

指定管理者の指定について

1 管理を行わせる施設

別紙1「令和3年度 福祉部公の施設の指定管理者候補者等一覧」のとおり(2ページ参照)

2 指定管理者候補者

別紙1「令和3年度 福祉部公の施設の指定管理者候補者等一覧」のとおり(2ページ参照)

3 指定期間

別紙1「令和3年度 福祉部公の施設の指定管理者候補者等一覧」のとおり(2ページ参照)

4 指定管理者候補者の選定

「1 管理を行わせる施設」の地域密着型多機能ホーム、特別養護老人ホーム、高齢者住宅については、施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定することができるものとする「品川区指定管理者制度の活用に係る基本方針」の規定により、現行の指定管理者を指定管理者候補者として選定した。

高齢者多世代交流支援施設は、公募型プロポーザル方式により指定管理者候補者を選定した。

選定に当たっては、指定管理者候補者選定予備委員会での審議を経た後、指定管理者候補者選定委員会にてプレゼンテーションおよびヒアリングを実施した上で、総合的に審議・評価を行った。

5 指定管理者候補者選定までの経過

別紙2「指定管理者候補者選定結果等報告書」のとおり

- ・議案番号72 品川区立小山地域密着型多機能ホーム ----- (3ページ参照)
- ・議案番号73 品川区立大井林町地域密着型多機能ホーム ----- (13ページ参照)
- ・議案番号74 品川区立東五反田地域密着型多機能ホーム ----- (23ページ参照)
- ・議案番号75 品川区立上大崎特別養護老人ホーム ----- (33ページ参照)
- ・議案番号76 品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設 ----- (43ページ参照)
- ・議案番号77 品川区立大井林町高齢者住宅 ----- (55ページ参照)

6 今後のスケジュール

指定管理者の指定議決後、指定管理者指定決定通知書を送付し、管理運営に関する協議を行った上で、協定を締結する。

令和3年度 福祉部公の施設の指定管理者候補者等一覧

■ 高齢者福祉課所管施設

<地域密着型多機能ホーム>

議案番号	管理を行わせる施設	所在地	指定管理者候補者	指定期間	備考
72	品川区立 小山地域密着型多機能ホーム	小山7-14-4	社会福祉法人 新生寿会	令和4年3月1日 ～令和9年2月28日	継続
73	品川区立 大井林町地域密着型多機能ホーム	東大井4-9-1	社会福祉法人 さくら会	令和4年6月1日 ～令和9年5月31日	継続
74	品川区立 東五反田地域密着型多機能ホーム	東五反田4-11-6	社会福祉法人 新生寿会	令和4年5月1日 ～令和9年4月30日	継続

<特別養護老人ホーム>

議案番号	管理を行わせる施設	所在地	指定管理者候補者	指定期間	備考
75	品川区立 上大崎特別養護老人ホーム	上大崎3-10-7	社会福祉法人 愛生福祉会	令和4年6月1日 ～令和9年5月31日	継続

■ 高齢者地域支援課所管施設

<高齢者多世代交流支援施設>

議案番号	管理を行わせる施設	所在地	指定管理者候補者	指定期間	備考
76	品川区立 大崎高齢者多世代交流支援施設	大崎2-7-13	生活協同組合・東京高齢協	令和4年4月1日 ～令和9年3月31日	新規

<高齢者住宅>

議案番号	管理を行わせる施設	所在地	指定管理者候補者	指定期間	備考
77	品川区立 大井林町高齢者住宅	東大井4-9-1	社会福祉法人 さくら会	令和4年6月1日 ～令和9年5月31日	継続

品川区立小山地域密着型多機能ホ一ム
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14日

品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	8

はじめに

本報告書は、品川区立小山地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立小山地域密着型多機能ホームの設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立小山地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立地域密着型多機能ホームおよび品川区立認知症高齢者グループホーム条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和3年9月14日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会

委員長 堀越 明

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名 称	社会福祉法人 新生寿会
代表者	理事長 佐々木 健
所在地	岡山県井原市木之子町2416番地1

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立 小山地域密着型多機能ホーム	東京都品川区小山7丁目14番4号

3 指定期間

令和4年3月1日から令和9年2月28日まで（5年間）

4 候補者選定方式・理由

施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定することができるものとする「品川区指定管理者制度の活用に係る基本方針」の規定に基づき、公募方式によらず現行の指定管理者を指定管理者候補者として特定して選定した。

5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

法人本部や同じ運営主体であるきのこエスポール病院の専門的な認知症ケアのノウハウを活用し、重度の認知症の利用者についても積極的に受け入れている。運営に当たっては、区と緊密に連携するとともに、利用者・利用者家族の想いを尊重し、本人の嗜好に合わせた季節食材を食事に取り入れる等、利用者に寄り添ったサービス提供を行っている。

法人の方針として、手厚い人員配置を実施しており、個人の負担軽減につながっている。また、法人独自の新人研修や強みを生かした認知症ケア研修を充実させ、フォローアップを丁寧に行うことで、離職率が低く抑えられていることに加え、コロナ禍でも高い利用率を保ち、財務基盤も安定している。

