

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業

実 施 方 針

平成 1 4 年 6 月 1 2 日

市川市

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業実施方針

市川市（以下「市」という。）は、市川市ケアハウス整備等 P F I 事業（以下「本事業」という。）を、「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「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施する。

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

なお、事業者は、本事業を実施するにあたって市が定めた「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」を遵守すること。

目 次	頁
特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設等の管理者等の名称	1
(3) 対象となる事業の概要	1
(4) 本事業の目的	1
(5) 事業方式	2
(6) 事業期間	2
(7) 事業範囲	2
(8) 事業者の賃借料の支払	3
(9) 事業者の収入と運営に係わる費用	3
(10) 事業日程(予定)	4
(11) 法令等の遵守	4
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	5
民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 事業者の募集及び選定方法	6
2 事業者の募集及び選定の手順	6
(1) 募集及び選定の日程(予定)	6
(2) 要求する性能及びサービス水準	6
(3) 応募者の資格等	6
(4) 提案審査及び事業者の選定に関する事項	8
民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	10
1 予想される責任及びリスクの分類・負担	10
(1) 基本的考え方	10
(2) 予想されるリスクと責任分担	10
2 提供されるサービス水準・仕様	10
3 市による事業の実施状況の監視	10
(1) 設計...施工	10
(2) 運営並びに維持管理	11
公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	12
1 施設の立地条件	12
2 施設等の基本概念	12
3 施設内容	12
特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	13
事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	14
1 事業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の措置	14
2 市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の措置	14

3	当事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 場合の措置	1 4
4	金融機関と市との協議	1 4
5	その他	1 5
	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	1 6
	その他特定事業の実施に関し必要な事項	1 7
1	議会の議決	1 7
2	応募に伴う費用負担	1 7
3	実施方針に対する意見等の受付及び回答	1 7
4	連絡先	1 7
別紙 1	市川市立第七中学校校舎建設等事業の概要	1 8
別紙 2	市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト	1 9
別紙 3	事業者の事業範囲	2 0
別紙 4	予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担	2 1
別紙 5	実施方針に関する意見・質問書	2 3

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

「市川市ケアハウス整備等 P F I 事業」

(2) 公共施設等の管理者等の名称

市川市長 千葉光行

(3) 対象となる事業の概要

市は、市川市末広1丁目1番9の市川市立第七中学校（敷地面積：23,518㎡）の校舎のうちA棟並びに給食室を建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所、ケアハウス^注、デイサービスセンターを新設した複合施設を整備する市川市立第七中学校校舎建設等事業を実施することとした。整備に際しては2つの事業部分に区切り、それぞれ P F I 手法を活用して施設整備及び維持管理並びに運営を行う事業とした（別紙1を参照）。

このうち本事業は中学校の校舎建替えに伴う余裕容積を活用して、ケアハウス並びにデイサービスセンターを他の施設と同時に整備する事業である（以下「本事業」という。）。

注：ここに示すケアハウスとは、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、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活保護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同等の介護サービスを提供するものとする。

(4) 本事業の目的

市では、生徒の教育環境を良好に保つため、昭和38年建設の市川市立第七中学校A棟を、安全性の高い耐震性に優れた校舎に建替え、同時に調理環境向上を目的に給食室の建替えを行うことにした。

そして建替えによる余裕容積を活かしてその敷地に公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンターを併せて設置し、これを地域コミュニティーの拠点として位置付けながら、中学校の教育環境上の相乗効果を期待するものである。

ケアハウス並びにデイサービスセンターは、市川市老人福祉計画で行徳地区において重点的に整備が求められている施設である。

本事業は、市立第七中学校において、新時代の教育に対応できる中学校づくりを基本とし、各教室を有機的に結びつけ、多岐にわたる学習活動や学習形態に対応すること、生涯学習施設として地域に開放することを目指すものであり、その中に整備

