

指定管理者候補者（予定者）の選定について （小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等）

1. 対象施設の概要

（1）所在地

品川区小山台二丁目20番88、22番3（地番）

（2）施設構成

建物	整備内容	規模・定員
建物1	特別養護老人ホーム	80名程度
	ショートステイ	10名程度
	防災拠点型地域交流スペース	約300～400㎡程度
建物2	認知症高齢者グループホーム	27名
	（看護）小規模多機能型居宅介護	29名

（3）整備スケジュール（予定）

令和6年度 実施設計、補助協議

令和7～9年度 工事

令和9年度 開設

2. 指定管理者候補者（予定者）

（1）名称 社会福祉法人こうほうえん

（2）代表者 理事長 廣江 晃

（3）所在地 鳥取県米子市両三柳1400番地

3. 指定期間

令和9年12月1日から令和14年11月30日まで（予定）

4. 指定管理者候補者（予定者）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指定管理者候補者（予定者）を選定した。

品川区福祉部公の施設の指定管理者候補者（予定者）選定委員会において総合的に審議し、上記事業者を指定管理者候補者（予定者）として選定した。

5. 指定管理者候補者（予定者）の選定までの経緯

別紙「品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等指定管理者候補者（予定者）選定結果等報告書」のとおり

6. 今後のスケジュール

指定管理者候補者（予定者）と区が連携し、東京都の整備費補助金の申請に向けた協議や施設整備、開設、運営の準備等の開設準備業務を行う。

また、今後、施設の整備を行い、施設の設置条例の改正により公の施設として位置付けたうえで、改めて指定管理者候補者選定委員会を実施し、指定管理者の指定の議案を提出する。

別 紙

品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等
指定管理者候補者(予定者)選定結果等
報告書

令和6年8月29日

品川区福祉部公の施設の
指定管理者候補者(予定者)選定委員会

目 次

はじめに

I	選定した指定管理者候補者（予定者）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	9

はじめに

本報告書は、品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等の指定管理者候補者（予定者）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（予定者）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（予定者）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（予定者）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（予定者）選定委員会」は、このような視点を踏まえた上で、品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等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（予定者）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。

品川区小山台住宅等跡地における高齢者福祉施設等の指定管理者候補者（予定者）には9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、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月8月29日

福祉部公の施設の指定管理者候補者（予定者）選定委員会
委員長 柏原 敦

I 選定した指定管理者候補者（予定者）について

1 選定した指定管理者候補者（予定者）

名称	社会福祉法人こうほうえん
代表者	理事長 廣江 晃
所在地	鳥取県米子市両三柳 1 4 0 0 番地

2 対象施設

施設名称	未定
所在地	東京都品川区小山台二丁目 2 0 番 8 8、2 2 番 3 (地番)

3 指定期間

令和 9 年 1 2 月 1 日から令和 1 4 年 1 1 月 3 0 日まで（予定）

4 候補者（予定者）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（予定者）選考基準 評価項目・配点」のとおり

6 選定理由

企画提案書類の各項目について、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。

同種施設の運営実績も十分にあり、本施設の規模であっても安定的な施設運営が可能な法人規模である。

計画地の特性を把握しており、地域に根差した運営を目指す積極的な姿勢が評価できる。

II 選定対象事業者について

No.	事業者の名称	所在地
1	社会福祉法人こうほうえん	鳥取県米子市両三柳1400番地
2	事業者B	—
3	事業者C	—
4	事業者D	—
5	事業者E	—
6	事業者F	—
7	事業者G	—
8	事業者H	—
9	事業者I	—

公募の結果、上記9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（予定者）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、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	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
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（予定者）選定予備委員会の開催概要

日 時 令和6年8月14日（水）

午前9時30分から午前11時30分まで

場 所 第二庁舎6階261会議室

審議内容 施設運営の計画・財務分析結果検討
総合評価（指定管理者候補者（予定者）選定委員会への
報告事項）検討

(3) 指定管理者候補者（予定者）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）により評価した。

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>【社会福祉法人こうほうえん】</p> <p>(1) 区との連携の確保</p> <ul style="list-style-type: none">・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、区が目指す方向性を踏まえた施設運営の提案が認められる。・区と緊密な連携を図り、施設の入所・利用につなげる姿勢が見られた。 <p>(2) 人材確保</p> <ul style="list-style-type: none">・事業所数が多く、また、本計画と同様のサービスの運営実績が豊富であり、スケールメリットを生かした人材確保を行えることが見込める。・過去3年間の離職率が国の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。 <p>(3) 財務評価について</p> <ul style="list-style-type: none">・安定的に経営しているが、運転資金借入金が多い点は懸念材料である。
<p>【事業者B】</p> <p>(1) 利用者の個別性に配慮したサービス提供体制の確保</p> <ul style="list-style-type: none">・個別ケアの基本的な方針が示され、アセスメントから実践、フィードバックに至るまで体系的な提案がなされている。・各項目において具体的な対応計画とともに数値目標が掲げられており、

