

「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、新型ケアハウス整備等事業を特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業選定の客観的な評価の結果を公表する。

平成14年8月23日

高浜市長 森 貞述

### 特定事業（新型ケアハウス整備等事業）の選定について

#### 1. 事業の内容

##### （1）事業名

新型ケアハウス整備等事業

##### （2）対象となる「公共施設等」の種類

名称

（仮称）高浜ケアハウス

立地場所

高浜市湯山町五丁目7番地5

施設の位置づけ

高浜市の区域内に立地する地域での居住福祉型社会福祉施設（新型ケアハウス）として位置づける。

##### （3）公共施設等の管理者

高浜市長 森 貞述

##### （4）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、利用者のサービス選択肢を拡大するため、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。

新型ケアハウスは、全室個室でユニットケアを採用し、特別養護老人ホームと同様の介

護サービスが可能であり、個室のメリットを生かし他の入居者や家族との交流を促進することにより状態の改善を図る。また、地域に位置づけることにより、医療との連携をより密にすることも可能となり、要介護状態の方がケアハウスの居宅内で自立した日常生活を営むことができ、原則として要介護度1から入所できる施設である。したがって、新型ケアハウスは、比較的要介護度の低い方から利用できる地域での居住福祉型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。

#### (5) 事業に必要とされる関連法令等

民間事業者は、新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。

関連する法令等は下記の通り。

老人福祉法

社会福祉法

介護保険法

都市計画法

建築基準法

その他関係法令等

#### (6) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、新たに新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

ア 工事監理

イ 施設の設計及びその関連業務

ウ 施設の土木・建築工事及びその関連業務

エ 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ケアハウス事業の運営

#### (7) 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、以下の通りである。

特定事業の選定	平成14年 8月23日
民間事業者公募説明会	平成14年 8月30日
民間事業者の決定	平成14年12月
民間事業者と契約締結	平成15年 5月

建設及びその関連業務	平成15年 6月から16年3月末日
所有権譲渡・賃貸借開始	平成16年 4月 1日
P F I 事業の終了	平成36年 3月 末日

## (8) 事業方式

施設については、B T O方式 (Build, Transfer and Operate : 民間事業者が施設を建設し、施工完了後速やかに高浜市に所有権を移転し、事業期間中、施設を市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。

新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、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」とし、民間事業者の独立採算による運営とする。

## 2. 評価の内容

### (1) 評価の方法

- ・ P F I 方式で事業を実施する場合と市が直接事業を実施する場合を比較対象とし、「市の財政負担」、「サービス水準」及び「民間事業者へのリスク移転」の各項目について分析、評価を行う。

### (2) 各項目の評価

#### 市の財政負担

- ・ P F I 方式で事業を実施する場合、施設の運営費用に関しては、民間事業者が自己の責任において、その業務により生ずる収入 (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」) をもって運営費用に充てる。なお、市が支出する施設整備に必要な資金については、民間事業者への施設賃貸料で回収が可能であることから、負担とはみなさないものとする。
- ・ 一方、市が直接事業を実施する場合においても、市が必要な資金を調達し、その業務により生ずる収入 (介護報酬、利用料、市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」) をもって費用を回収することになる。
- ・ したがって、P F I 方式で事業を実施する場合も、市が直接事業を実施する場合も、いずれもが独立採算型の事業であり、運営収入により必要投資額及び運営費用の回収を図ることから、基本的には市の財政負担は発生しないことになる。

#### サービス水準

P F I 方式で事業を実施する場合においては、公募型プロポーザル方式により選定された事業運営能力の高い民間事業者が、新型ケアハウスの施設整備から運営まで一括して責任を担い事業を遂行するため、施設整備及び運営の効率化・合理化が図られる。また、経

営能力及び運営能力等に優れた民間事業者を通じて、利用者ニーズへのきめ細やかな対応や利用者の利便性の確保等が可能となり、水準の高い介護サービスの提供が期待できる。

#### 民間事業者へのリスク移転

P F I方式で事業を実施する場合には、施設整備における設計及び施工におけるリスクを民間に移転することが可能となる。また、入居者の減少や運営に必要な費用の上昇等の様々な運営リスクを民間事業者へ移転することになるため、運営上においても市のリスク負担が大きく軽減されることが期待できる。

#### ( 3 ) 総合評価

- ・市の財政負担については、P F I方式で事業を実施する場合と市が直接事業を実施する場合には、いずれもが独立採算型の事業であることから、基本的にはその負担について大きな差異はない。
- ・しかし、P F I方式で事業を実施する場合は、運営ノウハウについては民間事業者の「高いサービス水準の向上効果」が期待でき、施設整備計画の作成から民間に任せることにより、民間事業者の創意工夫とノウハウに基づいた効率的で質の高いサービス提供が期待される。さらに、民間事業者が運営を実施した場合には、市が実施する場合と違い、利用者のニーズに応じ柔軟に運営方法を変更することが可能であり、長期的な観点からも、介護サービスの質が向上されることが期待される。
- ・また、市の施設整備リスク及び運営リスクを民間事業者へ移転できることから、市の事業リスクが大きく軽減されることが期待できる。

#### 3 評価の結果

したがって、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、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)第6条に基づく特定事業として選定する。