

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業
事 業 者 選 定

平成16年8月

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業者選定委員会

杉並区は、「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。）第6条の規定により平成16年2月26日に特定事業として選定した「杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業」に関して、整備等事業に係る事業者の選定を行ってきました。

この度、選定委員会による審査が終了し、事業者を選定しましたので、PFI法第8条の規定により、事業者選定の結果を公表します。

平成16年8月6日

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業者選定委員会

委員長 高橋 紘 士（立教大学コミュニティ福祉学部教授）
副委員長 大友 信 勝（東洋大学社会学部教授）
委員 山崎 敏（㈱トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所代表取締役）
委員 小林 英雄（杉並区保健福祉部長）
委員 大澤 涉（杉並区保健福祉部高齢者担当部長）
委員 野崎 文 夫（杉並区政策経営部経理課長）
委員 大塚 敏 之（杉並区政策経営部営繕課長）

1 事業名

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業

2 対象となる「公共施設等」

名称

(仮称)井草ケアハウス

立地場所

杉並区井草三丁目13番

施設の位置づけ

杉並区の区域内に立地する社会福祉施設として位置づける。

3 事業範囲

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。

4 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杉並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。

5 選定経過

平成15年12月1日	事業者選定委員会設置
平成16年2月5日	実施方針公表
平成16年2月26日	特定事業選定
平成16年4月15日	公募説明会
平成16年4月23日	資格審査申請締切り（応募数：6事業者）

平成16年5月7日	資格確認審査結果(5事業者)
平成16年6月21日	公募締切り(応募数:5事業者)
平成16年7月30日	基礎審査・事業計画審査・審査基準審査(5事業者)
平成16年7月30日	事業者選定

6 資格確認審査の結果

資格確認申請事業者数

6事業者	内訳	株式会社	3事業者
		社会福祉法人	3事業者

資格確認審査結果

有資格事業者数	5事業者	内訳	株式会社	2事業者
			社会福祉法人	3事業者

7 審査方法

基礎審査

応募提案について、前提条件及び関係法令の遵守等について審査を行う。

- ・ 提案前提条件確認審査
- ・ 基礎審査

事業計画審査

応募提案について、基礎審査と並行して次の観点で事業計画審査を行う。

- ・ 提案趣旨説明書と基本設計書、事業計画提案書との内容が整合しているか
- ・ 基本設計書に記載した内容と事業計画提案書とが整合しているか
- ・ 事業計画提案書の諸元に現実性があるか

なお、基礎審査及び事業計画審査に際して、軽微な瑕疵で容易に修正が可能な場合や容易に修正が可能なもので審査の趣旨から後日に訂正されることで足りる場合は、提案を審査対象外にしない。