効果検証が可能な計画である点は評価できる。

(2) 人材確保

- ・区部における事業所数が多く、また、本計画と同様のサービスの運営実績が豊富であり、近隣エリアにおけるスケールメリットを生かした人材確保を行えることが見込める。
- ・看護小規模多機能型居宅介護の複数の運営実績があり、また、看護師の配置は本公募応募事業者の中でも比較的多く計画している。実績に基づく人材確保も期待できる。

(3) 財務評価について

- ・借入依存度が高い点が懸念材料である。

【事業者C】

(1) 個別性に配慮したサービス提供体制

- ・本施設と同様のサービスの運営実績を多数有しており、ノウハウを活かしたサービス提供は期待できる。
- ・丁寧なアセスメントに基づく個別性に配慮した介護の提案はあるが、具体的な内容を読みとれるほどの提案とはなっていない。

(2) 収支計画について

- ・指定管理料の金額について、公募における与条件と不一致の内容と思われる。
- ・収支額は全事業者の中で最も高く見込み、人件費については、開設初年度（4か月分）を、2年目以降と同額で見込んでいるなど妥当性に疑問がある。

(3) 財務評価について

- ・資金繰りは苦しい状況であり、借入金依存度が高い点が懸念材料である。

【事業者D】

(1) 個別性に配慮したサービス提供体制・重度化への対応

- ・個浴への移行や、本人意思を尊重する認知症の方のケア等、運営実績に基づく具体的な提案がされている。
- ・特別養護老人ホームにおいては、医療的ケアを行う体制構築や、看取りの際の家族や職員の支援等、重度化への対応の方策が示されている。

(2) 人材確保

- ・当事業者が、現在複数の新規計画を進めている中で、人材確保の実現性ある計画は読み取れなかった。今後開設する施設も含めた法人内異動を想定しているが、中核となる職員の確保について懸念がある。

<p>(3) 財務評価について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業活動の状況は平均以上であるものの、財政状況は平均以下で、人件費比率等からサービスの質が懸念された。
<p>【事業者E】</p> <p>(1) 個別性に配慮したサービス提供体制の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループの医療法人と連携した医療的対応については実現性があり、期待できる。 ・質の高い医療的ケアのため看護師を手厚く配置する計画であり、サービス提供においては好ましいが、人件費率は全事業合計で70%を超えており収支を圧迫している。 <p>(2) 収支計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・看護小規模多機能型居宅介護の運営実績はないが、収支計画を高く見込んでおり、実現性にやや懸念がある。 ・特別養護老人ホームは、開設から20年目まで一貫して赤字の計画である。 <p>(3) 財務評価について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業活動収支や資金収支は順調であるが、借入金に依存している点は懸念される。
<p>【事業者F】</p> <p>(1) サービス向上に向けた努力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選択制の食事の提供や、個別ニーズに応じた積極的な外出支援の実施等、サービス向上に向けた取り組みを提案している。 <p>(2) 重度化や新たな課題への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ICT活用や介護予防の実証実験へ参加する等、新たな課題への対応については積極的である。 ・既存施設では医療的ケアが必要な方の受け入れを一定数行い、看取りは18年以上の実績がある。 <p>(3) 財務評価について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業活動収支および資金収支は良好で経営は安定している。
<p>【事業者G】</p> <p>(1) 区との連携の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・品川区民の受け入れを長年行うなど区との連携実績があり、本施設においても連携体制を構築する強い姿勢が認められる。 ・近隣で施設を運営しているスケールメリットやノウハウの活用も期待できる。 <p>(2) 重度化予防や新たな課題への取り組みについて</p>

- ・既存施設では看取りのための研修や家族への支援も行うなど、丁寧な対応を行っている。
 - ・医療的ケアについて、医療機関と連携し幅広く受け入れを実施するほか、^{かくたん}喀痰吸引の資格を有する介護職員の配置を提案している。
- (3) 財務評価について
- ・経常増減差額率は安定している。