これらのことから、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人 新生寿会	岡山県井原市木之子町 2416 番地 1

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 選定予備委員会委員名簿

委員長	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 所 第二庁舎5階251会議室

審議内容 施設運営の計画・実績および財務分析結果検討

総合評価（指定管理者候補者選定委員会への報告事項）検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

今後の施設運営計画、過去の施設運営実績の書面審査、財務分析の評価等を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人新生寿会	285	30	315

(5) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①人材確保について</p> <p>研修制度や資格取得支援の充実、利用者の高い満足度等が、施設の魅力向上につながっているのではないかと。加えて、品川介護福祉専門学校の卒業生を継続的に採用するなど、品川区の事業所として職員の採用・定着を安定的に行う仕組みが構築されているように見受けられる。</p>
<p>②入所調整について</p> <p>待機者との面談を通じ、客観性・公平性・個別性に配慮した入所調整が実施されている。結果として落選した待機者に対しても、丁寧な説明を実施することにより関係性を継続し、友好的な信頼関係の構築に努めている様子を読み取ることができる。 【次ページへ続く】</p>

③法人体制について

認知症専門病院である「きのこエスポアール病院」が母体であり、利用者主体の認知症ケアのノウハウを有する法人である。法人内研修も充実しており、職員の育成やノウハウの継承が行われているようである。

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	堀越 明	品川区企画部長
委員	遠藤 征也	一般社団法人 長寿社会開発センター事務局長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	品川区福祉部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

施設運営の計画・実績・財務分析結果

選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者の選定

(3) 選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がそれぞれプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人新生寿会	308	30	338

(6) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①職員の資格取得率について</p> <p>介護福祉士資格の取得率が80%を超えており、他の社会福祉法人に比べても高い水準ではないか。また、福利厚生が手厚く、本人の意思で資格の取得に取り組む環境が整っているようだが、より一層の推進策を実施してもらいたい。</p>
<p>②新型コロナウイルス感染症対策について</p> <p>区が実施しているPCR検査の積極的な活用や、保健所等との連携による館内の消毒を徹底している様子が見られる。法人が独自に定める行動指針も参照しながら、今後も職員一人ひとりが感染対策の強化に取り組んでいくことが重要である。</p>
<p>③経営面での工夫について</p> <p>職員への手厚い資格取得助成により、ステップアップへの意欲が高まり、結果的に離職率が低くなっていることが考えられる。また、個別のニーズを極力を吸い上げるため、余裕のある人員配置が行われ、結果として、一人当たりの負担低下につながっている。人件費が法人の過度な負担とまらない範囲で、取り組みを継続してもらいたい。</p>

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、指定管理者候補者として選定する。

【入所系サービス施設】

選考基準に対する候補者の状況		配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。		
利用者の入所にあたって品川区との連携が確保されているか。		5
利用者の個別性(心身状況等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。		10 (5点×2)
年間を通じたプログラムの充実、食事内容を含む食事提供体制の改善、利用者の金銭の適正な管理、医療機関との連携等、サービスの向上に向けた努力がされているか。		15 (5点×3)
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。		
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。		5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。		5
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。		
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。		10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。		5
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。		10 (5点×2)
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。		
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、重度化予防(特養)や自立支援(知的障害者入所施設)等の新たな課題への取組みや方向性を示しているか。		15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。		5
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。		10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。		5
合計		100

《評点・評語》

5:特に優れている 4:優れている 3:指定にあたり問題がない 2:やや問題がある 1:問題がある

品川区立大井林町
地域密着型多機能ホーム
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和3年9月14日
品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	8

はじめに

本報告書は、品川区立大井林町地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立大井林町地域密着型多機能ホームの設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立大井林町地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立地域密着型多機能ホームおよび品川区立認知症高齢者グループホーム条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和3年9月14日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会

委員長 堀越 明

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名 称	社会福祉法人 さくら会
代表者	理事長 前田 武昭
所在地	品川区南大井五丁目19番1号

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立 大井林町地域密着型多機能ホーム	東京都品川区東大井4丁目9番1号

3 指定期間

令和4年6月1日から令和9年5月31日まで（5年間）

4 候補者選定方式・理由

施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定することができるものとする「品川区指定管理者制度の活用に係る基本方針」の規定に基づき、公募方式によらず現行の指定管理者を指定管理者候補者として特定して選定した。

5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

施設に併設された高齢者住宅、訪問看護ステーションに加え、近隣のかかりつけ薬局等との連携を重視し、利用者の個別性に配慮したケアが展開されている。「通い」・「泊まり」のほか、「訪問」にも力を入れており、個別のニーズを掴みながらのサービス提供が適切に行われている。

職員についても余裕をもった配置を行っているため、負担軽減が図られており、結果として離職率も低く抑えられている。コロナ禍においても、利用率への影響を限定的なものとし、必要な事業収入が確保されている。

これらのことから、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人 さくら会	品川区南大井五丁目19番1号