される高齢者施設は、少子高齢化、核家族化が進む地域にあって多世代が生活し交流する場を設けることにより、今は忘れかけられている「ふれあい・交流」を新しい発想のもと、新しい組み合わせと運営の創意工夫により創造することを目指す。

これらの目的を達成するため、市川市立第七中学校校舎建設等事業を実施し、そのうち本事業は、ケアハウス並びにデイサービスセンターを新設・運営する。市は本事業で整備されたケアハウス並びにデイサービスセンターを事業者に貸与する。

(5) 事業方式

本事業の事業方式は、市川市立第七中学校校舎建設等事業の概要(別紙1)にあるとおり、BTO(Build-Transfer-Operate)方式とする。

本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)は、事業の実施に必要な資金の確保を自ら行なった上で、市の要求水準を満たすケアハウス並びにデイサービスセンターの設計及び建設を行う。竣工後は、市が建物を所有し、事業者へ賃貸借し、ケアハウス並びにデイサービスセンターの運営と建物・設備等の維持管理業務を実施する。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日の翌日を始期とし、施設の供用開始年度の翌年度4月1日より15年を経過した日までの期間とする。

但し、事業期間終了後、引き続いて事業を継続しようとするときは、事業期間の満了の1年前までに、市と事業者との協議により継続できる。

(7) 事業範囲

ア 施設の設計、建設

ケアハウス並びにデイサービスセンターの企画・設計・建設業務(什器備品の整備を含む。)

工事監理業務

周辺影響調査

電波障害対策

開発許可、建築確認等の手続業務及び関連業務

イ 施設等の所有権移転業務

事業者は、各施設の竣工後直ちに、施設及び設備等の所有権を市に移転する。

ウ 運営

本事業で整備されたケアハウス並びにデイサービスセンター施設については、市は事業者と施設の賃貸借契約を締結する。

同施設の運営については、事業者の創意工夫による質の高いサービスを提供すること並びに施設運営において、高齢者と子どものふれあい・交流を実現する。

エ 施設の維持管理保守業務

建物保守管理（機能維持のための日常修繕を含む。）*1

設備保守管理（機能維持のための日常修繕を含む。）*1

清掃業務

保安警備業務

環境衛生管理業務

*1 「機能維持のための日常修繕」以外の修繕の取扱は特定事業契約で明確にする。

事業範囲の概要は別紙3を参照のこと。

（８）事業者の賃借料の支払

事業者は、運営業務を行う上で、市より施設を賃借するにあたり、賃借料を市に支払うものとする。

賃借料の算定方法等については募集要項にて定める。

（９）事業者の収入と運営に係わる費用

ア 事業者の収入

（ア）市が支払う建物、設備及び什器備品等の代金

事業者が実施する本事業に要する費用のうち施設等の設計・建設等にかかる初期投資に相当する費用については、事業期間中あらかじめ定める額を市が支払い、事業者の収入となる。

（イ）介護報酬

介護保険制度に基づく介護報酬は、事業者の収入となる。

（ウ）施設利用者からの収入

施設利用者からの利用料金（介護保険利用者負担金、ケアハウスの事務費負担金、生活費負担金、その他利用料）は、事業者の収入となる。

（エ）事業者が独自に行う付加サービス収入

市のケアハウス並びにデイサービスセンターに関する要求水準を上回るサービスを実施する場合の付加サービスに対する入居者からの収入は、事業者の収入となる。

イ 事業者の運営に係わる費用

（ア）ケアハウスの運営に係わる費用については、介護報酬、利用料、事業者が事務費徴収額を減額した場合の「軽費老人ホーム事務費補助金」により、事業者の独立採算とする。

（イ）デイサービスセンターの運営に係わる費用については、介護報酬、利用料により、事業者の独立採算とする。

（ウ）維持管理保守費用の支払

施設、設備等の維持管理及び保守にかかる費用は、事業者の支出となる。

(1 0) 事業日程 (予定)

