



(樣式3-1)

# 募 集 要 項

## 【 目 次 】

1 . 事業の内容.....	(3)
2 . 日程.....	(5)
3 . 応募の手続等.....	(5)
4 . 応募者の資格.....	(8)
5 . 提案にあたっての前提条件.....	(9)
6 . 提案にあたっての要求仕様.....	(11)
7 . 提案の審査.....	(12)
8 . 提出書類.....	(13)
9 . 応募にあたっての留意点.....	(14)

（市区町村名）（以下「市・区・町・村」という。）は、〇〇地区における新型ケアハウス整備・運営事業（以下「〇〇地区新型ケアハウス整備等事業」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。）に則り、実施することとする。

## 1. 事業の内容

### (1) 事業名

〇〇地区新型ケアハウス整備等事業

### (2) 事業概要

#### ア 事業目的

（新型ケアハウスのねらい・特徴を踏まえ、各自治体で作成）

#### イ 「公共施設等の管理者等」

（市区町村名）長 （氏 名）

#### ウ 担当部局

（市区町村名）〇〇部〇〇課〇〇担当

〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇〇〇

電話：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇/ファクシミリ：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

電子メールアドレス：〇〇〇@〇〇〇. 〇〇〇. 〇〇

#### エ 用地の概要

##### ① 建設計画地

（住 所）

##### ② 敷地面積

〇〇〇〇㎡

##### ③ 地域地区等

- ・用途地域 〇〇〇〇地域
- ・建ぺい率 〇〇〇%
- ・容積率 〇〇〇%
- ・建物高さ制限 〇〇〇m

#### ④土地の使用に関する事項

- ・民間事業者は施設の建設中の期間において、(市区町村)有地を無償で使用することができる。

#### ⑤建物等の建設要件等

- ・施設の配置計画、施設要件及び構造要件等の詳細については、6. 及び建築仕様書に規定する。
- ・なお、当該施設の建物の施工を請け負う建設業者については、下記資格要件を満たすこととする。
  - a. 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）に該当しないものであること。
  - b. (市区町村名)競争入札参加資格者名簿に登録している者で、指名停止期間中でない者であること。（グループの場合には、代表者が満たすことが必要である。）
  - c. 建設業法第3条第1項の規定に基づき、土木建築一式工事及び機械器具設置工事について特定建設業の許可を得ていること。

### オ 整備する施設の内容

#### ①名 称

\_\_\_\_\_

#### ②施設内容

(整備を求める施設の概略を記載する。1～2行程度の記述イメージ。)

### (3) 事業の概要

#### ア 事業の範囲

- ・本事業は、PFI法に基づき、新たに新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。

##### ①建設及びその関連業務

- ・工事監理
- ・施設の設計及びその関連業務
- ・施設の土木・建築工事及びその関連業務
- ・施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務

##### ②運営・維持管理業務

- ・施設を賃貸借してのケアハウス事業の運営

### イ 事業期間

- ・整備期間：契約締結の日の翌日から貸借開始の日の前日まで
- ・運営期間：貸借開始の日から〇〇年を経過する日まで

## 2. 日 程

- ・募集及び選定のスケジュールは下記のとおり設定する。

平成	年	月	プロポーザルの公告
平成	年	月	募集要項等の配布
平成	年	月	募集要項等の説明会
平成	年	月	応募事業者からの参加表明 資格審査
平成	年	月	募集要項等に関する質問の受付・回答
平成	年	月	プロポーザルの提出
平成	年	月	民間事業者の決定
平成	年	月	民間事業者と仮契約締結
平成	年	月	民間事業者と本契約締結

### 3. 応募の手続等

#### (1) 募集要項等の配布

- ①期間 平成 年 月 日 ( ) から 年 月 日 ( ) まで  
(ただし、土日は除く)
- ②時間 午前 時 分から午後 時 分まで
- ③場所 1. (2)ウ に掲げる担当部局
- ④配布物 募集要項、契約書案、参考資料等

#### (2) 募集要項等の説明会

- ①日時 平成 年 月 日 ( ) 午前 時から
- ②場所 〇〇〇〇会館〇〇会議室  
(〇〇市〇〇〇〇)

