

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等  
事業の実施方針

平成16年2月5日

杉 並 区

## 【 目 次 】

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)	特定事業選定にあたっての考え方等に関する事項	3
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	4
(1)	募集及び選定の方式とスケジュール	4
(2)	参加資格要件	4
(3)	応募者の審査及び選定に関する事項	5
(4)	提出書類の取り扱い	6
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	6
(1)	事業者の業務範囲	6
(2)	区の業務範囲	7
(3)	事業期間等	7
(4)	想定される責任及びリスクの分担	8
(5)	事業者が提供するサービスの水準	8
(6)	公共施設等の管理者等による支払に関する事項等	8
(7)	事業者の責任の履行に関する事項	8
(8)	区による事業の実施状況の監視	8
4	施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	9
(1)	施設の立地条件	9
(2)	土地の使用に関する事項	9
(3)	建物等の建設要件等	10
5	事業計画又は協定等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	10
6	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	10
(1)	事業者が契約不履行の懸念が生じた場合	11
(2)	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	11
7	財政上及び金融上の支援に関する事項	11
(1)	財政上及び金融上の支援に関する事項	11
(2)	その他の支援に関する事項	11
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	11
(1)	実施方針に関する意見等の受付け及び回答	11
(2)	議会の議決	12
(3)	情報公開及び情報提供	12
(4)	公募に伴う費用負担	12
	別添資料：想定されるリスク分担表	13
	様式1	14

杉並区（以下「区」という。）は、介護強化型ケアハウス整備・運営事業（以下「介護強化型ケアハウス整備等事業」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「PFI 法」という。）に則り、実施することとする。本実施方針は、PFI 法に基づき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「事業者」という。）の選定を行うにあたり、事業の実施に関する方針として定めるものである。

## 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

#### ア 事業名

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業

#### イ 対象となる「公共施設等」の種類

##### 名称

(仮称)井草ケアハウス

##### 立地場所

杉並区井草三丁目 1 3 番

（施設の立地条件は 4 に記載）

##### 施設の位置づけ

区の区域内に立地する社会福祉施設として位置づける。

#### ウ 公共施設等の管理者等

杉並区長 山田 宏

#### エ 事業目的

施設入所希望者の増加に伴う多様な介護基盤整備の一つとして、利用者のサ - ビス選択肢を拡大するため、区実施計画事業である介護強化型ケアハウスの整備を、民間事業者の資金、経営能力等を活用した PFI 事業として実施する。

区では、平成 15 年 7 月末現在で 1,661 人の特別養護老人ホ - ムの入所希望者がおり、平成 15 年 4 月より「杉並区指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）入所指針」を施行し、特別養護老人ホームの入所に関しては、本人の要介護度などから必要性の高い要介護高齢者が優先的に入所することとなっている。

介護強化型ケアハウスは、全室個室でユニットケアを採用し、特別養護老人ホ - ムと同様の施設サ - 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。

したがって、介護強化型ケアハウスは、比較的要介護度の低い方から利用できる施設として位置付け、多様な介護度に対応できる体制の整備を図る。

#### オ 事業に必要とされる関係法令の遵守

- ・ 事業者は、介護強化型ケアハウスの設計・施工、運営維持管理を行うにあたって、必要とされる関係法令等を遵守することとする。

#### カ 事業の範囲

- ・ 本事業は、PFI法に基づき、新たに介護強化型ケアハウスを建設し、運営及び維持管理業務を遂行することを事業の範囲とする。
- ・ 具体的な事業範囲は下記の業務を含むものとする。
  - 建設及びその関連業務
    - ・ 工事監理
    - ・ 施設の設計及びその関連業務
    - ・ 施設の土木・建築工事及びその関連業務
    - ・ 施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務
  - 運営・維持管理業務
    - ・ 施設を賃貸借しての介護強化型ケアハウス事業の運営

#### キ 事業スケジュール

- ・ 当事業に関する主要なスケジュールは、以下のとおりである。

実施方針の公表	平成16年2月 5日
特定事業の選定	平成16年2月26日
埋蔵文化財の試掘調査	平成16年3月
民間事業者公募説明会開催	平成16年4月
事業者の決定	平成16年7月
事業者と契約締結	平成16年10月
建設及びその関連業務	平成16年10月から平成18年2月末日
所有権移転・賃貸借開始	平成18年3月1日
PFI事業の終了	平成38年2月末日