平成14年6月	実施方針の公表
平成14年7月	特定事業の選定・公表
平成15年2月	契約議案の議会への提出・承認
平成15年3月	特定事業契約締結
平成15年3月から 平成16年12月まで	施設の設計及び建設
平成17年1月	施設の所有権移転
平成17年1月	ケアハウス、デイサービスセンターの供用開始
平成17年1月から 平成32年3月まで	施設の運営並びに維持管理保守

(1 1) 法令等の遵守

本事業を実施するにあたっては、関連する法令等を遵守すること。

- ア 老人福祉法 (昭和38年法律第133号)
- イ 社会福祉法 (昭和26年法律第45号)
- ウ 介護保険法 (平成9年法律第123号)
- エ 地方自治法 (昭和22年法律第67号)
- オ 都市計画法 (昭和43年法律第100号)
- カ 建築基準法 (昭和25年法律第201号)
- キ 道路法 (昭和27年法律第180号)
- ク 消防法 (昭和23年法律第186号)
- ケ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律 (平成6年法律第44号)
- コ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律 (昭和45年法律第20号)
- サ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和45年法律第137号)
- シ 騒音規制法 (昭和43年法律第98号)
- ス 振動規制法 (昭和61年法律第64号)
- セ 労働安全衛生法 (昭和47年法律第57号)
- ソ 電気事業法 (昭和39年法律第170号)
- タ 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)
- チ 国等による環境物品等の調達の推進に関する法律 (平成12年法律第100号)
- ツ 千葉県建築基準法施行条例
- テ 千葉県福祉のまちづくり条例
- ト 市川市環境基本条例
- ナ 市川市環境保全条例
- ニ 市川市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ヌ 市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手続及び公共施設等の整備に関する

- る基準等を定める条例
- ネ 市川市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ノ 市川市火災予防条例
- ハ 市川市地階の建築に関する指導要綱
- ヒ 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
- フ その他関係法令及び条例等

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

特定事業の選定及び公表にあたっては、次の点に留意する。

- (1) 本事業を P F I 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できること。市の財政負担が同一の水準にある場合においては、公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とする。
- (2) 市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。
- (3) 公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。
- (4) 特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせ、P F I 事業者の選定その他公共施設等の整備等への影響に配慮しつつ、速やかに公表する。
- (5) 前項の公表は、公告の手続きをもって行う。

民間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方法

本事業は、民間事業者が募集要項に規定する事業参画に足る資格を有しており、かつ民間事業者の提案内容が、技術的観点から市川市が要求する性能要件を満足することが見込める提案内容であることを前提として、公募型プロポーザル方式によって民間事業者を選定する。

2 事業者の募集及び選定の手順

(1) 募集及び選定の日程(予定)

平成14年6月12日(水)～6月18日(火)	実施方針に関する意見の受付
平成14年7月4日(木)	特定事業の選定・公表
平成14年7月4日(木)～7月10日(水)	募集要項の配布
平成14年7月8日(月)	説明会並びに現地確認
平成14年7月9日(火)～7月15日(月)	募集要項に関する質問受付
平成14年7月22日(月)	質問回答書配付
平成14年7月29日(月)～8月2日(金)	参加表明書及び資格審査申請書類の受付
平成14年8月5日(月)	参加表明企業名の公表
平成14年8月7日(水)	資格審査結果の通知
平成14年8月9日(金)	提案要請書の送付
平成14年9月30日(月)	提案書等の受付
平成14年10月2日(水)	提案書提出企業名の公表
平成14年10月8日(火)～10月11日(金)	提案書に関するヒアリング、審査
平成14年10月中旬～下旬	審査結果通知、結果の公表 優先交渉権者の決定及び公表

