

練馬区立大泉ケアハウス 民営化実施計画

令和2年（2020年）7月
練馬区

目次

1	大泉ケアハウスの概要および運営状況.....	1
	(1) 事業の内容	1
	(2) 建物の概要	1
	(3) 施設運営の経緯	2
	(4) モニタリング評価	4
2	民営化の目的.....	6
3	民営化の実施内容.....	7
	(1) 実施時期.....	7
	(2) 土地・建物に関する考え方.....	7
	(3) 民営化後の区の関与.....	7
	(4) 民営化後の施設で提供するサービス	9
	(5) 機能転換を見据えた入所調整	9
4	民営化事業者.....	10
	(1) 事業者の決定方法	10
	(2) 民営化候補事業者へ提出を求める事業計画書.....	10
	(3) 評価項目	11
5	民営化スケジュール（予定）	12

1 大泉ケアハウスの概要および運営状況

大泉ケアハウスは区内に居住する 60 歳以上の方で、身体機能の低下等の理由により自宅で生活するには不安がある方が入所する施設です。各居室は個室で、食事の提供や共同浴室があり、自立した生活を継続できるように構造や設備の面で工夫されています。

(1) 事業の内容

事業内容	定員	現員※
・ 食事（一日 3 食 食堂で提供） ・ 入浴 共同浴室を利用（月曜日から土曜日） ・ 生活相談 ・ 緊急時の対応 ・ 倶楽部活動などへの支援	50 名	49 名

※現員は、令和 2 年 4 月 1 日現在。

(2) 建物の概要

大泉ケアハウスは大泉特別養護老人ホーム、大泉デイサービスセンターとの併設施設です。建物の 4 階の一部と 5 階が大泉ケアハウスです。

項目	内容
所在地	東大泉二丁目 11 番 21 号
建築年月	平成 10 年 12 月
土地面積	3,855.59 m ²
建物面積	8,202.68 m ² （うち大泉ケアハウス部分 2,438.79 m ² ）
構造	鉄筋コンクリート（地上 5 階、地下 1 階）
併設状況	大泉特別養護老人ホーム ・ 大泉デイサービスセンター
所有状況	土地・建物ともに区所有

(3) 施設運営の経緯

施設運営は開設時より、「社会福祉法人練馬区社会福祉事業団※」（以下「事業団」という。）に委託しています。平成 18 年 4 月より、併設の大泉特別養護老人ホーム・デイサービスセンターと共に、指定管理者制度を導入しています。

併設の大泉特別養護老人ホーム・デイサービスセンターは、「第二次区立施設委託化・民営化実施計画」（平成 19~22 年度）に基づき、平成 23 年度に安定的・継続的に良好な運営を行ってきた事業団を運営主体として、土地・建物を無償貸付する方式で民営化しました。併設施設の大泉ケアハウスについては、利用料金等の収入による独立採算での運営ができないことから、民営化せずに指定管理施設として引き続き運営していくこととしました。

これまで 4 回、事業団を指定管理者として指定してきました。現在の指定管理期間は平成 28 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までとなっています。

※ 練馬区社会福祉事業団は区立特別養護老人ホーム等の運営を受託することを目途として区が出資し、設立した社会福祉法人です。

【受託事業者の概要】

団体名	社会福祉法人 練馬区社会福祉事業団
所在地	練馬区光が丘六丁目4番1号
設立年	平成4年
設立目的	多様な福祉サービスがその利用者の意向を尊重して総合的に提供されるよう創意工夫することにより、利用者が、個人の尊厳を保持しつつ、自立した生活を地域社会において営むことができるよう支援し、区と一体となって、社会福祉事業の推進をはかり、広く区民の福祉の向上と増進に寄与する。
活動内容	(1)第一種社会福祉事業 特別養護老人ホーム、軽費老人ホームの経営 (2)第二種社会福祉事業 老人居宅介護等事業、老人デイサービス事業等の経営 (3)公益事業 練馬介護人材育成・研修センター事業等
基本金	500万円
職員数	1025名（令和2年4月1日現在・非常勤を含む）

