

痴呆性高齢者グループホーム等の
整備・運営事業
事業者選定基準



平成14年9月

中央区

【目次】

| | | |
|-----|---------------------|----|
| 第1 | 募集および選定の方針 | 1 |
| 第2 | 審査・選定 | 2 |
| 1 | 審査の流れと選定の視点 | 2 |
| 2 | 第一次審査 | 3 |
| (1) | 参加表明 | 3 |
| (2) | 資格審査 | 3 |
| (3) | 第一次提案書類 | 6 |
| (4) | 提出部数 | 8 |
| (5) | 提出書類の体裁と注意事項 | 8 |
| (6) | 第一次審査での配点の考え方 | 8 |
| 3 | 第二次審査 | 10 |
| (1) | 基本要件の確認（確認審査） | 10 |
| (2) | 事業提案審査（実質審査） | 10 |
| (3) | 提出書類 | 10 |
| (4) | 第二次提案書類 | 11 |
| (5) | 提出部数 | 15 |
| (6) | 提出書類の体裁と注意事項 | 15 |
| (7) | 第二次審査での配点の考え方 | 15 |

第1 募集および選定の方針

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、PFI事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、PFI事業者の選定にあたっては、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価することが必要である。

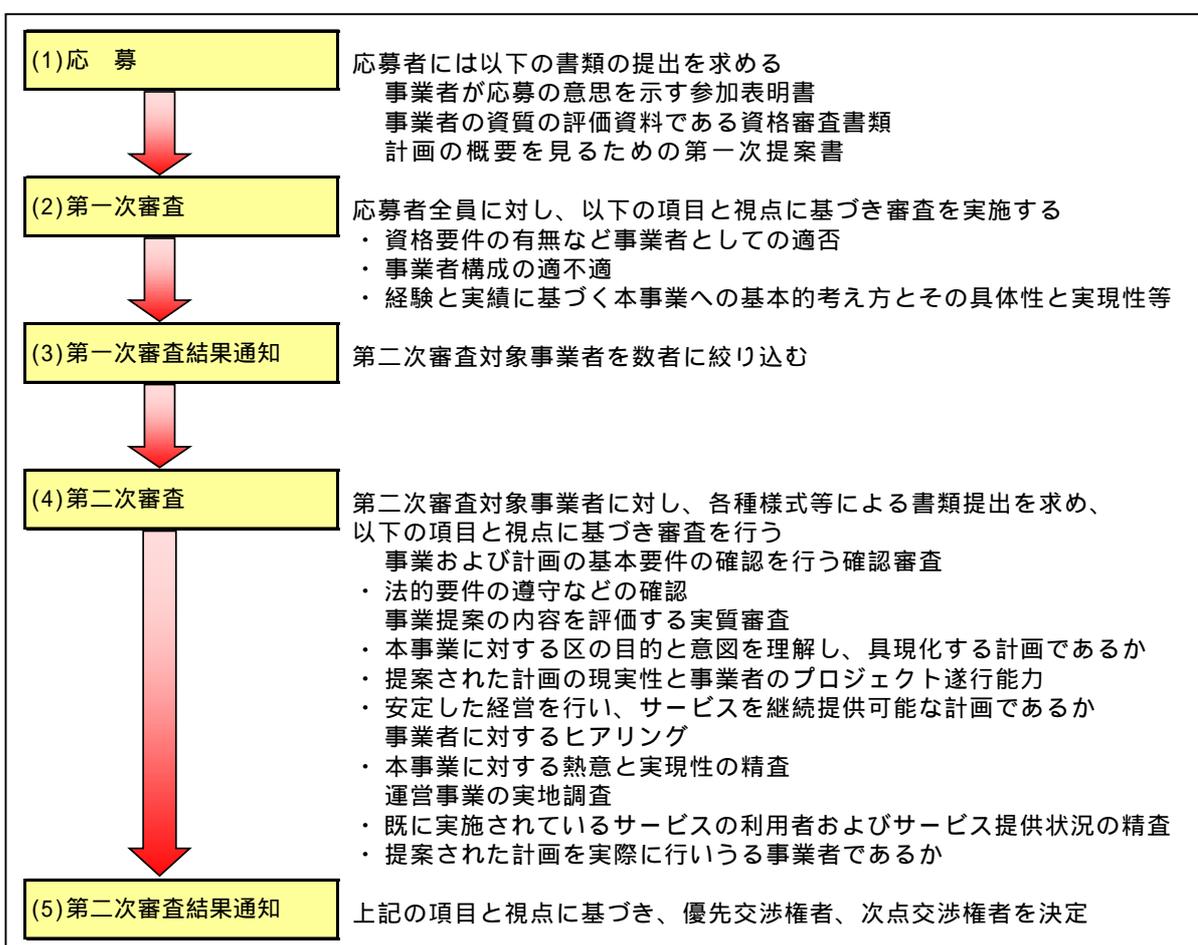
本事業への応募者の募集にあたっては、本事業の対象となるすべての業務を一体事業として公募することとし、事業提案の審査にあたっては、区の負担額、利用者の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、専門的知識やノウハウに基づいた設計、建設、技術、運営、維持管理、資金調達などの能力を総合的に評価するものである。

優秀提案の募集および選出の方式は、競争性の担保、公平性・透明性の確保に配慮した公募型プロポーザル方式によるものとし、事業者の選定基準を定め、公表するものである。

第2 審査・選定

1. 審査の流れと選定の視点

審査は第一次審査、第二次審査の2段階に分けて行う。第一次審査は、事業者の参加表明書の提出に基づき、事業者の資格審査および提案内容の概要である一次提案書類によって評価を行う。その後、第一次審査の結果選出された数者の複数事業者に対して、事業者ヒアリングおよび、実地調査結果を踏まえた上で、事業提案書類等による第二次審査を実施する。



