

## 第72号議案 指定管理者の指定について

### 1. 管理を行わせる施設

- (1) 名称 品川区立北品川高齢者多世代交流支援施設
- (2) 所在地 品川区北品川一丁目29番12号

### 2. 指定管理者候補者

- (1) 名称 社会福祉法人奉優会
- (2) 代表者 理事長 香取 寛
- (3) 所在地 東京都世田谷区駒沢一丁目4番15号真井ビル

### 3. 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで

### 4. 指定管理者候補者の選定

公募型プロポーザル方式により、本施設の管理運営等を行う事業者を選定した。

品川区福祉部公の施設の指定管理者候補者選定委員会において総合的に審議し、当該候補者を指定管理者候補者として選定した。

### 5. 指定管理者候補者の選定までの経緯

別紙「品川区立北品川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」のとおり

### 6. 今後のスケジュール

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

別紙

品川区立北品川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5年6月28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、品川区立北品川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、品川区立北品川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。

品川区立北品川高齢者多世代交流支援施設の指定管理者候補者には、5事業者から応募があり、本選考過程で様々な提案を受けた。選定した指定管理者候補者は、区の現状やニーズを捉え、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5年6月28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 久保田 善行

## 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	社会福祉法人奉優会
代表者	理事長 香取 眞恵子
所在地	東京都世田谷区駒沢 1 - 4 - 1 真井ビル 5 階

### 2 対象施設

施設の名称	所在地
品川区立北品川高齢者多世代交流支援施設	東京都品川区北品川一丁目 2 9 番 1 2 号

### 3 指定期間

令和 6 年 4 月 1 日から令和 1 1 年 3 月 3 1 日まで（5 年間）

### 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

- (1) 他自治体における類似施設を含めた指定管理の豊富な実績があることから、事業者のノウハウを活かした、効率的・効果的な事業展開が期待できる。
- (2) 人員体制について専門的な知識を持つ職員を配置し、さらに多様な事業を計画し提案している点は、区民に安心・安全なサービスの提供が可能であることから評価できる。
- (3) 施設の運営のみならず、近隣の在宅介護支援センターや区内ゆうゆうプラザ、区の関係機関、地元商店会など、本施設を中心として幅広い地域連携を視野に入れている提案は、他の事業者にはないものであり、地域に開かれた新しい拠点としての役割も期待できる。

## II 選定対象事業者について

No	事業者の名称	所在地
1	事業者A	—
2	事業者B	—
3	事業者C	—
4	事業者D	—
5	社会福祉法人奉優会	東京都世田谷区駒沢1-4-1 真井ビル5階

## 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、運営体制や事業計画等の提案事項、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	今井 裕美	品川区福祉部長
副委員長	川原 由香乃	品川区福祉部高齢者地域支援課長
委員	大澤 幸代	品川区子ども未来部子ども育成課長
委員	東野 俊幸	品川区福祉部福祉計画課長
委員	菅野 令子	品川区福祉部高齢者福祉課長

#### (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5年6月5日（月曜日） 午前9時00分から午前11時00分まで

場 所 第二庁舎5階253会議室

審議内容 提案内容、過去の施設運営実績、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、選考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。

#### <財務状況等評価>

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・安全性についての数値等の分析を行い、さらに運営に関する基本的な考え方・理念等の提案により、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総合的に評価した。

### （4） 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見
<p><b>【社会福祉法人奉優会】</b></p> <p>(1)運営体制について</p> <p>職員配置は、常勤職員3名、非常勤2名、委託職員1名であり、おおむね適正な配置計画といえる。</p> <p>(2)事業計画について</p> <p>他区での事業や施設実績も多く、事業メニューも豊富であり、新しい施設の事業者として期待感が持てる提案内容である。</p> <p>(3)地域等との連携について</p> <p>近隣の在宅介護支援センターや区内ゆうゆうプラザ、区の関係機関、地元商店会など、本施設を中心として幅広い地域連携を視野に入れている提案は、他の事業者にはないものであり評価できる。</p>

(4) 運営収支について

5年間の収支計画は、人件費の増額が3年目以降に見込まれているものの、区があらかじめ提示した金額に収めている。

【事業者 A】

(1) 運営体制について

類似施設の運営実績もあり、他施設と兼任をしない職員配置や、法人本部からの緊急時の支援体制等は実現性の高い内容になっている。

(2) 事業計画について

施設の利用率向上を意識した上で、介護予防から多世代交流事業、子育て支援事業まで、多様な事業を具体的に計画できている。

(3) 地域等との連携について

既設の施設では町会等との連携を行っているが、本公募において北品川地区の地域性や多世代交流、介護予防の通いの場を推進する具体的な提案には至っていない。

(4) 運営収支について

収支計画は5年間すべて区の提示額に収めており、光熱水費や事業運営費等に経費縮減に関する意識が感じられる。

【事業者 B】

(1) 運営体制について

- ・人員配置が他の事業者と比較して一番少ない。このような施設運営に関しての見直し不足を感じる。
- ・区内に事業所を構えているため、災害時の対応に協力的である点や緊急時のサポート体制が期待できる。

(2) 事業計画について

- ・任意提案事業として、多世代交流を意識した個性的な提案がされている。
- ・新規事業に取り組む意欲は感じるものの、全体的に提案内容に具体性が見受けられず不安が残る。

