

特定事業（市川市ケアハウス整備等 P F I 事業）の選定について

市川市（以下「市」という。）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「P F I 法」という。）第6条の規定に基づき、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、特定事業として選定したので、P F I 法第8条の規定により、特定事業の選定に係わる客観的な評価の結果を公表します。

平成 1 4 年 7 月 4 日

市川市長 千葉光行

記

1 本事業の内容

（1）事業名

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業

（2）対象となる公共施設等

ア 名称

（仮称）行徳ケアハウス・デイサービスセンター

イ 立地場所

市川市末広 1 丁目 1 番 9

ウ 施設の位置づけ

市川市の市域内に立地する社会福祉施設として位置づける。

（3）公共施設等の管理者等の名称

市川市長 千葉光行

（4）事業の目的

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、基本計画事業であるケアハウス等の整備を、民間事業者の資金、経営能力等を活用した P F I 事業として実施する。

高齢化社会に向け、市は市川市老人保健福祉計画で、高齢者福祉施設の平成 1 6 年度整備目標を定めているが、ケアハウス、デイサービスセンターとも目標に達しておらず、施設整備が求められている。行徳地区は、高齢者人口が多いものの、地

価が高いため民間の自主参入は期待しにくく、公共用地を活用した施設整備が望まれている。

一定の区域毎に存在する義務教育施設である中学校用地に高齢者福祉施設を設けることは、高齢者にとって、自らの慣れ親しんだ生活圏に継続して新たな住いを設けられることとなり、身内や地域とのつながりを保てることから大きな意義がある。

さらに、本事業は、中学校と保育所に併設することで、多世代が「ふれあい・交流」する場を創造していくことも重要視している。交流プログラムの工夫・促進と合わせ、施設面でも配置の工夫・空間確保等を通じて、ふれあい・交流の実現を図っていく。

市が整備するケアハウスは、新型ケアハウスであり、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。したがって、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。

(5) 施設の概要

本事業の対象施設は、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 m²)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、デイサービスセンターを1棟の建物に複合施設を合築で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PFI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。

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。)

施設	諸室等並びに数量
ケアハウス	ア 居室 50 (全室個室)、ユニットケア方式を採用 イ 10名程度のグループユニット毎にデイスペース、便所、浴室・脱衣室、洗濯室を設置 ウ 大食堂、談話・娯楽集会室を施設内に整備 エ 調理・配膳室、管理部門諸室 等々
デイサービスセンター	ア 定員 25名 イ 作業室兼機能訓練室、休養室(洋室、和室)、浴室・脱衣所 ウ 配膳室・厨房、食品庫、会議室兼相談室 エ ヘルパーステーション、管理部門諸室

(6) 事業に必要とされる関連法令等

民間事業者は、ケアハウス並びにデイサービスセンターの設計・施工、運営維持管理を行うにあたって、必要とされる関連法令等を遵守することとする。

関連する法令等は下記のとおりである。

- (ア) 老人福祉法
- (イ) 社会福祉法
- (ウ) 介護保険法
- (エ) 都市計画法
- (オ) 建築基準法
- (カ) その他関係法令等

(7) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、新たにケアハウス、デイサービスセンターを建設し、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。

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。）
- 設備保守管理（機能維持のための日常修繕を含む。）
- 清掃業務
- 保安警備業務
- 環境衛生管理業務

(8) 事業日程

平成14年7月	特定事業の選定・公表、募集要項の公表
平成14年9月末	提案書等の受付
平成14年10月中～下旬	審査結果通知・公表、優先交渉権者の決定・公表
平成14年11月	基本協定の締結

平成15年2月	仮特定事業契約の締結
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

(9) 事業方式

本事業の事業方式は、B T O (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。

ケアハウス並びに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、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、民間事業者の独立採算とする。

【市と事業者との役割分担】

PF I 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	一括
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)