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 選定予備委員会委員名簿

委員長	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 所 第二庁舎5階251会議室

審議内容 施設運営の計画・実績および財務分析結果検討

総合評価（指定管理者候補者選定委員会への報告事項）検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

今後の施設運営計画、過去の施設運営実績の書面審査、財務分析の評価を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人さくら会	260	28	288

(5) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①在宅生活継続のためのケアの実施について</p> <p>併設の訪問看護ステーション、近隣のかかりつけ薬局等との連携を重視したケアを展開しており、在宅生活を継続するための機能訓練や認知症ケアの質の向上に努めていると見受けられる。</p> <p>②利用者の個別支援について</p> <p>個人のニーズに合わせ、生活環境の改善や外出機会の確保等、様々な支援への取り組みを読み取ることができる。また、感染症が流行した昨年度は、施設への通い控えが見られる中、戸別訪問を積極的に実施し、利用者の意見を聞く機会を設けるような努力がなされている。</p> <p style="text-align: right;">【次ページへ続く】</p>

③地域活動の実施について

新型コロナウイルス感染症の感染防止対策を講じつつ、目標として掲げている「地域の中の多世代交流」の実現に注力していた様子である。町会のパトロールやあいさつ運動には、職員に加え利用者の継続的な参加を促し、積極的な交流が図られるような取り組みを更に進めてもらいたい。

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	堀越 明	品川区企画部長
委員	遠藤 征也	一般社団法人 長寿社会開発センター事務局長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	品川区福祉部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

施設運営の計画・実績・財務分析結果

選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者の選定

(3) 選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人さくら会	262	24	286

(6) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①課題および対応策について 地域との交流について</p> <p>地域と一体となり「地域の中の多世代交流」という目標として掲げているが、コロナ禍にあっても持続可能な取り組みの模索が課題である。地域内での活動に参加することで地域に貢献し、利用者と地域のつながりを深められるよう地道に活動を継続してほしい。</p>
<p>②併設施設との連携について</p> <p>本施設と併設となる高齢者住宅・訪問看護・在宅介護支援センターと適宜情報共有を行いながら、利用者の生活を支えている。利用者のニーズを把握するためにも周辺との連携を密にしながら、サービス提供を実施してもらいたい。</p>
<p>③サービス提供時の工夫について</p> <p>「通い」・「泊まり」だけでなく、「訪問」に力を入れている。安否確認や服薬支援、食事の準備等で在宅生活の継続に向けて、さらなる支援の強化を期待する。</p>

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、指定管理者候補者として選定する。

【通所系サービス施設】

選考基準に対する候補者の状況	配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。	
利用者の平等な利用と利用のしやすさ(送迎体制、利用案内、サービスにつなげる体制等)が確保されているか。	5
利用者の個別性(心身状況、障害内容等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。	10 (5点×2)
利用者が年間を通じて参加できるプログラムの充実等、サービス向上に努めているか。	15 (5点×3)
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。	
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。	5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。	5
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。	
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。	10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。	5
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。	10 (5点×2)
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。	
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、介護予防や自立支援に向けた新たな課題への取り組みや方向性を示しているか。	15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。	5
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。	10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。	5
合計	100

《評点・評語》

5:特に優れている 4:優れている 3:指定にあたり問題がない 2:やや問題がある 1:問題がある

品川区立東五反田
地域密着型多機能ホーム
指定管理者候補者選定結果等
報告書

令和3年9月14日
品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	8

はじめに

本報告書は、品川区立東五反田地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立東五反田地域密着型多機能ホームの設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立東五反田地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立地域密着型多機能ホームおよび品川区立認知症高齢者グループホーム条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和3年9月14日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会

委員長 堀越 明

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名 称	社会福祉法人 新生寿会
代表者	理事長 佐々木 健
所在地	岡山県井原市木之子町 2 4 1 6 番地 1

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立 東五反田地域密着型多機能ホーム	東京都品川区東五反田 4 丁目 1 1 番 6 号

3 指定期間

令和 4 年 5 月 1 日から令和 9 年 4 月 3 0 日まで（5 年間）

4 候補者選定方式・理由

施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定することができるものとする「品川区指定管理者制度の活用に係る基本方針」の規定に基づき、公募方式によらず現行の指定管理者を指定管理者候補者として特定して選定した。

5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

客観的かつ公平な入所ができるよう、新規入所者を決定する際には待機者 3 名との面談を必ず実施している。落選者についてもフォローアップを継続的に行うことで、関係を切らない工夫を行っている。

また、登録エリアを上大崎・東五反田地域に限定することで、地域のニーズを把握し、きめ細やかな対応につなげることができている。

さらに、近隣からのパートを活用するなど、派遣職員に頼らない経営が行われている。開設以来継続して非常に高い登録者を維持しており、日常のサービス提供により高い水準の収入を確保している。財務基盤が十分に安定していることが確認できるため、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人 新生寿会	岡山県井原市木之子町 2416 番地 1

