

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 号の規定により、事業者選定の結果を公表する。

1 選定経過

- 1) 平成 14 年 8 月 8 日 実施方針公表
- 2) 平成 14 年 8 月 23 日 特定事業公表
- 3) 平成 14 年 8 月 30 日 公募説明会（参加数：21 事業者）
- 4) 平成 14 年 9 月 17 日 資格審査締切り（応募数：4 事業者）
- 5) 平成 14 年 9 月 23 日 資格審査結果（4 事業者）
- 6) 平成 14 年 10 月 29 日 事業者選定委員会設置
- 7) 平成 14 年 10 月 30 日 公募締切り（応募数：3 事業者）
- 8) 平成 14 年 11 月 18 日 事業者選定

2 選定方法

事業者選定委員会において、審査手順、審査方法、審査基準などを当初に確認した。その上で基礎審査結果等に基づく内容を審議し、委員長ほか 6 人の委員で審査基準に基づく審査を行ない、7 人の評価合計で第 1 位を選定した。

3 選定事業者

- 1) 法人名 アサヒサンクリーン株式会社
- 2) 所在地 東京都北区上十条 1 - 2 - 15
- 3) 主な経歴
法人設立年月日 昭和 49 年 11 月 22 日
主な事業経歴
訪問介護事業（25 箇所） 訪問入浴介護事業（37 箇所） 通所介護事業（5 箇所） 短期入所生活介護事業（2 箇所） 痴呆対応型共同生活介護事業（1 箇所） 福祉用具貸与事業（3 箇所） 居宅介護支援事業（43 箇所）
- 4) 主な提案内容
定員 30 名
個室 21.9 m²
延床面積 1817.64 m²
施設構造等 鉄筋コンクリート造 地上 3 階建て
施設売却額（消費税別） 2 億 3 千 8 百万円

4 選定理由

審査基準に基づき、質の高い施設サー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、最も高い評価が得られたため。

選定に係る資料集目次

選定評価結果表	1
選定委員会メンバー	3
PFI法に基づく新型ケアハウスの提案書に対する審査について	4
提案前提条件確認表	5
基礎審査確認表	6
事業計画審査確認表	8
審査基準	9
2 プレゼンテーション・ヒアリング項目表	11

選 定 評 価 結 果 表

ソフト(70点×7人=490点)				
項 目		事 業 者		
		A	B	C
1 高齢者介護事業の実績について(18点)				
1 -	事業の理念や方針について	4	8	17
1 -	痴呆性高齢者に関わる事業の有無について	7	7	7
1 -	入所施設及び通所施設の種別について	0	14	14
1 -	入所施設及び通所施設の定員について	0	7	14
1 -	ユニットケアを行っている施設数について	0	7	7
1 -	介護・看護職員数について	0	7	14
1 -	サービス評価及び情報開示等について	7	8	15
1 -	苦情処理体制等について	5	9	16
小 計		23	67	104
2 新型ケアハウスの運営計画について(38点)				
2 -	新型ケアハウスの運営理念や方針について	11	12	17
2 -	身体拘束・抑制について	14	13	18
2 -	食事について	7	11	18
2 -	入浴について	7	15	18
2 -	排泄について	6	11	17
2 -	入居者の選考の考え方について	10	8	17
2 -	痴呆性高齢者のケアについて	7	8	19
2 -	当初入所者の平均介護度について	7	7	7
2 -	感染症対策について	7	9	16
2 -	寝たきり防止対策について	8	11	12
2 -	利用者の意向尊重について	8	10	15
2 -	地域に開かれた施設運営について	10	10	14
2 -	開設当初の運営資金の確保について	0	18	21
2 -	地域医療との関わりについて	8	11	13
小 計		110	154	222
3 職員の配置等(14点)				
3 -	当該施設における介護・看護職員の配置体制について	11	13	17
3 -	上乘せ介護について	5	8	14
3 -	上乘せ介護の職員配置について	3	8	7
3 -	質の高いサービス提供のための職員教育・研修等について	7	10	20
3 -	質の高いサービス提供のための職員会議や職員提案などの取り組みについて	12	12	17
小 計		38	51	75
ソフト合計		171	272	401

ハード(30点×7人=210点)				
項 目		事 業 者		
		A	B	C
4 施設売却価格について(3点)				
4 -	売却価格について	21	7	7
5 施設設計について(27点)				
5 -	空間利用方法について	15	4	18
5 -	浴室について	14	14	19
5 -	トイレについて	14	16	21
5 -	ユニットについて	7	4	13
5 -	個室にこもらない工夫について	5	3	5
5 -	地域に開かれた施設設計について	16	10	19
5 -	資金計画について	0	5	18
5 -	居住空間について	6	8	12
5 -	施設全体について	10	10	17
5 -	設計総合について	11	6	17
小 計		98	80	159
ハード合計		119	87	166
合 計 点(満点700点)		290	359	567