#### (3) 資格審査申請書等の提出

- ・事前資格審査への参加希望者は、4. に掲げる応募資格を有することを証明するため、次に従い、8.(1)に規定する申請書及び各種資料(以下「資格審査申請書等」という。)を担当部局に提出し、担当部局から応募資格の有無について確認を受けなければならない。

- ①期間 平成 年 月 日 ( ) から 年 月 日 ( ) まで  
(ただし、土日は除く)
- ②時間 午前 時 分から午後 時 分まで
- ③提出場所 1. (2)ウ に掲げる担当部局
- ④提出書類 8. (1) のとおり
- ⑤提出方法 資格審査申請書等の提出は、提出期間内に提出場所へ郵送又は提出場所へ持参することにより行うものとし、電送によるものは受け付けない。なお、郵送の場合は、上記の期間内必着のこと。

- ・グループで応募する場合には、グループ構成員表〔様式3〕により、応募者を構成する民間企業等の名称及び役割を明示するとともにその代表者を明示し、当該代表者が申請書の提出を行うこと。

#### (4) 事前資格審査の結果通知

- ・事前資格審査は、申請書及び資料の提出期限の日をもって開始するものとし、その結果は平成 年 月 日 ( ) までに応募者（グループで応募した場合には、その代表者）に文書にて通知する。
- ・提出期間内に資格審査申請書等を提出しなかった者及び参加資格を満たさないと認められた者は、7. に規定する提案の審査に参加することができない。
- ・事前資格審査において応募資格を満たす旨の確認を受けた後であっても、民間事業者の決定までの間に、応募者を構成する民間企業等が4. に掲げる資格を欠くことになった場合は、当該応募者は7. に規定する提案の審査への参加資格を失うこととする。
- ・また、民間事業者の決定後であっても、事業契約の締結に至るまでの間に、当該決定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）を構成する民間企業等が4. に掲げる資格を欠くことになった場合は、当該民間事業者は選定事業者たる地位を失う。

#### (5) 質問及び回答

- ・本要項及び契約書案等に関する質問及び回答は、次により行う。

##### ア 質問の方法

- ・質問の内容を簡潔にまとめて質問書〔様式4〕に記入の上、電子メールの添付ファイル、郵送又は持参により提出のこと（ファイル形式はMicrosoft Wordを使用することとし、郵送又は持参による場合は、質問書の内容を記録したフロッピーディスクも併せて提出のこと。）。電話、口頭等、これ以外の方法による質問は受け付けない。
- ・なお、質問は、事前資格審査に合格した応募者からのみ受け付けることとする。

##### イ 質問の受付

- ①期間 平成 年 月 日 ( ) から 年 月 日 ( ) まで  
(ただし、土日は除く)

②時間 午前 時 分から午後 時 分まで

③受付場所 1. (2)ウ に掲げる担当部局

#### ウ 回答

- ・回答は、事前資格審査合格者に対してのみ、次の日時及び場所において、回答書を配布して行う。電話や口頭での回答など個別対応は行わない。

①日時 平成 年 月 日 ( ) 午前 時 分から午後 時 分まで

②場所 1. (2)ウ に掲げる担当部局

#### (6) 現場説明会

- ・事前資格審査合格者に対する現場説明会は次のとおり行う。(当日は配布済みの本要項を持参のこと。)
- ・なお応募状況によっては、応募者あたりの参加者を制限することがある。

①日時 平成 年 月 日 ( ) 午前 時 分から

②場所 \_\_\_\_\_ (現地の住所又は担当部局の用意した会議室)

#### (7) 応募提案書類の提出

- ・提案審査に参加する者(グループで応募する場合は、その代表者)は、次に従って、8.(2)に規定する応募提案書類を提出すること。

①期間 平成 年 月 日 ( ) から 年 月 日 ( ) まで  
(ただし、土日は除く)

②時間 午前 時 分から午後 時 分まで

③提出場所 1. (2)ウ に掲げる担当部局

④提出書類 8. (2) のとおり

⑤提出方法 応募提案書類の提出は、提出期間内に提出場所へ郵送又は提出場所へ持参することにより行うものとし、電送によるものは受け付けない。なお、郵送の場合は、上記の期間内必着のこと。