審査基準に基づく審査

基礎審査及び事業計画審査に合格した応募提案について、審査基準に基づきソフト面を7割、ハード面を3割の比率で審査を行う。

ソフト面は、高齢者介護事業の実績、介護強化型ケアハウスの運営計画、職員配置計画等を審査し、ハード面は、施設の価格、施設設計等の審査を行う。

8 基礎審査及び事業計画審査の結果

基礎審査及び事業計画審査を行なった結果、以下の事業者が合格した。

- ・ 東京リビングサービス株式会社
- ・ 株式会社ニチイ学館
- ・ 社会福祉法人泉陽会
- ・ 社会福祉法人村山苑
- ・ 社会福祉法人浴風会

9 審査基準に基づく審査の結果

選定委員会において、審査手順、審査方法、審査基準などを決定し、委員長ほか6名の委員で審査基準に基づく審査を行い、7人の評価点合計で審査した。

審査基準に基づく審査結果

法人		A	B	C	D	E
合計(100点×7人=700点)		405	373	445	569	494
1 ソフト面(70点×7人=490点)		280	274	315	370	350
(1)高齢者介護事業の運営実績(9点×7人=63点)		40	35	37	40	50
1	提案趣旨・運営方針について	8	13	16	18	17
2	既存施設について	32	22	21	22	33
(2)介護強化型ケアハウスの運営計画(35点×7人=245点)		136	144	165	214	193
1	入居者の介護度別の割合について	0	7	7	7	7
2	入居者の1日の生活の流れについて	13	13	13	17	17
3	寝たきり防止策について	11	14	13	20	19
4	身体拘束について	11	14	12	20	19
5	食事について	17	14	16	20	14
6	入浴方法について	13	11	15	19	15
7	排泄ケアについて	11	15	15	18	16
8	痴呆のある入所者のケアについて	11	10	13	17	18
9	利用者等の意向尊重について	12	11	15	18	14
10	感染症対策について	13	11	14	20	19
11	医療機関等との連携について	9	8	12	13	14
12	ユニットケアについて	8	9	13	18	14
13	資金計画について	7	7	7	7	7
(3)職員配置計画等(19点×7人=133点)		81	70	82	76	73
1	施設長について	10	12	13	16	15
2	介護職員・看護職員について	12	13	14	15	15
3	計画作成担当者について	12	11	13	13	14
4	ユニットケアについて	12	13	14	18	15
5	職員配置計画	35	21	28	14	14
(4)ソフト面全体評価(7点×7人=49点)		23	25	31	40	34
2 ハード面(30点×7人=210点)		125	99	130	199	144
(1)売却価格(5点×7人=35点)		14	14	7	35	14
(2)施設設計(21点×7人=147点)		96	69	105	136	112
1	施設設計及び建設について	65	59	71	94	77
2	ユニットケアについて	10	10	13	21	14
3	資金計画について	21	0	21	21	21
(3)ハード面全体評価(4点×7人=28点)		15	16	18	28	18

10 事業者の選定

事業者の選定は、質の高い施設サービス^{サ・ビス}の継続的な提供が可能かどうか、高齢者介護の実績や企画提案内容などについて、評価を行った結果、最も高い評価を得た応募提案を第一位とし、次点を第二位として選定した。

なお、第二位については、第一位の選定事業者と契約締結にいたらなかった場合にのみ、契約対象事業者とする。

第一位 選定事業者

法人名 株式会社ニチイ学館

所在地 千代田区神田駿河台二丁目9番地

主な経歴

法人設立月日 昭和48年8月2日

主な事業経歴

居宅介護支援事業(504箇所) 訪問介護事業(600箇所)

通所介護事業(184箇所) 訪問入浴介護事業(66箇所)

痴呆対応型共同生活介護(1箇所)

主な提案内容

定員60名(うち夫婦部屋6室)

個室18㎡

延床面積 2,477㎡

施設構造等 壁式鉄筋コンクリート造 地上3階建て

施設売却額 4億8千3百万円(税込)

第二位 選定事業者

法人名 社会福祉法人浴風会

所在地 杉並区高井戸西1-12-1

提案前提条件確認表

項目	内容
応募資格の有無	事前資格確認審査で応募資格が確認されている。 事前資格確認審査終了後も、資格を有している。
施設の形態	提案施設は、老人福祉法の規定による軽費老人ホームケアハウスであり、且つ介護保険法の規定による特定施設入所者生活介護事業の取得をする施設である。
居室の形態	夫婦部屋以外個室である。
定員	60名（多少の増減は認める）
施設売却価格	施設の売却額が4億8千万円（税抜）以下である。
区の支払い	所有権移転後の一括支払いである。
BTO方式	BTO方式の提案である。
事業方式	独立採算の提案である。
利用料	生活費、事務費、管理費、個室光熱水費、介護保険自己負担分、その他特別なサ・ビスに要する費用以外の徴収がない。
介護保険上乘せ分	介護報酬の25%以内である。 要支援19,135円 介護1:44,139円 介護2:49,526円 介護3:54,913円 介護4:60,300円 介護5:65,767円
入居一時金の有無	徴収しない。（「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24号社会局老人福祉課長通知)の3(4)ア(ウ)の括弧書の経費については別)
事業期間	建設及びその関連業務期間は平成16年10月～18年2月である。
賃貸借期間	平成18年3月から20年間の提案である。
業務	要項5(6) 事前業務、設計施工業務、運営維持管理業務、その他業務の提案である。
その他	「杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業事業者募集要項」及び「要求水準書」に規定された以外の条件での提案でない。

