

## 市川市ケアハウス等整備PFI事業に係る提案審査講評について

市川市は、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に基づき、平成14年7月4日に特定事業として選定した「市川市ケアハウス整備等PFI事業」に関して、公募型プロポーザル方式で募集をし、3コンソーシアム（別紙1）からの事業提案を受け付け、資格審査を行いました。

当市川市立第七中学校校舎建設等事業に係る民間事業者選定審査会（以下「審査会」という。）は、同審査会設置要綱第2条の規定に基づき、市の資格審査に合格した3コンソーシアムの提案について、事業者から説明を聞くなどして、審査し、評価をしましたので、その結果を次のとおり講評します。

平成14年12月10日

市川市立第七中学校校舎建設等事業  
に係る民間事業者選定審査会  
会 長 鹿 嶋 研之助  
副会長 川 岸 梅 和  
委 員 榎 本 守  
委 員 佐 藤 順 一  
委 員 三 友 敬 太

## 記

### 1 事業名称及び場所

#### (1) 事業名称

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業

#### (2) 場所

市川市末広 1 丁目 1 番 9

### 2 事業概要

市川市は、市川市立第七中学校の校舎のうち、A 棟並びに給食室を建て替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所、ケアハウス<sup>注</sup>、デイサービスセンターを新設した複合施設を 1 棟の建物として整備する市川市立第七中学校校舎建設等事業を策定し、整備に際しては 2 つの事業部分に区切り、それぞれ P F I 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ました。

このうち、中学校の校舎及び給食室を建て替え、余裕容積を活用してケアハウス、デイサービスセンターを整備する事業が、市川市ケアハウス整備等 P F I 事業になります。

注：ここに示すケアハウスとは、全室個室化したグループケアユニットに分かれた構造を原則とし、介護保険法に基づく「特定施設入所者生活介護」の指定を受け、特別養護老人ホームと同等の介護サービスを提供するものとする。

### 3 施設等概要

#### 敷地面積

23,518 m<sup>2</sup> (中学校校舎 A 棟、給食室、公会堂、保育所の施設を含む。)

#### 地域地区等

用途地域；第一種住居地域

高さ制限；第 2 種高度地区

建ぺい率 60%、容積率 200%

日影規制 4 時間 (5m)、2.5 時間 (10m)、H = 4m

#### 施設内容

ケアハウス；定員 50 名、デイサービスセンター；利用人員 25 名

### 4 審査方法等

審査会は、市が事業提案者の参加表明書並びに資格確認書類を募集要項に定める提案事業者の資格及び制限の要件で確認し、かつ合格した 3 コンソーシアムから事業提案書類を受付後、提案価格が P S C を下回っていることの確認をしたので、施設内容・業務提案並びに事業計画提案に関する審査を事業提案審査基準(別紙 2)に照らして、提案事業者から直接説明を聞くなどして審査を行いました。

評価は、評価項目毎に要求水準に達していない提案は基礎点から減点し、要求水準を上回る場合は加点する方法で行い、その結果を市に報告しました。

なお、優先交渉権者の決定は、市が当審査会の市川市立第七中学校校舎建設等事業を構成する 2 つの P F I 事業の各々の評価結果をコンソーシアム毎に整理し、その合計評価得点を当該コンソーシアムの合計提案価格で除した値の大きなものをもって行いました。

### 5 事業者選定等のスケジュール

4 月 19 日 (金) 第 1 回審査会 (実施方針(案)の確認等)

6 月 12 日 (水) 実施方針の公表

- 6月27日(木) 第2回審査会(特定事業の選定(案)の確認等)
- 7月4日(木) 特定授業の選定及び公表
- 8月2日(金) 参加表明書及び資格確認書類の受付
- 8月5日(月) 参加表明企業の公表
- 9月30日(月) 事業提案書等の受付
- 10月2日(火) 提案企業の公表
- 10月15日(火) 第3回審査会(提案事業者からの説明、提案内容の審議等)
- 10月31日(木) 第4回審査会(提案内容の審議等)
- 11月11日(月) 第5回審査会(審査得点の確認、市長報告の確定等)
- 11月12日(火) 市川市立第七中学校校舎建設等事業検討委員会(優先交渉権者の確定)
- 11月19日(火) 審査結果の通知
- 11月20日(水) 優先交渉権者の公表(速報)

