

「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。）第6条の規定により、杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等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、特定事業選定の客観的な評価の結果を公表する。

平成16年2月26日

杉並区長 山田 宏

特定事業（杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業）の選定について

1 事業の内容

（1）事業名

杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業

（2）対象となる「公共施設等」

名称

（仮称）井草ケアハウス

立地場所

杉並区井草三丁目13番

施設の位置づけ

杉並区の区域内に立地する社会福祉施設として位置づける。

（3）公共施設等の管理者等の名称

杉並区長 山田 宏

（4）事業の目的

施設入所希望者の増加に伴う多様な介護基盤整備の一つとして、利用者のサ・ビス選択肢を拡大するため、実施計画事業である介護強化型ケアハウスの整備を、民間事業者の資金、経営能力等を活用したPFI事業として実施する。

区では、平成16年1月末現在で1,756人の特別養護老人ホームの入所希望者があり、平成15年4月より杉並区指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）入所指針を施行し、特別養護老人ホームの入所に関しては、本人の要介護度などから必要性の高い要介護高齢者が優先的に入所することとなっている。

介護強化型ケアハウスは、全室個室でユニットケアを採用し、特別養護老人ホームと同様の施設サービスが可能であり、原則として要介護1から入所できる施設である。したがって、介護強化型ケアハウスは、比較的要介護度の低い方から利用できる施設として位置付け、多様な介護度に対応できる体制の整備を図る。

(5) 事業に必要とされる関係法令の遵守

特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、介護強化型ケアハウスの設計・施工、運営維持管理を行うにあたって、必要とされる関係法令等を遵守することとする。

(6) 事業の範囲

本事業は、PFI法に基づき、新たに介護強化型ケアハウスを建設し、運営及び維持管理業務を遂行することを事業の範囲とする。

具体的な事業範囲は下記の業務を含むものとする。

建設及びその関連業務

ア 工事監理

イ 施設の設計及びその関連業務

ウ 施設の土木・建築工事及びその関連業務

エ 施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務

運営・維持管理業務

施設を賃貸借しての介護強化型ケアハウス事業の運営

(7) 事業のスケジュール

当事業に関する主要なスケジュールは、以下のとおりである。

特定事業の選定公表	平成16年2月26日
埋蔵文化財の試掘調査	平成16年3月
民間事業者公募説明会	平成16年4月15日
事業者の決定	平成16年7月
事業者との契約締結	平成16年10月
建設及びその関連事業	平成16年10月から平成18年2月末日
所有権譲渡・賃貸借開始	平成18年3月1日
PFI事業の終了	平成38年2月末日

(8) 事業方式

施設については、BTO方式（Build, Transfer and Operate：事業者が施設を建設し、施工完了後速やかに杉並区に所有権を移転し、事業期間中、施設を区から賃借し

て運営維持管理業務を遂行する方式)を事業手法として整備を行う。

介護強化型ケアハウスの運営に係る費用については、介護報酬、利用料による事業者の独立採算とする。なお、事業者が利用者の事務費徴収額を減額した場合、国の「軽費老人ホーム事務費補助金」がある。

2 評価の内容

(1) 評価の方法

評価は、平成16年2月5日公表の「杉並区井草介護強化型ケアハウス整備等事業の実施方針」で提示した「選定にあつての考え方及び選定手順」に基づき、PFI方式で事業を実施する場合と区が直接事業を実施する場合を比較対象とし、「区の財政負担」「サ・ビス水準」「事業者へのリスク移転」の各項目について分析、評価を行った。

なお、区はこれまで、区内に社会福祉法人が施設を建設する場合にその建設を助成する方法(以下「建設助成方式」という。)で施設整備を図ってきたので、建設助成方式を区の実施する事業手法とした。

(2) 各項目別の評価

区の財政負担

区の財政負担に関する評価は、「施設の運営費用」と「施設整備の費用」の両面から経費比較を行った。

まず、施設の運営費用に関しては、PFI方式は、その業務により生ずる収入(介護報酬、利用料、国の「軽費老人ホーム事務費補助金」)をもって運営費用に充てる、いわゆる独立採算型の事業となるので、基本的に区の財政負担は発生しない。また、建設助成方式では、施設の運営に対する助成は含まれていないので、同様に発生しない。

次に、施設整備の費用に関しては、国及び都の施設整備補助費(以下「施設整備補助費」という。)については、平成15年度補助単価でPFI方式は建設助成方式に比べ定員1人あたり20万円の減額となっている。しかし、建設助成方式では、本来社会福祉法人の負担分である建設費から施設整備補助費を差し引いた額の一部を区が助成することになる。一方、PFI方式では、建設費から施設整備補助費を差し引いた額は区の負担となるが、施設賃借料により事業者から回収することが可能であり、長期的にみた負担はゼロとなる。

さらに、PFI方式の場合は、公募型プロポ・ザル方式による多数の民間事業者の競争に伴い施設の買取り価格の軽減も考えられる。

したがって、コスト比較では、施設の運営費用面での差異はないが、施設整備の費用に関して、長期的にみた場合にPFI方式の方が、建設助成方式として予定している計画経費分だけ、区の財政負担が軽減されることになる。

サ - ビス水準

P F I方式で事業を実施する場合は、公募型プロポーザル方式により選定された事業運営能力の高い事業者が、介護強化型ケアハウスの施設整備計画から運営まで一括して責任を担い事業を遂行するため、施設整備及び運営の効率化・合理化が図られる。また、経営能力及び運営能力等に優れた事業者を通じて、利用者ニーズへのきめ細やかな対応や利用者の利便性の確保等が可能となり、水準の高い介護サービスの提供が期待できる。

一方、建設助成方式により実施する場合は、土地を用意できる法人が少なく、より質の高いサービスを提供する法人を選択できる可能性が限られるため、P F I方式に比べて劣る。

事業者へのリスク移転

P F I方式で事業を実施する場合は、設計及び施工におけるリスクを事業者に移転することが可能となる。また、入居者の減少や運営に必要な費用の上昇等様々な運営リスクを事業者へ移転することができるため、運営上においても、区のリスク負担が大きく軽減されることになる。

一方、建設助成方式では、基本的に区のリスク負担は生じない。

(3) 総合評価

P F I方式で事業を実施する場合は、「サービス水準」において「高いサービス水準の向上効果」が期待でき、「区の財政負担」についても「財政負担の軽減効果」が期待できる。また、「事業者へのリスク移転」に関しては、建設助成方式に比べて区のリスク負担が残るが、受容できないリスクではない。

総合的な判断としては、介護強化型ケアハウス整備事業として最も重要視される質の高いサービスが確保でき、また財政負担の軽減が図れ、かつ区の実施計画事業としての実現性の高い事業手法として、P F I方式が建設助成方式より優れている。

3 評価の結果

したがって、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、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11年法律第117号）第6条に基づく特定事業として選定する。