

会 議 名	第2回（仮称）高輪三丁目高齢者福祉施設等整備運営事業候補者選定委員会
開 催 日 時	平成30年8月28日（火曜日） 午後6時00分～午後7時30分
開 催 場 所	区役所 9階 913会議室
委 員 員	（出席者）岡本委員長、佐藤副委員長、鳥羽委員、松浦委員、山本委員
事 務 局	保健福祉支援部 福祉施設整備担当課長小笹 保健福祉課福祉施設整備担当係長宮内、福祉施設整備担当井川 高齢者支援課高齢者施設係長中澤、高輪地区総合支所管理課長遠井、管理係長清水、管理副係長清塚
会 議 次 第	1 開会 2 審議事項 （1）財務状況分析等の報告について （2）第1次審査について （3）第1次審査通過者の決定について 3 今後のスケジュールについて 4 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1次審査集計表 参考資料 （仮称）高輪三丁目区民協働スペース概要
会議の結果及び主要な発言	
委員長 A委員 公認会計士 B委員	<p>1 開会</p> <p>2 議題</p> <p>（1）財務状況分析等の結果について</p> <p>（財務状況調査・分析報告書及び資金計画調査・分析報告書の説明）</p> <p>【財務状況（総合評価）】</p> <p>事業者A 「可」（評価「B」）</p> <p>事業者B 「可」（評価「C」）</p> <p>事業者C 「可」（評価「B」）</p> <p>【資金計画（総合評価）】</p> <p>事業者A 「B：やや優れている」</p> <p>事業者B 「C：普通」</p> <p>事業者C 「B：やや優れている」</p> <p>それでは、ただいまのご報告の内容について質疑に入ります。</p> <p>事業者Aのグループホームの維持管理費が高いように思いますが、維持管理費の科目の振り分けに違いが出ただけだと思います。全体的な金額のバランスとしての問題はないと思います。</p> <p>借入金の返済期間について、事業者Bは20年、AとCは30年、年間の返済額も多くなっています。運営上無理が生じるという可能性は考えられますか。</p>

<p>公認会計士</p> <p>A委員 公認会計士</p> <p>C委員 公認会計士</p> <p>委員長 各委員</p>	<p>20年の借入れのほうが金利の負担がトータルで安いので、20年の返済を考えたのではないかと思います。</p> <p>早く返そうとして無理しているのでは。</p> <p>事業者Bは現状のところ、預金で3億ぐらいあります。今度の事業で一时无理があっても、借入期間を短くし、現在行っている事業で対応しそれなりに資金残高もあると考えたのではないかと思います。</p> <p>事業者Aは借入金の債務に占める割合が高いのですが、積極的に投資していると考えられます。この法人は借入れをして設備投資をし、将来利益を上げようと思えます。ただ、65.2%は、財務の人間からすると、ちょっと気になるパーセントだというのはあります。</p> <p>ほか、いかがでしょうか。</p> <p>(なし)</p>
<p>委員長 B委員</p>	<p>(2) 第1次審査について</p> <p>各委員から提案書の内容についてご意見、講評をお願いしたいと思います。</p> <p>事業者A、類似の施設の経験に基づく各事業の内容、考え方をもう少し書き込んで、港区でどのように生かすかオリジナリティーのあるものを出してほしいかと思いました。</p> <p>事業者B、経験はありますが、内容に少し不十分さが見られました。</p> <p>事業者C、地域医療機関との連携やバックアップ体制、小規模多機能の考え方やリスクマネジメントなど、非常にバランスがよく記載されているように思いました。</p>
<p>A委員</p>	<p>事業者A、グループホームの食費や小規模の泊まりの費用を高目に設定しています。ところが、稼働率は22%と、低目の設定をしています。事業者の考えが気になります。全体の設計は、エレベーターが大きいのがいいと感じました。</p> <p>事業者B、各居室にトイレがあるというのは評価できると思いました。ただ、小規模多機能が2フロアに分かれており、職員の配置がどうなるのか、区民協働スペースが非常に広くて、和室もありますが、どのように活用するのかなと思います。</p> <p>事業者C、相対的に言ってまとまっている、グループホームの入居時に、重度化の指針を説明し、意向を確認するなど丁寧に書き込まれていると思いました。1階に機械浴がありますが、使いこなせるのかという気もしました。</p>
<p>D委員</p>	<p>事業者A、小規模多機能の宿泊の稼働率22%というのは、低目な設定であり、利用者負担についても、食費、光熱水費が高いと感じました。区民協働スペースに事務室が接しているのは良いのですが、1階の事務室が狭目で、他の階には職員用のスペースがない環境で、職員の勤務がうまくいくのかなと感じました。</p> <p>人材の確保では、ハローワークを利用するという記載しかなく、心配があります。事業のバックアップ体制でも、どのようにしていくのか記載が足りない。</p> <p>事業者B、居住費以外のものが高目ですが、経済的負担に対しては、社会福祉法人の利用者負担軽減制度があると書いてあり、確認したいと思いました。</p> <p>施設整備では、1階の区民協働スペースが、事務室と面していない、受付もないので、管理をどのように考えているのか、グループホームをユニットごとにフロアを変える、小規模多機能を2フロアに分けるといところで、人員体制が回せるか、連携を取りやすいのか疑問に思いました。</p> <p>事業者C、利用者負担が3事業者の中でも一番安く、生活保護世帯でも何とか入れるぐらいの利用料金の設定になっていると思いました。施設整備については、近隣に対するプライバシーの配慮が工夫されている。また、グループホームの運営で、利用者自身が認知症カフェを開催しているのはとてもいい取り組みだと思いました。</p>

