

江古田の森保健福祉施設の整備・運営事業 事業者選定第二次審査の基準について

1. 基本的考え方

- ・ 一次審査の評価は、二次審査に反映しない。
- ・ 評価は匿名(事業者名は伏せて)で行う。
- ・ 各委員の評価点を合計し、合計点の多い順に優先交渉権者、次点交渉権者とする。

2. 二次審査項目

項目	点数
事業計画・事業運営の評価	370点
事業の全体構成	30点
事業計画・事業内容	100点
入所利用者・通所利用者へのサービス	130点
サービスの提供について	50点
情報公開	10点
他との連携について	15点
防災・防犯対策と災害時の対応	15点
維持管理	20点
施設整備計画	380点
設整備計画基礎資料	
施設整備計画	380点
本事業の安定性確保の考え方	250点
事業経歴	90点
資金調達および返済計画の妥当性	160点
	計 1,000点

詳細は別紙1参照

3. 実地調査及び事業者ヒアリング

二次提案書類提出後、審査前に、第二次提案応募事業者が運営する施設の実地調査と提案内容に関するヒアリングを実施する。

実地調査及びヒアリングは提案内容に対する実現性の精査のために実施するものである。

第二次審査基準

別紙 1

応募前書類

項目		注意点
1. 第二次審査書類提出辞退書	様式31	
2. 第二次審査に対する質問書類	様式32	
3. 参加表明書 兼 二次提案書提出届	様式33	

・事業計画・事業運営の評価（370点）

項目		評価の対象	点数	計
1. 事業の全体構成（施設・事業連携総括表）	様式34	・ 施設間の連携は適切か ・ 事業間の連携は適切か ・ 施設・事業連携の特色と安定性(除く、資金的要因)・継続性		30
2. 事業計画・事業内容				100
(1) 介護老人保健施設	様式35.1	・ 介護老人保健施設（入所） 短期入所療養介護事業 通所リハビリテーション事業の事業計画、事業内容及びその特色 ・ 事業の全体構成（施設・事業連携総括表）で強調したい連携の具体的内容と具体的事業内容	20	
(2) 介護老人福祉施設	様式35.2	・ 介護老人福祉施設（入所） 短期入所生活介護事業 通所介護事業 地域交流スペースで行う事業の事業計画、事業内容及びその特色 ・ 事業の全体構成（施設・事業連携総括表）で強調したい連携の具体的内容と具体的事業内容	20	
(3) 小規模身体障害者療護施設	様式35.3	・ 小規模身体障害者療護施設（入所） 身体障害者短期入所事業 身体障害者デイサービス事業の事業計画、事業内容及びその特色 ・ 事業の全体構成（施設・事業連携総括表）で強調したい連携の具体的内容と具体的事業内容	20	
(4) 知的障害者入所更生施設	様式35.4	・ 知的障害者更生施設（入所） 知的障害者短期入所事業 知的障害者デイサービス事業の事業計画、事業内容及びその特色 ・ 事業の全体構成（施設・事業連携総括表）で強調したい連携の具体的内容と具体的事業内容	20	
(5) 選択提案施設・事業	様式35.5	・ 当該選択事業の提案理由と事業計画、事業内容及びその特色 ・ 事業の全体構成（施設・事業連携総括表）で強調したい連携の具体的内容と具体的事業内容	20	
3. 入所利用者（以下、入所者という）・通所利用者（以下、利用者という）へのサービス				130
(1) 介護老人保健施設				35
入所者・利用者へのサービスについて	様式36.1	・ サービス開始時におけるサービス内容の検討方法 ・ 変化する入所者・利用者の状況に柔軟に対応する具体策 ・ 入所者・利用者の人格を尊重してサービスを提供するための具体策 ・ 要介護度の重度化予防、軽度化を目指す具体的サービスの内容と提供方法 ・ 要介護度重度化時におけるサービスの検討とサービス選択の具体的方法 ・ 入所者・利用者の自立生活を目指したプログラムの設定方法 ・ 入所者の在宅復帰に対する考え方と支援のための具体的方法 ・ 入所者が在宅復帰した後の生活を支援するプログラム	10	