(2) 要求する性能及びサービス水準

本事業の対象となる施設に要求する性能、運営並びに維持管理保守業務について要求するサービス水準は、募集要項とあわせて公表する施設及び業務の要求水準書にて提示する。

(3) 応募者の資格等

ア 応募者の構成等

プロポーザルに参加する民間事業者(以下「応募者」という。)の構成等は次のとおりとする。

ケアハウス並びにデイサービスセンターの施設整備・譲渡・施設の賃貸借・運営・維持管理事業を実施する応募者は株式会社、NPO法人、医療法人、社会福祉法人等により構成されるグループとし、代表者（事業者）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であること。確実な事業の遂行と費用の適正化が図られると判断される場合には単体の法人による応募を可能とする。

構成員には、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定により建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者、並びに建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている設計企業を含むこと。

応募者の構成員は他のグループの構成員になることはできない。

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、市と協議を行う。

事業の独立性を確保するため、事業部門の区分経理を実施するなど、本事業の独立性を確保できる体制を構成員は措置すること。

イ 応募者の資格要件

（ア）株式会社の場合には、直前期末の決算（連結決算を行なっている場合には、連結決算）において純資産及び税引前利益が次のとおりであること、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、大阪及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。）に上場していること。

a 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なった法人単体で債務超過していないこと

b 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。

注：許可申請を行なった株式会社に親会社（当該許可申請を行なった株式会社の発行済み株式総数の過半数を所有していること。）がある場合には、連結財務諸表に関する関係法令に従って適正に財務計算に関する書類が作成されているときに限り、当該親会社における連結決算が上記基準を満たしていることで足りる。

（イ）医療法人その他の非営利法人の場合には、それぞれの法人類型に対応して策定されている会計基準に基づき適正に会計処理が行なわれていること、又は外部監査を受けていること、若しくは青色申告法人と同等の記帳及び帳簿書類の保存が行なわれていること、並びに1億円以上に相当する資産（現金、預金、確実な有価証券又は不動産に限る。）を基本財産として有していること。

ウ 構成員の制限

次に該当する者は、応募者の構成員になれない。

（ア）地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。

（イ）参加資格確認基準日において市の指名停止措置を受けている者。

（ウ）最近1年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。

- (エ) 下記の各法律の各規定による各申立てがなされている者。
- a 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
 - b 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
 - c 旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
 - d 会社更生法第30条の規定による更生手続開始の申立て
 - e 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て
- (オ) 本事業にかかるアドバイザー業務に関与した者及びこの者と親会社・子会社の関係にある者。なお、本事業にかかるアドバイザーは次のとおりである。
- ・ 日本経営システム株式会社
 - ・ 東京青山・青木法律事務所
 - ・ 株式会社石本建築事務所
- (カ) 本事業の民間事業者選定審査会委員

エ 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、平成14年3月31日を予定している。

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

(4) 提案審査及び事業者の選定に関する事項

ア 審査会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者等の外部委員により構成される市川市立第七中学校校舎建設等事業に係る民間事業者選定審査会(以下「審査会」という。)において行う。

イ 審査内容

審査会は、次の内容により、事業提案に係る審査を行う。具体的な審査基準については、募集要項とあわせ公表する。

資格審査

本事業を事業期間中安定的に遂行する能力の有無等。

施設内容・業務提案審査

施設整備及び工期、維持管理業務の内容、事業の実施体制等を次の観点より評価・審査する。

- 事業コンセプトへの合致及び実現性
- 施設整備の内容（施設別）
- 維持管理保守の内容(施設別)
- ケアハウス、デイサービスセンターの運営内容

事業計画提案審査

各事業の施設整備並びに運営及び維持管理事業の実現性と安定性等を次の観点より評価・審査する。

- 参加企業の体制・役割分担

- 現実的な資金調達・返済計画
- 国庫補助金受給に対応した事務体制
- 事業の安定性を高める工夫
- 利用者負担見込額

V F Mの検討による評価

ウ 事業者の選定

審査会は応募者からの提案書を審査し、全応募者グループの評価結果を市に報告する。

市は、審査会の当該審査結果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 P F I 事業に係る民間事業者選定審査会より報告された審査結果とを総合的に評価し、総合評価が最も優れるグループを優先交渉権者とし、市は優先交渉権者と協議を行う。協議が整った場合は、市はその者と特定事業契約を締結する。優先交渉権者との協議が整わない場合は、市は、次点交渉権者と協議を行う。