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 選定予備委員会委員名簿

委員長	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 所 第二庁舎5階251会議室

審議内容 施設運営の計画・実績および財務分析結果検討

総合評価（指定管理者候補者選定委員会への報告事項）検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

今後の施設運営計画、過去の施設運営実績の書面審査、財務分析の評価等を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人新生寿会	287	32	319

(5) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①人材確保について</p> <p>職員確保に当たっては、品川介護福祉専門学校の卒業生の採用を継続的に行うなど、派遣職員等に依存しない運営がなされている。また、資格取得支援の充実に加え、法人の研修体系も確立しており、職員の意欲向上につながっているように感じられた。</p> <p>②入所調整について</p> <p>待機者との面談を通じ、客観性・公平性・個別性に配慮した入所調整を行っており、とりわけ落選者に対しても丁寧な説明を実施することにより、関係性が途切れることなく信頼関係の構築に努めていることがうかがわれる。</p> <p style="text-align: right;">【次ページへ続く】</p>

③法人体制について

認知症専門病院である「きのこエスポアール病院」における利用者主体の認知症ケアの取り組みについて、法人内研修でも十分に活用しており、職員の育成やノウハウの継承が行われている。

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	堀越 明	品川区企画部長
委員	遠藤 征也	一般社団法人 長寿社会開発センター事務局長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	品川区福祉部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

施設運営の計画・実績・財務分析結果

選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者の選定

(3) 選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人新生寿会	302	30	332

(6) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①認知症啓発活動について</p> <p>区の施策を活用しながら、認知症に関する啓発活動の実施に力を入れて取り組んでいる。認知症当事者が働ける環境づくりとしての「ピアサポートカフェ」の実施についても、現在調整が行われているようであり、今後の展開が大いに期待される。</p>
<p>②きのこエスポアール病院の協力体制について</p> <p>直接の教育や研修だけでなく、オンラインでリアルタイムに医師と連携を取ることによって、医療的側面でも助言や指示を受けている。法人としての強みを生かし、今後も病院との連携を強化して利用者に対する質の高い支援に向けた取り組みを継続してもらいたい。</p>
<p>③小規模多機能型居宅介護・グループホーム一体での看取り体制について</p> <p>小規模多機能型居宅介護においてできる限り在宅での生活の継続を支援し、在宅生活が困難となった段階でグループホームに入居するという仕組みが作られている。両機能が一体となっているため、利用者にとってなじみのある空間で生活し続けてもらい、最期を迎えるための体制が整っている。</p>

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、指定管理者候補者として選定する。

【入所系サービス施設】

選考基準に対する候補者の状況		配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。		
利用者の入所にあたって品川区との連携が確保されているか。		5
利用者の個別性(心身状況等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。		10 (5点×2)
年間を通じたプログラムの充実、食事内容を含む食事提供体制の改善、利用者の金銭の適正な管理、医療機関との連携等、サービスの向上に向けた努力がされているか。		15 (5点×3)
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。		
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。		5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。		5
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。		
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。		10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。		5
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。		10 (5点×2)
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。		
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、重度化予防(特養)や自立支援(知的障害者入所施設)等の新たな課題への取組みや方向性を示しているか。		15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。		5
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。		10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。		5
合計		100

《評点・評語》

5:特に優れている 4:優れている 3:指定にあたり問題がない 2:やや問題がある 1:問題がある

品川区立上大崎特別養護老人ホーム
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14日
品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	8

はじめに

本報告書は、品川区立上大崎特別養護老人ホームの指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立上大崎特別養護老人ホームの設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立上大崎特別養護老人ホームの指定管理者候補者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立特別養護老人ホーム条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和3年9月14日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会

委員長 堀越 明

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名 称	社会福祉法人 愛生福社会
代表者	理事長 増井 香織
所在地	愛知県名古屋市北区鳩岡町一丁目7番地20

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立上大崎特別養護老人ホーム	東京都品川区上大崎3丁目10番7号

3 指定期間

令和4年6月1日から令和9年5月31日まで（5年間）

4 候補者選定方式・理由

施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定することができるものとする「品川区指定管理者制度の活用に係る基本方針」の規定に基づき、公募方式によらず現行の指定管理者を指定管理者候補者として特定して選定した。

5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

他自治体に本部を持つ社会福祉法人でありながら、区との連携を重視し、利用者のみならず地域のニーズをくみ取りながら丁寧な施設運営が行われている。

また、クリニックを併設している特徴を最大限に活かして感染症対策を連携して行うとともに、看取りにも力を入れることで利用者の家族からの好評を得ていることが認められる。

さらに、法人の方針として、人材派遣制度は使用せず、直接雇用を重視しており、人件費も適正と判断できる。また、財務基盤の安定性も確認できるため、指定期間中の充実した施設運営を見込むことができる。

II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人 愛生福祉会	愛知県名古屋市北区鳩岡町一丁目7番地20

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 選定予備委員会委員名簿

委員長	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 所 第二庁舎5階251会議室

審議内容 施設運営の計画・実績および財務分析結果検討

総合評価（指定管理者候補者選定委員会への報告事項）検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

今後の施設運営計画、過去の施設運営実績の書面審査、財務分析の評価等を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人愛生福祉会	286	28	314