2. 第一次審査

以下の書類提出に基づいて第一次審査を行い配点を付する。上位得点者数者（最少2事業者）を第二次審査対象事業者とし、その結果を全応募者に通知すると同時に、第二次審査対象事業者をホームページ上で公開する。

(1) 参加表明

応募者は「参加表明書類兼資格審査書類および第一次提案書提出届」(様式3)の提出により、本事業の応募参加を表明する。

(2) 資格審査

資格審査は、応募者が募集要綱で示す応募資格を満たしているかについての確認を行う。資格審査は、上記参加表明書と同時に応募者が提出する「資格審査書類」を下記に示す項目に基づき、資格要件の有無について確認を行う。本資格審査において資格要件の具備が確認できない場合、その応募者は失格とする。資格審査の評価基準日は、資格審査申請書等の受付期限である平成14年10月25日とする。

資格審査書類

1. 参加表明書兼資格審査書類および第一次提案書提出届 (様式3)
2. 応募者の構成員表 (様式4)
3. 提案書類一覧表(第一次審査用) (様式5)
4. 参加資格確認資料(グループ構成員の各々について提出)
 - ・定款(最新のもの)
 - ・会社概要、会社案内等(最新のもの)
 - ・法人登記簿謄本(資格申請書類提出の日の3ヶ月前以降に交付されたもの)
 - ・法人税納付証明書(地方税に係るものを含む。資格申請書類提出の日の3ヶ月前以降に交付されたもの)
 - ・貸借対照表(直近3年分)
 - ・損益計算書(直近3年分)
 - ・利益の処分または損失の処理に関する議案(直近3年分)
 - ・印鑑証明書(グループの代表者のみ)
 - ・印鑑届(形式任意、グループの代表者のみ)
5. 設計者のプロフィール (様式6)

資格審査項目

I. 応募者の構成等

応募者の構成等については、以下の通りとする。

- ① 応募者は、複数の企業等により構成されるグループとし、代表者を定める。
- ② 応募者グループの構成員には高齢者介護サービス事業の運営実績を有する介護事業者を含むものとする。
- ③ 応募者の構成員には、建設業法(昭和24年法律第100号)にもとづく土木建築工事業に係る建設業の許可を受けたもののうち、経営事項審査結果通知書の総合評点(建築一式)が900点以上の建設事業者を含むものとする。
- ④ 参加表明書により参加の意思を表明した応募者の構成員の変更は認めない。但し、やむを得ない事情が生じた場合は、区と協議を行う。
- ⑤ 応募者は、事業契約締結時までには本事業を実施する株式会社である特別目的会社(以下「PFI事業者」という)を設立し、代表者は必ずPFI事業者への出資を行うものとする。
- ⑥ 一応募者の構成員は、他の応募者の構成員になることはできない。

・ 構成員の制限

以下に該当する者は、応募者の構成員および応募者のアドバイザーになれないものとする。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。
- ② 過去1年間に於いて区の指名停止措置を受けている者。
- ③ 最近1年間の法人税、事業税、消費税、地方税を滞納している者。
- ④ 以下の各法律の各規定による各申立てがなされている者。
 - ア. 商法第381条の規定による整理開始の申立て若しくは通告
 - イ. 破産法第132条若しくは第133条の規定による破産の申立て
 - ウ. 旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
 - エ. 会社更生法第30条の規定による更生手続開始の申立て
 - オ. 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て
- ⑤ 本事業にかかるアドバイザー業務に関与した者およびこの者と親会社・子会社の関係にある者。なお、本事業にかかるアドバイザーは下記のとおりである。
 - ・ ㈱あさひ銀総合研究所
 - ・ ㈱高齢者生活環境研究所
 - ・ ㈱松田平田設計
 - ・ 東京青山・青木法律事務所
(特定共同事業ベーカー&マッケンジー外国法事務弁護士事務所)
- ⑥ 本事業の提案審査会委員、および提案審査会委員が属する企業およびその関係会社でないこと。本事業にかかる提案審査会委員は下記のとおりである。
 - ・ 植田和男(委員長・日本PFI協会専務理事)
 - ・ 外山 義(副委員長・京都大学大学院工学研究科教授)
 - ・ 橋本正明(立教大学コミュニティ福祉学部教授)
 - ・ 在塚礼子(埼玉大学教育学部教授)
 - ・ 山崎 敏(トシ・ヤマサキまちづくり総合研究所代表取締役)
 - ・ 奥田清和(中央区企画部長)
 - ・ 宮崎和則(中央区総務部長)
 - ・ 平野純一(中央区福祉部長)
 - ・ 吉田不曇(中央区都市整備部長)

また、第一次審査での資格審査の対象とはならないが、PFI事業者の要件として下記の条件を求めるので、応募者はこれらを念頭に置き、応募するものとする。

【PFI事業者の要件】

① 全般

- ア. 本事業の運営を行う上で必要となるケアハウス運営事業者認可について、PFI事業者は自ら事業者認可を東京都知事より取得するものとする。
- イ. ケアハウス運営事業以外の社会福祉事業について、PFI事業者は自ら事業者認可を東京都知事より取得することも可能である。
- ウ. PFI事業者は本事業の目的の範囲外の業務を兼業することはできない。

② 経済的基礎

- ア. PFI事業者への出資金額は1億円以上とする。
- イ. PFI事業者の出資者は必ずしも複数である必要はなく、単体企業のみによる出資も可能とする。
- ウ. PFI事業者に出資する企業等のうち、少なくとも一者が下記の条件を満たしているものとする。

- 1) 直前期末の決算(連結決算で行っている場合には、連結決算)において純資産および税引前利益が次のとおりであるか、又は、国内の証券取引所(東京、大阪、名古屋、札幌、福岡)のうちいずれか(東京、大阪および名古屋証券取引所に上場している場合には、1部又は2部に限る。)に上場している民間企業(株式会社等)であること。

