

## 第70号および第71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 品川区立杜松特別養護老人ホーム  
品川区立杜松地域密着型多機能ホーム
- (2) 所在地 品川区豊町四丁目24番15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12月1日から令和11年11月30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「品川区立杜松特別養護老人ホームおよび品川区立杜松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」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

品川区立杜松特別養護老人ホームおよび  
品川区立杜松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6年6月4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	1
II	選定対象事業者について	2
III	選定経過について	2
IV	最終選定結果について	7

## はじめに

本報告書は、品川区立杜松特別養護老人ホームおよび品川区立杜松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、品川区立杜松特別養護老人ホームおよび品川区立杜松地域密着型多機能ホームの設置目的を最大限に活かし、効果的・効率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。

品川区立杜松特別養護老人ホームおよび品川区立杜松地域密着型多機能ホームの指定管理者候補者には4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。選定した事業者は、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および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6年6月4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 柏原 敦

## 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 寛
所在地	東京都世田谷区駒沢一丁目4番15号 真井ビル

### 2 対象施設

施設名称	品川区立杜松特別養護老人ホーム 品川区立杜松地域密着型多機能ホーム
所在地	東京都品川区豊町四丁目24番15号

### 3 指定期間

令和6年12月1日から令和11年11月30日まで

### 4 候補者選定方式・理由

両施設は、開設以来指定管理者制度を導入し、選定された現指定管理者について、1期目終了時に非公募で選定し、更新を行ってきた。しかしながら、現指定期間の満了をもって指定管理者を継続しない旨の申し出があったことから、「品川区指定管理者制度活用に係る基本方針」に基づき、公募により選定した。

### 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

各項目について、公募要項に忠実な提案が積み重ねられ、施設運営に対する強い熱意が感じることができ、着実な運営が期待できる。

令和6年12月1日からの指定期間開始に向けて短期間の引き継ぎが迫られる中、他地区での実際の経験を踏まえた引継ぎの想定が評価できる。

看護小規模多機能型居宅介護の実践例が多く、事業の立て直しに向けた具体性のある取り組みが期待できる。

## 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	社会福祉法人奉優会	東京都世田谷区駒沢1-4-15 真井ビル5階

公募の結果、上記4事業者から申請があり、応募要件を満たしていることが確認できたため、選定対象事業者とした。

## 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、現事業者からの引き継ぎの考え方、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	寺嶋 清	品川区福祉部長
副委員長	菅野 令子	品川区福祉部高齢者福祉課長
委員	東野 俊幸	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支援課長

#### (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6年5月16日(木) 午前9時30分から正午まで  
場 所 第二庁舎6階多目的室  
審議内容 施設運営の計画・引き継ぎの考え方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 書面審査について

応募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（応募事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安定性についての数値等の分析）について説明を行った。

運営に関する基本的な考え方・理念等の提案を踏まえ、安定的・継続的に指定管理業務を行うことができるか総合的に評価した。

(4) 会議要旨

各委員が各事業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) 施設管理の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・第九期介護保険事業計画等の内容にも触れながら、区の今後の福祉施策を協働して実現していく意向を読み取ることができる。</li><li>・各項目について具体的な数値目標が定められており、効果検証を容易に行うことができる点が評価できる。</li></ul> <p>(2) 人材確保</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・過去3年間継続して離職率が国平均を下回っており、職員が定着していることが認められる。</li><li>・都内に多数の事業所を展開しており、規模も大きいことから、スケールメリットを生かした人材確保を進めることが見込まれる。</li></ul> <p>(3) 財務評価について</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・資金の回転状況に問題はないが、利益率の低下が懸念材料。</li></ul>
<p><b>【事業者A】</b></p> <p>(1) 利用者満足度向上のための取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・年間を通して多様なイベントを用意することで、利用者の生活の質の向上を図ろうとする点が感じられる。</li><li>・食事内容でも季節感を感じられるよう献立を検討することにより、日々の生活に変化を与えるような工夫が見られる。</li></ul> <p>(2) サービスの継続性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・離職率は、全国平均と大きな差はない。ただし、非常に早期の段階から外国人材の受け入れを進めてきたノウハウの蓄積があり、人材確保が</li></ul>

