

福祉施設整備担当  
高齢者支援課

## (仮称)南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者の決定について

区有地の南青山一丁目用地を活用し、地域密着型特別養護老人ホームと認知症高齢者グループホームを整備及び運営する事業候補者について、以下のとおり決定しました。

### 1 事業候補者

事業者名 社会福祉法人平成会  
所在地 東京都千代田区二番町7番地  
代表者 理事長 おおもりのぶまさ 大森 順方

### 2 選定理由

令和6年12月に開設を予定している(仮称)南青山一丁目高齢者福祉施設を整備し運営する優良な事業候補者を選定するため、公募型プロポーザル方式により広く募集を行い、「(仮称)南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会」(以下「選定委員会」といいます。)を設置し審査を行いました。

公募においては、4事業者から応募があり、第1次審査(書類審査)を2事業者が通過し、第2次審査(プレゼンテーション、ヒアリング)を実施しました。その結果、以下の理由により事業候補者を選定しました。

- (1) 介護職と看護職の連携による入所者の重度化への対応や、入所者や家族の意向を尊重したターミナルケアの対応について、法人としての考え方が具体的に示されており、入所者の立場に立った良質なサービス提供が期待できる。
- (2) グループホームでは、入所者が外出しやすいユニットの配置や、職員と食事の用意をするなど、認知症高齢者の暮らしに寄り添った提案となっている。
- (3) 施設の設計は、動線が明快で、ユニット間に交流スペースを設ける、グループホーム入所者の重度化を見据えたりフト付きの浴室を備えている等入所者の生活を考えたうえでの工夫が評価できる。
- (4) 新型コロナウイルス感染症対策の経験を踏まえた設計や、支援体制に期待できる。
- (5) 施設の維持管理や環境対策等、施設のコストを意識した運営を行っている姿

勢を感じる。

### 3 選定までの経過

- (1) 第1回選定委員会 令和3年 9月2日(木)  
(公募要項・審査基準について)
- (2) 公募要項の公表 令和3年 9月10日(金)
- (3) 公募要項説明会 令和3年 9月24日(金)
- (4) 質疑書の受付 令和3年 9月27日(月)～10月4日(月)
- (5) 質疑書の回答 令和3年10月 7日(木)
- (6) 応募書類の受付 令和3年10月14日(木)～11月15日(月)
- (7) 第2回選定委員会 令和3年12月10日(金)  
(第1次審査：書類審査)
- (8) 第3回選定委員会 令和3年12月22日(水)  
(第2次審査：プレゼンテーション、ヒアリング)

### 4 選定委員会の構成

	氏 名	所 属 等
委員長	岡本 多喜子	明治学院大学 名誉教授
副委員長	有賀 謙二	港区 保健福祉支援部長
委 員	鳥羽 美香	文京学院大学 人間学部教授
委 員	松浦 恵理子	特定非営利活動法人 市民シンクタンクひと・まち社 事務局長
委 員	金田 耕治郎	港区 保健福祉支援部高齢者支援課長

### 5 今後の予定

- 令和4年 2月～ 施設建設に向けた諸手続き  
12月 赤坂中学校仮設校舎撤去工事完了
- 令和5年 1月 建設工事着工(事業者)
- 令和6年 9月 竣工  
12月 開設

令和4年1月26日 資料No.3-2  
保健福祉常任委員会

(仮称) 南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会議事録

会 議 名	第1回（仮称）南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会
開 催 日 時	令和3年9月2日（木）午前10時00分から午前11時30分まで
開 催 場 所	区役所2階 保健福祉支援部会議室（ウェブ会議）
委 員	<出席者> 5名 岡本委員長、鳥羽委員、松浦委員、有賀副委員長、金田委員
事 務 局	保健福祉支援部 福祉施設整備担当課長 奥村 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当係長 井川・宮内
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長の選出 5 議題 （1）公募要項（案）について （2）審査基準について 6 その他 7 閉会
配 付 資 料	資料1 （仮称）南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会設置要綱 資料2 （仮称）南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会委員名簿 資料3 （仮称）南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者公募要項（案） 資料3-2 別紙1 案内図 資料3-3 別紙2 地積測量図 資料3-4 別紙3 物件概要書 資料4 公募要項様式 資料5 選定の進め方（審査フロー図）（案） 資料6 第一次審査採点表（案） 資料7 第二次審査採点表（案） 資料8 （仮称）南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会スケジュール（案）
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長の選出
事務局	委員長は要綱第5条第2項の規定により、委員の互選で選任します。