## 6 審査結果

### (1) 評価得点

	提案事業者グループ名	評価得点	コンソーシアム名
B-1	社会福祉法人 長寿の里	28.3	大成建設株式会社
B-2	株式会社 ウェルピア	24.2	大和工商リース株式会社
B-3	株式会社 ライフコミュニケーション	14.1	三菱商事株式会社

優先交渉権者の決定は、「4審査方法等」を参考のこと。

### (2) 提案事業者別詳細

基本尺度	長寿の里	ウェルピア	ライフコミュニケーション
事業コンセプトへの合致・実現性	4.80	5.70	3.10
事業計画	4.00	5.00	1.00
施設整備内容	5.00	4.00	2.50
総合	1.00	1.50	1.00
ケアハウス	2.00	1.00	1.00
デイサービスセンター	2.00	1.50	0.50
維持管理保守内容	2.00	2.00	2.00
ケアハウス	1.00	1.00	1.00
デイサービスセンター	1.00	1.00	1.00
運営内容	12.50	7.50	5.50
ケアハウス	6.50	3.50	2.50
デイサービスセンター	6.00	4.00	3.00
	28.30	24.20	14.10

## 7 提案審査講評

別紙3「市川市ケアハウス整備等PFI事業提案審査総評」

以上

別紙 1 市川市立第七中学校校舎建設等事業応募企業一覧

	コンソーシアム名	コンソーシアムの構成内訳
1	大成建設（株）	<p>(1)中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等 P F I 事業</p> <p>代表企業 大成建設（株）  設計企業 （株）日本設計  建設企業 大成建設（株）  建設企業 スターツ（株）  建設企業 上條建設（株）  保育所運営事業者（社福）柏井福祉会</p> <p>(2)ケアハウス整備等 P F I 事業</p> <p>代表法人 （社福）長寿の里  設計企業 （株）日本設計  建設企業 大成建設（株）  建設企業 スターツ（株）  建設企業 上條建設（株）</p>
2	大和工商リース（株）	<p>(1)中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等 P F I 事業</p> <p>代表企業 大和工商リース（株）千葉支店  設計企業 （株）三橋建設設計事務所  建設企業 （株）大林組 千葉営業所  建設企業 大和工商リース（株）千葉支店  保育所運営事業者（社福）日の出福祉会</p> <p>(2)ケアハウス整備等 P F I 事業</p> <p>代表法人 （株）ウェルピア  設計企業 （株）三橋建設設計事務所  建設企業 （株）大林組 千葉営業所  建設企業 大和工商リース（株）千葉支店</p>
3	三菱商事（株）	<p>(1)中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等 P F I 事業</p> <p>代表企業 三菱商事（株）  設計企業 （株）松田平田設計  建設企業 三菱重工業（株）  維持管理企業 協栄ビルメンテナンス（株）  保育所運営事業者（社福）いなほ会わらしべ保育園  出資者 （株）ライフコミュニケーション</p> <p>(2)ケアハウス整備等 P F I 事業</p> <p>代表法人 （株）ライフコミュニケーション  設計企業 （株）松田平田設計  建設企業 三菱重工業（株）  維持管理企業 協栄ビルメンテナンス（株）</p>