- 純資産は、直前期末で3億円以上かつ連結決算の場合には許可申請を行った法人単体で債務超過していないこと。
- 税引前利益は、最近1年間において1億円以上であること。

③ 事業の経営者

事業の経営者(代表権を持った取締役、複数の者が代表権を持っている場合には、全員が対象となる。)について、これまでの社会福祉事業への関与等の実績や社会貢献活動の経験、これまでの事業活動の実績、又は過去の賞罰等の状況を総合的に勘案し、社会的信望を有していると認められること。

④ サービス提供の責任者

当該施設においてサービス提供に責任を持っている者が次のいずれかに該当していること。

- ア. 社会福祉士又は介護福祉士の資格を有している者
- イ. 特別養護老人ホーム等の社会福祉施設又は社会福祉事業に従事した経験が5年以上ある者
- ウ. その他上記に準ずると認められる者

⑤ 経理の状況

PFI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. PFI事業者の行うその他の事業

- ⑥ 東京都知事の付する許可条件
- ア. 許可を受けたPFI事業者は、当該事業の実施状況等について、許可を行った東京都知事に対して定期的に報告を行い、また、それらの機会を含め東京都知事から行われる事業運営に係る指導を尊重すること。
 - イ. 許可を受けたPFI事業者が事業から万が一撤退する場合には、十分な時間的余裕をもって東京都知事に事前に報告するとともに、サービスの提供が確保されるなど利用者の不利益とならないよう、他の法人に事業を引き継ぐことや転居先の確保、等の入居者保護に係る措置を適切に行うこと。
 - ウ. 上記イの実効性を担保するため、許可を受けた後に、入居者保護に必要な資金を確保するために必要に応じて具体的手段を有すること。
 - エ. 許可を受けたPFI事業者は、本事業の実施状況および決算状況について区に報告すること。

(3) 第一次提案書類

第一次提案書類に関しては、応募者が各々培ってきた経験値などに基づくの本事業への基本的考え方および提案内容の概要を審査する。内容は以下のとおりであり、評価の視点は以下などに基づくが、あくまで視点を示したものであり、特に項立てを必要とするものではない。また、「その他」とする部分では、現在行っている事業などからの経験や、事業者の創意によるアピールも含むものとする。

| 項目 | 評価の視点 | 頁制限 | 配点 |
|-----------------------|---|-------|----|
| 1.本事業の基本的考え方 (様式7) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業に対する基本的考え方 ・ 本事業の理解度と区の方針との整合性 ・ 複合施設を円滑に運営するための方策や事業の効率性の確保策 ・ 危機管理や安全確保についての考え方 ・ 地域でどのような役割を果たすことを目指すか等地域社会との連携の考え方と具体策 ・ 関係機関・他事業者との連携の考え方と具体策 ・ その他 | 2 頁 | 25 |
| 2.本事業の安定性確保の考え方 (様式8) | 特別目的会社が安定性を持ち、各々のパートナーシップなどが発揮されたものであるかを見る | 4 頁 | 20 |
| (1)特別目的会社の構成 様式8-1 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業に対する考え方 ・ 介護サービス確保策 ・ 資本金の規模の考え方・資本金について具体的に記載すること ・ その他 | (2 頁) | |
| (2)特別目的会社の安定性確保 様式8-2 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の独立性・安定性確保の考え方と具体策 ・ 構成員の統一性とSPC支援の範囲の考え方 ・ 保険等による事業スキーム強化の考え方 ・ 事業に対する採算性の確保策 ・ その他 | (2 頁) | |

| | | | | |
|------------------|--------|---|------|-----|
| 3.施設計画についての考え方 | (様式9) | 施設計画は実際の運営を反映されたものであり、同時に地域の貴重な社会的資源でもある。今回は図面等の提出は求めないが、基本的な考え方を見る。 | 6頁 | 15 |
| (1)施設の計画方針 | 様式9-1 | <ul style="list-style-type: none"> 施設整備計画にかかる基本的考え方 全体計画および施設規模（概算で可能） 利用者に対する考え方(心身、生活環境や利用上への配慮、有益な工夫など) 運営時のサービス提供などに対する設計上の配慮と工夫 施設複合化への配慮と工夫 コストへの配慮と工夫 安全や環境への配慮と工夫 地域や近隣など周辺への配慮と工夫 災害時対策など安全策の確保と工夫 その他 | (2頁) | |
| (2)工事上の留意点 | 様式9-2 | <ul style="list-style-type: none"> 並行する工事との整合性 近隣など周辺への配慮、実現性等 その他 | (2頁) | |
| 4.施設運営の考え方 | (様式10) | 複合施設の運営に際しての基本的な姿勢と提供体制を見る。 | 12頁 | 20 |
| (1)全体に対する考え方 | 様式10-1 | <ul style="list-style-type: none"> 事業全体に対する基本的考え方 利用者の要介護度軽減などへの配慮と工夫 人員配置等施設運営の効率化への配慮と工夫 サービス評価や苦情解決制度の具体的方策 利用者の安全・プライバシー確保等 スタッフなど職員の確保・育成策 その他 | (2頁) | |
| (2)痴呆性高齢者グループホーム | 様式10-2 | <ul style="list-style-type: none"> 運営理念および運営にあたっての創意工夫 利用者の考え方 その他 | (2頁) | |
| (3)デイサービスセンター | 様式10-3 | <ul style="list-style-type: none"> 運営理念および運営にあたっての創意工夫 利用者の考え方 その他 | (2頁) | |
| (4)ヘルパーステーション | 様式10-4 | <ul style="list-style-type: none"> 運営理念および運営にあたっての創意工夫 利用者の考え方 その他 | (2頁) | |
| (5)ケアハウス | 様式10-5 | <ul style="list-style-type: none"> 運営理念および運営にあたっての創意工夫 利用者の考え方 その他 | (2頁) | |
| (6)居宅介護支援事業 | 様式10-6 | <ul style="list-style-type: none"> 運営理念および運営にあたっての創意工夫 利用者の考え方 その他 | (2頁) | |
| 5.施設の維持管理修繕の考え方 | (様式11) | <ul style="list-style-type: none"> 維持管理修繕についての基本的考え方 維持管理修繕計画の具体性やライフサイクルコストへの配慮 その他 | 2頁 | 5 |
| 6.介護関連業務の実績 | (様式12) | <ul style="list-style-type: none"> 介護事業の実績 その他 | 2頁 | 15 |
| 計 | | | 28頁 | 100 |
| 7.提案事業についての考え方 | (様式13) | <ul style="list-style-type: none"> 提案事業についての基本的考え方 事業種とその具体的確保策 提案事業の有無による基本事業スキームへの影響や施設全体の価値との関係性 公共性の評価 その他 | 2頁 | 5 |