エ 審査結果の公表

審査結果は、これを公表する。

オ 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、市に帰属しないが、公表、展示、その他市がこの事業に関し必要と認める用途に用いる場合は、市は、これを無償で使うことができるものとする。また、契約に到らなかった応募者の提案については本事業の公表の目的以外には使用しない。なお、提出を受けた書類は返却しない。

カ 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、提案を行った応募者が負う。

民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予想される責任及びリスクの分類・負担

(1) 基本的考え方

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 - ビスの提供を目指す。ケアハウス並びにデイサービスセンターの設計・建設・維持管理並びに運営は事業者が負うものとするが、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、別途事業者と協議の上、市が責任を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として、予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担（別紙4）の表による。その負担等については、特定事業契約において明文化する。

なお、現段階で分担が決定されていないものについては、別途協議を行った上で特定事業契約において明文化する。

2 提供されるサ - ビス水準・仕様

選定された事業者は、募集要項等及び提案内容に基づく諸条件に沿って、設計、施工、資金調達及び維持管理並びに運営を行う。

3 市による事業の実施状況の監視

市は、設計・施工及び維持管理並びに運営事業の実施状況を確認・監視することができる。

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

(1) 設計・施工

ア 基本設計時

事業者は、適時状況の確認を受けるとともに、提出した工程表に基づき基本設計完了時に指定された図書を市に提出し、市はこれらの内容の確認を行う。

イ 実施設計時

事業者は、市から適時状況の確認を受けるとともに、提出した工程表に基づき実

施設完了時に指定された図書を市に提出し、市はこれらの内容の確認を行う。

ウ 工事施工時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、市から適時工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、市が要請したときは工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

エ 完成時

事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受ける。

(2) 運営並びに維持管理

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

また、市は、事業者が特定事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合は、事業者に対して改善措置を求めることができる。報告及び改善措置の方法、内容等については、募集要項で明示し、特定事業契約で定める。

公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 施設の立地条件

建設予定地：市川市末広1丁目1番9

敷地面積：23,518 m²（中学校・給食室・公会堂・保育所の各施設を含む。）

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

2 施設等の基本概念

市川市立第七中学校校舎建設等事業の施設は、中学校校舎A棟並びに給食室を建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所並びにケアハウス、デイサービスセンターから構成され、市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト（別紙2）を実現する複合施設である。

本事業の対象施設はケアハウス並びにデイサービスセンターである。

ケアハウスは、全室個室でユニットケアを採用し、特別養護老人ホーム同様の施設サービスが可能であり、原則として要介護1から入所できる施設である。即ち、比較的要介護度の低い高齢者も利用できる施設として位置づけ、多様な介護度に対応できる体制の整備を図る。デイサービスセンターは、施設への送迎、食事・入浴サービスをはじめとする高齢者介護の通所施設である。地域の高齢者福祉の充実を図る施設として位置づけ、施設利用者（高齢者とその家族）の要望に応じて介護サービスを提供できる体制の整備を図る。

また、幼児、生徒、高齢者と地域住民とのふれあい・交流の機会を施設の運営を通じて提供し、共育、共住、共生による、ふれあい・交流を実現する。

3 施設内容

定員50名のケアハウス、定員25名のデイサービスセンターとし、施設構成、規模等については募集要項・要求水準書で明示する。

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

市と事業者との間で締結する特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合は次のとおりとする。

- ア 市と事業者は、誠意をもって協議する。
- イ 市が事業者と締結する特定事業契約もしくはそれらの規定の解釈またはそれらの契約の規定にない事項について疑義が生じた場合、特定事業契約に基づき、学識経験者から市並びに事業者が各自指名により選任される委員 2 名と、かかる委員の合意による指名に基づき選任される委員 1 名から構成される計 3 名の委員からなる委員会の斡旋に基づき、市と事業者とはその解決のために協議するものとする。
- ウ かかる委員会による斡旋が功を奏せず不調に終わった場合は、裁判手続によって紛争を解決するものとする。特定事業契約に関する紛争については、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。
- エ 斡旋手続の詳細については特定事業契約において規定する。