困難な現状の中でも他事業者に比して優位性が認められる。

(3) 財務評価について

- ・事業活動が赤字となっている点が懸念材料である。

**【事業者B】**

(1) 区との連携の確保

- ・既に区内での事業展開の実績がある事業者として、区の福祉施策への深い理解があり、区が目指すべき方向性を踏まえた施設運営の提案が認められる。
- ・近隣に拠点を有しているスケールメリットも期待することができる。

(2) 地域との交流および関係機関との連携

- ・既存の運営施設と一体となった催しを行うことにより、これまで以上に広範囲を巻き込んだ地域との交流が可能となる。
- ・災害時にも複数施設でのフォロー体制を組むことが提案されている。

(3) 財務評価について

- ・事業活動が赤字から黒字に転換したことが改善材料。

**【事業者C】**

(1) 個別性に配慮したサービス提供体制の確保

- ・食事の選択制や、イベントの充実に関する提案はあるものの、いずれも抽象的な表現が多く、具体的な内容を読み取ることが困難な内容と感じられる。

(2) 地域との交流および関係機関との連携

- ・現指定管理者が事業から撤退する一因となった看護小規模多機能型居宅介護について、全国平均に比べて非常に高い基準に計算されており、実現性に疑問が残る。

(3) 財務評価について

- ・資金の回転状況等も良好、総合的に経営は安定。

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

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。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。

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)
社会福祉法人奉優会	292	24	316
事業者A	244	16	260
事業者B	233	24	257
事業者C	191	32	223

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、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	柏原 敦	品川区区長室長
委員	鈴木 賢二	元東京都福祉保健局指導監査部長
委員	遠藤 征也	一般財団法人 長寿社会開発センター事務局長
委員	寺嶋 清	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6年6月4日(火) 午前9時15分から正午まで

場所 議会棟5階第四委員会室

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・引き継ぎの考え方・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（応募事業者より提出された財務諸表を基に、財政規模・収益性・安定性についての数値等の分析）について説明を行った。

運営に関する基本的な考え方・理念等の提案を踏まえ、安定的・継続的に指定管理業務を行うことができるか総合的に評価した。

(5) 会議要旨

各委員が各事業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> <ul style="list-style-type: none"><li>・公募要項の内容に忠実な提案が積み重ねられており、指定管理者の指定を受けるための熱意が強く感じられた。</li><li>・看護小規模多機能型居宅介護の運営に当たり、他区における病院との退院時の連携、居宅介護支援事業所との調整等の具体例に基づいた改善提案がなされている。</li><li>・短期間で行うこととなる現指定管理者からの引き継ぎについても、他地区での実際の経験に基づく具体的な提案がなされている。</li><li>・苦情解決の方法、情報公開に対する姿勢等についての提案は、一般的な内容に終始する内容となっている。</li></ul>
<p><b>【事業者A】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・行事等の取り組みを充実させることで、利用者の生活の質を高めることにとどまらず、関係者を含めた満足度の向上が図れる提案となっている。</li><li>・法人の理念として掲げられている内容を、区の福祉施策の中にどのよう</li></ul>

に落とし込んでいくのか、具体性に欠ける部分があるように感じられた。

- ・事業変更に係る提案の内容および現事業者からの引き継ぎについて、その手法やスケジュールの設定にやや想定の甘さが見受けられた。
- ・歴史と伝統を踏まえた地域との交流活動が期待できる。

**【事業者B】**

- ・公開されている限られた情報の中で、現指定管理者の収支状況を分析し、原因の解消に向けた具体的な取り組み方法が示されている。
- ・職員に対して、高い水準を要求しているように感じられ、離職率の高さおよび十分な職員確保が可能であるかが懸念される。
- ・地域の状況への理解もあり、区と協働した運営が期待できる。
- ・区内で運営する拠点との一定的な運営を行うことにより、効率性を高める取り組みの具体性について、やや疑問が残る。

(6) 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)
社会福祉法人奉優会	286	30	316
事業者A	230	22	252
事業者B	231	24	255

#### 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、社会福祉法人奉優会を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
<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>		
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)
<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>		
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)
<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。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