サービスの質の担保と向上策	様式37.1	・ 標準的なサービス水準を維持し、質を向上させるための具体的方法（含む、職員の育成） ・ 入所者・利用者に対するサービスを改善する自己評価の具体的仕組み ・ 第三者事業評価結果をサービス改善に反映する具体的仕組み ・ 入所者・利用者、及び家族の意見・意向を把握し、事業運営・サービス提供に反映する具体的方法 ・ 業務改善に関するサービス従事者の意見を把握し、事業運営・サービス提供に反映させる具体的方法	10	
入所者・利用者への配慮	様式38.1	・ 入所者・利用者の権利擁護についての具体策 ・ 入所者・利用者のプライバシー保護についての具体策 ・ 痴呆性高齢者へのサービス提供のあり方 ・ 身体拘束等についての考え方 ・ 入所者・利用者の契約行為などへの配慮と具体策 ・ 意思確認が困難な入所者・利用者の意志決定が必要な場合の方策	5	
入所者・利用者の事故防止の取組と体制	様式39.1	・ 事故防止、感染症予防などについての考え方と具体的対策 ・ 事故、苦情、トラブル発生時の具体的な対応（既運営施設におけるマニュアル等があれば参考資料として添付してください）	5	
入所者負担	様式40.1	安定性部分で再評価 ・ 室料差額の徴収範囲及び徴収額の設定は適正な水準であるか	5	
(2) 介護老人福祉施設				35
入所者・利用者へのサービスについて	様式36.2	・ サービス開始時におけるサービス内容の検討方法 ・ 変化する入所者・利用者の状況に柔軟に対応する具体策 ・ 入所者・利用者の人格を尊重したサービス提供を行うための工夫 ・ 要介護度の重度化予防、軽度化を目指す具体的サービスの内容と提供方法 ・ 要介護度重度化時におけるサービスの検討とサービス選択の具体的方法 ・ 入所者・利用者の自立生活を目指したプログラムの設定方法 ・ 入所者に在宅生活との連続性に配慮したサービスを提供するための工夫 ・ 入所者が、家庭的で快適な生活を過ごすための工夫 ・ 入所の家族会等の位置づけと係わり方	10	
サービスの質の担保と向上策	様式37.2	同上	10	
入所者・利用者への配慮	様式38.2	同上	5	
入所者・利用者の事故防止の取組と体制	様式39.2	同上	5	
入所者負担	様式40.2	・ ホテルコストの設定は適正な水準であるか	5	
(3) 小規模身体障害者療護施設				30
入所者・利用者へのサービスについて	様式36.3	・ サービス開始時におけるサービス内容の検討方法 ・ 重度障害者への対応方法 ・ 変化する入所者・利用者の状況に柔軟に対応する具体策 ・ 利用者の自主性・人格を尊重したサービス提供を行うための工夫 ・ 障害程度区分の重度化予防、軽度化を目指す具体的サービスの内容と提供方法 ・ 障害程度区分重度化時におけるサービスの検討とサービス選択の具体的方法 ・ 入所者・利用者の自立生活を目指したプログラムの具体的内容 ・ 入所者の在宅復帰に対する考え方とバックアップ施設等、支援のための具体的方法 ・ 入所者が在宅復帰した後の生活を支援するプログラム ・ 入所者・利用者の保護者会等の位置づけと係わり方	10	
サービスの質の担保と向上策	様式37.3	同上	10	
入所者・利用者への配慮	様式38.3	・ 入所者・利用者の権利擁護についての具体策 ・ 入所者・利用者のプライバシー保護についての具体策 ・ 入所者・利用者の契約行為などへの配慮と具体策 ・ 意思確認が困難な入所者・利用者の意志決定が必要な場合の方策	5	
入所者・利用者の事故防止の取組と体制	様式39.3	同上	5	

