

痴呆性高齢者グループホーム等の  
整備・運営事業  
施設および業務要求水準書



平成14年9月

中央区

## 【目次】

第1 総則.....	1
第2 施設の設計、建設.....	2
1. 企画・設計業務.....	2
(1) 事業予定地.....	2
(2) 地質条件.....	2
(3) 地中障害.....	2
(4) 本事業予定地への進入路.....	2
(5) 本事業実施に際し必要となる調整.....	3
(6) 要求する施設機能.....	4
(7) 買取予定価格.....	6
(8) 設計業務についての区の確認.....	6
2. 建設・工事監理関連業務.....	7
(1) 業務の対象.....	7
(2) 業務期間.....	7
(3) 業務の基本的考え方.....	7
(4) 着工前業務.....	8
(5) 建設期間中の業務.....	8
(6) 建設業務についての区の確認.....	9
第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働.....	10
1. 運営業務を行うにあたり必要となる検査、東京都知事からの事業者認可取得およびその関連業務	10
2. 区が行うケアハウス施設買収の補助協議の協働.....	10
第4 施設等の所有権移転業務.....	11
1. 不動産登記・所有権移転等の関連手続.....	11
2. 所有権移転前業務.....	11
3. 本施設および設備等の区への所有権移転の範囲.....	11
(1) 痴呆性高齢者グループホーム.....	11
(2) デイサービスセンター.....	11
(3) ヘルパーステーション.....	12
(4) ケアハウス.....	12
(5) 居宅介護支援事業.....	12
(6) コミュニティ施設.....	12
(7) 駐車場、駐輪場.....	12
(8) 提案施設.....	12
第5 施設の運営業務.....	13
1. 全般.....	13

2. 痴呆性高齢者グループホームの運営およびその関連業務 .....	14
(1) 業務の内容 .....	14
(2) 業務の要求水準 .....	14
3. デイサービスセンター(一般型)の運営およびその関連業務 .....	14
(1) 業務の内容 .....	14
(2) 業務の要求水準 .....	14
4. ヘルパーステーションの運営およびその関連業務 .....	15
(1) 業務の内容 .....	15
(2) 業務の要求水準 .....	15
5. ケアハウスの運営およびその関連業務 .....	15
(1) 業務の内容 .....	15
(2) 業務の要求水準 .....	16
6. 居宅介護支援事業の運営およびその関連業務 .....	16
(1) 業務の内容 .....	16
(2) 業務の要求水準 .....	16
7. 提案施設の運営およびその関連業務 .....	16
(1) 業務の内容 .....	17
(2) 業務の要求水準 .....	17
<b>第6 施設の維持管理修繕業務 .....</b>	<b>18</b>
1. 業務の目的 .....	18
2. 業務の対象範囲 .....	18
3. 業務遂行上の留意点 .....	18
4. 業務の種別 .....	18
(1) 建物・設備保守管理業務 .....	18
(2) 修繕業務 .....	19
(3) 環境衛生管理業務 .....	19
5. 維持管理修繕業務の予定価格 .....	19
6. その他留意点 .....	20
(1) 作業従事者 .....	20
(2) 報告等 .....	20
(3) 関係諸機関への届出・報告 .....	20
(4) 作業中の事故 .....	20
(5) 緊急時の対応 .....	20
<b>第7 経理の基準 .....</b>	<b>21</b>
1. 区分経理 .....	21
2. 財務状況の報告 .....	21

## 第 1 総則

本「施設および業務要求水準書」は、中央区（以下「区」という。）が、「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。）を実施する P F I 事業者の募集および選定にあたり、募集に参加しようとする者を対象に交付する「募集要綱」と一体のものである。

本事業は民間のノウハウ、資金、経営能力、および技術能力の活用を図るため、「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 1 1 年法律 1 1 7 号。以下「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施される。

P F I 事業の有する本来の特性である P F I 事業者の創意工夫・アイデア・ノウハウを最大限活用するため、区からの要求事項は原則として最低限に留めることとし、整備・運営の方法・手段等については、P F I 事業者の発想に任せることとする。

本事業の審査において、応募者各位の長年に亘り蓄積されたノウハウ・経営能力・技術能力等が最大限に活用された創意工夫・アイデアに溢れた素晴らしい提案がなされることを期待する。

## 第2 施設の設計、建設

### 1. 企画・設計業務

以下前提条件の下で、「痴呆性高齢者グループホーム等の施設」（以下、本施設という。）整備に関し必要となる企画・設計業務を行うものとする。

#### (1) 事業予定地

建設予定地	東京都中央区佃三丁目1番	
敷地面積	1,593.93 m <sup>2</sup>	
前面道路	幅員 36m	
法的条件	道路境界線より 30m以内箇所	道路境界線より 30m超箇所
用途地域	商業地域	第1種住居地域
建蔽率 / 容積率	80% / 600%	60% / 400%
防火地域	防火地域	防火地域
高度地区	無指定	無指定
日影規制	無指定	無指定