A委員	岡本委員を推薦します。 (委員一同、異議なし)
事務局	副委員長は、要綱第5条第3項の規定により有賀委員となります。 5 議題 議題1 公募要項(案)について (事務局から資料3の説明)
A委員	地域密着型特別養護老人ホームについて、サテライト型も可というのは、今回の整備施設が本体施設でもよいのか、整備施設がサテライト型になるのか、分かりにくいのですが。
事務局	本体施設から南青山一丁目施設まで20分程度で移動できる法人が手を挙げた場合には、サテライトにできるという条件です。
A委員	本体施設が他区で、南青山一丁目施設がサテライト型施設の場合、サテライトは本体施設に準じると思うので、港区の入所検討委員会に基づいた入所というのは、やりにくいのではないのでしょうか。また、職員の確保について、法人だけでは非常に困難と思います。区の支援は。
事務局	今回は地域密着型施設であり、港区民のために施設を整備するという大前提がありますので、港区内にある他の施設と同じように対応していただくよう、ご理解をいただきたいと思っております。
高齢者支援課長	職員の確保ですが、介護保険課で介護のしごと面接・相談会の実施や、職員の定着につながるよう研修を実施しています。
B委員	防災の観点からも、施設の近くに職員が居住しているのが良いと思いますが、区としての意向はございますか。
高齢者支援課長	事業運営に要する補助として、職員の住宅を確保するための経費の一部を補助する制度を、活用していただければと思います。
B委員	位置指定道路についてですが、現状のままなら緊急車両などが通る場所としてそのまま利用できる、廃止すれば敷地として使える可能性があるという理解でよろしいのでしょうか。
事務局	事前のボリュームチェックでは、道路を廃止しなくても、北側敷地で、必要数の諸室の整備ができることを確認しています。道路の廃止については、敷地が一つになることで運営上のメリットがあるのか、現状のままの方が運営しやすいのか事業者の考えを尊重したいと思っております。
B委員	低所得者の方の入所も配慮してください、とあるのはいいと思います。国の方針として自己負担分が高くなっています。費用負担が難しい方たちも多くなってる中で、検討いただけると良いなと思っております。
C委員	今どこの施設も、入居費用が高くなっているという状況がありますので、認知症高齢者グループホームの平均費用で見ると、港区、地価の割には、居室の使用料が低く抑えてあるので、使いやすい施設になるのかな、というふうに見せていただいたというところです。
委員長	その他ご意見がなければ、ただいまの審議を踏まえ、公募要項を決定いたします。
	議題2 審査の進め方について (事務局から資料5の説明)

D委員	2次プレゼンテーションの時間について、ポイントを集約して説明いただき15分程度でもよいと感じますが。
事務局	今回は説明内容が多く、20分程度が適してると考えましたが、委員のご指摘の通りコンパクトに、上手に説明するというのもポイントの一つだと思います。
A委員	今回、特別養護老人ホーム・認知症高齢者グループホームの2事業ですので、20分で、じっくりプレゼンをしていただければというふうに思います。
C委員	施設設計から入るのでどういう思いでそういう作りにしたか、ということもお話の中に入ってくると思います。そのことを含め考えると20分ぐらいの時間が必要かなというふうに思います。
E委員	簡潔な説明で20分以内、と付けくわえても良いかと思います。
委員長	では事務局、第二次審査のところ、事業者ごとに簡潔な説明で20分以内と修正してください。
	議題3 第一次審査・第二次審査について (事務局から資料6、7の説明)
C委員	第一次審査、グループホームにターミナル対応とありますが、やはり特養の方が終の棲家、というイメージをお持ちの方が多くのではないかなと思うんですね。特養の方にもターミナルを入れた方が良いと思います。
委員長	審査項目の順番ですが、基本的運営方針が、最初にあった方がいいと思います。特別養護老人ホームの評価にターミナルケアを追加するという点に関していかがでしょうか。
事務局	ターミナル対応を追加して修正したいと思います。また審査項目の順番も整理したいと思います。
A委員	施設整備がソフト面、ケアにも大きな影響を与えますので、もう少し審査項目を増やしたらどうかと思います。
委員長	計画地は落ち着いた住宅街だそうですね。地域にマッチした景観、というのも重要になると思います。
事務局	ご指摘いただいた内容については、設備的な評価も含め検討させていただければと思います。
A委員	以前、事業者が建物を整備する場合の公募で、選定委員会で設計について区の職員からコメントがありました。評価する上で参考になったので、今回もお願いしたいと思います。
事務局	関係課と調整します。
D委員	利用者負担の考え方についてですが、公募要項の審議の際に話があったように重要な視点かと思いますが、ここについては加算した方が。
B委員	2倍でしょうか。
事務局	修正します。
D委員	二次審査について、権利擁護について課題とするならば、一次で評価した内

