

## 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	2
P F I 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	3
提案前提条件確認表	4
基礎審査確認表	5
事業計画審査確認表	7
審査基準	8
- 2 プレゼンテーション・ヒアリング項目表	10

選定評価結果表

ソフト(70点×7人=490点)								
1 高齢者介護事業の実績について(18点)		事業者						
	評価項目	A	B	C	D	E	F	G
1 -	事業の理念や方針について	11	9	8	4	5	1	3
1 -	痴呆性高齢者に関わる事業の有無について	7	7	7	7	7	7	0
1 -	入所施設及び通所施設の種別について	14	14	0	14	14	14	14
1 -	入所施設及び通所施設の定員について	7	14	14	14	14	7	0
1 -	ユニットケアを行っている施設数について	0	14	0	7	7	0	0
1 -	介護・看護職員数について	0	14	14	0	0	0	0
1 -	サ-ビス評価及び情報開示等について	12	11	14	8	8	0	3
1 -	苦情処理体制等について	21	21	21	14	21	14	7
小計		72	104	78	68	76	43	27
2 新型ケアハウスの運営計画について(32点)								
2 -	新型ケアハウスの運営理念や方針について	15	16	12	3	9	4	8
2 -	身体拘束・抑制について	20	18	20	14	15	6	16
2 -	食事について	16	13	16	1	10	0	4
2 -	入浴について	7	14	16	2	4	0	15
2 -	排泄について	21	21	21	21	7	21	14
2 -	入居者の選考の考え方について	7	7	7	7	7	7	7
2 -	痴呆性高齢者のケアについて	14	16	16	6	8	3	8
2 -	当初入所者の平均介護度について	7	14	7	14	14	7	7
2 -	感染症対策について	21	1	13	0	0	1	11
2 -	寝たきり防止策について	12	9	16	2	5	0	15
2 -	利用者の意向尊重について	21	21	21	7	21	14	21
2 -	地域に開かれた施設運営について	7	7	7	7	0	0	0
2 -	開設当初の運転資金の確保について	7	7	7	0	0	7	7
小計		175	164	179	84	100	70	133
3 職員の配置等(13点)								
3 -	当該施設における介護・看護職員の配置体制につ	10	11	11	7	7	5	6
3 -	上乘せ介護について	6	8	8	3	4	2	4
3 -	上乘せ介護の職員配置について	8	8	7	6	8	5	7
3 -	質の高いサ-ビス提供のための職員教育・研修等につ	7	14	14	7	14	7	0
3 -	質の高いサ-ビス提供のための職員会議や職員提案な	14	21	21	7	7	7	7
小計		45	62	61	30	40	26	24
4 ソフト全体評価(7点)								
4 -	全体評価点	33	34	33	11	19	13	22
ハ-ド(30点×7人=210点)								
5 施設売却価格について(5点)								
5 -	売却価格について	0	7	0	0	0	35	0
6 施設設計について(22点)								
6 -	空間の利用方法について	17	15	18	7	14	6	16
6 -	浴室について	15	18	19	15	15	5	15
6 -	トイレについて	18	21	17	16	12	15	13
6 -	ユニットについて	18	17	18	11	11	7	12
6 -	個室にこもらない工夫について	7	7	7	5	5	3	4
6 -	地域に開かれた施設設計について	17	7	17	9	6	2	11
6 -	資金計画について	21	21	21	0	0	0	21
6 -	設計総合について	16	14	16	8	11	7	10
小計		129	120	133	71	74	45	102
7 ハ-ド全体評価点(3点)								
7 -	全体評価点	18	16	18	8	10	7	14
合計点(満点700点)		472	507	502	272	319	239	322