#### (2) 地質条件

本施設の建設予定地内の地質条件については、区が実施した詳細地質調査の資料（別添）を参照すること。着工後不測の事態により基礎が変更になる場合は、区は契約金額を含め調整を行う。

#### (3) 地中障害

本施設の建設予定地内には、旧区立青年館の既成コンクリート杭（ $\phi=300\text{m/m}$ 、 $l=15\text{m}$ 、約 114 本）が埋設されている（別途資料参照）。本事業には、本施設整備に支障となる部分のこれら地中埋設物の解体・撤去等を含むものとする。

#### (4) 本事業予定地への進入路

本施設整備中の工事車両等の事業予定地への進入、および本施設完成後の本施設への車両の進入は、本事業予定地北東側の相生橋交差点内から行うものとする。

事業の実施にあたっては、所轄警察署との協議を行い、工事車両の通行、本事業予定地への進入につき、遺漏のないよう取り扱うこと。

( 5 ) 本事業実施に際し必要となる調整

本事業の実施にあわせ、建設予定地東側に隣接する河川区域において、東京都による隅田川スーパー堤防工事（佃三丁目地区）、および区による石川島公園整備事業が行われる予定である。本施設は、スーパー堤防化によって整備される公園と一体となって都市景観を構成するものであり、本事業の実施に際しては、工程、仮設計画等とともに、施設整備のあり方についても、関係部署との調整が必要になる。

本事業の実施に際しては、以下の工事、事業に関し、東京都および区との工程、仮設計画等に係る調整をはかり、設計・計画などを行うこととする。

以下の問合せに関しては、以下の区担当部署が一旦受け付けて、当該窓口で照会を行う。

担当部署：中央区福祉部高齢者福祉課施設係

TEL : 03-3546-5334

FAX : 03-3248-1322

隅田川スーパー堤防工事（佃三丁目地区）の概要

同工事は、以下の3種の工事から成る。なお、各工事とも単年度施行である。

		工期(予定)
1. 根固め(テラス築造)工事	平成 14 年度内に完了予定	5 ヶ月程度 (養生 7 ヶ月)
2. 盛土工事 <sup>(注)</sup>	本施設の 1、2 階部分の躯体工事終了後に行う必要があり、調整を要する	3 ヶ月程度 (養生 6 ヶ月)
3. 被覆コンクリート工事	2. 盛土工事終了後、約 6 ヶ月の養生の後施工。	4 ヶ月程度
<p>(注) 本事業建設工事で発生する根切土をスーパー堤防工事の盛土に転用する予定であるので、当該根切土が堤防工事盛土に適した土質であるかの調査および転用可能な土量の算出を行うこと。 なお、転用の時期および方法等についての調整が別途必要となる。</p>		

なお、スーパー堤防の構造上、東側敷地境界一杯まで建物壁面を計画することは可能だが、この部分をドライエリア（から堀）の状態とすることはできない。このほか、必要に応じてスーパー堤防工事関係者と調整を行う。

石川島公園整備事業の概要

上記 隅田川スーパー堤防工事の終了後着工し、工期として約 6 ヶ月を要する。同工事によって、本事業建設予定地東側は公園として整備され、敷地境界線上での地盤高さは AP+7.3m となる。

なお、公園整備事業においても、工事車両は本事業建設予定地北東側の相生橋交

差点からの進入となるため、進入路を確保する必要がある。

(6) 要求する施設機能

施設全体に対する要求事項

要求事項	内 容
全体コンセプト	事業者独自の創意・工夫が十分に発揮され、区民や高齢者にとって親しみやすい施設となっていること。
平面計画 (各機能のゾーニングおよび動線計画)	利用者にとってわかりやすく、また職員にとって働きやすい、効率的なゾーニングおよび動線計画となっていること。
高齢者・身体障害者への配慮	ハートビル法および関連条例に準拠し、高齢者・身体障害者の利用に配慮した施設となっていること。
ライフサイクルコストの削減と環境への配慮	省エネルギー・省資源についての提案によって、ライフサイクルコストの低減や環境問題に配慮した施設となっていること。
防犯・防災対策の考え方	地震・火災・水害等災害に強く、避難計画および防犯計画に十分に配慮した施設となっていること。
近隣・景観等、周辺環境への配慮	近隣住民に配慮するとともに、石川島公園等周辺環境に調和した施設となっていること。
将来対応 (フレキシビリティ)	修繕・更新が行いやすく、将来の機能変更にも対応しやすい、フレキシビリティのある施設となっていること。

施設計画にあたっての留意事項

- 1. 施設の建築基準法上の床面積は最大8,000㎡以内、高さ12階以下とすること。
- 2. 駐車場の設置については、車両から発生する騒音、排気ガスの近隣への影響に極力配慮した計画とすること。
- 3. 建設予定地の東南角から5mの範囲には、建物を建設しないこと。
- 4. 特に建設予定地の南西側の住宅隣接面においては、以下の点に配慮すること。
  - ・ 隣地境界線から本施設の外壁面を最低2.5m以上後退させること。
  - ・ 隣地境界線から本施設の地下躯体および山留壁等を最低1m以上後退させること。
  - ・ 隣地境界線から50cm内側にフェンスを新設するとともに植栽を施すこと。フェンスの形状については隣接する住宅へのプライバシーに配慮した形状とすること。
  - ・ 隣地境界上のブロック壁については、隣地への影響を考慮して基礎部分を残すこと。
  - ・ 隣接する住宅へのプライバシーに配慮し、直接見おろすことのできないよう、バルコニー・窓等の配置および構造に注意すること。