事務局	<p>容と、同じ内容をプレゼンしてもらおうのでしょうか。</p> <p>権利擁護については、書面で書かれていることも大事ですが、どのように考えているか姿勢を見る。重複するところもあるかもしれませんが、プレゼンテーションで確認するというのも重要と、事務局では考えておりました。</p>
委員長	<p>コロナ禍で、例えば家族との面会やレクリエーション、外出などが規制されてしまったわけですね。安全な医療といったことを考えれば当然なんですけど、利用者の権利は規制されてしまったと思います。施設でも対応が分かれたと思います。安全安心に本当にじっとしているのか、生きがいを喪失させないように職員が忙しい中工夫してできることをやる、千差万別だったと思います。そういう意味で、入居者の尊厳を守る取り組み、虐待の発見、対応も重要ですが、例えばコロナ禍のように危機的な状況になったとき、どのように入所者の権利を守りましたか、みたいな聞き方を項目に入れていただいてもいいかなと思うんですね。</p>
事務局	<p>生活の潤いを与えるという視点も含めて項目を修正します。</p>
委員長	<p>そのほかご意見はございますか。なければ一部修正の上、決定いたします。</p>
	<p>6 今後のスケジュールについて （事務局から資料8について説明）</p>
	<p>7 閉会</p>

会 議 名	第2回（仮称）南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会
開 催 日 時	令和3年12月10日（金）午後2時00分から午後3時30分まで
開 催 場 所	区役所2階 保健福祉支援部会議室（ウェブ会議）
委 員	<出席者> 5名 岡本委員長、鳥羽委員、松浦委員、有賀副委員長、金田委員
事 務 局	保健福祉支援部 福祉施設整備担当課長 奥村 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当係長 井川・宮内
会 議 次 第	1 開会 2 財務状況等分析結果について 3 議題 （1）第一次審査通過事業者の決定について （2）第二次審査について 4 今後のスケジュール 5 閉会
配 付 資 料	資料1 財務状況調査・分析報告書 資料2 資金計画調査・分析報告書 資料3 第一次審査（書類審査）採点集計表 資料4 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会 2 財務状況等分析結果について （公認会計士による財務状況調査・分析及び資金計画調査・分析結果報告） ①【財務状況分析（可・不可評価）】 A事業者—可 B事業者—可 C事業者—可 D事業者—可 ②【資金計画分析（A～E評価）】 A事業者—B B事業者—C C事業者—B D事業者—B
委員長 A委員 公認会計士	それでは、財務状況等分析結果のご報告について、質疑応答に入ります。 財務上はどの法人も、かなり安定しているということですね。 はい。



A委員	資金計画から見ると、確認が必要な法人は、C事業者の常勤換算した際の職員数が少ないのではないかと。B事業者の工事費等の合計と資金調達の合計額が合わない、人件費率が7割を超えているという点。
公認会計士	人件費が高い理由はあると思います。ただ、単純に計算して70%超えるのは、高いなというのが印象です。
A委員 公認会計士	あとD事業者の総事業費が他と比べると、低い。低めになってるということは、設備を縮小してる可能性があるのかなと思います。
委員長	ありがとうございました。今日の結果について、このご報告の通りとさせていただきます。 (公認会計士退席)
	3 議題 (1) 第一次審査通過事業者の決定について
事務局 (施設課長)	「施設整備計画」提案に対する技術的意見について 説明
	質疑
A委員	今回の提案は、3階建てから5階建てまで様々な高さがありますが、日照権の問題とかその辺りは、クリアできていますか。
事務局	日影規制はクリアしています。4階のプランは、北側から10m程度離れてる、日陰規制をクリアするために、南側に寄せないと建たない。3階建てについては、多分高さ10m以下になってるだろうと思います。10m以下なら日影規制を受けないことから、北側に寄っても配置できます。
委員長	ありがとうございました。
委員長	各委員からの講評をお願いします。
B委員	A事業者、事業全体でバランスが取れている印象です。B事業者、ICT機器の導入はかなり意欲的に考えられていると思いました。気になったのは施設設備です。A、B事業者は共に三階建てでエレベーターは1基設置。A事業者は1階にグループホーム2ユニットを配置しています。B事業者は1階に1ユニットのみ。2階以上に47人いらっしゃる形になります。危機管理的に考えるとエレベーターは、これで大丈夫なのかなというところ。C事業者は全体的な運営で、どうかなあというところがあります。緊急時の体制で言うと、介護との連携は書いてありますが、看護との連携については書かれていない。オンコール体制をどういうふう考えているか、気になったところ。また利用者の意向を把握するという記述がありませんでした。その辺で少し点数を低くつけました。 グループホームの食事をどのように考えるか、グループホームでの生活の仕方とすごく関わってくると思います。D事業所は一緒に作って食べましょうと書いてある。A事業者はクックチルを導入する。B事業者も一緒に作る書いてありますが、その割には食費が高いです。自分たちで買って自分た

ちでつくればグループホームの食費は結構安く済むと思います。食費をどう  
いうふうに考えてらっしゃるのか。C事業者は、副食は業務委託すると書いて  
ありました。特養はいいですが、グループホームの運営をどのように考えて  
いるかの差が、一番大きかったかなと思います。