以上を、各様式に明朝 10.5 ポイントを標準として記載する(それ以上のポイントの使用は可能)。様式内に図表の使用も可能とするが、その場合のポイントも 9 ポイント以上とする。

なお、「7. 提案事業についての考え方」(様式 13)は、施設全体の価値を向上させるものと判断された場合のみ評価配点するものであり、必ずしも提案事業を行うことにより得点が得られるものではない。

また、提案事業を行わない場合でも、行わない理由を明記すること。

(4) 提出部数

資格審査書類については原本各 1 部、第一次提案書類は 20 部作成し、資格審査書類および第一次提案書類を綴じたものを正本(1 部)とし、第一次提案書類のみを綴じたものを副本(19 部)として提出する。

(5) 提出書類の体裁と注意事項

- ・ 第一次提案書類の表現中においては、事業者名や施設名、ロゴマーク等の特定される表現の使用は禁止する。
- ・ A4 縦ファイルの左側で綴じ、提出を行うこと。ファイルの色は問わない。
- ・ 項目ごとに表紙をつけ、内容を表記したインデックスをつけること。
- ・ 提出書類のうち、様式を指定してあるものについては、各様式の記載内容をフロッピーディスクに記録し、提出すること。

(6) 第一次審査での配点の考え方

第一次審査では、それぞれの項目に対し、基礎点 0 ~ 3 点(4 段階評価)、加点 1 点、合計 4 点の得点を付与する。ただし、項目によっては加点を行わないものもある。配点の考え方は次の通りである。

| | |
|--------|--------------------|
| 0 点 | 区の求める水準に劣る。 |
| 1 点 | 区の求める水準にやや劣る。 |
| 2 点 | 区の求める水準は達成できる。 |
| 3 点 | 区の求める水準を上回る。 |
| 加点 1 点 | 特に優れたアイデアに対し加点を行う。 |

それぞれの項目で得られた点数にウェートを掛け、得点を決定する。第一次審査での配点の内訳は次の通りである。

| 項目 | 基礎点 | 加点 | ウエイト | ウエイト後 基礎点 | ウエイト後 加点 | 配点 |
|------------------------|-----|----|-------|--------------|-------------|-----|
| 1.本事業への基本的考え方 (様式7) | 3 | 1 | 6.250 | 18.750 | 6.250 | 25 |
| 2.本事業の安定性確保の考え方 (様式8) | 6 | 2 | 2.500 | 15.000 | 5.000 | 20 |
| (1)特別目的会社の構成 | 3 | 1 | | | | |
| (2)特別目的会社の安定性確保 | 3 | 1 | | | | |
| 3.施設計画についての考え方 (様式9) | 6 | 2 | 1.875 | 11.250 | 3.750 | 15 |
| (1)施設の計画方針 | 3 | 1 | | | | |
| (2)工事上の留意点 | 3 | 1 | | | | |
| 4.施設運営の考え方 (様式10) | 18 | 6 | 0.833 | 15.000 | 5.000 | 20 |
| (1)全体に対する考え方 | 3 | 1 | | | | |
| (2)痴呆性高齢者グループホーム | 3 | 1 | | | | |
| (3)デイサービスセンター | 3 | 1 | | | | |
| (4)ヘルパーステーション | 3 | 1 | | | | |
| (5)ケアハウス | 3 | 1 | | | | |
| (6)居宅介護支援事業 | 3 | 1 | | | | |
| 5.施設の維持管理修繕の考え方 (様式11) | 3 | 1 | 1.250 | 3.750 | 1.250 | 5 |
| 6.介護関連業務の実績 (様式12) | 3 | 0 | 5.000 | 15.000 | 0.000 | 15 |
| 計 | | | | | | 100 |
| 7.提案事業についての考え方 (様式13) | 3 | 1 | 1.250 | 3.750 | 1.250 | 5 |

3. 第二次審査

第一次審査において第二次審査対象事業者として選考された事業者に対し、第二次審査を行う。

第二次審査においては、(1) 提出書類等の要件の確認を行う確認審査、(2) 事業提案の内容を評価する事業提案審査(実質審査)によって最も評価の高い優秀提案と若干の佳作提案を、順位を付して選定する。

(1) 基本要件の確認(確認審査)

応募者より提案された書類等が、要件のすべてを満たしていることを確認する。要件を満たしていることが確認された場合は、事業提案審査(実質審査)に進むことになるが、1項目でも満たしていないと判断された提案は失格とする。基本要件とは以下を指す。

定められた提出書類のすべてが揃っているなど形式的な要件
募集要綱、要求水準書等で求める機能が提案内容に含まれていると判断されること
提案書の内容に法令違反などがないこと

(2) 事業提案審査(実質審査)

提出された書類等の要件について上記全ての項目を満たしていると確認された提案について、審査委員会において以下の採点方法に従って提案内容の評価を行い点数化し、各項目の点数合計が最も高い提案を優秀提案として選定する。