- ・ 隣接する住宅に対して、排気・騒音等の影響を及ぼさないよう十分に配慮すること。

本施設で必要となる機能に対する施設計画からの要求事項

機能の名称	定員・数量等	要求事項
痴呆性高齢者グループホーム	2ユニット 定員 18 名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居室、居間、食堂、浴場、台所、便所、洗濯家事室、職員室、その他必要室およびナースコールシステムを設けること。これらについては、老人福祉法、介護保険法の設置基準に規定される基準面積を最低限確保し、要件を遵守すること。</li> <li>・ 入居者の加齢による状態変化に対応可能な使用とすること。</li> <li>・ 施設へのアクセスは、他の施設機能と分け、エレベータは、グループホーム専用のものを設置すること。</li> </ul>
デイサービスセンター(一般型)	定員 30 名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 食堂、機能訓練室、事務室、相談室、休養室、浴室、便所、その他必要室を設けること。これらについては老人福祉法、介護保険法の設置基準に規定される基準面積を最低限確保し、要件を遵守すること。</li> </ul>
ヘルパーステーション		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 巡回型による 24 時間のサービス対応を可能とすべく、単独の出入口を確保し、夜間勤務に対応した機能を備えること。</li> </ul>
ケアハウス	定員 80 名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定施設としての指定を受けるケアハウスとして整備する。</li> <li>・ 老人福祉法、介護保険法の設置基準に規定される基準面積を確保し、要件を遵守するとともに、自立、要支援から要介護までの幅広い高齢者層に対応できる施設とする（開設時に自立から要支援高齢者 30 名以上を含む）。</li> </ul>
居宅介護支援事業		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務に必要なワークスペースを確保する。</li> </ul>
コミュニティ施設	集会室等 130 m <sup>2</sup> 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機能上、他の施設と独立して運営管理が可能な仕様とする。</li> <li>・ コミュニティ施設への外部からの出入口は独立して設けるものとする。</li> <li>・ 洋室 1（60 m<sup>2</sup>程度）、給湯設備、およびトイレを備えることとし、倉庫と合わせ 130 m<sup>2</sup>程度を確保すること。</li> <li>・ 個別空調設備を備えること。</li> <li>・ 電気、水道メーターは他の施設機能とは独立して設けること。</li> <li>・ 電話のモジュラージャックを設けること。また通信設備の配置等が可能な配管とすること。</li> <li>・ 利便性に配慮し、本機能に専有の駐輪場（10 台程度）を設けること。</li> </ul>
駐車場、駐輪場		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場は自走式とし、高齢者・身体障害者の利用や乗降に考慮した計画とすること。</li> </ul>
提案施設	事業者の提案による	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者募集要綱に示す事項を遵守すること。</li> </ul>

- 1. 各機能の規模は利用形態を勘案の上、提案のこと。
- 2. 設備については、利用形態を勘案の上、PFI事業者が設置すること。
- 3. 区買取以外で各機能に必要な什器・備品については、利用形態を勘案の上、必要数量および仕様等を含め、PFI事業者が設置すること。

- 4. 上記の機能をどのように配置するかは、事業者の提案による。
- 5. 上記の機能で共有する部分が発生する場合、国庫補助金に係る手続きの関係などから共有部分の面積は機能別の専有面積をもとに按分を行うこと  
(例：エントランス、機械室、厨房、エレベータ等。但し、それらを専有とする場合には按分の必要はない。)

#### (7) 買取予定価格

本施設完成後、区が施設をPFI事業者より買い取るにあたっての予定価格(上限価格)は23億円とする。

予定価格には、施設および区の所有する初度設備、ならびに建設期間中の経費を含む。

応募者は、本施設に係る計画、設計を行うにあたっては、買取見込額が予定価格以下となるような提案を行うものとする。

#### (8) 設計業務についての区の確認

区は、PFI事業者が行う設計業務について、業務着手時 業務中 業務終了時に、次の確認を行う。

##### 業務着手時

事業者が業務に着手する時は、以下の書類を提出して区担当者の承諾を受けること。

- 1. 設計業務着手届
- 2. 主任技術者届
- 3. 協力技術者

##### 業務中

事業者は、業務の詳細および当該工事の範囲について、区担当者と連絡をとり、かつ十分に打合わせをして、業務の目的を達成しなければならない。

また、事業者は、業務の進捗状況に応じた区分ごとに、区担当者に設計図書の提出を行うなどの中間報告と確認を得るなど、十分な打合わせをしなければならない。

##### 業務終了時

事業者は業務が完了したときは、遅滞なく次の設計図書類を提出し、区担当者の承諾を受けること。

- 1. 設計図 (図面特記仕様書を含む)  
(原図および陽画5部うち製本4部)