#### (8) 提案審査の結果通知

- ・提案審査の結果は、平成 年 月 日 ( ) までに応募者(グループで応募した場合には、その代表者)に文書にて通知する。

#### (9) 応募の概況等の公表

- ・応募の概況、審査結果の概要、選定事業者及びこれに係る提案内容の概要等については、適宜公表する。

#### (10) その他

- ・担当部局が配布する質問回答書その他の追加資料は、募集、審査、契約等の手続、条



件等に関し、この要項と一体のものとして扱う。

#### 4. 応募者の資格

- ・プロポーザルに参加する民間事業者（以下、「応募者」という。）は、当事業を実施する単独企業（もしくは企業グループ）であって、以下の資格要件を全て満たすことが必要である。なお、同一応募者が複数の提案を行うこと、及び複数の企業グループを構成することは禁止される。また、（市区町村）は応募者の資格の確認を行うため、事前資格審査を実施する。
- ・なお、資格確認における基準日は、平成 年 月 日現在とする。

##### （1）基本的な資格要件

ア 民間企業（株式会社等）の場合には、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）において純資産及び税引前利益が次のとおりであること、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、大阪及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。）に上場していること。  
（ア）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。

（イ）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。

\* 許可申請を行った民間企業に親会社（当該許可申請を行った民間企業の発行済み株式総数の過半数を所有していること。）がある場合には、連結財務諸表に関する関係法令に従って適正に財務計算に関する書類が作成されているときに限り、当該親会社における連結決算が上記基準を満たしていることで足りる。

イ 医療法人その他の非営利法人の場合には、それぞれの法人類型に対応して策定されている会計基準に基づき適正に会計処理が行われていること又は外部監査を受けていること若しくは青色申告法人と同等の記帳及び帳簿書類の保存が行われていること、及び1億円以上に相当する資産（現金、預金、確実な有価証券又は不動産に限る。）を基本財産として有していること。

ウ 下記の各法律の各規定による各申立てがなされていないものであること。

- ①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
- ②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
- ③旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
- ④会社更生法第30条の規定による更生手続開始の申立て
- ⑤民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て

##### （2）ケアハウス等の運営に関する実績

- ・応募者は、過去にケアハウス、痴呆性高齢者グループホーム、有料老人ホームの運営など高齢者介護事業に関する実績を有するものであること。

(3) その他の参加不適格者

- ①本事業の業務に携わっている者（コンサルタント業務等）
- ②事業者選定委員会の委員本人及び委員が属する企業及びその関係会社

5. 提案にあたっての前提条件

- ・提案にあたっての前提条件は以下のとおり。

(1) 施設規模

- ・施設規模は、定員〇〇名とする。

(2) 買取価格の上限

- ・買取価格の上限は、〇〇円とする。

(3) 事業方式

- ・施設については、B T O方式（Build, Transfer and Operate：民間事業者が施設を建設し、竣工後速やかに（市区町村）に所有権を移転し、事業期間中、施設を（市区町村）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。
- ・新型ケアハウスの運営に係る費用については、介護報酬、利用者からの利用料、事業者が事務費徴収額を減額した場合の「軽費老人ホーム事務費補助金」により、民間事業者の独立採算とする。

(4) 事業期間等

- ・施設の整備期間は、〇〇ヶ月以内とする。
- ・施設の賃貸借期間は〇〇年間とする。
- ・また、契約書には別途下記スケジュールを記載する。

①設計・建設期間	平成 年 月～平成 年 月
②施工完了の期限	平成 年 月
③所有権譲渡・賃貸借開始時期	平成 年 月
④P F I 事業の終了時期	平成 年 月

(5) 民間事業者の業務範囲

- ・民間事業者が実施する主な業務は、次のとおりとする。
  - ①事前業務
    - ・施設の各種申請業務、設置事前協議業務
  - ②設計・施工業務
    - ・施設の設計及びその関連業務
    - ・施設の土木・建築工事及びその関連業務