また、本審査の過程において、第二次審査の応募者に対するヒアリング、事業視察、現地調査などの実施を予定しており、事業者の実態を把握した上での評価を行う。

(3) 提出書類

| | |
|-----------------|-----------|
| 提案書類提出届 | (様式15) |
| 提出書類一覧表(第二次審査用) | (様式16) |
| 第二次提案書類 | (様式17~59) |

なお、第二次審査書類の様式は第一次審査合格者決定後公表する。

(4) 第二次提案書類

第二次提案書類に関しては、応募者の本事業の遂行能力、経営安定性、具体的な事業実施に係る計画および価格を審査する。内容は以下のとおりである。

・事業計画(10点)

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|------------|----------------------|--|----|
| 1. 事業計画の評価 | 事業の遂行に関する基本方針 (様式17) | 本事業の理念と取り組み方針: 区が提示した事業コンセプトを理解した上で発展させ、事業者の経験から成る独自の事業理念と事業計画を具現化したものであるか | 2 |
| 2. 計画コンセプト | 事業コンセプト (様式18) | | 5 |
| | ① 全体コンセプト | 事業者独自の視点から、独創性・創造性のある施設計画の工夫がなされているか。 その工夫が効果的であるか。 | |
| | ② 事業コンセプト(個別) | | |
| | -1.痴呆性高齢者グループホーム | | |
| | -2.デイサービスセンター | | |
| | -3.ヘルパーステーション | | |
| | -4.ケアハウス | | |
| | -5.居宅介護支援事業 | | |
| | -6.コミュニティ施設 | | |
| | -7.駐車場、駐輪場 | | |
| | 保健・医療との連携の確保策 (様式19) | 他事業と有機的に連携し、保健・医療・福祉の連携効果を高めるような方策がなされているか | |
| 3. 地域との関わり | 地域との連携の確保策 (様式20) | 本事業を行うことによる地域への効果/社会的資源として地域に開放し社会的還元をする工夫を行っているか | 2 |
| ※ 加 点 | | 特に優れたアイデアに対して最大1点を加点する。 | 1 |
| 計 | | | 10 |

・施設整備計画(30点)

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|------------|---|--|----|
| 1. 施設設計計画 | | | 18 |
| (1)施設計画 | 設計概要説明書 (様式21) | 事業理念が具現化されているか/施設概要および規模の妥当性(全体施設内容、配置、構造、規模等)/災害時等の対応等/利用者の日常的な安全の確保についての評価 | |
| | 【付属提出資料】 ■ 各階平面図(1/200): 施設ごとに要色分け(色指定) ■ 立面図(1/300) ■ 断面図(1/300): 直交する面の2方向 ■ パース: 外観図(自由・全体像の判るもの) ■ パース: 内観図(自由: アピールする部分) ■ 配置図(1/200) ■ 屋根伏図(1/200) | 効果的な施設構成: 各施設の配置と動線は適切に計画されているか/利用者および介護者に対して効果的・効率的な配置であるか/指定された所要室が的確に配置整備されているか/開かれた施設・社会的参加が可能な施設としての具現化がなされているか/面積設定が過大・過小になってはいないか | |
| (2)設計コンセプト | 全体コンセプト (様式22) | | |
| | ① 配置計画(各施設の配置と動線) | 利用者の特性とニーズを踏まえたものであるか/効率的なサービス提供に配慮したものであるか | |
| | ② 環境・景観への配慮 | 近隣の環境、景観に配慮がなされているか | |
| | ③ ユニバーサルデザインなど利用者の利便性への配慮 | 身体的なハンディにも対応した構造であり、動線にも配慮した計画となっているか | |
| | ④ 省エネルギー・資源の有効活用など環境対策への配慮 | 省エネルギーについての工夫・提案がなされているか/資源の有効活用などが考慮されているか | |
| | ⑤ 災害およびセキュリティシステム等の考え方 | セキュリティシステムや非常時の避難路の十分な確保、誘導表示が充分になされているか | |
| | ⑥ 地域への配慮 | 地域の社会資源として開放性を具現化した計画か | |
| | ⑦ その他施設計画、構造に関する工夫など | | |

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|---------|------------------------------------|--|----|
| | 個別機能に対するコンセプト (様式23) | 各々の施設の基本的事項を踏まえ、利用者・事業者にとって快適で合理的な設計となっているか 痴呆性高齢者グループホーム、ケアハウスについては住まいとしての温かみを感じさせる設えとなっているか | |
| | ① 痴呆性高齢者グループホーム | | |
| | ② デイサービスセンター | | |
| | ③ ヘルパーステーション | | |
| | ④ ケアハウス | | |
| | ⑤ 管理施設・共用施設・コミュニティ施設 | | |
| | ⑥ 各施設の役割等に関する提案 | | |
| | 要介護度の進行に対する施設面からのアプローチ (様式24) | 居住している高齢者の要介護度が進行した場合の具体的な対応方法 | |
| | ① 痴呆性高齢者グループホーム | | |
| | ② ケアハウス | | |
| | 施設の複合化による効率化の提案 (様式25) | 施設・設備の共有化による省スペース化、効率化は図られているか | |
| 2. 建設計画 | | | 8 |
| (1)工事計画 | 工事計画 (様式26) | | |
| | ① 環境・周辺住民への配慮 | 工事期間中の環境および周辺住民への配慮が充分になされているか | |
| | ② 工事中のリスク管理等 | 品質管理、環境管理、工程管理、工事中のリスク管理等に独自の工夫、提案があるか | |
| | ③ 工期遵守について | 関連工事との調整を図った効率的な工事計画になっているか | |
| | 【付属提出資料】 ■ 仮設計画図:A3×1枚・自由 | 工事の具体的方法 | |
| (2)工程表 | 工程に関する考え方 (様式27) | 上記が実現可能なものであり、かつ近隣および周辺に対して悪影響を及ぼすものではないか | |
| | 【付属提出資料】 ■ 工程表(バーチャート工程表・様式問わず) | | |
| ※ 加点 | | 特に優れたアイデアに対して最大4点を加点する | 4 |
| 計 | | | 30 |