- 2. 工事費内訳書 ( 原本 )
- 3. 見積・積算資料 ( 原本もしくはコピー )
- 4. 構造計算書 ( 原本および製本 3 部 )
- 5. 設備設計計算書 ( 原本および製本 3 部 )
- 6. 設計図版縮小 ( A 3 版第 2 原図および製本 5 部 )
- 7. 基本設計報告書 ( 原本および製本 1 0 部 )

## 2 . 建設・工事監理関連業務

### ( 1 ) 業務の対象

P F I 事業者は、自ら実施した企画・設計に基づき、本施設の建設と監理を行う。  
また、企画・提案した設備、什器・備品を設置・整備する。

### ( 2 ) 業務期間

施設の供用開始は平成 1 7 年 1 0 月とする。

### ( 3 ) 業務の基本的考え方

供用開始の期限に遅滞が生じないように、事業契約に定める施設を契約期間内に建設すること。

事業契約に定められた施設の建設に必要な事項は、募集要綱および本「要求水準書」において区が実施することを規定している事項を除き、事業者の責任において実施する。

着手前に以下の諸事項に留意して施工計画を立て、区の承認を得ること。

- 1. 関連法規を遵守する。
- 2. 近隣住民および工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。
- 3. 適切な工事工程を立て、工事期間のすべてにおいて近隣住民に工事内容等を周知し、作業時間の了承を得る。
- 4. 工事に伴う影響を最小限に抑える努力をすること。特に工事車両の交通障害、騒音、振動に留意すること。
- 5. 騒音振動の伴う作業は、原則として日曜・祭日は行わないこと。
- 6. 南西側隣地の敷地境界線付近には、隣地の下水道管が埋設されている。建設工事にあたっては、これら既存下水道管に損傷を与えないよう十分配慮すること。なお、損傷が発生した場合は、P F I 事業者の責任において補償すること。

#### ( 4 ) 着工前業務

##### 各種申請業務

建築確認申請など、建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施する。

##### 調査・準備等

着工の前に近隣地区住民への事前説明および周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。

なお、埋蔵文化財が出土した場合、文化財調査は区が実施する。

#### ( 5 ) 建設期間中の業務

##### 建設工事

事業者は、各種関連法令および労働安全衛生法、同規則等を遵守し、事業者が作成した設計図書および施工計画に従って工事を実施する。工事施工においては以下の事項に留意すること。

- 1. 事業者は、工事施工状況を定期的に報告すると共に、区から要請があれば施工の事前説明および事後報告を行う。
- 2. 区は、いつでも工事現場での施工の確認を出来るものとする。
- 3. 事業者は、工事中の近隣住民への安全対策については万全を期するものとする。また、事業者は工事を円滑に推進出来るように、区に対して必要な工事状況の説明および調整を十分行うものとする。
- 4. 工事完成時には施工の記録を提出し、区の承認を受けるものとする。

##### 什器・備品の設置

施設開設時まで、事業契約に規定の什器・備品を所定の位置に搬入・設置するものとする。それ以外で事業に際して必要となる事業者準備の什器・備品も同様である。

##### 工事監理業務

工事監理業務は、事業者の責任において実施するものとする。

- 1. 事業者は工事監理者を設置し、区に通知するものとする。
- 2. 工事監理者は、工事監理の状況を区に定期的に報告し、区の要請があれば、随時報告を行う。
- 3. 区への完成確認報告は、事業者が行う。

その他

- 1. 工事中の第三者に対する損害については事業者が責任を負うものとする。  
但し、区が責任を負うべき合理的理由がある場合はその限りではない。
- 2. 建設期間中に提出する関連書類の内容および提出方法は、事業契約に定めることとする。

#### (6) 建設業務についての区の確認

区は、事業者が行う建設業務について、業務着手時 業務中 業務終了時に、次の確認を行う。

業務着手時

事業者が業務に着手する時は、以下の書類を提出して区担当者の承諾を受けること。

- 1. 工事業務着手届
- 2. 施工計画
- 3. 工事監理者届
- 4. 協力事業者の有無

業務中

工事監理業務は、事業者の責任において実施するものとする。

事業者は、業務の詳細および当該工事の範囲について、区担当者と連絡をとり、かつ十分に打合わせをして、業務の目的を達成しなければならない。

また、事業者は、業務の進捗状況に応じた区分ごとで、区担当者に工事監理報告書の提出や確認を得るなど、十分な打合わせをしなければならない。

業務終了時

事業者が提出する施工記録と業務完了届などの完成確認報告をもって、区は施設の買取検査を行う。

### 第3 事業者認可取得および補助協議の区との協働

#### 1. 運營業務を行うにあたり必要となる検査、東京都知事からの事業者認可取得およびその関連業務

本事業では、事業者自ら、またはグループの構成員である介護事業者が、事業の運営に必要となる検査、東京都知事からの事業者認可取得およびその関連業務を行うものである。本事業の供与時期や実施に支障のないよう、事業者は自ら計画を立てて対応すること。