#### C委員

いずれの事業者も今までの経験がありますので、それぞれの計画が実践をも  
とに具体性があるかという点を重視しました。B事  
業者、C事業者は、項目ごとに書いてはありますが、ご経験をもとに具体性  
をイメージできるような、例えば地域との交流や、食事のこと、他機関との  
連携等通り一遍のことは書いてありますが、具体性がないという印象が強か  
ったと思います。特にC事業者は、入所者の尊厳、苦情対応、バックアップ  
体制について書込みが不足している印象がありました。図面も特養は各部屋  
にトイレはありますが、浴槽は機械浴槽しかない。

A事業者、D事業者は、得点を高くしました。D事業者については、ターミ  
ナルケアや、認知症グループホームにおけるケアの部分について、非常にき  
め細かく目配りができている。ただ危機管理安全対策の部分ではちょっと物  
足りない感じはありました。また施設整理の図面は、高く評価しました。さ  
きほど事務局からの説明にもありましたが動線が明快です。いいなと思った  
のはユニット間の交流スペースを設けている点。施設のコンセプトをきちん  
と持った計画をされている。A事業者の図面は中庭で両側に分かれるスタイ  
ルになっており、ユニット間の連携はどのようになるのか疑問に思いまし  
た。また食事の提供の仕方ですが、グループホームもクックチル方式をとる  
と書かれていて、どのように運用するのか、そのあたり懸念はありました。  
D事業者は一緒に作るという姿勢があり、評価できました。

#### D委員

A事業者については、一番バランスが取れている提案。施設の管理について  
ICT機器の積極的な導入や内部監査を実施して、安定的に効率的に事業を  
行っていくことがしっかりと記載されていました。施設の運営体制では、関  
係機関との連携、地域との連携で、具体的に地域の活動に参加したり、地域  
の民生委員・児童委員さんや町会自治会ともしっかりと連携を図って、地域  
に根差した運営が期待できる表現でした。また災害時については、災害によ  
り職員が欠員になる場合も、他施設から職員をしっかりと派遣するとあり、し  
っかりバックアップ体制が示されているところを評価をしました。特養の運  
営では重度化、看取り対応というところ家族の意向も確認しながら、やっ  
ていくというところが見えたかと思います。B事業者については、物品を可能  
な限り地域の業者から調達すると示されておりました。また積極的に地域活  
動にも参加して、目指して運営していくところを評価しております。  
C事業者については、施設の維持管理で、効果的に運営するための具体的な  
取り組みが、読み取れない、個人情報セキュリティでは具体的体制について  
記載がきちんとされていなかった。また虐待権利擁護については、虐待対策  
については評価をしましたが権利擁護では入所者にどのようにして配慮して  
いくのか、記載が不足しているのではないかと感じました。D事業者につ  
いては、施設の維持管理で、環境対策や、耐久性の高い設備の導入といった点

で、効率や施設のコスト意識をしっかりと持って、運営している姿勢が感じられました。

E委員

A事業者は一番しっかり記述ができていると感じ、一番としました。C事業者は提案書としての体裁がいかがかなど。全体的に記述に具体性が不足していた気がいたします。特に個人情報の扱い、それから地域との交流、既存施設の紹介で、これと同じようなことをやりますよという提案だと思えますが、ここで何をやるというような記述がなくて、提案書として少し不足してしまった感じです。A事業者は、個人情報で、物理的な分離や施錠、きちんと記述しているというところは評価をいたしました。A事業者、D事業者は医療機関との連携に強みを感じました。A事業者はICTやIOTの活用、それと、BPSDの把握対応、細かく記述がありしっかりしていると思います。建物のことと言えば、C事業者の外観はちょっとどうかなと思ってしまった。A事業者は、コロナ対策を考えたレイアウトということをきちんと記述してる点にも少し魅力を感じました。

A委員

A事業者、グループホームの入居金13万円という設定が気になり、利用者負担の考え方の評価が低くなっています。また監査等指摘事項に関する資料の添付がなく、対応が明確ではありません。職員体制ではA事業者、特養の施設長は他施設との兼務になっています。B事業者は、特養の施設長はグループホームの管理者兼任。D事業者も特養の施設長はグループホームの管理者兼任。やはり食事の考え方は気になります。A事業者の設計で2階に地域交流スペースがありますが、位置はどうなんだろうかとちょっと思いました。バックアップ体制は、既存施設が多いので上手にできると思います。B事業者は食費がやっぱり高い。虐待防止委員会があるのはいいと思しました。地域交流スペースは必須ではありませんが、三階建てでも、ないのはどうなのかなと思しました。C事業者は先ほど説明にもありましたが共有スペースが広い。どう使うのか。提案書の記述は確かに既存の施設はこうやりますというのが多いのですが、この内容で運営するという印象を持ちました。