(5) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①離職率について</p> <p>一般的に、新規施設では有期雇用および本部から開業時の要員として入る職員が相当数存在する。本施設においても、欠員等が生じた場合には本部（名古屋）からの手厚いサポートがあることが認められる。</p> <p>なお、開業3年間の離職率は全国でも高い傾向にあり、この施設の離職率が極端に高いわけではないと感じている。</p>
<p>②コロナ禍における利用率について</p> <p>日頃から利用者・家族本位の手厚いケアを行っていることに加えて、本施設の特徴でもあるクリニックが併設されていることが利用者に安心感を与え、高い利用率につながっているように見受けられる。 【次ページへ続く】</p>

③地域交流スペースの運営について

地域に開かれた施設という前提のもとに施設整備・指定管理者選定が行われた経緯があることから、法人も地域開放に工夫を重ね、力を入れて運営している様子が見られる。

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	堀越 明	品川区企画部長
委員	遠藤 征也	一般社団法人 長寿社会開発センター事務局長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	品川区福祉部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

施設運営の計画・実績・財務分析結果

選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者の選定

(3) 選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人愛生福祉会	309	30	339

(6) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>① ICTの活用について</p> <p>ベッドに設置したセンサーによって、利用者の行動や眠りの質を遠隔でも確認し、質の向上につなげる取り組みを行っている様子が確認できた。今後、さらなる活用により、夜間の職員負担軽減につながっていくようになると、より良いのではないか。</p>
<p>②品川区での施設運営について</p> <p>指定管理者候補者は、他自治体に本部を持ち、区外でも施設運営を行っているが、本施設については、品川区の看板を背負って運営しているという自負が強く感じられた。区からのアドバイスを受け、地域の声を反映した運営が継続されることを期待する。</p>
<p>③利用率確保の工夫について</p> <p>利用者およびその家族に、施設としての方針を明確に伝える方針が、コロナ禍におけるニーズを掴むことにつながっているようである。職員負担の増加につながらない範囲で、取り組みを継続してもらいたい。</p>

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、指定管理者候補者として選定する。

【入所系サービス施設】

選考基準に対する候補者の状況		配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。		
利用者の入所にあたって品川区との連携が確保されているか。		5
利用者の個別性(心身状況等)に配慮したサービス提供体制が確保されているか。		10 (5点×2)
年間を通じたプログラムの充実、食事内容を含む食事提供体制の改善、利用者の金銭の適正な管理、医療機関との連携等、サービスの向上に向けた努力がされているか。		15 (5点×3)
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。		
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。		5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。		5
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。		
福祉サービスを安定的に提供できる経営基盤を有しているか。		10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。		5
福祉サービスを円滑かつ継続的に提供できる人的体制(研修体制を含む)があるか。		10 (5点×2)
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。		
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。また、重度化予防(特養)や自立支援(知的障害者入所施設)等の新たな課題への取組みや方向性を示しているか。		15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。		5
家族(保護者)会との懇談等を通じて要望・意見等を汲みあげる他、地域との交流事業の実施、関係機関との連携が図られているか。		10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。		5
合計		100

《評点・評語》

5:特に優れている 4:優れている 3:指定にあたり問題がない 2:やや問題がある 1:問題がある

品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14日
品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	10

はじめに

本報告書は、品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者は、区の現状やニーズを捉え、より具体性がある提案や将来を見据えた提案もあるなど、品川区立高齢者多世代交流支援施設条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和3年9月14日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会

委員長 榎本 圭介

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名 称	生活協同組合・東京高齢協
代表者	理事長 田尻 孝二
所在地	東京都豊島区南大塚 3 - 4 3 - 1 2 高原ビル 4 階

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立大崎高齢者多世代交流支援施設	東京都品川区大崎二丁目 7 番 1 3 号

3 指定期間

令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 3 1 日まで

4 候補者選定方式

公募型プロポーザル方式

5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

事業計画について、施設利用者や地域高齢者が事業実施の担い手になる仕組み作りや乳幼児親子から高齢者までの地域住民を対象としたイベントの実施等、他自治体での実績を踏まえた実現性の高い具体的な提案であり、区民が気軽に集まり、交流を図ることができる地域の身近な施設としての運営拡充を期待できる。

運営収支についても、提案内容に沿った実現性の高い提案であり、経費節減に向けた努力もされている点が評価できることに加え、管理運営を安定的に行える経営基盤を有していると評価できる。

以上のことから、事業者のノウハウを活用した、施設の設置目的の内容を満たす良質で効果的なサービスの効率的な提供が期待できることから、生活協同組合・東京高齢協を指定管理者候補者として特定することとした。

II 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	生活協同組合・東京高齢協	東京都豊島区南大塚3-4-3-12 高原ビル4階
2	事業者B	—
3	事業者C	—

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、提案事項、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 選定予備委員会委員名簿