	必要となる許可・指定等	許可等申請先
痴呆性高齢者グループホーム	指定居宅サービスに該当する痴呆対応型 共同生活介護事業の事業所指定	東京都
デイサービスセンター	指定居宅サービスに該当する通所介護 事業の事業所指定	東京都
ケアハウス	ケアハウスにかかる国庫補助協議に 対する協力	厚生労働省 東京都
	指定居宅サービスに該当する特定施設 入所者生活介護事業の事業者許可	東京都
居宅介護支援事業	指定居宅介護支援事業の事業者許可	東京都
その他、提案施設などで許可を得る必要がある場合は、許可取得および関連業務		

#### 2. 区が行うケアハウス施設買取の補助協議の協働

本事業に含まれるケア対応型住居部分は、「PFIによる新型ケアハウスに係る施設買取補助」の対象となるものである。区が、東京都と「PFIによる新型ケアハウスに係る施設買取補助」に係る協議等を行う際、PFI事業者は、協議等が円滑に進行するよう、区と協働すること。

## 第4 施設等の所有権移転業務

### 1. 不動産登記・所有権移転等の関連手続

竣工検査、不動産の移転等に必要な手続業務を事業スケジュールに支障がないよう実施するものとする。

PFI事業者は、区名義での表示登記、保存登記を行うものとする。

### 2. 所有権移転前業務

所有権移転手続完了前に、区側責任者立会いのもと、各種設備の点検・試運転を行い施設の運営に支障のないことを確認するものとする。

### 3. 本施設および設備等の区への所有権移転の範囲

施設の施工完了（性能確認済）後、PFI事業者は施設、および施設と一体的な初度設備の所有権を区へ移転する。本事業で示す初度設備とは什器備品類を示すものであり、デイサービスセンター、ケアハウスで利用する厨房機器類も設備として見なす（その他機能部分で利用する厨房機器類、および食器類、調理器具類などは除く）。本施設にかかる初度設備の内、所有権移転時に区の所有に帰すべきものは次のとおりとする。

なお、建物と一体となった設備工事類（冷暖房、スプリンクラー工事、エレベータ工事など）は、施設本体部分の工事費対象として見なすものである。

また、本施設は区の普通財産となる。

#### （1）痴呆性高齢者グループホーム

- ・ 無し

#### （2）デイサービスセンター

- ・ デイサービスにおいて食事提供を行う際に利用する厨房機器（次頁表参照）
- ・ 機械浴槽など特殊浴槽類

( 3 ) ヘルパーステーション

- ・ 無し

( 4 ) ケアハウス

- ・ 非常通報装置
- ・ 日常のサービスにおいて食事提供を行う際に利用する厨房機器（下表参照）

( 5 ) 居宅介護支援事業

- ・ 無し

( 6 ) コミュニティ施設

- ・ 無し

( 7 ) 駐車場、駐輪場

- ・ 無し

( 8 ) 提案施設

- ・ 無し

厨房機器類の対象

厨房機器類の対象となるものは、国庫補助協議時にケアハウスの補助対象として備品扱いとなるものを想定している。区の所有となるものは、以下の用途などとして使用される大型の什器備品類を対象としており、食器類・調理器具類などは含まない。

- ・ 検収・雑品庫などに要する什器・機器類やラック類
- ・ 下処理・食品庫などに要する什器・機器類やラック類
- ・ 冷凍・冷蔵庫類やラックなど適温貯蔵に要する什器・機器類やラック類
- ・ 作業台・シンクなど仕込みに要する什器・機器類やラック類
- ・ 洗米機・炊飯器・ガステーブルなど、調理に要する什器・機器類やラック類
- ・ 配膳などに要する温・冷配膳車（調理室と食堂の隣接など、設計の工夫により必要ない場合は不要とする）
- ・ 作業台・シンク・洗浄機・食器消毒保管庫など洗浄・消毒保管に要する什器・機器類やラック類

## 第5 施設の運営業務

### 1. 全般

本施設のサービスは、主に人（サービス提供者）から人（高齢者）へ直接的に提供されるものであり、これらの充実こそが本事業の要である。よって、実際の運営にあたっては、全ての事業に対し共通して下記の視点からのサービスの充実を求める。

また、事業者は運営時において事業権契約書（案）に示すサービスチェックリストによって事業評価の報告を行うこととなるが、それらの確認事項を要求水準とし、それらを満たすべく質の高いサービス提供の実現を求めるものとする。

