

福祉サービス第三者評価事業のご案内

ハード面の評価も加えた独自の評価基準！

第三者評価事業の概要

ふくてっくの特徴

長年に亘る市民活動の実績

および多岐に亘る構成員の専門機能を
活かして第三者評価に
次のような趣旨・特徴を備えております。

1. 利用者の尊厳を最も重視し、
真の第三者性に徹した評価をします。
2. 市民に判りやすい評価を公表し、良い
サービスが選択される社会の実現に寄与します。
3. サービスのソフト面についての良否だけでなく、
環境（建築や設備）の質に着目し、その改善達成を
事業者とともに考えます。
ハードの維持改善はソフトの資質向上を
誘導するために不可欠なものです。
ハード面の評価は当機関独自の特徴です。
4. 福祉現場における職員の高みや要望に
耳を傾け、夢と希望に溢れる職場環境を
めざして、課題の解決を
管理者・職員とともに
考える努力を尽くします。

私たちは選びます



■評価調査員（2011年12月現在）

調査員 10名

- うち（ア）組織運営管理経験者 5名
- （イ）医療・福祉・保健分野の専門職、学識経験者 3名
※アとイの重複該当者3名
- その他分野の専門職：建築士、工業デザイナーなど（5名）

■料金規定

受審費用は下記を標準としますが、評価内容に応じて協議させていただきます。
利用者アンケート調査に係る通信費は事業所に別途ご負担いただきます。

特別養護老人ホームその他入所施設

入所定員100名超	240,000	(190,000)円
51～99名	210,000	(160,000)円
50名以下	180,000	(130,000)円
地域密着型小規模多機能事業所 デイサービス・生活介護・就労支援等通所事業所	100,000	(80,000)円

入所施設併設の場合	80,000	(60,000)円
単独施設 定員20名超	140,000	(120,000)円
定員20名以下	120,000	(100,000)円

GH、CH等		
定員19名以上	120,000	(100,000)円
定員18名以下	100,000	(80,000)円
定員9名以下	90,000	(70,000)円
居宅介護サービス事業所	120,000	(100,000)円
その他	都度、協議による	

()内は、次年度または次々年度に連続して受審する場合の料金

ふくてっくのプロフィール

- 1997.3 有償方式ボランティア団体「福祉機器・住宅研究会」
として発足
- 1997.4 名称変更 「福祉と住環境を考える会」（愛称：ふくてっく）
- 2002.9 NPO認証とともに会名称を正式に「ふくてっく」に改称
- 2005.6 福祉サービス第三者評価機関認証（第270003号）
- 2011.9 現在正会員数40名 学生会員1名 通信会員数5名

建物定期調査（検査）報告業務 および改修コンサルティングのご案内

医療・福祉施設および共同住宅の長期保全計画は

5年・10年先の医療・福祉、生活スタイルを展望して策定することが大切です。

是非、医療・福祉および住環境ソフトの判る建築士にお任せください

料金規定

	建築のみ	下記設備のみ (換気・非常照明)	建築・設備総合
1500㎡未満	130,000円	130,000円	250,000円
1500㎡超 2500㎡未満	140,000円	150,000円	270,000円
2500㎡超 5000㎡未満	160,000円	180,000円	300,000円
5000㎡超 7500㎡未満	180,000円	200,000円	340,000円
7500㎡超	協議による	協議による	協議による

※設備は換気設備と非常照明設備の2設備
標準としています。

いずれか一方のみの場合の減額。
排気設備を含む場合の増額は別途協議と
します。

※外壁全面打診テストの実施等、特殊な
調査や、足場等の仮設工事を必要とする
場合は別途費用が発生する場合があります。

関連事業 当会では、建築基準法に基づく建物定期調査（検査）業務の域を超えて下記の取組を実施します。

- ◎長期保全計画 ソフト・ハード両面に亘る機能の中長期展望を見据えた長期保全計画を立案し、
ライフサイクルコストの節減を図りつつ、機能の健全な維持を支援します。
- ◎建物の機能転換計画 貴重な社会資源である既存建物を有効活用し、
新たな機能を蘇らせる為に克服すべき諸課題を的確に分析し、具体的な企画提案をします。
- ◎大規模改修に関するコンサルティングと施工監修
医療・福祉需要者あるいは住民自治の立場にたって、先見性ある改修事業をサポートします。
それは、医療・福祉事業者の利益であり、共同住宅の資産価値を高めるものです。

サステナブル社会における管理者責任です。
みんなが安心できる建物を目指して！



特定非営利活動法人ふくてっく

〒559-0034 大阪市住之江区南港北2-1-10
ATC・ITM棟11階エイジレスL
TEL 06-6614-6800
MAIL: mail@fukutech.sakura.ne.jp
HP: fukutech.sakura.ne.jp

株式会社建築事務所気付
こむねっと事業部
TEL06-6652-6287
FAX06-6652-6286
nakakita@silver.ocn.ne.jp



建物定期調査（検査）の流れ



1. 相談受付

建物の調査に関する相談・依頼は随時こむねっ
と事業部事務局にて受け付けています。
06-6652-6287（中北建築事務所気付）

2. 事前協議と契約

ふくてっくの建物診断の趣旨・特徴をご理解頂
き、また特に重点的に診断すべきご要望等をお
聞きして調査実施計画を立て、費用の見積もり
をします。
その上で、委託契約を締結させていただきます。