#### ク 事業方式

- ・ 施設については、BTO方式（Build, Transfer and Operate：事業者が施設を建設し、施工完了後速やかに区に所有権を移転し、事業期間中、施設を区から賃借して運営維持管理業務を遂行する方式）を事業手法として整備を行う。
- ・ 介護強化型ケアハウスの運営に係る費用については、介護報酬、利用料による

事業者の独立採算とする。なお、事業者が利用者の事務費徴収額を減額した場合、国の「軽費老人ホーム事務費補助金」がある。

( 2 ) 特定事業選定にあたっての考え方等に関する事項

以下の考え方・手順に従い、当事業を特定事業として選定することとする。

ア 選定にあたっての考え方

- ・ 当事業を P F I 事業により実施した場合と区が直接事業を実施した場合とを比べて、事業期間中における事業リスク及び公共サービス水準について、定性的評価を行う。
- ・ 当事業を P F I 事業として実施することにより、公共負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が見込まれる場合に限り、特定事業として選定する。
- ・ なお、本事業は事業者の独立採算型事業であり、また、区が負担する建設費についても事業者から支払われる賃料で回収が可能であることから、公的財政負担は基本的に発生しない。よって定量的評価は行わないこととする。

イ 選定手順

次の手順により客観的評価を行い、評価結果を公表する。

P F I 事業として実施することの定性的評価

事業者に移転されるリスクの検討

VFM ( Value for Money ) の検討による総合的評価

ウ 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法

- ・ 前項の規定に従い、特定事業を選定した場合には、VFM 評価結果を明らかにした上、区公式ホームページ等により公表する。

## 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### (1) 募集及び選定の方式とスケジュール

- ・ 当事業は、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、技術的観点から区が要求する性能要件を満足することが見込める応募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事業者を選定する
- ・ 募集及び選定のスケジュールは下記のとおり設定する。

平成16年2月 5日	実施方針の公表
平成16年2月26日	特定事業の選定
平成16年4月	民間事業者公募説明会開催
平成16年4・5月	公募に関する質問の受付・回答
平成16年 5月	プロポーザルの提出期限
平成16年 7月	事業者の決定
平成16年10月	事業者と契約締結

### (2) 参加資格要件

- ・ プロポーザルに参加する民間事業者（以下「応募者」という。）は、当事業を実施する単独企業であって、以下の資格要件を全て満たすことが必要である。
- ・ 区は、応募者について、資格要件の確認を行い、要件を満たさない応募者については、審査を行わない。

#### ア 基本的な資格要件

- ・ 民間企業（株式会社等）の場合には、直前期末の決算（連結決算で行っている場合には、連結決算）において純資産及び税引前利益が次のとおりであること。ただし、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。）に上場している場合には、この限りではない。
- (ア) 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応募した法人単体で債務超過していないこと。
- (イ) 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。
- \* 応募した民間企業に親会社（当該許可申請を行った民間企業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。

- ・ 社会福祉法人、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われていること、及び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。
- ・ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ・ 最近1年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者。
- ・ 下記の各法律の各規定による各申立てがなされていないものであること。
  - 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
  - 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
  - 旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
  - 会社更生法第30条の規定による更生手続開始の申立て
  - 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て

#### イ 高齢者介護事業の運営に関する実績

- ・ 応募者は、ケアハウス、痴呆性高齢者グループホーム、有料老人ホームの運営など高齢者介護事業に関する実績を有する者であること。

#### ウ その他の参加不適合者

- 本事業の業務に携わっている者(コンサルタント業務等)
- 事業者選定委員会の委員本人及び委員が属する民間事業者及びその関係団体

#### エ 資格確認基準日

- ・ 平成16年3月末日を予定。

### (3) 応募者の審査及び選定に関する事項

#### ア 審査・選定に関する基本的考え方

- ・ 審査・選定は、事業者選定基準に基づき、学識経験者及び区職員で構成する事業者選定委員会で行なう。

#### イ 事業者選定基準を定めるにあたっての指標

##### 運営・サービス水準面

- ・ 施設の運営内容、運営計画、施設設計等
- 事業の確実性・安全性、資金調達面
- ・ 応募者の財務状況、過去の実績等

#### コスト面

- ・ 施設売却価格

#### ウ 審査・選定手順に関する事項

- ・ 応募の資格要件の確認後、審査を行い、最終的な事業者の選定は、事業者選定基準に基づき、運営・サービス水準面等からの定性的評価、並びにコスト面からの定量的評価を行った上、最も有利なものを選定することとする。
- ・ なお、応募者が具備すべき参加資格要件を満たしていない場合は、提案書の審査を行わず、その旨を通知する。

