

第1章 事業期間満了に向けた評価（事後評価）

1. 契約内容等の履行状況の確認

事業期間終了に向けたこれまでの事業の評価にあたり、過去の事業報告書、本事業の契約書や提案書を確認し、事業の履行状況について検証した。

(1) 契約内容の整理

本事業は平成 13（2001）年度～平成 15（2003）年度にかけて、本区初の PFI 事業として（都内の PFI 事業としては 9 事例目）、事業者の募集・選定を行った。本事業の概要は以下のとおりである。

事業名		認知症高齢者グループホーム等の整備・運営事業		
事業概要	事業場所	東京都中央区佃三丁目 1 番 15 号		
	事業内容	高齢者介護福祉にかかわる複合施設の設計、建設、運営、維持管理修繕		
	事業規模	敷地面積：1,593.93 m ² 、施設規模：延べ床面積 7,364.71 m ² 予定価格（上限価格）：施設の買取価格（消費税を含む）23 億円、事業期間中の施設の維持管理修繕費の合計（単純合計、消費税を含む）8 億円		
	事業期間	約 22 年（施設整備期間約 2.5 年、業務運営期間約 20 年）		
	事業期間	設 計	平成 15（2003）年 7 月～	
		建 設	～平成 17（2005）年 7 月	
		運営、維持管理	平成 17 年（2005）10 月～令和 7（2025）年 9 月	
	事業方式	PFI 事業の BTO 方式（区は、施設の完成後に買取検査を行った上で、ケアハウスに係る整備費用について PFI 事業者に一括して支払う。その他の整備費用については、事業期間中に分割で支払う。）		
	事業者の収入	区が支払う業務委託費、介護保険制度に基づく介護報酬、施設利用者からの利用料金収入等		
	区の費用負担等	サービスの対価（建物設備等代金、業務委託費）		
サービスの内容	認知症高齢者グループホーム 定員 18 名 ケアハウス 定員 80 名（自立棟 32 名、介護棟 48 名） デイサービスセンター 定員 35 名/日 ヘルパーステーション 定期巡回ステーション 居宅介護支援事業所 ケアプラザ			
特定事業の選定	総事業費に対する費用削減効果としては約 13%			

事業名		認知症高齢者グループホーム等の整備・運営事業	
選定の概要	審査方式	公募型プロポーザル方式	
	選定スケジュール	実施方針公表	平成 14 (2002) 年 3 月 6 日
		特定事業選定	平成 14 (2002) 年 9 月 20 日
		募集要項公表	平成 14 (2002) 年 9 月 24 日
		提案受付	平成 14 (2002) 年 10 月 22 日
		選定結果公表	平成 15 (2003) 年 3 月 31 日
		契約締結	平成 15 (2003) 年 6 月 30 日
応募者数	第一次審査書類提出者：7 者、上位 2 者が第二次審査の対象		
審査結果	株式会社ジャパンケアサービス(※1)を代表企業とするグループ		
契約	契約金額	施設の買取価格 21 億 2,896 万 5,000 円 事業期間中の施設維持管理修繕費の合計 (事業期間中の単純合計、消費税含む) 5 億 690 万 9,000 円	
	選定事業者	中央区佃高齢者介護福祉サービス株式会社	
	SPC (※2)	SOMPO ケア株式会社 (運営) スターツコーポレーション株式会社 (企画) スターツアメニティー株式会社 (管理) 五洋建設株式会社・スターツコーポレーション株式会社 (建設) リンテック株式会社 (設計・監理)	

(※1)株式会社ジャパンケアサービスは、会社統合等を経て SOMPO ケア(株)に変更。

(※2)SPC とは、複数の企業が事業体を組んで設立する特別目的会社のこと。本事業では事業者が PFI 事業以外の業務を実施することによる業績悪化を防ぐ観点から、事業者に対して SPC の設立を義務付けた。