(4) モニタリング評価

指定期間中は、定期的にモニタリング評価を実施しています。区が定める評価項目に基づいた評価の結果は、いずれの年度も「良」でした。

また、東京都の福祉サービス第三者評価もおおむね4年に1回、受審しています。直近では令和元年度の運営状況等について審査を受けており、評価の結果、良好であるとの評価を得ています。

最終総合評価に伴うモニタリングチェックシート（令和2年度選定小委員会報告）		
		<評価>
施設名	大泉ケアハウス	優：特筆すべき実績・成果が認められるもの
指定管理者名	社会福祉法人 練馬区社会福祉事業団	良：管理運営が良好と認められるもの
評価者	指定管理者選定委員会	要改善：一部において改善を要する点が見受けられるもの
評価項目および評価の視点		評価
1 組織体制		良
<ul style="list-style-type: none"> 練馬区情報セキュリティポリシー、個人情報保護条例および情報公開条例に準拠した規程を設け、必要な措置を講じているか 労働基準法、労働安全衛生法、育児・介護休業法等、労働環境に関する法令等を遵守しているか 労働環境調査の指導・助言事項について必要な対策を講じたか 練馬区環境マネジメントシステムの趣旨を踏まえた業務を行っているか 管理業務費の経理、収納した利用料金の取扱い、実費負担金等について、適正な処理および管理を行っているか 		
2 施設運営体制		良
<ul style="list-style-type: none"> 現在のサービス水準を維持し、向上に向けた取組を進めているか 計画的に職員研修を行うなど、職員の育成に努めているか 利用者等への公平公正な対応・人権の配慮がなされているか 苦情処理の規程と体制を整備し、苦情があった際に適切かつ迅速に対応しているか 施設の利用状況は良好か 利用者アンケート等の評価は良好か 運営協議会の評価は良好か 		
3 施設の維持管理・安全性への配慮		良
<ul style="list-style-type: none"> 設備の保守点検、備品の管理は適切に行われているか 緊急時のマニュアルを区と協議して整備し、緊急時には適切な措置を講じているか 管理上の不具合や問題の区への報告が適切に行われているか 損害保険等の加入状況は適切か 		
4 効率的な管理運営		良
<ul style="list-style-type: none"> 効率的な人員配置がなされているか 業務の再委託における範囲は適切か 事業計画書で提案されたとおり事業が実施されているか 収支計画が提案どおり達成されたか その他効率的・効果的な施設運営に係る取組が行われているか 		
5 施設特性に応じた管理運営		良
<ul style="list-style-type: none"> 区が求めた取組を適切に実施しているか 事業者の提案に基づく取組が適切に行われているか その他、選定の際に設定した取組の評価 		
6 地域への貢献		良
<ul style="list-style-type: none"> 区内雇用および障害者・高齢者の雇用促進を図っているか 再委託する際に、区内事業者の活用に努めているか 物品を調達する際に、区内業者からの調達に努めているか 地域、関係機関、ボランティア等との協働または連携した取組が行われているか 		
総合評価	(講評)	
良	項目全般について、区が求める基準を満たしている。	

2 民営化の目的

大泉ケアハウスは、既に民営化した大泉特別養護老人ホーム・デイサービスセンターと併設しており、いずれも事業団が運営している施設です。

今後、大泉特別養護老人ホームを含む旧区立特別養護老人ホーム（4か所）は、施設維持管理の主体性を高め、施設サービスの向上を図るために、建物を事業団に無償譲渡し、事業団が改修経費を負担します。

大泉ケアハウスは、大泉特別養護老人ホーム・デイサービスセンターと併設しており、大規模改修を一体的に行う必要があります。

このため、令和2年3月に策定した練馬区公共施設等総合管理計画〔実施計画〕では、大泉ケアハウスを含む建物全体を事業団に無償譲渡し、事業団が主体となって一体的に改修を行い、区が改修経費を補助する方式へ移行することとしました。このことにより、大泉ケアハウスを令和3年度に民営化します。