D事業者は居室面積が少し狭いのでは。医療的措置や食事については新しい試みをしています。グループホームで、生活保護受給者の受入れについて記載しているのは良いと思います。

A委員

グループホームの入居金13万円は平均なのでしょうか。教えていただければ。

B委員

ホームにもよりますが、退去するときにクリーニング代がかかることがあります、それなら先に2ヶ月分ぐらい預かっておくというところは結構あります。もちろん入居金がないところもあります。部屋をきれいに使って終われば、戻ってくるのでそんなに気にしなくていいのかなというふうに思います。

委員長

それでは点数の確認をします。採点を修正される方はいらっしゃいますか。

A委員	A事業者の利用者負担の考え方について、修正します。
委員長 他委員	それ以外はいかがでしょうか 変更なし
委員長	それでは事務局は修正を受け、再集計をお願いいたします。
事務局	再集計が終わりましたので、ご報告させていただきます。最終的な点数は、A事業者が795点、B事業者が723点、C事業者が720点、D事業者が784点、順位に変更はありません。以上でございます。
委員長	第一次審査の点数は、報告された点数で決定してよろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし)
委員長	続きまして、第一次審査通過事業者について決定したいと思います。ご意見をお願いします。
委員長	最終的に一次審査通過者は何事業者になりますか。
事務局	選定の進め方では上位2～3者程度となっております。
C委員	上位と下位で点数が分かれたので、上位2事業者でいかがですか。
委員長	上位2事業者というご意見がありました。他の委員はいかがでしょう。
E委員	大きく2つのグループに分かれたので、上位2事業者でもいいのかなど思いました。事務局に確認したいのですが、今回点数が大きく分かれています。二次審査での逆転の可能性は簡単にあるものでしょうか。
事務局	1位と4位では75点の差となっております。二次審査の点数は500点満点です。逆転が全くないとは言いきれないと見ています。
E委員	点数が大きく分かれており、なかなか逆転も難しいかなと思います。2事業者についてプレゼンテーションでしっかり聞き取り、決めたらどうかと思います。
委員長	他の委員はいかがでしょう。
B委員	点数を見ると上位2事業者と思いましたが、提案書から読み取れないところを確認するため、4事業者にヒアリングしてもいいのかなど思っています。
D委員	上位、下位、分かれたので、選定の進め方のおり上位2者でもいいのかではないでしょうか。
委員長	今回は70点以上の差がつかまりましたので、上位2事業者としたいと思います。よろしいでしょうか。 (委員一同、承認)
	議題 (2) 第二次審査について (事務局から資料5、6について説明)
委員長	それでは第二次審査の審査方法について、事務局からの説明のおり決定ということでよろしいでしょうか。

(委員一同、異議なし)

4 今後のスケジュール

(事務局から今後のスケジュールについて説明)

5 閉会

会 議 名	第3回（仮称）南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業候補者選定委員会
開 催 日 時	令和3年12月22日（水）午後5時30分から午後8時まで
開 催 場 所	区役所9階 915会議室
委 員 員	<出席者> 5名 岡本委員長、鳥羽委員、松浦委員、有賀副委員長、金田委員
事 務 局	保健福祉支援部 福祉施設整備担当課長 奥村 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当係長 井川・宮内
会 議 次 第	1 開会 2 議題 （1）第二次審査の実施 （2）第二次審査結果及び事業候補者の選定について 3 閉会
配 付 資 料	資料1 第3回選定委員会進行スケジュール 資料2 第二次審査採点表 資料3 第二次審査結果・総合結果表
会議の結果及び主要な発言	
(発言者)	1 開会
	2 議題 （1）第2次審査の実施（プレゼンテーション及び質疑） （事務局から、資料1の説明）
委員長	それでは、A事業者によるプレゼンテーションを行います。 （A事業者 プレゼンテーション）
委員長	それでは質疑に入ります。
A委員	施設整備で1階にグループホームを配置したねらいは。機能訓練との関係や、外に出やすいため、地域と連携した入居者の安全対策についてのお考えは。
A事業者	機能訓練については、ICTを活用した機能訓練計画を立てて実施していきたいと考えております。また特養が併設になっておりますので、専門職との連携も図っていきます。徘徊についてはカードキーによるセキュリティー体制をとっており、カードキーがないと外に出られないような設備とします。
A委員	食事の提供はクックチルを使用とありますが、入所者にどのように提供しますか。