I 福祉サービスの基本方針と組織	1 福祉サービス実施の基本方針	(1) 福祉サービスの実施に関する基本姿勢の明示 (2) 経営理念や基本方針の内外への周知
	2 サービス実施事業の運営	(1) 事業の運営に関する諸規定の制定 (2) 事業運営の適切な実施 (3) 利用者の意見を大切にす
	3 計画の策定	(1) サービスの質の向上に向けた中・長期的な計画の策定 (2) サービスの質の向上を意図した事業計画の策定
	4 職員の施設向上	(1) 職員の資質向上に向けた基本施設の明示 (2) 職員の研修体制の確立
II 地域等との関係	1 地域社会との連携	(1) 地域とのつながりを強めるための取り組みの実施 (2) 地域の社会資源との連携の確保
	2 福祉人材の育成	(1) 実習生の受け入れの適切な実施
III 対等なサービス利用関係の構築	1 サービス開始時の対応	(1) サービスのスムーズな開始 (2) 利用者との契約の適切な実施
IV 福祉サービス実施過程の確立	1 サービス実施計画の管理	(1) サービス実施計画に関する責任体制の明確化 (2) 利用者やその家族を尊重したサービス実施計画の作成
	2 サービス実施計画の策定	(1) 利用者一人ひとりについてのアセスメント実施 (2) 一人ひとりの利用者に対するサービス実施計画の作成
	3 サービスの実施	(1) 事業者が行うサービスの標準化の実施 (2) サービス実施に係わる記録の整備
	4 評価・変更	(1) サービスの実施に関する評価の実施 (2) 評価結果のサービス実施計画への反映
V 福祉サービスの適切な実施	1 生活環境	(1) 生活環境の適切な整備
	2 コミュニケーション	(1) 利用者とのコミュニケーションを円滑に保持
	3 移動	(1) 必要な利用者に対する移動支援の適切な実施
	4 食事	(1) 必要な利用者に対する食事支援の適切な実施 (2) 快適な食事環境整備への配慮
	5 入浴	(1) 必要な利用者に対する入浴・清拭支援の適切な実施 (2) 入浴・清拭時の安全性やプライバシー配慮の実施
	6 排泄	(1) 必要な利用者に対する排泄支援の適切な実施 (2) 排泄時の安全性やプライバシーを確保するための取り組みの実施
	7 整容	(1) 利用者の身だしなみや清潔保持の適切な実施
	8 相談等への援助	(1) 利用者からの相談に対する適切な対応 (2) 家族や友人等とのつながりへの配慮
	9 機能回復等への支援	(1) 利用者の機能の回復等に向けた支援の適切な実施 (2) 利用者の余暇活動や学習に対する支援の適切な実施
VI 利用者本位のサービス実施	1 利用者の意向の尊重	(1) 利用者や家族等の意向尊重
	2 利用者の安心と安全の確保	(1) 事故防止のための取り組み実施 (2) 事故や災害発生時の対応体制の確立 (3) 衛生管理ならびに感染症対策の適切な実施
VII 事業の運営管理	1 経営	(1) 地域住民などの福祉に対するニーズへの対応 (2) 経営状況の適確な把握
	2 人事管理	(1) 人事管理体制の整備 (2) 職員に対する配慮の実施
	3 財務管理	(1) 予算管理の適切な実施

## 2. 痴呆性高齢者グループホームの運営およびその関連業務

### (1) 業務の内容

介護保険における痴呆対応型共同生活介護を行う。介護認定により要介護と認定された痴呆性高齢者に対し、痴呆症状の軽減と安定を目的として、家庭的な雰囲気のもと小規模で家庭的なグループを形成して生活支援を行うと同時に、専門的知識を有する職員による介護サービスを提供する。

本事業では、グループホーム2ユニット、定員18名の整備を予定している。

区民の入居を優先するものとし、定員に空きがある場合、区外の高齢者の入居については、PFI事業者は区との協議を行うものとする。

### (2) 業務の要求水準

老人福祉法の精神に則った社会福祉事業として、利用者のQOL (Quality of Life)、ADL (Activity of Daily Living) の向上に努めるサービスを提供すること。

介護保険法における「痴呆対応型共同生活介護」が示す基準を全て満たし、事業者指定を確実に受けるものであること。

上記基準以上の人員配置とすること。

## 3. デイサービスセンター（一般型）の運営およびその関連業務

### (1) 業務の内容

介護保険における通所介護事業を行う。要介護認定において要支援・要介護と認定された在宅の高齢者に対し、要介護度の軽減と体力などの維持および機能低下防止を目的とし、高齢者が通所する施設にて介護サービスを提供する。

本事業では、一般型で利用定員30名での整備を予定している。

区民の利用を優先するものとし、定員に空きがある場合、区外の高齢者の利用については、PFI事業者は区との協議を行うものとする。

### (2) 業務の要求水準

老人福祉法の精神に則った社会福祉事業として、利用者のQOL、ADLの向上に努めるサービスを提供すること。

介護保険法における「通所介護」が示す基準を全て満たし、事業者指定を確実に受けるものであること。

上記基準以上の人員配置とすること。

#### 4. ヘルパーステーションの運営およびその関連業務

##### (1) 業務の内容

介護保険における訪問介護事業を行う。要介護認定において要支援・要介護と認定された在宅高齢者、また認定外であってもサービスを必要とする在宅の高齢者に対し、要介護度の軽減と体力などの維持および機能低下防止のため、高齢者の居宅を訪問することによって行う介護サービスを提供する。