- ・施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務
- ・工事監理

③運営維持管理業務

- ・施設を賃貸借してのケアハウス事業の運営

④その他の業務

- ・（市区町村）への施設所有権移転業務

(6) （市区町村）の業務範囲

- ・（市区町村）が実施する主な業務は、次のとおりとする。

ア 運営業務

- ・施設の施工完了（性能確認済）以降、P F I 事業期間終了までの施設の所有、施設の賃貸

イ 事業の実施状況の監視

- ・（市区町村）は、当事業の実施状況の監視を行う。

①設計時

- ・民間事業者は、設計内容について、適宜（市区町村）と打ち合わせを行う。設計完了時には（市区町村）の確認を受けるものとする。

②建設時

- ・民間事業者は、（市区町村）から工事施工、工事監理の状況について、適宜確認を受ける。
- ・また、（市区町村）が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

③施工完了時

- ・民間事業者は、施工記録を用意して、（市区町村）の買取検査を受ける。

④施設供用開始後

- ・（市区町村）は、定期的に業務の評価報告を受ける。

ウ 費用の支払い

- ・（市区町村）は、契約書の条項に従い、施設・設備整備に要した費用を支払う。
- ・民間事業者が実施する施設の建設について、仕様書及び実施設計図書で定められた要求水準を満たしていないことが判明した場合は、民間事業者に対して修復勧告を行い、修復策の提出・実施を求める。また、民間事業者は、修復に伴う工事の遅延等により発生した費用について、契約書の条項に従い（市区町村）に支払うものとする。

エ 契約の解除

- ・民間事業者が実施する施設の運営について、契約書で定められた事業評価報告が、民間事業者と（市区町村）とがあらかじめ協議した評価基準を満たしていない場合は、

(市区町村)は民間事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。勧告を行っても改善がなされない場合には、契約書に基づいて契約解除を行うことができる。なお、民間事業者が改善勧告に従うことができない合理的な理由が認められる場合には、(市区町村)は評価基準を見直すことができる。

#### オ 事業期間終了後の措置

- ・ P F I 事業期間終了後の施設の賃貸については、民間事業者と(市区町村)が協議を行うものとし、賃貸の継続を行う場合には原則として以後3年ごとの自動更新とする。

### 6. 提案にあたっての要求仕様

- ・ 提案の内容は、次の要求仕様を満たすことが必要となる。

#### (1) 提供するサービスの水準

- ・ 民間事業者は、本件事業の実施における職員配置を〇対1以上とする。
- ・ 民間事業者は、仕様書に規定する、施設の機能（性能要件）を十分満たすことが可能な設計・施工を行うこととする。
- ・ 民間事業者は、ケアハウス事業の運営を行うにあたっては、契約書案の賃貸借契約書別紙2「事業評価報告」の「I 福祉サービス提供の基本方針」に規定する性能要件を十分満たすことが求められる。

#### (2) 事業推進に対する要求水準

- ・ 以下の通知及び基準を最低限満たしている必要がある。
  - ①軽費老人ホームの設備及び運営について（昭和47年社老第17号社会局長通知）
  - ②軽費老人ホームの設備及び運営について（昭和47年社老第24号社会局老人福祉課長通知）
  - ③指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準（平成11年厚生省令第37号）

#### (3) 事業に必要とされる関連法令等の遵守

- ・ 民間事業者は、新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、必要とされる以下の関係法令等を遵守することとする。
  - ①老人福祉法
  - ②社会福祉法
  - ③介護保険法
  - ④都市計画法
  - ⑤建築基準法
  - ⑥その他関係法令等

#### (4) 建物の施工を請け負う建設業者に関する資格要件

- ・当該施設の建物の施工を請け負う建設業者については、下記資格要件を満たすこと。
  - a. 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）に該当しないものであること。
  - b. （市区町村名）競争入札参加資格者名簿に登録している者で、指名停止期間中ではない者であること。（グループの場合には、代表者が満たすことが必要である。）
  - c. 建設業法第3条第1項の規定にもとづく、土木建築一式工事及び機械器具設置工事につき特定建設業の許可を得ていること。

### 7. 提案の審査

- ・応募者から提出された提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した事業者選定委員会において行う。
- ・この事業の募集において応募者がいない場合又は審査の結果によりすべての提案が（市区町村）の本事業実施の目的を達成できないと判断した場合は、民間事業者の決定を行わず、特定事業の選定を取り消すことがある。