(2) 契約内容の履行状況の確認

① 契約内容の報告について

本事業では、事業者に対して、施設の運営・維持管理開始後に以下の報告書の提出を義務付けている。これらの報告書は全て期限内に提出されており、報告書の記載項目・記載内容についても問題がないことを確認した。

報告書	提出頻度	根拠
施設利用状況報告	四半期ごと	事業権契約書第 60 条
維持管理修繕業務報告	四半期ごと	事業権契約書第 60 条
事業評価報告	四半期ごと	事業権契約書第 60 条
財務状況報告	四半期ごと	要求水準書、事業権契約書第 60 条
決算報告 (公認会計士の監査済み)	年度ごと	要求水準書、事業権契約書第 60 条

② 業務の改善勧告について

本事業では、事業者の業務内容等に以下の事項が発生した場合に、区から改善勧告を行うことができるとしているが、これまで特に問題となる事象は発生しておらず、改善勧告は行っていない。

報告書	改善勧告をすることができる場合
施設利用状況報告	2回連続して、認知症高齢者グループホーム、ケアハウスの入居率が70%を下回り、またはデイサービスセンターの利用率が70%を下回った場合（ただし、業務運営期間開始後2年間は除く）
維持管理修繕業務報告	仕様が達成されず、その状態が連続して30日以上改善されない場合、または各事業年度の累計で60日以上となった場合
事業評価報告	サービス水準が達成されない場合
財務状況報告	2回連続して税引前純利益で赤字を計上した場合（ただし、業務運営期間開始後2年間は除く）

③ 提案内容の履行状況

公募時に要求水準書に規定した内容以外に、地域コミュニティとの交流促進の取組み、提案施設「ケアプラザ」を活用してのイベント開催など、以下の取組みが事業者から提案された。

項目	提案され実施された取組み
地域コミュニティとの交流促進	・佃三丁目町会の役員を務め町内会の活動に協力するとともに、施設のイベント運営を町内会の方に手伝ってもらうなど、相互の協力体制を構築し、地域貢献に取り組んでいる。
ケアプラザを活用してのイベント開催等 ※新型コロナの影響により一部休止。	<p>(1) 区委託による健康教室の開催 区からの委託により「さわやか健康教室」「はつらつ健康教室」の2事業を実施。</p> <p>(2) 自主グループによる健康教室の開催 施設の看護職員がトレーナーとなって、筋トレマシンの体験や脳トレ他介護予防体操の教室を有償で開催。</p> <p>(3) イベントの開催 納涼祭におけるのど自慢大会や、落語会、各種作品展・演奏会、救急救命講習会、介護実技研修などのイベントを開催。</p> <p>(4) 介護相談窓口等の開催。 月に2回介護相談窓口を開設しているほか、認知症サポーター養成講座も不定期に開催。</p>

項目	提案され実施された取組み
	<p>(5) ミニ図書館や談話スペースの設置</p> <p>入居者・地域の方が寄贈した図書約5千冊を保管したミニ図書館「あいおい文庫」を設置し、地域の方に談話スペースの解放も行っている。</p>

実施内容を検証した結果、施設は、地域貢献・地域交流の場及び高齢者の健康づくりの場として機能してきたものと評価できる。

また、平成24年度に定期巡回・随時対応型訪問介護看護の制度が創設されると、ヘルパーステーション事務所に「定期巡回ステーション」を設置し、定期巡回・随時対応サービスの提供を開始した。訪問介護と訪問看護が連携しながら地域の高齢者の在宅介護生活を支えており、区民ニーズに応えるために事業者が施設をより有効に活用できるよう創意工夫を重ねてきたものと評価できる。

④ 維持管理状況について

本事業において事業者が行う維持管理業務は、建物・設備の保守管理、修繕、清掃、環境衛生管理等であり、事業者が区に提出した報告書において維持管理業務が問題なく実施されていることを確認した。その上で、実際の施設の維持管理状況について、現況確認を行った。