本事業においては、滞在型のほか巡回型による24時間サービスの訪問介護事業を求める。

##### (2) 業務の要求水準

老人福祉法の精神に則った社会福祉事業として、利用者のQOL、ADLの向上に努めるサービスを提供すること。

介護保険法における「訪問介護」が示す基準を全て満たし、事業者指定を確実に受けるものであること。

上記基準以上の人員配置とすること。

滞在型のほか、巡回型による24時間サービスの訪問介護を実施すること。

#### 5. ケアハウスの運営およびその関連業務

##### (1) 業務の内容

自立から要介護までの幅広い高齢者層に対し、可能な限り自立し尊厳ある高齢期の生活を送るための支援を目的とする高齢期の住まいをケアハウス制度（老人福祉法第20条の6、および厚生省社会局長通知「軽費老人ホームの設備および運営について（平成12老発第774改正）」の「軽費老人ホーム設置運営要綱」に基づく）を活用し、補助等を受けて整備する。また、施設開所時より介護保険における「特定施設」の指定を受けることを義務付ける。

本施設は、高齢期の自立生活に伴う不安を解消させ、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備える住宅機能と、緊急通報や食事提供など生活の基礎的サービスやサポートを標準装備する。また、介護認定を受けることによって、要介護と判定された入居者は施設が提供する介護保険の「特定施設入所者生活介護」に基づくサービスを利用することができる。このことによって、利用者の加齢などによる心身の変化に対応し、継続して自らの住まいに住み続けることを目指す。

定員は80名とし、うち開所時には自立から要支援の高齢者30名以上を含むものとする。また、運営時の利用者の新たな入居に際し、自立から要支援の高齢者の割合が定員の3割に満たない場合はそれら的高齢者を優先的に入居させることとす

る。

区民の入居を優先するものとし、定員に空きがある場合、区外の高齢者の入居については、PFI事業者は区との協議を行うものとする。

## (2) 業務の要求水準

老人福祉法第20条の6、および厚生省社会局長通知「軽費老人ホームの設備および運営について」(平成12老発第774にて改正)の「軽費老人ホーム設置運営要綱」等に示される「ケアハウス」の制度を活用し、整備・運営を行うものとする。

老人福祉法の精神に則った社会福祉事業として、利用者のQOL、ADLの向上に努めるサービスを提供すること。

施設整備にかかる補助基準と要件を全て満たす施設内容であること。

介護保険法における「特定施設入所者生活介護」が示す基準を全て満たし、事業者指定を確実に受けるものであること。

特定施設入所者生活介護に係る人員配置は3:1以上とし、人員の上乗せ配置に伴う上乗せ配置負担を利用者の負担金に含めることは可能とする。

## 6. 居宅介護支援事業の運営およびその関連業務

### (1) 業務の内容

要介護状態となった場合も、高齢者が可能な限りその居宅において個々の有する能力に応じて自立した日常生活を営むことができるように、ケアプランの作成および介護サービスの連絡調整等のサービスを提供する。

### (2) 業務の要求水準

本施設の利用の有無に係わらず、地域全体の高齢者に対してサービスが的確に利用できるようケアプランなどの作成を行い、他事業者等とも連携することによって地域全体の保健福祉の向上に寄与するものであること。

介護保険法における「指定居宅介護支援事業」が示す基準を全て満たし、事業者指定を確実に受けるものであること。

上記基準以上の人員配置とすること。

利用者のQOL、ADLの向上に努めるサービスを提供すること。

## 7. 提案施設の運営およびその関連業務

( 1 ) 業務の内容

事業者募集要綱等に定める提案施設の運営を行う。

( 2 ) 業務の要求水準

提案施設での事業の要求水準については、特に区が行うものではないが、本施設が目指す高齢者への一貫した良質なサービスの提供を阻害するものではないことを必須とする。

提案施設の一部または全部を P F I 事業者以外の民間事業者等に使用させる場合、現状復帰義務は P F I 事業者が負うものとする。

提案施設の運営の業績如何により、本事業全体に対し大きな影響を及ぼさないように配慮すること。

## 第6 施設の維持管理修繕業務

### 1. 業務の目的

P F I事業者は本施設が、機能を常に十分発揮出来るようにすると共に、事業期間後においても本施設等が良好な状態に維持できるよう、建物・設備等の点検、保守、修理、交換、清掃等を行う。

### 2. 業務の対象範囲

維持管理修繕業務は、一般的に、建物等の所有者が行うべき施設全体の維持管理修繕の範囲、および第4の3に定める区の所有する初度設備の維持管理修繕・更新とする。なお、初度設備の更新にあたっては、事前に区との協議を行うものとする。

一般的に賃借人が負担する消耗品、清掃、修繕等は含まないものとする。従って、P F I事業者が施設の運營業務を行うにあたり賃借する部分、およびコミュニティ施設部分にかかる消耗品、清掃、修繕費用は、維持管理修繕業務の対象とはならない。