2 評価の内容

(1) 評価方法

評価は、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を比較対象とし、「市の財政負担」「サ - ビス水準」「民間事業者へのリスク移転」の各項目について分析、評価を行った。

なお、市の事業実施方法は、市の基本計画で市内に社会福祉法人が施設を建設する場合にその建設を助成する方法（以下「建設助成方式」という。）を予定しているので、建設助成方式を市の実施する事業手法とした。

(2) 市の財政負担額算定の前提条件

本事業を、建設助成方式と、P F I方式との財政負担額の算定を行うにあたり設定した主な前提条件は、次の表の通りである。

	建設助成方式 (社会福祉法人等の事業者が施設を整備し、施設の運営並びに維持管理業務を実施する場合)	P F I方式 (P F I事業者が施設を整備し、市に所有権移転後、施設を事業者 に賃貸借する)
財政負担額の主な内訳	ア 支出 市の基準に基づく施設整備に対する補助金(ケアハウスは国の補助金額の1/4を上限とする。デイサービスセンターは国の補助金額の1/2を上限とする。)	ア 支出 施設整備費用(企画・設計・建設費用) 地方債の償還額及び利息 イ 収入 事業者からの施設賃借料収入(入居者からの管理費収入(含む起債利息総額))
共通の条件	ア 事業期間 施設整備期間 運営及び維持管理期間 イ 現在価値への割引率 4%	1年9ヵ月(企画・設計、建設) 15年3ヵ月
資金調達に関する事項	ア 一般財源	ア 補助金 イ 地方債
設計費、建設費等に関する事項	本施設と同種の施設等の実績等を参考にして設定	
運営並びに維持管理保守に関する事項	本施設の運営並びに維持管理については、建設助成方式並びにP F I方式ともに民間事業者が独立採算で実施することを踏まえ市の負担は発生しない。	

(3) 財政負担額の比較

(2)項の前提条件に基づく財政負担額について、建設助成方式は施設整備に対する市単独補助金の負担がある。

P F I方式は、施設整備では、市単独補助金の負担はなく、市負担分の施設整備費は事業者からの施設賃貸料収入(利息を含む。)で回収され市の負担はない。運営並

びに維持管理に関する負担は建設助成方式と同様に市の負担はない。

市の財政負担では、施設整備の費用に関して、P F I方式は建設助成方式に比較して市単独補助負担分が軽減される。なお、運営面での市の財政負担差異はない。

(4) サービス水準の評価

P F I方式で事業を実施する場合には、公募プロポーザル方式により、質の高いサービスを提供する民間事業者を選択できる可能性が高まり、選定された事業運営能力の高い民間事業者が、ケアハウス・デイサービスセンターの施設整備から運営まで一括して事業を遂行するため、施設整備及び運営の効率化・合理化が図れる。また、運営実績・ノウハウに基づいた経営能力や運営能力に優れた民間事業者を通じて、利用者ニーズにきめ細かく適切な対応や、利用者の利便性の確保等が可能となり、良質な高齢者介護サービス提供が期待できる。

一方、建設助成方式により実施する場合は、土地を用意できる法人が少なく、より質の高いサービスを提供する法人を選択できる可能性が限られるため、P F I方式に比べて劣る。

(5) 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は、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様々な運営リスクを民間事業者へ移転することができるため、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になる。

一方、建設助成方式では、基本的に市のリスク負担は生じない。

(6) 総合評価

P F I方式で事業を実施する場合は、「サービス水準」において「高いサービス水準の向上効果」が期待でき、「市の財政負担」についても「財政負担の軽減効果」が期待できる。また、「民間事業者へのリスク移転」に関しては、建設助成方式に比べて市のリスク負担が残るが、受容できないリスクではない。

総合的な判断としては、市川市ケアハウス等整備P F I事業として最も重要視される質の高いサービスが確保でき、また財政負担の軽減が図れ、かつ市の基本計画事業としての実現性の高い事業手法として、P F I方式が建設補助方式より優れている。

3 評価の結果

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。