その結果、一部に経年劣化しているものもあったが、機能が失われているものはなく、適切に維持管理が実施されているものと評価できる。

2. SPC（特別目的会社）の経営状況の確認

事業期間中の SPC の財務状況等を検証することで、事業推進や経営状態、安定性に問題がなかったかどうかについての確認を行った。

SPC の経営状況（平成 18 年度から令和 2 年度までの 15 年間）

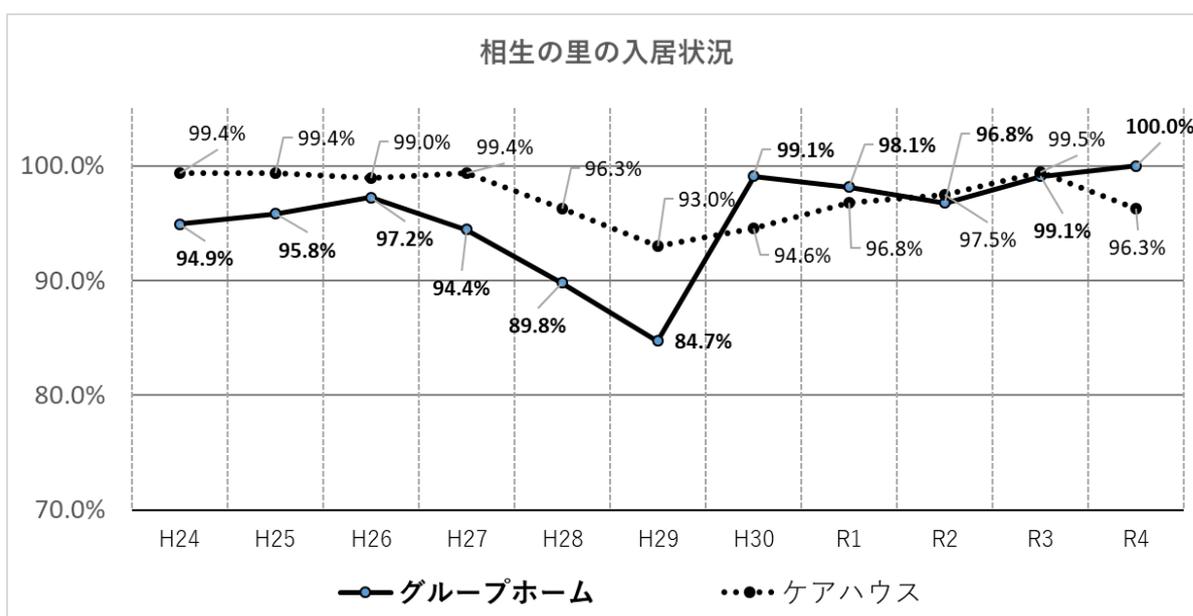
項目	15 年間の平均
営業収入（介護事業の収入等）	619,478 千円/年
営業損益（介護事業の収入等から介護事業の費用等を除いた利益）	13,225 千円/年
経常損益（借入金の利息等を引いた後の利益）	11,788 千円/年
当期利益（税引後）：法人税等の支払後の利益	10,508 千円/年
当期末処分利益：事業を通じての累積損益	1,735 千円

上記表のとおり、SPC の経営状況については問題がないものと評価できる。

3. 施設の利用状況の確認

施設の利用状況について平成 24（2012）年度以降の約 10 年間（平成 24 年 4 月～令和 4 年 7 月）を確認したところ、利用率は、認知症高齢者グループホームで平均 95%、ケアハウスで平均 97%であった。

このことから、施設の利用状況は概ね高い利用率で推移しており、施設は区民に必要とされてきたものと評価できる。



4. 財政負担縮減の確認

本事業において、区が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の事業費を比較し、想定した財政負担縮減効果が得られたかについて確認を行った。

財政負担の縮減割合

(単位：千円、税別)

