることもある。

- 1 市による本施設等及び什器備品の竣工確認
- 2 市による事業者への竣工確認書の交付
- 3 市による運営・維持管理体制の確認
- 4 市による事業者への維持管理体制確認書の交付
- 5 本施設等及び什器備品の事業者から市への譲渡・所有権移転及び引き渡しにあたり、事業者は、本施設等及び什器備品に係る鍵等を市に引き渡すとともに、本施設等及び什器備品の引渡書を提出する。市は、本施設等及び什器備品の受取書を事業者に交付する。
- 6 市から事業者への登記手続きの委任

事業者の委託する土地家屋調査士及び司法書士への市からの委任状の交付

- 7 事業者の委託した土地家屋調査士による市名義での建物表示登記手続き

必要書類

- ア 建物図面（配置図）
- イ 各階平面図
- ウ 委任状
- エ 建築確認通知書
- オ 検査済証
- カ 引渡書

- 8 事業者の委託した司法書士による市名義での建物保存登記手続き

必要書類：委任状

別紙 9 施設及び附属初度設備の賃借料

1 ケアハウス施設及び附属初度設備の賃借料は、以下の設定式で設定する。

(1) 設定式

(ア) ケアハウスの年間賃借料及び入居者支払管理費の算出方法

ケアハウス入居者より管理費として回収する元本を市が買取ったケアハウスの総事業費より補助金を差し引いた額に、ケアハウス整備のために起債したものの利息分総支払額を加えた額とする。

補助金は、補助金単価(7,097千円/人)に定員(50名)を掛けて算出した額に、非常通報装置並びに感染予防対策設備の補助金471千円を加えた額とする。

起債は、社会福祉施設整備事業債を対象とし、実際の起債額及び起債利率に基づき、3年据置、15年償還の前提で利息分総支払額を設定する。

年間賃借料は、元本を20年間で均等償還するとした金額の1年分とする。

<参考：計算式での表示>

年間の賃借料

ケアハウス総事業費(A) = 施設・設備等の買取費用

補助金総額(B) = 補助金単価(b1 = 7,097千円/人) × 定員(N = 50人)

+ 非常通報装置・感染予防対策設備補助金(b2 = 471千円)

* 補助金単価は施設・設備を含む。

起債利息分総支払額(C)

回収期間(T年 = 20年)

年間賃借料(D) = (A - B + C) ÷ T

入居者の管理費の月額

定員(N人 = 50人)

入居率(Nr% = 95%)

入居者の管理費月額(E円) = D円 / (N人 × Nr%) / 12ヶ月

(100円未満切り捨て)

(イ) なお、敷地の賃料は設定しない。

2 デイサービスセンターの年間賃借料の算出方法

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

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

年間賃借料は、デイサービスセンターの総事業費を20年間で均等償還するとした

時の金額の1年分とする。

<参考：計算式での表示>

デイサービスセンター総事業費(F) = 施設・設備等の買取費用

回収期間(T年 = 20年)

年間賃借料 = F ÷ T

(イ) なお、敷地の賃料は設定しない。

- 3 賃料は暦月により計算し、1ヶ月に満たない賃料が発生する場合には、当該月の実日数に応じた日割り計算(100円未満切捨)とする。
- 4 1並びに2項の規定にかかわらず、賃貸借契約に基づき、市と事業者とが協議の上、新たな賃借料を定めた場合には、同項に規定する賃借料の額は新たな賃借料の額とする。