高浜市新型ケアハウス整備等事業者選定委員

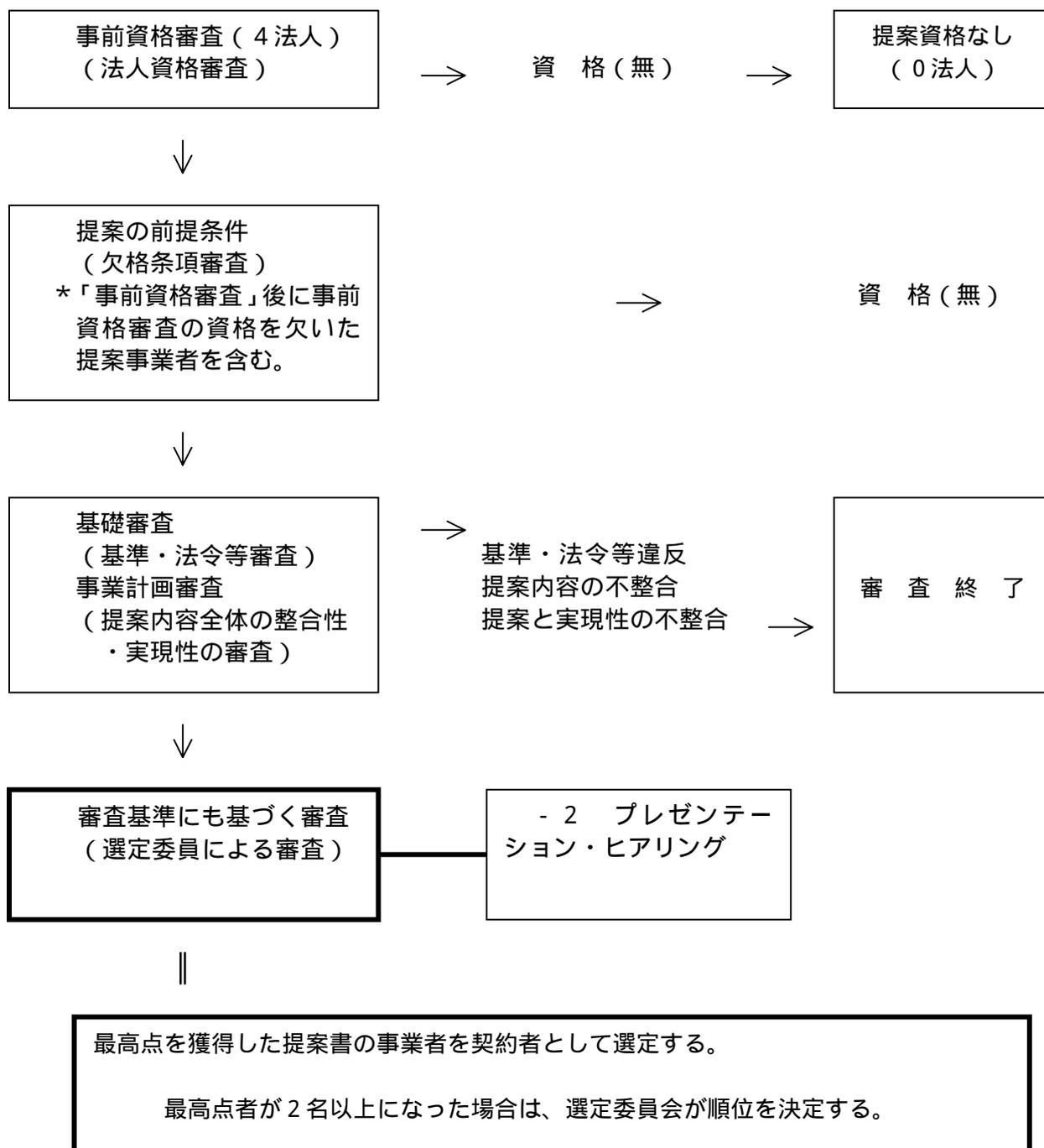
(敬称略)

役 職	氏 名	備 考
委員長	野口 定久	日本福祉大学教授 介護保険審議会会長
副委員長	神谷 六朗	介護保険審議会委員 介護相談員
委員	杉浦 幸七	高浜市助役
委員	鈴木 雅盛	愛知県西三河事務所 健康福祉課主査
委員	吉田 盛幸	高浜市総務部長
委員	大竹 利彰	高浜市建設部長
委員	岸上 善徳	高浜市福祉部長

P F I に基づく新型ケアハウスの提案書に対する審査について

高浜市新型ケアハウス整備等事業事業者募集要項中の「7 提案の審査」について、以下のとおり実施する。

なお、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本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。