3. 調査準備

建物に関する資料（図面や建築確認関係図書、
過去の検査やメンテナンス経緯）を詳細に吟味
して、建物状況を読み込み、調査計画に反映し
ます。
図面等の資料が不十分な場合は、要望により
その修復や整備（図面のCAD化）にも取り組
みます。（別途費用を頂く場合があります）

4. 現地調査

調査は、建物の規模・調査課題によって、数日に
及ぶ事がありますが、建物の利用状況に配慮して
適切な日程・時間帯に実施します。
調査員は、当該建物の機能評価にも明るい建築士
を中心とした複数のメンバーにより構成します。
現地調査においては、
①定期報告の調査対象として義務づけられた項目
についての客観的な検証に、まず取り組みます。
②建物利用者の立場に立って、安心できる環境の
維持に向けて、改善課題を忌憚なく指摘します。
③建物管理者の経済的事情にも配慮して実現可能
な中長期計画の立案に向けたアドバイスを実施
します。
④業務上知り得た情報の秘守を徹底します。

5. 調査報告書の作成

調査報告書は定期報告業務の要綱に定められた様式に従い、調査結果の事実在即して、客観的に表示すると
ともに、当機関独自の改善提案を盛り込んだ内容として、建物管理者が中長期の維持保全計画を策定して、
その実施を図る上で有用な資料となるよう作成します。

9. 改善完了の報告

適切な改善工事の完了を確認した場合に、
その旨を定期報告要綱に定める書面により、
所轄機関に報告します。
（完了報告に関する費用は、当初の見積もり
に含まれますので別途に発生しません。）

8. 改善の確認

改善工事が完了した場合に、建物管理者の代
理者としてその施工状況を確認し、なお不備
がある場合は、その是正を指導します。

7. 改善指導と改善の実施

協議結果に基づいて、改善を要する課題につ
いては、具体的な改善指導を行い、要望によ
り、改善工事の実施に関するコンサルティング
（設計と施工指導・コストの検証）を行いま
す。
（業務内容によりコンサルティングフィー
または 設計監理費用が別途発生する場
合があります。）

6. 行政協議

調査報告を所轄機関（大阪府の場合は防災セ
ンター）に報告するにあたっては、専門職と
しての見識を踏まえた第三者性（利用者の安
全確保）と共に、建物管理者の代理者として
の当事者性を併せ持って協議・折衝に努め、
建物の安全確保についての前向き且つ現実的
な着地点を求めるべく努めます。

第三者評価の流れ



1. 問い合わせ

第三者評価に関する相談・依頼は随時第三者評価事
務局にて受け付けています。
06-6652-6287（中北建築事務所気付）

2. 契約

ふくてっくの第三者評価の趣旨・特徴をご理解頂き、
また特に重点的に評価すべきご要望等をお聞きして
実施計画を立て、契約します。

3. 事前調査

予め、対象事業所に関する基礎資料（部外提示可能な
資料に限定します）および、当会からお願する自己
評価調査の記載内容を精査分析します。
また必要に応じて事前の施設調査等を行うこともあり
ます。

4. 訪問調査

訪問調査は2名以上の調査員によって、通常1日で
（場合により2日に亘って）行います。
調査員は、「福祉サービス第三者評価システム推進支
援会議・大阪」の実施する評価調査者養成研修を修了
した者であって、うち1名は（ア）組織運営管理経験
者、1名は（イ）医療・福祉・保健分野専門職または
学識経験者が担当します。
訪問調査においては、
①事前調査において予め確認出来なかった他の
資料を可能な限り閲覧させていただきます。
②施設長を含む幹部職員に対してヒアリングを実施し、
評価項目個々の状況確認をします。
③事業所の状況を検分し、職員の活動状況・利用者の
処遇状況等を視察します。
④可能な範囲で利用者や直接面談し、サービスに対す
る利用者の評価や要望内容を聞き取ります。

5. アンケート調査

直接ヒアリングができない利用者、家族および一般職員（原則として全数）に対してアンケート調査を実施しま
す。この場合に、回答者が特定されないよう、適切な加工を加えて集計し評価資料としますので、個人情報の漏
洩はもちろん個人に不利益が発生することのないよう、細心の注意を尽くします。

9. 評価の公表

評価結果は、当会ホームページ上および大阪府
第三者評価推進機構に報告して公表します。
公表の期間は3年を上限として、サービス事業
者と協議の上、設定します。
推進機構および当会から受審証明書を発行しま
す。

8. 文書作成

評価文書は、公表を前提として判りやすい表現
とし、主観的な推論は控えて事実のみに基づい
た内容を具体的かつ簡潔にまとめます。
サービス事業者が独自に取り組んでいる意義あ
る内容については、特記事項として利用者にも
判るよう明記します。

7. 評価調整

評価結果は公表に先立ってサービス事業者に説
明し、そのご意見を求めます。
私たちは、たえず評価の視点を拡張し続けたい
と考えています。サービス事業者の評価に対す
るコメントは貴重なご意見として、これを踏ま
えて最終的な評価といたします。

6. 評価会議

評価は事前調査以降一貫して同一の担当評価者
が、チームを編成して当たりますが、評価会議
ではこれに他の評価調査者が加わって、その合
議によって判定します。この際に単純な合否判
定や、不備内容の糾弾、あるいは一面的な価値
観による注意・指導に偏ることなく、サービ
ス事業者の理念や改善姿勢を肯定的に評価す
るよう努めます。