別紙 2 事業提案審査基準

基本尺度	評価項目		配点		
			基礎点	加 点	合 計
事業コンセプトへの合致・実現性			3	4	7
	事業コンセプト及び市の施設整備方針の理解と反映	・市が提示した事業コンセプトを的確に理解した施設整備・運営・維持管理か	1	2	3
	事業者提案の有無とそのアイデアの新規性、有効性	・事業者は有効な提案を積極的に行なっているか ・「ふれあい・交流」に対する有効なアイデア、提案、工夫	2	2	4
事業計画			4	1	5
	事業の実施体制及び構成員	・構成員間の協力体制 ・本事業実施体制と担当者の運営実績と能力	2	0	2
	提案価格及び利用者負担額の妥当性	・ケアハウス入居者が負担する管理費水準の妥当性（周辺相場を意識した設定か）	2	1	3
施設整備内容			3	5	8
総合	国庫補助金申請・受給に向けた事務処理対応（会計検査対応）	・複合施設整備において、補助施設毎の補助金申請・受給に向けた事務処理体制か	1	1	2
ケアハウス	ユニットケア・介護機能に対応できる施設内容・設備	・新型ケアハウスの要求水準を満たしているか ・デイサービスセンターとの効率的な運営が可能か	1	2	3
デイサービスセンター	ケアハウスとの施設一体的、効率的な施設内容・動線	・通所者にとって好ましい施設内容と動線となっているか	1	2	3
維持管理保守内容			2	2	4
ケアハウス	維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
デイサービスセンター	維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
運営内容			8	8	16
ケアハウス	運営事業者の実績・能力評価	・ケアハウス運営事業者としての適性と運営実績内容	1	1	2
	運営理念と計画	・利用者の立場を考慮した運営理念であるか ・経営的に無理の無い運営計画(要員・勤務体制等)であるか	1	1	2
	要介護者への対応方針	・要介護度進行の予防を考慮した介護サービスの具体策があるか ・利用者の自立を目指したプログラムを設定しているか	1	2	3

	利用者サービスの 能力・提案内容	・利用者にとって快適なサービス提供の具体的な提案の有無（例：メリハリある生活シナリオにのっとった福祉サービスの提供） ・利用者のプライバシー配慮、権利保護を行っているか	1	1	2
デイサービスセンター	運営事業者の実績・能力評価	・デイサービスセンター運営事業者としての適性と運営実績内容	1	0	1
	運営理念と計画	・利用者の立場を考慮した運営理念か ・経営的に無理の無い運営計画(要員・勤務体制等)か	1	1	2
	要介護者への対応方針	・要介護度進行の予防を考慮した介護サービスの具体策があるか ・利用者の自立を目指したプログラムを設定しているか	1	1	2
	利用者サービスの 能力・提案内容	・利用者にとって快適なサービス提供の具体的な提案の有無 ・利用者のプライバシー配慮、権利保護を行っているか	1	1	2
	合計		20	20	40

別紙 3

市川市ケアハウス整備等 P F I 事業提案審査総評

( 1 ) B - 1 長寿の里

<p>総評</p> <p>斬新さには欠けるが、特に大きな問題がなく要求水準を遵守した無難な提案となっている。ケアハウス北西側個室の日当たりが懸念される。</p>
--

基本尺度別コメント	
事業コンセプトへの合致・実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい・交流の提案は従来型の行事が中心であり斬新性には欠けるが、市のコンセプトは理解されており無難な提案となっている。</li> <li>・ふれあい・交流ゾーンの提案は、安全への配慮もあり評価できる。</li> <li>・家族主義を唱えているが、プライバシーの確保の方が重要に思う。</li> </ul>
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体として妥当なものと評価する。</li> </ul>
施設整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアハウスとデイサービスセンターを別階層に設計し、さらに各必要設備も明確に分けた点は、施設整備補助を確保する上で有効であると評価する。</li> <li>・概ね通所者にとって好ましい施設内容であるが、デイサービスと中学校が吹き抜けでつながっており、メリットとデメリットを併せ持っていると思われる。</li> <li>・施設面積・居住面積を満たしているが、居室の配置に南面・北面の差ができる点が懸念される。</li> <li>・介護及び看護職員の配置は2.27：1であるが、人員の確保策については具体的な提案がなされている。</li> <li>・医務室、保健室的な設備がないため、日々の医療的処遇が懸念される。</li> <li>・ケアハウスのデイスペースが均等に配置されているものの、ユニットの独立性に乏しくなっている。</li> </ul>
維持管理保守内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね要求水準通りであり、特に特筆すべき点は見当たらない。</li> </ul>
運営内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアハウスについては、利用者に対する固定的日課が極力排除されたものになっている点は評価する。</li> <li>・デイサービスセンターについては、利用者を少グループに分けて処遇すると共に、生活相談に力点を置いた点は評価する。</li> </ul>