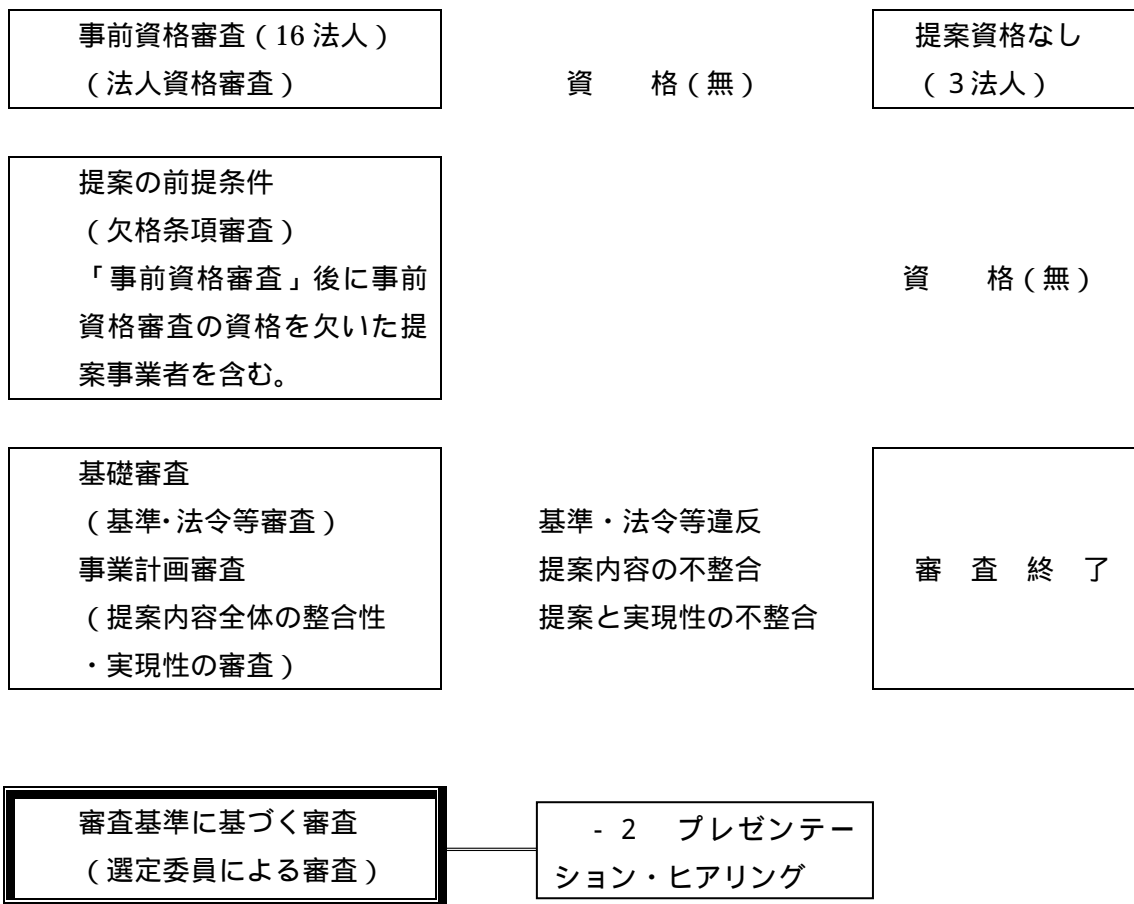
杉並区新型ケアハウス整備等事業者選定委員メンバー

役 職	氏 名	備 考
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	鈴木 昭	東京都福祉局高齢者部計画課長
委員	藤本 培	杉並区保健福祉部長
委員	中公 敏行	杉並区高齢者担当部長
委員	原 隆寿	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

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

杉並区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。



最高点を獲得した提案書の事業者を契約者として選定する。

最高点者が2名以上になった場合は、選定委員会が順位を決定する。  
最高点者が不測の事態で契約できない場合は、次点の提案者が契約者になる。そのため、次点の提案者に対しても条件を提示して通知する。

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	50名（多少の増減は認める）	名
施設売却価格	施設の売却額が4億円（税抜）以下である。	円
区の支払い	所有権移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19,132円 介護1：44,137円 介護2：49,522円 介護3：54,907円 介護4：60,300円 介護5：65,760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14年10月～16年2月である。	
賃貸借期間	16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	「杉並区新型ケアハウス整備等事業事業者募集要項」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

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	入所定員一人当たり 39.6㎡以上 39.6㎡×50人=1,980㎡			
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移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、定員 31 人から 50 人までは 2 人、定員 51 人からは 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	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 41,800 円、生活費 45,310 円を超えていない。			

要項6  
(3)

項 目		x
延床面積	2,167.84㎡以下	
建物	高さ制限 10m 以下	

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	
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（非常勤職員は0.5人に換算する）	2～0点
1 -	サ - 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（32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	2点又は0点
2 -	痴呆性高齢者のケアについて	3～0点
2 -	当初入所者の平均介護度について	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	1～0点
2 -	開設当初の運転資金の確保について	1～0点
3 職員の配置等（13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 -	上乗せ介護について	2～0点
3 -	上乗せ介護の職員配置について	3～0点
3 -	質の高いサ - ビス提供のための職員教育・研修等について	2～0点
3 -	質の高いサ - 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

4 ソフト全体評価(7点)		
4 -	全体評価点	点

ハ - ド ( 3 0 点 )

5 施設売却価格について(5点)		
5 -	売却価格について	点
6 施設設計について(22点)		
6 -	空間の利用方法について	3 ~ 0点
6 -	浴室について	3 ~ 0点
6 -	トイレについて	3 ~ 0点
6 -	ユニットについて	3 ~ 0点
6 -	個室にこもらない工夫について	1 ~ 0点
6 -	地域に開かれた施設設計について	3 ~ 0点
6 -	資金計画について	3 ~ 0点
6 -	設計総合について	3 ~ 0点
7 ハ - ド全体評価点(3点)		
7 -	全体評価について	点
合計点		点

## V - 2 プレゼン・ヒアリング項目表

	評価項目	質問項目
1	高齢者介護の実績	
1	サ - ビス評価及び情報開示等について	サ - ビス評価実施の有無 サ - 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
1 -	苦情処理体制等について	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
(追加)	品質マネジメント及び環境マネジメントについて	品質マネジメント(ISO9000シリーズ)の指定状況又は見込み 環境マネジメント(ISO14000シリーズ)の指定状況又は見込み
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 夜間のおむつ交換 おむつ交換、失禁の処理等における配慮
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	受け入れの具体性
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
3	企画提案内容(職員配置等)	
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員提案等について	職員会議 職員提案
6	企画提案内容(施設設計)	
6 -	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(入所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

		<p>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）考えられた配置になっているか 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</p>
6 -	浴室について	<p>多様性 機械浴、リフト浴、一般浴（共同浴、個室浴）等で身体の状態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 定員から見て、妥当な広さか</p>
6 -	トイレについて	<p>数量・機能性 ユニット内に数箇所、分散して設置されているか 個室にトイレを設置しているか 機能性 ユニット毎に車椅子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</p>
6 -	資金計画について	<p>資金計画の内容 借入額（返済方法、既借入金は併せた返済計画） 借入れ先（医療福祉事業団・金融機関） 金融機関の場合（都の確認必要） 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）</p>