* 網掛項目は、提案の修正は認めない。

基礎審査確認表

項目	ケアハウスの設備及び運営について	特定施設入所者生活介護の人員、設備及び運営に関する基準
建物構造	耐火建築物(建築基準法第2条第9号の二)又は準耐火建築物(同条第9号の三)である。	建築基準法第2条第9号の二に規定する耐火建築物または同条第9号の三に規定する準耐火建築物である。
ユニット	概ね10名程度づつ、の単位ごと、入居者が談話・娯楽・集会室及び食堂として使用することが可能な部屋が、それらの入居者の居室と隣接して整備している。 居室に便所、簡易調理設備がない場合は、居室に隣接して、便所、簡易調理設備が適当数整備されている。	
建物面積	入所定員一人当たり 39.6㎡以上 39.6㎡×60人=2,376㎡	
居室	夫婦部屋を除き個室である。	個室または、定員4人以下である。
	一居室15.63㎡以上 夫婦部屋は23.45㎡以上	プールの保護に配慮し、介護が行える適当な広さがある。
	洗面所、収納スペースがある。	
必要な設備	居室、相談室、談話・娯楽・集会室、食堂、調理室、浴室、洗濯室(又は洗濯コーナー)、事務・介護職員・会議室、宿直室、便所、洗面所、非常通報装置、消火設備、避難設備及び避難空地がある。(事務室、職員室等の管理部門の各室は、独立して設けないことができる。) 2階以上に居室を設ける場合は、昇降機がある。	一時介護室(他に一時的に利用者をして介護する室がある場合は設置しなくて良い)浴室、便所、食堂、機能訓練室(他に機能訓練を行うための適当な広さの場所が確保できれば設置しなくて良い)がある。 便所は、居室のある階ごとに設置してある。
浴室	個人又は数人で入れる程度の規模である。 シャワーが設置してある。	身体の不自由な者が入浴するのに適したものである。
廊下	車いすの移動が可能なスペースと構造である。	車いすで円滑に行動できる空間と構造である。
施設長・管理者	施設長：常勤1名	管理者：専ら、その職務に従事する者で常勤1名
生活相談員		常勤換算方法で、1名以上で、うち1名は常勤
介護・看護職員		介護職員・看護職員の合計数(常勤換算)： 入所定員=3：1以上
		看護職員は常勤換算で3人
		看護職員のうち1名は常勤職員
		介護職員のうち1名は常勤職員

機能訓練 指導員		1名以上（兼務可） （理学療法士、作業療法士、言語聴覚士、 看護職員、柔道整復士、あんまマッサージ 士）
計画作成 担当者		1名以上（兼務可） （介護支援専門員又は特養、有料老人ホームの生活相談員等として、介護サービスに係る計画作成の実務経験のあるもの）
栄養士	常勤1名	
調理等	常勤2名、非常勤2名 （調理委託の場合は配置せず）	
利用者からの費用 徴収	<p>共益費等のあいまいな名目の経費の徴収がない。</p> <p>共用部分の光熱水費及び維持管理経費の徴収がない。</p> <p>新規入所の際、敷金、礼金、保証金等の名目での徴収がない。</p> <p>事務費34,600円、生活費44,900円を超えていない。</p>	

項 目	
延床面積	2,479.12㎡以下
建物	高さ制限10m以下

事業計画審査確認表

項 目	
a 提案趣旨説明書と、基本設計書、事業計画提案書（様式7）との整合性	
	運営希望の理由と設計書、提案書とに矛盾がない
b 基本設計書と事業計画提案書（様式7）との整合性	
	基本設計書と、設計概要書（様式9）に違いはない。
	基本設計書と、提案書の入所者の1日の流れは矛盾しない。
	基本設計書と、提案書の食事提供方法が矛盾しない。
	基本設計書と、提案書の入浴の介助、入浴方法に矛盾がない。
	基本設計書と、提案書の痴呆ケア方法に矛盾がない。
	基本設計書と、提案書のユニットケアの考え方、設計の工夫とは矛盾がない。
c 事業計画提案書等の現実性	
	介護強化型ケアハウス整備及び事業運営の資金が確認できる。
	運営方針と、その他の提案に矛盾はない。
	現実性に欠ける提案はない。

審査基準

1 ソフト面 (70点)		評価点
(1) 高齢者介護事業の運営実績 (9点)		
1	提案趣旨・運営方針について	3～0点
2	既存施設について	6～0点
(2) 介護強化型ケアハウスの運営計画 (35点)		
1	入居者の介護度別の割合について	2～0点
2	入居者の1日の生活の流れについて	3～0点
3	寝たきり防止策について	3～0点
4	身体拘束について	3～0点
5	食事について	3～0点
6	入浴方法について	3～0点
7	排泄ケアについて	3～0点
8	痴呆のある入所者のケアについて	3～0点
9	利用者等の意向尊重について	3～0点
10	感染症対策について	3～0点
11	医療機関等との連携について	2～0点
12	ユニットケアについて	3～0点
13	資金計画について	1～0点
(3) 職員配置計画等 (19点)		
1	施設長について	3～0点
2	介護職員・看護職員について	3～0点
3	計画作成担当者について	2～0点
4	ユニットケアについて	3～0点
5	職員配置計画	8～0点
(4) ソフト面全体評価 (7点)		7～0点
2 ハード面 (30点)		
(1) 売却価格 (5点)		5～1点
(2) 施設設計 (21点)		
1	施設設計及び建設について	15～0点
2	ユニットケアについて	3～0点
3	資金計画について	3～0点
(3) ハード面全体評価 (4点)		4～0点