( 2 ) B - 2 ウェルピア

<p>総評</p> <p>基本コンセプトを十分理解した上で、入居者本位で考え交流を持てる具体的プログラムが多く提案された点は高く評価されたが、無防備な玄関部分と利用実態を十分に考慮しなかったケアハウスとデイサービスセンターの浴室の共用提案が評価を下げてしまった。</p>
---

基本尺度	コメ ン ト
事業コンセプトへの合致・実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者本位で考え、行動し高齢者の尊厳と自立を守る理念で在宅に近い家庭的雰囲気のある生活環境をつくり出そうとしている点が評価できる。</li> <li>・交流を持てる具体的プログラムが多く提案され、自立のための工夫</li> </ul>

	<p>も提案されている。ふれあい交流ゾーンの提案がなされており、環境に配慮した提案もされている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・この設計では個室を南面にとり、その他の施設を北側にとっている点は、平等性、衛生面から評価できる。</li> </ul>
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の費用負担について検討がなされ、また、利用率の見込みについても安全性を考慮するなど評価できる内容である。</li> </ul>
施設整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアハウス・デイサービスセンター共用の玄関が無人で無防備であることは防犯上の問題が大きい。</li> <li>・デイサービスセンターの食堂がケアハウスの談話室に隣接し、さらに共同浴場がケア、デイの共用である等、あまりにも粗雑である印象を拭えない。また、共同浴場は、施設整備補助を受ける点で問題となる可能性がある。</li> <li>・介護及び看護職員の配置は1.96：1であるが、人員の確保策については具体的な提案がなされている。</li> <li>・全個室にトイレが設置されていない点が懸念される。</li> <li>・補助基準額を全額受けられない点が懸念される。</li> </ul>
維持管理保守内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね要求水準通りであり、特に特筆すべき内容は見当たらない。</li> </ul>
運営内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアハウス、デイサービスセンターともに、提案内容は要求水準に沿った内容であり、特筆すべき点は見当たらない。</li> </ul>

### (3) B - 3 ライフコミュニケーション

#### 総評

階高が低い施設設計は、10年後、20年後を視野に入れた提案になっているか、強い疑問がある。また、一番重要な利用者の費用負担が重く、利用者本位の提案となっていないことが低い評価を与えざるを得ない結果となった。

#### 基本尺度別コメント

事業コンセプトへの合致・実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ふれあい・交流に対する提案が見られない等、市の事業コンセプトが理解されているかどうか懸念がもたれる。また、処遇については担当ヘルパー制を提案しているが、その弊害についての対策が示されていない。</li> <li>・QOLのサポートを理念として、安心して暮らすことのできる住まいを構築するために3つの実践を行うことは評価できる。</li> <li>・複合施設としての特性を活かすコンセプトづくりに欠けており、具体的提案プログラムも少ない。</li> <li>・個室が南北に配置されていること、階高の低さなどが懸念される。</li> </ul>
事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体として利用者の費用負担が重く、また、利用率も最大程度見込むなど評価を厳しくせざるを得ない。</li> </ul>
施設整備内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医務室、保健室等がないため、日々の医療的処遇に懸念がもたれる。</li> <li>・デイサービスセンターの浴室が上階（2階）にあり利便性に問題がある。</li> <li>・（3階、4階の）ケアハウスの食堂としても用いられる二つのデイスペースが隣接して配置されており、処遇上重要な地位を占める食事が20人一緒に摂食するようになるなどユニットの独立性が乏しい。</li> <li>・介護及び看護職員の配置は2.3：1であるが、人員の確保策については具体的な提案がなされている。</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設面積・居住面積は要求水準を満たしているが、居室に南面・北面があり差ができる点が懸念される。</li> <li>・補助基準額を全額支給できない点は懸念される。</li> </ul>
維持管理保守内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね要求水準通りであり、特筆すべき点は見当たらない。</li> </ul>
運営内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアハウスについては、提案内容は要求水準に沿った内容であり、特筆すべき点はない。また、想定する利用者の要介護度が軽度に傾斜しており、特養の補完的機能を果たせるか危惧がある。</li> <li>・デイサービスセンターについては、提案内容は要求水準に沿った内容であり、特筆すべき点はない。</li> </ul>