委員長	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	廣田 富美恵	品川区子ども未来部子ども育成課長
委員	寺嶋 清	品川区福祉部福祉計画課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和3年9月2日（木曜日） 午前10時40分から正午まで

場 所 第二庁舎5階251会議室

審議内容 提案内容および財務分析結果検討

総合評価（指定管理者候補者選定委員会への報告事項）検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

ア 書面審査

選定対象事業者からの提案内容について、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

① 財務状況評価

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 450 点)	財務状況評価 (満点 50 点)	総合点数 (満点 500 点)
生活協同組合・東京高齢協	333	30	363
事業者 B	249	30	279
事業者 C	303	20	323

※評価基準は別添のとおり

(5) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>【生活協同組合・東京高齢協】</p> <p>(1) 運営体制について</p> <p>緊急時の対応等については、法人本部の指定管理施設統括者が区へ報告し、施設長をサポートするとしており、バックアップ体制がとられていると考えられる。</p> <p>(2) 事業計画について</p> <p>全館型多世代交流イベントの提案内容について、事業者から具体的な内</p> <p style="text-align: right;">【次ページへ続く】</p>

容を聞かないと分からないが、いろいろな世代が満遍なく交流という形になれば良い提案である。

(3) 地域等との連携について

地域の拠点として、地域をどれだけ巻き込むかが一番重要である。様々な関係機関との連携を提案しているが、具体的な提案内容を知りたい。

(4) 利用者対応について

利用者懇談会について、どのように実施したらうまく進めていけるか事業者から具体的な提案内容を聞いて審査をお願いしたい。

(5) 運営収支について

人件費をかなり抑えている印象があり人材確保に懸念はあるが、年度協定締結時などに事業者と綿密に連携を図り、労働単価等の実態に即した形で事業運営を実施できればと考える。

(6) 財務評価について

C評価(ややBに近い)であったものの、2期を比較すると減少しているが、直近の収支は黒字に転換しており、良好な状態といえる。判断は難しいが内部留保もしっかりとあることから、経営成績は良好と言える。

【事業者B】

(1) 運営体制について

- ・人員配置については、他事業者と比較して人件費が高く見積もられており、手厚い配置となっている。
- ・5年間の指定期間の中で2年間を、現状維持というのは、引継ぎ期間を含めても長いと感じた。

(2) 事業計画について

ピアサポートは、お互い当事者同士が支え合う仕組みであり、関係者には専門性は必要と考えるが、具体的な事業内容と費用がわからない部分が懸念である。

(3) 運営収支について

総額に対しての人件費が占める割合が高いので、事業運営費とのバランスについて懸念がある。

【次ページへ続く】

(4) 財務評価について

C評価(ややBに近い)であったものの、2期比較で増収増益で、利益率も上昇している。利益率は8%台と良く経営成績は上向きであるが、事業規模が小さいので安定感はない。

【事業者C】

(1) 運営体制について

職員について、常勤3名、非常勤4名の適正な配置計画となっている。

(2) 事業計画について

- ・「協同労働のまちづくり講座」や「みんなのおうち」という提案内容について、具体的な内容がよく分からない。
- ・事業の提案がたくさんあり、施設の現在の利用状況を見ると実現できるのかどうか。また、文化センターの生涯学習の事業と重なる部分が多いと感じる。

(3) 運営収支について

5年間の運営収支計画の中で、人件費が増えていくが、総額は3事業者の中で一番安価である。

(4) 財務評価について

C評価(ややD寄り)であり、財政状態は平均を下回る。利益額や利益率に多くは望めないが、なかなか良好な状況になってきている。

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、提案事項、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	榎本 圭介	品川区総務部長
委員	遠藤 征也	一般社団法人 長寿社会開発センター事務局長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	品川区福祉部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和3年9月14日(火曜日) 午後1時30分から午後3時30分まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

提案内容・財務分析結果

選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者の選定

(3) 選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がそれぞれプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

① 財務状況評価

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
生活協同組合・東京高齢協	272	24	296
事業者 B	216	24	240
事業者 C	260	16	276

※評価基準は別添のとおり

(6) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>【生活協同組合・東京高齢協】</p> <ul style="list-style-type: none">・事業計画について、施設利用者や地域高齢者が事業実施の担い手になる仕組み作り、乳幼児親子から高齢者までの地域住民を対象としたイベント等、実現性の高い具体的な提案であり、施設の設置目的を満たす内容となっている点が評価できる。・運営収支について、施設管理、事業の規模や内容に沿った実現性の高い提案となっており、加えて経費節減に向けた努力もされている点が評価できる。・経営分析結果について、施設の管理運営を安定的に行える経営基盤を有しているといえる。・他自治体で同種の事業を指定管理で実施していることから、業務の遂行に安 <p style="text-align: right;">【次ページへ続く】</p>

定感があると評価できる。

【事業者 B】

- ・事業計画について、施設の設置目的を満たす内容であるか不安がある。
- ・事業開始までの準備および引継ぎの考え等、事業承継の提案内容について、円滑かつ継続的に提供できるのか人的資源の面で、不安がある。
- ・全般的に、指定管理者として依頼することに、不安のある提案内容だった。