項目	評価の対象	点数	計
(4) 知的障害者入所更生施設			30
入所者・利用者へのサービスについて	様式36.4 ・ サービス開始時におけるサービス内容の検討方法 ・ 重度障害者への対応方法 ・ 変化する入所者・利用者の状況に柔軟に対応する具体策 ・ 障害程度区分の重度化予防、軽度化を目指す具体的サービスの内容と提供方法 ・ 障害程度区分重度化時におけるサービスの検討とサービス選択の具体的方法 ・ 自活生活訓練の具体的内容 ・ 入所者の在宅復帰に対する考え方とバックアップ施設等、支援のための具体的方法 ・ 入所者が在宅復帰した後の生活を支援するプログラム ・ 入所者・利用者の保護者会等の位置づけと係わり方	10	
サービスの質の担保と向上策	様式37.4 同上	10	
入所者・利用者への配慮	様式38.4 同上	5	
入所者・利用者の事故防止の取組と体制	様式39.4 同上	5	
(参考) 選択提案施設・事業		—	0
入所者・利用者へのサービスについて	様式36.5		
サービスの質の担保と向上策	様式37.5 同上		
入所者・利用者への配慮	様式38.5 同上		
入所者・利用者の事故防止の取組と体制	様式39.5 同上		
4. サービスの提供について			50
サービスの提供体制（全体組織表）	様式41 ・ 複合施設全体の運営（施設・事業の連携）に相応しい組織となっているか ・ 施設単位の人員配置と、施設間の協力体制に無理はないか	10	
(1) 介護老人保健施設			10
サービスの提供体制		5	
-1. 組織図	様式42.1		
-2. 職員体制	様式43.1 収支にデータとして再掲		
-3. 職員の勤務体制表	様式44.1 収支にデータとして再掲		
-4. 職員の給与費内訳	様式45.1 収支にデータとして再掲		
職員の確保	様式46.1 ・ 全体及び各施設責任者並びに開設時の幹部職員の確保策 ・ 開設にあたっての新たな職員確保の具体的方法 ・ 良質な職員が継続して勤めるための具体的方法	5	
(2) 介護老人福祉施設			10
サービスの提供体制		5	
-1. 組織図	様式42.2		
-2. 職員体制	様式43.2 収支にデータとして再掲		
-3. 職員の勤務体制表	様式44.2 収支にデータとして再掲		
-4. 職員の給与費内訳	様式45.2 収支にデータとして再掲		
職員の確保と育成	様式46.2 同上	5	
(3) 小規模身体障害者療護施設			10
サービスの提供体制		5	
-1. 組織図	様式42.3		
-2. 職員体制	様式43.3 収支にデータとして再掲		
-3. 職員の勤務体制表	様式44.3 収支にデータとして再掲		
-4. 職員の給与費内訳	様式45.3 収支にデータとして再掲		
職員の確保	様式46.3 同上	5	
(4) 知的障害者入所更生施設			10
サービスの提供体制		5	
-1. 組織図	様式42.4		
-2. 職員体制	様式43.4 収支にデータとして再掲		
-3. 職員の勤務体制表	様式44.4 収支にデータとして再掲		
-4. 職員の給与費内訳	様式45.4 収支にデータとして再掲		
職員の確保	様式46.4 同上	5	
(参考) 選択提案施設・事業		—	
サービスの提供体制			
-1. 組織図	様式42.5		
-2. 職員体制	様式43.5 収支にデータとして再掲		
-3. 職員の勤務体制表	様式44.5 収支にデータとして再掲		
-4. 職員の給与費内訳	様式45.5 収支にデータとして再掲		
職員の確保	様式46.5 同上		
5. 情報公開	様式47 情報公開に関する考え方と、施設の透明性を確保するための具体的方法		10
6. 他との連携について			15
(1) 地域との連携	様式48.1 ・ 入所者・利用者が地域社会とのつながりを保つための具体的方法 ・ 運営時における地域との連携についての具体的方法 ・ ボランティアなどの地域力を向上させる活動への配慮 ・ 施設が中野の在宅介護の基盤として機能するための工夫	10	
(2) 他保健・医療施設等との連携	様式48.2 ・ 江古田の森保健福祉施設以外の保健・医療・福祉施設等との連携の考え方 ・ 関係機関・他事業者との連携の考え方	5	
7. 防災・防犯対策と災害時の対応	様式49 ・ 「消防計画」作成時に、マニュアル記載項目及びそれ以外の項目で、重点的に配慮する項目とその理由（既運営施設における「消防計画」を参考資料として添付してください） ・ 具体的な防犯対策（既運営施設のマニュアル等があれば参考資料として添付してください）		15
8. 維持管理			20
(1) 日常的維持管理	様式50.1 ・ 日常の施設管理の方法（施設内外の清掃、設備機器（防災設備含む）の点検・管理が適切に行われる体制が計画されているか。）	10	
(2) 長期修繕計画	様式50.2 ・ 長期修繕計画の内容（必要となる修繕・更新を客観的・合理的に予測し、事業期間中の業務の円滑な遂行や施設の劣化予防が適切に行われるか）	10	
計			370