#### (1) 審査の基本的考え方

（市区町村の審査の基本的な考え方について記載する。）

#### (2) 審査の手順

##### ①基礎審査

- ・事前資格審査合格者のうち応募提案を行った者を対象として基礎審査を行う。具体的には、6.（2）の最低限満たすべき要求水準、6.（3）の事業に必要なとされる関係法令等の遵守及び6.（4）の建物の施工を請け負う建設業者に関する資格要件を満たしているかについての審査を行う。

##### ②事業計画審査

- ・事前資格審査合格者のうち応募提案を行った者を対象として、①の基礎審査と並行して、以下の観点で事業計画審査を行う。
  - a 提案趣旨説明書と施設計画図書、事業計画提案書との内容が整合しているか
  - b 施設計画図書で記載した内容と事業計画提案書とが整合しているか
  - c 事業計画提案書の諸元に現実性があるか
  - d 事業計画提案書の内容は財務的に健全な提案となっているか

##### ③審査基準に基づく審査

- ・基礎審査及び事業計画審査の双方に合格した応募提案を対象として、審査基準書に従って事業者選定委員会により応募提案の審査を行う。

## 8. 提出書類

(1) 資格審査にあたって提出する書類は、次のとおりとする。

①資格審査申請書 [様式1]

②基本資格確認資料

- a 定款 (最新のもの)
- b 会社概要 (最新のもの)
- c 印鑑証明書 (本要項配布日以後に交付されたもの)
- d 使用印鑑届 (実印に代わる印鑑を契約等に使用する場合。様式は随意)
- e 法人税納税証明書 (地方税に係るものを含む。本要項配布日以後に交付されたもの)
- f 法人登記簿謄本 (この要項の配布日以後に交付されたもの)
- g 貸借対照表 (直近実績3年分)
- h 損益計算書 (直近実績3年分)
- i 利益の処分又は損失の処理に関する議案 (直近実績3年分)

③高齢者介護事業運営実績届 [様式2]

④グループ構成員表 (グループで応募する場合に限る) [様式3]

(2) 応募提案書類は、次のとおりとする。

- ①提案書提出届 [様式5] 1部
- ②提案趣旨説明書 ○○部
- ③施設計画図書 ○○部 (正本1部、副本○○部)
- ④事業計画提案書 ○○部

(3) 提出にあたっての留意点

- ・提出書類のうち様式を指定したもの (「資格審査申請書」「高齢者介護事業運営実績届」「グループ構成員表」「提案書提出届」) については、各様式ごとの記入内容をそれぞれ別のフロッピーディスクに記録し、各1枚ずつ提出すること。(ファイル形式は Microsoft Word を使用すること。)
- ・応募提案書類のうち、提案趣旨説明書、施設計画図書及び事業計画提案書は、左とじて、応募者名を記入した表紙、目次及びページ番号を付すること。
- ・応募提案書類においては、添付した表紙を除き、原則として応募者が特定できるような名称、ロゴマーク等の使用はしないこと。

## 9. 応募にあたっての留意点

### (1) 費用の負担

- ・ 応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

### (2) 提供した資料の取扱い

- ・ 担当部局が提供した資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁ずる。  
また、この検討の目的の範囲内であっても、担当部局の承諾を得ることなく、第三者に対してこれを使用させ、又は内容を提示することを禁ずる。

### (3) 提出書類の変更の禁止

- ・ 提出された書類の提出期限以降における差し替え及び再提出は認めない。

### (4) 虚偽の記載をした場合

- ・ 応募者が提出された書類に虚偽の記載をした場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがある。

### (5) 提出書類の取扱い

- ・ 提出された書類は、返却しない。
- ・ 提出された書類は、本事業者選定の実施に関する報告等のため必要な場合を除き、応募者の許可を得なければ公表しない。

### (6) 著作権

- ・ 民間事業者の決定までの間、応募提案書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、（市区町村）は、本事業者選定実施に関する報告等のため、必要な場合には応募提案書類の内容を無償で使用できるものとする。
- ・ 民間事業者の決定後、選定された応募提案書類の著作権は（市区町村）に帰属し、選定されなかった応募提案書類の著作権は応募者（グループを含む）に帰属するものとする。

以上

[様式1]