事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、その運営が適切に行われるために、予定された期日までに施設等整備が行われ、運営並びに維持管理業務が継続して行われることが必要である。そのため、事業の継続が困難となった場合には、次の措置を講じる。

1 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の措置

- (1) 事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める市の要求基準を下回る場合、その他、特定事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、市は、特定事業契約を解約することができる。
- (2) 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は特定事業契約を解約することができる。
- (3) 前2項の規定により市が特定事業契約を解約した場合、事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

2 市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の措置

- (1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は特定事業契約を解約することができるものとする。
- (2) 前項の規定により事業者が特定事業契約を解約した場合、市は、事業者に生じた損害を賠償する。

3 当事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の措置

不可抗力その他市並びに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には、市並びに事業者は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、市並びに事業者は、特定事業契約を解約することができる。

4 金融機関と市との協議

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

5 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、特定事業契約に定める。

法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 法に規定する法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する措置が適用される場合は、それによる。

- ア 市は、高齢者福祉施設整備に係る国庫補助金の受給を予定しており、事業者は国庫補助金による金融上の支援が適用されるよう努力すること。
- イ 市は、事業者が、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を受けることができるよう協力する。
- ウ 市は、事業者に対する補助、出資、保証等の支援は行わない。

その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案並びに特定事業契約に関する議案を平成15年2月市川市議会定例会に提出予定である。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3 実施方針に対する意見等の受付及び回答

ア この実施方針に関する意見又は質問がある場合は、別紙5による実施方針に関する意見・質問書を、電子メール、郵送又は持参により、次に掲げる期間内に、4の連絡先に提出すること。

なお、郵送又は持参の場合は意見・質問書の内容を記録したフロッピーディスクも併せて提出すること。

(電子メール及び郵送)

平成14年6月12日(水曜日)から同月18日(火曜日)午後5時まで

なお、郵送の場合は、平成14年6月18日(火曜日)必着とする。

(持参)

平成14年6月12日(水曜日)から同月18日(火曜日)までの午前9時から午後5時まで

イ 提出された実施方針に対する質問の回答書については、特定事業の選定結果の公表時まで下記に下記の連絡先にて配布する。

4 連絡先

本実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

郵便番号 272-8501

千葉県市川市八幡1丁目1番1号

市川市企画部企画政策課 (担当 浮ヶ谷、筋(アザミ))