施設整備計画（380点）

項目	評価の対象	点数	計
1. 施設整備計画基礎資料	本項目は基礎審査として、要求水準が明らかに満たされていないもの、予算、工程が著しく適正でないものは失格とする。 なお、.1.「施設整備計画基礎資料」について直接の配点は行わず、.2「施設整備計画」採点の基礎資料または根拠とする。		
(1) 施設概要	様式51		
(2) 各階平面図(1/200)	施設ごとの指定色で要色分	資料1	
(3) 立面図(1/300)		資料2	
(4) 断面図(1/300):直交する面の2方向		資料3	
(5) パース:外観図(自由・全体像の判るもの)		資料4	
(6) パース:内観図(自由:アピールする部分)		資料5	
(7) 配置図(1/300)		資料6	
(8) 屋根伏図(1/200)		資料7	
(9) 施設規模		様式52	
(10) 施設別面積算出表		様式53	
(11) ユニット別面積表		様式54	
(12) 按分率計算表		様式55	
(13) 室別面積表		様式56	
(14) 調査設計費、工事費概算書		様式57	・ 施設計画に基づいた調査設計費、建設費等予算の妥当性 ・ 指定した項目分類がなされ、予算の積算根拠明示されているか
(15) 備品概算見積書		様式58	・ 備品予算の妥当性
(16) 工程表		様式59	・ 工程に必要な手続等内容が盛り込まれ、施設計画からみて妥当か
2. 施設整備計画			
(1) 都市景観、周辺環境への配慮等			95
都市景観、地域環境整備への配慮	様式60.1	・ 『「江古田の森」整備に関する基本方針』への配慮点 ・ 周辺を考慮した建物配置や高さ等の考え方 ・ 緑の保全、敷地内緑化等、周辺環境を考慮した外構計画 ・ 施設内容、立地条件、地域の景観形成等に配慮した施設のデザイン	35
周辺環境への影響と外部空間計画	様式60.2	・ 日照障害、建物電波等の周辺への影響と低減方策 ・ 騒音、排気ガス等を考慮した駐車場計画 ・ 車両アプローチ、散策路の利用等に対応した施設配置計画 ・ 安全性と快適性に配慮した敷地内動線計画	35
施設の地域への貢献	様式60.3	・ 施設の都市景観、周辺環境への貢献度 ・ 地域住民に開かれた施設とするための配慮	25
(2) 施設の全体計画			160
複合施設としての施設計画（含む、バリアフリーな施設計画への配慮）	様式61.1	・ 当該複合施設計画上の課題設定とその解決方法の妥当性（含む、バリアフリーな施設実現のための配慮） ・ 要求水準の理解度と空間的な解決方法の妥当性 ・ 強調される設計上の特色、配慮は要求施設に相応しいものか	40
事業全体の連携に配慮した施設計画	様式61.2	・ ゾーニング、動線計画の妥当性（入所者・利用者、来訪者に分かりやすく従事者にとって効率のか） ・ 強調されるゾーニング・動線計画の特色（空間の相互関係）は要求施設に相応しいものか	40
共用スペースの目的別分類と構成の考え方	様式61.3	・ 目的別分類と構成の妥当性（施設単位のセミパブリックな空間～地域に開かれた共用スペースまでの領域性と連続性の空間処理、厨房等のバックヤードの共用と食堂の配置計画等） ・ 共用スペースの空間処理に当たってのゾーニング・動線計画の妥当性	40
快適性	様式61.4	・ 入居者のプライバシー確保への設計上の配慮 ・ 入所者、利用者、来訪者等が親しみの持てる空間形成への配慮 ・ 入所者が家庭的な生活を過ごすことができる空間形成への配慮 ・ 換気や臭気対策等の快適な室内環境保持の方策 ・ 介護従事者にとって快適で働きやすい環境を確保するための配慮	20
安全性	様式61.5	・ 具体的なシックハウス対策 ・ 清潔・不潔動線の分離等、衛生面への配慮 ・ 避難動線等、非常災害時の入居者の安全確保に関する配慮 ・ 広域避難場所内の施設であることによる特段の配慮 ・ 非常災害時のライフラインの確保、非常用設備の充足度 ・ 具体的な防犯対策（配置計画上の配慮、開口部の設置に関する配慮等）	20
(3) 個別施設計画			65
介護老人保健施設	様式62.1	・ 所要空間の内容・規模の妥当性、空間目的（要求水準を最低基準とする）の達成度 ・ 当該ゾーンにおける動線計画は妥当か ・ 強調される設計上の特色、配慮は要求施設に相応しいものか	20
介護老人福祉施設、小規模身体障害者療護施設、地域交流スペース	様式62.2	・ 同 上 ・ 同 上 ・ 同 上 ・ 三施設の制度上の位置づけに対応する空間的配慮 ・ 地域交流スペースが担う空間目的の妥当性と目的の達成度	35
知的障害者入所更生施設	様式62.3	・ 所要空間の内容・規模の妥当性、空間目的（要求水準を最低基準とする）の達成度 ・ 当該ゾーンにおける動線計画は妥当か ・ 強調される設計上の特色、配慮は要求施設に相応しいものか	10
(参考) 選択提案施設	様式62.4	・ 同 上 ・ 同 上 ・ 同 上	-
(4) ライフサイクルにおける省資源性、経済性等			60
省資源環境負荷低減	様式63.1	・ 負荷の抑制、省エネルギーに対する配慮 ・ 自然エネルギー利用や雨水循環に対する配慮 ・ 建築副産物の発生抑制、再資源化に対する配慮	20
経済性	様式63.2	・ ライフサイクルコスト削減のための建物仕様に関する配慮 ・ メンテナンスを容易にし、メンテナンス性能を向上させるための設計上の配慮	20
施設の更新性、可変性に関する工夫	様式63.3	・ 社会状況の変化に対応して柔軟な運営を行うための設計上の工夫 ・ 社会状況の変化に対応して施設を効率的に更新するための設計上の工夫	20
計			380