〇〇地区新型ケアハウス整備等事業  
資格審査申請書

平成 年 月 日

（市区町村名）長 （氏 名） 様

代表者 \_\_\_\_\_ (住 所) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (商号又は名称) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (代表者氏名) \_\_\_\_\_

印

構成員 \_\_\_\_\_ (住 所) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (商号又は名称) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (代表者氏名) \_\_\_\_\_

印

(以下、全構成員について同様に記載のこと)



平成 年 月 日付けでプロポーザル公告のありました「〇〇地区新型ケアハウス整備等事業」に参加したいので、募集要項中の応募者に必要な資格に関する事項を全て満たしていることを確認されたく、下記の書類を添えて申請します。

なお、応募者を構成する全ての民間企業等が、募集要項４．（１）ウ の各号に該当しないものであること、及び添付書類の内容については事実と相違ないことを表明します。

#### 記

- |   |     |
|---|-----|
| 1 応募者を構成する民間企業等に関する書類<br>（募集要項８．（１）②に掲げる基本資格確認資料一式） | 各１部 |
| 2 高齢者介護事業運営実績届（募集要項８．（１）③）                          | １部  |
| 3 グループ構成員表（募集要項８．（１）④）                              | １部  |

[様式2]

高齢者介護事業運営実績届

(事業者名：〇〇〇〇)

高齢者介護事業	事業所名称	事業所所在地	介護保険 指定事業所番号
ケアハウス			
痴呆性高齢者グループホーム			
有料老人ホーム			
その他（訪問介護事業等）			

※ 応募者を構成する複数の民間企業等が高齢者介護事業を運営している場合、それぞれについて本様式を提出すること。

[様式3]

グループ構成員表

代表者に 「○」	法人名	担当 部署名	担当責任者 氏名	電話番号	登録電子メール アドレス (代表者は必須)	役割

[様式4]

平成 年 月 日

### 募集要項等に対する質問書

平成 年 月 日付けでプロポーザル公告のありました「〇〇地区新型ケアハウス整備等事業 募集要項及び契約書案等」について、以下のとおり質問を提出します。

会社名	
所在地	
部署	
質問者氏名	
連絡先	電 話： F A X： 電子メール：

質問事項 (タイトル)	
募集要項等での 対応部分	文書名・ページ： 該 当 個 所： 行目～ 行目

質問内容	
------	--

※ 質問事項は、一問につき本様式を一枚使用して簡潔にまとめてください。



平成 年 月 日付けでプロポーザル公告のありました「〇〇地区新型ケアハウス整備等事業」に参加したいので、下記の書類を添えて応募いたします。

記

- |           |     |
|-----------|-----|
| 1 提案主旨説明書 | 〇〇部 |
| 2 施設計画図書  | 〇〇部 |
| 3 事業計画提案書 | 〇〇部 |

(様式3-2)

## 審査基準書

### 1. ソフト 70

#### 1-1. 実績 40

##### (1) 評点の考え方

(1 ない 2 ほとんどない 3 多少ある 4 多少ありかつ評価高いあるいは相当ある 5 相当ありかつ評価高い) × 8倍

##### (2) 評価にあたっての着眼点

- ①実績として最も望ましいのは、ケアハウス、有料老人ホーム、痴呆性高齢者グループホーム、ケア付き高齢者住宅等の24時間の入居型ケアサービス。これらの提供量(箇所数、入居者数、職員数等)を勘案する。こうした24時間の入居型ケアサービスの実績がない場合には、訪問介護、デイサービス等の在宅介護サービスの提供量(箇所数、利用者数、職員数等)について、一定程度勘案する。
- ②24時間入居型サービスに関する客観的評価を勘案する。

##### (3) 客観的評価のポイントの例

- ・重度の要介護者を受け入れているか。〈入居者の要介護度別人数、平均要介護度〉
- ・痴呆の高齢者を受け入れているか。〈入居者のうち痴呆の高齢者数〉
- ・概ね80歳以下の高齢者で肺炎による死亡者は少ないか。〈入居者の過去3年間の施設内死亡・入院死亡者数と年齢、死因〉
- ・介護や医療の依存度が高まった場合でもなるべく退居させないようにしているか。〈入居者の過去3年間の生存退居者数と退居先、その理由〉
- ・食事の時間帯を個人のリズムに応じて緩やかに設定しているか。
- ・入浴日を多く設定しているか。
- ・おむつ交換車を使わずにおむつ交換を行っているか。夜間に比べ日中のおむつ使用者が少なくなっているか。

