

事例 5

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業

運営全般の民間委託・需要リスクの移転により、低廉で質の高いサービスの提供を可能にしたケアハウスPFI事業

- ① 余剰地を活用したいわゆる独立採算型ケアハウス事業で、区の財政負担を最小限にして住民に低廉かつ良質なサービスを提供
- ② SPC 設立を義務づけない一方、参加資格要件の工夫により安定したサービスを確保
- ③ 運営全般の委託、需要リスクの移転により創意工夫を促し、質の高いサービスを実現

1 事業の概要

公共施設の管理者	杉並区	
施設概要	所在地	東京都杉並区井草 3 丁目 13-18
	敷地面積	2,479.12 m ²
	延床面積	2,477 m ²
	施設内容	ケアハウス
事業期間	約 21.5 年（設計・建設約 1.5 年、維持管理・運営 20 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	いわゆる独立採算型	
総事業費	約 5 億円（税込み、契約金額）	
選定事業者の業務内容	ケアハウスの設計、建設、維持管理及び運営業務	
経緯	実施方針公表	平成 16（2004）年 02 月 05 日
	特定事業選定	平成 16（2004）年 02 月 26 日
	募集公告	平成 16（2004）年 04 月 08 日
	落札者決定	平成 16（2004）年 07 月 30 日
	契約締結	平成 16（2004）年 11 月 01 日
	供用開始	平成 18（2006）年 04 月 01 日

2 本事業の特徴

① 介護強化型ケアハウス PFI 事業

杉並区（以下、「区」という。）では、特別養護老人ホームへの入所希望者が平成 15（2003）年 7 月末時点で 1,661 人に達しており、高齢者福祉施設の整備が急務であった。

一方、厚生労働省は、「規制改革推進 3 カ年計画」に基づき、民間事業者によるケアハウスの運営の検討を行い、平成 13（2001）年度、



ケアハウス外観（右手がエントランス）

PFI 法に基づき、地方自治体が土地・施設の賃貸を前提にしてケアハウスを買い上げる方式をとる場合、その買い上げ費用に対して整備費の補助を行う制度を創設した。

このような状況を踏まえ、区では、PFI 手法により介護強化型ケアハウス事業を実施することとした。本事業は、平成 16（2004）年 4 月に運営が開始された「杉並区新型ケアハウス整備等事業」に続き、区で 2 件目となる介護強化型ケアハウス PFI 事業である。

② 介護強化型ケアハウスの特徴

介護強化型ケアハウスは、特別養護老人ホームの代替的な機能を有する一方、要介護度 1～5 に該当する高齢者の入居が可能である。特別養護老人ホームと比較して、要介護度が低い高齢者でも入居が可能であるため、利用者のサービス選択肢を増加させることが可能となった。

③ 参加資格要件の工夫による事業の安定性の確保

当初は、コンソーシアムによる SPC（特別目的会社）の設立を前提とした参加を認めることを想定していたが、質の高い介護サービスを提供できる高齢者施設を整備するという目的や SPC を設立するには事業規模が小さいこと等から、最終的には、SPC を設立せず、単独事業者での応募を条件とした。

しかし、SPC を設立しない場合、通常の民間企業である選定事業者の経営が悪化したときにサービスが中断される可能性が高いため、いかに事業の安定性を確保するかが課題となった。特に、本事業はいわゆる独立採算型であり、また、居住目的の施設であるため、サービスの中断は利用者に非常に重大な影響を及ぼすことから、事業の安定性確保は非常に重要であった。そこで、応募者の参加資格として、「直前期末決算での純資産 3 億円以上及び最近 1 年間の税引前利益 1 億円以上」又は「国内の証券取引所に上場している」（東京証券取引所、大阪証券取引所、名古屋証券取引所の場合は 1 部又は 2 部に限る）ことを要件とした。

④ マニュアルの活用による迅速な公表資料の作成

本事業の公表資料は、NPO 法人地域ケア政策ネットワークにより作成された「新型ケアハウス整備・運営事業のための PFI 導入マニュアル（平成 14（2002）年 2 月）」（以下、「マニュアル」という。）を基に、区が作成した。また、モニタリングの項目も含めた締結済 PFI 事業契約書もウェブサイト上で公表しているなど、公表資料も充実している。

3 PFI 手法を採用したことの評価

① 運営を委託し、需要リスクを選定事業者に移転

本事業では、施設完成後に一旦区が施設を買い取るものの、その後は、選定事業者が運営を行い、利用料金も選定事業者が受領した上で、区に対して賃借料を支払うという需要リスクを選定事業者に移転するスキームになっている。賃貸料は、区による買取価格から国からの補助金相当分（2 億 3 千万円）を控除した額とし、実質的には区の財政

負担は生じない仕組みとなっている。これにより、区は余剰地を活用して、区に財政負担をかけることなく、住民に低廉なサービスを提供することが可能になった。

② サービスの質と連動した利用料金の上限設定による選定事業者のインセンティブの向上

入居者が負担する費用は、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である。ただし、公募の際の条件において、介護体制を入居者3人に対し直接処遇職員を1人以上配置した場合は、付加的介護費として、利用料金に介護報酬の25%を上限に上乗せして徴収してもよいこととした。これにより、4人部屋が中心の従来の特別養護老人ホームと異なり、1人部屋を中心とすることで入居者の生活習慣を重視した個別的処遇等を実施することが可能となる等、サービス水準の向上がはかられた。

4 事業者選定後の状況

① 施設整備や運営面での選定事業者のノウハウ発揮による安心で快適な施設の実現

PFI手法を導入することで、選定事業者による豊富な介護サービスの実績やノウハウを活かした運営業務が実施されており、また、独自の提案により、居室以外に「リビング&談話コーナー」や「園芸スペース」、「展示ギャラリー」、「地域交流ホール」等の共有スペースが整備され、入居者が快適に生活することができる施設が提供されている。既存の施設と比較して、サービス水準を同等以上に保ちながら、利用料金が安いということで入居者から高い評価を得ている。

② モニタリングの状況

選定事業者は年度ごとに自己評価を行い、「事業評価報告書」を作成し、区に提出している。区は実地調査を行った上で、報告書と調査結果の相違点、不明点等について、選定事業者にヒアリングを行っている。

また、本事業はいわゆる独立採算事業であり、事業の安定性や継続性を担保する必要があることから、選定事業者から毎月の利用状況の報告を受け、財務モニタリングとして、毎年度の財務諸表を確認している。

さらに、施設運営の透明性を確保し、区民への説明責任を果たすために、各年度のモニタリング結果を区のホームページ上で公表している。

まとめ

- 事業内容や事業規模を考慮し、SPCを設立しないスキームを採用する一方、応募者に厳しめの参加資格要件を課すことにより、事業の安定性を確保している。
- いわゆる独立採算型を採用し、区は余剰地を活用して、区に過大な財政負担をかけることなく、住民に低廉なサービスを提供することが可能になった。
- 設計、建設、維持管理に加えて、運営全般についても委託し、需要リスクも移転することにより、施設整備、運営の様々な面で、民間事業者の創意工夫が発揮され、安心で快適な施設が実現しており、利用者から高い評価を得ている。