

痴呆性高齢者グループホーム等の  
整備・運営事業  
特定事業の選定



平成14年9月

中央区

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条の規定に基づき、痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営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、特定事業の選定に係る評価の結果及び内容をここに公表する。

平成14年9月20日

中央区長 矢田 美英

## 特定事業の選定について

### 第1 評価の結果

痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営事業（以下「本事業」という。）を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。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することにより、中央区（以下「区」という。）が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた区の財政負担額を総事業費（施設整備費用と事業期間中の事業運営規模の合計）で約13%縮減することが期待できるとともに、民間事業者の創意工夫により、高齢者福祉サービス等の水準が向上することが期待できる。

これを踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法に基づく特定事業として選定する。

### 第2 本事業の概要

#### 1. 施設の概要

本事業の対象施設は、中央区佃三丁目1番の旧青年館跡地（敷地面積1,593.93㎡）に新たに整備される痴呆性高齢者グループホーム、デイサービスセンター、ケアハウス制度を活用した自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居（以下、「ケアハウス」という。）等から構成される高齢者介護福祉に係る複合施設である。

施設機能の名称	定員等
① 痴呆性高齢者グループホーム	2ユニット、定員 18 名
② デイサービスセンター(一般型)	定員 30 名
③ ヘルパーステーション	巡回型による24時サービスも行なうものとする
④ケアハウス	定員 80 名 うち 開所時には自立から要支援高齢者を30名以上含むものとする
⑤ 居宅介護支援事業	
⑥ コミュニティ施設	集会室(洋室1室、60 m <sup>2</sup> 程度)および倉庫等、計 130 m <sup>2</sup> 程度
⑦ 駐車場、駐輪場	駐車場(付置義務駐車場)、駐輪場
⑧ 提案施設	応募者の提案による施設
施設規模は、上記の法的条件にかかわらず、総床面積 8,000 m <sup>2</sup> 、地上12階建て以内とする。	

## 2. 事業方式

本事業の事業方式は、B T O (Build-Transfer-Operate)方式とし、事業を実施する民間事業者(以下、「P F I 事業者」という。)がコミュニティ施設の運営を除く業務の運営、及び施設の維持管理修繕業務を行なう。

### 【 P F I 事業者と区の役割分担】

施設機能の名称	設計・建設	所有	運 営	施設機能に係る 清掃、維持管理
①痴呆性高齢者グループホーム	PFI事業者	区	PFI事業者	PFI事業者
②デイサービスセンター(一般型)	PFI事業者	区	PFI事業者	PFI事業者
③ヘルパーステーション	PFI事業者	区	PFI事業者	PFI事業者
④ケアハウス	PFI事業者	区	PFI事業者	PFI事業者
⑤居宅介護支援事業	PFI事業者	区	PFI事業者	PFI事業者
⑥コミュニティ施設	PFI事業者	区	町会	町会
⑦駐車場、駐輪場	PFI事業者	区	PFI事業者	PFI事業者
⑧提案施設	PFI事業者	区	PFI事業者	PFI事業者
施設の維持管理修繕	施設の躯体、外壁等施設全体に係る維持管理業務。			

### 第3 評価の内容

#### 1. 評価方法

- (1) 本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた区の財政負担の縮減を期待できること、又は区の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。
- (2) 区の財政負担の見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行なった。
- (3) 財政負担の算定に加え、本事業をPFI事業として実施する場合の高齢者介護業務の水準、民間の提案に基づく事業による、本事業全体の価値の向上等について定性的な評価を行った。

#### 2. 区の財政負担額算定の前提条件

本事業を区が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定を行なうにあたり設定した主な前提条件は、次の表のとおりである。

	区が施設を整備し業務を委託する場合 (公設公営、外部委託型を想定)	PFI事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳 (収入と支出の 差を財政負担 額とする)	1. 収入 ① 介護業務に係る収入 2. 支出 ① 介護業務に係る支出 ② 施設整備費用(設計・建設費用)に係る地方債の償還額及び利息 ③ 施設の維持管理修繕費用	1. 収入 ① PFI事業者が支払う施設の賃借料 2. 支出 ① 施設の一部の取得に要する費用に係る地方債の償還額及び利息 ② 施設の一部の取得に要する費用のPFI事業者への分割支払額及び利息 ③ 施設の維持管理修繕業務委託費用 ④ PFI事業に要する費用(アドバイザー費用、モニタリング費用等)
共通の条件	1. 事業期間 2. 施設規模 3. 現在価値への割引率	施設整備期間2年、業務運営期間20年 延べ床面積 約7,200 m <sup>2</sup> 1.6%

資金調達に係る事項	1. 一般財源 2. 公的補助金 3. 地方債(期間20年、据置3年)	1. PFI事業者の出資金 2. 市中・政府系金融機関借入 (返済期間 20 年) 3. 一部施設の取得に係る公的補助金 <sup>(注)</sup> 4. 一部施設の取得に係る地方債 <sup>(注)</sup> (期間20年、据置3年)  (注)本事業ではケアハウスについては、PFIによる新型ケアハウス制度の仕組みに基づき、公的補助金及び起債措置の適用を受けようとするものである。
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。	区が直接整備する場合に比べ、民間の創意工夫の積極的活用等により1割程度の削減が可能なものとして設定。
運営・維持管理修繕費に係る事項	本施設と同種の公設施設の運営実績等を勘案して設定。	本施設と同種の、民間の経営する施設の運営実績等を勘案して設定。
利用者の負担額に係る事項	施設整備費、公的補助金を勘案し、家賃等の生じる施設機能については、一定期間で家賃等により施設整備費が回収できるよう設定。	施設整備費、公的補助金を勘案し、家賃等の生じる施設機能については、一定期間で家賃等により施設整備費が回収できるよう設定。

### 3. 財政負担額の比較

上記前提条件に基づく財政負担額について、区が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合とを比較すると次の表のとおりとなる。

本事業は、区が施設を整備し業務を委託する場合、PFI事業として実施する場合の双方とも、業務実施による相応の収入があり、単純に費用ベースでの比較できないため、施設整備費用と20年間の業務運営の規模を合わせて総事業費とし、総事業費に対する費用削減効果を示すものとする。

ここでは、区が施設を整備し業務を委託する場合の総事業費(現在価値ベース)を100とする指標により比較している。なお、リスク調整額は含んでいない。

区が施設を整備し業務を委託する場合	PFI事業として実施する場合
100	87

#### 4. サービスの水準の評価

本事業をPFI事業として実施することにより、以下に示すようなサービスの水準の向上を期待することができる。

- (1) 高齢者介護福祉施設の運営にPFI事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することにより、施設の利用者のニーズ及びその変化に対応した良質なサービスを柔軟に提供することが期待される。
- (2) (1)の良質なサービスを柔軟に提供することにより、施設がより有効に活用されることが期待される。
- (3) 本事業における設計、建設、維持管理及び運営に係る業務をPFI事業者に一括して委託することにより、施設等の効率的・機動的な管理運営が期待される。
- (4) PFI事業者による提案事業により、本施設全体の価値が向上し、本施設施設だけでなく、近隣地域に対しても高齢者介護福祉サービスのクオリティが向上することが期待される。