#### エ 審査・選定結果の公表方法

- ・ 区は、選定委員会における審査・選定の結果を取りまとめて、区公式ホームページ等により公表する。

### (4) 提出書類の取り扱い

#### ア 著作権

- ・ 事業者の決定までの間、提出された書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、区は本事業選定実施に関する報告書作成等のため、必要な場合には提出された書類の内容を無償で使用できるものとする。
- ・ 事業者の決定後、選定された提出書類の著作権は区に帰属し、選定されなかった提出書類の著作権は応募者に帰属するものとする。

#### イ 返却

- ・ 提出書類は返却しない。なお、提出された書類は、本事業選定の実施に関する報告書作成等のため必要な場合を除き、応募者の許可を得なければ公表しない。

## 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) 事業者の業務範囲

- ・ 事業者が実施する主な業務は、次のとおりとする。

#### ア 事前業務

- ・ 施設の各種申請業務、設置事前協議業務

#### イ 設計・施工業務

施設の設計及びその関連業務



施設の土木・建築工事及びその関連業務  
施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務  
工事監理

ウ 運営維持管理業務

- ・ 施設を賃貸借して介護強化型ケアハウス事業の運営

エ その他の業務

- ・ 区への施設所有権移転に係る業務

( 2 ) 区の業務範囲

- ・ 区が実施する主な業務は、次のとおりとする。

ア 埋蔵文化財の保護

- ・ 当該敷地は、文化財保護法第57条の2第1項の「周知の埋蔵文化財包蔵地」であるため、同法に基づく建築・土木工事等を行う場合の一切の手續

イ 運営業務

- ・ 施設の施工完了（性能確認済）以降、PFI事業期間終了までの施設の所有、施設の賃貸

ウ 事業の実施状況の監視

- ・ 区は、当事業の実施状況の監視を行う。なお、監視の方法については、募集要項に規定する。（当事業の実施状況の監視の概略については3の（8）を参照）

エ 費用の支払い

- ・ 区は、介護強化型ケアハウスの建設に要する費用を、契約書に規定する方法により事業者を支払う。
- ・ これらの支払条件等については、募集要項に規定する。

( 3 ) 事業期間等

- ・ 建設及びその関連業務期間は、17ヶ月以内とする。ただし、建設開始時期は区が実施する埋蔵文化財調査の実施の有無により協議することとする。
- ・ 施設の賃貸借期間は20年間とする。
- ・ また、契約書には別途下記スケジュールを記載する。

建設及びその関連業務	平成16年10月～平成18年2月末日
所有権移転・賃貸借開始時期	平成18年3月1日

## ( 4 ) 想定される責任及びリスクの分担

## ア 責任分担の考え方

- ・ 当事業における責任分担は、当該リスクを最も良く管理できる主体がリスクを適正に分担することにより、より質の高いサービスを提供することを基本的な考え方とする。
- ・ 施設の設計・施工・運営維持管理の責任は、原則として事業者が負うものとするが、区が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、区が責任を負うこととする。

## イ 想定されるリスクと責任の分担

- ・ 区と事業者のリスク分担は、原則として別紙 1「想定されるリスク分担表」によることとし、その分担の程度等については、契約書等において規定する。
- ・ なお、分担の詳細については募集要項及び契約書に規定する。

## ( 5 ) 事業者が提供するサービスの水準

- ・ 事業者は、募集要項に規定する施設の機能（性能要件）を十分満たすことが可能な設計・施工・運営維持管理を行うこととする。
- ・ 事業者が提供すべきサービスについては、実施設計図書の作成、それに基づく建設工事、並びに運営維持管理に関する規定を募集要項に定める。