A事業者	基本ご利用者様と一緒に作る前提で、献立は決めていきたいと思っております。1日3食作ることが、入居者様の負担になる可能性もあることを考慮し、食事の提供の仕方は、考えていきたいと思っております。
A委員	地域との関係をどのように作っていきたいですか。
A事業者	外部との交流は、非常に大事だと思っております。子育て世帯との交流を含め、多世代交流を実施していきたいと思っております。
B委員	外国人介護人材の育成など、どのようになさっていますか。
A事業者	まずは日本語でわかりやすくお話しする、サークル活動を通してコミュニケーションを図る。身体拘束、高齢者虐待については、インドネシア語ベトナム語等に翻訳した資料を作っています。
B委員	階層別研修・専門別研修について具体的な研修システムはどのようになさっているのか。
A事業者	専門職が職種によって約10名ずつおり、法人内で、月に1度勉強会をする、また地域で講演させていただくなど、積極的に研究研修、勉強する場を作って進めております。
B委員	地域交流スペースをあえて2階に配置した理由は。
A事業者	1階に配置すると地域交流スペース利用者は、利用しただけでそのまま帰ってしまう。2階にあることで、建物の中に入って、高齢者の皆さんがいる雰囲気を感じながら、交流できればなど。
B委員	コロナ禍のなかで、ボランティアとの交流はどのように考えてらっしゃるのか。
A事業者	ボランティアについては、オンラインでボランティアしてくださる方を募集しております。館内にて活動したい方は、感染対策等十分注意した上で、できる限り直接触れ合わないよう、そこもオンラインを使ってできるよう実施しております。
B委員	自治会や社会福祉協議会との連携について具体的なプランは。
A事業者	運営推進会議等を通して地域のニーズを洗い出し、交流イベントや防災活動等と一緒に協働体制を行っています。 社協については、後見人制度の活用をご相談をさせていただき、連携をさせていただきたいと思っております。
C委員	虐待防止の取り組みについて、どういうふうに取り組んでいきますか。
A事業者	基本的な虐待防止について、講師を招き勉強もしますが、ユマニチュードという考えがあり、人間らしさを取り戻す、まずは人が愛情を感じるころ、見て、触れて、優しく声をかけていく。そういった説明も入れながら、シミュレーション、ロールプレイが非常に大事だと思っております。 また年に2回、虐待チェックリストを実施しており、集計結果をもとに、検証を重ねている状況でございます。
D委員	コロナ禍を経験し、建物整備について工夫した点を教えていただきたい。

A事業者	出入口を複数考えてあります。地域交流スペースは外階段を建物入口として使えるようにし、各ユニットの廊下の突き当たりには出入口を設け直接出入りができるようにする。その出入口の側に、手洗い設備を設ける。
D委員	あえて外に手洗いを設置したということが、この流行で学んだことです。提案書のなかに、自己選択、自己決定ができる暮らし、とありますが具体的な内容は。
A事業者	入所者のライフスタイルに合わせて、食事の時間、お手洗いの時間、イベントへの参加の有無、等その方のライフスタイルに合わせたケアを行うということです。
E委員	法人実績の、職員数ですが、2,160人というのは、常勤換算でしょうか。
A事業者	延べ人数になっており、派遣の契約職員や週1回勤務の方もすべて人数に入っております。
E委員	エレベーターが1基で、運営上対応できますか。
A事業者	既存施設の同程度の規模では、1台で運営しています。また小荷物昇降機で汚物等は運搬しています。
E委員	施設長が他施設と兼務であることについてもう少し説明を。
A事業者	安全面の確認、連携ということで常勤の介護課長を配置し、実質的な施設長を配置します。日常の管理等、施設長が2施設ともやるわけではなく、もう1人管理者を立て、教育面で連携することを考えてます。
E委員	グループホームの責任者の経歴は。
A事業者	10年間グループホームに携わっており、資格は、介護支援専門員と社会福祉士、認知症介護実践者リーダー研修も終了しております。
E委員	生活保護受給者の方の受入れは要望があった場合、可能でしょうか。
A事業者	家賃等は国基準の額で設定しており、港区の所管部門と相談させていただきたい。
E委員	第三者評価や監査の指摘について受けたことは。
A事業者	監査の指摘等細かい内容のものはありましたが、すべて改善させていただいており、直近では大きな指摘はなく、改善はできていると思っております。 (A事業者終了・退席)
委員長	それでは、D事業者によるプレゼンテーションを行います。 (D事業者 プレゼンテーション) 特別養護老人ホーム施設長予定者は、介護支援専門員の更新研修出席のため欠席。グループホーム責任予定者は出席。  それでは質疑に入ります。
A委員	グループホームを3階に配置した理由は。
D事業者	日当たりを考えて居住スペースを上階に配置しました。玄関までの動線を短くし、利用者が外出しやすい動線を考えています。
A委員	食事づくりを入居者と一緒にとありますが、食費が少し高いのではないかと思います。また食費が余ったときの対応は。