【事業者 C】

- ・事業計画について、提案内容が多岐にわたる点や地域連携等の点では評価できるが、一方で、事業者内で各種事業が細分化され、内容が共有されていない等の懸念がある。
- ・経営分析結果について、他者と比較して、施設の管理運営を安定的に行える経営基盤について不安がある。
- ・指定管理者としての役割について、全般的な把握や認識が不足しているように、ヒアリング時に感じた。

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、生活協同組合・東京高齢協を指定管理者候補者として選定する。

【貸出・事業拠点施設】

選考基準に対する候補者の状況		配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。		
運営にあたって区やその他関係機関との連携が確保されているか。		5
利用者の安全性が確保されるよう適切な取組みは行われているか。		10 (5点×2)
利用者が孤立しないようイベント実施やサービスの情報提供などの努力がされているか。		10 (5点×2)
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。		
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。		10 (5点×2)
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。		5
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。		
施設の管理運営を安定的に行える経営基盤を有しているか。		10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。		5
円滑かつ継続的に提供できる人的資源を有しているか。		10 (5点×2)
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。		
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。		15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。		5
利用者の要望・意見等を汲みあげる体制の確保の他、事業の企画・運営、関係機関との連携が図られているか。		10 (5点×2)
苦情解決、個人情報管理および情報公開等について体制を整備しているか。		5
合計		100

《評点・評語》

- 5: 極めて優れており、提案力・実現性・信頼性が高い。 4: 優れた内容であり、魅力を感じる。
 3: 平均的・標準的な内容で、指定にあたり問題がない。
 2: 工夫・理解が不足しており、やや問題がある。 1: 問題がある。

品川区立大井林町高齢者住宅
指定管理者候補者選定結果等
報 告 書

令和3年9月14日

品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者について	3
II	選定対象事業者について	4
III	選定経過について	4
IV	最終選定結果について	8

はじめに

本報告書は、品川区立大井林町高齢者住宅の指定管理者候補者を選定するにあたり、「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」における審査の経過ならびに結果について報告するものである。

品川区指定管理者制度活用に係る基本方針では、「多様化する区民ニーズを的確に捉えた満足度の高いサービスを効果的・効率的に提供するため、公の施設の管理に民間事業者の能力やノウハウを活用しつつ、区民サービスの向上と経費の節減を図る」としており、区として指定管理者制度の活用を進めている。

「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定予備委員会」および「福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区立大井林町高齢者住宅の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選定を行った。

審査にあたっては、厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めた。

品川区立大井林町高齢者住宅の指定管理者候補者は、これまでの運営実績を十分に踏まえるとともに、現状の課題を捉え、将来を見据えた提案もあるなど、品川区立大井林町高齢者住宅条例に規定する指定管理者の適性を満たすものであった。

令和3年9月14日

福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会
委員長 堀越 明

I 選定した指定管理者候補者について

1 選定した指定管理者候補者

名 称	社会福祉法人 さくら会
代表者	理事長 前田 武昭
所在地	東京都品川区南大井五丁目19番地1号

2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立大井林町高齢者住宅	東京都品川区東大井四丁目9番1号

3 指定期間

令和4年6月1日から令和9年5月31日まで（5年間）

4 候補者選定方式・理由

施設の設置目的や事業内容などに特別な理由がある場合は、公募によらず特定の事業者を選定することができるものとする「品川区指定管理者制度の活用に係る基本方針」の規定に基づき、公募方式によらず現行の指定管理者を指定管理者候補者として特定して選定した。

5 評価項目・配点

別添「福祉部公の施設の指定管理者候補者選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

現指定管理者である社会福祉法人さくら会は、平成24年6月から現在まで、品川区立大井林町高齢者住宅の指定管理業務を受託し、適切に管理運営を行っている実績がある。また、同一建物内に、同法人が運営する施設（在宅介護支援センター、訪問看護ステーション、地域密着型多機能ホーム）があり、効率的かつ的確な運営を推進してきた実績を踏まえ、現指定管理者を候補者として特定することとした。

II 選定対象事業者について

事業者の名称	所在地
社会福祉法人 さくら会	東京都品川区南大井五丁目19番地1号

III 選定経過について

1 指定管理者候補者選定予備委員会の概要

選定対象事業者から提出された申請書類および計画書類について、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価などを基に総合的な審査を行った。

(1) 選定予備委員会委員名簿

委員長	伊崎 みゆき	品川区福祉部長
副委員長	菅野 令子	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	宮尾 裕介	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	松山 香里	品川区福祉部障害者福祉課長

(2) 指定管理者候補者選定予備委員会の開催概要

日 時 令和3年9月2日（木曜日） 午前9時から午前10時30分まで

場 所 第二庁舎5階251会議室

審議内容 施設運営の計画・実績および財務分析結果検討

総合評価（指定管理者候補者選定委員会への報告事項）検討

(3) 指定管理者候補者選定予備委員会の審議内容

今後の施設運営計画、過去の施設運営実績の書面審査、財務分析の評価等を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(4) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人さくら会	268	28	296