. 運営計画 (30点)

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|--------------|-----------------------------|---|----|
| 1. 運営体制 | | | 23 |
| (1)運営理念と運営計画 | 運営理念と計画 (様式28) | 利用者の立場を考慮した運営理念であるか/事業の効率・効果を考慮し、経営的に無理のない運営計画か | |
| | サービス実施にあたっての方針 (様式29) | どのようなコンセプトを持ってサービスを提供するか 利用者にとって快適なサービスをどのように提供するか | |
| | ① 全体 | 本事業におけるサービスのコンセプト | |
| | ② 痴呆性高齢者グループホーム | サービスのコンセプト/提供体制(人員体制・常勤比率)/提供方法(ローテーションの考え方) | |
| | ③ デイサービスセンター | サービスのコンセプト/提供体制(人員体制・常勤比率)/提供方法(ローテーションの考え方) | |
| | ④ ヘルパーステーション | サービスのコンセプト/提供体制(人員体制・常勤比率)/提供方法(ローテーションの考え方) | |
| | ⑤ ケアハウス | サービスのコンセプト/提供体制(人員体制・常勤比率)/提供方法(ローテーションの考え方) | |
| | ⑥ 居宅介護支援事業 | サービスのコンセプト/提供体制(人員体制・常勤比率)/提供方法(ローテーションの考え方) | |
| | 事業の複合化によるサービス提供体制の効果 (様式30) | サービスの複合化によって人員配置の効率化等の工夫はされているか | |
| | 要介護度の軽減などについての考え方 (様式31) | 要介護度進行の予防・軽減などを念頭とした良質な介護サービスの提供と確保の具体策が提示されているか/利用者の自立を目指したプログラムを設定しているか | |

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|-----------------|--|--|----|
| (2)サービス提供体制 | サービス実施にあたっての考え方 (様式32) | | |
| | ① サービス実施にあたっての基本的考え方 | | |
| | ② 利用者に対する適切なサービスの 1)検討方法 2)評価方法 3)その反映方法 | 1)サービス開始時に対するの検討方法 2)可変する利用者の状況に対し対応可能であるか 3)それがフレキシブルに行なわれるか | |
| | ③サービスの平準化の確保方法 | | |
| (3)サービスの質の担保と向上 | サービスの質の担保と向上 (様式33) | | |
| | ① サービスの質の担保と向上の方法 | | |
| | ② 利用者の意見のくみ取り方とその反映の方法 | | |
| | ③ 業務改善に関する意見など従事者の意見のくみ取り方とその反映の方法 | | |
| (4)利用者(全体) | 利用者に対するサービスについて (様式34) | 利用者に対するサービスの考え方・視点、利用者の意向のくみ取り方 | |
| | 痴呆性高齢者を始めとする利用者への利用および契約時の配慮 (様式35) | 高齢者に対する契約行為などへの配慮、ニーズのくみ取り方 | |
| | 利用者の要介護度進行時の対応 (様式36) | サービスの検討・住み替えなど具体的アプローチの方法/上記様式33とは別の視点 | |
| | 利用者の権利擁護について (様式37) | 利用者のプライバシー配慮などを行っているか/利用者の権利擁護は如何にして行うか | |
| | 利用者の事故防止の取組と体制 (様式38) | | |
| | 災害時の対応方法 (様式39) | | |
| | 利用者の家族との連携確保 (様式40) | | |
| (5)職員 | サービスの提供体制(人事体制と管理)について 緊急時の対応等 (様式41) | 人員体制および勤務体制が適当であるか/意思の疎通がスムーズに行なわれる状況であるか/従事者にとって勤務シフトなどの無理を強いていないか/常勤・非常勤の人材バランスは的確であるか | |
| | 【付属提出資料】 ■ 人員体制表および給与体系表(案) | | |
| | 全体および各施設責任者の確保ならびに開設時の幹部職員の確保策 (様式42) | | |
| | 良質な職員の確保策(新規確保方法) (様式43) | 良質な職員が継続して勤めるための努力は如何にして行うか/開設にあたっての新たな職員確保の方法は具体的であるか | |
| | 職員の資質向上に向けての取り組み (様式44) 実習生受入れ等福祉人材の育成 (様式45) | 職員の能力を高めるための努力は如何にして行うか | |
| (6)情報公開 | 情報公開に関する考え方とその具体的方法 (様式46) | いかに事業の透明性を確保するか | |
| (7)地域社会との連携 | 運営時における地域との係わりかた・考え方 (様式47) | 地域との係わりかた・ボランティアなど地域資源の確保策/地域の介護力の向上 | |
| | 利用者の地域社会の参加策 (様式48) | 地域社会とのつながりを強めるための取り組み策 | |
| 2. 維持管理 | 維持管理業務概要説明書 (様式49) | 業務の効率化に関し、具体的な工夫・提案がなされているか | 4 |
| | 維持管理業務の内容(個別業務) (様式50) | 光熱費など維持管理コスト削減の工夫がなされているか/清掃業務などにつき十分な実施体制が組まれているか | |
| | 長期修繕計画のコンセプト (様式51) | 十分な施設・設備などの定期的保守点検が計画されているか | |
| ※ 加 点 | | 特に優れたアイデアに対して最大3点を加算する | 3 |
| 計 | | | 30 |