## ( 6 ) 公共施設等の管理者等による支払に関する事項等

- ・ 区は、契約の条項に従い、施設整備費用を支払う。また、施設整備に係るリスク分担及びペナルティの考え方を募集要項に提示する。

## ( 7 ) 事業者の責任の履行に関する事項

- ・ 事業者は、作成された契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

## ( 8 ) 区による事業の実施状況の監視

## ア モニタリング

## 設計時

- ・ 事業者は、設計内容について、適宜区と打ち合わせを行う。設計完了時には区の確認を受けるものとする。

## 建設時

- ・ 事業者は、区から工事施工、工事監理の状況について、適宜確認を受ける。
- ・ また、区が要請したときは、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。

施工完了時

- ・事業者は、施工記録を用意して、区の買取検査を受ける。

施設供用開始後

- ・区は、定期的に業務の評価報告を受ける。

#### イ 事業期間終了後の措置

- ・ P F I 事業期間終了後の施設の賃貸については、事業者と区が協議を行うものとし、賃貸の継続を行う場合には原則として以後3年ごとの自動更新とする。

## 4 施設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

#### ア 建設計画地

杉並区井草三丁目13番

#### イ 敷地面積

2,479.12㎡

#### ウ 地域地区等

- ・ 用途地域 第一種低層住居専用地域  
準防火地域  
第一種高度地区
- ・ 建ぺい率 50%
- ・ 容積率 100%
- ・ 建物高さ制限 10m

#### エ その他

文化財保護法第57条の2第1項の「周知の埋蔵文化財包蔵地」

### (2) 土地の使用に関する事項

- ・ 建設開始時期は区が実施する埋蔵文化財調査の実施の有無により協議することとする。
- ・ 事業者は施設の建設中の期間において、当該建設計画地を無償で使用することができる。

( 3 ) 建物等の建設要件等

- ・ 施設要件及び構造要件等の詳細については、募集要項に規定する。
- ・ なお、当該施設の建物の施工を請け負う建設業者については、下記資格要件を満たすこととする。
  - a . 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4（一般競争入札の参加者の資格）に該当しないものであること。
  - b . 区建設工事等業者登録名簿及び区物品買入れ等業者登録名簿に登録している者で、指名停止期間中でない者であること。
  - c . 建設業法第 3 条の規定に基づく土木建築一式工事につき特定建設業の許可を得ていること。なお、昇降機については建物の施工を請け負う建設業者が機械器具設置工事の許可を受けている事業者に請け負わせること。

5 事業計画又は協定等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

- ( 1 ) 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合、区と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、契約書等に規定する具体的措置に従うものとする。
- ( 2 ) また、契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の合意管轄裁判所とする。

6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

- ・ 契約には、運営維持管理期間中に事業の継続が困難となった場合（事業者の経営の破綻、又はその懸念が生じた場合等）責任の所在を明文化するとともに、その規定に従い対応することとする。
- ・ 特に、事業者がその責に帰すべき事由により債務不履行に陥った場合、事業者が再び事業を継続することが事実上不可能と認められる場合を除き、区は、事業者に一定の回復期間を与えて、事業者の事業遂行能力の回復を待つこととする。
- ・ 但し、サービス提供に重大な遅滞等が懸念される場合、あるいは事業者の事業遂行能力の回復が不可能であると判断される場合には、区は、事業者との契約を解除し、施設の運営維持管理に係る新たな民間事業者を公募することを原則とする。

・事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

( 1 ) 事業者が契約不履行の懸念が生じた場合

- ・区は契約書の定めに従い事業者に対して修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、契約書に規定する。

( 2 ) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

- ・契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による修復等の対応方法に従う。

## 7 財政上及び金融上の支援に関する事項

( 1 ) 財政上及び金融上の支援に関する事項

ア 現時点で想定される財政上、金融上の支援等に関する事柄は次のとおりである。

「事務費」については、入居者の収入の状況によって負担軽減措置があり、事業者が事務費徴収額の減額を行った場合には、事業者が負担した部分は国の「軽費老人ホーム事務費補助金」による補助の対象となる。

イ なお、区からの財政支援は一切行わないものとする。

( 2 ) その他の支援に関する事項

- ・事業実施に必要な許認可等に関し、区は必要に応じて協力する。また、法改正等により、その他の支援策等が適用される可能性がある場合には、区と事業者で協議を行い対応策を検討する。