別紙 10 業務報告書の概要

1 ケアハウス並びにデイサービスセンター運営についての業務報告

以下の項目について、事業者は、評価・報告すること。

ケアハウス、デイサービスセンターの評価項目

評価分類	評価項目
福祉サービス提供の基本方針	
1 福祉サービス提供の基本方針	(1) 事業の理念や方針を明確にするとともに、職員に徹底していますか。 (2) 施設長の姿勢に利用者主体の考え方が貫かれていますか。 (3) 利用者の人権やプライバシー保護に、適切な配慮を行っていますか。
組織の運営管理	
1 サービス提供組織の運営	(1) 個々のサービス提供に関して定期的に又は随時に指導・助言が行われる体制がとられていますか。 (2) 市町村(地域ケア会議)、介護サービス提供事業者、居宅介護支援事業者等の機関との連携や協力を配慮していますか。 (3) 広報誌を定期的に発行し、利用者、家族、地域住民、ボランティア等に配布したり、施設のPRに努めていますか。
2 職員の資質向上	(1) 職員の研修体系を整備し、研修を計画的かつ定期的に行っていますか。
3 苦情対応体制の整備	(1) 苦情を受け付ける窓口が設定されていますか。 (2) 定期的又は必要に応じて、利用者・家族の相談や意見収集の機会を設ける等、コミュニケーションを確保するよう努めていますか。 (3) 利用者の個別的な要求に適切に応えていますか。 (4) 利用者の状況や変化について、家族に対して必要に応じた情報提供を行っていますか。 (5) 利用者や家族からの経済的・社会的な相談、家族関係についての相談に応じたり、適切な調整を行っていますか。
地域等との関係	
1 地域社会との連携	(1) ボランティアや地域住民を受け入れる機会をつくっていますか
2 協力医療機関	(1) 協力医療機関と十分な連携がとれ、必要なときに適切な措置を講じるようにしていますか。 (2) 入院に関して利用者や家族等と相談していますか。
対等なサービス利用関係の構築	
1 サービス提供開始時の対応	(1) 利用希望者に対して、サービスの概要を利用申込み前十分知らせていますか。 (2) 入所にあたり、利用者の状態等の説明を本人、家族にわかりやすく行い、同意を得ていますか。 (3) 退所にあたり、退所先へ利用者の状態に関する情報提供は適切に行われていますか。

評価分類	評価項目
2 利用者の意向の尊重	<p>(1) サービスの提供にあたって、利用者・家族の意向をできる限り尊重するよう努めていますか。</p> <p>(2) 一人で外出することが困難な利用者に対して、希望を聞き、計画的に外出の機会を確保していますか。</p> <p>(3) 自己管理が困難な人の金銭等を預かる場合、本人又は家族等から、書面での依頼を受けるようにしていますか。</p>
3 利用者の安心と安全の確保	<p>(1) サービス提供時における事故防止及び事故発生時の留意点・注意事項をマニュアルとして示していますか。</p> <p>(2) 賠償責任等に備えて、保険に加入していますか。</p> <p>(3) 災害(火災、震災等)時における適切な対策が立てられていますか。</p> <p>(4) 感染症予防のための必要な対策、感染者に対しての適切な対応がなされていますか。</p>
福祉サービス提供過程の確立	
1 サービス提供計画の管理	(1) 各種の記録は適切に記入され、管理され、活用されていますか。
2 サービス提供計画の策定	<p>(1) 日常生活のすべてに手を貸すのではなく、利用者ができるだけ自分で取り組むように配慮していますか。</p> <p>(2) 自立生活を支援するため、利用者の障害形態に応じた自助具や介護機器等が用意されていますか。</p>
3 サービス提供	(1) ケアプラン(個別の看護・介護計画)は、利用者の意見を取り入れて作成されていますか。
4 評価・変更	<p>(1) 定期的又は必要に応じて、個々の利用者のサービス内容が見直されていますか。</p> <p>(2) ケアカンファレンスを定期的に行っていますか。</p>
福祉サービスの適切な提供	
1 生活環境	<p>(1) 施設全体の雰囲気は、利用者の快適性に配慮していますか。</p> <p>(2) 利用者がくつろげるダイニングや談話室が利用者がくつろげるよう配慮されていますか。</p>
2 環境衛生	<p>(1) 施設は清潔ですか。異臭がありませんか。</p> <p>(2) 事故防止のために、常に床や段差、照明等環境の安全性に気を配っていますか。</p>
3 コミュニケーション	<p>(1) 利用者の心理面に配慮し、コミュニケーションをとるように努めていますか。</p> <p>(2) 利用者への言葉づかいに対する配慮がなされていますか。</p>
4 食事	<p>(1) 利用者の心身の状況に配慮した適切な内容の食事が提供されていますか。</p> <p>(2) 食事介助は利用者のペース及び心身の状態に合わせていますか。</p> <p>(3) 食事をおいしく、楽しく食べられる雰囲気づくりを行っていますか。</p> <p>(4) 食事の選択が可能になっていますか。温かいものは温かく、冷たいものは冷たく提供されていますか。</p> <p>(5) 食前、食後の衛生面の配慮を行っていますか。</p>
5 入浴・清拭	<p>(1) 利用者の身体状況に合わせた入浴及び入浴介助・清拭を行っていますか。</p> <p>(2) 利用者の心理面及び安全性に配慮した入浴介助を行っていますか。</p> <p>(3) 入浴日以外の日でも希望があれば入浴あるいはシャワー浴ができますか。</p>