電話 047-334-1111 内線 2302、2305

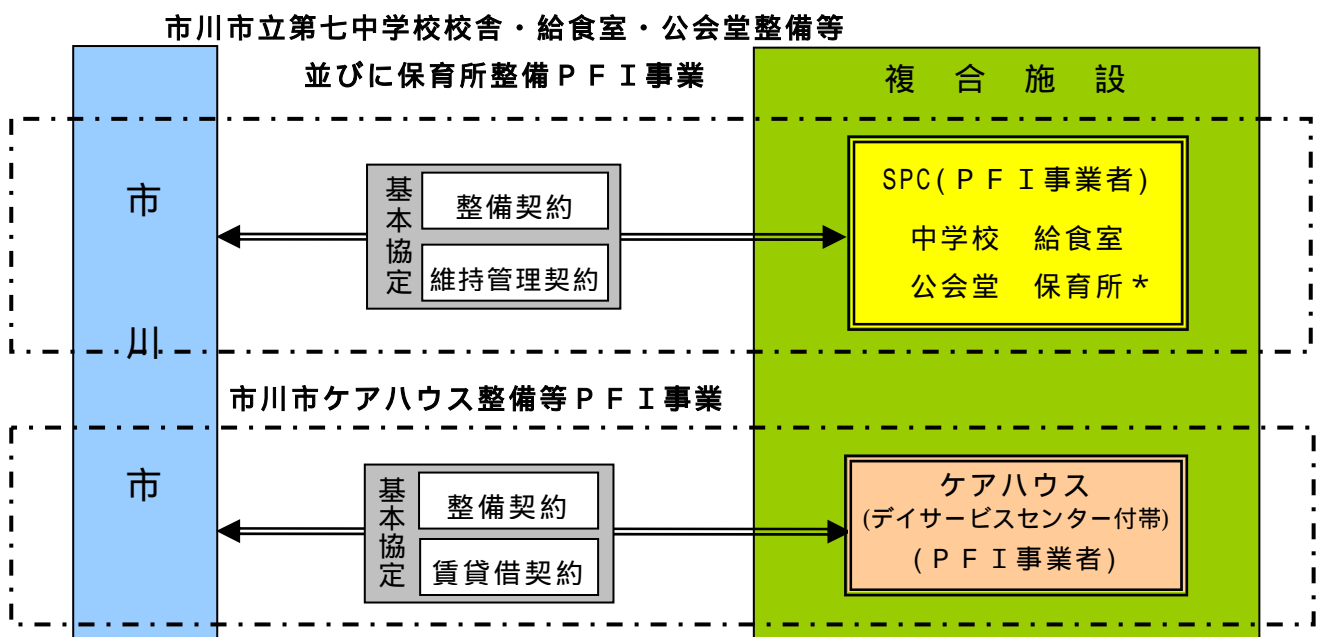
F A X 047-336-8033

メールアドレス kikaku@city.ichikawa.chiba.jp

当実施方針はインターネットでも閲覧できる

市川市役所ホームページアドレス <http://www.city.ichikawa.chiba.jp/>

【市川市立第七中学校校舎建設等事業のスキーム図】



* 保育所の運営事業は P F I 事業の対象外

【市と P F I 事業者との役割分担】

PFI 事業名	市川市ケアハウス整備等 P F I 事業
対象施設	ケアハウス並びに デイサービスセンター
設計・建設	事業者
建設資金調達	事業者
所有	市川市
事業者への 施設整備費支払	分割（一部一括を含む）
運営	事業者
市への賃借料支払	事業者
維持管理	事業者
契約	特定事業契約 (施設整備契約 / 賃貸借契約)

< 市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト >

➤ 事業目的

第七中学校のA棟建替を機に、人口密集地における公共用地の有効活用という観点も織り込み、市民の要望と市の政策目標に合致した新たな施設の実現を目指す。

具体的な施設整備、運営に当たっては民間の技術、経営ノウハウ、資金を活用し、公民のパートナーシップのもと、公共サービスの充実を図っていく。

➤ 基本コンセプト

少子高齢化・核家族化の流れの中で、多世代が活動し交流できる拠点を整備し、忘れかけられている「ふれあい・交流」を施設の組み合わせと運営の創意工夫によって創造する。

校舎建替と合わせ、余裕容積を有効活用して、公会堂、ケアハウス、デイサービスセンター及び保育所などの施設を整備する。また、施設配置の工夫により、ふれあい・交流空間を設ける。

地域の多世代に亘るふれあい・交流事業を推進します。中学生と高齢者、幼児がともに活動する場の特性を活かし、運営面の創意工夫を通じて地域住民も参加する多様な交流の機会づくりに努める。

このため、中学校における交流プログラムの作成に加え、民間事業者や地域住民からも積極的な交流アイデアを募集する。

- ・一人ひとりの存在を感じ、認識する場
- ・多世代が互いに見る、話す、会食する、参加する、感動する場

別紙 3 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、市が一括して当該業務を委託する事業者は業務委託費を支払い、P F I 事業者は延べ床面積比率で費用を負担し、市に支払う。