3 民営化の実施内容

(1) 実施時期

令和3年4月1日

(2) 土地・建物に関する考え方

民営化した大泉ケアハウスを含む旧区立特別養護老人ホーム（4か所）は土地、建物を事業団に無償貸付しています。

土地について、今後も必要な公的サービスを担うことや、区の関与を担保する必要があることから、引き続き無償貸付とします。

建物について、事業団の施設維持管理の主体性を高め、施設サービスの向上を図るために、建物を事業団に無償譲渡し、事業団が改修経費を負担します。そのうえで、事業団が民営化後も公益性の高い役割を果たしていることや、これまで改修経費の積み立てを行っていないことを考慮し、区が経費を補助します。

大泉ケアハウスは、大泉特別養護老人ホーム・デイサービスセンターと併設しており、大規模改修を一体的に行う必要があることから、費用負担の考え方も一体のものとしします。

(3) 民営化後の区の関与

① 運営経費の補助

大泉ケアハウスの施設運営に係る人件費および運営費、年間約1億円のうち約6千万円については、これまで指定管理者管理業務費として区が支出していました。

民営化後も、大規模改修までの間は現在のサービス水準を維持するため、運営に係る費用のうち利用料収入で賄えない分について、区が運営費を補助します。

② 改修経費の補助

民営化後、事業団による大規模改修の工事内容や負担可能額を精査し、不足する分を区が補助します。

③ 協定の締結

民営化にあたり、施設運営に係る下記の内容を含む協定を新たに締結します。

協定の期間は5年間とし、更新していきます。協定の内容は必要に応じて区と事業団とで協議を行い、見直します。

- (1) 土地・建物等に関する基本的な考え方
- (2) 協定期間
- (3) 建物の使用用途および変更の協議
- (4) サービス水準の維持
- (5) 重度化防止や生活支援に関する取り組み
- (6) 運営費の補助
- (7) 大規模改修・機能転換費用の補助
- (8) 入所調整
- (9) 協定の変更・解除
- (10) 運営状況の確認

(4) 民営化後の施設で提供するサービス

併設する大泉特別養護老人ホーム・デイサービスセンターと一体的に大規模改修を行うまでの間は、現在の入居者に対して実施しているサービスや利用料金を維持します。今後、大規模改修の時期に合わせて、区民ニーズの高い特別養護老人ホーム等への機能転換を目指し、民営化後の施設のあり方を区と事業団で検討していきます。

大泉ケアハウスは、開設した当時は区内で唯一の軽費老人ホームでしたが、平成 22 年に東京都が都市特有の制度として「都市型軽費老人ホーム制度」を創設したことで、民間事業者でも都の財政支援を受けながら軽費老人ホームの運営が可能となる制度が整備されました。練馬区では現在、民設民営の都市型軽費老人ホームが 10 施設あり、区内最多の施設数となっています。

一方、区はこれまで、区民ニーズの高い特別養護老人ホームをはじめとした介護保険施設の整備を進めてきました。しかし、特別養護老人ホームは現在も区内で 1,449 名（令和元年 9 月末現在）の待機者がいます。また今後、既存の施設の老朽化に対応した大規模改修時の利用者への対応も必要です。

(5) 機能転換を見据えた入所調整

大泉ケアハウスの建物は、現在、築 21 年を経過しています。今後、大規模改修の時期を迎えるため、大規模改修にあわせて機能転換の実施を見込んでいます。

このため、新規申込受付を停止します。

現在の入所者については、機能転換までの間に希望する住居・施設に移ることができるように配慮するなど、必要な対応策を検討します。

4 民営化事業者

(1) 事業者の決定方法

「1 大泉ケアハウスの概要および運営状況」に記載のとおり、現在の指定管理者である事業団は、施設運営の指定を受けて以降 15 年間、運営状況が良好であると評価しています。このため、現在の指定管理者である事業団を民営化事業者として協議を進めます。