## 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

( 1 ) 実施方針に関する意見等の受付け及び回答

- ・実施方針に関する意見および質疑は次のとおり受け付ける。なお受け付けた意見等については、必要に応じ本事業に反映させることとする。

ア 受付期間：平成16年2月5日から平成16年2月19日（必着）まで

イ 受付方法：実施方針に関する意見書（様式1）に記入のうえ、杉並区保健福祉部管理課計画推進担当あてに郵送又は持参により提出すること。また、区のホームページの「区からのお知らせ」より提出することも可能である。

( 2 ) 議会の議決

- ア 債務負担行為等議案を提出予定。(平成16年 第1回定例会)
- イ P F I 契約に関する議案を提出予定。(平成16年 第3回定例会)

( 3 ) 情報公開及び情報提供

- ア 区情報公開条例に基づき情報公開を行う。
- イ 情報提供は、適宜、区公式ホームページ等を通じて行う。

( 4 ) 公募に伴う費用負担

- ・ プロポーザル参加に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

【本事業担当課】

杉並区 保健福祉部 管理課 計画推進担当 担当：<sup>こうの</sup>河野・<sup>かいづ</sup>海津  
電話 03 - 3312 - 2111 (内線 1353・1354)  
FAX 03 - 3312 - 2197  
杉並区役所ホームページURL <http://www.city.suginami.tokyo.jp>

別添資料：想定されるリスク分担表

段 階	リ ス ク 項 目	リ ス ク の 概 要	リスク分担	
			区	民間
共 通	設計内容	事業者が実施した実施設計に関するリスク		
	設計変更	事業者による設計変更に関するリスク		
	調査・測量ミス	事業者が実施した調査・測量		
	労災	建設、運営における従業員の労働災害		
建設段階	資金調達	初期投資額に見合う資金調達		
	事業用地の確保	施設の建設に必要な事業用地の確保		
	建設コストのオーバーラン	予想できなかった技術的問題や施工上の課題などにより、当初見積額以上の支出が発生		
	建設工事納期のタイムオーバーラン	施工に際して、設計ミスや事故の発生、想定したパフォーマンスが発揮できないことなどにより、サービスの提供時期が契約より遅れる		
		区の責に帰すべき事由により、サービスの提供時期が契約より遅れる		
	性能未達	契約で定められた仕様、サービスレベルを満たすことができない		
	仕様変更	建設中に、区の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生		
		事業者の提案による仕様の変更		
	資材置き場の確保	施設の建設に要する資材置き場の確保		
	施工管理	施工管理に関するリスク		
	施設の損傷	引き渡し前の施設の損傷		
	物価変動・金利変動	インフレ、デフレ等の発生、金利の上昇		
	天災	天災、戦争などによる物的損害		
天災、戦争などによる人的損害				
運 営 維 持 管理段階	需要リスク	利用者の減少に伴う施設の採算性悪化		
	利用者からの賠償責任請求	運営上の事故や施工中に見え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	技術革新等ともなう施設・設備の陳腐化		
	維持管理費の上昇	物価や人件費の上昇による維持管理費の増加		
	修繕費の上昇	物価の上昇等による修繕費の増加		
	法制度、規制の変更	保有施設・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		
		事故等による保有資産への物的損害	事故等第三者の責に帰す施設、設備等の損害の発生	
	周辺住民からの賠償責任請求	運営上のミスなど事業者の責に帰す損害の発生		
		運営上の問題による周辺住民への損害発生等による賠償責任		
	金利変動	金利の上昇		
	天災	天災、戦争などによる物的損害		
		天災、戦争などによる人的損害		

様式 1

平成 年 月 日

### 実施方針に関する意見書

意見者 会社名 \_\_\_\_\_  
所在地 \_\_\_\_\_  
担当者 \_\_\_\_\_  
氏 名 \_\_\_\_\_  
所 属 \_\_\_\_\_  
連絡先 \_\_\_\_\_

「杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業 実施方針」について以下の  
意見がありますので提出します。

項目 (該当頁)	
内容	

意見は1枚につき1件とし、簡潔にまとめてください。