D事業者	食費は高いと思いますが、より負担が少なくなるよう努力はしていきたいと思っています。既存のグループホームでも、余ったお金は家族会でどう活用するか確認しており、返金あるいはレクリエーションに使うなどしています。
B委員	新型コロナの影響で、ご自宅で介護が受けられなくなった方をショートステイの部屋を活用して受け入れるという説明がありましたが、区との連携で行っていくのでしょうか。
D事業者	法人単独ではできませんので、区と連携してやっていきたいと思っています。既存施設も自治体と連携して行っております。
B委員	感染症が流行した際のボランティアの活用などは、どのように考えてらっしゃるのか。
D事業者	今までは、ボランティアの受け入れは、極力断っておりました。ただ、ワクチン接種も進んでおり、3回目のワクチンを打って、国も経済を止めないという方向で動いています。高齢者が入所していますので、細心の注意を図りながら、ワクチンパスポートの活用も取り入れながら、おつき合いのあるボランティア団体の受け入れを考えています。
B委員	港区で施設を運営することになりますと、また新たな団体と連携を深めていくということを考えてらっしゃいますか。
D事業者	はい。
C委員	特別養護老人ホームを新たに開設されましたが、職員充足の状況。充足しているのであれば、いつごろ充足されたのか。
D事業者	令和3年4月にオープンしましたが、令和2年9月以降から順次入職し、少なくとも12月には、全員揃っております。
C委員	施設整備の工事費ですが、資金計画を見ると、工事費が安いように感じます。どのような工夫でコストを抑えられたのか。
D事業者	工事費については、まず建物をコンパクトにし、階高を縮めました。水回りを建物中心に集中することで、配管スペースを居室に配置することなく天井高を確保しながら、階高を下げる、機械室を最小限にするため家庭用の空調機を活用し、バルコニーに室外機を置いてスペースを最小限にする等考えました。
D委員	I C Tと介護ロボットの導入とありますが、介護ロボットはどの部分で活用しますか。
D事業者	介護ロボットはセンサーのことを言います。A Iセンサー、ベッドセンサー等を活用します。
D委員	建物は、コロナ禍を意識して、従来とは違ったレイアウトやゾーニングになっていますか。
D事業者	隔離をしやすいということで、2階の屋外避難階段出入口すぐの角部屋を1部屋、隔離できるようにしています。また感染者が増えた場合には、1ユニットまで隔離の範囲を広げられるような計画にしております。相談室にも外との出入口を設けるですとか、主出入口から直接地域交流スペースに行ける

ようにし、まずは手洗いをする、風除室にも手洗い設けるということで、様々なところで配慮を考えて、計画しております。陰圧対応の相談室兼面会室も設けました。

D委員 都市部で施設を運営する課題をどのように考えていますか。

D事業者 コストがかかるということだと思います。人件費も含めて。近隣への説明も丁寧にする必要はあります。また土地が狭いので、建物を縦に伸ばさなければいけません。その縦動線をどのように考えるか、そういったところは大変なところかと思います。

E委員 今日ご欠席の特養の施設長は、経歴が老人保健施設からスタートですが、関連法人の老人保健施設でしょうか。

D事業者 グループ法人の老健です。新卒からずっと働いています。現在は特養の施設長です。

E委員 グループホームの管理者予定者はすでに現法人の。

D事業者 スタッフになっております。ホーム長です。

E委員 居室より共有スペースをより大きくとっているようですが、なるべく外に出る等ケアの方針がありますか。

D事業者 なるべく居室に閉じこもらない、テレビもリビングでみていただく。地域交流スペースも使用していないときは、入所者の活動に活用することを考えております。

E委員 地域交流スペースで、入所者がご自宅で飼っていたペットに会うことも可能ですか。

D事業者 まさにその通りです。

A委員 ハーティミールについてももう少し詳しくお願いします。

D事業者 延命治療を望まない入所者が、もう一回食べたい昔懐かしい食事や好きな食べ物を、形や色をそのままに、食べやすくまた栄養を吸収しやすく調理し提供します。基本的にはご家族もお呼びして、雰囲気を作って召し上がっていただくという試みをしております。

A委員 グループホームの浴室ですが、すべて同じ広さですか。

D事業者 どの浴室も、リフトがつけられるタイプの浴槽を計画しています。

(D事業者終了・退席)

## 2 議題

(2) 第二次審査結果及び事業候補者の選定について

では、再開したいと思います。

A事業者の第二次審査の合計得点は376点、第一次審査、第二次審査の合計点数は1,171点でございます。D事業者の第二次審査の合計得点は424点、第一次審査、第二次審査の合計点数は、1,208点でございます。