事業団は事業計画書を作成し、法人の経営状況等が確認できる書類と共に区へ提出します。

事業団より提出された事業計画書等で民営化後の運営等の考え方を確認し、民営化事業者として決定します。

(2) 民営化候補事業者へ提出を求める事業計画書

指定管理者の選定に準じて、法人の経営状況、施設の運営実績や収支状況が確認できる書類とともに、下記の項目に係る事業計画書の提出を求めます。

- (1) 資金計画（利用料・補助金などの収入、人件費・運営費などの支出）
- (2) 当該施設の運営実績
- (3) 施設運営体制
- (4) 運営経験を生かした取組
- (5) 施設の維持管理・安全性への配慮
- (6) 効率的な管理運営
- (7) 地域への貢献
- (8) 施設特性に応じた提案

(3) 評価項目

民営化事業者の決定にあたっては、以下の評価項目により、候補事業者を審議・評価します。

	評価項目	評価基準
団体 審 査	1 経営状態	(1) 収益性 (2) 安定性・持続性 (3) 合理性 (4) 効率性 (5) 経営自立性
	2 組織体制	(1) 個人情報保護および情報セキュリティ確保のための取組 (2) 情報公開の取組 (3) 法令等の遵守（労働関係法令の遵守を含む。）に対する団体の取組 (4) 理事・評議員の構成およびガバナンスの整備
	3 当該施設の 運営実績	(1) 当該施設の状況および施設での取組内容・取組の成果 (2) 利用者等への対応 (3) 法人が運営する他の高齢者施設の状況
提 案 審 査	4 施設運営体制	(1) 施設の設置目的・現状を踏まえた管理・運営の基本的な考え方 (2) 現在のサービス水準の維持および向上のための提案内容 (3) 利用者ニーズの把握とニーズを反映させるための取組 (4) 職員に対する教育、研修体制
	5 運営経験を 生かした取組	(1) 当該施設の指定管理者として培ったノウハウを生かした今後の取組
	6 施設の維持管理・ 安全性への配慮	(1) 日常的な点検体制 (2) 災害その他緊急時の危機管理体制 (3) 管理上の不具合や問題の区への報告体制
	7 効率的な管理 運営	(1) 効率的な人員配置 (2) 事業計画と収支計画の妥当性 (3) その他効率的・効果的な施設運営に係る提案
	8 地域への貢献	(1) 区民雇用の促進（非常勤・臨時職員を含む。） (2) 地域、関係機関、ボランティア等との協働・連携の推進
	9 施設特性に 応じた提案	(1) 入所者の自立支援・重度化防止や生活支援の充実に 関する取組 (2) 特別養護老人ホーム等への機能転換についての提案 (3) 大規模改修までの入所調整についての提案

5 民営化スケジュール（予定）

年度	月	項目
令和2年度	6月	・大泉ケアハウス民営化実施計画 策定
	7月	・利用者および家族を対象とした民営化実施計画の説明 ・事業団が作成した事業計画書を区へ提出
	12月	・民営化事業者として事業団を決定 ・練馬区立軽費老人ホーム条例を廃止する条例、大泉ケアハウスを含む、旧区立特別養護老人ホーム（4か所）の建物の無償譲渡に関する議案を議会に提出
	1月	・事業団による軽費老人ホームの設置の届出 ・区による軽費老人ホームの廃止の届出
	3月	・区と事業団における施設運営に係る協定の締結 ・大泉ケアハウスを含む、旧区立特別養護老人ホーム（4か所）の土地の無償貸付・建物の無償譲渡契約の締結
令和3年度	4月	・民営化開始 ・意見交換会（定期的実施）

練馬区立大泉ケアハウス民営化実施計画

令和 2 年（2020年） 7 月

発行 練馬区 高齢施策担当部 高齢社会対策課

住所 〒176-8501 練馬区豊玉北6-12-1 練馬区役所 西庁舎 3階

電話 (03)3993-1111(代表)

F A X (03)5984-1214

練馬区ホームページ <https://www.city.nerima.tokyo.jp>