提案前提条件確認表

項目	内容	評価 ×
応募資格の有無	事前資格審査で応募資格が確認されている。	
	事前資格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	30名	名
施設売却価格	施設の売却額が1億8千5百万円（税抜）以上2億4千万円（税抜）以下である。	円
市の支払い	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、その他特別なサービスに要する費用以外に徴収がない。	
介護保険上乘せ分	介護報酬の10%以内である。 要支援： 7,140円 介護1：16,470円 介護2：18,480円 介護3：20,490円 介護4：22,500円 介護5：24,540円	
入居一時金の有無	徴収しない。	
事業期間	建設及びその関連業務期間は平成15年6月から平成16年3月である。	
賃貸借期間	平成16年4月から20年間である。	
業務	要項5(6) 事前業務、設計施工業務、運営維持管理業務、その他の業務の提案である。	
その他	「高浜市新型ケアハウス整備等事業募集要項」に規定された以外の条件での提案でない。	

印項目は、提案の修正は認めない。

基礎審査確認表

要項6(2)

項目	ケアハウスの設備及び運営について	評価 ×	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	評価 ×
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名程度ずつ、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	入居定員1人当たり 39.6㎡以上 $39.6\text{㎡} \times 30\text{人} = 1,188\text{㎡}$			
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。	
	1居室15.63㎡以上 夫婦部屋は23.45㎡以上		プライバシーの保護に配慮し、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1名以上	
			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）	
調理員等	4名(うち2名は非常勤職員可) (調理委託の場合は配置せず。ただし、昭和62年3月9日付社施第38号「保護施設等における調理業務の委託について」を遵守のこと)			
利用者からの費用徴収	共益費等のあいまいな名目の経費の徴収がない。			
	共用部分の光熱水費及び維持管理経費の徴収がない。			
	新規入所の際、敷金、礼金、保証金等の名目での徴収がない。			
	事務費51,900円、生活費42,970円を超えていない。			
	管理費（建物・土地の賃借料負担分）が高浜市との協議額であること			
			介護保険自己負担分が介護報酬1割以内である	
			上乗せ負担分は、介護報酬の10%以内である	

事業計画審査確認表

項 目	評 価 ×
a 提案趣旨説明書と、基本設計書、事業計画提案書（様式5）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5）との整合性	
	基本設計書と、設計概要書（様式7）に違いはない。
	基本設計書と、提案書の入居者の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	
	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

ソフト(70点)

1 高齢者介護事業の実績について (18点)

評価項目		評価点
1 -	事業の理念や方針について	3 ~ 0点
1 -	痴呆性高齢者に関わる事業の有無について	1 ~ 0点
1 -	入所施設及び通所施設の種別について	2 ~ 0点
1 -	入所施設及び通所施設の定員について	2 ~ 0点
1 -	ユニットケアを行っている施設数について	2 ~ 0点
1 -	介護・看護職員数について	2 ~ 0点
1 -	サービス評価及び情報開示等について	3 ~ 0点
1 -	苦情処理体制等について	3 ~ 0点

2 新型ケアハウスの運営計画について (38点)

評価項目		評価点
2 -	新型ケアハウスの運営理念や方針について	3 ~ 0点
2 -	身体拘束・抑制について	3 ~ 0点
2 -	食事について	3 ~ 0点
2 -	入浴について	3 ~ 0点
2 -	排泄について	3 ~ 0点
2 -	入居者の選考の考え方について	3 ~ 0点
2 -	痴呆性高齢者のケアについて	3 ~ 0点
2 -	当初入居者の平均要介護度について	1 ~ 0点
2 -	感染症対策について	3 ~ 0点
2 -	寝たきり防止対策について	3 ~ 0点
2 -	利用者の意向尊重について	3 ~ 0点
2 -	地域に開かれた施設運営について	2 ~ 0点
2 -	開設当初の運転資金の確保について	3 ~ 0点
2 -	地域医療との関わりについて	2 ~ 0点

3 職員の配置等 (14点)

評価項目		評価点
3 -	当該施設における介護・看護職員の配置体制について	3 ~ 0点
3 -	上乘せ介護について	2 ~ 0点
3 -	上乘せ介護の職員配置について	3 ~ 0点
3 -	質の高いサービス提供のための職員教育・研修等について	3 ~ 0点
3 -	質の高いサービス提供のための職員会議や職員提案などの取り組みについて	3 ~ 0点

ハード(30点)

4 施設売却価格について (3点)

評価項目		評価点
4 -	売却価格について	3~0点

5 施設設計について (27点)