・事業者評価（15点）

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|--------------------|------------------------|--|----|
| 1. 事業の実施体制および事業者評価 | 事業への取組体制 (様式52) | 構成員間の協力体制は構築されているか。構成員間の責任・役割分担は適切・明確か。信用補完措置は有るか。 | 8 |
| | ① 事業スキーム統括表 | | |
| | ② SPCへの出資金額および内訳 兼 誓約書 | 構成員間の出資比率等に係る誓約書を兼ねる | |
| | ③ SPCへの支援の方法 | SPCへの追加的支援が必要となった場合の支援の考え方、支援の範囲 | |
| | ④ その他の信用補完措置等 | | |
| | 事業経歴 (様式53) | 関連事業の実績・運営事業者の実績・施工会社の実績の評価。特に介護事業に関し、事業経歴(ケアハウス・有料老人ホーム・高齢者住宅等入居型施設の運営、デイサービスセンター、訪問介護など在宅介護サービスの運営などの実績とそのサービスの提供状況) | |
| | 既存事業の評価 自:決算書類 実地調査 | 決算書類による財務内容の評価 既存事業所への実地調査 | |
| 2. 資金調達および返済計画の妥当性 | 資金計画 (様式54) | 所要資金および資金計画ならびに資金調達方法。資金調達の具体的記述と返済計画の評価。相応の自己資本導入により事業の安定性が担保されているか。その他信用補完措置、追加的な資金調達先の確保等、事業の安定性を保持するための努力・工夫がなされているか | 5 |
| | 長期事業収支計画 (様式55) | 事業の安定性・経済性に対する評価。事業収支計画の設定条件等の具体性・妥当性。 | |
| | 金融機関等の関心表明書 (様式56) | 具体性の担保。金融機関からの関心表明書等は得られているか/またはその状況 | |
| ※ 加点 | | 特に優れたアイデアに対して最大2点を加点する | 2 |
| 計 | | | 15 |

・価格（15点）

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|-------------|---|---|----|
| 1. 区、利用者の負担 | 区の負担額 (様式57) | 区が支払う建物・施設代金および運営段階における区の業務委託費には適正な価格設定がなされているか | 15 |
| | 【付属提出書類】 ■ 工事費見積書(含む内訳明細書) ■ 備品見積書(含む内訳明細書) ■ 維持管理費用見積書(含む内訳明細書) | ・設定された工事費が適正な価格のものであるか ・区買取予定分のみ。想定備品が適正な範囲のものか、設定された什器備品費が適正な価格のものか ・適正な維持管理費の設定がなされているか | |
| | 利用者の料金負担 (様式58) | 利用者の料金負担は適正な水準であるか | |
| 計 | | | 15 |

| | |
|-----------------|-------------|
| 合 計 (内 加点部分) | 100 (10) |
|-----------------|-------------|

・提案施設（10点）

| 項目 | 内容 | 評価の視点 | 点数 |
|---------------|--------------------|--|----|
| 1. 提案施設のコンセプト | 提案施設の概要 (様式59) | 提案施設が有る理由/施設全体の質を向上させるような提案内容となっているか/提案施設の概要/提案施設の事業リスク/事業リスクを最小限に留めるための対応・措置が適切にとられているか | 10 |
| | ① 提案施設の機能、他の施設との連携 | | |
| | ② 提案施設により期待される効果 | | |
| | ③ サービス実施にあたっての方針 | サービスのコンセプト/提供体制(人身体制・常勤比率)/サービス提供方法、他の機能との連携方法 | |

なお、「 .提案施設」(様式 58)は、施設全体の価値を向上させるものと判断された場合のみ評価するものであり、必ずしも提案事業を行うことにより得点が得られるものではない。

提案事業を行わない場合でも、行わない理由を明記すること。

(5) 提出部数

提出書類提出届、提出書類一覧表(第二次審査用)については原本各1部、第二次提案書類については副本20部作成し、提出書類提出届、提出書類一覧表、および第二次提案書類の原本を綴じたものを正本(1部)とし、第二次提案書類のみを綴じたものを副本(19部)として提出する。

(6) 提出書類の体裁と注意事項

- ・ 第二次提案書類の表現中においては、事業者名や施設名、ロゴマーク等の特定される表現の使用は禁止する。
- ・ A4縦ファイルの左側で綴じ、提出を行うこと。ファイルの色は問わない。
- ・ 項目ごとに表紙をつけ、内容を表記したインデックスをつけること。
- ・ 提出書類のうち、様式を指定してあるものについては、各様式の記載内容をフロッピーディスクまたはCD-Rに記録し、提出すること。

(7) 第二次審査での配点の考え方

第二次審査では、それぞれの項目(様式)に対し、基礎点0～3点(4段階評価)を付与する。それぞれの項目で得られた基礎点にウェートを掛け、得点を決定する。基礎点の考え方は次の通りである。

| | |
|----|----------------|
| 0点 | 区の求める水準に劣る。 |
| 1点 | 区の求める水準にやや劣る。 |
| 2点 | 区の求める水準は達成できる。 |
| 3点 | 区の求める水準を上回る。 |