評価分類	評価項目
6 排泄	(1) 心身の状態に合わせた排泄介助を行っていますか。 (2) 利用者の心理面に配慮した排泄介助を行っていますか。 (3) 排泄記録表が作成され、健康管理その他の面で活用されていますか。
7 寝たきり防止	(1) 寝たきり防止が徹底され、寝・食分離に努めていますか。 (2) 日中は、寝間着から日常着に着替えるようにしていますか。
8 機能回復等への支援	(1) 定期的にケース会議を行い、計画の見直しを行っていますか。 (2) レクリエーション活動(クラブ活動等)は、趣味、娯楽等を活かした小グループで行われ、自由に選択できる多彩なメニューをそろえていますか。 (3) 利用者が積極的に参加しやすいように、レクリエーションプログラムが配慮されていますか。 (4) 抑制、拘束は行わないようにしていますか。
9 介護・看護	(1) 利用者の健康状態等に関して、利用者や家族に分かりやすく説明し、理解を得ていますか。 (2) 重篤な状態や終末期に入った場合、家族との連携が密にとれていますか。 (3) 看護職員、介護職員その他の職員の情報交換や伝達は円滑にできるような体制になっていますか。 (4) 服薬者に対する与薬管理は適切ですか。

2 維持管理業務についての業務報告

業務報告書への記載事項等については、第7.18に規定するところによるほか、事業予定者の提案書に基づく。

別紙 1 1 法令変更による損害金分担規定

法令変更内容	市負担割合	事業者負担割合
本事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
上記以外の法令の変更の場合	0%	100%

- 1 「本事業に直接関係する法令」とは、特に本事業及び本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令で事業者の施設整備費用に影響があるものを意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び営利法人に一般的に適用される法令の変更は含まれない。
但し、法人税その他の税制変更又は一般的に適用される法令の変更により、事業者の事業性が極端に悪化すると合理的に判断される場合は、市及び事業者にて対応を協議する。
- 2 本事業類似のサービスを提供する事業に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令は以下のものに限られるものとし、これらの法令変更は市の負担とする。
 - ア 社会福祉法
 - イ 高齢者・身体障害者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
 - ウ 千葉県福祉の街づくり条例
 - エ 市川市ワンルーム形式共同住宅・中高層建築物の建築に関する指導要綱

なお、老人福祉法、介護保険法については、法令変更の可能性を予め織り込んだ施設整備を要求水準として規定しているため、これらの法令変更については事業者負担とする。但し、これらの法令変更により、事業者の事業性が極端に悪化すると合理的に判断される場合は、市及び事業者にて対応を協議する。

別紙 1 2 不可抗力による損害金・復旧費用分担規定

事業期間中に不可抗力が発生した場合、不可抗力により発生した損害額及びその復旧費用等の追加費用は、市が負担する。

但し、事業者又は事業者が業務を委託若しくは請け負わせた者（再委託、下請等を含む）が不可抗力により発生した損害額及び復旧費用等に対し、保険金を受領した場合は、当該保険金相当額を追加費用から控除する。