(5) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①選択サービスの増加理由について</p> <p>開設から一定の年数が経過し、高齢化に伴い、提供を希望するサービス量が増加している。運営法人は、今後もサービス量の増加に対して、対応できる体制が認められる。</p> <p>②選択サービスの提案について</p> <p>運営法人がサービス内容（通院の付添い、買い物代行、掃除、洗濯など入居者の状況に応じたもの）を工夫・検討して入居者へ提供している。</p> <p>③入居者の介護サービスの利用率および利用状況について</p> <p>基本的に元気高齢者が入居するが、最も高い要介護度は「3」の方がおり、入居者の約25%が介護サービスの利用をしている。併設する品川区立大井林町地域密着多機能ホームの利用者もあり、その他にも訪問医療、訪問看護、訪問介護、通所サービスの利用がある。介護が必要になった場合について、適切にサービス利用に繋げている。</p>

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

選定対象事業者のプレゼンテーション・ヒアリングのほか、指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、今後の施設運営計画、過去の施設運営実績、財務分析の評価を行い、指定管理者候補者を選定した。

(1) 選定委員会委員名簿

委員長	堀越 明	品川区企画部長
委員	遠藤 征也	一般社団法人 長寿社会開発センター事務局長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	伊崎 みゆき	品川区福祉部長

(2) 指定管理者候補者選定委員会の開催概要

日 時 令和3年9月14日（火曜日） 午前9時から正午まで

場 所 本庁舎5階第五委員会室

審議内容 指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果

施設運営の計画・実績・財務分析結果

選定対象事業者のプレゼンテーション、ヒアリング

指定管理者候補者の選定

(3) 選定予備委員会の審査の経過および結果について

指定管理者候補者選定予備委員会の審査の経過および結果について報告した。

(4) 指定管理者候補者選定委員会審議内容

ア プレゼンテーションおよびヒアリング

選定対象事業者がそれぞれプレゼンテーションを行った後、ヒアリングを行い、選定基準により審査した。

イ 財務分析等について

公認会計士による財務状況分析について説明を行った。

<財務状況評価>

選定対象事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安全性について、数値等の分析により安定的かつ継続的に指定管理業務を行うことができるか否か評価した。

(5) 選考基準に基づく採点表

各委員の評価点数を合計し、全委員の点数の合計により審査を実施した。

事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
社会福祉法人さくら会	270	24	294

(6) 会議要旨

各委員が総合的に評価した内容について、意見を述べた。

委員の意見
<p>①介護認定度が重度化した場合の対応について</p> <p>医療や介護など様々な事業所と連携をしてできる限り本人の意思を確認する環境を作っており、介護認定の重度化した場合、病院や他施設へ移るケースや、併設施設との連携により看取ったケースがある。</p> <p style="text-align: right;">【次ページへ続く】</p>

②生活力向上を目指したプログラムについて

入居者同士の横の繋がりを意識させる交流事業を企画し、社会的な生活力を向上させる事業を実施している。入居者の参加率も高く、地域との交流事業も実施している。

③生活支援サービスの強みについて

生活支援サービスの中で入居者の生活状況を常に把握し、在宅介護支援センターと連携することで、必要な方を介護サービスに繋げている。また、特に単身高齢者の抱えている問題の相談に乗っている。

IV 最終選定結果について

選考基準に基づき審議を行った結果、当該施設の指定管理者として適格であると判断したため、社会福祉法人さくら会を指定管理者候補者として選定する。

【住宅施設】

選考基準に対する候補者の状況		配点
1. 利用者の平等な利用およびサービスの向上を図るものであること。		
入居にあたって品川区との連携が確保されているか。		5
入居者の個別の相談や急病等に適切に対応できる人的体制が確保されているか。		10 (5点×2)
入居者が孤立しないよう地域のイベントへの案内や福祉サービスの情報提供などの努力がされているか。		15 (5点×3)
2. 公の施設の適切な維持および管理ならびに管理に係る経費の縮減を図るものであること。		
施設の適切な維持および管理が図られるものであるか。		5
管理経費の縮減に向けた努力がされているか。		5
3. 公の施設の管理を安定して行う物的能力および人的能力を有しているものであること。		
施設の管理運営を安定的に行える経営基盤を有しているか。		10 (5点×2)
収支計画に具体性、実現性があるか。		5
円滑かつ継続的に施設運営を行える人的資源を有しているか。		10 (5点×2)
4. 公の施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること。		
事業計画は施設の設置目的を満たす内容になっているか。		15 (5点×3)
事故防止対策、非常時・緊急時の連絡体制等の安全管理について配慮されているか。		5
自治会活動への支援や入居者の要望・意見等を汲みあげる体制の確保と関係機関との連携が図られているか。		10 (5点×2)
苦情解決、個人情報の管理および情報公開等について体制を整備しているか。		5
合計		100

《評点・評語》

5:特に優れている 4:優れている 3:指定にあたり問題がない 2:やや問題がある 1:問題がある