(3) 運営収支について

収支計画が単年度分の提案のため、指定期間5年間の収支の増減がわからない。

【事業者 C】

(1) 運営体制について

施設長 1 名、副施設長 1 名、受付・事務スタッフ 4 名は適正な人員数だが、施設責任者（施設長候補者）の人材に関して具体的な提案がされていない。

(2) 事業計画について

多様な提案をあげているが、東京圏での指定管理実績がないため、人的資源の確保の面や地域ニーズを把握した提案になっているか評価が難しい。

(3) 地域等との連携について

「人間関係を構築し、コミュニケーションを密にする」といった内容であり、地域において具体的にどのように連携するのか明らかでない。

(4) 運営収支について

- ・ 5 年間の運営収支計画は、他事業者と比べて一番高い金額となっている。
- ・ 運営収支計画の施設管理費において修繕費を加算していることについて具体的な提案がない点や、自主事業経費が 0 円で計上されている点が懸念される。

【事業者 D】

(1) 運営体制について

正規職員 4 名と非常勤職員 2 名に加え、事業者独自の提案として地域子育て拠点事業 2 名と一時預かり保育事業 2 名の配置を計画している。

(2) 事業計画について

- ・ 保育事業者から高齢者との交流に目線を向けた「孫との食育」などの事業計画は目新しく感じる。
- ・ 地域子育て拠点や一時預かり保育事業は、保育事業者の強みを生かした提案であるが、保育・子育ての視点がやや強く出ており、高齢者を主体とした本施設の設置目的にはそぐわない印象を受ける。

(3) 運営収支について

2 年目から区の提示額を超えており、徐々に増額していく計画だが、地域子育てや一時預かり保育事業に関する経費が運営収支計画にすべて含まれているか提案から読み取れない点が懸念される。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

(5) 選考基準に基づく採点表

選定予備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。予備委員会の上位3事業者を選定対象者として、指定管理者候補者選定委員会に引き継いだ。

順位	事業者の名称	提案内容評価 (満点 450 点)	財務状況等評価 (満点 50 点)	総合点数 (満点 500 点)
1	社会福祉法人奉優会	380	36	416
2	事業者 A	341	40	381
3	事業者 C	311	34	345
4	事業者 D	275	36	311
5	事業者 B	267	28	295

※評価基準は別添のとおり

2 指定管理者候補者選定委員会の概要

指定管理者候補者選定予備委員会の上位3事業者を対象として、プレゼンテーション・ヒアリングのほか、選定予備委員会の審査結果を参考にしつつ、運営体制や事業計画等の提案事項、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	久保田 善行	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	今井 裕美	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5年6月28日(水曜日) 午前9時00分から正午まで

場 所 第二庁舎5階253会議室

審議内容 提案内容、過去の施設運営実績、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  
指定管理者候補者選定予備委員会の審査結果  
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

各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、選考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。

<財務状況等評価>

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・安全性についての数値等の分析を行い、さらに運営に関する基本的な考え方・理念等の提案により、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総合的に評価した。

(5) 会議要旨

各委員が各候補者の提案内容の評価について審議した。

委員の意見

【社会福祉法人奉優会】

- ・他自治体における類似施設を含めた指定管理実績が豊富であり、提案事業も充実した内容であることから、事業者のノウハウを活かした事業運営が期待できる。
- ・運営収支計画において人件費の低い点が見受けられるが、本部経費も含め、事業費に応じた適正な配分が必要である。

【次ページに続く】

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ボランティア活用に関して、ボランティアの育成から活動まで視野に入れた養成講座の開催は、他の事業者の提案ではなく、介護予防事業等での活躍が期待できる。</li> </ul>
<p><b>【事業者 A】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似施設の指定管理実績があり、財務経営状況も良好であるため、安定的な運営が期待できるが、地域の新しい拠点としての提案が他事業者と比べてやや不足している。</li> <li>・ZEB Ready 取得施設である本施設を受託するにあたり、環境に配慮した取組みに対する認識が弱いと感じた。</li> </ul>
<p><b>【事業者 C】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・SDGs への取組みに関する提案があり、区の方針にも則った環境に配慮した施設の維持管理を期待できる。</li> <li>・事業については、本施設の地域性を踏まえた提案に至っておらず、カフェの設置を含めて自主事業の実行性に懸念がある。</li> <li>・事業者が想定する施設長候補者について、高齢者施設での経験を有するのかが不明であり、本施設を任せることへ不安を感じた。</li> </ul>

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

#### (6) 選考基準に基づく採点表

選定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。

順位	事業者の名称	提案内容評価 (満点 360 点)	財務状況等評価 (満点 40 点)	総合点数 (満点 400 点)
1	社会福祉法人奉優会	294	28	322
2	事業者 A	260	32	292
3	事業者 C	238	28	266

※評価基準は別添のとおり

## IV 最終選定結果について

選考基準に基づき総合的に評価した結果、指定管理者候補者として適格であると判断したため、社会福祉法人奉優会を品川区立北品川高齢者多世代交流支援施設の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
<b>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。</b>		
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。		15 (5点×3)
<b>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。</b>		
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
<b>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。</b>		
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)
<b>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。</b>		
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
<b>合計</b>		<b>100</b>

《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。