別紙 4 予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの		
	法令の変更	本事業に直接影響を及ぼす法令等の変更		
		その他		
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		
	住民問題	施設の設置に関する住民反対運動、訴訟		
		調査・工事に関わる住民からのクレーム、反対運動、訴訟		
	安全性の確保	設計・建設・維持管理における安全性の確保		
	環境の保全	設計・建設・維持管理における環境の保全		
	構成員のリスク	構成員の能力不足等による計画変更、遅延に伴うコストの増大		
	金利	金利変動		
	支払遅延・不能	支払の遅延・不能によるもの		
	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		
事業の中止・延期		市の指示、議会の不承認、ケアハウス並びにデイサービスセンター認可遅延によるもの		
		施設建設に必要な許可などの遅延によるもの		
		事業者の事業放棄、破綻によるもの		
計画・設計段階	物価	急激なインフレ・デフレ		
	測量・調査の誤り	市が実施した測量・調査部分（想定部分を除く。）		
	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの		
		設計期間中の法制度の変更に係わるもの		
		事業者の指示・判断の不備によるもの		
	環境アセス・公聴会等による計画変更	施設設置そのものに関すること 事業者の提案内容に関すること		
	設計監理	設計監理のミスによるもの		
	応募コスト	落選時の応募コストの負担		
資金調達	必要な資金の確保に関すること			
建設段階	物価	急激なインフレ・デフレ		
	用地の確保	建設予定地の確保に関すること		
		建設に要する資材置き場の確保に関すること		
	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの		
		事業者の指示・判断の不備によるもの		
	工事遅延	市に起因する事由によるもの		
		法制度の変更にによるもの		
		事業者に起因する事由によるもの		
	工事費増大	市の指示による工事費の増大		
事業者に起因する工事費の増大				
未完工	市に起因する事由によるもの			
	事業者の責によるもの			
性能	要求仕様不適合（施工不良を含む。）			
一般的損害	引き渡し前に工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害			

（次頁に続く。）

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理関連	物価	維持管理費用の市場価格の変動		
	計画変更	用途の変更等、市の責による事業内容の変更		
	維持管理費の上昇	事業者に起因する維持管理費用の増大		
	施設損傷	事業者の責めに帰すべき事故・火災による施設の損傷		
		上記以外の要因による事故・火災による施設の損傷		
性能	要求仕様不適合（施工不良を含む。）			
	仕様不適合による施設・設備への損害、学校等各施設運営への障害			
運営	需要リスク	利用者の減少に伴う施設運営の採算悪化		
	利用者からの賠償責任請求	運営上の事故や施工中に発見できなかった瑕疵等による事故などでもたらされる利用者からの損害賠償請求		
	行政による仕様変更要求	運営期間中に政策・制度の変更や性能要件の水準変更に伴う改修費用の発生		
	施設・設備・提供サービスの陳腐化	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化		
	法制度、規制の変更	施設・設備や運営手法に係わる法制度、規制の変更に伴う再投資、サービスの停止		
	事故・火災等による物的損害	運営上のミスなどにより運営事業者の責に帰す事故・火災等による損害の発生		
	周辺住民からの賠償責任の請求	運営上の問題による周辺住民への損害発生等による損害賠償		

負担者 主分担 副分担

同一項目欄に が複数ついているものは、特定事業契約において定めるものとする。

別紙 5 実施方針に関する意見・質問書

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業実施方針に対する

(意見 ・ 質問) 書

平成 年 月 日

市川市長 千葉光行 様

企業名

職名・氏名

平成 1 4 年 6 月 1 2 日付け「市川市ケアハウス整備等 P F I 事業実施方針」 - 3 の規定に基づき、(意見 ・ 質問) 書を提出します。

記

項目						
	該当 頁		行		項目番 号	
内容						