	①H14年(2002年) 特定事業選定時 【区の想定】	②H15年(2003年) 事業者選定時 【事業者の提案】	③事業終了時 【実績と見込み】
ア 公設公営で外部委託 した場合の総事業費	9,216,382	9,216,382	9,344,916
イ 公設公営で外部委託 した場合の区負担額	2,183,014	2,183,014	2,697,149
ウ PFI方式の場合の 区負担額	973,654	278,479	659,161
エ PFI方式採用による 削減額(イ-ウ)	1,209,360	1,904,534	2,037,988
PFIによる財政負担の 縮減割合(エ/ア)	13%	21%	22%

上記表のとおり、③事業終了時の財政負担の縮減(22%)は、①特定事業選定時及び②事業者選定時の想定を上回り、財政負担縮減の効果が得られたものと評価できる。

5. 事後評価のまとめ

PFI事業の事後評価として、契約内容の履行状況、SPCの経営状況、施設の利用状況、財政負担縮減の観点から確認を行った。

その結果、本事業では事業者のノウハウが活かされたことにより、適切な事業の実施、区の財政負担の縮減など当初に期待した効果が発揮されたことから、PFI手法の採用は適切であったと評価できる。

第2章 次期事業手法の検討

1. 次期事業手法の検討

本事業は、事業者による適切な事業の実施、区の財政負担の縮減などの効果が発揮されたことから、引き続き事業者のノウハウを最大限活用できる手法の採用が望ましい。

しかしながら、現手法である PFI 方式については、公共施設の設計から整備・運営までを一体的かつ効率的に行うことを目的とした手法であり、次期事業においては、既存施設を用いた事業運営が主目的であることから、PFI 方式の採用は適さない。

よって、次期事業には、区において運営実績のある指定管理方式と貸付方式の2つの事業手法について、以下の観点から検討を行った。

(1) 検討の観点

- ① 本事業が PFI 手法の採用により一定の効果があったことを鑑み、次期事業についても引き続き民間活力の活用を図り事業者の創意工夫が期待できる事業手法が望ましい。
- ② PFI 事業期間の区の財政負担縮減効果は確認したが、次期事業についても区の財政負担をできるだけ縮減させる。
- ③ SPC の経営状況の分析によると本事業は事業者の独立採算が可能であると言える。
- ④ 次期事業の運営事業者を選定する際の競争性確保及び次期事業の運営の安定性確保のため、複数の事業者から意見・要望及び参加意向等の聞き取りを行い、参考にする。

(2) 比較検討

	指定管理方式	貸付方式
概 要	公の施設の維持管理・運営について、区は事業者を指定管理者に指定し、指定管理者は区の支払う指定管理料と利用料金収入等から、施設の維持管理・運営を行う。	事業者が利用料金収入等から独立採算で維持管理・運営できる施設について、区が事業者に施設を有償で貸付け、事業者が家賃を区に支払いながら、施設の維持管理・運営を行う。
区の財政負担 (※)	支出：指定管理料 収入：なし(利用料金制)	支出：なし 収入：貸付料
特 徴	【メリット】 ・事業者の財政負担が少ない。 【デメリット】 ・自由度が低い。	【メリット】 ・自由度がより高い。 ・手続きが比較的簡易。 【デメリット】 ・事業者に財政的な負担が生じる可能性がある。
競争性	条例による制約があるため自由度が低く、応募者が限られる懸念がある。 (5者中2者)	希望した事業者が多く(5者中4者)、競争性の確保が期待できる。

(※) いずれの事業手法の場合も、区所有の建物であることから大規模改修や躯体にかかる修繕工事などは区が実施する。

(3) 検討結果

上記のとおり、指定管理と貸付方式を比較したところ、貸付方式による場合の方が事業者の創意工夫が発揮されやすく、公募への参入が期待でき、区の財政負担が縮減できるものと考えられる。

よって、次期事業については貸付方式により実施するものとする。

2. 次期事業の実施

公平性の観点から、次期事業条件などを設定の上、プロポーザル方式により公募を実施する。