C 委員	<p>事業者A、認知症グループホームのレイアウトを見ると、共用の居間が15平方メートルぐらいしかなく、これで、生活ができるのかということが、一番気になりました。人件費が全体的に抑えられており、特に管理者は、年間300万円位でできるのでしょうか。また、人件費を抑えるために、非常勤の割合が高いのが気になりました。全体的に具体的な記述がなく、高い点数のつけようがありませんでした。</p> <p>事業者Bですが、グループホームが3層になっている点は気になりました。また、小規模の稼働率が高いのは意欲的ととりますが、登録者確保の取り組みが特に目立ったものがない中で、本当にできるのか不安でした。</p> <p>区民協働スペースは、区が提示した内容を大きく超えているので、施設の目的と違うなということです。あと職員用のスペースは職員室だけで、労働安全衛生上、気になりました。危機管理のマニュアルが非常に分かり易く、評価させていただきました。</p> <p>事業者C、いろいろ考えられたレイアウトです。算定根拠、利用者負担も明確で、記述に具体性がありました。たくさん手がけているのでヒアリングの中で、もう少し具体的な話を聞いてみたいと思っております。</p>
E 委員	<p>事業者A、利用料が高く、根拠が乏しいです。居室面積が一番狭く、トイレが3カ所というのは気になったところです。</p> <p>基本理念があまり明確に出ていません。どこを見ても具体性がありません。求めている内容とちょっと違うのではという提案が幾つかありました。ターミナルケアについての理念や、認知症ケアの工夫も感じられなかった。</p> <p>事業者Bは、こちらのオーダー以上に、区民協働スペースに畳の部屋がとれるというのが1つあり、高く評価しました。明確な法人理念を持っていますが、人件費は、港区を考えると給与が安いので、場所についてどの程度理解しているかと思いました。看護師の2交代制というのは評価しました。バックアップ体制はちょっと具体性に乏しいです。マニュアルは整備されていて、小規模多機能も暮らしを重視しているということです。</p> <p>事業者C、個人情報や、第三者アンケートも評価でき、医療との連携もとれており、きちんと書かれています。利用料は、生活保護者への配慮がされているということの評価しました。</p>
E 委員	<p>トイレが3室に1カ所なのは、ちょっと少ないということと、年間50本の新規及び改訂マニュアルが作成されています。本当についていけるのでしょうか。</p>
事務局	<p>区民協働スペースについては余計なところをつくっても活用できないということですか。</p>
A 委員	<p>区民協働スペースは、利用できる団体が特定されています。サークル活動、趣味の会などは、利用できません。</p>
C 委員	<p>事業者Bの和室ですが、スペースも広過ぎるし、理解していないと考えたほうがいいですか。</p>
事務局	<p>和室をつくる、つくらない、は事業者の提案ですが、どういう活動を考えているのか、確認する必要があると思います。</p>
E 委員	<p>区民協働スペースは、決定した事業者に設計を委託します。そこで詳細な協議を行った上で変更してもらうことになるかと思えます。</p>
委員長 事務局	<p>事業者が活動したかったら、自分のエリアの中に活動スペースをつくる必要があるということですね。</p> <p>それでは、審査結果を事務局からお願いします。</p> <p>第1次審査採点結果、事業者Aが合計542点、事業者Bが675点、事業者Cが745点です。</p>

<p>委員長 C委員 委員長 各委員 委員長</p>	<p>(3) 第1次審査通過者の決定について</p> <p>1次審査の通過者の決定をしたいと思います。いかがでしょうか。 逆転できる余地がなければ落選となると思いますが、3事業者とも可能性はあるので、お話を聞いてみてもいいと思いました。</p> <p>応募法人全てに来ていただいて、お話を伺う。その中で判断するということですね。よろしいでしょうか。</p> <p>(はい) ありがとうございます。</p> <p>3 今後のスケジュールについて (事務局からの説明)</p> <p>4 閉会</p>
--	--