評価項目		評価点
5 -	空間利用方法について	3~0点
5 -	浴室について	3~0点
5 -	トイレについて	3~0点
5 -	ユニットについて	3~0点
5 -	個室にこもらない工夫について	1~0点
5 -	地域に開かれた施設設計について	3~0点
5 -	資金計画について	3~0点
5 -	居住空間について	2~0点
5 -	施設全体について	3~0点
5 -	設計総合について	3~0点

- 2 プレゼンテーション・ヒアリング項目表

評価項目		質問事項
1	高齢者介護の実績	
1 -	サービス評価及び情報開示等について	サービス評価実施の有無 サービス評価の公表状況 法人の財務状況の公開 ケア記録の記入・管理・活用状況 人権・プライバシー保護 品質マネジメント(ISO9000 シリーズ)、環境マネジメント(ISO14000 シリーズ)の指定状況又は見込み
1 -	苦情処理体制について	苦情処理窓口設置の有無 利用者・家族の相談や意見収集の場の設定の有無及び回数 利用者の要望や要求への対応 家族に対する利用者の状況や変化の情報提供の有無 利用者や家族からの相談の範囲と調整方法
2	企画提案内容（運営計画）	
2 -	排泄の促進について	おむつ使用者に対する排泄促進の働きかけ おむつ使用者の交換回数 おむつ交換、失禁の処理等における配慮 夜間におけるおむつ交換の考え方
2 -	入居者の選定について	入居選定の考え方 痴呆性高齢者の入居を考えているか 痴呆性高齢者ケアのための施設上の工夫・配慮
2 -	利用者の意向の尊重について	サービス提供に関する利用者・家族の意向確認方法 外出困難者に対する外出の機会確保方法 自己管理が困難な利用者の金銭等管理方法
2 -	ボランティアや地域住民の受け入れについて	受け入れの具体的提案の有無や現実性 受け入れのための設備上の工夫・配慮
2 -	運転資金について	当初の運転資金（何カ月分） 資金の内容（自己・借入れ） 借入れ先
2 -	地域医療との関わりについて	地域医療の考え方について 入居前の主治医との連携について
3	企画提案内容（職員配置）	
3 -	介護・看護職員の配置体制について	年齢・経験年数のバランス 新規職員の配置割合 勤務体制の具体性（追加資料）
3 -	質の高いサービス提供のための職員教育・研修等について	体系的研修等 計画的・専門研修 突発的・臨時的な課題に対する研修
3 -	質の高いサービス提供のための職員会議や職	職員会議 職員提案

	員提案等について	ケアカンファレンス開催状況
5	企画提案内容（施設設計）	
5 -	空間の利用方法について	機能性 プライベートゾーン（居室） セミプライベートゾーン（リビング等） セミパブリックゾーン（入居者全員が利用する場所）が（居住性、動線、ケアなどから）機能的な配置であるか
		居住性 プライベートゾーンとセミプライベートゾーンの関係が（居住性、動線、ケアなどから）考えられた配置となっているか
		個人の尊重 セミプライベートゾーンにも一人になれるスペースがあるか
5 -	浴室について	多様性 機械浴、リフト浴、一般浴（共同浴、個室浴）等で身体の状況に応じた浴槽を計画しているか
		個別入浴 ケアハウス内に、浴室を分散させるなどで集団入浴にならない配慮がされているか
		利用環境 定員からみて妥当な広さか
5 -	トイレについて	数量・機能性 ユニット内に数箇所、分散して配置されているか 個室にトイレを配置しているか
		機能性 ユニット毎に車いす対応トイレが設置されているか トイレに移動することに支障はないか
5 -	ユニットについて	ユニットケアが理解されているか
		居室の配置は適切か
		各居室間の動線に不都合はないか
		居室内の動線は機能的か
5 -	個室にこもらない工夫について	個室にこもらないための考え方・工夫
5 -	地域に開かれた施設設計について	地域交流やボランティアの受入れを考慮しているか
		地域交流、ボランティア受入れのためのスペースは確保されているか
5 -	資金計画について	資金計画の内容
		借入額（返済方法、既借入金を併せた返済計画）
		借入れ先（医療福祉事業団・金融機関）
		金融機関の場合
		担保物権（根抵当は設定禁止）
同時期の他の事業計画について（影響度の確認）		
5 -	居住空間について	生活の場としての工夫・配慮
		夫婦部屋又は二室連続した部屋の根拠・意義

		居室内の動線の工夫
5 -	施設全体について	匂い対策についての考え方
		風通し、日当たりについての配慮
		状態に応じた避難経路の設定
		地震対策への考慮
5 -	設計総合について	動線について
		痴呆性高齢者ケアを意識した設計か
		建物へのアプローチ、玄関ロビーの工夫があるか
		環境保全に配慮しているか
		周囲の環境に配慮しているか