委員長 それでは各委員の皆様から、講評をお願いしたいと思います。

D委員	委員長、D事業者は、施設長候補者が欠席でした。この点について委員会として、整理した上で評価した方が良いかと思えます。
委員長	事務局、公募要項ではどのようになっていますか。
事務局	公募要項では「プレゼンテーション質疑応答に、運営提案書の内容や、その資金収支計画における財務積算根拠等、具体的な内容についてご回答いただける方のご出席をお願いいたします。人数については本施設の予定責任者、施設長候補者を含め、3～4名」、という表記です。
委員長	具体的な回答ができる人がいればいい、施設長候補者が必ず来なければいけないとは記載していない。
事務局	人数としては施設長を含めて3～4人、基本的にはいる前提です。
B委員	曖昧といえば曖昧。受け取り方によっては必ず施設長が出席という書きぶりではない。
D委員	失格、というところまで強くはないですね。ただ、施設長候補者を揃えるというのは、一般的なんでしょうけど。十分説明できる人が来てくれたということで、不問でも良いかと思えます。
B委員	今後の課題として、必要な点ははっきり書くことですよね。
委員長	今後の課題ということで、失格にはしないということを前提に、講評をお願いいたします。
A委員	A、D事業者、内容的にそれほど大きな差があるとは思いませんでした。結果的に同じ点になっています。設計もそれぞれ工夫していると思います。グループホームの個浴にリフトがついているのは同じです。A事業者は、グループホームを1階に配置したが、入居者の外出のしやすさを意識した回答ではなかった。逆にD事業者は、外出の動線を含めて、考えられています。D事業者は、細かく書いてある点はポイントが高くなりましたが、施設長候補者が欠席されたところは、減点してあります。コロナ対応については、A事業者が普通だと思えます。D事業者で気になったところは、IT化について、認識が弱いというふうに思いました。
B委員	私はD事業者の方を全体的に高く評価しました。A事業者は、どの項目もそつなく、法人が取り組む内容について分かりやすく説明していますが、深く聞くと具体性に欠ける。エレベーターが1基というのも気になります。D事業者は、法人の持っている理念があって、その理念に向けて、具体的に運営している法人と見えました。コロナ禍の様々な経験での知見を生かした設計だったり支援体制が取れているというので、こちらの方に点数を入れました。
C委員	A・Dとも、既存施設を運営している経験ノウハウがあり、それぞれ特色があると思いました。甲乙つけがたいです。A事業者は、バランスをとり運営できる事業者、グループホームの責任者も経験豊富で有資格者を配置すると

	<p>いうところ、入所者へのケアのあり方は一人一人に寄り添ったケアが行うことができるというふうに感じました。施設長の話は長かったです、熱意を感じる事ができました。</p> <p>D事業者は、施設のコスト削減の工夫について具体的にお話をされていました。資料の中でもライフサイクルコストを意識した提案が読み取れたというところを評価。食事については、様々な工夫がされていますが、食費代が高いと明言されたところから、利用者負担増に繋がるというところで、実現性というところでは疑問がありました。</p> <p>施設長候補者が出席されていない点、運営に対する理解度が読み取れない部分もありましたので、少し点数が低くなりました。</p>
D委員	<p>あまり差異は感じませんでした。施設整備も、それぞれ思いがあって設計している。いろいろ聞くと、それぞれ長短あるのかなという感じがしました。若干差がついたのは、A事業者は提案書でも感染症対策について1番良く書いており、そこのところを評価しました。</p> <p>D事業者は、理事長の思いが熱い、この仕事に対する情熱は感じました。非常にいい事業者だなと、全体の結果としてD事業者が選ばれるというのは、問題ないと思ってます。</p>
E委員	<p>A事業者についてですが、監査等指摘された点への対応について不明なところがあります。設計自体はユニークだと思いましたが、ユニークさが今回の説明でもう一つ出てこなかった。それは残念だなというふうに思いました。エレベーターが1基というのも危機管理上気になります。</p> <p>D事業者は、提案書より今回のプレゼン内容が分かりやすく良かった。特に、ショートステイの部屋を活用し、コロナに感染した方を隔離するという発想は、例えば他の感染症が出た場合も対応が期待できるという感じはいたしました。</p> <p>生活保護の方の受入れも初めからグループホームで3人は受け入れます、ということが書かれているあたり、現在の福祉の状況も考えていただけているのかなと、比較的高い点数をつけさせていただきました。</p>
委員長	<p>それでは、委員の皆様からの講評を聞いて、採点を修正されたい方はいらっしゃいますか。</p>
E委員	<p>A事業者の説明内容の信頼性について、修正します。</p>
B委員	<p>D事業者の取組姿勢・意欲について、修正します。</p>
委員長	<p>事務局から修正後の採点集計についてお願いします。</p>
事務局	<p>A事業者の第二次審査の合計得点は、380点となり第一次審査、第二次審査の合計点数は1,175点でございます。D事業者の第二次審査の合計得点は420点、第一次審査、第二次審査の合計点数は、1,204点となりました。</p>

委員長

よろしいでしょうか。  
(委員一同、異議なし)

委員長

それでは、審査結果や各委員の皆様からのご意見を統括し、当委員会としては、1位となりましたD事業者と決定します。  
以上をもちまして、(仮称)南青山一丁目高齢者福祉施設整備及び運営事業者候補者選定委員会を終了いたします。

4 閉会