P F I事業者が賃借する部分の消耗品、清掃、修繕費用等は、施設の運營業務に含め計画するものとする。

### 3. 業務遂行上の留意点

P F I事業者は、維持管理修繕業務を遂行するにあたり、次の点に留意するものとする。

- (1) 本施設の良い利用者、入居者環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等につき配慮すること。
- (2) 省資源・省エネルギーに努めること。
- (3) 廃棄物の抑制に努めること。
- (4) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- (5) 利用者、入居者、業務従事者等の関係者が常に快適に過ごせる環境を保つこと。
- (6) 維持管理業務に事業者の創意工夫を活かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

### 4. 業務の種別

維持管理修繕業務の種別は、以下のとおりとする。

#### (1) 建物・設備保守管理業務

本施設および設備に係る保守管理を実施するものであり、具体的にはP F I事業者の提案による。

## ( 2 ) 修繕業務

P F I 事業者は事業期間中に予想される修繕・更新を予め把握して合理的な長期修繕計画を立て、それを「維持管理修繕業務契約書」に規定し、計画に基づき実施するものとする。具体的にはP F I事業者の提案による。

### 長期修繕計画作成上の留意事項

- 1. 事業期間終了後翌年度に大規模な修繕・更新が必要とならないよう配慮すること。
- 2. 点検等により不備な個所が発見され緊急に修繕・更新が必要と判断された場合には、適切に対処出来るようにしておくこと。

### 計画外の修繕業務

計画外の修繕・更新が必要となった場合、区とP F I事業者は、時期・施工方法等を協議し、利用者への影響が少なくなるよう配慮して実施すること。これに要した費用のうち、長期修繕計画による予定額を上回る部分については、区が負担する。ただし、P F I事業者の責に帰すべき事由がある場合には、P F I事業者の負担とする。

## ( 3 ) 環境衛生管理業務

本施設に係る環境衛生管理の実施であり、具体的にはP F I事業者の提案による。

## 5 . 維持管理修繕業務の予定価格

維持管理修繕業務に対する、事業期間中（施設供用開始後20年間）の区の支払予定価格（上限価格）は、合計8億円（単純合計、消費税を含む）を予定している。応募者は、提案にあたり、事業期間中の合計金額8億円以下となるよう計画するものとする。

区は提案された維持管理修繕業務に要する費用の総額を事業年数（20年）で割った金額を、毎年の業務委託費としてP F I事業者を支払う。

区は各事業年度の最終日までに支払を行う。

維持管理修繕業務に係る毎年の業務委託費は、日銀調査統計局による「企業向けサービス価格指数」の小分類「建物サービス」の指数を指標として年に一度改定するものとする。業務委託費の改定の考え方は下記のとおりである。

$\begin{aligned} & \text{当該年度（} n \text{年度）の業務委託費} \\ & = n - 1 \text{年度の業務委託費} \times \left( n - 1 \text{年度の指数} \div n - 2 \text{年度の指数} \right) \end{aligned}$
---

## 6. その他留意点

### (1) 作業従事者

維持管理修繕業務にあたる作業従事者に関しては以下の点に留意すること。

P F I 事業者は、維持管理業務にあたっては、予め業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定し、適切で丁寧な作業を実施できるようにすること。

資格が必要な作業には、有資格者を選定し事前に区に提出すること。

P F I 事業者は、作業従事者が本施設の利用者、入居者および来訪者に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。

作業にあたっては、作業の内容を明示した看板を目に付くところに表示し、作業従事者は、作業服の胸に名札を付けること。

### (2) 報告等

各業務の責任者は、P F I 事業者および区に事前・事後報告を実施すること。

協議が必要と判断される事項については事前に相談を行うこと。

各業務の記録を保管し、P F I 事業者および区の責任者からの求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこと。

### (3) 関係諸機関への届出・報告

各業務の責任者は、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施し、緊急時の関連機関への連絡等を責任持って行うこと。

### (4) 作業中の事故

各業務の責任者は、業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を期し、万一事故により器物の損傷、作業従事者または利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取ること。

### (5) 緊急時の対応

設備の異常やその他の理由で利用者、P F I 事業者または区から要請を受けた場合には、関連業務の責任者または作業従事者は業務計画外であっても速やかに現場に赴き、異常個所の修理復旧の対策を講じること。特に、増加費用のある場合は、原則として区の負担とするが、P F I 事業者側の職員の故意・過失等 P F I 事業者の責に帰すべき事由がある場合には、P F I 事業者が負担する。

## 第7 経理の基準

### 1. 区分経理

P F I 事業者は次のとおりの区分経理を行うこと。

- ア．痴呆性高齢者グループホーム運営事業
- イ．デイサービスセンター運営事業
- ウ．ヘルパーステーション運営事業
- エ．ケアハウス運営事業
- オ．居宅介護支援事業
- カ．維持管理修繕業務
- キ．P F I 事業者の行うその他の事業

### 2. 財務状況の報告

P F I 事業者は、区に対し、事業年度終了後3ヶ月以内に、公認会計士の監査報告書が付された決算報告書の写しを提出するものとする。

また、P F I 事業者は、各事業年度の四半期毎に財務状況報告を区に提出するものとする。財務状況報告は、決算報告書に準じた様式とし、区分経理を行うこと。なお、財務状況報告には公認会計士の監査報告書の添付を要しない。