・本事業の安定性確保の考え方の評価（250点）

項目	評価の視点	点数	計
1. 事業経歴及び財務状況			90
(1) 事業経歴 様式64	<ul style="list-style-type: none"> 各事業ごと、事業者ごとに記載 本事業を実施するに足る実績を有しているか 事業経歴(特別養護老人ホーム・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、訪問介護等、高齢者居宅介護サービスの運営、障害者施設・在宅サービスの運営等の実績、及びそれらの提供状況)の評価 都道府県による監査指摘事項及び改善状況 理事者の経歴 	45	
(2) 財務状況 資料8 自：決算書類	<ul style="list-style-type: none"> 各事業ごと、事業者ごとに記載 本事業を実施するに足る財務体力を有しているか。 決算書類による財務内容の評価 	45	
2. 資金調達および返済計画の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> 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調達先記述の有無、返済計画の評価 相応の自己資金導入により事業の安定性が担保されているか その他保険等信用補完措置による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を確認。 		75
(1) 資金計画総括表			75
介護老人保健施設			15
-1. 資金計画総括表 様式65.1			
-2. 必要資金拠出の予定表及び確約書 様式66.1	法人の自己資金の状況、本事業への充当予定、本事業に係る寄付等の予定及び確約		
-3. 残高証明書 資料9.1 自：銀行様式	平成16年3月末時点の法人の残高証明書		
介護老人福祉施設			15
-1. 資金計画総括表 様式65.2			
-2. 必要資金拠出の予定表及び確約書 様式66.2	同上		
-3. 残高証明書 資料9.2 自：銀行様式	同上		
小規模身体障害者療護施設			15
-1. 資金計画総括表 様式65.3			
-2. 必要資金拠出の予定表及び確約書 様式66.3	同上		
-3. 残高証明書 資料9.3 自：銀行様式	同上		
知的障害者入所更生施設			15
-1. 資金計画総括表 様式65.4			
-2. 必要資金拠出の予定表及び確約書 様式66.4	同上		
-3. 残高証明書 資料9.4 自：銀行様式	同上		
選択提案施設			15
-1. 資金計画総括表 様式65.5			
-2. 必要資金拠出の予定表及び確約書 様式66.5	同上		
-3. 残高証明書 資料9.5 自：銀行様式	同上		
(4) 長期事業収支計画 兼 借入金償還計画表			60
全体 様式67	様式40.1～40.5合計表	10	
介護老人保健施設 様式67.1 (バックデータとして人件費等の運営費、利用者負担(収入)の内訳を求める)	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、及び返済能力に対する評価	10	
介護老人福祉施設 様式67.2 (同上)	利用者負担、サービス提供体制等とのバランスの評価(でも評価)	10	
小規模身体障害者療護施設 様式67.3 (同上)	同上	10	
知的障害者入所更生施設 様式67.4 (同上)	同上	10	
選択提案施設 様式67.5 (同上)	同上	10	
(5) 各々の施設についての信用補完手段 資料68	保険、追加資金拠出等による不測の事態に備えた対応等の工夫	15	
(6) 事業の効率・効果を考慮し、経営的に安定させるための具体的工夫 資料69		10	
計			250
合計			1,000