#### 1-2. ケア 15

##### (1) 評点の考え方

(1 理念工夫がない 2 理念工夫が少ない 3 普通 4 理念工夫の程度が高い 5 理念工夫の程度が非常に高い) × 3倍

##### (2) 評価にあたっての着眼点

- ・利用者の立場に立った運営理念となっているか。
- ・食事ケアを流れ作業的に行わないようにしているか。
- ・入浴を流れ作業的に行わないようにしているか。
- ・排泄ケアを流れ作業的に行わないようにしているか。
- ・医療機関との連携は図られているか。

- ・その他個々の入居者の生活リズムを尊重するための運営上の工夫を行おうとしているか（具体的に）。

### 1-3. 人材 15

#### (1) 評点の考え方

(1 質量に不安 2 質又は量に不安 3 普通 4 質又は量に工夫が図られている 5 質量ともに大いに工夫が図られている) × 3倍

#### (2) 評価にあたっての着眼点

- ・昼間を厚くするなどメリハリの利いた職員配置が工夫されているか。
- ・効果的な常勤・非常勤の組み合わせが工夫されているか。
- ・痴呆対応のノウハウを有する者を要所に配置しているか。
- ・ユニットケアのためにどのような職員体制とされているか。
- ・職員養成、研修体制はしっかりしているか。
- ・その他人材の質の向上や効果的な組織運営の観点からの工夫を行おうとしているか（具体的に）。

## 2. ハード 30

### 2-1. コスト 20

#### (1) 評点の考え方

最低予定価格者を20点とし、他の応募者は、20点に最低予定価格と当該応募者の予定価格との比率を乗じた点数

### 2-2. 構造の工夫 10

#### (1) 評点の考え方

(1 工夫がない 2 工夫が少ない 3 普通 4 工夫されている 5 大いに工夫されている) × 2倍

#### (2) 評価にあたっての着眼点

- ・ユニット単位のケア・生活のための工夫があるか。
- ・生活感を生み出すためのしつらえの工夫があるか。
- ・動線等効率的なケア提供のための工夫があるか。
- ・風呂の工夫（個室槽等）があるか。
- ・トイレの工夫（ドアに対して平行に便器を配置等）があるか。
- ・その他良質なケアや効率性の観点などから工夫を行おうとしているか（具体的に）。

以上



(様式3-3)

## 建築仕様書(例)

構造 鉄筋コンクリート造

外部仕上 外壁 吹付けタイル一部タイル貼  
建具 アルミサッシ及びスチールドア  
屋上 非歩行アスファルトシート防水

### 主要室内部仕上

	床	巾木	壁	天井	備考
居室	長尺塩ビシート	ソフト巾木	ビニルクロス貼	ビニルクロス貼	左記は例示
各居室内トイレ	市町村の実状に応じて決められたい。				
共同浴室					
脱衣室					
医務室(健康管理室)					
調理室(厨房)					
厨房食品庫					
厨房控室					
洗濯室/汚物処理室					
便所/洗面所					
食堂/談話室/機能訓練室					
事務室					
相談室					
スタッフ控室/宿直室					
廊下					
内部階段					
玄関/下足室					

### 附帯設備

- ・昇降機設備(11人乗り寝台対応型又は乗用13人乗りELV1基/小荷物運搬用リフト1基)
- ・特別浴槽用機械装置/個人浴槽
- ・空調換気設備
- ・消防設備(スプリンクラー、自火報、煙感知機、非常照明、誘導灯等)
- ・給排水設備
- ・衛生設備
- ・電気設備
- ・避難設備
- ・ナースコール
- ・厨房設備
- ・洗濯設備

### 外構、その他(サイン計画、館銘板)

※仕上内容は最小限の仕様であり、グレードの高い仕様への変更は可能である。  
なお、いわゆる施設らしくないユニットケアにふさわしい家庭的な雰囲気を出すことが重要。