特に優れたアイデア等に対し加点を行うが、加点は「 .事業計画」、「 .施設整備計画」、「 .運営計画」、「 .事業者評価」の各大項目ごとに行う。

第二次審査での配点の内訳は次のとおりである。

【第2次審査 配点】

| 項目 | 内容 | 基礎点 | ウェイト | 点数 | | | | | |
|-------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-----|-----|----|---|
| | | | | 様式別 | 小項目 | 中項目 | 大項目 | | |
| ・事業計画 | 1. 事業計画の評価 | 事業の遂行に関する基本方針 (様式17) | 3 | 0.667 | 2 | 2 | 2 | 10 | |
| | 2. 計画コンセプト | 事業コンセプト (様式18) | 3 | 0.833 | 2.5 | 2.5 | 5 | | |
| | | 保健・医療との連携の確保策 (様式19) | 3 | 0.833 | 2.5 | 2.5 | | | |
| | 3. 地域との関わり | 地域との連携の確保策 (様式20) | 3 | 0.667 | 2 | 2 | 2 | | |
| ※ 加点 | | - | - | - | - | 1 | | | |
| ・施設整備計 | 1. 施設設計計画 | | | | | | 18 | 30 | |
| | (1)施設計画 | 設計概要説明書 (様式21) | 3 | 2.667 | 8 | 8 | | | |
| | (2)設計コンセプト | 全体コンセプト (様式22) | 3 | 0.833 | 2.5 | 10 | | | |
| | | 個別機能に対するコンセプト (様式23) | 3 | 0.833 | 2.5 | | | | |
| | | 要介護度の進行に対する施設面からのアプローチ (様式24) | 3 | 0.833 | 2.5 | | | | |
| | | 施設の複合化による効率化の提案 (様式25) | 3 | 0.833 | 2.5 | | | | |
| | 2. 建設計画 | | | | | | | | 8 |
| | (1)工事計画 | 工事計画 (様式26) | 3 | 1.333 | 4 | 4 | | | |
| (2)工程表 | 工程に関する考え方 (様式27) | 3 | 1.333 | 4 | 4 | | | | |
| ※ 加点 | | - | - | - | - | 4 | | | |
| ・運営計画 | 1. 運営体制 | | | | | | 23 | 30 | |
| | (1)運営理念と運営計画 | 運営理念と計画 (様式28) | 3 | 0.333 | 1 | 4 | | | |
| | | サービス実施にあたっての方針 (様式29) | 3 | 0.333 | 1 | | | | |
| | | 事業の複合化によるサービス提供体制の効果 (様式30) | 3 | 0.333 | 1 | | | | |
| | | 要介護度の軽減などについての考え方 (様式31) | 3 | 0.333 | 1 | | | | |
| | (2)サービス提供体制 | サービス実施にあたっての考え方 (様式32) | 3 | 1.000 | 3 | 3 | | | |
| | (3)サービスの質の担保と向上 | サービスの質の担保と向上 (様式33) | 3 | 1.000 | 3 | 3 | | | |
| | (4)利用者(全体) | 利用者に対するサービスについて (様式34) | 3 | 0.286 | 0.857 | 6 | | | |
| | | 痴呆性高齢者を始めとする利用者への利用および契約時の配慮 (様式35) | 3 | 0.286 | 0.857 | | | | |
| | | 利用者の要介護度進行時の対応 (様式36) | 3 | 0.286 | 0.857 | | | | |
| | | 利用者の権利擁護について (様式37) | 3 | 0.286 | 0.857 | | | | |
| | | 利用者の事故防止の取組と体制 (様式38) | 3 | 0.286 | 0.857 | | | | |
| | | 災害時の対応方法 (様式39) | 3 | 0.286 | 0.857 | | | | |
| | | 利用者の家族との連携確保 (様式40) | 3 | 0.286 | 0.857 | | | | |
| | (5)職員 | サービスの提供体制(人事体制と管理について)、緊急時の対応等 (様式41) | 3 | 0.267 | 0.8 | 4 | | | |
| | | 全体および各施設責任者の確保ならびに開設時の幹部職員の確保策 (様式42) | 3 | 0.267 | 0.8 | | | | |
| | | 良質な職員の確保策(新規確保方法) (様式43) | 3 | 0.267 | 0.8 | | | | |
| | | 職員の資質向上に向けての取り組み (様式44) | 3 | 0.267 | 0.8 | | | | |
| | | 実習生受入れ等福祉人材の育成 (様式45) | 3 | 0.267 | 0.8 | | | | |
| (6)情報公開 | 情報公開に関する考え方とその具体的方法 (様式46) | 3 | 0.500 | 1.5 | 1.5 | | | | |
| (7)地域社会との連携 | 運営時における地域との係わりかた・考え方 (様式47) | 3 | 0.250 | 0.75 | 1.5 | | | | |
| | 利用者の地域社会の参加策 (様式48) | 3 | 0.250 | 0.75 | | | | | |
| 2. 維持管理 | 維持管理業務概要説明書 (様式49) | 3 | 0.333 | 1 | 4 | | | | |
| | 維持管理業務の内容(個別業務) (様式50) | 3 | 0.500 | 1.5 | | 1.5 | | | |
| | 長期修繕計画のコンセプト (様式51) | 3 | 0.500 | 1.5 | | 1.5 | | | |
| ※ 加点 | | - | - | - | - | 3 | | | |

| 項目 | 内容 | 基礎点 | ウエイト | 点数 | | | | |
|--------|------------------------|--------------------|------|-------|-----|-----|-------------------|----|
| | | | | 様式別 | 小項目 | 中項目 | 大項目 | |
| ・事業者評価 | 1. 事業の実施体制 および事業者評価 | 事業への取組体制 (様式52) | 3 | 1.000 | 1 | 3 | 8 | 15 |
| | | 事業経歴 (様式53) | 3 | 0.667 | 2 | 2 | | |
| | | 既存事業の評価 | 3 | 1.000 | 3 | 3 | | |
| | 2. 資金調達および 返済計画の妥当性 | 資金計画 (様式54) | 3 | 0.667 | 2 | 2 | 5 | |
| | | 長期事業収支計画 (様式55) | 3 | 0.667 | 2 | 2 | | |
| | | 金融機関等の関心表明書 (様式56) | 3 | 0.333 | 1 | 1 | | |
| ※ 加 点 | | - | - | - | - | 2 | | |
| ・価格 | 1. 区、利用者の 負担 | 区の負担額 (様式57) | 3 | 3.333 | 10 | 10 | 15 | 15 |
| | | 利用者の料金負担 (様式58) | 3 | 1.667 | 5 | 5 | | |
| 合 計 | | | | | | | 100 (内 加点部分10) | |
| ・提案施設 | 提案施設の概要 (様式59) | | | | | | 10 | |