【事業者H】

(1) サービス向上に向けた努力

- ・区の既存制度を活用したサービス改善を図るほか、多様な外出支援、企業と協賛した出張イベント等を提案し、日々の生活に彩りが感じられるような工夫がみられる。

(2) 人材確保

- ・地方高卒者の採用のため職場体験や借り上げ寮の提供、学校との連携等を行い、長期的な人材確保に取り組んでいる。また、法人内の労働者派遣事業、グループ内に特定技能外国人登録支援機関を持ち、多様な対応策を確保している点で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

- ・収益率と資金収支については問題ないが、借入金が多い点が懸念された。

【事業者I】

(1) サービスの向上に向けた努力

- ・個々の生活習慣や嗜好へ配慮した個別プログラム^{しこう}の実施や、季節ごとのイベントの実施を提案しているが、具体的な内容を読み取れるほどの提案とはなっていない。

(2) 収支計画

- ・収入額が全事業者の中で最も低く、各項目の金額設定は著しく低く見込んでいるものも見受けられる。一方で、支出額も低く見込んでいる項目が散見され、妥当性や実現性に懸念がある。

(3) 財務評価について

- ・経常増減差額率は4期連続赤字で、借入金が多く、経営の安定性が懸念された。

以上の点を総合的に評価し、採点を行った。

(5) 選定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4事業者を選定対象事業者として、指定管理者候補者(予定者)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 こうほうえん	296	24	320
事業者B	310	16	326
事業者C	213	16	229
事業者D	235	24	259
事業者E	231	24	255
事業者F	240	24	264
事業者G	287	24	311
事業者H	289	24	313
事業者I	203	16	219

2 指定管理者候補者(予定者)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(予定者)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(予定者)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(予定者)選定委員会の開催概要

日 時 令和6年8月29日(木)

午前10時から午後3時30分まで

場 所 議会棟6階第一委員会室

審議内容 指定管理者候補者(予定者)選定予備委員会の審査結果
施設運営の計画・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(予定者)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（予定者）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（予定者）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分析状況（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）により評価した。

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>【社会福祉法人こうほうえん】</p> <ul style="list-style-type: none">・区内での運営実績があり、区の福祉施策を踏まえた運営の提案がなされている。また、鳥取県にある本部との連携が図られており、新たな課題への取り組みや運営体制の構築等、組織力を活かした運営が期待できる。・給与水準は比較的高く、研究発表会や法人独自の家賃補助等の職員処遇に配慮されており、離職率も低いなど人材確保に関して高く評価できる。・計画地の特性を把握しており、地域に根差した運営を目指す積極的な姿勢がみられた。
<p>【事業者B】</p> <ul style="list-style-type: none">・多数の実績に基づく、看護小規模多機能型居宅介護の利用者および看護職員・介護職員の確保に向けた具体的な提案がなされている。・多様な採用制度の整備や、保育園の整備、育児休業中の職員研修等、育児中職員の離職防止に取り組むなど、職員確保に努めている。・一部、本公募要項の内容にそぐわない提案が見受けられ、指定管理者の指定を受けるための熱意に欠ける部分があった。
<p>【事業者G】</p> <ul style="list-style-type: none">・職員による利用者体験や、看取り100%の実績等に基づき利用者へ配慮したサービスの提供および重度化への対応に期待ができる。・10年以上前から外国人雇用を実施し、研修制度や資格取得補助など職員へ

の支援を行っている。また、国の平均よりも離職率が低い点は評価できる。
 ・全般を通じて事業者のノウハウを活かした具体的な提案がなされており、指定管理者の指定を受けるための熱意が感じられた。

【事業者H】

- ・法人内の独自事業や他法人との連携を行っており、人材確保や消耗品購入の効率化を図るなど、新たな対応策に取り組んでいる。
- ・医療対応について、協力医療機関との連携を含めた積極的な提案があったが、実現性にはやや疑問が残った。
- ・地域交流に関して隣接する障害者施設との連携や職員体制についても触れられ、具体的な提案が見られた。

(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 こうほうえん	281	24	305
事業者B	281	16	297
事業者G	276	24	300
事業者H	269	24	293

IV 最終選定結果について

選定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、社会福祉法人こうほうえんを指定管理者候補者（予定者）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（予定者）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